

【表紙】

【提出書類】	臨時報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2021年4月28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 橋本 幸治
【本店の所在の場所】	東京都中央区日本橋二丁目1番3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 秋元 武
【連絡場所】	東京都中央区日本橋二丁目1番3号
【電話番号】	03-3242-7155
【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】

2021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2021年5月25日に開催予定の本投資法人の第5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2021年4月28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、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、オフィスビル及び商業施設に対して投資を行う方針としてまいりましたが、今後は、主たる投資対象をオフィスビルとし、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、商業施設を主たる投資対象からは除外するよう変更するものです。

上記の規約一部変更議案の内容のうち、投資対象に関する変更の内容は以下のとおりです。

現行規約	変更案
<p>第28条（投資態度）</p> <p>1. 本投資法人は、主としてオフィスビル及び商業施設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又は商業施設であるときは、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。</p> <p>2. ～ 3.（記載省略）</p>	<p>第28条（投資態度）</p> <p>1. 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。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、<u>オフィスビルとして</u>、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。</p> <p>2. ～ 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、本投資法人に係る資産運用ガイドラインの一部変更することを決定しました。

本投資法人は、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、商業施設を、本投資法人の主たる投資対象からは除外すること等を内容とする規約の一部変更に係る議案を本投資主総会に付議しているところ、これに伴い、資産運用ガイドラインにおいても、本投資法人の主たる投資対象から商業施設を除外し、不動産マーケット状況等に鑑み、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にも投資を行うことがある旨を追加するとともに、用途別投資割合を見直すこと等を目的として、当該一部変更を決定しています。

変更内容は以下のとおりであり、_の部分は変更箇所を示します。

現行資産運用ガイドライン	変更後
<p>第1条（基本戦略） （記載省略）</p> <p>(1) 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及び商業施設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、分散投資の観点から、それ以外のオフィスビル及び都市型商業施設も組入れながら、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。</p> <p>(2)（記載省略）</p> <p>(3) 国内トップクラスのメガバンクグループに属するみずほ信託銀行株式会社（以下「みずほ信託銀行」という。）の情報力、金融ソリューション提供力、信用力等に裏打ちされたサポートと、豊富な不動産開発実績及び不動産私募ファンド組成・運用実績を有するMONEグループの情報、運用ノウハウ、経営資源等を最大限活用する。</p> <p>（注1）（記載省略） （注2）（記載省略） （注3） <u>商業施設とは、その主たる用途において、小売業を含む物品販売業、飲食業、企業ショールーム、展示場等を含む多様な業種・業態による商業利用が可能な施設、その全部又は一部が商業施設の利用者や従業員の利用に供され得る駐車場及び付属設備の他、それらの敷地（土地）所有権等を含む。</u></p> <p>（注4） <u>都市型商業施設とは、東京経済圏及び地方政令指定都市等の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を意味する。</u></p> <p>（注5）（記載省略） （注6）（記載省略） （注7）（記載省略） （注8）（記載省略）</p>	<p>第1条（基本戦略） （記載省略）</p> <p>(1) 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。<u>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。</u></p> <p>(2)（記載省略）</p> <p>(3) 国内トップクラスのメガバンクグループに属するみずほ信託銀行株式会社（以下「みずほ信託銀行」という。）の情報力、金融ソリューション提供力、信用力等に裏打ちされたサポートと、豊富な不動産開発実績及び不動産私募ファンド組成・運用実績を有するMONEグループの情報、運用ノウハウ、経営資源等を最大限活用する。</p> <p>（注1）（記載省略） （注2）（記載省略）</p> <p>（注3）（記載省略） （注4）（記載省略） （注5）（記載省略） （注6）（記載省略）</p>

現行資産運用ガイドライン	変更後
<p>第2条（ポートフォリオ構築方針）</p> <p>1. 本投資法人は、以下の各項に記載の方針に従い、第1条に記載のとおり、主にオフィスビル及び商業施設に対して投資を行う。</p> <p>なお、本投資法人は、複合資産（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（規約に定義される。）又は当該不動産等を裏付けとする不動産関連資産（規約に定義される。））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又は商業施設であるときは、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。</p> <p>2. ミドルサイズのオフィスビルを重点投資対象としつつ、それ以外のオフィスビル及び都市型商業施設も組入れることで投資対象の分散を図りながらポートフォリオを構築する方針とする。</p> <p style="text-align: center;">（記載省略）</p> <p>(1) 用途毎のポートフォリオ構築方針 （記載省略）</p> <p><u>商業施設</u></p> <p><u>商業施設については、オフィスビルと比較して長期の契約を通じた収益の安定性が見込めるとともに、景気好調期においては、商業施設内のテナント売上連動型賃料の導入やその影響等により収益性が高まるものと考えられる。</u></p> <p><u>駅に隣接するエリア又は繁華性の高いエリアに所在する都市型商業施設については、主に車でアクセスすることを想定した郊外型商業施設と比較して、大都市における人口流入及び中心市街地における多種多様な商業施設や行政サービス施設、オフィスビル等の集積によって生じる集客力の高さ、多種多様な消費者ニーズに対応した豊富なテナントの出店需要、不動産マーケットにおける供給量が限定的であることによる希少性といった特性を有していると考えている。上記の点から、商業施設については、都市型商業施設を中心的な投資対象とする。</u></p>	<p>第2条（ポートフォリオ構築方針）</p> <p>1. 本投資法人は、以下の各項に記載の方針に従い、第1条に記載のとおり、主にオフィスビルに対して投資を行う。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その他の用途の資産にも投資を行うことがある。</p> <p>なお、本投資法人は、複合資産（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（規約に定義される。）又は当該不動産等を裏付けとする不動産関連資産（規約に定義される。））の全部又は一部を取得する場合、<u>取得する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、当該複合資産をオフィスビルとして取り扱うものとする。</u></p> <p>2. ミドルサイズのオフィスビルを重点投資対象とし、それ以外のオフィスビル等も組入れることで<u>収益安定性の向上</u>を図りながらポートフォリオを構築する方針とする。</p> <p style="text-align: center;">（記載省略）</p> <p>(1) 用途毎のポートフォリオ構築方針 （記載省略）</p> <p style="text-align: center;"><u>その他の用途の資産</u></p> <p><u>ポートフォリオの収益安定性の向上や取得機会確保等の観点から、その他の用途の資産も投資対象資産とすることがある。</u></p>

現行資産運用ガイドライン	変更後																		
<p>用途別投資割合</p> <p>上記の方針のもと、MONE グループでのオフィスビルの取扱実績及びマーケット規模も加味し、本投資法人の運用資産全体（ポートフォリオ）の投資割合（以下「投資割合」という。）において、オフィスビルへの投資割合を70%以上、商業施設への投資割合を30%以下とすることを基本方針とする。</p> <p>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く。なお、不動産関連資産の取得又は売却の結果、一時的に上記の割合から乖離する可能性がある。また、複合資産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又は商業施設であるときは、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、オフィスビルと商業施設の複合資産については、当該複合資産全体については、賃貸可能面積が大きい方の用途に属するものとして上記の投資割合を適用する。</p> <p>以下の表は、オフィスビル及び商業施設につき、投資割合及び中心的な投資対象を示したものである。</p> <table border="1" data-bbox="129 880 751 1055"> <thead> <tr> <th>投資対象</th> <th>オフィスビル</th> <th>商業施設</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>投資割合</td> <td>70%以上</td> <td>30%以下</td> </tr> <tr> <td>中心的な投資対象</td> <td>ミドルサイズのオフィスビル</td> <td>都市型商業施設</td> </tr> </tbody> </table>	投資対象	オフィスビル	商業施設	投資割合	70%以上	30%以下	中心的な投資対象	ミドルサイズのオフィスビル	都市型商業施設	<p>用途別投資割合</p> <p>上記の方針のもと、MONE グループでのオフィスビルの取扱実績及びマーケット規模やポートフォリオの収益安定性の向上等も加味し、本投資法人の運用資産全体（ポートフォリオ）の投資割合（以下「投資割合」という。）において、オフィスビルへの投資割合を90%以上、その他の用途の資産への投資割合を10%以下とすることを基本方針とする。</p> <p>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く。なお、不動産関連資産の取得又は売却の結果、一時的に上記の割合から乖離する可能性がある。また、複合資産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、当該複合資産全体をオフィスビルとして取り扱うものとする。</p> <p>以下の表は、オフィスビル及びその他の用途の資産につき、投資割合及び中心的な投資対象を示したものである。</p> <table border="1" data-bbox="782 880 1390 1055"> <thead> <tr> <th>投資対象</th> <th>オフィスビル</th> <th>その他の用途</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>投資割合</td> <td>90%以上</td> <td>10%以下</td> </tr> <tr> <td>中心的な投資対象</td> <td>ミドルサイズのオフィスビル</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table>	投資対象	オフィスビル	その他の用途	投資割合	90%以上	10%以下	中心的な投資対象	ミドルサイズのオフィスビル	—
投資対象	オフィスビル	商業施設																	
投資割合	70%以上	30%以下																	
中心的な投資対象	ミドルサイズのオフィスビル	都市型商業施設																	
投資対象	オフィスビル	その他の用途																	
投資割合	90%以上	10%以下																	
中心的な投資対象	ミドルサイズのオフィスビル	—																	
(2) (記載省略)	(2) (記載省略)																		
<p>第3条（成長戦略）</p> <p>1.（記載省略）</p> <p>2. 外部成長</p> <p>ミドルサイズのオフィスビルを重点投資対象としつつ、分散投資の観点からそれ以外のオフィスビル及び都市型商業施設を組入れるポートフォリオ構築方針のもと、個別物件の立地や建物仕様、テナント特性等を見極めた投資を行うことで、ポートフォリオの質の維持・向上を図りつつ、資産規模の拡大を目指す。</p> <p>(1) 当社独自の情報収集に基づく外部成長戦略</p> <p>当社は、オフィスビル及び商業施設の取得・投資・運営・管理やファンドの組成・運営等を長年にわたり経験したメンバーを中心に構成されている。当社は、MONE グループ及びみずほ信託銀行からの情報提供に加え、独自のノウハウと情報収集ネットワークも存分に活用し、外部成長を図る。</p> <p>(2)及び(3)（記載省略）</p>	<p>第3条（成長戦略）</p> <p>1.（記載省略）</p> <p>2. 外部成長</p> <p>ミドルサイズのオフィスビルを重点投資対象としつつ、分散投資の観点からそれ以外のオフィスビル及びその他の用途の資産を組入れるポートフォリオ構築方針のもと、個別物件の立地や建物仕様、テナント特性等を見極めた投資を行うことで、ポートフォリオの質の維持・向上を図りつつ、資産規模の拡大を目指す。</p> <p>(1) 当社独自の情報収集に基づく外部成長戦略</p> <p>当社は、オフィスビル等の取得・投資・運営・管理やファンドの組成・運営等を長年にわたり経験したメンバーを中心に構成されている。当社は、MONE グループ及びみずほ信託銀行からの情報提供に加え、独自のノウハウと情報収集ネットワークも存分に活用し、外部成長を図る。</p> <p>(2)及び(3)（記載省略）</p>																		

現行資産運用ガイドライン		変更後	
<p>3. 内部成長</p> <p>重点投資対象とするミドルサイズのオフィスビル及び分散投資対象のうち都市型商業施設については、相対的にテナント層が厚いと考えられることから、景気好調期においては、テナント需要が高まりやすく、賃料の増額を通じた収益の向上が見込める特性、また都市型商業施設については売上歩合賃料部分の賃料増額を通じた収益の向上が見込めるといった特性を有していると考えられる。適切な投資戦略に基づき、賃料の安定性を追求する一方で、アセットの特性としての賃料上昇機会を捉えることにより着実な内部成長が期待できる。かかる安定性の追求と着実な内部成長を実現するため、MONE グループ及びみずほ信託銀行のノウハウ及びサポートを活用するとともに、当社独自のノウハウを活用する。</p> <p>（記載省略）</p>		<p>3. 内部成長</p> <p>重点投資対象とするミドルサイズのオフィスビルについては、相対的にテナント層が厚いと考えられることから、景気好調期においては、テナント需要が高まりやすく、賃料の増額を通じた収益の向上が見込める特性を有していると考えられる。適切な投資戦略に基づき、賃料の安定性を追求する一方で、アセットの特性としての賃料上昇機会を捉えることにより着実な内部成長が期待できる。かかる安定性の追求と着実な内部成長を実現するため、MONE グループ及びみずほ信託銀行のノウハウ及びサポートを活用するとともに、当社独自のノウハウを活用する。</p> <p>（記載省略）</p>	
<p>第5条（不動産関連資産の調査（デュー・ディリジェンス）基準）</p> <p>1.（記載省略）</p> <p>2. 不動産関連資産に係る調査（デュー・ディリジェンス）の主要な調査項目は、投資対象とする不動産関連資産の用途等に応じ、原則として以下のとおりとする。</p> <p>（記載省略）</p>		<p>第5条（不動産関連資産の調査（デュー・ディリジェンス）基準）</p> <p>1.（記載省略）</p> <p>2. 不動産関連資産に係る調査（デュー・ディリジェンス）の主要な調査項目は、投資対象とする不動産関連資産の用途等に応じ、原則として以下のとおりとする。</p> <p>（記載省略）</p>	
要件	主要な調査項目	要件	主要な調査項目
市場性要件	<p>（記載省略）</p> <p>業務集積度・商業集積度</p> <ul style="list-style-type: none"> ・就業人口及び商圏人口等の推移、将来予測 ・売場面積 ・小売業販売額、小売吸引力（注1）及び小売吸引人口（注2）等 	市場性要件	<p>（記載省略）</p> <p>業務集積度</p> <ul style="list-style-type: none"> ・就業人口等の推移、将来予測等
<p>（注1）対象都市の人口1人当たりの小売販売額をその属する都道府県の1人当たりの小売販売額で除した数値をいう。</p> <p>（注2）対象都市の人口に小売吸引力を乗じたものをいう。</p>			
<p>附則</p> <p>平成20年9月1日 施行</p> <p>平成25年8月1日 改訂</p> <p>平成25年10月1日 改訂</p> <p>平成29年5月19日 改訂</p> <p>平成30年1月1日 改訂</p>		<p>附則</p> <p>2008年9月1日 施行</p> <p>2013年8月1日 改訂</p> <p>2013年10月1日 改訂</p> <p>2017年5月19日 改訂</p> <p>2018年1月1日 改訂</p> <p>2021年5月25日 改訂</p>	

（2）変更の年月日

2021年5月25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。