

ウェルス・マネジメント株式会社  
2024年3月期 第2四半期  
決算発表後の質疑応答集

当社の 2024年3月期 第2四半期決算発表以降に株主、投資家の皆様などからいただいた、お問い合わせの内容と回答について、以下の通りお知らせいたします。

**Q:** サムティ社の保有株式は今後どうなりますでしょうか。

**A:** 28.86%の議決権を持つサムティ社様とは、業務提携解消後も継続して協議をしております。現時点で具体的に決まった事項はございません。

当社といたしましては、将来3,000億のホテルREIT組成等に向けてサポート頂ける企業にスポンサーとなっていただけるとありがたいと考えております。

**Q:** これからの戦略について教えてください。

**A:** 従来はREITを出口戦略のメインシナリオと位置づけていましたが、今後はREITと不動産STO(セキュリティ・トークン・オフリング)の2段構えとしていく方針へ転換いたします。

また「成長スピード」と「安定した収益体質」のどちらを重視した戦略をとるのが良いか、慎重に検討してまいります。

当社が現在関与するホテルアセットの竣工時バリューは約3,000億円であり、このうちコストが約2,200億円、利益が約800億円のイメージになります。約2,200億円のコストについては、金融機関からの借入や投資家からのエクイティ出資により調達いたします。これまで当社はこのエクイティのうち、平均で約30%程度を出資しておりました。

投資家の皆様から成長が遅いと指摘をされることがございますが、これまで当社は安定的に成長するために、利益800億円のうち30%、240億円の利益のみを取るという行動をしておりました。

仮に当社が100%出資をした場合、利益は240億円から800億円に大きく増加します。100%出資まではしないとしても、現在30%の出資比率を例えば50%、60%に上げていけば収益は上がり、成長スピードも変わってまいります。

このように当社の出資比率を高めたデベロッパー型のプロジェクトを増やすことは、成長のスピードを加速することにつながりますが一方で、当社の資本を厚くするために様々なことを考えないといけません。例えば次の提携先との連携により資本を厚くする際に生じる制約もございます。

以上のような点を踏まえながら、「成長のスピード」と「安定した収益体質」のどちらを重視した戦略をとるのが良いか、慎重に検討してまいりたいと考えております。

**Q:** 新組織、Web3.0事業部について教えてください。

**A:** Web3.0事業部は、そのWeb3.0の技術を使って、金融商品化を図っていく事業部という位置付けでございます。当社のグループのホテルのブランドの価値をデジタル市場を通じて皆様に提供し、収益の向上につなげる事業の推進を担う部署です。

対象となるのは不動産や宿泊利用権ですが、出来上がるものはウェブの中で流通するセキュリティトークンや宿泊利用権をトークン化したNFT(ノン・ファンジブル・トークン)です。

私どもの最優先の出口戦略として不動産STOがまずあり、その後REIT組成も考えております。不動産STO事業のために必要な総合不動産投資顧問業は登録済みであり、只今、投資運用業のライセンス取得に向けて当局との協議を進めている段階でございます。早ければ年度内の取得を考えております。

NFTにつきましては、先般、大阪万博のデジタル・ウォレット・サービスを提供する等、Web 3.0事業で定評のあるHashPort社様と、業務委託契約を締結いたしました。同社のコンサルティングを受けながら、宿泊利用権をトークン化したNFTを販売し、収益の向上につなげる狙いです。

**Q:** 開発中の案件の開業予定時期について教えてください。

**A:** 開発中の案件は、現在5件ございます。来年、2024年に2件開業を予定しております。春に「シックスセンス 京都」が、夏頃に「バンヤンツリー・京都 東山」が開業いたします。

2025年の開業はございませんが、2026年には、箱根で「箱根強羅 シックスセンス」「バンヤンツリー・芦ノ湖」2件の開業を予定しております。

2027年には「北海道ニセコ シックスセンス」、2028年以降には、現在白馬で開発中の「バンヤンツリー・白馬」が開業を迎える予定です。

その他にもまだブランド名はご公表できませんが、伊勢(約3.8万坪)にラグジュアリーホテルの開業を迎える予定で準備を進めております。

**Q:** 特別株主優待は検討されますでしょうか。

**A:** 通常の株主優待については今年度大幅に制度拡充し、年1回(9月末)から、年3回(6・9・12月末)となりました。

特別優待はあくまで通常の優待制度の充実を図ったうえで、例外的に実施すべき性質のものと考えておりますが、来春には「シックスセンス 京都」と「バンヤンツリー・京都 東山」の開業という特別なイベントがございますので、特別優待の実施についても前向きに検討して

参ります。

**Q:** サムティ社との提携解消はREITの上場タイミングで見解が一致しなかったことが一番の原因なのでしょうか。仮にサムティ社がJ-REITを組成した場合、そこに物件を売却するという可能性はないのでしょうか。

**A:** サムティ社様は、もともと当社と一緒にREITを組成する前提のもとで投資法人を先行でつくられておりました。ですから、同社が上場される時にはその投資法人を使ったREITをおやりになるということになると思います。

同社と共同投資している物件については、同社のREITに売却する可能性は大いにあると思います。ホテル開発を行っている当社の立場としては、他の投資家もいらっしゃいますので、高く売却できる先を優先したいと考えております。

**Q:** 現在のプロジェクトが全て竣工した場合のホテル運営事業の収益はどのぐらいになりますか。

**A:** 全プロジェクトが竣工した場合の資産価値は約3,000億円になります。ホテルの営業利益すなわちGOPは、資産価値の5%程度と考えますと、150億円になります。ラグジュアリーホテルの売上はGOPのだいたい3倍ぐらいですから、ホテルの売上は約450億円となります。

ホテル運営事業の純収益は、賃貸契約の内容により異なりますが、グローバルホテルオペレーターの場合は、様々な手数料を合計すると売上げの概ね10%ぐらいの手数料を取っていらっしゃいます。国内のオペレーターの場合は、売上の5%ぐらいが多いのではないのでしょうか。当社のホテル運営事業の純収益の水準は、グローバルホテルオペレーターと国内オペレーターの間ぐらいと考えていただくと、分かりやすいと思います。

以上