

【格付け維持/方向性変更】 ユナイテッド・アーバン投資法人 証券コード：8960
発行体格付け：A 【格付けの方向性：安定的 → ポジティブ】

格付投資情報センター(R&I)は上記の格付けを公表しました。

【格付け理由】

ユナイテッド・アーバン投資法人(UUR)は2003年12月に上場した不動産投資法人(J-REIT)。全国主要都市のオフィスビル、商業施設、ホテル、住宅などに投資する総合型ファンド。スポンサーは丸紅、クレディ・スイス・プリンシパル・インベストメンツ・リミテッド、極東証券の3社。

UURはメーンスポンサーである丸紅のネットワークを活用して着実に物件取得を進めている。厳しい投資環境であるが、スポンサーのルートを活用することで極力競争を回避しており、高い収益性を維持している。

有利子負債比率は依然として40%台中盤にとどまり、保守的なレバレッジ運営を維持している。また、有利子負債は全額無担保、長期固定金利での調達为主体で、返済期日も比較的分散している。コミットメントラインも20億円から100億円に増額し、財務基盤の安定性が向上している。

シングルテナントの物件が比較的多いことによるテナント集中が課題ではあるが、上記スポンサーとの連携による物件の追加取得や安定した財務基盤などにより、かかるリスクは継続的に軽減される方向にある。そのため、格付けの方向性を安定的からポジティブに変更した。今後も持続的な外部成長によって分散を図るとともに、高い収益性と安定した財務基盤を維持していくことが引き続き重要である。

【格付け対象】

発行者：ユナイテッド・アーバン投資法人 (証券コード:8960)

名称	格付け	格付けの方向性
発行体格付け	A (維持)	安定的 → ポジティブ

名称	発行総額 (百万円)	発行日	償還日	格付け
第1回無担保投資法人債	15,000	2005年7月12日	2010年7月12日	A (維持)
第2回無担保投資法人債	10,000	2005年7月12日	2015年7月10日	A (維持)

☆発行体格付けとは、発行体が負う金融債務についての総合的な債務履行能力に対するR&Iの意見で、原則としてすべての発行体に付与する。個々の債務(債券やローンなど)の格付けは、契約の内容や回収の可能性などを反映し、発行体格付けを下回る、または上回ることがある。