



株式会社青山財産ネットワークス
2019年12月期 通期
決算説明資料

2020年2月4日

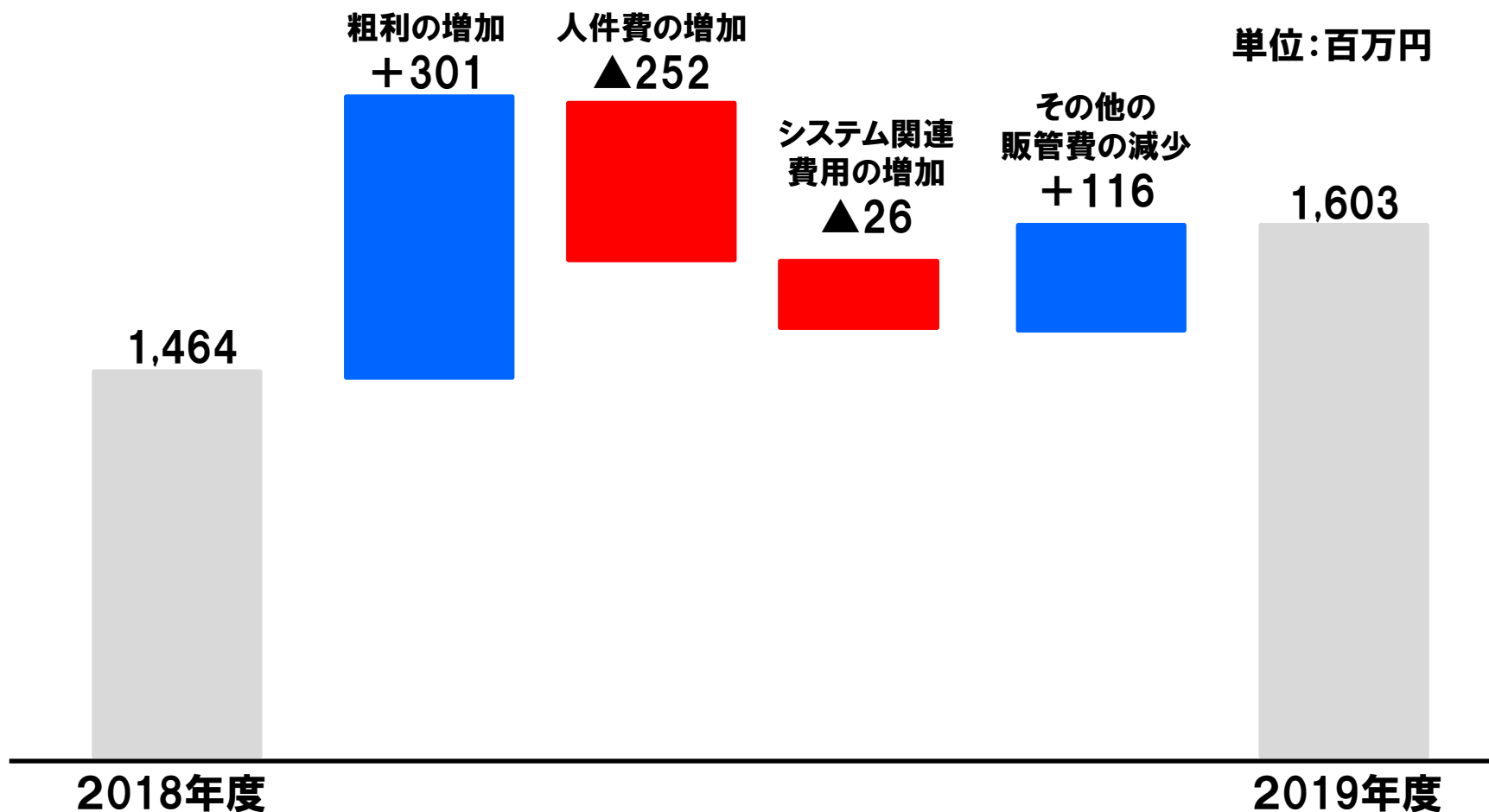
連結業績ハイライト

7期連続増収増益達成 売上高と当期純利益は過去最高を更新

単位:百万円	2018年度	2019年度	増減率	当初通期業績予想	当初通期業績予想に対する達成率
売上高	17,227	19,061	10.6%	20,000	95.3%
売上原価	13,439	15,162	12.8%	-	-
売上総利益	3,787	3,898	2.9%	-	-
販売費・一般管理費	2,322	2,295	▲1.2%	-	-
営業利益	1,464	1,603	9.4%	1,600	100.2%
経常利益	1,358	1,503	10.7%	1,500	100.3%
親会社株主に帰属する当期純利益	1,162	1,676	44.2%	1,250	134.1%

営業利益の増減内訳

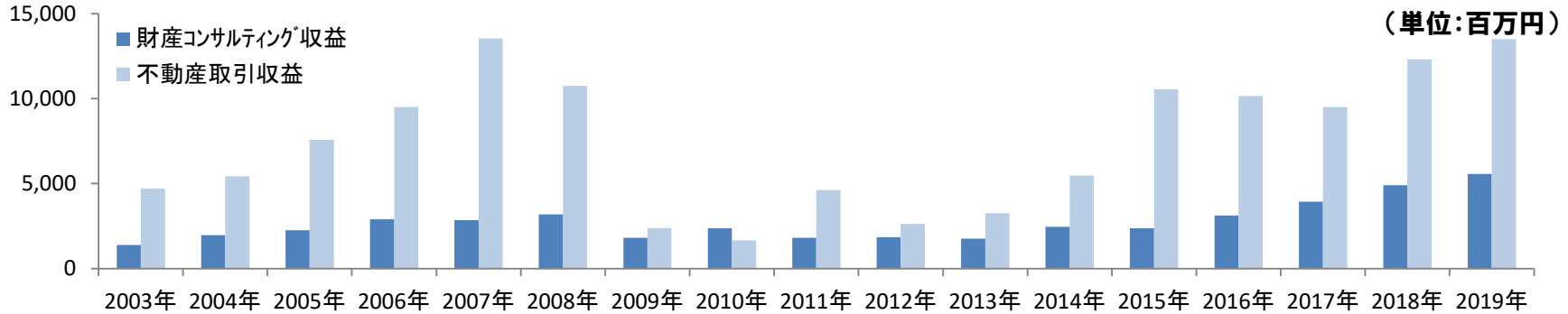
財産承継・事業承継ニーズの拡大に向けて人員を積極採用(前期末比24名増加)
人件費・生産性向上のためのシステム費用を除く販管費は、のれん負担がなくなり減少



財産コンサルティング収益と不動産取引収益の売上高及び売上総利益の2003年以降の推移

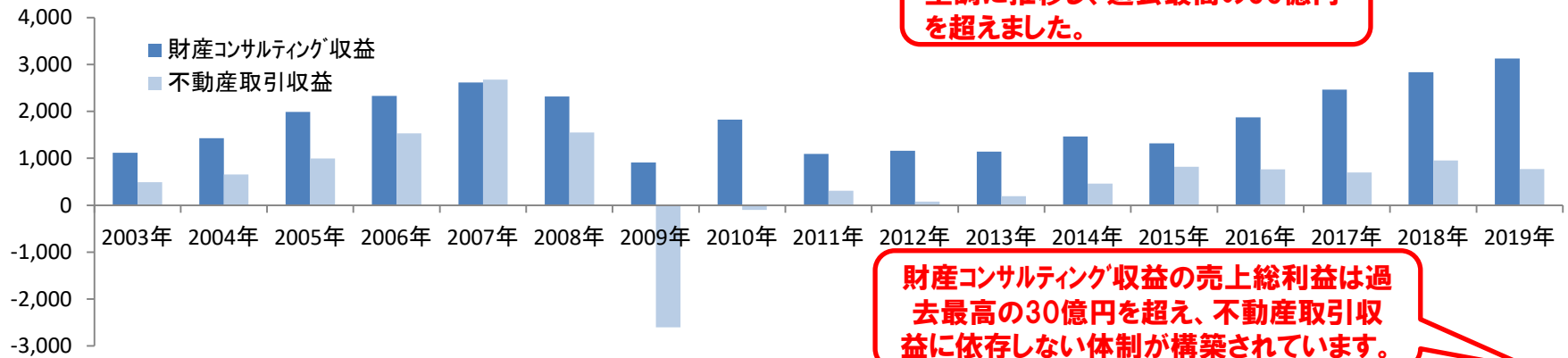
※2019年12月より財産コンサルティング収益と不動産取引収益の区分を変更しております。
2018年12月は新たな区分に組替えています、2017年以前は従来の区分での参考値となります。

■売上高



	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
財産コンサル	1,393	1,960	2,250	2,897	2,848	3,192	1,811	2,379	1,816	1,850	1,768	2,450	2,366	3,123	3,928	4,909	5,564
不動産	4,705	5,436	7,565	9,508	13,528	10,755	2,376	1,659	4,616	2,623	3,252	5,467	10,537	10,147	9,503	12,318	13,496

■売上総利益



	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
財産コンサル	1,119	1,429	1,992	2,334	2,619	2,318	913	1,826	1,096	1,160	1,142	1,468	1,321	1,875	2,465	2,834	3,125
不動産	490	655	994	1,531	2,678	1,551	-2,604	-97	311	77	191	461	820	767	698	953	773

売上高の区分別業績

【財産コンサルティング収益】

個人資産家への財産承継コンサルティング、企業オーナーへの事業承継コンサルティング、独自の商品を開発してお客様の財産運用・管理のコンサルティング行った際の収益等を財産コンサルティング収益に計上しております。

【不動産取引収益】

財産コンサルティングの一環として、顧客の資産運用ニーズへの対応を図る目的から、不動産を仕入れ、不動産に関連した商品の開発を行い当社顧客等への販売を行った際の収益を不動産取引収益に計上しております。また、一部賃料収入も併せて計上しております。

単位:百万円	2018年度	2019年度	増減率
財産コンサルティング収益	4,909	5,564	13.4%
不動産取引収益	12,318	13,496	9.6%
合計	17,227	19,061	10.6%

財産コンサルティング収益の内訳

【財産承継コンサルティング収益(個人資産家向けコンサルティング)】

提携金融機関との連携の強化により顧客数、相談件数は増加しております。財産の承継に関するコンサルティングニーズは引き続き旺盛であり、お客様の資産の収益性の改善や売却・組替えのコンサルティングが堅調に推移しました。

【事業承継コンサルティング収益(企業オーナー向けコンサルティング)】

事業承継ニーズの増大により、顧問報酬、スポット案件の報酬、商品提供による報酬等は堅調に推移したものの、大型のM&A案件のずれ込みや事業承継ファンドの収益が2018年の大型案件の反動により減少したため収益が減少しました。

単位:百万円	2018年度	2019年度	増減率
財産承継コンサルティング収益	2,534	2,824	11.4%
事業承継コンサルティング収益	1,517	1,289	▲15.0%
商品組成等による収益	809	1,394	72.4%
その他収益	47	55	17.4%
合計	4,909	5,564	13.4%

商品組成等による収益

【商品組成等による収益】

独自の商品を開発してお客様の財産運用及び財産管理のコンサルティングを行うことによる収益を計上しております。当社の主力商品は以下の通りです。

- ・ ADVANTAGE CLUB及び任意組合の運営・管理による収益は、ADVANTAGE CLUBの組成時および解散時の手数料および管理組合数の増加により増加しております。
- ・ オペレーティングリースによる収益は、4件の商品提供により収益が増加しております。
- ・ その他は、地方創生プロジェクトから得られるAM報酬等、海外での運用商品等を開発して提供した際に得られる収益を計上しております。米国での不動産商品に関する収益を計上したこと、また、インドネシアでの案件を組成したことなどによる収益を計上しました。今後も積極的に、米国・インドネシアなどの成長国での運用商品の組成・提供を行ってまいります。

単位:百万円	2018年度	2019年度	増減率
ADVANTAGE CLUB及び任意組合の運営・管理	487	1,012	107.8%
オペレーティングリース	85	198	132.2%
その他	236	184	▲22.2%
合計	809	1,394	72.4%

不動産取引収益の内訳

【不動産取引収益】

- ・多くのお客様に不動産を共同で所有していただくADVANTAGE CLUBは目標の80億円の組成のために積極的に仕入れ活動を行いました。投資目線にあわず3件（51億円）の組成にとどまりました。
- ・一方、少人数で組成するプライベート任意組合を含む不動産コンサルティング商品は40億円の組成目標に対して12件（71億円）の提供を行い、大幅な増加となりました。
- ・国内の不動産商品提供につきましてはADVANTAGE CLUBは目標に未達であったものの、不動産コンサルティング商品が大幅に増加したため120億円の目標を達成することができました。
- ・海外不動産コンサルティング商品は米国での不動産コンサルティング商品の提供を1件行いましたが、税制改正の影響を慎重に見極めた結果、その後の商品組成を見送りました。

単位:百万円	2018年度	2019年度	増減率
ADVANTAGE CLUB	6,456	5,186	▲19.7%
不動産コンサルティング商品	5,016	7,109	41.7%
海外不動産コンサルティング商品	-	212	-
その他	845	987	16.8%
合計	12,318	13,496	9.6%

PLハイライト

(単位:百万円)	2018年度	2019年度	増減率
売上高	17,227	19,061	10.6%
売上原価	13,439	15,162	12.8%
売上総利益	3,787	3,898	2.9%
売上総利益率	22.0%	20.5%	
販売費及び一般管理費	2,322	2,295	▲1.2%
営業利益	1,464	1,603	9.4%
営業利益率	8.5%	8.4%	
営業外収益	38	30	▲21.7%
営業外費用	145	129	▲11.0%
経常利益	1,358	1,503	10.7%
経常利益率	7.9%	7.9%	
税金等調整前純利益	1,325	1,877	41.6%
法人税、住民税及び事業税	181	305	68.0%
法人税等調整額	▲18	▲103	-
法人税等合計	162	201	23.6%
当期純利益	1,162	1,676	44.2%
当期純利益率	6.7%	8.8%	

詳細は次頁参照

①売上高が堅調に推移していることに加え、保有している投資有価証券の一部を売却し、特別利益379百万円を計上したことなどにより当期純利益は大幅に増加しました。

財産コンサルティング収益と 不動産取引収益の売上高及び売上総利益

財産コンサルティング収益を拡大する一環として、顧客の資産運用ニーズへの対応を図る目的から、不動産に関連した商品の開発を行い当社顧客等への販売を行っておりますが、当社の利益の源泉は財産コンサルティング収益であり、引き続き不動産取引収益に依存しないコンサルティング会社を一層目指してまいります。

■財産コンサルティング収益

単位:百万円	2018年度	2019年度
売上高	4,909	5,564
売上原価	2,074	2,439
売上総利益	2,834	3,125
売上総利益率	57.7%	56.2%

■不動産取引収益

単位:百万円	2018年度	2019年度
売上高	12,318	13,496
売上原価	11,364	12,722
売上総利益	953	773
売上総利益率	7.7%	5.7%

■合計

単位:百万円	2018年度	2019年度
売上高	17,227	19,061
売上原価	13,439	15,162
売上総利益	3,787	3,898
売上総利益率	22.0%	20.5%

BSハイライト

(単位:百万円)	2018年度	2019年度	増減額
<資産の部>			
流動資産	9,565	10,552	986
現金及び預金	4,197	8,494	4,297 ①
売掛金	410	545	134
販売用不動産	4,052	1,145	▲2,907 ②
その他のたな卸資産	3	1	▲1
未収還付消費税等	124	-	▲124
その他	847	366	▲481
貸倒引当金	▲70	0	▲69
固定資産	2,788	4,940	2,152
有形固定資産	195	2,798	2,603 ②
無形固定資産	154	233	78
投資その他の資産	2,438	1,908	▲530
資産合計	12,353	15,492	3,138

	2018年度	2019年度	増減額
<負債の部>			
流動負債	3,032	3,546	513
借入および社債	1,531	1,627	95
その他	1,500	1,919	418
固定負債	4,803	5,556	752
借入および社債	3,419	4,107	687
その他	1,383	1,448	65
負債合計	7,835	9,102	1,266
<純資産の部>			
株主資本	4,027	6,099	2,072
資本金	1,088	1,143	54
資本剰余金	795	1,304	509
利益剰余金	2,490	3,651	1,161
自己株式	▲346	0	346
その他の包括利益累計額	482	186	▲296
その他有価証券評価差額金	513	229	▲283
為替換算調整勘定	▲30	▲43	▲12
新株予約権	8	103	95
純資産合計	4,518	6,390	1,871 ③

- ①業績が堅調なことに加え、自己株式の処分及び投資有価証券の売却を行ったことから現預金が大幅に増加しております。
- ②2019年12月に販売用不動産の一部を賃貸用不動産に振替えております。
- ③純資産の増加により自己資本比率は40.6%(前期末36.5%)となっております。

要約BS

2018年度と2019年度との比較

総資産3,138百万円増加

資産

現預金4,297百万円増加、賃貸用不動産2,571百万円増加

販売用不動産2,907百万円減少

負債

有利子負債783百万円増加

純資産1,871百万円増加

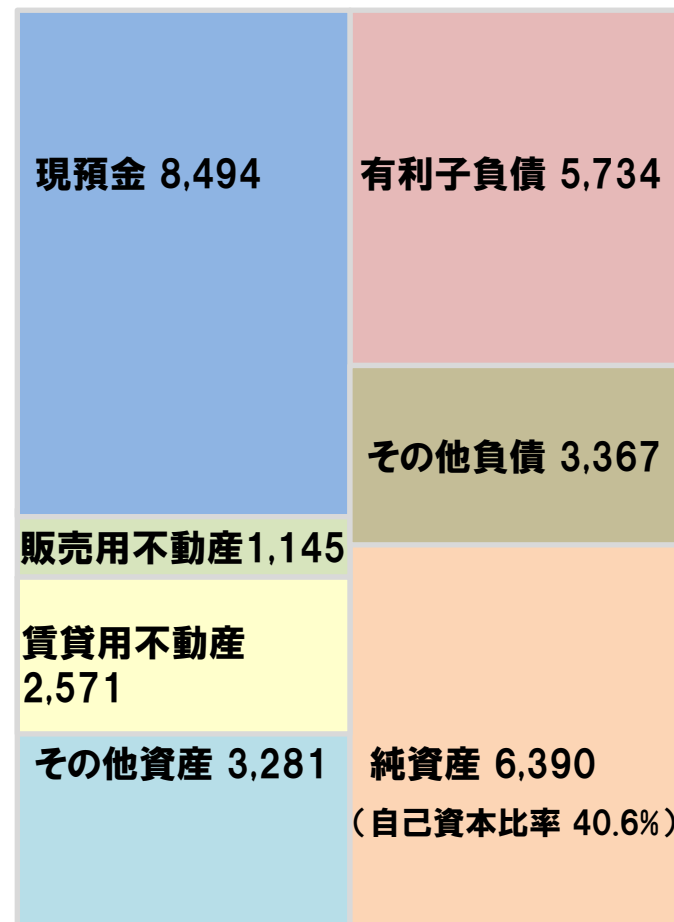
(単位:百万円)

2018年度



総資産12,353百万円

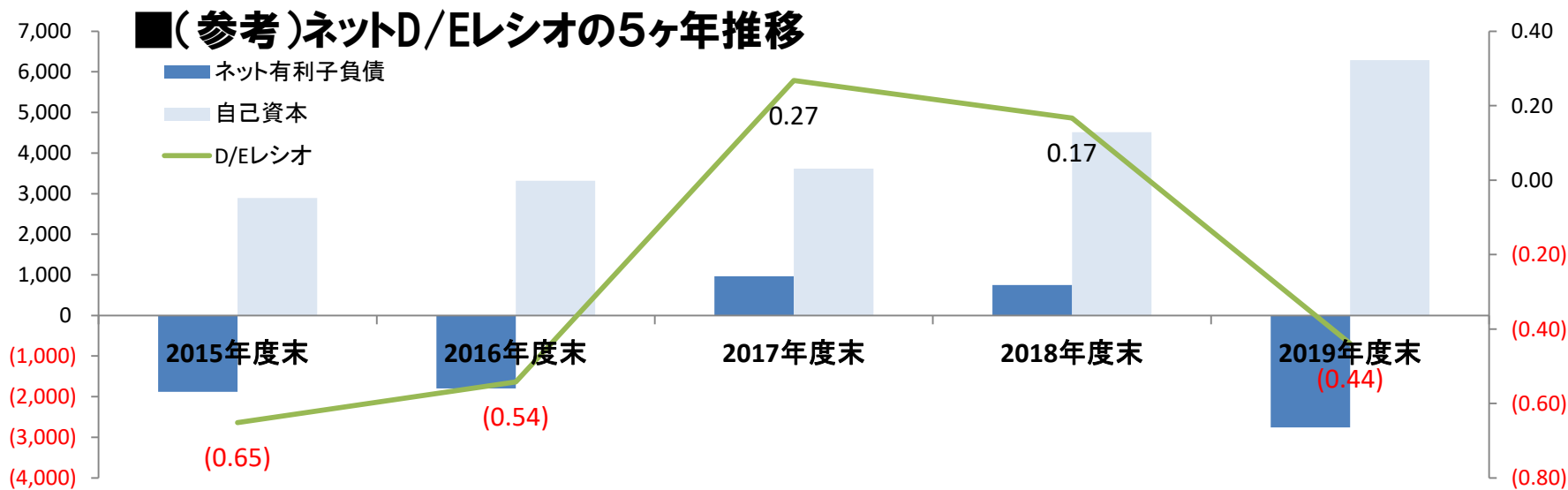
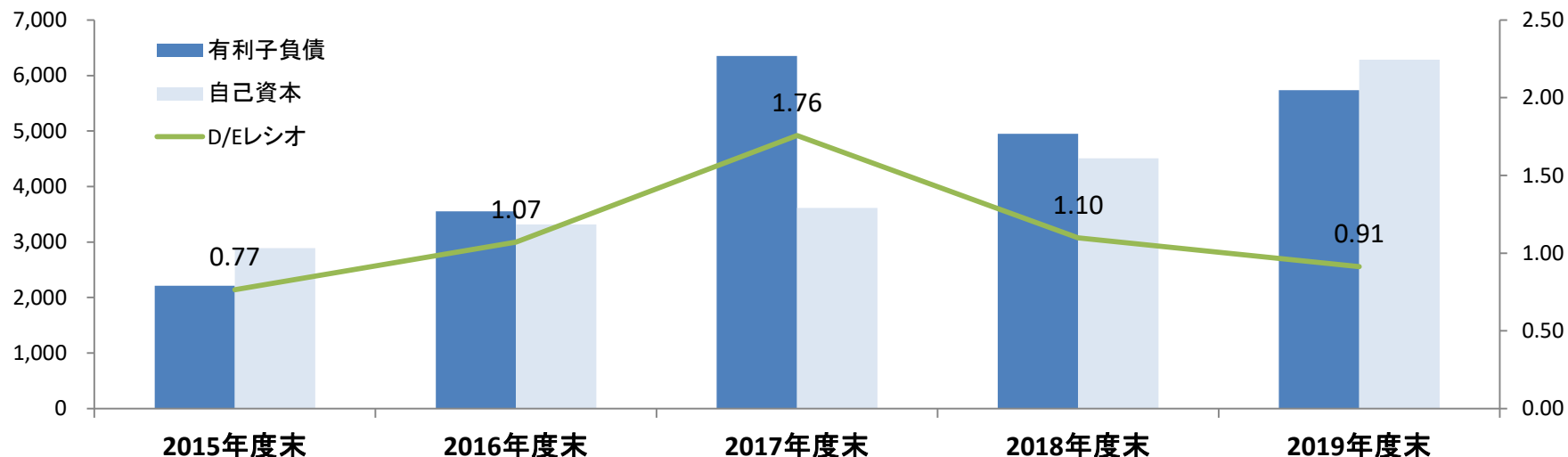
2019年度



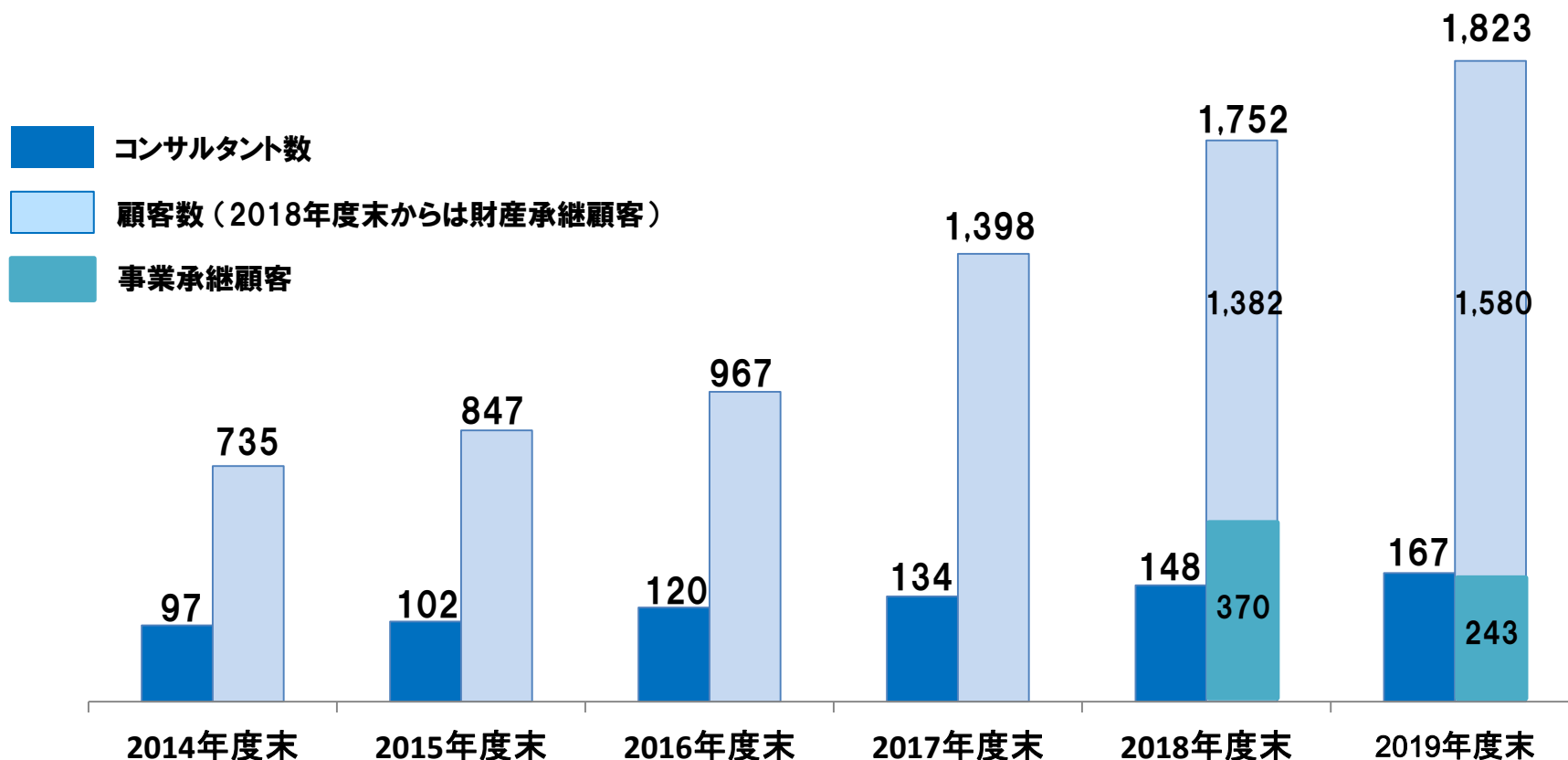
総資産15,492百万円

D/Eレシオの推移

(単位:百万円) ■D/Eレシオの5ヶ年推移 **引き続き財務の改善を継続的なテーマとして認識しております**



コンサルタント数および顧客数の推移



※2018年度末より財産承継顧客(個人資産家)と事業承継顧客(企業オーナー)に分類しております。
なお、事業承継顧客は企業オーナー、そのご家族、企業、グループ企業を契約ごとにそれぞれ1顧客とカウントしておりましたが、2019年度末よりまとめて1顧客とカウントしております。

2020年度業績予想

【財産コンサルティング収益】財産承継・事業承継・財産運用コンサルティングのニーズは高まっており、既存のお客様への提案数の増加及び提携金融機関からのお客様の紹介の増加が予想されることから財産コンサルティング収益については、6,000百万円を見込んでおります。

【不動産取引収益】ADVANTAGE CLUBの組成80億円及び不動産コンサルティング商品の提供80億円販売を計画しており、不動産取引収益は16,000百万円を見込んでおります。

【営業利益】生産性向上のためのシステム投資、積極的な人材確保による人件費の増加と人材育成費用の増加、不動産取得原価の上昇を考慮して営業利益は1,800百万円を見込んでおります。

【当期純利益】繰越欠損金の利用が終了して法定実効税率と同等の税負担となることが予想されるため1,200百万円を予定しております。

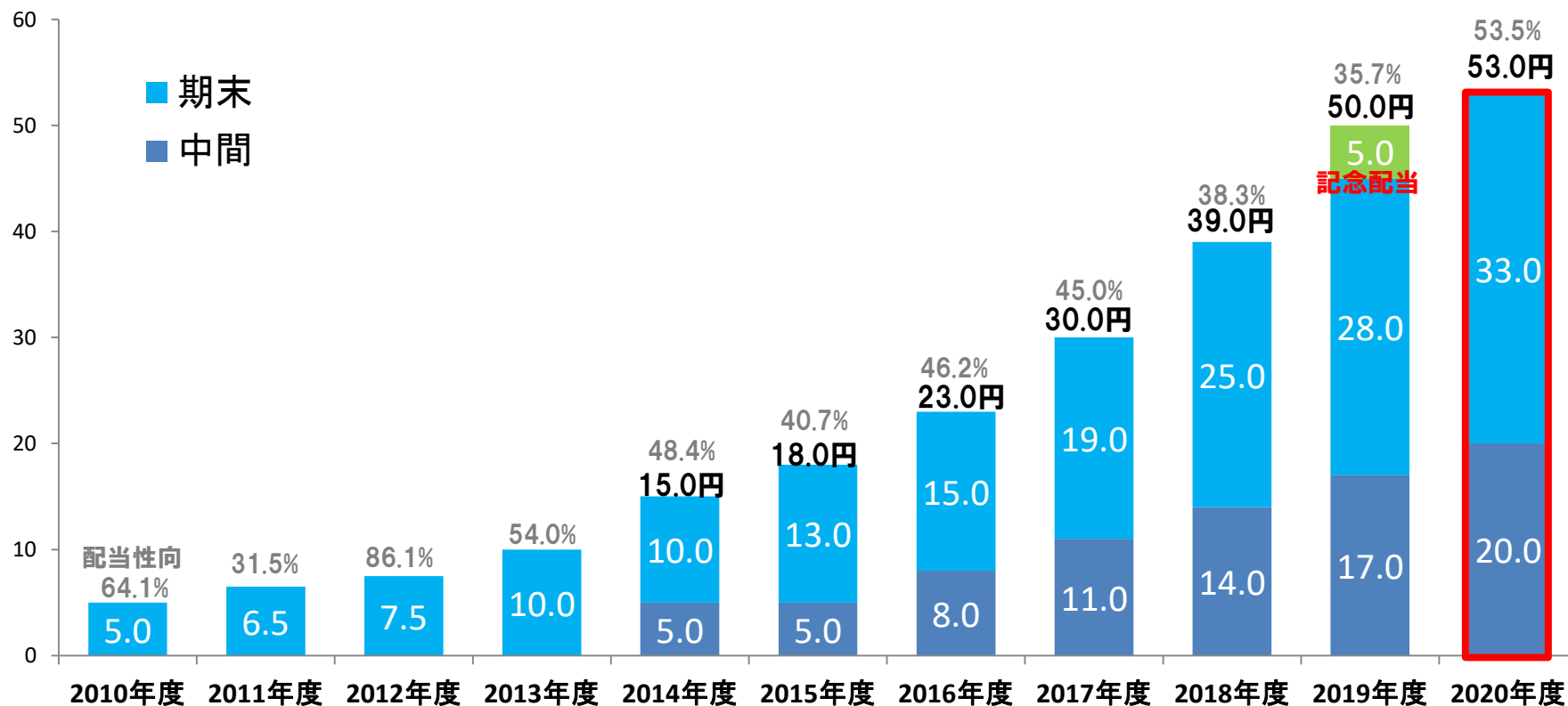
単位:百万円	2019年度	2020年度	増減額	増減率
売上高	19,061	22,000	2,938	15.4%
(財産コンサルティング収益)	5,564	6,000	435	7.8%
(不動産取引収益)	13,496	16,000	2,503	18.5%
営業利益	1,603	1,800	196	12.3%
経常利益	1,503	1,700	196	13.0%
当期純利益	1,676	1,200	▲476	▲28.4%

増配について

**おかげさまをもちまして2011年度より9期連続の増配を達成することができました。
2020年度についても増配を実施し10期連続の増配を予定しております。**

2019年度は中間配当として1株当たり17円を実施しました。期末配当としては1株当たり28円の普通配当に加え、上場15周年記念配当5円を実施し、年間50円の配当を実施いたします。

2020年12月期は中間配当として20円、期末配当につきましては33円の配当を実施する予定です。これにより年間8円の普通配当の増配を行い、年間53円の配当を実施する予定です。



配当政策・株主資本コスト

当社の配当政策の考え方

- ・安定的・継続的に連結配当性向50%水準を維持し、持続的に増配をしていくこと。
- ・株主資本コストを6～7%と想定し、株主資本コスト相当額を配当として還元すること。なお、DOEは同水準以上で推移しております。

上記の配当政策の考え方を基本にしつつ、配当額は成長分野への投資、財務体質強化等を勘案して決定しております。

ROEの目標は明示は致しませんが、利益率の増大にてROEの向上を図る所存です。

	2017年度	2018年度	2019年度	3ヶ年平均
ROE	22.2%	28.6%	31.1%	27.3%
連結配当性向	45.0%	38.3%	35.7%	39.7%
DOE	10.1%	11.0%	10.9%	10.7%

APPENDIX

CSR／SDGsに対する当社の考え方

■CSRに対する当社の考え方

当社は個人資産家と企業オーナーに対して財産承継、事業承継、財産運用のコンサルティングを行う総合財産コンサルティングファームです。

超高齢社会に突入した日本において社会問題となっている円滑な財産の承継と事業の承継に継続的にかつ真摯に向き合うことが当社の社会的な責任であると考えています。

一方、ESGの観点を経営戦略に組み入れ様々な対応を行うことが当社の持続的な成長につながり、ひいては持続可能な未来づくりに貢献することであるとと考えています。

ESGに関しては、「コンプライアンス」、「人権」、「働く環境」、「多様な人材」に責任をもって取り組むことを社内外のステークホルダーに表明して、建設的な対話を通じ、その期待や要請を把握して経営に活かすことに努めています。

■SDGsに対する当社の考え方

当社の経営理念は「財産の承継・運用・管理を通じてお客様の幸せに貢献していきます」と「共に働くメンバーの物心両面の幸せを目指しています」です。

共に働くメンバーとして従業員を大切にし、利他心ある行動を常に心がけることで、個々の人間力を高め、多くの人助けになることと、社会貢献に資することを経営の本質としております。

SDGsの考え方は、当社の経営理念と一致しており、経営理念を深化させ、社員一人一人に浸透させて行くことがSDGsの目標達成につながると考えています。

当社の現時点での取組みについて次頁以降でご説明させていただきます。

SDGsと従業員

当社グループは経営理念に「共に働くメンバーの物心両面の幸せを目指しています」と掲げており、第二次中期経営計画において「人間力及び社員満足度向上への取組み」を基本方針の1つとしています。

共に働くメンバーの財・体・心のバランスを保ち、それぞれを充実、拡大するために以下に取り組みました。

- ・全社員参加型の階層別経営理念研修の毎月実施
- ・フリーアドレス制度の導入
- ・通勤負荷の軽減を目的とした近距離住宅手当の導入
- ・コンサルタントの早期育成のための、育成プログラムを改訂
- ・継続的な定期昇給の実施(賃金上昇率3年平均3.29%)
- ・従業員持ち株会加入の推奨(加入率82.8%)
- 従業員持ち株会は株主順位12位まで成長
- ・業績条件付きのストックオプションを役員・社員に付与

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS
世界を変えるための17の目標



働きやすく多様な人材が活躍できる環境整備を行った結果、採用数の増加と社員の定着化につながりました。コンサルタントの離職率は3年平均7.2%とコンサルティング業界においては極めて低い水準となっております。

SDGsへの具体的な取組み実績

- ・高齢者福祉施設の設立支援
- ・空き地空き家問題の解決
- ・海外不動産のリノベーション事業と都市開発事業への参画
- ・中古オフィスビルの耐震補強工事の実施による再生



- ・奨学金支援を主たる目的とした財団法人の設立支援活動

- ・国籍にとらわれない採用の実施
- ・ミャンマーの文化振興に寄与する財団の設立支援



- ・インドネシアでの都市開発事業への参画

- ・事業承継コンサルティングを通じた企業の存続・成長と雇用機会の確保
- ・地方創生事業による産業誘致



- ・待機児童問題解消のための認可保育園の設立支援
- ・高齢者福祉施設の設立支援
- ・認知症セミナーの定期的な実施

- ・地方創生事業による雇用機会の創出
- ・実質的な定年制の廃止・通勤ストレス軽減を目的とした近距離住宅手当の制定



- ・奨学金支援を主たる目的とした財団法人の設立支援活動
- ・地方創生事業による大学誘致



- ・女性コンサルタントの増加
- ・能力に応じた公平な評価による女性管理職の増加

- ・太陽光発電事業や風力発電事業に対するコンサルティングの実施





**株式会社青山財産ネットワークス
経営管理本部**

TEL 03-6439-5824 FAX 03-6439-5850

当社のIR情報は、以下のURLをご参照ください。

<http://www.azn.co.jp/ir>

本資料における業績予想及び将来の予測等に関する記述は、現時点で入手された情報に基づき判断した予想であり、潜在的なリスクや不確実性が含まれております。従いまして、実際の業績は、様々な要因によりこれからの業績予想とは異なることがありますことをご承知おきください。