

2022年2月10日

各 位

会 社 名 株式会社西武ホールディングス
代 表 者 取締役社長 後藤高志
(コード番号：9024 東証一部)
問 合 せ 先 広報部長 川上清人
(TEL. 03 - 6709 - 3112)

当社グループのホテル・レジャー事業の一部資産に関する GIC との基本協定書締結のお知らせ

当社は、現在、2021年5月13日に公表した「西武グループ中期経営計画（2021～2023年度）」に基づき、経営改革の一環として、「アセットライト」をテーマにビジネスモデルの変革を進めておりますが、本日開催の取締役会において、GIC Private Limited（以下「GIC」といいます。）の関係会社である Reco Pine Private Limited（以下「Reco」といいます。）との間で、当社連結子会社である株式会社プリンスホテル（以下「PH」といいます。）が保有するホテル・レジャー事業資産の全76物件のうち、一部資産（後記3.に記載の31物件をいい、以下「本ホテル・レジャー資産」といいます。）について、収益の極大化を企図するとともに、西武グループのアセットライト化の推進とホテル・レジャー事業の一層の発展、さらには西武グループ全体の企業価値の極大化につなげ、当社グループと GIC との長期的なパートナーシップを構築することを目的として、法的拘束力を有する基本協定書（以下「本基本協定書」といいます。）を締結することを決議いたしました。そして、本日当社と Reco は、本基本協定書を締結いたしました。

今後、本基本協定書に基づき、PH は本ホテル・レジャー資産を、GIC グループが出資する複数の合同会社（以下「本件買主」といいます。）へ譲渡するとともに、当社連結子会社である株式会社西武・プリンスホテルズワールドワイド（以下「SPW」といいます。）が本ホテル・レジャー資産の運営業務を、当社連結子会社である株式会社西武 SCCAT（以下「SCCAT」といいます。）が本ホテル・レジャー資産のビルマネジメント業務をそれぞれ受託することを主な内容とする取引（以下総称して「本件取引」といいます。）を行ってまいります。

本件取引によるアセットライト化および2021年12月9日に公表した「グループ組織再編（子会社の設立、子会社間の会社分割および合併）ならびに子会社の商号変更に関するお知らせ」に記載のグループ組織再編により、アフターコロナの社会における西武グループの成長戦略を加速してまいります。

詳細は、下記のとおりです。

記

1. 本件取引の背景・目的

現在当社では2021年5月13日に公表した中期経営計画に基づき、繰り返し起こり得ると想定される危機に対し、より強固な財務・事業体質を構築すべく、経営改革を推進しております。その一環

で、2021年12月9日に公表した「グループ組織再編（子会社の設立、子会社間の会社分割および合併）ならびに子会社の商号変更に関するお知らせ」にあるとおり、ホテル・レジヤ事業の中心であるSPWが、保有資産を圧縮した上で、グループ内外のオーナーからホテルなどの運営を受託し、その期待を上回るリターンを創出する、業界No.1クオリティのホテルチェーンとなることを企図し、検討を進めてまいりました。

そのような中、現在PHが保有しているホテル・レジヤ事業に係る資産のうち、再開発を予定しているものなどについては当社グループが継続保有し、当社グループによる資産価値極大化を検討・実行していく方針を打ち出す一方で、本ホテル・レジヤ資産については、流動化によるキャッシュ創出とSPWによるホテル、ゴルフ場およびスキー場の運営業務の受託を前提に売却することを検討し、各候補先との交渉を進めてまいりました。

本件取引の候補先の選定プロセスにおいては、様々な候補先を幅広く慎重に検討し、長期的に安定した収益を実現することを目的に設立されたシンガポールの政府系ファンドであるGICが当社にとって最適なパートナーであると判断いたしました。GICは、日本および海外における豊富なホテル投資経験を有していることから、当社グループとGICとのパートナーシップを構築することによって、今後のSPWによるホテル運営受託業務の拡大にも寄与するものと考えております。

当社は、GICとの長期的かつ強固なパートナーシップに基づき、GICが国内外において有するホテル経営の知見および資金力を活用した安定的な成長投資により、また、GICが有する国内外の豊富なネットワークの活用により、ホテル・レジヤ事業に係る資産の本源的な価値の極大化、および業界No.1のホテルチェーンの構築を実現し、当社グループの「企業価値向上の原動力」であるホテル・レジヤ事業の中長期的な成長を図ってまいります。

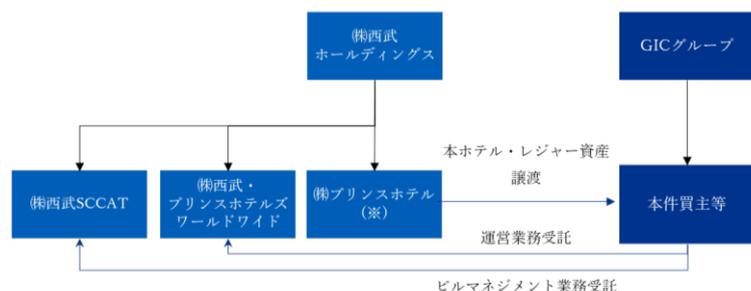
GIC 不動産部門 最高投資責任者 Lee Kok Sun によるコメント

本件取引は、大規模かつ、好立地・ハイクオリティな資産により構成された貴重な投資機会であり、コロナ禍においても堅調な国内需要および今後増加するであろう世界的な旅行需要により、安定的なリターンを期待できるものであります。GICは、過去30年以上の長期に亘り、日本の不動産市場に投資してまいりました。GICは西武グループと共に、本ホテル・レジヤ資産の価値を向上させるとともに長期的なパートナーシップを構築していきたいと考えております。

(本コメントは、英語のコメントを日本語に翻訳したものであり、英語の原文が優先されます。)

2. 現時点において想定している本件取引の想定ストラクチャー

本件買主に本ホテル・レジヤ資産の信託受益権等を譲渡し、SPWが本ホテル・レジヤ資産の運営業務を、SCCATが本ホテル・レジヤ資産の一部についてのビルマネジメント業務をそれぞれ受託いたします。本件取引により、本ホテル・レジヤ資産および本ホテル・レジヤ資産に係る損益



※株式会社プリンスホテルは2022年4月1日予定のグループ組織再編により、株式会社リアルティソリューションズに商号変更。

等は当社の連結対象から外れる予定です。なお、2022年4月1日に予定しておりますグループ組織再編により、本ホテル・レジヤ資産の譲渡時点において、当該資産を含めたホテル・レジヤ事業に係る資産の保有主体は株式会社西武リアルティソリューションズ（株式会社プリンスホテルより商号変更予定）となるため、本ホテル・レジヤ資産の信託受益権等の譲渡は、株式会社西武リアルティソリューションズから本件買主に対し行われることとなります。

3. 現時点において想定している本ホテル・レジヤ資産の内容

資産の名称
ザ・プリンスパークタワー東京
苗場プリンスホテル
苗場スキー場
かぐらスキー場
札幌プリンスホテル
サンシャインシティプリンスホテル
グランドプリンスホテル広島
ザ・プリンス京都宝ヶ池
志賀高原プリンスホテル
志賀高原焼額山スキー場
竜王ゴルフコース
大原・御宿ゴルフコース
釧路プリンスホテル
万座プリンスホテル
万座高原ホテル
万座温泉スキー場
下田プリンスホテル
函館大沼プリンスホテル
北海道カントリークラブ大沼コース
嬬恋プリンスホテル
嬬恋高原ゴルフ場
日南串間ゴルフコース
富良野ゴルフコース
岩手沼宮内カントリークラブ
女満別ゴルフコース
屈斜路プリンスホテル
上士幌ゴルフ場
六日町八海山スキー場
雫石プリンスホテル
雫石スキー場
雫石ゴルフ場

4. 本基本協定書の締結相手の概要

(1) 名 称	Reco Pine Private Limited
(2) 本 店 所 在 地	168 Robinson Road #37-01 Capital Tower Singapore (068912)
(3) 代表者の役職・氏名	Director Tsun Ah Boon Sunny
(4) 事 業 内 容	投資保有
(5) 資 本 金	非開示
(6) 設 立 年 月 日	2019年11月12日

5. 現時点において想定している本件取引の日程

(1) 本基本協定書の締結	2022年2月10日
(2) 本ホテル・レジヤ資産に係る売買契約の締結	2022年5月(予定)
(3) 上記売買契約に基づく資産譲渡の実行日	2022年9月(予定)

- ※ 本ホテル・レジヤ資産に係る売買契約に基づく資産譲渡の実行は複数回に分けて実施する可能性があり、上記は現時点での予定です。
- ※ 上記売買契約の締結までの過程で、ストラクチャーの変更や本ホテル・レジヤ資産からの一部資産の除外などが発生する可能性がございます。
- ※ 上記売買契約のほか、SPW が本ホテル・レジヤ資産の運営業務を受託する運営受託契約、SCCAT が本ホテル・レジヤ資産の一部についてのビルマネジメント業務を受託するビルマネジメント業務受託契約を締結し、これらの二つの契約は、上記売買契約に基づく資産譲渡の実行日に効力を発生する予定です。

6. 業績に与える影響

現時点で想定している本ホテル・レジヤ資産の譲渡価格(1,500億円程度)および2021年3月31日時点の帳簿価額を前提とした場合の譲渡益は800億円程度(本件取引に関連するアドバイザー費用等を含みません。)となる見通しです。一方、本件取引における対象資産の確定は前項「5. 現時点において想定している本件取引の日程」のとおり売買契約締結時となるため、今後各種の権利関係等に係る協議を進める中で対象資産の変更が発生する可能性がございます。

また、本件取引の実行日は2023年3月期を予定しております。

これらを踏まえ、本日公表した2022年3月期通期業績予想には本件取引による影響は織り込んでおりません。また、2023年3月期および2024年3月期の数値計画については現在精査中であり、確定次第発表いたします。

以上

アフターコロナの社会でのさらなる発展に向けた 西武グループの改革

2022年2月10日

株式会社西武ホールディングス（9024）

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

■ 新型コロナウイルス感染症の影響を受け、2021年度 - 2023年度中期経営計画において経営改革を断行することとした。

■ そのテーマは「アセットライトな事業運営」「損益分岐点の引き下げ」「ニューノーマルに合わせたサービス変革」の3点。



- 「(株)プリンスホテル」は「(株)西武・プリンスホテルズワールドワイド」へ。
- 「(株)西武プロパティーズ」は「(株)西武リアルティソリューションズ」へ。
(2021年12月9日公表、2022年4月1日効力発生予定)



都市交通・沿線事業の中心として、新たな時代に対応し、シームレスな移動・暮らしやスマートな事業運営を実現

ホテル・レジャー事業の中心として、アセットライトに事業を展開し、業界No.1クオリティのホテルチェーン構築

不動産事業の中心として、業容を拡大し、総合不動産会社へと飛躍

- 再編後のそれぞれの会社は、特化した役割の下、ホテル・レジャー事業と不動産事業それぞれの価値向上を実現。

(株)西武・プリンスホテルズ
ワールドワイド
～ホテルオペレーター会社～

ホテルオペレーターとして、業界No.1クオリティのホテルチェーン構築を目指す。

- アセットライトなチェーンマネジメントにより、現在の国内外84か所のホテル拠点を10年間で250か所に拡大。
- ホテルオペレーターとして、ご利用いただくお客さまに満足いただくサービスを提供するとともに、オーナーの期待を上回るリターンを創出することで、ブランド力を高める。

(株)西武リアルティソリューションズ
～総合不動産会社～

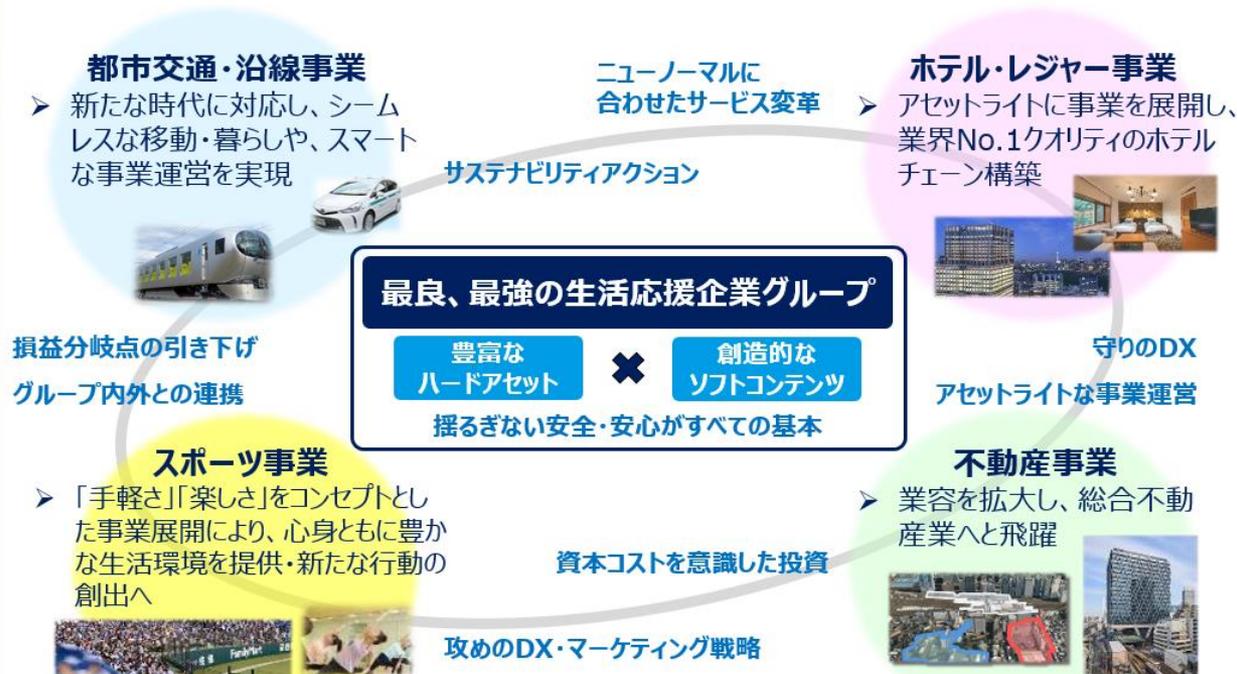
あらゆる手法を駆使して、グループ保有資産の価値極大化を目指す。

- AM・PM・BM能力の強化を通して、競争力の高い総合不動産会社へ脱皮。
- 都心のポテンシャルの高いホテル用地や希少性の高いリゾートをはじめとする資産の有効活用策や西武鉄道沿線価値向上に資する取り組みについて、多様な手法を用い最適解(現状の用途に限らず検討)により価値を極大化。

- ホテル・レジャー事業については、今回のアセットライト化により、ネットワークを拡大。
- 西武建設の株式譲渡により、経営資源をお客さまの生活に密着した事業に集中させることで「最良、最強の生活応援企業グループ」を実現。

アフターコロナの社会における目指す姿

✓人の移動、モノや場所を用意してサービスする従来からの強みにプラスして、生活、時間を作り出すソフトも提供できる「最良、最強の生活応援企業グループ」を目指す。



ホテル・レジジャー事業の一部資産について GICとの基本協定書を締結（本日）

G I C

- GICの関係会社であるReco Pine Private Limitedと、ホテル・レジジャー事業の一部資産に関する基本協定書を締結。
- 日本国内でもホテルを保有。日本における豊富な投資経験、海外でのホテル投資経験を有している。

対象資産

- 「ザ・プリンスパークタワー東京」「サンシャインシティプリンスホテル」「苗場プリンスホテル」等を含む、合計31事業所
※(株)プリンスホテルが現在保有する国内ホテル・レジジャー事業資産は76事業所

譲渡価格

- 基本協定書締結時点の譲渡価格は1,500億円程度を見込んでいる。
- 上記に伴い、譲渡益は800億円程度を見込んでいる。

対象資産
の運営

- (株)西武・プリンスホテルズワールドワイド（SPW）が継続運営

GICとの長期的かつ強固なパートナーシップに基づき、

ホテル・レジジャー資産の本源的価値極大化、および 業界No.1のホテルチェーンの構築を実現

西武建設(株)の株式譲渡について

- 2022年1月27日、西武建設株式の95%を(株)ミライト・ホールディングスへ譲渡することを発表。
- 当社はアフターコロナで目指すべきポートフォリオに近づくと共に、関係者全てがwin-winの取引を実現。



アフターコロナの社会における目指す姿 Seibu Holdings

✓人の移動、モノや場所を有効にサービスする従来からの強みにプラスして、生活、時間を作り出すソフトも提供できる「最良、最強の生活応援企業グループ」を目指す。

都市交通・沿線事業
新たな時代に対応し、シームレスな移動・暮らしや、スマートな事業運営を実現

ニューノーマルに合わせたサービス変革
カスタマイズ化アクション

ホテル・リゾート事業
アセットライتنا事業を展開し、業界No.1クオリティのホテルチェーン構築

最良、最強の生活応援企業グループ
豊富なハードアセット
革新的なソフトコンテンツ
揺るぎない安全・安心がすべての基本

守りDX
アセットライتنا事業運営

不動産事業
業容を拡大し、総合不動産業へと飛躍

スポーツ事業
「手軽さ」「楽しさ」をコンセプトとした事業展開により、心身と両立可能な生活環境を提供。新たな行動の創出へ

資本コストを削減した投資

取組のDX・マーケティング戦略

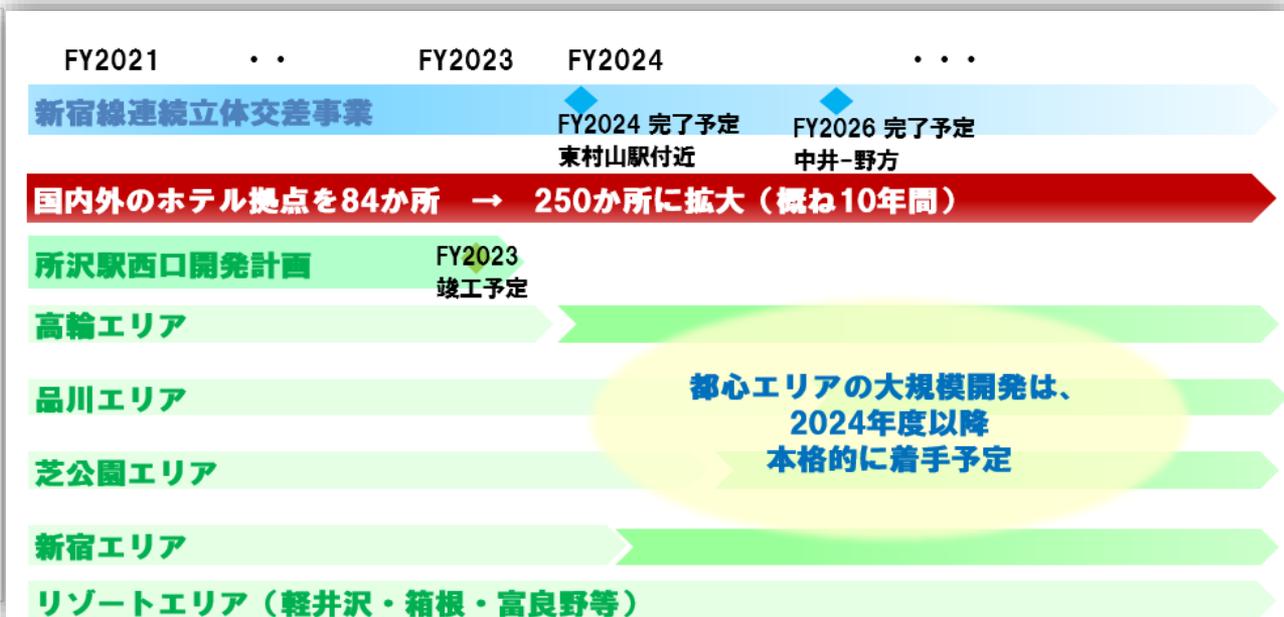
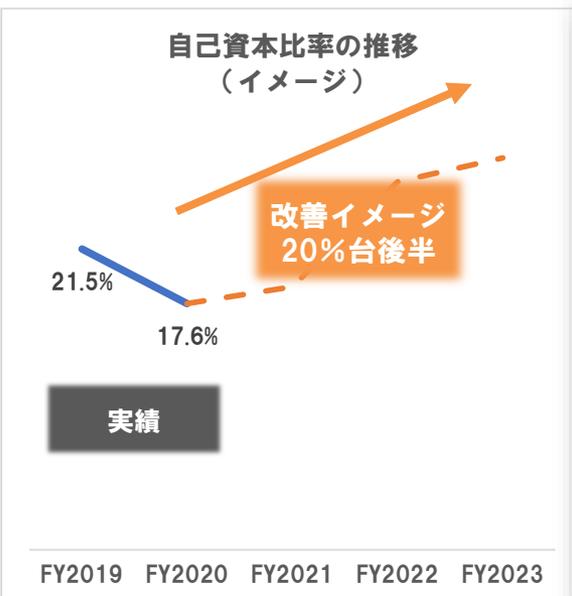
全社が目指すべき姿に近づくとwin-winの取引



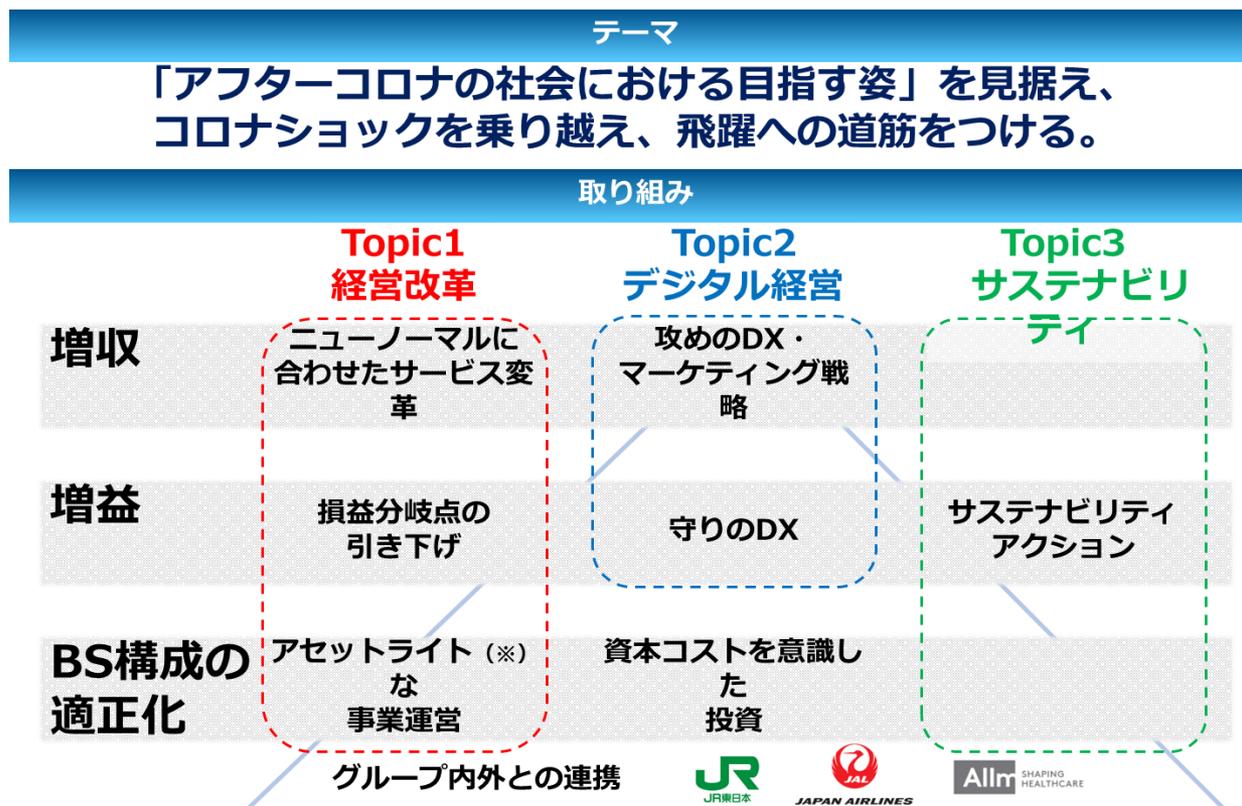
- 西武グループにおいて「企業価値向上のサポート」を果たした
- ミライトグループの一員として更なる成長を果たし、「フルバリュー型モデルへの転換の鍵」へ

- みらいドメイン事業の拡大に向けたフルバリュー型モデルへの転換を目指す

- 今回のアセットライト化、西武建設株式譲渡により今後の成長に向けた財務基盤の拡充が実現。
- 今後のホテル・レジャー及び不動産事業の成長戦略は以下2点が主軸となる。
 - ① 国内外のホテル拠点を84か所から概ね10年で250か所に拡大。
 - ② (株)西武リアルティソリューションズが中心となり、2024年度以降本格化する都心エリアの大規模再開発をシームレスに実現。加えて軽井沢・箱根・富良野などの知名度の高いリゾートについても、サステナビリティを意識した上で、再開発に注力する。



- 今後は西武鉄道の経営改革も進めていく。
- 併せて、経営改革に加えてDX、サステナビリティにより企業価値・株主価値の極大化を実現。



(※)「アセットライト」= 保有資産を圧縮した機動的な経営体制 (次頁以降同義) ⁷