



2023年1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

2022年10月26日に適時開示いたしましたとおり、当社はこの度、販売用不動産として東京都港区所在の『赤坂パロスビル』を取得いたしましたのでお知らせいたします。

■取得資産およびロケーションの優位性について

『赤坂パロスビル』は都心3区の東京都港区に所在し、東京メトロ千代田線「赤坂」駅や東京メトロ銀座線・南北線「溜池山王」駅等、4駅4路線利用可能な交通利便性に優れたホテル兼店舗です。

本物件が立地する赤坂エリアは、国会議事堂や官公庁が立ち並ぶ永田町・霞ヶ関地区や、国際ビジネス拠点へと進化を続ける虎ノ門・溜池山王地区、多様な機能をあわせもった六本木地区等に隣接しています。周辺には神社や文化施設、大使館、観光スポット、飲食店も多く所在することから、古くから都内屈指のビジネス・商業・観光エリアとして、多くの日本人及び訪日外国人が訪れ、多様で活気に溢れた街並みを形成しています。

本物件は上記の通りの恵まれた立地特性に加え、赤坂通りと赤坂みすじ通りに面して立地し視認性・繁華性が高いこと、また2019年に大規模なリニューアル工事が施され建物の維持管理状態が良好なことから、高い競争力を有する物件であります。

今後当社がさらなるリニューアルを行なったうえで、新しいホテルオペレーターを誘致することで、本物件の持つ可能性をこれまで以上に引き出し、物件価値を一層向上させていくことが可能であると判断致しました。



(写真：赤坂パロスビル)

【物件概要】

建物名称	赤坂パロスビル
所在地	東京都港区赤坂二丁目 14 番 34 号 (住居表示)
交通	東京メトロ千代田線「赤坂」駅徒歩 1 分、東京メトロ丸ノ内線・千代田線「国会議事堂前」駅徒歩 5 分、東京メトロ銀座線・南北線「溜池山王」駅から徒歩 6 分、東京メトロ銀座線・丸ノ内線「赤坂見附」駅徒歩 6 分
敷地面積	540.01 m ²
延床面積	3117.17 m ²
構造	鉄筋コンクリート造 地下 1 階付 6 階建
建築時期	1977 年 8 月

■ 国内のホテル業界について

我が国のホテル業界は 2020 年春以降、新型コロナウイルス感染症やその変異型の流行等によって苦境に陥りましたが、昨年 6 月の入国者数の上限緩和や外国人観光客の受入れ再開により次第に人の往来が活発化してまいりました。さらに昨年 10 月以降の全国旅行支援や水際対策の大幅緩和等により、2022 年 12 月の訪日外客数は推計で 137 万人と同年 9 月の 20 万 6,600 人から約 6.6 倍に増加（※1）し、ホテルの稼働も急回復しつつあります。

当社では、人の往来の再開に伴って宿泊需要が活性化することを予測し、早い段階から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』の取得を行いました。その結果、『チサン ホテル 横浜伊勢佐木町』並びに『ネストホテル東京半蔵門』は同年夏以降の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。

尚、2022 年下半期に見られた旅行客増加の背景には、全国旅行支援や季節的要因、歴史

的な円安もあったと考えられますが、全国旅行支援は2023年も延長され、為替も2023年1月時点で1ドル130円前後と円安状態が継続していること、また今春以降我が国でも新型コロナウイルス感染症の分類が引き下げられ社会が正常化に向けて進んでいくとみられることより、今後も人の往来は回復基調を維持していくものと推測しております。

また当社では、2022年12月時点の訪日外客数が推計137万人となるなどインバウンド需要は急回復しつつあるものの2019年同月比では依然55%程度であること、さらに中国からの推計訪日客数に至っては2019年同月比でわずか約5%（※2）にとどまっており回復の余地が大きいことにも注目しております。

宿泊施設の客室稼働率をみても、中国からの入国がほぼ制限されていた2022年11月時点で既に55.8%（※3）となったことから、現在中国からの入国者に対して講じられている臨時的な水際措置が今後解除され、さらに日本国内においても新型コロナウイルス感染症関連の制限や対策が解除された際には、宿泊施設は逼迫の様相を呈し、客室稼働率並びに客室単価が大幅に上昇する可能性が高いと予見しております。

当社は今後も情報収集力並びに分析力を活かして不動産市況の先を読み、チャレンジ精神をもって事業活動に取り組むことで成長の機会をつかみ、収益力の向上を目指してまいります。

（※1・2）出典：日本政府観光局(JNTO)「訪日外客数（2022年12月および年間推計値）」（2023年1月18日）

https://www.jnto.go.jp/jpn/news/press_releases/20230118_monthly.pdf

（※3）出典：国土交通省観光庁「宿泊旅行統計調査（令和4年10月・第2次速報、令和4年11月・第1次速報）」

（令和4年12月26日）

<https://www.mlit.go.jp/kankocho/siryou/toukei/content/001578965.pdf>

以上