

各 位

平成 21 年 4 月 22 日

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

担保設定に係る契約締結に関するお知らせ

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、本日、下記の通り担保設定に係る契約を締結することを決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 担保設定に係る契約締結について

本投資法人は、本投資法人の借入金に係る全貸付人を担保権者として、本投資法人が保有する後記3.に記載する各資産に対して、不動産については根抵当権を、不動産信託受益権については根質権をそれぞれ設定する契約を平成21年4月27日付で締結することを決定しました。なお、当該根抵当権については、仮登記を行います。

担保設定の理由等については、平成21年3月6日付「担保設定の協議開始に関するお知らせ」をご参照ください。

2. 被担保債権となる借入金の内容

被担保債権となる借入金残高合計：867.5億円

(平成21年4月22日現在)

区分 (注)	借入先	借入残高	借入日	最終返済期日
短期	シティバンク銀行株式会社	15億円	平成20年10月31日	平成21年10月30日
	三菱UFJ信託銀行株式会社	10億円	平成20年10月31日	平成21年10月31日
	シティバンク銀行株式会社	10億円	平成20年11月4日	平成21年11月2日

区分 (注)	借入先	借入残高	借入日	最終返済期日
短期	株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行	20 億円	平成 20 年 12 月 8 日	平成 21 年 12 月 8 日
	中央三井信託銀行株式会社	10 億円	平成 21 年 1 月 13 日	平成 22 年 1 月 13 日
	株式会社あおぞら銀行	5 億円	平成 21 年 2 月 27 日	平成 21 年 8 月 31 日
	株式会社三菱東京 UFJ 銀行	5 億円	平成 21 年 2 月 27 日	平成 22 年 2 月 26 日
	株式会社三菱東京 UFJ 銀行	25 億円	平成 21 年 3 月 16 日	平成 21 年 4 月 30 日
長期	株式会社三井住友銀行 中央三井信託銀行株式会社 三菱 UFJ 信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行	95 億円	平成 17 年 8 月 1 日	平成 22 年 7 月 31 日
	株式会社あおぞら銀行 中央三井信託銀行株式会社 株式会社三菱東京 UFJ 銀行 三菱 UFJ 信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行	65 億円	平成 18 年 5 月 1 日	平成 21 年 4 月 30 日
	株式会社あおぞら銀行 三井住友海上火災保険株式会社	25 億円	平成 18 年 5 月 1 日	平成 23 年 4 月 30 日
	株式会社日本政策投資銀行	50 億円	平成 18 年 5 月 1 日	平成 28 年 4 月 30 日
	三菱 UFJ 信託銀行株式会社	10 億円	平成 18 年 7 月 14 日	平成 23 年 7 月 13 日
	株式会社日本政策投資銀行	30 億円	平成 18 年 9 月 1 日	平成 25 年 8 月 31 日
	農林中央金庫	25 億円	平成 18 年 12 月 1 日	平成 23 年 11 月 30 日
	株式会社三井住友銀行	20 億円	平成 19 年 4 月 2 日	平成 22 年 4 月 2 日
	中央三井信託銀行株式会社	20 億円	平成 19 年 4 月 2 日	平成 24 年 4 月 2 日
	農林中央金庫	15 億円	平成 19 年 4 月 17 日	平成 23 年 4 月 16 日
	株式会社三井住友銀行	20 億円	平成 19 年 10 月 31 日	平成 21 年 10 月 31 日
	株式会社三井住友銀行	25 億円	平成 20 年 1 月 10 日	平成 24 年 1 月 10 日
	株式会社あおぞら銀行	20 億円	平成 20 年 2 月 29 日	平成 23 年 2 月 28 日
	株式会社三菱東京 UFJ 銀行	15 億円	平成 20 年 2 月 29 日	平成 23 年 8 月 31 日
	株式会社三井住友銀行 中央三井信託銀行株式会社	50 億円	平成 20 年 3 月 31 日	平成 23 年 9 月 30 日
	株式会社三井住友銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社三菱東京 UFJ 銀行	40 億円	平成 20 年 4 月 25 日	平成 21 年 10 月 25 日
	中央三井信託銀行株式会社	10 億円	平成 20 年 5 月 1 日	平成 23 年 11 月 1 日
	株式会社あおぞら銀行	10 億円	平成 20 年 6 月 30 日	平成 23 年 2 月 28 日
	株式会社りそな銀行	15 億円	平成 20 年 6 月 30 日	平成 24 年 6 月 30 日

区分 (注)	借入先	借入残高	借入日	最終返済期日
長期	株式会社日本政策投資銀行	30 億円	平成 20 年 6 月 30 日	平成 24 年 12 月 28 日
	株式会社あおぞら銀行	20 億円	平成 20 年 7 月 15 日	平成 23 年 3 月 31 日
	株式会社三井住友銀行 三菱 UFJ 信託銀行株式会社	25 億円	平成 20 年 7 月 31 日	平成 22 年 1 月 31 日
	株式会社三井住友銀行 三菱 UFJ 信託銀行株式会社 株式会社三菱東京 UFJ 銀行	35 億円	平成 20 年 7 月 31 日	平成 23 年 1 月 31 日
	株式会社三井住友銀行 中央三井信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行	35 億円	平成 20 年 7 月 31 日	平成 23 年 7 月 31 日
	中央三井信託銀行株式会社	10 億円	平成 20 年 9 月 1 日	平成 23 年 9 月 1 日
	中央三井信託銀行株式会社	12.5 億円	平成 20 年 9 月 22 日	平成 23 年 3 月 22 日
	株式会社三菱東京 UFJ 銀行	20 億円	平成 20 年 9 月 30 日	平成 23 年 3 月 31 日
	株式会社りそな銀行	5 億円	平成 20 年 10 月 31 日	平成 22 年 10 月 31 日
	株式会社三井住友銀行	5 億円	平成 21 年 2 月 27 日	平成 24 年 2 月 29 日
	株式会社日本政策投資銀行	10 億円	平成 21 年 2 月 27 日	平成 24 年 8 月 31 日

(注) 短期とは借入日から返済期日までが 1 年以下の借入れをいいます。長期とは借入日から返済期日までが 1 年超の借入れをいいます。

3. 担保対象とする資産

担保設定の対象とする資産は、以下の不動産及び不動産を信託する信託の受益権(不動産信託受益権)並びにそれらに付随する資産(火災保険金請求権等)です。

(単位：百万円)

用途	物件 番号	担保対象物件の名称	地域	特定資産の種類	第 7 期末評価額 (平成 20 年 10 月 末日)
オフィス ビル	A-1	KDX 日本橋 313 ビル	東京経済圏	不動産信託受益権	7,680
	A-3	東茅場町有楽ビル	東京経済圏	不動産信託受益権	6,380
	A-5	KDX 中野坂上ビル	東京経済圏	不動産信託受益権	2,680
	A-6	原宿 F F ビル	東京経済圏	不動産信託受益権	3,260
	A-8	神田木原ビル	東京経済圏	不動産信託受益権	2,030
	A-12	ポルトス・センタービル	地方経済圏	不動産信託受益権	5,500
	A-14	KDX 船橋ビル	東京経済圏	不動産	2,390
	A-15	KDX 浜町ビル	東京経済圏	不動産信託受益権	3,010
	A-16	東伸 24 ビル	東京経済圏	不動産信託受益権	5,440
	A-18	KDX 大森ビル	東京経済圏	不動産信託受益権	4,090
	A-19	KDX 浜松町ビル	東京経済圏	不動産信託受益権	3,950

用途	物件番号	担保対象物件の名称	地域	特定資産の種類	第7期末評価額 (平成20年10月末日)
オフィスビル	A-20	KDX茅場町ビル	東京経済圏	不動産信託受益権	3,220
	A-22	KDX新横浜ビル	東京経済圏	不動産信託受益権	2,790
	A-24	KDX南船場第1ビル	地方経済圏	不動産信託受益権	1,540
	A-25	KDX南船場第2ビル	地方経済圏	不動産信託受益権	1,570
	A-26	KDX木場ビル	東京経済圏	不動産信託受益権	1,800
	A-27	KDX鍛冶町ビル	東京経済圏	不動産信託受益権	2,550
	A-29	KDX東新宿ビル	東京経済圏	不動産信託受益権	3,370
	A-30	KDX西五反田ビル	東京経済圏	不動産	4,920
	A-31	KDX門前仲町ビル	東京経済圏	不動産	1,430
	A-32	KDX芝大門ビル	東京経済圏	不動産信託受益権	6,770
	A-34	KDX本厚木ビル	東京経済圏	不動産信託受益権	1,220
	A-37	KDX御茶ノ水ビル	東京経済圏	不動産信託受益権	7,320
	A-39	KDX虎ノ門ビル	東京経済圏	不動産信託受益権	4,640
	A-40	虎ノ門東洋ビル	東京経済圏	不動産信託受益権	11,100
	A-41	KDX新宿286ビル	東京経済圏	不動産信託受益権	2,500
	A-42	烏丸ビル	地方経済圏	不動産信託受益権	5,820
	A-44	KDX仙台ビル	地方経済圏	不動産信託受益権	1,910
	A-46	飛栄九段北ビル	東京経済圏	不動産信託受益権	8,150
	A-48	KDX川崎駅前本町ビル	東京経済圏	不動産	3,480
	A-49	日総第17ビル	東京経済圏	不動産信託受益権	2,090
A-50	池尻大橋ビルディング	東京経済圏	不動産信託受益権	2,180	
A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	東京経済圏	不動産信託受益権	2,140	
A-53	KDX博多南ビル	地方経済圏	不動産	4,720	
A-55	新都心丸善ビル	東京経済圏	不動産信託受益権	2,060	
A-56	KDX神保町ビル	東京経済圏	不動産	2,660	
A-60	KDX晴海ビル	東京経済圏	不動産信託受益権	10,700	
住宅	B-18	びなす ひばりが丘	地方経済圏	不動産信託受益権	1,660
	B-19	レジデンスシャルマン月島	東京経済圏	不動産信託受益権	4,970
都市型商業施設	C-1	フレーム神南坂	東京経済圏	不動産信託受益権	11,800
合計			-	-	167,490

(参考)

担保付有利子負債比率=36.2%

担保付有利子負債比率=86,750百万円(担保付有利子負債残高の合計)÷239,648百万円(総資産額)

担保付有利子負債は、本件担保によりカバーされる有利子負債をいい、担保付有利子負債残高の合計金額は、上記2.記載の被担保債権となる借入金残高合計額となります。また、総資産額は前期末(平成20年10月31日)時点の数値です。

4. 担保設定後の本投資法人の財務戦略等

今回、一定割合の資産について担保を設定することになるものの、担保を設定することは、昨年から続く厳しい金融環境下において、円滑な資金調達を行い、安定的な財務運営を行う上で有効と考えています。一方で、平成21年3月6日に担保設定協議を開始したことを受け、同日付で本投資法人の格付けが引き下げられたこと(注)を重く受け止めるとともに、本投資法人では以下の3点を重視して、一層保守的な財務運営を目指します。

(注) 平成21年3月6日付「格付けの変更に関するお知らせ」をご参照ください。

①返済期限の分散

本投資法人では有利子負債の返済期限を分散することにより、リファイナンスリスクを軽減することを引き続き目指します。

②有利子負債の金利固定化

本投資法人の平成21年4月22日現在の有利子負債残高は987.5億円であり、長期負債は887.5億円で、長期負債比率(注1)は89.9%です。また、変動金利による長期借入金のすべてについて、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89.9%と金利上昇リスクに対応しています。本投資法人では、引き続き長期負債比率を一定水準以上とすることで安定的な財務運営を目指します。

(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)
長期負債比率は、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

(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)

長期固定負債比率は、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

③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前期末(平成20年10月末)時点で41.2%と、比較的保守的な比率となっています。今後も、有利子負債比率の維持・低減を目指すとともに、キャッシュポジションの積み上げ等により、一層保守的な財務運営を目指します。また、有利子負債比率を更に引き下げることも重要だと考えています。

また、これまでの有利子負債比率の保守的なコントロールに加えて、新たに担保付有利子負債比率の水準についても配慮した財務運営を行います。

5. 今後の見通し

平成21年4月期(平成20年11月1日～平成21年4月30日)の運用状況の予想について、修正はありません。

以上

<添付資料>

参考資料 担保対象としない資産一覧表

*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>

参考資料

担保対象としない資産一覧表

以下の資産については、担保対象としません。

(単位：百万円)

用途	物件番号	物件名称	地域	特定資産の種類	第7期末評価額 (平成20年10月末日)
オフィスビル	A-2	KDX平河町ビル	東京経済圏	不動産信託受益権	5,780
	A-4	KDX八丁堀ビル	東京経済圏	不動産信託受益権	3,980
	A-7	F I K南青山ビル	東京経済圏	不動産信託受益権	3,140
	A-9	KDX新宿御苑ビル	東京経済圏	不動産信託受益権	2,140
	A-10	KDX小石川ビル(注1)	-	-	-
	A-13	KDX麴町ビル	東京経済圏	不動産信託受益権	6,400
	A-17	恵比寿イースト438ビル	東京経済圏	不動産信託受益権	5,380
	A-21	KDX新橋ビル	東京経済圏	不動産信託受益権	3,020
	A-23	KDX四谷ビル	東京経済圏	不動産信託受益権	2,440
	A-28	KDX乃木坂ビル	東京経済圏	不動産	1,060
	A-33	KDX御徒町ビル	東京経済圏	不動産	2,010
	A-35	KDX八王子ビル	東京経済圏	不動産信託受益権	1,010
	A-36	KDX新潟ビル	地方経済圏	不動産信託受益権	971
	A-38	KDX西新宿ビル	東京経済圏	不動産	1,540
	A-43	KDX博多ビル(注2)	-	-	-
	A-45	KDX六本木228ビル	東京経済圏	不動産	2,800
	A-47	KDX新横浜381ビル	東京経済圏	不動産信託受益権	4,100
	A-52	KDX神田三崎町ビル	東京経済圏	不動産	1,160
	A-54	KDX北浜ビル	地方経済圏	不動産信託受益権	2,020
	A-57	KDX五番町ビル	東京経済圏	不動産	1,870
A-58	(仮称)栄4丁目事務所ビル	地方経済圏	不動産	4,180	
A-59	KDX岩本町ビル	東京経済圏	不動産	1,810	
A-61	KDX浜松町第2ビル	東京経済圏	不動産	2,240	
住宅	B-3	コート目白	東京経済圏	不動産信託受益権	1,110
	B-4	アパートメント元麻布	東京経済圏	不動産信託受益権	1,250
	B-5	アパートメント若松河田	東京経済圏	不動産信託受益権	1,200
	B-25	コート新御徒町	東京経済圏	不動産信託受益権	870
	B-34	グラディート川口	東京経済圏	不動産信託受益権	1,030
都市型商業施設	C-2	KDX代々木ビル	東京経済圏	不動産信託受益権	2,410
合計			-	-	66,921

(注1) 平成21年4月7日付で譲渡を決定し、平成21年4月30日付で物件の引渡しを予定しています。

(注2) 平成21年4月7日付で譲渡を決定し、平成21年4月22日付で物件の引渡しを完了しています。