

平成 27 年 6 月 29 日

平成 27 年 3 月期 決算短信

ポラスグループ (ポラス 株式会社)

1. 27 年 3 月期の連結業績 (平成 26 年 3 月 21 日～平成 27 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	%
27 年 3 月期	173,425	△0.0	10,481	△5.2	11,145	△2.2
26 年 3 月期	173,448	13.2	11,056	0.6	11,407	3.0

	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	%	%	%	%
27 年 3 月期	2,962	17.4	12.3	8.8	6.4
26 年 3 月期	2,522	△2.0	11.8	8.5	6.5

(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	%	%
27 年 3 月期	126,055	59,396	47.1	19.0
26 年 3 月期	133,103	52,812	39.6	16.0

(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
27 年 3 月期	10,106	△1,259	△13,160	28,792
26 年 3 月期	3,008	△2,127	4,432	33,105

2. 28 年 3 月期の連結業績予想 (平成 27 年 3 月 21 日～平成 28 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	25.6

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
27年3月期	173,425	10,481	11,145	2,962
26年3月期	173,448	11,056	11,407	2,522
28年3月期(計画)	185,000	14,000	14,000	3,500

(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
27年3月期	63,840	3,983	4,128	2,300	55.4%
26年3月期	65,843	5,390	5,355	3,796	47.1%
28年3月期(計画)	65,500	4,880	4,700	2,820	50.9%

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
27年3月期	67,202	2,776	3,007	1,681	49.7%
26年3月期	66,028	2,172	2,277	1,311	46.6%
28年3月期(計画)	72,300	3,700	3,800	2,300	50.7%

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)	%		%
27年3月期	2,074	△5.9	725	△14.9	13-141	1.4	93	△35.0	3,033	△9.2
26年3月期	2,205	4.5	852	8.3	21-139	18.8	143	164.8	3,339	8.8
28年3月期(計画)	2,470	19.1	1,120	54.5	36-325	130.5	135	45.2	4,050	33.5

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)	%		%
27年3月期	2,154	△3.8	754	0.3	20-153	61.1	133	18.8	3,194	△0.1
26年3月期	2,238	5.3	752	1.3	15-95	△37.5	112	128.6	3,197	4.2
28年3月期(計画)	2,430	12.8	1,048	39.0	35-261	70.6	100	△24.8	3,839	20.2

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	%
27年3月期	2,202	△2.2	2,274	△5.4	3,196	△4.9	2,837	△7.0
26年3月期	2,252	△6.6	2,404	△2.2	3,362	△5.6	3,049	△2.9

28年3月期(計画)	2,550	15.8	2,500	9.9	3,400	6.4	3,340	17.7
------------	-------	------	-------	-----	-------	-----	-------	------

※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	%
27年3月期	6,954	△16.3
26年3月期	8,313	25.3

28年3月期(計画)	9,903	42.4
------------	-------	------

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)	%
27年3月期	596	△11.8	608	△28.5	13-144	△0.7	22	△64.5
26年3月期	676	△4.7	850	47.3	20-145	27.2	62	100.0

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
27年3月期	2,499	34.0	10.7
26年3月期	2,431	33.9	10.4

27年6月	2,644(179)	33.4	10.2
-------	------------	------	------

従業員数は、正社員(兼務役員含む)、契約社員、嘱託社員とする。

()内はうち新入社員数 他 派遣社員,パートタイマー等 1,616名

5.企業集団の状況

当社はグループ 25 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)	27年3月期	4,628	845	1,163	758	9,197	4,829
	26年3月期	4,424	601	932	591	8,812	4,071
(株)中央住宅	27年3月期	63,840	3,983	4,128	2,300	50,898	28,228
	26年3月期	65,843	5,390	5,355	3,796	55,156	25,989
ポラテック(株)	27年3月期	67,202	2,776	3,007	1,681	30,409	15,130
	26年3月期	66,028	2,172	2,277	1,311	29,068	13,570
中央グリーン開発(株)	27年3月期	13,410	890	911	560	12,315	6,626
	26年3月期	12,054	888	889	434	11,938	6,073
(株)中央ビル管理	27年3月期	4,046	371	406	236	3,975	2,607
	26年3月期	4,362	510	518	308	3,615	2,376
ポラスガーデンヒルズ(株)	27年3月期	9,153	250	235	145	7,996	3,859
	26年3月期	10,646	702	702	426	8,835	3,721
(株)住宅資材センター	27年3月期	15,143	77	89	35	7,168	4,317
	26年3月期	14,401	51	72	42	6,912	4,288
その他 18 社	27年3月期	61,942	1,610	1,835	1,245	31,499	6,443
	26年3月期	57,224	537	669	133	33,420	5,357

連結会社全体	27年3月期	239,364	10,802	11,774	6,960	153,457	72,039
	26年3月期	234,982	10,851	11,414	7,041	157,756	65,445
ポラス(株)連結							
連結消去	27年3月期	△65,939	△321	△629	△3,998	△27,402	△47,988
	26年3月期	△61,534	205	△7	△4,519	△24,653	△44,086
連結決算	27年3月期	173,425	10,481	11,145	2,962	126,055	24,051
	26年3月期	173,448	11,056	11,407	2,522	133,103	21,359

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	216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	443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	594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	70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	191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	57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	96名
その他 18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証他	832名
合計 25社	—	ポラスグループ社員合計	2499名

2015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 26 年度は、当住宅業界におきましては、低金利の状態が続いたほか、住宅ローン減税の拡充等、政府による住宅取得促進策が実施される一方で、消費税率の引き上げに伴う駆け込み需要の反動減の影響が長期化したことに加え、昨年 12 月に決定した消費税増税先送りにみられるように、景気回復に向けた動きはいぜんとして鈍く、好転のきっかけがつかめない状況が続きました。その影響により 2014 年度の新設住宅着工戸数は約 88 万戸（前年比 10.8%減）と、5 年ぶりに前期を下回るなど厳しい経営環境が続いております。

ポラスグループにおきましては、～大転換の時代を迎え、前向き志向を高め、100 年を超えてもなお続く北極星を目指し「勇往邁進」の精神で前進する～ことを実践し、ここ数年行ってきた商圏の拡大をさらに深め、新規出店を行ったエリアでの深耕を図ってまいりました。

その結果、連結売上高は 173,425 百万円（前年比 0.0%減）、経常利益は 11,145 百万円（前年比 2.2%減）となりましたが、少数株主損益調整後の当期純利益は 2,962 百万円（前年比 17.4%増）となっております。経常利益においては 5 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』において、越谷市と初めての景観協定を結び、江戸時代後期の建築様式をとどめる蔵を「街」の顔として一角に残すコーポラティブ形式の分譲地開発を行いました。また、『大宮ヴィジョンシティみはしの杜』(全 125 棟)が、環境への負荷が少ない住まいづくりが評価され「第 2 回埼玉県環境住宅賞特別賞」を受賞しました。その他、2004 年スタートを皮切りに、約 10 年の歳月をかけて創り上げてきた全 1035 邸の街並み、4 年連続で首都圏住宅供給戸数 NO.1 の実績も残したポラスグループ過去最大の『パレットコート七光台』プロジェクトが完売しました。CM7 本、映画 2 本の舞台にも選ばれるなどグループのブランド構築にも寄与しました。しかしながら、消費税増税に伴う駆け込み需要の反動などの影響を受け、その結果、年間契約棟数は 2,074 棟（前年比 5.9%減）となりました。

(戸建注文住宅事業)

戸建賃貸住宅の専門部署立ち上げによる販売強化、新規法人の開拓、富裕層向け高額商品の整備、脱展示場を目指した新ブランド MOK HOUSE の立ち上げ、木造施設の受注拡大など、従来の個人住宅以外の分野に積極的にチャレンジし、新しいビジネスモデルの確立に向けた体制整備に取り組みました。また、PO HAUS の戸建賃貸住宅「フルフィール」が、4 戸の住宅をあたかも一戸の住宅のように様々な仕掛けを組み込み創意工夫してデザインした点が評価され、ポラスグループとして 12 年連続となる、2014 年度グッドデザイン賞を受賞し、さらなるブランド力向上に努めま

した。しかしながら、駆け込み需要の反動により受注が減少し、その結果、受注棟数は725棟(前年比14.9%減)となりました。

(プレカット事業)

自社工場のフル生産体制を目指し、新規及び既存の地域密着工務店やアライアンス先からの受注拡大を図ったほか、平成 22 年度に施工された「公共建築物等における木材の利用の促進に関する法律」により、公共建築物の木材利用の拡大が国主導で推進されていることを背景に、非住宅建築物における低層中大規模建築物の木造プレカット化の促進に取り組みました。昨年度から続いていた円安による木材相場の高騰が木材需要の緩みから落ち着きを見せ、木材仕入価格を昨年度よりも低く抑えることができたことで、利益率が上昇しました。その結果、売上高は 55,208 百万円(前年比 1.9%増)と前年に引き続き規模を拡大することができました。

(マンション分譲事業)

新ブランド『ルピアコート』を立ち上げ、今までの『ライフピア』の良さを引継ぎながら、より戸建感覚を意識した木質感のあるマンションを目指し、その第一弾として『ルピアコート光が丘公園』(全 50 戸)を供給しました。販売は好調で第一期、第二期ともに即日完売し、第二弾となる『ルピアコート新小岩』(全 49 戸)におきましても好調に推移しております。しかしながら、仕入の遅れにより販売物件が不足した為、その結果、年間契約戸数は 93 戸(前年比 35.0%減)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するとともに、ポラスグループの総合力を活かし、「中古住宅購入＋リフォーム」の強化をはかりましたが、見込み顧客の減少の影響により、受注高は 6,954 百万円(前年比 16.3%減)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、雇用・所得環境の改善が進むにつれ個人消費マインドが上昇することが期待されます。また、住宅ローン減税拡充や省エネ住宅ポイント等の諸施策により住宅取得の需要回復が見込まれる一方で、少子高齢化による世帯数の減少、東京オリンピックに向けた建設費の上昇や職人不足、今後の消費税率引き上げによる影響が懸念されます。

平成 27 年度は、グループ一丸となったエリア戦略を推進し、前半から受注・契約・集客数の面で巻き返しを図り、早期に受注残の積み増しに注力してまいります。また無駄な時間や仕事を全て見直し、不必要な業務はやめ生産性の向上に努めます。そして新たな業務にチャレンジするとともに「進取果敢」の精神を発揮し前進してまいります。

それらを受けて、平成 28 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 25.6%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26年3月20日現在)		当連結会計年度 (平成27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	33,105		28,792	
2. 受 取 手 形 金	2,124		2,225	
3. 完 成 工 事 未 収 入 金	8,601		8,333	
4. た な 卸 資 産	61,525		58,868	
5. 繰 延 税 金 資 産	978		1,347	
6. 不 動 産 前 渡 金	628		900	
7. 短 期 貸 付 金	7		42	
8. そ の 他 の 金	1,025		977	
貸 倒 引 当 金	▲ 44		▲ 47	
流 動 資 産 合 計	107,952	81.1	101,441	80.5
II 固 定 資 産				
(1) 有 形 固 定 資 産				
1. 建 物 及 び 構 築 物	15,978		15,412	
2. 機 械 装 置 及 び 運 搬 具	9,658		9,572	
3. 工 具 、 器 具 及 び 備 品	1,871		1,912	
4. 土 地	11,935		12,323	
5. 建 設 仮 勘 定 産 産	188		12	
6. リ ー ス 資 産	660		724	
減 価 償 却 累 計 額	▲ 18,288		▲ 18,742	
有 形 固 定 資 産 合 計	22,005	16.5	21,216	16.8
(2) 無 形 固 定 資 産	448	0.3	614	0.5
(3) 投 資 そ の 他 の 資 産				
1. 投 資 有 価 証 券	1,359		1,363	
2. 長 期 貸 付 金	15		12	
3. 長 期 前 払 費 用	47		31	
4. 破 産 更 生 債 権 等	194		14	
5. 繰 延 税 金 資 産	514		349	
6. そ の 他 の 金	772		1,033	
貸 倒 引 当 金	▲ 206		▲ 21	
投 資 そ の 他 の 資 産 合 計	2,697	2.0	2,783	2.2
固 定 資 産 合 計	25,150	18.9	24,614	19.5
資 産 合 計	133,103	100.0	126,055	100.0

(単位 百万円)

年 度	前連結会計年度 (平成26年3月20日現在)		当連結会計年度 (平成27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	11,861		12,169	
2. 短 期 借 入 金	29,829		19,789	
3. 1 年 内 返 済 予 定 長 期 借 入 金	4,652		6,680	
4. 未 払 金	212		223	
5. 未 払 費 用	3,177		4,872	
6. 未 払 法 人 税 等	3,354		3,438	
7. 未 成 工 事 受 入 金	7,970		5,564	
8. 預 り 金	1,220		1,272	
9. 賞 与 引 当 金	1,149		1,180	
10. 完 成 工 事 補 償 引 当 金	145		171	
11. そ の 他	154		93	
流 動 負 債 合 計	63,728	47.9	55,456	44.0
II 固 定 負 債				
1. 長 期 借 入 金	12,885		7,736	
2. 退 職 給 付 に 係 る 負 債 金	-		540	
3. 退 職 給 付 引 当 金	1,034		-	
4. 役 員 退 職 慰 労 引 当 金	1,056		1,172	
5. 繰 延 税 金 負 債	261		260	
6. そ の 他	1,323		1,491	
固 定 負 債 合 計	16,562	12.4	11,202	8.9
負 債 合 計	80,290	60.3	66,658	52.9
(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	21,319	16.0	24,011	19.0
株 主 資 本 合 計	21,359	16.0	24,051	19.1
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	0	0.0	19	0.0
2. 繰延ヘッジ損益	-	0.0	▲ 4	▲ 0.0
3. 退職給付に係る調整累計額	-	0.0	57	0.0
その他の包括利益累計額合計	0	0.0	72	0.1
III 少 数 株 主 持 分	31,451	23.6	35,272	28.0
純 資 産 合 計	52,812	39.7	59,396	47.1
負 債 及 び 純 資 産 合 計	133,103	100.0	126,055	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25年3月21日 至 平成26年3月20日)		当連結会計年度 (自 平成26年3月21日 至 平成27年3月20日)	
	金額	百分比	金額	百分比
科 目				
I 売 上 高	173,448	100.0	173,425	100.0
II 売 上 原 価	135,438	78.1	135,610	78.2
売 上 総 利 益	38,010	21.9	37,814	21.8
III 販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	26,953	15.5	27,332	15.8
営 業 利 益	11,056	6.4	10,481	6.0
IV 営 業 外 収 益	827	0.5	1,113	0.6
V 営 業 外 費 用	476	0.3	449	0.3
経 常 利 益	11,407	6.6	11,145	6.4
VI 特 別 利 益	370	0.2	77	0.0
VII 特 別 損 失	654	0.4	61	0.0
税 金 等 調 整 前 当 期 純 利 益	11,123	6.4	11,161	6.4
法 人 税 、 住 民 税 及 び 事 業 税	4,975	2.9	4,924	2.8
法 人 税 等 調 整 額	258	0.1	▲ 283	▲ 0.2
少 数 株 主 損 益 調 整 前 当 期 純 利 益	5,889	3.4	6,521	3.8
少 数 株 主 利 益	3,366	1.9	3,559	2.1 ※1
当 期 純 利 益	2,522	1.5	2,962	1.7

※1 少数株主利益
少数株主利益とは、ポラスグループ全体の純利益のうち、ポラス㈱以外のグループ会社などが所有している株式に対応する部分の純利益のことです。

少数株主損益調整前 当期純利益	6,521百万円	※1 少数株主利益 3,559百万円	ポラス㈱以外の関連会社などが所有している株式への対応分
		当期純利益 2,962百万円	ポラス㈱が所有している株式への対応分