

## 【表紙】

【提出書類】	意見表明報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2025年2月10日
【報告者の名称】	N T T都市開発リート投資法人
【報告者の所在地】	東京都千代田区大手町一丁目5番1号
【最寄りの連絡場所】	東京都千代田区大手町一丁目5番1号
【電話番号】	03-6262-9400（代表）
【事務連絡者氏名】	N T T都市開発投資顧問株式会社 取締役 財務部長 岩田 武
【縦覧に供する場所】	N T T都市開発リート投資法人 本店 （東京都千代田区大手町一丁目5番1号） 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）

（注1） 本書中の「本投資法人」とは、N T T都市開発リート投資法人をいいます。

（注2） 本書中の「公開買付者」とは、シトコ・トラスティーズ（ユージェイ）・リミテッド・アズ・トラスティー・オブ・スリーディー・エンデバー・マスター・ファンド・ツー（CITCO TRUSTEES (UT) LIMITED AS TRUSTEE OF 3D ENDEAVOR MASTER FUND - II）をいいます。

（注3） 本書中の記載において、日数又は日時の記載がある場合、特段の記載がない限り、日本国における日数又は日時を指すものとします。また、本書中の「営業日」とは、行政機関の休日に関する法律（昭和63年法律第91号。その後の改正を含みます。）第1条第1項各号に掲げる日を除いた日をいいます。

（注4） 本書中の「法」とは、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）をいいます。

## 1 【公開買付者の氏名又は名称及び住所又は所在地】

名 称 シトコ・トラスティーズ（ユ―ティ―）・リミテッド・アズ・トラスティー・オブ・スリーディー・エンデバ―・マスター・ファンド―ツ―（CITCO TRUSTEES (UT) LIMITED AS TRUSTEE OF 3D ENDEAVOR MASTER FUND - II）

所在地 ケイマン諸島 KY1-1205 グランドケイマン カマナ・ベイ ネクサス・ウェイ 私書箱31106（89 Nexus Way, Camana Bay, PO Box31106, Grand Cayman, KY-1-1205, Cayman Islands）

## 2 【公開買付者が買付け等を行う株券等の種類】

投資口

## 3 【当該公開買付けに関する意見の内容、根拠及び理由】

### （1）意見の内容

本投資法人は、公開買付者により2025年1月28日に開始された本投資法人の投資口（以下「本投資法人投資口」といいます。）に対する公開買付け（以下「本公開買付け」といいます。）について、現時点においては、本公開買付けに対する意見の表明を留保します。

### （2）意見の根拠及び理由

本投資法人は、本公開買付けが開始されて以降、本公開買付けの内容を慎重に評価・検討してまいりましたが、2025年2月10日開催の本投資法人役員会において、執行役員及び監督役員全員の一致により、現時点においては、本公開買付けに対する意見の表明を留保することを決議いたしました。

本投資法人は、公開買付者による本公開買付けの公表を受け、本公開買付けに対する本投資法人の意見を表明することに向けて、2025年1月28日には、本投資法人の資産運用会社であるN T T都市開発投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）において、公開買付者の信託受託者に対して投資一任運用サービスを提供するものとされる3D Investment Partners Pte. Ltd.のManaging Directorである長谷川寛家氏からの要請に応じて面談（以下「1月28日付面談」といいます。）を実施し、本公開買付けの目的や本公開買付け後の方針等につき説明を受けるなど、本公開買付け並びに公開買付者、Citco Trustees (UT) Limited、3D Investment Partners Pte. Ltd.及び3D Opportunity Master Fund（以下「3Dら」と総称します。）に関する情報の収集を試み、また、本公開買付けに関して公開買付者が2025年1月28日に提出した公開買付届出書（以下「公開買付届出書」といいます。）に記載された内容を含め、本公開買付けに関して、慎重に評価・検討を進めてまいりました。

しかしながら、公開買付届出書に記載された内容及び1月28日付面談における説明を含め、現時点までに本投資法人が入手することができた情報のみでは、3Dらの不動産に係る投資運用に対する体制、本公開買付け後の3Dらによる本投資法人投資口の保有目的に関する将来の見通し、本公開買付け後に3Dらが企図する本投資法人の本源的価値の顕在化と保有資産価値向上に関する具体的な施策提案の内容、本投資法人の行うスポンサーとの利害関係者取引に対する考え方、その他の本公開買付けの是非及びその諸条件等について評価・検討する上で重要であると考えられる事項の詳細が必ずしも明確ではありません。

そのため、本投資法人役員会は、本投資法人の価値ないし投資主の皆様共同の利益の最大化の観点から、本公開買付けに対する本投資法人の意見を形成するために、引き続き本公開買付け及び3Dらに関する情報の収集に努め、慎重に評価・検討を行った上で、本公開買付けに対する意見を表明することが適切であると考えております。

そこで、本投資法人は、意見表明報告書における公開買付者に対する質問の制度を用いて本公開買付け及び3Dらに関する正確な情報収集を実施すべきであると判断し、本日、本投資法人役員会において、添付別紙に記載された内容を公開買付者に対する質問として記載した意見表明報告書を提出することを決議いたしました。一方で、本公開買付けの是非については引き続き慎重に評価・検討する必要があることから、現時点においては本公開買付けに対する意見の表明を留保することを決議いたしました。

公開買付者は、法第27条の10第11項及び同法施行令（昭和40年政令第321号。その後の改正を含みます。）第13条の2第2項に従い、本投資法人が提出した意見表明報告書の写しの送付を受けた日から5営業日以内に、下記「7 公開買付者に対する質問」及び添付別紙に記載の質問に対して、法第27条の10第11項に規定される対質問回答報告書を提出することが予定されております。本投資法人は、公開買付者から、かかる対質問回答報告書が提出され次第、公開買付者が提出した公開買付届出書その他公開買付者が開示したその他の情報と併せて慎重に評価・検討を行い、本公開買付けに対する本投資法人の意見を最終的に決定し、表明する予定です。

(3) 本公開買付け後の本投資法人投資口の追加取得の予定の有無

公開買付届出書によれば、3Dらは、公開買付届出書提出日現在において、本公開買付けによって本投資法人投資口の買付予定数の上限（189,128口、保有割合12.80%）まで取得できるか否かにかかわらず、本投資法人投資口を追加取得する予定はないとのことです。

(4) 上場廃止となる見込み及びその事由

本投資法人投資口は、本書提出日現在、株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場されております。公開買付届出書によれば、3Dらは、本投資法人投資口を純投資目的で保有するものとしており、また、買付予定数の上限を189,128口として本公開買付けを実施するとのことです。そのため、本公開買付け後の3Dらによる本投資法人投資口の保有割合は最大で15.00%にとどまり、上場廃止の見込みはないとのことです。

(5) 公正性を担保するための措置及び利益相反を回避するための措置

該当事項はありません。

**4【役員が所有する株券等の数及び当該株券等に係る議決権の数】**

該当事項はありません。

**5【公開買付者又はその特別関係者による利益供与の内容】**

該当事項はありません。

**6【会社の支配に関する基本方針に係る対応方針】**

該当事項はありません。

**7【公開買付者に対する質問】**

添付別紙をご参照ください。

**8【公開買付期間の延長請求】**

該当事項はありません。

以 上

## 公開買付者に対する質問

公開買付者に対する質問は以下のとおりです。

1. 3Dらの日本における不動産関連の投資運用チーム体制（人数、グループやチームのリーダーのご経験・実績等）及び投資・運用実績をご教示ください。
2. 公開買付届出書において、公開買付者は、「3Dらは（中略）純投資目的で対象者投資口を保有することを予定しており、議決権の行使により対象者の経営を支配すること又は重要提案行為等若しくは役員を選任を通じて対象者の経営に影響を及ぼすことを目的としておらず、本書提出日現在において、その予定や見込みはありません。」としていますが、かかる予定や見込みがどの程度の将来を見込んでのものであるか、また、将来これらを変更する可能性がある場合には、その要因としてどのような事象を想定されているかにつき、ご教示ください。
3. 公開買付届出書において、3Dらの主な投資先として、事業会社が挙げられていますが、投資法人は挙げられていません。複数の事業を営み、経営方針によっては会社の本源的価値が短期的に大きく向上しうる事業会社と比較して、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して（本投資法人規約別紙「資産運用の対象及び方針 I. 資産運用の基本方針」参照）不動産等資産に対する投資運用のみを行う投資法人においては、運用方針によって本源的価値を短期的に大きく向上させることは一般的には難しく、又は上記基本方針に沿わないものと考えられますが、これらの点を踏まえつつ、本投資法人の本源的価値の顕在化と保有資産価値向上に資するものとして3Dらにおいて想定されている具体的な施策がある場合には、ご説明ください。
4. 公開買付届出書において、公開買付者は、「3Dらは、対象者が保有する不動産関連資産を売却する際に、プロセス上、対象者のスポンサーである（中略）エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社及びそのグループ会社に対して優先的に購入機会を提供するといった利害関係者取引が多いという課題を一定程度抱えている」と指摘しています。本資産運用会社は、立地、規模、築年数等のクオリティと利回りのバランスが取れた優良物件をスポンサーから取得することを本投資法人の外部成長の柱としていますが、J-REITマーケット全般の投資口価格の昨今の不振から公募増資を伴う大規模な資金調達一般的には困難となっているため、優良物件の取得と課題のある物件の売却による資産入替を通じて、ポートフォリオの質の向上に努めております。その中で、「情報提供に関する合意書」を締結し、優良物件の購入機会を優先的に提供してくれるスポンサーと、課題のある物件の売却の交渉も併せて行うこともあります。資産売却についてスポンサーとの交渉を優先しているといったことはありません。なお、「情報提供に関する合意書」は、本投資法人の投資機会の拡充を図り、本投資法人の運用資産の着実な外部成長及び中長期的な安定収益の確保を図ることを目的に、スポンサーから本投資法人への不動産の情報提供及び優先交渉権の付与について定められているものであり、本投資法人からスポンサーへの物件売却については一切の定めはありません。また、本資産運用会社の社内規程において、スポンサーを含む利害関係者への物件売却については鑑定評価額を下限としており、加えて、売却先の選定の際に、正当な理由なく、利害関係者以外の者よりも優先

して売却先として選定していないか、又は仲介業者にかかる指示をしていないか等を確認し、外部委員も議決権を持つコンプライアンス委員会で審議することとなっています。3Dらがスポンサーへの物件売却等を含むスポンサーグループとの取引を課題視する場合、本投資法人の外部成長や資産入替を通じたポートフォリオの質の向上等の各種施策実現の妨げとなることも危惧されるところであります。以上を踏まえ、本投資法人とスポンサーとの関係性に関する3Dらのご見解を改めてご説明ください。

以 上