

2026年1月23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12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12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12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%	102%	91%	102%
	ADR（注3）	9,212円	104%	10,212円	108%
	RevPAR（注4）	8,255円	106%	9,330円	111%
	売上高（注5）	199百万円	106%	439百万円	111%

（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12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	68%	82%	74%	86%
	ADR	8,393円	97%	8,761円	103%
	RevPAR	5,697円	80%	6,467円	88%
	売上高	22百万円	79%	50百万円	87%
スマイルホテル 京都烏丸五条	客室稼働率	91%	120%	94%	113%
	ADR	8,537円	90%	12,434円	102%
	RevPAR	7,774円	108%	11,703円	115%
	売上高	27百万円	110%	80百万円	115%
スマイルホテル 那覇シティ リゾート	客室稼働率	91%	105%	93%	106%
	ADR	8,195円	114%	8,450円	116%
	RevPAR	7,473円	119%	7,817円	122%
	売上高	62百万円	118%	128百万円	122%
スマイルホテル 博多駅前	客室稼働率	99%	100%	99%	101%
	ADR	13,481円	102%	14,435円	105%
	RevPAR	13,375円	102%	14,302円	106%
	売上高	50百万円	103%	105百万円	106%
スマイルホテル 名古屋栄	客室稼働率	97%	103%	96%	102%
	ADR	8,095円	112%	8,629円	112%
	RevPAR	7,848円	116%	8,310円	115%
	売上高	35百万円	116%	73百万円	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では中国の航空会社による中国-日本路線の減便による影響が見られました。一方、12月はホテルの運営状況が低調になりやすい時期であるにもかかわらず、高稼働を維持したその他の物件が全体の実績を下支えし、5物件合計の運用実績は引き続き前年同月及び前年同期を上回る水準で推移しています。

以上

※本投資法人のホームページアドレス：<https://3476.jp>