



2020年3月期 第1四半期決算短信(日本基準)(連結)

2019年8月9日

上場会社名 ウェルス・マネジメント株式会社
 コード番号 3772 URL <http://www.wealth-mngt.com>

上場取引所 東

代表者 (役職名) 代表取締役社長執行役員 (氏名) 千野 和俊

問合せ先責任者 (役職名) 執行役員経理部長 (氏名) 小松 雅尚

TEL 03-6229-2129

四半期報告書提出予定日 2019年8月9日

配当支払開始予定日

四半期決算補足説明資料作成の有無 : 無

四半期決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 2020年3月期第1四半期の連結業績(2019年4月1日～2019年6月30日)

(1) 連結経営成績(累計)

(%表示は、対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2020年3月期第1四半期	8,412		2,736		2,712		1,346	
2019年3月期第1四半期	523	81.8	56	95.4	30	97.4	4	99.5

(注) 包括利益 2020年3月期第1四半期 2,065百万円 (%) 2019年3月期第1四半期 5百万円 (99.4%)

	1株当たり四半期純利益	潜在株式調整後1株当たり四半期純利益
	円 銭	円 銭
2020年3月期第1四半期	162.06	
2019年3月期第1四半期	0.53	

(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。前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり当期純利益を算定しております。

(注2) 2020年3月期第1四半期の売上高、営業利益、経常利益、親会社株主に帰属する四半期純利益および包括利益の対前年同四半期増減率は100%を超えるため「-」と記載しております。

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2020年3月期第1四半期	10,997	7,591	69.0
2019年3月期	11,338	7,246	55.9

(参考) 自己資本 2020年3月期第1四半期 7,591百万円 2019年3月期 6,341百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
2019年3月期				40.00	40.00
2020年3月期					
2020年3月期(予想)					

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

(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。2019年3月期については、当該株式分割前の実際の配当額を記載しております。

(注2) 2020年3月期の配当予想額は現時点で未定であります。

3. 2020年3月期の連結業績予想(2019年4月1日～2020年3月31日)

(%表示は、対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 当期純利益		1株当たり当期 純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	9,000	195.4	2,800	275.8	3,000	213.8	2,000	25.4	241.78

(注)直近に公表されている業績予想からの修正の有無：無

(注)売上高につきましては、2019年4月11日ニュースリリース「新中期経営計画「中期経営計画2022」」でお示した数値を見込んでおりますが、

・不動産金融事業ではJ-REIT創設に向けた資産循環型ビジネスへの転換を図る中での増収、また

・ホテル運営事業では昨年度以降新規に開業・取得したホテルの通年での寄与

等により前期比195.4%の増収の9,000百万円を見込んでおります。

営業利益及び経常利益につきましては、ホテル運営事業での開業準備関係費用の増加が見込まれるものの、不動産金融事業での増収にが大きく寄与することにより、営業利益は前期比275.8%増益の2,800百万円、経常利益は前期比213.8%増益の3,000百万円を見込んでおります。

親会社株主に帰属する当期純利益につきましては、前期比 25.4%の2,000百万円を見込んでおりますが、前期計上した京都市東山区の2ホテル取得に係る会計上の負ののれん収入638百万の効果を除きますと、親会社株主に帰属する当期純利益は前期並みを見込んでおります。

注記事項

- (1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) : 有
新規1社(社名)山陽興業株式会社、除外1社(社名)匿名組合メトロ
- (2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 : 無
- (3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示
会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
以外の会計方針の変更 : 無
会計上の見積りの変更 : 無
修正再表示 : 無

(4) 発行済株式数(普通株式)

期末発行済株式数(自己株式を含む)	2020年3月期1Q	8,326,200 株	2019年3月期	8,272,200 株
期末自己株式数	2020年3月期1Q	372 株	2019年3月期	332 株
期中平均株式数(四半期累計)	2020年3月期1Q	8,308,053 株	2019年3月期1Q	8,271,868 株

(注)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。前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「発行済株式数(普通株式)」「期末自己株式数」「期中平均株式数(四半期累計)」を算定しております。

四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期レビューの対象外です

業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に掲載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、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。

○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	2
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	2
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	3
(1) 四半期連結貸借対照表	3
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書	5
四半期連結損益計算書	
第1四半期連結累計期間	5
四半期連結包括利益計算書	
第1四半期連結累計期間	6
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	7
(継続企業の前提に関する注記)	7
(当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動)	7
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	7
(セグメント情報等)	8
(重要な後発事象)	10

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 業績の状況

当第1四半期連結会計期間(2019年4月1日～2019年6月30日)におけるわが国経済は、個人消費の伸び悩みがみられるなか、日本銀行の金融緩和政策の継続もあり、雇用・所得環境において改善の傾向が続いており、景気は緩やかな回復基調で推移致しました。一方で、世界経済は、総じて緩やかな回復が続いているものの、アメリカの金融政策正常化の影響、欧州におけるイギリスのEU離脱問題等による影響、アジア地域、中国の経済の先行き、政策に関する不確実性による影響、金融市場の変動の影響等、依然として先行きが不透明な状況が続いております。

当社グループの属する不動産市場におきましては、日本銀行によるマイナス金利政策を背景とする国内の投資意欲の継続、ホテル業界におきましては、新規開業や民泊事業者の増大等により競合環境は激化しており、一部で過熱感が見られているものの、2020年の東京オリンピック・パラリンピックや2025年の大阪万博へ向けさらなる訪日外国人数の増加が予想され、宿泊需要は引き続き拡大する見込みです。

このような事業環境の下、中長期的な宿泊需要の取り込み、収益基盤の拡大を目的として、

①当社100%出資連結子会社の株式会社ホテルWマネジメント(以下「HWM社」)において開業準備を進めてきた京都市東山区所在の京都悠洛ホテル M ギャラリーが2019年4月26日に開業し運営が始まったこと、

②将来のJ-REIT上場の準備のためブリッジファンド3号案件として2019年6月にHWM社が運営中のイビスタイルズ大阪難波の一部をブリッジファンドが取得したことに伴う収益を当期に計上できたこと、

等が当第1四半期連結会計期間の収益に大きく寄与いたしました。

また、

a. 2019年6月にマリオット・インターナショナルとの間で再開発完了後の新ホテル「Aloft 大阪堂島(仮称)」の運営業務委託契約を締結していた大阪堂島ホテルの再開発の新築工事が着工したこと、

b. 2019年7月にHWM社とFAUCHON HOSPITALITY(フォション ホスピタリティ)社との間で、京都市下京区所在の「ホテルサンルート京都」を日本で初めてのフォションホテルとしてリニューアルオープンすることについて合意し、ライセンス契約を締結したこと、

c. 当社連結子会社合同会社二条が2018年5月に取得したホテル開発用地について、既に営業中の京都悠洛ホテルMギャラリーの別邸として2020年秋の開業を目指して開発を進めている「京都悠洛ホテル M ギャラリー別邸(仮称)」(京都市中京区)が2019年7月に着工したこと、

d. 2019年7月にHWM社がホテル開発用地として神奈川県足柄下郡箱根町に所在する不動産を取得したこと、

等により当第2四半期連結会計期間以降も引き続き堅調な業績で推移すると考えております。

当第1四半期連結累計期間においては、売上高8,412,917千円(前年同期は523,104千円)、営業利益2,736,713千円(前年同期は56,845千円)、経常利益2,712,293千円(前年同期は30,327千円)、親会社株主に帰属する四半期純利益1,346,428千円(前年同期は4,403千円)となりました。

セグメントの業績におきましては、不動産金融事業の売上高は7,482,185千円(前年同期は229,820千円)、営業利益は3,151,408千円(前年同期は75,840千円)となり、ホテル運営事業の売上高は1,084,551千円(前年同期は444,797千円)、営業損失149,589千円(前年同期は営業利益13,913千円)となりました。

(2) 財政状態の分析

当第1四半期連結会計期間末における財政状態については、総資産10,997,671千円、負債3,405,739千円、純資産7,591,932千円となりました。

総資産については、前連結会計年度末に比べ、341,192千円減少となりました。これは主に、当社が出資している合同会社メトロを営業者とする匿名組合分配額が回収されたことによる現金及び預金の増加を、合同会社メトロを通じて保有するイビスタイルズ大阪難波にかかわる不動産信託受益権の準共有持分49%が2019年6月20日付で外部に譲渡されたことによる販売用不動産の減少と金融機関からの短期借入金の返済による預金の減少が上回ったことによるものであります。

負債については、前連結会計年度末に比べ、686,581千円減少となりました。これは主に、金融機関から借入れた短期借入金の返済及び未払法人税等の支払によるものであります。

純資産については、前連結会計年度末に比べ、345,388千円増加となりました。これは主に、親会社株主に帰属する当第1四半期純利益の計上による利益剰余金の増加が、配当金の支払い及び非支配株主持分の減少を上回ったことによるものであります。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

連結業績予想につきましては、2019年5月13日に公表いたしました「2019年3月期 決算短信[日本基準](連結) 3. 2020年3月期の通期業績予想」をご参照ください。

2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2019年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,724,461	5,942,835
売掛金	247,105	286,082
販売用不動産	4,075,679	—
仕掛販売用不動産	1,668,205	1,712,648
未収還付法人税等	6,136	238,846
その他	155,177	554,998
流動資産合計	8,876,764	8,735,411
固定資産		
有形固定資産		
建物	31,564	77,690
減価償却累計額	△19,093	△56,553
建物（純額）	12,470	21,136
工具、器具及び備品	107,908	119,972
減価償却累計額	△37,544	△44,276
工具、器具及び備品（純額）	70,363	75,695
その他	—	263
減価償却累計額	—	△227
その他（純額）	—	36
有形固定資産合計	82,834	96,868
無形固定資産		
のれん	167,270	157,431
その他	17,973	32,548
無形固定資産合計	185,244	189,979
投資その他の資産		
投資有価証券	2,033,924	1,768,172
繰延税金資産	88,622	125,080
その他	71,474	82,159
投資その他の資産合計	2,194,021	1,975,412
固定資産合計	2,462,100	2,262,260
資産合計	11,338,864	10,997,671

(単位:千円)

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2019年6月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	20,931	59,529
短期借入金	1,800,000	1,600,000
1年内返済予定の長期借入金	91,656	91,656
未払法人税等	968,479	238,817
賞与引当金	23,858	21,670
株式報酬引当金	69,066	203,878
その他	667,745	789,006
流動負債合計	3,641,736	3,004,558
固定負債		
長期借入金	122,932	100,018
その他	327,651	301,163
固定負債合計	450,583	401,181
負債合計	4,092,320	3,405,739
純資産の部		
株主資本		
資本金	880,010	914,543
資本剰余金	311,943	346,115
利益剰余金	5,150,135	6,331,126
自己株式	△311	△411
株主資本合計	6,341,777	7,591,373
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	195	195
その他の包括利益累計額合計	195	195
非支配株主持分	904,571	363
純資産合計	7,246,544	7,591,932
負債純資産合計	11,338,864	10,997,671

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書

(四半期連結損益計算書)

(第1四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年6月30日)
売上高	523,104	8,412,917
売上原価	300,263	5,133,576
売上総利益	222,840	3,279,340
販売費及び一般管理費	165,995	542,626
営業利益	56,845	2,736,713
営業外収益		
受取利息	49	20
受取配当金	—	401
持分法による投資利益	3,100	—
その他	249	4,541
営業外収益合計	3,400	4,963
営業外費用		
支払利息	17,101	4,386
支払手数料	10,500	0
持分法による投資損失	—	20,261
その他	2,315	4,735
営業外費用合計	29,918	29,383
経常利益	30,327	2,712,293
特別利益		
負ののれん発生益	—	1,151
特別利益合計	—	1,151
特別損失		
出資金清算損	—	1,159
特別損失合計	—	1,159
税金等調整前四半期純利益	30,327	2,712,285
法人税、住民税及び事業税	4,422	683,525
法人税等調整額	21,501	△36,457
法人税等合計	25,924	647,067
四半期純利益	4,403	2,065,217
非支配株主に帰属する四半期純利益	—	718,788
親会社株主に帰属する四半期純利益	4,403	1,346,428

(四半期連結包括利益計算書)

(第1四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年6月30日)
四半期純利益	4,403	2,065,217
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	977	—
その他の包括利益合計	977	—
四半期包括利益	5,380	2,065,217
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	5,380	1,346,428
非支配株主に係る四半期包括利益	—	718,788

(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動)

連結の範囲の重要な変更

当第1四半期連結会計期間より、山陽興業株式会社の全株式を取得したことにより同社を連結の範囲に含めております。

当第1四半期連結会計期間において、当社が出資をする特別目的会社 合同会社メトロを通じて保有するイビスタイルズ大阪難波にかかわる不動産信託受益権の準共有持分49%が2019年6月20日付で外部に譲渡されたことに伴い、当社の匿名組合出資額が全額償還されたため、匿名組合メトロを連結の範囲から除外しております。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

前第1四半期連結累計期間（自 2018年4月1日 至 2018年6月30日）

1. 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2018年6月27日 定時株主総会	普通株式	82,719	20	2018年3月31日	2018年6月28日	利益剰余金

2. 基準日が当第1四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第1四半期連結会計期間の末日後となるもの

該当事項はありません。

3. 株主資本の著しい変動

株主資本の金額は、前連結会計年度末日と比較して著しい変動が認められないため、記載しておりません。

当第1四半期連結累計期間（自 2019年4月1日 至 2019年6月30日）

1. 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2019年6月27日 定時株主総会	普通株式	165,437	40	2019年3月31日	2019年6月28日	利益剰余金

(注) 当社は2019年4月1日を効力発生日として株式分割を行っておりますが、2019年3月31日を基準日とする2019年3月期の期末配当は株式分割前の株式数を基準に実施しております。。

2. 基準日が当第1四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第1四半期連結会計期間の末日後となるもの

該当事項はありません。

3. 株主資本の著しい変動

株主資本の金額は、前連結会計年度末日と比較して著しい変動が認められないため、記載しておりません。

（セグメント情報等）

【セグメント情報】

I 前第1四半期連結累計期間（自 2018年4月1日 至 2018年6月30日）

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

（単位：千円）

	報告セグメント			合計	調整額 (注) 1	四半期連結 損益計算書 計上額 (注) 2
	不動産 金融事業	ホテル 運営事業	計			
売上高						
外部顧客への 売上高	78,306	444,797	523,104	523,104	—	523,104
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	151,514	—	151,514	151,514	△151,514	—
計	229,820	444,797	674,618	674,618	△151,514	523,104
セグメント利益	75,840	13,913	89,753	89,753	△32,908	56,845

(注) 1. セグメント利益の△32,908千円には、各報告セグメントに配分されないのれんの償却費△9,839千円、全社収益及び全社費用の純額△27,148千円、セグメント間取引消去4,080千円が含まれております。

2. セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報
該当事項はありません。

3. 報告セグメントごとの資産に関する情報

「不動産金融事業」セグメントにおいて、合同会社二条がホテル開発用地を取得した結果、前連結会計年度末に比得当第1四半期連結会計期間末の同報告セグメントの資産の金額は1,661,488千円増加しております。

Ⅱ 当第1四半期連結累計期間（自 2019年4月1日 至 2019年6月30日）

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

（単位：千円）

	報告セグメント			合計	調整額 (注) 1	四半期連結 損益計算書 計上額 (注) 2
	不動産 金融事業	ホテル 運営事業	計			
売上高						
外部顧客への 売上高	7,328,366	1,084,551	8,412,917	8,412,917	—	8,412,917
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	153,819	—	153,819	153,819	△153,819	—
計	7,482,185	1,084,551	8,566,736	8,566,736	△153,819	8,412,917
セグメント利益 又は損失（△）	3,151,408	△149,589	3,001,818	3,001,818	△265,105	2,736,713

(注) 1. セグメント利益又は損失（△）の△265,105千円には、各報告セグメントに配分されないのれんの償却費△9,839千円、全社収益及び全社費用の純額△263,187千円、セグメント間取引消去7,922千円が含まれております。

2. セグメント利益又は損失（△）は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

当第1四半期連結会計期間に、山陽興業株式会社の全株式を取得し、同社を連結子会社としたことにより、負ののれん発生益1,151千円を計上しております。

なお、負ののれん発生益は特別利益のため、セグメント利益には含めておりません。

3. 報告セグメントごとの資産に関する情報

「不動産金融事業」セグメントにおいて、当社の匿名組合メトロへの匿名組合出資額が全額償還されて同社が当社の連結の範囲から除外した結果、前連結会計年度末に比べ当第1四半期連結会計期間末の同報告セグメントの資産の金額は6,636,987千円減少しております。

「ホテル運営事業」セグメントにおいて、山陽興業株式会社の全株式を取得し、同社を連結子会社とした結果、前連結会計年度末に比べ当第1四半期連結会計期間末の同報告セグメントの資産の金額は419,521千円増加しております。

（重要な後発事象）

（多額な資金の借入）

当社は、2019年6月27日開催の取締役会において、当社の連結子会社合同会社二条が2019年7月1日付で下記の借入契約に調印することを決議しております。

借入1 シニアローン

- （1）資金使途 建設資金、既存短期借入金1,500,000千円のリファイナンス及び運転資金
- （2）貸出人 株式会社りそな銀行
- （3）借入人 合同会社二条
- （4）保証人 ウェルス・マネジメント株式会社、リシエス・マネジメント株式会社、株式会社ホテルWマネジメントの連帯債務保証
- （5）契約締結日 2019年7月1日
- （6）借入金額 1）3,000,000千円 建設資金、既存短期借入金1,500,000千円のリファイナンス
2）250,000千円 運転資金
合計 3,250,000千円
- （7）借入利率 1）TIBOR+0.90%
2）短期プライムレート - 0.725%
- （8）返済期日 1）2024年6月27日
2）2021年9月27日
- （9）担保提供資産の有無
1）信託受益権に第一順位質権設定
2）信託受益権に第一順位質権設定

借入1の借入実行により、合同会社二条の既存短期借入金1,500,000千円を返済致しました。

借入2 メザニンローン

- （1）資金使途 建設資金
- （2）貸出人 ディー・エフ・エル・リース株式会社
- （3）借入人 合同会社二条
- （4）保証人 ウェルス・マネジメント株式会社、リシエス・マネジメント株式会社、株式会社ホテルWマネジメントの連帯債務保証
- （5）契約締結日 2019年7月1日
- （6）借入金額 500,000千円
- （7）借入利率 TIBOR+4.10%
- （8）返済期日 2024年6月27日
- （9）担保提供資産の有無
信託受益権に第二順位質権設定