

【格付け変更】 DA オフィス投資法人 証券コード：8976
発行体格付け：A+ → A 【格付けの方向性：安定的】

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。

【格付け変更の理由】

DA オフィス投資法人 (DAO) は 2005 年 10 月に上場した不動産投資法人 (J-REIT)。保有している資産は 2770 億円 (取得価格ベース、売却決定済みの物件を除く) に上る。投資対象はオフィスビルに特化している。スポンサーはダヴィンチ・アドバイザーズである。

今回の格下げは、DAO の有担保による資金調達の再開を主な理由とする。これによって既存借入れに付されていた担保提供制限条項に抵触するため、すべての借入れに対して担保提供されることとなる。R&I は A+ という格付けで無担保調達の継続を想定していたが、今般すべての借入れが有担保となることで、資産売却や新たな資金調達に制約が加わるなど柔軟な財務活動に影響を与える可能性がある。

一方で、有担保調達に移行することで、取引金融機関の拡大、調達コストの低減などポジティブな効果も期待できる。DAO は国内金融機関との関係強化、調達期間の長期化、返済期日の分散などを目指しており、R&I はその動向を引き続き注視していく。

格付けの方向性は安定的とする。保有物件はテナント需要が旺盛な東京都心 5 区に集中しており、最大物件の新宿マイズタワーをはじめとして競争力は総じて高い。稼働率は 98% 前後と極めて高い水準で推移しており、賃料増額による内部成長も順調に進ちよくしている。また、5 月にスポンサー子会社を対象とした約 600 億円の第三者割当増資を実施したため、有利子負債比率は 30% 強と大変低く、今後も 40~50% を目安に運営していく方針である。

第 1 回無担保投資法人債は当初 300 億円発行されたが、うち 50 億円が 6 月に買入消却されている。

【格付け対象】

発行者：DA オフィス投資法人 (証券コード：8976)

名称	格付け	格付けの方向性
発行体格付け	A+ → A	安定的

名称	発行総額 (百万円)	発行日	償還日	格付け
第 1 回無担保投資法人債	25,000	2007 年 11 月 26 日	2008 年 11 月 28 日	A+ → A

☆発行体格付けとは、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。