

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CEO兼COO
西山 隆一郎
(コード番号：9024 東証プライム市場)
問合せ先 取締役上席執行役員広報部長
多々良 嘉浩
(TEL.03-6709-3112)

～当該ホテルの価値最大化及び西武グループの企業価値向上を企図した私募ファンドによるホテル取得について～

また、本件 SPC は、共同投資家として東京センチュリー株式会社（本社：東京都千代田区、代表取締役社長 CEO：藤原 弘治、以下「東京センチュリー」といいます。）を迎え、本日付で東京センチュリーとも匿名組合契約書を締結いたします。

記

1. 本件取引の背景・目的

当社グループは、2024年5月9日に公表した「西武グループ長期戦略2035」に基づき、「不動産事業を核とした成長戦略」をテーマに、西武ファンドの活用を見据えたキャピタルリサイクルを軸に成長を加速させております。

本ホテルは、ラグジュアリーホテルマーケットがインバウンド需要の増加等を背景として好調に推移し、更なる成長が期待できる中、開業当時からSPWが運営し、本ホテル及びその市況について熟知していることに加え、ブラックストーンとの協業によって足元の業績も大きく飛躍しており、今後更なる価値向上が可能であると見込まれます。具体的には、宿泊における個人顧客の比率を戦略的に高めることに加え、赤坂プリンス クラシックハウスを直営化し、本年10月より運営開始することとしており、従来の婚礼中心の営業形態に加え、SPWの強みであ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)」の営業強化などを行うことを企図しております。また、従来からのSPWによるホテルオペレーションのみならず、アセットマネジメント、ビルマネジメントなどに直接関わることで、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る当社グループの収益最大化が図れること、さらに、当社グループのキャピタルリサイクル推進のためのアセットマネジメントビジネスの戦略的展開にも資するものと考えていることから、今般、本件出資を行うものです。なお、本件出資にあたっては、当社グループの投資規律に基づき検討を行い、不動産事業の投資ハードルレートに対する十分なスプレッドの創出が可能であると判断すると同時に、当社が認識する株主資本コストを上回る水準の期待収益率を確保できるものと見込み、出資を決定しております。また、本件においては、その投資方針及び運用戦略についてご賛同いただき、東京センチュリーも共同投資家として参画いただきます。

本資産に係るアセットマネジメント業務を担うSAMは、2026年2月までに総合不動産投資顧問業・投資運用業のライセンスを取得しており、今般単独で本件SPCのアセットマネジメント業務を受託し、2026年7月29日より運用を開始いたします。

今後の運用戦略としては、出資者であるSREと共に、中長期的にホテルオペレーション、アセットマネジメント、ビルマネジメントなどに当社グループが直接関わることで、当社の強みが発揮され、多様な目線を通して着実にバリューアップを図りつつ、出口戦略としては、SAMが2027年度中（予定）に組成する私募REIT（仮称「西武REIT」）への組入れをメインシナリオとして想定しており、本資産はその旗艦物件にもなり得るものと考えております。

当社グループはキャピタルリサイクルを通じて成長投資を加速させ、収益性の向上とNAV成長を実現することにより、社会的価値・株主価値の極大化を目指してまいります。

※SAMでは、私募REIT組成に必要な許認可取得に向けた準備を進めております。

※本資料は、投資勧誘を目的としたものではありません。

2. 本資産の概要

(1) 本ホテルの名称	ザ・プリンスギャラリー 東京紀尾井町及び赤坂プリンス クラシックハウス
(2) 所在地番	東京都千代田区紀尾井町1番2ほか
(3) 資産の概要	東京ガーデンテラス紀尾井町のうち一部の区画（ザ・プリンスギャラリー 東京紀尾井町、赤坂プリンス クラシックハウス）に係る区分所有権及び土地共有持分を主たる信託財産とする信託の受益権等
(4) 取得価額	非開示

3. 孫会社の異動の理由及び方法

上記前文及び「1. 本件取引の背景・目的」をご参照ください。

4. 異動する孫会社（本資産の取得を行う孫会社）の概要

(1) 名称	合同会社エス・エム・エル・I 匿名組合	
(2) 本店所在地	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号	
(3) 営業者の代表者の 役職及び氏名	代表社員 スクエア・ワン一般社団法人 職務執行者 関口 陽平	
(4) 事業内容	不動産の信託受益権の取得、保有及び処分等	
(5) 組成年月日	2026年7月30日	
(6) 匿名組合出資金の総額	271億円	
(7) 匿名組合出資金の出資 比率	SRE：67% 東京センチュリー：33%	
(8) 上場会社と当該孫会社 との間の関係	資本関係	(7)匿名組合出資金の出資比率に記載のとおりです。
	人的関係	当社との間には記載すべき人的関係はありません。
	取引関係	当社の連結子会社であるSAMが、本資産に係るアセットマネジメント業務を受託します。
(9) 当該孫会社の最近3年 間の財政状態及び経 営成績	当該孫会社は未組成のため、記載すべき事項はございません。	

5. 信託受益権譲渡契約書の締結相手の概要

(1)名称	さくら・ホールディング特定目的会社
(2)本店所在地	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
(3)代表者の役職・氏名	取締役 北川 久芳
(4)事業内容	特定資産の流動化に係る業務及びその付帯業務
(5)資本金	10 万円
(6)設立年月日	2024 年 11 月 14 日
(7)純資産	非開示
(8)総資産	非開示

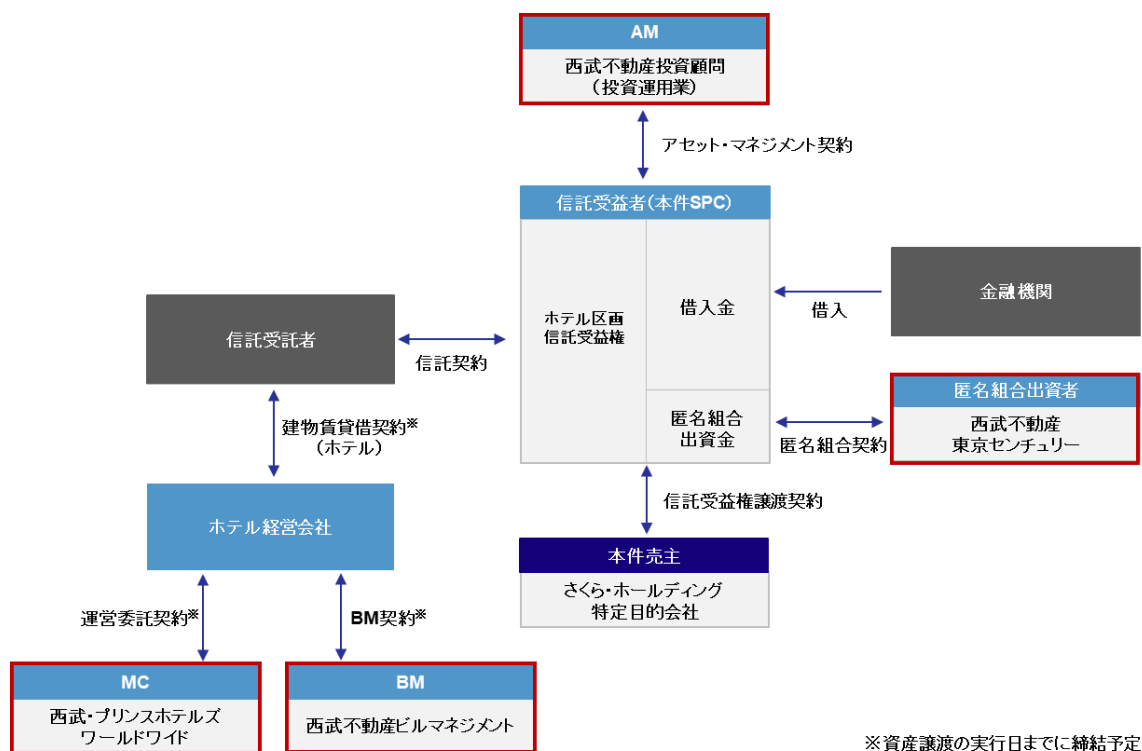
※当社と当該会社との間には、資本関係、人的関係、取引関係及び関連当事者として特筆すべき事項はありません。

6. 本件取引及び孫会社の異動の日程

(1) 信託受益権譲渡契約書及び 匿名組合契約書の締結	2026 年 7 月 29 日
(2) 本件出資の実行日	2026 年 7 月 30 日（予定）及び同年 9 月 30 日 （予定） ^{（注）}
(3) 上記信託受益権譲渡契約書に基づく 資産譲渡の実行日	2026 年 9 月 30 日(予定)

（注）孫会社の異動日は 2026 年 7 月 30 日を予定しており、本匿名組合は、予定されている 2 回の出資を完了する 2026 年 9 月 30 日に当社の特定子会社に該当することとなる見込みです。

7. 本件取引のストラクチャー



8. 2027 年 3 月期の業績予想への影響

本件取引により、グループ収益の向上に資することが見込まれるものの、2027 年 3 月期の業績予想への影響は軽微です。



赤坂プリンス クラシックハウス



Sky Gallery Lounge Levita

以 上