

平成 28 年 5 月 26 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名

東京都新宿区西新宿八丁目 5 番 1 号

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

TEL. 03-3365-8767

不動産投資信託証券発行者名

東京都中央区八重洲一丁目 3 番 7 号

トップリート投資法人

代表者名 執行役員 佐原 純一

(コード番号：8982)

資産運用会社名

トップリート・アセットマネジメント株式会社

代表者名 代表取締役社長 千葉 達也

問合せ先 取締役財務部長 明石 充

TEL. 03-3243-2181

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

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。）及びトップリート投資法人（以下「TOP」といい、併せて「両投資法人」ということがあります。）が本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及びトップリート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、両投資法人は、それぞれ、本日開催の各投資法人役員会にて、平成 28 年 9 月 1 日を効力発生日として NMF を吸収合併存続法人、TOP 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。）を行うことについて決議し、本日付にて合併契約を締結しました。これに伴い、本合併後の存続投資法人である NMF の平成 29 年 2 月期（平成 28 年 9 月 1 日～平成 29 年 2 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 29 年 2 月期 (第 3 期)	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

(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

1,970 円

【注記】

1. NMF の営業期間は、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 月末日までであり、本合併後も変更はありません。
2. 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、NMF 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。
3. 今回の予想においては、本合併に伴い発生するのれんを 23,460 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規則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。
4. 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 1,032 円のうち、一時差異等調整引当額の分配は 655 円、その他の利益超過分配は 377 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）。
5. 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。
6. 単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

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 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	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
運用資産	- NMF が本日現在保有する不動産等 252 物件に加えて、(i) TOP が本日現在保有する不動産等のうち平成 28 年 8 月 25 日に譲渡予定のコジマ×ビックカメラ柏店を除く 19 物件を本合併の効力発生日である平成 28 年 9 月 1 日付で NMF が承継すること、及び (ii) 平成 28 年 5 月 9 日付で公表した「資産の取得及び譲渡に関するお知らせ」に記載のとおり、NMF が平成 28 年 9 月 1 日付で Landport 柏沼南Ⅱ（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。 - 上記のほかに平成 29 年 2 月期（第 3 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等により変動する可能性があります。
営業収益	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。
営業費用 (のれん償却費を除く)	- 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、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。 - 賃貸事業費用については 16,123 百万円と想定しています。 - 公租公課については 3,019 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、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。 - 外注委託費については 3,080 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。 - 建物の修繕費は、NMF 及び TOP の各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。 - 減価償却費については 4,783 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 NMF が TOP より承継する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。 - 合併関連費用については 1,377 百万円と想定しています。 - 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 4,924 百万円と想定しています。
のれん償却費	- 本合併によりのれんの発生を見込んでおり、企業結合会計基準に従い、のれんは資産に計上し、20 年間にわたって、定額法により規則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 23,460 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 149,773 百万円、引受負債総額 97,749 百万円、合併の取得原価 75,485 百万円（取得の対価となる取得企業である NMF の平成 28 年 5 月 20 日時点の投資口価格の終値 163,700 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。 - のれん償却費は、NMF 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 23,460 百万円の償却費 586 百万円の合計 2,533 百万円と試算しています。 - 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、NMF はのれん

項 目	前 提 条 件
	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	支払利息その他借入関連費用は2,658百万円を見込んでいます。
有利子負債	- 本日現在の NMF の有利子負債残高は 401,043 百万円であり、その内訳は、368,543 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。 - 上記に加え、本日時点における TOP の有利子負債残高 90,185 百万円を NMF が承継することを前提としています。 - 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 66,424 百万円については、2,181 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 5,000 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 9 月 1 日に取得予定資産の取得資金の原資とするため、10,000 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、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。
投資口	- 本日現在の NMF の発行済投資口総数 3,722,010 口に加えて、本合併により NMF が新投資口 461,120 口を発行し、合計 4,183,130 口となることを前提としています。 - 本合併により NMF が発行する新投資口数は現時点において未確定であり、端数処理等により変動します。 - 上記のほか、平成 29 年 2 月期（第 3 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	- 分配金（1 口当たり分配金）は、NMF 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。 - 平成 29 年 2 月期（第 3 期）において、評価・換算差額等として金利スワップの繰延ヘッジ損失を NMF は第 1 期と同額の 2,867 百万円と見込んでいます。また、本合併に伴う TOP の繰延ヘッジ損失を 412 百万円と見込んでおり、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。 - 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	- 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、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（以下「投信協会規則」といいます。）に定める額（一時差異等調整引当額の増加額に相当する分配についてはその全額、その他の利益超過分配に該当する分配（通常の利益超過分配）については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）の範囲内で加算して分配することを前提として算出しています。 - 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 1,032 円のうち、一時差異等調整引当額の分配は 655 円、その他の利益超過分配は 377 円を見込んでいます。
その他	- 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。