

平成 29 年 6 月 26 日

平成 29 年 3 月期 決算短信

ポラスグループ (ポラス 株式会社)

1. 平成 29 年 3 月期の連結業績 (平成 28 年 3 月 21 日～平成 29 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	%
29 年 3 月期	193,229	10.9	13,287	33.8	13,822	29.4
28 年 3 月期	174,264	0.5	9,934	△5.2	10,681	△4.2

	親会社株主に帰属する 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	%	%	%	%
29 年 3 月期	3,676	23.7	12.7	9.9	7.2
28 年 3 月期	2,971	0.3	11.6	8.2	6.1

(注)売上高、営業利益、経常利益、親会社株主に帰属する当期純利益における%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	%	%
29 年 3 月期	146,552	74,329	50.7	21.0
28 年 3 月期	133,529	65,646	49.2	20.2

(参考) 自己資本 29 年 3 月期 30,834 百万円 28 年 3 月期 27,011 百万円

(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
29 年 3 月期	△3,675	△1,500	2,943	32,558
28 年 3 月期	8,719	△3,868	1,147	34,790

(4) 平成 30 年 3 月期の連結業績予想 (平成 29 年 3 月 21 日～平成 30 年 3 月 20 日)

	売上高		経常利益		親会社株主に帰属する 当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
通 期	195,000	0.9	15,000	8.5	3,800	3.4

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	親会社株主に帰属する当期純利益
29年3月期	193,229	13,287	13,822	3,676
28年3月期	174,264	9,934	10,681	2,971
30年3月期(計画)	195,000	15,000	15,000	3,800

(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
29年3月期	68,840	5,014	5,031	2,982	53.4%
28年3月期	61,166	4,006	4,128	2,516	52.9%
30年3月期(計画)	71,000	5,220	5,200	3,120	53.6%

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
29年3月期	72,306	3,204	3,443	2,082	54.3%
28年3月期	68,595	2,663	2,887	1,681	52.1%
30年3月期(計画)	79,400	4,000	4,100	2,500	54.1%

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)	%		%
29年3月期	2,219	△5.4	807	5.1	18-143	△10.1	254	137.4	3,423	1.3
28年3月期	2,345	13.1	768	5.9	22-159	12.8	107	15.1	3,379	11.4
30年3月期(計画)	2,640	19.0	1,066	32.1	28-168	17.5	280	10.2	4,154	21.4

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)	%		%
29年3月期	2,312	5.0	775	△0.4	15-112	△26.8	219	173.8	3,418	6.4
28年3月期	2,201	2.2	778	3.2	17-153	0.0	80	△39.8	3,212	0.6
30年3月期(計画)	2,600	12.5	997	28.6	25-177	58.0	290	32.4	4,064	18.9

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	%
29年3月期	2,444	0.7	2,414	3.4	3,407	0.2	2,885	2.6
28年3月期	2,427	10.2	2,334	2.6	3,401	6.4	2,813	△0.8

30年3月期(計画)	2,630	7.6	2,630	8.9	3,550	4.2	3,285	13.9
------------	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	------

※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	%
29年3月期	7,151	2.7
28年3月期	6,965	0.2

30年3月期(計画)	10,245	43.3
------------	--------	------

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)	%
29年3月期	647	△12.6	622	3.2	21-161	25.8	85	73.5
28年3月期	740	24.2	603	△0.8	18-128	4.9	49	122.7

4.ポラスグループ従業員の状況

	従業員数	平均年齢	平均勤続年数
29年3月期	2,638 [1,612]	34.8	10.9
28年3月期	2,515 [1,652]	34.4	11.1

29年6月	2,820 (157)	34.3	10.6
-------	-------------	------	------

従業員数は、正社員(兼務役員含む)、契約社員、嘱託社員であり、臨時従業員数(派遣社員、パートタイマー等)は、[]内に年間の平均人員を外数で記載しております。

29年6月の()内は、うち新入社員数であります。

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)	29年3月期	4,437	601	1,057	693	8,771	6,209
	28年3月期	4,384	523	986	686	8,579	5,515
(株)中央住宅	29年3月期	68,840	5,014	5,031	2,982	62,792	33,504
	28年3月期	61,166	4,006	4,128	2,516	57,831	30,604
ポラテック(株)	29年3月期	72,306	3,204	3,443	2,082	34,410	18,694
	28年3月期	68,595	2,663	2,887	1,681	32,064	16,694
中央グリーン開発(株)	29年3月期	14,660	1,041	1,098	733	13,478	7,666
	28年3月期	12,094	497	519	325	11,813	6,941
(株)中央ビル管理	29年3月期	4,099	288	311	196	4,267	3,013
	28年3月期	4,192	335	345	221	3,995	2,823
第一エネルギー設備(株)	29年3月期	4,575	131	152	100	3,516	1,944
	28年3月期	4,547	265	298	195	3,394	1,845
(株)住宅資材センター	29年3月期	14,406	261	293	187	7,686	4,649
	28年3月期	14,772	236	264	158	7,214	4,468
ポラスガーデンヒルズ(株)	29年3月期	9,718	369	369	261	7,453	4,254
	28年3月期	9,857	249	254	147	6,900	3,999
その他17社	29年3月期	62,943	2,025	2,263	1,531	32,766	7,090
	28年3月期	56,891	951	1,272	819	28,614	5,579

連結会社全体	29年3月期	255,988	12,938	14,022	8,769	175,142	87,026
	28年3月期	236,501	9,731	10,957	6,752	160,409	78,473
ポラス(株)連結							
連結消去	29年3月期	△62,759	349	△199	△5,092	△28,590	△56,192
	28年3月期	△62,237	202	△275	△3,780	△26,879	△51,461
連結決算	29年3月期	193,229	13,287	13,822	3,676	146,552	30,834
	28年3月期	174,264	9,934	10,681	2,971	133,529	27,011

会社一覧

商号	設立年月 資本金 (万円)	主な事業内容	従業員数
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	202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	444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	603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	67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	185名
第一エネルギー設備株式会社	昭和53年 8月 1,000	LPガスの販売及びガス器具の販売・管工事 設備機器を含めたリフォームの提案、電気工事業	102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、廃棄物リサイクル	127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	61名
その他 17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	847名
合計 25社	—	ポラスグループ従業員合計	2,638名

平成29年3月20日

1.経営成績

(1)経営成績に関する分析

①事業の概況

当連結会計年度におけるわが国経済は、個人消費の伸び悩みが続いているものの、政府の経済政策や日本銀行の金融緩和政策の効果により、企業収益や雇用情勢に改善が見られ、緩やかな回復基調で推移しました。一方で、世界経済は、英国の欧州連合離脱や米国新政権の経済運営など、依然として先行きは不透明な状況にあります。

当社グループが属する住宅業界は、平成 28 年の新設住宅着工戸数が 97 万戸(前年比 5.8%増)となり、2年連続の増加となりました。そのうち首都圏の分譲住宅についても前年比 5.3%増となり、市場環境は徐々に回復の傾向が見られております。

当社グループはこのような状況の中、[中長期の環境変化にも「機略縦横」に対応する]ことを念頭に、業界に先駆けた取り組みを実践してまいりました。土地の分かち合いによるコモン創出型分譲住宅『浦和美園Eーフォレスト・つなぐ庭の街区』など2016年度グッドデザイン賞を4作品同時受賞することができました。グッドデザイン賞は過去14年連続受賞、通算受賞点数が30点となりました。

その結果、連結売上高は193,229百万円(前年比10.9%増)、経常利益は13,822百万円(前年比29.4%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は3,676百万円(前年比23.7%増)となり、いずれも過去最高を記録しました。

②セグメント別主要事業の概況

(戸建分譲住宅事業)

戸建分譲住宅事業におきましては、地域及び土地特性に合った快適性、機能性、耐久性を備えた資産価値の高い商品づくりを行いました。歴史的景観を生かした街づくり(ことのは越ヶ谷)は高い評価を受け、公益社団法人日本建築家協会主催の「関東甲信越 地域に根ざす建築作品・活動」において「保存問題委員会賞」を受賞、(株)タカショー主催の「第24回タカショー庭空間成功例コンテスト」において全部門で第1位となる「ガーデン大賞」を受賞し、地域の活性化に貢献することができました。『浦和美園 Eーフォレスト・つなぐ庭の街区』は、電柱地中化といった町ぐるみによる先進的な取り組みが顧客より高く評価されております。また、『風と緑のまち 白岡』において、様々なエコアイデアを集約したパッシブランドデザインを提案し、埼玉県が創設した「先導的ヒートアイランド対策住宅街モデル事業」に第1号として採択され、エコへの取り組みを強力に推進している企業として広く知名度を周知させることができました。その結果、年間契約棟数は2,219棟(前年比5.4%減)となりました。

(戸建注文住宅事業)

戸建注文住宅事業におきましては、熊本地震をきっかけに耐震技術に再度注目が集まる中、ウッドイノベーションネクストによる差別化や、各ブランドの商談ストーリーを再徹底することで、セミナーやフロント棟梁案内を通じた生産性の向上を図りました。非住宅分野においては、新たな収益の柱とすべく、受注基盤と施工管理体制の整備を強力に進めました。その結果、受注棟数は807棟(前年比5.1%増)となりました。

(プレカット事業)

プレカット事業におきましては、構造材生産坪数が過去最高を更新して、圧倒的な業界 No.1 を継続し、ポラテックブランドの更なる浸透を図りました。ポラテック西日本㈱では兼ねてから計画のあった九州進出を前倒しし、佐賀工場建設に着手しております。また、中大規模木造非住宅市場拡大の促進に取り組み、設計者向けに情報提供・情報交換をするために昨年立ち上げた「ポラテック木造非住宅の会」の会員数も 500 名を超えました。生産面では、坂東工場の「テクノフィールド」の柱材加工ライン出口に 2 台目の搬出口を設置し、更なる省人化を図りました。物流面では、坂東工場全体の動線短縮と構内物流の効率化、並びに配送トラック出荷作業の効率化を図るため、「テクノフィールド」の隣接地に配送センターを建設し、利用を開始しました。その結果、売上高は 66,074 百万円(前年比 14.4%増)となりました。

(マンション分譲事業)

マンション分譲事業におきましては、分譲マンションとしてはポラス史上最大規模の『ルピアコート川口戸塚』(全 200 戸)および『ルピアコート鳩ヶ谷』(全 146 戸)を含む売出し戸数 270 戸を供給し、順調に販売することができました。その結果、年間契約戸数は 254 戸(前年比 137.4%増)となりました。また、更に大規模となる浦和美園にて全 340 戸を含め 702 戸(前年比 67.1%増)の仕入によって、次期以降の安定した供給ができる体制となりました。

(リフォーム事業)

リフォーム事業におきましては、定価制フルリフォーム商品「再新の家」を軸に、既契約者リピート・既契約者紹介やWEB戦略・相談会イベント、完成現場内覧会の開催により、注力してまいりました。その結果、受注高は 7,151 百万円(前期比 2.7%増)となりました。

③次期の見通し

当社グループを取り巻く経営環境は中長期的にみると少子高齢化による世帯数の減少、政府の住宅政策の「ストック重視」への転換、多様化するライフスタイルを反映した消費者の住宅取得意識の変化等により、新設住宅着工戸数は減少傾向が続き、企業間の競争はさらに激しくなるものと思われま。また、平成 31 年 10 月に延期された二度目の消費税率引き上げにより、再度駆け込み需要が予想されることから、その後の反動減に備えた戦略が問われる年度と位置付けられます。

このような経営環境下で当社グループは、これまで経営を支え続けてきた経営理念の更なる浸透を図り、①社会変化に対応した生活価値を向上させる独自の商品開発、②お客様へのきめ細かいサービスを充実させる継続的な営業拠点の展開と、市場の細分化によるシェア No.1 エリアの獲得推進、③コスト管理の徹底による収益力向上と堅実な成長に繋がる投資を実行します。これらの施策によって地域に根ざした街づくりを行い、地域を豊かにしていくことで社会貢献を果たします。変化の激しい時代の流れを読み取り、未来を見据えた持続的発展を続けるために、「着眼大局、着手小局」の精神で前進し、盤石な企業基盤を構築してまいります。

それらを受けて、平成 30 年 3 月期の連結業績予想については、売上 195,000 百万円(前年比 0.9%増)、経常利益 15,000 百万円(前年比 8.5%増)、親会社株主に帰属する当期純利益 3,800 百万円(前年比 3.4%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28年3月20日現在)		当連結会計年度 (平成29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				
現 金 及 び 預 金	34,790		32,558	
受 取 手 形 金	2,024		2,287	
完 成 工 事 未 収 入 金	9,882		10,519	
有 価 証 券	2,000		-	
た な 卸 資 産	56,907		70,767	
繰 延 税 金 資 産	1,182		1,162	
不 動 産 前 渡 金	1,235		1,981	
短 期 貸 付 金	60		71	
そ の 他 の 金	998		830	
貸 倒 引 当	▲ 94		▲ 92	
流 動 資 産 合 計	108,986	81.6	120,087	81.9
II 固 定 資 産				
(1) 有 形 固 定 資 産				
建 物 及 び 構 築 物	15,730		17,094	
機 械 装 置 及 び 運 搬 具	9,835		10,284	
工 具 、 器 具 及 び 備 品	2,052		2,082	
土 地	12,666		13,763	
建 設 仮 勘 定 資 産	277		765	
リ ー ス 資 産	688		612	
減 価 償 却 累 計 額	▲ 19,949		▲ 21,169	
有 形 固 定 資 産 合 計	21,301	16.0	23,433	16.0
(2) 無 形 固 定 資 産	679	0.5	554	0.4
(3) 投 資 そ の 他 の 資 産				
投 資 有 価 証 券	517		402	
長 期 貸 付 金	3		0	
長 期 前 払 費 用	31		38	
破 産 更 生 債 権 等	11		5	
繰 延 税 金 資 産	260		113	
差 入 敷 金 保 証 金	1,551		1,719	
そ の 他 の 金	204		203	
貸 倒 引 当	▲ 18		▲ 7	
投 資 そ の 他 の 資 産 合 計	2,561	1.9	2,476	1.7
固 定 資 産 合 計	24,542	18.4	26,465	18.1
資 産 合 計	133,529	100.0	146,552	100.0

(単位 百万円)

年 度	前連結会計年度 (平成28年3月20日現在)		当連結会計年度 (平成29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				
工 事 未 払 金	12,661		13,496	
短 期 借 入 金	24,642		27,171	
1 年 内 返 済 予 定 長 期 借 入 金	4,392		3,322	
未 払 金	142		164	
未 払 法 人 費 用	4,172		4,452	
未 払 法 人 税 等	2,592		3,340	
未 成 工 事 受 入 金	7,006		6,647	
賞 与 引 当 金	1,108		1,341	
賞 与 引 当 金	1,377		1,461	
完 成 工 事 補 償 引 当 金	184		216	
そ の 他	158		113	
流 動 負 債 合 計	58,440	43.8	61,727	42.1
II 固 定 負 債				
長 期 借 入 金	6,318		7,803	
退 職 給 付 に 係 る 負 債	516		77	
役 員 退 職 慰 労 引 当 金	929		1,030	
繰 上 償 還 税 金 負 債	159		189	
そ の 他	1,518		1,393	
固 定 負 債 合 計	9,442	7.1	10,495	7.2
負 債 合 計	67,883	50.8	72,222	49.3
(純 資 産 の 部)				
I 株 主 資 本				
資 本 剰 余 金	40	0.0	40	0.0
利 益 剰 余 金	26,982	20.2	30,659	20.9
株 主 資 本 合 計	27,022	20.2	30,699	20.9
II その他の包括利益累計額				
その他有価証券評価差額金	0	0.0	7	0.0
繰上償還ヘッジ損益	▲ 7	▲ 0.0	3	0.0
退職給付に係る調整累計額	▲ 4	▲ 0.0	124	0.1
その他の包括利益累計額合計	▲ 11	▲ 0.0	134	0.1
III 非支配株主持分	38,634	28.9	43,495	29.7
純 資 産 合 計	65,646	49.2	74,329	50.7
負 債 及 び 純 資 産 合 計	133,529	100.0	146,552	100.0

b. 連結損益計算書

(単位 百万円)

年 度 科 目	前連結会計年度 (自 平成27年3月21日 至 平成28年3月20日)		当連結会計年度 (自 平成28年3月21日 至 平成29年3月20日)	
	金額	百分比	金額	百分比
I 売 上 高	174,264	100.0	193,229	100.0
II 売 上 原 価	136,754	78.5	151,327	78.3
売 上 総 利 益	37,509	21.5	41,901	21.7
III 販売費及び一般管理費	27,575	15.8	28,613	14.8
営 業 利 益	9,934	5.7	13,287	6.9
IV 営 業 外 収 益	1,080	0.6	823	0.4
V 営 業 外 費 用	332	0.2	288	0.1
経 常 利 益	10,681	6.1	13,822	7.2
VI 特 別 利 益	75	0.0	17	0.0
VII 特 別 損 失	79	0.0	92	0.0
税金等調整前当期純利益	10,678	6.1	13,747	7.1
法人税、住民税及び事業税	3,938	2.3	5,208	2.7
法人税等調整額	245	0.1	69	0.0
当 期 純 利 益	6,494	3.7	8,470	4.4
非支配株主に帰属する当期純利益	3,523	2.0	4,793	2.5
親会社株主に帰属する当期純利益	2,971	1.7	3,676	1.9