



株式会社青山財産ネットワークス
2017年12月期 第2四半期
決算説明会

2017年8月29日

連結業績ハイライト

単位:百万円	2016年度 第2四半期	2017年度 第2四半期	増減	対前年 同四半期 増減率	2017年度 通期予想	対前期 増減率	2016年 通期実績
営業収益	6,912	7,000	87	1.3%	14,800	2.6%	14,420
営業利益	424	701	276	65.2%	820	9.1%	751
経常利益	307	645	338	110.1%	730	16.2%	628
純利益	310	538	227	73.4%	680	15.8%	587

売上・利益共に予想を上回り前年同期比、増収増益。

- 〔売上〕 資産家の財産運用・承継ニーズが高まり、コンサルティング事案が増加。
 更に資本政策立案や昨年度より取り組みを開始した事業承継ファンド、船舶オペレーティングリース等、仕組みによる投資の早期回収による収益が確保され法人向けコンサルティングが大幅に増加している。不動産取引収益についてはアドバンテージクラブの組成を下期に予定している。
- 〔利益〕 収益性の高い財産コンサルティング収益の割合が引き続き増加傾向にあり、各段階の利益(利益率)が向上している。

2017年12月期業績予想

単位:百万円

	2016年12月期 実績	2017年12月期 予想	前年対比
売上高	14,420	14,800	380
財産コンサルティング収益	3,123	3,280	157
不動産取引収益	10,147	10,500	353
サブリース収益	1,101	978	▲123
その他収益	47	42	▲5
営業利益	751	820	69
経常利益	628	730	102
当期純利益	587	680	93

2017年12月期の通期の連結業績予想につきましては、現時点において一部の不確定要素がありますので、前回公表した業績予想を据え置いています。不確定要素の精査が完了でき次第、速やかに開示いたします。

営業収益の区分別業績

(単位：百万円)

	2016年度 第2四半期	2017年度 第2四半期	前年対比 (増減額)	前年対比 (増減率)
財産コンサルティング収益	1,536	2,260	724	47.1%
（個人財産コンサルティング収益）	1,032	1,172	140	13.6%
（法人コンサルティング収益）	504	1,087	583	115.7%
不動産取引収益	4,786	4,155	▲630	▲13.2%
サブリース収益	563	556	▲7	▲1.2%
その他収益	26	27	1	3.8%
合計	6,912	7,000	87	1.3%

区分別営業収益

<区分別営業収益> 単位:百万円

■ 営業収益

区分	2016年度 第2四半期	2017年度 第2四半期	増減
営業収入 *	2,126	2,845	718
不動産売上高	4,786	4,155	▲630
合計	6,912	7,000	87

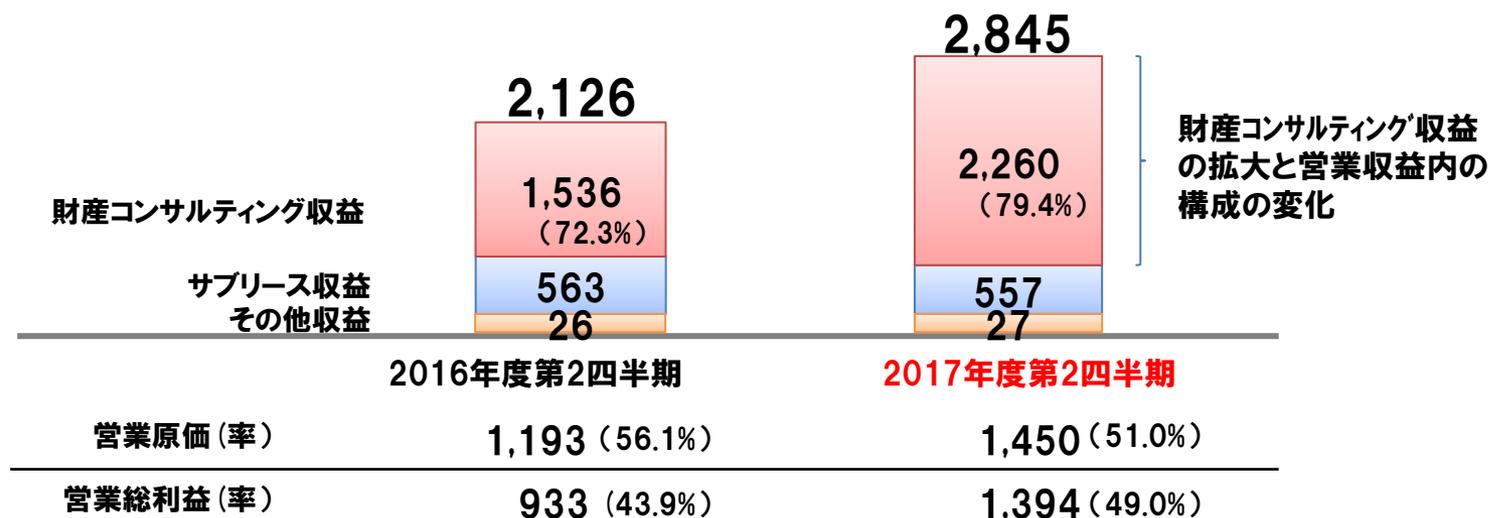
* 財産コンサルティング収益、サブリース収益、その他収益

■ 営業総利益

区分	2016年度 第2四半期	2017年度 第2四半期	増減
営業収入 *	933	1,394	461
不動産売上高	381	296	▲85
合計	1,315	1,690	375

* 財産コンサルティング収益、サブリース収益、その他収益

<営業収入の内訳推移と営業収入の収益性変化>



PLハイライト

(単位:百万円)	2016年度 第2四半期	2017年度 第2四半期	増減	増減率	2016年度 通期実績
営業収益	6,912	7,000	87	1.3%	14,420
営業総利益	1,315	1,690	375	28.5%	2,643
営業総利益率	19.0%	24.1%	5.1%	27.1%	18.3%
販売費及び一般管理費	890	989	98	11.1% ^①	1,891
営業利益	424	701	276	65.2%	751
営業利益率	6.1%	10.0%	3.9%	64.2%	5.2%
営業外収益	12	13	0	3.9%	24
営業外費用	129	68	▲61	▲47.0% ^②	147
経常利益	307	645	338	110.1%	628
経常利益率	4.4%	9.2%	4.8%	109.6%	4.4%
税金等調整前四半期純利益	305	643	337	110.6%	623
法人税、住民税及び事業税	80	104	24	30.0%	177
法人税等調整額	▲85	0	85	— ^③	▲141
法人税等合計	▲5	104	110	—	36
四半期純利益	310	538	227	73.4%	587
四半期純利益率	4.5%	7.7%	3.2%	71.0%	4.1%

- ① 人員増加による人件費等の増加
- ② 金融費用の削減(金利、手数料)と為替差損の減少
- ③ 前年は第2四半期時に業績予想の修正を行い繰延税金資産を追加計上

BSハイライト

(単位:百万円)

2016年度 2017年度
通期 第2四半期 増減額

<資産の部>			
	2016年度 通期	2017年度 第2四半期	増減額
流動資産	6,632	7,480	848
現金及び預金	5,350	5,761	411 ※
売掛金	145	239	94
販売用不動産	234	579	344 ①
その他のたな卸資産	3	4	0
繰延税金資産	260	261	0
その他	729	713	▲15
貸倒引当金	▲91	▲79	12
固定資産	2,626	2,583	▲42
有形固定資産	133	217	84
無形固定資産	309	253	▲56
投資その他の資産	2,184	2,113	▲70
資産合計	9,258	10,064	805

①米国木造住宅5棟(年内販売予定)

②借入金調達期間

2016年 3.9年⇒2017年 4.2年

※D/Eレシオ 2016年 1.07倍⇒2017年 1.26倍

ネットD/Eレシオ 2016年 ▲0.54倍

⇒2017年 ▲0.42倍

2016年度 2017年度
通期 第2四半期 増減額

<負債の部>			
	2016年度 通期	2017年度 第2四半期	増減額
流動負債	2,521	2,615	94
借入および社債	1,281	1,522	240 ②
その他	1,239	1,092	▲146
固定負債	3,407	4,014	606
借入および社債	2,269	2,802	533 ②
その他	1,138	1,211	73
負債合計	5,928	6,629	700
<純資産の部>			
株主資本	3,077	3,136	59
資本金	1,066	1,088	22
資本剰余金	772	795	22
利益剰余金	1,238	1,599	360
自己株式	—	▲346	▲346
その他の包括利益累計額	241	290	48
その他有価証券評価差額金	245	315	70
為替換算調整勘定	▲4	▲25	▲21
新株予約権	11	8	▲3
純資産合計	3,329	3,435	105
負債純資産合計	9,258	10,064	805 6

投資金額および収益率

	投資金額	IRR	投資期間
アドバンテージ神田靖国通り	約12億円	約170%	約1ヶ月
船舶オペレーティングリース	約5億円	約17%	約半年
事業承継ファンド1号	約2億円	約50%	約1年
事業承継ファンド2号	約3億円	30%超(予定)	約1年半
米国木造	約5億円	1物件あたり約20%	1物件あたり約半年
2017年上期合計	約22億円※		

※事業承継ファンド1号・2号は前期に投資済のため2017年上期合計から除く

下期にアドバンテージクラブの組成、事業承継ファンド3号への投資を予定

安定的に収益を拡大していく仕組み

当社
収益

=

個別のお客様向け
の財産コンサル
ティング収益

+

商品組成等の
仕組みによる
収益

顧客数
コンサルの数
生産性・標準化
営業の仕組み
...

アドバンテージ
地方創生プロジェクト
オペレーティングリース
事業承継ファンド
...

安定的に収益を拡大していく仕組み

当社
収益

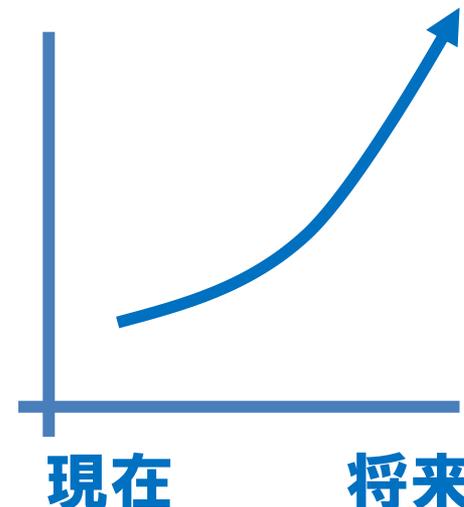
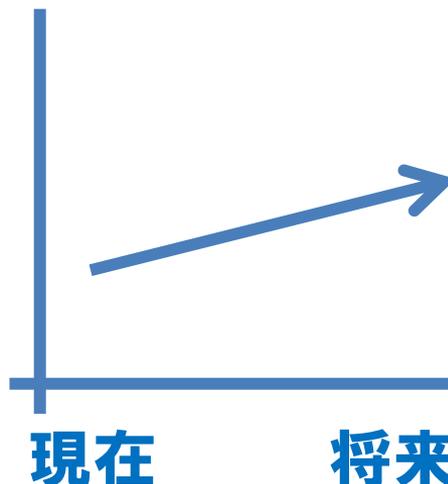
=

個別のお客様向けの
財産コンサルティング収益

+

商品組成等の
仕組みによる
収益

収益拡大の
イメージ



財産コンサルティング収益を拡大していく仕組み パートナーとの連携拡充による顧客数の増加



- 金融機関からの紹介による相談事案の増加
- 今後も、より多くの個人資産家・企業オーナーの皆様に、当社の総合財産コンサルティングサービスを提供するために、あらゆる分野のパートナーとの協業を模索

財産コンサルティング収益を拡大していく仕組み 営業の仕組み



財産・事業承継コンサルティング
(同族承継・財産承継)



日本M&Aセンター
企業の成長と発展のためのM&A
(第三者承継)

50%



50%

合併会社



事業承継ナビゲーター
代表取締役社長 蓮見 正純

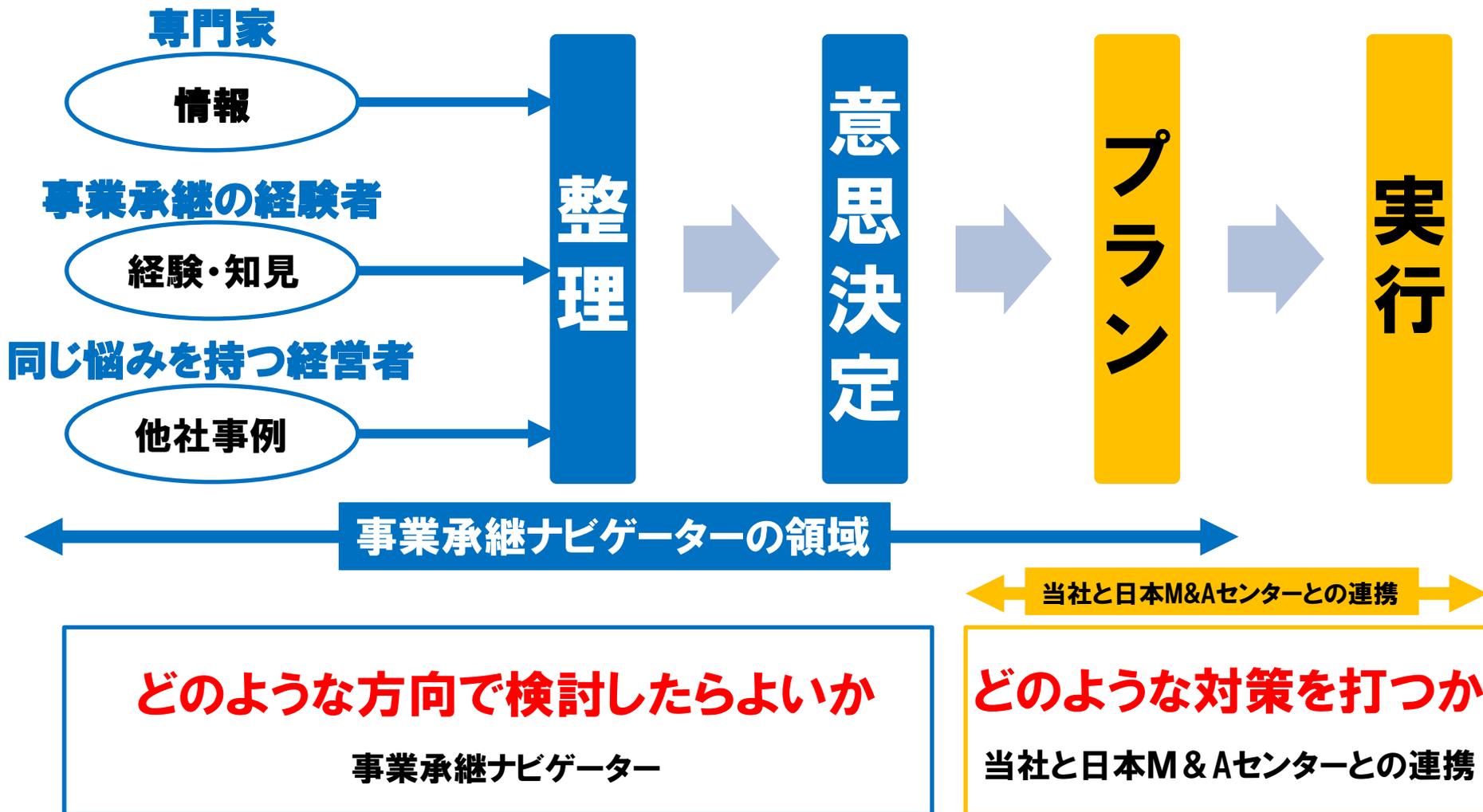
企業オーナーの意思決定をサポート

「賢者の選択 Leaders」

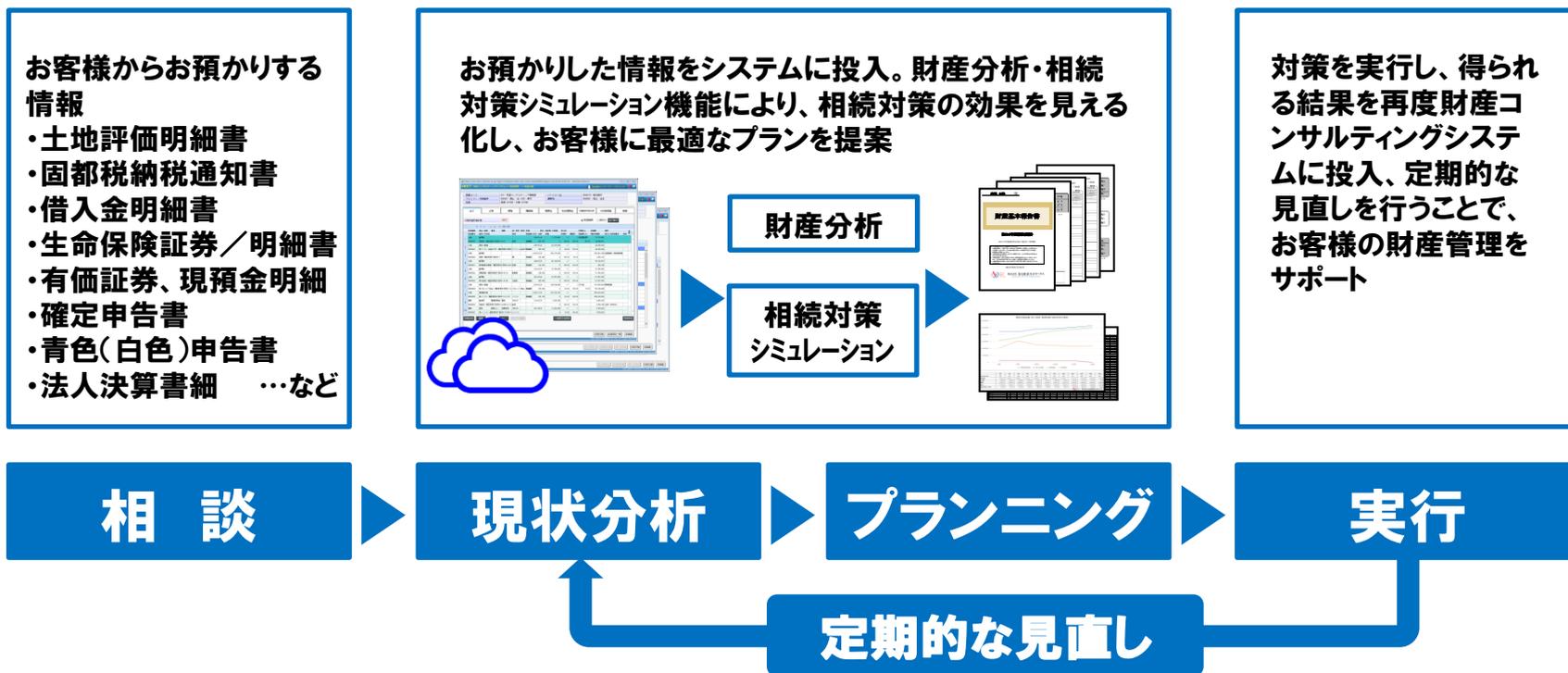
株式会社事業承継ナビゲーターの代表として、当社 代表取締役社長の蓮見がTV番組「賢者の選択 Leaders」に出演いたしました。

以下のURLより本動画が視聴できます。
<http://kenja.jp/company/mov.php?tarC=kenja&tar=594>

株式会社事業承継ナビゲーターの事業領域

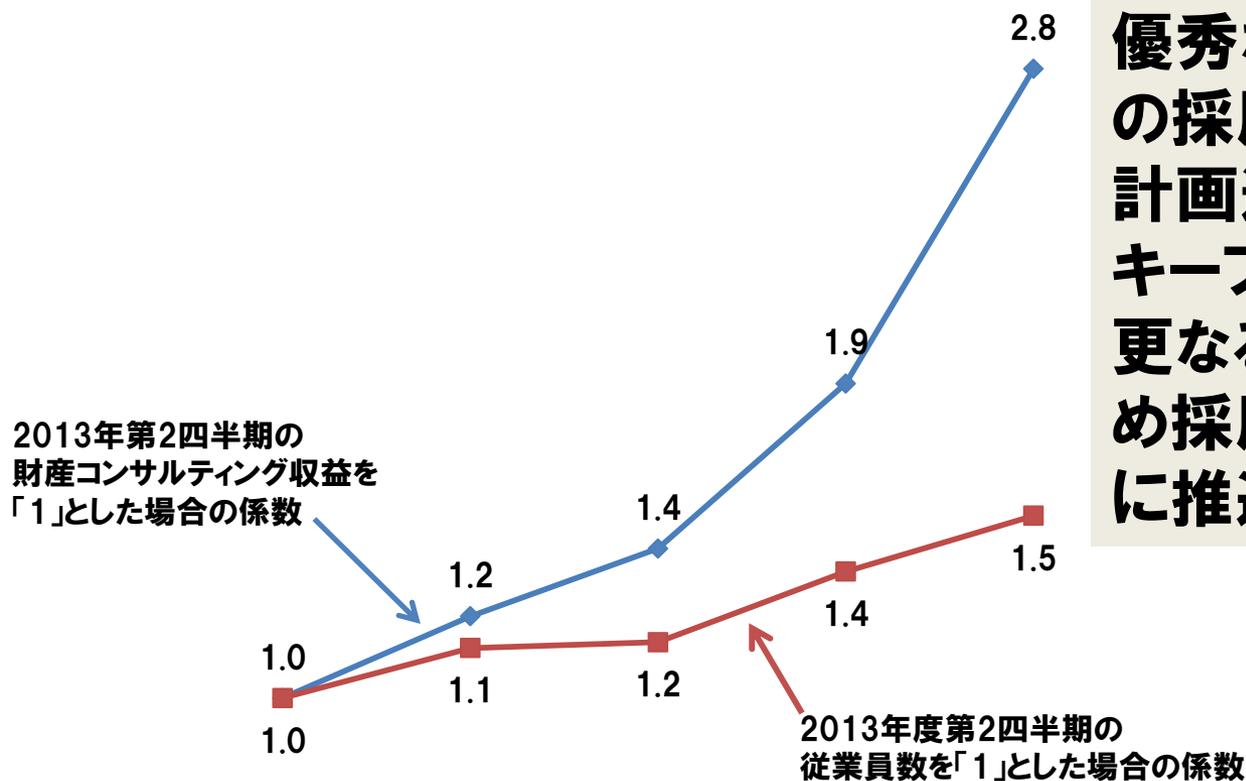


永年の当社コンサルティングノウハウを凝縮 豊富なシミュレーションにより、顧客に応じた相続対策を提案



- ・システム入力を専門部署で行うことにより資料作成の分業化が可能。
- ・現状分析のシステム化によりプランニングまでの時間を2割圧縮することを目標とする。

従業員数と財産コンサルティング収益の推移



優秀なコンサルタントの採用と育成は、経営計画達成に向けたキーファクターであり、更なる成長を目指すため採用活動を積極的に推進。

	2013年度第2四半期	2014年度第2四半期	2015年度第2四半期	2016年度第2四半期	2017年度第2四半期
財産コンサルティング収益(百万円)	812	1,000	1,156	1,536	2,260
従業員数(人)	120	137	139	163	182

商品組成等の仕組みによる収益 アドバンテージクラブ等

事業承継ニーズの益々の高まりからくる投資家の
旺盛なニーズに応えるべく年間80億円の組成を目指す

組成の取り組み

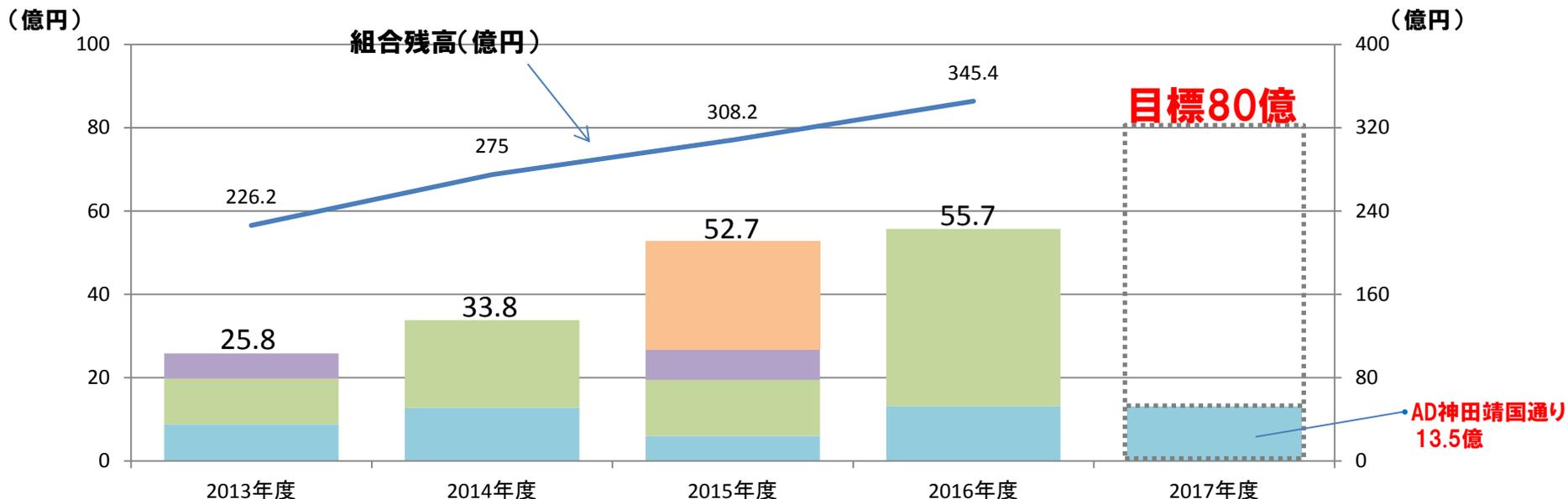
- ・不動産仕入れ情報強化
(年調査物件を300件規模から500件規模に引き上げ)
- ・仕入資金確保の為に資金調達力向上

販売の取り組み

- ・取引チャネルの拡充(金融・税理士)
- ・延べ1,500名を超える資産家の高リピート率の維持

商品の取り組み

- ・保全、利回り等ニーズに併せた商品設計
- ・都心三区に限定した組成
- ・平均稼働率99%



- ・投資家のニーズが極めて強く、抽選販売、かつ全て完売の状態が続いており、アドバンテージクラブの仕組みと同様の任意組合を少人数で組成。
- ・今後はアドバンテージクラブに限らず運用利回りを重視した商品の提供を行う。

商品組成等の仕組みによる収益 地方創生第一号案件が10月末に竣工

- 不動産特定共同事業法(特例事業)を活用した当社の地方創生第一号案件が10月末の竣工に向けて順調に進捗。
- ビルの名称が「Komatsu A×Z Square」に決定。
- 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っており、当社では、地域経済発展に寄与すべく、今後も特例事業を活用した地方創生事業を積極的に推進。
- 第二号案件組成に向けて各自治体と交渉中



〈6月28日現在〉



【呼び方】 コマツ アズ スクエア

【名称の意味】 ・ AからZまで、すべての要素を平等に引き受けるということを表す。

・ 「AからZまで」の意味を込めて「×」を間に入れる

・ この場所から始まるという 意味で 「小松」を最初に入れる。

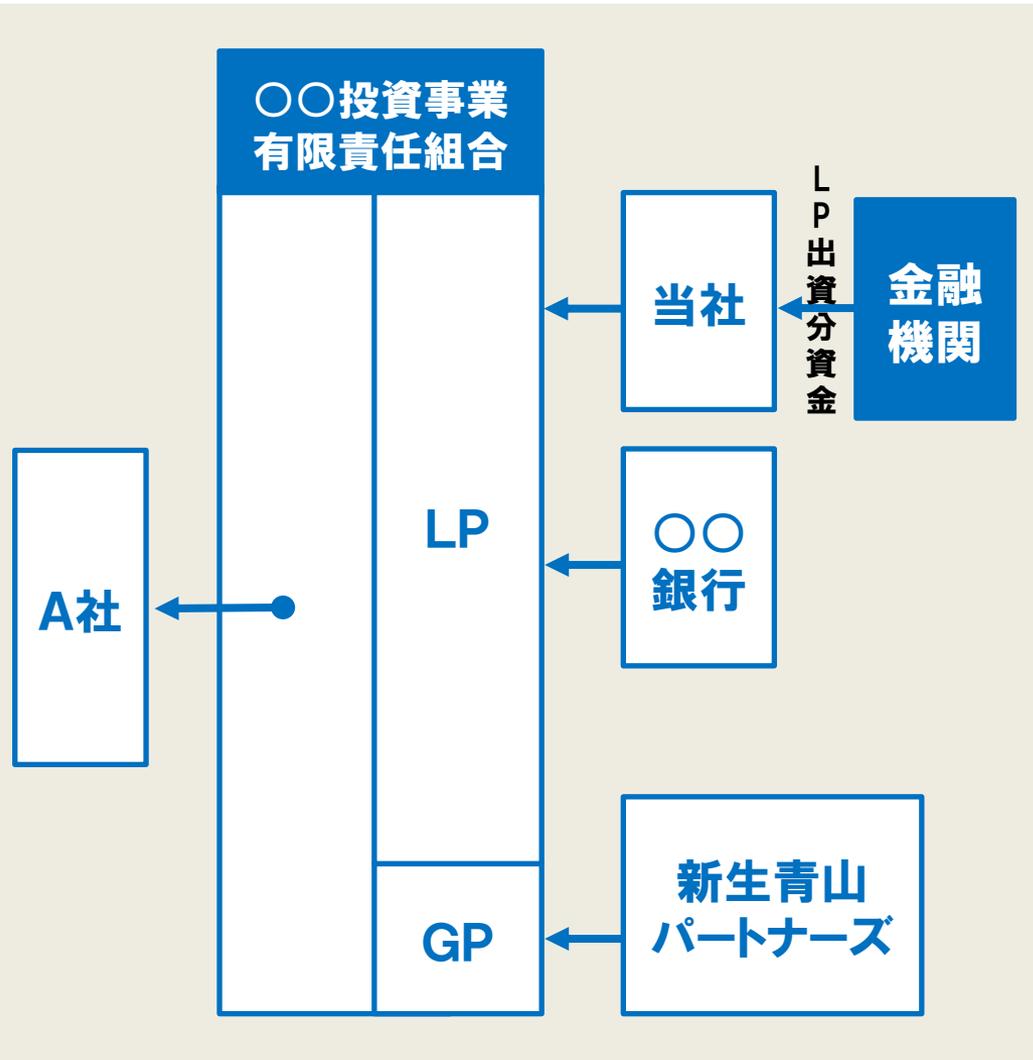
商品組成等の仕組みによる収益 船舶オペレーティングリース組成

- 船舶(プロダクトタンカー)を対象資産とするオペレーティングリース商品を2017年4月に組成し、匿名組合出資の地位譲渡契約も完了。一部が2017年第2四半期の収益に貢献。
- 第4四半期に2隻目の組成を目指し精査中。



<イメージ>

商品組成等の仕組みによる収益 事業承継ファンドへの投資



- 1号投資
3月回収済み
IRR約50%
- 2号投資
下期投資回収予定
IRR30%超水準
- 3号投資
下期投資予定

⇒ 更に複数案件を検討中

商品組成等の仕組みによる収益

インドネシア最大級の都市再開発事業への投資決定

- **インドネシアの大手財閥系企業「リッポー・グループ」が首都ジャカルタ東部に手掛けるインドネシア最大級の都市再開発事業への投資が決定**
- **本事業は全体約5,000ha(東京ドーム1,000個分)を超えるエリアに住宅、オフィス、文化教育施設等を建設するもので、リッポー・グループと三菱商事とが開発を進めている「オレンジ・カウンティー」の一部に対し投資を実施。**

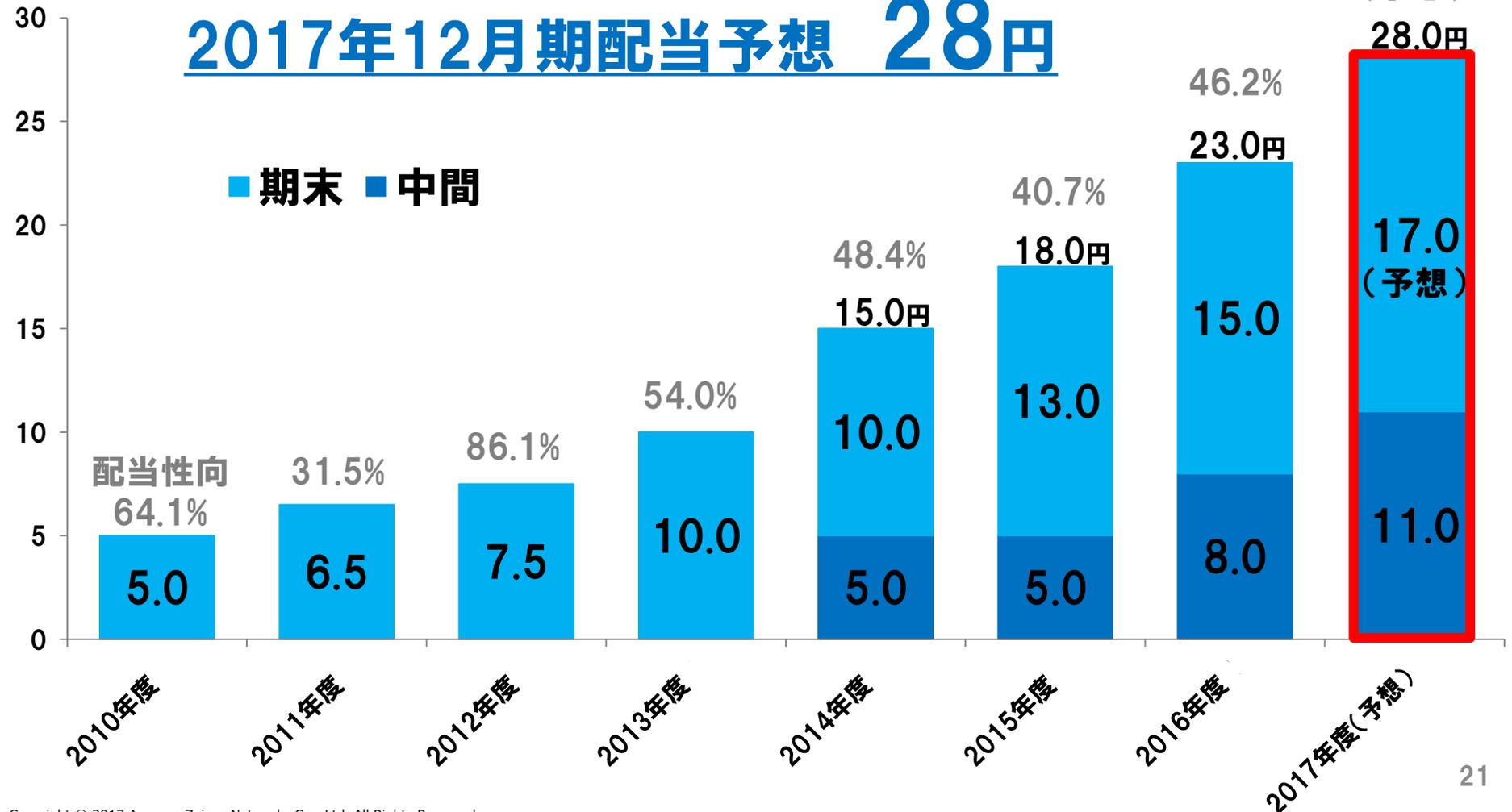


<イメージ>

配当

< 7期連続増配 >

2017年12月期配当予想 **28円**



配当政策・資本政策

	2014年	2015年	2016年	3ヶ年平均
ROE	15.9%	19.5%	18.9%	18.1%
配当性向	48.4%	40.7%	46.2%	45.1%
DOE	7.7%	7.9%	8.7%	8.1%

- ・当社の配当政策は安定的・継続的に配当性向50%と考えておりますが、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。なお、株主との対話により当社の株主資本コストを7～8%と想定し、株主資本コスト相当額を現金配当として還元する目安とし、DOEは同水準で推移しております。
- ・ROEの目標は明示はいたしません。ROEの分解要素である売上高利益率の増大にてROEの向上を今後も図る所存です。
- ・自己株の取得につきましては、キャッシュフロー及びバランスシートの状況を勘案しながら、機動的な取得の検討を進めてまいります。

株主優待

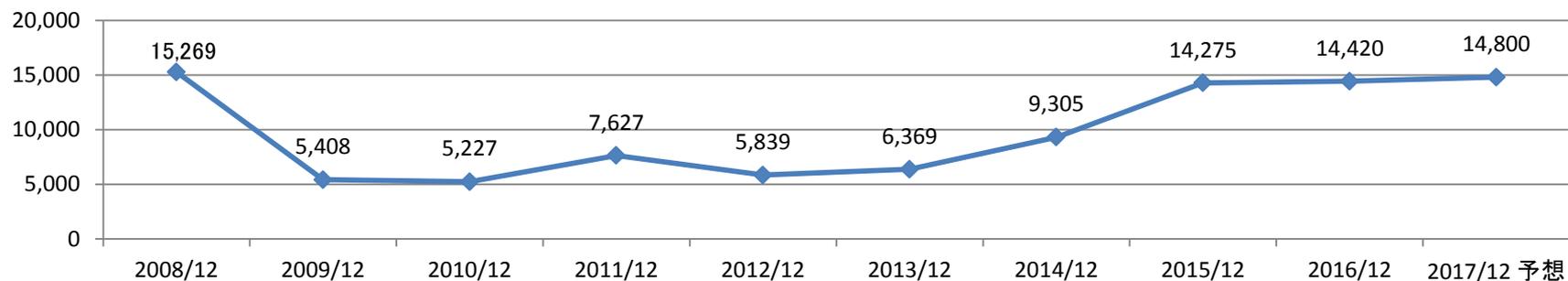
2017年6月末日の株主様を対象に、株主優待を実施

保有株式数	優待内容
1,000株以上	<p>3,000円相当の商品10品から1本選択</p> 
さらに、10,000株以上を 1年以上継続保有	<p>株式会社うかいのお食事券(20,000円) または 特選うかい牛肉(20,000円相当分)</p> 

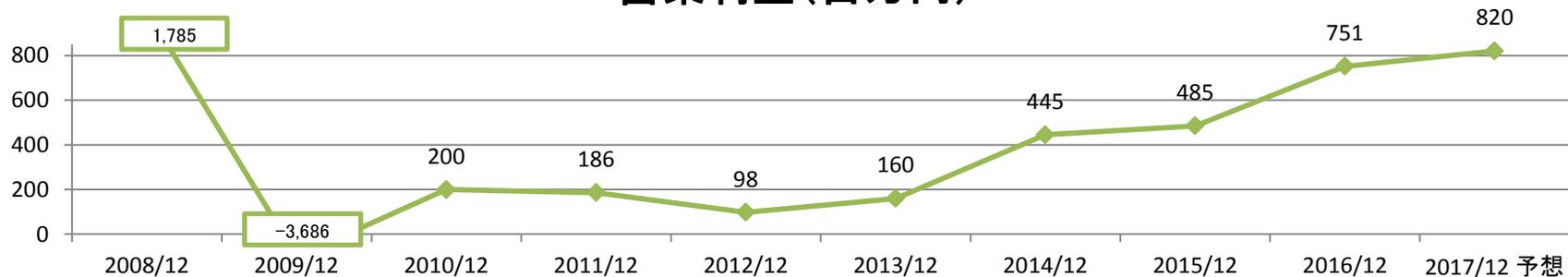
APPENDIX

業績推移

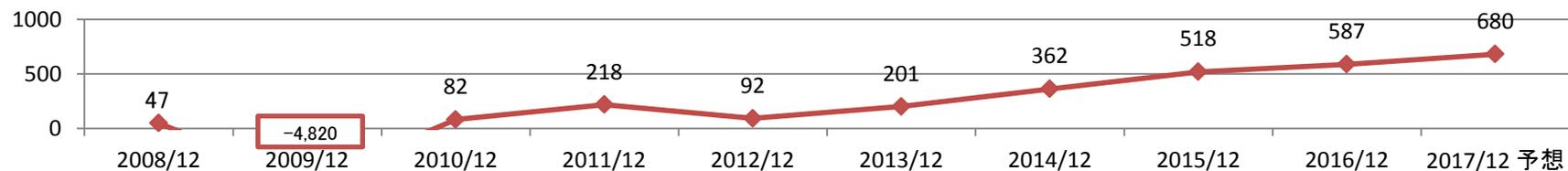
売上高(百万円)



営業利益(百万円)

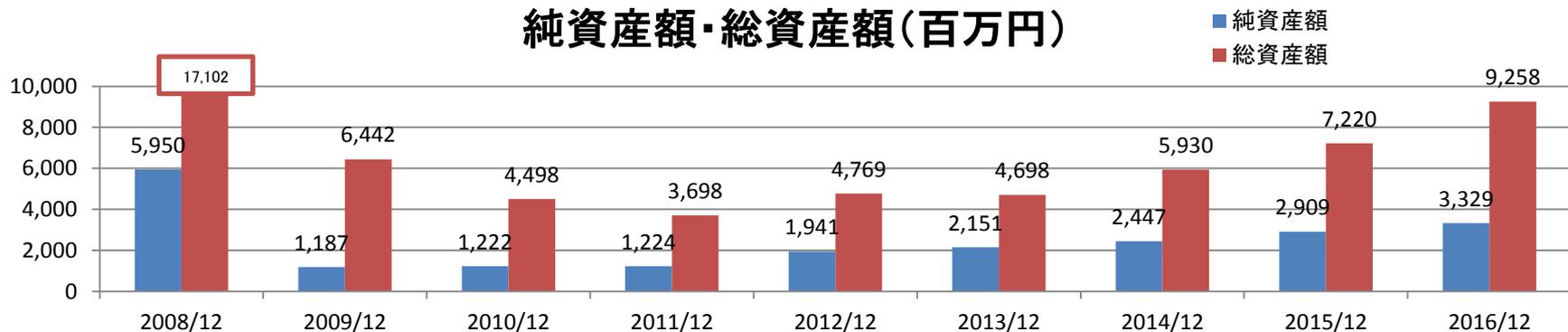


当期純利益(百万円)

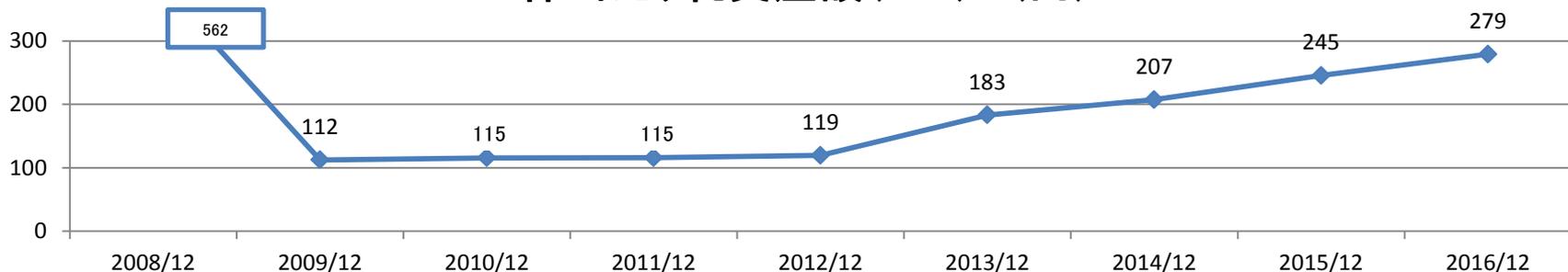


財務・投資指標推移

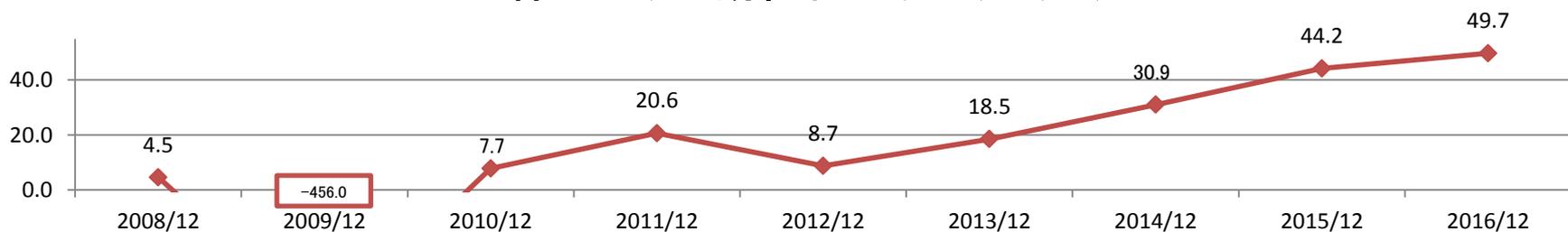
純資産額・総資産額(百万円)



1株当たり純資産額(BPS) (円)



1株当たり当期純利益(EPS) (円)



連結経営指標推移

	2010/12	2011/12	2012/12	2013/12	2014/12	2015/12	2016/12
売上高	5,227	7,627	5,839	6,369	9,305	14,275	14,420
営業利益	200	186	98	160	445	485	751
当期純利益	82	218	92	201	362	518	587
資本金	1,030	1,030	1,030	1,030	1,030	1,044	1,066
発行済株式総数(株)	105,705	105,705	105,705	117,096	11,709,600	11,771,200	11,864,100
純資産額	1,222	1,224	1,941	2,151	2,447	2,909	3,329
総資産額	4,498	3,698	4,769	4,698	5,930	7,220	9,258
1株当たり純資産額(BPS)(円) ※	115.6	115.8	119.4	183.1	207.2	245.4	279.7
1株当たり配当額(円) ※	5	6.5	7.5	10	15	18	23
1株当たり当期純利益(EPS)(円)※	7.7	20.6	8.7	18.5	30.9	44.2	49.7
自己資本比率(%)	27.2	33.1	26.5	45.7	40.9	40.0	35.8
自己資本利益率(ROE)(%)	6.8	17.8	7.4	11.8	15.9	19.5	18.9
有利子負債額	1,694	1,179	1,506	1,188	1,676	2,211	3,551
株価収益率(PER)(倍)	40.8	9.7	26.1	24.4	18.4	14	14.4
期末株価	318	201	227.2	420	569	621	714
配当利回り(%)	1.60%	3.20%	3.30%	2.40%	2.60%	2.90%	3.22%
配当性向(%)	64.1	31.5	86.1	54.0	48.4	40.7	46.2
営業活動におけるキャッシュ・フロー	1,890	579	227	368	197	801	1,177
投資活動におけるキャッシュ・フロー	282	122	-1,203	1,886	43	-162	-1,061
財務活動におけるキャッシュ・フロー	-1,745	-602	247	-425	253	370	1,116
現金および現金同等物の期末残高	1,374	1,474	746	2,577	3,069	4,093	5,350
従業員数(名)	99	106	93	122	136	148	168

※株式分割を加味し遡及修正を行った場合の1株当たりの指標



**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。