

【表紙】

【提出書類】	臨時報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2025年4月23日
【発行者名】	Oneリート投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 鍋山 洋章
【本店の所在の場所】	東京都千代田区大手町一丁目5番5号
【事務連絡者氏名】	みずほリートマネジメント株式会社 経営管理部長 三束 和弘
【連絡場所】	東京都千代田区大手町一丁目5番5号
【電話番号】	03-5220-3804
【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【提出理由】

2025年4月14日開催の本投資法人役員会において、本投資法人の規約の一部変更に係る議案（以下「本議案」といいます。）を含む議案を2025年5月27日に開催予定の本投資法人の第7回投資主総会（以下「本投資主総会」といいます。）に付議することが決議され、また、本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社であるみずほリートマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）の2025年4月23日開催の投資政策委員会において、本投資主総会において本議案が原案のとおり承認可決されることを条件として、本資産運用会社の資産運用ガイドラインの一部変更を行うことが決議されましたので、本投資法人の運用に関する基本方針の変更につき、金融商品取引法第24条の5第4項並びに特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令第29条第1項及び同条第2項第3号の規定に基づき、本臨時報告書を提出するものです。

2【報告内容】

（1）変更の理由

規約の一部変更についての内容

これまで、本投資法人は、主として、オフィスビルに対して投資を行う方針としてまいりましたが、これまで以上に中長期にわたる安定的な収益確保と成長性の両面を追求するポートフォリオ構築を目指すことを目的として、今後は主たる用途を限定することなく、オフィスビル、ホテル、住宅、商業施設及びその他用途の不動産に対して投資を行う方針に変更するものです。また、投資対象地域については、日本国内において、ポートフォリオの地域分散を考慮しながら、投資対象となる資産の用途に適した地域に投資を行う方針に変更するものです。

規約一部変更議案のうち、本投資法人の運用に関する基本方針の変更の内容は以下のとおりであり、下線は変更部分を示します。

現行規約	変更案
<p>第28条（投資態度）</p> <p>1. 本投資法人は、<u>主としてオフィスビルに対して投資を行う。なお、本投資法人は、社会経済的な利用形態において一体的に利用される一又は複数の不動産から構成される施設に係る不動産等（第29条第1項第(2)号に定義する。）又は当該不動産等を裏付けとする不動産関連資産若しくは不動産関連ローン等資産（以下「複合資産」という。）の全部又は一部を取得する場合、当該複合資産の賃貸可能面積の過半の利用目的又は実際の利用形態が主としてオフィスビルであるときは、オフィスビルとして、当該複合資産の全部又は一部を取得することができるものとする。なお、「不動産関連資産」とは不動産等及び不動産対応証券（第29条第1項第(3)号に定義する。）を併せたものをいい、「不動産関連ローン等資産」とは第29条第2項第(8)号に定義するものをいう。</u></p> <p>2. 本投資法人は、<u>東京経済圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県をいう。）への投資を中心としつつ、地方政令指定都市及び地方政令指定都市に準じた地方中核都市に対しても投資を行う。</u></p> <p>3.（記載省略）</p>	<p>第28条（投資態度）</p> <p>1. 本投資法人が<u>不動産（本項においては、不動産関連資産又は不動産関連ローン等資産の各裏付けとなる不動産を含む。）に投資する場合には、その主たる用途を限定することなく、オフィスビル、ホテル、住宅、商業施設及びその他用途の不動産に対して投資を行う。「不動産関連資産」とは不動産等（第29条第1項第(2)号に定義する。）及び不動産対応証券（第29条第1項第(3)号に定義する。）を併せたものをいい、「不動産関連ローン等資産」とは第29条第2項第(8)号に定義するものをいう。なお、本投資法人は、社会経済的な利用形態において一体的に利用される一又は複数の不動産から構成される施設に係る不動産等又は当該不動産等を裏付けとする不動産関連資産若しくは不動産関連ローン等資産（以下「複合資産」という。）の全部又は一部を取得する場合、当該複合資産の賃貸可能面積の過半の利用目的又は実際の利用形態に応じて用途を定めるものとする。</u></p> <p>2. 本投資法人は、<u>日本国内において、ポートフォリオの地域分散を考慮しながら、投資対象となる資産の用途に適した地域に投資を行う。</u></p> <p>3.（現行のとおり）</p>

資産運用ガイドラインの変更内容

本資産運用会社は、本投資主総会において規約一部変更議案が原案のとおり承認可決されることを条件として、変更後の規約に定める投資方針に従ったポートフォリオ構築方針に改めるため、本投資法人に係る資産運用ガイドラインを一部変更することを決定しました。

主な変更内容は以下のとおりであり、下線は変更箇所を示します。

基本戦略、ポートフォリオ構築方針

現行資産運用ガイドライン			変更後		
<p>本投資法人は、投資法人の規約に定める投資方針に従い、主としてオフィスビルに対して投資を行う。重点投資対象はミドルサイズのオフィスビルとし、それ以外のオフィスビルも組入れながら、中長期にわたる安定的な収益確保と成長性の両面を追求するポートフォリオ構築を目指す。なお、不動産マーケットの状況等に鑑み、ポートフォリオの収益安定性の向上や投資機会確保等の観点からオフィスビルと異なる用途の資産（以下「その他の用途の資産」という。）にも投資を行うことがある。</p>			<p>本投資法人は、投資法人の規約に定める投資方針に従い、主たる用途を限定することなく、オフィスビル、ホテル、住宅、商業施設及びその他用途の不動産に対して投資を行い、中長期にわたる安定的な収益確保と成長性の両面を追求するポートフォリオ構築を目指す。</p>		
用途別投資割合（注1）			用途別投資割合（注1）		
投資対象	オフィスビル	その他の用途の資産	投資対象	オフィスビル	ホテル、住宅、商業施設及びその他用途の不動産
投資割合	90%以上	10%以下	投資割合	50%以上（注2）	50%以下（注2）
投資対象地域			投資対象地域		
投資対象地域	東京経済圏（注3）	地方政令指定都市及び地方政令指定都市に準じた地方中核都市（注4）	投資対象地域	日本国内において、ポートフォリオの地域分散を考慮しながら、投資対象となる資産の用途に適した地域	
投資割合	70%以上	30%以下	投資割合	-	

（注1）投資割合は、取得価格ベースとし、消費税その他の取得に係る諸費用を除きます。以下、同様です。

（注2）資産の取得又は売却の結果、一時的に各投資割合の目途から乖離することを許容します。

（注3）東京経済圏とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。以下、同様です。

（注4）地方政令指定都市とは、東京経済圏以外に所在する政令指定都市をいい、地方中核都市とは、東京経済圏以外に所在する地方政令指定都市以外の県庁所在地又はそれに準ずる都市をいいます。

用途毎のポートフォリオ構築方針

現行資産運用ガイドライン		変更後	
オフィスビル		オフィスビル	
立地	東京経済圏（投資の中心）並びに一定の賃貸需要を見込める地方政令指定都市及び地方政令指定都市に準じた地方中核都市	立地	東京経済圏を中心とした五大都市圏、地方政令指定都市等（注1）
物件タイプ	ミドルサイズのオフィスビル（注2）（重点投資対象）及びそれ以外のオフィスビル	物件タイプ	中小規模のオフィスビル（注3）（重点投資対象）及びそれ以外のオフィスビル
その他の資産		ホテル	
立地	-	立地	<ul style="list-style-type: none"> 日本全国の主要都市及びその周辺地域又は観光地 宿泊需要等を総合的に勘案し、投資対象となる資産の用途に適した地域
物件タイプ	オフィスビルと異なる用途の資産	物件タイプ	<ul style="list-style-type: none"> 宿泊特化型ホテル（宴会施設等の付帯設備を最小限とした宿泊に特化したホテル） フルサービス型ホテル（複数のレストラン、宴会場、チャペル等の付帯設備を備えたホテル） リゾート型ホテル（フルサービス型ホテルの特性に加え、リゾートエリアに位置するホテル）
		住宅（注4）	
立地	-	立地	東京経済圏を中心とした五大都市圏、地方政令指定都市等
物件タイプ	オフィスビルと異なる用途の資産	物件タイプ	安定した賃貸需要及び賃料水準が見込める一般賃貸住宅
		商業施設	
立地	-	立地	東京経済圏を中心とした五大都市圏、地方政令指定都市等
物件タイプ	オフィスビルと異なる用途の資産	物件タイプ	ターミナル駅に隣接するエリア又は旧来から商業施設や行政サービス施設等が集積している繁華性が高いエリアに所在する商業施設である「都市型商業施設」（中心的な投資対象）
		その他用途の不動産	
立地	-	立地	-
物件タイプ	オフィスビルと異なる用途の資産	物件タイプ	上記用途に分類されない資産について、個別の立地特性による地域性、収益不動産としての汎用性等を総合的に考慮した上で、本投資法人の安定運用に寄与すると判断される物件

（注1）五大都市圏とは、東京経済圏、大阪圏（大阪市）、名古屋圏（名古屋市）、福岡圏（福岡市）、札幌圏（札幌市）及びその近郊の地域をいいます。地方政令指定都市等とは、五大都市圏以外に所在する政令指定都市並びに同都市以外の県庁所在地又はそれに準ずる都市である地方中核都市をいいます。以下、同様です。

（注2）「ミドルサイズのオフィスビル」（Middle-sized Office）とは、延床面積が概ね3,300㎡（約1,000坪）～33,000㎡（約10,000坪）の範囲に属するオフィスビルをいいます。

（注3）中小規模のオフィスビルとは、延床面積が概ね33,000㎡（約10,000坪）未満で入居テナントのニーズを充足する一定のビルスペックを有したオフィスビルをいいます。

（注4）本資産運用会社における投資検討の優先順位は、原則として、Oneプライベート投資法人を第一位とし、本投資法人を第二位とします。

その他、ホテル等のオペレーショナル・アセットの組入れに関連して、不動産関連資産の調査基準の改定やオペレーター等の選定・管理基準の新設を行っています。

(2) 変更の年月日

2025年5月27日(予定)

但し、規約の変更及び資産運用ガイドラインの変更のいずれについても、本投資主総会において本議案が原案のとおり承認可決されることを条件とします。