



ホームポジション株式会社

会社説明資料

**ホームポジション株式会社
代表取締役社長 伴野博之**

- 1 会社概要
- 2 事業内容
- 3 業績について
- 4 当社の強みについて
- 5 今後について
- 6 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	1億円（2022年2月末現在）
従 業 員 数	90名（2022年4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

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、高級輸入住宅を扱うモア・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）】

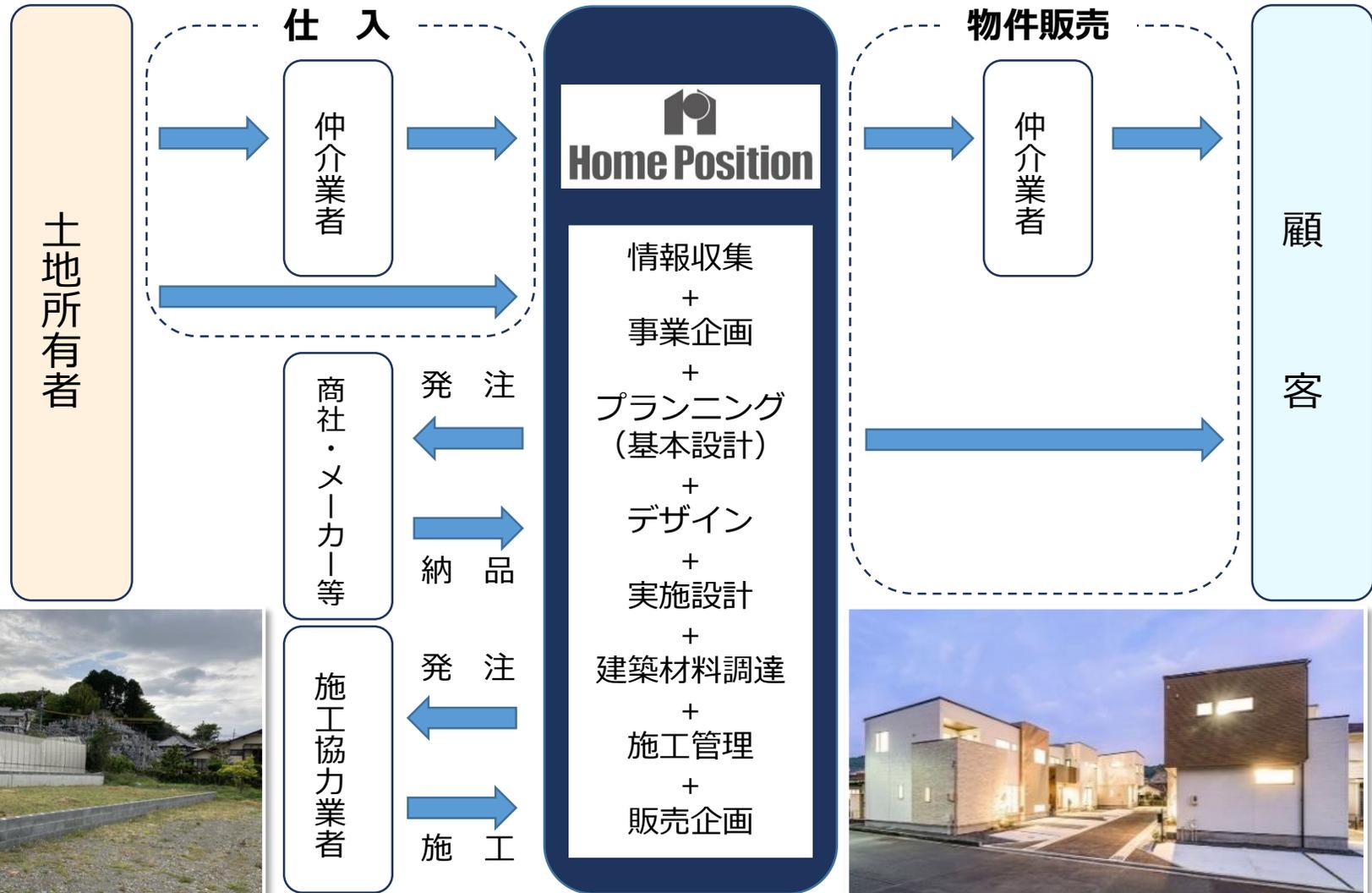
1961年4月、名古屋国税局入局、1989年7月、東京国税局調査第一部特別国税調査官として、自動車メーカー等の大法人の法人税の調査に従事し、同局の統括国税査察官として数々の査察調査の指揮に当る。1999年7月、大森税務署長、2000年7月、王子税務署長、2001年8月、山口久男税理士事務所所長(現任)、2009年6月エームサービス(株)監査役就任(現任)、2014年2月、(株)ジャパンインベストメントアドバイザー監査役就任(現任)。

2016年6月、ホームポジション(株)社外取締役に就任。税理士。

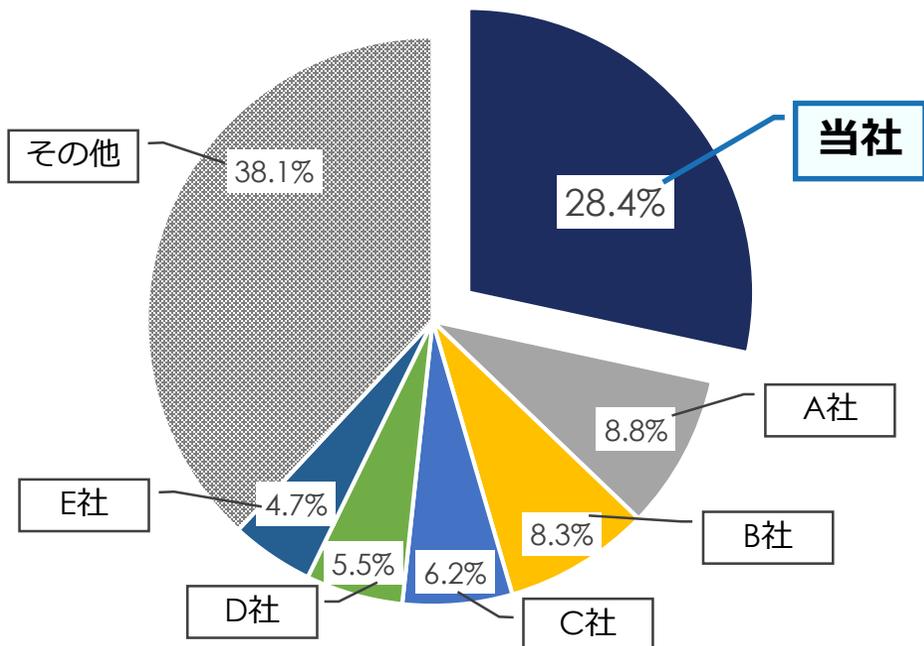


事業内容

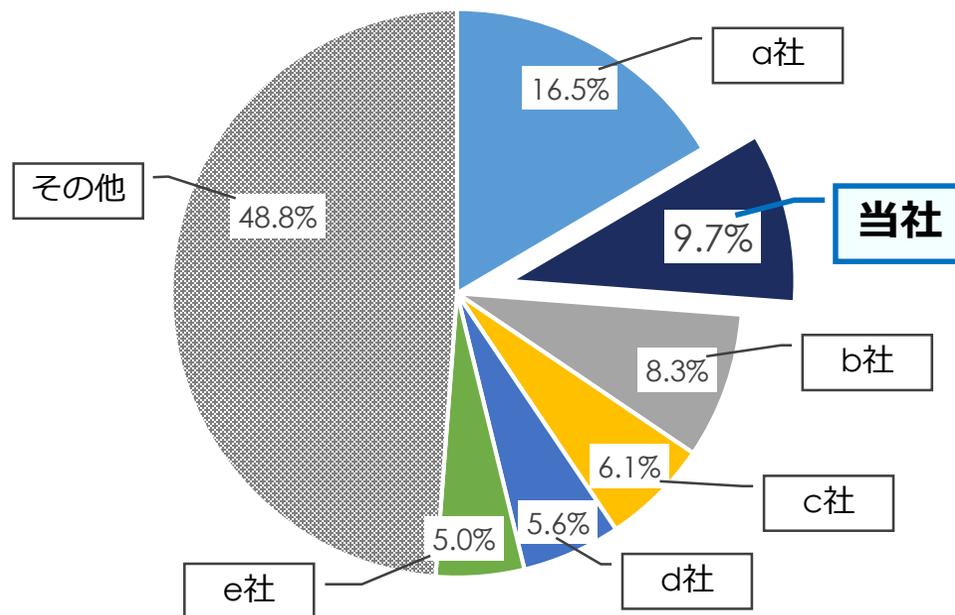
事業系統図



【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

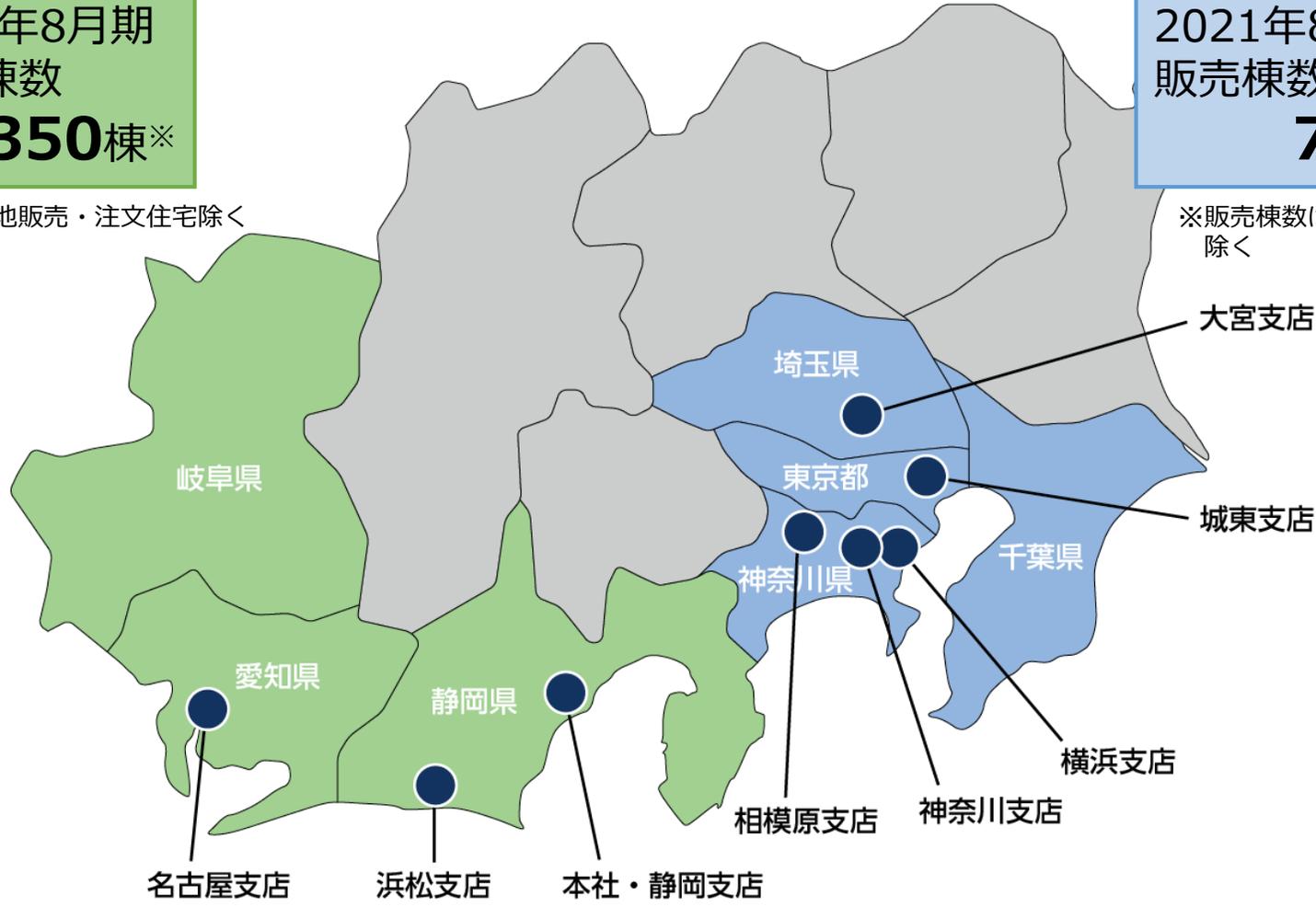
営業拠点配置図 (東京オフィスを除く)

東海エリア
2021年8月期
販売棟数
350棟※

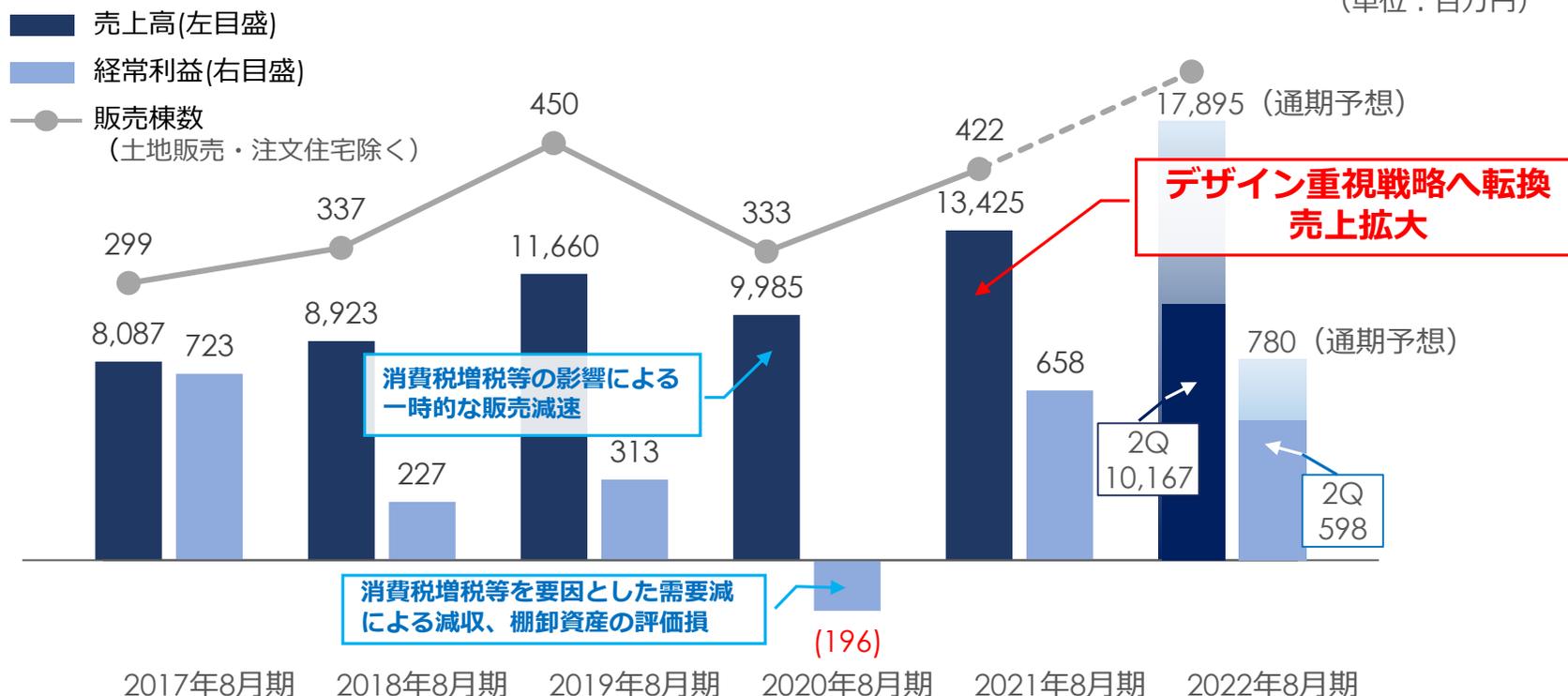
関東エリア
2021年8月期
販売棟数
72棟※

※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



(単位：百万円)



**デザイン重視戦略へ転換
売上拡大**

消費税増税等の影響による
一時的な販売減速

消費税増税等を要因とした需要減
による減収、棚卸資産の評価損

2Q
10,167

2Q
598

【2022年8月期第2四半期業績】

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10,167百万円（予想進捗率 57%）となる。

経常利益については、上期の販売が好調に推移し598百万円（予想進捗率 77%）となる。

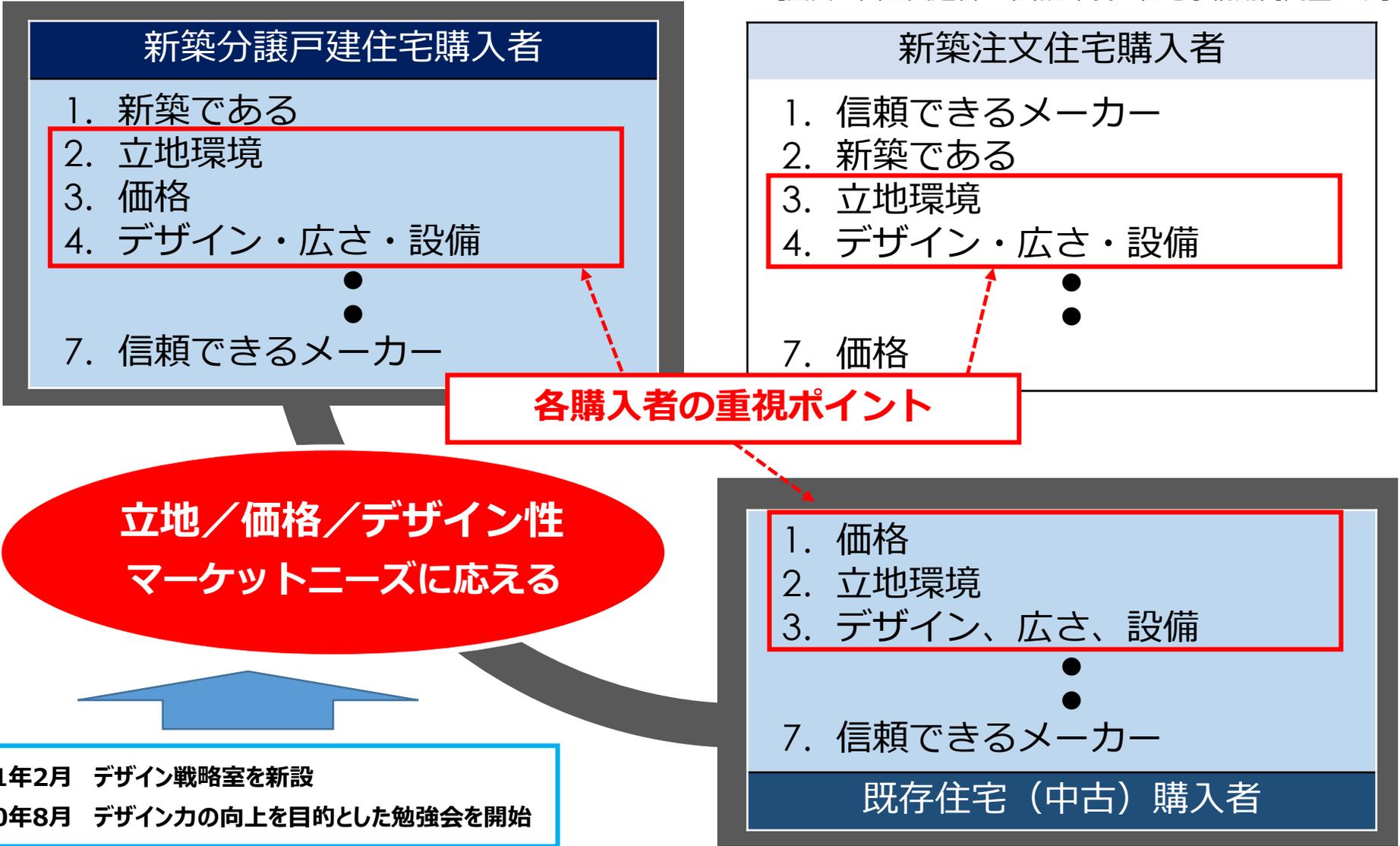
土地が持つ潜在能力を引き出す企画力 ⇒ 仕入れ競争力を高める



当社の強み

デザイン性を重視した戦略

【出典：国土交通省 令和2年度 住宅事情動向調査より】





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）













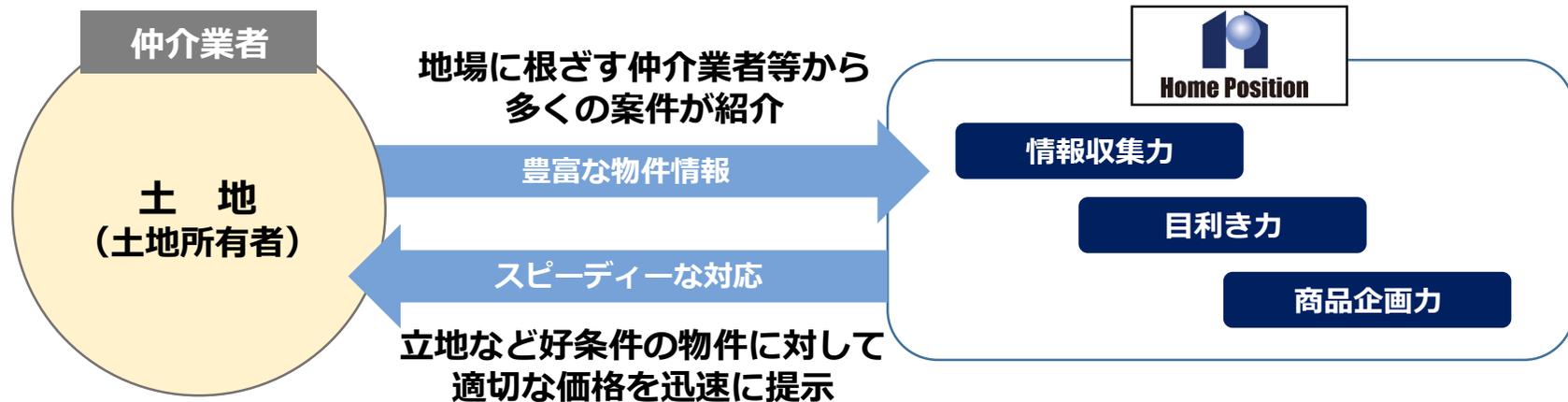




当社の強み

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**）。



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】

自社HPトップ 	内覧写真 	完成物の動画 	販売用パンフレット 
物件詳細ページ 	LINE 	ドローン空撮 	販売用チラシ 

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: 静岡県清水区秋町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2階建 アスファルトシングル葺
- 交通: 西条線西郷駅「冬風」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!



1期300戸分譲住宅予定
春夏秋冬エステート 静岡支店
〒400-0000 静岡県静岡市清水区平山2006-518
営業時間: 月~土 10:00~18:00 (日・祭日・年末年始を除く) ●お問い合わせ: 0120-121-1211

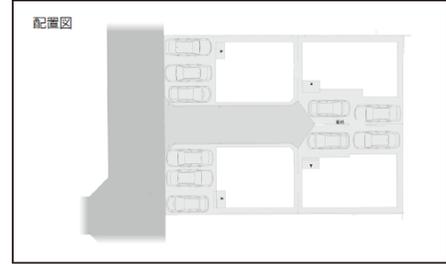
A棟
4LDK
価格 **3,000**万円 (税込)
土地面積 130.00㎡ [39.32坪]
建物面積 100.00㎡ [30.25坪]

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

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	台一様低層住居専用地域	
	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	その他	給湯暖房、浴室乾燥機、床暖房、IHヒーター	
	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)		



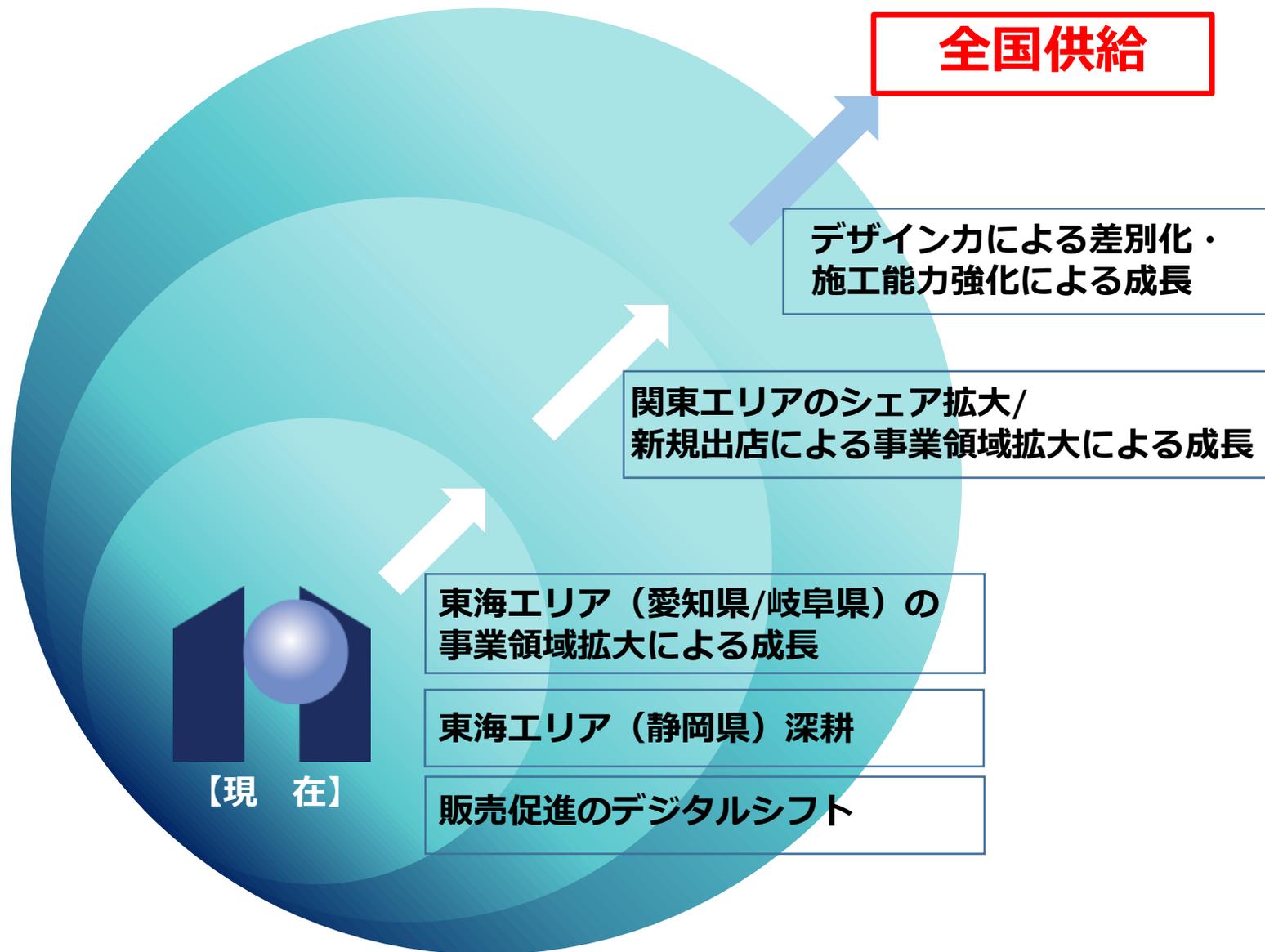
収納便利な
ウォークインクローゼット付き

- 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

〇〇〇〇〇株式会社 山梨支店 TEL 010-020-0340
〒400-0000 静岡県静岡市海川町 1552-99
営業時間: 月~土 10:00~18:00 (日・祭日・年末年始を除く) ●お問い合わせ: 0120-222-1111

取引態様: 売主 用地 募集中





(単位：百万円)

	2020年8月期	2021年8月期	2022年8月期 2Q	2022年8月期 通期予想	前期比
売上高	9,985	13,425	10,167	17,895	133.3%
売上原価	8,874	11,215	8,663	—	—
売上総利益	1,110	2,209	1,504	—	—
販売費及び一般管理費	1,247	1,483	858	—	—
営業利益	△137	725	645	875	120.7%
経常利益	△196	658	598	780	118.6%
税引前当期純利益	△224	648	598	—	—
当期(四半期)純利益	△167	419	393	504	120.3%

(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。

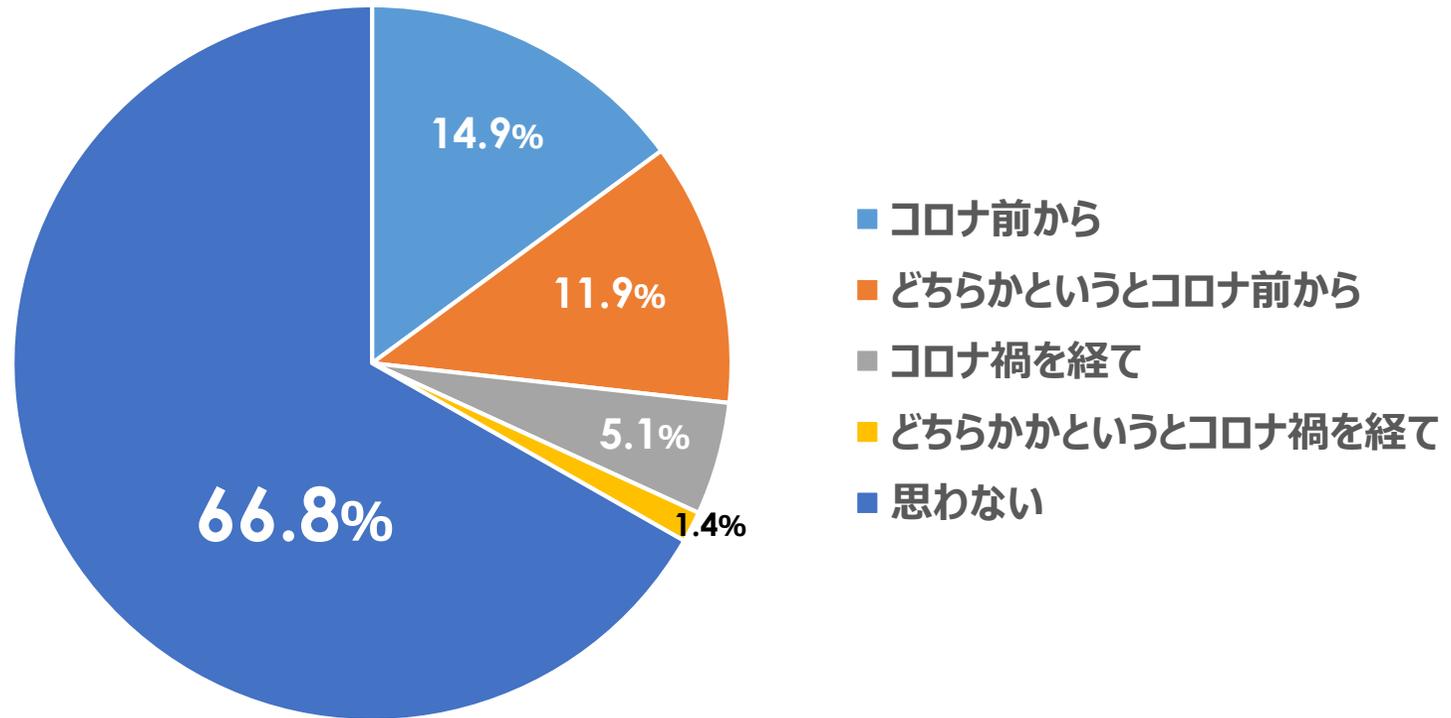
上場後は財政状態・経営成績・事業計画等を勘案し、株主に対して安定的かつ継続的な利益還元を実施。当面は **配当性向30%** を目安として配当を実施する方針。

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

マンションに住んでいる方の約3分の一が戸建に転居したい意向を持っており、
コロナ禍により更に拡大の傾向

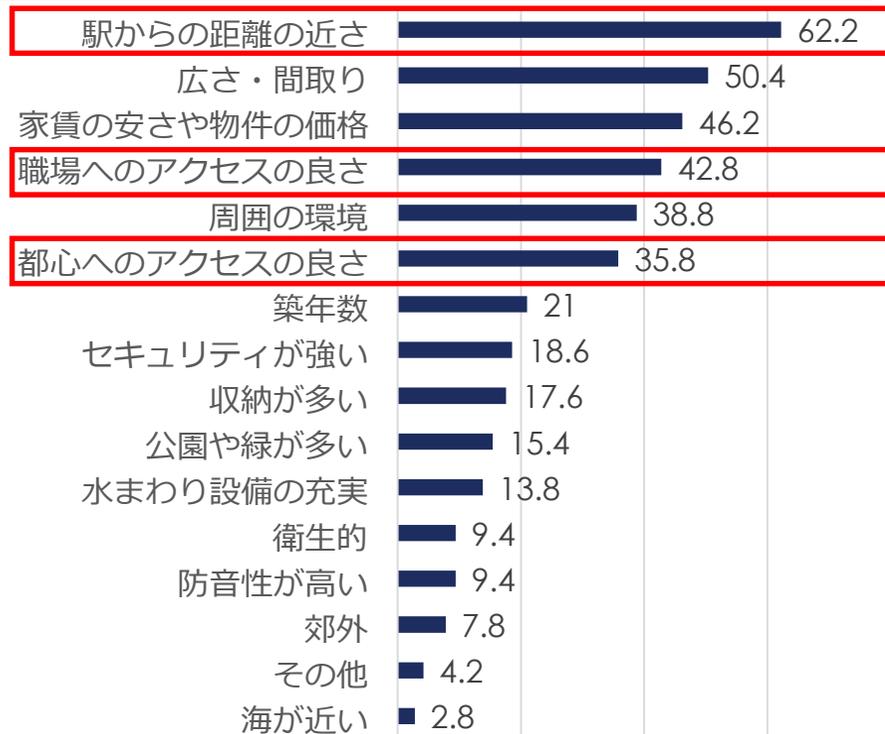
調査対象：全国の男女 20代～40代のビジネスパーソン／現在マンションに住んでいる方
質問内容：コロナ禍を経て、戸建に転居したいと思うようになりましたか？



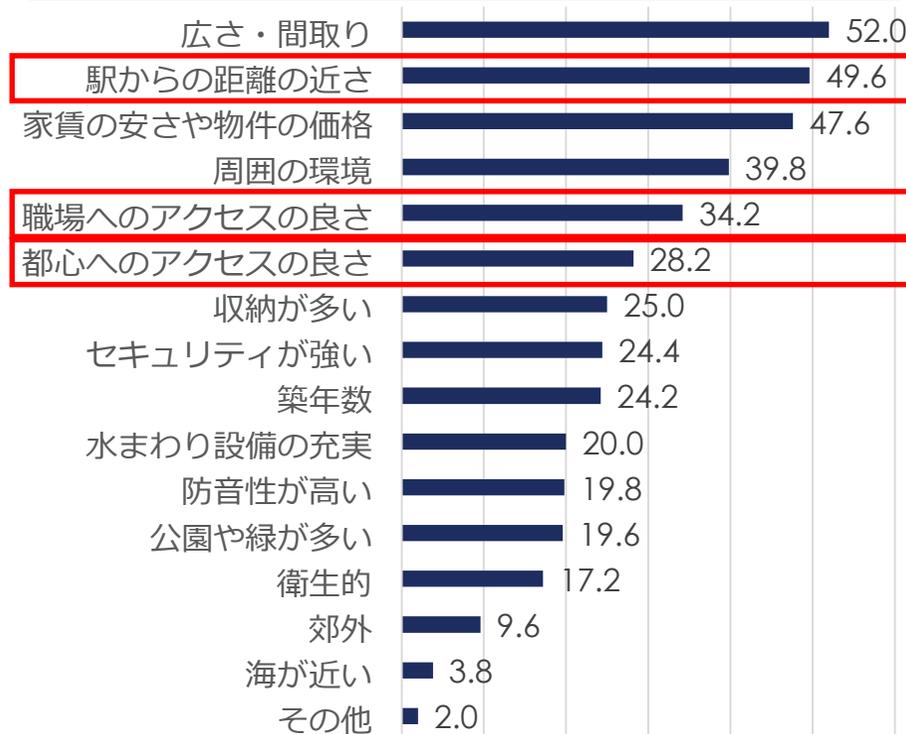
テレワークの浸透により、職場・都心へのアクセスの重要度が低下傾向

➤ 対象：全国の男女 20代～40代のビジネスパーソン

質問：現在の住宅に決めた際、何を意識しましたか？（複数回答）

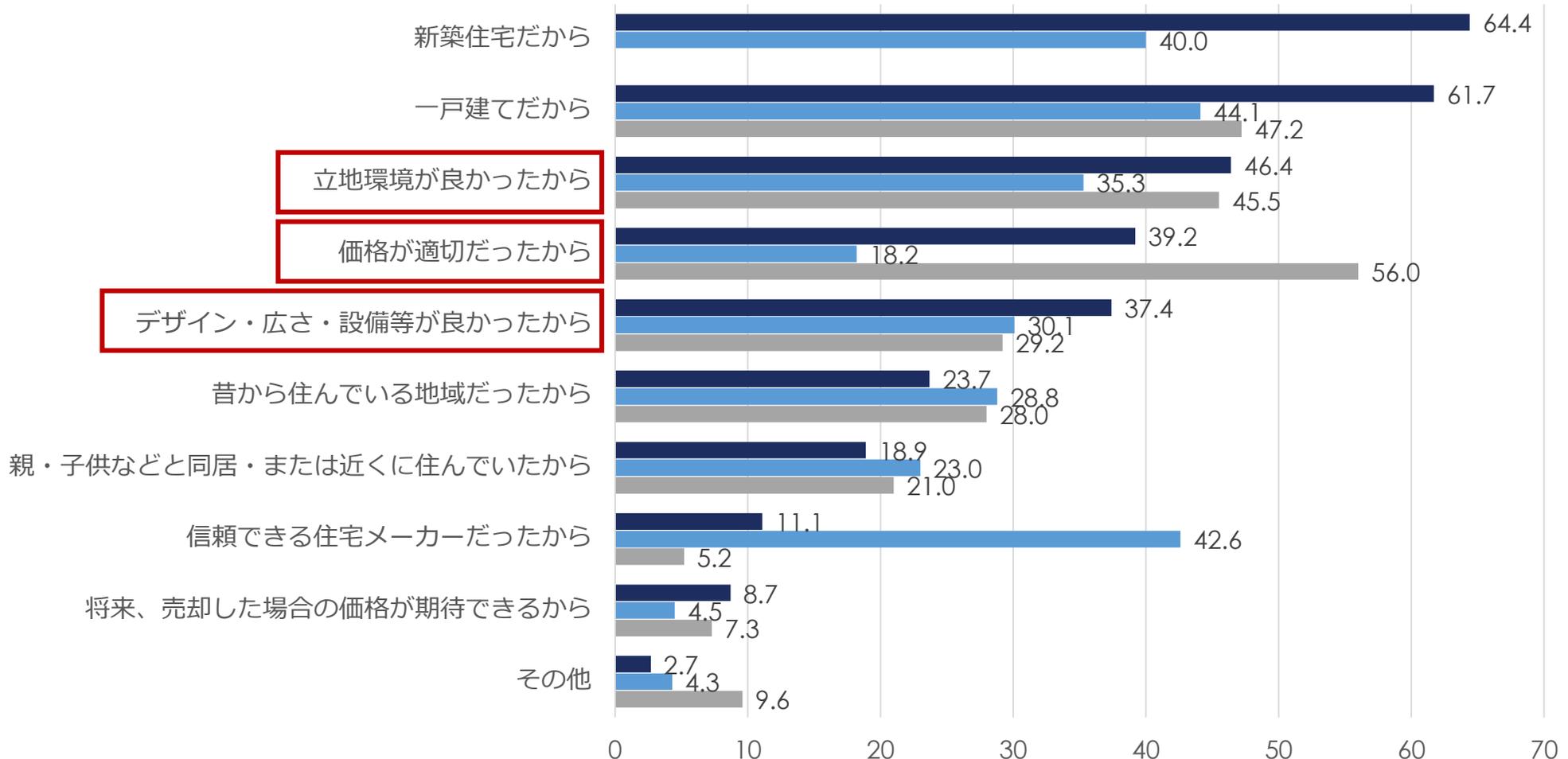


質問：コロナ禍の影響を受けてリモートワークを経験して、もし今転居するとしたら、住宅選びにあたって、何を意識しますか（複数回答）



住宅購入者が物件を選ぶ決め手は「立地」「デザイン・機能」「価格」

■ 分譲一戸建て ■ 注文住宅 ■ 既存戸建住宅



貸借対照表（資産の部）サマリー

(単位：百万円)

	2020年8月期末	2021年8月期末	2022年2月末
流動資産合計	8,786	11,666	11,594
現金及び預金	1,028	854	1,683
販売用不動産	3,331	4,137	2,904
仕掛販売用不動産	4,032	6,280	6,765
その他	395	395	242
固定資産合計	366	352	357
資産合計	9,153	12,018	11,951

貸借対照表（負債の部・純資産の部）サマリー

(単位：百万円)

	2020年8月期末	2021年8月期末	2022年2月末
流動負債合計	5,282	7,549	7,318
短期借入金	3,997	6,132	5,671
1年内返済予定 長期借入金/社債	340	280	509
その他	945	1,137	1,138
固定負債合計	1,166	1,345	1,114
社債/長期借入金	1,156	1,333	1,103
その他	10	12	11
負債合計	6,448	8,894	8,433
純資産合計	2,704	3,123	3,517
負債純資産合計	9,153	12,018	11,951

企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由①

【コーポレート・ガバナンス体制】

- 監査等委員会設置制度を採用。
- 取締役会：監査等委員である社外取締役3名を含む取締役8名によって構成。
- 監査等委員会：監査等委員である社外取締役3名によって構成。

※ 2016年6月30日開催の臨時株主総会において、監査役設置会社から監査等委員会設置会社へ移行。

【現体制を採用する理由】

- 取締役会の監督機能の強化。
- 経営に関する意思決定の迅速化
- 経営の公正性及び効率性
- コーポレート・ガバナンス体制の一層の強化。

※ 監査等委員全員を社外取締役とすることにより、取締役会の監督機能をより一層強化。

当社では取締役会の他、以下の会議体・委員会を設置し、コーポレート・ガバナンスの強化とともに、当社のコンプライアンス経営を積極的に推進しております。

【経営会議】

- 代表取締役社長、取締役（非常勤の監査等委員である取締役を除く）、各支店長、各本部組織の部署長等で構成。
- 原則月1回開催。
- 全般的業務執行方針に関する事項について協議。

【コンプライアンス委員会／リスク管理委員会】

- コンプライアンスを統括するコンプライアンス委員会、リスク管理を統括するリスク管理委員会を設置。
- 業務執行取締役及び必要に応じて各本部組織の所属長で構成。常勤の監査等委員及び内部監査室長がオブザーバーで参加。
- 原則として四半期毎に1回開催。必要に応じて臨時でも開催。

この家のものがたりを語ろう

ジオヴィスタ 駿河区 中島[南道路] 新築分譲住宅



GEOVISTA
Suruga Nakajima

都市的な街並みに調和する、
スタイリッシュな暮らし。

Produced by
Home Position
※写真は当社所有の施工写真です

現地販売会開催

1/ 22[sat] 23[sun] 29[sat] 30[sun] 10:00-12:00 / 13:00-16:00



全5棟
清水区 三保松原町

緑が映えるリゾートモダンな白い家。

万葉集にも歌われ、
羽衣伝説も伝わる三保松原。
その松原の緑を背景に白く端正な家が立ち並ぶ。
白いボリュームを基調として
全体のトーンを抑えたりゾートモダンスタイルの外観。
緑が映える美しい環境の中で、
家族の新しいストーリーが始まる。



NAVI



清水区三保1181-5
(北東)付近

Home Position ホームポジション株式会社