

No.	質問	回答
本合併について		
1	合併とは、どういう意味ですか？	旧野村不動産マスターファンド投資法人（以下「旧 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。）およ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。）が統合し、1 つの投資法人となることをいいます。なお、本合併は新設合併の方式をとっており、本合併によって旧 NMF、NOF および NRF は全て消滅し、これらの投資法人の資産等を包括的に承継した本投資法人が設立されました。
2	消滅した 3REIT はそれぞれどんな REIT でしたか？	旧 NMF は物流施設および商業施設を投資対象とする REIT であり、NOF はオフィスを投資対象とする REIT であり、NRF は住宅を投資対象とする REIT でした。
3	「特化型」から「総合型」に転換するとのことですが、どういう意味ですか？	旧 NMF、NOF および NRF はそれぞれ投資対象を特定のセクターに限定した「特化型」REIT でした（NMF は物流施設および商業施設、NOF はオフィス、NRF は住宅に投資していました。）。本合併により設立された本投資法人は、このような投資対象セクターを限定せず、物流施設、商業施設、オフィス、住宅その他様々なセクターを投資対象とする「総合型」REIT となります。

No.	質問	回答
本合併に関するスケジュールについて		
4	本合併に関するスケジュールを教えてください。	<p>以下のとおりです。</p> <p>2015年5月27日：合併契約締結、合併比率の決定</p> <p>6月12日：旧NMF・NRF投資主総会基準日（NOFは4月30日）</p> <p>7月30日：旧NMF・NOF投資主総会</p> <p>7月31日：NRF投資主総会</p> <p>9月28日：旧NMF・NOF・NRF上場廃止</p> <p>10月1日：本投資法人成立</p> <p>10月2日：本投資法人上場</p> <p>12月中旬～下旬：合併交付金お支払</p> <p>2016年2月29日：本投資法人第1期決算期末</p>

No.	質問	回答
本投資法人の投資口の割当てについて		
5	「投資口の割当て」とはどういう意味ですか？	本合併によって、お持ちであった旧 NMF・NOF・NRF の投資口に代えて、合併比率に応じた口数の新 REIT の投資口が交付されることをいいます。割り当てられる投資口数は、旧 NMF の投資口 1 口に対し本投資法人の投資口 1 口、NOF の投資口 1 口に対し本投資法人の投資口 3.6 口、NRF の投資口 1 口に対し本投資法人の投資口 4.45 口となります。
6	「端数投資口」とは何ですか？ また、どのように受け取るのですか？	消滅 REIT の投資主の皆様には本投資法人の投資口を割り当てた結果生じた、1 口未満の端数の投資口をいいます。 1 口未満の端数投資口については、法律の規定に基づき、全投資主の皆様が生じた端数を合計し、その合計数に相当する口数の投資口を市場で売却し、これにより得られた代金を、端数の生じた投資主の皆様に対し、その端数に応じて交付いたします。なお、該当する投資主の皆様に対しては、別途郵送にて交付金額、交付方法等の詳細についてお知らせし、2015 年 12 月中旬～下旬を目途にお支払いを開始する予定です。

No.	質問	回答
7	<p>複数の証券会社で消滅した REIT (1 銘柄) の投資口を保有しているのですが、本投資法人の投資口の割当てに際してどのように取り扱われますか？</p>	<p>それぞれの証券会社で保有する消滅 REIT の投資口数に応じて本投資法人の投資口が割り当てられます。なお、それぞれの証券会社で保有する消滅 REIT の投資口に対する本投資法人の投資口の割当分の端数を合算して 1 口以上になった場合、整数部分に応じた投資口は、保有口数の多い証券会社に割り当てられることになります。詳細については、お取引のある証券会社にお問い合わせください。</p>
8	<p>NRF と NOF の両方の投資口を保有していました。「端数投資口」は合算されるのですか？</p>	<p>別々の投資法人の投資口に対する割当てにより生じた端数となりますので、合算することはできません。各投資法人の投資口に関して生じた端数に応じてそれぞれ計算された上記 5. の金銭が交付されることとなります。</p>

No.	質問	回答
合併交付金について		
9	「合併交付金」とは何ですか？	<p>本合併による消滅前の消滅 REIT の最終の営業期間の分配金に代わるものとして交付される金銭のことです。</p> <p>合併交付金は 2015 年 9 月 30 日時点において消滅 REIT の投資主であった方（※）に対して、2015 年 12 月中旬～下旬を目途にお支払いする予定です。</p> <p>※本合併に反対し、法令の手続に従ってその保有する投資口の買取りを請求した投資主を除きます。</p>

No.	質問	回答
「のれん」について		
10	<p>「正ののれん」とは何ですか？</p> <p>「正ののれんの償却費」は分配金にどのように影響しますか？</p>	<p>「正ののれん」は、合併時における被取得企業（NRF・NOF）の時価純資産に対し、取得企業（旧 NMF）の取得価額が上回った場合の、その差額をいいます。会計上は無形固定資産となり、今後 20 年間にわたって定額法により規則的に償却されます。</p> <p>「正ののれんの償却費」は、会計上は営業費用として計上されますが、キャッシュ・アウトがありません。本投資法人では「正ののれん償却費」相当額を全額利益超過分配する予定であるため、投資主の皆様の分配金には影響を与えません（平成 27 年度の税制改正に伴いこのような取扱いが可能となりました）。</p>
11	<p>「正ののれんの償却費」と、「減価償却費」はどうか違うのですか？</p>	<p>「正ののれん」については上記 10. をご覧ください。</p> <p>「減価償却費」は固定資産の取得原価をその耐用年数に応じて期間配分したものであり、「正ののれん」とは発生原因が異なります。</p> <p>一方、「正ののれんの償却費」と「減価償却費」は、ともにキャッシュ・アウトを伴わない会計上の費用である点が共通しています。</p> <p>なお、平成 27 年度の税制改正に伴い、本投資法人では「正ののれんの償却費」相当額を全額利益超過分配する予定です。</p>
12	<p>他の REIT において、「負ののれん」は分配金を安定させるために利用されていますが、「正ののれん」もそのように利用できるのですか？</p>	<p>本合併によって生じる正ののれんは、分配金の安定目的で利用されるものではありません。</p>

No.	質問	回答
13	利益超過分配を行うとのことですが、他のリートとの違いはなんですか？	<p>利益超過分配とは、当期に得た投資法人の純利益以上の金額を、分配金として投資主の皆様へ交付することをいいます。</p> <p>他の REIT における利益超過分配金は「減価償却費」を基にした利益超過分配であるのに対し、本投資法人における第 2 期以降の利益超過分配金は「正ののれん」償却費等を基にした配当となる点が異なります。</p>

No.	質問	回答
税務上の取扱いについて		
14	本投資法人の成立日である2015年10月1日で保有している投資口の益(損)が一旦確定してしまうのですか？	端数投資口の処分代金を除き、本合併によって割り当てられた本投資法人の投資口は、現在お持ちの投資口の簿価を引き継ぎますので、投資口の損益が確定することはありません。詳細については、税理士にお問い合わせください。
15	NISAで投資口を保有している場合、割り当てられた投資口でも引き続き非課税枠を使えるのでしょうか？	引き続き非課税枠を使うことができます。ただし、端数が生じた場合で、特定口座や一般口座の保有分の端数と合算して1口になった場合、その1口は非課税枠を使うことができません。詳細については、お取引のある証券会社にお問い合わせください。