



**株式会社青山財産ネットワークス**  
**2020年12月期 通期**  
**決算説明資料**

**2021年2月9日**

# 連結業績ハイライト

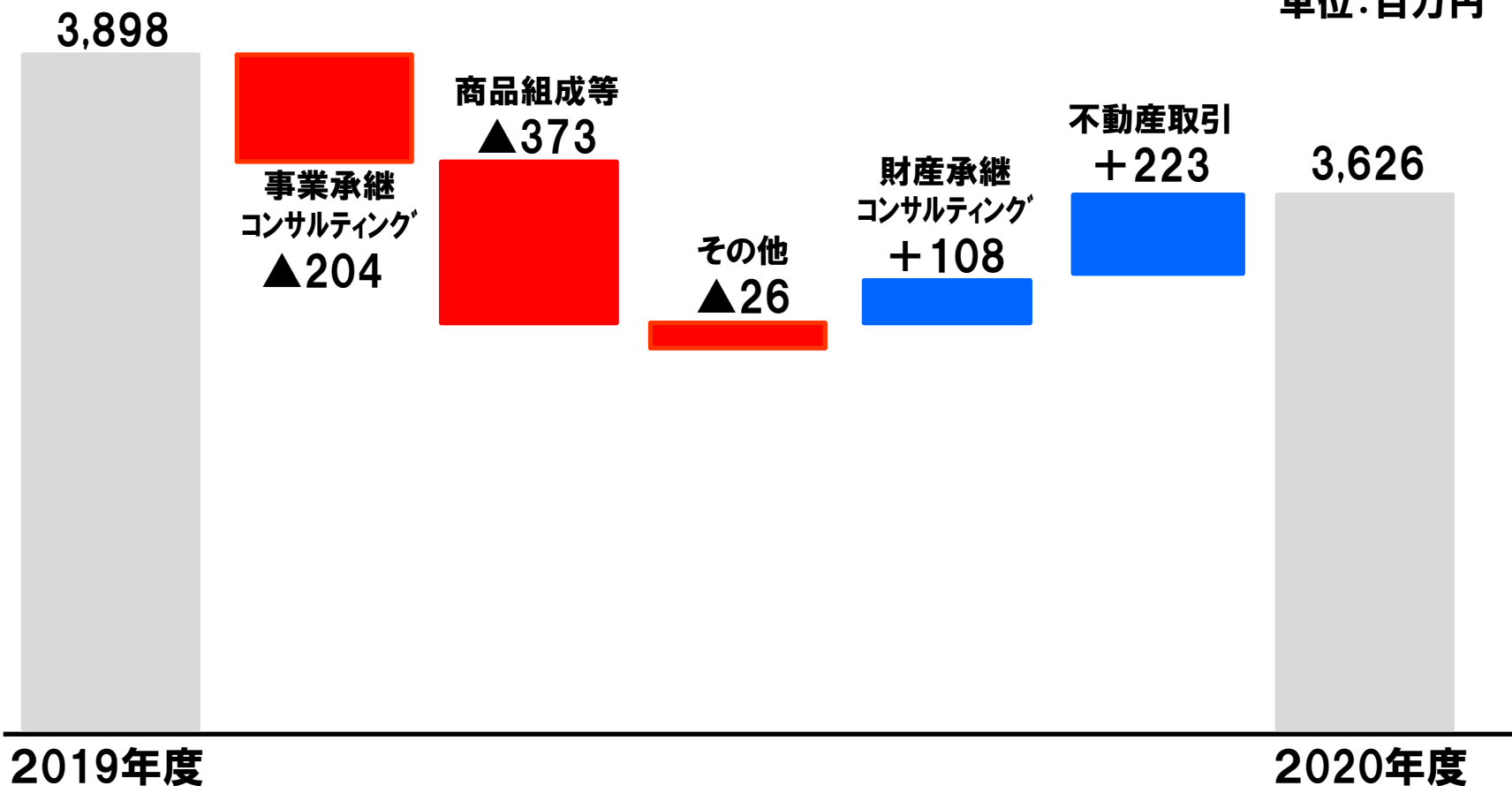
- ・計画を上回るアドバンテージクラブの組成により不動産取引収益は前年比横這いで推移
- ・コロナ禍に於いて対面取引に制約を受けたことや新規の顧客開拓が微増に留まりましたが、財産承継コンサルティング収益は既存顧客へのコンサルティングの強化により前年並みを維持
- ・事業承継コンサルティング収益は事業承継ファンドにより売上高は大幅に増加したものの粗利ベースでは減少
- ・コロナ禍における不透明性からADを除く商品組成を中断し、商品組成等による収益は減少

単位:百万円	2019年度	2020年度	増減率	2020年11月 10日開示 通期業績予想	左記業績 予想に対する 達成率
売上高	19,061	19,118	0.3%	17,000	112.5%
売上原価	15,162	15,491	2.2%	-	-
売上総利益	3,898	3,626	▲7.0%	-	-
販売費・一般管理費	2,295	2,323	1.2%	-	-
営業利益	1,603	1,303	▲18.7%	1,230	106.0%
経常利益	1,503	1,195	▲20.5%	1,110	107.7%
親会社株主に帰属する 当期純利益	1,676	800	▲52.2%	720	111.2%

# 売上総利益の増減内訳

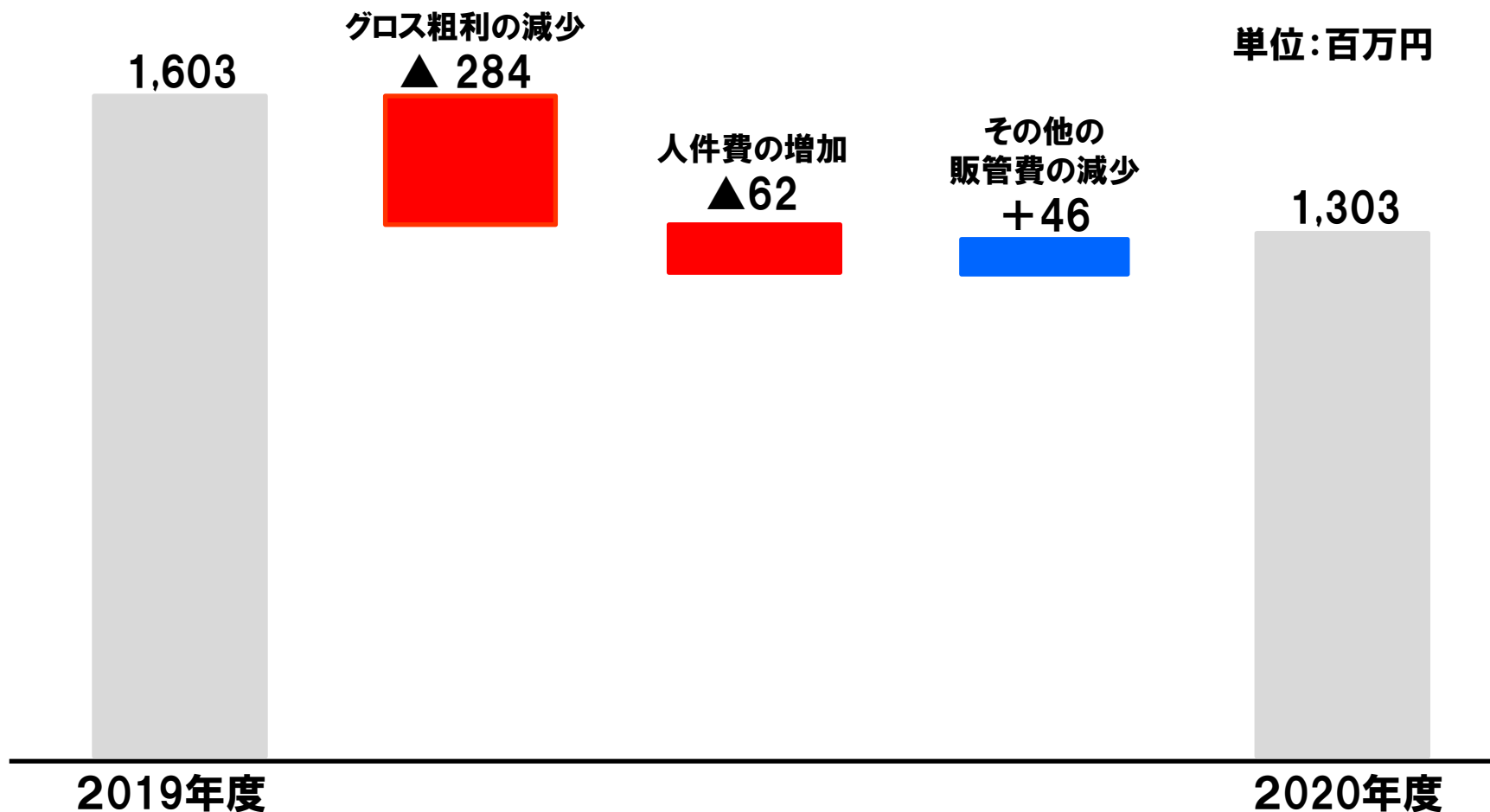
- ・事業承継コンサルティング収益は事業承継ファンドにより売上高は大幅に増加したものの粗利ベースでは減少
- ・コンサルティングの実効性を高めるための商品の提供を外部環境より中止したため商品組成等による収益は減少
- ・財産承継コンサルティング収益は既存顧客へのコンサルティングの強化により前年並みを維持
- ・計画を上回るアドバンテージクラブの組成により不動産取引収益の粗利は増加

単位: 百万円



# 営業利益の増減内訳

経費削減に努めたものの粗利の減少、人件費の増加(昨年末比11名増)により、営業利益は減少しました。



# 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を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	2019年度	2020年度	増減率
財産コンサルティング収益	5,564	5,806	4.3%
不動産取引収益	13,496	13,312	▲1.4%
合計	19,061	19,118	0.3%

# 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)】

コロナ禍における対面取引の制約や顧客数が微増にとどまったものの、財産承継コンサルティング収益は既存顧客へのコンサルティングの強化により前年並みを維持しました。

## 【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)】

コロナ禍におけるニーズの高まりからM&Aや事業承継ファンドによる収益は伸ばすことができました。しかしながら、既存顧客のコンサルティング案件についてはコロナ禍においては面談の制約を大きく受けたこととや企業がキャッシュポジションの確保など財務の健全性を優先し、事業承継プランニングに保守的になったことなどから収益を増加させることができませんでした。

単位:百万円	2019年度	2020年度	増減率
財産承継コンサルティング収益	2,824	2,868	1.6%
事業承継コンサルティング収益	1,289	1,877	45.6%
商品組成等による収益	1,394	1,010	▲27.6%
その他収益	55	49	▲11.0%
合計	5,564	5,806	4.3%

# 商品組成等による収益

当社は持続的成長に向けてコンサルティング業務の量的・質的拡大とあわせてコンサルティングの実効性を高めるための商品の拡大に努めてまいりました。基幹商品であるADVANTAGE CLUBの安定供給と2017年度より運用ニーズに対応するためのオペレーティングリースや海外不動産を裏付けとした運用商品を積極的に組成してまいりました。尚、これらは手数料収益として計上されることから収益の拡大に貢献しております。

ADVANTAGE CLUB及び任意組合の運営・管理による収益は、計画を上回る商品の組成と解散により前年同水準の収益を確保することができました。

一方、運用商品についてはコロナ禍での航空機産業の不透明さからオペレーティングリースは第1四半期の途中から全面的に中止しました。また、海外不動産を裏付けとした運用商品においても、世界的なコロナ感染による海外不動産市況の不透明さから組成と供給を全面的に中止しました。ADVANTAGE CLUBを除く商品組成等による収益は2017年257百万円、2018年322百万円、2019年382百万円と収益を積み上げていましたが2020年は54百万円にとどまりました。

単位:百万円	2019年度	2020年度	増減率
ADVANTAGE CLUB及び 任意組合の運営・管理	1,012	956	▲5.5%
オペレーティングリース	198	25	▲87.4%
その他(海外不動産商品等)	184	29	▲84.2%
合計	1,394	1,010	▲27.6%

# 不動産取引収益の内訳

今年度は当社の主力商品であるADVANTAGE CLUBは80億円、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の提供は80億円、合計160億円の目標を掲げておりました。結果的に160億円の目標を達成することはできませんでしたが、運用ニーズの高いADVANTAGE CLUBについては目標を超える組成をすることができました。一方、不動産コンサルティング商品については、昨年を大きく下回る7件（33.5億円）の提供となりました。コロナ禍において不動産市況の下落を見込んでコンサルティングを行っていましたが、実際には市況が高止まりしていたため適切な商品の提供ができませんでした。

単位:百万円	2019年度	2020年度	増減率
ADVANTAGE CLUB	5,186	9,098	75.4%
不動産コンサルティング商品	7,109	3,355	▲52.8%
海外不動産コンサルティング商品	212	281	32.6%
その他	987	576	▲41.6%
合計	13,496	13,312	▲1.4%



# PLハイライト

(単位:百万円)	2019年度	2020年度	増減率
売上高	19,061	19,118	0.3%
売上原価	15,162	15,491	2.2%
売上総利益	3,898	3,626	▲7.0%
<b>売上総利益率</b>	<b>20.5%</b>	<b>19.0%</b>	
販売費及び一般管理費	2,295	2,323	1.2%
営業利益	1,603	1,303	▲18.7%
<b>営業利益率</b>	<b>8.4%</b>	<b>6.8%</b>	
営業外収益	30	11	▲62.7%
営業外費用	129	118	▲8.1%
経常利益	1,503	1,195	▲20.5%
<b>経常利益率</b>	<b>7.9%</b>	<b>6.3%</b>	
特別利益	379	-	-
特別損失	6	96	1,460.3%
税金等調整前当期純利益	1,877	1,099	▲41.4%
法人税等合計	201	304	51.2%
当期純利益	1,676	795	▲52.5%
非支配株主に帰属する当期純損失	-	▲5	-
親会社株主に帰属する当期純利益	1,676	800	▲52.2%
<b>親会社株主に帰属する当期純利益率</b>	<b>8.8%</b>	<b>4.2%</b>	

# 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	2019年度	2020年度
売上高	5,564	5,806
売上原価	2,439	3,176
売上総利益	3,125	2,629
売上総利益率	56.2%	45.3% ※

※2020年度は事業承継ファンドに関する売上高1,144M、売上原価844Mを計上しております(総額表示)。純額で表示した場合の売上総利益300Mで換算した際の2020年度の売上総利益率は53.0%となります。

## ■不動産取引収益

単位:百万円	2019年度	2020年度
売上高	13,496	13,312
売上原価	12,722	12,315
売上総利益	773	997
売上総利益率	5.7%	7.5%

## ■合計

単位:百万円	2019年度	2020年度
売上高	19,061	19,118
売上原価	15,162	15,491
売上総利益	3,898	3,626
売上総利益率	20.5%	19.0%

# BSハイライト

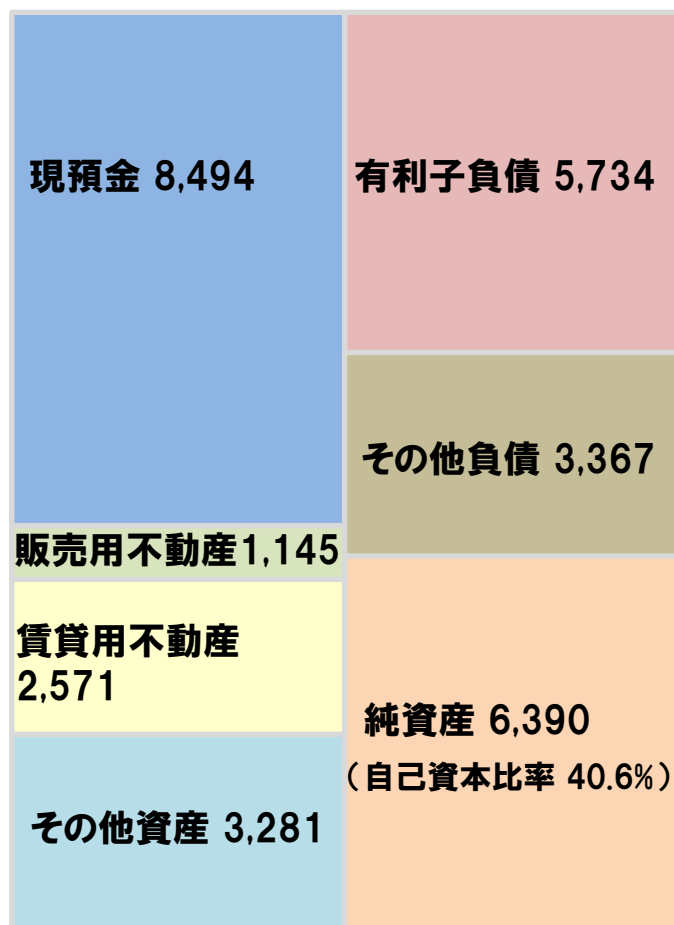
(単位:百万円)	2019年度	2020年度	増減額
<b>&lt;資産の部&gt;</b>			
流動資産	10,552	10,639	87
現金及び預金	8,494	9,428	933
売掛金	545	521	▲23
販売用不動産	1,145	319	▲825
その他のたな卸資産	1	0	0
未収還付法人税等	-	40	40
その他	366	330	▲35
貸倒引当金	0	0	0
固定資産	4,940	5,362	421
有形固定資産	2,798	2,812	13
無形固定資産	233	676	443
投資その他の資産	1,908	1,872	▲35
資産合計	15,492	16,001	509

	2019年度	2020年度	増減額
<b>&lt;負債の部&gt;</b>			
流動負債	3,546	3,364	▲181
借入および社債	1,627	1,555	▲71
その他	1,919	1,809	▲109
固定負債	5,556	6,070	514
借入および社債	4,107	4,615	507
その他	1,448	1,455	6
負債合計	9,102	9,435	333
<b>&lt;純資産の部&gt;</b>			
株主資本	6,099	6,278	178
資本金	1,143	1,153	10
資本剰余金	1,304	1,314	10
利益剰余金	3,651	3,810	158
自己株式	0	0	-
その他の包括利益累計額	186	93	▲93
その他有価証券評価差額金	229	166	▲62
為替換算調整勘定	▲43	▲73	▲30
新株予約権	103	193	89
非支配株主持分	-	0	0
純資産合計	6,390	6,566	175

# 要約BS

2020年度においては、賃貸用不動産のNOIで返済可能な期間で当該不動産と同額の資金調達を行いました。また、D/Eレシオの健全な水準を維持するため有利子負債の一部を返済しております。

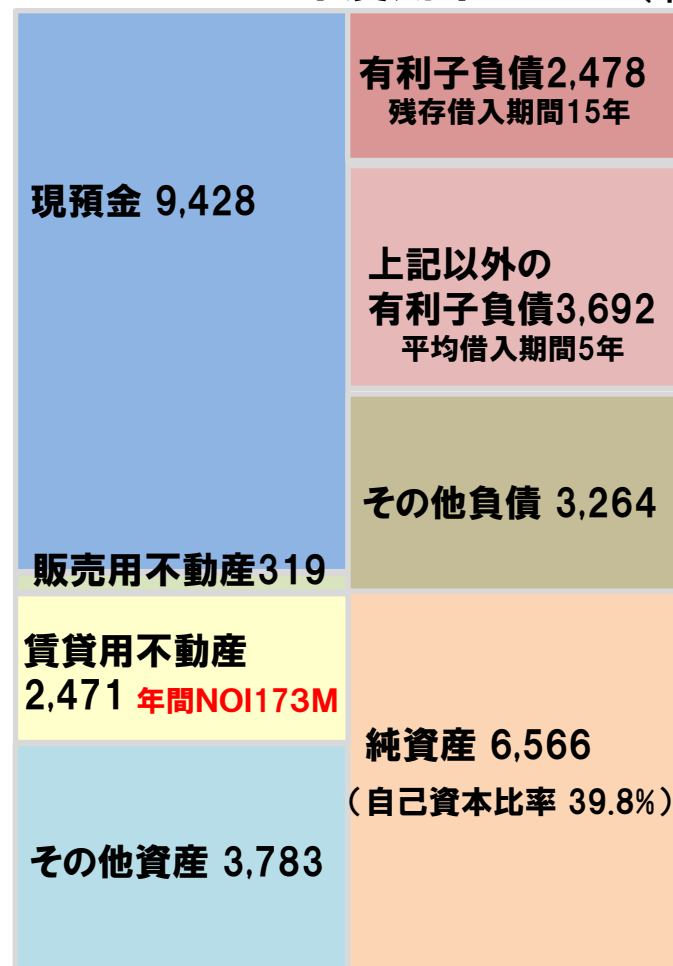
2019年度期末



総資産15,492百万円

2020年度期末

(単位:百万円)

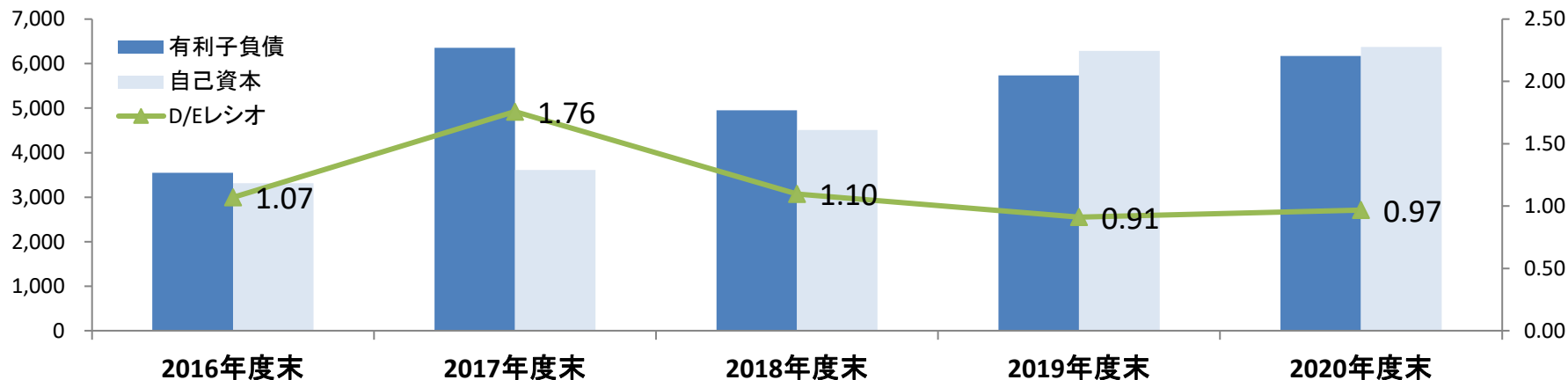


総資産16,001百万円

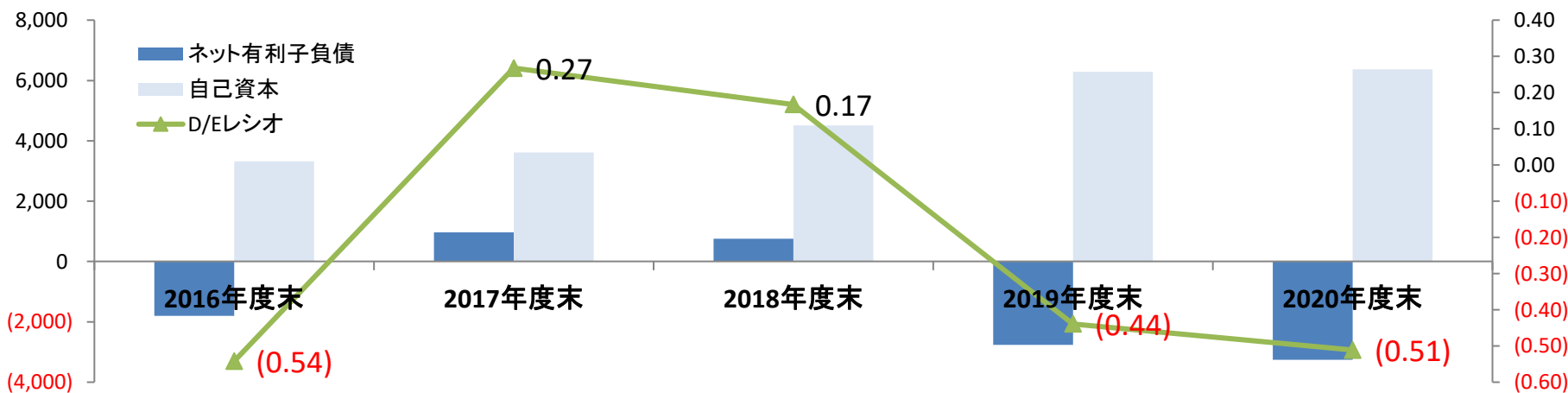
# D/Eレシオの推移(財務の健全性)

【財務の健全性維持の考え方】財務の健全性を維持するためにD/Eレシオは1倍未満、ネットD/Eレシオはゼロ以下を目安としております。さらには、リスクアセットに応じた自己資本水準の維持と最適資本構成・有利子負債キャッシュフロー比率を勘案し負債水準を総合的に決定しております。

(単位:百万円) ■ D/Eレシオの5ヶ年推移

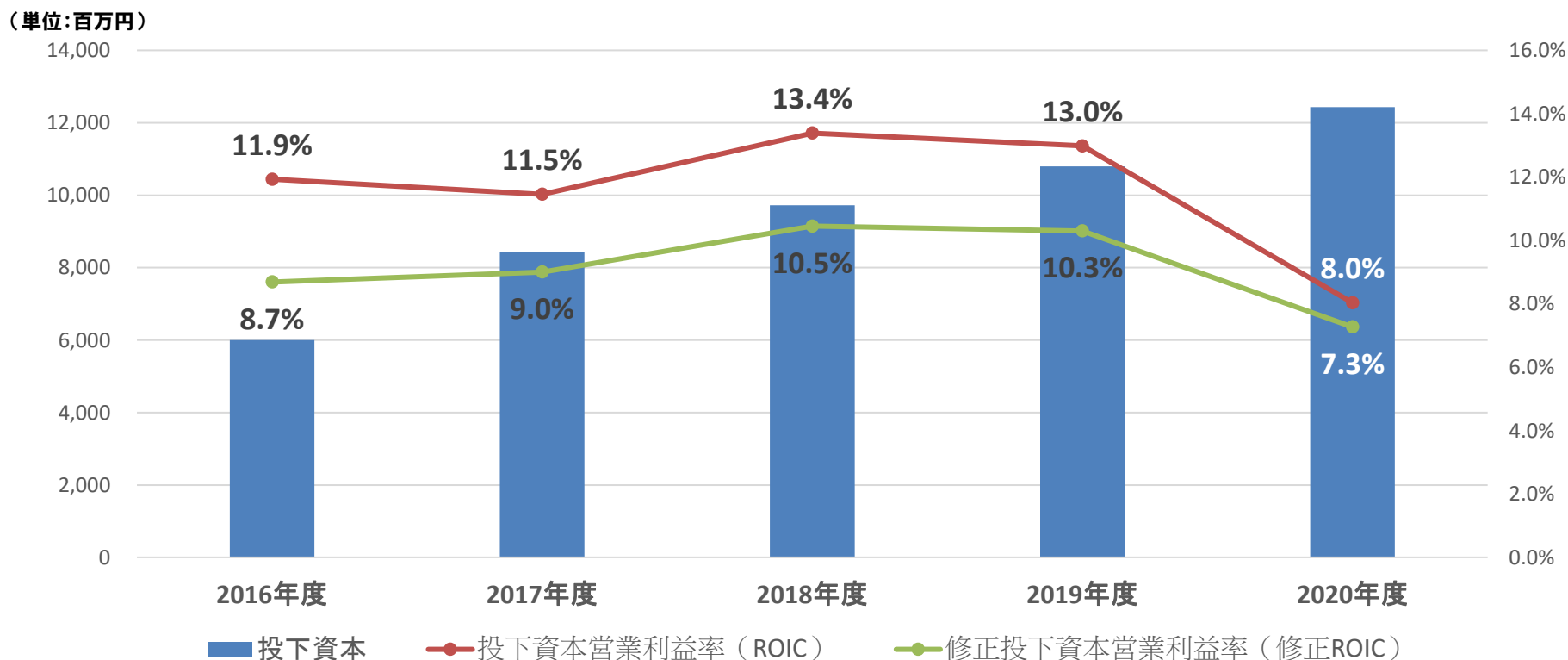


■ (参考) ネットD/Eレシオの5ヶ年推移



# ROICの推移

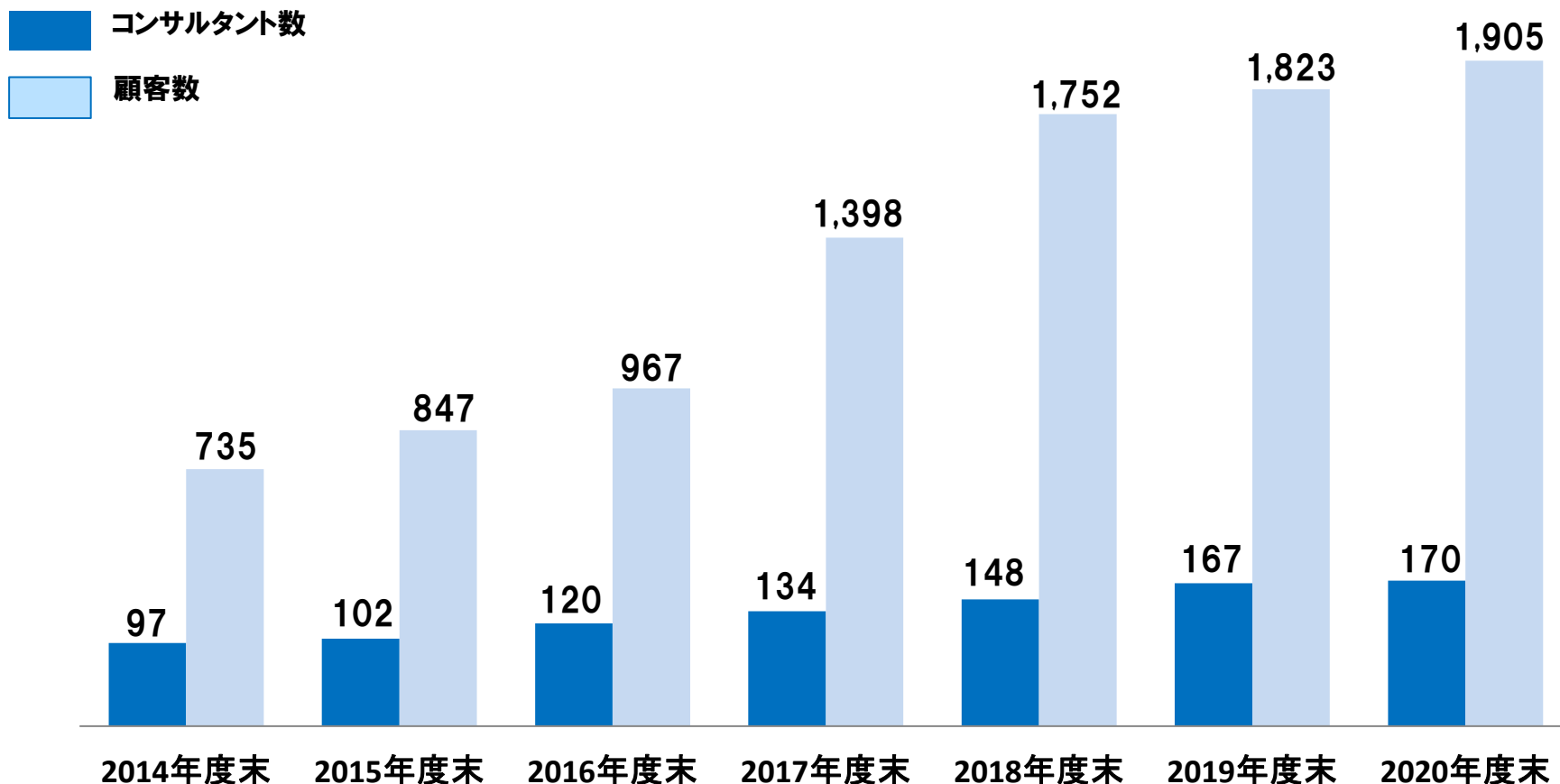
2020年度より賃貸用不動産を保有した事業運営を行っており、また、従前から事業承継ファンドを活用した投資を行っております。このような取り組みを行っている背景から資本収益性の向上による企業価値最大化を目指すため、ROICを社内目標数値として管理しております。また財産コンサルティング事業を加速させるための周辺領域を開拓し、M&Aや新たな投資により成長モデルの早期実現を目指してまいります。全ての投資において、加重平均資本コストやIRRなどを比較考慮して十分なリターンを得られるよう、採算性の確保に努めてまいります。これらの施策と前述の財務健全性維持の考え方を踏まえ、財務健全性と資本コスト最小化の両立を図ってまいります。2021年度のROICについては単年度においては10%水準の回復を目標としております。



※修正ROICは営業利益から法定実効税率(30.62%)の法人税額を控除してNOPATを算出しています。  
投下資本については2期平均を採用しています。

# コンサルタント数および顧客数の推移

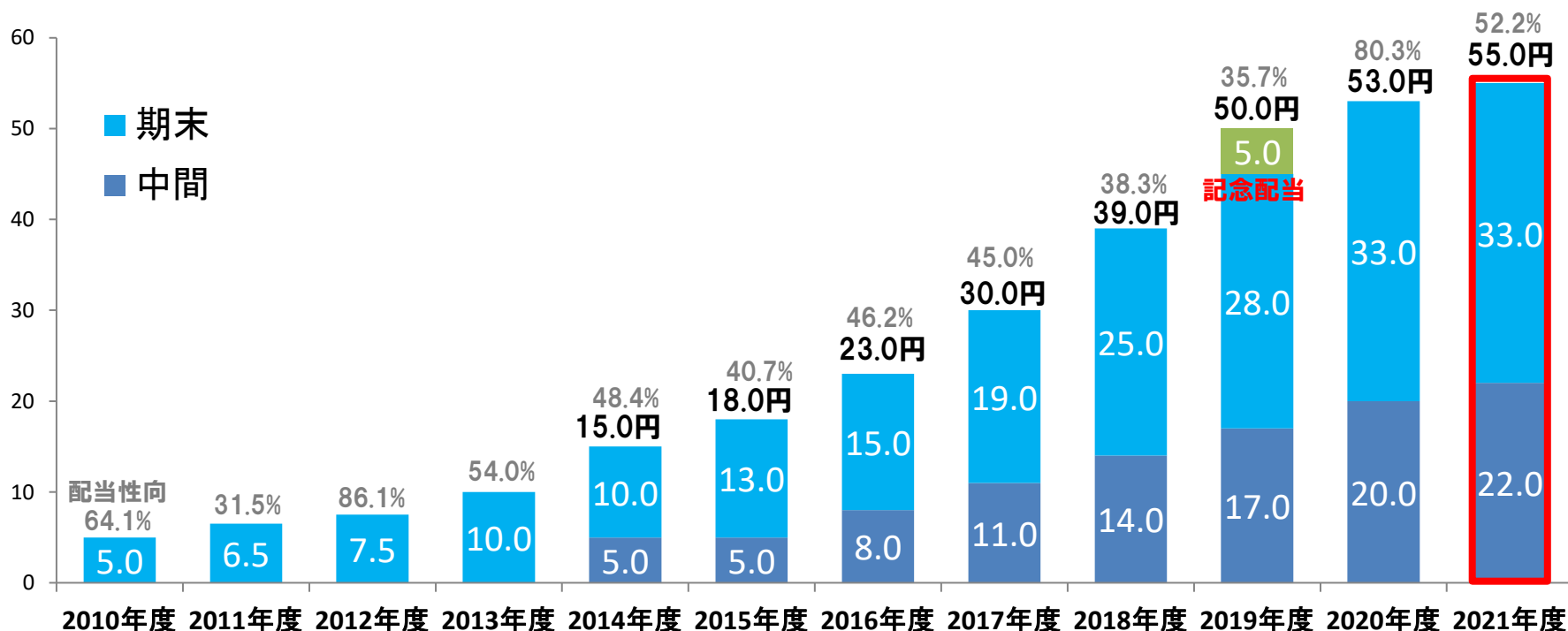
コンサルティングを提案中の見込顧客についても顧客数に計上しています。2020年度は昨年対比で82名増加したものの、コロナ感染が一時的に収束を見せた第4四半期に集中しています。新たに増加した顧客についてはコンサルティングの提案を行っていますが成約(収益計上)は2021年以降になります。



# 2021年12月期は年間2円の増配を予定

【株主還元方針】株主の皆様への利益還元を経営上の重要課題と位置づけています。

利益配分については、企業価値向上のための事業領域の拡大や成長分野への投資・M&A、内部留保による財務体質強化も合わせて行っていく必要がありますが、①事業領域の拡大や成長に向けた投資・M&A、②株主還元、③負債削減を優先順位とし、財務状況やキャッシュ・フロー、収益見通しなどを総合的に勘案いたします。このような方針に基づきながら、株主還元については、株主資本コストやDOEの指標を勘案し決定してまいります。中長期的には継続的な配当の増加と配当性向50%以上を目指しております。また市場動向を見ながら自己株式の取得についても検討してまいります。





# 2021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ニーズにおける外部環境に変化はなく、さらには競争優位を維持しております。また、コロナ禍においても、金融機関のコンサルティングによる収益獲得ニーズは高く、提携金融機関からのお客様の紹介の増加が予想されます。ただし、コロナ禍による対面でのコンサルティングの制約やコロナ感染の収束状況を見通せないことから、財産コンサルティング収益については、保守的に6,000百万円を見込んでおります。

【不動産取引収益】ADVANTAGE CLUBについては引き続き高いニーズが見込まれており15,000百万円を見込んでおります。不動産コンサルティング商品については不動産市況が高止まりにあることから保守的に計上を見込んでおりません。

【営業利益】生産性向上のためのシステム投資、コロナ禍によるダイレクトマーケティング、積極的なWEBセミナーや書籍の発刊による広告宣伝による費用の増加等により、営業利益は1,630百万円を見込んでおります。

単位:百万円	2020年度	2021年度	増減額	増減率
売上高	19,118	21,000	1,881	9.8%
(財産コンサルティング収益)	5,806	6,000	193	3.3%
(不動産取引収益)	13,312	15,000	1,687	12.7%
営業利益	1,303	1,630	326	25.1%
経常利益	1,195	1,530	334	27.9%
当期純利益	800	1,280	479	59.8%



**株式会社青山財産ネットワークス  
経営企画本部**

**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。