

2021年4月28日

各位

不動産投資信託証券発行者  
東京都中央区日本橋二丁目1番3号  
Oneリート投資法人  
代表者 執行役員 橋本 幸治  
(コード番号：3290)

資産運用会社  
みずほリートマネジメント株式会社  
代表者 代表取締役社長 橋本 幸治  
問合せ先 経営管理部長 秋元 武  
TEL：03-3242-7155

### 資産運用ガイドラインの一部変更に関するお知らせ

Oneリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）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。）は、本日、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。）において規約の一部変更に係る議案（以下「本議案」といいます。）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を一部変更（以下「本変更」といいます。）することを決定しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

なお、本議案の詳細については、2021年4月14日付「規約の一部変更及び役員を選任に関するお知らせ」をご参照ください。

#### 記

#### 1. 本変更の目的

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ます。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等、資産運用ガイドラインの一部変更を行うものです。

## 2. 主な変更内容

下線は変更部分を示します。

### (1) 本投資法人の基本方針及びポートフォリオ構築方針

変更前	変更後
<p>本投資法人は、規約に定める投資方針に従い、主としてオフィスビル<sup>(注1)</sup>及び商業施設<sup>(注2)</sup>に対して投資を行います。本投資法人の重点投資対象はミドルサイズのオフィスビル<sup>(注3)</sup>とし、<u>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<sup>(注4)</sup></u>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します。</p>	<p>本投資法人は、規約に定める投資方針に従い、主としてオフィスビル<sup>(注1)</sup>に対して投資を行います。本投資法人の重点投資対象はミドルサイズのオフィスビル<sup>(注3)</sup>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します。なお、<u>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」といいます。）にも投資を行うことがあります。</u></p>

(注1) 「オフィスビル」は、オフィスの利用に供される関連施設及び付属設備の他、それらの敷地（土地）所有権等を含みます。

(注2) 「商業施設」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）所有権等を含みます。

(注3) 「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 m<sup>2</sup> (約 1,000 坪) ～ 33,000 m<sup>2</sup> (約 10,000 坪) の範囲に属するオフィスビルをいいます。

(注4) 「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いいます。

### (2) 用途別投資割合

変更前			変更後		
投資対象	オフィスビル	<u>商業施設</u>	投資対象	オフィスビル	<u>その他の用途</u>
投資割合	<u>70%以上</u>	<u>30%以下</u>	投資割合	<u>90%以上</u>	<u>10%以下</u>
中心的な投資対象	ミドルサイズのオフィスビル	<u>都市型商業施設</u>	中心的な投資対象	ミドルサイズのオフィスビル	＝

### (3) その他

本投資法人の主な投資対象から商業施設を除外したことに関連して、デュー・ディリジェンス基準等の改定を行っています。

## 3. 変更日

2021年5月25日（予定）

※ 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。

#### 4. 運用状況の見通し

本変更による運用状況への影響はありません。

#### 5. その他

本日付で、関東財務局長に臨時報告書を提出しています。

以上

※本投資法人のホームページアドレス：<https://one-reit.com/>