



2022年6月9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 取締役専務執行役員 近持 淳
(電話番号 03-6229-2129)

2022年3月期 決算説明資料公表に関するお知らせ

2022年5月11日付「2022年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)」にて公表の2022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、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

2022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

2022年6月9日

2022年3月期の決算概要

2022年3月期の決算概要

業績ハイライト

売上・利益ともに過去最高を達成

- これまで最高だった2020年3月期の売上・経常利益をともに大きく更新



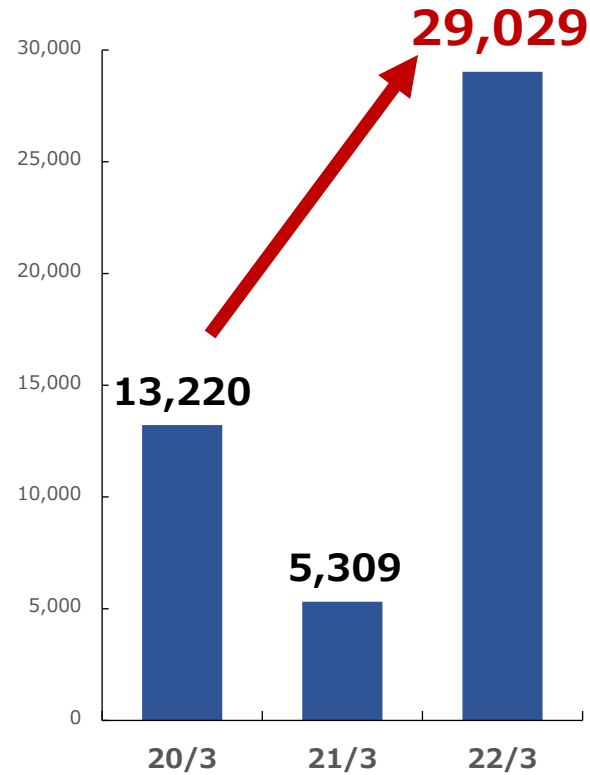
① 不動産金融事業…主要プロジェクト（不動産信託受益権譲渡）が実現し、業績を牽引

- 2021年9月 京都東山シックスセンス ホテル開発プロジェクト
- 2022年2月 京都東山バンヤンツリー ホテル開発プロジェクト
- 2022年3月 芦ノ湖畔ホテル開発事業

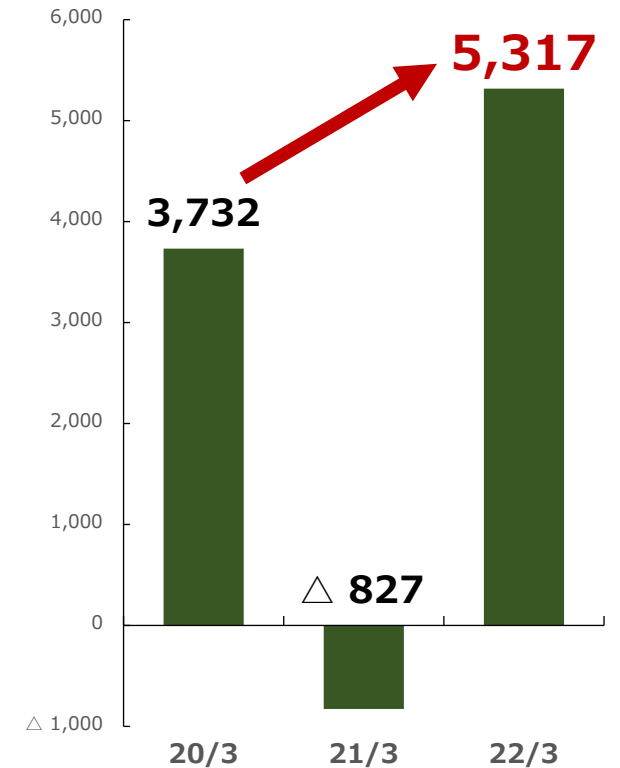
② ホテル運営事業…運営ホテル増加、宿泊客数の回復、コンサルティング売上により大幅改善

- 2021年6月 アロフト大阪堂島が開業
- 2022年3月 京都2ホテルをバンヤンツリー・グループブランドへリブランド（グランドオープン間は間もなく）

売上高



経常利益



(単位：百万円)

2023年3月期の展開

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

ラグジュアリーホテルへの投資意欲は引き続き旺盛

- ⇒ 実績があり、AM、ホテルオペレーションに対応する当社グループへの引き合いは多く、複数の投資家とプロジェクト検討が進行中
- ⇒ 金融機関のホテル開発資金の融資姿勢は緩やかに転換、調達ネットワークの強化に注力中

国際的なホテルオペレーターの日本進出ニーズも大

- ⇒ 進出エリアや規模など、具体的な依頼が増加

ホテル 運営

着実に右肩上がり

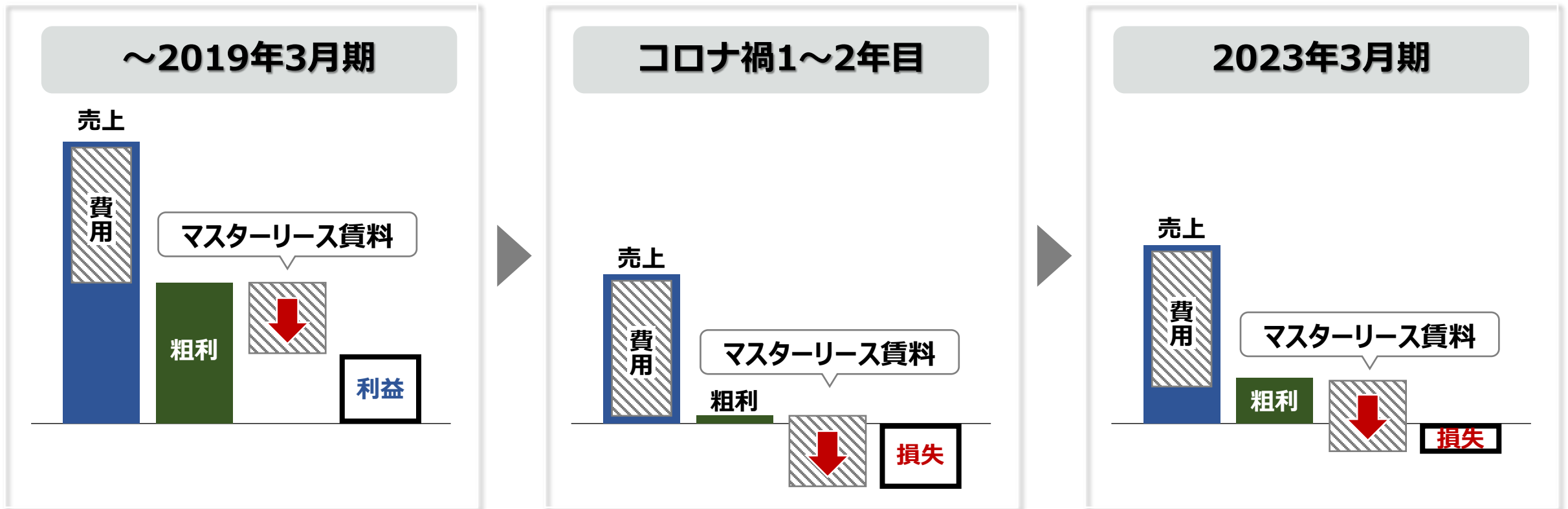
- ⇒ ビジネス需要から回復し、レジャー需要もGWを機に回復傾向

ホテル運営事業は底打ち収益黒字拡大見込み

- ⇒ 需要急回復に向け、機会損失の縮小に向けた体制面の工夫に注力

コロナ禍による需要低迷は底入れし、右肩あがりへ

- 今期、コスト削減と需要回復によるホテル単体の粗利幅は拡大、ホテル運営事業の収支は改善
- ただし、マスターリース賃料の全額カバーは来期を見込む



ホテル運営事業の予測②

着々と施策を実行。政策展開のスピードに応じて、自律回復は十分可能

- バジェットホテルは「客室単価」の向上、ラグジュアリーホテルは「稼働率向上」に向けて取り組み
- 行動規制緩和の展開次第で急回復も。インバウンド回復も念頭に、需要の急拡大へ準備

バジェットホテル

OCC (稼働率) **80%**

×

ADR (単価) **50%**



・パッケージセールス
・エリアマーケティング強化 etc.

RevPAR

RevPAR
客室稼働率
×客室平均単価

||
40%

2022年3月期



2023年3月期



2024年3月期

ラグジュアリーホテル

OCC (稼働率) **30%**

×

ADR (単価) **90%**



・リピーター増強
・エリア近隣アプローチ etc.

RevPAR

||
30%

2022年3月期



2023年3月期



2024年3月期

※稼働率、単価は、安定稼働時のものに対する概数

2. 受託資産積み上げについて

開発案件

複数の案件が進行中

⇒ 新たな観光エリアでのホテル開発用地取得の検討が進んでおり、上期中の発表を目指す

ファンド 案件

複数の投資会社とプロジェクトが進行中

⇒ 様々なアセットをターゲットに検討が進んでおり、上期中に発表できる見込み

3. REIT進捗状況

進捗状況

リート上場に向けて鋭意作業を継続中

⇒ マーケット状況を睨みつつ、サムティ社との協働が進行中

4. パイプラインの状況

進捗状況

2024年からの新規開業に向けて計画的に進行中

⇒ 「バンヤンツリー・東山 京都」、「京都東山シックスセンス」のモックアップルームが完成、確かなクオリティを実感。ニセコ、箱根の設計作業も着々と進行中

5. ホテルリブランドについて

グランドオープン

日本初進出のバンヤンツリーブランド、まもなくグランドオープン

⇒ 「サステナビリティ」をコンセプトとし、世界を旅する人々に特別な体験を提供するホスピタリティ・グループの新サービスがスタート。マーケット回復を追い風に、ご利用者数の増加を大いに期待

進行中のプロジェクト

11件の開発プロジェクトが
着々と進行中



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2,000億円

6. プライム市場に向けた取り組み

ガバナンス 強化

「監査等委員会設置会社」へ移行

- ⇒ 監督機能の強化、迅速な意思決定を狙いに、本年株主総会に諮ることに。運営ホテル数の増加、不動産金融領域での新規取組など、業務拡充へ備えた対応
- ⇒ REITビジネス開始も念頭に、「内部管理体制の強化」も進行中

人事戦略

業務拡充に備えた人材採用が着々と進行中

- ⇒ 新卒社員の定期採用がスタートし、プロ人材とポテンシャル人材のバランスは改善傾向。組織改編とも併せ、「日本型経営（家族型経営）」への回帰を進行中

2023年3月期の計画

「中期経営計画2024」2年目計画の完遂を指向

- 計画初年度は当社を取り巻く経済環境が不安定な中で、計画を達成
- 今期、経済環境の不安定要素が残る中、パイプラインの確実な実行、ホテル事業収支の改善により、計画完遂を目指す

中期経営計画 2024				
	2022年3月期 (目標)	2022年3月期 (実績)	2023年3月期	2024年3月期
取扱高 ※1	400億円	476億円 +19%	600億円	1,000億円
売上高	125億円	290億円 +132%	150億円	200億円
経常利益	55億円	53億円 ▲3%	65億円	75億円
EBITDA ※2	65億円	85億円 +31%	75億円	85億円

※1 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

※2 経常利益 + 減価償却費 + のれん償却額 + 支払利息等

コロナ禍がもたらす戦略への影響

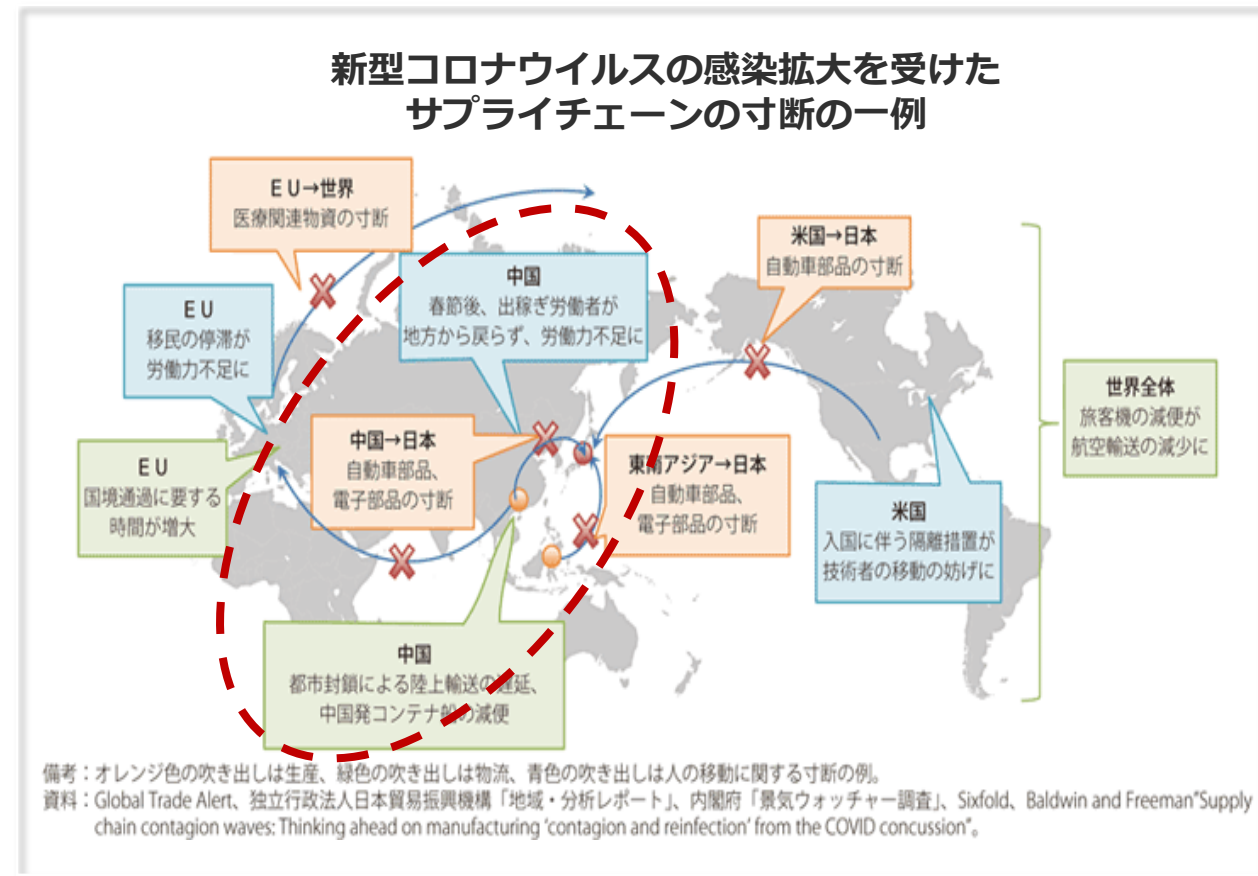
ASEAN諸国で増加する富裕層の訪日需要の高まりを予測

- 中国への依存脱却を図るグローバルなサプライチェーン見直しの動きは、ASEANの経済発展をもたらし、ASEAN各国で富裕層が増大

1. コロナ禍での中国発サプライチェーンの寸断
 2. 米中対立による自由な取引の制約
- ⇒ アジアにおけるサプライチェーン見直しの動きを予想



**生産立地、政治的な中立性を背景に
ASEANの位置づけはますます重要に**



インバウンドの潮流予測

ASEAN諸国への生産拠点シフトに伴う経済発展

⇒ 富裕層拡大のトレンドは一層加速

**親日のASEAN諸国からの
富裕層訪日は拡大（ウクライナ情勢も影響）**

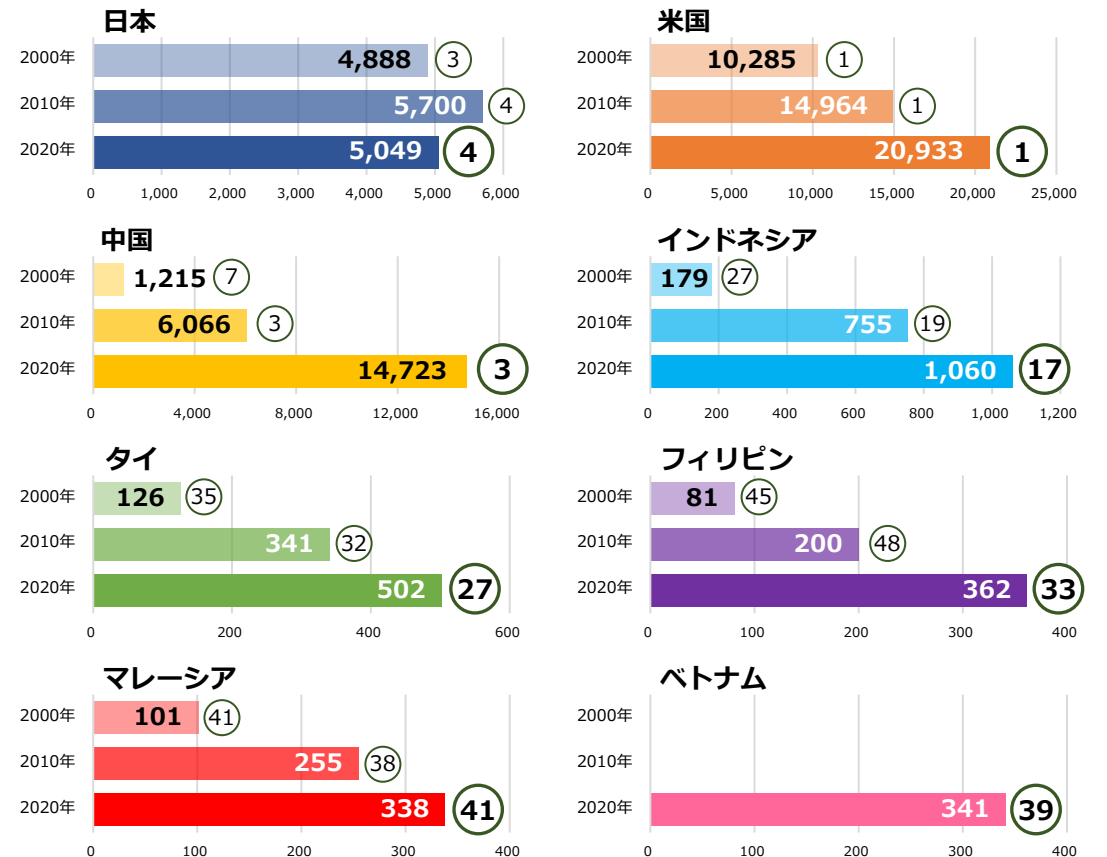
世界の富裕層（金融資産1百万ドル以上）推移 2013-2020



Note: Chart numbers and quoted percentages may not add up due to rounding.
Source: Capgemini Financial Services Analysis, 2021.

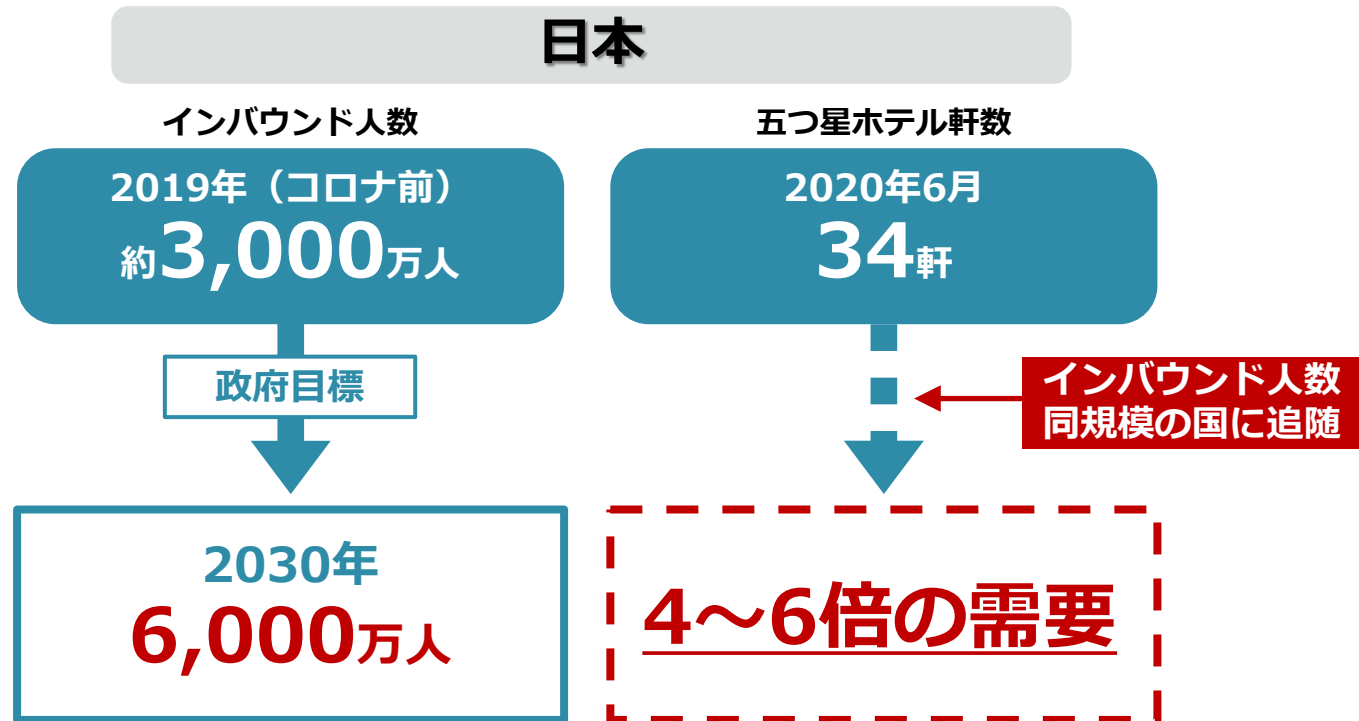
ASEAN諸国のGDP変遷 (単位: 10億ドル)

○内の数字は上位50ヶ国のランキング順位



日本はラグジュアリーホテル後進国

- 政府が定める観光立国推進計画に基づき、「世界が訪れたいくなる日本」へと飛躍するためには、ラグジュアリーホテルの一層の供給が不可避



観光先進国のラグジュアリーホテル軒数

	インバウンド人数 ^{※1}	五つ星ホテル軒数 ^{※2}
	2019(人)	2020.6(2015)(軒)
米国	79,256,000	801(755)
イタリア	64,513,000	196(176)
中国	65,725,000	137(132)
英国	39,418,000	140(129)
フランス	89,322,000	131(125)
タイ	39,916,000	112(110)
スペイン	83,509,000	94(84)
インド	17,914,000	85(84)
ドイツ	39,563,000	68(64)
インドネシア	15,455,000	58(57)
日本	31,882,000	34(28)

※1 JNTO日本政府観光局 世界の市場別基礎情報

※2 国土交通省観光庁観光産業課「上質な宿泊施設の整備について」p.2「国別『5つ星ホテル』の状況(2020年6月現在)」

日本の歴史に着目したエリアへ、ラグジュアリーホテルの開発を推進

- 世界のラグジュアリーホテルのトップブランドの日本への関心は高い
- 当社の強みを活かした、特色と競争力を備えた魅力的なラグジュアリーホテルの開発余地はまだまだ有り

1 15年のホテル開発の歴史

2006年よりホテル開発を手掛け、15年以上の供給・実績あり

2 スモールラグジュアリーホテルを熟知

スモールラグジュアリーホテルに適した、エリア・立地・スペックなどを掌握

3 ホテルブランドとのネットワーク

日本進出を窺う世界中で評価を得ているホテルブランドとのネットワークを保有

Luxury Hotel Brands



World's Best Luxury Hotel Brand 2021

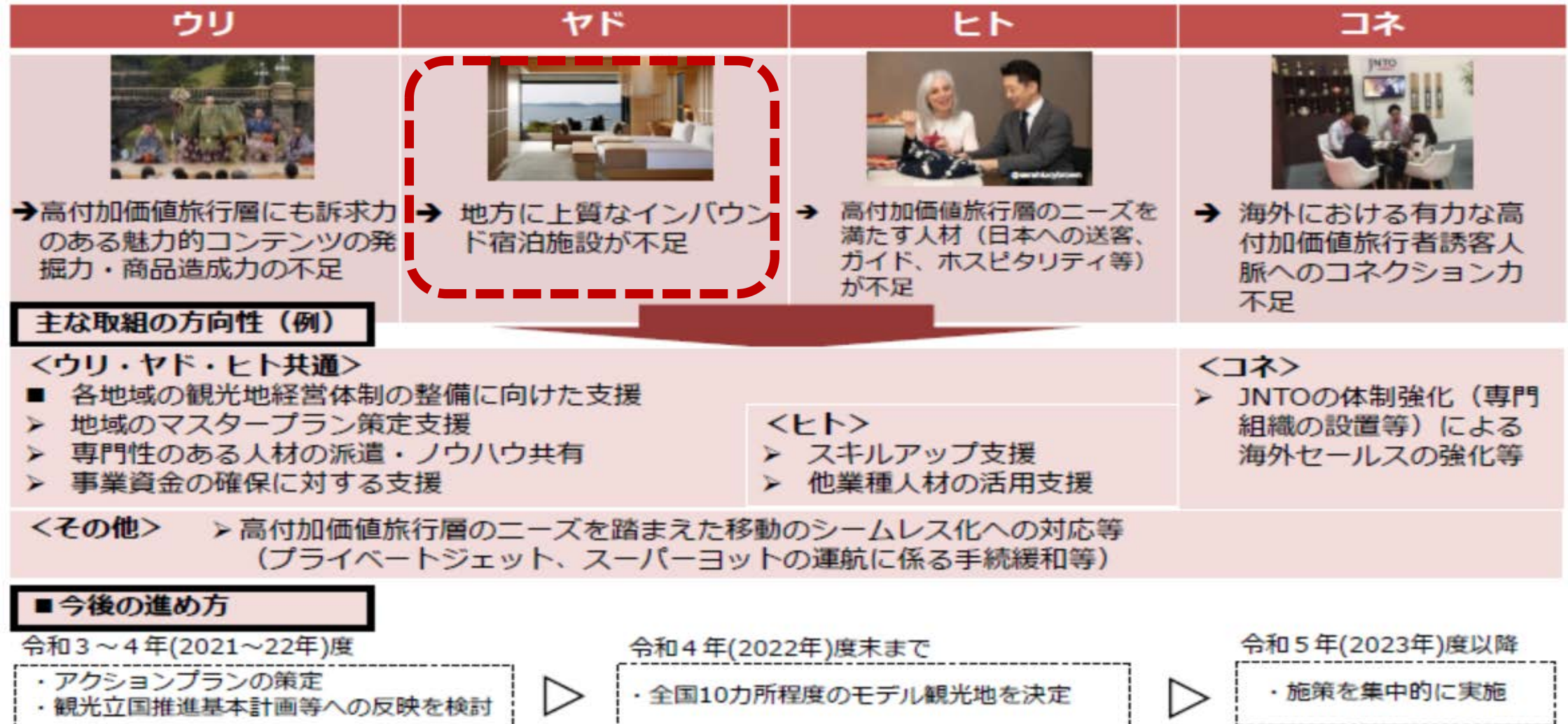
1. SIX SENSES
2. Mandarin Oriental
3. Auberge
4. Aman
5. Belmond
6. One&Only Resorts
7. Oetker Collection
8. Four Seasons
9. Rosewood
10. Raffles
11. Viceroy
12. COMO Hotels & Resorts

Luxury Travel Intelligence による
World's Best Luxury Hotel Brand 2021 より

“日本の歴史”に着目したエリアでの、スモールラグジュアリーホテル開発を重視

政府のアクションプラン（観光庁）

～地方における高付加価値なインバウンド観光地づくりに向けたアクションプラン

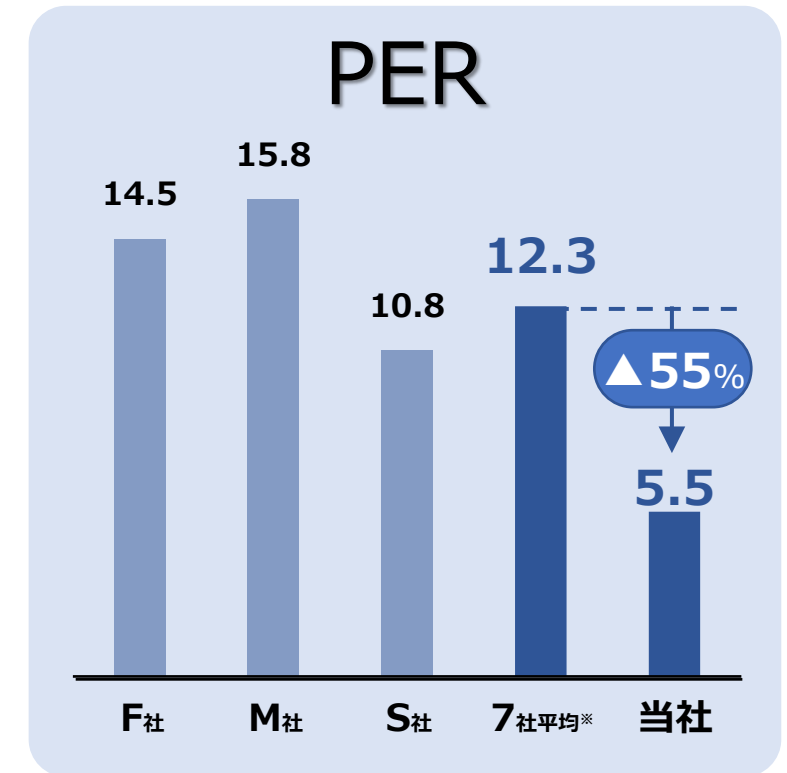
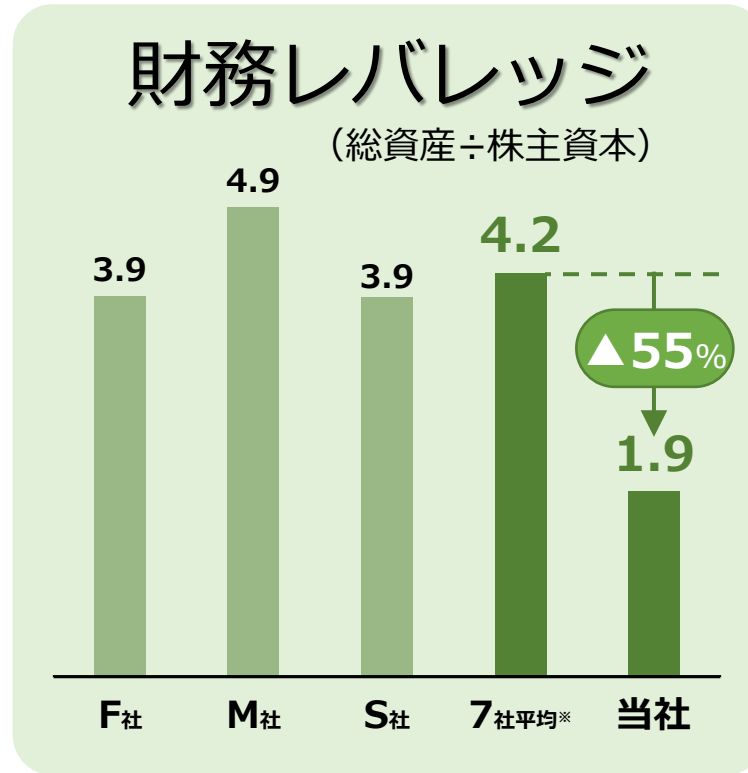
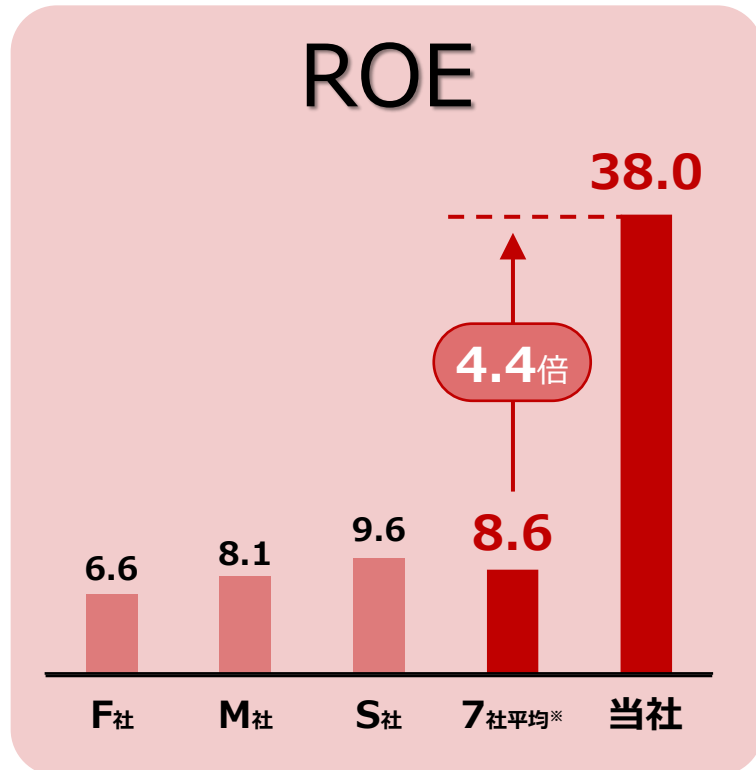


期待成長率を高めるための取り組み

期待成長率を高めるための取り組み

財務戦略の強化により財務レバレッジを高め、規模（取扱高）と収益の向上を図る

- 同業種の売上上位企業との比較において、当社はROEが高い一方、財務レバレッジは低い
- 外部資本を活用したレバレッジ効果を得ることにより、一層の収益拡大を目指す



※ 東京証券取引所に上場する不動産業種に分類される企業のうち、戸建て比率の多い企業を除く売上上位7社の平均。参考数値として掲載

株価・株主還元の考え方

- 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

2022年3月期配当：**30円**

2021年3月期配当：**20円**

2019年3月期配当：**20円**

株主優待

当社グループ運営ホテルで
ご利用できる優待券を贈呈

300株以上500株未満を 5,000円
保有の株主様 優待券

500株以上1,000株未満 10,000円
保有の株主様 優待券

1,000株以上保有の 20,000円
株主様 優待券

特別株主優待実施 (割当基準日 22年3月末)

EPS 成長

2022年3月期：**412円**

2021年3月期：**▲124円**

2019年3月期：**291円**

※割当基準日：9月末

おわりに

Appendix

—— 企業理念 ——

私たち、ウェルス・マネジメント・グループは、
快適な時間と空間づくりを通して、
日本の魅力と文化を、「体験価値」として提供し、
あらゆるお客様に感動と安定的な繁栄をお届けすることで、
豊かな社会の発展に貢献します。

FOUR CREDO

1

約束を守る
集団

2

人も資産も
「もてなす」
会社

3

「体験価値」の
創造と
マネジメント

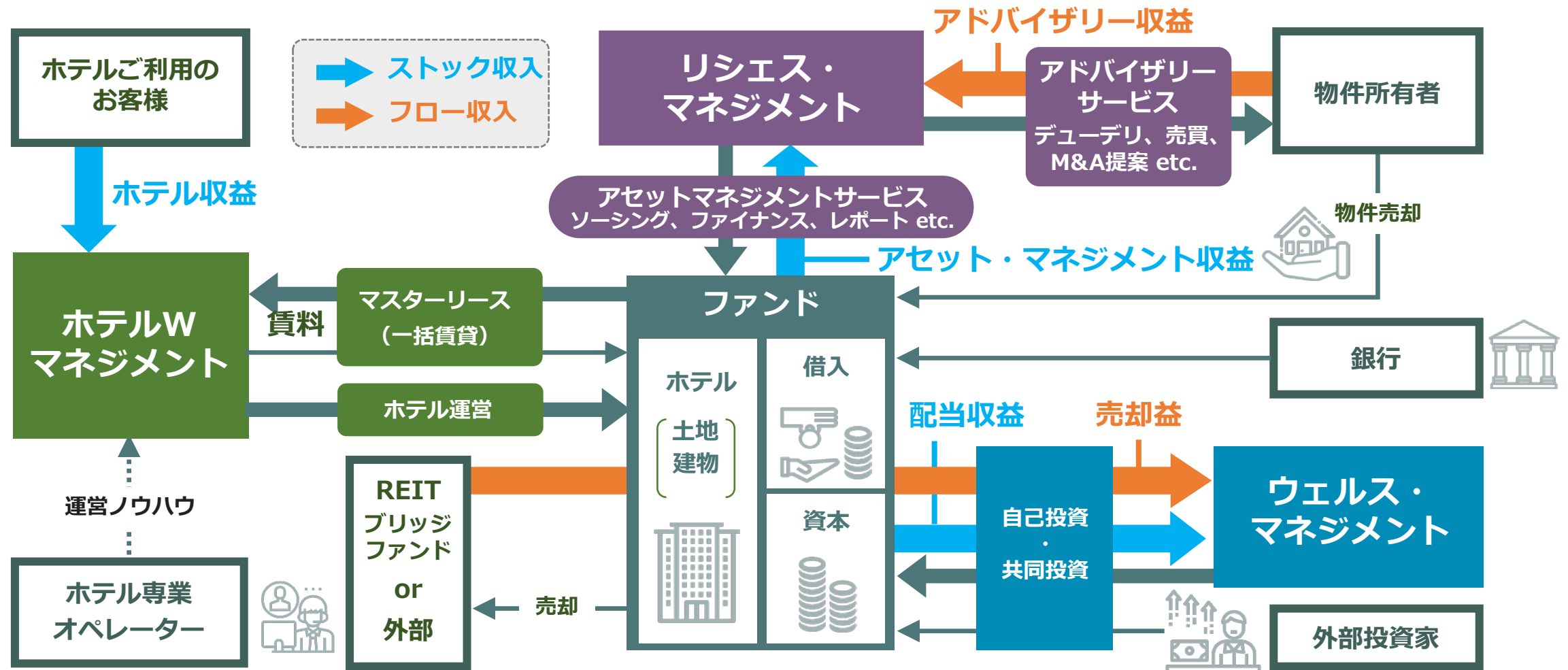
4

「やりがい」と
「成長」という
企業文化

※CREDO(クレド) :

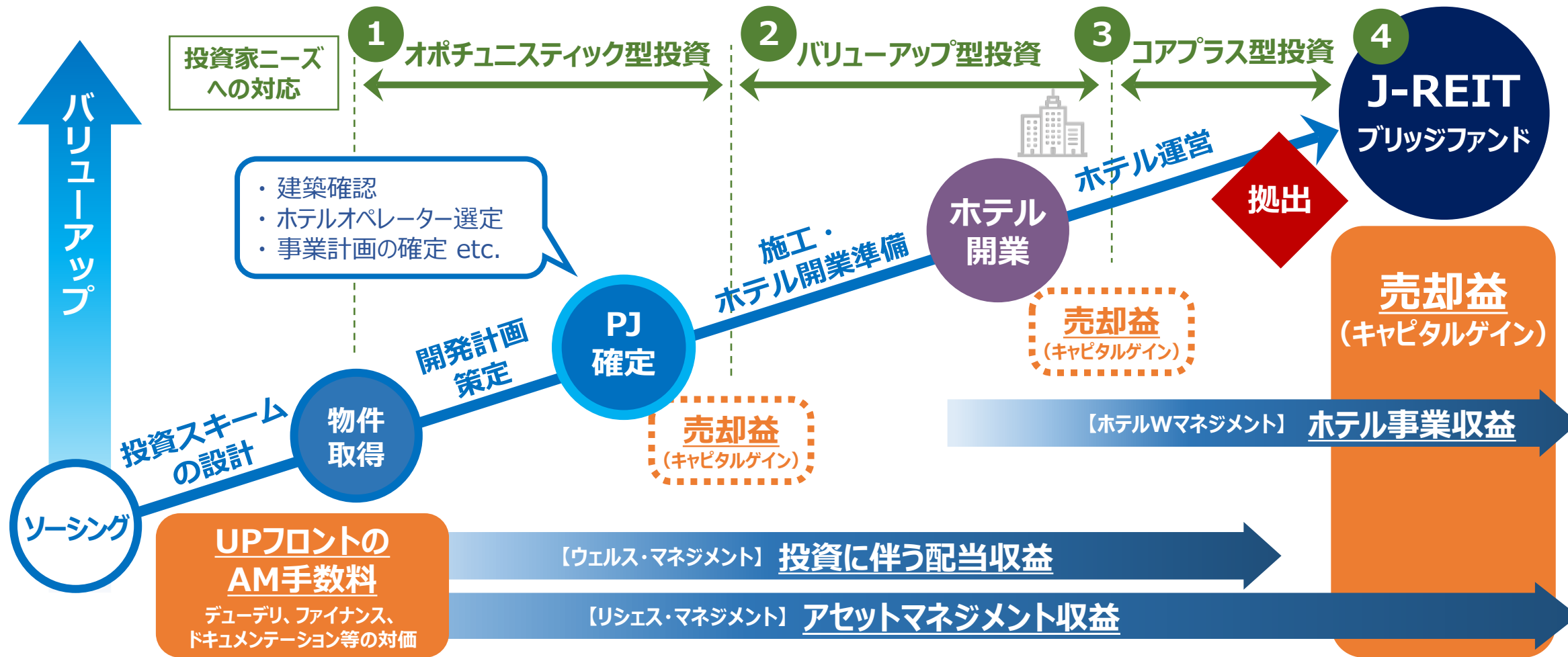
「信条」「志」「約束」を意味し、企業活動の拠り所となる価値観や行動範囲を簡潔に表現した文言

■ 物件獲得・投資・開発・管理・ホテル運営をグループで一気通貫に提供



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)



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。