

【表紙】

【提出書類】	訂正発行登録書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2021年12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
【電話番号】	03-3242-7155
【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。）
【発行登録書の提出日】	2021年1月29日
【発行登録書の効力発生日】	2021年2月8日
【発行登録書の有効期限】	2023年2月7日
【発行登録番号】	3 - 投法人1
【発行予定額又は発行残高の上限】	発行予定額 50,000百万円
【発行可能額】	50,000百万円 (50,000百万円) (注)発行可能額は、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）に基づき算出しています。
【効力停止期間】	この訂正発行登録書の提出による発行登録の効力停止期間は、2021年12月23日（提出日）です。
【提出理由】	2021年1月29日に提出した発行登録書の記載事項中、「第一部 証券情報 第3 投資法人債券（短期投資法人債を除く。）」の記載について訂正するため及び「募集又は売出しに関する特別記載事項」を追加するために、本訂正発行登録書を提出します。
【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)

【訂正内容】

第一部【証券情報】

第3【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

(訂正前)

以下に記載するもの以外については、有価証券を募集により取得させるに当たり、その都度「訂正発行登録書」又は「発行登録追補書類」に記載します。

(1)【銘柄】

未定

<中略>

(3)【引受け等の概要】

未定

<中略>

(7)【手取金の使途】

特定資産（投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）第2条第1項における意味を有します。）の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債（短期投資法人債を含みます。）の償還資金、敷金及び保証金の返還資金、修繕等の支払資金、運転資金に充当する予定です。

<後略>

(訂正後)

以下に記載するもの以外については、有価証券を募集により取得させるに当たり、その都度「訂正発行登録書」又は「発行登録追補書類」に記載します。

Oneリート投資法人第5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「本投資法人債」といいます。）を以下の概要にて募集する予定です。

(1)【銘柄】

Oneリート投資法人第5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）

<中略>

(3)【引受け等の概要】

本投資法人債を取得させる際の引受金融商品取引業者は、次の者を予定しています。

引受人の氏名又は名称	住所
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
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

(注) 上記のとおり、元引受契約を締結する金融商品取引業者のうち、主たるものはみずほ証券株式会社及び大和証券株式会社を予定していますが、その他の引受人の氏名又は名称及びその住所並びに各引受人の引受金額、引受の条件については、利率の決定日に決定する予定です。

<中略>

（7）【手取金の使途】

特定資産（投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）第2条第1項における意味を有します。）の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債（短期投資法人債を含みます。）の償還資金、敷金及び保証金の返還資金、修繕等の支払資金、運転資金に充当する予定です。

本投資法人債の手取金については、全額を適格クライテリア（下記「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。以下同じです。）を満たす特定資産（以下「グリーン適格資産」といいます。）の取得資金又はそ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。

<後略>

「第一部 証券情報 第3 投資法人債券（短期投資法人債を除く。）」の次に以下の内容を追加します。

第4【募集又は売出しに関する特別記載事項】

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（注1）」、「グリーンローン原則（Green Loan Principles）2021年版（注2）」、「グリーンボンドガイドライン2020年版（注3）」、及び「グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン2020年版（注4）」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株式会社日本格付研究所（以下「JCR」といいます。）より「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価（注5）」の最上位評価である「Green 1（F）」を取得しています。また、本フレームワークの策定及び第三者評価の取得に際し、みずほ証券株式会社をグリーンボンド・ストラクチャリング・エージェント（注6）として起用しています。

なお、本投資法人のグリーンファイナンス・フレームワークに係る第三者評価を取得するに当たって、環境省の2021年度グリーンボンド等促進体制整備支援事業（注7）の補助金交付対象となることについて、発行支援者であるJCRは、一般社団法人グリーンファイナンス推進機構より交付決定通知を受領しています。

（注1） 「グリーンボンド原則（Green Bond Principles）2021年版」とは、国際資本市場協会（ICMA）が事務局機能を担う民間団体であるグリーンボンド・ソーシャルボンド原則執行委員会（Green Bond Principles and Social Bond Principles Executive Committee）により策定されているグリーンボンドの発行に係るガイドラインをいい、以下「グリーンボンド原則」といいます。

（注2） 「グリーンローン原則（Green Loan Principles）2021年版」とは、ローン市場協会（LMA）、アジア太平洋地域ローン市場協会（APLMA）、並びにローンシンジケーション・トレーディング協会（LSTA）により策定された環境分野に用途を限定する融資のガイドラインをいい、以下「グリーンローン原則」といいます。

（注3） 「グリーンボンドガイドライン2020年版」とは、グリーンボンド原則との整合性に配慮しつつ、市場関係者の実務担当者がグリーンボンドに関する具体的対応を検討する際に参考とし得る、具体的対応の例や我が国の特性に即した解釈を示すことで、グリーンボンドを国内でさらに普及させることを目的に、環境省が2017年3月に策定・公表し、2020年3月に改訂したガイドラインをいい、以下「グリーンボンドガイドライン」といいます。

（注4） 「グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン2020年版」とは、環境省が2020年3月に策定・公表したガイドラインをいい、以下「グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン」といいます。同ガイドラインでは、グリーンローンについてグリーンローン原則との整合性に配慮しつつ、グリーンローンを国内でさらに普及させることを目的として、借り手、貸し手その他の関係機関の実務担当者がグリーンローンに関する具体的対応を検討する際に参考とし得る、具体的対応の例や我が国の特性に即した解釈が示されています。

（注5） 「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」とは、ICMAが策定したグリーンボンド原則、LMA、APLMA、並びにLSTAが策定したグリーンローン原則並びに環境省が策定したグリーンボンドガイドライン及びグリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドラインを受けた発行体又は借入人のグリーンボンド発行又はグリーンローン借入方針（グリーンファイナンス方針）に対する第三者評価をいいます。当該評価においては発行体又は借入人のグリーンファイナンス方針に記載のプロジェクト分類がグリーンプロジェクトに該当するかを審査し、調達資金の使途（グリーンプロジェクトへの充当割合）を評価する「グリーン性評価」及び発行体又は借入人の管理・運営体制及び透明性について評価する「管理・運営・透明性評価」を行い、これら評価の総合評価として「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」が決定されます。なお、「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」は、個別の債券又は借入に関する評価と区別するため、評価記号の末尾に（F）をつけて表示されます。本投資法人に係る「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」は、以下のJCRのホームページに掲載されています。

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

（注6） 「グリーンボンド・ストラクチャリング・エージェント」とは、本グリーンボンドの発行において、グリーンファイナンス・フレームワークの策定及びセカンドパーティ・オピニオン取得の助言等を通じて、グリーンボンドの発行支援を行う者をいいます。

（注7） 「2021年度グリーンボンド等促進体制整備支援事業」とは、グリーンボンド等を発行しようとする企業や地方公共団体等に対して、外部レビューの付与、グリーンボンド等フレームワーク整備のコンサルティング等により支援を行う登録発行支援者に対して、その支援に要する費用を補助する事業です。対象となるグリーンボンド等の要件は、発行時点において以下の全てを満たすものです。

（1） グリーンボンドの場合にあっては、調達資金の100%がグリーンプロジェクトに充当されるものであって、発行時点で以下又はのいずれかに該当すること。サステナビリティボンドの場合にあっては、調達資金の50%以上がグリーンプロジェクトに充当されるものであり、発行時点において以下に該当し、かつ、ソーシャルプロジェクトを含む場合は環境面で重大なネガティブな効果がないこと。

主に国内の脱炭素化に資する事業（再エネ、省エネ等）

- ・調達資金額の半分以上が国内脱炭素化事業に充当される又はグリーンプロジェクト件数の半分以上が国内の脱炭素化事業であるもの
 - 脱炭素化効果及び地域活性化効果が高い事業
 - ・脱炭素化効果：国内のCO₂削減量1トン当たりの補助金額が一定以下であるもの
 - ・地域活性化効果：地方公共団体が定める条例・計画等において地域活性化に資するものとされる事業、地方公共団体等からの出資が見込まれる事業等
- (2) グリーンボンド等フレームワークがグリーンボンドガイドラインに準拠することについて、発行までの間に外部レビュー機関により確認されること。
- (3) いわゆる「グリーンウォッシュ債券(実際は環境改善効果がない、又は調達資金が適正に環境事業に充当されていないにもかかわらず、グリーンボンド等と称する債券)」ではないこと。

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、以下の適格クライテリア1又は2のいずれかを満たすグリーン適格資産の取得資金及び改修工事資金又はそ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(注8)： 3つ星、4つ星、若しくは5つ星

CASBEE不動産評価認証(注9)： B+ランク、Aランク、若しくはSランク

LEED認証(注10)： Silver、Gold、若しくはPlatinum

BELS評価(注11)： 3つ星、4つ星、若しくは5つ星

(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

(注8) 「DBJ Green Building 認証」とは、株式会社日本政策投資銀行(以下「DBJ」といいます。)が独自に開発した総合スコアリングモデルを利用し、環境・社会への配慮がなされた不動産(Green Building)を対象に、5段階の評価ランク(1つ星~5つ星)に基づく認証をDBJが行うものです。

(注9) 「CASBEE (Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency / 建築環境総合性能評価システム) 不動産評価認証」とは、建築物の環境性能を評価し格付け(Cランク~Sランク)する手法で、省エネや省資源、リサイクル性能など環境負荷低減の側面に加え、景観への配慮なども含めた建築物の環境性能を総合的に評価するシステムです。

(注10) 「LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) 認証」とは、米国グリーンビルディング協会 (USGBC) によって開発及び運用が行われている、建築や都市の環境性能を評価する認証システムで、各項目の取得ポイントの合計に応じたランク (Certified、Silver、Gold、Platinum) で評価されます。

(注11) 「BELS (Building-Housing Energy-efficiency Labeling System / 建築物省エネルギー性能表示制度) 評価」とは、国土交通省が評価基準を定めた公的な評価制度で、建築物の一次エネルギー消費量に基づき、省エネルギー性能を5段階の評価ランク(1つ星~5つ星)で評価する制度です。