2025年3月期 決算短信(連結)

2025年6月30日

ポラスグループ (ポラス株式会社)

(百万円未満切捨て)

1. 2025年3月期の連結業績(2024年3月21日~2025年3月20日)

(1) 連結経営成績

	売上高	i i	営業利	益	経常利益		
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	
2025年3月期	276,894	△2.4	14,428	△23.8	14, 928	△23.5	
2024年3月期	283, 594	△8.6	18,925	△39.6	19,516	△39.0	

	親会社株主に 当期純和		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	%	%	%	%
2025年3月期	3,934	△18.2	5.4	5.4	5.4
2024年3月期	4,811	△42.4	7.1	7.3	6.9

⁽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	%	%	
2025年3月期	288, 356	154, 054	53.4	25.8	
2024年3月期	262,799	144, 981	55. 2	26.9	

(参考) 自己資本 2025年3月期 74,396百万円 2024年3月期 70,628百万円

(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
2025年3月期	$\triangle 1,477$	△3,908	19,501	54, 412
2024年3月期	15, 244	△45 , 211	△4,897	40,296

(4) 2026年3月期の連結業績予想(2025年3月21日~2026年3月20日)

	売上高		営業利益	开	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	%	百万円	%
通期	295,000	6.5	16,500	14.4	17,000	13.9	4,800	22.0

2.主要なグループ会社の損益情報等

㈱中央住宅

	売上高	営業利益	経常利益	当期純利益	自己資本比率
	百万円	百万円	百万円	百万円	%
2025年3月期	102,676	5,471	5,448	3,436	48.5
2024年3月期	98,463	5, 240	5, 197	3,259	53.6

ポラテック(株)

	売上高	営業利益	経常利益	当期純利益	自己資本比率
	百万円	百万円	百万円	百万円	%
2025年3月期	97,935	4,272	4,698	3,088	71.3
2024年3月期	103,372	6,772	7,079	4,426	71.0

3. ポラスグループ受注・販売状況

(1) グループ契約棟・戸数

%表示は、対前期増減率

	戸建分記	譲住宅	分譲マ	ンション	注文	住宅	賃貸・集	長合住宅	非	住宅	その	の他	戸数台	合計
	棟	%	戸	%	棟	%	棟−戸数	%	棟	%	棟	%		%
2025年3月期	2,826	10.6	347	△18.9	714	28.9	60- 89	△41.1	17	△48.5	35	52.2	4,028	7.6
2024年3月期	2,554	5.1	428	29.7	554	$\triangle 0.5$	49-151	$\triangle 6.2$	33	43.5	23	21.1	3,743	6.3
2026年3月期 (計画)	3,210	13.6	320	△7.8	775	8.5	65-260	188.9	30	76.5	20	△42.9	4,615	14.5

賃貸・集合住宅の対前期増減率は戸数

(2) 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・賃	集合住宅	非	住宅	その	の他	戸数	合計
	棟	%	戸	%	棟	%	棟-戸数	%	棟	%	棟	%		%
2025年3月期	2,730	$\triangle 0.8$	403	30.4	583	9.6	44-164	3.8	19	△32.1	15	△48.3	3,914	2.8
2024年3月期	2,752	△1.4	309	△14.6	532	△15.0	62-158	15.3	28	0.0	29	314.3	3,808	△3.6
2026年3月期(計画)	3, 140	15.0	290	△28.0	700	20.1	50-145	△12.7	20	11.1	30	100.0	4, 325	10.5

賃貸・集合住宅の対前期増減率は戸数

(3) 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	%	
2025年3月期	4,205	17.1	3, 141	16.9	87,628	13.7	
2024年3月期	3,592	2.1	2,686	△0.1	77,098	3.7	
2026年3月期 (計画)	5, 093	21.1	4,052	29.0	100,903	15.2	

(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	%				
2025年3月期	11,241	7.0				
2024年3月期	10,506	0.0				
2026年3月期 (計画)	14, 329	27.5				

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		
		名	歳	年		
2025年3月期	3,339	[1,663]	37.6	13.3		
2024年3月期	3, 269	[1,681]	37.4	13.1		

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。

3

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)	2025年3月期	7, 111	329	763	404	55, 365	11,360
	2024年3月期	6,683	△92	509	116	52,695	10,965
㈱中央住宅	2025年3月期	102,676	5, 471	5, 448	3, 436	132,015	63, 999
	2024年3月期	98, 463	5, 240	5, 197	3, 259	113, 216	60,645
ポラテック(株)	2025年3月期	97, 935	4, 272	4,698	3,088	63,853	45, 546
	2024年3月期	103, 372	6,772	7,079	4,426	60, 107	42,662
ポラテック西日本㈱	2025年3月期	16,614	552	607	395	13,514	10, 255
	2024年3月期	20, 296	795	817	556	13,403	9,867
19 1/44	2025年3月期	19, 427	504	551	330	10,791	6,766
ポラテック富士㈱	2024年3月期	22,018	1,001	1,074	751	11,265	6,444
	2025年3月期	21,864	1,202	1,299	805	35,065	25, 449
中央グリーン開発㈱	2024年3月期	23,970	1,642	1,745	11, 143	40,044	24,670
ポラスガーデンヒルズ㈱	2025年3月期	13,915	552	556	370	16,584	7,976
(ボノスカー) クビルス((杯)	2024年3月期	12,965	595	614	430	13, 198	7,618
㈱中央ビル管理	2025年3月期	4,795	202	228	157	5,866	4, 209
例中央こか自生	2024年3月期	4, 575	113	129	58	5,805	4,060
第一エネルギー設備㈱	2025年3月期	6,925	253	359	252	5,902	3, 299
第二本が、一段間(例)	2024年3月期	6,726	275	387	280	5, 523	3,049
(株)住宅資材センター	2025年3月期	19,683	877	981	668	11,017	7,237
	2024年3月期	19, 795	805	883	593	10, 227	6,581
住宅品質保証㈱	2025年3月期	5, 945	304	324	207	4,047	2, 201
	2024年3月期	5,902	383	393	257	3, 783	2,003
その他16社	2025年3月期	52,001	1,036	1, 119	808	55,990	14,847
	2024年3月期	53, 497	1,370	1,580	1, 173	53,861	14,077
会社合計	2025年3月期	368, 895	15,560	16,938	10,925	410,015	203, 148
	2024年3月期	378, 266	18,904	20,412	23,049	383, 132	192,646
連結消去	2025年3月期	△92 , 001	△1,132	$\triangle 2$, 009	△6,990	△121 , 659	△128 , 752
	2024年3月期	△94,672	20	△895	△18, 237	△120 , 333	△122,018
連結決算	2025年3月期	276,894	14, 428	14, 928	3, 934	288, 356	74, 396
	2024年3月期	283, 594	18, 925	19,516	4,811	262,799	70,628

商号	設立年月 資本金(万円)	主な事業内容	従業員数 (名)
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	229
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	519
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	750
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	126
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	118
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 	89
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	65
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	211
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	124
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	165
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
その他 16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	808
合計 27社		ポラスグループ従業員合計	3, 339

6.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、食品価格の上昇等による物価上昇の影響があったものの、前年に続き春闘による賃上げが実現したことで、個人消費は回復に向かいました。また、前年から続く円安等を追い風に企業業績が好調に推移し、デジタル化や人手不足に対応した取り組みによる設備投資が拡大を続けたことなどから、全体的に緩やかな回復が続きました。日経平均株価がバブル期を超える水準に達したほか、日銀が17年振りの利上げに踏み切るなどデフレ脱却に向けた転換点となる年になりました。

住宅業界においては、2024年の住宅着工戸数が79万2千戸(前年比3.4%減)と前年に続きマイナスとなり、リーマンショック直後の2009年以来15年振りに80万戸を下回りました。中でも戸建分譲は12万1千戸(前年比11.7%減)と2年連続の減少となりました。都心部のマンション価格上昇を背景に郊外の戸建住宅が見直されていることや旺盛な投資熱に支えられた賃貸住宅需要などのプラス要因はあるものの、建築コストや土地価格の上昇、都心部を中心とした住宅用地の不足等により、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、地域と住まい、自然が調和した「アイムスひばりが丘」、シンプルで心地よい暮しを実現した「楽家RAKUYA松戸・高柳」などの分譲地を始めとし、全棟邸別設計によりお客様の多様な価値観に対応した暮し方の提案、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、全国6拠点の工場からプレカット材を安定供給し、非住宅の提案を強化したことで、生産坪数No.1を継続できました。建築基準法の4号特例の縮小への対処として、海外の協力先も含めて設計業務に携わる人材育成を進めました。

その結果、売上高は276,894百万円(前年比2.4%減)、経常利益は14,928百万円(前年比23.5%減)、親会社株主に帰属する当期純利益は3,934百万円(前年比18.2%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、オリコン顧客満足度調査で、首都圏の建売住宅の顧客満足度において、7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2024年度グッドデザイン賞では合計13点(うち分譲住宅7点)で受賞し、通算受賞点数は96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 2025」では3点(うち分譲住宅1点)が受賞し、3年連続の受賞となりました。このように国内外で様々な賞を受賞し、ポラスグループのブランドカ向上となりました。その結果、契約棟数は2,826棟(前年比10.6%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 2024」において、「住み続けられる住まい部門」及び「品質向上への取組部門」の2部門で最優秀賞を受賞しました。快適で便利な暮しを実現するため、住む人に寄り添うことで生まれた実用新案取得の企画を多く取り入れたマンションを供給してまいりました。その結果、契約戸数は347戸(前年比18.9%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、2025年3月に6か所目となる「体感すまいパーク吉川美南」をオープンしました。「PO HAUS」や「HaS casa」などの各注文住宅ブランドが展開するセミナー及び見学会等の案内を強化しました。その結果、契約棟数は5年連続で600棟越えの714棟(前年比28.9%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、非住宅の提案を強化し、福祉施設等の受注を中心に 受注坪数が104,107坪と前年比13%増加しました。併せて、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り、安全で信頼性の高い許容応力度計算が評価され、プレ カット木材とのセット販売の売上坪数が前年比41%増加しました。

(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により、売買仲介件数は3,141件(前年比16.9%増)となりました。また併せて、注文部門及び賃貸部門による売買仲介の強化により、仲介手数料は4,205百万円(前年比17.1%増)と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、リフォームに関する各種補助金提案による受注が増加しました。また、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は2年連続で10億円を超えました。その結果、リフォーム受注高は11,241百万円(前年比7.0%増)となり、過去最高を更新しました。

(賃貸事業)

賃貸事業におきましては、賃貸物件の入居者再募集時におけるAI査定を活用した賃料 改定提案を強化しました。再募集時の賃料値上げ実施率は繁忙期全契約の約7割となり、 単価が向上しました。併せて社宅斡旋の全営業所対応により、法人契約を中心とした高 単価物件の契約割合が伸長しました。その結果、賃貸仲介手数料は497百万円(前年比 2.9%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、景気回復の動きが継続する一方で、日銀の金融政策正常化や長期金利の緩やかな上昇、物価上昇圧力、人手不足の深刻化等による先行き不透明な状況が続くと予想されます。また、都市部を中心に地価や賃料の高止まりが続く一方、住宅ローン金利や建築コストの上昇、人口減少・高齢化による需要構造の変化等、様々な課題への対応が求められています。

このような経営環境下で、当社グループは、地域社会に求められる企業を目指し、地域密着経営を通じて魅力ある街づくりを推進するとともに、多様化するニーズに応える提案をしてまいります。

それらを受けて、2026年3月期の連結業績予想については、売上高295,000百万円(前年比6.5%増)、経常利益17,000百万円(前年比13.9%増)、親会社株主に帰属する当期純利益4,800百万円(前年比22.0%増)としております。

7

【連結貸借対照表】

(単位:百万円)

		(単位:百万円
	前連結会計年度	当連結会計年度
	(2024年3月20日)	(2025年3月20日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	40, 296	54, 412
受取手形	4,052	3, 193
完成工事未収入金	15,510	13, 368
たな卸資産	125, 255	139, 958
不動産前渡金	2,594	2,763
短期貸付金	2,048	2,035
その他	7,599	6,749
貸倒引当金	△ 30	\triangle 27
流動資産合計	197, 327	222, 452
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	28, 486	30, 529
機械装置及び運搬具	14,607	14, 57
航空機	5, 373	5, 373
工具、器具及び備品	3,085	3,30
土地	22,831	23, 125
建設仮勘定	154	31
リース資産	581	69
減価償却累計額	△ 33,726	\triangle 35,020
有形固定資産合計	41,393	42,884
無形固定資産		
のれん	10,329	9,038
その他	811	679
無形固定資産合計	11,141	9,71
投資その他の資産		
投資有価証券	345	32'
長期前払費用	147	100
繰延税金資産	6,686	6,36
差入敷金保証金	2, 294	2, 312
退職給付に係る資産	3, 261	3,98
その他	205	205
貸倒引当金	△ 4	\triangle 4
投資その他の資産合計	12,936	13,302
固定資産合計	65, 471	65, 904
資産合計	262,799	288, 356

(単位:百万円)

	,	(単位:百万円
	前連結会計年度	当連結会計年度
	(2024年3月20日)	(2025年3月20日)
負債の部		
流動負債		
工事未払金	16,721	15, 850
短期借入金	27,765	38, 987
1年内返済予定長期借入金	5,751	13, 482
未払金	110	120
未払費用	6, 199	6,649
未払法人税等	8, 189	3, 06
未成工事受入金	9,832	11,552
預り金	1,270	1,352
賞与引当金	2,834	2,870
完成工事補償引当金	603	598
その他	895	650
流動負債合計	80, 175	95, 18
固定負債		
社債	2,000	2,000
長期借入金	31,294	32, 07
役員退職慰労引当金	2,643	3, 254
繰延税金負債	390	394
その他	1,313	1,399
固定負債合計	37,642	39, 120
負債合計	117,817	134, 302
純資産の部		
株主資本		
資本金	40	4
資本剰余金	77	7'
利益剰余金	69,956	73,88
株主資本合計	70,073	73,998
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	18	34
繰延ヘッジ損益	43	14
退職給付に係る調整累計額	492	348
その他の包括利益累計額合計	554	398
非支配株主持分	74, 352	79,658
純資産合計	144, 981	154, 054
負債純資産合計	262,799	288, 350

【連結損益計算書】

(単位:百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
	(自 2023年3月21日	(自 2024年3月21日
	至 2024年3月20日)	至 2025年3月20日)
売上高	283, 594	276,894
売上原価	227, 228	222, 496
 売上総利益 	56, 365	54, 397
販売費及び一般管理費	37,440	39, 969
営業利益	18, 925	14, 428
 営業外収益 	1,008	1,046
営業外費用	416	546
 経常利益 	19,516	14, 928
特別利益	179	44
特別損失	27	158
税金等調整前当期純利益	19,668	14,814
 法人税、住民税及び事業税 	12,752	5,480
法人税等調整額	△ 5,428	270
当期純利益	12, 344	9,064
 非支配株主に帰属する当期純利益 	7,533	5,129
 親会社株主に帰属する当期純利益 	4,811	3,934