

2024年8月期 第1四半期決算補足資料 2024.1.11



ホームポジション株式会社

証券コード：2999

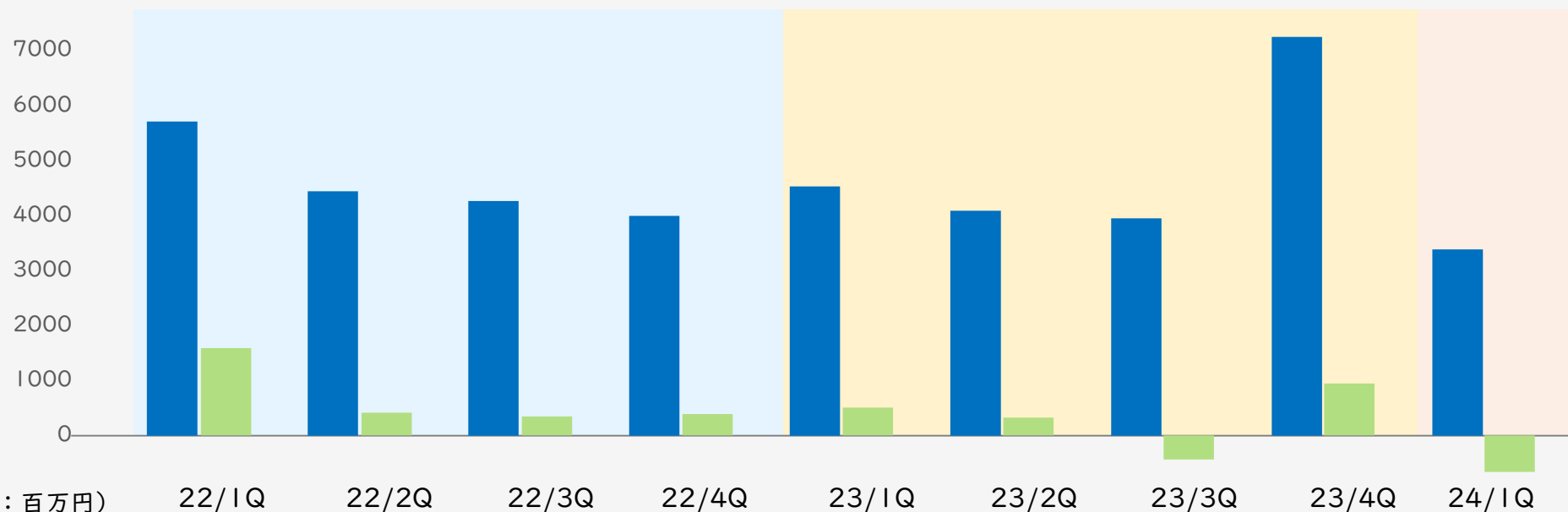
2024年8月期 第1四半期決算 | 損益計算書

直前の2023年6月～8月（2023年8月期4Q）は過去最高の販売件数であったことから、24/1Qはその反動を受ける。また、戸建住宅市場は足元で供給過剰感が出ており、大手競合を中心に在庫調整が依然として続いていることから、地方・郊外では値下げ競争による採算が悪化。このような状況を踏まえ、24/1Qにおいては、東海エリアを主として大幅な値下げ販売による利益悪化を避ける販売活動（市況を注視）となったため、売上・利益ともに減少する結果となった。

(単位：百万円)	2023年8月期1Q (2022.9~11)		2024年8月期1Q (2023.9~11)		前期比	増減額
	金額	売上比	金額	売上比		
売上高	4,539	—	3,392	—	74.7%	▲1,147
売上原価	3,886	85.6%	3,170	93.5%	81.6%	▲715
売上総利益	653	14.4%	221	6.5%	33.9%	▲431
販管費	488	10.8%	436	12.9%	89.3%	▲52
営業利益	164	3.6%	▲214	▲6.3%	—%	▲379
経常利益	103	2.3%	▲269	▲7.9%	—%	▲372
当期純利益	61	1.4%	▲189	▲5.6%	—%	▲251

2024年8月期 第1四半期決算 売上高・営業利益の四半期推移

■ 売上高 ■ 営業利益



	22/1Q	22/2Q	22/3Q	22/4Q	23/1Q	23/2Q	23/3Q	23/4Q	24/1Q
売上高	5,719	4,448	4,271	4,002	4,539	4,093	3,955	7,260	3,392
営業利益	512	133	111	126	164	47	▲140	305	▲214
営業利益率	9.0%	3.0%	2.6%	3.2%	3.6%	1.2%	-%	4.2%	-%

2024年8月期 第1四半期決算 | 貸借対照表

① 販売用不動産／仕掛販売用不動産

23/4Qにおいて仕入活動を強化したことにより、「仕掛販売用不動産」は797百万円の増加。
一方、完成在庫である「販売用不動産」は東海エリアで長期在庫が再び増え、743百万円の増加。

② 短期借入金／長期借入金・社債

運転資金確保を目的として、「短期借入金」は763百万円の増加、「1年返済予定長期借入・社債」は159百万円の増加。

(単位：百万円)

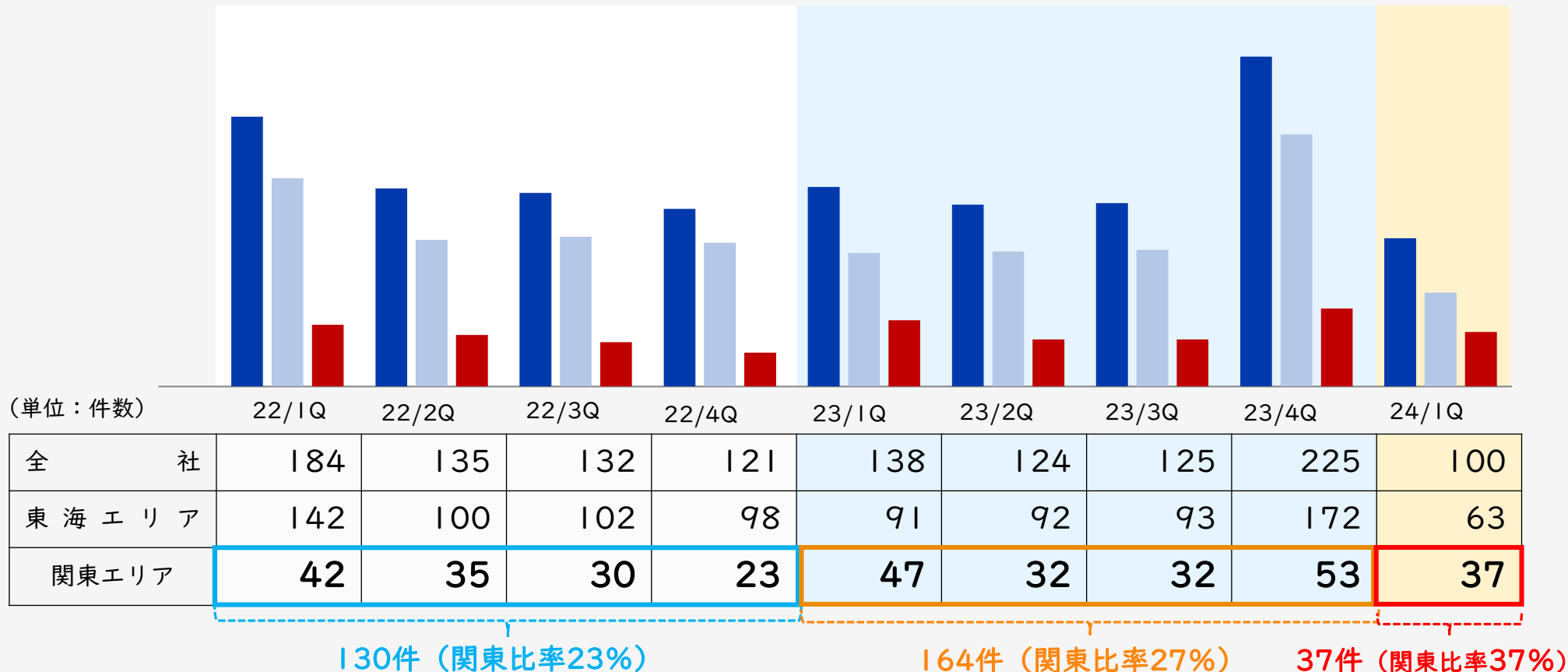
	2023年 8月末	2023年 11月末	前期末比 増減額		2023年 8月末	2023年 11月末	前期末比 増減額
流動資産	14,744	15,556	811	流動負債	8,789	9,751	961
現金及び預金	2,349	1,554	▲795	短期借入金	6,938	7,701	763 ②
販売用不動産	4,214	4,957	743	1年内返済予定 長期借入金/社債	696	870	174
仕掛販売用 不動産	7,705	8,503	797 ①	固定負債	2,134	2,294	159
固定資産	330	419	89	社債／ 長期借入金	2,120	2,280	159 ②
資産合計	15,074	15,976	901	負債合計	10,924	12,045	1,121
				純資産合計	4,150	3,931	▲219
				負債純資産合計	15,074	15,976	901

2024年8月期 第1四半期決算 | 販売件数の全社・エリア別四半期推移

2024年8月期第1四半期の販売件数※は100件（東海63件、関東37件）

※ 建売・土地販売・注文住宅等の全販売件数

■ 全社 ■ 東海エリア ■ 関東エリア



2024年8月期 第1四半期決算 | 在庫状況（全社）

23/4Q期間において東海エリアを中心に長期在庫処分に取り組んだ結果、23/4Q末時点では適正在庫水準に戻るも、東海エリアは依然として厳しい販売環境が続いていることから、24/1Qは東海エリアを中心に完成済販売用不動産が再び増加。今後は在庫管理を一層徹底するとともに、早期販売につながる良質な土地仕入を行うことで在庫回転率の向上に努める。

【在庫残高 四半期推移】

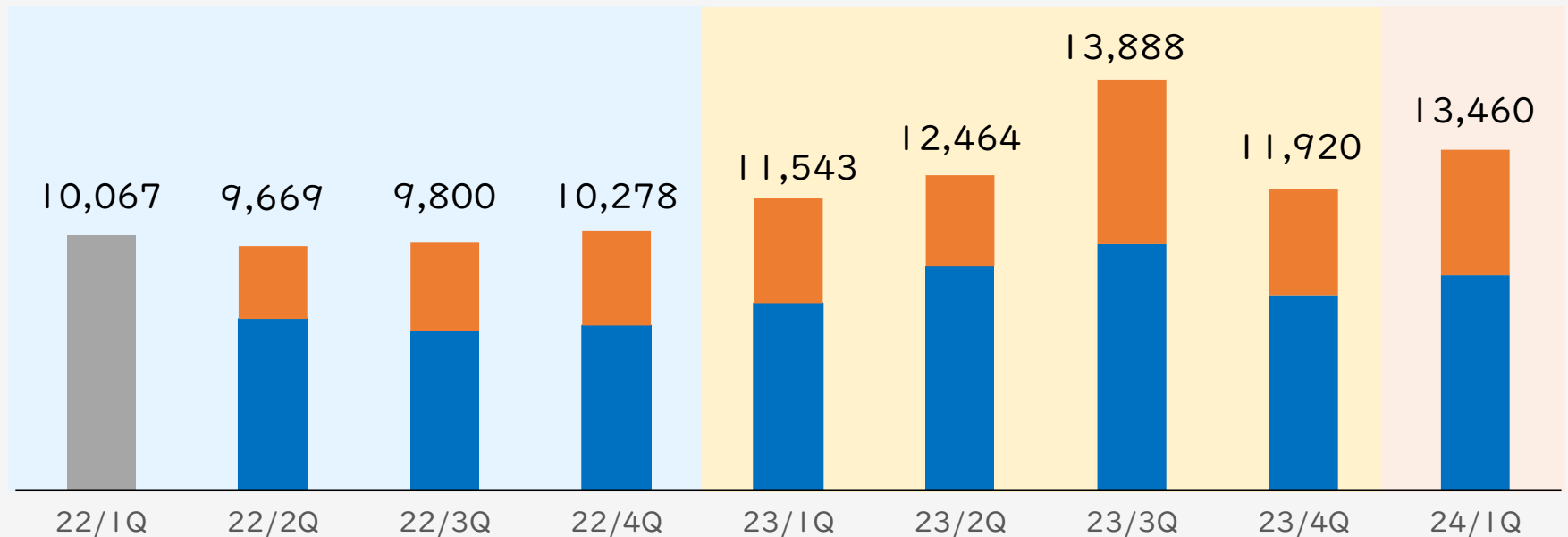
■ 完成済販売用不動産・仕掛販売用不動産の合計

■ 仕掛販売用不動産

■ 完成済販売用不動産

22/1Q以前は未上場のため非開示

(単位：百万円)



2024年8月期 | 通期業績予想

通期予想に対する2024年8月期第1四半期の進捗率は低く、特に利益については低調であるものの、物件毎に一定の利益水準の確保したうえで完成済販売在庫の早期販売を行うとともに、関東エリアでの事業規模拡大を引き続き図ることで、2024年8月期通期業績予想の達成を目指す。

(単位：百万円)

	2024年8月期第1四半期		2024年8月期通期(予想)	
	金額	利益率	金額	利益率
売上高	3,392	—	22,000	—
営業利益	▲214	▲6.3	440	2.0%
経常利益	▲269	▲7.9	220	1.0%
当期純利益	▲189	▲5.6	150	0.7%

競争力の強化

- ① 東海圏での現地販売会の開催エリア・周知方法の見直しによる集客力の強化
- ② 関東圏における認知度の向上およびエリアマーケティングの最適化
- ③ 新規事業への取り組みによる既存事業とのシナジー創出

収益改善

- ① 在庫回転率の改善を目的とした土地売買の活用
- ② 収益性の高い土地開発分譲の推進
- ③ 施工管理のシステムの活用による、取引業者や職人の最適な活用および業務効率化
- ④ 資金調達コスト低減による財務体質強化

Appendix

事業内容 | 会社基本情報

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

設立年月日 1989年12月8日

代表取締役社長 伴野 博之

資本金 389,800,000円 (2023年8月末)

従業員数 100名 (2023年8月末)

拠点 東京本部、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、
町田支店

事業内容 戸建分譲事業

決算期 8月



企業理念

「家がほしい」すべての人のために。

- 情報開示 —
- 誠心誠意 —
- 社会貢献 —
- 個人の尊重 —
- 成長拡大 —

ビジョン

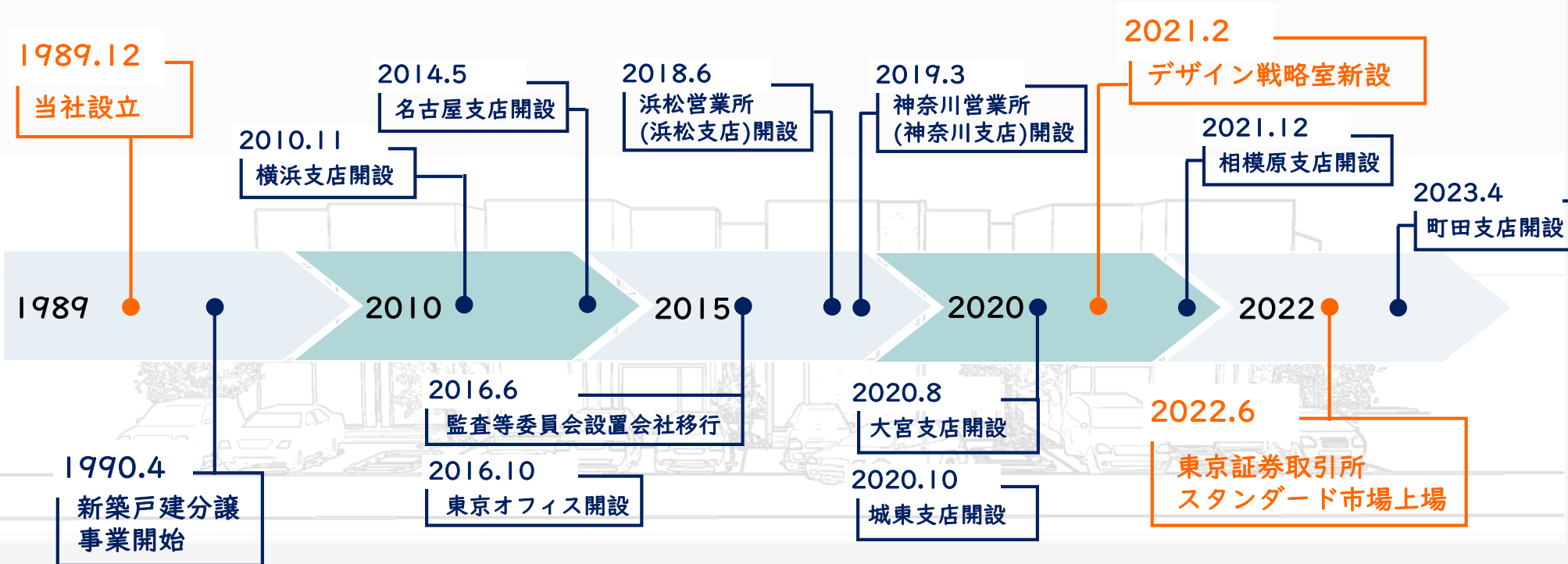
Design Changes Your Life.

デザインが、暮らしを変える。

事業内容 | 会社沿革

TOPIX

- ◇ 1989年設立、1990年より新築戸建分譲事業を開始
- ◇ 2010年横浜支店を開設、以降東海エリア・関東エリアに順次出店（計9拠点）
- ◇ 2021年デザイン戦略室を新設
- ◇ 2022年東京証券取引所スタンダード市場へ上場



事業内容 | 当社施工事例①



事業内容 | 当社施工事例②



当社の特徴と優位性 | ホームポジションの競争優位性

- 1 土地が持つ潜在的な価値を引き出す**商品企画力・デザイン力**
- 2 情報収集力・目利き力、エリアニーズに応じた**商品企画力に基づく土地の仕入競争力**
- 3 自社ホームページを活用した直販（東海エリア）
販売力のある仲介業者とのタイアップ（関東エリア）によるエリアに応じた**販売力**

当社の特徴と優位性 | 商品企画力+デザイン力

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

【 Before 】

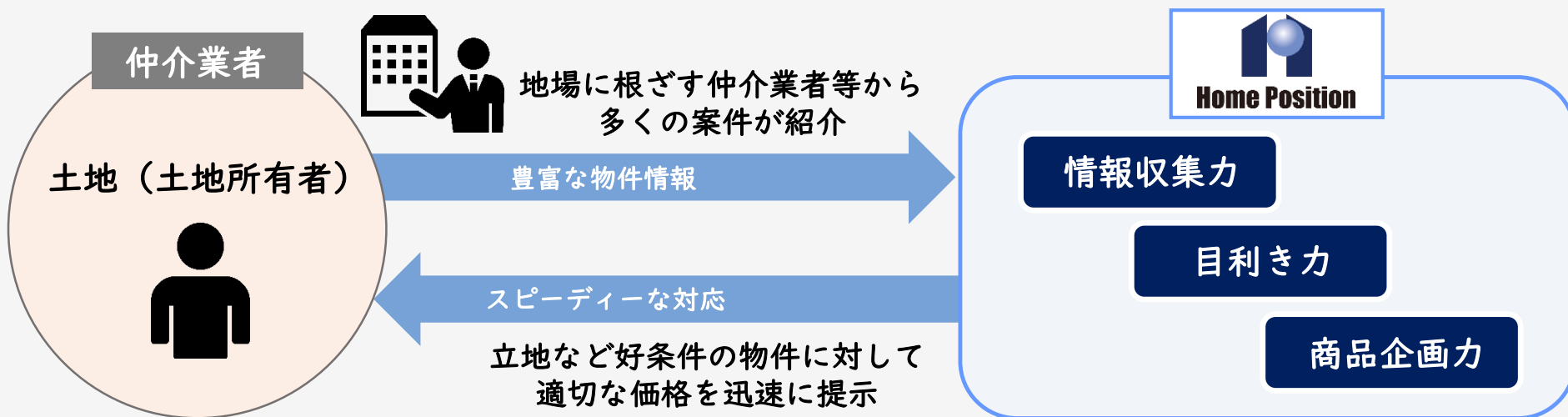


【 After 】



当社の特徴と優位性 | 仕入競争力

- ▶ 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を入手（**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**）。



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 管理本部 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/corporate/ir/contact/>)

より、必要事項記載のうえ、お問い合わせください。