

2025年3月期 第3四半期 決算実績概況資料

2025年2月13日

株式会社西武ホールディングス(9024)

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

1	決算サマリー、長期戦略・中期経営計画の進捗状況	P.3
2	経営成績の詳細	P.10
3	業績予想	P.23
4	補足資料	P.27

第3四半期累計 決算サマリー

- 円安に伴うインバウンド観光客の増加や値上げの取り組み、鉄道業における定期・定期外旅客の増加などにより、営業収益は対前年同期で増収(営業収益は5.7%増の3,810億円)
[営業収益前年同期比:不動産事業+15億円、ホテル・レジャー事業+114億円、都市交通・沿線事業+33億円]
- 人件費や修繕費等の費用増加があるものの、増収により、各段階利益において増益
[営業利益前年同期比:不動産事業△9億円、ホテル・レジャー事業+43億円、都市交通・沿線事業△7億円]
- 親会社株主に帰属する四半期純利益は、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の計上などにより481億円増益の913億円

(金額単位:億円)

	2024/3期	2025/3期	対前年同期		2025/3期	対前年同期
	3Q累計	3Q累計	(増減額・率)		3Q(10-12月)	(増減額)
営業収益	3,604	3,810	+ 206	+ 5.7%	1,288	+ 72
営業利益	476	504	+ 28	+ 5.9%	166	+ 8
PL 償却前営業利益※	876	910	+ 33	+ 3.8%	302	+ 7
経常利益	437	474	+ 36	+ 8.4%	172	+ 25
親会社株主に帰属する四半期純利益	431	913	+ 481	+ 111.6%	143	△ 13

※ 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。

(金額単位:億円)

	2024/3期	2025/3期	対前期
	期末	3Q末	
BS 総資産	16,350	16,622	+ 272
負債	12,028	12,659	+ 630
純資産	4,321	3,963	△ 357
自己資本	4,267	3,908	△ 358
ネット有利子負債	7,306	7,397	+ 90
自己資本比率	26.1%	23.5%	△ 2.6pt

セグメント別営業収益・営業利益

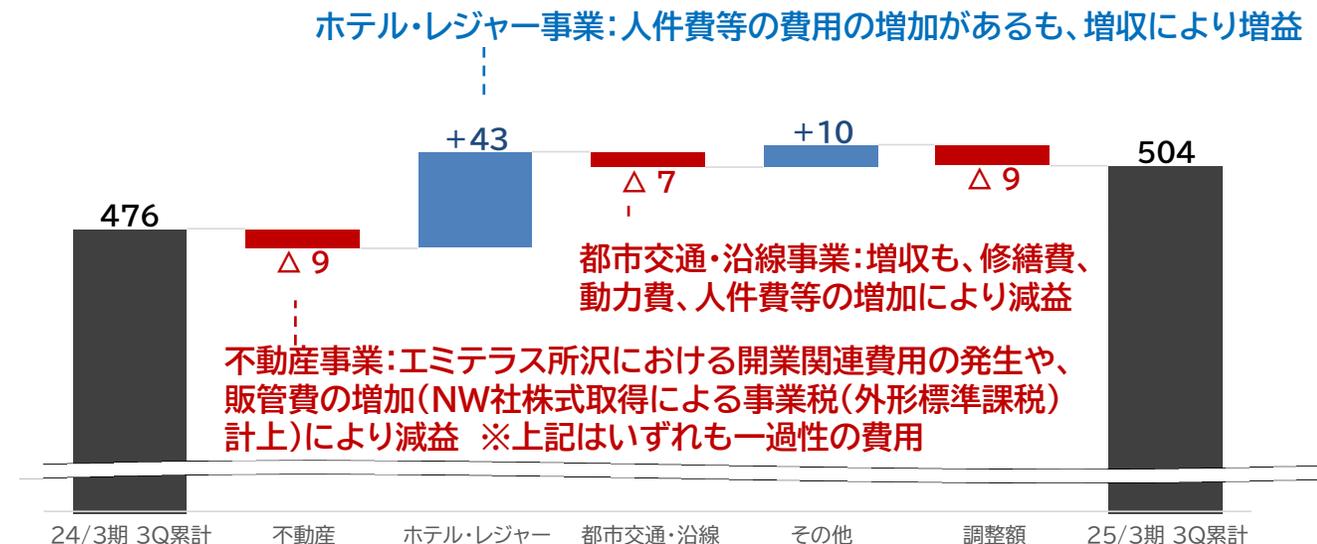
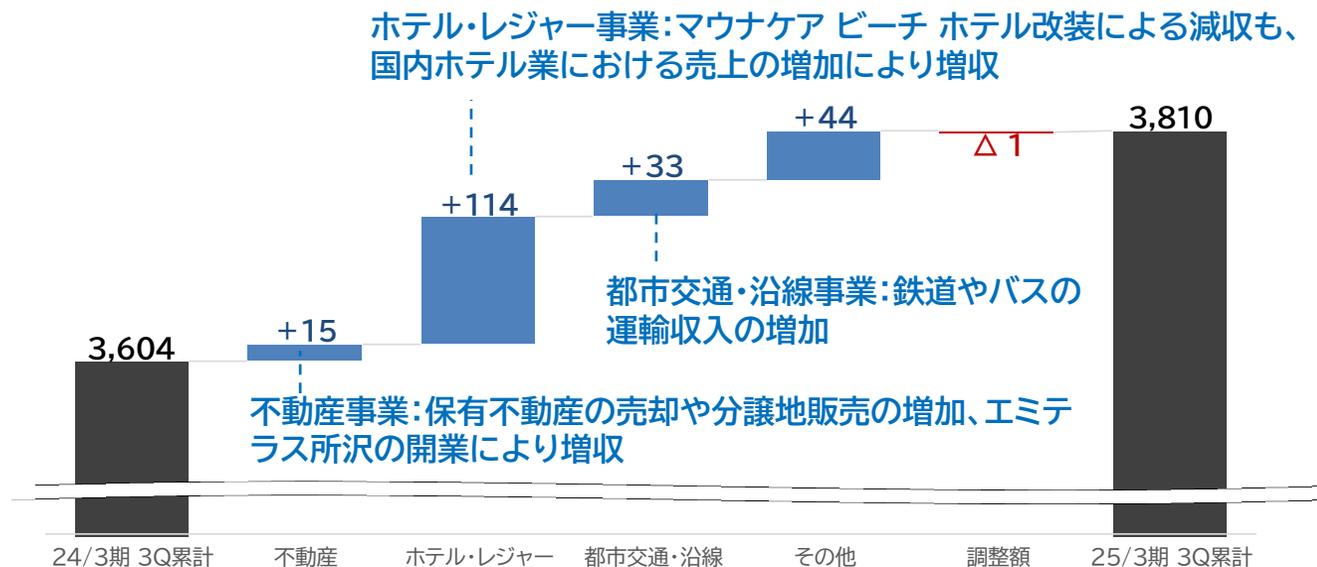
■営業収益

	(金額単位:億円)		対前年同期 (増減額・率)	
	2024/3期 3Q累計	2025/3期 3Q累計	増減額	率
不動産事業	594	610	+15	+2.6%
ホテル・レジャー事業	1,708	1,823	+114	+6.7%
都市交通・沿線事業	1,111	1,144	+33	+3.0%
その他	363	407	+44	+12.2%
調整額	△173	△175	△1	-
連結数値	3,604	3,810	+206	+5.7%

■営業利益

	(金額単位:億円)		対前年同期 (増減額・率)	
	2024/3期 3Q累計	2025/3期 3Q累計	増減額	率
不動産事業	108	99	△9	△8.6%
ホテル・レジャー事業	181	224	+43	+24.2%
都市交通・沿線事業	152	145	△7	△4.7%
その他	28	38	+10	+35.8%
調整額	5	△3	△9	-
連結数値	476	504	+28	+5.9%

(注)2025/3期より報告セグメントを変更しております。(27ページ参照)
2024/3期の数値については、変更後の区分により記載しております。



長期戦略・中期経営計画の進捗状況

戦略の進捗

■ 不動産事業

- **東京ガーデンテラス紀尾井町の流動化** 2024年12月12日売買契約等締結、2025年2月28日クロージング予定
→帳簿価額 約1,396億円(2024年11月30日時点)、譲渡価額 約4,000億円、譲渡益 約2,604億円(アドバイザー費用等を含まず)
- **キャピタルリサイクルによる不動産価値最大化、利益創出力強化を実現するための体制を構築**
 - 不動産事業に係る専門性強化を一層進めるため、不動産事業4社体制を構築(デベロッパー、AM会社、PM/CM会社、BM会社)投資顧問会社として設立した西武不動産投資顧問において、私募ファンド等のアセットマネジメント業務の許認可を取得済
※2025年5月時点でAUM4,130億円を想定(対象物件:東京ガーデンテラス紀尾井町および下記共同SPCの運用物件等)
 - キャピタルリサイクルの流れを本格化させることを企図し、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を締結。賃貸住宅を主な投資対象とする共同SPCへの第一弾物件組み入れとして、2025年2月28日売買契約等締結、2025年5月クロージングを予定
- **物件取得** 不動産回転型ビジネスの取得第1号物件としてTWG本郷(オフィス)、第2号物件としてリエール若松町(レジデンス)、第3号物件としてエマーレ保谷(レジデンス)を取得
- **都心開発** 高輪エリア・芝公園エリアの再開発における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
- **リゾート開発** 軽井沢「千ヶ滝地区」の大規模複合開発に向けて、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
- **沿線開発**
 - 広域集客型施設「エミテラス所沢」を2024年9月開業。流動化対象物件として検討を進める
 - 「西武本川越ペペ」の2026年1月(予定)営業終了を決定。沿線価値・不動産価値向上に資する開発計画の検討を進める

■ ホテル・レジャー事業

- 2024年4月 国内外ロイヤルティプログラムを統合し、「Seibu Prince Global Rewards」を創設

• 新規開業ホテル等の状況

新規開業済ホテル	1ホテル	2024年6月:プリンス スマート イン 名古屋栄
開業予定ホテル (発表済)	4ホテル	2025年度:福岡市(プリンスホテルブランド)、The Prince Akatoki Riverside Bangkok (タイ)、Park Regis by Prince Menteng (インドネシア) 2026年度:Park Proxi El Hayat Sharm (エジプト)
営業終了ホテル	2ホテル	2024年12月:Park Regis Cocobay、Leisure Inn Cocobay (ベトナム)

- 2024-2025年度において計画していたマウナ ケア ビーチ ホテル改装を予定通り着工したものの、マウイ島復興に向けた公共工事へ労働力が優先的に投入されていることにより人的・物的リソースが不足しており、工期延長が見込まれる状況(当初投資見込み額は約250億円、今期業績への影響は軽微、来期以降への影響は精査中)

長期戦略・中期経営計画の進捗状況

戦略の進捗

- 都市交通・沿線事業(鉄道業)、その他
 - ・ 将来の収入および原価の精査、運賃改定の認可取得に向けた検討を進めている
 - ・ 増加するインバウンドの獲得強化を目指し、外国人旅行客向けのアドベンチャーツーリズムツアーの企画・実施をおこなう奥ジャパン株式会社の全株式を取得し連結子会社化

営業指標

- 国内ホテル業
 - ・ 第3四半期累計実績 前年同期比 RevPAR+17.5%、平均販売室料+10.7%、客室稼働率+4.2pt(実数値72.3%)
 - ・ 1月速報値 前年同期比 RevPAR+34%、平均販売室料+17%、客室稼働率+8pt(実数値65%)
 - ・ 2月、3月 前年同期比 RevPAR+20%程度、平均販売室料+10%程度で推移 ※2025年2月4日時点
- 鉄道業
 - ・ 第3四半期累計実績 前年同期比 輸送人員+3.1%、旅客運輸収入+4.0%

業績予想 配当

- ・ 2025年3月期通期業績予想は、12月12日公表予想から変更なし
- ・ 年間配当金は前期から15円増配の1株当たり40円(中間配当15.0円、期末配当25.0円)を予定(2024年12月12日公表)
- ・ 自己株式の取得を実施(取得し得る株式総数 2,800万株(上限)、取得総額 700億円(上限)、取得期間 2024年12月13日から2025年12月12日) ※1月31日現在取得累計 2,951千株、96億円

コーポレート・ ガバナンス

- コーポレート・ガバナンスの向上、株主価値・資本効率向上の観点から、当社とNWコーポレーション(以下「NW社」との関係(相互に株式を保有する関係)の在り方を見直し
- NW社株式の追加取得によりNW社を連結子会社化し、657億円の特別利益を計上(第2四半期)
 - 連結貸借対照表において、NW社が保有する当社株式の当社帰属分を自己株式として計上
(当該自己株式の帳簿価額及び株式数:2025年3月期第3四半期末153,285百万円、48,036千株)
- さらなる株主価値の向上及び資本効率の向上を図るとともに、より良いコーポレート・ガバナンスを実現する観点から、NW社を当社の完全子会社とすることに向けて、引き続き検討

不動産事業のパイプラインおよび進捗状況

※赤点線枠内を2025年3月期第2四半期決算実績概況資料より情報更新

	FY2024	FY2025	FY2026	...	FY2030	...	FY2035	
流動化	東京ガーデンテラス紀尾井町 (土地面積31千㎡/帳簿価格1,434億円)	★ 2024年12月12日売買契約等締結、2025年2月28日クロージング予定						
	レジデンス	★ モルガン・スタンレー・キャピタルおよびPRIME Asiaと共同SPC設立 2025年度5月(予定)に当初組み入れ物件に関するクロージング、2027年度までにAUM1,000億を目指す						
	ダイヤゲート池袋 (土地面積4千㎡/帳簿価格300億円) エミテラス所沢 他	引き続き流動化を聖域なく検討						
沿線開発	エミテラス所沢	★ 2024年9月24日開業(テナント数:142店舗)						
	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				
都心開発	高輪エリア	★ 高輪エリアの都市計画手続き開始		次期中計期間で高輪エリアの工事着手へ				
	品川エリア	高輪エリアの再開発と呼応した機能更新を検討		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>				
	芝公園エリア (現東京プリンスホテル)	芝公園を核としたまちづくり構想に基づく再開発						
	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 ★ 晴山ゴルフコース リニューアルオープン(第1期/坂茂氏設計)						
リゾート開発	富良野エリア	不動産開発における エグゼクティブ アドバイザーを招聘	ホテルコンドミニウム等の開発					
	箱根エリア		★ PVC箱根開業 (2026年度開業目標/坂茂氏設計)					
	日光エリア	旧日光プリンスホテルの開発						
投資運用での 目標リターン IRR 5-10%	物件取得 M&A	★ 不動産回転型ビジネスの取得第1号物件としてTWG本郷、第2号物件としてリエール若松町、 第3号物件としてエマーレ保谷を取得						
不動産バリューチェーンに おける機能強化	2024年10月 不動産投資顧問会社設立 2024年11月 不動産運営会社設立		機能 再編	許認可取得・ファンド設立	4社体制での事業推進		私募REIT設立 AUM 6,000億円超へ	

企業価値
向上

NAV成長

FY2024

FY2025

東京ガーデンテラス紀尾井町の流動化

2024年12月12日売買契約等締結
2025年2月28日クロージング(予定)

物件取得

TWG本郷(オフィス)、リール若松町(レジデンス)、
エマーレ保谷(レジデンス)、ほか取得継続中

2024年10月1日 西武不動産投資顧問設立

不動産事業を核とした成長戦略実現のため
アセットマネジメント会社を設立

私募ファンド等のアセットマネジメント業務の許認可を
取得済

※2025年5月時点でAUM4,130億円を想定

Morgan Stanley

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7日)

【取引概要】

- ① 西武線沿線を含む首都圏に所在する賃貸住宅を主な投資対象として、共同SPCによる投資又は双方の既存パイプライン物件の組入れによって、賃貸住宅資産の運用資産残高(AUM)を2025年度時点で130億円程度とし、2027年度までに1,000億円を目指すこと
- ② 西武不動産投資顧問及びモルガン・スタンレー・キャピタルが共同で投資助言の提供を行うこと
- ③ お互いのネットワークやノウハウを提供し合い、賃貸住宅に係るデータの蓄積や分析、テナントコミュニティの形成やESGの推進等を通じ、共同SPCの付加価値の創造を目指すこと
- ④ 既存のパイプライン物件以外にも、新規で開発する投資対象レジデンスを共同SPCに組み入れるよう努めること

[第一弾物件組み入れスケジュール]

2025年2月28日売買契約等締結(予定)
2025年5月クロージング(予定)

2025年4月1日～ 不動産事業 新4社体制のスタート

西武不動産
西武不動産投資顧問
西武不動産プロパティマネジメント
西武不動産ビルマネジメント
の4社体制により不動産事業における各機能の専門性強化を図る

1	決算サマリー、長期戦略・中期経営計画の進捗状況	P.3
2	経営成績の詳細	P.10
3	業績予想	P.23
4	補足資料	P.27

連結損益計算書サマリー

(金額単位:百万円)

	2024/3期 3Q累計	2025/3期 3Q累計	対前年同期	摘要
営業収益	360,476	381,082	+20,606	不動産:+15億円、ホテル・レジャー:+114億円、都市交通・沿線:+33億円、その他:+44億円、調整額:△1億円
営業費用	312,874	330,653	+17,778	
営業利益	47,601	50,429	+2,827	不動産:△9億円、ホテル・レジャー:+43億円、都市交通・沿線:△7億円、その他:+10億円、調整額:△9億円
減価償却費及びのれん償却額	40,062	40,583	+520	
償却前営業利益	87,664	91,012	+3,348	不動産:△11億円、ホテル・レジャー:+38億円、都市交通・沿線:+1億円、その他:+12億円、調整額:△7億円
営業外収益	3,054	3,515	+461	
営業外費用	6,864	6,488	△376	
経常利益	43,791	47,456	+3,665	
特別利益	20,247	72,354	+52,106	
特別損失	4,089	6,017	+1,928	
税金等調整前四半期純利益	59,950	113,793	+53,843	
法人税等	16,197	22,231	+6,033	法人税、住民税及び事業税 +135億円、法人税等調整額 △75億円
四半期純利益	43,752	91,562	+47,809	
非支配株主に帰属する四半期純利益	567	203	△363	
親会社株主に帰属する四半期純利益	43,185	91,358	+48,173	

営業外・特別損益

(金額単位:百万円)

	2024/3期 3Q累計	2025/3期 3Q累計	対前年同期	摘要
営業利益	47,601	50,429	+2,827	
営業外収益	3,054	3,515	+461	
受取利息・配当金	1,095	1,389	+293	
バス路線運行維持費補助金	350	396	+45	
持分法による投資利益	-	13	+13	
その他営業外収益	1,607	1,717	+109	
営業外費用	6,864	6,488	△ 376	
支払利息	5,674	5,726	+51	
持分法による投資損失	87	-	△ 87	
その他営業外費用	1,101	761	△ 340	
経常利益	43,791	47,456	+3,665	
特別利益	20,247	72,354	+52,106	
固定資産売却益	6,858	4,783	△ 2,075	当期:旧としまえんの一部土地の譲渡 47億円 前期:旧としまえんの一部土地の譲渡 66億円
工事負担金等受入額	1,797	40	△ 1,756	
補助金収入	55	112	+57	
受取承諾料	10,800	-	△ 10,800	前期:西武鉄道の保有する土地の賃貸先変更に伴い発生した承諾料
負ののれん発生益	-	54,096	+54,096	当期: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	当期: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	736	1,693	+956	
特別損失	4,089	6,017	+1,928	
減損損失	999	4,367	+3,368	当期:神奈川県横須賀市土地等19億円、西武本川越ペペ 18億円
固定資産売却損	25	13	△ 12	
固定資産除却損	1,012	494	△ 518	
工事負担金等圧縮額	1,781	38	△ 1,743	
固定資産圧縮損	50	83	+32	
投資有価証券評価損	0	215	+215	
その他特別損失	218	805	+586	
税金等調整前四半期純利益	59,950	113,793	+53,843	

連結貸借対照表サマリー

(金額単位:百万円)

	2024/3期 期末	2025/3期 3Q末	対前期	摘要
資産 合計	1,635,019	1,662,295	+27,275	
流動資産	101,263	262,990	+161,727	販売用不動産 +139,447 現金及び預金 +20,226 原材料及び貯蔵品 +1,406
販売用不動産	4,866	144,314	+139,447	東京ガーデンテラス紀尾井町の保有目的変更1,394億円など
固定資産	1,533,756	1,399,304	△ 134,451	有形・無形固定資産 △129,243(東京ガーデンテラス紀尾井町の保有目的変更1,394億円、奥ジャパンの連結子会社化に伴うのれん計上63億円など) 投資有価証券 △3,924 退職給付に係る資産 △1,304
負債 合計	1,202,885	1,265,915	+63,030	
流動負債	385,106	408,937	+23,830	短期借入金 +30,256 前受金 +13,252 未払法人税等 +11,943 支払手形及び買掛金 △5,355 賞与引当金 △3,327 その他 △23,088(工事未払金の減少など)
固定負債	817,778	856,978	+39,199	繰延税金負債 +53,912(NW社の連結子会社化に伴う計上など) 持分法適用に伴う負債 △14,905
純資産 合計	432,133	396,379	△ 35,754	
自己資本	426,713	390,869	△ 35,844	自己株式 △113,927 その他有価証券評価差額金 △4,132 退職給付に係る調整累計額 △1,972 利益剰余金 +83,512
非支配株主持分	5,235	5,325	+89	
有利子負債 期末残高	763,692	792,960	+29,267	
ネット有利子負債	730,696	739,736	+9,040	
自己資本比率	26.1%	23.5%	△ 2.6pt	
D/Eレシオ(倍)	1.8	2.0	+0.2	

不動産事業 概況

(注)2025/3期より報告セグメントの内訳の区分を変更しております。(27ページ参照)
2024/3期の数値については、変更後の区分により記載しております。

(金額単位:百万円)

	2024/3期 3Q累計	2025/3期 3Q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	59,470	61,022	+1,551	+ 2.6%	保有不動産の売却や分譲地販売の増加、 エミテラス所沢の開業により増収
開発・賃貸業	33,279	34,018	+738	+ 2.2%	(+)エミテラス所沢の開業 (+)商業施設利用の増加
投資運用業	1,775	2,745	+970	+ 54.7%	(+)保有不動産の売却 (+)分譲地販売の増加
マネジメント業	5,938	6,047	+108	+ 1.8%	
その他	18,476	18,211	△ 265	△ 1.4%	(-)造園請負工事の減少

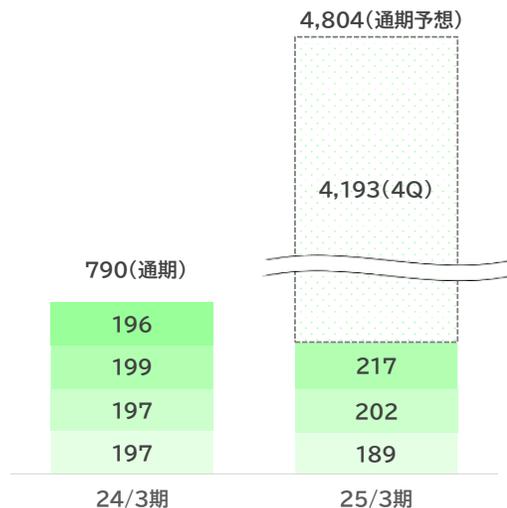
	2024/3期 3Q累計	2025/3期 3Q累計	対前年同期 (増減額・率)		摘要 (+)増加要因、(-)減少要因
営業利益	10,842	9,905	△ 936	△ 8.6%	エミテラス所沢における開業関連費用の発生 や、販管費の増加(NW社株式取得による事業 税(外形標準課税)計上)により減益※上記は いずれも一過性の費用
開発・賃貸業	15,091	14,350	△ 740	△ 4.9%	(-)エミテラス所沢における開業関連費用 の発生(一過性要因) (-)リゾート開発に関する調査費等の増加
投資運用業	342	803	+461	+ 134.7%	
マネジメント業	509	482	△ 26	△ 5.3%	
その他	1,797	2,110	+313	+ 17.4%	(+)登録免許税の減少(グループ内不 動産移転の反動減)
販売費・一般管理費	△ 6,897	△ 7,841	△ 943	-	(-)NW社株式取得による事業税(外形 標準課税)計上(一過性要因)
償却前営業利益	19,475	18,343	△ 1,131	△ 5.8%	

※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を計上

四半期推移 (金額単位:億円)

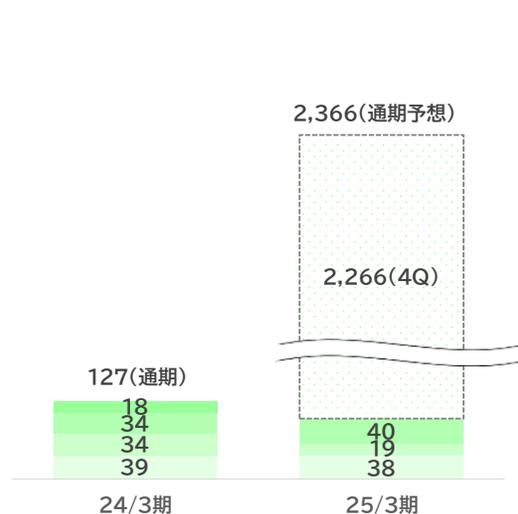
営業収益

■1Q ■2Q ■3Q ■4Q □予想



営業利益

■1Q ■2Q ■3Q ■4Q □予想



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㎡)

	2021/3期 3Q累計	2022/3期 3Q累計	2023/3期 3Q累計	2024/3期 3Q累計	2025/3期 3Q累計	対前年同期 (増減面積)
商業施設	247	244	244	254	296	+ 41
オフィス・住宅	207	194	202	202	201	△ 1

建物賃貸物件の期末空室率

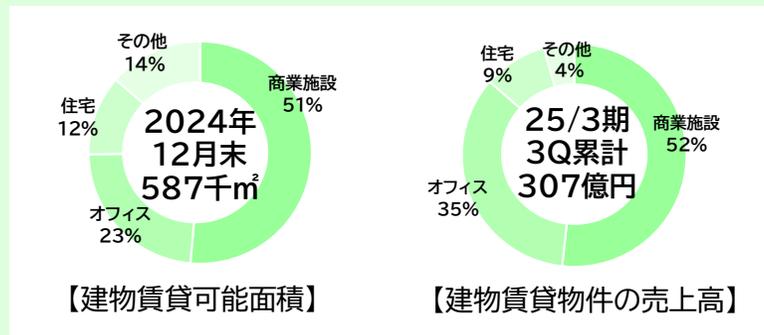
	2021/3期 3Q累計	2022/3期 3Q累計	2023/3期 3Q累計	2024/3期 3Q累計	2025/3期 3Q累計	対前年同期
商業施設	2.3%	2.2%	2.1%	2.5%	1.8%	△ 0.7pt
オフィス・住宅	2.3%	8.4%*	4.5%	1.8%	1.8%	0.0pt

※ オフィステナントの一部退去による上昇

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㎡
- ・ ビッグボックス高田馬場 15千㎡
- ・ 新横浜プリンスペパ 13千㎡

■ オフィス

- ・ 紀尾井タワー 80千㎡
- ・ ダイアゲート池袋 30千㎡

■ 住宅

- ・ 品川レジデンス 21千㎡
- ・ 紀尾井レジデンス 13千㎡

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を計上

投資運用での目標リターン
IRR 5-10%

(不動産流動化を検討する主な施設)

- ・ 東京ガーデンテラス紀尾井町(2025年2月28日クロージング(予定))
 - ・ ダイアゲート池袋
 - ・ 西麻布レジデンス
 - ・ 西武鉄道沿線レジデンスや既存ホテル
 - ・ エミテラス所沢や都心・リゾートの開発物件
- ※当社グループ保有全物件を聖域なく検討対象とする

(上記の他収益を含む内容)

- ・ 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やプロパティマネジメント、ビルマネジメント等に係る収支を計上

(収益を含む内容)

- ・ 西武SCCAT(西武不動産ビルマネジメント※)によるビルマネジメント業
- ・ 資産運用会社(西武不動産投資顧問)によるアセットマネジメント業(予定)
- ・ 不動産運営会社(西武不動産プロパティマネジメント)によるプロパティマネジメント・コンストラクションマネジメント業(予定)

※2025年4月1日商号変更予定

その他

不動産に関連するその他の事業の収支を計上

(収益を含む内容)

- ・ 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

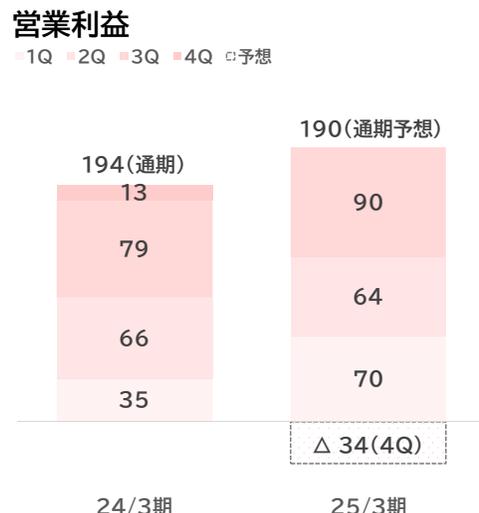
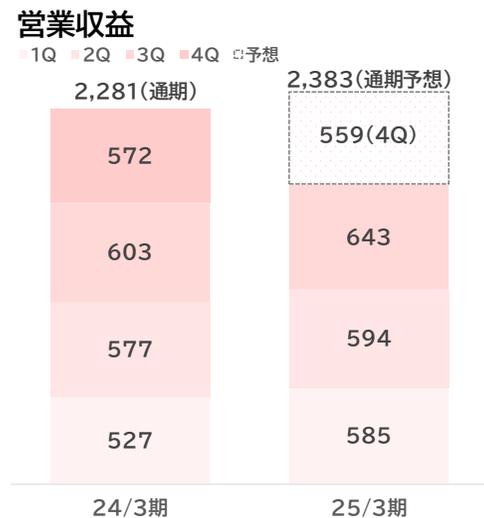
(注)2025/3期より報告セグメントを変更しております。(27ページ参照)
2024/3期の数値については、変更後の区分により記載しております。

※ 海外ホテル業の第3四半期累計期間は主として1月～9月
(金額単位:百万円)

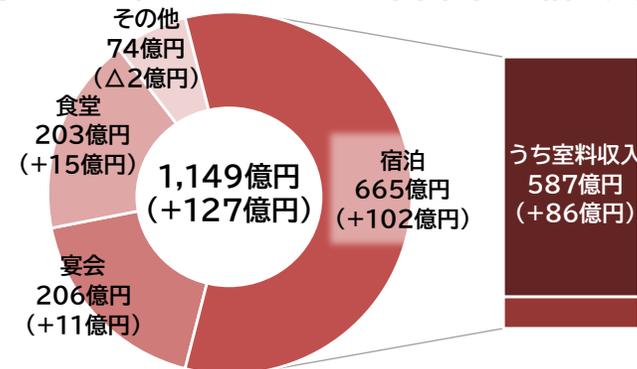
	2024/3期 3Q累計	2025/3期 3Q累計	対前年同期 (増減額・率)		概要 (+)増加要因、(-)減少要因
営業収益	170,875	182,318	+11,442	+ 6.7%	マウナ ケア ビーチ ホテル改装による減収も、国内ホテル業における売上の増加により増収
国内ホテル業 (保有・リース)	102,282	114,986	+12,703	+ 12.4%	(+)利用客の増加、ADRの上昇
国内ホテル業 (MC・FC)	8,666	9,645	+979	+ 11.3%	
海外ホテル業 (保有・リース)※	27,253	25,597	△ 1,655	△ 6.1%	(-)マウナ ケア 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 (MC・FC)※	337	391	+53	+ 16.0%	
スポーツ業 (保有・リース)	10,595	10,877	+281	+ 2.7%	
スポーツ業 (MC・FC)	1,480	1,602	+121	+ 8.2%	
その他	20,259	19,217	△ 1,042	△ 5.1%	(-)グループ内組織再編による減少(利益影響僅少)

	2024/3期 3Q累計	2025/3期 3Q累計	対前年同期 (増減額・率)		概要 (+)増加要因、(-)減少要因
営業利益	18,103	22,491	+4,387	+ 24.2%	人件費等の費用の増加があるも、増収により増益
国内ホテル業 (保有・リース)	21,633	27,833	+6,200	+ 28.7%	(+)営業収益の増加 (-)人件費の増加
国内ホテル業 (MC・FC)	1,103	1,508	+405	+ 36.7%	
海外ホテル業 (保有・リース)※	2,811	161	△ 2,649	△ 94.2%	(-)マウナ ケア ビーチ ホテル改装による減収 (-)人件費の増加
海外ホテル業 (MC・FC)※	308	342	+33	+ 11.0%	
スポーツ業 (保有・リース)	2,156	1,800	△ 355	△ 16.5%	(-)修繕費、減価償却費の増加
スポーツ業 (MC・FC)	20	44	+23	+ 113.1%	
その他	2,265	3,070	+805	+ 35.5%	(+)広告宣伝費、減価償却費の減少
販売費・一般管理費	△ 12,194	△ 12,269	△ 74	-	
償却前営業利益	29,696	33,593	+3,896	+ 13.1%	

四半期推移 (金額単位:億円)



国内ホテル業(保有・リース)の営業収益構成 (2025/3期 3Q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)

		2021/3期 3Q累計	2022/3期 3Q累計	対前年同期	2023/3期 3Q累計	対前年同期	2024/3期 3Q累計	対前年同期	2025/3期 3Q累計	対前年同期
国内ホテル業	RevPAR	3,306	5,079	+53.6%	8,032	+58.1%	13,558	+68.8%	15,925	+17.5%
	平均販売室料	17,415	16,474	△ 5.4%	16,171	△ 1.8%	19,910	+23.1%	22,039	+10.7%
	客室稼働率	19.0%	30.8%	+11.8pt	49.7%	+18.8pt	68.1%	+18.4pt	72.3%	+4.2pt
保有・リース	RevPAR	3,292	5,061	+53.7%	7,895	+56.0%	14,386	+82.2%	16,954	+17.8%
	平均販売室料	17,285	16,442	△ 4.9%	15,902	△ 3.3%	20,283	+27.5%	22,577	+11.3%
	客室稼働率	19.0%	30.8%	+11.7pt	49.6%	+18.9pt	70.9%	+21.3pt	75.1%	+4.2pt
	販売可能客室数(万室)	430	432	+0.3%	424	△ 1.7%	348	△ 18.1%	346	△ 0.5%
MC・FC	RevPAR	4,008	5,518	+37.7%	9,402	+70.4%	11,547	+22.8%	13,514	+17.0%
	平均販売室料	25,076	17,198	△ 31.4%	18,854	+9.6%	18,860	+0.0%	20,594	+9.2%
	客室稼働率	16.0%	32.1%	+16.1pt	49.9%	+17.8pt	61.2%	+11.4pt	65.6%	+4.4pt

(注1) 各区分に含まれるホテル名称を34ページに記載しております。

(注2) 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)

		2021/3期 3Q累計	2022/3期 3Q累計	対前年同期	2023/3期 3Q累計	対前年同期	2024/3期 3Q累計	対前年同期	2025/3期 3Q累計	対前年同期
宿泊客数	邦人客	1,242	1,757	+ 41.4%	2,879	+ 63.9%	2,665	△ 7.5%	2,557	△ 4.1%
	外国人客	3	27	+ 821.5%	165	+ 496.5%	979	+ 491.3%	1,215	+ 24.1%
	計	1,245	1,784	+ 43.3%	3,045	+ 70.6%	3,644	+ 19.7%	3,772	+ 3.5%
	外国人客比率	0.2%	1.6%	+ 1.3pt	5.4%	+ 3.9pt	26.9%	+ 21.4pt	32.2%	+ 5.3pt

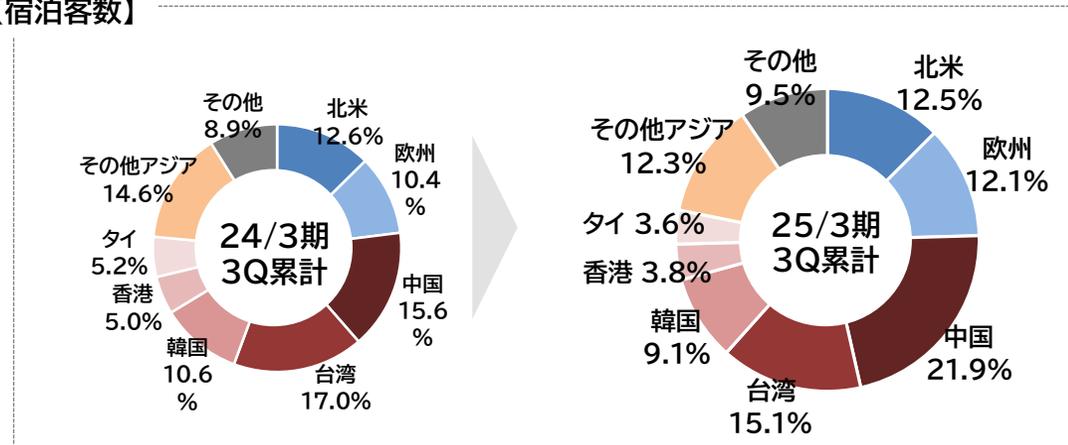
参考: 国内ホテル業(保有・リース)

(人員単位:千人、金額単位:百万円)

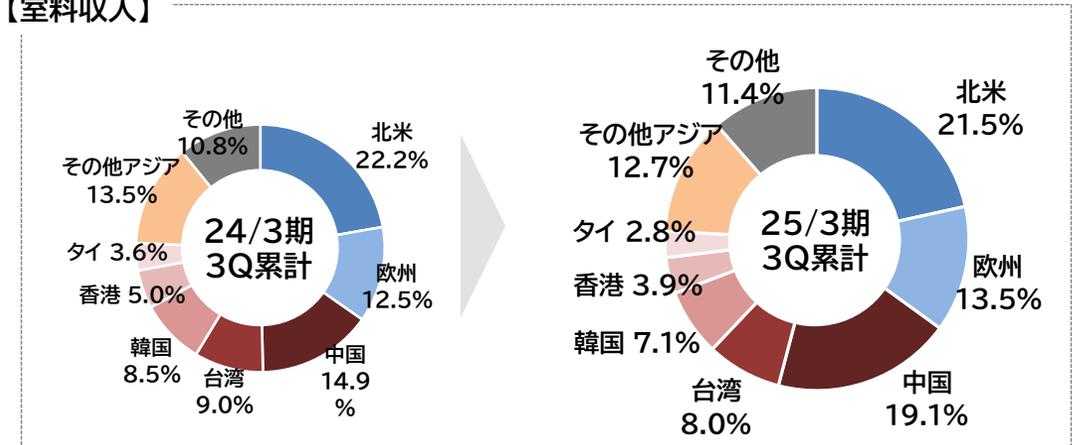
		2021/3期 3Q累計	2022/3期 3Q累計	対前年同期	2023/3期 3Q累計	対前年同期	2024/3期 3Q累計	対前年同期	2025/3期 3Q累計	対前年同期
宿泊客数	邦人客	1,217	1,688	+ 38.7%	2,606	+ 54.4%	1,827	△ 29.9%	1,725	△ 5.5%
	外国人客	2	22	+ 650.1%	144	+ 543.9%	741	+ 413.6%	881	+ 18.9%
	計	1,220	1,711	+ 40.2%	2,750	+ 60.8%	2,568	△ 6.6%	2,607	+ 1.5%
	外国人客比率	0.2%	1.3%	+ 1.1pt	5.2%	+ 3.9pt	28.9%	+ 23.6pt	33.8%	+ 4.9pt
室料収入	外国人客	148	3,175	+ 2,041.9%	4,002	+ 26.1%	21,255	+ 431.1%	28,767	+ 35.3%
	外国人客比率	1.0%	14.5%	+ 13.5pt	12.0%	△ 2.5pt	42.4%	+ 30.4pt	48.9%	+ 6.5pt

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・レジジャー事業 海外ホテル業(保有・リース)の営業指標

※ 3Q累計は1月～9月の実績

■ ハワイ

	2021/3期 3Q累計	2022/3期 3Q累計	対前年同期	2023/3期 3Q累計	対前年同期	2024/3期 3Q累計	対前年同期	2025/3期 3Q累計	対前年同期
RevPAR(円)	9,423	27,769	+ 194.7%	38,460	+ 38.5%	43,988	+ 14.4%	43,716	△ 0.6%
RevPAR(米ドル)	88.90	257.12	+ 189.2%	356.11	+ 38.5%	338.37	△ 5.0%	323.82	△ 4.3%
平均販売室料(円)	36,811	39,150	+ 6.4%	46,332	+ 18.3%	53,462	+ 15.4%	53,721	+ 0.5%
平均販売室料(米ドル)	347.28	362.50	+ 4.4%	429.00	+ 18.3%	411.24	△ 4.1%	397.93	△ 3.2%
客室稼働率	25.6%	70.9%	+ 45.3pt	83.0%	+ 12.1pt	82.3%	△ 0.7pt	81.4%	△ 0.9pt

■ The Prince Akatoki London

	2021/3期 3Q累計	2022/3期 3Q累計	対前年同期	2023/3期 3Q累計	対前年同期	2024/3期 3Q累計	対前年同期	2025/3期 3Q累計	対前年同期
RevPAR(円)	7,259	5,388	△ 25.8%	23,762	+ 341.0%	41,227	+ 73.5%	42,792	+ 3.8%
RevPAR(英ポンド)	53.78	36.97	△ 31.2%	169.20	+ 357.6%	246.23	+ 45.5%	235.33	△ 4.4%
平均販売室料(円)	29,871	38,318	+ 28.3%	49,928	+ 30.3%	57,320	+ 14.8%	61,184	+ 6.7%
平均販売室料(英ポンド)	221.29	262.93	+ 18.8%	355.52	+ 35.2%	342.34	△ 3.7%	336.48	△ 1.7%
客室稼働率	24.3%	14.1%	△ 10.2pt	47.6%	+ 33.5pt	71.9%	+ 24.3pt	69.9%	△ 2.0pt

都市交通・沿線事業 概況

(金額単位:百万円)

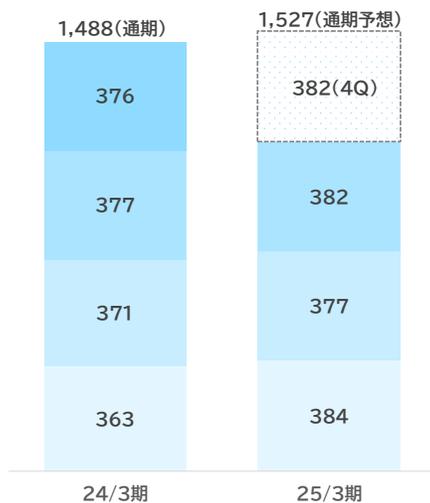
	2024/3期 3Q累計	2025/3期 3Q累計	対前年同期 (増減額・率)	摘要 (+)増加要因、(-)減少要因
営業収益	111,182	114,499	+3,317 + 3.0%	鉄道やバスの運輸収入の増加
鉄道業	75,201	77,678	+2,477 + 3.3%	(+)鉄道の運輸収入の増加
バス業	17,933	18,949	+1,015 + 5.7%	(+)バス運輸収入の増加
沿線生活サービス業	13,636	13,275	△ 360 △ 2.6%	(+)駅ナカ・コンビニ「トモニ」の収入の増加 (-)グループ内における広告事業の移管 (都市交通・沿線事業→その他)による減少 (利益影響僅少)
スポーツ業	1,611	1,680	+68 + 4.3%	
その他	2,799	2,915	+116 + 4.1%	

	2024/3期 3Q累計	2025/3期 3Q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	15,230	14,511	△ 719 △ 4.7%	増収も、修繕費、動力費、人件費等の増加により減益
鉄道業	21,949	22,029	+80 + 0.4%	(+)営業収益の増加 (-)動力費、修繕費、減価償却費、人件費の増加
バス業	1,804	1,409	△ 395 △ 21.9%	(+)営業収益の増加 (-)人件費の増加
沿線生活サービス業	2,937	3,175	+238 + 8.1%	(+)駅ナカ・コンビニ「トモニ」の営業収益の増加
スポーツ業	△ 102	△ 130	△ 28 -	
その他	218	228	+10 + 4.7%	
販売費・一般管理費	△ 11,575	△ 12,201	△ 625 -	(-)グループ販管費の負担割合の増加
償却前営業利益	30,878	31,008	+130 + 0.4%	

四半期推移 (金額単位:億円)

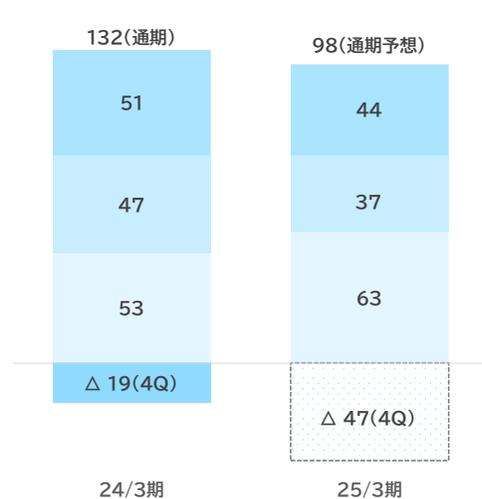
営業収益

1Q 2Q 3Q 4Q □予想



営業利益

1Q 2Q 3Q 4Q □予想



西武鉄道 鉄道業の主な費用 (金額単位:億円)

(金額単位:億円)

	2025/3期 3Q累計	対前年同期 増減額
人件費	201	+3
修繕費	55	+7
動力費	62	+9
減価償却費	132	+4
固定資産除却費	4	△2
その他	82	+4

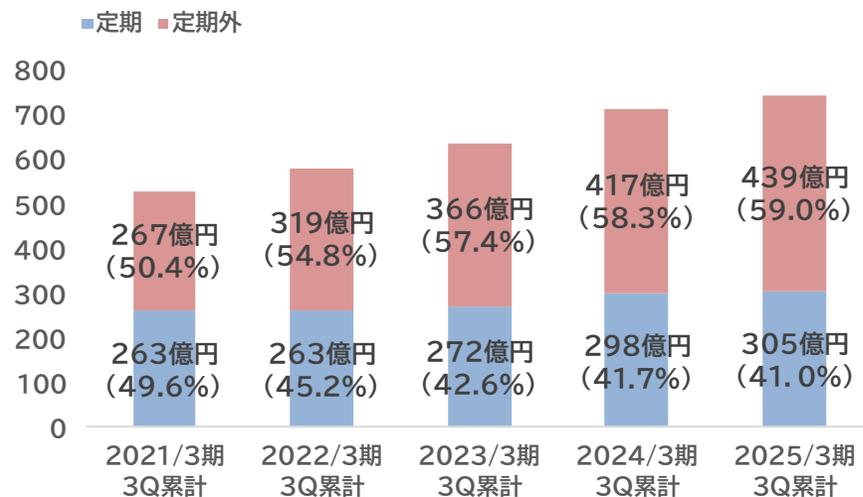
都市交通・沿線事業 鉄道業の運輸成績

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)

		2021/3期 3Q累計	2022/3期 3Q累計	対前年同期	2023/3期 3Q累計	対前年同期	2024/3期 3Q累計	対前年同期	2025/3期 3Q累計	対前年同期
輸送人員	定期	229,920	236,794	+3.0%	256,061	+8.1%	266,228	+4.0%	271,653	+2.0%
	定期外	124,963	147,592	+18.1%	166,930	+13.1%	179,531	+7.5%	188,118	+4.8%
	計	354,884	384,387	+8.3%	422,992	+10.0%	445,760	+5.4%	459,771	+3.1%
旅客運輸 収入	定期	26,303	26,369	+0.3%	27,233	+3.3%	29,862	+9.7%	30,562	+2.3%
	定期外	26,778	31,919	+19.2%	36,627	+14.7%	41,790	+14.1%	43,935	+5.1%
	計	53,082	58,289	+9.8%	63,860	+9.6%	71,653	+12.2%	74,498	+4.0%

旅客運輸収入の推移 ※()内は構成比



	2024/3期 3Q累計	2025/3期 3Q累計
営業日数(日)	275	275
営業キロ(キロ)	176.6	176.6
客車走行キロ(千キロ)	127,927	128,739
輸送人員(千人)	445,760	459,771
旅客運輸収入(百万円)	71,653	74,498
運輸雑収入(百万円)	2,611	2,407
収入合計(百万円)	74,264	76,906
一日平均収入(百万円)	260	270
乗車効率	35.7%	36.4%

(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

(注)2025/3期より報告セグメントを変更しております。(27ページ参照)
2024/3期の数値については、変更後の区分により記載しております。

(金額単位:百万円)

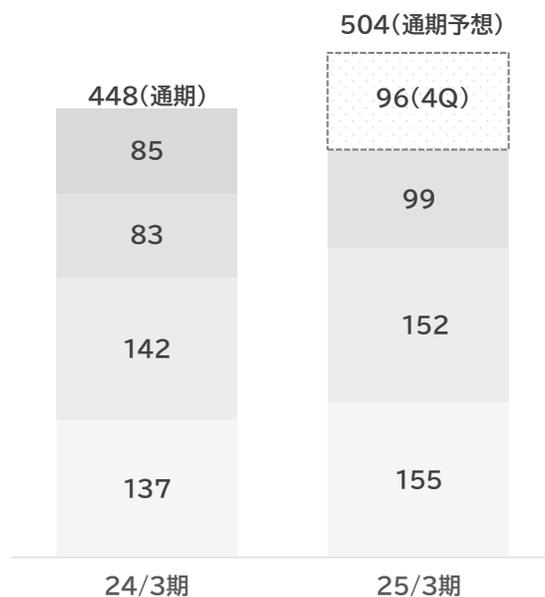
	2024/3期 3Q累計	2025/3期 3Q累計	対前年同期 (増減額・率)	摘要 (+)増加要因、(-)減少要因
営業収益	36,337	40,779	+4,441 + 12.2%	グループ内における広告事業の移管(都市交通・沿線事業→その他)、伊豆箱根事業および近江事業における鉄道、タクシー、バス利用の増加、プロ野球観客動員数の増加等により増収

	2024/3期 3Q累計	2025/3期 3Q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	2,827	3,840	+1,012 + 35.8%	増収により増益
償却前営業利益	5,952	7,180	+1,228 + 20.6%	

四半期推移 (金額単位:億円)

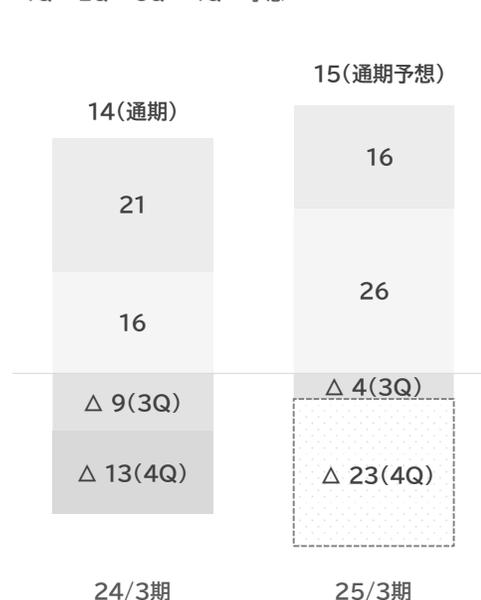
営業収益

■1Q ■2Q ■3Q ■4Q □予想

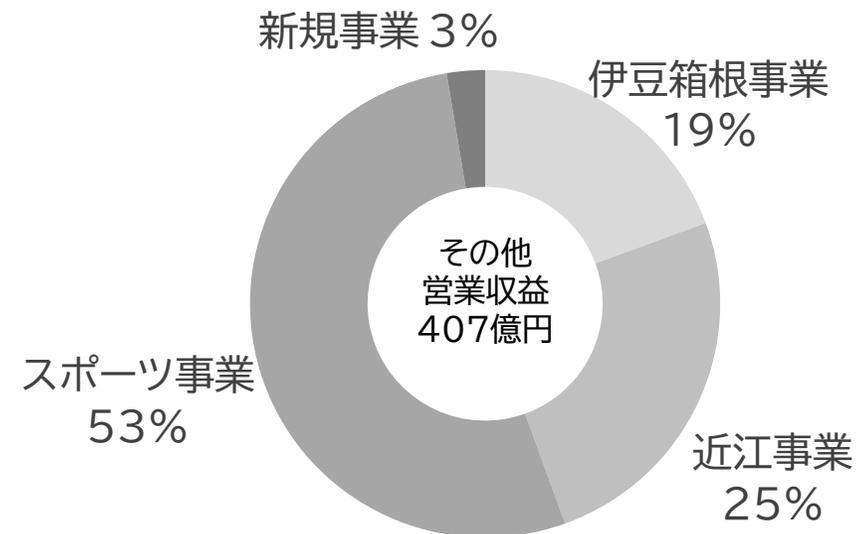


営業利益

■1Q ■2Q ■3Q ■4Q □予想



その他 営業収益構成比(2025年3月期3Q累計)



1	決算サマリー、長期戦略・中期経営計画の進捗状況	P.3
2	経営成績の詳細	P.10
3	業績予想	P.23
4	補足資料	P.27

連結業績予想【2024年12月12日公表予想より変更なし】

- 東京ガーデンテラス紀尾井町の流動化の影響を織り込んだ2024年12月12日公表予想に対し、引き続き直近での伸びを見せるインバウンド需要を背景として、国内ホテル業の宿泊収入中心に上振れ基調で推移
- 一方、第4四半期において、第3四半期からの費用の期ずれや修繕の追加実施を見込むことなどにより業績予想に変更なし

(金額単位:億円)

	2025/3期		不動産事業		ホテル・レジャー事業		都市交通・沿線事業		その他		調整額	
		対前年同期		対前年同期		対前年同期		対前年同期		対前年同期		対前年同期
PL	営業収益	8,980 +4,204	4,804 +4,013	2,383 +101	1,527 +38	504 +55	△ 238	△5				
	営業利益	2,890 +2,412	2,366 +2,238	190 △4	98 △34	15 +0	221	+213				
	償却前営業利益 [※]	3,450 +2,431	2,476 +2,233	341 △9	328 △18	61 +4	244	+221				
	経常利益	2,850 +2,419										
	親会社株主に帰属する 当期純利益	2,660 +2,390										

※ 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。

(注)2025/3期より報告セグメントを変更しております。(27ページ参照)
前年同期の数値については、変更後の区分により比較しております。

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)

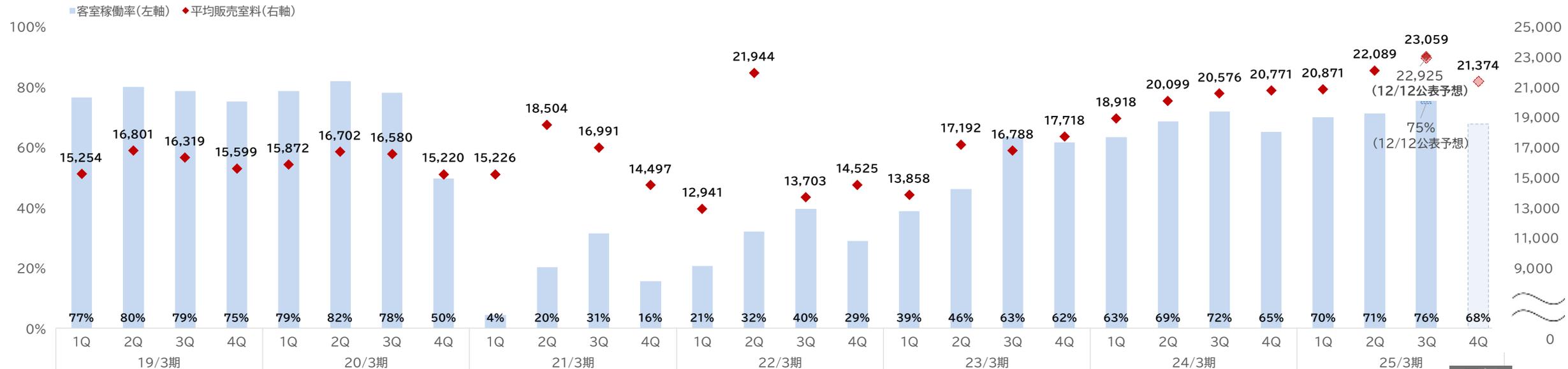
	2024/3期	2025/3期 (予想※)	対前年同期
RevPAR	13,548	15,490	+14.3%
うち、保有・リース	14,327	16,492	+15.1%
平均販売室料	20,126	21,838	+8.5%
うち、保有・リース	20,454	22,359	+9.3%
客室稼働率	67.3%	70.9%	+3.6pt
うち、保有・リース	70.0%	73.8%	+3.7pt

※ 2024年12月12日公表予想

■足元の宿泊予約状況

- ✓ 2025年1月(速報値)のRevPARは前年同期の134%、ADRは117%、稼働率は前年同期比+8ptの65%
- ✓ 2025年2月、3月のRevPARは前年同期の120%程度で推移(ADRは110%程度) ※2025年2月4日時点
- ✓ インバウンドの予約状況は、室料収入ベースで1月は前年同期の169%程度の見込み、2月、3月は前年同期の130%程度で推移 ※2025年2月4日時点

■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）

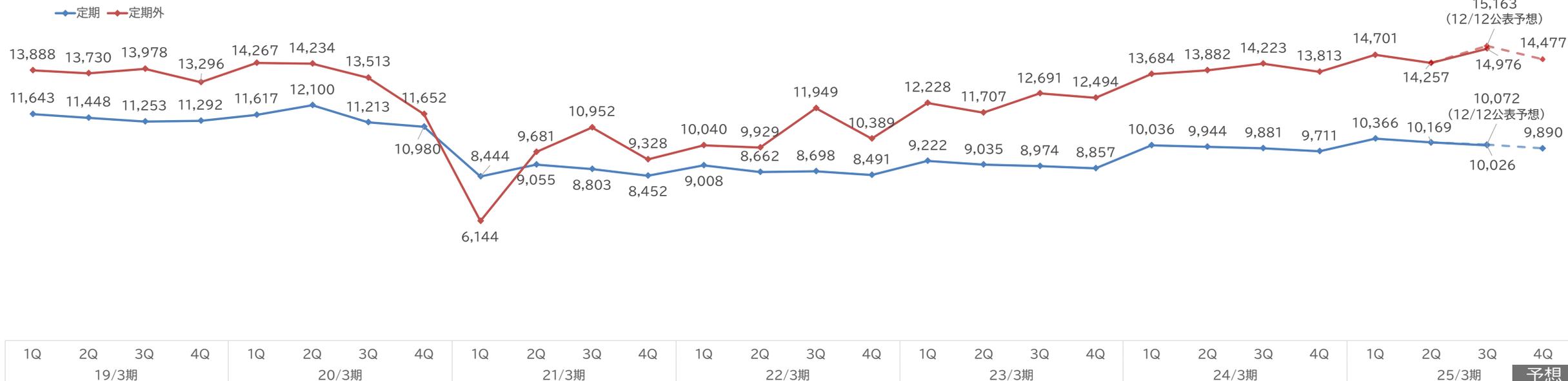
■輸送人員・旅客運輸収入予想

（人員単位：千人、金額単位：百万円）

		2024/3期	2025/3期 (予想※)	対前年同期
輸送人員	定期	348,589	355,890	+2.1%
	定期外	239,127	251,334	+5.1%
	計	587,716	607,225	+3.3%
旅客運輸収入	定期	39,574	40,498	+2.3%
	定期外	55,604	58,600	+5.4%
	計	95,178	99,098	+4.1%

※ 2024年12月12日公表予想

■旅客運輸収入の推移（金額単位：百万円）



■足元の改札通過人員(前年同期比)

2024年度	4月	5月	6月	7月	8月	9月
定期	+4.0%	+4.3%	△ 2.2%	+6.3%	△ 0.9%	+0.9%
定期外	+5.4%	+4.8%	+6.3%	+2.6%	+1.0%	+4.5%
計	+4.7%	+4.6%	+1.7%	+4.5%	+0.1%	+2.7%

2024年度	10月	11月	12月	1月
定期	+4.4%	+2.4%	+1.1%	+3.2%
定期外	+5.4%	+7.5%	+3.1%	+4.1%
計	+4.9%	+4.8%	+2.1%	+3.6%

1	決算サマリー、長期戦略・中期経営計画の進捗状況	P.3
2	経営成績の詳細	P.10
3	業績予想	P.23
4	補足資料	P.27

報告セグメントの変更

- 不動産回転型ビジネスの開始に伴い、不動産事業の明細区分を変更
- 2024年4月1日より連結子会社化した株式会社DAY ONEとともにペット事業をリモデルするため、株式会社西武ペットケアのセグメントを
その他(新規事業)へ変更

(単位:億円)

	変更前(FY2023 3Q累計)			変更後(FY2023 3Q累計)	
営業収益	ホテル・レジャー事業	1,717	西武ペットケア 営業収益 8億円	ホテル・レジャー事業	1,708
	不動産事業	594		不動産事業	594
	不動産賃貸業	331		開発・賃貸業(新設)	332
	その他	263		投資運用業(新設)	17
	その他	354		マネジメント業(新設)	59
			その他(新設)	184	
			その他	363	
営業利益	ホテル・レジャー事業	181	西武ペットケア 営業利益 0億円	ホテル・レジャー事業	181
	その他	28		その他	28
償却前 営業利益	ホテル・レジャー事業	297	西武ペットケア 償却前営業利益 0億円	ホテル・レジャー事業	296
	その他	59		その他	59

高輪・品川エリア

高輪・品川エリアの現状



◆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

◆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83,000㎡
 容積率:指定容積率300%
 使用容積率218%

敷地面積:約45,000㎡
 容積率:指定容積率458%
 使用容積率458%

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 世界の人々を迎え入れる品格ある迎賓都市・開かれたまちへの転換

国内外への広域交通アクセスに優れた品川駅至近の立地において、日本最大級の集積を誇るホテル・MICE機能の更新を図りながら、都心での貴重な緑や歴史的な資源を生かしつつ、環境にも配慮した先進的なオフィス・商業・住宅等の都市機能を導入し、日本の新たな玄関口となる複合市街地の形成を目指す

※計画内容については、今後関係機関と協議の上、決定していきます。今後のプラン検討によって変更する場合があります
 高輪エリアイメージ



(環状4号・国道15号交差点より柘榴坂方面を望む)

■導入機能のイメージ

- ・ホテル
- ・MICE
- ・オフィス
- ・商業
- ・住宅 等



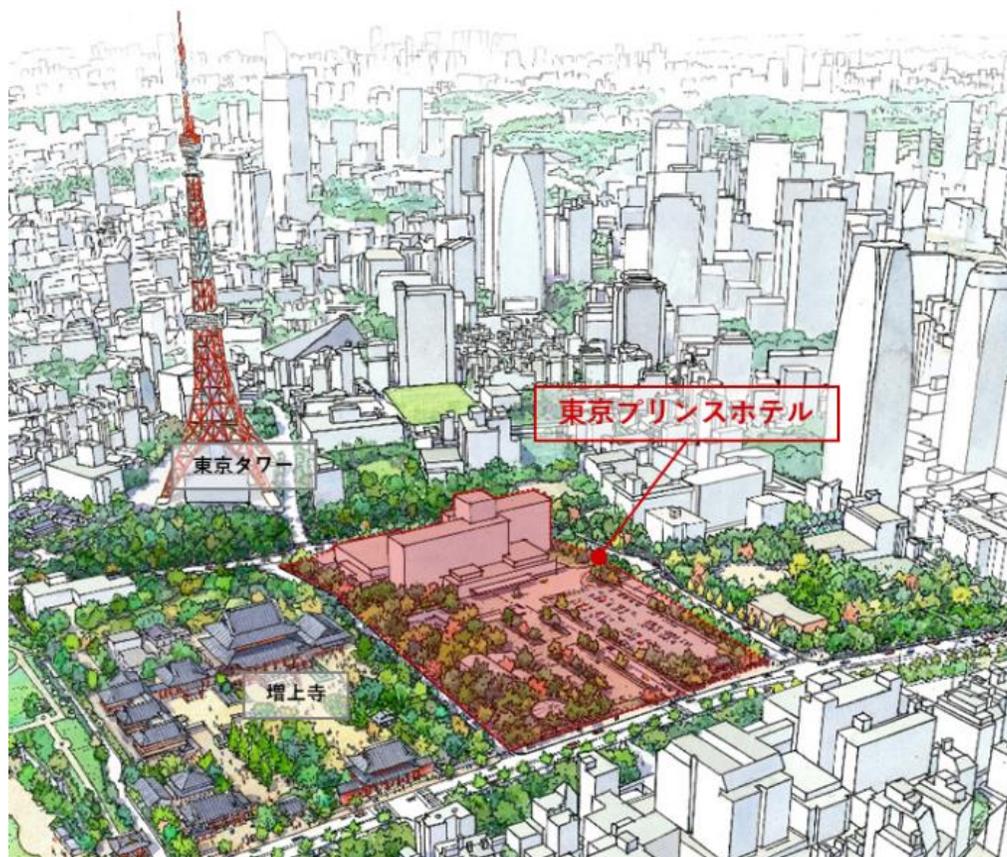
- ◆ 2022年11月 品川駅西口地区地区計画 都市計画変更
 品川駅西口地区においては、品川駅とまちの連携を強化するバリアフリーの歩行者ネットワークや、豊かな自然とMICE等の都市機能が高度に融合した複合交流拠点等の整備を目指していく
- ◆ 2023年6月 品川駅西口地区における土地区画整理事業の認可
 独立行政法人都市再生機構が施行者として進める「品川駅西口土地区画整理事業」が2023年6月1日付で事業認可

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㎡)



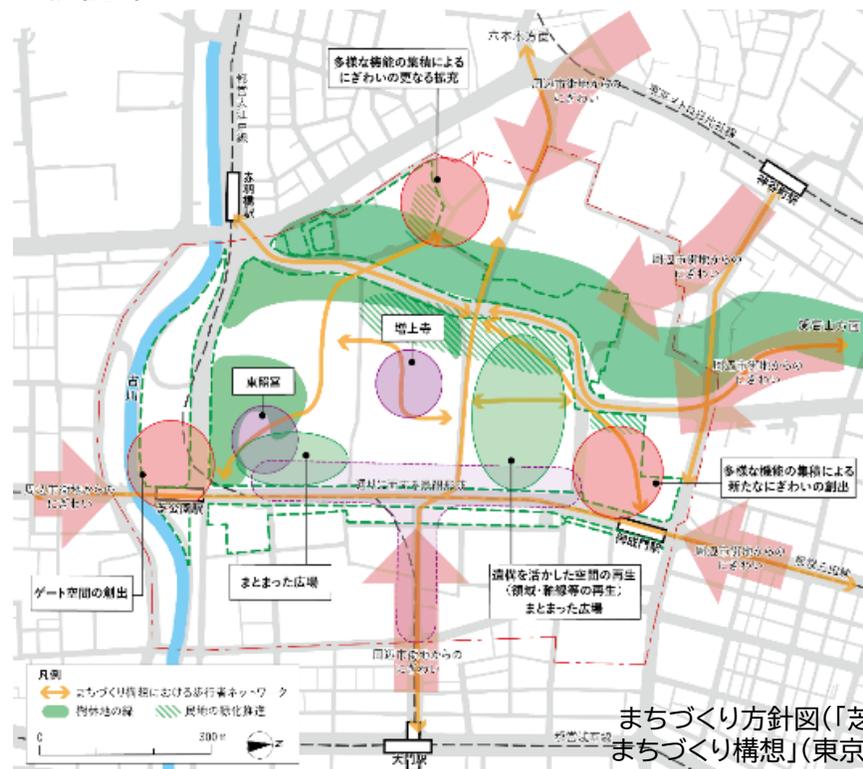
Copyright © SEIBU HOLDINGS INC. All Rights Reserved.

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



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

■ 広域集客型施設「エミテラス所沢」

楽しく快適で何度でも訪れたい「エミテラス所沢」が所沢の中心として発展を目指し、「ベッドタウン」からほほえみあふれる居心地の良い「リビングタウン」への進化を加速させ、所沢のまちづくりを推進

9月24日の開業以降、施設来場者の利用等により所沢駅乗降客数が増加

【概要】

開発事業者	株式会社西武リアルティソリューションズ、住友商事株式会社
着工	2022年11月1日
竣工日	2024年7月31日
開業日	2024年9月24日
事業費	約295億円
面積	敷地面積:約34,000㎡、延床面積:約129,000㎡
階数	地上7階(商業フロア4層)
店舗数	142店舗
備考	駐車場台数:約1,700台、駐輪場台数:約1,700台

■ 西武新宿

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

「当社資産の魅力向上を図るエリア」として、エリア全体の再整備に対する方針を踏まえて適切な施設を計画していく。

■ 高田馬場

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

「学生の街のイメージを残しつつ、新しい商業・ビジネス地区としての再生を図るエリア」と位置付け、当方針を踏まえてまちの課題解決を図りつつ開発計画を検討。

サステナビリティへの取り組み



太陽光パネルを設置し年間約18万kWhを発電。また、FIT 非化石証書活用により施設の使用電力の100%をCO₂排出実質ゼロで運用
「ZEB Oriented 認証(物販)」および「CASBEE A ランク評価」を取得

DX・AIを活用した最新鋭のシステムを導入



本格的なイベントが開催可能な「TOKOROZAWA e-CUBE」547インチ大型ビジョンを常設

快適にお過ごしいただける居心地の良い「まちの広場」



屋内外がシームレスにつながる広場「そらくもひろば」と7軒の個性豊かなレストランが並ぶ「そらくもダイニング」

既存施設との連携によるシナジーの創出

「グランエミオ所沢」と「エミテラス所沢」が連携する共通アプリ「エミテラス所沢&グランエミオ所沢アプリ」を提供



リゾートエリア

※赤点線枠内を2025年3月期第2四半期決算実績概況資料より情報更新

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>千ヶ滝地区 開発予定地

箱根



- 坂 茂氏設計のPVCの開発(2026年度開業目標)
- 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2025年春にリニューアルオープン予定



<軽井沢>晴山ゴルフ場 クラブハウス(坂 茂氏設計)

富良野



- ホテルコンドミニアム等を開発



日光



- 旧日光プリンスホテルの開発



<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)

		2021/3期 3Q累計	2022/3期 3Q累計	対前年同期	2023/3期 3Q累計	対前年同期	2024/3期 3Q累計	対前年同期	2025/3期 3Q累計	対前年同期
首都圏・中日本	RevPAR	2,788	4,909	+76.1%	7,529	+53.4%	15,099	+100.5%	18,415	+22.0%
	平均販売室料	17,289	16,278	△ 5.8%	15,717	△ 3.4%	21,010	+33.7%	24,026	+14.4%
	客室稼働率	16.1%	30.2%	+14.0pt	47.9%	+17.7pt	71.9%	+24.0pt	76.6%	+4.8pt
高輪・品川エリア	RevPAR	1,685	3,676	+118.1%	5,780	+57.2%	13,982	+141.9%	17,629	+26.1%
	平均販売室料	14,424	15,682	+8.7%	13,706	△ 12.6%	19,049	+39.0%	21,267	+11.6%
	客室稼働率	11.7%	23.4%	+11.8pt	42.2%	+18.7pt	73.4%	+31.2pt	82.9%	+9.5pt
東日本	RevPAR	3,637	5,554	+52.7%	9,217	+65.9%	10,908	+18.4%	12,129	+11.2%
	平均販売室料	17,805	17,313	△ 2.8%	17,126	△ 1.1%	19,232	+12.3%	20,388	+6.0%
	客室稼働率	20.4%	32.1%	+11.7pt	53.8%	+21.7pt	56.7%	+2.9pt	59.5%	+2.8pt
軽井沢エリア	RevPAR	12,069	15,754	+30.5%	23,001	+46.0%	25,276	+9.9%	29,158	+15.4%
	平均販売室料	34,205	32,080	△ 6.2%	33,236	+3.6%	37,548	+13.0%	43,038	+14.6%
	客室稼働率	35.3%	49.1%	+13.8pt	69.2%	+20.1pt	67.3%	△ 1.9pt	67.8%	+0.4pt
西日本	RevPAR	5,798	5,141	△ 11.3%	8,515	+65.6%	11,391	+33.8%	12,401	+8.9%
	平均販売室料	17,230	15,877	△ 7.9%	16,573	+4.4%	16,660	+0.5%	17,165	+3.0%
	客室稼働率	33.6%	32.4%	△ 1.3pt	51.4%	+19.0pt	68.4%	+17.0pt	72.2%	+3.9pt

(注1) 各区分に含まれるホテル名称を34ページに記載しております。

(注2) 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)	
	2023/12末	2024/12末	2023/12末	2024/12末	2023/12末	2024/12末	2023/12末	2024/12末
国内ホテル業	58	60	20,029	20,370	320	319	78,372	78,094
保有・リース	42	43	13,537	13,665	241	240	51,665	51,387
MC・FC	16	17	6,492	6,705	79	79	26,707	26,707

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)	
	2023/12末	2024/12末	2023/12末	2024/12末	2023/12末	2024/12末	2023/12末	2024/12末
首都圏・中日本	26	26	10,963	10,928	223	222	48,095	47,817
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	5,614	38	38	14,252	14,252
軽井沢エリア	3	3	687	687	11	11	3,670	3,670
西日本	13	15	3,452	3,828	59	59	16,025	16,025

■海外ホテル業

	ホテル数(か所)		客室数(室)		宴会場数(室)		宴会場面積(m ²)	
	2023/9末	2024/9末	2023/9末	2024/9末	2023/9末	2024/9末	2023/9末	2024/9末
海外ホテル業	27	28	4,754	4,968	94	95	14,220	14,277
保有・リース	12	12	1,518	1,499	34	34	5,185	5,185
ハワイ	3	3	1,064	1,064	22	22	4,090	4,090
The Prince Akatoki	1	1	82	82	2	2	115	115
MC・FC	15	16	3,236	3,469	60	61	9,035	9,092

※ 2024年12月に2ホテル(MC・FC)の営業を終了し、2024年12月末時点では海外ホテル業のホテル数は26(うちMC・FC14)となっています

ホテル・レジジャー事業 国内ホテル業に含むホテル一覧

※ 2024年12月31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)	ザ・プリンスギャラリー 東京紀尾井町	250	大磯プリンスホテル	305	ザ・プリンス パークタワー東京	603
	東京プリンスホテル	462	プリンス スマート イン 恵比寿	82	東京ベイ潮見プリンスホテル	605
	<u>ザ・プリンス さくらタワー東京</u>	288	<u>ザ・プリンス 箱根芦ノ湖</u>	140	下田プリンスホテル	133
	<u>グランドプリンスホテル高輪</u>	388	龍宮殿	24		
	<u>グランドプリンスホテル新高輪</u>	908	箱根湯の花プリンスホテル	60		
	<u>品川プリンスホテル</u>	3,554	箱根仙石原プリンスホテル	100		
	新宿プリンスホテル	561	箱根園コテージ	15		
	サンシャインシティプリンスホテル	1,085	三養荘	29		
	川越プリンスホテル	110	プリンス バケーション クラブ 三養荘	8		
	中国割烹旅館掬水亭	21	川奈ホテル	100		
	新横浜プリンスホテル	875	プリンス スマート イン 熱海	125		
	鎌倉プリンスホテル	97				
	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
新富良野プリンスホテル		407	嬌恋プリンスホテル	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	666	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>		100			雫石プリンスホテル	266
<u>軽井沢プリンスホテル</u>		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 スカイトワー	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

脱炭素・資源有効活用

■ CO2排出量

2023年度

2018年度比 $\Delta 38.7\%$
[前年度比 $\Delta 12.2\%$]

(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 $\Delta 46\%$
短期目標(毎年度) :前年度 $\Delta 5\%$

→2024年1月から西武鉄道全線における100%再生可能エネルギー由来の電力で運行開始、
2025年2月より西武リアルティソリューションズの保有するホテル・レジャー施設40か所において、
再生可能エネルギー電力を導入。これらの取り組みにより中期目標を達成見込み。
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年度までにTNFD提言に基づいた分析を開示予定

■ 社有地の環境保全地区化率

2023年度

5.8%(526万 m^2)
※飯能・西武の森等

目標値(2030年度)

社有地全体の30%(2,700万 m^2)

→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

・森林整備中の地区
・今期より森林整備に着手する地区
・地元自治体等意見交換・協議を進めている地区



多様な人財の育成・活躍

■ エンゲージメントスコア※1

2024年度

CCC 47.5

目標値

A 58.0

→2024年度よりグループ全社にて
調査を開始(2023年度は中核4社※2のみ)。
課題を把握し、課題解決に向けた
アクションプランを実行中

※1 「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段階評価でレーティングを付与

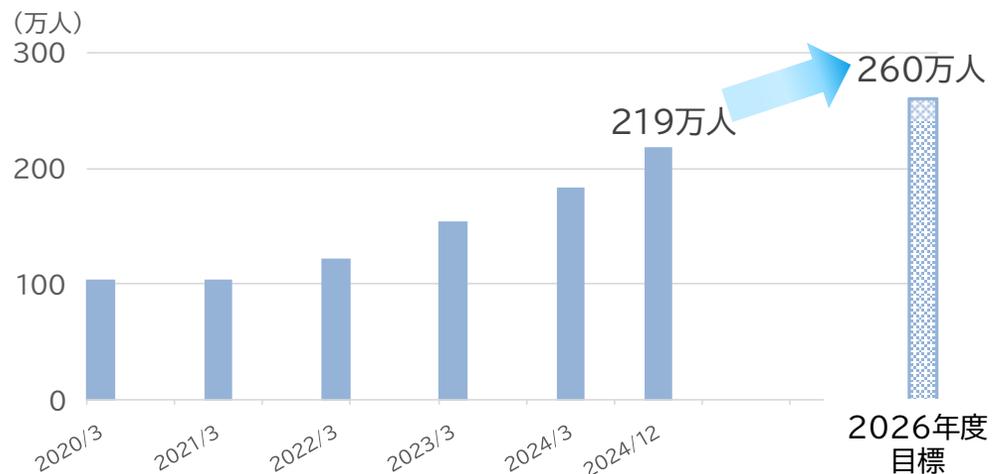
※2 西武ホールディングス、
西武リアルティソリューションズ、
西武・プリンスホテルズワールドワイド、
西武鉄道

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

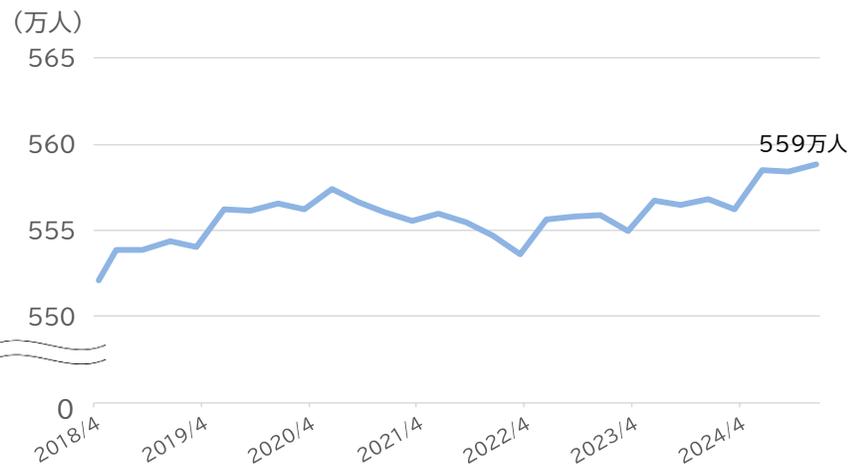
施設名称	これまでの評価
ザ・プリンスギャラリー 東京紀尾井町	2021年より5年連続
高輪 花香路 (グランドプリンスホテル高輪内)	
The Prince Akatoki London	2022年より4年連続



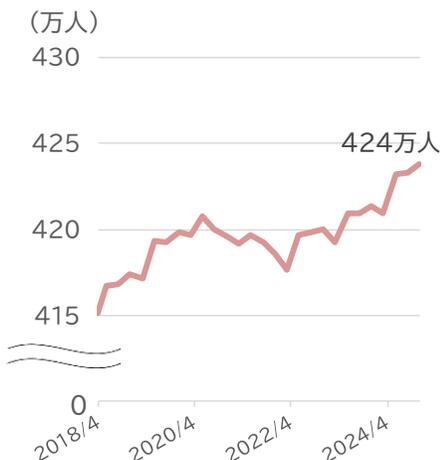
住みたいまち・訪れたいまちづくり

※ 2024年12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

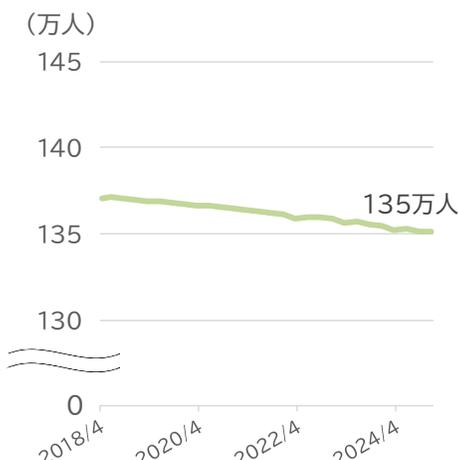
西武鉄道沿線人口の推移



(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。