

【表紙】

【提出書類】	四半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の7第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2023年8月10日
【四半期会計期間】	第41期第1四半期(自 2023年4月1日 至 2023年6月30日)
【会社名】	株式会社センチュリー21・ジャパン
【英訳名】	CENTURY 21 REAL ESTATE OF JAPAN LTD.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 園 田 陽 一
【本店の所在の場所】	東京都港区北青山二丁目12番16号
【電話番号】	03-3497-0021
【事務連絡者氏名】	取締役執行役員経営管理本部長 荒 木 稔
【最寄りの連絡場所】	東京都港区北青山二丁目12番16号
【電話番号】	03-3497-0021
【事務連絡者氏名】	取締役執行役員経営管理本部長 荒 木 稔
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部 【企業情報】

第 1 【企業の概況】

1 【主要な経営指標等の推移】

提出会社の経営指標等

回次	第40期 第 1 四半期 累計期間	第41期 第 1 四半期 累計期間	第40期
会計期間	自 2022年 4 月 1 日 至 2022年 6 月30日	自 2023年 4 月 1 日 至 2023年 6 月30日	自 2022年 4 月 1 日 至 2023年 3 月31日
営業収益 (千円)	932,897	942,534	3,797,773
経常利益 (千円)	217,637	244,535	925,624
四半期(当期)純利益 (千円)	147,328	161,319	652,370
持分法を適用した 場合の投資利益 (千円)			
資本金 (千円)	517,750	517,750	517,750
発行済株式総数 (株)	11,325,000	11,325,000	11,325,000
純資産額 (千円)	6,120,122	6,260,608	6,312,149
総資産額 (千円)	7,221,864	7,348,796	7,726,613
1 株当たり四半期 (当期)純利益 (円)	14.14	15.48	62.59
潜在株式調整後 1 株当たり四半期 (当期)純利益 (円)			
1 株当たり配当額 (円)			45.00
自己資本比率 (%)	84.7	85.2	81.7

(注) 1 持分法を適用した場合の投資利益については、関連会社がないので記載しておりません。

2 潜在株式調整後 1 株当たり四半期(当期)純利益は、潜在株式が存在しないため、記載しておりません。

2 【事業の内容】

当第 1 四半期累計期間において、当社が営んでいる事業の内容に重要な変更はありません。

第2 【事業の状況】

1 【事業等のリスク】

当第1四半期累計期間において、財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の異常な変動等又は、前事業年度の有価証券報告書に記載した「事業等のリスク」について重要な変更はありません。

2 【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当四半期会計期間の末日現在において当社が判断したものであります。

(1) 経営成績の分析

当第1四半期累計期間における我が国経済につきましては、個人消費や雇用情勢が新型コロナウイルス感染症拡大前の水準まで回復しているものの、海外経済の下振れリスクや物価上昇、金融資本市場の変動といった要因により、依然として注意が必要です。

当社が属する不動産流通業界におきましては、数年間に亘り上昇が続いてきた住宅の価格に一部変化の兆しがあり、特に、戸建住宅の販売価格・成約価格は前年より下回る傾向が見られます。住宅ローン金利の低水準は当面継続するものとの見方が強い一方、過熱感のあった価格にも上げ止まりが見られ、同時に購入者の動きも鈍化しつつある模様が見られます。

また、不動産流通業界に近接する建築業界においては、資機材コストの高騰及び労働力不足等、経営を取り巻く環境の悪化により業績不振に陥る企業も多く、不動産流通業界に及ぶ影響も決して小さくありません。当フランチャイズ加盟店の中にも、関連事業として建築業を営む企業の一部に事業継続が困難となるケースが生じております。

このような事業環境の中、当社としては1.新規加盟拡大、2.加盟店支援強化（人材強化、営業強化、事業規模拡大、FCコミュニティ強化）、3.サステナビリティ取組推進などの様々な施策を実施しております。

特に、加盟店支援強化においては、まず、人材強化策として経営幹部を育成するミドルマネジメントアカデミー（社長とともに会社の未来を共有し、現場で実務を担っていく人材を育成するプログラム）を開催しました。

次に、営業強化策として、日本最大手の住宅ローン専門金融機関であるアルヒ株式会社及びアルヒ住み替えコンシェルジュ株式会社との業務提携を開始しました。また、加盟店の物件登録業務を大きく効率化できる「AIコメント君」をリリースしました。その他、スマサテ株式会社と業務提携を行い、賃料査定の根拠となる周辺事例の抽出、賃料査定、査定報告書作成業務にかかる時間を大幅に短縮できるAI搭載の不動産賃料査定システムを加盟店向けにリリースしました。

さらに、事業規模拡大策として、不動産テック企業の「中古住宅＋リノベーション」のワンストップサービス「リノベ不動産」を提供する株式会社WAKUWAKUとの業務提携を開始しました。提携により、中古住宅購入希望者に対し、従来の物件紹介に加え、住宅購入からリノベーションまでをワンストップにて提案することが可能になります。

このような状況のもと、当社の営業収益は、サービスフィー収入が796百万円（前年同四半期比0.4%増）、ITサービス収入が79百万円（同1.1%増）、加盟金収入が45百万円（同14.7%増）、その他が20百万円（同0.9%減）となり、全体としては942百万円（同1.0%増）となりました。また、営業原価は、224百万円（前年同四半期比5.4%減）となりました。販売費及び一般管理費は、広告宣伝費等が減少したことにより、全体としては475百万円（前年同四半期比1.5%減）となりました。その結果、営業利益は243百万円（前年同四半期比13.8%増）、経常利益は244百万円（同12.4%増）、四半期純利益は161百万円（同9.5%増）となりました。

また、前述のような建築業界等の景況をうけ、業績不振により退会する加盟店も含め、当第1四半期累計期間における退会店舗数は26店となりました。年間退会見込数の約3分の1となる状況ですので、今後も既存加盟店の経営状況には注視しつつ、新規加盟店舗数の獲得に注力してまいります。

(2) 財政状態の分析

当第1四半期会計期間末における流動資産の残高は5,284百万円で、前事業年度末に比べ346百万円減少しております。現金及び預金の減少が主な要因であります。

当第1四半期会計期間末における固定資産の残高は2,064百万円で、前事業年度末に比べ31百万円減少しております。ソフトウェアの減少が主な要因であります。

当第1四半期会計期間末における流動負債の残高は925百万円で、前事業年度末に比べ310百万円減少しております。未払法人税等の減少が主な要因であります。

当第1四半期会計期間末における固定負債の残高は162百万円で、前事業年度末に比べ15百万円減少しております。退職給付引当金の減少が主な要因であります。

当第1四半期会計期間末における純資産の残高は6,260百万円で、前事業年度末に比べ51百万円減少しております。配当金の支払いによる利益剰余金の減少が主な要因であります。

(3) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当第1四半期累計期間において、当社の事業上及び財務上の対処すべき課題に重要な変更及び新たに生じた課題はありません。

(4) 研究開発活動

該当事項はありません。

(5) 今後の方針

当社の事業は「センチュリー21ネットワーク規模の拡大(加盟店募集業務)」と「加盟店業績向上の為の業務支援サービス(IT支援・教育・研修など)」に大別されます。これらの事業を両輪として業務拡大に努め、市場の変化へ柔軟かつ機敏に対応し、かつ、地球環境並びに社会との共生を前提に持続可能な成長を目指して行く所存であります。

3 【経営上の重要な契約等】

当第1四半期会計期間において、経営上の重要な契約等は行われておりません。

第 3 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	25,000,000
計	25,000,000

【発行済株式】

種類	第 1 四半期会計期間 末現在発行数(株) (2023年 6 月30日)	提出日現在 発行数(株) (2023年 8 月10日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	11,325,000	11,325,000	東京証券取引所 スタンダード市場	単元株式数は100株であります。
計	11,325,000	11,325,000		

(2) 【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
2023年 6 月30日	-	11,325,000	-	517,750	-	168,570

(5) 【大株主の状況】

当四半期会計期間は第1四半期会計期間であるため、記載事項はありません。

(6) 【議決権の状況】

当第1四半期会計期間末日現在の「議決権の状況」については、株主名簿の記載内容が確認できず、記載することができませんので、直前の基準日である2023年3月31日の株主名簿により記載しております。

【発行済株式】

2023年3月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式			
議決権制限株式(自己株式等)			
議決権制限株式(その他)			
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 902,600		
完全議決権株式(その他)	普通株式 10,251,600	102,516	
単元未満株式	普通株式 170,800		
発行済株式総数	11,325,000		
総株主の議決権		102,516	

【自己株式等】

2023年3月31日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
株式会社センチュリー21・ ジャパン(自己保有株式)	東京都港区北青山2 12 16	902,600	-	902,600	7.97
計		902,600	-	902,600	7.97

2 【役員の状況】

前事業年度の有価証券報告書提出日後、当四半期累計期間の役員の異動はありません。

第 4 【経理の状況】

1 四半期財務諸表の作成方法について

当社の四半期財務諸表は、「四半期財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(2007年内閣府令第63号)に基づいて作成しております。

2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第1四半期会計期間(2023年4月1日から2023年6月30日まで)及び第1四半期累計期間(2023年4月1日から2023年6月30日まで)に係る四半期財務諸表について、有限責任 あずさ監査法人による四半期レビューを受けております。

3 四半期連結財務諸表について

当社は、子会社がありませんので、四半期連結財務諸表を作成しておりません。

1 【四半期財務諸表】

(1) 【四半期貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (2023年 3 月31日)	当第 1 四半期会計期間 (2023年 6 月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,900,277	1,658,089
営業未収入金	501,235	381,946
有価証券	3,200,000	3,200,000
その他	78,039	74,912
貸倒引当金	48,514	30,527
流動資産合計	5,631,038	5,284,421
固定資産		
有形固定資産	123,638	121,121
無形固定資産		
ソフトウェア	742,024	685,035
その他	6,298	16,631
無形固定資産合計	748,323	701,667
投資その他の資産		
投資有価証券	791,250	860,000
その他	468,216	446,609
貸倒引当金	35,854	65,023
投資その他の資産合計	1,223,611	1,241,586
固定資産合計	2,095,574	2,064,375
資産合計	7,726,613	7,348,796
負債の部		
流動負債		
営業未払金	159,770	136,111
未払法人税等	203,471	85,001
賞与引当金	87,010	40,250
その他	786,265	664,370
流動負債合計	1,236,517	925,732
固定負債		
退職給付引当金	147,707	132,380
リフォーム保障引当金	27,839	27,676
資産除去債務	2,400	2,400
固定負債合計	177,946	162,456
負債合計	1,414,464	1,088,188
純資産の部		
株主資本		
資本金	517,750	517,750
資本剰余金	168,570	168,570
利益剰余金	6,059,605	5,960,365
自己株式	698,873	698,873
株主資本合計	6,047,052	5,947,812
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	265,097	312,795
評価・換算差額等合計	265,097	312,795
純資産合計	6,312,149	6,260,608
負債純資産合計	7,726,613	7,348,796

(2) 【四半期損益計算書】

【第1四半期累計期間】

(単位：千円)

	前第1四半期累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年6月30日)	当第1四半期累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年6月30日)
営業収益	932,897	942,534
営業原価	237,151	224,329
営業総利益	695,746	718,204
販売費及び一般管理費	482,230	475,202
営業利益	213,516	243,002
営業外収益		
受取利息	117	141
受取事務手数料	3,337	1,950
受取遅延損害金	1,947	3
その他	1,110	807
営業外収益合計	6,512	2,903
営業外費用		
支払利息	13	5
為替差損	2,377	1,364
営業外費用合計	2,390	1,369
経常利益	217,637	244,535
特別損失		
有形固定資産除却損	1,592	-
特別損失合計	1,592	-
税引前四半期純利益	216,045	244,535
法人税等	68,716	83,216
四半期純利益	147,328	161,319

【注記事項】

(会計方針の変更)

該当事項はありません。

(四半期財務諸表の作成にあたり適用した特有の会計処理)

(税金費用の計算)

税金費用に関しては、当事業年度の税引前当期純利益に対する税効果会計適用後の実効税率を合理的に見積り、税引前四半期純利益に当該見積実効税率を乗じて計算する方法を採用しております。

(四半期貸借対照表関係)

該当事項はありません。

(四半期損益計算書関係)

該当事項はありません。

(四半期キャッシュ・フロー計算書関係)

当第1四半期累計期間に係る四半期キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第1四半期累計期間に係る減価償却費(無形固定資産に係る償却費を含む。)は、次のとおりであります。

	前第1四半期累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年6月30日)	当第1四半期累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年6月30日)
減価償却費	64,996千円	63,236千円

(株主資本等関係)

前第1四半期累計期間(自 2022年4月1日 至 2022年6月30日)

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2022年6月22日 定時株主総会	普通株式	208,448	20	2022年3月31日	2022年6月23日	利益剰余金

(2) 基準日が当事業年度の開始の日から当四半期会計期間末までに属する配当のうち、配当の効力発生日が当四半期会計期間の末日後となるもの

該当事項はありません。

当第1四半期累計期間(自 2023年4月1日 至 2023年6月30日)

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2023年6月22日 定時株主総会	普通株式	260,558	25	2023年3月31日	2023年6月23日	利益剰余金

- (2) 基準日が当事業年度の開始の日から当四半期会計期間末までに属する配当のうち、配当の効力発生日が当四半期会計期間の末日後となるもの
該当事項はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

当社は、不動産フランチャイズ事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前第1四半期累計期間（自 2022年4月1日 至 2022年6月30日）

（単位：千円）

	首都圏	関西圏	中部圏	九州圏	北海道	合計
サービスフィー収入	455,271	242,347	48,246	35,500	12,458	793,824
ITサービス収入	78,509	-	-	-	-	78,509
加盟金収入	18,133	15,315	3,537	2,216	882	40,086
その他	20,474	-	4	-	-	20,478
顧客との契約から生じる収益	572,388	257,663	51,788	37,716	13,340	932,897
外部顧客への売上高	572,388	257,663	51,788	37,716	13,340	932,897

当第1四半期累計期間（自 2023年4月1日 至 2023年6月30日）

（単位：千円）

	首都圏	関西圏	中部圏	九州圏	北海道	合計
サービスフィー収入	444,261	243,997	56,439	37,437	14,783	796,919
ITサービス収入	79,341	-	-	-	-	79,341
加盟金収入	23,743	12,291	5,290	2,207	2,449	45,982
その他	20,290	-	-	-	-	20,290
顧客との契約から生じる収益	567,636	256,289	61,729	39,645	17,233	942,534
外部顧客への売上高	567,636	256,289	61,729	39,645	17,233	942,534

(1 株当たり情報)

1 株当たり四半期純利益及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前第 1 四半期累計期間 (自 2022年 4 月 1 日 至 2022年 6 月30日)	当第 1 四半期累計期間 (自 2023年 4 月 1 日 至 2023年 6 月30日)
1 株当たり四半期純利益(円)	14.14	15.48
(算定上の基礎)		
四半期純利益(千円)	147,328	161,319
普通株主に帰属しない金額(千円)		
普通株式に係る四半期純利益(千円)	147,328	161,319
普通株式の期中平均株式数(株)	10,422,402	10,422,358

(注) 潜在株式調整後 1 株当たり四半期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

2 【その他】

該当事項はありません。

第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の四半期レビュー報告書

2023年 8月10日

株式会社センチュリー21・ジャパン

取締役会 御中

有限責任 あずさ監査法人

東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 富 永 貴 雄

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 栗 原 幸 夫

監査人の結論

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている株式会社センチュリー21・ジャパンの2023年4月1日から2024年3月31日までの第41期事業年度の第1四半期会計期間（2023年4月1日から2023年6月30日まで）及び第1四半期累計期間（2023年4月1日から2023年6月30日まで）に係る四半期財務諸表、すなわち、四半期貸借対照表、四半期損益計算書及び注記について四半期レビューを行った。

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期財務諸表の作成基準に準拠して、株式会社センチュリー21・ジャパンの2023年6月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する第1四半期累計期間の経営成績を適正に表示していないと信じさせる事項が全ての重要な点において認められなかった。

監査人の結論の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。四半期レビューの基準における当監査法人の責任は、「四半期財務諸表の四半期レビューにおける監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

四半期財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期財務諸表の作成基準に準拠して四半期財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない四半期財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

四半期財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき四半期財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期財務諸表の作成基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

四半期財務諸表の四半期レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した四半期レビューに基づいて、四半期レビュー報告書において独立の立場から四半期財務諸表に対する結論を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に従って、四半期レビューの過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

・主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対する質問、分析的手続その他の四半期レビュー 手続を実施する。四半期レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。

・継続企業の前提に関する事項について、重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められると判断した場合には、入手した証拠に基づき、四半期財務諸表において、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期財務諸表の作成基準に準拠して、適正に表示されていないと信じさせる事項が認められないかどうか結論付ける。また、継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、四半期レビュー報告書において四半期財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する四半期財務諸表の注記事項が適切でない場合は、四半期財務諸表に対して限定付結論又は否定的結論を表明することが求められている。監査人の結論は、四半期レビュー報告書日までに入手した証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。

・四半期財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期財務諸表の作成基準に準拠していないと信じさせる事項が認められないかどうかとともに、関連する注記事項を含めた四半期財務諸表の表示、構成及び内容、並びに四半期財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示していないと信じさせる事項が認められないかどうかを評価する。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した四半期レビューの範囲とその実施時期、四半期レビュー上の重要な発見事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

-
- (注) 1．上記の四半期レビュー報告書の原本は当社（四半期報告書提出会社）が別途保管しております。
2．XBRLデータは四半期レビューの対象には含まれていません。