

【格付け変更】 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 → A+ 【格付けの方向性：安定的】

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。

【格付け変更の理由】

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)。保有資産は取得価格ベースで1880億円に上る。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・リミテッド東京支店、極東証券の3社。

今回の格上げは、1) 着実な外部成長によりポートフォリオ分散が進展している、2) 外部成長の過程で比較的低いレバレッジと高い収益性を一貫して維持している、3) 長期固定金利主体の安定した資金調達基盤を構築している——などを理由とする。

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。厳しい投資環境だが、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、依然として高い収益性を維持している。2007年11月期のNOI(減価償却前賃貸利益)利回りは6.4%、1口当たりの分配金はインカムゲインのみで17667円だった。

有利子負債比率(有利子負債÷(有利子負債+出資総額))は過去8期4年間にわたり34~50%と適切な水準にコントロールしている。有利子負債は全額無担保、長期固定金利での調達が主体で、返済期日も比較的分散している。最近では2007年12月にリファイナンス資金102億円を、同月から2008年2月にかけて物件取得資金計213億円をそれぞれ期間3年弱~5年の無担保長期固定金利ローンで調達した。コミットメントラインも100億円設定するなど、財務基盤の安定性が継続的に向上している。

格付けの方向性は安定的。今後もスポンサーおよび資産運用会社独自のネットワークを活用して収益性に配慮した着実な投資活動をしていく方針である。また、保守的な財務方針を堅持することについても確認している。

【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 → A+	安定的

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 → A+
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 → A+

☆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。