

【表紙】

【提出書類】	意見表明報告書の訂正報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2025年 2 月18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・トラステーズ(ユーティー)・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【意見表明報告書の訂正報告書の提出事由】

2025年2月10日付で提出した意見表明報告書の記載事項の一部に訂正すべき事項が生じたので、これを訂正するため、法第27条の10第8項において準用する法第27条の8第2項の規定に基づき、意見表明報告書の訂正報告書を提出するものです。

2【訂正事項】

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

(2) 意見の根拠及び理由

3【訂正前の内容及び訂正後の内容】

訂正箇所には下線を付しております。

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

(訂正前)

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。

(訂正後)

本投資法人は、2025年2月18日開催の本投資法人役員会において、下記「(2)意見の根拠及び理由」に記載の根拠及び理由により、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、中立の立場をとること、及び、本投資法人の投資主の皆様が本公開買付けに応募するか否かについては投資主の皆様のご判断に委ねることを決議いたしました。

(2) 意見の根拠及び理由

(訂正前)

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。

（訂正後）

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18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、本公開買付けについて、中立の立場をとること、及び、本投資法人の投資主の皆様が本公開買付けに応募するか否かについては投資主の皆様のご判断に委ね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ら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、2025年2月10日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でした。

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ました。

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、2025年2月10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、2025年2月10日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。

その後、上記の本投資法人の質問を受けて、公開買付者により、2025年2月13日に、対質問回答報告書（以下「対質問回答報告書」といいます。）が関東財務局長に提出され、本投資法人は、対質問回答報告書並びに本投資法人が収集した本公開買付け及び3Dらに関する情報を基に、公開買付者の提案を評価・検討いたしました。

公開買付届出書によれば、本公開買付け後において3Dらは本投資法人に対して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）の実施を要請し、当該IR面談において、本投資法人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本投資法人の本源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を想定しており、本投資法人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るとのことです。

しかしながら、そもそも本投資法人は、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る中で、「情報提供に関する合意書」を締結しているスポンサーとの間で、スポンサーから優先的に優良物件の購入機会の提供を受けるに際し、併せて資産入替という形で課題のある物件の売却の交渉を行うことはありますが、これに限らず入札等により売却先を選定することにも取り組んでおり、資産売却についてスポンサーに対して優先的に交渉機会を与えているといったことはありません。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。かかるスポンサーとの間の利益相反リスクを管理するためのプロセスは適切かつ実効的に機能しており、本投資法人は、スポンサーグループに対する保有資産の売却により本投資法人の本源的価値が毀損されることはないものと考えています。

また、公開買付者は、対質問回答報告書において、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等について、実質的に公開買付届出書を超える情報提供を行いませんでした。

そのため、本投資法人は、本公開買付けを通じて公開買付者が115,279口から189,128口までの本投資法人投資口を取得することが、投資主価値の向上に資するものとは考えておらず、本公開買付けに賛同することはできないと考えています。

一方で、本投資法人は、以下の点を踏まえると、本公開買付けに対して積極的に反対の意見を表明するほどの理由も見出しがたいと考えています。

まず、公開買付届出書によれば、公開買付者は純投資目的での本投資法人投資口の買増しを目的としており、仮に本公開買付けにより3Dらが所有割合を15.00%まで高めたとしても、3Dらは議決権の行使により本投資法人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解任を通じて本投資法人の経営に影響を及ぼすことを目的としておらず、公開買付届出書提出日において、その予定や見込みもないとのことです。したがって、本投資法人は、公開買付者が115,279口から189,128口までの本投資法人投資口を取得することが、本投資法人が投資主価値を向上させる施策を実施する上で重大な支障となるものでもないと考えています。

また、公開買付届出書によれば、公開買付者は、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）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く、上場廃止の見込みもないとのことであり、本公開買付けにより本投資法人投資口について東京証券取引所の上場廃止基準に該当することはありません。

以上から、本投資法人は、本公開買付けに賛同することはできないものの、本公開買付けに積極的に反対の意見を表明する理由も見出しがたいと考え、本公開買付けについて中立の立場をとることといたしました。

また、本投資法人は、以下の2つの理由から、本投資法人の投資主の皆様が本公開買付けに応募するか否かについては、投資主の皆様のご判断に委ねることといたしました。

（ ）本投資法人投資口の市場価格は、本公開買付けが開始された2025年1月28日、その前営業日である同月27日の東京証券取引所における終値（123,300円）から大幅に上昇し、その後同年2月17日までの13営業日の終値は概ね本公開買付けにおける投資口1口当たりの買付け等の価格（131,890円）を上回る水準で推移していること。

（ ）本公開買付けの成立後も本投資法人投資口の上場は維持されることから、本投資法人の投資主の皆様としては本公開買付けの成立後も本投資法人投資口を保有するという選択肢をとることが可能であること。

なお、本投資法人は、スポンサーとの関係を強化することが、今後の本投資法人の安定的な運用及びスポンサーグループとの協働による投資主価値の向上の観点からより一層重要であると考えています。上記のとおり、本投資法人は、優良物件を取得するために、スポンサーとの間で「情報提供に関する合意書」を締結しており、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を受けています。他方で、優良物件の取得機会を提供するスポンサーに対して課題のある物件の売却を行うなどの資産入替を通じてポートフォリオの質の向上を図っており、スポンサーからの取得機会の提供が本投資法人における重要な外部成長要因となっています。また、本投資法人が保有するオフィス物件の主要なテナントはN T Tグループ会社（注）であり、今後もN T Tグループ会社との間で良好な関係を継続することが保有資産の価値向上に繋がると考えています。本投資法人は、今後、スポンサーとの関係をより一層強化することにより、さらなる外部成長及び内部成長を図り、投資主価値の向上を目指してまいります。

（注）「N T Tグループ」とは、日本電信電話株式会社（総合I C T事業、地域通信事業及びグローバル・ソリューション事業を主な事業内容とする東京証券取引所プライム市場上場会社）を親会社とする企業集団を意味します。N T Tグループに所属する会社を「N T Tグループ会社」といいます。

以 上