４【手数料等及び税金】

（１）【申込手数料】

該当事項はありません。

（２）【買戻し手数料】

本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行わないため（規約第5条第1項）、該当事項はありません。ただし、本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができる旨を規約に定め（規約第5条第2項）、かかる規約の定めに基づいて本投資法人が自己投資口を取得した場合には、所定の手数料が課されることがあります。

（３）【管理報酬等】

（注）以下は、本書の日付現在の内容を記載しています。

①　執行役員及び監督役員

役員の報酬は、役員の各々について1人当たり月額金80万円以内の金額において、当該職務と類似の職務を行う取締役、監査役等の一般的な報酬水準、物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として、上記の金額を超えない範囲で役員会で決定される金額とし、当該金額を、当該月の末日までに支払います（規約第31条）。

②　会計監査人（有限責任 あずさ監査法人）

会計監査人の報酬は、監査の対象となる決算期間毎に金2,000万円を超えない範囲で役員会で決定される金額とし、当該決算期間の分を会計監査人から監査報告書を受領後、会計監査人の請求を受けてから2箇月以内に支払います（規約第34条）。

③　本資産運用会社（オリックス・アセットマネジメント株式会社）

本投資法人が、本資産運用会社に支払う報酬の計算方法及び支払の時期は、以下のイ．ないしト．のとおりです（規約第41条）。

イ．運用報酬1

直前の決算期における本投資法人の取得価格総額の0.15%に相当する金額（1円未満は切り捨てます。）を運用報酬1として、当該直前の決算期後4箇月以内に支払うものとします。なお、取得価格総額とは、直前の決算期において本投資法人が保有する不動産関連資産及びインフラ等関連資産の取得価格（消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用を除きます。）の総額とします。

ロ．運用報酬2

直前の決算期間に係る本投資法人の金銭の分配に係る計算書に記載された分配金の額の6.0%に相当する金額（1円未満は切り捨てます。）を運用報酬2として、当該直前の決算期後4箇月以内に支払うものとします。

ハ．運用報酬3

本投資法人が新たに不動産関連資産又はインフラ等関連資産を取得した場合（ただし、下記ホ．に定める場合を除きます。）には、当該不動産関連資産又はインフラ等関連資産の取得価格（消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用は除きます。）の0.5%以下に相当する金額（1円未満は切り捨てます。）を運用報酬3として、取得日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日をいいます。）の属する月が経過した後1箇月以内に支払うものとします。

ニ．運用報酬4

運用資産中の不動産関連資産又はインフラ等関連資産の売却が実行された場合（ただし、下記ホ．に定める場合を除きます。）には、当該不動産関連資産又はインフラ等関連資産の売却価格（消費税及び地方消費税は除きます。）の0.5%以下に相当する金額（1円未満は切り捨てます。）を運用報酬4として、売却日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日をいいます。）の属する月が経過した後1箇月以内に支払うものとします。

ホ．運用報酬5

本投資法人が当事者となる新設合併又は吸収合併（本投資法人が吸収合併存続法人である場合及び吸収合併消滅法人となる場合を含みます。以下同じです。）（以下「合併」と総称します。）の相手方の保有する資産等の調査及び評価その他の合併にかかる業務を資産運用会社が本投資法人のために実施し、当該合併の効力が生じた場合、当該合併の相手方が保有する不動産関連資産又はインフラ等関連資産のうち当該新設合併の新設合併設立法人又は当該吸収合併の吸収合併存続法人が承継し又は保有するものの当該合併の効力発生日における評価額の0.5%以下に相当する金額（1円未満は切り捨てます。）を運用報酬5として、当該合併の効力発生日が属する月が経過した後1箇月以内に支払うものとします。

ヘ．各運用報酬に係る消費税及び地方消費税は、本投資法人の負担とします。

ト．各運用報酬の支払は、当該報酬に係る消費税及び地方消費税相当額を加えた金額を資産運用会社の指定する銀行口座へ振り込む方法（銀行手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）によるものとします。

④　機関運営に係る一般事務受託者（オリックス・アセットマネジメント株式会社）

本投資法人は機関運営に係る一般事務受託者に対し、決算期間毎に、下記計算方法に基づき計算された業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を支払うものとします。ただし、下記に定めのない業務に対する業務手数料は、双方協議の上、決定するものとします。

機関運営に係る一般事務受託者は、本投資法人の決算期間毎に、業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を計算の上、本投資法人に請求し、本投資法人は請求を受けた月の翌月末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに当該金額を機関運営に係る一般事務受託者の指定する銀行口座へ振込送金の方法（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）により支払うものとします。

機関運営に係る一般事務手数料の計算方法

（イ）役員会の運営に関する事務の報酬
　　決算期毎　金1,500,000円

（ロ）投資主総会の運営に関する事務の報酬
　　投資主総会1開催当たり金5,000,000円

⑤ **投資主名簿等管理人（三井住友信託銀行株式会社）**

本投資法人は委託事務の対価として投資主名簿等管理人に対し、下表に基づき計算された金額を上限として業務手数料を支払います。下表に定めのない業務に対する業務手数料は、両当事者協議の上、決定します。

投資主名簿等管理人は毎月15日までに、前月に係る業務手数料を計算の上、本投資法人に請求し、本投資法人はその月の末日までに、これを投資主名簿等管理人に支払います。

（一般事務手数料率表）

項目	手数料率	対象事務の内容
基本手数料	月末時点の投資主名簿上の投資主1名につき、下記段階に応じ区分計算した合計額（月額）。 上記にかかわらず、最低料金は月額150,000円とする。 投資主数　単価（1名／月） 1 ～ 5,000名　90円 5,001 ～ 10,000名　75円 10,001 ～ 30,000名　65円 30,001 ～ 50,000名　55円 50,001 ～ 100,000名　45円 100,001 ～ 150,000名　35円 150,001 ～ 200,000名　30円 200,001 ～ 250,000名　25円 250,001 ～ 300,000名　20円 300,001名以上　10円	総投資主通知データに基づく投資主確定及び投資主名簿の作成、更新 確定投資主名簿に対する業態区分情報の付加 期末統計資料の作成 期末投資主一覧表（大投資主、役員）の作成 失格投資主名簿の管理 基準日における確定投資口数の履歴管理 住所変更、代表者（役職名）変更、質権設定等に関し投資主名簿の記載の変更を要する株式会社証券保管振替機構（以下「機構」といいます）からの加入者情報変更データの受理、投資主名簿の更新 分配金振込口座指定情報の登録 通信先指定届、特別税率適用申告書、同廃止申告書、租税条約届出書、所得税法等に基づく告知、諸通知送付先指定書等の受理 諸届完了ハガキの発送 失念投資口に係る諸請求の受理 議決権の数の確定 個別投資主通知データの受理と検証 情報提供請求（投資主等照会コード、氏名又は住所）の作成及びデータの受理 機構とのリコンサイル用データの授受と検証 機構とのデータ送受信の運営管理 加入者情報データの新規受入れ 投資主宛名、振込情報の入力 還付郵便物の整理、保管、再送及び各種郵便物の返戻履歴の管理 帳簿書類等の調整 各種書類の保管 投資口に関する各種照会への対応 （注1）
未払分配金支払手数料	（イ）支払領収証　1枚につき　650円 （ロ）月末時点未払領収証　1枚につき　7円	銀行取扱期間経過後の分配金の支払い 機構名義失念投資口に係る分配金等の支払い 未払分配金台帳の管理 未払分配金支払資金の管理 送金案内ハガキの発送
分配金受領促進手数料	受領督促1件につき　200円	除斥期間満了前の未払分配金受領督促のための送金依頼書の発送
証明調査手数料	証明書発行、各種調査 1件（1名義人）につき　650円 投資口異動明細書発行 1件（1名義人）につき　1,000円	分配金支払明細書（一括送付分を除きます）の作成 投資主名簿の記載事項に関する各種証明書の発行 相続、贈与等による投資主名簿の調査への回答書の作成 各種税務調査への回答書作成 投資主名簿の異動明細に関する証明書の作成
総投資主データ処理手数料	機構からの総投資主通知データ受領 1回1名につき　150円	総投資主通知データの受理及び検証 新規投資主データの投資主名簿登録 総投資主通知データの不備照会 その他、総投資主通知データ受理に関する各種事務

項目	手数料率	対象事務の内容
分配金 事務手数料	分配金受領権者数に対し、下記段階に応じ区分計算した合計額とする。 ただし、最低料金を1回につき200,000円とする。 分配金受領権者数　単価（1名／回） 1 ～ 5,000名　120円 5,001 ～ 10,000名　100円 10,001 ～ 30,000名　80円 30,001 ～ 50,000名　70円 50,001 ～ 100,000名　60円 100,001 ～ 150,000名　50円 150,001 ～ 200,000名　45円 200,001 ～ 250,000名　40円 250,001 ～ 300,000名　30円 300,001名以上　15円 振込口座指定1件につき　150円 配当割納付データ作成1回につき　10,000円	分配金額、源泉徴収税額の計算 分配金支払台帳、分配金領収証、分配金振込磁気テープ、振込票、振込通知書、支払調書の作成 配当割納付データの作成及び納税資金の受け入れ及び付け替え 分配金計算後に分配金支払予定額データの機構への送信 租税条約、特別税率の適用及び管理 分配金領収証印紙税の申請、申告及び納付 配達記録受領証の作成 支払済分配金領収証の集計及び未払分配金の確定 振込不能の照会、回答及び報告書の作成 証券投資信託、年金信託組入状況の報告 分配金支払明細書（一括送付分）の作成
投資主総会 関係手数料	（イ）議決権行使書の集計 受理した議決権行使書　1枚につき 70円 ただし、最低料金を投資主総会1回につき70,000円とする。 （ロ）議決権行使書提出投資主明細の提供（ＣＳＶファイル） 投資主総会1回につき 50,000円 （ハ）議決権行使投資主明細の提供（ＣＳＶファイル） 投資主総会1回につき 50,000円	議決権行使書の受理及び集計 議決権行使書提出投資主明細（ＣＳＶファイル）のダウンロード機能の提供 議決権行使投資主明細（ＣＳＶファイル）の提供
諸通知 発送手数料	（イ）諸通知の封入及び発送 封入物2種まで投資主1名につき　20円 封入物追加各1種につき　10円 （ロ）加算料 手封入1種につき　10円 差込1種、折込1折につき　各10円 照合1種、選別1種につき　各20円 開封1通、特急加算1通につき　各15円 ラベル貼付1通につき　10円 （ハ）ハガキ発送料 ハガキ発送1件につき　10円 シールハガキ発送1通につき　20円	議決権行使書、（又は投資主総会出席票）の作成及び分配金領収証、振込通知書の作成 投資主総会招集通知書、同添付書類、議決権行使書、（又は投資主総会出席票）、 決議通知書、報告書、分配金領収証、振込通知書等投資主宛諸通知の封入及び発送 発送保留等の選別 ハガキの作成及び発送 配達記録受領証の作成
諸通知宛名 印字手数料	投資主宛発送物の宛名印字1通につき　12円	投資主宛発送物の宛名等の印字
投資主一覧表 作成手数料	（イ）基本料　1回につき　5,000円 （ロ）作成料　1名につき　20円	基準日等における投資主一覧表の作成 その他、投資主名簿データを元にする一覧表の作成
投資主情報 データ作成料	（イ）基本料 投資主情報ＣＤ作成基本料（正副2枚） 1回につき　20,000円 その他投資主データ作成基本料 1回につき　10,000円 （ロ）データ作成料 1名につき　5円 （ハ）ＣＤ追加作成料　1枚につき　10,000円	基準日等における投資主情報ＣＤの作成 投資主情報ＣＤ以外の各種投資主情報データの作成

項目	手数料率	対象事務の内容
投資主総会（ＩＴ）関係手数料	（イ）基本料（投資主総会1回につき） 招集通知の電子化を実施の場合　200,000円 議決権行使の電子化を実施の場合 200,000円 （ロ）議決権行使コード・パスワード管理（投資主総会1回につき） 決算期末時点の議決権のある投資主1名につき、下記段階に応じ区分計算した合計額とする。 ただし、最低料金は100,000円とする。 1　～　5,000名　40円 5,001　～　10,000名　35円 10,001　～　30,000名　30円 30,001　～　50,000名　25円 50,001　～　100,000名　20円 100,001 名以上　10円 （ハ）電磁的方法による招集通知の送信 1件につき　45円 （ニ）電磁的方法による議決権行使の集計 電磁的方法による議決権行使 1件につき　20円 （ホ）参考書類等のＷｅｂサイトへの掲載 投資主総会1回につき　30,000円	メールアドレス登録サイトに関する運営、管理、各種照会対応 議決権行使サイトに関する運営、管理、各種照会対応 議決権行使コード、パスワードの管理 議決権行使コード、パスワードの議決権行使書等への印字 電磁的方法による招集通知の作成、送信 メール不着投資主の管理 電磁的方法（議決権行使プラットフォームを含む）により行使された議決権の集計 参考書類等の専用サイトへの掲載
投資主管理コード設定手数料	作成1件につき（投資主番号指定）　100円 作成1件につき（投資主番号指定なし）　200円	業態（従業員・役員）、分類コードの設定
個人番号等データ処理手数料	個人番号等データ処理 １件につき　300円	支払調書等の作成対象となる投資主及び新投資口予約権者の個人番号及び法人番号（以下、「個人番号等」といいます。）について、振替機関あて請求及び通知受領 個人番号等の収集、登録、保管及び保管期間経過後の廃棄又は削除 行政機関等あて個人番号等の提供 その他、「行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律」（平成25年法律第27号。以下「番号法」といいます。）に基づく上記に付随する事務
書面交付請求等受理手数料	書面交付請求等　1件につき　300円	投資主総会資料に係る電子提供措置事項を記載した書面の交付請求（撤回を含む）及び同書面の交付終了通知に関する異議申述の受理に関する事務、その他これに付随する事務

（注1）本投資法人が未上場投資証券を発行する場合には次の業務を含みます。

・投資主票の索引、登録、整理
・予備投資証券の保管、不要予備投資証券の廃棄
・未達、未引換投資証券の保管及び交付又は引換
・投資証券不所持の申出及び交付請求の受理
・投資証券の印紙税に関する申請、申告及び納付
・投資口の名義書換
・質権の登録又はその抹消
・投資証券不発行投資法人の信託財産の表示又はその抹消
・名称（商号）変更、改姓名及び氏名訂正等投資証券券面の表示変更に関し投資証券への記載及び投資主名簿への記録
・投資証券の交換、分割、併合、再発行（喪失による除権判決、汚損、毀損、満欄等）による投資証券の回収及び代替投資証券の交付
・不所持申出による投資証券の回収
・不所持交付請求による投資証券の交付
・回収投資証券の廃棄
・住所変更、地名変更、代表者（役職名）変更、法定代理人、常任代理人、仮住所、共有代表者等に関し投資主名簿の記録の変更を要する諸届の受理
・改印届の受理

（注2）各項目について手数料率により計算した総額に対し、消費税額に相当する額を加算します。
（注3）投資口の追加発行、最低純資産額の減少、投資口の併合、投資口の分割、投資法人の合併、解約、その他臨時又は特別事務の手数料については、両当事者協議の上、決定します。

⑥ 特別口座管理人（三井住友信託銀行株式会社）

本投資法人は、口座管理事務手数料として、下表により計算した金額を上限として特別口座管理人に支払います。ただし、下表に定めのない事務に係る手数料は、その都度両当事者協議の上、定めます。

口座管理事務手数料については、特別口座管理人は毎月15日までに前月分の金額及びその項目別内訳明細を本投資法人に通知し、本投資法人はその月の末日までに、これを特別口座管理人に支払います。

（特別口座管理手数料率表）

項目	手数料率	対象事務の内容
特別口座管理料	月末時点の特別口座簿上の投資主（以下「投資主」といいます）数に対し、下記段階に応じ区分計算した合計額を月額手数料とします。 ただし、最低料金は月額15,000円とします。 投資主数　単価（1名／月） 1 ～ 1,000名　140円 1,001 ～ 3,000名　120円 3,001 ～ 5,000名　100円 5,001 ～ 10,000名　80円 10,001 ～ 15,000名　70円 15,001 ～ 20,000名　65円 20,001 ～ 25,000名　60円 25,001 ～ 30,000名　55円 30,001名以上　50円	特別口座の維持、管理 期末（中間・四半期決算を含みます）及び臨時基準日の機構への総投資主報告データの作成 振替請求の受付及び処理 相続等により名義の書換処理 口座通知情報の照会対応 投資主票の管理・保管 失格特別口座簿の管理 住所変更等届出書の受理と機構への加入者変更データの送信と受信 基準日における残高通知の作成 機構とのリコンサイル用データの授受と検証
証明調査料	証明書発行、各種調査 1件（1加入者）につき　650円	取得価額証明の為の投資口異動明細表の作成及び各種証明書の発行 相続、贈与等による投資主名簿の調査への回答書の作成
個人番号等登録手数料	個人番号等の登録 1件につき　300円	加入者の個人番号等の収集、登録に関する事務 加入者から収集した個人番号等の保管及び保管期間経過後の廃棄、削除に関する事務 振替機関に対する加入者に係る個人番号等に関する事務 その他、番号法に基づく上記に付随する事務

（注1）各項目について手数料率により計算した総額に対し、消費税額に相当する額を加算します。
（注2）諸通知の発送、解約、その他臨時又は特別事務の手数料については、両当事者協議の上、決定します。

⑦ 資産保管会社（三井住友信託銀行株式会社）

本投資法人は資産保管会社に対し、決算期間毎に、下記計算方法に基づき計算された業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を支払うものとします。ただし、下記に定めのない業務に対する業務手数料は、双方協議の上、決定するものとします。

資産保管会社は、本投資法人の決算期間毎に、業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を計算の上、本投資法人に請求し、本投資法人は請求を受けた月の翌月末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに、当該金額を資産保管会社の指定する銀行口座へ振込送金の方法（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）により支払うものとします。

資産保管に係る手数料の計算方法

資産保管に係る手数料金額は、以下の計算式により計算した月額手数料の合計金額を上限として、そのテナント構成等に応じて算出した金額とします。

各月末時点における本投資法人の資産の総額×0.03%÷12

ただし、以下の資産の額については、それぞれ以下の計算により算出します。

有価証券	後記「第二部 投資法人の詳細情報／第３ 管理及び運営／１ 資産管理等の概要／（１）資産の評価／② 運用資産の種類毎の評価の方法及び基準／ロ．有価証券（不動産対応証券を含みます。）」に記載する方法で計算された額。
不動産を信託する信託受益権及び不動産	各前月末時点における減価償却後の簿価

なお、計算対象月における資産保管会社の委託業務日数が1箇月に満たない月の月額手数料については、当該月における資産保管会社の委託業務日数に対する当該月の日数に基づき日割計算して算出するものとします。資産保管会社の委託業務日に当該月の末日が含まれない場合は、前月末の資産の総額に対して上記計算式を用いて計算するものとします。

上記計算により算出された資産保管会社の手数料金額に1円未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとします。

⑧ 経理等に係る一般事務受託者（三井住友信託銀行株式会社）

本投資法人は経理等に係る一般事務受託者に対し、決算期間毎に、下記計算方法に基づき計算された業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を支払うものとします。ただし、下記に定めのない業務に対する業務手数料は、双方協議の上、決定するものとします。

経理等に係る一般事務受託者は、本投資法人の決算期間毎に、業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を計算の上、本投資法人に請求し、本投資法人は請求を受けた月の翌月末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに、当該金額を経理等に係る一般事務受託者の指定する銀行口座へ、振込送金の方法（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）により支払うものとします。

経理等に係る一般事務手数料の計算方法

経理等に係る一般事務手数料の金額は、以下の計算式により計算した月額手数料の合計金額を上限として、そのテナント構成等に応じて算出した金額とします。

各月末時点における本投資法人の資産の総額×0.09％÷12

ただし、以下の資産の額については、それぞれ以下の計算により算出します。

有価証券	後記「第二部 投資法人の詳細情報／第３ 管理及び運営／１ 資産管理等の概要／（１）資産の評価／② 運用資産の種類毎の評価の方法及び基準／ロ．有価証券（不動産対応証券を含みます。）」に記載する方法で計算された額。
不動産を信託する信託受益権及び不動産	各前月末時点における減価償却後の簿価

なお、計算対象月における経理等に係る一般事務受託者の委託業務日数が1箇月に満たない月の月額手数料については、当該月における経理等に係る一般事務受託者の委託業務日数に対する当該月の日数に基づき日割計算して算出するものとします。経理等に係る一般事務受託者の委託業務日に当該月の末日が含まれない場合は、前月末の資産の総額に対して上記計算式を用いて計算するものとします。

上記計算により算出された経理等に係る一般事務受託者の手数料金額に1円未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとします。

⑨ 投資法人債に係る一般事務受託者（三井住友信託銀行株式会社）

投資法人債に関する一般事務に係る一般事務受託者に対し、下記のとおり事務手数料並びに当該事務手数料に賦課される消費税及び地方消費税相当額を支払うものとします。

イ．発行代理人業務の事務の委託に関する手数料

第12回無担保投資法人債　10,000,000円を上限として別途合意した金額を払込期日に支払いました。
第14回無担保投資法人債　10,000,000円を上限として別途合意した金額を払込期日に支払いました。
第16回無担保投資法人債　10,000,000円を上限として別途合意した金額を払込期日に支払いました。
第18回無担保投資法人債　10,000,000円を上限として別途合意した金額を払込期日に支払いました。

ロ．元利金支払事務に関する元利金支払手数料

元金支払の場合には、支払元金の10,000分の0.075とし、利金支払の場合には、残存元金の10,000分の0.075（各利払い毎に支払います。）の手数料を支払います。

⑩　投資法人債に係る一般事務受託者（株式会社三菱ＵＦＪ銀行）

投資法人債に関する一般事務に係る一般事務受託者に対し、下記のとおり事務手数料並びに当該事務手数料に賦課される消費税及び地方消費税相当額を支払うものとします。

イ．発行代理人業務の事務の委託に関する手数料

第17回無担保投資法人債　10,000,000円を上限として別途合意した金額を払込期日に支払いました。

ロ．元利金支払事務に関する元利金支払手数料

元金支払の場合には、支払元金の10,000分の0.075とし、利金支払の場合には、残存元金の10,000分の0.075（各利払い毎に支払います。）の手数料を支払います。

⑪　投資法人債に係る一般事務受託者（株式会社りそな銀行）

投資法人債に関する一般事務に係る一般事務受託者に対し、下記のとおり事務手数料並びに当該事務手数料に賦課される消費税及び地方消費税相当額を支払うものとします。

イ．発行代理人業務の事務の委託に関する手数料

第15回無担保投資法人債　10,000,000円を上限として別途合意した金額を払込期日に支払いました。

ロ．元利金支払事務に関する元利金支払手数料

元金支払の場合には、支払元金の10,000分の0.075とし、利金支払の場合には、残存元金の10,000分の0.075（各利払い毎に支払います。）の手数料を支払います。

（４）【その他の手数料等】

①　資産運用会社が委託を受けた業務を処理するに際し要する費用

本投資法人は、資産運用会社が本投資法人から委託を受けた業務を処理するに際し要する印刷費、交通費、ファックス代、印紙代、郵送料、コピー代等の諸費用及び以下の諸費用を負担するほか、当該費用が立て替えられた場合の立替金の遅延利息又は損害金の請求があった場合、かかる遅延利息又は損害金を負担します。

イ．資産の取得及び処分に係る費用：

デュー・ディリジェンス等の不動産調査に係る専門家等に対する報酬又は費用（法律顧問、鑑定評価、価格調査、収支調査、建物調査等）、登記に際して支払う司法書士報酬、仲介手数料、取得・処分に係る租税公課、その他資産の取得及び処分に係る費用

ロ．資産の運営及び管理に係る費用

テナント誘致に必要な費用（媒介手数料、広告代等）、管理委託費用（外部管理会社に支払う報酬及び費用を含みます。）、損害保険料、維持管理費用（建物等の改修、補修、修繕等を含みます。）、保有に係る租税公課、その他資産の運営及び管理に係る費用

ハ．借入等に係る費用

借入等に係る諸費用、借入等に係る利息、格付取得・維持に係る費用、その他借入等に係る費用

ニ．有価証券届出書等の作成・届出に係る費用

有価証券届出書等（有価証券報告書、目論見書及びその訂正事項分並びに臨時報告書等を含みます。）の作成に係る専門家等に対する報酬又は費用（法律顧問、税務顧問等）、有価証券届出書等の印刷に係る費用、その他有価証券届出書等の書面作成・届出に係る費用

ホ．情報の開示及び広報に係る費用

ホームページの作成に係る費用、アナリスト説明会の開催に係る費用、投資主への訪問に要する旅費・交通費、その他情報の開示及び広報に係る費用

ヘ．報告等の作成に係る費用

報告書、資産管理計画書及び予算計画書の作成に係る費用、不動産の定期的な鑑定評価に係る費用、その他報告・計画書作成業務に係る費用

ト．個人番号関係事務に係る費用

行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律に基づき行う個人番号関係事務に係る費用

②　その他の費用

本投資法人は、上記①の費用のほか、投資法人債及び投資口の発行に係る費用、分配金の支払いに係る費用、投資主総会の開催に係る費用その他の本投資法人の運営に要する費用を負担します。

（５）【課税上の取扱い】

本書の日付現在における投資法人の国内投資主及び投資法人に関する課税上の取扱いは下記のとおりです。なお、今後の税法等の改正により下記の取り扱いは変更されることがあります。

①　個人投資主の税務

イ．利益の分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る利益の分配（利益を超える金銭の分配のうち一時差異等調整引当額の増加額に相当する金額を含みます。）は、株式の配当と同様に配当所得として取扱われます。この場合に、各個人投資主が有する出資口数によって課税関係が異なります。なお、本投資法人から受ける分配金については、二重課税の調整措置を目的として設けられている配当控除の適用はありません。この規定は、本投資法人が利益配当等の損金算入要件を満たさない場合も同様です。

（イ）発行済投資口の総口数の100分の3未満の口数を有する個人投資主の取扱い（注）

本投資法人の事業年度終了の日に、本投資法人の発行済投資口の総口数の100分の3以上に相当する口数を有する者以外の個人投資主が、本投資法人より分配を受け取る際の源泉徴収税率は、所得税15%、地方税（住民税）5%とされています（2026年12月31日までの間は、復興特別所得税として所得税額に2.1%を乗じた金額が、2027年1月1日以降は、当分の間、防衛特別所得税として所得税額に1.0%を乗じた金額及び2027年1月1日から2047年12月31日までの間は、復興特別所得税として所得税額に1.1%を乗じた金額が併せて源泉徴収されます。）。

（注）2023年10月1日以後に支払われる上場株式等に係る配当等については、分配の支払に係る基準日においてその者を判定の基礎となる株主として選定した場合に、同族会社に該当することとなる法人の持ち分と合算して本投資法人の保有投資口数を判定します。

なお、個人投資主が受け取る分配金については、その金額にかかわらず、総合課税に代えて源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の選択が可能です（住民税についても申告不要です。）。

また、上場株式等の配当等については、総合課税に代えて申告分離課税を選択することができることになっています。申告分離課税を選択した場合の税率は20%（所得税15%、住民税5%）とされています（2026年12月31日までの間は、復興特別所得税として所得税額に2.1%を乗じた金額が、2027年1月1日以降は、当分の間、防衛特別所得税として所得税額に1.0%を乗じた金額及び2027年1月1日から2047年12月31日までの間は、復興特別所得税として所得税額に1.1%を乗じた金額が併せて課されます。）。

（注1）2025年以降、基準所得金額が3億3千万円を超える場合には、その超える部分の金額の22.5%に相当する金額から、その年分の基準所得税額を控除した金額に相当する所得税が追加で課されます。また、2027年以降は、基準所得金額が1億6千5百万円を超える場合には、その超える部分の金額の30%に相当する金額から、その年分の基準所得税額を控除した金額に相当する所得税が追加で課されます。

（注2）上記（注1）の計算による税額が発生する場合、確定申告不要の選択をすることはできず、確定申告を行う必要があります。

なお、金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座内で本投資法人からの利益の分配を受け取ることも可能となっています。また、後述のとおり、上場株式等に係る配当所得等の金額（申告分離課税を選択したものに限ります。）は、一定の上場株式等の譲渡損失の金額と通算できることになっています。

2014年1月1日から2023年12月31日までの10年間、少額上場株式等の非課税口座制度（通称一般NISA）に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した非課税口座において設定した非課税管理勘定に管理されている上場株式等（新規投資額で毎年120万円（2015年以前は100万円）を上限。）に係る配当等で、その非課税口座に非課税管理勘定を設けた年の1月1日から5年内に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。

また、2024年1月1日以後に特定非課税累積投資契約に係る非課税措置（通称新しいNISA）に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した非課税口座において設定した特定非課税管理勘定に管理されている上場株式等（整理銘柄として指定されているもの及び一定のデリバティブ取引に係る権利に対する投資の運用を行うこと等を投資法人規約に定められている投資法人の投資口等は除かれます。また、新規投資額で毎年240万円を上限。）に係る配当等（いわゆる、成長投資枠における配当等）でその非課税口座に当該特定非課税管理勘定を設けた日以後に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。

（注1）特定非課税管理勘定（成長投資枠）及び特定累積投資勘定（つみたて投資枠）（未成年者特定累積投資勘定を除く。）を設けることができる者は、その年の1月1日において満18歳以上である者に限ります。

（注2）2018年1月1日から2023年12月31日までに、非課税累積投資契約に係る非課税措置（通称つみたてNISA）に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した非課税口座において設定した累積投資勘定に管理されている一定の公募等株式投資信託（新規投資額は2023年まで毎年40万円を上限。）に係る配当等で、その非課税口座に累積投資勘定を設けた年の1月1日から20年内に支払を受けるべきものについても、所得税及び住民税が課されないこととされています。しかし、本投資法人の投資口自体はつみたてNISAの対象となる一定の公募等株式投資信託には該当しないこととされています。

（注3）2024年1月1日以後に、新しいNISA制度に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した非課税口座において設定した特定累積投資勘定に管理されている一定の公募等株式投資信託（新規投資額で毎年120万円を上限。）に係る配当等（いわゆる、つみたて投資枠における配当等）でその非課税口座に当該特定累積投資勘定を設けた日以後に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。しかし、本投資法人の投資口自体は新しいNISA（つみたて投資枠）の対象となる一定の公募等株式投資信託には該当しないこととされています。

（注4）特定非課税管理勘定で管理されている上場株式等の取得対価の額の合計額及び特定非課税管理勘定基準額の合計額は簿価残高で1,200万円が上限とされています。また、特定非課税管理勘定で管理されている上場株式等の取得対価の額の合計額及び特定非課税管理勘定基準額の合計額と、特定累積投資勘定で管理されている一定の公募等株式投資信託の取得対価の額の合計額及び特定累積投資勘定基準額の合計額は、簿価残高で1,800万円が上限とされています。

（注5）非課税口座で買付けた上場株式等の配当金等を非課税とするためには、証券会社等で分配金等を受け取る「株式数比例配分方式」を選択する必要があります。「配当金領収証方式」や「登録配当金受領口座方式」等を選択される場合には、非課税口座で買付けた上場株式の配当金等は非課税とならず20%（復興特別所得税及び防衛特別所得税を含めると20.315%）にて課税されることとなります。

（注6）非課税口座に設けられる勘定は、2023年12月31日までは、毎年、非課税管理勘定(一般NISA)又は累積投資勘定(つみたてNISA)のいずれかに限ります。また、2024年1月1日以降は、特定非課税管理勘定及び特定累積投資勘定（新しいNISA）となります。

（注7）その他の少額上場株式等の非課税口座制度の詳細については、証券会社等の金融商品取引業者等にお問い合わせください。

また、2016年4月1日から2023年12月31日までの期間、未成年者に係る少額上場株式等の非課税口座制度（通称ジュニアNISA）に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した未成年者口座において設定した非課税管理勘定に管理されている上場株式等（新規投資額で毎年80万円を上限。）に係る配当等で、未成年者口座に非課税管理勘定を設けた年の1月1日から5年内に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。2024年1月1日から2028年12月31までの期間、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した未成年者口座において設定した継続管理勘定に管理されている上場株式等に係る配当等で、未成年者口座に継続管理勘定を設けた日から未成年者口座を開設した者がその年の1月1日において18歳である年の前年12月31日までの間に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。

（注1）未成年者口座を開設できるのは、その年の1月1日において18歳未満である者又はその年中に出生した者に限ります。

（注2）未成年者口座で買付けた上場株式の配当金等を非課税とするためには、証券会社等で分配金等を受け取る「株式数比例配分方式」を選択する必要があります。「配当金領収証方式」や「登録配当金受領口座方式」等を選択される場合には、未成年者口座で買付けた上場株式の配当金等は非課税とならず20%（復興特別所得税及び防衛特別所得税を含めると20.315%）にて課税されることとなります。

2027年1月1日から、未成年者特定累積投資勘定に係る非課税措置（こどもNISA）に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した非課税口座において設定した未成年者特定累積投資勘定に管理されている一定の公募等株式投資信託（新規投資額で毎年60万円を上限とし、合計額600万円を上限とします。）に係る配当等で、非課税口座に当該未成年者特定累積投資勘定を設けた年の1月1日以後支払いを受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。しかし、本投資法人の投資口自体はこどもNISAの対象となる一定の公募等株式投資信託には該当しないこととされています。

また、非課税口座に未成年者特定累積投資勘定を設定することができるのは、未成年者特定累積投資勘定を設けようとする年の1月1日において満18歳未満又はその年に出生した者に限ります。

（ロ）発行済投資口の総口数の100分の3以上の口数を有する個人投資主の取扱い（注）

本投資法人の事業年度終了の日に、本投資法人の発行済投資口の総口数の100分の3以上に相当する口数を有する個人投資主については、総合課税となります。本投資法人より分配を受け取る際の源泉徴収税率は、所得税20%（地方税は課されません。）となります（2026年12月31日までの間は、復興特別所得税として所得税額に2.1%を乗じた金額が、2027年1月1日以降は、当分の間、防衛特別所得税として所得税額に1.0%を乗じた金額及び2027年1月1日から2047年12月31日までの間は、復興特別所得税として所得税額に1.1%を乗じた金額が併せて源泉徴収されます。）。なお、1回に受け取る分配金額が、10万円に分配金の計算期間の月数を乗じて12で除した金額以下の場合に限り、源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の選択が可能です（住民税については別途申告が必要となります。）。

（注1）2023年10月1日以後に支払われる上場株式等に係る配当等については、分配の支払に係る基準日においてその者を判定の基礎となる株主として選定した場合に、同族会社に該当することとなる法人の持ち分と合算して本投資法人の保有投資口数を判定します。

（注2）2025年以降、基準所得金額が3億3千万円を超える場合には、その超える部分の金額の22.5%に相当する金額から、その年分の基準所得税額を控除した金額に相当する所得税が追加で課されます。また、2027年以降は、基準所得金額が1億6千5百万円を超える場合には、その超える部分の金額の30%に相当する金額から、その年分の基準所得税額を控除した金額に相当する所得税が追加で課されます。

（注3）上記（注2）の計算による税額が発生する場合、確定申告不要の選択をすることはできず、確定申告を行う必要があります。

ロ．利益を超える金銭の分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る利益を超える金銭の分配（一時差異等調整引当額の増加額に相当する金額を除きます。）は、出資の払戻し（資本の払戻し）として扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の出資等（本投資法人の資本金等の額）に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当（注1）として上記イ．における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、出資の払戻し額のうちみなし配当を上回る金額は、投資口の譲渡に係る収入金額（注2）として取扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注3）を算定し、投資口の譲渡損益の額（注4）を計算します。この譲渡損益の額の扱いは、下記ハ．の投資口の譲渡の場合と同様になります。また、出資の払戻しを受けた後の投資口の取得価額は、この出資の払戻しを受ける直前の投資口の取得価額から出資の払戻しに係る上記譲渡原価を控除した金額（注5）となります。（注1）～（注5）については、下記②ロも同様の取り扱いとなります。

（注1）みなし配当の金額は次のように計算されます。なお、この金額は投資法人からお知らせします。

「みなし配当の金額」 ＝ 出資の払戻し（資本の払戻し）額 －
投資主の所有投資口に相当する投資法人の出資等の金額（資本金等の額）

なお、上記「投資主の所有投資口に相当する投資法人の出資等の金額（資本金等の額）」は下記のように計算されます。

「投資主の所有投資口に相当する投資法人の出資等の金額（資本金等の額）」 ＝

$$\left[\text{出資の払戻し（資本の払戻し）直前の投資法人の出資等の金額（資本金等の額）} \times \frac{\text{投資法人の出資の払戻し（資本の払戻し）により減少した資本剰余金の額 (**)}}{\text{投資法人の前事業年度末の簿価純資産額(*)}} \text{ (***)}\right] \text{ (****)}$$

$$\times \frac{\text{投資主の出資の払戻し（資本の払戻し）直前の払戻しに係る所有投資口数}}{\text{投資法人の払戻しに係る投資口総数}}$$

(*) 前事業年度末から払戻しの直前までの間に資本金等の額が増加し又は減少した場合には、その増加額を加算した又は減少額を減算した金額となります。また、前事業年度末とは出資の払戻しの基礎となった事業年度の前事業年度末を意味します。以下本注及び注3において同じです。

(**) 投資法人の出資の払戻し（資本の払戻し）により減少した資本剰余金の額が、投資法人の前事業年度末の簿価純資産額（*）を超える場合は、投資法人の前事業年度末の簿価純資産額（*）と同額とします。

(***) この割合は、出資の払戻し（資本の払戻し）直前の投資法人の出資等の金額（資本金等の額）が零以下である場合は零とされ、出資の払戻し（資本の払戻し）直前の投資法人の出資等の金額（資本金等の額）が零を超え、かつ、投資法人の前事業年度末の簿価純資産額（*）が零以下である場合は1とされます。また、この割合に小数点3位未満の端数が生じるときは切り上げとなります。

(****) 当該計算した金額が、当該払戻しにより減少した資本剰余金を超えるときは、その超える部分の金額を控除した金額となります。

（注2）投資口の譲渡に係る収入金額は、以下のとおり算定されます。

「投資口の譲渡に係る収入金額」 ＝ 出資の払戻し（資本の払戻し）額
－ みなし配当金額（注1）

（注3）投資主の譲渡原価は、次の算式により計算されます。

$$\text{出資の払戻し（資本の払戻し）直前の取得価額} \times \frac{\text{投資法人の出資の払戻し（資本の払戻し）により減少した資本剰余金の額 (**)}}{\text{投資法人の前事業年度末の簿価純資産額(*)}} \text{ (***)}$$

(*) 前事業年度末から払戻しの直前までの間に資本金等の額が増加し又は減少した場合には、その増加額を加算した又は減少額を減算した金額となります。

(**) 投資法人の出資の払戻し（資本の払戻し）により減少した資本剰余金の額が、投資法人の前事業年度末の簿価純資産額（*）を超える場合は、投資法人の前事業年度末の簿価純資産額（*）と同額とします。

(***) この割合は、出資の払戻し（資本の払戻し）直前の投資法人の出資等の金額（資本金等の額）が零以下である場合は零とされ、出資の払戻し（資本の払戻し）直前の投資法人の出資等の金額（資本金等の額）が零を超え、かつ、投資法人の前事業年度末の簿価純資産額（*）が零以下である場合は1とされます。また、この割合に小数点3位未満の端数が生じるときは切り上げとなります。この割合に関しては、投資法人からお知らせすることになっています。

（注4）投資口の譲渡損益は、次のように計算されます。

「投資口の譲渡損益の額」 ＝ 譲渡収入金額（注2）－ 譲渡原価の額（注3）

（注5）出資の払戻し（資本の払戻し）を受けた後の投資口の取得価額は、以下のようになります。

「出資の払戻し（資本の払戻し）を受けた後の投資口の取得価額」 ＝

出資の払戻し（資本の払戻し）を受ける直前の投資口の取得価額 － 譲渡原価の額（注3）

ハ．投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が本投資口を譲渡した際の取扱いについては、株式を譲渡した場合と同様に取扱われます。したがって、本投資口を譲渡した場合は、上場株式等の譲渡所得等として申告分離課税の対象となります。

上場株式等（投資口及び特定公社債等を含みます。）を譲渡した場合の株式等に係る申告分離課税の税率は、所得税15%、地方税（住民税）5%とされています（2026年12月31日までの間は、復興特別所得税として所得税額に2.1%を乗じた金額が、2027年1月1日以降は、当分の間、防衛特別所得税として所得税額に1.0%を乗じた金額及び2027年1月1日から2047年12月31日までの間は、復興特別所得税として所得税額に1.1%を乗じた金額が併せて課されます。）。また、上場株式等の譲渡につき譲渡損が生じた場合は、他の上場株式等の譲渡所得等（申告分離課税を選択した配当所得等を含みます。）との相殺は認められますが、上場株式等の譲渡所得等の合計額が損失となった場合には、その損失は他の所得と相殺することはできません。ただし、本投資口を金融商品取引業者等を通じて譲渡等した場合は、以下の特例の対象となります。

（注）2025年以降、基準所得金額が3億3千万円を超える場合には、その超える部分の金額の22.5%に相当する金額から、その年分の基準所得税額を控除した金額に相当する所得税が追加で課されます。また、2027年以降は、基準所得金額が1億6千5百万円を超える場合には、その超える部分の金額の30%に相当する金額から、その年分の基準所得税額を控除した金額に相当する所得税が追加で課されます。

（イ）本投資口の譲渡等により損失が生じた場合において、その譲渡損失のうちその譲渡日の属する年度分の上場株式等に係る譲渡所得等の金額の計算上控除しきれない金額は、確定申告書に上場株式等に係る譲渡損失の金額の計算に関する明細書その他一定の書類を添付し、その後も連続して確定申告書を提出することを要件にその年の翌年以降3年間にわたり、上場株式等の譲渡所得等の金額から繰越控除を行うことが認められます。なお、その年分の上場株式等の譲渡損失の金額又はその年の前年以前3年内の各年に生じた譲渡損失の金額は、確定申告書に上場株式等に係る譲渡損失の金額の計算に関する明細書その他一定の書類を添付することを要件に、上場株式等の配当所得等の金額（申告分離課税を選択したものに限ります。）を限度として、配当所得等の金額から控除されます。

（ロ）金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座（所定の手続により源泉徴収を選択した特定口座）内において譲渡等した場合の所得に関しては、一定の要件の下に源泉徴収による申告不要の選択が認められます。源泉徴収税率は所得税15%、地方税（住民税）5%（2026年12月31日までの間は、復興特別所得税として所得税額に2.1%を乗じた金額が、2027年1月1日以降は、当分の間、防衛特別所得税として所得税額に1.0%を乗じた金額及び2027年1月1日から2047年12月31日までの間は、復興特別所得税とし所得税額に1.1%を乗じた金額が併せて源泉徴収されます。）とされており、その金額にかかわらず申告不要の選択が適用できます。なお、特定口座の源泉徴収選択口座内において上場株式等の配当等を受け取ることを選択した場合において、この源泉徴収選択口座内における上場株式等の譲渡損失の金額があるときは、その配当等の額の総額からその譲渡損失の金額を控除した残額に対して源泉徴収税率を適用して所得税の計算が行われます。

（注）上記（5）①ハ（注）の計算による税額が発生する場合、確定申告不要の選択をすることはできず、確定申告を行う必要があります。

（ハ）2014年1月1日から2023年12月31日までの10年間、少額上場株式等の非課税口座制度（一般NISA）に基づき、非課税口座に非課税管理勘定を設けた年の1月1日から5年内に、その非課税管理勘定において管理されている上場株式等（新規投資額で毎年120万円（2015年以前は100万円）を上限。）を譲渡した場合、その譲渡所得等については、所得税及び住民税が課されません。

また、2024年1月1日以後に特定非課税累積投資契約に係る非課税措置（新しいNISA）に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した非課税口座において設定した特定非課税管理勘定に管理されている上場株式等（整理銘柄として指定されているもの及び一定のデリバティブ取引に係る権利に対する投資の運用を行うこと等を投資法人規約に定められている投資法人の投資口等は除かれます。また、新規投資額で毎年240万円を上限。）を譲渡（いわゆる、成長投資枠における譲渡）した場合、その譲渡所得等については、所得税及び住民税が課されません。

（注1）特定非課税管理勘定（成長投資枠）及び特定累積投資勘定（つみたて投資枠）（未成年者特定累積投資勘定を除く。）を設けることができる者は、その年の1月1日において満18歳以上である者に限ります。
（注2）2018年1月1日から2023年12月31日までに、非課税累積投資契約に係る非課税措置（つみたてNISA）に基づき、非課税口座に累積投資勘定を設けた年の1月1日から20年内に、その累積投資勘定において管理されている一定の公募等株式投資信託（新規投資額は2023年まで毎年40万円を上限。）の受益権を譲渡した場合、その譲渡所得等についても、所得税及び住民税が課されないこととされています。しかし、本投資法人の投資口自体はつみたてNISAの対象となる一定の公募等株式投資信託には該当しないこととされています。
（注3）2024年1月1日以後に、新しいNISA制度に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した非課税口座において設定した特定累積投資勘定に管理されている一定の公募等株式投資信託（新規投資額で毎年120万円を上限。）の受益権を譲渡（いわゆる、つみたて投資枠における譲渡）した場合、その譲渡所得等についても、所得税及び住民税が課されないこととされています。しかし、本投資法人の投資口自体は新しいNISA（つみたて投資枠）の対象となる一定の公募等株式投資信託には該当しないこととされています。
（注4）特定非課税管理勘定で管理されている上場株式等の取得対価の額の合計額及び特定非課税管理勘定基準額の合計額は簿価残高で1,200万円が上限とされています。また、特定非課税管理勘定で管理されている上場株式等の取得対価の額の合計額及び特定非課税管理勘定基準額の合計額と、特定累積投資勘定で管理されている一定の公募等株式投資信託の取得対価の額の合計額及び特定累積投資勘定基準額の合計額は、簿価残高で1,800万円が上限とされています。
（注5）非課税口座内で生じた譲渡損失はないものとみなされるため、他の上場株式等に係る譲渡所得との損益通算や繰越控除の適用はできません。
（注6）非課税口座に設けられる勘定は、2023年12月31日までは、毎年、非課税管理勘定(一般NISA)又は累積投資勘定(つみたてNISA)のいずれかに限ります。2024年1月1日以降は、特定非課税管理勘定及び特定累積投資勘定（新しいNISA）となります。
（注7）その他の少額上場株式等の非課税口座制度の詳細については、証券会社等の金融商品取引業者等にお問い合わせください。

（ニ）2016年4月1日から2023年12月31日までの期間、未成年者に係る少額上場株式等の非課税口座制度（ジュニアNISA）に基づき、未成年者口座に非課税管理勘定を設けた年の1月1日から5年内に、その非課税管理勘定において管理されている上場株式等（新規投資額で毎年80万円を上限。）を譲渡した場合、その譲渡所得等については、所得税及び住民税が課されません。2024年1月1日から2028年12月31日までの期間、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した未成年者口座において設定した継続管理勘定に管理されている上場株式等を譲渡した場合、未成年者口座に継続管理勘定を設けた日から未成年者口座を開設した者がその年の1月1日において18歳である年の前年12月31日までの間の譲渡所得等については、所得税及び住民税が課されません。

なお、2027年1月1日から、未成年者特定累積投資勘定に係る非課税措置（こどもNISA）に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した非課税口座において設定した未成年者特定累積投資勘定に管理されている一定の公募等株式投資信託（新規投資額で毎年60万円を上限とし、合計額600万円を上限とします。）の受益権を譲渡した場合、その譲渡所得等についても、所得税及び住民税が課されません。しかし、本投資法人の投資口自体はこどもNISAの対象となる一定の公募等株式投資信託には該当しないこととされています。

（注）未成年者口座又は非課税口座（未成年者特定累積投資勘定に限る）を開設できるのは、その年の1月1日において18歳未満である者又はその年中に出生した者に限ります。また、未成年者口座内や非課税口座で生じた譲渡損失はないものとみなされるため、他の上場株式等に係る譲渡所得との損益通算や繰越控除の適用はできません。

② 法人投資主の税務

イ．利益の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る利益の分配（利益を超える金銭の分配のうち一時差異等調整引当額の増加額に相当する金額を含みます。）は、株式の配当と同様に取り扱われ、原則として分配の決議のあった日の属する本法人投資主の事業年度において益金計上されます。利益の分配を受け取る際には15%の税率により所得税が源泉徴収されます（2026年12月31日までの間は、復興特別所得税として所得税額に2.1%を乗じた金額が、2027年1月1日以降は、当分の間、防衛特別所得税として所得税額に1.0%を乗じた金額及び2027年1月1日から2047年12月31日までの間は、復興特別所得税として所得税額に1.1%を乗じた金額が併せて源泉徴収されます。）。

源泉徴収された税額は法人投資主の法人税の申告上、税額控除の対象となります（復興特別所得税及び防衛特別所得税も法人税からの控除対象となります。）。なお、受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。この規定は、本投資法人が利益配当等の損金算入要件を満たさない場合も同様です。

2023年10月1日以後、本投資法人の発行済投資口総数の3分の1超を配当等の額に係る基準日等において保有する一定の法人投資主が本投資法人から配当等の額を受け取る場合には、所得税の源泉徴収はありません。

ロ．利益を超える金銭の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る利益を超える金銭の分配（一時差異等調整引当額の増加額に相当する金額を除きます。）は、出資の払戻し（資本の払戻し）として扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の出資等（本投資法人の資本金等の額）に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当（上記①ロ注1）として上記イ．における利益の配当と同様の課税関係が適用されます。また、出資の払戻し額のうちみなし配当を上回る金額は、投資口の譲渡に係る収入金額（上記①ロ注2）として取扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（上記①ロ注3）を各自算定し、投資口の譲渡損益の額（上記①ロ注4）を計算します。この譲渡損益の額の取扱いは、下記ニ．の投資口の譲渡の場合と同様となります。

なお、出資の払戻しを受けた後の投資口の取得価額は、この出資の払戻しを受ける直前の投資口の取得価額から出資の払戻しに係る上記譲渡原価を控除した金額（上記①ロ注5）となります。

ハ．投資口の保有に係る税務

法人投資主が保有する投資証券が、税務上の売買目的有価証券に該当する場合には、当該法人投資主の事業年度末において時価法により評価され、その評価損益は課税所得に影響を与えることになります。

ニ．投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が投資証券を譲渡した際の取扱いについては、有価証券の譲渡として、原則約定日の属する事業年度に譲渡損益を計上します。

③　投資法人の税務

イ．利益配当等の損金算入要件

税法上、一定の要件を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等（利益を超える金銭の分配のうち一時差異等調整引当額の増加額に相当する金額を含みます。）を損金に算入することが認められています。

利益の配当等を損金算入するために留意すべき主要な要件は、次のとおりです。

（イ）投資口の発行が次のいずれかに該当するものであること

A．設立時における発行が公募でかつ発行価額の総額が1億円以上であること

B．事業年度の終了時において50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみに所有されていること

（ロ）投資口の発行価額の総額のうちに国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨が投資法人の規約において記載されていること

（ハ）内閣総理大臣の登録を受けていること

（ニ）会計期間が1年を超えないものであること

（ホ）配当等の額が配当可能利益の額の90%超又は金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること

（ヘ）他の法人の株式、出資（匿名組合出資を含みます。）の総数又は総額の50%以上に相当する数又は金額の株式又は出資を有していないこと（なお、投資法人が海外不動産の取得等のみを目的とした海外の特別目的会社の株式又は出資を取得した場合において、その取得が実質的に海外不動産を取得する場合と同視できるものとして一定の要件を満たすかかる特別目的会社の株式又は出資を除きます。また、匿名組合契約等を通じて間接的に他の法人の株式又は出資を保有する場合には、当該間接的な保有分も含めて判定します。）

（ト）借入れが機関投資家からであること

（チ）事業年度の終了時において同族会社のうち一定のもの（発行済投資口の総口数又は一定の重要な事項に関する議決権の50%超が上位1位の投資主グループによって保有されているものに限ります。）に該当していないこと

（リ）次の事実がないこと

A．資産運用以外の業務を行うこと

B．本店以外の営業所の設置

C．使用人の雇い入れ

（ヌ）資産の運用に係る業務を資産運用会社に委託しており、資産の保管に係る資産保管業務を資産保管会社に委託していること

（ル）事業年度終了の時において有する特定資産のうち一定のものの各事業年度の確定した決算に基づく貸借対照表に計上されている帳簿価額の合計額が、その時における貸借対照表に計上されている総資産の帳簿価額の合計額の二分の一に相当する金額を超えていること

なお、利益配当前当期利益から利益配当額を控除した後の当期利益に係る課税所得に対しては、通常の法人と同様に法人税等の課税が行われますので、利益の配当等の損金算入規定が適用されたとしても、これが配当等の損金算入前の課税所得額の100%に相当しない場合には、投資法人として税負担が生じることとなります。

ロ．不動産流通税の軽減措置

（イ）登録免許税：

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が課税標準額の2%の税率により課されますが、2012年4月1日から2029年3月31日までに土地の売買に係る所有権の移転登記がされるものについては1.5%に軽減されます。ただし、規約において、資産運用の方針として、本投資法人が取得する特定資産のうち、特定不動産の価額の合計額が、本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合である「特定不動産の割合」を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件（その取得後1年以内に登記を行うものに限る等）を満たす投資法人が、規約に従い取得する特定資産のうち不動産の所有権の移転登記に対する登録免許税の税率は、2027年3月31日までに取得する不動産の所有権については1.3%に軽減されます。

（ロ）不動産取得税：

不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が課税標準額に対し4%の税率により課されますが、2006年4月1日から2027年3月31日までに取得する住宅及び土地については3%に軽減されます。また、2027年3月31日までに取得する宅地及び宅地比準土地については、不動産取得税の課税標準額が2分の1に軽減されます。さらに規約において、資産の運用方針として、「特定不動産の割合」を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人が、規約に従い取得する規模及び用途等の要件を満たす一定の不動産に関する不動産取得税の課税標準額は、2027年3月31日までに取得するものについては5分の2に軽減されます。

（ハ）特別土地保有税：

2003年1月1日以後、不動産の取得（及び保有）に係る特別土地保有税は課税されないこととされています（ただし、納税猶予が取り消されたものを除きます。）。

ハ．土地重課制度

上記イ．の要件を満たす投資法人が行う土地の売却等については、土地重課制度は適用しないこととされています。また、1998年1月1日から2029年3月31日までの間に行われた短期所有に係る土地の売却等については、土地重課制度は適用しないこととされています。