



株式会社青山財産ネットワークス
2018年12月期 通期
決算説明資料

2019年2月5日

6期連続増収増益達成

単位:百万円	2017年度	2018年度 当初予想	2018年度	前年比 増減率	当初予算比 増減率
営業収益	14,562	17,500	17,227	18.3%	▲1.6%
(営業収入)	5,058	5,500	5,675	12.2%	3.2%
(不動産売上高)	9,503	12,000	11,551	21.6%	▲3.7%
営業利益	1,094	1,210	1,464	33.9%	21.1%
経常利益	943	1,100	1,358	44.0%	23.5%
当期純利益	768	880	1,162	51.3%	32.1%

営業収益の区分別業績

営業収益は、財産コンサルティング収益、不動産取引収益、サブリース収益、その他収益に区分
【財産コンサルティング収益】

個人財産コンサルティング収益(資産家を対象とする財産承継・財産運用コンサルティング)と法人コンサルティング収益(企業経営者を対象とする事業承継コンサルティング及びその他の法人を対象とするコンサルティング)に大別されます。

【不動産取引収益】P5不動産取引収益の内訳に記載

【サブリース収益】

賃料保証型「ADVANTAGE CLUB」から得られる賃料収入。2013年より実績配当型「ADVANTAGE CLUB」へ変更しており、賃料保証型の解散によりサブリース収益は減少しております。

単位:百万円	2016年度	2017年度	前年比 増減率	2018年度	前年比 増減率
財産コンサルティング収益	3,123	3,928	25.8%	4,570	16.3%
(個人財産コンサルティング収益)	2,090	2,275	8.8%	2,572	13.0%
(法人コンサルティング収益)	1,032	1,652	60.1%	1,997	20.9%
不動産取引収益	10,147	9,503	▲6.3%	11,551	21.6%
サブリース収益	1,101	1,073	▲2.5%	1,058	▲1.5%
その他収益	47	56	18.5%	47	▲16.2%
合計	14,420	14,562	1.0%	17,227	18.3%

個人財産コンサルティング収益

- ・都内の金融機関との連携により、お客様数が大幅に増加し、相談事案は引き続き増加し、前年同期比に比べ倍増しております。また、当社の知名度の向上に伴い直接アプローチして下さるお客様も増加しております。
- ・お客様が保有する不動産の収益性の向上や組替（売却および購入）に関するコンサルティング事案の増加により前年同期比で13.0%の増加となりました。

単位:百万円	2016年度	2017年度	前年比 増減率	2018年度	前年比 増減率
個人財産コンサルティング 収益	2,090	2,275	8.8%	2,572	13.0%

法人コンサルティング収益の内訳

【事業承継コンサルティング】

・事業承継コンサルティングにおいても金融機関との連携により顧客数および相談事案は大幅に増加しております。M&Aの成約件数の増加および事業承継ファンドの投資回収により収益が大幅に増加しております。

【法人向け不動産活用コンサルティング】

・法人の不動産購入・売却ニーズは引き続き旺盛に推移しております。

【オペレーティングリース事業】

・2018年度は3件の組成となりました。

【その他法人コンサルティング】

その他法人コンサルティングの中で大きな比重を占める収益として、地方創生に係るアセットマネジメント報酬を引き続き計上しております。また、海外運用に係るコンサルティング報酬を大きく計上することができました。結果として前年同期比で増加しております。

単位:百万円	2016年度	2017年度	前年比 増減率	2018年度	前年比 増減率
事業承継コンサルティング	495	853	72.3%	1,180	38.3%
法人向け不動産活用コンサルティング	108	355	227.5%	213	▲40.0%
オペレーティングリース事業	—	110	—	85	▲22.9%
その他法人コンサルティング	428	332	▲22.5%	518	56.0%
合計	1,032	1,652	60.1%	1,997	20.9%

不動産取引収益の内訳

- ・当社はお客様への財産コンサルティングの一環として、販売目的として不動産を仕入れ、不動産に関する商品の開発を行いお客様へ提供しております。
- ・多くのお客様からご支持頂いております「ADVANTAGE CLUB」については当初組成金額80億円を目指しておりましたが、3組合の組成にとどまり、64.5億円の計上となりました。
- ・不動産コンサルティング商品の販売・組成に於いては40億円を目指しておりましたが資産家の購入ニーズに支えられ50.1億円を計上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の販売・組成を行うことはできませんでした。しかしながら2019年度以降、米国とアセアンの収益不動産を安定的に販売・組成ができる体制を整えました。

単位:百万円	2016年度	2017年度	2018年度
ADVANTAGE CLUB	5,463	4,135	6,456
不動産コンサルティング商品	3,990	4,417	5,016
海外不動産コンサルティング商品	601	911	—
その他※	92	38	78
合計	10,147	9,503	11,551

※販売用不動産を所有している間に生じる賃料収入等をその他に計上しております

営業収益における営業収入と 不動産売上高の営業総利益率の推移

■ 営業収益

単位:百万円	2016年度	2017年度	前年比 増減率	2018年度	前年比 増減率
営業収入	4,272	5,058	18.4%	5,675	12.2%
不動産売上高	10,147	9,503	▲6.3%	11,551	21.6%
合計	14,420	14,562	1.0%	17,227	18.3%

■ 営業総利益

単位:百万円	2016年度	2017年度	前年比 増減率	2018年度	前年比 増減率
営業収入	1,876	2,466	31.5%	2,891	17.2%
不動産売上高	767	698	▲9.0%	895	28.3%
合計	2,643	3,164	19.7%	3,787	19.7%

■ 営業総利益率

	2016年度	2017年度	2018年度
営業収入	43.9%	48.8%	50.9%
不動産売上高	7.6%	7.3%	7.8%

PLハイライト

(単位:百万円)	2017年度	2018年度	前年比 増減率
営業収益	14,562	17,227	18.3%
営業総利益	3,164	3,787	19.7%
営業総利益率	21.7%	22.0%	
販売費及び一般管理費	2,070	2,322	12.2%
営業利益	1,094	1,464	33.9% ①
営業利益率	7.5%	8.5%	②
営業外収益	19	38	97.2%
営業外費用	170	145	▲14.9%
経常利益	943	1,358	44.0% ①
経常利益率	6.5%	7.9%	
税金等調整前純利益	896	1,325	47.8%
法人税、住民税及び事業税	160	181	13.1%
法人税等調整額	▲32	▲18	—
法人税等合計	128	162	27.0%
当期純利益	768	1,162	51.3% ①
当期純利益率	5.3%	6.7%	

- ①営業収益の増加により各段階利益が大幅に増加しました。
②営業収益における財産コンサルティング収益が大幅に増加したため営業利益率が改善しました。

BSハイライト

(単位:百万円)	2017年度	2018年度	前年比 増減額
<資産の部>			
流動資産	9,431	9,874	442
現金及び預金	5,386	4,197	▲1,189
売掛金	331	410	79
販売用不動産	2,771	4,052	1,280 ①
その他のたな卸資産	4	3	▲1
未収還付消費税等	—	124	124
繰延税金資産	291	308	16
その他	724	847	122
貸倒引当金	▲79	▲70	9
固定資産	3,155	2,699	▲456
有形固定資産	203	195	▲8
無形固定資産	215	154	▲61
投資その他の資産	2,736	2,349	▲387 ②
資産合計	12,587	12,573	▲13

	2017年度	2018年度	前年比 増減額
<負債の部>			
流動負債	4,774	3,032	▲1,742
借入および社債	3,502	1,531	▲1,970 ③
その他	1,272	1,500	228
固定負債	4,188	5,023	834
借入および社債	2,851	3,419	568
その他	1,337	1,603	265
負債合計	8,963	8,055	▲908
<純資産の部>			
株主資本	3,241	4,027	786
資本金	1,088	1,088	—
資本剰余金	795	795	—
利益剰余金	1,703	2,490	786
自己株式	▲346	▲346	0
その他の包括利益累計額	374	482	108
その他有価証券評価差額金	397	513	116
為替換算調整勘定	▲22	▲30	▲7
新株予約権	8	8	—
純資産合計	3,624	4,518	894

- ①販売用不動産を取得したため増加
- ②政策保有株式および事業承継ファンドへの投資
- ③販売用不動産の売却に伴う返済による減少

2019年度業績予想

【財産コンサルティング収益】財産運用・財産承継・事業承継ニーズが大幅に増加し、財産コンサルティング収益が堅調に推移していることから4,900百万円を見込んでおります。

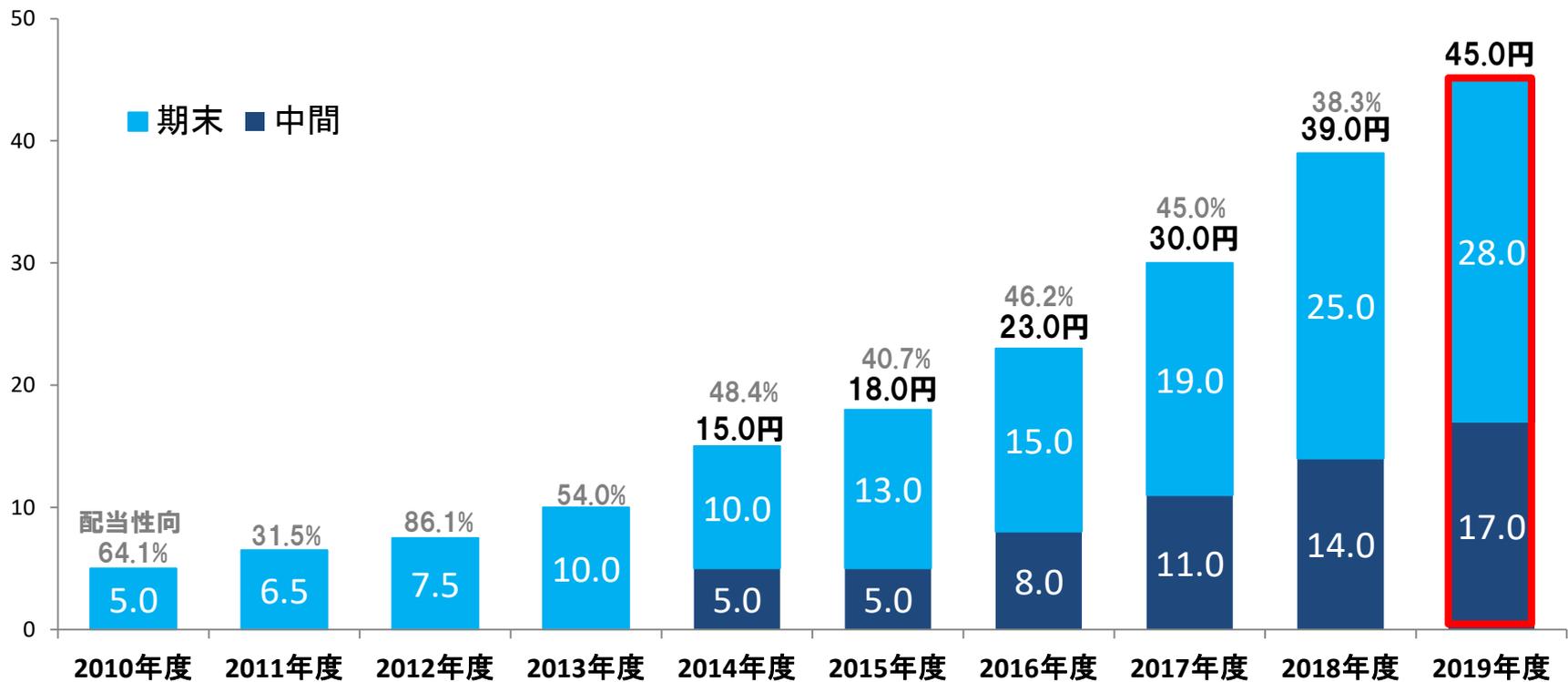
【不動産取引収益】「ADVANTAGE CLUB」は引き続き多くのお客様からのご支持に corres 応るべく、8,000百万円の組成を計画しており、不動産取引収益合計で14,000百万円を見込んでおります。

【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1,600百万円を見込んでおります。

単位:百万円	2018年度	2019年度	増減額	増減率
営業収益	17,227	20,000	2,772	16.1%
（財産コンサルティング収益）	4,570	4,900	329	7.2%
（不動産取引収益）	11,551	14,000	2,448	21.2%
（サブリース収益）	1,058	1,050	▲8	▲0.8%
（その他収益）	47	50	2	5.6%
営業利益	1,464	1,600	135	9.2%
経常利益	1,358	1,500	141	10.5%
当期純利益	1,162	1,250	87	7.5%

配当

2018年度期末配当予想を21円から4円増額し25円に修正
1株当たりの年間配当は従来予想の35円から39円に増額
2019年度の1株当たりの年間配当は45円に増額予定



配当政策・資本政策

	2016年度	2017年度	2018年度	3ヶ年平均
ROE	18.9%	22.2%	28.6%	23.2%
配当性向	46.2%	45.0%	38.3%	43.2%
DOE	8.8%	10.1%	11.0%	10.0%

当社の配当政策の考え方

- ・安定的・継続的に配当性向50%水準を維持すること
 - ・持続的に増配をしていくこと
 - ・株主優待内容の随時見直し
 - ・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配当として還元すること。なお、DOEは同水準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。



Aoyama
Zaisan
Networks

**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。