サンケイリアルエステート投資法人

2026年11月27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」（2026年11月５日付及び2026年11月９日付で公表いたしました「（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」による訂正又は変更を含み、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、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（関係会社及び関連ファンドを含み、以下、「A社」といいます。）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（以下「2026年11月５日付意向表明書」といいます。）を受領しておりましたが、本投資法人は、2026年11月27日付で、A社から、本投資法人投資口を保有している公開買付者の特別関係者による応募の見通しが立たないという重大な不確実性が存する現状においては、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。）の検討を継続することは難しいものと考えており、かかる状況に変更が生じない限り、対抗提案取引に関する法的拘束力を有する最終提案書の提出及び公開買付け（対抗提案）の開始は予定していない旨の書簡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27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＞

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。

（変更後）

＜前略＞

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。

その後、本投資法人は、2026 年 11 月 21 日付で、公開買付者グループから書簡（以下「2026 年 11 月 21 日付書簡」といいます。）を受領いたしました。2026 年 11 月 21 日付書簡においては、公開買付者グループが、A 社に対して、2026 年 11 月 17 日付で書簡を送付し、公開買付者グループの意向は上記「① 本公開買付けの概要」に記載のとおり、「公開買付者及び特別関係者は、仮に本公開買付けに対して特別関係者が合理的に納得し得る程度に本公開買付価格を上回る価格による対抗的公開買付けが開始され、かつ、当該公開買付けが全部買付けを行うものであって本公開買付けと同等以上の下限が設定されている場合、本公開買付けにおける買付け等の期間中、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」であり、公開買付け（対抗提案）が開始されていない状況において、当該公開買付けに応募することについて協議をする意向はない旨を伝達した旨の記載がありました。また、2026 年 11 月 21 日付書簡においては、公開買付者グループが、A 社から、A 社が対抗的公開買付けを開始するためには事前に公開買付者グループとの間で応募契約を締結することが必要であるため、A 社としては対抗的公開買付けを開始することはできないと考えている旨を A 社がサンケイビルに対して口頭で伝達した旨、情報共有を受けている旨の記載がありました。

その後、本投資法人は、2026 年 11 月 24 日、A 社と面談を行いました（以下「2026 年 11 月 24 日付面談」といいます。）。2026 年 11 月 24 日付面談において、本投資法人は、A 社より、A 社と公開買付者グループの間で応募契約締結がないままでは公開買付け（対抗提案）の開始は難しい状況であり、デュー・ディリジェンスを止めているという旨の伝達を受けました。もっとも、公開買付け（対抗提案）についての検討を既に中止した旨までの伝達は受けておらず、本投資法人としては、公開買付者グループの意向次第で A 社の検討は継続しているとの認識だったため、本投資法人は、A 社から伝達された内容及び本投資法人の認識について本特別委員会に報告を行うとともに、公開買付者グループの意向を確認することとしました。

2026 年 11 月 26 日、本特別委員会は、2026 年 11 月 21 日付書簡の内容とその後に本特別委員会が本投資法人より受けた説明の内容が整合していない状況にあるため、公開買付者グループに対し、公開買付者グループの公開買付け（対抗提案）に対する意向等について確認を行うこととし、書簡を送付しました（以下「2026 年 11 月 26 日付公開買付者グループ宛特別委員会書簡」といいます。）。具体的には、2026 年 11 月 26 日付公開買付者グループ宛特別委員会書簡においては、①2026 年 11 月５日付意向表明書に記載の公開買付価格での公開買付け（対抗提案）が開始された場合、公開買付者グループは、これを「公開買付者グループが納得し得る高い価格の対抗提案」に該当するものとして、A 社との間で真摯に交渉を行う意向を有しているか、②上記①における真摯な交渉の結果、公開買付者グループが A 社による公開買付け（対抗提案）に応募しないこととなった場合は、公開買付け（対抗提案）における公開買付価格以上の価格を再提示する意向を有しているか、③上記①及び②の双方又は一方についてかかる意向を有していないということであれば、その理由（公開買付者グループが本投資法人に対し、2026 年７月 31 日に、仮に公開買付者グループが行う公開買付けに対して公開買付者グループが納得し得る高い価格の対抗提案があった場合には、当該買い手候補者との間で真摯に交渉を行う意向であること、これにより、本投資法人の投資主に対して速やかに、かつ高い価格での本投資法人投資口の売却機会を提供できるものと考えていると伝達していたこととの整合性を含む。）、④A 社が公開買付け（対抗提案）を開始する前において、公開買付者グループが当該対抗的公開買付けに対する応募について A 社との間で協議する意向を有しているか、⑤上記④について、かかる意向を有していないということであれば、その理由（A 社は公開買付者グループが事前の応募契約を締結した場合には公開買付者グループの公開買付価格に対し５％のプレミアム付した価格での対抗的公開買付を行う意向があると本投資法人が認識していることも踏まえ、公開買付者グループが本投資法人に対し、2026 年７月 31 日に、仮に公開買付者グループが行う公開買付けに対して公開買付者グループが納得し得

る高い価格の対抗提案があった場合には、当該買い手候補者との間で真摯に交渉を行う意向であること、これにより、本投資法人の投資主に対して速やかに、かつ高い価格での本投資法人投資口の売却機会を提供できるものと考えていると伝達していたこととの整合性を含む。）、の確認を公開買付者グループに依頼しました。また、上記の確認事項①ないし⑤は、いずれも、本公開買付けが、前回公開買付けにおいて本投資法人がオークションプロセスを経ることなく賛同及び応募推奨の意見を表明したことに公開買付者グループが強い問題意識を有するに至ったことを端緒として、その後公開買付者グループからオープンビッドの提案があり、公開買付者グループが行う公開買付けに対して公開買付者グループが納得し得る高い価格の対抗提案があった場合には、当該買い手候補者との間で真摯に交渉を行う意向であること、これにより、本投資法人の投資主に対して速やかに、かつ高い価格での本投資法人投資口の売却機会を提供できるものと考えている旨伺ったこと等も踏まえ、本特別委員会としても、本公開買付けより高い公開買付価格による対抗的公開買付けが実施された、又は、かかる対抗的公開買付けについての真摯な提案があった場合にはキャスティングボートを握る公開買付者グループがこれを真摯にご検討されることを想定していたことを踏まえたものである旨を伝達しました。

その後、2026 年 11 月 26 日、本特別委員会は、公開買付者グループより、2026 年 11 月 26 日付公開買付者グループ宛特別委員会書簡の確認事項①ないし⑤に対する回答（以下「2026 年 11 月 26 日付公開買付者グループ回答」といいます。）を受領しました。具体的には、大要、①について、現時点において対抗的公開買付けは開始されていないため、公開買付者グループは応募について A 社との間で交渉を行うか否かについて判断をしておらず、2026 年 11 月５日付意向表明書に記載の公開買付価格が「公開買付者グループが納得し得る高い価格の対抗提案」に該当するか否かも判断していないという旨、②について、現時点において対抗的公開買付けが開始されておらず、公開買付者グループは A 社との間で交渉を行うか否かについて判断をしていない以上、公開買付者が当該対抗的公開買付けにおける公開買付価格以上の価格を再提示するかについての仮定の意向を述べることはできないという旨、③について、公開買付者グループは当該対抗的公開買付けが現に開始されていない状況において意向を述べる状況にはないと考えている旨、④について、公開買付者グループは対抗的公開買付けが開始された場合にはじめて A 社との間で交渉を行うか検討する意向であり、現にこれが開始されていない現状において、応募について A 社との間で交渉を行う意向はない旨、⑤について、公開買付者グループは公開買付届出書に記載の通りの対応を行っている旨、公開買付者グループより回答を受けました。

上記の 11 月 26 日付公開買付者グループ回答を受けて、同日、本特別委員会は、A 社に対し、2026 年 11 月５日付意向表明書において提案されている公開買付け（対抗提案）について、法的拘束力を有する最終提案書の提出及び公開買付け（対抗提案）の開始の見込みについて、現状の考えを確認する書簡を送付しました（以下「2026 年 11 月 26 日付 A 社宛特別委員会書簡」といいます。）。2026 年 11 月 26 日付 A 社宛特別委員会書簡においては、本投資法人として、2026 年 11 月 24 日に A 社より A 社と公開買付者グループの間で応募契約締結がないままでは公開買付け（対抗提案）の開始は難しい状況であり、デュー・ディリジェンスを止めているという旨の伝達を受けたものの、2026 年 11 月 21 日付書簡で 2026 年 11 月 24 日に A

社からサンケイビルに伝達されたとされる内容との間に齟齬があり、公開買付け（対抗提案）についての検討を既に中止した旨までの伝達を受けた認識はなく、A 社の検討は継続しているとの認識だった旨の伝達がされました。また、かかる認識の下、本投資法人としては、公開買付者グループの意向等（公開買付者グループが事前の応募契約を締結した場合には、A 社が公開買付価格に対し５％のプレミアム付した価格での対抗的公開買付を行う意向があるのに対し、公開買付者グループが A 社との事前の協議に応じないことと、公開買付者グループが本投資法人に対し、2026 年 7 月 31 日に、仮に公開買付者グループが行う公開買付けに対して公開買付者グループが納得し得る高い価格の対抗提案があった場合には、当該買い手候補者との間で真摯に交渉を行う意向であること、これにより、本投資法人の投資主に対して速やかに、かつ高い価格での本投資法人投資口の売却機会を提供できるものと考えていると伝達していたこととの整合性を含む。）を再度確認した上で、A 社における公開買付け（対抗提案）の検討の継続または中止の意向を確認する必要があると認識している旨の伝達がされました。また、2026 年 11 月 26 日付 A 社宛特別委員会書簡においては、仮に A 社が公開買付け（対抗提案）について開始する意向をもはや有しないということであれば、足下において本投資法人投資口の価格が 1 口当たり 125,000 円を上回る水準で推移している状況も踏まえると、本投資法人として速やかに A 社の意向の変更について適時開示を行うことが必要と考えている旨も伝達がされました。

その後、2026 年 11 月 27 日、本特別委員会は、A 社より、当初の想定とは異なり、公開買付者グループからは、公開買付け（対抗提案）の開始前には公開買付け（対抗提案）に対する応募について A 社との間で協議する意向はない旨の説明を受けており、公開買付者グループによる応募の見通しが立たないという重大な不確実性が存する現状においては、対抗提案取引の検討を継続することは難しいものと考えており、かかる状況に変更が生じない限り、対抗提案取引に関する法的拘束力を有する最終提案書の提出及び公開買付け（対抗提案）の開始は予定していない旨の回答を受けました。A 社からのかかる回答及び公開買付者グループからの 2026 年 11 月 26 日付公開買付者グループ回答を踏まえて、本投資法人は、A 社が公開買付け（対抗提案）について開始する意向をもはや有していないと判断し、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。