

デザインが、暮らしを変える。



ホームポジション株式会社（証券コード 2999 東証スタンダード市場）

2022年8月期第3四半期決算説明会資料

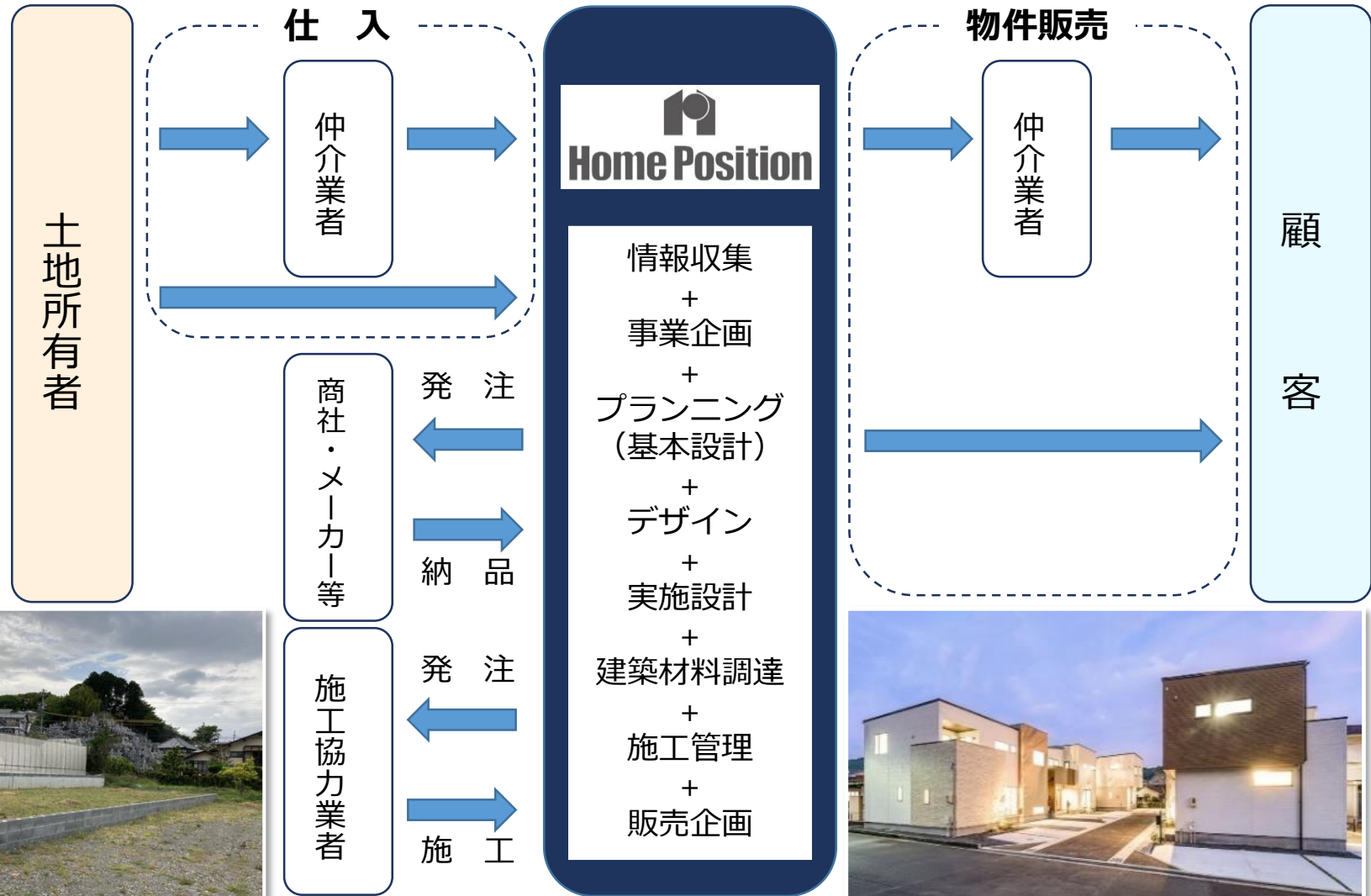
2022年7月22日

- 1 会社及び事業の紹介**
- 2 2022年8月期第3四半期決算**
- 3 2022年8月期業績予想**
- 4 Appendix**

| | |
|---------------|--|
| 会 社 名 | ホームポジション株式会社 |
| 本 店 所 在 地 | 静岡県静岡市清水区吉川260番地 |
| 代 表 取 締 役 社 長 | 伴野 博之 |
| 設 立 年 月 日 | 1989年12月8日 |
| 資 本 金 | 389,800,000円（2022年7月19日現在） |
| 従 業 員 数 | 92名（2022年5月末） |
| 営 業 拠 点 | 静岡支店、浜松支店、名古屋支店、横浜支店、神奈川支店、 相模原支店、大宮支店、城東支店（計8拠点） ※東京での事業拠点として東京オフィスあり |
| 事 業 内 容 | 戸建分譲事業 |
| 決 算 期 | 8月 |
| 直 前 期 業 績 | 売上高 : 13,425百万円 経常利益 : 658百万円 当期純利益 : 419百万円 |

事業内容

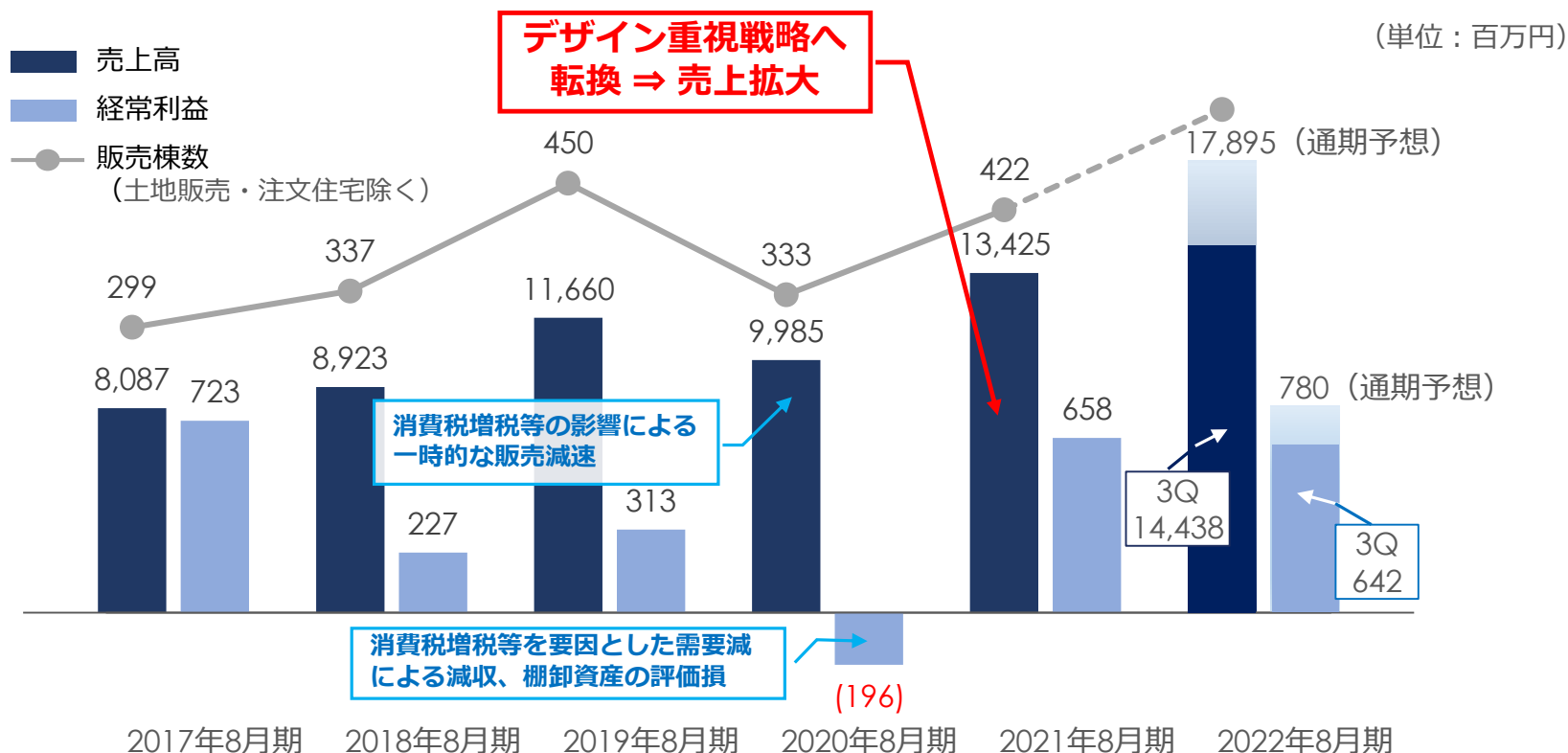
事業系統図





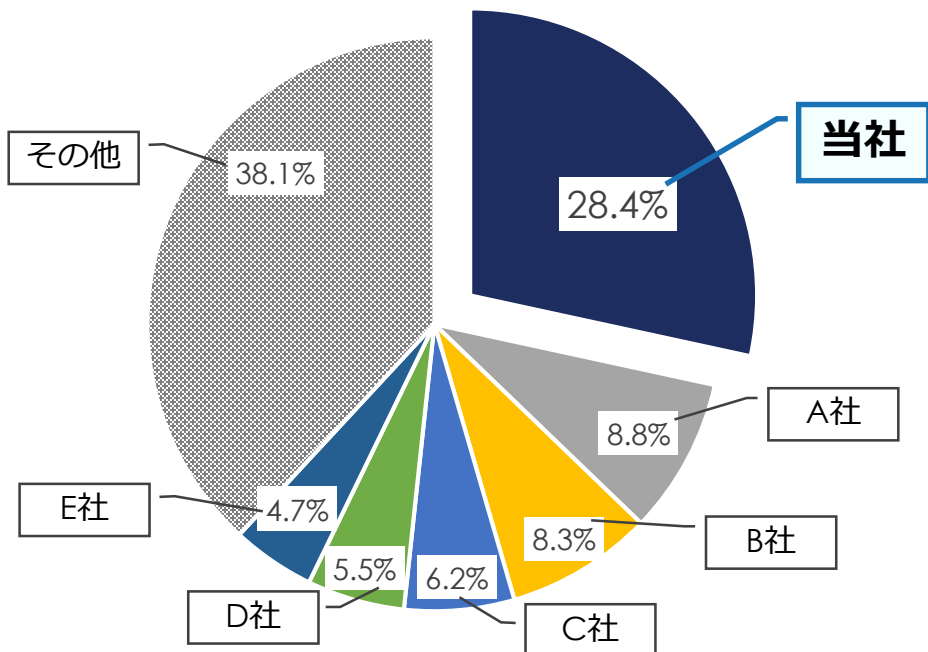




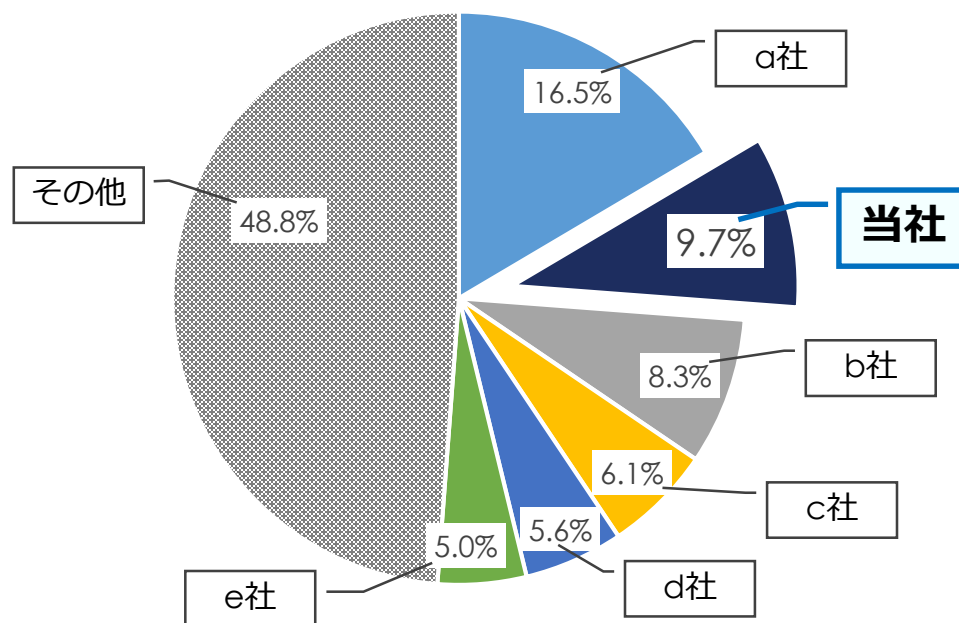


【2022年8月期第3四半期業績】
 前期半ばよりデザイン性を向上させた商品の投入比率拡大、ウィズコロナ下での郊外を中心とする戸建住宅需要の取り込みに加え、新規営業拠点の出店も継続して進めた結果、売上高は14,438百万円（予想進捗率 81%）、経常利益は642百万円（予想進捗率 82%）となる。

【静岡市分譲住宅着工シェア】



【静岡県分譲住宅着工シェア】



※ (株) 住宅産業研究所調べ (2020年4月~2021年3月)

【販売実績】

| (単位: 棟数) | 2017/8期 | 2018/8期 | 2019/8期 | 2020/8期 | 2021/8期 |
|-------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 東海エリア※ | 274 | 300 | 399 | 279 | 350 |
| (内、静岡県) | 241 | 241 | 320 | 214 | 262 |
| (内、愛知県/岐阜県) | 33 | 59 | 79 | 65 | 88 |
| 関東エリア | 25 | 37 | 51 | 54 | 72 |
| 当社合計 | 299 | 337 | 450 | 333 | 422 |

※土地販売・注文住宅除く

事業内容

営業拠点および販売エリア

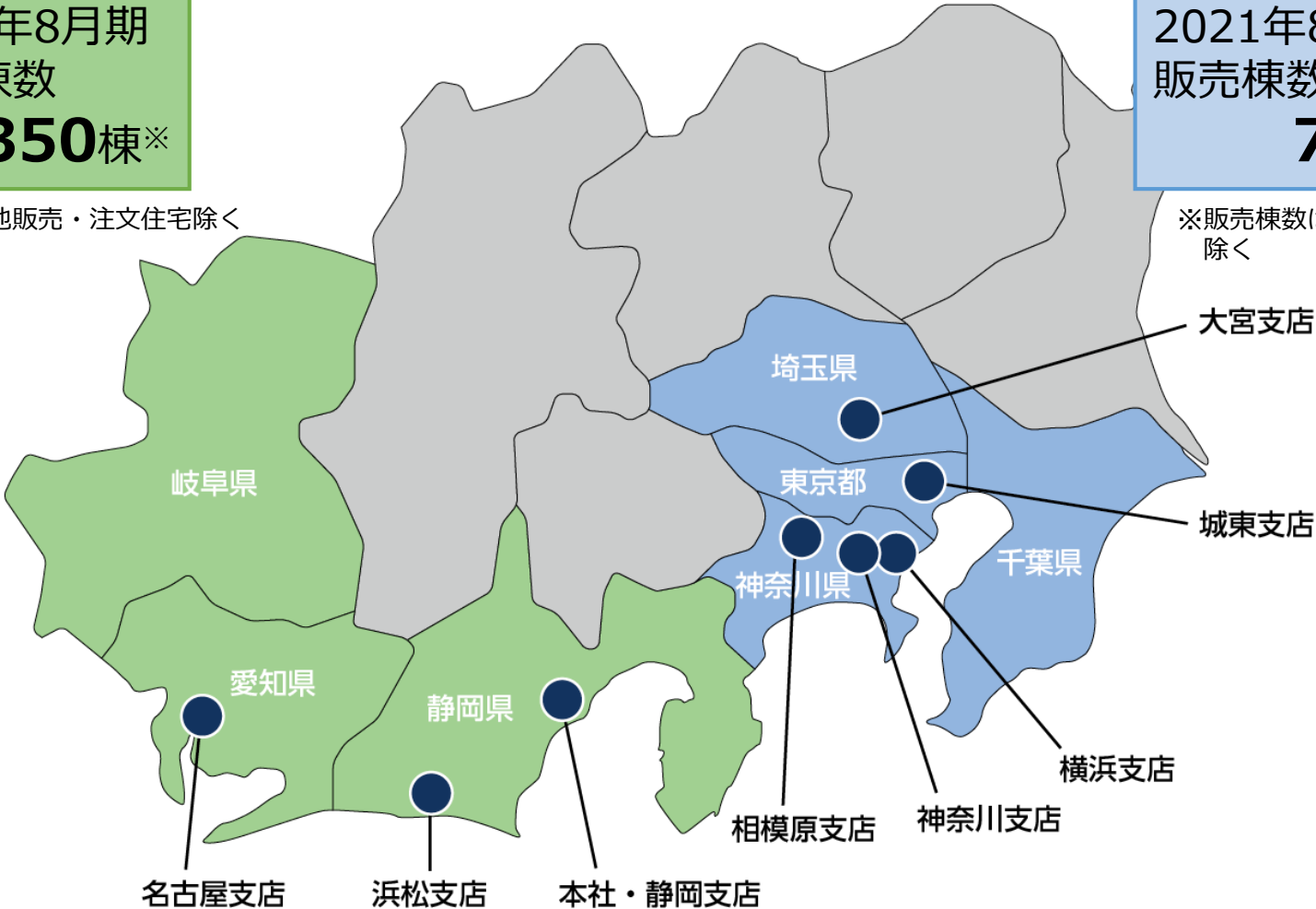
営業拠点配置図(東京オフィスを除く)

東海エリア
2021年8月期
販売棟数
350棟※

関東エリア
2021年8月期
販売棟数
72棟※

※販売棟数は土地販売・注文住宅除く

※販売棟数は土地販売・注文住宅除く





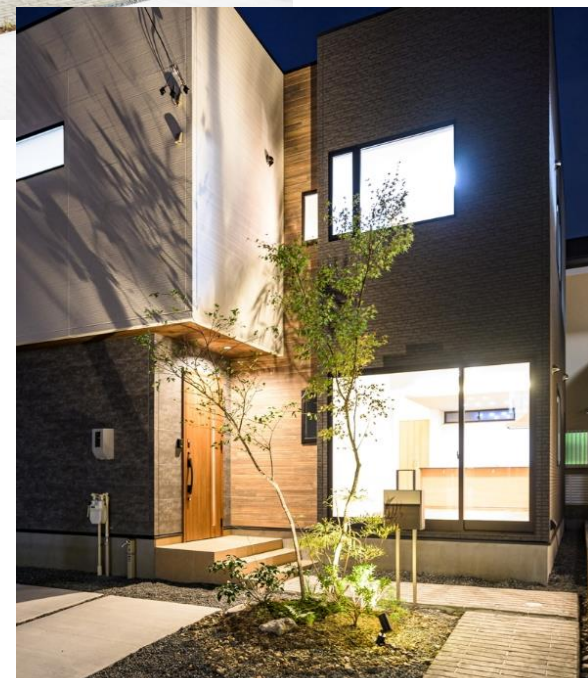


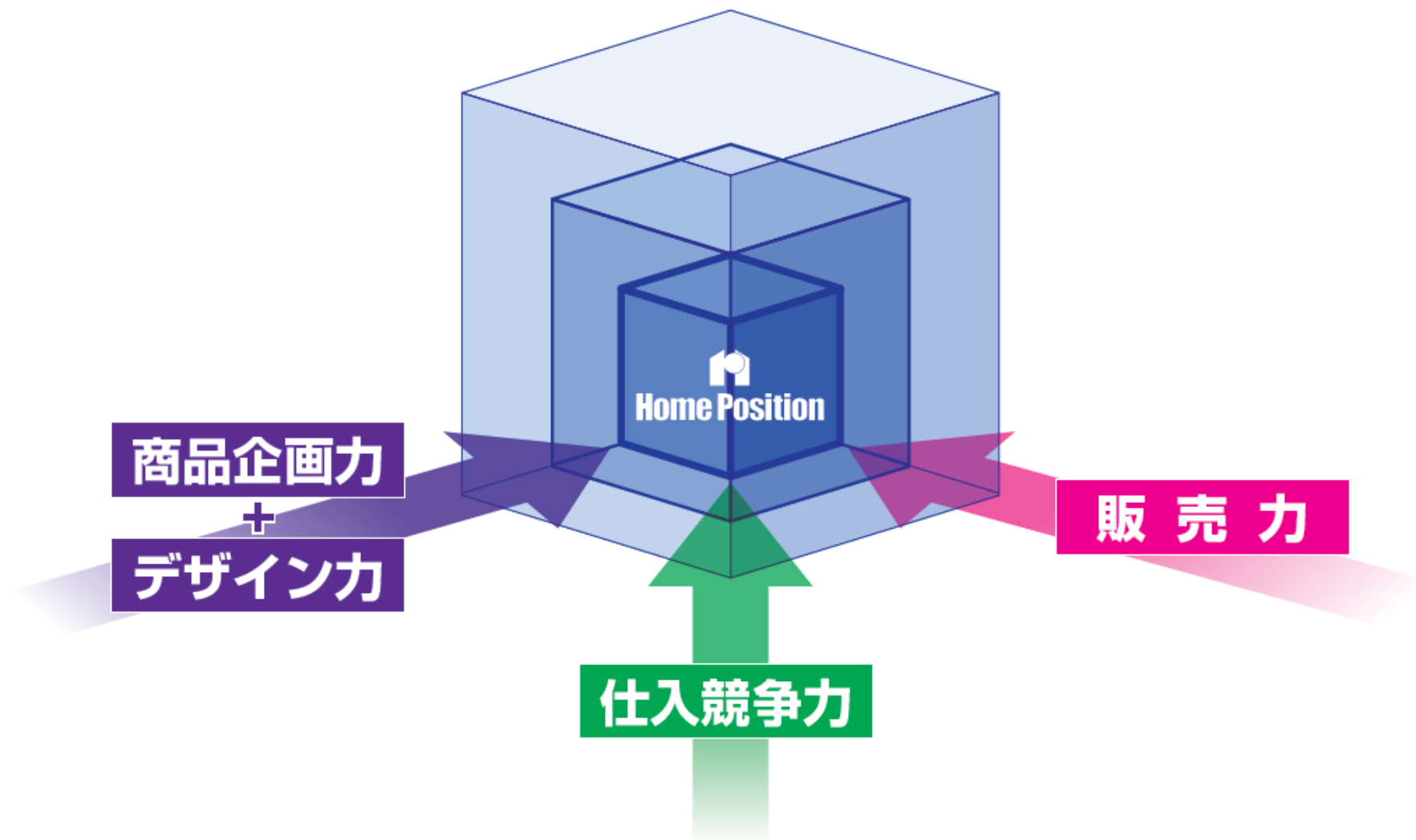












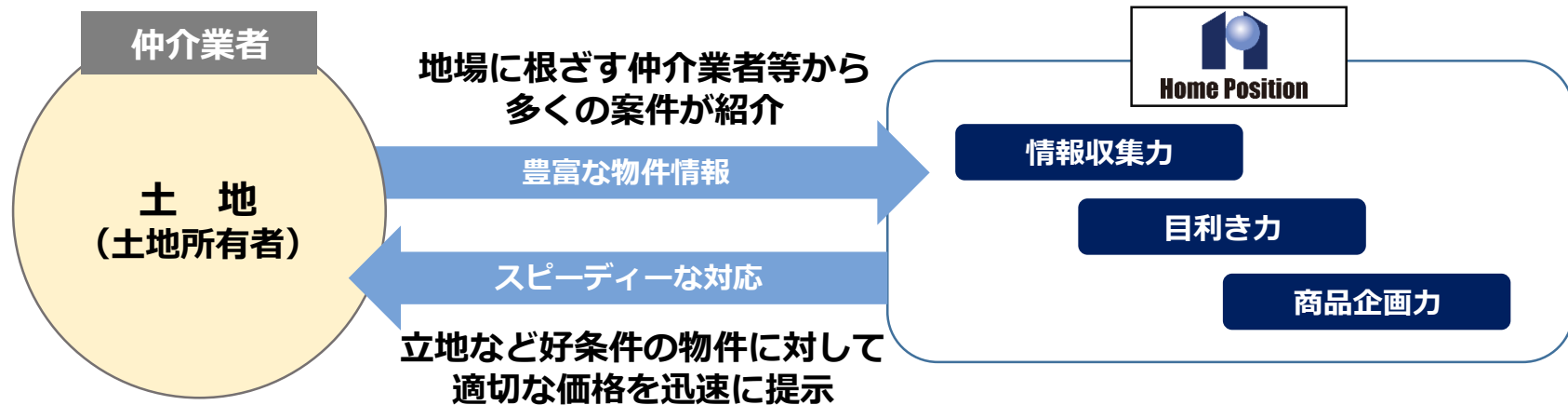
土地が持つ潜在能力を引き出す企画力 ⇒ 仕入れ競争力を高める



当社の強み

仕入れ競争力

- ▶ 各地域に密着した数多くの地元仲介業者等と信頼関係を深め、強力なネットワークを構築することで多くの物件情報入手（**情報収集力**）。
- ▶ 入手した情報に基づき、各支店の仕入担当者が対象エリアにおける様々な自治体独自の法規制、建築関連条例、民法などの法律、及び周囲の環境などを考慮して住みやすさを分析（**目利き力**）し、それらの物件情報・分析情報に基づきプランニング（**商品企画力**）。



当社の強み

販売力

1. 【東海エリア】 自社ホームページを活用した直販

- お客様は、支店店舗・ホームページから物件情報等の取得が可能
- 自社制作による販売用コンテンツ
 - ・ 紙媒体（販売用パンフレット、新聞・雑誌広告、ポスティングチラシ）
 - ・ デジタル媒体（webサイト、Instagram、Twitter、LINE等）

【販促事例】



2. 【関東エリア】 販売力のある仲介業者とタイアップ

- 関東エリア（知名度、マーケットシェアを考慮）

当社の強み

他社のチラシイメージ

新築分譲住宅
清水区
秋雨町
全3棟／販売中2棟



- 物件概要 フラット35利用可能
- 所在地：静岡市清水区秋町1204番地
 - 隣接地域：第二種住居地域 ●建ぺい率：60% ●容積率：160%
 - 利用可能施設：中郡電力、公共下水、都市ガス、公営水道
 - 構造：木造二階建 アスファルトシングル葺
 - 交通：西条線温泉線「冬島」駅 徒歩13分
 - 建築確認番号：第2021確認建築執達住宅99989号 他
 - 建物完成：2022年1月 ●引渡日：可

日当たり良好!



春夏秋冬エステート 静岡支店
〒400-0000 静岡市清水区平山2006-518
TEL 121-121-1211 FAX 121-121-1212 MAIL 01234@ino.yam.co.jp

A棟
4LDK
価格 **3,000**万円 (税込)
土地面積 130.00㎡ [39.32坪]
建物面積 100.00㎡ [30.25坪]



C棟
4LDK
土地面積 120.00㎡ [36.30坪]
建物面積 100.00㎡ [30.25坪]



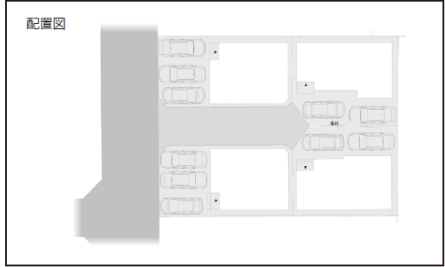
価格 **2,750**万円 (税込)

取引態様：売主 用地 募集中

広告有効期限/令和4年8月31日現在

新築売戸建住宅
3,380万円

間取り 4LDK
建物面積 **95.64㎡**
建築条件なし



〇〇駅 徒歩00分 (00m)

| | | | |
|-----|----------------------|-----------------------|---------|
| 所在地 | 静岡県静岡市海川町800-1 | | |
| 交通 | JR〇〇線 〇〇駅 徒歩〇〇分(〇〇m) | | |
| 土地 | 土地面積 | 000.00㎡ | 000.00坪 |
| | 地目 | 住宅 | 地勢 平坦 |
| 建物 | 構造・規模 | 木造2階建て | |
| | 床面積 | 00.00㎡(〇〇.00坪) | |
| 法制限 | 用途地域 | 台一種低層住居専用地域 | |
| | 建ぺい率 | ● % | 容積率 ● % |
| 施設備 | 水道 | 公営水道 | ガス なし |
| | 汚水 | 本下水 | 電気 〇〇電力 |
| 引渡 | 現況 | 空家 | 引渡時期 相談 |
| | 備考 | 海川小学校(〇〇m)、海川中学校(〇〇m) | |



収納便利なウォークインクローゼット付き

- 周辺環境
- 海川小学校 徒歩0分(00m)
 - 海川中学校 徒歩0分(00m)
 - ▲バス停 徒歩0分(00m)
 - 富士屋 徒歩0分(00m)
 - セブンイレブン 徒歩0分(00m)
 - 田子屋 徒歩0分(00m)
 - ウエルシア 徒歩0分(00m)
 - コスモス 徒歩0分(00m)
 - 杏林堂 徒歩0分(00m)

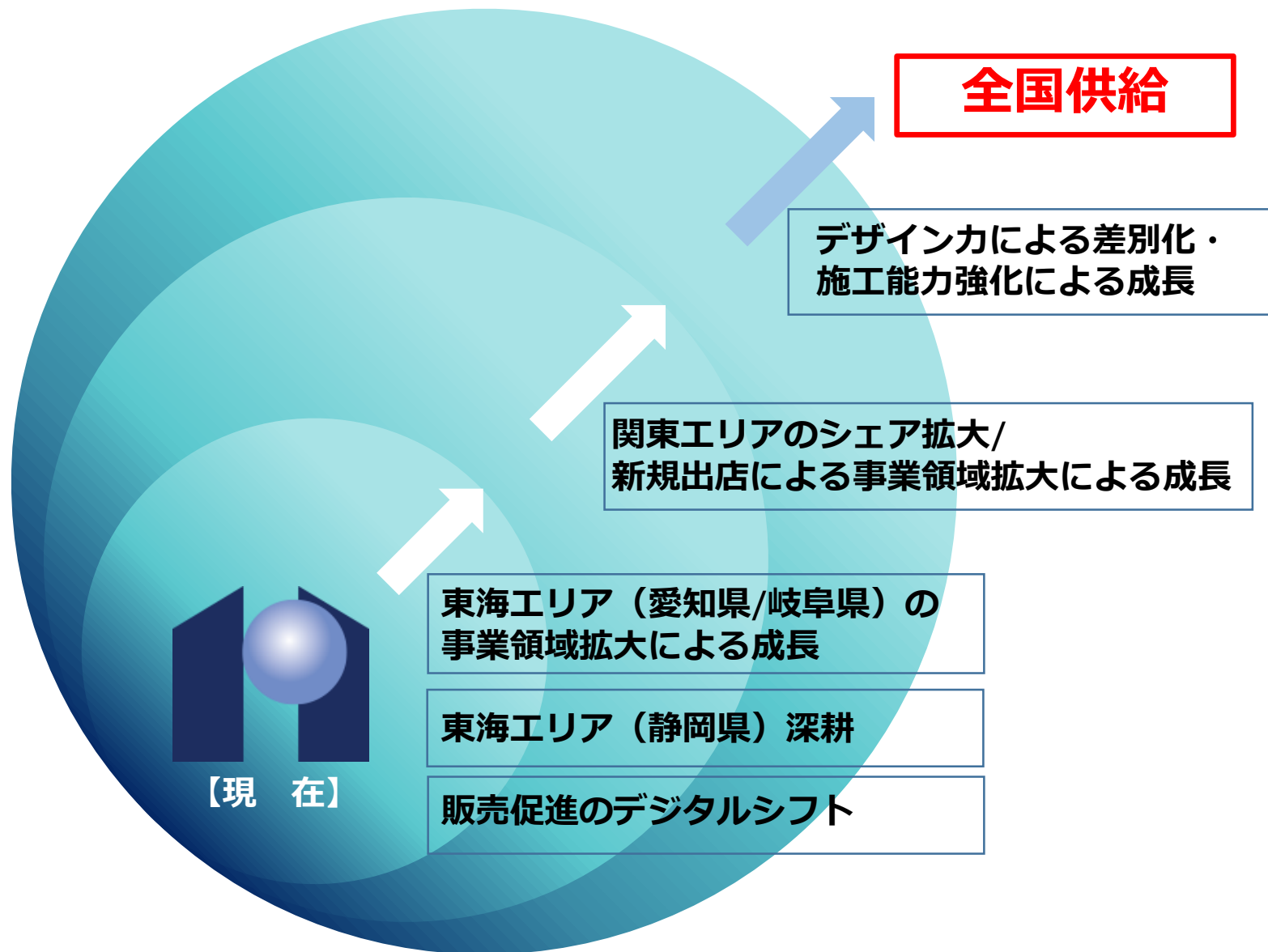
小中学校内 徒歩00分圏内

株式会社 山梨支店 TEL 010-020-0340
〒400-0000 静岡県静岡市海川町 1552-99
TEL 010-222-1111 MAIL 01234@sanaku.co.jp

●情報掲載には細心の注意を払っておりますが、
方が一人海程な誤りがあった場合はご容赦ください
●当社(売主)より静子手数料3%をお支払いします
●広告掲載はご遠慮ください

取引態様：売主 用地 募集中





ホームポジション株式会社では『「家がほしい」すべての人のために。』を企業理念として、デザイン性・品質・性能・居住性に優れた住宅をお求めになりやすい価格帯でご提供し、「事業」「環境」「働きがい」「地域貢献」「ガバナンス」の側面から、持続可能な社会の実現に向けて貢献してまいります。



SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS





ガバナンス



事業



環境



Home Position

持続可能な社会の実現に向けた取り組み



地域貢献



働きがい



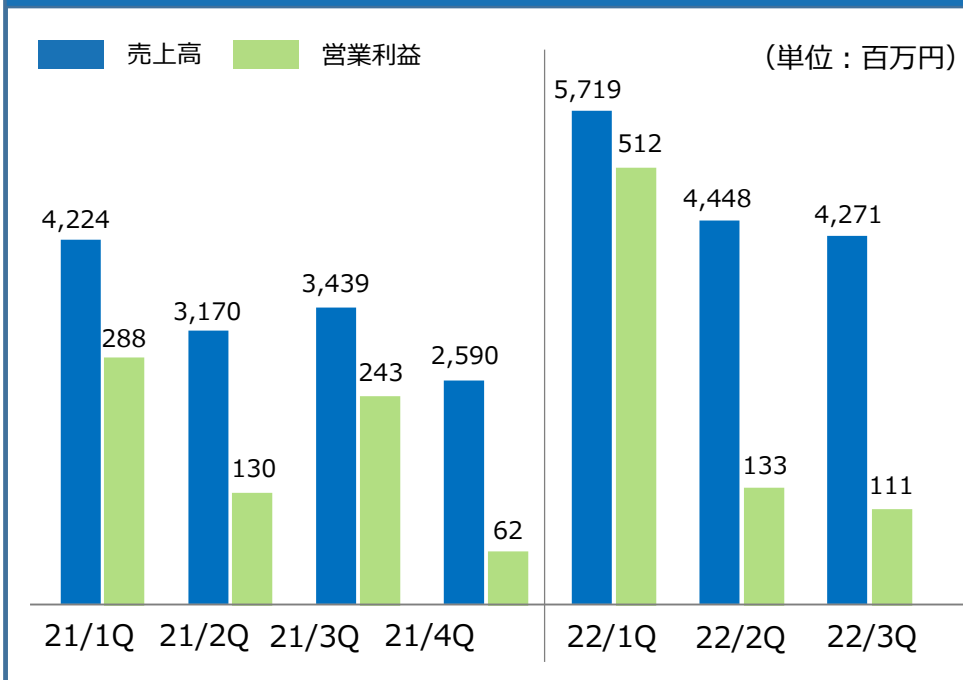
売上高 **14,438** 百万円 (前年同四半期比 : 133.3%)

営業利益 **757** 百万円 (前年同四半期比 : 114.3%)

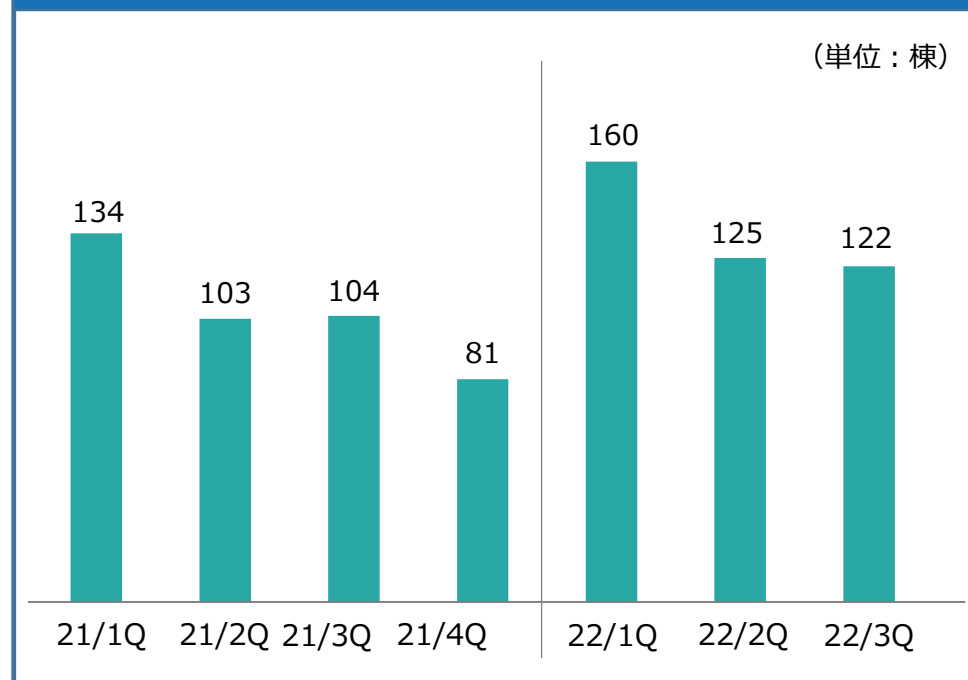
四半期純利益 **422** 百万円 (前年同四半期比 : 103.6%)

- 第3四半期累計での売上高は過去最高を達成
- 東海エリアは堅調に推移、関東エリアも販売棟数が着実に増加
- 神奈川県相模原市に支店を新たに開設、営業拠点は8拠点に拡大

売上高／営業利益



販売棟数 (土地販売・注文住宅除く)

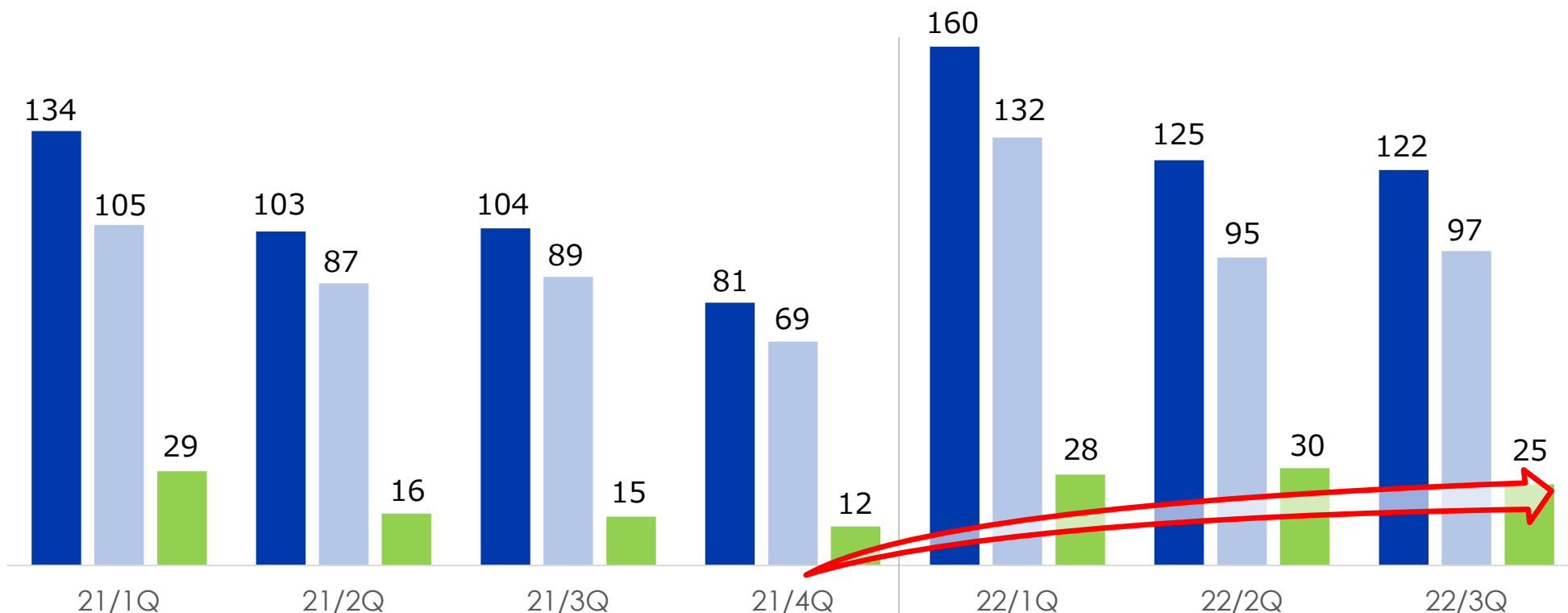


※ 2021年8月期の数値は未監査

- ◆ 当社業績に季節変動はないが、22/1Q～2Qについてはデザイン性の高い商品の投入比率の高まり、及びウィズコロナ下での郊外を中心とする戸建住宅需要の取り込み等により、販売が好調に推移。
- ◆ 第3四半期以降については、上期において借入残高の推移等を踏まえ、土地仕入を計画的に抑制したことに伴い、引渡し可能な完成物件数が計画を下回ることから、1Q/2Qと対比すると売上・利益ともに落ち着く見込み。

【販売棟数四半期推移（全社／エリア別）】 ※土地販売・注文住宅除く

■ 全社 ■ 東海エリア ■ 関東エリア

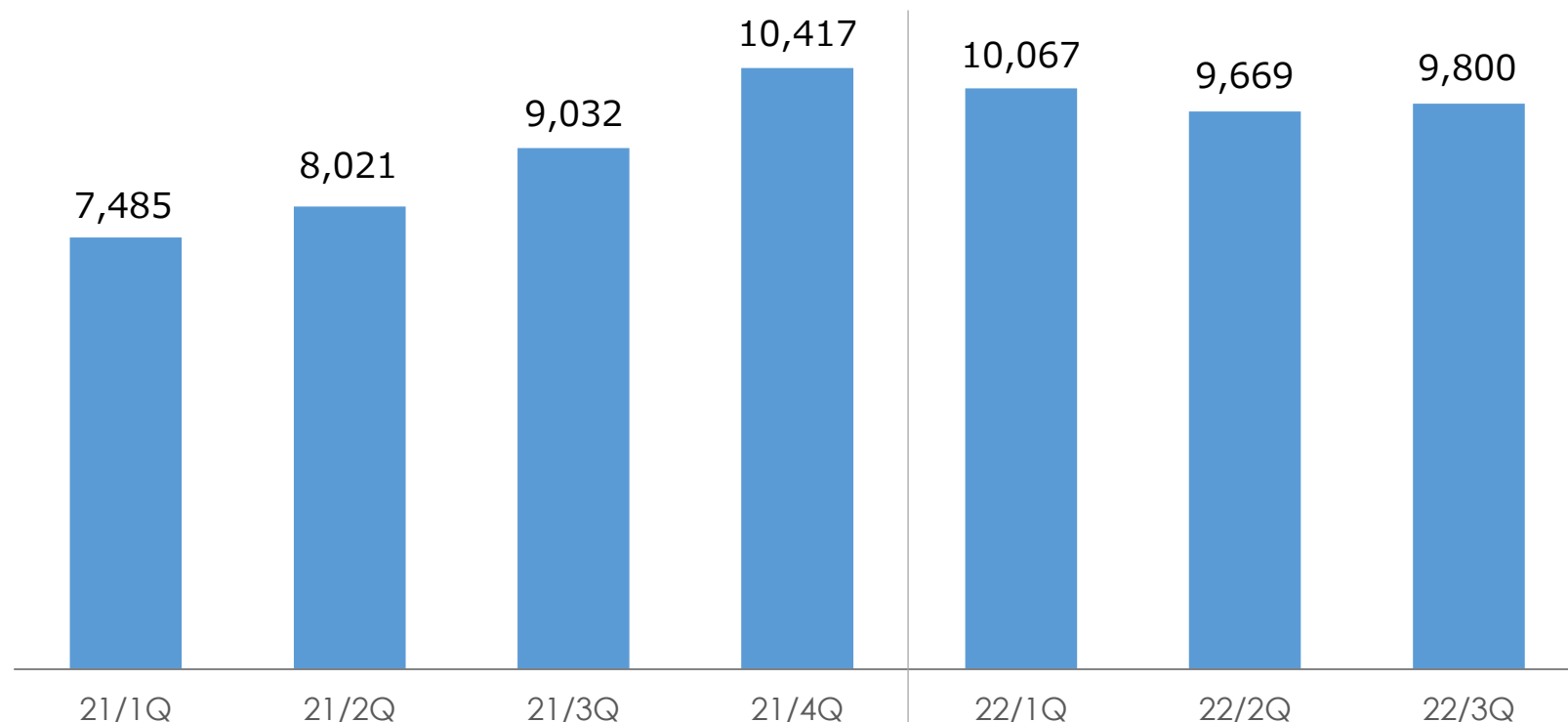


2022/8期は、毎四半期、全社・東海／関東ともに概ね前年を上回る。
 関東エリアについては、5つの営業拠点により堅調に販売棟数を伸ばす。

※販売用不動産と仕掛販売用不動産の合計値

【在庫数※四半期推移】

（単位：百万円）



2021年8月期はデザイン戦略転換前の旧デザイン物件の在庫期間が長期化したことに伴い、2021年8月末では100億超の在庫残高となる。

2022年8月期は長期在庫の販売強化方針により在庫圧縮に努めた結果、旧デザイン物件の長期在庫は概ね販売に至ったことで在庫の入れ替えが順調に進み、適正在庫水準を維持。2022年8月期第3四半期より来期の売上に向けた仕入活動を強化。

第3四半期決算

損益計算書 サマリー

(単位：百万円)

| | 2021/3Q※ | 構成比 | 2022/3Q | 構成比 | 対前年 同四半期比 | 2022(予想) | 進捗率 |
|----------------|----------|-------|---------|-------|--------------|----------|-------|
| 売上高 | 10,834 | －% | 14,438 | －% | 133.3% | 17,895 | 80.7% |
| 売上総利益 | 1,774 | 16.4% | 2,024 | 14.0% | 114.1% | － | － |
| 販売費及び一般 管理費 | 1,111 | 10.3% | 1,267 | 8.8% | 114.1% | － | － |
| 営業利益 | 662 | 6.1% | 757 | 5.2% | 114.3% | 875 | 86.5% |
| 経常利益 | 617 | 5.7% | 642 | 4.5% | 104.2% | 780 | 82.4% |
| 当期（四半期） 純利益 | 407 | 3.8% | 422 | 2.9% | 103.6% | 504 | 83.7% |

※2021/3Qの数値は未監査

借入残高の推移を鑑み販売活動に注力した結果、増収増益となった。
一方、利益率については、投下資金の早期回収を目的とした一部値下げ販売の影響等により、前年同期より低下。

第3四半期決算

貸借対照表 サマリー

(単位：百万円)

| | 2021/8期 末 | 2022/3Q 末 | 増減額 | | 2021/8期 末 | 2022/3Q 末 | 増減額 |
|--------------|--------------|--------------|-------|---------------------|--------------|--------------|------|
| 流動資産 | 11,666 | 12,196 | 530 | 流動負債 | 7,549 | 7,348 | △201 |
| 現金及び預金 | 854 | 2,024 | 1,170 | 短期借入金 | 6,132 | 5,688 | △443 |
| 販売用不動産 | 4,137 | 3,496 | △641 | 1年内返済予定 長期借入金/社債 | 280 | 509 | 229 |
| 仕掛販売用 不動産 | 6,280 | 6,304 | 23 | その他 | 1,137 | 1,150 | 12 |
| 固定資産 | 352 | 372 | 20 | 固定負債 | 1,345 | 1,675 | 330 |
| 資産合計 | 12,018 | 12,569 | 551 | 社債/ 長期借入金 | 1,333 | 1,663 | 330 |
| | | | | 負債合計 | 8,894 | 9,023 | 128 |
| | | | | 純資産合計 | 3,123 | 3,546 | 422 |
| | | | | 負債純資産 合計 | 12,018 | 12,569 | 551 |

旧デザインの長期在庫の販売強化により在庫
圧縮に努めた結果、現金及び預金は大幅に
増加 (①)

一方、2022/2Qまで仕入活動を抑制していた
ことから、販売用不動産は減少 (②)

2022/3Qより来期に向けた仕入活動を強化中。

来期に向けた仕入活動を強化

静岡エリアでのブランディング強化

任意の指名・報酬委員会設置に向けた
プロジェクト始動

売上高 17,895 百万円 (前期比 : 133.3%)

営業利益 875 百万円 (前期比 : 120.7%)

当期純利益 504 百万円 (前期比 : 120.3%)

- 第4四半期においても仕入活動を積極的に展開し、来期以降の事業規模拡大への布石を打つ
- 東京証券取引所スタンダード市場への上場による信用力向上により既存金融機関との取引枠拡大、新規金融機関の取引開始
- 株式上場達成、静岡エリアでのTVCM放送等の施策立案によるブランディング向上

(2022年8月期予想)

1株あたり配当金

25円

創業以来これまで配当を行っていなかったが、株主に対する安定的かつ継続的な利益還元は重要な課題と認識。

上場後は財政状態・経営成績・事業計画等を勘案し、株主に対して安定的かつ継続的な利益還元を実施。当面は **配当性向30%** を目安として配当を実施する方針。

なお、剰余金の配当については、年1回の期末配当を実施することを基本的な方針とする。

Appendix

男性7名 女性1名（役員の中の女性比率12.5%）



【代表取締役社長 伴野 博之（ともの ひろゆき）】

1980年3月、(株)ミツワ建設に入社し、木造建築の設計・施工技術を学ぶ。1982年3月、丸の内建設(株)にてトップセールスマンとして各地の支店をまわり、営業社員の育成に携わる。1987年12月、高級輸入住宅をあつかうモア・ハウジングコンポーネント(株)のフランチャイズ本部に所属。全国各地の加盟工務店を指導管理する傍ら、企業経営の根幹となる様々なノウハウを得る。後に同社常務取締役に就任。1989年12月、『「家がほしい」すべての人のために。』を企業理念に掲げ、ホームポジション(株)を設立、代表取締役社長に就任。



【取締役 営業本部長 祐成 太郎（すけなり たろう）】

1996年8月、当時社員数約10人の(株)日本テレックス（現(株)ネクシィーズグループ）に入社し、新商材の企画開発に従事。2022年10月、エス・ピー・ネクシィーズ（現(株)ネクシィーズ）を立ち上げ、代表取締役社長に就任。マーケティングのプロとしての采配を遺憾なく発揮。2004年12月、(株)ネクシィーズ（現(株)ネクシィーズグループ）取締役に就任。2014年7月、ホームポジション(株)に入社、同年8月、取締役に就任。



【取締役 設計施工本部長 海野 純子（うんの じゅんこ）】

アパレル企業での婦人服販売、自動車関連企業での事務職を経て、興味のある不動産業界に転身すべく、宅地建物取引士の資格を取得。

1999年10月、当時社員2名のホームポジション(株)に営業として入社。入社後に二級建築士を取得し、設計業務や施工管理部門を任されるようになる。2010年11月、横浜支店長に就任し、オープン当初の横浜支店を軌道に乗せるために尽力する。後に設計施工本部長に就任。

2017年3月、取締役に就任。



【取締役 総務人事本部長 青木 潤（あおき じゅん）】

1994年4月、国土総合建設(株)(現あおみ建設(株))に入社。支店管理部門に配属後、経理・財務・労務管理・総務の他、港湾・陸上土木など様々な工種の建設工事共同企業体でスポンサー会計責任者等を経験した後、本社総務部へ異動。その後、物流施設の開発やプロパティマネジメント、倉庫サブリース事業などを展開する上場不動産会社やシステム開発会社での総務部長など、様々な業種・規模の企業で総務、法務、人事等に携わる。

2016年1月、ホームポジション(株)入社、2019年11月、取締役に就任。



【取締役 財務本部長 小島 鉄也（こじま てつや）】

1994年4月、朝日監査法人（現有限責任あずさ監査法人）に入社。その後、放送事業者にて経理財務・経営企画、コンサルティング会社にて不動産投資会社・金融機関等への財務アドバイザー業務に従事。2013年12月、エア・ブラウン(株)入社、2016年4月、(株)パラッツォ東京プラザにて、経理財務などの領域を中心に手腕を発揮。2019年7月、公認会計士小島鉄也事務所開業。2020年9月、当社顧問就任。2020年、ホームポジション(株)取締役に就任。公認会計士。



【取締役（常勤監査等委員）菊地 隆夫（きくち たかお）】

1978年4月、日本電気(株) (NEC) に入社。2007年5月、NECフィールドディング(株) 取締役執行役員兼経理部長に就任。IFRS (国際会計基準) の早期適用対応、J-SOX対応、基幹業務システムのリプレイスや連結納税制度の導入などに尽力。2013年6月、NECインフロンティア(株) (現NECプラットフォームズ(株)) の常勤監査役に就任。

2018年6月、ホームポジション(株)社外取締役（常勤監査等委員）に就任。



【取締役（監査等委員）長町 真一（ながまち しんいち）】

2004年10月、東京第一弁護士会弁護士登録。企業法務・不動産関連法務・金融関連法務・IT関連法務等に従事。また、銀行子会社や上場準備中の事業会社へ出向し、法改正対応や上場準備対応にも携わる。2010年7月、長町法律事務所(現(弁)御宿・長町法律事務所)代表(現任)。2012年5月、(株)パーキングマーケット取締役就任(現任)、2014年10月、リボーン債権回収(株)取締役就任(現任)。

2016年6月、ホームポジション(株)社外取締役に就任。弁護士。



【取締役（監査等委員）山口 久男（やまぐち ひさお）】

1961年4月、名古屋国税局入局、1989年7月、東京国税局調査第一部特別国税調査官として、自動車メーカー等の大法人の法人税の調査に従事し、同局の統括国税査察官として数々の査察調査の指揮に当る。1999年7月、大森税務署長、2000年7月、王子税務署長、2001年8月、山口久男税理士事務所所長(現任)、2009年6月エームサービス(株)監査役就任(現任)、2014年2月、(株)ジャパンインベストメントアドバイザー監査役就任(現任)。

2016年6月、ホームポジション(株)社外取締役に就任。税理士。



山口 東洋彦（デザイン戦略室 室長）

1993年、日本大学芸術学部卒業後、日本の建築設計事務所を経て、2001年、イタリア政府奨学金留学生（ミラノ工科大学）として渡伊し、1年間の研修後、マッシミリアーノ・フクサス建築設計事務所（ローマ）、キング・ロセッリ・アーキテクト（ローマ）にてコンベンション施設、会議場、図書館等の設計、国際指名コンペティション等を担当。帰国後は設計事務所にて商業、オフィス、ホスピタリティー施設の意匠設計に従事する。2015年、(株)三栄建築設計でグループ企業全体の国内外プロジェクトのデザイン監修等を担当し、グッドデザイン賞3年連続受賞。2021年、ホームポジション入社。

◆ 受賞等 ◆

- 1997年 日本電気硝子第4回空間デザインコンペティション金賞受賞（成城の家Ⅱ：担当所員時）
- 2001年 イタリア政府奨学金留学生に選出
- 2002年 ミラノサローネ（サテリテ部門）にオリジナル家具を出品
- 2011年 グッドデザイン賞（Audi A1 Shop）
- 2017年 グッドデザイン賞（まちなみ共生型分譲住宅）
- 2018年 グッドデザイン賞（公募型分譲住宅）
- 2019年 グッドデザイン賞（境界共有型分譲住宅）



田湖 博（デザイン戦略室 チーフデザイナー）

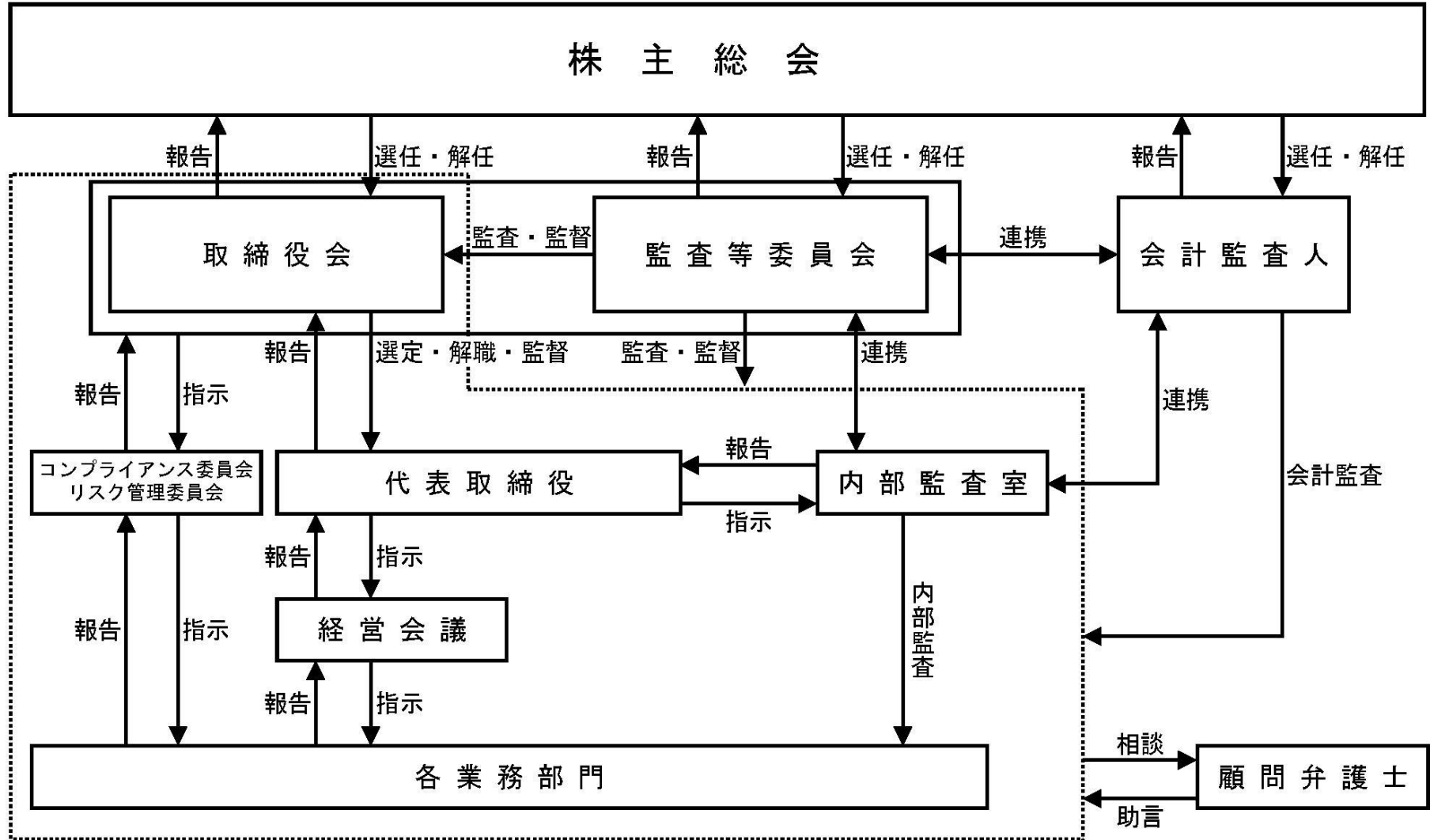
1991年、中央工学校建築設計科卒業後、ミサワホーム東京(株)に勤務。木造住宅の設計・積算・構造・商品開発等、管理建築士として従事する傍ら、デザインへの造詣を深めシニアデザイナーとしても活躍。その後、(株)アキュラホームでチーフデザイナーとして、約1年半で80棟以上のデザイン提案による契約実績をつくる。経済産業省新日本様式100選入選を果たす。さらに、行政とタイアップしたまちづくりプロジェクトの実現や住宅建築の新たな仕組みづくりにも貢献。

2021年、ホームポジション入社。

◆ 受賞等 ◆

- 2012年 グッドデザイン賞（工務店によるCSR活動）：ベスト100デザイナーズプレゼンテーション
グッドデザイン賞（工務店がつくる木の家）
- 2013年 グッドデザイン賞（顧客を守るセーフティネット）
グッドデザイン賞（未来の住宅価値創造）
- 2014年 グッドデザイン賞（300社の工務店の活動をネットワーク化）
- 2015年 グッドデザイン賞（全国工務店の相互支援ネットワーク）：ベスト100、特別賞：未来づくりデザイン賞
グッドデザイン賞（住宅：AQLレジデンス 瀬田モデル）
グッドデザイン賞（ニーズを充足する選択的住宅建築の全国展開）

コーポレート・ガバナンス体制図



将来の見通しに関する注意事項

提供情報のうち、将来の業績等に関する記述が含まれています。こうした記述は、発表時点における情報に基づく当社の予想を含み、さらに潜在的なリスクや不確実性を内包するものであり、将来の業績を保証するものではありません。また、本資料で提供している情報に関しては、その情報の正確性及び安全性を保証するものではなく、予告なしに変更されることがございます。

本資料の目的は、当社への理解を深めていただくための一般的なIR情報を提供することで、投資勧誘を目的としたものではありません。

投資に関する決定は、情報利用者ご自身の判断に基づいて実施願います。掲載情報については細心の注意を払っておりますが、内容についていかなる保証を行うものではなく、本資料の情報を利用したことによって生じたあらゆる障害や損害についても、当社は一切責任を負うものではありません。

本資料に関する

お問い合わせ

ホームポジション株式会社 総務人事本部 総務人事部（IR担当）

URL : <https://www.homeposition.co.jp/>

当社ホームページ「IRお問い合わせ」 (https://www.homeposition.co.jp/contact_ir/)
より、必要事項記載のうえ、お問い合わせください。