

2026年2月25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

### 変動賃料物件（ホテル）の運用状況についてのお知らせ（2026年1月）

投資法人みらい（以下「本投資法人」といいます。）が保有するホテルのうち、変動賃料物件（注）の2026年1月の運用状況を下記のとおりお知らせします。

本投資法人は、変動賃料物件のうちテナントから開示の同意を得られた物件について、継続的に運用状況の開示を行う方針です。

（注）直近の決算期における賃料収入に対する変動賃料の比率が20%以上の物件をいい、新規取得物件については直近の決算期と同期間における取得前の実績、賃貸借契約の変更（テナント変更を含む）が行われた物件については契約締結時の想定に基づき分類します。

## 記

### 1. 変動賃料物件全体の運用実績（注1）

物件名/項目		2026年1月	前年同月比	2026年4月期 累計/平均	前年同期比
スマイルホテル 5物件	客室稼働率（注2）	80%	97%	88%	100%
	ADR（注3）	7,535円	104%	9,387円	108%
	RevPAR（注4）	6,041円	101%	8,221円	108%
	売上高（注5）	147百万円	102%	586百万円	108%

（注1）記載の数値は監査等の手続きを経ていないため、正確性・完全性を保証できるものではありません。

また、今後提出する有価証券報告書等の資料に記載の数値と一致しない場合があります。以下同じです。

（注2）客室稼働率：対象期間の販売客室数を同期間の販売可能客室数で除した数値をいいます。なお、客室稼働率については、小数点以下第一位を四捨五入して記載しています。

（注3）ADR（Average Daily Rate＝平均客室販売単価）：一定期間の宿泊部門売上高合計を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。なお、ADRについては小数点以下第一位を切り捨てて記載しています。

（注4）RevPAR（Revenue Per Available Room＝販売可能客室当たり宿泊部門売上）：一定期間の宿泊部門売上合計を同期間の販売可能客室数合計で除した値をいいます。なお、RevPARについては小数点以下第一位を切り捨てて記載しています。

（注5）売上高については百万円未満を切り捨てて記載しています。

## 2. 個別物件の運用実績

物件名/項目		2026年1月	前年同月比	2026年4月期 累計/平均	前年同期比
スマイルホテル 大阪天王寺	客室稼働率	61%	82%	70%	85%
	ADR	6,299円	88%	8,031円	99%
	RevPAR	3,857円	72%	5,587円	84%
	売上高	15百万円	72%	66百万円	83%
スマイルホテル 京都烏丸五条	客室稼働率	72%	103%	87%	110%
	ADR	5,789円	95%	10,574円	102%
	RevPAR	4,167円	97%	9,164円	112%
	売上高	15百万円	99%	95百万円	112%
スマイルホテル 那覇シティ リゾート	客室稼働率	84%	99%	90%	103%
	ADR	7,841円	112%	8,258円	115%
	RevPAR	6,573円	111%	7,398円	119%
	売上高	55百万円	112%	183百万円	118%
スマイルホテル 博多駅前	客室稼働率	91%	93%	96%	98%
	ADR	10,004円	105%	13,028円	106%
	RevPAR	9,074円	97%	12,541円	104%
	売上高	34百万円	97%	140百万円	104%
スマイルホテル 名古屋栄	客室稼働率	88%	108%	94%	104%
	ADR	6,794円	111%	8,046円	111%
	RevPAR	6,001円	120%	7,532円	116%
	売上高	27百万円	119%	101百万円	116%

(注) 本投資法人の保有物件には表記載の物件以外に変動賃料を導入している物件が含まれていますが、いずれも変動賃料の比率が20%未満であるため開示の対象としていません。

## 3. 特記事項

スマイルホテル大阪天王寺においては、中国の航空会社による中国-日本路線の減便の影響が前月に続き見られました。その一方で、変動賃料物件全体では RevPAR 及び売上高はいずれも前年同期比でプラス推移しており、ホテルポートフォリオ全体としては堅調に推移しています。

以上

※本投資法人のホームページアドレス：<https://3476.jp>