2027年3月期 第2四半期 決算実績概況資料

2026年11月12日
株式会社西武ホールディングス（9024）
https://www.seibuholdings.co.jp/

Seibu Group
でかける人を、ほほえむ人へ。

エグゼクティブ・サマリー（第2四半期決算、業績予想）

2027年3月期 第2四半期（中間期）決算

増収増益かつ期初予想を上回る進捗→ [P.5]

- 営業収益：3,041億円（前年同期比 +445億円、予想比 +181億円）
- 営業利益：　421億円（前年同期比 +108億円、予想比 +31億円）
- 親会社株主に帰属する中間純利益：241億円
  （前年同期比 +42億円、予想比 +11億円）

- 営業収益は、イーグランドの連結子会社化や鉄道の運賃改定効果、国内ホテル業の売上高の増加、レジデンスの流動化などにより、対前年同期で増収
  - 国内ホテル業（全体）のRevPAR：前年同期比+2.1% → [P.28]
  - 鉄道業の運輸収入：前年同期比+10.9% → [P.32]
- 営業利益は、人件費や減価償却費等の費用が増加したものの、増収により増益
- 期初予想との比較では、海外ホテル業の下振れ（マウナ ケア ビーチ ホテルの改装効果の発現の遅れ）等があったものの、鉄道・バスの運輸収入の上振れ、プロ野球観客動員数の上振れ、イーグランドの連結子会社化による上振れ、下期への修繕費等の費用期ずれ等により、営業収益および営業利益は期初予想から上振れて推移

2027年3月期 通期業績予想・配当予想

期初予想を変更→ [P.35]

- 営業収益：6,190億円（期初予想比 +600億円）
- 営業利益：　560億円（期初予想比 +30億円）
- 親会社株主に帰属する当期純利益：260億円
  （期初予想比 △10億円）

- 上期業績および下期の見通しを踏まえ、通期業績予想を修正
- 下期は、鉄道業や国内ホテル業の上振れ、イーグランドの連結子会社化に伴う上振れ、「ザ・プリンスギャラリー 東京紀尾井町」を取得した私募ファンドへの出資に伴う上振れ等の一方、海外ホテル業の下振れ、水道光熱費の上振れ、上期からの費用期ずれ等により、営業収益は期初予想から上振れ、営業利益は期初予想と同水準を見込む
- 親会社株主に帰属する当期純利益は、支払利息の上振れや、法人税等の上振れ等により期初予想から下振れる見通し
- 配当予想は期初予想から変更なし
  （1株当たり配当金　中間配当：21.0円、期末配当：21.0円）

青字：プラス要因、赤字：マイナス要因

エグゼクティブ・サマリー（中長期的な企業価値向上に向けた取り組み）

キャピタルアロケーション検討委員会の進捗状況 → [P.10]

- キャピタルアロケーション検討委員会では以下の検討事項について議論が進捗

① 資本規律と経営指標の再定義

- 足元の金利上昇や当社の株価水準を踏まえ、現状認識を上回る資本コストとハードルレートを設定
- 各事業を「利益創出力」「キャッシュフロー創出力」「資本効率性」「成長性」「企業価値への貢献度」など定量的視点から評価し、事業ごとの投資配分の方向性について議論を継続

② 主要保有資産の「価値最大化」プランの検証

- 今後バリューアップを予定する主要保有資産のビジネスプランについて、第三者機関による評価との比較を通じた検証を実施中
- 「アセットタイプ」「ブランド」「オペレーター」の最適な組み合わせを検討し、「価値最大化」に資する最良のオプションを選択する方針

- 不動産事業に関する専門的かつ実務的な知見を充実し、議論を深化させるため、11月1日付で植村 仁氏※1を追加選任

※1 現 キャストグローバル信託株式会社取締役
（元 東急不動産ホールディングス株式会社 代表取締役副社長）

（仮称）西武REITの組成に向けた進捗・組入物件候補 → [P.15]

- インフレや金利が上昇している状況下においても、投資家の要求リターンを満たすキャッシュフロー成長が期待できる以下物件を主要な組入候補として選定

【主要な組入対象物件候補】

- 品川プリンスホテル（底地）
  ※（仮称）西武REIT組成時 2027年度予定
- 軽井沢プリンス・ショッピングプラザ（底地）
- ダイヤゲート池袋（一部）
- エミテラス所沢

- 各物件の具体的な組入時期・規模は、主要不動産のビジネスプランやキャピタルアロケーションの優先順位を定めたうえで最終方針を決定

- 私募REIT側での外部物件の取得も含めて、2031年度までに累計1,000億円程度※2の物件組入れを目指す

※2 「ザ・プリンスギャラリー 東京紀尾井町」は内数には含まず

「ザ・プリンスギャラリー 東京紀尾井町」を取得する私募ファンド（SPC）への出資 → [P.16]

- 本出資は、ホテルの収益性向上およびイグジットを通じて企業価値・株主価値の向上につながるものであり、ポイントは以下の3点

① 活況なインバウンド需要を背景に、今後更なる成長が期待できるラグジュアリーホテルであること

② マリオット社の会員組織等の活用や西武・プリンスホテルズワールドワイドの宴会場の運営ノウハウの活用により、更なる収益性向上の実現余地があること

③ 本件出資は、当社が認識する株主資本コスト（7.2%）を上回る期待リターンであり、当社の企業価値・株主価値の向上に資すること

1 第2四半期決算概要 P.5
2 西武グループの中長期的な企業価値向上に向けて P.9
3 経営成績の詳細 P.21
4 業績予想 P.35
5 補足資料 P.44

Copyright © SEIBU HOLDINGS INC. All Rights Reserved.

第2四半期決算概要

■ **営業収益は、イーグランドの連結子会社化や鉄道の運賃改定効果、国内ホテル業の売上高の増加、レジデンスの流動化などにより増収**
[営業収益前年同期比: 不動産事業+245億円、ホテル・レジャー事業+97億円、都市交通・沿線事業+68億円]

● **国内ホテル業(全体)のRevPAR: 前年同期比 +2.1%**
- 中国からの訪日客の減少や前年の大阪・関西万博に伴う需要の反動減などがあったものの、北米、台湾、韓国を中心としたインバウンド個人や邦人客の取り込みなどにより、前年同期比で増加

● **鉄道業の運輸収入: 前年同期比 +10.9%、+55億円**
- 需要の増加および運賃改定効果の発現により、前年同期比で増加
  定期: 前年同期比 +10.3%、+21億円　定期外: 前年同期比 +11.3%、+33億円

■ **営業利益・経常利益・親会社株主に帰属する中間純利益は、人件費や減価償却費が増加したものの、増収により増益**
[営業利益前年同期比: 不動産事業+63億円、ホテル・レジャー事業△2億円、都市交通・沿線事業+45億円]

■ **営業収益および各段階利益は期初予想から上振れて進捗**

(金額単位:億円)

		2026/3期 2Q累計	2027/3期 2Q累計	対前年同期(増減額・率)		2027/3期 2Q累計予想※2	対予想(増減額)	2027/3期 2Q(7-9月)	対前年同期(増減額)
PL	営業収益	2,595	**3,041**	+ 445	+ 17.2%	2,860	+ 181	1,495	+ 223
	営業利益	313	**421**	+ 108	+ 34.8%	390	+ 31	161	+ 32
	償却前営業利益※1	588	**742**	+ 154	+ 26.2%	700	+ 42	323	+ 56
	経常利益	295	**382**	+ 86	+ 29.4%	360	+ 22	127	+ 4
	親会社株主に帰属する中間純利益	198	**241**	+ 42	+ 21.2%	230	+ 11	73	+ 9

(金額単位:億円)

		2026/3期 期末	2027/3期 2Q末	対前期
BS	総資産	17,306	**18,395**	+ 1,089
	負債	11,561	**12,449**	+ 888
	純資産	5,745	**5,946**	+ 200
	自己資本	5,687	**5,797**	+ 110
	ネット有利子負債	5,893	**7,229**	+ 1,336
	自己資本比率	32.9%	**31.5%**	△ 1.3pt

※1 償却前営業利益は、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。
※2 2026年5月14日公表予想

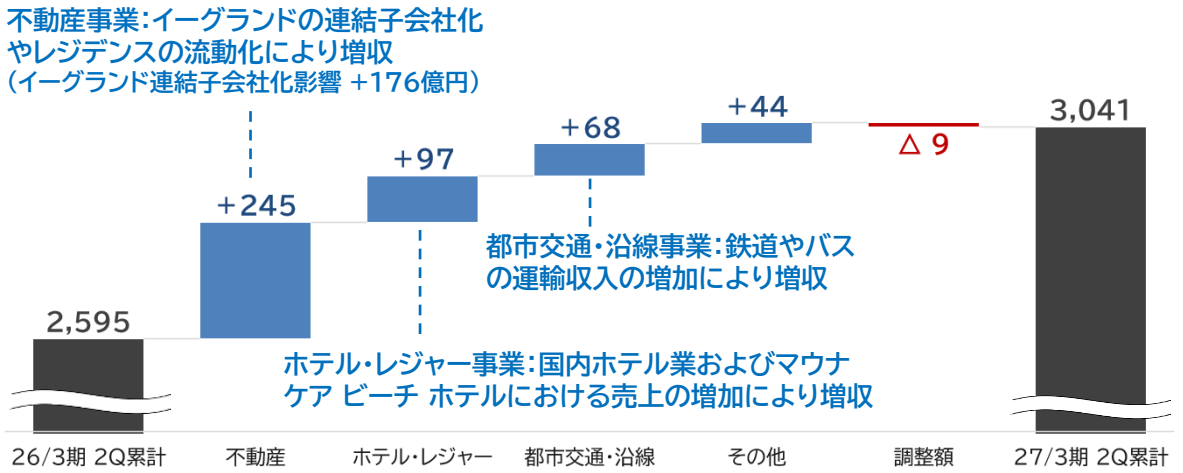
セグメント別営業収益・営業利益（対前年同期）

■営業収益

（金額単位：億円）

	2026/3期 2Q累計	2027/3期 2Q累計	対前年同期（増減額・率）	
不動産事業	445	691	+ 245	+ 55.1%
ホテル・レジャー事業	1,205	1,302	+ 97	+ 8.1%
都市交通・沿線事業	778	846	+ 68	+ 8.8%
その他	330	374	+ 44	+ 13.3%
調整額	△ 164	△ 174	△ 9	−
連結数値	2,595	3,041	+ 445	+ 17.2%

（金額単位：億円）

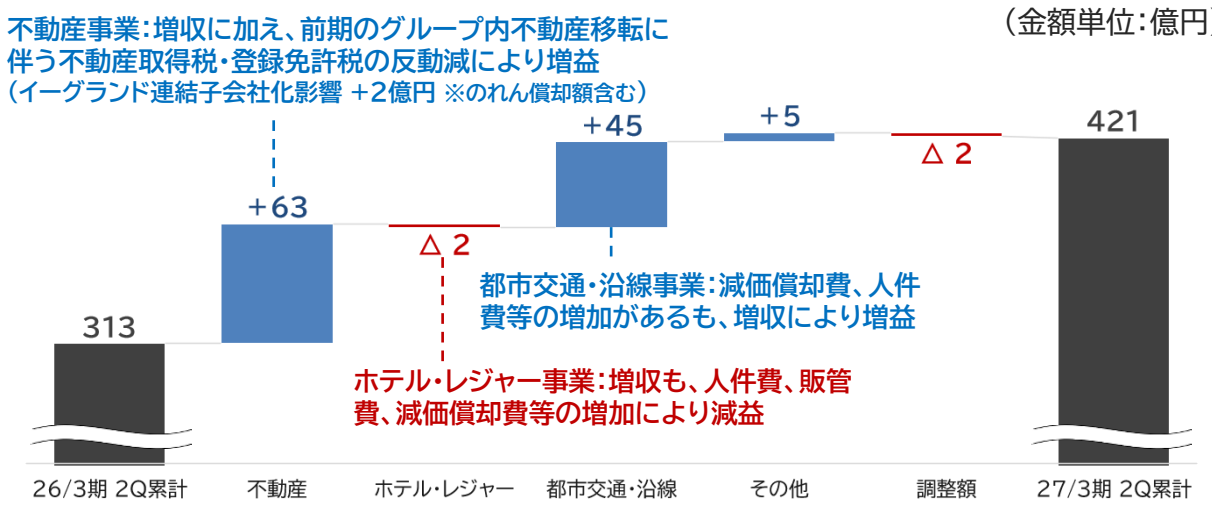


■営業利益

（金額単位：億円）

	2026/3期 2Q累計	2027/3期 2Q累計	対前年同期（増減額・率）	
不動産事業	87	150	+ 63	+ 72.2%
ホテル・レジャー事業	96	93	△ 2	△ 2.8%
都市交通・沿線事業	83	129	+ 45	+ 54.7%
その他	43	48	+ 5	+ 11.6%
調整額	1	△ 0	△ 2	−
連結数値	313	421	+ 108	+ 34.8%

（金額単位：億円）



（注）セグメント利益の測定方法の変更

当中間連結会計期間（2027/3期2Q累計）より、各報告セグメントの業績をより適切に反映するため、セグメント利益の測定方法を見直し、従来は調整額に含めておりましたのれん償却額を、各報告セグメントに配分する方法に変更しております。なお、前中間連結会計期間（2026/3期2Q累計）のセグメント情報は、変更後の測定方法に基づき作成したものを記載しております。

Copyright © SEIBU HOLDINGS INC. All Rights Reserved.

セグメント別営業収益・営業利益（対予想）

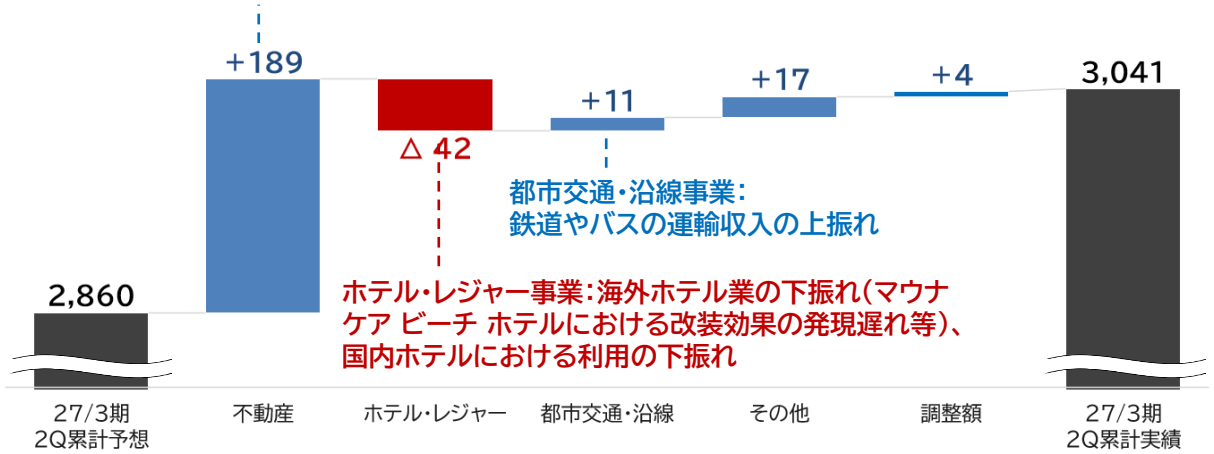
■営業収益

（金額単位：億円）

	2027/3期 2Q累計予想※	2027/3期 2Q累計	対予想（増減額・率）	
不動産事業	502	691	+ 189	+ 37.7%
ホテル・レジャー事業	1,345	1,302	△ 42	△ 3.1%
都市交通・沿線事業	835	846	+ 11	+ 1.4%
その他	357	374	+ 17	+ 5.0%
調整額	△ 179	△ 174	+ 4	−
連結数値	2,860	3,041	+ 181	+ 6.3%

不動産事業：イーグランドの連結子会社化による上振れ
（イーグランド連結子会社化影響 +176億円）

（金額単位：億円）



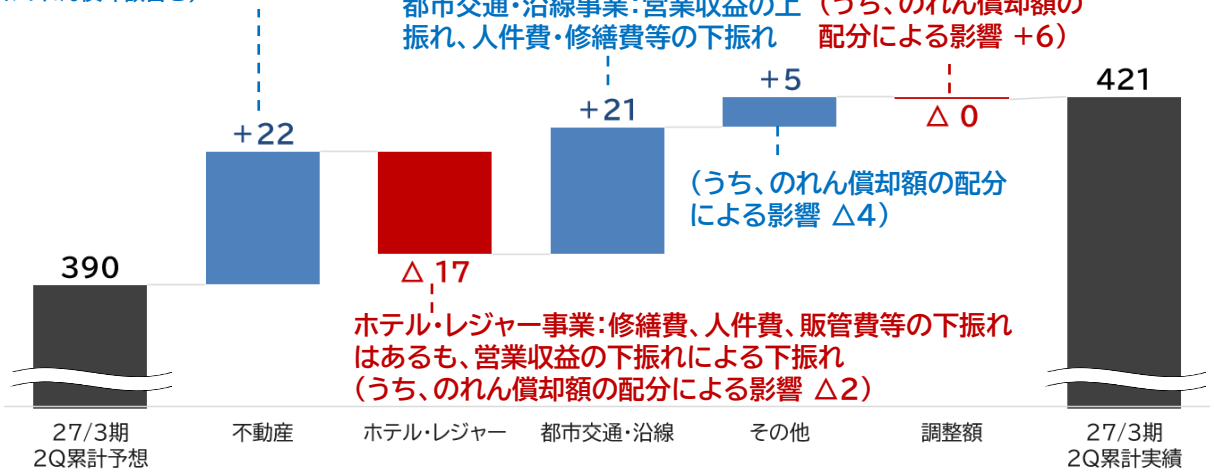
■営業利益

（金額単位：億円）

	2027/3期 2Q累計予想※	2027/3期 2Q累計	対予想（増減額・率）	
不動産事業	128	150	+ 22	+ 17.4%
ホテル・レジャー事業	111	93	△ 17	△ 15.4%
都市交通・沿線事業	108	129	+ 21	+ 19.8%
その他	43	48	+ 5	+ 13.5%
調整額	0	△ 0	△ 0	−
連結数値	390	421	+ 31	+ 8.2%

不動産事業：営業収益の上振れ、調査費、修繕費等の下振れ
（イーグランド連結子会社化影響 +2億円
※のれん償却額含む）

（金額単位：億円）



※2026年5月14日公表予想

（注）セグメント利益の測定方法の変更

当中間連結会計期間（2027/3期2Q累計）より、各報告セグメントの業績をより適切に反映するため、セグメント利益の測定方法を見直し、従来は調整額に含めておりましたのれん償却額を、各報告セグメントに配分する方法に変更しております。

1 第2四半期決算概要 P.5

2 西武グループの中長期的な企業価値向上に向けて P.9

3 経営成績の詳細 P.21

4 業績予想 P.35

5 補足資料 P.44

Copyright © SEIBU HOLDINGS INC. All Rights Reserved.

インフレ・金利上昇への対応

- 足元のインフレ進行や金利上昇を踏まえ、キャピタルアロケーション検討委員会での議論を通じて資本コスト・ハードルレートを見直す（11ページ参照）
- あわせて、インフレ・金利上昇を前提とした中で持続的な成長を実現していくために以下の取り組みを実施

事業戦略上の対応	不動産	■ テナント賃貸借契約において、マーケット水準等を踏まえた賃料増額改定を実施。今後も引き続き賃料改定時の増額交渉を継続するとともに、外部環境の変化を賃料へ転嫁することが可能な各種契約形態（CPI連動、自動改定条項、マーケット賃料連動、歩合賃料等）への転換・導入を積極的に検討
	ホテル・レジャー	■ インバウンド需要の取り込みを軸としたADRの引き上げを行いつつ、需要動向に応じた適切なマーケットへのセールスプロモーションを実施。安定的な稼働を確保しつつ、より高単価な個人客を獲得するなど、稼働と単価の適切なバランスをとることでRevPARを最大化 ■ 一部ホテルでAIレベニューマネジメントシステムの導入を開始し、来年度以降の実運用に向けて必要なデータのインプットを実行。先1年間の詳細な需要予測を踏まえ、最適な販売料金をリアルタイムで設定し販売することでパフォーマンスの向上を図る
	都市交通・沿線その他	■ 運賃改定を実施するとともに、収益力強化に向けた取り組みを推進 運賃改定を実施 ― 西武鉄道（2026年3月）、西武バス（2025年6月、2026年7月）、伊豆箱根バス（2026年7月） 運賃改定を申請 ― 伊豆箱根鉄道（2026年10月） ■ 運賃制度（総括原価方式）に関しては、改定率を算出するにあたっての各種指標や算出式をはじめとして課題を認識しており、制度改正に向けた国への働きかけを行っていく
財務戦略上の対応		■ 長期借入が全体の約9割を占めており固定金利で調達していることに加え、年度ごとの返済額の平準化の取り組みにより、金利変動影響を一定程度抑制 ■ 今後も、借入金の長短比率・借入年限の適正化、年度ごとの返済額の平準化、調達手法の多様化などを通じて調達金利の上昇を抑制する

Copyright © SEIBU HOLDINGS INC. All Rights Reserved.

キャピタルアロケーション検討委員会の進捗状況（1/2）

- 2026年11月1日付でキャピタルアロケーション検討委員会（以下、「本委員会」）における外部有識者（植村 仁氏）を追加選任※
- 同氏の大手総合不動産会社における豊富な経営経験と投資マネジメント、不動産開発・運営等に関する幅広い業務経験・スキルを活用し、**不動産事業に関する専門的かつ実務的な知見をさらに充実させ、本委員会における議論を一層深化させる**
- 第三者による機関投資家・アナリストへの意識調査を通じて資本市場の評価・期待を客観的に把握し、本委員会での審議に反映していく

※ 2026年10月29日付プレスリリース「キャピタルアロケーション検討委員会における外部有識者の追加選任に関するお知らせ」ご参照

キャピタルアロケーション検討委員会（2026年7月31日設置、構成メンバーは11月1日時点）

社外取締役

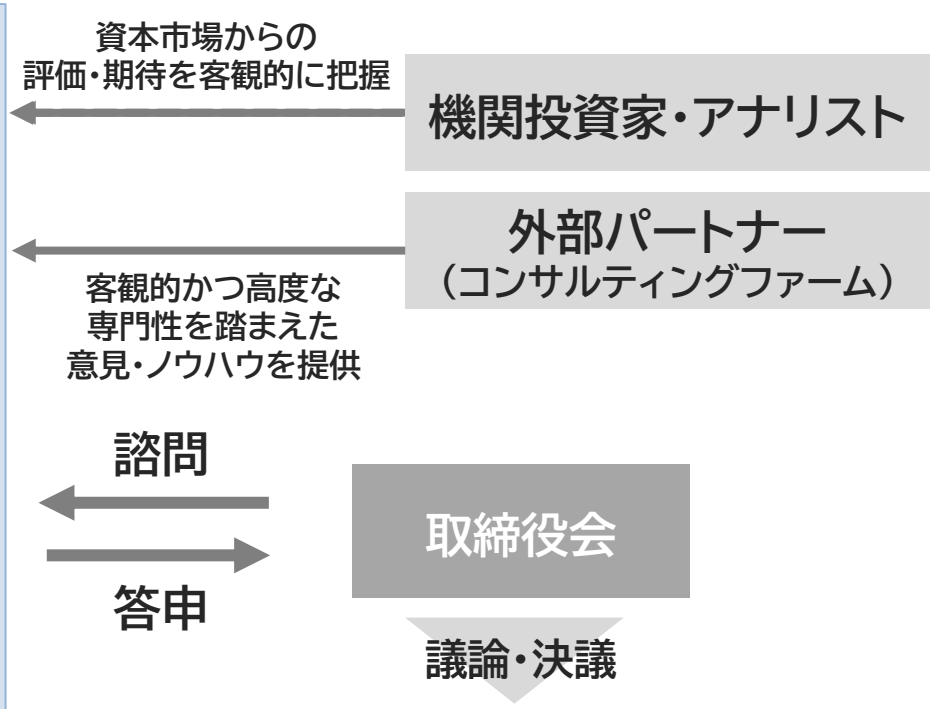
- **辻廣雅文取締役（委員長）**
- 有馬充美取締役
- 池田唯一取締役
- 新井佐恵子取締役

社内取締役

- 西山隆一郎代表取締役社長兼CEO兼COO
- 石原雅行取締役
- 原田武夫取締役

外部有識者

- **服部 暢達（はっとり のぶみち）氏**
  早稲田大学大学院ファイナンス研究科（現 経営管理研究科）客員教授
  慶応義塾大学大学院経営管理研究科客員教授
  株式会社アインホールディングス社外取締役
  財団法人柳井正財団理事
  株式会社博報堂DYホールディングス顧問
- **戸田 淳（とだ あつし）氏**
  レインメーカーズ株式会社
  代表取締役マネージングパートナー
- **植村 仁（うえむら ひとし）氏（11月1日就任）**
  キャストグローバル信託株式会社取締役
  ※ 元東急不動産ホールディングス株式会社 代表取締役副社長



次期中期経営計画

企業価値およびNAV成長を加速し、実現させていくために、全社的な視点からの最適なキャピタルアロケーションを策定

キャピタルアロケーション検討委員会の進捗状況（2/2）

課題認識と対応方向性

- インフレの進行や金利上昇、人手不足など、当社を取り巻く外部環境が大きく変化する中においても、西武グループが保有している豊富なアセットをはじめとした他社にはない独自の強みを活用して、中長期的な企業価値およびNAV成長を加速させていく観点から、事業ポートフォリオや主要不動産のビジネスプランについて第三者機関による評価との比較を通じた見直し・検証を行う必要性を強く認識
- これらの検証を通じ、最適なキャピタルアロケーションを検討し、実効性のある成長戦略（次期中期経営計画）の策定につなげる

	主な検討事項	内容	足元の状況と今後の方向性	検討時期
1	資本規律と経営指標の再定義	■ ハードルレートの見直し — 運営ルールの策定 ■ 事業ポートフォリオの最適化	■ 足元の金利上昇や当社の株価水準を踏まえ、現状認識を上回る資本コストとハードルレートを設定する ■ 各事業を「利益創出力」「キャッシュフロー創出力」「資本効率性」「成長性」「企業価値への貢献度」など定量的視点から評価し、事業ごとの投資配分の方向性について議論を継続 — 都市交通・沿線事業については、事業課題・特性をふまえて最適な投資配分を協議・検討する方針	2026/8～2026/12
2	主要保有資産の「価値最大化」プランの検証	■ ビジネスプランの検討・策定・検証 ■ 実行可能性の検証 — バックアッププランの策定 — 社外パートナーの活用	■ 今後バリューアップ（再開発・改装など）を予定する主要保有資産※のビジネスプランについて、第三者機関による評価との比較を通じた検証を実施中 ※ 高輪、品川、芝公園（東京プリンスホテル）、新宿、軽井沢、箱根等のエリアにおける保有資産 ■ 「アセットタイプ」「ブランド」「オペレーター」の最適な組み合わせを検討し、「価値最大化」に資する現時点で最良のオプションを選択する方針 — 投資採算性と西武グループとしての戦略適合性の観点から検証 — 社外パートナーとの共同開発・共同投資も選択肢 — 再開発・大規模改装を控え、高輪（B-1・B-2）、芝公園、新宿等のバリューアッププランにおいては、価値最大化の観点から運営体制を見直す可能性も含め、西武・プリンスホテルズワールドワイドと外部ホテルオペレーターとのパフォーマンスの比較検証を実施	2026/11～2027/5
3	キャッシュの使途（アロケーション）の決定	■ 投資と還元のバランス ■ レバレッジ水準の最適化 ■ キャピタルアロケーションの優先順位	■ 当社の適切な負債水準を把握のうえ、将来営業キャッシュフローおよび流動化による創出資金の配分先の最適化を検討予定 — （仮称）西武REITへの組入物件の流動化規模・スケジュールについては、主要不動産のビジネスプランやキャピタルアロケーションの優先順位を定めたうえで、最終方針を決定	2026/12～2027/5

主要保有資産の再開発・改装計画の進捗状況

- キャピタルアロケーション検討委員会において検証を行っている主要保有資産の再開発・改装計画の進捗状況
  - **高輪B-1地区**は、**コスト適正性を確保すべくスケジュールを見直し**、新築工事着工は2030年度、竣工・開業は2035年度を目指す
    基本設計は想定していたスケジュールどおり進捗しており、2026年度内の概算工事金額の取得を目指してゼネコンと協議中
  - 高輪B-1地区以外の再開発予定エリアについては、高輪B-1地区のスケジュールの遅延の影響を受けることなく、**再開発・リニューアルに向けた検討・協議を引き続き継続**
  - 新たに、池袋（サンシャインシティプリンスホテル）・新横浜・ハワイ（プリンス ワイキキ・ウェスティン ハプナ ビーチリゾート）のホテルのリニューアルを検討

※下線：従来の公表内容からの主な更新

		現中期経営計画期間 2026年度	次期中期経営計画以降 2027年度以降
都心エリア	高輪エリア	B-1地区 グランドプリンスホテル新高輪 所在エリア：都市計画決定（2025年12月）	事業承認（2028年度）／グランドプリンスホテル新高輪 解体工事着工（2029年度）／新築工事着工（2030年度）／工事期間／竣工・開業（2035年度）
	B-2地区以降	都市計画手続きに向け関係機関と協議を継続	2035年度以降 順次竣工
	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）	
	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	2035年度以降 竣工
リゾートエリア	軽井沢エリア	軽井沢プリンスホテル コテージ大規模リニューアル	・**イースト（東の杜）：2027年7月30日開業** ・ウエスト：2028年春以降順次開業
	箱根エリア	**PVC箱根※の先行販売を開始**	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） **2030年度までに芦ノ湖エリアの開発を検討**
西武鉄道沿線その他エリア	西武新宿	2029年度までにホテルフロア／2029年度以降商業フロアのリニューアル実施	2035年度以降 再開発検討
	池袋（サンシャインシティプリンスホテル）	**2030年度までにホテルのリニューアル実施**	
	新横浜	**2030年度までにホテルのリニューアル実施**	
	ハワイ	マウナ ケア ビーチ ホテル改装（2026年4月リニューアル完了）	**2030年度までにプリンス ワイキキ・ウェスティン ハプナ ビーチリゾートのリニューアル実施**

NAVの成長・資本効率性の向上

その他の成長投資計画

- 高田馬場については行政・周辺事業者と継続協議中、次期中計以降での都市計画手続き開始を目指す
- 新富良野プリンスホテルについては、メインバンケットホールの改装・屋外テラスの新設などを2026年11月下旬に完了。
  今後既存ホテルを含めエリア全体の開発を検討
- 物件取得については、毎年200億円程度を継続的に実施していく
- 不動産事業を核とした成長の実現に向けて、**イーグランド社の株式を取得**

		現中期経営計画期間		次期中期経営計画以降	
		2026年度		2027年度以降	
西武鉄道沿線エリア	高田馬場	行政ほか関係者との協議を継続		都市計画手続き開始	2035年度以降 竣工
リゾートエリア	富良野エリア	● 新富良野プリンスホテル メインバンケットホール改装など（2026年11月下旬に完了）		既存ホテルを含めたエリア全体の開発	
物件取得		【2026年度実績（10月末時点）】 物件4件を取得、 エクイティ投資4件を実施 （投資金額：約314億円）		毎年200億円程度の物件取得を実施	
M&A		● イーグランド株式取得			

NAVの成長・資本効率性の向上

Copyright © SEIBU HOLDINGS INC. All Rights Reserved.

不動産流動化、キャピタルリサイクル推進に向けた体制構築

- 2026年4月にモルガン・スタンレー・キャピタル及びPRIME Asiaと組成した共同SPCにレジデンスを組み入れ
- 2027年度中に組成予定の私募REITには、以下に記載の4物件を主要な組入れ対象物件として、2031年度までに組み入れを行う想定

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

不動産流動化

東京ガーデンテラス紀尾井町（2025年2月）



譲渡価額：4,000億円
（帳簿価額：1,395億円）

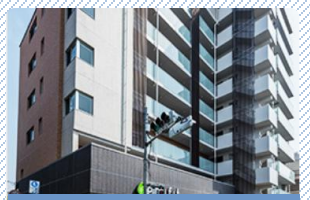
モルガン・スタンレー・キャピタル及びPRIME Asiaとの共同SPC等への流動化候補物件（毎年2物件程度）



エミリブ下落合



エミリブ練馬



エミリブ鷺ノ宮

共同SPCへのレジデンス組入れ【第一弾】を実施（2025年5月）

共同SPCへのレジデンス組入れ【第二弾】を実施（2026年4月）

私募REIT側での外部物件の取得も含めて、2031年度までに累計1,000億円程度※の物件組入れを目指す

【私募REIT（仮称：西武REIT）への主要な組入対象物件候補】

- 品川プリンスホテル（底地）
- 軽井沢プリンス・ショッピングプラザ（底地）
  ※（仮称）西武REIT組成時 2027年度実施予定
- ダイヤゲート池袋（一部）
- エミテラス所沢

※ 「ザ・プリンスギャラリー 東京紀尾井町」は、内数には含まず

キャピタルリサイクル推進に向けた体制構築

- 西武不動産投資顧問（AM会社）設立（2024年10月）
- 不動産事業 新4社体制スタート（2025年4月）
- モルガン・スタンレー・キャピタル及びPRIME Asiaとのパートナーシップに関する基本合意書締結（2024年11月）
  ※2027年度までにAUM1,000億円を目指す
- 総合不動産投資顧問業・投資運用業のライセンスの取得が完了（～2026年2月）
- **総合型私募REIT（仮称：西武REIT）を組成予定（2027年度中）**

NAVの成長・資本効率性の向上

AUM（運用資産残高）6,000億円超へ

Copyright © SEIBU HOLDINGS INC. All Rights Reserved.

（仮称）西武REITの組成に向けた進捗・組入候補物件（スポンサーとしての現時点での想定）

- キャピタルアロケーション検討委員会で検討中の成長投資の実行に向けた資金調達手法の一環として、長期にわたって安定的な運用が可能である私募REIT（「（仮称）西武REIT」）を2027年度中に組成予定。中長期的なフィービジネスの成長と合わせて取組みを進める（アセットマネジメント事業のAUM目標6,000億円超）
- 同委員会において私募REITに組み入れる候補物件を選定。次期中期経営計画に向けて、主要不動産のビジネスプランやキャピタルアロケーションの優先順位を定めたうえで、具体的な組入想定時期や規模の最終方針を決定
- 西武不動産投資顧問では、私募REITの具体的な商品設計（賃料設計等）を引き続き検討
  - インフレや金利が上昇している状況下においても、投資家の要求リターンを満たすキャッシュフロー成長が期待できる物件を組入候補として選定
  - 底地については、今後の成長投資の実行への影響に鑑み、50%未満を組入対象と想定

基本コンセプト

- 当社グループのキーアセットの組入れを前提とし、インフレや金利上昇に耐性のある商品設計を検討中（ex. 底地賃料が上物の収益等に連動した賃料体系等）
- バリューアップ投資等（以下、「V-up投資等」）により賃料の引上げが期待できるアセットや、西武鉄道沿線のアセットで鉄道事業と連動した収益増等が可能なアセットを、キーアセットとして組み入れることによって、投資家に対して良質な投資機会を提供

2027年度以降 ・・・ 2031年度

西武REITへの組入物件の流動化規模・スケジュールについては、主要不動産のビジネスプランやキャピタルアロケーションの優先順位を定めたうえで、最終方針を決定

主要な組入対象物件候補（現時点）

V-up投資等を予定しているアセット

- 品川プリンスホテル（底地）
  ※（仮称）西武REIT組成時 2027年度予定
- 軽井沢プリンス・ショッピングプラザ（底地）


品川プリンスホテル


軽井沢プリンス・ショッピングプラザ

西武鉄道沿線のアセット

- ダイヤゲート池袋（一部）
- エミテラス所沢


ダイヤゲート池袋


エミテラス所沢

私募REIT側での外部物件の取得も含めて、2031年度までに

累計1,000億円程度※の物件組入れを目指す

※「ザ・プリンスギャラリー 東京紀尾井町」は、内数には含まず。

（注1）株式会社西武不動産投資顧問において、総合不動産投資顧問業・投資運用業のライセンスを既に取得しておりますが、引き続き、私募REIT組成に必要な許認可取得に向けた準備を進めております。
（注2）本資料は、投資勧誘を目的としたものではございません。（注3）本資料はスポンサーとしての現時点の想定を記載したものであり、私募REITとしての物件取得の判断は上記の許認可取得後に西武不動産投資顧問により行われます。

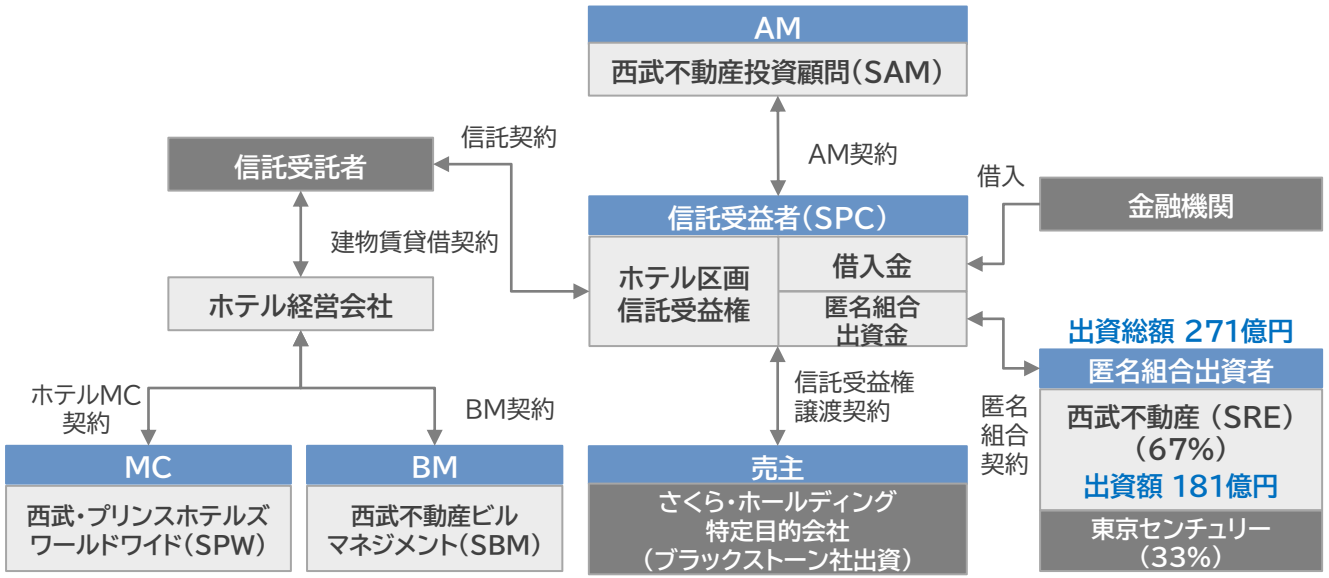
ザ・プリンスギャラリー 東京紀尾井町を取得する私募ファンドへの出資（1/3）

- 2026年9月30日に、西武不動産（以下、「SRE」）と東京センチュリーの共同SPCにて、ザ・プリンスギャラリー 東京紀尾井町および赤坂プリンス クラシックハウスの信託受益権を取得（2026年7月29日付のリリース内容のとおり進捗）
- 資本市場関係者の皆さまからのご理解を得るため、本件出資を行った背景・合理性を以下で補足説明

本件のポイント

1. 活況なインバウンド需要を背景に、今後更なる成長が期待できるラグジュアリーホテルであること
2. マリオット社の会員組織等の活用や西武・プリンスホテルズワールドワイド（以下、「SPW」）の宴会場の運営ノウハウの活用により、更なる収益性向上の実現余地があること
3. 本件出資は、当社が認識する株主資本コスト（7.2%）を上回る期待リターンであり、当社の企業価値・株主価値の向上に資すること

ストラクチャー



取得物件の概要

（ザ・プリンスギャラリー 東京紀尾井町）

ホテルタイプ	フルサービス
グレード	ラグジュアリー
所在地	東京都千代田区紀尾井町1番2ほか
延床面積	25,816.62㎡
建築時期	2016年5月
客室数	250室



ザ・プリンスギャラリー 東京紀尾井町



赤坂プリンス クラシックハウス（外観）

ザ・プリンスギャラリー 東京紀尾井町を取得する私募ファンドへの出資（2/3）

- インバウンド需要の増加による好調なホテルマーケットを背景として、マリオット社の会員組織等を活用したADRが高い個人客の獲得や赤坂プリンス クラシックハウスでの宴会需要の獲得等を通じて本資産の収益性を向上。イグジット時のリターン獲得を通じて株主資本コストを上回る期待収益率を確保する

外部環境認識

- 中長期的に上昇基調にあると見込まれるインバウンド需要をドライバーとした好調なマーケット環境が継続

インバウンド動向

- 訪日外国人数はコロナ禍で一時落ち込んだものの、2025年には約4,300万人と過去最高を記録
- 足元では日中関係の悪化等による足踏み状況にあるものの、政府目標である2030年6,000万人に向けて中長期的に増加していくと想定

ホテルマーケット見込

- 日本のホテルマーケットに関する外部データでは、引き続き需要の伸びが供給を上回る状況が継続する見込みであり、RevPARも2030年まで平均3%程度の伸びが見込まれている

収益力向上に向けたポイント

- 個人客の取り込み強化やSPWの高い宴会場運営ノウハウを活用した宴会需要の獲得により収益力を向上

インバウンドの獲得強化

- 「フォーブス・トラベルガイド」のホテル部門で6年連続最高ランクの5つ星を獲得
- 東京で唯一となるマリオット社のラグジュアリーコレクションに加盟
- 同社との連携を通じた高いインバウンド比率
  （室料収入に占めるインバウンド比率：FY25実績 約80%）
  - マリオット・ボンヴォイ会員へのマーケティング強化を通じた個人客の取り込みにより、GOP※を向上

赤坂プリンス クラシックハウスの活用

- SPWの持つ高い宴会場運営ノウハウの活用
  - 同施設の価値最大化を図るため、従来の婚礼需要を中心としたマーケットを見直し、SPWの持つ法人顧客とのネットワークと、本施設の持つ文化的・歴史的価値を活用したMICE・宴会需要の獲得を図る

エリア特性等に関する深い理解

- 赤坂プリンスホテル開業（1955年）以降、ホテル運営を継続
  - 本資産およびエリアの市況について熟知しており、エリア特性を踏まえた的確な需要の取り込みを通じ、高いパフォーマンスを発揮可能

資産価値の最大化

物件の収益性を向上させ、資産価値の最大化後にイグジットを実行し、株主資本コストを上回る水準の期待収益率を確保

※ Gross Operating Profit、営業総利益：営業収益から運営に直接かかる営業費用を差し引いた利益

ザ・プリンスギャラリー 東京紀尾井町を取得する私募ファンドへの出資（3/3）

収益性向上に向けた具体的なアクションプラン

【ザ・プリンスギャラリー 東京紀尾井町（宿泊部門）】

- 法人契約の見直しや、個人客の基盤となるマリオット・ボンヴォイ会員へのダイレクトマーケティングの実施（DMやSNSでの告知、会員限定イベントなどの企画・発信）、トレードショーへの出展を通じた富裕層向けのセールスの強化を通じて、個人客へのシフトを促し、ADRを向上させていく

【赤坂プリンス クラシックハウス】

- 運営形態を業務委託形式から自営へと変更するとともに、従来の婚礼需要を中心とした活用から、利益率の高いMICEや宴会需要での利用割合を増やしていくことで、利益率の大幅な向上を図る

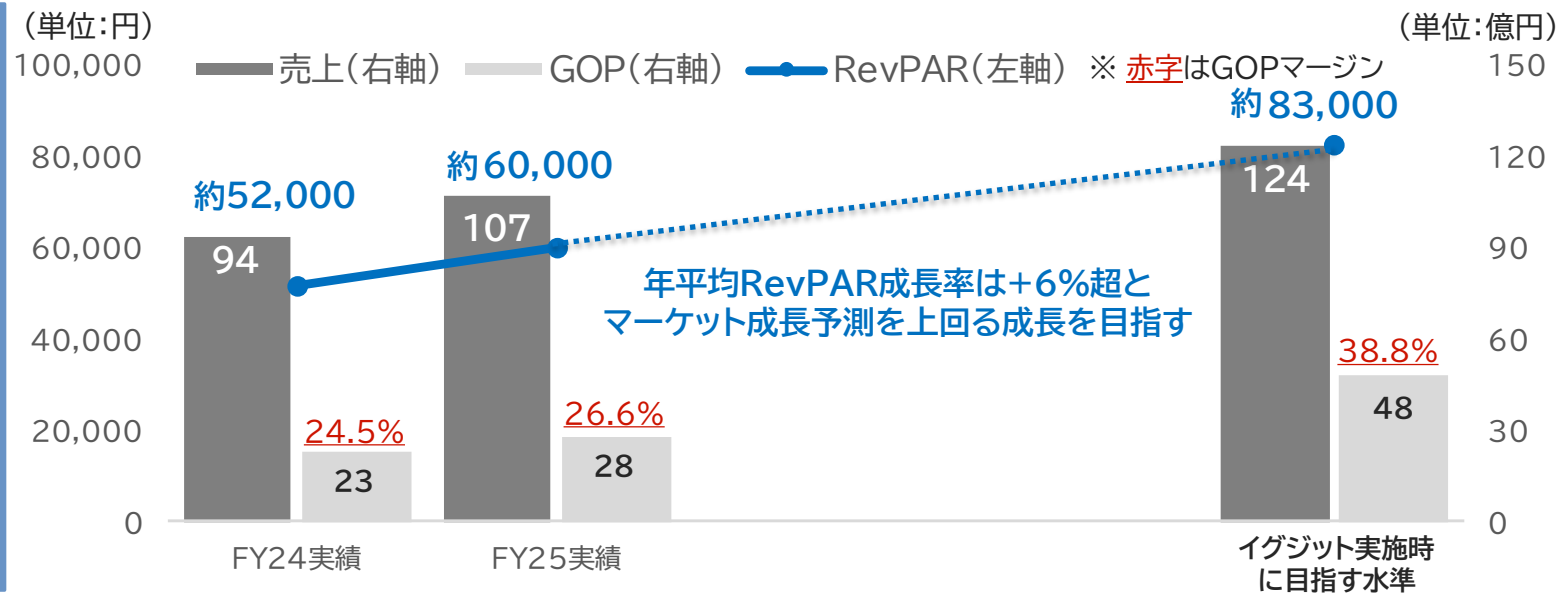
＋

【投資家によるパフォーマンス管理】

- ホテルのパフォーマンスについては、投資家であるSRE及び東京センチュリーに対して定期的に報告会を開催し、事業計画に対する達成状況を継続的に検証するとともに、課題・改善策について議論を実施することで、資産価値最大化に向けた運営規律を確保

私募ファンドとしての目標

RevPAR及び売上高・GOP、GOPマージン※の推移



5年程度を保有期間として、2027年度に組成予定の私募REIT（仮称「西武REIT」）へ組み入れをメインシナリオとして想定

株主資本コストを上回る水準の期待収益率を確保

※ 出口戦略としては、「私募REIT」ありきではなく、市場環境や物件の成長度合いに応じて、適切な出口を検討

※ Gross Operating Profit Margin：営業収益に対するGOP（営業収益から運営に直接かかる営業費用を差し引いた利益）の割合。ホテルの収益性を評価するための指標

ホテルネットワークの拡大

- 国内外250ホテル体制の構築に向け、本中期経営計画で掲げる契約/開業20件という目標に対し、2026年9月時点で17件と順調に進捗。現時点での交渉中案件は約30件
- 今年度もHotel Investment Conference Asia Pacific(HICAP)※1等、海外でのカンファレンスへの出展を実施。引き続き海外案件の獲得に向け、ホテルオーナーとの関係構築に努める

2024年度以降開業済み・契約/開業予定のホテル(公表済みの案件)

2024・2025年度【開業・事業取得済み】

- 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)
- 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)

2026年度以降【開業予定】

- Park Regis by Prince Menteng (インドネシア)
- エースホテル福岡 (福岡)
- タイ・バンコクにおけるホテル開発プロジェクト(ホテル名称未定・タイ)



Prince Hotel Da Nang
スーペリアルーム



福岡プリンスホテル ももち浜
オールデイダイニング　アウトドアテラス



タイ(バンコク)で計画中のホテル
外観(イメージ)

- エースホテル事業取得に対する外部からの評価
  - 2025年9月に西武・プリンスホテルズワールドワイド(SPW)が、グローバルに展開しているライフスタイルホテルブランド「エースホテル」を事業取得
  - エースホテルという確立されたブランドの世界観やカルチャーを最大限に尊重しながら、SPWとエースホテルの強みを活かしてグローバル展開を図る本事業取得が、外部機関からも注目・評価され、HICAPにおいて「Merger & Acquisition of the Year Award」※2を受賞



HICAPでの受賞の様子

※1 アジア太平洋地域のホテルオーナー、投資家、デベロッパー、ホテル運営会社、金融機関、アドバイザーなど幅広い分野の関係者が一堂に会する伝統ある国際会議
※2 アジア太平洋地域のホテル業界において実施された重要かつ注目度の高いM&A案件に贈られる賞

1 第2四半期決算概要 P.5

2 西武グループの中長期的な企業価値向上に向けて P.9

3 経営成績の詳細 P.21

4 業績予想 P.35

5 補足資料 P.44

Copyright © SEIBU HOLDINGS INC. All Rights Reserved.

連結損益計算書サマリー

（金額単位：百万円）

	2026/3期 2Q累計	2027/3期 2Q累計	対前年同期	摘要
営業収益	259,587	304,138	+44,551	不動産：+245億円、ホテル・レジャー：+97億円、都市交通・沿線：+68億円、その他：+44億円、調整額：△9億円
営業費用	228,279	261,946	+33,667	
営業利益	31,308	42,191	+10,883	不動産：+63億円、ホテル・レジャー：△2億円、都市交通・沿線：+45億円、その他：+5億円、調整額：△2億円
減価償却費及びのれん償却額	27,553	32,093	+4,539	
償却前営業利益	58,861	74,285	+15,423	不動産：+73億円、ホテル・レジャー：+14億円、都市交通・沿線：+58億円、その他：+8億円、調整額：△0億円
営業外収益	2,376	2,101	△ 274	
営業外費用	4,134	6,044	+1,910	
経常利益	29,549	38,248	+8,698	
特別利益	57,649	477	△ 57,172	
特別損失	58,398	1,870	△ 56,527	
税金等調整前中間純利益	28,800	36,855	+8,054	
法人税等	8,709	12,512	+3,803	法人税、住民税及び事業税 +55億円、法人税等調整額 △17億円
中間純利益	20,091	24,342	+4,250	
非支配株主に帰属する中間純利益	204	232	+27	
親会社株主に帰属する中間純利益	19,887	24,109	+4,222	

（注）セグメント利益の測定方法の変更

当中間連結会計期間（2027/3期2Q累計）より、各報告セグメントの業績をより適切に反映するため、セグメント利益の測定方法を見直し、従来は調整額に含めておりましたのれん償却額を、各報告セグメントに配分する方法に変更しております。前中間連結会計期間（2026/3期2Q累計）のセグメント情報を変更後の測定方法に基づき作成した上で、セグメント利益の増減額を記載しております。

Copyright © SEIBU HOLDINGS INC. All Rights Reserved.

営業外・特別損益

（金額単位：百万円）

	2026/3期 2Q累計	2027/3期 2Q累計	対前年同期	摘要
営業利益	31,308	42,191	+10,883	
営業外収益	2,376	2,101	△ 274	
受取利息・配当金	1,198	1,128	△ 69	
バス路線運行維持費補助金	244	249	+4	
持分法による投資利益	62	7	△ 55	
その他営業外収益	870	716	△ 154	
営業外費用	4,134	6,044	+1,910	
支払利息	3,449	4,219	+770	
その他営業外費用	684	1,824	+1,139	当期：為替差損の計上など
経常利益	29,549	38,248	+8,698	
特別利益	57,649	477	△ 57,172	
固定資産売却益	87	93	+6	
工事負担金等受入額	57,448	266	△ 57,182	前期：東村山駅付近連続立体交差事業など
補助金収入	84	54	△ 30	
投資有価証券売却益	-	0	+0	
その他特別利益	28	62	+33	
特別損失	58,398	1,870	△ 56,527	
減損損失	47	192	+144	
固定資産売却損	0	10	+9	
固定資産除却損	307	570	+262	
工事負担金等圧縮額	57,444	266	△ 57,178	前期：東村山駅付近連続立体交差事業など
固定資産圧縮損	73	44	△ 28	
投資有価証券評価損	-	297	+297	
その他特別損失	524	489	△ 35	
税金等調整前中間純利益	28,800	36,855	+8,054	

Copyright © SEIBU HOLDINGS INC. All Rights Reserved.

連結貸借対照表サマリー

（金額単位：百万円）

	2026/3期 期末	2027/3期 2Q末	対前期	摘要
資産 合計	1,730,654	1,839,564	+108,909	
流動資産	153,735	174,208	+20,473	販売用不動産 +29,882 その他 △9,908（未収還付消費税の減少など）
販売用不動産	14,736	44,618	+29,882	増加：イーグランドの連結子会社化 減少：レジデンスの流動化 など
固定資産	1,576,919	1,665,355	+88,436	有形・無形固定資産 +102,456 （不動産エクイティ投資にともなう新規連結子会社によるザ・プリンスギャラリー 東京紀尾井町の取得、イーグランドの連結子会社化に伴うのれん計上170億円など） 投資有価証券△14,571
負債 合計	1,156,117	1,244,947	+88,830	
流動負債	363,137	372,627	+9,490	短期借入金 +59,802 その他 △50,367（工事未払金の減少など）
固定負債	792,979	872,319	+79,339	長期借入金 +64,035 社債 +20,000
純資産 合計	574,537	594,616	+20,079	
自己資本	568,760	579,769	+11,008	利益剰余金 +18,513 その他有価証券評価差額金 △11,755
非支配株主持分	5,603	14,657	+9,053	ザ・プリンスギャラリー 東京紀尾井町を取得するファンドへの共同出資分（東京センチュリー）
有利子負債 期末残高	655,528	789,348	+133,819	
ネット有利子負債	589,355	722,977	+133,621	
自己資本比率	32.9%	31.5%	△ 1.3pt	
D/Eレシオ（倍）	1.2	1.4	+ 0.2	

Copyright © SEIBU HOLDINGS INC. All Rights Reserved.

連結キャッシュ・フロー計算書サマリー

（金額単位：百万円）

	2026/3期 2Q累計	2027/3期 2Q累計	対前年同期	摘要
営業キャッシュ・フロー	△ 46,940	64,801	+111,742	償却前営業利益 前期比 +154億円 法人税等の支払額の減少 +773億円
減価償却費	27,025	30,334	+3,309	
投資キャッシュ・フロー	△ 82,922	△ 178,339	△ 95,417	
うち有形及び無形固定資産の取得による支出	△ 84,738	△ 164,709	△ 79,971	当期：不動産エクイティ投資にともなう新規連結子会社によるザ・プリンス ギャラリー 東京紀尾井町の取得など 前期：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	353	195	△ 158	
うち工事負担金等受入による収入	14,309	10,906	△ 3,402	
財務キャッシュ・フロー	△ 53,728	113,135	+166,864	当期：借入金の調達 前期：自己株式の取得、借入金の返済など
現金及び現金同等物の期首残高	276,953	56,107	△ 220,846	前期首：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	92,650	56,252	△ 36,398	前中間期末：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※	△ 129,862	△ 113,538	+16,324	

※ 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

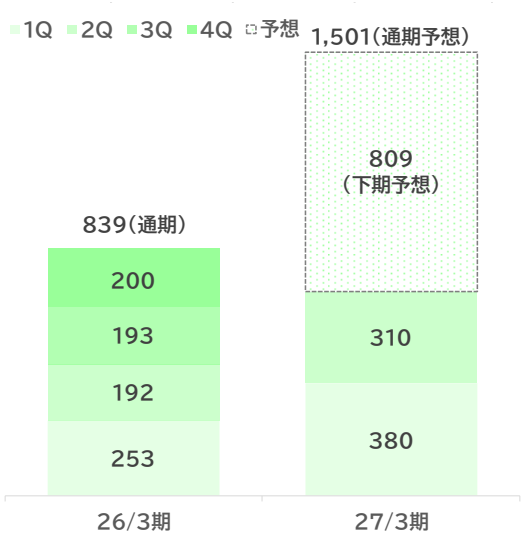
（金額単位：百万円）

	2026/3期 2Q累計	2027/3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	44,584	**69,138**	+24,554	+ 55.1%	イーグランドの連結子会社化やレジデンスの流動化により増収 (イーグランド連結子会社化影響 +176億円)
開発・賃貸業	17,322	**17,754**	+431	+ 2.5%	
投資運用業	7,656	**29,339**	+21,682	+ 283.2%	(＋)イーグランドの連結子会社化 (＋)レジデンスの流動化
マネジメント業	7,825	**9,777**	+1,951	+ 24.9%	(＋)グループ内外のBM業務新規受託、価格改定などによる受託収入増
その他	11,779	**12,266**	+487	+ 4.1%	

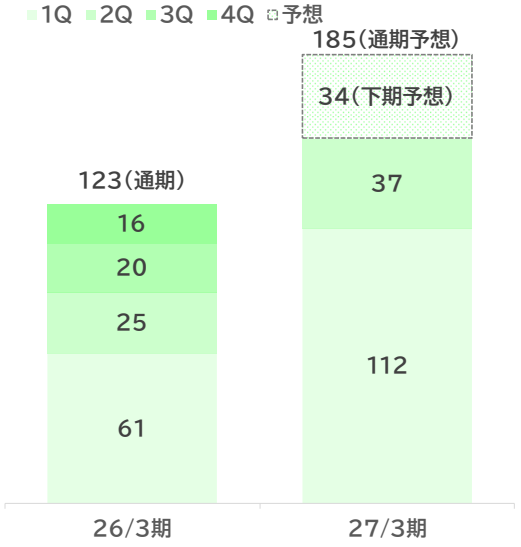
	2026/3期 2Q累計	2027/3期 2Q累計	対前年同期 (増減額・率)		摘要 (＋)増加要因、(－)減少要因
営業利益	8,730	**15,032**	+6,302	+ 72.2%	増収に加え、前期のグループ内不動産移転に伴う不動産取得税・登録免許税の反動減により増益 (イーグランド連結子会社化影響 +2億円　※のれん償却額含む)
開発・賃貸業	7,201	**7,831**	+629	+ 8.7%	(＋)営業収益の増加
投資運用業	4,546	**11,672**	+7,126	+ 156.7%	(＋)営業収益の増加
マネジメント業	1,267	**2,349**	+1,082	+ 85.4%	(＋)営業収益の増加
その他	901	**1,208**	+307	+ 34.1%	(＋)前期のグループ内不動産移転に伴う不動産取得税・登録免許税の反動減
販売費・一般管理費	△ 5,187	**△ 8,030**	△ 2,843	－	(－)イーグランドの連結子会社化
償却前営業利益	12,876	**20,212**	+7,336	+ 57.0%	

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㎡）

	2023/3期 2Q累計	2024/3期 2Q累計	2025/3期 2Q累計	2026/3期 2Q累計	2027/3期 2Q累計	対前年同期 (増減面積)
商業施設	244	254	296	288	**275**	**△ 13**
オフィス・住宅	201	216	205	118 ※1	**117**	**△ 0**

建物賃貸物件の期末空室率

	2023/3期 2Q累計	2024/3期 2Q累計	2025/3期 2Q累計	2026/3期 2Q累計	2027/3期 2Q累計	対前年同期
商業施設	2.1%	2.5%	1.8%	1.7%	**1.3%**	**△ 0.4pt**
オフィス・住宅	4.8%	2.5%	1.9%	4.7% ※1	**7.1%** ※2	**+2.3pt**

※1 東京ガーデンテラス紀尾井町の流動化影響
※2 オフィステナントの一部退去による上昇

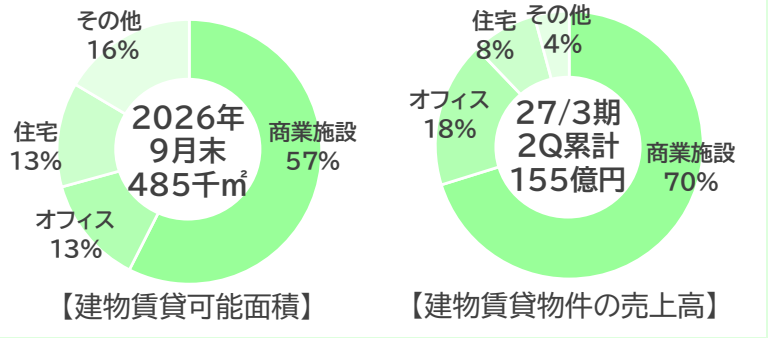
(注) セグメント利益の測定方法の変更

当中間連結会計期間(2027/3期2Q累計)より、各報告セグメントの業績をより適切に反映するため、セグメント利益の測定方法を見直し、従来は調整額に含めておりましたのれん償却額を、各報告セグメントに配分する方法に変更しております。

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㎡
- エミテラス所沢　40千㎡
- グランエミオ所沢　17千㎡
- BIGBOX高田馬場　15千㎡
- 新横浜プリンスペペ　13千㎡
（※2027年3月8日営業終了予定）

■ オフィス
- ダイヤゲート池袋　30千㎡

■ 住宅
- 品川プリンス・レジデンス　21千㎡

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%

（2027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）
- イーグランド社の買取再販事業等の収益
- 西武鉄道沿線やリゾート土地の分譲業
- 霊園業

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※（2026年9月末時点）：4,116億円
（対2026年6月末：+223億円）

※ 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、対6月末では一部資産の分譲等による減少があった一方、ザ・プリンスギャラリー 東京紀尾井町のAM業務を受託したことにより増加

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

Copyright © SEIBU HOLDINGS INC. All Rights Reserved.

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

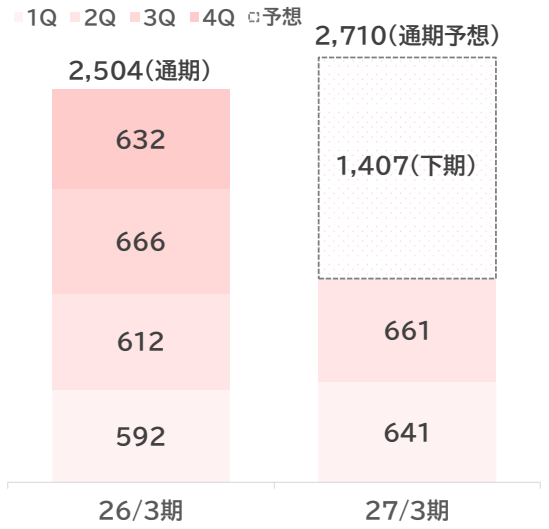
（金額単位：百万円）

	2026/3期 2Q累計	2027/3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	120,566	**130,276**	+9,709	+ 8.1%	国内ホテル業およびマウナ ケア ビーチ ホテルにおける売上の増加により増収
国内ホテル業（保有・リース）	73,950	**77,725**	+3,774	+ 5.1%	（+）RevPARの上昇
国内ホテル業（MC・FC）	6,978	**7,436**	+457	+ 6.6%	
海外ホテル業（保有・リース）※	17,768	**22,181**	+4,412	+ 24.8%	（+）マウナ ケア ビーチ ホテルの客室改装完了に伴う室料収入の増加
海外ホテル業（MC・FC）※	270	**874**	+603	+ 223.0%	（+）Ace Group Internationalの連結子会社化
スポーツ業（保有・リース）	6,988	**7,193**	+204	+ 2.9%	
スポーツ業（MC・FC）	1,104	**1,022**	△ 82	△ 7.5%	
その他	13,504	**13,844**	+339	+ 2.5%	

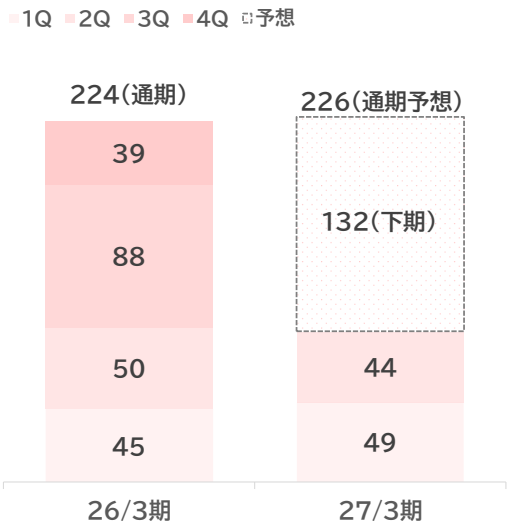
	2026/3期 2Q累計	2027/3期 2Q累計	対前年同期（増減額・率）		摘要（＋）増加要因、（－）減少要因
営業利益	9,653	**9,386**	△ 267	△ 2.8%	増収も、人件費、販管費、減価償却費等の増加により減益
国内ホテル業（保有・リース）	17,242	**17,451**	+209	+ 1.2%	（＋）営業収益の増加 （－）人件費等の増加
国内ホテル業（MC・FC）	667	**704**	+37	+ 5.6%	
海外ホテル業（保有・リース）※	△ 694	**10**	+705	－	（＋）営業収益の増加 （－）人件費、減価償却費の増加
海外ホテル業（MC・FC）※	238	**836**	+598	+ 250.4%	
スポーツ業（保有・リース）	786	**515**	△ 271	△ 34.5%	（－）減価償却費等の増加
スポーツ業（MC・FC）	8	**9**	+0	+ 9.2%	
その他	2,276	**2,243**	△ 32	△ 1.4%	（－）減価償却費等の増加
販売費・一般管理費	△ 10,871	**△ 12,385**	△ 1,514	－	（－）Ace Group Internationalの連結子会社化 （－）グループ販管費の負担割合の増加
償却前営業利益	18,000	**19,478**	+1,477	+ 8.2%	

四半期推移　（金額単位：億円）

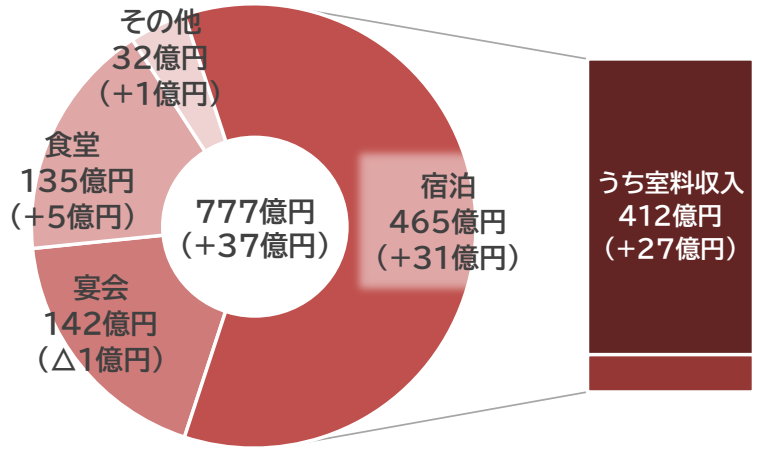
営業収益



営業利益



国内ホテル業（保有・リース）の営業収益構成（2027年3月期 2Q累計）



（注）セグメント利益の測定方法の変更

当中間連結会計期間（2027/3期2Q累計）より、各報告セグメントの業績をより適切に反映するため、セグメント利益の測定方法を見直し、従来は調整額に含めておりましたのれん償却額を、各報告セグメントに配分する方法に変更しております。なお、前中間連結会計期間（2026/3期2Q累計）のセグメント情報は、変更後の測定方法に基づき作成したものを記載しております。

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）

		2023/3期 2Q累計	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	2027/3期 2Q累計	対前年同期
国内ホテル業	RevPAR	6,693	12,922	+93.1%	15,176	+17.4%	17,051	+12.4%	**17,405**	**+2.1%**
	平均販売室料	15,702	19,545	+24.5%	21,490	+10.0%	22,509	+4.7%	**23,106**	**+2.7%**
	客室稼働率	42.6%	66.1%	+23.5pt	70.6%	+4.5pt	75.8%	+5.1pt	**75.3%**	**△ 0.4pt**
保有・リース	RevPAR	6,846	13,690	+100.0%	16,028	+17.1%	17,256	+7.7%	**17,794**	**+3.1%**
	平均販売室料	15,597	19,989	+28.2%	21,966	+9.9%	22,161	+0.9%	**22,813**	**+2.9%**
	客室稼働率	43.9%	68.5%	+24.6pt	73.0%	+4.5pt	77.9%	+4.9pt	**78.0%**	**+0.1pt**
	販売可能客室数（万室）	297	232	△ 21.8%	231	△ 0.4%	222	△ 3.8%	**231**	**+4.0%**
MC・FC	RevPAR	2,880	11,023	+282.8%	13,150	+19.3%	16,625	+26.4%	**16,585**	**△ 0.2%**
	平均販売室料	25,999	18,298	△ 29.6%	20,219	+10.5%	23,300	+15.2%	**23,800**	**+2.1%**
	客室稼働率	11.1%	60.2%	+49.2pt	65.0%	+4.8pt	71.4%	+6.3pt	**69.7%**	**△ 1.7pt**

（注1）各区分に含まれるホテル名称を52ページに記載しております。
（注2）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。
（注3）ザ・プリンスギャラリー 東京紀尾井町については、2026年9月30日付で当社連結子会社である西武不動産が出資する特別目的会社（当社連結孫会社）による取得が完了いたしました。
本件は不動産事業における投資運用業としての投資案件であり、当該資産から生じる収益は不動産セグメントに計上されます。他方、ホテル・レジャー事業においては、引き続き当社グループがホテル運営業務を受託し、MCフィーのみを収益計上する形態に変わりないため、運営受託（MC）として区分しております。

Copyright © SEIBU HOLDINGS INC. All Rights Reserved.

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）

		2023/3期 2Q累計	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	2027/3期 2Q累計	対前年同期
宿泊客数	邦人客	1,774	1,759	△ 0.8%	1,688	△ 4.0%	1,744	+ 3.3%	**1,819**	**+ 4.3%**
	外国人客	24	610	+ 2,382.5%	786	+ 28.8%	842	+ 7.2%	**839**	**△ 0.4%**
	計	1,798	2,369	+ 31.7%	2,474	+ 4.4%	2,587	+ 4.6%	**2,659**	**+ 2.8%**
	外国人客比率	1.4%	25.8%	+ 24.4pt	31.8%	+ 6.0pt	32.6%	+ 0.8pt	**31.6%**	**△ 1.0pt**

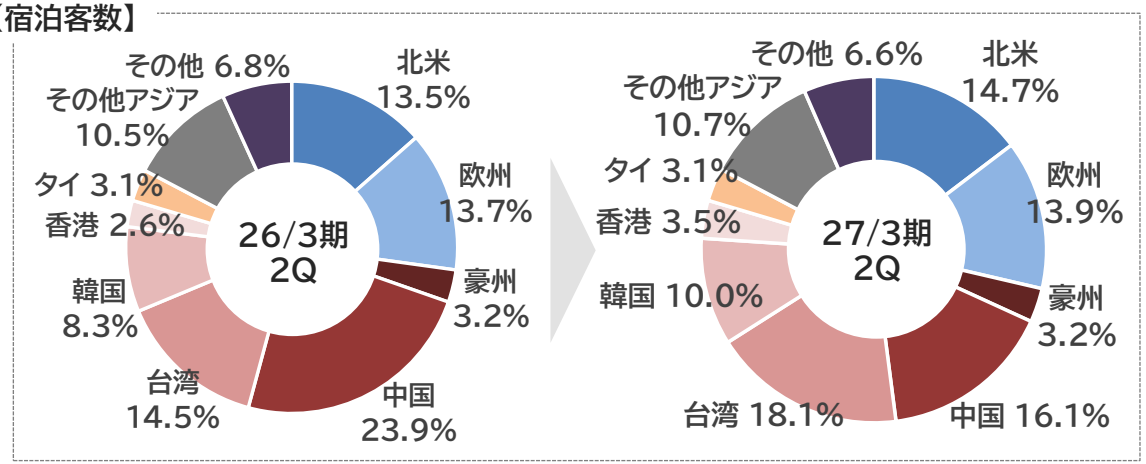
参考：国内ホテル業（保有・リース）

（人員単位：千人、金額単位：百万円）

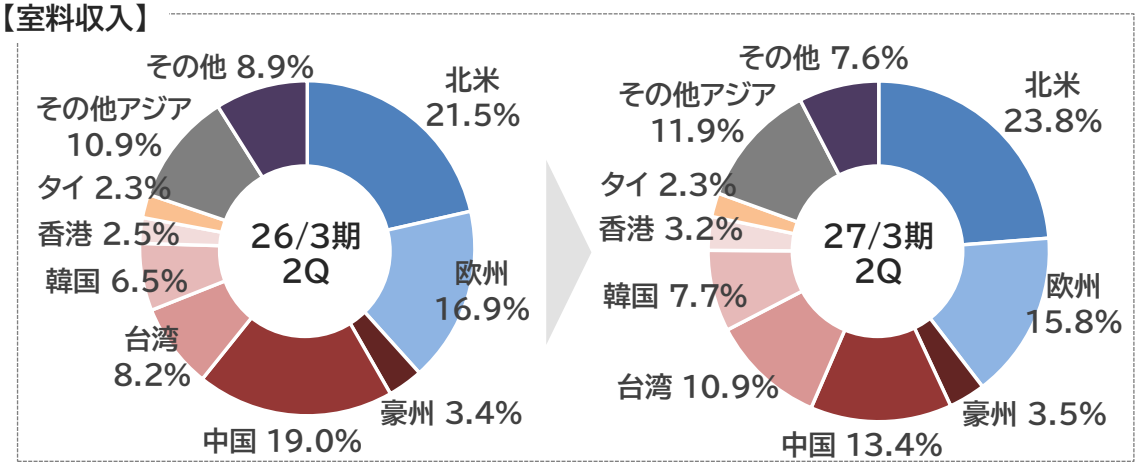
		2023/3期 2Q累計	2024/3期 2Q累計	対前年同期	2025/3期 2Q累計	対前年同期	2026/3期 2Q累計	対前年同期	2027/3期 2Q累計	対前年同期
宿泊客数	邦人客	1,751	1,217	△ 30.5%	1,144	△ 6.0%	1,139	△ 0.4%	**1,210**	**+ 6.3%**
	外国人客	24	464	+ 1,798.2%	570	+ 22.9%	582	+ 2.0%	**588**	**+ 1.0%**
	計	1,775	1,681	△ 5.3%	1,714	+ 2.0%	1,721	+ 0.4%	**1,798**	**+ 4.5%**
	外国人客比率	1.4%	27.6%	+ 26.2pt	33.3%	+ 5.7pt	33.8%	+ 0.5pt	**32.7%**	**△ 1.1pt**
室料収入	外国人客	955	12,751	+ 1,234.4%	17,412	+ 36.6%	18,709	+ 7.4%	**19,868**	**+ 6.2%**
	外国人客比率	4.7%	40.0%	+ 35.4pt	46.9%	+ 6.9pt	48.7%	+ 1.8pt	**48.2%**	**△ 0.5pt**

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】



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

	2023/3期 2Q累計	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※	2027/3期 2Q累計	対前年同期※
RevPAR(円)	39,861	44,119	+ 10.7%	45,964	+ 4.2%	38,687	△ 15.8%	**51,940**	**+ 34.3%**
RevPAR(米ドル)	369.08	339.38	△ 8.0%	340.47	+ 0.3%	268.66	△ 21.1%	**346.27**	**+ 28.9%**
平均販売室料(円)	47,773	54,199	+ 13.5%	55,894	+ 3.1%	54,653	△ 2.2%	**69,612**	**+ 27.4%**
平均販売室料(米ドル)	442.34	416.92	△ 5.7%	414.03	△ 0.7%	379.53	△ 8.3%	**464.08**	**+ 22.3%**
客室稼働率	83.4%	81.4%	△ 2.0pt	82.2%	+ 0.8pt	70.8%	△ 11.4pt	**74.6%**	**+ 3.8pt**

※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

	2023/3期 2Q累計	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	2027/3期 2Q累計	対前年同期
RevPAR(円)	19,704	38,079	+ 93.3%	37,392	△ 1.8%	43,543	+ 16.5%	**50,185**	**+ 15.3%**
RevPAR(英ポンド)	140.31	227.42	+ 62.1%	205.63	△ 9.6%	233.70	+ 13.7%	**238.76**	**+ 2.2%**
平均販売室料(円)	47,048	55,344	+ 17.6%	58,654	+ 6.0%	52,001	△ 11.3%	**61,138**	**+ 17.6%**
平均販売室料(英ポンド)	335.01	330.54	△ 1.3%	322.57	△ 2.4%	279.10	△ 13.5%	**290.87**	**+ 4.2%**
客室稼働率	41.9%	68.8%	+ 26.9pt	63.7%	△ 5.1pt	83.7%	+ 20.0pt	**82.1%**	**△ 1.7pt**

Copyright © SEIBU HOLDINGS INC. All Rights Reserved.

都市交通・沿線事業　概況

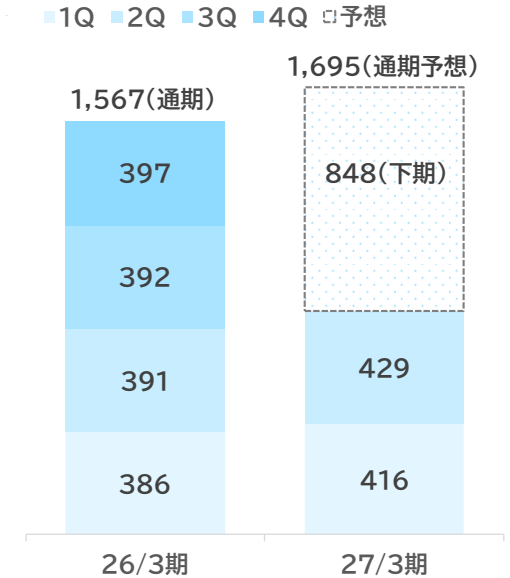
（金額単位：百万円）

	2026/3期 2Q累計	2027/3期 2Q累計	対前年同期（増減額）	対前年同期（増減率）	摘要（＋）増加要因、（－）減少要因
営業収益	77,805	84,665	+6,859	+ 8.8%	鉄道やバスの運輸収入の増加により増収
鉄道業	52,959	58,750	+5,791	+ 10.9%	（＋）鉄道の運輸収入の増加
バス業	12,958	13,645	+687	+ 5.3%	（＋）バスの運輸収入の増加
沿線生活サービス業	8,869	9,375	+506	+ 5.7%	
スポーツ業	1,150	903	△ 246	△ 21.4%	
その他	1,868	1,989	+120	+ 6.5%	

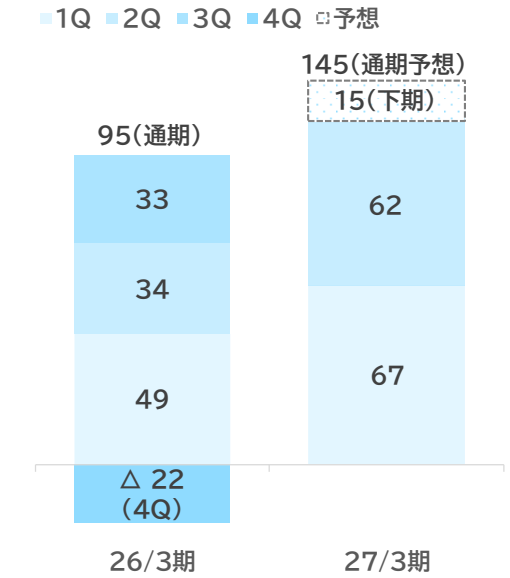
	2026/3期 2Q累計	2027/3期 2Q累計	対前年同期（増減額）	対前年同期（増減率）	摘要（＋）増加要因、（－）減少要因
営業利益	8,360	12,936	+4,576	+ 54.7%	減価償却費、人件費等の増加があるも、増収により増益
鉄道業	13,750	18,282	+4,531	+ 33.0%	（＋）営業収益の増加 （－）減価償却費、人件費等の増加
バス業	1,226	1,434	+208	+ 17.0%	（＋）営業収益の増加 （－）人件費、減価償却費の増加
沿線生活サービス業	1,868	2,019	+150	+ 8.0%	
スポーツ業	29	59	+30	+ 104.2%	
その他	123	244	+120	+ 97.6%	
販売費・一般管理費	△ 8,638	△ 9,103	△ 464	－	
償却前営業利益	20,301	26,139	+5,837	+ 28.8%	

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）

	2027/3期 2Q累計	対前年同期
人件費	146	+4
修繕費	37	+0
動力費	38	△ 4
減価償却費	107	+10
固定資産除却費	2	△ 2
その他	59	+3

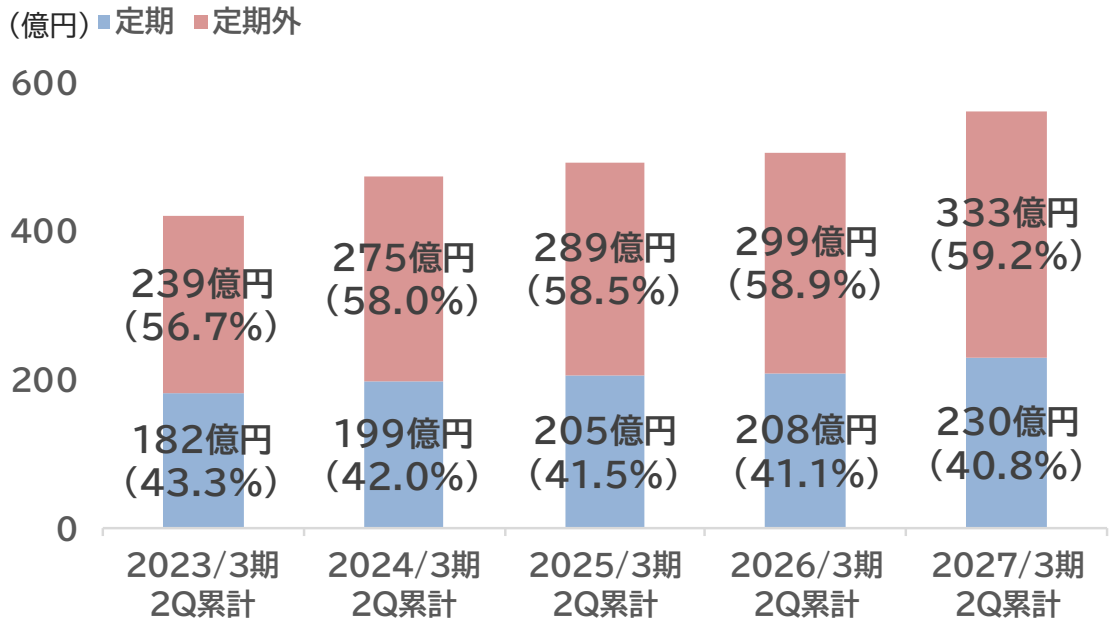
都市交通・沿線事業　鉄道業の運輸成績

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）

		2023/3期 2Q累計	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	2027/3期 2Q累計	対前年同期
輸送人員	定期	171,434	178,420	+4.1%	182,188	+2.1%	185,693	+1.9%	**190,918**	**+2.8%**
	定期外	109,184	118,682	+8.7%	123,995	+4.5%	128,225	+3.4%	**129,311**	**+0.8%**
	計	280,619	297,103	+5.9%	306,184	+3.1%	313,919	+2.5%	**320,230**	**+2.0%**
旅客運輸収入	定期	18,258	19,981	+9.4%	20,535	+2.8%	20,880	+1.7%	**23,029**	**+10.3%**
	定期外	23,935	27,567	+15.2%	28,959	+5.1%	29,977	+3.5%	**33,376**	**+11.3%**
	計	42,194	47,548	+12.7%	49,495	+4.1%	50,857	+2.8%	**56,406**	**+10.9%**

旅客運輸収入の推移　※（ ）内は構成比



	2026/3期 2Q累計	2027/3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）	85,745	85,773
輸送人員（千人）	313,919	320,230
旅客運輸収入（百万円）	50,857	56,406
運輸雑収入（百万円）	1,505	1,652
収入合計（百万円）	52,363	58,058
一日平均収入（百万円）	277	308
乗車効率	37.3%	38.2%

（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

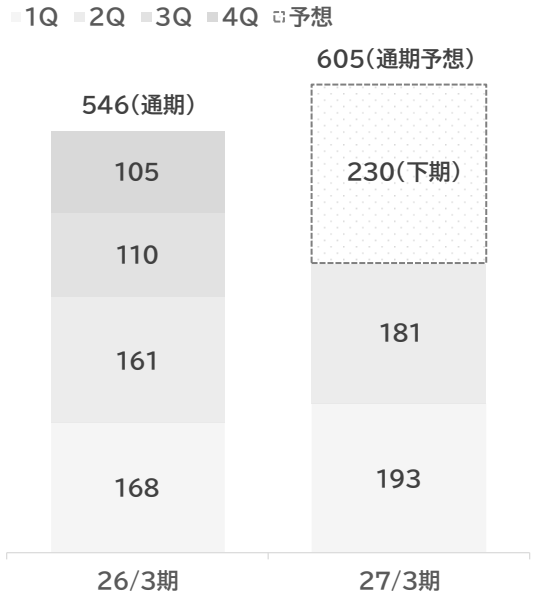
（金額単位：百万円）

	2026/3期 2Q累計	2027/3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	33,067	**37,478**	**+4,411**	**+ 13.3%**	プロ野球観客動員数の増加、伊豆箱根・近江事業におけるバス・タクシーの売上高の増加等により増収

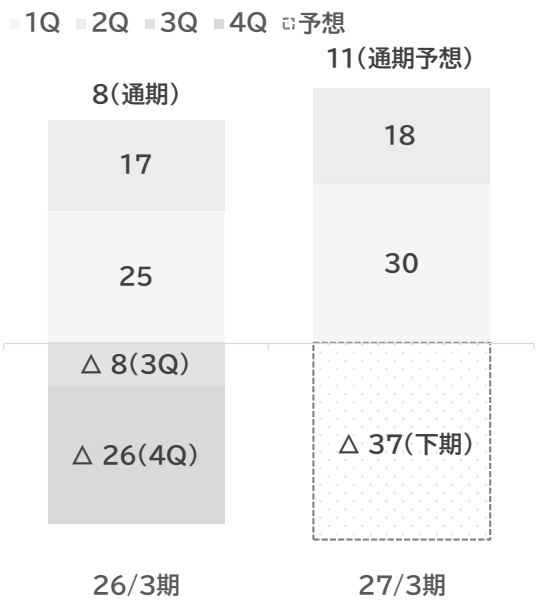
	2026/3期 2Q累計	2027/3期 2Q累計	対前年同期（増減額・率）		摘要（＋）増加要因、（－）減少要因
営業利益	4,371	**4,879**	**+508**	**+ 11.6%**	人件費等の増加があるも、増収により増益
償却前営業利益	7,116	**7,923**	**+806**	**+ 11.3%**	

四半期推移　（金額単位：億円）

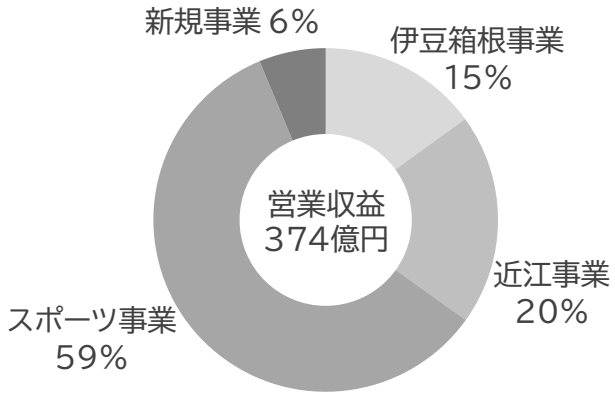
営業収益



営業利益



その他　営業収益構成比（2027年3月期 2Q累計）



（注）セグメント利益の測定方法の変更

当中間連結会計期間（2027/3期2Q累計）より、各報告セグメントの業績をより適切に反映するため、セグメント利益の測定方法を見直し、従来は調整額に含めておりましたのれん償却額を、各報告セグメントに配分する方法に変更しております。なお、前中間連結会計期間（2026/3期2Q累計）のセグメント情報は、変更後の測定方法に基づき作成したものを記載しております。

1 第2四半期決算概要 P.5
2 西武グループの中長期的な企業価値向上に向けて P.9
3 経営成績の詳細 P.21
4 業績予想 P.35
5 補足資料 P.44

Copyright © SEIBU HOLDINGS INC. All Rights Reserved.

連結業績予想【2026年5月14日公表予想から修正】

- 上期業績および下期の見通しを踏まえ、通期業績予想を修正
- 下期は、鉄道業や国内ホテル業の上振れ、イーグランドの連結子会社化に伴う上振れ、「ザ・プリンスギャラリー 東京紀尾井町」を取得した私募ファンドへの出資に伴う上振れ等の一方、海外ホテル業の下振れ、水道光熱費の上振れ、上期からの費用期ずれ等により、営業収益は期初予想から上振れ、営業利益は期初予想と同水準を見込む
- 親会社株主に帰属する当期純利益は、支払利息の上振れ、法人税等の上振れ等により下振れる見通し
  （国内子会社の業績上振れにより法人税等が上振れる一方、海外子会社の業績下振れによる法人税等の下振れ影響が限定的であることにより、法人税等の負担率が期初想定から上振れる見込み）

（金額単位：億円）

		2027/3期 前回予想※2	2027/3期 今回予想	対前回予想	2026/3期	対前期
PL	営業収益	5,590	**6,190**	**＋ 600**	5,132	＋ 1,057
	営業利益	530	**560**	**＋ 30**	455	＋ 104
	償却前営業利益※1	1,180	**1,230**	**＋ 50**	1,028	＋ 201
	経常利益	470	**480**	**＋ 10**	458	＋ 21
	親会社株主に帰属する当期純利益	270	**260**	**△ 10**	388	△ 128

※1 償却前営業利益は、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。
※2 2026年5月14日公表予想

（金額単位：億円）

		2027/3期 期末 前回予想※2	2027/3期 期末 今回予想	対前回予想	2026/3期 期末	対前期
BS/設備投資	総資産	18,180	**19,120**	**＋ 940**	17,306	＋ 1,813
	負債	12,270	**13,210**	**＋ 940**	11,561	＋ 1,648
	純資産	5,910	**5,910**	**0**	5,745	＋ 164
	自己資本	5,850	**5,760**	**△ 90**	5,687	＋ 72
	ネット有利子負債	6,630	**7,740**	**＋ 1,110**	5,893	＋ 1,846
	設備投資	1,630	**1,660**	**＋ 30**	1,507	＋ 152

		2027/3期 前回予想※2	2027/3期 今回予想	対前回予想	2026/3期	対前期
経営指標	西武ROIC	2.8%	**2.8%**	**+0.0pt**	2.5%	+0.3pt
	ROE	4.7%	**4.5%**	**△ 0.1pt**	6.9%	△ 2.3pt
	ROA	1.5%	**1.4%**	**△ 0.1pt**	2.2%	△ 0.8pt
	自己資本比率	32.2%	**30.1%**	**△ 2.1pt**	32.9%	△ 2.7pt
	ネット有利子負債/EBITDA倍率（倍）	5.6	**6.3**	**＋ 0.7**	5.7	+0.6

Copyright © SEIBU HOLDINGS INC. All Rights Reserved.

セグメント別業績予想

（金額単位：億円）

営業収益

	2027/3期 前回予想※1	2027/3期 今回予想	対前回予想	2026/3期	対前期
不動産事業	928	**1,501**	+573	839	+661
ホテル・レジャー事業	2,755	**2,710**	△ 45	2,504	+205
都市交通・沿線事業	1,667	**1,695**	+28	1,567	+127
その他	586	**605**	+19	546	+58
調整額	△ 346	**△ 321**	+25	△ 326	+5
連結数値	5,590	**6,190**	+600	5,132	+1,057

営業利益

	2027/3期 前回予想※1	2027/3期 今回予想	対前回予想	2026/3期	対前期
不動産事業	153	**185**	+32	123	+61
ホテル・レジャー事業	255	**226**	△ 29※2	224	+1
都市交通・沿線事業	120	**145**	+25	95	+49
その他	15	**11**	△ 4※2	8	+2
調整額	△ 13	**△ 7**	+6※2	3	△ 10
連結数値	530	**560**	+30	455	+104

※1 2026年5月14日公表予想
※2 うち、のれん償却額の配分による影響：ホテル・レジャー事業 △4億円、その他 △7億円、調整額 +11億円

（注）セグメント利益の測定方法の変更
2027/3期今回予想は、各報告セグメントの業績をより適切に反映するため、セグメント利益の測定方法を見直し、従来は調整額に含めておりましたのれん償却額を、各報告セグメントに配分しております。
なお、2026/3期のセグメント情報は、変更後の測定方法に基づき作成したものを記載しております。

セグメント別業績予想

（金額単位：億円）

償却前営業利益

	2027/3期 前回予想※	2027/3期 今回予想	対前回予想	2026/3期	対前期
不動産事業	235	**291**	+56	206	+84
ホテル・レジャー事業	463	**434**	△ 29	403	+30
都市交通・沿線事業	399	**427**	+28	344	+82
その他	69	**73**	+4	64	+8
調整額	14	**5**	△ 9	9	△ 4
連結数値	1,180	**1,230**	+50	1,028	+201

設備投資

	2027/3期 前回予想※	2027/3期 今回予想	対前回予想	2026/3期	対前期
不動産事業	384	**493**	+109	443	+49
ホテル・レジャー事業	593	**497**	△ 96	498	△ 1
都市交通・沿線事業	549	**568**	+19	489	+78
その他	79	**70**	△ 9	51	+18
調整額	25	**32**	+7	24	+7
設備投資　合計	1,630	**1,660**	+30	1,507	+152

※ 2026年5月14日公表予想

業績予想（不動産事業）

（金額単位：億円）

	2027/3期 前回予想※	2027/3期 今回予想	対前回予想	摘要	2026/3期	対前期
営業収益	928	**1,501**	+573	イーグランドの連結子会社化およびザ・プリンスギャラリー 東京紀尾井町を取得した私募ファンドへの出資による上振れ（イーグランド連結子会社化影響 +505億円）	839	+661
開発・賃貸業	349	**354**	+4		348	+6
投資運用業	150	**689**	+538	(+)イーグランドの連結子会社化 (+)ザ・プリンスギャラリー 東京紀尾井町を取得した私募ファンドへの出資	97	+591
マネジメント業	187	**198**	+10	(+)グループ内外の受託料収入の上振れ	159	+38
その他	241	**259**	+17	(+)イーグランドの連結子会社化（イードア社分）	234	+24
営業利益	153	**185**	+32	営業収益の上振れによる上振れ （イーグランド連結子会社化影響 +9億円 ※のれん償却額含む）	123	+61
開発・賃貸業	116	**130**	+13	(+)営業収益の上振れ (+)開発に関する調査費等の下振れ	135	△ 5
投資運用業	97	**172**	+75	(+)営業収益の上振れ	56	+116
マネジメント業	29	**44**	+14	(+)営業収益の上振れ (+)人件費等の下振れ	22	+21
その他	22	**26**	+4		19	+7
販売費・一般管理費	△ 112	**△ 187**	△ 75	(−)イーグランドの連結子会社化 (−)ザ・プリンスギャラリー 東京紀尾井町を取得した私募ファンドへの出資	△ 109	△ 77
償却前営業利益	235	**291**	+56		206	+84
設備投資	384	**493**	+109	(+)ザ・プリンスギャラリー 東京紀尾井町を取得した私募ファンドへの出資 など	443	+49

※ 2026年5月14日公表予想

（注）セグメント利益の測定方法の変更
2027/3期今回予想は、各報告セグメントの業績をより適切に反映するため、セグメント利益の測定方法を見直し、従来は調整額に含めておりましたのれん償却額を、各報告セグメントに配分しております。

業績予想（ホテル・レジャー事業）

（金額単位：億円）

	2027/3期 前回予想※1	2027/3期 今回予想	対前回予想	摘要	2026/3期	対前期
営業収益	2,755	**2,710**	△ 45	海外ホテル業、国内レジャー施設、上期の国内ホテル業の下振れ	2,504	+205
国内ホテル業（保有・リース）	1,633	**1,627**	△ 5	（－）上期の国内ホテルにおける利用の下振れ （＋）下期の国内ホテルにおける利用の上振れ	1,538	+88
国内ホテル業（MC・FC）	166	**165**	△ 0		158	+7
海外ホテル業（保有・リース）※2	483	**451**	△ 32	（－）ハワイ3ホテルの下振れ（マウナ ケア ビーチ ホテルの改装効果の発現の遅れ等）	366	+84
海外ホテル業（MC・FC）※2	21	**19**	△ 1		9	+9
スポーツ業（保有・リース）	166	**167**	+1		162	+4
スポーツ業（MC・FC）	22	**24**	+2		26	△ 1
その他	262	**253**	△ 8	（－）国内レジャー施設における利用の下振れ	242	+11
営業利益	255	**226**	△ 29	減価償却費、人件費、修繕費等の下振れがあるも、営業収益の下振れにより下振れ	224	+1
国内ホテル業（保有・リース）	364	**371**	+7	（＋）減価償却費などの下振れ	364	+7
国内ホテル業（MC・FC）	28	**28**	+0		27	+0
海外ホテル業（保有・リース）※2	29	**△ 0**	△ 29	（－）営業収益の下振れ	△ 17	+16
海外ホテル業（MC・FC）※2	20	**18**	△ 1		9	+9
スポーツ業（保有・リース）	28	**29**	+0		33	△ 4
スポーツ業（MC・FC）	0	**0**	+0		1	△ 0
その他	29	**23**	△ 5		24	△ 0
販売費・一般管理費	△ 246	**△ 245**	+0	（＋）広告宣伝費等の下振れ （－）のれん償却額の配分による影響 △4億円	△ 219	△ 26
償却前営業利益	463	**434**	△ 29		403	+30
設備投資	593	**497**	△ 96		498	△ 1

※1 2026年5月14日公表予想
※2 海外ホテル業の会計期間は主として1月～12月

（注）セグメント利益の測定方法の変更
2027/3期今回予想は、各報告セグメントの業績をより適切に反映するため、セグメント利益の測定方法を見直し、従来は調整額に含めておりましたのれん償却額を、各報告セグメントに配分しております。
なお、2026/3期のセグメント情報は、変更後の測定方法に基づき作成したものを記載しております。

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）

	2027/3期 前回予想※	2027/3期 今回予想	対前回予想	2026/3期	対前期
RevPAR	18,517	**18,503**	△ 0.1%	17,603	+5.1%
うち、保有・リース	19,041	**19,074**	+0.2%	17,921	+6.4%
平均販売室料	24,275	**24,281**	+0.0%	23,432	+3.6%
うち、保有・リース	23,946	**23,904**	△ 0.2%	22,916	+4.3%
客室稼働率	76.3%	**76.2%**	△ 0.1pt	75.1%	+1.1pt
うち、保有・リース	79.5%	**79.8%**	+0.3pt	78.2%	+1.6pt

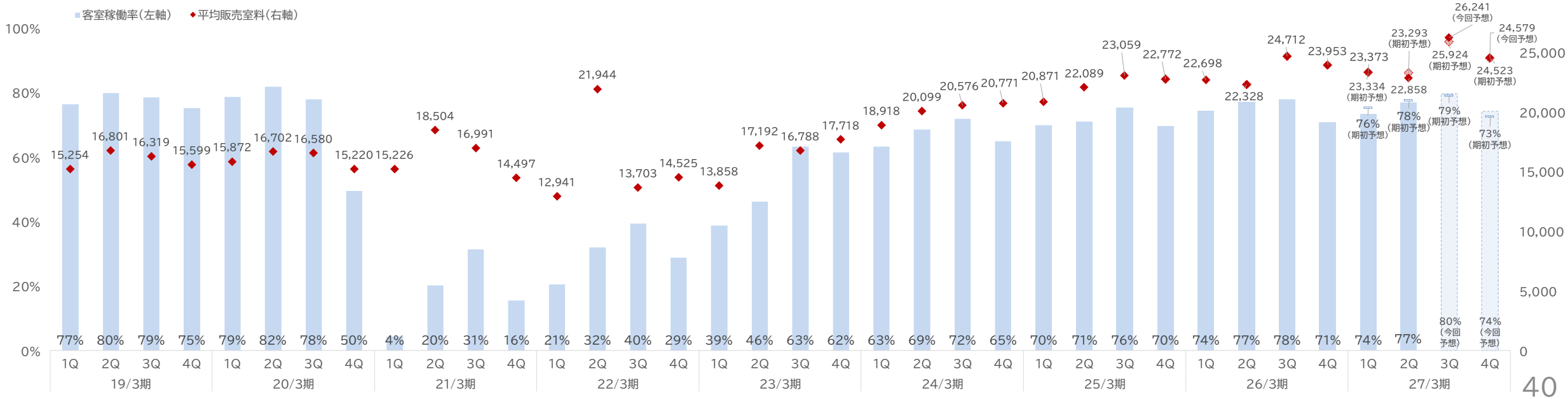
※2026年5月14日公表予想

■足元の宿泊予約状況 ※2026年11月9日時点

- ✓ 2026年10月のRevPARは、前年同期の111%程度（ADRは110%程度）、11月のRevPARは、前年同期の107%程度（ADRは105%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%程度、11月は前年同期の113%程度で推移

■平均販売室料と客室稼働率の推移

（平均販売室料：円）



業績予想（都市交通・沿線事業）

（金額単位：億円）

	2027/3期 前回予想※	2027/3期 今回予想	対前回予想	摘要	2026/3期	対前期
営業収益	1,667	**1,695**	＋28	鉄道・バスの運輸収入の上振れにより上振れ	1,567	＋127
鉄道業	1,161	**1,181**	＋19	（＋）鉄道の運輸収入の上振れ	1,070	＋111
バス業	260	**268**	＋8	（＋）バスの運輸収入の上振れ	255	＋12
沿線生活サービス業	184	**184**	＋0		178	＋6
スポーツ業	20	**21**	＋0		26	△ 4
その他	40	**39**	△ 1		37	＋2
営業利益	120	**145**	＋25	営業収益の上振れに加え、人件費等の下振れにより上振れ	95	＋49
鉄道業	251	**273**	＋22	（＋）営業収益の上振れ （＋）動力費、人件費の下振れ	217	＋56
バス業	10	**15**	＋5	（＋）営業収益の上振れ	11	＋4
沿線生活サービス業	34	**32**	△ 1		33	△ 0
スポーツ業	2	**2**	＋0		2	＋0
その他	3	**3**	＋0		2	＋1
販売費・一般管理費	△ 182	**△ 183**	△ 1		△ 171	△ 11
償却前営業利益	399	**427**	＋28		344	＋82
設備投資	549	**568**	＋19		489	＋78

※ 2026年5月14日公表予想

Copyright © SEIBU HOLDINGS INC. All Rights Reserved.

業績予想の前提（鉄道業）

■輸送人員・旅客運輸収入予想

（人員単位：千人、金額単位：百万円）

		2027/3期 前回予想※	2027/3期 今回予想	対前回予想	2026/3期	対前期
輸送人員	定期	360,054	**371,079**	+3.1%	363,429	+2.1%
	定期外	254,315	**258,280**	+1.6%	255,790	+1.0%
	計	614,369	**629,360**	+2.4%	619,219	+1.6%
旅客運輸収入	定期	44,363	**45,465**	+2.5%	41,246	+10.2%
	定期外	65,726	**66,546**	+1.2%	60,019	+10.9%
	計	110,089	**112,012**	+1.7%	101,266	+10.6%

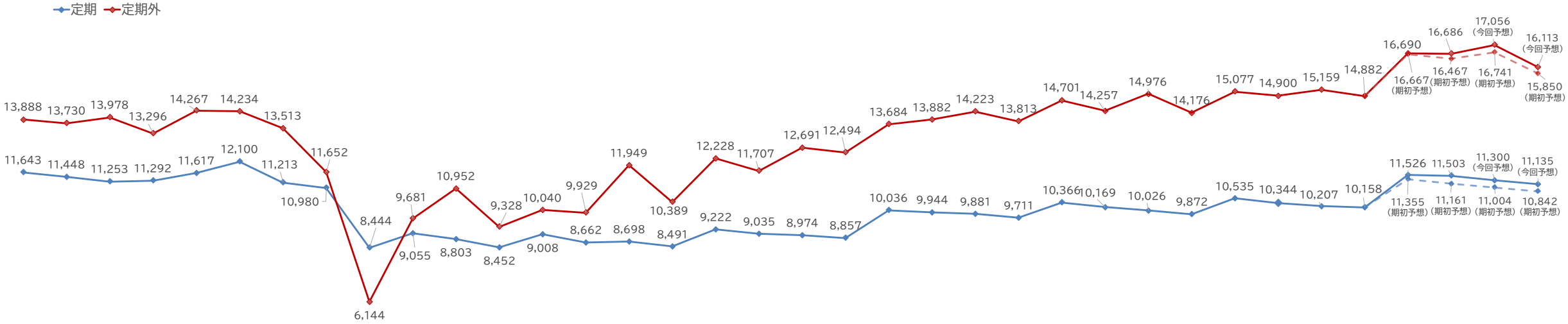
※2026年5月14日公表予想

■足元の改札通過人員（前年同期比）

2026年度	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月
定期	+3.7%	△1.6%	+3.1%	+2.9%	+3.6%	△1.1%	+0.7%
定期外	+1.1%	+1.9%	△3.9%	+1.4%	+0.9%	+0.1%	+2.7%
計	+2.4%	+0.1%	△0.3%	+2.2%	+2.1%	△0.5%	+1.7%

■旅客運輸収入の推移

（金額単位：百万円）



1 第2四半期決算概要 P.5

2 西武グループの中長期的な企業価値向上に向けて P.9

3 経営成績の詳細 P.21

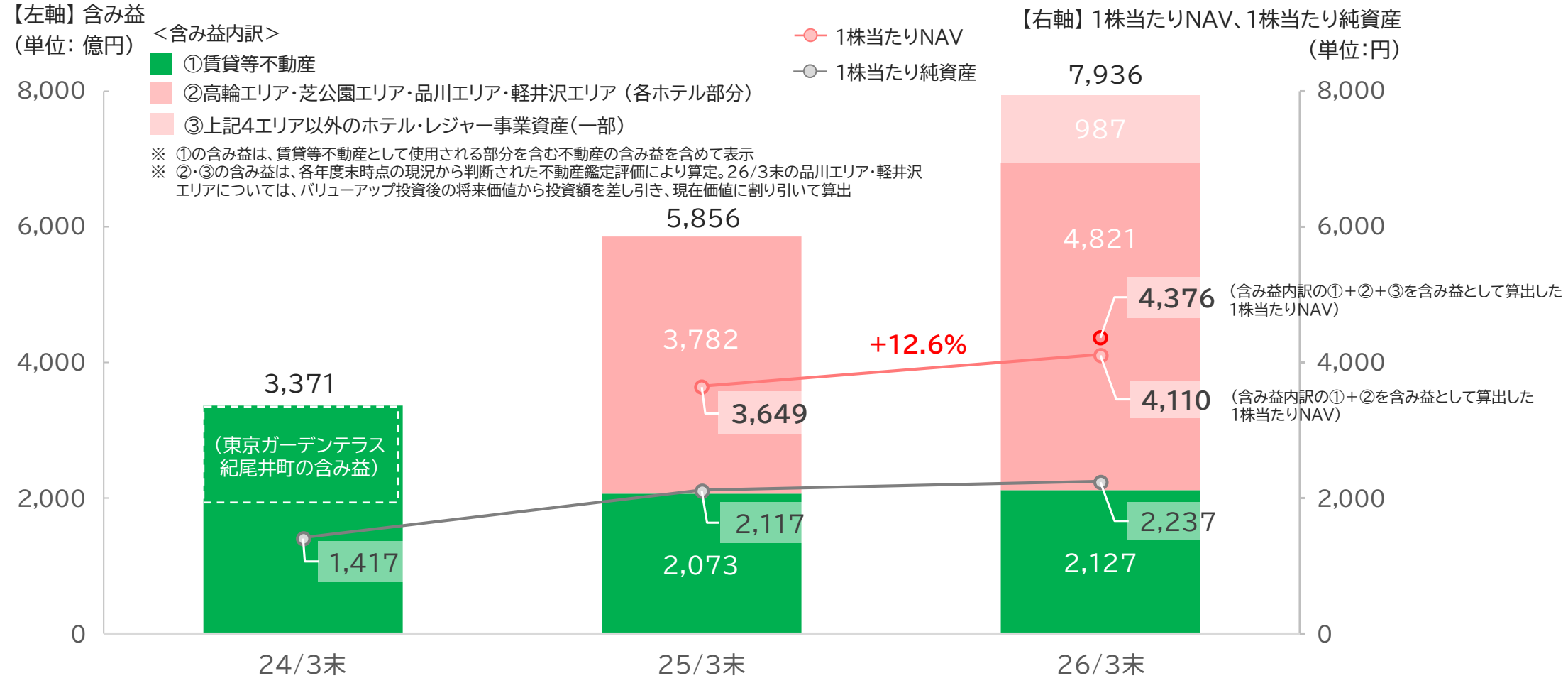
4 業績予想 P.35

5 補足資料 P.44

Copyright © SEIBU HOLDINGS INC. All Rights Reserved.

含み益、1株当たりNAV、1株当たり純資産

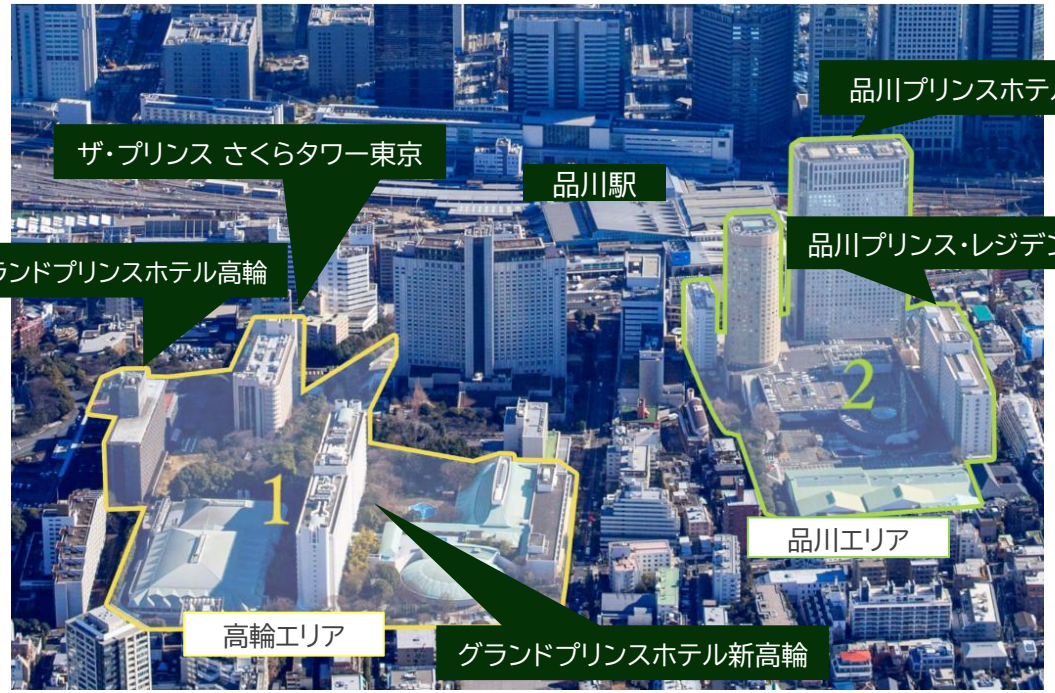
- 高輪、品川、芝公園などの東京都心エリア、そして軽井沢、箱根、富良野などのリゾートエリアは、**西武グループが持つ圧倒的な差別化の源泉**であり、中長期的な企業価値の向上と社会的価値の創出を実現するための基盤となる
- 2025年度は、品川プリンスホテルおよび軽井沢プリンスホテルのバリューアップ投資計画を策定し、評価に反映したことが、含み益および1株当たりNAVの成長に寄与。今後も、**資本規律に基づき各投資案件を具体化・進捗させること、あわせて既存事業の収益力を向上させることにより、NAV成長を図っていく**



※ 1株当たりNAV＝（自己資本＋含み益（税引後））/期末発行済株式数（自己株式控除後）

高輪・品川エリア

高輪・品川エリアの現状



高輪エリア

1 高輪エリア

◆ザ・プリンス さくらタワー東京
◆グランドプリンスホテル高輪
◆グランドプリンスホテル新高輪

客室数(3ホテル合計):約1,600室
宴会場数:大小合わせ約60宴会場

敷地面積:約83,000㎡
容積率:指定容積率300%
使用容積率218%

2 品川エリア

◆品川プリンスホテル
客室数:約3,500室
宴会場数:大小合わせ約40宴会場

◆品川プリンス・レジデンス
賃貸マンション:約260戸

敷地面積:約45,000㎡
容積率:指定容積率458%
使用容積率458%

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
世界の人々を迎え入れ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

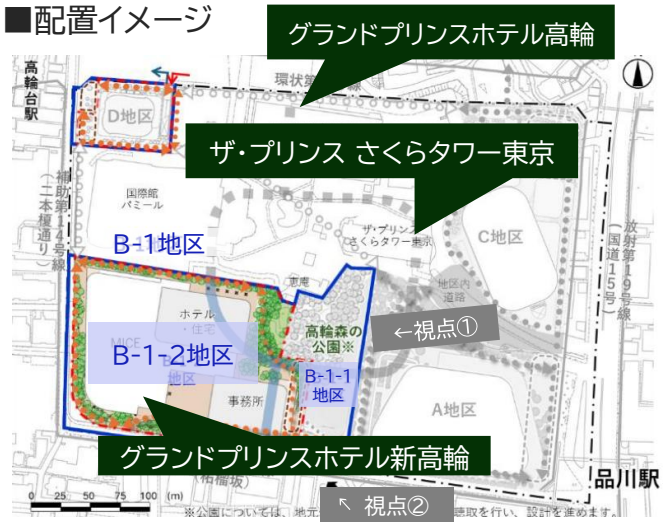
品川駅西口地区 再開発等促進区を定める地区計画 都市計画(2025年12月決定)の概要

- 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27,500㎡
容積率	-	約740%
容積対象床面積	-	約203,500㎡
延床面積	-	約268,000㎡
主要用途	-	事務所、商業、ホテル、住宅、MICE
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

出典:品川駅西口地区 再開発等促進区を定める地区計画 都市計画の概要

高輪B-1地区開発計画の状況・想定スケジュール

「高輪B-1地区開発計画」に関わる**最新の状況と、それに伴う想定スケジュール**をアップデート

5月公表通り、建築費高騰に加え、ゼネコンの施工キャパシティが不足しており需給バランスが崩れている中、**コスト適正性を確保すべくスケジュールの見直しを実施**
（新築工事着工は当初計画から2年後ろ倒し）

■足下および今後のスケジュール
- **開発方針に変更はなく、基本設計については想定していたスケジュール通り進捗している**
- 複数のゼネコンと2026年度内の概算工事金額の取得を目標に協議を進めている
- **2028年度中の事業承認、2030年度中の新築工事着工および2035年度の竣工・開業**を目指し、関係者との協議を進めている



■配置図



■計画概要

区域面積	約 3.0ha
敷地面積	約 27,500 ㎡
容積率	約 740%
主要用途	事務所、商業、ホテル、住宅、MICE
階数	地下 4 階、地上 31 階
建築物の高さ	約 140m(T.P.＋20m から)

想定スケジュール

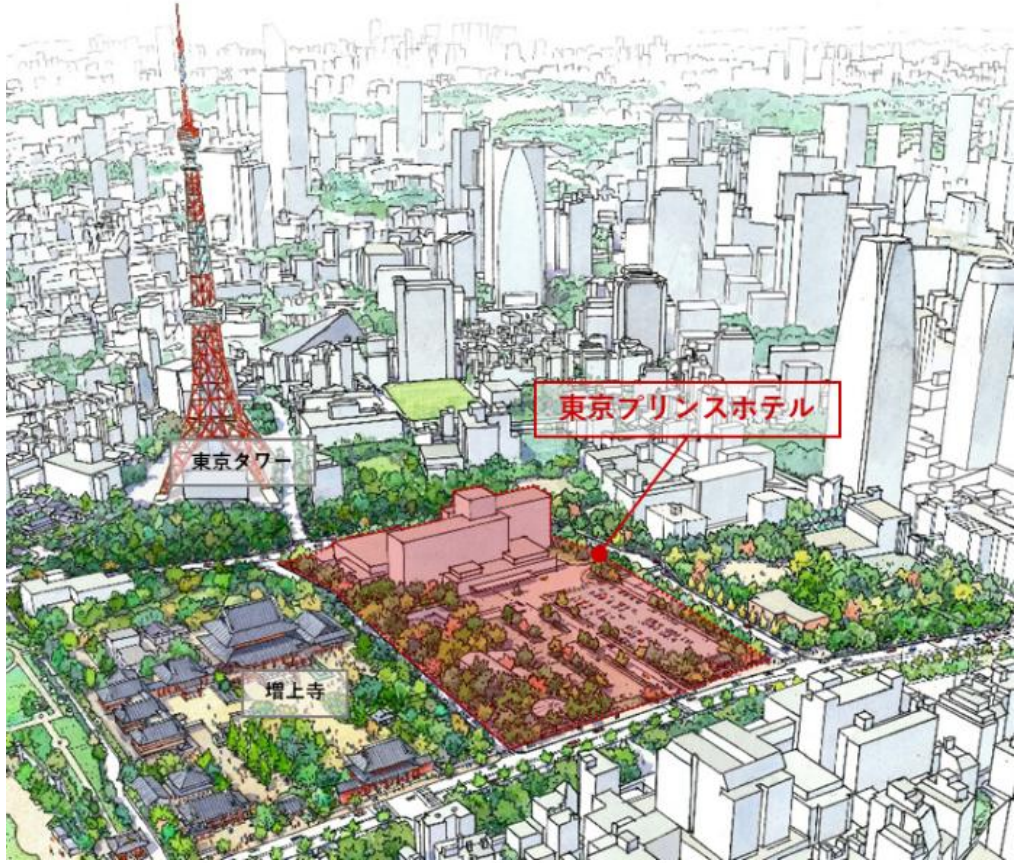
2026年度	2027～2028年度	2028年度中	2029年度	2030年度	2035年度～
ゼネコン数社より概算見積もり受領	詳細設計・関係各所協議	事業承認	解体工事着工	新築工事着工	竣工・開業

芝公園エリア

芝公園の現状



土地面積:約50,000㎡
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5,294㎡)



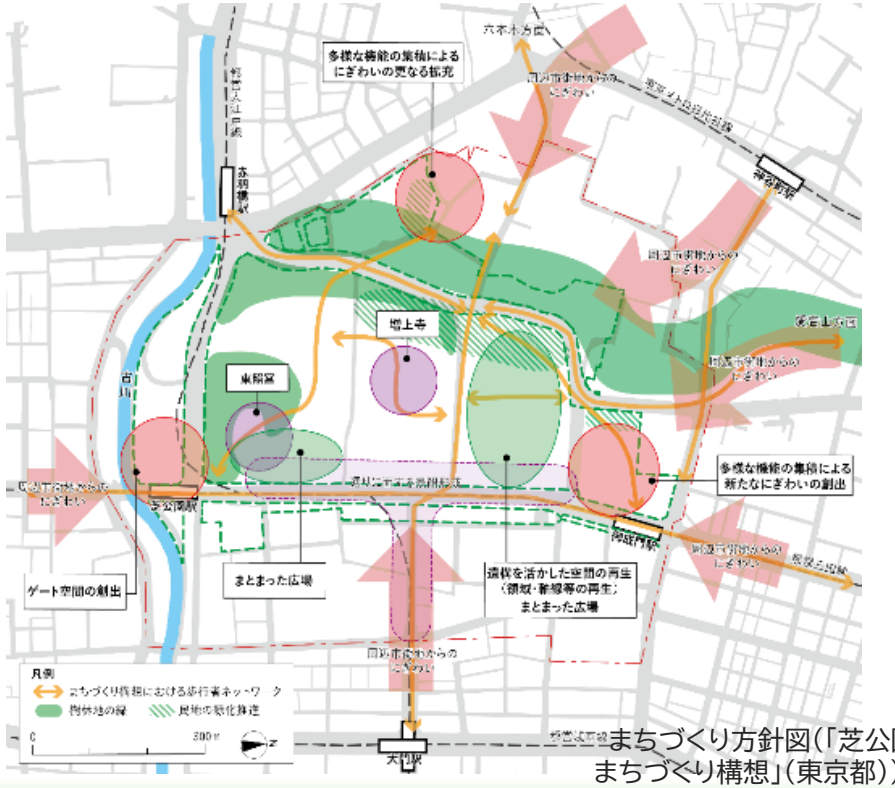
Copyright © SEIBU HOLDINGS INC. All Rights Reserved.

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



まちづくり方針図(「芝公園を核としたまちづくり構想」(東京都))をもとに作成

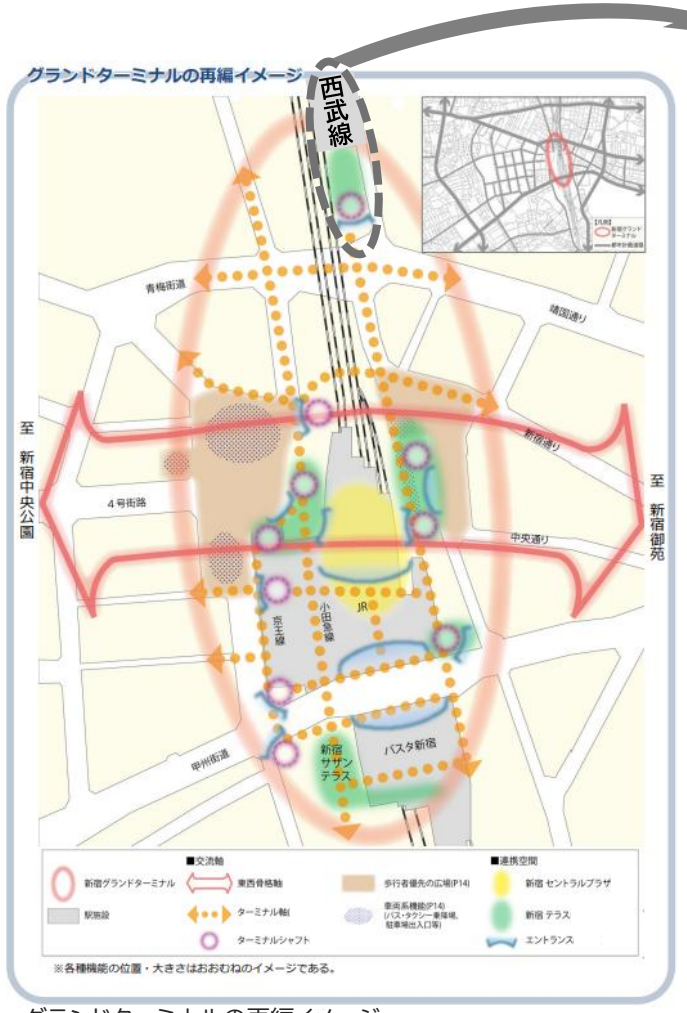
芝公園の江戸草創期の資産を顕在化するとともに、歴史的資源を活用し国際交流を促進するなど、都心に息づく江戸東京のレガシーを体感

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



グランドターミナルの再編イメージ
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



(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

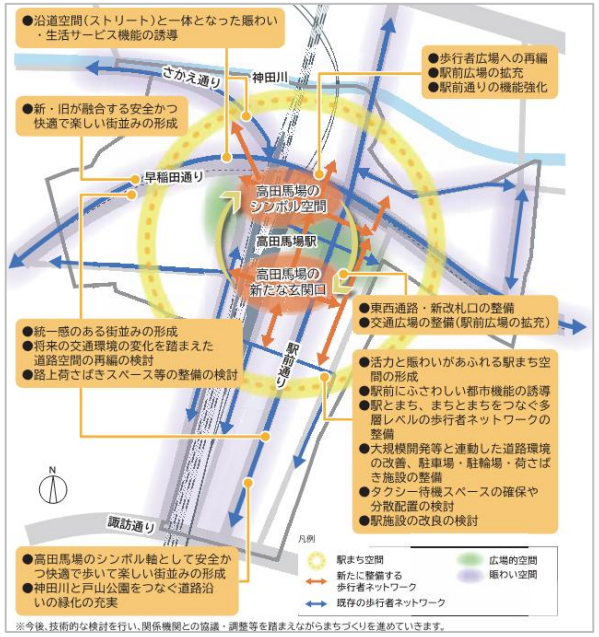
→高田馬場駅周辺の地域課題やまちの将来像を区民・事業者・行政等が共有し、連携して広域的なまちづくりを推進



(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

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

※下線:従来の公表内容からの主な更新

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)
  - イーストエリア「ヴィラプリンス軽井沢 東の杜」(2027年7月30日開業予定)



<軽井沢>千ヶ滝地区　開発予定地

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



<軽井沢>「ヴィラプリンス軽井沢 東の杜」全体(完成イメージ)

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(2029年秋頃)



日光



- 旧日光プリンスホテルの開発



<富良野>富良野の森に囲まれた「富良詩蒸留所」イメージ

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）

		2023/3期 2Q累計	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	2027/3期 2Q累計	対前年同期
首都圏・中日本	RevPAR	5,704	14,112	+147.4%	17,287	+22.5%	19,249	+11.4%	**20,041**	**+4.1%**
	平均販売室料	14,655	20,449	+39.5%	23,220	+13.6%	24,373	+5.0%	**24,988**	**+2.5%**
	客室稼働率	38.9%	69.0%	+30.1pt	74.4%	+5.4pt	79.0%	+4.5pt	**80.2%**	**+1.2pt**
高輪・品川エリア	RevPAR	4,091	12,779	+212.4%	16,079	+25.8%	18,252	+13.5%	**18,423**	**+0.9%**
	平均販売室料	11,958	18,690	+56.3%	20,240	+8.3%	21,686	+7.1%	**21,735**	**+0.2%**
	客室稼働率	34.2%	68.4%	+34.2pt	79.4%	+11.1pt	84.2%	+4.7pt	**84.8%**	**+0.6pt**
東日本	RevPAR	9,283	11,144	+20.1%	12,377	+11.1%	13,224	+6.8%	**13,626**	**+3.0%**
	平均販売室料	17,285	19,599	+13.4%	20,545	+4.8%	20,954	+2.0%	**22,104**	**+5.5%**
	客室稼働率	53.7%	56.9%	+3.2pt	60.2%	+3.4pt	63.1%	+2.9pt	**61.6%**	**△ 1.5pt**
軽井沢エリア	RevPAR	23,755	25,806	+8.6%	29,755	+15.3%	32,416	+8.9%	**36,273**	**+11.9%**
	平均販売室料	34,948	38,425	+9.9%	43,842	+14.1%	45,367	+3.5%	**49,604**	**+9.3%**
	客室稼働率	68.0%	67.2%	△ 0.8pt	67.9%	+0.7pt	71.5%	+3.6pt	**73.1%**	**+1.7pt**
西日本	RevPAR	7,238	10,922	+50.9%	11,680	+6.9%	14,544	+24.5%	**13,801**	**△ 5.1%**
	平均販売室料	17,065	16,289	△ 4.6%	16,745	+2.8%	18,456	+10.2%	**18,404**	**△ 0.3%**
	客室稼働率	42.4%	67.1%	+24.6pt	69.7%	+2.7pt	78.8%	+9.1pt	**75.0%**	**△ 3.8pt**

（注1）各区分に含まれるホテル名称を52ページに記載しております。
（注2）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。

Copyright © SEIBU HOLDINGS INC. All Rights Reserved.

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(㎡)	
	2025/9末	**2026/9末**	2025/9末	**2026/9末**	2025/9末	**2026/9末**	2025/9末	**2026/9末**
国内ホテル業	60	**61**	20,285	**20,513**	319	**318**	77,997	**77,475**
保有・リース	42	**43**	13,291	**13,486**	238	**238**	51,022	**51,022**
MC・FC	18	**18**	6,994	**7,027**	81	**80**	26,974	**26,453**

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(㎡)	
	2025/9末	**2026/9末**	2025/9末	**2026/9末**	2025/9末	**2026/9末**	2025/9末	**2026/9末**
首都圏・中日本	26	**26**	10,967	**10,935**	222	**222**	47,719	**47,682**
高輪・品川エリア	4	**4**	5,138	**5,104**	101	**101**	20,000	**20,000**
東日本	19	**19**	5,490	**5,521**	38	**37**	14,252	**13,768**
軽井沢エリア	3	**3**	675	**675**	11	**11**	3,670	**3,670**
西日本	15	**16**	3,828	**4,057**	59	**59**	16,025	**16,025**

■海外ホテル業

	ホテル数(か所)		客室数(室)	
	2025/6末	**2026/6末**	2025/6末	**2026/6末**
海外ホテル業	26	**35**	3,895	**5,540**
保有・リース	12	**13**	1,484	**1,507**
ハワイ	3	**3**	1,062	**1,062**
The Prince Akatoki	1	**1**	82	**82**
MC・FC	14	**22**	2,411	**4,033**

ホテル・レジャー事業　国内ホテル業に含むホテル一覧　※2026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
	ザ・プリンス さくらタワー東京	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	644
	グランドプリンスホテル高輪	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
	グランドプリンスホテル新高輪	908	龍宮殿	24	下田プリンスホテル	133
	品川プリンスホテル	3,520	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
	ザ・プリンス ヴィラ軽井沢	20			函館大沼プリンスホテル	331
	ザ・プリンス 軽井沢	88			雫石プリンスホテル	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	227
	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	福岡プリンスホテル ももち浜	229	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

（注）ザ・プリンスギャラリー 東京紀尾井町については、2026年9月30日付で当社連結子会社である西武不動産が出資する特別目的会社（当社連結孫会社）による取得が完了いたしました。
本件は不動産事業における投資運用業としての投資案件であり、当該資産から生じる収益は不動産セグメントに計上されます。他方、ホテル・レジャー事業においては、引き続き当社グループがホテル運営業務を受託し、MCフィーのみを収益計上する形態に変わりないため、運営受託（MC）として区分しております。

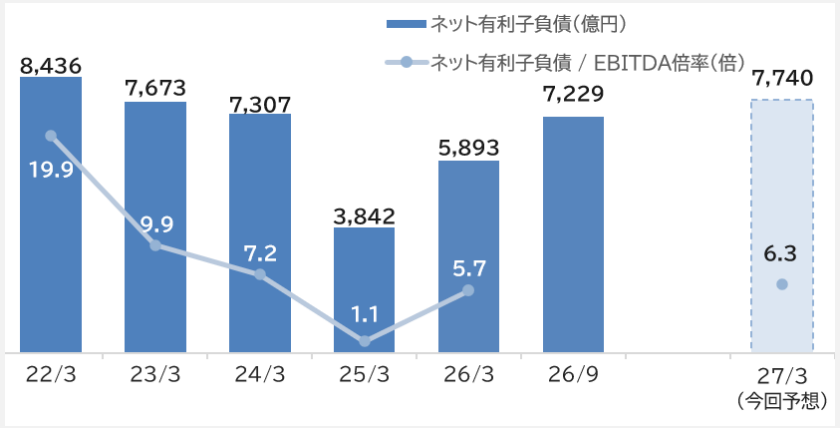
資金調達の状況

□格付の状況

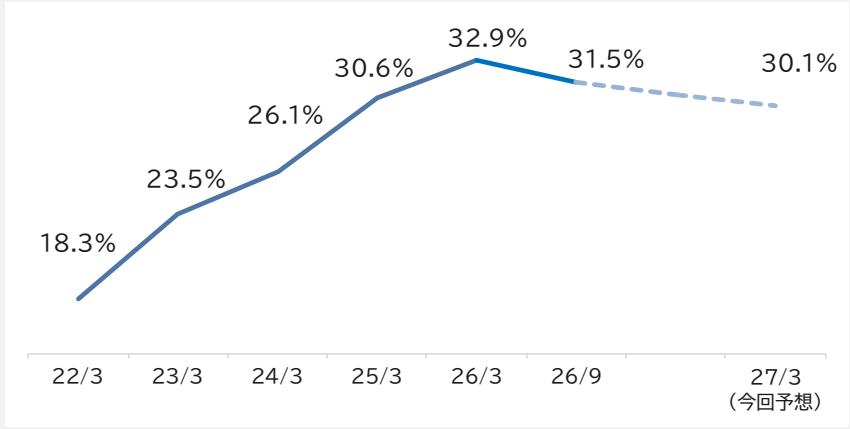
	格付投資情報センター（R&I）	日本格付研究所（JCR）
長期	A-	A
アウトルック	安定的	安定的

□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

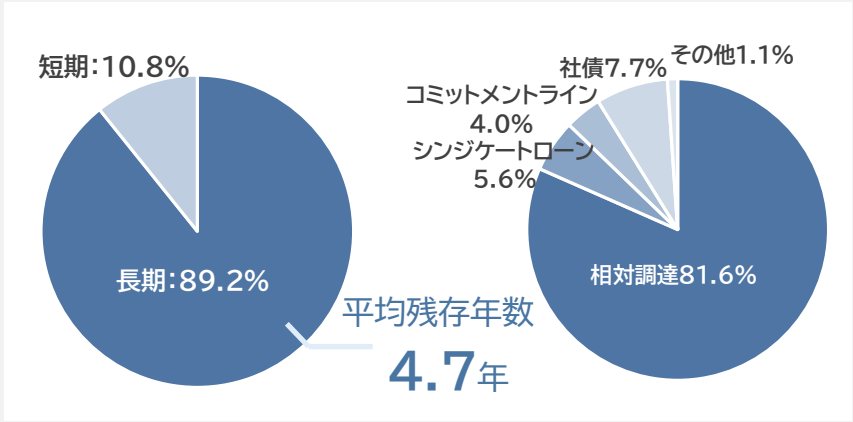


自己資本比率

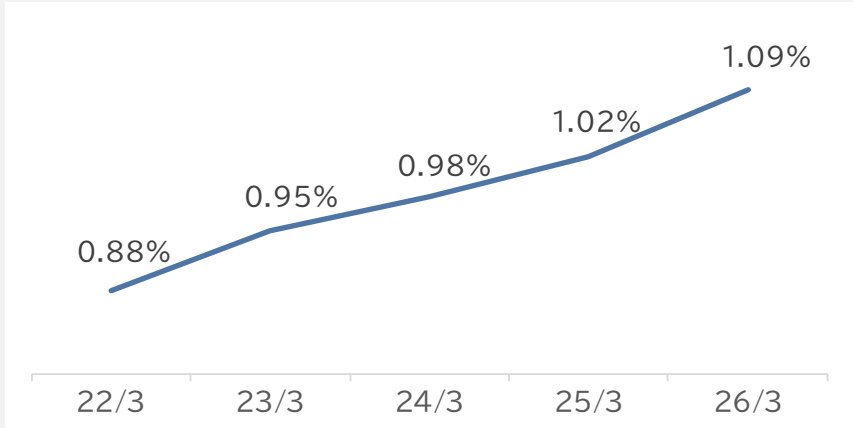


□有利子負債(リース負債、建設協力金除く)データ

有利子負債内訳（2026年9月末時点）



調達金利



Copyright © SEIBU HOLDINGS INC. All Rights Reserved.

非財務KPI

※下線:従来の公表内容からの主な更新

脱炭素・資源有効活用

■ CO_2排出量(Scope1+2)

2025年度

2018年度比 △67.9%
[前年度比 △27.8%]

(注)CO_2排出量について、第三者認証取得済
(取得範囲:Scope1、2およびScope3のカテゴリー1、2)

目標値 ※2024年度実績で2030年度目標を前倒しで達成したため、目標を一部新設・修正

長期目標(2050年度):ネットゼロ
中期目標(2040年度):2018年度比△77%
中期目標(2035年度):2018年度比△73%
短期目標(毎年度) :前年度△5%
※中期目標を前倒しで達成済の場合、短期目標も達成したとみなす。

【環境負荷削減目標達成に向けた取り組み】

- 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。
- 2026年4月には第6回無担保社債としてグリーン・ネイチャーボンドを発行し、環境課題の解決を財務面からも推進 ※合わせて第7回無担保社債として、ソーシャルボンドを発行し、社会課題の解決も推進

→ CDP2025気候変動において、国内の鉄道事業者で初となる、最高評価Aリストに初選定

■ 社有地の環境保全地区化率

2026年9月末

21.4%(2,144万㎡)
※飯能・西武の森、鶴居・西武の森等

目標値(2030年度)

社有地全体の30%(3,000万㎡)

→ 2024年10月に開始した環境保全プロジェクト「西武の森」(全国18地区)は、自治体との協定締結や地域と連携した森林保全活動が進展。



・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
2025/7	B 49.4
2026/2	B 50.1
目標値	A 58.0

(注) 2025年度は、スコアの調査の位置づけを年度総括として再整理したことやアクションプランの実効性向上を企図し、その過渡期対応として調査を2回実施。
2026年度以降は年1回(1~2月頃)調査を実施予定。

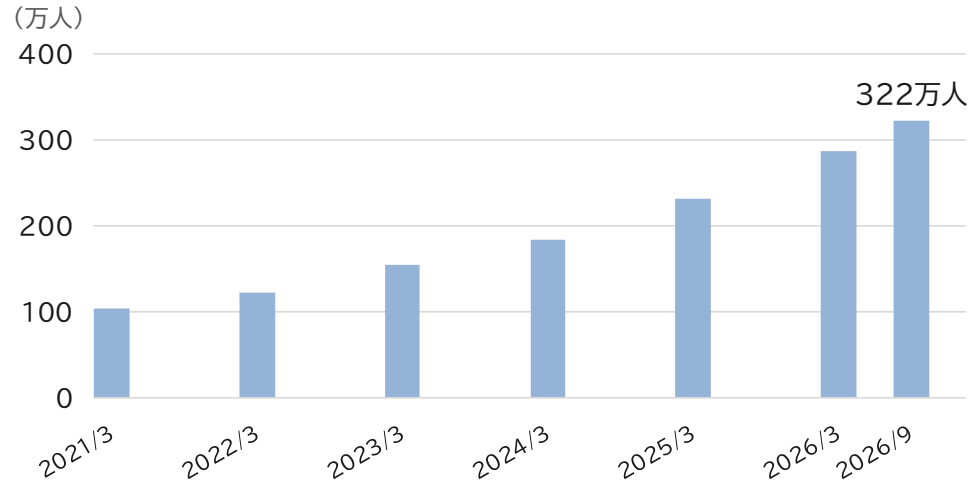
→ 西武ホールディングスや中核3社などにおいて、継続的な賃上げや評価制度改革、カフェテリアプランの導入等を実行したことにより、エンゲージメントスコアは前回比で上昇。エンゲージメントの向上に向け、西武・プリンスホテルズワールドワイドにおける抜擢人事制度や公休数増加、時間年休制度の導入等、西武鉄道における現業食堂のリニューアルなどをはじめとした、多様な人財の育成や活躍を企図したアクションプランを引き続き実施中。

Copyright © SEIBU HOLDINGS INC. All Rights Reserved.

モニタリング指標

五感を揺さぶる体験創造

■ SEIBU PRINCE CLUB会員数の推移



■ フォーブス・トラベルガイド5つ星受賞施設数

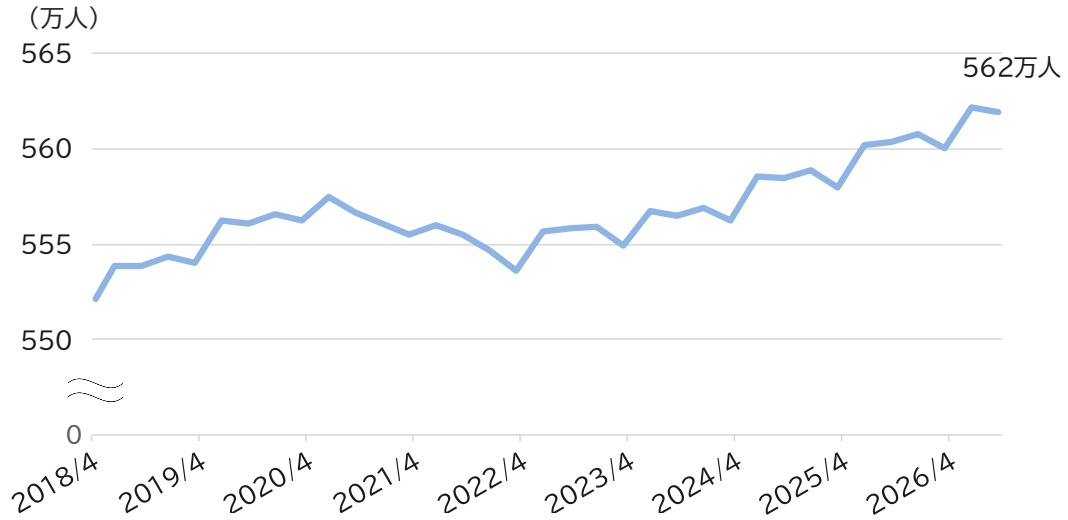
フォーブス・トラベルガイド2026　**3施設**

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6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5年連続

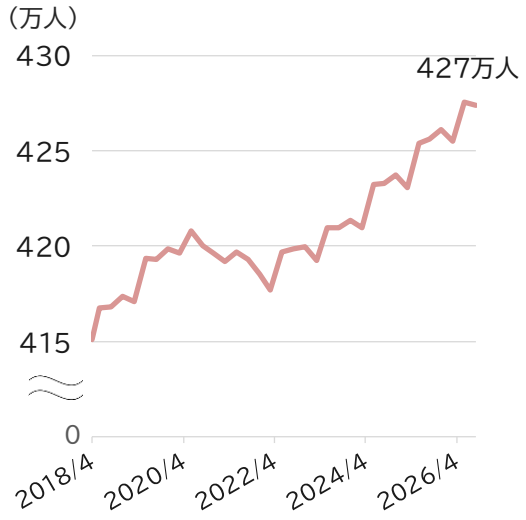
住みたいまち・訪れたいまちづくり

※ 2026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

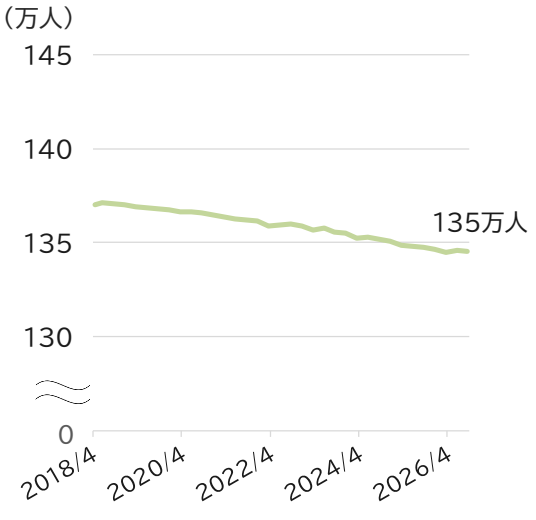
■ 西武鉄道沿線人口の推移



（うち東京都）



（うち埼玉県）



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。

Copyright © SEIBU HOLDINGS INC. All Rights Reserved.