

2020年3月期 決算短信

ポラスグループ (ポラス 株式会社)

1. 2020年3月期の連結業績 (2019年3月21日～2020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	%
2020年3月期	225,680	4.3	13,780	6.6	15,399	11.9
2019年3月期	216,338	8.4	12,921	5.2	13,767	△7.2

	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	%	%	%	%
2020年3月期	4,377	12.9	10.7	7.9	6.8
2019年3月期	3,878	△9.7	10.5	7.4	6.4

(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	%	%
2020年3月期	194,728	102,110	52.4	22.1
2019年3月期	194,998	92,707	47.5	20.0

(参考) 自己資本 2020年3月期 43,123百万円 2019年3月期 39,016百万円

(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
2020年3月期	20,958	△5,499	△9,914	49,829
2019年3月期	2,203	△8,156	12,229	44,285

(4) 2021年3月期の連結業績予想 (2020年3月21日～2021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	230,000	1.9	17,000	10.4	4,700	7.4

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
2020年3月期	225,680	13,780	15,399	4,377
2019年3月期	216,338	12,921	13,767	3,878
2021年3月期(計画)	230,000	16,000	17,000	4,700

(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
2020年3月期	83,384	4,624	4,719	2,966	50.9%
2019年3月期	77,604	4,716	4,929	3,064	45.4%
2021年3月期(計画)	82,000	6,600	6,500	3,900	53.4%

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
2020年3月期	80,808	3,689	4,703	2,975	63.7%
2019年3月期	81,052	2,946	3,227	2,043	62.9%
2021年3月期(計画)	85,600	4,200	5,200	3,120	63.1%

3. ポラスグループ受注・販売状況

グループ契約棟・戸数

%表示は、対前期増減率

	戸建分譲住宅		分譲マンション		戸建注文住宅		賃貸・集合住宅		戸数合計	
	(棟)	%	(戸)	%	(棟)	%	(棟-戸数)	%		%
2020年3月期	2,515	△5.2	393	△16.0	559	△3.0	19-81	△46.4	3,548	△7.8
2019年3月期	2,654	15.4	468	82.8	576	△15.7	23-151	104.1	3,849	16.2
2021年3月期(計画)	2,980	18.5	415	5.6	764	36.7	27-228	181.5	4,387	23.6

賃貸・集合住宅の対前期増減率は戸数

グループ売上棟・戸数

%表示は、対前期増減率

	戸建分譲住宅		分譲マンション		戸建注文住宅		賃貸・集合住宅		戸数合計	
	(棟)	%	(戸)	%	(棟)	%	(棟-戸数)	%		%
2020年3月期	2,529	△1.4	468	84.3	617	△7.8	18-114	△5.8	3,728	3.3
2019年3月期	2,565	12.0	254	△19.9	669	1.1	18-121	8.0	3,609	6.7
2021年3月期(計画)	2,890	14.3	389	△16.9	718	16.4	21-133	16.7	4,130	10.8

賃貸・集合住宅の対前期増減率は戸数

売買仲介部門

%表示は、対前期増減率

	仲介手数料		件数		取扱高	
	百万円	%	件	%	百万円	%
2020年3月期	2,680	△1.5	2,526	0.0	55,836	△1.0
2019年3月期	2,721	—	2,531	—	56,454	—

2021年3月期(計画)	2,873	7.2	2,873	13.7	63,206	13.1
--------------	-------	-----	-------	------	--------	------

※2019年3月期の対前期増減率は算定基準変更のため(—)とする

リフォーム部門

%表示は、対前期増減率

	リフォーム受注金額	
	百万円	%
2020年3月期	7,486	△5.3
2019年3月期	7,906	8.3

2021年3月期(計画)	10,529	40.6
--------------	--------	------

グループ受注残

%表示は、対前期増減率

	戸建分譲住宅		分譲マンション		戸建注文住宅		賃貸・集合住宅	
	(棟)	%	(戸)	%	(棟)	%	(棟-戸数)	%
2020年3月期	732	△1.9	162	△31.6	468	△7.7	24-118	△34.4
2019年3月期	746	13.5	237	930.4	507	△16.1	24-180	48.8

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
2020年3月期	2,832 [1,657]	36.3	12.1
2019年3月期	2,755 [1,629]	35.8	11.9

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。

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)	2020年3月期	4,961	563	953	660	12,837	8,770
	2019年3月期	4,665	494	982	670	12,588	8,109
(株)中央住宅	2020年3月期	83,384	4,624	4,719	2,966	82,729	42,127
	2019年3月期	77,604	4,716	4,929	3,064	86,532	39,278
ポラテック(株)	2020年3月期	80,808	3,689	4,703	2,975	40,282	25,641
	2019年3月期	81,052	2,946	3,227	2,043	36,224	22,779
ポラテック西日本(株)	2020年3月期	19,668	983	1,047	785	9,566	3,240
	2019年3月期	18,987	908	1,008	684	8,558	2,459
ポラテック富士(株)	2020年3月期	17,448	710	752	497	8,330	1,325
	2019年3月期	16,056	234	253	169	8,216	830
ポラテック東北(株)	2020年3月期	5,446	319	324	214	1,787	342
	2019年3月期	5,541	316	319	251	2,246	129
中央グリーン開発(株)	2020年3月期	16,149	1,003	1,035	708	18,568	9,619
	2019年3月期	14,780	759	838	568	19,397	8,920
(株)中央ビル管理	2020年3月期	4,016	278	380	245	5,124	3,596
	2019年3月期	3,950	241	257	164	4,771	3,356
第一エネルギー設備(株)	2020年3月期	4,645	184	289	206	3,740	2,433
	2019年3月期	4,637	255	272	166	3,618	2,228
(株)住宅資材センター	2020年3月期	14,967	185	387	256	8,126	5,062
	2019年3月期	15,321	159	195	132	7,869	4,814
ポラスガーデンヒルズ(株)	2020年3月期	10,680	375	411	270	11,245	5,099
	2019年3月期	10,790	466	489	307	10,563	4,835
住宅品質保証(株)	2020年3月期	4,217	65	75	57	2,308	1,182
	2019年3月期	3,944	188	199	135	2,261	1,130
その他 14 社	2020年3月期	30,426	637	817	569	18,725	6,997
	2019年3月期	30,216	977	1,135	721	19,398	6,452

連結会社全体	2020年3月期	296,821	13,620	15,898	10,415	223,372	115,439
	2019年3月期	287,550	12,666	14,109	9,081	222,248	105,324

ポラス(株)連結

連結消去	2020年3月期	△71,141	159	△498	△6,037	△28,644	△72,316
	2019年3月期	△71,211	255	△341	△5,203	△27,250	△66,308
連結決算	2020年3月期	225,680	13,780	15,399	4,377	194,728	43,123
	2019年3月期	216,338	12,921	13,767	3,878	194,998	39,016

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	2001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	1969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	461名
ポラテック株式会社	1978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	618名
ポラテック西日本株式会社	2013年3月 3,000	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	184名
ポラテック富士株式会社	2012年3月 3,000	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	99名
ポラテック東北株式会社	2012年3月 1,000	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	49名
中央グリーン開発株式会社	1978年5月 5,000	分譲住宅の販売	73名
株式会社中央ビル管理	1978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	173名
第一エネルギー設備株式会社	1978年8月 1,000	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、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	1978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	140名
ポラスガーデンヒルズ株式会社	1984年7月 5,000	分譲住宅の販売	61名
住宅品質保証株式会社	1983年8月 5,000	住宅の引渡し前の品質検査、定期巡回サービスによるアフターメンテナンス業務、地盤調査	111名
その他 14社	—	建築工法・建築資材・建築関連設備等の研究開発、基礎地盤の強化、改良における施工、不動産賃貸における賃料保証他	569名
合計 26社	—	ポラスグループ従業員合計	2,832名

2020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、個人所得及び個人消費が緩やかに回復しておりましたが、期末にかけては新型コロナウイルスの感染拡大による影響により、回復基調から一転して経済の落ち込みを回避するための政策が迫られる状況が続いております。

当社グループが属する住宅業界においては、所得環境の改善や継続する住宅取得優遇税制、低金利の住宅ローンなど、引き続き住宅購入に対し追い風が続くも、新型コロナウイルスの感染拡大が住宅業界に及ぼす様々な影響により、今後の先行きは予断を許さない状況にあります。2019年度の新設住宅着工戸数は前年比7.3%減となり、昨年度の増加から再び減少しました。分譲住宅の着工戸数は前年と比較して増加しましたが、それ以上に賃貸住宅やマンションの着工戸数が減少しました。

当社グループはこうした経済環境の下、当社グループを支えていただいた全ての方々に感謝するとともに、次の半世紀に向けて成長を続けるために、自他共栄の経営を推進してまいりました。

『浦和美園 E-フォレスト』は、2019年度グッドデザイン賞を中～大規模集合住宅の分野で受賞しました。美園特区事業としては2物件連続となり、当社グループのデザイン力や商品開発力のアピールに貢献しました。シェアリングという概念を住環境づくりに持ち込んだ『ワンリンク西大宮 紡ぎの街区』についても2019年グッドデザイン賞を受賞しました。また、歴史ある街並みの再生を目的とした取り組みの一環で誕生した古民家複合施設「はかり屋」が、国の登録有形文化財に加え越谷市民の公募で決定される「こしがや景観資源」にも登録されました。歴史ある街並みの再生を通じて、地域住民の交流拠点を創出することで、地域社会への貢献を行ってまいりました。プレカット事業では生産体制強化による、受注、生産、販売が拡大しました。しかしながら消費税増税や賃貸融資審査の厳格化などの影響もあり受注棟数は減少となりました。

その結果、売上高は225,680百万円(前年比4.3%増)、経常利益は15,399百万円(前年比11.9%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は4,377百万円(前年比12.9%増)となり、売上高、経常利益、純利益は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、「スマートシティさいたまモデル」として『浦和美園 E-フォレスト』がプラチナ構想ネットワーク主催の第7回プラチナ大賞優秀賞で当社グループ初の受賞となりました(さいたま市・アキュラホーム・高砂建設との共同受賞)。公開審査ではさいたま市長である清水勇人氏にプレゼンして頂き、最終的にさいたま市がプラチナシティとして認定されるなど、地域ブランドの向上に貢献しました。また、『マインドスクエア八潮 やすらぎの家』が八潮市で新たに設定した「八潮らしい街並み景観・分譲住宅認定制度」の第1号に認定されました。その結果、契約棟数は2,515棟(前年比5.2%減)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、特定非営利活動法人キッズデザイン協議会の主催する2019年度キッズデザインアワードにおいてキッズデザイン協議会会長賞を受賞することが出来ました(ルピアコート西大宮における機械式駐車場待機場所「まもるんスペース」)。また、ポラスグループ分譲マンションとしては最大規模の『ルピアグランデ浦和美園』(全340戸)が完成と同時に完売(販売期間19ヶ月)しました。その結果、契約戸数は393戸(前年比16.0%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、増加するWEB反響からの受注を確保すべく、マーケティング・オートメーションを中心としたフローの見直しとシステム構築を進め、お客様の要望に応えつつ効率化を図り、来場予約数の確保に取り組みました。また、前年度に新設した当社グループの単独住宅展示場「体感すまいパーク」のうち「デザイナーと創る唯一無二の住まいをテーマ」としたPOHAUSブランドの受注が伸び、単独住宅展示場における成功事例を作りました。しかし、消費税増税の反動減や、赤羽展示場の閉鎖や既存展示場の来店離れをカバー出来ませんでした。その結果、契約棟数は559棟(前年比3.0%減)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、耐震性の担保のための構造設計業務や非住宅建築の木造化を推進し、販売の強化を図ってまいりました。生産面では、工場へのロボット導入、自動化、最新鋭の設備更新を推進し、生産能力および人件費生産性を高め、競争力のある工場を目指しました。2019年4月には初の海外拠点としてポラテックヘルシンキを設立し、主要供給産地の欧州より良質な安定供給を実現しました。2020年に入り新型コロナウイルス感染拡大の影響で、輸入材の入荷遅れによるサプライチェーンの変化が起りましたが、日々構築してきた輸入と国内の調達網を活かし、不安を乗り越え顧客要望にお応えすることができました。その結果、構造材生産坪数は、前年比104%と過去最高を更新させ、圧倒的な業界No.1を継続し、ポラテックのブランド力の向上を図ることができました。

(その他)

リフォーム事業におきましては、定価制フルリフォーム「再新の家」を軸とした受注活動を展開し、受注単価の更なる向上を目指してまいりましたが、増税の影響により大型リフォームが減少しました。その結果、受注高は7,486百万円(前期比5.3%減)となりました。

賃貸事業におきましては、新規来店客数が2年連続前年を上回りました。更に賃貸仲介件数を前年比107.6%と伸ばせたことで、賃貸仲介手数料収入を前年比4.3%増まで押し上げることができました。

③次期の見通し

当社グループを取り巻く経営環境は、新型コロナウイルス感染拡大と緊急事態宣言発令による外出自粛により、お客様が家を見に行くのを控えてしまうなど、極めて厳しい状況にあります。一方で、お客様が住宅への興味を持ちながらも外出を制限されている中、WEBでの問い合わせや資料請求は現在のところ順調に推移しております。

このような経営環境下で、当社グループは、コロナ対策を徹底した安全な環境での物件の案内や、購買意欲を出すためのあらゆる知恵と工夫でこの困難を乗り切るべく、①テレワークやWEB会議等の環境整備、②リモート等、現場と監督との指示系統の環境整備、③①②による品質と生産性の安定確保、④社員教育によるレベルアップをしてまいります。また、2020年度の当社グループの経営方針である「創意工夫」を念頭に、安全で安心して暮らせる暮らしづくりに貢献するとともに、わが社を取り巻く人々と誠意をもって協調することで、顧客第一主義の理念を実践してまいります。

それらを受けて、2021年3月期の連結業績予想については、売上高230,000百万円(前年比1.9%増)、経常利益17,000百万円(前年比10.4%増)、親会社株主に帰属する当期純利益4,700百万円(前年比7.4%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 (2019年3月20日現在)		当連結会計年度 (2020年3月20日現在)	
	金 額	構成比	金 額	構成比
(資 産 の 部)		%		%
流 動 資 産				
現金及び預金	44,285		49,829	
受取手形	2,769		3,212	
完成工事未収入金	11,614		11,960	
たな卸資産	95,052		86,539	
繰延税金資産	1,377		-	
不動産前渡金	1,621		1,773	
短期貸付金	12		33	
その他引当金	1,396		1,042	
	▲ 115		▲ 81	
流 動 資 産 合 計	158,014	81.0	154,311	79.2
固 定 資 産				
有 形 固 定 資 産				
建物及び構築物	20,591		21,660	
機械装置及び運搬具	12,221		12,772	
航空機	5,373		5,373	
工具、器具及び備品	2,344		2,576	
土地	15,573		18,584	
建設仮勘定	247		235	
減価償却累計額	646		539	
	▲ 23,799		▲ 26,047	
有 形 固 定 資 産 合 計	33,198	17.0	35,694	18.3
無 形 固 定 資 産	541	0.3	431	0.2
投 資 そ の 他 の 資 産				
投資有価証券	250		214	
長期前払費用	99		96	
破産更生債権等	0		0	
繰延税金資産	52		1,438	
差入敷金に係る資産	2,014		2,122	
退職給付引当金	425		-	
その他引当金	401		456	
	▲ 1		▲ 38	
投 資 そ の 他 の 資 産 合 計	3,243	1.7	4,291	2.2
固 定 資 産 合 計	36,983	19.0	40,417	20.8
資 産 合 計	194,998	100.0	194,728	100.0

(単位 百万円)

年 度	前連結会計年度 (2019年3月20日現在)		当連結会計年度 (2020年3月20日現在)	
	金 額	構成比	金 額	構成比
科 目		%		%
(負 債 の 部)				
流 動 負 債				
工 事 未 払 金	13,731		14,079	
短 期 借 入 金	36,596		31,004	
1 年 内 返 済 予 定 長 期 借 入 金	5,032		6,629	
未 払 金	133		110	
未 払 法 人 費 用	4,862		5,301	
未 払 工 事 受 入 金	2,697		3,440	
未 預 算 引 当 金	7,106		6,070	
賞 与 引 当 金	1,433		1,391	
完 成 工 事 補 償 引 当 金	1,629		1,739	
そ の 他	407		373	
	386		384	
流 動 負 債 合 計	74,018	38.0	70,524	36.2
固 定 負 債				
長 退 職 繰 上 償 還 金	25,009		19,091	
給 付 引 当 金	-		2	
職 員 退 職 給 付 引 当 金	1,236		1,287	
繰 上 償 還 金	456		139	
そ の 他	1,569		1,573	
固 定 負 債 合 計	28,272	14.5	22,094	11.3
負 債 合 計	102,290	52.5	92,618	47.6
(純 資 産 の 部)				
株 主 資 本				
資 利 益 本 剰 余 金	40	0.0	40	0.0
	38,835	19.9	43,213	22.2
株 主 資 本 合 計	38,875	19.9	43,253	22.2
そ の 他 の 包 括 利 益 累 計 額				
そ の 他 有 価 証 券 評 価 差 額 金	1	0.0	▲ 7	▲ 0.0
繰 上 償 還 へ ッ ジ 損 益	▲ 13	▲ 0.0	▲ 14	▲ 0.0
退 職 給 付 に 係 る 調 整 累 計 額	152	0.1	▲ 107	▲ 0.1
そ の 他 の 包 括 利 益 累 計 額 合 計	140	0.1	▲ 129	▲ 0.1
非 支 配 株 主 持 分	53,691	27.5	58,987	30.3
純 資 産 合 計	92,707	47.5	102,110	52.4
負 債 及 び 純 資 産 合 計	194,998	100.0	194,728	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 2018年3月21日 至 2019年3月20日)		当連結会計年度 (自 2019年3月21日 至 2020年3月20日)	
	金額	百分比	金額	百分比
売 上 高	216,338	100.0	225,680	100.0
売 上 原 価	171,644	79.3	178,886	79.3
売 上 総 利 益	44,694	20.7	46,793	20.7
販売費及び一般管理費	31,772	14.7	33,013	14.6
営 業 利 益	12,921	6.0	13,780	6.1
営 業 外 収 益	1,254	0.6	2,067	0.9
営 業 外 費 用	408	0.2	447	0.2
経 常 利 益	13,767	6.4	15,399	6.8
特 別 利 益	7	0.0	101	0.0
特 別 損 失	60	0.0	5	0.0
税金等調整前当期純利益	13,714	6.3	15,495	6.9
法人税、住民税及び事業税	4,858	2.2	5,549	2.5
法人税等調整額	54	0.0	▲ 77	▲ 0.0
当 期 純 利 益	8,800	4.1	10,023	4.4
非支配株主に帰属する当期純利益	4,922	2.3	5,646	2.5
親会社株主に帰属する当期純利益	3,878	1.8	4,377	1.9