

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

承継資産の評価額及び合併によるのれんの額に関するお知らせ

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。）の保有資産に関し、本投資法人が平成 28 年 9 月 1 日を効力発生日とする本投資法人及びトップリート投資法人（以下「TOP」といいます。）の間の吸収合併（以下「本吸収合併」といいます。）に伴い、吸収合併消滅法人である TOP から承継した不動産信託受益権（以下「承継資産」といいます。）に係る不動産評価額が確定したため、下記のとおりお知らせいたします。

また、本吸収合併により発生するのれんの額が概ね判明しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

1. 承継資産の評価額一覧

物件番号 (注 1)	物件名称	取得価格 (百万円) (注 2)	鑑定評価額 (百万円)	価格時点	鑑定評価機関
0f-T-044	日本電気本社ビル	44,100	44,100	平成 28 年 4 月 1 日	大和不動産鑑定株式会社
0f-T-045	晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY	18,200	18,200	平成 28 年 4 月 1 日	大和不動産鑑定株式会社
0f-T-046	赤坂王子ビル	10,400	10,400	平成 28 年 4 月 1 日	一般財団法人 日本不動産研究所
0f-T-047	神田錦町三丁目ビルディング	8,330	8,330	平成 28 年 3 月 31 日	株式会社 谷澤総合鑑定所
0f-T-048	晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ	8,180	8,180	平成 28 年 4 月 1 日	大和不動産鑑定株式会社
0f-T-049	新川中央ビル	6,070	6,070	平成 28 年 4 月 1 日	一般財団法人 日本不動産研究所
0f-T-050	新宿 EAST ビル	5,710	5,710	平成 28 年 3 月 31 日	株式会社 谷澤総合鑑定所

物件番号 (注 1)	物件名称	取得価格 (百万円) (注 2)	鑑定評価額 (百万円)	価格時点	鑑定評価機関
Of-T-051	芝公園ビル	3,620	3,620	平成 28 年 4 月 1 日	一般財団法人 日本不動産研究所
Of-T-052	銀座王子ビル	1,850	1,850	平成 28 年 3 月 31 日	株式会社 谷澤総合鑑定所
Of-T-053	ファーレイーストビル	1,850	1,850	平成 28 年 3 月 31 日	株式会社 谷澤総合鑑定所
Rt-T-033	相模原ショッピングセンター	6,840	6,840	平成 28 年 4 月 1 日	一般財団法人 日本不動産研究所
Rt-T-034	武蔵浦和 ショッピングスクエア	2,720	2,720	平成 28 年 3 月 31 日	株式会社 谷澤総合鑑定所
Rt-T-035	イトーヨーカドー 東習志野店	649	649	平成 28 年 8 月 31 日	日本ヴァリュアーズ 株式会社
Rt-S-008	メルビル	1,060	1,060	平成 28 年 4 月 1 日	一般財団法人 日本不動産研究所
Rs-T-116	深沢ハウス HI 棟	7,140	7,140	平成 28 年 4 月 1 日	大和不動産鑑定 株式会社
Rs-T-117	プライムアーバン豊洲	5,290	5,290	平成 28 年 4 月 1 日	大和不動産鑑定 株式会社
Rs-T-118	プライムアーバン 日本橋茅場町	2,850	2,850	平成 28 年 4 月 1 日	大和不動産鑑定 株式会社
Rs-T-119	プライムアーバン用賀Ⅱ	1,320	1,320	平成 28 年 3 月 31 日	株式会社 谷澤総合鑑定所
Rs-T-120	プライムアーバン 武蔵小金井Ⅱ	1,310	1,310	平成 28 年 3 月 31 日	株式会社 谷澤総合鑑定所
合計		137,489	137,489	-	

(注 1) 「物件番号」は、本投資法人における物件番号を記載しています。

(注 2) パーチェス法により、本投資法人が取得した不動産鑑定評価額が承継資産の受入価格となることから、「取得価格」には、上記の表に記載の不動産鑑定評価における鑑定評価額を記載しています。

(注 3) 金額については、百万円未満を切り捨てて記載しています。

2. 本吸収合併により発生するのれんの額について

本投資法人は、本吸収合併によるのれん(注 1)が発生しており、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、定額法により定期的に償却する予定です。本日時点において、のれんとして計上される金額は 27,014 百万円と試算され(注 2)、当該のれんに係る償却費は、平成 29 年 2 月期(第 3 期)以降に各期 675 百万円と予定しています。

のれん償却費は、会計と税務の処理の差異に伴い、会計上の利益と税務上の所得の差異を生じさせる(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、上記ののれんの償却期間にわたって、課税の軽減を目的として、利益を超えた金銭の分配(以下「利益超過分配」といいます。)を実施していく方針です(注 3)。

なお、のれん償却費は、会計上営業費用に計上されるため、上記ののれんの償却期間において、本投資法人の会計上の利益がのれん償却費相当額分減少することとなりますが、当該償却は現金の払出し(キャッシュ・アウト)を伴うものではなく、当該償却額に相当する金額を利益超過分配により分配するため、投資主の皆様

への分配金に影響はございません。

(注 1) 「のれん」とは、合併時における会計上の被取得企業 (TOP) の時価純資産に対し、会計上の取得企業 (本投資法人) による取得価額が上回った場合の、その差額をいいます。

(注 2) 記載の数値は未監査の数値です。

(注 3) なお、本投資法人は、平成 28 年 8 月期 (第 2 期) 末時点で、旧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の間の平成 27 年 10 月 1 日を効力発生日とする新設合併により発生したのれん 74,305 百万円を計上しており、当該のれんに係る償却費は各期 1,946 百万円を予定しています。

3. 運用状況の見通し

本投資法人の第 3 期 (平成 28 年 9 月 1 日～平成 29 年 2 月末) の運用状況への影響は軽微であり、本件評価額の確定に伴う運用状況の予想の修正はありません。

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/>