

2026年3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2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2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2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）	90%	99%	88%	100%
	ADR（注3）	9,239円	105%	9,352円	107%
	RevPAR（注4）	8,294円	105%	8,238円	107%
	売上高（注5）	181百万円	106%	767百万円	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2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	67%	76%	69%	83%
	ADR	6,181円	84%	7,614円	96%
	RevPAR	4,114円	63%	5,244円	79%
	売上高	14百万円	64%	80百万円	79%
スマイルホテル 京都烏丸五条	客室稼働率	88%	109%	87%	110%
	ADR	6,008円	97%	9,493円	101%
	RevPAR	5,305円	106%	8,263円	111%
	売上高	17百万円	108%	113百万円	112%
スマイルホテル 那覇シティ リゾート	客室稼働率	96%	106%	91%	104%
	ADR	11,198円	117%	8,982円	116%
	RevPAR	10,782円	124%	8,187円	120%
	売上高	77百万円	123%	261百万円	120%
スマイルホテル 博多駅前	客室稼働率	99%	100%	97%	99%
	ADR	12,279円	96%	12,849円	103%
	RevPAR	12,179円	96%	12,456円	102%
	売上高	42百万円	99%	182百万円	103%
スマイルホテル 名古屋栄	客室稼働率	93%	102%	93%	104%
	ADR	7,546円	110%	7,930円	111%
	RevPAR	7,012円	113%	7,411円	115%
	売上高	28百万円	113%	129百万円	115%

(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は中国から日本への渡航自粛の影響等を受けましたが、その他の物件の運営状況は堅調に推移しており、5物件全体の2026年4月期累計/平均はすべての指標において前年同期を上回る結果となりました。特にスマイルホテル那覇シティリゾートでは旺盛な国内旅行需要を着実に取り込み、2月単月のRevPARは本投資法人による運用開始後初めて10,000円を突破しました。

以 上

※本投資法人のホームページアドレス：<https://3476.jp>