

【表紙】

【提出書類】	公開買付届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2025年1月28日
【届出者の氏名又は名称】	シトコ・トラスティーズ(ユーティール)・リミテッド・アズ・トラスティール・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)
【届出者の住所又は所在地】	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)
【最寄りの連絡場所】	該当事項はありません。
【電話番号】	該当事項はありません。
【事務連絡者氏名】	該当事項はありません。
【代理人の氏名又は名称】	弁護士 清野 訟一
【代理人の住所又は所在地】	東京都千代田区丸の内三丁目4番1号 新国際ビル9階 祝田法律事務所
【最寄りの連絡場所】	同上
【電話番号】	03-5218-2084(代表)
【事務連絡者氏名】	弁護士 奥苑直飛
【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)

- (注1) 本書中の「公開買付者」とは、シトコ・トラスティーズ(ユーティール)・リミテッド・アズ・トラスティール・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2) 本書中の「対象者」とは、NTT都市開発リート投資法人をいいます。
- (注3) 本書中の記載において、計数が四捨五入又は切捨てされている場合、合計として記載される数値は必ずしも計数の総和と一致しません。
- (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。
- (注5) 本書中の「令」とは、金融商品取引法施行令(昭和40年政令第321号。その後の改正を含みます。)をいいます。
- (注6) 本書中の「府令」とは、発行者以外の者による株券等の公開買付けの開示に関する内閣府令(平成2年大蔵省令第38号。その後の改正を含みます。)をいいます。
- (注7) 本書の提出に係る公開買付け(以下「本公開買付け」といいます。)は、法で定められた手続及び情報開示基準に従い実施されるものです。
- (注8) 本書中の「株券等」とは、投資口に係る権利をいいます。
- (注9) 本書中の記載において、日数又は日時の記載がある場合は、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。
- (注10) 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11) 本公開買付けは、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。)に基づき設立された投資法人である対象者の投資口(以下「対象者投資口」といいます。)を買付けの対象としています。本公開買付けは、法で定められた手続及び情報開示基準を遵守して実施されますが、これらの手続及び基準は、米国における手続及び情報開示基準とは必ずしも同じではありません。特に米国1934年証券取引所法(Securities Exchange Act of 1934)(その後の改正を含みます。以下「米国1934年証券取引所法」といいます。)第13条(e)項又は第14条(d)項及び同条の下で定められた規則は本公開買付けには適用されず、本公開買付けはこれらの手続及び基準に沿ったものではありません。本書に含まれる全ての財務情報は、日本の会計基準に基づいて作成されており、米国の会計基準に基づくものでなく、米国の会計基準に基づいて作成された財務情報の内容と同等の内容とは限りません。また、対象者は米国外で設立された法人であり、その役員の全部又は一部が米国居住者ではないため、米国の証券関連法の違反を根拠として、米国外の法人及びその役員に対して、米国外の裁判所において法的手続を開始することができない可能性があります。さらに、米国外の法人並びに当該法人の子会社及び関連者(affiliate)に米国の裁判所の管轄が認められるとは限りません。
- (注12) 本公開買付けに関する全ての手続は、特段の記載がない限り、全て日本語において行われるものとしします。本公開買付けに関する書類の全部又は一部については英語で作成されますが、当該英語の書類と日本語の書類との間に齟齬が存した場合には、日本語の書類が優先するものとしします。
- (注13) 本書中の記載には、米国1933年証券法(Securities Act of 1933)(その後の改正を含みます。)第27A条及び米国1934年証券取引所法第21E条で定義された「将来に関する記述」が含まれています。既知又は未知のリスク、不確実性その他の要因により、実際の結果が「将来に関する記述」として明示的又は黙示的に示された予測等と大きく異なることがあります。公開買付者、対象者又はそれらの関係者は、「将来に関する記述」として明示的又は黙示的に示された予測等が結果的に正しくなることを保証するものではありません。本書中の「将来に関する記述」は、本書の日付の時点で公開買付者が有する情報を基に作成されたものであり、法令で義務付けられている場合を除き、公開買付者、対象者又はそれらの関連者は、将来の事象や状況を反映するために、その記述を更新したり修正したりする義務を負うものではありません。
- (注14) 公開買付者及び対象者の各フィナンシャル・アドバイザー及び公開買付代理人(それらの関連会社を含みます。)は、それらの通常の業務の範囲において、日本の金融商品取引関連法制その他適用のある法令上許容される範囲で、米国1934年証券取引所法規則第14e-5条(b)項の要件に従い、本公開買付けの開始前、又は本公開買付けにおける買付け等の期間(以下「公開買付期間」といいます。)中に、対象者投資口を自己又は顧客の勘定で取得する可能性があります。そのような買付けに関する情報が日本で開示された場合には、米国においても、当該買付けを行った者のウェブサイト(又はその他の開示方法)においても英文で開示が行われます。
- (注15) 重要提案行為とは、企業支配権等に直接関係しない行為を企業経営陣に採否を委ねる態様で行う場合は、重要提案行為に該当しないとの、「第2回 スチュワードシップ・コードに関する有識者会議 事務局説明資料 2024年11月18日P.13」を参照しております。

第1 【公開買付要項】

1 【対象者名】

NTT都市開発リート投資法人

2 【買付け等をする株券等の種類】

投資口

3 【買付け等の目的】

(1) 本公開買付けの概要

公開買付者は、ケイマン諸島法に基づいて2010年に設立された信託会社であるCitco Trustees (UT) Limitedによって、ケイマン諸島法に基づいて2024年に設立された信託です。シンガポール法に基づき2015年に設立された資産運用会社である3D Investment Partners Pte. Ltd.(以下「3DIP」といいます。)が、信託である公開買付者の受託者であるCitco Trustees (UT) Limitedに対して投資一任運用サービスを提供しています。3DIPは、ケイマン諸島法に基づき2015年に設立された会社である3D Opportunity Master Fund(以下「3DOMF」といい、公開買付者、Citco Trustees (UT) Limited及び3DIPと総称して「3Dら」といいます。)に対して、投資一任運用サービスを提供しており、3DOMFは、本書提出日現在において、株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。)不動産投資信託証券市場(以下「東証REIT市場」といいます。)に上場している対象者投資口を32,420口(所有割合(注1): 2.20%)所有しています。

(注1) 「所有割合」とは、対象者が2025年1月10日に提出した自己株券買付状況報告書(以下「対象者自己株券買付状況報告書」といいます。)に記載された2024年12月31日現在の発行済投資口の総口数(1,482,035口)から、同日現在の対象者が所有する自己投資口数(5,042口)を控除した投資口数(1,476,993口)に対する割合(小数点以下第三位を四捨五入)をいいます。

2023年12月29日から2024年10月31日までの間、日経平均株価の終値が33,464.17円から39,081.25円まで約16.8%、TOPIX-17不動産指数の終値が1706.29円から1904.01円まで約11.6%とそれぞれ上昇する中で、東証REIT指数の終値は1806.96円から1682.36円まで約6.9%下落していることから明らかにあり、東証REIT市場の相場全体の値下がりが続く、また、対象者投資口の価格も124,700円から109,200円まで約12.4%下落しています。3Dらは、今後も金利や為替、資源価格の変動など、我が国の景気や不動産マーケットに影響を与える要因の先行きについては不透明な環境が継続する可能性が高いと考えています。一方で、3Dらの評価としては、個人消費や設備投資が持ち直し、国内景気が緩やかに回復しており、また、実質賃金(注2)が増額傾向に転じるなど、雇用環境が改善する中で今後も回復基調が続くことを見込むことができ、不動産マーケットにおける不動産の取引価格は金利の上昇懸念を受けてもなお堅調に推移していること、そして、その中でも対象者については直近5期を含めて安定的な分配を継続しており今後も安定した分配が見込めるだけでなく、保有する魅力的なポートフォリオに対して市場で割安に評価されていると考え(2024年1月初旬以降、2024年10月初旬までの間の対象者投資口の価格の終値は111,800円から127,500円の間で推移しております。)、2024年10月から同年11月にかけて、対象者が保有する資産価値の向上に伴う対象者投資口の値上がり益及び分配金を得るという純投資目的で対象者投資口32,420口(取得当時の所有割合(注3): 2.19%)を市場内取引によって取得しました。今般、3Dらは、これまでの純投資目的による対象者投資口の取得の延長として、対象者投資口を買い増すことを決定いたしました。

(注2) 「実質賃金」とは、名目賃金の実質的な購買力を示す指標であって、名目賃金指数を消費者物価指数で除した実質賃金指数として算出されます(厚生労働省「毎月勤労統計調査 令和6年11月分結果速報」時系列表第6表(注))。

(注3) 「取得当時の所有割合」とは、対象者が2024年12月16日に公表した「2024年10月期 決算短信(REIT)」(以下「対象者決算短信」といいます。)に記載された2024年10月31日現在の発行済投資口の総口数(1,482,035口)から、同日現在の対象者が所有する自己投資口数(0口)を控除した投資口数(1,482,035口)に対する割合(小数点以下第三位を四捨五入)をいいます。

本公開買付け後においても、3Dらは、以上で述べた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の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。なお、3Dらが公開買付けという形式での対象者投資口の買増しを決定した経緯については、後記「(2) 本公開買付けの実施を決定するに至った背景、目的及び意思決定の過程」の「② 本公開買付けの背景等」をご参照ください。

上記のとおり、本公開買付けは、3Dらによる純投資目的での対象者投資口の買増しを意図するものであることから、3Dらは、対象者の役員、資産運用会社、その他のステークホルダーに対し、3Dらが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の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いないことを明確に示すという観点からすると、本公開買付け後の3Dらの所有割合は15.00%を上限とすることが適切であると判断しました。そこで、3Dらは、買付予定数の上限を公開買付者による本公開買付け後の所有割合が15.00%となる投資口数(221,548口)から、3Dらが本書提出日現在において保有する投資口(32,420口)を控除した189,128口(所有割合12.80%)に設定しております。また、3Dらは、対象者投資口に対して一定規模以上の投資を行うことを企図しており、対象者投資口に関しては本公開買付け後の所有割合で10.00%相当の金額の投資を行うことが適切であると判断したため、買付予定数の下限として、公開買付者による本公開買付け後の所有割合が10.00%となる投資口数(147,699口)から、3Dらが本書提出日現在において保有する投資口(32,420口)を控除した115,279口(所有割合7.80%)に設定しております。したがって、本公開買付けに応じて応募された投資口(以下「応募投資口」といいます。)の総数が買付予定数の下限(115,279口)に満たない場合は、応募投資口の全部の買付け等を行わず、応募投資口の総数が買付予定数の下限(115,279口)以上かつ買付予定数の上限(189,128口)以下の場合には、応募投資口の全部の買付けを行います。また、応募投資口の総数が買付予定数の上限(189,128口)を超える場合には、その超える部分の全部又は一部の買付けを行わないものとし、法第27条の13第5項及び府令第32条に規定するあん分比例の方式により、投資口の買付け等に係る受渡しその他の決済を行います。

本公開買付けは、3Dらによる純投資目的での対象者投資口の買増しを目的としています。そのため、仮に本公開買付けにより、公開買付者がその所有割合を15.00%まで高めたとしても、本書提出日現在において、3Dらは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の選任を通じて対象者の経営に影響を及ぼすことは予定していません。3Dらは、対象者に対し、IR面談(企業が投資家に対して企業の経営方針や財務状況などの投資判断に必要な情報を提供し、また、投資家との間で質疑応答を行うための面談。以下同じ。)の実施を要請し、当該IR面談において、3Dらの見解を伝えることは想定しており、対象者の本源的価値の顕在化と保有資産価値向上を目指して議決権を行使することを予定しています。3Dらは、本公開買付け後においても、対象者投資口を純投資目的で所有することとしており、本書提出日時点において、対象者投資口を処分する予定はありませんが、将来的に対象者投資口の価格が対象者の本源的価値や保有資産価値を正に反映していると評価される状態に至った場合には対象者投資口を処分する可能性があります。

公開買付者は、下記「8 買付け等に要する資金」の「(2) 買付け等に要する資金に充当しうる預金又は借入金等」の「④ その他資金調達方法」に記載のとおり、本公開買付けが成立した場合、本公開買付けの決済資金等に充当するための資金を、本公開買付けの決済開始日の1営業日前である2025年3月7日までに3DOMFからの出資により調達することを予定しています。

(2) 本公開買付けの実施を決定するに至った背景、目的及び意思決定の過程

① 公開買付者の概要

公開買付者は、ケイマン諸島法に基づいて2010年に設立された信託会社であるCitco Trustees (UT) Limitedによって、ケイマン諸島法に基づいて2024年に設立された信託です。シンガポール法に基づき2015年に設立された資産運用会社である3DIPが、信託である公開買付者の受託者であるCitco Trustees (UT) Limitedに対して投資一任運用サービスを提供しています。

3DIPは、日本特化型で、株価や投資口価格が本源的価値に比べて割安となっている会社や投資法人に対して投資するバリュー投資を行うことを投資方針としている独立系資産運用会社(注1)であり、複利的な資本成長を通じた中長期的な価値創造を投資哲学とし、長期的なリターンの達成を目的にしています。本書提出日現在における3Dらの主な投資先としては、サッポロホールディングス株式会社、東邦ホールディングス株式会社、株式会社ワコールホールディングス、株式会社西武ホールディングス、株式会社東北新社及び日鉄ソリューションズ株式会社が挙げられます。

(注1) 「独立系資産運用会社」とは、銀行、証券会社又は保険会社等の金融機関やその他事業会社と資本関係を有していないという意義で用いています。

② 本公開買付けの背景等

対象者は、投信法に基づき2002年5月2日に設立され、2002年9月10日に東証REIT市場に投資口を上場しました。その後の公募増資等により、第44期末(2024年10月31日)時点の発行済投資口の総口数は1,482,035口となっています。対象者は、首都圏を中心に、主として全国の主要都市部に所在するオフィスを用途とする不動産関連資産(対象者の投資対象を総称していいます。)に投資するとともに、住居等を用途とする不動産関連資産に投資する複合型の不動産投資法人(REIT)です。

対象者が2024年7月30日に提出した第43期有価証券報告書(以下「対象者有価証券報告書」といいます。)によれば、首都圏に立地し、オフィス又はレジデンスを主たる用途とする不動産を投資対象とし、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た運用を基本方針としているとのことです。また、対象者決算短信によれば、第44期(2024年5月1日乃至2024年10月31日)は経常利益4,359百万円、純利益4,356百万円を計上するなどしており、また、対象者の保有する不動産関連資産の稼働率は第44期末(2024年10月31日)時点においてオフィスにおいて96.3%、住居において96.6%の高稼働を維持しているとのことです。また、対象者が2024年12月16日に公表した「第44期決算説明資料」(以下「対象者決算説明資料」といいます。)によれば、対象者は、「投資主価値の最大化をめざすために」ポートフォリオクオリティの向上と投資主還元資本効率化の方針を打ち出すとともに、発行済投資口の2.9%にあたる43,000口(上限)を35億円(上限)として取得する自己投資口取得を公表しました。

しかしながら、対象者決算説明資料に記載された2024年10月31日時点における対象者の1口当たりNAV(注2)が146,016円であるのに対して、本公開買付けの公表日の前営業日における東証REIT市場における対象者の1口当たり投資口価格の終値は119,900円であり、1口当たりNAVの約82%にとどまっており、対象者投資口の価格が対象者の保有する不動産を鑑定評価した一口あたり純資産総額を下回っています。また、東証REIT市場における対象者投資口の本公開買付けの公表日の前営業日までの過去1か月間の終値の単純平均値、同過去3か月間の終値の単純平均値、同過去6か月間の終値の単純平均値は、上記の1口当たりNAVに対して、それぞれ、約82%、約78%、約78%にとどまっており、やはり対象者投資口の価格が対象者の保有する不動産を鑑定評価した一口あたり純資産総額を下回っています。以上から、3Dらは、本書提出日時点での対象者投資口の価格は対象者の本源的価値や保有資産価値を正當に反映していないと判断しています。

(注2) 「NAV」とは、対象者が保有する投資資産の帳簿価格と対象者が開示する鑑定評価額の差額にあたる含み損益を反映した純資産額を意味し、「1口当たりNAV」とは、NAVを発行済投資口の総口数で除した1口当たり純資産額を意味します。以下同じです。

上記「(1) 本公開買付けの概要」のとおり、3Dらは、東証REIT市場の相場全体の値下がりが続いており、今後も金利や為替、資源価格の変動など、我が国の景気や不動産マーケットに影響を与える要因の先行きが不透明な環境が継続すると考えています。一方で、3Dらの評価としては、個人消費や設備投資の持ち直しを受け、国内景気が緩やかに回復しており、また、実質賃金が増額傾向に転じるなど、雇用環境が改善する中で今後も回復基調が続くことを見込むことができ、不動産マーケットにおける不動産の取引価格は金利の上昇懸念を受けてもなお堅調に推移していること、そして、その中でも対象者については直近5期を含めて安定的な分配を継続しており今後も安定した分配が見込めるだけでなく、保有する魅力的なポートフォリオに対して市場で割安に評価されていると考え、2024年10月から同年11月にかけて、市場内取引によって対象者投資口を取得し、2024年11月末までに対象者投資口を32,420口(取得当時の所有割合2.19%)取得しました。なお、対象者投資口の市場での流動性が低いことから、3Dらは、2024年12月以降は市場内で対象者投資口を取得しておらず、また、市場外においても対象者投資口を取得していません。

さらに、3Dらは、公開情報を基に対象者を分析する過程で、対象者の潜在価値に対する理解をより深めるため、2024年11月に証券会社を通じてIR面談を申し込んだところ、対象者の資産運用会社であるNTT都市開発投資顧問株式会社の代表取締役社長である鳥越穰氏がIR面談に応じるとの回答がありました。3Dらは、対象者においては、資産運用会社であるNTT都市開発投資顧問株式会社にその資産の運用に係る業務の委託をしなければならないため(投信法198条1項)、対象者の資産運用に関する対話を行うためには、対話の相手方は対象者の資産運用会社になると対象者が判断したと理解しています。その結果、2025年1月8日に、鳥越穰氏との面談を実施し、オフィス及び住居における賃料相場の動向、賃料収入の増加を実現するための方針及び対象者の優位性、保有資産の入替えに関する方針並びに財務戦略について対話を行いました。この対話を通して、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(注3)であるエヌ・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ものの、対象者が保有する不動産関連資産は今後賃料収入の増加を通じた内部成長の機会を有しているだけでなく、資本市場での対象者の評価を鑑みて不動産取得よりも自己投資口取得を優先する対象者の資産運用の取組方針は合理的なものであると評価し、今後、対象者投資口の価格が対象者の本源的価値や保有資産価値を正當に反映していると評価される状態にまで高まると考え、純投資を行うとの判断に至りました。

(注3) 対象者は、対象者有価証券報告書の17頁において、対象者のスポンサーが資産運用会社であるNTT都市開発投資顧問株式会社の株主であるエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社及び当該グループ会社である旨を記載しています。以下「スポンサーグループ」といいます。

これらの事情を踏まえ、3Dらは、市場における対象者投資口の価格が対象者の本源的価値に比べて割安であるとの見解について、確信を深めるに至りました。

このように、3Dらは、市場における対象者投資口の価格は対象者の本源的価値に比べて割安であると考えているところ、(i)対象者投資口の流動性は低く、市場内取引によって対象者投資口を買い増すためには長期間を要することが見込まれること、(ii)長期間に亘って一定規模以上の対象者投資口を市場内取引で買い増そうとすると対象者投資口の価格へ影響を与えることが避けられず、純投資目的での買増しの手法としては現実的ではないこと、(iii)公開買付けにより一定のプレミアムを付して対象者投資口を買い付けることとすれば、市場内取引での買増しと比較して一定規模の投資を行うことができる可能性が高まると判断したこと、(iv)公開買付けにより買付けを行う場合には、対象者の投資主に同一の価格で対象者投資口を売却する機会を提供することが可能になることから、2025年1月中旬に本公開買付けにより対象者投資口の買付けを行うことが合理的であると判断いたしました。

3Dらは、本公開買付けにより、対象者投資口の買増しを行うことの検討を本格化させましたが、(i)対象者投資口の価格が対象者のNAVに比べて割安であると考えられること、(ii)上記のとおり、投資口の取得方法としては市場内取引ではなく公開買付けによる必要性が高くかつ合理的であると考えていることから、2025年1月24日に、本公開買付けにより、対象者投資口の買増しを行うことを正式に機関決定しました。

3Dらは、本公開買付けの買付け等の価格(以下「本公開買付価格」といいます。)の検討にあたって、本公開買付けに対してより多数の応募がなされるように、本公開買付けの公表日の前営業日である2025年1月24日の東証REIT市場における対象者投資口の終値(119,900円)を基準とした上で、一定のプレミアムを付すこととしました。プレミアムの算出にあたっては、2022年1月1日から2024年12月31日までに開始された発行者以外の者による株券等の公開買付けのうち、買付予定の株券等の数に上限が付された28件の事例(公表日の前営業日の終値、同日までの過去1か月間の終値の単純平均値、同過去3か月間の終値の単純平均値、同過去6か月間の終値の単純平均値のいずれかにに対してディスカウントが付されている事例は除いています。)の公開買付価格に付与されたプレミアムの平均値(公表日の前営業日の終値、同日までの過去1か月間の終値の単純平均値、同過去3か月間の終値の単純平均値、同過去6か月間の終値の単純平均値に対して、それぞれ、約26.08%、約30.88%、約31.51%、約32.11%のプレミアム)を参照しつつ、(i)3Dらが対象者に対してデュー・ディリジェンスを実施しておらず、対象者の非公開情報を有していないこと、(ii)3Dらが保有資産価値の向上に伴う対象者投資口の価格の値上がり益や分配金を享受することが可能な範囲とすること、(iii)本公開買付価格(131,890円)は対象者が開示している1口当たりNAVに対して90%であるところ、公表日の前営業日時点における東証REIT市場に上場するREIT39件(オフィス及び住居のいずれも組み入れているREITは除く)の投資口価格は、各REITが開示している1口当たりNAVに対して単純平均で約80%に留まっていること、(iv)上場株式会社とREITの一株当たり当期純利益(EPS)のボラティリティを比較すると、REITは相対的に業績の安定性が高く、分配金が大きく上振れする可能性が低いことをも総合的に考慮した上で、本公開買付けの買付予定数まで応募が期待できるプレミアム水準について検討した結果、公表日の前営業日の終値に10%程度のプレミアムを付することが適切であると判断いたしました。なお、本公開買付価格(131,890円)は、本公開買付けの公表日の前営業日である2025年1月24日の終値119,900円に対して10.00%(小数点以下第三位を四捨五入。以下、プレミアムの計算において同じです。)、同日までの過去1か月間(2024年12月25日から2025年1月24日まで)の終値の単純平均値119,044円(小数点以下四捨五入。以下、終値の単純平均値の計算において同じです。)に対して10.79%、同過去3か月間(2024年10月25日から2025年1月24日まで)の終値の単純平均値114,312円に対して15.38%、同過去6か月間(2024年7月25日から2025年1月24日まで)の終値の単純平均値114,500円に対して15.19%のプレミアムをそれぞれ加えた金額に相当します。

上記の検討結果を踏まえ、3Dらは、本公開買付価格を対象者投資口1口当たり131,890円と決定いたしました。本公開買付価格の算定の基礎及び経緯の詳細については、下記「4 買付け等の期間、買付け等の価格及び買付予定の株券等の数」の「(2) 買付け等の価格」をご参照ください。

3Dらは、本公開買付けが純投資目的での対象者投資口の買増しを意図しており、必ずしも対象者の賛同意見・応募推奨意見が必要であるとは考えていないことから、本書提出日現在において、対象者との間で、本公開買付けについて協議を実施しておらず、対象者が本公開買付けについて賛同意見・応募推奨意見を表明するか否かについては明らかではありませんが、3Dらは本公開買付けについて対象者にご理解いただけるよう必要に応じて説明を行う予定です。なお、本公開買付けは、3Dらによる純投資目的での対象者投資口の買増しを意図するものであり、本書提出日現在において対象者より本公開買付けについて賛同意見・応募推奨意見を取得できる見込みについては明らかではないものの、対象者の意見の内容にかかわらず、本公開買付けを実施いたします。

(3) 本公開買付け後の投資口の保有方針等

3Dらは、本公開買付け後においても、対象者投資口を純投資目的で所有することとしており、本書提出日時点において、対象者投資口を処分する予定はありませんが、将来的に対象者投資口の価格が対象者の本源的価値や保有資産価値を正當に反映していると評価される状態に至った場合には対象者投資口を処分する可能性があります。3Dらは、対象者に対し、IR面談の実施を要請し、当該IR面談において、対象者が保有する不動産関連資産を売却する際にスポンサーグループ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によって対象者の本源的価値が毀損されることがないようにすることを含め、3Dらの見解を伝えることは想定しており、このような対話を通じて、対象者投資口の価格が対象者の本源的価値や保有資産価値を正當に反映していると評価される状態に至ることに資することを期待しています。

3Dらは、仮に本公開買付けにより、公開買付者がその所有割合を15.00%まで高めたとしても、本書提出日現在において、対象者に対し、投資主提案により新任の役員の選任を求めたり、既存の役員の辞任又は解任を求める予定はありません。

(4) 対象者投資口の追加取得の予定の有無

本書提出日現在において、3Dらは、本公開買付けによって対象者投資口を買付予定数の上限(189,128口、所有割合12.80%)まで取得できるか否かにかかわらず、対象者投資口を追加取得する予定はございません。

(5) 上場廃止となる見込み及びその理由

本公開買付けは、公開買付者による対象者投資口の買増しに留まりますので、公開買付者の知る限り、対象者の上場廃止の見込みはありません。

(6) 本公開買付けに係る重要な合意に関する事項

該当事項はありません。

4 【買付け等の期間、買付け等の価格及び買付予定の株券等の数】

(1) 【買付け等の期間】

① 【届出当初の期間】

買付け等の期間	2025年1月28日(火曜日)から2025年3月3日(月曜日)まで(23営業日)
公告日	2025年1月28日(火曜日)
公告掲載新聞名	電子公告を行い、その旨を日本経済新聞に掲載します。 (電子公告アドレス https://disclosure2.edinet-fsa.go.jp/)

② 【対象者の請求に基づく延長の可能性の有無】

法第27条の10第3項の規定により、対象者から公開買付期間の延長を請求する旨の記載がされた意見表明報告書が提出された場合は、公開買付期間は30営業日、2025年3月12日(水曜日)までとなります。

③ 【期間延長の確認連絡先】

確認連絡先 祝田法律事務所
東京都千代田区丸の内三丁目4番1号 新国際ビル9階
03-5218-2084(代表)
弁護士 奥苑直飛
確認受付時間 平日10時から17時まで

(2) 【買付け等の価格】

投資証券	投資口1口につき、金131,890円
新投資口予約権証券	—
算定の基礎	前記「(2) 本公開買付けの実施を決定するに至った背景、目的及び意思決定の過程」の「② 本公開買付けの背景等」に記載のとおり、3Dらは、本公開買付けの検討にあたって、本公開買付けに対してより多数の応募がなされるように、本公開買付けの公表日の前営業日である2025年1月24日の東証REIT市場における対象者投資口の終値(119,900円)を基準とした上で、一定のプレミアムを付すこととしました。プレミアムの算出にあたっては、2022年1月1日から2024年12月31日までに開始された発行者以外の者による株券等の公開買付けのうち、買付予定の株券等の数に上限が付された28件の事例(公表日の前営業日の終値、同日までの過去1か月間の終値の単純平均値、同過去3か月間の終値の単純平均値、同過去6か月間の終値の単純平均値のいずれかに対してディスカウントが付されている事例は除いています。)の公開買付けに付与されたプレミアムの平均値(公表日の前営業日の終値、同日までの過去1か月間の終値の単純平均値、同過去3か月間の終値の単純平均値、同過去6か月間の終値の単純平均値に対して、それぞれ、約26.08%、約30.88%、約31.51%、約32.11%のプレミアム)を参照しつつ、(i)3Dらが対象者に対してデュー・ディリジェンスを実施しておらず、対象者の非公開情報を有していないこと、(ii)3Dらが保有資産価値の向上に伴う対象者投資口の価格の値上がり益や分配金を享受することが可能な範囲とすること、(iii)本公開買付け価格(131,890円)は対象者が開示している1口当たりNAVに対して90%であるところ、公表日の前営業日時点における東証REIT市場に上場するREIT39件(オフィス及び住居のいずれも組み入れていないREITは除く)の投資口価格は、各REITが開示している1口当たりNAVに対して単純平均で約80%に留まっていること、(iv)上場株式会社とREITの一株当たり当期純利益(EPS)のボラティリティを比較すると、REITは相対的に業績の安定性が高く、分配金が大きく上振れする可能性が低いことをも総合的に考慮した上で、本公開買付けの買付予定数まで応募が期待できるプレミアム水準について検討した結果、公表日の前営業日の終値に10%程度のプレミアムを付すことが適切であると判断いたしました。 本公開買付け価格(131,890円)は、本公開買付けの公表日の前営業日である2025年1月24日の終値119,900円に対して10.00%、同日までの過去1か月間(2024年12月25日から2025年1月24日まで)の終値の単純平均値119,044円に対して10.79%、同過去3か月間(2024年10月25日から2025年1月24日まで)の終値の単純平均値114,312円に対して15.38%、同過去6か月間(2024年7月25日から2025年1月24日まで)の終値の単純平均値114,500円に対して15.19%のプレミアムをそれぞれ加えた金額に相当します。また、本公開買付け価格は、本書提出日の前営業日である2025年1月27日の東証REIT市場における対象者投資口の終値123,300円に対して6.97%のプレミアムを加えた額に相当します。 なお、3Dらは、上記の検証を経て本公開買付け価格を決定していることから、第三者算定機関からの対象者投資口の投資口価値に関する算定書及びフェアネス・オピニオンは取得していません。
算定の経緯	前記「(2) 本公開買付けの実施を決定するに至った背景、目的及び意思決定の過程」の「② 本公開買付けの背景等」に記載のとおり、3Dらは、東証REIT市場の相場全体の値下がりが続いており、今後も金利や為替、資源価格の変動など、我が国の景気や不動産マーケットに影響を与える要因の先行きが不透明な環境が継続すると考えています。一方で、3Dらの評価としては、個人消費や設備投資の持ち直しを受け、国内景気が緩やかに回復しており、また、実質賃金が増額傾向に転じるなど、雇用環境が改善する中で今後も回復基調が続くことを見込むことができ、TOPIX不動産指数も示すように、不動産マーケットにおける不動産の取引価格は金利の上昇懸念を受けてもなお堅調に推移していること、そして、その中でも対象者については直近5期を含めて安定的な分配を継続しており今後も安定的な分配が見込めるだけでなく、保有する魅力的なポートフォリオに対して市場で割安に評価されていると考え、2024年10月から同年11月にかけて、市場内取引によって対象者投資口を取得し、2024年11月末までに対象者投資口を32,420口(取得当時の所有割合2.19%)取得しました。

	さらに、3Dらは、公開情報を基に対象者を分析する過程で、対象者の潜在価値に対する理解をより深めるため、2024年11月に証券会社を通じてIR面談を申し込んだところ、対象者の資産運用会社であるNTT都市開発投資顧問株式会社の代表取締役社長である鳥越穰氏がIR面談に応じるとの回答がありました。3Dらは、対象者においては、資産運用会社であるNTT都市開発投資顧問株式会社にその資産の運用に係る業務の委託をしなければならないため(投信法198条1項)、対象者の資産運用に関する対話を行うためには、対話の相手方は対象者の資産運用会社になると対象者が判断したと理解しています。その結果、2025年1月8日に、鳥越穰氏との面談を実施し、オフィス及び住居における賃料相場の動向、賃料収入の増加を実現するための方針及び対象者の優位性、保有資産の入替えに関する方針並びに財務戦略について対話を行いました。この対話を通して、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、スポンサーグループ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ものの、対象者が保有する不動産関連資産は今後賃料収入の増加等を通じた内部成長の機会を有しているだけでなく、資本市場での対象者の評価を鑑みて不動産取得よりも自己投資口取得を優先する対象者の資産運用の取組方針は合理的なものであると評価し、今後、対象者投資口の価格が対象者の本源的価値や保有資産価値を正當に反映していると評価される状態にまで高まると考え、純投資を行うとの判断に至りました。 これらの事情を踏まえ、3Dらは、市場における対象者投資口の価格が対象者の本源的価値に比べて割安であるとの見解について、確信を深めるに至りました。 このように、3Dらは、市場における対象者投資口の価格は対象者の本源的価値に比べて割安であると考えているところ、(i)対象者投資口の流動性は低く、市場内取引によって対象者投資口を買い増すためには長期間を要することが見込まれること、(ii)長期間に亘って一定規模以上の対象者投資口を市場内取引で買い増そうとすると対象者投資口の価格へ影響を与えることが避けられず、純投資目的での買増しの手法としては現実的ではないこと、(iii)公開買付けにより一定のプレミアムを付して対象者投資口を買い付けることとすれば、市場内取引での買増しと比較して一定規模の投資を行うことができる可能性が高まると判断したこと、(iv)公開買付けにより買付けを行う場合には、対象者の投資主に同一の価格で対象者投資口を売却する機会を提供することが可能になることから、2025年1月中旬に本公開買付けにより対象者投資口の買付けを行うことが合理的であると判断いたしました。 3Dらは、本公開買付けにより、対象者投資口の買増しを行うことの検討を本格化させましたが、(i)対象者投資口の価格が対象者のNAVに比べて割安であると考えられること、(ii)上記のとおり、投資口の取得方法としては市場内取引ではなく公開買付けによる必要性が高くかつ合理的であると考えていることから、2025年1月24日に、本公開買付けにより、対象者投資口の買増しを行うことを正式に機関決定しました。
--	--

(3) 【買付予定の株券等の数】

株券等の種類	買付予定数	買付予定数の下限	買付予定数の上限
投資口	189,128(口)	115,279(口)	189,128(口)
合計	189,128(口)	115,279(口)	189,128(口)

(注1) 応募投資口の総数が買付予定数の下限(115,279口)に満たない場合は、応募投資口の全部の買付け等を行いません。応募投資口の総数が買付予定数の下限(115,279口)以上かつ買付予定数の上限(189,128口)以下の場合には、応募投資口の全部の買付け等を行います。応募投資口の総数が買付予定数の上限(189,128口)を超える場合は、その超える部分の全部又は一部の買付け等を行わないものとし、法第27条の13第5項及び府令第32条に規定するあん分比例の方式により、株券等の買付け等に係る受渡しその他の決済を行います。

(注2) 本公開買付けを通じて対象者が保有する自己投資口を取得する予定はありません。

5 【買付け等を行った後における株券等所有割合】

区分	議決権の数
買付予定の株券等に係る議決権の数(個)(a)	189,128
aのうち潜在株券等に係る議決権の数(個)(b)	—
bのうち株券の権利を表示する株券等信託受益証券及び株券等預託証券に係る議決権の数(個)(c)	—
公開買付者の所有株券等に係る議決権の数(2025年1月28日現在)(個)(d)	—
dのうち潜在株券等に係る議決権の数(個)(e)	—
eのうち株券の権利を表示する株券等信託受益証券及び株券等預託証券に係る議決権の数(個)(f)	—
特別関係者の所有株券等に係る議決権の数(2025年1月28日現在)(個)(g)	32,420
gのうち潜在株券等に係る議決権の数(個)(h)	—
hのうち株券の権利を表示する株券等信託受益証券及び株券等預託証券に係る議決権の数(個)(i)	—
対象者の総投資主等の議決権の数(2024年12月31日現在)(個)(j)	1,476,993
買付予定の株券等に係る議決権の数の総投資主等の議決権の数に占める割合(a/j)(%)	12.80
買付け等を行った後における株券等所有割合 ($((a+d+g)/(j+(b-c)+(e-f)+(h-i)) \times 100)$)(%)	15.00

(注1) 「買付予定の株券等に係る議決権の数(個)(a)」は、本公開買付けにおける買付予定数(189,128口)に係る議決権の数を記載しております。

(注2) 「対象者の総投資主等の議決権の数(2024年12月31日現在)(個)(j)」は、対象者自己株券買付状況報告書に記載された2024年12月31日現在の発行済投資口の総口数(1,482,035口)から、同日現在の対象者が所有する自己投資口数(5,042口)を控除した投資口数(1,476,993口)に係る議決権の数です。

(注3) 「買付予定の株券等に係る議決権の数の総投資主等の議決権の数に占める割合」及び「買付け等を行った後における株券等所有割合」は、小数点以下第三位を四捨五入しております。

6 【株券等の取得に関する許可等】

該当事項はありません。

7 【応募及び契約の解除の方法】

(1) 【応募の方法】

① 公開買付代理人

三田証券株式会社 東京都中央区日本橋兜町3番11号

- ② 本公開買付けに係る投資口の買付け等の申込みに対する承諾又は売付け等の申込みをする方(以下「応募投資主等」といいます。)は、所定の「公開買付応募申込書」に所要事項を記載の上、公開買付期間末日の15時30分までに、公開買付代理人の本店において応募してください。応募の際には、ご印鑑をご用意ください。また、応募の際に本人確認書類(注1)が必要になる場合があります。
- ③ 応募に際しては、応募投資主等が公開買付代理人に開設した応募投資主等名義の口座(以下「応募投資主等口座」といいます。)に、応募する予定の投資口が記録されている必要があります。そのため、応募する予定の投資口が、公開買付代理人以外の金融商品取引業者に開設された口座に記録されている場合は、応募に先立ち、応募投資主等口座への振替手続を完了していただく必要があります。かかる手続を行った上、公開買付期間末日の15時30分までに、公開買付代理人の本店において応募してください。
- ④ 本公開買付けにおいては、公開買付代理人以外の金融商品取引業者を経由した応募の受付けは行われません。
- ⑤ 公開買付代理人である三田証券株式会社に口座を開設していない場合には、新規に口座を開設していただく必要があります。なお、公開買付代理人のホームページ(<https://mitasec.com>)上で本公開買付けの応募に係る専用口座(注2)の開設手続を行うことができます(詳しくは、公開買付代理人のお客ダイヤル(電話番号：03-3666-0715)までご連絡ください。)。口座を開設される場合には、本人確認書類(注1)をご提出いただく必要があります(法人の場合は法人番号を告知いただく必要があります。)。また、既に口座を有している場合であっても、本人確認書類(注1)が必要な場合があります。
- ⑥ 上記③の応募投資口の振替手続及び上記⑤の口座の新規開設手続には一定の日数を要する場合がありますので、ご注意ください。
- ⑦ 外国の居住者である投資主(法人投資主を含みます。以下「外国人投資主等」といいます。)の場合、日本国内の常任代理人(以下「常任代理人」といいます。)を通じて応募してください。また、本人確認書類(注1)をご提出いただく必要があります。
- ⑧ 日本の居住者である個人投資主の場合、買付けられた投資口に係る売却代金と取得費等との差額は、原則として株式等の譲渡所得等に関する申告分離課税(注3)の適用対象となります。
- ⑨ 公開買付代理人における応募の受付けに際しては、公開買付代理人より応募投資主等に対して、「公開買付応募申込受付票」を交付いたします。

(注1) 本人確認書類について

公開買付代理人に新規に口座を開設して応募される場合又は外国人投資主等が常任代理人を通じて応募される場合には、次の本人確認書類が必要になります。また、既に口座を有している場合であっても、本人確認書類が必要な場合があります。なお、本人確認書類等の詳細につきましては、公開買付代理人にお尋ねください。

・ 個人の場合

下記、A～Cいずれかの書類をご提出ください。

	個人番号(マイナンバー)確認書類	本人確認書類
A	個人番号カードの裏面(コピー)	個人番号カードの表面(コピー)
B	通知カード(コピー)	aのいずれか1種類 又はbのうち2種類
C	個人番号記載のある住民票の写し 又は住民票記載事項証明書の原本	a又はbのうち、 「住民票の写し」「住民票記載事項証明書」以外の1種類

a. 顔写真付の本人確認書類

- ・ 有効期間内の原本のコピーの提出が必要
パスポート、運転免許証、運転経歴証明書、在留カード、住民基本台帳カード 等

b. 顔写真のない本人確認書類

- ・ 発行から6か月以内の原本の提出が必要
住民票の写し、住民票記載事項証明書、印鑑証明書
- ・ 有効期間内の原本のコピーの提出が必要
各種健康保険証、各種年金手帳、各種福祉手帳 等
(氏名・住所・生年月日の記載があるもの)

・ 法人の場合

下記、A及びBの書類をご提出ください。

A	法人のお客様の本人確認書類 ※右記のいずれか一つ ※発行から6か月以内のもの	・ 登記簿謄本又はその抄本(原本) ・ 履歴事項全部証明書又は現在事項全部証明書(原本) ・ その他官公署の発行書類
B	お取引担当者の本人確認書類	・ 個人番号カード表面のコピー ・ 又は上記個人の場合の本人確認書類(aの中から1種類又はbの中から2種類)のコピー

・ 外国人投資主等の場合

常任代理人に係る上記書類に加えて、常任代理人との間の委任契約に係る委任状又は契約書(当該外国人投資主等の氏名又は名称、代表者の氏名及び国外の所在地の記載のあるものに限り、)の原本証明及び本人確認済証明付の写し、並びに常任代理人が金融機関以外の場合には日本国政府が承認した外国政府又は権限ある国際機関の発行した書類その他これに類するもので、居住者の本人確認書類に準じるもの

※ 住所等の訂正が記載されていない場合においても裏面のコピーを併せてご提出ください。

※ パスポートの場合には、2020年2月3日以前に発行されたものに限り、

※ 各種健康保険証の場合には、ご住所等の記載もれ等がないかをご確認ください。

※ 住民票の写し等は発行者の印・発行日が記載されているページまで必要となります。

※ 郵送でのお申込みの場合、いずれかの書類の原本又は写しをご用意ください。写しの場合、改めて原本の提示をお願いする場合があります。公開買付代理人より本人確認書類の記載住所に「口座開設のご案内」を転送不要郵便物として郵送し、ご本人様の確認をさせていただきます。なお、ご本人様の確認がとれない場合は、公開買付代理人に口座を開設することができません。

(注2) 専用口座は、本公開買付けの応募に係る対象者投資口の売却のみに使用できる口座であり、通常の証券取引を行う総合口座とは異なりますのでご注意ください。

(注3) 株式等の譲渡所得等に関する申告分離課税について(日本の居住者である個人投資主の場合)

日本の居住者である個人投資主の方につきましては、投資主の譲渡所得等には原則として申告分離課税が適用されます。税務上の具体的なご質問等は税理士等の専門家にご相談いただき、ご自身でご判断いただきますようお願い申し上げます。

(2) 【契約の解除の方法】

応募投資主等は、公開買付期間中においては、いつでも本公開買付けに係る契約を解除することができます。契約の解除をする場合は、公開買付期間末日の15時30分までに、以下に指定する者の本店に「本公開買付けに係る契約の解除を行う旨の書面(以下「解除書面」といいます。)」を交付又は送付してください。但し、送付の場合は、解除書面が公開買付期間末日の15時30分までに、以下に指定する者の本店に到達することを条件といたします。従って、解除書面を送付する場合は、解除書面が公開買付期間末日の15時30分までに公開買付代理人に到達しなければ解除できないことにご注意ください。なお、解除書面は、下記に指定する者の本店に備え置いていますので、契約の解除をする場合は、下記に指定する者にお尋ねください。

解除書面を受領する権限を有する者

三田証券株式会社 東京都中央区日本橋兜町3番11号

(3) 【株券等の返還方法】

応募投資主等が上記「(2) 契約の解除の方法」に記載の方法により本公開買付けに係る契約の解除をした場合には、解除手続終了後速やかに、下記「10 決済の方法」の「(4) 株券等の返還方法」に記載の方法により応募投資口を返還いたします。

(4) 【株券等の保管及び返還を行う金融商品取引業者・銀行等の名称及び本店の所在地】

三田証券株式会社 東京都中央区日本橋兜町3番11号

8 【買付け等に要する資金】

(1) 【買付け等に要する資金等】

買付代金(円)(a)	24,944,091,920
金銭以外の対価の種類	—
金銭以外の対価の総額	—
買付手数料(b)	35,000,000
その他(c)	2,000,000
合計(a)+(b)+(c)	24,981,091,920

(注1) 「買付代金(円)(a)」欄には、本公開買付けにおける買付予定数(189,128口)に、1口当たりの本公開買付価格(131,890円)を乗じた金額を記載しております。

(注2) 「買付手数料(b)」欄には、公開買付代理人に支払う手数料の見積額を記載しております。

(注3) 「その他(c)」欄には、本公開買付けに関する公告に要する費用及び公開買付説明書その他必要書類の印刷費その他諸費用につき、その見積額を記載しております。

(注4) 上記金額には消費税等は含まれておりません。

(注5) その他公開買付代理人に支払われる諸経費及び弁護士報酬等がありますが、その額は本公開買付け終了後まで未定です。

(2) 【買付け等に要する資金に充当しうる預金又は借入金等】

① 【届出日の前々日又は前日現在の預金】

種類	金額(千円)
普通預金	—
計(a)	—

② 【届出日前の借入金】

イ 【金融機関】

	借入先の業種	借入先の名称等	借入契約の内容	金額(千円)
1	—	—	—	—
2	—	—	—	—
計				—

ロ 【金融機関以外】

	借入先の業種	借入先の名称等	借入契約の内容	金額(千円)
	—	—	—	—
	—	—	—	—
計				—

③ 【届出日以後に借入を予定している資金】

イ 【金融機関】

	借入先の業種	借入先の名称等	借入契約の内容	金額(千円)
1	—	—	—	—
2	—	—	—	—
計(b)				—

ロ 【金融機関以外】

	借入先の業種	借入先の名称等	借入契約の内容	金額(千円)
	—	—	—	—
	—	—	—	—
計(c)				—

④ 【その他資金調達方法】

内容	金額(千円)
3DOMFによる出資	27,500,000
計(d)	27,500,000

(注1) 公開買付者は、3DOMFから27,500,000,000円を上限として出資を行う用意がある旨の出資証明書を2025年1月24日付で取得しております。

(注2) 公開買付者は、3DOMFの資力を銀行の残高証明書により確認しております。

⑤ 【買付け等に要する資金に充当しうる預金又は借入金等の合計】

27,500,000千円((d))

(3) 【買付け等の対価とする有価証券の発行者と公開買付者との関係等】

該当事項はありません。

9 【買付け等の対価とする有価証券の発行者の状況】

該当事項はありません。

10 【決済の方法】

(1) 【買付け等の決済をする金融商品取引業者・銀行等の名称及び本店の所在地】

三田証券株式会社 東京都中央区日本橋兜町3番11号

(2) 【決済の開始日】

2025年3月10日(月曜日)

(注) 法第27条の10第3項の規定により、対象者から公開買付期間の延長を請求する旨の記載がされた意見表明報告書が提出された場合は、2025年3月19日(水曜日)となります。

(3) 【決済の方法】

公開買付期間終了後遅滞なく、本公開買付けによる買付け等の通知書を応募投資主等(外国人投資主の場合はその常任代理人)の住所宛に郵送いたします。買付けは、現金にて行います。買付けられた投資口に係る売却代金を応募投資主等(外国人投資主の場合はその常任代理人)の指示により、決済の開始日以後遅滞なく、公開買付代理人から応募投資主等(外国人投資主の場合はその常任代理人)の指定した場所へ送金するか、公開買付代理人の応募受付けをした応募投資主等の口座へお支払いします。

(4) 【株券等の返還方法】

下記「11 その他買付け等の条件及び方法」の「(1) 法第27条の13第4項各号に掲げる条件の有無及び内容」又は「(2) 公開買付けの撤回等の条件の有無、その内容及び撤回等の開示の方法」に記載の条件に基づき応募投資口の全部を買付けないこととなった場合には、公開買付代理人は、返還することが必要な投資口を公開買付期間末日の翌々営業日(本公開買付けの撤回等を行った場合は撤回等を行った日)以後速やかに、返還すべき投資口を応募が行われた直前の記録(応募が行われた直前の記録とは、本公開買付けへの応募注文の執行が解除された状態を意味します。)に戻します。なお、あらかじめ投資口を他の金融商品取引業者等に開設した応募投資主等の口座に振り替える旨を指示した応募投資主等については、当該口座に振り替えることにより返還いたします。

11 【その他買付け等の条件及び方法】

(1) 【法第27条の13第4項各号に掲げる条件の有無及び内容】

応募投資口の総数が買付予定数の下限(115,279口)に満たない場合は、応募投資口の全部の買付け等を行いません。応募投資口の総数が買付予定数の下限(115,279口)以上かつ買付予定数の上限(189,128口)以下の場合には、応募投資口の全部の買付け等を行います。応募投資口の総数が買付予定数の上限(189,128口)を超える場合は、その超える部分の全部又は一部の買付け等は行わないものとし、法第27条の13第5項及び府令第32条に規定するあん分比例の方式により、投資口の買付け等に係る受渡しその他の決済を行います。

あん分比例の方式による計算の結果生じる1口未満の投資口数を四捨五入して計算した各応募投資主等からの買付投資口数の合計が買付予定数の上限に満たないときは、買付予定数の上限以上になるまで、四捨五入の結果切り捨てられた1口未満の投資口数の多い応募投資主等から順次、各応募投資主等につき1口の応募投資口の買付け等を行います。但し、切り捨てられた1口未満の投資口数の等しい複数の応募投資主等全員からこの方法により買付け等を行うと買付予定数の上限を超えることとなる場合には、買付予定数の上限を下回らない範囲で、当該応募投資主等の中から抽選により買付け等を行う投資主を決定します。

あん分比例の方式による計算の結果生じる1口未満の投資口数を四捨五入して計算した各応募投資主等からの買付投資口数の合計が買付予定数の上限を超えるときは、買付予定数の上限を下回らない数まで、四捨五入の結果切り上げられた1口未満の投資口数の多い応募投資主等から順次、各応募投資主等につき買付投資口数を1口減少させるものとします。但し、切り上げられた1口未満の投資口数の等しい複数の応募投資主等全員からこの方法により買付投資口数を減少させると買付予定数の上限を下回ることとなる場合には、買付予定数の上限を下回らない範囲で、当該応募投資主等の中から抽選により買付投資口数を減少させる投資主を決定します。

(2) 【公開買付けの撤回等の条件の有無、その内容及び撤回等の開示の方法】

令第14条第1項第1号イ乃至ヌ及びワ乃至ツ、第3号イ乃至チ及びヌ並びに同条第2項第3号乃至第6号に定める事情のいずれかが発生した場合は、本公開買付けの撤回等を行うことがあります。

なお、①対象者の役員会が、本公開買付けに係る決済の開始日前を基準日とする剰余金の配当その他金銭の分配(以下「剰余金の配当等」といいます。)(投資主に交付される金銭その他の財産の額が、対象者の最近事業年度の末日における貸借対照表上の純資産の帳簿価額の10%に相当する額(概算で一口あたり10,063円(注))未満であると見込まれるものを除きます。))を行う旨の議案を対象者の投資主総会に付議することを決定した場合、若しくは上記剰余金の配当等を行う旨の議案を対象者の投資主総会に付議することを決定した場合(具体的な剰余金の配当等の額を示さずに、本公開買付けに係る決済の開始日前を剰余金の配当等の基準日とする旨を決定した場合を含みます。)、及び②対象者の役員会が、自己投資口の取得(投資口を取得するのと引換えに交付する金銭その他の財産の額が、対象者の最近事業年度の末日における貸借対照表上の純資産の帳簿価額の10%に相当する額未満であると見込まれるものを除きます。))を行うことについての決定をした場合にも、令第14条第1項第1号ネに定める「イからツまでに掲げる事項に準ずる事項」に該当する場合として、本公開買付けの撤回等を行うことがあります。また、本公開買付けにおいて、令第14条第1項第3号ヌに定める「イからリまでに掲げる事実」に準ずる事実」とは、対象者が過去に提出した法定開示書類について、重要な事項につき虚偽の記載があり、又は記載すべき重要な事項の記載が欠けていることが判明した場合をいいます。

撤回等を行おうとする場合は、電子公告を行い、その旨を日本経済新聞に掲載します。但し、当該公告を公開買付期間末日までに行うことが困難である場合には、府令第20条に規定する方法により公表し、その後直ちに公告を行います。

(注) 対象者決算短信に記載された2024年10月末時点の対象者単体決算における純資産額148,622,634千円の10%(千円未満を切り捨てて計算しています。))に相当する額である14,862,263,400円を、対象者自己株券買付状況報告書に記載された2024年12月31日現在の発行済投資口の総口数(1,482,035口)から、同日現在の対象者が所有する自己投資口数(5,042口)を控除した投資口数(1,476,993口)で除し、1円未満の端数を切り上げて計算しています。))。

(3) 【買付け等の価格の引下げの条件の有無、その内容及び引下げの開示の方法】

法第27条の6第1項第1号の規定により、対象者が公開買付期間中に令第13条第1項に定める行為を行った場合は、府令第19条第1項に定める基準により買付け等の価格の引下げを行うことがあります。

買付け等の価格の引下げを行おうとする場合は、電子公告を行い、その旨を日本経済新聞に掲載します。但し、公開買付期間の末日までに公告を行うことが困難な場合は、府令第20条に規定する方法により公表し、その後直ちに公告を行います。買付け等の価格の引下げがなされた場合、当該公告が行われた日以前の応募投資口についても、引下げ後の買付け等の価格により買付け等を行います。

(4) 【応募株主等の契約の解除権についての事項】

応募株主等は、公開買付期間中においては、いつでも公開買付けに係る契約を解除することができます。契約の解除の方法については、上記「7 応募及び契約の解除の方法」の「(2) 契約の解除の方法」に記載の方法によるものとします。

なお、公開買付者は応募投資主等による契約の解除があった場合においても、損害賠償又は違約金の支払いを応募投資主等に請求しません。また、応募投資口の返還に要する費用も公開買付者の負担とします。解除を申し出られた場合には、応募投資口は当該解除の申出に係る手続終了後速やかに上記「10 決済の方法」の「(4) 株券等の返還方法」に記載の方法により返還します。

(5) 【買付条件等の変更をした場合の開示の方法】

公開買付者は、公開買付期間中、法第27条の6第1項及び令第13条により禁止される場合を除き、買付条件等の変更を行うことがあります。買付条件等の変更を行おうとする場合は、その変更内容等につき電子公告を行い、その旨を日本経済新聞に掲載します。但し、公開買付期間の末日までに公告を行うことが困難な場合は、府令第20条に規定する方法により公表を行い、その後直ちに公告を行います。買付条件等の変更がなされた場合、当該公告が行われた日以前の応募投資口についても、変更後の買付条件等により買付け等を行います。

(6) 【訂正届出書を提出した場合の開示の方法】

訂正届出書を関東財務局長に提出した場合(但し、法第27条の8第11項但し書に規定する場合を除きます。)は、直ちに訂正届出書に記載した内容のうち、公開買付開始公告に記載した内容に係るものを府令第20条に規定する方法により公表します。また、直ちに公開買付説明書を訂正し、かつ、既に公開買付説明書を交付している応募投資主等に対しては、訂正した公開買付説明書を交付して訂正します。但し、訂正の範囲が小範囲に止まる場合には、訂正の理由、訂正した事項及び訂正後の内容を記載した書面を作成し、その書面を応募投資主等に交付する方法により訂正します。

(7) 【公開買付けの結果の開示の方法】

本公開買付けの結果については、公開買付期間の末日の翌日に、令第9条の4及び府令第30条の2に規定する方法により公表します。

第2 【公開買付者の状況】

1 【会社の場合】

該当事項はありません。

2 【会社以外の団体の場合】

① 【団体の沿革】

年月	概要
2024年3月	CITCO TRUSTEES (UT) LIMITED AS TRUSTEE OF 3D ENDEAVOR MASTER FUND - IIは、ケイマン諸島法に基づいて2010年に設立された信託会社であるCitco Trustees (UT) Limitedによって、ケイマン諸島法に基づいて設立されたトラストです。

② 【団体の目的及び事業の内容】

(団体の目的)

資金調達及び投資有価証券の取得、保有、売却又は処分

(事業の内容)

資金調達及び投資有価証券の取得、保有、売却又は処分等の投資業

③ 【団体の出資若しくは寄付又はこれらに類するものの額】

氏名又は名称	住所又は所在地	出資額
Citco Trustees (UT) Limited	ケイマン諸島、KY1-1205、グランドケイマン、カマナ・ベイ、ネクス・ウェイ、私書箱31106(89 Nexus Way, Camana Bay, PO Box31106, Grand Cayman, KY-1-1205, Cayman Islands)	770,010,000円

(注) 出資金額については、米ドルによる出資分については、財務大臣が日本銀行本店において公示する相場である基準外国為替相場の2025年1月中において適用される1米ドルにつき154円を適用して換算しました。

④ 【役員の役名、職名、氏名（生年月日）及び職歴】

公開買付者であるCITCO TRUSTEES (UT) LIMITED AS TRUSTEE OF 3D ENDEAVOR MASTER FUND - IIのトラスティーであるCitco Trustees (UT) Limitedの役員の役名、職名、氏名、生年月日及び職歴は以下のとおりです。

2025年1月28日現在

役名	職名	氏名	生年月日	職歴
ディレクター (Director)	—	ニコラ・ギレスピー (Nicola Gillespie)	1968年11月19日	1992年10月 Nicholson Graham & Jones入社 1997年5月 CITCO Group入社(現任)
ディレクター (Director)	—	ナイアル・ギャラガー (Niall Gallagher)	1980年1月31日	2002年10月 Bates Buttler & Co.入社 2005年8月 Bisys Fund Services入社 2006年5月 UBS Funds Services入社 2008年11月 Ogier Fiduciary Services入社 2014年9月 Elian入社 2016年12月 Intertrust 2017年7月 CITCO Group(現任)
ディレクター (Director)	—	サラ・ターンプル (Sarah Turnbull)	1980年8月21日	2003年9月 Clifford Chance LLP入社 2004年4月 TNI UK Ltd.入社 2007年3月 Halma plc入社 2008年11月 CITCO Group入社(現任)

3 【個人の場合】

該当事項はありません。

第3 【公開買付者及びその特別関係者による株券等の所有状況及び取引状況】

1 【株券等の所有状況】

(1) 【公開買付者及び特別関係者による株券等の所有状況の合計】

(2025年1月28日現在)

	所有する株券等の数	令第7条第1項第2号に該当する株券等の数	令第7条第1項第3号に該当する株券等の数
投資証券	32,420(口)	—(口)	—(口)
新投資口予約権証券	—	—	—
合計	32,420	—	—
所有株券等の合計数	32,420	—	—
(所有潜在株券等の合計数)	(—)	—	—

(2) 【公開買付者による株券等の所有状況】

(2025年1月28日現在)

	所有する株券等の数	令第7条第1項第2号に該当する株券等の数	令第7条第1項第3号に該当する株券等の数
投資証券	—(口)	—(口)	—(口)
新投資口予約権証券	—	—	—
合計	—	—	—
所有株券等の合計数	—	—	—
(所有潜在株券等の合計数)	(—)	—	—

(3) 【特別関係者による株券等の所有状況（特別関係者合計）】

(2025年1月28日現在)

	所有する株券等の数	令第7条第1項第2号に該当する株券等の数	令第7条第1項第3号に該当する株券等の数
投資証券	32,420(口)	—(口)	—(口)
新投資口予約権証券	—	—	—
合計	32,420	—	—
所有株券等の合計数	32,420	—	—
(所有潜在株券等の合計数)	(—)	—	—

(4) 【特別関係者による株券等の所有状況（特別関係者ごとの内訳）】

① 【特別関係者】

(2025年1月28日現在)

氏名又は名称	3D Opportunity Master Fund
住所又は所在地	ケイマン諸島、KY1-1104、グランドケイマン、ジョージタウン、サウスチャーチストリート、ウグランド・ハウス、私書箱309、メイプルズ・コーポレートサービスズ・リミテッド
職業又は事業の内容	資金調達及び投資有価証券の取得、保有、売却又は処分等の投資業
連絡先	連絡者 3D Investment Partners Pte. Ltd. 取締役(Director) Sai Fai Yip 連絡場所 シンガポール共和国039192、テマセクアベニュー1、ミレニアタワー#20-02A 電話番号 65 6819 0000
公開買付者との関係	公開買付者に対して特別資本関係を有する者

② 【所有株券等の数】

3D Opportunity Master Fund

(2025年1月28日現在)

	所有する株券等の数	令第7条第1項第2号に該当する株券等の数	令第7条第1項第3号に該当する株券等の数
投資証券	32,420(口)	—(口)	—(口)
新投資口予約権証券	—	—	—
合計	32,420	—	—
所有株券等の合計数	32,420	—	—
(所有潜在株券等の合計数)	(—)	—	—

2 【株券等の取引状況】

(1) 【届出日前60日間の取引状況】

該当事項はありません。

3 【当該株券等に関して締結されている重要な契約】

該当事項はありません。

4 【届出書の提出日以後に株券等の買付け等を行う旨の契約】

該当事項はありません。

第4 【公開買付者と対象者との取引等】

- 1 【公開買付者と対象者又はその役員との間の取引の有無及び内容】
該当事項はありません。
- 2 【公開買付者と対象者又はその役員との間の合意の有無及び内容】
該当事項はありません。

第5 【対象者の状況】

1 【最近3年間の損益状況等】

(1) 【損益の状況】

決算年月	—	—	—
営業収益	—	—	—
営業費用	—	—	—
営業外収益	—	—	—
営業外費用	—	—	—
当期純利益(当期純損失)	—	—	—

(2) 【1口当たりの状況】

決算年月	—	—	—
1口当たり当期純損益	—	—	—
1口当たり分配金	—	—	—
1口当たり純資産額	—	—	—

2 【株価の状況】

金融商品取引所名 又は認可金融商品 取引業協会名	東京証券取引所 不動産投資信託						
月別	2024年 7月	2024年 8月	2024年 9月	2024年 10月	2024年 11月	2024年 12月	2025年 1月
最高投資口価格(円)	118,300	120,300	118,000	115,300	115,100	121,400	123,300
最低投資口価格(円)	113,800	109,100	113,900	108,800	106,800	110,500	116,700

(注1) 上記項目(「株価の状況」)は、「投資口価格の状況」と読み替えるものとします。

(注2) 2025年1月については、同月27日までのものです。

3 【株主の状況】

(1) 【所有者別の状況】

区分	投資口の状況						
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		計
					個人以外	個人	
投資主数(人)	—	—	—	—	—	—	—
所有投資口数(単位)	—	—	—	—	—	—	—
所有投資口数の割合(%)	—	—	—	—	—	—	—

(注) 上記項目(「株主の状況」)は、「投資主の状況」と読み替えるものとします。

(2) 【大株主及び役員の所有株式の数】

① 【大株主】

(省略)

② 【役員】

年 月 日現在				
氏名	役名	職名	所有投資口数 (口)	発行済投資口(投信 法第94条第1項にお いて準用する会社法 第308条第2項の規 定により議決権を有 しない投資口を除 く。)の総数に対す る所有投資口数の割 合(%)
—	—	—	—	—
—	—	—	—	—
—	—	—	—	—
—	—	—	—	—
計	—	—	—	—

4 【継続開示会社たる対象者に関する事項】

(1) 【対象者が提出した書類】

① 【有価証券報告書及びその添付書類】

事業年度 第42期(自 2023年5月1日 至 2023年10月31日)2024年1月30日 関東財務局長に提出

事業年度 第43期(自 2023年11月1日 至 2024年4月30日)2024年7月30日 関東財務局長に提出

事業年度 第44期(自 2024年5月1日 至 2024年10月31日)2025年1月30日 関東財務局長に提出予定

② 【半期報告書】

該当事項はありません。

③ 【臨時報告書】

該当事項はありません。

④ 【訂正報告書】

該当事項はありません。

(2) 【上記書類を縦覧に供している場所】

NTT都市開発リート投資法人

(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)

5 【伝達を受けた公開買付け等の実施に関する事実の内容等】

該当事項はありません。

6 【その他】

該当事項はありません。