

各 位

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 2 月期（第 1 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 27 年 10 月 2 日付「平成 28 年 2 月期及び平成 28 年 8 月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」にて公表した、本投資法人の平成 28 年 2 月期（平成 27 年 10 月 1 日～平成 28 年 2 月末日）の運用状況の予想について、下記のとおり修正いたしましたのでお知らせいたします。

### 記

#### 1. 平成 28 年 2 月期（第 1 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 24,288	百万円 6,273	百万円 3,636	百万円 3,635	円 976	円 1,124	円 2,100
今回修正 予想(B)	百万円 24,313	百万円 6,483	百万円 4,050	百万円 4,048	円 317	円 1,902	円 2,219
増減額 (B-A)	百万円 25	百万円 210	百万円 414	百万円 413	円 △659	円 778	円 119
増減率	% 0.1	% 3.3	% 11.4	% 11.4	% △67.5	% 69.2	% 5.7

## 【注記】

1. 本投資法人における平成28年2月期（第1期）は平成27年10月1日から平成28年2月末日までです。
2. 平成28年2月期（第1期）の計算期間は5ヶ月（152日）であり、今回の予想における1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）を6ヶ月換算した金額は、2,662円となります。
3. 期末発行済投資口数は、3,722,010口です。
4. かかる予想数値は別紙「平成28年2月期（第1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、今後の決算作業の進捗により、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。
5. 今回の予想においては、本投資法人を新設合併設立法人とする合併前の野村不動産マスターファンド投資法人、野村不動産オフィスファンド投資法人及び野村不動産レジデンシャル投資法人との間の新設合併（以下「本合併」といいます。）に伴い発生したのれんの金額は77,875百万円と試算しています。当該のれんの処理については、「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）」の適用を前提とし、のれんは、資産に計上し、20年間にわたって定額法により規則的に償却する予定です。なお、のれんは、上記金額から変動する可能性があります。詳細については、別紙「平成28年2月期（第1期）運用状況の予想の前提条件」の「のれん償却費」をご参照ください。
6. 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。今回の予想においては、第1期の1口当たり利益超過分配金1,902円のうち、一時差異等調整引当額は1,649円、その他の利益超過分配は253円を見込んでいます。ご参考までに、税務上、一時差異等調整引当額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）。
7. 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。
8. 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

平成28年2月期（第1期）の決算作業の過程において、当該期中の運用状況が概ね判明し、平成27年10月2日付で公表した平成28年2月期（第1期）の1口当たり予想分配金に5%以上の差異が生じる見込みとなったため、1口当たり分配金を含む運用状況の予想の修正を行うものです。本修正の主な要因は、賃料収入の増加や、保守管理費、修繕費、水道光熱費等の賃貸事業費用の削減及び金融費用の削減等によるものです。

なお、平成28年8月期（第2期）の業績予想については、現時点において平成27年10月2日付「平成28年2月期及び平成28年8月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」にて公表した数値から修正はありません。詳細は平成28年4月14日付で公表予定の決算短信にて開示する予定です。

（利益超過分配金を含まない1口当たり分配金について）

本投資法人は、本合併における会計上の被取得企業である野村不動産オフィスファンド投資法人及び野村不動産レジデンシャル投資法人が行ったデリバティブ取引（金利スワップ）に係るヘッジ会計の方法を、企業結合に関する会計基準及び金融商品に関する会計基準に基づき、特例処理方法から原則的処理方法（繰延ヘッジ損益を純資産の部に評価・換算差額等として計上する方法）へと変更しております。また、平成27年及び平成28年の税制改正により、純資産控除項目である繰延ヘッジ損失に相当する金銭分配は利益超過分配として扱われることが明確にされました。これらの結果、繰延ヘッジ損失は分配可能金額から控除されることとなり、利益超過分配金を含まない1口当たり分配金は前回発表予想から67.5%減少していますが、繰延ヘッジ損失は現金の払出し（キャッシュ・アウト）を伴うものではなく、当該控除額相当分は利益超過分配金（一時差異等調整引当額）として分配されるため、上記の会計方法の変更による分配金総額に対する影響はありません。

以上

- \* 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/>

## 平成 28 年 2 月期（第 1 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"> <li>平成 28 年 2 月期（第 1 期）：平成 27 年 10 月 1 日～平成 28 年 2 月末日</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人が設立時に保有していた不動産等（257 物件）に加え、平成 27 年 10 月 30 日に野村不動産吉祥寺ビル、GEMS 市ヶ谷、プラウドフラット八丁堀及びプラウドフラット板橋本町の 4 物件を取得したことを前提としています。</li> </ul>
営業費用 (のれん償却費を除く)	<ul style="list-style-type: none"> <li>公租公課は 2,114 百万円を想定しています。</li> <li>外注委託費は 2,032 百万円を想定しています。</li> <li>減価償却費は 3,471 百万円を想定しています。</li> <li>賃貸事業費用は 11,546 百万円を想定しています。</li> <li>平成 28 年 8 月期（第 2 期）における譲渡予定資産のうち、東宝江戸川橋ビル、プライムアーバン中野及びプライムアーバン浦安Ⅱ（これら 3 物件を以下、「本 3 物件」といいます。）については、平成 28 年 2 月期（第 1 期）に帳簿価額を譲渡による回収可能価額まで減額することによる減損損失 79 百万円を平成 28 年 2 月期（第 1 期）に計上することを想定しています。これにより、平成 28 年 8 月期（第 2 期）において本 3 物件の売却損は計上されない見込みです。</li> <li>合併関連費用として計上される金額は、2,590 百万円を想定しています。</li> <li>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への報酬等）は 1,992 百万円を想定しています。</li> </ul>
のれん償却費	<ul style="list-style-type: none"> <li>本合併により のれん の発生を見込んでおり、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、定額法により規則的に償却する予定です。なお、のれんとして計上される金額は 77,875 百万円と試算しており、平成 28 年 2 月期（第 1 期）における、のれんに係る償却費は 1,622 百万円と試算しています。なお、のれん の金額は現時点においては未確定であり、上記金額から変動する可能性があります。</li> <li>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、平成 27 年度の税制改正を受け、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。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成 28 年 2 月期（第 1 期）の一時的な費用として、新規上場費用等 436 百万円を見込んでいます。</li> <li>支払利息その他借入関連費用として、2,000 百万円を見込んでいます。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成 28 年 2 月期（第 1 期）末日現在の本投資法人の有利子負債残高は 403,164 百万円であり、その内訳は、370,664 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。</li> </ul>
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成 28 年 2 月期（第 1 期）末日現在の発行済投資口総数 3,722,010 口です。</li> </ul>
1 口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>平成 28 年 2 月期（第 1 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 2,867 百万円と見込んでおり、当該金額を分配可能金額から控除して 1 口当たり分配金を算出しています。</li> <li>なお、平成 28 年 8 月期（第 2 期）以降は前期までの繰延ヘッジ損益を踏まえた数値から評価・換算差額等を算出します。</li> </ul>

項目	前提条件
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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された評価・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「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合併費用等に満たない場合には、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。</li> <li>● 平成28年2月期（第1期）は、のれん償却費1,622百万円、本合併に伴う資産運用会社に対する報酬額2,590百万円及び繰延ヘッジ損失2,867百万円の合計額である7,080百万円の利益超過分配を実施する見込みです。このうち、減価償却費等を原因とする税会不一致等942百万円を差し引いた6,137百万円を一時差異等調整引当額として分配を行うこととし、投資口1口当たりの一時差異等調整引当額の分配金を1,649円と見込んでいます。また、その他の利益超過分配を941百万円行うこととし、投資口1口当たりのその他の利益超過分配は253円を見込んでいます。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> <li>● 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。</li> </ul>