

2024年3月期 決算短信

ポラスグループ（ポラス 株式会社）

1. 2024年3月期の連結業績（2023年3月21日～2024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	%
2024年3月期	283,594	△8.6	18,925	△39.6	19,516	△39.0
2023年3月期	310,322	10.8	31,345	△4.8	31,984	△4.3

	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	%	%	%	%
2024年3月期	4,811	△42.4	7.1	7.3	6.9
2023年3月期	8,357	△2.8	13.7	12.1	10.3

(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	%	%
2024年3月期	262,799	144,981	55.2	26.9
2023年3月期	275,509	156,534	56.8	23.7

(参考) 自己資本 2024年3月期 70,628百万円 2023年3月期 65,287百万円

(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
2024年3月期	15,244	△45,211	△4,897	40,296
2023年3月期	7,918	△1,969	6,125	75,162

(4) 2025年3月期の連結業績予想（2024年3月21日～2025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	300,000	5.8	22,000	12.7	6,100	26.8

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
2024年3月期	283,594	18,925	19,516	4,811
2023年3月期	310,322	31,345	31,984	8,357
2025年3月期(計画)	300,000	21,000	22,000	6,100

(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
2024年3月期	98,463	5,240	5,197	3,259	53.6%
2023年3月期	95,521	9,170	9,114	5,691	51.8%
2025年3月期(計画)	117,400	9,890	9,800	5,800	54.0%

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
2024年3月期	103,372	6,772	7,079	4,426	71.0%
2023年3月期	116,447	6,567	6,886	4,404	68.7%
2025年3月期(計画)	115,600	7,420	7,700	4,600	68.2%

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		注文住宅		賃貸・集合住宅		戸数合計	
	(棟)	%	(戸)	%	(棟)	%	(棟-戸数)	%		%
2024年3月期	2,554	5.1	428	29.7	640	0.8	19-72	△40.0	3,694	5.1
2023年3月期	2,431	△20.3	330	△19.5	635	△9.5	11-120	17.6	3,516	△17.5
2025年3月期 (計画)	2,910	13.9	450	5.1	673	5.2	37-199	176.4	4,232	14.6

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		注文住宅		賃貸・集合住宅		戸数合計	
	(棟)	%	(戸)	%	(棟)	%	(棟-戸数)	%		%
2024年3月期	2,752	△1.4	309	△14.6	640	△6.6	11-77	△31.9	3,778	△4.4
2023年3月期	2,792	0.7	362	△27.6	685	7.5	22-113	△32.7	3,952	△3.1
2025年3月期 (計画)	2,843	3.3	415	34.3	620	△3.1	25-125	62.3	4,003	6.0

賃貸・集合住宅の対前期増減率は戸数

不動産売買仲介事業

%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	%
2024年3月期	3,592	2.1	2,686	△0.1	77,098	3.7
2023年3月期	3,517	5.0	2,689	△5.5	74,361	3.9
2025年3月期(計画)	4,551	26.7	3,769	40.3	92,178	19.6

リフォーム事業

%表示は、対前期増減率

	リフォーム受注金額	
	百万円	%
2024年3月期	10,506	0.0
2023年3月期	10,502	12.0
2025年3月期(計画)	12,952	23.3

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		注文住宅		賃貸・集合住宅	
	(棟)	%	(戸)	%	(棟)	%	(棟-戸数)	%
2024年3月期	799	△19.9	200	156.4	541	0.4	22-138	△3.5
2023年3月期	997	△26.6	78	△27.8	539	△6.3	14-143	5.1

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
2024年3月期	3,269 [1,681]	37.4	13.1
2023年3月期	3,189 [1,663]	37.2	12.8

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 27 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)	2024年3月期	6,683	△92	509	116	52,695	10,965
	2023年3月期	6,265	827	1,390	959	15,533	10,861
(株)中央住宅	2024年3月期	98,463	5,240	5,197	3,259	113,216	60,645
	2023年3月期	95,521	9,170	9,114	5,691	110,998	57,484
ポラテック(株)	2024年3月期	103,372	6,772	7,079	4,426	60,107	42,662
	2023年3月期	116,447	6,567	6,886	4,404	55,696	38,251
ポラテック西日本(株)	2024年3月期	20,296	795	817	556	13,403	9,867
	2023年3月期	36,787	3,326	3,419	2,272	19,360	9,895
ポラテック富士(株)	2024年3月期	22,018	1,001	1,074	751	11,265	6,444
	2023年3月期	30,664	2,500	2,555	1,695	12,727	5,699
中央グリーン開発(株)	2024年3月期	23,970	1,642	1,745	11,143	40,044	24,670
	2023年3月期	19,877	2,452	2,493	1,664	24,760	13,539
ポラスガーデンヒルズ(株)	2024年3月期	12,965	595	614	430	13,198	7,618
	2023年3月期	14,612	1,596	1,602	1,043	13,853	7,197
ポラストウン開発(株)	2024年3月期	9,147	315	305	204	17,842	3,607
	2023年3月期	9,242	770	795	537	8,452	3,410
(株)中央ビル管理	2024年3月期	4,575	113	129	58	5,805	4,060
	2023年3月期	4,350	196	213	147	5,588	4,011
第一エネルギー設備(株)	2024年3月期	6,726	275	387	280	5,523	3,049
	2023年3月期	5,697	135	236	161	5,374	2,770
(株)住宅資材センター	2024年3月期	19,795	805	883	593	10,227	6,581
	2023年3月期	17,306	472	550	372	9,180	5,997
住宅品質保証(株)	2024年3月期	5,902	383	393	257	3,783	2,003
	2023年3月期	5,648	406	417	293	3,486	1,756
その他 15 社	2024年3月期	44,350	1,055	1,274	968	36,018	10,469
	2023年3月期	38,360	2,216	2,452	1,668	22,989	8,960

連結会社全体	2024年3月期	378,266	18,904	20,412	23,049	383,132	192,646
	2023年3月期	400,780	30,638	32,126	20,910	308,000	169,836

ポラス(株)連結

連結消去	2024年3月期	△94,672	20	△895	△18,237	△120,333	△122,018
	2023年3月期	△90,458	707	△142	△12,553	△32,491	△104,549
連結決算	2024年3月期	283,594	18,925	19,516	4,811	262,799	70,628
	2023年3月期	310,322	31,345	31,984	8,357	275,509	65,287

※ 2023年3月21日に、ポラテック九州(株)が、ポラテック西日本(株)の九州地域のプレカット事業を会社分割により承継しております。

【参考】		売上高	営業利益	経常利益	当期純利益	総資産	自己資本
ポラテック九州(株)	2024年3月期	7,678	123	229	248	5,438	853

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營業務	227名
株式会社中央住宅	1969年7月 40,000	不動産の購入・販売・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	510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	731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	127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	117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	86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	66名
ポラストウン開発株式会社	1989年9月 3,000	分譲住宅の販売 イタリアンレストラン「ステッラポラレ」の経営 姉妹店「カフェパナーノ」の経営	57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	208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	120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、雑貨販売、廃棄物リサイクル	156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	134名
その他 15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	730名
合計 27社	—	ポラスグループ従業員合計	3,269名

2024年3月20日

1.経営成績等の概況

(1)当期の経営成績の概況

当連結会計年度における我が国経済は、予想以上の物価上昇が消費の足かせとなりましたが、雇用の拡大やコロナ禍からの繰越需要の顕在化、インバウンド需要の回復などもあり、脱コロナを原動力とした回復とまではいかなかったものの、緩やかな回復基調を辿りました。また、企業収益の増加を受け日経平均株価が34年ぶりに最高値を更新した動きなども少なからず影響を与えたものと思われます。個人消費は、物価上昇による節約志向の高まりなどから前半は耐久材消費などが減少しましたが、後半は持ち直し、回復基調にあります。欧米のインフレに起因する円安、中国の不動産バブルによる経済成長力の鈍化、ウクライナ情勢の長期化とイスラエル・ハマス紛争の勃発などによる商品市況への影響、国内における人手不足などリスク要因は多いものの、国内経済は緩やかながらも回復基調が継続すると思われま

す。住宅業界においては、2023年の住宅着工戸数は81万9千戸(前年比4.6%減)と3年ぶりの減少となりました。そのうち分譲戸建も13万7千戸(前年比6.0%減)と3年ぶりの減少となり、2024年に入っても減少基調は続いています。人手不足、建築コスト増加と都市部周辺の地価上昇などによる住宅価格の上昇、用地不足などが要因となっており、住宅業界にとっては厳しい環境が続いています。

主力事業である戸建分譲住宅事業においては、厳しい環境下においても、地域の人、街と人を繋ぐ分譲地「yoridokoro 上尾」や、AI型空調とスマートホームシステムによる室温・住環境管理で次世代型の暮らしを実現する分譲地「B/N 戸田公園」などをはじめとして、地域との繋がりを重視した先進的で魅力ある街づくりに取り組んでまいりました。プレカット事業においては、不安定な世界情勢下における木材調達環境の中で全国の6工場からお取引先へ安定供給を行い、生産坪数No.1を継続しました。生産面ではエネルギー価格高騰に対して強気に省電力化施策を実行し、コスト競争力を高めるとともに、ロボット導入による生産性向上及び品質の安定化を進めました。

その結果、売上高は283,594百万円(前年比8.6%減)、経常利益は19,516百万円(前年比39.0%減)、親会社株主に帰属する当期純利益は4,811百万円(前年比42.4%減)となりました。

(2)セグメント別の経営成績

(戸建分譲住宅事業)

戸建分譲住宅事業におきましては、分譲住宅の標準仕様をZEH水準とし、全棟ZEH仕様とした分譲地「とぎの環 草加松原」を展開しました。オリコン顧客満足度調査では、首都圏の建売住宅の顧客満足度において、6年連続総合No.1を受賞しました。公益財団法人日本デザイン振興会が主催する2023年度グッドデザイン賞では合計9点(うち分譲住宅7点)で受賞し、通算受賞点数は83点となりました。また、世界3大デザイン賞に数えられる「iF DESIGN AWARD 2024」(建築分野 住宅建築部門)を2年連続で受賞しました。その結果、契約棟数は2,554棟(前年比5.1%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、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 2023」において、「品質向上への取組部門」及び「創造性・先進性部門」の2部門で優秀賞を受賞しました。脱炭素化への取り組みとして省エネ性能「ZEH-M Oriented」を取得した「ルピアグランデ みずほ台」、関東エリアでは初となるTESウルトラファインバブルを標準搭載したマンション「ルピアコート 松戸五香」の開発など、住む人の目線で細部までこだわったマンションの提案をしてまいりました。その結果、契約戸数は428戸(前年比29.7%増)となりました。

(注文住宅事業)

注文住宅事業におきましては、埼玉西部地域に初の「体感すまいパーク朝霞」をオープンしました。5か所の体感すまいパークで毎月開催している集客イベントが奏功し、来場予約数が増加しました。また、注文住宅のための土地探しとして「発見とちいえプラザ」のブランドを立ち上げ、土地探しから建築までのワンストップ提案により、お客様から高評価を得ました。その結果、契約棟数は640棟(前年比0.8%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、2025年から施行される建築基準法の4号特例の縮小を背景に設計ニーズが高まっており、許容応力度計算とプレカット木材のセット販売棟数が増加しました。併せて、お取引先からのリピート案件により、非住宅の売上坪数が前年比10%増加しました。ポラテック九州株式会社では、安全衛生に関する水準が評価され、佐賀県産業安全衛生大会において、「佐賀労働局長表彰 奨励賞」を受賞することができました。

(不動産売買仲介事業)

不動産売買仲介事業におきましては、地域密着型の営業展開と取引平均価格上昇により、仲介手数料は3,592百万円(前年比2.1%増)と過去最高を更新しました。ご契約者様とのリレーション構築により、紹介リピートが伸長し、受託件数も過去最高を更新しました。併せて、新築価格が高騰する中で価格を抑えた保証付き中古再生物件の引き合いが増加し、中古再生契約棟数が過去最高を更新しました。

(リフォーム事業)

リフォーム事業におきましては、ご契約者様向けサービスのポラスグループ大感謝祭からのリフォーム受注が伸長しました。また、リフォームに関する各種補助金提案による太陽光発電や蓄電池のセットの販売が増加しました。その結果、リフォーム受注高は10,506百万円(前年比0.0%増)となりました。

(賃貸事業)

賃貸事業におきましては、集客数の増加及び案内契約率の伸長、併せて電子契約の利用率向上により、契約までのリードタイムが短縮し、賃貸仲介件数が前年より増加しました。また、オーナー様への商品力向上に努めるとともに賃料改定提案をしまりました。その結果、賃貸仲介手数料は483百万円(前年比6.6%増)と過去最高を更新しました。

(3)今後の見通し

当社グループを取り巻く経営環境は、住宅価格の上昇や、物価上昇による消費者マインドの低下等が住宅需要を抑制する状況が続くと見込まれます。また、マイナス金利政策解除後、借入金利上昇による住宅需要の更なる悪化も懸念されます。

このような経営環境下で、創業55周年を迎える当社グループは、創業から掲げている地域密着農耕型経営を推進し、先行き不透明な経済状況が続く中でもお客様から選ばれる魅力的な街づくりと、安全で安心できる暮らしを提案してまいります。

それらを受けて、2025年3月期の連結業績予想については、売上高300,000百万円(前年比5.8%増)、経常利益22,000百万円(前年比12.7%増)、親会社株主に帰属する当期純利益6,100百万円(前年比26.8%増)としております。

a. 連結貸借対照表

(単位 百万円)

科 目	前連結会計年度 (2023年3月20日現在)		当連結会計年度 (2024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	75,162		40,296	
受取手形	6,001		4,052	
完成工事未収入金	17,287		15,510	
たな卸資産	126,617		125,255	
不動産前渡金	1,953		2,594	
短期貸付金	7		2,048	
そ 他	1,740		7,599	
貸倒引当金	△ 105		△ 30	
流 動 資 産 合 計	228,663	83.0	197,327	75.1
固 定 資 産				
有 形 固 定 資 産				
建物及び構築物	26,970		28,486	
機械装置及び運搬具	14,545		14,607	
航空機	5,373		5,373	
工具、器具及び備品	3,010		3,085	
土地	21,141		22,831	
建設仮勘定	216		154	
リース資産	641		581	
減価償却累計額	△ 31,824		△ 33,726	
有 形 固 定 資 産 合 計	40,073	14.5	41,393	15.8
無 形 固 定 資 産				
の れ ん	-		10,329	
そ の 他	590		811	
無 形 固 定 資 産 合 計	590	0.2	11,141	4.2
投 資 そ の 他 の 資 産				
投資有価証券	219		345	
長期前払費用	213		147	
繰延税金資産	1,510		6,686	
差入敷金	2,207		2,294	
退職給付に係る資産	1,830		3,261	
そ 他	224		205	
貸倒引当金	△ 23		△ 4	
投 資 そ の 他 の 資 産 合 計	6,182	2.2	12,936	4.9
固 定 資 産 合 計	46,846	17.0	65,471	24.9
資 産 合 計	275,509	100.0	262,799	100.0

(単位 百万円)

年 度	前連結会計年度 (2023年3月20日現在)		当連結会計年度 (2024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	17,329		16,721	
短 期 借 入 金	33,072		27,765	
1 年 内 返 済 予 定 長 期 借 入 金	6,869		5,751	
未 払 金	115		110	
未 払 法 人 費 用	6,998		6,199	
未 払 工 事 受 入 金	5,271		8,189	
未 預 成 工 事 引 当 金	9,572		9,832	
賞 与 引 当 金	1,142		1,270	
完 成 工 事 補 償 引 当 金	2,706		2,834	
そ の 他	570		603	
	594		895	
流 動 負 債 合 計	84,241	30.6	80,175	30.5
社 長 期 借 入 債 金	2,000		2,000	
役 員 退 職 慰 勞 引 当 金	29,517		31,294	
繰 上 償 還 税 金 負 債	1,753		2,643	
そ の 他	226		390	
	1,236		1,313	
固 定 負 債 合 計	34,733	12.6	37,642	14.3
負 債 合 計	118,975	43.2	117,817	44.8
(純 資 産 の 部)				
株 主 資 本				
資 本 金	40	0.0	40	0.0
資 本 剰 余 金	0	0.0	77	0.0
利 益 剰 余 金	65,156	23.6	69,956	26.6
株 主 資 本 合 計	65,196	23.7	70,073	26.7
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	18	0.0
繰 上 償 還 税 金 損 益	△ 11	△ 0.0	43	0.0
退 職 給 付 に 係 る 調 整 累 計 額	102	0.0	492	0.2
そ の 他 の 包 括 利 益 累 計 額 合 計	90	0.0	554	0.2
非 支 配 株 主 持 分	91,246	33.1	74,352	28.3
純 資 産 合 計	156,534	56.8	144,981	55.2
負 債 及 び 純 資 産 合 計	275,509	100.0	262,799	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 2022年3月21日 至 2023年3月20日)		当連結会計年度 (自 2023年3月21日 至 2024年3月20日)	
	金額	百分比	金額	百分比
売 上 高	310,322	100.0%	283,594	100.0%
売 上 原 価	239,768	77.3	227,228	80.1
売 上 総 利 益	70,553	22.7	56,365	19.9
販売費及び一般管理費	39,208	12.6	37,440	13.2
営 業 利 益	31,345	10.1	18,925	6.7
営 業 外 収 益	1,088	0.4	1,008	0.4
営 業 外 費 用	449	0.1	416	0.1
経 常 利 益	31,984	10.3	19,516	6.9
特 別 利 益	13	0.0	179	0.1
特 別 損 失	7	0.0	27	0.0
税金等調整前当期純利益	31,990	10.3	19,668	6.9
法人税、住民税及び事業税	10,987	3.5	12,752	4.5
法人税等調整額	273	0.1	△ 5,428	△ 1.9
当 期 純 利 益	20,729	6.7	12,344	4.4
非支配株主に帰属する当期純利益	12,372	4.0	7,533	2.7
親会社株主に帰属する当期純利益	8,357	2.7	4,811	1.7