

ホームポジション
2999・100株
6月23日東証スタンダード
上場

静岡県を中心に戸建分譲事業を展開

創業来地盤としてきた静岡県を中心とする東海エリア及び関東エリアにおいて戸建分譲事業を展開。(1)商品企画力+デザイン力、(2)仕入れ競争力、(3)販売力に強みをもつ。2021年8月期の新築着工棟数は過去最高の480棟となり、順調に拡大している。

東証スタンダード上場と地味な印象はあるものの、業績が順調に拡大している点は好評価につながるだろう。公開規模に荷もたれ感はなく、株価バリュエーションも値ごろ感がある。期末配当は1株当たり25.0円を予定しており、想定仮条件水準の予想配当利回りは5%前後と高め。

公開規模については10億円台前半となる見込み。6/23は現時点で4社同時上場の予定となっているため、初値買い資金分散の影響はあるだろう。

■IPOスケジュールと類似企業バリュエーション

日程	
仮条件提示	6月3日
ブックビルディング期間	6月7日～6月13日
公開価格決定	6月14日
申込期間	6月15日～6月20日
払込日	6月22日
上場日	6月23日

類似会社3社			
アールプランナー<2983>	7.2倍 (連)	→	638円
アグレ都市<3467>	6.3倍	→	558円
フォーライフ<3477>	5.0倍	→	443円

(PERは6月2日ザラバの会社側予想ベース)

ホームポジション

2999・100株

6月23日東証スタンダード
上場

決算期	売上高	業績推移 (百万円・%)				
		伸び率	経常損益	伸び率	純損益	伸び率
2018/8	8,923	—	227	—	166	—
2019/8	11,660	30.7%	313	37.5%	209	26.0%
2020/8	9,985	-14.4%	▲196	—	▲167	—
2021/8	13,425	34.4%	658	—	419	—
2022/8予	17,895	33.3%	780	18.5%	504	20.2%
2022/2 2Q	10,167	—	598	—	393	—
予想EPS／配当	単独：88.58円／25.00円 ※予想EPSは上場時発行済株式数で試算					

■業績コメント

2022年8月期の業績は、売上高が前期比33.3%増の178.9億円、経常利益が同18.5%増の7.8億円と増収増益の見通しとなっている。

同社の属する不動産業界においては、新型コロナウイルス感染症拡大を受けた在宅勤務機会の増加など生活様式の変化に伴って、部屋数が多くより広い居住スペースを持つ分譲戸建住宅への関心が高まったこともあり、分譲戸建住宅への需要は堅調に推移しているが、一方で、同感染症の完全な収束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先行き不透明感が高い状況である。このような状況のもと、同社は『「家がほしい」すべての人のために。』を理念とし、品質・性能・居住性を追求しデザイン性の高い住宅を、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ている。

なお、通期計画に対する第2四半期末時点における進捗率は、売上高101.6億円で56.8%、経常利益5.9億円で76.7%となっている。

ホームポジション

2999・100株

6月23日東証スタンダード
上場

基本概要

所在地	静岡県静岡市清水区吉川260番地
代表者名 (生年月日)	代表取締役社長 伴野 博之 (昭和35年9月3日生)
設立	平成1年12月8日
資本金	1億円 (令和4年5月20日現在)
従業員数	90人 (令和4年4月30日現在)
発行済株式数 (上場時)	5,690,000株 (予定)
公開株式数	公募 1,100,000 株 売 出 900,000 株 (オーバーアロットメントによる売出300,000株)
想定公開規模	10.4億円~12.7億円 (O A 含む)
事業内容	戸建分譲事業

売上高構成比率 (2021/8期実績)

品目	金額		比率	
戸建分譲事業	13,425	百万円	100.0	%
合 計	13,425	百万円	100.0	%

幹事証券団 (予定)

	証券会社名	引受株数	引受シェア
主幹事証券	いちよし証券(株)	未定	未定
幹事証券	静銀ティーエム証券(株)	未定	未定
幹事証券	極東証券(株)	未定	未定
幹事証券	東洋証券(株)	未定	未定
幹事証券	マネックス証券(株)	未定	未定
幹事証券	水戸証券(株)	未定	未定
幹事証券	あかつき証券(株)	未定	未定
幹事証券	岩井コスモ証券(株)	未定	未定
幹事証券	(株)SBI証券	未定	未定
幹事証券	楽天証券(株)	未定	未定

大株主とロックアップ

株主名	持株比率	ロックアップ
伴野 博之 (社長)	75.46%	180日間
伴野アセットマネジメント (株)	9.78%	180日間
ホームポジション従業員持株会	4.58%	180日間
海野 純子	2.35%	180日間
祐成 太郎	2.35%	180日間
青木 潤	2.35%	継続保有
小島 鉄也	2.35%	継続保有
菊地 隆夫	0.78%	継続保有

ホームポジション

2999・100株

6月23日東証スタンダード
上場

その他情報

手取金の使途	運転資金（建築資材購入資金及び外注費等の建築費用） として充当する予定	
関係会社	-	
VC売却可能分 （推定）	-社 -株（売出し・保有期間などの制限があるもの以外）	
直近有償第三 者割当	年月日	-
	割当先	-
	発行価格	-

■ 銘柄紹介

創業来地盤としてきた静岡県を中心とする東海エリア及び関東エリアにおいて戸建分譲事業を展開する同社は、これまで『「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の良い戸建て住宅の提供を行ってきた。

2020年8月より、デザイン力の更なる向上を目的として社内勉強会を開始するとともに、2021年2月にはデザイン戦略室を新設するなどの取り組みにより、立地や間取りといったセールスポイントに加えて、コストを抑えることで周辺相場等を意識した合理的な価格帯を維持しつつ、デザイン性の高い分譲戸建住宅の提供を強化し差別化を図る戦略を展開している。このような差別化戦略のもと、同社の新築着工棟数は順調に伸びている。2019年8月期については、値引きを控える戦略をとっていたことによる完成在庫の増加もあり仕入件数を抑えた結果、着工棟数も減少した影響から一時的に落ち込んだものの、翌2020年8月期からは増加に転じ、2021年8月期の新築着工棟数は過去最高の480棟となっている。

同社の事業エリアは、創業来の地盤とする静岡県を中心に、大きく東海エリア（静岡県、愛知県、岐阜県）と関東エリア（神奈川県、埼玉県、東京都、千葉県）で事業を展開し、営業拠点は全8拠点となる。東海エリアには、静岡県に静岡本社、静岡支店、浜松支店、愛知県に名古屋支店を配し、関東エリアは、神奈川県に横浜支店、神奈川支店、相模原支店、埼玉県に大宮支店、東京都には城東支店と管理部門を集約した東京オフィスを配している。

ホームポジション

2999・100株

6月23日東証スタンダード
上場

・事業の特徴

同社の属する分譲戸建住宅業においては、建築コストの低減、並びに土地の仕入れから販売までの期間の短縮を図る目的から、画一的なデザイン・設計による住宅を提供するケースが多くある。その結果、物件ごとの差別化が難しく、ややもすると価格競争に陥りがちな側面がある。同社では、「家族が幸せになる家」という理想を追求し、顧客の満足度を高めるため、分譲地のロケーションを考慮に入れ全体をトータル的にデザインしつつ、一棟ごとに異なる外観・間取りを低コストで実現しており、デザイン性だけでなく、安心・安全を含めた品質、性能、居住性を追求した住宅を周辺相場等を意識した合理的な価格で提供を行っている。その結果、他の分譲戸建住宅メーカーが手掛ける商品との差別化が明確となり、仕入れ競争力の向上にも繋がっている。

用地の取得からプランニング・デザインといった商品企画は自社で手掛けている。建築については、全拠点において外部の協力業者に発注しており、価格、品質並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いる。

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、本店、各支店、支店のショールーム(名古屋支店)、現地見学会等における対面販売を行っている。またエリアや物件によっては販売実績のある適切な仲介事業者を経由した販売も行っている。

近年、新築の分譲戸建住宅を購入するお客様のデザインを重視する傾向の高まりもあり、当社ではデザイン専門の部署を設置し、デザインについて徹底的に研究し他社との差別化を追求した結果、コストは従前とほぼ変わらずに、「一棟一棟個性のある」デザイン性の高い分譲戸建住宅の提供を可能としている。

ホームポジション

2999・100株

6月23日東証スタンダード
上場

免責事項(ディスクレーマー)

株式会社フィスコ(以下「フィスコ」という)は株価情報および指数情報の利用について東京証券取引所・大阪取引所・日本経済新聞社の承諾のもと提供しています。

本レポートは、あくまで情報提供を目的としたものであり、投資その他の行為および行動を勧誘するものではありません。

本レポートはフィスコが信頼できると判断した情報をもとにフィスコが作成・表示したものです。フィスコは本レポートの内容および当該情報の正確性、完全性、的確性、信頼性等について、いかなる保証をするものではありません。

本レポートに掲載されている発行体の有価証券、通貨、商品、有価証券その他の金融商品は、企業の活動内容、経済政策や世界情勢などの影響により、その価値を増大または減少することもあり、価値を失う場合があります。本レポートは将来のいかなる結果をお約束するものでもありません。お客様が本レポートおよび本レポートに記載の情報をいかなる目的で使用する場合においても、お客様の判断と責任において使用するものであり、使用の結果として、お客様になんらかの損害が発生した場合でも、フィスコは、理由のいかなるを問わず、いかなる責任も負いません。

本レポートに記載された内容は、本レポート作成時点におけるものであり、予告なく変更される場合があります。フィスコは本レポートを更新する義務を負いません。

本文およびデータ等の著作権を含む知的所有権はフィスコに帰属し、フィスコに無断で本レポートおよびその複製物を修正・加工、複製、送信、配布等することは強く禁じられています。

フィスコおよび関連会社ならびにそれらの取締役、役員、従業員は、本レポートに掲載されている金融商品または発行体の証券について、売買等の取引、保有を行っているまたは行う場合があります。

以上の点をご了承の上、ご利用ください。

■お問い合わせ■

〒107-0062 東京都港区南青山五丁目13番3号

株式会社フィスコ

電話:03-5774-2443(情報配信部) メールアドレス: support@fisco.co.jp