

Aoyama Zaisan Networks

第34期

事業報告書

2024年1月1日 ▶ 2024年12月31日

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

株主の皆さまには、平素より格別のご理解とご支援を賜り、厚く御礼申し上げます。

2024年は能登半島地震など災害の発生に加え、政治局面の激動、ロシア・ウクライナ紛争の継続などにより、国内経済にも影響を及ぼしました。また国内での新政権の発足、年が改まりアメリカではトランプ大統領の再就任により、先行きの予測がますます難しくなっております。

このような状況の中、当社の財産コンサルティング売上とお客様数は堅調に増加し、ますます当社事業のニーズを感じing1年となりました。また、2024年11月には、相続に強みを持つチェスターグループとの業務提携並びに経営統合を発表いたしました。グループ全体では800名を超え、新たな仲間とともに、さらなる成長を遂げるための準備を整えてまいりました。お互いの強みを掛け合わせ、サービスエリア・ラインナップの両方を拡充し、コンサルティングサービスの品質を向上することで、私たちが目指す姿としている「富裕層ビジネスの第一人者」として、世の中の財産に関する様々な問題を解決していきます。

当社グループは2022年からの3カ年を「拡大成長期」と位置付けた第三次中期経営計画を策定し、8つの「戦略的個別サービス」と「総合財産コンサルティングサービス」の両輪によるお客様サービスの品質向上と、量的拡大を実現する施策に取り組んでおります。

2024年においては、経済活動の正常化や賃上げの動きなどを背景に日経平均が最高値を更新するなど国内景気は回復傾向が見られるものの、物価や金利の上昇、急激な為替の変動など、先行き不透明な状況が続きました。

このような状況のもと、当社のお客様である個人資産家や企業オーナーの財産コンサルティングサービスのニーズ、とりわけ財産承継、事業承継、資産保全並びに資産運用ニーズは大幅に増大し、金融機関等との連携の拡大及び各社との協業の深化によりお客様の紹介件数は堅調に推移していることから、お客様数は増加し続けております。既存のお客様と長期継続的

な関係を構築するとともに、新規のお客様の長期的なアカウントプラン(個社・個人別中長期コンサルティング計画)の策定を行ってまいりました。

ADVANTAGE CLUBについては、288億円の組成を予定しておりましたが、お客様の旺盛なニーズに応えるため、305.6億円の組成を行いました。販売開始後、数営業日で完売している状態が続いておりますので、今後とも積極的に組成してまいります。

STO事業においては、ADVANTAGE CLUBにつき第2の不動産を裏付けとした運用商品の柱と位置付けております。第2号案件の組成に向けて積極的に取り組んでまいりましたが、2024年度においては未組成となりました。しかしながらSTO事業については今後も運用商品の柱として考えており、翌期に複数の案件が組成できるよう活動を行っております。

購入コンサルティング事業においては、首都圏の不動産購入ニーズを持つ資産家に対して積極的に提案しております。インフレ下においては不動産を活用した運用ニーズが高まっており、当社及び地方銀行のお客様からの相談が増加しております。特に地方銀行のお客様のニーズは高く、多くの購入案件が成約しております。

土地有効活用コンサルティング事業においては、有効活用専門部署を設置しており、不動産の売買、建設に関するコンサルティングからテナントのリーシングまで幅広く提案を行っており、地方銀行及びメガバンク2行からの案件の拡大を目指しております。

ファミリーオフィスサービス事業においては、メガバンク及び有力な地方銀行と連携し、非財産分野のコンサルティングを超巨大企業の同族オーナー向けに行っており、従来の事業承継コンサルティングと併せて提案することにより受託件数の増加を目指しております。

地域創生コンサルティング事業については、多くの自治体や金融機関から相談を受けており、複数の案件が進捗しております。

事業承継ファンド事業においては、損益が悪化している企業や過剰債務を抱えている企業に対して、事業承継ファンドに限らず財務改

善や事業承継など幅広くコンサルティングを提供しております。従来は当社が事業承継コンサルティングを受託しているお客様やM&A専業会社からの紹介案件が中心でしたが、2024年度より複数の金融機関と連携したことにより数多くの案件の紹介を受けております。財政状態や損益に課題を抱えている企業を数多くご紹介いただき、財務改善コンサルティングを受託しております。コンサルティングを受託した企業のうち、一定数は事業承継ファンド案件を受託する見込みです。

IFAによる金融商品運用サービスについては、グループ会社の株式会社青山フィナンシャルサービスの紹介による金融資産コンサルティングを積極的行ったことから、預かり資産残高は前連結会計年度末の67億円から126億円に大幅に増加しました。既存のお客様や新NISA開始による金融商品運用サービスに積極的に取組んでおります。

2025年度におきましては、コンサルタント人材の積極的な採用、定着のためのベースアップと福利厚生 の充実、コンサルティングの品質及び生産性の向上ためのDX投資、さらにはブランディング対策として積極的な広告宣伝を行う予定です。

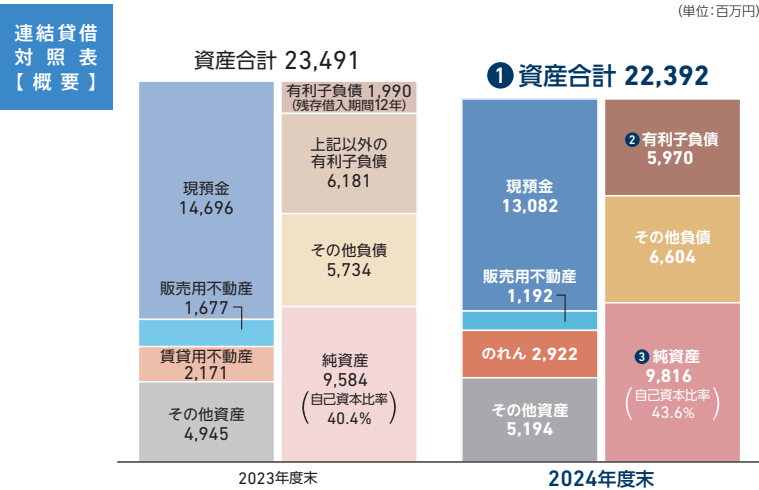
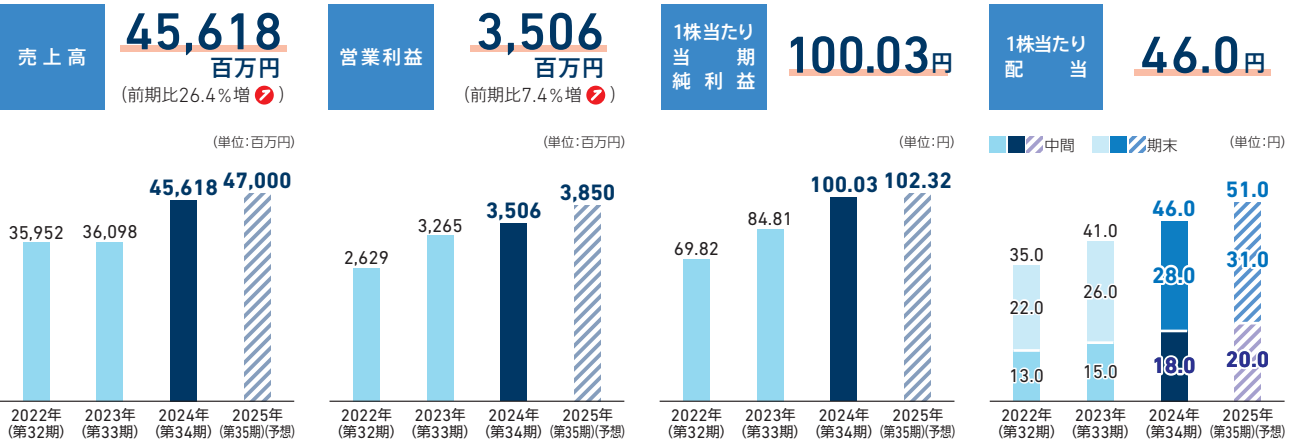


代表取締役社長

連見 正純

2024年度は、財産コンサルティング、不動産取引とも売上が増加したことなどにより、売上高につきましては45,618百万円(前年実績36,098百万円)と増加しました。

また、営業利益は3,506百万円(前年実績3,265百万円)、1株当たり当期純利益は100.03円(前年実績84.81円)といずれも前年実績を上回り、4期連続の増収増益となりました。



- ① 総資産
第3四半期における賃貸用不動産の売却と有利子負債の返済等により前期末に比べて1,099百万円減少し、22,392百万円となりました。
- ② 有利子負債
長期借入金の減少等により、前期末に比べて2,101百万円減少し、5,970百万円となりました。
- ③ 純資産
利益剰余金や資本剰余金の増加等により前期末に比べ232百万円増加し、9,816百万円となりました。

「相続」の専門集団チェスターグループと業務提携並びに経営統合
相続分野や地方の不動産売却など、サービスラインナップを拡大！



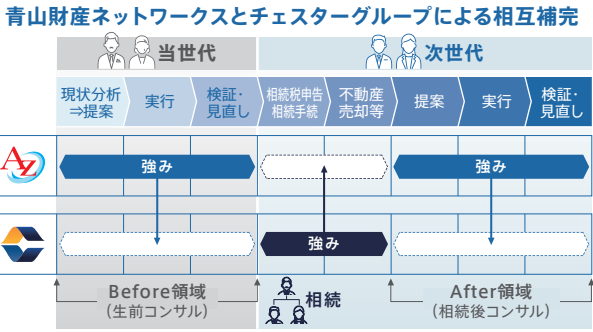
青山財産ネットワークスグループは、「相続」に強みを持つ国内有数の専門家集団「チェスターグループ」を新たな仲間を迎えました。

税理士法人チェスター、司法書士法人チェスター、行政書士法人チェスターと業務提携契約を締結。また、株式会社チェスター、株式会社チェスターライフパートナー、株式会社チェスターコンサルティング及び株式会社アーバンクレストを経営統合しました。

シナジー効果 01

相続にまつわる
サービスラインナップを拡大

当社は、総合財産コンサルティングを中心とした「不動産購入・売却支援」「不動産有効活用コンサルティング」「事業承継コンサルティング」などのコンサルティングサービスを手がけてまいりました。「相続」に関しては、財産コンサルティングの一環として課題に対応してきましたが、相続時の対応を前面に出したサービス展開は行ってきませんでした。今回の統合により、相続手続き、相続登記、相続税申告、相続不動産の売却などワンストップで対応できるようになりました。



シナジー効果 02

日本全国・多種多様な
不動産の売却相談が可能に

都心の不動産に強みを持つ当社と、首都圏から地方まで日本全国の相続に関する多種多様な不動産取引に豊富な実績を持つチェスターグループが連携することで、お互いの強みを活かし、総合財産コンサルティングサービスをさらに強化・拡大させていきます。



当社グループの全体像

主要な子会社	グループ会社（資本関係なし）
株式会社 日本資産総研 株式会社 青山フィナンシャルサービス 株式会社 青山財産ネットワークス九州 株式会社 青山ファミリーオフィスサービス 株式会社 青山総合エステート 株式会社 青山財産インベストメンツ 株式会社 チェスター 株式会社 チェスターライフパートナー 株式会社 チェスターコンサルティング 株式会社 アーバンクレスト	青山合同税理士法人 ※2025年1月より、青山合同税理士法人と税理士法人税務総合事務所は合併いたしました。 社会保険労務士法人プロジェクト 税理士法人 チェスター 司法書士法人 チェスター 行政書士法人 チェスター 株式会社 チェスターアカデミー CST法律事務所（弁護士）
■ 不動産仲介等 ■ 保険 ■ 事業承継コンサルティング ■ 不動産管理	■ 相続税申告 ■ 相続登記 ■ 相続手続きサポート ■ 専門家向け相続関連コンテンツ提供 ■ 遺産分割等

不動産特定共同事業（任意組合金銭出資型）ADVANTAGE CLUB® 下期4物件を新規組成

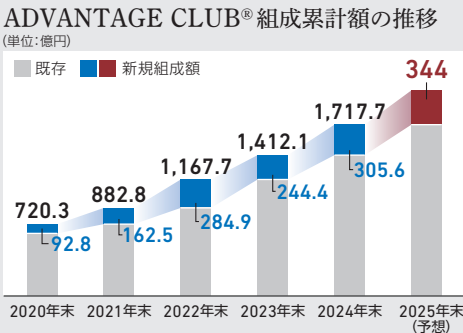
当社が主力コンサルティング商品として提供する不動産小口化商品「ADVANTAGE CLUB」は、多くの方にお申込みいただき、2024年下期は「渋谷スクランブル交差点第二」「港区三田Ⅱ」「港区愛宕山第一」「港区愛宕山第二」の任意組合を新規組成いたしました。

ADVANTAGE CLUBではお客様の多様なニーズにお応えできるよう、定期的な商品組成を展開してまいります。

渋谷スクランブル交差点第二	港区三田Ⅱ	港区愛宕山第一	港区愛宕山第二
2024年7月組成 出資総額27億円	2024年9月組成 出資総額39.5億円	2024年11月組成 出資総額60億円	2024年12月組成 出資総額23億円

ADVANTAGE CLUB® 2002年～
(2024年12月末現在)

累計組合数	80組合
組成累計額	1,717.7億円
のべ組合員数	7,109名



社会貢献活動

グッドネーバーズ・ジャパンへの支援

特定非営利活動法人グッドネーバーズ・ジャパンは、国際組織であるグッドネーバーズ・インターナショナルの一角で、海外と国内で子どもたちのこころと身体を守る国際NGOで、国内の子どもの貧困対策としてひとり親家庭のフードバンク事業「グッドごはん」を展開しています。当社は社会貢献活動の一環として、グッドネーバーズ・ジャパンの活動の支援を開始しました。



食品配付ボランティア

東京都内の“ひとり親家庭の子どもたち”に指定された施設に、当社グループ社員がボランティアとして参加しています。配付食品の搬入・仕分け、一家庭分へのセッティングなどを行い、配付食品お渡しのお手伝いをしています。参加した社員からは、やりがいや達成感、新たな気づきや知見の拡大が得られるといった声が寄せられています。

家庭内余剰食品支援

家庭内で使い切れない未使用食品を寄贈する「食品支援」を行っています。年間を通じて実施しており、食品配付ボランティアとともに物資の支援を行うとともに、食品ロスの削減にもつなげています。



ペット共生社会の実現支援

ペットの殺処分がゼロになるよう、行政機関をはじめ様々な団体・個人が尽力しています。当社グループは支援活動として保護犬の飼養やトレーニング等を行う「公益財団法人ヒューマン財団」の飼養訓練センターで草刈りなど環境整備のお手伝いをいたしました。

健康セミナー開催

当社は、人生100年時代を幸せに過ごすために、「財産」面での支援に注力すると同時に、「心」と「体」の健康も大切であると考えています。

2024年11月、大阪大学大学院医学系研究科 特任教授、大阪けいさつ病院 院長の澤芳樹先生をお迎えして、「心臓血管病」をテーマにオンラインセミナーを行いました。「心臓病で死なない世界を作りたい」をミッションとして、常に新しい治療に挑み、多くの世界的な実績を築き上げてこられた澤先生に、心臓血管病の最新の診断や治療についてご講演いただきました。

講演内容の一部は当社ウェブサイトに公開しております。 <https://www.azn.co.jp/column/20241125-1017.html>



株主還元方針

当社は2011年度から14期連続増配をしており、今後も継続的な増配を行う方針です。
この実績を継続していくことを明確にするために、累進配当を導入することといたしました。

累進配当…原則として減配せず、配当の維持もしくは増配を行う配当政策

配当方針	1	配当性向50%水準		2022年度	2023年度	2024年度	3ヶ年平均	目 標
	2	累進配当の導入	配当性向	50.1%	48.3%	46.0%	48.1%	50%水準
	3	株主資本コストを上回る DOE水準の維持						
	株主資本コストは投資家との対話により 約8%と想定しております		DOE	11.0%	11.2%	11.5%	11.2%	10%水準

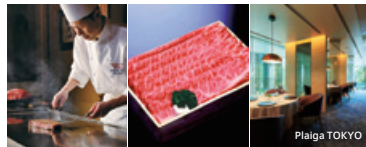
株主優待制度

保有株式数	優待内容	6月末日の株主様を対象
New 1,000株以上 2,000株未満	QUOカード 1,000円分	前期末時点で0～999株ご保有の方が当期中間時点で1,000株以上2,000株未満になった場合に贈呈
2,000株以上 さらに	3,000円相当のギフトまたは寄付から1点選択	
10,000株以上を 2年以上継続保有	うかいグループ共通御食事券または うかい特選牛肉各20,000円相当	
保有株式数	優待内容	12月末日の株主様を対象
1,000株以上 2,000株未満	QUOカード 2,000円分	
New 2,000株以上 3,000株未満	3,000円相当のギフトまたは寄付から1点選択	
New 3,000株以上 さらに	5,000円相当のギフトまたは寄付から1点選択	
30,000株以上保有	うかいグループ共通御食事券 または うかい特選牛肉 または カトープレジャーグループ施設利用券 各30,000円相当	

▶ ギフト ※イメージ



▶ うかいグループ共通御食事券または
うかい特選牛またはカトープレジャー
グループ施設利用券 ※イメージ



AZNネットワーク

●AZN全国ネットワーク会員拠点数

国内92拠点

(2025年1月1日時点)

「AZN全国ネットワーク」とは、日本全国の会計事務所と税理士事務所を結び、当社サービスを日本全国で提供する仕組みです。

北海道・東北	10 拠点	近畿	10 拠点
関東	33 拠点	中国・四国	12 拠点
中部	17 拠点	九州・沖縄	10 拠点

▶ **会社概要** (2024年12月31日現在)

商 号	株式会社青山財産ネットワークス
本 社	〒107-0052 東京都港区赤坂八丁目4番14号 青山タワープレイス 3階
設 立	1991年9月17日
資 本 金	12億5,963万円
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
従 業 員 数	368名(グループ連結)
連 結 子 会 社	(株)日本資産総研 (株)青山総合エステート (株)青山フィナンシャルサービス (株)青山ファミリーオフィスサービス (株)青山財産ネットワークス九州 (株)青山財産インベストメンツ (株)チェスター (株)チェスターライフパートナー (株)チェスターコンサルティング (株)アーバンクレスト 他4社

▶ **株式の状況** (2024年12月31日現在)

発行済株式総数 …… 25,103,459株
株主数 …………… 9,758名
大株主 (上位10名)

株主名	所有株数(株)	持株比率(%)
蓮見 正純	2,536,166	10.60
BNYM AS AGT/CLTS NON TREATY JASDEC	1,615,000	6.75
AVI JAPAN OPPORTUNITY TRUST PLC	1,353,700	5.66
株式会社日本M&Aセンター	1,000,000	4.18
株式会社日本カストディ銀行(年金信託口)	562,900	2.35
株式会社キャピタル・アセット・プランニング	400,000	1.67
MSIP CLIENT SECURITIES	388,594	1.62
青山財産ネットワークス社員持株会	314,400	1.31
株式会社チェスター財産コンサルタンツ	300,000	1.25
株式会社チェスターマネジメント	300,000	1.25

▶ **役員** (2025年3月27日現在)

代 表 取 締 役 社 長	蓮 見 正 純
取 締 役 常 務 執 行 役 員	松 浦 健
取 締 役 常 務 執 行 役 員	小 川 隆 臣
取 締 役 常 務 執 行 役 員	橋 場 真 太 郎
取 締 役 常 務 執 行 役 員	長 曽 我 部 利 幸
取 締 役	長 坂 道 広
社 外 取 締 役	島 田 晴 雄
社 外 取 締 役	渡 邊 啓 司
社 外 取 締 役	森 ま ど か
社 外 取 締 役	内 田 士 郎
社 外 監 査 役 (常 勤)	藤 多 洋 幸
監 査 役	中 塚 久 雄
社 外 監 査 役	六 川 浩 明

▶ **株主メモ**

事業年度	1月1日～12月31日
期末配当金受領株主確定日	12月31日
中間配当金受領株主確定日	6月30日
定時株主総会	毎年3月
株主名簿管理人 特別口座の口座管理機関	三菱UFJ信託銀行株式会社
同連絡先	三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 東京都府中市日鋼町1-1 電 話：0120-232-711 (通話料無料) 郵送先：〒137-8081 新東京郵便局私書箱第29号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
上場証券取引所	東証スタンダード市場
公告の方法	当社ホームページにおける電子公告

- (ご注意)
- 株主様の住所変更、単元未満株式の買取請求その他各種手続きにつきましては、原則、口座を開設されている口座管理機関(証券会社等)で承ることとなっております。口座を開設されている証券会社等にお問合せください。株主名簿管理人(三菱UFJ信託銀行)ではお取り扱いできませんのでご注意ください。
 - 未受領の配当金につきましては、三菱UFJ信託銀行本支店でお支払いいたします。

