

CENTURY 21



CENTURY 21

第39期 ビジネスレポート

2021年4月1日 ▶ 2022年3月31日

BUSINESS REPORT



株式会社センチュリー21・ジャパン

証券コード：8898

昨年来の新型コロナウイルス感染拡大への対応により、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、地域に根差し地域に貢献するビジネスの深耕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いたします。

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。

- ①既存フランチャイズ事業の強化と市場競争力の向上
 - i) 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な実行
 - ii) 加盟店の営業力強化に向けた人材採用・教育支援強化
 - iii) 加盟店の業務効率化向けIT活用、BPO等の支援拡大

さらに、サステナビリティに関する取り組みにも着手いたしました。センチュリー21のブランドの象徴でもあるゴールドエンジャケットに環境配慮型素材RENUの一部導入を決定し、加盟店に提供を開始いたしました。加えて、脱炭素社会の実現のため、加盟店で物件を契約されたお客様向けに再生可能エネルギー「スマ電CO₂ゼロ」の電気料金プランの提供を開始いたしました。

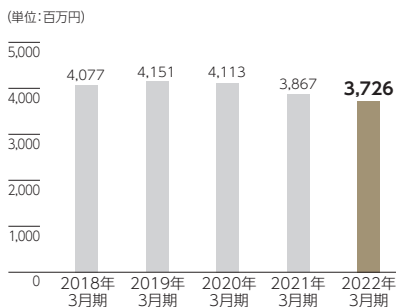
このような状況のもとで、当社の事業の成果といたしました。営業収益は、3,726百万円(前年同期比3.6%減)、営業利益は867百万円(同8.1%減)、経常利益は914百万円(同10.6%減)、当事業年度に投資有価証券売却益65百万円を特別利益に計上したこともあり、当期純利益は741百万円(同5.2%増)となりました。結果、当期は、減収・増益となりました。

Q 今後の経営方針・計画についてお聞かせください。

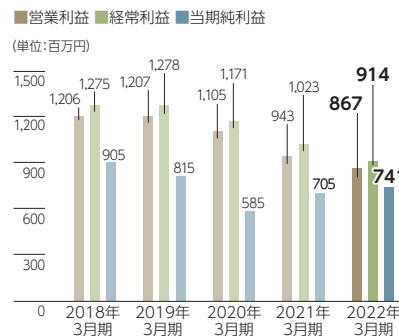
A 少子高齢化、グローバル化など社会構造の変化が不可避である我が国において、不動産流通業界は、人々の新しい生活スタイルや価値観への対応が問われてくるものと考えます。一方、昨今のIT化の進展・拡大の中で、一

■ 決算ハイライト | Financial Highlights

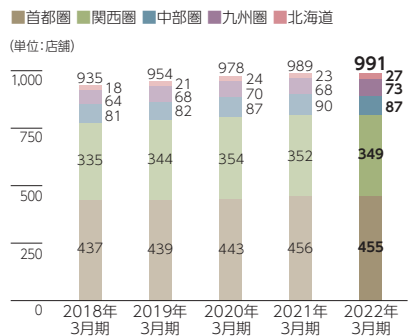
営業収益



営業利益／経常利益／当期純利益



加盟店舗数



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。

2022年3月期はその前年度に続き新型コロナウイルス感染症による社会・経済の停滞から抜け切ることが出来ない一年でございました。更には、当期末に東欧で始まった戦争により、世界経済は更に悪化する様相すら呈しております。

誠に不透明な時代を迎えておりますが、こうした厳しい時代であればこそ「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まい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。

2022年6月

代表取締役社長

園田 陽一

Q 当期(2022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 当事業年度における不動産流通業界は、低水準の住宅ローン金利に下支えされ購入需要は底堅いものの、特に都市部において中古住宅の新規登録数の減少に伴う在庫不足と新築住宅の高騰に牽引された取引価格上昇がみられました。また、海外の需給環境の影響もあり建築資材価格の高騰が続く等、先行きは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の強化と市場競争力の向上を図るため、加盟店舗数の拡大と、個別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、加盟店における物件獲得強化策として、株式会社インテリックスとの提携による既存のリースバックサービスに加え、一建設株式会社との提携による取り組みを開始し、サービスの拡充を図りました。

また、加盟店向けに新基幹システム「Connect21」の提供を開始いたしました。本システムによって一部銀行振込が必要であった費目を自動引落に移行し、加盟店における事務効率がアップしております。加えて、加盟店における情報セキュリティ強化の一環としてクラウドストレージサービスの紹介とe-ラーニングを活用した従業員教育サービスを提供いたしました。更に、ネットを介した誹謗中傷防衛策としてWEB24時間監視システムの利用を開始いたしました。

一方、加盟店の採用支援強化として、2020年に開設いたしましたYouTubeの「不動産CHANNEL」において累計160本以上の動画を公開するなどコンテンツの拡充を図りました。閲覧数及びチャンネル登録者数は着実に増加しており、加盟店における採用活動の訴求につながってまいりました。

広告戦略としては、2021年4月より、新たなイメージキャラクターを起用した新CMを制作し、全国で放映を開始しました。

- 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) 高齢者向けビジネスへの取組
 - iii) 加盟店含む不動産事業者の事業承継問題への対応
 - iv) 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
 - v) 環境配慮型住宅の取扱い等の事業活動を通じたサステナブル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社員研修・教育の充実と新人事評価制度運用
 - 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、業務効率化、データの有効活用などを目的とした業務基幹システム運用

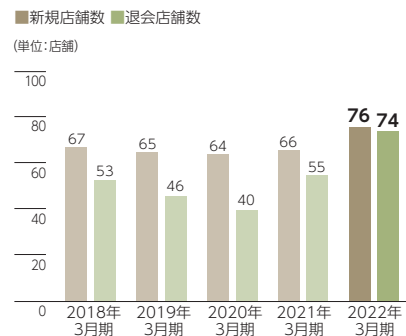
Q 2023年3月期に関する抱負と見通しをお願いします。

A 当社は2021年3月期及び2022年3月期の直近2年間に於いて、成長の基盤となる社内体制の構築を実行してまいりました。長期に渡り部分改修を繰り返すことで複雑化した旧基幹システムを正規化・整合化し、更なる可用性・拡張性に富んだ基盤と各種ミドルウェア等の最新バージョン導入によるセキュリティ向上と一層の業務効率化実現を企図した新基幹システムを開発し、稼働を開始しております。また、内部管理体制強化及び加盟店支援強化を目的とする増員を行うとともに、就業環境の整備(オフィスの拡張、改装)と人事制度改定を実施し、従業員のモチベーションアップを図っております。

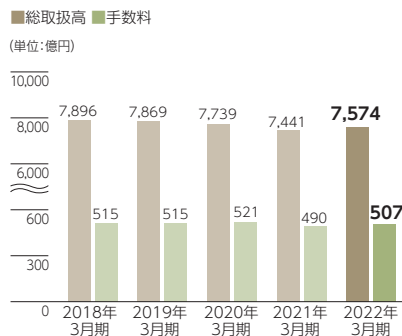
2023年3月期においては、上記基盤構築に伴う経費の増加、並びに今後の売上拡大実現に繋がる加盟店獲得強化のための集客施策及び新CRMツール導入等の経費の増加を織り込んでおります。これら経費の増加に対しましては、上記売上拡大施策等の徹底による中長期的な収益拡大実現にて賄い、今後も安定的配当を維持してまいります。

■ 決算ハイライト | Financial Highlights

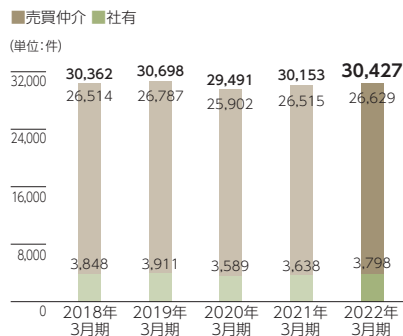
新規店舗数／退会店舗数



加盟店総取扱高／手数料



売買成約件数



CENTURY 21

特徴・強み

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。

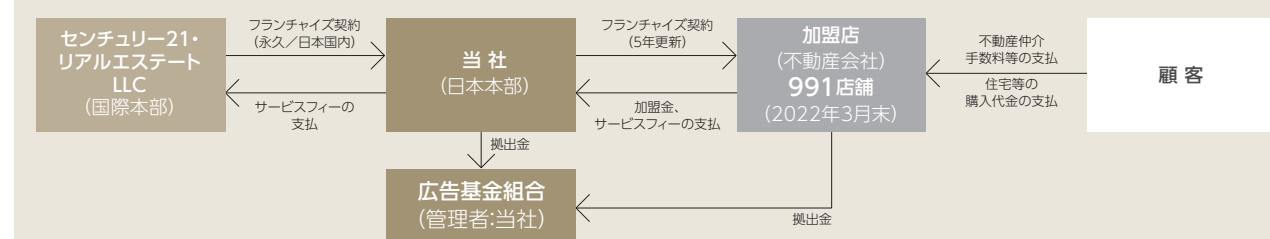
年1回のジャパンコンベンションでの全国表彰と、年2回の各地域でのセールスラリー表彰式の3つの表彰システムがあります。営業社員のモチベーションアップ、競争意識の向上を通じ、加盟店の業績アップに大きく寄与いたします。



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参加する泊まり込み研修「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。

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。

センチュリー21・ジャパンの事業内容



特集 センチュリー21の成長戦略2022

経営方針

- 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。

重点施策

- 1 **新規加盟獲得強化**
営業体制の整備、集客強化、インサイドセールスの導入
- 2 **加盟店支援強化**
 - ①物 件 獲 得：オウンドメディア強化、情報チャネルの多元化、顧客接点の拡大
 - ②ブランディング：オウンドメディア強化、加盟店顧客満足度の向上、ブランド広告の差別化
 - ③デジタル武装：顧客向けサービスの多様化、CRMの強化、店舗業務の効率化
 - ④人 材 育 成：階層別研修の導入、資格研修の強化
- 3 **サステナビリティ取組推進**
マテリアリティに則した取組実行、フランチャイズ全体での取組推進
- 4 **組織改編**
全国一元的な戦略遂行、加盟店支援および管理・ガバナンスの専門分化



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。

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 持続可能な消費と生産
	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 陸の生態系保護
S:社会	不動産会社の成長支援、DX推進	8 豊かになる経済活動、9 産業・イノベーション、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 性別平等、8 豊かになる経済活動、10 人や国の不平等の解消
	グローバルな不動産流通への貢献	9 産業・イノベーション、10 人や国の不平等の解消
G:ガバナンス	ガバナンスの強化	16 平和と公正な社会
	コンプライアンスの徹底	5 性別平等、16 平和と公正な社会
	パートナーとの取り組み	8 豊かになる経済活動、12 持続可能な消費と生産、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



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が集まり、合同で入社式が行われました。



5月 CELEBRATE 21



毎年2月に開催していた年間成績上位者を表彰する大規模イベント「JAPAN CONVENTION」を新型コロナウイルス感染症の拡大状況により中止し、その代替として、特別企画「JAPAN CELEBRATE 21」を実施、加盟店向けに YouTube にてライブ配信いたしました。



6月 春季セールスラリー表彰式

春の一定期間における売上上位の営業スタッフの表彰は、オンラインまたは動画配信等の方法にて行われました。



2021

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各加盟店よりオンラインにて参加いたしました。



10月 秋の戦略会議

本年は、全国10地域にて、地域特性も踏まえた情報を折込、小規模・オンラインにて開催いたしました。



12月 秋季セールスラリー表彰式

秋の一定期間における売上上位の営業スタッフの表彰は、コロナ対策を適切に行う方法にて行われました。



TOPICS

1 稲村亜美さん、クレヨンしんちゃんが新イメージキャラクターに就任!

2021年4月1日より新たなイメージキャラクターとなる2代目「センチュリー21ガール」として稲村亜美さんを、「応援隊長」としてクレヨンしんちゃんでおなじみの野原しんのすけくんを起用いたしました。

住まいのことに、少しでも興味がある人に対し、「気づいてもらう」「興味をもってもらう」ことを目的に、老若男女問わず、大人気の『クレヨンしんちゃん』と元気あふれるケインさんに加え、稲村さんの明るさでセンチュリー21・ジャパンを盛り上げていきます。乞うご期待ください。



TOPICS

2 コーポレートサイトリニューアル!

2022年2月に公式ホームページを全面リニューアルいたしました。今回のリニューアルでは、見やすく情報が探しやすいページを目指して構成にも工夫をしました。

IRページにつきましても、株主・投資家の皆様の視点に立ちデザインやコンテンツの見直しを行いました。またサステナビリティサイトの新設も行い、今後も皆様のお役に立てるような最新情報を積極的に発信してまいりますので、どうぞ当社ホームページをご活用ください。



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



TOPICS

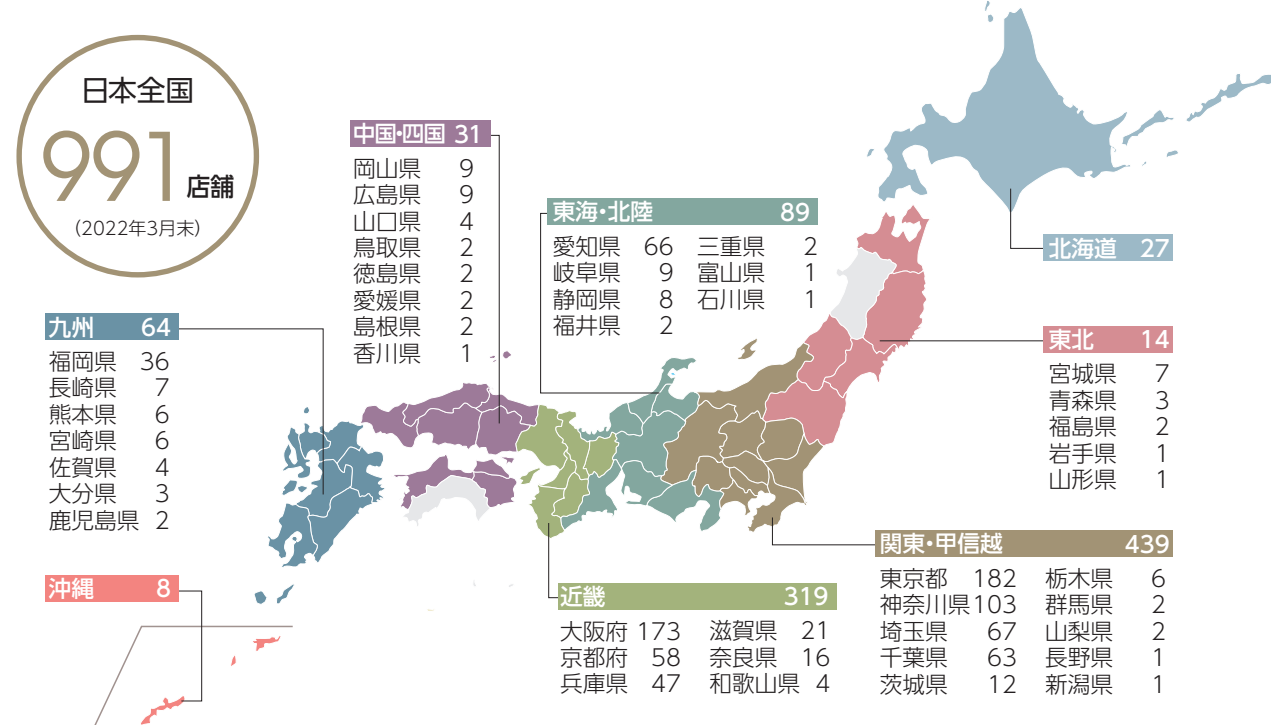
3 CENTURY 21 by AERA好評発売中!

2021年11月にCENTURY 21 by AERAが発売されました。

不動産流通事業を展開する「センチュリー21」を一冊まるごと特集しております。世界中に1万4,000店舗超、日本国内で約1,000店舗を擁する世界最大級の不動産流通ネットワークの強さの理由を掘り下げ、「センチュリー21」躍進の秘密に迫った一冊となっております。

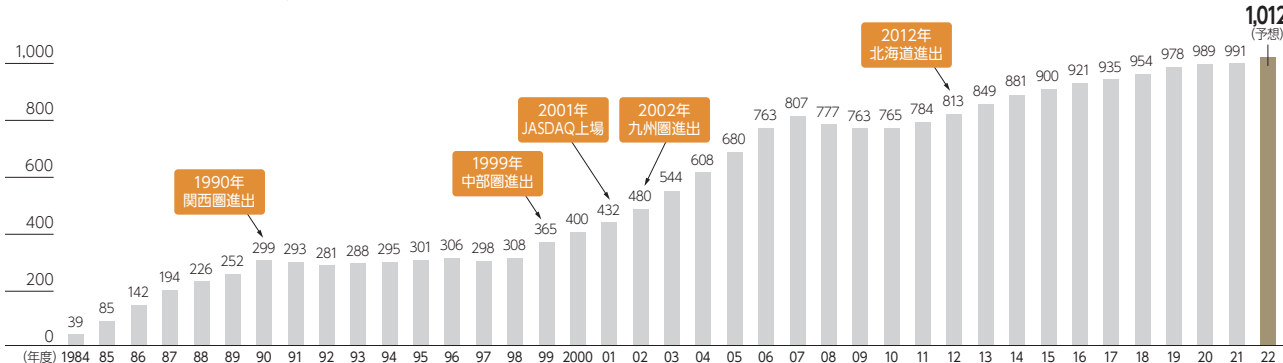


■ 店舗ネットワーク



■ 創業からの店舗数推移

2022年度中に1,000店舗を超える見込み



■ 世界の展開状況 (2022年3月末時点)

世界 85 の国と地域

店舗数 14,000 店超

営業スタッフ 147,000 人超

FC世界NO.2

米国経済誌「アントレプレナー」2022年3月号におきましてセンチュリー21が2022年の「最も急成長を遂げたフランチャイズ」2位を獲得しました。

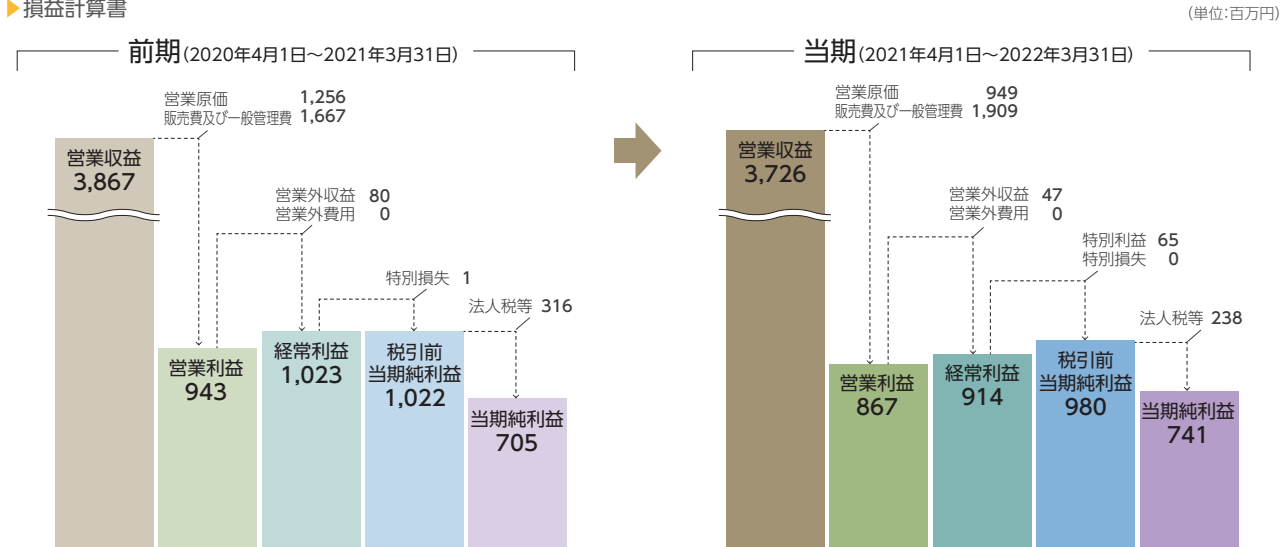
URL: <https://www.entrepreneur.com/franchises/fastestgrowing>

アントレプレナー誌調べ 2020.7-2021.7 FCシステム全体での新規加盟数

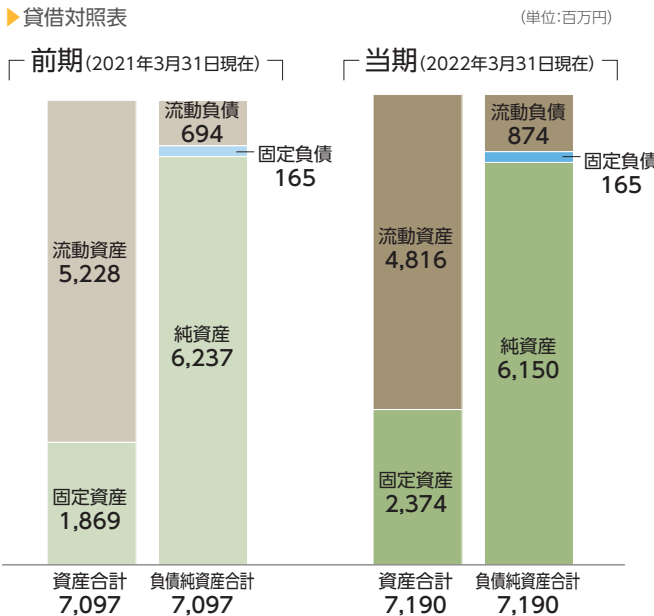


■ 財務諸表

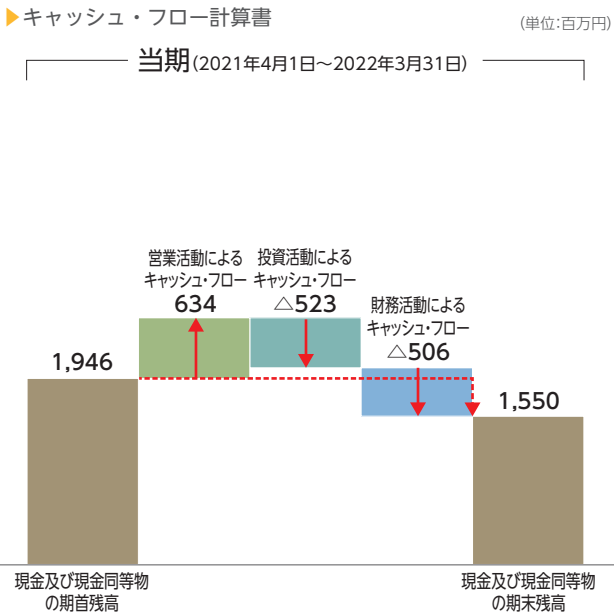
▶ 損益計算書



▶ 貸借対照表

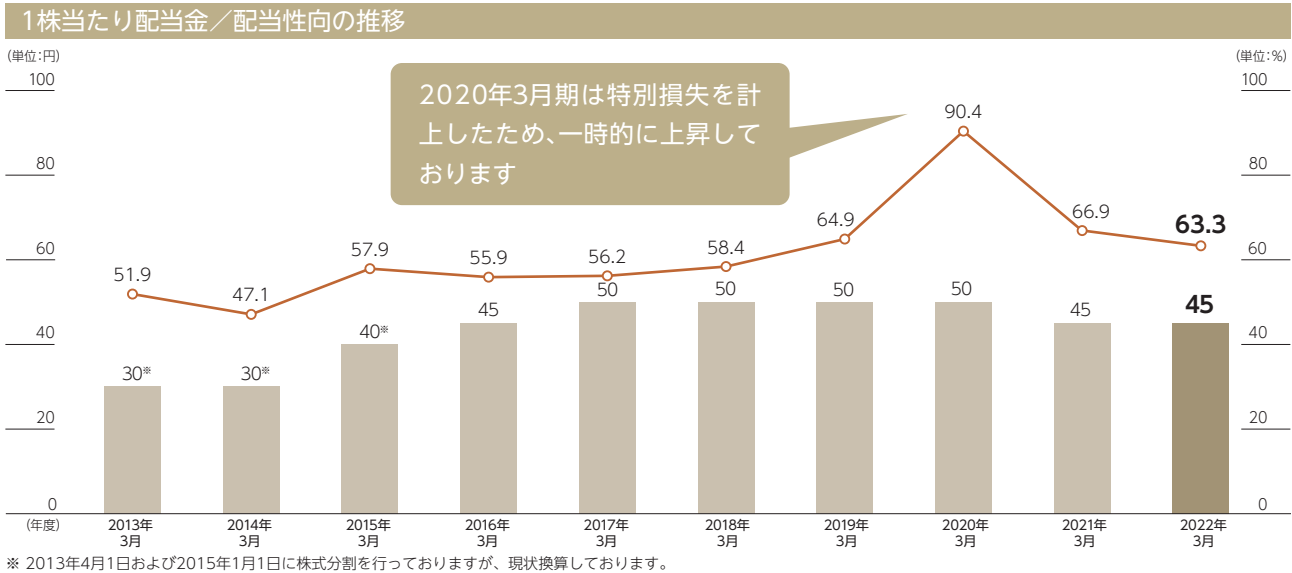


▶ キャッシュ・フロー計算書

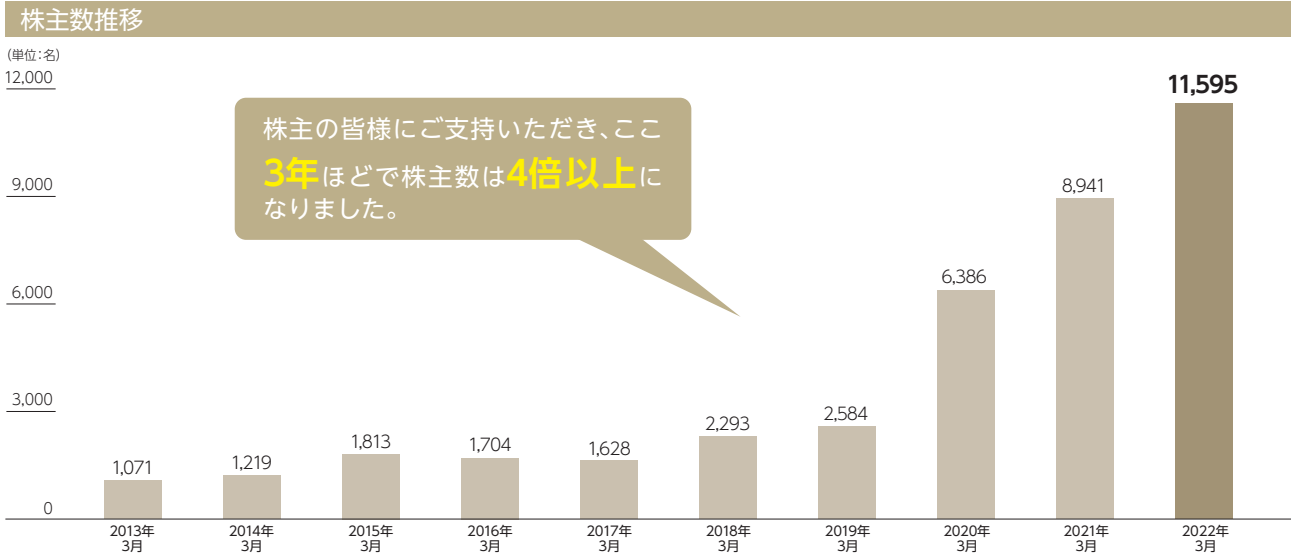


■ 株主インフォメーション (2022年3月31日現在)

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。



株主数推移



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	96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

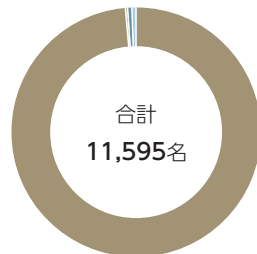
株式の状況

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	11,595名

▶ 株式分布状況

●所有者別分布状況

個人その他	11,460名	98.8%
金融機関	4名	0.1%
国内法人	92名	0.8%
外国人	39名	0.3%



●所有株式数別分布状況

個人その他	3,896,294株	34.4%
金融機関	941,500株	8.3%
国内法人	6,226,209株	55.0%
外国人	260,997株	2.3%



役員（2022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
**社外監査役

※初澤氏、吉本氏、吉澤氏は独立役員となります。

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	106,000	1.0
BBH FOR FIDELITY LOW-PRICED STOCK FUND (PRINCIPAL ALL SECTOR SUBPORTFOLIO)	99,186	1.0
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902,597株を控除して計算しております。

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/age

【特別口座について】

株券電子化前に「はふり」(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

株式会社センチュリー21・ジャパン <https://www.century21japan.co.jp>

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
広島オフィス	広島県広島市中区中町7-32 ミッセイ広島ビル	TEL.082(542)5421

センチュリー21の加盟店は、すべて独立・自営です。

ホームページのご案内

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

当社の事業内容、会社の概況をより詳しくご理解いただけるよう会社情報専門のウェブサイトを設置しております。ぜひ、ご覧ください。



物件や店舗のご案内はコチラ

<https://www.century21.jp>

