

2021年10月26日

各 位

不動産投資信託証券発行者名

 東京都港区虎ノ門四丁目3番1号
 ユナイテッド・アーバン投資法人

代表者名

 執行役員 衛門利明
 (コード番号: 8960)

資産運用会社名

 ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社
 代表者名

 代表取締役社長 臥雲敬昌
 問い合わせ先

 チーフ・フィナンシャル・オフィサー 佐々木 威英
 TEL. 03-5402-3680

LIBOR 公表停止に伴う金銭消費貸借契約及び 金利スワップ契約に係る基準金利の変更に関するお知らせ

ユナイテッド・アーバン投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日、下記のとおり金銭消費貸借契約（借入金）及び金利スワップ契約に係る基準金利を変更すること（以下「本変更」といいます。）を決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 変更の理由

2021年3月5日付で、LIBORの運営機関であるICE Benchmark Administration（以下「IBA」といいます。）より、米ドルの一部テナーを除き、現行のパネル行が提示するレートを一定の算出方法に基づき算出するLIBORの恒久的公表停止に関する発表が正式に行われ、2021年12月末で日本円に係るLIBORについても公表停止となることが確定しました。

この決定を受けて、IBAが公表する円LIBORを基準金利とする本投資法人の変動金利借入金及び当該借入金をヘッジ対象とする金利スワップ契約における後継金利について各金融機関と協議を進めておりましたが、今般、日本銀行から公表される無担保コールレート（オーバーナイト物）を基礎として算出される「TONA 複利（後決め）（以下「TONA」といいます。）」を、LIBORの後継金利に採用することを決定しました。

本投資法人並びに借入先及び契約先は、2021年10月29日付で後記2.各表記載の各契約に係る変更契約の締結を予定しており、当該変更契約に基づき、2022年1月1日以降に最初に到来する金利計算期間の始期（2022年1月20日）以降、TONAに基づき各利息支払いを行います。

なお、いずれの借入金に関しても、各々に対応する金利スワップ契約により、実質的に支払金利が固定化されており、本変更による業績等への影響は発生しません。

2. 変更の内容

①金銭消費貸借契約（借入金）

(単位：百万円)

借入金名称	借入先	借入金額	借入日	返済日	利率
					上段：変更前 下段：変更後
タームローン 99 (注1)	株式会社 みずほ銀行	3,000	2014年 10月2日	2022年 3月22日	IBA 1ヶ月ユーロ円 LIBOR +0.25%
					TONA+代替参照レート調整値 (注6) +0.25%

(単位：百万円)

借入金名称	借入先	借入金額	借入日	返済日	利率
					上段：変更前 下段：変更後
タームローン 2B (注2)	株式会社 みずほ銀行	2,000	2014年 11月25日	2022年 6月20日	IBA 1ヶ月ユーロ円 LIBOR +0.25%
					TONA+代替参照レート調整値 (注6) +0.25%
タームローン 14B (注3)	株式会社 みずほ銀行	1,300	2015年 7月15日	2023年 9月20日	IBA 1ヶ月ユーロ円 LIBOR +0.25%
					TONA+代替参照レート調整値 (注6) +0.25%
タームローン 21B (注4)	株式会社 みずほ銀行	1,000	2015年 12月4日	2024年 9月20日	IBA 1ヶ月ユーロ円 LIBOR +0.25%
					TONA+代替参照レート調整値 (注6) +0.25%
タームローン 22B (注5)	株式会社 三菱UFJ 銀行 (注7)	1,000	2015年 12月4日	2024年 3月21日	IBA 1ヶ月ユーロ円 LIBOR +0.28%
					TONA+代替参照レート調整値 (注6) +0.28%

②金利スワップ契約

(単位：百万円)

対象先	契約先	想定元本	契約期間	固定 支払金利	変動受取金利
					上段：変更前 下段：変更後
タームローン 99 (注1)	株式会社 みずほ銀行	3,000	2014年10月2日 ~2022年3月22日	0.41100%	IBA 1ヶ月ユーロ円 LIBOR
					TONA+代替参照レート調整値 (注6)
タームローン 2B (注2)	株式会社 みずほ銀行	2,000	2014年11月25日 ~2022年6月20日	0.42200%	IBA 1ヶ月ユーロ円 LIBOR
					TONA+代替参照レート調整値 (注6)
タームローン 14B (注3)	株式会社 みずほ銀行	1,300	2015年7月15日 ~2023年9月20日	0.49900%	IBA 1ヶ月ユーロ円 LIBOR
					TONA+代替参照レート調整値 (注6)
タームローン 21B (注4)	株式会社 みずほ銀行	1,000	2015年12月4日 ~2024年9月20日	0.38275%	IBA 1ヶ月ユーロ円 LIBOR
					TONA+代替参照レート調整値 (注6)
タームローン 22B (注5)	株式会社 三菱UFJ 銀行 (注7)	1,000	2015年12月4日 ~2024年3月21日	0.34500%	IBA 1ヶ月ユーロ円 LIBOR
					TONA+代替参照レート調整値 (注6)

(注1) タームローン 99 の利率は金利スワップ契約により、これまでも実質的に 0.66100% で固定されており、本変更後も当該実質金利に変化はありません。

(注2) タームローン 2B の利率は金利スワップ契約により、これまでも実質的に 0.67200% で固定されており、本変更後も当該実質金利に変化はありません。

(注3) タームローン 14B の利率は金利スワップ契約により、これまでも実質的に 0.74900% で固定されており、本変更後も当該実質金利に変化はありません。

(注4) タームローン 21B の利率は金利スワップ契約により、これまでも実質的に 0.63275% で固定されており、本変更後も当該実質金利に変化はありません。

(注5) タームローン 22B の利率は金利スワップ契約により、これまでも実質的に 0.62500% で固定されており、本変更後も当該実質金利に変化はありません。

- (注6) 「代替参照レート調整値」とは、LIBOR 取引を後継金利取引へ変更するに際して、価値移転を最小限にするために適用される調整値です。なお、日本銀行を事務局とする「日本円金利指標に関する検討委員会」により、IBA 1ヶ月ユーロ円 LIBOR と TONA との差異を調整するための調整値については、過去5年中央値アプローチにより得られる値として Bloomberg により公示される値（年率▲0.02923%）が推奨されています。
- (注7) 当初の借入先及び契約先は三菱UFJ信託銀行株式会社ですが、2018年4月16日付で株式会社三菱UFJ銀行に契約上の地位が承継されています。

3. 業績等への影響

前述のとおり、本変更後も実質金利に変化は生じないため、本投資法人の業績等に特段の影響は発生しません。

以 上

* 本投資法人のホームページアドレス : <https://www.united-reit.co.jp>