

平成 16 年 12 月 2 日

各 位

不動産投信発行者名
東京都港区虎ノ門四丁目 1 番 20 号
ユナイテッド・アーバン投資法人
代表者名
執行役員 田中康裕
(コード番号: 8960)
問合せ先
ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社
チーフ・フィナンシャル・オフィサー 芝辻直基
TEL. 03-5402-3189

資金の借入れ及び既存借入金返済に関するお知らせ

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、平成 16 年 12 月 2 日付にて、資金の借入れ及び既存借入金返済に関し、下記の通り、各借入先と合意いたしましたのでお知らせいたします。

記

1. 借入れの理由

平成 16 年 11 月 1 日付「資産取得に関するお知らせ」に記載した取得予定資産の取得資金の一部に充当するため並びに既存の短期借入金の全額（合計 133.8 億円）及び既存の中期借入金（注）の全額（合計 56 億円）を返済するため。

（注） 中期借入金とは 1 年超 5 年未満の借入金をいいます。

本投資法人は、今回の新規借入れ及び上記の既存の借入金の返済により、中期及び長期借入金金利の固定化並びに借入金の無担保化を進め、また、借入先の多様化及び借入金返済期日の分散化を図る意向です。

2. 新規借入れの内容

(1) タームローン 3（中期借入金）

- ① 借入先 : 株式会社新生銀行、農林中央金庫、みずほ信託銀行株式会社及び住友信託銀行株式会社
- ② 借入金額 : 55 億円
- ③ 利率 : 未定
- ④ 借入予定日 : 平成 16 年 12 月 20 日
- ⑤ 元本返済方法 : 元本返済期日に一括弁済する。
- ⑥ 元本返済期日 : 平成 18 年 12 月 20 日
- ⑦ 摘要 : 無担保・無保証・固定金利

(2) タームローン 4 (短期借入金)

- ① 借入先 : 株式会社あおぞら銀行、株式会社西京銀行、株式会社荘内銀行、株式会社徳島銀行、株式会社福岡銀行、株式会社北洋銀行、株式会社北陸銀行、株式会社北國銀行、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社山口銀行、株式会社山梨中央銀行、株式会社 UFJ 銀行及びみずほ信託銀行株式会社
- ② 借入金額 : 85 億円
- ③ 利率 : 3 ヶ月円 TIBOR+0.35% (年利)
- ④ 借入予定日 : 平成 16 年 12 月 20 日
- ⑤ 元本返済方法 : 元本返済期日に一括返済する。
- ⑥ 元本返済期日 : 平成 17 年 12 月 20 日
- ⑦ 摘要 : 無担保・無保証・変動金利

(3) タームローン 5 (中期借入金)

- ① 借入先 : 株式会社香川銀行、株式会社新生銀行、株式会社百五銀行、株式会社広島銀行、みずほ信託銀行株式会社、三井住友海上火災保険株式会社及び住友信託銀行株式会社
- ② 借入金額 : 80 億円
- ③ 利率 : 未定
- ④ 借入予定日 : 平成 16 年 12 月 20 日
- ⑤ 元本返済方法 : 元本返済期日に一括返済する。
- ⑥ 元本返済期日 : 平成 19 年 12 月 20 日
- ⑦ 摘要 : 無担保・無保証・固定金利

(4) タームローン 6 (長期借入金)

- ① 借入先 : 株式会社埼玉りそな銀行、株式会社新生銀行、大同生命保険株式会社、みずほ信託銀行株式会社及び住友信託銀行株式会社
- ② 借入金額 : 50 億円
- ③ 利率 : 未定
- ④ 借入予定日 : 平成 16 年 12 月 20 日
- ⑤ 元本返済方法 : 元本返済期日に一括返済する。
- ⑥ 元本返済期日 : 平成 21 年 12 月 20 日
- ⑦ 摘要 : 無担保・無保証・固定金利

3. 資金使途

上記借入金(総額 270 億円)を、平成 16 年 11 月 1 日付「資産取得に関するお知らせ」に記載した取得予定資産の取得資金及びこれに関連する諸費用等の一部並びに以下に記載の借入金の返済資金に充當いたします。

〈既存借入金の返済〉

以下の既存借入金につき、(1)乃至(4)については、平成16年12月3日付で、(5)及び(6)については、平成16年12月20日付でそれぞれ一括して期限前に返済いたします。

(1) タームローン3 (中期借入金)

- ① 借入先 : 株式会社UFJ銀行及び住友信託銀行株式会社
- ② 借入金額 : 56億円
- ③ 利率 : 0.88% (年利)
- ④ 借入実行日 : 平成15年12月26日
- ⑤ 返済方法 : 期日一括返済
- ⑥ 返済期日 : 平成17年12月26日
- ⑦ 摘要 : 有担保・無保証・責任財産限定特約付ローン・変動金利

(2) 極度ローン (丸増麴町ビル)

- ① 借入先 : 住友信託銀行株式会社、埼玉りそな銀行株式会社及びみずほ信託銀行株式会社
- ② 借入金額 : 17億円
- ③ 利率 : 1.18% (年利)
- ④ 借入実行日 : 平成16年3月29日
- ⑤ 返済方法 : 期日一括返済
- ⑥ 返済期日 : 平成17年3月28日
- ⑦ 摘要 : 有担保・無保証・責任財産限定特約付ローン・変動金利

(3) 極度ローン (六番町Kビル)

- ① 借入先 : 住友信託銀行株式会社、埼玉りそな銀行株式会社及びみずほ信託銀行株式会社
- ② 借入金額 : 17億円
- ③ 利率 : 1.18% (年利)
- ④ 借入実行日 : 平成16年3月30日
- ⑤ 返済方法 : 期日一括返済
- ⑥ 返済期日 : 平成17年3月28日
- ⑦ 摘要 : 有担保・無保証・責任財産限定特約付ローン・変動金利

(4) 極度ローン (レランドショッピングセンター)

- ① 借入先 : 住友信託銀行株式会社、みずほ信託銀行株式会社及び株式会社あおぞら銀行
- ② 借入金額 : 40億円
- ③ 利率 : 1.18619% (年利)

- ④ 借入実行日 : 平成 16 年 9 月 17 日
- ⑤ 返済方法 : 期日一括返済
- ⑥ 返済期日 : 平成 17 年 9 月 9 日
- ⑦ 摘要 : 有担保・無保証・責任財産限定特約付ローン・変動金利

(5) 極度ローン (スカイコート芝大門)

- ① 借入先 : 住友信託銀行株式会社
- ② 借入金額 : 10 億円
- ③ 利率 : 1.17728% (年利)
- ④ 借入実行日 : 平成 16 年 10 月 15 日
- ⑤ 返済方法 : 期日一括返済
- ⑥ 返済期日 : 平成 17 年 6 月 26 日
- ⑦ 摘要 : 有担保・無保証・責任財産限定特約付ローン・変動金利

(6) 極度ローン (メゾン浮間・習志野社宅)

- ① 借入先 : 住友信託銀行株式会社、みずほ信託銀行株式会社及び株式会社あおぞら銀行
- ② 借入金額 : 49.8 億円
- ③ 利率 : 1.17% (年利)
- ④ 借入実行日 : 平成 16 年 10 月 26 日
- ⑤ 返済方法 : 期日一括返済
- ⑥ 返済期日 : 平成 17 年 9 月 26 日
- ⑦ 摘要 : 有担保・無保証・責任財産限定特約付ローン・変動金利

なお、上記の極度ローンの借入を全て弁済することにより、平成 15 年 12 月 22 日付で締結した以下の内容の極度ローン基本契約は、終了する予定です。また、極度ローン基本契約が終了した時点で、当該ローンのために付されていた担保権は解除されます。

- ① 借入先 : 住友信託銀行株式会社、株式会社埼玉りそな銀行及びみずほ信託銀行株式会社
- ② 極度ローン貸付上限額 : 一定の算式により上限を決定する。
- ③ 利率その他の借入条件 : 極度ローンの各個別契約締結時に決定する。
- ④ 借入可能期間 : 平成 15 年 12 月 25 日より平成 16 年 12 月 25 日まで (いずれもその日を含みます。) とし、その後も原則として 1 年毎に自動更新する。
- ⑥ 担保の有無 : 有担保

【参考】

今回の上記新規資金借入れ及び既存借入金返済の実行後、本投資法人の借入金に係わる各種の指標については以下のとおりです。

1. 短期借入、中期借入及び長期借入の別

(単位：億円)

区分	平成 16 年 11 月 30 日現在	平成 16 年 12 月 20 日予定
短期借入金	133.8	85.0
中期借入金	56.0	135.0
長期借入金	200.0	250.0
合計	389.8	470.0

(注) 上表の各区分は、借入期間によるものであり、短期借入金とは1年以下、中期借入金とは1年超5年未満、長期借入金とは5年以上の返済期限の借入れをいいます。

2. 有利子負債比率

	平成 16 年 11 月 30 日現在	平成 16 年 12 月 20 日予定
有利子負債比率	50.2%	34.4%

(注) 有利子負債比率については以下の方法で計算し、小数第二位以下を四捨五入して表示しております。

$$\text{有利子負債比率} = \text{有利子負債} / (\text{有利子負債} + \text{出資金総額})$$

3. 無担保負債比率

	平成 16 年 11 月 30 日現在	平成 16 年 12 月 20 日予定
無担保負債比率	0.0%	57.4%

(注) 無担保負債比率については以下の方法で計算し、小数第二位以下を四捨五入して表示しております。

$$\text{無担保負債比率} = \text{有利子負債のうち、担保提供を伴わない負債額} / \text{総有利子負債額}$$

4. 固定金利負債比率

	平成 16 年 11 月 30 日現在	平成 16 年 12 月 20 日予定
固定金利負債比率	0.0%	39.4%

固定金利負債比率については以下の方法で計算し、小数第二位以下を四捨五入して表示しております。

$$\text{固定金利負債比率} = \text{有利子負債のうち、固定金利が付されている負債額} / \text{総有利子負債額}$$

以 上

* 本資料の配布先 : 兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会