

【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：ネガティブ）

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。

【格付け理由】

DA オフィス投資法人 (DAO) は、ダヴィンチ・ホールディングスをスポンサーとする東京都心部を中心としたオフィスビル特化型 REIT。

DAO はかつて外資系を含む証券化レンダーからの短期借入れを多用していた反省を踏まえ、増資や物件売却によってレバレッジを大幅に引き下げるとともに、国内金融機関との関係強化、調達デュレーションの長期化、返済期日の分散などに努めてきた。実際、2008年6月から9月にかけて新規取引を含めて複数の国内金融機関から長期借入れを実現し、さらなる取引拡大に向けて同年秋の時点で複数の金融機関と交渉を進めていた。こうした資金調達構成の改善傾向に加えて、低いレバレッジと相対的に高い保有物件の流動性を考慮し、10月に実施した REIT 緊急レビューでは格付けおよび方向性を変更しなかった。

しかし、緊急レビュー以降も続く厳しい外部環境とスポンサーの業況悪化は、DAO の資金調達に影響を及ぼしている。現時点の有利子負債比率は非常に低いが、年内に返済期限が到来する債務は 350 億円超あり、絶対額としては少なくない。資金調達構成の改善に相応の時間を要する可能性が高まったため、格付けを A- に変更し、方向性をネガティブとした。

【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-	ネガティブ

☆発行体格付けとは、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。