

2025年12月17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 朝谷 健民
 (コード番号: 8960)
 資産運用会社名
 丸紅リートアドバイザーズ株式会社
 代表者名
 代表取締役 社長執行役員 馬軸 純一
 問合せ先
 常務取締役 執行役員 上園 秀一
 チーフ・ファイナンシャル・オフィサー
 TEL. 03-5402-3680

資金の借入れ（グリーンローンを含む）及び金利スワップ取引に関するお知らせ

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借入れ（グリーンローンを含む）及び金利スワップ取引を行うことについて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、既存借入金の返済期限の到来に伴う元本返済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。

2. 借入れの内容

	タームローン50D (グリーンローン (注1))	タームローン51D
①借入先	三井住友信託銀行株式会社	株式会社みずほ銀行
②借入金額	2,000百万円	4,000百万円
③利率	基準金利 (TONA (日次累積複利レート)) +0.35% (注2)	基準金利 (全銀協1ヶ月日本円TIBOR) +0.33% (注3)
④借入予定日	2025年12月22日	
⑤借入方法	上記記載の借入先と2025年12月17日付で金銭消費貸借契約証書を締結	
⑥利払期日 (注4)	2026年3月23日を初回とし、以降 毎年3月、6月、9月及び12月の20日	2026年1月20日を初回とし、 以降毎月20日
⑦元本返済期日 (注4)	2032年12月20日	2032年12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	
⑨担保の有無	無担保・無保証	

(注1) 本グリーンローン（タームローン50D）は本投資法人が策定したサステナビリティファイナンス・フレームワークに基づき、グリーン適格クライテリアを満たす資産（グリーン適格資産）の取得に要した資金のリファイナンス資金として借入れを行うものです。

(注2) 利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、各利息計算期間に属する各営業日について、そのLook Back10営業日前の日のTONA（又はその後継指標）としてその翌営業日において日本銀行（又はそのレートの管理を承継するその他の者）が公表する確報値を参照する手法を用いて算出される当該利息計算期間におけるTONAの日次累積複利（利息計算期間に属する各営業日については、その前営業日において係る参考の結果適用されたTONAの確報値を複利計算せずに適用する。）の値を、当該利息計算期間に含まれる暦日数で除し、365を乗じて計算される利率（小数点第6位を四捨五入する。）をいいます。「TONA」とは、各営業日に係る無担保コールオーバーナイト（O/N）物レートとして、日本銀行（又はその

レートの管理を承継するその他の者)が翌営業日に公表するレートをいいます。当該方法で算出できない場合は、契約書に定められた方法に基づき算定される当該期間に対応する基準金利となります。

(注3) 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1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1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（<https://www.jbatibor.or.jp/>）にてご確認いただけます。

(注4) 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（6,000百万円）を既存借入金（7,000百万円）の元本返済資金に充当します。既存借入金の概要は以下のとおりです。

なお、元本返済資金の残額については自己資金を充当します。

借入金名称	借入先	借入金額	借入日	返済期限	開示日
タームローン23B	三井住友信託銀行 株式会社	2,000百万円	2016年 2月5日	2025年 12月22日	2016年 2月3日
タームローン81B	株式会社みずほ銀行	4,000百万円	2018年 12月28日		2018年 12月25日
タームローン19C	東京海上日動火災保険 株式会社	1,000百万円	2020年 12月21日		2020年 12月17日
借入金合計		7,000百万円			

4. 金利スワップ契約

(1) 金利スワップ取引の理由

タームローン50Dについて金利変動リスクをヘッジするため、将来の支払金利を固定化する金利スワップ取引を行います。

(2) 金利スワップ取引の内容

		タームローン50D
①契約先	三井住友信託銀行株式会社	
②想定元本	2,000百万円	
③金利	固定支払	未定（注1）
	変動受取	TONA（日次累積複利レート）
④契約締結予定日	2025年12月18日（注1）	
⑤契約期間	2025年12月22日～2032年12月20日	
⑥利払日（注2）	2026年3月23日を初回とし、以降毎年3月、6月、9月及び12月の20日	

（注1）固定支払金利は2025年12月18日に決定する予定であり、決定次第改めてお知らせします。

（注2）利払日が営業日でない場合は翌営業日。

5. 本件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）	3,600	3,600	—
長期借入金（注3）	310,253	309,253	▲1,000
借入金合計	313,853	312,853	▲1,000
投資法人債	26,100	26,100	—
有利子負債合計	339,953	338,953	▲1,000

(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。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43期有価証券報告書（2025年8月27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」の記載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>