2026 年 11 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 10 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 10 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）賃貸借契約において月次で変動賃料を収受しうる物件をいいます。

記

1. 変動賃料物件全体の運用実績（注 1）

物件名/項目		2026 年 10 月	前年同月比	2026 年 10 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）	94%	100%	86%	96%
	ADR（注 3）	11,171 円	108%	9,236 円	103%
	RevPAR（注 4）	10,524 円	108%	7,988 円	99%
	売上高（注 5）	249 百万円	107%	1,131 百万円	98%

（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 10 月	前年同月比	2026 年 10 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	88%	105%	74%	86%
	ADR	6,886 円	71%	6,199 円	67%
	RevPAR	6,076 円	74%	4,611 円	58%
	売上高	24 百万円	77%	111 百万円	59%
スマイルホテル 京都烏丸五条	客室稼働率	98%	102%	95%	107%
	ADR	16,329 円	119%	8,721 円	100%
	RevPAR	15,958 円	121%	8,289 円	107%
	売上高	55 百万円	121%	175 百万円	108%
スマイルホテル 那覇シティ リゾート	客室稼働率	91%	97%	78%	89%
	ADR	9,733 円	110%	9,480 円	110%
	RevPAR	8,827 円	107%	7,410 円	98%
	売上高	71 百万円	104%	354 百万円	95%
スマイルホテル 博多駅前	客室稼働率	100%	100%	99%	101%
	ADR	14,995 円	107%	12,602 円	111%
	RevPAR	14,934 円	108%	12,525 円	112%
	売上高	55 百万円	107%	279 百万円	112%
スマイルホテル 名古屋栄	客室稼働率	98%	101%	93%	102%
	ADR	9,524 円	126%	8,442 円	118%
	RevPAR	9,322 円	127%	7,861 円	120%
	売上高	42 百万円	127%	211 百万円	120%

（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、いずれも賃貸借契約上、月次で変動賃料を収受しないため開示の対象としていません。

3. 特記事項

10 月は、スマイルホテル大阪天王寺において中国における渡航自粛要請の影響が継続したものの、スマイルホテル京都烏丸五条では観光シーズンの需要を取り込み、スマイルホテル博多駅前ではインバウンド需要が継続しました。また、スマイルホテル名古屋栄においてもアジア競技大会による需要が継続したことから、ホテル・ポートフォリオ全体では好調に推移し、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