

様式第二十一（第 13 条関係）

認定事業再編計画の内容の公表

1. 認定をした年月日

令和 7 年 3 月 31 日

2. 認定事業者名

株式会社西武リアルティソリューションズ

3. 認定事業再編計画の目標

(1) 事業再編に係る事業の目標

(価値観)

株式会社西武リアルティソリューションズ（以下「当社」）は、株式会社西武ホールディングス（以下「西武ホールディングス」）の 100%出資子会社であり、グループ保有資産の価値極大化に向け、不動産の有効活用機能・開発機能・資産管理機能を担う総合不動産会社である。具体的には、都心、リゾート、西武鉄道沿線におけるホテル用地の開発、駅に隣接する店舗等の商業施設の開発・運営、オフィスや住宅の賃貸、住宅・マンションの分譲等を展開している。

コロナ禍において、都市交通、ホテル・レジャー等グループの主力事業の需要が急激に落ち込むといった経営環境に直面。今後もこうしたパンデミック、もしくはリーマンショックのような金融経済恐慌や国際紛争等の地政学リスク、地震や台風等の自然災害が起り得ると想定し、こうしたクライシスに対していかに耐久力を高めていくか、将来に向けた成長をいかに持続可能なものにしていくかといった問題意識をグループとして持っている。

西武グループでは、上記のような問題意識も踏まえ、2024 年 5 月に公表した長期戦略 2035 において、10 年後のありたい姿として「Resilience & Sustainability - 安全・安心とともに、かけがえのない空間と時間を創造する -」を掲げた。これまでのビジネスモデルから転換し、「不動産事業を核とした成長戦略」を実行することで、社会的価値、株主価値の極大化を目指す方針である。

(ビジネスモデル)

「不動産事業を核とした持続的な成長」を実現するために、資本効率を追求し、これまでの保有前提のビジネスモデルから、キャピタルリサイクルと両輪で成長させるビジネスモデルへ転換する。

具体的には、東京ガーデンテラス紀尾井町のような聖域なき流動化を今後も実施する

とともに、流動化によって得た資金を活用した都心エリア（高輪・品川・芝公園）の再開発、西武鉄道沿線（西武新宿・高田馬場）の再開発、リゾート開発（軽井沢・箱根・富良野・日光等）の本格化、物件の新規取得等を実施する。

これらの取り組みを実行するために、不動産事業を担う当社に、これまで以上にグループの資産を移管・集中し、当社を中心に不動産戦略を検討・実行できる体制をより強化すると共に、総合不動産会社としての役割をより明確化するため「株式会社西武不動産」に称号を変更する。

（戦略）

これまでの「保有中心のビジネスモデル」から脱却、流動化とその資金を活用した再投資を持続的におこなうキャピタルリサイクルにより、グループの「不動産」「資金」をフル回転させることで、不動産価値、企業価値の最大化を図る。その実現に向け、ハードルレートを上回ることを徹底した事業運営による「資本効率性の向上」、また都心・リゾートや西武線沿線の開発や新規物件取得などの「成長投資」、そしてそれを実行するための「体制構築」を戦略の柱として注力していく。

これまでもグループ各社の専門性強化を企図し西武鉄道が保有する不動産のうち一般土地など鉄道事業に紐づかない不動産については当社に集約してきたものの、西武鉄道沿線に所在する鉄道事業に紐づくオフィスビル・賃貸住宅などの一部不動産については鉄道財団へ組み入れられていることから依然として西武鉄道が保有している状況にある。今回の組織再編ではこれらの鉄道事業に紐づく不動産も当社へ集約することで、当社の不動産事業として、優良な沿線地盤、所有土地を活かした「まちづくり」を実現可能なものとする。また、「まちづくり」により事業エリア（都心・リゾート）および西武線沿線の価値向上を図ることで、都市交通・沿線事業、ホテル・レジャー事業等のグループの事業機会の創出につなげる。

あわせて、保有資産を活用したキャピタルリサイクルを推進することで、更なる競争力の強化を図る。

（持続可能性・成長性）

今般西武鉄道より会社分割で不動産事業を承継したことにより、グループがこれまでに築いてきたホスピタリティを活かし、エリアの価値やブランドの向上を図りつつ、そのエリアのニーズにあった事業を積極的に展開するとともに、グループ保有不動産の既存用途の域を超えた多様な手法による再有効活用が可能となる。

西武グループの強みである、東京 23 区で 40 万㎡、全国で 1 億㎡を超える土地を保有するといった豊富な資源量を活かし、これらを適時、適切にキャピタルリサイクルとして再開発・流動化を実施していくことで、更なる成長を目指す。

(ガバナンス)

上記に掲げた事業再編計画の実施に当たり、執行部門と監督部門の責任と権限を明確に分離し、事業再編計画の進捗状況を適時適切にモニタリングできる体制の構築に努める。

(2) 生産性の向上を示す数値目標

計画の対象となる事業の生産性の向上としては、2026年度には2023年度に比べて固定資産回転率を26.76%向上させることを目標とする。

財務内容の健全性の向上としては、2026年度において当社の有利子負債はキャッシュフローの5.2倍、経常収支比率は120.9%となる予定である。

4. 認定事業再編計画に係る事業再編の内容

(1) 事業再編に係る事業の内容

①計画の対象となる事業

不動産事業

<選定の理由>

西武ホールディングスが10年後に目指す姿として掲げている「Resilience & Sustainability - 安全・安心とともに、かけがえのない空間と時間を創造する -」の実現に向けて、不動産事業を成長戦略の核と位置づけており、今後更なる強化を図っていく必要があるため。

②実施する事業の構造の変更と分野又は方式の変更の内容

西武鉄道の不動産事業を吸収分割により当社が承継することによって、グループの不動産がさらに当社へ集約される。当社は既存用途の域を超えて多様な手法による最有効活用を通じて、グループ保有資産の価値を極大化し、グループ収益の最大化を追求する。

なお、当該事業再編計画による生産性の向上は当該事業分野における市場構造に照らしても持続的なものと見込まれる。

また、当該事業分野は過剰供給構造ではなく、さらに一般消費者および関連事業者の利益を不当に害するおそれがあるものではない。

(事業の構造の変更)

・不動産事業の承継

(無対価吸収分割)

<分割会社>

名称：西武鉄道株式会社

住所：東京都豊島区南池袋一丁目16番15号

代表者の氏名：小川周一郎

資本金：566億円

<承継会社>

名称：株式会社西武リアルティソリューションズ

住所：東京都豊島区南池袋一丁目16番15号

代表者の氏名：齊藤朝秀

資本金：86億円

〔 2025年4月1日に称号を変更
新称号：株式会社西武不動産 〕

(事業の分野又は方式の変更)

当社は、グループが保有する資産の最有効活用を担い、開発・運営を不動産事業の中心に据えて資産価値の最大化に注力してきたが、今般、次の10年に向けた長期戦略において、グループの成長戦略の核として、当社が担う不動産事業の位置づけを新たにし、従来の保有前提のビジネスモデルから脱却し、キャピタルリサイクルで成長をはかるビジネスモデルへ転換していく。

ビジネスモデルの転換にあたり、これまでにグループ内各社の専門性向上を企図し、西武鉄道が保有する不動産の一部を当社へ承継したものの、西武線沿線の不動産のうち「ダイヤゲート池袋」をはじめとした鉄道施設に隣接している不動産については、現在も西武鉄道が保有しており、駅に隣接したオフィス・レジデンスなどの優良資産について当社自身が展開する不動産事業として活用するに至っていない点が課題である。

この度の組織再編により西武鉄道からこれらの不動産事業を承継することで、当社が新たに保有する西武鉄道沿線の資産についても、キャピタルリサイクルの一環として、資本効率性を企図しハードルレートを上回る事業運営とするとともに、聖域なき流動化の対象としていく。

中でも「ダイヤゲート池袋」については西武鉄道の線路上空に跨り建設されており鉄道資産に紐づく不動産であるが、流動化の対象物件として西武鉄道から当社へ承継する。鉄道資産に紐づく不動産の流動化の前例は無く、不動産回転型ビジネスにおいても新たな取り組みであり、当社のキャピタルリサイクルモデルの一つとして推進していく。

また、モルガン・スタンレー・キャピタルおよびその関係会社とともに住宅ファンドを組成し、今般西武鉄道から承継した西武線沿線に所在する賃貸住宅ほか首都圏の賃貸住宅を主な投資対象として物件を組み入れていく。

加えて、これらの西武鉄道から承継する不動産および新規取得する不動産については、当社でバリューアッドを実施し物件の価値を高めたのちに売却をおこなうことで、売却益の拡大及び不動産事業の収益力強化を目指す。

これらの新たな取り組みにより、2026年度には、上記の不動産回転型ビジネスおよびバリューアッド事業による売上高を当社の全売上高の3.7%以上とすることを目標とする。

(2) 事業再編を行う場所の住所

東京都豊島区南池袋一丁目16番15号
西武鉄道株式会社

東京都豊島区南池袋一丁目16番15号
株式会社西武リアルティソリューションズ

(3) 関係事業者・外国関係法人に関する事項

該当なし

(4) 事業再編を実施するための措置の内容

措置事項	実施する措置の内容及びその実施する時期	期待する支援措置
法第2条第17項第1号の要件		
<p>ロ 会社の分割</p>	<p>① 分割会社 名称：西武鉄道株式会社 住所：東京都豊島区南池袋一丁目16番15号 代表者の氏名：代表取締役社長小川周一郎 資本金：566億円</p> <p>② 承継会社 名称：株式会社西武リアルティソリューションズ 住所：東京都豊島区南池袋一丁目16番15号 代表者の氏名：代表取締役社長齊藤朝秀 資本金：86億円</p> <p>③ 分割期日 2025年4月1日</p>	<p>租税特別措置法第80条第1項第6号 (会社分割に伴う不動産の所有権の移転登記等の税率の軽減)</p>
法第2条第17項第2号の要件		
<p>イ 新商品の開発及び生産又は新たな役務の開発及び提供による生産若しくは販売に係る商品の構成又は提供に係る役務の構成の変化</p>	<p>当社は、グループが保有する資産の最有効活用を担い、開発・運営を不動産事業の中心に据えて資産価値の最大化に注力してきたが、今般、次の10年に向けた長期戦略において、グループの成長戦略の核として、当社が担う不動産事業の位置づけを新たにし、従来の保有前提のビジネスモデルから脱却し、キャピタルリサイクルで成長をはかるビジネスモデルへ転換していく。</p> <p>ビジネスモデルの転換にあたり、これまでにグループ内各社の専門性向上を企図し、西武鉄道が保有する不動産の一部を当社へ承継したものの、西武線沿線の不動産のうち「ダイヤゲート池袋」をはじめとした鉄道施設に隣接している</p>	

	<p>不動産については、現在も西武鉄道が保有しており、駅に隣接したオフィス・レジデンスなどの優良資産について当社自身が展開する不動産事業として活用するに至っていない点が課題である。</p> <p>この度の組織再編により西武鉄道からこれらの不動産事業を承継することで、当社が新たに保有する西武鉄道沿線の資産についても、キャピタルリサイクルの一環として、資本効率性を企図しハードルレートを上回る事業運営とするとともに、聖域なき流動化の対象としていく。</p> <p>中でも「ダイヤゲート池袋」については西武鉄道の線路上空に跨り建設されており鉄道資産に紐づく不動産であるが、流動化の対象物件として西武鉄道から当社へ承継する。鉄道資産に紐づく不動産の流動化の前例は無く、不動産回転型ビジネスにおいても新たな取り組みであり、当社のキャピタルリサイクルモデルの一つとして推進していく。</p> <p>また、モルガン・スタンレー・キャピタルおよびその関係会社とともに住宅ファンドを組成し、今般西武鉄道から承継した西武線沿線に所在する賃貸住宅ほか首都圏の賃貸住宅を主な投資対象として物件を組み入れていく。</p> <p>加えて、これらの西武鉄道から承継する不動産および新規取得する不動産については、当社でバリューアッドを実施し物件の価値を高めたのちに売却をおこなうことで、売却益の拡大及び不動産事業の収益力強化を目指す。</p> <p>これらの新たな取り組みにより、2026年度には、上記の不動産回転型ビジネスおよびバリューアッド事業による売上高を当社の全売上高の3.7%以上とすることを目標とする。</p>	
--	--	--

5. 事業再編の開始時期及び終了時期

開始時期：2025年4月

終了時期：2027年3月

6. 事業再編に伴う労務に関する事項

(1) 事業再編の開始時期の従業員数

株式会社西武リアルティソリューションズ 514名

西武鉄道株式会社 3,562名

(2) 事業再編の終了時期の従業員数

株式会社西武リアルティソリューションズ 490名

西武鉄道株式会社 3,640名

(3) 新規に採用される従業員数

株式会社西武リアルティソリューションズ 33名

西武鉄道株式会社 258名

(4) 事業再編に伴い出向または解雇される従業員数

出向予定人員数 0名

転籍予定人員数 23名

解雇予定人員数 0名

7. その他

該当なし