



2024年5月31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に関するお知らせ

当社は、2024年5月31日付で東京都新宿区に所在する販売用不動産『ホテルリブマックス新宿歌舞伎町』を取得いたしましたのでお知らせいたします。

### ■ 物件概要



(写真: ホテルリブマックス新宿歌舞伎町)

建物名称	ホテルリブマックス新宿歌舞伎町
所在地	東京都新宿区歌舞伎町二丁目33番3号
交通	西武新宿線「西武新宿」駅徒歩3分、東京メトロ副都心線・都営大江戸線「東新宿」駅徒歩5分、JR・私鉄・東京メトロ・都営各線「新宿」駅徒歩7分、他
敷地面積	482.51 m <sup>2</sup> (公簿)
延床面積	2,507.43 m <sup>2</sup> (公簿)
構造	鉄骨造 12階建
ホテル部分 客室数	137室
建築時期	2019年8月

### ■ 『ホテルリブマックス新宿歌舞伎町』について

『ホテルリブマックス新宿歌舞伎町』(以下「本物件」)は、都心5区の東京都新宿区に

所在するビジネスホテル兼店舗です。

交通アクセスは、乗り入れ路線数や乗降客数の多さから「世界のターミナル」ともいわれる新宿駅の他に、最寄りの西武新宿線「西武新宿」駅、東京メトロ副都心線、都営大江戸線「東新宿」駅、さらには JR 中央・総武線（各駅停車）「大久保」駅、JR 山手線「新大久保」駅、東京メトロ丸ノ内線・副都心線、都営新宿線「新宿三丁目」駅、都営大江戸線「新宿西口」駅等、計 7 駅 12 路線が利用可能であり、交通利便性に優れております。

## ■周辺エリアについて

本物件が立地する新宿エリアには交通施設や商業・業務施設、娯楽施設等が高密度に集積しており、東口・西口・歌舞伎町・南口等、それぞれのエリアが特徴ある街として発達し、通勤者、買い物客、観光客等、多くの日本人及び訪日外国人が訪れています。2020 年には JR 新宿駅構内の東西自由通路が開通したことや、今後西口や南口を中心に再整備が予定されていること、また 2035 年には線路上空において新たな東西往来の確保が予定されている（※1）こと等から、将来的に新宿駅周辺の東西の歩行者の回遊性や来街者の利便性は益々向上していくことが期待されています。

歌舞伎町エリアにおいては、2023 年春に日本最大級のエンターテインメント施設が開業したことにより、国内屈指の繁華街に新たな客層及び旅行客が訪れるようになりました。さらに、新宿区が様々な団体と一体となって、誰もが安心して楽しめる「エンターテインメントシティ・歌舞伎町」を実現するための取り組みを行う（※2）等、エリアマネジメントも積極的に行われ、当該エリアは都市観光拠点に向けて変貌を遂げつつあります。

## ■国内のホテルマーケットについて

我が国のホテル業界は 2023 年以降、新型コロナウイルス感染症の 5 類への移行を契機とした人の往来の再開により、目覚ましく回復してきております。また円安の進行を背景に訪日外国人が増加しており、2024 年 4 月の訪日外国人数はコロナ禍前の 2019 年同月比 4.0%増の 304 万人超（※3）となり、それに伴い訪日外国人の多い地域においては客室稼働率並びに客室単価が大幅に上昇するなど、宿泊需要が緊迫しております。

当社は、早い段階よりホテルに関する情報収集を重ね、2022 年 6 月に『チサン ホテル 横浜伊勢佐木町』の開業、続いて同年 7 月に『ネストホテル東京半蔵門』の取得、2023 年 1 月に『赤坂パロスビル』の取得を行いました。その結果、いずれのホテルにおいても国内

外の観光客の宿泊需要の取り込みに成功し、特に『ネストホテル東京半蔵門』の賃料収入は取得時の想定を大幅に上回っております。さらに当社グループは近年のインフレ社会及び日本を取り巻く環境に対応するため、本年も優良な宿泊施設の取得に積極的に取り組んでおり、7月には株式会社ひらまつが運営するリゾートホテル6件を取得予定であります。

この度取得した本物件は、新宿エリアに訪れる旅行者及びビジネス利用客双方の需要を見込めること、建物が2019年竣工で築浅であること等から、近隣エリアの中でも競争力を有し、当社の成長を支える資産であると判断いたしました。

当社は今後も不動産領域における信頼関係や情報収集力、迅速性等の強みを生かし、資産の取得を通して長期的な成長を目指してまいります。

(※1) 出典：東京都都市整備局「新宿グランドターミナルへの再編 新宿駅直近地区土地区画整理事業 事業計画を決定！人中心のまち「新宿」の形成にむけて」（2021年7月7日発表）

<https://www.metro.tokyo.lg.jp/tosei/hodohappyo/press/2021/07/07/08.html>

(※2) 出典：新宿区「令和6年第1回区議会定例会 新宿区長定例記者会見資料」（令和6年2月2日発表）

<https://www.city.shinjuku.lg.jp/content/000389002.pdf>

(※3) 出典：日本政府観光局（JNTO）「訪日外客数（2024年4月推計値）」（2024年5月15日発表）

[https://www.jnto.go.jp/statistics/data/20240515\\_monthly.pdf](https://www.jnto.go.jp/statistics/data/20240515_monthly.pdf)

## ■ロードスターキャピタルについて

<https://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
事業内容	コーポレートファンディング事業
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
免許・登録	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

以上