



2026年3月期 第2四半期 決算実績概況資料

2025年11月13日
株式会社西武ホールディングス(9024)
<https://www.seibuholdings.co.jp/>



エグゼクティブ・サマリー

2026年3月期
第2四半期
(中間期)決算

営業収益: 2,595億円(前年同期比 +73億円、予想比 +15億円)

営業利益: 313億円(前年同期比 △24億円、予想比+43億円)

- レジデンスの流動化や、インバウンド需要の取り込みなどにより、営業収益は対前年同期で増収
営業利益は、人件費等の費用増加により減益
期初予想比では営業収益および営業利益ともに上振れて進捗 → P.4-6
- 国内ホテル業(全体)のRevPARは前年同期比+12.4%、鉄道業の運輸収入は前年同期比+2.8% → P.26、30

2026年3月期
連結業績予想

期初予想から変更なし

- 国内ホテル業における宿泊需要や鉄道運輸収入は、下期も期初予想を上回って推移する見込み
- 一方、下期において上期からの費用の期ずれがあるほか、ハワイの渡航需要の鈍化や、マウナ ケア ビーチ ホテルの客室改装工事の遅延による開業の遅れが発生する見込み(工事全体は2026年春頃竣工予定)であること等を踏まえ、通期の連結業績予想は変更なし → P.8
- 品川プリンスホテルにおいて、2026年度より段階的にメインタワー・アネックスタワーのバリューアップ投資を実施することを決定(投資総額 約220億円)。2棟のADRを約1.5倍※に引き上げる計画 ※2029年度目標 対 2024年度実績 → P.14
- 軽井沢プリンスホテルにおいて、既存コテージのリニューアルを実施予定(投資総額 約290億円)。「ヴィラ」タイプへのバリューアップを通じてADRを4倍以上※に引き上げる計画 ※2030年度目標 対 2024年度実績、投資対象となるコテージ(ヴィラ)のみ → P.15
- キャピタルリサイクル推進の要となる投資運用業のライセンス取得に向けて、想定していたよりも順調に手続き等が進んでおり、「西武ファンド」組成に向ても前進
将来的な品川エリアの再開発を念頭に置きつつ、「西武ファンド」への組み入れを想定している品川プリンスホテルの一部資産について、2026年5月を目途に流動化の対象とする範囲・手法等の具体的な検討を進める
- 国内外250ホテル体制の構築に向けて、アメリカ発のライフスタイルホテルブランド「エースホテル」を運営するAce Group Internationalの株式を取得 → P.16

長期戦略・
中期経営計画
の進捗

-
- 1 | 第2四半期決算概要** ----- P.4
 - 2 | 業績予想** ----- P.8
 - 3 | 長期戦略・中期経営計画の進捗状況** ----- P.12
 - 4 | 経営成績の詳細** ----- P.19
 - 5 | 補足資料** ----- P.33

第2四半期決算概要

- レジデンスの流動化や、インバウンド需要の取り込みなどにより、営業収益は対前年同期で增收
(営業収益は2.9%増の2,595億円)
[営業収益前期比:不動産事業+53億円、ホテル・レジャー事業+25億円、都市交通・沿線事業+15億円]
- 営業利益・経常利益は、人件費等の費用増加により減益
[営業利益前期比:不動産事業+29億円、ホテル・レジャー事業△37億円、都市交通・沿線事業△17億円]
- 親会社株主に帰属する中間純利益は、前期にNWコーポレーションの株式を追加取得したことによる負ののれん発生
益を計上したことなどにより、大幅に減益
- 営業収益および各段階利益は期初予想を上回り進捗

										(金額単位:億円)				
		2025/3期 2Q累計	2026/3期 2Q累計	対前年同期 (増減額・率)		2026/3期 2Q累計予想	対予想 (増減額)	2026/3期 2Q(7-9月)	対前年同期 (増減額)	2025/3期 期末	2026/3期 2Q末	対前期		
PL	営業収益	2,522	2,595	+ 73	+ 2.9%	2,580	+ 15	1,271	+ 3	BS	総資産	18,341	16,234	△ 2,106
	営業利益	337	313	△ 24	△ 7.3%	270	+ 43	128	△ 9		負債	12,669	10,785	△ 1,884
	償却前営業利益*	607	588	△ 18	△ 3.1%	550	+ 38	267	△ 6		純資産	5,671	5,449	△ 222
	経常利益	302	295	△ 6	△ 2.2%	250	+ 45	122	+ 16		自己資本	5,615	5,392	△ 223
	親会社株主に帰属 する中間純利益	770	198	△ 571	△ 74.2%	160	+ 38	64	△ 550		ネット有利子負債	3,842	5,593	+ 1,750
										自己資本比率	30.6%	33.2%	+ 2.6pt	

* 債却前営業利益は、営業利益に減価償却費及びのれん償却額を加えて算定しております。

セグメント別営業収益・営業利益(対前年同期)

■営業収益

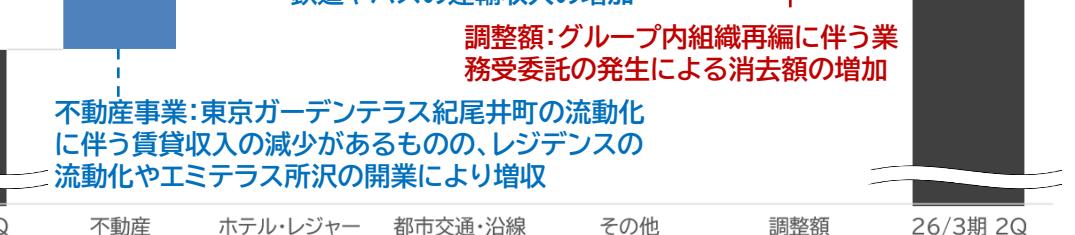
	2025/3期 2Q累計	2026/3期 2Q累計	対前年同期 (増減額・率)	
不動産事業	392	445	+ 53	+ 13.6%
ホテル・レジャー事業	1,180	1,205	+ 25	+ 2.2%
都市交通・沿線事業	762	778	+ 15	+ 2.1%
その他	307	330	+ 22	+ 7.4%
調整額	△ 120	△ 164	△ 44	—
連結数値	2,522	2,595	+ 73	+ 2.9%

■営業利益

	2025/3期 2Q累計	2026/3期 2Q累計	対前年同期 (増減額・率)	
不動産事業	58	87	+ 29	+ 49.9%
ホテル・レジャー事業	134	96	△ 37	△ 28.0%
都市交通・沿線事業	100	83	△ 17	△ 17.2%
その他	43	47	+ 4	+ 10.8%
調整額	0	△ 2	△ 3	—
連結数値	337	313	△ 24	△ 7.3%

(金額単位: 億円)

ホテル・レジャー事業: ザ・プリンスギャラリー 東京紀尾井町の運営形態変更やマウナ ケア ビーチ ホテル改装による減収があるも、国内ホテル業における売上の増加により増収



不動産事業: 東京ガーデンテラス紀尾井町の流動化に伴う賃貸収入の減少があるものの、レジデンスの流動化やエミテラス所沢の開業により増収

(金額単位: 億円)

不動産事業: グループ内不動産移転に伴う不動産取得税・登録免許税を計上も、増収および前期の一過性費用の減少により増益

(金額単位: 億円)



(金額単位: 億円)

セグメント別営業収益・営業利益(対予想)

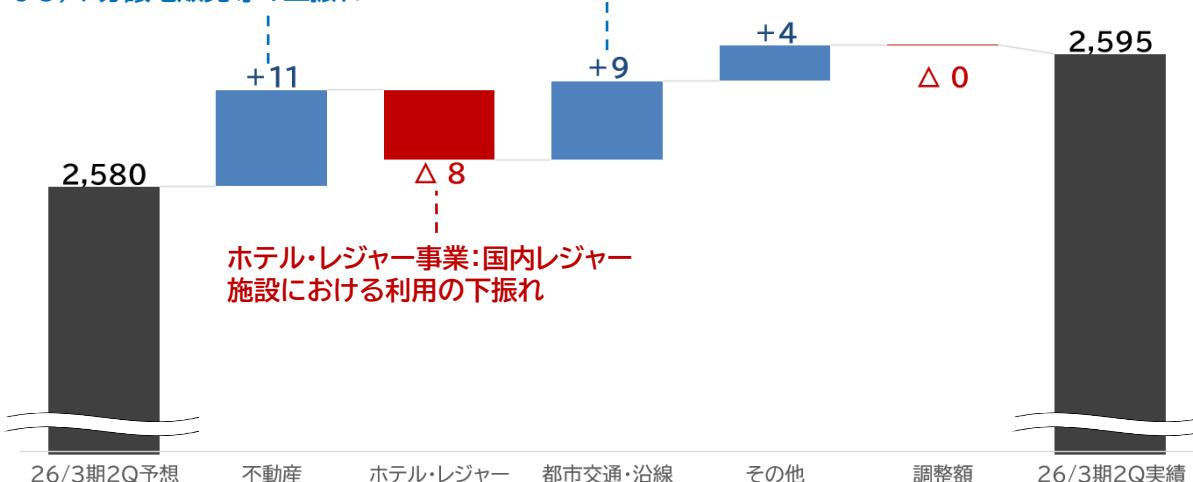
■営業収益

	2026/3期 2Q累計予想	2026/3期 2Q累計	対予想 (増減額・率)	(金額単位:億円)
不動産事業	434	445	+ 11 + 2.7%	
ホテル・レジャー事業	1,214	1,205	△ 8 △ 0.7%	
都市交通・沿線事業	768	778	+ 9 + 1.2%	
その他	326	330	+ 4 + 1.2%	
調整額	△ 164	△ 164	△ 0	-
連結数値	2,580	2,595	+ 15 + 0.6%	

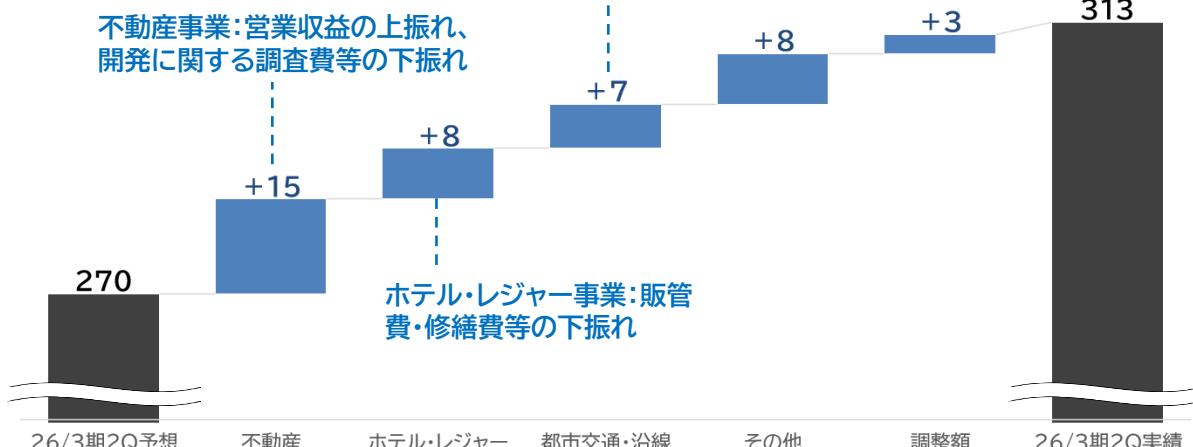
■営業利益

	2026/3期 2Q累計予想	2026/3期 2Q累計	対予想 (増減額・率)	(金額単位:億円)
不動産事業	72	87	+ 15 + 20.8%	
ホテル・レジャー事業	88	96	+ 8 + 9.4%	
都市交通・沿線事業	75	83	+ 7 + 10.1%	
その他	39	47	+ 8 + 20.4%	
調整額	△ 6	△ 2	+ 3	-
連結数値	270	313	+ 43 + 16.0%	

不動産事業:東京ガーデンテラス紀尾井町における受託料収入の計上方法変更(損益影響なし)や分譲地販売等の上振れ
都市交通・沿線事業:鉄道やバスの運輸収入の上振れ (金額単位:億円)



都市交通・沿線事業:営業収益の上振れ
不動産事業:営業収益の上振れ、開発に関する調査費等の下振れ (金額単位:億円)



-
- 1 | 第2四半期決算概要** P.4
 - 2 | 業績予想** P.8
 - 3 | 長期戦略・中期経営計画の進捗状況** P.12
 - 4 | 経営成績の詳細** P.19
 - 5 | 補足資料** P.33

連結業績予想・配当予想【2025年5月14日公表予想より変更なし】

- 上期業績は期初予想を上回って推移し、国内ホテル業における宿泊需要や鉄道運輸収入は、下期も期初予想を上回って推移する見込み
- 一方、下期において上期からの費用の期ずれがあるほか、ハワイの渡航需要の鈍化や、マウナ ケア ビーチ ホテルの客室改装工事の遅延による開業の遅れが発生する見込み(工事全体は2026年春頃竣工予定)であること等を踏まえ、通期の連結業績予想は変更なし
- 中間配当は1株当たり20.0円を配当、期末配当は1株当たり20.0円を予定

● 2026年3月期 通期予想

(金額単位: 億円)

	連結 対前期	不動産事業 対前期	ホテル・レジャー事業 対前期	都市交通・沿線事業 対前期	その他 対前期	調整額 対前期
PL	営業収益 5,110 △3,901	834 △3,971	2,523 +110	1,549 +22	538 +25	△ 335 △88
	営業利益 400 △2,527	83 △2,292	234 +47	78 △34	15 △5	△ 10 △241
	償却前営業利益※ 980 △2,491	175 △2,305	411 +74	316 △22	63 △2	12 △234
	経常利益 360 △2,516					
	親会社株主に帰属する 当期純利益 260 △2,321					

※ 債却前営業利益は、営業利益に減価償却費及びのれん償却額を加えて算定しております。

● セグメント別営業利益の期初予想に対する進捗及び見込

セグメント	上期実績	下期見込	通期見込
不動産事業	+15億円	予算並みの推移を見込む	予想比上振れ見込み
ホテル・レジャー事業	+8億円	国内ホテル業において宿泊収入の上振れを見込むものの、海外ホテル業の下振れ(ハワイの渡航需要の鈍化や、マウナ ケア ビーチ ホテルの客室改装工事の遅れ等による下振れ)により、予想比で下振れを見込む	予想比下振れ見込み
都市交通・沿線事業	+7億円	鉄道業において鉄道運輸収入の上振れを見込むものの、一部費用の期ずれ・上振れにより予想比で下振れを見込む	予想比やや上振れ見込み
その他	+8億円	西武ライオンズにおけるプロモーション費用の増加などにより、予想比で下振れを見込む	ほぼ予想並み

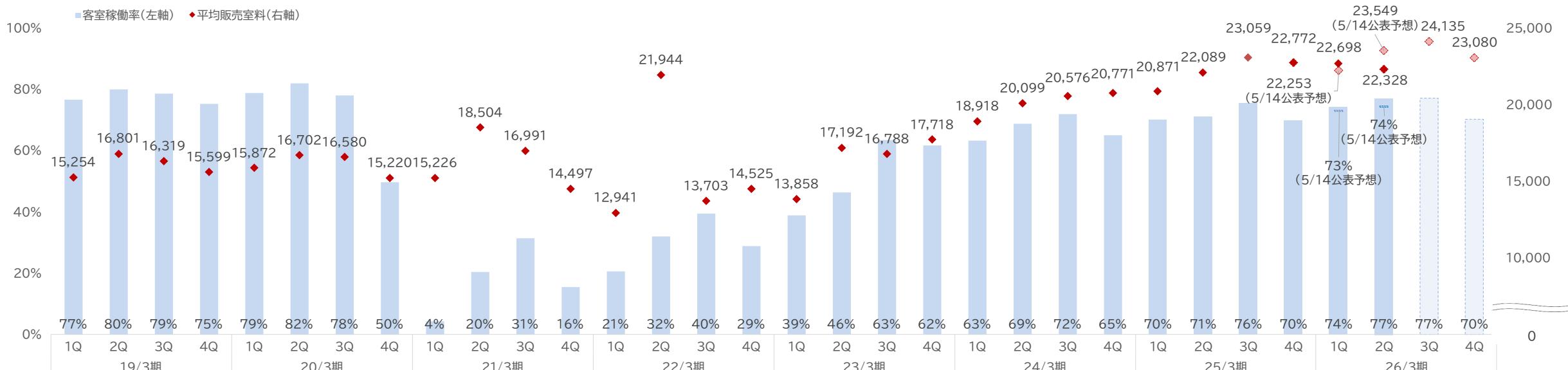
業績予想の前提（国内ホテル業）

■ 営業指標

	(RevPAR・平均販売室料:円)		
	2025/3期	2026/3期 (予想*)	対前期
RevPAR(円)	15,919	17,155	+7.8%
うち、保有・リース	16,852	17,711	+5.1%
平均販売室料(円)	22,221	23,272	+4.7%
うち、保有・リース	22,622	23,143	+2.3%
客室稼働率	71.6%	73.7%	+2.1pt
うち、保有・リース	74.5%	76.5%	+2.0pt

*2025年5月14日公表予想

■ 平均販売室料と客室稼働率の推移 (平均販売室料:円)



■ 足元の宿泊予約状況 ※2025年11月7日時点

- ✓ 2025年10月のRevPARは前年同期の115%(ADRは108%)、11月のRevPARは前年同期の110%程度(ADRは107%程度)で推移
- ✓ インバウンドの予約状況は、室料収入ベースで10月は前年同期の120%、11月も前年同期の120%程度で推移

業績予想の前提（鉄道業）

■輸送人員・旅客運輸収入予想

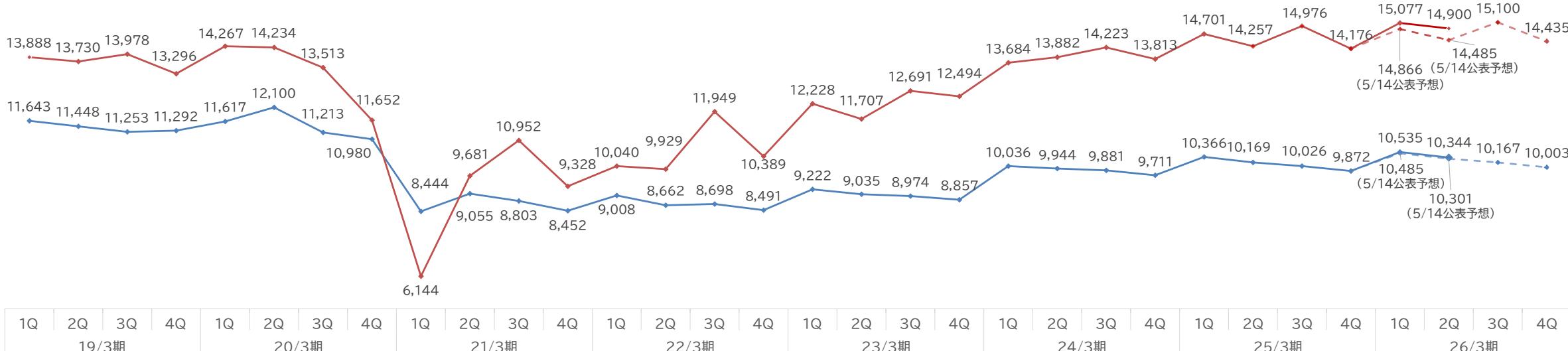
		2025/3期	2026/3期 (予想※)	対前期
輸送人員 (千人)	定期	355,907	359,956	+1.1%
	定期外	249,221	252,371	+1.3%
	計	605,128	612,327	+1.2%
旅客運輸収入 (百万円)	定期	40,434	40,958	+1.3%
	定期外	58,112	58,889	+1.3%
	計	98,547	99,847	+1.3%

※2025年5月14日公表予想

■旅客運輸収入の推移

(金額単位:百万円)

—定期 —定期外



■足元の改札通過人員(前年同期比)

2025年度	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月
定期	+2.0%	△0.1%	+4.0%	+2.3%	+1.6%	+4.0%	+1.8%
定期外	+1.7%	+2.1%	+3.8%	+4.4%	+6.4%	+1.8%	+1.1%
計	+1.9%	+1.0%	+3.9%	+3.3%	+4.2%	+2.9%	+1.5%

-
- 1 | 第2四半期決算概要** ----- P.4
 - 2 | 業績予想** ----- P.8
 - 3 | 長期戦略・中期経営計画の進捗状況** ----- P.12
 - 4 | 経営成績の詳細** ----- P.19
 - 5 | 補足資料** ----- P.33

長期戦略・中期経営計画の進捗 — キャピタルリサイクル（成長投資）

	現中期経営計画期間			次期中期経営計画以降
	2024年度	> 2025年度	> 2026年度	> 2027年度以降
都心 エリア	B-1地区 グランドプリンスホテル 新高輪 所在エリア B-2地区以降		都市計画手続き開始 (2025年6月) 都市計画手続きに向けた協議を関係機関と継続して実施	
	品川エリア			品川プリンスホテル バリューアップ投資の実施 (2026年度より段階的に改装を実施、2028年度完了予定) 引き続き、流動化の検討を継続
	芝公園エリア (現東京プリンスホテル)		芝公園を核とした街づくり構想に基づく再開発に向けた協議を継続して実施	
西武鉄道 沿線エリア	西武新宿・高田馬場エリア		次期中計期間中に本格着手(都市計画手続きの開始)を目指す	再開発本格着手予定
	その他沿線エリア	「西武本川越ペペ」の営業終了予定 (2026年1月13日)	西武鉄道沿線再開発<PePe再構築・新宿線連続立体交差事業後の土地活用>	 豊島園駅前賃貸住宅(2027年春頃竣工予定)
リゾート エリア	軽井沢エリア	「軽井沢千ヶ滝地区」の共同開発に向けて野村不動産(株)と基本協定書を締結(2024年4月) 晴山ゴルフコース リニューアルオープン(第1期)(2024年7月)		軽井沢プリンスホテル コテージ大規模リニューアル予定 (イースト:2027年5月開業、ウエスト:2028年春以降順次開業)
	富良野エリア		富良野エリア全体の位置づけを検討	
	箱根エリア	「箱根駒ヶ岳 芦ノソラ」 リニューアルオープン (2025年4月)		PVC※箱根開業予定 (2027年度以降開業目標) ※PVC: Prince Vacation Club (会員制リゾートホテル)
	日光エリア	旧日光プリンスホテルの開発		
その他 エリア		【ハワイ】マウナ ケア ビーチ ホテル改装 (2026年春頃竣工予定)		
物件取得 M&A		オフィス・レジデンス等5物件を取得、都内分譲マンション開発におけるJV参画 エクイティ投資1件を実施 (2024年度)	エクイティ投資5件を実施 (2025年度2Q)	投資規律を踏まえた新規物件の取得/取得物件のバリューアップの実施

NAVの
成長

資本
効率性の
向上

長期戦略・中期経営計画の進捗 — キャピタルリサイクル（流動化・体制構築）



品川プリンスホテルのバリューアップ投資

- 「ホテル・レジャー事業の収益性の向上」、「高輪エリア等の再開発期間中における利益創出力の強化」等を目的として、バリューアップ投資を実施
- 将来的な品川エリアの再開発を見据え、投資効果最大化の観点から、価値向上への貢献度が最も高いメインタワー・アネックスタワーの客室改装とクラブラウンジ等の設置を行い、ADRの引き上げを通じてNAVの向上を図る

※ 2026年に予定するサブブランド戦略(サブブランド別の提供価値)の策定に向け、現在制度設計中

※「西武ファンド」への組み入れを想定している品川プリンスホテルの一部資産について、2026年5月を目途に流動化の対象とする範囲・手法等の具体的な検討を進める

バリューアップ投資概要

投資内容

品川プリンスホテル計4棟のうち、以下2棟の全客室を改装、クラブラウンジなどを新設

※ 客室の大型化などにより、最大収容人員は増加予定

- メインタワー(1,727室→1,590室)
・クラブラウンジ新設など
- アネックスタワー(645室→631室)



投資総額 約220億円

IRRはホテル・レジャー事業のハードルレートを上回る計画

Before

主な指標*	2024年度実績
ADR	22,832円
RevPAR	19,388円

Target

主な指標*	2029年度
ADR	約 34,000円
RevPAR	約 29,000円

* 投資対象となるメインタワー・アネックスタワーのみ、サービス料込み

スケジュール

2026年度より段階的に改装を実施

- メインタワー : 2029年3月頃改装完了予定
- アネックスタワー : 2028年3月頃改装完了予定

軽井沢プリンスホテルのバリューアップ投資

- 軽井沢エリアの価値向上に向け、軽井沢プリンスホテルの既存コテージのリニューアルを実施

バリューアップ投資概要

投資内容

イーストエリア・ウエストエリアにある既存コテージをリニューアルし、1棟当たりの床面積を大きく、ゆったりできる空間を提供する「ヴィラ」へとバリューアップ

(コテージ数:233室 → ヴィラ数:124室)

スケジュール

- イーストエリア ヴィラ :2027年5月頃開業予定
- ウエストエリア ヴィラ :2028年春以降順次開業予定

投資総額 約290億円

IRRはホテル・レジャー事業のハードルレートを上回る計画

Before



ウエストエリアコテージ

Target



イーストエリアヴィライメージ 絶景ヴィライメージ
(坂茂氏設計)



主な指標※	2024年度実績
ADR	44,524円
RevPAR	30,307円

主な指標※	2030年度
ADR	約 205,000円
RevPAR	約 125,000円

※ 投資対象となるコテージ(ヴィラ)のみ、サービス料込み

長期戦略・中期経営計画の進捗 — ホテルネットワークの拡大

国内外250ホテル体制構築に向けた取り組み

- アメリカ発のライフスタイルホテルブランド「エースホテル」を運営するAce Group Internationalの株式を取得(9月) ※取得価額:最大9,000万ドル程度
 - ブランドラインナップの拡充により出店機会を拡大させるとともに、開発エリアを相互に補完し合うことで拡大スピードの向上を目指す



エースホテルシドニー ロビー



エースホテル京都 客室

2024年度以降開業済み・開業予定のホテル

2024年度

- Park Regis by Prince Dubai Islands(ドバイ)
- プリンス スマート イン名古屋栄(愛知)



プリンス スマート イン 名古屋栄
ロビーエリア

2025年度

- エースホテル事業取得(8ホテル)
- Prince Hotel Da Nang (ベトナム)
- 福岡プリンスホテル ももち浜(福岡)



Prince Hotel Da Nang
スーペリアルーム

2026年度以降

- Park Regis by Prince Menteng (インドネシア)
- Park Proxi El Hayat Sharm(エジプト)
- The Prince Akatoki Riverside Bangkok (タイ)
- エースホテル福岡(福岡)
- ホテル名称未定(タイ)



タイ(バンコク)で計画中のホテル
外観イメージ

長期戦略・中期経営計画の進捗 — 都市交通・沿線事業、その他

■ 都市交通・沿線事業

● 鉄道運賃改定関係

- 永続的な鉄道事業の運営、お客さまへの良質かつ快適なサービス提供のため、**鉄道旅客運賃の改定を予定**

- 改定実施予定期 : 2026年3月
- 改定率等 : 改定率10.7% 増収率8.4%

- 西武線沿線にお住まいのお子さまとそのご家族に、今まで以上に日々のくらしやおでかけを楽しんでいただきたいという思いから、鉄道旅客運賃の改定と合わせ**小児均一運賃を導入予定**

※ 現行運賃に鉄道駅バリアフリー料金を含めた場合の改定率・増収率

● 沿線価値向上に向けた取り組み

- ネットワークの充実・改善を図るため、**池袋線の「所沢駅」とJR武蔵野線の「新秋津駅」間の連絡線を活用した直通運転を検討** ※ 臨時列車の運行を検討

■ その他

- 富良野エリアの魅力向上、観光振興、ブランド価値の創出を目的に、軽井沢蒸留酒製造株式会社及び富良野市と**富良野エリア ウイスキー蒸留所計画に関する協定書**を締結(6月)
当社グループが保有する富良野市内の土地において、同社が世界的にも注目されている新たな**ウイスキー蒸留所「富良詩(ふらりす)蒸留所」を建設する計画を発表**



-
- 1 | 第2四半期決算概要** ----- P.4
 - 2 | 業績予想** ----- P.8
 - 3 | 長期戦略・中期経営計画の進捗状況** ----- P.12
 - 4 | 経営成績の詳細** ----- P.19
 - 5 | 補足資料** ----- P.33

連結損益計算書サマリー

(金額単位:百万円)

	2025/3期 2Q累計	2026/3期 2Q累計	対前年同期	摘要
営業収益	252,269	259,587	+7,317	不動産:+53億円、ホテル・レジャー:+25億円、都市交通・沿線:+15億円、その他:+22億円、調整額:△44億円
営業費用	218,480	228,279	+9,798	
営業利益	33,789	31,308	△ 2,480	不動産:+29億円、ホテル・レジャー:△37億円、都市交通・沿線:△17億円、その他:+4億円、調整額:△3億円
減価償却費及びのれん償却額	26,963	27,553	+590	
償却前営業利益	60,752	58,861	△ 1,890	不動産:+13億円、ホテル・レジャー:△28億円、都市交通・沿線:△6億円、その他:+5億円、調整額:△3億円
営業外収益	1,673	2,376	+702	
営業外費用	5,257	4,134	△ 1,123	
経常利益	30,204	29,549	△ 655	
特別利益	66,321	57,649	△ 8,672	
特別損失	866	58,398	+57,531	
税金等調整前中間純利益	95,660	28,800	△ 66,859	
法人税等	18,551	8,709	△ 9,842	法人税、住民税及び事業税 △120億円、法人税等調整額 +21億円
中間純利益	77,108	20,091	△ 57,017	
非支配株主に帰属する中間純利益	97	204	+106	
親会社株主に帰属する中間純利益	77,011	19,887	△ 57,124	

営業外・特別損益

(金額単位:百万円)

	2025/3期 2Q累計	2026/3期 2Q累計	対前年同期	摘要
営業利益	33,789	31,308	△ 2,480	
営業外収益	1,673	2,376	+702	
受取利息・配当金	759	1,198	+439	
バス路線運行維持費補助金	264	244	△ 19	
持分法による投資利益	-	62	+62	
その他営業外収益	649	870	+221	
営業外費用	5,257	4,134	△ 1,123	
支払利息	3,818	3,449	△ 369	
持分法による投資損失	14	-	△ 14	
その他営業外費用	1,424	684	△ 739	
経常利益	30,204	29,549	△ 655	
特別利益	66,321	57,649	△ 8,672	
固定資産売却益	29	87	+58	
工事負担金等受入額	39	57,448	+57,408	当期:東村山駅付近連続立体交差事業など
補助金収入	102	84	△ 18	
負ののれん発生益	54,096	-	△ 54,096	前期:NW社株式の取得に伴う負ののれん発生益
段階取得に係る差益	11,628	-	△ 11,628	前期:NW社株式の取得に伴う段階取得に係る差益
その他特別利益	425	28	△ 396	
特別損失	866	58,398	+57,531	
減損損失	232	47	△ 184	
固定資産売却損	13	0	△ 12	
固定資産除却損	185	307	+122	
工事負担金等圧縮額	37	57,444	+57,407	当期:東村山駅付近連続立体交差事業など
固定資産圧縮損	72	73	+1	
災害による損失	295	18	△ 277	前期:ハワイ島の山火事に関して発生した損失(マウナ ケア ゴルフ コース)
その他特別損失	30	506	+476	
税金等調整前中間純利益	95,660	28,800	△ 66,859	

連結貸借対照表サマリー

(金額単位:百万円)

	2025/3期 期末	2026/3期 2Q末	対前期	摘要
資産 合計	1,834,120	1,623,452	△ 210,667	
流動資産	359,816	170,517	△ 189,298	現金及び預金 △162,781 有価証券 △23,961(コマーシャルペーパー)
販売用不動産	6,924	7,413	+488	
固定資産	1,474,304	1,452,935	△ 21,369	有形・無形固定資産 △38,313(東村山駅付近連続立体交差事業の精算、Ace Group Internationalの連結子会社化に伴うのれん計上128億円※など)※のれんの金額は、当中間連結会計期間末において、取得原価の配分が完了していないため、暫定的に算出された金額 投資有価証券 +15,692
負債 合計	1,266,992	1,078,551	△ 188,440	
流動負債	430,079	259,817	△ 170,262	未払法人税等 △82,045 前受金 △45,844 その他 △53,956(工事未払金の減少など) 1年内償還予定の社債 +10,000
固定負債	836,912	818,733	△ 18,178	長期借入金 △19,660 社債 △10,000 繰延税金負債 +5,926
純資産 合計	567,128	544,901	△ 22,227	
自己資本	561,577	539,270	△ 22,307	自己株式 △34,841 為替換算調整勘定 △7,681 利益剰余金 +13,241 その他有価証券評価差額金 +7,010
非支配株主持分	5,377	5,457	+80	
有利子負債 期末残高	669,547	657,877	△ 11,669	
ネット有利子負債	384,269	559,342	+175,073	
自己資本比率	30.6%	33.2%	+2.6pt	
D/Eレシオ(倍)	1.2	1.2	+0.0	

連結キャッシュ・フロー計算書サマリー

(金額単位:百万円)

	2025/3期 2Q累計	2026/3期 2Q累計	対前年同期	摘要
営業キャッシュ・フロー	45,468	△ 46,940	△ 92,409	償却前営業利益 前期比 △18億円 法人税等の支払額 △815億円
減価償却費	26,666	27,025	+359	
投資キャッシュ・フロー	△ 46,418	△ 82,922	△ 36,503	
うち有形及び無形固定資産の取得による支出	△ 57,408	△ 84,738	△ 27,329	当期:不動産エクイティ投資にともなう新規連結子会社の物件取得など
うち有形及び無形固定資産の売却による収入	114	353	+239	
うち連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	298	—	△ 298	前期:NW社株式の取得など
うち工事負担金等受入による収入	12,637	14,309	+1,671	
財務キャッシュ・フロー	1,869	△ 53,728	△ 55,598	当期:自己株式の取得、借入金の減少など
現金及び現金同等物の期首残高	31,830	276,953	+245,123	当期首:東京ガーデンテラス紀尾井町の流動化による一時的な増加
現金及び現金同等物の中間期末残高	33,932	92,650	+58,718	当中間期末:東京ガーデンテラス紀尾井町の流動化による一時的な増加
フリー・キャッシュ・フロー*	△ 949	△ 129,862	△ 128,912	

* フリー・キャッシュ・フロー = 営業キャッシュ・フロー + 投資キャッシュ・フロー

不動産事業 概況

(金額単位:百万円)

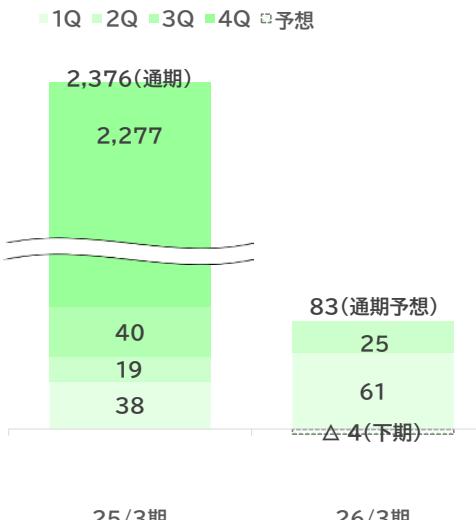
	2025/3期		2026/3期		対前年同期 (増減額・率)	摘要 (+)増加要因、(-)減少要因	2025/3期	2026/3期		対前年同期 (増減額・率)	摘要 (+)増加要因、(-)減少要因
	2Q累計	2Q累計					2Q累計	2Q累計	2Q累計		
営業収益	39,242	44,584	+5,341	+ 13.6%	東京ガーデンテラス紀尾井町の流動化に伴う賃貸収入の減少があるものの、レジデンスの流動化やエミテラス所沢の開業により増収	営業利益	5,822	8,730	+2,907	+ 49.9%	グループ内不動産移転に伴う不動産取得税・登録免許税を計上も、増収および前期の一過性費用の減少により増益
開発・賃貸業	22,467	17,322	△ 5,144	△ 22.9%	(一)東京ガーデンテラス紀尾井町の流動化に伴う賃貸収入の減少 (+)エミテラス所沢の開業	開発・賃貸業	9,308	7,201	△ 2,107	△ 22.6%	(-)営業収益の減少 (+)前期のエミテラス所沢における開業関連費用の反動減
投資運用業※	1,491	7,656	+6,165	+ 413.3%	(+)レジデンスの流動化	投資運用業※	364	4,546	+4,181	-	(+)営業収益の増加
マネジメント業	4,004	7,825	+3,820	+ 95.4%	(+)グループ内組織再編に伴うプロパティマネジメント業務受委託等の発生 (不動産事業セグメント合計では損益影響なし)	マネジメント業	342	1,267	+924	+ 269.8%	(+)営業収益の増加
その他	11,278	11,779	+500	+ 4.4%	(+)シネマ事業の増収	その他	1,362	901	△ 460	△ 33.8%	(-)グループ内不動産移転に伴う不動産取得税・登録免許税(一過性費用)
※ 投資運用業:不動産事業における流動化した際の売却益や西武鉄道沿線・リゾート土地の分譲に係る収支、不動産エクイティ投資による配当収入を計上											
販売費・一般管理費 △ 5,556 △ 5,187 +368 - (+) 前期のNW社株式取得による事業税(外形標準課税)計上の反動減											
償却前営業利益 11,546 12,876 +1,329 + 11.5%											

四半期推移 (金額単位:億円)

営業収益



営業利益



建物賃貸物件の期末貸付面積

(注)土地の賃貸は含んでおりません。

(面積:千m²)

	2022/3期 2Q累計	2023/3期 2Q累計	2024/3期 2Q累計	2025/3期 2Q累計	2026/3期 2Q累計	対前年同期 (増減面積)
商業施設	248	244	254	296	288	△ 7
オフィス・住宅	188	201	216	205	118 ^{※2}	△ 87

建物賃貸物件の期末空室率

	2022/3期 2Q累計	2023/3期 2Q累計	2024/3期 2Q累計	2025/3期 2Q累計	2026/3期 2Q累計	対前年同期
商業施設	2.2%	2.1%	2.5%	1.8%	1.7%	△ 0.1pt
オフィス・住宅	11.4% ^{※1}	4.8%	2.5%	1.9%	4.7% ^{※2}	+ 2.9pt

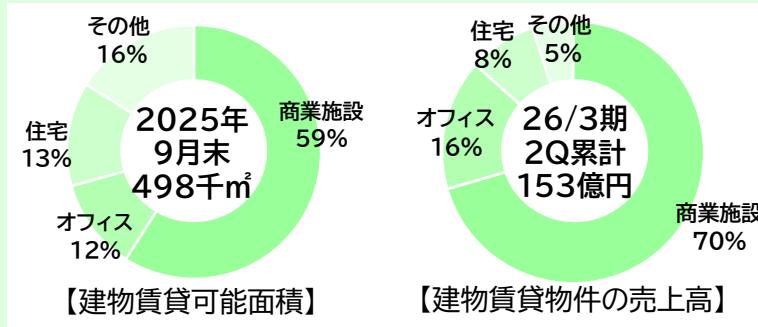
※1 オフィステナントの一部退去による上昇

※2 東京ガーデンテラス紀尾井町の流動化影響

不動産事業 収益構成要素

開発・賃貸業

不動産賃貸や、都市開発・リゾート開発に係る収支を計上



- 商業施設
 - ・ 軽井沢プリンス・ショッピングプラザ 46千m²
 - ・ エミテラス所沢 40千m²
 - ・ グランエミオ所沢 17千m²
 - ・ BIGBOX高田馬場 15千m²
 - ・ 新横浜プリンススペペ 13千m²
- オフィス
 - ・ ダイヤゲート池袋 30千m²
- 住宅
 - ・ 品川プリンス・レジデンス 21千m²

投資運用業

流動化した際の売却益や西武鉄道沿線・リゾート土地の分譲に係る収支、不動産エクイティ投資による配当収入を計上

投資運用での目標リターン IRR 5-10%

(2026年3月期に流動化した施設)

- ・ モルガン・スタンレー・キャピタル及びPRIME Asiaと組成した共同SPCへ組入れを実行したレジデンス

(上記の他収益に含む内容)

- ・ 西武鉄道沿線やリゾート土地の分譲業
- ・ 靈園業

マネジメント業

第三者オーナーまたは当社保有物件のアセットマネジメント(AM)やプロパティマネジメント(PM)、ビルマネジメント(BM)等に係る収支を計上

(収益に含む内容)

- ・ 西武不動産ビルマネジメントによるBM業
- ・ 西武不動産投資顧問によるAM業
- ・ 西武不動産プロパティマネジメントによるPM・CM(コンストラクションマネジメント)業

■ AUM※(2025年9月末時点) : 4,130億円

※ 西武不動産投資顧問がアセットマネジメント契約を締結している資産の取得価格(一部資産の分譲等による剥落は反映)

その他

不動産に関連するその他の事業の収支を計上

(収益に含む内容)

- ・ 西武造園等による造園業
- ・ その他、保険やパーキング 等

高輪、品川、芝公園、西武新宿、高田馬場など
東京都心の大規模再開発パイプライン

圧倒的な差別化の源泉

軽井沢、箱根、富良野など日本を代表する
リゾート地におけるパイプライン

ホテル・レジャー事業 概況

※ 海外ホテル業の第2四半期累計期間は主として1月～6月

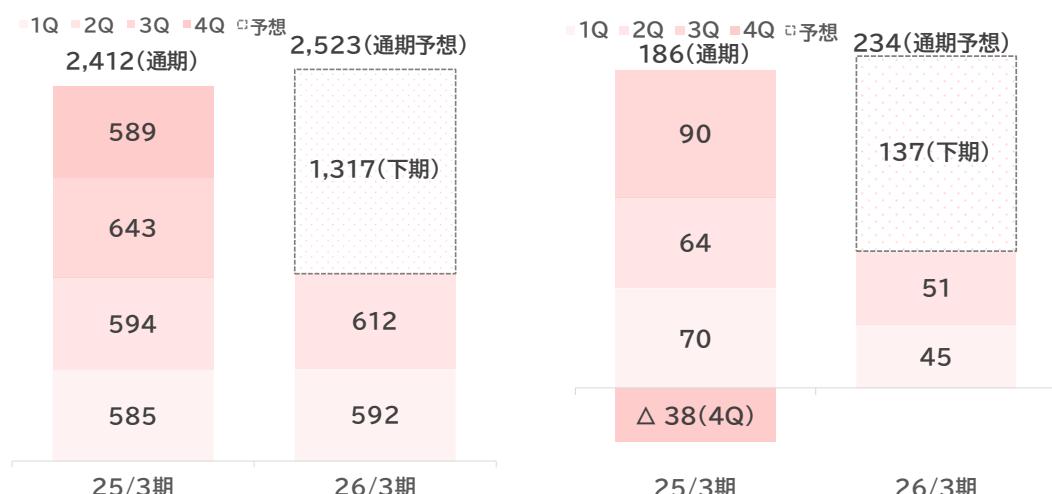
(金額単位:百万円)

	2025/3期	2026/3期	対前年同期		摘要 (+)増加要因、(-)減少要因	2025/3期	2026/3期	対前年同期		摘要 (+)増加要因、(-)減少要因	
	2Q累計	2Q累計	(増減額・率)			2Q累計	2Q累計	(増減額・率)			
営業収益	118,013	120,566	+2,553	+ 2.2%	ザ・プリンスギャラリー 東京紀尾井町の運営形態変更やマウナ ケア ビーチ ホテル改装による減収があるも、国内ホテル業における売上の増加により増収	営業利益	13,464	9,696	△ 3,768	△ 28.0%	増収も、人件費、減価償却費等の増加により減益
国内ホテル業 (保有・リース)	72,436	73,950	+1,513	+ 2.1%	(+)RevPARの上昇 (-)ザ・プリンスギャラリー 東京紀尾井町の運営形態変更(保有→MC)による減収	国内ホテル業 (保有・リース)	16,434	17,242	+807	+ 4.9%	(+)営業収益の増加 (-)減価償却費等の増加
国内ホテル業 (MC・FC)	5,678	6,978	+1,300	+ 22.9%	(+)ザ・プリンスギャラリー 東京紀尾井町の運営形態変更(保有→MC)による増収	国内ホテル業 (MC・FC)	384	667	+282	+ 73.4%	
海外ホテル業 (保有・リース)*	18,023	17,768	△ 254	△ 1.4%	(-)マウナ ケア ビーチ ホテルの改装工事に伴う一部クローズ (+)為替影響	海外ホテル業 (保有・リース)*	877	△ 694	△ 1,572	-	(-)マウナ ケア ビーチ ホテル改装による減収 (-)人件費、減価償却費の増加
海外ホテル業 (MC・FC)*	258	270	+12	+ 4.8%		海外ホテル業 (MC・FC)*	225	238	+13	+ 5.9%	
スポーツ業 (保有・リース)	6,855	6,988	+133	+ 1.9%		スポーツ業 (保有・リース)	1,056	786	△ 269	△ 25.5%	(-)減価償却費、人件費の増加
スポーツ業 (MC・FC)	1,019	1,104	+84	+ 8.3%		スポーツ業 (MC・FC)	14	8	△ 5	△ 36.1%	
その他	13,741	13,504	△ 236	△ 1.7%	(-)国内レジャー施設における利用客の減少	その他	2,787	2,276	△ 511	△ 18.3%	(-)営業収益の減少

四半期推移 (金額単位:億円)

営業収益

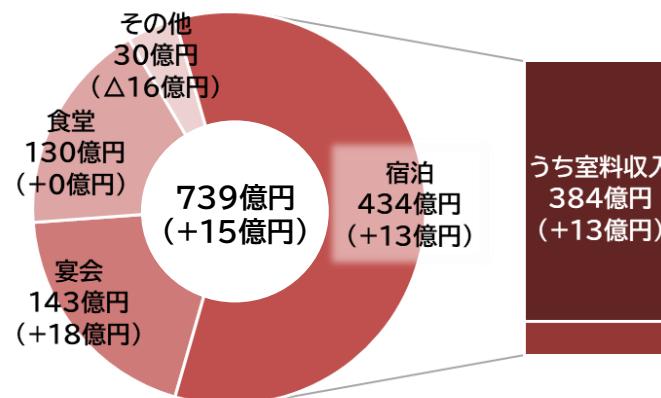
営業利益



販売費・一般管理費 △ 8,314 △ 10,828 △ 2,513 - (-)人件費(退職給付費用等)の増加

償却前営業利益 20,824 18,000 △ 2,823 △ 13.6%

国内ホテル業(保有・リース)の営業収益構成 (2026年3月期 2Q累計)



ホテル・レジャー事業 国内ホテル業の宿泊指標

(RevPAR・平均販売室料:円)

	2022/3期 2Q累計	2023/3期 2Q累計	対前年同期	2024/3期 2Q累計	対前年同期	2025/3期 2Q累計	対前年同期	2026/3期 2Q累計	対前年同期	
国内ホテル業	RevPAR	4,907	6,693	+36.4%	12,922	+93.1%	15,176	+17.4%	17,051	+12.4%
	平均販売室料	18,548	15,702	△ 15.3%	19,545	+24.5%	21,490	+10.0%	22,509	+4.7%
	客室稼働率	26.5%	42.6%	+16.2pt	66.1%	+23.5pt	70.6%	+4.5pt	75.8%	+5.1pt
保有・リース	RevPAR	4,880	6,846	+40.3%	13,690	+100.0%	16,028	+17.1%	17,256	+7.7%
	平均販売室料	18,564	15,597	△ 16.0%	19,989	+28.2%	21,966	+9.9%	22,161	+0.9%
	客室稼働率	26.3%	43.9%	+17.6pt	68.5%	+24.6pt	73.0%	+4.5pt	77.9%	+4.9pt
MC・FC	販売可能客室数(万室)	287	297	+3.3%	232	△ 21.8%	231	△ 0.4%	222	△ 3.8%
	RevPAR	5,564	2,880	△ 48.2%	11,023	+282.8%	13,150	+19.3%	16,625	+26.4%
	平均販売室料	18,214	25,999	+42.7%	18,298	△ 29.6%	20,219	+10.5%	23,300	+15.2%
	客室稼働率	30.5%	11.1%	△ 19.5pt	60.2%	+49.2pt	65.0%	+4.8pt	71.4%	+6.3pt

(注1) 各区分に含まれるホテル名称を39ページに記載しております。

(注2) 2022/3期・2023/3期・2024/3期のRevPARおよび客室稼働率の算出に用いる客室総数(販売可能客室数)には、行政機関へのホテル客室全室貸出に伴い一時営業休止していたホテルおよび需要動向等を踏まえて臨時休業したホテルの客室を含んでおります。

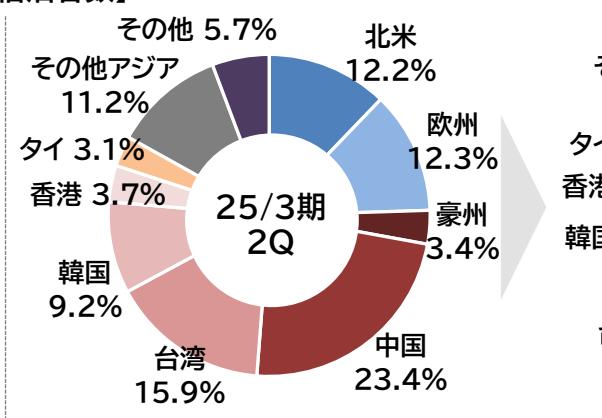
ホテル・レジャー事業 インバウンドの状況

国内ホテル業(全体)		(人員単位:千人)								
		2022/3期 2Q累計	2023/3期 2Q累計	対前年同期	2024/3期 2Q累計	対前年同期	2025/3期 2Q累計	対前年同期	2026/3期 2Q累計	対前年同期
宿泊客数	邦人客	909	1,774	+ 95.0%	1,759	△ 0.8%	1,688	△ 4.0%	1,744	+ 3.3%
	外国人客	26	24	△ 7.3%	610	+ 2,382.5%	786	+ 28.8%	842	+ 7.2%
	計	936	1,798	+ 92.1%	2,369	+ 31.7%	2,474	+ 4.4%	2,587	+ 4.6%
	外国人客比率	2.8%	1.4%	△ 1.5pt	25.8%	+ 24.4pt	31.8%	+ 6.0pt	32.6%	+ 0.8pt

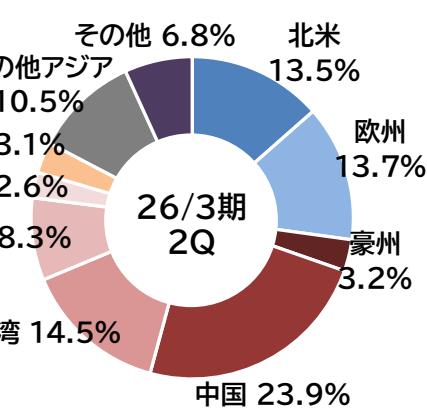
参考: 国内ホテル業(保有・リース)		(人員単位:千人、金額単位:百万円)								
		2022/3期 2Q累計	2023/3期 2Q累計	対前年同期	2024/3期 2Q累計	対前年同期	2025/3期 2Q累計	対前年同期	2026/3期 2Q累計	対前年同期
宿泊客数	邦人客	877	1,751	+ 99.5%	1,217	△ 30.5%	1,144	△ 6.0%	1,139	△ 0.4%
	外国人客	21	24	+ 15.4%	464	+ 1,798.2%	570	+ 22.9%	582	+ 2.0%
	計	899	1,775	+ 97.5%	1,681	△ 5.3%	1,714	+ 2.0%	1,721	+ 0.4%
	外国人客比率	2.4%	1.4%	△ 1.0pt	27.6%	+ 26.2pt	33.3%	+ 5.7pt	33.8%	+ 0.5pt
室料収入	外国人客	3,141	955	△ 69.6%	12,751	+ 1,234.4%	17,412	+ 36.6%	18,709	+ 7.4%
	外国人客比率	22.4%	4.7%	△ 17.7pt	40.0%	+ 35.4pt	46.9%	+ 6.9pt	48.7%	+ 1.8pt

参考: 国内ホテル業(保有・リース) 外国人宿泊客数および室料収入の構成比

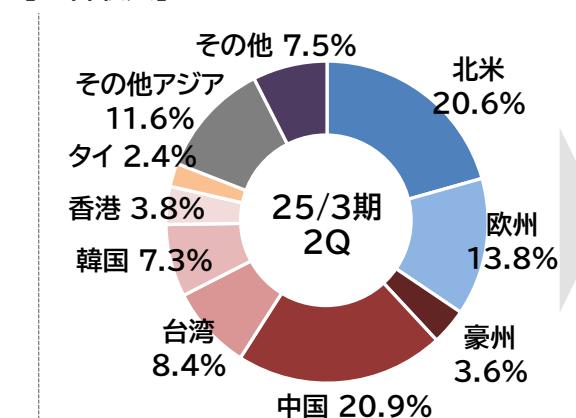
【宿泊客数】



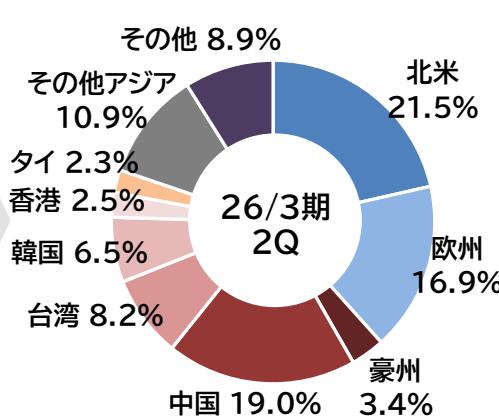
【室料収入】



【宿泊客数】



【室料収入】



ホテル・レジャー事業 海外ホテル業(保有・リース)の営業指標

※ 2Q累計は1月～6月の実績

■ ハワイ

	2022/3期 2Q累計	2023/3期 2Q累計	対前年同期	2024/3期 2Q累計	対前年同期	2025/3期 2Q累計	対前年同期	2026/3期 2Q累計	対前年同期※
RevPAR(円)	24,581	39,861	+ 62.2%	44,119	+ 10.7%	45,964	+ 4.2%	38,687	△ 15.8%
RevPAR(米ドル)	227.60	369.08	+ 62.2%	339.38	△ 8.0%	340.47	+ 0.3%	268.66	△ 21.1%
平均販売室料(円)	37,562	47,773	+ 27.2%	54,199	+ 13.5%	55,894	+ 3.1%	54,653	△ 2.2%
平均販売室料(米ドル)	347.80	442.34	+ 27.2%	416.92	△ 5.7%	414.03	△ 0.7%	379.53	△ 8.3%
客室稼働率	65.4%	83.4%	+ 18.0pt	81.4%	△ 2.0pt	82.2%	+ 0.8pt	70.8%	△ 11.4pt

※主として、マウナ ケア ビーチ ホテル改装による影響

■ The Prince Akatoki London

	2022/3期 2Q累計	2023/3期 2Q累計	対前年同期	2024/3期 2Q累計	対前年同期	2025/3期 2Q累計	対前年同期	2026/3期 2Q累計	対前年同期
RevPAR(円)	1,569	19,704	+ 1,155.5%	38,079	+ 93.3%	37,392	△ 1.8%	43,543	+ 16.5%
RevPAR(英ポンド)	10.77	140.31	+ 1,202.9%	227.42	+ 62.1%	205.63	△ 9.6%	233.70	+ 13.7%
平均販売室料(円)	37,032	47,048	+ 27.0%	55,344	+ 17.6%	58,654	+ 6.0%	52,001	△ 11.3%
平均販売室料(英ポンド)	254.10	335.01	+ 31.8%	330.54	△ 1.3%	322.57	△ 2.4%	279.10	△ 13.5%
客室稼働率	4.2%	41.9%	+ 37.6pt	68.8%	+ 26.9pt	63.7%	△ 5.1pt	83.7%	+ 20.0pt

都市交通・沿線事業 概況

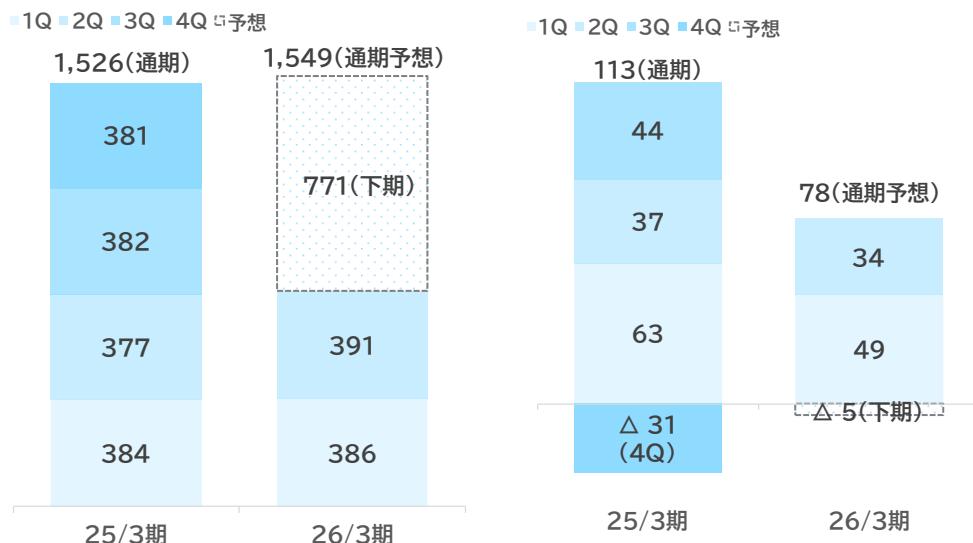
(金額単位:百万円)

	2025/3期 2Q累計	2026/3期 2Q累計	対前年同期 (増減額・率)		摘要 (+)増加要因、(-)減少要因		2025/3期 2Q累計	2026/3期 2Q累計	対前年同期 (増減額・率)		摘要 (+)増加要因、(-)減少要因
営業収益	76,220	77,805	+1,584	+ 2.1%	鉄道やバスの運輸収入の増加	営業利益	10,098	8,360	△ 1,738	△ 17.2%	增收も、減価償却費、人件費、修繕費の増加により減益
鉄道業	51,717	52,959	+1,241	+ 2.4%	(+)鉄道の運輸収入の増加	鉄道業	15,158	13,750	△ 1,408	△ 9.3%	(+)営業収益の増加 (-)減価償却費、人件費、修繕費の増加
バス業	12,652	12,958	+305	+ 2.4%	(+)バス運輸収入の増加	バス業	1,013	1,226	+212	+ 21.0%	(+)営業収益の増加
沿線生活サービス業	8,875	8,869	△ 6	△ 0.1%	(-)ポートレース多摩川の賃料収入の減少 (+)駅ナカ・コンビニ「トモニー」の収入の増加	沿線生活サービス業	2,213	1,868	△ 344	△ 15.6%	(-)人件費の増加
スポーツ業	1,061	1,150	+88	+ 8.4%		スポーツ業	△ 63	29	+92	-	
その他	1,913	1,868	△ 45	△ 2.4%		その他	147	123	△ 24	△ 16.4%	
						販売費・一般管理費	△ 8,372	△ 8,638	△ 266	-	
						償却前営業利益	20,960	20,301	△ 659	△ 3.1%	

四半期推移 (金額単位:億円)

営業収益

営業利益



西武鉄道 鉄道業の主な費用

(金額単位:億円)

	2026/3期 2Q累計	対前年同期 増減額
人件費	141	+6
修繕費	36	+3
動力費	42	+1
減価償却費	97	+9
固定資産除却費	4	+3
その他	55	+1

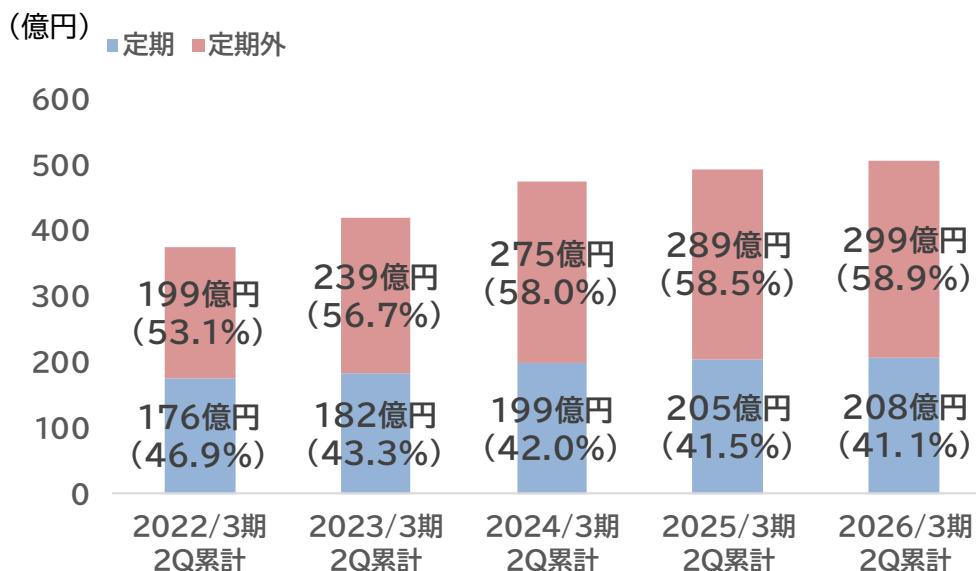
都市交通・沿線事業 鉄道業の運輸成績

輸送人員・旅客運輸収入(西武鉄道株式会社)

(人員単位:千人、金額単位:百万円)

	2022/3期 2Q累計	2023/3期 2Q累計	対前年同期	2024/3期 2Q累計	対前年同期	2025/3期 2Q累計	対前年同期	2026/3期 2Q累計	対前年同期	
輸送人員	定期	156,034	171,434	+9.9%	178,420	+4.1%	182,188	+2.1%	185,693	+1.9%
	定期外	92,801	109,184	+17.7%	118,682	+8.7%	123,995	+4.5%	128,225	+3.4%
	計	248,835	280,619	+12.8%	297,103	+5.9%	306,184	+3.1%	313,919	+2.5%
旅客運輸 収入	定期	17,671	18,258	+3.3%	19,981	+9.4%	20,535	+2.8%	20,880	+1.7%
	定期外	19,969	23,935	+19.9%	27,567	+15.2%	28,959	+5.1%	29,977	+3.5%
	計	37,641	42,194	+12.1%	47,548	+12.7%	49,495	+4.1%	50,857	+2.8%

旅客運輸収入の推移 ※()内は構成比



	2025/3期 2Q累計	2026/3期 2Q累計
営業日数(日)	183	183
営業キロ(キロ)	176.6	176.6
客車走行キロ(千キロ)	85,772	85,745
輸送人員(千人)	306,184	313,919
旅客運輸収入(百万円)	49,495	50,857
運輸雑収入(百万円)	1,581	1,505
収入合計(百万円)	51,076	52,363
一日平均収入(百万円)	270	277
乗車効率	36.5%	37.3%

(注1) 乗車効率は 延人キロ/(客車走行キロ×平均定員)×100により算出しております。
(注2) 運輸雑収は鉄道業以外の収入を含んでおります。

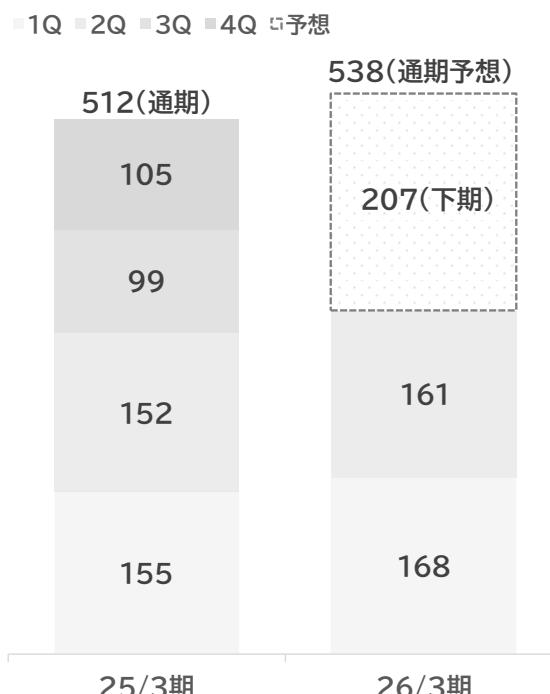
その他 概況

(金額単位:百万円)

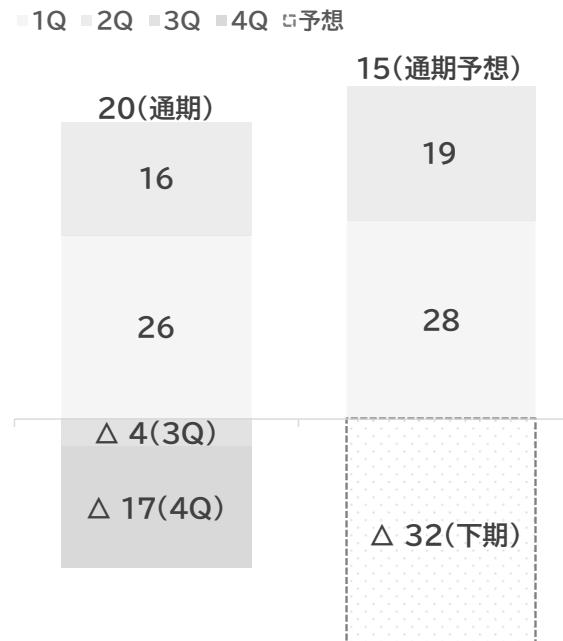
	2025/3期 2Q累計	2026/3期 2Q累計	対前年同期 (増減額・率)	摘要 (+)増加要因、(-)減少要因		2025/3期 2Q累計	2026/3期 2Q累計	対前年同期 (増減額・率)	摘要 (+)増加要因、(-)減少要因
営業収益	30,797	33,067	+2,269 + 7.4%	奥ジャパンの連結子会社化、プロ野球観客動員数の増加、近江事業におけるバス利用の増加等により増収	営業利益	4,329	4,794	+465 + 10.8%	增收により増益
					償却前営業利益	6,523	7,116	+592 + 9.1%	

四半期推移 (金額単位:億円)

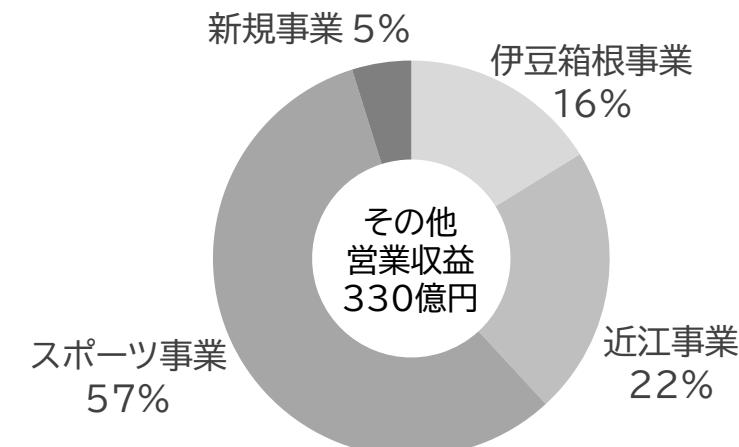
営業収益



営業利益



その他 営業収益構成比(2026年3月期 2Q累計)



-
- 1 | 第2四半期決算概要** P.4
 - 2 | 業績予想** P.8
 - 3 | 長期戦略・中期経営計画の進捗状況** P.12
 - 4 | 経営成績の詳細** P.19
 - 5 | 補足資料** P.33

高輪・品川エリア

高輪・品川エリアの現状



段階的なまちづくりにより既存事業の収益減をミニマイズしながら
エリア最大級の地権者としてまちづくりを推進

2022年1月 品川駅西口地区まちづくり指針(高輪三丁目地区)より
世界の人々を迎える品格ある迎賓都市・開かれたまちへの転換

国際交流拠点の実現に向けた、多様な都市機能の導入と緑豊かな空間の調和をもとに、段階的かつ一体的な市街地の形成を図る

2025年6月 品川駅西口地区 再開発等促進区を定める地区計画 都市計画(素案)

- 株式会社西武不動産が主体で進めるB-1地区の開発計画については、品川駅と周辺市街地の回遊性を高める歩行者ネットワークの形成および地区の中心となる高輪森の公園と連携した緑地空間の充実を図るとともに、品川駅西口地区を代表するMICE等の都市機能の導入を図る

■ 計画概要

地区別諸元	B-1地区	
	B-1-1地区 (公園)	B-1-2地区
区域面積	約 0.9ha	約3.0ha
敷地面積	-	約27,500m ²
容積率	-	約740%
容積対象床面積	-	約203,500m ²
延床面積	-	約268,000m ²
主要用途	-	事務所、商業、 ホテル、住宅、MIC
階数	-	地下4階、地上31階
建築物の高さ	-	約140m (T.P.+20mから)
着工(予定)	-	2028年度
竣工(予定)	-	2032年度

■配置イメージ



■イメージパース(B-1地区)



視点① 視点②

芝公園エリア

芝公園の現状



土地面積:約50,000m²
容積率:指定容積率200%、
使用容積率111%
ホテル(約460室)、
宴会場(24会場、計5,294m²)



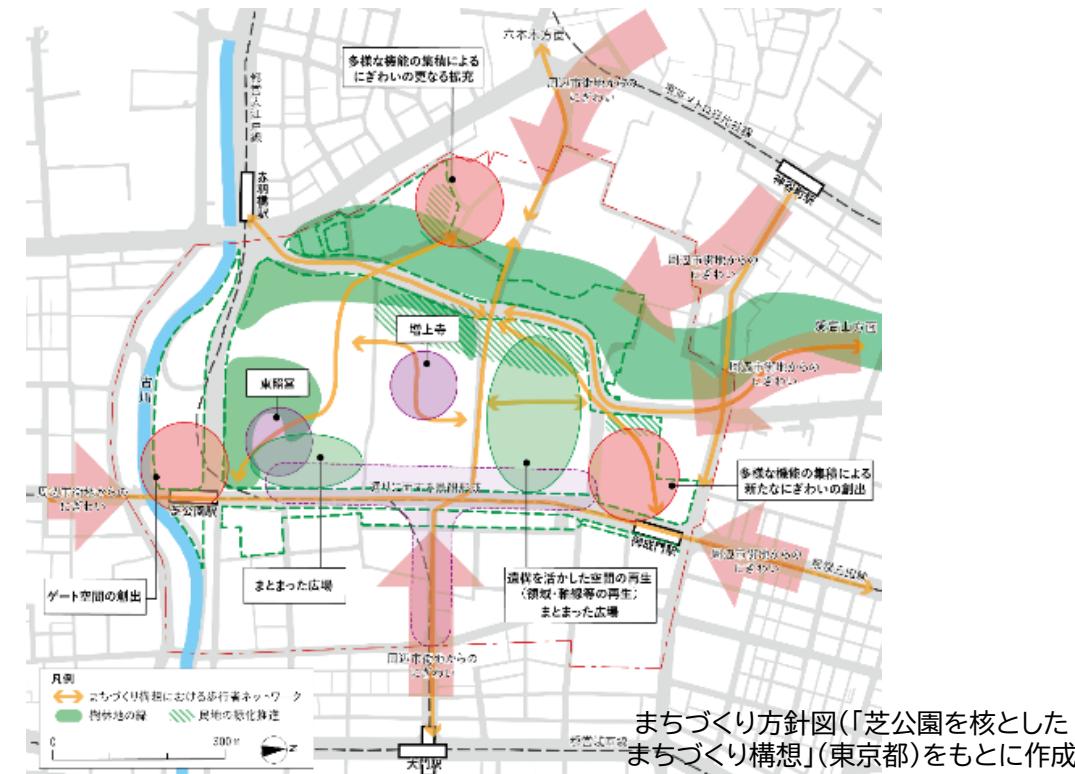
Copyright © SEIBU HOLDINGS INC. All Rights Reserved.

芝公園を核としたまちづくり構想

2020年東京都

2020年2月芝公園を核としたまちづくり構想(東京都)より
「江戸の杜」に集う江戸東京文化の体感と国際的な交流の促進

現在、芝公園を核としたまちづくり構想に基づき、ホテルの機能更新を図りつつ、歴史・文化資源の活用、緑の充実を図るための緑地整備等を意識したまちづくりを検討中



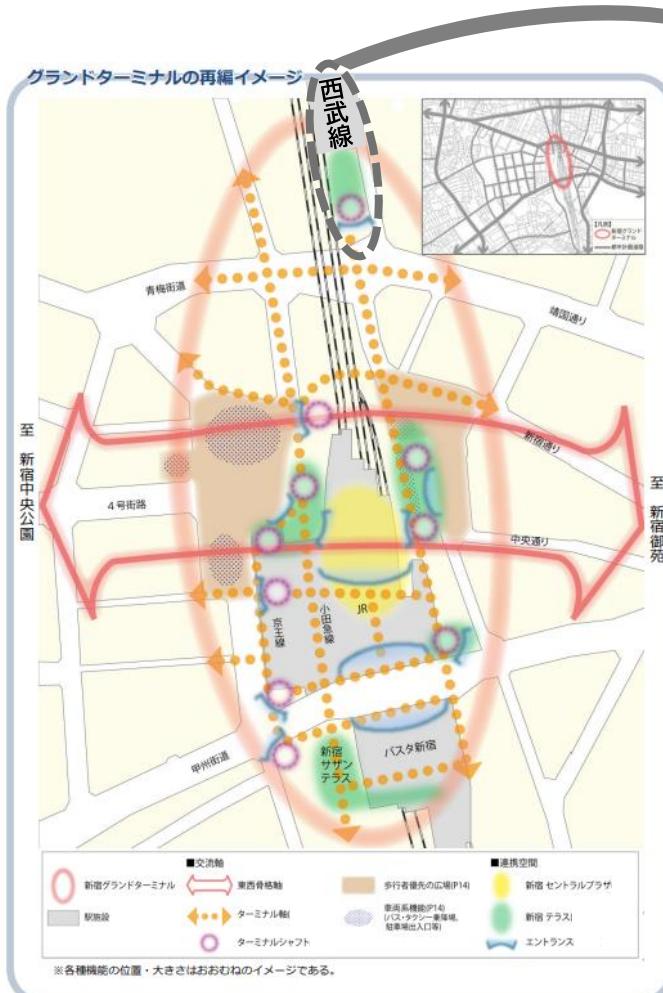
芝公園の江戸草創期の資産を顕在化するとともに、歴史的資源を活用し
国際交流を促進するなど、都心に息づく江戸東京のレガシーを体感

西武鉄道沿線エリア

■ 西武新宿エリア

2018年3月に東京都・新宿区が「新宿の拠点再整備方針」を公表

→行政及び鉄道事業者が連携して、新宿駅直近地区の整備や、周辺地域との交流や回遊性向上に資する都市基盤の整備を推進。



(現況)西武新宿ビル

● 西武新宿ペペ(商業施設)

● 新宿プリンスホテル

ホテル室数: 約560室

■ 高田馬場エリア

2022年7月に新宿区が

「高田馬場駅周辺エリアまちづくり方針」を策定

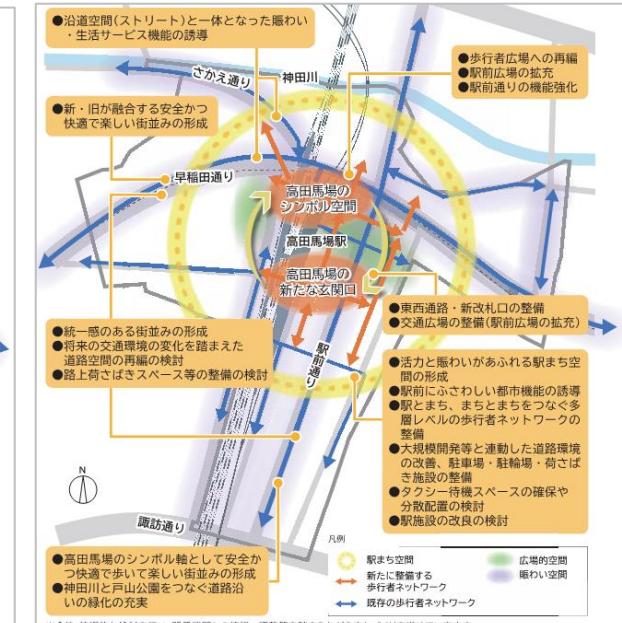
→高田馬場駅周辺の地域課題やまちの将来像を
区民・事業者・行政等が共有し、連携して
広域的なまちづくりを推進。



(現況)BIGBOX高田馬場(商業施設)



まちの現況図



まちの将来像イメージ

Grand Terminal Rebuild Plan Image

出典:「新宿の拠点再整備方針～新宿グランドターミナルの一体的な再編～」(東京都・新宿区)より一部加工

出典:「高田馬場駅周辺エリアまちづくり方針」(新宿区)より一部加工

リゾートエリア

軽井沢



- 長野県軽井沢町「千ヶ滝地区」において約22haの敷地を活用し、大規模複合開発を計画。2024年4月、野村不動産株式会社と共同開発に向けた基本協定書を締結
- 晴山ゴルフ場において、ゴルフ場の概念を超えた軽井沢の“開かれた社交場”を目指し複数年をかけて大規模リニューアルを実施。第1期として2024年7月27日リニューアルオープン
- 軽井沢プリンスホテルイースト及びウエストコテージを2027年以降段階的にリニューアル予定(総事業費約290億円)

箱根



- 坂茂氏設計のPVC※の開発(2027年度以降開業目標)
※PVC: Prince Vacation Club (会員制リゾートホテル)
- 箱根駒ヶ岳山頂の展望広場を『箱根駒ヶ岳 芦ノソラ』として4月25日にリニューアルオープン

富良野

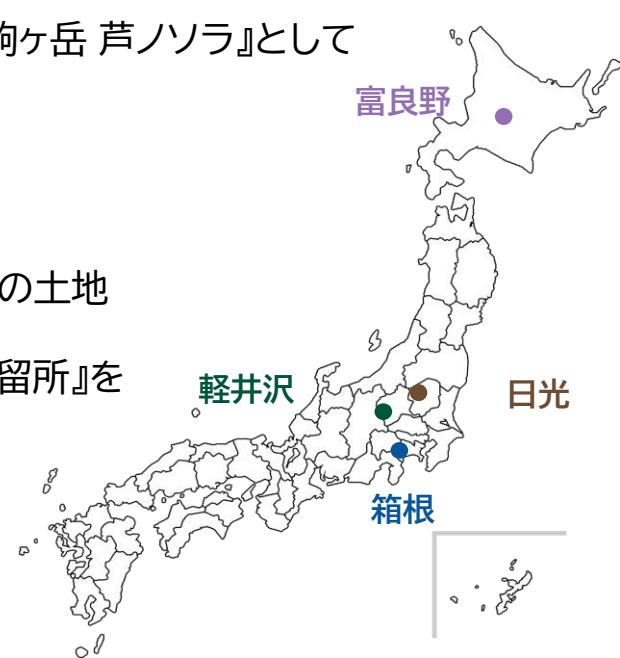


- エリア全体の位置づけを検討
- 西武グループが所有する富良野市内の土地において、軽井沢蒸留酒製造(株)がウイスキー蒸留所『富良詩(ふらりす)蒸留所』を開業予定(2028年度中)

日光



- 旧日光プリンスホテルの開発



<軽井沢>軽井沢プリンスホテルイーストエリア センター棟外観イメージ(坂 茂氏設計)



<箱根>箱根駒ヶ岳 芦ノソラ 展望デッキ

ホテル・レジャー事業 国内ホテル業の営業指標（エリア別）

		(RevPAR・平均販売室料:円)								
		2022/3期 2Q累計	2023/3期 2Q累計	対前年同期	2024/3期 2Q累計	対前年同期	2025/3期 2Q累計	対前年同期	2026/3期 2Q累計	対前年同期
首都圏・中日本	RevPAR	4,985	5,704	+14.4%	14,112	+147.4%	17,287	+22.5%	19,249	+11.4%
	平均販売室料	18,912	14,655	△ 22.5%	20,449	+39.5%	23,220	+13.6%	24,373	+5.0%
	客室稼働率	26.4%	38.9%	+12.6pt	69.0%	+30.1pt	74.4%	+5.4pt	79.0%	+4.5pt
高輪・品川エリア	RevPAR	3,900	4,091	+4.9%	12,779	+212.4%	16,079	+25.8%	18,252	+13.5%
	平均販売室料	19,134	11,958	△ 37.5%	18,690	+56.3%	20,240	+8.3%	21,686	+7.1%
	客室稼働率	20.4%	34.2%	+13.8pt	68.4%	+34.2pt	79.4%	+11.1pt	84.2%	+4.7pt
東日本	RevPAR	5,283	9,283	+75.7%	11,144	+20.1%	12,377	+11.1%	13,224	+6.8%
	平均販売室料	18,565	17,285	△ 6.9%	19,599	+13.4%	20,545	+4.8%	20,954	+2.0%
	客室稼働率	28.5%	53.7%	+25.3pt	56.9%	+3.2pt	60.2%	+3.4pt	63.1%	+2.9pt
軽井沢エリア	RevPAR	16,112	23,755	+47.4%	25,806	+8.6%	29,755	+15.3%	32,416	+8.9%
	平均販売室料	33,588	34,948	+4.0%	38,425	+9.9%	43,842	+14.1%	45,367	+3.5%
	客室稼働率	48.0%	68.0%	+20.0pt	67.2%	△ 0.8pt	67.9%	+0.7pt	71.5%	+3.6pt
西日本	RevPAR	3,634	7,238	+99.2%	10,922	+50.9%	11,680	+6.9%	14,544	+24.5%
	平均販売室料	15,894	17,065	+7.4%	16,289	△ 4.6%	16,745	+2.8%	18,456	+10.2%
	客室稼働率	22.9%	42.4%	+19.5pt	67.1%	+24.6pt	69.7%	+2.7pt	78.8%	+9.1pt

(注1) 各区分に含まれるホテル名称を39ページに記載しております。

(注2) 2022/3期・2023/3期・2024/3期のRevPARおよび客室稼働率の算出に用いる客室総数(販売可能客室数)には、行政機関へのホテル客室全室貸出に伴い一時営業休止していたホテルおよび需要動向等を踏まえて臨時休業したホテルの客室を含んでおります。

ホテル・レジャー事業 ホテル施設概要

■国内ホテル業

	ホテル数(か所)		客室数(室)		宴会場数(室)		宴会場面積(m ²)	
	2024/9末	2025/9末	2024/9末	2025/9末	2024/9末	2025/9末	2024/9末	2025/9末
国内ホテル業	60	60	20,370	20,285	321	319	78,416	77,997
保有・リース	43	42	13,665	13,291	242	238	51,709	51,022
MC・FC	17	18	6,705	6,994	79	81	26,707	26,974

参考:エリア別(国内ホテル業全体)

	ホテル数(か所)		客室数(室)		宴会場数(室)		宴会場面積(m ²)	
	2024/9末	2025/9末	2024/9末	2025/9末	2024/9末	2025/9末	2024/9末	2025/9末
首都圏・中日本	26	26	10,928	10,967	224	222	48,139	47,719
高輪・品川エリア	4	4	5,138	5,138	103	101	20,322	20,000
東日本	19	19	5,614	5,490	38	38	14,252	14,252
軽井沢エリア	3	3	687	675	11	11	3,670	3,670
西日本	15	15	3,828	3,828	59	59	16,025	16,025

■海外ホテル業

	ホテル数(か所)		客室数(室)	
	2024/6末	2025/6末	2024/6末	2025/6末
海外ホテル業	28	26	4,967	3,895
保有・リース	12	12	1,499	1,484
ハワイ	3	3	1,064	1,062
The Prince Akatoki	1	1	82	82
MC・FC	16	14	3,468	2,411

※ 2025年9月にエースホテルを事業取得しており、
2025年9月末時点で海外ホテル業に含むホテル数は、
34ホテル(エースホテル京都を含む)となっています

ホテル・レジャー事業 国内ホテル業に含むホテル一覧

※ 2025年9月30日時点

エリア	保有・リース				MC・FC	
	ホテル名	客室数	ホテル名	客室数	ホテル名	客室数
首都圏・中日本 (高輪・品川エリアに含む ホテルを下線で表示)	東京プリンスホテル	462	大磯プリンスホテル	305	ザ・プリンスギャラリー 東京紀尾井町	250
	<u>ザ・プリンス さくらタワー東京</u>	288	プリンス スマート イン 恵比寿	82	ザ・プリンス パークタワー東京	642
	<u>グランドプリンスホテル高輪</u>	388	ザ・プリンス 箱根芦ノ湖	140	東京ベイ潮見プリンスホテル	605
	<u>グランドプリンスホテル新高輪</u>	908	龍宮殿	24	下田プリンスホテル	133
	品川プリンスホテル	3,554	箱根湯の花プリンスホテル	60		
	新宿プリンスホテル	561	箱根仙石原プリンスホテル	100		
	サンシャインシティプリンスホテル	1,085	箱根園コテージ	15		
	川越プリンスホテル	110	三養荘	29		
	中国割烹旅館掬水亭	21	プリンス バケーション クラブ 三養荘	8		
	新横浜プリンスホテル	875	川奈ホテル	100		
	鎌倉プリンスホテル	97	プリンス スマート イン 熱海	125		
東日本 (軽井沢エリアに含む ホテルを下線で表示)	富良野プリンスホテル	112	プリンス バケーション クラブ ヴィラ軽井沢浅間	15	札幌プリンスホテル	587
	新富良野プリンスホテル	407	嬬恋プリンスホテル	112	屈斜路プリンスホテル	300
	十和田プリンスホテル	66	志賀高原プリンスホテル	554	釧路プリンスホテル	400
	<u>ザ・プリンス ヴィラ軽井沢</u>	20			函館大沼プリンスホテル	331
	<u>ザ・プリンス 軽井沢</u>	88			零石プリンスホテル	266
	軽井沢プリンスホテル	567			苗場プリンスホテル	1,216
	軽井沢 浅間プリンスホテル	30			万座プリンスホテル	196
	プリンス バケーション クラブ 軽井沢浅間	48			万座高原ホテル	175
西日本	名古屋プリンスホテル スカイタワー	170	プリンス スマート イン 博多	190	プリンス スマート イン 名古屋栄	245
	びわ湖大津プリンスホテル	529	プリンス スマート イン 那覇	149	ザ・プリンス 京都宝ヶ池	310
	プリンス スマート イン 京都四条大宮	173	プリンス スマート イン 宮崎	163	グランドプリンスホテル広島	498
	プリンス スマート イン 京都三条	137			ザ・ホテル青龍 京都清水	48
	日南海岸 南郷プリンスホテル	84			プリンス スマート イン 大阪淀屋橋	312
	沖縄プリンスホテル オーシャンビューぎのわん	340			グランドプリンスホテル大阪ベイ	480

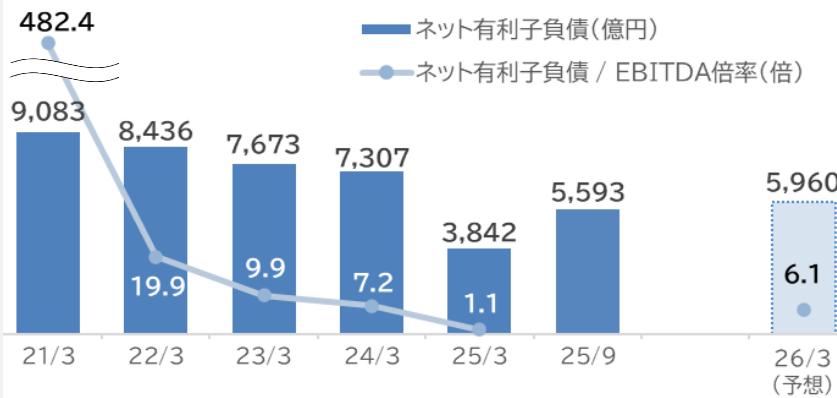
資金調達の状況

格付の状況

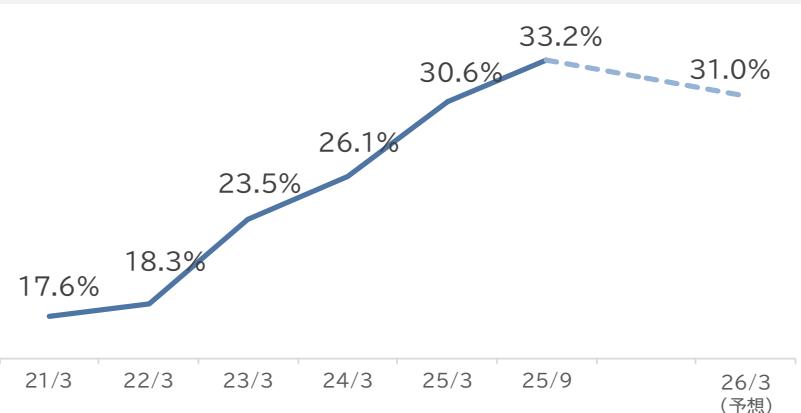
格付機関	格付投資情報センター(R&I)	日本格付研究所(JCR)
長期	A-	A
アウトルック	安定的	安定的

財務指標の推移

ネット有利子負債・ネット有利子負債/EBITDA倍率

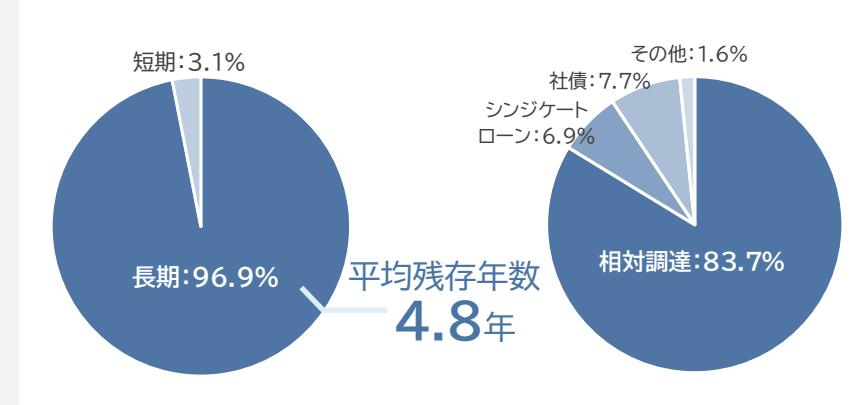


自己資本比率

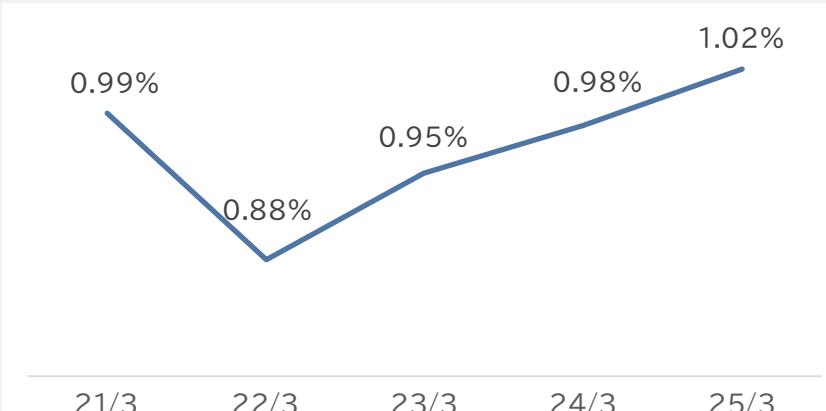


有利子負債(リース負債、建設協力金除く)データ

有利子負債内訳 (2025年9月末時点)



調達金利





脱炭素・資源有効活用

■ CO₂排出量(Scope1+2)

2024年度

2018年度比 △55.6%
[前年度比 △27.5%]

(注)CO₂排出量について、第三者認証取得済
(Scope1、2およびScope3のカテゴリー2)

目標値

長期目標(2050年度):ネットゼロ
中期目標(2030年度):2018年度比△46%
短期目標(毎年度) :前年度△5%

→2024年1月から西武鉄道全線において100%再生可能エネルギー由来の電力で運行を開始。
西武不動産の保有するホテル・レジャー施設45か所において、再生可能エネルギー電力を導入。

※なお、2025年4月から西武鉄道沿線の商業施設についても、順次再生可能エネルギー導入を進めている。

これらの取り組みにより中期目標を達成、引き続き長期目標達成に向けて取り組みを推進

■ 2024年9月「TNFD Adopter」私鉄事業者として初めて登録

→2025年3月TNFD開示提言に基づく自然関連財務情報を開示

■ 社有地の環境保全地区化率

2025年9月末

20.7%(2,069万m²)
※飯能・西武の森等

目標値(2030年度)

社有地全体の30%(3,000万m²)

→森林保全プロジェクトを本格スタート。全国18地区を「西武の森」として
自然環境保全や森林整備等の環境保全活動を推進

※西武グループ全体で環境保全地区化を推進することを目的とし、社有地の定義を西武不動産単体
(約9,000万m²)からグループ全体で保有する土地面積(約10,000万m²)に修正

- ・地元自治体等と連携し環境保全地区として展開済
- ・地元自治体等と意見交換・協議を進めている地区
- ・森林整備着手地区



多様な人財の育成・活躍

■ エンゲージメントスコア*

(国内グループ全社対象)

2024年度 CCC 47.5

2025年度 B 49.4

目標値 A 58.0

→ 各社で実施しているアクションプランが奏功し、エンゲージメントスコアは前年比で上昇。引き続き目標値達成に向けた次なるアクションプランを策定・実行

* 「モチベーションクラウド(株式会社リンクアンドモチベーション)」によって算出されるスコアであり、同サービスを利用している他社の平均を50とした偏差値。本スコアに基づきAAA～DDまでの全11段階評価でランク付けを行います。

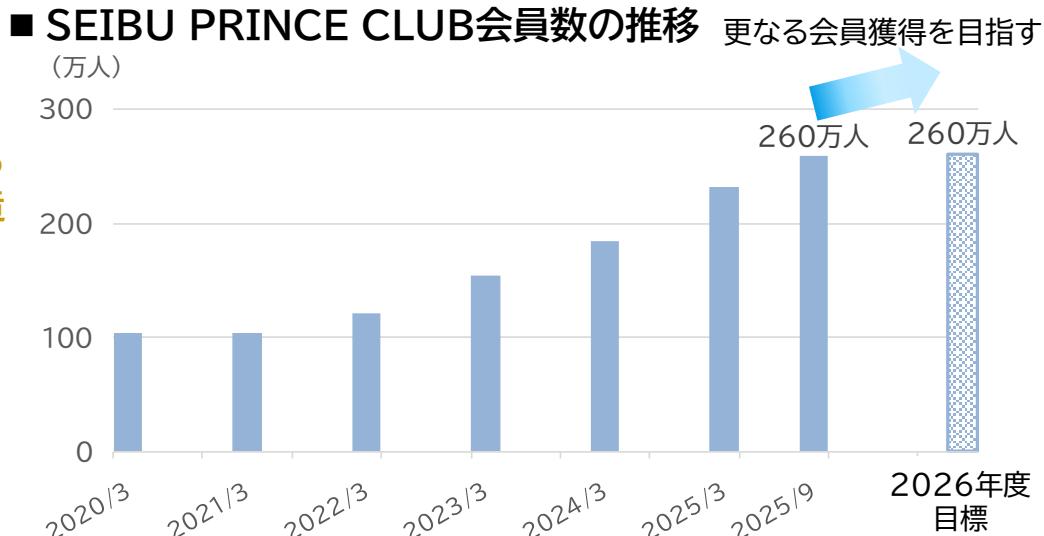
■ 賃金の引き上げ

→持続的な企業価値向上の実現に向けた人財確保・育成の観点から、新卒入社の初任給及び既存社員の賃金の引き上げを実施

モニタリング指標



五感を
揺さぶる
体験創造



■ フォーブス・トラベルガイド5つ星受賞施設数

フォーブス・トラベルガイド2025

3施設

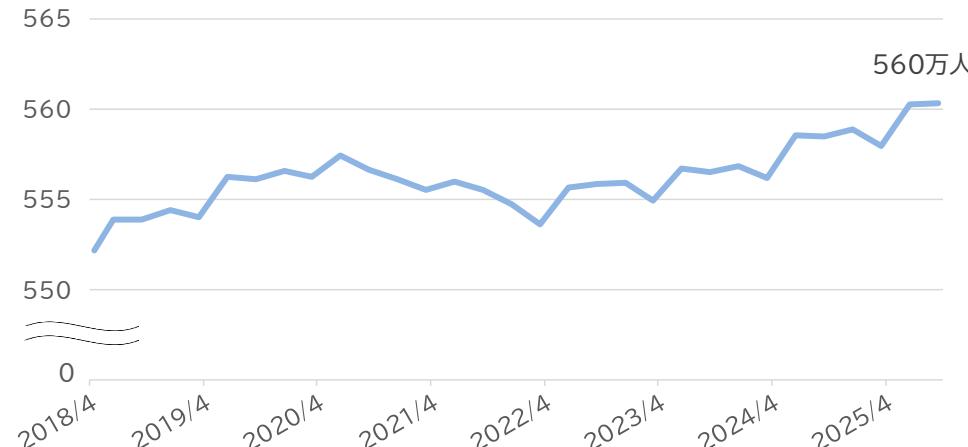
施設名称	これまでの評価
ザ・プリンスギャラリー 東京紀尾井町	2021年より5年連続
高輪 花香路(グランドプリンスホテル高輪内)	
The Prince Akatoki London	2022年より4年連続



住みたいまち・訪れたいまちづくり

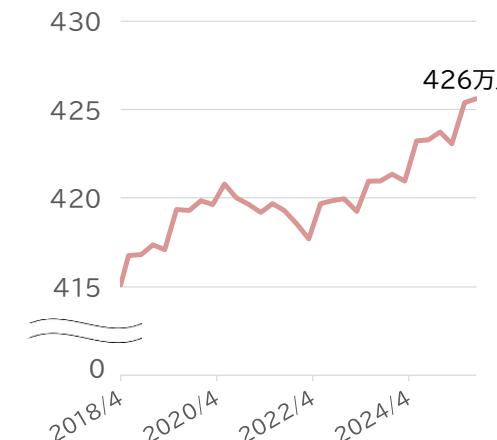
■ 西武鉄道沿線人口の推移

(万人)



(うち東京都)

(万人)



(うち埼玉県)

(万人)



※ 2025年9月時点

出所：沿線の28自治体の公表資料に基づき当社にて作成

西武ホールディングス Webサイト IR情報

<https://www.seibuholdings.co.jp/ir/>



【主な掲載項目】

- ✓ 経営方針・戦略
- ✓ コーポレートガバナンス
- ✓ IR資料(決算関連資料、IR説明会資料、月次データ、有価証券報告書、統合報告書、ファクトブック等)
- ✓ IRニュース(適時開示資料、ニュースリリース等のIRに関するお知らせ)

ディスクレーマー

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、本資料発表日現在において入手可能な情報及び不確実な要因に係る仮定を前提として作成しており、実際の業績は異なる結果となる可能性があります。