

2025年10月24日

各位

不動産投資信託証券発行者名  
投資法人みらい  
代表者名 執行役員 菅沼通夫  
(コード番号:3476)  
資産運用会社名  
三井物産・イデラパートナーズ株式会社  
代表者名 代表取締役社長 菅沼通夫  
問合せ先 取締役 CFO 兼業務部長 上田晋寛  
TEL: 03-6632-5960

### 2025年10月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ

投資法人みらい（以下「本投資法人」といいます。）は、2025年6月16日付「2025年4月期 決算短信（REIT）」で公表した2025年10月期（第19期：2025年5月1日～2025年10月31日）の運用状況及び分配金の予想について、下記のとおり修正しましたのでお知らせします。

#### 記

#### 1. 修正の内容

2025年10月期（第19期：2025年5月1日～2025年10月31日）の修正

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 を含む)	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)	5,855	2,761	2,310	2,309	1,210	1,210	-
今回修正予想 (B)	5,956	2,875	2,420	2,419	1,273	1,273	-
増減額 (B-A)	101	113	110	110	63	63	-
増減率	1.7%	4.1%	4.8%	4.8%	5.2%	5.2%	-

(参考)

2025年10月期：予想期末発行済投資口数 1,907,440口(※) 1口当たり予想当期純利益 1,268円

※ 詳細は別紙「2025年10月期の運用状況の見通しの前提条件」記載の「発行済投資口総数」欄をご参照ください。

(注1) かかる予想数値は別紙「2025年10月期の運用状況の見通しの前提条件」記載の前提条件の下に算出した本日時点のものであり、今後の不動産等の追加取得又は売却、不動産市場等の推移、金利の動向、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、前提条件との間に差異が生じ、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（利益超過分配金は含まない）及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本予想は実際の業績や分配金の額を保証するものではありません。

(注2) 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。

(注3) 単位未満の数値は切り捨て、百分率は小数第2位を四捨五入して表示しています。以下同じです。

## 2. 修正及び公表の理由

本投資法人は、2025年6月17日付「第18期（2025年4月期）決算説明会資料」において発表した新中期経営計画2028「賢守×成長」の下、資本効率の改善及び分配金の安定成長を目指した取組みを推進しています。各アセットタイプのキャッシュフロー特性や市場環境に応じた投資戦略を個別に実行し、ポートフォリオの収益力向上を図りながら、さらに、アップサイド余地を拡大し顕在化させることで、上昇する金利コストやインフレ圧力を上回るアセットリターンの獲得を目指す中、2025年9月19日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ（東京衛生学園専門学校）」で公表した物件譲渡に続き、2025年10月17日付で公表した「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ（MI府中テクニカルセンター）」に記載の新たな物件取得（以下「本取得」といいます。）を決定しています（注）。

本取得の決定をもって本物件入替の内容が確定したことから、物件入替の効果、原状回復費収入、修繕工事内容の見直し及び変動賃料ホテルの運営状況等を反映してポートフォリオの不動産賃貸事業損益の予想を見直しました。その結果、2025年6月16日付「2025年4月期 決算短信（REIT）」にて公表した2025年10月期の運用状況の見通しの前提条件が変動したことから、修正後の運用状況及び分配金の予想をお知らせするものです。なお、本物件入替による2026年4月期（第20期）の運用状況への影響は軽微であり、予想の変更はありません。

（注）「東京衛生学園専門学校」譲渡と「MI府中テクニカルセンター」取得を合わせて「本物件入替」ということがあります。

以 上

※投資法人のホームページアドレス：<https://3476.jp>

（参考プレスリリース等）

2025年9月19日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ（東京衛生学園専門学校）」

2025年10月17日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ（MI府中テクニカルセンター）」

<添付資料>

（別紙）2025年10月期の運用状況の見通しの前提条件

## 2025年10月期の運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件														
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>2025年10月期：2025年5月1日～2025年10月31日（184日）</li> </ul>														
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>本日現在本投資法人が保有している不動産及び不動産信託受益権（合計44物件）（以下「運用資産」といいます。）を前提としています。</li> <li>運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としています。</li> <li>実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。</li> </ul>														
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>本日現在の発行済投資口数1,907,440口を前提としています。</li> <li>2025年10月期末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。</li> </ul>														
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>本日現在の有利子負債総額94,000百万円のうち、2025年10月期中に返済期限が到来する1年内返済予定の長期借入金3,000百万円については、リファイナンスにより長期化することを前提としています。</li> <li>2025年10月期末時点における有利子負債残高は94,000百万円となることを見込んでいます。</li> <li>2025年10月期末時点における総資産LTV（有利子負債比率）は49%程度となる見込みです。</li> <li>総資産LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。  <math display="block">\text{総資産LTV (\%)} = \frac{\text{有利子負債総額}}{\text{総資産}} \times 100</math> </li> </ul>														
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>保有資産の賃貸事業収益については、本日現在において効力を有する賃貸借契約、不動産賃貸市場動向（空室率及び賃料水準等）及びテナントとの交渉状況等を勘案して算出しています。</li> <li>「東京衛生学園専門学校」を譲渡し、不動産等売却益を2025年10月期に50百万円見込んでいます。</li> </ul>														
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>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、過去の実績値や各物件の前所有者等より提供を受けた情報を勘案の上、費用の変動要素を反映して算出しています。</li> <li>一般的に、取得する資産の取得年度の固定資産税、都市計画税及び償却資産税（以下「固都税等」といいます。）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、当該精算金相当額は取得原価に算入されるため、取得日が属する期には費用計上されません。</li> <li>建物の修繕費は、建物状況調査報告書及び鑑定評価書の金額を勘案の上、本投資法人の資産運用会社である三井物産・イデラパートナーズ株式会社が計画した金額をもとに、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、予想しがた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、一般的に営業期間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、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる可能性があることにご留意ください。</li> <li>減価償却費は、付随費用等を含めて定額法により算出しています。</li> <li>賃貸事業費用の主な内訳は以下のとおりです。  <table style="margin-left: 40px;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">2025年10月期</td> </tr> <tr> <td>外注委託費：</td> <td style="text-align: right;">304百万円</td> </tr> <tr> <td>水道光熱費：</td> <td style="text-align: right;">536百万円</td> </tr> <tr> <td>公租公課：</td> <td style="text-align: right;">459百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費：</td> <td style="text-align: right;">145百万円</td> </tr> <tr> <td>その他賃貸事業費用：</td> <td style="text-align: right;">196百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費：</td> <td style="text-align: right;">771百万円</td> </tr> </table> </li> <li>その他営業費用（資産運用報酬、一般事務手数料等）として、2025年10月期に668百万円を見込んでいます。</li> </ul>	2025年10月期		外注委託費：	304百万円	水道光熱費：	536百万円	公租公課：	459百万円	修繕費：	145百万円	その他賃貸事業費用：	196百万円	減価償却費：	771百万円
2025年10月期															
外注委託費：	304百万円														
水道光熱費：	536百万円														
公租公課：	459百万円														
修繕費：	145百万円														
その他賃貸事業費用：	196百万円														
減価償却費：	771百万円														
営業外収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業外収益（預金利息等）として、2025年10月期に7百万円を見込んでいます。</li> </ul>														
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業外費用（支払利息その他借入関連費用）として、2025年10月期に462百万円を見込んでいます。</li> </ul>														
1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	<ul style="list-style-type: none"> <li>1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）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。</li> <li>2025年10月期においては、会計上の利益と税務上の所得との間に差異が生じる見込みであることから、法人税等の課税回避を目的として、当該差異相当額について、前期繰越利益の一部を当期純利益に加算した金額の分配を行うことを前提としています。</li> <li>運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生、金利の変動等を含む種々の要因により、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は変動する可能性があります。</li> </ul>														
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>利益超過の分配については、現時点では行う予定はありません。</li> </ul>														
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>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施行されないことを前提としています。</li> </ul>														

項目	前提条件
	・ 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。