



2024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

2024年6月24日

本日の説明内容

1. 2024年3月期 決算概要
2. 中期経営計画の総括
3. 今後の方針

1. 2024年3月期 決算概要

2024年3月期 決算サマリー

売上高

286.2億円

営業利益

30.2億円

経常利益

26.3億円

当期純利益

18.2億円

業績ハイライト

- 売上高は286億円、不動産事業で約220億円、アセット・マネジメント事業は約8億円、ホテル運営事業で約62億円^(※)
- 不動産事業については、白馬とニセコのリキャップ、ダーワ・悠洛 京都のSTOの組成があり、利益の確保に貢献
- ホテル運営事業は、活況のインバウンド需要により、売り上げが大幅に伸長

※ セグメント間取引は相殺処理していません

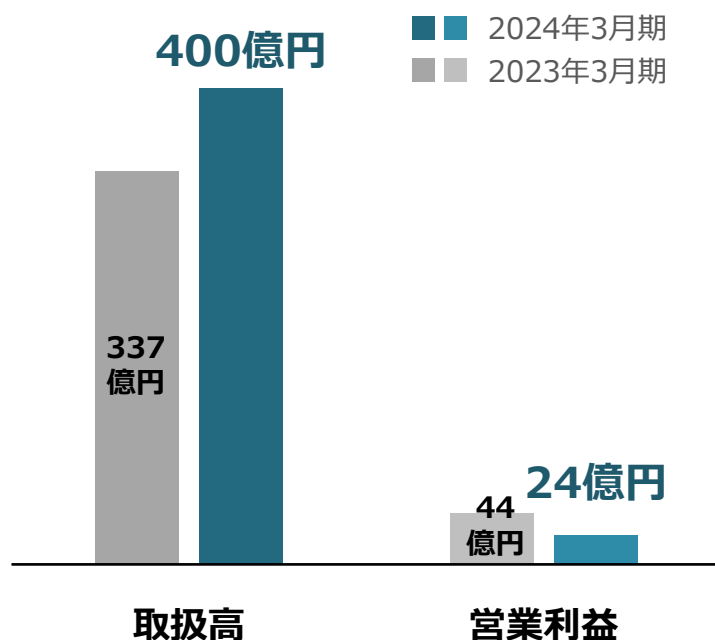
2024年3月期 主要事業の推移

不動産事業：建築費のコスト高により営業利益が想定より減少

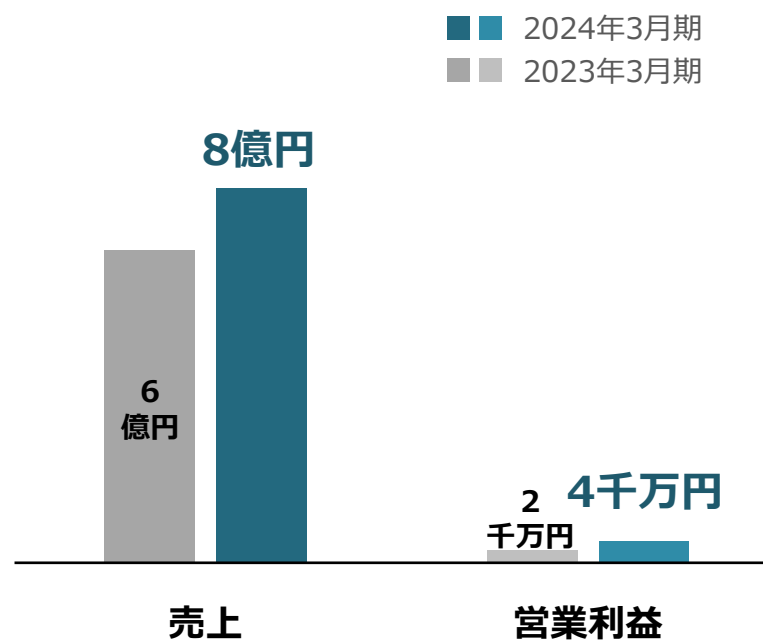
アセットマネジメント事業：昨年比で売上は2億円増加、営業利益については2千万円から4千万円への増加

ホテル運営事業：昨年比では売上1.7倍の大幅な伸長、営業利益についても1億円から14億円への大幅な増益

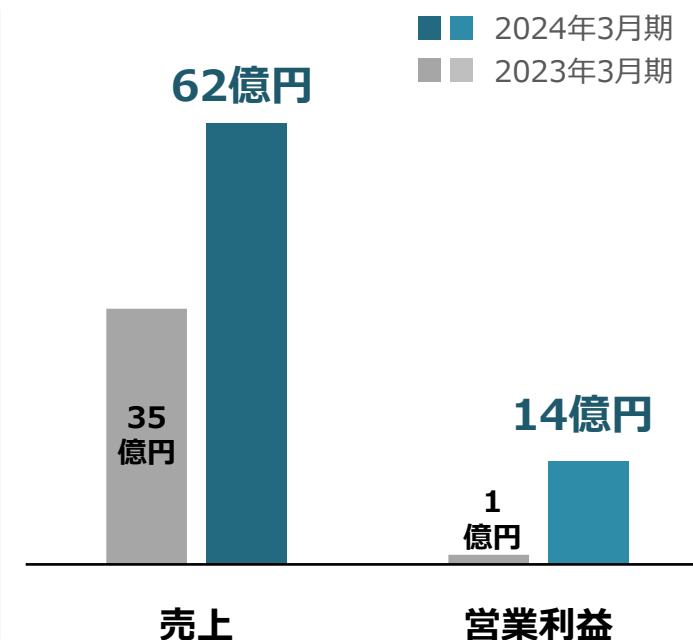
不動産事業



アセットマネジメント事業



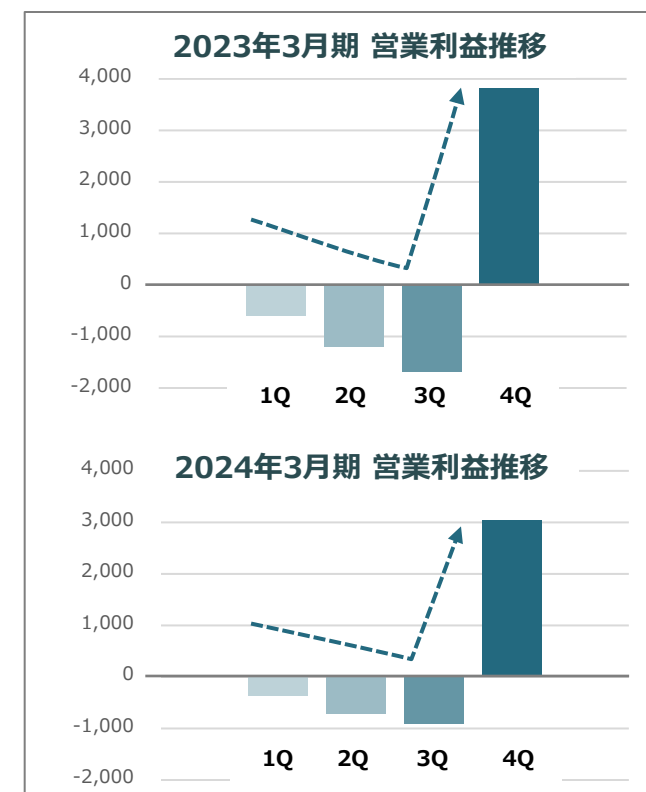
ホテル運営事業



2024年3月期 決算における課題

- 2023年3月期、2024年3月期における営業利益は、第4四半期に集中
- 収益の安定化を図るために、①AUM残高の積み上げ②ホテル運営事業の収益拡大③新規事業の取組みを進めていく

	修正	2024年3月期
売上高	150～160億円	286億円
営業利益	35～45億円	30億円
経常利益	30～40億円	26億円
親会社株主に帰属する 当期純利益	20～25億円	18億円



REIT延期

STOを組成し、REITに備える

- ➡ 業務提携解消に伴い、REITの組成が延期となる
- ➡ REITの組成までのブリッジとしてSTOを軸に展開
- ➡ 将来的な出口戦略としてはREITを組成

開発・建築 コスト増

活況なラグジュアリーホテル市況を背景とするADR上昇により、 開発・建築コスト増を上回る内部成長を実現する

- ➡ ラグジュアリーホテルのADRは毎年5%上昇
- ➡ 日本における将来インフレーション率は毎年2%上昇
- ➡ 上記理由により、年7%のホテルのADRは上昇する見込みで、5年以内に開発・建築コスト増加分を回収

- 2023年3月に掲げた3つの重点施策のうち、特に受託資産の増強が引き続き大きな課題となる

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

・市況を踏まえ足元はSTOを軸に展開し、将来のREITに備える

② 受託資産(AUM)の増強

・グループAUM5,000億円
将来の収益安定化・
拡大の布石

・不動産事業を主軸とする体制から、AM事業・ホテル運営事業の分散化を図り、収益を安定化

③ ホテル収益の拡大

・ホテルアセットの価値拡大

・既存ホテルの収益拡大とともに稼働中ホテル取得により拡大スピードを上げる

2. 中期経営計画の総括

中期経営計画期間の業績推移

- REITへのアセットの拋出を前提に取り組んでいたが、REITの組成が未実現となり、想定ほどは成長できず
- 開発コストが先行して高騰したため利益が減ったが、ホテル運営収益のバリューアップにて回収見込み

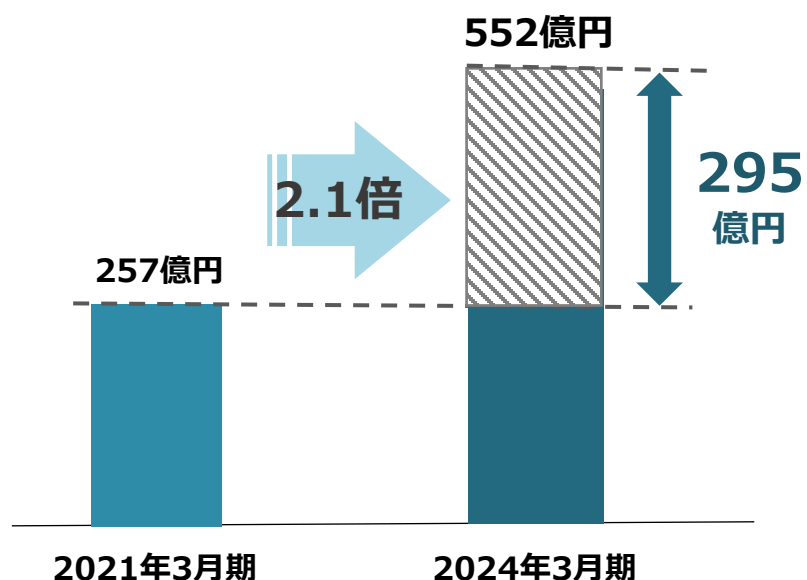
	2022年3月期	2023年3月期	2024年3月期
取扱高	476億円	337億円	400億円
売上高	290億円	148億円	286億円
経常利益	53億円	39億円	26億円
親会社株主に帰属する 当期純利益	35億円	37億円	18億円

※ 不動産事業にかかる取り扱い案件総額 + ホテル運営に係る売上高

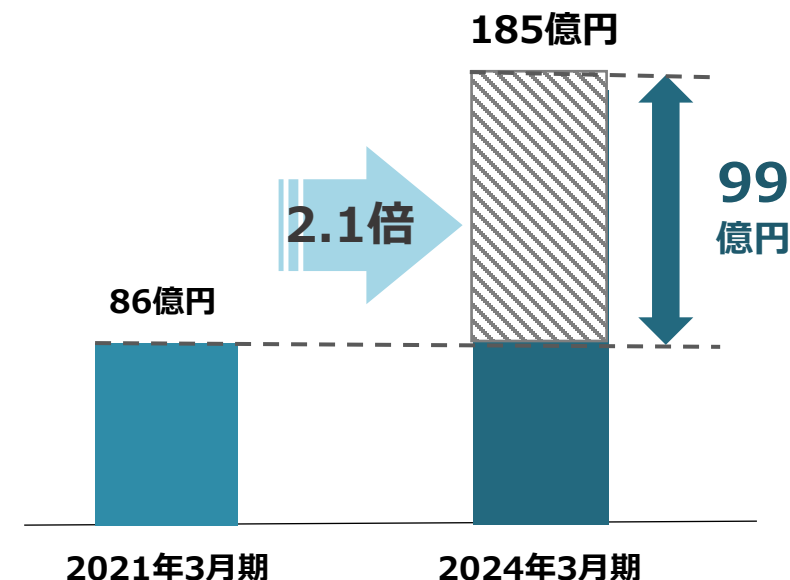
中期経営計画のB/S推移

- 総資産、純資産ともに2021年3月期から約2.1倍となり順調な積み上げを達成
- 純資産の増加のうち利益による積み上げ約83億円
- 自己資本比率は約33%を維持 (2021年3月期29.5% → 2024年3月期33.6%)

総資産



純資産



中期経営計画中の株式の状況

	2022年3月期	2023年3月期	2024年3月期
PER(倍)	2.8	6.0	10.6
PBR(倍)	0.9	1.5	1.1
配当(円)	15円	17円	19円
配当金支払額	2.5億円	3.0億円	3.6億円
優待	優待メニュー追加	保有株数レンジや優待額の変更 拡充	株主優待回数 年2回から年3回へ 回数増
株価	1,172円	1,276円	1,026円

※ 株価は年度末の価格です。

ホテル開発事業について

- ホテル開発事業は、開発中5件、開業準備中 1 件
- 11件のリキャップによる不動産譲渡収益が235億と当社収益を牽引

【主要不動産取引】

	プロジェクト名	新規取得	開発SPCへの譲渡	建築SPCへの譲渡	稼働SPCへの譲渡 プレREIT・STO等
開発中	長野県白馬ホテル開発PJ	2022年8月	2024年3月		
開発中	三重県伊勢鳥羽ホテル開発PJ	2023年1月	2023年3月		
開発中	バンヤンツリー・箱根 芦ノ湖	2021年10月	2022年3月		
開発中	北海道ニセコ シックスセンス			2024年3月	
開発中	箱根強羅 シックスセンス			2023年3月	
開業予定	バンヤンツリー・東山 京都			2022年1月	
開業	シックスセンス 京都			2021年9月	
運営中	フォションホテル京都				2022年9月
運営中	バンヤンツリー・ギャリア・二条城 京都				2023年3月
運営中	バンヤンツリー・ダーワ・悠洛 京都				2024年2月
運営中	イビスタイルズ大阪難波				2024年2月

譲渡収益

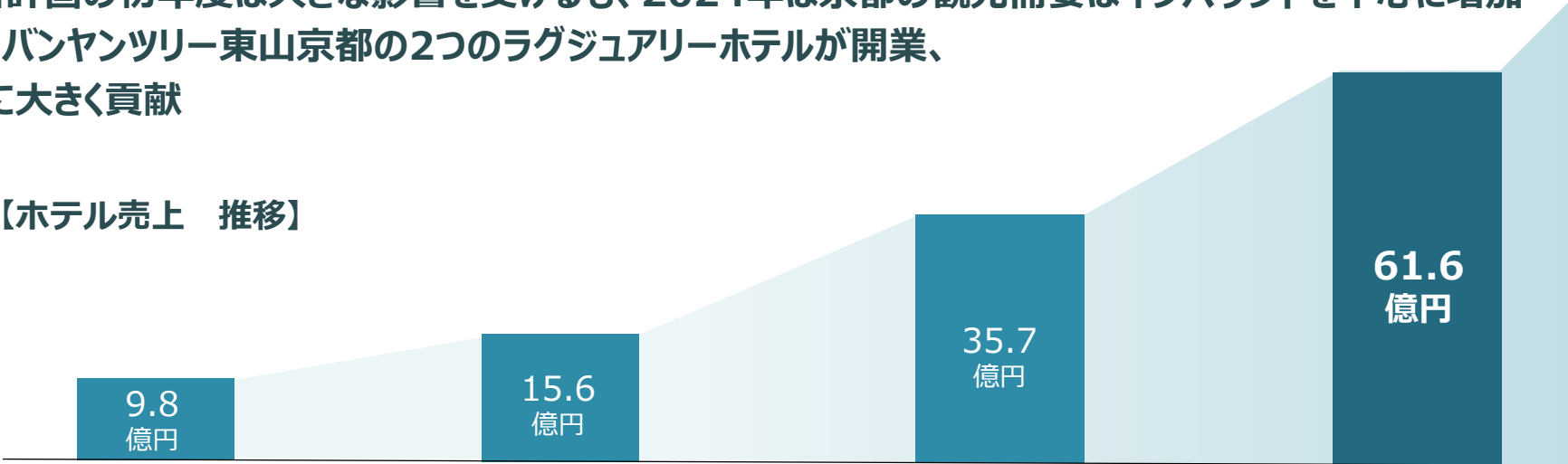
235
億円

※ 赤字は2024年中期経営計画に新たに着手したプロジェクト

ホテル運営事業について

- コロナの影響があり、中期経営計画の初年度は大きな影響を受けるも、2024年は京都の観光需要はインバウンドを中心に増加
- 今期はシックスセンス 京都とバンヤンツリー 東山京都の2つのラグジュアリーホテルが開業、稼働ホテル数拡大により売上に大きく貢献

【ホテル売上 推移】



【開業・リブランドホテル】

2021年3月期 2022年3月期 2023年3月期 2024年3月期

Aloft大阪堂島		2021/6開業		
フォションホテル京都	2021開業			
バンヤンツリー・ギャリア・二条城 京都	開業済		2022/3 リブランド	
バンヤンツリー・ダーフ・悠洛 京都	開業済		2022/3 リブランド	
イビス大阪梅田	開業済			
イビススタイルズ大阪難波	開業済			EXIT
バンヤンツリー・東山 京都				2024開業予定
シックスセンス 京都				2024/04開業

3. 今後の方針

■ 安定した収益構造に向けたコア事業の強化と新規事業への取り組み

1. AUM残高5,000億円の早期達成

- 新たなファンドのセットアップ
- STOによるブリッジファンドの安定化
- ホテル以外のアセットの積み上げ

2. ホテル運営事業の収益：150億円の達成

- ダイナミックプライシング強化によるRevPAR向上
- 稼働中ホテルの取得による運営ホテル数の拡大

3. 新規事業への取り組み

- Web3.0事業の本格展開
- ホテルブランド・レジデンス事業
- 富裕層向けビジネスの具体化

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は負いません。
- 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。