

平成 20 年 10 月 27 日

各 位

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

資金の借入れに関するお知らせ

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、資金の借入れに関し、下記の通り決定しましたのでお知らせいたします。

記

1. 借入れの理由

平成 20 年 10 月 31 日に期限が到来するシリーズ 3-C(総額 35 億円)及びシリーズ 20-A(総額 10 億円)の返済資金に充当するため(注)。

(注)シリーズ 3-C の概要は、平成 17 年 10 月 28 日付「資金の借入れ及び金利スワップ契約締結に関するお知らせ」、シリーズ 20-A の概要は、平成 19 年 10 月 29 日付「資金の借入れ及び借入金の期限前返済に関するお知らせ」をご参照下さい。

2. 借入れの内容

(1) 短期借入金 (シリーズ 32-A)

- ① 借入先 : 三菱 UFJ 信託銀行株式会社
- ② 借入金額 : 10 億円
- ③ 金利等 : 変動金利借入 : 6 ヶ月円 TIBOR + 0.60% (注)
- ④ 借入日 : 平成 20 年 10 月 31 日
- ⑤ 借入方法 : 上記の借入先との間で平成 20 年 10 月 28 日に個別貸付契約を締結 (予定)
- ⑥ 利払期日 : 平成 21 年 4 月 30 日及び平成 21 年 10 月 31 日
- ⑦ 元本返済期日 : 平成 21 年 10 月 31 日
- ⑧ 元本返済方法 : 上記記載の元本返済期日に一括返済する
- ⑨ 担保の有無 : 無担保・無保証

(注)平成 20 年 10 月 31 日から平成 21 年 4 月 30 日までの金利は、平成 20 年 10 月 29 日に決定する予定です。また、以降の金利につきましては、決定した時点でお知らせします。

(2) 短期借入金 (シリーズ 32-L)

- ① 借入先 : シティバンク銀行株式会社
- ② 借入金額 : 15 億円
- ③ 金利等 : 変動金利借入 : 3 ヶ月円 TIBOR + 0.35% (注 1)
- ④ 借入日 : 平成 20 年 10 月 31 日
- ⑤ 借入方法 : 上記の借入先との間の平成 20 年 1 月 11 日付コミットメントライン契約に基づく借入 (注 2)
- ⑥ 利払期日 : 平成 21 年 1 月 31 日を初回として、以後、4 月、7 月の末日及び平成 21 年 10 月 30 日
- ⑦ 元本返済期日 : 平成 21 年 10 月 30 日

⑧ 元本返済方法 : 上記記載の元本返済期日に一括返済する

⑨ 担保の有無 : 無担保・無保証

(注1) 平成20年10月31日から平成21年1月31日までの金利は、平成20年10月29日に決定する予定です。また、以降の金利につきましては、決定した時点でお知らせします。

(注2) 平成19年12月11日付「コミットメントラインの設定(予定)に関するお知らせ」をご参照下さい。

(3) 長期借入金(シリーズ32-B)

① 借入先 : 株式会社りそな銀行

② 借入金額 : 5億円

③ 金利等 : 固定金利借入 : (注)

④ 借入日 : 平成20年10月31日

⑤ 借入方法 : 上記の借入先との間で平成20年10月27日に個別貸付契約を締結

⑥ 利払期日 : 平成21年1月31日を初回として、以後3ヶ月毎の末日

⑦ 元本返済期日 : 平成22年10月31日

⑧ 元本返済方法 : 上記記載の元本返済期日に一括返済する

⑨ 担保の有無 : 無担保・無保証

(注) 平成20年10月31日から平成22年10月31日までの金利は、平成20年10月29日に決定する予定です。

以下、上記(1)、(2)、(3)の借入をあわせて「本件借入れ」といいます。

3. 資金使途

本件借入金の全額を、シリーズ3-C及びシリーズ20-Aの返済資金として充当します。なお、シリーズ3-Cの返済資金の一部として、15億円の手元資金を充当します。

4. 本件借入れ実行後の借入金及び投資法人債の状況

(単位: 億円)

	区分	本件借入前	本件借入後	増減額
	短期借入金(注1)	35	50	+ 15.0
	長期借入金(注2)	847.5	817.5	- 30.0
	借入金合計	882.5	867.5	-15.0
	投資法人債	120	120	+ 0
借入金及び投資法人債の合計		1,002.5	987.5	-15.0

(注1) 短期借入金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。

(注2) 長期借入金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。

以上

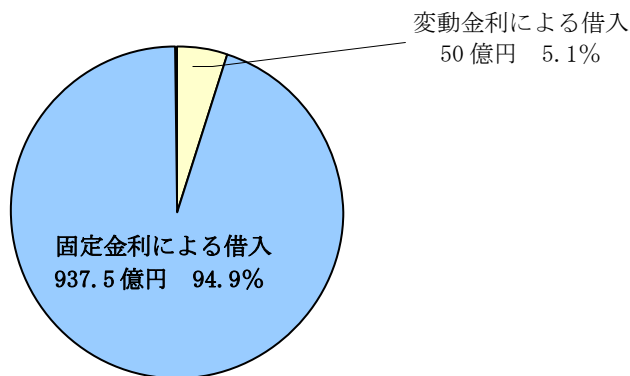
*本資料の配布先: 兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

*本投資法人のホームページアドレス <http://www.kdx-reit.com>

【参考資料】

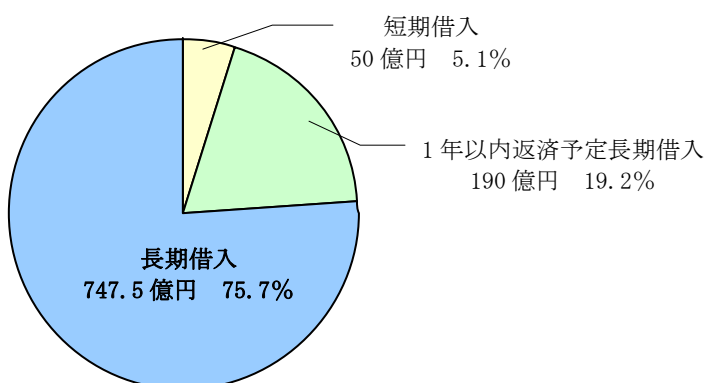
下記参考資料の中では、借入金及び投資法人債を併せて「借入」といいます。平成20年10月31日時点は、本件借入れ後の数値を示しています。

1. 変動金利借入及び固定金利借入の比率（平成20年10月31日時点）



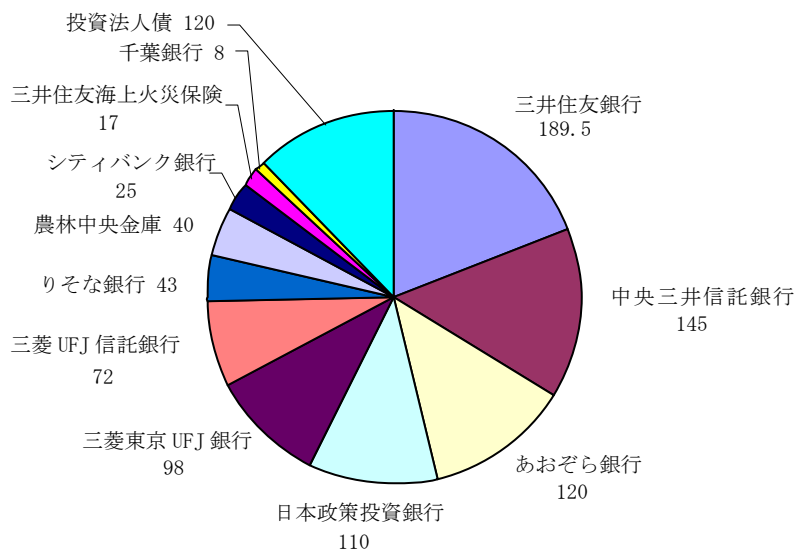
本投資法人は、変動金利による長期借入金の全てについて、金利上昇リスクに対応するため金利スワップの活用等により実質金利を固定化しています。

2. 短期借入、一年以内返済予定の長期借入及び長期借入の比率（平成20年10月31日時点）



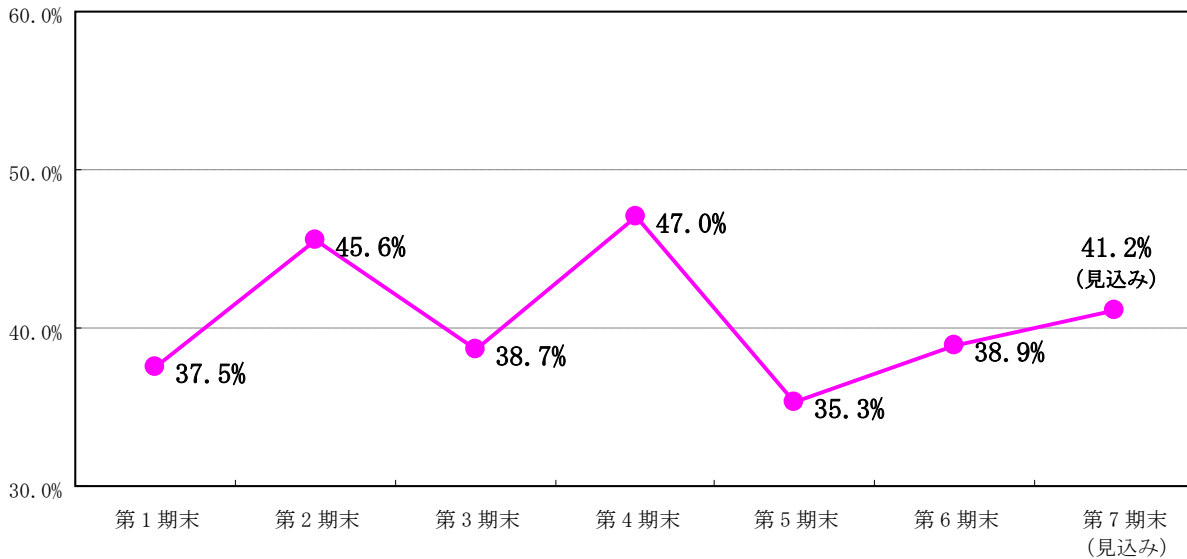
本投資法人は、長期借入金での調達比率を一定水準以上とすることや投資法人債を発行することなどにより、負債の平均残存期間の長期化を目指します。

3. 借入調達先の状況（平成20年10月31日時点）（単位：億円）



本投資法人は、株式会社三井住友銀行及び中央三井信託銀行株式会社を中心として、11の借入調達先（投資法人債を除く）より資金調達を実現しています。

4. 有利子負債比率の推移



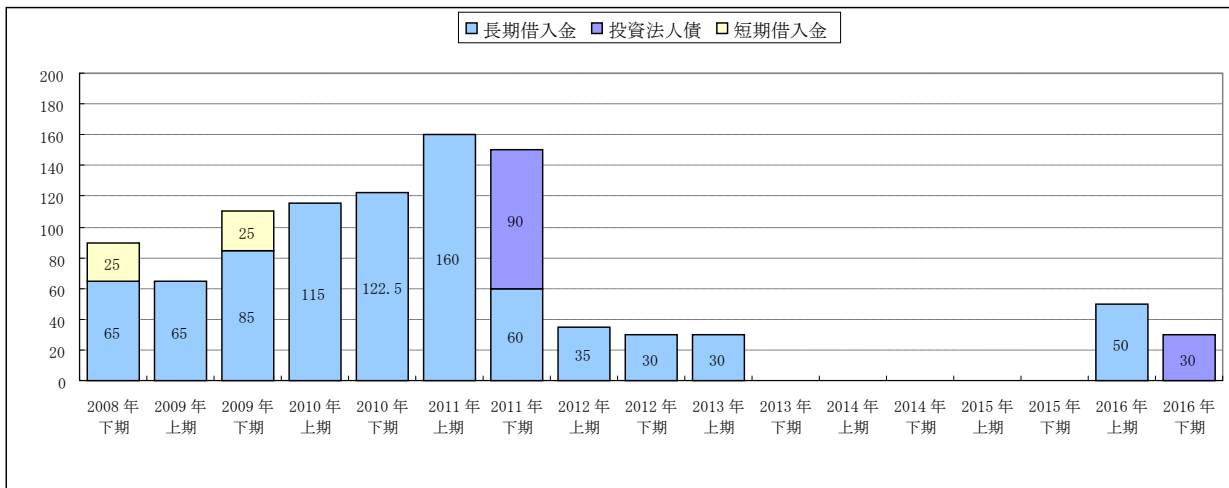
(注) 第7期末 (見込み) の有利子負債比率の前提条件は、以下の通りとなります。

総資産額：第6期末の総資産額に第7期中の取得物件の取得価格 (KDX 岩本町ビル、KDX 晴海ビル、KDX 浜松町第2ビル) を加え、売却物件の帳簿価格 (博多駅前第2ビル、ZARA 天神西通) を控除しています。

有利子負債額：第7期末の借入残高 (見込み) になります。

本投資法人は、保守的な有利子負債比率 (総資産に対する有利子負債の比率) の維持を財務戦略上の方針としており、現状 30% 台後半～50% 程度を巡航速度として考えています。

5. 返済期限別の借入金の状況 (平成 20 年 10 月 31 日時点) (単位：億円)



(注1) 各期間に返済期限が到来する借入金額を示しています。

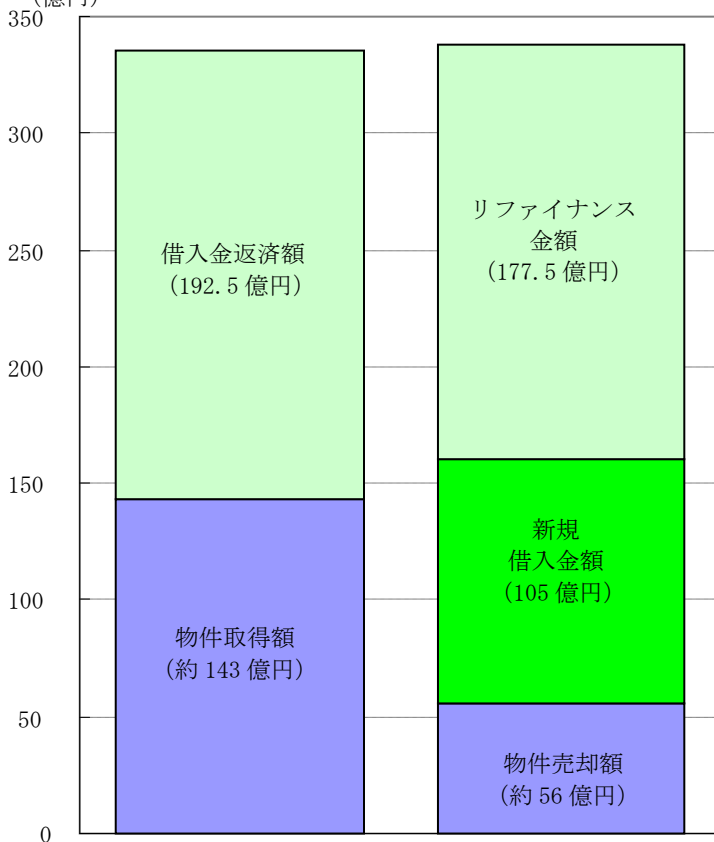
(注2) 上期は4月から9月末、下期は10月から翌年3月末であり、本投資法人の決算期とは一致しません。(例：2008年下期は、2008年10月1日から2009年3月31日まで)

本投資法人は、借入れ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目指します。

6. 借入金の無担保比率

本投資法人は、上場直後から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。

7. 第7期中の物件売買及び借入金の状況
 (億円)



新規借入及びリファイナンスの内訳は下記をご参照下さい。

① 新規借入一覧

区分	借入額 (億円)	借入日	借入期間 (年)
シリーズ 25-A	10	平成 20 年 5 月 1 日	3.5
シリーズ 25-L (注)	10	平成 20 年 5 月 1 日	0.5
シリーズ 26-A	10	平成 20 年 6 月 30 日	2.7
シリーズ 26-B	15	平成 20 年 6 月 30 日	4.0
シリーズ 26-C	30	平成 20 年 6 月 30 日	4.5
シリーズ 26-L (注)	20	平成 20 年 6 月 30 日	0.3
シリーズ 29	10	平成 20 年 9 月 1 日	3.0
合計	105	-	-

(注) コミットメントライン契約に基づく借入になります。

② リファイナンス一覧

区分	借入額 (億円)	借入日	借入期間 (年)	リファイナンス前 の借入区分
シリーズ 27	20	平成 20 年 7 月 15 日	2.7	短期
タームローン 28-A	25	平成 20 年 7 月 31 日	1.5	長期
タームローン 28-B	35	平成 20 年 7 月 31 日	2.5	長期
タームローン 28-C	35	平成 20 年 7 月 31 日	3.0	長期
シリーズ 30	12.5	平成 20 年 9 月 22 日	2.5	短期
シリーズ 31-L (注)	20	平成 20 年 9 月 30 日	2.5	短期
シリーズ 32-A	10	平成 20 年 10 月 31 日	1.0	短期
シリーズ 32-B	5	平成 20 年 10 月 31 日	2.0	長期
シリーズ 32-L (注)	15	平成 20 年 10 月 31 日	1.0	長期
合計	177.5	-	-	-

(注) コミットメントライン契約に基づく借入になります。

8. 本件借入れ後のコミットメントライン契約に基づく借入金の状況

(単位：億円)

区分	平成 20 年 10 月 31 日時点
コミットメントライン契約に基づく借入極度額合計	50
コミットメントライン契約に基づく借入金	50