

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都中央区銀座六丁目 2 番 1 号
DAオフィス投資法人
代表者名 執行役員 西垣 佳機
(コード番号：8976)

資産運用会社名
大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社
代表者名 代表取締役社長 西垣 佳機
問合せ先 取締役 I R 総合企画部長 篠塚 裕司
TEL. 03-6215-9649

第1回期限前償還条項付無担保投資法人債（劣後特約付及び適格機関投資家限定）
の発行に関するお知らせ

DAオフィス投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日、第1回期限前償還条項付無担保投資法人債（劣後特約付及び適格機関投資家限定）（以下「本劣後投資法人債」といいます。）の発行を下記の通り決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 本劣後投資法人債発行の背景と狙い

世界的な金融市場の混乱は落ち着きを取り戻しつつあるように見えるものの、本投資法人及び不動産市場を取り巻く環境は、今後も厳しい状況が続くものと考えられます。そのため本投資法人は、当面、現在の有利子負債比率（有利子負債比率は取得価格をもとに計算します。）である 30%以内を維持するような保守的なレバレッジコントロールを行うことを方針としています。

本年 7 月 1 日に、株式会社大和証券グループ本社（以下「大和証券グループ本社」といいます。）が本投資法人の新たなスポンサーとなったことにより、本投資法人は、スポンサーである大和証券グループ本社の信用力を反映した借入コストによる効率的な資金調達を図ることを企図しています。本年 7 月の第三者割当増資における 51,893 口の投資口の引受けに続き、今般、大和証券グループ本社が、本投資法人のデット部分にスポンサーとして強いコミットメントを示すことは、金融機関との間のリファイナンスに関する交渉の円滑化に資するとともに、今後の資金繰りの改善にも寄与するものと考えられます。

昨今の不動産投資法人市場の環境下で投資口を追加発行することにより1口当たり純資産が希薄化することを避けつつ、実質的な自己資本の増強を図る観点から、大和証券グループ本社に対し劣後投資法人債を発行する方法を選択することとしました。

2. 本劣後投資法人債の特徴と効果

本劣後投資法人債は、以下の特徴を有するハイブリッド債（負債と資本の中間に位置づけられる資金調達手段）です。法律上は負債としての性格を有しますが、破産、民事再生又は日本法によらない外国における破産、民事再生若しくはこれらに準ずる手続等の事由（破産劣後事由）が発生し継続している場合には、銀

ご注意:この文書は、本投資法人の第1回期限前償還条項付無担保投資法人債（劣後特約付及び適格機関投資家限定）の発行に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

行からの借入れを含む他の一般債権に劣後する特約（劣後条項）が付されていることから、資本金調達手段としての性質も有しています。

また、償還期日が長期にわたるため、負債の長期化にも寄与し、既存の借入先金融機関の理解も得られやすいという特徴もあります。

さらに、投資口の追加発行による投資主の保有する1口当たり純資産の希薄化を避けつつ、実質的に、自己資本の増強を図ることが可能であると考えます。

3. 本劣後投資法人債の概要

(1)	投資法人債の名称	DAオフィス投資法人第1回期限前償還条項付無担保投資法人債 (劣後特約付及び適格機関投資家限定)
(2)	割当先	株式会社大和証券グループ本社
(3)	投資法人債の総額	金3,500百万円
(4)	社債等振替法の適用	本劣後投資法人債は社債、株式等の振替に関する法律の適用を受け、本劣後投資法人債についての投資法人債券は発行しない。
(5)	各投資法人債の金額	金100百万円
(6)	払込金額	各投資法人債の金額100円につき金100円
(7)	償還金額	各投資法人債の金額100円につき金100円
(8)	募集の方法	適格機関投資家限定私募
(9)	申込期日	平成21年9月11日
(10)	払込期日	平成21年9月17日
(11)	償還期日及び償還方法 (期限前償還を含む。)	本劣後投資法人債の元金は、平成31年9月17日にその総額を償還する。 本劣後投資法人債の元金は、その全部（一部は不可）を、第10回目の支払期日（下記(13)に定義する。）以降に到来するいずれかの支払期日に、各投資法人債の金額100円につき金100円の割合で期限前償還することができる。 本劣後投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降、法令又は振替機関である株式会社証券保管振替機構が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができる。
(12)	適用利率	変動金利（5年経過後ステップアップ） ^(注1) ① 払込期日の翌日から第10回目の支払期日まで：6ヶ月日本円TIBOR＋2.40% ② 第10回目の支払期日の翌日以降償還期日まで：6ヶ月日本円TIBOR＋3.90%
(13)	利払日	毎年3月17日及び9月17日（以下「支払期日」という。） 但し、支払期日が銀行営業日でないときは、支払期日はその前銀行営業日にこれを繰上げる。 利息の支払については、下記(14)の劣後特約に従う。 利息の累積・非累積に関する定めはない。
(14)	劣後特約	本投資法人について、破産、民事再生又は日本法によらない外国における破産、民事再生若しくはこれらに準ずる手続等の事由（劣後事由）が発生し、継続している間は、本劣後投資法人債の上位債権が全額弁済されるまでは、本劣後投資法人債の元利金の支払は行われぬ。
(15)	転売制限	本劣後投資法人債を取得した者は、本劣後投資法人債を適格機関投資家（有価証券に対する投資に係る専門的知識及び経験を有する者として、金融商品

ご注意:この文書は、本投資法人の第1回期限前償還条項付無担保投資法人債（劣後特約付及び適格機関投資家限定）の発行に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

- 取引法第二条に規定する定義に関する内閣府令第10条第1項に定める者をいう。)に譲渡する場合以外の場合にはその譲渡を行うことができない。(注2)
- (16) 財務上の特約等 上記に記載されたもののほか、本劣後投資法人債に財務上の特約等は付されていない。
また、本劣後投資法人債について、借換に係る制限は設けられていない。
- (17) 担保・保証の有無 担保及び保証は付されておらず、また本劣後投資法人債のため特に留保されている資産はない。
- (18) 取得格付 格付を取得する予定
- (19) 投資法人債管理者 設置しない。
- (20) 財務代理人 株式会社三井住友銀行
- (21) 一般事務受託者 本劣後投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務（投信法第117条第1号関係）
大和証券エスエムビーシー株式会社 (注3)
発行及び期中事務（投信法第117条第3号及び第6号関係）
株式会社三井住友銀行
本劣後投資法人債の投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務（投信法第117条第2号関係）
株式会社三井住友銀行

(注1) 適用利率については、平成21年9月15日に決定次第お知らせいたします。

(注2) 本劣後投資法人債の割当先である大和証券グループ本社は、本投資法人に対して、本投資法人の同意を得ることなく、本劣後投資法人債を譲渡しないことに合意しています。

(注3) 本劣後投資法人債の募集事務受託者である大和証券エスエムビーシー株式会社は、資産運用会社の100%親会社である大和証券グループ本社が発行済株式の60%を保有する同社の子会社であり、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に定める利害関係人等に該当します。

4. 発行条件等の合理性

劣後投資法人債については日本における発行実績が乏しく、一般的な金利水準は存在しないと考えられることから、理論的な金利水準を求めるために、第三者機関であるコンサルティング会社より提供を受けた情報等も参考として、他の類似投資法人の投資法人債スプレッド、マーケット（銀行債）におけるシニア債と劣後債のスプレッドの差異及び我が国において過去に発行された劣後投資法人債スプレッドからの検証等、多角的な分析を行い、発行条件等を決定いたしました。

5. 割当先について

(1) 割当先の概要

①	商号	株式会社大和証券グループ本社
②	本店所在地	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号
③	代表者	執行役社長 鈴木 茂晴
④	資本金	247,368 百万円（平成21年8月11日現在）
⑤	大株主	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口4G）（5.88%） （平成21年3月31日現在）
⑥	主な事業内容	金融商品取引法に規定する金融商品取引業を営む会社及びこれに相当する業務を営む外国会社の株式又は持分を所有することにより、当該会社

ご注意:この文書は、本投資法人の第1回期限前償還条項付無担保投資法人債（劣後特約付及び適格機関投資家限定）の発行に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

		の事業活動を支配・管理すること
⑦	本投資法人又は 資産運用会社との関係	資産運用会社の親会社

(2) 割当先の選定理由

大和証券グループ本社は、本日現在、本投資法人の投資口を 51,893 口保有する投資主であり、また資産運用会社の 100%親会社です。大和証券グループ本社が、本劣後投資法人債を引受けることにより、本投資法人のデット部分についてスポンサーとして強いコミットメントを示すことは、本投資法人の今後の財務戦略にとって有意義であると考えられます。また、大和証券グループ本社から今後の安定的運用をさらに推し進めていくという本投資法人の運用方針に対する理解が得られたことから、割当先として選定しました。

(3) 利害関係人等との取引

割当先である大和証券グループ本社との本取引は、投信法に定める利害関係人等との取引に該当します。このため、資産運用会社は、取締役会規則及び利益相反対策ルールに定める利害関係者との取引に係る手続に準じ、本取引の条件等について、コンプライアンス・オフィサーによる審査、投資委員会による審議・承認、及びコンプライアンス委員会による審議・承認に加え、取締役会において議決権を有する全取締役からの承認を得ております。

6. 資金使途

(1) 具体的な資金使途

手元流動性として確保するとともに、運転資金、資本的支出資金等に充当します。

(2) 支出予定時期

平成 21 年 9 月以降、必要に応じて上記資金使途に基づき、順次支出します。

7. 本劣後投資法人債発行後の有利子負債の状況

本劣後投資法人債発行後の有利子負債の状況につきましては、本日付で公表の「デットファイナンスに関する一連の取組み」をご覧ください。

8. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項

(1) 本劣後投資法人債の資本性について

本日付で公表の「資金の借入に関するお知らせ」に記載の本投資法人の新たな借入に係る金融機関との間の金銭消費貸借契約において、LTV の計算上、本劣後投資法人債の金額は負債の額から控除されるよう、交渉しております。

本投資法人は、今後、その他の新規借入を行う場合又は既存借入の借換えに際して、これらの借入に係る金融機関との間の金銭消費貸借契約上、LTV の計算において、本劣後投資法人債が負債から控除されることとなるよう、交渉を進めていく予定です。

(2) 本劣後投資法人債に関わる投資リスク

本劣後投資法人債については、平成 21 年 8 月 27 日提出有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 第 1 ファンドの状況 3 投資リスク」に記載の事項の他に、本投資法人の投資主及び本劣後投資法人債の債権者にとって、以下のようなリスクがあります。

(a) 劣後投資法人債に関する一般的なリスク

ご注意:この文書は、本投資法人の第 1 回期限前償還条項付無担保投資法人債（劣後特約付及び適格機関投資家限定）の発行に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

一般に劣後投資法人債は、一般債権者よりも債務弁済の順位が劣ることの見返りとして、利率が高く設定されます。また、今回本投資法人が発行する本劣後投資法人債については、その利息が変動利率によるものとされていますが、払込期日から5年経過後は、基準となる6ヶ月日本円TIBORに上乗せされるスプレッドが上昇する（ステップアップ）仕組みがとられています。本投資法人の投資主が受領する分配金は、劣後投資法人債の債権者に対する利息支払後に算出される本投資法人の利益から支払われることから、劣後特約が付されていない場合の借入れ又は投資法人債の発行が行われる場合と比較して、投資主への分配金が減少する可能性があります。他方、本劣後投資法人債の元利金支払は、劣後事由の発生時以降、本投資法人の一般債務に劣後するものとされていますが、本投資法人の債務である性質上、投資主が有する残余財産分配請求権には優先します。これらの理由から、本劣後投資法人債の発行条件次第では、投資主の権利及び本投資法人の投資口の市場価格に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、本投資法人の借入先である金融機関との間の金銭消費貸借契約上、本投資法人のLTVを一定以上に保つことを要求する財務制限条項が設けられる場合がありますが、かかる金銭消費貸借契約上、一定の条件のもとで、LTVの算出において、劣後投資法人債は負債の額から控除される場合があります。劣後投資法人債を発行する一般的な理由の一つとして、投資口の希薄化を生じさせることなくLTVを引き下げるといった目的がありますが、劣後投資法人債が、LTVの算出において負債の額から控除されるか否かは、金銭消費貸借契約上の定め次第であり、借入先である金融機関からかかる取扱いに関する合意が得られることが前提となります。今後、本投資法人は、金融機関との間で金銭消費貸借契約を新たに締結するに当たり、劣後投資法人債がLTVの算出において負債の額から控除されるよう金融機関との間で交渉することを企図していますが、かかる交渉が成功する保証はありません。

(b) 劣後投資法人債の債権者にとっての固有のリスク

劣後投資法人債については、劣後事由の発生時以降は、本投資法人の一般債務が全額弁済されるまで劣後投資法人債の元利金支払は行われません。また、本投資法人が経営不安、倒産等に陥った場合には、劣後投資法人債の価値が大きく減少し又は無価値となることがあります。さらに、劣後投資法人債は一般の債券と比較して流動性が低く、売却する際に市場規模や取引量が少ないために市場実勢から期待される価格で売買できない可能性があります。期限前償還条項が付された劣後投資法人債の場合には、劣後投資法人債の債権者は、期限前償還された金額をその時点で一般実勢レートで再投資しても、期限前償還がなされなかった場合に得られる劣後投資法人債の利金と同等の利回りが得られない可能性（再投資リスク）があります。

以上

- * 本資料の配布先：兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会
- * 本投資法人のホームページアドレス：<http://www.da-office.co.jp>

ご注意:この文書は、本投資法人の第1回期限前償還条項付無担保投資法人債（劣後特約付及び適格機関投資家限定）の発行に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。