

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）
その他必要があるときは、
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、右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
札幌オフィス	北海道札幌市中央区北三条西4-1-4 札幌第一生命ビルディング	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

ホームページのご案内

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。



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

物件や店舗のご案内はコチラ



<https://www.century21.jp>



C21

CENTURY 21 BUSINESS REPORT

第36期 ビジネスレポート 2018年4月1日 ⇒ 2019年3月31日

株式会社センチュリー21・ジャパン

証券コード：8898

Q 今後の経営方針・計画について お聞かせください。

A 今後、不動産流通業界において、いわゆる不動産テックの進展や、不動産情報のオープン化、取引のグローバル化が一層進むことが予想され、また人口の減少や高齢化の流れの中、新築から中古への流れが顕在化しております。そのような中、当社としては①既存FC事業基盤の強靱化と市場競争力の向上②FCネットワークを活かした成長への布石③成長の基盤となる社内体制の構築が必要と考えております。

①既存事業基盤の強靱化と市場競争力の向上のために、まず新ヴィジュアル・アイデンティティの浸透とブランド・ステートメントの実践を進め、お客様が「いちばん話しやすい」「いちばん分かりやすい」「いちばんワクワクする」不動産ネットワークを目指します。次に中古住宅へと流通市場がシフトする流れに対応し、顧客獲得のためのリースバック事業や一括査定などの施策を一層強化し、リフォームのパッケージ商品もリリースする予定です。

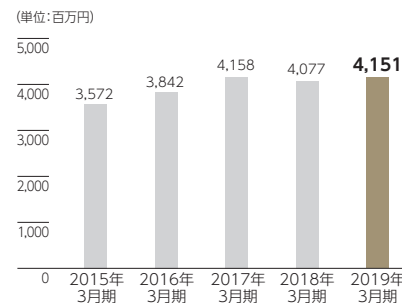
②FCネットワークを活かした成長への布石としては、

不動産流通業界の動向を見ますと、低金利による購入意欲の下支えがあるものの、新築分譲市場において土地仕入の激化、人手不足による建築コストの上昇により物件価格が都市部を中心として高止まりしていることが中古市場へも影響を与えており、一定の物件価格帯では大手との競争が激化する傾向が見られております。当期の成約件数は前年度を上回りましたが、取扱い平均単価の下落により、特に首都圏の売上が前年度を下回りました。

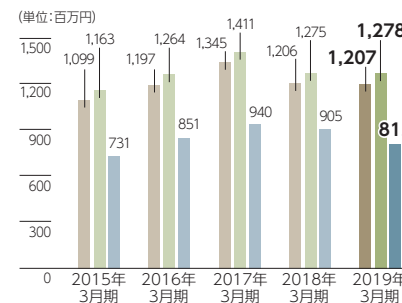
このような環境の中、当社の当期決算は、営業収益の柱であるサービスフィー収入が前年同期比0.1%減と若干下回ったものの、ITサービス収入が前年同期比12.1%増と好調に推移し、営業収益全体としては4,151百万円(同1.8%増)となりました。広告宣伝費は減少したものの、人件費及び業務委託費等の増加により、営業利益は1,207百万円(同0.1%増)、経常利益は1,278百万円(同0.2%増)となりました。また、訴訟関連費用74百万円を特別損失に計上したことにより、当期純利益は815百万円(同9.9%減)となりました。尚、加盟店舗数は期末時点954店舗と過去最高の店舗数を更新することができました。

決算ハイライト Financial Highlights

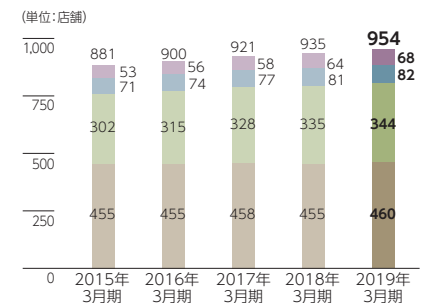
営業収益



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喜び申し上げます。

平素は当社事業への熱いご支援を賜り、御礼申し上げます。

当社は、世界共通の“CENTURY21”ブランドの下、質・規模ともに不動産流通業界No.1を目指しております。事業環境の激しい変化に対応すべく、この度、グループのヴィジュアル・アイデンティティを変更いたしました。ブランド・ステートメントとして「いちばん話しやすい、いちばん分かりやすい、いちばんワクワクする、不動産ネットワークへ。」を掲げ、社業の更なる発展に向け、役員・従業員一丸となり、着実に歩を進めてまいります。

皆様方には引き続きお引き立て賜りますよう心よりお願い申し上げます。

2019年6月

代表取締役社長

長田 邦裕

Q 当期(2019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、雇用・所得環境の改善が続く中で、各種政策の効果もあって、緩やかな回復傾向が続いております。一方、通商問題の動向が世界経済に与える影響や、中国経済の先行き、海外経済の動向と政策に関する不確実性も多く、2019年10月に予定されている消費税増税の影響についても注視が必要な状態が継続しております。

CENTURY 21の特徴・強み



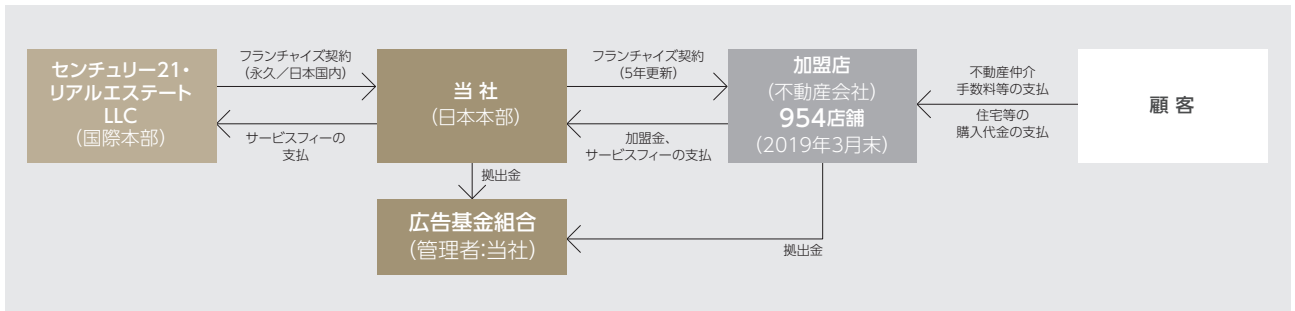
80の国と地域に展開する世界最大級の不動産ネットワークです。日本においては、首都圏・関西圏では高い認知度を誇り、国内有数の不動産ブランドを確立しています。特に、売買においては名実ともにNo.1フランチャイズであると自負しています。

売買入門研修、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。

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。

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。

センチュリー21・日本の事業内容



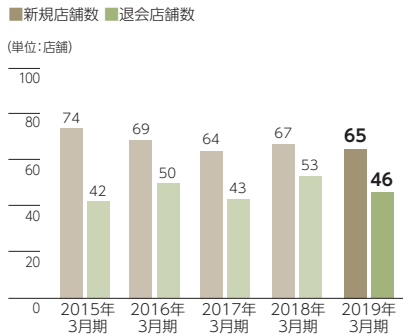
国際的ブランド「センチュリー21」の海外ネットワークを活用し、加盟店のグローバル取引の支援・活性化を図ります。また、事業環境の変化と将来を見据え、高齢者住宅斡旋サービスなどの高齢者向けビジネスへの取り組みを開始し、当社FCビジネスとのシナジーが見込める事業や企業に対する事業投資や業務提携も積極的に推進してまいります。

③成長の基盤となる社内体制の構築ですが、この度、ガバナンスの強化と意思決定の迅速化を目的として、取締役の員数削減と執行役員制度の導入を実施いたしました。また、従業員モチベーション向上を図るため、新人事評価制度の導入も予定しております。そして業務効率の向上、セキュリティ強化、データの有効活用などを図るため業務基幹システムの再構築プロジェクトもスタートしました。その他にも、社会貢献を実践できる会社を目指し、「女性活躍推進活動」、「こども110番活動」も継続して実施し、今年度は、新しい働き方「フリーランス不動産エージェンツ」制も推進します。

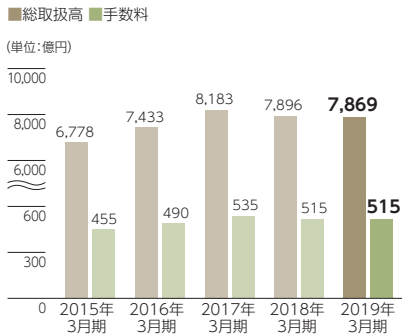
このような諸施策を着実に実行し、センチュリー21フランチャイズシステムの更なる規模の拡大及び企業の持続的成長につなげていきたいと考えております。

決算ハイライト Financial Highlights

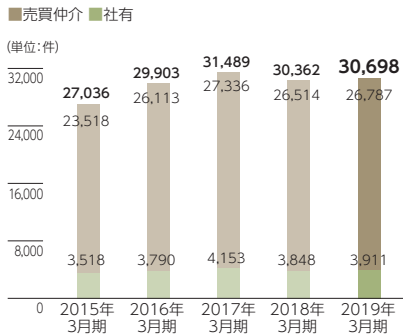
新規店舗数／退会店舗数



加盟店総取扱高／手数料



売買成約件数



2 FC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) 高齢者住宅斡旋サービス他高齢者向けビジネスへの取り組み実施
- iii) 当社FC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



3 成長の基盤となる社内体制の構築

- i) 取締役の員数削減による取締役会のスリム化及び社外取締役比率の増加・執行役員制度の導入によるガバナンスの強化と意思決定の迅速化
- ii) 人材活性化と従業員モチベーション向上を企図した新人事評価制度の導入
- iii) 業務効率の向上、セキュリティ強化、データの有効活用などを目的とした業務基幹システムの再構築
- iv) 社会貢献を実践できる会社へ

- ・「女性活躍推進活動」、「こども110番活動」を継続して実施します。
- ・新しい働き方「フリーランス不動産エージェンツ」制を推進します。



このような戦略を実行することによって、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。



特集

センチュリー21の成長戦略

当社は以下のような施策を中心に成長に向けた戦略を実施していく予定です。

1 既存FC事業基盤の強靱化と市場競争力の向上

i) 新ヴィジュアル・アイデンティティの浸透とブランド・ステートメントの実践

▶ 詳細はP07-08へ！

TVCMや各種媒体を通じ、新V Iの浸透施策を引き続き実施し、大手フランチャイズブランドの「信頼」と地元店の「地域密着力」を合わせ持つ強みを活かし、すべてのお客様が「いちばん話しやすい、いちばん分かりやすい、いちばんワクワクする、不動産ネットワークへ。」を目指します。



ii) フロー型からストック型ビジネスへの対応

- ・新築住宅から既存住宅へのシフトに対応し、顧客獲得のためのリースバック事業や一括査定、リフォームのパッケージ化などの施策を一層強化してまいります。
- ・売買仲介との相乗効果も見据え、加盟店の賃貸管理サポート強化のための施策を実施してまいります。

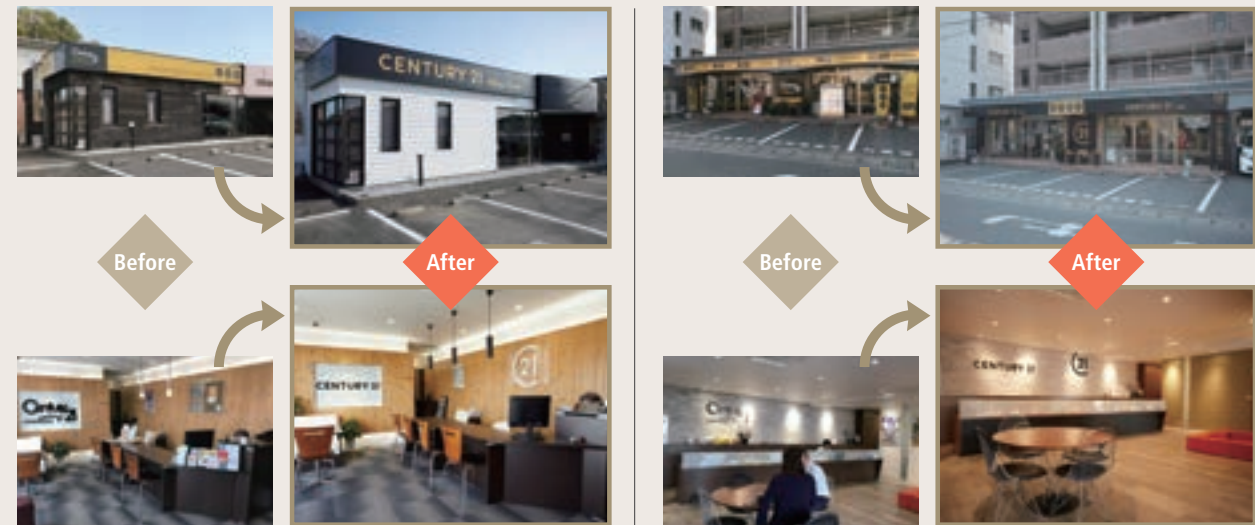


iii) 加盟店へのコンサルティング強化

- ・個々の加盟店の状況に合せた媒介獲得営業、採用教育、ITサポートなどによる総合的な店舗競争力の強化を実施します。



新店舗のBefore&After



新ブランドCM

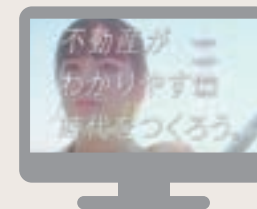
新しいセンチュリー21の想いを宣言する新ブランドCM「新時代の旗揚げ」篇は2019年1月より全国放映をスタートいたしました。イメージキャラクター初代“センチュリー21ガール”を務める伊原六花さんが出演し、不動産業界に新しい風を起こすという意気込みを、フラッグパフォーマンスで表現しています。センチュリー21の新たな一歩とともに、歌手デビューという新たなチャレンジをした

伊原さん。本CMでは、伊原さんのデビュー曲「Wingbeats」を使用しています。また、本楽曲のプロデュースは、「MONDO GROSSO」として活動される一方で多くのアーティストに楽曲提供を行い、多数のヒット作を手がける音楽家、DJ、プロデューサーの大沢伸一さんが担当しています。



新時代の旗揚げ 篇 15秒

<https://youtu.be/pN8QPOSbnOc>



新時代の旗揚げ 篇 30秒

<https://youtu.be/UhRXobUX79g>

35周年を機にセンチュリー21はこの度 ヴィジュアル・アイデンティティを刷新いたしました



少子高齢化、新築の減少、空き家率の上昇など日本の不動産市場をとりまく環境は大きな変化を迎えています。そのような変化に対応すべく新たなヴィジュアル・アイデンティティとブランド・ステートメントを2018年10月に発表いたしました。

高齢者の一人暮らしでも安心な住まい、単身者や若年層が手に入れやすい住まい、大都市から地方への移住、かつてない不動産ニーズ多様化の時代が到来。不動産業界ではリフォームやコンサルなどの新しいサービスを打ち出す会社も増えてきている中、センチュリー21は、新時代の先頭に立ち、グループならではの強みを活かし、不動産業界にかつてない新たな価値観を提供していきます。

フランチャイズブランドの「信頼」と地元店の「地域密着力」をあわせ持つ強みを活かし、地元の街や人をよく知るからこそ、賃貸や売買のご提案はもちろん、住みやすさの情報、管理や相続の問題、人生の夢をかなえるためのプランま

で、お客様一人一人の立場になって、分かりやすく、親しみを持ってご相談に乗り、高齢の方から若い方まですべてのお客様が『いちばん相談しやすい不動産店』を目指していきます。新ステートメントの一部にある、『いちばん話しやすい、いちばん分かりやすい、いちばんワクワクする、不動産ネットワークへ。』この言葉には、そんな想いが込められています。



新VI



カフェのようにリラックスして相談できるカジュアルさと、新時代のスタイリッシュさ・楽しさを、大きな“C21”のシールマークで表現し、フランチャイズブランドの信頼を、正体のテキストロゴで表現しています。キーカラーのゴールドも、より柔らかに洗練されたトーンへと変更しました。

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 ▶ トップ会



4月 ▶ 全国地連会会長

センチュリー21の地域連絡会会長が集まり、建設的な意見交換を春と秋に行っています。



7月 ▶ 夏祭り家族会

加盟店の従業員とその家族を招待し、懇親会が行われました。



全国の成績上位加盟店代表者ならびにそのご家族と交流を図っています。

10月 ▶ 世界経営者会議

フランス・パリで開催されました。世界のセンチュリー21加盟国の代表者が一堂に会し、活発な議論がなされました。



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 ▶ 九州圏15周年記念パーティ

グランドハイアット福岡にてセンチュリー21九州圏15周年記念パーティを開催しました。



2月 ▶ ジャパンコンベンション

2月19日、舞浜アンフィシアターに全国の加盟店が集結し、盛大に開催されました。約1,700名が参加し、成績上位の企業・店舗・営業スタッフが表彰されました。



2018



2019



通年開催 ▶ お客様観劇会

関東では、明治座を貸し切り、センチュリー21加盟店のお客様をご招待しました。



6月 ▶ 30年超加盟店経営者の集い

明治記念館にて30年以上加盟されている経営者に30周年記念楯が贈られました。



7月 ▶ センチュリー21 レディスゴルフトーナメント2018

7月20日～22日、昨年に引き続き、滋賀県の瀬田ゴルフコースで開催し、多くのギャラリーの皆様にご参加いただきました。



年中開催 ▶ 加盟セミナー

全国各地で加盟を検討されるお客様に対して加盟セミナーを実施いたしました。



6月 ▶ 春季セールスラリー表彰式

春のフェアの期間における売上上位の営業スタッフの表彰が全国各地で行われました。



8月 ▶ 秋の戦略会議

上期のレビューならびに秋の商戦に向けての下期の方針発表が全国5拠点で行われました。



10月 ▶ 国際交流(中国本部 & 加盟店来日)



センチュリー21中国本部と北京エリアの加盟店が来日し、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



秋のフェアの期間における売上上位の営業スタッフの表彰が全国各地で行われました。

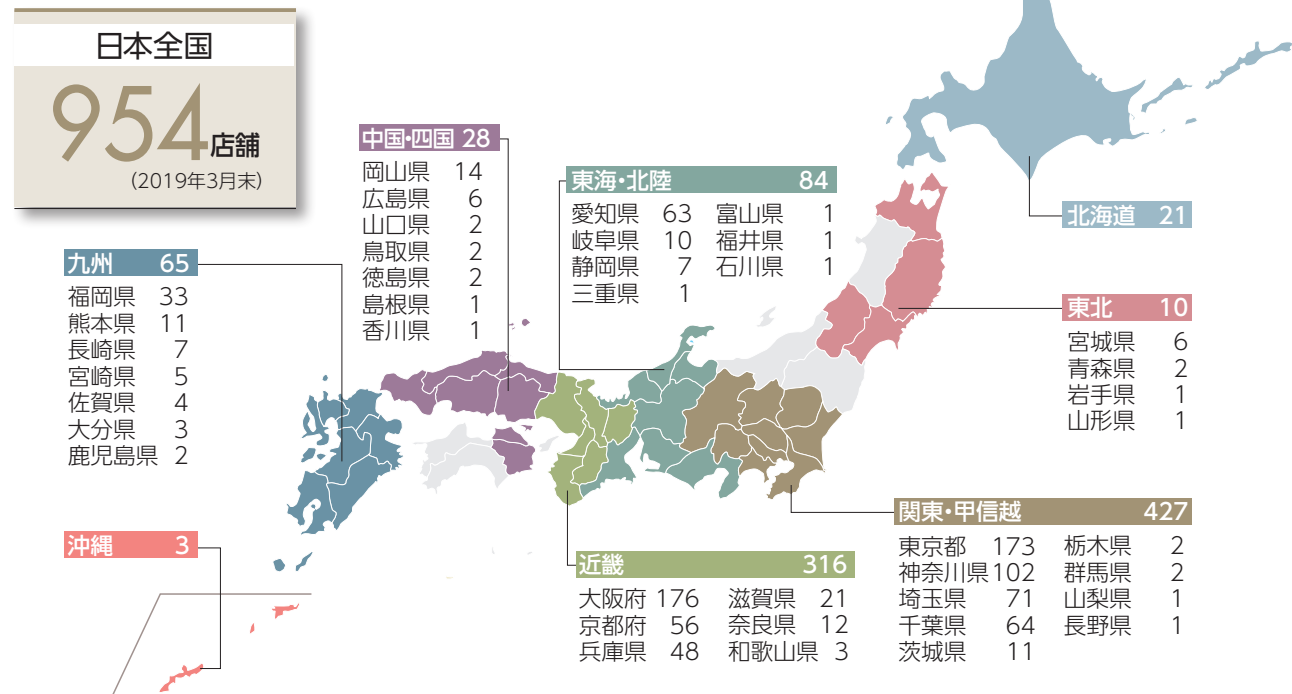
3月 ▶ 国際コンベンション「ONE 21」



毎年、世界各国の加盟店を集め、国際コンベンションを開催しています。今年は3月19日～21日にアメリカ・ラスベガスで行われました。



店舗ネットワーク



世界の展開状況 (2019年3月末時点)

世界 80 の国と地域



店舗数 9,400 店



従業員 127,000 人



TOPICS 1

おかげさまで35周年キャンペーン

35周年を記念して様々なプロフェッショナル企業とのゴールデンコラボを今年は開催！

第1弾は2019年1月21日(月)～3月10日(日)にて、丁寧な暮らしを提案するインテリアショップ「ACTUS(アクタス)」とコラボしました。期間中にご来店・成約いただいたお客様には抽選でゴールデンコラボアイテムを、ご成約いただいた方にはACTUS商品をご優待価格でお求めいただける特別優待カードをプレゼントしました。



第2弾は2019年4月27日(土)～6月30日(日)にて、ディズニー映画最新作『アラジン』(2019年6月7日(金)公開)とコラボし、“あなたの願いを叶えます”キャンペーンを開催します。期間中にご来店いただいたお客様の中から抽選で合計70名様に「アラジン」公式グッズや、映画ペア鑑賞券を、ご来店いただいたお客様の中から「アラジン」オリジナルグッズをプレゼントいたします。(先着順 ※数に限りがございます。)

第3弾以降も開催いたしますので、詳細はHPにてご確認ください。

TOPICS 2

センチュリー21レディスゴルフトーナメント2019

2019年7月26日(金)から28日(日)までの3日間、今年は大会の舞台を石坂ゴルフ倶楽部(埼玉県比企郡鳩山町)に移し、『センチュリー21 レディスゴルフトーナメント2019』(日本女子プロゴルフ協会公認)を開催いたします。



TOPICS 3

「AI取り込み君 for 賃貸」
「AI間取り図作成機能」リリース

物件シートやチラシの情報をカメラ・スキャナで取り込み、営業支援システム「21Cloud」に自動入力する機能「AI取り込み君」の賃貸版を2017年の売買版に続きリリースいたしました。また、間取り図をAIが読み取り下絵の作成を支援する「AI間取り図作成機能」を当社独自のAI研究開発により、リリースいたしました。



AI取り込み君 for 賃貸



AI間取り図作成機能

TOPICS 4

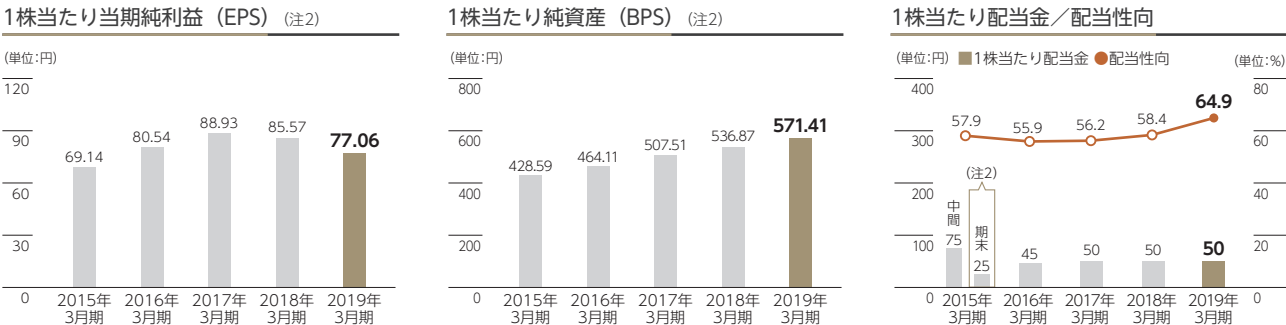
企業価値向上表彰、
5年連続で上位50社に

2019年1月28日、東京証券取引所で実施された「第7回企業価値表彰」において、上位50社に5年連続で選出されました。この表彰は上場会社のうち、資本コストをはじめとする投資家の視点を強く意識した経営を実践している会社として東京証券取引所が毎年選出するものです。

財務諸表

貸借対照表（注1）		（単位：千円）
科 目	当 期 2019年3月31日現在	前 期 2018年3月31日現在
資産の部		
流動資産	5,209,692	4,978,671
固定資産	1,737,121	1,575,342
有形固定資産	107,536	74,177
無形固定資産	325,637	294,206
投資その他の資産	1,303,948	1,206,957
資産合計	6,946,813	6,554,014
負債の部		
流動負債	722,875	684,485
固定負債	179,918	190,805
負債合計	902,793	875,291
純資産の部		
株主資本	5,756,221	5,469,970
資本金	517,750	517,750
資本剰余金	168,570	168,570
利益剰余金	5,588,720	5,302,469
自己株式	△518,818	△518,818
評価・換算差額等	287,798	208,751
その他有価証券評価差額金	287,798	208,751
純資産合計	6,044,020	5,678,722
負債純資産合計	6,946,813	6,554,014

1株当たり情報 Per Share Information



（注1）「[税効果会計に係る会計基準]の一部改正」（企業会計基準第28号 2018年2月16日）等を当事業年度の期首から適用しているため、2018年3月期につきましては、当該会計基準等を選
って適用した後の指標等となっております。

（注2）当社は、2015年1月1日を効力発生日として普通株式1株につき5株の株式分割を行っております。
2015年3月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「1株当たり当期純利益」、「1株当たり純資産」を算定しております。

会社情報／株式情報（2019年3月31日現在）

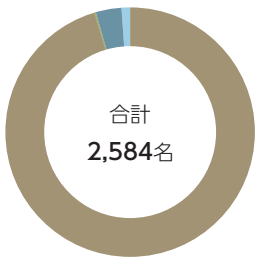
会社概要

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	84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	2,584名

株式分布状況



役 員（2019年6月25日現在）

取締役及び監査役		執行役員	
代表取締役	長田 邦裕	社長執行役員	長田 邦裕
取締役	園田 陽一	専務執行役員	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	守屋 光裕
取締役*	八十 義則	執行役員	細谷 直樹
取締役*	筒井 澄和	執行役員	角野 俊樹
常勤監査役**	高木 聡	執行役員	林田 浩実
監査役**	清家 隆太	執行役員	奥村 秀哉
監査役**	吉澤 航		

注）*社外取締役
**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	5,260,000	49.7
日本土地建物株式会社	700,000	6.6
三井住友信託銀行株式会社	500,000	4.7
NORTHERN TRUST CO.(AVFC) RE FIDELITY FUNDS	480,200	4.5
日本生命保険相互会社	240,000	2.3
和田昌彦	220,500	2.1
東京海上日動火災保険株式会社	200,000	1.9
田辺幸子	149,000	1.4
BBH FOR FIDELITY LOW-PRICED STOCK FUND (PRINCIPAL ALL SECTOR SUBPORTFOLIO)	124,500	1.2
センチュリー21・ジャパン従業員持株会	76,900	0.7

上記の他、当社保有の自己株式747,546株があります。