

【表紙】

【提出書類】	公開買付届出書の訂正届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2026年4月2日
【届出者の氏名又は名称】 / 1	Tiger投資事業有限責任組合
【届出者の住所又は所在地】	東京都渋谷区神宮前一丁目5番8号
【最寄りの連絡場所】	東京都千代田区丸の内二丁目6番1号 丸の内パークビルディング 森・濱田松本法律事務所外国法共同事業
【電話番号】	03-6213-8108
【事務連絡者氏名】	弁護士 尾本 太郎 / 同 松下 憲 / 同 山本 義人 / 同 坂尻 健輔
【代理人の氏名又は名称】	該当事項はありません。
【代理人の住所又は所在地】	該当事項はありません。
【最寄りの連絡場所】	該当事項はありません。
【電話番号】	該当事項はありません。
【事務連絡者氏名】	該当事項はありません。
[届出者の氏名又は名称] / 2	Lion投資事業有限責任組合
[届出者の住所又は所在地]	東京都渋谷区神宮前一丁目5番8号
[最寄りの連絡場所]	東京都千代田区丸の内二丁目6番1号 丸の内パークビルディング 森・濱田松本法律事務所外国法共同事業
[電話番号]	03-6213-8108
[事務連絡者氏名]	弁護士 尾本 太郎 / 同 松下 憲 / 同 山本 義人 / 同 坂尻 健輔
[代理人の氏名又は名称]	該当事項はありません。
[代理人の住所又は所在地]	該当事項はありません。
[最寄りの連絡場所]	該当事項はありません。
[電話番号]	該当事項はありません。
[事務連絡者氏名]	該当事項はありません。
【縦覧に供する場所】	Tiger投資事業有限責任組合 (東京都渋谷区神宮前一丁目5番8号) Lion投資事業有限責任組合 (東京都渋谷区神宮前一丁目5番8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「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2) 本書中の「対象者」とは、サンケイリアルエステート投資法人をいいます。

(注3) 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。

(注4) 本書中の「株券等」とは、投資口に係る権利をいいます。

(注5) 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6) 本書中の記載において、日数又は日時に記載がある場合は、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ます。

(注7) 本書の提出に係る公開買付け(以下「本公開買付け」といいます。)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。以下「投信法」といいます。)に基づき設立された投資法人である対象者の投資口(以下「対象者投資口」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、公開買付者ら及び対象者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8) 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ます。
- (注9) 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、対象者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、対象者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10) 公開買付者ら、それら及び対象者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14e - 5条(b)の要件に従い、対象者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【公開買付届出書の訂正届出書の提出理由】

2026年1月7日付で提出いたしました公開買付届出書（2026年2月19日付、2026年3月6日付及び2026年3月23日付で提出した公開買付届出書の訂正届出書により訂正された事項を含みます。）につきまして、対象者が、2026年4月1日付で「（開示事項の経過）テナントの異動（主要取引先との貸借の解消（一部を除く））に関するお知らせ（福岡グリーンビルディング）」を公表したことに伴い、記載事項及び添付書類である2026年1月7日付公開買付開始公告（2026年2月19日付、2026年3月6日付及び2026年3月23日付で行いました「公開買付条件等の変更の公告」により訂正された事項を含みます。）の一部に訂正すべき事項（公開買付期間を、本書提出日である2026年4月2日から起算して10営業日を経過した日にあたる2026年4月16日まで延長する公開買付期間の延長を含みます。）が生じたので、これを訂正するため、法第27条の8第2項の規定に基づき、公開買付届出書の訂正届出書を提出するものです。

2【訂正事項】

公開買付届出書

第1 公開買付要項

3 買付け等の目的

- (2) 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

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

() 本取引の実施を決定するに至るまでの経緯

- (3) 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

本公開買付けの公正性を担保する客観的状況の確保

- (4) 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）

4 買付け等の期間、買付け等の価格及び買付予定の株券等の数

- (1) 買付け等の期間

届出当初の期間

10 決済の方法

- (2) 決済の開始日

第5 対象者の状況

6 その他

公開買付届出書の添付書類

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。

公開買付届出書

第1【公開買付要項】

3【買付け等の目的】

- (2) 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
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
() 本取引の実施を決定するに至るまでの経緯
(訂正前)

< 前略 >

その後、公開買付者らは、本公開買付けの開始後における対象者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、本公開買付けの目的を円滑に達成する必要性を考慮して、慎重に検討した結果、対象者の投資主の皆様の本公開買付けへの応募について更なる判断機会を提供し、本公開買付けの成立可能性を高めるため、2026年3月6日、公開買付期間を2026年3月23日まで延長し、合計50営業日とすることを決定いたしました。なお、2026年3月6日時点においても、公開買付者らにおいて、本公開買付価格の変更はございません。

さらに、公開買付者らは、本公開買付けの開始後における対象者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、本公開買付けの目的を円滑に達成する必要性を考慮して、慎重に検討した結果、対象者の投資主の皆様の本公開買付けへの応募について更なる判断機会を提供し、本公開買付けの成立可能性を高めるため、2026年3月23日、公開買付期間を2026年4月6日まで延長し、合計60営業日とすることを決定いたしました。なお、公開買付者らとしては、本書提出日現在においても、125,000円という本公開買付価格は、対象者の価値を十分に反映しているものと考えているため、公開買付者らにおいて、本公開買付価格の変更は行っておりません。

(訂正後)

< 前略 >

その後、公開買付者らは、本公開買付けの開始後における対象者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、本公開買付けの目的を円滑に達成する必要性を考慮して、慎重に検討した結果、対象者の投資主の皆様の本公開買付けへの応募について更なる判断機会を提供し、本公開買付けの成立可能性を高めるため、2026年3月6日、公開買付期間を2026年3月23日まで延長し、合計50営業日とすることを決定いたしました。なお、2026年4月2日時点においても、公開買付者らにおいて、本公開買付価格の変更はございません。

さらに、公開買付者らは、本公開買付けの開始後における対象者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、本公開買付けの目的を円滑に達成する必要性を考慮して、慎重に検討した結果、対象者の投資主の皆様の本公開買付けへの応募について更なる判断機会を提供し、本公開買付けの成立可能性を高めるため、2026年3月23日、公開買付期間を2026年4月6日まで延長し、合計60営業日とすることを決定しておりました。

その後、対象者が、2026年4月1日付で「(開示事項の経過)テナントの異動(主要取引先との貸借の解消(一部を除く))に関するお知らせ(福岡グリーンビルディング)」を公表したことに伴い、対象者における2027年2月期(2026年9月1日~2027年2月28日)の運用状況及び分配金は「福岡グリーンビルディング」におけるテナント異動前である2025年8月期(2025年3月1日~2025年8月31日)と比べて大幅な減収減益が見込まれ、その結果大幅な分配金の減少が見込まれることが公表されたことから、公開買付届出書に記載すべき重要な事実の変更が生じたため、公開買付者らは、法第27条の8第2項の規定に基づき、公開買付届出書の訂正届出書を関東財務局長に提出するとともに、これに伴い、法第27条の8第8項の規定により、公開買付期間を、当該訂正届出書の提出日である2026年4月2日から起算して10営業日を経過した日にあたる2026年4月16日まで延長し、公開買付期間を合計68営業日とすることを含む買付条件等(公開買付期間及び決済の開始日)の変更を、2026年4月2日付で決定いたしました。なお、公開買付者らとしては、本書提出日現在においても、125,000円という本公開買付価格は、対象者の価値を十分に反映しているものと考えているため、公開買付者らにおいて、本公開買付価格の変更は行っておりません。

(3) 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

本公開買付けの公正性を担保する客観的状況の確保

(訂正前)

<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、60営業日に設定しております。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、対象者の投資主の皆様は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対象者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おります。

(訂正後)

<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、60営業日に設定しておりました。その後、対象者が、2026年4月1日付で「(開示事項の経過)テナントの異動(主要取引先との貸借の解消(一部を除く))に関するお知らせ(福岡グリーンビルディング)」を公表したことに伴い、対象者の2027年2月期(2026年9月1日～2027年2月28日)の運用状況及び分配金は「福岡グリーンビルディング」におけるテナント異動前である2025年8月期(2025年3月1日～2025年8月31日)と比べて大幅な減収減益が見込まれ、その結果大幅な分配金の減少が見込まれることが公表されたことから、公開買付届出書に記載すべき重要な事実の変更が生じたため、公開買付者らは、法第27条の8第2項の規定に基づき、公開買付届出書の訂正届出書を関東財務局長に提出するとともに、これに伴い、法第27条の8第8項の規定により、公開買付期間を、当該訂正届出書の提出日である2026年4月2日から起算して10営業日を経過した日にあたる2026年4月16日まで延長したため、公開買付期間は合計68営業日となりました。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、対象者の投資主の皆様は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対象者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おります。

(4) 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)

(訂正前)

<前略>

具体的には、公開買付者らは、本公開買付けの決済の完了後、対象者の投資口の併合(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。)の開催を対象者に要請する予定です。なお、公開買付者らは、本臨時投資主総会において上記議案に賛成する予定です。また、対象者は、本書提出日現在において、本臨時投資主総会を2026年6月中旬に開催することを予定しているとのことです。なお、公開買付者らは、対象者の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、対象者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です。

<後略>

(訂正後)

<前略>

具体的には、公開買付者らは、本公開買付けの決済の完了後、対象者の投資口の併合(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。)の開催を対象者に要請する予定です。なお、公開買付者らは、本臨時投資主総会において上記議案に賛成する予定です。また、対象者は、本書提出日現在において、本臨時投資主総会を2026年6月下旬に開催することを予定しているとのことです。なお、公開買付者らは、対象者の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、対象者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です。

<後略>

4 【買付け等の期間、買付け等の価格及び買付予定の株券等の数】**(1) 【買付け等の期間】****【届出当初の期間】**

(訂正前)

買付け等の期間	2026年1月7日(水曜日)から2026年4月6日(月曜日)まで(60営業日)
公告日	2026年1月7日(水曜日)
公告掲載新聞名	電子公告を行い、その旨を日本経済新聞に掲載します。 (電子公告アドレス https://disclosure2.edinet-fsa.go.jp/)

(訂正後)

買付け等の期間	2026年1月7日(水曜日)から2026年4月16日(木曜日)まで(68営業日)
公告日	2026年1月7日(水曜日)
公告掲載新聞名	電子公告を行い、その旨を日本経済新聞に掲載します。 (電子公告アドレス https://disclosure2.edinet-fsa.go.jp/)

10 【決済の方法】**(2) 【決済の開始日】**

(訂正前)

2026年4月13日(月曜日)

(訂正後)

2026年4月23日(木曜日)

第5【対象者の状況】

6【その他】

(訂正前)

該当事項はありません。

(訂正後)

対象者は2026年4月1日に、「(開示事項の経過)テナントの異動(主要取引先との貸借の解消(一部を除く))に関するお知らせ(福岡グリーンビルディング)」を公表しております。当該公表の概要は以下のとおりです。なお、以下の公表内容の概要は、対象者が公表した内容を一部抜粋したものであり、公開買付者はその正確性及び真実性について独自に検証し得る立場になく、また、実際にそのような検証を行っておりません。詳細につきましては、当該公表の内容をご参照ください。

2025年9月30日付で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。)が別途公表いたしました「テナントの異動(主要取引先との貸借の解消(一部を除く))に関するお知らせ(日立九州ビル)」の「3.本物件の今後の運営方針について」に記載のとおり、本投資法人は、本投資法人の運用資産である「福岡グリーンビルディング」(2026年1月30日付で別途公表いたしました「運用資産の名称変更に関するお知らせ」に記載のとおり、2026年2月1日付で「日立九州ビル」は「福岡グリーンビルディング」に名称を変更しております。以下「本物件」といいます。)について、マルチテナント向けの仕様へ変更のうえでのリテナント及び売却の検討を進めております。しかし、本物件の原状回復工事及びマルチテナント向けの仕様変更のためのリニューアル工事につき、建築コストの増加並びに人手不足及び資材不足の影響から、2026年4月1日現在においても工事発注にいたっておりません。かかる進捗状況及び本物件の特性に鑑みるとリースアップには当初想定していたよりも相応の時間を要するものと見込まれ、少なくとも2027年2月期(2026年9月1日~2027年2月28日)中にはリテナントが完了することはない見通しとなりました。また、本物件の売却についても引き続き検討を進めておりますが、上記工事及びリテナントの進捗を前提に売却を進める想定であるため、少なくとも2027年2月期(2026年9月1日~2027年2月28日)中に売却が完了することはない見通しとなりました。

一方で、2027年2月期(2026年9月1日~2027年2月28日)については、本物件に関し、2026年2月期(2025年9月1日~2026年2月28日)における解約違約金582百万円の収受や、2026年8月期(2026年3月1日~2026年8月31日)における原状回復工事精算金収入等1,419百万円の収受に相当する収益の予定はありません。

上記を踏まえた場合、2027年2月期(2026年9月1日~2027年2月28日)の運用状況及び分配金は本物件におけるテナント異動前である2025年8月期(2025年3月1日~2025年8月31日)と比べて大幅な減収減益が見込まれ、その結果大幅な分配金の減少が見込まれます。2027年2月期(2026年9月1日~2027年2月28日)の具体的な予想については引き続き精査中であり、2026年4月15日に予定する2026年2月期の決算発表(2026年2月期 決算短信(REIT))において公表する予定です。

公開買付届出書の添付書類

公開買付者らは、本公開買付けについて、買付条件等の変更を行ったため、2026年4月2日付で「公開買付条件等の変更の公告」の電子公告を行いました。当該「公開買付条件等の変更の公告」を2026年1月7日付「公開買付開始公告」(2026年2月19日付、2026年3月6日付及び2026年3月23日付「公開買付条件等の変更の公告」により変更された事項を含みます。)の変更として本公開買付届出書の訂正届出書に添付いたします。

なお、「公開買付条件等の変更の公告」を行った旨は、日本経済新聞に遅滞なく公告する予定です。