

2022年5月31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 鈴木 直樹
問合せ先 執行役員都市事業本部長 荒木 慶太
TEL : 03-5293-7081

資産運用会社における取締役の選任及び組織変更等に関するお知らせ

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（旧社名：三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社）（以下「本資産運用会社」といいます。）の本日付臨時株主総会において、取締役2名の選任について決議され、かつ、同日付の取締役会において、本資産運用会社における組織変更及び投資運用の意思決定機構の変更について決定されましたのでお知らせいたします。

記

1. 本資産運用会社の取締役の選任

（新任）2022年6月1日付就任
取締役（非常勤） 平元 大介（略歴は別紙1のとおりです。）
取締役（非常勤） 工藤 健亮（略歴は別紙1のとおりです。）

2. 本資産運用会社の組織変更及び投資運用の意思決定機構の内容

本資産運用会社は、本日付の本資産運用会社の取締役会において2022年6月1日付で新たに経営会議を設置することを決定しました。なお、経営会議の設置に伴い、本資産運用会社の組織及び投資運用の意思決定機構についても変更されることとなります。経営会議の設置後の本資産運用会社の組織及び投資運用の意思決定機構については、別紙2「説明資料」をご参照ください。

本件に関しては、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きを行います。

以上

日本都市ファンド投資法人

(別紙1)

2022年5月31日現在

役職名	氏名	略歴
取締役 (非常勤)	平元 大介 (ひらもと だいすけ)	2019年6月 株式会社KKR ジャパン ディレクター(現任) 2022年6月 株式会社KJR マネジメント 非常勤取締役 (予定)

役職名	氏名	略歴
取締役 (非常勤)	工藤 健亮 (くどう けんすけ)	2022年5月 株式会社KKR ジャパン ディレクター(現任) 2022年6月 株式会社KJR マネジメント 非常勤取締役 (予定)

日本都市ファンド投資法人

(別紙2) 説明資料

2022年5月27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」、「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 ③ 投資運用の意思決定機構」及び「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限」が2022年6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

(前略)

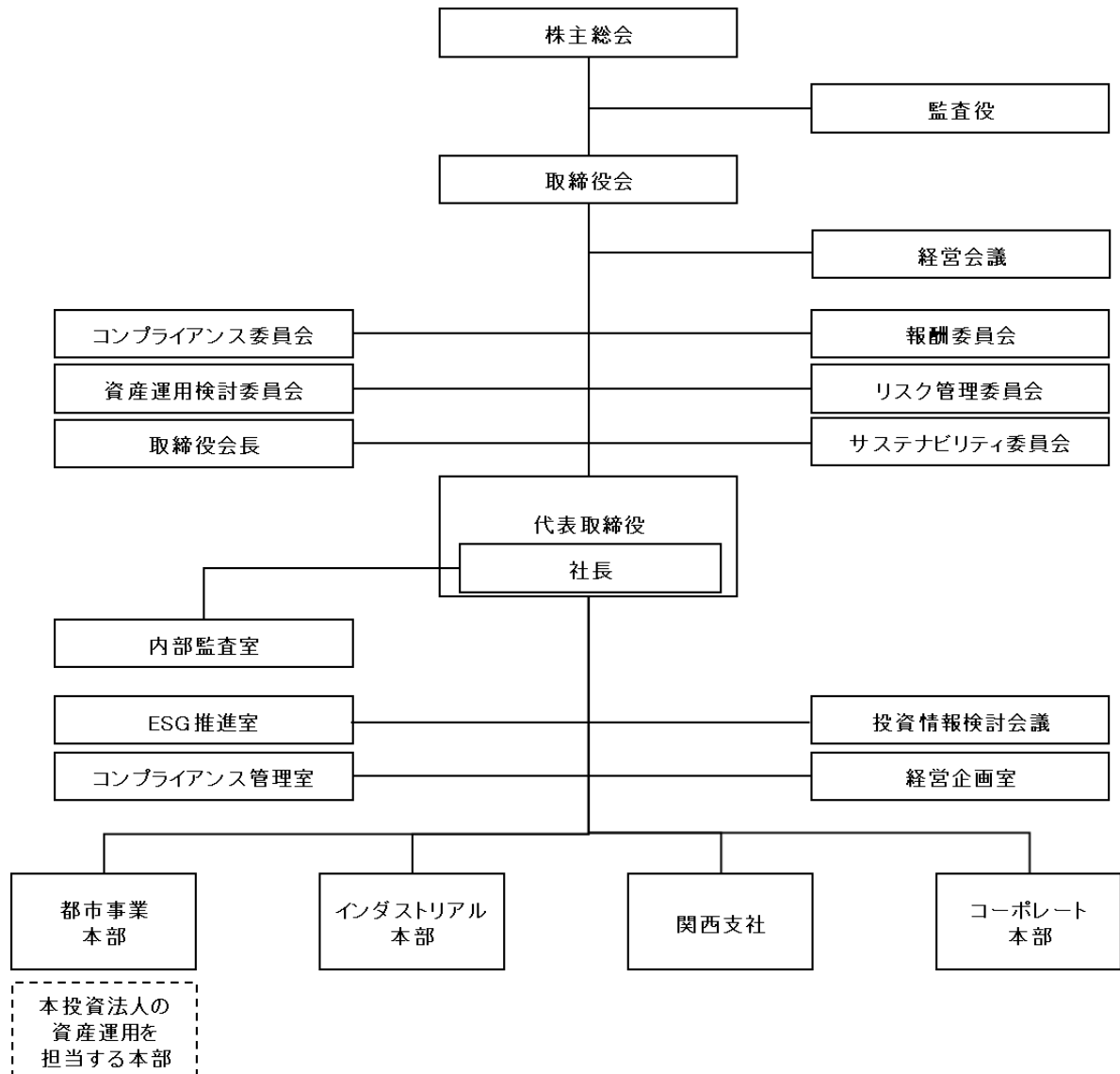
b. 運用意思決定に係る独立性の確保

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、経営会議又は取締役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、コンプライアンス委員会、経営会議及び取締役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。

(中略)

(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。



(ロ) 業務分掌体制

(中略)

組織	業務の概略
<p>経営企画室</p> <p>経営企画関連業務</p>	<ul style="list-style-type: none"> i. 戦略的・長期的目標及び戦略計画の策定・実施・監視・報告等に関する事項 ii. 全体資源配分及び組織に関する事項 iii. 本資産運用会社の予算方針の策定に関する事項 iv. 本資産運用会社全体に係る主要問題の分析及びサポートに関する事項 v. 不動産業界でのプレゼンス及び政官財産業界との連携に関する事項 vi. 潜在的影響力のある国内外の重要問題の確認と対応戦略に関する事項 vii. 新業務・新商品ラインの開発、導入管理に関する事項 viii. 経営情報の提供に関する事項 ix. 株式、株主及び株主総会に関する事項 x. 決裁権限に関する事項 xi. 取締役会に関する事項 xii. 経営会議に関する事項 xiii. 秘書業務に関する事項 xiv. 本投資法人の不動産投資運用に関するサポート業務 xv. 一般社団法人不動産証券化協会及び投信協会等の業界団体との窓口（ただし、投信協会については会員調査部及び各種届出等、月次財務報告に対する窓口を除きます。） xvi. 新聞・雑誌等からの取材受付、イベント参加申込み等の広報窓口 xvii. 本資産運用会社のホームページ等での情報開示に関する事項 xviii. 上記各事項におけるリスク管理に関する事項 xix. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項 xx. 上記各事項に関する規程等の作成・整備 xxi. 上記各事項に関連したその他の事項

(中略)

日本都市ファンド投資法人

(ハ) 委員会の概要

(中略)

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、執行役員、コンプライアンス管理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・室の部室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、コンプライアンス管理室長は、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>(中略)</p> <p>v. その他</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) 投資法人の合併・解散に関する事項 (ii) 投資法人資産運用委託契約に関する事項 (iii) 調停・訴訟の開始・解決に関する事項 (iv) 会計監査人の選定 (v) その他上記の付議事項に該当しないもので、取締役会又は経営会議に付議する事項(ただし、投資法人の規約に含まれる条項の決定、役員の任命、それらの変更を除きます。) (vi) 委員長が必要と判断する事項

(中略)

(二) 経営会議

本資産運用会社においては、業務執行方針に係る決定機関及び本資産運用会社や各本資産運用会社受託投資法人の経営に関しての情報共有や協議を行う機関として、経営会議を置いています。当該会議の構成、審議の方法等は、以下のとおりです。

構成員	代表取締役社長を議長とし、代表取締役社長以外の常勤取締役及び取締役会が指名する非常勤取締役（以下「構成取締役」といいます。）で構成されます。議長は、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経営会議に招聘することができます。監査役は、必要があると認めるときは、経営会議に出席し、意見を述べることができます。
審議事項等	経営会議は、一取引あたり 80 億円以上 600 億円未満の資産の取得、売却等を含む、各本資産運用会社受託投資法人との資産運用委託契約に基づく資産運用業及び各本資産運用会社受託投資法人の運営に関する事項、並びに、本資産運用会社の運営に関する重要事項（取締役会決議を要するものを除きます。）について決議を行うほか、本資産運用会社及び各本資産運用会社受託投資法人の経営に関し、適宜情報共有や協議を行うものとします。
審議方法等	経営会議の決議は、構成取締役の過半数が出席のうえ、出席取締役の過半数の議決によって行います。ただし、利害関係を有する取締役は、決議に参加することができず、当該決議につき、その取締役は出席した取締役及び構成取締役の数に算入しません。なお、構成取締役の全員が経営会議の決議事項について書面又は電磁的記録により同意したときは、当該決議事項を可決する旨の経営会議の決議があったものとみなします。

(ホ) 投資情報検討会議

本資産運用会社においては、投資対象資産に係る案件が都市事業本部又はインダストリアル本部に対して社内規程に適合する形で適切に配分されているかどうかを検証する機関として投資情報検討会議を置いています。投資情報検討会議は、恣意的な不動産等売却情報の配分を防止し、もって各本資産運用会社受託投資法人の間における利益相反を防止し、本資産運用会社の各本資産運用会社受託投資法人に対する業務の忠実性を確保することを目的としています。

(中略)

(ヘ) サステナビリティ委員会

本資産運用会社及び各本資産運用会社受託投資法人のサステナビリティに係る方針、戦略及び体制等に関する事項（ただし、資産運用検討委員会に係属する事項を除きます。）について、決議及び報告を行うことを目的とします。また、各本資産運用会社受託投資法人のサステナビリティに関する活動状況、評価結果及び分析等について情報共有する機関としての機能も有しています。

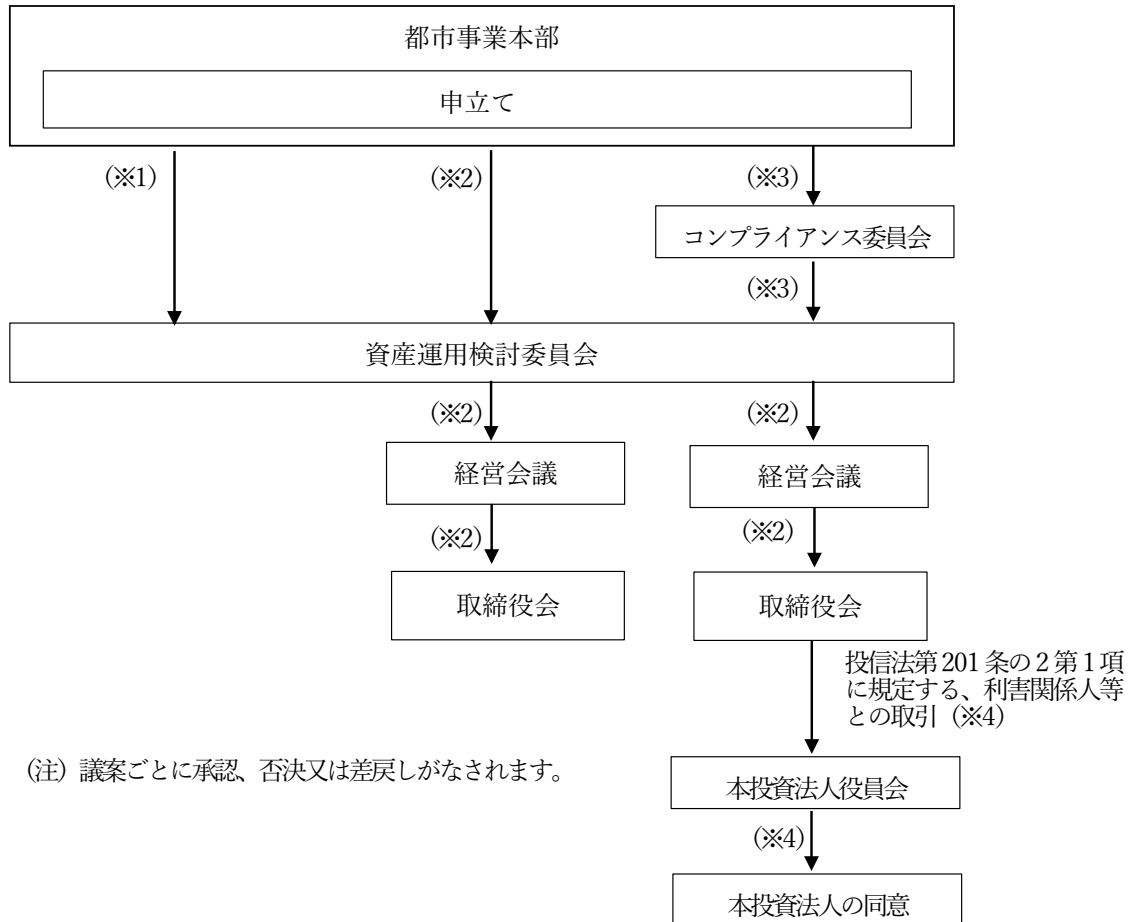
(中略)

③ 投資運用の意思決定機構

資産の取得・処分・運用管理についての決定に際しては、資産運用検討委員会規程、Rules of the Senior Advisory Board（以下「経営会議規程」といいます。）及び Rules of the Board of Directors（以下「取締役会規則」といいます。）に従い、資産運用検討委員会及び経営会議・取締役会の承認を得るものとします。また、本投資法人の投資方針・基準、運用管理方針・基準、予決算及び資金調達についての決定に際しては、資産運用検討委員会が意思決定を行い、経営会議規程に従い、経営会議に上程され承認を得るものとします。なお、本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者（以下、本③において「利害関係者」といいます。）との間の取引（後記「第二部 投資法人の詳細情報 第 3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 本投資法人に関する利益相反取引ルール」をご参照下さい。）に該当する場合、資産運用検討委員会による意思決定に先立ち、コンプライアンス委員会における決議を要するものとします（ただし、利害関係者取引規程に定める一定の軽微要件を充足する取引（以下「軽微取引」といいます。）を除きます。）。更に、本投資法人が、投信法第 201

日本都市ファンド投資法人

条第1項に定める本資産運用会社の利害関係人等との間で有価証券（後記「2 投資方針 (2)投資対象 a. 投資対象とする資産の種類 (i) 主要投資対象の特定資産（規約第12条）(a) ⑪」において定義されます。以下同じです。）又は不動産の取得、譲渡又は貸借に係る取引を行う場合には、投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとして投信法施行規則に定める一定の場合を除き、コンプライアンス委員会による決議及び資産運用検討委員会による決議の後、当該取引の実施までに、あらかじめ、本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得なければならないものとします。



- ※1…資産の取得・処分（ただし、一取引 80 億円未満の資産の取得・処分等に限ります。）及び運用管理に係る事項については、資産運用検討委員会規程に基づき、資産運用検討委員会の承認を得ます。
- ※2…本投資法人の投資方針・基準、運用管理方針・基準、予決算、資金調達、一取引 80 億円以上 600 億円未満の資産の取得・処分等については、資産運用検討委員会規程及び経営会議規程に従い、資産運用検討委員会及び経営会議における承認を得ます。加えて、一取引 600 億円以上の資産の取得・処分等については、取締役会規則に従い、取締役会の承認を得ます。
- ※3…利害関係者との取引に関する事項については、上記※1 及び※2 に定める手続に加え、利害関係者取引規程及びコンプライアンス委員会規程に従い、コンプライアンス委員会における承認を得ます。ただし、軽微取引に該当する場合、コンプライアンス委員会における承認は不要となり、代表取締役（代表取締役が利害関係を有する場合には、コンプライアンス管理室長）の承認を得ます。
- ※4…投信法第 201 条の 2 第 1 項に規定する利害関係人等との取引に関する事項については、更に、本投資法人の役員会における承認及びそれに基づく本投資法人の同意を得ます。ただし、投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとして投信法施行規則に定める取引に該当する場合、本投資法人の役員会における承認及びそれに基づく本投資法人の同意は不要となります。

日本都市ファンド投資法人

- i. 本投資法人の投資方針・基準、運用管理方針・基準、予決算、資金調達及び資産の取得・処分・運用管理に係る事項については、都市事業本部長が資産運用検討委員会へ申立てを行います。申立者は、事務局宛に資産運用検討委員会の招集を依頼し、議題及び関係資料を作成します。
- ii. 資産運用検討委員会の招集依頼を受けた事務局は、同委員会の開催日時、方法及び上程事項を通知し、委員を招集します。
- iii. 申立者は、資産運用検討委員会の開催に先立ち、価格検証に関する資料を添付した申立書類を事務局に提出します。コンプライアンス管理室は、申立書類及び同申立書類の根拠となった資料の現物等を確認し、申立者に対して法令等遵守に係る質疑等（取得経緯・案件スキームを含みます。）を行ったうえで、委員長及び各委員に対して、意見の根拠、理由、背景等を明記した意見書を提出します。
- iv. 資産運用検討委員会では、上程された議案につき、ポートフォリオ全体の総合的なリスク及び投資効果等を審議し、委員による決議により意思決定を行います。決議は、議決に加わることができる委員長及び各委員の過半数が出席し、申立者を除く出席者の3分の2以上でこれを行うものとし、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。ただし、決議のためには、委員長及び外部の不動産鑑定士の出席を必要とします（外部の不動産鑑定士については、決算及び資金調達に係る審議事項を除くことができます。）。なお、コンプライアンス管理室長は、議案が社内規程、法令、規則等に適合していないと判断する場合には、否決権を有します。また、本投資法人の投資方針・基準、運用管理方針・基準、予決算、資金調達等、経営会議規程に定める事項については、資産運用検討委員会における承認に加え、経営会議における承認も必要となります。更に、軽微取引を除き、利害関係者との間の取引に関する事項については、資産運用検討委員会における承認に加え、コンプライアンス委員会における承認を得る必要があり、かかる承認は原則として資産運用検討委員会の開催に先立ちなされる必要があります。なお、下記 vi. 及び vii. に定める一次伺又は方針伺が行われる場合、コンプライアンス委員会による決議を行います。かかる決議は原則として、これらの事項の資産運用検討委員会への申立てに先立ちなされる必要があります。
- v. 本投資法人が、本資産運用会社の利害関係人等（投信法第 201 条第 1 項に定める者をいいます。）との間で有価証券又は不動産の取得、譲渡又は貸借に係る取引を行う場合には、投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとして投信法施行規則に定める一定の場合を除き、当該取引の実施までに、あらかじめ、本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得なければならないものとします。
- vi. 資産の取得及び処分に関する事項については、申立者は一次伺と二次伺を申し立てます。申立者は、案件を実行する上で対処すべき項目（以下「要対処項目」といいます。）を明らかにし、案件の推進につき、一次伺として申立てを行うものとします。なお、一次伺を行う案件は基本的に売主等より優先交渉権を取得したものとします。案件の実行前に商慣習上の道義的義務を伴う手続を行う場合、案件の精査を行った結果、上記の要対処項目への対処が可能であることが明らかとなり、かつ、新たな対処項目が発見されなかったときは、一次伺として再申立てを行い、資産運用検討委員会の承認を得るものとします。また、申立者は、案件の精査を行った結果、要対処項目への対処が可能であることが明らかとなり、かつ、新たな対処項目が発見されなかったときは、案件の実行につき、二次伺として申立てを行うものとし、資産運用検討委員会の承認を得た場合には、法的義務を伴う手続を行うことができるものとします。ただし、経営会議規程に基づく経営会議の承認又は取締役会規則に基づく取締役会の承認が必要とされる場合、経営会議・取締役会における承認を得るものとします。

(中略)

第二部 投資法人の詳細情報

第3 管理及び運営

2 利害関係人との取引制限

(中略)

(2) 本投資法人に関する利益相反取引ルール

(中略)

(二) コンプライアンス委員会及び資産運用検討委員会による決議

利害関係者との間で以下に規定する各取引（ただし、軽微取引を除きます。）を行う場合は、コンプライアンス委員会及び資産運用検討委員会による決議を行うこととします。

- a. 資産の取得
- b. 資産の譲渡
- c. 不動産等の貸借
- d. 不動産等の売買及び貸借の媒介業務の委託
- e. 不動産管理業務等の委託
- f. 資金調達及びそれに付随するデリバティブ取引
- g. 工事の発注
- h. 業務の委託
- i. 有価証券の貸借

また、利害関係者との間で軽微取引を行う場合、代表取締役（代表取締役が利害関係を有する場合には、コンプライアンス管理室長）の承認を得るものとします。更に、本投資法人が、投信法第201条第1項に定める本資産運用会社の利害関係人等との間で有価証券又は不動産の取得、譲渡又は貸借に係る取引を行う場合には、投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとして投信法施行規則に定める一定の場合を除き、コンプライアンス委員会及び資産運用検討委員会による承認の後、当該取引の実施までに、あらかじめ、本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得なければならないものとします。

(ホ) 資産の取得

- a. 利害関係者から不動産等を取得する場合の取得価格は、原則として利害関係者に該当しない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額を上限の指標とし、当該鑑定評価額を上回る場合は、起案した本部の本部長又は部長が当該案件を議論する資産運用検討委員会において、当該鑑定評価額を上回った価格での取得を正当化する理由を説明し、資産運用検討委員会はかかる説明を踏まえた上で審議・検討します。ただし、ここでいう取得価格は不動産等そのものの価格とし、鑑定評価額の対象となっていない、取得費用、信託設定に要する費用、固定資産税等の期間按分精算額等を含まないものとします。

(中略)

(ヘ) 資産の譲渡

- a. 利害関係者に不動産等を譲渡する場合の譲渡価格は、原則として利害関係者に該当しない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額を下限の指標とし、当該鑑定評価額を下回る場合は、起案した本部の本部長又は部長が当該案件を議論する資産運用検討委員会において、当該鑑定評価額を下回った価格での譲渡を正当化する理由を説明し、資産運用検討委員会はかかる説明を踏まえた上で審議・検討します。ただし、ここでいう譲渡価格は不動産等そのものの価格とし、鑑定評価額の対象となっていない、売却費用、固定資産税の期間按分精算額等を含まないものとします。

(中略)

(ワ) 代替方式等

上記(チ)乃至(ヲ)に規定する業務を委託する場合であって、各項に定める第三者からの見積りや第三者の意見書等の入手が困難な場合は、利害関係者に当該条件で委託する合理的理由を資産運用検討委員会に説明の上、同委員会の承認を得るものとします。

(後略)