

2023 年 6 月 30 日

2023 年 3 月期 決算短信

ポラスグループ（ポラス 株式会社）

1. 2023 年 3 月期の連結業績（2022 年 3 月 21 日～2023 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	%
2023 年 3 月期	310,322	10.8	31,345	△4.8	31,984	△4.3
2022 年 3 月期	280,087	20.2	32,910	100.9	33,428	89.0

	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	%	%	%	%
2023 年 3 月期	8,357	△2.8	13.7	12.1	10.3
2022 年 3 月期	8,595	71.1	16.3	14.2	11.9

（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	%	%
2023 年 3 月期	275,509	156,534	56.8	23.7
2022 年 3 月期	254,268	136,363	53.6	22.5

（参考） 自己資本 2023 年 3 月期 65,287 百万円 2022 年 3 月期 57,144 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
2023 年 3 月期	7,918	△1,969	6,125	75,162
2022 年 3 月期	87	△6,351	137	63,087

(4) 2024 年 3 月期の連結業績予想（2023 年 3 月 21 日～2024 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	310,000	△0.1	27,000	△15.6	7,000	△16.2

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
2023年3月期	310,322	31,345	31,984	8,357
2022年3月期	280,087	32,910	33,428	8,595
2024年3月期(計画)	310,000	26,000	27,000	7,000

(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
2023年3月期	95,521	9,170	9,114	5,691	51.8%
2022年3月期	95,010	10,104	10,069	6,336	52.1%
2024年3月期(計画)	107,600	9,020	8,900	5,300	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
2023年3月期	116,447	6,567	6,886	4,404	68.7%
2022年3月期	100,721	8,522	8,775	5,605	63.4%
2024年3月期(計画)	113,200	6,450	6,700	4,000	68.8%

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)	%		%
2023年3月期	2,431	△20.3	330	△19.5	635	△9.5	11-120	17.6	3,516	△17.5
2022年3月期	3,050	△5.0	410	△1.2	702	16.4	20-102	△40.7	4,264	△3.1
2024年3月期 (計画)	3,520	44.8	610	84.8	890	40.2	37-279	132.5	5,299	50.7

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)	%		%
2023年3月期	2,792	0.7	362	△27.6	685	7.5	22-113	△32.7	3,952	△3.1
2022年3月期	2,772	△3.2	500	31.2	637	20.0	23-168	90.9	4,077	5.5
2024年3月期 (計画)	3,430	22.9	410	13.3	824	20.3	26-179	58.4	4,843	22.5

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	%
2023 年 3 月期	3,517	5.0	2,689	△5.5	74,361	3.9
2022 年 3 月期	3,350	23.0	2,845	13.3	71,588	26.8

2024 年 3 月期(計画)	4,262	21.2	3,574	32.9	85,052	14.4
-----------------	-------	------	-------	------	--------	------

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	%
2023 年 3 月期	10,502	12.0
2022 年 3 月期	9,377	8.4

2024 年 3 月期(計画)	12,381	17.9
-----------------	--------	------

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)	%
2023 年 3 月期	997	△26.6	78	△27.8	539	△6.3	14-143	5.1
2022 年 3 月期	1,358	25.7	108	△44.9	575	7.7	25-136	△32.7

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
2023 年 3 月期	3,189 [1,663]	37.2	12.8
2022 年 3 月期	3,093 [1,658]	36.9	12.6

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。

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)	2023 年 3 月期	6,265	827	1,390	959	15,533	10,861
	2022 年 3 月期	5,564	△97	406	327	14,080	9,911
(株)中央住宅	2023 年 3 月期	95,521	9,170	9,114	5,691	110,998	57,484
	2022 年 3 月期	95,010	10,104	10,069	6,336	99,537	51,906
ポラテック(株)	2023 年 3 月期	116,447	6,567	6,886	4,404	55,696	38,251
	2022 年 3 月期	100,721	8,522	8,775	5,605	53,870	34,131
ポラテック西日本(株)	2023 年 3 月期	36,787	3,326	3,419	2,272	19,360	9,895
	2022 年 3 月期	31,504	4,724	4,788	3,552	19,329	7,630
ポラテック富士(株)	2023 年 3 月期	30,664	2,500	2,555	1,695	12,727	5,699
	2022 年 3 月期	24,839	3,091	3,134	2,068	14,210	4,011
中央グリーン開発(株)	2023 年 3 月期	19,877	2,452	2,493	1,664	24,760	13,539
	2022 年 3 月期	18,107	1,782	1,819	1,219	19,861	11,897
ポラスガーデンヒルズ(株)	2023 年 3 月期	14,612	1,596	1,602	1,043	13,853	7,197
	2022 年 3 月期	12,767	1,117	1,122	746	13,610	6,167
ポラストウン開発(株)	2023 年 3 月期	9,242	770	795	537	8,452	3,410
	2022 年 3 月期	9,006	896	916	613	8,333	2,878
(株)中央ビル管理	2023 年 3 月期	4,350	196	213	147	5,588	4,011
	2022 年 3 月期	4,110	102	123	82	5,397	3,872
第一エネルギー設備(株)	2023 年 3 月期	5,697	135	236	161	5,374	2,770
	2022 年 3 月期	5,162	△23	76	54	5,189	2,610
(株)住宅資材センター	2023 年 3 月期	17,306	472	550	372	9,180	5,997
	2022 年 3 月期	16,171	365	438	303	8,683	5,632
住宅品質保証(株)	2023 年 3 月期	5,648	406	417	293	3,486	1,756
	2022 年 3 月期	5,217	263	275	195	3,127	1,475
その他 15 社 ※ 2022 年 3 月期は 14 社	2023 年 3 月期	38,360	2,216	2,452	1,668	22,989	8,960
	2022 年 3 月期	33,232	2,171	2,332	1,553	20,574	7,301

連結会社全体	2023 年 3 月期	400,780	30,638	32,126	20,910	308,000	169,836
	2022 年 3 月期	361,415	33,022	34,278	22,659	285,808	149,428

ポラス(株)連結

連結消去	2023 年 3 月期	△90,458	707	△142	△12,553	△32,491	△104,549
	2022 年 3 月期	△81,327	△111	△850	△14,064	△31,539	△92,284
連結決算	2023 年 3 月期	310,322	31,345	31,984	8,357	275,509	65,287
	2022 年 3 月期	280,087	32,910	33,428	8,595	254,268	57,144

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	222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	503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	718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	200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	107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「ステッラポラーレ」の経営 姉妹店「カフェバナーノ」の経営	55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	202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	116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	158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	135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	621名
合計 27社	—	ポラスグループ従業員合計	3,189名

2023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我が国経済は、新型コロナウイルス感染症と物価上昇に翻弄される消費動向に呼応するように一進一退し、停滞感を引きずることになりました。

3月に「まん延防止等重点措置」は解除されましたが、夏場にコロナ感染が再拡大したことで個人消費が抑制されました。また、ロシアに対する経済制裁等による食品や資源などの商品市況の高騰、中国のゼロコロナ政策による混乱、欧米における継続的な金利引上げによる急激な円安進行が、国内の経済活動に影響を与えました。一方、設備投資は増加傾向を維持し、個人消費も年度後半はウィズコロナに移行する中で持ち直しており、国内景気ははろうじて回復傾向を維持しています。但し、海外景気悪化への懸念、国内物価の一段の上昇など、先行きに対する懸念が拭えない状況です。

住宅業界においては、2022年の住宅着工戸数は85万9千戸(前年比0.4%増)で、2年連続の増加となりましたが、5月に着工戸数が減少に転じてからは減少傾向が続いています。コロナ禍の住環境の見直し等と言った底堅い需要にも変化が出てきている様子で、先行き不透明感が漂っています。

こうした予測不可能な外部環境の変化に対して、当社グループは「臨機応変」に対処しながら仕事に取り組みました。

主力事業である戸建分譲住宅事業においては、新型コロナウイルス感染症による社会経済活動の制限が緩和され、顧客動向が不動産から今まで抑制されていた消費行動に移ったことにより、集客・契約の減少及びそれを打開するための販売コスト等が増加しました。一方、昨年度から続いていた原材料高は高止まりであるものの歯止めがかかりました。プレカット事業においては、上半期はロシア材に対する輸入制限、円安、産地素材の先高感が木材市況価格を押し上げておりましたが、下半期に入り、世界的に木材需要は盛り上がり欠ける状態で、国内建築需要の低下により木材消費が減速し、木材在庫が積み上がりました。そのため、木材の不足もなくなり、自社生産と販売を支える木材の供給環境が整いました。

その結果、売上高は310,322百万円(前年比10.8%増)、経常利益は31,984百万円(前年比4.3%減)、親会社株主に帰属する当期純利益は8,357百万円(前年比2.8%減)となりました。

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、地域密着経営により16年連続「住宅販売総合部門No.1」を3商圈(さいたま、越谷、柏)で獲得するとともに、県別ビルダーランキングにおいて、千葉県は5年連続7回目のNo.1を獲得することができました。また、オリコン顧客満足度調査では、建売住宅の顧客満足度において、5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2022年度グッドデザイン賞では合計11物件で受賞し、西大宮街育プロジェクト「結美の丘」は、当社グループ初となる「グッドデザイン・ベスト100」に選出されました。その結果、契約棟数は2,431棟(前年比20.3%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2022年度キッズデザイン賞を4年連続で受賞することができました。また、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」2022年において、「品質向上への取組部門」において優秀賞を受賞しました。その結果、契約戸数は330戸(前年比19.5%減)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、「体感すまいパーク柏」に5棟目となるモデルハウスの「ポウハウス和美庵」をオープンしました。4拠点体制となった「体感すまいパーク」は、それぞれで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。その結果、契約棟数は635棟(前年比9.5%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、坂東工場の機械更新による生産力の強化や、前連結会計年度における富士工場及び佐賀工場の生産設備増設によって、外販売上棟数が過去最高を更新しました。生産面では、各種機械化やロボット導入による自動化の施策を推進するとともに、老朽設備更新工事を行うことで、労働生産性並びに生産能力の向上を図りました。

(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、八潮、金町及び戸田の3か所に営業所をオープンしました。地域密着による豊富な情報量により、商圏内の61店舗でお客様へきめ細かいフォローをしてまいりました。中古住宅でも住まいに安心を求めるニーズの高まりから、高品質なボラス施工物件の売買仲介契約件数が増加しました。その結果、仲介手数料は3,517百万円(前年比5.0%増)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、当社グループ施工物件を購入されたお客様からのリピート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の活用提案を行いました。その結果、リフォーム受注高は10,502百万円(前年比12.0%増)となりました。

(賃貸事業)

賃貸事業におきましては、お客様からの反響対応を強化することによって、来店予約数が増加しました。また、電子契約導入により契約までの期間短縮を図ることで、営業効率が改善しました。その結果、賃貸仲介手数料は453百万円(前年比7.3%増)と過去最高を更新しました。

③次期の見通し

当社グループを取り巻く経営環境は、ウクライナ情勢の影響によるエネルギー価格高騰と、インフレや円安による資材高騰に伴う販売価格の上昇や、インフレ進行による購買意欲の低下など、住宅業界を取り巻く環境が悪化することが見込まれます。

このような経営環境下で、当社グループは、住みたいと感じてもらえるように街の魅力を高めていくことを目指し、地域に根差したお客様に心から満足していただける魅力的な街づくりと安心・安全、環境に配慮した暮らし方を提案することで、当社グループのブランド力向上に努めてまいります。

それらを受けて、2024年3月期の連結業績予想については、売上高310,000百万円(前年比0.1%減)、経常利益27,000百万円(前年比15.6%減)、親会社株主に帰属する当期純利益7,000百万円(前年比16.2%減)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 (2022年3月20日現在)		当連結会計年度 (2023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	63,087		75,162	
受取手形	5,799		6,001	
完成工事未収入金	21,401		17,287	
たな卸資産	108,995		126,617	
不動産前渡金	4,965		1,953	
短期貸付金	6		7	
そ貸倒引当金	2,210		1,740	
	△ 113		△ 105	
流 動 資 産 合 計	206,354	81.2	228,663	83.0
固 定 資 産				
有 形 固 定 資 産				
建物及び構築物	26,406		26,970	
機械装置及び運搬具	14,093		14,545	
航空機及び備品	5,373		5,373	
工具、器具及び備品	2,963		3,010	
土地	20,719		21,141	
建設仮勘定	198		216	
リ一ス資産	755		641	
減価償却累計額	△ 29,648		△ 31,824	
有 形 固 定 資 産 合 計	40,861	16.1	40,073	14.5
無 形 固 定 資 産	619	0.2	590	0.2
投 資 そ の 他 の 資 産				
投資有価証券	225		219	
長期前払費用	174		213	
破産更生債権等	0		0	
繰延税金資産	1,534		1,510	
差入敷金に係る資産	2,147		2,207	
退職給付引当金	1,950		1,830	
そ貸倒引当金	460		224	
	△ 60		△ 23	
投 資 そ の 他 の 資 産 合 計	6,434	2.5	6,182	2.2
固 定 資 産 合 計	47,914	18.8	46,846	17.0
資 産 合 計	254,268	100.0	275,509	100.0

(単位 百万円)

年 度	前連結会計年度 (2022年3月20日現在)		当連結会計年度 (2023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	20,106		17,329	
短 期 借 入 金	34,209		33,072	
1 年 内 返 済 予 定 長 期 借 入 金	12,909		6,869	
未 払 金	122		115	
未 払 法 人 税 等 金	5,803		6,998	
未 払 工 事 受 入 金	9,745		5,271	
未 成 工 事 引 当 金	9,142		9,572	
賞 与 引 当 金	1,291		1,142	
完 成 工 事 補 償 引 当 金	2,548		2,706	
そ の 他	518		570	
	599		594	
流 動 負 債 合 計	96,995	38.1	84,241	30.6
固 定 負 債				
社 長 期 借 入 債 金	-		2,000	
役 員 退 職 慰 勞 引 当 金	17,972		29,517	
繰 延 税 金 負 債	1,517		1,753	
そ の 他	185		226	
	1,234		1,236	
固 定 負 債 合 計	20,909	8.2	34,733	12.6
負 債 合 計	117,905	46.4	118,975	43.2
(純 資 産 の 部)				
株 主 資 本				
資 本 本 剰 余 金	40	0.0	40	0.0
資 本 剰 余 金	-	-	0	0.0
利 益 剰 余 金	56,809	22.3	65,156	23.6
株 主 資 本 合 計	56,849	22.4	65,196	23.7
その他の包括利益累計額				
そ の 他 有 価 証 券 評 価 差 額 金	△ 3	△ 0.0	△ 0	△ 0.0
繰 延 へ ッ ジ 損 益	49	0.0	△ 11	△ 0.0
退 職 給 付 に 係 る 調 整 累 計 額	248	0.1	102	0.0
そ の 他 の 包 括 利 益 累 計 額 合 計	294	0.1	90	0.0
非 支 配 株 主 持 分	79,219	31.2	91,246	33.1
純 資 産 合 計	136,363	53.6	156,534	56.8
負 債 及 び 純 資 産 合 計	254,268	100.0	275,509	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 2021年3月21日 至 2022年3月20日)		当連結会計年度 (自 2022年3月21日 至 2023年3月20日)	
	金額	百分比	金額	百分比
売 上 高	280,087	100.0	310,322	100.0
売 上 原 価	209,141	74.7	239,768	77.3
売 上 総 利 益	70,946	25.3	70,553	22.7
販売費及び一般管理費	38,035	13.6	39,208	12.6
営 業 利 益	32,910	11.8	31,345	10.1
営 業 外 収 益	925	0.3	1,088	0.4
営 業 外 費 用	408	0.1	449	0.1
経 常 利 益	33,428	11.9	31,984	10.3
特 別 利 益	744	0.3	13	0.0
特 別 損 失	87	0.0	7	0.0
税 金 等 調 整 前 当 期 純 利 益	34,085	12.2	31,990	10.3
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	12,562	4.5	10,987	3.5
法 人 税 等 調 整 額	△ 410	△ 0.1	273	0.1
当 期 純 利 益	21,932	7.8	20,729	6.7
非支配株主に帰属する当期純利益	13,337	4.8	12,372	4.0
親会社株主に帰属する当期純利益	8,595	3.1	8,357	2.7