

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 29 年 2 月期（第 3 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 日付「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」にて公表しました本投資法人の平成 29 年 2 月期（第 3 期：平成 28 年 9 月 1 日～平成 29 年 2 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 29 年 2 月期（第 3 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 34,493	百万円 10,912	百万円 8,245	百万円 8,244	円 1,872	円 1,032	円 2,904
今回 発表 予想(B)	百万円 34,527	百万円 10,893	百万円 8,158	百万円 8,157	円 1,850	円 1,055	円 2,905
増減額 (B-A)	百万円 33	百万円 △19	百万円 △86	百万円 △86	円 △22	円 23	円 1
増減率	% 0.1	% △0.2	% △1.1	% △1.1	% △1.2	% 2.2	% 0.0

(参考)

予想期末発行済投資口総数 4,183,130 口 予想 1 口当たり当期純利益 1,950 円

#### 【注記】

- かかる予想数値は別紙「平成 29 年 2 月期（第 3 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、1 口当たり分配金等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。
- 今回の予想においては、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。）に伴い発生したのれんを 27,091 百万円と試算しており、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。以下、「企業結合会計基準」といいます。）」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定期的に償却する予定です。なお、のれんの金額は、上記金額から変動する可能性があります。詳細は、別紙「平

成 29 年 2 月期（第 3 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。

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 29 年 2 月期（第 3 期）の 1 口当たり利益超過分配金 1,055 円のうち、一時差異等調整引当額の分配は 683 円、その他の利益超過分配は 372 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

企業結合会計基準上、本合併における取得企業となる本投資法人の投資口の本合併の効力発生日時点の投資口価格（平成 28 年 8 月 31 日時点の投資口価格（終値））に基づき、TOP の投資主に対して割当交付される本投資法人の投資口等の価額の総額（合併対価）を試算することにより、本合併によって生じる正ののれんの額が概ね判明しました。これに伴い、平成 29 年 2 月期の運用状況につき現時点における予想の修正を行ったためお知らせするものです。

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/>

## 【別紙】

## 平成29年2月期（第3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29年2月期（第3期）：平成28年9月1日～平成29年2月末日</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人が本日現在保有する不動産等272物件につき、平成29年2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。</li> <li>実際には運用資産の異動等により変動する可能性があります。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
営業費用 (のれん償却費を除く)	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸事業費用については16,142百万円と想定しています。</li> <li>公租公課については3,016百万円を賃貸事業費用として計上することを想定しています。</li> <li>外注委託費については3,240百万円を賃貸事業費用として計上することを想定しています。</li> <li>建物の修繕費については、本投資法人の資産運用会社が策定した中長期の修繕計画をもとに、当該営業期間に必要と想定される額を賃貸事業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、当該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。</li> <li>減価償却費については4,797百万円を賃貸事業費用として計上することを想定しています。なお、本合併の効力発生日において本投資法人がTOPより承継した不動産等の帳簿価額は、現時点では未確定であり、変動する可能性があります。</li> <li>合併関連費用については1,377百万円と想定しています。</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）については4,867百万円と想定しています。</li> </ul>
のれん償却費	<ul style="list-style-type: none"> <li>本合併により発生したのれんについては、企業結合会計基準に従い、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。なお、現時点において、本合併においてのれんとして計上される金額は27,091百万円と試算していますが、当該金額は、企業結合会計基準上の被取得企業であるTOPの受入資産総額148,870百万円、引受負債総額97,249百万円、合併の取得原価78,713百万円（取得の対価となる企業結合会計基準上の取得企業である本投資法人の平成28年8月31日時点の投資口価格の終値170,700円を用いて試算）との想定により試算しています。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、本投資法人が第1期末時点で有しているのれん76,252百万円の償却費1,946百万円と本合併に伴い発生するのれん27,091百万円の償却費677百万円の合計2,624百万円と試算しています。</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、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>支払利息その他借入関連費用として、2,727百万円を見込んでいます。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>本日現在の本投資法人の有利子負債残高は499,889百万円であり、その内訳は、467,389百万円の借入金残高及び32,500百万円の投資法人債（短期投資法人債を含みます。）発行残高です。</li> </ul>

項 目	前 提 条 件
	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成 29 年 2 月期（第 3 期）末日までに返済期限が到来する借入金 49,012 百万円については、42 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、平成 29 年 2 月期（第 3 期）においては、合計 5,000 百万円の投資法人債が償還期限を迎えますが、これらは借入金等で調達した資金で償還することを前提としています。</li> <li>上記以外には、平成 29 年 2 月期（第 3 期）末まで有利子負債残高に変動がないことを前提としています。</li> </ul>
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>本日現在の発行済投資口総数 4,183,130 口を前提とし、平成 29 年 2 月期（第 3 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。</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>これまでに発生した一時差異等調整引当額のうち、平成 29 年 2 月期（第 3 期）における解消予定額を当期末処分利益から戻し入れる前提としています。</li> <li>平成 29 年 2 月期（第 3 期）において、評価・換算差額等として、平成 28 年 2 月期（第 1 期）から継続する金利スワップの繰延ヘッジ損失（2,867 百万円）は変動がない前提とし、一方、本合併に伴い TOP から承継した金利スワップの繰延ヘッジ損失を 412 百万円と見込み、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（利益超過分配金は含まない）を算出しています。</li> <li>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。</li> </ul>
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する一時差異等調整引当額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（以下「合併費用」といいます。）及び一時差異等調整引当額の戻入りが分配金に与える影響を緩和するため、当該計算期間に発生する税会不一致の合計額が合併費用及び一時差異等調整引当額の戻入額の合計額に満たない場合には、当該満たない部分の金額を上限とし、一般社団法人投資信託協会の諸規則（以下「投信協会規則」といいます。）に定める額（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、その他の利益超過分配として分配することを前提として算出しています。</li> <li>今回の予想においては、平成 29 年 2 月期（第 3 期）の 1 口当たり利益超過分配金を 1,055 円、うち一時差異等調整引当額の分配は 683 円、その他の利益超過分配は 372 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>