

2026年2月18日

各 位

不動産投資信託証券発行者名

東京都港区新橋一丁目18番1号
日本リート投資法人
代表者名 執行役員 岩佐 泰志
(コード番号: 3296)

資産運用会社名

SBIリートアドバイザーズ株式会社
代表者名 代表取締役社長 岩佐 泰志
問合せ先 財務企画本部
キャピタルマーケット部長 松本 美由紀
(TEL: 03-5501-0088)

新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ

日本リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、2026年2月18日開催の本投資法人役員会において、新投資口発行及び投資口売出しに関し決議いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 公募による新投資口発行（一般募集）

（1）募集投資口数 59,000口

（2）払込金額 未定

（発行価額） 日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、2026年2月25日（水）から2026年3月2日（月）までの間のいずれかの日（以下「発行価格等決定日」といいます。）に開催する本投資法人役員会において決定します。

（3）払込金額 未定

（発行価額）の総額

（4）発行価格 未定

（募集価格） 発行価格（募集価格）は、日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、発行価格等決定日の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。）における本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）の普通取引の終値（当日に終値のない場合には、その日に先立つ直近日の終値）に0.90から1.00を乗じた価格（1円未満端数切捨て）を仮条件として、需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に開催する本投資法人役員会において決定します。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出しに関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

(5) 発行価格 未定

(募集価格) の総額

(6) 募集方法

一般募集とし、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社、野村證券株式会社及び株式会社SBI証券（以下4社を「共同主幹事会社」と総称します。）を共同主幹事会社とする引受団（以下「引受人」と総称します。）に全投資口を買取引受けさせます。なお、共同主幹事会社以外の引受人は、みずほ証券株式会社及びSMB日興証券株式会社とします。

(7) 引受契約の内容

引受人は、下記(11)に記載の払込期日に一般募集における払込金額（発行価額）の総額を本投資法人へ払い込み、発行価格（募集価格）の総額との差額は、引受人の手取金となります。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

(8) 申込単位 1口以上1口単位

(9) 申込期間 発行価格等決定日の翌営業日

(10) 申込証拠金の入金期間 発行価格等決定日の翌営業日から発行価格等決定日の2営業日後の日まで。

(11) 払込期日 2026年3月3日（火）から2026年3月6日（金）までの間のいずれかの日。ただし、発行価格等決定日の4営業日後の日とします。

(12) 受渡期日 上記(11)に記載の払込期日の翌営業日とします。

(13) 払込金額（発行価額）、発行価格（募集価格）、その他この新投資口発行に必要な事項は、今後開催する本投資法人役員会において決定します。

(14) 上記各号については、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。）（以下「金融商品取引法」といいます。）による届出の効力発生を条件とします。

(15) 引受人は、本投資法人が指定する販売先として、本投資法人の投資主であり、かつSBIリートアドバイザーズ株式会社の株主の親会社であるSBIホールディングス株式会社（以下「指定先」といいます。）に対し、一般募集における本投資口のうち、2,200口を販売する予定です。

2. 投資口売出し（オーバーアロットメントによる売出し）

（下記<ご参考>1.をご参照ください。）

(1) 売出人 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社

(2) 売出投資口数 2,950口

上記売出投資口数は、一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の事務主幹事会社である三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社が行うオーバーアロットメントによる売出しの売出投資口数の上限を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメント

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出しに関する一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

による売出しそのものが全く行われない場合があります。売出投資口数は、一般募集の需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に開催する本投資法人役員会において決定します。

- (3) 売出価格 未定
発行価格等決定日に決定されます。なお、売出価格は、一般募集における発行価格（募集価格）と同一とします。
- (4) 売出価額の総額 未定
- (5) 売出方法 一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集の事務主幹事会社である三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社が指定先から2,950口を上限として借り入れる本投資口の売出しを行います。
- (6) 申込単位 1口以上1口単位
- (7) 申込期間 一般募集における申込期間と同一とします。
- (8) 申込証拠金の入金期間 一般募集における申込証拠金の入金期間と同一とします。
- (9) 受渡期日 一般募集における受渡期日と同一とします。
- (10) 一般募集を中止した場合は、オーバーアロットメントによる売出もしも中止します。
- (11) 売出価格、その他この投資口の売出しに必要な事項は、今後開催する本投資法人役員会において決定します。
- (12) 上記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とします。

3. 第三者割当による新投資口発行（以下「本件第三者割当」といいます。）

（下記<ご参考>1.をご参照ください。）

- (1) 募集投資口数 2,950口
- (2) 払込金額 未定
(発行価額) 発行価格等決定日に開催する本投資法人役員会において決定します。なお、払込金額（発行価額）は一般募集における払込金額（発行価額）と同一とします。
- (3) 払込金額 未定
(発行価額) の総額
- (4) 割当先 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社
- (5) 申込単位 1口以上1口単位
- (6) 申込期間 2026年3月25日（水）
(申込期日)
- (7) 払込期日 2026年3月26日（木）
- (8) 上記(6)に記載の申込期間（申込期日）までに申込みのない本投資口については、発行を打ち切るものとします。
- (9) 払込金額（発行価額）、その他この新投資口発行に必要な事項は、今後開催する本投資法人役員会において決定します。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出しに関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

(10) 一般募集を中止した場合は、本件第三者割当による新投資口発行も中止します。

(11) 上記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とします。

＜ご参考＞

1. オーバーアロットメントによる売出し等について

一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の事務主幹事会社である三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社が指定先から2,950口を上限として借り入れる本投資口の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出投資口数は、2,950口を予定していますが、当該売出投資口数は上限の売出投資口数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しに関連して、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社が指定先から借り入れた本投資口（以下「借入投資口」といいます。）の返還に必要な本投資口を三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社に取得させるために、本投資法人は2026年2月18日（水）開催の本投資法人役員会において、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社を割当先とする本投資口2,950口の本件第三者割当を、2026年3月26日（木）を払込期日として行うことを決議しています。

また、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の翌日から2026年3月24日（火）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、借入投資口の返還を目的として、東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社がシンジケートカバー取引により取得した全ての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

更に、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴い安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買付けた本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって取得し、借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社は本件第三者割当に係る割当てに応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本件第三者割当における発行投資口数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行投資口数が安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって取得した口数を限度として減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出投資口数については、発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合には、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社による指定先からの本投資口の借入は行われません。したがって、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社は本件第三者割当に係る割当てに応じず、申込みを行わないため、失権により本件第三者割当における新投資口発行は全く行われません。また、東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

上記の取引に関して、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社は、モルガン・スタンレーMUF G証券株式会社、野村證券株式会社及び株式会社SBI証券と協議の上、これを行

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出しに関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

います。

2. 今回の新投資口発行による発行済投資口数の推移

現在の発行済投資口総数	1,768,380 口
公募による新投資口発行に伴う増加投資口数	59,000 口
公募による新投資口発行後の発行済投資口総数	1,827,380 口
本件第三者割当に伴う増加投資口数	2,950 口 (注)
本件第三者割当後の発行済投資口総数	1,830,330 口 (注)

(注) 本件第三者割当における発行投資口数の全口数について三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社から申込みがあり、発行が行われた場合の口数を記載しています。

3. 発行の目的及び理由

新たな特定資産（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。）第 2 条第 1 項における意味を有します。以下同じです。）の取得による資産規模拡大とポートフォリオの質的向上を図るとともに、中長期的な成長に向けて安定した財務基盤を維持し、投資主価値の向上を図ることを目的に、不動産売買市場動向や金融市場動向、分配金水準等を総合的に勘案した結果、新投資口を発行することを決定したものです。

4. 調達する資金の額、使途及び支出予定時期

(1) 調達する資金の額（差引手取概算額）

5,680,000,000 円（上限）

(注) 一般募集における手取金 5,410,000,000 円及び本件第三者割当の手取金上限 270,000,000 円を合計した金額を記載しています。また、上記金額は 2026 年 2 月 9 日（月）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(2) 調達する資金の具体的な使途及び支出予定時期

一般募集における手取金については、本投資法人が 2026 年 3 月 6 日及び同月 30 日に取得を予定している特定資産（注）のうち、CIRCLES 日本橋浜町、プライムガーデン赤塚、ホテルリソル秋葉原、THE BASEMENT HOTEL Osaka Honmachi 及びケーユー川越インター店底地の取得資金の一部に充当する予定です。なお、一般募集と同日付をもって決議された本件第三者割当による新投資口発行の手取金については、手元資金とし、支出するまで金融機関に預け入れの上、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当する予定です。

(注) 当該特定資産の概要は、2025 年 12 月 19 日付で公表した「国内不動産信託受益権の譲渡及び取得に関するお知らせ」及びこれに付随する本日付で公表の「国内不動産信託受益権の取得資金の一部変更に関するお知らせ」並びに本日付で公表の「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」をご参照ください。

5. 配分先の指定

引受人は、本投資法人が指定する販売先として、指定先に対し、一般募集における本投資口のうち、2,200 口を販売する予定です。

6. 今後の見通し

本日付で公表の「2026 年 6 月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに 2026 年 12 月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出しに関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

7. 最近3営業期間の運用状況及びエクイティ・ファイナンスの状況

(1) 最近3営業期間の運用状況

	2024年12月期	2025年6月期	2025年12月期 (注1)
1口当たり当期純利益 (注2)(注3)	2,716円	3,436円	3,760円
1口当たり分配金 (注4)(注5)(注6)	9,972円	2,345円	2,433円
実績配当性向 (注7)	90.2%	68.2%	64.7%
1口当たり純資産額 (注2)	73,218円	74,162円	75,577円

(注1) 2025年12月期については、投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査は終了していますが、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく財務諸表に関する監査法人の監査は終了していません。

(注2) 2024年12月31日を分割の基準日とし、2025年1月1日を効力発生日として、投資口1口につき4口の割合による投資口の分割（以下「本投資口分割」といいます。）を行っているため、2024年12月期の1口当たり当期純利益及び1口当たり純資産額については、2024年12月期期首に本投資口分割が行われたと仮定して算定しています。

(注3) 1口当たり当期純利益は、日数加重平均投資口数（2024年12月期1,799,376口、2025年6月期1,768,380口、2025年12月期1,768,380口）を用いて算定しています。

(注4) 2024年12月期の1口当たり分配金は、当期末処分利益から圧縮積立金繰入額479百万円を控除した金額を発行済投資口の総口数（442,095口）で除して計算しています。なお、2024年12月期の1口当たり分配金は9,972円ですが、本投資口分割を考慮した場合の1口当たり分配金は、9,972円を4で除した2,493円です。

(注5) 2025年6月期の1口当たり分配金は、当期末処分利益に買換特例圧縮積立金取崩額4百万円を加算し、買換特例圧縮積立金繰入額1,934百万円を留保した後の金額を超えない額で、発行済投資口の総口数（1,768,380口）の整数倍となる4,146,851,100円を発行済投資口の総口数で除して計算しています。

(注6) 2025年12月期の1口当たり分配金は、当期末処分利益に買換特例圧縮積立金取崩額14百万円を加算し、買換特例圧縮積立金繰入額2,361百万円を留保した後の金額を超えない額で、発行済投資口の総口数（1,768,380口）の整数倍となる4,302,468,540円を発行済投資口の総口数で除して計算しています。

(注7) 2024年12月期の実績配当性向は、本投資口分割を行っているため、次の算式により算出しています。

実績配当性向＝分配金総額（利益超過分配金は含まない）÷当期純利益×100

(2) 最近の投資口価格の状況

① 最近3営業期間の状況

	2024年12月期	2025年6月期	2025年12月期
始 値	330,000円 □76,200円	76,400円	88,400円
高 値	336,000円 □77,100円	91,500円	104,100円
安 値	300,500円 □75,200円	76,200円	87,900円
終 値	311,000円 □76,100円	88,400円	98,800円

(注) 2024年12月期については、上段に本投資口分割による権利落前までの期間（2024年12月26日まで）における投資口価格の始値、高値、安値及び終値を示しており、下段（□印）に、本投資口分割による権利落後の期間（2024年12月27日以降）における投資口価格の始値、高値、安値及び終値を示しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出しに関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

② 最近 6 か月間の状況

	2025年 9月	10月	11月	12月	2026年 1月	2月
始 値	98,300 円	97,300 円	97,700 円	102,900 円	99,100 円	96,500 円
高 値	100,300 円	99,600 円	104,100 円	103,100 円	100,300 円	98,200 円
安 値	96,100 円	95,200 円	97,100 円	97,200 円	95,400 円	95,700 円
終 値	96,800 円	97,300 円	102,400 円	98,800 円	96,100 円	96,700 円

(注) 2026 年 2 月の投資口価格については、2026 年 2 月 17 日現在で記載しています。

③ 発行決議日の前営業日における投資口価格

	2026年2月17日
始 値	97,200 円
高 値	97,200 円
安 値	96,300 円
終 値	96,700 円

(3) 最近 3 営業期間のエクイティ・ファイナンスの状況

該当事項はありません。

8. ロックアップについて

(1) 一般募集に関連して、指定先に対し、共同主幹事会社との間で、発行価格等決定日に始まり、一般募集の受渡期日から起算して 180 日目の日に終了する期間中、共同主幹事会社の事前の書面による同意なしには、本投資口の売却等（ただし、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資口の貸渡し等を除きます。）を行わない旨を約するよう要請する予定です。

上記の場合において、共同主幹事会社は、その裁量で、当該合意の内容を一部又は全部につき解除できる権限を有する予定です。

(2) 一般募集に関連して、本投資法人は、共同主幹事会社に対し、発行価格等決定日に始まり、一般募集の受渡期日から起算して 90 日目の日に終了する期間中、共同主幹事会社の事前の書面による同意なしには、本投資口の発行等（ただし、一般募集、本件第三者割当及び投資口の分割に伴う新投資口発行等を除きます。）を行わない旨を合意しています。

上記の場合において、共同主幹事会社は、その裁量で、当該合意の内容を一部又は全部につき解除できる権限を有しています。

以上

※本投資法人のホームページアドレス：<https://www.nippon-reit.com/>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出しに関する一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。