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8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ものとしています（規約第8条第2項）。この場合、所定の手数料が課されることがあります。

（3）【管理報酬等】

① 役員報酬（規約第20条）

本投資法人の役員の報酬の支払基準及び支払の時期は、以下のとおりとします。

（イ）執行役員の報酬は、一人当たり月額100万円を上限とし、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額を、当月分を当月末日までに支払うものとします。

（ロ）監督役員の報酬は、一人当たり月額50万円を上限とし、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額を、当月分を当月末日までに支払うものとします。

② 本資産運用会社への資産運用報酬（規約第38条及び別紙1）

本資産運用会社に支払う運用委託報酬の計算方法及び支払時期はそれぞれ以下のとおりとし、本投資法人は、本資産運用会社の指定する銀行口座へ振込の方法により、当該運用委託報酬を支払うものとします。

（イ）運用委託報酬体系

ａ．運用報酬1

ⅰ．決算期毎に算定される1口当たり分配金の金額に1,000,000及び9.0%を上限として別途合意する料率を乗じた金額（1円未満切捨）を当該営業期間の運用報酬1とします。

ⅱ．上記ⅰ．における1口当たり分配金の金額は、決算期毎に算定される分配可能利益の金額を当該営業期間の決算期における発行済投資口の総口数で除することにより算定するものとします。

ⅲ．上記ⅱ．における分配可能利益の金額は、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に準拠して計算される運用報酬1及び運用報酬1に係る控除対象外消費税等控除前の税引前当期純利益の金額（繰越損失があるときはその全額を控除した後の金額）とします。

ｂ．運用報酬2

ⅰ．前決算期における1口当たりNAVに1,000,000及び0.4%を上限として別途合意する料率を乗じた金額に各営業期間の実日数を乗じ365で除した金額（1円未満切捨）を当該営業期間の運用報酬2とします。

ⅱ．上記ⅰ．における1口当たりNAVは、前決算期における調整後NAVを同時点の発行済投資口の総口数で除することにより算定するものとします。

ⅲ．上記ⅱ．における調整後NAVは、以下の計算式に従って算定される数値とします。

＜計算式＞

調整後NAV＝(a)＋(b)－(c)

(a) 前決算期における貸借対照表の純資産の金額

(b) 前決算期において本投資法人に属する資産（以下「運用資産」といいます。）の期末鑑定評価額（不動産関連資産を後記「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　③」に記載の方法に従って評価した額の合計額）から前決算期における運用資産の帳簿価格（貸借対照表の不動産関連資産に相当する項目の金額の合計額）を減算した金額

(c) 前営業期間における金銭の分配に係る計算書に記載された分配金の額

ｃ．運用報酬3

ⅰ．投資口の対東証REIT指数パフォーマンスに投資口の時価総額及び0.15%を上限として別途合意する料率を乗じた金額（1円未満切捨）を当該営業期間の運用報酬3とします。なお、運用報酬3の金額が正の値にならない場合は、運用報酬3は0とした上で、更に、運用報酬1又は運用報酬2から当該絶対値を控除するものとします。

ⅱ．上記ⅰ．における投資口の対東証REIT指数パフォーマンスは、以下の計算式に従って算定される数値とします。

＜計算式＞

投資口の対東証REIT指数パフォーマンス＝(a)－(b)

(a) （当該営業期間の最終営業日における本投資法人の投資口の最終価格（終値。終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値をいいます。）をいいます。以下同じです。）（当日に最終価格のない場合には、その日に先立つ直近日の最終価格。以下同じです。）－前営業期間の最終営業日における本投資法人の投資口の最終価格）÷前営業期間の最終営業日における本投資法人の投資口の最終価格

(b) （当該営業期間の最終営業日における東京証券取引所が公表する東証REIT指数のうち配当なし指数（以下「東証REIT指数（配当なし）」といいます。）の終値－前営業期間の最終営業日における東証REIT指数（配当なし）の終値）÷前営業期間の最終営業日における東証REIT指数（配当なし）の終値

ただし、東京証券取引所が東証REIT指数（配当なし）を公表しない等の理由により各営業期間の最終営業日の東証REIT指数（配当なし）の終値が得られない場合には、当該最終営業日の直近時点で公表されている東証REIT指数（配当なし）の算出方法に従い、本投資法人が算出した数値を用いて東証REIT指数（配当なし）の終値を算出するものとします。

ⅲ．上記ⅰ．における投資口の時価総額は、以下の計算式に従って算定された金額とします。

＜計算式＞

投資口の時価総額＝当該営業期間の最終営業日における本投資法人の投資口の最終価格×当該営業期間の最終営業日における発行済投資口の総口数

d．取得報酬

本投資法人が特定資産を取得した場合、その取得価額（ただし、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。）に1.0%（ただし、利害関係者（本資産運用会社の利害関係取引規程における定義に従います。）からの取得については、0.1%）を上限として別途合意する料率を乗じた金額（1円未満切捨）を取得報酬とします。

e．合併報酬

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とな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本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特定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に1.0%を上限として別途合意する料率を乗じた金額（1円未満切捨）を合併報酬とします。

（ロ）調整条項

a．本投資法人が自己投資口の取得を行い、各営業期間の決算期において未処分又は未消却の自己投資口を保有する場合は、保有する自己投資口を除いた数を、各営業期間の決算期における発行済投資口の総口数とします。

b．本投資法人の投資口について2021年8月1日以降に併合又は分割が行われた場合、運用報酬1及び運用報酬2の算出にあたっては、併合又は分割が行われた営業期間以降の決算期における発行済投資口の総口数は、併合比率又は分割比率をもって併合前又は分割前の口数に調整された数とします。また、運用報酬3に関し、投資口の対東証REIT指数パフォーマンスの算出にあたっては、併合又は分割が行われた営業期間の決算期における本投資法人の投資口の最終価格は、併合比率又は分割比率をもって調整して算出するものとします。

c．投資主に対する無償割当てに係る新投資口予約権の行使による新投資口の発行（以下「ライツオファリング」といいます。）が行われ、発行済投資口の総口数が増加した場合、当該ライツオファリングに係る発行日以降の運用報酬1及び運用報酬2の算出にあたっては、無償割当割合を1口当たり分配金の金額及び1口当たりNAVに乗じる調整をして算出するものとします。なお、無償割当割合はライツオファリング直後の発行済投資口の総口数からみなし時価発行口数（ライツオファリングにより増加した投資口の口数に、新投資口予約権の行使時の1口当たり払込金額を1口当たりの時価（ライツオファリングが行われた場合における、当該ライツオファリングで無償割当てがなされた新投資口予約権の行使期間の末日の東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の最終価格をいいます。）で除した割合を乗じた口数をいいます。）を控除した口数をライツオファリング直前の発行済投資口の総口数で除した割合とします。また、運用報酬3に関し、投資口の対東証REIT指数パフォーマンスの算出にあたっては、ライツオファリングが行われた営業期間の決算期における本投資法人の投資口の最終価格について、無償割当割合を乗じる調整をして算出するものとします。

（ハ）運用委託報酬の支払時期

ａ．運用報酬1
当該営業期間に係る決算期後3ヶ月以内

ｂ．運用報酬2
当該営業期間に係る決算期後3ヶ月以内

ｃ．運用報酬3
当該営業期間に係る決算期後3ヶ月以内

ｄ．取得報酬
本投資法人による当該特定資産の取得日が属する月の翌月末日まで

ｅ．合併報酬
合併の効力発生日が属する月の翌月末日まで

③　資産保管会社及び一般事務受託者への支払手数料

（イ）資産保管会社の報酬

ａ．本投資法人は、委託業務の対価として資産保管会社に対し、前決算期末時点における本投資法人の貸借対照表上の資産の部の合計額に0.03％を乗じ、12で除した月額手数料の合計額を上限として、その資産構成に応じて算出した別途合意する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、同契約に定めのない業務に対する手数料は、本投資法人と資産保管会社が協議の上、決定するものとします。

ｂ．資産保管会社は、本投資法人の計算期間ごとに、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）までに資産保管会社の指定する銀行口座へ振込（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。

（ロ）機関の運営に関する一般事務受託者（以下「機関運営事務受託者」といいます。）の報酬

ａ．本投資法人は、委託業務の対価として機関運営事務受託者に対し、上限を月額手数料50万円（消費税及び地方消費税別）として、その資産構成に応じて算出した別途合意する事務手数料並びに当該事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、同契約に定めのない業務に対する手数料は、本投資法人と機関運営事務受託者が協議の上、決定するものとします。

ｂ．機関運営事務受託者は、本投資法人の計算期間ごとに、事務手数料並びに当該事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）までに機関運営事務受託者の指定する銀行口座へ振込（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。

（ハ）会計事務等に関する一般事務受託者（以下「会計事務受託者」といいます。）の報酬

ａ．計算に関する事務、会計帳簿の作成に関する事務及び納税に関する事務（以下「本件一般事務」といいます。）のうち月次業務に係る報酬の月額は、下記の算式を上限として別途、本投資法人及び会計事務受託者が合意して定める額とします。なお、当月が1ヶ月に満たない場合であっても日割計算は行わないこととします。会計事務受託者は決算期から15日以内に当該決算期に対応する営業期間に属する月分の報酬金額をまとめて本投資法人に請求します。本投資法人は会計事務受託者に対して、請求のあった月分の報酬金額を、営業期間の末日から2ヶ月以内に、会計事務受託者の指定する銀行口座へ送金する方法で支払うものとします。

＜計算式＞

月次業務に係る報酬上限（月額）＝500,000円＋当月末日において本投資法人が所有する不動産の物件数×200,000円（消費税及び地方消費税は別途。）

※不動産には、不動産を主たる信託財産とする信託受益権を含むものとします。下記ｂ．について同じです。

※物件数の算定上、原則として土地は1画地を1件として、建物は1棟（区分所有建物を含みます。）を1件として算定することとし、本投資法人及び会計事務受託者が協議の上決定します。ただし、土地及びかかる土地上の建物（区分所有建物を含みます。）についてはまとめて1件として算定し、同一物件でも別部門管理されている場合は、それぞれ1件と算定します。下記ｂ．について同じです。

ｂ．本件一般事務のうち決算業務に係る報酬は、決算期毎に下記の算式を上限として、その物件構成に応じて本投資法人及び会計事務受託者が別途合意して定める額とします。会計事務受託者は各決算期の3ヶ月後から15日以内に当該決算期分の報酬金額を本投資法人に請求し、本投資法人は会計事務受託者に対して、請求

のあった決算期分の報酬金額を、営業期間の末日から5ヶ月以内に、会計事務受託者の指定する銀行口座へ送金する方法で支払うものとします。

＜計算式＞

決算業務に係る報酬上限（年額）＝5,000,000円＋各決算期末日において本投資法人が所有する不動産の物件数×200,000円（消費税及び地方消費税は別途。）

c．特定個人情報の取扱いに関する業務の報酬は、各営業期間1,000,000円（消費税及び地方消費税は別途。）を上限として、別途、本投資法人及び会計事務受託者が合意して定める額とします。会計事務受託者は各決算期から15日以内に当該決算期に係る金額を本投資法人に請求し、本投資法人は会計事務受託者に対して、営業期間の末日から2ヶ月以内に、会計事務受託者の指定する銀行口座へ送金する方法で支払うものとします。

d．本投資法人が新規に不動産を取得した場合（区分所有権や共有持分などの部分的取得や追加的取得を含みます。）における固定資産台帳の初期登録作業にかかる報酬は、1物件あたり300,000円（消費税及び地方消費税は別途。）を上限として、別途、本投資法人及び会計事務受託者が合意して定める額とします。会計事務受託者は各決算期から15日以内に当該決算期に係る金額を本投資法人に請求し、本投資法人は会計事務受託者に対して、営業期間の末日から2ヶ月以内に、会計事務受託者の指定する銀行口座へ送金する方法で支払うものとします。

e．経済事情の著しい変動等により上記ａ．乃至ｄ．に定める報酬が不相当となったときは、本投資法人及び会計事務受託者の間で協議の上、書面による合意によりこれを改定できるものとします。

f．上記ａ．乃至ｅ．に定める報酬その他の会計事務受託者に対する一般事務委託契約に基づく報酬の支払に要する費用は、本投資法人の負担とします。

（ニ）投資主名簿等管理人の報酬

a．本投資法人は投資主名簿等管理人が委託事務を行うことの対価として、投資主名簿等管理人に対し、以下の手数料明細表に掲げる金額を上限として手数料を支払うものとします。ただし、同表に定めのない事務に対する手数料は、本投資法人と投資主名簿等管理人が協議の上決定するものとします。また、手数料が経済事情の変動又は本投資法人若しくは投資主名簿等管理人の一方若しくは双方の事情の変動により不適正になったときは、本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議の上これを変更することができます。

b．投資主名簿等管理人は上記ａ．の手数料を毎月計算して翌月中に請求し、本投資法人は請求を受けた月の末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに投資主名簿等管理人の指定する銀行口座へ振込（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。）又は口座振替による方法により支払うものとします。

手数料明細表

項目	手数料	対象事務
投資主名簿管理料 （基本料）	1.月末現在の投資主1名につき下記段階により区分計算した合計額の6分の1（月額） 5,000名まで　390円 10,000名まで　330円 30,000名まで　280円 50,000名まで　230円 100,000名まで　180円 100,001名以上　150円 ただし、月額の最低額を220,000円とします。 2.月中に失格となった投資主1名につき55円	投資主名簿の保管、管理に関する事務 決算期日における投資主確定並びに投資主リスト、統計諸資料の作成に関する事務 分配金振込指定投資主の管理に関する事務 以下の法定帳簿の作成、管理及び備置 ・分配利益明細簿 ・投資証券台帳 ・投資証券不発行管理簿 ・投資証券払戻金額帳 ・未払分配利益明細簿 ・未払払戻金明細簿
分配金計算料	1.投資主1名につき下記段階により区分計算した合計額 5,000名まで　120円 10,000名まで　105円 30,000名まで　90円 50,000名まで　75円 100,000名まで　60円 100,001名以上　50円 ただし、1回の最低額を350,000円とします。 2.振込指定分　1投資主につき130円加算	分配金の計算、分配金支払原簿の作成、領収証又は振込通知の作成、振込票又は振込磁気テープの作成、支払済領収証の整理集計、支払調書の作成、特別税率及び分配金振込適用等の事務
分配金支払料	1.分配金領収証1枚につき500円 2.月末現在未払投資主1名につき5円	取扱（払渡）期間経過後の分配金の支払事務 未払投資主の管理に関する事務

項目	手数料	対象事務
諸届受理料	諸届受理1件につき250円	住所変更、商号変更、代表者変更、改姓名、常任代理人等の投資主名簿の記載の変更を要する届出及び事故届、改印届、分配金振込指定書の受理並びに特別税率及び告知の届出の受理に関する事務
個人番号関係手数料	1.振替投資口に係る個人番号（注2）の登録1件につき250円 2.非振替投資口に係る個人番号の登録1件につき550円 3.個人番号の保管月末現在1件につき月額5円	個人番号の収集及び登録に関する事務 個人番号の保管、利用及び廃棄又は削除に関する事務

項目	手数料	対象事務
諸通知封入発送料	1. 封入発送料 （1） 封書 ① 定型サイズの場合 封入物2種まで1通につき25円 1種増すごとに5円加算 ただし、定形サイズでも追加手封入がある場合 には、追加手封入1通につき15円加算 ② 定形外サイズ又は手封入の場合 封入物2種まで1通につき45円 1種類増すごとに15円加算 （2） はがき 1通につき15円 ただし、1回の発送につき最低額を50,000円とします。 2. 書留適用分 1通につき30円加算 3. 発送差止・送付先指定 1通につき200円 4. 振込通知を分配金計算書と分配金振込先確認書に分割した場合 封入物2種と見做し、照合料15円を加算 5. ラベル貼付料 1通につき5円 6. 共通用紙作成料 （本料率を適用する場合、帳簿用紙印刷費は調製費に代えて用紙代を請求します。） (1) 議決権行使書（委任状）用紙、行使勧誘はがき等（用紙の両面に印刷するもの） 1枚につき2円 ただし、共通用紙から一部仕様変更した場合 は、1枚につき2円加算（議決権行使書（委任状）用紙の仕様変更は最低額60,000円とします。） (2) 分配金計算書、宛名台紙等（用紙の片面に印刷するもの） 1枚につき1円 ただし、共通用紙から一部仕様変更した場合 は、1枚につき2円加算	投資主総会招集通知状、同決議通知状、議決権行使書（委任状）、資産運用報告書、分配金領収証等投資主総会関係書類の封入発送事務 共通用紙等の作成事務
返戻郵便物整理料	返戻郵便物1通につき250円	投資主総会招集通知状、同決議通知状、資産運用報告書等の返戻郵便物の整理、再発送に関する事務
議決権行使書 （委任状）作成集計料	1. 議決権行使書（委任状）作成料 作成1枚につき18円 2. 議決権行使書（委任状）集計料 集計1枚につき50円 ただし、1回の集計につき最低額を100,000円とします。 投資主提案による競合議案がある場合 1通につき50円加算 3. 不統一行使分 1通につき50円加算	
証明・調査料	発行異動証明書1枚、又は調査1件1名義につき1,600円 発行残高証明書1枚、又は調査1件1名義につき800円	分配金支払い、投資主名簿記載等に関する証明書の作成及び投資口の取得、異動（譲渡、相続、贈与等）に関する調査資料の作成事務
振替制度関係手数料	1. 総投資主通知に関するデータ受理料 総投資主通知受理料 投資主1名1件につき100円 2. 個別投資主通知に関するデータ受理料 個別投資主通知受理1件につき250円 3. 情報提供請求データ受理料 情報提供請求1件につき250円	総投資主通知に係るデータの受理及び各種コード（所有者、常任代理人、国籍等）の登録並びに投資主名簿更新に関する事務 個別投資主通知データの受理及び個別投資主通知明細の作成に関する事務 情報提供請求データの振替機関への送信に関する事務 振替口座簿記録事項の通知に関する事務
投資主総会資料の電子提供制度に係る書面交付請求関係手数料	1. 書面交付請求受理料 1件につき250円 2. 書面交付請求投資主管理料 月末現在1名につき5円	書面交付請求（異議申述を含む）の登録、撤回並びに受理通知作成に関する事務 書面交付請求投資主のデータ管理に関する事務 配当基準日（又は期央）における書面交付請求投資主に関する投資主リスト作成事務 書面交付請求投資主の招集通知発送区分に関する事務

（注1）本表に定めのない臨時事務（投資主総会資料の電子提供制度に係る催告に関する事務、新投資口の発行事務、臨時に行う投資主確定事務及び投資口分布統計表作成事務又は解約に関する事務等）については本投資法人と投資主名簿等管理人が協議の上、その都度手数料を定めます。

（注2）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。その後の改正を含みます。）（以下「番号法」といいます。）に定義する個人番号をいい、以下「個人番号」といいます。

（ホ）特別口座管理機関の報酬

ａ．本投資法人は、口座管理事務手数料として、以下の口座管理事務手数料明細表により計算した金額を上限として特別口座管理機関に支払うものとします。ただし、同表に定めのない事務に係る手数料は、その都度本投資法人と特別口座管理機関が協議の上決定するものとします。

ｂ．経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等により、上記ａ．の定めにより難い事情が生じた場合は、随時本投資法人と特別口座管理機関が協議の上口座管理事務手数料を変更し得るものとします。なお、上記ａ．の定めにより難い事情には、本投資法人及び特別口座管理機関の間で締結された投資口事務代行委託契約の失効を含むものとします。

ｃ．口座管理事務手数料について、特別口座管理機関は毎月末に締め切り、翌月中に本投資法人に請求し、本投資法人は請求のあった月の末日までにこれを支払うものとします。

口座管理事務手数料明細表

項目	料率	対象事務
特別口座管理料	1. 特別口座管理投資主1名につき下記段階により区分計算した合計額（月額） 3,000名まで　150円 10,000名まで　125円 30,000名まで　100円 30,001名以上　75円 ただし、月額の最低額を20,000円とします。 2. 各口座管理事務につき下記(1)～(5)の手数料 ただし、特別口座管理機関が本投資法人の投資主名簿等管理人であるときは、下記(1)～(5)の手数料を適用しません。 (1) 総投資主報告料　報告1件につき150円 (2) 個別投資主通知申出受理料　受理1件につき250円 (3) 情報提供請求受理料　受理1件につき250円 (4) 諸届受理料　受理1件につき250円 (5) 分配金振込指定取次料　取次1件につき130円 (6) 書面交付請求取次料　取次1件につき250円	振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成・管理及び備置に関する事務 総投資主通知に係る報告に関する事務 新規記載又は記録手続及び抹消手続又は全部抹消手続に関する事務 振替口座簿への記載又は記録、質権に係る記載又は記録及び信託の受託者並びに信託財産に係る記載又は記録に関する事務 個別投資主通知及び情報提供請求に関する事務 特別口座の開設及び廃止に関する事務 加入者情報及び届出印鑑の登録又はそれらの変更及び加入者情報の保管振替機構への届出に関する事務 振替法で定める取得者等のための特別口座開設等請求に関する事務 投資口の併合・分割等に関する事務 加入者等からの照会に対する応答に関する事務 書面交付請求（異議申述を含む）に関する事務
個人番号関係手数料	1. 個人番号の登録1件につき250円 2. 個人番号の保管月末現在1件につき月額5円 ただし、三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社が本投資法人の投資主名簿等管理人であるときは、上記1. 及び2. の手数料を適用しません。	個人番号の収集及び登録に関する事務 個人番号の保管、利用及び廃棄又は削除に関する事務
調査・証明料	1. 発行異動証明書1枚、又は調査1件1名義につき1,600円 2. 発行残高証明書1枚、又は調査1件1名義につき800円	振替口座簿の記載等に関する証明書の作成及び投資口の移動（振替、相続等）に関する調査資料の作成事務
振替請求受付料	振替請求1件につき1,000円	特別口座の加入者本人のために開設された他の口座への振替手続に関する事務

（注）本表に定めのない臨時事務（解約に関する事務等）についてはその都度料率を定めます。

（ヘ）投資法人債に関する一般事務受託者の報酬

ａ．第18回無担保投資法人債

第18回無担保投資法人債の財務代理人であった三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社に対して、財務代理手数料として2,700千円を払込期日に支払いました。当該手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、本投資法人が負担しています。

ｂ．第19回無担保投資法人債

第19回無担保投資法人債の財務代理人であった三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社に対して、財務代理手数料として2,700千円を払込期日に支払いました。当該手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、本投資法人が負担しています。

ｃ．第21回無担保投資法人債

第21回無担保投資法人債の財務代理人である農林中央金庫に対して、財務代理手数料として5,000千円を上限として、本投資法人と農林中央金庫間で別途合意した金額を払込期日に支払いました。当該手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、本投資法人が負担しています。

ｄ．第22回無担保投資法人債

第22回無担保投資法人債の財務代理人である株式会社三菱ＵＦＪ銀行に対して、財務代理手数料として7,000千円を上限として、本投資法人と株式会社三菱ＵＦＪ銀行で別途合意した金額を払込期日に支払いま

した。当該手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、本投資法人が負担しています。

e．第23回無担保投資法人債

第23回無担保投資法人債の財務代理人である株式会社三菱ＵＦＪ銀行に対して、財務代理手数料として7,000千円を上限として、本投資法人と株式会社三菱ＵＦＪ銀行で別途合意した金額を払込期日に支払いました。当該手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、本投資法人が負担しています。

f．第24回無担保投資法人債

第24回無担保投資法人債の財務代理人である三井住友信託銀行株式会社に対して、財務代理手数料として5,000千円を上限として、本投資法人と三井住友信託銀行株式会社で別途合意した金額を払込期日に支払いました。当該手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、本投資法人が負担しています。

g．第25回無担保投資法人債

第25回無担保投資法人債の財務代理人である三井住友信託銀行株式会社に対して、財務代理手数料として5,000千円を上限として、本投資法人と三井住友信託銀行株式会社で別途合意した金額を払込期日に支払いました。当該手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、本投資法人が負担しています。

h．第26回無担保投資法人債

第26回無担保投資法人債の財務代理人である三井住友信託銀行株式会社に対して、財務代理手数料として5,000千円を上限として、本投資法人と三井住友信託銀行株式会社で別途合意した金額を払込期日に支払いました。当該手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、本投資法人が負担しています。

i．第27回無担保投資法人債

第27回無担保投資法人債の財務代理人である三井住友信託銀行株式会社に対して、財務代理手数料として5,000千円を上限として、本投資法人と三井住友信託銀行株式会社で別途合意した金額を払込期日に支払いました。当該手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、本投資法人が負担しています。

④　会計監査人報酬（規約第28条）

会計監査人の報酬は、監査の対象となる決算期ごとに1,500万円を上限（注）とし、役員会で決定する金額を、投信法その他の法令に基づき必要とされる全ての監査報告書受領後、会計監査人の請求を受けてから3ヶ月以内に支払うものとします。

（注）監査証明業務に基づく報酬の上限であり、英文財務諸表監査報酬を除きます。

なお、前期及び当期の会計監査人報酬実績額は以下のとおりです。

会計監査人報酬実績額

	前期（千円）	当期（千円）
監査証明業務に基づく報酬(注)	13,700	13,500
非監査業務に基づく報酬	2,900	―

（注）監査証明業務に基づく報酬には、英文財務諸表監査報酬（前期2,100千円　当期2,100千円）を含みます。また、会計監査人と同一のネットワークに属する者への非監査業務に基づく報酬の額は、前期2,678千円、当期2,678千円です。

（4）【その他の手数料等】

本投資法人は、以下の費用について負担するものとします。

① 運用資産に関する租税、一般事務受託者、資産保管会社及び資産運用会社が本投資法人から委託を受けた業務乃至事務を処理するために要した諸費用又は一般事務受託者、資産保管会社及び資産運用会社が立て替えた立替金の遅延利息若しくは損害金の請求があった場合のかかる遅延利息若しくは損害金

② 投資口、新投資口予約権及び投資法人債の発行に関する費用

③ 投資主の氏名・住所データ作成費用、投資主あて書類送付に係る郵送料及び使用済書類等返還（廃棄）に要する運搬費

④ 分配金支払に関する費用（投資主分配金領収証用紙、銀行取扱手数料等を含みます。）

⑤ 有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出に係る費用

⑥ 目論見書の作成、印刷及び交付に係る費用

⑦ 財務諸表、資産運用報告の作成、印刷及び交付に係る費用（これを監督官庁に提出する場合の提出費用を含みます。）

⑧ 本投資法人の公告に要する費用及び広告宣伝等に要する費用

⑨ 本投資法人の法律顧問及び税務顧問等に対する報酬及び費用

⑩ 投資主総会及び役員会開催に係る費用、公告に係る費用並びに投資主に対して送付する書面の作成、印刷及び交付に係る費用

⑪ 執行役員、監督役員に係る実費及び立替金等

⑫ 運用資産の取得、管理、売却等に係る費用（媒介手数料、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含みます。）

⑬ 借入金及び投資法人債に係る利息

⑭ 本投資法人の運営に要する費用

⑮ その他前各号に類する費用で役員会が認めるもの

なお、上記手数料等については、以下の照会先までお問い合わせください。

（照会先）

森ビル・インベストメントマネジメント株式会社

東京都港区赤坂一丁目12番32号

03-6234-3234

（５）【課税上の取扱い】

日本の居住者又は日本法人である投資主及び投資法人に関する課税上の一般的な取扱いは下記のとおりです。なお、税法等の改正、税務当局等による解釈・運用の変更により、以下の内容は変更されることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては、異なる取扱いが行われることがあります。

①　投資主の税務

（イ）個人投資主の税務

ａ．利益の分配に係る税務

個人投資主が上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配の取扱いは、原則として上場株式の配当の取扱いと同じです。ただし、配当控除の適用はありません。

ⅰ．源泉徴収税率

分配金支払開始日	源泉徴収税率
2014年1月1日～2047年12月31日	20.315%　（所得税15.315%　住民税5%）
2048年1月1日～	20.15%　（所得税15.15%　住民税5%）

※1　2014年1月1日～2026年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。

※2　2027年1月1日～2047年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の1.1%相当）及び防衛特別所得税（所得税の額の1%相当）を含みます。

※3　2048年1月1日以降の所得税率には、防衛特別所得税（所得税の額の1%相当）を含みます。

※4　大口個人投資主（配当基準日において発行済投資口総数の3%以上を保有する個人）に対しては、上記税率ではなく、所得税20.42%（2048年1月1日以降は20.2%）の源泉徴収税率が適用されます。

ⅱ．確定申告

大口個人投資主（注1）を除き、金額にかかわらず、分配時の源泉徴収だけで納税を完結させることが可能です（確定申告不要制度）。

ただし、次のケースでは、上場株式等の配当等について確定申告を行う方が有利になることがあります。

・総合課税による累進税率が上記ⅰの税率より低くなる場合

・上場株式等を金融商品取引業者等（証券会社等）を通じて譲渡したこと等により生じた損失（以下「上場株式等に係る譲渡損失」といいます。）がある場合（下記ｄ．ⅱをご参照ください。）

	確定申告をする （下記のいずれか一方を選択）（注2）		確定申告をしない （確定申告不要制度） （注2）（注3）（注4）
	総合課税	申告分離課税	
借入金利子の控除	あり	あり	－
税率	累進税率	上記ⅰと同じ	
配当控除	なし（注5）	なし	
上場株式等に係る譲渡損失との損益通算	なし	あり	
扶養控除等の判定	合計所得金額に含まれる	合計所得金額に含まれる（注6）	合計所得金額に含まれない

（注1）配当基準日において発行済投資口総数の3%以上を保有する者をいいます。なお、配当等の支払を受ける者とその者を判定の基礎となる株主とした場合に同族会社に該当することとなる法人が保有する投資口を合算して発行済投資口総数の3%以上を保有する場合におけるその者も大口個人投資主となります。

（注2）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。なお、2027年分以降は基準所得金額から控除する金額が、3億3千万円から1億6,500万円に引き下げられ、その超える部分に適用される税率が22.5%から30%に変更となります。

（注3）上記（注2）の計算による税額が発生する場合、確定申告不要制度は適用されず確定申告を行う必要があります。

（注4）大口個人投資主が1回に受け取る配当金額が5万円超（6ヶ月決算換算）の場合には、必ず総合課税による確定申告を行う必要があります。

（注5）投資法人から受け取る利益の分配については、配当控除の適用はありません。

（注6）上場株式等に係る譲渡損失との損益通算を行う場合にはその通算後の金額に、上場株式等に係る譲渡損失の繰越控除を行う場合にはその控除前の金額になります。

ⅲ.源泉徴収選択口座への受入れ

源泉徴収ありを選択した特定口座（以下「源泉徴収選択口座」といいます。）が開設されている金融商品取引業者等（証券会社等）に対して『源泉徴収選択口座内配当等受入開始届出書』を提出することにより、上場株式等の配当等を源泉徴収選択口座に受け入れることができます。この場合、配当金の受取方法については『株式数比例配分方式』を選択する必要があります。

ⅳ.少額投資非課税制度(NISA:ニーサ)

・一般NISA及びつみたてNISA（以下ジュニアNISAと合わせて「旧NISA」といいます。）（～2023年12月31日）

2014年1月1日から2023年12月31日までの間に金融商品取引業者等（証券会社等）に開設した非課税口座に設けられた非課税管理勘定で取得した上場株式等に係る配当等で、その非課税管理勘定の開設年の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。（以下、当該非課税制度を「一般NISA」といいます。）なお、年間投資上限額は120万円です。ただし、上場株式等の配当等について非課税の適用を受けるためには、配当金の受取方法について『株式数比例配分方式』を選択する必要があります。

また、2023年12月31日までは一般NISA又は非課税累積投資契約に係る少額投資非課税制度（以下「つみたてNISA」といいます。）の選択制となっていますが、つみたてNISAの対象商品は金融庁が定めた要件を満たす公募株式投資信託と上場株式投資信託（ETF）に限定されているため、つみたてNISAでは本投資法人の投資口を含む上場株式等の個別銘柄の取得はできません。

・ジュニアNISA（～2023年12月31日）

2016年4月1日から2023年12月31日までの間に未成年者に係る少額上場株式等の非課税口座制度に基づき、金融商品取引業者等（証券会社等）に開設した非課税口座に設けられた非課税管理勘定で取得した上場株式等に係る配当等で、その非課税管理勘定の開設年の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。なお、年間投資上限額は80万円です。

・新NISA（2024年1月1日～）

一般NISAの非課税管理勘定及びつみたてNISAの累積投資勘定の設定期間の終了に合わせて、2024年１月１日から非課税保有期間の無期限化と口座開設期間の恒久化が図られた非課税制度が導入されました。（以下、当該非課税制度を「新NISA」といいます。）新NISAにおいては、金融商品取引業者等に開設した非課税口座に設けられた特定累積投資勘定（以下「つみたて投資枠」といいます。）で取得した公募株式投資信託等（対象商品はつみたてNISAと同様です。）に係る配当等及び特定非課税管理勘定（以下「成長投資枠」といいます。）で取得した上場株式等や公募株式投資信託等（上場株式等のうち整理銘柄や監理銘柄、また一定のデリバティブ取引に係る権利に対する投資として運用を行うこととされていることが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きます。）に係る配当等については、所得税及び住民税が課されません。非課税口座はつみたて投資枠及び成長投資枠の併用で設定が可能ですが、つみたて投資枠の対象商品はつみたてNISAの対象商品と同様であるため、本投資法人の投資口を含む上場株式等の個別銘柄の取得はできません。

なお、成長投資枠の年間投資上限額は240万円であり、新NISAの一生涯にわたる非課税限度額は1,800万円ですが、そのうち1,200万円が成長投資枠の一生涯にわたる非課税限度額となります。

※新NISAはその年の1月1日において成年者である者が非課税口座の開設が可能です。（2027年以降については、未成年者も非課税口座の開設が可能です。未成年者の非課税口座に設けられる未成年者特定累積投資勘定の対象商品はつみたてNISAと同様であるため、本投資法人の投資口を取得することはできません。）

※つみたて投資枠の年間投資上限額は120万円です。

※旧NISAで投資した商品は、新NISAの非課税限度額の外枠で旧制度の取扱いが継続されます。

※一般NISAで取得した上場株式等や公募株式投資信託等を新NISAに移管（ロールオーバー）することはできません。

b．一時差異等調整引当額の分配に係る税務

投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配のうち、税会不一致等に起因する課税の解消を目的として行われる一時差異等調整引当額の増加額に相当する分配（以下「一時差異等調整引当額の分配」といいます。）は、所得税法上本則配当として扱われ、上記ａ．における利益の分配と同様の課税関係が適用されます（投資口の譲渡損益は発生しません。）。

c．その他の利益超過分配に係る税務

投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配のうち、一時差異等調整引当額の分配以外のものは、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

ⅰ.みなし配当

この金額は、本投資法人から通知します。みなし配当には、上記ａ．における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。

ⅱ.みなし譲渡収入

資本の払戻し額のうちみなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注1）を算定し、投資口の譲渡損益（注2）を計算します。この譲渡損益の取扱いは、下記ｄ．における投資口の譲渡と原則同様になります。また、投資口の取得価額の調整（減額）（注3）を行います。

（注1）譲渡原価の額＝従前の取得価額×払戻等割合

※　払戻等割合は、本投資法人から通知します。

（注2）譲渡損益の額＝みなし譲渡収入金額－譲渡原価の額

（注3）調整後の取得価額＝従前の取得価額－譲渡原価の額

d．投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が上場投資法人である本投資法人の投資口を譲渡した際の譲渡益は、上場株式等に係る譲渡所得等として、一般株式等に係る譲渡所得等とは別の区分による申告分離課税の対象となります。譲渡損が生じた場合は、他の上場株式等に係る譲渡所得等との相殺を除き、他の所得との損益通算はできません。

ⅰ.税率

譲渡日	申告分離課税による税率
2014年1月1日～2047年12月31日	20.315%　（所得税15.315%　住民税5%）
2048年1月1日～	20.15%　（所得税15.15%　住民税5%）

※1　2014年1月1日～2026年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。

※2　2027年1月1日～2047年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の1.1%相当）及び防衛特別所得税（所得税の額の1%相当）を含みます。

※3　2048年1月1日以降の所得税率には、防衛特別所得税（所得税の額の1%相当）を含みます。

※4　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。なお、2027年分以降は基準所得金額から控除する金額が、3億3千万円から1億6,500万円に引き下げられ、その超える部分に適用される税率が22.5%から30%に変更となります。

ⅱ.上場株式等に係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除

上場株式等に係る譲渡損失の金額がある場合は、確定申告により、その年に申告分離課税を選択した上場株式等に係る配当所得の金額と損益通算することができます。また、損益通算してもなお控除しきれない金額については、翌年以後3年間にわたり、上場株式等に係る譲渡所得等の金額及び申告分離課税を選択した上場株式等に係る配当所得の金額から繰越控除することができます。なお、譲渡損失の繰越控除の適用を受けるためには、損失が生じた年に確定申告書を提出するとともに、その後の年において連続して確定申告書を提出する必要があります。

ⅲ.源泉徴収選択口座内の譲渡

源泉徴収選択口座内における上場株式等の譲渡による所得は、上記ⅰと同じ税率による源泉徴収だけで納税が完結し、確定申告は不要となります（注）。また、上場株式等の配当等を上記ａ．ⅲにより源泉徴収選択口座に受け入れた場合において、その年にその源泉徴収選択口座内における上場株式等に係る譲渡損失の金額があるときは、年末に口座内で損益通算が行われ、配当等に係る源泉徴収税額の過納分が翌年の初めに還付されます。

（注）上記ⅰ※4の計算による税額が発生する場合、確定申告不要制度は適用されず確定申告を行う必要があります。

ⅳ.少額投資非課税制度（NISA：ニーサ）

・旧NISA

一般NISA口座等に設けられた非課税管理勘定で取得した上場株式等を、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年内に譲渡した場合には、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。なお、一般NISA口座等の中で生じた譲渡損失はないものとみなされるため、上記ⅱ及びⅲの損益通算や繰越控除は適用できません。

※　一般NISAの年間投資上限額については上記ａ．ⅳをご参照ください。

・新NISA

成長投資枠で取得した上場株式等を譲渡した場合には、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。新NISAでは非課税保有期間が無期限化されたため、譲渡の時期にかかわらず譲渡所得等について非課税の適用を受けることが可能です。なお、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、上記ⅱ及びⅲの損益通算や繰越控除は適用できません。

※　成長投資枠の年間投資上限額については上記ａ．ⅳをご参照ください。

（ロ）法人投資主の税務

ａ．利益の分配に係る税務

法人投資主が投資法人から受け取る利益の分配については、受取配当等の益金不算入の適用はありません。

上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配については、下記の税率による源泉徴収が行われますが、源泉徴収された所得税、復興特別所得税及び防衛特別所得税は法人税の前払いとして所得税額控除の対象となります。

分配金支払開始日	源泉徴収税率
2014年1月1日～2047年12月31日	15.315％
2048年1月1日～	15.15％

※1　2014年1月1日～2026年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1％相当）を含みます。

※2　2027年1月1日～2047年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の1.1％相当）及び防衛特別所得税（所得税の額の1％相当）を含みます。

※3　2048年1月1日以降の所得税率には、防衛特別所得税（所得税の額の1％相当）を含みます。

ｂ．一時差異等調整引当額の分配に係る税務

投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配のうち、一時差異等調整引当額の分配は、法人税法上本則配当として扱われ、上記ａ．における利益の分配と同様の課税関係が適用されます（投資口の譲渡損益は発生しません。）。また、所得税額控除においては、利益の分配と同様に所有期間の按分が必要となります。

ｃ．その他の利益超過分配に係る税務

投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配のうち、一時差異等調整引当額の分配以外のものは、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

ⅰ.みなし配当

この金額は、本投資法人から通知します。みなし配当には、上記ａ．における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。なお、所得税額控除においては、所有期間の按分を行いません。

ⅱ.みなし譲渡収入

資本の払戻し額のうちみなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価を算定し、投資口の譲渡損益を計算します。また、投資口の取得価額の調整（減額）を行います。

※　譲渡原価、譲渡損益、取得価額の調整（減額）の計算方法は個人投資主の場合と同じです。

ｄ．投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡損益は、原則として約定日の属する事業年度に計上します。

② 投資法人の税務

（イ）利益配当等の損金算入

税法上、「投資法人に係る課税の特例規定」により一定の要件（導管性要件）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、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90%超であること （利益を超えた金銭の分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること）
国内50%超募集要件	投資法人規約において、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%を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ（2）に規定するものをいう。次の所有先要件において同じ。）以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時において、発行済投資口が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よって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時において、投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口の総数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
会社支配禁止要件	他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと（匿名組合出資を含み、一定の海外子会社の株式又は出資を除く）

（ロ）不動産流通税の軽減措置

ａ．登録免許税

本投資法人が2027年3月31日までに取得する不動産に対しては、所有権の移転登記に係る登録免許税の税率が1.3%に軽減されます。

不動産の所有権の取得日	2027年3月31日まで	2027年4月1日から 2029年3月31日まで	2029年4月1日以降
土地（一般）	1.5%	1.5%	2.0%（原則）
建物（一般）	2.0%（原則）	2.0%（原則）	
本投資法人が取得する不動産	1.3%	上記の通り	

ｂ．不動産取得税

本投資法人が2027年3月31日までに取得する一定の不動産に対しては、不動産取得税の課税標準額が5分の2に軽減されます。

※1 共同住宅とその敷地は、全ての居住用区画が50㎡以上（サービス付き高齢者向け住宅にあっては30㎡以上）のものに限り適用されます。

※2 倉庫とその敷地は、建物の床面積が3,000㎡以上で流通加工用空間が設けられているものに限り適用されます。

※3 介護施設等とその敷地は、地域における医療及び介護の総合的な確保の促進に関する法律第2条に規定する公的介護施設等と特定民間施設に限り適用されます。