



平成 27 年 5 月 27 日

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: 3285)

野村不動産オフィスファンド投資法人
代表者名 執行役員 伊藤 慶幸
(コード番号: 8959)

野村不動産レジデンシャル投資法人
代表者名 執行役員 松村 省三
(コード番号: 3240)

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 取締役 NMF 運用部長 宇木 素実
03-3365-8767 nmf3285@nomura-re.co.jp
取締役 NOF 運用部長 吉原 章司
03-3365-0507 nreof8959@nomura-re.co.jp
NRF 運用部長 大平 哲也
03-3365-7729 nrf3240@nomura-re.co.jp

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合併後の
平成 28 年 2 月期及び平成 28 年 8 月期の運用状況の予想に関するお知らせ

野村不動産マスターファンド投資法人（以下「NMF」といいます。）、野村不動産オフィスファンド投資法人（以下「NOF」といいます。）及び野村不動産レジデンシャル投資法人（以下「NRF」といいます。）の合併（以下「本合併」といいます。）後の新投資法人（以下「新投資法人」といいます。）の平成 28 年 2 月期（平成 27 年 10 月 1 日～平成 28 年 2 月末日）及び平成 28 年 8 月期（平成 28 年 3 月 1 日～平成 28 年 8 月末日）の運用状況の予想について、下記のとおりお知らせいたします。

記

	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)
平成28年2月期 (第1期)	百万円 24,137	百万円 6,292	百万円 3,581	百万円 3,580	円 962	円 1,138	円 2,100
平成28年8月期 (第2期)	百万円 29,642	百万円 10,662	百万円 8,088	百万円 8,087	円 2,173	円 537	円 2,710

【注記】

1. 新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。なお、平成28年8月期(第2期)以降の各営業期間は、毎年3月1日から8月末日まで及び9月1日から翌年2月末日までとなります。
2. 上記平成28年2月期(第1期)の計算期間は5ヶ月(152日)であり、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、2,520円となります。
3. 予想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)及び平成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、新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。
5. 今回の予想においては、NMF、NOF及びNRFとの間の新設合併に伴い発生するのれんを「80,116百万円」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)」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、のれんは金額は、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28年2月期(第1期)及び平成28年8月期(第2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「税法上の出資等減少分配」といいます。)に分かれます。第1期の1口当たり利益超過分配金1,138円のうち、一時差異等調整引当額は653円、税法上の出資等減少分配は485円、第2期の1口当たり利益超過分配金537円のうち、一時差異等調整引当額は34円、税法上の出資等減少分配は503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、税法上の出資等減少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おります。

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

平成 28 年 2 月期（第 1 期）及び平成 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 2 月期（第 1 期）：平成 27 年 10 月 1 日～平成 28 年 2 月末日 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"> 新投資法人は、本日公表の「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の合併契約締結に関するお知らせ」に記載のとおり、平成 27 年 10 月 1 日に本合併を行い、これに伴い 257 物件の不動産及び不動産信託受益権（以下「承継予定資産」といいます。）を承継することを前提としています。また、本日公表の「資産の取得に関するお知らせ」に基づき、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、平成 28 年 3 月 1 日に PMO 田町、PMO 銀座八丁目及び PMO 芝公園の 3 物件（以下「取得予定資産」といいます。）を取得することを前提としています。 運用状況の予想にあたっては、承継予定資産及び取得予定資産（以下併せて「取得資産」といいます。）を上記各月の予定日に承継・取得したものとみなし、平成 28 年 8 月期末日まで運用資産の異動（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、取得資産の現所有者等より提供を受けた情報、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。
営業費用 (のれん償却費を除く)	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、各取得資産の現所有者等より提供を受けた情報に基づき、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。 一般的に、取得予定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 2 月期（第 1 期）に対応する額として 2,290 百万円、平成 28 年 8 月期（第 2 期）に対応する額として 2,319 百万円を賃貸事業費用に計上しています。 外注委託費は平成 28 年 2 月期（第 1 期）に 2,382 百万円、平成 28 年 8 月期（第 2 期）に 2,942 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。 減価償却費は平成 28 年 2 月期（第 1 期）に 3,461 百万円、平成 28 年 8 月期（第 2 期）に 4,231 百万円と想定しています。なお、合併効力発生日における NOF、NRF 及び NMF の建物等の帳簿価額は、現時点では未確定であり、変動する可能性があります。 賃貸事業費用は平成 28 年 2 月期（第 1 期）に 11,413 百万円、平成 28 年 8 月期（第 2 期）に 13,811 百万円と想定しています。 合併関連費用として計上される金額は、平成 28 年 2 月期（第 1 期）に 2,568 百万円を想定しています。 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への報酬等）は平成 28 年 2 月期（第 1 期）に 4,762 百万円、平成 28 年 8 月期（第 2 期）に 3,165 百万円と想定しています。
のれん償却費	<ul style="list-style-type: none"> 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

項目	前提条件
	<p>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、現時点においては、のれんとして計上される金額は 80,116 百万円と試算しておりますが、当該金額は、企業結合会計基準上の被取得企業である NOF 及び NRF の受入資産総額 556,017 百万円、引受負債総額 321,040 百万円、合併の取得原価 315,094 百万円（取得の対価となる取得企業である NMF の平成 27 年 5 月 26 日時点の終値 153,200 円を用いて試算）との想定により試算しております。なお、のれん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。また、のれんに係る償却費は、平成 28 年 2 月期（第 1 期）に 1,669 百万円、平成 28 年 8 月期（第 2 期）に 2,002 百万円と試算しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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、新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"> ● 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 520 百万円を見込んでいます。 ● 支払利息その他借入関連費用として、平成 28 年 2 月期（第 1 期）に 2,389 百万円、平成 28 年 8 月期（第 2 期）に 2,779 百万円を見込んでおります。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ● 合併効力発生日における NMF、NOF 及び NRF の有利子負債残高はそれぞれ、110,307 百万円、196,700 百万円及び 87,740 百万円であり、合計 394,747 百万円を承継することを前提としています。内訳は、借入金 347,247 百万円、投資法人債 47,500 百万円となっております。 ● 平成 28 年 2 月期（第 1 期）末日までに返済期限が到来する借入金 11,082 百万円については、382 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、合計 15,000 百万円の償還期限を迎えますが、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。 ● 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 26,322 百万円については、92 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、償還期限を迎えるものではありません。 ● 平成 27 年 10 月 30 日に取得予定の 4 物件の取得資金の原資とするため、9,300 百万円の新規借入れを行うことを前提としています。 ● 平成 28 年 3 月 1 日に取得予定の 3 物件の取得資金の原資とするため、14,700 百万円の新規借入れを行うことを前提としています。 ● 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"> ● 本日公表の「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の合併契約締結に関するお知らせ」に基づき、合併により発行する新投資法人の新投資口数 3,722,010 口を前提としています。 ● 上記のほか、平成 28 年 8 月期（第 2 期）末まで投資口の追加発行がないことを前提としています。 ● 1 口当たり分配金は、合併により発行する新投資法人の新投資口数 3,722,010 口により算出しています。
1 口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ● 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（以下「合併費用」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に満たない場合には、合併費用を上限とし、一般社団法人投資信託協会の諸規則に定める額（計算期間の末日に計上する減価償却費の 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

項目	前提条件
	算出しています。
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。