



【各位】

2026年1月6日  
トーセイ株式会社

～不動産投資市場の持続可能な発展への貢献を目指して～

**TAAが運営管理するファンドによるサンケイリアルエステート投資法人の投資口に  
対する公開買付けの開始および、トーセイによる当該ファンドへの一部出資のお知らせ**

トーセイ株式会社(本社:東京都港区 代表取締役社長 山口誠一郎 証券コード:8923、以下「当社」)の100%子会社であるトーセイ・アセット・アドバイザーズ(本社:東京都港区 代表取締役社長 塚田良之、以下「TAA」)は、TAAが投資一任契約により運用管理するファンドが出資する投資ビークルを通じて、サンケイリアルエステート投資法人(本社:東京都千代田区 代表執行役員 太田 裕一、証券コード:2972)の投資口の公開買付け(以下「本公開買付け」)を開始致しますのでお知らせします。

◇本公開買付の背景と経緯

TAAは、アセットマネジメントおよびCREアドバイザー等不動産ファンド・コンサルティングを主たる事業としております。国内外の不動産投資家に対し、専門的な知見に基づき、不動産の潜在能力を適切に見極め、最適な投資戦略の策定ならびに運用を通じて、投資リターンを最大化を目指すアセットマネジメントサービスを提供しております。2025年8月末時点における私募ファンドの受託資産残高は2.4兆円を超えております。

また、トーセイグループは、「私たちは、グローバルな発想を持つ心豊かなプロフェッショナル集団としてあらゆる不動産シーンにおいて新たな価値と感動を創造する。」という存在理念の下、「都市に、心を。」という企業メッセージを掲げ、持続可能な社会の発展に向けた不動産の開発・再生を通して社会に貢献していくことで、企業価値の向上を目指しています。また、不動産再生、開発、賃貸、ファンド・コンサルティング、管理、ホテルの6事業を保有し、安定性の高いポートフォリオ経営を推進しております。特に、不動産再生事業においては、独自の目利き力を活かして、価値の低下した遊休資産等のポテンシャルを見出し、多様な手法を用いた不動産価値の最大化を通じて、不動産マーケットの活性化に取り組んでおります。

本公開買付けの対象者であるサンケイリアルエステート投資法人(以下「対象者」)は、オフィス、ホテルを中心とした優良なポートフォリオを構築し、持続的な成長に向けた取り組みを継続されてきました。しかしながら、近年においては対象者の投資口価格はNAV倍率1倍割れで推移する状況でありました。また、J-REIT市場においては、短期的な分配金利回りや業績に投資家の関心が集中する傾向があるため、このような環境下では、修繕やリノベーション等の価値向上策の実行に構造的な制約があり、物件の本源的な価値が発揮されていない可能性があると考えられました。

このような認識のもと、不動産の売買及び資産運用に係る豊富な知見を有するTAAにおいて、対象者のデュー・ディリジェンスおよび対象者の保有不動産の評価、保有不動産に係る取引に関する選択肢の検討を進めておりました。

その上で、公開買付けの対象者および対象者の資産運用会社である株式会社サンケイビル・アセットマネジメントに対して、対象者の保有不動産の入替や私募ファンドでの協業等の様々な提案や協議を継続するとともに、複数回にわたる意見交換を行い、個別物件の売買ではなく、対象者の投資口の取得および非公開化が、対象者が保有する物件の取得方法および物件の価値を高める手法として有力な選択肢となるとの結論に至りました。

そして、TAAより対象者に対して本公開買付けの買付価格を含む非公開化に係る取引の諸条件に関して提案し、今般、当該提案に応諾する旨の回答を受領したことから、本公開買付けを実施することを決定いたしました。

## ◇本公開買付け後の展望

本公開買付けの買付者らとなるのは、対象者の投資口を取得および所有等を目的として組成された投資事業有限責任組合であり、当社は、匿名組合出資を通じて、投資ビークルに対して一部資金提供を行います。

本公開買付けが成立した場合、公開買付者らはスクイズアウトを行った上で非公開化を予定しております。対象者の保有するポートフォリオの運用効率性の向上と資産価値の最大化のため、その資産の全部又は一部についての売却、バリューアップのための賃貸借契約の変更その他のリストラクチャリングを検討しています。

トーセイグループは、あらゆる事業を通じて、不動産のポテンシャルを見極め、活かし、その価値を最大化することで社会に貢献することを目指しております。本件取り組みは、当社グループのシナジーを活かして、多様な投資家の期待に応えるものであり、今後もグループの持続可能な成長と社会の発展に向けて、不動産のあらゆる可能性の追求に努めてまいります。

※本件の公開買付けの具体的内容は、本公開買付けに関して公開買付者らが2026年1月7日に提出する公開買付届出書をご参照下さい。

### <トーセイ株式会社 会社概要>

会社名 トーセイ株式会社  
<https://www.toseicorp.co.jp>  
代表者 山口 誠一郎  
所在地 東京都港区芝浦四丁目5番4号  
事業内容 不動産再生事業、不動産開発事業、  
不動産賃貸事業、不動産ファンド・コンサルティング事業  
不動産管理事業、ホテル事業

### <トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社 会社概要>

会社名 トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社  
<https://tosei-asset.co.jp/>  
代表者 塚田 良之  
所在地 東京都港区芝浦四丁目5番4号  
事業内容 不動産ファンド・コンサルティング事業

### <本件に関するお問い合わせ先>

トーセイ株式会社  
経営企画本部 広報・サステナビリティ推進部 中嶋  
Tel:03-5439-8807 Fax:03-5439-8809 email:pr-tosei@toseicorp.co.jp