

ウェルス・マネジメント株式会社  
2023年3月期 第2四半期 決算補足説明資料  
(インタビュー形式での資料となります)

**Q:第2四半期までの業績を踏まえ、通期業績計画の達成見込みを教えてください。**

**千野:** 今期は、当初から、下期にREIT上場を目指していたことから、特に3~4Qに予定している取引により、収益を上げる計画でありますので、通期で計画完遂を目指します。

2Qでは、新規プロジェクトとして長野県白馬のホテル開発用地取得にかかる条件付売買契約を締結し「長野県白馬新規ホテル開発PJ」をスタートしております。

また、「ファッションホテル京都」の不動産信託受益権をブリッジファンドに譲渡しました。(但し、本件は連結子会社間の取引であるため連結では相殺消去。)

今期の業績予想のベースは主に不動産金融事業の既存パイプラインのリキャップ、REIT抛出であり、REIT上場の時期ずれはあったものの、ブリッジファンドを組成・抛出することでカバーします。

今期計画している取扱高600億円のうち、100億円は第2四半期までに完了しており、下期に二条、三条、箱根強羅等のリキャップを進め、残る500億円を実行、これにより、通期業績については計画通りの着地を図ります。

**Q:ホテル運営事業の状況について、教えてください。**

**千野:** 第7波の影響や政府の新型コロナ対策の対応の遅延が響き、昨年引き続き事業全体での年度黒字化は困難な見込みです。

ただし、世界中の新型コロナに対する恐怖感は払拭されてきている中で、日本でもコロナの位置づけは着実に変化、ビジネス需要から徐々に回復の兆しが見え始めており、バジェットホテルの収益は改善しております。

また、2022年10月11日から、水際対策が大幅に緩和。入国者数の上限が撤廃、訪日外国人の個人旅行が解禁されたことで、インバウンド需要も本格的な回復が始まり状況は劇的に変化しています。

最近の円安の状況も加わり、当社が運営するラグジュアリーホテル需要が高まっております。

下期には前年同期比で大幅増収増益となり、来期の黒字転換も可能と考えています。

**Q:**今後の国内旅行、インバウンド需要の見立てについて千野社長の想定を教えてください。



**千野:**私の見解では、来年には国内旅行需要はコロナ以前の水準の100%まで回復し、その上にインバウンド需要も乗る想定です。

インバウンド需要が2019年コロナ前の水準まで回復するのは、各種データから2025年以降になると考えています。

そして、外国人が行きたい国として、日本は常に上位、中でも東京、大阪、京都の

人気は群を抜いています。

ホテル運営事業では、2024年以降、開発中のスモールラグジュアリーホテルが複数件開業見込みであり、観光需要の回復と成長を収益向上に繋げて参ります。

**Q:**『中期経営計画2024』の進捗について教えてください。

**千野:**方針の柱である受託資産の積み上げは、公表している2,000億円に加え、主に計画策定以降取得した芦ノ湖、白馬等の案件を中心に既に500億円以上の上積みがありました。

今期中にも複数の取得予定の案件があり、更に受託資産を積み上げて、3,000億円を目指して参ります。ご期待ください。

また、REITについては、マーケット状況を見極めた結果、すでに開示の通り、上場時期を来年以降に変更し、取り組んでおります。

プライム市場上場に向けた取り組みとしては、今年6月の株主総会で監査等委員会設置会社に移行を完了し、引き続きガバナンス強化に取り組んで参ります。

また、2Qでは新株予約権発行、株式分割を行い、今後、株式流動性も向上する見込みです。通期目標達成、企業価値向上により、時価総額倍増を目指して参ります。

**Q:株式分割の実施がありました、優待内容の変更はありますか？**

**千野:**株主の皆様喜んでいただける内容を常に考えており、拡充策などを鋭意検討して参ります。

**Q:予約権行使について、状況や、考え方を教えてください。**

**千野:**9～10月の新株予約権の行使と当社株価の状況は以下のとおりです。

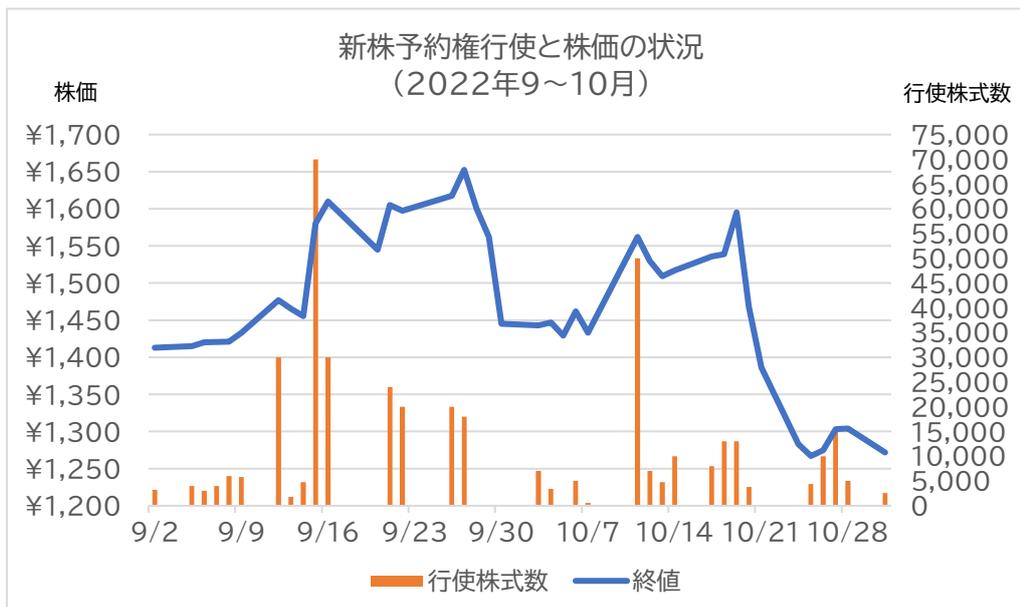
この2か月間で、既に約20%の行使が行われ資金調達が進んでいるとともに、行使に伴って株価が大幅に下落した局面は見受けられません。

今後もIR活動を通じて当社の成長戦略を常に情報開示し、着実な資金調達と株価上昇の両立を進めて参ります。

**【ご参考】**

※当社は、2022年10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。

以下資料は9月1日に当該株式分割が行われたと仮定して作成しております。



|       | 9月      | 10月     | 累計      |
|-------|---------|---------|---------|
| 行使株式数 | 244,600 | 162,600 | 407,200 |
| 行使率   | 11.12%  | 7.39%   | 18.51%  |

Q:最近株価が軟調ですが、新株予約権行使の影響はありませんか。



**千野:**当社としては新株予約権行使の影響を懸念する一部の売却が直近の株価の下落の一因と考えております。

新株予約権行使については、8/17 付の発行条件決定時開示のとおり、当初行使価額 1,377 円、下限行使価額 1,102 円(※株式分割後換算)となっており、行使価額の上限はありません。

また、発行時の取り決めにより、割当先の大和証券は、当社から行使停止要請通知がない限り、行使制限の範囲内で行使する前日の終値の92%の価額で新株予約権を行使、速やかに売却できるスキームとなっております。

即ち、株価が低い水準で権利行使、値上がり後に売却するスキームではありません。行使については、割当先

の大和証券が市場動向を踏まえたうえで行ってまいります。また、行使停止条項を付与したことで、資金調達を優先しつつも、株価動向や資金の喫緊性等を勘案し、当社による希薄化のコントロールが一定程度可能になっています。

【ご参考】

[第三者割当による行使価額修正条項付第6回新株予約権の発行条件等の決定に関するお知らせ](#)

以上