

PROGRESS

2020年3月期 決算報告

2019年4月1日～2020年3月31日

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。

Through creating comfortable time and spaces,
we at Wealth Management Group contribute
to the growth of society by delivering
excitement and prosperity.
Every customer will experience Japan's
attractiveness and culture.

目次	01	企業理念
	02	社長メッセージ
	03	特集 社長インタビュー
	07	2020年3月期業績ハイライト
	08	株主還元
	09	株式情報、会社概要、株主メモ
裏表紙		IRサイトのご案内



中長期的な成長を見据え 持続的な事業拡大の道を 着実に歩んでまいります。

代表取締役社長
千野 和俊

株主の皆様には日頃よりご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

今年に入り世界的に拡大した新型コロナウイルス感染症により亡くなられた方々に謹んでお悔み申し上げますとともに、罹患された方々には心よりお見舞い申し上げます。この新型コロナウイルスは、世界の経済活動を著しく低下させました。順調に拡大していた不動産市場は、新型コロナウイルスの感染拡大を受け第4四半期には流動性が急速に低下しました。ホテル業界におきましても、旺盛な需要が続いておりましたが、同様に世界中で人の移動が制限され、未だ終息が見通せない中においては厳しい状況が続くと考えられます。

「中期経営計画2022」初年度である2020年3月期は、開発中の複数のホテルの着工や新た

なホテル開発用地の取得、日本初上陸のホテルブランドとの業務提携契約の締結など計画を着実に進捗させた結果、前年度と比べて大幅な増収増益を達成いたしました。しかしながら、足下の新型コロナウイルスの影響を現時点で合理的に算定することは困難なことから、2021年3月期の業績予想の発表を見送らせていただきました。

このような事業環境下ではありますが、私たちはポストコロナを見据え、中長期的な収益基盤の拡大に向けて引き続き全力を注ぎ、「中期経営計画2022」の達成と、その後の持続的成長の実現を目指してより一層の努力を重ね、事業拡大に邁進してまいります。

今後とも、ウェルズ・マネジメントをどうぞよろしくご願ひ申し上げます。

当社の強みと 成長戦略



インバウンド需要で急成長したホテル業界を直撃した新型コロナウイルス。風光明媚な観光都市でブティックホテルの開発を行うウェルス・マネジメントは、この苦境をどう乗り越え、どう戦っていくのか。千野和俊社長に聞いた。

Q WMの強みと中期経営計画について教えてください。

不動産、ホテル運営事業、 アセットマネジメントの3本柱

私たちの強みは3つあります。1つは価値創造型の不動産会社であること。ホテル・旅館、オフィス、住居、商業施設をはじめ、あらゆる不動産の投資に実績があります。2つめはホテル運営事業。世界的なブランドとタイアップし、ラグジュアリークラス、風光明媚な立地に絞って収益の最大化を図ります。そして3つめがブティック型の独立系アセットマネジメント会社であること。コア型からオポチュニスティック型投資まで、リスク許容度の異なる投資資金を運用します。

「中期経営計画2022」の目標

上場リートの創設を目指すことによって資産循環型ビジネスへの転換を図り、売上・経常利益・EBITDAとも2019年3月期の4倍増にする。これが「中期経営計画2022」の目標です。資産循環型というのは、資産価値を向上させた不動産を、自ら組成する上場リートへ抛出するサイクルを回すことによって受託資産の積み上げと外部成長を目指すというビジネスモデルです。上場リートの創設は2021年3月までの上場を目指す目標を掲げ、本年2月にパナソニックホームズ株式会社と基本合意書を締結しました。

Q 新型コロナウイルス感染拡大の影響は？

ホテル運営事業を直撃も 2年目の目標数値を前倒して達成

「中期経営計画2022」の初年度にあたる2020年3月期の業績は、2年目の目標数値である売上高100億円・経常利益35億円の水準を1年前倒して達成しました。世界中で人の移動が制限された当期の第4四半期、当社グループが運営する3つのホテル「イビスタイルズ大阪難波」「イビスタ大阪梅田」「京都悠洛ホテルMギャラリー」の稼働率・客室平均単価は、過去に例を見ない

水準まで落ち込みました。しかし、この状況にあっても、不動産会社としての当社の柱である不動産金融事業は堅調で、ホテル開発用地として取得した神奈川県・箱根町の不動産の売却（特定目的会社）とアセットマネジメント契約の締結が当期の収益に大きく寄与しました。また「Aloft大阪堂島（仮称）」「京都悠洛ホテルMギャラリー別邸（仮称）」の新築工事、「フォションホテル京都」へのリブランディング工事など、今後開業予定のホテル開発事業も順調に進行中です。

Q パンデミック終息後の成長戦略について聞かせてください。

パンデミックで生じた ビジネスチャンスを生かし ホテルだけではないことを証明する

現時点（2020年5月末）でホテルの宿泊需要の回復は期待できず、2021年3月期の第1四半期、第2四半期のホテル運営事業は採算の確保が難しい見込みです。国際観光旅行の解禁、インバウンド誘致の再開は早くても第3四半期以降になると想定しており、ホテル運営事業は今期は困難な戦いを強いられることとなります。それでも我々は「約束を守る集団」として、中期経営計画2年目の数値目標を達成しなければならない

と考えています。そのためのビジネスプランは3つあります。

1つは、複数のホテル案件の開発スキームが進み、アセットマネジメントでの収益機会が増えること。2つめは、継続的な経営が難しくなったりやむなく手放され、価値が下落した割安な物件が増えること。これはホテルに限らずすでにマーケットに出始めています。こうした物件の取得と売却は投資家の皆様が最も期待しておられるところであり、感染症拡大という逆風を追い風に変える機会でもありますので、ホテル以外の物件についても積極的に取得していきます。

そして3つめが、パナソニック ホームズ株式

会社と共に検討を進めている上場リートの創設。資産価値を向上させた不動産を新たに組成するリートに拠出するサイクルを回して受託資産を積み上げ、収益の安定化を図ります。最終決定までにはもう少し時間をいただきますが、私は総合型リートとして上場したい意向です。年度末が迫ってくると、各上場企業においても業績達成のため大きな動きがあるのではないのでしょうか。それを踏まえて、上場リートはどのような物件も取得できるマルチプラットフォームとしての制度設計を進めたいと考えています。

以上の事由から、金融市場が正常に機能して

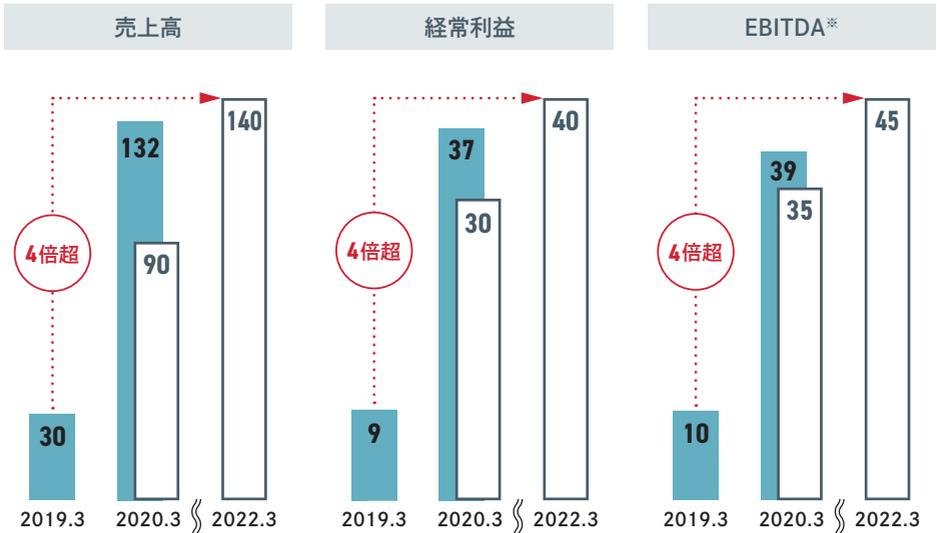
いれば、中期経営計画における株主の皆様との約束も果たすことができると確信しています。

ブティックホテルの開発・運営は 当社グループの事業の一部

改めて株主の皆様にお伝えしたいのは、我々のビジネスフィールドはホテルの開発・運営事業に限らないということです。当社は政府主導の規制緩和によるインバウンド需要の伸びに期待し、世界の5大ホテルオペレーターが希望する風光明媚な観光名所という立地を確保してラグジュアリー

中期経営計画2022の進捗

(億円)



□「中計2022」数値目標 ■実績

*EBITDA = 経常利益 (利払前) + 減価償却費

クラスのプティックホテル開発に特化することで、大手不動産会社とも戦える成功確度の高い戦略を実行してまいりました。この戦略は功を奏し、ホテルの開発・運営事業は、インバウンド需要が期待をはるかに上回る規模で増大する中でターボエンジンのような爆発的なパワーを生み出して当社の成長を牽引しました。そこへパンデミックが直撃した今、当社の収益を支えているのは不動産会社・アセットマネジメント会社の顔を持つ不動産金融事業です。近年わが社はホテルのイメージがあまりに強くなり過ぎたようで、株式市場でも不動産業でありながらホテル業として評価されている傾向にありました。最近株価が反転してきているのは、不動産金融事業という収益の柱があることにお気づきになった株主様が増えていからでしょう。当社は住居、オフィス、商業施設、物流倉庫などの資産も数多く取り扱ってきましたので、今後はこうした資産の取得・開発・運用という、不動産事業のベーシックなモデルによる収益をご報告できる機会も増えると思います。

我々にとってホテルの開発・運営は、柔道で言えば勝利のために磨き続けてきた一本背負いのような得意技です。それはこれからも大切にしていきますが、寝技や足技、関節技も一級品だということをお見せしたいと思っています。

株主の皆様へのメッセージ

最後になりましたが、当社グループは株主様の還元を最重要課題と認識しており、配当、株主優待に加え、EPS成長（企業価値増大とそれによる株価上昇）で株主様のご支援に報いたいと考えています。また、当期より開始した新たな株主優待制度では、当社グループの運営するホテルでご利用いただける優待券を贈呈しています。当社の創造する豊かな時間と快適な空間を、株主の皆様にもぜひともご体験いただきたいと願っております。

配当については、誠に残念ながら当期は据置きとさせていただきます。しかしながら、これからも成長戦略の推進に尽力し、事業拡大に邁進してまいりますので、株主の皆様におかれましては、なお一層のご支援ご鞭撻を賜りますよう、心よりお願い申し上げます。



2020年3月期業績ハイライト

連結業績状況

売上高

13,220 百万円
前期比 333.8%増 

営業利益

2,708 百万円
前期比 263.3%増 

経常利益

3,732 百万円
前期比 290.2%増 

当期純利益

2,426 百万円
前期比 9.5%減 

不動産金融部門が業績を牽引

売上90億円に対し132億円、経常利益30億円に対し37億円と、中期経営計画初年度の計画を大幅に超過する業績を達成

- 不動産金融部門において、計画を前倒しする形で、取得した不動産の収益機会を実現し、受託資産の積み上げを中心に事業が拡大
- ホテル運営事業においては、開発中の複数のホテルにて着工を開始

2021年3月期 業績見通しについて

新型コロナウイルスによる影響を現段階において合理的に算定することが困難ですが、ホテル運営事業に関しては宿泊需要の落ち込みが見られることから相応のマイナス影響を受けることが予想されます。不動産金融部門の収益でこれを補うことにより、中期経営計画2年目の目標数値の調整が必要かどうか、現在精査を行っておりますので、業績予想の開示が可能となった段階で、速やかに開示いたします。

連結貸借対照表

単位：百万円

	2019.3	2020.3	前期比増減	
資 産	流動資産	8,876	22,827	13,950
	固定資産	2,462	2,065	△396
	有形固定資産	82	78	△3
	無形固定資産	185	166	△18
	投資その他の資産	2,194	1,819	△374
	合計	11,338	24,893	13,554
負 債 及 び 純資産	負債	4,092	15,213	11,121
	流動負債	3,641	3,095	△546
	固定負債	450	12,118	11,667
	純資産	7,246	9,679	2,433
	合計	11,338	24,893	13,554

決算説明動画はこちらから 

パソコンやスマホから決算説明動画をご覧いただけます。
業績や今後の戦略など、詳しくご説明しています。



株主還元

株主還元に対する指針

当社は、中長期的にトータルでの株主価値の増大を実現させてまいります。配当や株主優待、株式のキャピタルゲインも含めたトータル・シェアホルダーズ・リターンという指標を掲げ、株主還元に取り組みます。



配当金について

1株当たり配当金

	期末配当金	年間配当金	配当性向
2020年3月期	20円	20円	6.9%
2019年3月期	20円	20円	6.1%
2018年3月期	10円	10円	6.9%

(注1) 当社は、2019年4月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。2018年・2019年3月期については、当該株式分割を考慮した配当額を記載しております。

(注2) 2021年3月期の配当予想額は現時点で未定であります。

株主優待

当社は、株主の皆様からのご支援にお応えするとともに、当社株式への投資の魅力を高め、当社の運営するサービスを一層ご愛顧いただきたいの思いから、株主優待制度を実施しております。毎年9月末日現在の株主名簿に記載又は記録された株主様を対象として、保有株式数に応じ、下記のとおり株主優待券を贈呈いたします。



新型コロナウイルスの感染拡大防止のため、当社運営ホテルでは臨時休業いたしました。これに伴い、2020年12月31日を有効期限とする株主優待券の有効期限を2021年6月30日まで延長させていただきました。延長期間内に新規開業するホテルでもご利用いただけますので、どうぞご来館ください。

対象	300株以上保有の全株主様	
保有株式数 および 優待内容	300株以上 1,000株未満	当社グループ運営ホテルでご利用いただける 5,000円分の株主優待券を贈呈
	1,000株以上	当社グループ運営ホテルでご利用いただける 20,000円分の株主優待券を贈呈

株主優待券をご利用いただけるホテルの最新リストはこちらから
(随時更新)



■ 株式情報（2020年3月31日現在）

株式の総数および株主数

発行可能株式総数	32,000,000株
発行済株式数	8,326,200株
株主数	2,308名

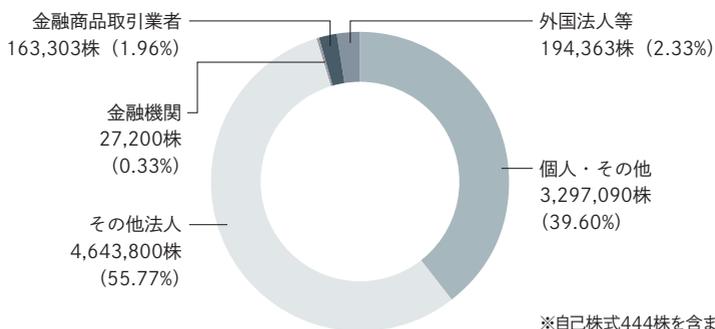
大株主

株主名	所有株数（株）	持株比率（%）
合同会社アクアマリン	2,729,600	32.79
赤坂社中有限責任事業組合	1,678,200	20.16
千野和俊	691,100	8.30
目時伴雄	249,200	2.99
小島秀明	135,400	1.63
麻布社中有限責任事業組合	124,000	1.49
有限会社ヤマザキ	94,000	1.13
奥山泰	70,400	0.85
クレディ・スイス証券株式会社	57,200	0.69
小澤善哉	51,200	0.61

※1 持株比率は、小数点第3位を四捨五入して表示しております。

※2 持株比率は自己株式（444株）を控除して計算しております。

所有者別株式数



■ 会社概要 (2020年3月31日現在)

商 号	ウェルス・マネジメント株式会社
本 社 所 在 地	東京都港区赤坂1丁目12番32号 アーク森ビル33階
設 立 年 月	1999年12月
資 本 金	914,543,415円
決 算 期	3月
社 員 数	単体11名、連結116名
事 業 内 容	不動産金融事業、ホテル運営事業
主要なグループ会社	リセス・マネジメント株式会社 株式会社ホテルWマネジメント

役員 (2020年6月29日現在)

代表取締役社長	千野 和俊
取 締 役	今田 昭博
取 締 役	三原 大介
取 締 役	増田 典宏
社 外 取 締 役	山田 庸男
常 勤 監 査 役	奥山 泰
社 外 監 査 役	小澤 善哉
社 外 監 査 役	森島 義博
社 外 監 査 役	太田 将

■ 株主メモ

事業年度：毎年4月1日から翌年3月31日まで

定時株主総会：毎年6月

基準日：3月31日

(そのほか必要がある場合は予め公告いたします)

公告方法：

電子公告とし、当社ホームページに掲載いたします。
ただし、電子公告によることができない事故その他やむを得ない事由が生じたときは、日本経済新聞に掲載いたします。

株主名簿管理人：

三井住友信託銀行株式会社

同事務取扱場所：

東京都千代田区丸の内一丁目4番1号

三井住友信託銀行株式会社 証券代行部

各種問い合わせ先：

三井住友信託銀行株式会社 証券代行部

電話 0120-782-031

WEBサイト <https://www.smtb.jp/personal/agency/>

上場証券取引所：

東京証券取引所市場第二部

IRサイトのご案内

当社は、株主・投資家の皆様にわかりやすい情報発信を目的にIRサイトの充実を図っております。ぜひご覧ください。

ウェルス・マネジメント IR

検索

