サンケイリアルエステート投資法人

2026年11月５日

各　位

不動産投資信託証券発行者名
東京都千代田区内神田二丁目３番４号
サンケイリアルエステート投資法人
代表者名　　執行役員　　太田　裕一
（コード番号：2972）

資産運用会社名
株式会社サンケイビル・アセットマネジメント
代表者名　　代表取締役社長　　太田　裕一
問合せ先　　財務・IR部長　　渡邉　昭男
ＴＥＬ：03-5542-1316

（変更）「株式会社シティインデックスフィフスによるサンケイリアルエステート投資法人（証券コード：2972）投資口に対する公開買付けに関する賛同及び応募中立の意見表明に関するお知らせ」の一部変更に関するお知らせ

サンケイリアルエステート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が2026年９月25日付で公表いたしました「株式会社シティインデックスフィフスによるサンケイリアルエステート投資法人（証券コード：2972）投資口に対する公開買付けに関する賛同及び応募中立の意見表明に関するお知らせ」（以下「2026年９月25日付プレスリリース」といいます。）においてお知らせいたしましたとおり、本日現在、株式会社シティインデックスフィフス（以下「公開買付者」といいます。）による、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。）が開始されておりますが、本投資法人は、2026年11月５日付で、国内外において豊富な投資実績を有するプライベート・エクイティ・ファンドから、本投資法人投資口の非公開化に関する法的拘束力のない意向表明書を受領いたしました。

これに伴い、2026年９月25日付プレスリリースについて、その内容の一部を変更すべき事項が生じましたので、下記のとおりお知らせいたします。

なお、本公開買付けに関する本投資法人の意見について、2026年11月５日時点においては、2026年９月25日付プレスリリースでお知らせいたしました内容に変更はありません。今後開示すべき事項が生じた場合には、改めてお知らせいたします。

変更箇所につきましては、下線で示しております。

記

３．本公開買付けに関する意見の内容、根拠及び理由

（２）本公開買付けに関する意見の根拠及び理由

② 公開買付者が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並びに本公開買付け後の経営方針

（ウ）本投資法人の本公開買付けに関する意思決定の過程及び理由

（ii）検討・交渉の経緯、及び本投資法人の意思決定の内容

（変更前）

＜前略＞

他方で、上記のとおり、公開買付者及び特別関係者は、応募検討可能対抗的公開買付けが開始された場合、公開買付期間中、当該公開買付けの買付者との間で、本公開買付けが不成立となることを停止条件として特別関係者が所有する本投資法人投資口の全てに関して当該公開買付けに応募することについての応募契約の締結について真摯に交渉を行う意向を示しており、また、本日時点において具体的な提案は受領していないものの、本投資法人は、公開買付者の意向も受けて、公開買付者グループ以外の者に対する対抗提案に関する意向の確認を継続し、本公開買付価格より高い価格による対抗提案に係る公開買付けが実施されることも期待しております。

以上を踏まえて、本投資法人は、2026年9月25日開催の本投資法人役員会において、本公開買付けに賛同する旨の意見を表明するとともに、本公開買付けに応募するか否かは、本投資法人の投資主の皆様のご判断に委ねることを決議しました。なお、当該本投資法人役員会における決議の方法については、下記「（３）本公開買付けの公正性を担保するための措置」の「⑤　本投資法人における利害関係を有しない役員全員の承認」をご参照ください。

（変更後）

＜前略＞

他方で、上記のとおり、公開買付者及び特別関係者は、応募検討可能対抗的公開買付けが開始された場合、公開買付期間中、当該公開買付けの買付者との間で、本公開買付けが不成立となることを停止条件として特別関係者が所有する本投資法人投資口の全てに関して当該公開買付けに応募することについての応募契約の締結について真摯に交渉を行う意向を示しており、また、本日時点において具体的な提案は受領していないものの、本投資法人は、公開買付者の意向も受けて、公開買付者グループ以外の者に対する対抗提案に関する意向の確認を継続し、本公開買付価格より高い価格による対抗提案に係る公開買付けが実施されることも期待しております。

以上を踏まえて、本投資法人は、2026年9月25日開催の本投資法人役員会において、本公開買付けに賛同する旨の意見を表明するとともに、本公開買付けに応募するか否かは、本投資法人の投資主の皆様のご判断に委ねることを決議しました。なお、当該本投資法人役員会における決議の方法については、下記「（３）本公開買付けの公正性を担保するための措置」の「⑤　本投資法人における利害関係を有しない役員全員の承認」をご参照ください。

本投資法人は、上記の公開買付者の意向も受けて、本公開買付けの開始後においても、公開買付者グループ以外の者に対する対抗提案に関する意向の確認を継続してきました。その過程で、本投資法人は、2026年10月16日及び10月29日、国内外において豊富な投資実績を有するプライベート・エクイティ・ファンド（関係会社及び関連ファンドを含み、以下、「A社」といいます。）と面談を行いました。当該面談を経て、A社は、本投資法人に対し、2026年10月30日、機密保持に関する誓約書を提出し、本投資法人の保有物件、財務・税務及び法務等に関するデュー・ディリジェンスを開始しました。また、本投資法人は、A社より対抗提案に係る取引条件や想定スケジュールについて初期的な共有を受けたことから、2026年11月4日、本特別委員会においても協議を行いました。

その後、本投資法人は、2026年11月5日付で、A社から、本投資法人投資口の非公開化の

真摯な検討に関する法的拘束力のない意向表明書（以下「2026 年 11 月５日付意向表明書」といいます。）を受領いたしました。2026 年 11 月５日付意向表明書においては、A 社が、本投資法人投資口に対する公開買付け（以下「公開買付け（対抗提案）」といいます。）及びスクイーズアウトを通じた本投資法人投資口の非公開化（以下「対抗提案取引」といいます。）を真摯に検討する旨の意向及び下記の初期的な提案が記載されており、公開買付け（対抗提案）における買付け等の価格については、本公開買付価格（１口当たり 125,000 円）に対して少なくとも５％のプレミアムを付した価格、公開買付期間は 20 営業日（但し、米国証券法の取扱いを勘案し調整される可能性あり）とすることを基本として検討しているとされております。また、2026 年 11 月５日付意向表明書によれば、A 社は、本公開買付けにおいて、公開買付者及び特別関係者は、応募検討可能対抗的公開買付けが開始された場合、公開買付期間中、当該公開買付けの買付者との間で、本公開買付けが不成立となることを停止条件として特別関係者が所有する本投資法人投資口の全てに関して当該公開買付けに応募することについての応募契約の締結について真摯に交渉を行う意向を示していることを踏まえ、本公開買付価格（１口当たり 125,000 円）を上回る価格を真摯に検討しているとのことです。

A 社は、サンケイビル・アセットマネジメントと共に遂行する各物件の特性に応じた積極的なアセットマネジメントを通じて、更なる価値向上を実現できることを前提として、2026 年 11 月５日付意向表明書において、本公開買付価格を上回る価格を記載しているとのことです。なお、上記の公開買付け（対抗提案）における買付け等の価格は、当該意向表明書の提出時点で入手可能な公開情報に基づく予備的な評価によるものであり、今後のデュー・ディリジェンスを通じて、各物件の収益性、賃貸借契約、設備投資計画、借入条件等を確認した上で、最終的な買付価格を決定する予定とのことです。

2026 年 11 月５日付意向表明書によれば、A 社は、公開買付期間については、20 営業日とすることを基本として検討しており、公開買付け（対抗提案）が成立した場合に、公開買付け（対抗提案）に応募された投資主の皆様が速やかに買付対価を受領できるようにする観点から、かかる公開買付期間を設定することを想定しているとのことです。なお、公開買付期間を比較的短期間とした場合であっても、本公開買付けが既に実施されていることに鑑みれば、他の潜在的な買収者が対抗提案を行うことが可能な環境は確保されており、いわゆる間接的なマーケット・チェックが行われているものと認められることから、公正性担保の観点からも問題はないものと考えているとのことです。

2026 年 11 月５日付意向表明書によれば、A 社は、公開買付け（対抗提案）における買付予定数の具体的な下限について、本投資法人の主要投資主との間の応募契約の締結の状況及び資金調達先との協議等を踏まえて最終的に決定する予定とのことです。公開買付け（対抗提案）の成立可能性を確保しつつ、その後の非公開化の確実性も担保できるよう、適切な買付予定数の下限を設定することを考えているとのことです。なお、A 社は、本公開買付けの公開買付者であるシティインデックスフィフスの特別関係者を含む本投資法人の主要な投資主との間で、応募契約の締結に向けた協議を行うことも検討しているとのことです。

また、2026 年 11 月５日付意向表明書によれば、A 社は、対抗提案取引に必要な資金については、負債性資金（タームローン）及び A 社が運営するファンド等より拠出する資本性資金を予定しているとのことです。2026 年 11 月５日付意向表明書においては、2026 年 11 月上旬から下旬にかけて実施する予定のデュー・ディリジェンス及び資金調達先との協議が完

了し、A 社の投資委員会の正式な承認が取得されることを前提として、当該意向表明書の提出時点では、最短で同年 11 月下旬以降に法的拘束力を有する最終提案書の提出を見込んでいるとされております。

本投資法人は、今後、A 社との協議ややり取りや本特別委員会への諮問を行うことなどにより、対抗提案取引が本投資法人の価値の向上ないし投資主の共同の利益の最大化に資するものであるか、また、対抗提案取引が実現可能性のあるものであるかなどについて慎重に検討を行っていく予定ですが、本投資法人は、公開買付者の意向も受けて、公開買付者グループ以外の者による対抗提案に関する意向の確認を継続し、本公開買付価格より高い価格による対抗提案に係る公開買付けが実施されることも期待しているとしていたところ、上記のとおり対抗提案取引に係る具体的な提案を受領しましたので、本投資法人における検討状況についての投資主の皆様への情報提供の観点から、これを公表することといたしました。

以上

＊本投資法人のホームページアドレス：https://www.s-reit.co.jp/

ご注意：

本プレスリリースは、本公開買付けに関する意見表明（賛同）を一般に公表するための発表文であり、売付けの勧誘を目的として作成されたものではありません。売付けの申込みをされる際は、必ず、本公開買付けが開始される場合に提供される本公開買付けに関する公開買付説明書をご覧いただいた上で、投資主ご自身の判断で申込みを行ってください。本プレスリリースは、有価証券に係る売却の申込み若しくは勧誘、購入申込みの勧誘に該当する、又はその一部を構成するものではなく、本プレスリリース（若しくはその一部）又はその配布の事実が本公開買付けに係るいかなる契約の根拠となることもなく、また、契約締結に際してこれらに依拠することはできないものとします。

本公開買付けは、日本の金融商品取引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るとのことですが、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）項及び同法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ないとのことです。公開買付書類に含まれる財務情報は、日本の会計基準に基づいて作成された財務諸表からのものであり、当該財務諸表は、米国の一般的に許容される会計基準に準拠して財務諸表を作成することが求められる会社の財務諸表と同等のものとは限りません。また、公開買付者及び本投資法人は米国外で設立された法人であり、その役員が米国外の居住者であることなどから、米国の証券関連法に基づいて主張し得る権利を行使又は請求することが困難となる可能性があります。さらに、米国の証券関連法の違反を根拠として、米国外の法主体又はその役員に対して米国外の裁判所において提訴することができない可能性があります。加えて、米国外の法主体・関連者（affiliate）をして米国の裁判所の管轄に服せしめることができる保証はありません。

公開買付者、公開買付者及び本投資法人の各ファイナンシャル・アドバイザー並びに公開買付代理人（それらの関連者を含みます。）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規制及びその他適用ある法令上許容される範囲で、米国1934年証券取引所法14e-5(b)の要件に従い、本投資法人の投資口を自己又は顧客の勘定で本公開買付けの開始前、又は公開買付期間中に本公開買付けによらず買付け又はそれに向けた行為を行う可能性があります。そのような買付けは市場取引を通じた市場価格、又は市場外での交渉で決定された価格で行われる可能性があります。そのような買付け等に関する情報が日本で開示された場合には、当該買付け等を行った者ら又はその関連者の英語ホームページ（又はその他の公開開示方法）においても開示が行われます。

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とのことです。本公開買付けに関する書類の全部又は一部について英語で作成される場合において、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ます。

本プレスリリースの発表、発行又は配布は、国又は地域によって法律上の制限が課される場合があります。係る場合はそれらの制限に留意し、遵守してください。本公開買付けの実施が違法となる国又は地域においては、仮に本プレスリリースが受領されても、本公開買付けに関する投資証券等の買付け等の申込み又は売付け等の申込みの勧誘をしたことにはならず、単に情報としての資料配布とみなされるものとします。

本プレスリリースの記載には、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。既知若しくは未知のリスク、不確実性又はその他の要因により、実際の結果が当該将来に関する記述と大きく異なることがあります。本投資法人又はその関連者（affiliate）は、当該将来に関する記述が結果的に正しくなることをお約束することはできません。本プレスリリース中の将来に関する記述は、本プレスリリースの日付の時点で本投資法人が有する情報を基になされたものであり、法令で義務付けられている場合を除き、本投資法人又はその関連者は、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。