



## 2019年6月期 第3四半期決算短信(日本基準)(連結)

2019年5月10日

上場会社名 株式会社デュアルタップ

上場取引所 東

コード番号 3469 URL <https://www.dualtap.co.jp/>

代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 臼井 貴弘

問合せ先責任者 (役職名) 取締役財務経理部長兼業務管理部長 (氏名) 本田 一郎

TEL 03-6893-0001

四半期報告書提出予定日 2019年5月13日

配当支払開始予定日

四半期決算補足説明資料作成の有無 : 無

四半期決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

### 1. 2019年6月期第3四半期の連結業績(2018年7月1日～2019年3月31日)

#### (1) 連結経営成績(累計)

(%表示は、対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2019年6月期第3四半期	6,391	24.0	214	64.3	118	78.6	68	81.0
2018年6月期第3四半期	8,407	6.9	600	65.9	552	98.8	361	101.0

(注) 包括利益 2019年6月期第3四半期 68百万円 (80.9%) 2018年6月期第3四半期 361百万円 (104.5%)

	1株当たり四半期純利益	潜在株式調整後1株当たり四半期純利益
	円 銭	円 銭
2019年6月期第3四半期	20.08	19.85
2018年6月期第3四半期	107.13	103.86

(注) 2018年2月9日付で普通株式1株につき3株の株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり四半期純利益及び潜在株式調整後1株当たり四半期純利益を算定しております。

#### (2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2019年6月期第3四半期	5,808	1,723	29.6
2018年6月期	6,167	1,697	27.4

(参考) 自己資本 2019年6月期第3四半期 1,717百万円 2018年6月期 1,691百万円

### 2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
2018年6月期		0.00		10.00	10.00
2019年6月期		3.00			
2019年6月期(予想)				10.00	13.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

### 3. 2019年6月期の連結業績予想(2018年7月1日～2019年6月30日)

(%表示は、対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	11,190	14.4	326	42.3	272	45.9	185	42.9	54.17

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

## 注記事項

- (1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) : 無  
新規 社 (社名) 、 除外 社 (社名)
- (2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 : 無
- (3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示  
会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無  
以外の会計方針の変更 : 無  
会計上の見積りの変更 : 無  
修正再表示 : 無

(4) 発行済株式数(普通株式)

期末発行済株式数(自己株式を含む)	2019年6月期3Q	3,430,200 株	2018年6月期	3,426,000 株
期末自己株式数	2019年6月期3Q	402 株	2018年6月期	402 株
期中平均株式数(四半期累計)	2019年6月期3Q	3,426,309 株	2018年6月期3Q	3,376,643 株

(注)2018年2月9日付で普通株式1株につき3株の株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、期末発行済株式数(自己株式を含む)、期末自己株式数及び期中平均株式数を算定しております。

四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期レビューの対象外です

### 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

本資料に記載されている業績見通し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、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用に当たっての注意事項等については、添付資料P.3「1.当四半期決算に関する定性的情報(3)連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

## ○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	3
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	3
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	4
(1) 四半期連結貸借対照表	4
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書	6
四半期連結損益計算書	
第3四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	
第3四半期連結累計期間	7
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	8
(継続企業の前提に関する注記)	8
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	8
(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)	8
(追加情報)	8
(セグメント情報等)	8
(重要な後発事象)	9

## 1. 当四半期決算に関する定性的情報

## (1) 経営成績に関する説明

当第3四半期連結累計期間におけるわが国経済は、政府の各種政策を背景に企業収益が好調となり、設備投資の増加、雇用・所得環境の改善に繋がり、緩やかな回復基調が続いております。一方で、海外経済は緩やかな回復が期待されておりますが、アジア新興国等における政策の不確実性、通商関税問題の動向、為替、金融資本市場の変動等による影響に留意が必要な状況にあります。

当社グループの属する東京23区のマンション業界は、特に単身世帯を中心とした人口流入による影響で賃料水準がやや上昇傾向になっており、入居率も高水準を維持しております。また、市場の低金利を背景に住宅ローン金利が低く抑えられており、購入需要は堅調に推移しております。そのような中、コンパクト型マンション（専有面積30㎡以上50㎡未満）の供給戸数が2015年以降4年連続で増加しており、東京都区部では2,597戸と全マンション供給戸数の16.3%を占める結果となりました（株式会社不動産経済研究所調べ）。コンパクト型マンションは、実需物件又は収益物件として、単身者やDINKS、シニア層、海外富裕層など様々な顧客層の多様なニーズに対応する物件として人気を維持しております。

このような事業環境の中、当社グループは、自社開発マンション「XEBEC（ジーベック）」の分譲を行ってまいりました。「XEBEC（ジーベック）」は、東京23区内、かつ最寄り駅から徒歩10分以内の立地と、高機能マンションをコンセプトとしております。さらに、自社で賃貸管理、建物管理及び仲介事業を行うことにより、「XEBEC（ジーベック）」の資産性及び収益性を向上させ、長期にわたり安定した賃貸需要が見込める収益不動産として、投資家や入居者等に対する多様な価値の提供に努めてまいりました。また、株式会社建物管理サービスの全株式を取得して連結子会社化し、コンパクト型マンションを中心に不動産管理事業の拡大を図りました。さらに、クラウドレンディングにより「XEBECファンド」を組成致しました。スマホで1円から投資できる機会を提供することで、不動産投資の認知度向上、潜在顧客の開拓をしてまいります。これらの施策により、当社の業績は概ね当初の計画に沿って進捗しております。

以上の結果、当第3四半期連結累計期間は、売上高63億91百万円（前年同期比24.0%減）、営業利益2億14百万円（同64.3%減）、経常利益1億18百万円（同78.6%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益68百万円（同81.0%減）となりました。

なお、当社グループの主力事業である不動産販売事業における収益物件の販売は、顧客への物件引渡しをもって売上が計上されます。そのため、物件の竣工や引渡しのタイミングにより四半期ごとの業績に偏重が生じる傾向があります。

セグメントの業績は次のとおりであります。なお、第1四半期連結会計期間より「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記 (3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項（セグメント情報等）」に記載のとおり、報告セグメントの名称変更及び報告セグメントの区分変更を行っております。また、前年同期比は、前年同期を変更後のセグメント区分に組み替えて計算しております。

## (不動産販売事業)

不動産販売事業においては、前期に引続き資産運用型マンション「XEBEC（ジーベック）」の分譲に加え、不動産再生事業として中古オフィスビルを売却する等、資産運用型マンション以外の不動産へ事業領域を拡大しております。また、クラウドレンディングや不動産の流動化等の取組みを開始し、顧客層及び販売チャネルを拡大してまいりました。

以上の結果、売上高51億97百万円（前年同期比18.9%増）、セグメント利益1億20百万円（同49.2%減）となりました。

## (不動産管理事業)

不動産管理事業は、賃貸管理、建物管理及び仲介事業より構成されております。賃貸管理においては、適正賃料の見極め及び空室率の低減に注力し、管理物件の資産性向上を図ってまいりました。建物管理においては、株式会社デュアルトップコミュニティにて、当社が分譲した物件の建物管理を行い、株式会社建物管理サービスにて、首都圏のコンパクト型マンションの建物管理を行っております。

以上の結果、売上高11億34百万円（前年同期比12.7%増）、セグメント利益1億71百万円（同75.0%増）となりました。

## (海外不動産事業)

海外不動産事業においては、海外の富裕層を中心に顧客層の拡大を図り、「XEBEC（ジーベック）」の認知度向上に努めてまいりました。マレーシア国内では、住宅や商業施設等の建物管理事業を推進してまいりました。また、マレーシア政府企業のサイバービュー社と提携し、日本のハイテク産業を対象とした企業進出支援を開始致しました。

以上の結果、売上高60百万円（前年同期比98.0%減）、セグメント損失85百万円（前年同期はセグメント利益2億58百万円）となりました。

## (2) 財政状態に関する説明

## (資産)

当第3四半期連結会計期間末における総資産は、前連結会計年度末から3億59百万円減少し58億08百万円となりました。総資産の減少の主な要因は、株式会社建物管理サービスの株式を取得し連結の範囲に含めたため、のれんが1億20百万円増加した一方で、現金及び預金が3億61百万円、開発案件の竣工引渡しを受けて、仕掛販売用不動産が70百万円、「XEBEC（ジーベック）」の販売が進み、販売用不動産が25百万円減少したことによるものであります。

## (負債)

当第3四半期連結会計期間末における負債は、前連結会計年度末から3億84百万円減少し40億85百万円となりました。負債の減少の主な要因は、開発案件の竣工により建築費の支払いが発生し、営業未払金4億17百万円増加した一方で、社債の一部の償還により、社債（1年内償還予定の社債を含む。）が7億38百万円、物件の販売に伴い仕入資金を返済したため、短期借入金が5億53百万円減少したことによるものであります。

## (純資産)

当第3四半期連結会計期間末における純資産は、前連結会計年度末から25百万円増加し17億23百万円となりました。純資産の増加の主な要因は、期末配当金の支払いにより利益剰余金が34百万円減少、中間配当金の支払いにより利益剰余金が10百万円減少した一方で、親会社株主に帰属する四半期純利益の計上により利益剰余金が68百万円増加したことによるものであります。

以上の結果、自己資本比率は29.6%となりました。

## (3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

連結業績予想につきましては、2018年8月10日の「2018年6月期 決算短信」で公表いたしました通期の連結業績予想に変更はありません。

## 2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

## (1) 四半期連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2018年6月30日)	当第3四半期連結会計期間 (2019年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,340,089	978,366
営業未収入金	20,977	29,876
販売用不動産	2,218,648	2,193,054
仕掛販売用不動産	1,203,179	1,132,522
前渡金	48,698	21,534
未収入金	51,064	39,460
その他	54,308	108,669
貸倒引当金	△2,437	△2,421
流動資産合計	4,934,529	4,501,062
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	513,692	504,331
土地	408,832	408,832
リース資産(純額)	146,277	133,558
その他(純額)	25,257	14,274
有形固定資産合計	1,094,060	1,060,996
無形固定資産		
のれん	—	120,116
その他	12,922	10,899
無形固定資産合計	12,922	131,015
投資その他の資産		
差入保証金	34,577	37,010
投資有価証券	22,000	12,000
繰延税金資産	6,544	13,146
その他	62,923	53,158
投資その他の資産合計	126,045	115,315
固定資産合計	1,233,028	1,307,328
資産合計	6,167,558	5,808,390

(単位:千円)

	前連結会計年度 (2018年6月30日)	当第3四半期連結会計期間 (2019年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	24,381	441,746
短期借入金	1,442,860	889,430
1年内償還予定の社債	63,400	32,000
1年内返済予定の長期借入金	317,376	870,173
リース債務	22,951	23,296
未払金	207,238	347,347
未払法人税等	95,534	58,764
前受金	73,703	98,234
その他	106,481	148,553
流動負債合計	2,353,926	2,909,546
固定負債		
社債	743,100	36,000
長期借入金	1,105,104	908,115
受入保証金	133,858	114,891
リース債務	110,950	93,434
資産除去債務	22,879	22,925
その他	409	409
固定負債合計	2,116,301	1,175,776
負債合計	4,470,228	4,085,323
純資産の部		
株主資本		
資本金	215,559	216,622
資本剰余金	149,355	150,418
利益剰余金	1,330,179	1,353,643
自己株式	△279	△279
株主資本合計	1,694,816	1,720,405
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	△3,486	△3,337
その他の包括利益累計額合計	△3,486	△3,337
新株予約権	6,000	6,000
純資産合計	1,697,329	1,723,067
負債純資産合計	6,167,558	5,808,390

## (2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書

(四半期連結損益計算書)

(第3四半期連結累計期間)

(単位:千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2017年7月1日 至 2018年3月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2018年7月1日 至 2019年3月31日)
売上高	8,407,114	6,391,967
売上原価	6,195,340	5,335,454
売上総利益	2,211,773	1,056,513
販売費及び一般管理費	1,611,087	842,081
営業利益	600,686	214,431
営業外収益		
受取利息及び配当金	19	15
業務受託手数料	600	101
受取保険金	803	—
助成金収入	420	300
受取手数料	165	397
その他	577	69
営業外収益合計	2,586	883
営業外費用		
支払利息	41,532	61,036
支払手数料	7,680	18,748
その他	1,454	17,102
営業外費用合計	50,666	96,887
経常利益	552,606	118,427
特別利益		
固定資産売却益	540	—
特別利益合計	540	—
特別損失		
固定資産売却損	—	1,271
固定資産除却損	30,565	—
特別損失合計	30,565	1,271
税金等調整前四半期純利益	522,580	117,155
法人税、住民税及び事業税	165,234	54,969
法人税等調整額	△4,399	△6,602
法人税等合計	160,835	48,367
四半期純利益	361,745	68,788
親会社株主に帰属する四半期純利益	361,745	68,788

(四半期連結包括利益計算書)

(第3四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2017年7月1日 至 2018年3月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2018年7月1日 至 2019年3月31日)
四半期純利益	361,745	68,788
その他の包括利益		
為替換算調整勘定	△259	148
その他の包括利益合計	△259	148
四半期包括利益	361,485	68,936
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	361,485	68,936

## (3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

該当事項はありません。

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)

第1四半期連結会計期間より、重要性が増したため非連結子会社であった株式会社デュアルトップコミュニティを連結の範囲に含めております。また、第1四半期連結会計期間に新たに全株式を取得した株式会社建物管理サービスを連結の範囲に含めております。

(追加情報)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等の適用)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 2018年2月16日)等を第1四半期連結会計期間から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示しております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前第3四半期連結累計期間(自 2017年7月1日 至 2018年3月31日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:千円)

	報告セグメント				調整額 (注)1	四半期 連結損益計算書 計上額(注)2
	不動産販売 事業	不動産管理 事業	海外不動産 事業	計		
売上高						
外部顧客への売上高	4,369,334	1,007,073	3,030,707	8,407,114	—	8,407,114
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	4,369,334	1,007,073	3,030,707	8,407,114	—	8,407,114
セグメント利益	237,261	98,149	258,872	594,283	6,402	600,686

(注) 1. セグメント利益の調整額6,402千円は、セグメント間取引消去6,402千円であります。

2. セグメント利益は四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。

当第3四半期連結累計期間(自 2018年7月1日 至 2019年3月31日)

## 1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:千円)

	報告セグメント				調整額 (注)1	四半期 連結損益計算書 計上額(注)2
	不動産販売 事業	不動産管理 事業	海外不動産 事業	計		
売上高						
外部顧客への売上高	5,197,320	1,134,509	60,138	6,391,967	—	6,391,967
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	18,043	—	18,043	△18,043	—
計	5,197,320	1,152,552	60,138	6,410,011	△18,043	6,391,967
セグメント利益又は損失(△)	120,422	171,762	△85,881	206,303	8,128	214,431

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額8,128千円は、セグメント間取引消去8,128千円であります。

2. セグメント利益又は損失は四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

## 2. 報告セグメントの変更等に関する事項

(報告セグメントの名称変更)

第1四半期連結会計期間より、非連結子会社であった株式会社デュアルトップコミュニティ及び新たに全株式を取得した株式会社建物管理サービスを連結の範囲に含めております。これに伴い、従来「不動産賃貸管理・仲介事業」としていた報告セグメントの名称を「不動産管理事業」に変更しております。なお、前第3四半期連結累計期間のセグメント情報についても変更後の名称で記載しております。

(報告セグメントの区分変更)

第1四半期連結会計期間より、当社は「XEBC(ジーベック)」の海外顧客への販売を強化することを目的とし、新たに海外事業部を設置いたしました。これにより従来「不動産販売事業」に含まれていた海外顧客への販売について、「海外不動産事業」の報告セグメントに含めて記載する方法に変更しております。なお、前第3四半期連結累計期間のセグメント情報については、変更後のセグメント区分により作成したものを記載しております。

## 3. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。