

不動産投資信託証券発行者名
野村不動産マスターファンド投資法人
代表者名 執行役員 柳田 聡
(コード番号：3462)

資産運用会社名
野村不動産投資顧問株式会社
代表者名 代表取締役社長 安部 憲生
問合せ先 NMF 運用グループ統括部長 岡田 賢一
03-3365-8767 nmf3462@nomura-re.co.jp

平成 28 年 8 月期（第 2 期）の運用状況の予想の修正に関するお知らせ

野村不動産マスターファンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、平成 28 年 5 月 26 日に公表しました「野村不動産マスターファンド投資法人及びトップリート投資法人の合併契約締結に関するお知らせ」のとおり、平成 28 年 9 月 1 日を効力発生日として、本投資法人を吸収合併存続法人、トップリート投資法人（以下「TOP」といいます。）を吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本合併」といいます。）を行う予定ですが、これに伴い、平成 28 年 4 月 14 日付の「平成 28 年 2 月期 決算短信 (REIT)」にて公表しました本投資法人の平成 28 年 8 月期（平成 28 年 3 月 1 日～平成 28 年 8 月末日）の運用状況及び分配金の予想について、下記のとおり修正することを決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 平成 28 年 8 月期（第 2 期）の運用状況の予想の修正

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金を含む)
前回 発表 予想(A)	百万円 30,062	百万円 10,715	百万円 8,330	百万円 8,329	円 2,237	円 523	円 2,760
今回 発表 予想(B)	百万円 30,624	百万円 11,249	百万円 8,913	百万円 8,912	円 2,394	円 523	円 2,917
増減額 (B-A)	百万円 562	百万円 534	百万円 583	百万円 583	円 157	円 -	円 157
増減率	% 1.9	% 5.0	% 7.0	% 7.0	% 7.0	% -	% 5.7

(参考)

予想期末発行済投資口数 3,722,010 口 予想 1 口当たり当期純利益 2,394 円

【注記】

- かかる予想数値は、別紙「平成 28 年 8 月期（第 2 期）運用状況の予想の前提条件」記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本合併に係る手続の進捗、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び 1 口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。
- 平成 28 年 8 月期（平成 28 年 3 月 1 日～平成 28 年 8 月末日）に係る分配金については、平成 28 年 8 月末日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者に対して分配を行う予定ですが、その支払いは本合併

の効力発生日以降となる見込みです。

3. 1口当たり利益超過分配金は、一時差異等調整引当額の分配と一時差異等調整引当額以外の分配（以下「その他の利益超過分配」といいます。）に分かれます。本予想においては、平成28年8月期（第2期）の1口当たり利益超過分配金523円はその全額がその他の利益超過分配であり、一時差異等調整引当額の分配は見込んでいません。ご参考までに、税務上、一時差異等調整引当額の分配は配当として取り扱われ、源泉徴収の対象となります。また、その他の利益超過分配は資本の払戻しに該当し、その大部分が投資口の譲渡に係る収入金額として取り扱われます（一部がみなし配当として扱われることもあります）。
4. 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。
5. 単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

2. 修正の理由

本日開催のTOPの投資主総会において、合併契約の承認議案及び資産運用委託契約の解約議案がいずれも可決されたことに伴い、平成28年8月期（平成28年3月1日～平成28年8月末日）につき現時点で想定される本合併に伴うコストの反映を行い、また、併せて平成28年5月9日付「資産の取得及び譲渡に関するお知らせ」にて公表した資産の取得及び譲渡の影響（賃貸事業損益の変動及び不動産売却損益の計上）等の運用状況の見直しを行ったため、予想を修正するものです。

なお、本合併後の平成29年2月期の運用状況及び1口当たり分配金の予想については、平成28年5月26日付で公表しました「野村不動産マスターファンド投資法人及びトップリート投資法人の合併後の平成29年2月期の運用状況の予想に関するお知らせ」から変更はありません。

- * 本資料の配布先 : 兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会
- * 本投資法人のホームページURL : <http://www.nre-mf.co.jp/>

【別紙】

平成28年8月期（第2期）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 平成28年8月期（第2期）：平成28年3月1日～平成28年8月末日
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人が本日現在保有する不動産等（252物件）につき、平成28年8月末日までに運用資産の異動（新規物件の取得又は保有物件の売却等）がないことを前提としています。 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収益については、テナント動向、近隣競合物件の存在、市場動向等を勘案し、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提として、算出しています。 不動産売却益（譲渡に係る諸経費を控除しています。）は1,128百万円と想定しています。
営業費用 （のれん償却費を除く）	<ul style="list-style-type: none"> 一般的に、取得する資産の固定資産税及び都市計画税については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため費用計上されません。 公租公課については、平成28年8月期（第2期）に対応する額として2,272百万円を賃貸事業費用に計上しています。 外注委託費は2,873百万円と想定しています。 建物の修繕費は、資産運用会社が策定した中長期の修繕計画をもとに、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しています。しかしながら、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 減価償却費は4,194百万円と想定しています。 賃貸事業費用は13,794百万円と想定しています。 その他営業費用（資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者及び専門家への報酬等）は3,633百万円と想定しています。
のれん償却費	<ul style="list-style-type: none"> 企業結合に関する会計基準（企業会計基準第21号、平成25年9月13日改正）に従い、のれんは資産に計上し、20年間にわたって、定額法により定期的に償却しています。なお、平成28年2月期（第1期）末日においてのれんとして計上されている金額は76,252百万円であり、平成28年8月期（第2期）におけるのれんに係る償却費は1,946百万円と想定しています。 のれん償却費は会計と税務の処理で差異が生じる（以下「税会不一致」といいます。）項目であり、法人税等の課税を生じさせる要因となりますが、本投資法人はのれんの償却期間にわたって、課税の軽減を目的とした利益を超えた金銭の分配を実施する予定であり、課税を回避することができる見込みです。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息その他借入関連費用として、2,327百万円を見込んでいます。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在の本投資法人の有利子負債残高は399,043百万円であり、その内訳は、366,543百万円の借入金残高及び32,500百万円の投資法人債発行残高です。 平成28年8月期（第2期）末日までに返済期限が到来する借入金6,151百万円については、71百万円を手元資金にて約定弁済を行うほかは全額借換えを行うことを前提としています。また、投資法人債については、平成28年8月期（第2期）に償還期限を迎えるものはありません。 上記以外には、借入金残高及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。）発行残高に変動がないことを前提としています。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在の発行済投資口総数3,722,010口を前提とし、平成28年8月期（第2期）末日まで、投資口の追加発行がないことを前提としています。

項 目	前 提 条 件
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ● 分配金（1口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 ● なお、平成28年8月期（第2期）において、評価・換算差額等として金利スワップの繰延ヘッジ損失を第1期と同額の2,867百万円と見込んでおり、金利スワップの時価の変動が1口当たり分配金に影響がない前提で算出しています。 ● 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ● 利益を超えた金銭の分配については、税会不一致を発生させ、課税を生じさせる要因となるのれんの償却費等の合計額及び分配可能金額から控除した評価・換算差額等を、課税の軽減を目的として分配することを前提として算出しています。なお、のれん償却費等の本投資法人の設立に係る新設合併に係る費用及び分配可能金額から控除した評価・換算差額等（以下「新設合併費用等」といいます。）が分配金に与える影響を緩和するため、各期発生する税会不一致の合計額が新設合併費用等に満たない場合には、新設合併費用等を上限とし、一般社団法人投資信託協会（以下「投信協会」といいます。）の諸規則に定める額（一時差異等調整引当額の増加額に相当する分配についてはその全額、その他の利益超過分配に該当する分配（通常利益超過分配）については計算期間の末日に算定された減価償却累計額の合計額から前計算期間の末日に計上された減価償却累計額の合計額を控除した額の100分の60に相当する金額）の範囲内で加算して分配することを前提として算出しています。 ● 今回の予想においては、1口当たり利益超過分配金523円はその全額につきその他の利益超過分配であり、一時差異等調整引当額の分配は見込んでいません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ● 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ● 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。