



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、ユナイテッド・アーバン投資法人の格付けを引き下げ方向で見直し

2010年（平成22年）4月22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（安定的）を引き下げ方向で見直す。今回の格付け見直しは、本日、UURと日本コマーシャル投資法人（NCI）が合併に向けた基本合意書に関する両社の発表を受けたものである。

今回の見直しは、UURが同等の資産規模を持つNCIと合併することで、一気に資産規模の拡大が図られる一方、財務内容の劣るNCIとの合併により、合併後のUURの財務内容へのネガティブな影響の懸念により、格付けを引き下げ方向で見直すものである。

発表によれば、合併の発表以降、UURおよびNCIは、2010年12月1日までに合併を完了させることを目標に、2010年5月10日に合併契約を締結、続いて6月29日には投資主総会に承認を受けるべく、検討・協議を進めるとのことである。ムーディーズでは、現時点においてはこの合併が実際に実現するかどうかについて未だ不確実な部分があり、進捗を見守っていく必要があると考えている。

見直しにおいて、ムーディーズは、合併手続きの進捗、資産内容の改善、財務への悪影響を緩和させる方策等について注目していく。

UURに関する前回の格付けアクションは2009年4月21日で、発行体格付けA3（2009年1月15日に引き下げ方向での見直しの対象としていた）をBaa1に引き下げ、格付け見直しを安定的としていた。

ムーディーズのREIT会社に利用された主な格付け手法は、2006年1月発行の“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（なお当該格付け手法の日本語版「REIT（不動産投資信託）およびその他の不動産会社の格付け手法」（2006年6月）はwww.moodys.co.jpの「格付け手法」、「ストラクチャード・ファイナンス」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。2009年11月期の売上高は約84億円であった。

以上