

【表紙】

【提出書類】 有価証券届出書の訂正届出書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2026年2月19日

【発行者名】 日本リート投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 岩佐 泰志

【本店の所在の場所】 東京都港区新橋一丁目18番1号

【事務連絡者氏名】 SBIリートアドバイザーズ株式会社
財務企画本部 キャピタルマーケット部長 松本 美由紀

【電話番号】 03-5501-0088

【届出の対象とした募集
(売出)内国投資証券に
係る投資法人の名称】 日本リート投資法人

【届出の対象とした募集
(売出)内国投資証券の
形態及び金額】 形態：投資証券
発行価額の総額：一般募集 5,410,000,000円
売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し
280,000,000円

(注1) 発行価額の総額は、2026年2月9日(月)現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。
ただし、今回の一般募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額(発行価格)で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は、上記の金額とは異なります。

(注2) 売出価額の総額は、2026年2月9日(月)現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

安定操作に関する事項

1. 今回の募集及び売出しに伴い、本投資法人の発行する上場投資口について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。
2. 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所です。

【縦覧に供する場所】 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)

1 【有価証券届出書の訂正届出書の提出理由】

2026年2月18日提出の有価証券届出書の記載事項のうち、本投資法人の指定する販売先であるSBIホールディングス株式会社の状況等に関する事項を追加するとともに、ロックアップに関する事項を訂正するため、本有価証券届出書の訂正届出書を提出するものであります。

2 【訂正事項】

第一部 証券情報

第1 内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）

1 募集内国投資証券

(16) その他

第5 募集又は売出しに関する特別記載事項

3 【訂正箇所】

訂正箇所は_____ 野で示してあります。

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

1【募集内国投資証券】

(16)【その他】

<訂正前>

(前略)

- ⑥ 引受人は、本投資法人が指定する販売先として、本投資法人の投資主であり、かつ本資産運用会社の株主の親会社であるSBIホールディングス株式会社（本「第一部 証券情報」において、以下「指定先」といいます。）に対し、一般募集の対象となる本投資口のうち、2,200口を販売する予定です。

<訂正後>

(前略)

- ⑥ 引受人は、本投資法人が指定する販売先として、本投資法人の投資主であり、かつ本資産運用会社の株主の親会社であるSBIホールディングス株式会社（本「第一部 証券情報」において、以下「指定先」といいます。）に対し、一般募集の対象となる本投資口のうち、2,200口を販売する予定です。

指定先の状況等につきましては、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 4 販売先の指定について」をご参照ください。

第5【募集又は売出しに関する特別記載事項】

<訂正前>

(前略)

2 ロックアップについて

- (1) 一般募集に関連して、指定先に対し、共同主幹事会社との間で、発行価格等決定日に始まり、一般募集の受渡期日から起算して180日目の日に終了する期間中、共同主幹事会社の事前の書面による同意なしには、本投資口の売却等（ただし、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資口の貸渡し等を除きます。）を行わない旨を約するよう要請する予定です。

上記の場合において、共同主幹事会社は、その裁量で、当該合意の内容を一部又は全部につき解除できる権限を有する予定です。

(後略)

<訂正後>

(前略)

2 ロックアップについて

- (1) 一般募集に関連して、指定先は、共同主幹事会社との間で、発行価格等決定日に始まり、一般募集の受渡期日から起算して180日目の日に終了する期間中、共同主幹事会社の事前の書面による同意なしには、本投資口の売却等（ただし、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資口の貸渡し等を除きます。）を行わない旨を合意しています。

上記の場合において、共同主幹事会社は、その裁量で、当該合意の内容を一部又は全部につき解除できる権限を有しています。

(中略)

4 販売先の指定について

(1) 指定先の状況

a. 指定先の概要	名称	SBIホールディングス株式会社	
	本店の所在地	東京都港区六本木一丁目6番1号	
	代表者の役職及び氏名	代表取締役 会長 兼 社長 北尾 吉孝	
	直近の有価証券報告書等の提出日	<p>有価証券報告書 事業年度 第27期 (自2024年4月1日至2025年3月31日) 2025年6月26日 関東財務局長に提出</p> <p>半期報告書 事業年度 第28期中 (自2025年4月1日至2025年9月30日) 2025年11月14日 関東財務局長に提出</p>	
b. 本投資法人与指定先との間の関係	出資関係	本投資法人が保有している指定先の株式の数 (2026年2月19日現在)	—
		指定先が保有している本投資口の数 (2026年2月19日現在)	62,000口
	人事関係	本投資法人及び本資産運用会社と指定先との間には、人的関係はありません。	
	資金関係	本投資法人及び本資産運用会社は、指定先から借入れをしていません。	
	技術又は取引等の関係	指定先は、本投資法人との間で、本投資法人の保有資産である大宮センタービルの賃貸区画及び外看板の一部に関して賃貸借契約（その後の変更を含みます。）を締結しています。	
c. 指定先の選定理由	指定先は本資産運用会社の株主の親会社であり、本投資法人の投資主の利益と指定先の利益を共通のものにするという観点から、指定先として選定しています。		
d. 販売しようとする本投資口の数	2,200口		
e. 投資口の保有方針	本投資法人及び本資産運用会社は、指定先より、指定先が保有した投資口については、特段の事情がない限り、当面の間、保有を継続する意向であることを確認しています。		
f. 払込みに要する資金等の状況	本投資法人は、指定先が提出済みの前記有価証券報告書等にて、貸借対照表及び連結貸借対照表における現金預金を確認することにより、指定先が上記2,200口の払込みに要する資金を有していると判断しています。		
g. 指定先の実態	2026年2月19日現在、指定先は、株式会社東京証券取引所プライム市場に上場していることから、特定団体等との関係を有していないものと判断しています。		

(2) 投資口の譲渡制限

指定先は、一般募集に関連して、ロックアップに関する合意をしています。その内容につきましては、前記「2 ロックアップについて (1)」をご参照ください。

(3) 発行条件に関する事項

一般募集における本投資口の一部を指定先に販売するものであり、指定先への販売は一般募集における発行価格にて行われるため、指定先に対して特に有利な条件には該当しません。

(4) 一般募集後の主要な投資主の状況

氏名又は名称	住所	所有 投資口数 (口)	総議決権数 に対する 所有議決権 数の割合 (%)	一般募集 及び本件 第三者割当 後の所有 投資口数 (口)	一般募集 及び本件 第三者割当 後の総議決権数 に対する 所有議決権数 の割合 (%)
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	403,671	22.83	403,671	22.05
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	東京都港区赤坂一丁目8番1号	284,777	16.10	284,777	15.56
野村信託銀行株式会社 (投信口)	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	95,851	5.42	95,851	5.24
SBIホールディングス株式会社	東京都港区六本木一丁目6番1号	62,000	3.51	64,200	3.51
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	ONE CONGRESS STREET, SUITE 1, BOSTON, MASSACHUSETTS, U. S. A.	26,425	1.49	26,425	1.44
J P モルガン証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目7番3号	24,831	1.40	24,831	1.36
JP MORGAN CHASE BANK 385781	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM	24,470	1.38	24,470	1.34
日本証券金融株式会社	東京都中央区日本橋茅場町一丁目2番10号	23,758	1.34	23,758	1.30
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	ONE CONGRESS STREET, SUITE 1, BOSTON, MASSACHUSETTS, U. S. A.	21,772	1.23	21,772	1.19
株式会社日本カストディ銀行 (信託口4)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	15,480	0.88	15,480	0.85
計	—	983,035	55.59	985,235	53.83

(注1) 上記記載の情報は、2025年12月末日現在の本投資法人の投資主名簿に記載されているもので、氏名又は名称、住所等はその後変更されている場合があります。

(注2) 「所有投資口数」及び「総議決権数に対する所有議決権数の割合」は2025年12月末日現在の数値を記載しています。

(注3) 「一般募集及び本件第三者割当後の所有投資口数」及び「一般募集及び本件第三者割当後の総議決権数に対する所有議決権数の割合」は、2025年12月末日現在の所有投資口数及び総議決権数に、一般募集による増加分及び三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社に対する本件第三者割当における発行数の全部につき申込みが行われた場合の本件第三者割当による増加分を加味した数値を記載しています。

(注4) 「総議決権数に対する所有議決権数の割合」及び「一般募集及び本件第三者割当後の総議決権数に対する所有議決権数の割合」は、小数第3位を四捨五入して記載しています。そのため各比率の合計が合計欄の記載と一致しない場合があります。

(5) 投資口併合等の予定の有無及び内容

該当事項はありません。

(6) その他参考になる事項

該当事項はありません。