



2023年6月23日

各 位

会 社 名 ウェルス・マネジメント株式会社
代表者名 代表取締役社長執行役員 千野 和俊
(コード番号：3772 東証スタンダード)
問合せ先 企 画 部 長 村松 慎太郎
(電話番号 03-6229-2129)

2023年3月期 決算説明資料公表に関するお知らせ

2023年5月11日付「2023年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)」にて公表の2023年3月期 決算に関し、説明資料を公表いたします。(次頁以降ご参照)

なお、あわせて本日付けで当社ホームページ (<https://www.wealth-mngt.com/index.html>) にて説明動画を公開しますので、お知らせいたします。

以上



WEALTH
MANAGEMENT

2023年3月期 決算説明資料

ウェルス・マネジメント株式会社

証券コード：3772

2023年6月23日

2023年3月期の決算概要

売上高

148億円

営業利益

38億円

経常利益

39億円

当期純利益

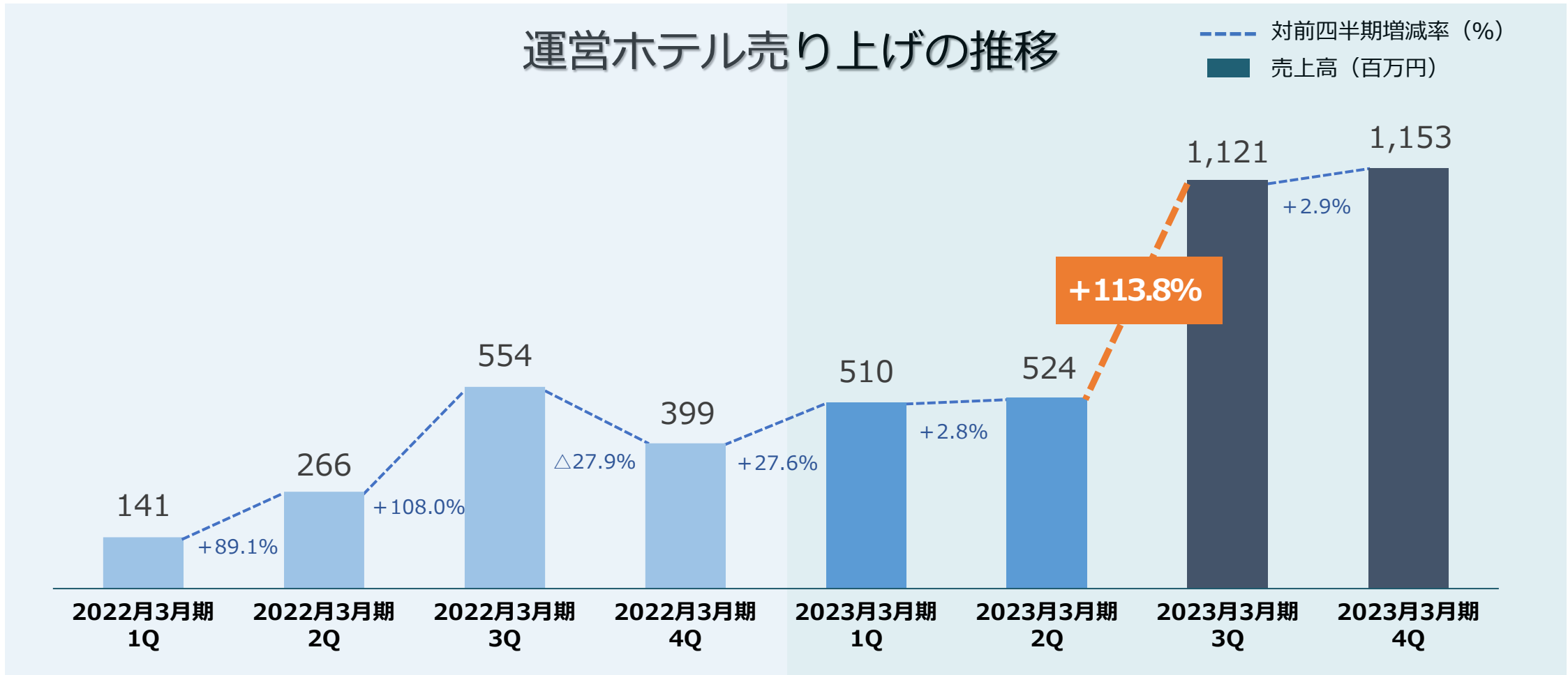
37億円

業績ハイライト

- 「売上高」、「当期純利益」は概ね業績予想を達成。過去最高益を実現。
- 不動産事業は、利益の拡大が期待される不動産譲渡を温存。
結果、連結決算営業・経常利益は業績予想未達に。
- ホテル運営事業は、コロナ禍の下苦戦を強いられてきたが、
2022年10月以降のインバウンド回復を受け、第3四半期よりV字回復。

運営ホテルの売り上げ推移

2022年10月からの政府の水際対策の緩和以降、ホテル運営事業は大きく好転。



2024年3月期の計画

2024年3月期の計画

「中期経営計画2024」最終年度の業績計画達成を目指す。

	2022年3月期	2023年3月期	2024年3月期（予想）
取扱高 ※	476億円	337億円	1,000億円
売上高	290億円	148億円	200億円
経常利益	53億円	39億円	75億円
親会社株主に帰属する 当期純利益	35億円	37億円	45億円

※ 不動産事業に係る取扱案件総額 + ホテル運営に係る売上高

重点施策を進め、現中計最終年度の業績達成に加え、次期計画に向けた準備を大胆に進める。

重点施策の推進

- ① 出口戦略（REIT、STOなど）の具体化 → 資産循環型ビジネスの完成
- ② 受託資産（AUM）の増強 → グループAUM 5,000億円
将来の収益安定化・拡大の布石
- ③ ホテル収益の拡大 → ホテルアセットの価値増大

+

次期中期経営計画への準備

1 ホテル投資環境（投資家需要、調達など）およびホテル運営

投資環境

ホテル、特にラグジュアリー／アッパークラスへの投資意欲が向上

- ⇒ ホテル市況のV字回復を背景に、ホテルへの投資意欲が一層高まり
- ⇒ 特に成長余地の大きなラグジュアリー／アッパークラスホテルへの強い関心あり

ホテル 運営

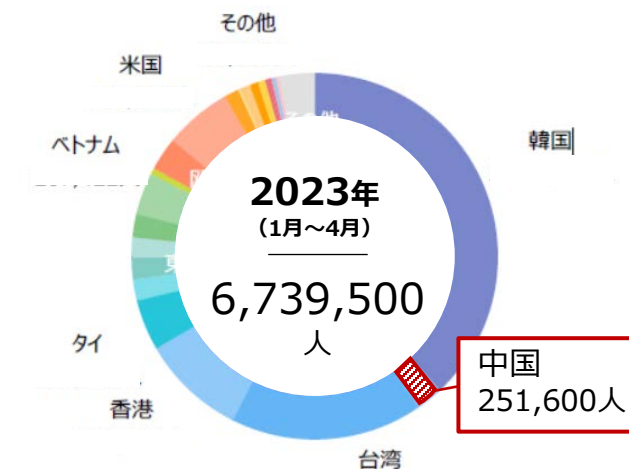
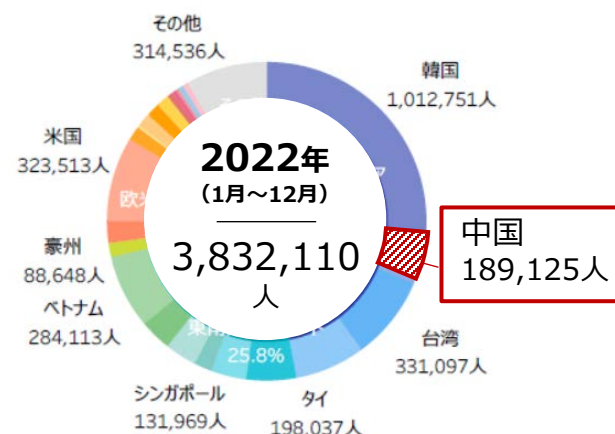
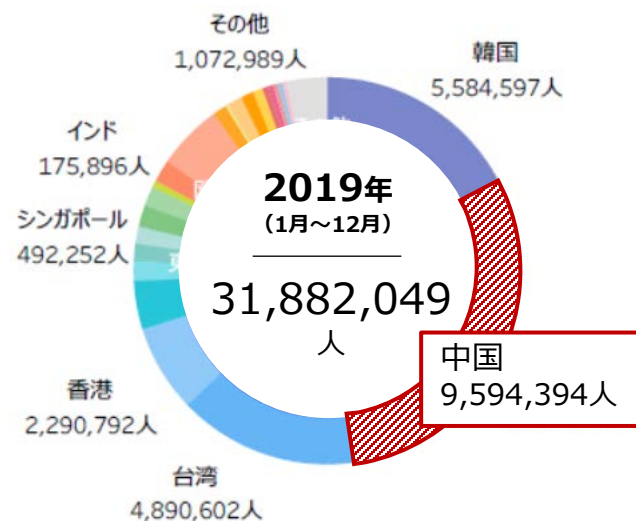
ホテル市況回復は、今年度更に加速見込 市況回復を捉え、ホテル運営事業の黒字拡大を図る

- ⇒ 全国旅行支援や水際対策の緩和等をきっかけに回復したホテル市況の活況は今後も継続
- ⇒ 最大を誇った中国からの訪日客数の本格化による市況回復の更なる加速に期待

インバウンド回復の状況

中国からの入国加速で、訪日外客数はコロナ前の水準を上回る見通し

- 2022年10月の政府の水際対策緩和をきっかけに、訪日外客数は急増。一方、コロナ前には国別で最大であった中国からの訪日外客数は低位のままであり、入国緩和による今後の急速な伸びが期待される。



インバウンド総数	100	12	21	→	63
うち、中国からの来日者数	100	2	3	→	?

年換算 (試算)

資料：訪日外客統計 | JNTO (日本政府観光局)

2 受託資産の積み上げ

開発物件

ホテル開発物件は、希少性・投資効果等を見極めて新規積み上げ
⇒ 得意とする、新規ラグジュアリーホテル開発素地の取得および、既存パイプラインのバリューアップによる資産積み上げを継続

完成物件

**専門組織を新設し、取得手法の多様化によりソーシング力を一層強化
～当社の強みを活かし、ディストレスプロパティ領域に対応**
⇒ 完成物件、ホテル以外のアセット積上げにも注力
⇒ これまで培ってきたノウハウを活かし、M&A／事業再生／複数物件ポートフォリオ案件等、取得手法の多様化によるソーシング力を強化

3 パイプラインの状況

進捗状況

13件のホテルプロジェクトは計画的に進行中

- ⇒ 稼働6件、建設中2件、開発中5件
- ⇒ インフレに伴う資材費や人件費の高騰がある一方、客室単価の向上などによるホテル収支見込も高まりつつあり、プロジェクト全体で吸収

4 新規開業ホテルについて

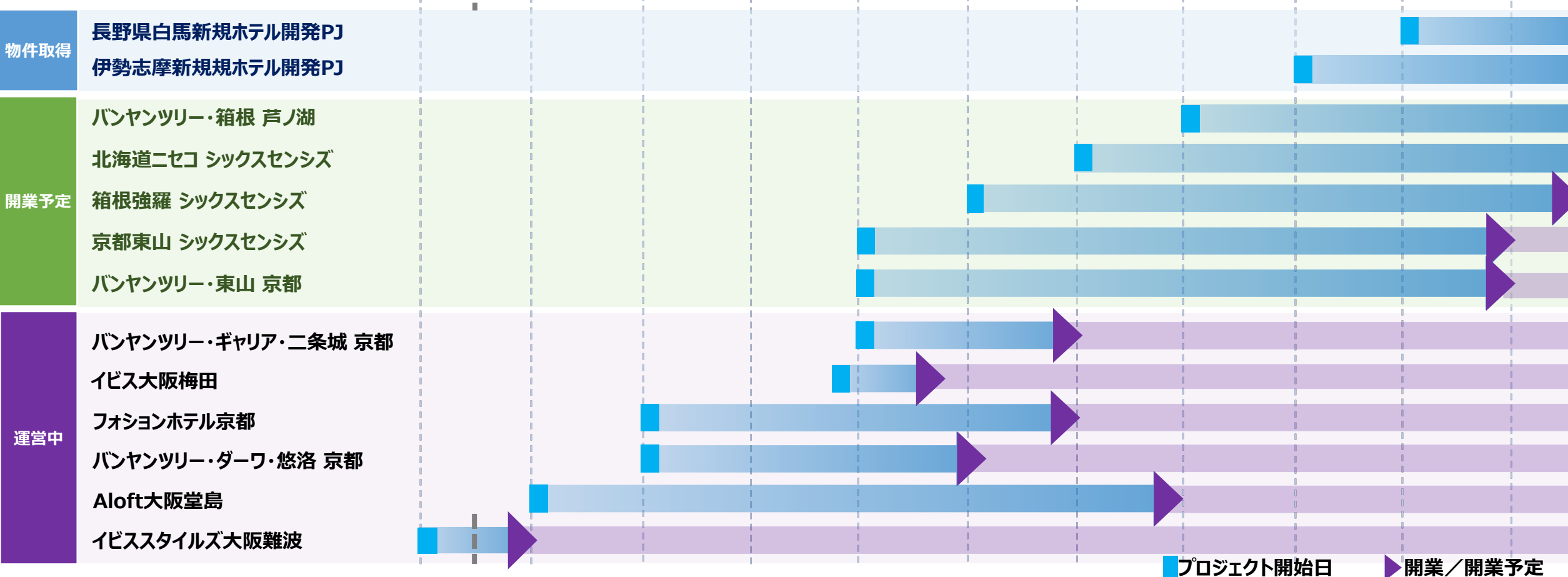
グランドオープン

2025年3月期に、ラグジュアリーホテル2件がグランドオープン

- ⇒ 京都東山の観光集積エリアに、京都東山シックスセンス/バンヤンツリー・京都東山を開業予定
- ⇒ いずれもスモール・ラグジュアリー・ホテルのグローバル・トップ・ブランド
特にシックスセンス・ブランドのホテル開業は国内初

ホテル開発プロジェクトの推移

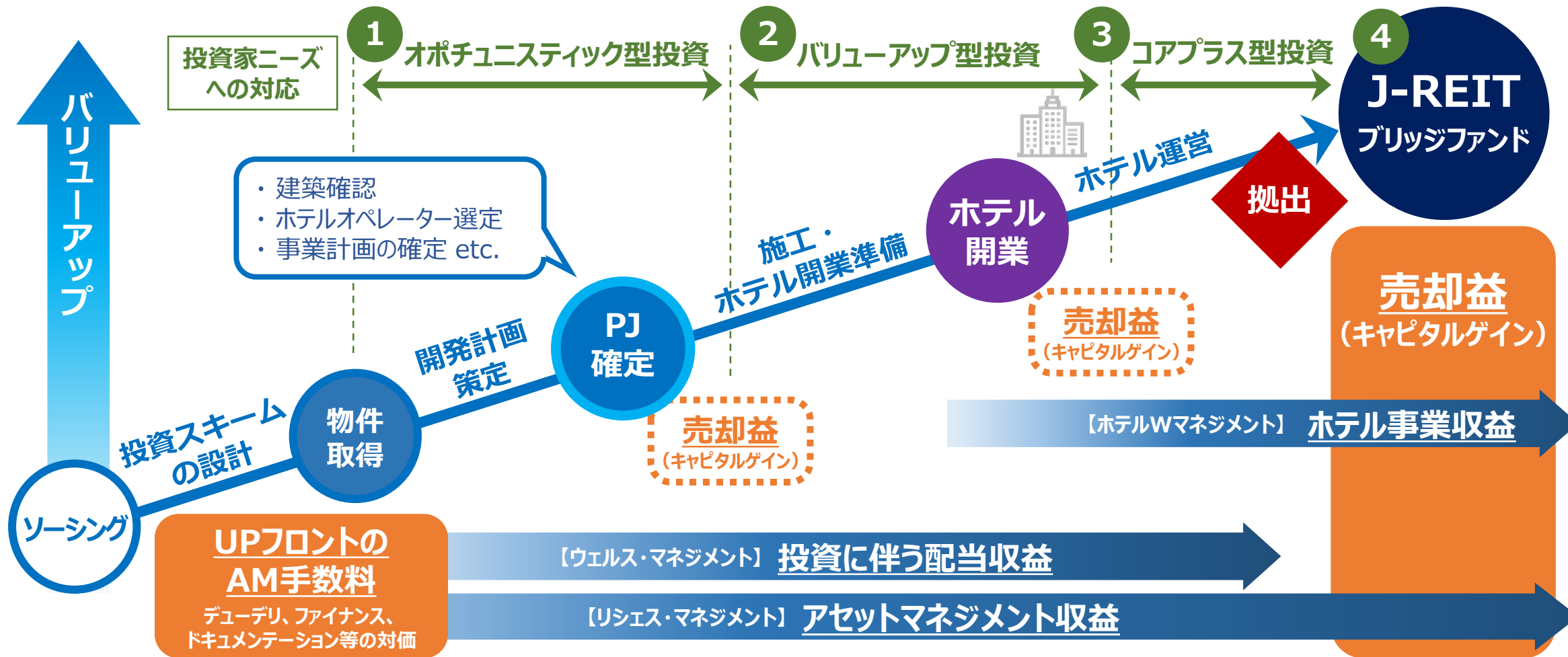
グループ全体のホテルアセットは
竣工時評価額ベースで
約3,000億円



■プロジェクト開始日 ▲開業/開業予定

収益モデル（代表的な例）

- 当社が手掛けるホテル開発の期間は概ね4年間、大きく4つのステージごとのリキャップのタイミングで投資家が交替
- 当社も共同投資を行っており、そのタイミングが収益機会となる（4年間に4回）



進行中のプロジェクト

13件の
開発プロジェクトが進行中



物件取得	事業設計	PJ確定	施工・開業準備	ホテル開業	ホテル運営	抛出	ブリッジファンド	J-REIT
長野県白馬新規ホテル開発PJ 伊勢志摩新規規ホテル開発PJ	条件付売買契約締結 出資							
バンヤンツリー・箱根 芦ノ湖	出資	ブランド確定						
北海道ニセコ シックスセンス	出資	ブランド確定						
箱根強羅 シックスセンス	出資	PJ確定						
京都東山 シックスセンス	出資	PJ確定	2021/11着工					
バンヤンツリー・東山 京都	出資	PJ確定	2022/3着工					
運営中					ホテル運営中			
Aloft大阪堂島		PJ確定		2021/6開業		抛出 出資		AM中
フォションホテル京都	出資	PJ確定		2021開業			リキャップ対象	
バンヤンツリー・ギャリア・二条城 京都	出資	PJ確定		開業	2022/3 リブランド	抛出		AM中
バンヤンツリー・ダーワ・悠洛 京都	出資	PJ確定		開業	2022/3 リブランド		リキャップ対象	
イビス大阪梅田	出資	PJ確定		開業		抛出 出資		AM中
イビススタイルズ大阪難波	出資	PJ確定		開業		抛出 出資		AM中

リキャップ対象
収益機会が複数回あり

エグジット対象
利益率の高いビジネス機会

5 REIT進捗状況

進捗状況

今期中の上場を最優先に進行。収益の最大化を最重視。

⇒ 今期上場を目論みサムティ社との協働が進行中

6 プライム市場に向けた取り組み

上場基準

流動性対策も進み、着々と前進

⇒ 株式分割やフロント発行を行い、株主数、流通株式数などの形式要件については目途
内部管理体制の有効性など、実質的な審査への対応に向けた取り組みに注力

ガバナンス 強化

内部管理態勢を一層強化

⇒ 経験者で構成するチームを組成し、監査等委員会や内部監査、外部の専門家からの意見な
どをもとに、改善に取り組中

7 人事戦略

人事戦略

業務拡充・新規事業への対応に向けた体制・基盤整備を急ぐ

- ⇒ コアビジネス、新事業に必要な中核人材、組織強化のためのマネジメント人材採用を急ピッチで対応中
- ⇒ 評価制度の見直しと賃金引き上げも実施

8 ESGの取り組み

持続と創造

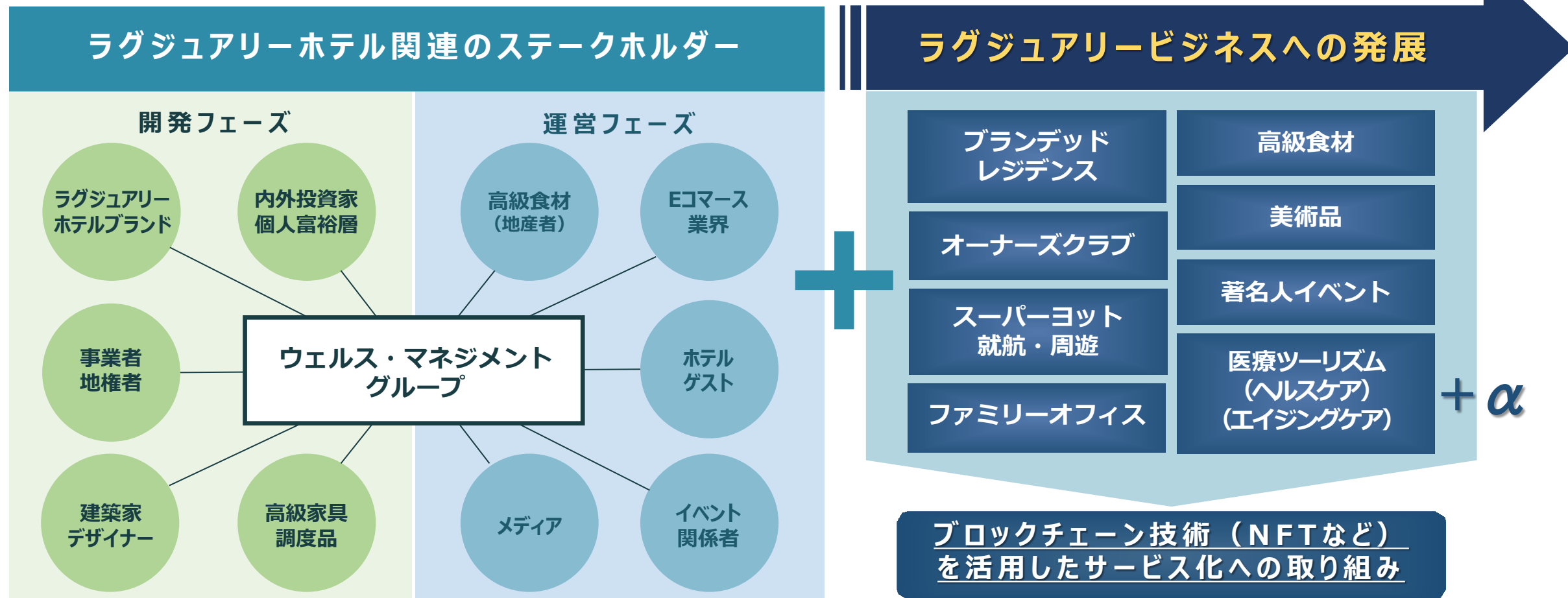
「環境」と「健康」を意識した取り組みを継続

- ⇒ 廃プラスチックのリサイクル、脱プラスチックへの取り組み、また、自然に健康になれる食環境を支える有機食品へのこだわり
- ⇒ 今後新たに、健康の維持・増進に向けたヘルスケア・エイジングケアへの取り組みに注力

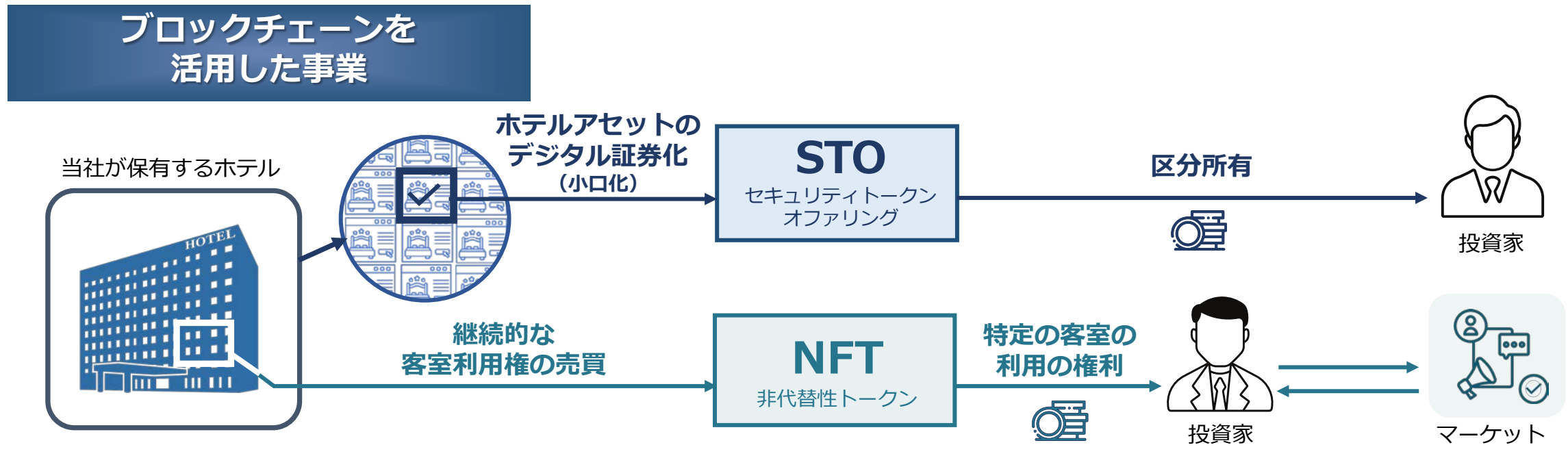
ウェルス・マネジメントグループ の今後の戦略

グループの成長戦略 … 方向性

不動産・ホテル運営主体の事業から、
富裕層の消費動向、資産ポートフォリオ形成に焦点を当てたラグジュアリービジネスへ転換



ホテルのデジタル証券化による資金調達（STO）や客室利用権のトークン化（NFT）等、ブロックチェーンを活用した事業、再生医療を軸とするメディカル事業などへの取り組みを検討



メディカル事業

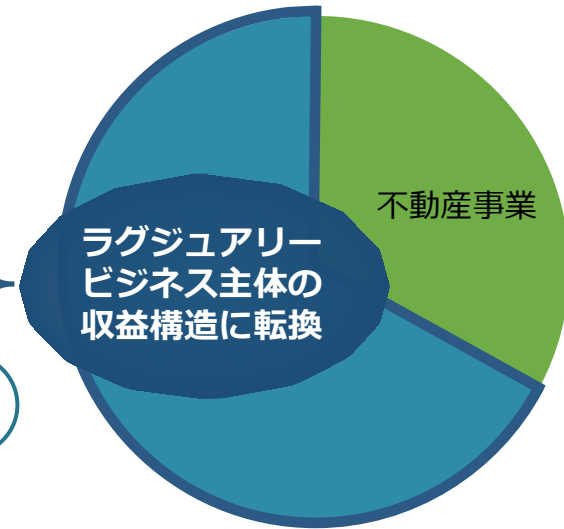
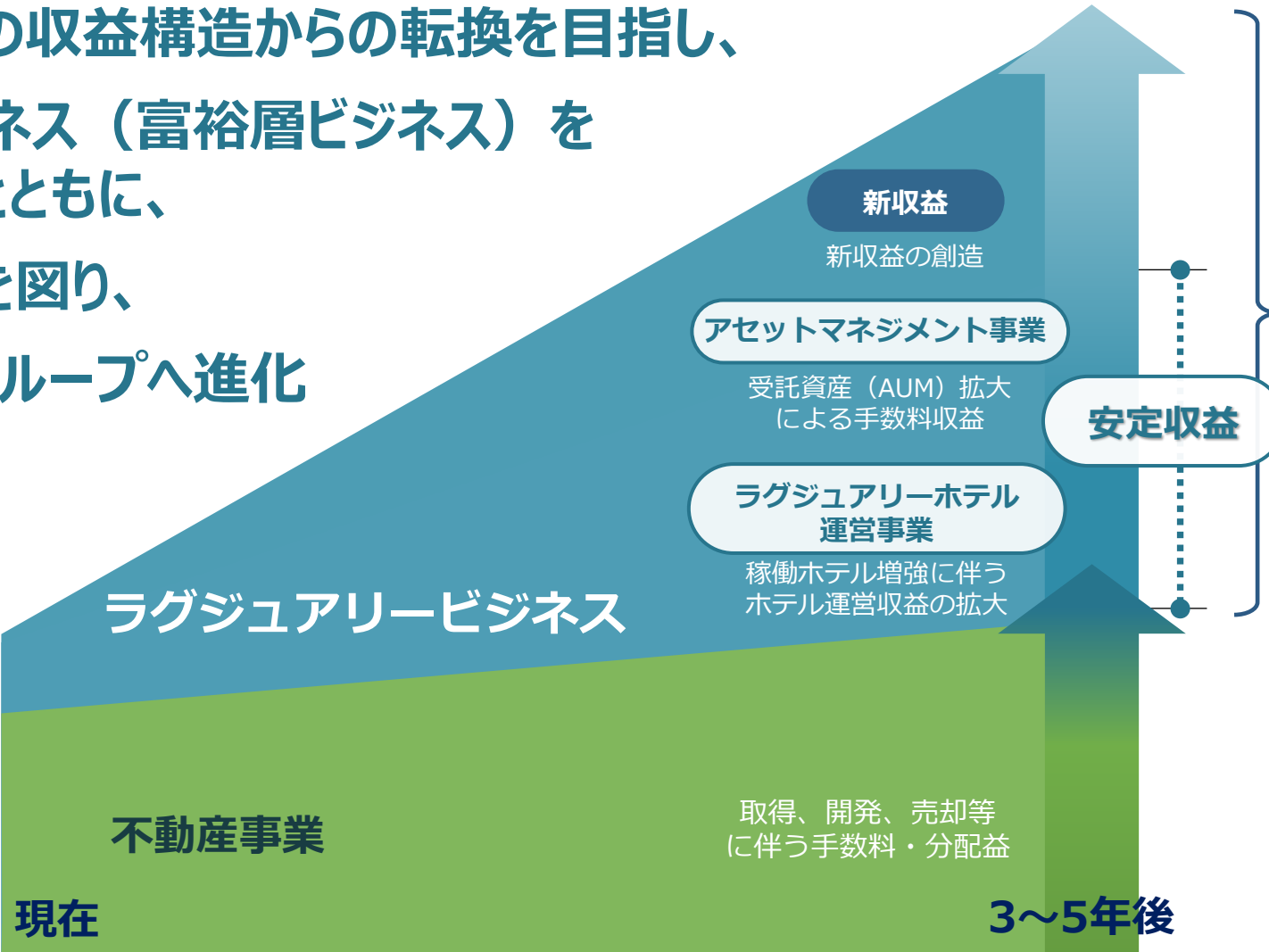
医療ツーリズム

幹細胞を用いた再生医療、美容、エイジングケアなど

グループの成長戦略 … 目指す姿

不動産事業主体の収益構造からの転換を目指し、
ラグジュアリービジネス（富裕層ビジネス）を
大胆に進めていくとともに、
安定収益の拡大を図り、
類を見ない企業グループへ進化

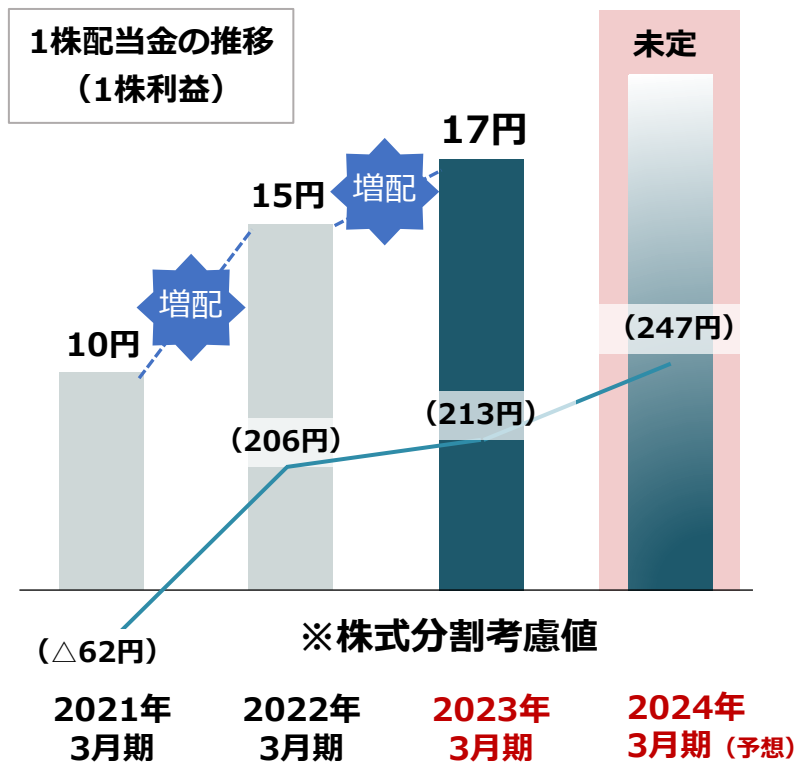
アセットマネジメント事業
ホテル運営事業



株主還元の方

- 株主への利益還元を最重要課題の1つとして位置づけ、引き続き安定配当を目指す
- 株価上昇、株主優待の充実を含むトータルな利益還元で中長期的な株主価値の増大を図る

利益水準に応じた配当 + 株主優待 + 株価上昇

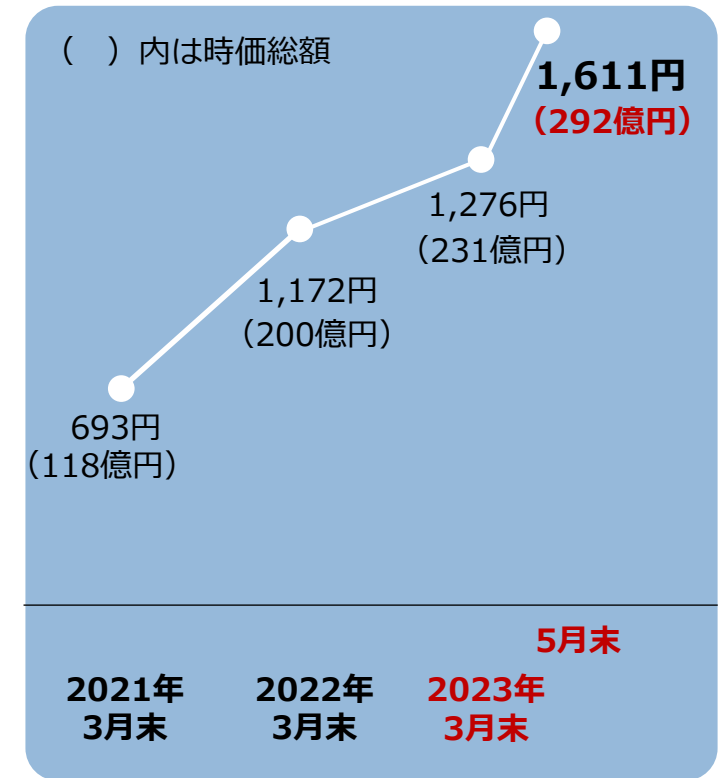


当社グループ運営ホテル又は商品 でご利用できる優待券を贈呈

200株以上600株未満 保有の株主様	2,500円
600株以上1,000株未満 保有の株主様	7,500円
1,000株以上2,000株未満 保有の株主様	15,000円
2,000株以上6,000株未満 保有の株主様	30,000円
6,000株以上 保有の株主様	60,000円

2023年5月23日付で制度拡充

※割当基準日：6月末・9月末・12月末



おわりに

免責事項

- 本資料は、今後の中期経営計画に関する情報の提供を目的としたものであり、投資の勧誘を目的としたものではありません。実際の投資に際しては、ご自身の判断と責任において投資判断を行っていただきますようお願い致します。また、本資料の記述内容につきましても、信頼できると思われる各種データに基づいて作成されていますが、当社はその正確性、安全性を保証するものではありません。本資料は、投資家の皆様がいかなる目的にご利用される場合においても、ご自身のご判断と責任においてご利用されることを前提にご提示させていただくものであり、当社はいかなる場合においてもその責任を負いません。
- 本資料には、当社および連結子会社の計画など将来に関する記述が含まれております。これらの将来に関する記述は、作成時点において入手可能な情報に基づいており、様々なリスクや不確実性が内在しています。従って、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性がありますことをご承知おき下さい。