



**株式会社青山財産ネットワークス**  
**2017年12月期 通期**  
**決算説明会**

**2018年2月22日**

# 連結業績ハイライト

## 【営業収益】

営業収入は、財産承継・財産運用・事業承継のニーズの高まり及び商品組成等の仕組みによる収益が寄与し大幅に増加しました。

不動産売上高は「ADVANTAGE CLUB」の組成額が前年を下回ったため減少しました。

## 【利益】

営業収益は、微増にとどまりましたが、利益率の高い営業収入の割合が高まったため各段階の利益は大幅に増加し利益率が改善しました。

単位:百万円	2015年度	2016年度	対前期増減	2017年度	対前期増減
営業収益	14,275	14,420	1.0%	14,562	1.0%
(営業収入)	3,738	4,272	14.3%	5,058	18.4%
(不動産売上高)	10,537	10,147	▲3.7%	9,503	▲6.3%
営業総利益	2,140	2,643	23.5%	3,164	19.7%
販売費・一般管理費	1,654	1,891	14.3%	2,070	9.5%
営業利益	485	751	54.7%	1,094	45.6%
経常利益	471	628	33.3%	943	50.1%
当期純利益	518	587	13.3%	768	30.8%

# 営業収益の区分別業績

営業収入は、財産コンサルティング収益、サブリース収益、その他収益に区分しております。

## 【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。

## 【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	2015年度	2016年度	対前期増減	2017年度	対前期増減
財産コンサルティング収益	2,366	3,123	32.0%	3,928	25.8%
(個人財産コンサルティング収益)	1,595	2,090	31.0%	2,275	8.8%
(法人コンサルティング収益)	770	1,032	34.0%	1,652	60.1%
不動産取引収益	10,537	10,147	▲3.7%	9,503	▲6.3%
サブリース収益	1,245	1,101	▲11.5%	1,073	▲2.5%
その他収益	127	47	▲62.5%	56	18.5%
合計	14,275	14,420	1.0%	14,562	1.0%

# 個人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】

資産家の財産運用・財産承継に対して、現状分析を行い、問題点の課題解決のご提案及び実行サポートを行っております。

主たる業務は遊休不動産の売却・組替、収益不動産の購入コンサルティング、不動産の有効活用（認可保育園、介護施設、ロードサイドの店舗の誘致等）、当社の主力商品の「ADVANTAGE CLUB」の購入提案、納税資金の確保のための納税地売却等を行っております。

なお、お客様に定期的な現状分析・提案を行う際に顧問報酬をいただいております。2016年度以降、良好な不動産市況を背景に不動産売却コンサルティングが堅調に推移しております。

単位:百万円	2015年度	2016年度	対前期増減	2017年度	対前期増減
個人財産コンサルティング 収益	1,595	2,090	31.0%	2,275	8.8%

# 法人コンサルティング収益の内訳

法人コンサルティング収益は、企業経営者を対象とする事業承継コンサルティングと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。

## 【事業承継コンサルティング】

従来は同族・従業員承継における資本政策のコンサルティングに軸足をおいておりましたが、2016年以降、M&Aの提案やファンドを活用した事業承継コンサルティングをメニューに加え、あらゆる事業承継の問題に対するコンサルティングを行える環境整備に努めた結果、事業承継コンサルティングにおける収益が大幅に拡大しております。

なお、継続的にコンサルティングを行っているお客様に対しては顧問報酬を頂いております。

## 【その他の法人コンサルティング】

法人に対する不動産活用コンサルティング、オペレーティングリース事業、地方創生事業、その他法人に対して様々なコンサルティングを行っております。

単位:百万円	2015年度	2016年度	対前期増減	2017年度	対前期増減
事業承継コンサルティング	308	495	60.7%	857	73.1%
法人向け不動産活用コンサルティング	119	108	▲9.1%	242	123.2%
オペレーティングリース事業	35	—	—	110	—
その他法人コンサルティング	307	428	39.2%	441	3.1%
合計	770	1,032	34.0%	1,652	60.1%

# 不動産取引収益の内訳

財産運用コンサルティングの一環としての不動産の提供は不動産取引収益として計上され、「ADVANTAGE CLUB」の組成、不動産購入コンサルティング、海外不動産コンサルティングに大別されます。

「ADVANTAGE CLUB」の組成額は前年を下回る結果となりました。しかしながら、「ADVANTAGE CLUB」は多くのお客様からのご支持を頂いており、常に3倍近くのお申込みを頂いております。お客様の購入ニーズに沿うよう2018年度は2017年度を大きく上回る組成額を計画しております。

不動産購入コンサルティングにつきましては都内の優良な不動産の取得を希望するお客様に対して、当社が不動産を取得し、リーシング、リノベーション等のバリューアップを行ったうえで販売しております。

さらには地域分散運用のニーズに対応すべく、海外不動産購入コンサルティングも行っております。

単位:百万円	2015年度	2016年度	2017年度
ADVANTAGE CLUB	5,226	5,545	4,164
不動産購入コンサルティング	4,966	4,000	4,427
海外不動産コンサルティング	344	601	911
合計	10,537	10,147	9,503

# 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

## ■ 営業収入

単位:百万円	2015年度	2016年度	2017年度	対前期増減率
営業収入	3,738	4,272	5,058	18.4%
営業原価	2,417	2,396	2,592	8.1%
総利益	1,320	1,876	2,466	31.5%
総利益率	35.3%	43.9%	48.8%	—

## ■ 不動産売上高

単位:百万円	2015年度	2016年度	2017年度	対前期増減率
不動産売上高	10,537	10,147	9,503	▲6.3%
不動産売上原価	9,717	9,380	8,805	▲6.1%
総利益	819	767	698	▲9.0%
総利益率	7.8%	7.6%	7.3%	—

# PLハイライト

(単位:百万円)

	2016年度	2017年度	増減
営業収益	14,420	14,562	142
営業総利益	2,643	3,164	521
<b>営業総利益率</b>	<b>18.3%</b>	<b>21.7%</b>	<b>3.4%</b> 
販売費及び一般管理費	1,891	2,070	178 ①
営業利益	751	1,094	342
<b>営業利益率</b>	<b>5.2%</b>	<b>7.5%</b>	<b>2.3%</b> 
営業外収益	24	19	▲4
営業外費用	147	170	22 ②
経常利益	628	943	314
<b>経常利益率</b>	<b>4.4%</b>	<b>6.5%</b>	<b>2.1%</b> 
税金等調整前純利益	623	896	272
法人税、住民税及び事業税	177	160	▲16
法人税等調整額	▲141	▲32	108
法人税等合計	36	128	91
純利益	587	768	181
<b>純利益率</b>	<b>4.1%</b>	<b>5.3%</b>	<b>1.2%</b> 

①地代家賃の増加及び外部専門家に対する支払報酬の増加

②金融コストは減少しているものの為替差損及び投資事業組合費用の計上により増加



# 四半期ごとの業績

- 【第1四半期】 事業承継ファンド1号の回収に伴う収益、地方創生事業の収益、オペレーティングリース事業の収益、「ADVANTAGE CLUB」の組成が営業利益に寄与しております。
- 【第2四半期】 M&A案件、複数の不動産購入コンサルティングが営業利益に寄与しております。
- 【第3四半期】 「ADVANTAGE CLUB」を1件組成しております。
- 【第4四半期】 事業承継ファンド2号の回収に伴う収益、「ADVANTAGE CLUB」の組成、複数の海外不動産コンサルティングが営業利益に寄与しております。  
当社のビジネスに大きな季節変動はございませんが、商品組成や大型案件の成約による四半期ごとの変動がございます。

単位:百万円	2017年度 第1四半期	2017年度 第2四半期	2017年度 第3四半期	2017年度 第4四半期
財産コンサルティング収益	1,297	962	748	919
（個人財産コンサルティング収益）	639	533	550	552
（法人コンサルティング収益）	658	429	197	367
不動産取引収益	1,348	2,806	1,968	3,379
サブリース収益	291	265	260	256
その他収益	9	18	15	13
営業利益	382	318	60	332

# BSハイライト

(単位:百万円)

2016年度 2017年度 増減額

## <資産の部>

	2016年度	2017年度	増減額
<b>流動資産</b>	6,632	9,431	2,799
現金及び預金	5,350	5,386	36
売掛金	145	331	185
販売用不動産	234	2,771	2,536 ①
その他のたな卸資産	3	4	1
繰延税金資産	260	291	31
その他	729	724	▲4 ②
貸倒引当金	▲91	▲79	11
<b>固定資産</b>	2,626	3,155	529
有形固定資産	133	203	70
無形固定資産	309	215	▲93
投資その他の資産	2,184	2,736	552 ③
<b>資産合計</b>	9,258	12,587	3,328

①販売用不動産2件、2018年度第1四半期において回収見込み

②海外投資約5億円等、一部2018年度第1四半期において回収見込み

③(株)うかいの株式約13億円、事業承継ファンド約8億円等

④①の販売用不動産売却後に約20億円返済予定

⑤2017年3月にTOBにより約55万株取得済み

2016年度 2017年度 増減額

## <負債の部>

	2016年度	2017年度	増減額
<b>流動負債</b>	2,521	4,774	2,253
借入および社債	1,281	3,502	2,220 ④
その他	1,239	1,272	33
<b>固定負債</b>	3,407	4,188	781
借入および社債	2,269	2,851	582
その他	1,138	1,337	199
<b>負債合計</b>	5,928	8,963	3,034
<b>&lt;純資産の部&gt;</b>			
<b>株主資本</b>	3,077	3,241	164
資本金	1,066	1,088	22
資本剰余金	772	795	22
利益剰余金	1,238	1,703	465
自己株式	-	▲346	▲346 ⑤
その他の包括利益累計額	241	374	133
その他の有価証券評価差額金	245	397	151
為替換算調整勘定	▲4	▲22	▲18
新株予約権	11	8	▲3
<b>純資産合計</b>	3,329	3,624	294
<b>負債純資産合計</b>	9,258	12,587	3,328

# 弊社のビジネスモデル

## 相談・現状分析

## 提案・プランニング

## 実行・見直し

現状分析  
の為に必要  
な資料の  
収集

現状分析

問題の  
抽出

問題の  
優先順位  
付け

問題を  
解決する  
ための課題を  
抽出

課題の  
優先順位  
付け

プラン作り  
中長期  
プラン  
短期  
プラン

実行

見直し

### 当社独自メソッドによる分析

- 財産基本報告書  
財産コンサルティングシステムによる分析
- 事業承継診断  
独自診断ツールによる分析

### お客様と摺合せを行い 方向性を決める

## ■ 個人資産家向け個人財産コンサルティング

### ▼相続事前対策

- ・納税資金準備対策
- ・遺産分割対策
- ・養子縁組、生前贈与
- ・土地の有効活用
- ・不動産(収益物件)の購入
- ・不動産の売却、等価交換
- ・資産管理会社(法人)の設立支援
- ・建築会社選定、プラン検証
- ・ロードサイドテナント誘致
- ・借地・底地の整理
- ・生命保険の活用

ほか

### ▼相続事後対策

- ・遺産分割支援
- ・物納実行支援
- ・納税地売却
- ・各種相続手続き支援
- ・二次相続対策

ほか

## ■ 企業オーナー向け法人コンサルティング

- ・自社株式の株価算定
- ・種類株式の導入支援
- ・株式譲渡・贈与実行支援
- ・自己株式取得実行支援
- ・従業員又は役員持株会設立支援
- ・財務計画書策定支援
- ・財務デューデリジェンス
- ・M&Aの検討及び実行
- ・廃業の検討及び実行
- ・組織再編(合併、会社分割、株式交換・移転、  
現物分配、事業譲渡等)の検討及び実行

ほか

## ■ コンサルティング商品

### ▼個人向け

- ・アドバンテージクラブ
- ・米国不動産

### ▼法人向け

- ・事業承継ファンド
- ・船舶オペリース  
など

# 2017年度の主な投資

## ADVANTAGE CLUB

**組成額約41億円**

(2018年第1四半期組成予定の  
不動産約19億円を取得済)

不動産購入コンサルティング  
海外不動産コンサルティング

**組成額約53億円**

(2018年第1四半期組成予定の  
不動産約8億円を取得済)

オペレーティングリース

**3件組成**

事業承継ファンド

**1件組成**

(2016年度組成2件は  
全額回収済)

# 2018年度の投資計画目標

**ADVANTAGE CLUB**

**組成額 80億円**

**不動産購入コンサルティング  
海外不動産コンサルティング**

**組成額 40億円**

**オペレーティングリース**

**4件組成**

**事業承継ファンド**

**2件組成**

# 2018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4,440百万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応えるべく、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12,000百万円を見込んでおります。

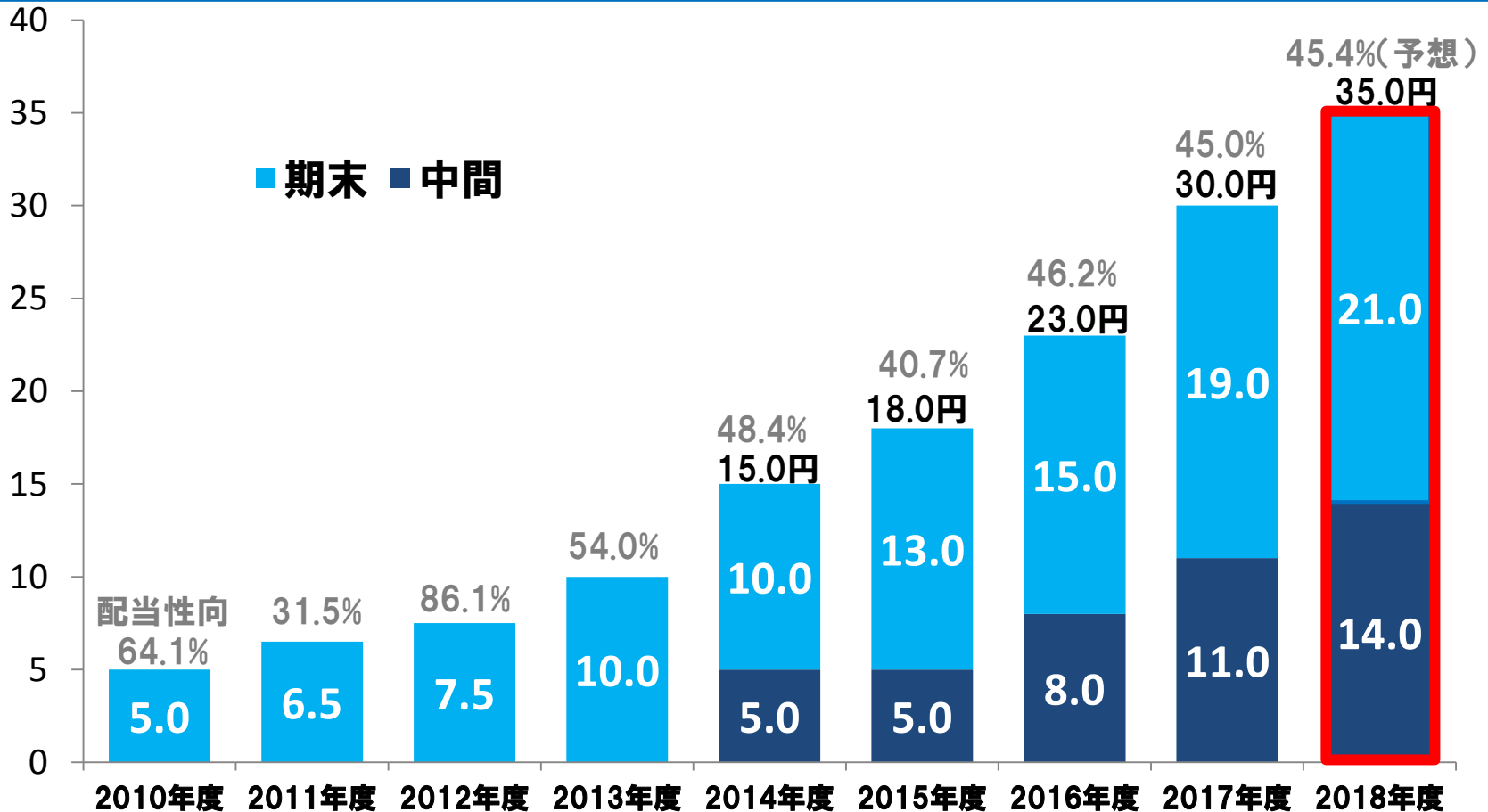
## 【営業利益】

積極的な人材確保による人件費の増加、不動産取得原価の上昇を考慮して営業利益は1,210百万円を見込んでおります。

単位:百万円	2017年度	2018年度	増減額	増減率
営業収益	14,562	17,500	2,937	20.2%
（財産コンサルティング収益）	3,928	4,440	511	13.0%
（不動産取引収益）	9,503	12,000	2,496	26.3%
（サブリース収益）	1,073	1,018	▲55	▲5.2%
（その他収益）	56	42	▲14	▲25.7%
営業原価	11,397	14,090	2,692	23.6%
営業総利益	3,164	3,410	245	7.7%
販売費・一般管理費	2,070	2,200	129	6.3%
営業利益	1,094	1,210	115	10.6%
経常利益	943	1,100	156	16.6%
当期純利益	768	880	111	14.5%

# 配当

2017年度は期末1株配当を17円から19円に増配し、配当30円  
2018年度は中間14円、期末21円を予定



# 配当政策・資本政策

	2015年度	2016年度	2017年度	3ヶ年平均
ROE	19.5%	18.9%	22.2%	20.2%
配当性向	40.7%	46.2%	45.0%	44.0%
DOE	8.0%	8.8%	10.1%	8.9%

## 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。

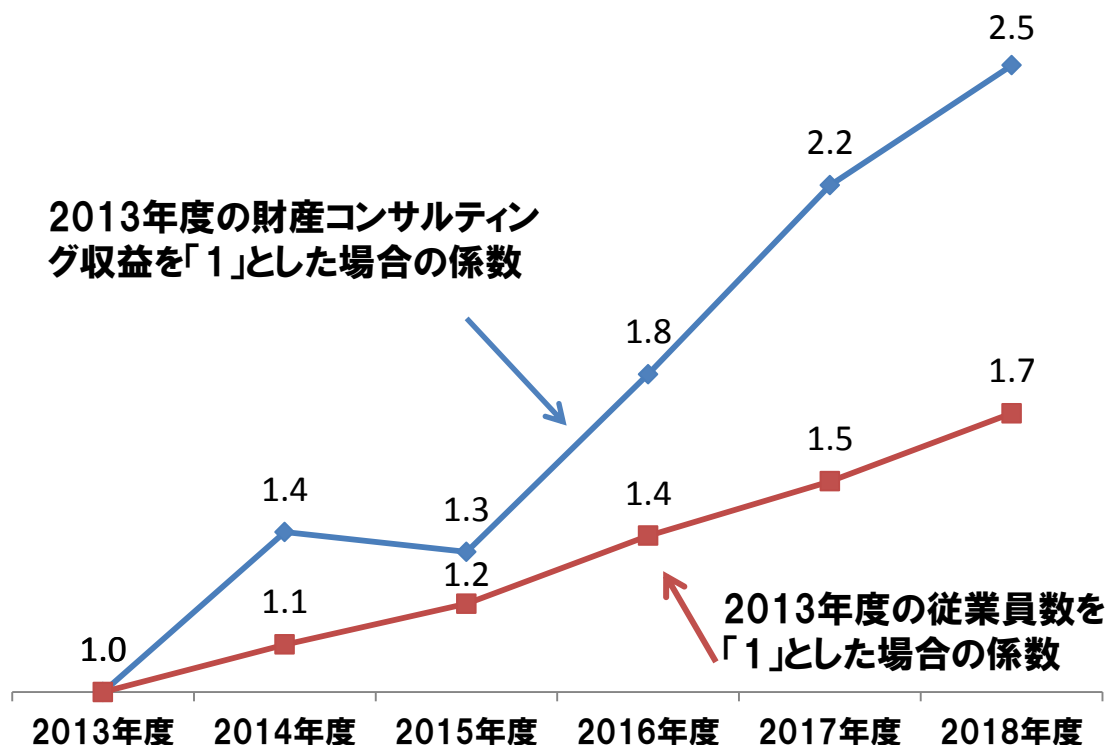
上記の配当政策の考え方を基本にしつつ、配当額は成長分野への投資、財務体質強化等を勘案して決定しております。

※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。



# 従業員数と財産コンサルティング収益の推移

2013年度の財産コンサルティング収益を「1」とした場合の係数



・生産性の向上  
⇒営業支援システム及び顧客向け提案システムの刷新。

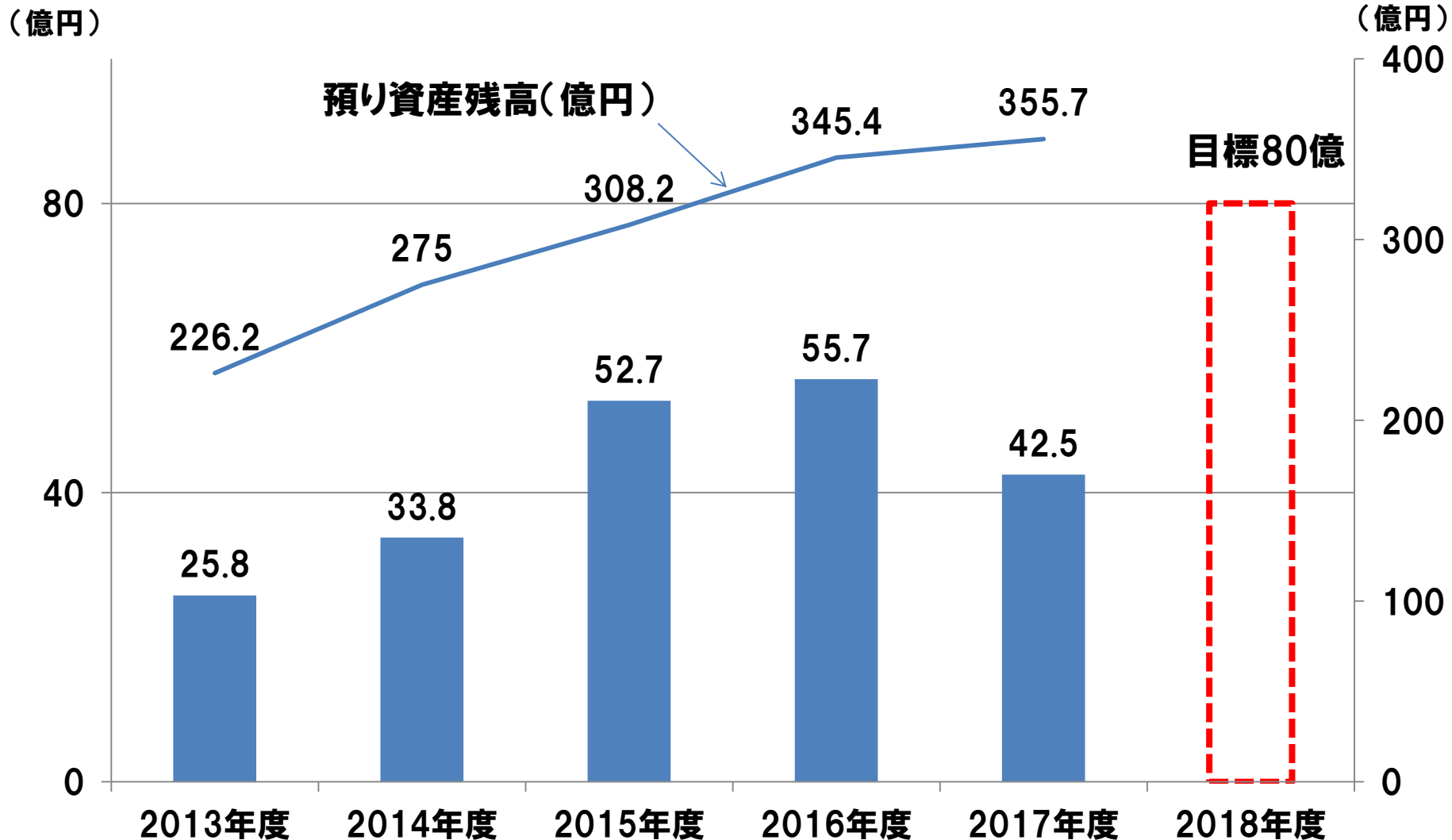
・コンサルタントの育成と能力向上を図るための育成プログラムの充実

・2018年度は20名の採用予定。

	2013年度	2014年度	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度 (計画)
財産コンサルティング 収益(百万円)	1,768	2,450	2,366	3,123	3,928	4,440
従業員数(人)	122	136	148	168	184	204

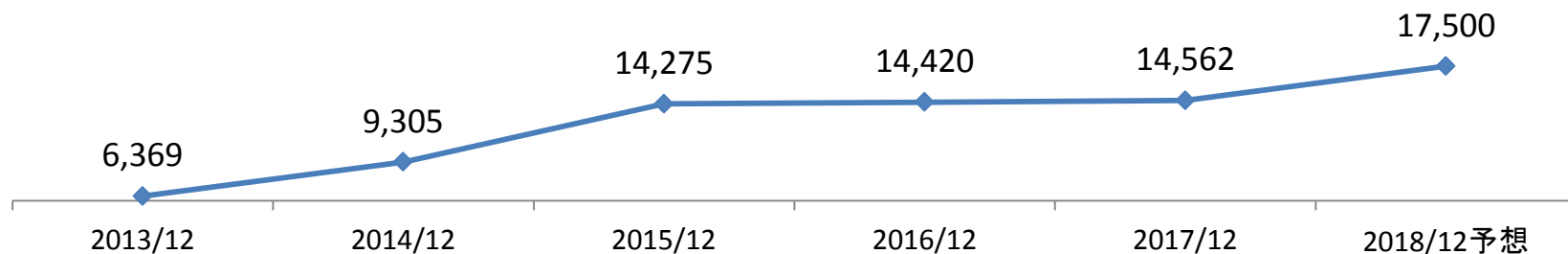
# APPENDIX

# ADVANTAGE CLUBの組成額および預り資産残高の推移

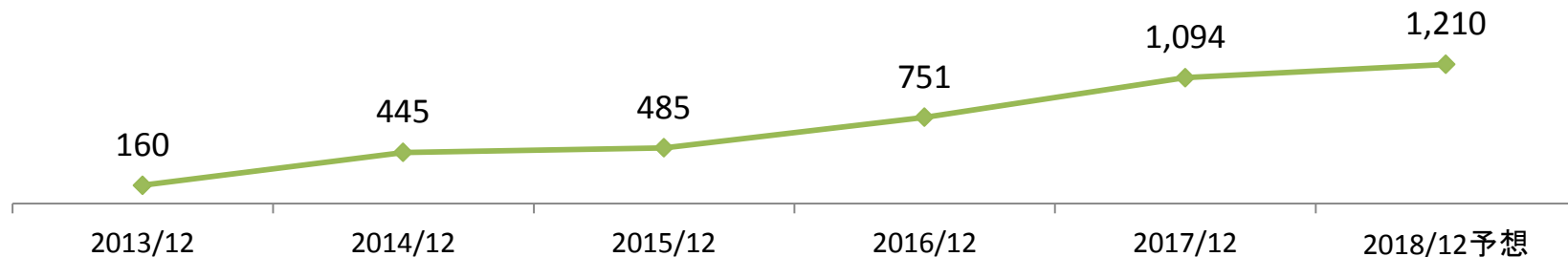


# 業績推移

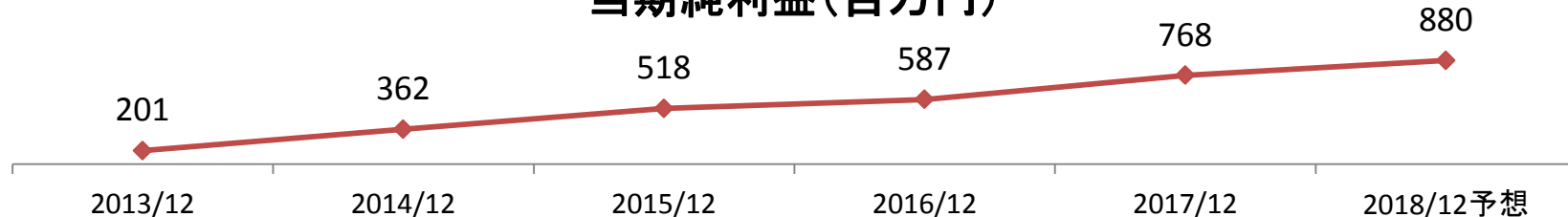
## 売上高(百万円)



## 営業利益(百万円)

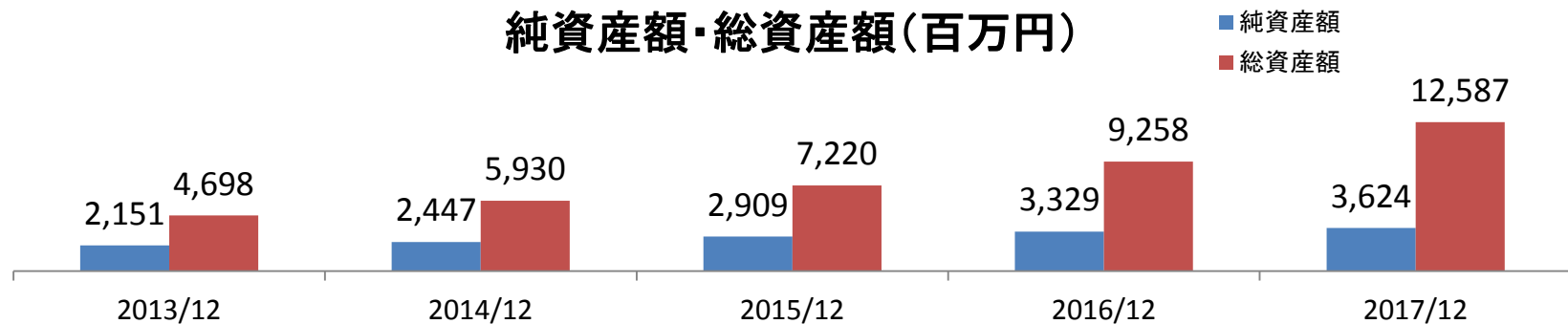


## 当期純利益(百万円)

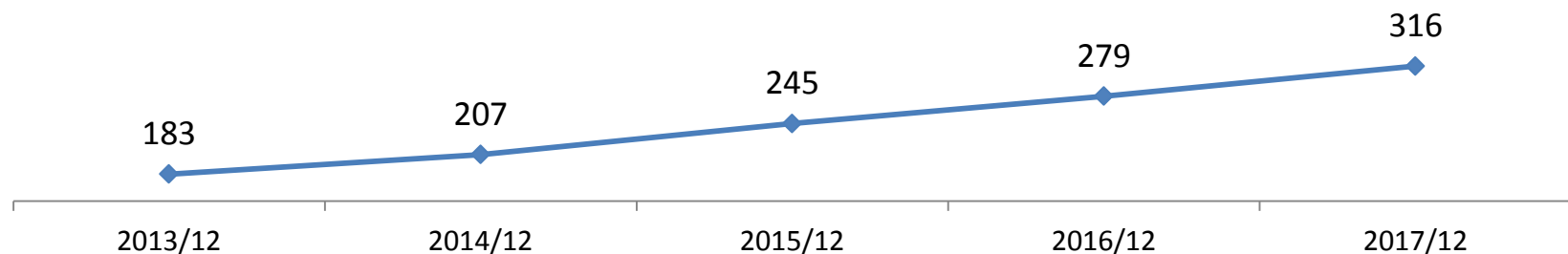


# 財務・投資指標推移

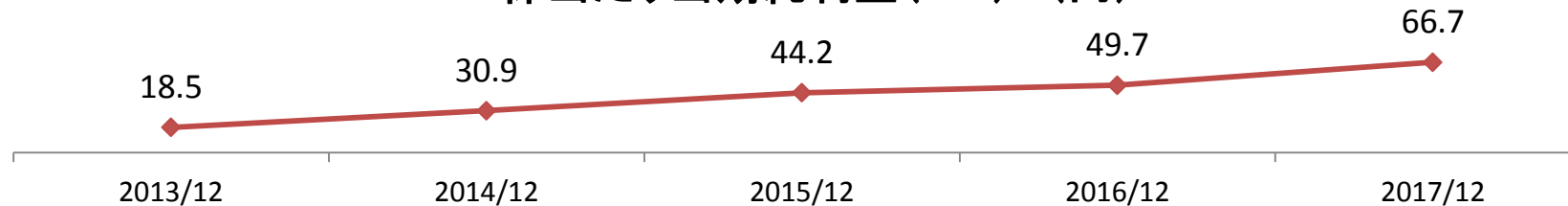
## 純資産額・総資産額(百万円)



## 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

決算期	2013/12	2014/12	2015/12	2016/12	2017/12
売上高	6,369	9,305	14,275	14,420	14,562
営業利益	160	445	485	751	1,094
経常利益	142	467	471	628	943
当期利益	201	362	518	587	768
潜在株式調整後1株当たり利益(円)	-	30.79	43.81	49.47	66.18
営業活動によるキャッシュフロー	368	197	801	1,177	-1,277
投資活動によるキャッシュフロー	1,886	43	-162	-1,061	-840
財務活動によるキャッシュフロー	-425	253	370	1,116	2,174
現金および現金同等物の期末残高	2,577	3,069	4,093	5,350	5,386
総資産	4,698	5,930	7,220	9,258	12,587
負債	2,546	3,483	4,310	5,928	8,963
純資産	2,151	2,447	2,909	3,329	3,624
資本金	1,030	1,030	1,044	1,066	1,088
自己資本	2,145	2,427	2,889	3,318	3,616
1株当たり純資産(円)	-	207.26	245.43	279.72	316.81
売上高営業利益率(%)	2.51	4.78	3.40	5.21	7.51
ROE(%)	11.80	15.84	19.49	18.91	22.15
ROA(%)	3.13	8.68	6.98	8.36	9.62
自己資本比率(%)	45.66	40.93	40.01	35.84	28.73
負債比率(%)	118.69	143.51	149.19	178.66	247.87
総資産回転率(回)	1.35	1.75	2.17	1.75	1.33
インタレストカバレッジ(倍)	6.15	13.48	14.29	10.30	18.97
流動比率(%)	347.31	231.71	216.02	263.07	197.55
有利子負債額	1,188	1,676	2,210	3,550	6,353
1株当たり配当金(累計)(円)	1,000.00	15.00	18.00	23.00	30.00
配当性向(%)	54.00	48.40	40.70	46.20	45.00
期末発行済株式総数(株)	117,096	11,709,600	11,771,200	11,864,100	11,963,500
期末従業員数(人)	122	136	148	168	184



**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。