

日本都市ファンド投資法人

2025年8月25日

各 位

不動産投資信託証券発行者名

日本都市ファンド投資法人（コード番号 8953）

代表者名 執行役員

西田 雅彦

URL：https://www.jmf-reit.com/

資産運用会社名

株式会社KJRマネジメント

代表者名 代表取締役社長

荒木 慶太

問合せ先 キャピタルマーケット部エグゼクティブディレクター

北岡 忠輝

TEL：03-5293-7081

資産運用会社の会社分割に関するお知らせ

日本都市ファンド投資法人（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株式会社KJRマネジメント（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日開催の取締役会において、下記のとおり、2025年10月1日を吸収分割の効力発生日として、吸収分割会社である本資産運用会社が、本資産運用会社の親会社（持株比率100%）である株式会社KJRMホールディングスの子会社（持株比率100%）であり吸収分割承継会社である株式会社KJRMプライベートソリューションズ（以下「KPS」といいます。）に対し、本資産運用会社の私募ファンド事業に関する権利義務を承継させることを内容とする吸収分割を行うこと（以下「本吸収分割」といいます。）を決定し、本日付で吸収分割契約（以下「本吸収分割契約」といいます。）を締結いたしましたので、お知らせいたします。

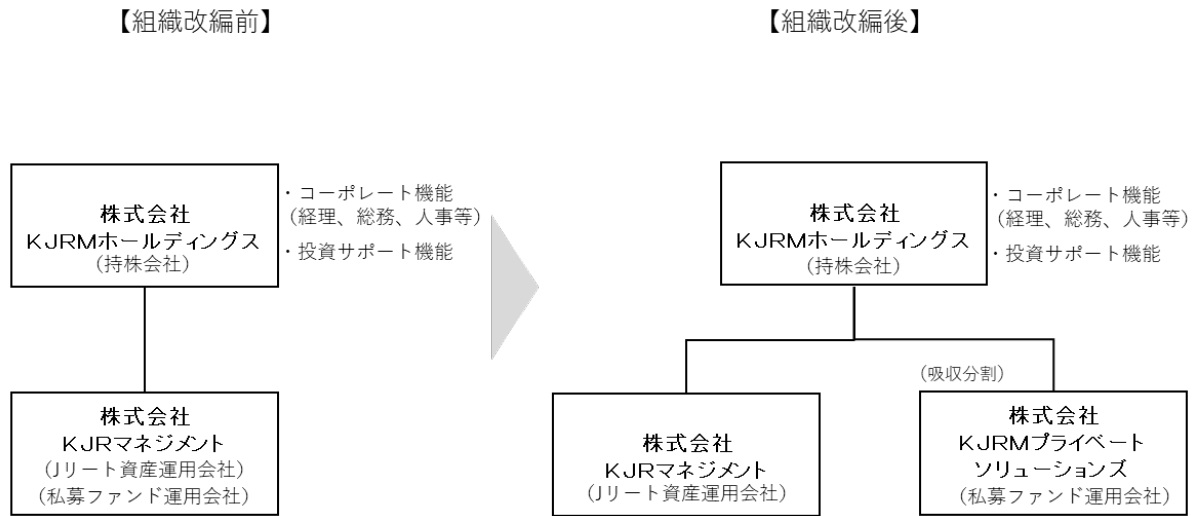
記

1. 本吸収分割の目的

本資産運用会社及びKPSは、本日付で本吸収分割契約を締結し、2025年10月1日を吸収分割の効力発生日として、本資産運用会社の親会社（持株比率100%）である株式会社KJRMホールディングスの子会社（持株比率100%）であるKPSを吸収分割承継会社、本資産運用会社を吸収分割会社とする本吸収分割を行う予定です。本吸収分割は、利益相反管理体制の強化等を目的として、吸収分割承継会社であるKPSが、吸収分割会社である本資産運用会社から、本資産運用会社が私募ファンド事業に関して有する権利義務を承継するために行われるものです。

日本都市ファンド投資法人

<ご参考：本吸収分割による組織改編の概要>



(注) 上記は、本吸収分割による組織改編の概要を分かりやすく説明するための図であり、本吸収分割後の本資産運用会社並びに株式会社K J R Mホールディングス及び KPS の各事業内容及び資本関係等を示しています。

2. 利益相反に関する考え方

本資産運用会社は、商業施設、オフィスビル、住宅、ホテル及びこれらの用途の複合施設を投資対象とする本投資法人及び産業用不動産を投資対象とする産業ファンド投資法人の資産の運用を受託していますが、本吸収分割後の KPS は、本投資法人及び産業ファンド投資法人以外の不動産ファンド等（投資用のビークルである特別目的会社その他の形態の法人又は組合、信託受託者等を含みますが、これらに限りません。以下「私募ファンド等」といいます。）から投資一任業務・投資助言業務等の業務を受託する場合があります。物件取得等において、本投資法人又は産業ファンド投資法人と KPS が投資一任業務・投資助言業務等の業務を受託する私募ファンド等との間で利益が相反する可能性があります。そのため、本吸収分割後においても、本資産運用会社の属する KJRM グループ（株式会社K J R Mホールディングス、本資産運用会社及びKPS から構成される企業グループをいいます。）全体として本吸収分割前の本資産運用会社における投資情報に係る優先検討権ルールと実質的に同様のルールを維持し、また、KPS が投資一任業務・投資助言業務等の業務を受託する私募ファンド等については、本吸収分割後も引き続き本資産運用会社の利益相反取引ルール上の「利害関係者」に該当することから、本投資法人又は産業ファンド投資法人と当該私募ファンド等との取引においては本資産運用会社の利益相反取引ルールに基づき必要な手続等を行います。これにより、本吸収分割後においても、本投資法人又は産業ファンド投資法人と KPS が投資一任業務・投資助言業務等の業務を受託する私募ファンド等との間で利益相反が生じることを防止する予定です。

3. 本吸収分割の概要

(1) 本吸収分割の日程

分割契約承認取締役会	2025年8月25日
契約締結日	2025年8月25日
分割期日	2025年10月1日（予定）
分割登記日	2025年10月上旬（予定）
内閣総理大臣への届出日	2025年10月上旬（予定）

(注) 本吸収分割の効力発生は、KPS が私募ファンド事業の運営に必要な許認可を取得していること（一般社団法人日本投資顧問業協会及び一般社団法人第二種金融商品取引業協会への加入を含みますが、これらに限られません。）を条件としており、かかる条件が成就していないとき、その他手続の進行等に応じ必要がある場合には、本吸収分割の日程は、本資産運用会社及び KPS の合意により変更されることがあります。

日本都市ファンド投資法人

(2) 本吸収分割の方式等

① 本吸収分割の方式

本吸収分割は、本資産運用会社を吸収分割会社、KPS を吸収分割承継会社とする吸収分割です。本吸収分割は、本資産運用会社及び KPS において、それぞれ、2025 年 9 月 16 日に実施予定の株主総会の決議（会社法第 319 条第 1 項の規定に基づく書面決議を含みます。）による本吸収分割契約の承認を受けた上で、2025 年 10 月 1 日を効力発生日として行う予定です。

② 承継会社が承継する権利義務、債務履行の見込み等

KPS は、本資産運用会社より、本資産運用会社が私募ファンド事業に関して有する権利義務を承継します。なお、本吸収分割後も、本資産運用会社は、本投資法人及び産業ファンド投資法人に係る資産運用に関する事業その他の事業を継続して行います。

(3) 本吸収分割当事会社の概要（本書の日付時点）

	吸収分割会社	吸収分割承継会社
(1) 名称	株式会社K J R マネジメント	株式会社K J R M プライベートソリューションズ
(2) 所在地	東京都千代田区丸の内二丁目7番3号 東京ビルディング	東京都千代田区丸の内二丁目7番3号 東京ビルディング
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 荒木 慶太	代表取締役 山村 聡
(4) 事業内容	投資運用業	投資運用業等
(5) 資本金	500	110
(6) 設立年月日	2000年11月15日	2025年1月6日
(7) 純資産	7,797 (2024年12月31日時点)	110 (2025年1月6日時点)
(8) 総資産	11,884 (2024年12月31日時点)	110 (2025年1月6日時点)
(9) 大株主及び持株比率	株式会社K J R M ホールディングス (100%)	株式会社K J R M ホールディングス (100%)
(10) 投資法人・資産運用会社と相手会社の関係		
資本関係	本投資法人、吸収分割会社及び吸収分割承継会社との間には、記載すべき資本関係はありません。	
人的関係	本投資法人と吸収分割承継会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、本日現在、吸収分割会社の取締役会長（非常勤）である鈴木直樹は吸収分割承継会社の取締役を、吸収分割会社の監査役（非常勤）である宮内秀聡は吸収分割承継会社の監査役を、それぞれ兼任しています。	
取引関係	本日現在、本投資法人、吸収分割会社及び吸収分割承継会社の間には、記載すべき取引関係はありません。	
関連当事者への該当状況	本日現在、吸収分割承継会社は吸収分割会社と同一の親会社をもつ会社であり、関連当事者に該当します。	

(単位：百万円。特記しているものを除く。)

(4) 分割又は承継する事業部門の概要

本資産運用会社は、KPS に本資産運用会社が私募ファンド事業に関して有する権利義務を承継します。

(5) 本吸収分割後の資産運用会社の状況 (2025年10月1日時点)

(1) 名 称	株式会社KJRマネジメント
(2) 所 在 地	東京都千代田区丸の内二丁目7番3号 東京ビルディング
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 荒木 慶太
(4) 事 業 内 容	投資運用業
(5) 資 本 金	500百万円
(6) 純 資 産	未定
(7) 総 資 産	未定

4. 今後の見通し

(1) 投資法人の資産運用委託契約の変更内容

本日現在、変更の予定はありません。

(2) 資産運用会社の機構の変更内容

本吸収分割に伴い、プライベートソリューションズ本部が廃止され、投資情報に係る優先検討権ルール及び各部署の所管業務等が変更されること、並びに、これに併せて本資産運用会社のサステナビリティ委員会を廃止することが予定されています。本吸収分割後の本資産運用会社の機構の詳細については、別紙「説明資料」をご参照ください。

(3) 投資運用の意思決定機構の変更内容

本日現在、変更の予定はありません。

(4) コンプライアンス・利害関係者等に関するルールの変更内容

本日現在、変更の予定はありません。

(5) 投資方針の変更内容

本日現在、変更の予定はありません。

(6) スポンサー等との契約の変更内容

本日現在、変更の予定はありません。

(7) 投資法人の上場の継続の見込み

上場を継続する予定です。

(8) 今後の方針等

本吸収分割に関しては、金融商品取引法、宅地建物取引業法その他適用される法令・規則等に従い、必要な届出等の手続を行います。

以 上

(別紙) 説明資料

2025年5月29日付で提出された有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 ② 投資法人の運用体制」が2025年10月1日付で変更されます。変更後の内容の概要は以下のとおりです。

第一部 ファンド情報

第1 ファンドの状況

1 投資法人の概況

(4) 投資法人の機構

② 投資法人の運用体制

前記のとおり、本投資法人の資産運用は、本資産運用会社に委託して行います。

本資産運用会社は、本投資法人及び産業ファンド投資法人（以下「各本資産運用会社受託投資法人」と総称します。）の資産の運用を受託しています。なお、産業ファンド投資法人は、産業用不動産（産業ファンド投資法人が投資対象とする「産業用不動産」の詳細については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 b. 投資態度 (ii) ポートフォリオ運用方針 a. 主たる投資対象不動産の用途」をご参照ください。）を投資対象とする投資法人であることから、本書の日付現在、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 b. 投資態度」に記載の商業施設、オフィスビル、住宅、ホテル及びこれらの用途の複合施設（以下「中核物件」と総称します。）を投資対象とする本投資法人とはその投資対象が異なっています。

本資産運用会社は、各本資産運用会社受託投資法人の資産の運用に際して各本資産運用会社受託投資法人間における利益相反が生じることのないように、以下のように運用体制を整備しています。

a. 資産運用部門の分離

本資産運用会社は、本投資法人に係る資産運用業務を統括する都市事業本部及び産業ファンド投資法人に係る資産運用業務を統括するインダストリアル本部（以下、個別に又は総称して「本資産運用会社受託投資法人本部」ということがあります。）という2部門を設け、各本資産運用会社受託投資法人の資産運用に係る責任を明確化しています。

b. 運用意思決定に係る独立性の確保

社内体制上、各本資産運用会社受託投資法人に係る資産運用に関する意思決定は、後記「③ 投資運用の意思決定機構」に記載のとおり、本資産運用会社の代表取締役社長による確認及び資産運用検討委員会の承認並びに場合によってはコンプライアンス委員会の承認が必要となりますが、かかる代表取締役社長の確認、資産運用検討委員会及びコンプライアンス委員会の承認の可否においては、本資産運用会社の各本資産運用会社受託投資法人本部の意思決定として妥当か否かという観点のみから検討され、他の本資産運用会社受託投資法人本部の事情は考慮しないものとしています。

c. 投資情報に係る優先検討権ルール

本資産運用会社は、各本資産運用会社受託投資法人から資産の運用に係る業務を受託しています。また、本資産運用会社の属するKJRMグループ（株式会社KJRMホールディングス（以下本c.において「KJRMHD」といいます。）、本資産運用会社及び株式会社KJRMプライベートソリューションズ（以下本c.において「KPS」といいます。）から構成される企業グループをいい、その一部の会社を個別に又は総称して「KJRMグループ会社」といいます。以下同じです。）に属するKPSは、本投資法人及び産業ファンド投資法人以外の不動産ファンド等（投資用のビークルである特別目的会社その他の形態の法人又は組合、信託受託者等を含みますが、これらに限られません。以下「私募ファンド等」といい、各本資産運用会社受託投資法人と併せて「各ファンド」と総称します。なお、各本資産運用会社受託投資法人又は不動産ファンド等を個別に「ファンド」という場合があります。）から投資一任業務・投資助言業務等の業務（以下、本資産運用会社が各本資産運用会社受託投資法人から受託する資産の運用に係る業務と併せて「AM業務」と総称します。）を受託する場合がありますが、KJRMグループでは、各KJRMグループ会社においてそれぞれ投資情報を入手することがあるため、KJRMグループ会社の業務形態等に照らし、KJRMグループが入手する不動産等売却情報（KJRMグループ会社が入手した、各ファンドの投資対象となりうる不動産又は不動産を裏付けとする資産に関する、購入希望者の探索に関する情報であり、かつ、各ファンドでの投資の可否を検討可能な程度の情報をいいます。以下同じです。）に関して、KJRMグループ会社の各ファンド本部等（本投資法人の資産運用業務を統括する本資産運用会社の都市事業本部（以下本c.において「都市事業本部」といいます。）、産業ファンド投資法人の資

日本都市ファンド投資法人

産運用業務を統括する本資産運用会社のインダストリアル本部（以下本c.において「インダストリアル本部」といいます。）及び私募ファンド等に係る投資一任業務・投資助言業務等を統括するKPSを個別に又は総称していいます。以下同じです。）のいずれが優先して検討すべきかを決定するルールを設けており、かかるルールに則った運営を行うこととしています（以下、KJRMグループ会社が入手した不動産等売却情報を、KJRMグループの投資情報検討会議規程に定めるところに従い、各ファンド本部等が他の各ファンド本部等に優先して検討できる権利を不動産等売却情報に係る「優先検討権」といいます。）。

i. KJRMHDが入手した不動産等売却情報に関する優先検討権

(i) 商業施設（注1）、オフィスビル（注2）、居住用施設（注3）及びホテル（注4）に係る優先検討権

- (a) 商業施設、オフィスビル、居住用施設及びホテル（単一施設（注5）に限ります。以下本(i)において同じです。）に関しては、都市事業本部が第一優先検討権（第一順位の優先検討権をいいます。以下本c.において同じです。）を得るものとします。
- (b) 都市事業本部が当該商業施設、オフィスビル、居住用施設及びホテルを購入しないことを決定した場合、又は優先検討期間内に購入することを決定しない場合は、KPSが第二優先検討権（第一優先検討権に劣後する第二順位の優先検討権をいいます。以下本c.において同じです。）を得るものとします。

（中略）

(ii) 産業用不動産に係る優先検討権

- (a) 物流施設（注1）、工場・研究開発施設（注2）及びインフラ施設（注3）（以下、本c.において、併せて「産業用不動産」といいます。）（単一施設に限ります。以下本(ii)において同じです。）に関しては、インダストリアル本部が第一優先検討権を得るものとします。
- (b) インダストリアル本部が当該産業用不動産を購入しないことを決定した場合、又は優先検討期間内に購入することを決定しない場合は、KPSが第二優先検討権を得るものとします。

（中略）

(iii) その他の用途の単一施設に係る優先検討権

上記(i)及び(ii)のいずれにも該当しない単一施設に関しては、KJMRHDのコンプライアンス/リスク担当マネージングディレクター（以下、本iにおいて単に「コンプライアンス/リスク担当マネージングディレクター」といいます。）がKJRMグループの投資情報検討会議（注）の構成員にKJMRHDの代表取締役社長及び常勤取締役（以下、本iにおいて単に「代表取締役社長及び常勤取締役」といいます。）を加えた会議を別途開催し、その協議により、都市事業本部又はインダストリアル本部のいずれに第一優先検討権を付与し、いずれに第二優先検討権を付与するかを決定します（なお、この場合、KPSが常に第三優先検討権（第一優先検討権及び第二優先検討権に劣後する第三順位の優先検討権をいいます。以下本c.において同じです。）を得るものとします。）。この場合において、コンプライアンス/リスク担当マネージングディレクターは、専門家であって当該決定について特別の利害関係を有しない第三者をオブザーバーとして当該会議に招聘し、その意見を聞かなければならないものとします。

（注） KJRMグループの投資情報検討会議は、コンプライアンス/リスク担当マネージングディレクター、都市事業本部長及びインダストリアル本部長並びにKPSの社長（以下「KPS社長」といいます。）をもって構成される、コンプライアンス/リスク担当マネージングディレクターにより必要に応じて招集される会議体です。KJRMグループの投資情報検討会議では、不動産等売却情報に係る以下の事項について審議及び決議を行うものとされています。

- (1) 不動産等売却情報に関し、各ファンド本部等のいずれが優先検討権を有することとなるか及び複数の優先検討権が与えられる場合にはそれらの間の順位決定（以下、当該決定に基づき優先検討権を与えられた者を「優先検討権者」といいます。）のKJRMグループの投資情報検討会議規程その他の社内規程適合性の検証
- (2) 優先検討権者の優先検討の終了の決定のKJRMグループの投資情報検討会議規程その他の社内規程適合性の検証
- (3) その他上記(1)及び(2)に付随又は関連する事項

KJRMグループの投資情報検討会議の開催に当たっては、構成員の全員の出席を要するものとされており、決議は、コン

日本都市ファンド投資法人

プライアンス/リスク担当マネージングディレクターを含む出席構成員の4分の3以上の賛成によるものとされています。なお、コンプライアンス/リスク担当マネージングディレクター（代理出席者を含みます。）は、審議事項について否決権を有するものとされています。以下本c. において同じです。

(iv) 複合施設の不動産等売却情報に係る優先検討権

- (a)① 複合施設である商業施設、オフィスビル、居住用施設及びホテルに関しては、都市事業本部が第一優先検討権を得るものとし、都市事業本部が当該複合施設である商業施設、オフィスビル、居住用施設及びホテルを購入しないことを決定した場合、又は優先検討期間内に購入することを決定しない場合は、KPS が第二優先検討権を得るものとし、
- ② 上記①の規定にかかわらず、当該複合施設の一部に物流施設、工場・研究開発施設又はインフラ施設としての用途（以下「産業用不動産用途」といいます。）に用いられている部分が含まれている場合、インダストリアル本部が第二優先検討権を得るものとし、KPS が第三優先検討権を得るものとし、ただし、この場合において、床面積を基準に商業施設、オフィスビル、居住用施設又はホテルであると判断すると優先検討権を適切に付与することができないおそれがあると認められる場合には、コンプライアンス/リスク担当マネージングディレクターは、KJRM グループの投資情報検討会議の構成員に代表取締役社長及び常勤取締役を加えた会議を別途開催し、その協議により、都市事業本部又はインダストリアル本部のいずれに第一優先検討権を付与し、いずれに第二優先検討権を付与するかを決定します（なお、この場合、KPS が常に第三優先検討権を得るものとし、）。この場合において、コンプライアンス/リスク担当マネージングディレクターは、専門家であって当該決定について特別の利害関係を有しない第三者をオブザーバーとして当該会議に招聘し、その意見を聞かなければならないものとし、
- (b)① 複合施設である産業用不動産に関しては、インダストリアル本部が第一優先検討権を得るものとし、インダストリアル本部が当該複合施設である産業用不動産を購入しないことを決定した場合、又は優先検討期間内に購入することを決定しない場合は、KPS が第二優先検討権を得るものとし、
- ② 上記①の規定にかかわらず、当該複合施設の一部に商業施設、事務所、住宅又はホテル用途に用いられている部分が含まれている場合、都市事業本部が第二優先検討権を得るものとし、KPS が第三優先検討権を得るものとし、ただし、この場合において、床面積を基準に産業用不動産であると判断すると優先検討権を適切に付与することができないおそれがあると認められる場合には、コンプライアンス/リスク担当マネージングディレクターは、KJRM グループの投資情報検討会議の構成員に代表取締役社長及び常勤取締役を加えた会議を別途開催し、その協議により、都市事業本部又はインダストリアル本部のいずれに第一優先検討権を付与し、いずれに第二優先検討権を付与するかを決定します（なお、この場合、KPS が常に第三優先検討権を得るものとし、）。この場合において、コンプライアンス/リスク担当マネージングディレクターは、専門家であって当該決定について特別の利害関係を有しない第三者をオブザーバーとして当該会議に招聘し、その意見を聞かなければならないものとし、
- (c)① 上記(a)及び(b)のいずれにも該当しない複合施設について、商業施設、事務所、住宅若しくはホテル用途に用いられている部分、又は産業用不動産用途に用いられている部分のいずれか一方が含まれている場合、商業施設、事務所、住宅又はホテル用途が含まれている場合には都市事業本部が第一優先検討権を、インダストリアル本部が第二優先検討権をそれぞれ得るものとし、産業用不動産用途が含まれている場合にはインダストリアル本部が第一優先検討権を、都市事業本部が第二優先検討権をそれぞれ得るものとし、（なお、この場合、KPS が常に第三優先検討権を得るものとし、）。
- ② 上記(a)及び(b)のいずれにも該当しない複合施設について、商業施設、事務所、住宅又はホテル用途に用いられている部分及び産業用不動産用途に用いられている部分の双方が含まれている場合には、使用する床面積に係る用途を基準に、これらの用途に用いられている部分の中において商業施設、事務所、住宅及びホテル用途に用いられている延床面積の合計の方が大きい場合には、都市事業本部が第一優先検討権を、イン

ダストリアル本部が第二優先検討権をそれぞれ得るものとし、産業用不動産用途に用いられている延床面積の合計の方が大きい場合には、インダストリアル本部が第一優先検討権を、都市事業本部が第二優先検討権をそれぞれ得るものとします（なお、この場合、KPS が常に第三優先検討権を得るものとします。本(c)②において以下同じです。）。ただし、使用する床面積を基準とすると優先検討権を適切に付与することができないおそれがあると認められる場合には、コンプライアンス/リスク担当マネージングディレクターは、KJRM グループの投資情報検討会議の構成員に代表取締役社長及び常勤取締役を加えた会議を別途開催し、その協議により、都市事業本部又はインダストリアル本部のいずれに第一優先検討権を付与し、いずれに第二優先検討権を付与するかを決定します。この場合において、コンプライアンス/リスク担当マネージングディレクターは、専門家であって当該決定について特別の利害関係を有しない第三者をオブザーバーとして当該会議に招聘し、その意見を聞かなければならないものとします。

- (d) 複合施設について、商業施設、事務所、住宅若しくはホテル用途に用いられている部分が存在せず、かつ、産業用不動産用途に用いられている部分も存在しない場合には、コンプライアンス/リスク担当マネージングディレクターは、KJRM グループの投資情報検討会議の構成員に代表取締役社長及び常勤取締役を加えた会議を別途開催し、その協議により、都市事業本部又はインダストリアル本部のいずれに第一優先検討権を付与し、いずれに第二優先検討権を付与するかを決定します（なお、この場合、KPS が常に第三優先検討権を得るものとします。）。この場合において、コンプライアンス/リスク担当マネージングディレクターは、専門家であって当該決定について特別の利害関係を有しない第三者をオブザーバーとして当該会議に招聘し、その意見を聞かなければならないものとします。
- (e) 優先検討権を付与された各ファンド本部等は、次順位以降の優先検討権を付与されることとなる他の各ファンド本部等に対して、共同優先検討権（優先検討権を保有する各ファンド本部等が AM 業務を統括するファンドと、他のファンド本部等が AM 業務を統括するファンドによる共同での投資のみを目的とする、同順位の優先検討権をいいます。以下本 c. において同じです。）を付与することができます。
- (v) 複数物件（注）の不動産等売却情報に係る優先検討権
 - (a) 複数物件の不動産等売却情報を検討する際、個別物件ごとの検討が可能な場合には、物件ごとに、上記(i)から(iv)までに定めるところに従って、優先検討権を付与します。
 - (b)① 個別物件ごとの検討が不可能な場合（バルクセールにおける一括売却の場合等を含みます。）で、商業施設、オフィスビル、居住用施設若しくはホテル又は産業用不動産が含まれる場合には、原則として、以下イからハまでに定めるところに従って優先検討権を付与します。なお、いずれの場合においても、KPS が常に第三優先検討権を得るものとします。
 - イ. 複数物件の全部又は一部に商業施設、オフィスビル、居住用施設又はホテルが含まれている場合には、都市事業本部が第一優先検討権を得るものとし、インダストリアル本部が第二優先検討権を得るものとします。
 - ロ. 複数物件の全部又は一部に産業用不動産が含まれている場合には、インダストリアル本部が第一優先検討権を得るものとし、都市事業本部が第二優先検討権を得るものとします。
 - ハ. 複数物件の全部又は一部に商業施設、オフィスビル、居住用施設又はホテル及び産業用不動産のいずれもが含まれている場合には、使用する床面積に係る用途を基準に、商業施設、事務所、住宅及びホテル用途に用いられている延床面積の合計の方が大きい場合には、都市事業本部が第一優先検討権を、インダストリアル本部が第二優先検討権をそれぞれ得るものとし、産業用不動産用途に用いられている延床面積の合計の方が大きい場合には、インダストリアル本部が第一優先検討権を、都市事業本部が第二優先検討権をそれぞれ得るものとします。
 - ② 上記①の規定にかかわらず、使用する床面積を基準とすると優先検討権を適切に付与することができないおそれがあると認められる場合には、コンプライアンス/リスク担当マネージングディレクターは、KJRM グループの投資情報検討会議の構成員に代表

取締役社長及び常勤取締役を加えた会議を別途開催し、その協議により、都市事業本部又はインダストリアル本部のいずれに第一優先検討権を付与し、いずれに第二優先検討権を付与するかを決定します（なお、この場合、KPS が常に第三優先検討権を得るものとします。）。この場合において、コンプライアンス/リスク担当マネージングディレクターは、専門家であって当該決定について特別の利害関係を有しない第三者をオブザーバーとして当該会議に招聘し、その意見を聞かなければならないものとします。

- ③ 個別物件ごとの検討が不可能な場合（バルクセールにおける一括売却の場合等を含みます。）で、商業施設、オフィスビル、居住用施設若しくはホテル又は産業用不動産のいずれも含まれていないものについては、コンプライアンス/リスク担当マネージングディレクターは、KJRM グループの投資情報検討会議の構成員に 代表取締役社長及び常勤取締役を加えた会議を別途開催し、その協議により、都市事業本部又はインダストリアル本部のいずれに第一優先検討権を付与し、いずれに第二優先検討権を付与するかを決定します（なお、この場合、KPS が常に第三優先検討権を得るものとします。）。この場合において、コンプライアンス/リスク担当マネージングディレクターは、専門家であって当該決定について特別の利害関係を有しない第三者をオブザーバーとして当該会議に招聘し、その意見を聞かなければならないものとします。
- ④ 優先検討権を付与された各ファンド本部等は、次順位以降の優先検討権を付与されることとなる他の各ファンド本部等に対して、共同優先検討権を付与することができます。

（注）「複数物件」とは、単一物件の集合をいい、単一施設の集合の場合、複数施設の集合の場合、又は、単一施設及び複数施設の集合の場合のいずれもが含まれます。以下本c.において同じです。

(vi) 底地（借地権が設定された土地をいいます。以下同じです。）に係る優先検討権

- ① 底地に関しては、当該底地に建築され、かつ、当該底地に係る借地権を利用する施設の用途を基準に、上記(i)から(iv)までに定めるところに従って、優先検討権を付与します。
- ② 当該底地に建築され、かつ、当該底地に係る借地権を利用する施設が複数存在する場合には、上記(v)に準ずる方法により、優先検討権を付与します。

(vii) 開発用地（借地権が設定されていない土地をいいます。以下本c. において同じです。）に係る優先検討権

- ① 開発用地に関しては、当該開発用地に係る不動産等売却情報を最初に入手した各ファンド本部等（不動産等売却情報を最初に入手したのが各ファンド本部等でない場合、コンプライアンス/リスク担当マネージングディレクターが指定した各ファンド本部等）が当該開発用地に最も適切であると思われる施設の計画（以下「開発計画」といいます。）を立案し、当該開発計画において当該開発用地に建築される施設（以下「計画施設」といいます。）の用途を基準に、上記(i)から(iv)までに定めるところに従って、優先検討権を付与します。
- ② 開発用地に係る計画施設が複数存在する場合には、上記(v)に準ずる方法により、優先検討権を付与します。
- ③ 上記①及び②の規定にかかわらず、当該開発用地の形状・区画・土壌・地質等並びに当該開発用地の周辺の土地利用状況及び経済状況その他当該開発用地に関連する事情に照らし、上記①において立案された開発計画が当該開発用地に適していることが客観的に明らかであるといえない場合、コンプライアンス/リスク担当マネージングディレクターは、KJRM グループの投資情報検討会議の構成員に代表取締役社長及び常勤取締役を加えた会議を別途開催し、その協議により、開発計画を決定します。この場合において、コンプライアンス/リスク担当マネージングディレクターは、専門家であって当該決定について特別の利害関係を有しない第三者をオブザーバーとして当該会議に招聘し、その意見を聞かなければならないものとします。

(viii) 取得候補者が指定されている場合に係る優先検討権

上記(i)から(vii)までの規定にかかわらず、以下の条件に該当する不動産等売却情報については、指定された取得候補者に係る各ファンド本部等に第一優先検討権を付与し、都市事業本部に第一優先検討権を付与した場合にはインダストリアル本部に、インダストリアル本部に第一優先検討権を付与した場合には都市事業本部に、それぞれ第二優先検討権を付与することとします（なお、この場合、KPS が常に第三優先検討権を得るものとします。）。

- ① 物件の売主（当該売主がファンドである場合、その投資家及び関係者を含みます。）又は仲介会社（当該売主企業を紹介した証券会社や銀行を含みます。）により物件の取得候補者を指定されている不動産等売却情報
- ② 覚書等に基づきウェアハウジングされており、物件の取得候補者を指定されている不動産等売却情報
- ③ 契約上の優先交渉権又は将来の取得検討機会が付されており、物件の取得候補者を指定されている不動産等売却情報

(ix) 優先検討権者の決定手順

- ① 個別物件の優先検討権者の決定については、コンプライアンス/リスク担当マネージングディレクターが当該情報に係る要素を確認し、決定します。
- ② コンプライアンス/リスク担当マネージングディレクターは、優先検討権者を決定した場合、速やかに当該情報及び当該情報に係る優先検討権者その他関連する事項を、KJRM グループの投資情報検討会議に報告します。
- ③ KJRM グループの投資情報検討会議の構成員は、コンプライアンス/リスク担当マネージングディレクターの決定が KJRM グループの投資情報検討会議規程その他の社内規程に反していると認めた場合、異議を述べるすることができます。かかる異議が述べられた場合、コンプライアンス/リスク担当マネージングディレクターは、KJRM グループの投資情報検討会議の構成員に代表取締役社長及び常勤取締役を加えた会議を別途開催します。なお、この場合において、専門家であって当該決定について特別の利害関係を有しない第三者をオブザーバーとして当該会議に招聘し、その意見を聞かなければならないものとし、コンプライアンス/リスク担当マネージングディレクター（代理出席者を含みます。）は、当該会議において議決権及び否決権を有しないものとします。
- ④ 上記③の会議の結果、コンプライアンス/リスク担当マネージングディレクターの決定について修正することが承認された場合、コンプライアンス/リスク担当マネージングディレクターは、これに従い、改めて優先検討権者を決定します。

(x) 優先検討権の概要

- ① 優先検討権に基づく不動産等売却情報の優先検討期間は、原則として、優先検討権付与の日から 10 営業日とします。ただし、コンプライアンス/リスク担当マネージングディレクターは、不動産等売却情報の性質に照らし、適切と判断される場合には、優先検討権者の決定に際し、当該期限を伸長又は短縮することができます。
- ② 優先検討権者が決定した後、優先検討権者となった各ファンド本部等を統括する都市事業本部長若しくはインダストリアル本部長又は KPS 社長は、KJRM グループの投資情報検討会議において、優先検討期間終了時まで、取得検討を継続するか否かを意思表示しなければならないものとします。
- ③ 優先検討権者となった各ファンド本部等を統括する都市事業本部長若しくはインダストリアル本部長又は KPS 社長は、取得検討を継続するか否かを意思表示するに当たっては、その合理的な理由を明らかにしなければならないものとします。
- ④ KJRM グループの投資情報検討会議において取得検討を継続する旨の意思表示が各ファンド本部等を統括する都市事業本部長、インダストリアル本部長若しくは KPS 社長からなされ又は事務局から報告された場合には、原則として、当該取得検討が終了するまでの間、優先検討期間が当然に延長されます。ただし、KJRM グループの投資情報検討会議における審議の結果、合理的な理由が存在しないと判断された場合には、優先検討期間は延長されないものとします。
- ⑤ KJRM グループの投資情報検討会議に取得検討を継続しない旨の意思表示がなされた場合又は優先検討期間終了時まで何らの意思表示もなされなかった場合には、当該優先検討権者の優先検討権は失効し、当該不動産等売却情報に係る優先検討権は、次順位の優先検討権者に移転するものとします。この場合において、次順位の優先検討権に基づく不動産等売却情報の優先検討期間は、上記①に定めるところによるものとします。
- ⑥ 優先検討権者となった各ファンド本部等を統括する都市事業本部長若しくはインダストリアル本部長又は KPS 社長は、KJRM グループの投資情報検討会議において一旦不動産等売却情報の取得検討を継続する旨の意思表示をした場合においても、その後、当該不動産等

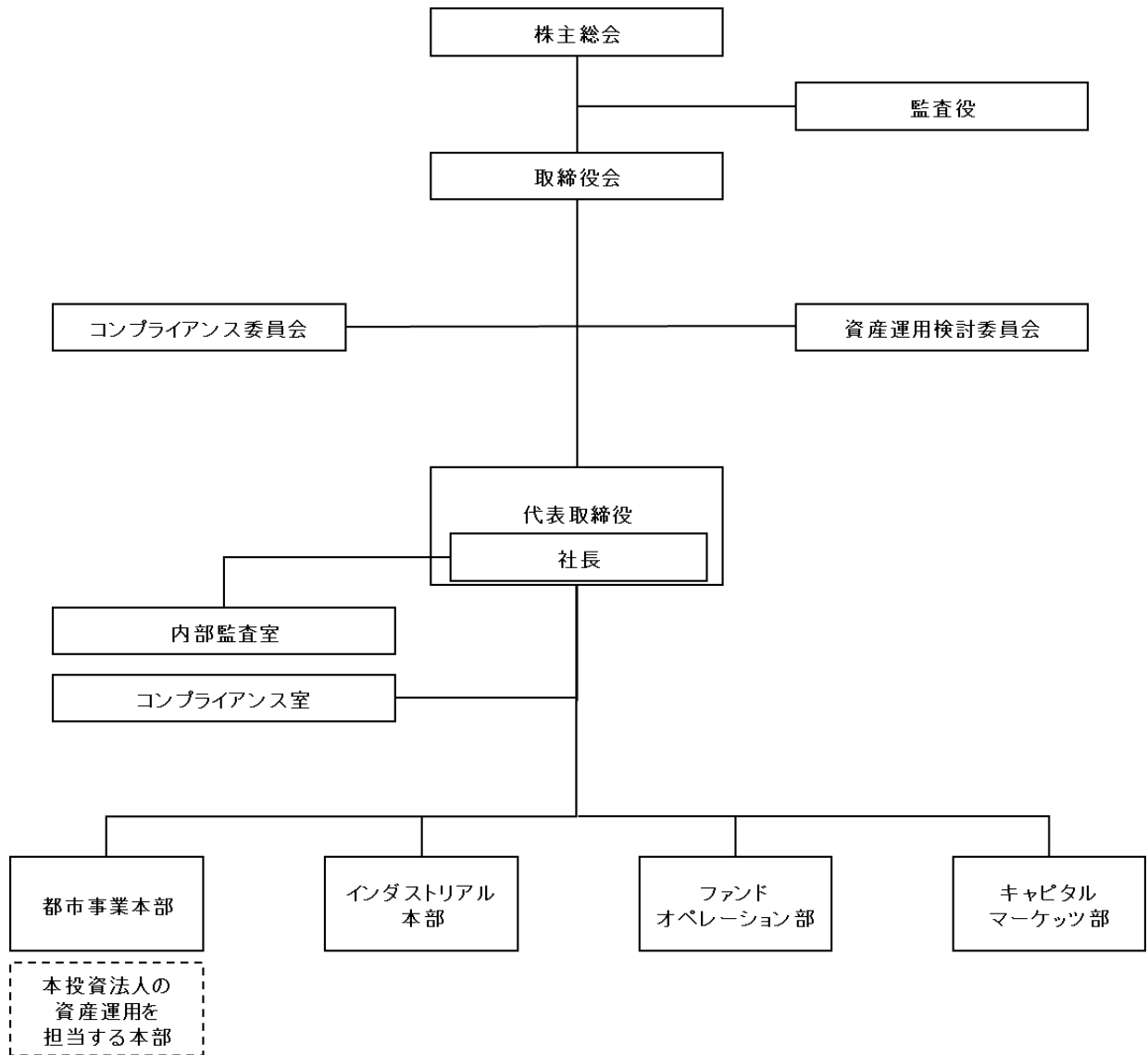
売却情報の取得検討を継続しないことを決定した場合には、次順位の優先検討権者がいることに鑑み、速やかに KJRM グループの投資情報検討会議に取得検討を継続しない旨の意思表示をしなければならないものとします。

- ii. 本資産運用会社又は KPS が入手した不動産等売却情報に関する優先検討権
 - (i) 本資産運用会社又は KPS が、KJRMHD を経ずに独自に入手した不動産等売却情報に関しては、上記 i. の規定は適用しないものとします。
 - (ii) 上記(i)に規定する本資産運用会社が独自に入手した不動産等売却情報については、都市事業本部又はインダストリアル本部が優先検討権を有するものとし、都市事業本部及びインダストリアル本部のいずれが優先されるかについては、上記 i. を準用して（ただし、KPS に対する優先検討権の部分は適用されないものとします。）、本資産運用会社のコンプライアンス室長、都市事業本部長及びインダストリアル本部長をもって構成する本資産運用会社の投資情報検討会議において決定します。上記 i. を準用すると優先検討権を適切に付与することができないおそれがあると認められる場合には、本資産運用会社のコンプライアンス室長は、本資産運用会社の投資情報検討会議の構成員に本資産運用会社の代表取締役社長及び常勤取締役を加えた会議を別途開催し、その協議により、都市事業本部又はインダストリアル本部のいずれに第一優先検討権を付与し、いずれに第二優先検討権を付与するかを決定するものとします。なお、当該不動産等売却情報のうち、都市事業本部及びインダストリアル本部のいずれもが検討しない案件について、KPS に紹介することを妨げないものとし、かかる紹介した情報については下記(iii)を準用するものとします。
 - (iii) 上記(i)に規定する KPS が独自に入手した不動産等売却情報については、KPS が優先検討権を有するものとします。なお、当該不動産等売却情報のうち、KPS が検討しない案件について、本資産運用会社に紹介することを妨げないものとし、かかる紹介した情報については上記(ii)を準用するものとします。

日本都市ファンド投資法人

(イ) 経営体制

本資産運用会社の業務運営の組織体系は、以下のとおりです。



日本都市ファンド投資法人

(ロ) 業務分掌体制

本資産運用会社における都市事業本部、ファンドオペレーション部、キャピタルマーケット部、コンプライアンス室及び内部監査室の業務分掌体制は、以下のとおりです。

組織	業務の概略
都市事業本部	
不動産投資・運用関連業務	<ul style="list-style-type: none"> i. 投資戦略の立案に関する事項 ii. 投資基準の起案及び管理に関する事項 iii. 投資対象資産の評価、選定に関する事項 iv. 投資対象資産の取得に係る契約諸条件の判断に関する事項 v. 運用対象資産の処分に係る判断に関する事項 vi. 運用対象資産の運用管理計画策定に関する事項 vii. 運用対象資産の物件管理・維持・修繕等に関する事項（運用の一環として行う建て替え・大規模修繕を含みます。） viii. 運用対象資産のテナント・賃貸借契約条件等に関する事項 ix. 運用対象資産のプロパティ・マネジメント会社の選定に関する事項 x. 上記各事項におけるリスク管理に関する事項 xi. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項 xii. 上記各事項に関する規程等の作成・整備 xiii. 上記各事項に関連したその他の事項
投資法人管理業務	<ul style="list-style-type: none"> i. 本投資法人の予算、収益予想、実績管理及び差異分析に関する事項 ii. 本投資法人の財務戦略策定、資金管理・調達に関する事項 iii. 本投資法人の新投資口発行に伴う有価証券届出書及び目論見書等の作成取りまとめ、提出 iv. 本投資法人の重要書類の作成・管理に関する事項（一般事務委託契約、資産保管委託契約、投資口事務代行委託契約、資産運用委託契約、規約、資産管理計画書等を含みます。） v. 本投資法人の機関運営に関する一般事務委託会社との窓口 vi. 信託銀行などの本投資法人の外部業務委託会社との窓口（上記 v.及び投資口事務代行業務委託会社を除きます。） vii. 本投資法人の公告に関する事項 viii. 本投資法人のポートフォリオ管理に関する事項 ix. 投資対象資産及び運用対象資産におけるエンジニアリングに関する事項 x. 不動産市場、産業及び経済・金融事情に関する各種データの分析に関する事項 xi. 上記各事項におけるリスク管理に関する事項 xii. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項 xiii. 上記各事項に関する規程等の作成・整備 xiv. 上記各事項に関連したその他の事項

日本都市ファンド投資法人

組織	業務の概略
投資関連業務	<ul style="list-style-type: none"> i. 投資戦略の立案に係わる分析、調査に関する事項 ii. 投資基準の起案及び管理に係わる分析、調査に関する事項 iii. 投資対象資産の発掘に関する事項 iv. 投資対象資産に係る情報の管理及び配分に関する事項 v. 投資対象資産の評価、選定に係わる分析、調査に関する事項 vi. 投資対象資産の取得に関する交渉、取り纏め、文書化等の実行（ストラクチャリングを含みます。）に関する事項 vii. 運用対象資産の処分時における対外交渉に関する事項 viii. 不動産売買市場情報と営業情報（機密情報を含みます。）の作成・保管に関する事項 ix. 上記各事項におけるリスク管理に関する事項 x. 上記各事項に関する主務官庁にかかる事項 xi. 上記各事項に関する規程・規則の作成・整備 xii. 上記各事項に関連したその他の事項

日本都市ファンド投資法人

組織	業務の概略
ファンドオペレーション部	
業務管理関連業務	<ul style="list-style-type: none"> i. 本投資法人の経理・決算・税務に関する事項 ii. 本投資法人の予算、収益予想、実績管理及び差異分析に関する計数管理 iii. 不動産投資、運用及び本投資法人の管理に関する事務 iv. 本投資法人の会計監査に関する窓口 v. 経理規程及び経理に関する手続の策定・管理に関する事項 vi. 本投資法人の支払い指図に関する事項 vii. 本投資法人の資産運用報告、有価証券報告書等の継続開示書類の作成取りまとめ及び提出に関する事項 viii. 一般社団法人投資信託協会（以下「投信協会」といいます。）（月次財務報告）に対する窓口 ix. その他関係官庁、団体への情報開示に関する事項 x. 上記各事項におけるリスク管理に関する事項 xi. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項 xii. 上記各事項に関する規程等の作成・整備 xiii. 上記各事項に関連したその他の事項
キャピタルマーケット部	
キャピタルマーケット関連業務	<ul style="list-style-type: none"> i. 本投資法人の財務方針の策定 ii. 本投資法人の資金調達手法に関する企画・提案 iii. 本投資法人の取引金融機関との窓口 iv. 格付け機関等に対する業績説明 v. 上記各事項におけるリスク管理に関する事項 vi. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項 vii. 上記各事項に関する規程等の作成・整備 viii. 上記各事項に関連したその他の事項
投資法人 IR 業務	<ul style="list-style-type: none"> i. 本投資法人の投資主との関係維持／強化に関する事項 ii. アナリストを含む本投資法人の投資家からの照会に対する対応に関する事項 iii. 本投資法人の決算説明会・個別 IR ミーティングでの決算報告に関する業務支援 iv. 東京証券取引所及び米国 Securities & Exchange Commission 等の開示規定で定められた投資法人の報告・プレスリリースに関する事項 v. 本投資法人のホームページ等での情報開示に関する事項 vi. 本投資法人の投資口事務代行委託会社との窓口 vii. 本投資法人の投資主への書類縦覧に関する事項 viii. 株式会社証券保管振替機構（以下「保管振替機構」といいます。）への必要書類の作成、提出に関する事項 ix. 上記各事項におけるリスク管理に関する事項 x. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項 xi. 上記各事項に関する規程等の作成・整備 xii. 上記各事項に関連したその他の事項

組織	業務の概略
<p>コンプライアンス室</p> <p>コンプライアンス管理 関連業務</p> <p>リスク管理関連業務</p>	<p>i. 法令等諸規則及び社内規則の遵守状況の検証・提案、その変更、並びに新規則施行状況の点検に関する事項</p> <p>ii. 法令等諸規則の制定・変更に関する情報の蓄積、役職員への周知に関する事項</p> <p>iii. 内部者取引の管理等に関する事項</p> <p>iv. 個人情報管理に関する事項</p> <p>v. 重要契約書の文書審査</p> <p>vi. 広告宣伝等及び文書審査に関する規則に定める文書審査</p> <p>vii. 企業倫理、従業員の行動規範等の遵守状況の検証・提案に関する事項</p> <p>viii. 役職員へのコンプライアンス教育に関する事項</p> <p>ix. コンプライアンス規程に関する事項</p> <p>x. コンプライアンス委員会に関する事項</p> <p>xi. コンプライアンス・プログラムの策定・遂行に関する事項</p> <p>xii. 反社会的勢力対応に関する事項（反社会的勢力との関係を遮断するための対応の統括及び反社会的勢力による被害を防止するための一元的な管理態勢の構築を含みます。）</p> <p>xiii. 苦情・紛争処理に関する事項</p> <p>xiv. 従業員等からの問合せ、通報等への対応</p> <p>xv. コンプライアンス違反案件の内容確認・調査と対応指導</p> <p>xvi. 社内規程等の体系の検証・提案</p> <p>xvii. 金融庁、国土交通省及び投信協会に係る会員調査部門及び各種届出等に対する窓口</p> <p>xviii. 上記各事項におけるリスク管理に関する事項</p> <p>xix. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項</p> <p>xx. 上記各事項に関する規程等の作成・整備</p> <p>xxi. 上記各事項に関連したその他の事項</p> <p>i. 本資産運用会社のリスク管理に関する事項</p> <p>ii. 取引先管理に関する事項</p> <p>iii. 投資対象資産の評価、分析等に対する妥当性の検証に関する事項</p> <p>iv. 上記各事項におけるリスク管理に関する事項</p> <p>v. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項</p> <p>vi. 上記各事項に関する規程等の作成・整備</p> <p>vii. 上記各事項に関連したその他の事項</p>
<p>内部監査室</p>	<p>i. 各本部・部・室・各委員会の組織運営・業務遂行の状況、会計処理の状況、及び法令諸規則等の遵守状況の監査の実施に関する事項</p> <p>ii. 内部監査の方針・監査計画の立案及び監査結果の報告に関する事項</p> <p>iii. 特に定める事項の監査に関する事項</p> <p>iv. 金商法上の内部統制（J-SOX）に関する事項（主要株主への報告を含みます。）</p> <p>v. 主要株主による業務監査の窓口</p> <p>vi. 従業員等からの問合せ、通報等への対応</p> <p>vii. 内部統制の有効性評価に関する事項</p> <p>viii. 上記各事項におけるリスク管理に関する事項</p> <p>ix. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項</p> <p>x. 上記各事項に関する規程等の作成・整備</p> <p>xi. 上記各事項に関連したその他の事項</p>

(ハ) 委員会の概要

本資産運用会社は、資産運用検討委員会及びコンプライアンス委員会の2つの委員会を有していますが、投資法人毎には委員会を設置しておらず、各委員会は、本投資法人に関する事項だけではなく、産業ファンド投資法人に関する事項についても審議します。ただし、意思決定の独立性を担保する観点から、各委員会の参加者にはそれぞれ以下のとおり制限を設けています。すなわち、資産運用検討委員会においては、決議について特別の利害関係を有する委員は議決に加わることはできません。また、コンプライアンス委員会においては、委員長は利害関係のある役職員の同委員会への参加可否を決することができます。

本投資法人の運用体制に関する各委員会（資産運用検討委員会及びコンプライアンス委員会）の概要は、以下のとおりです。

日本都市ファンド投資法人

a. 資産運用検討委員会

(中略)

委員	<p>社長を委員長とし、常勤取締役、投資法人の資産運用を担当する本部を管掌する執行役員、コンプライアンス室長及び外部の不動産鑑定士、その他委員長が指名した者を委員とします。ただし、決議について特別の利害関係を有する委員は議決に加わることができないものとします。また、社長が事故その他の理由により出席することができないときには、あらかじめ委員会の決議によって定められた順序に従って他の委員が委員長の任に当たるものとします。執行役員は、自らが事故その他の理由により出席できないときは、その所属する本部・室の部長を自らの代理人として指名し委員会に出席させることができます。また、コンプライアンス室長は、自らが事故その他の理由により出席することができないときは、自らの代理人を指名し委員会に出席させることができます。監査役は、委員会に出席し意見を述べるすることができます。委員長は、必要に応じて、社内外の有識者・専門家をオブザーバーとして委員会に招聘することができます。</p>
審議事項	<p>v. その他</p> <p style="text-align: center;">(中略)</p> <p>(iii) 調停・訴訟の開始・解決に関する事項（ただし、軽微なものを除きます。）</p> <p style="text-align: center;">(中略)</p>

日本都市ファンド投資法人

b. コンプライアンス委員会

(中略)

委員	<p>コンプライアンス室長を委員長とし、社長、都市事業本部長、インダストリアル本部長、外部専門家（以下、本「b. コンプライアンス委員会」において「外部委員」といいます。）及びその他委員長が指名した者を委員とします。なお、委員長は利害関係のある役職員のコンプライアンス委員会への参加可否を決することができます。コンプライアンス室長が事故その他の理由により出席することができない場合又は代理人が出席する場合には、社長が委員長の任に当たります。また、コンプライアンス室長及び社長のいずれもが事故その他の理由により出席することができない場合又はいずれも代理人が出席する場合には、あらかじめ委員会の決議によって定められた順序に従って他の委員が委員長の任に当たります。各委員は、自らが事故その他の理由により出席することができないときは、自らの代理人を指名し出席させることができます。</p> <p>なお、委員長は、必要に応じて、社内外の有識者・専門家をオブザーバーとして招聘することができます。更に、監査役及び内部監査室長は、委員会に出席し意見を述べることができます。</p>
審議事項	<p>i. 本投資法人の委託を受けて行う資産の運用に係る業務のうち、利害関係者と本投資法人との間の取引（ただし、後記「③ 投資運用の意思決定機構」において定義する軽微取引を除きます。）に関する事項</p> <p style="text-align: center;">(中略)</p> <p>iii. 訴訟（訴訟になり得る重大な事案を含みます。）の対応・処理に関する事項（ただし、軽微なものを除きます。）</p> <p style="text-align: center;">(中略)</p>

(後略)

※ 「(二) 投資情報検討会議」及び「(ホ) サステナビリティ委員会」の全文を削除