

2026年4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

### 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3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3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3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）	93%	103%	89%	101%
	ADR（注3）	9,769円	111%	9,441円	108%
	RevPAR（注4）	9,090円	114%	8,413円	109%
	売上高（注5）	218百万円	115%	986百万円	109%

（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3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	79%	91%	71%	84%
	ADR	7,053円	89%	7,485円	94%
	RevPAR	5,592円	81%	5,315円	80%
	売上高	22百万円	82%	103百万円	79%
スマイルホテル 京都烏丸五条	客室稼働率	97%	114%	89%	111%
	ADR	11,788円	109%	10,004円	103%
	RevPAR	11,376円	125%	8,902円	114%
	売上高	40百万円	125%	153百万円	115%
スマイルホテル 那覇シティ リゾート	客室稼働率	94%	105%	92%	104%
	ADR	8,993円	114%	8,985円	115%
	RevPAR	8,467円	119%	8,245円	120%
	売上高	70百万円	120%	331百万円	120%
スマイルホテル 博多駅前	客室稼働率	100%	102%	98%	99%
	ADR	12,658円	109%	12,809円	104%
	RevPAR	12,620円	110%	12,490円	104%
	売上高	47百万円	111%	229百万円	104%
スマイルホテル 名古屋栄	客室稼働率	95%	103%	94%	104%
	ADR	8,900円	127%	8,132円	114%
	RevPAR	8,469円	131%	7,628円	119%
	売上高	38百万円	130%	168百万円	118%

(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

3月は、春休みや桜の開花等により国内及びインバウンド双方の観光需要が高まり、5物件合計の運用状況は極めて良好な結果となりました。中国から日本への渡航自粛の影響が見られていたスマイルホテル大阪天王寺においても旺盛な国内需要を取り込み、稼働率は前年同月比91%と引き続きマイナス圏に留まるものの、低下幅は改善しており底打ちの兆しが見られました。

以上

※本投資法人のホームページアドレス：<https://3476.jp>