

2023年3月16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 上 菌 秀 一
 TEL. 03-5402-3680

資金の借入れ（ポジティブ・インパクト・ファイナンスを含む）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、下記のとおりポジティブ・インパクト・ファイナンス（以下「PIF」といいます。）を含む資金の借入れを決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 資金の借入れの理由

本投資法人は、（i）既存借入金の返済期限の到来に伴う元本返済資金、及び（ii）大阪ペイタワー（以下「取得予定資産」といいます。）（注）の取得資金に充当するため、下表のとおり資金の借入れを行います。

（注）取得予定資産の詳細については、本日付「資産の取得に関するお知らせ（大阪ペイタワー）」をご参照ください。

2. 借入れの内容

（i）既存借入金の元本返済資金

	タームローン 69C	タームローン 70C	タームローン 71C
	ポジティブ・インパクト・ファイナンス（PIF）（注1）		
①借入先	三井住友信託銀行株式会社		
②借入金額	2,500百万円	2,500百万円	5,000百万円
③利率	基準金利 （全銀協3ヵ月日本円TIBOR） +0.22%（注2）	年率0.76250%（固定金利）	年率0.83375%（固定金利）
④借入予定日	2023年3月20日		
⑤借入方法	上記記載の借入先と2023年3月16日付で金銭消費貸借契約証書を締結。		
⑥利払期日（注3）	2023年6月20日を初回として、以降毎年3月、6月、9月及び12月の20日		
⑦元本返済期日 （注3）	2028年3月21日	2031年3月20日	2032年3月22日
⑧元本返済方法	元本返済期日に未払元本一括弁済する。		
⑨担保の有無	無担保・無保証		

	タームローン 72C	タームローン 73C
①借入先	株式会社みずほ銀行	株式会社りそな銀行
②借入金額	2,000 百万円	2,500 百万円
③利率	年率 0.80434% (固定金利)	年率 0.64250% (固定金利)
④借入予定日	2023 年 3 月 20 日	
⑤借入方法	上記記載の借入先と 2023 年 3 月 16 日付で金銭消費貸借契約証書を締結。	
⑥利払期日(注3)	2023 年 6 月 20 日を初回として、以降毎年 3 月、6 月、9 月及び 12 月の 20 日	
⑦元本返済期日(注3)	2031 年 3 月 20 日	2029 年 3 月 20 日
⑧元本返済方法	元本返済期日に未払元本一括弁済する。	
⑨担保の有無	無担保・無保証	

	タームローン 74C	タームローン 75C
①借入先	株式会社埼玉りそな銀行	株式会社足利銀行
②借入金額	2,000 百万円	1,000 百万円
③利率	基準金利 (全銀協 3 ヶ月日本円 TIBOR) +0.24%(注2)	基準金利 (全銀協 3 ヶ月日本円 TIBOR) +0.18%(注2)
④借入予定日	2023 年 3 月 20 日	
⑤借入方法	上記記載の借入先と 2023 年 3 月 16 日付で金銭消費貸借契約証書を締結。	
⑥利払期日(注3)	2023 年 6 月 20 日を初回として、以降毎年 3 月、6 月、9 月及び 12 月の 20 日	
⑦元本返済期日(注3)	2029 年 3 月 21 日	2027 年 3 月 23 日
⑧元本返済方法	元本返済期日に未払元本一括弁済する。	
⑨担保の有無	無担保・無保証	

(注1) 当該借入は、三井住友信託銀行株式会社が提供するポジティブ・インパクト・ファイナンス (PIF) です。詳細は、「4. ポジティブ・インパクト・ファイナンスによる取組み」をご参照ください。

(注2) 利払期日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利 (全銀協 3 ヶ月日本円 TIBOR) は直前の利払期日の 2 営業日前に決定します。基準金利 (全銀協 3 ヶ月日本円 TIBOR) については、一般社団法人全銀協 TIBOR 運営機関のホームページ (<http://www.jbatibor.or.jp/>) にてご確認いただけます。

(注3) 利払期日又は元本返済期日が営業日でない場合は翌営業日。

(ii) 取得予定資産の取得資金

	タームローン 76C
①借入先	株式会社三菱UFJ銀行
②借入金額	2,800 百万円
③利率	年率 1.01000% (固定金利)
④借入予定日	2023 年 3 月 20 日
⑤借入方法	上記記載の各借入先と 2023 年 3 月 16 日付で金銭消費貸借契約証書を締結予定。
⑥利払期日(注)	2023 年 6 月 20 日を初回として、以降毎年 3 月、6 月、9 月及び 12 月の 20 日
⑦元本返済期日(注)	2032 年 3 月 22 日
⑧元本返済方法	元本返済期日に未払元本一括弁済する。
⑨担保の有無	無担保・無保証

(注) 利払期日又は元本返済期日が営業日でない場合は翌営業日。

3. 資金使途

上記借入金（20,300 百万円）のうち、（i）17,500 百万円（タームローン 69C～75C）を既存借入金（17,500 百万円）の元本返済資金に、（ii）2,800 百万円（タームローン 76C）を大阪ベイトワー（取得予定価格 2,637 百万円）の取得資金（取得費用等を含む）に、それぞれ充当します。

なお、既存借入金の概要は以下のとおりです。

借入金名称	借入先	借入金額 (百万円)	借入日	返済期限	開示日
タームローン 01B	三井住友信託銀行株式会社	6,500	2014 年 11 月 25 日	2023 年 3 月 20 日	2014 年 11 月 20 日
タームローン 03B	三井住友信託銀行株式会社	3,500	2015 年 5 月 29 日		2015 年 5 月 27 日
タームローン 25B	株式会社りそな銀行	1,500	2016 年 2 月 5 日		2016 年 2 月 3 日
タームローン 30B	株式会社みずほ銀行	2,000	2016 年 3 月 22 日		2016 年 3 月 17 日
タームローン 32B	株式会社りそな銀行	1,000			
タームローン 40B	株式会社埼玉りそな銀行	2,000	2016 年 4 月 1 日		2016 年 3 月 29 日
タームローン 41B	株式会社足利銀行	1,000			
借入金合計		17,500			

4. ポジティブ・インパクト・ファイナンス（PIF）による取組み

タームローン 69C、70C 及び 71C は、本投資法人が三井住友信託銀行株式会社（以下「SMTB」といいます。）の PIF のスキームを活用して行う借入れ（以下「本件」といいます。）です。

本件は、SMTB が「国連環境計画・金融イニシアティブ（UNEP FI）（注1）が提唱した「ポジティブ・インパクト金融原則（注2）」及び同原則モデル・フレームワーク（資金使途を限定しない事業会社向けの投融資フレームワーク及び不動産投資フレームワーク）に則したポジティブ・インパクト評価（以下「本評価」といいます。）を実施し、本評価に基づき実行する融資です。

本投資法人は、本件にあたり、本投資法人が SDGs（持続可能な開発目標）の達成に対してインパクトを与える下表のテーマについて、SMTB から定性的、定量的な評価を受けています。

また、SMTB は、本件実施にあたり、株式会社日本格付研究所より本評価にかかる手続きの「ポジティブ・インパクト金融原則」への準拠性、活用した評価指標の合理性について第三者意見（注3）を取得しています。

<ポジティブ・インパクト・ファイナンス（PIF）とは>

PIF は、企業活動が経済・社会・環境にもたらすインパクト（ポジティブな影響とネガティブな影響）を金融機関が包括的に分析・評価し、SDGs の達成に向けて企業が行うネガティブインパクトの緩和とポジティブインパクトの拡大に関する目標設定及びその目標実現に向けた継続的なエンゲージメントを重視したファイナンスの取組みです。具体的には、金融機関は企業の SDGs 達成への貢献度合いを評価指標として活用し、企業の開示情報に基づきモニタリングを行います。



<本投資法人におけるサステナビリティに関する取組み>



本投資法人及びその資産運用会社であるジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、環境、社会及び経済における課題解決及び新しい価値の創造への取組み（以下「サステナビリティ推進活動」といいます。）を通じて、持続可能で多様性と包摂性のある社会を実現することを目指しています。

本投資法人及び本資産運用会社は、そうした社会の実現に向けて求められる重要な長期的経営課題を再認識し、サステナビリティ推進活動を実践するための指針として、2022 年 3 月に「サステナビリティ方針」及び「サステナビリティ推進規程」を制定しました。

また、本資産運用会社は、2022年4月に、2013年5月から運営している「サステナビリティ委員会」を常設委員会とするとともに、サステナビリティ推進活動を戦略的、実践的に実行する所管組織として「サステナビリティ戦略室」を新設する組織体制の変更も行いました。

本投資法人及び本資産運用会社は、重要課題（マテリアリティ）として特に取組みを強化している活動を中心に、様々なサステナビリティ推進活動のパフォーマンスを向上すべく、環境、社会及び経済における課題解決の取組みの充実、改善を継続しています。そして、その実績の適切な開示により広範にわたる全てのステークホルダーとの信頼関係構築に努め、持続可能で多様性と包摂性のある社会の実現に向けた社会的責任を果たしつつ、本投資法人の持続的成長を追求しています。

テーマ	内容	目標と指標（KPI）	SDGs
気候変動緩和への取組み	<p>資源・エネルギーの効率的な利用を積極的に推進し、温室効果ガスの排出削減に努めるとともに、環境に配慮した技術やシステムの導入等により脱炭素社会の実現に努める。</p> <p>【関連性の強いアセット】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・商業施設 ・オフィスビル ・ホテル ・その他（物流施設） 	<p>(a) 温室効果ガス（GHG）排出量削減</p> <p>目標 2030年までにオフィスポートフォリオが排出する温室効果ガス（GHG）を40%削減 （原単位（延床面積）ベース・2014年対比）</p> <p>指標（KPI） 温室効果ガス排出量（原単位（延床面積）ベース）</p> <p>(b) エネルギーの効率的利用</p> <p>目標 エネルギー使用の合理化</p> <p>指標（KPI） 省エネルギー法に基づく経済産業省のクラス分け評価</p> <p>(c) 保有資産における環境パフォーマンス向上</p> <p>目標 2024年までに環境認証取得カバー率80% （延床面積ベース）</p> <p>指標（KPI） 環境認証カバー率 （延床面積ベース）</p> <p>(d) グリーンリースを通じたテナントとの連携・協働</p> <p>目標 2030年までにオフィスビルにおいてグリーンリース契約対応100%（一棟貸しを含み、住宅部分は除く）</p> <p>指標（KPI） グリーンリース契約率</p>	
環境負荷低減	<p>リデュース（廃棄物の発生抑制や節水）、リユース（資源の再利用）及びリサイクル（廃棄物や水資源の再資源化）を推進することで、循環型社会の実現に努める。</p> <p>【関連性が強いアセット】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・商業施設 ・オフィスビル ・ホテル ・住居 	<p>(a) 水資源の保全、有効利用・再利用</p> <p>目標 2025年までにポートフォリオ全体の水使用量を5%削減（原単位（延床面積）ベース・2020年対比）</p> <p>指標（KPI） 水使用量（原単位（延床面積）ベース）</p> <p>(b) 廃棄物管理</p> <p>目標 廃棄物削減</p> <p>指標（KPI） 廃棄物削減に向けた取組み全般の進捗状況</p>	

テーマ	内容	目標と指標 (KPI)	SDGs
入居者・テナントへの安心・安全・快適な空間の提供	テナントとの対話を重視し、物件価値の維持・向上に取り組む。 【関連性が強いアセット】 ・商業施設 ・オフィスビル ・ホテル ・住居	目標 テナント満足度調査の評価向上 指標 (KPI) テナントの満足度向上に資する取組みの実施状況	 

- (注1) 国連環境計画・金融イニシアティブ (UNEP FI)
 国連環境計画 (UNEP) は、1972 年に「人間環境宣言」及び「環境国際行動計画」の実行機関として設立された国連の補助機関。UNEP FI は、UNEP と 200 以上の世界の金融機関による広範で緊密なパートナーシップであり、1992 年の設立以来、金融機関、政策・規制当局と協調し、経済的発展と ESG (環境・社会・企業統治) への配慮を統合した金融システムへの転換を進めています。
- (注2) ポジティブ・インパクト金融原則
 UNEP FI が 2017 年 1 月に策定した、SDG s (持続可能な開発目標) の達成に向けた金融の枠組。企業が SDGs の達成への貢献を KPI で開示し、銀行はそのプラスの影響を評価して資金提供を行うことにより、資金提供先企業によるプラスの影響の増大、マイナスの影響の低減の努力を導くもの。
 融資を実行する銀行は、責任ある金融機関として、指標をモニタリングすることによって、インパクトが継続していることを確認します。
- (注3) ポジティブ・インパクト金融原則への準拠性、活用した評価指標の合理性についての第三者意見
 株式会社日本格付研究所のウェブサイト (<https://www.jcr.co.jp/>) をご参照ください。

5. 本借入れ後の借入金等の状況 (注1)

(単位：百万円)

	本件実行前	本件実行後	増減
短期借入金 (注2)	330	330	—
長期借入金 (注3)	280,103	282,903	+2,800
借入金合計	280,433	283,233	+2,800
投資法人債	36,500	36,500	—
有利子負債合計	316,933	319,733	+2,800

(注1) 数値は、単位未満切捨てにより記載しています。したがって、記載されている有利子負債額を加算又は減算しても合計値又は増減値と一致しない場合があります。なお、借入金等有利子負債に係る最新情報は本投資法人のホームページでもご確認いただけます。

(注2) 短期借入金とは借入日から返済期日までが1年以下の借入れをいいます。

(注3) 長期借入金とは借入日から返済期日までが1年超の借入れをいい、1年以内に返済予定の長期借入金も含まれます。

6. その他

本借入れの返済等に関わるリスクについては、第38期有価証券報告書(2023年2月28日提出)に記載の「投資リスク」の「借入れ及び本投資法人債に関するリスク」の内容から重要な変更はありません。

以上

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