

CENTURY 21

CENTURY 21

J a p a n

BUSINESS REPORT

2020年4月1日 ▶ 2021年3月31日

第38期
ビジネスレポート

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つつあり、より効率的な営業スタイルや専門的なコンサルティング能力が求められる時代へと変化を見せるものと思われます。同時にフランチャイズ全体としては的確な情報提供による安全性確保や、地域活性化を支える存在になること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、

- ①既存フランチャイズ事業基盤の強靱化と市場競争力の向上のために、フランチャイズ加盟店網の拡大と加盟店売上増加に資する施策を着実に実行して参ります。また、加盟店向けの施策としては、営業力強化に向けた人材採用・教育支援強化と業務効率化に向けたIT活用、BPO等の支援強化を行って参ります。
- 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として、国際的ブランド「センチュリー21」の海外ネットワークを活用し、加盟店のグローバル取引の支援・活

売費及び一般管理費は、コロナ禍における営業活動自粛に伴う旅費交通費の減少や広告宣伝費等の減少があったものの、人件費や業務委託料が増加したことにより、全体としては1,667百万円(同1.9%増)となりました。その結果、営業利益は943百万円(同14.7%減)、経常利益は1,023百万円(同12.7%減)、前事業年度に投資有価証券評価損200百万円を特別損失に計上したこともあり、当期純利益は705百万円(同20.5%増)となりました。結果、当期は減収・増益となりました。

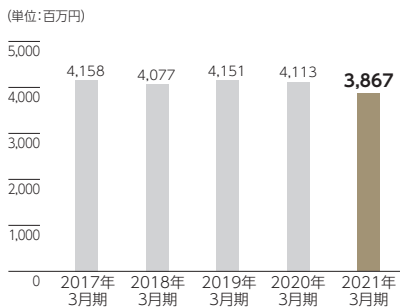
当期は2020年8月27日に業績予想を公表し、期中で上方修正を行いましたが、当初予想していた当期純利益と比較すると17.5%増にて着地することができました。また、加盟店舗数については期末989店舗と過去最高の店舗数を更新することができました。

Q 今後の経営方針・計画についてお聞かせ下さい。

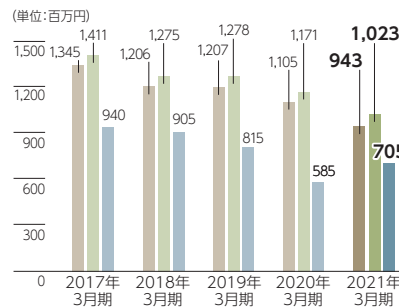
A | 今後の不動産流通業界において、我が国の少子高齢化、グローバル化など社会構造の変化が不可避である中、不動産サービスにおいても新しい生活スタイルや価値観への対応が問われてくるものと考えています。一方、昨今のIT化の進展・拡大の中で、昨年来の新型コロナウイルス感染拡

決算ハイライト Financial Highlights

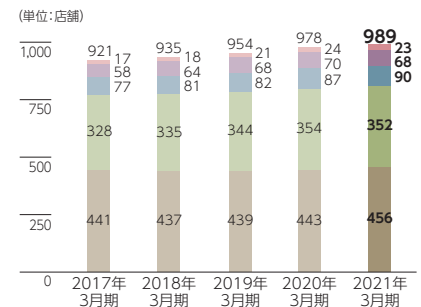
■ 営業収益



■ 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。

2021年3月期は、まさに新型コロナウイルス感染症に翻弄された一年でございました。繰り返される感染拡大で人と人との接触が制限されたことにより、加盟店においては、従来型の対面接客営業のあり方が見直され、オンラインや電話を活用した営業が行われると共に、来店されるお客様の健康・安全を最優先した感染予防対策の徹底が図られました。

金融緩和策に伴う資金流入もあり、他の一部業界と比較しますと、不動産流通業界における感染症の影響は目下のところ限定的であると申し上げますが、当社といたしましては、この間の人々の行動・社会生活の変容を的確に捉え、将来に向けた施策を着実に講じ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、お引立てを賜りますよう、心よりお願い申し上げます。

2021年6月

代表取締役社長

園田 陽一

Q 当期(2021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 | 当期は、新型コロナウイルス感染症の影響により大きな打撃を受けました。特に期初の第一次緊急事態宣言発出による移動の制限、ウイルス感染拡大への不安心理による消費意欲の減退等により経済活動が縮小しました。また、第一次緊急事態宣言解除後も繰り返された感染増に伴う不安定な経済情勢が続きました。一部業界では企業の雇用調整や従業員の年収減少が生じており、これらが長期的な消費需要の冷え込みを招来することも懸念されています。

一方、この間も従前からの金融緩和が継続されたことに加えてコロナ禍対策としての金融施策の実施もあり、不動産市場、株式市場等への資金流入が顕著となりました。

不動産流通業界におきましては、上記金融緩和策を追い風として、特に住宅の取引が堅調に推移しました。もっとも第1

四半期においては一時的な取引数減少がみられましたが、第2四半期以降は回復傾向となりました。また、感染対策としてデジタル技術を利用したテレワークが奨励され、企業勤務者の働き方も大きく見直されたことから、従来の住宅立地の評価等にも一部変化が生じています。

今後の経済状況は、短期的にはワクチン接種の進捗如何によるところが大きいと目されますが、中長期的には、アベノミクス以来の金融・財政政策の転換が必至となるとの見方もあり、先行きは不透明であると言えます。

このような事業環境の中、当社の営業収益は、サービスフィー収入が2,985百万円(前年同期比6.0%減)、ITサービス収入が646百万円(同9.6%減)、加盟金収入が167百万円(同2.6%増)、その他収入が66百万円(同16.0%増)となり、新型コロナウイルス感染拡大の影響等により前年同四半期比17.8%減であった第1四半期の減収が響き、全体としては3,867百万円(同6.0%減)となりました。また、営業原価は、1,256百万円(同8.4%減)となりました。販

CENTURY 21

特徴・強み



2

売買入門研修、賃貸基礎研修、マナー研修といった基礎的な研修から、部下マネジメント研修などの管理者向け研修まで多様な研修を行っている他、一年を通じて行うセンチュリオンアカデミーなど幅広くサービスを提供しています。

3

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。

1

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・関西圏では高い認知度を誇り、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。

4

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。



2021年度に関する抱負と見通しをお願いします。

A

既にプラス成長に転じた米国経済に牽引されて世界経済は持ち直しつつありますが、2021年度の国内経済も、ワクチン接種の進捗に並行して徐々に回復するものと思われます。その中で、不動産流通セクターにおいては、購買需要が引き続き堅調である一方、市場における品薄状態は当面解消されない環境にあると見ています。

このような環境下、当社はデジタル化推進、人材の採用・育成、顧客満足度向上を、加盟店支援の重点施策と位置づけ、加盟店取扱高の増大を目指して参ります。また、脱炭素社会に向けた環境配慮型住宅への取組みに関する検討も進めて参ります。

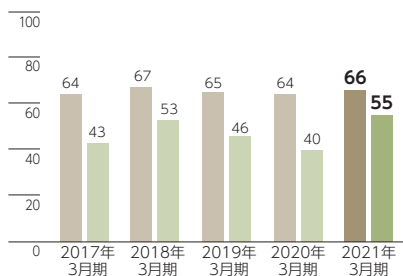
2021年度業績は、営業収益3,736百万円(当期比3.4%減)、営業利益865百万円(同8.3%減)、経常利益913百万円(同10.8%減)、当期純利益710百万円(同0.7%増)と予想しております。尚、営業収益予想に関しては、新会計基準(収益認識に関する会計基準)を適用しており、当期実績を同基準で試算した場合には、当期比5.7%増収となります。

また、2021年度配当につきましては、当期同水準の年間配当額1株当たり45円の予想としています。

決算ハイライト Financial Highlights

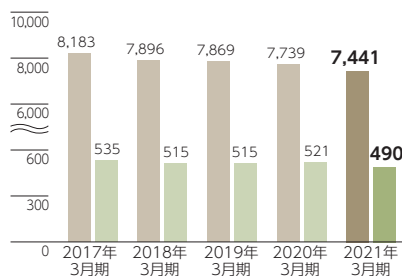
新規店舗数／退会店舗数

■新規店舗数 ■退会店舗数
(単位:店舗)



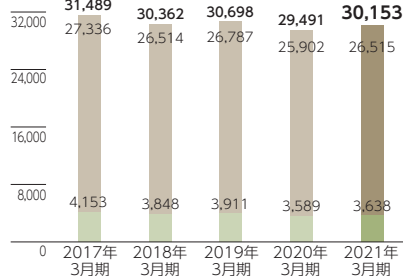
加盟店総取扱高／手数料

■総取扱高 ■手数料
(単位:億円)

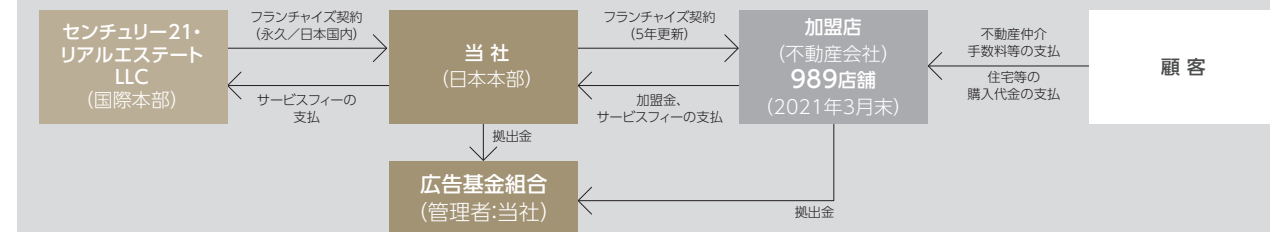


売買成約件数

■売買仲介 ■社有
(単位:件)



センチュリー21・日本の事業内容



性化を図ります。また、高齢者向けビジネスの取組みや加盟店を含む不動産事業者の事業承継問題への対応などにも取組み、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も引き続き積極的に推進して参ります。

③成長の基盤となる社内体制の構築として、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を推進し、データドリブンマーケティングを実現できるよう業務基幹システムを今秋までに完成させる予定です。その他にも事業活動を通じて持続可能な社会の実現へ貢献できるよう新たな施策を検討していきます。

このような諸施策を実行することが、加盟店競争力を高め、新規加盟を促進するとともに既存店の退会を抑制し、センチュリー21フランチャイズシステムの更なる規模の拡大及び企業の持続的成長につながるものと考えております。

Interview ▶ 新社長インタビュー

Q 経営にあたる上での信条

一つ挙げるとすれば「即断、即決、即着手」ということでしょうか。必ずしも拙速を好み巧遅を嫌うということではありませんが、仕事には機運や勢いというものがありますし、何よりスピードある対応はビジネスマナーの根本であると思います。お客様との対応においても社内でのやりとりにおいても、このビジネスマナーを欠いて仕事上の信頼関係を築くことは出来ません。

Q 印象に残った書物

いくつもありますが、ビジネスに関係する書物ということで挙げれば、SONYの創業者の一人である盛田昭夫さんの論文を集めた「21世紀へ」と、今年お亡くなりになられた半藤一利さんの著作です。慧眼の経営者盛田さんの経営哲学・思考には感嘆させられましたし、昭和史の研究家であった半藤さんの日本人観には気づかされることが数多くありました。生前半藤さんがある対談で語られたという「日本人の欠点は、当座しのぎの根拠のない楽観性と排他的同調性の二つだ」との言は、会社経営においても思い当たることがいくつもあります。それと、太平洋戦争で特別攻撃を行った海軍予備学生の生き様を描いた阿川弘之さんの「雲の墓標」は、仕事で悩む若い人たちに読んで頂きたい一冊です。

Q 座右の銘

「あたりまへな事だから平気でやる事をやらうとするのだ」(高村光太郎『当然事』の一節) 心の命ずるままに気負



Profile 代表取締役社長 そのだ 園田 よういち 陽一

1960年千葉県生まれ、早稲田大学理工学部卒業。83年伊藤忠商事株式会社入社。伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社執行役員、伊藤忠都市開発株式会社専務取締役を経て、19年当社取締役専務執行役員に就任。21年4月から現職。

わず自然に行動をすることへの覚悟を教えてくれる詩です。

Q 休日の過ごし方

市中散策と読書で過ごすことが多いと思います。学生時代は運動部に所属してスポーツばかりでしたし、社会人になっても体力勝負で休日出勤を厭わず仕事をして来ましたが、特にここ数年は身体を動かす機会が減りました。コロナ禍の中あまり自由に動けませんが、「60の手習い」でゴルフに真面目に取り組んでみようかと思っています。

センチュリー21の成長戦略2021

■ 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。

■ 経営施策

- 1 初の1,000店舗超え⇒更なる店舗開発加速
開発部隊の強化・再編とインサイドセールス導入による効率化
- 2 新規加盟店の立上げ支援強化⇒新規店舗の早期採算化と離脱抑止
支援専門チームの設立、支援プロセスの体系化
- 3 加盟店の人材強化支援
採用・育成の支援、コンサルティング
- 4 加盟店のデジタル化支援
① 情報セキュリティ/BCP対策⇒加盟店向けCloud Storageサービス提供
② 取引デジタル化対応⇒オンライン重説・電子契約への環境整備支援
③ 営業支援システム「21Cloud」の機能追加による経営支援強化、営業実務効率化
- 5 営業基幹システムの刷新
「Connect21」の稼働によりデータドリブンマーケティングの実現
- 6 ポストコロナに向けた国際取引対応支援
取引情報発信の仕組化
- 7 脱炭素社会対応
環境配慮型住宅への取組み



5-10月 第3期レディスアカデミー



不動産業界で就業希望の女性を応援するプロジェクトはオンラインにて開催されました。

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。



9月 秋の戦略会議

2日間にわたり秋の戦略会議・21フォーラムがオンラインにて開催されました。



2020

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。



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が一部の地域にてドライブイン形式、規模を縮小、あるいはオンラインにて開催されました。

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!

長年にわたり親しまれている現イメージキャラクターのケイン・コスギさんに加え、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。それを記念し、新CM「C21の歌」篇と「どこでも出現」篇を全国で公開しております。



「C21の歌」篇



「どこでも出現」篇



稲村亜美さん

1996年1月13日生まれ。東京都出身。

コメント

2代目センチュリー21ガールに就任しました、稲村亜美です。
新CMでは、ケイン・コスギさん、クレヨンしんちゃんと共演させて頂き、とても素敵なCMが出来上がりました! 「クレヨンしんちゃん」のキャラクターもたくさん出演する楽しいCMとなっておりますので、是非ご覧ください!



野原しんのすけくん

5歳。幼稚園児。

コメント

ほっほ〜い!おら、野原しんのすけ!
このたび、センチュリー 21応援隊長になっちゃったゾ!
よろしくごます〜!
おうちのこと、家族のこと、街のこと、もっともっと応援するゾ!



©日井儀人/双葉社・シンエイ・テレビ朝日・ADK

TOPICS
2

「シニア住まいる21」のサービス開始!

シニア住まいる21とは事業登録した加盟店が提携企業と協業し、以下の2つのサービスをお客様向けに無償にて提供いたします。

- ①老人ホーム・高齢者施設の紹介サービス
- ②老人ホーム・高齢者施設の開設のプランニングサービス

初めての方にとって種類の多い老人ホームや高齢者施設を探すのは大変な作業です。加盟店はシニア住まいる21のサービスを提供することによってお客様に老人ホームや高齢者施設のご紹介だけでなく、資金のことや現在のお住まいの売却や管理のお手伝いまでワンストップで対応することが可能となります。

2021年3月上旬より神奈川県からサービスを開始し順次全国展開をしていく予定です。当社としては2018年に開始したセンチュリー21のリースバック「売っても住めるんだワン」に引き続き、シニア世代のお客様に新たなサービスを提供することにより、従来以上に幅広いお客様のご相談に応えられることを期待しております。

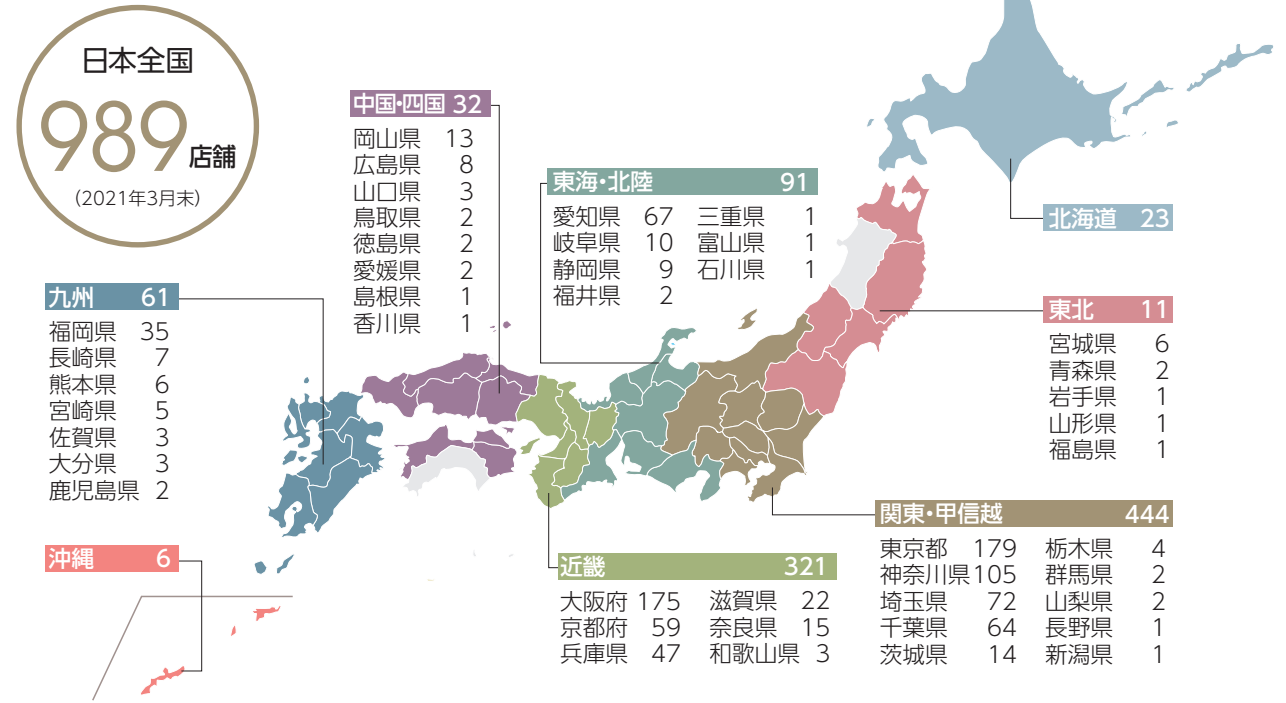


シニア住まいる21のHPIはこちら ▶

<https://www.century21-senior.jp>

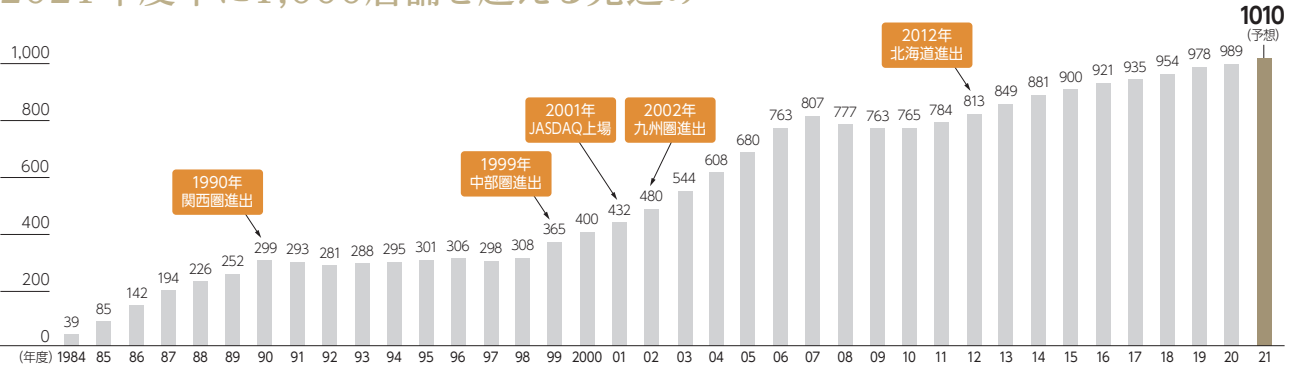


店舗ネットワーク >>>



創業からの店舗数推移 >>>

2021年度中に1,000店舗を超える見込み



世界の展開状況 (2021年3月末時点) >>>



50周年ロゴ >>>

米国においてセンチュリー21が誕生してから50周年となる2021年を記念して国際本部より今年限定の広告素材が加盟する各国の本部へ提供されました。
(※表紙のデザインもその素材を活用しております)



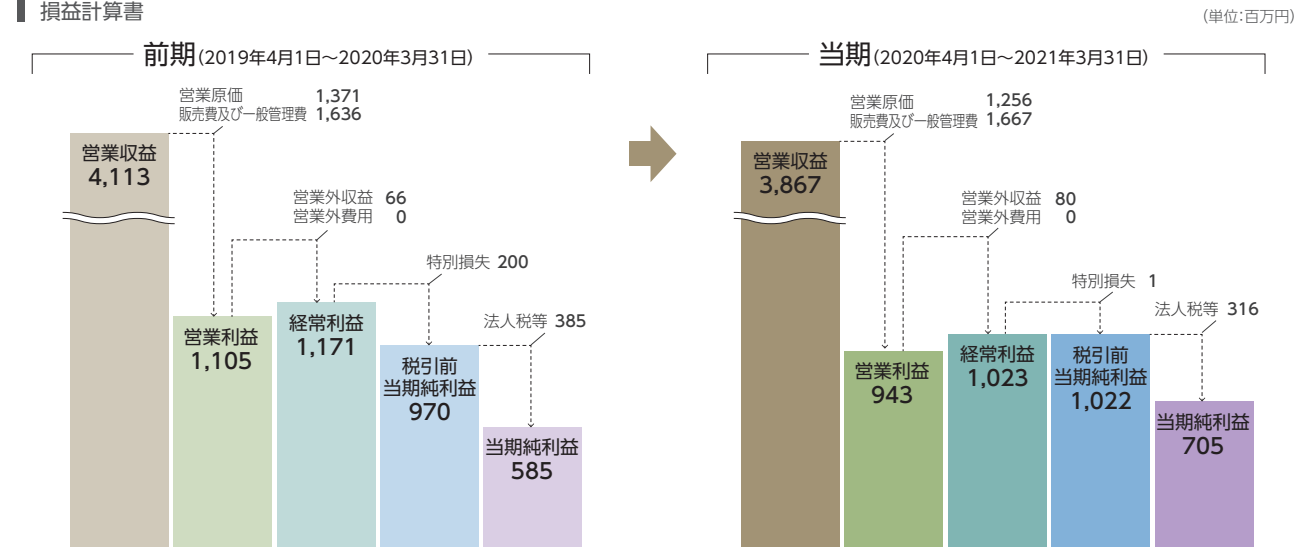
FC世界NO.1 >>>

米国経済誌「アントレプレナー」2021年3月号におきましてセンチュリー21が2021年の「最も急成長を遂げたフランチャイズ」1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 2019.7-2020.7 FCシステム全体での新規加盟数

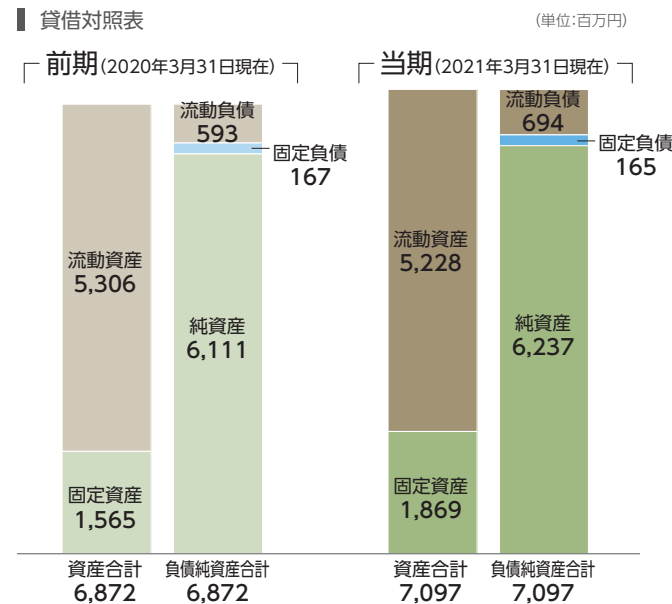


財務諸表 >>>

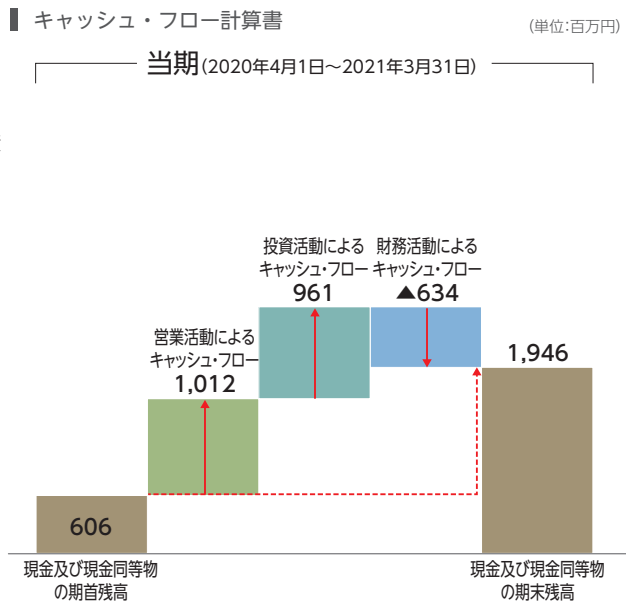
■ 損益計算書



■ 貸借対照表



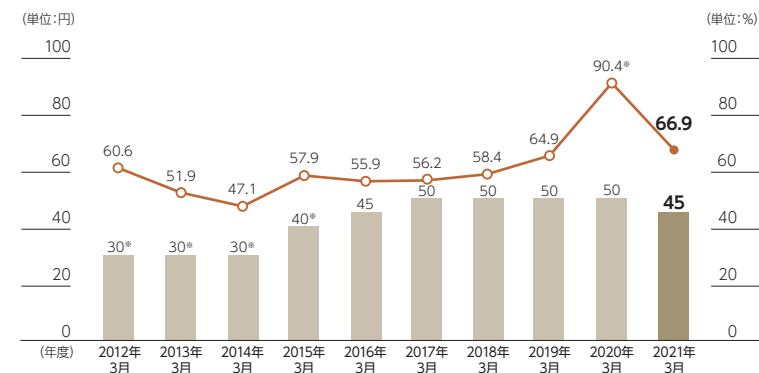
■ キャッシュ・フロー計算書



株主インフォメーション >>>

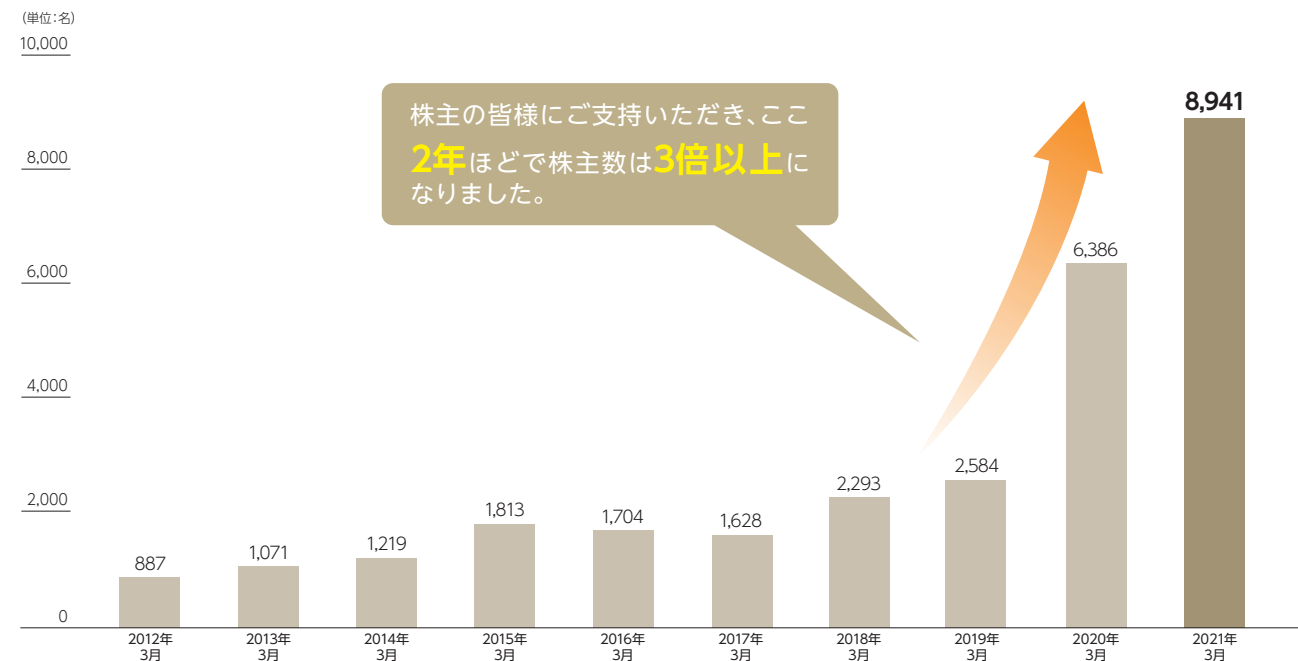
(2021年3月31日現在)

▶ 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



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。左の過去10年間の配当性向をご覧ください。東証にて上場している不動産業界の中でも高水準で推移しております。

また、当期につきましては株主の皆様への利益還元の充実と資本効率の向上を図るため、2020年8月に自己株式の取得を実施しました。

※2020年3月期は特別損失を計上したため、一時的に上昇しております。

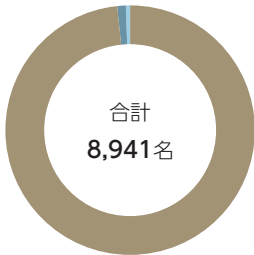
▶ 会社概要		
商 号	株式会社センチュリー21・ジャパン CENTURY 21 REAL ESTATE OF JAPAN LTD.	
本 社 所 在 地	東京都港区北青山2-12-16 北青山吉川ビル	
設 立	1983年10月21日	
資 本 金	517,750,000円	
従 業 員 数	85名	
主な事業内容	不動産仲介業のフランチャイズ本部 1. 加盟店の経営者、管理者ならびに営業スタッフ に対する教育・研修 2. 各種情報システムの提供 3. TVCM等の共同広告の実施 4. 加盟店および加盟店の顧客に対する金融・保険 サービスの斡旋 5. その他加盟店をバックアップするための各種 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	8,941名	

▶ 株式分布状況

●所有者別分布状況

個人その他	8,812名	98.6%
金融機関	5名	0.1%
国内法人	86名	1.0%
外国人	38名	0.4%



●所有株式数別分布状況

個人その他	3,639,262株	32.1%
金融機関	941,700株	8.3%
国内法人	6,082,319株	53.7%
外国人	661,719株	5.8%



▶ 役 員		
取締役及び監査役	(2021年6月23日現在)	
代表取締役社長	園田 陽一	執行役員 (2021年7月1日付)
取締役	細谷 直樹	社長執行役員 園田 陽一
取締役	荒木 稔	常務執行役員 高橋 龍二
取締役*	赤松 和人	執行役員 細谷 直樹
取締役*	初澤 剛	執行役員 林田 浩実
取締役*	筒井 澄和	執行役員 奥村 秀哉
常勤監査役**	高木 聡	執行役員 林田 安規
監査役**	清家 隆太	執行役員 荒木 稔
監査役**	吉澤 航	
注) *社外取締役 ※初澤氏、筒井氏、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
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
NORTHERN TRUST CO.(AVFC) RE FIDELITY FUNDS	394,300	3.8
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
BBH FOR FIDELITY LOW-PRICED STOCK FUND (PRINCIPAL ALL SECTOR SUPPORTFOLIO)	99,844	1.0
センチュリー21・ジャパン 従業員持株会	77,700	0.7

持株比率は自己株式902,546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/agency/index.html

【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JASDAQ（スタンダード）

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
大 阪 支 店	大阪府大阪市北区角田町8番1号 梅田阪急ビルオフィスタワー	TEL.06(6366)0021
名 古 屋 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14階	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 ニッセイ広島ビル	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>

