

平成 22 年 3 月期 決算短信

平成 22 年 7 月 7 日

ポラスグループ (ポラス 株式会社)

1. 22 年 3 月期の連結業績 (平成 21 年 3 月 21 日～平成 22 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	%
22 年 3 月期	111,869	△1.2	6,840	66.6	6,531	79.9
21 年 3 月期	113,265	—	4,105	—	3,629	—

	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	%	%	%	%
22 年 3 月期	1,393	61.5	10.4	7.2	5.8
21 年 3 月期	862	—	7.2	—	—

(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	%	%
22 年 3 月期	88,414	30,315	34.2	15.0
21 年 3 月期	91,339	26,770	29.3	13.0

(参考) 自己資本 22 年 3 月期 13,329 百万円 21 年 3 月期 11,935 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
22 年 3 月期	14,165	△628	△6,982	23,907
21 年 3 月期	—	—	—	17,353

2. 23 年 3 月期の連結業績予想 (平成 22 年 3 月 21 日～平成 23 年 3 月 20 日)

	売上高		経常利益	
	百万円	%	百万円	%
通 期	120,000	7.2	7,200	10.2

2. ポラスグループ業績推移

ポラス(株)連結

(単位：百万円)

	21年3月期	22年3月期	23年3月期(計画)
連結売上高	113,265	111,869	120,000
連結営業利益	4,105	6,840	7,500
連結経常利益	3,629	6,531	7,200
連結当期純利益	862	1,393	2,000

(株)中央住宅

(単位：百万円)

	21年3月期	22年3月期	23年3月期(計画)
売上高	50,066	46,051	49,200
営業利益	591	1,396	2,800
経常利益	328	1,224	2,500
当期純利益	80	419	1,400
自己資本比率	34.0%	35.6%	38.6%

ポラテック(株)

(単位：百万円)

	21年3月期	22年3月期	23年3月期(計画)
売上高	43,623	42,454	45,500
営業利益	1,645	1,912	2,700
経常利益	1,566	1,871	2,600
当期純利益	861	1,014	1,400
自己資本比率	33.4%	35.5%	40.7%

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		賃貸住宅		分譲マンション		戸数合計	
	(棟)	%	(棟)	%	(棟・戸数)	%	(戸)	%		%
21年3月期	1,722	1.4	556	△2.0	12・126	△40.9	28	△60.0	2,432	△4.6
22年3月期	1,920	11.4	650	16.9	33・221	75.3	26	△7.1	2,817	15.8
23年3月期(計画)	1,800	△6.3	883	35.8	38・273	23.5	85	226.9	3,041	7.9

賃貸住宅の対前年比は戸数比

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		賃貸住宅		分譲マンション		戸数合計	
	(棟)	%	(棟)	%	(棟・戸数)	%	(戸)	%		%
21年3月期	1,681	△1.9	566	9.2	16・174	△38.3	35	△47.8	2,456	△4.9
22年3月期	1,786	6.2	566	0.0	22・174	0.0	29	△17.1	2,555	4.0
23年3月期(計画)	1,800	0.7	748	32.1	33・232	33.3	85	193.1	2,865	12.1

賃貸住宅の対前年比は戸数比

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	%	百万円	%
21年3月期	2,201	△15.9	2,071	△11.5	3,101	△13.2	2,638	△10.4
22年3月期	2,463	11.9	2,400	15.8	3,285	5.9	2,952	11.9
23年3月期(計画)	2,510	1.9	2,390	△0.4	3,550	8.0	3,050	3.3

※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

	リフォーム総受注金額	
	百万円	%
21年3月期	3,407	7.1
22年3月期	4,074	19.5
23年3月期(計画)	5,506	35.1

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		賃貸住宅		分譲マンション	
	(棟)	%	(棟)	%	(棟・戸数)	%	(戸)	%
21年3月期	442	10.2	420	△15.2	8	△53.0	5	△58.4
22年3月期	576	30.3	526	25.2	22	175.0	2	△60.0

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
21年3月期	2,011	32.19	—
22年3月期	2,020	32.46	—
22年6月	2,120(121)	32.08	9.03

()内はうち新入社員数

他 パートタイマー846名

5.企業集団の状況

当社はグループ 23 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)	22年3月期	3,525	513	511	297	7,875	2,367
	21年3月期	3,592	838	842	479	7,756	2,070
(株)中央住宅	22年3月期	46,051	1,396	1,224	419	42,746	15,218
	21年3月期	50,066	591	328	80	43,699	14,876
ポラテック(株)	22年3月期	42,454	1,912	1,871	1,014	23,954	8,523
	21年3月期	43,623	1,645	1,566	861	22,735	7,596
(株)住宅資材センター	22年3月期	11,514	278	312	184	5,887	3,768
	21年3月期	12,747	327	371	215	5,797	3,589
中央グリーン開発(株)	22年3月期	11,330	824	801	470	8,775	4,295
	21年3月期	10,958	287	245	155	11,546	3,830
ポラスガーデンヒルズ(株)	22年3月期	9,186	423	382	332	5,806	2,137
	21年3月期	7,846	△205	△286	△291	7,064	1,804
ポラスマイホームプラザ(株)	22年3月期	4,200	146	115	119	2,350	396
	21年3月期	3,934	△66	△124	△125	3,310	277
ポラストウン開発(株)	22年3月期	4,336	228	203	142	2,709	629
	21年3月期	2,540	31	△1	△3	2,808	487
グローバルホーム(株)	22年3月期	4,005	50	62	36	1,483	346
	21年3月期	4,389	9	23	13	1,240	311
ポラスグランテック(株)	22年3月期	1,571	33	48	49	724	139
	21年3月期	2,199	85	97	95	843	89
(株)ポラスのリフォーム	22年3月期	1,652	△3	△1	2	183	△257
	21年3月期	1,726	20	25	22	153	△259
第一エネルギー設備(株)	22年3月期	2,887	197	221	131	2,080	1,342
	21年3月期	2,841	165	186	105	1,935	1,212
(株)中央ビル管理	22年3月期	3,547	139	143	80	2,680	1,469
	21年3月期	3,495	214	245	135	2,594	1,391
住宅品質保証(株)他9社	22年3月期	3,503	143	232	119	2,748	1,637
	21年3月期	3,112	19	106	66	4,017	1,528
連結会社全体	22年3月期	149,768	6,285	6,129	3,401	110,008	42,016
	21年3月期	153,074	3,965	3,626	1,811	115,504	38,804
ポラス(株)連結							
連結消去	22年3月期	△37,899	554	402	△2,007	△21,594	△28,687
	21年3月期	△39,809	140	3	△949	△24,165	△26,869
連結決算	22年3月期	111,869	6,840	6,531	1,393	88,414	13,329
	21年3月期	113,265	4,105	3,629	862	91,339	11,935

会社一覧

商号	設立資本金（万円）	主な事業内容	従業員数
ポラス株式会社	H13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	205名
株式会社中央住宅	S44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	415名
ボラテック株式会社	S53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	633名
株式会社住宅資材センター	S53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	100名
中央グリーン開発株式会社	S53年 5月 5,000	分譲住宅の販売	66名
ポラスガーデンヒルズ株式会社	S59年 7月 1,000	分譲住宅の販売	46名
ポラスマイホームプラザ株式会社	S53年 5月 3,000	分譲住宅の販売、雑貨の販売 さぬきうどんを中心とした和食レストラン「味亭」の経営	19名
ポラストウン開発株式会社	H1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	18名
グローバルホーム株式会社	S59年 1月 1,000	住宅の設計・建築・監理・請負業務	48名
ポラスグランテック株式会社	S53年 8月 5,000	総合建設業として鉄骨造・鉄筋コンクリート造を中心とした建築・設計・施工、宅地造成工事・公共下水・道路等官公庁土木工事の施工	19名
株式会社ポラスのリフォーム	S58年 11月 2,000	建物のメンテナンス、増改築工事 建物の設計・建築・監理・請負業務	45名
第一エネルギー設備株式会社	S53年 8月 1,000	LPガスの販売及びガス器具の販売・管工事、 設備設計を含めたリフォームの提案、電気工事業	63名
株式会社中央ビル管理	S53年 8月 2,000	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
住宅品質保証株式会社	S58年 8月 5,000	住宅の引き渡し前の品質検査、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	80名

従業員数は平成22年6月21日現在

1.経営成績

(1) 経営成績に関する分析

① 業務全般の概況

当社グループの22年3月期は、リーマンショックの後遺症による住宅着工の大幅減少（結果的に21年度の住宅着工は77万戸）という大荒れの市場環境の中でも、自らを見失うことなく地域密着・顧客第一主義・責任一貫体制という創業以来の経営理念を実践してまいりました。

その結果として、戸建分譲住宅の契約1,920棟、注文住宅の受注683棟と過去最高の成績となりました。ひとえにCS経営を推進し、地域のお客様の信頼を得られたことによる賜物です。

21年7月には創業40年目を迎えて、新築住宅累計4万戸超のお引渡しという実績を刻まさせていただきましたが、さらなる飛躍を目指して、「Ⅰ.絶対に売れる商品づくり」「Ⅱ.収益基盤の復元」「Ⅲ.お客様に「歓びや感動」を与えるサービスに徹する」の3つの方針のもとに全社員一丸になって取り組んだことにより、当期のポラス(株)連結経営成績につきましては、連結売上高は111,869百万円（前期比1.2%減）、連結経常利益は6,531百万円（前期比79.9%増）、連結当期純利益は1,393百万円（前期比61.5.%増）となりました。

② 主な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、「モノづくりの5原則を実践し、絶対に売れる商品づくりに取り組む」を念頭におき、社会的有用性・創造性・費用対効果・事前調査・新商品などを実践してまいりました。

その成果が期初より表れ、4・5月は契約200棟超という月度での最高成績を飾るなど好調なスタートを切りました。「BE MODEL新鎌ヶ谷(全56棟)」「パレットコート浦和未来区(全99棟)」など大型の街づくり物件が即日完売をするなど好評であったためです。その後の「ABIKO 新区 天王台(全53棟)」「時めく街 草加松原(全65棟)」などの大型物件好調のみならず10棟前後の物件も即日完売物件が続き、過去最高の年間1,920棟の契約ができました。

(注文住宅事業)

注文住宅事業におきましては、国土交通省の「長期優良住宅先導モデル」採択やグッドデザイン賞の受賞などにより、ポラスの品質とデザインの高さが証明されて、お客様にその価値をご理解いただくことができ、年間683棟契約と過去最高の成績となりました。

また新規エリアとして東京赤羽展示場に出店しましたが、1区画に2棟という実際のお客様の住むものに近いモデルハウスが受けて、進出初年度から受注が計画を超えることができました。

(プレカット事業)

プレカット事業におきましては住宅着工の大幅減少という強烈な市場環境の中、販売先の新規開拓という営業努力が功を奏して増産を果たすことができ、過去最高の 78 万坪という生産実績となりました。またそれによる生産性向上と仕入れ先の安定化とコストダウン努力により粗利益率が向上し、事業部経常利益は前年比 132%と伸びて、日本一のプレカット工場の地位を確固たるものにしていきます。

③ 次期の見通し

リーマンショックの影響による住宅着工の大幅減少は 22 年度に入っても続いていて、このままでは 21 年度に続き 80 万戸台になる可能性があります。ただ、低金利・優遇ローン税制・エコポイントなどの国策が少しづつ効いており、足元は改善の傾向が見られます。

その中ポラスグループは、築き上げてきた地域のお客様との信頼と絆をより強固なものにして顧客満足度 100%の会社を目指して、当社独自の固有ブランドを築き、100 年を超えてもなお続く企業づくりに挑戦する年になります。

お客様には世代を超えて住み継ぐ「住まい・仕組みづくり」をご提供することを心がけて、お客様の期待を超えるサービスを提供し、紹介・リピートの受注比率を向上いたします。

それらを受けて、平成 23 年 3 月期の連結業績予想につきましては、売上高は 120,000 百万円（前期比 7.2%増）、連結経常利益は 7,200 百万円（前期比 10.2%増）としております。

a. 連結貸借対照表(ポラス株式会社)

(単位 百万円)

年 度 科 目	当連結会計年度 (平成22年3月20日現在)	前連結会計年度 (平成21年3月20日現在)	比較増減	
	金 額	金 額	金 額	増減率 %
(資 産 の 部)				
I 流 動 資 産				
1. 現 金 及 び 預 金	23,907	13,855	10,052	
2. 受 取 手 形	1,269	1,226	43	
3. 完 成 工 事 未 収 入	3,478	2,842	636	
4. 有 価 証 券	49	49	0	
5. た な 卸 資 産	36,322	46,850	△ 10,528	
6. 繰 延 税 金 資 産	1,034	878	156	
7. 不 動 産 前 渡	331	62	269	
8. 短 期 貸 付	7	3,501	△ 3,494	
9. そ の 他 の 引 当 金	238	269	△ 31	
	△ 73	△ 7	△ 66	
流 動 資 産 合 計	66,566	69,527	△ 2,961	△ 4.2
II 固 定 資 産				
(1) 有 形 固 定 資 産				
1. 建 物 及 び 構 築 物	13,152	13,045	107	
2. 機 械 装 置 及 び 運 搬 具	5,740	5,670	70	
3. 工 具 、 器 具 及 び 備 品	1,587	1,563	24	
4. 土 地	11,129	11,234	△ 105	
5. 建 設 仮 勘 定	75	94	△ 19	
6. リ ー ス 資 産	94	-	94	
減 価 償 却 累 計 額	△ 12,229	△ 11,233	△ 996	
有 形 固 定 資 産 合 計	19,550	20,374	△ 824	△ 4.0
(2) 無 形 固 定 資 産	141	56	85	151.7
(3) 投 資 そ の 他 の 資 産				
1. 投 資 有 価 証 券	951	325	626	
2. 長 期 貸 付 金	17	16	1	
3. 長 期 前 払 費 用	86	97	△ 11	
4. 破 産 更 生 債 権 等	201	255	△ 54	
5. 繰 延 税 金 資 産	412	279	133	
6. そ の 他 の 引 当 金	673	657	16	
	△ 185	△ 251	66	
投 資 そ の 他 の 資 産 合 計	2,156	1,379	777	56.3
固 定 資 産 合 計	21,848	21,811	37	0.1
資 産 合 計	88,414	91,339	△ 2,925	△ 3.2

a. 連結貸借対照表(ポラス株式会社)

(単位 百万円)

年 度 科 目	当連結会計年度 (平成22年3月20日現在)	前連結会計年度 (平成21年3月20日現在)	比較増減	
	金 額	金 額	金 額	増減率 %
(負 債 の 部)				
I 流 動 負 債				
1. 支 払 手 形	-	1,025	△ 1,025	
2. 工 事 未 払 金	7,049	6,642	407	
3. 短 期 借 入 金	24,162	28,815	△ 4,653	
4. 1年内返済予定長期借入金	6,116	4,500	1,616	
5. 1年内償還予定社債	560	560	0	
6. 未 払 金	158	1,853	△ 1,695	
7. 未 払 費 用	2,191	1,714	477	
8. 未 払 法 人 税 等	2,163	1,153	1,010	
9. 未 成 工 事 受 入 金	3,803	2,911	892	
10. 預 り 金	1,023	869	154	
11. 賞 与 引 当 金	717	735	△ 18	
12. 完 成 工 事 補 償 引 当 金	14	14	0	
13. そ の 他	388	431	△ 43	
流 動 負 債 合 計	48,349	51,226	△ 2,877	△ 5.6
II 固 定 負 債				
1. 長 期 借 入 金	7,715	11,100	△ 3,385	
2. 社 債	530	1,090	△ 560	
3. 退 職 給 付 引 当 金	777	383	394	
4. そ の 他	726	768	△ 42	
固 定 負 債 合 計	9,749	13,342	△ 3,593	△ 26.9
負 債 合 計	58,099	64,569	△ 6,470	△ 10.0
(純 資 産 の 部)				
I 株 主 資 本				
1. 資 本 金	40	40	0	0.0
2. 利 益 剰 余 金	13,285	11,891	1,394	11.7
株 主 資 本 合 計	13,325	11,931	1,394	11.6
II 評 価 ・ 換 算 差 額 等				
1. その他有価証券評価差額金	3	3	0	0.0
評 価 ・ 換 算 差 額 等 合 計	3	3	0	0.0
III 少 数 株 主 持 分	16,985	14,834	2,151	14.5
純 資 産 合 計	30,315	26,770	3,545	13.2
負 債 及 び 純 資 産 合 計	88,414	91,339	△ 2,925	△ 3.2

b. 連結損益計算書(ポラス株式会社)

(単位 百万円)

年 度 科 目	当連結会計年度 (自 平成21年3月21日 至 平成22年3月20日)		当連結会計年度 (自 平成20年3月21日 至 平成21年3月20日)		比較増減	
	金額	百分比	金額	百分比	金額	増減率
I 売 上 高	111,869	100.0	113,265	100.0	△ 1,396	△ 1.2
II 売 上 原 価	83,900	75.0	88,266	77.9	△ 4,366	△ 4.9
売 上 総 利 益	27,969	25.0	24,998	22.1	2,971	11.8
III 販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	21,128	18.9	20,892	18.5	236	1.1
営 業 利 益	6,840	6.1	4,105	3.6	2,735	66.6
IV 営 業 外 収 益	360	0.3	399	0.4	△ 39	△ 9.7
V 営 業 外 費 用	669	0.6	875	0.8	△ 206	△ 23.5
経 常 利 益	6,531	5.8	3,629	3.2	2,902	79.9
VI 特 別 利 益	-	0.0	265	0.2	△ 265	△ 100.0
VII 特 別 損 失	435	0.4	117	0.1	318	271.7
税金等調整前当期純利益	6,096	5.4	3,778	3.3	2,318	61.3
法人税、住民税及び事業税	2,765	2.5	1,862	1.6	903	48.4
法 人 税 等 調 整 額	△ 288	△ 0.3	426	0.4	△ 714	△ 167.6
少 数 株 主 利 益	2,225	2.0	626	0.5	1,599	255.4
当期純利益又は損失(△)	1,393	1.2	862	0.8	531	61.5

c. 連結株主資本等変動計算書(ポラス 株式会社)
 (自 平成 21年 3月 21日 至 平成 22年 3月 20日)

(単位 百万円)

	株主資本			評価・ 換算差額等	少数株主持分	純資産合計
	資本金	利益 剰余金	株主資本 合計			
前期末残高	40	11,891	11,931	3	14,834	26,770
当期変動額						
剰余金配当	-	-	-	-	-	-
役員賞与	-	-	-	-	-	-
当期純利益	-	1,393	1,393	-	-	1,393
自己株式の取得他	-	-	-	-	-	-
株主資本以外の項目の 当期中の変動額(純額)	-	-	-	0	2,151	2,151
当期変動額計	-	1,393	1,393	0	2,151	3,544
当期末残高	40	13,285	13,325	3	16,985	30,315