

Contact:

東京

山本 秀康

アナリスト

ストラクチャード・ファイナンス

ムーディーズ・ジャパン株式会社

お問い合わせ電話番号：03-5408-4100

報道関係者専用番号：03-5408-4110

東京

竹之内 哲次

SVP チーム・リーダー

ストラクチャード・ファイナンス

ムーディーズ・ジャパン株式会社

お問い合わせ電話番号：03-5408-4100

報道関係者専用番号：03-5408-4110

ムーディーズ、UUR の格付けを引き下げ方向での見直しを継続

2010年（平成22年）8月2日、東京、ムーディーズ・インベスターズ・サービスは、ユナイテッド・アーバン投資法人（UUR）の発行体格付け Baa1 について、引き下げ方向での見直しを継続する。

見直しの継続は、今回の日本コマーシャル投資法人（NCI）との合併が NCI の投資主総会で承認されたことに伴い、合併の実現可能性が高まったことと、合併後の財務への影響、特にレバレッジ・流動性への影響を今しばらく継続して注視する必要があるとの判断による。

本合併が完了する予定の2010年12月には、UURの資産規模は現状の2倍近く、およそ4,200億円前後に拡大する見込みであることから、事業基盤の拡大と投資ポートフォリオの分散が図られる。一方で、財務内容の劣る NCI との合併によって、レバレッジの上昇とリファイナンスの対応が財務上の経営課題となる。

合併が実現されるための前提条件の内の一つには、NCIの借入金の担保解除が盛り込まれていることから、無担保優先債務に劣後性が生じる懸念はないものと考えている。

レバレッジに関しては、LTV水準の上限の目処を50%に定め、合併により一時的に上昇するLTVの早期低減を図ることが、財務戦略の基本方針に掲げられた。UURは対応策として示している資産売却及び公募増資といった改善施策の、早期実施を目指す可能性が高く、懸念の緩和材料となろう。

NCIは2010年9月-11月に966億円の銀行借入れの期限を迎える。この資金手当てが、短期資金に偏れば、合併後のUURの流動性に負担がかかることになるため、特に状況を注視する必要があると考えている。一方、長期かつ分散した調達が可能かどうかは、流動性へのストレスの緩和と同時に、今後の金融機関の取り組み方針の確認材料としても注視が必要であろう。

なお、今後の見直しの過程において、合併後のレバレッジ・流動性への対応がより明確になり、それら財務にかかわる懸念が限定的なもの判断されれば、現在の格付けが維持されることもある。

UURに関する前回の格付けアクションは2010年4月22日で、発行体格付けBaa1の格付け見直しを安定的から、格下げ方向で見直しとした。

ムーディーズのREIT会社に利用された主な格付け手法は、2010年7月発行の“Global Rating Methodology for REITs and Other Commercial Property Firms”であり、www.moodys.comのResearch & Ratings ディレクトリ、Rating Methodologies サブディレクトリで閲覧することができる。また格付けの過程で考慮された他の格付け手法及び要因も Rating Methodologies サブディレクトリで閲覧することができる。

ユナイテッド・アーバン投資法人は、商業施設・オフィスビル・ホテル・住居等への投資・管理に特化した不動産投資法人である。2010年5月期の売上高は約84億円であった。

以上

著作権表示(C)2010年 Moody's Investors Services, Inc. ならびに(あるいは)ムーディーズのライセンサーおよび関連会社(以下、総称して「ムーディーズ」という)。全ての権利を有する。信用格付けは、事業体、与信契約、債務または債務類似証券の将来の相対的信 用リスクについての、Moody's Investors Service, Inc. (以下「MIS」という)の現時点の意見です。MISは、信用リスクを、事業体が契約・金銭債務を期日 に履行出来ず、デフォルト事由において金銭損失の発生が見込まれるリスクと定義しています。信用格付けは、流動性リスク、市場価値リスク、価格変動性リスク、 およびその他のリスクを反映しません。また、信用格付けは現在または過去の事 実を示すものではありません。信用格付けは投資または財務に関する助言ではなく、特定の証券の購入、売却、または保有を推奨するものではありません。信用格付けは特定の投資家にとっての投資の適切性について論評するものでもありません。MISは、投資家が、購入、保有、売却を検討する証券について投資家自身で研究・評価するよう期待および理解の下で、信用格付けを発行します。本書に記載する情報はすべて、著作権法を含むがそれに限定されるものではない法律により保護されており、いかなる人物も、いかなる形式、方法、手段によっても、これらの情報(全部、一部を問わず)を、ムーディーズの事前の書面による同意なく、複製、もしくはその他の方法により再生、複製、送付、譲渡、頒布、配布、転売、またはこれらの目的で使用するために保管することはできません。本書に記載する 情報はすべて、ムーディーズが正確かつ信頼しうると考える情報源から入手したものです。しかし、人間および機械による誤り、ならびにその他の要因があり得るため、ムーディーズはこれらの情報をいかなる種類の保証もつけない「現状有姿」で提供しており、とりわけ、これらの情報の正確性、速報性、完全性、商品性、および特定の目的への適合性については、いかなる表示または保証(明示的、黙示的を問わず)も行いません。ムーディーズはいかなる状況においても、またいかなる人物 または法人に対しても、以下の(a)(b)について一切責任を負いません。(a)これらの情報の入手、収集、編集、分析、解釈、伝達、公表、配布に関わる誤り(不注意によるか、その他によるかを問わず)またはその他の状況や偶発事象により(全部、一部を問わず)引き起こされ、発生し、もしくは関係する損失または損害(このような 損失や損害がムーディーズ、あるいはその取締役、役員、従業員あるいは代理人の支配力が及ぶか及ばないかを問わない)。(b)これらの情報の使用または使用の不可能により発生する、あらゆる種類の直接的、間接的、特別、二次的、要補償、または付随的損害(このような損害には逸失利益を含む。またこのような損害の可能性についてムーディーズが事前に通告を受けたかどうかを問わない)。本書に記載される格付け、財務報告分析、予測、およびその他の見解(含まれる場合は、ムーディーズの意見の表明であり、またそのようにのみ解釈されるべきであり、これを事実の表明、もしくは証券の購入、売却または保有の推奨とみなしてはなりません。各利 用者は購入、保有または売却を検討する各証券について、自ら研究・評価しなければなりません。ムーディーズは、いかなる形式、または方法によっても、これらの格 付けもしくはその他の意見または情報の正確性、速報性、完全性、商品性および特定の目的への適合性について、いかなる保証(明示的、黙示的を問わず)も行っておりません。Moody's Corporation (MCO)および同社が全額出資する信用格付け会社 Moody's Investors Service (MIS)は、格付けを行っている債券(社債、地方債、債券、手形、CPを含む)および優先株式の発行者の大部分は、MISが行う評価・格付けサービス に対して、MISが格付けを付与するのに先立ち、1500ドル~約250万ドルの手数料をムーディーズに支払うことに同意していることを、ここに開示します。また、MCOおよびMISは、格付けと格付け過程の独立性を確保するための方針と手続きを維持しています。MCOの取締役と格付け対象会社との間の何らかの利害関係の存在、およびMISから格付けを付与され、かつMCOの株式の5%以上を保有していることをSECに公式に報告している企業に関する情報は、ムーディーズのウェブサイト www.moodys.comの“Shareholder Relations-Corporate Governance-Director and Shareholder Affiliation Policy”の項に毎年、掲載されます。本書のオーストラリアでの出版は、オーストラリア金融サービス認可番号336969を有するムーディーズの関連会社であるMoody's Investors Service Pty Limited ABN 61 003 399 657によるものです。本書は(2001年会社法セクション761Gに基づき)ホールセール顧客への提供のみを意図したものです。本書をオーストラリアにおいて継続的に入手することにより、(2001年会社法セクション761Gに基づき)ムーディーズおよびその関連会社に対して、ホールセール顧客の代表として本書を入手して あり、貴社または貴社を代表する法人が、直接または間接に、本書またはその内容をリテール顧客に配布することはありません。