



2024年12月12日

各位

会社名 株式会社西武ホールディングス
代表者 代表取締役社長兼COO 西山隆一郎
(コード番号：9024 東証プライム市場)
問合せ先 執行役員広報部長 多々良 嘉浩
(TEL. 03-6709-3112)

東京ガーデンテラス紀尾井町の流動化に関する基本協定書等締結のお知らせ

当社は現在、2024年5月9日に公表した「西武グループ長期戦略2035」に基づき、重点戦略の一つである「不動産事業を核とした成長戦略」をテーマにキャピタルリサイクルを推進しておりますが、本日開催の取締役会において、Blackstone Inc. (NYSE: BX) 又はその関連会社が運用又は投資アドバイザーを務める特定のファンド（以下、総称して「ブラックストーン」といいます。）が出資するエス・エー・ケー・ワン・ホールディング合同会社およびSAK SG Holdings Pte. Ltd.（以下「本件当事者」と総称します。）との間で、当社連結子会社である株式会社西武リアルティソリューションズ（以下「SRS」といいます。）が保有する東京ガーデンテラス紀尾井町（以下「本資産」といいます。）について、収益の極大化を企図するとともに、西武グループの不動産回転型ビジネスの推進による西武グループ全体の企業価値向上に寄与し、かつ、当社グループとブラックストーン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、当社と本件当事者は、本基本協定書を締結いたしました。

また、本日開催の取締役会において、①SRSが本資産を、ブラックストーンが出資するさくら・ホールディング特定目的会社（以下「本件買主」といいます。）へ譲渡することを規定した信託受益権等譲渡契約書（以下「譲渡契約書」といいます。）を締結すること（併せて、本資産の一部区画において運営されるホテルに関する契約上の地位等を、会社分割の方法により、ブラックストーンが出資するホテル経営会社に承継させること）、および②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。）が本資産のホテル運営業務を受託することを規定した運営委託契約書を締結することを決議し、SRSおよびSPWは、本日付で上記各契約を締結しております。

今後、本基本協定書に基づき、SRSが本資産のオフィス・商業区画に関するプロパティマネジメント業務を、当社連結子会社である株式会社西武不動産投資顧問（以下「SAM」といいます。）が本資産のアセットマネジメント業務を（なお、本日現在、SAMは、投資助言業に係る登録等の準備を進めており、当該登録が完了した後に当該アセットマネジメント業務を開始します。）、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。）が本資産のホテル区画に関する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（上記①及び②の取引と併せ、以下総称して「本件取引」といいます。）を行ってまいります。本件取引によるキャピタルリサイクルおよび2024年11月7日に公表した「子会社の商号変更および子会社役員人事ならびに不動産事業組織再編の進捗について」に記載のグループ組織再編により、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 2024 年 5 月 9 日に公表した長期戦略に基づき、当社グループの強みを活かした「不動産事業を核とした成長戦略」を実行することにより資本効率性を追求し、社会的価値・株主価値の極大化を目指しております。不動産事業においては、不動産回転型ビジネスに参入し、当社グループが保有するすべての物件を流動化の検討対象として含み益の顕在化を進めることで、キャピタルリサイクルによる事業ポートフォリオの最適化を図るとともに、これにより得た資金を活用し、都心エリア（高輪・品川・芝公園）および西武鉄道沿線（西武新宿・高田馬場）の再開発、リゾート（軽井沢・箱根・富良野・日光など）の開発、物件の新規取得を行い、社会の発展に寄与しながら、不動産価値を最大化、NAV（ネットアセットバリュー）を成長させることを企図しております。そのうえで、既に公表のとおり、「キャピタルリサイクルの最大の原動力」として本資産の流動化を決定し、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、さまざまな候補先を幅広く慎重に検討し、不動産事業に関して、世界最大級の不動産投資家として過去 35 年以上に渡り数々の案件への投資実績を上げており、日本においても不動産オポチュニスティック・ファンド、コアプラス・ファンドを通じてオフィス、賃貸住宅、商業施設、ホテル、物流施設ならびにデータセンターなどの各種不動産に積極的に投資し、着実に実績を積み上げているブラックストーン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。当社は、ブラックストーンとの長期的かつ強固なパートナーシップに基づき、本資産の更なる価値最大化を図ることに加え、本資産での連携を通じて、ブラックストーンが国内外において有する不動産投資ならびにホテル経営の知見に加え、ブラックストーンの国内外における豊富なネットワークを当社グループの不動産事業およびホテル・レジャー事業で活用することにより、当該事業の中長期的な成長を図ってまいります。

また、今後は本件取引により得られた資金を原動力に、当社の最大の成長機会である都心やリゾートの再開発を念頭に、まずは資本効率性を向上させるとともにバランスシートを改善し、そのうえで既に設定している投資基準と投資効果を厳格に照らしながら成長投資を加速していくことにより社会的価値・株主価値の極大化を実現してまいります。

株式会社西武ホールディングス 代表取締役社長 兼 COO 西山 隆一郎によるコメント

東京ガーデンテラス紀尾井町は、前身のグランドプリンスホテル赤坂時代から培った人が集うおもてなしの地において、紀尾井町のもつ歴史的環境や自然環境と調和した国際色豊かな複合市街地を目指して誕生し、「歴史がもたらす品格」「未来へ向かう広い視野」「訪れ、働き、暮らす一人ひとりを包む穏やかな空気」それらが合わさることで生まれる新しい価値を提供してまいりました。

このたびブラックストーンに本資産の価値を最大限評価いただくとともに、本資産の更なる成長・発展に資する提案をいただきました。今後も当社グループ各社はアセットマネジメント業務やホテルの運営業務を受託するなど引き続き本資産の運営に関わり、ブラックストーンとの長期的かつ強固なパートナ

ーシップに基づき、これまで以上に紀尾井町において魅力的な新たな価値を提供してまいります。

西武グループでは、今後、都心エリアや西武鉄道沿線の再開発、リゾート開発のほか、新たな物件への投資を行ってまいります。東京ガーデンテラス紀尾井町で得た街づくりや上質な空間を創出するノウハウや資金を、これらの場所で地域に寄り添った開発に活用し、地域社会の発展に貢献してまいります。

ブラックストーン 不動産部門日本代表 橋田 大輔によるコメント

西武ホールディングスとのパートナーシップにより、都内一等地の複合施設をブラックストーンの国内不動産ポートフォリオに加えることができ、大変嬉しく思います。日本では、企業が更なる成長を目指し、ブラックストーンのようなローカル市場に根差したパートナーとの提携を通じて資産を売却する、新たな時代を迎えています。当社は、深い知見と人的ネットワークを有する強力なローカルチームとグローバルな不動産プラットフォームを活用し、本資産の長期的な成長と成功を支援してまいります。

2. 対象資産の譲渡を行う子会社等の概要

(1) 名称	株式会社西武リアルティソリューションズ
(2) 所在地	東京都豊島区南池袋一丁目16番15号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 齊藤 朝秀
(4) 事業内容	不動産の所有、売買、管理、賃貸借、仲介業務等、ホテル・レジャー施設の経営
(5) 資本金	8,600 百万円

3. 対象資産の概要

(1) 名称	東京ガーデンテラス紀尾井町
(2) 所在地	東京都千代田区紀尾井町1番2ほか
(3) 資産の概要	オフィス、ホテル、住宅、商業 ほか
(4) 帳簿価額	約 1,396 億円
(5) 譲渡価額	約 4,000 億円
(6) 譲渡益	約 2,604 億円

4. (i)基本協定書の締結相手の概要

(1) 名称	エス・エー・ケー・ワン・ホールディング合同会社
(2) 本店所在地	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
(3) 代表者の役職・氏名	職務執行者 本郷 雅和
(4) 事業内容	株式、社債等の有価証券への投資、保有及び運用
(5) 資本金	50 万円
(6) 設立年月日	2024 年 11 月 19 日
(7) 純資産	非開示
(8) 総資産	非開示

※当社と当該会社との間には、資本関係、人的関係、取引関係および関連当事者として特筆すべき事項はありません。

(1) 名称	SAK SG Holdings Pte. Ltd.
(2) 本店所在地	3 Church Street, #30-01 Samsung Hub, 049483, Singapore
(3) 代表者の役職・氏名	取締役 Alan Kekoa Miyasaki
(4) 事業内容	株式、社債等の有価証券への投資、保有及び運用
(5) 資本金	非開示
(6) 設立年月日	2024年11月11日
(7) 純資産	非開示
(8) 総資産	非開示

※当社と当該会社との間には、資本関係、人的関係、取引関係および関連当事者として特筆すべき事項はありません。

(ii) 信託受益権等譲渡契約書の締結相手の概要

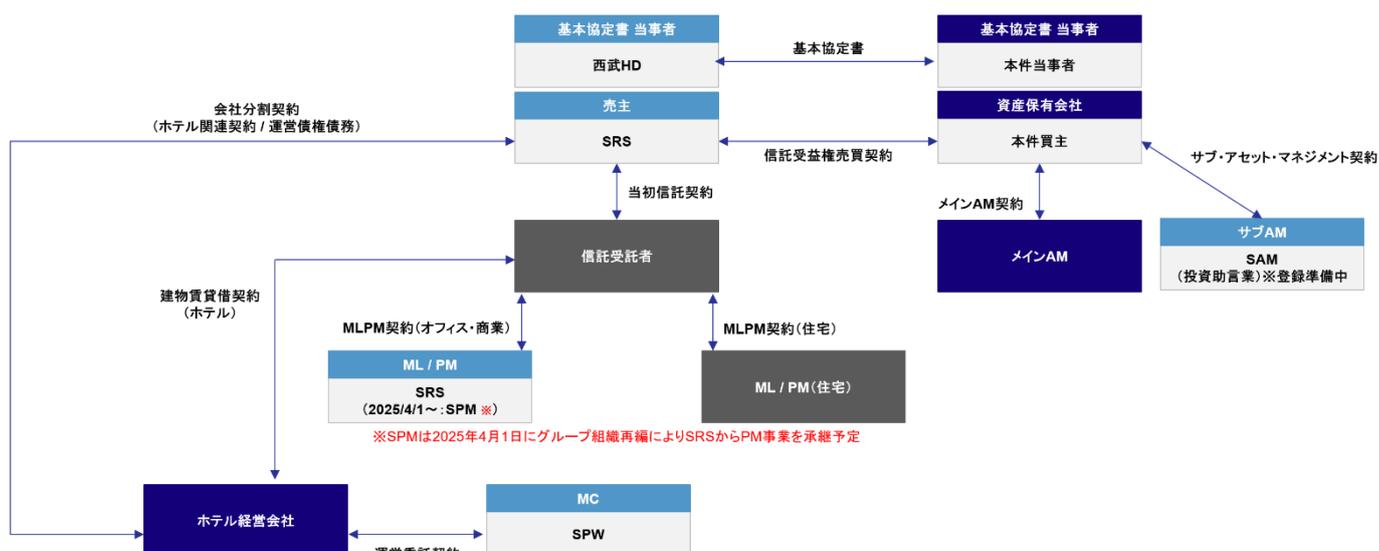
(1) 名称	さくら・ホールディング特定目的会社
(2) 本店所在地	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
(3) 代表者の役職・氏名	取締役 北川 久芳
(4) 事業内容	特定資産の流動化に係る業務及びその付帯業務
(5) 資本金	10万円
(6) 設立年月日	2024年11月14日
(7) 純資産	非開示
(8) 総資産	非開示

※当社と当該会社との間には、資本関係、人的関係、取引関係および関連当事者として特筆すべき事項はありません。

5. 現時点において想定している本件取引の日程

(1) 基本協定書、信託受益権等譲渡契約書、運営委託契約書、会社分割契約書の締結	2024年12月12日
(2) マスターリース契約兼プロパティマネジメント業務委託契約書、サブ・アセット・マネジメント契約書の締結	2025年2月28日（予定）
(3) 上記、信託受益権等譲渡契約書に基づく資産譲渡の実行日	2025年2月28日（予定）

6. 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



本件買主に本資産を信託財産とする信託受益権等を譲渡し、SPW が本資産のホテル区画に関するホテル運営業務を、SRS が本資産のオフィス・商業区画に関しマスターレシーとしてプロパティマネジメント業務を、SAM が本資産のアセットマネジメント業務を、SCCAT が本資産のホテル区画に関する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、本資産は当社の連結対象から外れ、本資産における損益等は上記記載の運営業務に関わる収益のみが当社の連結対象となります。

7. 業績に与える影響

本資産の譲渡価額（約 4,000 億円）および 2024 年 11 月 30 日時点の帳簿価額を前提とした場合の譲渡益は約 2,604 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。これを踏まえ、本日公表した 2025 年 3 月期通期業績予想に、本件取引による影響を織り込んでおります。

以 上