



Aoyama  
Zaisan  
Networks

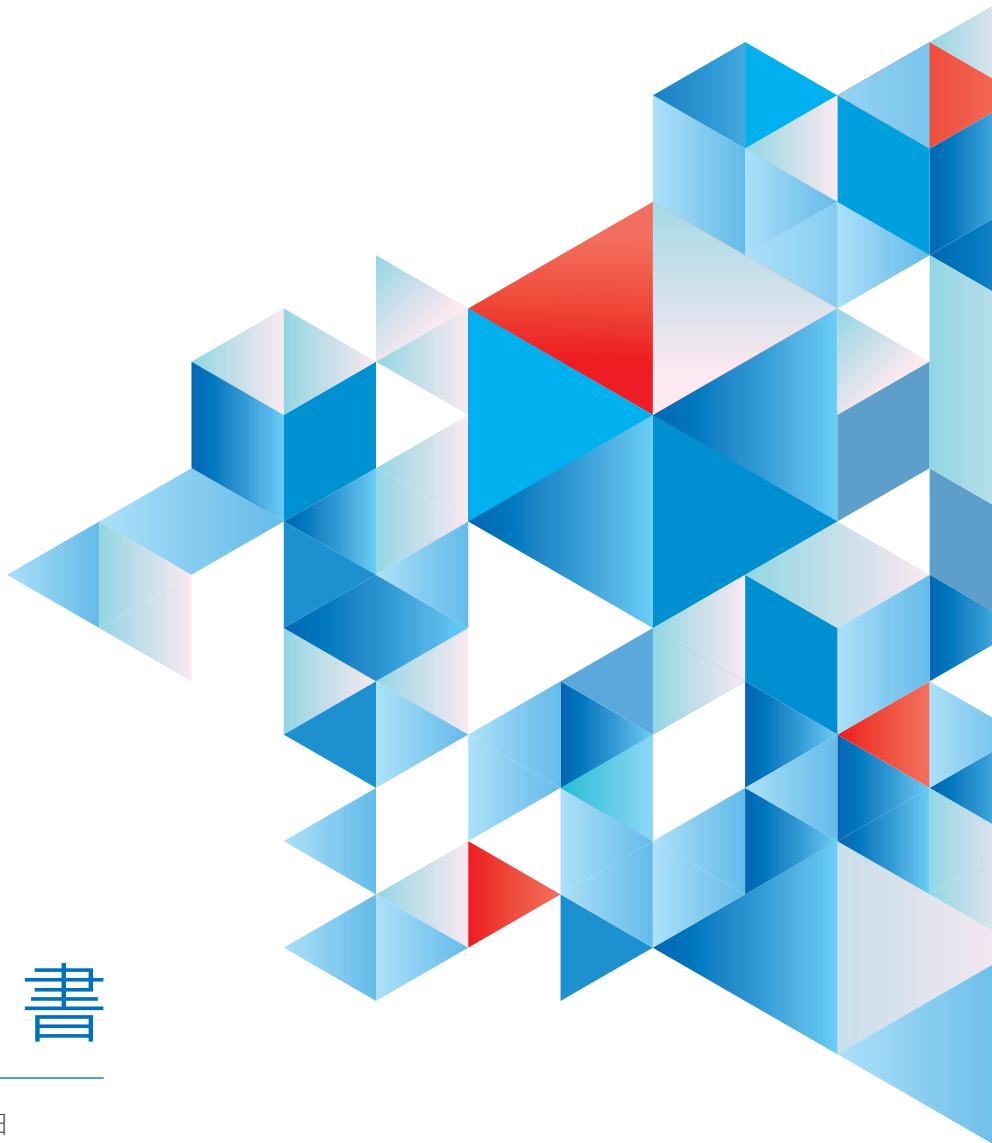
株式会社 青山財産ネットワークス  
Aoyama Zaisan Networks Company, Limited

Aoyama  
Zaisan  
Networks

第33期  
事業報告書

2023年1月1日 ▶ 2023年12月31日

証券コード：8929



株主の皆さまには、平素より格別のご理解とご支援を賜り、厚く御礼申し上げます。

また、このたびの「令和6年能登半島地震」により被災された皆さまには、心よりお見舞い申し上げますとともに、一日も早い復興をお祈り申し上げます。

2023年度は、2022年からの3カ年を財産コンサルティングファームとしての「拡大成長期」と位置付けた第三次中期経営計画の2年目に当たる年でした。当期につきましては、拡大する財産コンサルティングニーズを追い風に、売上高および各段階利益は過去最高を更新することができました。拡大成長の要因のひとつとなっている、高まる財産コンサルティングニーズに対応するため、当社は人材採用・育成に注力するとともに、DX・AI等の活用によるコンサルタントを支える環境整備などを加速させています。また、中期経営計画の最終年度に当たる2024年度のゴールに向け、以下にご紹介する4つの取り組みを行ってまいります。

## 1 | 人間力を高めるために 利他心を軸とした徳を積むことを徹底的に教育

コンサルタントに最も大切なことは人間力であり、人が幸せに生きていくために最も大切なことも人間力であると考えています。社会貢献活動(子ども食堂・ペット共生社会・地域清掃)への積極的な参加を奨励し、グループとして社会貢献活動により主体的に取り組むために財団法人の設立にも着手しております。

## 2 | DX・AI等の活用による コンサルタントを支える環境の整備

マーケティング組織を設置し、マーケティングオートメーションツールを活用したお客様のニーズの把握や、適切なサービスソリューションと情報提供への取り組みを進めています。また、ARTシステム等の活用により、コンサルタントの1人当たりの担当顧客数は増加しておりますが、コンサルタントが得た知見や経験のコンサルタント全体への横展開が十分に行えていないなどの課題があります。蓄積されたコンサルティングノウハウをデータ化し、データ化により、コンサルティングの標準化を更に推進するとともに、人材育成システムを構築し、コンサルタントの早期育成を目指したいと考えています。

生産性向上や人材育成などの目に見える成果につながるよう、今後もシステムの改善・拡充やコンサルタント向けトレーニングなどの取り組みを続けていく考えです。

## 3 | 働きやすく、働き甲斐のある職場

個々人の様々な事情が受け入れられ、安心して働ける職場環境を実現することで、生産性の向上と離職者の減少を図っています。また、キャリアプラン、労働環境、女性活躍推進などの課題に取り組むとともに、「役割に応じた給与」「業績への貢献に応じた賞与」の支給や、政府が求めている物価高を上回る賃上げが実現できるよう努力を続けてまいります。

## 4 | 多様化するお客様のニーズに応えられる 8つの個別サービスに次ぐ新サービスの提供

財産承継・事業承継コンサルティングだけでなく、様々なニーズに応えられるサービスの創出を行っています。例えば、地域創生コンサルティングでは、2022年度の第2号案件(敦賀)のクロージングにより地方自治体からの問い合わせが増加しており、2023年度は大型案件の受託に向けた活動を実施いたしました。2024年度以降は、環境配慮型の地域創生にも積極的に取り組むなど、更なるサービスの創出を行ってまいります。

これらの取り組みを進め、第三次中期経営計画の最終年度となる2024年度についても、全社を挙げてより一層の努力に励み、持続的な成長と企業価値の向上を目指してまいります。

株主の皆さまには、引き続き変わらぬご支援を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

代表取締役社長

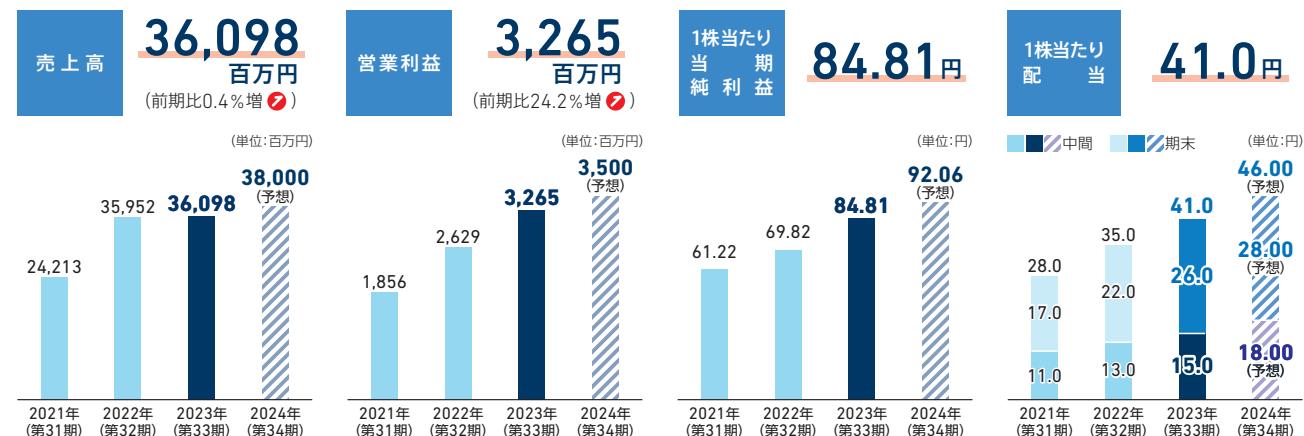
蓮見 正純



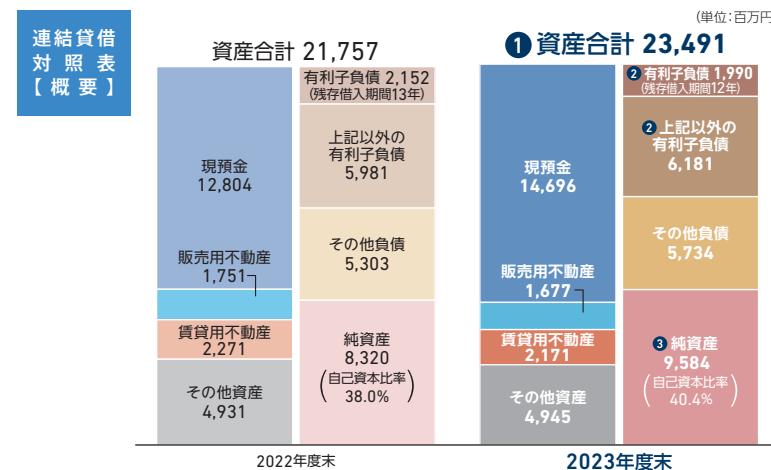
# 連結業績ハイライト

2023年度は、財産コンサルティングの売上が増加したことなどにより、売上高につきましては36,098百万円(前年実績35,952百万円)と増加しました。

また、利益率の高い財産コンサルティング収益の増加に伴い、営業利益は3,265百万円(前年実績2,629百万円)、1株当たり当期純利益は84.81円(前年実績69.82円)といずれも前年実績を上回る結果となりました。



※当社は、2021年9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。上記推移表は、2021年12月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して記載しております。



- 総資産**  
現預金の増加等により前期末に比べ1,733百万円増加し、23,491百万円となりました。
- 有利子負債**  
短期借入金の増加等により前期末に比べ37百万円増加し、8,171百万円となりました。
- 純資産**  
利益剰余金の増加等により前期末に比べ1,264百万円増加し、9,584百万円となりました。

## TSURUGA POLT SQUARE「otta」が国土交通大臣賞受賞 — 地域活性化と官民連携の持続的な仕組みの実現を評価 —

一般財団法人都市みらい推進機構主催(後援 国土交通省)「令和5年度(第20回)土地活用モデル大賞」において、当社地域創生事業の第2号案件である敦賀駅西地区土地活用事業「TSURUGA POLT SQUARE「otta(オッタ)」」が、国土交通大臣賞を受賞いたしました。

2023年10月に表彰式が執り行われ、地方都市の地域活性化を図ったこの事業は、集客性の高い土地の有効活用を実現すると同時に、官民連携の持続的な仕組みが実現したとして高い評価をいただきました。



敦賀市様と出席した授賞式の様子

### 福井県敦賀の「サステナブルな街づくり」に貢献する『TSURUGA POLT SQUARE「otta」(ツルガ ポルト スクエア オッタ)』とは

『TSURUGA POLT SQUARE「otta」』は、金沢・東京や関西方面・中京方面への玄関口となる北陸新幹線 敦賀駅(2024年開業予定)前に、2022年9月にグランドオープンした当社が手がけた地域創生事業の第2号案件です。この「otta」には、ビジネス・旅行などを目的とした海外からの長期滞在宿泊客や国内外のVIPにも対応できるワンランク上の宿泊拠点「ホテルグランビナリオTSURUGA」をはじめ、飲食店、物販店、子育て支援施設、豊富な書籍を揃えた公設の知育・啓発施設「TSURUGA BOOKS & COMMONSちえなみき」、また、憩いと交流の場となる「駅西広場公園」などが整備されています。

敦賀市では、来訪者・市民の交流やにぎわいを創出する拠点の整備を長年にわたり検討しており、2018年に公募型プロポーザル方式を用いて着手したのが、敦賀駅西地区土地活用事業である「otta」でした。



「TSURUGA BOOKS & COMMONS ちえなみき」内



### 「住み続けられる街づくり」の実現

地方都市を中心とした駅前再開発事業や市街地再開発事業のニーズは高まりつつあります。当社ができることは、民間事業者としてフラットな立場で、収益事業として継続できるような仕組みを作り、長期にわたり安定的に事業を運用していくことです。引き続き、これまでの経験を活かしながら、自治体や投資家の皆さまの思いを大切に、「住み続けられる街づくり」を実現してまいります。

「日経不動産投資フェア」、読売新聞社主催「相続・不動産活用カンファレンス」他

## 大型イベント・セミナーに、当社コンサルタントの相澤 光が登壇

2023年10月開催の「日経不動産投資フェア 2023東京」、オーナーズ・スタイル主催「大家さんフェスタ2023秋」や、同年11月開催の読売新聞社ビジネス局主催「相続・不動産活用カンファレンス2023」などの大型イベントで、当社コンサルタント 相澤光が講演を行いました。不動産選びの3つの新常識や、高収益不動産・失敗しない不動産の選び方、相続における事例など、トレンドの最前線にいる財産コンサルタントならではの情報をお届けしました。



当社  
コンサルタント **相澤 光**  
1級ファイナンシャル・プランニング  
技能士、シニア・プライベートバン  
カー、公認不動産コンサルティング  
マスター、宅地建物取引士  
著書  
『「5つの視点」で資産と想いを遺す  
～人生100年時代の相続対策』

## 不動産特定共同事業 (任意組合金銭出資型) ADVANTAGE CLUB® 都内4物件を新規組成

当社が主力コンサルティング商品として提供する不動産小口化商品「ADVANTAGE CLUB」は、多くの方にお申込みいただき、2023年8月に「紀尾井町」、9月に「麻布十番」、11月に「神楽坂通り」、12月に「渋谷文化村通り」の任意組合を新規組成いたしました。近年再開発が活発に進められているエリアや、人気高級住宅街として知られるエリアであったりと、いずれの物件も魅力的なエリアに位置しています。ADVANTAGE CLUBではお客様の多様なニーズにお応えできるよう、定期的な商品組成を展開してまいります。

ADVANTAGE CLUB® 2002年～  
(2023年12月末現在)

累計組合数	71組合
組成累計額	1,412.1億円
のべ組合員数	5,769名

ADVANTAGE CLUB 組成累計額の推移



AD紀尾井町: Kioicho435  
AD麻布十番・麻布十番 BUSINESS CUBE-S  
AD神楽坂通り: DEAR LIFE 神楽坂  
AD渋谷文化村通り: J+R ビル

## 積極的な 社会貢献活動 への参加

当社グループでは、社会課題の解決に向けた積極的な社会貢献活動を行っております。「ペット殺処分ゼロ社会の実現に向けた支援」や「こども食堂の支援」など、社会課題に取り組んでいる団体への物資提供に加え、社員自らが団体の活動にボランティアとして参加しております。また、本年から新たに「地域清掃活動」もスタートいたしました。今後も継続的な寄付を行うとともに、社員自身も活動へ参加することで人間力の向上につなげてまいります。



保護犬の飼養やトレーニング等を行う「公益財団法人 ヒューマン財団」の飼養訓練センターでドッグランの草刈りを行いました。



こども食堂を運営する「なかなかいい会」の活動へ参加し、お菓子詰合せの支援・お弁当作りの補助支援を行いました。

## 株主優待

2023年12月末日時点の株主名簿に記載された3万株以上保有の株主様を対象に、以下のいずれかひとつを贈呈しております。

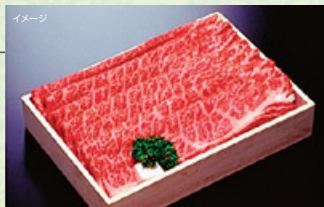
### 優待品番号 A

▶ うかいグループ  
共通御食事券  
**30,000円**  
(1,000円×30枚)



### 優待品番号 B

▶ うかい特選牛肉  
〈すきやき用〉  
**30,000円相当分**



● うかいグループ共通御食事券は、ホームページ (<https://www.ukai.co.jp>) に掲載中の各店舗 (アトリエうかい高島屋京都店、アトリエうかい高島屋大阪店を除く) でご利用いただけます。

### 優待品番号 C

▶ カトープレジャーグループ 施設利用券 **30,000円**  
(1,000円×30枚)



● カトープレジャーグループ施設利用券は、ホームページ (<https://www.kpg.gr.jp/store/>) 運営施設ページに掲載中の全施設でご利用いただけます。(オンラインショップを除く日本国内の運営施設に限る) カトープレジャーグループ施設利用券の有効期間は、「発行日から6ヶ月間」となります。予めご了承くださいませ。

## 個人投資家向けIRセミナーに参加

2023年11月、『ログミーFinance』主催の「個人投資家向けIRセミナー」に参加しました。セミナーはZoomウェビナーで配信され、企業概要や今後の展望について講演を行いました。「不動産・相続市場の拡大と顧客数増加に伴った人材採用強化」といったテーマなどについて、ご説明をしています。こうした説明会の実施などを通して、更なるIR活動の拡充を行ってまいります。

個人投資家向けIRセミナー▶



## AZNネットワーク

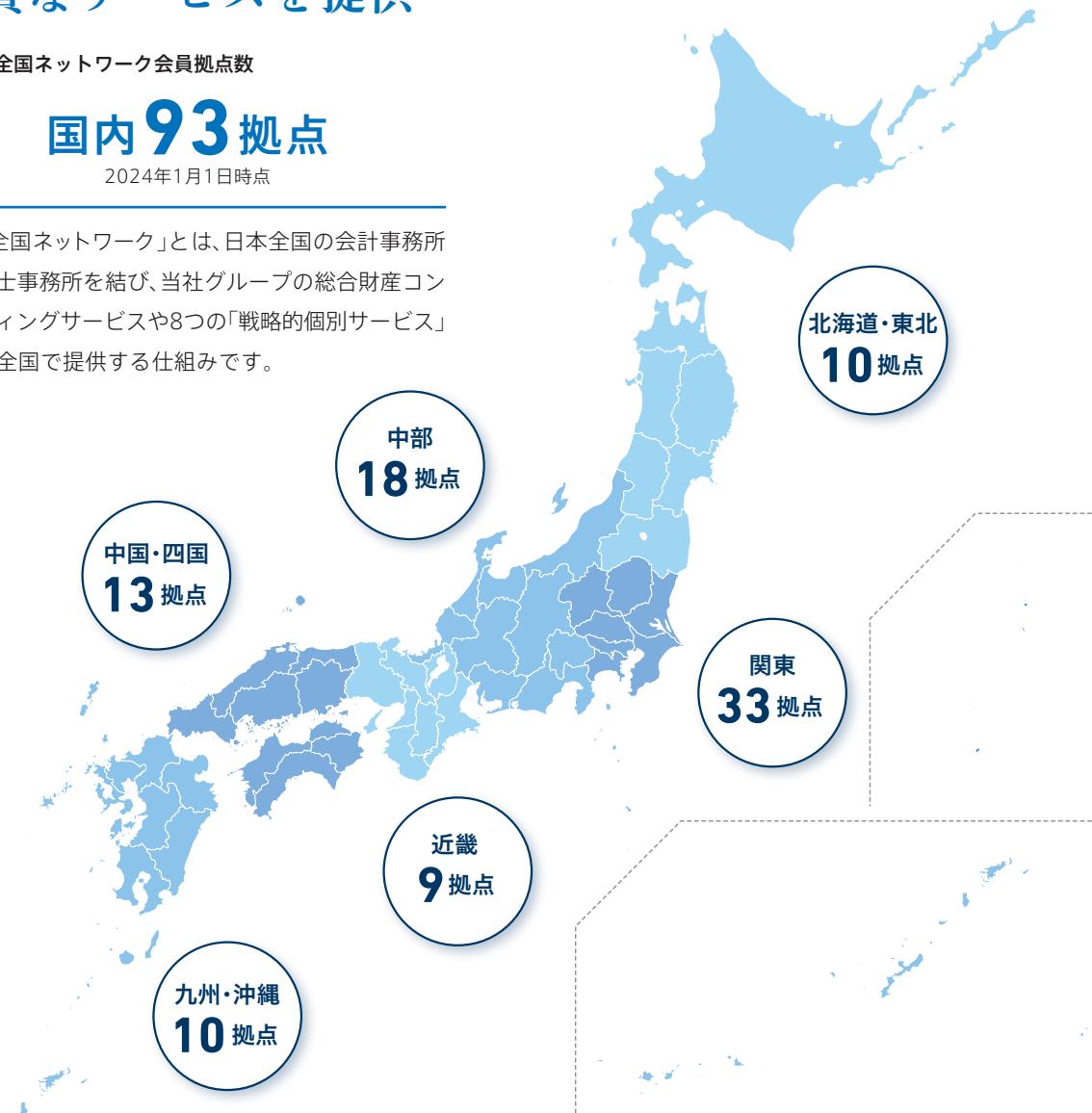
# 国内外のネットワークから 良質なサービスを提供

● AZN全国ネットワーク会員拠点数

## 国内93拠点

2024年1月1日時点

「AZN全国ネットワーク」とは、日本全国の会計事務所と税理士事務所を結び、当社グループの総合財産コンサルティングサービスや8つの「戦略的個別サービス」を日本全国で提供する仕組みです。



## 会社概要 (2023年12月31日現在)

商号	株式会社青山財産ネットワークス
本社	〒107-0052 東京都港区赤坂八丁目4番14号 青山タワープレイス 3階 電話：03-6439-5800(代表)
設立	1991年9月17日
資本金	12億1,099万円
事業内容	財産コンサルティング 事業承継コンサルティング 不動産ソリューションコンサルティング
従業員数	298名(グループ連結)
連結子会社	株式会社青山総合エステート 株式会社日本資産総研 株式会社青山財産インベストメンツ 株式会社青山財産ネットワークス九州 株式会社青山フィナンシャルサービス 株式会社青山ファミリーオフィスサービス 他4社

## 株式の状況 (2023年12月31日現在)

発行済株式総数 …… 24,520,859株  
株主数 …………… 11,223名  
大株主 (上位10名)

株主名	所有株数(株)	持株比率(%)
蓮見 正純	2,508,976	10.32
株式会社日本M&Aセンター	1,000,000	4.11
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	901,100	3.70
株式会社日本カストディ銀行(年金信託口)	554,700	2.28
株式会社キャピタル・アセット・プランニング	400,000	1.64
NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE UKAI AIF CLIENTS NON LENDING 10PCT TREATY ACCOUNT	340,000	1.39
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	331,800	1.36
青山財産ネットワークス社員持株会	322,900	1.32
BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNYM GCM CLIENT ACCTS M ILM FE	303,180	1.24
NOMURA PB NOMINEES LIMITED OMNIBUS-MARGIN (CASHPB)	277,800	1.14

## 役員 (2024年3月28日現在)

代表取締役社長	蓮見 正純
取締役常務執行役員	八木 優幸
取締役常務執行役員	松浦 健
取締役常務執行役員	小川 隆臣
取締役常務執行役員	橋場 真太郎
取締役執行役員	島根 伸治
取締役	長坂 道広
社外取締役	島田 晴雄
社外取締役	渡邊 啓司
社外取締役	森 まどか
社外監査役(常勤)	藤多 洋幸
監査役	中塚 久雄
社外監査役	六川 浩明

## 株主メモ

事業年度	1月1日~12月31日
期末配当金受領株主確定日	12月31日
中間配当金受領株主確定日	6月30日
定時株主総会	毎年3月
株主名簿管理人 特別口座の口座管理機関	三菱UFJ信託銀行株式会社
同連絡先	三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 東京都府中市日鋼町1-1 電話：0120-232-711(通話料無料) 郵送先：〒137-8081 新東京郵便局私書箱第29号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
上場証券取引所	東証スタンダード市場
公告の方法	当社ホームページにおける電子公告

(ご注意)

- 株主様の住所変更、単元未満株式の買取請求その他各種手続きにつきましては、原則、口座を開設されている口座管理機関(証券会社等)で承ることとなっております。口座を開設されている証券会社等にお問合せください。株主名簿管理人(三菱UFJ信託銀行)ではお取り扱いできませんのでご注意ください。
- 未受領の配当金につきましては、三菱UFJ信託銀行本支店でお支払いいたします。

