

2021年3月期 決算短信

ポラスグループ (ポラス 株式会社)

1. 2021年3月期の連結業績 (2020年3月21日～2021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	%
2021年3月期	232,942	3.2	16,383	18.9	17,685	14.8
2020年3月期	225,680	4.3	13,780	6.6	15,399	11.9

	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	%	%	%	%
2021年3月期	5,024	14.8	11.0	8.6	7.6
2020年3月期	4,377	12.9	10.7	7.9	6.8

(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	%	%
2021年3月期	217,719	114,633	52.7	22.3
2020年3月期	194,728	102,110	52.4	22.1

(参考) 自己資本 2021年3月期 48,614百万円 2020年3月期 43,123百万円

(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
2021年3月期	16,379	△4,871	7,875	69,213
2020年3月期	20,958	△5,499	△9,914	49,829

(4) 2022年3月期の連結業績予想 (2021年3月21日～2022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	240,000	3.0	18,000	1.8	5,100	1.5

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
2021年3月期	232,942	16,383	17,685	5,024
2020年3月期	225,680	13,780	15,399	4,377
2022年3月期(計画)	240,000	17,000	18,000	5,100

(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
2021年3月期	85,307	5,833	5,812	3,673	49.2%
2020年3月期	83,384	4,624	4,719	2,966	50.9%
2022年3月期(計画)	88,000	7,200	7,000	4,200	46.0%

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
2021年3月期	79,346	3,446	4,547	2,988	66.9%
2020年3月期	80,808	3,689	4,703	2,975	63.7%
2022年3月期(計画)	86,900	4,330	4,500	2,700	64.7%

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)	%		%
2021年3月期	3,212	27.7	415	5.6	603	7.9	20-172	112.3	4,402	24.1
2020年3月期	2,515	△5.2	393	△16.0	559	△3.0	19-81	△46.4	3,548	△7.8
2022年3月期 (計画)	3,120	△2.9	450	8.4	785	30.2	33-250	45.3	4,605	4.6

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)	%		%
2021年3月期	2,864	13.2	381	△18.6	531	△13.9	16-88	△22.8	3,864	3.6
2020年3月期	2,529	△1.4	468	84.3	617	△7.8	18-114	△5.8	3,728	3.3
2022年3月期 (計画)	3,030	5.8	445	16.8	722	36.0	24-173	96.6	4,370	13.1

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	%
2021年3月期	2,682	0.1	2,501	△1.0	55,235	△1.1
2020年3月期	2,680	△1.5	2,526	0.0	55,836	△1.0
2022年3月期(計画)	3,435	28.1	3,236	29.4	71,814	30.0

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	%
2021年3月期	8,650	15.5
2020年3月期	7,486	△5.3
2022年3月期(計画)	10,813	25.0

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)	%
2021年3月期	1,080	47.5	196	21.0	534	14.1	28-202	71.2
2020年3月期	732	△1.9	162	△31.6	468	△7.7	24-118	△34.4

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
2021年3月期	2,960 [1,673]	36.5	12.3
2020年3月期	2,832 [1,657]	36.3	12.1

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)	2021年3月期	5,217	745	1,150	837	13,639	9,595
	2020年3月期	4,961	563	953	660	12,837	8,770
(株)中央住宅	2021年3月期	85,307	5,833	5,812	3,673	92,817	45,690
	2020年3月期	83,384	4,624	4,719	2,966	82,729	42,127
ポラテック(株)	2021年3月期	79,346	3,446	4,547	2,988	42,761	28,617
	2020年3月期	80,808	3,689	4,703	2,975	40,282	25,641
ポラテック西日本(株)	2021年3月期	19,984	1,230	1,292	853	11,081	4,087
	2020年3月期	19,668	983	1,047	785	9,566	3,240
ポラテック富士(株)	2021年3月期	17,364	916	950	629	8,318	1,949
	2020年3月期	17,448	710	752	497	8,330	1,325
ポラテック東北(株)	2021年3月期	4,581	239	250	168	1,922	509
	2020年3月期	5,446	319	324	214	1,787	342
中央グリーン開発(株)	2021年3月期	21,967	1,533	1,584	1,079	19,812	10,691
	2020年3月期	16,149	1,003	1,035	708	18,568	9,619
(株)中央ビル管理	2021年3月期	4,140	252	276	209	5,215	3,797
	2020年3月期	4,016	278	380	245	5,124	3,596
第一エネルギー設備(株)	2021年3月期	4,890	208	314	125	4,712	2,557
	2020年3月期	4,645	184	289	206	3,740	2,433
(株)住宅資材センター	2021年3月期	15,495	386	429	289	8,195	5,339
	2020年3月期	14,967	185	387	256	8,126	5,062
ポラスガーデンヒルズ(株)	2021年3月期	12,596	503	505	338	12,582	5,427
	2020年3月期	10,680	375	411	270	11,245	5,099
住宅品質保証(株)	2021年3月期	4,633	133	150	117	2,624	1,290
	2020年3月期	4,217	65	75	57	2,308	1,182
その他 14 社	2021年3月期	31,617	645	801	576	21,866	7,537
	2020年3月期	30,426	637	817	569	18,725	6,997

連結会社全体	2021年3月期	307,143	16,076	18,067	11,888	245,548	127,092
	2020年3月期	296,821	13,620	15,898	10,415	223,372	115,439

ポラス(株)連結

連結消去	2021年3月期	△74,201	307	△382	△6,863	△27,828	△78,478
	2020年3月期	△71,141	159	△498	△6,037	△28,644	△72,316
連結決算	2021年3月期	232,942	16,383	17,685	5,024	217,719	48,614
	2020年3月期	225,680	13,780	15,399	4,377	194,728	43,123

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	199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	474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	656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	193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	93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	45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	77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	190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	108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	141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	62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	123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	599名
合計 26社	—	ポラスグループ従業員合計	2,960名

2021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、新型コロナウイルス感染症拡大に伴う緊急事態宣言発出により、個人消費や設備投資などの国内需要が大幅に減少しました。緊急事態宣言解除以降、感染防止を図りながら社会経済活動の再開を図るも、感染症の再拡大とともに大都市圏で再び緊急事態宣言発出される等、景気回復の遅れる懸念が拭えない状況となっております。

当社グループが属する住宅業界においては、2020年度の新設住宅着工戸数は前年度比で8.1%減となり、2年度連続の減少となりました。分譲一戸建住宅は6年ぶりの減少、マンションは2年連続減少しました。当初は新型コロナウイルス感染症拡大による雇用の悪化等によりマイナスの影響が見込まれておりましたが、在宅勤務や外出自粛等の在宅時間の増加により、住宅そのものや住まい方に対するニーズ、関心に変化し、また、低金利の住宅ローンなどの好条件も相まって、住宅需要の高まりが見られています。

当社グループはこうした経済環境の下、当社グループは、次の半世紀に向けて永続発展を図るために日々「創意工夫」の観点を持ち、事業に取り組んでまいりました。

主力事業である戸建分譲住宅事業においては、豊かな住空間の創出、コミュニティを育む街づくりを意識した住環境の形成を推進しました。低温乾燥方式による国産杉パネルを使用した『スギノカ』では審査委員セレクション「私の選んだ一品」にグループ初の選出となり、グループのデザイン力・商品開発力をアピールすることができました。藤塚27期『ハナミズキ春日部・藤塚』(グッドデザイン賞受賞)では、「農のある暮らし」を提案し、全棟200㎡以上のゆとりある区画の街並みに隣接する市民農園の利用券付きで販売を行いました。プレカット事業では、外販受注棟数は、過去最高を記録した前年から微増という結果でしたが、圧倒的な業界No.1を継続し、ポラテックのブランド力の構築を図りました。また、グループ海外木材調達拠点となるポラテックヘルシンキでは、直接取引及び新規供給者、新規商品の開拓を推進してまいりました。

その結果、売上高は232,942百万円(前年比3.2%増)、経常利益は17,685百万円(前年比14.8%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は5,024百万円(前年比14.8%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、新型コロナウイルス感染症拡大に伴う生活環境の変化に対応すべく、インサイドセールスやMAツールを活用した新しい販売手法や商品開発、従業員の働き方等を模索してまいりました。新しい生活様式に対応すべく、郊外居住需要を取り込んだ藤塚27期『ハナミズキ春日部・藤塚』の販売をはじめ、リモートワーク対応したプランや外食の減少を見据えたホームフリーザーの標準採用などを企画しました。その結果、契約棟数は3,212棟(前年比27.7%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、株式会社リクルート住まいカンパニーが実施している、首都圏の新築マンション購入者が選んだ顧客満足度ランキング「SUUMO AWARD」2020年において、「品質向上への取組部門」・「創造性・先進性部門」の2部門で優秀賞を受賞しました。また、特定非営利活動法人キッズデザイン協議会の主催する2020年度キッズデザイン賞を2年連続で受賞することができました(廊下壁面を一面本棚とする「アクンダナ」)。その結果、契約戸数415戸(前年比5.6%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、年度当初は新型コロナウイルス感染症拡大による一時的な受注落ち込みがありました。従前より力を入れているWEB反響による来場予約獲得を中心に、顧客対応の見直しを進めることで、反響受注を大きく伸ばすことができました。また、2021年1月にさいたま市の東浦和エリアに3か所目の「体感すまいパーク」をオープンさせ、順調な滑り出しとなっております。その結果、契約棟数は603棟(前年比7.9%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、耐震性の担保のため構造設計業務からプレカット材納品までの受注強化を図ってまいりました。生産面では、ロボット導入、自動化、最新鋭の設備更新・新設を行い、生産性と競争力向上を進めました。中でも特殊加工機の新設により、中大規模木造建築物を主とした多種多様な加工への対応及び省人化と品質安定化を図りました。木材仕入については、上半期の国内需要が比較的安定し、木材相場全体も落ち着いた展開となりました。樹種変更などを積極的に提案することで、供給リスクを回避し、粗利の確保及び在庫回転率の向上に寄与できました。一方、昨年末より世界の木材に対する需給環境が大きく変化し、産地から日本向けの供給が他国へシフトされ、期末において木材供給減及び価格高騰の不安材料が残りました。その結果、構造材生産坪数は前年比 97.6%となったものの、圧倒的な業界 No.1 は継続し、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を含む「再新の家シリーズ」を 15 種類に増やす施策で商品力向上に取り組んだ結果、再新の家フルリフォームの販売は前期比 129%となり、特に再新の家マンションフルリフォームの販売は前期比 132%と伸長しました。その結果、受注高は 8,650 百万円(前年比 15.5%増)となりました。

賃貸事業におきましては、自社ホームページの改定、ポータルサイトの改善により、メール反響数が 3 年連続で前期を上回ったものの、コロナ禍で新規来店客が減少し、賃貸仲介件数・賃貸手数料ともに前期を下回りました。

③次期の見通し

当社グループを取り巻く経営環境は、新型コロナウイルス感染症拡大に伴い、働き方もテレワークが進むなど大きく変化し、当社グループの商圏エリアとしている埼玉・千葉の郊外で需要が高まり販売が好調な反面、物件の供給が追いつかず在庫(商品)不足の状況になっております。

このような経営環境下で、当社グループは、堅調な顧客需要に応えるべく、①良質な用地の取得、②新しい生活様式、災害リスク、断熱性能表示義務化を先取りする SDGsに則した商品企画、③インサイドセールス強化による契約歩留の向上、④DX 化を進め、RPA を活用した業務効率の向上、⑤テレワークに対応させた職場環境改善・従業員満足度向上による生産性向上を図ります。また、2021 年度の当社グループの経営方針である「進取挑戦」を念頭に、団地再生や脱炭素イノベーションによる地域循環共生圏構築事業など新たな取り組みも積極的に参加し、新しい業態を模索しながら進化し続けます。

それらを受けて、2022 年 3 月期の連結業績予想については、売上高 240,000 百万円(前年比 3.0%増)、経常利益 18,000 百万円(前年比 1.8%増)、親会社株主に帰属する当期純利益 5,100 百万円(前年比 1.5%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 (2020年3月20日現在)		当連結会計年度 (2021年3月20日現在)	
	金 額	構成比	金 額	構成比
科 目		%		%
(資 産 の 部)				
流 動 資 産				
現金及び預金	49,829		69,213	
受取手形	3,212		3,061	
完成工事未収入金	11,960		11,816	
たな卸資産	86,539		87,091	
不動産前渡金	1,773		1,922	
短期貸付金	33		7	
そ 他 の 引 当 金	1,042		871	
	△ 81		△ 65	
流 動 資 産 合 計	154,311	79.2	173,919	79.9
固 定 資 産				
有 形 固 定 資 産				
建物及び構築物	21,660		23,870	
機械装置及び運搬具	12,772		13,059	
航空機	5,373		5,373	
工具、器具及び備品	2,576		2,899	
土地	18,584		19,218	
建設仮勘定	235		291	
リース資産	539		690	
減価償却累計額	△ 26,047		△ 27,845	
有 形 固 定 資 産 合 計	35,694	18.3	37,556	17.3
無 形 固 定 資 産	431	0.2	480	0.2
投 資 そ の 他 の 資 産				
投資有価証券	214		243	
長期前払費用	96		122	
破産更生債権等	0		0	
繰延税金資産	1,438		1,012	
差入敷金	2,122		2,140	
退職給付に係る資産	-		1,843	
そ 他 の 引 当 金	456		460	
	△ 38		△ 59	
投 資 そ の 他 の 資 産 合 計	4,291	2.2	5,762	2.6
固 定 資 産 合 計	40,417	20.8	43,800	20.1
資 産 合 計	194,728	100.0	217,719	100.0

(単位 百万円)

年 度	前連結会計年度 (2020年3月20日現在)		当連結会計年度 (2021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	14,079		13,566	
短 期 借 入 金	31,004		38,211	
1 年 内 返 済 予 定 長 期 借 入 金	6,629		4,710	
未 払 金	110		116	
未 払 法 人 税 等 金	5,301		5,767	
未 成 工 事 受 入 金	3,440		3,937	
未 預 賞 与 引 当 金	6,070		8,180	
賞 完 成 工 事 補 償 引 当 金	1,391		1,288	
そ の 他	1,739		1,951	
	373		437	
	384		416	
流 動 負 債 合 計	70,524	36.2	78,584	36.1
固 定 負 債				
長 退 職 繰 上 償 還 金	19,091		21,790	
職 員 給 付 引 当 金	2		-	
繰 上 償 還 金	1,287		1,398	
そ の 他	139		116	
	1,573		1,197	
固 定 負 債 合 計	22,094	11.3	24,502	11.3
負 債 合 計	92,618	47.6	103,086	47.3
(純 資 産 の 部)				
株 主 資 本				
資 本 剰 余 金	40	0.0	40	0.0
利 益 剰 余 金	43,213	22.2	48,225	22.2
株 主 資 本 合 計	43,253	22.2	48,265	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	△ 7	△ 0.0	△ 3	△ 0.0
繰 上 償 還 へ 関 連 する 損 益	△ 14	△ 0.0	33	0.0
退 職 給 付 に 係 る 調 整 累 計 額	△ 107	△ 0.1	318	0.1
そ の 他 の 包 括 利 益 累 計 額 合 計	△ 129	△ 0.1	348	0.2
非 支 配 株 主 持 分	58,987	30.3	66,018	30.3
純 資 産 合 計	102,110	52.4	114,633	52.7
負 債 及 び 純 資 産 合 計	194,728	100.0	217,719	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 2019年3月21日 至 2020年3月20日)		当連結会計年度 (自 2020年3月21日 至 2021年3月20日)	
	金額	百分比	金額	百分比
売 上 高	225,680	100.0%	232,942	100.0%
売 上 原 価	178,886	79.3	182,438	78.3
売 上 総 利 益	46,793	20.7	50,503	21.7
販売費及び一般管理費	33,013	14.6	34,120	14.6
営 業 利 益	13,780	6.1	16,383	7.0
営 業 外 収 益	2,067	0.9	1,671	0.7
営 業 外 費 用	447	0.2	369	0.2
経 常 利 益	15,399	6.8	17,685	7.6
特 別 利 益	101	0.0	409	0.2
特 別 損 失	5	0.0	73	0.0
税金等調整前当期純利益	15,495	6.9	18,021	7.7
法人税、住民税及び事業税	5,549	2.5	6,392	2.7
法人税等調整額	△ 77	△ 0.0	△ 45	△ 0.0
当 期 純 利 益	10,023	4.4	11,675	5.0
非支配株主に帰属する当期純利益	5,646	2.5	6,650	2.9
親会社株主に帰属する当期純利益	4,377	1.9	5,024	2.2