



NEWS RELEASE

No. 2005-C-389
2005年6月28日

【新規格付け】 ユナイテッド・アーバン投資法人 証券コード：8960

J-REIT 第1回無担保投資法人債：A-
第2回無担保投資法人債：A-

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(REIT)。保有資産は2005年5月末時点で23件、1349億円(取得価格ベース)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。スポンサーはトリニティ・インベストメント・トラスト・エル・エル・シー、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、大和生命保険、極東証券の各社。

UURは競争力の高い物件にバランス良く投資する本格的な総合型ファンド。テナントの集中度やテナント代替性の点で、都心部のマルチテナントのオフィスや住宅を中心に構成されたポートフォリオと比較すると、キャッシュフローの変動リスクはやや高い。しかし、相応の利回りを確保しており、テナントとの長期安定契約の締結や用途分散、地域分散などでリスクを軽減している。目標とする負債比率の低さが示すように財務方針は保守的であり、物件取得、運営管理の両面でスポンサーの支援も期待できる。

今回の調達資金は主に既存の担保付き借入金の返済に充当し、借入金を全額無担保とする予定である。本投資法人債には、財務制限条項として投資法人負債比率について一定の指標値が定められている。運用資産の拡大が続く過程ではこれらの指標は大きく変動する可能性があるため、R&Iとして適切なモニタリングを実施していく方針である。

【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	第1回、第2回無担保投資法人債 (投資法人債間限定同順位特約付、適格機関投資家限定)
発行額	第1回=150億円、第2回=100億円
発行日	ともに 2005年7月12日
償還日	第1回=2010年7月12日、第2回=2015年7月10日
表面利率	第1回=0.78%、第2回=1.91%
格付け	ともに A- (新規)
社債管理会社	住友信託銀行
担保提供制限	国内で今後発行する他の投資法人債
他の財務上の特約	投資法人負債比率の維持、担附切替条項

☆発行体格付け：A- [格付けの方向性：安定的]

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。

●お問い合わせ先 **株式会社 格付投資情報センター** SF本部 〒103-0027 東京都中央区日本橋1-4-1 日本橋一丁目ビルディング

TEL. 03-3276-3406・3428 FAX. 03-3276-3429 <http://www.r-i.co.jp> E-mail sfdept@r-i.co.jp

格付けは、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や個々の債務(債券やローンなど)の支払いの確実性(信用力)に対するR&Iの意見を、一定の符号で投資家に投資情報として提供するものであり、債券やコマーシャルペーパーなどの売買・保有を推奨するものではありません。格付けは信頼すべき情報に基づいたR&Iの意見であり、その正確性及び完全性は必ずしも保証されてはいません。格付けは原則として発行者から対価を受領して実施したものです。