

不動産投資信託証券発行者
 ケネディクス不動産投資法人
 代表者名 執行役員 宮島 大祐
 (コード番号 8972)

資産運用会社
 ケネディクス・リート・マネジメント株式会社
 代表者名 代表取締役社長 宮島 大祐
 問合せ先 取締役財務企画部長 田島 正彦
 TEL: 03-3519-3491

格付けの変更に関するお知らせ

ケネディクス不動産投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、平成 21 年 1 月 15 日付でムーディーズ・インベスターズ・サービス（以下「ムーディーズ」といいます。）より、本投資法人の発行体格付けを下記のとおり変更した旨の発表がありましたので、お知らせいたします。

記

1.格付け変更の内容

(変更前)

格付機関	格付対象	格付け	アウトルック
ムーディーズ	発行体格付け 無担保長期債務格付け	A3	安定的

(変更後)

格付機関	格付対象	格付け	アウトルック
ムーディーズ	発行体格付け 無担保長期債務格付け	Baa1 ↓ (注)	—

(注) 格下げ方向で見直し

2.格付け変更の理由等

ムーディーズの発表によると、「今回の格下げおよび見直しの継続は、現在の金融市場の混乱と不動産市場における信用収縮の影響を受け、今後ケネディクス不動産投資法人の柔軟な財務運営にストレスがかかる可能性があるとのムーディーズの懸念を反映したものである。」としています。

なお、上記格付けの定義等の詳細につきましては、ムーディーズ宛ご照会願います。

ムーディーズ（日本語ウェブサイト）：<http://www.moodys.co.jp/>

3.本投資法人の今後の対応

本投資法人及び本資産運用会社では、これまで通りメガバンク・信託銀行を中心とする金融機関との良好な関係を維持するとともに、市場状況と将来動向を見極め、一層保守的な物件運用を行っていく方針です（5.本投資法人の財務内容及び物件の運用状況参照）。

格付けの変更に対しては、これまでのムーディーズとの面談において、本投資法人における事実認識について説明を行っていますが、引き続き、ムーディーズに対して中規模オフィスビルを中心とした運用状況、金融機関の動向等について説明を実施します。

今後新たにお知らせすべき事項が生じた場合には、適時かつ適切な開示を行います。

4.今後の見通し

本投資法人では、全貸付人との間で融資合意書を取り交わしています。

当該融資合意書の財務制限条項(※)における制限発生事由には、格付機関の格付けは含まれていません。

また、本格付けの変更による平成 21 年 4 月期（平成 20 年 11 月 1 日～平成 21 年 4 月 30 日）における本投資法人の運用状況の見通しについての変更はありません。

(※) 融資合意書における財務制限条項は下記の通り定められています（要約）。

各決算期における LTV テストの結果、一定の水準を上回った場合、若しくは DSCR テストの結果、一定の水準を下回った場合、財務制限状態とする。

2 期連続して財務制限状態となった場合、各貸付人のために、担保を設定するものとする。

5.本投資法人の財務内容及び物件の運用状況

(1)本投資法人の財務内容

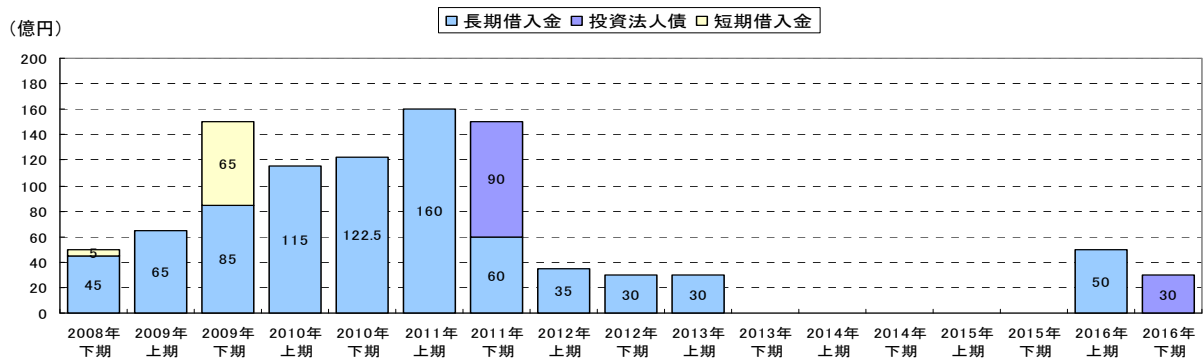
①健全な財務内容

本投資法人は上場直後から現在（平成 21 年 1 月 15 日現在）まで全額無担保・無保証での借入れを行い、機動的な資金調達を実現しています。また、上場以来以下の方針を重視しながら資金調達を行っていた為、財務内容については比較的健全であると考えています。

(a)返済期限の分散

本投資法人では以下のように返済期限を分散化することにより、リファイナンスリスクを軽減することを目指しています。

返済期限別の有利子負債残高（2009 年 1 月 15 日現在）



注:各期間に返済期限が到来する有利子負債を示しています。

上期は 4 月から 9 月末、下期は 10 月から翌年 3 月末であり、本投資法人の決算とは一致しません。

(例：2008 年下期は、2008 年 10 月 1 日から 2009 年 3 月 31 日まで)

(b)有利子負債の金利固定化

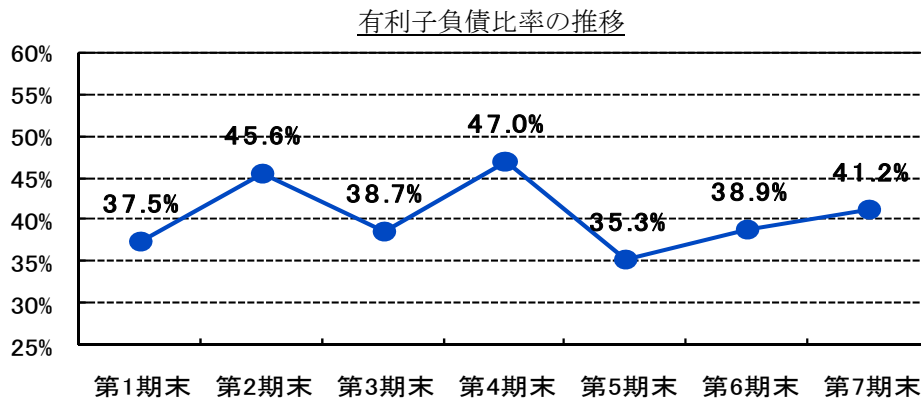
現在（平成 21 年 1 月 15 日現在）の借入金残高は 867.5 億円（長期借入金 797.5 億円、短期借入金 70 億円）、投資法人債残高は 120 億円であり、有利子負債残高は 987.5 億円となっています。これらの借入れのうち、長期負債比率（注 1）は 92.9%となっており、変動金利による長期借入金のすべて（797.5 億円）について、金利スワップの活用等により実質金利を固定化しており、長期固定化負債比率（注 2）は 92.9%と金利上昇リスクに対応しています。

（注 1）長期負債比率=（長期借入金残高+投資法人債残高）÷（借入金残高+投資法人債残高）

（注 2）長期固定化負債比率=（長期固定金利借入金残高+投資法人債残高）÷（借入金残高+投資法人債残高）

(c)比較的低率の有利子負債比率

本投資法人の有利子負債比率は平成 20 年 10 月末現在で 41.2%と、比較的保守的な有利子負債比率となっています。今後もこのような保守的な有利子負債比率を維持するとともに、キャッシュポジションの積み上げ等による保守的な財務運営を目指します。

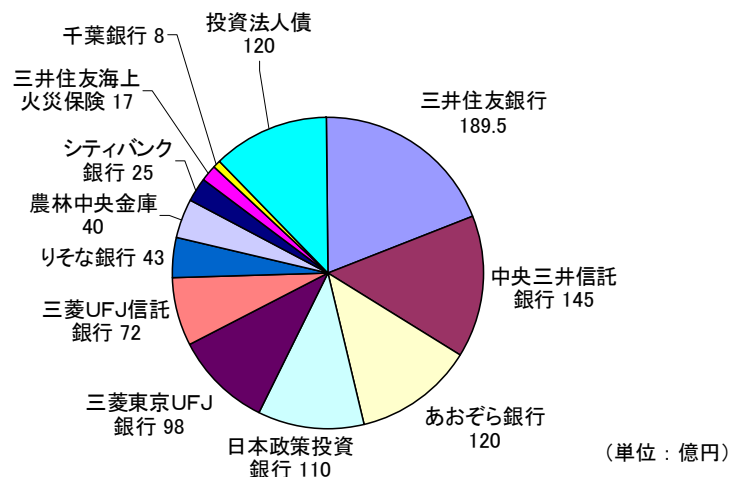


注：有利子負債比率=期末有利子負債額÷総資産額

②メガバンク・信託銀行を中心とする借入先との良好な関係

本投資法人の有利子負債の調達先は以下のように、メガバンク・信託銀行を中心としています。これら金融機関との良好な関係に基づく安定的な資金調達を引き続き目指します。

有利子負債の調達先（平成 21 年 1 月 15 日現在）



(2)本投資法人の物件の運用状況

①本投資法人のポートフォリオ

本投資法人は、第7期末（平成20年10月末日）現在で合計69物件（取得価格の総額222,053百万円）を保有しており、上場以来順調にそのポートフォリオを拡大してまいりました。

また、本投資法人のポートフォリオの用途別割合は、オフィスビル88.7%、都市型商業施設5.5%、住宅5.7%となっており、主にオフィスビル主体の物件運用を行っています。

②安定した中規模オフィスビル中心の運用

本投資法人は、オフィスビルの中でも中規模オフィスビルを中心とした物件運用を行っています。一般的に、中規模オフィスビルの賃料水準は大型ビルの賃料水準に対して比較的賃料の変動幅が小さいことから、安定した物件運用を保つことができると考えています。

③分散の図られたテナント構成

本投資法人が保有するオフィスビルのエンドテナント数は、平成20年10月末時点で630先あります。ポートフォリオ全体に占める賃貸面積の割合が最大のテナントでも2.1%と、全体に占める割合が小さいため、特定のテナントが退去することによる影響を受けにくいポートフォリオ構成となっています。

さらに、様々な業種のテナントが入居しているため、一定の業種の景気後退の影響を受けにくい構成となっており、景気環境が悪化した現在のような状況でも安定した稼働率を図ることができると考えています。

なお、平成20年11月末時点でのオフィスビルの稼働率は95.9%（全ポートフォリオの稼働率は、95.8%）の水準であり、安定した運営管理を行っています。

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.kdx-reit.com>