



News Release

06-D-997

2007年2月7日

ケネディクス不動産投資法人 (証券コード : 8972)

発行登録債予備格付 : 「A+」 (シングルAプラス)

株式会社日本格付研究所 (JCR) は、以下のとおり発行登録制度に基づく発行予定債券*の予備格付けをいたしましたのでお知らせします。

* 実際に債券が発行される場合には、その都度発行条件等を確認し個々の債券を格付けします。

発行体 : ケネディクス不動産投資法人

【新規】

(対象)	(発行予定額)	(発行予定期間)	(格付)
発行登録債	1,000億円	2007年2月15日から2年間	A+

【格付事由】

- ケネディクス不動産投資法人は、05年7月に東京証券取引所 (不動産投資信託証券市場) に上場した不動産投資法人 (J-REIT) である。
- 資産運用会社であるケネディクス・リート・マネジメント株式会社 (以下、KRM) の株主は、ケネディクス株式会社であり、その出資持分は100%となっている。
- 東京経済圏の中規模オフィスビルを中核的な投資対象とし、ケネディクス・グループとのネットワークを活用した適切な物件の管理運営・物件取得が実行されている。現在のポートフォリオは全66物件 (オフィスビル : 31物件、住宅 : 32物件、商業施設 : 3物件)、取得金額総額約1,523億円の資産規模となっている。
- KRMは、06年12月11日に運用ガイドラインの不動産ポートフォリオ構築方針を変更した。ケネディクス・グループにおいて豊富な運用実績がある中規模オフィスビルに対する投資に今後の資産取得の重点を置くものと考えられ、内部成長を含めた収益の安定的な積上げが期待される。
- 財務方針は比較的保守的な水準で維持されており、またデッドファイナンスについては、上場時より全額無担保・無保証で調達してきている。
- JCRでは、06年12月11日に、本投資法人の長期優先債務に対して、「A+ (安定的)」の格付けを付与している。その後、2物件 (KDX門前仲町ビル、KDX御徒町ビル) を追加取得することを公表している。JCRでは、上記物件のスペック・条件等に鑑み、格付けの水準に変更はないものと判断している。
- 今回の発行登録債の資金使途は、物件取得および借入金の返済等に充当するものとされているが、今後も有利子負債比率を30%後半~50%程度でコントロールする財務方針に変更がないことを確認し、この資金調達が財務構成の悪化をもたらす懸念は少ないと考える。したがって、発行登録債予備格付けは長期優先債務と同水準の「A+」とした。

以上

ストラクチャードファイナンス部

チーフアナリスト 杉山 成夫・アナリスト 秋山 高範

格付三部

チーフアナリスト 井上 肇