

「100年後もあなたのベストパートナー」でありたい。

私たちは、「財産」と「未来」を守る総合財産コンサルティング会社です。

2024年12月期 第1四半期

決算説明資料

証券コード：8929



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

2024年5月14日

「富裕層ビジネスの第一人者となること」



- ✓ 様々な財産の全体を俯瞰してアドバイスを行う **ウェルスアドバイザー**
- ✓ 誰よりも多く相談を受け、問題解決の手助けをする **お客様のパートナー**

1 2024年12月期第1四半期 業績報告

2 株主還元方針

3 Appendix

Section 1

2024年12月期第1四半期 業績報告

- 連結業績ハイライト
- 実態PL～純額方式採用の場合～
- 営業利益の増減内訳
- 財産コンサルティング・不動産取引の売上総利益の推移
- 財産コンサルティング売上の推移
- 売上高の区分別業績
- BSハイライト

連結業績ハイライト

- ・ 財産コンサルティングおよび不動産取引とともに堅調に推移し各段階利益は大幅に増加

単位：百万円	2023年度 第1四半期	2024年度 第1四半期	増減率	通期 業績予想	通期業績予想に対 する進捗率
売上高	7,318	9,301	27.1%	38,000	24.5%
財産コンサルティング	1,354	1,893	39.8%	8,000	23.7%
不動産取引	5,964	7,407	24.2%	30,000	24.7%
売上原価	6,126	7,680	25.4%	-	-
売上総利益	1,192	1,620	35.9%	-	-
売上総利益率	16.3%	17.4%	-	-	-
販売費及び一般管理費	724	787	8.7%	-	-
営業利益	467	832	78.2%	3,500	23.8%
営業利益率	6.4%	9.0%	-	-	-
経常利益	466	834	78.9%	3,400	24.5%
親会社株主に帰属する 四半期（当期）純利益	291	608	108.7%	2,240	27.2%

連結業績の5カ年推移

単位：百万円	2020年度 第1四半期	2021年度 第1四半期	2022年度 第1四半期	2023年度 第1四半期	2024年度 第1四半期
売上高	7,063	3,376	12,651	7,318	9,301
財産コンサルティング	1,916	1,323	1,437	1,354	1,893
不動産取引	5,146	2,052	11,213	5,964	7,407
売上原価	6,016	2,504	11,195	6,126	7,680
売上総利益	1,046	871	1,455	1,192	1,620
売上総利益率	14.8%	25.8%	11.5%	16.3%	17.4%
販売費及び一般管理費	661	589	780	724	787
営業利益	384	282	675	467	832
営業利益率	5.4%	8.4%	5.3%	6.4%	9.0%
経常利益	322	276	627	466	834
親会社株主に帰属する 四半期純利益	208	474	458	291	608

高い水準で実質営業利益率を維持

ADVANTAGE CLUB等の不動産取引の売上は会計上、原則、総額表示を採用しております。しかしながら、当社の実態に基づいたPLは下表の通りで、コンサルティング会社としての利益率を確保しております。当社とすればこの実態開示が投資家の皆様に有益な情報を提供すると考えています。

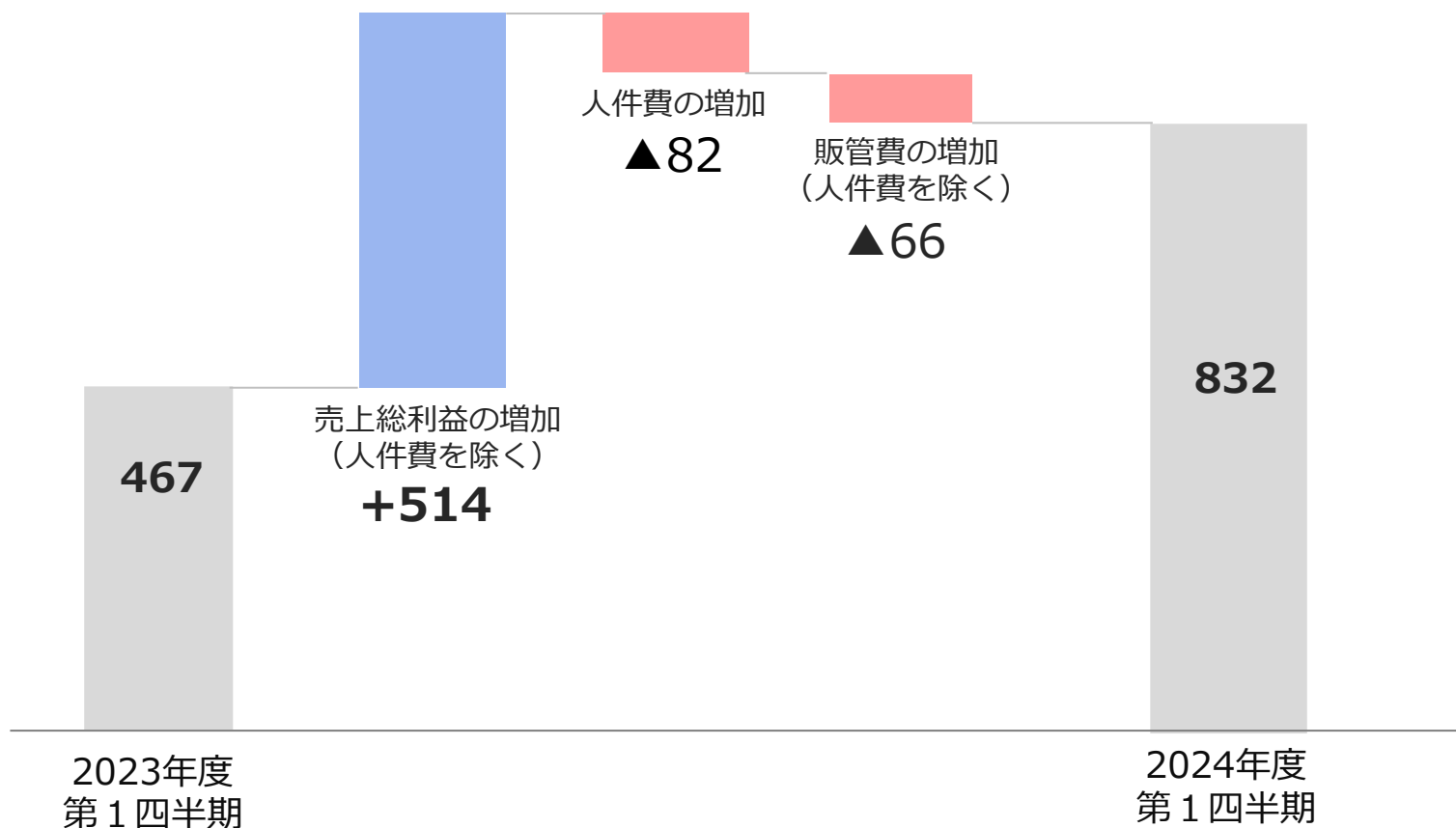
単位：百万円	2020年度 第1四半期	2021年度 第1四半期	2022年度 第1四半期	2023年度 第1四半期	2024年度 第1四半期
売上高※	2,521	1,623	2,450	2,156	2,666
財産コンサルティング	1,916	1,323	1,437	1,354	1,893
不動産取引	605	299	1,013	801	772
売上原価※	961	241	489	394	390
売上総利益	1,560	1,382	1,961	1,761	2,275
売上総利益率	61.9%	85.1%	80.0%	81.7%	85.4%
営業利益	384	282	675	467	832
営業利益率	15.3%	17.4%	27.6%	21.7%	31.2%

※売上高は会計上の売上高のうち不動産売買に係る売上高を純額（不動産仕入に関する売上原価を売上高と相殺）にして計算しております。
売上原価は会計上の売上原価から不動産仕入に関する売上原価及び売上原価に計上されている人件費を控除して計算しております。

営業利益の増減内訳

- 利益率の高い財産コンサルティングの売上が大幅に増加したことにより、売上総利益（人件費を除く）が大幅に増加

単位：百万円



財産コンサルティング・不動産取引の売上総利益の推移

■ 財産コンサルティング

単位：百万円	2020年度 第1四半期	2021年度 第1四半期	2022年度 第1四半期	2023年度 第1四半期	2024年度 第1四半期
売上高	1,916	1,323	1,437	1,354	1,893
売上原価	1,264	593	917	858	918
売上総利益	651	729	519	495	975
売上総利益率	34.0%	55.1%	36.2%	36.6%	51.5%

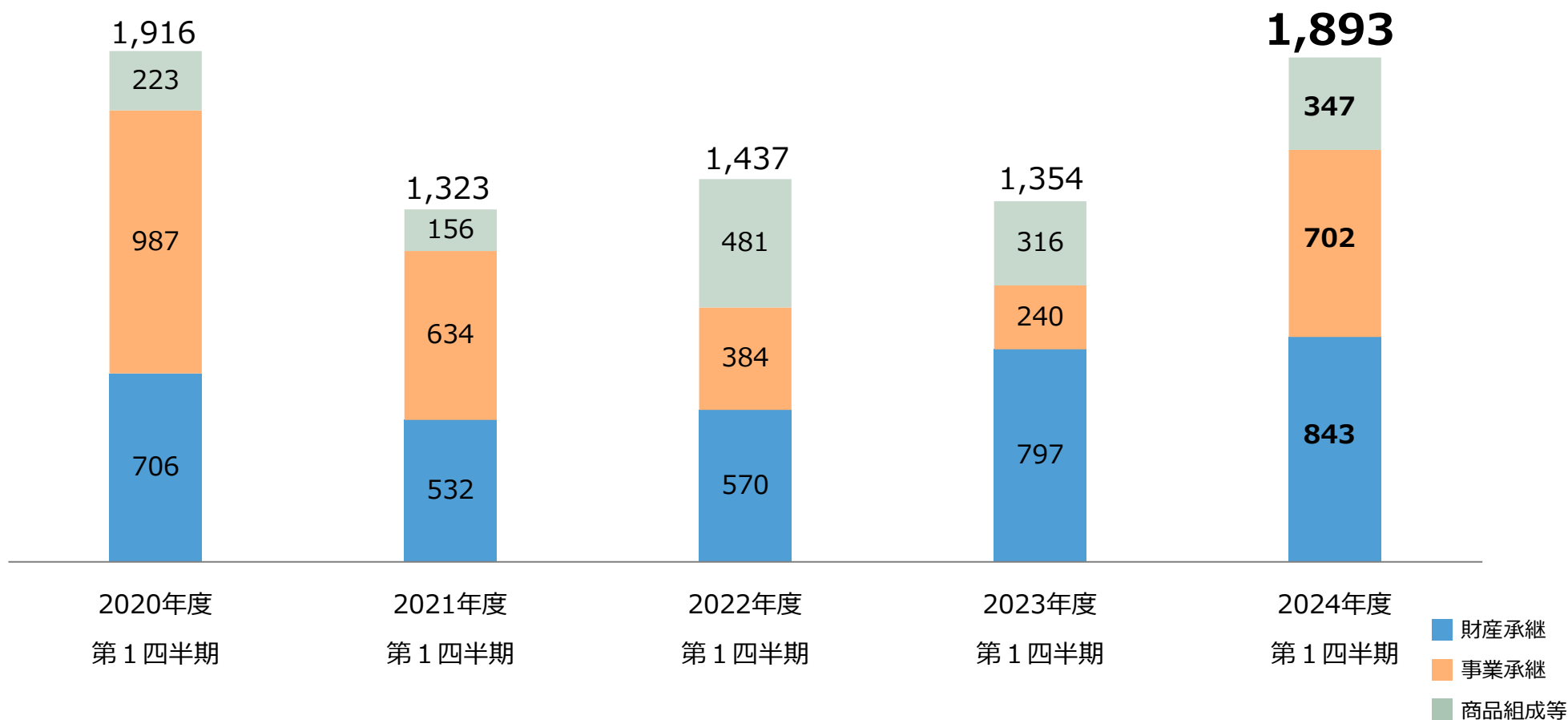
■ 不動産取引

単位：百万円	2020年度 第1四半期	2021年度 第1四半期	2022年度 第1四半期	2023年度 第1四半期	2024年度 第1四半期
売上高	5,146	2,052	11,213	5,964	7,407
売上原価	4,752	1,910	10,278	5,267	6,762
売上総利益	394	141	935	696	645
売上総利益率	7.7%	6.9%	8.3%	11.7%	8.7%

財産コンサルティング売上の推移

事業承継の売上が大幅に増加したことにより、前年を大幅に上回り着地

単位：百万円



売上高の区分別業績

財産コンサルティング

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を行った際の売上等を、財産コンサルティングに計上。

不動産取引

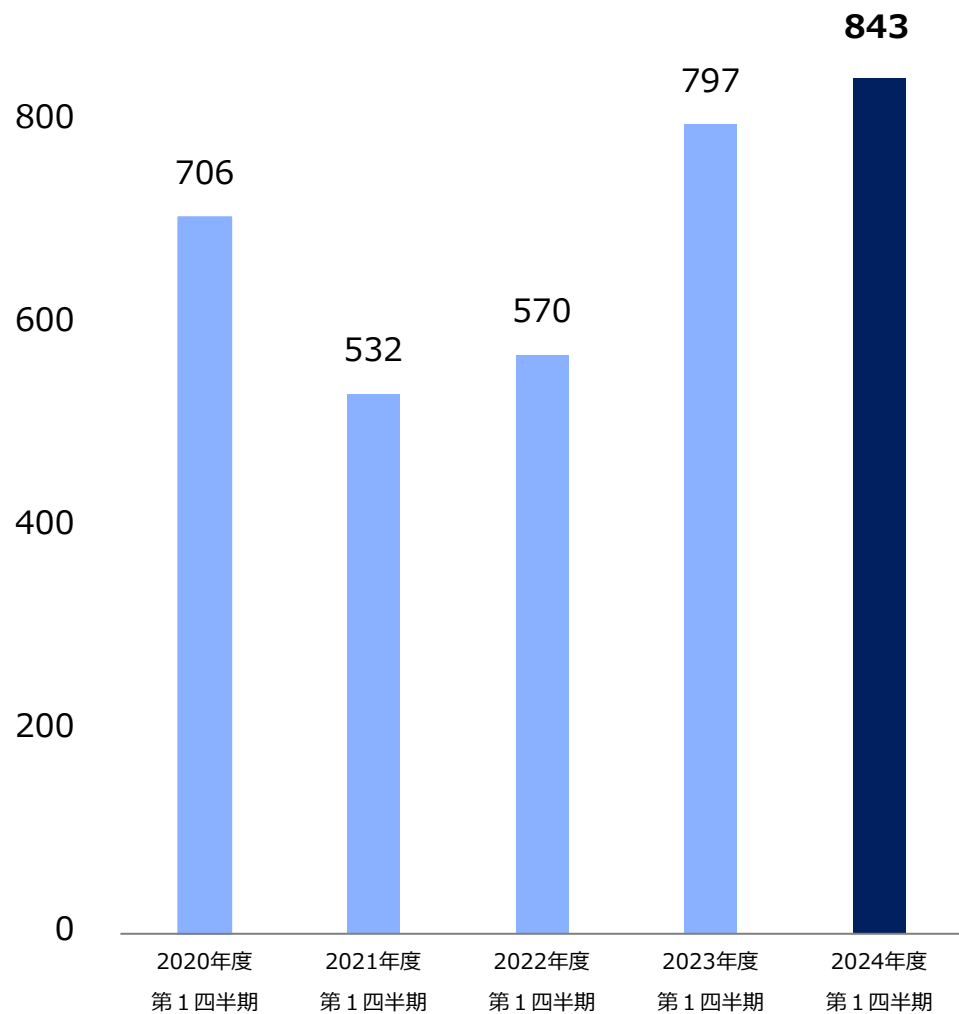
財産コンサルティングの一環として、顧客の資産運用ニーズへの対応を図る目的から、不動産を仕入れ、不動産に関連した商品の開発を行い、当社顧客等への販売を行った際の売上を不動産取引に計上。不動産保有時の賃料収入も併せて計上。

単位：百万円	2023年度 第1四半期	2024年度 第1四半期	増減率	詳細ページ
財産コンサルティング	1,354	1,893	39.8%	
財産承継	797	843	5.7%	P.11
事業承継	240	702	191.8%	P.12
商品組成等	316	347	10.0%	P.13
不動産取引	5,964	7,407	24.2%	P.14
ADVANTAGE CLUB	5,733	5,610	▲2.1%	
その他不動産取引	231	1,797	676.8%	
合計	7,318	9,301	27.1%	

財産承継（個人資産家向け）

単位：百万円

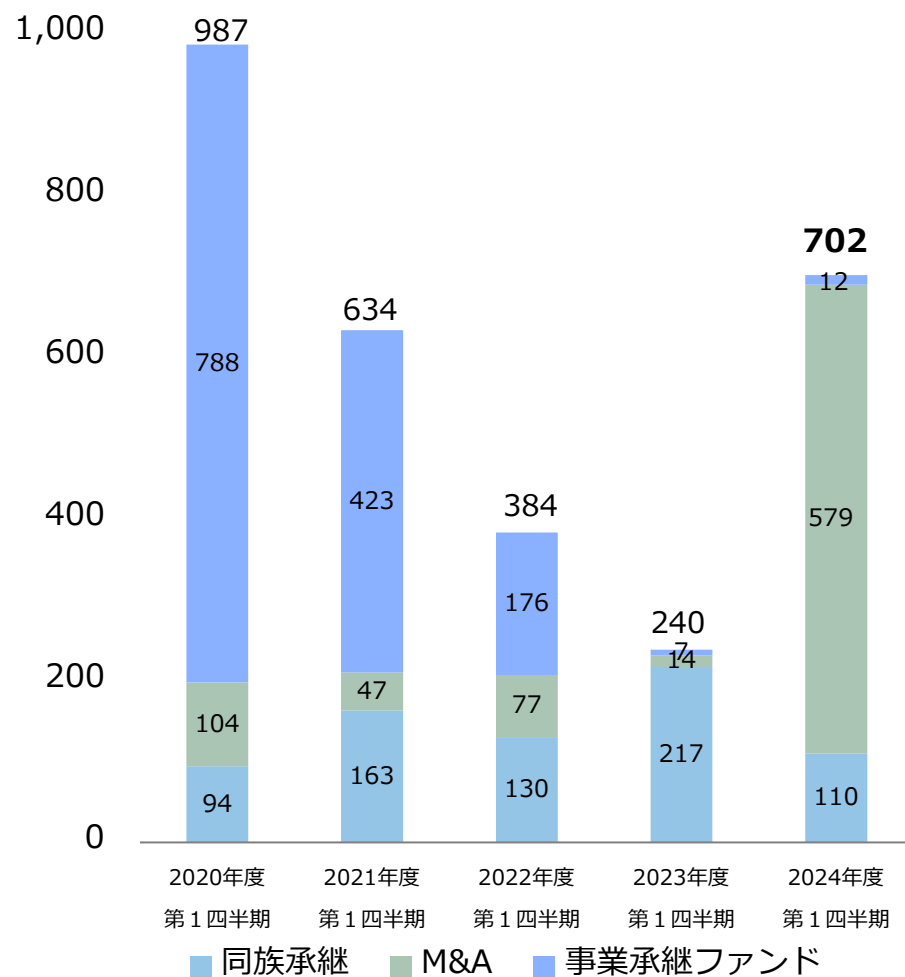
1,000



- 顧客数の増加に伴い、売上が増加しております。

事業承継（企業オーナー向け）

単位：百万円



同族承継

- 前年比で案件数は増加しているものの大型のスポット案件の減少により、売上高は減少。

M&A（第三者承継）

- 大型案件クロージングにより大幅に増加。

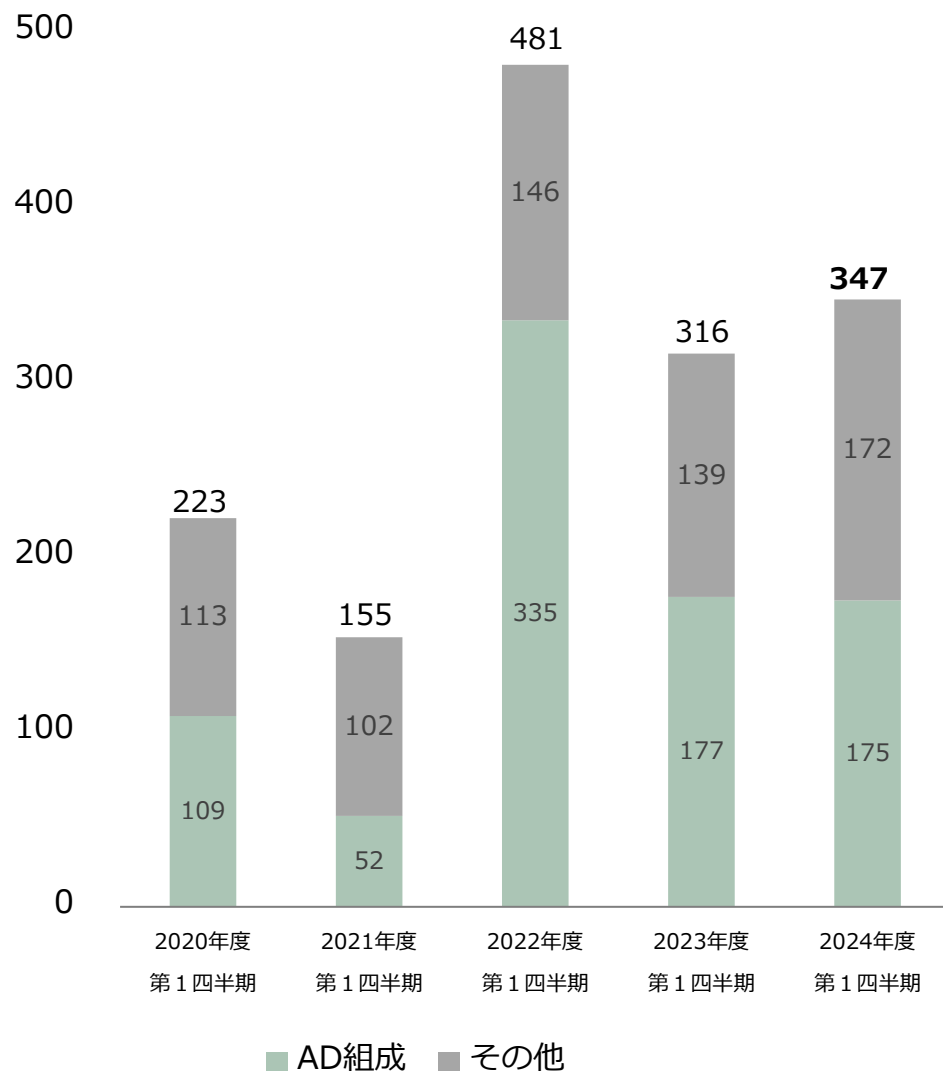
事業承継ファンド（廃業）

- 今年度は2件の投資回収を見込んでおります。

なお、2020年度は788Mの売上に対し568Mの原価が発生（実質売上220M）。

商品組成等

単位：百万円



AD組成（AD組成時の手数料）

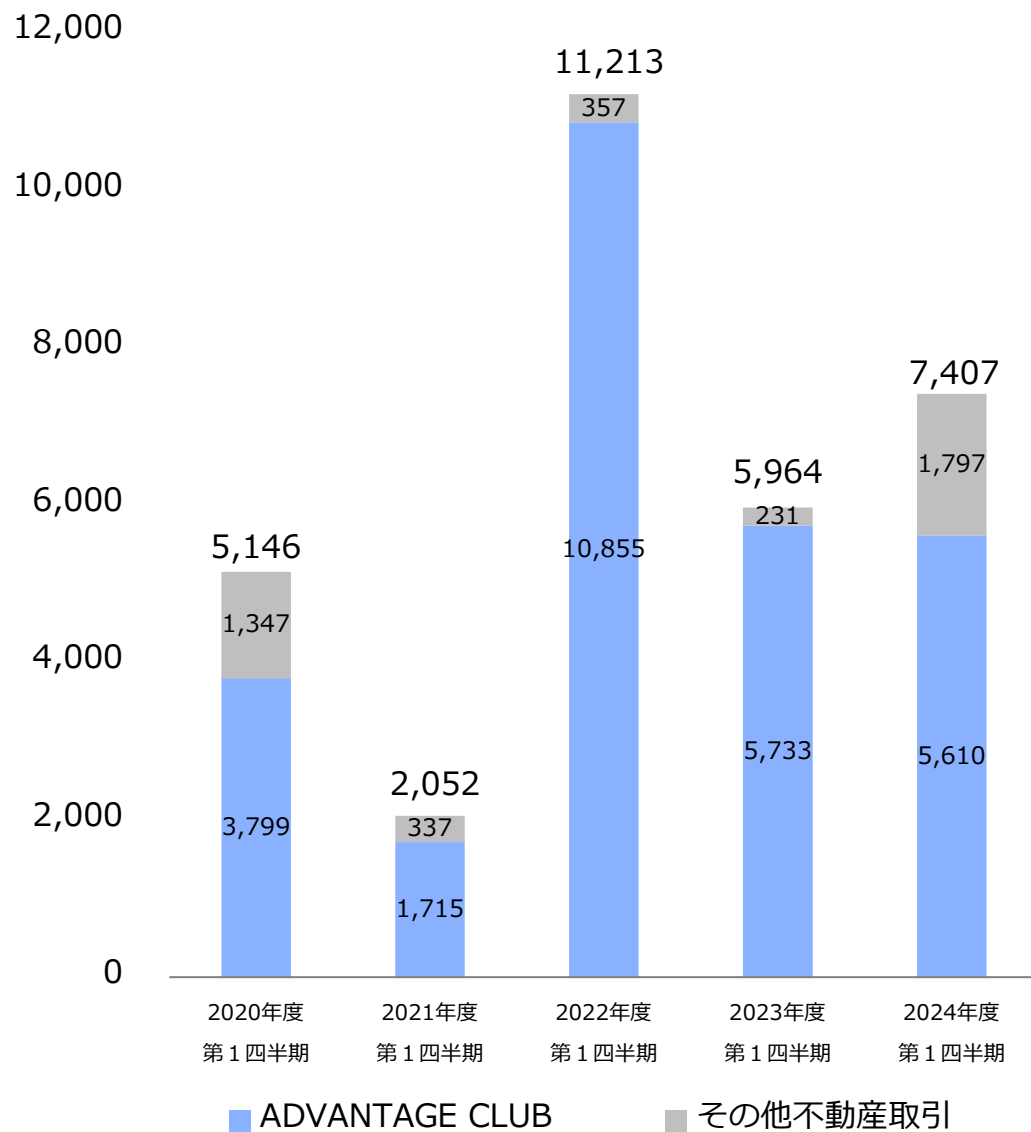
- ADVANTAGE CLUBの組成額が前年とほぼ同額のため、手数料も同水準。

その他

- 運営中のADVANTAGE CLUBの期中管理報酬、地域創生事業のAMフィー、オペレーティングリースの媒介手数料等を計上しております。

不動産取引

単位：百万円



ADVANTAGE CLUB（不動産取引）

- 前年の組成額と同水準。

その他不動産取引

- ADVANTAGE CLUB以外の不動産の提供や不動産保有時の賃料収入を計上しております。

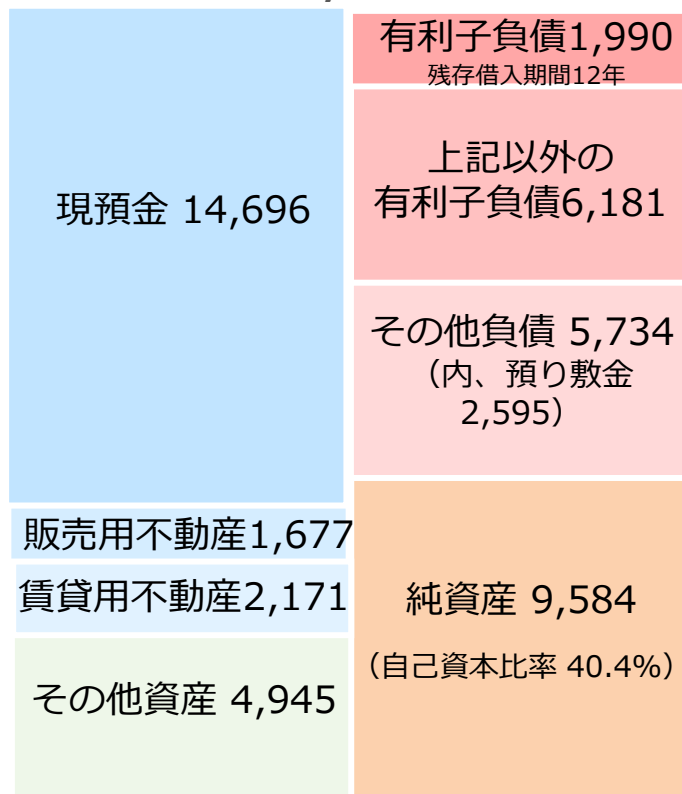
BSハイライト (財務戦略)

【基本方針】2年分の人件費と経費を賄うための現預金水準を常に確保（但し、DOE目標を10%水準に設定し、資本コスト約8%を上回る配当を継続して実施）。また、万が一の経済リスクの発生に備え期間5年のコミットメントラインを組成済み。純有利子負債のマイナスを維持。

【販売用不動産の在庫方針】ADVANTAGE CLUBの組成を拡大していきますが、募集を事前に完了させ不動産の仕入決済と同日にADVANTAGE CLUBの組成を行い、在庫を持たない方針を継続。不動産在庫を持たない方針であることから金利引き上げによる影響はございません。

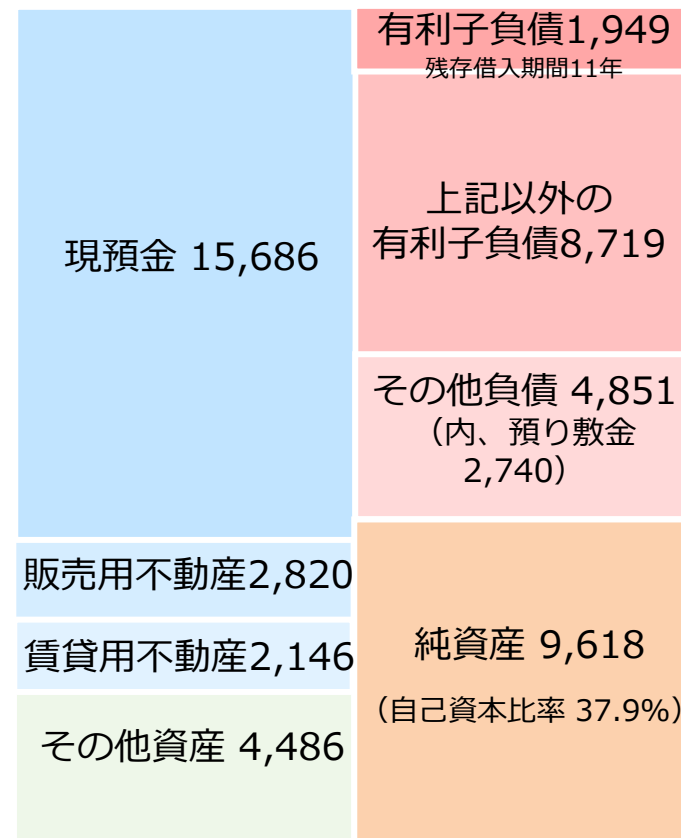
※ ADVANTAGE CLUB麹町組成のための販売用不動産を3月に取得したため、一時的に販売用不動産と有利子負債が増加しておりますが、4月26日に売却・返済済みです。

総資産23,491百万円



2023年度期末

総資産25,139百万円



2024年度第1四半期末



Section 2

株主還元方針

株主還元方針

1 配当性向50%水準

2 継続的な増配

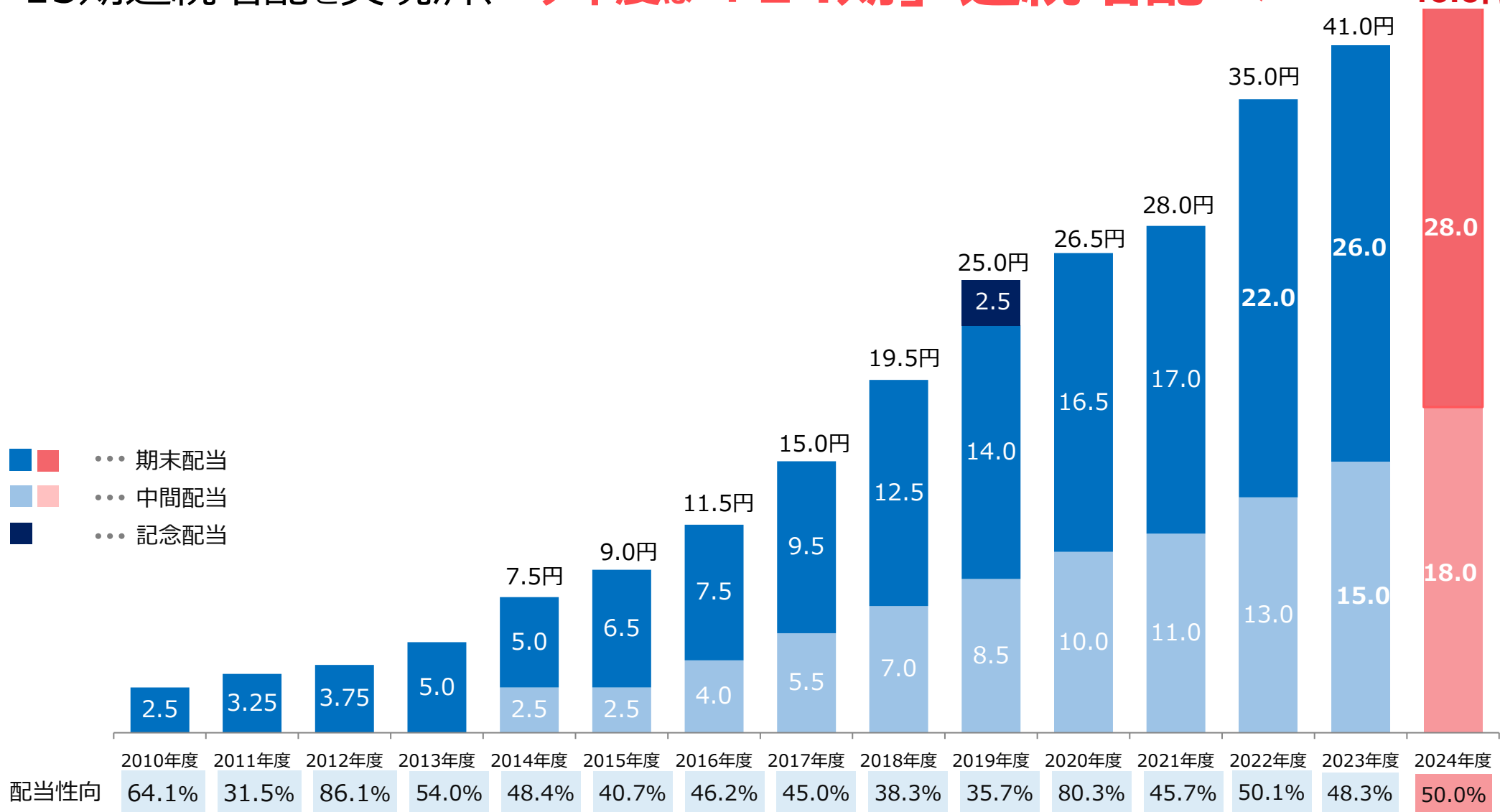
3 株主資本コストを上回るDOE水準の維持

※株主資本コストを約8%と想定しております。

	2021年度	2022年度	2023年度	3ヶ年平均	目標
配当性向	45.7%	50.1%	48.3%	48.0%	50%水準
DOE	10.1%	11.0%	11.2%	10.8%	10%水準

配当の推移

13期連続増配を実現済、今年度は「14期」連続増配へ (単位：円)



※2021年9月1日に株式分割（1株につき2株の割合をもって分割）を実施し、分割を考慮した配当金額に置き換えております。



Section 3

Appendix


Company Profile

商号	株式会社青山財産ネットワークス
上場市場	東京証券取引所市場スタンダード (証券コード：8929)
本店所在地	〒107-0052 東京都港区赤坂8丁目4番14号青山タワープレイス3階 電話 03-6439-5800(代)
設立	1991年9月17日
資本金	12億1099万円 ※2023年12月31日現在
従業員数	298名(グループ連結) ※2023年12月31日現在
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
主な特徴	<ul style="list-style-type: none">■ 財産コンサルティング・事業承継コンサルティング専業の上場企業■ 税理士・公認会計士・弁護士や不動産業界・金融機関出身者、150名以上が所属するプロフェッショナル集団■ 自社株式・株主対策と不動産に関するソリューションに強み

History of the Company

1990 年代	1991年	9月	(株) 船井財産ドック 〈(株) 船井総合研究所のグループ会社〉を設立
	1999年	4月	(株) 船井財産コンサルタンツに商号変更
2000 年代	2002年	5月	ADVANTAGE CLUB(アドバンテージクラブ)がスタート
	2004年	7月	東京証券取引所マザーズ市場に上場
	2008年	10月	(株) プロジェストホールディングスを経営統合
2010 年代	2011年	1月	Aoyama Wealth Management Pte.Ltd.をシンガポール共和国に設立
	2012年	7月	(株) 船井財産コンサルタンツの商号を(株) 青山財産ネットワークスに変更
	2013年	10月	(株) 日本資産総研を経営統合
	2015年	5月	東京証券取引所第二部に市場変更
	2016年	1月	新生青山パートナーズ(株) 〈(株) 新生銀行との合併会社〉を設立
		8月	(株) 事業承継ナビゲーター 〈(株) 日本M&Aセンターとの合併会社〉を設立 (現：(株) ネクストナビ)
	2017年	5月	PT Aoyama Zaisan Networks INDONESIAをインドネシア共和国に設立
		10月	地域創生事業 第1号案件「Komatsu A×Z Square(こまつアズスクエア)」を竣工
	2019年	2月	(株) キャピタル・アセット・プランニングと資本業務提携
		12月	(株) 青山財産ネットワークス九州 〈HACグループ及び篠原公認会計士事務所グループとの合併会社〉を設立
2020 年代	2020年	9月	不動産特定共同事業者協議会 会長就任
		10月	(株) 青山フィナンシャルサービスを設立
	2021年	1月	(株) 青山ファミリーオフィスサービスを設立
	2021年	9月	創立30周年
	2022年	8月	地域創生事業 第2号案件「TSURUGA POLT SQUARE otta (オッタ)」を竣工

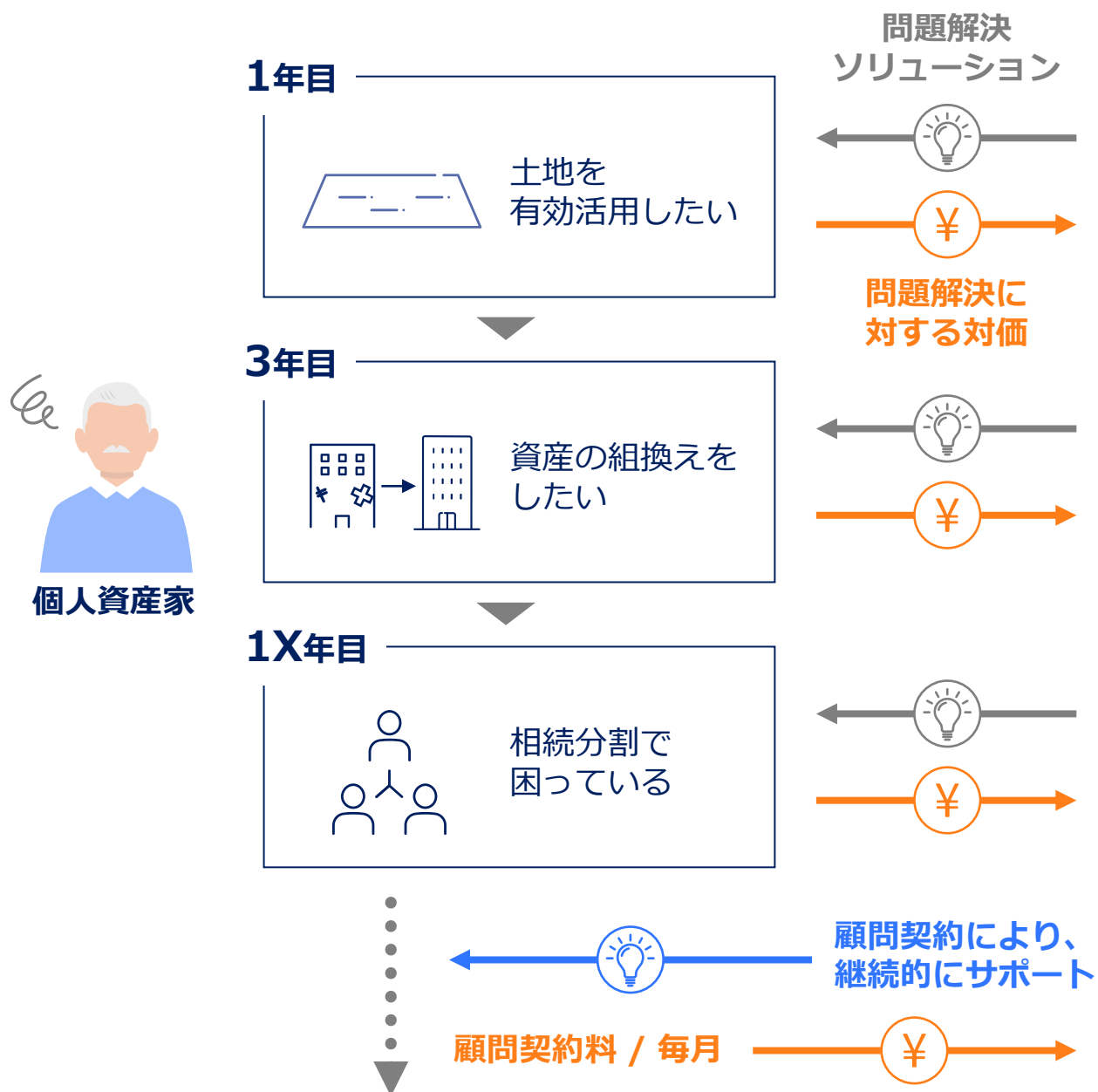
経営目的と事業内容

経営目的	財産の承継・運用・管理を通じてお客様の幸せに貢献する	
事業内容	最適な財産構成の実現とキャッシュフローの極大化コンサル 〈 総合財産コンサルティング 〉	
顧客層	個人資産家 (地主・金融資産家) 資産平均10億円	企業オーナー (経営者)
ソリューション	 <ul style="list-style-type: none">■ 相続対策■ 不動産有効活用■ 広大地活用■ 不動産購入、売却 など	 <ul style="list-style-type: none">■ 事業承継(後継者支援)■ M&A■ 転廃業支援■ 財務改善、成長戦略 等

■ ADVANTAGE CLUB、地域創生事業、海外資産運用、
IFAによる金融商品コンサルティング※

※グループ会社である株式会社青山フィナンシャルサービス（（金仲）第939号）にてご提供

個人資産家向けビジネス

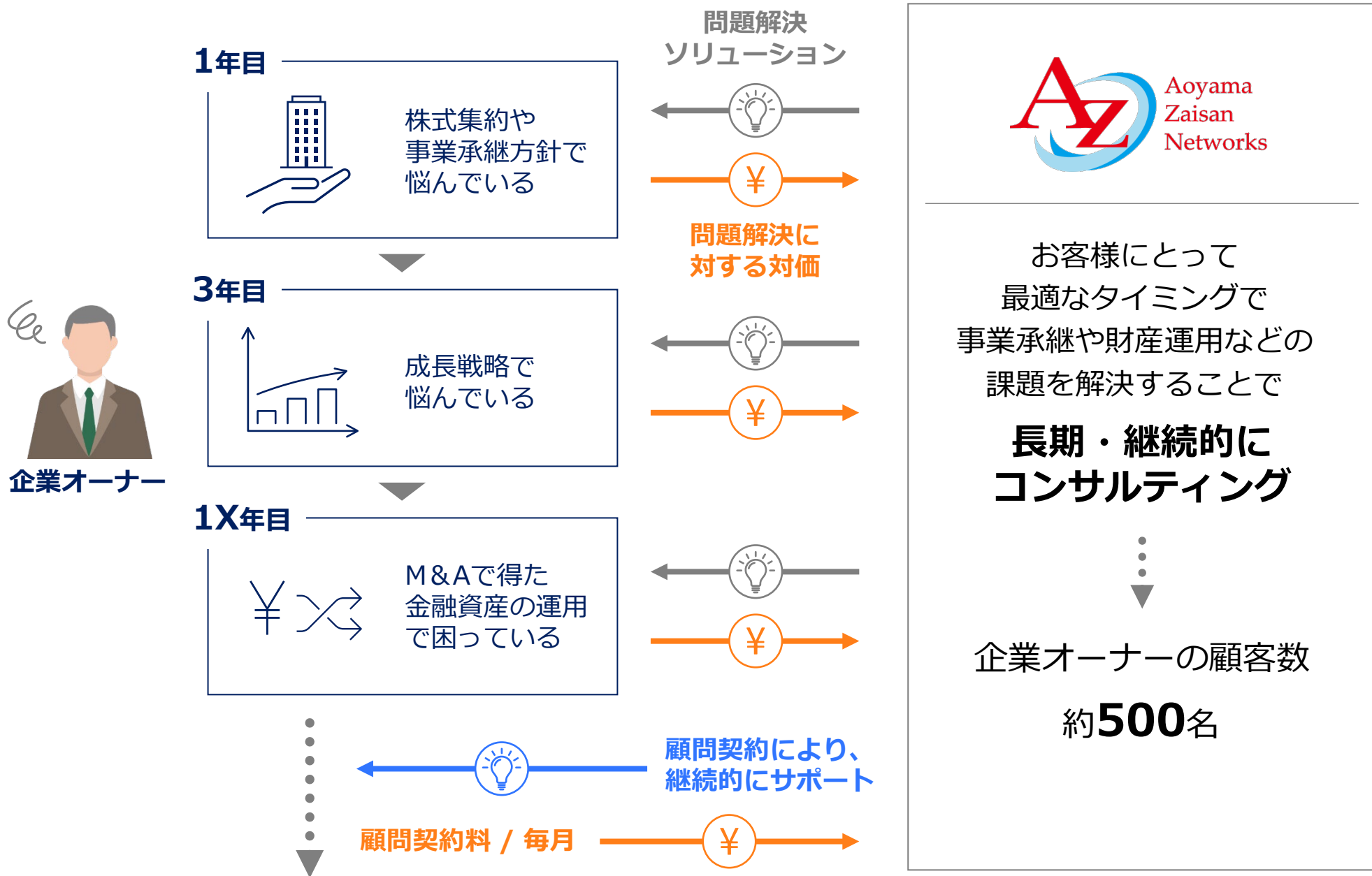


ライフステージに合わせて
最適な財産構成になるように
**継続的な繋がりを構築し
コンサルティング**

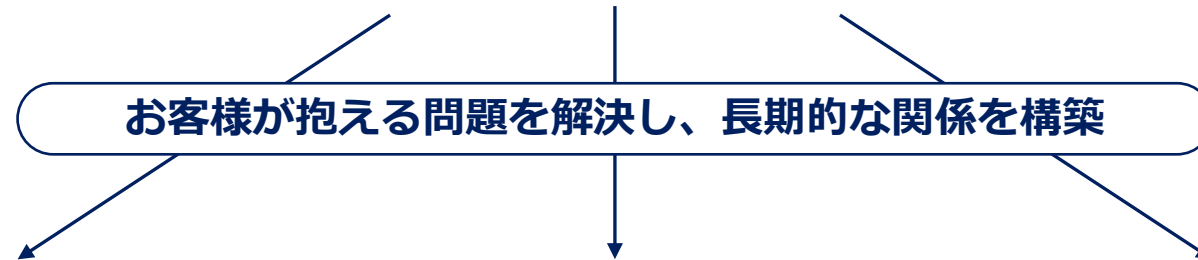
個人資産家の顧客数

約**2,300**名

企業オーナー向けビジネス



ビジネスモデルの特色



当世代

次世代

次々世代



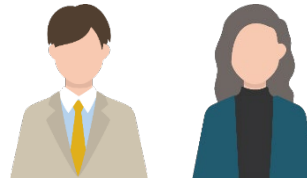
個人資産家



企業オーナー



財産の承継
・運用・
管理、
事業承継



財産の承継
・運用・
管理、
事業承継



当世代から次世代以降へのコンサルティングによる
収益を長期的に計上するビジネスモデル

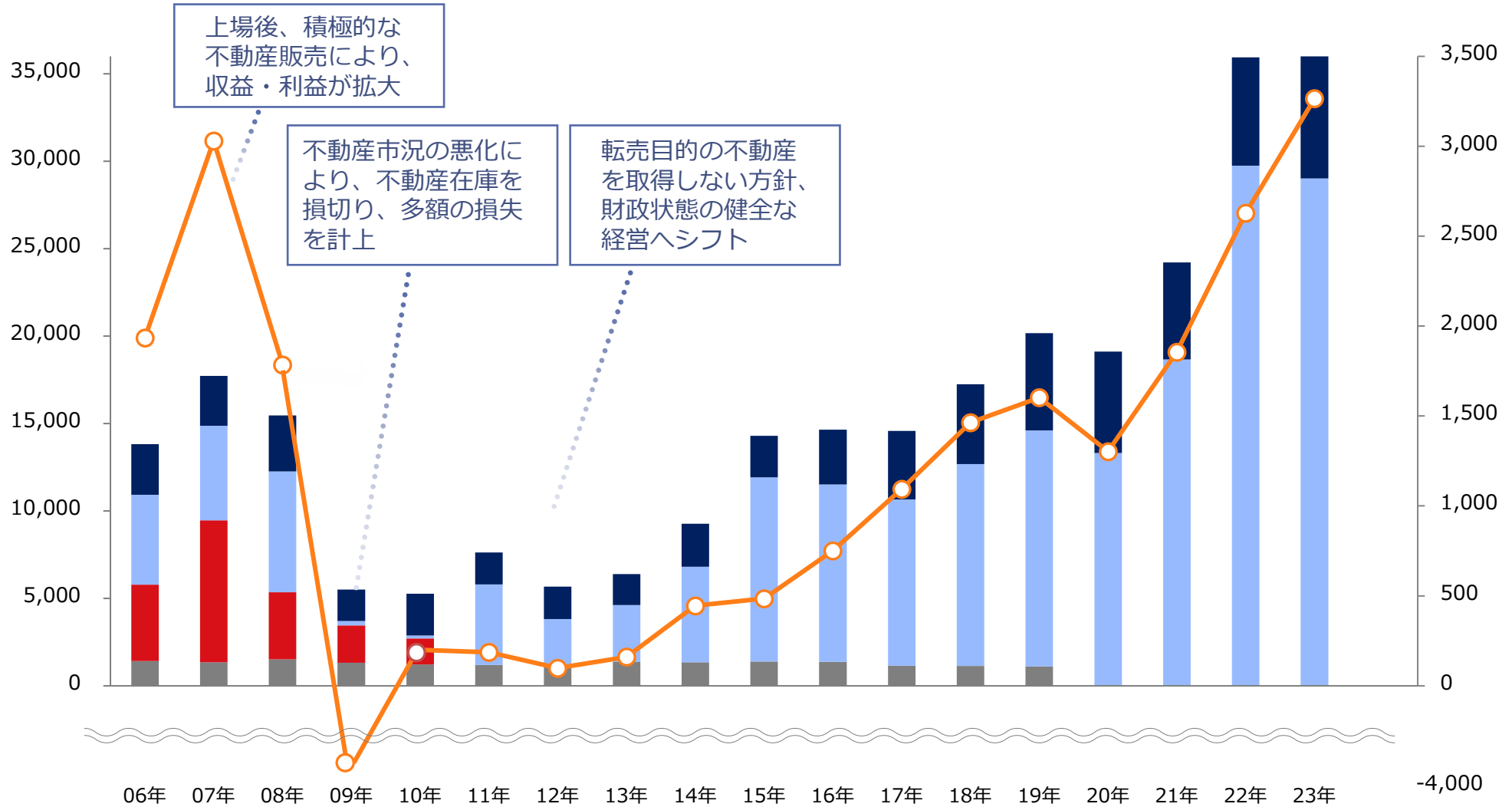
上場後の売上高と営業利益

(売上高：百万円)

(営業利益：百万円)

■ サブリース、その他 ■ 不動産の転売 ■ コンサル不動産取引 ■ 財産コンサルティング ○ 営業利益

〈アドバンテージクラブ〉

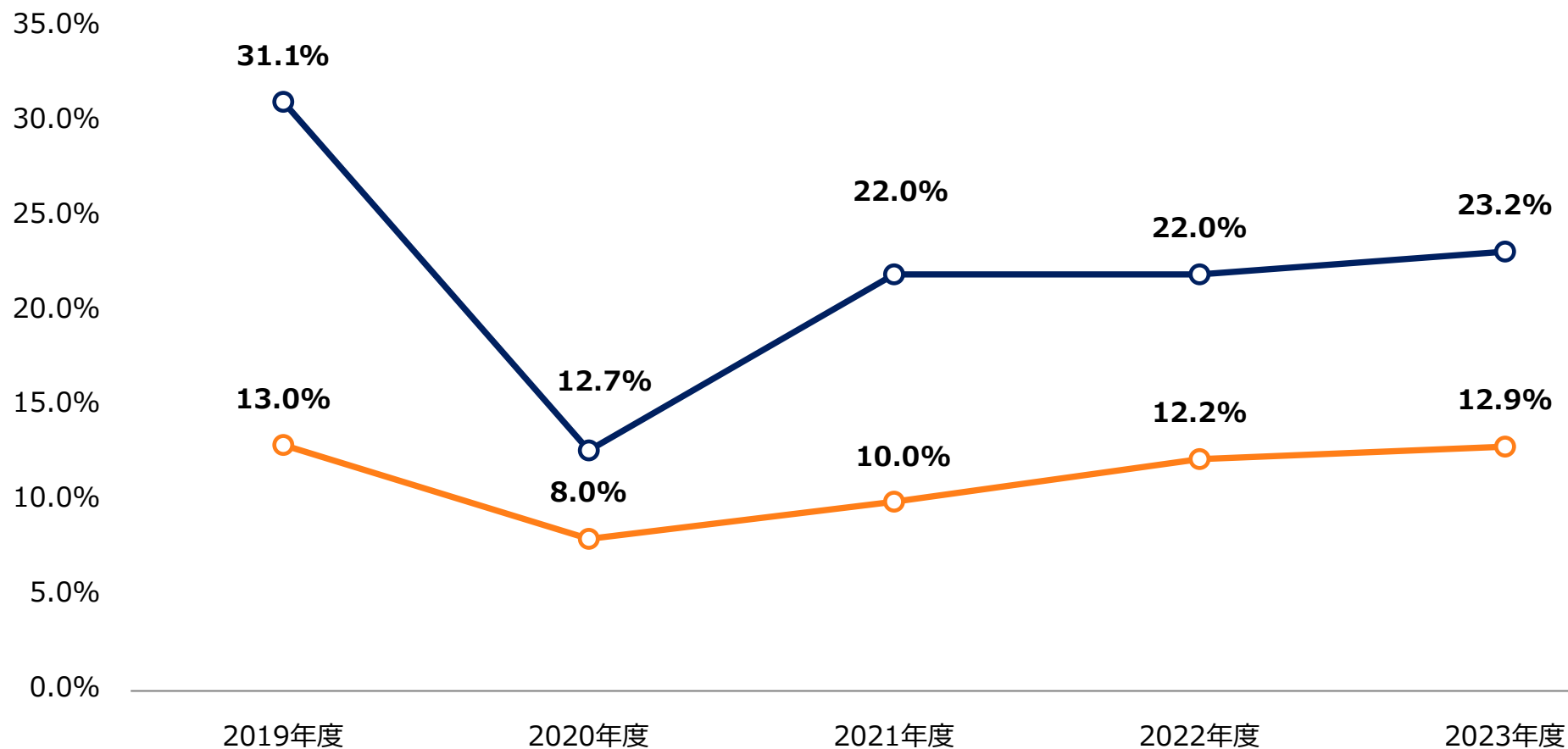


ROEおよびROICの推移

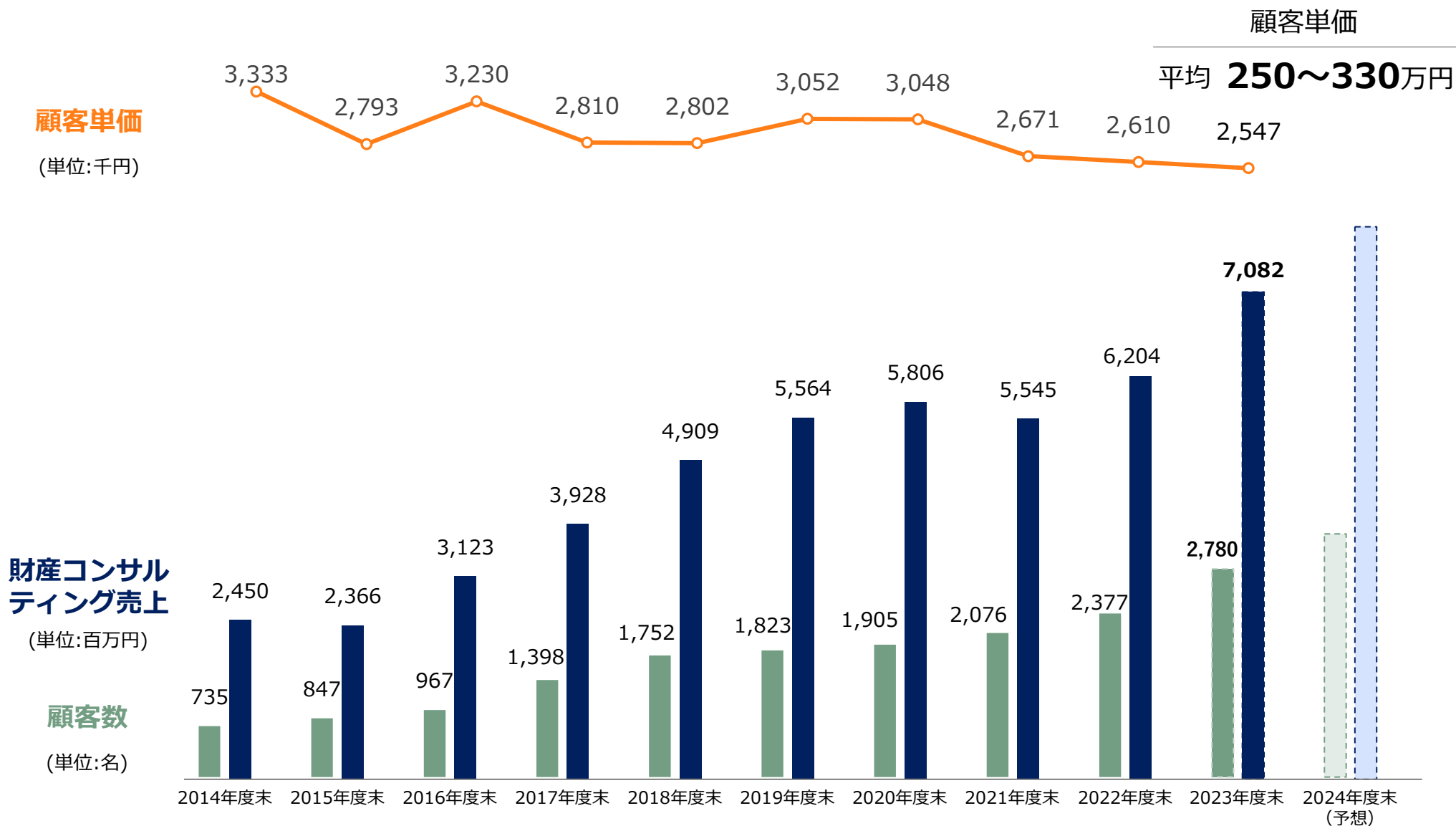
ROE 目標 **20%**水準以上

ROIC 目標 **10%**水準以上

ROE ROIC



顧客数、財産コンサルティング売上、顧客単価の推移

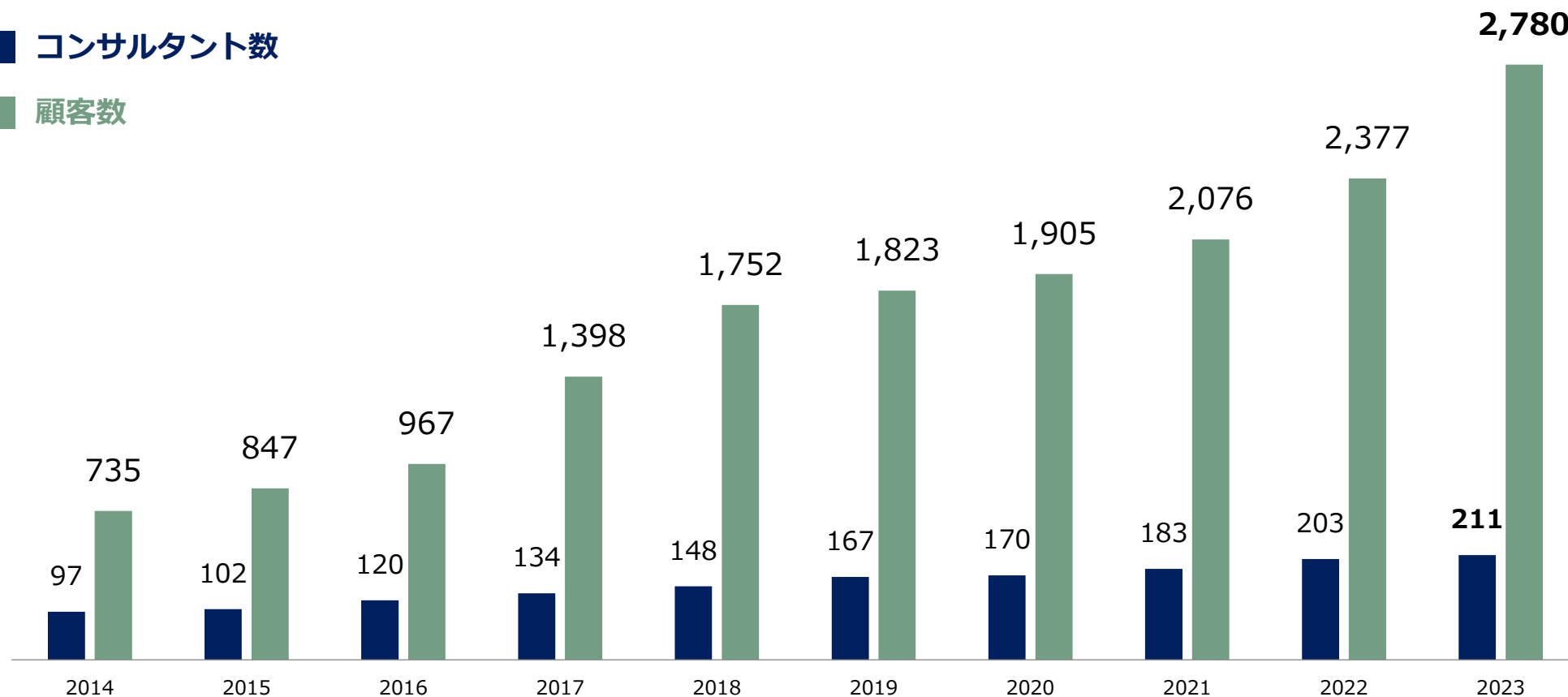


コンサルタント数と顧客数の推移

単位：人

■ コンサルタント数

■ 顧客数



ADVANTAGE CLUBの償還実績（物件売却による組合解散）

- 2010年以降、不動産マーケットの動向や物件の状態・稼働状況等を総合的に判断。組合員様の決議により31物件を売却し、売却代金を組合員の皆様に分配

売却した物件の一部（概ね、組合組成6～8年経過後から売却検討。組成組合後10年程度が売却の目途。）



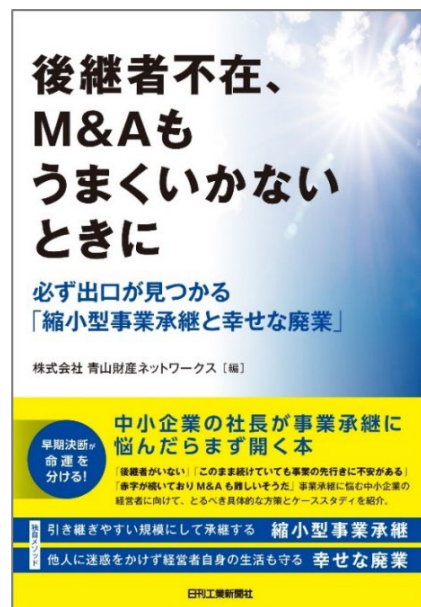
物件売却のパフォーマンス（物件売却により解散した31組合の平均）

平均運用期間	一口当たり（千円）※千円未満を四捨五入					単純平均した年間換算利回り（概算）
	組成金額 A	平均売却価格 B	売買損益 C (B - A)	平均分配金額 D	平均差引収支 (C + D)	
9年3ヶ月	10,000	11,137	1,137	4,529	5,666	6.12%

書籍3冊の発行

- 相続・事業承継に関する書籍3冊を発行。
- 書籍と出版セミナーを通じて、新規顧客の獲得をより強化してまいります。

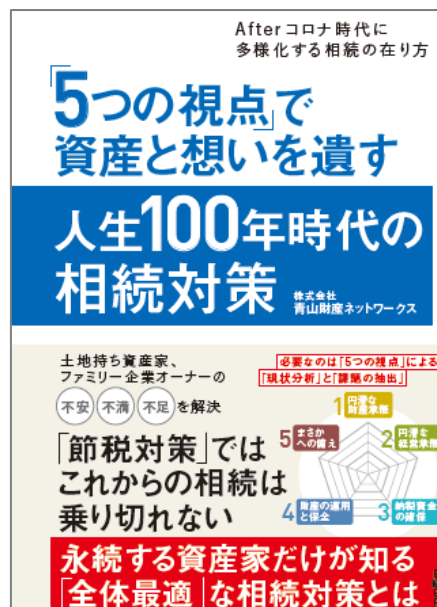
2021年10月30日発売



出版社：日刊工業新聞社
価格：1,500円（税別）

中堅・中小企業の経営者が事業承継に悩んだ時など、事業承継に関して悩みを抱えている経営者に向けて最適な出口を見つけるための考え方と方策、ケーススタディをわかりやすく紹介しております。

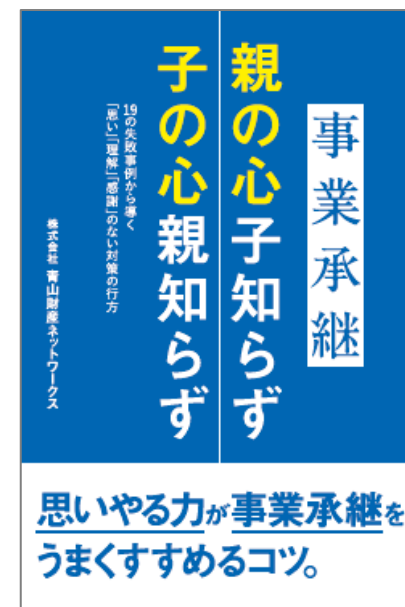
2021年11月11日発売



出版社：日経BP
価格：1,600円（税別）

土地持ち資産家やファミリー企業の経営者が相続や承継に悩んだ際に、「全体最適」という考え方に沿った「5つの視点」で、悩みを解決する「最善の相続対策」を見つける方法を紹介しております。

2022年2月1日発売



出版社：日経BP
価格：1,500円（税別）

ファミリー企業の経営者が相続や承継に悩んだときに・・・。「思い」「理解」「感謝」のない対策による19の失敗事例を通して、事業承継をうまくすすめるためのコツを紹介しております。

セミナーの実施

- 財産承継・事業承継に関するセミナーを定期的を実施。
- 今後もセミナーを通じて、新規のお客様との接点をより強化してまいります。

日経 相続・事業承継フェア 2023

次世代へ上手く 事業・財産承継 するために必要なこと



代表取締役社長
遠見 正純

会場 / アクセス 飯野ビルディング4階
イノホール
地下鉄「霞ヶ関駅」直結

開催日程 2023年 8月6日
10:00~16:10

年間600件の相談事例からわかる共通点とは

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

相続・事業承継セミナー

失敗しない
金融資産運用

アドバイザーをつけるという新しい選択肢

2023.08.24 木
10:00~11:30・18:00~19:30

2023.08.25 金
14:00~15:30

相澤 光 (Aoyama Zaisan Networks)

大垣 和美 (Aoyama Zaisan Networks)

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

土地持ち資産家必見!

高収益不動産 の作り方

セミナー終了後、
無料個別相談会も実施

講師 相澤 光 (Aoyama Zaisan Networks)

講師 浦崎 真平 (Aoyama Zaisan Networks)

開催日 11月10日(金) 11月17日(金)

時間 14:00~15:30 (開場: 13:30)

会場 東京 (青山一丁目駅前)

参加無料

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

参加費：無料
事前予約制：定員400名

不動産投資をご検討中の方

次世代に上手く財産を承継 するために必要なこと

～不動産投資による相続対策の失敗例～



代表取締役社長
遠見 正純

日時 11月26日
13:00~ (開場 12:30~)

場所 ベルサール飯田橋駅前



- 「飯田橋駅」A2出口徒歩2分 (東西線・有楽町線・南北線・大江戸線)
- 「飯田橋駅」東口徒歩3分 (JR線)

主催：オーナーズ・スタイル
共催：青山財産ネットワークス

財産の将来分析から導く “戦略的”土地活用術

開催日時 1月17日(水), 24日(水)
14:00~15:30

開催場所 東京 (青山一丁目駅) 当社本社ビル

※両日程のセミナーは同内容です。ご都合の良い日程でお申し込みください。

資産運用の効率化・高収益化を極める!

事例から導く 「華麗なる資産管理会社」活用術

書籍プレゼント!!
参加無料

講師 相澤 光 (Aoyama Zaisan Networks)

講師 森田 貴之 (Aoyama Zaisan Networks)

開催日時 3/13・21 (Wed) (Thu)
14:00~15:30

東京 (青山一丁目) 当社本社ビル

収益力UP・相続対策の要
資産管理会社の活用術

資産管理会社の設立から運用まで、失敗・成功事例を交えてわかりやすく解説!


開催日時 4月13日(土)
10:50~11:30

開催場所 新宿 NSビル

講師 オナーズスタイル主催
貴賓経営+相続対策 大家さんフェスタ

日経トップリーダー
プラチナフォーラム 2024 Spring

ファミリー企業は どうしたら上手く 次世代に承継できるか?



代表取締役社長
遠見 正純

開催日時 2024/ 04/26 Fri 13:00~17:00
講演時間 15:05~15:55

会場 ザ・グランドホール (品川)

申込対象 ・日経トップリーダープラチナ会員
・日経トップリーダー経営者クラブ および 関係組織会員



当社のIR情報は、以下のURLをご参照ください。

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

株式会社青山財産ネットワークス

コーポレートファイナンス本部

TEL 03-6439-5824 FAX 03-6439-5851

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。