

CENTURY 21
Japan

BUSINESS REPORT

第40期 ビジネスレポート

2022年4月1日 ▶ 2023年3月31日



CENTURY 21
Japan



株式会社センチュリー21・ジャパン
証券コード：8898

株主の皆様には益々ご清祥のこととお慶び申し上げます。
平素より当社事業へのご支援・ご理解を賜り、誠に有難うございます。

2023年3月期は、後半に入り漸くコロナ禍終息への兆しが見え始めたものの、ロシアのウクライナ侵攻が世界経済に及ぼす影が更に色濃くなり、世界的な物資不足とインフレーションとに翻弄された一年でした。欧米各国では金融緩和策からの転換が相次ぎ、インフレ対策を主眼とする政策金利の引上げが進みました。

一方、日本国内の金融政策には大きな変更はなく、金融面における事業環境の変化は見られませんでした。好調であったIT業界での大胆な雇用調整や、一部金融機関の経営危機等、世界経済をけん引する米国での景気の先行きが懸念される中、世界経済が瞬時に国内経済にも影響を及ぼすグローバル社会にあって、まことに不透明な時代を迎えております。

しかしながら、こうした厳しい時代であればこそ、サステナブルな経営と、「住まいを想う仕事、人生を輝かせる使命」とのブランド理念を大切に、加盟店各社と共に不動産流通市場の発展に寄与して参りたいと考えております。

株主の皆様には、引き続きなお一層のご支援、お引き立てを賜りますよう、心よりお願い申し上げます。

2023年6月

代表取締役社長

園田 陽一



Q | 当期(2023年3月期)を振り返り、事業環境と営業の状況についてお聞かせください。

A 当事業年度の不動産流通業界におきましては、引き続き低水準の住宅ローン金利や若年層向けの税制優遇によって下支えされており、居住用物件の購入需要は底堅く推移いたしました。また、国土交通省による2023年地価公示においては全用途平均が2年連続で上昇しており、全国的に地価の回復傾向がみられました。しかしながら、建築資材価格の高騰、金利上昇懸念、消費者物価指数の上昇等、今後の事業環境の先行きは依然として不透明な状況にあります。

このような事業環境の中、当社としては既存フランチャイズ事業基盤の強化と市場競争力の向上を図るため、加盟店数の増加と各加盟店の売上増加に資する諸施策に取り組んでまいりました。

まず、新規加盟店数の増加施策として、加盟募集サイトをリニューアルし、2022年11月よりリスティング広告とテレ

マーケティングの実施によるリード集客をスタートしました。従来の戸別訪問営業と併せ今後の成約を期待できるリード母集団の形成を進めております。当期末の加盟店数は1,008店舗となり、当社設立以来初めて1,000店舗を超えました。

また、加盟店の売上拡大支援策として、物件仕入れ力の強化、とりわけ中古住宅の専任媒介取得支援に注力いたしました。新築戸建ての供給が低迷する中、加盟店売上の維持拡大に寄与しております。加盟店顧客向けサービスの拡充策として、生活トラブル解決サービス「センチュリー21 24時間ライフサポート」の提供を開始いたしました。更に加盟店のデジタル化推進による営業強化と業務効率化を目指し、電子契約システムの提供、CRMシステムの機能強化、加盟店HPの集客強化策の実施を行ってまいりました。広告活動においてもデジタル媒体を通じたブランディングの強化策として、SNS用コンテンツとなるショートムービーを作成、公開しております。

サステナビリティへの取り組みとしては、ウクライナ避難民、及び、トルコ・シリア地震被災者への支援として、有志加盟店からの募金と併せ、国連WFP(世界食糧計画)協会を通じて義援金を寄付いたしました。新たに「サステナブル調達方針」を策定、お取引先と協働して持続可能な社会の実現に貢献できるように引き続き取り組んでまいります。

このような状況のもとで、当社の事業の成果といたしましては、営業収益は、3,797百万円(前年同期比1.9%増)、営業利益は875百万円(同1.0%増)、経常利益は925百万円(同1.2%増)となりましたが、前事業年度に投資有価証券売却益65百万円を特別利益に計上したこともあり、当期純利益は652百万円(同12.0%減)となりました。結果、当期は、増収・減益となりました。

Q | 今後の経営方針・計画についてお聞かせください。

A 当社のおかれた不動産流通業界は我が国の少子高齢化、グローバル化など社会構造の変化が不可避である中、不動産サービスにおいても新しい生活スタイルや価値観への対応が問われてくるものと考えます。一方で昨今

のIT化の進展・拡大の中で、新型コロナウイルス感染対応への影響もあり、取引のオンライン化を中心としたデジタル技術による業務改革が急速に進み、より効率的な営業が求められる時代へと変化しつつあります。同時にフランチャイズ全体としてはデジタル技術を活用し広域をカバーするビジネスへの対応を迫られると共に、人によるサービスの高品質化と地域に根差し地域社会に貢献する持続性のあるビジネスの実現も求められております。

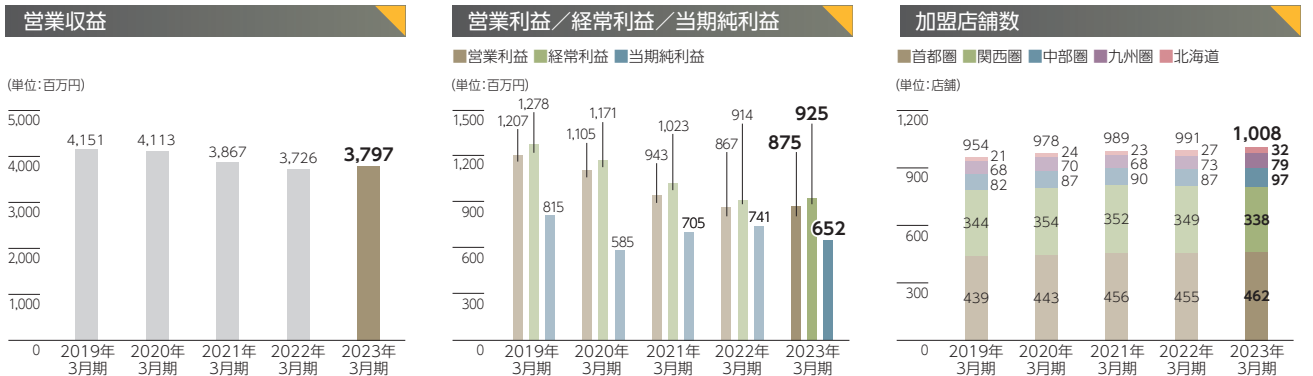
そのような環境下、当社は以下を経営方針としております。

1. すべてのステークホルダーの利益を前提とした事業活動を推進する。
2. センチュリー21グループ全体で不動産流通市場の拡大・活性化の一翼を担い、顧客の生活基盤の維持と、住み続けられるまちづくりに貢献する。

この経営方針のもと、当社が対処すべき課題を以下の通りと認識しております。

- i) 既存フランチャイズ事業の強化と市場競争力の向上
- ii) フランチャイズ加盟店網拡大及び加盟店売上増加に資する施策の着実かつスピーディな実行
- iii) 加盟店の営業力強化に向けた人材採用・教育支援強化
- iv) 加盟店の業務効率化に向けたIT活用、BPO等の支援拡大

決算ハイライト | Financial Highlights



- ②フランチャイズネットワークを活かした成長への布石
- i) 国際的ブランド「センチュリー21」の海外ネットワーク活用による加盟店のグローバル取引の支援・活性化
 - ii) 加盟店を含む不動産事業者の事業承継問題への対応
 - iii) 当社フランチャイズビジネスとのシナジーが高い事業や企業に対する事業投資や業務提携の推進
 - iv) サステナブルな社会の実現への貢献
- ③成長の基盤となる社内体制の構築
- i) コーポレートガバナンスと内部管理体制の強化
 - ii) 人材活性化、業務能力・モチベーション向上を企図した専門分野における社員研修の充実と評価制度運用
 - iii) 業務効率の向上と柔軟な働き方の実現に向けた業務のオンライン化、アウトソーシングの推進
 - iv) セキュリティ強化、データの有効活用などを念頭においた業務基幹システム運用

Q | 2024年3月期に関する抱負と見通しをお願いします。

A 設立満40周年を迎える2024年3月期においては、多くのお客様のご認知を頂いております当ブランドが将来に亘り一層ご愛顧いただけることを目指すこと、2023年3月期に初めて1,000店舗を超えた加盟店網の更なる拡大を目指すこと、の二点に注力して参ります。

ブランド強化につきましては、お客様のライフスタイルの多様化に合わせ、多様なメディアを通じ、あらゆる世代にお届けできる広告活動を行うこと、デジタルによるサービス合理化を図る一方、より質の高い対面サービスをご提供する人材教育を行うことを進めてまいります。

また、加盟店網の拡大に関しては、ビジネスプラットフォームとして魅力あるフランチャイズ機能を更に充実させるための施策を実行して参ります。

2024年3月期は、長期的視点に立ちつつ、足許では一歩一歩着実に業績を向上させ、株主の皆様には安定的配当をお約束して参ります。

CENTURY 21

特徴・強み

ブランドカ

85の国と地域に展開する世界最大級の不動産ネットワークです。日本においては、首都圏・関西圏で特に高い認知度を誇り、国内有数の不動産ブランドを確立しています。特に、売買においては名実ともにNo.1フランチャイズであると自負しています。

表彰システム

年1回のジャパンコンベンションでの全国表彰と、年2回の各地域でのセールスラリー表彰式の3つの表彰システムがあります。営業社員のモチベーションアップ、競争意識の向上を通じ、加盟店の業績アップに大きく寄与いたします。

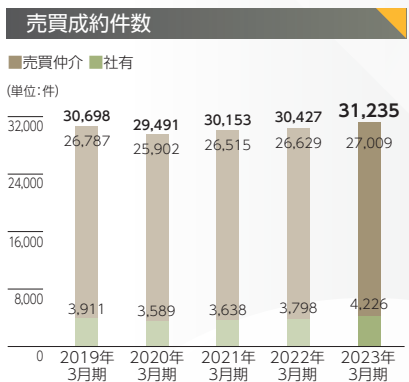
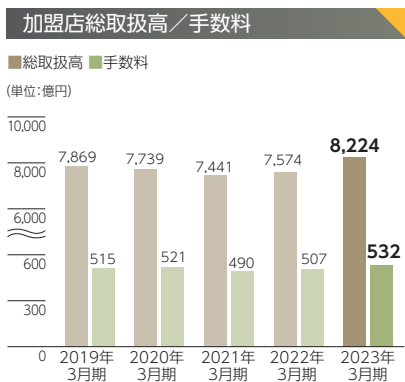
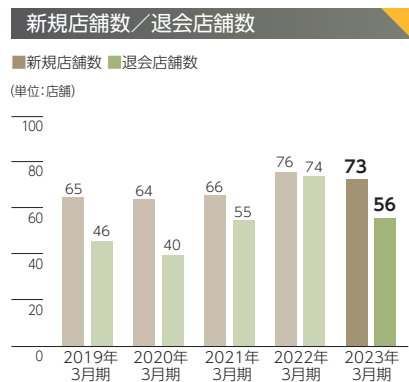
研修

不動産知識などの基本的なものから、「資金計画」「建物知識」などの専門的なもの、他方「写真の撮り方」といった営業補助的なもの、新規加盟の経営者が合宿形式で参加する「マネジメントアカデミー」といった多岐にわたる研修メニューを年間を通じ提供しています。

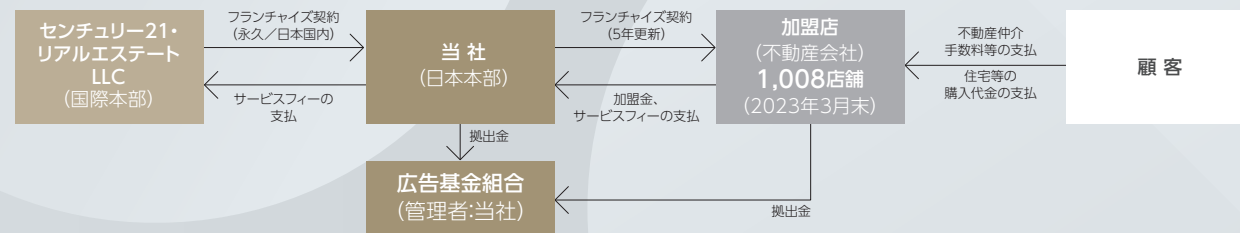
IT支援ツール

センチュリー21加盟店の物件情報を公開しているホームページの運営をはじめとして、他ポータルサイトへ一括公開可能な「21Cloud」、その他各種営業支援ツールを加盟店各店に提供しています。

決算ハイライト | Financial Highlights



センチュリー21・日本の事業内容



センチュリー21の成長戦略2023

重点施策

1 新規加盟拡大

WEB広告・テレマーケティングの継続強化、反響営業体制の強化、インサイドセールスの実施

2 加盟店支援強化

①人材強化

採用導線・チャネルの拡大、ブランディング戦略の推進、幹部社員研修強化

②営業強化

オウンドメディアによる反響獲得強化、シニア層・若年層を意識したブランディング、CRMの強化、デジタル化による間接業務の負担軽減

③事業規模拡大

事業多角化への取組支援、多店舗化への展開支援

3 サステナビリティ取組推進

FC全体の取組推進、脱プラスチック化、営業車のエコカーシフト



センチュリー21のサステナビリティ

当社は、持続可能な社会の実現に向けて、2021年度にサステナビリティ基本方針を新たに策定し、その中で特定したマテリアリティを中心に取組みを推進してまいります。

2022年度に『サステナブル調達方針』を策定いたしました。

サステナビリティ基本方針

地域社会に根差したネットワークをもつ当社は、環境や社会課題への対応を経営の重要事項と捉え、ステークホルダーとの対話を尊重し、不動産流通市場の活性化の一翼を担う企業として持続可能な社会の実現に貢献します。

センチュリー21・ジャパンの8つのマテリアリティ

	マテリアリティ	関連するSDGs
E:環境	既存住宅流通促進への寄与	12 消費責任と生産責任
	環境負荷低減への対応	7 再生可能エネルギー、13 気候変動、15 陸の豊かさ
S:社会	不動産会社の成長支援、DX推進	8 豊かさと経済成長、9 産業と技術革新の基盤、17 パートナーシップ
	高い生産性と働きがいのある労働環境の整備	5 ジェンダー平等、8 豊かさと経済成長、10 人や国の不平等
	グローバルな不動産流通への貢献	9 産業と技術革新の基盤、10 人や国の不平等
G:ガバナンス	ガバナンスの強化	16 平和と公正
	コンプライアンスの徹底	5 ジェンダー平等、16 平和と公正
	パートナーとの取り組み	8 豊かさと経済成長、12 消費責任と生産責任、17 パートナーシップ

取り組みについての詳細はHPで掲載しております



ANNUAL SCHEDULE

2022年4月-2023年3月

4月 グループ合同入社式

センチュリー21加盟店の新卒新入社員の新入社式をWEB開催いたしました。



4月 ジャパンコンベンション

4月19日 コロナ感染対策を行った上で、全国の加盟店が集結し盛大に開催されました。今年は、初めて福岡で開催され、約1,000人が参加し、年間の成績上位店舗、成績上位の営業スタッフが表彰されました。



2022

6月 春季セールスラリー表彰式

全国各地域において、春の一定期間における成績上位の営業スタッフを表彰しています。



7月 夏祭り

加盟店の従業員とその家族を招待し、懇親会を行っています。



10月 秋の戦略会議

本年は、全国5か所において、地域特性も踏まえた情報を折り込み、小規模・オンラインにて開催いたしました。



10月 グループ合同内定式

翌年4月入社予定の加盟店内定者が集まり、合同で内定式を行いました。



10月 トップ会

全国の成績上位店舗代表者ならびにそのご家族と交流を図っています。



11月 お客様観劇会

「ルミネtheよしもと」を貸し切り、センチュリー21加盟店のお客様をご招待し、生ライブを楽しんでいただきました。



11月 国際交流(スロベニア本部来日)

センチュリー21スロベニア本部が来日し、東京の加盟店を訪問し、情報交換を行いました。



12月 秋季セールスラリー表彰式

全国各地域において、秋の一定期間における成績上位の営業スタッフを表彰しています。



2023

3月 国際コンベンション

毎年、世界各国の加盟店を集め、国際コンベンションが開催されています。今年は、3月2日～8日アメリカオランダで行われました。日本からは、3年ぶりに参加いたしました。



1 「電子契約システム」提供開始

当社は、日本情報クリエイト株式会社が開発を手掛けるオンライン契約システム「電子契約システム」のOEM提供を2022年5月11日より開始しました。

2021年5月にデジタル改革関連法が成立し、不動産業においても賃貸・売買契約における書類手続きの電子化が可能となり、当社も加盟店の皆様スムーズに電子契約がご利用いただけるよう導入いたしました。

導入によって業務効率化やコスト削減を実現いたします。



2 CENTURY 21ショートドラマシリーズ「家はドラマにあふれている」公開

人気若手芸人のロングコートダディ堂前透さん、今注目の脚本家である綿種アヤさん、岩島朋未さんが脚本を担当したショートドラマシリーズ「家はドラマにあふれている」を2023年2月より公開いたしました。



右記から
ご覧いただけ
ます。▶



日本全国
1,008店舗
(2023年3月末)

九州 68
福岡県 37
長崎県 7
熊本県 7
宮崎県 6
大分県 4
鹿児島県 4
佐賀県 3

沖縄 10

中国・四国 24
広島県 8
岡山県 4
山口県 4
鳥取県 2
島根県 2
愛媛県 2
香川県 1
徳島県 1

東海・北陸 99
愛知県 73
岐阜県 11
静岡県 8
三重県 4
福井県 1
富山県 1
石川県 1

北海道 32

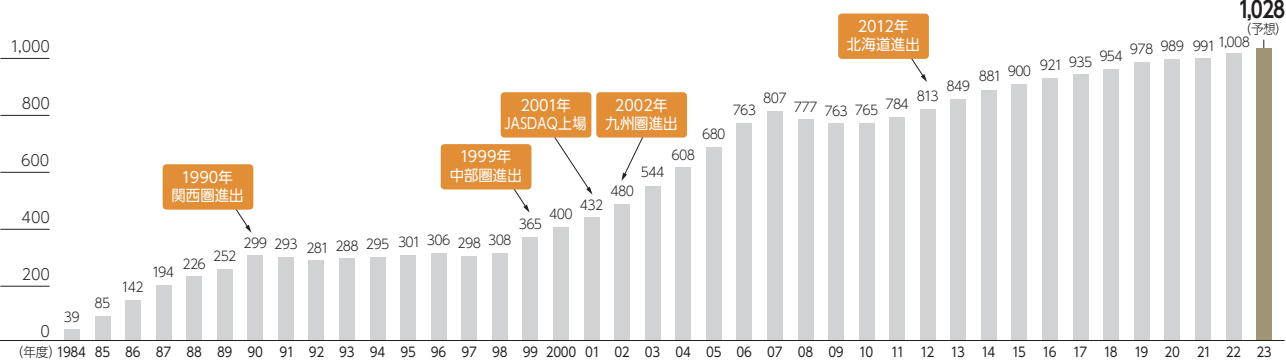
東北 14
宮城県 7
青森県 3
福島県 2
山形県 1
岩手県 1

関東・甲信越 446
東京都 187
神奈川県 101
埼玉県 67
千葉県 61
茨城県 13
栃木県 7
新潟県 4
群馬県 2
山梨県 2
長野県 2

近畿 315
大阪府 172
京都府 54
兵庫県 50
滋賀県 18
奈良県 17
和歌山県 4

創業からの店舗数推移

1,000店舗を超えて、さらなる拡大へ



店舗数
13,600店超



営業スタッフ
149,000人超



世界 **85** の
国と地域



国際本部からのリリース

世界最大級のビジネス特化型ソーシャル・ネットワーキング・サービスのLinkedinにて、国際本部から日本における1,000店舗達成のお祝いが発信されました。

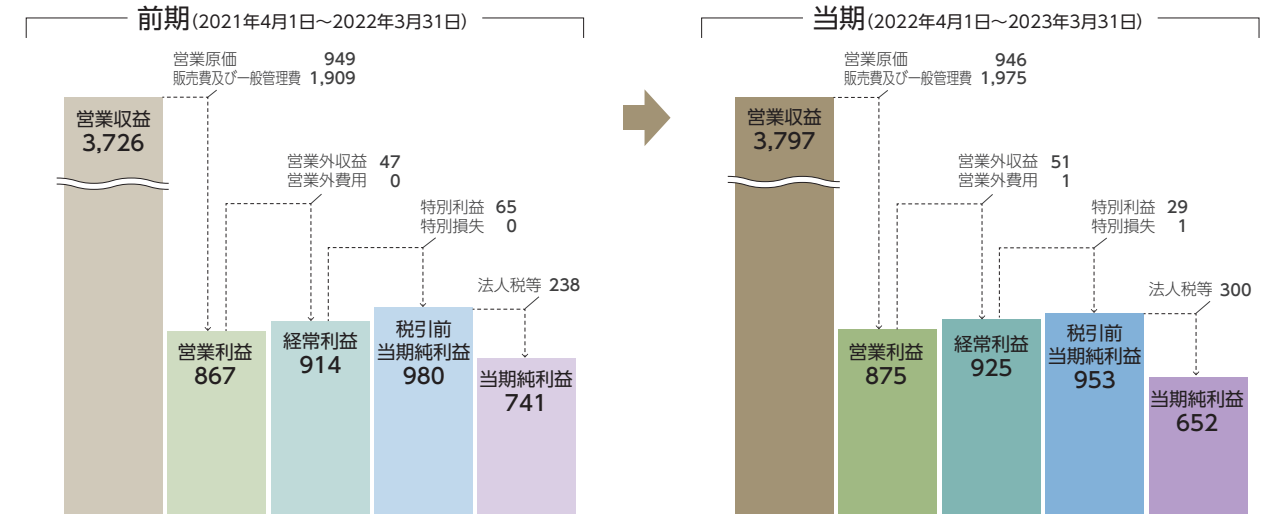
<https://www.linkedin.com/feed/update/urn:li:activity:7052401322960060416/>





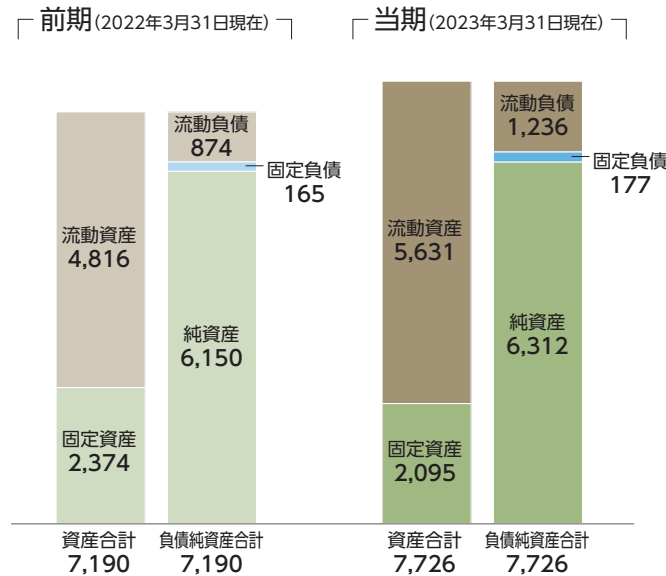
損益計算書

(単位:百万円)



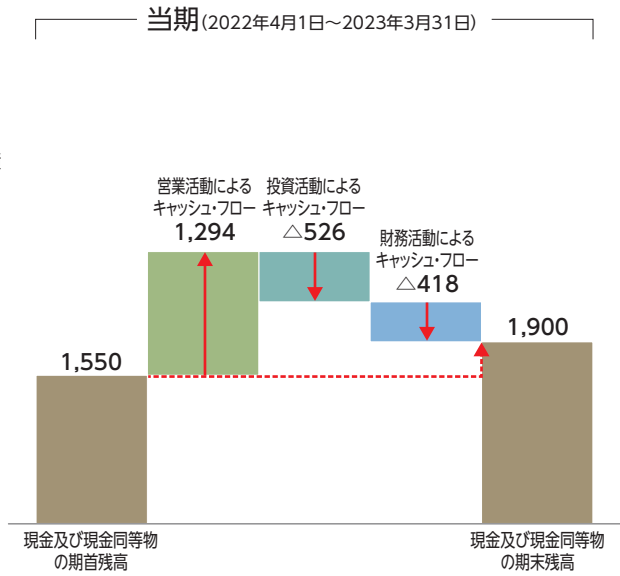
貸借対照表

(単位:百万円)



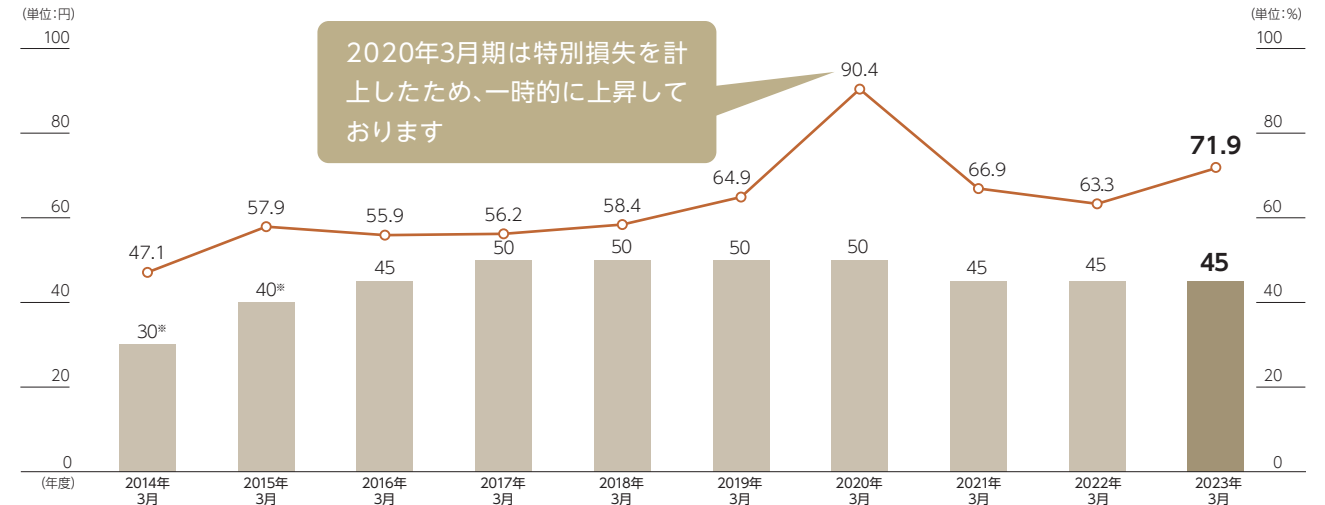
キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)



当社の株主の皆様に対する利益配分につきましては安定的な配当を継続して実施することを経営の重要目標の一つとして位置付けております。

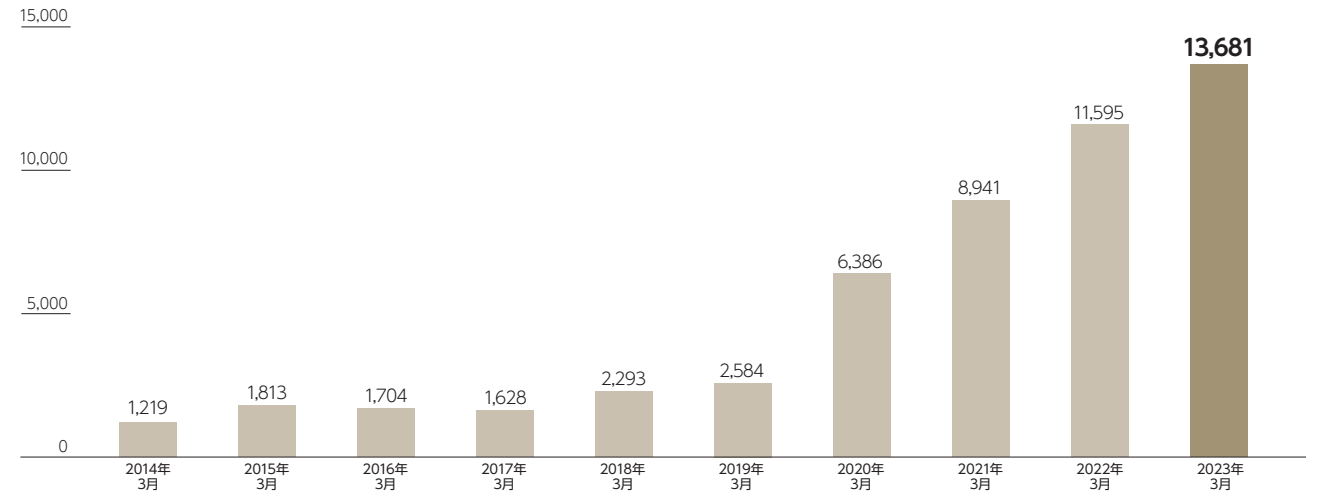
1株当たり配当金／配当性向の推移



* 2013年4月1日および2015年1月1日に株式分割を行っておりますが、現状換算しております。

株主数推移

(単位:名)



● 会社概要

商号	株式会社センチュリー21・ジャパン CENTURY 21 REAL ESTATE OF JAPAN LTD.
本社所在地	東京都港区北青山2-12-16 北青山吉川ビル
設立	1983年10月21日
資本金	517,750,000円
従業員数	88名
主な事業内容	不動産仲介業のフランチャイズ本部 1. 加盟店の経営者、管理者ならびに営業スタッフに対する教育・研修 2. 各種情報システムの提供 3. マスメディア並びにウェブによる共同広告の実施 4. 加盟店および加盟店の顧客に対する金融・保険サービスの斡旋 5. その他加盟店をバックアップするための各種サービス

● 株式の状況

発行可能株式総数	25,000,000株
発行済株式総数	11,325,000株
株主数	13,681名

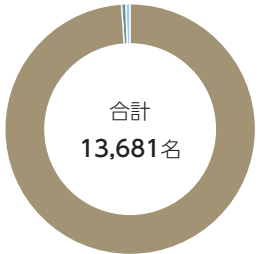
● 株式分布状況

●所有者別分布状況

個人その他	13,539名	99.0%
金融機関	4名	0.0%
国内法人	94名	0.7%
外国人	44名	0.3%

●所有株式数別分布状況

個人その他	4,008,671株	35.4%
金融機関	941,500株	8.3%
国内法人	6,199,273株	54.7%
外国人	175,556株	1.6%



● 役員（2023年6月22日現在）

取締役及び監査役	執行役員
代表取締役社長 園田 陽一	社長執行役員 園田 陽一
取締役 細谷 直樹	常務執行役員 高橋 龍二
取締役 荒木 稔	執行役員 細谷 直樹
取締役* 赤松 和人	執行役員 林田 浩実
取締役* 初澤 剛	執行役員 奥村 秀哉
取締役* 吉本 好伸	執行役員 荒木 稔
常勤監査役 秋田 尚史	
監査役** 野原 佳記	
監査役** 吉澤 航	

注) *社外取締役 ※初澤氏、吉本氏、吉澤氏は独立役員となります。
**社外監査役

● 大株主の状況

株主名	持株数 (株)	持株比率 (%)
伊藤忠商事株式会社	5,107,000	49.0
中央日本土地建物株式会社	700,000	6.7
三井住友信託銀行株式会社	500,000	4.8
日本生命保険相互会社	240,000	2.3
和田昌彦	229,000	2.2
東京海上日動火災保険株式会社	200,000	1.9
田辺幸子	150,200	1.4
東俊秀	109,800	1.1
センチュリー21・ジャパン 従業員持株会	94,600	0.9
株式会社ハートアセットマネジメント	90,000	0.9

持株比率は自己株式902,642株を控除して計算しております。

● オフィス・所在地

本社	東京都港区北青山2-12-16 北青山吉川ビル TEL.03(3497)0021
関西支店	大阪府大阪市北区角田町8番1号 大阪梅田ツインタワーズ・ノース TEL.06(6366)0021
中部支店	愛知県名古屋市中区錦1-5-11 名古屋伊藤忠ビル TEL.052(223)0021
九州支店	福岡県福岡市博多区博多駅前3-2-1 日本生命博多駅前ビル TEL.092(471)0021
北海道支店	北海道札幌市中央区北三条西3丁目1番地 大同生命札幌ビル TEL.011(223)2321
仙台オフィス	宮城県仙台市青葉区中央1-2-3 仙台マークワン TEL.022(212)3321
中四国連絡 オフィス (関西支店内)	大阪府大阪市北区角田町8番1号 大阪梅田ツインタワーズ・ノース TEL.06(6366)0021

ホームページのご案内

会社の概況等のご案内

<https://www.century21japan.co.jp>



物件や店舗のご案内

<https://www.century21.jp>



センチュリー21の加盟店は、すべて独立・自営です。

● 株主メモ

事業年度 毎年4月1日から翌年3月31日まで
定時株主総会 毎年6月下旬開催

基準日 定時株主総会（毎年3月31日）
期末配当金（毎年3月31日）
中間配当金（毎年9月30日）
そのほか必要があるときは、
あらかじめ公告して定めた日

【株式に関する住所変更等のお届出およびご照会について】

証券会社に口座を開設されている株主様は、住所変更等のお届出およびご照会は、口座のある証券会社宛にお願いいたします。証券会社に口座を開設されていない株主様は、下記の電話照会先にご連絡ください。

株主名簿管理人および
特別口座の口座管理機関 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
三井住友信託銀行株式会社

株主名簿管理人
事務取扱場所 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
三井住友信託銀行株式会社 証券代行部

（郵便物送付先） 〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号
三井住友信託銀行株式会社 証券代行部

（電話照会先） ☎ 0120-782-031

（インターネット）
（ホームページURL） <https://www.smtb.jp/personal/procedure/agency/>

【特別口座について】

株券電子化前に「ほふり」（株式会社証券保管振替機構）を利用されていなかった株主様には、株主名簿管理人である上記の三井住友信託銀行株式会社に口座（特別口座といいます。）を開設いたしました。特別口座についてのご照会および住所変更等のお届出は、上記の電話照会先をお願いいたします。

公告方法 当社のホームページに掲載いたします。
<<https://www.century21japan.co.jp>>
ただし、事故その他やむを得ない事由により電子公告ができない場合は、日本経済新聞に掲載いたします。

上場証券取引所 東京証券取引所 スタンダード市場

ビジネスレポートについては、次回以降、デジタル化推進の流れもくみ、紙面によるものから形をかえて株主の皆様へ情報をお届けする予定です。

