

2027年3月期 第1四半期 決算実績概況資料

2026年7月31日
株式会社西武ホールディングス(9024)
<https://www.seibuholdings.co.jp/>

エグゼクティブ・サマリー (第1四半期決算、業績予想)

2027年3月期 第1四半期 決算

営業収益: 1,545億円 (前年同期比 +221億円)

営業利益: 260億円 (前年同期比 +76億円)

- 営業収益は、イーグランド社の連結子会社化やレジデンスの流動化、鉄道の運賃改定効果、国内ホテル業の売上高の増加などにより、対前年同期で増収 → [P.5]
 - 国内ホテル業(全体)のRevPAR: 前年同期比+1.8% → [P.23]
 - 鉄道業の運輸収入: 前年同期比+10.2% → [P.27]
- 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 → [P.5]

2027年3月期 業績予想

期初予想から変更なし → [P.30]

- 第1四半期は期初の想定に対し、マウナ ケア ビーチ ホテルの改装効果発現の遅れ等があったものの、業績予想に織り込んでいなかったイーグランドの連結子会社化による上振れに加え、プロ野球観客動員数の上振れ、鉄道・バスの運輸収入の上振れ、広告宣伝費・人件費等の下振れにより、営業収益および営業利益は上振れて進捗
(イーグランド連結子会社化影響を除いた場合、営業収益は期初想定並み、営業利益は上振れて推移)
- 国内・海外ホテル業の需要動向や夏季営業における気候等のリスクなどを踏まえ、業績予想は変更なし

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 検討委員会の設置 → [P.8、9]

- 次期中期経営計画策定の柱となる最適なキャピタルアロケーションを検討し、「1株当たりNAV成長率の最大化」に向けた資本規律と投資優先順位を確立することを目的として、「**キャピタルアロケーション検討委員会**」を**2026年7月31日に設置**
- 本委員会は取締役会の諮問機関として、社外取締役の知見および外部有識者の専門性を活用し、取締役会における実効的な議論・監督に資する検討を行い、その審議結果を取締役に適宜答申・報告を行う
- 本委員会における主な検討テーマ
 - － **グループの全事業を対象とした資本規律・経営指標の再定義**
 - － **不動産、ホテル・レジャー、都市交通・沿線の各事業および主要不動産に係る資本配分・リソース配分の検証・優先順位付け**
 - － **事業ポートフォリオ最適化策や主要不動産の具体的なバリューアッププラン**

イーグランドの株式取得 → [P.13]

- **買取再販事業等を行うイーグランド社の株式を取得し、2026年6月に完全子会社化**
 - － 取得額：約300億円
 - － 本件の想定投資リターン：税引後IRR15-20%
 - － 第1四半期決算より連結BS・PLに取り込み
- **不動産事業におけるバリューチェーン(分譲・買取再販機能)を補完し、イーグランド社の有する仕入・販売チャネル、およびバリューアッドに関する企画・販売力と、西武グループが有する経営資源を掛け合わせ、不動産価値の向上・顕在化を通じてNAV成長につなげる**

投資運用業として「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)に出資 → [P.14]

- **投資規律に基づき、本資産の価値最大化と出口戦略を含めたリターン獲得により、十分な収益率を確保できる投資運用案件と判断し、出資を決定**
 - － 当社グループによる匿名組合出資額：181億円（出資比率 67%）
 - － 共同投資家として東京センチュリー株式会社が参画（出資比率 33%）
 - － 7月30日付で本件SPCを営業者とする匿名組合は当社の連結子会社に該当
- **西武不動産投資顧問**が本件SPCを組成し、単独でアセットマネジメント業務を受託
- **西武・プリンスホテルズワールドワイド**がホテル運営業務を引き続き受託。ADRのさらなる向上、宴会需要の取り込み等を通じてGOP(営業総利益)を向上し、**資産価値の最大化**を図る
- **バリューアップ後の出口戦略**として、2027年度中に組成予定の(仮称)「**西武REIT**」への組み入れを想定

1	第1四半期決算概要	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.8
3	経営成績の詳細	P.17
4	業績予想	P.30
5	補足資料	P.39

第1四半期決算概要

- 営業収益は、イーグランド社の連結子会社化やレジデンスの流動化、鉄道の運賃改定効果、国内ホテル業の売上高の増加などにより増収
[営業収益前年同期比: 不動産事業+127億円、ホテル・レジャー事業+48億円、都市交通・沿線事業+30億円]
- 国内ホテル業(全体)のRevPAR: 前年同期比 +1.8%
 - 中国における渡航自粛の影響等はあったものの、北米、台湾、韓国を中心としたインバウンド個人客や邦人客を取り込んだことにより、前年同期比で増加
- 鉄道業の運輸収入: 前年同期比 +10.2%、+26億円
 - 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 +9.4%、+9億円 定期外: 前年同期比 +10.7%、+16億円
- 営業利益・経常利益・親会社株主に帰属する四半期純利益は、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+56億円、ホテル・レジャー事業+4億円、都市交通・沿線事業+18億円]
- 2026年5月公表予想に対して、営業収益および各段階利益は想定を上回り進捗
(イーグランド社の連結子会社化影響を除いた場合、営業収益は期初想定並み、各段階利益は想定を上回り進捗)

		(金額単位: 億円)			
		2026/3期 1Q	2027/3期 1Q	対前年同期 (増減額・率)	
PL	営業収益	1,323	1,545	+ 221	+ 16.7%
	営業利益	184	260	+ 76	+ 41.5%
	償却前営業利益※	321	419	+ 97	+ 30.5%
	経常利益	172	255	+ 82	+ 48.0%
	親会社株主に帰属 する四半期純利益	134	167	+ 32	+ 24.4%

		(金額単位: 億円)		
		2026/3期 期末	2027/3期 1Q末	対前期
BS	総資産	17,306	17,421	+ 115
	負債	11,561	11,622	+ 61
	純資産	5,745	5,799	+ 53
	自己資本	5,687	5,740	+ 52
	ネット有利子負債	5,893	6,445	+ 551
	自己資本比率	32.9%	32.9%	+0.1pt

※ 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。

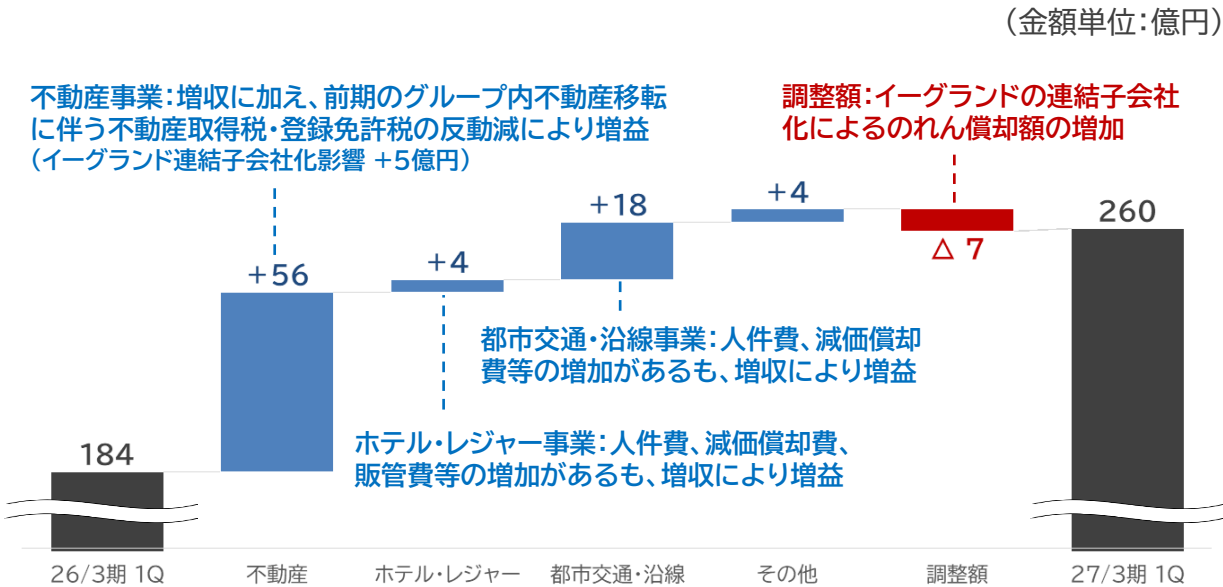
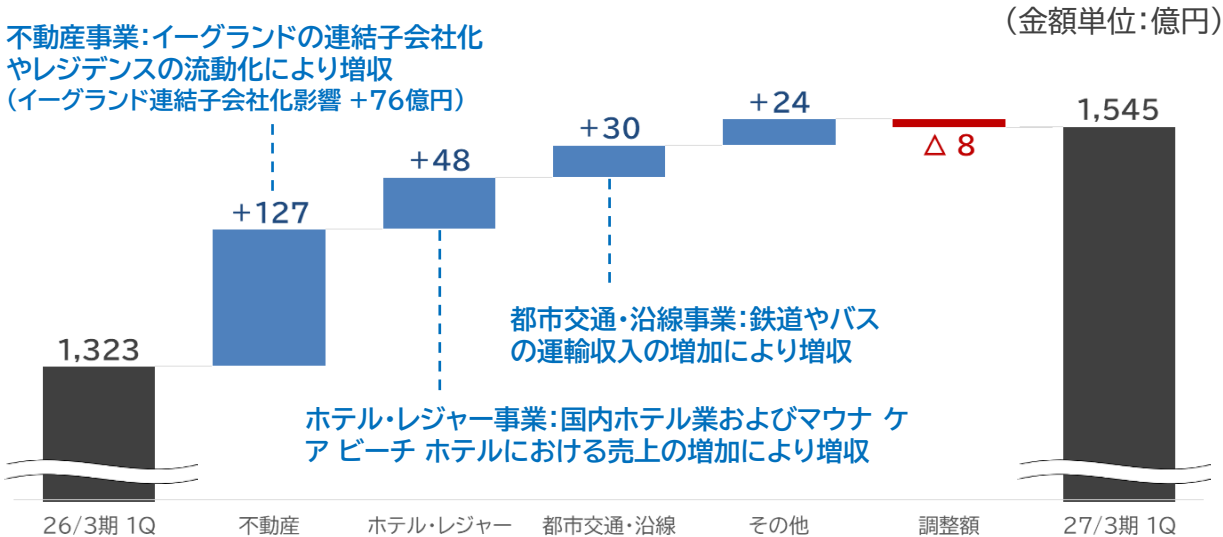
セグメント別営業収益・営業利益

■営業収益

	(金額単位:億円)			
	2026/3期 1Q	2027/3期 1Q	対前年同期 (増減額・率)	
不動産事業	253	380	+ 127	+ 50.1%
ホテル・レジャー事業	592	641	+ 48	+ 8.2%
都市交通・沿線事業	386	416	+ 30	+ 7.9%
その他	168	193	+ 24	+ 14.4%
調整額	△ 77	△ 86	△ 8	—
連結数値	1,323	1,545	+ 221	+ 16.7%

■営業利益

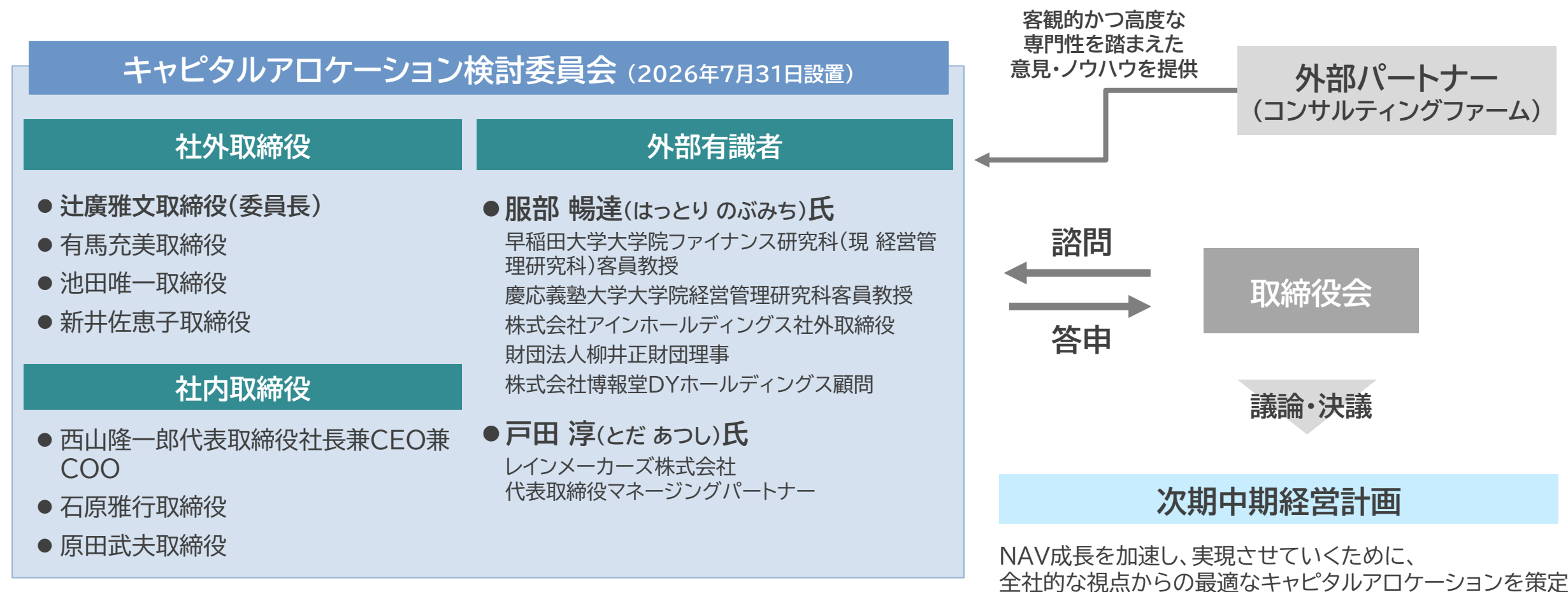
	(金額単位:億円)			
	2026/3期 1Q	2027/3期 1Q	対前年同期 (増減額・率)	
不動産事業	61	118	+ 56	+ 92.4%
ホテル・レジャー事業	45	50	+ 4	+ 10.4%
都市交通・沿線事業	49	67	+ 18	+ 36.9%
その他	28	32	+ 4	+ 15.6%
調整額	△ 0	△ 7	△ 7	—
連結数値	184	260	+ 76	+ 41.5%



1	第1四半期決算概要	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.8
3	経営成績の詳細	P.17
4	業績予想	P.30
5	補足資料	P.39

キャピタルアロケーション検討委員会の設置

- 次期中期経営計画策定の柱となる最適なキャピタルアロケーションを検討し、「1株当たりNAV成長率の最大化」に向けた資本規律と投資優先順位を確立することを目的として、「キャピタルアロケーション検討委員会」を2026年7月31日に設置
- 取締役会諮問機関として、社外取締役の知見および外部有識者の専門性を活用し、取締役会における実効的な議論・監督に資する検討を行い、その審議結果を取締役に適宜答申・報告を行う



キャピタルアロケーション検討委員会の設置

キャピタルアロケーション検討委員会での主な検討事項

① 資本規律と経営指標の再定義

- ・ **ハードルレートの設定**: 株主資本コスト・WACCを基準とした、投資判断のための明確なIRR基準の策定
- ・ **事業ポートフォリオの最適化**: 主要3事業を対象とし、NAV成長への貢献度を検証。その上でグループの事業ポートフォリオ最適化に資する投資配分(財務戦略)と連動した投資枠ルールを設計

② 主要保有資産※の「価値最大化」プランの検証 ※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

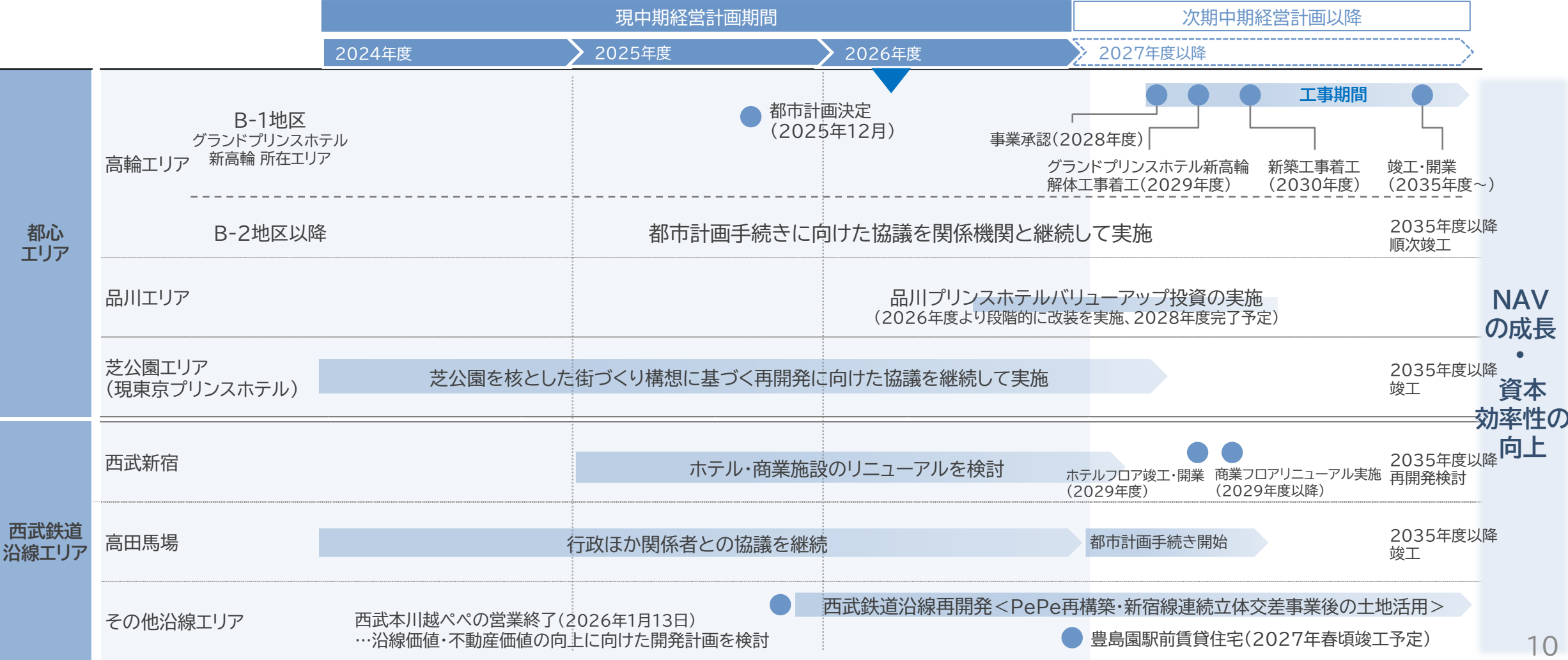
- ・ **ビジネスプランの検討・策定・検証**: 「バリューアップ手法(再開発 or 改修・オペレーション改善)」に加え、「アセットタイプ」・「ブランド」・「オペレーター」を組み合わせる価値最大化に向けたプランを策定し、投資採算性(NPV・IRR)と戦略適合性を検証
- ・ **実行可能性の検証**: 行政協議、規制(容積率・高さ制限)、市場環境を踏まえたマイルストーンの策定
 - **バックアッププランの策定**: 再開発が停滞・中止となった場合の代替案(コンティンジェンシープラン)の事前策定
 - **社外パートナーの活用**: 社外からのRFP(提案募集)プロセスを設計し、外部資本の導入や共同投資の可能性を検討

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**: 営業キャッシュフローおよび資産流動化による創出資金の配分先(バリューアップ投資/自己株式取得等)の最適化
- ・ **レバレッジ水準の最適化**: 追加借入余力の把握と適切な負債水準の維持

長期戦略・中期経営計画の進捗 — キャピタルリサイクル（成長投資）

- **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通り進捗しており、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
- 品川プリンスホテルの改装工事については、当初計画通り進捗（2026年度内の着手に向けた準備を進めている状況）
- その他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とは連動せず、**再開発・リニューアルに向けた検討・協議を引き続き継続**



NAV
の成長
・
資本
効率性の
向上

長期戦略・中期経営計画の進捗 — キャピタルリサイクル（成長投資）

- 軽井沢プリンスホテルのコテージリニューアル工事については、現状予定通り進捗
その他のリゾートエリアについても、引き続き市場環境やマーケット動向を見極めながら、現状の用途に限らない有効活用策を検討
- ハワイではマウナ ケア ビーチ ホテルの改装が4月に完了。ADRは計画通り1,000ドルを超える水準で推移。稼働率向上に向けてプロモーションを強化
- 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
- 投資運用業として「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）に出資。資産価値を最大化し、出口戦略を含めたリターン獲得を図る

※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			次期中期経営計画以降
		2024年度	2025年度	2026年度	2027年度以降
リゾートエリア	軽井沢エリア	● 軽井沢千ヶ滝地区の共同開発に向けて野村不動産（株）と基本協定書を締結（2024年4月） ● 晴山ゴルフコース リニューアルオープン（第1期）（2024年7月）			● 軽井沢プリンスホテル コテージ大規模リニューアル予定 ・ イースト：2027年夏頃開業 ・ ウェスト：2028年春以降順次開業
	富良野エリア	富良野エリア全体の位置づけを検討			
	箱根エリア	● 箱根駒ヶ岳 芦ノ湖 リニューアルオープン（2025年4月）			● PVC箱根開業予定※（2027年度以降開業目標） ※PVC：Prince Vacation Club（会員制リゾートホテル） 
	日光エリア	旧日光プリンスホテルの開発			
その他エリア		● 【ハワイ】マウナ ケア ビーチ ホテル改装（2026年4月リニューアル完了）			● 新横浜プリンスペペの営業終了（2027年3月予定） …（株）マクニカと協働し、価値向上・活性化に寄与する一体的な街づくりを推進
物件取得M&A		【2024年度実績】 オフィス・レジデンス等5物件を取得、 エクイティ投資1件を実施	【2025年度実績】 都内分譲マンション開発におけるJV参画、 レジデンス等13物件を取得 エクイティ投資6件を実施	【2026年度1Q実績】 イーグランド社の株式取得、 物件1件を取得、 エクイティ投資2件を実施	投資規律を踏まえた新規物件の取得/ 取得物件のバリューアップの実施 ● ザ・プリンスギャラリー 東京紀尾井町を取得する私募 ファンドに出資（資産譲渡日：2026年9月30日予定）

NAV
の成長
・
資本
効率性の
向上

長期戦略・中期経営計画の進捗 — キャピタルリサイクル（流動化・体制構築）

- 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
- 第2四半期決算発表時に公表予定の西武REITへの組入物件の選定に向け、検討を継続

※下線:従来の公表内容からの主な更新



株式会社イーグランドの株式取得

- イーグランド社が有する中古住宅の取得及びバリューアッドに関する企画・販売力と、当社グループが有する経営資源を掛け合わせ、各事業の価値創造・最大化を通じてNAV成長を実現させる

概要

対象企業

株式会社イーグランド
(主な事業内容: 中古住宅再生事業)



取得価額

約300億円 (税引後IRRは15-20%を想定)

今期業績への影響

のれん償却前で2025年度実績と同水準の利益計上を見込む
※影響額はのれん計上額等を精査のうえ第2四半期決算発表時に開示

《参考》株式会社イーグランド2026年3月期決算実績(単体)
売上高 400億円、営業利益 30億円、経常利益 26億円、当期純利益 18億円

株式取得時期

2026年5月25日

※2026年6月17日付で完全子会社化、
2027年3月期第1四半期より連結対象(連結BS、PLに取り込み)

イーグランド社取得の目的・効果

目的

- ・ 長期戦略における2035年までの不動産事業としての営業利益目標450億円を目指し、非連続的な成長施策の実行
- ・ 不動産事業におけるバリューチェーン(分譲・買取再販機能)の補完

効果

- ・ イーグランド社が保有する仕入ルート及び販売チャネルを最大限に活用した買取再販事業の更なる拡大
- ・ イーグランド社が有する企画・販売力を通じて、不動産価値および販売価格向上をはかるとともに、西武鉄道沿線での展開においては、「住みたい沿線・まちづくり」の推進に寄与する

投資運用業として「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に出資

- 投資規律に基づき、本資産の価値最大化と出口戦略を含めたリターン獲得により、十分な収益率を確保できる投資運用案件と判断して出資
- ADRの向上や宴会需要の取り込み等を通じてGOP(Gross Operating Profit、営業総利益)をさらに高めることで資産価値を最大化
- バリュアップ後の出口戦略として、2027年度中に組成予定の(仮称)「西武REIT」への組み入れを想定

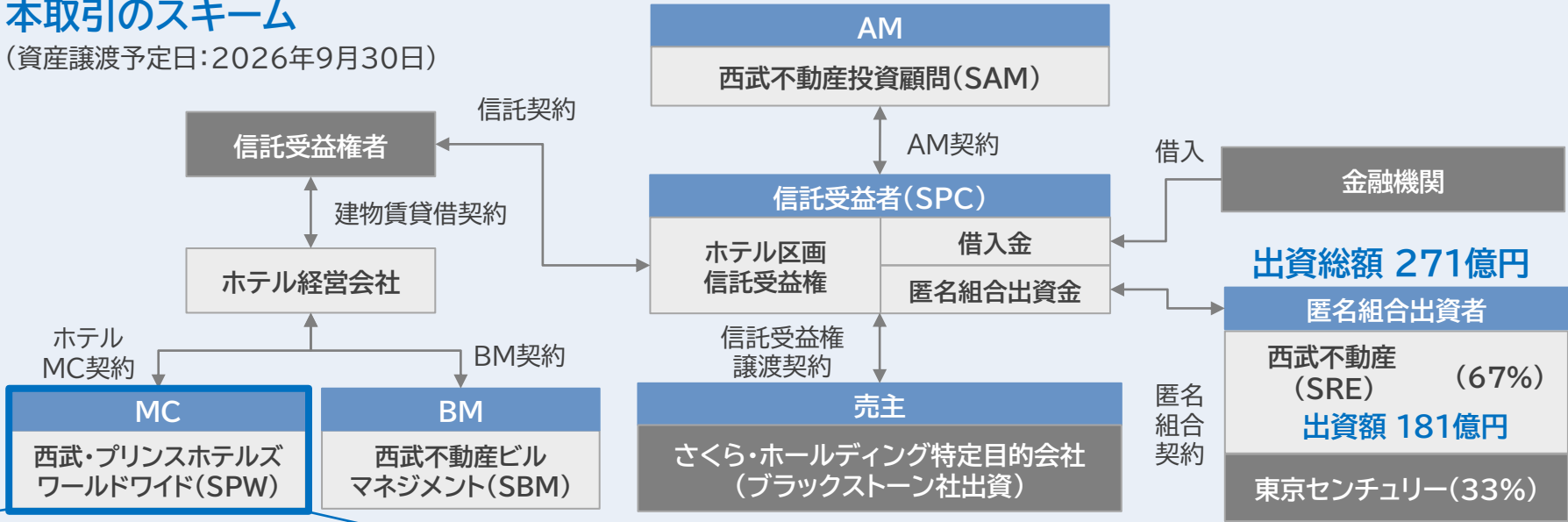
取得物件

ザ・プリンスギャラリー 東京紀尾井町
(東京ガーデンテラス紀尾井町内)
客室数:約250室



本取引のスキーム

(資産譲渡予定日:2026年9月30日)



収益性向上に向けた取り組み

- 増加するインバウンド需要を確実に取り込むとともに、マリオット社の会員組織等を活用し、**ADRが高い個人客を開拓**(マーケットの成長予測を上回る RevPAR成長を目指す)
- 赤坂プリンス クラシックハウスの直営化を行い、**SPWの強みとする宴会需要の取り込み**や赤坂プリンスホテル時代に多くのお客さまに愛されてきた「Bar Napoléon(バー ナポレオン)」の営業強化などを実施

資産価値
最大化

2027年度に組成予定の
私募REIT(仮称「西武REIT」)へ組み入れ
※組み入れ時期は、マーケット状況とGOP向上の進捗を鑑み検討

投資リターンの獲得

株主資本コストを上回る水準の期待収益率を確保

長期戦略・中期経営計画の進捗 — ホテルネットワークの拡大

- 国内外250ホテル体制の構築に向け、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6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
- 引き続き海外案件の獲得に向け、海外でのカンファレンス等への出展を行い、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)

■ :開業・事業取得済み □ :開業予定

2024・2025年度

- Park Regis by Prince Dubai Islands (ドバイ)
- プリンス スマート イン 名古屋栄 (愛知)
- エースホテル事業取得 (8ホテル)
- Prince Hotel Da Nang (ベトナム)
- 福岡プリンスホテル ももち浜 (福岡)



Prince Hotel Da Nang
スーペリアルーム

Copyright © SEIBU HOLDINGS INC. All Rights Reserved.



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

2026年度以降

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



タイ(バンコク)で計画中のホテル
外観(イメージ)

1	第1四半期決算概要	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.8
3	経営成績の詳細	P.17
4	業績予想	P.30
5	補足資料	P.39

連結損益計算書サマリー

(金額単位:百万円)

	2026/3期 1Q	2027/3期 1Q	対前年同期	摘要
営業収益	132,399	154,562	+22,162	不動産: +127億円、ホテル・レジャー: +48億円、都市交通・沿線: +30億円、その他: +24億円、調整額: △8億円
営業費用	113,961	128,477	+14,515	
営業利益	18,437	26,084	+7,647	不動産: +56億円、ホテル・レジャー: +4億円、都市交通・沿線: +18億円、その他: +4億円、調整額: △7億円
減価償却費及びのれん償却額	13,679	15,828	+2,149	
償却前営業利益	32,117	41,913	+9,796	不動産: +56億円、ホテル・レジャー: +12億円、都市交通・沿線: +24億円、その他: +5億円、調整額: △0億円
営業外収益	1,394	2,120	+725	
営業外費用	2,576	2,666	+90	
経常利益	17,256	25,538	+8,282	
特別利益	57,586	165	△ 57,421	
特別損失	57,850	376	△ 57,473	
税金等調整前四半期純利益	16,992	25,327	+8,335	
法人税等	3,387	8,376	+4,989	法人税、住民税及び事業税 +46億円、法人税等調整額 +3億円
四半期純利益	13,605	16,951	+3,345	
非支配株主に帰属する四半期純利益	142	197	+54	
親会社株主に帰属する四半期純利益	13,462	16,753	+3,291	

営業外・特別損益

(金額単位:百万円)

	2026/3期 1Q	2027/3期 1Q	対前年同期	摘要
営業利益	18,437	26,084	+7,647	
営業外収益	1,394	2,120	+725	
受取利息・配当金	952	936	△15	
バス路線運行維持費補助金	128	130	+2	
持分法による投資利益	31	-	△31	
為替差益	-	674	+674	
その他営業外収益	283	378	+95	
営業外費用	2,576	2,666	+90	
支払利息	1,710	2,038	+327	
持分法による投資損失	-	0	+0	
その他営業外費用	865	627	△238	
経常利益	17,256	25,538	+8,282	
特別利益	57,586	165	△57,421	
固定資産売却益	53	41	△12	
工事負担金等受入額	57,448	22	△57,425	前期:東村山駅付近連続立体交差事業など
補助金収入	84	53	△30	
投資有価証券売却益	-	0	+0	
受取補償金	-	47	+47	
特別損失	57,850	376	△57,473	
固定資産売却損	-	9	+9	
固定資産除却損	142	41	△100	
工事負担金等圧縮額	57,444	22	△57,422	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	
固定資産撤去損失引当金繰入額	-	195	+195	
その他特別損失	189	62	△127	
税金等調整前四半期純利益	16,992	25,327	+8,335	

連結貸借対照表サマリー

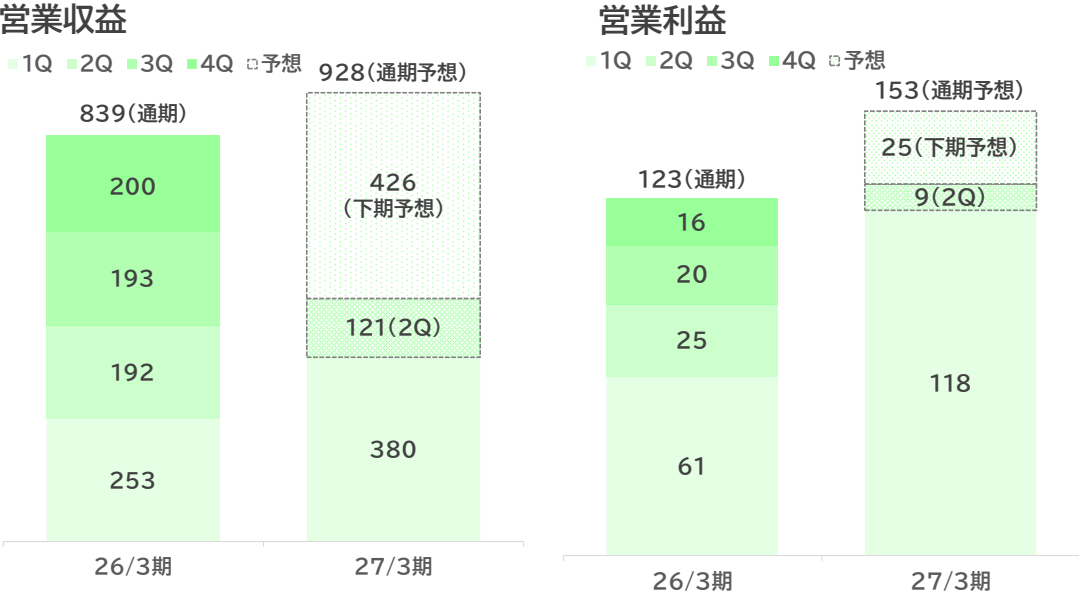
(金額単位:百万円)

	2026/3期 期末	2027/3期 1Q末	対前期	摘要
資産 合計	1,730,654	1,742,183	+11,529	
流動資産	153,735	157,647	+3,911	販売用不動産 +26,919 現金及び預金 △12,480
販売用不動産	14,736	41,655	+26,919	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	1,584,536	+7,617	有形・無形固定資産 +16,828 (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)※のれんの金額は、当第1四半期連結会計期間末において、取得原価の配分が完了していないため、暫定的に算出された金額 投資有価証券△9,427
負債 合計	1,156,117	1,162,253	+6,136	
流動負債	363,137	343,362	△ 19,774	その他 △51,831(工事未払金の減少など) 短期借入金 +23,333 前受金 +13,980
固定負債	792,979	818,890	+25,910	社債 +20,000 長期借入金 +9,422
純資産 合計	574,537	579,930	+5,393	
自己資本	568,760	574,045	+5,284	利益剰余金 +11,155 その他有価証券評価差額金 △7,381
非支配株主持分	5,603	5,683	+79	
有利子負債 期末残高	655,528	698,231	+42,702	
ネット有利子負債	589,355	644,539	+55,183	
自己資本比率	32.9%	32.9%	+0.1pt	
D/Eレシオ(倍)	1.2	1.2	+ 0.1	

不動産事業 概況

					(金額単位:百万円)				
	2026/3期 1Q	2027/3期 1Q	対前年同期 (増減額・率)	摘要 (+)増加要因、(-)減少要因		2026/3期 1Q	2027/3期 1Q	対前年同期 (増減額・率)	摘要 (+)増加要因、(-)減少要因
営業収益	25,374	38,098	+12,723 + 50.1%	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 +76億円)	営業利益	6,148	11,828	+5,679 + 92.4%	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 +5億円)
開発・賃貸業	8,518	8,706	+187 + 2.2%		開発・賃貸業	3,695	3,902	+206 + 5.6%	
投資運用業	6,988	18,584	+11,595 + 165.9%	(+)イーグランドの連結子会社化 (+)レジデンスの流動化	投資運用業	4,377	9,621	+5,243 + 119.8%	(+)営業収益の増加
マネジメント業	3,930	4,919	+988 + 25.2%	(+)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	マネジメント業	605	1,270	+664 + 109.6%	(+)営業収益の増加
その他	5,936	5,888	△ 48 △ 0.8%		その他	26	523	+497 -	(+)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	△ 2,556	△ 3,489	△ 932 -	(-)イーグランドの連結子会社化
					償却前営業利益	8,216	13,874	+5,658 + 68.9%	

四半期推移 (金額単位:億円)



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 1Q	2024/3期 1Q	2025/3期 1Q	2026/3期 1Q	2027/3期 1Q	対前年同期 (増減面積)
商業施設	244	253	256	288	275	△ 12
オフィス・住宅	196	215	204	115※2	117	+ 1

建物賃貸物件の期末空室率

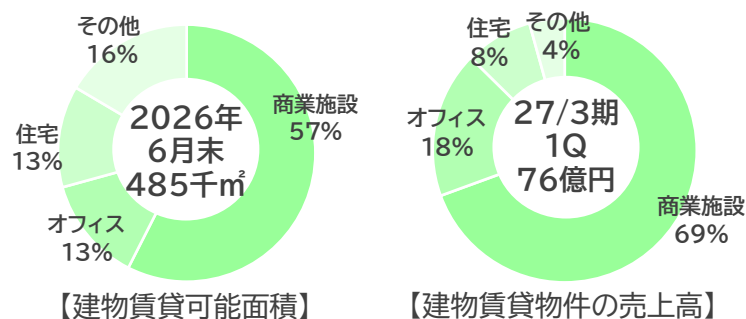
	2023/3期 1Q	2024/3期 1Q	2025/3期 1Q	2026/3期 1Q	2027/3期 1Q	対前年同期
商業施設	2.1%	3.0%	1.9%	1.8%	1.1%	△ 0.7pt
オフィス・住宅	7.1%※1	2.9%	1.5%	4.6%※2	7.1%※1	+2.5pt

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

不動産事業 収益構成要素

開発・賃貸業

不動産賃貸や、都市開発・リゾート開発に係る収支を計上



■ 商業施設

- ・ 軽井沢プリンス・ショッピングプラザ 46千㎡
- ・ 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㎡
- ・ 新横浜プリンスペパ 13千㎡ (※2027年3月営業終了予定)

■ オフィス

- ・ ダイアゲート池袋 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6月末時点)：3,893億円
(対2026年3月末：+17億円)

※ 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3月末では一部資産の分譲等による減少があるものの、共同SPCへのレジデンス組み入れにより増加

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

ホテル・レジャー事業 概況

※ 海外ホテル業の第1四半期会計期間は主として1月～3月

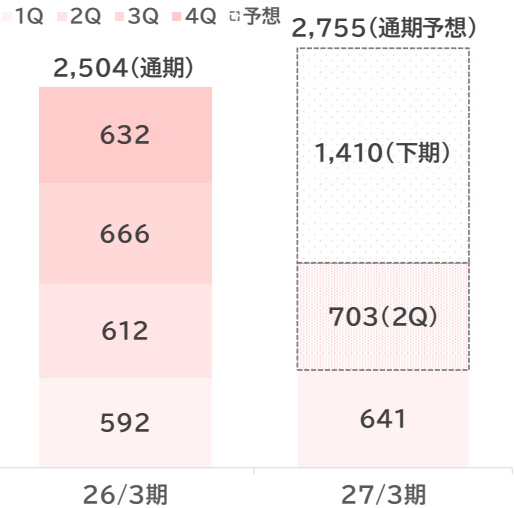
(金額単位:百万円)

	2026/3期 1Q	2027/3期 1Q	対前年同期 (増減額・率)		摘要 (+)増加要因、(-)減少要因
営業収益	59,267	64,110	+4,843	+ 8.2%	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)	36,910	39,108	+2,198	+ 6.0%	(+)RevPARの上昇
国内ホテル業 (MC・FC)	3,494	3,662	+167	+ 4.8%	
海外ホテル業 (保有・リース)※	9,341	11,168	+1,827	+ 19.6%	(+)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)※	134	391	+257	+ 191.3%	(+)Ace Group Internationalの連結子会社化
スポーツ業 (保有・リース)	3,253	3,427	+173	+ 5.3%	
スポーツ業 (MC・FC)	570	541	△ 29	△ 5.2%	
その他	5,562	5,811	+248	+ 4.5%	

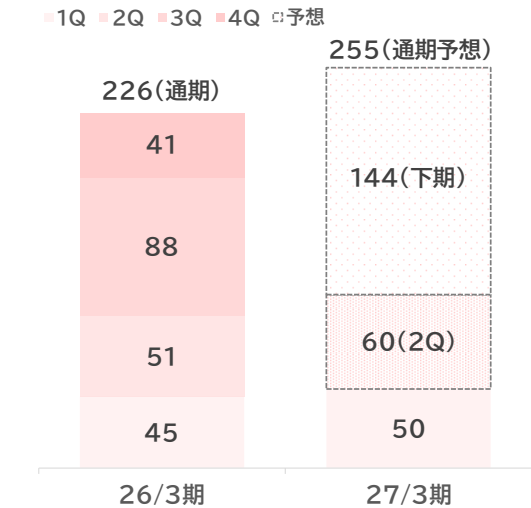
	2026/3期 1Q	2027/3期 1Q	対前年同期 (増減額・率)		摘要 (+)増加要因、(-)減少要因
営業利益	4,592	5,070	+478	+ 10.4%	人件費、減価償却費、販管費等の増加があるも、増収により増益
国内ホテル業 (保有・リース)	9,043	9,604	+560	+ 6.2%	(+)営業収益の増加 (-)人件費等の増加
国内ホテル業 (MC・FC)	346	349	+2	+ 0.8%	
海外ホテル業 (保有・リース)※	78	367	+289	+ 370.3%	(+)営業収益の増加 (-)人件費、減価償却費の増加
海外ホテル業 (MC・FC)※	115	373	+257	+ 222.2%	
スポーツ業 (保有・リース)	202	104	△ 97	△ 48.3%	(-)減価償却費等の増加
スポーツ業 (MC・FC)	6	6	+0	+ 9.7%	
その他	244	429	+184	+ 75.4%	
販売費・一般管理費	△ 5,445	△ 6,164	△ 719	-	(-)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	8,696	9,946	+1,250	+ 14.4%	

四半期推移 (金額単位:億円)

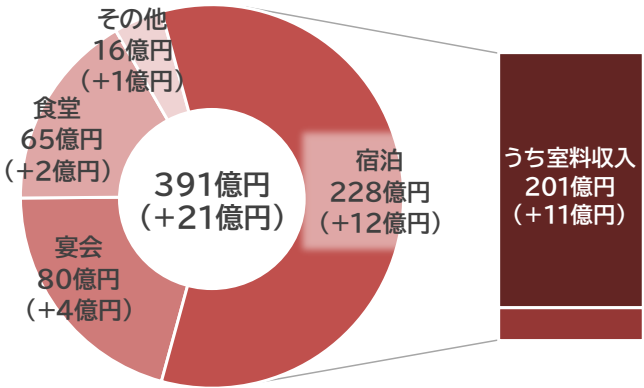
営業収益



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 1Q)



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 1Q	2024/3期 1Q	対前年同期	2025/3期 1Q	対前年同期	2026/3期 1Q	対前年同期	2027/3期 1Q	対前年同期
国内ホテル業	RevPAR	5,382	11,989	+122.8%	14,639	+22.1%	16,888	+15.4%	17,194	+1.8%
	平均販売室料	13,858	18,918	+36.5%	20,871	+10.3%	22,698	+8.8%	23,373	+3.0%
	客室稼働率	38.8%	63.4%	+24.5pt	70.1%	+6.8pt	74.4%	+4.3pt	73.6%	△ 0.8pt
保有・リース	RevPAR	5,506	12,634	+129.5%	15,404	+21.9%	17,049	+10.7%	17,523	+2.8%
	平均販売室料	13,673	19,256	+40.8%	21,065	+9.4%	21,976	+4.3%	22,738	+3.5%
	客室稼働率	40.3%	65.6%	+25.3pt	73.1%	+7.5pt	77.6%	+4.5pt	77.1%	△ 0.5pt
	販売可能客室数(万室)	145	115	△ 20.8%	115	+0.3%	111	△ 3.6%	115	+3.2%
MC・FC	RevPAR	2,331	10,321	+342.7%	12,765	+23.7%	16,544	+29.6%	16,482	△ 0.4%
	平均販売室料	65,070	17,922	△ 72.5%	20,319	+13.4%	24,460	+20.4%	24,979	+2.1%
	客室稼働率	3.6%	57.6%	+54.0pt	62.8%	+5.2pt	67.6%	+4.8pt	66.0%	△ 1.7pt

(注1) 各区分に含まれるホテル名称を47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。

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 1Q	2024/3期 1Q	対前年同期	2025/3期 1Q	対前年同期	2026/3期 1Q	対前年同期	2027/3期 1Q	対前年同期
宿泊客数	邦人客	776	760	△ 2.1%	751	△ 1.2%	763	+ 1.6%	789	+ 3.4%
	外国人客	7	304	+ 4,252.4%	414	+ 36.1%	455	+ 9.9%	448	△ 1.7%
	計	783	1,065	+ 36.0%	1,166	+ 9.5%	1,219	+ 4.6%	1,238	+ 1.5%
	外国人客比率	0.9%	28.6%	+ 27.7pt	35.6%	+ 7.0pt	37.4%	+ 1.8pt	36.2%	△ 1.2pt

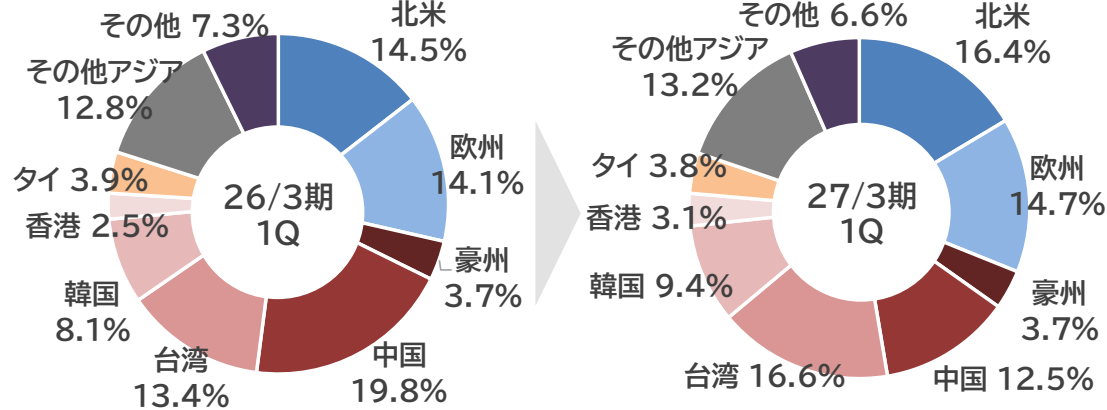
参考: 国内ホテル業(保有・リース)

(人員単位:千人、金額単位:百万円)

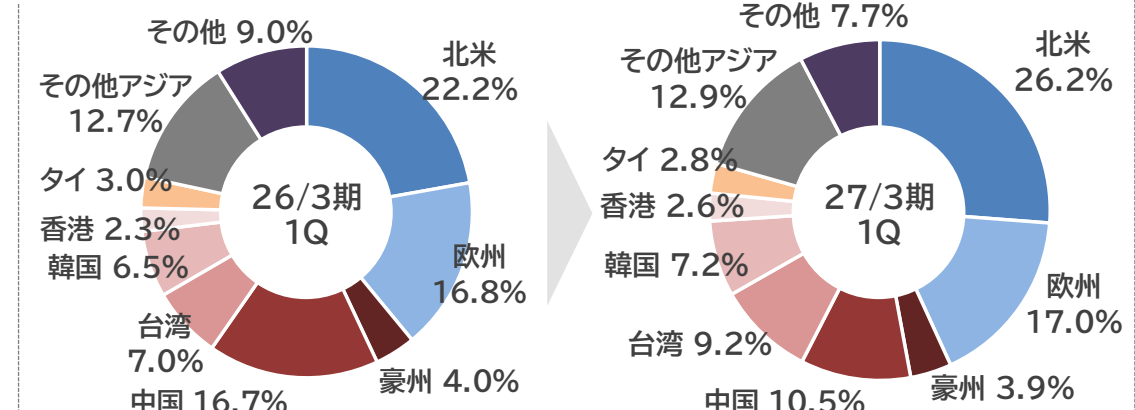
		2023/3期 1Q	2024/3期 1Q	対前年同期	2025/3期 1Q	対前年同期	2026/3期 1Q	対前年同期	2027/3期 1Q	対前年同期
宿泊客数	邦人客	772	529	△ 31.4%	516	△ 2.6%	505	△ 2.0%	531	+ 5.1%
	外国人客	6	239	+ 3,334.0%	304	+ 27.1%	321	+ 5.4%	321	+ 0.1%
	計	779	769	△ 1.3%	820	+ 6.7%	826	+ 0.7%	852	+ 3.1%
	外国人客比率	0.9%	31.1%	+ 30.3pt	37.1%	+ 6.0pt	38.8%	+ 1.7pt	37.7%	△ 1.1pt
室料収入	外国人客	343	6,588	+ 1,820.8%	9,428	+ 43.1%	10,510	+ 11.5%	11,082	+ 5.4%
	外国人客比率	4.3%	45.2%	+ 40.9pt	52.8%	+ 7.7pt	55.2%	+ 2.4pt	54.9%	△ 0.3pt

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

※ 1Qは1月～3月の実績

■ ハワイ

	2023/3期 1Q	2024/3期 1Q	対前年同期	2025/3期 1Q	対前年同期	2026/3期 1Q	対前年同期※	2027/3期 1Q	対前年同期※
RevPAR(円)	38,883	46,130	+ 18.6%	49,394	+ 7.1%	42,539	△ 13.9%	54,440	+ 28.0%
RevPAR(米ドル)	360.03	354.85	△ 1.4%	365.88	+ 3.1%	295.41	△ 19.3%	362.93	+ 22.9%
平均販売室料(円)	47,319	56,140	+ 18.6%	59,928	+ 6.7%	57,808	△ 3.5%	72,528	+ 25.5%
平均販売室料(米ドル)	438.14	431.85	△ 1.4%	443.91	+ 2.8%	401.44	△ 9.6%	483.52	+ 20.4%
客室稼働率	82.2%	82.2%	△ 0.0pt	82.4%	+ 0.3pt	73.6%	△ 8.8pt	75.1%	+ 1.5pt

※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

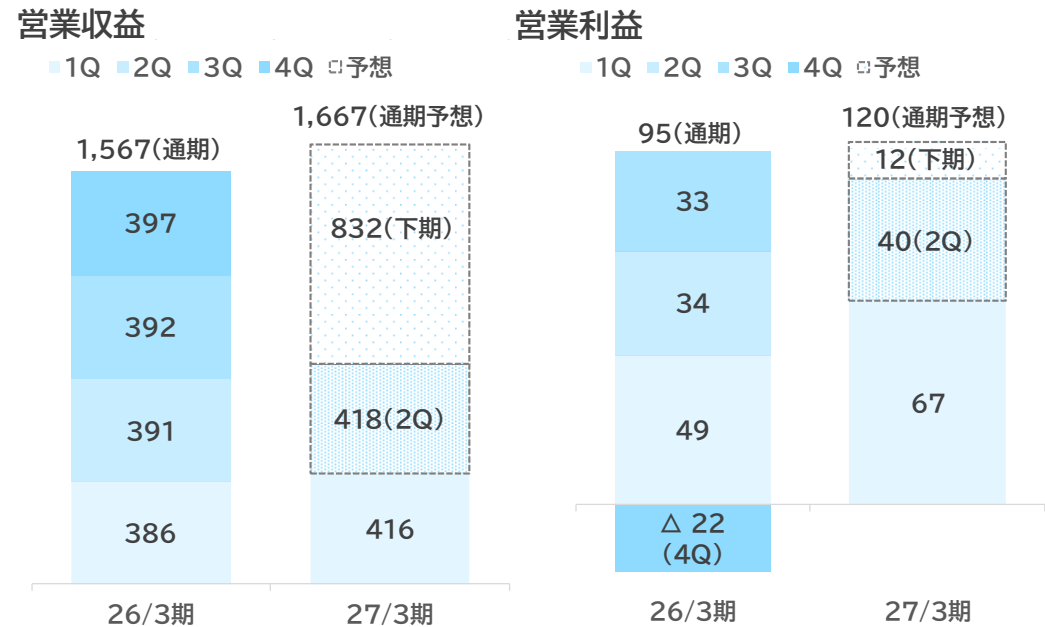
	2023/3期 1Q	2024/3期 1Q	対前年同期	2025/3期 1Q	対前年同期	2026/3期 1Q	対前年同期	2027/3期 1Q	対前年同期
RevPAR(円)	12,733	32,435	+ 154.7%	30,178	△ 7.0%	36,722	+ 21.7%	40,683	+ 10.8%
RevPAR(英ポンド)	90.67	193.71	+ 113.7%	165.96	△ 14.3%	197.09	+ 18.8%	193.55	△ 1.8%
平均販売室料(円)	41,233	48,771	+ 18.3%	51,589	+ 5.8%	47,554	△ 7.8%	55,221	+ 16.1%
平均販売室料(英ポンド)	293.60	291.28	△ 0.8%	283.71	△ 2.6%	255.23	△ 10.0%	262.72	+ 2.9%
客室稼働率	30.9%	66.5%	+ 35.6pt	58.5%	△ 8.0pt	77.2%	+ 18.7pt	73.7%	△ 3.6pt

都市交通・沿線事業 概況

	2026/3期	2027/3期	対前年同期		摘要 (+)増加要因、(-)減少要因
	1Q	1Q	(増減額・率)		
営業収益	38,653	41,698	+3,044	+ 7.9%	鉄道やバスの運輸収入の増加により増収
鉄道業	26,509	29,199	+2,689	+ 10.1%	(+)鉄道の運輸収入の増加
バス業	6,401	6,649	+247	+ 3.9%	(+)バス運輸収入の増加
沿線生活サービス業	4,283	4,463	+180	+ 4.2%	
スポーツ業	536	404	△ 131	△ 24.5%	
その他	923	981	+57	+ 6.3%	

	2026/3期	2027/3期	対前年同期		摘要 (+)増加要因、(-)減少要因
	1Q	1Q	(増減額・率)		
営業利益	4,900	6,710	+1,809	+ 36.9%	人件費、減価償却費等の増加があるも、増収により増益
鉄道業	7,522	9,491	+1,968	+ 26.2%	(+)営業収益の増加 (-)人件費、減価償却費等の増加
バス業	608	746	+138	+ 22.7%	(+)営業収益の増加 (-)減価償却費、人件費の増加
沿線生活サービス業	892	887	△ 5	△ 0.6%	(-)人件費の増加
スポーツ業	0	△ 3	△ 4	—	
その他	64	132	+68	+ 105.0%	
販売費・一般管理費	△ 4,188	△ 4,543	△ 355	—	
償却前営業利益	10,809	13,215	+2,405	+ 22.3%	

四半期推移 (金額単位:億円)



西武鉄道 鉄道業の主な費用 (金額単位:億円)

	2027/3期 1Q	対前年同期
人件費	74	+6
修繕費	15	△ 0
動力費	18	△ 1
減価償却費	52	+4
固定資産除却費	0	△ 3
その他	29	+1

都市交通・沿線事業 鉄道業の運輸成績

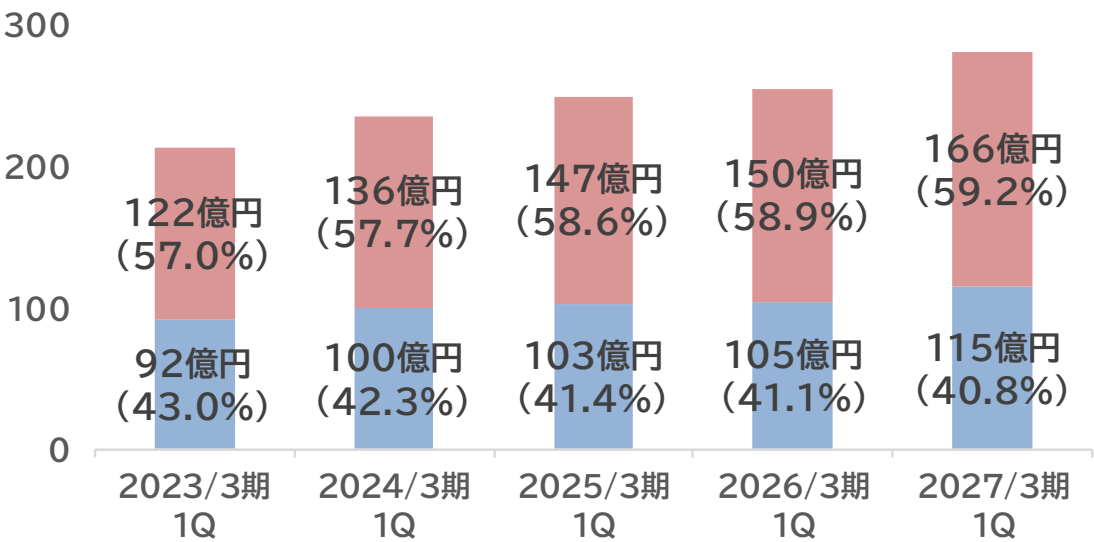
輸送人員・旅客運輸収入(西武鉄道株式会社)

(人員単位:千人、金額単位:百万円)

		2023/3期 1Q	2024/3期 1Q	対前年同期	2025/3期 1Q	対前年同期	2026/3期 1Q	対前年同期	2027/3期 1Q	対前年同期
輸送人員	定期	87,664	91,272	+4.1%	93,034	+1.9%	94,715	+1.8%	97,464	+2.9%
	定期外	55,713	59,102	+6.1%	62,790	+6.2%	64,464	+2.7%	64,592	+0.2%
	計	143,377	150,375	+4.9%	155,824	+3.6%	159,180	+2.2%	162,056	+1.8%
旅客運輸収入	定期	9,222	10,036	+8.8%	10,366	+3.3%	10,535	+1.6%	11,526	+9.4%
	定期外	12,228	13,684	+11.9%	14,701	+7.4%	15,077	+2.6%	16,690	+10.7%
	計	21,451	23,720	+10.6%	25,068	+5.7%	25,613	+2.2%	28,216	+10.2%

旅客運輸収入の推移 ※ () 内は構成比

(億円) ■ 定期 ■ 定期外



	2026/3期 1Q	2027/3期 1Q
営業日数(日)	91	91
営業キロ(キロ)	176.6	176.6
客車走行キロ(千キロ)	42,676	42,629
輸送人員(千人)	159,180	162,056
旅客運輸収入(百万円)	25,613	28,216
運輸雑収入(百万円)	748	821
収入合計(百万円)	26,361	29,038
一日平均収入(百万円)	281	310
乗車効率	38.1%	38.9%

(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

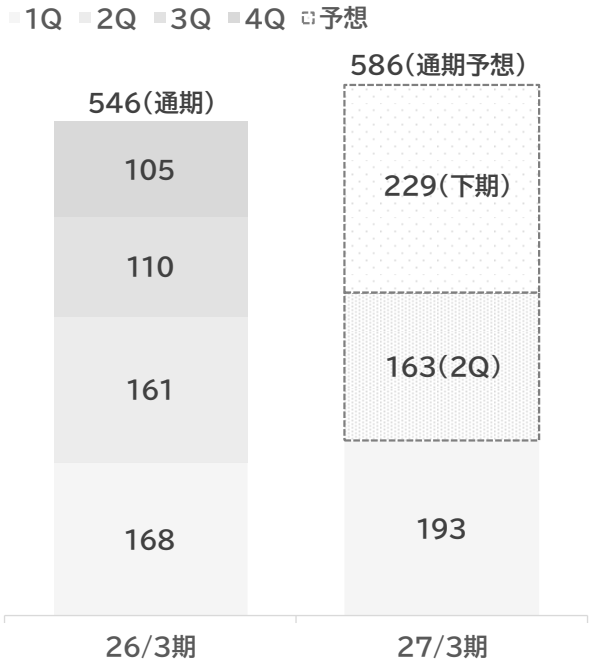
(金額単位:百万円)

	2026/3期 1Q	2027/3期 1Q	対前年同期 (増減額・率)		摘要 (+)増加要因、(-)減少要因
営業収益	16,874	19,310	+2,435	+ 14.4%	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

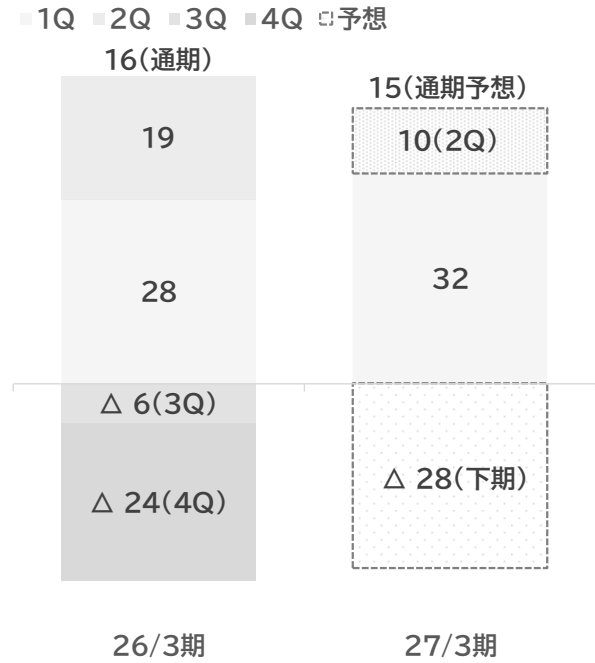
	2026/3期 1Q	2027/3期 1Q	対前年同期 (増減額・率)		摘要 (+)増加要因、(-)減少要因
営業利益	2,800	3,238	+438	+ 15.6%	人件費等の増加も、増収により増益
償却前営業利益	3,955	4,525	+569	+ 14.4%	

四半期推移 (金額単位:億円)

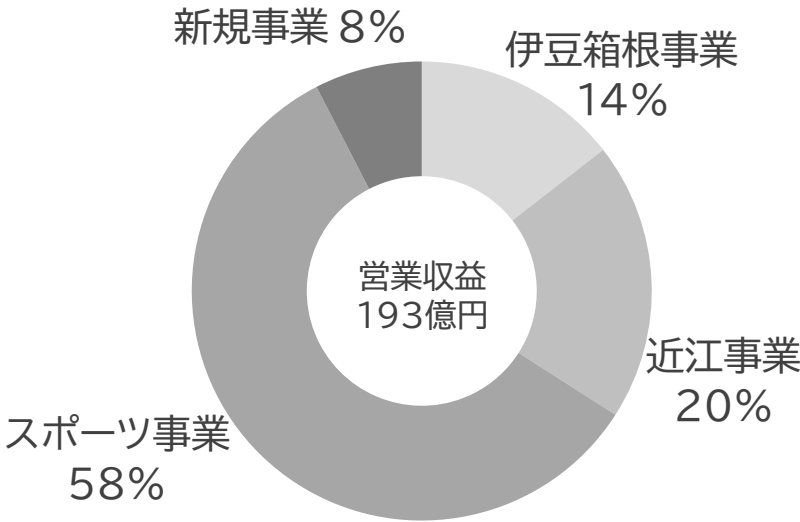
営業収益



営業利益



その他 営業収益構成比(2027年3月期 1Q)



1	第1四半期決算概要	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.8
3	経営成績の詳細	P.17
4	業績予想	P.30
5	補足資料	P.39

連結業績予想

- 第1四半期は期初の想定に対し、マウナ ケア ビーチ ホテルの改装効果発現の遅れ等があったものの、業績予想に織り込んでいなかったイーグランドの連結子会社化による上振れに加え、プロ野球観客動員数の上振れ、鉄道・バスの運輸収入の上振れ、広告宣伝費・人件費等の下振れにより、営業収益および営業利益は上振れて進捗
(イーグランド連結子会社化影響を除いた場合、営業収益は期初想定並み、営業利益は上振れて推移)
- 国内・海外ホテル業の需要動向や夏季営業における気候等のリスクなどを踏まえ、業績予想は変更なし

(金額単位:億円)							(金額単位:億円)				
		2026/3期	2027/3期 (予想) ^{※1}	対前期	2027/3期 2Q累計(予想)	対前年同期			2026/3期 期末	2027/3期 期末(予想) ^{※1}	対前期
PL	営業収益	5,132	5,590	+ 457	2,860	+ 264	BS/ 設備 投資	総資産	17,306	18,180	+ 873
	営業利益	455	530	+ 74	390	+ 76		負債	11,561	12,270	+ 708
	償却前営業利益 ^{※2}	1,028	1,180	+ 151	700	+ 111		純資産	5,745	5,910	+ 164
	経常利益	458	470	+ 11	360	+ 64		自己資本	5,687	5,850	+ 162
	親会社株主に帰属する 当期純利益	388	270	△ 118	230	+ 31		ネット有利子負債	5,893	6,630	+ 736
								設備投資	1,507	1,630	+ 122

※1 2026年5月14日公表予想
※2 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。

【対2026年3月期実績 増減要因】

- 営業収益は、運賃改定効果の発現、国内ホテルのRevPARの上昇による室料収入の増加、マウナ ケア ビーチ ホテル改装効果の発現等により、増収
- 営業利益は、人件費・減価償却費等の増加があるものの、増収により増益
- 経常利益は、前期に計上した為替差益の反動減や支払利息の増加により、前期と同水準
- 親会社株主に帰属する当期純利益は、前期に計上した法人税等調整額(益)や、旧としまえんの一部土地の譲渡による固定資産売却益の反動減、2027年3月営業終了予定の新横浜プリンスペの解体費用の計上などにより減益

		2026/3期	2027/3期 (予想) ^{※1}	対前期
経営 指標	西武ROIC	2.5%	2.8%	+0.3pt
	ROE	6.9%	4.7%	△ 2.2pt
	ROA	2.2%	1.5%	△ 0.7pt
	自己資本比率	32.9%	32.2%	△ 0.7pt
	ネット有利子負債 /EBITDA倍率(倍)	5.7	5.6	△ 0.1

セグメント別業績予想

(金額単位:億円)

営業収益

	2026/3期	2027/3期 (予想)※	対前期	2026/3期 2Q累計	2027/3期 2Q累計(予想)	対前年同期
不動産事業	839	928	+88	445	502	+56
ホテル・レジャー事業	2,504	2,755	+250	1,205	1,345	+139
都市交通・沿線事業	1,567	1,667	+99	778	835	+56
その他	546	586	+39	330	357	+26
調整額	△ 326	△ 346	△ 19	△ 164	△ 179	△ 14
連結数値	5,132	5,590	+457	2,595	2,860	+264

営業利益

	2026/3期	2027/3期 (予想)※	対前期	2026/3期 2Q累計	2027/3期 2Q累計(予想)	対前年同期
不動産事業	123	153	+29	87	128	+40
ホテル・レジャー事業	226	255	+28	96	111	+14
都市交通・沿線事業	95	120	+24	83	108	+24
その他	16	15	△ 1	47	43	△ 4
調整額	△ 7	△ 13	△ 5	△ 2	0	+2
連結数値	455	530	+74	313	390	+76

※ 2026年5月14日公表予想

セグメント別業績予想

(金額単位:億円)

償却前営業利益

	2026/3期	2027/3期 (予想)※	対前期	2026/3期 2Q累計	2027/3期 2Q累計(予想)	対前年同期
不動産事業	206	235	+28	128	168	+39
ホテル・レジャー事業	403	463	+59	180	211	+30
都市交通・沿線事業	344	399	+54	203	239	+35
その他	64	69	+4	71	69	△ 2
調整額	9	14	+4	5	13	+7
連結数値	1,028	1,180	+151	588	700	+111

設備投資

	2026/3期	2027/3期 (予想)※	対前期
不動産事業	443	384	△ 59
ホテル・レジャー事業	498	593	+94
都市交通・沿線事業	489	549	+59
その他	51	79	+27
調整額	24	25	+0
設備投資 合計	1,507	1,630	+122

※ 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）

	2026/3期	2027/3期 (予想) ^{※1}	対前期	摘要
営業収益	839	928	+ 88	レジデンス等の流動化や造園請負工事の増加、BM業務の新規受託により増収
開発・賃貸業	348	349	+ 1	(+)新規取得物件の賃料収入の増加 (-)本川越PePe営業終了に伴う減収 (-)レジデンス流動化による賃料収入の剥落
投資運用業	97	150	+ 52	(+)レジデンス等の流動化
マネジメント業	159	187	+ 28	(+)BM業務の新規受託等による受託収入の増加
その他	234	241	+ 6	(+)造園請負工事の増加
営業利益	123	153	+ 29	開発に関する調査費等の増加があるも、増収により増益
開発・賃貸業	135	116	△ 19	(-)開発に関する調査費等の増加
投資運用業	56	97	+ 41	(+)営業収益の増加
マネジメント業	22	29	+ 6	(+)営業収益の増加
その他	19	22	+ 3	(+)前期に計上した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	△ 109	△ 112	△ 2	
償却前営業利益	206	235	+ 28	
設備投資	443	384	△ 59	(当期)新規物件取得、PVC ^{※2} 箱根 など

※1 2026年5月14日公表予想
※2 PVC: Prince Vacation Club (会員制リゾートホテル)

業績予想（ホテル・レジャー事業）

（金額単位：億円）

	2026/3期	2027/3期 （予想）※1	対前期	摘要
営業収益	2,504	2,755	+250	国内ホテル業のRevPARの上昇、マウナ ケア ビーチ ホテルの改装効果の発現などにより増収
国内ホテル業(保有・リース)	1,538	1,633	+94	(+)RevPARの上昇
国内ホテル業(MC・FC)	158	166	+8	
海外ホテル業(保有・リース)※2	366	483	+116	(+)マウナ ケア ビーチ ホテルの改装効果の発現 (+)為替影響
海外ホテル業(MC・FC)※2	9	21	+11	(+)Ace Group Internationalの連結子会社化
スポーツ業(保有・リース)	162	166	+3	
スポーツ業(MC・FC)	26	22	△ 3	
その他	242	262	+20	(+)国内レジャー施設の利用の増加
営業利益	226	255	+28	人件費、減価償却費、販管費等の増加があるも、増収により増益
国内ホテル業(保有・リース)	364	364	△ 0	(+)営業収益の増加 (-)人件費、減価償却費、修繕費等の増加
国内ホテル業(MC・FC)	27	28	+0	
海外ホテル業(保有・リース)※2	△ 17	29	+46	(+)営業収益の増加 (-)人件費、減価償却費等の増加
海外ホテル業(MC・FC)※2	9	20	+11	
スポーツ業(保有・リース)	33	28	△ 4	(-)減価償却費等の増加
スポーツ業(MC・FC)	1	0	△ 0	
その他	24	29	+5	(+)営業収益の増加
販売費・一般管理費	△ 217	△ 246	△ 28	(-)グループ販管費の負担割合の増加 (-)Ace Group Internationalの連結子会社化
償却前営業利益	403	463	+59	
設備投資	498	593	+94	(当期)マウナ ケア ビーチ ホテル改装、軽井沢プリンスホテル コテージ改装、品川プリンスホテル改装 など

※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

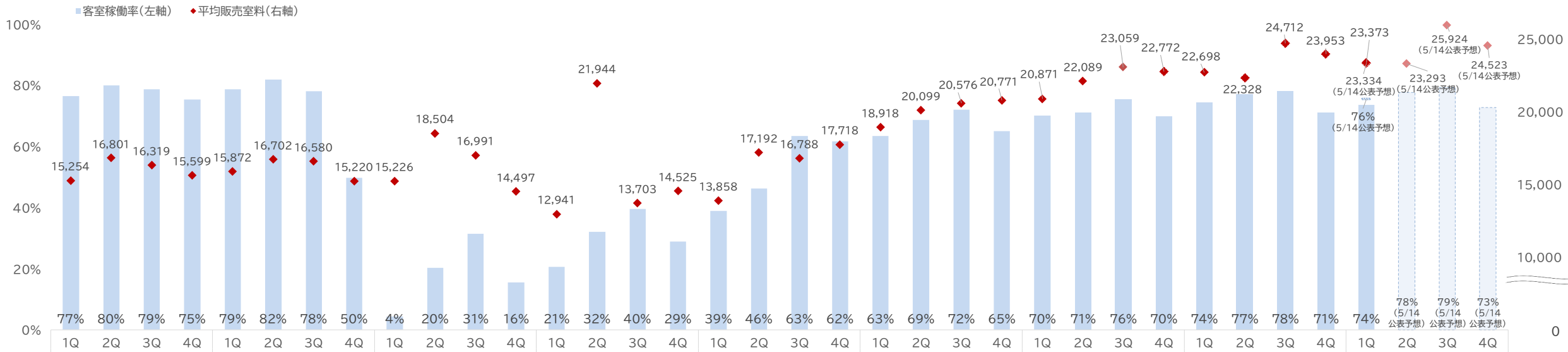
業績予想の前提（国内ホテル業）

■営業指標

	(RevPAR・平均販売室料:円)		
	2026/3期	2027/3期 (予想)※	対前期
RevPAR	17,603	18,517	+5.2%
うち、保有・リース	17,921	19,041	+6.2%
平均販売室料	23,432	24,275	+3.6%
うち、保有・リース	22,916	23,946	+4.5%
客室稼働率	75.1%	76.3%	+1.2pt
うち、保有・リース	78.2%	79.5%	+1.3pt

※2026年5月14日公表予想

■平均販売室料と客室稼働率の推移（平均販売室料:円）



■足元の宿泊予約状況 ※2026年7月28日時点

- ✓ 2026年7月のRevPARは、前年同期の107%程度(ADRは104%程度)、8月のRevPAR・ADRは、それぞれ前年並みで推移
- ✓ インバウンドの予約状況は、室料収入ベースで7月は前年同期の120%程度、8月は前年同期の90%程度で推移

業績予想（都市交通・沿線事業）

（金額単位：億円）

	2026/3期	2027/3期 （予想）※1	対前期	摘要
営業収益	1,567	1,667	+99	鉄道・バスの運輸収入の増加により増収
鉄道業	1,070	1,161	+91	(+)鉄道の運輸収入の増加
バス業	255	260	+4	(+)バスの運輸収入の増加
沿線生活サービス業	178	184	+6	(+)駅ナカ・コンビニ「トモニー」の収入の増加
スポーツ業	26	20	△ 5	
その他	37	40	+3	
営業利益	95	120	+24	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	217	251	+34	(+)営業収益の増加 (-)減価償却費、人件費等の増加
バス業	11	10	△ 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	33	34	+0	
スポーツ業	2	2	△ 0	
その他	2	3	+1	
販売費・一般管理費	△ 171	△ 182	△ 10	(-)人件費、減価償却費等の増加
償却前営業利益	344	399	+54	
設備投資	489	549	+59	(当期)新宿線有料着座サービス導入、ホームドア整備、サステナ車両※2導入 など

※1 2026年5月14日公表予想
※2 他社から譲受したVVVFインバータ制御車両を西武鉄道独自の呼称として定義したもの

業績予想の前提（鉄道業）

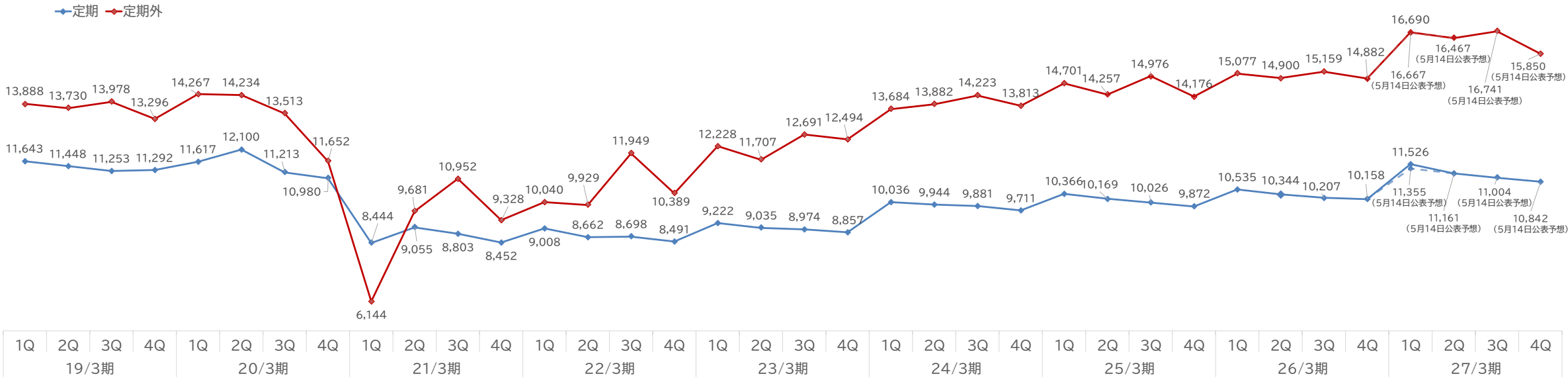
■輸送人員・旅客運輸収入予想

（人員単位：千人、金額単位：百万円）

		2026/3期	2027/3期 (予想)※	対前期
輸送人員	定期	363,429	360,054	△ 0.9%
	定期外	255,790	254,315	△ 0.6%
	計	619,219	614,369	△ 0.8%
旅客運輸収入	定期	41,246	44,363	+7.6%
	定期外	60,019	65,726	+9.5%
	計	101,266	110,089	+8.7%

※2026年5月14日公表予想

■旅客運輸収入の推移（金額単位：百万円）



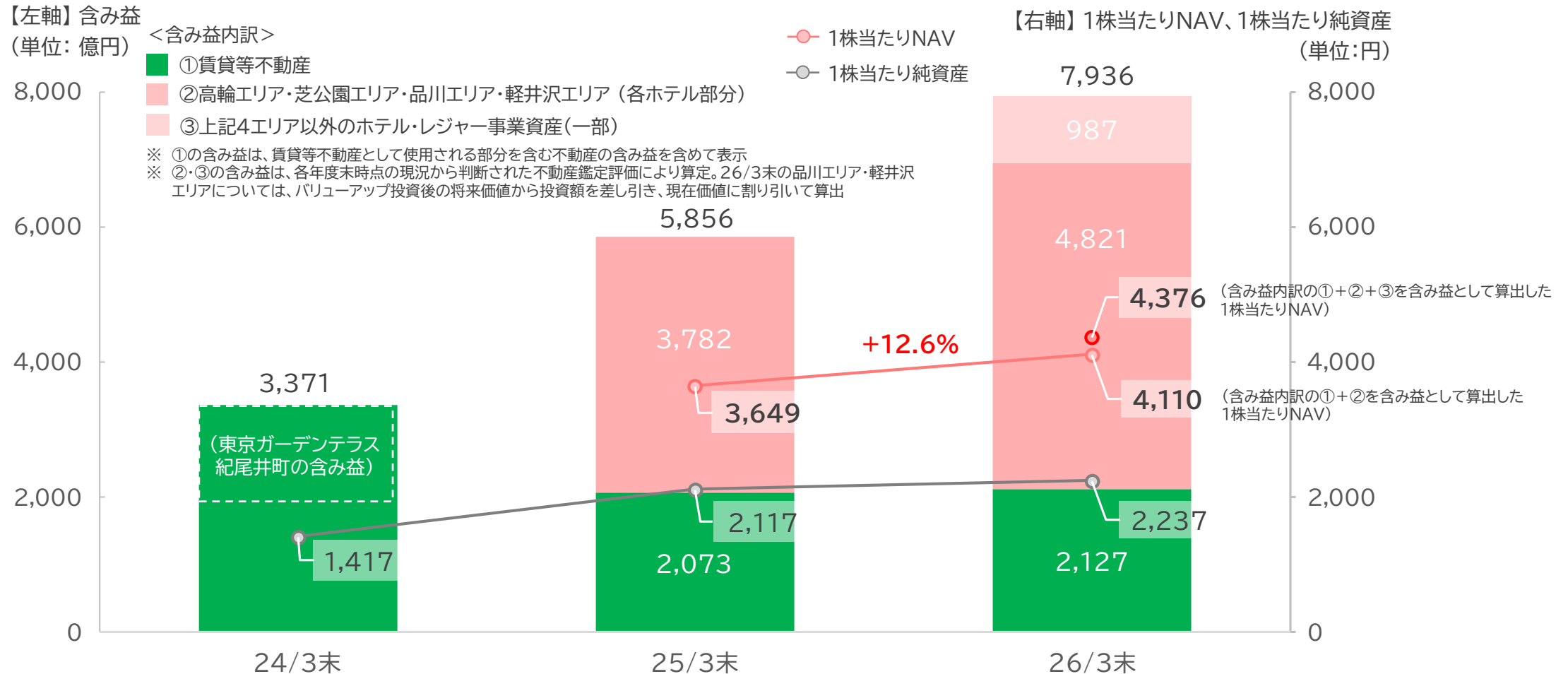
■足元の改札通過人員(前年同期比)

2026年度	4月	5月	6月	7月 1日~25日
定期	+3.7%	△1.6%	+3.1%	+0.9%
定期外	+1.1%	+1.9%	△3.9%	+1.5%
計	+2.4%	+0.1%	△0.3%	+1.2%

1	第1四半期決算概要	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.8
3	経営成績の詳細	P.17
4	業績予想	P.30
5	補足資料	P.39

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



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%

高輪
エリア

※下線:従来の公表内容からの主な更新

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

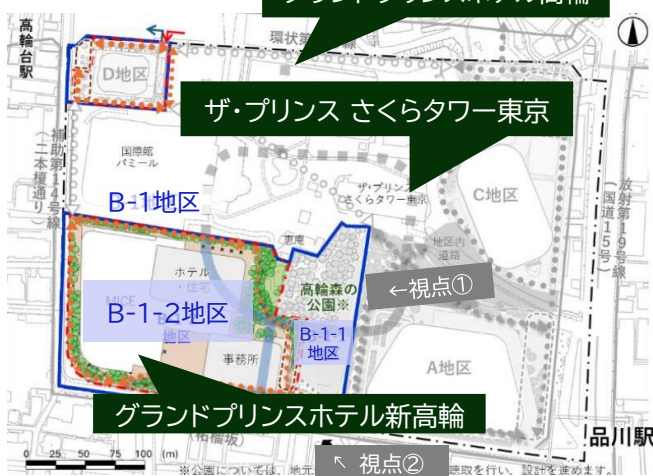
品川駅西口地区 再開発等促進区を定める地区計画 都市計画(2025年12月決定)の概要

- 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

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。



■計画概要	
区域面積	約 3.0ha
敷地面積	約 27,500 m ²
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.

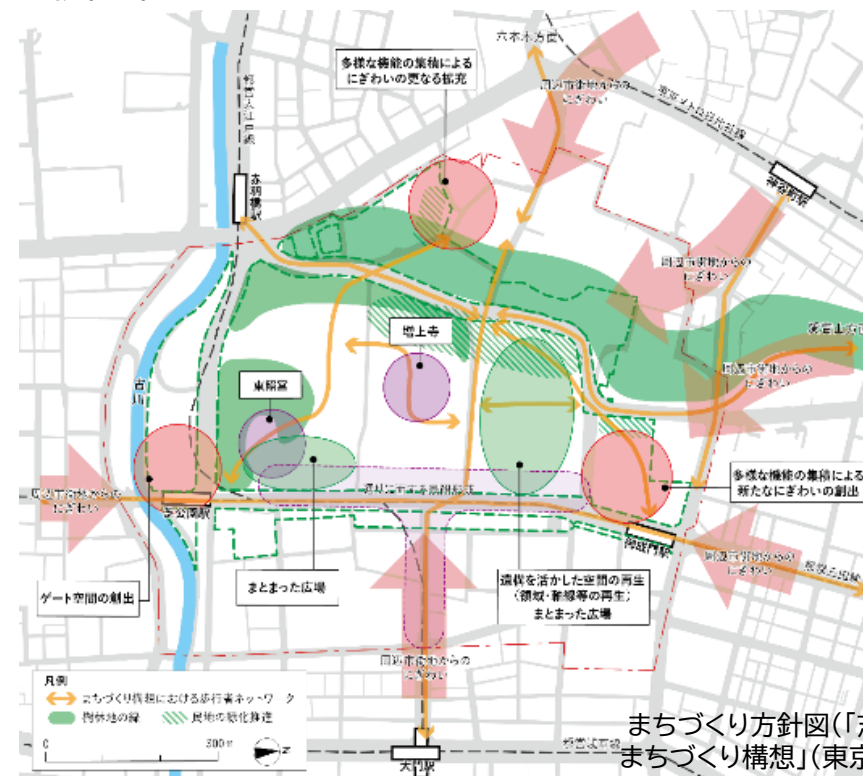
芝公園を核としたまちづくり構想

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

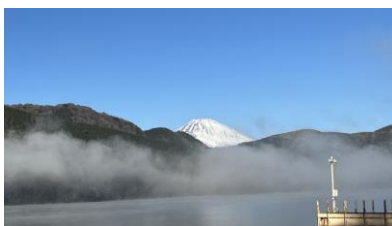
リゾートエリア

軽井沢



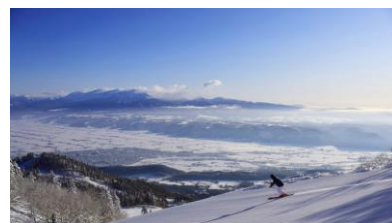
- ・長野県軽井沢町千ヶ滝地区において約22haの敷地を活用し、大規模複合開発を計画。2024年4月、野村不動産株式会社と共同開発に向けた基本協定書を締結
- ・晴山ゴルフ場において、ゴルフ場の概念を超えた軽井沢の“開かれた社交場”を目指し複数年をかけて大規模リニューアルを実施。第1期として2024年7月27日リニューアルオープン
- ・軽井沢プリンスホテルイースト及びウエストコテージを2027年以降段階的にリニューアル予定(総事業費約290億円)

箱根



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

富良野



- ・エリア全体の位置づけを検討
- ・西武グループが所有する富良野市内の土地において、軽井沢蒸留酒製造(株)がウイスキー蒸留所『富良詩(ふらりす)蒸留所』を開業予定(2029年秋頃)

日光



- ・旧日光プリンスホテルの開発



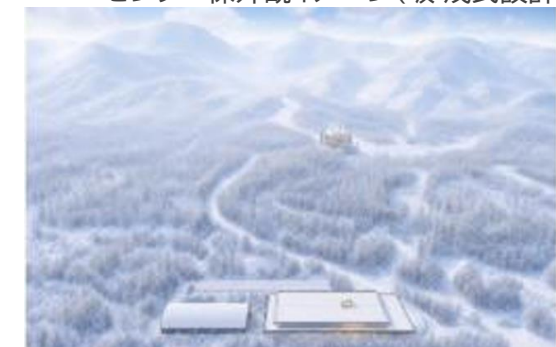
※下線: 従来の公表内容からの主な更新



<軽井沢> 千ヶ滝地区 開発予定地



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



<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 1Q	2024/3期 1Q	対前年同期	2025/3期 1Q	対前年同期	2026/3期 1Q	対前年同期	2027/3期 1Q	対前年同期
首都圏・中日本	RevPAR	4,884	13,767	+181.9%	17,761	+29.0%	20,477	+15.3%	21,309	+4.1%
	平均販売室料	13,564	20,532	+51.4%	23,332	+13.6%	25,575	+9.6%	26,537	+3.8%
	客室稼働率	36.0%	67.1%	+31.0pt	76.1%	+9.1pt	80.1%	+3.9pt	80.3%	+0.2pt
高輪・品川エリア	RevPAR	3,789	12,798	+237.8%	17,043	+33.2%	19,943	+17.0%	20,052	+0.5%
	平均販売室料	11,193	19,764	+76.6%	20,671	+4.6%	22,874	+10.7%	23,406	+2.3%
	客室稼働率	33.8%	64.8%	+30.9pt	82.4%	+17.7pt	87.2%	+4.7pt	85.7%	△ 1.5pt
東日本	RevPAR	6,163	7,420	+20.4%	8,203	+10.6%	8,687	+5.9%	9,111	+4.9%
	平均販売室料	13,147	15,197	+15.6%	15,839	+4.2%	16,476	+4.0%	17,473	+6.0%
	客室稼働率	46.9%	48.8%	+1.9pt	51.8%	+3.0pt	52.7%	+0.9pt	52.1%	△ 0.6pt
軽井沢エリア	RevPAR	14,532	17,056	+17.4%	18,564	+8.8%	19,755	+6.4%	22,837	+15.6%
	平均販売室料	25,221	29,426	+16.7%	30,864	+4.9%	32,748	+6.1%	35,360	+8.0%
	客室稼働率	57.6%	58.0%	+0.3pt	60.1%	+2.2pt	60.3%	+0.2pt	64.6%	+4.3pt
西日本	RevPAR	6,583	11,150	+69.4%	11,581	+3.9%	14,446	+24.7%	13,316	△ 7.8%
	平均販売室料	16,462	16,392	△ 0.4%	16,436	+0.3%	18,341	+11.6%	17,838	△ 2.7%
	客室稼働率	40.0%	68.0%	+28.0pt	70.5%	+2.4pt	78.8%	+8.3pt	74.7%	△ 4.1pt

(注1) 各区分に含まれるホテル名称を47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。

ホテル・レジャー事業 ホテル施設概要

国内ホテル業

	ホテル数(か所)		客室数(室)		宴会場数(室)		宴会場面積(m ²)	
	2025/6末	2026/6末	2025/6末	2026/6末	2025/6末	2026/6末	2025/6末	2026/6末
国内ホテル業	60	61	20,258	20,482	319	318	78,094	77,475
保有・リース	42	43	13,303	13,486	238	238	51,022	51,022
MC・FC	18	18	6,955	6,996	81	80	27,072	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(m ²)	
	2025/6末	2026/6末	2025/6末	2026/6末	2025/6末	2026/6末	2025/6末	2026/6末
首都圏・中日本	26	26	10,928	10,935	222	222	47,817	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	5,502	5,490	38	37	14,252	13,768
軽井沢エリア	3	3	687	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)	
	2025/3末	2026/3末	2025/3末	2026/3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6月30日時点

エリア	保有・リース				MC・FC	
	ホテル名	客室数	ホテル名	客室数	ホテル名	客室数
首都圏・中日本 (高輪・品川エリアに含む ホテルを下線で表示)	東京プリンスホテル	462	大磯プリンスホテル	305	ザ・プリンスギャラリー 東京紀尾井町	250
	<u>ザ・プリンス さくらタワー東京</u>	288	プリンス スマート イン 恵比寿	82	ザ・プリンス パークタワー東京	644
	<u>グランドプリンスホテル高輪</u>	388	ザ・プリンス 箱根芦ノ湖	140	東京ベイ潮見プリンスホテル	605
	<u>グランドプリンスホテル新高輪</u>	908	龍宮殿	24	下田プリンスホテル	133
	品川プリンスホテル	3,520	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	孀恋プリンスホテル	112	屈斜路プリンスホテル	300
	十和田プリンスホテル	66	志賀高原プリンスホテル	554	釧路プリンスホテル	400
	<u>ザ・プリンス ヴィラ軽井沢</u>	20			函館大沼プリンスホテル	331
	<u>ザ・プリンス 軽井沢</u>	88			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	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

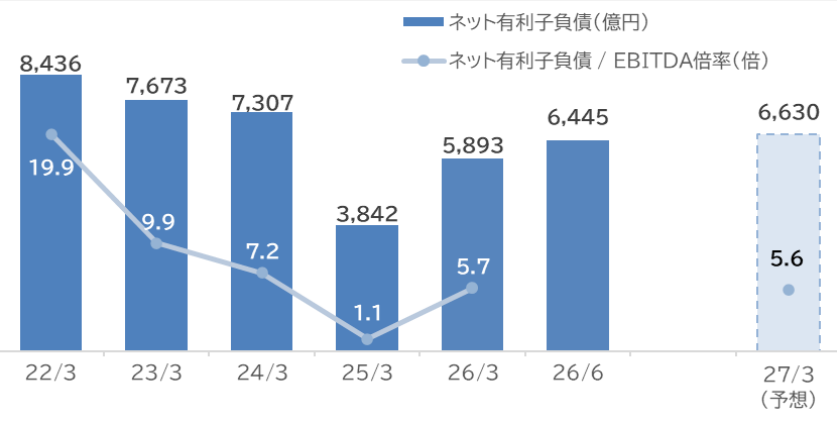
資金調達状況

格付状況

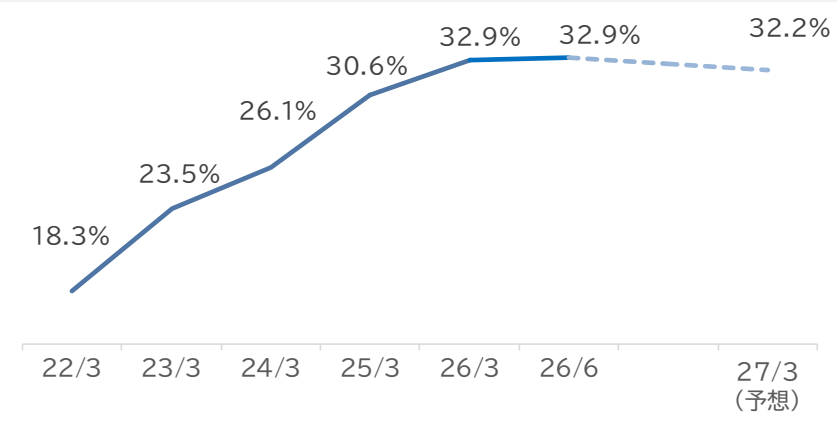
格付機関	格付投資 情報センター (R&I)	日本格付 研究所 (JCR)
長期	A-	A
アウトルック	安定的	安定的

財務指標の推移

ネット有利子負債・ネット有利子負債/EBITDA倍率

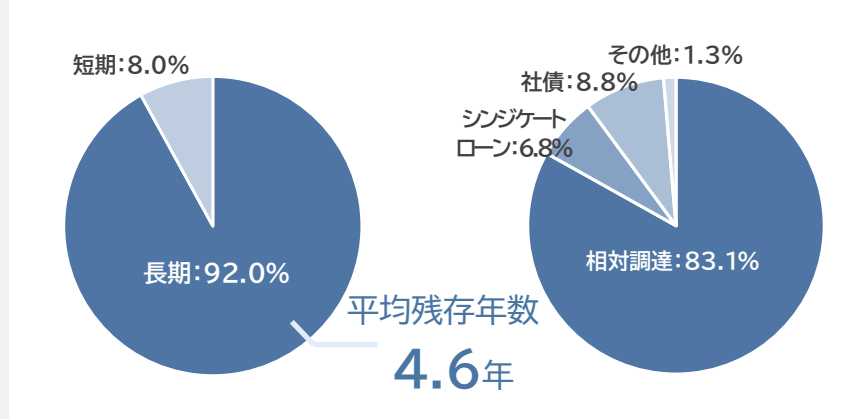


自己資本比率

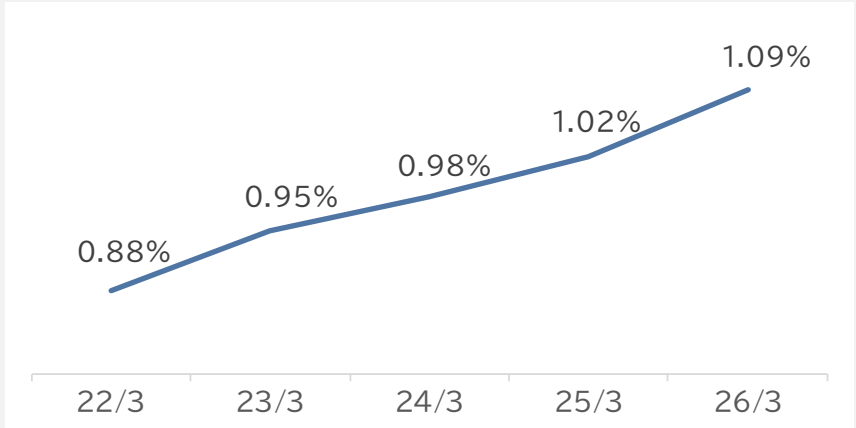


有利子負債(リース負債、建設協力金除く)データ

有利子負債内訳 (2026年6月末時点)



調達金利



非財務KPI



脱炭素・資源有効活用

■ CO₂排出量(Scope1+2)

2025年度

2018年度比 $\Delta 67.9\%$
[前年度比 $\Delta 27.8\%$]

(注)CO₂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 $\Delta 77\%$
中期目標(2035年度):2018年度比 $\Delta 73\%$
短期目標(毎年度):前年度 $\Delta 5\%$
※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6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㎡)

→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

・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



※下線:従来の公表内容からの主な更新



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。
目標値達成に向けて引き続きアクションプランを実行。

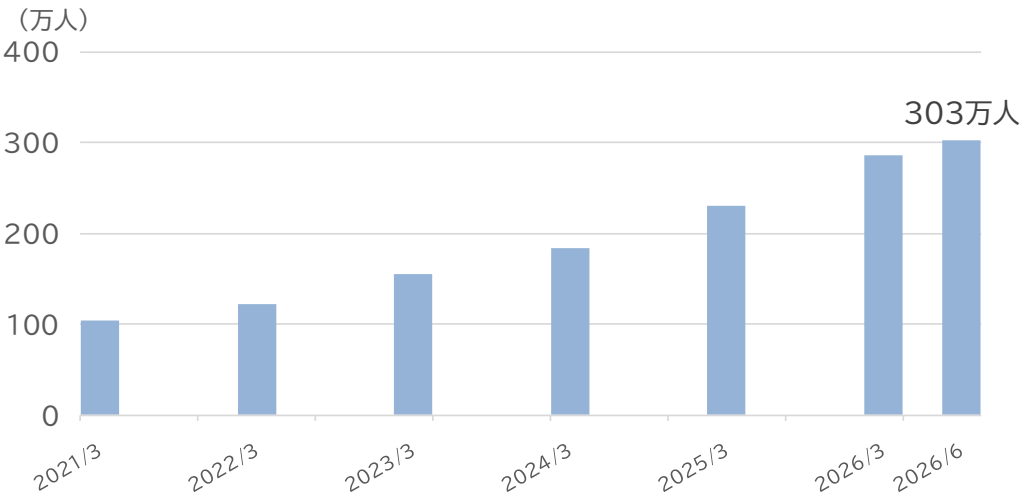
※ 「モチベーションクラウド(株式会社リンクアンドモチベーション)」によって算出されるスコアであり、同サービスを利用している他社の平均を50とした偏差値。本スコアに基づきAAA~DDまでの全11段階評価でレーティングを付与

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

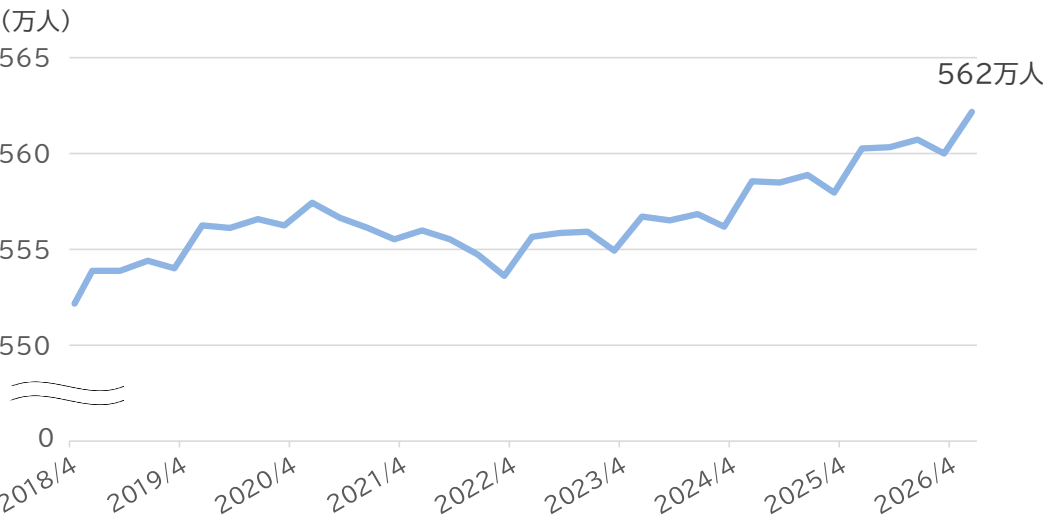
3施設

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

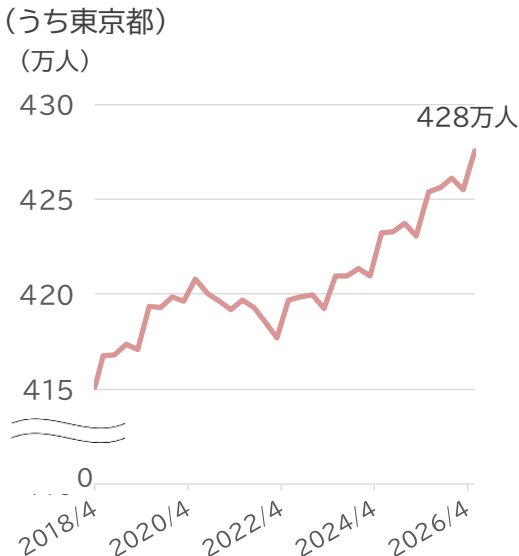


住みたいまち・訪れたいまちづくり

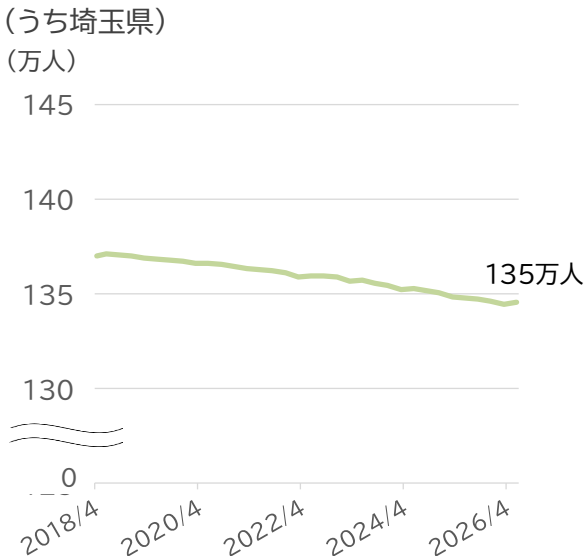
西武鉄道沿線人口の推移



(うち東京都)
(万人)



(うち埼玉県)
(万人)



※ 2026年6月時点
出所: 沿線の28自治体の公表資料に基づき当社にて作成

西武ホールディングス Webサイト IR情報

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



【主な掲載項目】

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

ディスクレーマー

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