

第9回無担保投資法人債 2,800,000円（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 資産運用会社兼主たる不動産管理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、資産運用会社兼主たる不動産管理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に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

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(2013年1月1日から2037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%を乗じた金額が併せて源泉徴収されます。)

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

(2013年1月1日から2037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%を乗じた金額が併せて課されます。)

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)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年以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。

(注1) 非課税口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳以上である方に限ります。

(注2) 非課税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。「配当金額収証方式」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%(復興特別所得税を含めると20.315%)にて課税されることとなります。

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年以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。

(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20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。「配当金額収証方式」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%(復興特別所得税を含めると20.315%)にて課税されることとなります。

(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

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(2013年1月1日から2037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。)

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。

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（投資口を含みます。また、2016年1月1日から特定公社債等が含まれます。）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（なお、2013年1月1日から2037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。

(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%（2013年1月1日から2037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。

(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（通称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年以内に、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。

（注）非課税口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳以上である方に限ります。また、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。

(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（通称ジュニア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年以内に、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。

（注）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20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（2013年1月1日から2037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。

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（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（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）を各自算定し、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（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となります。

二. 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所有されていること
- (ロ) 投資口の発行価額の総額のうち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かる特別目的会社の株式又は出資を除きます。）
- (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。）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2017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、2012年4月1日から2017年3月31日まで（倉庫等については2015年4月1日から2017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2018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、2018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、2011年7月1日から2017年3月31日まで（倉庫等については2015年4月1日から2017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2017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。

(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。

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

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。

$$\text{「投資主の所有投資口に相当する投資法人の出資等の金額（資本金等の額）」} =$$

$$\frac{\text{出資の払戻し（資本の払戻し）直前の投資法人の出資等の金額（資本金等の額）} \times \frac{\text{投資法人の出資の払戻し（資本の払戻し）により減少した資本剰余金の額（**）}}{\text{投資法人の前事業年度末の簿価純資産額（*）}} \text{（***）}}{\frac{\text{投資主の出資の払戻し（資本の払戻し）直前の払戻しに係る所有投資口数}}{\text{投資法人の払戻しに係る投資口総数}}}$$

(*) 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。

(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。

$$\begin{aligned} \text{「投資口の譲渡に係る収入金額」} &= \text{出資の払戻し（資本の払戻し）額} \\ &\quad - \text{みなし配当金額（注1）} \end{aligned}$$

(注3) 投資主の譲渡原価は、次の算式により計算されます。

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

(*) 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。

$$\text{「投資口の譲渡損益の額」} = \text{譲渡収入金額（注2）} - \text{譲渡原価の額（注3）}$$

(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。

$$\begin{aligned} \text{「出資の払戻し（資本の払戻し）を受けた後の投資口の取得価額」} &= \\ &\text{出資の払戻し（資本の払戻し）を受ける直前の投資口の取得価額} - \text{譲渡原価の額（注3）} \end{aligned}$$