

2019年8月27日

各 位

不動産投資信託証券発行者  
 ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人  
 代表者名 執行役員 佐藤 啓介  
 (コード番号：3278)

資産運用会社  
 ケネディクス不動産投資顧問株式会社  
 代表者名 代表取締役社長 田島 正彦  
 問合せ先 レジデンシャル・リート本部  
 企画部長 山本 晋  
 TEL: 03-5157-6011

定期建物賃貸借契約及びプロパティ・マネジメント契約の締結  
(利害関係人等との取引)に関するお知らせ

ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人(以下「本投資法人」といいます。)が資産の運用を委託する資産運用会社であるケネディクス不動産投資顧問株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)は、本日、本投資法人が保有するビーサイト秋葉原(以下「本物件」といいます。)に関して、投資信託及び投資法人に関する法律(以下「投信法」といいます。)に定める利害関係人等に該当する株式会社スペースデザイン(以下「スペースデザイン」といいます。)との間で、下記の通り、定期建物賃貸借契約及びプロパティ・マネジメント契約を再締結すること(以下「本取引」といいます。)を決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 本取引の概要

本物件に関して、スペースデザインとの間で締結している定期建物賃貸借契約(以下「現賃貸借契約」といいます。)の賃貸借期間が2020年2月4日をもって満了することに伴い、同社との間で新たな定期建物賃貸借契約(以下「新賃貸借契約」といいます。)を締結するものです。また、本物件に関して同社との間で締結しているプロパティ・マネジメント契約も2020年2月4日をもって終了するため、同社との間で新たなプロパティ・マネジメント契約(以下「新PM契約」といいます。)を締結するものです。

(1) 新賃貸借契約の概要

賃借人	スペースデザイン
契約締結予定日	2019年8月30日
賃貸借期間	2020年2月5日から2022年2月4日まで
賃貸面積	1,254.50 m <sup>2</sup>
賃料	月額4,140,000円(現賃貸借契約上の賃料から約4%増額) 但し、2020年3月から2020年11月までの9ヵ月間に係る賃料は、 月額4,590,000円
敷金	なし
契約形態	定期建物賃貸借契約

(2) 新PM契約の概要

業務受託者	スペースデザイン
契約締結予定日	2019年8月30日
契約期間	2020年2月5日から2022年2月4日まで

主な業務	賃貸管理業務、建物管理業務
報酬	工事監理報酬以外の報酬はありません。 工事監理報酬は本投資法人が保有するその他の物件における工事監理報酬と同水準です。

## 2. 本取引の理由

スペースデザインは現賃貸借契約に基づき本物件を一括賃借し、サービスアパートメントを運営しています。

現賃貸借契約の賃貸借期間満了に伴い、スペースデザインとの間で新たな賃貸借条件について協議を行った結果、周辺の賃貸市場動向を踏まえた賃料の増額に加え、東京オリンピックによる需要が見込まれる一定期間における追加の賃料増額についても合意できたことから、スペースデザインとの間で上記のとおり新賃貸借契約を締結することとしました。また、スペースデザインへの一括賃借を継続することに伴い、本物件の賃貸管理業務及び建物管理業務を同社へ継続委託することとしました。

約 14 年に渡る本物件でのサービスアパートメント運営により獲得した顧客基盤と施設運営のノウハウを活かし、引き続き、スペースデザインによる安定した施設運営と適切な物件管理がなされるものと本投資法人は考えています。

## 3. 利害関係人等との取引

スペースデザインは投信法上の利害関係人等及び本資産運用会社のレジデンシャル・リート本部利害関係取引規程に定める利害関係者に該当するため、本取引の決定にあたり、本資産運用会社は当該利害関係取引規程に定める審査手続きを経ています。

## 4. 利害関係人等の概要

商号	株式会社スペースデザイン
本店所在地	東京都港区新橋 2 丁目 2 番 9 号
代表者	代表取締役 薦田 晶
資本金	9,000 万円
設立年月	1978 年 5 月
主な事業の内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・不動産賃貸借の管理受託およびこれらのコンサルタント業務</li> <li>・ホテル・オフィスビル・賃貸用マンションなどの不動産に関する運營業務の受託等</li> <li>・不動産情報の提供に関する業務</li> </ul>
本投資法人又は本資産運用会社との関係	当該会社は、本資産運用会社の親会社であるケネディクス株式会社の子会社であり、投信法上の利害関係人等かつ本資産運用会社のレジデンシャル・リート本部利害関係取引規程上の利害関係者に該当します。

## 5. 今後の見通し

本取引による本投資法人の 2020 年 1 月期 (2019 年 8 月 1 日～2020 年 1 月 31 日) の運用状況への影響はありません。

以 上

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