

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 久米 克也  
(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 三東 和弘  
TEL：03-5220-3804

### 新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ

Oneリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日開催の本投資法人役員会において、新投資口発行及び投資口売出しに関し決議しましたので、下記のとおりお知らせします。

#### 記

#### 1. 公募による新投資口発行（一般募集）

- (1) 募集投資口数 166,040口
- (2) 払込金額 未定  
(発行価額) 2026年3月12日（木）から2026年3月16日（月）までの間のいずれかの日（以下「発行価格等決定日」という。）に開催する役員会において決定する。なお、払込金額（発行価額）とは、本投資法人が本投資法人の投資口（以下「本投資口」という。）1口当たりの払込金として下記(6)記載の引受人から受け取る金額をいう。
- (3) 払込金額 未定  
(発行価額)の総額
- (4) 発行価格 未定  
(募集価格) 発行価格（募集価格）は、発行価格等決定日の株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」という。）における本投資口の普通取引の終値（当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値）に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満端数切り捨て）を仮条件として、当該仮条件により需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に決定する。
- (5) 発行価格 未定  
(募集価格)の総額
- (6) 募集方法 一般募集とし、みずほ証券株式会社、大和証券株式会社及びSMB C日興証券株式会社（以下「引受人」と総称する。）に一般募集分の全投資口を買取引受けさせる。また、みずほ証券株式会社及び大和証券株式会社は共同ブックランナー（以下「共同ブックランナー」という。）である。
- (7) 引受契約の内容 引受人は、下記(11)記載の払込期日に払込金額（発行価額）の総額と同額を本投資法人に払い込み、一般募集における発行価格（募集価格）の総額と払込金額（発行価額）の総額との差額は、引受人の手取金となる。本投資法人

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出しに関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

は、引受人に対して引受手数料を支払わない。

- (8) 申 込 単 位 1口以上1口単位
- (9) 申 込 期 間 発行価格等決定日の翌営業日
- (10) 申込証拠金の入金期間 発行価格等決定日の翌営業日から発行価格等決定日の2営業日後の日まで
- (11) 払 込 期 日 2026年3月18日(水)から2026年3月23日(月)までの間のいずれかの日。但し、発行価格等決定日の4営業日後の日とする。
- (12) 受 渡 期 日 上記(11)記載の払込期日の翌営業日とする。
- (13) 払込金額(発行価額)、発行価格(募集価格)、その他公募による新投資口発行に必要な事項は、今後開催する役員会において決定する。
- (14) 上記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とする。

## 2. 投資口売出し(オーバーアロットメントによる売出し)(下記<ご参考>1.をご参照ください。)

- (1) 売 出 投 資 口 数 8,301口  
上記売出投資口数は、一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の事務主幹事会社であるみずほ証券株式会社が行うオーバーアロットメントによる売出しの売出投資口数の上限を示したものである。上記売出投資口数は、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われぬ場合がある。売出投資口数は、一般募集の需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に開催する役員会において決定する。
- (2) 売 出 人 みずほ証券株式会社
- (3) 売 出 価 格 未定  
発行価格等決定日に開催する役員会において決定する。なお、売出価格は、一般募集の発行価格(募集価格)と同一とする。
- (4) 売 出 価 額 の 総 額 未定
- (5) 売 出 方 法 一般募集の需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の事務主幹事会社であるみずほ証券株式会社が本投資法人の投資主であるみずほリアルティOne株式会社(以下「みずほリアルティOne」という。)から8,301口を上限として借り入れる本投資口(以下「借入投資口」という。)の売出しを行う。
- (6) 申 込 単 位 1口以上1口単位
- (7) 申 込 期 間 一般募集における申込期間と同一とする。
- (8) 申込証拠金の入金期間 一般募集の申込証拠金の入金期間と同一とする。
- (9) 受 渡 期 日 一般募集における受渡期日と同一とする。
- (10) 売出投資口数、売出価格、その他この投資口売出しに必要な事項は、今後開催する役員会において決定する。
- (11) 一般募集を中止した場合は、オーバーアロットメントによる売出しも中止する。
- (12) 上記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とする。

## 3. 第三者割当による新投資口発行(下記<ご参考>1.をご参照ください。)

- (1) 募 集 投 資 口 数 8,301口
- (2) 払 込 金 額 未定  
(発行価額) 発行価格等決定日に開催する役員会において決定する。なお、払込金額(発行価額)は、一般募集の払込金額(発行価額)と同一とする。

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出しに関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出し届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

- (3) 払 込 金 額 未定  
(発行価額)の総額
- (4) 割 当 先 みずほ証券株式会社
- (5) 申 込 単 位 1口以上1口単位
- (6) 申 込 期 間 2026年4月7日(火)  
(申 込 期 日)
- (7) 払 込 期 日 2026年4月8日(水)
- (8) 上記(6)記載の申込期間(申込期日)までに申込みのない投資口については、発行を打ち切るものとする。
- (9) 払込金額(発行価額)、その他この第三者割当(以下「本件第三者割当」という。)による新投資口発行に必要な事項は、今後開催する役員会において決定する。
- (10) 一般募集を中止した場合は、本件第三者割当による新投資口発行も中止する。
- (11) 上記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とする。

<ご参考>

1. オーバーアロットメントによる売出し等について

一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、みずほ証券株式会社がみずほリアルティ One から 8,301 口を上限として借り入れる本投資口の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出投資口数は上限の売出投資口数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに際し、みずほ証券株式会社が借入投資口の返還に必要な本投資口を取得させるために、本投資法人は、2026年3月5日(木)開催の本投資法人役員会において、みずほ証券株式会社を割当先とする本投資口 8,301 口の本件第三者割当による新投資口発行を、2026年4月8日(水)を払込期日として行うことを決議しています。

また、みずほ証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の翌日から2026年4月3日(金)までの間(以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。)、借入投資口の返還を目的として、東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け(以下「シンジケートカバー取引」といいます。)を行う場合があります。みずほ証券株式会社がシンジケートカバー取引により買い付けた本投資口は、その口数の全てが借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、みずほ証券株式会社の判断で、シンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

さらに、みずほ証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買い付けた本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

この場合、オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって買い付け、借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、みずほ証券株式会社は、本件第三者割当に係る割当てに応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本件第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出投資口数については発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合、みずほ証券株式会社によるみずほリアルティ One からの本投資口の借入れは行われません。したがって、みずほ証券株式会社は、本件第三者割当に係る割当てに応じず、申込みを行わないため、失権により本件第三者割当における新投資口発行は全く行われません。また、

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出しに関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

上記に記載の取引に関しては、みずほ証券株式会社は大和証券株式会社と協議の上、これを行います。

## 2. 今回の新投資口発行による発行済投資口の総口数の推移

現在の発行済投資口の総口数	805,404口
一般募集に係る新投資口発行による増加投資口数	166,040口
一般募集に係る新投資口発行後の発行済投資口の総口数	971,444口
本件第三者割当に係る新投資口発行による増加投資口数	8,301口 (注)
本件第三者割当に係る新投資口発行後の発行済投資口の総口数	979,745口 (注)

(注) 本件第三者割当の募集投資口数の全口数に対しみずほ証券株式会社から申込みがあり、発行が行われた場合の口数を記載しています。

## 3. 発行の目的及び理由

本投資法人は、「分配金の持続的な成長」と「ポートフォリオ・財務構造に配慮した規律ある外部成長」を基本方針とし、運用を継続してきました。

今回、新たな特定資産<sup>(注)</sup>を取得することで、内部成長基盤の強化を図り、有利子負債比率(LTV)に留意しつつも中長期的な分配金成長による投資主価値向上を実現できると考え、新投資口を発行することとしました。

(注) 投資信託及び投資法人に関する法律第2条第1項における意味を有します。以下同じです。また、当該特定資産の内容につきましては、本日付で公表の「資産の取得及び貸借に関するお知らせ(計6物件)」をご参照ください。

## 4. 目論見書の電子交付

引受人等は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しにおける目論見書の提供を、原則として、書面ではなく、電子交付により行います<sup>(注)</sup>。

(注) 本投資法人は、電磁的方法による目論見書記載事項の提供を「目論見書の電子交付」と呼んでいます。目論見書提供者は、目論見書被提供者から同意を得た上で、目論見書に記載された事項を電磁的方法により提供した場合、目論見書の交付をしたものとみなされます(金融商品取引法第27条の30の9第1項、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令第32条の2第1項)。一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しにおいては、投資家は目論見書の書面による交付を選択することはできません。引受人等が目論見書の電子交付を行う場合において、投資家から当該同意が得られないとき、また、当該同意が撤回されたときは、当該投資家に対しては目論見書の電子交付はできず、また、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しにおいては、当該同意が得られ撤回されていない投資家に対してのみ投資口を販売します。

## 5. 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)

15,222,000,000円(上限)

(注) 一般募集による新投資口発行の手取金(14,498,000,000円)及び本件第三者割当による新投資口発行の手取金上限(724,000,000円)を合計した金額を記載しています。また、上記金額は2026年2月25日(水)現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

### (2) 調達する資金の具体的な使途及び支出予定時期

一般募集による新投資口発行の手取金については、本日付で公表の「資産の取得及び貸借に関するお知らせ(計6物件)」に記載の本投資法人が取得を予定している資産の取得資金の一部に充当する予定です。なお、本件第三者割当による新投資口発行の手取金については、手元資金とし、支出するまで金融機関に預け入れの上、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当する予定です。

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出しに関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出し届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

6. 配分先の指定

該当事項はありません。

7. 今後の見通し

本日付で公表の「2026年8月期（第26期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2027年2月期（第27期）の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

8. 最近3営業期間の運用状況及びエクイティ・ファイナンスの状況等

(1) 最近3営業期間の運用状況

	2024年8月期	2025年2月期	2025年8月期
1口当たり当期純利益 <sup>(注1,3)</sup>	2,278円	2,644円	3,075円
1口当たり分配金 <sup>(注3)</sup>	2,278円	2,405円	2,776円
配当性向 <sup>(注2)</sup>	99.9%	90.9%	90.2%
1口当たり純資産額 <sup>(注3)</sup>	75,939円	76,305円	76,975円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。

(注2) 配当性向については、次の計算式で計算し、小数第2位を切り捨てて記載しています。

$$\text{配当性向 (\%)} = \text{分配金総額 (利益超過分配金を含まない。)} \div \text{当期純利益} \times 100$$

(注3) 2025年8月31日を分割基準日とし2025年9月1日を効力発生日として、投資口1口につき3口の割合による分割（以下「本投資口分割」といいます。）を行いました。1口当たり当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり純資産額については、2024年8月期の期首に本投資口分割が行われたと仮定して算定しています。

(2) 最近の投資口価格の状況

① 最近3営業期間の状況

	2025年2月期	2025年8月期	2026年2月期
始値	250,100円	238,500円 □89,800円	89,600円
高値	252,000円	277,100円 □90,000円	92,900円
安値	220,800円	232,900円 □89,800円	87,400円
終値	236,100円	270,000円 □90,000円	90,000円

(注1) 始値、高値及び安値については、東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値に基づき記載しています。

(注2) 2025年8月期については、2025年8月28日より本投資口分割による権利落後の投資口価格で取引されており、□印は、本投資口分割による権利落後の投資口価格の始値、高値、安値及び終値を示しています。

② 最近6か月間の状況

	2025年 10月	11月	12月	2026年 1月	2月	3月 <sup>(注2)</sup>
始値	88,100円	89,400円	90,500円	90,700円	90,000円	90,600円
高値	90,200円	92,500円	91,300円	92,900円	92,600円	90,600円
安値	87,400円	89,300円	88,100円	90,100円	90,000円	87,600円
終値	89,300円	91,500円	90,900円	90,900円	90,000円	87,600円

(注1) 始値、高値及び安値については、東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値に基づき記載しています。

(注2) 2026年3月の投資口価格については、2026年3月4日現在で記載しています。

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出しに関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出し届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

③ 発行決議日の前営業日における投資口価格

	2026年3月4日
始値	89,500円
高値	89,500円
安値	87,500円
終値	87,600円

(3) 最近3営業期間のエクイティ・ファイナンスの状況  
該当事項はありません。

9. 売却・追加発行等の制限

- ① 一般募集に関し、みずほリアルティOneに、共同ブックランナーとの間で、一般募集における受渡期日の180日後の応当日までの期間、共同ブックランナーの事前の書面による承諾なしに、本投資口の売却、担保提供、貸付けその他の処分等（但し、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資口の貸付け等を除きます。）を行わない旨を約していただく予定です。  
上記の場合において、共同ブックランナーは、その裁量で、当該制限を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有することとなる予定です。
- ② 本投資法人は、一般募集に関し、共同ブックランナーとの間で、一般募集における受渡期日の90日後の応当日までの期間、共同ブックランナーの事前の書面による承諾なしに、本投資口の追加発行等（但し、一般募集、オーバーアロットメントによる売出し、本件第三者割当に基づく新投資口の発行及び投資口の分割の場合を除きます。）を行わない旨を合意しています。  
上記の場合において、共同ブックランナーは、その裁量で、当該制限を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有しています。

10. 利害関係人等との取引について

引受人であるみずほ証券株式会社との引受契約の締結は、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。）の利害関係者取引規程に定める「利害関係者取引」に該当するため、本資産運用会社の社内規程に従い、所定の手続きを経て意思決定を行っています。

以上

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

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出しに関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出し届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。