

## 2022年4月1日、株式会社西武プロパティーズは 『株式会社西武リアルティソリューションズ』へ ～ グループ保有資産の価値極大化をはかり、より競争力の高い総合不動産会社へ ～

株式会社西武プロパティーズ（以下「SPR」）（本社：東京都豊島区、代表取締役社長：上野 彰久）は、2022年4月1日の西武グループ組織再編により、「株式会社西武リアルティソリューションズ（以下「SRS」）」として、新たなスタートを切ります。

西武グループでは、2021年5月13日に公表した「西武グループ中期経営計画（2021～2023年度）」に基づいた経営改革に取り組んでおり、その一環として、グループ内組織再編\*を進めております。この再編により、2022年4月1日付で株式会社プリンスホテル（以下「PH」）を存続会社、SPRを消滅会社とする吸収合併を行い、PHは株式会社西武リアルティソリューションズへ商号変更いたします。

SRSは、グループの不動産事業の中心として、競争力の高い総合不動産会社へと飛躍し、グループ保有資産の価値を極大化することを目指してまいります。

\*2021年12月9日付 株式会社西武ホールディングス リリース「[グループ組織再編（子会社の設立、子会社間の会社分割および合併）ならびに子会社の商号変更に関するお知らせ](#)」

### 株式会社西武リアルティソリューションズ 代表取締役社長 上野 彰久 コメント

2022年4月1日、西武プロパティーズは「株式会社西武リアルティソリューションズ」として新たなスタートを切ります。これまで西武プロパティーズは、都市交通・沿線事業、ホテル・レジャー事業など、さまざまな事業を展開する西武グループにおいて、「企業価値向上の鍵」と位置付けられる不動産事業でグループ資産の有効かつ戦略的な活用を担ってきました。

西武鉄道など西武グループが保有するポテンシャルの高い資産を、さまざまな形で有効活用して都心や沿線の開発を推進するなど、お客さまからの期待にお応えすべく、魅力ある街づくりの推進に努めてまいりました。

今後、当社は業容を拡大し、グループの保有資産の価値極大化を担う総合不動産会社への飛躍を目指してまいります。具体的には、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グループの保有資産について、多様な手法により最有効活用を実現してまいります。そのために、不動産事業におけるAM/PM/BM\*のすべての領域を担う会社へと業容を拡大し、総合不動産会社へと飛躍したいと考えております。

また、西武グループの総合不動産会社として、お客さまやグループの不動産に関する課題解決に貢献したいと考えております。

これからも、西武グループのスローガン「でかける人を、ほほえむ人へ。」のもと、地域、社会に信頼される企業を目指してまいります。

※AM：アセットマネジメント、PM：プロパティマネジメント、

BM：ビルマネジメント



## 1. 西武グループの経営改革について

西武グループでは、2021年5月13日に公表した「西武グループ中期経営計画（2021～2023年度）」に基づき、経営改革の一環として「アセットライト」をテーマにビジネスモデルの変革を進めております。アセットライトな事業運営の推進として、保有資産の価値極大化およびホテル・レジャー事業と不動産事業の競争力向上のため、グループ内組織再編を実施いたします。これにより、西武グループ内にはホテルオペレーター会社となる「株式会社西武・プリンスホテルズワールドワイド」および不動産事業を手がける「株式会社西武リアルティソリューションズ」が新たに誕生いたします。

| 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  |
|--|---|
| 不動産事業の中心として、業容を拡大し、総合不動産会社へと飛躍   | ホテル・レジャー事業の中心として、アセットライトに事業を展開し、業界 No.1 クオリティのホテルチェーンを構築  |
| 新商号に込めた想い  | 新商号に込めた想い   |
| 都心エリアや軽井沢などのリゾートといった全国にまたがるグループ保有資産の有効活用や西武鉄道沿線の価値向上に資する取り組みを通して、 <b>お客さまやグループの課題解決に貢献</b> したいという想いを込めています。グループ <b>保有資産の価値極大化</b> をはかり、より競争力の高い <b>総合不動産会社への飛躍</b> を目指してまいります。 | グループの成長エンジンとしての期待を込めた「西武」、日本をオリジンとし、現在の商号として親しみもある「プリンスホテル」、国際展開を意識した「ワールドワイド」、以上3つの想いを込めています。2022年4月からは成長エンジンとして、M C基軸のグローバルホテルチェーン網の構築を目指してまいります。 |

## 2. 株式会社西武リアルティソリューションズ会社概要

所在地：東京都豊島区南池袋一丁目16番15号

代表者：代表取締役社長 上野 彰久

設立：1956年6月4日

資本金：8,600百万円

URL：<https://www.seiburealsol.jp/>

\*2022年4月1日公開予定



### <事業内容>

不動産の所有、売買、管理、賃貸借、仲介業務等、ホテルの経営

全国にまたがるグループ保有資産の有効活用や西武鉄道沿線の価値向上に資する取り組みを通して、お客さまの課題解決に貢献してまいります。

## 3. 西武リアルティソリューションズの目指す姿

### ◇グループ保有資産の価値極大化／多様な手法で最適解を検討し決定、実行する◇

持続的で力強い成長、耐久力のあるビジネスモデルの構築を実現すべく、グループのホテル資産の「保有」と「運営」の機能を分離させ、プリンスホテルの資産および資産管理機能と西武プロパティーズを統合し、新たな不動産事業会社として西武リアルティソリューションズは誕生します。

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グループの保有資産について、多様な手法により最も有効活用を実現してまいります。

### ◇競争力の高い総合不動産会社への飛躍◇

不動産事業における幅広いマネジメントノウハウ（AM/PM/BM）を蓄積していくことで、総合不動産会社への飛躍を目指します。

西武鉄道沿線や都心のホテル用地の開発、駅ナカ・駅チカ店舗やリゾート型ショッピングモールなどの商業施設の開発・運営、オフィスや住宅の賃貸、住宅・マンション・別荘地の分譲、駐車・駐輪場、霊園などの運営、保険代理業といったお客さまの生活に密着したさまざまなフィールドでサービスを提供いたします



#### 4. アセット戦略

##### ◇ 3つのアセット戦略

資産を十分に活用するため、3つの視点から潜在的な収益力を顕在化させます。

- ① **既存事業のバリューアップ**… 既存用途の延長線上で、賃貸用不動産やホテルなどの増改築、リニューアルを実施し、収益性をさらに向上、競争力を維持・強化。



- ② **ポートフォリオの組み換え**… ホテル・商業・オフィス・住宅間での事業ポートフォリオの組み替え、用途変換。



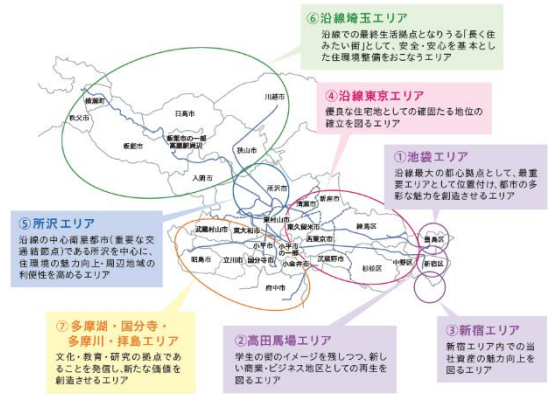
- ③ **コア事業への経営資源の集中**… 保有資産の収用や売却などによって生み出されるキャッシュを収益向上が見込まれる資産に入れ替え。また、遊休地などの不稼働資産や高架下などの活用により、資産の効率性・収益力を向上。



### ◇3つのエリア戦略

「沿線」「都心」「リゾート」の3エリアをコアエリアと定め、不動産事業の長期戦略に基づく施策を優先的に実施し、事業拡大を図っています。

- ①西武鉄道沿線エリア… 沿線をさらに7つのエリアに分化し、都市交通・沿線事業と連携しながらエリア特性に合わせた事業を推進し、沿線価値向上につとめています。



#### 【所沢エリア】

不動産事業では所沢エリアを「沿線の中心衛星都市（重要な交通結節点）である所沢を中心に住環境の魅力向上・周辺地域の利便性を高めるエリア」と位置付けています。

#### —所沢駅西口開発計画—

西武鉄道社有地（所沢車両工場跡地約 59,000 m<sup>2</sup>）において、広域集客型の商業施設を核とした大規模開発を2020年代半ばの開業を目指して計画しており、所沢エリアの更なる発展と沿線価値向上に向けて開発を推進してまいります。



#### —グランエミオ所沢—

線路上空に地上3階、東口には地上5階建（店舗1～4階、駐車場4・5・屋上開）の鉄道施設を挟んだ東西を一体化した駅舎と商業施設からなる複合施設。2020年9月の「グランエミオ所沢」第Ⅱ期開業をもって完了しました。



#### 【沿線東京エリア】

都心と郊外の魅力を兼ね備えた沿線を代表する石神井公園は線路の高架化によって広範囲に生まれた約 17,000 m<sup>2</sup>のエリアとスペースに、賃貸マンションをはじめ、商業施設や飲食店舗、生活サポート施設などを設置。エリアの発展と活性化に取り組んでいます。



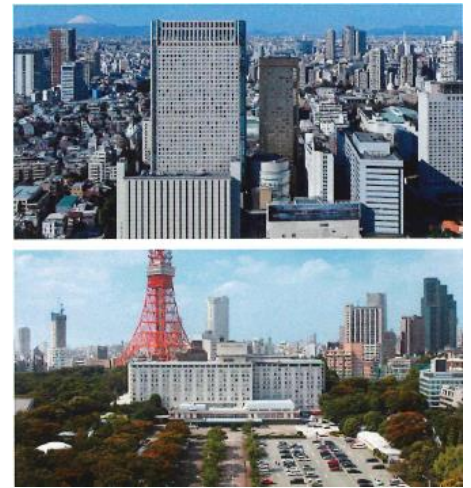
#### 【沿線埼玉エリア】

当社が出資する「株式会社秩父まちづくり」が秩父エリアの歴史的建造物や古民家を再生し、活用したカフェ・レストラン・宿泊施設を展開。秩父市の魅力を発信するとともにこれからの時代に向けた新しい観光スタイルを構築することで地域活性化を推進します。



## ②都心エリア…

西武グループは東京 23 区内に約 47 万㎡の優良不動産を所有する強みを活かして複数のプロジェクトをシームレスに推進していきます。都心に保有するプリンスホテルの資産も含め、現状の用途に限らない最有効活用を検討し、グループ資産の価値極大化を図ります。2016 年に開業した「東京ガーデンテラス紀尾井町」を代表とするオフィス・レジデンス・商業施設の開発から運営まで幅広いノウハウを持ち、トータルで街づくりをコーディネートします。今後の大規模開発では、高輪・品川、芝公園など高いポテンシャルがある都心エリアの価値極大化を図り、他のデベロッパーとの協業、多様な資金調達スキームを組成することも検討していきます。



### A 東京ガーデンテラス紀尾井町

**現況**  
東京ガーデンテラス紀尾井町  
(複合開発)

➤ **取り組みの方向性・実績**  
2016年7月にグランドオープン。  
当社にて運営・管理。

### B 高輪・品川エリア

**現況**  
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  
品川プリンスホテル  
品川プリンス・レジデンスなど

➤ **取り組みの方向性・実績**  
京浜急行電鉄等と連携し、「品川  
駅西口地区まちづくり指針（高輪  
三丁目地区）」に基づき、計画・  
検討中

### C 芝公園エリア

**現況**  
東京プリンスホテル

➤ **取り組みの方向性・実績**  
東京都が策定した「芝公園を核  
としたまちづくり構想」に基づき  
計画・検討中。

## ③リゾートエリア…

西武グループでは 1918 年に軽井沢、続いて箱根などで別荘地開発に着手し、日本を代表する別荘地を育てあげました。当社では、現在の価値変容・行動変容を捉え、軽井沢・箱根・富良野などに保有するリゾートにおいて、サステナビリティを意識しリゾートエリアの魅力向上を図ります。





## 【別紙】参考資料

### 西武リアルティソリューションズが運営および提供する施設・サービス概要

#### <オフィスビル>

それぞれのまちにふさわしい空間づくり、さまざまなビジネスシーンに対応する、そんな働く人にやさしく、安全で安心なオフィス空間を提供してまいります。

- ・東京ガーデンテラス紀尾井町（紀尾井タワー）
- ・ダイヤゲート池袋
- ・西武第二ビル
- ・東長崎西武ビル



（運営受託物件）新横浜スクエアビル、芝公園 2 丁目ビルなど

#### <リビング>

エミライブ *emilive*

「西武・駅ナカ・良質生活」のコンセプトのもと、西武鉄道沿線に賃貸

マンションを展開。「駅チカの利便性」とお客さまの「安全・安心」に最大限配慮した高いセキュリティ機能を併せ持つエリアトップクラスの良質賃貸住宅を提供しています。



エミライブ東長崎

エミライブ石神井公園

エミライブ池袋



紀尾井レジデンス



品川プリンス・レジデンス



西麻布レジデンス

都市でのハイセンスな暮らしを楽しむステージとして、品格あふれる住まいもご用意しています

#### <シェアオフィス>

エミフィス *emiffice*

あなたらしい働きかた。自宅やオフィスを離れ、執務環境設備が整った環境でフレキシブルに働く。沿線からリゾートまで、新しいワークスタイルをサポートしています。



エミフィス練馬  
(アフタースクール併設)



エミフィス大泉学園



エミフィス所沢  
(2022年4月オープン)

### Karuizawa Prince The Workation Core

(軽井沢プリンス ザ ワークーションコア)



2021年7月、「軽井沢・プリンスショッピングプラザ」内に誕生したワーケーション施設は、当社と野村不動産株式会社および東日本旅客鉄道株式会社の3社共同プロジェクト。軽井沢でのリゾートライフを満喫しつつ、集中して仕事ができる、都心におけるシェアオフィスの利用シーンと軽井沢のリゾートステイにおける接点の核（コア）となる場所として、軽井沢エリアにおけるワーケーションの発展と、プリンスグランドリゾート軽井沢が、ホテル・レジャーだけでなく、時代と共にライフスタイルの変化に順応する場所として、エリアの価値向上を図ってまいります。



## <ライフスタイル>

お客さまの価値変容や行動変容をキャッチしながらマーケットニーズに応じた様々なサービスの展開に取り組んでいます。グループが保有する不動産の価値極大化と西武鉄道沿線の利便性の向上を目指します。

エミキューブ **EmiCube**



エミキューブ武蔵関

エミベース **Emi Base**



エミベース入間 鎌山

エミファーム **EmiFarm**



エミファーム新所沢

## <商業施設>

### ◇リゾート

リゾート型ショッピングモールから西武鉄道沿線を中心に展開する駅ナカ・駅チカ商業施設まで、それぞれの地域の特性に併せお客さまの生活にプラスαの魅力と利便性を提案します。



### 軽井沢・プリンスショッピングプラザ **KARUZAWA PRINCE SHOPPING PLAZA**

ホテル、ゴルフ場、スキー場、ショッピングモールなど多様なリゾートライフを提案する「プリンスグラウンドリゾート軽井沢」の中核機能である、「軽井沢・プリンスショッピングプラザ」は、1995年7月にウエストを開業、1997年イースト開業時にアウトレット業態をいち早く導入し、日本のアウトレットブームの先駆けとなりました。

### ◇沿線ほか

ペペ **PePe** Prince pepe

西武鉄道沿線の「西武新宿」「本川越」「飯能」「入間」で展開する「PePe-ペペ-」と、新横浜プリンスホテルに隣接する「新横浜プリンスペペ」。地域のお客さまの毎日にプラスαの魅力と利便性をお届けします。



西武本川越ペペ



エミオひばりヶ丘

### エミオ **Emio**

「あなたの暮らしにほほえみを」という想いが込められた、生活密着型の駅ナカ商業施設です。

グランエミオ **Grand Emio**

西武鉄道沿線のイメージである緑と自然に囲まれ、多様な店舗が集まる期待感や華やかさのもと、コミュニティの場としても親しまれている「Grand Emio-グランエミオ-」。「大泉学園」と「所沢」で、地域のにぎわいを創出しています。



グランエミオ大泉学園



BIGBOX高田馬場

### BIGBOX高田馬場 **BIG BOX**

高田馬場のランドマーク「BIGBOX 高田馬場」。1階、2階はファッションから生活雑貨まで、回遊する楽しさを演出するフロア「エミオ-スタイル-」として、上層階はレジャー・スポーツ施設として豊かなライフスタイルをご提案しています。

### ◇都市型

#### 紀尾井テラス (東京ガーデンテラス紀尾井町)

約18mの高低差がある2つの通りに挟まれた立地を活かし、それぞれに異なるコンセプトを持たせた4つの“おもてなし”フロアで構成される新しい商業施設。紀尾井町の格調と優雅さを備えた店舗群は、何度でも訪れたい、上質なおもてなし空間です。





## <ホテル>

西武グループでは1918年に軽井沢、続いて箱根などで別荘地開発に着手し、日本を代表する別荘地を育てあげました。グループのホテルアセットを有する当社では、お客さまやマーケットの行動変容・価値変容を捉え、高輪・品川・芝公園などにおける都心の再開発から、軽井沢・箱根・富良野などにおける優良なリゾート地の再開発まで全国にまたがるホテルアセットの再構築を進めてまいります。

### ホテルアセットの価値向上

保有不動産の価値極大化の観点から、バリューアップや、抜本的な見直しによる再構築・再開発の推進

主なホテルアセット（一部）



## <会員制リゾートホテル>

別荘を持つステータス感とホテルの快適性を融合した新しい滞在スタイルを提供する会員制リゾートホテルです。会員制ならではのプライベート性の高い滞在に加え、ゴルフ場、スキー場等の西武グループ施設、隣接する既存のレジャー施設を結び、当社ならではのパッケージスタイルを提案しています。

### プリンス バケーション クラブ



プリンス バケーション クラブ ヴィラ軽井沢浅間



プリンス バケーション クラブ 三義荘



## <分譲>

1925年（大正14年）から始まる西武グループの街づくり。お客さまや地域の皆さまの信頼にお応えしながら、地域密着を第一に街づくりを進めています。

### ◇西武・飯能日高分譲地

「人と自然の調和」をテーマに、街づくりが進められている西武飯能・日高分譲地。緑豊かな自然に囲まれ、地区計画により安全で快適なゆとりある住環境の維持、保全が図られています。



## <別荘分譲>

別荘開発の先駆者として、1918年（大正7年）に「軽井沢千ヶ滝別荘地」を開発し、日本を代表する別荘地に育てあげました。当時の手法をリゾート開発の礎に、新しい別荘ライフを提案しています。

### 軽井沢 千ヶ滝別荘地

「軽井沢千ヶ滝別荘地」では、景観、地形など自然条件を最大限に活かしたゾーンプランニングがなされており、高原の爽やかな陽ざしがたっぷり注ぐ地区、雄大なパノラマを展望できる地区、野鳥や自然と触れ合える地区、そして新しい別荘スタイルを提案する「あさまテラス」。それぞれの魅力あふれる個性が、100年の歴史に育まれた風格のあるこの地を、より一層趣き深いものになっています。



### 南房総・御宿西武グリーンタウン

南房総の温暖な気候のもと、マリッジやゴルフ、ガーデニングなどをご堪能いただけます。豊かな自然と太平洋を望む開放的な街並みは、週末の別荘地としても、終の棲家としてもふさわしく、ゆったりと贅沢な時間をお楽しみいただけます。



## <くらしサービス>

### 西武スマイルパーク



西武鉄道沿線を中心に運営されている時間貸・月極駐車場、駐輪場が「西武スマイルパーク」です。CO2削減に向けた「パーク&ライド」の促進や、各種交通系 IC カード、QR 決済方法の導入、「SEIBU スマイルリンク」対象加盟店への登録など、お客さまの利便性向上とともに地域社会への貢献を目指しています。駅周辺や西武グループの未利用地、鉄道高架下の活用ほか、グループ外からの運営受託も行います。



パーキング土地活用前



パーキング土地活用後

## 保 険

西武グループの保険代理店として、自動車保険、火災保険、旅行・レジャー保険などの損害保険やがん保険、医療保険などを取り扱っています。沿線には来店型保険ショップを展開し、ファイナンシャルプランナーや専門のスタッフが保険に関するご相談やお手伝いをさせていただきます。

## ほほえみライフ 西武の「くらしと住まいのほほえみ窓口」

西武鉄道沿線にお住いの皆さま、西武の分譲地・マンションにお住いの皆さまを中心に、ご希望の住まいや生活スタイルの実現に向けて、ご自宅や不動産資産のご購入、ご売却の仲介業務をはじめ、笑顔あふれる暮らしのお手伝いをしています。

〈主なサービス〉

|   |   |   |  |   |
|---|---|---|--|---|
|  |  |  |  |  |
| お住まいの<br>売却・購入をサポート   | お住まいの<br>リフォームをサポート   | プロの技術で<br>ハウスクリーニング   | 安心の<br>ホームセキュリティ   | らくらく<br>お引越しサービス  |

## 霊 園 一般財団法人 葬持会 鎌倉霊園 一般財団法人 所沢聖地霊園

古都・鎌倉で屈指の公園墓地として知られる「鎌倉霊園」、武蔵野の自然に抱かれた「所沢聖地霊園」。充実した設備・サービスの大型公園墓地で、永代にわたるご供養のお手伝いをしています。





# SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

西武グループでは、グループ理念である「グループビジョン」に基づき行う幅広い事業・サービスの提供を通じて、持続的な社会形成への課題対応を図ることで、当社としても持続的かつ力強い成長を目指しています。

これら環境、社会、ガバナンスなど一般的に「ESG 活動」と呼ばれる活動を西武グループでは「サステナビリティアクション（ESG）」と呼び、グループ全社において持続的な成長を遂げるため取り組んでいます。また、西武グループでは社会課題・当社の事業環境等を踏まえて、当社が特に取り組むべき4領域（安全、環境、社会、会社文化）、12アジェンダ（重要テーマ）を設定し、アジェンダに沿った取り組みを積極的に進めています。

<当社サステナビリティアクションの取り組み>

<https://www.seibupros.jp/corporate/sustainability/>

## ■ 株式会社西武プロパティーズ（会社概要）

所在地：東京都豊島区南池袋一丁目16番15号

代表者：代表取締役社長 上野 彰久

設立：1974年8月31日

資本金：40億5000万円

URL：<https://www.seibupros.jp/>

<事業内容>

西武グループの不動産事業の中心を担う会社として、都市開発、西武鉄道沿線開発、商業施設運営、オフィス、賃貸レジデンス、くらしサポートなど多岐にわたる生活に密着した事業を展開。



東京ガーデンテラス紀尾井町