【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第１項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2025年６月25日
【事業年度】	第42期(自　2024年４月１日　至　2025年３月31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　　高　坂　　勇　介
【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】	執行役員経営管理本部長　　田　村　　典　之
【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】	執行役員経営管理本部長　　田　村　　典　之
【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】

回次		第38期	第39期	第40期	第41期	第42期
決算年月		2021年３月	2022年３月	2023年３月	2024年３月	2025年３月
営業収益	(千円)	3,867,254	3,726,871	3,797,773	3,850,817	4,045,647
経常利益	(千円)	1,023,104	914,941	925,624	986,738	1,178,134
当期純利益	(千円)	705,054	741,395	652,370	674,485	802,247
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	517,750	517,750
発行済株式総数	(株)	11,325,000	11,325,000	11,325,000	11,325,000	11,325,000
純資産額	(千円)	6,237,842	6,150,379	6,312,149	6,356,841	6,611,474
総資産額	(千円)	7,097,875	7,190,195	7,726,613	7,641,247	7,922,913
１株当たり純資産額	(円)	598.50	590.11	605.64	619.45	644.27
１株当たり配当額 (内１株当たり中間配当額)	(円)	45.00 (20.00)	45.00 (25.00)	45.00 (20.00)	45.00 (20.00)	50.00 (20.00)
１株当たり当期純利益金額	(円)	67.23	71.13	62.59	64.86	78.18
潜在株式調整後１株当たり当期純利益金額	(円)	―	―	―	―	―
自己資本比率	(%)	87.9	85.5	81.7	83.2	83.4
自己資本利益率	(%)	11.4	12.0	10.5	10.6	12.4
株価収益率	(倍)	16.3	14.6	16.3	17.5	14.4
配当性向	(%)	66.9	63.3	71.9	69.4	64.0
営業活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	1,012,599	634,268	1,294,085	867,075	1,038,930
投資活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	961,630	△523,959	△526,057	30,905	△1,952,436
財務活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	△634,483	△506,100	△418,187	△660,320	△462,589
現金及び現金同等物の期末残高	(千円)	1,946,228	1,550,437	1,900,277	2,137,938	761,769
従業員数 (ほか、平均臨時雇用者数)	(名)	85 (10)	96 (11)	88 (14)	87 (14)	85 (14)
株主総利回り (比較指標：配当込みTOPIX)	(%) (%)	97.1 (142.1)	96.0 (145.0)	98.1 (153.4)	111.5 (216.8)	115.3 (213.4)
最高株価	(円)	1,260	1,098	1,048	1,210	1,159
最低株価	(円)	1,042	993	972	1,010	1,038

(注) １　当社は連結財務諸表を作成しておりませんので、連結会計年度に係る主要な経営指標等の推移については記載しておりません。
２　持分法を適用した場合の投資利益については、当社は関連会社がないため、記載しておりません。
３　潜在株式調整後１株当たり当期純利益金額は、潜在株式が存在しないため、記載しておりません。
４　第39期まで、株主総利回りの比較指標にJASDAQINDEXスタンダードを用いておりましたが、2022年４月４日の東京証券取引所の市場再編に伴い廃止されました。このため第40期から比較指標を、継続して比較することが可能な配当込みTOPIXに変更しております。
５　最高株価及び最低株価は2022年４月３日以前は東京証券取引所JASDAQスタンダード市場におけるものであり、2022年４月４日以降は東京証券取引所スタンダード市場におけるものであります。
６　「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号　2020年３月31日）等を第39期の期首から適用しており、第39期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

２ 【沿革】

1983年６月	伊藤忠商事株式会社が米国のセンチュリー21・リアルエステートコーポレーションとサブフランチャイズ契約調印(契約期間25年間)
1983年10月	東京都港区赤坂に株式会社センチュリー21を設立(資本金250,000千円)、不動産仲介フランチャイズビジネスを開始
1983年11月	株式会社センチュリー21・ジャパンに商号変更並びに伊藤忠商事株式会社からサブフランチャイズ権を譲り受ける。
1984年７月	首都圏において、加盟店数12店舗にてグランドオープン
1984年９月	第１回増資150,000千円を実施し、資本金400,000千円とする。
1987年７月	財団法人日本フランチャイズチェーン協会のサービス業に加入
1988年５月	センチュリー21・リアルエステートコーポレーションとのサブフランチャイズ契約の期間を“永久”に延長する。
1990年５月	大阪市中央区久太郎町に大阪支店を開設
1994年10月	東京都港区北青山(現本社所在地)に本社移転
1999年２月	名古屋市中区錦に名古屋支店を開設
1999年３月	従業員持株会に第三者割当増資を実施し、資本金403,000千円とする。
2001年11月	日本証券業協会に店頭登録
2004年２月	福岡市博多区博多駅前に九州支店を開設
2004年12月	株式会社ジャスダック証券取引所に株式を上場
2008年１月	加盟契約店数800店舗を超える
2010年４月	ジャスダック証券取引所と大阪証券取引所との合併に伴い、大阪証券取引所（ＪＡＳＤＡＱ市場）に上場となる。
2010年７月	センチュリー21フランチャイズ広告基金組合より有料ポータルサイトの物件掲載業務に関する事業を譲受
2012年７月	大阪市北区角田町に大阪支店を移転
2013年６月	保証サービス「住まいる保証21」の提供開始
2013年７月	大阪証券取引所の現物市場の東京証券取引所への統合に伴い、東京証券取引所ＪＡＳＤＡＱ（スタンダード）に上場となる。
2013年９月	国際ホームページの開設
2014年７月	第一回センチュリー21レディスゴルフトーナメント開催
2014年12月	仙台市青葉区中央に仙台オフィス開設
2015年11月	札幌市中央区北三条西に札幌オフィス開設
2016年３月	加盟契約店数900店舗を超える。
2016年12月	営業支援システム「21Cloud」スタート
2017年６月	広島市中区中町に広島オフィス開設
2018年９月	リースバックサービス「売っても住めるんだワン」の提供開始
2018年10月	ＶＩ（ヴィジュアルアイデンティティ）の変更
2018年11月	不動産取引プラットフォーム（おうちダイレクト）の利用に関して、ソニー不動産株式会社（現、SREホールディングス株式会社）・ヤフー株式会社（現、LINEヤフー株式会社）と業務提携
2019年10月	顧客へのリフォーム提案ツール「リフォームシミュレーター21」の提供開始
2020年４月	札幌オフィスを昇格させ、北海道支店を開設
2020年９月	ＹｏｕＴｕｂｅチャンネル「不動産ＣＨＡＮＮＥＬ」の開設
2021年３月	シニアサービス「シニア住まいる21」の提供開始
2022年４月	東京証券取引所の市場再編により、スタンダード市場に上場となる。
2022年５月	日本情報クリエイト株式会社の「電子契約システム」提供開始
2022年11月	広島オフィスを閉鎖し、関西支店内に移設
2023年３月	加盟契約店数1,000店舗を超える。
2024年７月	キッザニア甲子園にパビリオンオープン

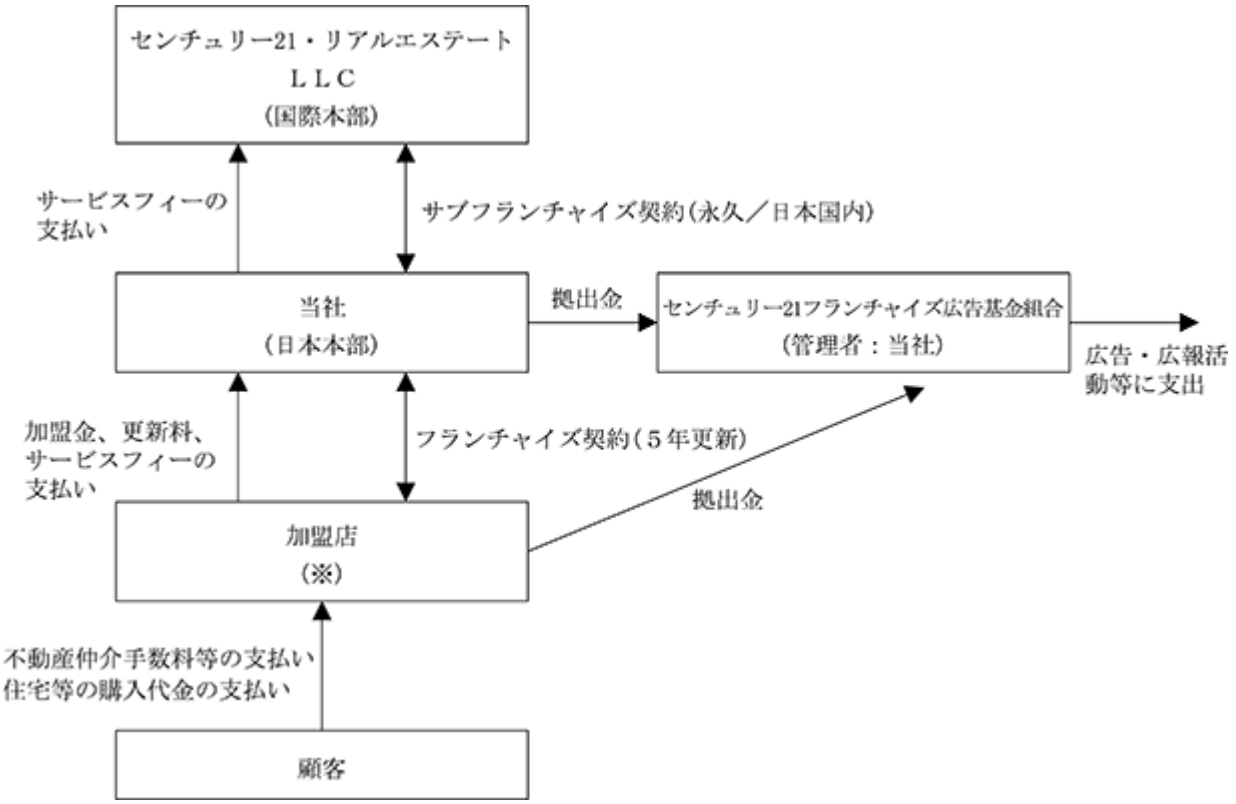
３ 【事業の内容】

当社の事業は、不動産フランチャイズ事業の単一セグメントにより構成されております。

当社は、不動産仲介業のフランチャイズ システム(センチュリー21)を日本において展開しているフランチャイザーであります。事業内容は、米国デラウェア州法人センチュリー21・リアルエステートＬＬＣ(国際本部)が開発した「センチュリー21マーク等」及び「センチュリー21システム」をフランチャイジー(加盟店)に提供することであり、その対価として、加盟金、更新料、サービスフィーを受け取っております。具体的には、フランチャイザーとして、店舗ネットワークの拡充(下記①)と業務支援サービス(下記②～⑥)を行っております。

①フランチャイズ加盟店の募集
②フランチャイズ加盟店の経営者、管理者並びに営業スタッフに対する教育・研修
③各種情報システムの提供
④マスメディア並びにウェブによる共同広告の実施
⑤加盟店及び加盟店の顧客に対する金融・保険サービスの斡旋
⑥加盟店をバックアップするための各種サービス業務の実施

（１） 事業の系統図



※ 2025年３月期末店舗数 960店

（２） センチュリー21フランチャイズ広告基金組合は当社と全加盟店の共同拠出により設立された広告基金を管理・運営する団体であります。

同基金に対する拠出金は当社が加盟店から受領するサービスフィー収入の10%相当額(当該拠出金は当社の損益計算書上、発生主義に基づき営業原価に計上しております。)及び加盟店からの月額12万円(加盟時に一時金36万円、４か月目から毎月12万円)であり、2025年３月期の総額は現金ベースで1,494百万円(当社386百万円、加盟店1,107百万円)となっております。同基金組合は“センチュリー21”の一般的知名度向上を目的に全加盟店の共同の利益のためにのみ実施される広告・広報活動等に使用され、原則繰越金(余剰金)が発生しないよう当年度中に費消する方針で運営されております。なお、当社は善管注意義務のある管理者として、拠出金を徴収し、広告・広報活動等だけに同基金を使用する義務を負っており、その使用明細を示した現金収支計算書を国際本部及び全加盟店向けに毎期報告しております。

４ 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金又は出資金(百万円)	主要な事業の内容	議決権の所有(被所有)割合		関係内容
				所有割合(%)	被所有割合(%)	
(その他の関係会社) 伊藤忠商事株式会社 (注)	東京都港区	253,448	総合商社	―	49.3	不動産・建設業界に関する情報の当社への提供と助言 役員の兼任 ２名

(注) 有価証券報告書を提出しております。

５ 【従業員の状況】

(1) 提出会社の状況

(2025年３月31日現在)

従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
85(14)	48.8	11.7	7,770

(注) １ 従業員数は就業人員であります。
２ 括弧内の数字は臨時従業員数であり年間の平均人員を外数で記載しております。
３ 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。
４ 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、事業のセグメントごとの従業員数は記載しておりません。

(2) 労働組合の状況

当社では、労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

第２ 【事業の状況】

１ 【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

文中の将来に関する事項は、有価証券報告書提出日（2025年６月25日）現在において、当社が判断したものであります。

(1) 会社の経営の基本方針

当社の企業価値の根幹は「センチュリー21」というブランドです。加盟店各社がこのブランドを冠にお客様から高い評価を頂けるよう、ブランド価値の向上に努めることが当社に課された最大のミッションと認識しております。「住まいを想う仕事、人生を輝かせる使命」をブランドビジョンとして掲げ、常に厳しい行動基準と高い倫理感をもって運営し、店舗数においても、サービス品質においても常に業界のリーダーであるという自負と自覚を持ち、企業価値向上と社会への貢献を目指しております。

不動産流通業界においては、所謂不動産テックの進展による革新的なサービス合理化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、ＡＩ等の先端テクノロジーへの対応が必要とされる一方において、専門性を追求したプロフェッショナルな人材による顧客ニーズへの的確なコンサルティング能力が求められております。当社はその変化に対応しつつ、ＩＴシステム支援や研修・コンサルティングサービスの提供、表彰制度の運営等を軸に加盟店に対し質の高いサービスを提供し「センチュリー21」のブランド価値を一層高め、加盟店各社とともに永続的な成長を実現します。

(2) 目標とする経営指標

フランチャイズビジネスは、規模の拡大と効率経営が重要であるとの認識に立ち、加盟店舗数、営業収益経常利益率、自己資本利益率を重要な経営指標ととらえ、その向上を目指します。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

当社の事業戦略の基本は「センチュリー21ネットワークの規模拡大」と「加盟店成長の為の経営支援」です。これらを両輪として事業拡大に努めると共に、社会との共生を前提に持続可能な成長を目指します。

また加盟店事業の周辺業務を担う企業への資本提携を含む、企業連携を図り、既存業務の強靭化を図ってまいります。昨今、特にアジアを中心とした海外からの日本不動産投資機会が増大しており、当フランチャイズならではの国際ネットワークを活用し、海外各国のセンチュリー21と連携して不動産インバウンドの強化を図ってまいります。

(4) 経営環境及び会社の対処すべき課題

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、デジタル技術による業務改革がますます進展し、より効率的かつ迅速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同時に、人によるアナログな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。

このような経営環境下、上記の基本方針に加え、以下の経営方針を継続いたします。

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・活性化の一躍を担い、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として、次のことを認識しております。

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かつスピーディな実行

ii）加盟店の営業支援のための人材採用・教育支援強化

iii）加盟店の業務効率化に向けたＩＴ活用、ＢＰＯ等の支援拡大

②フランチャイズネットワークを活かした成長促進

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による加盟店舗網の拡大

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拡大

ⅳ）サステナブルな社会の実現に向けた施策の継続・拡大

③成長の基盤となる社内体制の確立

ⅰ）コーポレート・ガバナンスと内部管理体制の強化継続

ⅱ）ＤＥ＆Ｉを基盤とする人材活性化、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）生産性の拡大と柔軟な働き方の実現に向けた施策の継続的推進

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の推進

上記諸施策を着実かつ迅速に実行することが、業界内での競争力を高め、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。

２ 【サステナビリティに関する考え方及び取組】

当社のサステナビリティに関する考え方及び取組は、次のとおりであります。

なお、文中における将来に関する事項は、有価証券報告書提出日（2025年６月25日）現在において当社が判断したものであります。

(1) 当社のサステナビリティに関する考え方（指標及び目標）

21世紀に入り、私たちは現在の繁栄のみならず、未来に持続する世界の実現に真剣に向き合うべき成熟の時代を迎えています。企業の存在も、サステナビリティを前提とした事業活動を行うことにこそ、その価値があるものとされています。

当社は、国内最大級の不動産フランチャイザーとして、フランチャイズ加盟店に従事する「不動産のプロフェッショナル」の育成に努めることにより、個々の店舗と地域社会との連携を図りつつ、地域の人々が安心して良質な不動産取引を行うお手伝いをさせて頂き、人々の生活基盤の維持と住み続けられるまちづくりを目指します。

当社とフランチャイズ加盟店とは資本関係の無いそれぞれ独立した企業ですが、当社のサステナビリティ活動の多くは加盟店におけるサステナビリティ取組を促進するためのものともなります。当社は、後述のサステナビリティ基本方針に基づき、センチュリー21フランチャイズ全体として持続可能な社会への貢献を進めて参りたいと考えております。

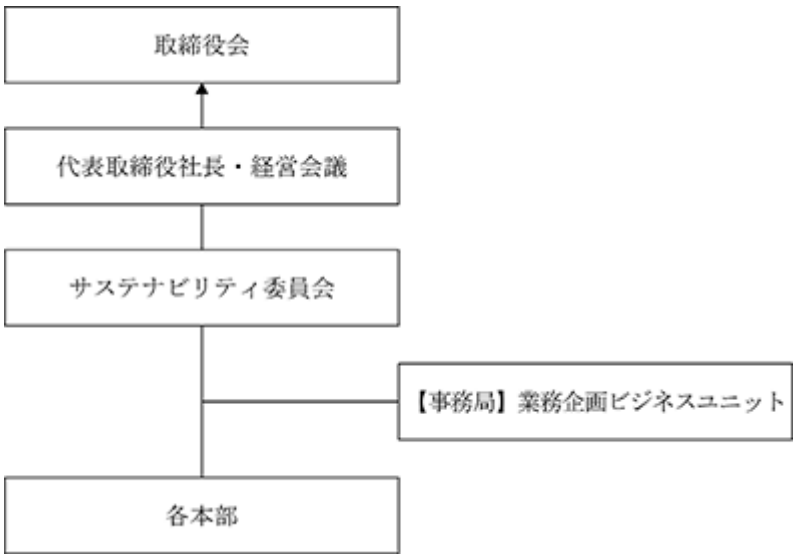
(2) サステナビリティ基本方針

地域社会に根差した加盟店ネットワークをもつ当社は、地域社会の人々の住宅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を目指します。

(3) サステナビリティ推進体制（ガバナンス）

代表取締役社長を委員長とし、常勤役員、執行役員及び各本部長を委員とする「サステナビリティ委員会」を設けております。同委員会においては、これらマテリアリティの推進を目的として、サステナビリティに係る年次計画を策定し、定期的にレビューを実施しております。また、取締役会は、同委員会から少なくとも１年度に１度、活動状況および年次計画の達成状況の報告を受けております。

【体制図】



(4) サステナビリティ基本方針に基づく活動状況

1)「地域社会と繋がる」

サステナビリティ基本方針に掲げた地域社会の人々の住宅環境や社会課題への対応については、加盟店各店がそれぞれ緊密に「地域社会と繋がる」活動を行うことを支援すると共に、以下のような具体的活動を参考事例としてフランチャイズ内に紹介し、同様の活動が各地に広がることを企図しております。

①「こども健やかプロジェクト」

地域の保育施設に日除けシェードを寄贈し、環境配慮型の熱中症対策により子どもたちを守る

②「古民家再生」

スクラップ&ビルド経済から脱却し、社会資本である住宅家屋の維持再利用を図る

③「住宅確保要配慮者への入居支援」

地元行政と連携して低所得者、被災者等地域の入居困難者への住宅提供を行う

2)「次世代に繋ぐ」

社会課題への対応の一環として、青少年層への情操教育や心理的サポートに資することを目的に以下の活動を行っております。

①「こども絵画コンテスト」

小学生を対象に「家族が幸せに暮らせる家」をテーマとした絵画コンテスト主催

②「キッザニア」

小中学生を対象とするお仕事体験テーマパーク「キッザニア甲子園」に不動産業パビリオン出展

③「モアドアTikTok漫画」

就活世代向けにダイバーシティをテーマとするメッセージ配信

(5) マテリアリティの設定と活動（戦略）

当社は国際的なフレームワークであるSDGsとISO26000を参考に当社事業への影響度合いとステークホルダーにとっての重要度を考慮し、ESGの環境、社会、ガバナンス三種の要素から計８項目のマテリアリティ(以下①～⑧)を設定いたしました。マテリアリティ各項目の実現に向け、以下のような活動を行います。

1)環境 <Environment>

①既存住宅流通促進への寄与

新築住宅取引との比較で相対的に既存中古住宅取引量の拡大が見込まれる中、空き家再生とリフォーム取組みを推進致します。

・空き家再生の促進

国内各地で社会課題となっている空き家問題に関して、住宅の長期活用を企図し、加盟店による空き家再生の事例を共有することにより他加盟店の積極的な取組みを促します。

・中古住宅＋リフォームの取組み促進

リフォーム専門フランチャイズ企業と業務提携し、加盟店にダブルブランドを推奨すること等により、加盟店を通じて中古住宅の長期活用を促進します。

②環境負荷低減への対応

既にエコカー導入とプラスチック削減は進行しておりますが、継続して加盟店への働き掛けを行います。

・エコカーの導入促進

リース専門企業と協業し、加盟店が業務で使用する営業車のエコカーへの切替えを促進し、温室効果ガスの排出抑制に寄与します。

・プラスチック削減の推進

加盟店が使用する査定書ファイル用として石灰石を主原料とする素材の商品を採用し、プラスチックの使用量や温室効果ガスの排出量削減を推進します。

また、当社は主に来客用に使用するペットボトルをラベルレスタイプへ、プラスチックのクリアファイルを紙製のファイルへ変更する、社員へマイボトルを支給する等、事業活動でのプラスチック使用量の削減を図り、環境負荷を減らす行動を促します。

2)社会 <Society>

③不動産会社の成長支援、ＤＸ推進

・顧客の不動産取引に対してより優れたサービスを提供するために、加盟店の営業面の支援に加え、経営面の支援強化策として、センチュリー21経営塾を開講し、人事・財務のノウハウ習得をサポートし、盤石な企業への成長を促します。

・不動産ビッグデータの活用による業務効率化を行う企業との協業による、不動産情報マーケティングやオンライン完結の不動産調査サービスにより加盟店の業務効率化を図ります。

④高い生産性と働きがいのある労働環境の整備

・健全な労働環境を目指し、残業削減を進めると共に有給休暇取得率の向上を推進します。また、育児・介護等家庭の事情を抱える従業員も柔軟な働き方が可能となるよう在宅リモートワーク・スライドワークの活用を推奨します。

⑤グローバルな不動産流通への貢献

・アジア始め諸外国からの不動産インバウンド需要が増加していることから、海外の各国センチュリー21本部と連携して国際ブランドの特色を活かしグローバルな不動産取引の強化を図ります。

3)ガバナンス <Governance>

⑥ガバナンスの強化

・コーポレートガバナンスコードへの対応として各コードに対する分析と評価を行うことを通じてガバナンス強化を図り、企業価値の向上を目指します。

⑦コンプライアンスの徹底

・当社役職員は,当社の法令等遵守規則「コンプライアンス・プログラム」に則り、法令・定款等の遵守および企業倫理に沿った活動の実践・継続を行います。役職員に対する継続的な教育や啓発の促進として、情報セキュリティ、個人情報保護及びコンプライアンスに関する研修を定期的に実施します。

⑧パートナーとの取組み

・事業活動を行う上での当社の社会的責任をビジネスパートナーと共に果たすべく策定した「サステナブル調達方針」に則り、お取引先様と協同して本方針を実行してまいります。当社とサプライヤー契約を締結したお取引先様より本方針を遵守する旨の誓約書を提出いただいております。

(6) リスク管理

当社の事業活動の性質上、サステナビリティに関するリスク、とりわけ気候変動や環境等に与える影響は相対的に低いと判断しております。しかしながら、以下のようなサステナビリティに関するリスクおよび機会に対しては、的確に対応してまいります。

1)サステナビリティに関するリスク

①サステナビリティ活動への取組みが消極的であると見做されることによるフランチャイズブランドイメージの低下、それによる営業面ならびに人材確保面での不利益

②環境関連法制改正による事業者の環境配慮義務拡大に伴う住宅建設もしくはリノベーション施工におけるコスト増

2)サステナビリティに関する機会

①サステナビリティ活動への積極的取組によるブランド価値向上、ならびに顧客および就業希望者の選好度向上

②競合他社比較において環境配慮ビジネスへの先行対応を行うことによる当フランチャイズブランドの差別化

当社はリスク管理規程を設け、リスク管理最高責任者を代表取締役社長とし、リスク管理統括責任者を経営管理本部長、各本部長をリスク管理責任者として、継続的にリスク管理を行っております。また、「(4)サステナビリティ基本方針に基づく活動状況」に記したように「地域社会とつながる」、「次世代に繋ぐ」という２つのテーマを掲げ、フランチャイズ全体で積極的なサステナビリティ活動を実施し、環境配慮型の住宅供給に関しては、その推進を図るため伊藤忠グループ関連各社(建設資機材商社、住宅施工会社等)との連携を進め、その内容を開示してまいります。

(7) 人材の育成方針及び社内環境整備に関する施策とその実施状況（戦略、指標及び目標）

1)人材育成方針

フランチャイズ本部員として、全国に広がる加盟企業の事業経営発展、経営者と従事者のWell-beingの実現を支援するため、臨機応変で柔軟な思考力と企業経営者との信頼関係を築く人間力を有し、自己と異なる価値観を包摂できる人材の育成を図ってまいります。

2)社内環境整備施策と実施状況

イノベーション創出が出来る人材を重要な経営資源と捉え、そうした人材を育成するために社員が互いの価値観を認め合い、其々の能力を最大限に発揮できる心理的安全な環境づくりを目指します。

①人材育成・リスキリング

2024年度までは5種のリスキリングプログラムを提供し、加盟店サポートを行う上で有用な専門知識の取得に努めましたが、2025年度は経営者の支援に重点を置いて、コンサルティング能力を高めるためのプログラムを実施いたします。また、従業員のデジタルリテラシーの平準化を図ることを目的としたプログラムを実施することで、引き続き、新しいデジタル技術への対応やビッグデータの効果的な活用を推進する体制を整えます。

②従業員エンゲージメント

2024年度は、2023年度に引き続き第二回目となる従業員エンゲージメントを実施した結果、エンゲージメントスコアは77.8%（前年度比4.1%改善）となりました。当社独自の行動基準「5軸」の浸透を図ることにより、組織の中での個人の仕事のあり方、周囲との協働のあり方を見直し心理的安全性の追求を続けていることがこの結果に反映したものと思われます。

また、従業員エンゲージメントは、当社のフランチャイズ本部としての顧客である加盟店との関係性も重要なファクターであることは明らかであり、顧客ロイヤリティを示すNPS（ネットプロモータースコア）調査を定期的に実施し、その改善を図ることを通じてエンゲージメントの更なる改善を実現することを企図しています。今後のエンゲージメントの改善が従業員の労働生産性を向上し、結果として当社の業績成果向上につながることを目標とします。

③人材活用の拡大と人材流動性

2024年度は、育児や介護が必要な社員、及び感染性疾患を罹患している社員を対象に、在宅勤務（在宅リモートワーク）や時差勤務（スライドワーク）を正式に導入しました。2025年度も引き続き、社員のパフォーマンスやエンゲージメントの向上と、働き方や勤務場所との関連性を探る中で、在宅勤務や時差勤務の柔軟な運用をさらに検討してまいります。

④ダイバーシティ

すべての属性の社員の活躍を阻害する環境・要因の洗い出しと必要な改善を行うと共に、合理的処遇の確保を推進いたします。ジェンダー格差、正規、非正規社員間格差等につき必要かつ合理的な改善を図るための検討を引き続きおこないます。さらに、DE&Iと当社が定める行動基準「5軸」の教育を推進し、多様な考え方、仕事のあり方を包摂する職場環境を作り出してまいります。

⑤健康・安全

従業員健康診断結果にもとづき、有所見対象者へのフォローアップを行いました。また、長時間勤務を防止するため、21時以降の時間外勤務を抑制し、従業員の健康配慮に注力いたしました。有給休暇取得状況についても全従業員の平均有給休暇消化率が92.6%に達しました。これからも業務の効率化と休暇取得の促進に努めてまいります。2025年度には特別休暇制度を創設し、傷病や育児、介護への対応を強化し、従業員の健康と安全をさらに推進してまいります。

⑥コンプライアンス

行動基準「5軸」の浸透により心理的に安全な労働環境を実現し、「5軸」の中の一つである、コンプライアンスについてのリスク低減を図ります。

３ 【事業等のリスク】

当社の経営成績、株価および財務状況等に影響を及ぼす可能性があると認識している主要なリスクには以下のようなものがあります。

なお、文中における将来に関する事項は、有価証券報告書提出日（2025年６月25日）現在において当社が判断したものであります。

(1) 業績の変動要因

当社の収益の源泉である営業収益は、加盟店から受け取る定率(加盟店売上連動)のサービスフィー収入と、新規加盟時の加盟金並びに５年毎の契約更新時の更新料を合わせた加盟金収入の他、ＩＴサービス収入等で構成されております。この中で、営業収益の大半を占めるサービスフィー収入につきましては、不動産市況、地価動向、金利水準、法令改正、住宅税制、大手不動産仲介業者等との競争など外部環境の影響を受ける可能性があります。

(2) フランチャイズ方式について

フランチャイズ事業は、加盟店舗数の順調な増加が事業成長の鍵となります。当社が加盟店に対して優良なサービスを維持できなくなった場合、「中小小売商業振興法」等の関連法令への違反行為を行った場合、加盟店が他社ブランドへ流出した場合、一部の加盟店において顧客に対する低水準のサービス提供もしくは違法行為等がありフランチャイズ全体のイメージダウンとなった場合、あるいは加盟店が集団で独自の事業展開を志向した場合等には、加盟店舗数の大幅な減少が生じること等により、当社の業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(3) フランチャイズ展開

新規加盟承認の基本方針として、店舗経営者の事業意欲及び適格性(関連法令違反歴が無いこと、悪質な風評等がないこと等)、当該法人の財務状況、周辺地域の市場性などを十分に審査の上、一定の規律の下で行っております。また、既存加盟店との関係における立地基準（フランチャイズ契約上の店舗間距離400ｍルール）に制約されたり、近接既存加盟店との各種調整が必要な場合もあり、店舗展開が必ずしも当社の事業計画どおりに進まない可能性があります。

(4) ブランドイメージによる影響について

当社及び加盟店はすべて「センチュリー21」を統一ブランドとして事業展開をしており、不動産広告においても、情報の共有化や広告戦略の協力等を行っております。不動産広告の内容に不備や不正等があった場合や、これに伴うネガティブな情報や風評が流れた場合には、ブランドイメージの低下を招くことにより、当社の業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(5) 加盟店が受ける法規制

加盟店は「宅地建物取引業法」に基づく免許を取得して不動産の売買または賃貸の仲介、開発分譲、受託販売等の業務を行っております。加盟店が行う不動産取引については、「宅地建物取引業法」、「国土利用計画法」、「都市計画法」、「建築基準法」などの規制があります。当社では、当社内に「お客様相談室」を設置して、顧客クレームに直接対応するなど加盟店の法令遵守及び是正指導に十分留意しております。しかし、一部の加盟店における法令違反や顧客クレーム等がセンチュリー21グループ全体の信用やイメージを損なうような事態に発展した場合、当社の経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(6) 国際本部とのフランチャイズ契約について

センチュリー21・リアルエステートＬＬＣは、センチュリー21の名称を含む商標サービスマーク及び国際本部機能を有しております。当社はセンチュリー21・リアルエステートＬＬＣとの契約により、日本国におけるフランチャイザーとしての権利を永久保有しているとともに、経営方針や政策決定及び事業展開について独自の意思決定によって進めております。但し、当社とセンチュリー21・リアルエステートＬＬＣとの契約において、①当社に重大な契約違反（契約不履行等）があり、かつ、その後30日以内に当該契約不履行の是正を怠った場合、②センチュリー21・リアルエステートＬＬＣが当社に対して直近12ヶ月以内に是正勧告通知をした契約不履行を当社が再度繰り返した場合、センチュリー21・リアルエステートＬＬＣ側に契約解除権行使の原因事由が発生します。本報告書提出日現在、当該契約の継続に支障を来す事象は発生しておりませんが、万一当該契約の継続に支障を来す要因が発生した場合には、当社の事業活動に重大な影響を及ぼす可能性があります。

(7) システムについて

当社において、システム開発は事業基盤の維持・拡充と関係しており、加盟店が必要とする各種の支援ツールは、取扱い物件管理及び顧客管理業務等の効率化、他のフランチャイズチェーンとの差別化等を図るうえで、重要であると考えております。当社では、今後もシステム環境の維持・向上のため、システムの自社開発又は他社への委託開発等を継続していく方針でありますが、システムの開発・維持運営には多額のコストが必要となる可能性があり、その結果、当社の業績および財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

更に当社は、これらのシステムのバックアップ等を含む運用管理に責任を負っており、当該システムの障害、大規模広域災害、もしくはコンピュータウィルス、ハッキング等による情報漏洩を含むデータベースへの影響又はＩＴサービスの中断等により、当社が損害を被り、又は加盟店に損害賠償を請求される可能性があり、その結果当社の業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。なお、当社のＷｅｂサイトは、一般消費者へ無料で公開しており、万一、一定期間システムが停止したとしても、一般消費者から損害賠償を受ける可能性は少ないと考えておりますが、そのような事態が度重なれば、当社Ｗｅｂサイト自体の信用を失うことになり、当社の業績等に影響を及ぼす可能性があります。

(8) 個人情報保護について

当社事業においては、営業活動により、多くの一般消費者の個人情報を取り扱っており、個人情報取扱事業者に該当しております。このため、「個人情報保護マネジメントシステムマニュアル」等を制定するとともに、プライバシーマークを取得し、全社的に個人情報の管理の徹底を図っております。しかしながら、不測の事態によって、当社が保有する個人情報が社外へ漏洩した場合は、社会的信用の失墜、トラブル解決のための費用負担等により、当社の業績及び事業活動に影響を与える可能性があります。

(9) 人材確保について

当社は、不動産流通事業者のフランチャイズ本部として、加盟店に対し、業務運営サポートや情報提供等を行っている関係から、不動産業界・不動産仲介業等に関する経験や知識が必要とされております。また、能力主義に基づく人材登用を重視するとともに、必要最小限の人数で適材適所の人員配置を行っております。しかしながら、不測の事態に伴う人員の流出や、人材採用が予定どおり進まないことにより、当社の業績及び事業活動に影響を与える可能性があります。

(10) 伊藤忠商事株式会社グループとの関係について

現在、伊藤忠商事株式会社は、当社の議決権の49.3%を保有する大株主でありその他関係会社に該当しておりますが、当社の方針・政策決定及び事業展開については、独自の意思決定によって進めております。また、当社は不動産仲介フランチャイズ事業を営んでおり、同社及び同社グループの不動産関連の事業を営む子会社・関連会社等とは、直接的な競合関係は生じておりませんが、不動産・建設業界に関する情報の提供を随時受けております。このため、同社グループが経営方針や営業戦略等を変更した場合、当社の業績及び事業展開に何らかの影響を及ぼす可能性があります。

① 人的関係について

営業力強化並びに監査業務強化を図り、各者の専門的な知見を基に経営全般に対する提言を得ることを目的に同社グループの役職員との間で以下のように兼任状況が継続しております。

有価証券報告書提出日（2025年６月25日）現在の兼任状況

当社における役職	氏　名	伊藤忠商事株式会社グループにおける役職
取締役（非常勤）	矢野　孝一	建設第二部長
監査役（非常勤）	長沼　道雄	住生活経理室長

② 取引関係について

当社は、伊藤忠商事株式会社をはじめ同社グループとの間に、出向者の受入やオフィス賃借等に係る取引がありますが、いずれの取引も、第三者と同様の条件により行われております。なお、開示すべき重要な取引はありません。

(11) 保有する投資有価証券の評価について

当社は、保有する投資有価証券については、投資先のモニタリングを定期的に行い、リスクの軽減に努めておりますが、証券市場における市況の悪化や投資先の業績不振等により評価損が発生する可能性があります。

(12) サステナビリティについて

サステナビリティに関するリスクについては、「第２　事業の状況　２　サステナビリティに関する考え方及び取組　（６）　リスク管理」に記載したとおりであります。

４ 【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】

当事業年度における当社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フロー（以下、「経営成績等」という。）の状況の概要並びに経営者による当社の経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は次のとおりであります。

なお、文中における将来に関する事項は、有価証券報告書提出日（2025年６月25日）現在において判断したものであります。

(1) 財政状態の状況

当事業年度末における流動資産の残高は6,485百万円で、前事業年度末に比べ654百万円増加しております。有価証券の増加が主な要因であります。

当事業年度末における固定資産の残高は1,437百万円で、前事業年度末に比べ372百万円減少しております。ソフトウエアや長期貸付金の減少が主な要因であります。

当事業年度末における流動負債の残高は1,149百万円で、前事業年度末に比べ40百万円増加しております。未払法人税等の増加が主な要因であります。

当事業年度末における固定負債の残高は161百万円で、前事業年度末に比べ13百万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。

当事業年度末における純資産の残高は6,611百万円で、前事業年度末に比べ254百万円増加しております。繰越利益剰余金の増加が主な要因であります。

(2) 経営成績の状況

当事業年度における我が国経済は、日銀が2013年以来物価安定目標に掲げて来た２％のインフレ率が実現する状況となりました。この中で、大企業を中心に賃金上昇の波が広がる一方、食料品を始めとする生活物価全般の上昇が与える消費マインドの減衰も見られました。また、当年度後半に誕生した米国新政権が打ち出す保護主義的通商政策の今後の動向、中国経済の停滞、欧州および中東地域の長引く紛争など、国際経済の不確実性は増大しています。

不動産流通業界におきましては、住宅ローン金利が徐々に上昇しているものの、居住用物件の購入需要は底堅く、特に都市部を中心に国内外の富裕層による高額物件の取引が増加しました。また、国土交通省による2025年地価公示においては全用途平均が前年より2.7%上昇し、住宅地、商業地共に４年連続で上昇しています。しかしながら、建築資材・設備機器価格の高騰と人手不足による建築工事費上昇並びに金利上昇等、今後の市場の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下、フランチャイズ事業の基盤強化とブランド競争力の向上を図るために、引き続き加盟店数の増加と退会の抑止ならびに加盟店の業績向上に資する施策に取り組んでまいりました。

当期の加盟店獲得につきましては期初目標を下回る結果となりましたが、引き続き新規加盟店獲得を推進するために、オウンドメディアと電話営業を用いた集客の強化を図りました。また、当期は複数店舗を展開する一部大型加盟店の退会もありましたが、加盟店業績向上を目的に「センチュリー21経営塾」を開講し、その中で人材の採用・育成・定着に係るノウハウを習得するための「人事の学校」と、財務戦略を習得するための「お金の学校」をスタートしました。業務効率化の観点からは、物件調査および役所調査データを契約書システムに自動転送する仕組みや、フランチャイズ内に蓄積された文書データをAI処理することで、契約書面を自動生成する仕組みを導入しました。

サステナビリティへの取組みとしては、「地域社会と繋がる」、「次世代に繋ぐ」をテーマに、加盟店による地域の生活環境整備や、社会資本である空き家の再利用等、また青少年の情操教育に貢献するための「小学生絵画コンテスト」の主催、小中学生のお仕事体験施設「キッザニア」への出店等を実施しました。引き続き持続可能な社会の実現に向け、加盟店と協働して当フランチャイズ独自のサステナビリティ施策を推進してまいります。

このような状況のもとで、当社の営業収益は、サービスフィー収入が3,513百万円（前年同期比6.1%増）、ＩＴサービス収入が324百万円（同3.6%増）、加盟金収入が140百万円（同10.8%減）、その他が67百万円（同0.1%減）となり、全体としては4,045百万円（同5.1%増）となりました。また、営業原価は、958百万円（前年同期比0.7%増）となりました。販売費及び一般管理費は、PC入替に伴うIT関連費用や調査研究費、減価償却費等が増加したことにより、全体としては2,015百万円（前年同期比2.7%増）となりました。その結果、営業利益は1,071百万円（前年同期比14.5%増）、経常利益は1,178百万円（同19.4%増）、当期純利益は802百万円（同18.9%増）となりました。

（生産、受注及び販売の状況）

当事業年度（自 2024年４月１日　至 2025年３月31日）における加盟店数の地域別並びに営業収益の収入別・地域別内訳を示すと、以下のとおりであります。

（単位：店）

	首都圏	関西圏	中部圏	九州圏	北海道	合計
新規加盟店数	9	15	8	9	2	43
退店(解約)数	44	19	9	3	2	77
事業年度末 加盟店数	410	321	99	93	37	960
前年同期比(%)	92.1	98.8	100.0	105.7	100.0	96.6

（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	1,920,835	1,068,565	248,648	199,521	76,353	3,513,923
前年同期比(%)	104.4	107.4	101.6	114.4	130.1	106.1
ＩＴサービス収入	324,443	－	－	－	－	324,443
前年同期比(%)	103.6	－	－	－	－	103.6
加盟金収入	59,560	47,524	17,421	10,008	5,512	140,027
前年同期比(%)	79.2	97.8	96.8	106.3	94.9	89.2
その他	67,254	－	－	－	－	67,254
前年同期比(%)	99.9	－	－	－	－	99.9
営業収益合計	2,372,093	1,116,089	266,069	209,530	81,865	4,045,647
前年同期比(%)	103.3	106.9	101.3	114.0	126.9	105.1

（注）上記サービスフィー収入に対する全加盟店の同期間地区別総取扱高、総取扱件数並びに総受取手数料は、以下のとおりであります。

（単位：千円/件）

	首都圏	関西圏	中部圏	九州圏	北海道	合計
総取扱高	453,097,893	279,851,578	67,967,074	46,125,699	19,880,174	866,922,420
総取扱件数	361,708	57,154	14,704	16,901	5,702	456,169
総受取手数料	31,676,916	17,983,944	4,012,995	3,146,476	1,215,960	58,036,294

(3) キャッシュ・フローの状況

当事業年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」という）は、前事業年度末に比べ1,376百万円減少（64.4%減）し、当事業年度末には761百万円となりました。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

当事業年度における営業活動の結果得られた資金は、1,038百万円（前事業年度は867百万円の収入）となりました。これは主として税引前当期純利益1,178百万円の計上によるものであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

当事業年度における投資活動の結果使用した資金は、1,952百万円（前事業年度は30百万円の収入）となりました。これは主として有価証券の取得によるものであります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

当事業年度における財務活動の結果使用した資金は、462百万円（前事業年度は660百万円の使用）となりました。これは主として配当金の支払いによるものであります。

当社の資本の財源及び資金の流動性について、運転資金需要のうち主なものは、販売費及び一般管理費等の営業費用であります。投資を目的とした資金需要のうち主なものは、営業支援システムの開発費用であります。また、財務活動による資金需要のうち主なものは、配当金の支払いであります。

なお、運転資金につきましてはすべて自己資金により賄っております。

(4) 重要な会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

当社の財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づき作成されております。この財務諸表の作成に当たり、経営者による会計上の見積りを行っております。これらの見積りは、当社における過去の実績や将来計画を考慮し、合理的と認められる事項に基づき判断しておりますが、将来の結果は見積り特有の不確実性があるため、これらの見積りと異なる場合があります。なお、財務諸表の作成にあたって用いた会計上の見積り及び仮定のうち、重要なものは、「第５　経理の状況　１　財務諸表等　(1) 財務諸表　注記事項　（重要な会計上の見積り）」に記載しております。

(5) 経営方針・経営戦略、経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等

	第41期	第42期	対前期比増減
加盟店舗数	994店	960店	△34店
営業収益経常利益率	25.6%	29.1%	3.5%
自己資本利益率	10.6%	12.4%	1.8%

フランチャイズビジネスは、規模の拡大と効率経営が重要であるとの認識のもと、加盟店舗数、営業収益経常利益率、自己資本利益率を重要な経営指標ととらえており、当期の経営指標は、加盟店舗数が960店、営業収益経常利益率29.1%、自己資本利益率12.4%となりました。

加盟店舗数につきましては、期初目標を下回る結果となりましたが、引き続き新規加盟店獲得を推進するために、オウンドメディアと電話営業を用いた集客の強化を図りました。その結果、当期中の新規加盟は43店舗となりました。一方、当期は複数店舗を展開する一部大型加盟店の退会もあり、退会は77店舗となり、前期より6店舗退会が増加しております。結果34店舗の純減となりました。

収益の柱であるサービスフィー収入は前期比6.1%の大幅増加となり、またＩＴサービス収入は査定サービスやポータルサイトの利用増加等により前期比3.6%の増加となりました。その結果、営業収益全体は前期比5.1%増加となりました。また、販売費及び一般管理費は、PC入替に伴うIT関連費用や調査研究費、減価償却費等が増加したことにより、前期比2.7%増となりました。その他、関西支店移転に伴う受取補償金などの一過性収益も寄与したこともあり、営業収益経常利益率は29.1%と前期比3.5%の増加となりました。また、当期純利益が前期比18.9%増加の802百万円と増益となり、自己資本利益率が12.4%と前期比1.8%の増加となりました。

今後につきましても、加盟店舗数の更なる拡大と加盟店へのサービスの質の更なる向上により、営業収益の拡大を図るとともに、企業の持続的成長につなげるため、上記経営指標の一層の向上を目指します。

5 【重要な契約等】

(1) サブフランチャイズ契約

相手方の名称	国名	契約内容	契約期間
センチュリー21・リアルエステートＬＬＣ	米国	国際本部が開発したセンチュリー21の名称を含む商標サービスマーク(以下これらを総称して「センチュリー21マーク等」という。)及び不動産市場において、より効果的に競争出来るように考案された戦略、手順及び手法を含む、独立経営の不動産業店舗の販売促進並びに助力となるようなシステム(以下「センチュリー21システム」という。)の再使用許諾権。 ・テリトリー サブフランチャイザーにライセンスされる独占的地域は、日本国とする。 ・サービス料金 サブフランチャイザーが201以上1,000以下のフランチャイジーを有している期間中、サブフランチャイザーの総収入の10%。1,000を超える期間中は9%。	永久

(注) 国際本部とは センチュリー21・リアルエステートＬＬＣのことであり、日本本部あるいはサブフランチャイザーは当社のことであります。

(2) センチュリー21フランチャイズ契約

契約の当事者	契約内容	契約期間
当社 (日本本部) 及び 加盟店	・フランチャイズの許諾 「日本本部」は「加盟店」に対し、「センチュリー21マーク等」又は「センチュリー21システム」の非独占的使用権を許諾し、「加盟店」はこれを受託する。 ・更新契約、更新料 本契約有効期間満了の180日前から90日迄に契約更新をしたい旨の通知を書面にて「日本本部」に送付すること。 更に５年間の本契約更新を決定した場合には、更新時点における新規加盟金の10%相当額を更新料として「日本本部」に現金にて支払わなければならない。 ・加盟金 本契約の締結と同時に、「加盟店」は加盟金として下記金額を「日本本部」が指定する銀行口座に現金にて支払う。 首都圏　300万円　関西圏　250万円　中部圏　200万円 九州圏　150万円　北海道・東北　150万円（税抜き） (但し、支店契約に関しては上記加盟金の２分の１相当額) ・サービスフィー 本契約有効期間中に加盟店が以下の取引により受領する総売上高(不動産仲介手数料等)の６%相当額または、加盟店が自ら売主となり販売したマンション・戸建住宅等の売買代金の0.36%相当額を、当月月末締めで「加盟店」が指定する銀行口座より「日本本部」が引き落とす方法若しくは「日本本部」が指定する銀行口座に振り込む方法により支払う。 ① 宅地建物取引業免許が必要な全ての取引 ② 建築請負、企画、設計の取引 ③ 宅地以外の土地、建築物及び工作物の売買、賃貸借、交換又は贈与等全ての処分を含む全ての取引 ④ 「センチュリー21マーク等」又は「センチュリー21システム」を使用する全ての取引 ・広告基金分担金　月額　12万円または6万円(税抜き) 公共的広告宣伝・市場調査の費用	５年

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

第３ 【設備の状況】

１ 【設備投資等の概要】

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、セグメントごとの設備投資等の概要の記載はしておりません。

当事業年度につきましては、総額83,952千円の設備投資を行いました。

その主なものとしては、有形固定資産については、関西支店移転に伴う内装工事費用であり、無形固定資産については、営業支援システムの追加開発費用であります。

２ 【主要な設備の状況】

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、セグメントごとの主要な設備の状況の記載はしておりません。

(2025年３月31日現在)

事業所名 (所在地)	設備の内容	帳簿価額（千円）					
		建物附属設備	工具、器具及び備品	有形固定資産合計	ソフトウエア	ソフトウエア仮勘定	電話加入権
本社 (東京都港区) (注) 1	会社統括業務及び営業活動業務	60,037	27,330	87,368	403,084	3,925	1,893
関西支店 (大阪市北区)	営業活動業務	9,607	15,427	25,035	―	―	72
中部支店 (名古屋市中区)	営業活動業務	2,960	366	3,326	―	―	―
九州支店 (福岡市博多区)	営業活動業務	1,596	302	1,899	―	―	―
北海道支店 (札幌市中央区)	営業活動業務	―	294	294	―	―	―
合計		74,202	43,722	117,924	403,084	3,925	1,966

事業所名 (所在地)	設備の内容	帳簿価額（千円）		従業員数 (名)
		無形固定資産合計	合計	
本社 (東京都港区) (注) 1	会社統括業務及び営業活動業務	408,903	496,271	62
関西支店 (大阪市北区)	営業活動業務	72	25,108	11
中部支店 (名古屋市中区)	営業活動業務	―	3,326	5
九州支店 (福岡市博多区)	営業活動業務	―	1,899	4
北海道支店 (札幌市中央区)	営業活動業務	―	294	3
合計		408,976	526,901	85

(注) １　ソフトウエアにつきましては事業所別に区分が不可能なため、本社に一括して計上しております。

2　賃借している事務所の概要は以下のとおりであります。

事業所名	賃借先	専有面積
本社	吉川ビルディング株式会社	1,200.23㎡
関西支店	伊藤忠商事株式会社	364.00㎡
中部支店	伊藤忠商事株式会社	160.23㎡
九州支店	星光ビル管理株式会社	107.23㎡
北海道支店	伊藤忠商事株式会社	28.65㎡

3 【設備の新設、除却等の計画】

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、セグメントごとの設備の新設、除却等の計画の記載はしておりません。

(1) 重要な設備の新設等

今後につきましても自己資金により、営業支援システムの更新や九州支店移転予定に伴うオフィス内装工事などを行い、ハードウエアとソフトウエアの購入(一部はリース)に約130百万円の設備投資を計画しております。

(2) 重要な設備の除却等

該当事項はありません。

第４ 【提出会社の状況】

１ 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

① 【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

② 【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (2025年３月31日)	提出日現在 発行数(株) (2025年６月25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】

① 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

② 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

③ 【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)
2015年１月１日(注)	9,060,000	11,325,000	-	517,750	-	168,570

(注) 2015年１月１日付をもって１株を５株に分割し、発行済株式総数が9,060,000株増加し、提出日現在の発行済株式総数は、11,325,000株となっております。

(5) 【所有者別状況】

(2025年３月31日現在)

区分	株式の状況（１単元の株式数100株）								単元未満株式の状況（株）
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)	―	5	13	92	17	20	4,772	4,919	―
所有株式数(単元)	―	9,471	1,299	60,756	1,387	125	38,521	111,559	169,100
所有株式数の割合(%)	―	8.49	1.17	54.46	1.24	0.11	34.53	100.00	―

(注) 自己株式1,063,015株は、「個人その他」に10,630単元、「単元未満株式の状況」に15株含まれております。

(6) 【大株主の状況】

(2025年３月31日現在)

氏名又は名称	住所	所有株式数(株)	発行済株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合(%)
伊藤忠商事株式会社	東京都港区北青山２－５－１	4,970,800	48.44
中央日本土地建物株式会社	東京都千代田区霞が関１－４－１	700,000	6.82
三井住友信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内１－４－１	500,000	4.87
日本生命保険相互会社	東京都千代田区丸の内１－６－６	240,000	2.34
和田昌彦	栃木県栃木市	229,000	2.23
東京海上日動火災保険株式会社	東京都千代田区大手町２－６－４	200,000	1.95
田辺幸子	東京都大田区	150,200	1.46
東俊秀	愛知県小牧市	137,700	1.34
株式会社ハートアセットマネジメント	神奈川県茅ケ崎市共恵１－２－２２	97,400	0.95
センチュリー21・ジャパン従業員持株会	東京都港区北青山２－１２－１６	83,800	0.82
計	―	7,308,900	71.22

(7) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

(2025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　1,063,000	―	―
完全議決権株式(その他)	普通株式 10,092,900	100,929	―
単元未満株式	普通株式 169,100	―	―
発行済株式総数	11,325,000	―	―
総株主の議決権	―	100,929	―

② 【自己株式等】

(2025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	1,063,000	―	1,063,000	9.39
計	―	1,063,000	―	1,063,000	9.39

２ 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】　　会社法第155条第７号による普通株式の取得

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数（株）	価額の総額（千円）
当事業年度における取得自己株式	140	154
当期間における取得自己株式	15	16

(注) 当期間における取得自己株式には、2025年６月１日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数（株）	処分価額の総額（千円）	株式数（株）	処分価額の総額（千円）
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	―	―	―	―
消却の処分を行った取得自己株式	―	―	―	―
合併、株式交換、株式交付、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	―	―	―	―
その他	―	―	―	―
保有自己株式数	1,063,015	―	1,063,030	―

(注) 当期間における保有自己株式数には、2025年６月１日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

３ 【配当政策】

(1) 利益配当の基本方針

当社の業務の特性と致しまして有力な資産は人的資源とブランドエクイティです。設備や事業に対しての大きな投資はありません。

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。

当社の剰余金の配当は、中間配当及び期末配当の年２回を基本的な方針としており、配当の決定機関は、中間配当は取締役会、期末配当は株主総会であります。

なお、当社は中間配当を行うことができる旨を定款において定めております。

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
2024年10月31日 取締役会	普通株式	205,240	20	2024年９月30日	2024年12月２日
2025年６月25日 定時株主総会	普通株式	307,859	30	2025年３月31日	2025年６月26日

(2) 当事業年度の配当決定

このような方針に基づき、当期は１株当たりの中間配当金を20円とし、１株当たりの年間配当金を50円といたしました。この結果、当期の配当性向は、64.0%となりました。

(3) 内部留保資金の使途

内部留保資金につきましては、経営体質の充実並びに将来の事業の拡大に役立ててまいる所存であります。

４ 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの概要】

① コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

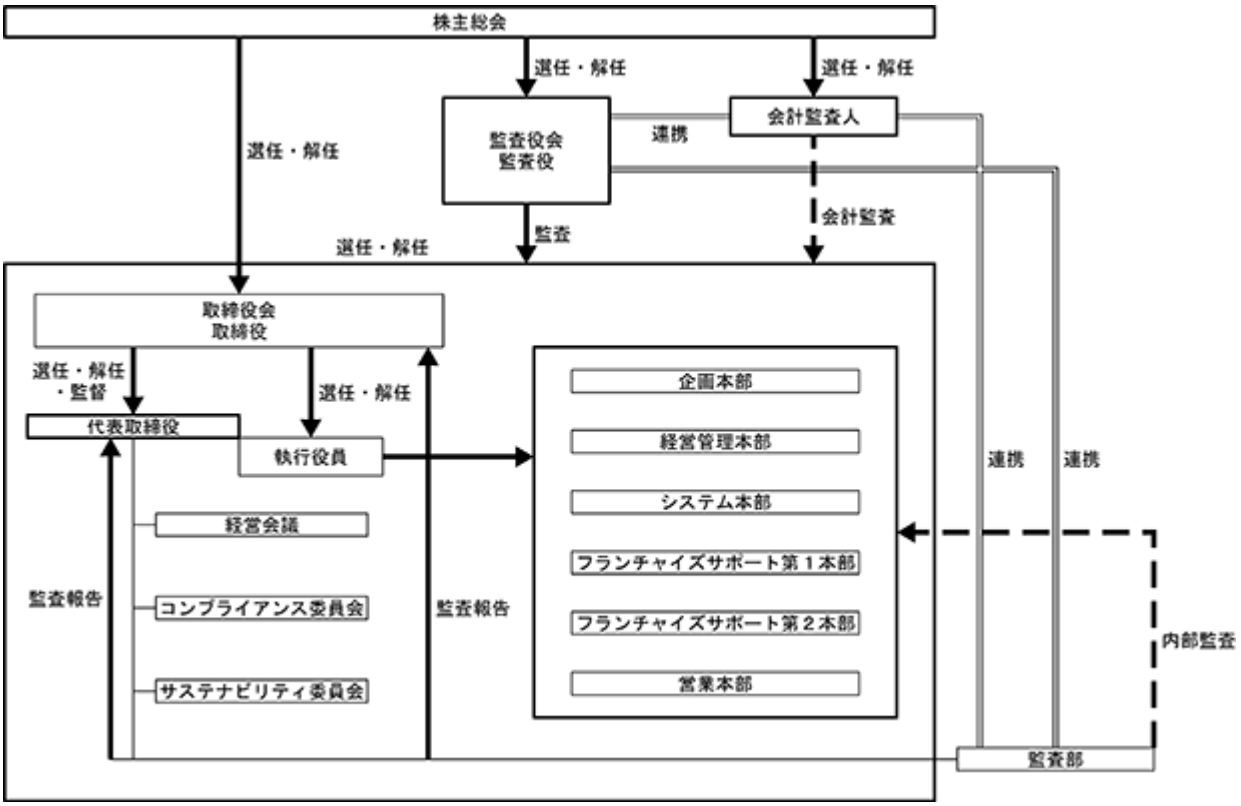
当社は株主・投資家の皆様を始め、あらゆるステークホルダーの利益を考慮し、経営環境の変化に対応するために正確な経営情報を把握して、機動的な意思決定を目指し、同時に経営管理機能の充実を図ることをコーポレート・ガバナンスの基本的な考え方としております。

② コーポレート・ガバナンス体制の概要・当該体制を採用する具体的な理由

イ コーポレート・ガバナンス体制の概要

当社は監査役制度を採用しており、常勤監査役１名、非常勤監査役２名の合計３名体制で構成されており経営に関する監視機能を強化しております。取締役会は、取締役６名（代表取締役１名含む。）で構成されており、重要案件が生じた時には臨時取締役会を都度開催し、迅速な経営判断が行える体制を整えております。なお、定款において、取締役の員数は10名以内と定めており、また取締役の選任決議は、議決権を行使することができる株主の議決権の３分の１以上を有する株主が出席し、出席した当該株主の議決権の過半数をもって行うこと及び選任決議は、累積投票によらないこととしております。

また、当社は執行役員制度を採用しております。執行役員は、取締役会の決定のもと、取締役会及び代表取締役の委任に基づき、担当業務を執行しております。なお、執行役員（取締役兼務を含む）は、現在７名選任されております。



ロ　当該体制を採用する具体的な理由

当社は株主重視を基本とし、経営環境の変化に迅速に対応するために正確な経営情報の把握と、機動的な意思決定を目指し、また同時に経営管理機能の充実を図ることが重要であると考えております。その実現のために、ステークホルダーとの良好な関係を築くとともに、現在の株主総会、取締役会、監査役会、会計監査人など、法律上の機能制度を一層強化・改善・整備しながら、コーポレート・ガバナンスをより一層充実させるため、当該体制を採用しております。

ハ　内部統制システムの整備の状況

取締役会において経営に関する基本方針や重要な業務執行の決定を行うとともに監査役が各取締役の業務執行状況を監督しております。監査役は、適切な提言・助言を行いつつ内部牽制機能を確保するよう心掛けております。

ニ　リスク管理体制の整備の状況

当社は、重要な法的課題及び経営判断に関するリスクについては、必要に応じて外部の顧問弁護士に相談し、関係部門で検討を行っております。また、重要案件については取締役会で決定し、状況の確認を行なっております。

③　取締役の定数

当社は、取締役の定数を10名以内とする旨を定款で定めております。

④　取締役選任の決議要件

当社は、取締役の選任決議について、株主総会において議決権を行使することができる株主の議決権の３分の１以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって選任する旨及び選任決議は、累積投票によらないことを定款で定めております。

⑤　剰余金の配当等の決定機関

当社は、剰余金の配当等を機動的に実施するため、毎年９月30日を基準日として、取締役会の決議によって会社法第454条第５項に定める剰余金の配当（中間配当）をすることができる旨を定款に定めております。

⑥　自己株式取得の決定機関

当社は、機動的な資本政策を遂行するため、会社法第165条第２項の規定により、取締役会の決議によって市場取引等により自己の株式を取得できる旨を定款で定めております。

⑦　株主総会の特別決議要件

当社は、株主総会の円滑な運営を行うことを目的として、会社法第309条第２項に定める特別決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の３分の１以上を有する株主が出席し、その議決権の３分の２以上をもって行う旨定款に定めております。

⑧　取締役会の活動状況

当事業年度において当社は取締役会を原則月１回以上開催しており、個々の取締役の出席状況については次のとおりであります。

氏名	開催回数	出席回数
園田　陽一	15回	15回
細谷　直樹	15回	15回
高橋　龍二	13回（就任後）	13回
矢野　孝一	13回（就任後）	13回
初澤　　剛	15回	15回
吉本　好伸	15回	15回

取締役会における今年度の主な検討事項は次のとおりです。

当事業年度の事業戦略をもとに、四半期決算のほかに、主に以下の項目に関して、多様な視点から議論を行いました。

・コーポレート・ガバナンス
・経営戦略および事業計画の策定と見直し
・財務戦略および資本政策
・リスク管理および内部統制の強化に関する取り組み
・市場動向および競争環境の分析
・サステナビリティに関する取組み
・人的資本への投資　など

(2) 【役員の状況】

①役員一覧

男性9名　女性-名　（役員のうち女性の比率-%）

役職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数(株)
代表取締役社長 社長執行役員	高　坂　勇　介	1964年10月２日生	1988年４月 2016年４月 2021年４月 2021年12月 2022年４月 2025年４月 2025年６月	伊藤忠商事株式会社入社 同社 建設第一部長 同社 建設・不動産部門長代行 パラカ株式会社 社外取締役（現任） 伊藤忠商事株式会社 建設・不動産部門長 当社 専務執行役員 当社 代表取締役社長 兼社長執行役員（現任）	注4	―
取締役 専務執行役員 企画本部長	高　橋　龍　二	1962年７月13日生	1987年４月 2007年４月 2010年４月 2011年４月 2016年６月 2017年６月 2019年６月 2024年６月 2025年４月	伊藤忠商事株式会社入社 同社 大阪建設部長代行 当社 社長室長 当社 経営企画部長 兼広報部長 当社 取締役社長補佐 兼西日本支社長 当社 常務取締役西日本営業本部長 当社 常務執行役員東日本営業本部長 当社 取締役 兼常務執行役員企画本部長兼経営企画ビジネスユニット長 当社 取締役 兼専務執行役員企画本部長（現任）	注4	14,900
取締役 営業本部長代行 兼九州支店長	今　川　憲　之	1961年12月17日生	1987年４月 2000年10月 2015年４月 2017年４月 2018年４月 2022年４月 2023年４月 2024年７月 2025年６月	株式会社オフィス・ジャパン入社 当社入社 当社 東京マーケティング部部長 当社 東日本マーケティング部部長 当社 東京第２本店長 兼東日本マーケティング部部長 当社 開発部門長 当社 九州支店長 当社 営業本部長代行 兼九州支店長 当社 取締役 兼営業本部長代行兼九州支店長（現任）	注4	2,500

役職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数(株)
取締役	矢　野　孝　一	1969年10月６日生	1993年４月 2015年４月 2019年４月 2024年４月 2024年６月 2025年３月	伊藤忠商事株式会社入社 同社 中国住生活・情報グループ 兼上海伊藤忠商事有限公司（上海駐在） 同社 アジア・大洋州住生活グループ長代行 兼伊藤忠インドネシア会社（ジャカルタ駐在） 同社 建設第二部長（現任） 当社 社外取締役（現任） 株式会社マーキュリアホールディングス 社外取締役（現任）	注4	―
取締役	森　田　道　明	1965年７月28日生	1989年４月 2015年２月 2017年４月 2019年４月 2020年４月 2023年４月 2025年４月 2025年６月	藤和不動産株式会社（現 三菱地所レジデンス株式会社）入社 日本土地建物株式会社（現 中央日本土地建物株式会社）入社 同社 住宅事業開発部長 同社 執行役員 住宅事業開発部長 中央日本土地建物株式会社 執行役員住宅事業開発部長 同社 常務執行役員 住宅事業開発部長 同社 常務執行役員（現任） 当社 社外取締役（現任）	注4	―
取締役	吉　本　好　伸	1962年４月10日生	1986年４月 2006年６月 2009年５月 2010年４月 2012年４月 2015年４月 2016年４月 2017年４月 2019年４月 2022年４月 2022年６月	住友信託銀行株式会社入社 同社 八王子支店長 同社 企業情報部長 同社 不動産営業第三部長 三井住友信託銀行株式会社不動産営業第三部長 同社 執行役員不動産営業第三部長 同社 執行役員 同社 上席理事 情報開発部主管 三泉トラスト保険サービス株式会社取締役社長 東西土地建物株式会社 取締役社長(現任) 当社 社外取締役（現任）	注4	―

役職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数(株)
監査役	湯　川　昌　忠	1967年６月18日生	1991年４月 2000年４月 2012年４月 2018年４月 2021年４月 2025年６月	伊藤忠商事株式会社入社 伊藤忠都市開発株式会社 都市住宅事業部 同社 総合開発事業部 海外不動産開発室長 同社 都市住宅事業第二部長 伊藤忠商事株式会社 建設第二部 当社 社外監査役(現任)	注5	―
監査役	長　沼　道　雄	1974年８月14日生	1997年４月 2003年12月 2005年４月 2009年12月 2015年11月 2019年５月 2021年１月 2021年５月 2024年４月 2025年４月	伊藤忠商事株式会社 財務部入社 同社 金属・エネルギー管理部 伊藤忠石油開発株式会社 出向 伊藤忠商事株式会社 経理部 同社 中国経営管理グループ兼伊藤忠香港会社（香港駐在） 同社 ＩＲ室長代行 同社 ＩＲ部長代行 同社 機械経理室長 同社 住生活経理室長（現任） 当社 社外監査役（現任）	注5	―
監査役	吉　澤　　航	1972年１月10日生	1994年４月 1994年10月 1999年３月 2005年８月 2007年４月 2008年５月 2011年10月 2012年５月 2014年６月	新宿監査法人入所 中央監査法人入所 メリルリンチ証券会社東京支店入社 スパークス・キャピタル・パートナーズ株式会社入社 株式会社モルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパン入社 ジャパン・ビジネス・アシュアランス株式会社入社 吉澤公認会計士事務所開業代表(現任) ブライト・パートナーズ株式会社設立代表取締役(現任) 当社 社外監査役(現任)	注5	―
計						17,400

(注) 1. 取締役矢野孝一氏、森田道明氏、吉本好伸氏は、社外取締役であります。
2. 監査役湯川昌忠氏、長沼道雄氏、吉澤航氏は、社外監査役であります。
3. 社外取締役森田道明氏、吉本好伸氏及び社外監査役吉澤航氏は、東京証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、同証券取引所に届け出ております。
4. 取締役の任期は、2025年３月期に係る定時株主総会終結の時から2026年３月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
5. 監査役の任期は、次のとおりであります。
湯川　昌忠氏　2025年３月期に係る定時株主総会の終結の時から2029年３月期に係る定時株主総会の終結の時まで。
長沼　道雄氏　前任者の辞任に伴う就任であるため、当社の定款の定めにより、前任者の任期満了の時までとなります。前任者の任期は2022年３月期に係る定時株主総会の終結の時から2026年３月期に係る定時株主総会の終結の時まで。
吉澤　　航氏　2022年３月期に係る定時株主総会の終結の時から2026年３月期に係る定時株主総会の終結の時まで。
6. 当社は法令に定める監査役の員数を欠くことになる場合に備え、会社法第329条第３項に定める補欠監査役１名を選任しております。補欠監査役の略歴は次のとおりであります。

氏名	生年月日	略歴		所有株式数(株)
鎌　田　洋　平	1976年８月８日生	2002年４月 2011年８月 2014年６月 2016年11月 2019年５月 2022年５月 2025年５月	トヨタ自動車株式会社入社 伊藤忠商事株式会社入社 伊藤忠シェアードマネジメントサービス株式会社 出向 伊藤忠商事株式会社 住生活・情報経理室 同社 繊維経理室 ITOCHU Textile Prominent (Asia) Ltd.出向（香港駐在） 伊藤忠フィナンシャルマネジメント株式会社出向 兼伊藤忠商事株式会社 情報・金融経理室 兼同社 金属経理室 伊藤忠商事株式会社 住生活経理室長代行（現任）	―

② 社外役員の状況

当社は、社外取締役３名、及び社外監査役３名を選任しております。

社外取締役は、毎月の定例取締役会及び必要に応じて開催する臨時取締役会に出席し、経営に対する監視・助言等を行っております。また、社外監査役は監査役会等にて、社内情報の収集に努めるとともに、取締役会に出席し、独立性・実効性の高い監査を行っております。加えて、社外監査役を含む監査役会は監査部及び会計監査人と連携を取り、効果的かつ効率的な監査の実施を図るため、情報共有及び意見交換を行っております。

社外取締役である矢野孝一氏は、大株主である伊藤忠商事株式会社から招聘した役員であります。現在は、伊藤忠商事株式会社建設第二部長を兼任しております。同氏は、総合商社で担当された不動産関連ビジネスや諸外国等で長年培ってきた専門的な知識・経験等を踏まえ、特に事業戦略や経営全般に対し適切な監督と有益な提言等を得る目的で招聘いたしました。伊藤忠商事株式会社及び同社グループと当社との関係は「第２　事業の状況　３　事業等のリスク　(10) 伊藤忠商事株式会社グループとの関係について」に記載したとおりであります。

社外取締役である森田道明氏は、大株主である中央日本土地建物株式会社から招聘した役員であります。同氏は、不動産業界で長年培ってきた専門的な知識・経験等を当社の経営に活かして頂くため、また経営全般に係る提言等を得る目的で招聘いたしました。なお、当社との間に特別な利害関係はありません。

社外取締役である吉本好伸氏は、東西土地建物株式会社から招聘した役員であります。同氏は、過去に信託銀行の執行役員、上席理事等を歴任しており、経営全般に係る提言等を得る目的で招聘いたしました。なお、同氏との間に特別な利害関係はありません。

社外監査役である湯川昌忠氏は、大株主である伊藤忠商事株式会社から招聘した役員であります。伊藤忠商事株式会社にて、当社の属する事業部門の所属であり、同社での豊富な経験と高い見識に基づき経営監視機能の更なる充実を図る目的で招聘しております。伊藤忠商事株式会社及び同社グループと当社との関係は「第２　事業の状況　３　事業等のリスク　(10) 伊藤忠商事株式会社グループとの関係について」に記載したとおりであります。

社外監査役である長沼道雄氏は、大株主である伊藤忠商事株式会社から招聘した役員であります。現在は、同社の住生活経理室長を兼任しており、同社での豊富な経験と高い見識に基づき経営監視機能の更なる充実を図る目的で招聘しております。伊藤忠商事株式会社及び同社グループと当社との関係は「第２　事業の状況　３　事業等のリスク　(10) 伊藤忠商事株式会社グループとの関係について」に記載したとおりであります。

社外監査役である吉澤航氏は、吉澤公認会計士事務所から招聘した役員であります。公認会計士として培われた専門的な知識・経験等を当社の監査体制に活かしていただく目的で招聘しております。同氏との間に特別な利害関係はありません。

当社において、社外取締役及び社外監査役の選任にあたっては、取締役会や監査役会の監査機能強化を目的として、会社の最高権限者である代表取締役などと直接の利害関係のない独立した有識者や専門的な知識・経験等を持つ者を選任し、当社の経営に役立てることを基本的な考え方としております。

社外取締役及び社外監査役を選任するための独立性に関する基準又は方針はありませんが、東京証券取引所の役員の独立性に関する判断基準を参考にしております。

(3) 【監査の状況】

① 監査役監査の状況

当社は、監査役制度を採用しており、取締役会などの重要な会議に出席し意見を述べ、取締役の業務執行状況の監督を行い、経営監視体制を整備しております。監査役は、会計監査人と監査業務に関し適宜情報交換を行い、また監査部とも内部監査に関し適宜情報交換を行い、それぞれ緊密な連携を図っております。

なお、当事業年度において当社は監査役会を原則月１回以上開催しており、個々の監査役の出席状況については次のとおりであります。

氏名	開催回数	出席回数
秋田　尚史	14回	14回
野原　佳記	14回	14回
吉澤　　航	14回	14回

監査役会における今年度の主な検討事項は①取締役会の効率的運営、②コーポレートガバナンスコード対応を含めた内部統制の整備状況等であり、監査役会において議論の上、必要に応じて取締役会において発言する等の方法により、取締役会及び経営陣に対して適正な実施を求めてまいりました。

また、常勤監査役の活動としては、監査役会において検討するべき事項の事実確認・状況精査を行うため、取締役会・経営会議を始めとする各種重要会議に出席するほか、常勤取締役・執行役員等の経営幹部のみならず、社外取締役、社外監査役とも適宜面談を実施すると共に、代表取締役社長とも定例面談等の機会を通じて経営に関する意見交換を致しました。

② 内部監査の状況

内部監査につきましては、業務執行部門から独立した組織である監査部が、「内部監査規定」及び年度毎に策定する「業務監査基本計画」に基づき、各執行部門の内部監査を実施し、その結果を代表取締役に定期的（年12回）に報告しております。また、内部監査において判明した問題点等については、当該事項の所管部門責任者からその改善策等について書面による報告を行わせ、一定期間後にフォローアップ監査を実施することにより、内部監査の実効性を確保しております。

また、取締役会に対し年に１回、常勤監査役を通じて監査役会に対して年に12回、内部監査の実施状況について報告しております。

③ 会計監査の状況

a.監査法人の名称

有限責任 あずさ監査法人

b.継続監査期間

22年間

c.業務を執行した公認会計士

業務を執行した公認会計士の氏名	継続監査年数
宮　田　　世　紀	１年
木　村　　純　一	１年

d.監査業務に係る補助者の構成

監査業務に係る補助者の構成	人数
公　認　会　計　士	５名
そ　　の　　他	10名

（注）　その他は、公認会計士試験合格者等であります。

e.監査法人の選定方針と理由

会計監査人の選任・再任については、当社の業務内容に対応して効率的な監査業務を実施することができる一定の規模を持つこと、審査体制が整備されていること、監査日数、監査期間及び具体的な監査実施要領並びに監査費用が合理的かつ妥当であること、さらに監査実績などにより総合的に判断しております。

f.監査役及び監査役会による監査法人の評価

日本監査役協会が公表する「会計監査人の評価及び選定基準策定に関する監査役等の実務指針」などを参考として、会計監査人から報告を受けた監査計画・監査の実施状況・職務の遂行が適正に行われていることを確保するための品質管理体制等とその実績・実体を比較検証すると共に監査報告書の内容の充実度等を総合的に評価しております。又、責任社員の定期的交代等の施策により、監査視点等が固定化しないよう注意しております。

④　監査報酬の内容等

(監査公認会計士等に対する報酬の内容)

前事業年度		当事業年度	
監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)
23,900	－	23,900	－

(監査公認会計士等と同一のネットワークに属する組織に対する報酬)

該当事項はありません。

(その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容)

該当事項はありません。

(監査報酬の決定方針)

該当事項はありません。

(監査役会が会計監査人の報酬等に同意した理由)

監査役会は、日本監査役協会が公表する「会計監査人との連携に関する実務指針」を踏まえ、過年度の監査計画における監査項目別監査時間の実績及び報酬額の推移並びに会計監査人の職務遂行状況を確認し、当事業年度の監査計画及び報酬額の妥当性を検討した結果、会計監査人の報酬等について会社法第399条第１項の同意を行っております。

(4) 【役員の報酬等】

① 役員の報酬等の額又はその他算定方法の決定に関する方針に係る事項

ｉ）基本方針

当社の取締役の報酬については、会社の業績、業績貢献度、世間水準、他社水準及び会社内バランス等を勘案した報酬体系としており、個々の取締役の報酬の決定に際しては、役位・職責を踏まえた水準とすることを基本方針としております。具体的には、業務執行取締役の報酬は、基本報酬分および業績連動報酬分を合計し、それらを12等分した金額を月例の報酬として支払うこととしております。また、監督機能を担う社外取締役については、その職務に鑑み、基本報酬のみを支払うこととしております。

取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針につきましては、2021年２月26日開催の取締役会において、取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針を決議しております。なお、本取締役会には、独立社外取締役１名を含む取締役６名および独立社外監査役１名を含む監査役３名の全員が出席しております。

また、当社の監査役の報酬については、株主総会で決議された報酬限度額の範囲内で、常勤・非常勤の別、および各監査役の業務分担状況等を考慮し、監査役の協議で決定しております。

ii）基本報酬分(金銭報酬)の個人別の報酬等の額の決定に関する方針

当社の取締役の基本報酬分は、役位、職責に応じて他社水準を考慮しながら、総合的に勘案して決定するものとしております。

iii）業績連動報酬分の額または算定方法の決定に関する方針

業績連動報酬分は、事業年度ごとの業績向上に対する意識を高めるため、業績指標(ＫＰＩ：当期純利益の予算比等)に対する達成度を反映した現金報酬としております。その算定方法としては、定量評価（ＫＰＩを基に予め定めた手法）を基にインセンティブ料率を算定し、それを標準額に乗じて算出しております。なお、当事業年度を含む当期純利益の推移は、「第１　企業の概況　１　主要な経営指標等の推移」に記載のとおりです。

iv）基本報酬分、業績連動報酬分の額の取締役の個人別の報酬等の額に対する割合の決定方針

取締役の報酬の種類ごとの比率の目安は基本報酬分：業績連動報酬分＝（６～７）：（４～３）としております。

ｖ）当事業年度に係る取締役の個人別の報酬等の内容が決定方針に沿うものであると取締役会が判断した理由

当社においては、株主総会で承認された報酬限度額の範囲内で、代表取締役社長が決定方針との整合性を含め検討のうえ決定していることから、その内容は決定方針に沿うものであると判断しております。

vi）取締役及び監査役の報酬等についての株主総会の決議に関する事項

取締役の金銭報酬の額は、2010年６月17日開催の第27期定時株主総会において年140百万円以内（うち、社外取締役は20百万円以内）と決議されております（使用人兼務取締役の使用人分給与は含まない）。当該定時株主総会終結時点の取締役の員数は10名（うち、社外取締役は３名）です。

監査役の金銭報酬の額は、2009年６月18日開催の第26期定時株主総会において年18百万円以内と決議しております。当該定時株主総会終結時点の監査役の員数は４名です。

vii）取締役の個人別の報酬等の決定に係る委任に関する事項

個人別の報酬額については取締役会決議に基づき代表取締役社長園田陽一がその具体的内容について委任を受けるものとし、その権限の内容は、各取締役の基本報酬分の額及び各取締役の担当業務の考課を踏まえた業績連動報酬分の額を決定しております。

なお、代表取締役社長に委任した理由は、当社全体の業績を俯瞰しつつ各取締役の担当セクションや職責の評価を行う者として、代表取締役社長が最も適しているからであります。

② 役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額（千円）	報酬等の種類別の総額（千円）				対象となる役員の員数（名）
		基本報酬	業績連動報酬	退職慰労金	左記のうち、非金銭報酬等	
取締役（社外取締役を除く。）	50,220	31,854	18,366	-	-	4
監査役（社外監査役を除く。）	14,760	14,760	-	-	-	1
社外役員	10,140	10,140	-	-	-	5

③　役員ごとの報酬等の総額等
報酬等の総額が１億円以上である者が存在しないため、記載しておりません。

④　使用人兼務役員の使用人給与のうち、重要なもの
該当事項はありません。

(5)【株式の保有状況】

①　投資株式の区分の基準及び考え方
当社は、投資株式について、もっぱら株式の価値の変動または配当の受領によって利益を得ることを目的として保有する株式を純投資目的である投資株式、それ以外の株式を純投資目的以外の目的である投資株式（政策保有株式）に区分しております。

②　保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

a.　銘柄数及び貸借対照表計上額
該当事項はありません。

（当事業年度において株式数が増加した銘柄）
該当事項はありません。

（当事業年度において株式数が減少した銘柄）
該当事項はありません。

b.　特定投資株式及びみなし保有株式の銘柄ごとの株式数、貸借対照表計上額等に関する情報
該当事項はありません。

③　保有目的が純投資目的である投資株式

区分	当事業年度		前事業年度	
	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計 上額の合計額 (千円)	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計 上額の合計額 (千円)
非上場株式	―	―	―	―
非上場株式以外の株式	1	715,500	1	835,000

区分	当事業年度		
	受取配当金の 合計額(千円)	売却損益の 合計額(千円)	評価損益の 合計額(千円)
非上場株式	―	―	―
非上場株式以外の株式	29,750	―	306,344

④　当事業年度に投資株式の保有目的を純投資目的から純投資目的以外の目的に変更したもの
該当事項はありません。

⑤　当事業年度の前４事業年度及び当事業年度に投資株式の保有目的を純投資目的以外の目的から純投資目的に変更したもの
該当事項はありません。

第５　【経理の状況】

１　財務諸表の作成方法について

当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(1963年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。)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、事業年度(2024年４月１日から2025年３月31日まで)の財務諸表について、有限責任 あずさ監査法人により監査を受けております。

３　連結財務諸表について

当社は子会社がありませんので、連結財務諸表を作成しておりません。

４　財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組について

当社は、財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組を行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、会計基準等の変更等について的確に対応することができる体制を整備するため、監査法人との連携や各種セミナー等への積極的な参加を行っております。

1 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

① 【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (2024年３月31日)	当事業年度 (2025年３月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,137,938	761,769
営業未収入金	451,067	455,060
有価証券	3,200,000	5,100,000
短期貸付金	-	80,000
前払費用	25,257	29,840
その他	48,110	86,905
貸倒引当金	△31,805	△28,379
流動資産合計	5,830,567	6,485,196
固定資産		
有形固定資産		
建物附属設備	135,091	124,536
減価償却累計額	△55,810	△50,333
建物附属設備（純額）	79,280	74,202
工具、器具及び備品	232,753	246,190
減価償却累計額	△196,845	△202,468
工具、器具及び備品（純額）	35,907	43,722
リース資産	6,246	-
減価償却累計額	△6,246	-
リース資産（純額）	-	-
有形固定資産合計	115,187	117,924
無形固定資産		
ソフトウエア	546,714	403,084
ソフトウエア仮勘定	25,157	3,925
電話加入権	1,966	1,966
無形固定資産合計	573,838	408,976
投資その他の資産		
投資有価証券	835,000	715,500
長期貸付金	140,184	184
固定化営業債権	※1 63,273	※1 75,798
長期前払費用	1,390	1,273
繰延税金資産	58,780	90,027
差入保証金	※2 86,483	※2 104,014
貸倒引当金	△63,457	△75,982
投資その他の資産合計	1,121,654	910,815
固定資産合計	1,810,680	1,437,716
資産合計	7,641,247	7,922,913

（単位：千円）

	前事業年度 (2024年３月31日)	当事業年度 (2025年３月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	174,216	195,139
未払金	108,605	110,652
未払費用	127,475	110,994
未払法人税等	166,298	240,578
未払消費税等	58,057	51,533
契約負債	368,488	328,079
預り金	28,280	22,528
賞与引当金	78,000	90,100
流動負債合計	1,109,422	1,149,607
固定負債		
退職給付引当金	147,000	134,493
リフォーム保障引当金	25,583	24,938
資産除去債務	2,400	2,400
固定負債合計	174,983	161,831
負債合計	1,284,406	1,311,438
純資産の部		
株主資本		
資本金	517,750	517,750
資本剰余金		
資本準備金	168,570	168,570
資本剰余金合計	168,570	168,570
利益剰余金		
利益準備金	30,724	30,724
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	6,234,360	6,574,814
利益剰余金合計	6,265,084	6,605,538
自己株式	△890,013	△890,168
株主資本合計	6,061,390	6,401,690
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	295,450	209,784
評価・換算差額等合計	295,450	209,784
純資産合計	6,356,841	6,611,474
負債純資産合計	7,641,247	7,922,913

② 【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2023年４月１日 至 2024年３月31日)	当事業年度 (自 2024年４月１日 至 2025年３月31日)
営業収益		
サービスフィー収入	3,313,264	3,513,923
ＩＴサービス収入	313,230	324,443
加盟金収入	157,024	140,027
その他	67,298	67,254
営業収益合計	※1 3,850,817	※1 4,045,647
営業原価	951,493	958,219
営業総利益	2,899,323	3,087,428
販売費及び一般管理費	※2・4 1,963,239	※2・4 2,015,761
営業利益	936,084	1,071,667
営業外収益		
受取利息	620	4,528
受取配当金	29,375	29,750
受取事務手数料	12,261	12,206
受取遅延損害金	448	846
為替差益	-	1,394
受取補償金	-	※3 54,740
受取和解金	6,500	-
その他	3,405	3,029
営業外収益合計	52,610	106,495
営業外費用		
支払利息	8	-
支払手数料	286	-
為替差損	1,661	-
その他	0	27
営業外費用合計	1,956	27
経常利益	986,738	1,178,134
特別損失		
無形固定資産除却損	1,541	-
特別損失合計	1,541	-
税引前当期純利益	985,197	1,178,134
法人税、住民税及び事業税	299,508	373,300
法人税等調整額	11,203	2,586
法人税等合計	310,711	375,887
当期純利益	674,485	802,247

【営業原価明細書】

		前事業年度 (自　2023年４月１日 至　2024年３月31日)		当事業年度 (自　2024年４月１日 至　2025年３月31日)	
区分	注記番号	金額(千円)	構成比(%)	金額(千円)	構成比(%)
サービスフィー原価		345,224	36.3	364,890	38.1
広告拠出金		331,426	34.8	352,962	36.8
ＩＴサービス原価		210,420	22.1	195,851	20.5
人件費		44,803	4.7	30,823	3.2
その他		19,619	2.1	13,691	1.4
営業原価		951,493	100.0	958,219	100.0

③ 【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自　2023年４月１日　至　2024年３月31日)

(単位：千円)

	株主資本							
	資本金	資本剰余金		利益剰余金			自己株式	株主資本合計
		資本準備金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計		
当期首残高	517,750	168,570	168,570	30,724	6,028,881	6,059,605	△698,873	6,047,052
当期変動額								
剰余金の配当					△469,006	△469,006		△469,006
当期純利益					674,485	674,485		674,485
自己株式の取得							△191,140	△191,140
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）								
当期変動額合計	－	－	－	－	205,479	205,479	△191,140	14,338
当期末残高	517,750	168,570	168,570	30,724	6,234,360	6,265,084	△890,013	6,061,390

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
当期首残高	265,097	265,097	6,312,149
当期変動額			
剰余金の配当			△469,006
当期純利益			674,485
自己株式の取得			△191,140
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	30,353	30,353	30,353
当期変動額合計	30,353	30,353	44,692
当期末残高	295,450	295,450	6,356,841

当事業年度（自　2024年4月1日　至　2025年3月31日）

(単位：千円)

	株主資本							
	資本金	資本剰余金		利益剰余金			自己株式	株主資本合計
		資本準備金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計		
当期首残高	517,750	168,570	168,570	30,724	6,234,360	6,265,084	△890,013	6,061,390
当期変動額								
剰余金の配当					△461,793	△461,793		△461,793
当期純利益					802,247	802,247		802,247
自己株式の取得							△154	△154
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）								
当期変動額合計	－	－	－	－	340,454	340,454	△154	340,299
当期末残高	517,750	168,570	168,570	30,724	6,574,814	6,605,538	△890,168	6,401,690

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
当期首残高	295,450	295,450	6,356,841
当期変動額			
剰余金の配当			△461,793
当期純利益			802,247
自己株式の取得			△154
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△85,666	△85,666	△85,666
当期変動額合計	△85,666	△85,666	254,633
当期末残高	209,784	209,784	6,611,474

④ 【キャッシュ・フロー計算書】

（単位：千円）

	前事業年度 (自 2023年４月１日 至 2024年３月31日)	当事業年度 (自 2024年４月１日 至 2025年３月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	985,197	1,178,134
減価償却費	248,774	259,415
賞与引当金の増減額（△は減少）	△9,010	12,100
退職給付引当金の増減額（△は減少）	△707	△12,507
リフォーム保障引当金の増減額（△は減少）	△2,255	△645
貸倒引当金の増減額（△は減少）	10,894	9,097
受取利息及び受取配当金	△29,995	△34,278
為替差損益（△は益）	-	73
受取補償金	-	△54,740
支払利息	8	-
支払手数料	286	-
無形固定資産除却損	1,541	-
未収入金の増減額（△は増加）	△645	388
営業債権の増減額（△は増加）	22,565	△16,517
前払費用の増減額（△は増加）	△2,081	△4,583
営業債務の増減額（△は減少）	14,445	20,923
未払金の増減額（△は減少）	4,152	421
未払費用の増減額（△は減少）	12,355	△16,481
未払消費税等の増減額（△は減少）	△49,314	△6,524
その他の資産の増減額（△は増加）	6,540	△36,948
その他の負債の増減額（△は減少）	△40,227	△45,012
小計	1,172,524	1,252,315
利息及び配当金の受取額	30,854	32,043
利息の支払額	△8	-
補償金の受取額	-	54,740
法人税等の支払額	△336,294	△300,168
営業活動によるキャッシュ・フロー	867,075	1,038,930
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有価証券の取得による支出	-	△2,000,000
有価証券の償還による収入	-	100,000
有形固定資産の取得による支出	△10,853	△26,799
無形固定資産の取得による支出	△76,683	△57,153
長期貸付金の回収による収入	120,000	60,000
長期前払費用の取得による支出	△1,353	△264
資産除去債務の履行による支出	-	△12,434
差入保証金の回収による収入	264	15,553
差入保証金の差入による支出	△468	△31,339
投資活動によるキャッシュ・フロー	30,905	△1,952,436
財務活動によるキャッシュ・フロー		
リース債務の返済による支出	△880	-
自己株式の取得による支出	△191,426	△154
配当金の支払額	△468,012	△462,434
財務活動によるキャッシュ・フロー	△660,320	△462,589
現金及び現金同等物に係る換算差額	-	△73
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	237,660	△1,376,169
現金及び現金同等物の期首残高	1,900,277	2,137,938
現金及び現金同等物の期末残高	※1 2,137,938	※1 761,769

【注記事項】

(重要な会計方針)

1　有価証券の評価基準及び評価方法

その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

時価法

（評価差額は、全部純資産直入法により処理し、売却原価は、移動平均法により算定）

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法

2　固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産

①2007年３月31日以前に取得したもの

旧定率法によっております。

②2007年４月１日以降に取得したもの

定率法によっております。ただし、2016年４月１日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物附属設備　　８～18年

工具器具備品　　２～20年

(2) 無形固定資産

ソフトウエア(自社利用)については、社内における見込利用可能期間(５年)による定額法によっております。

3　引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

債権の貸倒による損失に備えるため一般債権については貸倒実績率による計算額を、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

(2) 賞与引当金

従業員に対する賞与の支払に備えるため、支給見込額のうち当期負担額を計上しております。

(3) 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当期末における退職給付見込額に基づき計上しております。退職給付引当金及び退職給付費用の計算に、退職給付にかかる期末自己都合要支給額の100%を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

(4) リフォーム保障引当金

賃貸人の退去リフォーム保障の費用に備えるため、退去リフォーム保障規程に基づく期末要支給額の100%相当額を引当計上しております。

4　収益及び費用の計上基準

当社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。

(1) サービスフィー収入

サービスフィー収入は、当社が加盟店に対し、「センチュリー21マーク等」又は「センチュリー21システム」の非独占的使用権を許諾すること（以下、サービス）により、加盟店が不動産取引により受領する総売上高(不動産仲介手数料等)の６％相当額または、加盟店が自ら売主となり販売したマンション・戸建住宅等の売買代金の0.36%相当額であり、加盟店との契約に基づいて、このサービス提供を行う履行義務を負っております。当該履行義務は、当社がサービスを加盟店に提供した一時点において充足されることから、加盟店が顧客より不動産仲介手数料等を受領した時点で収益を認識しております。

(2) ＩＴサービス収入

ＩＴサービス収入は、主に加盟店が利用する不動産ポータルサイトへの物件掲載料であり、加盟店との契約に基づいて、ＩＴサービスの提供を行う履行義務を負っております。当該履行義務は、当社がＩＴサービスを加盟店に提供した一時点において充足されることから、役務の提供が完了した時点で収益を認識しております。また、ＩＴサービス収入は主に当社の役割が代理人取引に該当することから、加盟店から受け取る対価の総額からＩＴサービスの仕入れ先に支払う額を控除した純額で収益を認識しております。

(3) 加盟金収入

加盟金収入は、加盟店がサービスを受けるために契約締結時に支払う加盟金と５年の契約期間満了時に支払う更新料であり、当社は契約期間中サービス提供を行う履行義務を負っております。当該履行義務は、当社がサービスを加盟店に提供する一定の期間において充足されることから、主に契約期間において収益を認識しております。

(4) その他

その他は、主に加盟店向け商品（住宅ローン・保険等）の紹介手数料であり、当該履行義務は、商品の引渡しまたは役務の提供が完了した一時点において充足されることから、商品の引渡しまたは役務の提供が完了した時点で収益を認識しております。

5　キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金、随時引出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から３ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。

(重要な会計上の見積り)

前事業年度（2024年３月31日）

貸倒引当金

（1）当事業年度の財務諸表に計上した金額　　95,263千円

（2）識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

当社は債権の貸倒による損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率による計算額を、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額のうち25,254千円を流動資産の部に、63,457千円を固定資産の部にそれぞれ貸倒引当金として計上しております。加盟店向け営業未収入金に含まれる貸倒懸念債権の回収不能見込額の見積りは、入金実績及び加盟店の経営状況、並びに加盟店との支払合意書の実行可能性に対する評価に基づき行っております。ただし、貸倒引当金の見積りにおけるこれらの判断は、加盟店を取り巻く経営環境の変化によって影響を受ける可能性があるため、翌事業年度の財政状態及び経営成績に重要な影響を与える可能性があります。

当事業年度（2025年３月31日）

貸倒引当金

（1）当事業年度の財務諸表に計上した金額　　104,361千円

（2）識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

当社は債権の貸倒による損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率による計算額を、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額のうち19,783千円を流動資産の部に、75,982千円を固定資産の部にそれぞれ貸倒引当金として計上しております。加盟店向け営業未収入金に含まれる貸倒懸念債権の回収不能見込額の見積りは、入金実績及び加盟店の経営状況、並びに加盟店との支払合意書の実行可能性に対する評価に基づき行っております。ただし、貸倒引当金の見積りにおけるこれらの判断は、加盟店を取り巻く経営環境の変化によって影響を受ける可能性があるため、翌事業年度の財政状態及び経営成績に重要な影響を与える可能性があります。

(未適用の会計基準等)

(リースに関する会計基準等)

・「リースに関する会計基準」（企業会計基準第34号　2024年９月13日）

・「リースに関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第33号　2024年９月13日）

ほか、関連する企業会計基準、企業会計基準適用指針、実務対応報告及び移管指針の改正

(1) 概要

国際的な会計基準と同様に、借手のすべてのリースについて資産・負債を計上する等の取扱いを定めるもの。

(2) 適用予定日

2028年３月期の期首より適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「リースに関する会計基準」等の適用による財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中です。

(貸借対照表関係)

※１　財務諸表等規則第32条第１項第10号の債権であります。

※２　関係会社に対する資産及び負債

区分掲記されたもの以外で各科目に含まれているものは、次のとおりであります。

	前事業年度 (2024年３月31日)	当事業年度 (2025年３月31日)
差入保証金	407千円	19,623千円

(損益計算書関係)

※１　顧客との契約から生じる収益

顧客との契約から生じる収益の金額は、財務諸表「注記事項（収益認識関係）１　顧客との契約から生じる収益を分解した情報」に記載しております。

※２　各科目に含まれている関係会社に対する営業費用は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自　2023年４月１日 至　2024年３月31日)	当事業年度 (自　2024年４月１日 至　2025年３月31日)
販売費及び一般管理費	37,341千円	35,680千円

※３　各科目に含まれている関係会社に対する営業外収益は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自　2023年４月１日 至　2024年３月31日)	当事業年度 (自　2024年４月１日 至　2025年３月31日)
受取補償金	―	54,740千円

※４　販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額

	前事業年度 (自　2023年４月１日 至　2024年３月31日)	当事業年度 (自　2024年４月１日 至　2025年３月31日)
給与及び賞与	583,277千円	581,276千円
役員報酬	67,892千円	75,120千円
賞与引当金繰入額	78,000千円	90,100千円
退職給付費用	21,994千円	22,073千円
賃借料	175,936千円	178,209千円
減価償却費	203,032千円	213,714千円
業務委託費	190,816千円	201,027千円
人材派遣費	56,924千円	55,017千円
会議費	115,020千円	108,758千円
貸倒引当金繰入額	22,151千円	23,248千円
販売費に属する費用のおおよその割合	67%	64%
一般管理費に属する費用のおおよその割合	33%	36%

（株主資本等変動計算書関係）

前事業年度（自　2023年４月１日　至　2024年３月31日）

１　発行済株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	11,325,000	-	-	11,325,000

２　自己株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	902,642	160,233	-	1,062,875

(変動事由の概要)
2024年２月５日の取締役会決議による自己株式の取得　160,000株
単元未満株式の買取りによる増加　233株

３　新株予約権等に関する事項
該当事項はありません。

４　配当に関する事項

(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
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
2023年10月31日取締役会	普通株式	208,447	20	2023年９月30日	2023年12月１日

(2) 基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌事業年度となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	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
2024年６月25日定時株主総会	普通株式	利益剰余金	256,553	25	2024年３月31日	2024年６月26日

当事業年度（自　2024年４月１日　至　2025年３月31日）

１　発行済株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	11,325,000	-	-	11,325,000

２　自己株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	1,062,875	140	-	1,063,015

(変動事由の概要)
単元未満株式の買取りによる増加　140株

３　新株予約権等に関する事項
該当事項はありません。

４　配当に関する事項

(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
2024年６月25日定時株主総会	普通株式	256,553	25	2024年３月31日	2024年６月26日
2024年10月31日取締役会	普通株式	205,240	20	2024年９月30日	2024年12月２日

(2) 基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌事業年度となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	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
2025年６月25日定時株主総会	普通株式	利益剰余金	307,859	30	2025年３月31日	2025年６月26日

(キャッシュ・フロー計算書関係)

※１　現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前事業年度 (自　2023年４月１日 至　2024年３月31日)	当事業年度 (自　2024年４月１日 至　2025年３月31日)
現金及び預金	2,137,938千円	761,769千円
現金及び現金同等物	2,137,938千円	761,769千円

（金融商品関係）

１．金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社は、必要な資金はすべて自己資金により賄っております。余資は、譲渡性預金にて運用しております。デリバティブ取引は行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である営業未収入金及び固定化営業債権は、顧客の信用リスクに晒されております。投資有価証券は、主に市場価格の変動リスクに晒されております。有価証券は、資金運用方針に従い、譲渡性預金として金融機関に対して、預け入れを行っているものであります。短期貸付金につきましては、貸付先の信用リスクに晒されております。差入保証金は、主に本社・事業所建物の賃貸借契約に伴うものであります。

営業債務である営業未払金、未払金、未払法人税等及び未払消費税等は、ほとんど１年以内の支払期日であります。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

①信用リスク（取引先の契約不履行等に係るリスク）の管理

当社は、営業債権である営業未収入金及び固定化営業債権について、担当部が取引先の状況をモニタリングし、残高を管理するとともに、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

短期貸付金については、貸付先の財務状況を確認し、信用リスクを管理しております。差入保証金については、信用度の高い企業と賃貸借契約を結ぶこととしております。

②市場リスク（為替や金利等の変動リスク）の管理

投資有価証券については、定期的に時価や発行体の財務状況を把握しております。

③資金調達に係る流動性リスク（支払期日に支払いを実行できなくなるリスク）の管理

当社は、各部からの報告に基づき経営管理ビジネスユニットが適時に資金繰計画を作成・更新することにより流動性リスクを管理しております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては、市場価格に基づく価額のほか、市場価格のない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。

２．金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。「現金及び預金」、「有価証券」、「短期貸付金」、「営業未払金」、「未払金」、「未払法人税等」、「未払消費税等」については、現金であること、及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。

前事業年度（2024年３月31日）

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 投資有価証券	835,000	835,000	-
(2) 固定化営業債権	63,273		
貸倒引当金（＊）	△63,273		
	-	-	-
(3) 長期貸付金	140,184		
貸倒引当金（＊）	△184		
	140,000	140,000	-
(4) 差入保証金	86,483	86,448	△35
資産計	1,061,483	1,061,448	△35

＊　固定化営業債権及び長期貸付金については、貸倒引当金を控除しております。

当事業年度（2025年３月31日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 営業未収入金	455,060		
貸倒引当金（＊）	△28,379		
	426,681	426,571	△109
(2) 投資有価証券	715,500	715,500	-
(3) 固定化営業債権	75,798		
貸倒引当金（＊）	△75,798		
	-	-	-
(4) 長期貸付金	184		
貸倒引当金（＊）	△184		
	-	-	-
(5) 差入保証金	104,014	103,396	△617
資産計	1,246,195	1,245,468	△726

＊　営業未収入金、固定化営業債権及び長期貸付金については、貸倒引当金を控除しております。

（注）金銭債権及び満期のある有価証券の決算日後の償還予定額

前事業年度（2024年３月31日）

（単位：千円）

	１年以内	１年超５年以内	５年超10年以内	10年超
現金及び預金	2,137,938	-	-	-
営業未収入金	451,067	-	-	-
有価証券	3,200,000	-	-	-
長期貸付金	-	140,000	-	-
差入保証金	-	86,483	-	-
合計	5,789,005	226,483	-	-

当事業年度（2025年３月31日）

（単位：千円）

	１年以内	１年超５年以内	５年超10年以内	10年超
現金及び預金	761,769	-	-	-
営業未収入金	449,934	5,125	-	-
有価証券	5,100,000	-	-	-
短期貸付金	80,000	-	-	-
差入保証金	-	104,014	-	-
合計	6,391,704	109,139	-	-

３．金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に係るインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の３つのレベルに分類しております。

レベル１の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、活発な市場において形成される当該時価の算定の対象となる資産又は負債に関する相場価格により算定した時価

レベル２の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、レベル１のインプット以外の時価の算定に係るインプットを用いて算定した時価

レベル３の時価：観察できない時価の算定に係るインプットを使用して算定した時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

（１）時価で貸借対照表に計上している金融商品

前事業年度（2024年３月31日）

(単位：千円)

区分	時価			
	レベル１	レベル２	レベル３	合計
投資有価証券				
株式	835,000	－	－	835,000
資産計	835,000	－	－	835,000

当事業年度（2025年３月31日）

(単位：千円)

区分	時価			
	レベル１	レベル２	レベル３	合計
投資有価証券				
株式	715,500	－	－	715,500
資産計	715,500	－	－	715,500

（２）時価で貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

前事業年度（2024年３月31日）

(単位：千円)

区分	時価			
	レベル１	レベル２	レベル３	合計
長期貸付金	－	－	140,000	140,000
差入保証金	－	86,448	－	86,448
資産計	－	86,448	140,000	226,448

当事業年度（2025年３月31日）

(単位：千円)

区分	時価			
	レベル１	レベル２	レベル３	合計
営業未収入金	－	426,571	－	426,571
差入保証金	－	103,396	－	103,396
資産計	－	529,968	－	529,968

（注）時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

投資有価証券

上場株式は相場価格を用いて評価しております。上場株式は活発な市場で取引されているため、その時価をレベル１の時価に分類しております。

長期貸付金

長期貸付金の時価は、貸付金利を参考にした利率で割り引いた現在価値により算定しており、レベル３の時価に分類しております。

営業未収入金、差入保証金

営業未収入金、差入保証金の時価は、将来キャッシュ・フローを期末から回収・返還までの見積り期間に基づき、国債の利回り等を参考にした利率で割り引いた現在価値により算定しており、レベル２の時価に分類しております。

（有価証券関係）

１．満期保有目的の債券

前事業年度（2024年３月31日）

区分	決算日における 貸借対照表計上額（千円）	時価(千円)	差額(千円)
時価が貸借対照表計上額を超えないもの			
(1)国債・地方債等	-	-	-
(2)社債	-	-	-
(3)その他(注)	3,200,000	3,200,000	-
合計	3,200,000	3,200,000	-

(注)　その他には、譲渡性預金が含まれております。

当事業年度（2025年３月31日）

区分	決算日における 貸借対照表計上額（千円）	時価(千円)	差額(千円)
時価が貸借対照表計上額を超えないもの			
(1)国債・地方債等	-	-	-
(2)社債	-	-	-
(3)その他(注)	5,100,000	5,100,000	-
合計	5,100,000	5,100,000	-

(注)　その他には、譲渡性預金が含まれております。

２．その他有価証券

前事業年度（2024年３月31日）

区分	決算日における 貸借対照表計上額 （千円）	取得原価 （千円）	差額 （千円）
貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの			
株式	835,000	409,155	425,844

当事業年度（2025年３月31日）

区分	決算日における 貸借対照表計上額 （千円）	取得原価 （千円）	差額 （千円）
貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの			
株式	715,500	409,155	306,344

３．事業年度中に売却したその他有価証券

前事業年度（2024年３月31日）

該当事項はありません。

当事業年度（2025年３月31日）

該当事項はありません。

(退職給付関係)

１　採用している退職給付制度の概要

当社は、従業員の退職給付に充てるため、確定給付制度を採用しております。退職一時金制度では、退職給付として、給与と勤務期間に基づいた一時金を支給しております。

なお、当社が有する退職一時金制度は、簡便法により退職給付引当金及び退職給付費用を計算しております。

２　簡便法を適用した確定給付制度

（１）簡便法を適用した制度の、退職給付引当金の期首残高と期末残高の調整表

	前事業年度 (自　2023年４月１日 至　2024年３月31日)	当事業年度 (自　2024年４月１日 至　2025年３月31日)
退職給付引当金の期首残高	147,707千円	147,000千円
退職給付費用	21,994千円	22,073千円
退職給付の支払額	22,701千円	34,580千円
退職給付引当金の期末残高	147,000千円	134,493千円

（２）退職給付債務及び年金資産の期末残高と貸借対照表に計上された退職給付引当金及び前払年金費用の調整表

	前事業年度 (自　2023年４月１日 至　2024年３月31日)	当事業年度 (自　2024年４月１日 至　2025年３月31日)
非積立型制度の退職給付債務	147,000千円	134,493千円
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	147,000千円	134,493千円
退職給付引当金	147,000千円	134,493千円
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	147,000千円	134,493千円

（３）退職給付費用

簡便法で計算した退職給付費用　　前事業年度　21,994千円　　当事業年度　22,073千円

(税効果会計関係)

1　繰延税金資産の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (2024年３月31日)	当事業年度 (2025年３月31日)
繰延税金資産		
貸倒引当金	29,169千円	32,817千円
賞与引当金	23,883千円	27,588千円
退職給付引当金	45,011千円	42,392千円
リフォーム保障引当金	7,833千円	7,860千円
資産除去債務	734千円	756千円
差入保証金	7,750千円	7,428千円
営業未払金	306千円	5,113千円
未払事業税	10,934千円	13,165千円
未払事業所税	369千円	396千円
未払金	12,114千円	11,519千円
未払費用	38,573千円	33,527千円
貸倒償却	2,860千円	2,944千円
電話加入権	2,449千円	2,521千円
契約負債	17,082千円	4,243千円
一括償却資産	337千円	3,127千円
繰延税金資産の小計	199,412千円	195,403千円
評価性引当額	△10,238千円	△8,815千円
繰延税金資産の合計	189,174千円	186,587千円
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	△130,393千円	△96,559千円
繰延税金負債の合計	△130,393千円	△96,559千円
繰延税金資産の純額	58,780千円	90,027千円

2　法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳

	前事業年度 (2024年３月31日)	当事業年度 (2025年３月31日)
法定実効税率	30.62%	30.62%
（調整）		
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.16%	1.52%
評価性引当額の増減	△0.62%	△0.12%
その他	0.38%	△0.11%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	31.54%	31.91%

3　法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」（第12条関係）が2025年３月31日に国会で成立し、2026年４月１日以後に開始する事業年度から防衛特別法人税が課されることとなりました。これに伴い、2026年４月１日以後に開始する事業年度に解消が見込まれる繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は30.62%から31.52%となります。

この税率変更による影響は軽微であります。

(資産除去債務関係)

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

(1) 当該資産除去債務の概要
当社の中部支店事務所の不動産賃貸借契約に伴う原状回復義務等であります。

(2) 当該資産除去債務の金額の算定方法
使用見込期間を取得から15年と見積り、国債の利回り等を参考にした利率で割り引いた現在価値により資産除去債務の金額を算定しております。

(3) 当該資産除去債務の総額の増減

	前事業年度 (自　2023年４月１日 至　2024年３月31日)	当事業年度 (自　2024年４月１日 至　2025年３月31日)
期首残高	2,400千円	2,400千円
期末残高	2,400千円	2,400千円

(収益認識関係)

1　顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前事業年度(自　2023年４月１日　至　2024年３月31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	1,840,061	995,339	244,726	174,435	58,701	3,313,264
ＩＴサービス収入	313,230	－	－	－	－	313,230
加盟金収入	75,228	48,589	17,988	9,411	5,807	157,024
その他	67,298	－	－	－	－	67,298
顧客との契約から生じる収益	2,295,818	1,043,928	262,714	183,847	64,509	3,850,817
外部顧客への売上高	2,295,818	1,043,928	262,714	183,847	64,509	3,850,817

当事業年度(自　2024年４月１日　至　2025年３月31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	1,920,835	1,068,565	248,648	199,521	76,353	3,513,923
ＩＴサービス収入	324,443	－	－	－	－	324,443
加盟金収入	59,560	47,524	17,421	10,008	5,512	140,027
その他	67,254	－	－	－	－	67,254
顧客との契約から生じる収益	2,372,093	1,116,089	266,069	209,530	81,865	4,045,647
外部顧客への売上高	2,372,093	1,116,089	266,069	209,530	81,865	4,045,647

2　顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

収益を理解するための基礎となる情報は「（重要な会計方針）４　収益及び費用の計上基準」に記載のとおりです。

3　顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当事業年度末において存在する顧客との契約から翌事業年度以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

前事業年度(自　2023年４月１日　至　2024年３月31日)

（1）契約資産及び契約負債の残高等

(単位：千円)

	期首残高	期末残高
契約負債	399,369	368,488

契約負債は、主に加盟金収入にかかる顧客からの前受金に関連するものであります。契約負債は、収益の認識に伴い取り崩されます。

当事業年度に認識された収益の額のうち期首現在の契約負債残高に含まれていた額は、154,189千円であります。また、当事業年度において、契約負債が30,880千円減少した主な理由は、契約期間の経過に伴う収益認識による契約負債の取り崩し等によるものであります。

（2）残存履行義務に配分した取引価格

当事業年度末時点における未履行の履行義務残高は下記のとおりです。

(単位：千円)

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	合計
当事業年度	134,830	102,334	72,399	43,239	15,684	368,488

当事業年度(自　2024年４月１日　至　2025年３月31日)

（1）契約資産及び契約負債の残高等

(単位：千円)

	期首残高	期末残高
契約負債	368,488	328,079

契約負債は、主に加盟金収入にかかる顧客からの前受金に関連するものであります。契約負債は、収益の認識に伴い取り崩されます。

当事業年度に認識された収益の額のうち期首現在の契約負債残高に含まれていた額は、137,281千円であります。また、当事業年度において、契約負債が40,408千円減少した主な理由は、契約期間の経過に伴う収益認識による契約負債の取り崩し等によるものであります。

（2）残存履行義務に配分した取引価格

当事業年度末時点における未履行の履行義務残高は下記のとおりです。

(単位：千円)

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	合計
当事業年度	123,484	92,109	63,937	37,264	11,283	328,079

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前事業年度(自　2023年４月１日　至　2024年３月31日)

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。

当事業年度(自　2024年４月１日　至　2025年３月31日)

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。

【関連情報】

前事業年度(自　2023年４月１日　至　2024年３月31日)

１　製品及びサービスごとの情報

当社は、単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

２　地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦以外の外部顧客への営業収益がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

３　主要な顧客ごとの情報

外部顧客への営業収益のうち、損益計算書の営業収益の10%以上を占める相手先がないため、記載はありません。

当事業年度(自　2024年４月１日　至　2025年３月31日)

１　製品及びサービスごとの情報

当社は、単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

２　地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦以外の外部顧客への営業収益がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

３　主要な顧客ごとの情報

外部顧客への営業収益のうち、損益計算書の営業収益の10%以上を占める相手先がないため、記載はありません。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

前事業年度(自　2023年４月１日　至　2024年３月31日)

１　関連当事者との取引

財務諸表提出会社と関連当事者との取引

該当事項はありません。

２　親会社又は重要な関連会社に関する注記

(1) 親会社情報

該当事項はありません。

(2) 重要な関連会社の要約財務情報

該当事項はありません。

当事業年度(自　2024年４月１日　至　2025年３月31日)

１　関連当事者との取引

財務諸表提出会社と関連当事者との取引

該当事項はありません。

２　親会社又は重要な関連会社に関する注記

(1) 親会社情報

該当事項はありません。

(2) 重要な関連会社の要約財務情報

該当事項はありません。

（１株当たり情報）

項目	前事業年度 (自　2023年４月１日 至　2024年３月31日)	当事業年度 (自　2024年４月１日 至　2025年３月31日)
１株当たり純資産額	619円45銭	644円27銭
１株当たり当期純利益	64円86銭	78円18銭

（注）１．潜在株式調整後１株当たり当期純利益については、転換社債等潜在株式が存在しないため、記載しておりません。

２．１株当たり当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	前事業年度 (自　2023年４月１日 至　2024年３月31日)	当事業年度 (自　2024年４月１日 至　2025年３月31日)
１株当たり当期純利益	64円86銭	78円18銭
（算定上の基礎）		
当期純利益(千円)	674,485	802,247
普通株主に帰属しない金額(千円)		
普通株式に係る当期純利益(千円)	674,485	802,247
期中平均株式数(株)	10,399,138	10,262,024

３．１株当たり純資産額及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前事業年度 (2024年３月31日)	当事業年度 (2025年３月31日)
１株当たり純資産額	619円45銭	644円27銭
（算定上の基礎）		
純資産額(千円)	6,356,841	6,611,474
普通株式の発行済株式数(株)	11,325,000	11,325,000
１株当たり純資産額の算定に用いられた普通株式の数(株)	10,262,125	10,261,985

（重要な後発事象）

該当事項はありません。

⑤ 【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高(千円)	当期増加額(千円)	当期減少額(千円)	当期末残高(千円)	当期末減価償却累計額又は償却累計額(千円)	当期償却額(千円)	差引当期末残高(千円)
有形固定資産							
建物附属設備	135,091	9,943	20,497	124,536	50,333	15,020	74,202
工具、器具及び備品	232,753	21,522	8,085	246,190	202,468	13,708	43,722
リース資産	6,246	-	6,246	-	-	-	-
有形固定資産計	374,091	31,465	34,829	370,727	252,802	28,728	117,924
無形固定資産							
ソフトウエア	1,218,758	75,986	149,776	1,144,968	741,883	219,616	403,084
ソフトウエア仮勘定	25,157	54,754	75,986	3,925	-	-	3,925
電話加入権	1,966	-	-	1,966	-	-	1,966
無形固定資産計	1,245,882	130,741	225,763	1,150,859	741,883	219,616	408,976

(注) １．当期増加額の主なものは次のとおりであります。

工具、器具及び備品	関西支店内装工事	6,281千円
ソフトウエア	21Cloud　LINE・SNS連携開発	26,001千円
〃	Connect21　追加開発	20,234千円
ソフトウエア仮勘定	21Cloud　顧客管理2024追加開発	32,276千円
〃	Connect21　追加開発	20,234千円

２．当期減少額の主なものは次のとおりであります。

ソフトウエア	21Cloud　システム追加開発	77,548千円
〃	契約書システム	60,428千円

【社債明細表】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

該当事項はありません。

【引当金明細表】

区分	当期首残高(千円)	当期増加額(千円)	当期減少額(目的使用)(千円)	当期減少額(その他)(千円)	当期末残高(千円)
貸倒引当金	95,263	23,248	14,150	―	104,361
賞与引当金	78,000	90,100	78,000	―	90,100
リフォーム保障引当金	25,583	―	645	―	24,938

【資産除去債務明細表】

明細表に記載すべき事項が財務諸表等規則第８条の28に規定する注記事項として記載されているため、記載を省略しております。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

a　資産の部

イ　現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	321
預金の種類	
当座預金	287,098
普通預金	472,284
別段預金	2,065
計	761,447
合計	761,769

ロ　営業未収入金

(イ)相手先別内訳

相手先	金額(千円)
株式会社近畿不動産販売	16,317
株式会社フロンティア不動産販売	14,977
有限会社ダイオー	7,816
株式会社フロンティアホーム	7,622
ハウスウェル株式会社	7,495
その他	400,831
合計	455,060

(ロ)営業未収入金の発生及び回収並びに滞留状況

当期首残高(千円) (A)	当期発生高(千円) (B)	当期回収高(千円) (C)	当期末残高(千円) (D)	回収率(%) $\frac{(C)}{(A)+(B)}\times 100$	滞留期間(日) $\frac{\frac{(A)+(D)}{2}}{\frac{(B)}{365}}$
451,067	4,438,588	4,434,595	455,060	90.7	37.26

ハ　有価証券

種類及び銘柄			貸借対照表計上額(千円)
有価証券	譲渡性預金	三井住友信託銀行株式会社	3,000,000
		株式会社みずほ銀行	1,000,000
		株式会社三井住友銀行	1,000,000
		みずほ信託銀行株式会社	100,000
計			5,100,000

ニ　投資有価証券

種類及び銘柄			貸借対照表計上額(千円)
投資有価証券	その他有価証券	アドバンス・レジデンス投資法人	715,500
計			715,500

b　負債の部

イ　営業未払金

相手先	金額(千円)
センチュリー21国際本部	78,833
センチュリー21フランチャイズ広告基金組合	39,821
アットホーム株式会社	15,630
株式会社インテック	3,631
伊藤忠テクノソリューションズ株式会社	2,349
その他	54,873
合計	195,139

ロ　契約負債

契約負債の内容については、「注記事項（収益認識関係）３　顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約　から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当事業年度末において存在する顧客との契約から翌事業年度以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報（1）契約資産及び契約負債の残高等」に記載しております。

(3) 【その他】

当事業年度における半期情報等

	中間会計期間	当事業年度
営業収益(千円)	2,016,689	4,045,647
税引前 中間（当期）純利益(千円)	650,187	1,178,134
中間（当期）純利益(千円)	445,771	802,247
１株当たり 中間（当期）純利益　(円)	43.44	78.18

第６　【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	４月１日から３月31日まで
定時株主総会	６月中
基準日	３月31日
剰余金の配当の基準日	９月30日、３月31日
１単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り	
取扱場所	（特別口座） 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
株主名簿管理人	（特別口座） 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
取次所	―
買取手数料	株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額
公告掲載方法	当会社の公告は、電子公告により行う。ただし、電子公告によることができないやむを得ない事由が生じた場合は、日本経済新聞に掲載する。 なお、電子公告は当会社のホームページに掲載しており、そのアドレスは次のとおりです。 https://www.century21japan.co.jp
株主に対する特典	該当事項はありません。

第７　【提出会社の参考情報】

１　【提出会社の親会社等の情報】

当社には、金融商品取引法第24条の７第１項に規定する親会社等はありません。

２　【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

(1) 有価証券報告書及びその添付書類、有価証券報告書の確認書
事業年度　第41期(自　2023年４月１日　至　2024年３月31日)2024年６月25日関東財務局長に提出

(2) 内部統制報告書
事業年度　第41期(自　2023年４月１日　至　2024年３月31日)2024年６月25日関東財務局長に提出

(3) 半期報告書、半期報告書の確認書
第42期中(自　2024年４月１日　至　2024年９月30日)2024年11月13日関東財務局長に提出

(4) 臨時報告書
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第２項第９号の２(株主総会における議決権行使の結果)の規定に基づく臨時報告書
2024年６月26日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第２項第９号(代表取締役の異動)の規定に基づく臨時報告書
2025年２月28日関東財務局長に提出

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。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

2025年６月25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　宮　田　世　紀

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　木　村　純　一

＜財務諸表監査＞

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づく監査証明を行うため、「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2024年４月１日から2025年３月31日までの第42期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、キャッシュ・フロー計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社センチュリー21・ジャパンの2025年３月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する事業年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査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、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当事業年度の財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

加盟店向け営業未収入金に対する個別貸倒引当金の見積りの合理性	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
株式会社センチュリー21・ジャパンの貸借対照表の流動資産に営業未収入金455,060千円（総資産の5.7%）及び貸倒引当金28,379千円が計上されている。貸倒引当金は、注記事項「(重要な会計方針)3．引当金の計上基準」に記載されているとおり、貸倒懸念債権等特定の債権に対する回収不能見込額が含まれる。当該貸倒引当金28,379千円には、注記事項「(重要な会計上の見積り)」に記載されているとおり、加盟店向け営業未収入金に対する個別貸倒引当金19,783千円が含まれている。 株式会社センチュリー21・ジャパンは不動産仲介業のフランチャイズ システム（センチュリー21）を日本において展開しており、「センチュリー21マーク等」及び「センチュリー21システム」をフランチャイジー(以下、加盟店)に提供し、その対価として加盟金、更新料、サービスフィーを収受している。当事業年度末における加盟店の数は960店舗で、加盟店から受け取る対価の回収可能性は加盟店の経営状況等に左右される。 このため、加盟店向け営業未収入金に含まれる貸倒懸念債権に対する回収不能見込額の見積りは、入金実績及び加盟店の経営状況、並びに加盟店との支払合意書の実行可能性に対する評価等の主要な仮定に基づいて行われるが、これらの判断は個別性が強く、高い不確実性を伴うことから、貸倒懸念債権に対する回収不能見込額の見積りに重要な影響を及ぼす。 以上から、当監査法人は、加盟店向け営業未収入金に対する個別貸倒引当金の見積りの合理性が、当事業年度の財務諸表監査において特に重要であり、「監査上の主要な検討事項」に該当すると判断した。	当監査法人は、株式会社センチュリー21・ジャパンの加盟店向け営業未収入金に対する個別貸倒引当金の見積りの合理性を評価するため、主に以下の手続を実施した。 (1) 内部統制の評価 貸倒懸念債権に対する回収不能見込額の見積りに関連する内部統制の整備及び運用状況の有効性を評価した。評価にあたっては、入金実績及び加盟店の経営状況等、並びに加盟店との支払合意書の実行可能性の評価に関連する統制に焦点を当てた。 (2)個別貸倒引当金の見積りの合理性に対する評価 貸倒懸念債権に対する回収不能見込額を見積もる際に経営者が採用した主要な仮定の適切性を評価するため、その根拠について本社営業部門の責任者に質問したほか、主に以下の手続を実施した。 ● 個別貸倒引当金の対象となる加盟店との支払合意書を入手し、当事業年度における入金実績を根拠資料と照合した。 ● 個別貸倒引当金の対象となる加盟店の入金実績に基づき測定された回収不能見込額が、加盟店の経営状況、並びに加盟店との支払合意書の実行可能性に対する経営者及び本社営業部門の責任者による評価と整合しているかどうか確認した。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、財務諸表及びその監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の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。

当監査法人の財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

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企業会計の基準に準拠して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。

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企業会計の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。

財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、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。

・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
・財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
・経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
・経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に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かどうか結論付ける。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、監査報告書において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財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査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。
・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企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに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る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、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の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。

監査人は、監査役及び監査役会と協議した事項のうち、当事業年度の財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

＜内部統制監査＞

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の２第２項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社センチュリー21・ジャパンの2025年３月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

当監査法人は、株式会社センチュリー21・ジャパンが2025年３月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準における当監査法人の責任は、「内部統制監査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、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

内部統制報告書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、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告に係る内部統制の整備及び運用状況を監視、検証することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

内部統制監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した内部統制監査に基づいて、内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、内部統制監査報告書において独立の立場から内部統制報告書に対する意見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財務報告に係る内部統制の監査の基準に従って、監査の過程を通じて、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。

・内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための監査手続を実施する。内部統制監査の監査手続は、監査人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。
・財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討する。
・内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果に関する十分かつ適切な監査証拠を入手するために、内部統制の監査を計画し実施する。監査人は、内部統制報告書の監査に関する指揮、監督及び査閲に関して責任がある。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した内部統制監査の範囲とその実施時期、内部統制監査の実施結果、識別した内部統制の開示すべき重要な不備、その是正結果、及び内部統制の監査の基準で求められているその他の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。

＜報酬関連情報＞

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、会社の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、「提出会社の状況」に含まれるコーポレート・ガバナンスの状況等(3)【監査の状況】に記載されている。

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

※１　上記の監査報告書の原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
２　XBRLデータは監査の対象には含まれていません。