平成 25 年 7 月 1 日

平成 25 年 3 月期　決算短信

ポラスグループ（ポラス　株式会社）

1. 25 年 3 月期の連結業績（平成 24 年 3 月 21 日～平成 25 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	%
25 年 3 月期	153,101	13.9	10,980	△0.6	11,068	1.1
24 年 3 月期	134,393	7.8	11,048	△2.2	10,937	△1.7

	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	%	%	%	%
25 年 3 月期	2,573	21.0	14.2	9.2	7.2
24 年 3 月期	2,126	△8.0	13.7	10.0	8.1

（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	%	%
25 年 3 月期	119,976	47,017	39.2	15.0
24 年 3 月期	109,322	41,542	38.0	14.1

（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
25 年 3 月期	9,788	△5,493	334	27,791
24 年 3 月期	△5,305	△2,870	8,100	23,162

2. 26 年 3 月期の連結業績予想（平成 25 年 3 月 21 日～平成 26 年 3 月 20 日）

	売　上　高		経 常 利 益	
	百万円	%	百万円	%
通　　期	165,000	7.7	14,000	26.4

2.ポラスグループ業績推移

ポラス㈱連結　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　(単位 ： 百万円)

	24 年 3 月期	25 年 3 月期	26 年 3 月期(計画)
連結売上高	134,393	153,101	165,000
連結営業利益	11,048	10,980	14,000
連結経常利益	10,937	11,068	14,000
連結当期純利益	2,126	2,573	3,000

㈱中央住宅　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　(単位 ： 百万円)

	24 年 3 月期	25 年 3 月期	26 年 3 月期(計画)
売上高	52,495	60,616	65,800
営業利益	4,431	4,858	4,800
経常利益	4,407	4,943	4,700
当期純利益	2,055	2,605	2,900
自己資本比率	41.1%	44.6%	46.0%

ポラテック㈱　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　(単位 ： 百万円)

	24 年 3 月期	25 年 3 月期	26 年 3 月期(計画)
売上高	61,721	69,537	62,650
営業利益	2,680	3,049	3,450
経常利益	2,679	3,091	3,500
当期純利益	1,361	1,591	1,800
自己資本比率	36.6%	38.3%	40.0%

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)	%		%
24 年 3 月期	1,890	1.9	702	3.8	28-166	△1.2	84	5.0	2,842	2.3
25 年 3 月期	2,110	11.6	787	12.1	15-134	△19.3	54	△35.7	3,085	8.6
26 年 3 月期(計画)	2,300	9.0	981	24.7	28-224	67.2	170	214.8	3,675	19.1

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)	%		%
24 年 3 月期	1,862	7.3	628	1.1	20-144	△12.7	64	△15.8	2,698	3.9
25 年 3 月期	2,125	14.1	742	18.2	22-152	5.6	49	△23.4	3,068	13.7
26 年 3 月期(計画)	2,260	6.4	895	20.6	23-180	18.4	135	175.5	3,470	13.1

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	%
24年3月期	2,593	6.3	2,490	4.1	3,623	3.3	3,049	△0.4
25年3月期	2,412	△7.0	2,459	△1.2	3,563	△1.7	3,140	3.0
26年3月期(計画)	2,800	16.1	2,750	11.8	3,700	3.8	3,290	4.8

※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	%
24年3月期	5,226	12.1
25年3月期	6,637	27.0
26年3月期(計画)	8,960	35.0

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)	%
24年3月期	716	3.5	575	4.0	22-132	22.2	26	333.3
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
24年3月期	2,211	33.3	－
25年3月期	2,299	33.6	－
25年6月	2,425 (141)	33.1	9.8

(　)内はうち新入社員数　　　他 派遣社員,ﾊﾟｰﾄﾀｲﾏｰ等 1,564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㈱	25年3月期	4,142	866	1,014	608	7,923	3,479
	24年3月期	3,974	714	716	201	7,866	2,871
㈱中央住宅	25年3月期	60,616	4,858	4,943	2,605	49,975	22,313
	24年3月期	52,495	4,431	4,407	2,055	48,098	19,788
ポラテック㈱	25年3月期	69,537	3,049	3,091	1,591	32,270	12,369
	24年3月期	61,721	2,680	2,679	1,361	29,712	10,887
㈱住宅資材センター	25年3月期	14,049	295	315	179	6,717	4,253
	24年3月期	12,702	213	234	134	6,270	4,081
中央グリーン開発㈱	25年3月期	10,505	565	547	326	11,797	5,646
	24年3月期	10,419	980	966	554	12,565	5,327
㈱中央ビル管理	25年3月期	4,640	486	498	274	3,304	2,074
	24年3月期	4,520	412	427	248	3,140	1,806
ポラスガーデンヒルズ㈱	25年3月期	10,219	598	574	331	7,296	3,302
	24年3月期	9,386	755	716	410	7,379	2,978
その他18社	25年3月期	34,605	260	317	△125	23,882	5,211
	24年3月期	25,241	895	989	590	16,014	5,345

連結会社全体	25年3月期	208,313	10,977	11,299	5,789	143,164	58,647
	24年3月期	180,458	11,080	11,134	5,553	131,044	53,083
ポラス㈱連結							
連結消去	25年3月期	△55,212	3	△231	△3,216	△23,188	△40,612
	24年3月期	△46,065	△32	△197	△3,427	△21,722	△37,630
連結決算	25年3月期	153,101	10,980	11,068	2,573	119,976	18,035
	24年3月期	134,393	11,048	10,937	2,126	109,322	15,453

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	188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	427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	657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	95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	68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	165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	49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障他	650名
合計　25社	―	ポラスグループ社員合計	2299名

2013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24年度は、当住宅業界におきましては、景気の不透明感はあるものの、2012年の新住宅着工戸数は約89万戸(前年比6.2%増)と、3年連続の増加となり、低金利の住宅ローンを背景に、低水準ではありますが、回復の兆しが見えております。また、2014年4月からの消費税増税を前提とした住宅ローン減税などの優遇措置が延長・拡充される中、増税前の駆け込み需要、その後の消費マインドの減退など予測の難しい状況が続いております。

ポラスグループにおきましては、地域密着型経営を基本とした顧客満足度 100%を目指すという方針の下、多様化する顧客ニーズへの対応、先を見据えた商品開発等を進めてまいりました。また、ポラテック株式会社の新社屋「ウッドスクェア」におけるポラスグループとして10年連続となる2012年度グッドデザイン賞の受賞は、大きな話題となり、グループの知名度向上に繋がりました。

その結果、連結売上高は153,101百万円(前年比13.9%増)、経常利益は11,068百万円(前年比1.1%増)、当期純利益は2,573百万円(前年比21.0%増)となりました。売上高は創業以来の最高業績を更新し、経常利益においては3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構築することが出来ました。

②セグメント別主要事業の概況

(戸建分譲住宅事業)

戸建分譲事業におきましては、戸建分譲初となる「埼玉県子育て応援分譲住宅認定第1号」を取得した『浦和育みプロジェクト　育実(はぐくみ)の丘』(全37戸)、さいたま市で初めての景観協定を締結した『街育プロジェクト　結美の丘』(全54戸)、東京都足立区が進める「防犯設計タウン」第一号(都内でも初)に認定された東京23区最大級のビッグプロジェクトである「パレットコート六町東京ココロシティ」(全206戸)等、環境面や防犯面に重点を置いた話題性に富んだ魅力ある商品展開を行うことで、お客様に好評を博すことができました。その結果、年間契約棟数は 2,110 棟(前年比11.6%増)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、1月に赤羽展示場、練馬展示場に続く、都内3ヶ所目、城東エリアで初となる「環七・加平ハウジングギャラリー」に都市型和風 3 階建の 2 世帯住宅(POHAUS)・女性デザイナー設計の都市型住宅(HaScasa)を提案する加平展示場を新規出展することにより営業拠点の強化を図りました。また、都市部でのプライバシーを守りつつ街とのつながりを作ろうとするコンセプトが評価されて、長年目標としていたお客様の実際の住宅2邸において、グッドデザイン賞を受賞することができ、ブランド力の価値向上に繋げることができました。その結果、受注棟数は787棟(前年比12.1%増)と4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)

プレカット事業におきましては、昨年度に引き続き構造計算、性能表示、住宅エコポイント、長期優良住宅、耐久性能など住宅に求められる重要な要素に応えていくことで、お客様から選ばれ順調に受注量を伸ばしてきました。そして地域に根ざしたビルダー、工務店だけでなく地元密着の木材建材会社とアライアンスを組んだ事も大きな力となりました。 また、平成 24 年 3 月に設立しましたポラテック富士株式会社・ポラテック東北株式会社において、平成25年1月末に富士工場・東北工場が竣工し、平成 25 年 2 月中旬より操業を開始する事ができ、生産能力を拡充することができました。その結果、内部取引控除後の売上高は 43,391 百万円(前年比 19.1%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、『ライフピア新宿中落合』(全 72 戸)及び『ライフピア三郷中央』(全 63 戸)を新たに発売開始しました。また、実用新案取得のピアキッチンを装備した『ライフピア浅草』(全 27 戸)及び『ライフピア越谷ストーリア』(全 34 戸)が、建物完成時にほぼ完売となる等好調に推移しましたが、前年より規模の小さい物件のみとなりました。その結果、売上高は 1, 744 百万円(前年比 17.5%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」(2012 年度からマンション版も本格販売を開始)を軸に WEB 戦略や販売を強化してまいりました。その結果、受注高が 6,637 百万円(前年比 27.0%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、金融緩和やインフレ目標の設定を軸にした政策による景気上向きに対する期待感の高まりや、消費税増税に伴う駆け込み需要が期待される一方で、円安の進行による材料費高騰、競合企業の増加による土地仕入価格上昇、長期金利の上昇に伴う住宅ローン金利上昇による顧客の住宅購入マインドの低下が懸念されます。

25 年度は、紹介活動を活発化し、紹介・リピートだけで事業が成り立つ企業形成を目指してまいります。また、当社の強みである「地域密着型経営」と「エリア戦略」の更なる強化推進を図り、シェアナンバーワンエリアを多数創出してまいります。100 年を超えてもなお発展し続ける企業となるため、真剣勝負で前進してまいります。

それらを受けて、平成 26 年 3 月期の連結業績予想については、売上 165,000 百万円(前年比 7.7%増)、 経常利益 14,000 百万円(前年比 26.4%増)としております。

a. 連結貸借対照表

（単位 百万円）

科目 ＼ 年度	前連結会計年度（平成24年3月20日現在） 金額	構成比 %	当連結会計年度（平成25年3月20日現在） 金額	構成比 %
（資産の部）				
Ⅰ 流動資産				
1. 現金及び預金	23,162		27,791	
2. 受取手形	1,740		1,705	
3. 完成工事未収入金	6,284		7,566	
4. たな卸資産	52,589		54,104	
5. 繰延税金資産	1,040		1,005	
6. 不動産前渡金	357		610	
7. 短期貸付金	4		7	
8. その他	399		596	
貸倒引当金	▲ 90		▲ 36	
流動資産合計	85,489	78.2	93,352	77.8
Ⅱ 固定資産				
(1) 有形固定資産				
1. 建物及び構築物	15,061		16,097	
2. 機械装置及び運搬具	6,395		8,504	
3. 工具、器具及び備品	1,759		1,785	
4. 土地	10,886		12,136	
5. 建設仮勘定	266		315	
6. リース資産	373		613	
減価償却累計額	▲ 13,699		▲ 15,915	
有形固定資産合計	21,043	19.3	23,537	19.6
(2) 無形固定資産	360	0.3	414	0.3
(3) 投資その他の資産				
1. 投資有価証券	1,126		1,286	
2. 長期貸付金	21		19	
3. 長期前払費用	73		64	
4. 破産更生債権等	192		193	
5. 繰延税金資産	498		471	
6. その他	717		837	
貸倒引当金	▲ 199		▲ 200	
投資その他の資産合計	2,429	2.2	2,672	2.2
固定資産合計	23,833	21.8	26,624	22.2
資産合計	109,322	100.0	119,976	100.0

（単位 百万円）

科目 ＼ 年度	前連結会計年度（平成24年3月20日現在）金額	構成比	当連結会計年度（平成25年3月20日現在）金額	構成比
		%		%
（負債の部）				
Ⅰ 流動負債				
1. 工事未払金	8,838		10,924	
2. 短期借入金	30,414		32,788	
3. 1年内返済予定長期借入金	4,619		4,210	
4. 1年内償還予定社債	160		－	
5. 未払金	338		261	
6. 未払費用	2,942		4,221	
7. 未払法人税等	3,006		2,969	
8. 未成工事受入金	4,480		5,496	
9. 預り金	1,433		1,064	
10. 賞与引当金	958		1,113	
11. 完成工事補償引当金	15		14	
12. その他	132		346	
流動負債合計	57,338	52.4	63,410	52.9
Ⅱ 固定負債				
1. 長期借入金	7,406		5,935	
2. 退職給付引当金	1,112		1,092	
3. 役員退職慰労引当金	835		936	
4. その他	1,087		1,583	
固定負債合計	10,441	9.6	9,548	8.0
負債合計	67,780	62.0	72,959	60.8
（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	15,410	14.1	17,984	15.0
株主資本合計	15,450	14.1	18,024	15.0
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	3	0.0	11	0.0
その他の包括利益累計額合計	3	0.0	11	0.0
Ⅲ 少数株主持分	26,087	23.9	28,981	24.2
純資産合計	41,542	38.0	47,017	39.2
負債及び純資産合計	109,322	100.0	119,976	100.0

b. 連結損益計算書

（単位 百万円）

科目＼年度	前連結会計年度（自 平成23年3月21日 至 平成24年3月20日）金額	百分比	当連結会計年度（自 平成24年3月21日 至 平成25年3月20日）金額	百分比
		%		%
Ⅰ 売上高	134,393	100.0	153,101	100.0
Ⅱ 売上原価	100,632	74.9	117,924	77.0
売上総利益	33,760	25.1	35,177	23.0
Ⅲ 販売費及び一般管理費	22,712	16.9	24,196	15.8
営業利益	11,048	8.2	10,980	7.2
Ⅳ 営業外収益	488	0.3	627	0.4
Ⅴ 営業外費用	599	0.4	539	0.4
経常利益	10,937	8.1	11,068	7.2
Ⅵ 特別利益	59	0.0	235	0.2
Ⅶ 特別損失	831	0.6	566	0.4
税金等調整前当期純利益	10,165	7.5	10,737	7.0
法人税、住民税及び事業税	4,762	3.5	5,152	3.4
法人税等調整額	35	0.0	52	0.0
少数株主損益調整前当期純利益	5,367	4	5,532	3.6
少数株主利益	3,240	2.4	2,959	1.9
当期純利益	2,126	1.6	2,573	1.7