



2024年11月26日

各位

会社名 ロードスターキャピタル株式会社
代表者名 代表取締役社長 岩野 達志
(コード番号：3482 東証プライム市場)
問合わせ先 取締役最高財務責任者 川畑 拓也
(TEL. 03-6630-6690)

販売用不動産の取得完了に関するお知らせ

当社は、2024年11月12日に適時開示いたしました「販売用不動産の取得に関するお知らせ」につきまして、本日予定通り決済を完了いたしましたのでお知らせいたします。

■取得資産について

この度取得した不動産は、東京都目黒区所在の『ホテルミッドイン目黒駅前』、東京都台東区所在の『ホテルミッドイン蔵前駅前』、及び神奈川県川崎市所在の『ホテルミッドイン川崎駅前』の3件のホテルです。いずれも複数路線利用可能で東京圏のターミナル駅や新幹線停車駅への交通利便性に優れていること、また羽田空港からのアクセスにも恵まれていることから、東京エリアを訪れる国内外の観光客及びビジネス利用客双方の需要を見込める宿泊特化型ホテルです。

なお、ホテルミッドインとしての営業は2025年2月末をもって終了し、2025年3月以降はネストホテルジャパン株式会社（本社：東京都千代田区、代表取締役：河内 中、以下「ネストホテルジャパン」）がリブランドしたうえで営業を開始する予定です。



(ホテルミッドイン目黒駅前)



(ホテルミッドイン蔵前駅前)



(ホテルミッドイン川崎駅前)

(1) ホテルミッドイン目黒駅前

『ホテルミッドイン目黒駅前』は各線「目黒」駅から徒歩3分、目黒通り沿いの恵まれた立地に位置し、視認性にも優れたホテルです。「目黒」駅からは電車で「渋谷」駅まで5分、「品川」駅まで8分、「新宿」駅まで12分等、ターミナル駅へのアクセスに大変恵まれています。



| | |
|------|---|
| 建物名称 | ホテルミッドイン目黒駅前 |
| URL | https://www.midin.jp/meguro/ |
| 所在地 | 東京都目黒区下目黒一丁目2番19号 |
| 交通 | JR 山手線、東京メトロ南北線、都営三田線、東急目黒線「目黒」駅徒歩3分 |
| 敷地面積 | 202.31 m ² (公簿) |
| 延床面積 | 1,213.02 m ² (公簿) |
| 構造 | 鉄筋コンクリート造 10階建 |
| 客室数 | 65室 |
| 建築時期 | 2007年10月 |

(2) ホテルミッドイン蔵前駅前

『ホテルミッドイン蔵前駅前』は、蔵前二丁目の交差点に面し視認性に優れた築浅ホテルで、上野や浅草、秋葉原、東京スカイツリーといった観光名所へのアクセスが便利です。「秋葉原」駅周辺には大手企業の本社や支店、またイベント会場や研修施設等も多く所在しており、観光の他にビジネス出張の際の利用にも利便性の高いホテルです。



| | |
|------|---|
| 建物名称 | ホテルミッドイン蔵前駅前 |
| URL | https://www.midin.jp/kuramae/ |
| 所在地 | 東京都台東区蔵前三丁目1番1号 |
| 交通 | 都営浅草線「蔵前」駅直結、都営大江戸線「蔵前」駅徒歩6分、JR中央・総武線(各駅停車)「浅草橋」駅徒歩9分 |
| 敷地面積 | 162.75 m ² (公簿) |
| 延床面積 | 1,173.62 m ² (公簿) |
| 構造 | 鉄骨造 12階建 |
| 客室数 | 54室 |
| 建築時期 | 2020年6月 |

(3) ホテルミッドイン川崎駅前

『ホテルミッドイン川崎駅前』は、「川崎」駅から「横浜」駅へ8分、「品川」駅へ9分、「東京」駅へ17分、また「京急川崎」駅からは「羽田空港第1・第2ターミナル(京急)」駅まで17分と、新幹線も飛行機も便利なエリアに所在するホテルです。徒歩圏内には複合商業施設も点在しており、買い物や食事も気軽に楽しめます。



| | |
|------|---|
| 建物名称 | ホテルミッドイン川崎駅前 |
| URL | https://www.midin.jp/kawasaki/ |
| 所在地 | 神奈川県川崎市川崎区砂子二丁目7番7号 |
| 交通 | JR 東海道線・京浜東北線・南武線「川崎」駅徒歩7分、京浜急行本線・大師線「京急川崎」駅徒歩7分 |
| 敷地面積 | 314.03 m ² (公簿) |
| 延床面積 | 2,126.92 m ² (公簿) |
| 構造 | 鉄骨造 地下1階付11階建 |
| 客室数 | 36室 |
| 建築時期 | 1992年1月 |

■国内のホテルマーケット並びに本取引について

2022年春からの歴史的な円安等を背景に、海外から日本への観光・宿泊ニーズは非常に高い状態が継続しており、2024年10月の訪日外客数は331万人超となり、9か月連続で同月過去最高を記録しました(※1)(※2)。また、外国人延べ宿泊者数も2024年9月は1,193万人泊と、コロナ禍前の2019年同月で比べても+44.4%となっております。2024年8月時点の外国人の宿泊先を地域別にみると、東京都が448万人泊超(全国1位)、神奈川県が29万人泊超(全国9位)であり、上位10都道府県で全体の86%を占める状況となっております(※3)。

東京都及び神奈川県のビジネスホテルについて客室稼働率を確認すると、2024年8月時点で79%台を記録する(※3)など、事実上の受け入れ上限とされる8割~9割に近づいており、このエリアのビジネスホテルは宿泊需要が逼迫していることが表れております。一方で、近年の土地価格や建築資材、人件費等を含む開発コストの高騰を背景として2024年はビジネスホテルの新規供給が鈍化していることから、今後も宿泊の需給バランスは需要が勝ること、またそれに伴い客室単価がさらに上昇していくことが見込まれます。

こうした状況から、既存ホテルの売買マーケットにおいては今後も厳しい取得環境が継続すると当社は推測しており、特に海外からの玄関口に近いエリアで幅広いインバウンドの取り込みを期待できるホテルもまた希少性が高く、今回の3件は当社の成長を支える資産となると判断いたしました。

当社は、国内外の多くの方にご利用いただけるよう、運営会社のネストホテルジャパンとともにホテルの成長並びに資産価値向上を目指してまいります。

(※1) 出典：日本政府観光局「訪日外客数（2024年10月推計値）」（2024年11月20日発表）

https://www.jnto.go.jp/news/_files/20241120_1615.pdf

(※2) 出典：日本政府観光局「訪日外客数（2024年9月推計値）」（2024年10月16日発表）

https://www.jnto.go.jp/news/_files/20241016_1615.pdf

(※3) 出典：国土交通省観光庁「宿泊旅行統計調査（2024年8月・第2次速報、2024年9月・第1次速報）」（2024年10月31日発表）

<https://www.mlit.go.jp/kankocho/content/001840260.pdf>

■ロードスターキャピタルについて

<https://www.loadstarcapital.com/>

【会社概要】

| | |
|-----------|---|
| 名称 | ロードスターキャピタル株式会社 |
| 代表者 | 代表取締役社長 岩野 達志 |
| 資本金 | 14 億円（資本準備金とあわせて 27 億円） |
| 設立 | 2012 年 3 月 |
| グループ事業内容 | コーポレートファンディング事業、アセットマネジメント事業、クラウドファンディング事業 |
| グループ免許・登録 | ▼ロードスターキャピタル 第二種金融商品取引業 関東財務局長（金商）第 2660 号、宅地建物取引業 東京都知事（3）第 94272 号 ▼ロードスターインベストメンツ 投資運用業、第二種金融商品取引業、投資助言・代理業 関東財務局長（金商）第 3260 号、総合不動産投資顧問業 国土交通大臣 総合 -第 164 号、宅地建物取引業 東京都知事（2）第 104014 号 ▼ロードスターファンディング 貸金業者登録番号 東京都知事（4）第 31574 号 |

以上