

公開買付説明書

2026年9月

株式会社シティインデックスフィフス

(対象者：サンケイリアルエステート投資法人)

公開買付説明書

本説明書により行う公開買付け（以下「本公開買付け」といいます。）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。以下同じです。以下「法」といいます。）第二章の二第一節の規定の適用を受けるものであり、本説明書は法第27条の9の規定により作成されたものです。

法第27条の9第2項の規定に基づき、公開買付届出書に記載された事項（公開買付開始公告に記載すべき事項を除きます。）については、公開買付者が2026年9月28日付で関東財務局に提出した公開買付届出書をご参照ください。

なお、公開買付届出書は、法に基づく有価証券報告書等の開示書類に関する電子開示システム（EDINET）（<https://disclosure2.edinet-fsa.go.jp/>）にて縦覧に供されております。



1. 公開買付者の氏名又は名称及び住所又は所在地

東京都渋谷区南平台町3番8号

株式会社シティインデックスフィフス

代表取締役 福島 啓修

2. 公開買付けにより株券等の買付け等を行う旨

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。）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。以下同じです。以下「法」といいます。）による公開買付け（以下「本公開買付け」といいます。）を下記により行いますので、お知らせいたします。

記

3. 買付け等の目的

公開買付者は、日本法に基づき2012年10月に設立された株式会社であり、有価証券の保有、運用及び投資を主な事業として営んでいます。公開買付者は、2026年9月28日において、株式会社東京証券取引所の不動産投資信託証券市場（以下「東証REIT市場」といいます。）に上場している対象者投資口を所有していませんが、公開買付者の法第27条の2第7項第2号に規定する特別関係者に該当する関係にある株式会社シティインデックスイレブンス（以下「シティインデックスイレブンス」といいます。）は対象者投資口を2,001口（所有割合（注1）：0.43%）、法第27条の2第7項第2号に規定する特別関係者に該当する関係にある株式会社ATRA（以下「ATRA」といいます。）は対象者投資口を45,289口（所有割合：9.70%）、法第27条の2第7項第2号に規定する特別関係者に該当する関係にある株式会社C&I Holdings（以下「C&I」といいます。）は対象者投資口を46,182口（所有割合：9.89%）、法第27条の2第7項第2号に規定する特別関係者に該当する関係にある野村絢氏は対象者投資口を46,174口（所有割合：9.89%）所有しており、シティインデックスイレブンス、ATRA、C&I及び野村絢氏（以下、総称して「特別関係者」といいます。）の合計で対象者投資口を139,646口（所有割合：29.90%）所有しております。なお、公開買付者は、ATRA及び野村絢氏との間で、ATRA及び野村絢氏が所有する対象者投資口（以下「本不応募投資口」といいます。）について、本公開買付けに応募しない旨をそれぞれ個別に独立して口頭で合意しております。また、公開買付者は、シティインデックスイレブンス及びC&Iとの間で、シティインデックスイレブンス及びC&Iが所有する対象者投資口について、本公開買付けに応募する旨をそれぞれ個別に独立して口頭で合意しております。なお、野村絢氏は、本公開買付けの成立後に公開買付者が対象者投資口のスクイーズアウトを行う場合、その所有する対象者投資口の全てを、価格の均一性は遵守した上で、1口125,000円でATRAに譲渡するとのことです。

（注1） 「所有割合」とは、対象者第14期有価証券報告書に記載された2026年2月28日現在の発行済投資口の総口数（467,099口）から、同日現在の対象者が所有する自己投資口数（0口）を控除した投資口数（467,099口）に対する割合（小数点以下第三位を四捨五入）をいいます。以下、所有割合の記載について同じとします。

今般、公開買付者は、東証REIT市場に上場している対象者投資口の全部（但し、対象者が所有する自己投資口及び本不応募投資口を除きます。）を取得し、対象者を非公開化することを目的として、本公開買付けを開始することを決定いたしました。

本公開買付けにおいて、公開買付者は、買付予定数の下限を118,732口に設定しており、本公開買付けに応募された投資口の総数が買付予定数の下限（118,732口）に満たない場合は、応募投資口の全部の買付け等を行いません。買付予定数の下限は、2026年2月28日現在の発行済投資口の総口数（467,099口）に対して公開買付者グループ（公開買付者及び対象者投資口を保有している特別関係者を総称していいます。）が対象者投資口の併合に係る議案を可決するために必要となる本公開買付け後の取得割合である41%を上回る45%に相当する投資口数（210,195口）から、本不応募投資口の投資口数（以下「本不応募投資口数」といいます。）を控除した投資口数として設定しております。他方で、本公開買付けにおいて、公開買付者は、公開買付者グループが、対象者投資口の全て（但し、対象者が所有する自己投資口を除きます。以下同じです。）を取得することにより、対象者を非公開化することを最終的な目的としていることから、買付予定数の上限を設定しておらず、応募投資口の全部の買付け等を行います。

4. 公開買付けの内容

(1) 対象者の名称

サンケイリアルエステート投資法人

(2) 買付け等を行う株券等の種類

投資口

(3) 買付け等の期間

① 届出当初の期間

2026年9月28日（月曜日）から2026年11月10日（火曜日）まで（30営業日）

② 対象者の請求に基づく延長の可能性の有無

該当事項はありません。

③ 期間延長の確認連絡先

該当事項はありません。

(4) 買付け等の価格

投資口1口当たり125,000円

(5) 買付予定の株券等の数

株券等の種類	買付予定数	買付予定数の下限	買付予定数の上限
投資口	375,636（口）	118,732（口）	—（口）
合計	375,636（口）	118,732（口）	—（口）

（注1） 公開買付者は、応募投資口の総数が買付予定数の下限（118,732口）に満たない場合は、応募投資口の全部の買付け等を行いません。応募投資口の総数が買付予定数の下限（118,732口）以上の場合は、応募投資口の全部の買付け等を行います。

（注2） 本公開買付けにおいては、買付予定数の上限を設定しておりませんので、買付予定数は本公開買付けにおいて公開買付者が買付け等を行う対象者投資口の最大数（375,636口）を記載しております。これは、対象者が2026年5月28日に提出した第14期有価証券報告書に記載された2026年2月28日現在の発行済投資口の総口数（467,099口）から、ATRA及び野村絢氏の本不応募投資口数（91,463口）を控除した投資口数（375,636口）です。

（注3） 本公開買付けを通じて、対象者が所有する自己投資口を取得する予定はありません。

(6) 応募の方法及び場所

公開買付代理人

フィリップ・キャピタル証券株式会社

東京都港区虎ノ門一丁目23番1号 虎ノ門ヒルズ森タワー

なお、公開買付代理人は、その事務の一部を再委託するために以下の復代理人を選定しています。

マネックス証券株式会社（復代理人） 東京都港区赤坂一丁目12番32号

（フィリップ・キャピタル証券株式会社から応募される場合）

① 本公開買付けに係る投資口の買付け等の申込みに対する承諾又は売付け等の申込みをされる方（以下「応募投資主」といいます。）は、公開買付代理人の本店（以下、公開買付代理人において既に口座をお持ちの場合はお取扱い部店といたします。）において、所定の「公開買付応募申込書」に所要事項を記載のうえ、公開買付期間の末日の15時までに応募してください。

② 応募に際しては、応募投資主口座に応募投資口が記載されている必要があります。そのため、応募する予定の投資口が、公開買付代理人以外の金融商品取引業者等に開設された口座に記載又は記録されている場合は、応募に先立ち、公開買付代理人に開設した応募投資主口座への振替手続を完了している必要があります。なお、本公開買付けにおいては、公開買付代理人以外の金融商品取引業者等を経由した応募の受付は行われません。

③ 応募投資主は、投資口の応募に際しては、上記「公開買付応募申込書」とともに、応募投資主口座開設の際のお届出印をご用意ください。また、応募の際には本人確認書類の提出及び個人番号（マイナンバー）又は法人番号の告知を行っていただく必要があります。（注1）（注2）

- ④ 外国の居住者である投資主（法人投資主を含みます。以下「外国人投資主」といいます。）の場合、日本国内の常任代理人を通じて応募してください（常任代理人より、外国人投資主等の委任状又は契約書の原本証明付きの「写し」をいただきます。）。
- ⑤ 日本の居住者である個人投資主の場合、買付けられた投資口に係る売却代金と取得費等との差額は、原則として投資口の譲渡所得等に関する申告分離課税（注3）の適用対象となります。
- ⑥ 応募の受付に際しては、応募投資主に対して「公開買付応募申込受付票」を交付します。

（注1） 本人確認書類等について

公開買付代理人に新規に口座を開設される場合、又は外国人投資主が日本国内の常任代理人を通じて応募される場合、マイナンバー（個人番号）及び本人確認書類等が必要になります（法人の場合は、法人本人の法人番号及び本人確認書類に加え、「現に取引にあたる担当者」についても本人確認書類が必要になります。）。健康保険証は2025年12月2日以降は本人確認書類としてご利用いただけません。また、既に口座を所有している場合であっても、2016年1月以降、氏名、住所、マイナンバー（個人番号）を変更する場合等、マイナンバー（個人番号）若しくは法人番号及び本人確認書類が必要な場合がありますので、詳細につきましては公開買付代理人にお尋ねください。

<個人>

A. 番号確認書類 (いずれか1点)	個人番号カード（両面コピー）	
	住民票の写し（個人番号あり）【原本】	
	住民票記載事項証明書（個人番号あり）【原本】	
	通知カード（両面コピー）	
B. 本人確認書類 (写真あり1点又は写真なし2点)	写真あり	運転免許証（運転経歴証明書）（両面コピー）
		在留カード（両面コピー）
		特別永住者証明書（両面コピー）
	写真なし	各種健康保険の資格確認書（両面コピー） （紙型の場合、氏名、住所、生年月日の記載面）
		印鑑登録証明書【原本】
		住民票の写し又は記載事項証明書【原本】
		戸籍謄本又は抄本【原本】 （戸籍の附票の写しが添付されているものに限る）

<法人>

A. 本人確認書類 (いずれか1点)	登記簿謄本【原本】
	履歴事項全部証明書【原本】
B. 番号確認書類 (いずれか1点)	法人番号指定通知書（コピー）
	法人番号印刷書類

<法人の取引担当者個人の本人確認書類> 以下書類のうち、いずれか2点

- ・個人番号カード（表面コピー）
- ・特別永住者証明書（コピー）
- ・印鑑登録証明書（原本）
- ・運転免許証（コピー）
- ・在留カード（コピー）
- ・住民票の写し（原本）
- ・各種健康保険の資格確認書（コピー）
- ・住民票記載事項証明書（原本）

- (注2) 取引関係書類の郵送について
本人確認を行ったことをお知らせするために、当該本人確認書類に記載された住所又は所在地に取引関係書類を郵送させていただきます。
- (注3) 株式等の譲渡所得等に関する申告分離課税について（個人投資主の場合）
個人の投資主の方につきましては、投資口の譲渡所得等には、原則として申告分離課税が適用されます。税務上の具体的なご質問等は税理士等の専門家にご相談いただき、ご自身で判断いただきますようお願い申し上げます。

(マネックス証券株式会社から応募される場合)

- ① 応募投資主は、公開買付復代理人のホームページ（<https://www.monex.co.jp>）画面から所要事項を入力することでWEB上にて公開買付期間の末日の午後4時までに申し込む方法にて、応募してください。但し、マネックス証券株式会社で応募する応募投資主は、日本国内に居住される個人の方に限ります。
- ② 対象者投資口の応募の受付にあたっては、応募投資主が公開買付復代理人に開設した応募投資主名義の証券総合取引口座（以下「応募投資主口座（公開買付復代理人）」といいます。）に、応募する予定の対象者投資口が記載又は記録されている必要があります。そのため、応募する予定の対象者投資口が、公開買付復代理人以外の金融商品取引業者等に開設された口座に記載又は記録されている場合は、応募に先立ち、公開買付復代理人に開設した応募投資主口座（公開買付復代理人）へ応募投資口等の振替手続を完了していただく必要があります。なお、特別口座から、公開買付復代理人の応募投資主口座（公開買付復代理人）に投資口等の記録を振り替える手続の詳細につきましては、上記特別口座の口座管理機関にお問い合わせくださいますようお願い申し上げます。
- ③ 本公開買付けにおいて、公開買付代理人及び復代理人以外の金融商品取引業者を経由した応募の受付は行われません。
- ④ 公開買付復代理人に証券総合取引口座を開設しておられない応募投資主には、新規に証券総合取引口座を開設していただく必要があります。証券総合取引口座を開設される場合には、本人確認書類（注4）が必要となります。
- ⑤ 日本の居住者である投資主の場合、買付けられた投資口にかかる売却代金と取得費等との差額は、原則として投資口等の譲渡所得等に関する申告分離課税の適用対象となります。（注5）
- ⑥ 応募の受付に際し、公開買付復代理人より応募投資主に対して、公開買付応募申込の受付票を郵送により交付します。
- ⑦ 応募投資口等の全部の買付け等が行われないこととなった場合、買付け等の行われなかった投資口等は応募投資主に返還されます。

(注4) ご印鑑、マイナンバー（個人番号）又は法人番号及び本人確認書類等について
公開買付復代理人であるマネックス証券株式会社において新規に証券総合取引口座を開設して応募される場合には、次のマイナンバー（個人番号）又は法人番号を確認する書類及び本人確認書類等が必要となります。また、既に口座を有している場合であっても、住所変更、税務に係る手続等の都度、マイナンバー（個人番号）又は法人番号及び本人確認書類等が必要な場合があります。なお、マイナンバー（個人番号）を確認するために提出する書類により、必要となる本人確認書類が異なります。詳しくは公開買付復代理人のホームページ（<https://www.monex.co.jp>）にてご確認ください。

個人の場合

マイナンバー（個人番号）を確認するための書類と本人確認書類（氏名、住所、生年月日の全てを確認できるもの。発行日より6ヶ月以内のもの、また、有効期限のあるものはその期限内のもの。）が必要となります。

オンラインでの口座開設をご希望の方

マイナンバー確認書類	本人確認書類
個人番号カード（両面）	不要
通知カード	運転免許証

郵送手続での口座開設をご希望の方

マイナンバー確認書類	本人確認書類	
個人番号カード（両面）	不要	
通知カード	顔写真付き （右記のいずれか1点）	運転免許証、運転経歴証明書、各種福祉手帳 等
	顔写真なし （右記のいずれか2点）	住民票の写し、各種資格確認書、各種年金手帳、印鑑登録証明書 等
マイナンバーの記載された住民票の写し	「住民票の写し」「住民票記載事項証明書」以外の下記のいずれか1点 運転免許証、運転経歴証明書、各種福祉手帳、各種資格確認書、各種年金手帳、印鑑登録証明書 等	
マイナンバーの記載された住民票記載事項証明書		

※個人口座の開設をご希望の未成年の方、外国籍の方、他国に納税義務のある方、及び法人口座の開設をご希望の方につきましては、郵送手続での口座開設となります。また、ご提出いただく書類も上記と異なります。公開買付復代理人のホームページ（<https://www.monex.co.jp>）にてご確認ください。

なお、公開買付期間中に新規に取引口座を開設される場合は、公開買付復代理人にお早目にご相談ください。

（注5） 投資口等の譲渡所得等に関する申告分離課税について（日本の居住者である個人投資主の場合）

日本の居住者である個人投資主の方につきましては、投資口の譲渡所得には、一般に申告分離課税が適用されます。税務上の具体的なご質問等は税理士等の専門家に各自ご相談いただき、ご自身で判断いただきますようお願い申し上げます。

（7）買付け等の決済をする金融商品取引業者・銀行等の名称及び本店の所在地

フィリップ・キャピタル証券株式会社
東京都港区虎ノ門一丁目23番1号 虎ノ門ヒルズ森タワー
マネックス証券株式会社（復代理人）
東京都港区赤坂一丁目12番32号

（8）決済の開始日

2026年11月17日（火曜日）

（9）決済の方法及び場所

（フィリップ・キャピタル証券株式会社から応募される場合）

公開買付期間終了後遅滞なく、本公開買付けによる買付け等の通知書を応募投資主（外国人投資主の場合にはその常任代理人）の住所又は所在地宛に郵送します。

買付けは、現金にて行います。買付けられた投資口に係る売却代金は、応募投資主（外国人投資主の場合にはその常任代理人）の指示により、決済の開始日以後遅滞なく、公開買付代理人から応募投資主（外国人投資主の場合にはその常任代理人）の指定した場所へ送金します。

（マネックス証券株式会社から応募される場合）

公開買付期間終了後遅滞なく、本公開買付けによる買付け等の通知書を応募投資主の住所又は所在地宛に郵送いたします。

買付けは、現金にて行います。買付けられた投資口に係る売却代金は、応募投資主の指示により、決済の開始日以後遅滞なく、公開買付復代理人から応募投資主の指定した場所へ送金いたします。

(10) 株券等の返還方法

下記「(11) その他買付け等の条件及び方法」の「① 法第27条の13第4項各号に掲げる条件の有無及び内容」又は「② 公開買付けの撤回等の条件の有無、その内容及び撤回等の開示の方法」に記載の条件に基づき応募投資口の全部を買付けないこととなった場合には、公開買付期間末日の翌々営業日（本公開買付けの撤回等を行った場合は撤回等を行った日）以後速やかに、返還すべき投資口を応募が行われた時の状態（応募が行われた時の状態とは、本公開買付けへの応募注文の執行が解除された状態を意味します。）に戻します。

(11) その他買付け等の条件及び方法

① 法第27条の13第4項各号に掲げる条件の有無及び内容

公開買付者は、本公開買付けにおいて、応募投資口の総数が買付予定数の下限（118,732口）に満たない場合は、応募投資口の全部の買付け等を行いません。応募投資口の総数が買付予定数の下限（118,732口）以上の場合には、応募投資口の全部の買付け等を行います。

② 公開買付けの撤回等の条件の有無、その内容及び撤回等の開示の方法

金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号。その後の改正を含みます。以下「令」といいます。）第14条第1項第1号ホ乃至ト、ヌ、ワ乃至ヨ及びソ乃至ネ、第3号イ乃至チ及びヌ、並びに同条第2項第3号乃至第6号に定める事項のいずれかが生じた場合は、本公開買付けの撤回等を行うことがあります。なお、本公開買付けにおいて、令第14条第1項第1号ネに定める「イからツまでに掲げる事項に準ずる事項」とは、①対象者の役員会が、本公開買付けに係る決済の開始日前を基準日とする剰余金の配当その他金銭の分配（投資主に交付される金銭その他の財産の額が、対象者の最近事業年度の末日における貸借対照表上の純資産の帳簿価額の10%に相当する額（4,542,615,500円（注））未満であると見込まれるものを除きます。）を行うことを決定した場合、及び②対象者の役員会が、自己投資口の取得（投資口を取得すると引換えに交付する金銭その他の財産の額が、対象者の最近事業年度の末日における貸借対照表上の純資産の帳簿価額の10%に相当する額未満であると見込まれるものを除きます。）を行うことについての決定をした場合をいいます。また、本公開買付けにおいて、令第14条第1項第3号ヌに定める「イからリまでに掲げる事実と準ずる事実」とは、対象者が過去に提出した法定開示書類について、重要な事項につき虚偽の記載があり、又は記載すべき重要な事項の記載が欠けていることが判明した場合をいいます。

（注） 発行済投資口数及び自己投資口の数に変動がないとすると、1口当たりの分配金は9,726円に相当します（具体的には、対象者第14期有価証券報告書に記載された2026年2月末時点の対象者単体決算における純資産額45,426,155千円の10%（千円未満を切り捨てて計算しています。）に相当する額である4,542,615,500円を基準日における総投資口数（467,099口）で除し、1円未満の端数を切り上げて計算しています。）。

撤回等を行おうとする場合は、電子公告を行い、その旨を日本経済新聞に掲載します。但し、公開買付期間の末日までに公告を行うことが困難な場合は、発行者以外の者による株券等の公開買付けの開示に関する内閣府令（平成2年大蔵省令第38号。その後の改正を含みます。以下「府令」といいます。）第20条に規定する方法により公表し、その後直ちに公告を行います。

③ 買付け等の価格の引下げの条件の有無、その内容及び引下げの開示の方法

法第27条の6第1項第1号の規定により、対象者が公開買付期間中に令第13条第1項に定める行為を行った場合は、府令第19条第1項に定める基準により買付け等の価格の引下げを行うことがあります。

買付け等の価格の引下げを行おうとする場合は、電子公告を行い、その旨を日本経済新聞に掲載します。但し、公開買付期間の末日までに公告を行うことが困難な場合は、府令第20条に規定する方法により公表し、その後直ちに公告を行います。買付け等の価格の引下げがなされた場合、当該公告が行われた日以前の応募投資口についても、引下げ後の買付け等の価格により買付け等を行います。

④ 応募投資主の契約の解除権についての事項

(フィリップ・キャピタル証券株式会社から応募される場合)

応募投資主は、公開買付期間中においては、いつでも本公開買付けに係る契約を解除することができます。契約の解除をする場合は、公開買付期間の末日の15時までに応募受付けをした公開買付代理人の本店に解除書面（公開買付応募申込受付票及び公開買付けに係る契約の解除を行う旨の書面）を交付又は送付してください。但し、送付の場合は、解除書面が公開買付期間の末日の15時までに到達することを条件とします。

解除書面を受領する権限を有する者

フィリップ・キャピタル証券株式会社

東京都港区虎ノ門一丁目23番1号 虎ノ門ヒルズ森タワー

(マネックス証券株式会社から応募される場合)

応募投資主は、公開買付期間中においては、いつでも本公開買付けに係る契約を解除することができます。契約の解除については、公開買付復代理人のホームページ（<https://www.monex.co.jp>）画面から所要事項を入力する方法、又は、公開買付期間の末日の午前12時までに、公開買付復代理人のお客様ダイヤル（電話番号：0120-846-365 携帯電話からは03-6737-1666）までご連絡いただき、解除手続を行ってください。

解除書面を受領する権限を有する者

マネックス証券株式会社 東京都港区赤坂一丁目12番32号

なお、公開買付者は応募投資主による契約の解除があった場合においても、損害賠償又は違約金の支払いを応募投資主に請求しません。また、応募投資口の返還に要する費用も公開買付者の負担とします。解除を申し出られた場合には、応募投資口は当該解除の申出に係る手続終了後速やかに上記「(10) 株券等の返還方法」に記載の方法により返還します。

⑤ 買付条件等の変更をした場合の開示の方法

公開買付者は、公開買付期間中、法第27条の6第1項及び令第13条により禁止される場合を除き、買付条件等の変更を行うことがあります。買付条件等の変更を行おうとする場合は、その変更内容等につき電子公告を行い、その旨を日本経済新聞に掲載します。但し、公開買付期間の末日までに公告を行うことが困難な場合は、府令第20条に規定する方法により公表を行い、その後直ちに公告を行います。買付条件等の変更がなされた場合、当該公告が行われた日以前の応募投資口についても、変更後の買付条件等により買付け等を行います。

⑥ 訂正届出書を提出した場合の開示の方法

訂正届出書を関東財務局長に提出した場合（但し、法第27条の8第11項但書に規定する場合を除きます。）は、直ちに訂正届出書に記載した内容のうち、公開買付開始公告に記載した内容に係るものを府令第20条に規定する方法により公表します。また、投資者の投資判断に及ぼす影響が軽微なものとして府令第24条第6項で定める場合を除き、直ちに公開買付説明書を訂正し、かつ、既に公開買付説明書を交付している応募投資主に対しては、訂正した公開買付説明書を交付して訂正します。但し、訂正の範囲が小範囲に止まる場合には、訂正の理由、訂正した事項及び訂正後の内容を記載した書面を作成し、その書面を応募投資主に交付する方法により訂正します。

⑦ 公開買付けの結果の開示の方法

本公開買付けの結果については、公開買付期間の末日の翌日に、令第9条の4及び府令第30条の2に規定する方法により公表します。

⑧ その他

本公開買付けは、直接間接を問わず、米国内において若しくは米国に向けて行われるものではなく、また米国の郵便その他の州際通商若しくは国際通商の方法・手段（ファクシミリ、電子メール、インターネット通信、テレックス及び電話を含みますが、これらに限りません。）を利用して行われるものでもなく、更に米国の証券取引所施設を通じて行われるものでもありません。上記方法・手段により、若しくは上記施設を通じて、又は米国内から本公開買付けに応募することはできません。

また、本書又は関連する買付書類は、米国内において若しくは米国に向けて、又は米国内から、郵送その他の方法によって送付又は配布されるものではなく、かかる送付又は配布を行うことはできません。上記制限に直接又は間接に違反する本公開買付けへの応募はお受けできません。

本公開買付けへの応募に際し、応募投資主（外国人投資主の場合は常任代理人）は公開買付代理人に対し、以下の表明及び保証を行うことを求められることがあります。

応募投資主が応募の時点及び公開買付応募申込書送付の時点のいずれにおいても米国に所在していないこと。本公開買付けに関するいかなる情報（その写しを含みます。）も、直接間接を問わず、米国内において若しくは米国に向けて、又は米国内から、これを受領したり送付したりしていないこと。買付け等若しくは公開買付応募申込書の署名交付に関して、直接間接を問わず、米国の郵便その他の州際通商若しくは国際通商の方法・手段（ファクシミリ、電子メール、インターネット通信、テレックス及び電話を含みますが、これらに限りません。）又は米国内の証券取引所施設を使用していないこと。他の者の裁量権のない代理人又は受託者・受任者として行動する者ではないこと（当該他の者が買付け等に関する全ての指示を米国外から与えている場合を除きます。）。

5. 公開買付届出書の写しを縦覧に供する場所

株式会社シティインデックスフィフス	東京都渋谷区南平台町3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

【対象者に係る主要な経営指標等】

主要な経営指標等の推移

期別		第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
決算年月		2021年 8 月	2022年 2 月	2022年 8 月	2023年 2 月	2023年 8 月
営業収益（注1）	百万円	2,176	2,778	3,028	2,891	2,751
（うち不動産賃貸事業収益）	百万円	(2,176)	(2,778)	(3,028)	(2,891)	(2,586)
営業費用	百万円	1,034	1,237	1,397	1,648	1,416
（うち不動産賃貸事業費用）	百万円	(793)	(972)	(1,076)	(1,338)	(1,110)
営業利益又は営業損失（△）	百万円	1,141	1,540	1,630	1,243	1,334
経常利益又は経常損失（△）	百万円	1,014	1,392	1,476	1,077	1,130
当期純利益又は当期純損失（△）	百万円	1,014	1,391	1,475	1,076	1,129
出資総額（純額）（注4）	百万円	36,540	49,435	49,435	49,435	49,435
発行済投資口の総口数	口	356,800	467,099	467,099	467,099	467,099
純資産額	百万円	37,555	50,827	50,910	50,512	50,565
（対前期比）	%	(△0.0)	(+35.3)	(+0.2)	(△0.8)	(+0.1)
総資産額	百万円	79,848	106,523	106,553	105,828	112,235
（対前期比）	%	(+0.5)	(+33.4)	(+0.0)	(△0.7)	(+6.1)
有利子負債総額	百万円	37,800	50,600	50,200	50,200	57,000
1口当たり純資産額（注3）	円	105,255	108,814	108,993	108,140	108,253
1口当たり当期純利益又は当期純損失（△）（注2）	円	2,841	2,983	3,158	2,304	2,418
分配金総額	百万円	1,021	1,391	1,475	1,076	1,129
1口当たり分配金額	円	2,862	2,979	3,158	2,305	2,418
（うち1口当たり利益分配金）	円	(2,842)	(2,979)	(3,158)	(2,305)	(2,418)
（うち1口当たり利益超過分配金）	円	(20)	(－)	(－)	(－)	(－)
総資産経常利益率（注3）	%	1.3	1.5	1.4	1.0	1.0
（年換算値）	%	(2.5)	(3.0)	(2.7)	(2.0)	(2.1)
自己資本利益率（注3）	%	2.7	3.1	2.9	2.1	2.2
（年換算値）	%	(5.4)	(6.3)	(5.8)	(4.3)	(4.4)
自己資本比率（注3）	%	47.0	47.7	47.8	47.7	45.1
（対前期増減）	%	(△0.3)	(+0.7)	(+0.1)	(△0.0)	(△2.7)
配当性向（注3）	%	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
[その他参考情報]						
当期運用日数	日	184	181	184	181	184
期末投資物件数	件	12	14	14	14	15
減価償却費	百万円	228	306	309	296	320
資本的支出額	百万円	57	73	83	212	219
賃貸NOI（Net Operating Income）（注3）	百万円	1,610	2,112	2,260	1,849	1,797
FFO（Funds from Operation）（注3）	百万円	1,242	1,698	1,785	1,372	1,286
1口当たりFFO（注3）	円	3,482	3,635	3,821	2,938	2,753
期末総資産有利子負債比率（LTV）（注3）	%	47.3	47.5	47.1	47.4	50.8

期別		第10期	第11期	第12期	第13期	第14期
決算年月		2024年 2 月	2024年 8 月	2025年 2 月	2025年 8 月	2026年 2 月
営業収益（注1）	百万円	7,778	2,461	2,516	2,611	2,882
（うち不動産賃貸事業収益）	百万円	(2,361)	(2,461)	(2,516)	(2,567)	(2,882)
営業費用	百万円	6,548	1,161	1,163	1,264	6,205
（うち不動産賃貸事業費用）	百万円	(1,141)	(848)	(839)	(926)	(947)
営業利益又は営業損失（△）	百万円	1,229	1,299	1,352	1,347	△3,323
経常利益又は経常損失（△）	百万円	1,038	1,107	1,145	1,103	△3,564
当期純利益又は当期純損失（△）	百万円	1,037	1,106	1,144	1,102	△4,009
出資総額（純額）（注4）	百万円	49,435	49,435	49,435	49,435	49,435
発行済投資口の総口数	口	467,099	467,099	467,099	467,099	467,099
純資産額	百万円	50,473	50,542	50,580	50,538	45,426
（対前期比）	%	(△0.2)	(+0.1)	(+0.1)	(△0.1)	(△10.1)
総資産額	百万円	104,802	104,878	105,093	104,898	99,348
（対前期比）	%	(△6.6)	(+0.1)	(+0.2)	(△0.2)	(△5.3)
有利子負債総額	百万円	50,200	50,200	50,200	50,200	49,500
1口当たり純資産額（注3）	円	108,056	108,204	108,286	108,196	97,251
1口当たり当期純利益又は当期純損失（△）（注2）	円	2,220	2,369	2,450	2,361	△8,583
分配金総額	百万円	1,037	1,106	1,144	1,102	—
1口当たり分配金額	円	2,221	2,369	2,451	2,361	0
（うち1口当たり利益分配金）	円	(2,221)	(2,369)	(2,451)	(2,361)	(0)
（うち1口当たり利益超過分配金）	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
総資産経常利益率（注3）	%	1.0	1.1	1.1	1.1	△3.5
（年換算値）	%	(1.9)	(2.1)	(2.2)	(2.1)	(△7.0)
自己資本利益率（注3）	%	2.1	2.2	2.3	2.2	△8.4
（年換算値）	%	(4.1)	(4.3)	(4.6)	(4.3)	(△16.9)
自己資本比率（注3）	%	48.2	48.2	48.1	48.2	45.7
（対前期増減）	%	(+3.1)	(+0.0)	(△0.1)	(+0.0)	(△2.5)
配当性向（注3）	%	100.0	100.0	100.0	100.0	—
[その他参考情報]						
当期運用日数	日	182	184	181	184	181
期末投資物件数	件	16	17	17	16	16
減価償却費	百万円	315	317	320	324	319
資本的支出額	百万円	111	81	110	83	147
賃貸NOI（Net Operating Income）（注3）	百万円	1,535	1,930	1,997	1,965	2,254
FFO（Funds from Operation）（注3）	百万円	995	1,425	1,466	1,383	△3,688
1口当たりFFO（注3）	円	2,131	3,051	3,139	2,961	△7,897
期末総資産有利子負債比率（LTV）（注3）	%	47.9	47.9	47.8	47.9	49.8

（注1） 営業収益等には消費税等は含まれていません。

（注2） 1口当たり当期純利益又は当期純損失（△）は、当期純利益又は当期純損失（△）を日数による加重平均投資口数（第5期356,800口、第6期466,286口、第7期467,099口、第8期467,099口、第9期467,099口、第10期467,099口、第11期467,099口、第12期467,099口、第13期467,099口、第14期467,099口）で除することにより算定しています。

(注3) 記載した指標は以下の算定式により算出しています。なお、第14期の配当性向については、1口当たり当期純損失であるため記載していません。

1口当たり純資産額	純資産額÷発行済投資口の総口数
総資産経常利益率	経常利益又は経常損失(△)÷{(期首総資産額+期末総資産額)÷2}×100
自己資本利益率	当期純利益又は当期純損失(△)÷{(期首純資産額+期末純資産額)÷2}×100
自己資本比率	期末純資産額÷期末総資産額×100
配当性向	分配金総額(利益超過分配金を含まない)÷当期純利益×100
賃貸NOI (Net Operating Income)	不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋減価償却費
FFO (Funds from Operation)	当期純利益又は当期純損失(△)＋減価償却費－不動産等売却損益
1口当たりFFO	FFO÷発行済投資口の総口数
期末総資産有利子負債比率 (LTV)	期末有利子負債残高÷期末総資産額×100

(注4) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

(注5) 本書において特に記載する場合を除き、記載未満の数値について、金額は切り捨て、比率は四捨五入により記載しています。