

2024年6月期 第3四半期

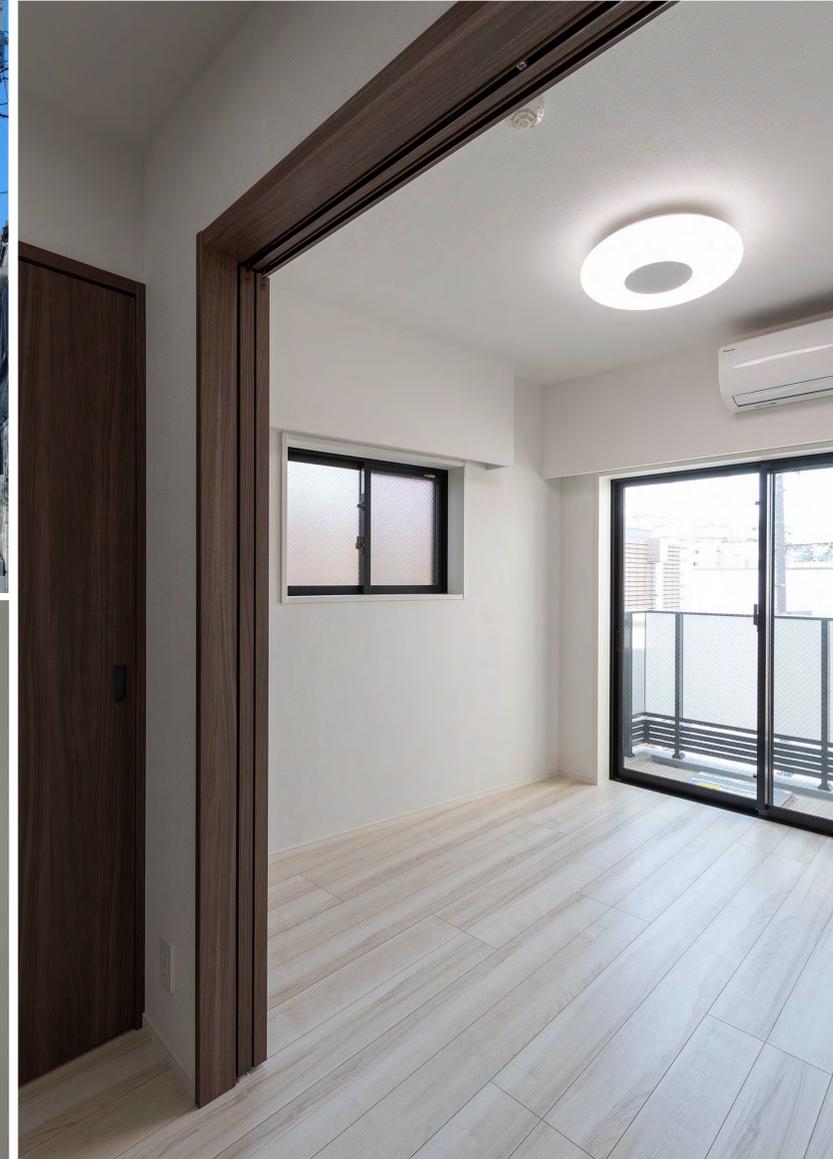
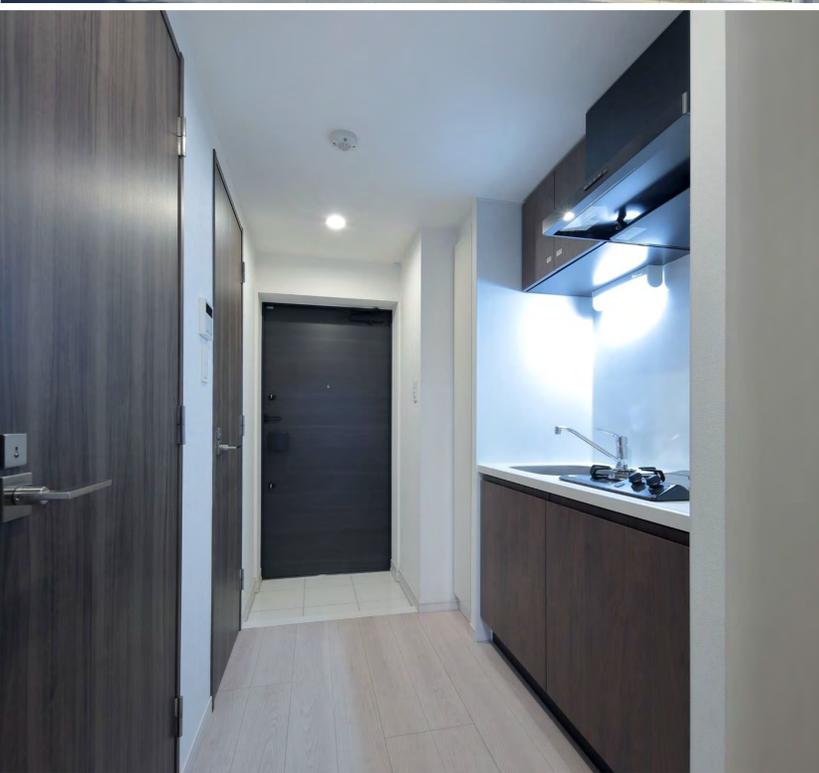
決算補足説明資料



2024年6月期 第3四半期

株式会社デュアルタップ
(東証スタンダード 3469)

2024年 5月 14日



目次

00 事業概要

- ・会社概要

01 業績サマリー

- ・2024年6月期 第3四半期 決算サマリー
 - ↳(1)不動産販売事業 (2)賃貸管理事業 (3)建物管理事業 (4)海外事業
- ・BS概要
- ・PL概要
- ・四半期別業績推移
- ・セグメント情報

02 トピックス

- ・「経営企画室」の新設
- ・株主優待新設
- ・女性活躍推進の取組み
- ・DX化の積極導入
- ・本社移転による経費削減
- ・名古屋証券取引所へ重複上場申請

03 2024年6月期業績予想と3か年計画

- ・2024年6月期 業績予想
- ・デュアルタップのビジョンと目標
- ・3か年計画-4つの重点戦略
- ・業績予想・目標
- ・業績推移及び3か年計画
- ・参考情報リンク集



00 事業概要

会社概要

社名	株式会社デュアルタップ
代表者	臼井 貴弘
所在地	東京都中央区日本橋久松町4-7
設立	2006年8月
資本金	217,457千円(2023年6月末時点)
従業員数	171名(アルバイト除/2023年6月末時点/連結子会社含)
事業内容	不動産企画・開発事業 損害保険代理店業務 不動産分譲事業 賃貸管理事業 建物管理事業 海外不動産事業
子会社	株式会社Dualtap International Dualtap Building Management Sdn. Bhd. 株式会社デュアルタップコミュニティ 株式会社建物管理サービス



臼井 貴弘 Takahiro Usui

1977年生まれ。東京都出身。
2000年 不動産売買・仲介会社入社後、不動産アセット・プロパティマネジメント事業取締役就任
2006年8月 株式会社デュアルタップ設立、代表取締役社長就任。デュアルタップインターナショナル、デュアルタップ合人社ビルマネジメント、デュアルタップコミュニティを設立し、各社の代表取締役 及びマレーシア建物管理会社 Dualtap Building Management Sdn. Bhd. のDirectorを歴任

役員一覧

代表取締役社長	臼井 貴弘
取締役	藤村 由美
取締役	今泉 裕子
社外取締役(監査等委員)	籠原 一晃
社外取締役(監査等委員)	酒井 康弘
社外取締役(監査等委員)	木呂子 義之
特別顧問	中川 秀直
顧問	松本 鉄郎



写真前列左から、取締役 藤村 由美／代表取締役社長 臼井 貴弘／取締役 今泉裕子
後列左から、取締役 木呂子 義之／取締役 酒井 康弘
／特別顧問 中川 秀直／取締役 籠原 一晃／顧問 松本 鉄郎



01 業績サマリー

2024年6月期 第3四半期 決算サマリー (1)不動産販売事業

大きく拡充した在庫を最終期で販売し**計画達成**を見込む

- ・プロジェクトの売却及び中古不動産の販売あり
 - ▶ 物件は計画通り最終期に売却予定

仕入れを**積極的**に進めている

販売用不動産及び開発用不動産の**在庫は順調に積みあがっている**

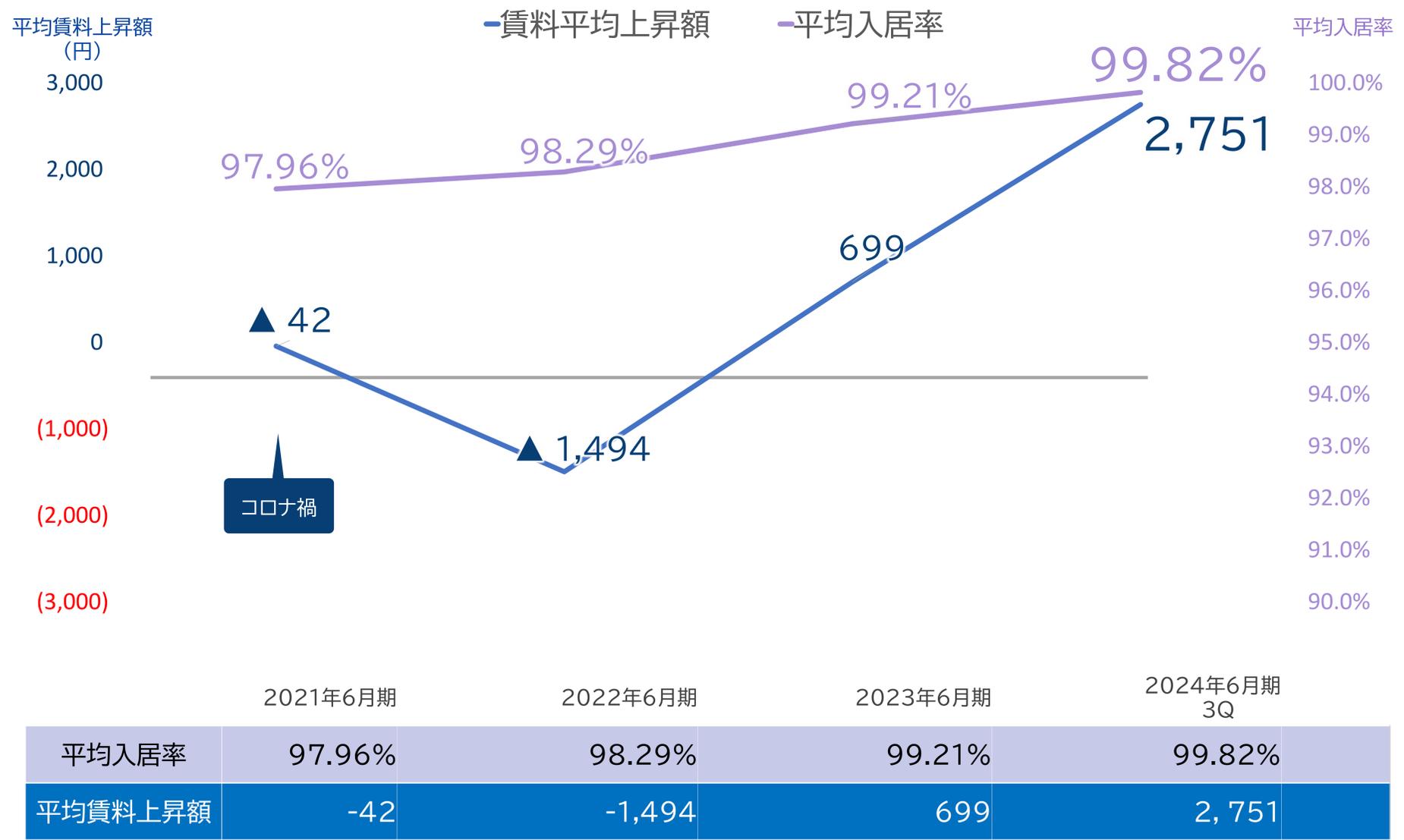
- ・すべて**23区内**
 - ▶ 新宿区、世田谷区、墨田区、板橋区、葛飾区、杉並区、江東区、大田区
- ・取引先との信頼関係が強固であり**継続的に物件仕入れが可能**となっている
- ・取得のための**資金調達も順調**

販売時期はずれ込んだが

通期の業績予想に変更なし

2024年6月期 第3四半期 決算サマリー (2) 賃貸管理事業

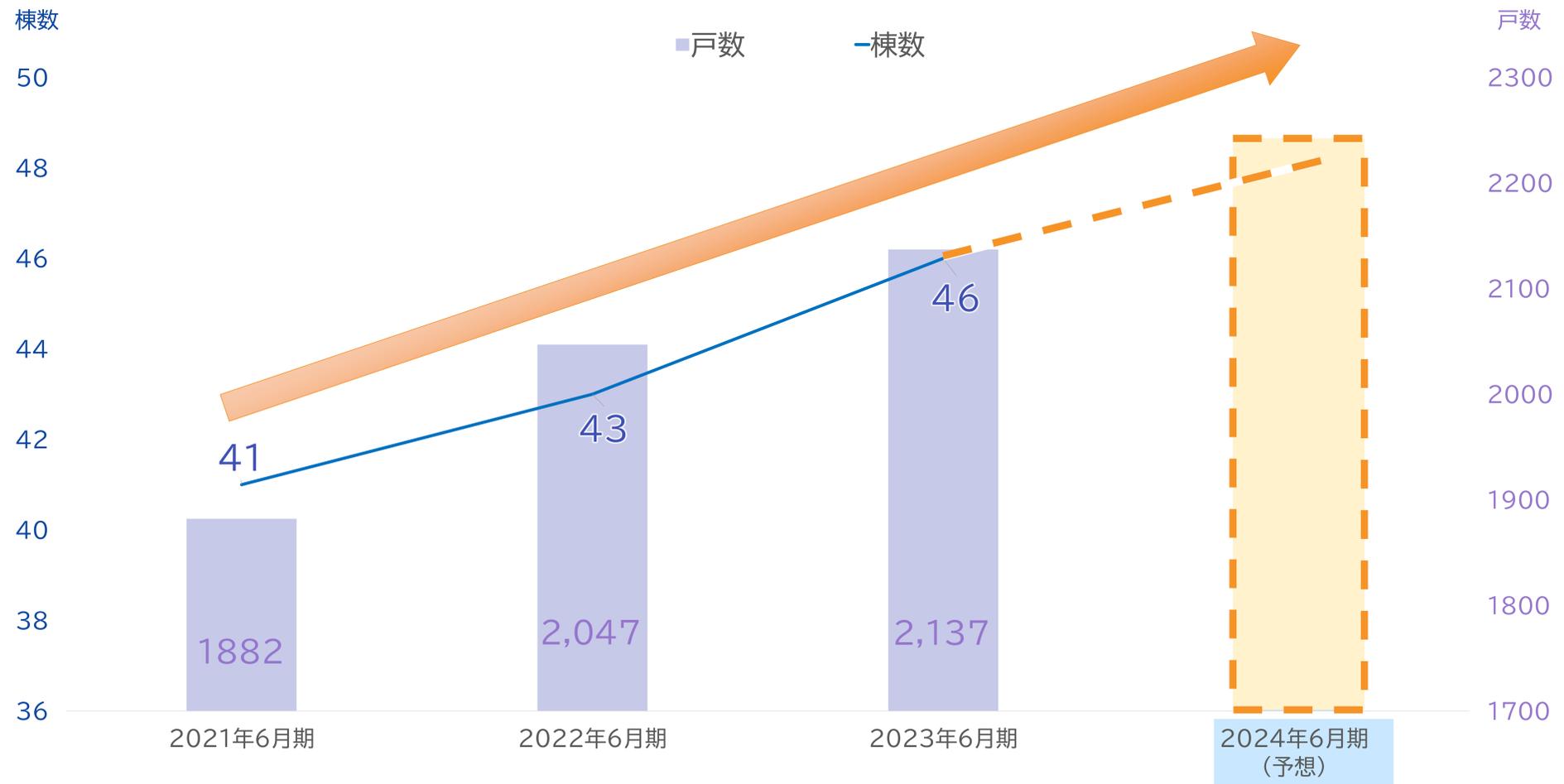
高い入居率を維持。賃料はコロナ禍以降、上昇中



- **入居率**
 - 3Qも**99.82%**と高い水準を維持
- **賃料上昇額**
 - **コロナ禍以前の賃料水準を上回るまでに上昇**
 - 賃料が**18,000円**上昇した物件もあり(単身世帯向け居室)
 - ▶ 仲介業者とのネットワーク強化
 - ▶ インバウンド需要の拡大に対する受け入れ態勢の強化

2024年6月期 第3四半期 決算サマリー (3) 建物管理事業

建物管理事業は堅調に管理戸数が増加



・強みを生かし
コンサル・既存顧客からの
案件紹介が増加

- ▶ 高品質な管理
- ▶ 提案力
- ▶ 競争力のある価格提示

・4Qの新規受注も順調

・Google広告も開始
営業強化を図る

棟数	41	43	46	48
戸数	1,882	2,047	2,137	2,232

2024年6月期 第3四半期 決算サマリー (4) 海外事業

マレーシア建物管理

大型コンドミニアム新規受注 管理開始

Akademik Suites



地域	ジョホールバル
種別	コンドミニアム
戸数	424戸
管理開始	2024年2月

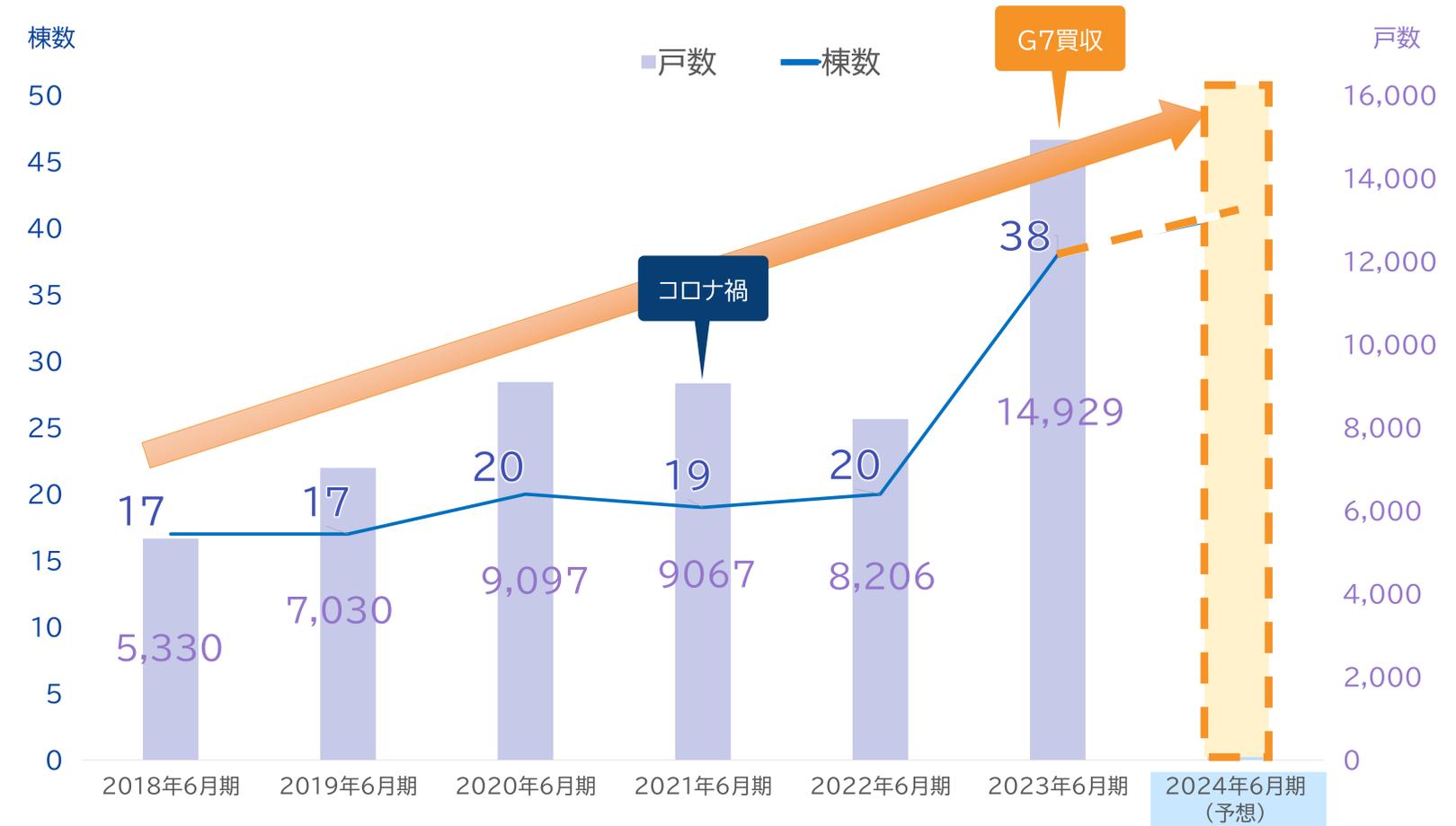
Seasons Luxury Apartment



地域	ジョホールバル
種別	コンドミニアム
戸数	973戸
管理開始	2024年3月

管理物件数推移

コロナ禍に伸び悩んだが
買収・経済活動の回復に伴い管理戸数も増加



棟数	17	17	20	19	20	38	41
戸数	1,882	2,047	2,137	2,232	8,206	14,929	15,991

BS 概要

単位:百万円、%

	第17期末 2023年6月期	構成比	第18期3Q 2024年6月期	構成比	前期比 増減額
流動資産	4,829	91.5%	5,553	78.1%	+723
現金及び預金	1,992	37.7%	765	11.8%	△1,226
販売用不動産	696	13.2%	3,166	44.6%	+2,469
仕掛販売用不動産	1,873	35.5%	1,377	19.4%	△496
固定資産	447	8.5%	1,554	21.9%	+1,106
資産合計	5,277	100.0%	7,107	100.0%	+1,830
流動負債	440	8.3%	3,067	43.2%	+2,627
固定負債	2,635	49.9%	2,250	31.7%	△385
純資産	2,201	41.7%	1,789	25.2%	△411
自己資本比率	41.6%	—	25.1%	—	△16.5%
有利子負債	2,603	49.3%	4,951	69.7%	2,348

PL 概要

通期計画に対して、売上高進捗 約31.5%であるが、計画に変更はなし

- ▶ 販売用不動産については潤沢な在庫があり、最終期に販売を見込む

単位:百万円、%

	第16期 2022年6月期 3Q	第17期 2023年6月期 3Q	第18期 2024年6月期 3Q	前年同期比		計画比	
	実績	実績	実績	増減額	増減比	計画	進捗率
売上高	6,470	6,759	2,839	△3,920	△58.0	9,000	31.5%
営業利益	△117	348	△306	△654	—	180	—
経常利益	△46	320	△356	△677	—	100	—
親会社株主に帰属する当期純利益	△41	211	△371	△583	—	30	—

四半期別業績推移

販売用・開発用不動産の仕入れは好調、売上は計画通りに最終期に、通期予想は変更なし

単位:百万円、%

決算期	第17期 2023年6月期					第18期 3Q 2024年6月期				
	Q1	Q2	Q3	Q4	通期	Q1	Q2	Q3	Q4	通期
売上高	4,973	1,256	529	1,867	8,627	570	565	1,703	—	2,839
売上原価	4,205	1,087	429	1,624	7,345	455	457	1,413	—	2,327
売上原価率 (%)	84.5	86.5	81.0	87.0	85.1	79.8	80.9	83.0	—	82.0
売上総利益	768	169	100	242	1,281	114	107	289	—	512
営業利益	508	△59	△99	△41	307	△148	△150	△7	—	△306
営業利益率 (%)	10.2	△4.8	△18.9	△2.2	3.6	△25.9	△26.7	△0.4	—	△10.8
経常利益	492	△72	△99	△48	272	△155	△176	△24	—	△356
親会社株主に帰属する 四半期当期純利益	330	△57	△61	△18	192	△163	△168	△38	—	△371

セグメント情報

セグメント別売上

単位:百万円

	第17期 3Q 2023年6月期	第18期 3Q 2024年6月期	前期比
セグメント	売上高	売上高	増減
不動産販売事業	5,744	1,794	△3,949
不動産管理事業	819	813	△5
◇賃貸管理事業	678	659	△19
◇建物管理事業	140	154	13
海外不動産事業	156	220	64
営業支援事業(※)	39	9	△29
合計	6,759	2,839	△3,920

不動産販売事業

- ・プロジェクトの売却
- ・中古不動産の販売実績あり
- ・物件は計画通り最終期に売却予定

賃貸管理事業

- ・入居率 99.82%(3月末時点)
- ・賃料がコロナ禍以前の賃料水準を上回るまでに上昇

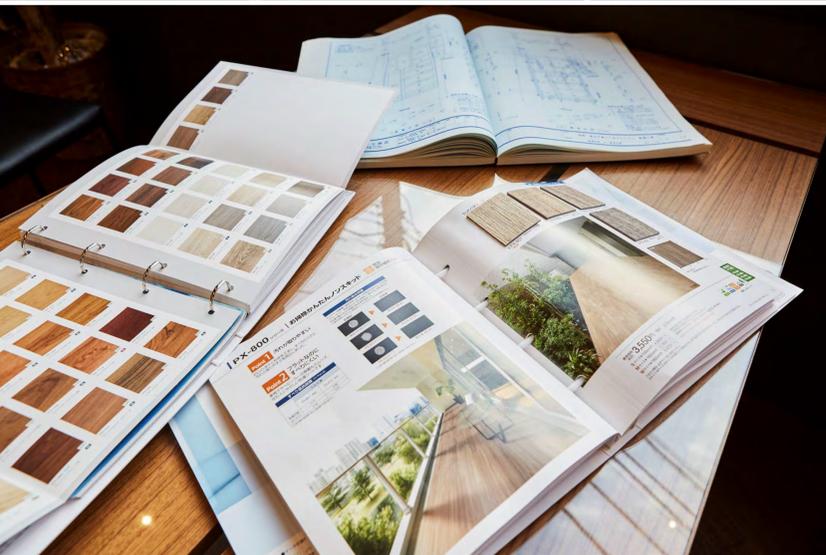
建物管理事業

- ・コンサル・既存顧客からの案件紹介増加
- ・新規管理物件の受注の増加

海外不動産事業

- ・大型 Condominium 新規受注管理開始

※営業支援事業は2023年10月12日に 売却済み



02 トピックス

「3か年計画:4つの重点戦略」の進捗

3か年計画: 4つの重点戦略 – II:新たな主軸の企画・構築 / IV:企業価値向上

「経営企画室」の新設(2024年4月1日開示)

持続的成長と企業価値向上 IR強化を目指す

- ▶ 企業価値の向上への取組み
- ▶ 成長戦略・事業戦略の立案
- ▶ IRの強化促進
- ▶ 社長直轄で投資や戦略への取組みスピードアップ

企業価値の向上・IR 活動の充実を図り
当社事業へのご理解を深めて頂くために邁進

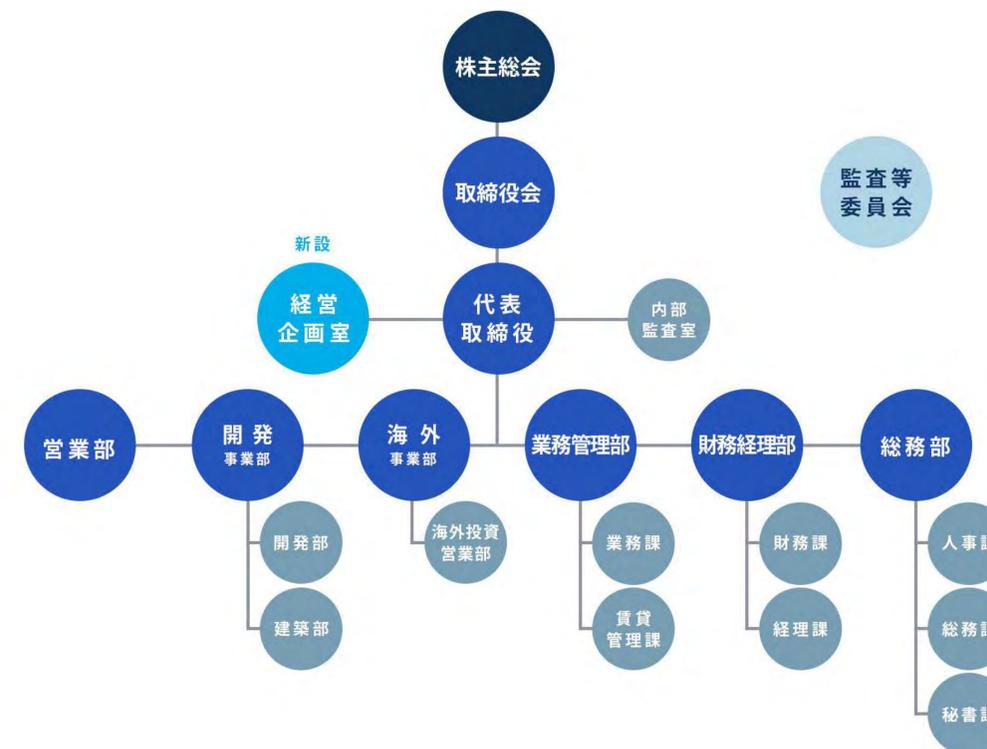
新任執行役員プロフィール



執行役員 経営企画室長 大野 慎也/Shinya Ono

早稲田大学理工学部物理学卒業 / 同大学院理工学研究科修了。
2002年よりオリックス株式会社にて法人融資部門・投資銀行部門・リスク管理部門・船舶投融资部門等を経て、2020年から同社子会社の自動車関連事業者であるオリックス自動車株式会社へ出向。社長室にて中長期戦略の策定及び戦略実現にむけた新規プロジェクトを複数担当。
2024年 当社 執行役員 経営企画室長就任。(現任)

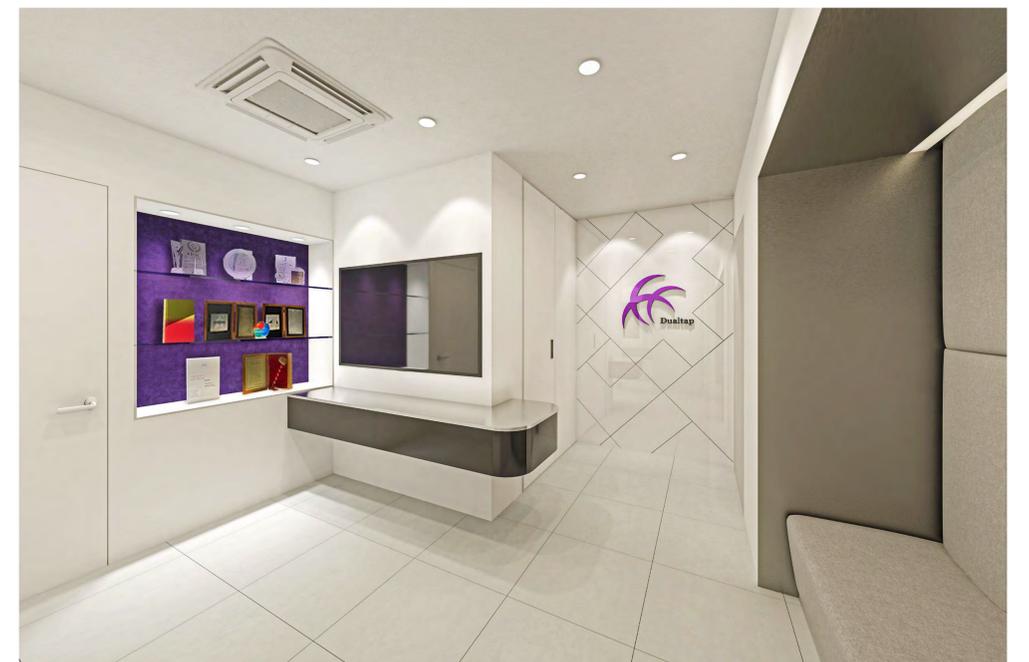
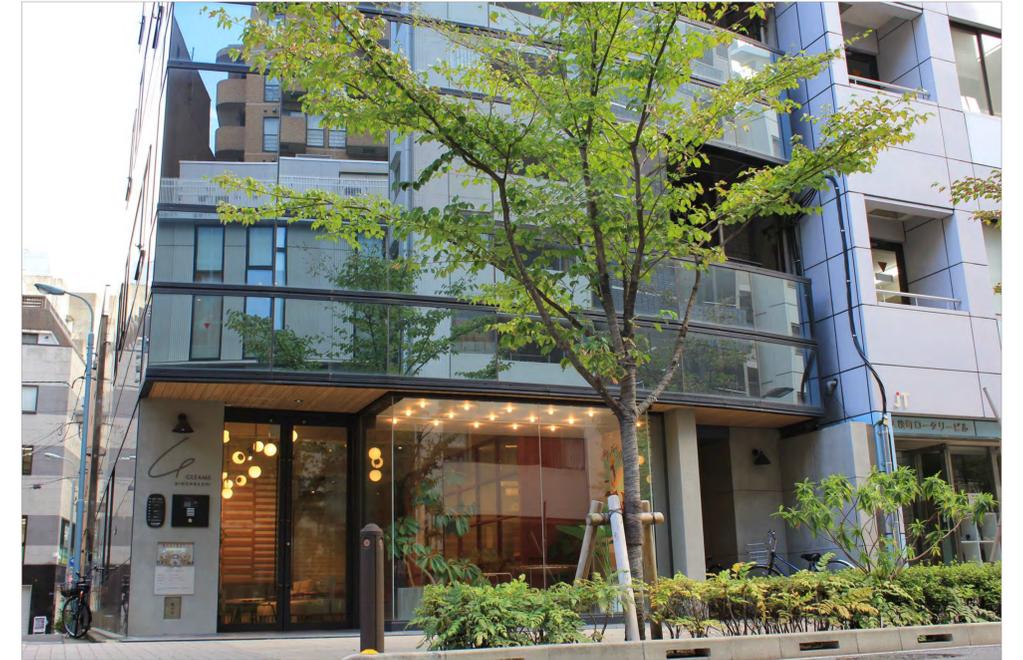
組織図



3か年計画：4つの重点戦略 – Ⅲ：財務目標

■ 本社移転による経費改善

- ▶ 賃貸コスト半額
- ▶ 安定的な賃貸収入の確保
- ▶ オフィスの柔軟性の確保



3か年計画：4つの重点戦略 – IV：企業価値向上

株主優待の新設(2024年4月8日開示)

- ▶ 株主の皆様への感謝
- ▶ 当社株式の投資魅力の向上
- ▶ 認知度のアップ
- ▶ 個人投資家の増加

優待の内容



- ▶ 対象：毎年6月末時点で100株以上保有
- ▶ 優待：「QUOカード」4000円分
- ▶ 1年以上保有の株主の皆様：追加で1000円分

※2024年6月末時点の株主名簿に記載または記録の株主の皆様より適用

配当との総合利回り 最高12%超

※2024年4月8日終値413円ベース

3か年計画：4つの重点戦略 – IV：企業価値向上

名古屋証券取引所へ重複上場申請

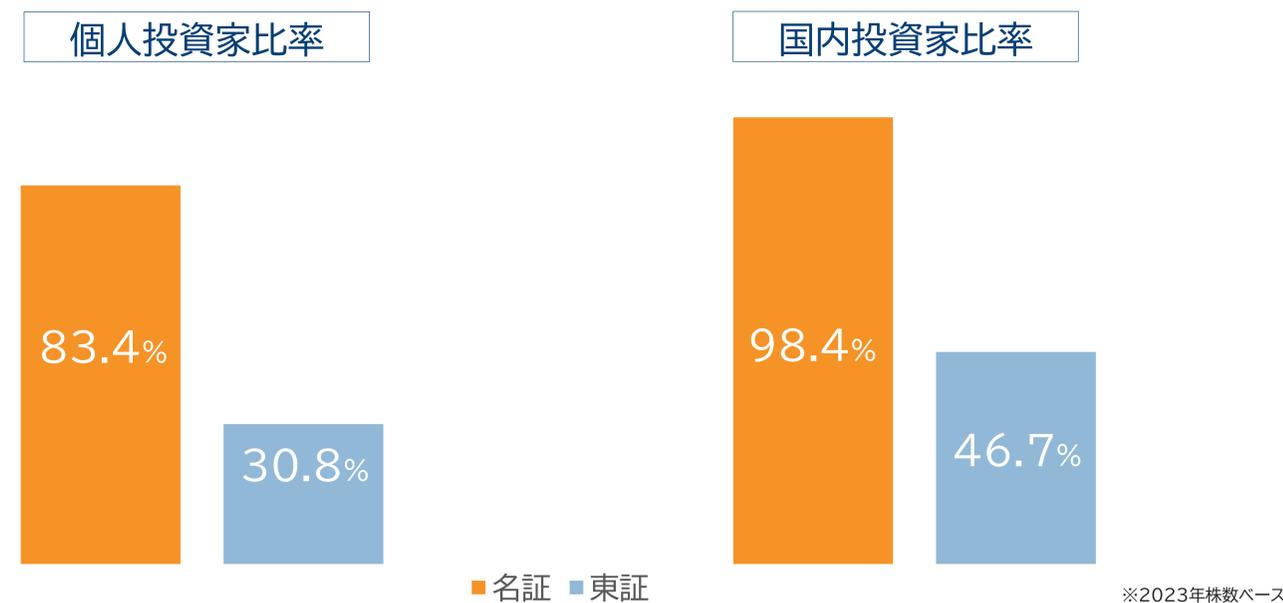
(2024年4月17日開示)

- ▶ 認知度向上
- ▶ 個人投資家へのアピール
- ▶ 今後の事業戦略の拡大を見据えて



名古屋証券取引所について

- ▶ 東証に次ぐ国内2番手の証券取引所
- ▶ 個人投資家を重視する証券取引所



- ▶ 日本最大級のIRイベント「名証IRエキスポ」や株主投資セミナー、オンライン説明会などを積極的に開催

3か年計画: 4つの重点戦略 – IV: 企業価値向上

女性活躍推進の取組み

積極的な女性役員・管理職への登用

当社の理念である「笑顔創造企業」の実現を目指し、笑顔で働ける環境づくりと社会の貢献に努めて参ります。

数字でみる デュアルタップの女性活躍推進 (2024年3月末時点)



・代表取締役 及び 社外取締役除



・代表取締役・社外取締役除
・管理職: 課長級 及び
課長級より上位の役職



・勤続期間は育休 及び 産休期間を
含む



参考: デュアルタップコーポレートサイト > デュアルタップグループのサステナビリティ

<https://www.dualtap.co.jp/company/csr.html>

3か年計画：4つの重点戦略 – I：安定基盤の強化

DX化の積極導入を進め ストックビジネスの拡充を目指す

ユーザー利便性向上の観点から、DX化・オンライン移行への需要が高く、当社側も業務作業量削減による効率化が見込めるため、積極導入を進めている

- ▶ 不動産業全体でもオンライン契約を可能とするなど法整備が進む
- ▶ 作業効率化及び人員配置の効率化により、営業活動量増加が見込まれる
- ▶ サービス拡充によるユーザー満足度を目指し引き続きDX化を進める

内部	17年12月	勤怠管理システム 	勤怠管理システムの導入	ペーパーレスとデータ化による業務効率化、各種関連法案への対応
	20年 7月	アンチウイルス 	アンチウイルスのクラウド化	広範なテレメトリデータをゼロトラスト戦略に活用し、迅速に対応 ハイブリッドクラウドとマルチクラウド両方での基幹設備を保護
	20年11月	ワークフロー 	社内ワークフローのクラウド化	ペーパーレス化と業務効率化を目指し導入したワークフローをクラウド化することで セキュアな環境でリモートワークにも対応、より業務効率化を図る
	20年11月	資産管理ソフト 	資産管理ソフトのクラウド化	IT資産を一元的に管理し効率よく安全にPCやソフトウェア利用を目指し導入し クラウド化により リモートワークや可搬媒体にも対応
	18年10月	電子契約 	電子契約システムの導入	顧客とのスムーズなコミュニケーションにより契約締結作業及び管理の効率化とペーパーレス化 コスト削減にも大きく寄与
顧客向け	22年5月	不動産業者間サイト 	不動産会社システムの入替	より高度な不動産リーシング業務のワンストップサービスを提供するシステムへ入替 煩雑な賃貸管理業務をオンラインで完結し、ユーザー利便性を向上
	23年5月	賃貸管理・オーナー様専用サイト 	賃貸管理システムのクラウド化	管理業務の効率化を目指し導入したシステムをクラウド化することで より迅速かつ安全なサービスの提供と人員配置の効率化を図る
	17年8月	営業管理システム 	営業サポートシステムの入替	営業提案資料作成の効率化・正確化
	18年3月	CTI・顧客管理システム 	CTIシステムのクラウド化	顧客情報の管理の効率化と、営業と管理部門をより強固に連携させることを目指し導入した 顧客管理システムをクラウド化することで、外出先での営業活動を効率化・顧客満足度の向上



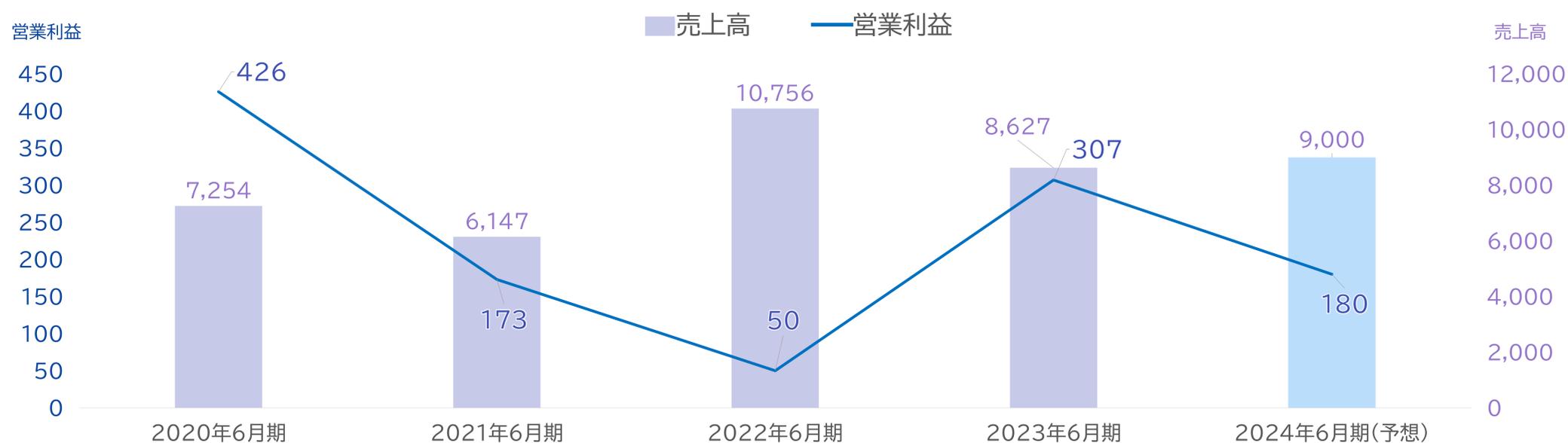
03 2024年6月期業績予想と 3か年計画

(2023年8月29日開示)

2024年6月期 業績予想

経営基盤を強化し、安定成長へ

2024年6月期は、超大型物件の在庫を持ち合わせていないため、2023年6月期と同程度の売上高を見込む。利益面においては、本社移転の費用等により、利益率が一時的に下がることと予想される。しかしながら、**固定費用の軽減により、2025年6月期以降大幅に改善されるものと予想。**



売上高	7,254	6,147	10,756	8,627	9,000
営業利益	426	173	50	307	180
営業利益率	5.9%	2.8%	0.5%	3.6%	2.0%

単位:百万円

第18期 2024年6月期 予想	
売上高	9,000
営業利益	180
経常利益	100
親会社株主に帰属 する当期純利益	30

デュアルタップのビジョンと目標

Group VISION 企業理念

『笑顔創造企業』

一人でも多くのお客様の笑顔を創造し
さらなるお客様の発展をお約束する

長期
ビジョン

『医・食・住・遊』を
展開する
コングロマリット企業へ

中期
目標

顧客も従業員も株主も
笑顔となる安定成長の会社

3か年
計画

2024年6月期～2026年6月期
4つの重点戦略

3か年計画:4つの重点戦略 – I・II (2024年6月期、2025年6月期、2026年6月期)

重点戦略

I.安定基盤の強化

II.新たな主軸の企画・構築

事業戦略

- ▶ 不動産販売強化
 - 物件調達の深耕
 - 販路の拡大
 - 共同開発事業の構築
- ▶ スtockビジネスの拡充
 - 個人向け直販の拡充
 - 顧客アプローチの見直し
 - ブランドの多様化
 - 賃貸管理・建物管理
 - M&Aや業務提携を通して管理物件拡大

- ▶ 開発のノウハウを生かした社会的意義とニーズに合致した新規事業の構築
- ▶ 業務提携や資本提携も視野にいれたアライアンスの構築

3か年計画:4つの重点戦略 – III・IV (2024年6月期、2025年6月期、2026年6月期)

重点戦略

III.財務目標

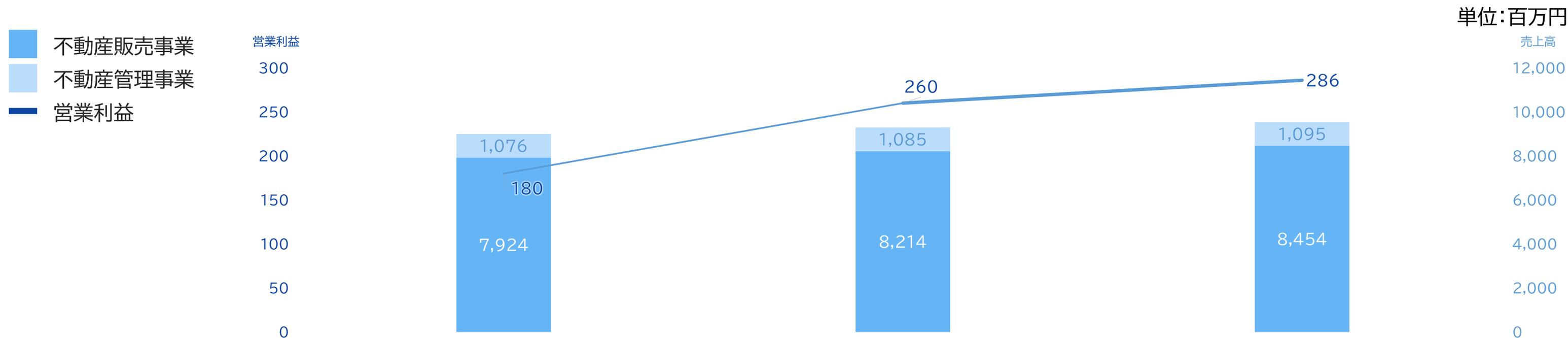
IV.企業価値向上

事業戦略

- ▶ 安定的な成長
 - 継続的な成長目標 3%~5%
- ▶ 手元流動資金の向上
 - 投資資金の回収早期化
- ▶ 営業利益率の安定化
 - 継続的な目標 3%~4%
- ▶ 経営効率化
 - グループの再編
 - コスト削減 本社移転に伴う固定費の削減等
 - 予算管理の徹底

- ▶ 業績へのコミットメント
- ▶ 資本政策の実施検討
- ▶ 配当方針の明確化
- ▶ IRの強化
 - 情報発信頻度の向上
 - 決算発表時の補足説明資料の導入
 - 投資家の対話の場を企画
 - 決算の早期化を検討

業績予想・目標

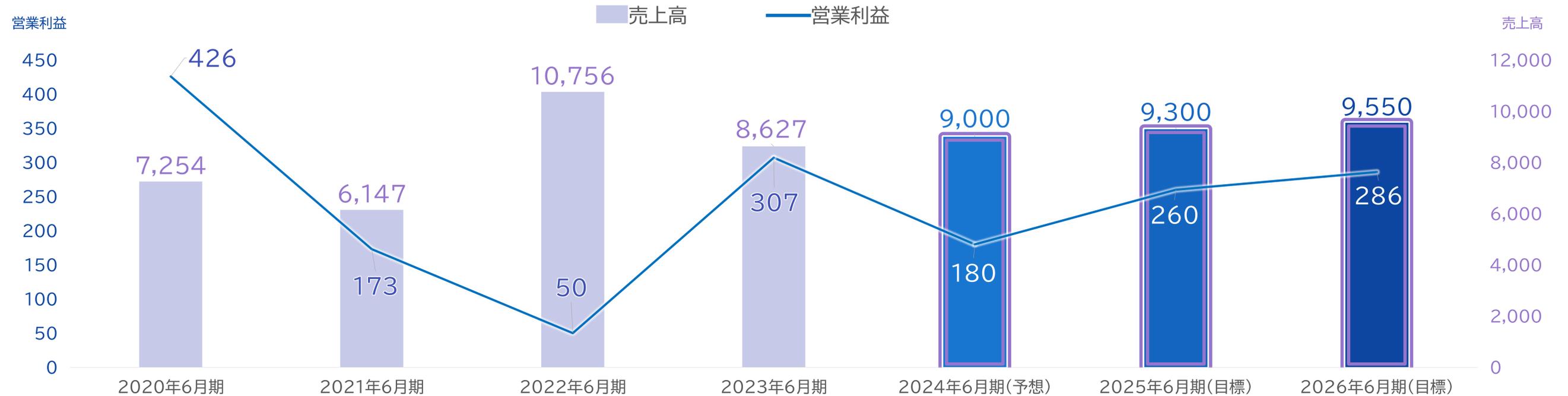


	1年目 2024年6月期予想	2年目 2025年6月期目標	3年目 2026年6月期目標
不動産販売事業	7,924	8,214	8,454
不動産管理事業	1,076	1,085	1,095
営業利益	180	260	286
全社売上額	9,000	9,300	9,550

安定的な成長 ▶ 目標：年3~5%

業績推移 及び 3か年計画

単位:百万円



売上高	7,254	6,147	10,756	8,627	9,000	9,300	9,550
営業利益	426	173	50	307	180	260	286
営業利益率	5.9%	2.8%	0.5%	3.6%	2.0%	2.8%	3.0%

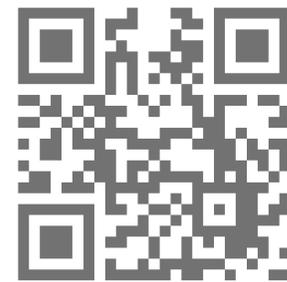
ボラティリティを減らし 継続的に増収・増益を狙う

参考情報リンク集

IR情報トップページ



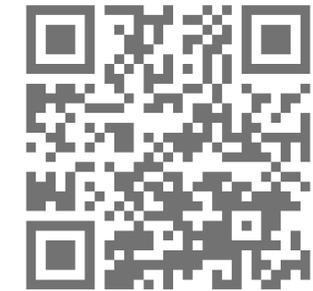
<https://www.dualtap.co.jp/ir>



業績ハイライト



<https://www.dualtap.co.jp/ir/highlight.html>



IRニュース



<https://www.dualtap.co.jp/ir/news.html>



YouTubeチャンネル



https://www.youtube.com/@dualtap_channel



笑顔創造企業



免責事項

この資料に掲載されているデュアルタップの現在の計画・見通し・戦略等のうち歴史的事実でないものは、現在入手可能な情報から得られたデュアルタップの経営者の判断に基づいております。実際の業績はさまざまな重要な要素により、これら業績見通しとは大きく異なる結果になる場合がございます。実際の業績に影響を与え得る重要な要素は、事業活動を取り巻く個人消費動向を中心とした経済情勢及び業界環境などですが、これらに限定されるものではありません。

この資料に掲載されている情報は、あくまでデュアルタップをより理解していただくためのものであり、必ずしも投資をお勧めするためのものではありません。

また、掲載されている情報は常に最新情報を反映しているものではなく、今後予告なしに内容変更または廃止される場合がありますので、予めご了承ください。

この資料に関するお問い合わせ先:

株式会社デュアルタップ (TEL)03-6849-0055(代表)

<https://www.dualtap.co.jp>

2024年6月期 第3四半期

株式会社デュアルタップ
(東証スタンダード 3469)

2024年 5月 14日