

2012年11月09日

【新規格付】

都市再生機構

第69回都市再生債券： A A
第70回都市再生債券： A A
第71回都市再生債券： A A

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。一方、賃貸住宅事業は高齢者や子育て世代における需要が強く、一定のセーフティーネット機能も担っているが、当初の目的であった大都市圏の中堅サラリーマン向けの住宅供給という役割は終えており、政府の有識者会議「独立行政法人都市再生機構の在り方に関する調査会」で業務や組織の見直しが進められてきた。

調査会は8月28日、国民のニーズを踏まえつつ政策実施機能を発揮するために不断の運営見直しが必要な分野(運営改善分野)と、企業的な経営手法を活用した事業運営により収支改善が期待できる分野(企業経営分野)に分けて、組織を2つに再編することを骨子とする報告書を取りまとめた。報告書に基づいて再編されれば、運営改善分野は行政法人が、企業経営分野については政府出資100%の特殊会社(賃貸住宅事業会社)がそれぞれ担うことになる。政府はこの報告書を踏まえて法案をまとめ、2013年度中の法案提出を目指すことになる。

賃貸住宅事業については、政策実施機能などを勘案して、真に行政法人において実施する必要がある部分以外は賃貸住宅事業会社に担わせることが基本とされている。住宅資産の区分に当たっては家賃水準や配慮すべき居住者の有無などを勘案し、これから詰めていくことになるが、具体的には高額家賃物件など民間でも十分に供給できる賃貸住宅については賃貸住宅事業会社が、低所得の高齢者等が居住するなどセーフティーネットの機能を担う賃貸住宅については行政法人が、それぞれ担うことになると思われる。なお、都市再生事業、ニュータウン事業は行政法人が引き継ぐことになる。

報告書では、現在の都市再生機構の債務を早期かつ着実に返済するため、賃貸住宅事業会社で上げた収益を行政法人に移転する仕組みを設けるとしている。また、賃貸住宅事業会社についても公的資金の活用、税制面での優遇などの措置を手当てするとしており、当面、政府の一定の関与が期待できる。資産と負債については今後、資産評価委員会などでの評価を経て、行政法人、賃貸住宅事業会社にそれぞれ承継されることになっているが、既存債務は連帯債務となる予定だ。

R&Iは今後の詳細な制度設計や資産と債務の承継などの検討の状況を見守り、再編の結果、設立される行政法人と賃貸住宅事業会社の信用力の状況を踏まえて、都市再生機構の格付に適時適切に反映していく方針である。

■お問合せ先 : インベスターズ・サービス本部 TEL. 03-3276-3511 E-mail infodept@r-i.co.jp
■報道関係のお問合せ先 : 経営企画室(広報担当) TEL. 03-3276-3438

株式会社 格付投資情報センター 〒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 <http://www.r-i.co.jp>

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、原則として発行体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。

【格付対象】

発行者：都市再生機構

名称	第69回都市再生債券
発行額	200億円
発行日	2012年11月26日
償還日	2015年12月18日
表面利率	0.206%
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70回都市再生債券
発行額	100億円
発行日	2012年11月26日
償還日	2017年12月20日
表面利率	0.285%
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71回都市再生債券
発行額	100億円
発行日	2012年11月26日
償還日	2022年09月20日
表面利率	0.767%
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]

■お問合せ先 : インベスターズ・サービス本部 TEL. 03-3276-3511 E-mail infodept@r-i.co.jp
 ■報道関係のお問合せ先 : 経営企画室（広報担当） TEL. 03-3276-3438

株式会社 格付投資情報センター 〒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 <http://www.r-i.co.jp>

信用格付は、発行体が発行する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り、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、原則として発行体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。

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	2012年11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/index.html>

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。

■お問合せ先 : インベスターズ・サービス本部 TEL. 03-3276-3511 E-mail infodept@r-i.co.jp
 ■報道関係のお問合せ先 : 経営企画室（広報担当） TEL. 03-3276-3438

株式会社 格付投資情報センター 〒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 <http://www.r-i.co.jp>

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、原則として発行体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。