



平成28年3月18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 千野 和俊
(コード番号：3772 東証マザーズ)
問合せ先 総務部長 駕海 浩介
(電話番号 03-6229-2129)

<マザーズ> 投資に関する説明会開催状況について

以下のとおり、投資に関する説明会を開催いたしましたので、お知らせいたします。

記

○ 開催状況

開催日時	平成28年3月18日 10:30 ~ 11:30
開催方法	対面による実開催
開催場所	東京都千代田区一ツ橋2丁目1番2号 一橋講堂 特別会議室 101
説明会資料名	2016年3月期第3四半期 決算概要 中期経営計画

【添付資料】

投資に関する説明会において使用した資料

以 上

2016年3月期第3四半期 決算概要

ウェルス・マネジメント株式会社
(証券コード: 3772)

2016年3月18日

- 2016年3月期 第3四半期 決算概要 P. 2
- 2016年3月期 通期 連結業績見通し P. 6

2016年3月期 第3四半期 決算概要

連結損益計算書の概要

(千円、%)	2015/3期 第3四半期		2016/3期 第3四半期		前年同期比	
	実績	構成比	実績	構成比	増減額	増減率(*1)
売上高	919,380	100.0%	1,131,280	100.0%	211,900	23.0%
売上原価	472,859	51.4%	441,557	39.0%	▲31,302	▲6.6%
売上総利益	446,520	48.6%	689,723	61.0%	243,202	54.5%
販売費及び一般管理費	446,633	48.6%	389,814	34.5%	▲56,818	▲12.7%
営業利益	▲112	▲0.0%	299,908	26.5%	300,021	—
経常利益	▲18,756	▲2.0%	275,920	24.4%	294,677	—
税金等調整前四半期純利益	▲18,756	▲2.0%	457,979	40.5%	476,735	—
法人税等合計	17,684	1.9%	52,924	4.7%	35,239	199.3%
親会社株主に帰属する 四半期純利益	▲36,441	▲4.0%	407,325	36.0%	443,767	—

- 不動産金融事業においては、訪日外国人観光客の増加を背景として賃料収入が堅調に推移。媒介業務収入も寄与し、売上高は+211百万円(23.0%増)、営業利益は+300百万円(前年同期は▲0百万円)と大幅増。
- 保有不動産の売却による特別利益186百万円も寄与し、四半期純利益は+443百万円(前年同期は▲36百万円)と大幅増。

(*1) 2015年3月期第3四半期にかかる営業利益、経常利益、税金等調整前四半期純利益、親会社株主に帰属する四半期純利益については、損失であるため、増減率は記載していません。

連結貸借対照表の概要 (資産の部)

(資産の部)

(千円)	2015/3月末 実績	2015/12月末 実績	増減
流動資産	919,673	740,850	▲178,823
現金及び預金	612,468	571,928	▲40,539
売掛金	89,171	78,866	▲10,305
繰延税金資産	19,274	19,089	▲185
その他流動資産	198,760	70,966	▲127,793
固定資産	1,357,750	1,491,186	133,436
有形固定資産	22,134	15,490	▲6,643
無形固定資産	330,573	295,183	▲35,389
内、のれん	324,702	295,183	▲29,518
投資その他	1,005,042	1,180,512	175,469
内、投資有価証券	934,998	1,108,302	173,303
繰延資産(株式交付費)	9,547	2,534	▲7,013
資産合計	2,286,971	2,234,571	▲52,400

- 当四半期純利益を計上する一方で、投資活動の積極化により、現金及び預金は減少。
- 短期貸付金の回収等により、その他流動資産は減少。
- のれんの償却により、無形固定資産は減少。
- 大阪市のホテル「ホテルメトロTHE21」を受託資産とするファンドへの匿名組合出資の償還を受け一方、「堂島ホテル」を受託資産とするファンドへの匿名組合出資により、投資有価証券は増加。

連結貸借対照表の概要（負債及び純資産の部）

（負債及び純資産の部）

(千円)	2015/3月末	2015/12月末	増減
	実績	実績	
流動負債	1,058,336	603,406	▲454,930
借入金	880,000	377,000	▲503,000
未払法人税等	24,691	44,790	20,099
その他流動負債	153,645	181,615	27,970
固定負債	28,780	28,780	-
その他固定負債	28,780	28,780	-
純資産	1,199,855	1,602,385	402,530
資本金	880,010	880,010	-
資本剰余金	311,943	311,943	-
利益剰余金	6,678	412,057	405,379
その他包括利益	▲1,047	▲1,626	▲578
負債・純資産合計	2,286,971	2,234,571	▲52,400

- 親会社借入金の返済により減少。
- 課税所得見積額の増加により未払法人税等は増加。
- 固定負債は変動無し。
- 当四半期純利益計上により純資産は増加。
- 連結純資産 1,602百万円
一株純資産(BPS) 387円
(2015年3月末の一株純資産 290円)

2016年3月期 通期 連結業績見通し

- 2015年11月13日公表の通期連結業績予想は下記のとおりとなります。

(千円、%)	2015/3期 通期 実績 (*)	2016/3期 通期 業績予想 (*) (11/13発表)	増減額 (*)	増減率
売上高	1,194,000	1,532,000	338,000	28.3%
営業利益	▲51,000	286,000	337,000	-
経常利益	▲22,000	263,000	285,000	-
親会社株主に帰属する当期純利益	15,000	391,000	376,000	2506.7%

- 親会社株主に帰属する当期純利益は391百万円と前期実績に比べ、376百万円(2,506%)の増加を見込んでおります。これにより、1株当たり当期純利益は94.53円を見込んでおります。

(*)百万円未満は切り捨てて記載しております。

免責事項

- 本資料は、2016年3月期第3四半期決算の業績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頂きますようお願い致します。また、業績等に関する記述につきましても、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戦略や業績見通し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。

中期経営計画

ウェルス・マネジメント株式会社

(証券コード:3772)

2016年3月16日

基本方針サマリー	3
これまでの取組み	5~6
グループ構成の変遷	
連結売上高の推移	
現在の状況~今後の展望	8~14
主要事業の紹介	
今後の戦略	
ケーススタディ	
【ご参考資料】	
ホテル業界をとりまく背景	
グループ会社概要	

中期目標

- ホテルの開発・資金調達・運営までをワンストップで提供する体制の確立
- ホテルに強みを持つ「ブティック型の投資銀行」としての
マーケットからの認知の獲得
- 2020年までに1000億円相当のホテルポートフォリオ、
ホテル運営売上100億円規模へ拡大

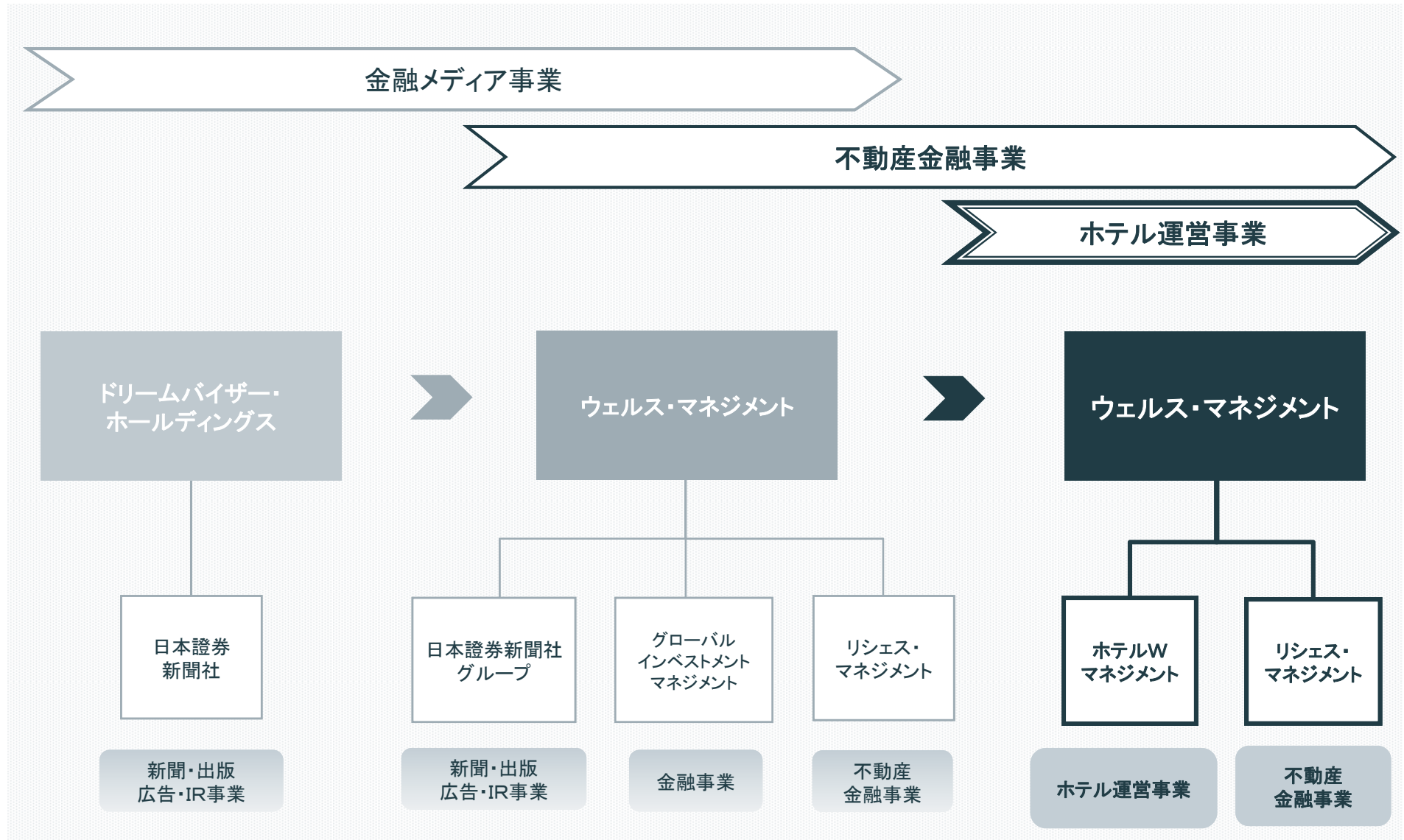
基本方針サマリー	3
これまでの取組み グループ構成の変遷 連結売上高の推移	5～6
現在の状況～今後の展望 主要事業の紹介 今後の戦略 ケーススタディ	8～14
【ご参考資料】 ホテル業界をとりまく背景 グループ会社概要	

これまでの取り組み: グループ構成の変遷

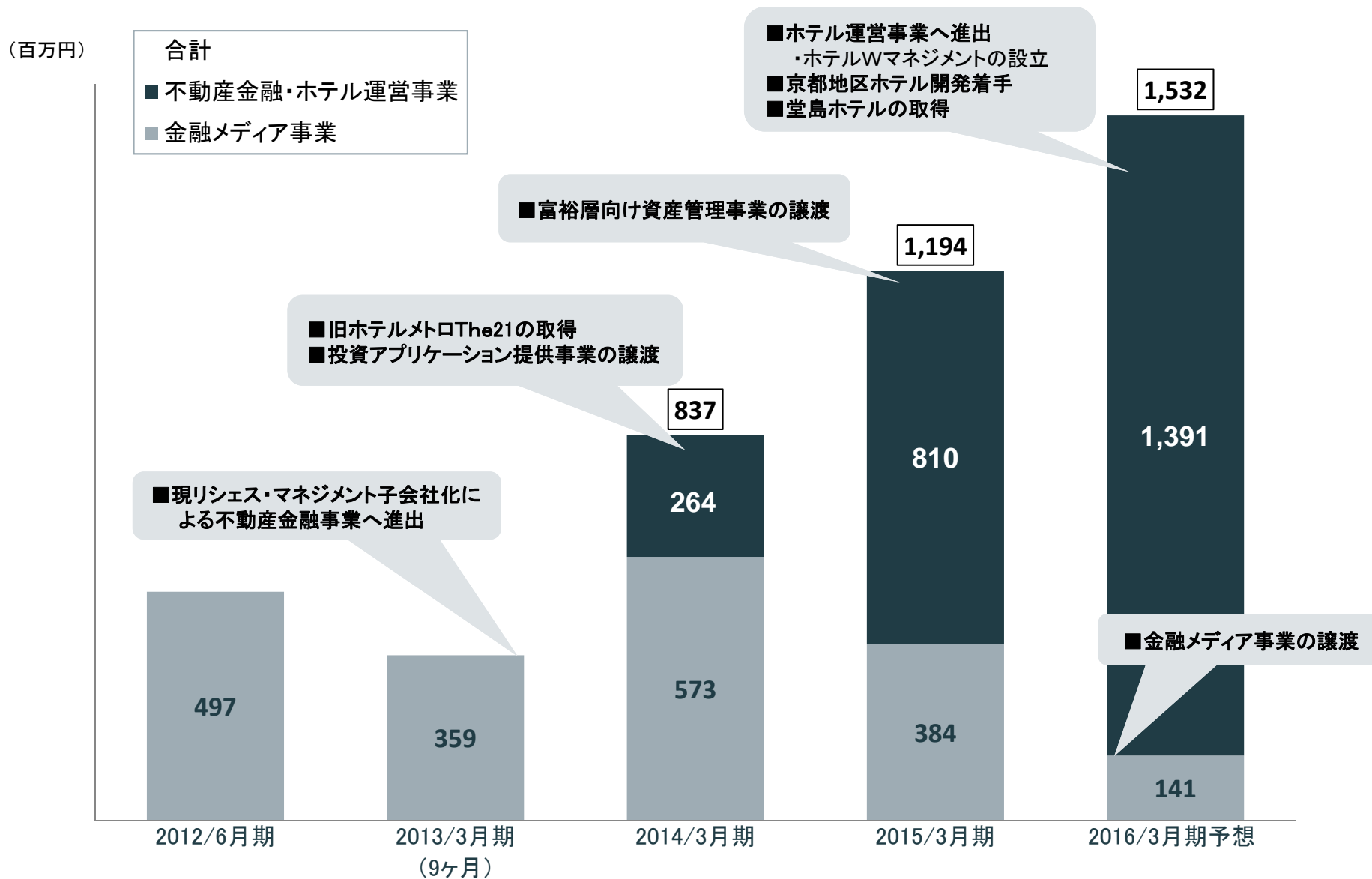
2015年8月

2015年9月

現在



これまでの取り組み：連結売上高の推移



基本方針サマリー	3
これまでの取組み	5~6
グループ構成の変遷	
連結売上高の推移	
現在の状況～今後の展望	8~14
主要事業の紹介	
今後の戦略	
ケーススタディ	
【ご参考資料】	
ホテル業界をとりまく背景	
グループ会社概要	

不動産金融事業

■アドバイザー(コンサルティング)サービス

投資案件の発掘からデューディリジェンス、取得、売却までのトータルアドバイスの提供。

■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。

■不動産投資ファンドの設立

ファンドスキームを通じたホテル等への投資(自己投資を含む)。

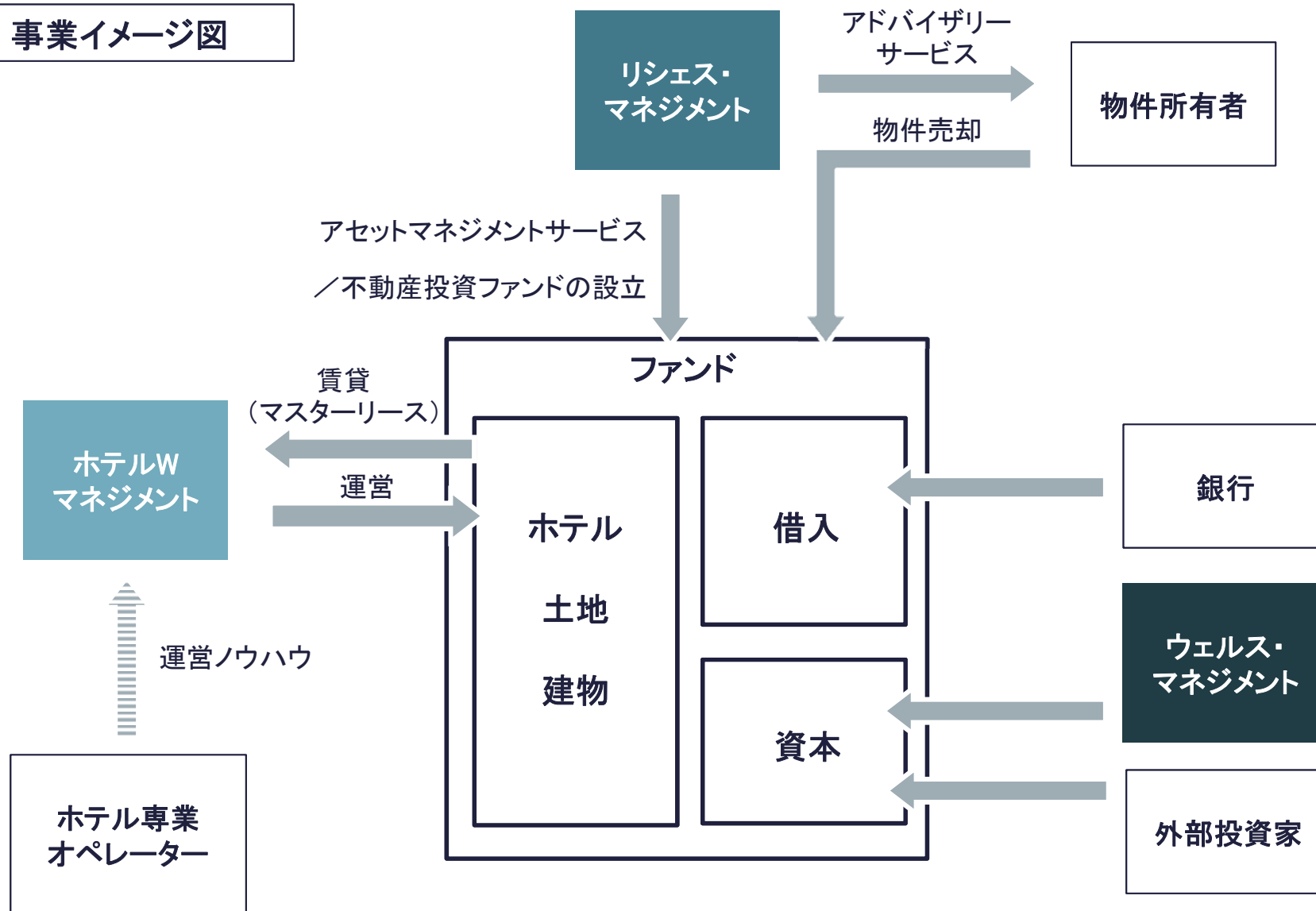
ホテル運営事業

■ ホテル運営を行う子会社「ホテルWマネジメント」を新設。

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の提供。

主要事業の紹介 ②

事業イメージ図



■ J-REIT上場を視野に、ファンドスキーム(自己投資を含む)によるホテルポートフォリオの拡大。

2020年までに1000億円程度に。

- イビススタイルズ大阪(旧 ホテルメトロThe21) 2014年3月取得
- 堂島ホテル 2015年11月取得
- 京都(名称未定) 2017年竣工予定
- 大阪(名称未定) 2018年竣工予定

■ ホテル運営子会社「ホテルWマネジメント」の設立による自社運営

- バジェット層からアッパーミドル層まで、市場セグメントに対応したホテルオペレーションの提供
- ホテル運営の専門オペレーターとの提携による運営ノウハウの強化
- 大阪・京都・東京などの大都市や、歴史や文化を感じる地域を中心に展開
- 2020年までに、ホテル運営売上を100億円規模へ

ケーススタディ ①

イビススタイルズ大阪

■ 旧 ホテルメトロThe21への共同投資

□ リノベーションによる収益改善



BEFORE



リノベーション一例(客室)

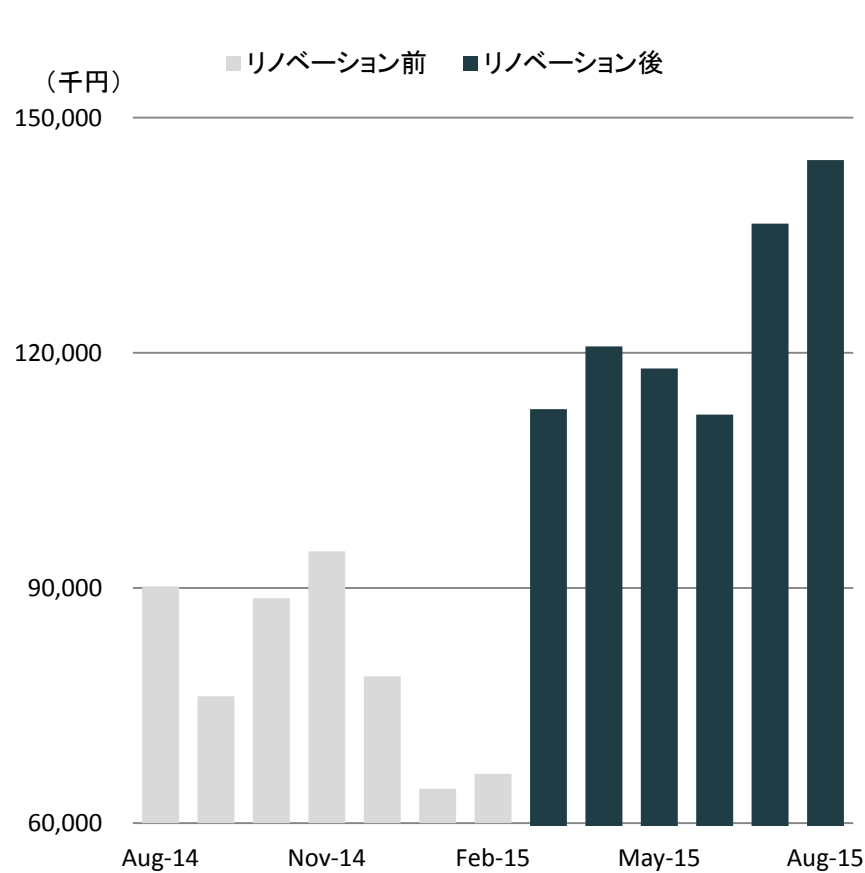
AFTER



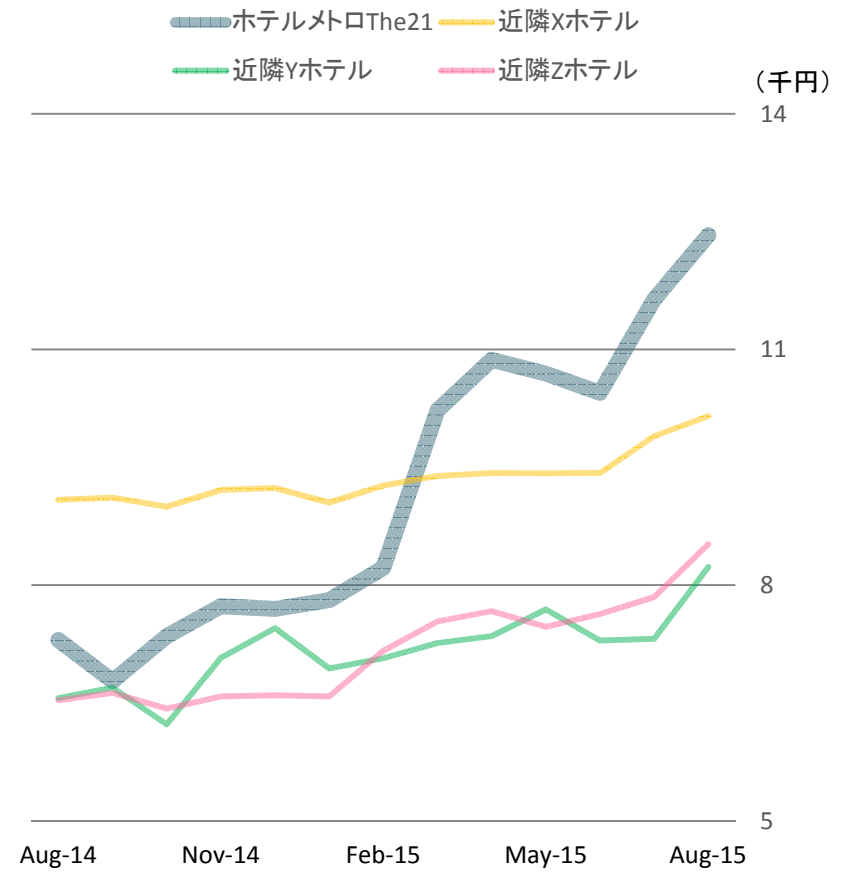
ケーススタディ ①

イビススタイルズ大阪

□ 大幅な売上高・ADR(平均客室単価)の向上を実現



売上高の推移



ADRの推移

イビススタイルズ大阪

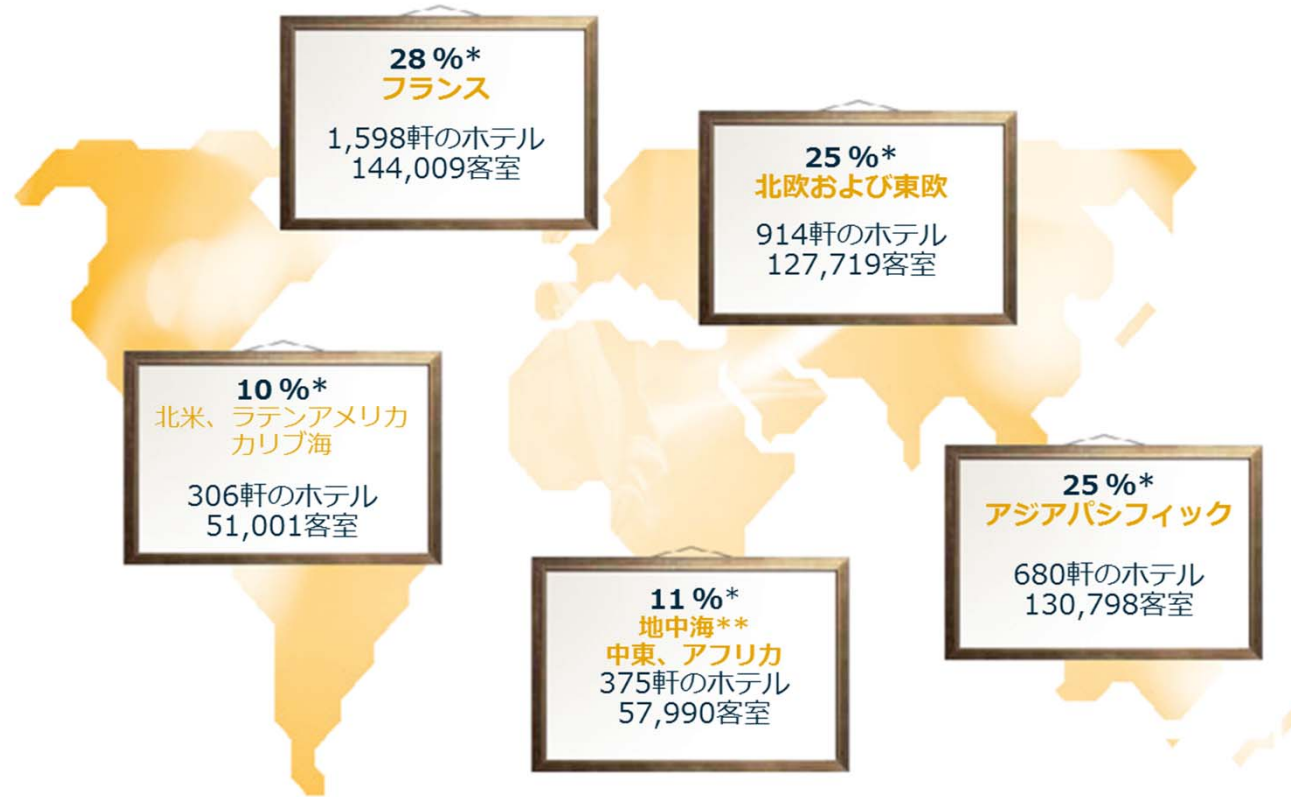
□ インターナショナルブランドのホテル専門オペレーターとの提携

ACCOR HOTELS GROUP

現在、

- 世界 92ヶ国に展開
- 総客室数 511,517 室
- ホテル軒数 3,873 件

2015年12月31日現在



堂島ホテル

■ 堂島ホテルへの共同投資

□ バリューアッププランを検討中



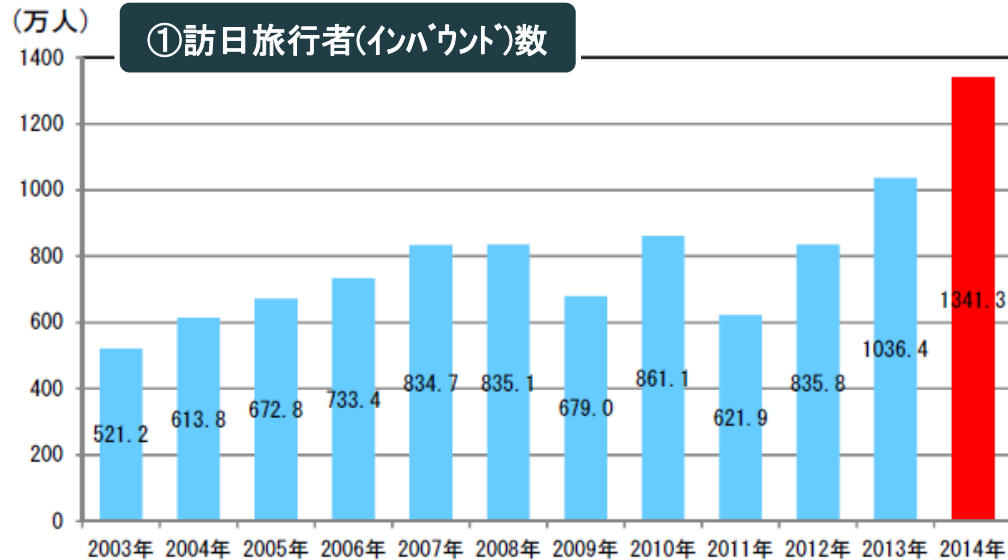
Banquet Room



Guest Room

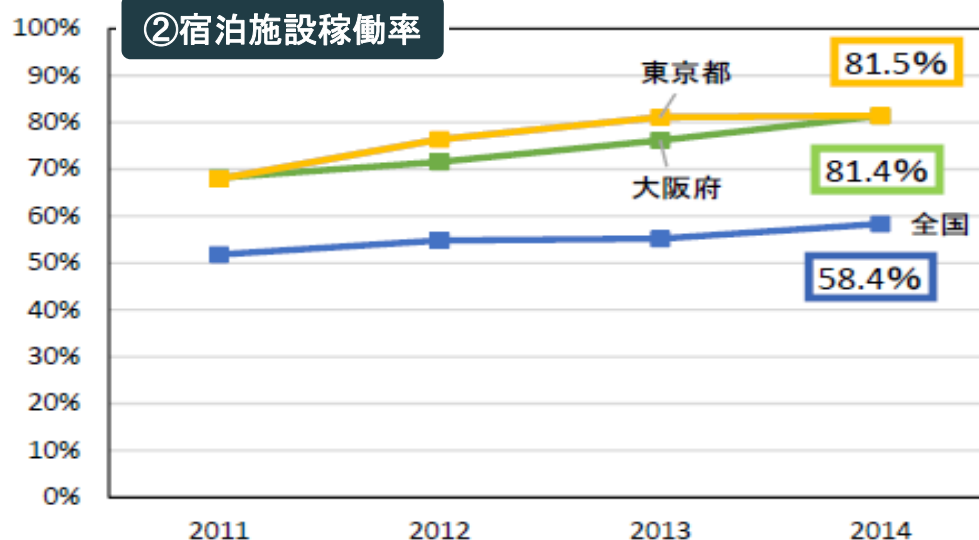
基本方針サマリー	3
これまでの取組み	5~6
グループ構成の変遷	
連結売上高の推移	
現在の状況～今後の展望	8~14
主要事業の紹介	
今後の戦略	
ケーススタディ	
【ご参考資料】	
ホテル業界をとりまく背景	
グループ会社概要	

【ご参考資料】ホテル業界をとりまく背景



- 2013年に初めて年間1,000万人を突破、2014年には更に約30%増加し1,340万人に
- 政府目標は、2020年までに2,000万人だったが、2015年には目標を3,000万人に引き上げ

<出所: 日本政府観光局及び国土交通省>



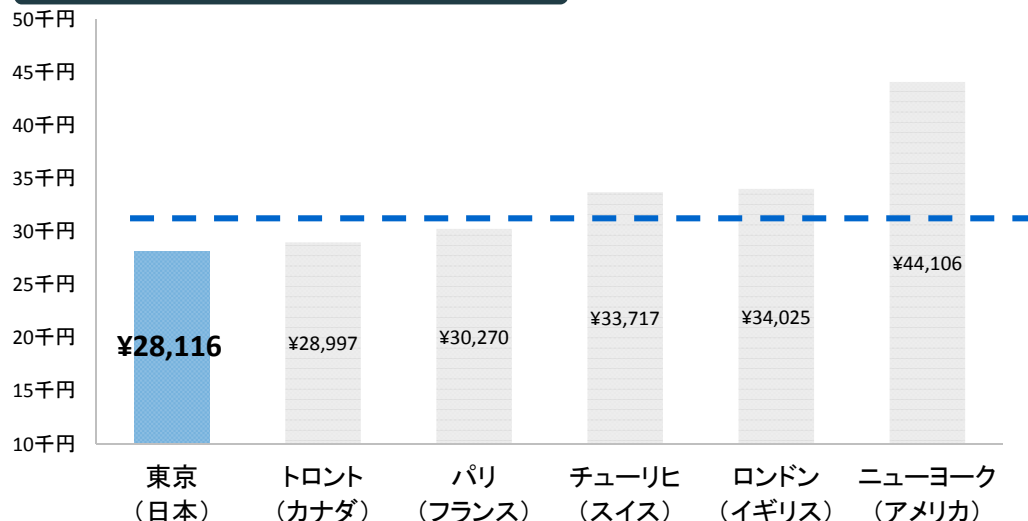
- 東京・大阪における稼働率上昇

	2011年	2014年	差異
東京	68.0%	81.5%	13.5ポイント増
大阪	68.2%	81.4%	13.2ポイント増

<出所: 日本政府観光局>

【ご参考資料】ホテル業界をとりまく背景

③主要都市平均客室単価比較



■世界上位主要5都市の平均客室単価34,223円、東京と比較すると6,107円の差

- (注1) 旅行関連大手サイト、「トリップアドバイザー」の調査及びニュースリリースによる
- (注2) 調査期間: 2015年2月5日~3月11日
- (注3) 為替レート: 上記時点の各国為替レート
- (注4) 4~4.5つ星ホテルに1泊したときの平均価格
- (注5) オンライン予約サイト、ホテルホームページなどの情報により調査

④羽田空港国際便の増便

2014年3月29日まで (2013年冬ダイヤ)

都市名	便数
1 北京	4
2 上海	4
3 香港	4
4 台北	8
5 ソウル	12
計	32

2014年3月30日から (2014年夏ダイヤ)

都市名	便数
1 北京	4
2 上海	4
3 香港	4
4 台北	8
5 ソウル	12
6 ロンドン	3
7 パリ	4
8 フランクフルト	2
9 ミュンヘン	2
10 バンクーバー	1
11 バンコク	3
12 シンガポール	4
13 ジャカルタ	1
14 マニラ	2
15 ハノイ	1
計	55

■政府の「観光立国政策」に基づき、羽田空港の国際化が進展

■2015年10月からは、左記からさらに、中国に向け増便

<出所: 国土交通省>

【ご参考資料】ウェルス・マネジмент<会社概要>



■ ウェルス・マネジмент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
資 本 金	8億8,001万円(平成27年9月30日現在)
上 場 証 券 取 引 所	東京証券取引所 マザーズ(証券コード:3772)
役 員	代表取締役社長 千野 和俊 取締役 島根 秀明 取締役 奥山 泰 取締役(社外) 工藤 英人 取締役(社外) 濱岡 洋一郎 常勤監査役 長田 徳夫 監査役 山中 一弘 監査役(社外) 小澤 善哉 監査役(社外) 森島 義博
決 算 期	3月
事 業 内 容	不動産金融事業、ホテル運営事業

<代表者略歴> 千野 和俊

前職の三菱地所グループにおける実物及び受益権双方の不動産取引実績は1兆円を超える。

2001年、三菱地所投資顧問の設立メンバーとして取締役を務め、同社の経営に参画。同社で、6つの不動産ファンド及び2つのNPLファンドを運用し、その受託総額は3000億円に上る。不動産業界では約35年のキャリアを有する。

【ご参考資料】リシエス・マネジメント<会社概要>

■ リシエス・マネジメント株式会社

ウェルス・マネジメント株式会社の傘下において、機関投資家・事業会社等に向けた、不動産に関するアセットマネジメント・アドバイザー業務を行っています。

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

資本金 6,300万円(平成27年9月30日現在)

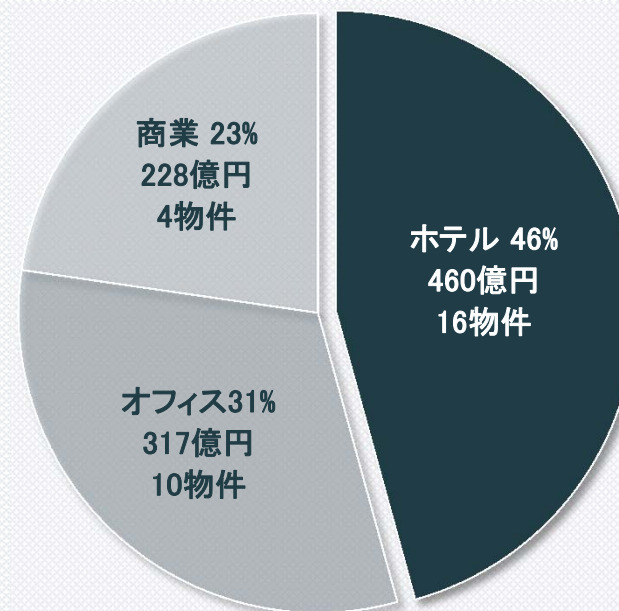
役員 代表取締役社長 千野 和俊
専務取締役 今田 昭博
取締役 奥山 泰
監査役 北野 道弘

登録・免許 宅地建物取引業(東京都知事(2)第86765号)
第二種金融商品取引業/投資助言・代理業
(関東財務局長(金商)第579号)
貸金業(東京都知事(4)第30512号)

<代表者略歴>

※ウェルス・マネジメントの箇所に記載

累積AUMにおけるアセットタイプ



機関投資家を中心に1,000億円超のアセット運用実績

▶ 機関投資家からの受託によるホテルアセットの運用に実績と強み

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頂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。