



『中期経営計画 2024』について

ウェルス・マネジメント株式会社

証券コード:3772

2021年6月22日

中期経営計画見直しの背景

サムティ株式会社との資本業務提携

■ 長期的パートナーとして、サムティ株式会社(サムティ社)と資本業務提携を締結

業務提携 (主な内容)

1. 新設ホテルリートの組成等を含むアセットマネジメント事業の連携強化
2. 当社とサムティ社を共同スポンサーとする新設ホテルリートに関する協働
3. 当社グループが組成するホテル開発ファンドにおける共同投資を含む協働
4. 当社グループのホテル開発事業における支援

資本提携 (主な内容)

1. サムティ社が当社の32.02%の株式を取得し、筆頭株主へ
2. 当社の社外取締役2名を選任予定

実現に寄与

サムティ社の主要目標

ホテルREIT設立

グループ資産額の
増大化

2025年11月期には
グループ資産
1兆円
を目指す



両社が双方の強みを活かし、相互補完することにより、
両社およびグループの成長と企業価値向上を目指す

現状認識

1.

事業用不動産に集中的に投資を行い、
とりわけホテル・旅館の開発・再生に強みを持つ

価値創造型の
不動産総合デベロッパー

2.

国際的なブランドを持つホテルオペレーターとのタイアップ、
国内外の投資家とのつながりにより

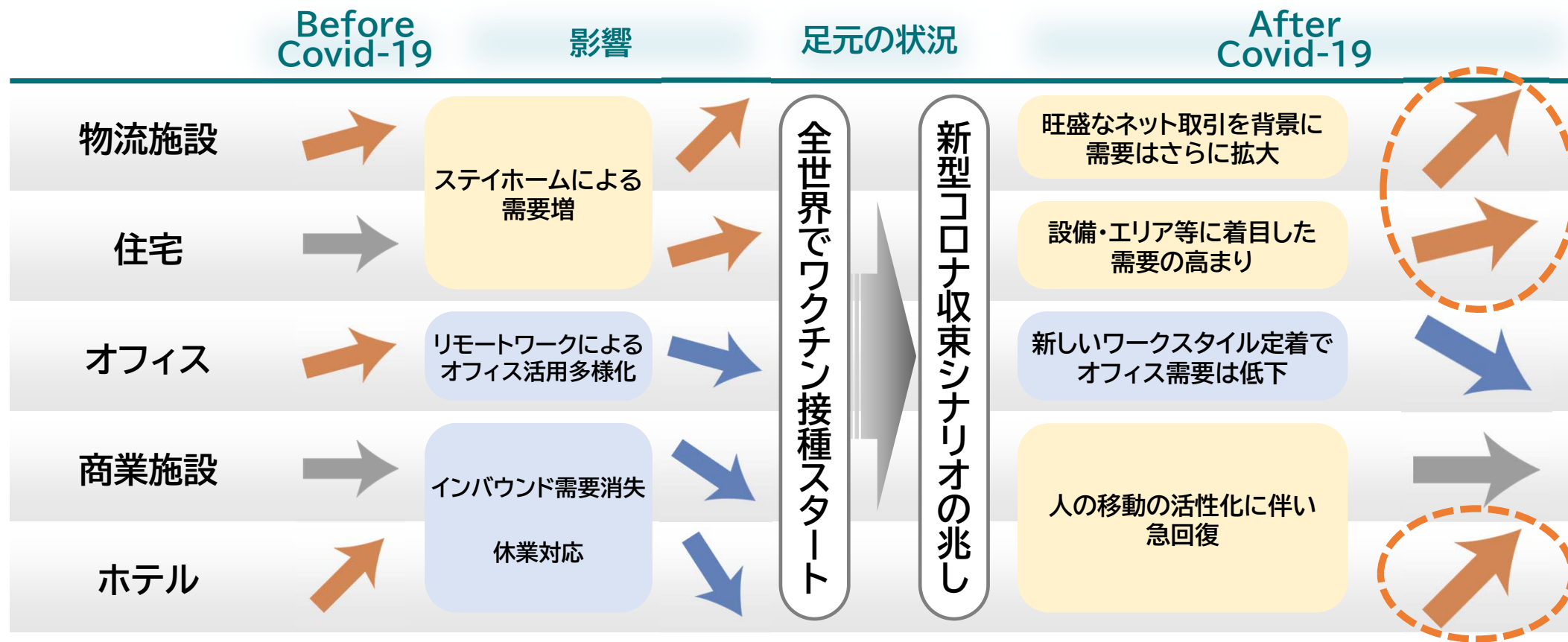
物件に応じた最適な
資産価値向上のプランニング

3.

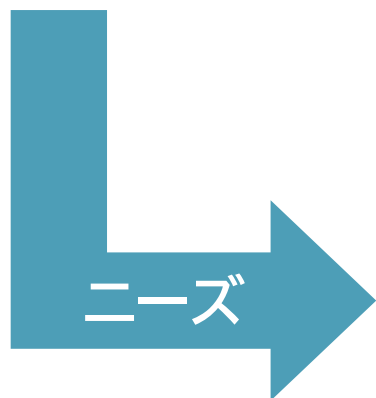
主に不動産の取得、運用から売却まで、
ワンストップでサービスを提供できる

ブティック型の独立系
アセットマネジメント会社

■ 新型コロナ前後の不動産マーケットの動向



- 海外投資家による国内ホテルへの投資意欲の高まり
 - アジア、米国のオルタナティブ投資資金など



1. ラグジュアリークラスのホテル
 - ・ 日本市場での需要の高まりと供給不足
 - ・ 相対的に高い収益性
2. ホテルマネジメントが可能な事業パートナー
 - ・ ロケーション、物件、オペレーターに対する目利き

▶▶▶ 当社グループにとってチャンス

「中期経営計画 2024」について

『中期経営計画2024』の目標

■ 2021年度からの3カ年計画である『中期経営計画2024』の目標

本中計期間中の**REIT上場を実現し**、
資産循環型ビジネスモデルを確立



受託資産

5,000億円 規模の
ホテルREITを目指す

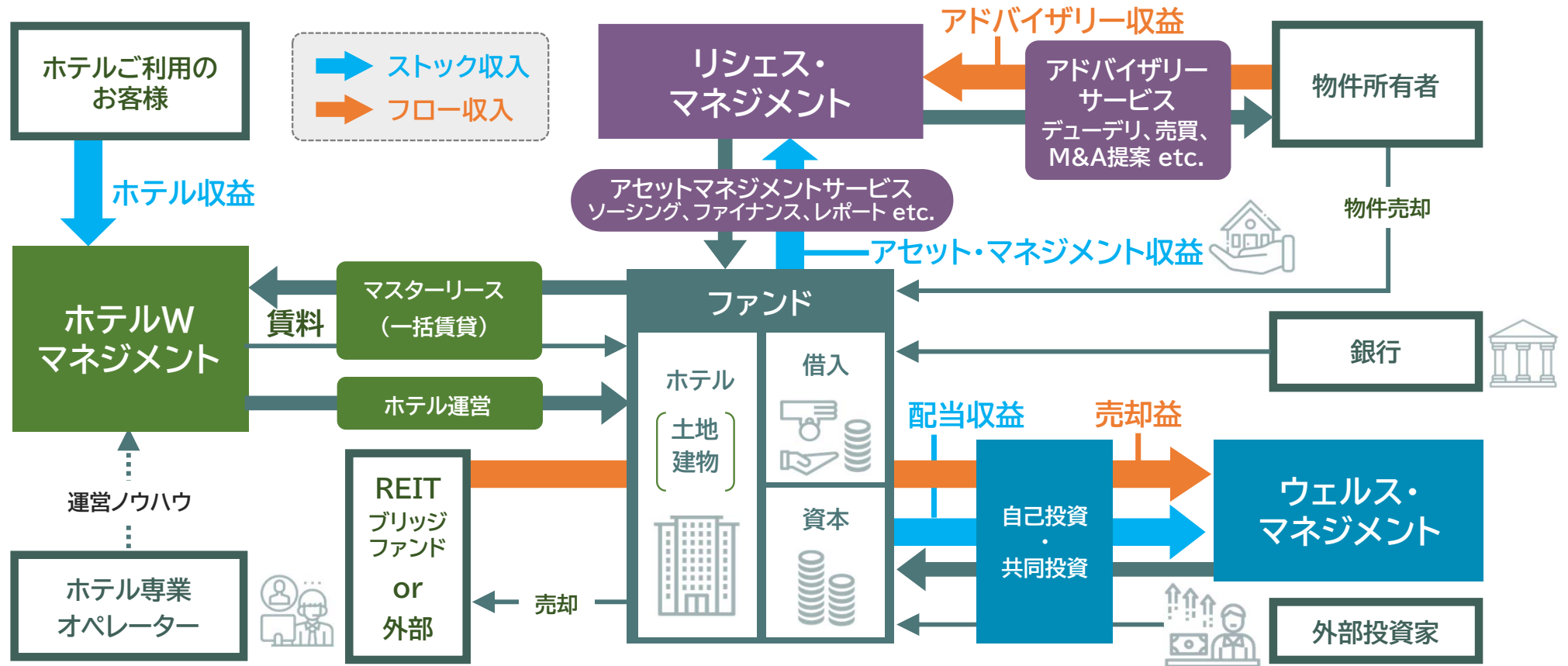
プライム市場への上場を目指し、
そのための体制等を具体化



時価総額 3倍
を目指す

ビジネスモデル

■ 物件獲得・投資・開発・管理・ホテル運営をグループで一気通貫に提供





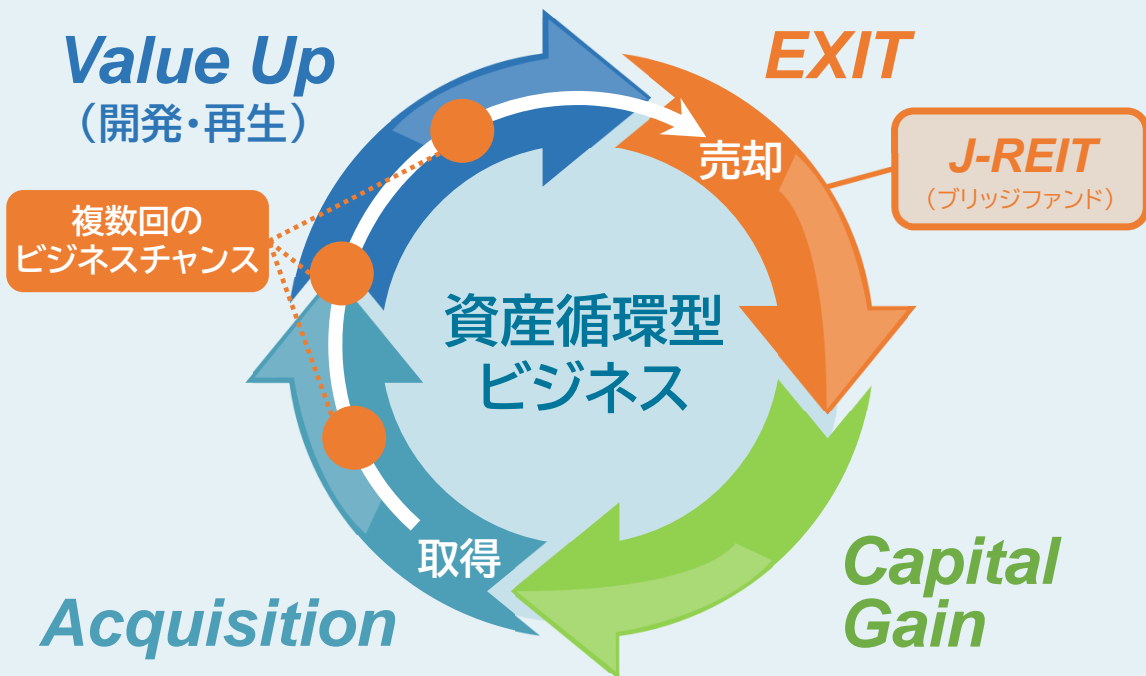
1. 不動産事業戦略

- REIT組成を通じた資産循環型ビジネスの確立
- 新アライアンス先との協働による資産循環型ビジネスの拡充

資産循環型ビジネスモデルの確立

■ “資産循環型ビジネス”展開による拡大を目指す

取得した不動産の開発・再生により、資産価値を向上させて、リートへの拠出等によってグループ資産を拡大するとともに、得られた収益を次の物件へ



主要戦略

1. サムティ社との共同スポンサーシップによるホテルREITの組成
2. 新規プライベートファンドの組成



中計期間において
総取扱高2,000億円を目指し、
グループの成長エンジンへ

進行中のプロジェクト

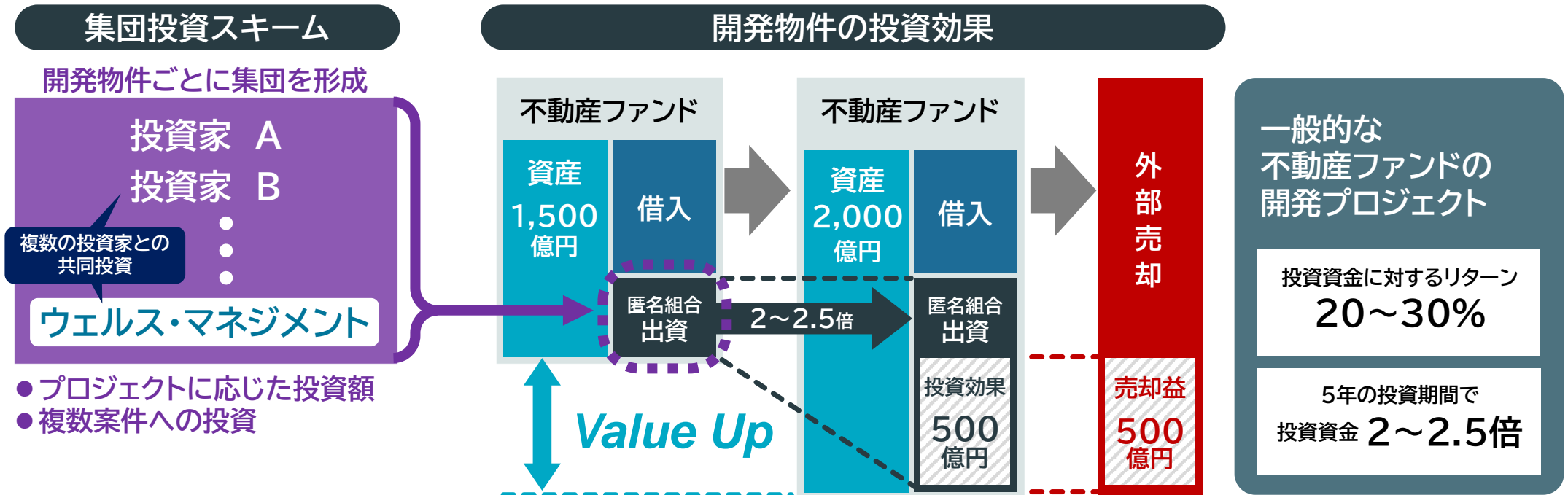
10件の開発プロジェクトが着々と進行中



グループ全体の
ホテルアセットは
鑑定ベースで
約2,000億円

当社グループの不動産開発事業モデル

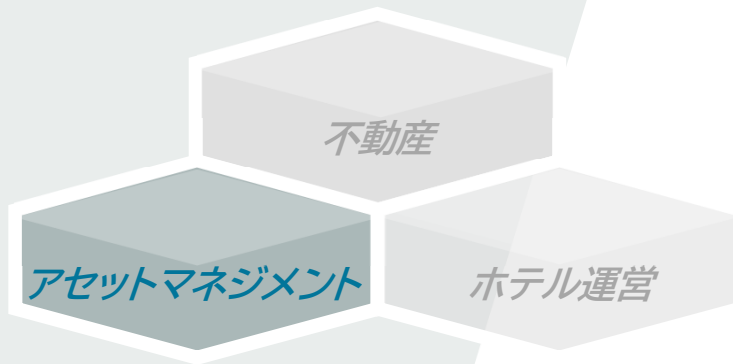
- 不動産の開発・再生を集団投資スキーム等を活用することにより、
省資金にて利益を極大化



アセット売却による収益概算



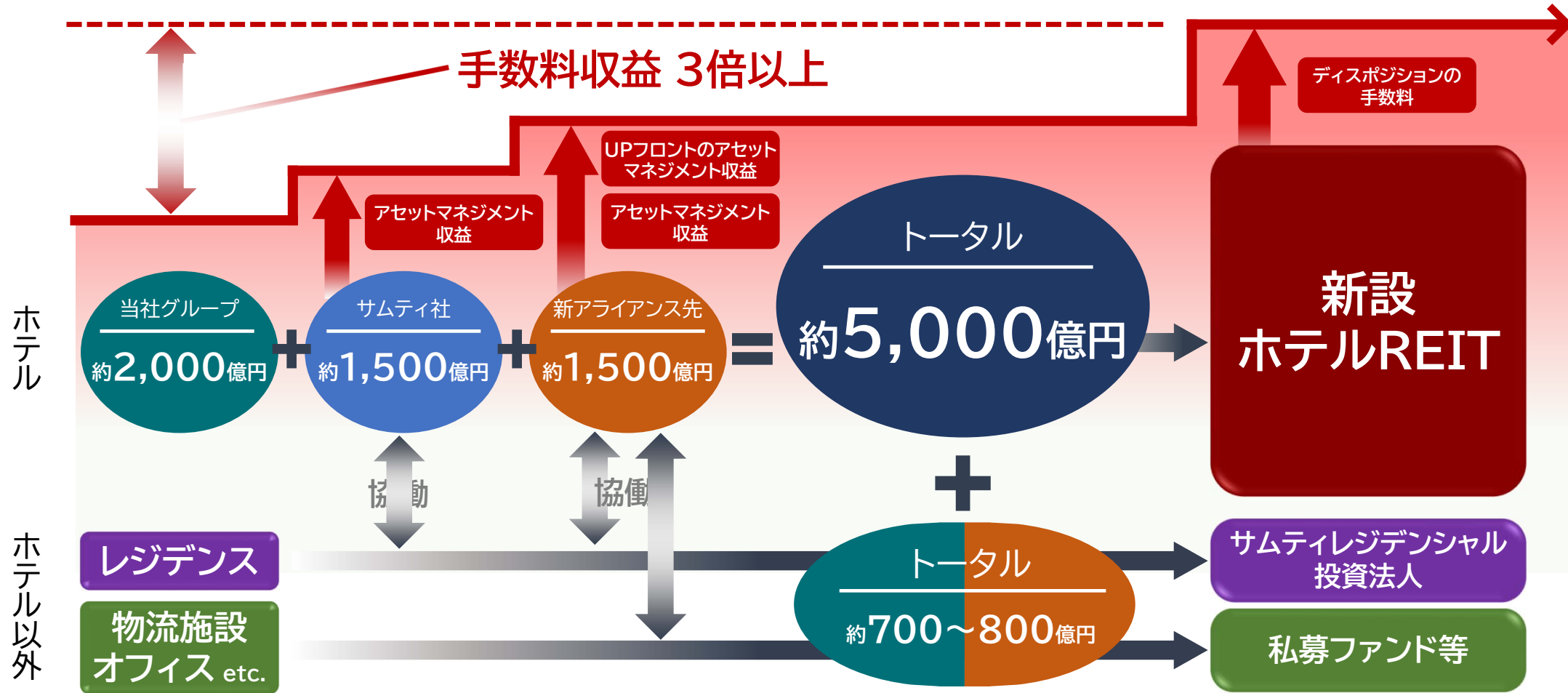
▶▶▶ 売却益は1年あたり30~50億円 → REIT組成で蓋然性が高まることに



2. アセットマネジメント事業戦略

- 有力投資家との手数料ビジネスの拡充
- サムティ社の目指すグループ資産1兆円に資する、ホテルアセット運用残高 5,000億円（竣工時ベース）を目指す

グループAUMの増強



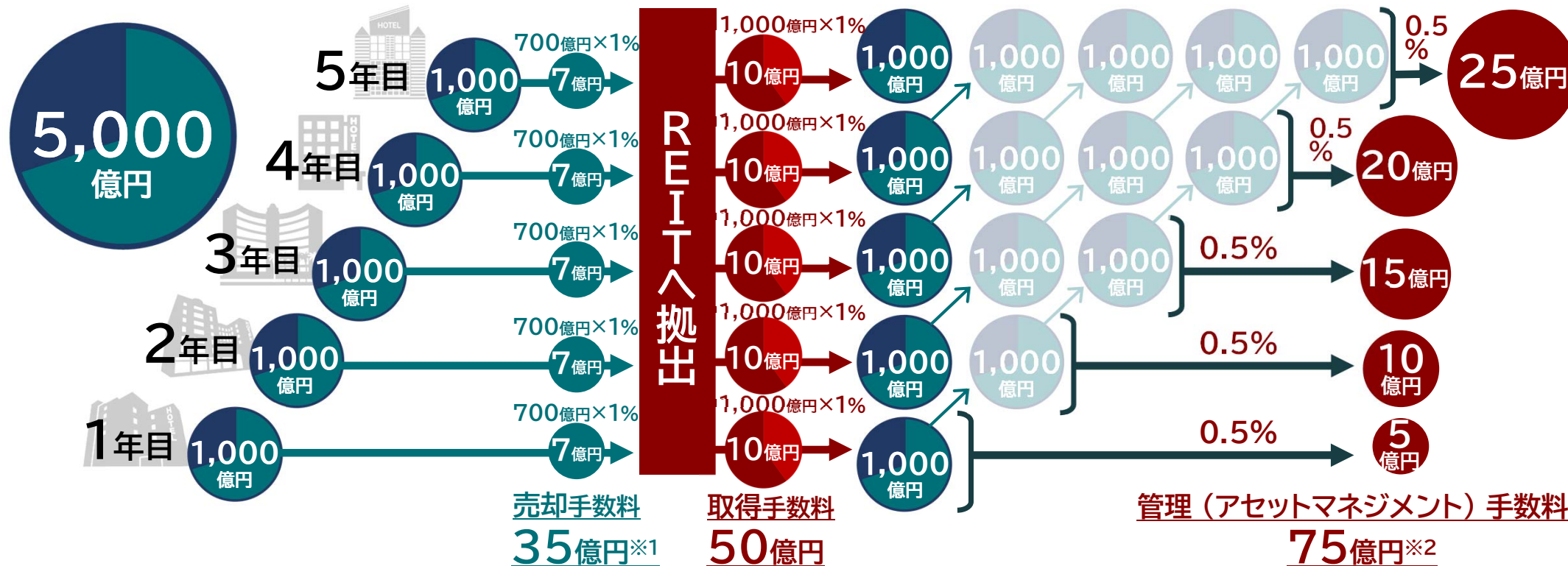
REIT稼働に伴う手数料ビジネスイメージ

ホテルREIT → 5年で**5,000**億円を目指す

※1 当社のパイプラインが3,500億円と仮定
 ※2 売却および取得手数料率を1%、管理手数料を0.5%と仮定した場合

当社+サムティ社+新アライアンス先

ホテルREIT



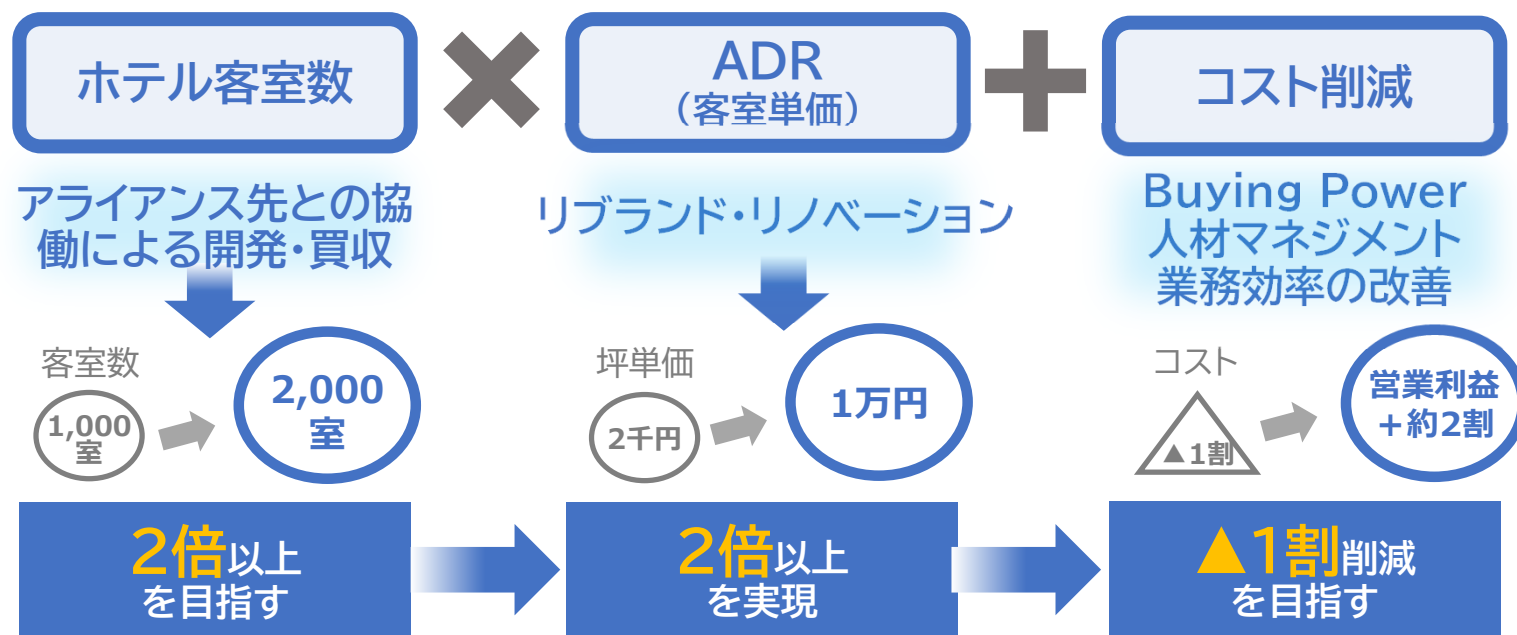


3. ホテル運営事業戦略

- 新アライアンス先との協業による既存稼働ホテルの買収
- ホテルマネジメント会社の体制強化を通じたホテル運営力向上

ホテル運営事業の強化

「量」と「質」の向上による収益力強化



新たな挑戦

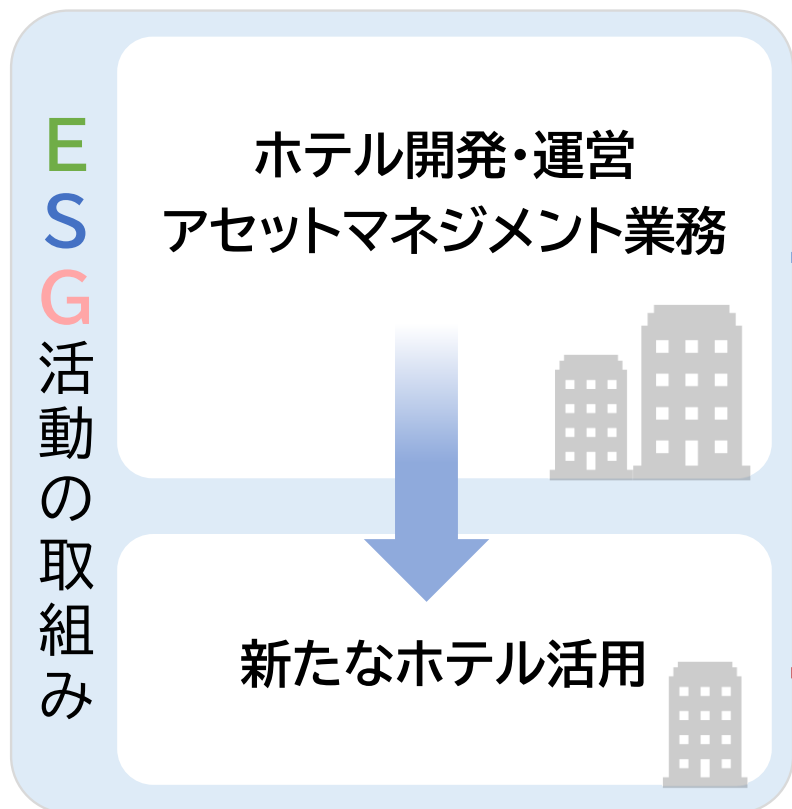
ESG活動の
取組み
DXの導入
AI活用 etc.



▶▶▶ ホテルアセット拡大を前提に、売上**150億円**、経常利益**3～4億円**を目指す

ESG活動の取組み

方向性



実施

挑戦

具体的な取組み



LEED認証
環境に優しい循環型ホテル
・オーガニックガーデン
・脱ペットボトル



Wellness
地域貢献活動



透明性、内部統制を確保した
アセットマネジメント業務

“快適性×ロングステイ”の活用
→「医療ツーリズム」

- 湯治 ■ 漢方療養 ■ リハビリテーション ■ がん治療、高度先進医療
- 潜在市場規模 5,500億円



■ 財務

1. 資本市場を活用した資金調達の検討(上場メリットの享受)
2. アライアンス先との協働による資金調達の実施(含む共同投資)

■ 資本

3. 筆頭株主の保有比率も勘案した資本政策の検討・実施
4. 流動株式比率向上策の検討・実施

■ 配当

5. 利益水準に応じた安定的な配当の継続実施
6. 当社グループの成長戦略とバランスを取った配当の実施

■ 人事

7. プロ人材とポテンシャル人材のバランスが取れた人材採用によるヒエラルキーの構築
8. 働き方改革に伴う多様な人事制度の整備

■ 計数計画に基づく経営指標(KPI)

	2022年3月期	2023年3月期	2024年3月期
取扱高 ※1	400億円	600億円	1,000億円
売上高	125億円	150億円	200億円
経常利益	55億円	65億円	75億円
EBITDA ※2	65億円	75億円	85億円

※1 不動産事業に係る取扱案件総額+ホテル運営に係る売上高

※2 経常利益(利払前)+減価償却費

[ご参考] EBITDA(イービットディーイー)

・利払・税金・償却前利益(Earnings Before Interest, Tax, Depreciation and Amortization)

・他人資本(負債)を含む資本(つまり資産)に対し、どれほどのキャッシュフローを生み出したのかを示す財務指標のひとつ

主な経営指標の推移

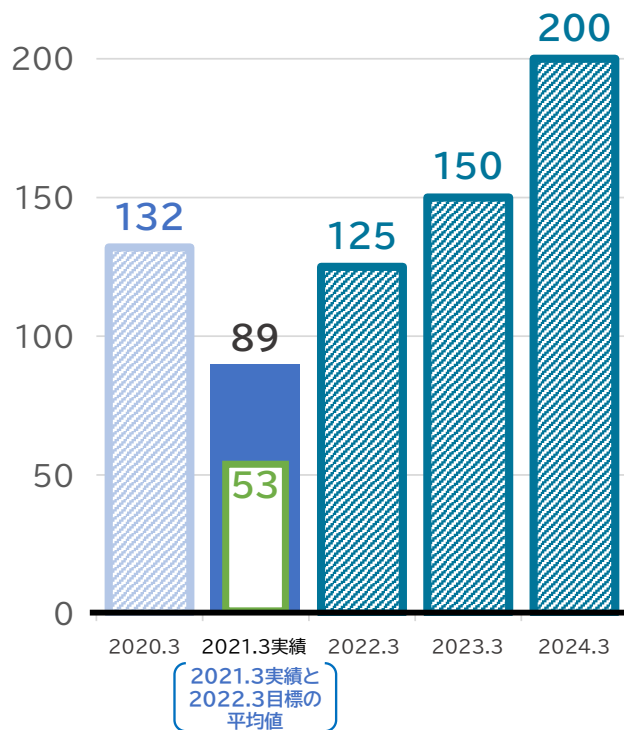
2021.3実績 2021.3実績

2021.3実績と2022.3目標の平均値 ※1

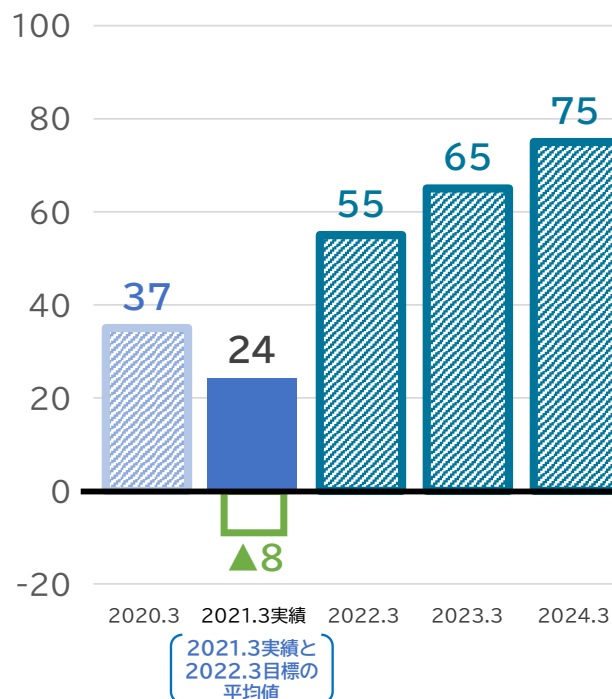
「中計2024」目標

(単位:億円)

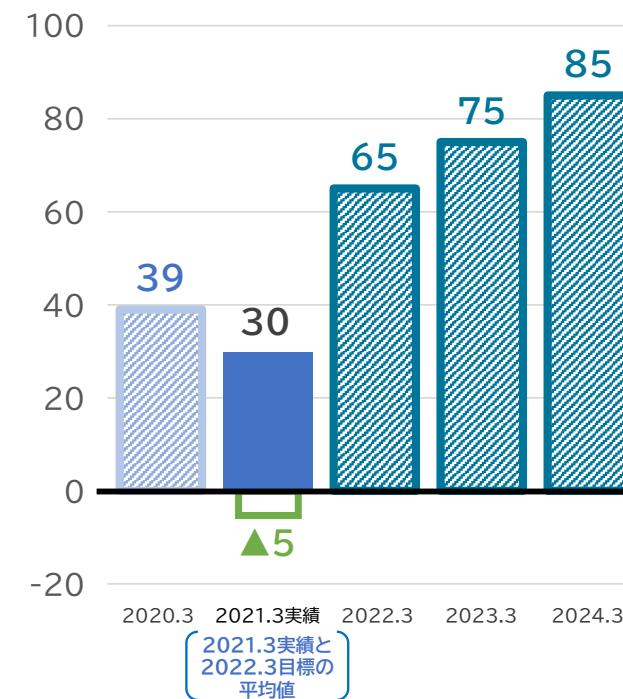
売上高



経常利益



EBITDA ※2



※1 (2021.3期実績 + 2022.3期目標) ÷ 2

※2 EBITDA: 経常利益(利払前) + 減価償却費

Appendix

FOUR CREDO

1

約束を守る
集団

2

人も資産も
「もてなす」
会社

3

「体験価値」の
創造と
マネジメント

4

「やりがい」と
「成長」という
企業文化

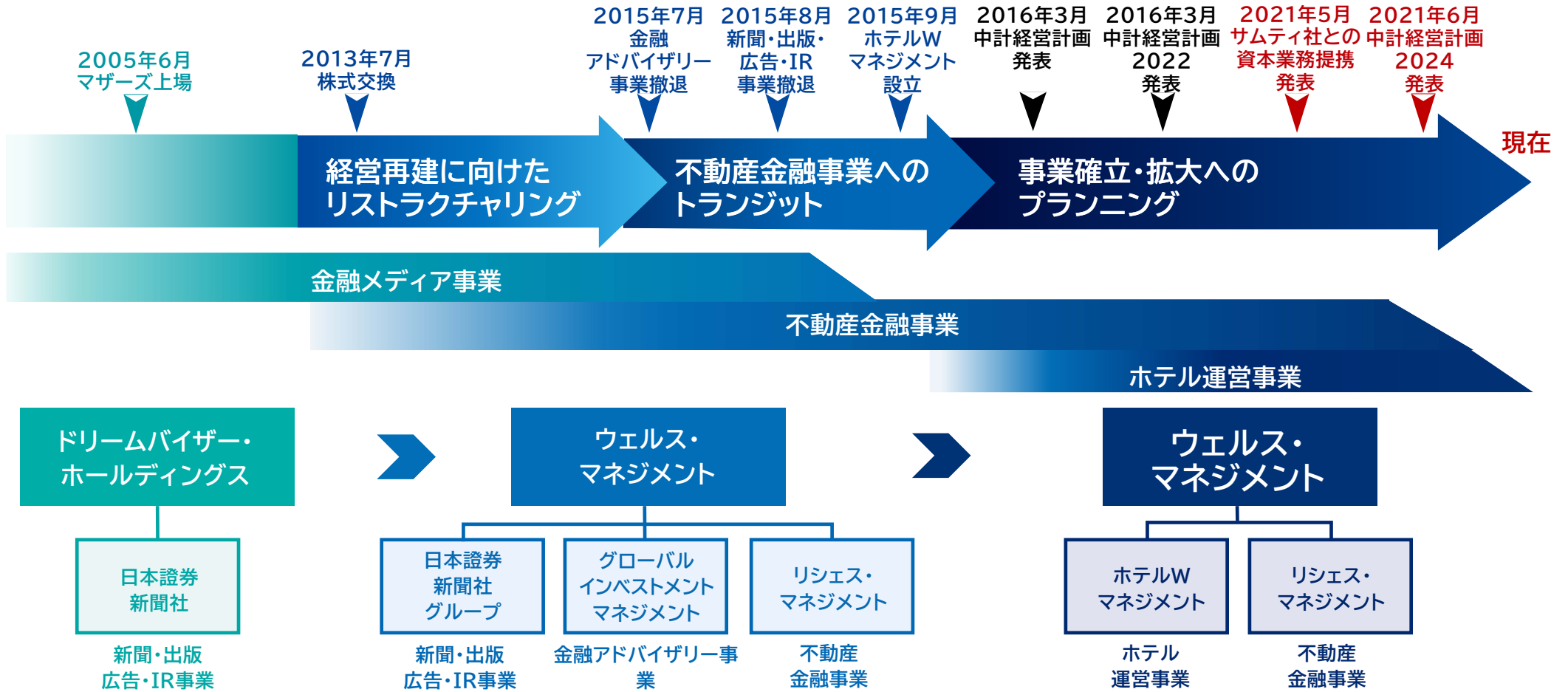
※CREDO(クレド):

「信条」「志」「約束」を意味し、企業活動の拠り所となる価値観や行動範囲を簡潔に表現した文言

企業理念

私たち、ウェルス・マネジメント・グループは、
快適な時間と空間づくりを通して、
日本の魅力と文化を、「体験価値」として提供し、
あらゆるお客様に感動と安定的な繁栄をお届けすることで、
豊かな社会の発展に貢献します。

これまでの歩み



グループ各社が専門機能を担い、総合的にビジネスを展開

ウェルス・マネジメント

自己投資・共同投資

投資案件の状況に合わせ、当社単独もしくは他社様との共同投資により、直接不動産に投資を行う

100%の連結子会社

100%の連結子会社

リシエス・マネジメント

不動産金融事業

アドバイザリーサービス

投資案件の発掘からデューデリジェンス、取得、売却までのトータルアドバイスを提供します。

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を行います。

ホテルWマネジメント

ホテル運営事業

ホテル運営

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提供、ホテルへの投資・開発のコンサルティングを行います。

マスターリース

包括的な物件活用のサポート及び賃料の固定化を実現します。

ウェルス・マネジメント株式会社

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	
資本金	987,243,415円(2021年3月31日現在)	
上場証券取引所	東京証券取引所市場第二部(証券コード:3772)	
役員	代表取締役社長	千野 和俊
	取締役	今田 昭博
	取締役	近持 淳*
	取締役	三原 大介
	取締役	増田 典宏
	取締役(社外)	山田 庸男
	取締役(社外)	寺内 孝春*
	取締役(社外)	増田 洋介*
	常勤監査役	奥山 泰
	監査役(社外)	小澤 善哉
監査役(社外)	森島 義博	*当社第22回定時株主総会にて選任予定
監査役(社外)	太田 将	
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

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3,000億円に上る。2006年に現リシエス・マネジメント株式会社を起業。リーマンブラザーズのグローバルファンド、米系ペンションファンドにおけるAMとしての実績を含め、現在までに受託総額は累計2,000億円に上る。

リシエス・マネジメント株式会社

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
資本金	6,300万円(2021年3月31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 常務取締役 三原 大介 取締役 増田 典宏 監査役 奥山 泰
登録・免許	宅地建物取引業(東京都知事(3)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(5)第30512号)

株式会社ホテルWマネジメント

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	3億7,400万円(2021年3月31日現在)
役員	代表取締役社長 近持 淳 常務取締役 増田 典宏 取締役 小松 雅尚 監査役 奥山 泰



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。