

貸 借 対 照 表

2026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	45,168	I 流動負債	279,615
1 現金及び預金	7,223	1 買掛金	4,046
2 売掛金	12,868	2 短期借入金	228,447
3 未収金	9,203	3 未払金	29,545
4 販売用不動産	14,252	4 未払費用	3,937
5 貯蔵品	848	5 未払法人税等	1,562
6 前払費用	613	6 前受金	6,279
7 その他	189	7 預り金	3,396
8 貸倒引当金	△ 30	8 賞与引当金	118
		9 事業所閉鎖損失引当金	517
		10 災害損失引当金	320
		11 商品券等引換損失引当金	1,111
		12 その他の引当金	207
		13 その他	125
II 固定資産	673,569	II 固定負債	129,129
1 有形固定資産	618,167	1 長期預り金	22,901
(1) 建物	143,367	2 繰延税金負債	100,072
(2) 構築物	19,280	3 再評価にかかる繰延税金負債	4,462
(3) 機械装置及び運搬具	14,040	4 退職給付引当金	124
(4) 工具、器具及び備品	9,462	5 その他の引当金	130
(5) 土地	417,236	6 資産除去債務	175
(6) リース資産	164	7 その他	1,261
(7) 建設仮勘定	14,615		
		負債合計	408,745
2 無形固定資産	757	(純資産の部)	
(1) ソフトウェア	420	I 株主資本	291,629
(2) その他	337	1 資本金	8,600
3 投資その他の資産	54,644	2 資本剰余金	120,154
(1) 投資有価証券	30,609	(1) 資本準備金	5,000
(2) 関係会社株式	21,983	(2) その他資本剰余金	115,154
(3) 前払年金費用	282	3 利益剰余金	162,875
(4) その他	1,964	(1) 利益準備金	900
(5) 貸倒引当金	△ 195	(2) その他利益剰余金	161,975
		特別償却準備金	1,030
		固定資産圧縮積立金	5,090
		繰越利益剰余金	155,853
		II 評価・換算差額等	18,363
		1 その他有価証券評価差額金	8,769
		2 土地再評価差額金	9,593
		純資産合計	309,992
資産合計	718,737	負債純資産合計	718,737

(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

2025年 4月 1日から
2026年 3月31日まで

(単位：百万円)

区 分		
I 売上高		212,442
II 売上原価		177,867
売上総利益		34,575
III 販売費及び一般管理費		11,443
営業利益		23,132
IV 営業外収益		
1 受取利息及び配当金	452	
2 受入手数料	196	
3 その他	158	806
V 営業外費用		
1 支払利息	1,784	
2 その他	237	2,022
経常利益		21,917
VI 特別利益		
1 投資有価証券売却益	275	
2 受取補償金	59	
3 その他	4	339
VII 特別損失		
1 減損損失	4,669	
2 固定資産除却損	1,690	
3 その他	996	7,355
税引前当期純利益		14,900
法人税、住民税及び事業税	2,581	
法人税等調整額	△ 1,383	1,197
当期純利益		13,702

(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

2025年 4月 1日から
2026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				
						特別償却準備金	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	115,154	120,154	900	-	4,778	241,563	247,241	375,995
当期変動額										
会社分割による減少				-				△ 2,140	△ 2,140	△ 2,140
企業結合による増加				-		1,032	416	2,622	4,070	4,070
剰余金の配当				-				△ 100,000	△ 100,000	△ 100,000
特別償却準備金 取崩額				-		△ 1		1	-	-
固定資産圧縮 積立金の取崩額				-			△ 103	103	-	-
当期純利益				-				13,702	13,702	13,702
土地再評価差額金 取崩額				-				△0	△0	△0
株主資本以外の項目 当期変動額(純額)				-					-	-
当期変動額合計	-	-	-	-	-	1,030	312	△ 85,709	△ 84,366	△ 84,366
当期末残高	8,600	5,000	115,154	120,154	900	1,030	5,090	155,853	162,875	291,629

	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	3,782	9,593	13,375	389,371
当期変動額				
会社分割による減少			-	△ 2,140
企業結合による増加			-	4,070
剰余金の配当			-	△ 100,000
特別償却準備金 取崩額			-	-
固定資産圧縮 積立金の取崩額			-	-
当期純利益			-	13,702
土地再評価差額金 取崩額		0	0	-
株主資本以外の項目 当期変動額(純額)	4,987	-	4,987	4,987
当期変動額合計	4,987	0	4,987	△ 79,378
当期末残高	8,769	9,593	18,363	309,992

(注) 記載金額は百万円未満を切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

なお、匿名組合出資金等については、契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。

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

なお、匿名組合出資金等については、契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。

(2) 棚卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産……………総平均法または個別法による原価法

貯蔵品……………総平均法による原価法(ホテル・レジャー事業)及び最終仕入原価法(ホテル・レジャー事業以外)

(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	2～10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。

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の賃貸及び不動産の売却から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。不動産売却収益については、顧客へ不動産を引渡した時点で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. 貸借対照表関係

前事業年度は流動負債で区分掲記しておりました「固定資産撤去損失引当金」については、金額的重要性が減少したため、当事業年度より「その他の引当金」に含めております。

前事業年度は固定負債で区分掲記しておりました「役員株式給付引当金」については、金額的重要性が減少したため、当事業年度より「その他の引当金」に含めております。

2. 損益計算書関係

前事業年度は営業外収益の「その他」に含めておりました「受入手数料」については、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。

前事業年度は特別利益で区分掲記しておりました「固定資産売却益」については、金額的重要性が減少したため、当事業年度より「その他」に含めております。

(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 4,669 百万円、有形及び無形固定資産 618,924 百万円

(2) 会計上の見積りの内容に関するその他の情報

①当事業年度の計算書類に計上した金額の算出方法

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。

②当事業年度の計算書類に計上した金額の算出に用いた主要な仮定

資産又は資産グループから得られる将来キャッシュ・フローについては、原則として当社において機関決定されている中期経営計画に基づく資金収支を基礎として、見積りをおこなっております。

西武グループは、長期戦略の種まき期として、「西武グループ中期経営計画(2024～2026年度)」を策定しており、その計画数値については、2026年度は2025年度に引き続き、建築コストの高騰及び人財確保を目的とした賃上げ影響などの他、安全安心に資する設備投資増に伴う経費の増加を適切に反映することに加え、インバウンド需要が好調に推移するとともに、値上げをおこなっていくこととした仮定に基づき算定しております。

不動産事業における賃貸利益は、都心オフィスの大型ビル開業にともなう供給増等の影響はあるものの、新規取得物件に対するバリューアッド事業を含めた保有資産の価値向上や適切な賃料の値上げなどにより2025年度と同水準になるとした仮定に基づき算定しております。ホテル・レジャー事業におけるホテル業の平均販売室料・客室稼働率は、業界内の新規出店による競争激化などはあるものの、インバウンド需要の着実な取り込みや値上げの取り組みにより2025年度を超える水準になるとした仮定に基づき算定しております。

なお、経営環境に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。

③翌事業年度の計算書類に与える影響

減損の兆候の把握、減損損失の認識及び測定にあたっては、外部の情報等を含む入手可能な情報に基づき慎重に検討しておりますが、見積り額の前提とした経営環境に変化が生じ、結果として将来キャッシュ・フローが減少した場合には、さらなる減損処理が必要となる可能性があります

(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 272,832 百万円

2. 偶発債務

偶発債務の内容	保証先	金額
提携ローン保証	みずほ信託銀行(株)	2 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 310 百万円

短期金銭債務 230,393 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

2,450 百万円

5. 有形及び無形固定資産から販売用不動産への振替

固定資産に計上していたもののうち、4,646 百万円を販売用として保有目的を変更したため、販売用不動産に振替えております。

(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 1,272 百万円

仕入高 10,333 百万円

販売費及び一般管理費 6,825 百万円

営業取引以外の取引高 2,195 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	414,119,820	—	—	414,119,820

2. 配当に関する事項

(1) 金銭による配当

決議	株式の種類	配当金総額 (百万円)	1株当たり 配当金	基準日	効力発生日
2025年 6月24日 定時株主総会	普通株式	100,000	241円48銭	2025年 3月31日	2025年 6月25日

(税効果会計に関する注記)

繰延税金資産の発生の主たる原因は、減損損失及び組織再編成に係る資産の評価差額等であり、繰延税金負債の発生の主たる原因は、組織再編成に係る資産の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、一時的な余資を親会社である株式会社西武ホールディングスからの借入金に対する返済や同社への貸し付けに充て、また、資金調達については親会社である株式会社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。デリバティブ取引は、株式の価格変動リスクを回避するために利用し、投機的な取引はおこなわない方針であります。

(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会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。

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

2026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	7,223	7,223	—
(2) 売掛金	12,868	12,868	—
(3) 未収金	9,203	9,203	—
(4) 投資有価証券（上場株式）	24,290	24,290	—
資産計	53,585	53,585	—
(1) 短期借入金	228,447	228,447	—
(2) 未払金	29,545	29,545	—
負債計	257,993	257,993	—

(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、(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。

(注2) 市場価格のない株式等については、次のとおりであり上表には含めておりません。

区分	貸借対照表計上額 (百万円)
非上場株式	1,862
関係会社株式	17,531
関係会社株式 (組合出資金(※1))	4,451
投資有価証券 (組合出資金等(※1))	4,456
敷金及び保証金	857
預り敷金保証金 (預り金・長期預り金) (※2)	15,884
会員預託金 (預り金・長期預り金) (※3)	6,237

(※1) 関係会社株式に含まれる組合出資金については匿名組合への出資であります。また、投資有価証券に含まれる組合出資金については匿名組合及び投資事業有限責任組合への出資、並びに特定目的会社に対する優先出資証券であります。これらは、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」第24-16項に基づき、時価開示の対象とはしておりません。

(※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。

賃貸等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	185,574	369,768

(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	㈱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	CMS取引 (注1、2)	264,980	短期借入金	228,447
				利息の支払 (注2)	1,780	短期貸付金	-
				配当金の支払 (注3)	100,000	未払金	198
							-

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注1) 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2) ㈱西武ホールディングスからの資金の借入及び同社への貸付であり、金利は市場金利を勘案して合理的に決定しております。

(注3) ㈱西武ホールディングスへの 2024 年度の期末配当金 (241.48 円/株) であります。

2. 子会社及び関連会社等

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)
子会社	㈱西武不動産 プロパティ マネジメント	所有 直接 100%	役員の兼任あり	吸収分割 (注1) 承継資産 承継負債	11,647 9,727		

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注1) 2025年4月1日付の㈱西武不動産プロパティマネジメントとの吸収分割により承継した資産及び負債であり、取引価格は、2024年12月12日締結の「吸収分割に関する合意書」に基づき、当事者間の協議により、決定しております。

3. 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㈱	-	役員の兼任あり	吸収分割 (注1) 承継資産 承継負債	36,441 32,365		

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注1) 2025年4月1日付の西武鉄道㈱との吸収分割により承継した資産及び負債であり、取引価格は、2024年12月12日締結の「吸収分割に関する合意書」に基づき、当事者間の協議により、決定しております。

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)	53,869	未払金	12,903

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營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營業務遂行のための人件費等も含んでおります。

(1株当たり情報に関する注記)

1株当たり純資産額

748円56銭

1株当たり当期純利益

33円9銭

(重要な後発事象に関する注記)

1. 株式会社イーグランド株券等に対する公開買付けについて

当社は、2026年3月31日開催の取締役会において、株式会社イーグランド（以下「対象者」という。）の普通株式および本新株予約権を金融商品取引法による公開買付け（以下「本公開買付け」という。）により取得することを決議し、2026年4月1日に公開買付けを開始していましたが、2026年5月18日をもって終了しました。

対象者の概要

名称	株式会社イーグランド
所在地	東京都千代田区神田美土代町1番地
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 林田 光司
事業内容	中古住宅再生事業
資本金	8億3,652万円（2025年3月31日現在）
設立年月日	1989年6月23日

(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	長野県等	土地、建物等	4,185百万円
一般管理地等	埼玉県等	土地	484百万円

(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	2,684 百万円
建物	1,666 百万円
構築物	67 百万円
機械装置	11 百万円
その他	238 百万円
合計	4,669 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。