

【表紙】

【発行登録追補書類番号】 7 - 投法人 1 - 1
 【提出書類】 発行登録追補書類
 【提出先】 関東財務局長
 【提出日】 2025年 7 月18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 加藤 英俊
 【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
 【電話番号】 03-5220-3804
 【発行登録の対象とした募集内国投資証券に係る投資法人の名称】 Oneリート投資法人
 【発行登録の対象とした募集内国投資証券の形態】 投資法人債券（短期投資法人債を除く。）
 【今回の募集金額】

第 6 回無担保投資法人債（ 5 年債）	19億円
第 7 回無担保投資法人債（ 7 年債）	10億円
計	29億円

【発行登録書の内容】

（ 1 ）【提出日】 2025年 1 月31日
 （ 2 ）【効力発生日】 2025年 2 月 8 日
 （ 3 ）【有効期限】 2027年 2 月 7 日
 （ 4 ）【発行登録番号】 7 - 投法人 1
 （ 5 ）【発行予定額又は発行残高の上限】 発行予定額 50,000百万円

【これまでの募集実績】

（発行予定額を記載した場合）

番号	提出年月日	募集金額 （円）	減額による訂正年月日	減額金額 （円）
-	-	-	-	-
実績合計額（円）		なし （なし）	減額総額（円）	なし

（注）実績合計額は、券面総額又は振替投資法人債の総額の合計額（下段（ ）書きは発行価額の総額の合計額）に基づき算出しております。

【残額】（発行予定額 - 実績合計額 - 減額総額） 50,000百万円
 （50,000百万円）

（注）残額は、券面総額又は振替投資法人債の総額の合計額（下段（ ）書きは発行価額の総額の合計額）に基づき算出しております。

（発行残高の上限を記載した場合）

該当事項はありません。

【残高】（発行残高の上限 - 実績合計額 + 償還総額 - 減額総額） - 円

【安定操作に関する事項】 該当事項はありません。

【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）

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。）】

該当事項はありません。

第2【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第3【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

1【新規発行投資法人債券（5年債）】

（1）【銘柄】

Oneリート投資法人第6回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（以下「1 新規発行投資法人債券（5年債）」において「本投資法人債」といいます。）

（2）【投資法人債券の形態等】

社債、株式等の振替に関する法律の適用

本投資法人債は、その全部について社債、株式等の振替に関する法律（以下「社債等振替法」といいます。）第115条で準用する第66条第2号の定めに従い社債等振替法の規定の適用を受けることとする旨を定めた投資法人債であり、社債等振替法第115条で準用する第67条第1項の定めに従い投資法人債券を発行することができません。ただし、社債等振替法第115条で準用する第67条第2項に規定される場合には、本投資法人債の投資法人債権者（以下「1 新規発行投資法人債券（5年債）」において「本投資法人債権者」といいます。）はOneリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）に投資法人債券を発行することを請求できます。この場合、投資法人債券の発行に要する費用は本投資法人の負担とします。かかる請求により発行する投資法人債券の形式は無記名式利札付に限り、本投資法人債権者は当該投資法人債券を記名式とすることを請求することはできないものとし、その分割又は併合は行いません。

信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付

本投資法人債について、本投資法人は株式会社日本格付研究所（以下「JCR」といいます。）からA+の信用格付を2025年7月18日付で取得しています。

JCRの信用格付は、格付対象となる債務について約定どおり履行される確実性の程度を等級をもって示すものであります。

JCRの信用格付は、債務履行の確実性の程度に関してのJCRの現時点での総合的な意見の表明であり、当該確実性の程度を完全に表示しているものではありません。また、JCRの信用格付は、デフォルト率や損失の程度を予想するものではありません。JCRの信用格付の評価の対象には、価格変動リスクや市場流動性リスクなど、債務履行の確実性の程度以外の事項は含まれません。

JCRの信用格付は、格付対象の発行体の業績、規制などを含む業界環境などの変化に伴い見直され、変動します。また、JCRの信用格付の付与にあたり利用した情報は、JCRが格付対象の発行体及び正確で信頼すべき情報源から入手したものでありますが、当該情報には、人為的、機械的又はその他の理由により誤りが存在する可能性があります。

本投資法人債の申込期間中に本投資法人債に関してJCRが公表する情報へのリンク先は、JCRのホームページ(<https://www.jcr.co.jp/>)の「ニュースリリース」右端「一覧を見る」をクリックして表示される「ニュースリリース」(<https://www.jcr.co.jp/release/>)に掲載されています。なお、システム障害等何らかの事情により情報を入手することができない可能性があります。その場合の連絡先は以下のとおりです。

JCR：電話番号03-3544-7013

（3）【券面総額】

本投資法人債についての投資法人債券は原則として発行しません。

なお、振替投資法人債の総額は金19億円です。

（4）【各投資法人債の金額】

金1億円

（5）【発行価額の総額】

金19億円

（6）【発行価格】

各投資法人債の金額100円につき金100円

（7）【利率】

年1.721パーセント

(8) 【利払日及び利息支払の方法】

本投資法人債の利息は、払込期日の翌日（その日を含みます。）から別記「1 新規発行投資法人債券（5年債）（9）償還期限及び償還の方法」記載の償還期日（その日を含みます。）までこれを付し、2026年1月30日を第1回の支払期日としてその日までの分を支払い、その後毎年1月30日及び7月30日の2回に各その日までの前半か年分を支払います。ただし、半か年に満たない期間につき利息を計算するときは、その半か年間の日割でこれを計算します。

利息を支払うべき日が銀行休業日にあたるときは、その支払は前銀行営業日にこれを繰り上げます。

償還期日後は本投資法人債には利息を付しません。ただし、償還期日に弁済の提供がなされなかった場合には、償還期日の翌日から、本投資法人債権者に現実の支払がなされた日又は弁済の提供がなされた旨を公告した日から5銀行営業日を経過した日のいずれか早い方の日まで、別記「1 新規発行投資法人債券（5年債）（7）利率」記載の利率による遅延損害金を付するものとします。

(9) 【償還期限及び償還の方法】

本投資法人債の元金は、2030年7月30日（以下「1 新規発行投資法人債券（5年債）」において「償還期日」といいます。）にその総額を償還します。

本投資法人債の償還金額は、各投資法人債の金額100円につき金100円とします。

本投資法人債を償還すべき日が銀行休業日にあたるときは、その支払は前銀行営業日にこれを繰り上げます。

本投資法人による本投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降、別記「1 新規発行投資法人債券（5年債）（18）振替機関に関する事項」記載の振替機関が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができます。

(10) 【募集の方法】

一般募集

(11) 【申込証拠金】

各投資法人債の金額100円につき金100円とし、払込期日に払込金に振替充当します。

申込証拠金には利息をつけません。

(12) 【申込期間】

2025年7月18日

(13) 【申込取扱場所】

別記「1 新規発行投資法人債券（5年債）（16）引受け等の概要」記載の引受人の本店及び国内各支店

(14) 【払込期日】

2025年7月30日

(15) 【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(16) 【引受け等の概要】

本投資法人債の引受け等の概要は以下のとおりです。

引受人の氏名又は名称	住所	引受金額 (百万円)	引受けの条件
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	1,300	1 引受人は、本投資法人債の全額につき連帯して買取引受を行います。 2 本投資法人債の引受手数料は各投資法人債の金額100円につき金40銭とします。
大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	300	
S M B C 日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	300	
計	-	1,900	-

(17) 【投資法人債管理者又は投資法人債の管理会社】

該当事項はありません。

(18) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋兜町7番1号

(19) 【投資法人の登録年月日及び登録番号】

登録年月日 2013年7月23日

登録番号 関東財務局長第85号

（２０）【手取金の使途】

本投資法人債の払込金額1,900百万円から発行諸費用の概算額17百万円を控除した差引手取概算額1,883百万円は、512百万円を2025年7月31日に返済期限が到来する借入金の返済資金に、残額を2025年8月6日に償還期限が到来する第3回無担保投資法人債の償還資金の一部に充当する予定です。

（２１）【その他】**１．投資法人債管理者の不設置**

本投資法人債は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）第139条の8ただし書の要件を充たすものであり、本投資法人債の管理を行う投資法人債管理者は設置されていません。

２．財務代理人、発行代理人及び支払代理人

（１）本投資法人債の財務代理人は株式会社みずほ銀行（以下「１ 新規発行投資法人債券（５年債）」において「財務代理人」といいます。）とし、本投資法人債に関する別記「１ 新規発行投資法人債券（５年債）（18）振替機関に関する事項」記載の振替機関が定める業務規程に基づく発行代理人及び支払代理人の業務は財務代理人が行います。

（２）財務代理人は、本投資法人債に関して、本投資法人債権者に対していかなる義務又は責任も負わず、また、本投資法人債権者との間にいかなる代理関係又は信託関係も有していません。

（３）本投資法人が財務代理人を変更する場合には、その旨を公告します。

（４）本投資法人債に関して本投資法人債権者が財務代理人に請求等を行う場合には、財務代理人の本店に対してこれを行うものとします。

３．担保及び保証の有無

本投資法人債には担保及び保証は付されておらず、また本投資法人債のために特に留保されている資産はありません。

４．財務上の特約**（１）担保提供制限**

本投資法人は、本投資法人債発行後、本投資法人債の未償還残高が存する限り、本投資法人が国内で既に発行した、又は国内で今後発行する他の無担保投資法人債（ただし、本投資法人債と同時に発行する第7回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）を含み、下記に定める担保付切換条項が特約されている無担保投資法人債を除きます。）のために投信法及び担保付社債信託法に基づき担保権を設定する場合は、本投資法人債のために同順位の担保権を設定しなければなりません。なお、上記ただし書における担保付切換条項とは、利益維持条項等本投資法人の財務指標に一定の事由が生じた場合に期限の利益を喪失する旨の特約を解除するために担保権を設定する旨の特約、又は本投資法人が自らいつでも担保権を設定することができる旨の特約をいいます。

（２）本投資法人が前記（１）により本投資法人債のために担保権を設定する場合は、本投資法人は、直ちに登記その他必要な手続を完了し、かつ、その旨を担保付社債信託法第41条第4項の規定に準じて公告するものとします。

５．期限の利益喪失に関する特約

（１）本投資法人は、次の各場合には、本投資法人債権者からの、社債等振替法第115条で準用する第86条第3項本文に定める書面を添付した書面による請求を財務代理人が受けた日から5銀行営業日を経過した日に、本投資法人債総額について期限の利益を喪失します。ただし、財務代理人が当該請求を受けた日から5銀行営業日以内に当該事由が補正又は治癒された場合は、この限りではありません。

本投資法人が別記「１ 新規発行投資法人債券（５年債）（９）償還期限及び償還の方法」の規定に違背し、5銀行営業日以内に本投資法人がその履行をしないとき。

本投資法人が別記「１ 新規発行投資法人債券（５年債）（８）利払日及び利息支払の方法」の規定に違背し、10銀行営業日以内に本投資法人がその履行をしないとき。

本投資法人が別記「１ 新規発行投資法人債券（５年債）（21）その他 ４．財務上の特約 （１）担保提供制限」の規定に違背したとき。

本投資法人が本投資法人債以外の投資法人債（債務の支払が、当該債務を被担保債務とする担保権が設定された資産のみを引当てとして行われ、その支払の引当てが本投資法人の有する他の資産に及ばない旨の特約が付された投資法人債を除きます。）について期限の利益を喪失し、又は期限が到来してもその弁済をすることができないとき。

本投資法人が投資法人債を除く借入金債務について期限の利益を喪失し若しくは期限が到来してもその弁済をすることができないとき、又は本投資法人以外の者の発行する社債、投資法人債若しくはその他の借入金債務に対して本投資法人が行った保証債務について履行義務が発生したにもかかわらず、その履行をすることができないとき。ただし、（a）当該借入金債務及び当該保証債務の合計額（外貨建ての場合はその邦貨換算後）が10億円を超えない場合（（b）に該当するものを除きます。）、又は（b）債務の支払が、当該債務を被担保債務とする担保権が設定された資産のみを引当てとして行われ、その支払の引当てが本投資法人の有する他の資産に及ばない旨の特約が付されている場合は、この限りではありません。

- (2) 本投資法人は、次に掲げる事由のいずれかが発生した場合には、本投資法人債権者からの請求の有無にかかわらず、本投資法人債総額について直ちに期限の利益を喪失します。

本投資法人が破産手続開始、民事再生手続開始若しくはその他適用ある倒産手続開始の申立をし、又は解散（合併の場合を除きます。）の決議を行ったとき。

本投資法人が破産手続開始、民事再生手続開始若しくはその他適用ある倒産手続開始の決定、又は特別清算開始の命令を受けたとき。

本投資法人が、投資法人としての登録を取り消されたとき。ただし、合併による場合で、合併後の投資法人が本投資法人債上の債務全額を承継する場合はこの限りではありません。

本投資法人の純資産の額が、投信法上の最低純資産額を下回り、内閣総理大臣から投信法第215条第2項に基づく通告を受けた場合で、当該通告に規定された期間内に治癒することができなかったとき。

- (3) 期限の利益を喪失した本投資法人債の元利金は、直ちに支払われるものとし、直前の利息の支払期日の翌日から期限の利益喪失日まで別記「1 新規発行投資法人債券（5年債）（7）利率」記載の利率による経過利息を付するものとします。ただし、期限の利益喪失日に弁済の提供がなされなかった場合には、当該元金及び期限の利益喪失日までの経過利息について、償還期日又は期限の利益喪失日の翌日から、本投資法人債権者に現実の支払がなされた日又は弁済の提供がなされた旨を公告した日から5銀行営業日を経過した日のいずれか早い方の日まで、別記「1 新規発行投資法人債券（5年債）（7）利率」記載の利率による遅延損害金を付するものとします。

6. 投資法人債権者に通知する場合の公告の方法

本投資法人債に関して本投資法人債権者に対し公告する場合には、法令に別段の定めがあるものを除き、本投資法人の規約所定の方法によりこれを行います。

7. 投資法人債要項の変更

- (1) 本投資法人債の投資法人債要項に定められた事項（ただし、別記「1 新規発行投資法人債券（5年債）（21）その他 2. 財務代理人、発行代理人及び支払代理人（1）」、別記「1 新規発行投資法人債券（5年債）（21）その他 10. 一般事務受託者」ないし別記「1 新規発行投資法人債券（5年債）（21）その他 12. 資産保管会社」を除きます。）の変更は、法令に別段の定めがあるときを除き、投資法人債権者集会の決議を要するものとし、当該決議にかかる裁判所の認可を必要とします。

- (2) 前記(1)の投資法人債権者集会の決議は、本投資法人債の投資法人債要項と一体をなすものとします。

8. 投資法人債権者集会に関する事項

- (1) 本投資法人債及び本投資法人債と同一の種類（投信法第139条の7で準用する会社法（以下「会社法」といいます。）第681条第1号に定める種類をいいます。）の投資法人債（以下「1 新規発行投資法人債券（5年債）」において「本種類の投資法人債」と総称します。）の投資法人債権者集会は、本投資法人がこれを招集するものとし、投資法人債権者集会の日の3週間前までに投資法人債権者集会を招集する旨及び投信法第139条の10第2項で準用する会社法第719条各号所定の事項を公告します。

- (2) 本種類の投資法人債の投資法人債権者集会は、東京都においてこれを行います。

- (3) 本種類の投資法人債の総額（償還済みの額を除きます。また、本投資法人が有する本種類の投資法人債の金額の合計額はこれに算入しません。）の10分の1以上に当たる本種類の投資法人債を有する投資法人債権者は、法令に定める手続を経たうえ、投資法人債権者集会の目的である事項及び招集の理由を記載した書面を本投資法人に提出して本種類の投資法人債権者集会の招集を請求することができます。

9. 投資法人債要項の公示

本投資法人は、その本店に本投資法人債の投資法人債要項の写しを備え置き、その営業時間中、一般の閲覧に供します。

10. 一般事務受託者

- (1) 本投資法人債に関する一般事務受託者

本投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務（投信法第117条第1号関係）

みずほ証券株式会社

大和証券株式会社

S M B C 日興証券株式会社

別記「1 新規発行投資法人債券（5年債）（21）その他 2. 財務代理人、発行代理人及び支払代理人」に定める財務代理人、発行代理人及び支払代理人に委託する発行及び期中事務（投信法第117条第3号及び第6号関係）

株式会社みずほ銀行

なお、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第169条第2項第4号に規定する投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務は、社債等振替法及び別記「1 新規発行投資法人債券（5年債）（18）振替機関に関する事項」記載の振替機関が定める業務規程等の規定に従って支払代理人及び口座管理機関を経て処理されます。

投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務（投信法第117条第2号関係）

株式会社みずほ銀行

（２）本投資法人債に関する事務を除く一般事務受託者（投信法第117条第２号ないし第６号関係）

みずほ信託銀行株式会社

株式会社みずほ銀行

11．資産運用会社

みずほリートマネジメント株式会社

12．資産保管会社

みずほ信託銀行株式会社

2【新規発行投資法人債券（7年債）】

（1）【銘柄】

O n e リート投資法人第7回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）
（以下「2 新規発行投資法人債券（7年債）」において「本投資法人債」といいます。）

（2）【投資法人債券の形態等】

社債、株式等の振替に関する法律の適用

本投資法人債は、その全部について社債等振替法第115条で準用する第66条第2号の定めに従い社債等振替法の規定の適用を受けることとする旨を定めた投資法人債であり、社債等振替法第115条で準用する第67条第1項の定めに従い投資法人債券を発行することができません。ただし、社債等振替法第115条で準用する第67条第2項に規定される場合には、本投資法人債の投資法人債権者（以下「2 新規発行投資法人債券（7年債）」において「本投資法人債権者」といいます。）は本投資法人に投資法人債券を発行することを請求できます。この場合、投資法人債券の発行に要する費用は本投資法人の負担とします。かかる請求により発行する投資法人債券の形式は無記名式利札付に限り、本投資法人債権者は当該投資法人債券を記名式とすることを請求することはできないものとし、その分割又は併合は行いません。

信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付

本投資法人債について、本投資法人はJ C RからA + の信用格付を2025年7月18日付で取得しています。

J C Rの信用格付は、格付対象となる債務について約定どおり履行される確実性の程度を等級をもって示すものであります。

J C Rの信用格付は、債務履行の確実性の程度に関してのJ C Rの現時点での総合的な意見の表明であり、当該確実性の程度を完全に表示しているものではありません。また、J C Rの信用格付は、デフォルト率や損失の程度を予想するものではありません。J C Rの信用格付の評価の対象には、価格変動リスクや市場流動性リスクなど、債務履行の確実性の程度以外の事項は含まれません。

J C Rの信用格付は、格付対象の発行体の業績、規制などを含む業界環境などの変化に伴い見直され、変動します。また、J C Rの信用格付の付与にあたり利用した情報は、J C Rが格付対象の発行体及び正確で信頼すべき情報源から入手したものでありますが、当該情報には、人為的、機械的又はその他の理由により誤りが存在する可能性があります。

本投資法人債の申込期間中に本投資法人債に関してJ C Rが公表する情報へのリンク先は、J C Rのホームページ(<https://www.jcr.co.jp/>)の「ニュースリリース」右端「一覧を見る」をクリックして表示される「ニュースリリース」（<https://www.jcr.co.jp/release/>）に掲載されています。なお、システム障害等何らかの事情により情報を入手することができない可能性があります。その場合の連絡先は以下のとおりです。

J C R：電話番号03-3544-7013

（3）【券面総額】

本投資法人債についての投資法人債券は原則として発行しません。

なお、振替投資法人債の総額は金10億円です。

（4）【各投資法人債の金額】

金1億円

（5）【発行価額の総額】

金10億円

（6）【発行価格】

各投資法人債の金額100円につき金100円

（7）【利率】

年1.979パーセント

（8）【利払日及び利息支払の方法】

本投資法人債の利息は、払込期日の翌日（その日を含みます。）から別記「2 新規発行投資法人債券（7年債）（9）償還期限及び償還の方法」記載の償還期日（その日を含みます。）までこれを付し、2026年1月30日を第1回の支払期日としてその日までの分を支払い、その後毎年1月30日及び7月30日の2回に各その日までの前半か年分を支払います。ただし、半か年に満たない期間につき利息を計算するときは、その半か年間の日割でこれを計算します。

利息を支払うべき日が銀行休業日にあたるときは、その支払は前銀行営業日にこれを繰り上げます。

償還期日後は本投資法人債には利息を付しません。ただし、償還期日に弁済の提供がなされなかった場合には、償還期日の翌日から、本投資法人債権者に現実の支払がなされた日又は弁済の提供がなされた旨を公告した日から5銀行営業日を経過した日のいずれか早い方の日まで、別記「2 新規発行投資法人債券（7年債）（7）利率」記載の利率による遅延損害金を付するものとします。

(9) 【償還期限及び償還の方法】

本投資法人債の元金は、2032年7月30日（以下「2 新規発行投資法人債券（7年債）」において「償還期日」といいます。）にその総額を償還します。

本投資法人債の償還金額は、各投資法人債の金額100円につき金100円とします。

本投資法人債を償還すべき日が銀行休業日にあたるときは、その支払は前銀行営業日にこれを繰り上げます。

本投資法人による本投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降、別記「2 新規発行投資法人債券（7年債）（18）振替機関に関する事項」記載の振替機関が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができます。

(10) 【募集の方法】

一般募集

(11) 【申込証拠金】

各投資法人債の金額100円につき金100円とし、払込期日に払込金に振替充当します。

申込証拠金には利息をつけません。

(12) 【申込期間】

2025年7月18日

(13) 【申込取扱場所】

別記「2 新規発行投資法人債券（7年債）（16）引受け等の概要」記載の引受人の本店及び国内各支店

(14) 【払込期日】

2025年7月30日

(15) 【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(16) 【引受け等の概要】

本投資法人債の引受け等の概要は以下のとおりです。

引受人の氏名又は名称	住所	引受金額 (百万円)	引受けの条件
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	1,000	1 引受人は、本投資法人債の全額につき買取引受を行います。 2 本投資法人債の引受手数料は各投資法人債の金額100円につき金40銭とします。
計	-	1,000	-

(17) 【投資法人債管理者又は投資法人債の管理会社】

該当事項はありません。

(18) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋兜町7番1号

(19) 【投資法人の登録年月日及び登録番号】

登録年月日 2013年7月23日

登録番号 関東財務局長第85号

(20) 【手取金の使途】

本投資法人債の払込金額1,000百万円から発行諸費用の概算額12百万円を控除した差引手取概算額988百万円は、全額を2025年7月31日に返済期限が到来する借入金の返済資金の一部に充当する予定です。当該借入金は、適格クライテリア（別記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項 2 適格クライテリア」において記載します。）を満たす特定資産であるクレシェンドビルの取得資金への充当を目的として調達した借入金のその後のリファイナンスにより調達した資金です。

(21) 【その他】

1. 投資法人債管理者の不設置

本投資法人債は、投信法第139条の8 ただし書の要件を充たすものであり、本投資法人債の管理を行う投資法人債管理者は設置されていません。

2．財務代理人、発行代理人及び支払代理人

- (1) 本投資法人債の財務代理人は株式会社みずほ銀行（以下「2 新規発行投資法人債券（7年債）」において「財務代理人」といいます。）とし、本投資法人債に関する別記「2 新規発行投資法人債券（7年債）（18）振替機関に関する事項」記載の振替機関が定める業務規程に基づく発行代理人及び支払代理人の業務は財務代理人が行います。
- (2) 財務代理人は、本投資法人債に関して、本投資法人債権者に対していかなる義務又は責任も負わず、また、本投資法人債権者との間にいかなる代理関係又は信託関係も有していません。
- (3) 本投資法人が財務代理人を変更する場合には、その旨を公告します。
- (4) 本投資法人債に関して本投資法人債権者が財務代理人に請求等を行う場合には、財務代理人の本店に対してこれを行うものとします。

3．担保及び保証の有無

本投資法人債には担保及び保証は付されておらず、また本投資法人債のために特に留保されている資産はありません。

4．財務上の特約

(1) 担保提供制限

本投資法人は、本投資法人債発行後、本投資法人債の未償還残高が存する限り、本投資法人が国内で既に発行した、又は国内で今後発行する他の無担保投資法人債（ただし、本投資法人債と同時に発行する第6回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）を含み、下記に定める担付切換条項が特約されている無担保投資法人債を除きます。）のために投信法及び担保付社債信託法に基づき担保権を設定する場合は、本投資法人債のために同順位の担保権を設定しなければなりません。なお、上記ただし書における担付切換条項とは、利益維持条項等本投資法人の財務指標に一定の事由が生じた場合に期限の利益を喪失する旨の特約を解除するために担保権を設定する旨の特約、又は本投資法人が自らいつでも担保権を設定することができる旨の特約をいいます。

- (2) 本投資法人が前記（1）により本投資法人債のために担保権を設定する場合は、本投資法人は、直ちに登記その他必要な手続を完了し、かつ、その旨を担保付社債信託法第41条第4項の規定に準じて公告するものとします。

5．期限の利益喪失に関する特約

- (1) 本投資法人は、次の各場合には、本投資法人債権者からの、社債等振替法第115条で準用する第86条第3項本文に定める書面を添付した書面による請求を財務代理人が受けた日から5銀行営業日を経過した日に、本投資法人債総額について期限の利益を喪失します。ただし、財務代理人が当該請求を受けた日から5銀行営業日以内に当該事由が補正又は治癒された場合は、この限りではありません。

本投資法人が別記「2 新規発行投資法人債券（7年債）（9）償還期限及び償還の方法」の規定に違背し、5銀行営業日以内に本投資法人がその履行をしないとき。

本投資法人が別記「2 新規発行投資法人債券（7年債）（8）利払日及び利息支払の方法」の規定に違背し、10銀行営業日以内に本投資法人がその履行をしないとき。

本投資法人が別記「2 新規発行投資法人債券（7年債）（21）その他 4．財務上の特約 （1）担保提供制限」の規定に違背したとき。

本投資法人が本投資法人債以外の投資法人債（債務の支払が、当該債務を被担保債務とする担保権が設定された資産のみを引当てとして行われ、その支払の引当てが本投資法人の有する他の資産に及ばない旨の特約が付された投資法人債を除きます。）について期限の利益を喪失し、又は期限が到来してもその弁済をすることができないとき。

本投資法人が投資法人債を除く借入金債務について期限の利益を喪失し若しくは期限が到来してもその弁済をすることができないとき、又は本投資法人以外の者の発行する社債、投資法人債若しくはその他の借入金債務に対して本投資法人が行った保証債務について履行義務が発生したにもかかわらず、その履行をすることができないとき。ただし、（a）当該借入金債務及び当該保証債務の合計額（外貨建ての場合はその邦貨換算後）が10億円を超えない場合（（b）に該当するものを除きます。）、又は（b）債務の支払が、当該債務を被担保債務とする担保権が設定された資産のみを引当てとして行われ、その支払の引当てが本投資法人の有する他の資産に及ばない旨の特約が付されている場合は、この限りではありません。

- (2) 本投資法人は、次に掲げる事由のいずれかが発生した場合には、本投資法人債権者からの請求の有無にかかわらず、本投資法人債総額について直ちに期限の利益を喪失します。

本投資法人が破産手続開始、民事再生手続開始若しくはその他適用ある倒産手続開始の申立をし、又は解散（合併の場合を除きます。）の決議を行ったとき。

本投資法人が破産手続開始、民事再生手続開始若しくはその他適用ある倒産手続開始の決定、又は特別清算開始の命令を受けたとき。

本投資法人が、投資法人としての登録を取り消されたとき。ただし、合併による場合で、合併後の投資法人が本投資法人債上の債務全額を承継する場合はこの限りではありません。

本投資法人の純資産の額が、投信法上の最低純資産額を下回り、内閣総理大臣から投信法第215条第2項に基づく通告を受けた場合で、当該通告に規定された期間内に治癒することができなかったとき。

- (3) 期限の利益を喪失した本投資法人債の元利金は、直ちに支払われるものとし、直前の利息の支払期日の翌日から期限の利益喪失日まで別記「2 新規発行投資法人債券(7年債)(7)利率」記載の利率による経過利息を付するものとします。ただし、期限の利益喪失日に弁済の提供がなされなかった場合には、当該元金及び期限の利益喪失日までの経過利息について、償還期日又は期限の利益喪失日の翌日から、本投資法人債権者に現実の支払がなされた日又は弁済の提供がなされた旨を公告した日から5銀行営業日を経過した日のいずれか早い方の日まで、別記「2 新規発行投資法人債券(7年債)(7)利率」記載の利率による遅延損害金を付するものとします。

6. 投資法人債権者に通知する場合の公告の方法

本投資法人債に関して本投資法人債権者に対し公告する場合には、法令に別段の定めがあるものを除き、本投資法人の規約所定の方法によりこれを行います。

7. 投資法人債要項の変更

- (1) 本投資法人債の投資法人債要項に定められた事項(ただし、別記「2 新規発行投資法人債券(7年債)(21)その他 2.財務代理人、発行代理人及び支払代理人(1)」、別記「2 新規発行投資法人債券(7年債)(21)その他 10.一般事務受託者」ないし別記「2 新規発行投資法人債券(7年債)(21)その他 12.資産保管会社」を除きます。)の変更は、法令に別段の定めがあるときを除き、投資法人債権者集会の決議を要するものとし、当該決議にかかる裁判所の認可を必要とします。
- (2) 前記(1)の投資法人債権者集会の決議は、本投資法人債の投資法人債要項と一体をなすものとします。

8. 投資法人債権者集会に関する事項

- (1) 本投資法人債及び本投資法人債と同一の種類(投信法第139条の7で準用する会社法第681条第1号に定める種類をいいます。)の投資法人債(以下「2 新規発行投資法人債券(7年債)」において「本種類の投資法人債」と総称します。)の投資法人債権者集会は、本投資法人がこれを招集するものとし、投資法人債権者集会の日の3週間前までに投資法人債権者集会を招集する旨及び投信法第139条の10第2項で準用する会社法第719条各号所定の事項を公告します。
- (2) 本種類の投資法人債の投資法人債権者集会は、東京都においてこれを行います。
- (3) 本種類の投資法人債の総額(償還済みの額を除きます。また、本投資法人が有する本種類の投資法人債の金額の合計額はこれに算入しません。)の10分の1以上に当たる本種類の投資法人債を有する投資法人債権者は、法令に定める手続を経たうえ、投資法人債権者集会の目的である事項及び招集の理由を記載した書面を本投資法人に提出して本種類の投資法人債権者集会の招集を請求することができます。

9. 投資法人債要項の公示

本投資法人は、その本店に本投資法人債の投資法人債要項の写しを備え置き、その営業時間中、一般の閲覧に供します。

10. 一般事務受託者

- (1) 本投資法人債に関する一般事務受託者

本投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務(投信法第117条第1号関係)

みずほ証券株式会社

別記「2 新規発行投資法人債券(7年債)(21)その他 2.財務代理人、発行代理人及び支払代理人」に定める財務代理人、発行代理人及び支払代理人に委託する発行及び期中事務(投信法第117条第3号及び第6号関係)

株式会社みずほ銀行

なお、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第169条第2項第4号に規定する投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務は、社債等振替法及び別記「2 新規発行投資法人債券(7年債)(18)振替機関に関する事項」記載の振替機関が定める業務規程等の規定に従って支払代理人及び口座管理機関を経て処理されます。

投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務(投信法第117条第2号関係)

株式会社みずほ銀行

- (2) 本投資法人債に関する事務を除く一般事務受託者(投信法第117条第2号ないし第6号関係)

みずほ信託銀行株式会社

株式会社みずほ銀行

- 11. 資産運用会社
みずほリートマネジメント株式会社
- 12. 資産保管会社
みずほ信託銀行株式会社

第4【募集又は売出しに関する特別記載事項】

<Oneリート投資法人第7回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）に関する情報>

1 グリーンボンドとしての適格性について

本投資法人は、グリーンボンドである本投資法人債の発行を含むグリーンファイナンス実施のために、「グリーンボンド原則（Green Bond Principles）2021年版」、「グリーンローン原則（Green Loan Principles）2023年版」、「グリーンボンドガイドライン2024年版」、及び「グリーンローンガイドライン2024年版」に即したグリーンファイナンス・フレームワーク（以下「本フレームワーク」といいます。）を策定しました。本投資法人は、本フレームワークに対する第三者評価としてJCRより「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」の最上位評価である「Green 1（F）」を取得しています。

2 適格クライテリア

本投資法人は、グリーンファイナンスにより調達した資金を、以下に記載する適格クライテリア1又は適格クライテリア2のいずれかを満たす資産（以下「グリーン適格資産」といいます。）の取得資金、改修工事資金及びこれらに要した借入金の返済資金若しくはそれらに要した投資法人債の償還資金に充当する予定です。

（1）適格クライテリア1

以下の から の第三者認証機関の認証のいずれかを取得・更新済又は今後取得・更新予定の物件

DBJ Green Building認証：3つ星～5つ星

CASBEE評価認証：CASBEE-不動産、CASBEE-建築（新築）、B+ランク～Sランク

LEED認証：Silver～Platinum（注1）

BELS評価：（2016年度基準）3つ星～5つ星（注2）

（2024年度基準）非住宅：レベル4～レベル6（注3）

再生可能エネルギー設備がある住宅：レベル3～レベル6（注4）

再生可能エネルギー設備がない住宅：レベル3～レベル4（注4）

（注1）LEED認証 BD+Cの場合はv4以降

（注2）既存不適格（工場等（物流倉庫含む）：BEI=0.75超え）ではないこと

（注3）2016年以前築の既存建物の新規取得はレベル3以上かつ既存不適格ではないこと

（注4）2016年以前築の既存建物の新規取得は再生可能エネルギー設備の有無によらずレベル2以上で適格とする

（2）適格クライテリア2

以下の ないし のうちいずれかを満たす設備等改修工事であること

グリーン適格クライテリア（グリーンビルディング）の認証のいずれかにおいて星の数又はランクの1段階以上の改善を意図した改修工事

運用する不動産において、エネルギー効率、水の消費性能等、環境面で有益な改善を目的とした設備改修工事（従来比30%以上の使用量削減効果が見込まれるもの）

再生可能エネルギーに関連する設備の導入又は取得

3 プロジェクトの評価・選定プロセス

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。）において調達資金の使途となるプロジェクトを経営管理部が選定し、投資運用第一部長、コンプライアンス・オフィサー及び代表取締役社長によって適格クライテリアへの適合が審議・確認されます。その後、本資産運用会社及び本投資法人の規程等により、グリーンファイナンスの実施が役員会等で決議されます。

4 調達資金の管理

グリーンファイナンスによる調達資金及び未充当資金に関する内部管理を適切に行います。未充当資金がある場合には、当該資金が充当されるまでの間、現預金又は現金同等物として管理します。

本投資法人が調達した資金を充当したグリーン適格資産を売却した場合や、当該グリーン適格資産が何らかの理由で適格クライテリアを満たさなくなった場合においても、適格グリーンプロジェクトの規模（適格クライテリア1を満たす保有物件の取得価格の総額及び適格クライテリア2を満たす工事・改修案件の総支出額の合計額）に、

直近の決算期末時点の総資産LTV（Loan to Value（有利子負債比率））を乗じて算出された額を「グリーン適格負債上限額」として、グリーンファイナンスの残高がグリーン適格負債上限額を超過しないよう管理します。

5 レポーティング

本投資法人は、合理的に実行可能な限りにおいて、年に一度以上の頻度で下記の内容を本投資法人のウェブサイトにおいて報告する予定です。

（1）資金充当状況レポーティング

調達資金の全額が適格クライテリアに合致するプロジェクトに全額充当されるまでの間、当該調達資金の充当状況

グリーンファイナンスの残高が存在する限り、グリーンファイナンスの残高がグリーン適格負債上限額を超過していないこと

（2）インパクトレポーティング

アウトプット

環境認証取得済の物件の取得及び環境面で有益な改善を目的とした設備改修工事の実施

アウトカム

適格クライテリア1に適合するプロジェクトについて

- ・エネルギー消費量（mwh）
- ・温室効果ガス排出量（t-CO2）
- ・水消費量（m³）
- ・環境認証の取得状況（物件数・延床面積・認証種別・認証ランク）

適格クライテリア2に適合するプロジェクトについて

- ・設備改修工事の概要（対象物件・工事金額・実施時期等）
- ・以下の項目のうち、削減効果が見込まれるものの定量指標
 - a. エネルギー消費量（mwh）
 - b. 温室効果ガス排出量（t-CO2）
 - c. 水消費量（m³）

インパクト

資産ポートフォリオの環境マネジメントを通じた、温室効果ガス排出量の削減、資源やエネルギーの効率的な活用、節水及び持続可能な水資源の利用、廃棄物排出量の削減と適正処理などの取組みによる地球環境の保全

（3）状況に変化があった場合のレポーティング

調達資金の当初の充当状況が事後的に大きく変化し未充当資金が発生した場合には、資産運用会社において定められた手続きに基づき、本投資法人のウェブサイトにおいて開示を行います。

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

金融商品取引法第27条において準用する同法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類を参照すること。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第23期（自 2024年9月1日 至 2025年2月28日）2025年5月29日関東財務局長に提出

第2【参照書類の補完情報】

参照書類である2025年5月29日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）について、参照有価証券報告書提出日後本発行登録追補書類提出日（2025年7月18日）までの間に補完すべき情報はありません。

また、参照有価証券報告書に記載された「投資リスク」について、参照有価証券報告書提出日以後本発行登録追補書類提出日までの間に生じた変更その他の事由はありません。

なお、参照有価証券報告書に記載されている将来に関する事項については、本発行登録追補書類提出日現在においてその判断に変更はなく、新たに記載する将来に関する事項もありません。また、当該将来に関する事項については、その達成を保証するものではありません。

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

Oneリート投資法人 本店

（東京都千代田区大手町一丁目5番5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）