



WEALTH
MANAGEMENT

第三者割当による第6回新株予約権発行に関する 補足説明資料

ウェルス・マネジメント株式会社

証券コード:3772

2022年8月10日

グループ各社が専門機能を担い、総合的にビジネスを展開

ウェルス・マネジメント

自己投資・共同投資

投資案件の状況に合わせ、当社単独もしくは他社様との共同投資により、直接不動産に投資を行う

100%の連結子会社

100%の連結子会社

リシエス・マネジメント

不動産金融事業

アドバイザリーサービス

- 投資案件の発掘からデューデリジェンス、取得、売却までのトータルアドバイスを提供します。

アセットマネジメントサービス

- 不動産投資の入口から出口までをワンストップでサポートするプラットフォームの提供を行います。

ホテルWマネジメント

ホテル運営事業

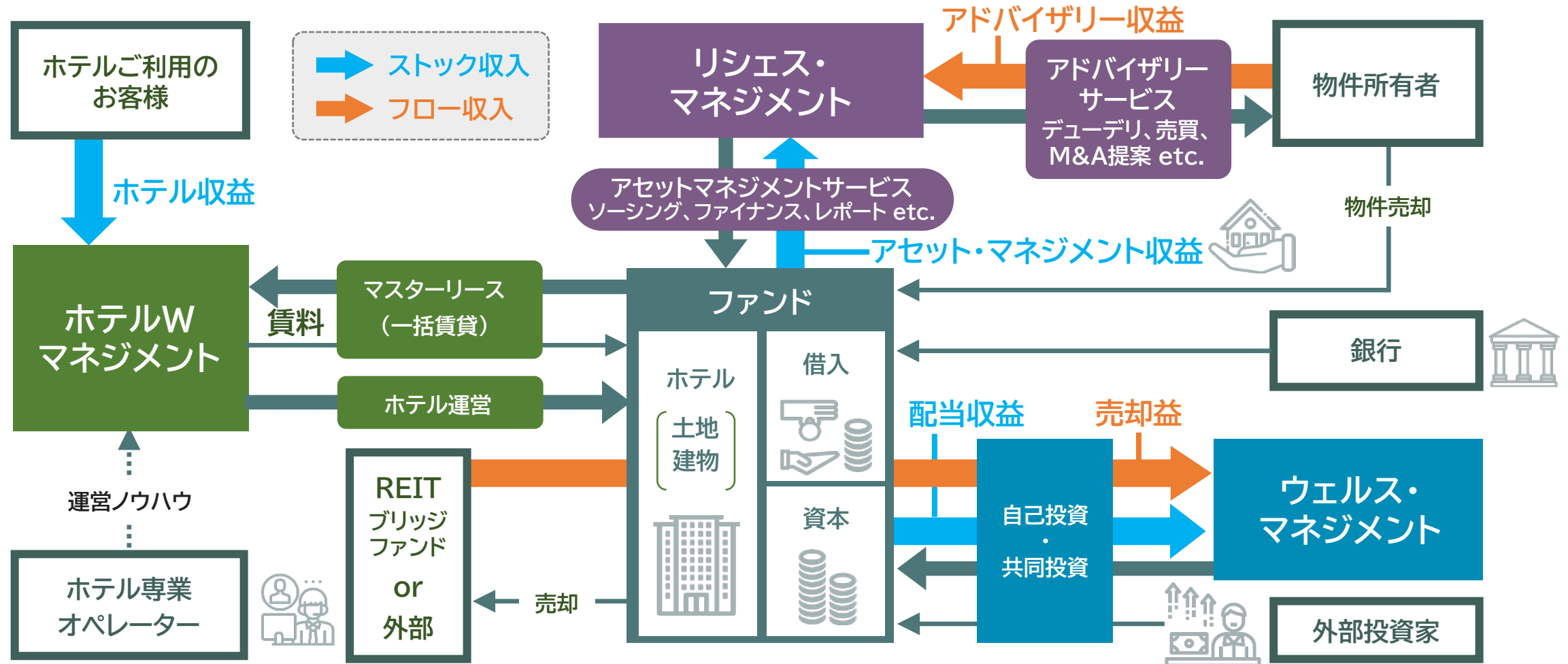
ホテル運営

- レベニューマネジメント・現場管理等、ホテル運営に関する様々なサービス提供、ホテルへの投資・開発のコンサルティングを行います。

マスターリース

- 包括的な物件活用のサポート及び賃料の固定化を実現します。

■ 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



■ 受託資産5,000億円規模のホテルREIT及び時価総額3倍を目指す

■ 時価総額3倍

収益及び流通株式比率の向上に伴い、プライム市場への上場を目指す。プライム市場上場による、TOPIXへの組入れも想定

獲得収益を次なるプロジェクトに循環させるビジネスモデルを確立させ、加速度的な成長を実現

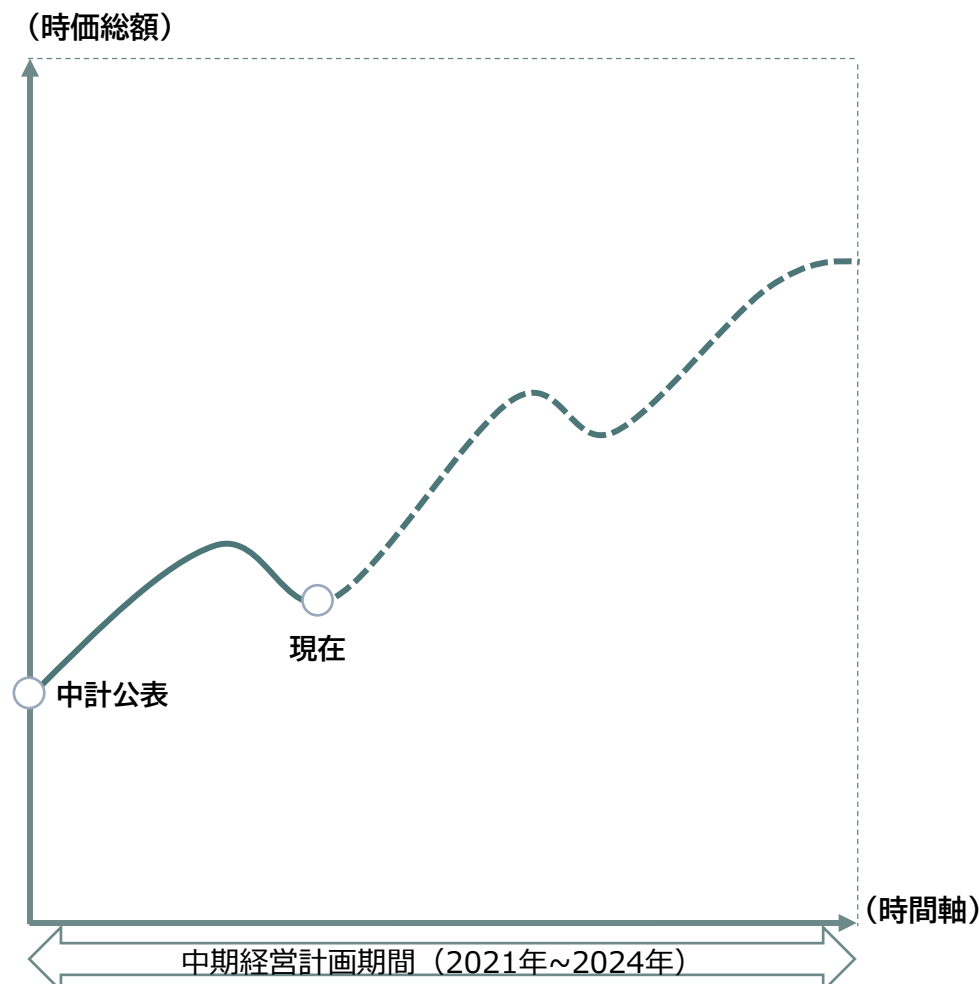
■ 受託資産5,000億円規模のREIT

中期経営計画期間中のREIT上場を実現させ、グループAUMの増強による手数料収益の拡大を目指す

新規プロジェクトやファンド投資による収益基盤の拡大、収益の安定化

■ 資金調達を通じた成長資金の確保

行使価額修正条項付新株予約権の行使を通じた段階的な資金調達により成長資金を確保



※ 上記はイメージであり、当社株価が上記のとおり推移することをお約束するものではありません。

本資金調達の狙い

■ 成長目標達成に向けた、資金調達を実施

■ ホテル開発案件への開発資金

資金使途

当社グループは資産循環型ビジネスモデルの確立を目指しており、その戦略の核がサムティ社と協業して上場予定のホテルリートである。ホテル開発はリート対象資産拡充の大きなドライバーであり、今後も取組みを継続する。本調達資金をホテル開発資金に活用することにより、強みを一層盤石にする。

■ 新規不動産への投資

資金使途

本調達資金を、当社の収益ドライバーである新規不動産投資に活用する。ホテルを軸に、それ以外のアセット、例えば物流施設・商業施設・オフィス等も対象とし、当社単独もしくは他の投資家と共同して投資を行う。調達力の向上による、当社収益ドライバーの増強を図る。

■ 不動産ファンドへの出資

資金使途

他社がメインスポンサーとなり、当社がアセットマネージャーを務めるファンドへの出資資金として活用し、運用受託資産の積み上げを図る。当社単独では取組みが困難な大規模案件等への関与を可能とし、アセットマネジメント手数料や配当収益の獲得による収益増強を図る。

■ プライム市場への上場に向けた流通株式数の拡大

本資金調達を通し、流通株式比率の増加や流通株式時価総額の向上を図る。



下限行使価格を条件決定基準株価の80%、希薄化率を約12.90%に抑え、株価への影響及び既存株主への利益に配慮しつつ、上記成長投資に向けた資金を確保

今後の成長戦略①: 不動産事業戦略

■ “資産循環型ビジネス” 展開による拡大を目指す

取得した不動産の開発・再生により、資産価値を向上させて、リートへの抛出等によってグループ資産を拡大するとともに、得られた収益を次の物件へ

Value Up
(開発・再生)

EXIT

売却

J-REIT
(ブリッジファンド)

複数回の
ビジネスチャンス

資産循環型
ビジネス

取得

**Capital
Gain**

Acquisition

主要戦略

1. サムティ社との
共同スポンサーシップによる
ホテルREITの組成
2. 新規プライベートファンドの組成



中計期間において
総取扱高**2,000**億円を目指し、
グループの成長エンジンへ

進行中のプロジェクト

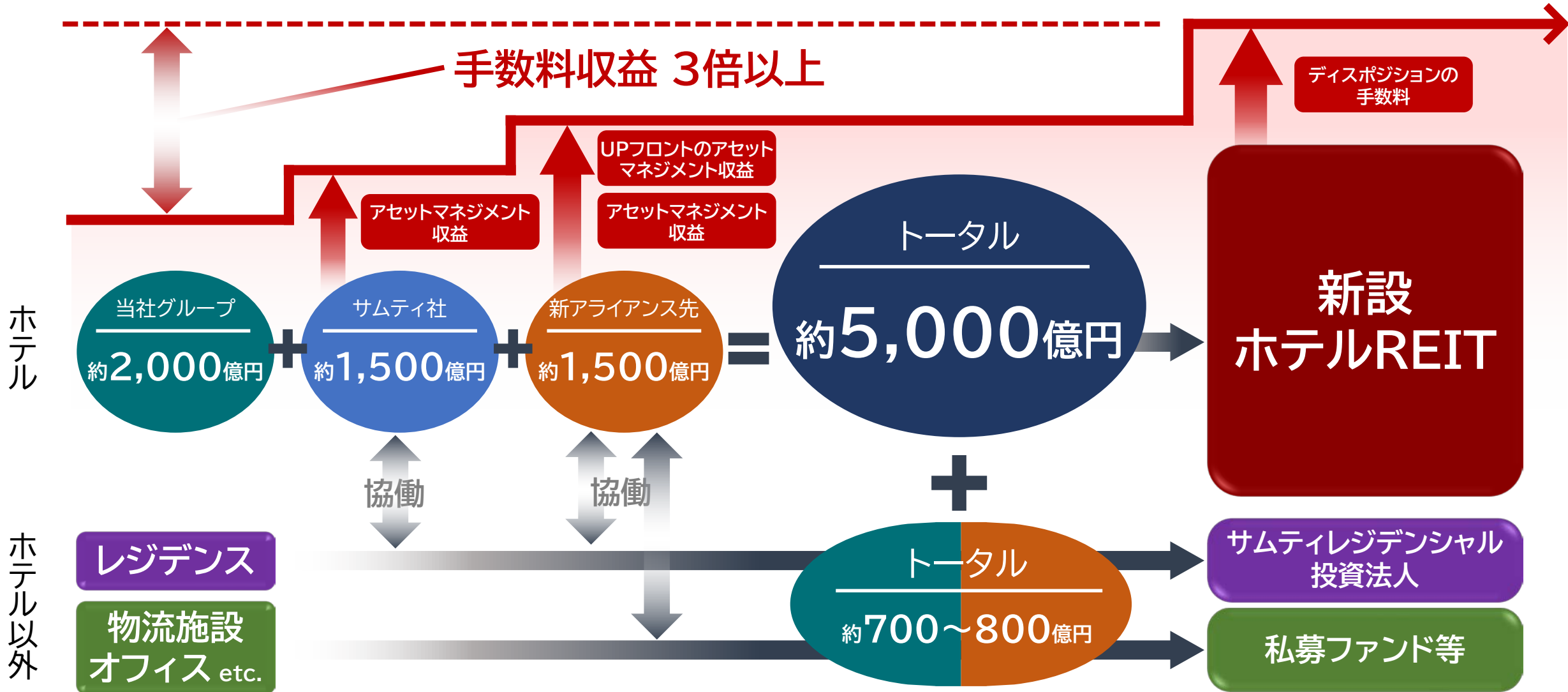
11件の開発PJが着々と進行中
※今後、追加予定の新規PJ 1件



予定 長野県白馬新規ホテル開発PJ 条件付売買契約締結

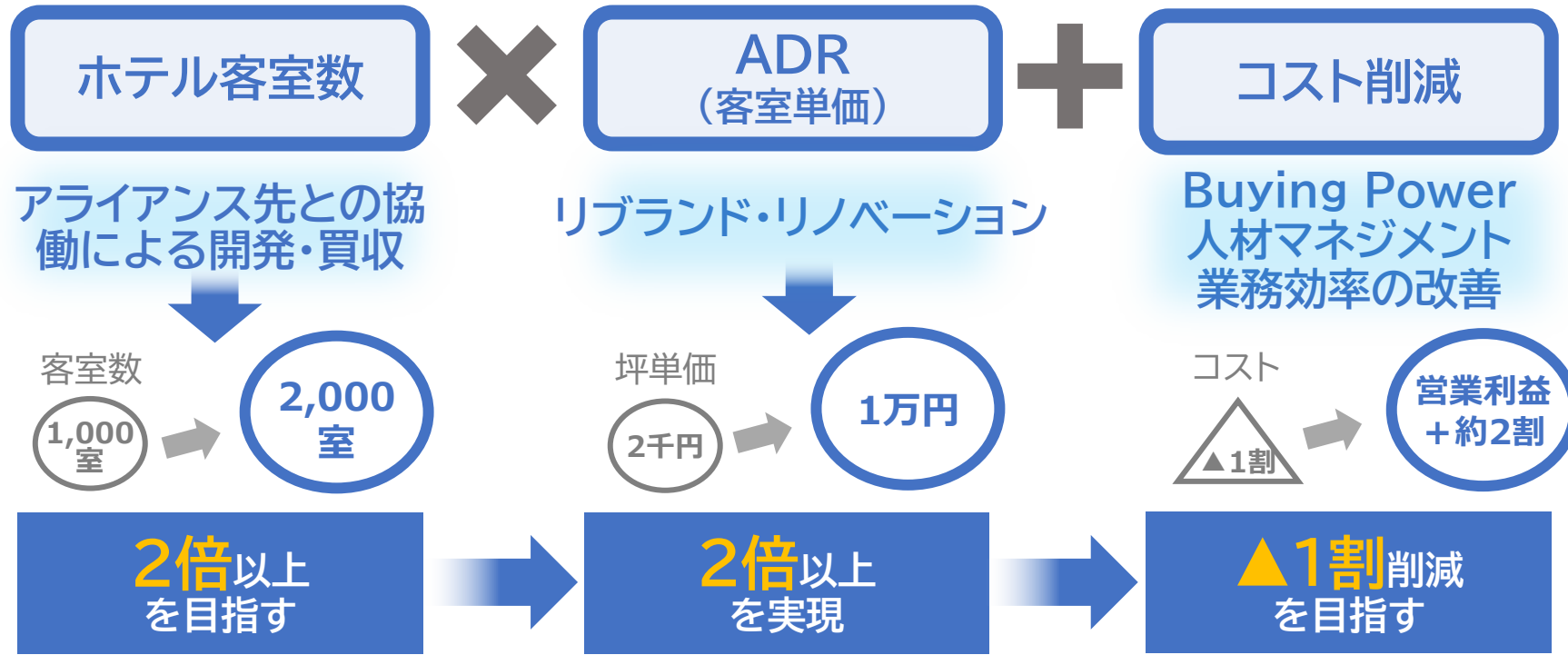
プロジェクト名	物件取得	事業設計	PJ確定	施工・開業準備	ホテル開業	ホテル運営	抛出	ブリッジファンド	J-REIT
バンヤンツリー・箱根 芦ノ湖	受託	出資	ブランド確定		2026 開業予定				
北海道ニセコ シックスセンス	受託	出資	ブランド確定		2025 開業予定				
箱根強羅 シックスセンス	受託	出資	ブランド確定		2024~2025 開業予定				
京都東山 シックスセンス	受託	出資	PJ確定	2021/11 着工	2024 開業予定				
バンヤンツリー・東山 京都	受託	出資	PJ確定	2022/3 着工	2024 開業予定				
運営中 Aloft大阪堂島	受託		PJ確定		2021/6 開業	ホテル運営中			
運営中 フォションホテル京都	受託	出資	PJ確定		2021 開業	ホテル運営中			
運営中 バンヤンツリー・ギャリア・二条城 京都	受託	出資	PJ確定		2020 開業	ホテル運営中	2022/3 リブランド		
運営中 バンヤンツリー・ダーワ・悠洛 京都	受託	出資	PJ確定		開業	ホテル運営中	2022/3 リブランド		
運営中 イビス大阪梅田	受託	出資	PJ確定		開業	ホテル運営中		抛出 出資	
運営中 イビススタイルズ大阪難波	受託	出資	PJ確定		開業	ホテル運営中		抛出 出資	

今後の成長戦略②: アセットマネジメント事業戦略



今後の成長戦略③: ホテル運営事業戦略

「量」と「質」の向上による収益力強化



新たな挑戦

- ESG活動の取組み
- DXの導入
- AI活用 etc.



ホテルアセット拡大を前提に、売上**150億円**、経常利益**3～4億円**を目指す

■ 中計目標達成に向けた成長投資に係る、財務戦略の柔軟性の確保並びに自己資本の更なる拡充による財務レバレッジ活用余力の向上と経営基盤の強化

1 ■ ホテル開発資金:750百万円

- 資産循環型ビジネスモデルの確立を目指しており、その戦略の核がサムティ社と協業して上場予定のホテルリートである。ホテル開発はリート対象資産拡充のドライバーであり、今後も取組みを継続する。本調達資金をホテル開発資金に活用することにより、強みを一層盤石にする。
- 支出予定時期は2022年9月～2024年3月

2 ■ 新規不動産投資:1,500百万円

- 当社の収益ドライバーである不動産投資に活用。当社が得意とするホテルを軸に、それ以外のアセット、例えば物流施設・商業施設・オフィス等も対象とし、当社単独もしくは他の投資家と共同して投資を行う。調達力の向上による収益ドライバーの増強を図る。
- 支出予定時期は2022年9月～2024年3月

3 ■ 不動産ファンド出資金:780百万円

- 有力投資家がメインスポンサーとなり、当社がアセットマネージャーを務めるファンドへの出資金として活用し、運用受託資産の積上げを図る。当社単独では取組みが困難な大規模案件等への関与を可能とし、アセットマネジメント手数料や配当収益の獲得による収益増強を図る。
- 支出予定時期は2022年9月～2024年3月

本新株予約権の概要について

名称		第6回新株予約権
発行方法		大和証券㈱に対する第三者割当
発行概要	想定調達額	約3,030百万円(差引手取概算額)
	発行数	11,000個
	潜在株式数	1,100,000株(希薄化率:12.90% ※1)
	行使期間	約3年(割当日の翌銀行営業日から2025年9月8日まで)
行使価額	当初行使価額	条件決定基準株価の100% ※2
	行使価額の修正	各行使請求の効力発生日の直前取引日の当社普通株式の終値の92%に相当する額に修正
	上限行使価額	なし
	下限行使価額	条件決定基準株価の80%
その他	付帯条項	行使停止要請通知 (当社から新株予約権を行使することができない期間を指定)
	取得条項	当社の判断で残存する新株予約権の取得・消却が可能
	譲渡制限	当社取締役会の承認がない限り、本新株予約権を第三者に譲渡することはできない
	同日決議・公表	・2023年3月期第1四半期決算短信 ・当社普通株式の株式分割
手取金の使途(内訳)		①ホテル開発プロジェクト向けの開発資金(750百万円) ②新規不動産取得資金(1,500百万円) ③不動産ファンドへの出資資金(780百万円)

- 2022年3月31日現在の発行済株式数8,526,200株に対する希薄化率
- 条件決定基準株価は、2022年8月9日の東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値、又は条件決定日(2022年8月17日から2022年8月22日までのいずれかの日)の直前取引日の東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値(同日に終値がない場合には、その直前の終値)のいずれか高い額に相当する金額

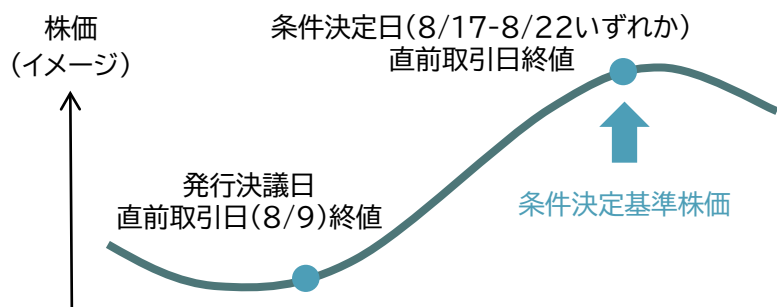
本新株予約権の条件決定方法について

■ 条件決定日を別途設定し、発行条件を決定する理由について

- 当社は、本新株予約権の発行決議日(2022年8月10日)と同日、2023年3月期第1四半期決算短信及び当社普通株式の株式分割についてを公表しており、これらにより、本日以降の当社の株価に影響が出る可能性があります。
- 仮に、これらの公表により株価の上昇が生じる場合には、当該株価の上昇を反映せずに本新株予約権の発行条件を決定することで、当社既存株主様の利益を害するおそれがあります。
- そこで、これらの公表による株価への影響が織り込まれたタイミングで本新株予約権の発行条件を決定すべく、一定期間経過後を条件決定日(2022年8月17日から2022年8月22日までのいずれかの日)として設定致しました。
- なお、本新株予約権の払込金額は、発行決議時点の本新株予約権の価値と条件決定日時点の本新株予約権の価値のいずれか高い方を基準として決定されるため、本新株予約権の払込金額について、当社にとって不利益となる変更はございません。

■ 発行決議日以降、株価が上昇した場合

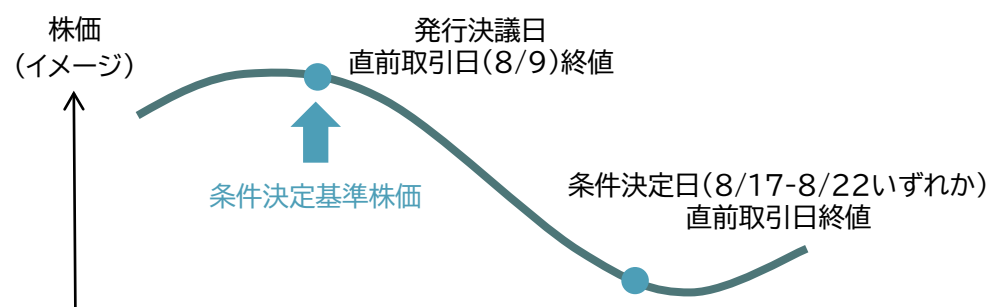
(発行決議日直前取引日の終値 < 条件決定日直前取引日の終値)



名称	第6回新株予約権
条件決定基準株価	条件決定日直前取引日の当社株価終値
当初行使価額	条件決定基準株価の100%
行使価額の修正	各行使請求の効力発生日の直前取引日の当社普通株式の終値の92%に相当する額に修正
下限行使価額	条件決定基準株価の80%

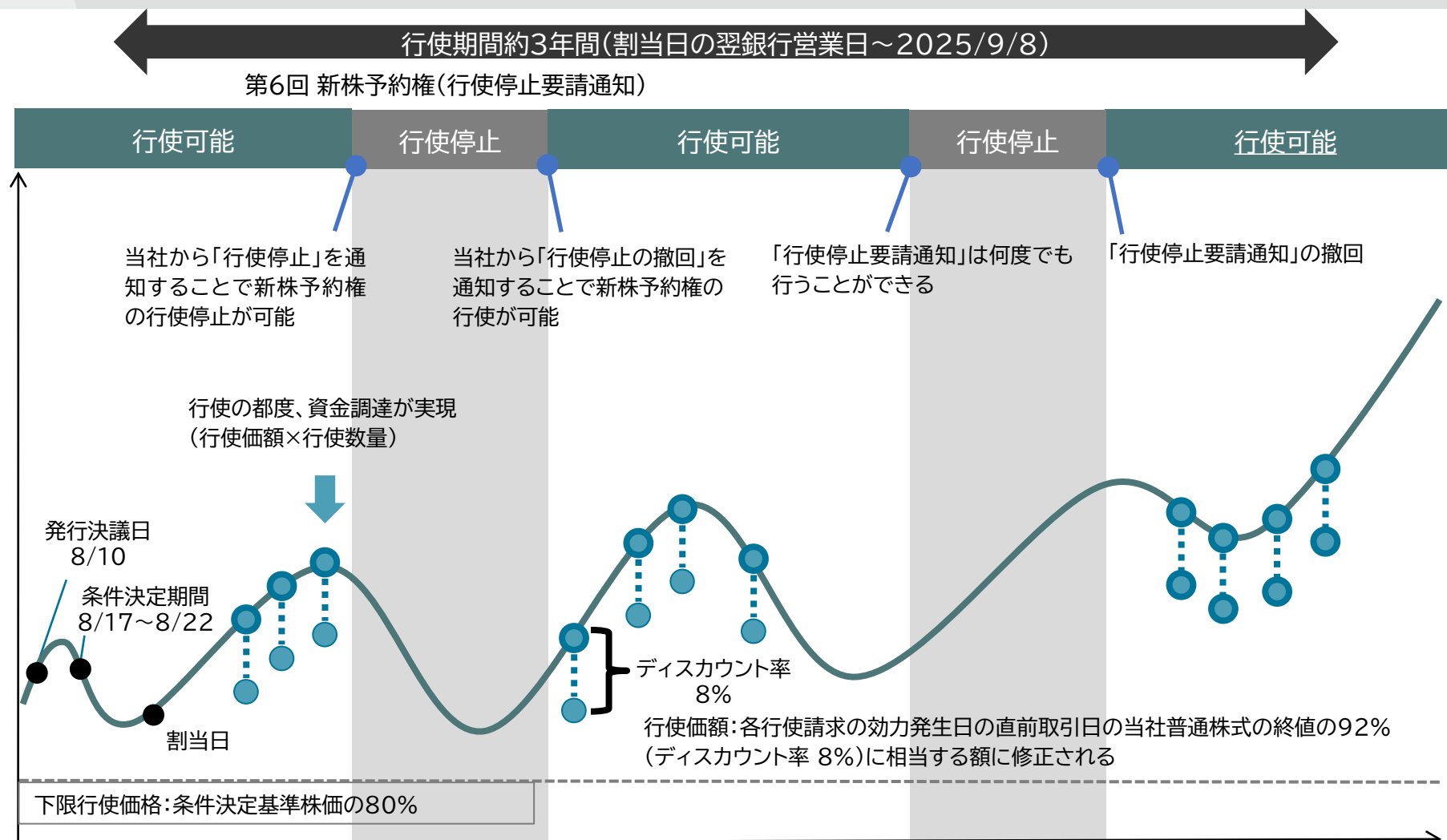
■ 発行決議日以降、株価が下落した場合

(発行決議日直前取引日の終値 ≥ 条件決定日直前取引日の終値)



名称	第6回新株予約権
条件決定基準株価	2,754円
当初行使価額	2,754円
行使価額の修正	各行使請求の効力発生日の直前取引日の当社普通株式の終値の92%に相当する額に修正
下限行使価額	2,204円

本新株予約権の行使イメージ



1. 上記の株価推移のグラフはイメージであり、当社の株価推移の予想ではなく、当社株価が上記の通りに推移することを約束するものではありません。
2. 新株予約権の行使請求は、割当予定先(大和証券)が市場動向等を踏まえた上で行うものであり、必ずしも上記イメージ通りに行使請求が行われるものではありません。

本新株予約権に関するQ&A①

No	質問	回答
1	新株予約権とは何ですか？	<ul style="list-style-type: none">• 新株予約権とは、発行会社に対してそれを行行使することにより、当該発行会社の株式の交付を受けることができる権利です。• 新株予約権の割当予定先である大和証券が当該権利を行行使することで、当社は行使価額相当の金銭の払込を受け、大和証券に当社普通株式を交付します。これにより当社は資金調達及び資本増強を行います。
2	資金調達方法の概要は？	<ul style="list-style-type: none">• 本新株予約権を大和証券に割当て、同社が当該新株予約権を行行使することで、資金が調達されるものです。行使価額は、行使請求の直前取引日の当社普通株式終値の92%に相当する金額に修正されます。• 本新株予約権には下限行使価額を設定しており、発行決議日時点の下限行使価額は、2,204円です。(この金額は2022年8月9日の東証終値を基準としており、実際には条件決定日に、条件決定基準株価の80%に確定しますが、上記発行決議日時点の下限行使価額を下回ることはいけません。)• 下限行使価額よりも低い価額で本新株予約権の行使がされることはありません。
3	新株予約権を選択した理由(メリット)は何ですか？	<ol style="list-style-type: none">① 当社は行使停止期間を定めることができ、当社による希薄化のコントロールが一定程度可能となること。また、行使停止期間の設定等を通じて一時に大幅な希薄化が生じることを抑制できること② 本新株予約権の目的である普通株式数は一定であり、最大増加株式数は固定されていること③ 上限行使価額の設定がないため株価上昇時には調達金額が増大するというメリットを享受できること④ 割当予定先において、本新株予約権の権利行使により発行される当社普通株式が市場にて売却されることにより、流動性向上が期待できること⑤ 将来、本新株予約権による資金調達の必要がなくなった場合や当社が別の資金調達方法が望ましいと判断した場合には、当社の裁量により資金調達方法の切替えを行うことができ、今後の資本政策の柔軟性が確保されていること⑥ 割当予定先は、当社取締役会の事前の承認を得ることなく、本新株予約権買取契約に基づき当社以外の第三者に本新株予約権を譲渡することができないこと

本新株予約権に関するQ&A②

No	質問	回答
4	デメリットは何ですか？	<ul style="list-style-type: none">① 市場環境等を考慮しながら、権利行使を行うスキームとなっており、権利行使完了までには一定の期間が必要となること。また、割当予定先が取得請求通知を行った場合には、当社は残存する本新株予約権の全部を取得するため権利行使が行われないこと② 株価が下落した場合、株価に連動して行使時の払込価額が下方に修正されるため、実際の調達額が当初の予定額を下回る可能性があること③ 割当予定先が権利行使請求により取得した株式を売却した場合には、株価下落の要因となりえること④ 第三者割当形態となるため、資金調達を行うために不特定多数の新規投資家を幅広く勧誘することはできないこと
5	調達予定金額はいくらですか？	<ul style="list-style-type: none">• 発行諸費用を控除した手取概算額の合計は約3,030百万円を想定しております。但し、この金額は、発行決議日時点における当初行使価額で全ての新株予約権が行使されたと仮定した場合の金額です。行使の進捗状況や行使価額の修正等に応じて増減いたします。
6	権利行使の状況はどのようにしてわかりますか？	<ul style="list-style-type: none">• 東証の適時開示規則に従い、月中に行使が行われた場合は、翌月初に前月の行使状況(行使された新株予約権の数、行使価額等)を開示します。また、東証が定める大量行使が行われた場合には、その旨を直ちに開示します。
7	株価が下落しても、権利行使されるのでしょうか。	<ul style="list-style-type: none">• 株価が下落したとしても、下限行使価額を上回っていれば、行使は可能です。但し、下限行使価額を下回る行使価額で行使することは出来ません。

本新株予約権に関するQ&A③

No	質問	回答
8	希薄化の規模はどの程度ですか？	<ul style="list-style-type: none">本新株予約権の目的である普通株式数は1,100,000株で一定であり、発行済株式総数8,526,200株(2022年3月31日現在)に対する割合は約12.90%となります。
9	なぜ公募増資や銀行借入ではなく新株予約権を選択したのですか？	<ul style="list-style-type: none">他の資金調達手法と比較検討を行った結果、財務健全性を保ったまま機動的な資金調達が可能であり、かつ行使停止要請通知といった設計を採用することで希薄化についても一定程度コントロールが可能であること、また行使期間において分散して本新株予約権が行使されることにより、当社株価への影響の軽減が期待できることを理由として、本資金調達方法を選択しました。
10	今期の業績に与える影響はありますか？	<ul style="list-style-type: none">今期(2023年3月期)の業績予想に与える影響は軽微です。
11	貸株・空売り等は行われますか？	<ul style="list-style-type: none">本新株予約権の権利行使により取得する当社株式の数量内で行う売付け等以外の本件に関わる空売りを目的として、当社株式の借株は行わないことを、割当予定先である大和証券から確認しております。

免責事項

- 本資料は、当社の第三者割当による第6回新株予約権の発行に関する情報提供を目的としたものであり、一切の投資勧誘又はそれに類似する行為を目的とする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。
- 本資料の内容に関する一切の権利は当社に帰属しております。複写及び無断転載はご遠慮ください。