

【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】

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32件、1538億円に上る。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。資産運用会社の株主は丸紅、クレディ・スイス・ファースト・ボストン・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。

今回の格上げは、(1) 資産規模が1500億円を突破して強い事業基盤を築きつつある、(2) 大手商社の丸紅が運用会社の筆頭株主となり同社との連携体制が明確化した、(3) 保守的な負債水準、比較的高い収益性を維持し、有利子負債は全額無担保、長期固定金利が中心となるなど財務基盤が安定した——などを主な理由とする。

2006年に入って福岡市や堺市の商業施設、東京都文京区や札幌市の住宅、仙台市の物流施設など各用途で競争力の高い物件を取得し、資産規模は1500億円を突破した。現時点でのJ-REIT市場において相対的に大きなファンド規模となっており、強い事業地位を築きつつある。

また、資産運用会社の株主構成が変更となり、丸紅が過半数を取得した。同社との連携体制が従来よりも明確となったことで、今後さらにスポンサーのネットワークを活用した物件取得、運営が期待できる。

有利子負債比率は依然として40%強の低い水準にとどまり、上限の目安である50%まで相当の取得余力を残している。また、投資法人債の発行や長期タームローンの新規導入などにより、有利子負債は全額無担保となり、長期固定金利での調達比率が高まり、返済期日も分散が進んだ。さらにポートフォリオの収益性も依然として高い水準にあることも考慮すれば、財務基盤の安定性が向上しているといえる。

格付けの方向性は安定的。シングルテナントの物件が比較的多く、大口テナントの退去リスクが依然として課題ではあるが、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構成の維持などにより、かかるリスクは軽減される方向にある。

【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－ → 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。