

2022年5月20日

各位

会社名 ホームポジション株式会社  
代表者名 代表取締役社長 伴野 博之  
(コード番号: 2999 スタンダード市場)  
問合せ先 取締役財務本部長 小島 鉄也  
(TEL. 03-3516-3300)

2022年8月期の業績予想について

2022年8月期(2021年9月1日から2022年8月31日)における当社の業績予想は、次のとおりであります。

【個別】

(単位: 百万円、%)

	2022年8月期 (予想)			2022年8月期 第2四半期累計期間 (実績)		2021年8月期 (実績)	
	対売上 高比率	対前期 増減率		対売上 高比率		対売上 高比率	
売上高	17,895	100.0	33.3	10,167	100.0	13,425	100.0
営業利益	875	4.9	20.7	645	6.4	725	5.4
経常利益	780	4.4	18.6	598	5.9	658	4.9
当期(四半期)純利益	504	2.8	20.3	393	3.9	419	3.1
1株当たり当期 (四半期)純利益	105円02銭			85円79銭		91円35銭	
1株当たり 配当金	25円00銭			0円00銭		0円00銭	

- (注) 1. 当社は連結財務諸表及び四半期連結財務諸表を作成しておりません。  
2. 2021年8月期(実績)及び2022年8月期第2四半期累計期間(実績)の1株当たり当期(四半期)純利益は期中平均発行済株式数により算出しております。  
3. 2022年8月期(予想)の1株当たり当期純利益は、公募予定株式数(1,100,000株)を含めた予定期中平均発行済株式数により算出しており、オーバーアロットメントによる売出しに関する第三者割当増資分(最大300,000株)は考慮しておりません。

ご注意:この文書は、一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず当社が作成する「新株式発行並びに株式売出届出目論見書(並びに訂正事項分)」をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断で行うようお願いいたします。

## 【2022年8月期業績予想の前提条件】

### 1. 当社全体の見通し

当社は、『「家がほしい」すべての人のために。』という企業理念の下、その土地に合わせたデザイン・設計・間取りの家づくりで、周辺相場等を意識した合理的な価格でありながら、品質・性能・居住性を追求した住み心地が良く、かつデザイン性に優れた分譲住宅の提供を行っております。用地の取得からプランニングといった商品企画は自社で手掛けております。建築については、外部の協力業者に発注しており、価格、品質ならびに施工に掛かる時間等を総合的に判断したうえで、適切な協力業者を選定しております。販売活動については、折込チラシといったオフライン媒体や自社ホームページ、SNSツール、不動産ポータルサイト等のオンライン媒体を活用し積極的に物件情報の提供を行い、対面販売を行っております。また、エリアの特性に応じて、お客様にとっても最適な販売チャネルを採用する方針であるため、関東エリアを中心として販売実績のある適切な仲介事業者を經由した販売を行っております。

2021年8月期におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症の拡大が実体経済へも暗い影を落とし、2020年度（2020年4月～2021年3月）のGDP（国内総生産）の実質成長率が△4.4%となる等、全体としては厳しい状況でしたが、2022年8月期においても、2022年1月に静岡県、愛知県、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県等でまん延防止等重点措置が再び発出される等、引き続きまん延のリスクが存在しており、力強さには欠ける状況です。当社の属する不動産業界におきましては、2021年8月期は、新型コロナウイルス感染症のまん延が長期化した影響等から、全国の地価（「都道府県地価調査」調べ）は前期比△0.4%と2年連続の下落となり、また2021年4月にはいわゆるウッド・ショックが発生し、材木の価格高騰や需給ひっ迫等の混乱状況が見られました。2022年8月期も、同感染症収束の時期がまだ見通せないこと、世界的な木材の供給不足や価格高止まりが続いていること、半導体不足や物流価格上昇の影響で木材以外の建築資材にも不足・高騰が生じていることに加え、2022年2月のロシアによるウクライナへの軍事侵攻で世界的に政治・経済情勢がより混迷の度合いを増したことから、依然として事業環境の不透明感が高い状況です。

一方で、戸建分譲住宅の市場環境は、マンション等と比較した際の相対的な価格優位性や、コロナ禍での消費者ニーズの変化等により安定的に推移しております。全世帯の平均所得金額が長期的に低下傾向にあるなか、不動産の価格は、マンション価格が10年前と比較して大幅に上昇したのに対し、戸建住宅価格はほぼ横ばい（国土交通省『不動産価格指数（住宅）』（2022年2月28日公表データ））でした。また、コロナ禍でのテレワークの普及によって在宅時間が長くなり、比較的広さのある戸建分譲住宅に対するニーズが増えています。こうしたことから、少子高齢化にあって新設住宅着工数全体では減少傾向が予想される中でも、戸建分譲住宅市場は今後も安定的に推移していくものと認識しております。

このような環境のもと、当社は品質・性能・居住性を追求しデザイン性に優れた住宅を、周辺相場等を意識した合理的な価格で提供しながら、各事業エリアでの更なるシェア拡大に努めました。2022年8月期の通期業績見通しにつきましては、期初に策定した予算値を用いており、売上高17,895百万円（前期比33.3%増）、営業利益875百万円（同20.7%増）、経常利益780百万円（同18.6%増）、当期純利益504百万円（同20.3%増）を見込んでおります。

ご注意:この文書は、一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず当社が作成する「新株式発行並びに株式売出届出目論見書(並びに訂正事項分)」をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断で行うようお願いいたします。

## 2. 業績予想の前提条件

当社の事業セグメントは戸建分譲事業のみの単一セグメントであるため、セグメント別の記載は省略しております。

当社物件の販売件数や販売金額の大半が建売住宅となります。販売エリアは、東海エリア（静岡支店、浜松支店、名古屋支店における静岡県、愛知県、岐阜県等での販売）と関東エリア（神奈川支店、横浜支店、相模原支店、大宮支店、城東支店における神奈川県、埼玉県、東京都、千葉県での販売）の2エリアに大別されますが、売上高及び売上原価の計画・業績予想に関してはエリア特性を鑑み支店別に積み上げて策定しております。

### (1) 売上高

予算策定においては、中期の経営方針に従って東海/関東両エリアでの成長を目指しつつ、エリアの市場規模の推移や当社マーケットシェアの動向等を踏まえ、各支店の成長余力を総合的に勘案いたします。東海エリアは、縮小傾向の市場で当社がすでに相当割合のマーケットシェアを獲得している静岡県中部等を含んでおり、成長余力は関東エリアと比して相対的に低いと想定しています。一方、関東エリアは、進出してから日が浅い地域も多く、当社商品への需要をさらに掘り起こすことでより高い成長が実現できると考えています。

このような外部環境を前提として、売上高予算は販売引渡件数に、想定される値引き額を控除した販売単価を乗じて作成いたします。まず建売住宅の用地仕入計画を、当社仕入件数の過去実績（前期）、予算策定時点の足元の施工状況、エリアでの需給（価格や件数等）の推移等を考慮して策定し、毎月の用地仕入件数を算出します。次に、土地仕入から販売契約までの期間と、契約から引渡しまでの期間を前期の実績から計算し、前年同月の季節要因を加味した上で、月ごとの販売引渡件数を算定します。これに前期の実績を基に予算策定時点の足元の事業環境を踏まえて算出した販売単価を乗じて売上高予算を算定しております。なお、新規拠点につきましては、周辺エリアの需給等から用地仕入件数を予測した上で、最寄りの既存支店の販売期間等の前期実績を基に販売引渡件数を算出し、同じく最寄り支店の前期実績より算出した販売単価を乗じて策定いたします。

2022年8月期第2四半期の売上高は10,167百万円と、上期の販売が計画より好調で第2四半期の販売件数は計画を上回っております。一方、資金残高の推移等もふまえ土地仕入を計画より抑制したことで、下期に販売引渡し可能な完成物件数が計画を下回ることから下期の販売は上期に比して減速し、その結果、2022年8月期の売上高は17,895百万円(前期比33.3%増)を見込んでおります。前期との比較においては、前期の半ばよりデザイン性を向上させた商品の投入比率を飛躍的に高め、ウィズコロナ下での郊外を中心とする戸建住宅需要を取り込む等、当期において既存拠点で事業を深耕・拡大させたことに加え、新規拠点の出店も継続して進めていること等が増収の要因となります。

### (2) 売上原価、売上総利益

売上原価においても、売上高と同様エリアごとの原価動向等を踏まえ、土地原価と建物原価に大別される原価項目を集計し策定しております。売上総利益は、売上高より売上原価を減じて算

ご注意:この文書は、一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず当社が作成する「新株式発行並びに株式売出届出目論見書(並びに訂正事項分)」をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断で行うようお願いいたします。

定いたします。

土地原価につきましては、基本的に、予算策定時点の足元の仕掛在庫数及び在庫金額を基に算出した1棟当たり用地仕入原価に、用地仕入に付随する地盤改良や引込工事等の各項目について前期の実績より算定した1棟当たりの単価を加え、1棟当たりの土地原価を算出しております。建物原価につきましては、基本的に、材料費と外注費の費目ごとに前期実績より1棟当たり単価を算定し、これらを合計した金額を1棟当たりの建物原価としております。なお、2022年8月期の予算ではウッド・ショック以降続く木材価格高騰の影響を加味する等、予算策定時点の事業環境を織り込んでおりますが、前述のロシア・ウクライナ問題に関しては足元での当社の事業活動への影響は限定的であり、少なくとも当期中においては建材供給・価格に大きな変化はないと想定されることから、当期の予算値との大きな乖離は見込んでおりません。

2022年8月期第2四半期の売上原価は8,663百万円、売上総利益は1,504百万円となりましたが、前述のとおり上期の販売が計画より好調だったことから計画を上回っております。下期は土地仕入件数の計画比減、販売引渡し可能物件数減によって上期に比して減速し、2022年8月期の売上原価は15,281百万円(前期比36.2%増)、売上総利益は2,614百万円(同18.3%増)を見込んでおります。

### (3) 販売費及び一般管理費、営業利益

当社の販売費及び一般管理費は主に人件費、販売促進費、支払手数料で構成されております。

人件費につきましては、各営業拠点の人員、静岡本社の設計施工等の管理人員、東京オフィスのコーポレートスタッフ等の人件費で構成されており、既存の従業員及び将来の採用計画に基づく人員計画から各人別に給与、賞与及び法定福利費等の費目別に昇給等を見込んで策定しております。2021年8月期中の採用人員数が多く、これら人員の人件費が2022年8月期は通期で寄与するため、2022年8月期の人件費は646百万円(前期比20.8%増)を見込んでおります。

販売促進費につきましては、ホームページや不動産ポータルサイト等のデジタル媒体と新聞折込みやポスティングチラシによる紙媒体とも、前期の実績をもとに、具体的には、紙媒体経由の販売については反響の低下等もあり販売実績も減少してきているため抑制し、デジタル媒体を活用した販売実績は順調に伸びていることから増加するものとして予算を策定しております。2022年8月期の販売促進費は342百万円(前期比3.9%増)を見込んでおります。

支払手数料につきましては、主として仲介業者を利用する販売エリアにて売上高が増加すること等から仲介手数料の大幅増加を見込んでおり、2022年8月期の支払手数料は341百万円(前期比37.8%増)を見込んでおります。

以上の結果、2022年8月期第2四半期の販売費及び一般管理費の実績は858百万円、営業利益の実績は645百万円で、売上高や売上総利益が計画を上回ったことを受け営業利益も計画を上回りました。一方、下期は上期に比して販売件数の減速を予想しており、2022年8月期の販売費及び一般管理費は1,738百万円(前期比17.2%増)、2022年8月期の営業利益は875百万円(前期比20.7%増)を見込んでおります。

ご注意:この文書は、一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず当社が作成する「新株式発行並びに株式売出届出目論見書(並びに訂正事項分)」をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断で行うようお願いいたします。

(4) 営業外損益、経常利益

2022年8月期第2四半期の営業外収益は13百万円、営業外費用は60百万円となり、経常利益は598百万円となって計画を上回りました。

営業外損益の予想値については、業績予想作成時点で個別に見積もれるものを見込んでおります。営業外収益は過年度の実績や今後の状況等に基づき16百万円を見込んでおり、営業外費用は主に支払利息94百万円、上場関連費用17百万円を見込んでおります。以上を踏まえ、2022年8月期の経常利益は780百万円(前期比18.6%増)を見込んでおります。

(5) 特別損益、法人税等、当期純利益

2022年8月期第2四半期の特別損益の計上はなく、四半期純利益は393百万円となりました。

2022年8月期において、特別利益及び特別損失は業績予想作成時点で個別に見積もれるものを見込んでおります。法人税等については、利益計画に基づき算出し、税効果会計による影響額を加味して算出しております。

以上の結果、2022年8月期の当期純利益は504百万円(前期比20.3%増)を見込んでおります。

**【業績予想に関するご留意事項】**

本資料に記載されている業績予想等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績は様々な要因によって異なる場合があります。

以 上