

## 2025年10月期 決算短信 (REIT)

2025年12月16日

不動産投資信託証券発行者名 投資法人みらい 上 場 取 引 所 東  
 コー ド 番 号 3476 U R L <https://3476.jp>  
 代 表 者 (役職名) 執行役員 (氏名) 菅沼 通夫

資 産 運 用 会 社 名 三井物産・イデラパートナーズ株式会社  
 代 表 者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 菅沼 通夫  
 問 合 せ 先 責 任 者 (役職名) 取締役CFO兼業務部長 (氏名) 上田 晋寛  
 T E L 03-6632-5960

有価証券報告書提出予定日 2026年1月29日 分配金支払開始予定日 2026年1月16日

決算補足説明資料作成の有無：有  
 決算説明会開催の有無：有（機関投資家・アナリスト向け）

(百万円未満切捨て)

## 1. 2025年10月期の運用、資産の状況 (2025年5月1日～2025年10月31日)

## (1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2025年10月期	5,977	△29.0	2,928	△1.9	2,474	△3.8	2,474	△3.8
2025年4月期	8,419	35.8	2,984	7.5	2,573	7.2	2,572	7.3

	1口当たり 当期純利益	自 己 資 本 当期純利益率	総 資 産 経常利益率	営 業 収 益 経常利益率
	円	%	%	%
2025年10月期	1,297	2.8	1.3	41.4
2025年4月期	1,348	2.9	1.4	30.6

(注) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数 (2025年4月期 1,907,440口、2025年10月期 1,907,440口) で除することにより算定しています。

## (2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2025年10月期	1,289	2,458	-	-	99.4	2.8
2025年4月期	1,357	2,588	-	-	100.6	3.0

(注1) 配当性向＝分配金総額 (利益超過分配金を含まない) ÷ 当期純利益 × 100

(注2) 純資産配当率については、利益超過分配金を含まない数値に基づいて算出しています。

## (3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2025年10月期	190,792	87,526	45.9	45,887
2025年4月期	188,410	87,618	46.5	45,935

## (4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期 末 残 高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2025年10月期	7,434	△6,899	△510	5,878
2025年4月期	11,476	△9,361	△2,410	5,853

2. 2026年4月期の運用状況の予想（2025年11月1日～2026年4月30日）及び2026年10月期の運用状況の予想（2026年5月1日～2026年10月31日）

（％表示は対前期増減率）

	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
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2026年4月期	6,077	1.7	2,983	1.9	2,481	0.3	2,480	0.3	1,300	-
2026年10月期	6,012	△1.1	2,971	△0.4	2,434	△1.9	2,433	△1.9	1,275	-

（参考）1口当たり予想当期純利益（予想当期純利益÷予想期末投資口数）

2026年4月期：予想期末発行済投資口の総口数 1,907,440口

1口当たり予想当期純利益 1,300円

2026年10月期：予想期末発行済投資口の総口数 1,907,440口

1口当たり予想当期純利益 1,275円

※ その他

（1）会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

（2）発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）

2025年10月期	1,907,440口	2025年4月期	1,907,440口
2025年10月期	一口	2025年4月期	一口

② 期末自己投資口数

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、23ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述等は、投資法人みらい（以下「本投資法人」といいます。）が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金及び利益超過分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、後記4ページ「2026年4月期及び2026年10月期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。

以 上