

2025年12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（2025年11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2025年11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		2025年11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%	102%	93%	102%
	ADR（注3）	11,206円	112%	11,206円	112%
	RevPAR（注4）	10,440円	114%	10,440円	114%
	売上高（注5）	240百万円	114%	240百万円	114%

（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		2025年11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	80%	90%	80%	90%
	ADR	9,084円	108%	9,084円	108%
	RevPAR	7,262円	97%	7,262円	97%
	売上高	27百万円	95%	27百万円	95%
スマイルホテル 京都烏丸五条	客室稼働率	97%	107%	97%	107%
	ADR	16,203円	111%	16,203円	111%
	RevPAR	15,763円	119%	15,763円	119%
	売上高	53百万円	118%	53百万円	118%
スマイルホテル 那覇シティ リゾート	客室稼働率	94%	107%	94%	107%
	ADR	8,705円	118%	8,705円	118%
	RevPAR	8,172円	126%	8,172円	126%
	売上高	65百万円	126%	65百万円	126%
スマイルホテル 博多駅前	客室稼働率	99%	102%	99%	102%
	ADR	15,422円	108%	15,422円	108%
	RevPAR	15,261円	110%	15,261円	110%
	売上高	55百万円	109%	55百万円	109%
スマイルホテル 名古屋栄	客室稼働率	96%	101%	96%	101%
	ADR	9,188円	113%	9,188円	113%
	RevPAR	8,787円	114%	8,787円	114%
	売上高	38百万円	114%	38百万円	114%

(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

11月は、スマイルホテル大阪天王寺では日中関係悪化による減速が懸念されていたものの、若干の落ち込みにとどまり、その他の4物件においては旺盛な秋の行楽シーズン需要が追い風となり高い運用実績を維持しました。その結果、5物件全体の運用実績は、全指標において前年同月を上回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>