

【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】	2026年2月20日
【報告者の名称】	サンケイリアルエステート投資法人
【報告者の所在地】	東京都千代田区内神田二丁目3番4号
【最寄りの連絡場所】	東京都千代田区内神田二丁目3番4号
【電話番号】	03-5542-1316
【事務連絡者氏名】	株式会社サンケイビル・アセットマネジメント 財務・IR部長 渡邊 昭男
【縦覧に供する場所】	サンケイリアルエステート投資法人 (東京都千代田区内神田二丁目3番4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、サンケイリアルエステート投資法人をいいます。
- (注2) 本書中の「公開買付者」とは、Tiger投資事業有限責任組合及びLion投資事業有限責任組合を総称して又は個別にいいます。また、それらを総称して「公開買付者ら」ということがあります。
- (注3) 本書中の「投信法」とは、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。）をいいます。
- (注4) 本書中の「投信法施行規則」とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年 総理府令第129号。その後の改正を含みます。）をいいます。
- (注5) 本書中の「株券等」とは、投資口に係る権利をいいます。
- (注6) 本書中の「本公開買付け」とは、本書提出に係る公開買付けをいいます。
- (注7) 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計数の総和と必ずしも一致しません。
- (注8) 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します。
- (注9) 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10) 本公開買付けは、投信法に基づき設立された投資法人であ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。）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ありません。本書及び本書の参照書類の中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遵守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、公開買付者ら及び本投資法人は米国外で設立された法人であり、その役員の全部又は一部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う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・当該法主体の関連者（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。
- (注11) 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、全て日本語で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します。
- (注12) 本書又は本書の参照書類の記載には、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、実際の結果がこれら将来に関する記述と大きく異なる

ことがあります。公開買付者ら、本投資法人又はそれらの関連者は、「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何ら約束するものではありません。本書又は本書の参照書類の中の「将来に関する記述」は、本書の日付の時点で公開買付者ら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、公開買付者ら、本投資法人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又は修正する義務を負うものではありません。

- (注13) 公開買付者ら、それら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年証券取引所法規則第14 e - 5条（b）の要件に従い、本投資法人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。

1【意見表明報告書の訂正報告書の提出事由】

2026年1月7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【訂正事由】

3 当該公開買付けに関する意見の内容、根拠及び理由

(1) 本公開買付けに関する意見の内容

(2) 本公開買付けに関する意見の根拠及び理由

公開買付者ら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

(ア) 公開買付者ら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

(b) 本取引の実施を決定するに至るまでの経緯

(イ) 本投資法人が本公開買付けに賛同するに至った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

(5) 本公開買付け後の組織再編等の方針（いわゆる二段階買収に関する事項）

(6) 本公開買付け価格の公正性を担保するための措置及び利益相反を回避するための措置等、本公開買付けの公正性を担保するための措置

本投資法人における独立した特別委員会の設置及び答申書の取得

() 判断内容

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

本公開買付けの公正性を担保する客観的状況の確保

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) 本公開買付けに関する意見の内容

(変更前)

本投資法人は、2026年1月6日開催の本投資法人役員会において、下記「(2) 本公開買付けに関する意見の根拠及び理由」に記載の根拠及び理由に基づき、本公開買付けに賛同の意見を表明するとともに、本投資法人投資口を所有する投資主の皆様に対して本公開買付けに応募することを推奨することを決議いたしました。

なお、上記本投資法人役員会決議は、下記「(6) 本公開買付価格の公正性を担保するための措置及び利益相反を回避するための措置等、本公開買付けの公正性を担保するための措置」の「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」に記載の方法により決議されております。

(変更後)

本投資法人は、2026年1月6日開催の本投資法人役員会において、下記「(2) 本公開買付けに関する意見の根拠及び理由」に記載の根拠及び理由に基づき、本公開買付けに賛同の意見を表明するとともに、本投資法人投資口を所有する投資主の皆様に対して本公開買付けに応募することを推奨することを決議いたしました。

その後、本投資法人は、2026年2月19日開催の本投資法人役員会において、本公開買付期間延長(以下に定義します。)後も、引き続き、下記「(2) 本公開買付けに関する意見の根拠及び理由」に記載の根拠及び理由に基づき、本公開買付けに賛同の意見を表明するとともに、本投資法人投資口を保有する投資主の皆様に対して本公開買付けに応募することを推奨する旨の意見を維持することを決議いたしました。

なお、上記本投資法人役員会決議は、いずれも下記「(6) 本公開買付価格の公正性を担保するための措置及び利益相反を回避するための措置等、本公開買付けの公正性を担保するための措置」の「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」に記載の方法により決議されております。

(2) 本公開買付けに関する意見の根拠及び理由

公開買付者ら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

(ア) 公開買付者ら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

(b) 本取引の実施を決定するに至るまでの経緯

(変更前)

<前略>

他方、上記の本投資法人及び本特別委員会との交渉と並行して、2025年11月20日以降、トーセイ・アセット・アドバイザーズは、トーセイ及びGICグループを交えて、サンケイビルとの間で、継続して本応募契約、本投資法人投資口の取得価額、取得方法等について協議を重ねた結果、本投資法人及び本特別委員会との協議・交渉の結果も踏まえ、2026年1月6日、本公開買付価格を125,000円とする本応募契約について合意に至ったことから、同日、公開買付者らは、サンケイビルとの間で本応募契約を締結したとのことです。

(変更後)

<前略>

他方、上記の本投資法人及び本特別委員会との交渉と並行して、2025年11月20日以降、トーセイ・アセット・アドバイザーズは、トーセイ及びGICグループを交えて、サンケイビルとの間で、継続して本応募契約、本投資法人投資口の取得価額、取得方法等について協議を重ねた結果、本投資法人及び本特別委員会との協議・交渉の結果も踏まえ、2026年1月6日、本公開買付価格を125,000円とする本応募契約について合意に至ったことから、同日、公開買付者らは、サンケイビルとの間で本応募契約を締結したとのことです。

その後、公開買付者らは、2026年1月7日から本公開買付けを開始しておりますが、本投資法人の投資主の皆様による本公開買付けへの応募状況及び今後の応募の見通し等に加え、後述のとおり、公開買付期間を延長することで、本投資法人の投資主の皆様が受け取ることのできる金額が実質的に増額されることを総合的に勘案し、本投資法人の

投資主の皆様は本公開買付けへの応募について更なる判断機会を提供するとともに、実質的に本公開買付価格よりも高い金額を本投資法人の投資主の皆様が受け取る機会を提供するため、2026年2月19日付で、公開買付期間を当初の予定通り2026年2月19日をもって終了させることなく、2026年3月6日まで延長し、合計40営業日とすること（以下「本公開買付期間延長」といいます。）を決定したとのことです。

これに伴い、本公開買付価格は変更されませんが、公開買付期間の延長により、本公開買付けに関連して投資主の皆様が受け取る金額は、公開買付期間の延長前と比較して、2026年2月期に係る1口当たりの分配金（利益超過分配金を含みます。以下「2026年2月期分配金」といいます。）に相当する額（2,773円）（注）が実質的に増額されることになるとのことです。具体的には、公開買付期間の延長前においては、2026年2月期分配金に係る基準日（以下「2026年2月期分配金基準日」といいます。）は本公開買付けの決済開始日後となるため、本公開買付けに応募した投資主の皆様は2026年2月期分配金を受け取ることができず、また、当該投資主の皆様との公平性の観点から、本公開買付けに応募しなかった投資主の皆様についても、本投資口併合により交付される1口当たりの金銭の額を、本公開買付価格から2026年2月期分配金の額を控除した金額とすることを予定しておりましたが、本公開買付期間の延長により、2026年2月期分配金基準日が本公開買付期間中に到来することになるため、2026年2月期分配金基準日に本投資法人投資口を所有し、かつ本公開買付けに応募した投資主の皆様は、2026年2月期分配金と本公開買付価格相当額の双方を受け取ることになり、また、当該投資主の皆様との公平性の観点から、本公開買付けに応募しなかった投資主の皆様についても、下記「（5）本公開買付け後の組織再編等の方針（いわゆる二段階買収に関する事項）」に記載のとおり、本投資口併合により交付される1口当たりの金銭の額を、2026年2月期分配金の額を控除せず、本公開買付価格と同額とすることに変更したため、2026年2月期分配金基準日に本投資法人投資口を所有していることを前提として、2026年2月期分配金と本公開買付価格相当額の双方を受け取ることになるとのことです。本公開買付価格は変更されないため、いずれの投資主の皆様においても、本公開買付期間の延長前と比較して、本投資法人投資口に関して受け取る金額は2026年2月期分配金に相当する額（2,773円）が実質的に増額されることになるとのことです。

（注） 2026年2月期分配金の金額は、本投資法人が2025年10月16日に公表した「2025年8月期 決算短信（REIT）」に記載の予想値であり、今後変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。以下、2026年2月期分配金の金額について同様です。

（イ）本投資法人が本公開買付けに賛同するに至った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>

こうした判断のもと、本投資法人は、本公開買付けを含む本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と判断し、また、本公開買付価格は投資主にとって有用な投資回収の機会であると考え、本公開買付価格を含む本取引に係る取引条件は妥当なものであると判断し、2026年1月6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、本投資法人の投資主の皆様に対し、本公開買付けへの応募を推奨す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「（6）本公開買付価格の公正性を担保するための措置及び利益相反を回避するための措置等、本公開買付けの公正性を担保するための措置」の「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>

こうした判断のもと、本投資法人は、本公開買付けを含む本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と判断し、また、本公開買付価格は投資主にとって有用な投資回収の機会であると考え、本公開買付価格を含む本取引に係る取引条件は妥当なものであると判断し、2026年1月6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、本投資法人の投資主の皆様に対し、本公開買付けへの応募を推奨することを決議しました。その後、本投資法人は、2026年2月19日開催の本投資法人役員会において、本投資法人の投資口価格は2026年1月7日以降本公開買付価格である125,000円

を一定程度上回って推移していたものの、当該本投資法人役員会開催日の前営業日である2026年2月18日のJ-REIT市場における本投資法人投資口の終値である126,500円は本公開買付価格と近い金額となっていること、また、他に2026年1月6日開催の本投資法人役員会における決議以降に本公開買付価格を含む本取引に係る取引条件の妥当性等に影響を与える事情は生じていないことを踏まえ、引き続き、上記に記載の根拠及び理由に基づき、本公開買付けに賛同する旨の意見を表明するとともに、本投資法人の投資主の皆様に対し、本公開買付けへの応募を推奨する旨の意見を維持することを決議しました。なお、上記各本投資法人役員会における決議の方法については、下記「(6)本公開買付価格の公正性を担保するための措置及び利益相反を回避するための措置等、本公開買付けの公正性を担保するための措置」の「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。

(5) 本公開買付け後の組織再編等の方針(いわゆる二段階買収に関する事項)

(変更前)

<前略>

具体的には、公開買付者は、本公開買付けの決済の完了後、本投資法人の投資口の併合(以下「本投資口併合」といいます。)を行うことを付議議案に含む臨時投資主総会(以下「本臨時投資主総会」といいます。)の開催を本投資法人に要請する予定とのことです。なお、公開買付者は、本臨時投資主総会において上記議案に賛成する予定とのことです。また、本投資法人は、本書提出日現在において、本臨時投資主総会を2026年4月中旬に開催することを予定しています。なお、公開買付者は、本投資法人の2026年8月期中に本臨時投資主総会を開催し本投資口併合を完了させることができないと見込まれる場合、臨時投資主総会を開催した上で、本投資法人の規約を変更することにより、2026年8月期の決算期を2026年8月から2027年2月に変更することを要請する予定とのことです。

本臨時投資主総会において本投資口併合の議案についてご承認をいただいた場合には、本投資口併合がその効力を生ずる日において、本投資法人の投資主の皆様は、本臨時投資主総会においてご承認をいただいた本投資口併合の割合に応じた数の本投資法人投資口を所有することとなります。本投資口併合をすることにより投資口の数に1口に満たない端数が生じるときは、端数が生じた本投資法人の投資主に対して、投信法第88条第1項その他の関係法令の定める手続に従い、当該端数の合計数(合計した数に1口に満たない端数がある場合には、当該端数は切り捨てられます。以下同じです。)に相当する本投資法人投資口を公開買付者らに売却することによって得られる金銭が交付されることとなります。公開買付者は、当該端数の合計数に相当する本投資法人投資口の売却価格については、当該売却の結果、本公開買付けに応募されなかった本投資法人の投資主(公開買付者らを除きます。)に交付される金銭の額は、本公開買付価格から2026年2月期に係る1口当たり分配金(利益超過分配金を含みます。)の金額を控除した金額に当該各投資主が所有していた本投資法人投資口の数を乗じた価格と同一となるよう売却価格を定め、公開買付者らに売却するよう本投資法人に要請する予定とのことです。また、本投資口併合の割合は、本書提出日現在未定ですが、本投資口併合の効力発生日において公開買付者らのみが本投資法人の発行済投資口の全てを所有することとなるよう、本公開買付けに応募されなかった本投資法人の投資主の所有する本投資法人投資口の数が1口に満たない端数となるように決定される予定とのことです。本投資法人は、本公開買付けが成立した場合には、公開買付者らによるこれらの要請に応じる予定です。

上記の手続については、関係法令についての改正、施行及び当局の解釈等の状況等によっては、実施に時間を要し、又は実施の方法に変更が生じる可能性があるとのことです。但し、その場合でも、本公開買付けが成立した場合には、本公開買付けに応募されなかった本投資法人の投資主に対しては、最終的に金銭を交付する方法が採用される予定であり、その場合に交付される金銭の額については、本公開買付価格から本投資法人の2026年2月期に係る1口当たり分配金(利益超過分配金を含みます。)の額を控除した価格に当該各投資主が所有していた本投資法人投資口の数を乗じた価格と同一になるよう算定する予定とのことです。具体的な手続及びその実施時期等については、本投資法人と協議の上、決定次第、本投資法人が速やかに公表する予定とのことです。

なお、株式会社における株式の併合において認められる反対株主の株式買取請求権（会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。以下「会社法」といいます。）第182条の4）及び価格の決定の申立て（会社法第182条の5第2項）は、投信法に定められていないため、本投資口併合に際しては、本公開買付けに応募されなかった本投資法人の投資主は、本投資口併合に反対する場合においてもその所有する投資口について買取請求や価格の決定の申立てを行うことができません。しかしながら、投信法第88条第1項は、投資口の併合をすることにより生じた端数投資口の売却価格については、その端数の合計数に相当する口数の投資口を、公正な金額による売却を実現するために適当な方法として内閣府令で定めるものにより売却し、かつ、その端数に応じてその売却により得られた代金を投資主に交付しなければならないと定めております。同項において定める公正な金額による売却を実現するために適当な方法としては、投信法施行規則第138条第3号において、非上場の投資口については当該投資口を発行する投資法人の純資産の額に照らして公正妥当な金額による売却をするものと定められているところ、本公開買付け価格は本投資法人の1口当たりNAVを上回る価格によるものであるとのことです。そして、本投資口併合により本公開買付けに応募されなかった本投資法人の投資主に交付される1口当たりの金銭の額は、かかる本公開買付け価格から本投資法人の2026年2月期に係る1口当たり分配金（利益超過分配金を含みます。）の額を控除した価格とすることが予定されており、投信法に定める公正妥当な金額と評価される水準であると考えているとのことです。

<後略>

（変更後）

<前略>

具体的には、公開買付者は、本公開買付けの決済の完了後、本投資法人の投資口の併合（以下「本投資口併合」といいます。）を行うことを付議議案に含む臨時投資主総会（以下「本臨時投資主総会」といいます。）の開催を本投資法人に要請する予定とのことです。なお、公開買付者は、本臨時投資主総会において上記議案に賛成する予定とのことです。また、本投資法人は、本書提出日現在において、本臨時投資主総会を2026年5月中旬に開催することを予定しています。なお、公開買付者は、本投資法人の2026年8月期中に本臨時投資主総会を開催し本投資口併合を完了させることができないと見込まれる場合、臨時投資主総会を開催した上で、本投資法人の規約を変更することにより、2026年8月期の決算期を2026年8月から2027年2月に変更することを要請する予定とのことです。

本臨時投資主総会において本投資口併合の議案についてご承認をいただいた場合には、本投資口併合がその効力を生ずる日において、本投資法人の投資主の皆様は、本臨時投資主総会においてご承認をいただいた本投資口併合の割合に応じた数の本投資法人投資口を所有することとなります。本投資口併合をすることにより投資口の数に1口に満たない端数が生じるときは、端数が生じた本投資法人の投資主に対して、投信法第88条第1項その他の関係法令の定める手続に従い、当該端数の合計数（合計した数に1口に満たない端数がある場合には、当該端数は切り捨てられます。以下同じです。）に相当する本投資法人投資口を公開買付者らに売却することによって得られる金銭が交付されることとなります。公開買付者らは、当該端数の合計数に相当する本投資法人投資口の売却価格については、当該売却の結果、本公開買付けに応募されなかった本投資法人の投資主（公開買付者らを除きます。）に交付される金銭の額は、本公開買付け価格に当該各投資主が所有していた本投資法人投資口の数を乗じた価格と同一となるよう売却価格を定め、公開買付者らに売却するよう本投資法人に要請する予定とのことです。また、本投資口併合の割合は、本書提出日現在未定ですが、本投資口併合の効力発生日において公開買付者らのみが本投資法人の発行済投資口の全てを所有することとなるよう、本公開買付けに応募されなかった本投資法人の投資主の所有する本投資法人投資口の数が1口に満たない端数となるように決定される予定とのことです。本投資法人は、本公開買付けが成立した場合には、公開買付者らによるこれらの要請に応じる予定です。

上記の手続については、関係法令についての改正、施行及び当局の解釈等の状況等によっては、実施に時間を要し、又は実施の方法に変更が生じる可能性があるとのことです。但し、その場合でも、本公開買付けが成立した場合には、本公開買付けに応募されなかった本投資法人の投資主に対しては、最終的に金銭を交付する方法が採用される予定であり、その場合に交付される金銭の額については、本公開買付け価格に当該各投資主が所有していた本投資法人投資口の数を乗じた価格と同一になる

よう算定する予定とのことです。具体的な手続及びその実施時期等については、本投資法人と協議の上、決定次第、本投資法人が速やかに公表する予定とのことです。

なお、株式会社における株式の併合において認められる反対株主の株式買取請求権（会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。以下「会社法」といいます。）第182条の4）及び価格の決定の申立て（会社法第182条の5第2項）は、投信法に定められていないため、本投資口併合に際しては、本公開買付けに応募されなかった本投資法人の投資主は、本投資口併合に反対する場合においてもその所有する投資口について買取請求や価格の決定の申立てを行うことができません。しかしながら、投信法第88条第1項は、投資口の併合をすることにより生じた端数投資口の売却価格については、その端数の合計数に相当する口数の投資口を、公正な金額による売却を実現するために適当な方法として内閣府令で定めるものにより売却し、かつ、その端数に応じてその売却により得られた代金を投資主に交付しなければならないと定めております。同項において定める公正な金額による売却を実現するために適当な方法としては、投信法施行規則第138条第3号において、非上場の投資口については当該投資口を発行する投資法人の純資産の額に照らして公正妥当な金額による売却をするものと定められているところ、本公開買付け価格は本投資法人の1口当たりNAVを上回る価格によるものであるとのことです。そして、本投資口併合により本公開買付けに応募されなかった本投資法人の投資主に交付される1口当たりの金銭の額は、かかる本公開買付け価格と同一とすることが予定されており、投信法に定める公正妥当な金額と評価される水準であると考えているとのことです。

< 後略 >

（6）本公開買付け価格の公正性を担保するための措置及び利益相反を回避するための措置等、本公開買付けの公正性を担保するための措置

本投資法人における独立した特別委員会の設置及び答申書の取得

（ ） 判断内容

（変更前）

本特別委員会は、以上の経緯で、本諮問事項について慎重に検討及び協議を重ねた結果、委員全員一致の決議により、2026年1月5日、本投資法人役員会に対し、大要以下の内容の本答申書を提出しました。

< 後略 >

（変更後）

本特別委員会は、以上の経緯で、本諮問事項について慎重に検討及び協議を重ねた結果、委員全員一致の決議により、2026年1月5日、本投資法人役員会に対し、大要以下の内容の本答申書を提出しました。また、本特別委員会は、委員全員一致の決議により、2026年2月19日、本投資法人の投資口価格は2026年1月7日以降本公開買付け価格である125,000円を一定程度上回って推移していたものの、当該本特別委員会開催日の前営業日である2026年2月18日のJ-REIT市場における本投資法人投資口の終値である126,500円は本公開買付け価格と近い金額となっていること、また、他に2026年1月5日の本答申書の提出以降に本取引の目的の合理性、本取引の取引条件の公正性・妥当性及び本取引に係る手続の公正性に影響を与え得る事情は生じていないことを踏まえ、本取引の目的の合理性、本取引の取引条件の公正性・妥当性及び本取引に係る手続の公正性に係る意見について本答申書の内容から変更はないことを承認しました。

< 後略 >

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

（変更前）

< 前略 >

その結果、本投資法人は、上記「（2）本公開買付けに関する意見の根拠及び理由」の「公開買付けら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」の「（イ）本投資法人が

本公開買付けに賛同するに至った意思決定の過程及び理由」のとおり、本投資法人投資口の非公開化に伴い公開投資口市場での資金調達が難しくなるという影響はあるものの、上場維持に付随するコストの削減及びより柔軟な事業拡大が可能となることから、本公開買付けを含む本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と判断し、また、本公開買付価格は、みずほ証券による投資口価値算定結果のうち、市場投資口価格基準法、DDM法及び修正純資産法に基づく算定結果のレンジの上限額を上回るとともに、類似投資法人比較法に基づく算定結果のレンジの範囲内であり、本公開買付価格の妥当性を否定するものではなく、むしろ投資主にとって有用な投資回収の機会であると考え、本公開買付価格を含む本取引に係る取引条件は妥当なものであると判断し、2026年1月6日開催の本投資法人役員会において、審議及び決議に参加した本投資法人の役員の全員一致（本投資法人の執行役員1名及び監督役員2名のうち、執行役員である太田裕一氏を除く、審議及び決議に参加した2名の全員一致）で、本公開買付けに賛同する旨の意見を表明するとともに、本投資法人の投資主の皆様に対し、本公開買付けへの応募を推奨することを決議しました。

なお、本投資法人の執行役員である太田裕一氏は、サンケイビル・アセットマネジメントの代表取締役を兼務しており、本取引がサンケイビル・アセットマネジメントの事業に重要な影響を及ぼし得ることなど、サンケイビル・アセットマネジメントが本取引について本投資法人の投資主の利益とは異なる利害関係を有すること、及び本取引においては、本投資法人の一般投資主が最終的に金銭を対価としてスクイズアウトされることが想定されるため、取引条件の適正さが本投資法人の投資主の利益にとって特に重要となると考えられることから、本公開買付けの公正性、透明性及び客観性を確保し、利益相反を回避し、本取引の是非や取引条件についての交渉及び判断が行われる過程全般にわたってその公正性を担保するため、本特別委員会の設置及びそれ以降の本投資法人役員会（上記の2026年1月6日開催の本投資法人役員会を含みます。）の本取引に係る審議及び決議、また公開買付者らとの本取引に関する協議に加わっておりません。

（変更後）

< 前略 >

その結果、本投資法人は、上記「（2）本公開買付けに関する意見の根拠及び理由」の「公開買付者ら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」の「（イ）本投資法人が本公開買付けに賛同するに至った意思決定の過程及び理由」のとおり、本投資法人投資口の非公開化に伴い公開投資口市場での資金調達が難しくなるという影響はあるものの、上場維持に付随するコストの削減及びより柔軟な事業拡大が可能となることから、本公開買付けを含む本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と判断し、また、本公開買付価格は、みずほ証券による投資口価値算定結果のうち、市場投資口価格基準法、DDM法及び修正純資産法に基づく算定結果のレンジの上限額を上回るとともに、類似投資法人比較法に基づく算定結果のレンジの範囲内であり、本公開買付価格の妥当性を否定するものではなく、むしろ投資主にとって有用な投資回収の機会であると考え、本公開買付価格を含む本取引に係る取引条件は妥当なものであると判断し、2026年1月6日開催の本投資法人役員会において、審議及び決議に参加した本投資法人の役員の全員一致（本投資法人の執行役員1名及び監督役員2名のうち、執行役員である太田裕一氏を除く、審議及び決議に参加した2名の全員一致）で、本公開買付けに賛同する旨の意見を表明するとともに、本投資法人の投資主の皆様に対し、本公開買付けへの応募を推奨することを決議しました。

また、本投資法人は、2026年2月19日開催の本投資法人役員会において、本投資法人の投資口価格は2026年1月7日以降本公開買付価格である125,000円を一定程度上回って推移していたものの、当該本投資法人役員会開催日の前営業日である2026年2月18日のJ-REIT市場における本投資法人投資口の終値である126,500円は本公開買付価格と近い金額となっていること、また、他に2026年1月6日開催の本投資法人役員会における決議以降に本公開買付価格を含む本取引に係る取引条件の妥当性等に影響を与える事情は生じていないことを踏まえ、引き続き、上記「（2）本公開買付けに関する意見の根拠及び理由」の「公開買付者ら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」の「（イ）本投資法人が本公開買付けに賛同するに至った意思決定の過程及び理由」のとおり、審議及び決議に参加した本投資法人の役員の全員一致（本投資法人の執行役員1名及び監督役員2名のうち、執行役員である太田裕一氏を除く、審議及び決議に参加した2名の全員一致）で、本公開買付けに賛同する旨の意見を表明する

とともに、本投資法人の投資主の皆様に対し、本公開買付けへの応募を推奨する旨の意見を維持することを決議しました。

なお、本投資法人の執行役員である太田裕一氏は、サンケイビル・アセットマネジメントの代表取締役を兼務しており、本取引がサンケイビル・アセットマネジメントの事業に重要な影響を及ぼし得ることなど、サンケイビル・アセットマネジメントが本取引について本投資法人の投資主の利益とは異なる利害関係を有すること、及び本取引においては、本投資法人の一般投資主が最終的に金銭を対価としてスクイズアウトされることが想定されるため、取引条件の適正さが本投資法人の投資主の利益にとって特に重要となると考えられることから、本公開買付けの公正性、透明性及び客観性を確保し、利益相反を回避し、本取引の是非や取引条件についての交渉及び判断が行われる過程全般にわたってその公正性を担保するため、本特別委員会の設置及びそれ以降の本投資法人役員会（上記の2026年1月6日開催の本投資法人役員会及び上記の2026年2月19日開催の本投資法人役員会を含みます。）の本取引に係る審議及び決議、また公開買付者らとの本取引に関する協議に加わっておりません。

本公開買付けの公正性を担保する客観的状況の確保

（変更前）

<前略>

また、公開買付者らは、公開買付期間として、法令に定められた最短期間が20営業日であるところ、30営業日に設定しているとのことです。公開買付期間を法定期間より長期に設定することにより、本投資法人の投資主の皆様の本公開買付けに対する応募について適切な判断機会を確保するとともに、対抗的買収提案者にも本投資法人投資口の買付け等を行う機会を確保し、もって本公開買付価格の公正性を担保することを企図しているとのことです。

（変更後）

<前略>

また、公開買付者らは、公開買付期間として、法令に定められた最短期間が20営業日であるところ、40営業日に設定しているとのことです。公開買付期間を法定期間より長期に設定することにより、本投資法人の投資主の皆様の本公開買付けに対する応募について適切な判断機会を確保するとともに、対抗的買収提案者にも本投資法人投資口の買付け等を行う機会を確保し、もって本公開買付価格の公正性を担保することを企図しているとのことです。