

2011年09月09日

【新規格付】

都市再生機構

第53回都市再生債券： AA
 第54回都市再生債券： AA
 第55回都市再生債券： AA

格付投資情報センター(R&I)は上記の格付を公表しました。

【格付理由】

大都市圏における賃貸住宅事業や都市中心部の再開発(都市再生事業)を手掛ける。自治体や民間のみでは実施困難な都市再生事業は政策上の重要性が高い。

国土交通省は2011年7月に機構の改革に係る工程表を公表した。機構は、今後、工程表に沿って将来の組織の全面的な見直しを視野に入れて組織内カンパニー制度の導入、新しい経営改善計画の策定といった「組織改革」と、賃貸住宅部門、都市再生部門など事業ごとの「業務改革」を進めていく。

工程表によると、賃貸住宅のうち、高額家賃物件は、2011年度中に対応方針を策定し、それに沿って対象物件を選定し、同年度中に第1回目の民間への公募・入札等の手続きを行い、譲渡することになっている。一方、高齢者・低所得者向け住宅は、国土交通省も機構が一定の役割を果たしていることを認めているが、まずは地方自治体などが取り組むべきとしており、引き続き自治体などの意向確認を進めることになっている。双方の協議が整えば、自治体などによる買い取りや借り上げなどが実施されることになる。

都市再生事業については、事業範囲を民間事業者や地方自治体だけでは担えない分野に限定するため、2011年3月に定めた事業実施基準に基づき、実施希望の民間事業者がいなかったことを公募により確認するなどの措置が盛り込まれた。また、組織改革の面では、民間都市開発推進機構との統合も検討するとされている。

賃貸住宅の譲渡については機構の財務体質が悪化しないことなどが条件になっており、一部の高額家賃物件を除けば、直ちに賃貸住宅の譲渡が進む可能性は低いとみられるものの、R&Iは、工程表に沿った改革を着実に進めていけば賃貸住宅分野における機構の役割が徐々に縮小し、機構の賃貸住宅事業の政策的な意義は低下していく可能性が高いとみている。今後、新たな経営改善計画や高額家賃物件の譲渡に向けた対応方針の策定、事業や組織の見直しなど工程表で指摘された事項の実施状況やその内容を慎重に見守っていく。

【格付対象】

発行者：都市再生機構

名称	第53回都市再生債券
発行額	400億円
発行日	2011年09月20日
償還日	2014年09月19日
表面利率	0.298%
格付	AA(新規)
担保・保証	一般担保
【参考】発行体格付	AA [格付の方向性：ネガティブ]

お問い合わせ先 株式会社 格付投資情報センター インベスターズ・サービス本部 〒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. 03-3276-3511 FAX. 03-3276-3413 <http://www.r-i.co.jp> E-mail infodept@r-i.co.jp

信用格付は、発行者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等が約定通りに履行される確実性(信用力)に対するR&Iの意見であり、事実の表明ではありません。また、R&Iは、信用リスク以外のリスクにつき意見を表明するものではなく、投資判断や財務に関する助言や、投資の是非等の推奨をするものではありません。R&Iは、信用格付に際し関連情報の正確性等につき独自の検証を行っておらず、これに関し何ら表明も保証もいたしません。R&Iは、信用格付(変更・取り下げ等を含む)に関連して発生する損害等につき、何ら責任を負いません。信用格付は、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。なお、詳細につき<http://www.r-i.co.jp/jpn/policy/policy.html>をご覧ください。

©Rating and Investment Information, Inc.

【格付対象】

発行者：都市再生機構

名称	第54回都市再生債券
発行額	100億円
発行日	2011年09月20日
償還日	2016年09月20日
表面利率	0.434%
格付	AA（新規）
担保・保証	一般担保
【参考】発行体格付	AA [格付の方向性：ネガティブ]

【格付対象】

発行者：都市再生機構

名称	第55回都市再生債券
発行額	100億円
発行日	2011年09月20日
償還日	2021年09月17日
表面利率	1.074%
格付	AA（新規）
担保・保証	一般担保
【参考】発行体格付	AA [格付の方向性：ネガティブ]

信用格付に関わる事項

信用格付業者 登録番号	株式会社格付投資情報センター 金融庁長官（格付）第6号 直近一年以内に講じられた監督上の措置は、ありません。
主任格付アナリスト	吉田 真
信用格付の付与について 代表して責任を有する者	神林 尚

信用格付を付与した日	2011年09月09日
主要な格付方法	政府系機関等の格付の考え方 [2011. 07. 27]

上記格付方法は、格付を行うにあたり考慮した他の格付方法とともに以下のウェブサイトに掲載しています。

<http://www.r-i.co.jp/jpn/cfp/about/methodology/index.html>

評価の前提は、以下のウェブサイトの格付付与方針に掲載しています。

<http://www.r-i.co.jp/jpn/ratingpolicy/RatingDeterminationPolicies.pdf>

格付符号とその定義は、以下のウェブサイトに掲載しています。

<http://www.r-i.co.jp/jpn/cfp/about/definition/index.html>

格付関係者	都市再生機構
-------	--------

注 格付関係者は、金融商品取引業等に関する内閣府令第三百七条に基づいて、R&Iが判断したものです。

利用した主要な情報	決算書類、個別債務に関する情報
品質確保のための措置	公認会計士の監査済みである、またはそれに準じた信頼性が確保されている決算書類であること。一般に開示された、またはそれに準じた信頼性が確保されている情報であること。
情報提供者	格付関係者

信用格付の前提、意義及び限界

R&Iの信用格付は、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等が約定通りに履行される確実性（信用力）に対するR&Iの意見です。R&Iは信用格付によって、個々の債務等の流動性リスク、市場価値リスク、価格変動リスク等、信用リスク以外のリスクについて、何ら意見を表明するものではありません。信用格付は、いかなる意味においても、現在・過去・将来の事実の表明ではありません。また、R&Iは、明示・黙示を問わず、提供する信用格付、又はその他の意見についての正確性、適時性、完全性、商品性、及び特定目的への適合性その他一切の事項について、いかなる保証もしていません。

R&Iは、信用格付を行うに際して用いた情報に対し、品質確保の措置を講じていますが、これらの情報の正確性等について独自に検証しているわけではありません。R&Iは、必要と判断した場合には、信用格付を変更することがあります。また、資料・情報の不足や、その他の状況により、信用格付を保留したり、取り下げたりすることがあります。