

ウェルス・マネジメント株式会社
2022年3月期 第2四半期 決算説明補足資料
(インタビュー形式での資料となります)

Q:足元のマーケット環境について千野社長のご意見をお聞かせください。

千野:コロナ感染者数が激減し、政府が行動制限緩和策を打ち出し始めたこともあり、人の動きは想定以上のスピードで戻り始めている印象です。ただし、観光業が回復し、宿泊需要が期待水準まで急速に回復するかどうかは、観光支援事業である「Go To トラベル」の再開など、今後の政府の対策にかかっていると考えています。



国内旅行が活発化すれば、国内旅行者や海外旅行者の受け入れ環境は整い、インバウンド需要が回復してきた際にも対応できると思います。訪日需要は根強くありますから、渡航制限などの解除に向けた対策を誤らなければインバウンドの回復には期待できます。最近のシンクタンクから出ているレポートなどからすれば、2023年にはコロナ禍前の水準までの回復は十分見込めるのではないのでしょうか。

一方、内外投資家の投資意欲は、コロナ禍収束後のV字回復を見据え、特にホテル、商業施設などに対してますます強まっていると感じます。アセットマネジメントを内製化していないファンドなどから幾つか協働の話もいただいております。検討を進めているところです。

また、これまで慎重な姿勢を見せていた金融機関も、ホテル事業が改善に向かうと考えるところは増えてきており、今後は融資への対応が徐々に増えていくと見込んでいます。

総じて、まだ予断は許さない状況ではありますが、ビジネス環境は改善に向かっており、今後に向けた取り組みを強化して参りたいと考えています。

Q:今年度の業績見込みを教えてください。

千野:前年度から対応していた大型物件の引渡しが完了し、他のプロジェクトにかかる物件の売却も順調に進み、これらにより今年度の業績は大きく進捗いたしました。

そのため、売上の上方修正を行いました。利益につきましては、ホテル運営事業の経営環境には未だ不確実性が完全に払拭しきれないことから、保守的に捉えて従来予想を据置きとさせていただきます。

ただし、今年度の業績予想は十分達成できると考えており、環境回復の状況次第では超過達成を狙いたいと考えています。

Q:来年度以降に向けたウェルス・マネジメントグループの取り組みについて教えてください。

千野:安定した収益基盤の構築に着手をしていきます。当社グループは、これまでホテル開発を中心に、規模が大きく長期間のプロジェクトを複数進めてきましたが、予見が難しい市況変化などによって計画が狂った場合の業績に与える影響が大きいという課題を感じていました。これに対応していくことが狙いです。

もちろん、当社の一丁目一番地であるラグジュアリー・ホテル開発には今後も変わらず注力をしていきますが、それに加えて“ファンドビジネス”の具体化を急ぎます。これは「[中期経営計画2024](#)」にも掲げて検討を進めていますが、新たに組成するファンドへ資産を組み入れることにより、手数料収益を獲得していくというものです。



さらに、これまでの当社グループにとっては小規模の不動産を取得し、バリューアップをさせたうえで比較的短期間で売買をしていくことで収益を得るビジネスにも本格的に取り組む準備をしているところです。

それらの具体化により、いかなる経営環境下においても計画を達成できる経営を行えるようにしていきたいと思えます。

Q:「中期経営計画2024」の進捗状況についてお伺いします。まずはREIT事業の状況はいかがですか。

千野:REIT事業を進めるうえで共同スポンサーシップとなるサムティ社が、先日ホテル特化型の不動産投資法人設立を発表しました。

これは、当社グループの中期経営計画にある、サムティ社との共同スポンサーシップによるホテルREITのことであり、まずは一歩を踏み出したこととなります。

ただし、投資法人の出資者にウェルス・マネジメントが入っていないなど、疑問を持たれた株主の方々もいるかもしれませんが、以前から検討を先行されていたサムティ社がまずは主導的に進捗を進めた、ということであり、サムティ社とは継続して建設的な協議を行っているところです。

Q:次に、プライム市場への上場を目指した取り組みについて教えてください。

千野:プライム市場への上場を目指すうえでの課題は、「時価総額」と「流通株式比率」だと認識をしています。時価総額については、中期経営計画で「3倍を目指す」ことを掲げておりますので、事業、業績進捗は、もちろん、これを成し遂げるために必要なことについて、総合的に勘案しつつも、躊躇なく実行する心づもりでおります。

また、内部統制とリスクマネジメントに関する取り組み、さらにSDGsへの取り組みについても、しっかりと進めて参ります。

当社は、各領域の専門家が結集し、3つのコアコンピタンスを持つ稀有な会社として、ニッチでありつつ、大きな成長を秘めたマーケットで事業を展開しております。そのため、プライム市場で課される内部統制、リスクマネジメントについても、より高度であるべきと認識し、その実行と更なる強化に取り組む所存です。

また、SDGsにつきましても、既に行っていますことに加え、当社ビジネスならではのものに取り組み始めています。



こちらは、皆様にご報告できます段となりましたら、しっかりとご案内させていただきます。