



2025 年 8 月 1 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 C O O 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)

「西武グループ中期経営計画（2024～2026 年度）」における
2026 年度計画数値の修正について

当社は、2025 年 8 月 1 日開催の取締役会において、2024 年 5 月 9 日に公表した 2026 年度の計画数値を修正することといたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

1. 2027 年 3 月期 通期連結業績計画数値について（2026 年 4 月 1 日～2027 年 3 月 31 日）

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	償却前営業 利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	親会社株主 に帰属する 当期純利益 (百万円)	自己資本 比率	ネット有利子 負債/EBITDA倍 率
前回公表数値（A） (2024年 5 月 9 日発表)	502,000	41,000	106,000	34,000	22,000	25.9%	8.4
修正計画数値（B）	515,000	49,000	113,000	43,000	29,000	31.7%	5.6
増 減 額（B－A）	13,000	8,000	7,000	9,000	7,000	5.8pt	△2.8
増 減 率（ % ）	2.6%	19.5%	6.6%	26.5%	31.8%	—	—

2. 修正の理由

今回公表する 2026 年度の計画数値は、2025 年 5 月 14 日に公表した『「西武グループ中期経営計画（2024～2026 年度）」および資本コストや株価を意識した経営の進捗について』にて未反映となっておりました東京ガーデンテラス紀尾井町の流動化に伴う賃料剥落による減収減益に加え、不動産事業における流動化の推進、都市交通・沿線事業において 2026 年 3 月の実施に向け西武鉄道株式会社が行っておりました鉄道旅客運賃改定申請への認可等の前提の変更を反映させるものです。

詳細は、別紙のとおりです。

(注) 本資料に記載されている当社グループの業績予想、目標、計画、予想その他の将来情報については、本資料の発表日時点において入手可能な情報に基づき作成した当該時点における当社の判断又は考えに過ぎず、実際の当社グループの業績、財政状態その他の結果は、国内外の政治、経済、金融情勢の変動や、今回公表計画において意図する施策の状況その他の本資料の作成時点で不確実な要素等により、本資料の内容又は本資料から推測される内容と大きく異なる場合があります。

以 上

「西武グループ中期経営計画（2024～2026年度）」における 2026年度計画数値の修正について

2025年8月1日

株式会社西武ホールディングス（9024）

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

- 2025年5月14日公表資料にて、「2026年度計画数値の変更につきましては、各事業における下記トピックスの影響の精査が完了後、開示すること」としておりました。
- 西武鉄道株式会社が行っておりました鉄道旅客運賃改定申請に対して2025年7月23日に認可が下り、下記トピックスの精査が完了したため、2026年度計画数値を修正いたします。

2025年5月14日公表資料『「西武グループ中期経営計画（2024～2026年度）」および資本コストや株価を意識した経営の進捗について』再掲

03. 2025年度 業績予想および配当予想

2026年度 計画について



- 2026年度計画数値の変更につきましては、各事業における下記トピックスの影響の精査が完了後、開示いたします。
※2026年度計画数値（2024年5月9日公表資料「西武グループ長期戦略2035・中期経営計画（2024～2026年度）」で開示）には、流動化いたしました東京ガーデンテラス紀尾井町の収益が含まれております。また、西武鉄道が現在認可申請中の運賃改定（2026年3月予定）の影響は反映されていません。

2026年度のトピックスについて

不動産事業

2025年度に引き続き、当初計画からの収益減（保有物件としての東京ガーデンテラス紀尾井町の収益約50億）はあるものの、2026年度～2027年度での西武ファンド運用開始やモルガン・スタンレー・キャピタルおよびPRIME Asiaとの共同SPCのAUM1,000億達成に向けて、レジデンスの流動化の計画を設定する。

ホテル・レジャー事業

高輪エリアの開発に伴うグランドプリンスホテル新高輪・飛天・レストラン棟の営業終了はあるものの、マウナ ケア ビーチ ホテルの改装竣工に伴う効果発現や2025年度を上回る国内ホテル業全体における値上げの取り組みによる収益増加を見込む。また、ホテル・レジャー事業における将来の収益力向上に向けて、品川プリンスホテルのバリューアップ投資を開始する。

都市交通・沿線事業

西武鉄道では、鉄道旅客運賃改定（2026年3月実施予定、増収率8.4%）の認可申請を行っている。

2026年度 修正計画数値について

(金額単位：億円)					
		2025年度 予想 ※1 (2026/3期)	2026年度		
			計画 (2027/3期)	前期比	前回計画 ※2 (2027/3期) 前回計画比
PL	営業収益(売上高)	5,110	5,150	+40	5,020 +130
	営業利益	400	490	+90	410 +80
	EBITDA	980	1,130	+150	1,060 +70
	経常利益	360	430	+70	340 +90
	親会社株主に帰属する 当期純利益	260	290	+30	220 +70

※1 2025年5月14日公表
※2 2024年5月9日公表

- 不動産事業での保有物件の流動化や都市交通・沿線事業での西武鉄道における鉄道旅客運賃改定などにより前回計画比で増収
(営業収益：+130億円)
- ホテル・レジャー事業における前期の設備投資増加に伴う減価償却費の増加や都市交通・沿線事業における人件費等の各種費用の増加等はあるものの、増収要因により前回計画比で増益
(営業利益：+80億円)

(金額単位：億円)			
		2025年度 予想 ※1 (2026/3期)	2026年度
			計画 (2027/3期) 前期比
BS/ 設備投資	総資産	17,020	17,290 +270
	負債	11,680	11,760 +80
	純資産	5,340	5,530 +190
	自己資本	5,280	5,470 +190
	ネット有利子負債	5,960	6,350 +390
	設備投資	1,540	1,240 △ 300

			2025年度 予想 ※1 (2026/3期)	2026年度
				計画 (2027/3期) 前期比
経営指標	西武ROIC	2.3%	2.6%	+0.3pt
	ROE	4.8%	5.3%	+0.5pt
	ROA	1.5%	1.7%	+0.2pt
	自己資本比率	31.0%	31.7%	+0.7pt
	ネット有利子負債/ EBITDA倍率(倍)	6.1	5.6	△ 0.5

(金額単位：億円)

営業収益

	2025年度 ※1 予想 (2026/3期)	2026年度			
		計画 (2027/3期)	前期比	前回計画 ※2 (2027/3期)	前回計画比
不動産事業	834	857	+23	816	+41
ホテル・レジャー事業	2,523	2,436	△ 87	2,421	+15
都市交通・沿線事業	1,549	1,627	+78	1,506	+121
その他	538	579	+41	552	+27
調整額	△ 335	△ 349	△ 14	△ 277	△ 72
連結数値	5,110	5,150	+40	5,020	+130

※1 2025年5月14日公表

※2 2024年5月9日公表

※3 グループ内組織再編に伴う業務受委託の発生等による消去額の増加

営業利益

	2025年度 ※1 予想 (2026/3期)	2026年度			
		計画 (2027/3期)	前期比	前回計画 ※2 (2027/3期)	前回計画比
不動産事業	83	115	+32	115	+0
ホテル・レジャー事業	234	229	△ 5	229	+0
都市交通・沿線事業	78	115	+37	34	+81
その他	15	32	+17	25	+7
調整額	△ 10	△ 1	+9	4	△ 5
連結数値	400	490	+90	410	+80

※1 2025年5月14日公表

※2 2024年5月9日公表

(金額単位：億円)

EBITDA

	2025年度 ※1 予想 (2026/3期)	2026年度			
		計画 (2027/3期)	前期比	前回計画 ※2 (2027/3期)	前回計画比
不動産事業	175	198	+23	231	△ 33
ホテル・レジャー事業	411	431	+20	416	+15
都市交通・沿線事業	316	414	+98	320	+94
その他	63	83	+20	75	+8
調整額	12	4	△ 8	15	△ 11
連結数値	980	1,130	+150	1,060	+70

※1 2025年5月14日公表

※2 2024年5月9日公表

設備投資

	2025年度 ※1 予想 (2026/3期)	2026年度			
		計画 (2027/3期)	前期比	前回計画 ※2 (2027/3期)	前回計画比
不動産事業	350	410	+60	410	+0
ホテル・レジャー事業	600	261	△ 339	261	+0
都市交通・沿線事業	505	523	+18	523	+0
その他	66	29	△ 37	29	+0
調整額	18	15	△ 3	15	+0
設備投資 合計	1,540	1,240	△ 300	1,240	+0

※1 2025年5月14日公表

※2 2024年5月9日公表

2026年度 計画値（不動産事業）

(金額単位：億円)

	2025年度予算 (2026/3期) ※1	2026年度計画 (2027/3期)	前期比	摘要	2026年度 前回計画 (2027/3期) ※2	前回計画比	摘要
営業収益(売上高)	834	857	+23	(+)保有物件の流動化等 (+)ビルマネジメント業務受委託等の発生	816	+41	(+)グループ内組織再編に伴うプロパティ マネジメント業務受委託等の発生 (損益影響なし) (+)保有物件の流動化等 (-)東京ガーデンテラス紀尾井町の流動化 に伴う賃貸収入の減少
営業利益	83	115	+32	(+)グループ内不動産移転に伴う 不動産取得税・登録免許税の剥落	115	+0	
EBITDA (償却前営業利益)	175	198	+23		231	△33	
設備投資	350	410	+60		410	+0	

※1 2025年5月14日公表

※2 2024年5月9日公表

セグメント計画のポイント

- 【前期比】 新たな保有物件の流動化等による収益増加を見込む。
- 【前回計画比】 東京ガーデンテラス紀尾井町の賃料収入の剥落があるものの、保有物件の流動化による収益増加を見込む。

2026年度 計画値（ホテル・レジャー事業）

（金額単位：億円）

	2025年度予算 ※1 (2026/3期)	2026年度計画 (2027/3期)	前期比	摘要	2026年度 ※2 前回計画 (2027/3期)	前回計画比	摘要
営業収益(売上高)	2,523	2,436	△87	(-)都心再開発に伴う休業による減収 (+)マウナケア ビーチ ホテルの改装工事による効果発現 (+)国内ホテル(保有・リース)におけるRevPARの上昇	2,421	+15	(+)国内ホテル(保有・リース)におけるRevPARの上昇 (-)ザ・プリンスギャラリー 東京紀尾井町の流動化 (-)台湾横浜八景島の新エリア開業計画の変更
営業利益	234	229	△5	(-)営業収益の減少	229	+0	(+)営業収益の上振れ (-)減価償却費の上振れ
EBITDA (償却前営業利益)	411	431	+20		416	+15	
設備投資	600	261	△339		261	+0	

※1 2025年5月14日公表

※2 2024年5月9日公表

セグメント計画のポイント

- 【前期比】高輪エリアの開発に伴うグランドプリンスホテル新高輪・飛天・レストラン棟の営業終了はあるものの、マウナ ケア ビーチ ホテルの改装竣工に伴う効果発現や国内ホテル業全体におけるRevPAR成長（RevPAR+4%程度（2025年度予算比））による収益増加を見込む。
- 【前回計画比】当初計画からの営業利益減（ザ・プリンスギャラリー 東京紀尾井町の流動化による収益減）はあるものの、国内ホテル業全体におけるRevPAR成長（RevPAR+29%程度（2023年度比））による収益増加を見込む。

（金額単位：億円）

	2025年度予算 （2026/3期）※1	2026年度計画 （2027/3期）	前期比	摘要	2026年度 前回計画 （2027/3期）※2	前回計画比	摘要
営業収益(売上高)	1,549	1,627	+78	(+)運賃改定に伴う鉄道の運輸収入の増加	1,506	+121	(+)運賃改定に伴う鉄道の運輸収入の増加 (+)鉄道やバスの運輸収入の上振れ (輸送人員増加に伴う上振れ)
営業利益	78	115	+37	(+)営業収益の増加 (-)減価償却費、人件費等の増加	34	+81	(+)営業収益の上振れ (-)人件費、修繕費等の上振れ
EBITDA (償却前営業利益)	316	414	+98		320	+94	
設備投資	505	523	+18		523	+0	

※1 2025年5月14日公表

※2 2024年5月9日公表

セグメント計画のポイント

- 【前期比】減価償却費や人件費等の一部費用増はあるものの、西武鉄道における鉄道旅客運賃改定（約78億）による収益増加を見込む。
- 【前回計画比】人件費や修繕費等の一部費用増はあるものの、西武鉄道における鉄道旅客運賃改定（約78億）および西武鉄道・西武バスにおける輸送人員増加による収益増加を見込む。

2035年度に向けた成長ストーリー

2025年5月14日公表資料『「西武グループ中期経営計画（2024～2026年度）」および資本コストや株価を意識した経営の進捗について』を一部編集し、再掲

- 西武鉄道株式会社が行っていた鉄道旅客運賃改定申請への認可により、永続的に鉄道事業を運営し、お客さまへ良質かつ快適なサービス提供を継続できる収益を確保。また不動産回転型ビジネスを進めるための体制整備、保有物件の取得を進めている他、高輪エリアB-1地区に関する都市計画手続きの開始や軽井沢・箱根等のリゾート開発、国内外250ホテル体制に向け開業を促進。「**育成期**」や「**開花期**」に向けた**種まき**を着実に実施している。
- 引き続き、不動産事業を核とした成長ストーリーに基づき、継続的な**キャピタルリサイクル**によって得た資金を、バリューアップ投資や再開発、リゾート開発等の成長戦略に積極的に活用する。これにより、**NAV**の着実な成長を追求するとともに、**修正PBR**の改善および株価のさらなる向上を実現し、持続的な企業価値の創出を目指す。

2035年度に向けた成長ストーリーイメージ図

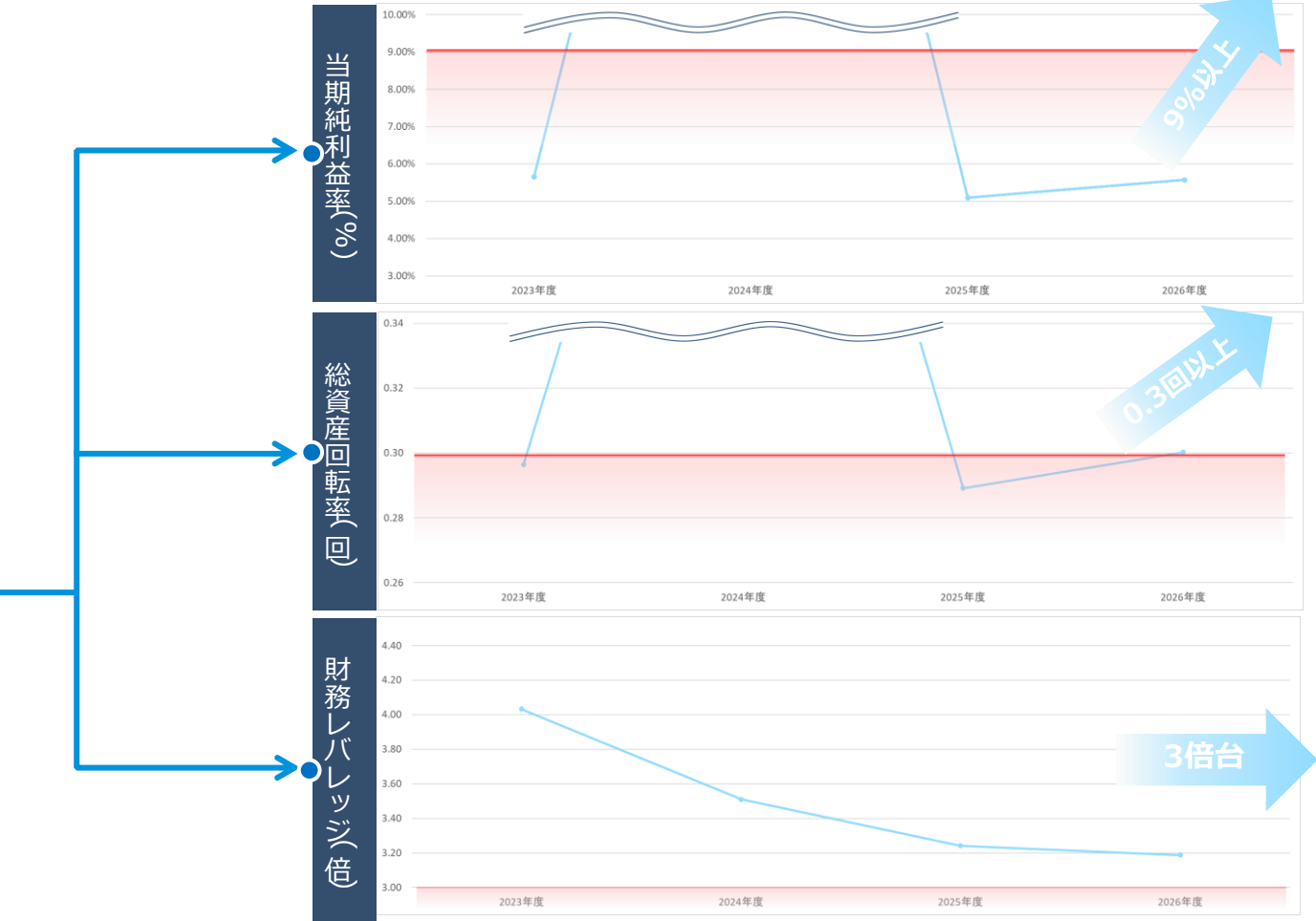
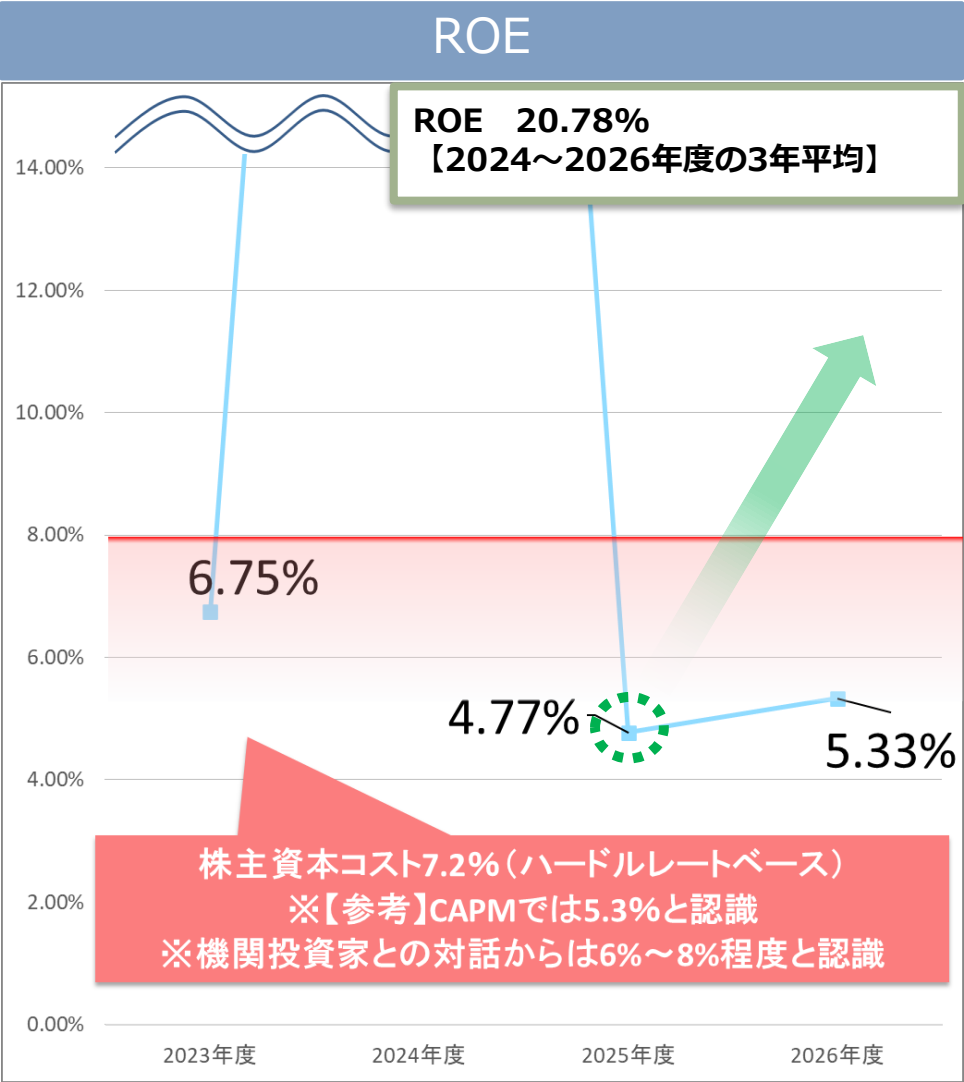
主なトピックス

- 01 開発・新規物件の取得を継続するとともに、聖域なき流動化を検討し、持続的にキャピタルリサイクルを進捗させる。
- 02 新たな不動産4社体制を始動。保有物件をファンドに拠出し、運用から得られるフィービジネスに加え、管理・運営を通じて、不動産事業の収益最大化を図る。西武不動産投資顧問においては、2026年度中の投資運用業のライセンス取得、そして2026～2027年度で西武ファンドの組成を目指す。
- 03 品川プリンスホテルのバリューアップ投資を行い、次期中計期間中にリニューアル。



資本コストと資本効率性に対する現状認識

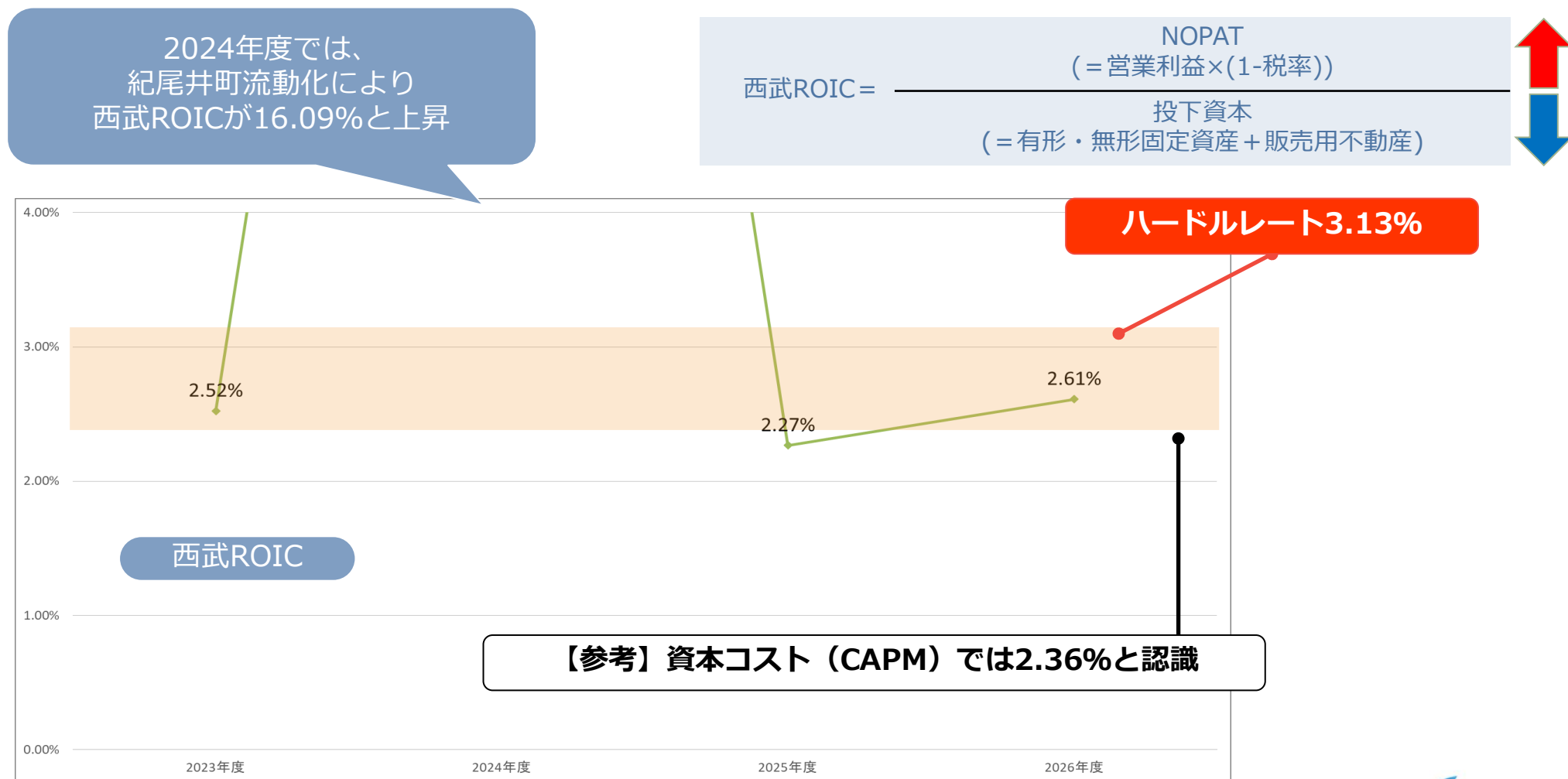
2025年5月14日公表資料『「西武グループ中期経営計画（2024～2026年度）」および資本コストや株価を意識した経営の進捗について』を一部編集し、再掲



ハードルレートと資本効率性に対する現状認識

2025年5月14日公表資料『「西武グループ中期経営計画（2024～2026年度）」および資本コストや株価を意識した経営の進捗について』を一部編集し、再掲

- 中計3カ年における西武ROICは、紀尾井町流動化の影響が反映される2024年度を除くとハードルレートを上回ることを現時点で見込んでいない。引き続き、営業利益の伸長（収益性）と資産構成の選別（効率性）の向上が急務である。

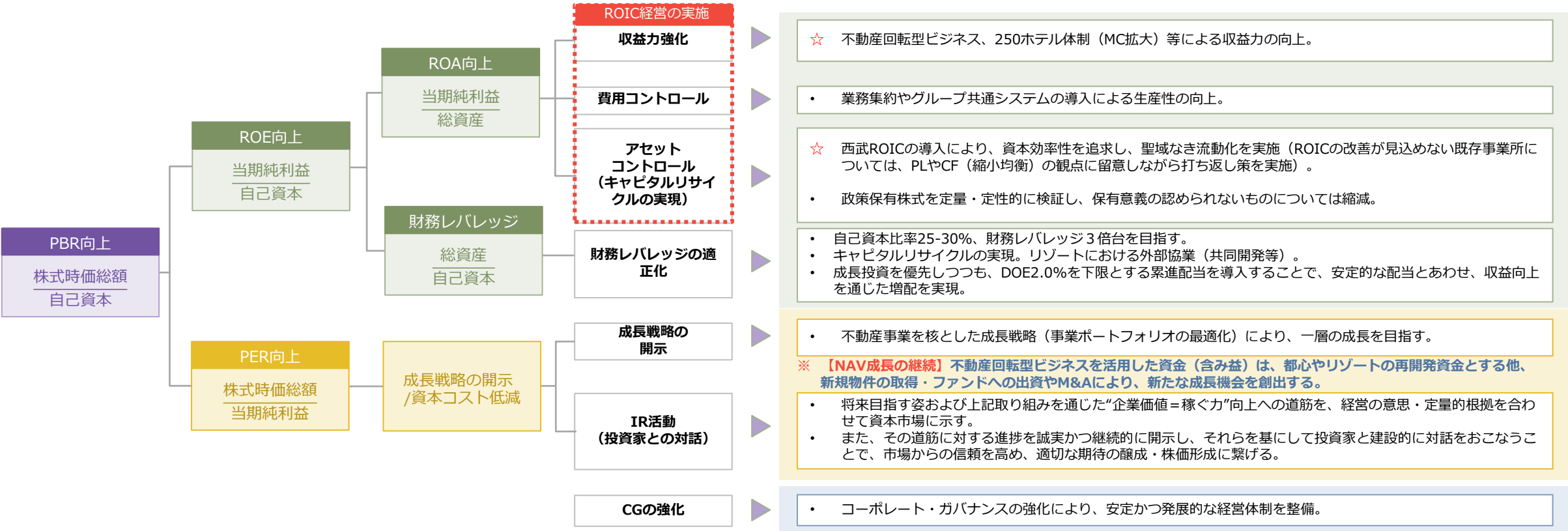


収益力・効率性強化の両立に向けて

2025年5月14日公表資料『「西武グループ中期経営計画（2024～2026年度）」および資本コストや株価を意識した経営の進捗について』を再掲

収益力・効率性強化の両立に焦点を当て、以下3点の課題解決に特に注力する。

- **不動産回転ビジネスの加速**
2024年度は東京ガーデンテラス紀尾井町の流動化および新規物件（5物件）を取得。今後についても保有する物件と流動化する物件の区別を明確にし、計画的かつ確実にキャピタルリサイクルを実施していく。
- **ホテル・レジャー事業の利益率向上**
データ活用による収益力の最大化や効率化、顧客ロイヤルティ醸成による直販比率の増加を図る。また、M&A等により運営ホテル数を拡大していく。
2024年度の営業利益率実績は約7.7%であり、上記の取り組みを進めることにより2026年度は約11%（退職給付影響・都心大型再開発による休業影響控除後）を目指す。
- **各事業所の収益力・資本効率性の改善**
収益力および資本効率性の向上を見込むことができない事業所はあり方を見直し、事業価値を創出する事業に対して適切に資本を配分する。



収益力・効率性強化の両立に向けて

2025年5月14日公表資料『「西武グループ中期経営計画（2024～2026年度）」および資本コストや株価を意識した経営の進捗について』を再掲

不動産回転型 ビジネスの加速

収益力強化

- ▶ 新規物件の取得に加え、取得した物件に対してバリューアップ事業を展開することで、物件の収益性の向上を図る。
- ▶ 既存物件についても賃料アップや最有効活用を検討していくことで、不動産事業全体の収益基盤を強化する。

費用コントロール

- ▶ AM/BM/CM/PM各機能の専門性強化を企図し整備した不動産4社体制のもと、各機能の生産性の向上を追求する。

アセットコントロール (キャピタルリサイクルの実現)

- ▶ 流動化の計画を体系的に整理した上で、持続的なキャピタルリサイクルを推進する。

ホテル・レジャー事業 の利益率向上

収益力強化

- ▶ 250ホテル展開に向けたホテル新規出店数の拡大に加え、ブランド力の向上による値上げを実施し、収益力の向上を図る。

費用コントロール

- ▶ SPGRアプリ開発や事業所WEBサイト統合を通して、直販率の向上を図る。

アセットコントロール (キャピタルリサイクルの実現)

- ▶ MC契約の増加によるフィー収入の拡大を通じて、ホテル・レジャー事業の利益率を改善し、事業全体の資本効率性の向上を実現する。
- ▶ 品川PHを始めとしたバリューアップ投資やブランド構築を通して、流動化も視野に入れたホテルアセットの価値向上を追求する。

各事業所の収益力・ 資本効率性の改善

- 西武ROIC導入により事業所モニタリングの徹底するとともに、グループ内への浸透を図り、各事業所の収益力向上を追求する。
- 改善が見込めない既存事業所については在り方を見直し、事業価値を創出する事業に対して適切に資本を配分する。

＜本資料の取り扱いについて＞

本資料に記載されている当社グループの業績予想、目標、計画、予想その他の将来情報については、本資料の発表日時点において入手可能な情報に基づき作成した当該時点における当社の判断又は考えに過ぎず、実際の当社グループの業績、財政状態その他の結果は、国内外の政治、経済、金融情勢の変動や、今回公表計画において意図する施策の状況その他の本資料の作成時点で不確実な要素等により、本資料の内容又は本資料から推測される内容と大きく異なる場合があります。