

平成 23 年 7 月 7 日

平成 23 年 3 月期 決算短信

## ポラスグループ (ポラス 株式会社)

## 1. 23 年 3 月期の連結業績 (平成 22 年 3 月 21 日～平成 23 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	%
23 年 3 月期	124,620	11.4	11,300	65.2	11,129	70.3
22 年 3 月期	111,869	△1.2	6,840	66.6	6,531	79.9

	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	%	%	%	%
23 年 3 月期	2,312	65.9	17.3	12.1	9.4
22 年 3 月期	1,393	61.5	10.4	7.2	5.8

(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	%	%
23 年 3 月期	94,688	36,251	38.2	14.0
22 年 3 月期	88,414	30,315	34.2	15.0

## (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
23 年 3 月期	6,141	△2,225	△4,584	23,238
22 年 3 月期	14,165	△628	△6,982	23,907

## 2. 24 年 3 月期の連結業績予想 (平成 23 年 3 月 21 日～平成 24 年 3 月 20 日)

	売 上 高		経 常 利 益	
	百万円	%	百万円	%
通 期	135,000	8.3	11,000	△1.1

## 2.ポラスグループ業績推移

ポラス(株)連結

(単位：百万円)

	22年3月期	23年3月期	24年3月期(計画)
連結売上高	111,869	124,620	135,000
連結営業利益	6,840	11,300	11,500
連結経常利益	6,531	11,129	11,000
連結当期純利益	1,393	2,312	2,300

(株)中央住宅

(単位：百万円)

	22年3月期	23年3月期	24年3月期(計画)
売上高	46,051	52,267	54,300
営業利益	1,396	5,282	3,600
経常利益	1,224	5,157	3,400
当期純利益	419	2,715	2,100
自己資本比率	35.6%	40.3%	41.4%

ポラテック(株)

(単位：百万円)

	22年3月期	23年3月期	24年3月期(計画)
売上高	42,454	53,020	56,700
営業利益	1,912	2,439	3,195
経常利益	1,871	2,429	3,100
当期純利益	1,014	1,231	1,800
自己資本比率	35.5%	37.2%	39.3%

## 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)	%		%
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	1,855	△3.4	676	4.0	22-168	△24.0	80	207.6	2,779	△1.5
24年3月期(計画)	2,000	7.8	931	37.7	35-259	54.1	129	61.2	3,319	19.4

賃貸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		賃貸住宅		分譲マンション		戸数合計	
	(棟)	%	(棟)	%	(棟-戸数)	%	(戸)	%		%
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	1,735	△2.9	621	9.7	25-165	△5.2	76	162.0	2,597	1.6
24年3月期(計画)	1,920	10.6	808	30.1	31-203	23.0	77	1.3	3,008	15.8

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	%
22年3月期	2,463	11.9	2,400	15.9	3,285	5.9	2,952	11.9
23年3月期	2,440	△0.9	2,393	△0.3	3,508	6.8	3,062	3.7
24年3月期(計画)	2,700	10.7	2,500	4.5	3,700	5.5	3,160	3.2

※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	%
22年3月期	4,074	19.5
23年3月期	4,660	14.3
24年3月期(計画)	5,876	26.0

## 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		賃貸住宅		分譲マンション	
	(棟)	%	(棟)	%	(棟-戸数)	%	(戸)	%
22年3月期	576	30.3	526	25.2	22	175.0	2	△60.0
23年3月期	692	20.1	582	10.6	14	△26.4	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
22年3月期	2,020	32.46	—
23年3月期	2,087	32.85	—
23年6月	2,262(167)	32.52	9.27

( )内はうち新入社員数

他 派遣社員、パートタイマー等 1,229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)	23年3月期	3,773	511	496	302	7,994	2,669
	22年3月期	3,525	513	511	297	7,875	2,367
(株)中央住宅	23年3月期	52,267	5,282	5,157	2,715	44,216	17,836
	22年3月期	46,051	1,396	1,224	419	42,746	15,218
ポラテック(株)	23年3月期	53,020	2,439	2,429	1,231	25,845	9,635
	22年3月期	42,454	1,912	1,871	1,014	23,954	8,523
(株)住宅資材センター	23年3月期	12,291	313	339	192	6,135	3,953
	22年3月期	11,514	278	312	184	5,887	3,768
中央グリーン開発(株)	23年3月期	9,755	870	880	492	9,259	4,780
	22年3月期	11,330	824	801	470	8,775	4,295
ポラスガーデンヒルズ(株)	23年3月期	9,296	760	755	440	6,740	2,576
	22年3月期	9,186	423	382	332	5,806	2,137
ポラスマイホームプラザ(株)	23年3月期	2,676	286	275	160	3,185	557
	22年3月期	4,200	146	115	119	2,350	396
ポラストウン開発(株)	23年3月期	3,638	389	379	220	3,282	846
	22年3月期	4,336	228	203	142	2,709	629
グローバルホーム(株)	23年3月期	5,040	66	70	41	1,894	387
	22年3月期	4,005	50	62	36	1,483	346
ポラスグランテック(株)	23年3月期	2,239	31	35	△62	845	76
	22年3月期	1,571	33	48	49	724	139
(株)ポラスのリフォーム	23年3月期	1,678	△20	△17	△13	229	△271
	22年3月期	1,652	△3	△1	2	183	△257
第一エネルギー設備(株)	23年3月期	3,211	125	148	77	2,143	1,419
	22年3月期	2,887	197	221	131	2,080	1,342
(株)中央ビル管理	23年3月期	3,972	171	178	92	2,835	1,560
	22年3月期	3,547	139	143	80	2,680	1,469
住宅品質保証(株)他9社	23年3月期	4,827	118	185	71	3,215	1,732
	22年3月期	3,503	143	232	119	2,748	1,637

連結会社全体	23年3月期	167,687	11,347	11,314	5,963	117,824	47,761
	22年3月期	149,768	6,285	6,129	3,401	110,008	42,016
ポラス(株)連結							
連結消去	23年3月期	△43,067	△46	△185	△3,651	△23,136	△34,434
	22年3月期	△37,899	554	402	△2,007	△21,594	△28,687
連結決算	23年3月期	124,620	11,300	11,129	2,312	94,688	13,327
	22年3月期	111,869	6,840	6,531	1,393	88,414	13,329

## 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	185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	432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	702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	103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	70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	47名
ポラスマイホームプラザ株式会社	昭和53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	20名
ポラスタウン開発株式会社	平成元年 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 ポラレー」、 「カフェ パナーノ」の経営	26名
グローバルホーム株式会社	昭和59年 1月 1,000	住宅の設計・建築・監理・請負業務	60名
ポラスグランテック株式会社	昭和53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	44名
株式会社ポラスのリフォーム	昭和58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	昭和53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	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	164名
住宅品質保証株式会社	昭和58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	84名
その他 9社	—	建築工法・建築資材・建築関連設備などの研究開発、不動産賃貸に おける賃料保障、水道施設・給排水設備の設計・施工・管理植木・ 樹木の育苗・販売他	212名
合計 23社	—	ポラスグループ社員合計	2,262名

## 1.経営成績

### (1)経営成績に関する分析

#### ①業務全般の概況

平成 22 年度の住宅業界は、過去最大規模の住宅ローン減税等の税制措置や、住宅取得時における生前贈与の非課税限度枠の拡大、さらには住宅ローン「フラット 35S」の金利優遇措置や住宅エコポイント制度の延長等々の各種支援策に支えられ、新設住宅着工戸数は 81 万 9020 戸(前年比 5.6%増)と、2 年ぶりのプラスとなりました。

ポラスグループでは、全従業員一丸となって『100 年を超えても、なお続く企業づくりに挑戦をする元年』と位置づけ、社訓・経営理念を念頭に置いた経営をこれまで以上に徹底してまいりました。

その結果、連結売上高 124,620 百万円(前期比 11.4%増)、経常利益は 11,129 百万円(前期比 70.3%増)、当期純利益は 2,312 百万円(前期比 65.9%増)と増収増益となり、売上、経常利益とも創業以来最高の業績となりました。

#### ②主なセグメント別主要事業の概況

##### (戸建分譲住宅事業)

当社の強みである「地域密着」を活かした土地仕入れの強化策として、チャンネル数の増加・ルート化・安定化に注力してまいりました。販売においては、『時めく街 草加松原』(全 65 棟)、『春日部ザ・パークアソシエ パレットコート』(全 58 棟)、『Beau Village(ボウ ヴィラージュ) 春日部』(全 56 棟)、『せんげん台 Trad(トラッド)』(全 56 棟)など魅力溢れる街並みづくりが好評を得て、即日完売になる物件を安定して提供することが出来ました。また、『パレットコート七光台』も販売開始より 7 年が経過し、既分譲済が 920 棟となり、街としても成熟してまいりました。その結果、年間契約棟数は 1,855 棟となりました。その他、23 年度販売を見据えて、さいたま市や都内エリアでの用地仕入れにも注力してまいりました。

##### (戸建注文住宅事業)

さいたまエリアに 3 展示場 7 棟、越谷エリアに 1 展示場 4 棟 合計 4 展示場に 11 棟のモデルハウスをリニューアルおよび新規出展しました。一昨年の赤羽展示場と合わせて、城東エリア及び埼玉県西部エリアをカバーできる体制を構築し、初期商談時から、お客様に対しきめ細やかな対応と受注確保に向けた活動を重点的に行ってまいりました。これにより契約棟数は 676 棟、前年比 4.0%増と 2 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。

それらを支えてきたものとして、3 年連続で『長期優良住宅先導事業』に採択され、長期優良住宅の普及に努めたほか、高い技能を持つ施工スペシャリストチーム DQPJ の組織化や、社員大工が技能五輪銀賞、技能グランプリ第 2 位となるなど、高品質の住宅提供のための基礎の強化に取り組んできた成果が挙げられます。あわせて、ポラス暮らし科学研究所で開発した「侘び土・寂び土」が 2010 年度のグッドデザイン賞を受賞し、グループとしては 8 年連続の受賞となりました。

#### (プレカット事業)

坂東工場・滋賀工場とも設備投資を実施することで生産ラインの増設を図り、中国国内を拠点とする大連・天津のCAD・構造設計の拡充にも支えられ、外販受注 18,210 棟と過去最高の年間受注高となりました。また、大阪、名古屋商圏でのポラテックブランドの知名度向上による受注の増大と、昨年から進めております地元密着の工務店への取引先変更も順調に進み、今年は協力体制の見直しを行うことにより取引先拡大へと結び付けてまいりました。その結果、売上高は 29,039 百万円、前年比 34.5%増となりました。

#### (マンション分譲事業)

マンション市場の底入れを受け、『ライフピア戸田芦原』(全 29 戸)や『ライフピア新越谷7』(全 43 戸)を販売し、電気自動車のカーシェアリングを導入した、環境対策と利便性を共に実現した特色のある商品提案を行いました。特に戸田芦原に関しては早期に完売するなど好調に推移しました。

#### (リフォーム事業)

それまでの修繕からライフスタイルの提案に注力し、定価制フルリフォーム「ハートフル リフォーム 再新の家」の販売を開始いたしました。その結果、受注高が前年比 14.3%増の 4,660 百万円となりました。

### ③次期の見通し

3月11日に発生した東日本大震災による国内経済に及ぼす影響は計り知れず、海外の政局不安や原発政策の見直し等による原油・原材料価格の高騰や、円高・デフレの継続等企業業績を圧迫する要因が潜在しております。また住宅業界を取り巻く環境は、住宅エコポイント制度の終了やフラット35Sの金利優遇の動向など、政策の動向次第で市場環境は大きく変わると思われます。

そこで、平成23年度は、新経営体制の下、経営理念の更なる深耕を図り、顧客満足ナンバーワン経営をより強固にします。また、エリア戦略を更に強化し、ナンバーワンエリアを多数創出してまいります。100年を超えてもなお続く企業づくりに向け、「好景気よし、不景気さらによし」の全天候型企業体質の形成を強力に推進します。

それらを受けて、平成24年3月期の連結業績予想については、売上 135,000 百万円(前年比 8.3%増)、経常利益 11,000 百万円(前年比 1.1%減)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23年3月20日現在)	前連結会計年度 (平成22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	23,238	23,907	△ 669	
2. 受 取 手 形	1,558	1,269	289	
3. 完 成 工 事 未 収 入	4,843	3,478	1,365	
4. 有 価 証 券	49	49	0	
5. た な 卸 資 産	40,474	36,322	4,152	
6. 繰 延 税 金 資 産	1,074	1,034	40	
7. 不 動 産 前 渡 金	951	331	620	
8. 短 期 貸 付 金	7	7	0	
9. そ の 他 の 引 当 金	238	238	0	
	△ 94	△ 73	△ 21	
流 動 資 産 合 計	72,342	66,566	5,776	8.6
II 固 定 資 産				
(1) 有 形 固 定 資 産				
1. 建 物 及 び 構 築 物	13,697	13,152	545	
2. 機 械 装 置 及 び 運 搬 具	5,759	5,740	19	
3. 工 具 、 器 具 及 び 備 品	1,669	1,587	82	
4. 土 地	10,838	11,129	△ 291	
5. 建 設 仮 勘 定 産 産	371	75	296	
6. リ ー ス 資 産	195	94	101	
減 価 償 却 累 計 額	△ 12,921	△ 12,229	△ 692	
有 形 固 定 資 産 合 計	19,610	19,550	60	0.3
(2) 無 形 固 定 資 産	450	141	309	219.1
(3) 投 資 そ の 他 の 資 産				
1. 投 資 有 価 証 券	977	951	26	
2. 長 期 貸 付 金	29	17	12	
3. 長 期 前 払 費 用	81	86	△ 5	
4. 破 産 更 生 債 権 等	188	201	△ 13	
5. 繰 延 税 金 資 産	499	412	87	
6. そ の 他 の 引 当 金	702	673	29	
	△ 194	△ 185	△ 9	
投 資 そ の 他 の 資 産 合 計	2,284	2,156	128	5.9
固 定 資 産 合 計	22,345	21,848	497	2.2
資 産 合 計	94,688	88,414	6,274	7.0

## 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23年3月20日現在)	前連結会計年度 (平成22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. 工 事 未 払 金	8,279	7,049	1,230	
2. 短 期 借 入 金	24,625	24,162	463	
3. 1年内返済予定長期借入金	3,527	6,116	△ 2,589	
4. 1年内償還予定社債	370	560	△ 190	
5. 未 払 金	902	158	744	
6. 未 払 費 用	2,748	2,191	557	
7. 未 払 法 人 税 等	3,521	2,163	1,358	
8. 未 成 工 事 受 入 金	4,266	3,803	463	
9. 預 り 金	1,111	1,023	88	
10. 賞 与 引 当 金	900	717	183	
11. 完 成 工 事 補 償 引 当 金	15	14	1	
12. そ の 他	174	388	△ 214	
流 動 負 債 合 計	50,442	48,349	2,093	4.3
II 固 定 負 債				
1. 長 期 借 入 金	5,816	7,715	△ 1,899	
2. 社 債	160	530	△ 370	
3. 退 職 給 付 引 当 金	921	777	144	
4. そ の 他	1,095	726	369	
固 定 負 債 合 計	7,993	9,749	△ 1,756	△ 18.0
負 債 合 計	58,436	58,099	337	0.5
( 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	13,284	13,285	△ 1	0.0
株 主 資 本 合 計	13,324	13,325	△ 1	0.0
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	22,924	16,985	5,939	34.9
純 資 産 合 計	36,251	30,315	5,936	19.5
負 債 及 び 純 資 産 合 計	94,688	88,414	6,274	7.0

## 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22年3月21日 至 平成23年3月20日)		前連結会計年度 (自 平成21年3月21日 至 平成22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	124,620	100.0	111,869	100.0	12,751	11.3
II 売 上 原 価	89,533	71.7	83,900	75.0	5,633	6.7
売 上 総 利 益	35,087	28.3	27,969	25.0	7,118	25.4
III 販売費及び一般管理費	23,786	19.1	21,128	18.9	2,658	12.5
営 業 利 益	11,300	9.1	6,840	6.1	4,460	65.2
IV 営 業 外 収 益	385	0.3	360	0.3	25	6.9
V 営 業 外 費 用	556	0.5	669	0.6	△ 113	△ 16.8
経 常 利 益	11,129	8.9	6,531	5.8	4,598	70.4
VI 特 別 利 益	21	0.0	-	0.0	21	-
VII 特 別 損 失	316	0.2	435	0.4	△ 119	△ 27.3
税金等調整前当期純利益	10,833	8.7	6,096	5.4	4,737	77.7
法人税、住民税及び事業税	4,943	4.0	2,765	2.5	2,178	78.7
法 人 税 等 調 整 額	△ 126	△ 0.1	△ 288	△ 0.3	162	△ 56.2
少 数 株 主 利 益	3,703	3.0	2,225	2.0	1,478	66.4
当期純利益又は損失(△)	2,312	1.9	1,393	1.2	919	65.9

## c. 連結株主資本等変動計算書(ポラス株式会社)

(自平成22年3月21日 至平成23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	資本 剰余金	利益 剰余金	自己株式	株主資本 合計			
前期末残高	40	0	13,285	0	13,325	3	16,985	30,315
当期変動額								
過年度利益剰余金修正	-	-	△ 2,314	-	△ 2,314	-	2,314	0
当期純利益	-	-	2,312	-	2,312	-	-	2,312
株主資本以外の項目の 当期中の変動額(純額)	-	-	-	-	-	0	3,623	3,623
当期変動額計	-	-	△ 1	0	△ 1	0	5,938	5,936
当期末残高	40	0	13,284	0	13,324	3	22,924	36,251

本件に関するお問い合わせ先

ポラスグループ ポラス(株) 経営企画部広報室 丸岡 青柳

TEL 048-989-9151

FAX 048-989-9282