

貸借対照表

2023年3月31日現在

(単位：百万円)

区分	金額	区分	金額
(資産の部)		(負債の部)	
I 流動資産	26,260	I 流動負債	363,561
1 現金及び預金	6,715	1 買掛金	4,570
2 売掛金	12,139	2 短期借入金	310,905
3 未収金	2,733	3 1年以内返済長期借入金	1,000
4 販売用土地建物	2,089	4 未払金	19,740
5 貯蔵品	633	5 未払費用	4,060
6 前払費用	924	6 未払消費税等	3,560
7 その他	1,035	7 未払法人税等	7,261
8 貸倒引当金	△ 10	8 前受金	6,025
		9 預り金	4,126
II 固定資産	671,669	10 賞与引当金	527
1 有形固定資産	639,663	11 事業所閉鎖損失引当金	531
(1) 建物	159,132	12 災害損失引当金	135
(2) 構築物	9,542	13 商品券等引換損失引当金	1,087
(3) 機械装置及び運搬具	7,093	14 その他	27
(4) 工具、器具及び備品	4,345		
(5) 土地	454,958	II 固定負債	129,750
(6) リース資産	64	1 長期借入金	3,000
(7) 建設仮勘定	4,528	2 長期預り金	26,463
2 無形固定資産	364	3 繰延税金負債	93,721
(1) ソフトウェア	237	4 再評価にかかる繰延税金負債	4,403
(2) その他	127	5 退職給付引当金	193
3 投資その他の資産	31,641	6 役員株式給付引当金	5
(1) 投資有価証券	12,344	7 資産除去債務	608
(2) 関係会社株式	16,178	8 その他	1,354
(3) 前払年金費用	844		
(4) その他	2,462	負債合計	493,312
(5) 貸倒引当金	△ 189	(純資産の部)	
資産合計	697,930	I 株主資本	196,155
		1 資本金	8,600
		2 資本剰余金	120,154
		(1) 資本準備金	5,000
		(2) その他資本剰余金	115,154
		3 利益剰余金	67,401
		(1) 利益準備金	900
		(2) その他利益剰余金	66,501
		固定資産圧縮積立金	3,750
		繰越利益剰余金	62,750
		II 評価・換算差額等	8,462
		1 その他有価証券評価差額金	△ 1,410
		2 土地再評価差額金	9,872
		純資産合計	204,617
		負債純資産合計	697,930

(注) 記載金額は百万円未満を切捨てて表示しております。

損 益 計 算 書

2022年 4 月 1 日 から
2023年 3 月 3 1 日 まで

(単位：百万円)

区分	金額	
I 売上高		177,969
II 売上原価		163,897
売上総利益		14,071
III 販売費及び一般管理費		11,562
営業利益		2,508
IV 営業外収益		
1 受取利息及び配当金	292	
2 感染拡大防止協力金受入額	1,393	
3 雇用調整助成金受入額	679	
4 その他	299	2,665
V 営業外費用		
1 支払利息	3,771	
2 その他	426	4,198
経常利益		976
VI 特別利益		
1 固定資産売却益	70,698	
2 関係会社株式売却益	17,666	
3 その他	483	88,849
VII 特別損失		
1 減損損失	26,432	
2 その他	1,348	27,781
税引前当期純利益		62,043
法人税、住民税及び事業税	7,590	
法人税等調整額	△ 7,037	553
当期純利益		61,490

(注) 記載金額は百万円未満を切捨てて表示しております。

株主資本等変動計算書

2022年 4月 1日から
2023年 3月31日まで

(単位:百万円)

	株 主 資 本								株主資本合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			利益剰余金合計	
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金			
						固定資産 圧縮積立金	繰越利益剰余金		
当期首残高	8,600	5,000	90,403	95,403	900	-	△ 610	289	104,292
当期変動額									
合併			24,750	24,750					24,750
固定資産圧縮 積立金の積立						3,750	△ 3,750	-	-
当期純利益							61,490	61,490	61,490
土地再評価差額金 取崩額							5,622	5,622	5,622
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)									
当期変動額合計	-	-	24,750	24,750	-	3,750	63,362	67,112	91,862
当期末残高	8,600	5,000	115,154	120,154	900	3,750	62,750	67,401	196,155

	評価・換算差額等			純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	土地再評価差額金	評価・換算差額等 合計	
当期首残高	△ 96	15,494	15,397	119,690
当期変動額				
合併				24,750
固定資産圧縮 積立金の積立				-
当期純利益				61,490
土地再評価差額金 取崩額				5,622
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	△ 1,313	△ 5,622	△ 6,935	△ 6,935
当期変動額合計	△ 1,313	△ 5,622	△ 6,935	84,927
当期末残高	△ 1,410	9,872	8,462	204,617

(注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

個別注記表

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

1. 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

子会社株式及び関連会社株式……………移動平均法による原価法

その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの……………時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）

市場価格のない株式等……………移動平均法による原価法

(2) 棚卸資産の評価基準及び評価方法

販売用土地建物……………総平均法および個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下による簿価切下げの方法により算定）

貯蔵品……………総平均法（ホテル・レジャー事業）による原価法および最終仕入原価法（不動産事業）（貸借対照表価額は収益性の低下による簿価切下げの方法により算定）

2. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物	2～62年
構築物	2～60年
機械装置	2～20年
車両運搬具	2～15年
工具器具備品	2～20年

(2) 無形固定資産

定額法を採用しております。

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における見込利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。

(3) リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

(4) 長期前払費用

効果のおよぶ期間にわたり均等償却しております。

3. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

債権の貸倒による損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

(2) 賞与引当金

従業員に支給する賞与に充てるため、支給見込額に基づき計上しております。

(3) 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき計上しております。

過去勤務費用は、その発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の期間（10年）による定額法により費用処理しております。

数理計算上の差異は、各事業年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（10年）による定額法により按分した額を、それぞれ発生の翌事業年度から費用処理しております。

なお、当事業年度末において認識すべき年金資産が、退職給付債務から数理計算上の差異等を控除した額を超過する状態のため、当該超過額を前払年金費用として投資その他の資産に計上しております。

(4) 事業所閉鎖損失引当金

事業所の売却・廃止に伴う損失に備えて、当事業年度末までに売却及び廃止を決定した事業所に係る撤退費用の見込額を計上しております。

(5) 商品券等引換損失引当金

一定期間経過後に収益に計上した未引換の商品券等について、将来の引換時に発生する損失に備えるため、過去の実績に基づく引換見込額を計上しております。

(6) 災害損失引当金

災害により被災した資産の原状回復費用等に備えるため、その発生が見込まれる金額の見積額を計上しております。

(7) 役員株式給付引当金

役員への株式給付に備えるため、役員株式給付規程に基づく支給見込額により役員株式給付引当金を計上しております。

4. 収益及び費用の計上基準

主要な事業における主な履行義務の内容及び収益を認識する通常の時点は以下のとおりであります。

(1) 不動産事業

主にオフィスビル、商業施設及びレジデンス等を賃貸し、収益を獲得しております。賃貸収益は、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号 平成19年3月30日)等に基づき、賃貸借期間にわたり収益を認識しております。

(2) ホテル・レジャー事業

主にホテルにおける宿泊の販売及びレストラン・宴会の利用から収益を獲得しております。宿泊の販売に関しては、客室の提供が履行義務であり、チェックインと共に客室の使用権利は顧客へ移転していることから、チェックインした時点で履行義務が充足されるものとし、収益を認識しておりますが、連泊時については、宿泊日ごとに収益を認識しております。レストラン・宴会については、サービス提供により履行義務が充足されるものとし、サービス完了時点で収益を認識しております。

(3) 代理人取引

当社において財又はサービスの収益を認識するにあたり、当該財又はサービスを顧客に提供する前に支配していると判定されれば本人取引、判定されなければ代理人取引として収益を認識しております。顧客への財又はサービスの提供における当社の役割が代理人に該当する取引については、顧客から受け取る額から仕入先に支払う額を控除した純額で収益を認識することとしております。

(表示方法の変更に関する注記)

1. 損益計算書関係

(その他の注記) 2. 企業結合・事業分離に関する注記に記載の組織再編により、総合不動産会社としての会計事象等を財務諸表により適切に反映するため、前事業年度までは「営業収益」としてしていたものを、当事業年度より「売上高」として表示しております。

また、当事業年度より「営業費用」を「売上原価」と「販売費及び一般管理費」に区分したうえで、営業損益を計算しております。

前事業年度までは「特別利益」の「その他」に含めておりました「固定資産売却益」は、金額的重要性が増したため、当事業年度より区分掲記しております。

なお、前事業年度における「特別利益」の「その他」に含まれる「固定資産売却益」は75百万円であります。

2. 貸借対照表関係

前事業年度において、区分掲記しておりました「無形固定資産」の「無形固定資産仮勘定」は金額的重要性が乏しくなったため、当事業年度より「無形固定資産」の「その他」に含めて表示しております。

なお、当事業年度における「無形固定資産」の「その他」に含まれる「無形固定資産仮勘定」は0百万円であります。

前事業年度までは「流動負債」の「未払金」に含めておりました「未払消費税等」は、金額的重要性が増したため、当事業年度より区分掲記しております。

なお、前事業年度における「流動負債」の「未払金」に含まれる「未払消費税等」は2,365百万円であります。

前事業年度までは「流動負債」の「その他」に含めておりました「賞与引当金」は、金額的重要性が増したため、当事業年度より区分掲記しております。

なお、前事業年度における「流動負債」の「その他」に含まれる「賞与引当金」は169百万円であります。

前事業年度において、区分掲記しておりました「流動負債」の「リース債務」は金額的重要性が乏しくなったため、当事業年度より「流動負債」の「その他」に含めて表示しております。

なお、当事業年度における「流動負債」の「その他」に含まれる「リース債務」は21百万円であります。

前事業年度において、区分掲記しておりました「固定負債」の「リース債務」は金額的重要性が乏しくなったため、当事業年度より「固定負債」の「その他」に含めて表示しております。

なお、当事業年度における「固定負債」の「その他」に含まれる「リース債務」は47百万円であります。

(会計上の見積りに関する注記)

会計上の見積りにより当事業年度に係る計算書類にその額を計上した項目であって、翌事業年度に係る計算書類に重要な影響を及ぼす可能性があるものは、次のとおりであります。

1. 固定資産の減損

(1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

減損損失 26,432百万円、有形及び無形固定資産 640,028百万円

(2) 会計上の見積りの内容に関する理解に資する情報

固定資産のうち減損の兆候がある資産又は資産グループについて、当該資産又は資産グループから得られる割引前将来キャッシュ・フローの総額が帳簿価額を下回る場合には、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上しております。当該見積りは、将来の不確実な経済条件の変動などによって影響を受ける可能性があり、結果として将来キャッシュ・フローが減少した場合、翌事業年度の計算書類において、さらなる減損処理が必要となる可能性があります。

2. 関係会社株式の減損

(1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

関係会社株式評価損 一百万円、関係会社株式 16,178百万円

(2) 会計上の見積りの内容に関する理解に資する情報

関係会社株式について、株式の実質価額が帳簿価額に比べて50%程度以上低下し、回復可能性が十分な証拠によって裏付けられない場合には、帳簿価額を実質価額まで減額し、当該減少額を関係会社株式評価損として計上しております。当該見積りは、将来の不確実な経済条件の変動などによって影響を受ける可能性があり、結果が見積りと異なった場合、翌事業年度の計算書類において、さらなる評価損処理が必要となる可能性があります。

3. 新型コロナウイルス感染症等に関する会計上の見積りの仮定

当社においては、「中期経営計画(2021~2023年度)」を策定しており、その計画数値については、2022年度には新型コロナウイルス感染症の流行が収束に向かい、2023年度にはインバウンド、国内景気が回復していくとの前提に立ち、経営改革などにより、2023年度には新型コロナウイルス感染症流行前の利益水準に回復させることを目標としておりました。しかしながら、2023年度については、事業環境が変わったインバウンドの回復の遅れ、原材料費の高騰などの変化を適切に反映し、新型コロナウイルス感染症流行前の利益水準への回復が1年遅れるとした仮定に基づき算定しております。当社における新型コロナウイルス感染症等の影響については、その計画数値を仮定といたうえて、会計上の見積りをおこなっております。

なお、新型コロナウイルス感染症等の影響は不確実性をともなうため、実際の結果は上記仮定と異なる場合があります。

(貸借対照表に関する注記)

1. 資産に係る減価償却累計額
有形固定資産の減価償却累計額 199,412 百万円
2. 偶発債務
偶発債務の内容 保証先
借入保証債務 ㈱西武ホールディングス 126,443 百万円
借入保証債務 西武鉄道㈱ 51,375 百万円
提携ローン保証 みずほ信託銀行㈱ 11 百万円
3. 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務
短期金銭債権 112 百万円
短期金銭債務 312,789 百万円
長期金銭債務 3,000 百万円
4. 事業用土地の再評価
「土地の再評価に関する法律」(平成10年3月31日公布 法律第34号)に基づき、事業用の土地の再評価を行っております。
なお、評価差額については、当該評価差額に係る税金相当額を「再評価に係る繰延税金負債」として負債の部へ計上し、これを控除した金額を「土地再評価差額金」として純資産の部へ計上しております。
- ・再評価の方法
「土地の再評価に関する法律施行令」(平成10年3月31日公布 政令第119号)第2条第3号に定める固定資産税評価額に合理的な調整を行って算出しております。
 - ・再評価を行った日
2000年3月31日
 - ・再評価を行った土地の当事業年度末における再評価後の帳簿価額から時価を控除した金額
2,462 百万円

(損益計算書に関する注記)

1. 関係会社との取引高
営業取引による取引高
売上高 1,156 百万円
仕入高 160 百万円
販売費及び一般管理費 4,504 百万円
営業取引以外の取引高 4,153 百万円

(株主資本等変動計算書に関する注記)

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

株式の種類	当期首株式数	当期増加株式数	当期減少株式数	当期末株式数
普通株式	342,124,820	71,995,000	—	414,119,820

(注) 普通株式の発行済株式の株式数の増加71,995,000株は、「2. 企業結合・事業分離に関する注記(1) 重要な組織再編について」において記載の吸収合併によるものであります。

(税効果会計に関する注記)

繰延税金負債の発生の主な原因は、合併受入資産評価差額等であります。

(金融商品に関する注記)

1. 金融商品の状況に関する事項
(1) 金融商品に対する取組方針
当社は、資金運用については一時的な余資を借入金の返済に充て、また、資金調達については親会社である㈱西武ホールディングスからの借入による方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

営業債権である売掛金は、顧客の信用リスクに晒されております。当該リスクに関しては、当社の与信管理基準に従い、取引先ごとの期日管理及び残高管理を行うとともに、必要により取引先の信用リスクの調査を実施し、回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

投資有価証券及び関係会社株式は、市場価格の変動リスク、発行体の信用リスクに晒されておりますが、主として業務上の関係を有する企業の株式であり、定期的に把握された時価が取締役に報告されております。

未収金は、そのほとんどが1年以内の受取期日であります。

未払金は、そのほとんどが1年以内の支払期日であります。

短期借入金は、営業取引及び設備投資に係る資金調達であります。変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されております。当社の借入先である㈱西武ホールディングスにおいて、変動金利の借入金の一部について、支払金利の変動リスクを回避し支払利息の固定化を図るために、個別契約ごとにデリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用しております。

また、未払金や借入金は、流動性リスクに晒されておりますが、資金計画を作成するなどの方法により管理しております。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2023年3月31日（当事業年度の決算日）における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、市場価格のない株式等は、次表には含めておりません。（（注2）参照）

	貸借対照表 計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
(1) 現金及び預金	6,715	6,715	—
(2) 売掛金	12,139	12,139	—
(3) 未収金	2,733	2,733	—
(4) 投資有価証券 (上場株式)	10,511	10,511	—
資産計	32,099	32,099	—
(1) 短期借入金(*)	310,905	310,905	—
(2) 未払金	19,740	19,740	—
(3) 長期借入金(*)	4,000	3,979	-20
負債計	334,646	334,625	-20

(*) 1年内返済予定の長期借入金は「(3) 長期借入金」に含めて表示しております。

(注1) 金融商品の時価の算定方法及び投資有価証券に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金、(2) 売掛金、(3) 未収金

これらはすべて短期で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(4) 投資有価証券（上場株式）

投資有価証券はすべてその他有価証券として保有しているものであり、これらの時価については、取引所の価格等によっております。

負 債

(1) 短期借入金

短期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(2) 未払金

すべて短期で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(3) 長期借入金

固定金利によるものであり、元利金の合計額を同様の新規借入をおこなった場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。

(注2) 市場価格のない株式等

区分	貸借対照表計上額 (百万円)
非上場株式 (*1)	1,833
関係会社株式 (*1)	16,178
預り敷金保証金 (預り金・長期預り金) (*2)	19,877
会員預託金 (預り金・長期預り金) (*3)	5,621

(*1) 非上場株式および関係会社株式は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、「(4) 投資有価証券 (上場株式)」には含めておりません。

(*2) 賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金保証金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することが困難であり、合理的なキャッシュフローを見積ることが極めて困難と認められることから、当該帳簿価額によっております。

(*3) 会員預託金については、返済期日が不明であるため、当該帳簿価額によっております。

(賃貸等不動産に関する注記)

1. 賃貸等不動産の状況に関する事項

当社では、東京都その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として賃貸マンションや賃貸商業施設等を所有しております。なお、当社が所有するレジャー施設の一部については当該施設の一部をテナントに賃貸しているため、賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産としております。

これら賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する貸借対照表計上額及び時価は、次のとおりであります。

2. 賃貸等不動産の時価に関する事項

	貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)
賃貸等不動産	57,383	108,604
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	171,568	284,717

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

(注2) 当期末の時価は、主要な物件については社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価書に基づく金額、その他の物件については、一定の評価額や適切に市場価格を反映していると考えられる指標を用いて調整した金額によっております。

(関連当事者との取引に関する注記)

1. 親会社及び法人主要株主等

属性	会社等の名称	議決権等の所有 (被所有) 割合	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
親会社	株式会社 西武ホールディングス	被所有 直接100%	資金の借入等 役員の兼任あり	債務保証 (注1)	126,443	-	-
				CMS取引 (注2、3)	27,176	短期借入金	310,905
				資金の返済 (注3)	1,000	一年内返済 長期借入金	1,000
						長期借入金	3,000
				利息の支払 (注3)	3,768	未払金	277
			関係会社株式の売却 (注4)				
			売却代金	37,981	-	-	
			売却益	17,666	-	-	

取引条件及び取引条件の決定方針等

- (注1) ㈱西武ホールディングスの金融機関からの借入金に対する債務保証であります。
- (注2) CMS (キャッシュ・マネジメント・システム) 取引の取引金額については、期首と期末の差額を記載しております。
- (注3) ㈱西武ホールディングスからの資金の借入であり、借入金利は市場金利を状案して合理的に決定しております。
- (注4) 「2. 企業結合・事業分離に関する注記 (1) 重要な組織再編について」において記載の㈱西武・プリンスホテルズワールドワイド株式の売却であり、売却価格は、独立した第三者による株価評価書を勘案して決定しております。

2. 兄弟会社等

属性	会社等の名称	議決権等の所有 (被所有) 割合	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
親会社の子会社	西武鉄道㈱	-	債務保証等 役員の兼任あり	債務保証 (注1)	51,375	-	-
				資産取得 (注2)	12,536	-	-

取引条件及び取引条件の決定方針等

- (注1) 西武鉄道㈱の金融機関からの借入金及び鉄道・運輸機構への(長期)未払金に対する債務保証であります。
- (注2) 資産の取得価格は、独立した第三者による不動産鑑定評価書を勘案して決定しております。

属性	会社等の名称	議決権等の所有 (被所有) 割合	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
親会社の子会社	㈱西武・プリンスホテルズワールドワイド	-	役員の兼任あり	マネジメントフィー (注1)	50,375	未払金	8,857
				吸収分割(注2)			
				関係会社株式の取得	20,314	-	-
				承継資産	28,861		
				承継負債	8,547		

取引条件及び取引条件の決定方針等

- (注1) ㈱西武プリンスホテルズ・ワールドワイドとの運営業務委託契約に基づく費用であります。マネジメントフィーの中には施設運営業務遂行のための人件費等も含まれております。
- (注2) 「2. 企業結合・事業分離に関する注記 (1) 重要な組織再編について」において記載の ㈱西武・プリンスホテルズワールドワイド株式の割当と資産および負債の承継であり、取引価格は、2021年12月9日締結の「組織再編に関する合意書」に基づき当事者間の協議により、決定しております。

(1株当たり情報に関する注記)

1株当たり純資産額	494円10銭
1株当たり当期純利益	148円48銭

(重要な後発事象に関する注記)

1. 重要な組織再編について

現在、西武グループは、2021年5月13日に公表した中期経営計画に基づき、「「アフターコロナの社会における目指す姿」を見据え、コロナショックを乗り越え、飛躍への道筋をつける。」をテーマに、「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おります。

経営改革においては、アフターコロナの社会において企業価値・株主価値の最大化を果たす体制を構築すべく、「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ます。

そうした中、都市交通・沿線事業においては、今後リモートワークの浸透などコロナ禍で生じた人々の価値変容・行動変容が定着することにより、運輸収入の完全回復の可能性は低いものと考えており、損益構造をさらに見直すべく、「都市交通・沿線事業の経営改革」として、以下3点を推進しております。

- ア. 組織・運営体制の見直し
- イ. 売上高向上
- ウ. 固定費の低減

この度、「ア．組織・運営体制の見直し」の一環として、西武鉄道株式会社（以下、「SR」という。）は、中核事業である鉄道事業、ならびに沿線価値創造機能に特化することで、より専門性を高め、収益改善に注力することが必要であると判断し、2022年12月8日、SRの鉄道事業以外の不動産を本会社分割により当社へ移管することを決定いたしました。

これにより、SRは、鉄道事業及び沿線の価値向上にかかる専門性をより高め、「各種増収施策実行」、「運営体制効率化」に注力することで、収益力を強化するとともに、将来的にはグループのモビリティ事業の中心的存在として、鉄道以外のモビリティ事業の先鋭化も推進することを目指してまいります。また、当社は、都心部やリゾートエリアの資産に加え、西武線沿線の資産についても最有効活用による価値極大化をはかり、SRと連携し、沿線価値創造の実現に向けて取り組んでまいります。

なお、本会社分割は関係法令に基づき要求される関係官庁等の承認が得られることを条件としています。本会社分割の概要等は、以下のとおりです。

（1）本会社分割の概要

①日程

吸収分割契約の締結 2022年12月21日

吸収分割契約の効力発生日 2023年4月1日

②本会社分割の方式

SRを吸収分割会社とし、当社を吸収分割承継会社とする会社分割（吸収分割）

③本会社分割に係る割当ての内容

該当する事項はありません。

（2）実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 2019年1月16日）及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第10号 2019年1月16日）に基づき、共通支配下の取引として処理しております。

（収益認識に関する注記）

1．収益を理解するための基礎となる情報

収益を理解するための基礎となる情報は、「（重要な会計方針に係る事項に関する注記）4．収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

（その他の注記）

1．減損損失に関する注記

当事業年度において、当社は以下の資産グループについて減損損失を計上いたしました。

（1）減損損失を認識した主な資産

用途	場所	種類	減損損失
事業用資産	滋賀県等	土地、建物等	25,993百万円
一般管理地等	新潟県等	土地	439百万円

（2）資産グルーピングの方法

当社の資産グルーピングは、事業所を基本単位として区分し、一般管理地については物件毎にグルーピングを行っております。

（3）減損損失の認識に至った経緯

当初想定していた収益を見込めなくなったことや継続的な地価の下落などにより、資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、減損損失を認識しております。

（4）資産区分ごとの減損損失の内訳

土地	13,577百万円
建物	6,234百万円
構築物	2,782百万円
機械装置	1,865百万円
その他	1,972百万円
合計	26,432百万円

（5）回収可能価額の算定方法

事業用資産及び一般管理地等の回収可能価額は、主として正味売却価額により測定しております。正味売却価額は、不動産鑑定評価基準に基づく鑑定評価額等をもとに算定しております。

2. 企業結合・事業分離に関する注記

(1) 重要な組織再編について

当社の親会社である株式会社西武ホールディングス（以下「SHD」）は、2021年12月9日開催の取締役会において、2021年12月13日付にて、SHDが100%出資する子会社「株式会社西武・プリンスホテルズワールドワイド」（以下「SPW」）を設立すること、2022年4月1日を効力発生日として、会社分割（吸収分割の方式による、以下「本吸収分割」という。）により、当社の事業の一部をSPWに承継すること、及び2022年4月1日を効力発生日として、当社を存続会社、SHDの連結子会社である株式会社西武プロパティーズ（以下「PR」）を消滅会社とする吸収合併（以下「本吸収合併」という。）をおこなうこと、併せて2022年4月1日付で、当社は、株式会社西武リアルティソリューションズ（以下「SRS」）へ商号変更すること（一連の組織再編を、以下「本組織再編」という。）を決議いたしました。また、SHDは、2021年12月9日付で、本組織再編の全体の流れを取り決める「組織再編に関する合意書」を当社及びPRとの間で締結いたしました。

これらにより、SHDは、2022年4月1日に本組織再編を実施いたしました。本吸収分割及び本吸収合併の概要等は、以下のとおりです。

① 本吸収分割

(A) 取引の概要

(a) 対象となった事業の内容

ホテル事業、ゴルフ事業、及びスキー事業の運営等

(b) 日程

吸収分割契約の締結 2021年12月21日

吸収分割の効力発生日 2022年4月1日

(c) 本吸収分割の方式

当社を吸収分割会社、SPWを吸収分割承継会社とする吸収分割

(d) 分割に際して発行する株式及び割当

SPWは、本吸収分割に際して普通株式4,000,000株を発行し、その全てを当社に割当てました。

(e) その他取引の概要に関する事項

ホテルオペレーター会社となるSPWは、ホテル・レジャー事業の中心として、アセットライト、つまり保有資産を圧縮し機動的に事業を展開することにより、西武グループ内外のオーナーからの期待を上回るリターンを創出する、業界No.1クオリティのホテルチェーンを構築することを目指します。

(B) 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 2019年1月16日）及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第10号 2019年1月16日）に基づき、共通支配下の取引として処理しております。

② SHDによるSPW株式の取得

(A) 取引の概要

(a) 内容

SHDは、当社が本吸収分割の対価として交付を受けたSPWの普通株式（4,000,000株）の全てを当社から取得いたしました。

(b) 日程

株式の譲渡日 2022年4月1日

③ 本吸収合併

(A) 取引の概要

(a) 対象となった事業の内容

不動産の所有、売買、管理、賃貸借、仲介業務等

(b) 日程

吸収合併契約の締結 2021年12月22日

吸収合併の効力発生日 2022年4月1日

(c) 本吸収合併の方式

当社を存続会社、PRを消滅会社とする吸収合併

(d) 結合後企業の商号変更

当社は本吸収合併の効力発生日をもって、「株式会社西武リアルティソリューションズ」に商号を変更いたしました。

(e) 合併に際して発行する株式及び割当

当社は、本吸収合併に際して普通株式71,995,000株を発行し、効力発生日の前日におけるPRの株主であるSHDに対して、PR株式1株当たり、当社株式85株の割合で、当社の株式を交付いたしました。

(f) その他取引の概要に関する事項

総合不動産会社となる当社は、不動産事業の中心として、競争力の高い総合不動産会社に飛躍し、西武グループ保有資産の価値を極大化することを目指します。

(B) 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 2019年1月16日）及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第10号 2019年1月16日）に基づき、共通支配下の取引として処理しております。

(2) 重要な事業分離について

SHDは、2022年6月30日開催の取締役会において、当社のホテル・レジャー事業に係る資産の一部をGIC Private Limitedの子会社であるReco Sky Private Limitedが直接又は間接に出資する複数の関係会社へ譲渡する契約（以下個別に又は総称して「本資産譲渡契約」という。）を締結することを決議いたしました。また、当社は、本資産譲渡契約に基づく資産譲渡の日を効力発生日として、対象のホテル・ゴルフ場・スキー場に関する事業に係る資産（本資産譲渡契約に基づく譲渡の対象となっている資産を除く。）・負債・契約上の地位・許認可等（以下総称して「本分割対象資産等」という。）を、GIC Private Limitedの子会社であるReco Pine Private Limitedの複数の子会社に承継することを目的として、会社分割契約（これに付随する合意を含み、以下個別に又は総称して「本会社分割契約」といい、これに基づく吸収分割の方式による会社分割を「本会社分割」という。）を締結することを決議いたしました。当社は、同日付で本資産譲渡契約及び本会社分割契約を締結いたしました。

なお、2022年3月23日に譲渡を中止することを決議した資産を除き、2022年6月30日に譲渡予定としていた資産のすべての譲渡が完了しております。

本資産譲渡契約の譲渡資産の状況は、以下のとおりです。

資産の名称	状況
ザ・プリンス パークタワー東京	譲渡完了
札幌プリンスホテル	
グランドプリンスホテル広島	
ザ・プリンス 京都宝ヶ池	
苗場プリンスホテル	
苗場スキー場	
かぐらスキー場	
竜王ゴルフコース	
大原・御宿ゴルフコース	
釧路プリンスホテル	
万座プリンスホテル	
万座高原ホテル	
万座温泉スキー場	
下田プリンスホテル	
函館大沼プリンスホテル	
北海道カントリークラブ	
日南串間ゴルフコース	
富良野ゴルフコース	
岩手沼宮内カントリークラブ	
女満別ゴルフコース	
屈斜路プリンスホテル	
上士幌ゴルフ場	
六日町 八海山スキー場	
雫石プリンスホテル	
雫石スキー場	
雫石ゴルフ場	
サンシャインシティプリンスホテル	
志賀高原プリンスホテル	
志賀高原 焼額山スキー場	
嬬恋プリンスホテル	
嬬恋高原ゴルフ場	