

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）

【据置】

長期発行体格付	A A
格付の見通し	安定的
債券格付	A A

■格付事由

- (1) オフィスビル、居住用施設、商業施設を主な投資対象とする総合型の J-REIT。資産運用会社であるケネディクス不動産投資顧問（KFM）のスポンサーは三井住友ファイナンス&リースの子会社であり不動産アセットマネジメント会社のケネディクス。23 年 11 月に KFM が資産運用を受託する上場 3 リートが合併して本投資法人が誕生した。現在のポートフォリオは、344 物件、12,208 億円。物件数は J-REIT 最大規模を誇る。取得価格構成割合は、オフィスビル 34.2%、居住用施設 25.6%、商業施設 24.7%、物流施設 3.6%、宿泊施設 4.6%、ヘルスケア施設 7.3%と、分散の効いたポートフォリオが構築されている。
- (2) 合併以降、投資対象セクターを跨いだ戦略的な資産入替を通じて、資産規模は緩やかに拡大し、築年数の若返りや利回りの改善等、ポートフォリオクオリティの向上が実現されている。内部成長においては、高稼働を維持しながらオフィスビル・居住用施設・商業施設を中心に賃料増額が実現できている。こうした実績や、分散が図られた 1 兆円を超える規模のポートフォリオが構築されている点、KFM によるこれまでの運営実績等を考慮すれば、当面安定した賃貸運営の継続が想定される。財務面では LTV が安定的にコントロールされるなど、健全な財務運営が継続されている。以上を踏まえ、格付を据え置き、見通しを安定的とした。
- (3) 25 年 12 月末時点の稼働状況は、ポートフォリオ全体で 99.2%、タイプ別でも高水準となっている。好調なマーケットを背景に賃料収入割合で約 6 割を占めるオフィスビルと居住用施設で賃料増額幅が拡大している。宿泊施設についても稼働率・ADR は引き続き好調に推移し、歩合賃料も増加基調にあるなど、ポートフォリオの収益性は向上している。今後もコスト高が続くなか、KFM による継続的な内部成長に向けた取り組みと成果について注目している。また、AUM 1 兆 5,000 億円の目標を掲げ、キャッシュフローの成長に資する物件の取得に注力していく方針であり、その動向についても注目している。
- (4) 25/10 期末における有利子負債の平均残存年数は 3.1 年、固定金利比率は 92.9%と長期固定による調達が続かれ、有利子負債の返済期日についても比較的分散され、金利上昇リスクへの耐性は相応に有する。LTV は 24/10 期末の 44.2%から 25/10 期末で 45.1%とおおむね 45%前後で安定的にコントロールされている。財務バッファとなる物件の含み益は合併時に低下したが、24/4 期末の 1,262 億円（10.9%）から 25/10 期末の 1,427 億円（12.3%）へ緩やかに増加している。分散の効いたポートフォリオも踏まえれば、足元の財務内容に特段の懸念はない。加えて、圧縮積立金および合併時における負ののれん発生益を振り替えた一時差異等調整積立金によって、配当政策を含めた資産運用の自由度が一定程度確保されている。

（担当）秋山 高範・古口 雄介

■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
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
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
第1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）	30 億円	2024 年 9 月 11 日	2034 年 9 月 11 日	1.468%	AA
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）（グリーンボンド）	23 億円	2025 年 4 月 16 日	2030 年 4 月 16 日	1.302%	AA

格付提供方針等に基づくその他開示事項

1. 信用格付を付与した年月日：2026年2月12日
2. 信用格付の付与について代表して責任を有する者：涛岡 由典
主任格付アナリスト：秋山 高範
3. 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。
4. 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。
5. 格付関係者：
（発行体・債務者等） KDX不動産投資法人
6. 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。
7. 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
8. 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。
9. 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。
10. 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