

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)

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運用部長 宇木 素実
03-3365-8767 nmf3285@nomura-re.co.jp

平成 27 年 8 月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに
平成 27 年 9 月期（最終営業期間）の運用状況及び合併交付金の予想に関するお知らせ

本投資法人は、平成 27 年 5 月 27 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、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」のとおり、本投資法人、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を新設合併消滅法人とし、平成 27 年 10 月 1 日を新設合併設立法人（以下「新投資法人」といいます。）の成立日とする新設合併（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 27 年 4 月 14 日付の「平成 27 年 2 月期 決算短信」にて公表しました平成 27 年 8 月期（平成 27 年 3 月 1 日～平成 27 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。

また、上記「平成 27 年 2 月期 決算短信」においては、平成 28 年 2 月期（平成 27 年 9 月 1 日～平成 28 年 2 月末日）の運用状況及び分配金の予想も公表しておりましたが、本合併により本投資法人は消滅し、その最終営業期間は平成 27 年 9 月期（平成 27 年 9 月 1 日～平成 27 年 9 月末日）となるとともに、当該期間の金銭の分配の代わりとして合併交付金が支払われる予定であるため、最終営業期間の運用状況及び合併交付金の予想について、併せてお知らせいたします。

記

1. 平成 27 年 8 月期の運用状況及び分配金の予想の修正

	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
前回発表 予想(A)	百万円 10,308	百万円 4,787	百万円 4,130	百万円 4,129	円 2,480	円 —
今回発表 予想(B)	百万円 10,369	百万円 4,189	百万円 3,548	百万円 3,547	円 2,130	円 —
増減額 (B-A)	百万円 60	百万円 △597	百万円 △582	百万円 △582	円 △350	円 —
増減率	% 0.6	% △12.5	% △14.1	% △14.1	% △14.1	円 —

(参考)

予想期末発行済投資口数 1,665,260 口 予想 1 口当たり当期純利益 2,130 円

【注記】

1. 上記予想数値は、別紙記載の前提条件の下に算出した現時点でのものであり、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。
2. 平成27年8月期（平成27年3月1日～平成27年8月末日）に係る分配金については、新投資法人の成立日までに本投資法人において当該営業期間に係る金銭の分配に係る計算書の承認を行い、平成27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による新投資法人の成立後となる見込みです。
3. 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。
4. 単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

2. 平成27年9月期（最終営業期間）の運用状況及び合併交付金の予想

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 合併交付金
平成27年9月期 （最終営業期間）	百万円 2,000	百万円 951	百万円 833	百万円 832	円 500

（参考）

予想期末発行済投資口数 1,665,260 口 予想1口当たり当期純利益 500円

【注記】

1. 運用状況の予想に係る対象期間は、平成27年9月1日～平成27年9月末日の1ヶ月間です。
2. 上記予想数値は、別紙記載の前提条件の下に算出した現時点でのものであり、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口当たり合併交付金は変動する可能性があります。また、本予想は合併交付金の額を保証するものではありません。なお、合併交付金の詳細については注記3.をご参照ください。
3. 新投資法人は、本投資法人の最終営業期間の金銭の分配の代わりとして、本投資法人の分配可能利益に基づき、新投資法人の成立日の前日の本投資法人の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（各新設合併消滅法人並びに投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。）第149条の13の規定に基づきその有する投資口の買取りを請求した本投資法人の投資主を除きます。）（以下「割当対象投資主」といいます。）に対して、最終営業期間の金銭の分配額見合いの合併交付金（新投資法人の成立日の前日における本投資法人の分配可能利益の額を新投資法人の成立日の前日における本投資法人の発行済投資口数から割当対象投資主以外の投資主が保有する投資口数を控除した口数で除した金額（1円未満切捨て））を支払う予定です。そのため、投資口買取請求権の行使状況によって合併交付金の金額は変動しますが、現時点では当該行使状況が確定していないため、上表には投資口買取請求権の行使がないことを前提とする金額を記載しています。
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。

3. 公表の理由

平成27年7月31日に公表しました「投資主総会における新設合併契約の承認議案等の可決に関するお知らせ」のとおり、平成27年7月30日開催の本投資法人及びNOFの投資主総会並びに同月31日開催のNRFの投資主総会において、新設合併契約の承認議案及び資産運用委託契約の解約議案（NOF及びNRFのみ）がいずれも可決されたことに伴い、平成27年8月期（平成27年3月1日～平成27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及び運用状況の見直しを行うとともに、現時点における最終営業期間の運用状況及び合併交付金の予想を公表するものです。

なお、新投資法人の運用状況及び1口当たり分配金の予想については、平成27年5月27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、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」をご参照ください。

- * 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27年8月期及び平成27年9月期（最終営業期間） 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27年8月期（第5期）：平成27年3月1日～平成27年8月末日 ・平成27年9月期（第6期（最終営業期間））：平成27年9月1日～平成27年9月末日
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・平成27年8月期（第5期）：平成27年2月末現在保有する不動産等56物件（以下「第4期末保有物件」といいます。）及び「領家キャピタル合同会社匿名組合出資持分」（以下第4期末保有物件と併せて、「第4期末取得済資産」といいます。）につき、平成27年3月30日に取得した「合同会社大阪枚方プロジェクト匿名組合出資持分」に加え、平成27年7月1日に「川口領家ロジスティクスセンター」（以下「合同会社大阪枚方プロジェクト匿名組合出資持分」と合わせて「第5期取得済資産」といいます。）を取得（当該取得に伴い「領家キャピタル合同会社匿名組合」は解散し、本投資法人は匿名組合出資持分に応じた精算金を受領）するほかは、平成27年8月期（第5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。以下同じです。）がないことを前提としています。 ・平成27年9月期（第6期（最終営業期間））：第4期末取得済資産並びに第5期取得済資産につき、平成27年9月1日に「三菱自動車 茨木メンテナンスセンター」（以下「第6期（最終営業期間）譲渡予定資産」といいます。）を譲渡するほかは、平成27年9月期（第6期（最終営業期間））末日まで運用資産の異動がないことを前提としています。 ・実際には上記のほか、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"> ・平成27年8月期（第5期）については、第4期末取得済資産並びに第5期取得済資産の営業収益に基づいています。平成27年9月期（第6期（最終営業期間））については、これらから第6期（最終営業期間）譲渡予定資産を除いた運用資産の営業収益に基づいています。 ・賃料水準及び空室率の見込みについては、テナント動向、近隣競合物件の存在、昨今の不動産市況等を勘案して算出しています。 ・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います。 ・平成27年9月期（第6期（最終営業期間））譲渡資産に係る売却益として243百万円（譲渡に係る諸経費を控除しています。）を想定しています。
営業費用	<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、第4期末保有物件の平成27年8月期（第5期）に対応する額として747百万円、平成27年9月期（第6期（最終営業期間））に対応する額として72百万円を賃貸事業費用に計上しています。 ・外注委託費は平成27年8月期（第5期）に690百万円、平成27年9月期（第6期（最終営業期間））に137百万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。 ・賃貸事業利益は平成27年8月期（第5期）に5,861百万円、平成27年9月期（第6期（最終営業期間））に900百万円と想定しています。 ・減価償却費は平成27年8月期（第5期）に1,741百万円、平成27年9月期（第6期（最終営業期間））に291百万円と想定しています。 ・その他営業費用（資産運用受託者、資産保管受託者、一般事務受託者及び専門家への報酬等）は平成27年8月期（第5期）に1,697百万円、平成27年9月期（第6期（最終営業期間））に192百万円と想定しています。なお、資産運用委託契約、資産保管業務委託契約、一般事務委託契約等に基づき平成27年9月期（第6期（最終営業期間））中に実施さ

項 目	前 提 条 件
	れた業務に係る報酬であって新投資法人の成立後に支払われるものについては、本投資法人の平成27年9月期（第6期（最終営業期間））におけるその他営業費用として計上しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息その他借入関連費用は平成27年8月期（第5期）に642百万円、平成27年9月期（第6期（最終営業期間））に116百万円と想定しています。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人は、本日現在、107,328百万円の借入金残高及び3,000百万円の投資法人債残高があります。 平成27年9月期（第6期（最終営業期間））末日までに返済期限が到来する借入金4,021百万円については、21百万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。 上記以外には、借入金残高及び投資法人債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1,665,260口を前提とし、平成27年9月期（第6期（最終営業期間））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。
1口当たり分配金 (平成27年8月期(第5期))	<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。 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 (平成27年8月期(第5期))	<ul style="list-style-type: none"> 利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
1口当たり 合併交付金 (平成27年9月期（第6期 （最終営業期間））)	<ul style="list-style-type: none"> 合併交付金（1口当たり合併交付金）は、平成27年9月期（第6期（最終営業期間））の金銭の分配の代わりとして支払われるものであり、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。 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若しくは予期せぬ修繕の発生又は投資口買取請求権の行使状況等を含む種々の要因により、1口当たり合併交付金は変動する可能性があります。
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。