

株式会社日本格付研究所（JCR）は、以下のとおり信用格付の結果を公表します。

KDX 不動産投資法人（証券コード:8972）
（旧 ケネディクス・オフィス投資法人）

【据置】

長期発行体格付	AA
格付の見通し	安定的
債券格付	AA

【クレジット・モニター解除】 **【変更】**（旧ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人債）

債券格付 #AA- / ポジティブ → AA

【クレジット・モニター解除】 **【変更】**（旧ケネディクス商業リート投資法人債）

債券格付 #AA- / ポジティブ → AA

■ 格付事由

- (1) 23年11月1日に本投資法人を吸収合併存続法人、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人(KDR)、およびケネディクス商業リート投資法人(KRR)を吸収合併消滅法人とする合併が成立した。本合併により本投資法人は総合型リートへの転換を図り、「ケネディクス・オフィス投資法人」から「KDX 不動産投資法人」に商号変更した。また、新投資法人では、資産運用会社をケネディクス不動産投資顧問(KFM)、スポンサーをケネディクスとする運用体制が継続され、ケネディクスからのサポート体制についても特段の変更はない。
- (2) JCRでは、23年6月13日付で、本合併契約締結の発表を受け、旧KDRおよび旧KRRの格付をクレジット・モニターに指定した。その後合併手続きが円滑に進捗したことに加え、運用体制の再編を目的としたKFMの組織変更が行われた。なお、賃貸事業運営面では、23年8月末のポートフォリオ稼働率は本投資法人で97.9%、旧KDRで98.0%、旧KRRで99.5%と良好なパフォーマンスが継続されるなど、堅調なトラックレコードが積み上げられている。
- (3) 本合併前の各投資法人のポートフォリオは、本投資法人で97物件・取得金額総額4,533億円、KDRで182物件・取得金額総額3,042億円、KRRで71物件・取得金額総額2,749億円。本合併と本合併時の資産入替を通じて、本投資法人のポートフォリオは350物件、11,498億円と大きく拡大するものの、本投資法人の格付には現時点では規模のメリットによる分散効果が既に十分反映されていると、JCRでは判断している。財務面では、これまで40%台半ばでコントロールされてきたLTV水準は、本合併を通じて概ね40%台前半の水準となる見込みである。また、KDRおよびKRRともにメガバンクを中心としたレンダーフォーメーションが構築され、これまで資金調達状況は安定的に推移していることから、本投資法人の財務の健全性は当面維持されるとみている。なお、本合併によるのれんは現時点でどの程度発生するか未定であるが、のれんの処理についてフォローしていく。以上を踏まえ、本投資法人の格付を据え置き、見通しを安定的とするとともに、クレジット・モニター解除にあたっては旧KDRおよび旧KRRの債券格付を1ノッチ引き上げ「AA」とした。なお、旧KDRおよび旧KRRの長期発行体格付は、両投資法人の消滅に伴い消滅した。
- (4) 本投資法人では総合型リートへの転換により、用途分散効果もあり更なる収益安定性の確保が見込まれる。また、環境変化に応じて機動的に外部成長機会を捉えることが可能となり、運用の柔軟性向上も見込まれる。JCRでは、ケネディクスやケネディクスの親会社である三井住友ファイナンス&リースとの連携を通じた外部成長の動向、更なる収益力強化に向けた資産入替などの取り組みの状況、総合型リートとして運営面での安定したトラックレコードの積み上げ、適切なレバレッジコントロールの継続や金利上昇への対応などについてフォローしていく。

(担当) 杉山 成夫・秋山 高範

■ 格付対象

発行体：KDX 不動産投資法人

【据置】

対象	格付	見通し
長期発行体格付	AA	安定的

対象	発行額	発行日	償還期日	利率	格付
ケネディクス・オフィス投資法人第6回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）	20億円	2014年7月25日	2024年7月25日	1.18%	AA
ケネディクス・オフィス投資法人第7回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）	10億円	2016年4月28日	2028年4月28日	0.900%	AA
ケネディクス・オフィス投資法人第9回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）	20億円	2017年7月19日	2027年7月16日	0.640%	AA
ケネディクス・オフィス投資法人第10回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）	20億円	2019年2月15日	2024年2月15日	0.390%	AA
ケネディクス・オフィス投資法人第12回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）	10億円	2020年10月20日	2030年10月18日	0.610%	AA
ケネディクス・オフィス投資法人第13回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）	20億円	2021年7月28日	2026年7月31日	0.180%	AA
ケネディクス・オフィス投資法人第14回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）	10億円	2022年7月11日	2027年7月9日	0.400%	AA

【クレジット・モニター解除】【変更】

対象	発行額	発行日	償還期日	利率	格付
ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人第2回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）	10億円	2016年8月30日	2026年8月28日	0.540%	AA
ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人第3回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）	10億円	2016年8月30日	2028年8月30日	0.800%	AA
ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人第4回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）	10億円	2018年11月30日	2023年11月30日	0.410%	AA
ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人第5回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）	10億円	2018年11月30日	2028年11月30日	0.850%	AA
ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人第6回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（ソーシャルボンド）	20億円	2019年12月20日	2029年12月20日	0.750%	AA
ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人第7回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（ソーシャルボンド）	17億円	2021年5月31日	2031年5月30日	0.720%	AA
ケネディクス商業リート投資法人第2回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）	10億円	2016年10月31日	2026年10月30日	0.600%	AA
ケネディクス商業リート投資法人第4回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）	20億円	2017年8月31日	2027年8月31日	0.700%	AA
ケネディクス商業リート投資法人第5回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）	20億円	2018年4月26日	2028年4月26日	0.700%	AA

対象	発行額	発行日	償還期日	利率	格付
ケネディクス商業リート投資法人第7回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）	20億円	2022年1月28日	2032年1月28日	0.460%	AA
ケネディクス商業リート投資法人第8回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）	20億円	2022年6月22日	2027年10月29日	0.500%	AA

格付提供方針等に基づくその他開示事項

- 信用格付を付与した年月日：2023年11月1日
- 信用格付の付与について代表して責任を有する者：湊岡 由典
主任格付アナリスト：杉山 成夫
- 評価の前提・等級基準：
評価の前提および等級基準は、JCRのホームページ（<https://www.jcr.co.jp/>）の「格付関連情報」に「信用格付の種類と記号の定義」（2014年1月6日）として掲載している。
- 信用格付の付与にかかる方法の概要：
本件信用格付の付与にかかる方法の概要は、JCRのホームページ（<https://www.jcr.co.jp/>）の「格付関連情報」に、「J-REIT」（2017年7月3日）として掲載している。
- 格付関係者：
（発行体・債務者等） KDX不動産投資法人
- 本件信用格付の前提・意義・限界：
本件信用格付は、格付対象となる債務について約定通り履行される確実性の程度を等級をもって示すものである。
本件信用格付は、債務履行の確実性の程度に関してのJCRの現時点での総合的な意見の表明であり、当該確実性の程度を完全に表示しているものではない。また、本件信用格付は、デフォルト率や損失の程度を予想するものではない。本件信用格付の評価の対象には、価格変動リスクや市場流動性リスクなど、債務履行の確実性の程度以外の事項は含まれない。
本件信用格付は、格付対象の発行体の業績、規制などを含む業界環境などの変化に伴い見直され、変動する。また、本件信用格付の付与にあたり利用した情報は、JCRが格付対象の発行体および正確で信頼すべき情報源から入手したものであるが、当該情報には、人為的、機械的またはその他の理由により誤りが存在する可能性がある。
- 本件信用格付に利用した主要な情報の概要および提供者：
・格付関係者が提供した監査済財務諸表
・格付関係者が提供した業績、経営方針などに関する資料および説明
- 利用した主要な情報の品質を確保するために講じられた措置の概要：
JCRは、信用格付の審査の基礎をなす情報の品質確保についての方針を定めている。本件信用格付においては、独立監査人による監査、発行体もしくは中立的な機関による対外公表、または担当格付アナリストによる検証など、当該方針が求める要件を満たした情報を、審査の基礎をなす情報として利用した。
- 格付関係者による関与：
本件信用格付の付与にかかる手続には格付関係者が関与した。
- JCRに対して直近1年以内に講じられた監督上の措置：なし

■留意事項

本文書に記載された情報は、JCRが、発行体および正確で信頼すべき情報源から入手したものです。ただし、当該情報には、人為的、機械的、またはその他の事由による誤りが存在する可能性があります。したがって、JCRは、明示的であると黙示的であるとを問わず、当該情報の正確性、結果、的確性、適時性、完全性、市場性、特定の目的への適合性について、一切表明保証するものではなく、また、JCRは、当該情報の誤り、遺漏、または当該情報を使用した結果について、一切責任を負いません。JCRは、いかなる状況においても、当該情報のあらゆる使用から生じうる、機会損失、金銭的損失を含むあらゆる種類の、特別損害、間接損害、付随的損害、派生的損害について、契約責任、不法行為責任、無過失責任その他責任原因のいかんを問わず、また、当該損害が予見可能であると予見不可能であるとを問わず、一切責任を負いません。また、JCRの格付は意見の表明であって、事実の表明ではなく、信用リスクの判断や個別の債券、コマーシャルペーパー等の購入、売却、保有の意思決定に関して何らの推奨をするものでもありません。JCRの格付は、情報の変更、情報の不足その他の事由により変更、中断、または撤回されることがあります。格付は原則として発行体より手数料をいただいております。JCRの格付データを含め、本文書に係る一切の権利は、JCRが保有しています。JCRの格付データを含め、本文書の一部または全部を問わず、JCRに無断で複製、翻案、改変等を行うことは禁じられています。

■NRSRO登録状況

JCRは、米国証券取引委員会の定めるNRSRO（Nationally Recognized Statistical Rating Organization）の5つの信用格付クラスのうち、以下の4クラスに登録しています。(1)金融機関、ブローカー・ディーラー、(2)保険会社、(3)一般事業法人、(4)政府・地方自治体。米国証券取引委員会規則17g-7(a)項に基づく開示の対象となる場合、当該開示はJCRのホームページ（<https://www.jcr.co.jp/en/>）に掲載されるニュースリリースに添付しています。

■本件に関するお問い合わせ先

情報サービス部 TEL：03-3544-7013 FAX：03-3544-7026

株式会社 日本格付研究所

Japan Credit Rating Agency, Ltd.
信用格付業者 金融庁長官（格付）第1号

〒104-0061 東京都中央区銀座5-15-8 時事通信ビル