



## 2019年6月期 決算短信(日本基準)(連結)

2019年8月9日

上場会社名 株式会社デュアルタップ  
 コード番号 3469 URL <https://www.dualtap.co.jp/>

上場取引所 東

代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 白井 貴弘

問合せ先責任者 (役職名) 取締役財務経理部長 (氏名) 本田 一郎

TEL 03-6893-0001

定時株主総会開催予定日 2019年9月26日 配当支払開始予定日

2019年9月27日

有価証券報告書提出予定日 2019年9月27日

決算補足説明資料作成の有無 : 有

決算説明会開催の有無 : 有

(百万円未満切捨て)

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

#### (1) 連結経営成績

(%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2019年6月期	9,543	2.4	431	23.9	296	41.3	189	41.9
2018年6月期	9,778	0.8	566	24.8	504	46.0	325	47.7

(注) 包括利益 2019年6月期 189百万円 (41.6%) 2018年6月期 324百万円 (49.8%)

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり 当期純利益	自己資本当期純利 益率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
2019年6月期	55.15	54.73	10.7	5.1	4.5
2018年6月期	96.08	92.39	21.1	8.5	5.8

(参考) 持分法投資損益 2019年6月期 百万円 2018年6月期 百万円

(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株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当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	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2019年6月期	5,448	1,844	33.7	535.86
2018年6月期	6,167	1,697	27.4	493.73

(参考) 自己資本 2019年6月期 1,838百万円 2018年6月期 1,691百万円

(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株当たり純資産を算定しております。

#### (3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2019年6月期	1,162	127	1,265	1,060
2018年6月期	442	69	5	1,285

### 2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	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	百万円	%	%
2018年6月期		0.00		10.00	10.00	34	10.4	2.2
2019年6月期		3.00		10.50	13.50	46	24.5	2.6
2020年6月期(予想)		0.00		11.00	11.00		18.1	

3. 2020年6月期の連結業績予想(2019年7月1日～2020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	8,044	15.7	448	4.0	347	17.4	208	10.5	60.86

(注)当社は年次での業務管理を行っておりますので、第2四半期(累計)の連結業績予想の記載を省略しております。詳細は、添付資料P.4「1.経営成績等の概況(4)今後の見通し」をご覧ください。

注記事項

(1) 期中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) 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

(3) 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	3,430,500 株	2018年6月期	3,426,000 株
期末自己株式数	2019年6月期	402 株	2018年6月期	402 株
期中平均株式数	2019年6月期	3,427,179 株	2018年6月期	3,384,455 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。

決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

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.4「1.経営成績等の概況(4)今後の見通し」をご覧ください。

## ○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況 .....	2
(1) 当期の経営成績の概況 .....	2
(2) 当期の財政状態の概況 .....	3
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況 .....	3
(4) 今後の見通し .....	4
(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当 .....	4
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方 .....	5
3. 連結財務諸表及び主な注記 .....	6
(1) 連結貸借対照表 .....	6
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書 .....	8
連結損益計算書 .....	8
連結包括利益計算書 .....	9
(3) 連結株主資本等変動計算書 .....	10
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書 .....	11
(5) 連結財務諸表に関する注記事項 .....	12
(継続企業の前提に関する注記) .....	12
(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更) .....	12
(表示方法の変更) .....	12
(セグメント情報) .....	12
(1株当たり情報) .....	14
(重要な後発事象) .....	14

## 1. 経営成績等の概況

### (1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度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の改善、雇用・所得環境の改善がみられ、緩やかな回復基調が続いております。一方で、海外経済においては、米中を中心とした貿易摩擦の慢性化懸念などから減速感を強めております。先行きの不確実性が高まっている中、当面は、消費税率引き上げの影響と世界経済の動向を慎重に見極めることが必要であります。

不動産マーケット全般を見ると、東京オリンピック後の国内景気を巡る不透明感や海外経済の減速に対する警戒感などを背景に、不動産市況のピークアウトを警戒する見方がありますが、大都市圏での再開発案件の継続や外資系ファンド・機関投資家の潜在需要の強さなどの好材料も引き続き存在することから、先行きに対する悲観的な見方が広がる様子もこれまでのところ窺われません（日本銀行 金融システムレポート）。

東京23区のマンション市場は、地価及び建設コストの高騰により販売価格が上昇したことから、契約率が低迷しておりました。また、新築マンションの供給エリアは、用地取得が困難な東京都区部から近郊へ拡大の動きがみられております（株式会社不動産経済研究所調べ）。

このような事業環境の中、当社グループは、「23区・駅近・高機能マンション」をコンセプトに、資産運用型マンション「XEPEC（ジーベック）」の開発・分譲を行っております。分譲後も賃貸管理及び建物管理を行うことにより、長期間にわたりマンションの資産性及び収益性を向上させ、安定した収入が見込めるマンションとして、ブランドイメージの向上に努めてまいりました。また、販売チャネルの開拓を進め、国内外の個人、法人、富裕層、私募REIT等へ販売してまいりました。

財務面では、たな卸資産の保有量を見直し、有利子負債の圧縮と自己資本比率の改善を図り、今後の不動産市況の変化に柔軟に対応すべく財務体質の改善を行いました。一方で、取引金融機関数は増えており、借入コストが低下傾向にあります。

以上の結果、当連結会計年度は、売上高95億43百万円（前期比2.4%減）、営業利益4億31百万円（同23.9%減）、経常利益2億96百万円（同41.3%減）、親会社株主に帰属する当期純利益1億89百万円（同41.9%減）となりました。

セグメントの業績は次のとおりであります。なお、当連結会計年度より「3. 連結財務諸表及び主な注記

(5) 連結財務諸表に関する注記事項（セグメント情報）」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、前期比は、前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、資産運用型マンション「XEPEC（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、私募REITへの販売等、販売チャネル及び顧客層の拡大に努めてまいりました。

以上の結果、売上高76億70百万円（前期比45.8%増）、セグメント利益2億6百万円（同22.8%増）となりました。

#### (不動産管理事業)

不動産管理事業は、賃貸管理事業及び建物管理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14億92百万円（前期比9.9%増）、セグメント利益2億12百万円（同51.5%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、「XEPEC（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3億79百万円（前期比88.0%減）、セグメント利益1百万円（同99.3%減）となりました。

## (2) 当期の財政状態の概況

## (資産)

当連結会計年度末における総資産は、前連結会計年度末から7億18百万円減少し54億48百万円となりました。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1億16百万円増加した一方で、前期より開発していた「XEPEC（ジーベック）」の竣工及び分譲が進み、仕掛販売用不動産が5億75百万円減少、現金及び預金が2億30百万円減少したことによるものであります。

## (負債)

当連結会計年度末における負債は、前連結会計年度末から8億65百万円減少し36億4百万円となりました。負債の減少の主な要因は、開発物件の竣工に伴う建築費の計上により、営業未払金が2億89百万円増加した一方で、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7億38百万円減少、開発用地及び建築費等に係る資金の返済により、長期借入金（1年内返済予定の長期借入金を含む。）が2億68百万円減少、短期借入金が1億64百万円減少したことによるものであります。

## (純資産)

当連結会計年度末における純資産は、前連結会計年度末から1億46百万円増加し18億44百万円となりました。純資産の増加の主な要因は、利益剰余金が期末及び中間配当金の支払いにより利益剰余金が44百万円減少した一方で、親会社株主に帰属する当期純利益の計上により1億89百万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33.7%となりました。

## (3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、開発物件及び仕入物件が竣工し、顧客への分譲引渡しが順調に行われたことでたな卸資産が減少し、一方で、長期借入金及び社債を返済、また、株式会社建物管理サービスの全株式を取得したことにより、前連結会計年度末に比べ2億34百万円減少し、10億60百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

## (営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動により獲得した資金は11億62百万円（同162.5%増）となりました。これは主に、たな卸資産の減少額6億21百万円、営業未払金の増加額2億81百万円、税金等調整前当期純利益2億88百万円等によるものであります。

## (投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動により支出した資金は1億27百万円（同83.4%増）となりました。これは主に、連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出1億18百万円等によるものであります。

## (財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動により支出した資金は12億65百万円（前期は5百万円の支出）となりました。これは主に、長期借入れによる収入23億83百万円がりましたが、長期借入金の返済による支出26億81百万円、社債の償還による支出7億38百万円等によるものであります。

## (4) 今後の見通し

首都圏のマンション市況は、低金利、円人気等により海外からの資金流入等が続き、用地、建設コストの高騰が続くものと予想されます。また、投資用アパート業界の不祥事発覚等の影響を受け、金融機関が投資用アパートのローンに慎重な姿勢をとっていることから、先行き不透明感があり、投資家の購入意欲や金融機関の動向に留意が必要であると考えております。一方で、首都圏への人口流入が著しく、単身世帯増加によりワンルームマンション需要は堅調に推移するものと考えております。

このような環境の下、当社グループは、今後も資産運用型マンション「XEBEC（ジーベック）」のブランド向上に努め、開発・分譲を軸に、不動産流動化や販売チャネルの多様化、業務提携等に積極的に取組み、事業の多角化を図ってまいります。

自己資本比率の維持向上を意識しつつ、東京23区内を中心に資産価値及び収益の最大化を見込める物件を慎重に見極めて仕入れる方針であります。

次期（2020年6月期）は、今期（2019年6月期）の販売実績を勘案し、物件毎に販売チャネルを特定せず、国内、海外、私募REIT等多方面に展開していく方針であります。

これらのもと2020年6月期の連結業績は、売上高は80億44百万円（前期比15.7%減）、営業利益4億48百万円（同4.0%増）、経常利益3億47百万円（同17.4%増）、親会社株主に帰属する当期純利益2億8百万円（同10.5%増）を見込んでおります。

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。

## (5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、株主に対する利益還元を重要な経営課題の一つとして位置付けており、将来の企業成長と経営基盤の強化のための内部留保を確保しつつ、株主に継続的に配当を行うことを基本方針としております。

当社の剰余金の配当は、期末配当の年1回を基本方針としており、決定機関は株主総会であります。

なお、当社は、「取締役会の決議により、毎年12月31日を基準日として、中間配当を行うことができる。」旨を定款に定めております。

上記方針に基づき、当連結会計年度の業績を勘案し、期末配当は1株当たり10.50円（前期比0.50円増）を予定しております。すでに実施済みの中間配当3円と合わせますと、年間配当は1株当たり13.50円、配当性向は24.5%となりました。今後は、確実に配当額を増やしていく体制を敷くとともに、次期連結会計年度につきましては、期末配当1株当たり11円を予定しております。

内部留保資金につきましては、今後の事業展開並びに経営基盤の強化、拡充に役立てることとし、将来における株主の利益確保のために備えてまいります。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、国内の同業他社との比較可能性を確保するため、会計基準につきましては日本基準を適用しております。

なお、国際会計基準の適用につきましては、国内外の諸情勢を考慮の上、適切に対応していく方針であります。

## 3. 連結財務諸表及び主な注記

## (1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2018年6月30日)	当連結会計年度 (2019年6月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,340,089	1,109,762
営業未収入金	20,977	30,352
販売用不動産	2,218,648	2,971,666
仕掛販売用不動産	1,203,179	627,200
前渡金	48,698	110,000
未収入金	51,064	20,539
その他	54,308	87,759
貸倒引当金	△2,437	△2,357
流動資産合計	4,934,529	4,954,924
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	552,213	83,487
減価償却累計額	△38,520	△9,844
建物及び構築物（純額）	513,692	73,643
土地	408,832	33,989
リース資産	154,250	154,250
減価償却累計額	△7,972	△24,931
リース資産（純額）	146,277	129,318
その他	48,866	31,496
減価償却累計額	△23,609	△18,843
その他（純額）	25,257	12,653
有形固定資産合計	1,094,060	249,604
無形固定資産		
のれん	—	116,870
その他	12,922	10,079
無形固定資産合計	12,922	126,949
投資その他の資産		
差入保証金	34,577	39,736
投資有価証券	22,000	5,400
繰延税金資産	6,544	17,912
その他	62,923	54,382
投資その他の資産合計	126,045	117,431
固定資産合計	1,233,028	493,985
資産合計	6,167,558	5,448,909



(単位:千円)

	前連結会計年度 (2018年6月30日)	当連結会計年度 (2019年6月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	24,381	314,163
短期借入金	1,442,860	1,278,500
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	255,532
リース債務	22,951	23,413
未払金	207,238	179,117
未払法人税等	95,534	118,528
前受金	73,703	74,606
その他	106,481	167,892
流動負債合計	2,353,926	2,443,754
固定負債		
社債	743,100	36,000
長期借入金	1,105,104	898,092
受入保証金	133,858	116,118
リース債務	110,950	87,537
資産除去債務	22,879	22,941
その他	409	409
固定負債合計	2,116,301	1,161,098
負債合計	4,470,228	3,604,852
純資産の部		
株主資本		
資本金	215,559	216,698
資本剰余金	149,355	150,494
利益剰余金	1,330,179	1,473,857
自己株式	△279	△279
株主資本合計	1,694,816	1,840,771
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	△3,486	△2,714
その他の包括利益累計額合計	△3,486	△2,714
新株予約権	6,000	6,000
純資産合計	1,697,329	1,844,056
負債純資産合計	6,167,558	5,448,909

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書  
(連結損益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2017年7月1日 至 2018年6月30日)	当連結会計年度 (自 2018年7月1日 至 2019年6月30日)
売上高	9,778,210	9,543,345
売上原価	7,278,301	7,930,158
売上総利益	2,499,909	1,613,186
販売費及び一般管理費	1,933,280	1,182,000
営業利益	566,628	431,186
営業外収益		
受取利息及び配当金	22	18
金利スワップ評価益	1,176	—
業務受託手数料	1,200	101
受取保険金	850	—
助成金収入	4,033	300
受取手数料	231	1,215
その他	594	71
営業外収益合計	8,108	1,707
営業外費用		
支払利息	59,170	72,894
支払手数料	9,494	28,909
支払補償費	—	24,831
その他	1,483	9,989
営業外費用合計	70,148	136,624
経常利益	504,588	296,268
特別利益		
固定資産売却益	540	—
新株予約権戻入益	320	—
特別利益合計	860	—
特別損失		
固定資産売却損	—	1,271
固定資産除却損	30,865	—
子会社株式評価損	—	6,599
特別損失合計	30,865	7,871
税金等調整前当期純利益	474,582	288,396
法人税、住民税及び事業税	150,707	110,763
法人税等調整額	△1,316	△11,368
法人税等合計	149,391	99,394
当期純利益	325,191	189,002
親会社株主に帰属する当期純利益	325,191	189,002

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2017年7月1日 至 2018年6月30日)	当連結会計年度 (自 2018年7月1日 至 2019年6月30日)
当期純利益	325,191	189,002
その他の包括利益		
為替換算調整勘定	△237	771
その他の包括利益合計	△237	771
包括利益	324,953	189,773
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	324,953	189,773

## (3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2017年7月1日 至 2018年6月30日)

(単位:千円)

	株主資本					その他の包括利益 累計額		新株予約権	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本 合計	為替換算 調整勘定	その他の 包括利益 累計額合計		
当期首残高	205,576	139,372	1,038,690	△171	1,383,467	△3,248	△3,248	6,320	1,386,538
当期変動額									
新株の発行	9,983	9,983			19,967				19,967
剰余金の配当			△33,702		△33,702				△33,702
親会社株主に帰属する 当期純利益			325,191		325,191				325,191
自己株式の取得				△107	△107				△107
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)						△237	△237	△320	△557
当期変動額合計	9,983	9,983	291,489	△107	311,348	△237	△237	△320	310,790
当期末残高	215,559	149,355	1,330,179	△279	1,694,816	△3,486	△3,486	6,000	1,697,329

当連結会計年度(自 2018年7月1日 至 2019年6月30日)

(単位:千円)

	株主資本					その他の包括利益 累計額		新株予約権	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本 合計	為替換算 調整勘定	その他の 包括利益 累計額合計		
当期首残高	215,559	149,355	1,330,179	△279	1,694,816	△3,486	△3,486	6,000	1,697,329
当期変動額									
新株の発行	1,138	1,138			2,277				2,277
剰余金の配当			△44,532		△44,532				△44,532
親会社株主に帰属する 当期純利益			189,002		189,002				189,002
自己株式の取得					-				-
連結範囲の変動			△791		△791				△791
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)						771	771	-	771
当期変動額合計	1,138	1,138	143,678	-	145,955	771	771	-	146,726
当期末残高	216,698	150,494	1,473,857	△279	1,840,771	△2,714	△2,714	6,000	1,844,056

## (4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位: 千円)

	前連結会計年度 (自 2017年7月1日 至 2018年6月30日)	当連結会計年度 (自 2018年7月1日 至 2019年6月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	474,582	288,396
減価償却費	36,416	43,132
のれん償却額	—	12,985
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	1,486	—
受取利息及び受取配当金	△22	△18
受取保険金	△850	—
支払利息	59,170	72,894
支払手数料	9,494	28,909
子会社株式評価損	—	6,599
有形固定資産売却損益 (△は益)	△540	1,271
有形固定資産除却損	30,865	—
新株予約権戻入益	△320	—
たな卸資産の増減額 (△は増加)	84,059	621,995
営業未払金の増減額 (△は減少)	6,605	281,871
前渡金の増減額 (△は増加)	△14,635	△61,301
未払金の増減額 (△は減少)	107,143	△17,720
前受金の増減額 (△は減少)	△257,166	755
受入保証金の増減額 (△は減少)	65,042	△17,739
その他	32,065	64,009
小計	633,397	1,326,041
利息及び配当金の受取額	22	18
保険金の受取額	850	—
利息の支払額	△55,902	△75,611
法人税等の支払額	△135,451	△87,809
営業活動によるキャッシュ・フロー	442,916	1,162,639
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の増減額 (△は増加)	△6,300	5,400
有形固定資産の取得による支出	△29,862	△9,372
有形固定資産の売却による収入	1,342	4,444
無形固定資産の取得による支出	△7,414	△439
子会社株式の取得による支出	△10,000	—
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	—	△118,451
その他	△17,361	△9,217
投資活動によるキャッシュ・フロー	△69,596	△127,635
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	△45,830	△164,360
長期借入れによる収入	1,055,505	2,383,590
長期借入金の返済による支出	△979,891	△2,681,356
社債の発行による収入	98,590	—
社債の償還による支出	△112,520	△738,500
株式の発行による収入	19,967	2,277
自己株式の取得による支出	△107	—
配当金の支払額	△33,638	△44,139
リース債務の返済による支出	△7,887	△22,951
財務活動によるキャッシュ・フロー	△5,812	△1,265,439
現金及び現金同等物に係る換算差額	99	△3,897
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	367,607	△234,332
現金及び現金同等物の期首残高	917,881	1,285,489
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	—	9,405
現金及び現金同等物の期末残高	1,285,489	1,060,562

## (5) 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。

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)

当連結会計年度より、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、当連結会計年度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。

(表示方法の変更)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用に伴う変更)

「『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。)を当連結会計年度の期首から適用し、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。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資産」が6,477千円減少し、「投資その他の資産」の「繰延税金資産」が6,477千円増加しております。

(セグメント情報)

## 1. 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループは、「不動産販売事業」、「不動産管理事業」及び「海外不動産事業」を行っており、この3つを報告セグメントとしております。

「不動産販売事業」は、東京23区を中心に資産運用型マンション「XEBC (ジーベック)」の企画・開発を行っており、主として国内の個人投資家向けに分譲しております。

「不動産管理事業」は、当社が分譲した資産運用型マンションやコンパクト型マンションの賃貸管理、仲介及び建物管理を行っております。

「海外不動産事業」は、「XEBC (ジーベック)」を主として海外の富裕層向けに分譲しております。マレーシアにおいて、住宅や商業施設等の建物管理事業及び日本企業の進出支援を行っております。

(報告セグメントの名称変更)

当連結会計年度より、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、前連結会計年度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)

当連結会計年度より、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、前連結会計年度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。

## 2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、連結財務諸表を作成するために採用される会計処理の原則及び手続に準拠した方法であります。

セグメント間の内部収益及び振替高は、市場実勢価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報  
前連結会計年度(自 2017年7月1日 至 2018年6月30日)

(単位:千円)

	報告セグメント				調整額 (注) 1	連結財務諸表 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	5,260,685	1,358,030	3,159,494	9,778,210	—	9,778,210
セグメント間の内部売上高	—	—	—	—	—	—
計	5,260,685	1,358,030	3,159,494	9,778,210	—	9,778,210
セグメント利益	168,583	140,415	249,042	558,041	8,587	566,628
セグメント資産	5,166,430	940,142	181,053	6,287,626	△120,068	6,167,558
セグメント負債	3,318,597	1,075,016	227,957	4,621,571	△151,343	4,470,228
その他の項目						
減価償却費	22,080	13,812	523	36,416	—	36,416
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	32,952	—	598	33,551	—	33,551

(注) 1. 調整額は以下のとおりであります。

(1)セグメント利益の調整額8,587千円は、セグメント間取引消去8,587千円であります。

(2)セグメント資産の調整額△120,068千円は、セグメント間取引消去△120,068千円であります。

(3)セグメント負債の調整額△151,343千円は、セグメント間取引消去△151,343千円であります。

2. セグメント利益は連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度(自 2018年7月1日 至 2019年6月30日)

(単位:千円)

	報告セグメント				調整額 (注) 1	連結財務諸表 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	7,670,902	1,492,964	379,478	9,543,345	—	9,543,345
セグメント間の内部売上高	992	18,740	40,110	59,842	△59,842	—
計	7,671,894	1,511,704	419,588	9,603,187	△59,842	9,543,345
セグメント利益	206,980	212,663	1,706	421,350	9,836	431,186
セグメント資産	5,303,508	375,646	97,596	5,776,750	△327,840	5,448,909
セグメント負債	3,259,703	406,605	131,871	3,798,179	△193,327	3,604,852
その他の項目						
減価償却費	23,891	18,832	408	43,132	—	43,132
のれん償却額	—	12,985	—	12,985	—	12,985
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	3,013	129,855	57	132,926	—	132,926

(注) 1. 調整額は以下のとおりであります。

(1)セグメント利益の調整額9,836千円は、セグメント間取引消去9,836千円であります。

(2)セグメント資産の調整額△327,840千円は、セグメント間取引消去△327,840千円であります。

(3)セグメント負債の調整額△193,327千円は、セグメント間取引消去△193,327千円であります。

2. セグメント利益は連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

## (1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2017年7月1日 至 2018年6月30日)	当連結会計年度 (自 2018年7月1日 至 2019年6月30日)
1株当たり純資産	493.73円	535.86円
1株当たり当期純利益	96.08円	55.15円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	92.39円	54.73円

(注) 1. 当社は、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株当たり純資産、1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益を算定しております。

2. 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2017年7月1日 至 2018年6月30日)	当連結会計年度 (自 2018年7月1日 至 2019年6月30日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	325,191	189,002
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する 当期純利益(千円)	325,191	189,002
普通株式の期中平均株式数(株)	3,384,455	3,427,179
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額(千円)	—	—
普通株式増加数(株)	135,166	26,378
(うち新株予約権(株))	(135,166)	(26,378)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式の概要	—	—

## (重要な後発事象)

該当事項はありません。