

【表紙】

【提出書類】	臨時報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2024年12月19日
【発行者名】	日本都市ファンド投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 西田 雅彦
【本店の所在の場所】	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
【事務連絡者氏名】	株式会社K J R マネジメント 執行役員都市事業本部長 荒木 慶太
【連絡場所】	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
【電話番号】	03-5293-7081
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

1【提出理由】

2024年12月19日開催の日本都市ファンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の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。）取締役会において、2025年2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%）であり吸収分割承継会社である76株式会社（2025年2月1日付で「株式会社KJRM ホールディングス」への商号変更を予定しています。）に対し、本資産運用会社のコーポレート業務の一部及び投資サポート業務等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、同日付で吸収分割契約（以下「本吸収分割契約」といいます。）を締結したことに伴い、2025年2月1日付で本投資法人の運用体制が変更されることとなるため、金融商品取引法第24条の5第4項並びに特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令第29条第1項及び同条第2項第3号の規定に基づき本臨時報告書を提出するものです。

2【報告内容】

（１）変更の理由

本資産運用会社は、2025年2月1日付で本吸収分割を行うことを決定し、76株式会社との間で本吸収分割契約を締結しました。本吸収分割により、投資本部、コーポレート本部、経営企画室、ESG推進室及び関西支社等が廃止され、新たにキャピタルマーケット部及びファンドオペレーション部が新設されるとともに、都市事業本部の所管業務等が変更されること、及び、これに合わせて本投資法人の資産の運用に係る意思決定フローを変更することが予定されています。かかる変更に伴い、本投資法人の運用体制が変更されることによるものです。

（２）変更の内容の概要

2024年11月28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 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 投資運用の意思決定機構」及び「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク b. 投資リスクに対する管理体制」が2025年2月1日付で以下のとおり変更されます。

なお、特に断らない限り、2024年11月28日付で提出された有価証券報告書で定義された用語は、本書においても同一の意味を有するものとします。

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

投資法人の運用体制

（中略）

a. 投資運用等部門の分離

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、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プライベートソリューションズ本部（以下、個別に又は総称して「本資産運用会社受託ファンド本部」ということがあります。）という3部門を設け、各ファンドの運用・助言等（以下「投資運用等」といいます。）に係る責任を明確化しています。

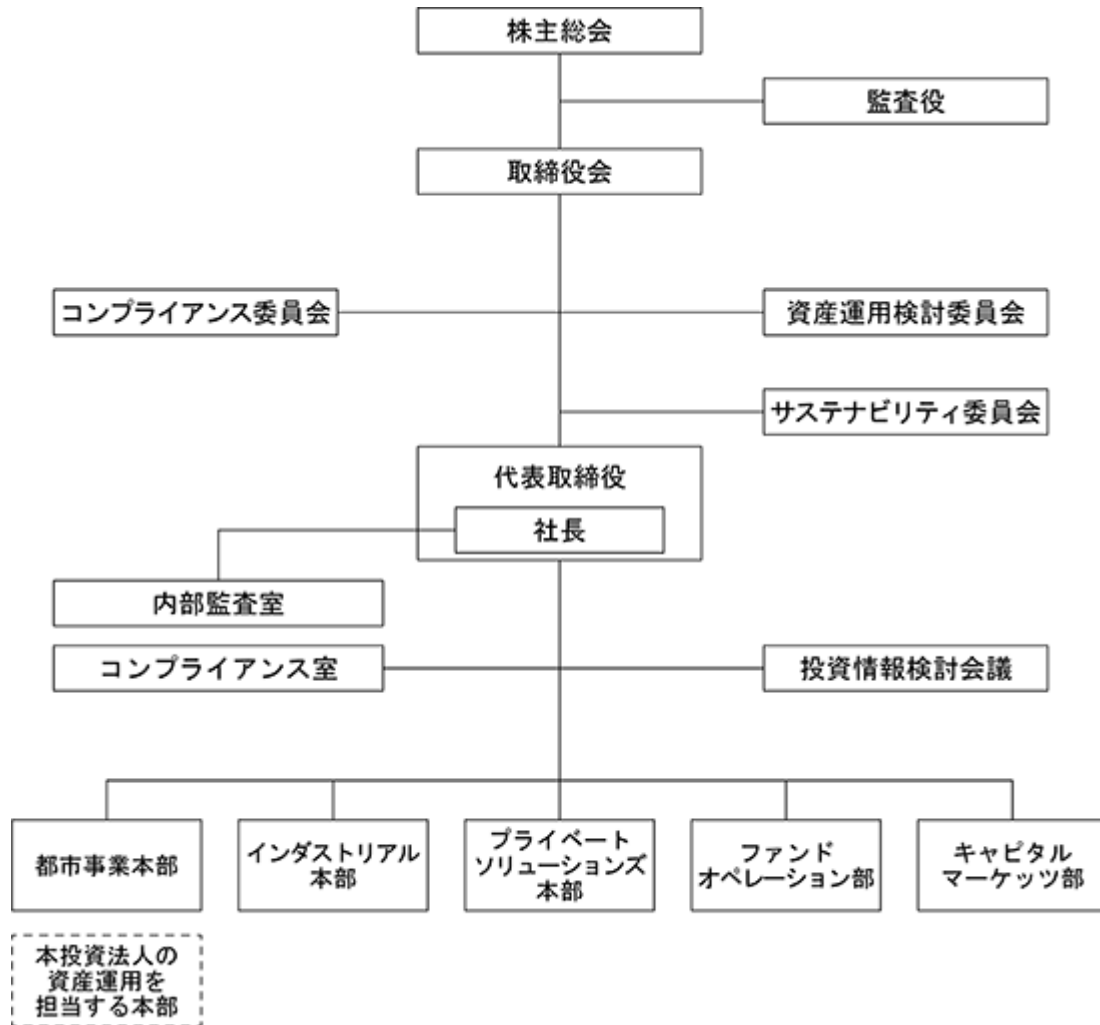
b. 運用意思決定に係る独立性の確保

社内体制上、各ファンドに係る投資運用等に関する意思決定は、後記「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ファンド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ファンド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

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	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	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
投資関連業務	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. 有価証券の売買の媒介、取次ぎ又は代理に関する事項 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かかる事項 xii. 上記各事項に関する規程・規則の作成・整備 xiii. 上記各事項に関連したその他の事項
ファンドオペレーション部		
	業務管理関連業務	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書、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. 投信協会、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（以下、投信協会、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を総称して「各協会」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	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	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
コンプライアンス室	
コンプライアンス管理関連業務	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、並びに新規規施行状況の点検に関する事項 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 iii. 内部者取引の管理等に関する事項 iv. 個人情報管理に関する事項 v. 重要契約書の文書審査 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 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 viii. 役職員へのコンプライアンス教育に関する事項 ix. コンプライアンス規程に関する事項 x. コンプライアンス委員会に関する事項 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 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。） xiii. 苦情・紛争処理に関する事項 xiv. 従業員等からの問合せ、通報等への対応 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 xvi. 社内規程等の体系の検証・提案 xvii. 金融庁、国土交通省及び各協会に係る会員調査部門及び各種届出等に対する窓口 - xviii. 投資情報検討会議に関する事項 xix. 上記各事項におけるリスク管理に関する事項 xx. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項 xxi. 上記各事項に関する規程等の作成・整備 xxii. 上記各事項に関連したその他の事項
リスク管理関連業務	i. 本資産運用会社のリスク管理に関する事項 ii. 取引先管理に関する事項 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 iv. 上記各事項におけるリスク管理に関する事項 v. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項 vi. 上記各事項に関する規程等の作成・整備 vii. 上記各事項に関連したその他の事項
内部監査室	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 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 iii. 特に定める事項の監査に関する事項 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。） v. 主要株主による業務監査の窓口 vi. 従業員等からの問合せ、通報等への対応 vii. 内部統制の有効性評価に関する事項 viii. 上記各事項におけるリスク管理に関する事項 ix. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項 x. 上記各事項に関する規程等の作成・整備 xi. 上記各事項に関連したその他の事項

(ハ) 委員会の概要

本資産運用会社は、資産運用検討委員会、コンプライアンス委員会及びサステナビリティ委員会の3つの委員会を有していますが、ファンド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及び私募ファンド等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ができません。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。

a. 資産運用検討委員会

(中略)

審議事項	iv. 資産の運用管理関連 (中略) (viii) 個別の資産における改修・新築・増築プロジェクトのうち、以下のいずれかに該当するもの ・総額1億円以上の工事が発生するもの ・建物面積の2分の1以上又は総収入ベースで30%以上のテナント入替・業態変更・模様替え（建物の仕上、造作などの更新により用途や機能の変更、改善を図るものをいいます。）（ただし、委員長が重要性がないと判断する場合があります。） ・その他機能向上工事を伴うもの（ただし、委員長が重要性がないと判断する場合があります。） ・その他、コンプライアンス室長が必要と判断するもの (中略) v. その他 (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)

b. コンプライアンス委員会

コンプライアンス委員会は、社内のコンプライアンス及びコンプライアンス体制に関する事項等の決議及び報告を行う機関であるとともに、利害関係者取引の承認に関する審議・決議を行うことを目的とします。

委員	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、プライベートソリューションズ本部長、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。 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することができます。
----	---

（中略）

(二) 投資情報検討会議

（中略）

(ホ) サステナビリティ委員会

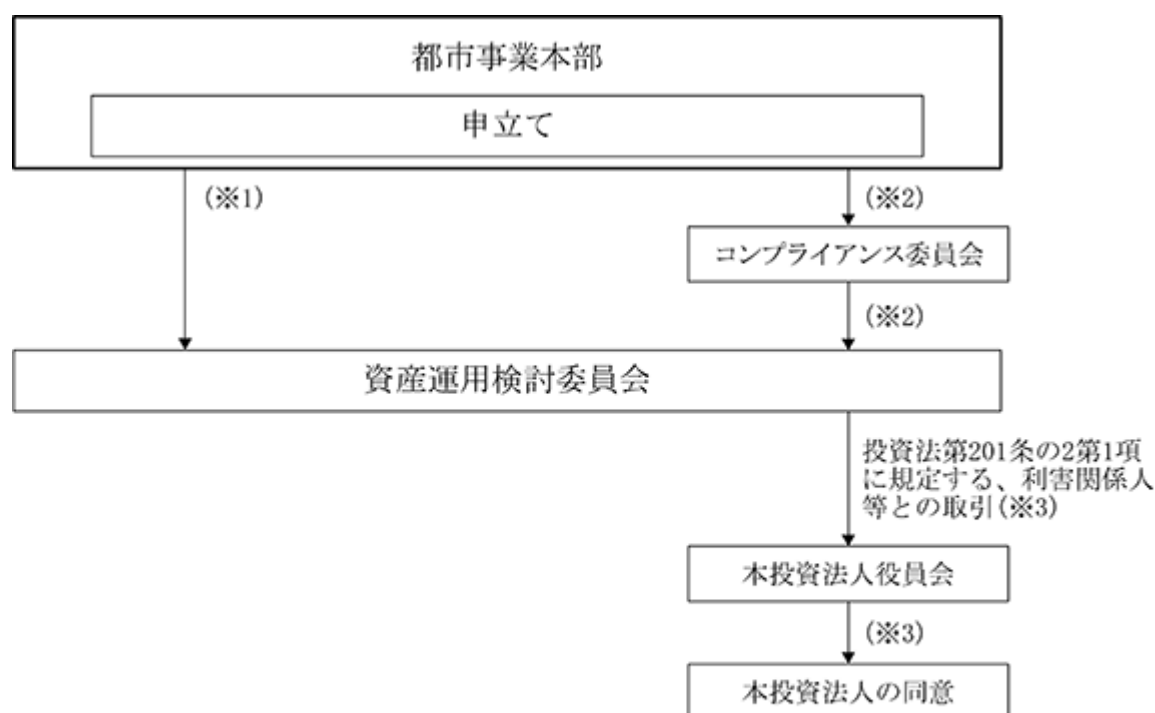
本資産運用会社及び各ファンドのサステナビリティ方針、戦略及び体制等に関する事項（ただし、原則として資産運用検討委員会及び取締役会に係属する事項を除きます。）について、決議及び報告を行うことを目的とします。また、各ファンドのサステナビリティに関する活動状況、評価結果及び分析等について情報共有する機関としての機能も有しています。

委員	CSO（最高サステナビリティ責任者）を委員長とし、常勤取締役、本部長を常任委員とし、その他、委員長が非常任委員として指名した者をもって構成されます。各委員は、自らの代理人を指名して委員会に出席させることができます。監査役、コンプライアンス室長及び内部監査室長は、委員会に出席し意見を述べるすることができます。なお、CSOが出席できない場合は、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。 なお、委員長は、必要に応じて、社内外の有識者又は専門家をオブザーバーとして招聘することができます。
----	--

（中略）

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に従い、資産運用検討委員会の承認を得るものとします。同様に、本投資法人の投資方針・基準、運用管理方針・基準、予算及び資金調達についての決定に際しても、資産運用検討委員会の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」をご参照ください。）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 () 主要投資対象の特定資産（規約第12条）(a)」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。



（注） 議案ごとに承認、否決又は差戻しがなされます。

- 1...本投資法人の投資方針・基準、運用管理方針・基準、予算、資金調達、資産の取得・処分及び資産の運用管理に係る事項等については、資産運用検討委員会規程に従い、資産運用検討委員会における承認を得ます。
- 2...利害関係者との取引に関する事項については、上記 1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、コンプライアンス室長）の承認を得ます。
- 3...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、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。

（中略）

- 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、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。

（中略）

- 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。

（中略）

3 投資リスク

b. 投資リスクに対する管理体制

（中略）

まず、本資産運用会社は、主として都市事業本部において、資産の取得又は処分に伴う各種リスク（主に不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク、売主の倒産等の影響を受けるリスク、共有物件に関するリスク、開発物件に関するリスク、有害物質等に関するリスク）、資産の運用管理に伴う各種リスク（主に賃貸借契約に関するリスク、災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク、不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク）及び本投資法人の資金調達等に関する各種リスクについて管理を行います。これらのリスク管理に加え、代表取締役社長及びリスク管理統括者（コンプライアンス室長）の下で、コンプライアンス室が、全社的な立場から本資産運用会社のリスク管理態勢の仕組みを構築すると共に、その整備状況及び運用状況の確認・改善業務を統括します。

次に、本資産運用会社は、資産の取得・処分・運用管理、投資方針・基準、運用管理方針・基準、予算及び資金調達等に関するポートフォリオ全体の総合的なリスクを、資産運用検討委員会において検証・議論し、また同時にそれらのリスクに対する対応策を決定しています(注)。

（注） 上記の本資産運用会社におけるリスク管理に加え、本資産運用会社及び各ファンドの運営に与える影響が大きいと判断される事項（一定金額以上の資産の取得・処分や投資方針の決定等）については、株式会社KJRMホールディングスにおいて、重層的なリスク管理の観点から、事前にその実施の可否を同社内の会議体において審議することとされています。

監査役は、資産運用検討委員会に出席し、意見を述べることができます。なお、資産運用検討委員会の概要については、前記「1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 投資法人の運用体制」をご参照ください。

（後略）