

2018年9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 吉田 郁夫  
(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 夏 目 憲 一  
TEL. 03-5402-3680

### 合同運用指定金銭信託（UURグリーントラスト）による資金の調達に関するお知らせ

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、下記のとおり資金の調達を決定しましたので、お知らせいたします。

記

#### 1. 資金調達（借入れ）の概要

##### グリーントラストローン1 (GT01)

調達金額	: 10,000百万円
調達先	: 三井住友信託銀行株式会社（信託口）(注)
借入期間	: 2018年9月28日～2023年9月29日
利率	: 年率0.250%（固定金利）
利払期日	: 2019年3月29日を初回として、以降毎年9月及び3月の末日（営業日でない場合は前営業日）
元本返済方法	: 元本返済期日に未払元本一括弁済
担保の有無	: 無担保

(注) 上記調達先が組成する合同運用指定金銭信託（商品名：UURグリーントラスト）に基づき、調達先と2018年9月26日付で金銭消費貸借契約証書を締結。UURグリーントラストのスキーム等については、後記「3. UURグリーントラストについて」をご参照ください。

#### 2. 資金使途

上記調達資金（10,000百万円）の全額を、2018年9月20日に返済期限を迎えた借入金（合計7,300百万円）（注1）の元本返済及び2018年9月27日取得予定のザ・ビー福岡天神（取得予定価格3,000百万円）（注2）の取得により減少する自己資金の復元に充当します。

(注1) 当該借入金の概要は下表のとおりです。

(注2) 取得の詳細については、2018年7月31日付「資産の取得に関するお知らせ（ザ・ビー福岡天神）」をご参照ください。

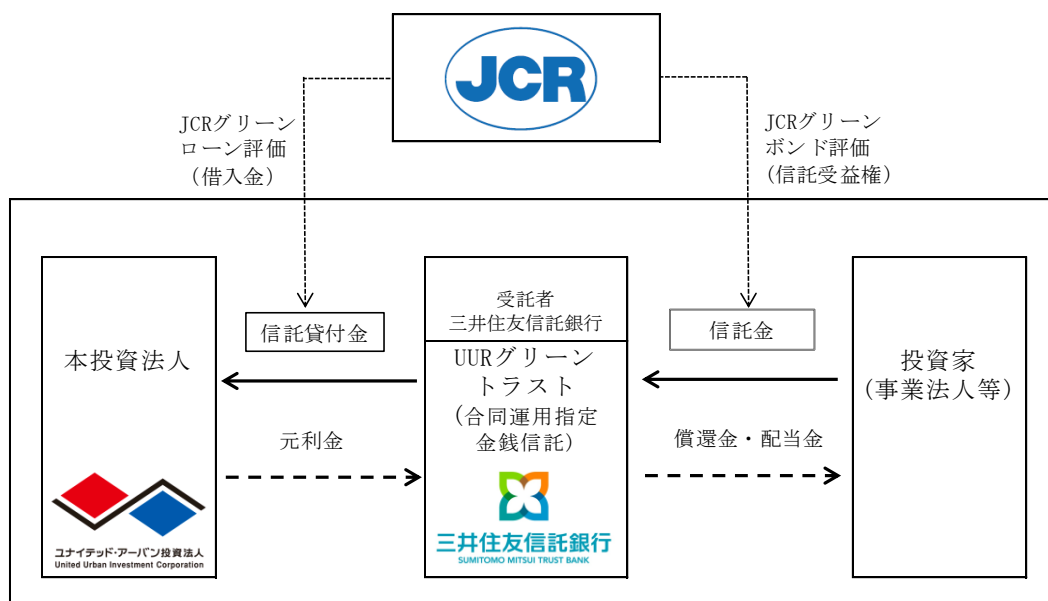
借入金名称	借入先	借入金額 (百万円)	借入日	返済期限	借入時 開示日
タームローン35	株式会社日本政策投資銀行	2,800	2011年 9月27日	2018年 9月20日	2011年 9月21日
タームローン72	株式会社西日本シティ銀行 野村信託銀行株式会社 株式会社香川銀行	2,500	2013年 9月20日		2013年 9月18日
タームローン73	株式会社足利銀行	1,000	2013年 9月20日		2013年 10月29日
タームローン75	信金中央金庫	1,000	2013年 11月1日		
計		7,300	—	—	—

### 3. UURグリーントラストについて

UURグリーントラストとは、本投資法人の「グリーン適格資産」(注1)に係る取得資金、借換資金等への充当を資金用途とする貸付金で運用される合同運用指定金銭信託(商品名:UURグリーントラスト)であり、国際ガイドラインである「グリーンボンド原則」(注2)及び「グリーンローン原則」(注3)に準拠したものです。

UURグリーントラストにおける信託受益権及び本投資法人への貸付金については、株式会社日本格付研究所(JCR)のJCRグリーンファイナンス評価(注4)において、「グリーンボンド原則」及び「グリーンローン原則」への適合性等について最高位となる「Green1」の予備評価をそれぞれ取得しています。

#### 【UURグリーントラスト スキーム概要】



なお、本投資法人は、本件を含むグリーンファイナンス(注5)による資金調達を行う場合、本投資法人が資産の運用を委託する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。)の内規である資産運用ガイドライン(以下「資産運用ガイドライン」といいます。)に規定する「グリーンファイナンスの限度額」(注6)の範囲内で実施することとし、グリーンファイナンスが残存する限り、1年に1度以上、グリーン適格資産の物件数、取得価格及び定量的指標(電力消費量、水使用量、CO2排出量。ただし、本投資法人がエネルギー管理権限を有している範囲に限ります。)を本投資法人のホームページ上で開示するものとします。

(注1) 資産運用ガイドラインにおいて「DBJ Green Building 認証(3つ星以上)、CASBEE 不動産評価認証(Aランク以上)及びBELS評価(2つ星以上)(以下総称して「環境認証」といいます。)のいずれかを取得済み又は取得見込みである新規及び既存の運用資産」を「グリーン適格資産」と定義し、これを積極的に取得するとともに、環境認証を取得していない運用資産についても環境性能を向上させる等の取り組みにより、環境認証を取得するよう努めるものと規定しています。

- (注2) 「グリーンボンド原則」は国際資本市場協会 (International Capital Market Association又はICMA) により策定されたグリーンボンド発行に係るガイドラインです。「グリーンボンド」とは、地球環境にとって明確な有益性をもつグリーンプロジェクトに充当される資金を、投資法人・株式会社・地方自治体等の発行体が調達するために発行する債券をいいます。
- (注3) 「グリーンローン原則」はローン市場協会 (Loan Market Association又はLMA) 及びアジア太平洋地域ローン市場協会 (Asia Pacific Loan Market Association又はAPLMA) により策定された環境分野に用途を限定する融資のガイドラインであり、4つの主要項目 (①資金用途、②プロジェクト評価と選定プロセス、③資金管理、④レポーティング) から成り立っています。
- (注4) 「JCRグリーンファイナンス評価」の詳細は、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。
- (注5) 資産運用ガイドラインにおいて調達資金の全額をグリーン適格資産の取得資金、グリーン適格資産の取得に要した借入金の借換資金又は投資法人債の償還資金等の用途に充当することを目的とする借入れ又は投資法人債の発行を総称して「グリーンファイナンス」と規定しています。仮に未充当資金が発生した場合には、可能な限り早い段階 (概ね6ヶ月以内) で、他のグリーン適格資産の取得資金、借換資金等に再充当するように努めるものとしています。
- (注6) 「グリーン適格資産の帳簿価額 × (借入金及び投資法人債発行残高 ÷ 総資産額)」 (数値はすべて直近決算期末時点にて算出するものとします (2018年5月末現在約548億円))。

#### 4. 本資金調達の目的

本投資法人及び本資産運用会社は、社会や環境と共生・共存できる健全な経営を達成するために、ESG：環境 (Environment)、社会 (Social)、ガバナンス (Governance) への配慮を通じたサステナビリティの向上に取り組んでいます。特に環境面においては、「環境方針」や「サステナビリティ目標」を定め、運用資産の環境負荷の低減を推進し、また第三者からの各種環境評価を取得する等、取組みを強化しています。

かかる取組みの一環として、今般、三井住友信託銀行株式会社が組成する合同運用指定金銭信託を利用した資金調達を実施することを決定しました。本件については、ESG投資に関心の高い投資家層の取り込み、本投資法人の資金調達手段の多様化及びグリーンファイナンス市場におけるプレゼンス向上に資するものと期待されます。なお、当該スキームを活用した資金調達は、本件がJ-REITで初の取組みとなります。

#### 5. 資金調達後の有利子負債の状況 (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)	—	—	—
長期借入金 (注3)	220,384	230,384	+10,000
借入金合計	220,384	230,384	+10,000
投資法人債	32,000	32,000	—
有利子負債合計	252,384	262,384	+10,000

(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。

(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及び本件 (グリーントラストローン1) を含みます。

#### 6. その他

本件借入れの返済等に関わるリスクにつきましては、第29期有価証券報告書 (2018年8月30日提出) に記載の「投資リスク」のうち「借入れ及び本投資法人債に関するリスク」の内容に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 : <http://www.united-reit.co.jp>