

平成 24 年 7 月 5 日

平成 24 年 3 月期 決算短信

ポラスグループ（ポラス 株式会社）

1. 24 年 3 月期の連結業績（平成 23 年 3 月 21 日～平成 24 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	%
24 年 3 月期	134,393	7.8	11,048	△2.2	10,937	△1.7
23 年 3 月期	124,620	11.4	11,300	65.2	11,129	70.3

	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	%	%	%	%
24 年 3 月期	2,126	△8.0	13.7	10.0	8.1
23 年 3 月期	2,312	65.9	17.3	11.7	8.9

（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	%	%
24 年 3 月期	109,322	41,542	38.0	14.1
23 年 3 月期	94,688	36,251	38.3	14.1

(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
24 年 3 月期	△5,305	△2,870	8,100	23,162
23 年 3 月期	6,141	△2,225	△4,584	23,238

2. 25 年 3 月期の連結業績予想（平成 24 年 3 月 21 日～平成 25 年 3 月 20 日）

	売 上 高		経 常 利 益	
	百万円	%	百万円	%
通 期	150,000	11.1	13,000	18.8

2. ポラスグループ業績推移

ポラス(株)連結

(単位：百万円)

	23 年 3 月期	24 年 3 月期	25 年 3 月期(計画)
連結売上高	124,620	134,393	150,000
連結営業利益	11,300	11,048	13,500
連結経常利益	11,129	10,937	13,000
連結当期純利益	2,312	2,126	2,400

(株)中央住宅

(単位：百万円)

	23 年 3 月期	24 年 3 月期	25 年 3 月期(計画)
売上高	52,267	52,495	59,150
営業利益	5,282	4,431	4,500
経常利益	5,157	4,407	4,300
当期純利益	2,715	2,055	2,600
自己資本比率	40.3%	41.1%	45.5%

ポラテック(株)

(単位：百万円)

	23 年 3 月期	24 年 3 月期	25 年 3 月期(計画)
売上高	53,020	61,721	67,700
営業利益	2,439	2,680	3,670
経常利益	2,429	2,679	3,600
当期純利益	1,231	1,361	2,000
自己資本比率	37.2%	36.6%	40.3%

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)	%		%
23 年 3 月期	1,855	△3.4	676	4.0	22-168	△24.0	80	207.7	2,779	△1.3
24 年 3 月期	1,890	1.9	702	3.8	28-166	△1.2	84	5.0	2,842	2.3
25 年 3 月期(計画)	2,150	13.8	949	35.2	34-238	43.4	140	66.7	3,477	22.3

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)	%		%
23 年 3 月期	1,735	△2.9	621	9.7	25-165	△5.2	76	162.1	2,597	1.6
24 年 3 月期	1,862	7.3	628	1.1	20-144	△12.7	64	△15.8	2,698	3.9
25 年 3 月期(計画)	2,100	12.8	827	31.7	32-210	45.8	90	40.6	3,227	19.6

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	%	件	%
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	2,593	6.3	2,490	4.1	3,623	3.3	3,049	△0.4
25 年 3 月期(計画)	2,700	4.1	2,630	5.6	3,600	△0.6	3,120	2.3

※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

	リフォーム受注金額	
	百万円	%
23 年 3 月期	4,660	14.4
24 年 3 月期	5,226	12.1
25 年 3 月期(計画)	6,410	22.7

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)	%
23 年 3 月期	692	20.1	553	5.1	14-108	0.9	6	200.0
24 年 3 月期	716	3.5	575	4.0	22-132	22.2	26	333.3

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
23 年 3 月期	2,087	32.8	—
24 年 3 月期	2,211	33.3	—
24 年 6 月	2,329(147)	32.6	9.5

()内はうち新入社員数

他 派遣社員、パートタイマー等 1,334 名

5.企業集団の状況

当社はグループ 24 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)	24年3月期	3,974	714	716	201	7,866	2,871
	23年3月期	3,773	511	496	302	7,994	2,669
(株)中央住宅	24年3月期	52,495	4,431	4,407	2,055	48,098	19,788
	23年3月期	52,267	5,282	5,157	2,715	44,216	17,836
ポラテック(株)	24年3月期	61,721	2,680	2,679	1,361	29,712	10,887
	23年3月期	53,020	2,439	2,429	1,231	25,845	9,635
(株)住宅資材センター	24年3月期	12,702	213	234	134	6,270	4,081
	23年3月期	12,291	313	339	192	6,135	3,953
中央グリーン開発(株)	24年3月期	10,419	980	966	554	12,565	5,327
	23年3月期	9,755	870	880	492	9,259	4,780
ポラスガーデンヒルズ(株)	24年3月期	9,386	755	716	410	7,379	2,978
	23年3月期	9,296	760	755	440	6,740	2,576
ポラスマイホームプラザ(株)	24年3月期	3,641	266	257	148	2,836	701
	23年3月期	2,676	286	275	160	3,185	557
ポラストウン開発(株)	24年3月期	2,972	77	52	39	4,747	882
	23年3月期	3,638	389	379	220	3,282	846
グローバルホーム(株)	24年3月期	5,544	95	101	47	1,745	434
	23年3月期	5,040	66	70	41	1,894	387
ポラスグランテック(株)	24年3月期	2,580	21	26	20	641	96
	23年3月期	2,239	31	35	△62	845	76
(株)ポラスのリフォーム	24年3月期	1,967	24	28	28	317	△242
	23年3月期	1,678	△20	△17	△13	229	△271
第一エネルギー設備(株)	24年3月期	3,332	173	193	111	2,382	1,529
	23年3月期	3,211	125	148	77	2,143	1,419
(株)中央ビル管理	24年3月期	4,520	412	427	248	3,140	1,806
	23年3月期	3,972	171	178	92	2,835	1,560
住宅品質保証(株)他 10 社	24年3月期	5,200	232	325	190	3,339	1,939
	23年3月期	4,827	118	185	71	3,215	1,732

連結会社全体	24年3月期	180,458	11,080	11,134	5,553	131,044	53,083
	23年3月期	167,687	11,347	11,314	5,963	117,824	47,761
ポラス(株)連結							
連結消去	24年3月期	△46,065	△32	△197	△3,427	△21,722	△37,630
	23年3月期	△43,067	△47	△185	△3,651	△23,136	△34,434
連結決算	24年3月期	134,393	11,048	10,937	2,126	109,322	15,453
	23年3月期	124,620	11,300	11,129	2,312	94,688	13,327

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	191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	423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	685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	98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	69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	45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	21名
ポラストウン開発株式会社	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 バナーノ」の経営	25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	59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	42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	44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	69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	155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	83名
その他 10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	202名
合計 24社	—	ポラスグループ社員合計	2211名

2012年3月20日

1.経営成績

(1)経営成績に関する分析

①業務の概況

平成23年度は、当住宅業界におきましては、東日本大震災の発生により、供給に一時的な影響が出たものの、フラット35Sの優遇金利、住宅エコポイント等の住宅取得促進政策が再開・延長され、被災地住宅再建への期待感を背景に、平成23年度新設住宅着工戸数は約84万戸(前年比2.7%増)となり、徐々に回復の兆しが見え始めております。しかしながら、景気先行き不透明感から、住宅購入意欲にややブレーキがかかり、消費マインドの回復にはまだ時間を要すると思われます。

ポラスグループでは、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実施しました。また、当グループの夢の結実として、木質感のある構造技術として開発された「木質ハイブリッド構造」による、ポラテック株式会社の新社屋「ウッドスクエア」が完成し、地域の皆様に愛されるよう、社員全員がより良い住宅、街づくりに取組める環境が整いました。

その結果、連結売上高は134,393百万円(前年比7.8%増)となりましたが、新経営体制に伴い一部会計基準を見直し引当金の計上を実施したことにより、経常利益は10,937百万円(前年比1.7%減)、当期純利益は2,126百万円(前年比8.0%減)となりました。売上高は創業以来の最高業績を更新し、経常利益においては前期に引き続き100億円超えとなり、経常利益100億円を継続的に確保できる体制を構築することが出来ました。

②セグメント別主要事業の概況

(戸建分譲住宅事業)

徹底した原価管理と品質向上を実施し、より多くのお客様に、環境に配慮した住宅を提供することに努めました。販売においては、『st. Lake abiko(エスティーレイク我孫子)』(全55戸)や『-ORANGE PROJECT- オランジェ 吉川美南』(全87戸)、『パレットコート柏リコラの庭』(全49戸)、『リブインスタイル柏』(全30戸)など美しい街並み作りに重点を置いた物件を供給しました。また、『パレットコート七光台』は販売開始より8年が経過し、既分譲済が991世帯となり、街の成熟とともにお客様ご家族様の成長も感じられるようになってまいりました。

その結果、年間契約棟数は1,890棟となりました。

(戸建注文住宅事業)

東日本大震災による被災地の復興支援として、震災復興プロジェクトを立ち上げ、宮城県に仮設住宅128棟と集会所1棟を建設し、国土交通省住宅局長より感謝状を授与されました。また、練馬住宅展示場を新規出展し、一昨年度に出展した赤羽展示場に続き、都内エリア2店舗目として、市場拡大の拠点が増えました。これにより受注棟数は702棟、前年比3.8%増と3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、さいたまハウジングパーク展示場がポラスグループとして 9 年連続となるグッドデザイン賞を受賞し、ポウハウスブランドのコンセプトと提案が評価されたことや、社員大工がポラスグループの悲願であった技能五輪金賞を受賞したことなど、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。

(プレカット事業)

プレカット事業におきましては、構造計算、性能表示、住宅エコポイント、長期優良住宅、耐久性など住宅に求められる重要な要素に对应していくことで受注量を伸ばし、この好調な受注量を支えるため、一昨年度から進めている設備投資を平成 23 年 9 月に完了し、坂東工場と滋賀工場で約 48,000 坪の加工能力の増加となりました。また、被災地の復興に対応する為に、平成 23 年 8 月に仙台営業所を立上げ、営業活動を開始しております。平成 24 年 3 月 5 日には子会社であるポラテック富士株式会社を設立し、来期以降の事業計画の基盤固めも行いました。

その結果、売上高は 36,431 百万円、前年比 25.5%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、マンション市場の底入れを受け、『ライフピア東川口フェリーチェ』(全 24 戸)を提供し、完成前に全棟契約となる等、好調に推移しましたが、大手マンション事業者との用地取得の競合が増え、前年度より規模の小さい物件の提供となったため広告費が増加することとなりました。

(リフォーム事業)

リフォーム事業におきましては、平成 23 年 1 月に販売開始しました戸建定価制フルリフォーム商品「再新の家」を軸に販売を強化してまいりました。その結果、受注高が前年比 12.1%増の 5,226 百万円となりました。

③次期の見通し

当社が事業とします不動産業界におきましては、優遇税制や住宅エコポイント制度復活等の政策により需要喚起が期待されるものの、東日本大震災の影響による顧客の購買動向の不透明感や過剰供給による市場競争が予想されるなか、今後実施が見込まれる消費税増税や相続税の課税強化等の政府施策が企業業績を圧迫することが懸念されます。

平成 24 年度は、エリアマーケティングを更に強化し、お客様のニーズに合った住宅を供給していくことにより、シェアナンバーワンのエリアを多数創出していきます。また、当社の強みである「地域密着型経営」の更なる強化推進を図ってまいります。経営理念の実現に向かって遮二無二働き、日本の再興を支えてまいります。

それらを受けて、平成 25 年 3 月期の連結業績予想については、売上 150,000 百万円(前年比 11.1%増)、経常利益 13,000 百万円(前年比 18.8%増)としております。

a. 連結貸借対照表

(単位 百万円)

年 度 科 目	前連結会計年度 (平成23年3月20日現在)		当連結会計年度 (平成24年3月20日現在)	
	金 額	構成比	金 額	構成比
(資 産 の 部)		%		%
I 流 動 資 産				
1. 現 金 及 び 預 金	23,238		23,162	
2. 受 取 手 形 金	1,558		1,740	
3. 完 成 工 事 未 収 入 金	4,843		6,284	
4. 有 価 証 券	49		-	
5. た な 卸 資 産	40,474		52,589	
6. 繰 延 税 金 資 産	1,074		1,040	
7. 不 動 産 前 渡 金	951		357	
8. 短 期 貸 付 金	7		4	
9. そ の 他	238		399	
	▲ 94		▲ 90	
流 動 資 産 合 計	72,342	76.4	85,489	78.2
II 固 定 資 産				
(1) 有 形 固 定 資 産				
1. 建 物 及 び 構 築 物	13,697		15,061	
2. 機 械 装 置 及 び 運 搬 具	5,759		6,395	
3. 工 具 、 器 具 及 び 備 品	1,669		1,759	
4. 土 地	10,838		10,886	
5. 建 設 仮 勘 定	371		266	
6. リ ー ス 資 産	195		373	
減 価 償 却 累 計 額	▲ 12,921		▲ 13,699	
有 形 固 定 資 産 合 計	19,610	20.7	21,043	19.3
(2) 無 形 固 定 資 産	450	0.5	360	0.3
(3) 投 資 そ の 他 の 資 産				
1. 投 資 有 価 証 券	977		1,126	
2. 長 期 貸 付 金	29		21	
3. 長 期 前 払 費 用	81		73	
4. 破 産 更 生 債 権 等	188		192	
5. 繰 延 税 金 資 産	499		498	
6. そ の 他	702		717	
貸 倒 引 当 金	▲ 194		▲ 199	
投 資 そ の 他 の 資 産 合 計	2,284	2.4	2,429	2.2
固 定 資 産 合 計	22,345	23.6	23,833	21.8
資 産 合 計	94,688	100.0	109,322	100.0

(単位 百万円)

年 度 科 目	前連結会計年度 (平成23年3月20日現在)		当連結会計年度 (平成24年3月20日現在)	
	金 額	構成比 %	金 額	構成比 %
(負 債 の 部)				
I 流 動 負 債				
1. 工 事 未 払 金	8,279		8,838	
2. 短 期 借 入 金	24,625		30,414	
3. 1 年 内 返 済 予 定 長 期 借 入 金	3,527		4,619	
4. 1 年 内 償 還 予 定 社 債	370		160	
5. 未 払 金	902		338	
6. 未 払 費 用	2,748		2,942	
7. 未 払 法 人 税 等	3,521		3,006	
8. 未 成 工 事 受 入 金	4,266		4,480	
9. 預 り 受 入 金	1,111		1,433	
10. 賞 与 引 当 金	900		958	
11. 完 成 工 事 補 償 引 当 金	15		15	
12. そ の 他	174		132	
流 動 負 債 合 計	50,442	53.3	57,338	52.4
II 固 定 負 債				
1. 長 期 借 入 金	5,816		7,406	
2. 社 債	160		-	
3. 退 職 給 付 引 当 金	921		1,112	
4. 役 員 退 職 慰 労 引 当 金	-		835	
5. そ の 他	1,095		1,087	
固 定 負 債 合 計	7,993	8.4	10,441	9.6
負 債 合 計	58,436	61.7	67,780	62.0
(純 資 産 の 部)				
I 株 主 資 本				
1. 資 本 金	40	0.0	40	0.0
2. 資 本 剰 余 金	0	0.0	0	0.0
3. 利 益 剰 余 金	13,284	14.1	15,410	14.1
4. 自 己 株 式	0	0.0	0	0.0
株 主 資 本 合 計	13,324	14.1	15,450	14.1
II その他の包括利益累計額				
1. その他有価証券評価差額金	3	0.0	3	0.0
その他の包括利益累計額合計	3	0.0	3	0.0
III 少 数 株 主 持 分	22,924	24.2	26,087	23.9
純 資 産 合 計	36,251	38.3	41,542	38.0
負 債 及 び 純 資 産 合 計	94,688	100.0	109,322	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 平成22年3月21日 至 平成23年3月20日)		当連結会計年度 (自 平成23年3月21日 至 平成24年3月20日)	
	金額	百分比	金額	百分比
I 売 上 高	124,620	100.0%	134,393	100.0%
II 売 上 原 価	89,533	71.8	100,632	74.9
売 上 総 利 益	35,087	28.2	33,760	25.1
III 販売費及び一般管理費	23,786	19.1	22,712	16.9
営 業 利 益	11,300	9.1	11,048	8.2
IV 営 業 外 収 益	385	0.3	488	0.3
V 営 業 外 費 用	556	0.5	599	0.4
経 常 利 益	11,129	8.9	10,937	8.1
VI 特 別 利 益	21	0.0	59	0.0
VII 特 別 損 失	316	0.2	831	0.6
税金等調整前当期純利益	10,833	8.7	10,165	7.5
法人税、住民税及び事業税	4,943	4.0	4,762	3.5
法人税等調整額	▲ 126	▲ 0.1	35	0.0
少数株主損益調整前当期純利益	-	-	5,367	4.0
少 数 株 主 利 益	3,703	2.9	3,240	2.4
当 期 純 利 益	2,312	1.9	2,126	1.6

c. 連結株主資本等変動計算書

(自 平成 23年 3月 21日 至 平成 24年 3月 20日)

(単位 百万円)

	株主資本					その他の包括 利益累計額	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	-	13,284	-	13,324	3	22,924	36,251
当期変動額								
剰余金配当	-	-	-	-	-	-	-	-
当期純利益	-	-	2,126	-	2,126	-	-	2,126
持分変動に伴う自己株式の増減	-	-	-	-	-	-	-	-
株主資本以外の項目の 当期中の変動額(純額)	-	-	-	-	-	0	3,163	3,164
当期変動額計	-	-	2,126	-	2,126	0	3,163	5,290
当期末残高	40	-	15,410	-	15,450	3	26,087	41,542

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 広報チーム 丸岡 青柳

TEL 048-989-9151

FAX 048-989-9282