

平成 26 年 6 月 30 日

平成 26 年 3 月期 決算短信

ポラスグループ (ポラス 株式会社)

1. 26 年 3 月期の連結業績 (平成 25 年 3 月 21 日～平成 26 年 3 月 20 日)

(1) 連結経営成績

	売上高		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
26 年 3 月期	173,448	13.2	11,056	0.6	11,407	3.0
25 年 3 月期	153,101	13.9	10,980	△0.6	11,068	1.1

	当期純利益		自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 経常利益率
	百万円	%	%	%	%
26 年 3 月期	2,522	△2.0	11.8	8.5	6.5
25 年 3 月期	2,573	21.0	14.2	9.2	7.2

(注) 売上高、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は、対前期増減率

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	純資産比率	自己資本比率
	百万円	百万円	%	%
26 年 3 月期	133,103	52,812	39.6	16.0
25 年 3 月期	119,976	47,017	39.2	15.0

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
26 年 3 月期	3,008	△2,127	4,432	33,105
25 年 3 月期	9,788	△5,493	334	27,791

2. 27 年 3 月期の連結業績予想 (平成 26 年 3 月 21 日～平成 27 年 3 月 20 日)

	売上高		経常利益	
	百万円	%	百万円	%
通 期	185,000	6.6	14,000	22.7

2.ポラスグループ業績推移

ポラス(株)連結

(単位：百万円)

	連結売上高	連結営業利益	連結経常利益	連結当期純利益
26年3月期	173,448	11,056	11,407	2,522
25年3月期	153,101	10,980	11,068	2,573
27年3月期(計画)	185,000	14,000	14,000	3,000

(株)中央住宅

(単位：百万円)

	売上高	営業利益	経常利益	当期純利益	自己資本比率
26年3月期	65,843	5,390	5,355	3,796	47.1%
25年3月期	60,616	4,858	4,943	2,605	44.6%
27年3月期(計画)	70,000	5,100	5,000	3,000	49.1%

ポラテック(株)

(単位：百万円)

	売上高	営業利益	経常利益	当期純利益	自己資本比率
26年3月期	66,028	2,172	2,277	1,311	46.6%
25年3月期	69,537	3,049	3,091	1,591	38.3%
27年3月期(計画)	68,500	3,780	3,900	2,340	48.4%

3.ポラスグループ受注・販売状況

グループ契約棟・戸数

%は対前年比増減

	戸建分譲住宅		戸建注文住宅		賃貸・集合住宅		分譲マンション		戸数合計	
	(棟)	%	(棟)	%	(棟・戸数)	%	(戸)	%		%
26年3月期	2,205	4.5	851	8.1	22-146	24.8	143	164.8	3,345	9.0
25年3月期	2,110	11.6	787	12.1	15-117	△29.5	54	△35.7	3,068	8.0
27年3月期(計画)	2,450	11.1	1,068	25.5	32-256	75.3	165	15.4	3,939	17.8

賃貸・集合住宅の対前年比は戸数

グループ売上棟・戸数

%は対前年比増減

	戸建分譲住宅		戸建注文住宅		賃貸・集合住宅		分譲マンション		戸数合計	
	(棟)	%	(棟)	%	(棟・戸数)	%	(戸)	%		%
26年3月期	2,238	5.3	752	1.3	15-95	△37.5	112	128.6	3,197	4.2
25年3月期	2,125	14.1	742	18.2	22-152	5.6	49	△23.4	3,068	13.7
27年3月期(計画)	2,410	7.7	998	32.7	32-256	169.5	140	25.0	3,804	19.0

賃貸・集合住宅の対前年比は戸数

売買仲介部門

%は対前年比増減

	仲介手数料		件数		仲介部門営業収入※		件数	
	百万円	%	件	%	百万円	%	件	%
26年3月期	2,252	△6.6	2,404	△2.2	3,362	△5.6	3,049	△2.9
25年3月期	2,412	△7.0	2,459	△1.2	3,563	△1.7	3,140	3.0

27年3月期(計画)	2,800	24.3	2,700	12.3	3,770	12.1	3,595	17.9
------------	-------	------	-------	------	-------	------	-------	------

※仲介手数料に分譲住宅営業収入、注文住宅営業収入等を合算

リフォーム部門

%は対前年比増減

	リフォーム受注金額	
	百万円	%
26年3月期	8,313	25.3
25年3月期	6,637	27.0

27年3月期(計画)	10,100	21.5
------------	--------	------

グループ受注残

%は対前年比増減

	戸建分譲住宅		戸建注文住宅		賃貸・集合住宅		分譲マンション	
	(棟)	%	(棟)	%	(棟-戸数)	%	(戸)	%
26年3月期	676	△4.7	850	47.3	20-145	27.2	62	100.0
25年3月期	709	△1.0	577	0.3	15-114	△13.6	31	19.2

4.ポラスグループ従業員(社員)の状況

	従業員数	平均年齢	平均勤続年数
26年3月期	2,353	34.0	—
25年3月期	2,299	33.6	—

26年6月	2,512(178)	33.3	9.9
-------	------------	------	-----

()内はうち新入社員数 他 派遣社員、パートタイマー等 1,416名

5.企業集団の状況

当社はグループ26社により住宅の設計、施工及び請負並びに住宅の分譲・不動産の売買、仲介、賃貸借、管理及びそれらに関連する事業活動を行なっております。各社別概要は以下の通りです。

(単位：百万円)

		売上高	営業利益	経常利益	当期純利益	総資産	自己資本
ポラス(株)	26年3月期	4,424	601	932	591	8,812	4,071
	25年3月期	4,142	866	1,014	608	7,923	3,479
(株)中央住宅	26年3月期	65,843	5,390	5,355	3,796	55,156	25,989
	25年3月期	60,616	4,858	4,943	2,605	49,975	22,313
ポラテック(株)	26年3月期	66,028	2,172	2,277	1,311	29,068	13,570
	25年3月期	69,537	3,049	3,091	1,591	32,270	12,369
(株)住宅資材センター	26年3月期	14,401	51	72	42	6,912	4,288
	25年3月期	14,049	295	315	179	6,717	4,253
中央グリーン開発(株)	26年3月期	12,054	888	889	434	11,938	6,073
	25年3月期	10,505	565	547	326	11,797	5,646
(株)中央ビル管理	26年3月期	4,362	510	518	308	3,615	2,376
	25年3月期	4,640	486	498	274	3,304	2,074
ポラスガーデンヒルズ(株)	26年3月期	10,646	702	702	426	8,835	3,721
	25年3月期	10,219	598	574	331	7,296	3,302
その他19社	26年3月期	57,224	537	669	133	33,420	5,357
	25年3月期	34,605	260	317	△125	23,882	5,211

連結会社全体	26年3月期	234,982	10,851	11,414	7,041	157,756	65,445
	25年3月期	208,313	10,977	11,299	5,789	143,164	58,647
ポラス(株)連結							
連結消去	26年3月期	△61,534	205	△7	△4,519	△24,653	△44,086
	25年3月期	△55,212	3	△231	△3,216	△23,188	△40,612
連結決算	26年3月期	173,448	11,056	11,407	2,522	133,103	21,359
	25年3月期	153,101	10,980	11,068	2,573	119,976	18,035

会社一覧

商号	設立年月 資本金 (万円)	主な事業内容	社員数
ポラス株式会社	平成13年 2月 4,000	グループの経営戦略並びに、グループ事業会社の統括運営業務	192名
株式会社中央住宅	昭和44年 7月 40,000	不動産の購入・販売・賃貸・交換及びその代理仲介 住宅の設計・建築・監理・請負業務 宅地造成・開発及び管理	426名
ポラテック株式会社	昭和53年 8月 44,000	建築資材の購入、加工及び販売業 建築資材及び機器の研究開発及び製造販売業 住宅の設計・建築・監理・請負業務 不動産の購入・販売・交換及びその代理仲介	571名
株式会社住宅資材センター	昭和53年 4月 5,000	住宅資材の購入・販売、インテリアの提案・販売 内装・外装工事、増改築の施工、運送事業	93名
中央グリーン開発株式会社	昭和53年 5月 5,000	分譲住宅の販売	69名
株式会社中央ビル管理	昭和53年 8月 4,000	アパート・マンションの斡旋・契約・家賃入金等の管理、店舗・オフィスビルの管理、賃貸物件のオーナー・遊休地所有者へのアドバイス及びコンサルティング営業、生命保険の募集に関する業務、損害保険代理業務	176名
ポラスガーデンヒルズ株式会社	昭和59年 7月 5,000	分譲住宅の販売	51名
その他 19社	—	建築工法・建築資材・建築関連設備等の研究開発、建物のメンテナンス・増改築工事、LPガスの販売及びガス器具の販売・管工事、水道施設・給排水設備の設計・施工、不動産賃貸における賃料保障他	775名
合計 26社	—	ポラスグループ社員合計	2353名

2014年3月20日

1.経営成績

(1)経営成績に関する分析

①業務の概況

平成 25 年度は、当住宅業界におきましては、消費税増税を前提とした駆け込み需要が発生したほか、低金利の継続、住宅ローン控除の実施などが後押しとなり 2013 年度の新設住宅着工戸数は約 98 万戸（前年比 10.6%増）と、4年連続の増加となり、住宅需要は底堅さが続くところとなりました。しかしながら、消費税増税の駆け込み需要に対する反動減が表面化しており、地価の上昇や建築コストの高騰などから、依然先行き不透明な状況が続いております。

ポラスグループにおきましては、グループ全社員実践目標である地域密着経営とエリア戦略の推進に基づき、東武スカイツリーライン・常磐線沿線のシェア確保と大宮地区・船橋地区など新規エリアへの展開拡大を図りました。

その結果、連結売上高は 173,448 百万円（前年比 13.2%増）、経常利益は 11,407 百万円（前年比 3.0%増）となりましたが、少数株主損益調整後の当期純利益は 2,522 百万円（前年比 2.0%減）となっております。売上高は前年度に引き続き最高業績を更新し、経常利益においては 4 期連続 100 億円超えとなり、経常利益 100 億円を継続的に確保できる体制を維持しております。

②セグメント別主要事業の概況

(戸建分譲住宅事業)

戸建分譲事業におきましては、『越ヶ谷 蔵のある街づくりプロジェクト』（越谷 33 期）において、江戸時代末期（推定）に建設された既存の蔵を曳家して活かす分譲地の作り込みを行い、歴史を感じさせる街並み・景観を残す街づくりを行いました。また、『大宮ヴィジョンシティプロジェクト』（全 125 棟）において、一定の省 CO2 性能を確保しつつ、地域に密着した事業者によるバランスのよい提案として評価され、平成 25 年度 第 1 回 国土交通省住宅・建築物省 CO2 先導事業に採択されました。その他、東京 23 区最大級の戸建街『パレットコート六町 東京ココロシティ』（全 214 棟）を舞台に、「子育てママの理想の家をつくろう！PJ」が、『地域住宅計画賞』活動部門奨励賞を受賞するなどして、販売が好調に推移しました。その結果、年間契約棟数は 2,205 棟（前年比 4.5%増）となりました。

(戸建注文住宅事業)

消費税増税による駆け込み需要と反動減が起きた中でも、常に規程・手順に則った上で「営業基本行動」に徹してきた成果が実り、注文住宅の受注棟数は、10 月度に月間最高記録を更新しました。前期から好調である法人受注は計画比 52.4%増と大幅に達成することができ、新規法人を含め継続的に受注が伸びております。さらに、新しいことにチャレンジする機運を高めるために、事業部の 20 年構想「未来への挑戦」を制定し、11 月度に発刊しました。その結果、受注棟数は 851 棟（前年比 8.1%増）と 5 期連続での受注増及び過去最高の受注棟数となりました。

(プレカット事業)

高崎市・川崎市・千葉市・郡山市に営業拠点の新設を行い、販売力の強化を図りました。さらに、ベトナム CAD センター開設に向けて、3 月度にはベトナム現地に社員を派遣し技術指導を行うなど、全面的にバックアップを行い、平成 26 年 3 月 24 日に会社設立することができました。

消費税増税による駆け込み需要を受け、受注量を順調に伸ばし、12 月度には工場生産能力を上回る受注量となりましたが、トラックドライバーの不足によりトラックの手配が追いつかず、配送費用が嵩み、円安による仕入価格の上昇の影響も受け、利益が逼迫することとなりました。その結果、内部取引控除後の売上高は 54,161 百万円(前年比 24.8%増)となりました。

(マンション分譲事業)

当社初の都心型マンション『ライフピア新宿中落合』(全 73 戸)を供給し、住戸内 wi-fi 設備を標準装備するなど新商品を導入し、建物完成時にはほぼ完売となり、都内でのマンション供給に弾みがつきました。また、『ライフピア三郷中央』(全 63 戸)についても建物完成時にはほぼ完売となりました。その結果、年間契約棟数は 143 戸(前年比 164.8%増)となりました。

(リフォーム事業)

リフォーム事業におきましては、戸建定価制フルリフォーム商品「再新の家」を軸に、WEB 戦略やイベント開催により販売を強化してまいりました。その結果、受注高が 8,313 百万円(前年比 25.3%増)となりました。

③次期の見通し

当社が事業主体とします不動産業界におきましては、堅調な企業業績の推移を背景に、所得改善へ期待感が高まっていることや、政府による住宅ローン控除等の住宅取得支援策の実施などにより、引き続き、緩やかな景気回復が見込まれる一方で、円安の進行による材料費高騰や職人不足からくる工期長期化による収益の圧迫、消費税増税に伴う消費低迷の恐れが懸念されます。

平成26年度は、新規出店した船橋地区・大宮地区などを中心に、工事部門・メンテナンス部門など全社一丸となったエリア戦略を推進し、地域性の高い製品・サービスを提供することにより、シェアの拡大を図ってまいります。また、目標必達風土の確立のため、経費削減のほか仕入力強化、企画力強化、営業力強化を図ってまいります。

それらを受けて、平成 27 年 3 月期の連結業績予想については、売上 185,000 百万円(前年比 6.6%増)、経常利益 14,000 百万円(前年比 22.7%増)としております。

a. 連結貸借対照表

(単位 百万円)

年 度	前連結会計年度 (平成25年3月20日現在)		当連結会計年度 (平成26年3月20日現在)	
	金 額	構成比	金 額	構成比
科 目				
(資 産 の 部)		%		%
I 流 動 資 産				
1. 現 金 及 び 預 金	27,791		33,105	
2. 受 取 手 形 金	1,705		2,124	
3. 完 成 工 事 未 収 入 金	7,566		8,601	
4. た な 卸 資 産	54,104		61,525	
5. 繰 延 税 金 資 産	1,005		978	
6. 不 動 産 前 渡 金	610		628	
7. 短 期 貸 付 金	7		7	
8. そ の 他 の 金	596		1,025	
貸 倒 引 当 金	▲ 36		▲ 44	
流 動 資 産 合 計	93,352	77.8	107,952	81.1
II 固 定 資 産				
(1) 有 形 固 定 資 産				
1. 建 物 及 び 構 築 物	16,097		15,978	
2. 機 械 装 置 及 び 運 搬 具	8,504		9,658	
3. 工 具 、 器 具 及 び 備 品	1,785		1,871	
4. 土 地	12,136		11,935	
5. 建 設 仮 勘 定	315		188	
6. リ ー ス 資 産	613		660	
減 価 償 却 累 計 額	▲ 15,915		▲ 18,288	
有 形 固 定 資 産 合 計	23,537	19.6	22,005	16.5
(2) 無 形 固 定 資 産	414	0.3	448	0.3
(3) 投 資 そ の 他 の 資 産				
1. 投 資 有 価 証 券	1,286		1,359	
2. 長 期 貸 付 金	19		15	
3. 長 期 前 払 費 用	64		47	
4. 破 産 更 生 債 権 等	193		194	
5. 繰 延 税 金 資 産	471		514	
6. そ の 他 の 金	837		772	
貸 倒 引 当 金	▲ 200		▲ 206	
投 資 そ の 他 の 資 産 合 計	2,672	2.2	2,697	2.0
固 定 資 産 合 計	26,624	22.2	25,150	18.9
資 産 合 計	119,976	100.0	133,103	100.0

(単位 百万円)

年 度	前連結会計年度 (平成25年3月20日現在)		当連結会計年度 (平成26年3月20日現在)	
	金 額	構成比	金 額	構成比
科 目		%		%
(負 債 の 部)				
I 流 動 負 債				
1. 工 事 未 払 金	10,924		11,861	
2. 短 期 借 入 金	32,788		29,829	
3. 1 年 内 返 済 予 定 長 期 借 入 金	4,210		4,652	
4. 未 払 金	261		212	
5. 未 払 費 用	4,221		3,177	
6. 未 払 法 人 税 等	2,969		3,354	
7. 未 成 工 事 受 入 金	5,496		7,970	
8. 預 り 金	1,064		1,220	
9. 賞 与 引 当 金	1,113		1,149	
10. 完 成 工 事 補 償 引 当 金	14		145	
11. そ の 他	346		154	
流 動 負 債 合 計	63,410	52.9	63,728	47.9
II 固 定 負 債				
1. 長 期 借 入 金	5,935		12,885	
2. 退 職 給 付 引 当 金	1,092		1,034	
3. 役 員 退 職 慰 労 引 当 金	936		1,056	
4. 繰 延 税 金 負 債	0		261	
5. そ の 他	1,583		1,323	
固 定 負 債 合 計	9,548	8.0	16,562	12.4
負 債 合 計	72,959	60.8	80,290	60.3
(純 資 産 の 部)				
I 株 主 資 本				
1. 資 本 金	40	0.0	40	0.0
2. 利 益 剰 余 金	17,984	15.0	21,319	16.0
株 主 資 本 合 計	18,024	15.0	21,359	16.0
II その他の包括利益累計額				
1. その他有価証券評価差額金	11	0.0	0	0.0
その他の包括利益累計額合計	11	0.0	0	0.0
III 少 数 株 主 持 分	28,981	24.2	31,451	23.6
純 資 産 合 計	47,017	39.2	52,812	39.7
負 債 及 び 純 資 産 合 計	119,976	100.0	133,103	100.0

b. 連結損益計算書

(単位 百万円)

年 度	前連結会計年度 (自 平成24年3月21日 至 平成25年3月20日)		当連結会計年度 (自 平成25年3月21日 至 平成26年3月20日)	
	金額	百分比	金額	百分比
科 目		%		%
I 売 上 高	153,101	100.0	173,448	100.0
II 売 上 原 価	117,924	77.0	135,438	78.1
売 上 総 利 益	35,177	23.0	38,010	21.9
III 販売費及び一般管理費	24,196	15.8	26,953	15.5
営 業 利 益	10,980	7.2	11,056	6.4
IV 営 業 外 収 益	627	0.4	827	0.5
V 営 業 外 費 用	539	0.4	476	0.3
経 常 利 益	11,068	7.2	11,407	6.6
VI 特 別 利 益	235	0.2	370	0.2
VII 特 別 損 失	566	0.4	654	0.4
税金等調整前当期純利益	10,737	7.0	11,123	6.4
法人税、住民税及び事業税	5,152	3.4	4,975	2.9
法人税等調整額	52	0.0	258	0.1
少数株主損益調整前当期純利益	5,532	3.6	5,889	3.4
少 数 株 主 利 益	2,959	1.9	3,366	1.9
当 期 純 利 益	2,573	1.7	2,522	1.5