

2026年5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4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4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4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%	99%	90%	101%
	ADR（注3）	10,090円	103%	9,552円	107%
	RevPAR（注4）	9,371円	102%	8,572円	108%
	売上高（注5）	215百万円	102%	1,202百万円	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4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	84%	92%	73%	86%
	ADR	7,234円	71%	7,438円	89%
	RevPAR	6,065円	65%	5,439円	77%
	売上高	23百万円	66%	127百万円	76%
スマイルホテル 京都烏丸五条	客室稼働率	99%	102%	91%	109%
	ADR	13,701円	93%	10,671円	100%
	RevPAR	13,498円	95%	9,664円	109%
	売上高	46百万円	96%	199百万円	110%
スマイルホテル 那覇シティ リゾート	客室稼働率	90%	102%	92%	104%
	ADR	8,805円	124%	8,955円	117%
	RevPAR	7,943円	126%	8,195円	121%
	売上高	61百万円	119%	393百万円	120%
スマイルホテル 博多駅前	客室稼働率	100%	101%	98%	100%
	ADR	14,004円	119%	13,011円	107%
	RevPAR	13,984円	121%	12,738円	106%
	売上高	50百万円	120%	280百万円	107%
スマイルホテル 名古屋栄	客室稼働率	95%	98%	94%	103%
	ADR	7,973円	101%	8,105円	112%
	RevPAR	7,567円	99%	7,618円	115%
	売上高	33百万円	99%	201百万円	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

4月の運用実績は、安定したインバウンド需要及び国内需要により、主にスマイルホテル那覇シティリゾート及びスマイルホテル博多駅前が堅調に推移しました。中国から日本への渡航自粛の影響が継続した逆風下においても、5物件合計の2026年4月期累計/平均実績はすべての指標で前年同期を上回り、足元のホテルセクターの底堅さが裏付けられる結果となりました。

以上

※本投資法人のホームページアドレス：<https://3476.jp>