

2025年4月期 決算短信（REIT）

2025年6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
TEL 03-6632-5960

有価証券報告書提出予定日 2025年7月29日 分配金支払開始予定日 2025年7月8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4月期の運用、資産の状況（2024年11月1日～2025年4月30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4月期	8,419	35.8	2,984	7.5	2,573	7.2	2,572	7.3
2024年10月期	6,201	5.3	2,776	4.4	2,400	5.6	2,397	6.8

	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4月期	1,348	2.9	1.4	30.6
2024年10月期	1,257	2.8	1.3	38.7

(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（2024年10月期 1,907,440口、2025年4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4月期	1,357	2,588	-	-	100.6	3.0
2024年10月期	1,257	2,397	-	-	100.0	2.8

(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4月期	188,410	87,618	46.5	45,935
2024年10月期	188,227	87,246	46.4	45,740

(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4月期	11,476	△9,361	△2,410	5,853
2024年10月期	3,708	△668	△2,206	6,148

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

(%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
2025年10月期	5,855	△30.5	2,761	△7.5	2,310	△10.2	2,309	△10.2	1,210	—
2026年 4 月期	5,753	△1.7	2,888	4.6	2,404	4.1	2,403	4.1	1,260	—

(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)

2025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 1,210円

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 1,260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)
- ② 期末自己投資口数

2025年 4 月期	1,907,440口	2024年10月期	1,907,440口
2025年 4 月期	一口	2024年10月期	一口

(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「2025年10月期及び2026年 4 月期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。