

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 5 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「西武リアルティソリューションズ」）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、西武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、都心や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。不動産事業は西武グループの「企業価値向上の鍵」と位置付けている中、当該事業の外部環境は、新型コロナウイルス感染症の長期化に伴うテレワークの浸透等により、都心部のオフィス空室率が高止まりしており、需要動向に注視が必要な状況にある。

(ビジネスモデル)

現在、西武ホールディングスは、2021年5月13日に公表した中期経営計画に基づき、“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」という「アフターコロナの社会における目指す姿」を見据え、「経営改革」「デジタル経営」「サステナビリティ」の3点を骨子とした取り組みを進めている。そのうち経営改革においては、「各社の機能高度化（専門性強化）」を企図した組織再編を進めており、その第一弾として、2022年4月1日に西武グループ内再編を実施し、西武リアルティソリューションズが保有不動産価値極大化を担う体制へ移行した。具体的には、株式会社プリンスホテル（以下「プリンスホテル」）が担っていたホテルの運営機能を株式会社西武・プリンスホテルズワールドワイドへ会社分割によって移管し、会社分割後のプリンスホテルを存続会社、不動産の売

買、賃貸借等の事業を展開するグループ会社である株式会社西武プロパティーズを消滅会社とする吸収合併（当該合併に伴って株式会社プリンスホテルは、株式会社西武リアルティソリューションズに商号変更）を行うことによって、ホテルレジャー事業における不動産の所有とホテルの運営機能を分離し、不動産の所有は西武リアルティソリューションズが担うこととなった。しかし、依然として西武鉄道株式会社（以下「西武鉄道」）が西武線沿線の不動産を保有する等、西武グループ全体の不動産が西武リアルティソリューションズに集約されていないことが課題である。

今般、さらなる組織再編として、西武鉄道の不動産事業および当該不動産を活用した複合施設等の運営を主とする沿線観光事業を吸収分割により、西武リアルティソリューションズへ承継する。この再編によって西武リアルティソリューションズは、都心部やリゾートエリアの不動産に加え、西武線沿線の不動産についても最有効活用による価値極大化を図り、西武鉄道と連携し、さらなる沿線価値創造を実現する。

（戦略）

この再編によって、西武リアルティソリューションズが都心エリアや西武鉄道沿線、軽井沢などのリゾートといった、全国にまたがる西武グループの保有資産の所有者として、資産価値極大化に資する最有効活用をスピーディーに実現していく。活用方法については、3つのアセット戦略（「既存事業のバリューアップ」「ポートフォリオの組み換え」「コア事業への経営資源の集中」）と3つのエリア戦略（「西武鉄道沿線エリア」「リゾートエリア」「都心エリア」）に基づき様々なモデルを検討する。

また、プロパティマネジメント及びビルマネジメントに加えて、アセットマネジメント業務を西武リアルティソリューションズが着実に取り組んでいくことで多様な投資ストラクチャリング能力を持つ競争力の高い総合不動産会社に飛躍する。

（持続可能性・成長性）

西武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。また、西武グループとして、これまで手がけていなかったアセットマネジメント事業、プロパティマネジメント事業等に西武リアルティソリューションズが取り組むことで事業内容を拡大する。都市部のみならず、軽井沢、箱根、富良野等のリゾートについても、温室効果ガス削減や地域活性化等のサステナビリティを意識しながら再開発計画を推進し、リゾートエリアの低未利用地の開発にも注力する予定。

(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、2023年度には2021年度に比べて修正 ROIC を 3.19%向上させることを目標とする。尚、本件組織再編に伴う効果のみならず2022年4月に実施した西武グループ内再編の効果、具体的には西武リアルティソリューションズから西武・プリンスホテルズワールドワイドへのホテル運営機能の分離に伴う約6千人の従業員移管に係る影響も西武リアルティソリューションズが生産性向上並びに修正 ROIC の向上に寄与するものと想定している。

財務内容の健全性の向上としては、2023年度において西武グループ全体の有利子負債はキャッシュフローの9.2倍、経常収支比率は117.4%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「アフターコロナの社会における目指す姿」として掲げ目指している“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」”において、不動産事業は、都市交通・沿線事業、ホテルレジャー事業に並ぶ中核事業であるため

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および沿線観光事業を吸収分割により西武リアルティソリューションズが承継することによって、西武グループの不動産がさらに西武リアルティソリューションズへ集約される。西武リアルティソリューションズ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、西武グループ保有資産の価値を極大化し、西武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にはなく、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：喜多村樹美男

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

(事業の分野又は方式の変更)

西武リアルティソリューションズは、西武グループの「企業価値向上の鍵」と位置付けている不動産事業を担っており、西武グループの資産所有者として、再開発・売却・流動化等の多様な手法で資産価値を高めることに注力している。また、西武リアルティソリューションズを中心に不動産事業における専門性の向上に向けた人材の強化に取り組んでいる。係る中、西武線沿線の不動産は西武鉄道が保有しており、西武リアルティソリューションズ自身が展開する不動産事業として、西武線沿線の資産を活用するに至らないことが課題となっている。

今般、西武鉄道から不動産事業および沿線観光事業を承継することによって、西武リアルティソリューションズは西武線沿線の不動産を保有することとなる。西武リアルティソリューションズが新たに保有することとなる西武ドーム、豊島園庭の湯等に係る賃貸不動産の増加に伴う増収のみならず、専門知見を有する西武リアルティソリューションズ人材が当該不動産の管理や開発等を担うことで更なる賃料収入の増加や不動産売却益の拡大を図る。併せて、西武リアルティソリューションズ知見に基づき、ビルメンテナンス費用の見直し等によるコスト削減を実現していく。これらの生産性向上と業務効率化の実現によって不動産事業の収益力強化を目指す。

西武リアルティソリューションズは、2023 年度には販売費及び一般管理費を売上高で割った値を 5.9%削減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

東京都豊島区南池袋一丁目16番15号
株式会社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の発行済株式総数の100%、西武鉄道株式会社の発行済株式総数99.9%を保有しているため、関係事業者に該当する。

(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		
ロ 会社の分割	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：代表取締役社長喜多村樹美男 資本金：566億円 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 ③ 分割期日 2023年4月1日	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)
法第2条第17項第2号の要件		
ハ 商品の新たな販売の方式の導入又は役務の新たな提供の方式の導入による商品の販売又は役務の提供の効	西武リアルティソリューションズは、西武グループの「企業価値向上の鍵」と位置付けている不動産事業を担っており、西武グループの資産所有者として、再開発・売却・流動化等の多様な手法で資	

<p>率化</p>	<p>産価値を高めることに注力している。また、西武リアルティソリューションズを中心に不動産事業における専門性の向上に向けた人材の強化に取り組んでいる。係る中、西武線沿線の不動産は西武鉄道が保有しており、西武リアルティソリューションズ自身が展開する不動産事業として、西武線沿線の資産を活用するに至らないことが課題となっている。</p> <p>今般、西武鉄道から不動産事業および沿線観光事業を承継することによって、西武リアルティソリューションズは西武線沿線の不動産を保有することとなる。西武リアルティソリューションズが新たに保有することとなる西武ドーム、豊島園庭の湯等に係る賃貸不動産の増加に伴う増収のみならず、専門知見を有する西武リアルティソリューションズ人材が当該不動産の管理や開発等を担うことで更なる賃料収入の増加や不動産売却益の拡大を図る。併せて、西武リアルティソリューションズ知見に基づき、ビルメンテナンス費用の見直し等によるコスト削減を実現していく。これらの生産性向上と業務効率化の実現によって不動産事業の収益力強化を目指す。</p> <p>西武リアルティソリューションズは、2023年度には販売費及び一般管理費を売上高で割った値を5.9%削減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：2023年4月

終了時期：2024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

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 491名

東京都豊島区南池袋一丁目16番15号

西武鉄道株式会社 3,680名

- (2) 事業再編の終了時期の従業員数
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 514名

東京都豊島区南池袋一丁目16番15号
西武鉄道株式会社 3,707名

- (3) 新規に採用される従業員数
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 10名

東京都豊島区南池袋一丁目16番15号
西武鉄道株式会社 87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 27名
転籍予定人員数 0名
解雇予定人員数 0名

7. その他

該当なし