

2025 年 7 月 18 日

各 位

不動産投資信託証券発行者
東京都千代田区大手町一丁目 5 番 5 号
One リート投資法人
代表者 執行役員 加藤 英俊
(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 中山 利明
問合せ先 経営管理部長 三束 和弘
TEL：03-5220-3804

投資法人債（グリーンボンド含む）の発行に関するお知らせ

One リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、2025年7月10日開催の本投資法人役員会による投資法人債の発行に係る包括決議に基づき、本日、下記のとおり投資法人債の発行（以下「本発行」といいます。）を決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 投資法人債の概要

- | | |
|---------------|---|
| (1) 名称 | 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「第 6 回投資法人債」といいます。）
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）（以下「第 7 回投資法人債」といいます。）

以下、第 6 回投資法人債と第 7 回投資法人債を総称して「本投資法人債」といいます。また、以下の各項目において、第 6 回投資法人債と第 7 回投資法人債に共通する事項については、個別にこれを記載しません。 |
| (2) 発行総額 | 金 29 億円
内訳 第 6 回投資法人債 金 19 億円
第 7 回投資法人債 金 10 億円 |
| (3) 債券の形式 | 本投資法人債は、社債、株式等の振替に関する法律の適用を受け、投資法人債券は発行しません。 |
| (4) 払込金額 | 各投資法人債の金額 100 円につき金 100 円 |
| (5) 償還金額 | 各投資法人債の金額 100 円につき金 100 円 |
| (6) 利率 | 第 6 回投資法人債 年 1.721%
第 7 回投資法人債 年 1.979% |
| (7) 各投資法人債の金額 | 金 1 億円 |
| (8) 募集方法 | 一般募集 |
| (9) 申込期間 | 2025 年 7 月 18 日（金） |

(10) 払込期日	2025 年 7 月 30 日 (水)
(11) 担保及び保証	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。
(12) 償還方法及び期限	第 6 回投資法人債 2030 年 7 月 30 日 (火) にその総額を償還します。 第 7 回投資法人債 2032 年 7 月 30 日 (金) にその総額を償還します。 本投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降、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。 本投資法人債の償還期日が銀行休業日にあたるときは、その支払いは前銀行営業日にこれを繰り上げます。
(13) 利払期日	毎年 1 月 30 日及び 7 月 30 日 (利払期日が銀行休業日にあたるときは、その支払いは前銀行営業日にこれを繰り上げます。)
(14) 取得格付	A+ (株式会社日本格付研究所)
(15) 財務上の特約	担保提供制限条項が付されています。
(16) 財務代理人、発行代理人 及び支払代理人	株式会社みずほ銀行
(17) 引受証券会社	みずほ証券株式会社 大和証券株式会社 SMBC 日興証券株式会社

2. 発行の理由

本投資法人債の発行により調達した資金を、返済期限が到来する既存借入金の返済資金及び償還期限を迎える投資法人債の償還資金に充当するために本発行を行います。

また、グリーンボンドである第 7 回投資法人債による資金調達を通じ、サステナビリティに関する取組みをより一層推進すると共に、ESG 投資に関心を持つ投資家層の拡大を通じた資金調達基盤の強化を目指すものです。第 7 回投資法人債は、本投資法人が策定したグリーンファイナンス・フレームワーク (注 1) に基づいて発行されるものであり、当該フレームワークに対する第三者評価として株式会社日本格付研究所より「JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価」(注 2) の最上位評価である「Green1 (F)」を取得しています。

(注 1) 詳細については、サステナビリティ特設サイト「グリーンファイナンス」をご参照ください。

<https://one-reit.com/ja/sustainability/finance/greenfinance.html>

(注 2) 「JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価」については、以下のウェブサイト「JCR グリーンファイナンス評価」をご参照下さい。

<https://www.jcr.co.jp/greenfinance/green/>

3. 調達する資金の額、使途及び支出予定時期

(1) 調達する資金の額 (差引手取概算額)

第 6 回投資法人債 1,883 百万円

第 7 回投資法人債 988 百万円

合計 2,871 百万円

(2) 調達する資金の具体的な使途及び支出予定時期

第 6 回無担保投資法人債で調達する資金は、上記の差引手取概算額の全額を、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及び 2025 年 8 月 6 日に償還期限を迎える第 3 回投資法人債の償還資金の一部に、第 7 回無担保投資法人債で調達する資金は、上記の差引手取概算額の全額を、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それぞれ充当する予定です。

なお、2025 年 7 月 31 日に返済期限が到来する借入金は、グリーンファイナンス・フレームワークに定める適格クライテリアを満たす特定資産であるクレシェンドビルの取得資金のリファイナンスを目的として調達した資金です。

4. グリーンボンドである第 7 回投資法人債への投資表明投資家

本日時点で第 7 回投資法人債への投資を表明していただいている投資家のうち、投資家名の実名開示に同意をいただいた投資家はありません。

5. 運用状況の見通し

本投資法人債の発行による 2025 年 8 月期（第 24 期：2025 年 3 月 1 日～2025 年 8 月 31 日）及び 2026 年 2 月期（第 25 期：2025 年 9 月 1 日～2026 年 2 月 28 日）の運用状況への影響は軽微であり、運用状況の予想に変更はありません。

6. 本投資法人債発行前後の有利子負債の状況（予定）

（単位：百万円）

			本投資法人債発行前 (2025年7月18日時点)	本投資法人債発行後 ^(注1) (2025年8月6日時点)	増減
		短期借入金 ^(注2)	11,474	9,974	▲1,500
		長期借入金 ^(注2)	46,020	46,020	—
	借入金合計		57,494	55,994	▲1,500
	投資法人債		8,000	9,400	+1,400
	有利子負債合計		65,494	65,394	▲100

（注 1）2025 年 8 月 6 日に償還期限を迎える第 3 回投資法人債の償還後の状況です。

（注 2）2025 年 8 月 6 日を基準日として、短期借入金は返済期日までの期間が 1 年以内の借入れ（1 年以内返済予定の長期借入金を含みます。）をいい、長期借入金は返済期日までの期間が 1 年超の借入れをいいます。

7. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項

本発行に係るリスクに関して、2025 年 5 月 29 日に提出した有価証券報告書の「第一部 ファンド情報／第 1 ファンドの状況／3 投資リスク」に記載の内容に変更はありません。

以上

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