

【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】 平成21年6月18日

【事業年度】 第26期(自平成20年4月1日至平成21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 三津川 一成

【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】 取締役総務経理部長 二反田 利明

【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】 取締役総務経理部長 二反田 利明

【縦覧に供する場所】 株式会社ジャスダック証券取引所
(東京都中央区日本橋茅場町一丁目5番8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22期	第23期	第24期	第25期	第26期
決算年月	平成17年3月	平成18年3月	平成19年3月	平成20年3月	平成21年3月
営業収益 (千円)	2,452,091	2,745,306	3,065,685	2,991,304	2,611,206
経常利益 (千円)	805,660	946,852	1,187,900	1,130,898	872,013
当期純利益 (千円)	463,238	578,982	703,006	672,189	504,093
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)	4,530	4,530	4,530	22,650	22,650
純資産額 (千円)	1,924,789	2,245,895	2,712,242	2,899,014	2,545,185
総資産額 (千円)	2,647,003	3,205,861	3,552,226	3,703,879	3,195,751
1株当たり純資産額 (円)	420,704.10	490,263.83	598,729.07	127,991.81	120,311.28
1株当たり配当額 (円)	45,000.00	55,000.00	70,000.00	15,000.00	15,000.00
(内1株当たり中間配当額)	(18,000.00)	(25,000.00)	(30,000.00)	(7,500.00)	(7,500.00)
1株当たり当期純利益金額 (円)	98,065.82	122,291.98	155,189.07	29,677.26	23,591.04
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 (%)	72.7	70.1	76.4	78.3	79.6
自己資本利益率 (%)	25.9	27.8	28.4	24.0	18.5
株価収益率 (倍)	16.6	25.4	21.6	12.1	9.5
配当性向 (%)	45.9	45.0	45.1	50.5	63.6
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	573,601	663,809	580,729	671,891	461,893
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	77,473	304,316	172,814	50,060	25,964
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	172,140	235,560	271,800	351,075	847,302
現金及び現金同等物 の期末残高 (千円)	1,984,115	2,108,049	2,244,164	2,514,920	2,103,547
従業員数 (ほか、平均臨時 雇用者数) (名)	42 (14)	41 (15)	41 (16)	45 (17)	45 (16)

(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 営業収益には消費税等は含まれておりません。

3 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ので記載しておりません。

4 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額は、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。

5 平成19年4月1日付で普通株式1株を普通株式5株に分割しております。

2 【沿革】

- 昭和58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)。
- 昭和58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。
- 昭和58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親会社からサブフランチャイズ権を譲り受ける。
- 昭和59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。
- 昭和59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。
- 昭和62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。
- 昭和63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。
- 平成2年5月 大阪府中央区久太郎町に大阪支店を開設。
- 平成6年10月 東京都港区北青山(現本社所在地)に本社移転。
- 平成7年6月 センチュリー21・リアルエステートコーポレーションは米国のサービス業コングロマリットであるエイチ・エフ・エスインコーポレイテッドの傘下に入った(エイチ・エフ・エスインコーポレイテッドは平成9年シー・ユー・シーインターナショナルと合併し現在はセンダントコーポレーションとなっております)。
- 平成9年4月 輸入住宅の導入を開始。
- 平成11年2月 名古屋市中区錦に名古屋支店を開設。
- 平成11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。
- 平成12年1月 センチュリー21全国加盟店評議会(NBCC)発足。
- 平成12年10月 賃貸版クラブセンチュリオンの業務を開始。
- 平成13年3月 加盟店数400店舗突破。
- 平成13年11月 日本証券業協会に店頭登録。
- 平成15年2月 スーパー賃貸の業務を開始。
- 平成15年10月 売買版クラブセンチュリオンの業務を開始。
- 平成16年2月 福岡市博多区博多駅前に九州支店を開設。
- 平成16年12月 株式会社ジャスダック証券取引所に株式を上場。
- 平成17年3月 加盟店数600店舗突破。
- 平成17年9月 従来センチュリー共済会が行ってきたスーパー賃貸業務を当社の賃貸物件向け総合サービスに移管。
- 平成18年6月 加盟店数700店舗突破。
- 平成18年10月 山形県に進出開始。
- 平成19年1月 岡山県・広島県に進出開始。
- 平成20年1月 加盟店数800店舗突破。
- 平成20年4月 一般労働者派遣事業、有料職業紹介事業を開始。

3 【事業の内容】

当社の企業集団は、当社、伊藤忠商事(株)(親会社)で構成されています。

伊藤忠商事(株)は多様な機能と世界80カ国以上におよぶ広範なネットワークをもち、トレーディングをはじめとし金融関連事業、事業投資など幅広いビジネス活動を展開しています。

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(チェーン主)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・リアルエステートコーポレーション(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)と業務支援サービス(下記 ~)を行っております。

フランチャイズ加盟店の募集

フランチャイズ加盟店の経営者、管理者並びに営業マンに対する教育・研修

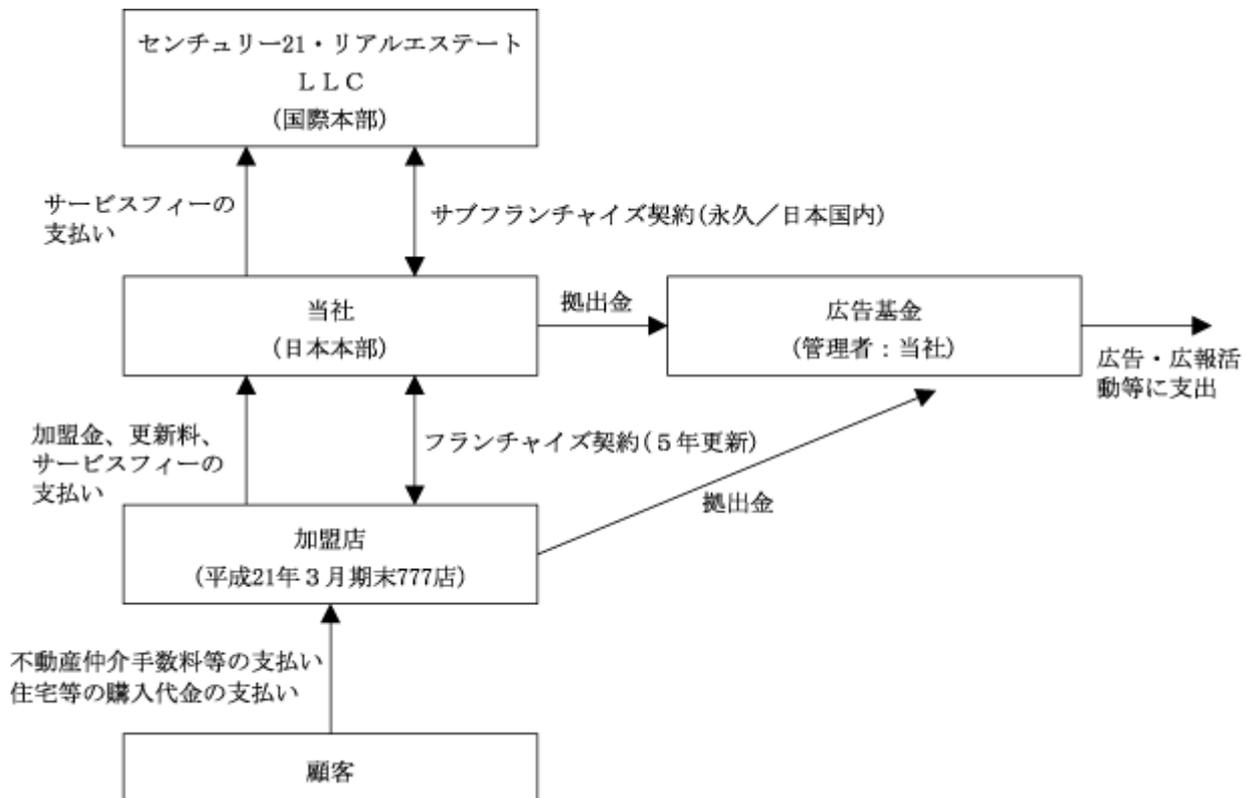
各種情報システムの提供

テレビコマーシャル等の共同広告の実施

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

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



(2) 広告基金は当社と全加盟店の共同拠出によるフランチャイズ契約上の基金であります。

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。)、加盟店が月額10万円(加盟時に一時金30万円、4か月目から毎月10万円)であり、平成21年3月期の総額は現金ベースで1,108百万円(当社256百万円、加盟店851百万円)となっております。同基金は“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、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 (%)	
(親会社) 伊藤忠商事株式会社(注)	東京都港区	202,241	総合商社		59.2	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 4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

(平成21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(円)
45 (16)	43.6	7.6	6,416,555

- (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。

(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 【業績等の概要】

(1) 業績

当事業年度における我が国経済は、米国に端を発して各国に波及した世界的な金融危機の深刻化等により、企業収益、設備投資は減少し、雇用情勢の悪化から個人消費も弱い動きとなるなど、急速に景気が悪化しました。

当社の事業領域であります不動産業界におきましても、金融機関が不動産向け融資に慎重な姿勢を示していることもあり、不動産投資関連市場環境が大幅に悪化し、ここ数年、都心を中心に続いた地価上昇から一転して下落に転じ、不動産業者の倒産が相次ぎ、大変厳しい状況が続いております。

その中で、当社はホームページの新機能、新サービスの追加、人材派遣・紹介業務の拡大、研修メニューの入替え、ブランド強化プロジェクト等の推進を行った結果、平成21年3月期において、前事業年度実績には至らなかったものの、サービスフィー収入2,390百万円、加盟金収入136百万円、営業収益合計2,611百万円となり、営業利益は803百万円、経常利益は872百万円、当期純利益は504百万円となりました。又、平成21年3月末時点の加盟店数は777店舗（内訳：首都圏426店、関西圏256店、中部圏51店、九州圏44店）となりました。

前事業年度と比較しますとサービスフィー収入が229百万円（前期比8.8%減）の減少、営業収益合計は380百万円（同12.7%減）の減少、営業利益は229百万円（同22.2%減）の減少、経常利益は258百万円（同22.9%減）の減少、当期純利益は168百万円（同25.0%減）の減少となりました。

(2) キャッシュ・フローの状況

当事業年度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411百万円減少（16.4%減）し、当事業年度末には2,103百万円となりました。

（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、461百万円（前事業年度は671百万円の収入）となりました。これは主として税引前当期純利益872百万円の計上及び法人税等の支払額482百万円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、25百万円（前事業年度は50百万円の使用）となりました。これは主として有形固定資産及び無形固定資産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、847百万円（前事業年度は351百万円の使用）となりました。これは、配当金の支出と自己株式の取得によるものであります。

2 【生産、受注及び販売の状況】

当事業年度（自平成20年4月1日至平成21年3月31日）における加盟店数の地域別及び営業収益の収入別・地域別内訳を示すと、次の通りであります。（単位：店）

地域別	新規加盟店数	退店(解約)数	期末加盟店数	前年同期比(%)
首都圏	26	50	426	94.7
関西圏	24	25	256	99.6
中部圏	0	2	51	96.2
九州圏	2	5	44	93.6
合計	52	82	777	96.3

(単位：千円)

地域別	サービスフィー	前年同期比	加盟金	前年同期比	手数料	前年同期比	営業収益合計	前年同期比
首都圏	1,642,670	89.7%	74,550	62.8%	60,042	50.8%	1,777,262	86.0%
関西圏	555,230	94.9%	56,000	80.6%	17,327	50.5%	628,558	91.2%
中部圏	136,831	98.9%	1,000	8.9%	3,648	52.9%	141,480	90.4%
九州圏	55,317	85.2%	5,175	94.5%	3,412	43.9%	63,904	81.8%
合計	2,390,050	91.2%	136,725	66.7%	84,430	50.5%	2,611,206	87.3%

(注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

2. 上記サービスフィー収入に対する全加盟店の平成21年3月期地区別総取扱高、総取扱件数および総受取手数料は、以下の通りであります。

(単位：千円/件)

	首都圏	関西圏	中部圏	九州圏	合計
総取扱高	414,487,993	127,491,098	40,885,834	10,470,768	593,335,695
総取扱件数	218,125	51,534	9,112	10,274	289,045
総受取手数料	26,814,025	8,861,403	2,198,855	849,723	38,724,007

3 【対処すべき課題】

当社が今後中長期的戦略を実行して行く為に対処すべき課題としては、下記の事項を考えております。
新規地域進出を含め、更なる加盟店ネットワーク規模の拡大（加盟店の積極的募集活動）。
加盟店の業務支援サービス（特に教育・研修）の拡充と向上。
お客様の利便性を追及して物件情報開示システム等のIT化の更なる促進。
各種広告、広報活動を通じたセンチュリー21ブランドイメージの更なる向上とブランドイメージに見合ったお客様の現場での利用意向度向上。

4 【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のあるリスクには以下のようなものがあります。

なお、文中における将来の事項は、有価証券報告書提出日（平成21年6月18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

当社は収益の源泉である営業収益のほぼ全てを加盟店から受け取る歩合制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含む加盟金に依存しております。従いまして、当社の営業収益は直接的には加盟店数と1店当たりサービスフィー収入に左右されることとなります。しかしながら、1店当たりサービスフィー収入につきましては中古住宅流通市場を中心とした不動産市況、地価動向、金利水準、住宅税制、大手不動産仲介業者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）フランチャイズ展開

現在、首都圏、関西圏、中部圏及び九州圏を中心にセンチュリー21フランチャイズシステムを運営しております。基本方針としては、経営者の事業意欲及び適格性、周辺地域の市場性などを十分に審査し、加盟を認める厳選主義を採っております。しかし、今後は業績が低水準に止まっている既存加盟店については新規加盟店と入れ替える政策も促進していく考えであります。上記の地域内においても、また、これら以外の地域においても、センチュリー21フランチャイズシステムの展開運営余地は、未だ多くあるものと考えておりますが、首都圏の一部地域など既存加盟店との距離制限（400メートルルール）に制約されたり、新規加盟にあたって近接する既存加盟店との調整が必要な場合もあり、店舗展開が必ずしも当社の計画どおりに進まない可能性があります。

(3) 加盟店が受ける法規制

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。当社の加盟店は不動産仲介業者としてそれらの規制を受けており、「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、受託販売等の業務を行っております。

当社では新規加盟にあたって宅地建物取引業法の違反履歴や経営者の風評を含めた適格性を審査しているほか、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。

5 【経営上の重要な契約等】

(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	<p>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。)及び国際本部が開発した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。</p> <p>・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。</p> <p>・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%。</p>	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	<p>・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。</p> <p>・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。</p> <p>・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(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)</p> <p>・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「日本本部」が指定する銀行口座に当月月末締めで当月分から最低保証額を調整した金額を翌月4日までに、現金にて支払う。 宅地建物取引業免許が必要な全ての取引 建築請負、企画、設計の取引 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 「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</p> <p>・広告基金分担金 月額 10万円(税抜き) 公共的広告宣伝・市場調査の費用</p>	5年

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

7 【財政状態及び経営成績の分析】

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（平成21年6月18日）現在において当社が判断したものであります。

（1）今期の経営成績

営業収益は、サービスフィー収入が2,390百万円で前年同期比8.8%の減少となりました。また、加盟金収入は、当期中に52店舗の加盟があったものの136百万円と同33.3%減、その他手数料も84百万円で同49.5%減となり全体では2,611百万円となり同12.7%の減少となりました。一方、販売費及び一般管理費は1,235百万円となり同1.9%増となりました。その結果、営業利益は803百万円で同22.2%減、経常利益は872百万円で同22.9%減、当期純利益は504百万円で同25.0%減となりました。

（2）今期の財政状態

当事業年度末における流動資産の残高は2,504百万円で、前事業年度末に比べ496百万円減少しております。現金及び現金同等物の411百万円の減少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691百万円で、前事業年度末に比べ11百万円減少しております。有形固定資産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408百万円で、前事業年度末に比べ170百万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。

当事業年度末における固定負債の残高は242百万円で、前事業年度末に比べ16百万円増加しております。退職給付引当金、役員退職慰労引当金の増加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2,545百万円で、前事業年度末に比べ353百万円減少しております。自己株式の取得による518百万円の減少が主な要因であります。

（3）流動性及び資金の源泉

営業活動によるキャッシュ・フローでは、461百万円（前事業年度は671百万円の収入）の収入となりました。これは主として税引前当期純利益によるものであります。

投資活動によるキャッシュ・フローでは、25百万円（前事業年度は50百万円の使用）の使用となりました。これは主として有形固定資産及び無形固定資産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・フローでは、847百万円（前事業年度は351百万円の使用）の使用となりました。これは、配当金の支出と自己株式の取得によるものであります。

（4）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（教育・研修など）」に大別され、これらの事業を両輪として業務拡大

に努めて行く所存であります。具体的には、加盟店ネットワークを1,000店舗体制、加盟店営業員数を10,000名、加盟店営業員一人当たり年間売上高を15百万円、お客様の利用意向度を20%にすることを目指しております。

第3 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

当事業年度につきましては、総額27,368千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社有車、プレゼンテーション用ビデオ及びサーバーの購入があり、無形固定資産については基幹システムの構築費用があります。

2 【主要な設備の状況】

(平成21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)							従業員数 (名)
		建物附属 設備	車両 運搬具	工具、器具 及び備品	有形固定 資産合計	ソフト ウェア	電話 加入権	固定資産 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	19,993	2,001	17,790	39,785	39,503	1,893	81,183	31
大阪支店 (大阪市中央区)	営業活動業務	4,915	-	1,314	6,230	-	72	6,302	7
名古屋支店 (名古屋市中区)	営業活動業務	3,854	1,194	627	5,676	-	-	5,676	4
九州支店 (福岡市博多区)	営業活動業務	8,811	760	1,965	11,537	-	-	11,537	3
合計		37,575	3,956	21,697	63,229	39,503	1,966	104,699	45

(注) 1 ソフトウェ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通りであります。

事業所名	賃借先	専有面積
本社	吉川合名会社	804.37㎡
大阪支店	株式会社TAKリアルティ	228.64㎡
名古屋支店	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㎡

3 上記の他、主要な賃借及びリース設備として以下のものがあります。

名称	数量	リース期間	年間リース料	リース契約残高
サーバー(注)	一式	5年	765千円	1,520千円
OSソフト(注)	一式	5年	3,992千円	8,021千円

(注) 所有権移転外ファイナンス・リース取引

3 【設備の新設、除却等の計画】

(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IT関連投資を継続して行い、ハードウェアとソフトウェアの購入(一部はリース)に毎年約100百万円のIT関連投資(維持費用含む)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】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	50,000
計	50,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (平成21年3月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成21年6月18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	22,650	22,650	ジャスダック 証券取引所	単元株制度を採用していません。
計	22,650	22,650		

(2) 【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【ライツプランの内容】

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)
平成19年4月1日	18,120	22,650	-	517,750	-	168,570

(注) 平成19年4月1日付で普通株式1株を普通株式5株に分割しております。

(5) 【所有者別状況】

(平成21年3月31日現在)

区分	株式の状況								単元未満株 式の状況
	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)	-	10	7	101	-	1	586	705	
所有株式数 (株)	-	2,525	108	13,393	-	3	6,621	22,650	
所有株式数 の割合(%)	-	11.14	0.48	59.14	-	0.01	29.23	100.00	

(注) 自己株式1,495株は、「個人その他」に含まれております。

(6) 【大株主の状況】

(平成21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 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	12,520	55.28
株式会社センチュリー21・ジャパン	東京都港区北青山2-12-16	1,495	6.60
岡本征三	神奈川県横浜市港北区	695	3.07
日本生命保険相互会社	東京都千代田区丸の内1-6-6	600	2.65
住友信託銀行株式会社	大阪府大阪市中央区北浜4-5-33	400	1.77
東京海上日動火災保険株式会社	東京都千代田区丸の内1-2-1	400	1.77
株式会社損害保険ジャパン	東京都新宿区西新宿1-26-1	400	1.77
日本トラスティ・サービス信託銀行 株式会社(信託口)	東京都中央区晴海1-8-11	381	1.68
田辺幸子	東京都大田区	262	1.16
株式会社みずほコーポレート銀行	東京都千代田区丸の内1-3-3	250	1.10
計		17,403	76.83

(注) 上記の所有株式数のうち、信託業務に係る株式数は、次のとおりであります。

日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口) 381株

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

(平成21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 1,495		
完全議決権株式(その他)	普通株式 21,155	21,155	
単元未満株式			
発行済株式総数	22,650		
総株主の議決権		21,155	

【自己株式等】

(平成21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	1,495		1,495	6.60
計		1,495		1,495	6.60

(8) 【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 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第3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】

区分	株式数(株)	価額の総額(千円)
取締役会(平成20年5月22日決議)での決議状況 (取得日平成20年5月23日)	1,495	518,765
当事業年度前における取得自己株式		
当事業年度における取得自己株式	1,495	518,765
残存決議株式の総数及び価額の総額		
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)		
当期間における取得自己株式		
提出日現在の未行使割合(%)		

(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】

該当事項はありません。

(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 (円)	株式数(株)	処分価額の総額 (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、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	1,495		1,495	

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。完全な Low Risk and Middle Return のビジネスモデルになっております。

当社の株主の皆様に対する利益配分につきましては、一定の配当性向に基づき、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
平成20年10月24日 取締役会	普通株式	158,662	7,500	平成20年9月30日	平成20年12月1日
平成21年6月18日 定時株主総会	普通株式	158,662	7,500	平成21年3月31日	平成21年6月19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7,500円とし、1株当たりの年間配当金を15,000円といたしました。この結果、当期の配当性向は、63.6%となりました。

なお、当期の中間配当についての取締役会決議は平成20年10月24日に行っております。

(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 【株価の推移】

(1) 【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第22期	第23期	第24期	第25期	第26期
決算年月	平成17年3月	平成18年3月	平成19年3月	平成20年3月	平成21年3月
最高(円)	2,200,000	3,540,000	3,720,000	660,000	380,000
最低(円)	1,240,000	1,550,000	2,650,000	338,000	158,000

(注) 最高・最低株価は、平成16年12月12日までは日本証券業協会におけるものであり、平成16年12月13日以降はジャスダック証券取引所におけるものであります。

(2) 【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成20年10月	11月	12月	平成21年1月	2月	3月
最高(円)	305,000	264,000	277,000	250,000	240,000	237,000
最低(円)	226,000	249,000	240,000	232,000	158,000	180,000

(注) 最高・最低株価は、ジャスダック証券取引所におけるものであります。

5 【役員 の 状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
取締役社長	代表取締役	三津川 一成	昭和23年7月26日生	昭和46年4月 昭和51年4月 昭和59年4月 平成5年6月 平成8年6月 平成10年12月 平成12年6月 平成16年6月	伊藤忠商事株式会社入社 伊藤忠不動産株式会社出向 当社 出向 当社 取締役 当社 常務取締役 当社 転籍 当社 専務取締役東京営業本部長 当社 代表取締役社長(現任)	注3	32
専務取締役	東京営業本部長兼サポート本部長	近藤 泰之	昭和23年4月27日生	昭和46年4月 平成9年10月 平成10年11月 平成11年6月 平成11年10月 平成12年1月 平成14年6月 平成17年1月 平成19年6月	伊藤忠商事株式会社入社 同社 神戸支店長 当社 出向 当社 取締役 当社 転籍 当社 取締役大阪支店長 当社 常務取締役大阪支店長 当社 常務取締役東京本店長兼九州支店長兼広告企画部長 当社 専務取締役東京営業本部長兼サポート本部長(現任)	注3	22
常務取締役	経営企画部長兼広報部長	井上 隆司	昭和24年10月12日生	昭和48年1月 昭和59年12月 平成5年5月 平成8年6月 平成17年1月 平成18年7月 平成20年7月	株式会社住宅新報社入社 当社 入社 当社 業務監査室長 当社 取締役 当社 取締役大阪支店長兼フランチャイズ開発本部長 当社 常務取締役西日本営業本部長兼フランチャイズ開発本部長 当社 常務取締役経営企画部長兼広報部長(現任)	注3	22
取締役	大阪支店長	辻 正雄	昭和24年3月15日生	昭和47年4月 平成3年10月 平成9年9月 平成11年10月 平成14年4月 平成16年2月 平成16年6月 平成18年6月	伊藤忠商事株式会社入社 同社 海外建設部海外建設第4課長 当社 出向 当社 転籍 当社 経営戦略室長兼広告企画部長 当社 九州支店長兼経営戦略室長兼広告企画部長 当社 取締役 当社 取締役大阪支店長(現任)	注3	15
取締役	フランチャイズ開発本部長兼東京営業本部長代行兼東京マーケティング部長	守屋 光裕	昭和33年5月1日生	昭和58年4月 昭和60年5月 平成4年1月 平成11年1月 平成18年6月 平成18年7月 平成20年7月	株式会社ダイア建設入社 株式会社プロンドエム設立取締役就任 当社 入社 当社 東京本社マーケティング部長 当社 取締役 当社 取締役東京営業本部長代行兼東京本社マーケティング部長(現任) 当社 取締役フランチャイズ開発本部長兼東京営業本部長代行兼東京マーケティング部長(現任)	注3	27
取締役	総務経理部長	二反田 利明	昭和24年8月24日生	昭和47年4月 平成14年12月 平成18年12月 平成19年4月 平成19年11月 平成21年6月 平成21年6月	伊藤忠商事株式会社入社 台湾伊藤忠会社出向(台北駐在) 株式会社アイ・シー・エス出向 取締役 同社 取締役兼ITR株式会社出向 伊藤忠商事株式会社 金融・不動産・保険・物流カンパニー チーフフィナンシャルオフィサー付 同社 退社 当社 取締役総務経理部長(現任)	注3	

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)	
取締役		木造 信之	昭和28年4月24日生	昭和51年4月 昭和58年10月 平成20年4月 平成20年6月 平成21年4月	伊藤忠商事株式会社入社 伊藤忠ハウジング株式会社出向 伊藤忠商事株式会社金融・不動産 ・保険・物流カンパニー建設・不 動産部門長 当社 取締役(現任) 伊藤忠商事株式会社執行役員金融 ・不動産・保険・物流カンパニー 建設・不動産部門長(現任)	注3		
取締役		日下 茂	昭和24年3月23日生	昭和46年4月 平成11年10月 平成16年5月 平成17年6月 平成18年7月	伊藤忠商事株式会社入社 伊藤忠都市開発株式会社移籍大阪 支店長兼大阪住宅事業部長 伊藤忠ハウジング株式会社代表取 締役専務 当社 取締役(現任) 伊藤忠ハウジング株式会社代表取 締役社長(現任)	注3		
監査役	常勤	佐藤 研三	昭和22年5月12日生	昭和45年4月 平成13年4月 平成15年6月 平成17年6月 平成20年4月 平成20年6月	伊藤忠商事株式会社入社 同社 建設・不動産部門長補佐 伊豆大仁開発株式会社 代表取締 役社長 ADインベストメント・マネジメ ント株式会社 代表取締役 イトーピア・アセットマネジメ ント株式会社 内部監査室長 当社 監査役(現任)	注4	2	
監査役		前田 茂樹	昭和24年10月6日生	昭和49年4月 平成15年11月 平成20年5月 平成20年6月	伊藤忠商事株式会社入社 伊藤忠インターナショナル会社出 向 伊藤忠商事株式会社 金融・不動 産・保険・物流カンパニー チー フ フィナンシャル オフィサー (現任) 当社 監査役(現任)	注4		
監査役		荒川 勉	昭和31年9月20日生	昭和54年4月 昭和61年5月 平成18年6月 平成19年5月	伊藤忠商事株式会社入社 C.Itoh Finance(Europe)PLC.(ロ ンドン駐在) 当社 監査役(現任) 伊藤忠商事株式会社金融・不動産 ・保険・物流事業統括部長(現任)	注4		
監査役		杉原 弘隆	昭和31年8月6日生	昭和56年4月 平成17年4月 平成20年4月 平成20年6月	伊藤忠商事株式会社入社 株式会社オリエントコーポレー ション出向 執行役員(東京在住) 伊藤忠商事株式会社金融・不動産 ・保険・物流経営企画部長(現任) 当社 監査役(現任)	注4		
計								120

(注) 1. 監査役佐藤研三氏、前田茂樹氏、荒川勉氏、杉原弘隆氏は、社外監査役であります。

2. 木造信之および日下茂の両氏は、社外取締役であります。

3. 取締役の任期は、平成21年3月期に係る定時株主総会終結の時から平成22年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。

4. 監査役の任期は、次のとおりであります。

佐藤研三氏 平成20年3月期に係る定時株主総会の終結の時から平成24年3月期に係る定時株主総会の終結の時まで。

前田茂樹氏 平成20年3月期に係る定時株主総会の終結の時から平成24年3月期に係る定時株主総会の終結の時まで。

荒川 勉氏 平成21年3月期に係る定時株主総会の終結の時から平成25年3月期に係る定時株主総会の終結の時まで。

杉原弘隆氏 平成20年3月期に係る定時株主総会の終結の時から平成24年3月期に係る定時株主総会の終結の時まで。

6 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの状況】

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も図っております。

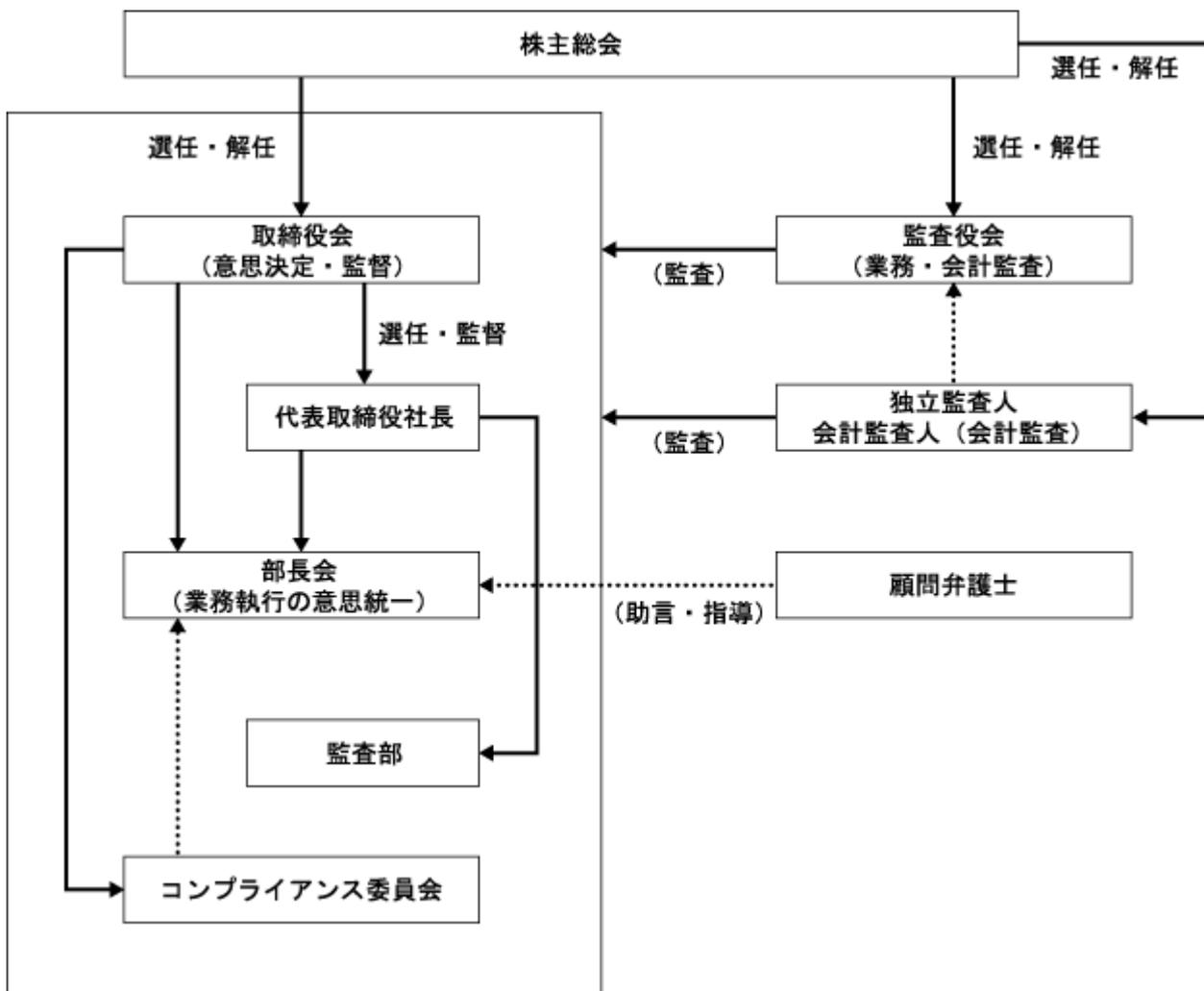
その実現のために、ステークホルダーとの良好な関係を築くとともに、現在の株主総会、取締役会、監査役会、会計監査人など、法律上の機能制度を一層強化・改善・整備しながら、コーポレート・ガバナンスを充実させていきたいと考えております。

会社の機関の内容及び内部統制システムの整備状況

イ 会社の機関の基本説明

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 3 名の合計 4 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 8 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。尚、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。

ロ 会社の機関及び内部統制の仕組み



八 会社の機関の内容及び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。

また、コンプライアンス委員会（委員長：三津川社長）を設置し、特に個人情報保護法に対応すべく諸施策を実施済みであります。

二 内部監査及び監査役監査の状況

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。また、内部監査体制として監査部（1名）を設置し、当社の業務監査を行い、問題点の指摘、改善策の提案などを実施しております。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。

ホ 会計監査の状況

当社の会計監査業務を執行した公認会計士の氏名及び継続監査年数、所属する監査法人名並びに監査業務に係る補助者の構成については、以下のとおりであります。

業務を執行した公認会計士の氏名	所属監査法人	継続監査年数
小尾 淳一	あずさ監査法人	1年
吉田 太	あずさ監査法人	2年

監査業務に係る補助者の構成	人数
公認会計士	3名
その他	5名

（注）その他は、公認会計士試験合格者、システム監査担当者であります。

ヘ 社外取締役及び社外監査役との関係

社外取締役及び社外監査役について該当事項はありません。

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、状況の確認を行っております。

役員報酬の内容

社内取締役に対する報酬	79,305千円
社内監査役に対する報酬	10,200千円
合計	89,505千円

（注）社外取締役に支払った報酬はありません。

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。

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、株主総会において決議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。

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。

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。

(2) 【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)
		16,000	

【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

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。

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」(昭和38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。

なお、前事業年度(平成19年4月1日から平成20年3月31日まで)は、改正前の財務諸表等規則に基づき、当事業年度(平成20年4月1日から平成21年3月31日まで)は、改正後の財務諸表等規則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、前事業年度(平成19年4月1日から平成20年3月31日まで)及び当事業年度(平成20年4月1日から平成21年3月31日まで)の財務諸表について、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。

1 【連結財務諸表等】**(1) 【連結財務諸表】**

該当事項はありません。

(2) 【その他】

該当事項はありません。

2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (平成20年3月31日)	当事業年度 (平成21年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	214,920	103,547
営業未収入金	454,703	459,892
関係会社預け金	2,300,000	2,000,000
前払費用	9,401	9,757
繰延税金資産	64,989	52,315
その他	16,504	3,064
貸倒引当金	59,319	124,022
流動資産合計	3,001,200	2,504,554
固定資産		
有形固定資産		
建物附属設備	91,411	91,260
減価償却累計額	48,101	53,685
建物附属設備(純額)	43,310	37,575
車両運搬具	11,084	10,537
減価償却累計額	6,707	6,581
車両運搬具(純額)	4,376	3,956
工具、器具及び備品	140,112	141,851
減価償却累計額	113,576	120,153
工具、器具及び備品(純額)	26,536	21,697
有形固定資産合計	74,223	63,229
無形固定資産		
ソフトウェア	38,915	39,503
電話加入権	1,966	1,966
無形固定資産合計	40,881	41,470
投資その他の資産		
投資有価証券	319,617	301,617
長期貸付金	6,912	6,620
固定化営業債権	78,559	51,913
差入保証金	77,841	77,841
繰延税金資産	185,701	201,835
その他	1,983	1,983
貸倒引当金	83,041	55,315
投資その他の資産合計	587,574	586,496
固定資産合計	702,679	691,196
資産合計	3,703,879	3,195,751

	前事業年度 (平成20年3月31日)	当事業年度 (平成21年3月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	118,354	100,501
未払金	81,622	59,629
未払費用	34,300	30,811
未払法人税等	255,179	136,868
未払消費税等	13,103	2,476
前受金	7,356	18,626
預り金	20,776	15,168
賞与引当金	48,000	44,000
流動負債合計	578,693	408,081
固定負債		
退職給付引当金	53,467	61,997
役員退職慰労引当金	71,170	82,931
リフォーム保障引当金	101,534	97,557
固定負債合計	226,172	242,485
負債合計	804,865	650,566
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	2,259,489	2,435,044
利益剰余金合計	2,290,213	2,465,769
自己株式	-	518,765
株主資本合計	2,976,533	2,633,324
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	77,519	88,139
評価・換算差額等合計	77,519	88,139
純資産合計	2,899,014	2,545,185
負債純資産合計	3,703,879	3,195,751

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
営業収益		
サービスフィー収入	2,619,247	2,390,050
加盟金収入	204,895	136,725
その他	167,161	84,430
営業収益合計	2,991,304	2,611,206
営業原価	745,702	571,952
営業総利益	2,245,602	2,039,253
販売費及び一般管理費	2 1,212,313	2 1,235,813
営業利益	1,033,288	803,440
営業外収益		
受取利息	1 11,644	1 12,775
受取配当金	53,824	26,641
研修教材販売収入	18,445	17,901
受取事務手数料	8,849	10,418
為替差益	2,253	658
その他	3,247	2,277
営業外収益合計	98,265	70,673
営業外費用		
支払利息	645	544
自己株式取得費用	-	1,556
その他	9	0
営業外費用合計	654	2,100
経常利益	1,130,898	872,013
税引前当期純利益	1,130,898	872,013
法人税、住民税及び事業税	483,200	364,000
法人税等調整額	24,491	3,920
法人税等合計	458,709	367,920
当期純利益	672,189	504,093

【営業原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)		当事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
サービスフィー原価		282,414	37.9	240,983	42.1
広告拠出金		261,924	35.1	239,005	41.8
人件費		55,961	7.5	34,798	6.1
その他		145,401	19.5	57,165	10.0
営業原価		745,702	100.0	571,952	100.0

【株主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	517,750	517,750
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	517,750	517,750
資本剰余金		
資本準備金		
前期末残高	168,570	168,570
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	168,570	168,570
資本剰余金合計		
前期末残高	168,570	168,570
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	168,570	168,570
利益剰余金		
利益準備金		
前期末残高	30,724	30,724
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	30,724	30,724
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金		
前期末残高	1,938,374	2,259,489
当期変動額		
剰余金の配当	351,075	328,537
当期純利益	672,189	504,093
当期変動額合計	321,114	175,555
当期末残高	2,259,489	2,435,044
利益剰余金合計		
前期末残高	1,969,098	2,290,213
当期変動額		
剰余金の配当	351,075	328,537
当期純利益	672,189	504,093
当期変動額合計	321,114	175,555
当期末残高	2,290,213	2,465,769
自己株式		
前期末残高	-	-
当期変動額		
自己株式の取得	-	518,765
当期変動額合計	-	518,765
当期末残高	-	518,765

	前事業年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
株主資本合計		
前期末残高	2,655,418	2,976,533
当期変動額		
剰余金の配当	351,075	328,537
当期純利益	672,189	504,093
自己株式の取得	-	518,765
当期変動額合計	321,114	343,209
当期末残高	2,976,533	2,633,324
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	56,823	77,519
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	134,342	10,620
当期変動額合計	134,342	10,620
当期末残高	77,519	88,139
評価・換算差額等合計		
前期末残高	56,823	77,519
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	134,342	10,620
当期変動額合計	134,342	10,620
当期末残高	77,519	88,139
純資産合計		
前期末残高	2,712,242	2,899,014
当期変動額		
剰余金の配当	351,075	328,537
当期純利益	672,189	504,093
自己株式の取得	-	518,765
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	134,342	10,620
当期変動額合計	186,771	353,829
当期末残高	2,899,014	2,545,185

【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21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	1,130,898	872,013
減価償却費	38,264	36,586
賞与引当金の増減額（ は減少）	4,000	4,000
退職給付引当金の増減額（ は減少）	8,572	8,530
役員退職慰労引当金の増減額（ は減少）	11,225	11,760
リフォーム保障引当金の増減額（ は減少）	10,718	3,977
貸倒引当金の増減額（ は減少）	8,331	36,976
受取利息及び受取配当金	65,469	39,417
支払利息	645	544
有形固定資産除却損	48	75
営業債権の増減額（ は増加）	15,489	21,059
前払費用の増減額（ は増加）	172	356
その他の流動資産の増減額（ は増加）	5,278	11
営業債務の増減額（ は減少）	3,474	17,853
未払金の増減額（ は減少）	30,700	21,992
未払費用の増減額（ は減少）	7,300	3,488
未払消費税等の増減額（ は減少）	13,369	10,627
その他の流動負債の増減額（ は減少）	6,541	5,660
小計	1,095,150	891,504
利息及び配当金の受取額	88,519	53,244
利息の支払額	645	544
法人税等の支払額	511,133	482,311
営業活動によるキャッシュ・フロー	671,891	461,893
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	19,753	9,966
無形固定資産の取得による支出	22,560	16,290
貸付金の回収による収入	1,742	291
差入保証金の差入による支出	9,488	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	50,060	25,964
財務活動によるキャッシュ・フロー		
配当金の支払額	351,075	328,537
自己株式の取得による支出	-	518,765
財務活動によるキャッシュ・フロー	351,075	847,302
現金及び現金同等物の増減額（ は減少）	270,756	411,373
現金及び現金同等物の期首残高	2,244,164	2,514,920
現金及び現金同等物の期末残高	2,514,920	2,103,547

【重要な会計方針】

項目	前事業年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
1 有価証券の評価基準及び評価方法	<p>その他有価証券 時価のあるもの 決算期末日の市場価格に基づく時価法 (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)</p> <p>時価のないもの 移動平均法による原価法</p>	<p>その他有価証券 時価のあるもの 同左</p> <p>時価のないもの 同左</p>
2 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産 平成19年 3月31日以前に取得したものの 旧定率法によっております。 平成19年 4月 1日以降に取得したものの 定率法によっております。</p> <p>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</p> <p>(会計方針の変更) 法人税法の改正((所得税法等の一部を改正する法律 平成19年 3月30日 法律第6号)及び(法人税法施行令の一部を改正する政令 平成19年 3月30日 政令第83号))に伴い、当事業年度から、平成19年 4月 1日以降に取得したものについては、改正後の法人税法に基づく方法に変更しております。 これによる当事業年度の損益に与える影響は僅少であります。</p> <p>(追加情報) 当事業年度から、平成19年 3月31日以前に取得したものについては、償却可能限度額まで償却が終了した翌年から5年で均等償却する方法によっております。 当該変更に伴う損益に与える影響は、僅少であります。</p> <p>(2) 無形固定資産 ソフトウェア(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。</p>	<p>(1) 有形固定資産 平成19年 3月31日以前に取得したものの 旧定率法によっております。 平成19年 4月 1日以降に取得したものの 定率法によっております。</p> <p>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</p> <p>(2) 無形固定資産 同左</p>

項目	前事業年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
----	---	---

3 引当金の計上基準	<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(3) 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当期末における自己都合要支給額の100%を計上しております。</p> <p>(4) 役員退職慰労引当金 役員の退職慰労金の支給に備えるため、役員退職慰労金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。</p> <p>(5) 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。</p>	<p>(1) 貸倒引当金 同左</p> <p>(2) 賞与引当金 同左</p> <p>(3) 退職給付引当金 同左</p> <p>(4) 役員退職慰労引当金 同左</p> <p>(5) リフォーム保障引当金 同左</p>
4 リース取引の処理方法	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンスリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。	
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。	同左
6 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	消費税等の処理方法 消費税等は、税抜方式により処理しております。	消費税等の処理方法 同左

【重要な会計方針の変更】

<p>前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)</p>	<p>当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)</p>
---	---

	<p>(リース取引に関する会計基準等)</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっておりましたが、当事業年度より、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号(平成5年6月17日(企業会計審議会第一部会)、平成19年3月30日改正))及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号(平成6年1月18日(日本公認会計士協会 会計制度委員会)、平成19年3月30日改正))を適用しております。</p> <p>なお、平成20年3月31日以前に契約を行った所有権移転外ファイナンス・リース契約につきましては、引き続き通常の賃貸借処理に準じた方法によっております。</p> <p>リース取引開始日が平成20年4月1日以降の所有権移転外ファイナンス・リース取引がないため、財務諸表に与える影響はありません。</p>
--	---

【表示方法の変更】

<p>前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)</p>	<p>当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)</p>
<p>(貸借対照表)</p> <p>前事業年度までは、独立科目で掲記していた未収入金(当期末残高16,307千円)は、金額が僅少となったため、流動資産の「その他」に含めて表示しております。</p> <p>(キャッシュ・フロー計算書)</p> <p>前事業年度までは、独立科目で掲記していた「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「預り金の増加額・減少額」(当事業年度預り金の増加額・減少額2,981千円)は、金額が僅少となったため、「その他流動負債の増加額・減少額」に含めて表示しております。</p>	

【注記事項】

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成20年3月31日)	当事業年度 (平成21年3月31日)
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。	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。

(損益計算書関係)

前事業年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)	当事業年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)
1 各科目に含まれている関係会社に対するものは、次のとおりであります。 受取利息 11,586千円	1 各科目に含まれている関係会社に対するものは、次のとおりであります。 受取利息 12,766千円
2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額 (千円)	2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額 (千円)
給与及び賞与 272,049	給与及び賞与 263,512
役員報酬 90,301	役員報酬 89,505
賞与引当金繰入額 41,273	賞与引当金繰入額 28,896
退職給付引当金繰入額 8,382	退職給付引当金繰入額 8,913
役員退職慰労引当金繰入額 11,225	役員退職慰労引当金繰入額 16,860
賃借料 134,055	賃借料 137,621
減価償却費 38,264	減価償却費 36,586
業務委託費 140,333	業務委託費 110,677
人材派遣費 74,419	人材派遣費 69,644
会議費 80,789	会議費 85,936
	貸倒引当金繰入額 108,922
販売費に属する費用のおおよその割合 74%	販売費に属する費用のおおよその割合 75%
一般管理費に属する費用のおおよその割合 26%	一般管理費に属する費用のおおよその割合 25%

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自平成19年4月1日至平成20年3月31日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	前事業年度末	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	4,530	18,120	-	22,650

(変更事由の概要)

増加数の内訳は、次の通りであります。

株式分割による増加 18,120株

2 自己株式に関する事項

該当事項はありません。

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
平成19年6月21日 定時株主総会	普通株式	181,200	40,000	平成19年3月31日	平成19年6月22日
平成19年10月26日 取締役会	普通株式	169,875	7,500	平成19年9月30日	平成19年11月30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
平成20年6月19日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	169,875	7,500	平成20年3月31日	平成20年6月20日

当事業年度(自平成20年4月1日至平成21年3月31日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	前事業年度末	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	22,650	-	-	22,650

2 自己株式に関する事項

株式の種類	前事業年度末	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	-	1,495	-	1,495

(注)平成20年5月23日付で、市場から1,495株を518,765千円で自己株式を取得しました。

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
平成20年6月19日 定時株主総会	普通株式	169,875	7,500	平成20年3月31日	平成20年6月20日
平成20年10月24日 取締役会	普通株式	158,662	7,500	平成20年9月30日	平成20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
平成21年6月18日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	158,662	7,500	平成21年3月31日	平成21年6月19日

[次へ](#)

(キャッシュ・フロー計算書関係)

前事業年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
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 (平成20年 3月31日現在)	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 (平成21年 3月31日現在)
現金及び預金 214,920千円	現金及び預金 103,547千円
関係会社預け金 2,300,000千円	関係会社預け金 2,000,000千円
現金及び現金同等物 2,514,920千円	現金及び現金同等物 2,103,547千円

(リース取引関係)

前事業年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)																																
1 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 (1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額	1 リース取引に関する会計基準適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・リース取引 (1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額																																
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (千円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (千円)</th> <th>期末残高相当額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>3,425</td> <td>1,312</td> <td>2,112</td> </tr> <tr> <td>ソフトウェア</td> <td>20,950</td> <td>8,030</td> <td>12,919</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>24,375</td> <td>9,343</td> <td>15,031</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)	工具、器具及び備品	3,425	1,312	2,112	ソフトウェア	20,950	8,030	12,919	合計	24,375	9,343	15,031	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (千円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (千円)</th> <th>期末残高相当額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>3,425</td> <td>1,997</td> <td>1,427</td> </tr> <tr> <td>ソフトウェア</td> <td>20,950</td> <td>12,220</td> <td>8,729</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>24,375</td> <td>14,218</td> <td>10,156</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)	工具、器具及び備品	3,425	1,997	1,427	ソフトウェア	20,950	12,220	8,729	合計	24,375	14,218	10,156
	取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)																														
工具、器具及び備品	3,425	1,312	2,112																														
ソフトウェア	20,950	8,030	12,919																														
合計	24,375	9,343	15,031																														
	取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)																														
工具、器具及び備品	3,425	1,997	1,427																														
ソフトウェア	20,950	12,220	8,729																														
合計	24,375	14,218	10,156																														
(2) 未経過リース料期末残高相当額 1年内 4,854千円 1年超 10,678 合計 15,533	(2) 未経過リース料期末残高相当額 1年内 5,028千円 1年超 5,650 合計 10,678																																
(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額 支払リース料 5,323千円 減価償却費相当額 4,875千円 支払利息相当額 636千円	(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額 支払リース料 5,323千円 減価償却費相当額 4,875千円 支払利息相当額 469千円																																
(4) 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額をゼロとする定額法によっております。	(4) 減価償却費相当額の算定方法 同左																																
(5) 利息相当額の算定方法 リース料総額とリース物件の取得価額相当額との差額を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっております。	(5) 利息相当額の算定方法 同左																																

(有価証券関係)

前事業年度(自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)

1. その他有価証券で時価のあるもの

区分	取得原価 (千円)	決算日における 貸借対照表計上額 (千円)	差額 (千円)
貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの 株式	441,888	310,500	131,388

2. 時価評価されていない有価証券

区分	貸借対照表計上額(千円)
その他有価証券 非上場株式	9,117

当事業年度(自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)

1. その他有価証券で時価のあるもの

区分	取得原価 (千円)	決算日における 貸借対照表計上額 (千円)	差額 (千円)
貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの 株式	441,888	292,500	149,388

2. 時価評価されていない有価証券

区分	貸借対照表計上額(千円)
その他有価証券 非上場株式	9,117

(デリバティブ取引関係)

前事業年度(自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)

当社は、デリバティブ取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。

当事業年度(自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)

当社は、デリバティブ取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。

(退職給付関係)

前事業年度 (平成20年3月31日)	当事業年度 (平成21年3月31日)
1 採用している退職給付制度の概要 当社は、確定給付型の制度として退職一時金制度を設けております。	1 採用している退職給付制度の概要 当社は、確定給付型の制度として退職一時金制度を設けております。
2 退職給付債務及びその内訳 退職給付引当金 53,467千円 (注) 当社は、退職給付債務の算定方法として簡便法を採用しております。	2 退職給付債務及びその内訳 退職給付引当金 61,997千円 (注) 当社は、退職給付債務の算定方法として簡便法を採用しております。
3 退職給付費用の内訳 勤務費用 8,382千円	3 退職給付費用の内訳 勤務費用 8,913千円

(ストック・オプション等関係)

前事業年度(自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)

該当事項はありません。

(税効果会計関係)

前事業年度 (平成20年3月31日)	当事業年度 (平成21年3月31日)																																																								
<p>1 繰延税金資産の発生の主な原因別の内訳</p> <p>繰延税金資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>貸倒引当金</td><td style="text-align: right;">57,985千円</td></tr> <tr><td>賞与引当金</td><td style="text-align: right;">19,680</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">21,921</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金</td><td style="text-align: right;">29,179</td></tr> <tr><td>リフォーム保障引当金</td><td style="text-align: right;">41,629</td></tr> <tr><td>未払事業税</td><td style="text-align: right;">21,180</td></tr> <tr><td>会員権評価損</td><td style="text-align: right;">15,451</td></tr> <tr><td>未払金</td><td style="text-align: right;">10,598</td></tr> <tr><td>未払費用</td><td style="text-align: right;">13,530</td></tr> <tr><td>電話加入権</td><td style="text-align: right;">3,280</td></tr> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">53,869</td></tr> <tr><td>繰延税金資産の小計</td><td style="text-align: right;">288,304</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">37,614</td></tr> <tr><td>繰延税金資産の純額</td><td style="text-align: right;">250,690千円</td></tr> </table>	貸倒引当金	57,985千円	賞与引当金	19,680	退職給付引当金	21,921	役員退職慰労引当金	29,179	リフォーム保障引当金	41,629	未払事業税	21,180	会員権評価損	15,451	未払金	10,598	未払費用	13,530	電話加入権	3,280	その他有価証券評価差額金	53,869	繰延税金資産の小計	288,304	評価性引当額	37,614	繰延税金資産の純額	250,690千円	<p>1 繰延税金資産の発生の主な原因別の内訳</p> <p>繰延税金資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>貸倒引当金</td><td style="text-align: right;">73,528千円</td></tr> <tr><td>賞与引当金</td><td style="text-align: right;">18,040</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">25,418</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金</td><td style="text-align: right;">34,001</td></tr> <tr><td>リフォーム保障引当金</td><td style="text-align: right;">39,998</td></tr> <tr><td>未払事業税</td><td style="text-align: right;">11,674</td></tr> <tr><td>会員権評価損</td><td style="text-align: right;">15,451</td></tr> <tr><td>未払金</td><td style="text-align: right;">11,345</td></tr> <tr><td>未払費用</td><td style="text-align: right;">7,790</td></tr> <tr><td>電話加入権</td><td style="text-align: right;">3,280</td></tr> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">61,249</td></tr> <tr><td>繰延税金資産の小計</td><td style="text-align: right;">301,778</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">47,628</td></tr> <tr><td>繰延税金資産の純額</td><td style="text-align: right;">254,150千円</td></tr> </table>	貸倒引当金	73,528千円	賞与引当金	18,040	退職給付引当金	25,418	役員退職慰労引当金	34,001	リフォーム保障引当金	39,998	未払事業税	11,674	会員権評価損	15,451	未払金	11,345	未払費用	7,790	電話加入権	3,280	その他有価証券評価差額金	61,249	繰延税金資産の小計	301,778	評価性引当額	47,628	繰延税金資産の純額	254,150千円
貸倒引当金	57,985千円																																																								
賞与引当金	19,680																																																								
退職給付引当金	21,921																																																								
役員退職慰労引当金	29,179																																																								
リフォーム保障引当金	41,629																																																								
未払事業税	21,180																																																								
会員権評価損	15,451																																																								
未払金	10,598																																																								
未払費用	13,530																																																								
電話加入権	3,280																																																								
その他有価証券評価差額金	53,869																																																								
繰延税金資産の小計	288,304																																																								
評価性引当額	37,614																																																								
繰延税金資産の純額	250,690千円																																																								
貸倒引当金	73,528千円																																																								
賞与引当金	18,040																																																								
退職給付引当金	25,418																																																								
役員退職慰労引当金	34,001																																																								
リフォーム保障引当金	39,998																																																								
未払事業税	11,674																																																								
会員権評価損	15,451																																																								
未払金	11,345																																																								
未払費用	7,790																																																								
電話加入権	3,280																																																								
その他有価証券評価差額金	61,249																																																								
繰延税金資産の小計	301,778																																																								
評価性引当額	47,628																																																								
繰延税金資産の純額	254,150千円																																																								
<p>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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">41.0%</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">1.3%</td></tr> <tr><td>受取配当金等永久に益金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">0.4%</td></tr> <tr><td>評価性引当額の増減</td><td style="text-align: right;">0.8%</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.5%</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right;">40.6%</td></tr> </table>	法定実効税率	41.0%	(調整)		交際費等永久に損金に算入されない項目	1.3%	受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.4%	評価性引当額の増減	0.8%	その他	0.5%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	40.6%	<p>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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">41.0%</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">1.7%</td></tr> <tr><td>受取配当金等永久に益金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">0.6%</td></tr> <tr><td>評価性引当額の増減</td><td style="text-align: right;">1.2%</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">1.1%</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right;">42.2%</td></tr> </table>	法定実効税率	41.0%	(調整)		交際費等永久に損金に算入されない項目	1.7%	受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.6%	評価性引当額の増減	1.2%	その他	1.1%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	42.2%																												
法定実効税率	41.0%																																																								
(調整)																																																									
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.3%																																																								
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.4%																																																								
評価性引当額の増減	0.8%																																																								
その他	0.5%																																																								
税効果会計適用後の法人税等の負担率	40.6%																																																								
法定実効税率	41.0%																																																								
(調整)																																																									
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.7%																																																								
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.6%																																																								
評価性引当額の増減	1.2%																																																								
その他	1.1%																																																								
税効果会計適用後の法人税等の負担率	42.2%																																																								

(持分法損益等)

前事業年度(自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)

関連会社がないため、該当事項はありません。

当事業年度(自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)

関連会社がないため、該当事項はありません。

【関連当事者情報】

前事業年度(自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)

親会社及び法人主要株主等

(単位：千円)

属性	会社等の名称	住所	資本金又は出資金	事業の内容又は職業	決議権等の所有(被所有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額	科目	期末残高
						役員の兼任等	事業上の関係				
親会社	伊藤忠商事株式会社	東京都港区	202,241,311	総合商社	(被所有) 直接 55.3%	同社から転籍 5人 同社従業員 4人	不動産・建設業界に関する情報の当社への提言と助言	受取利息	11,586	関係会社預け金	2,300,000

(注) 1 取引金額には消費税等は含まれておりません。

2 資金の預入に係る利率については、市場金利を勘案して決定しております。

当事業年度(自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)

(追加情報)

当事業年度から平成18年10月17日公表の、「関連当事者の開示に関する会計基準」(企業会計基準委員会 企業会計基準第11号)及び「関連当事者の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 企業会計基準適用指針第13号)を適用しております。しかしながら、従来の開示対象範囲に変更はありません。

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

(ア) 財務諸表提出会社の親会社及び主要株主(会社等に限る。)等

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	決議権等の所有(被所有)割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
親会社	伊藤忠商事株式会社	東京都港区	202,241,311	総合商社	(被所有) 直接59.2%	資金の貸付 役員の兼任	受取利息	12,766	関係会社預け金	2,000,000

(注) 1 取引金額には消費税等は含まれておりません。

2 取引条件及び取引条件の決定方針等

資金の預入に係る利率については、市場金利を勘案して決定しております。

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

伊藤忠商事株式会社(東京証券取引所、大阪証券取引所、名古屋証券取引所、福岡証券取引所及び札幌証券取引所に上場)

(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。

(企業結合等関係)

前事業年度(自 平成19年 4 月 1 日 至 平成20年 3 月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 平成20年 4 月 1 日 至 平成21年 3 月31日)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

項目	前事業年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)	当事業年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)
1株当たり純資産額	127,991円81銭	120,311円28銭
1株当たり当期純利益金額	29,677円26銭	23,591円04銭
	<p>当社は、平成19年4月1日付で株式1株につき5株の株式分割を行っております。当該株式分割が前期首に行われたと仮定した場合の1株当たり情報については、以下の通りであります。</p> <p>(前事業年度) 1株当たり純資産額 119,745円81銭 1株当たり当期純利益金額 31,037円81銭</p>	

(注) 1 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、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株当たり純資産額算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前事業年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)	当事業年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)
純資産額(千円)	2,899,014	2,545,185
普通株式の発行済株式数(株)	22,650	22,650
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)	22,650	21,155

3 1株当たり当期純利益金額算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前事業年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)	当事業年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)
当期純利益(千円)	672,189	504,093
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)	672,189	504,093
期中平均株式数(株)	22,650	21,367

(重要な後発事象)

前事業年度(自 平成19年 4 月 1 日 至 平成20年 3 月31日)

会社法第165条第 2 項の規定による定款の定めに基づく自己株式の取得

当社は、平成20年 5 月22日開催の取締役会において、会社法第165条第 2 項の規定及び当社定款の定めに基づき、自己株式を取得することを決議し、以下のとおり実施いたしました。

(1) 自己株式の取得に関する取締役会の決議内容

取得の目的

経済情勢の変化に対応した機動的な経営を行うため

取得の方法

ジャスダック証券取引所における固定価格取引による取得

取得する株式の種類及び総数

普通株式 1,500株(上限)

取得価額の総額

520,500千円(上限)

(2) 取得日

平成20年 5 月23日

(3) 取得した株式の種類及び総数

普通株式 1,495株

(4) 取得価額

518,765千円

当事業年度(自 平成20年 4 月 1 日 至 平成21年 3 月31日)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有価証券明細表】

【株式】

銘柄		株式数(株)	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	900
		ADインベストメント・マネジメン ト(株)	180
		BLUEWELL REINSURANCE COMPANY (BERMUDA)LTD.	1
		伊藤忠都市開発(株)	600
		計	1,681
			292,500
			9,000
			116
			0
			301,617

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	前期末残高 (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	91,411	-	151	91,260	53,685	5,735	37,575
車両運搬具	11,084	2,401	2,948	10,537	6,581	1,708	3,956
工具、器具及び備品	140,112	8,677	6,938	141,851	120,153	13,440	21,697
有形固定資産計	242,608	11,078	10,037	243,650	180,420	20,884	63,229
無形固定資産							
ソフトウェア	65,934	16,290	-	82,224	42,720	15,701	39,503
電話加入権	1,966	-	-	1,966	-	-	1,966
無形固定資産計	67,900	16,290	-	84,190	42,720	15,701	41,470

(注) 当期増加の主なものは次の通りであります。

車両運搬具	社有車 1 台	2,401千円
工具、器具及び備品	サーバー 2 台購入	4,880千円
"	プレゼンテーション用ビデオ	2,800千円
ソフトウェア	基幹システム機能追加	14,000千円

【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	前期末残高 (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	142,360	108,922	71,945	-	179,337
賞与引当金	48,000	28,896	32,896	-	44,000
役員退職慰労引当金	71,170	16,541	4,781	-	82,931
リフォーム保障引当金	101,534	22,848	26,825	-	97,557

(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	1,896
預金の種類	
当座預金	31,214
普通預金	70,068
別段預金	367
計	101,651
合計	103,547

ロ 営業未収入金

(イ) 相手先別内訳

相手先	金額(千円)
オンライン不動産株式会社	38,697
株式会社ハウジングプラザ住宅販売	20,605
ギャラリー株式会社	11,085
株式会社フロンティアホーム	10,684
株式会社ハウスサービス	8,172
その他	370,647
合計	459,892

(ロ) 営業未収入金の発生及び回収並びに滞留状況

期首残高(千円)	当期発生高(千円)	当期回収高(千円)	当期末残高(千円)	回収率(%)	滞留期間(日)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A)+(B)} \times 100$	$\frac{(A)+(D)}{2}$ $\frac{(B)}{365}$
454,703	2,693,957	2,686,862	459,892	85.3	61.96

(注) 当期発生高には消費税等が含まれております。

八 関係会社預け金

区分	金額(千円)
伊藤忠商事株式会社	2,000,000
合計	2,000,000

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	66,022
センチュリー21・ジャパン広告基金	25,194
加盟手数料	9,080
人材サービス	202
合計	100,501

ロ 未払法人税等

相手先	金額(千円)
未払法人税・住民税	108,392
未払事業税	28,475
合計	136,868

八 預り金

相手先	金額(千円)
広告基金	9,484
3月分源泉所得税	1,906
3月分住民税	1,938
スーパー賃貸	1,081
その他	758
合計	15,168

(3) 【その他】

当事業年度における各四半期会計期間に係る営業収益等

	第1四半期 (自平成20年4月1日 至平成20年6月30日)	第2四半期 (自平成20年7月1日 至平成20年9月30日)	第3四半期 (自平成20年10月1日 至平成20年12月31日)	第4四半期 (自平成21年1月1日 至平成21年3月31日)
営業収益 (千円)	685,421	672,703	640,176	612,904
税引前 四半期純利益金額(千円)	243,461	245,435	227,653	155,463
四半期純利益金額(千円)	143,641	157,443	124,300	78,708
1株当たり 四半期純利益金額 (円)	6,526.40	7,442.36	5,875.71	3,720.54

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	
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。 http://www.century21.jp
株主に対する特典	該当事項はありません。

(注) 単元未満株式の買取りについては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

事業年度 第25期(自 平成19年 4 月 1 日 至 平成20年 3 月31日)平成20年 6 月19日関東財務局長に提出

(2) 四半期報告書、四半期報告書の確認書

第26期第 1 四半期(自 平成20年 4 月 1 日 至 平成20年 6 月30日)平成20年 8 月12日関東財務局長に提出

第26期第 2 四半期(自 平成20年 7 月 1 日 至 平成20年 9 月30日)平成20年11月13日関東財務局長に提出

第26期第 3 四半期(自 平成20年10月 1 日 至 平成20年12月31日)平成21年 2 月12日関東財務局長に提出

(3) 自己株券買付状況報告書

平成20年 6 月 6 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

平成20年6月19日

株式会社センチュリー21・ジャパン
取締役会 御中

あずさ監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 佐藤 勝

指定社員
業務執行社員 公認会計士 吉田 太

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・ジャパンの平成19年4月1日から平成20年3月31日までの第25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・フロー計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は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。

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。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

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・ジャパンの平成20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・フローの状況をすべ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。

追記情報

重要な後発事象に記載されているとおり、会社は平成20年5月22日開催の取締役会において自己株式を取得することを決議し、平成20年5月23日に自己株式の取得を実施した。

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 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
 - 2 財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成21年6月18日

株式会社センチュリー21・ジャパン
取締役会 御中

あずさ監査法人

指定社員 公認会計士 小 尾 淳 一
業務執行社員

指定社員 公認会計士 吉 田 太
業務執行社員

< 財務諸表監査 >

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・ジャパンの平成20年4月1日から平成21年3月31日までの第26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・フロー計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は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。

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。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

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・ジャパンの平成21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・フローの状況をすべ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。

< 内部統制監査 >

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・ジャパンの平成21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。財務報告に係る内部統制を整備及び運用並びに内部統制報告書を作成する責任は、経営者であり、当監査法人の責任は、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。また、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。

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は、当監査法人に内部統制報告書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。内部統制監査は、試査を基礎として行われ、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の、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ことを含んでいる。当監査法人は、内部統制監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、株式会社センチュリー21・ジャパンが平成21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について、すべ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。

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 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
 - 2 財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。