

2025年6月期 第1四半期

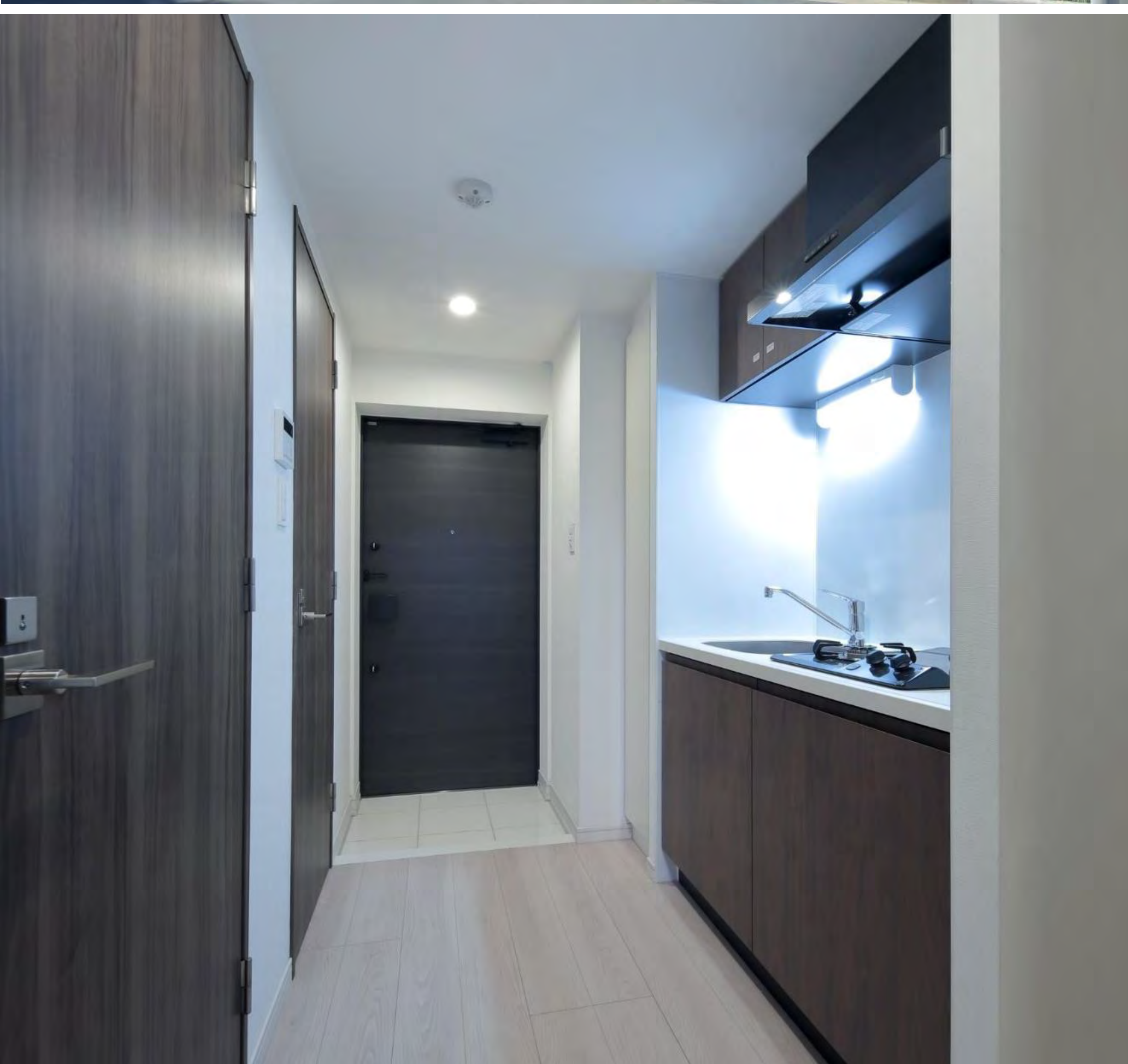
決算補足説明資料



2025年6月期

株式会社デュアルタップ
(東証スタンダード・名証メイン 3469)

2024年 11月 14日



目次

00 会社概要

- ・会社概要
- ・企業理念
- ・事業概要
- ・沿革

01 業績サマリー

- ・2025年6月期 事業別サマリー
 - (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
- ・2025年6月期 業績予想

02 事業詳細

- ・事業の詳細説明
 - (1)不動産販売事業
 - ↳ 当社の強み「開発力」
 - ↳ 自社ブランド「XEBEC」
 - (2)賃貸管理事業
 - (3)建物管理事業
 - (4)海外事業

03 トピックス

- ・3か年計画:4つの重点戦略
 - ↳ 株主優待制度新設
 - ↳ 名古屋証券取引所へ重複上場申請
 - ↳ 業績連動型株式報酬制度(パフォーマンス・シェア)の導入
 - ↳ サステナビリティ:女性活躍推進
 - ↳ DX化の積極導入

04 Appendix

- ・株主通信
- ・メディア情報
- ・参考情報リンク集



00 会社概要

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	223,713千円(2024年6月末時点)
従業員数	215名(2024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 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 損害保険代理店業務
子会社	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 株式会社デュアルタップアセットマネジメント (旧 株式会社デュアルタップインターナショナル)



臼井 貴弘 Takahiro Usui

1977年生まれ。東京都出身。本籍地名古屋。
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	大野 慎也
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

企業理念



事業概要

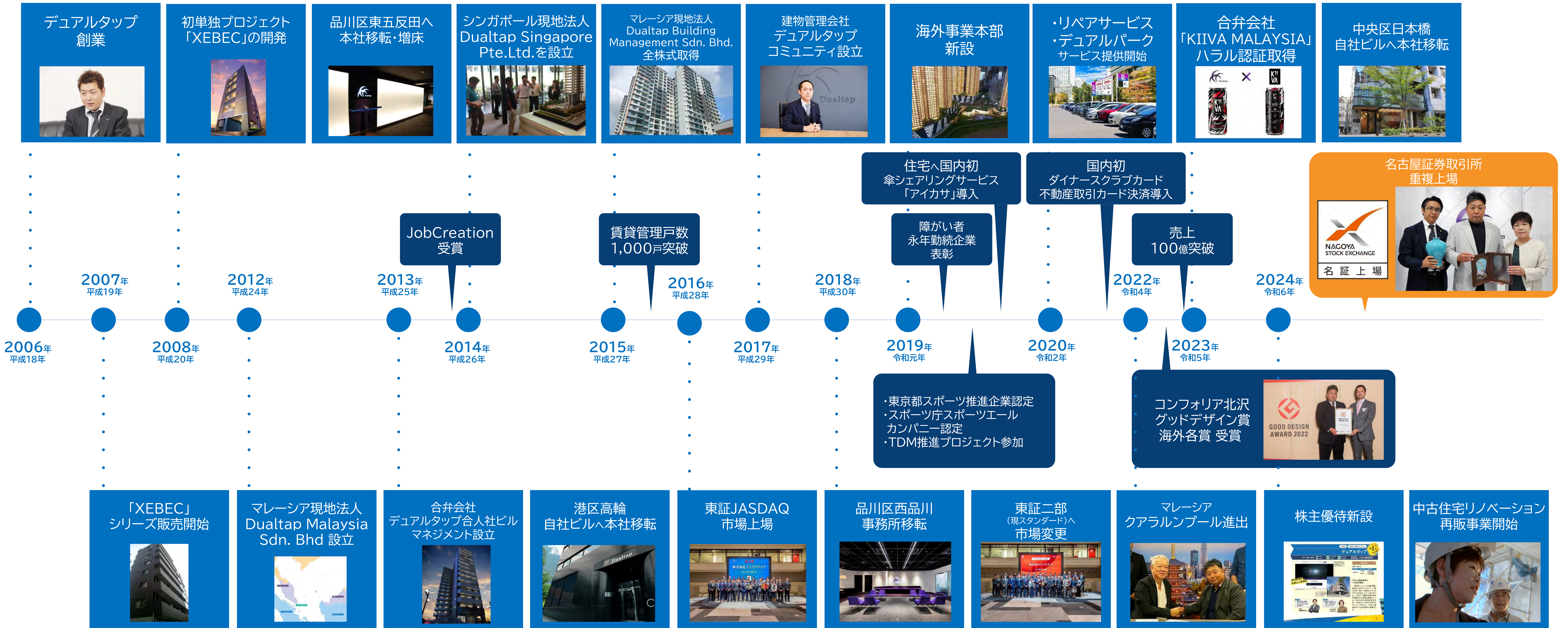
Mission 笑顔創造企業

わたしたちデュアルタップは
「不動産を通じての知的エンターテインメント」を
提供する企業です

不動産を通じ お客様の笑顔に貢献したい
そしてこれを企業理念として掲げ
これからも一人でも多くの笑顔を創造し
さらなるお客様の発展をお約束します



沿革





01 業績サマリー

2025年6月期 第1四半期 事業別サマリー(1) 不動産販売事業

期ずれしていた**大型案件**の一部が**売却**に至り、
前年同期比で売上が **約530%増** (2024年6月期1Q **2.2億** ▶ 2025年6月期1Q **13.7億**)

仕入れを**積極的**に進めている

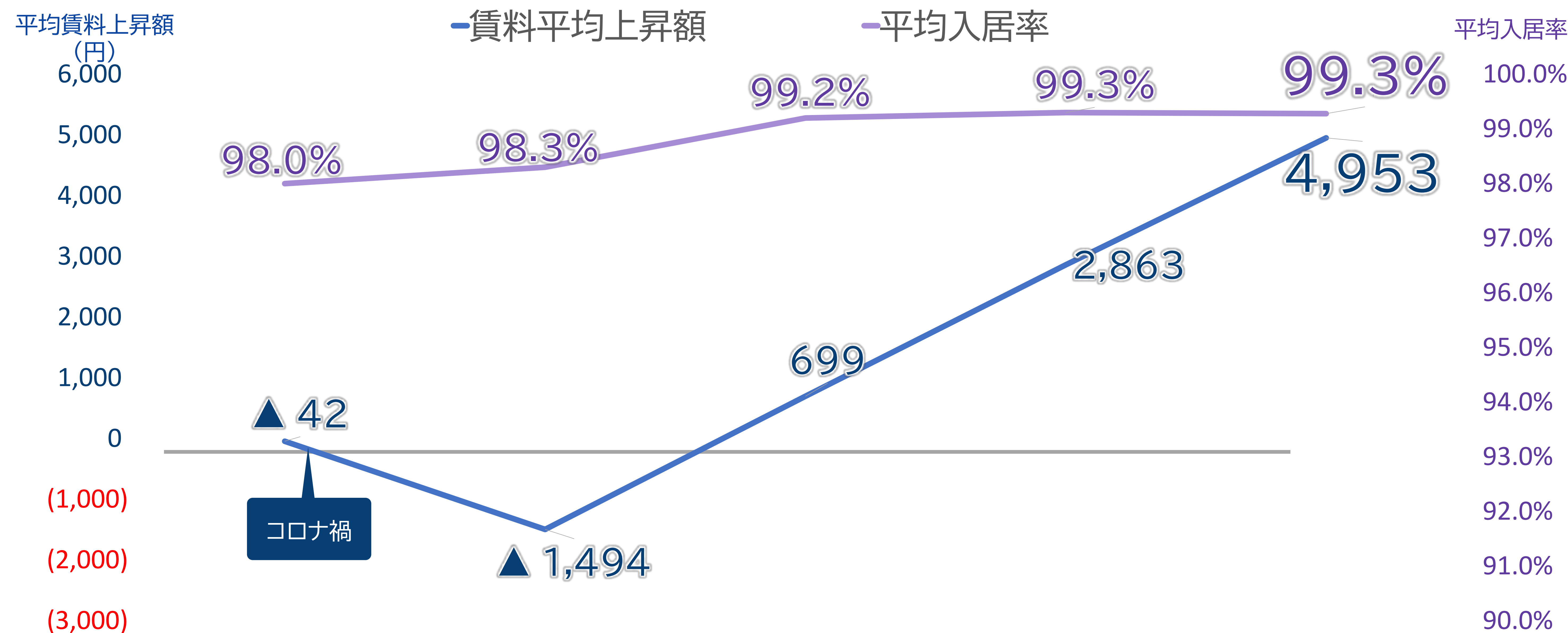
販売用不動産及び開発用不動産の**在庫は順調に積みあがっている**

- ・23区内+新規エリア(名古屋駅前)
 - ▶ 渋谷区、品川区、墨田区、葛飾区、杉並区、江東区、世田谷区
目黒区、大田区、豊島区、北区、板橋区、杉並区、荒川区
- ・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**

2025年6月期 第1四半期 事業別サマリー(2) 賃貸管理事業

高い入居率を維持し、賃料は継続して上昇傾向

- ▶ 物価上昇の影響を踏まえ、賃料を適切に再設定
入居者満足度を高めて、さらなる賃料の最適化を継続的に検討



	2021年6月期	2022年6月期	2023年6月期	2024年6月期	2025年6月期 1Q
平均入居率	98.0%	98.3%	99.2%	99.3%	99.3%
平均賃料上昇額(円)	-42	-1,494	699	2,863	4,953

・入居率

99.3%と高い水準を維持(1Q実績)

・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

平均賃料上昇額は**4,953円**

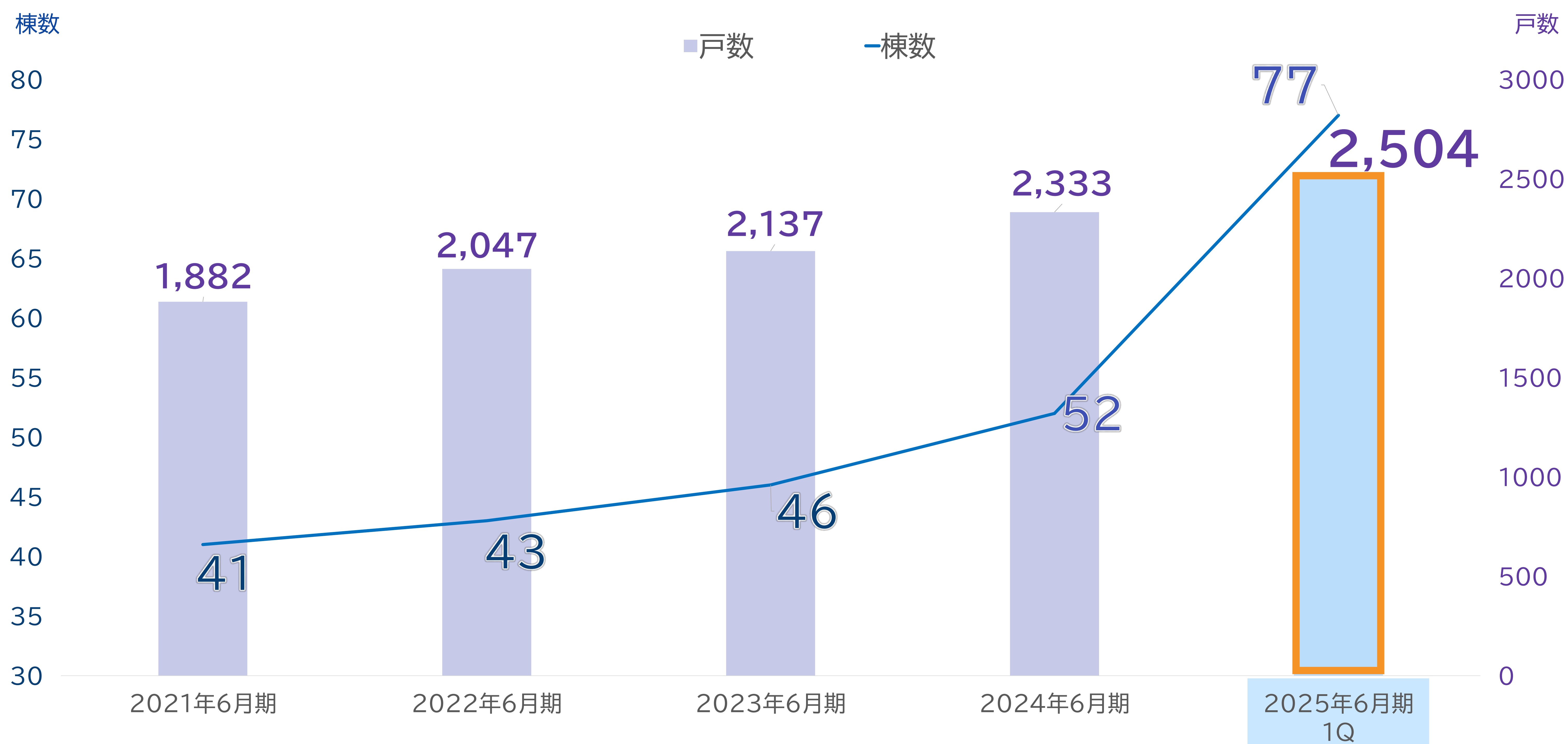
50,000円上昇した物件もあり

- ▶ 仲介業者とのネットワークを強化
- ▶ インバウンド需要の拡大に対する受け入れ態勢を強化
 - ↳ 外国在住の人も審査可能な保証会社との提携
 - ↳ 多言語対応の24時間サポート

2025年6月期 第1四半期 事業別サマリー(3) 建物管理事業

建物管理事業は堅調に管理戸数が増加

▶ 独自の提案型ソリューションを通じ、競合他社との差別化を実現



・市場からの高い評価を受け、
順調に管理戸数が増加

- ▶ 豊富な業務ノウハウに基づく高品質な管理体制
- ▶ ホスピタリティを重視したサービスと柔軟な提案力
- ▶ 競争力のある価格設定
- ▶ 小規模物件から大規模物件まで対応する丁寧かつ、きめ細やかな提案

→ 契約継続率 **100%**

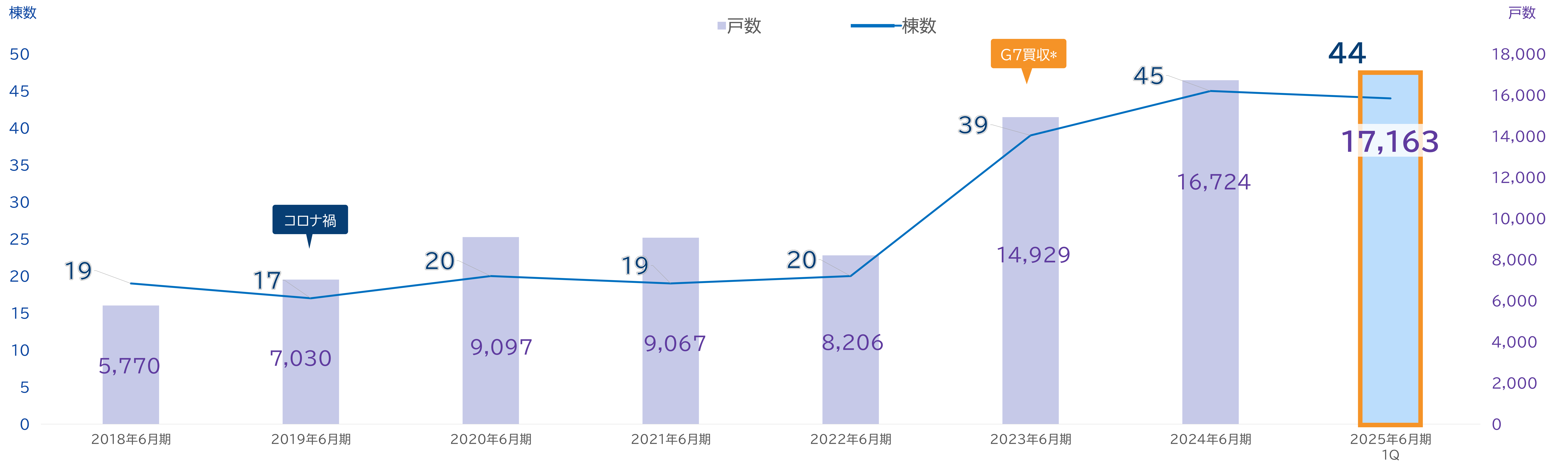
・大型物件の受注も順調

棟数	41	43	46	52	77
戸数	1,882	2,047	2,137	2,333	2,504

2025年6月期 第1四半期 事業別サマリー(4) 海外事業

マレーシア建物管理 物件数推移

- ▶ 管理戸数は順調に増加
- ▶ 建物管理事業開始から**10年**でジョホールエリアにおいて **TOP5**クラスの地位を確立



棟数	19	17	20	19	20	39	45	44
戸数	5,770	7,030	9,097	9,067	8,206	14,929	16,724	17,163

*G7…KLの建物管理会社

BS 概要

単位:百万円、%

	第18期 2024年6月期	構成比	第19期1Q 2025年6月期	構成比	前期比 増減額
流動資産	4,487	74.8%	3,309	68.6%	△ 1,178
現金及び預金	1,030	17.2%	854	17.7%	△ 176
販売用不動産	1,866	31.1%	712	14.8%	△ 1,154
仕掛販売用不動産	1,262	21.1%	1,389	28.8%	+ 127
固定資産	1,509	25.2%	1,513	31.4%	+ 4
資産合計	5,996	100.0%	4,823	100.0%	△ 1,173
流動負債	2,234	37.3%	1,032	21.4%	△ 1,202
固定負債	1,973	32.9%	2,048	42.5%	+75
純資産	1,788	29.8%	1,741	36.1%	△ 47
自己資本比率	29.7%	—	35.9%	—	+6.2%
有利子負債	3,770	62.9%	2,790	57.9%	△ 980

PL 概要

売上高は前年同期比 202.9%増、通期計画に対し 売上高達成率は 約 18.6%

単位:百万円、%

	第17期 2023年6月期 1Q	第18期 2024年6月期 1Q	第19期 2025年6月期 1Q	前年同期比		計画比	
	実績	実績	実績	増減額	増減比	計画	達成率
売上高	4,973	570	1,727	1,157	202.9%	9,300	18.6%
営業利益	508	△ 148	17	165	—	260	6.5%
経常利益	492	△ 155	0	155	—	170	—
親会社株主に帰属する当期純利益	330	△ 163	△ 2	161	—	100	—

四半期別業績推移

単位:百万円、%

仕入は順調。2Q以降、計画どおりに販売を予定

決算期	第18期 2024年6月期					第19期 1Q 2025年6月期				
	Q1	Q2	Q3	Q4	通期	Q1	Q2	Q3	Q4	通期
売上高	570	565	1,703	2,333	5,172	1,727	—	—	—	1,727
売上原価	455	457	1,413	2,002	4,329	1,467	—	—	—	1,467
売上原価率 (%)	79.8	80.9	83.0	85.8	83.7	84.9	—	—	—	84.9
売上総利益	114	107	289	330	842	260	—	—	—	260
営業利益	△148	△150	△7	50	△255	17	—	—	—	17
営業利益率 (%)	△25.9	△26.7	△0.4	2.2	△4.9	1.0	—	—	—	1.0
経常利益	△155	△176	△24	24	△331	0	—	—	—	0
四半期純利益	△163	△168	△38	△15	△386	△2	—	—	—	△2

セグメント情報

セグメント別売上

単位:百万円

	第18期 1Q 2024年6月期	第19期 1Q 2025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	218	1,370	1,152
不動産管理事業	266	273	7
◇賃貸管理事業	211	215	4
◇建物管理事業	55	58	3
海外不動産事業	76	83	7
合計	560	1,727	1,167

不動産販売事業

- ・期ずれしていた大型案件の一部が売却に至り前年同期比売上 約530% 増

賃貸管理事業

- ・入居率 99.3%(6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(最大50,000円アップ)

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
- ・利便性向上のソリューションの導入

海外不動産事業

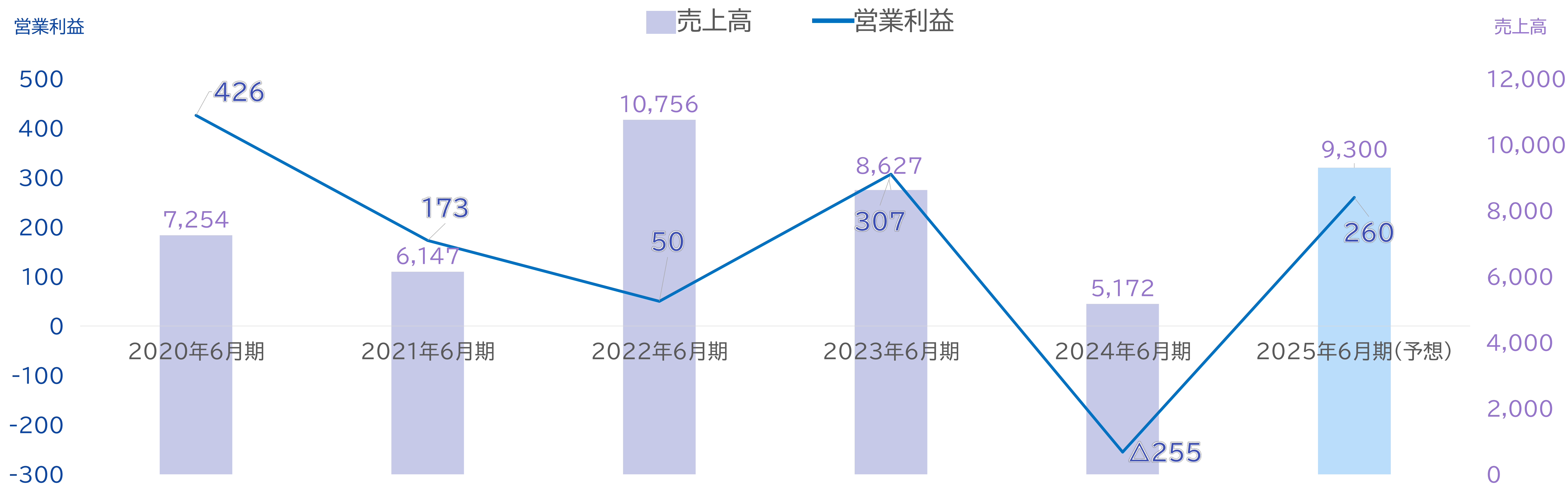
- ・大型コンドミニアム、戸建街区の新規受注
- ・日本流の強みを活かした建物管理サービスの提供

2025年6月期 業績予想

経営基盤を強化し、安定成長へ

2025年6月期は「3か年計画」の2年目目標の 数値通りを見込む

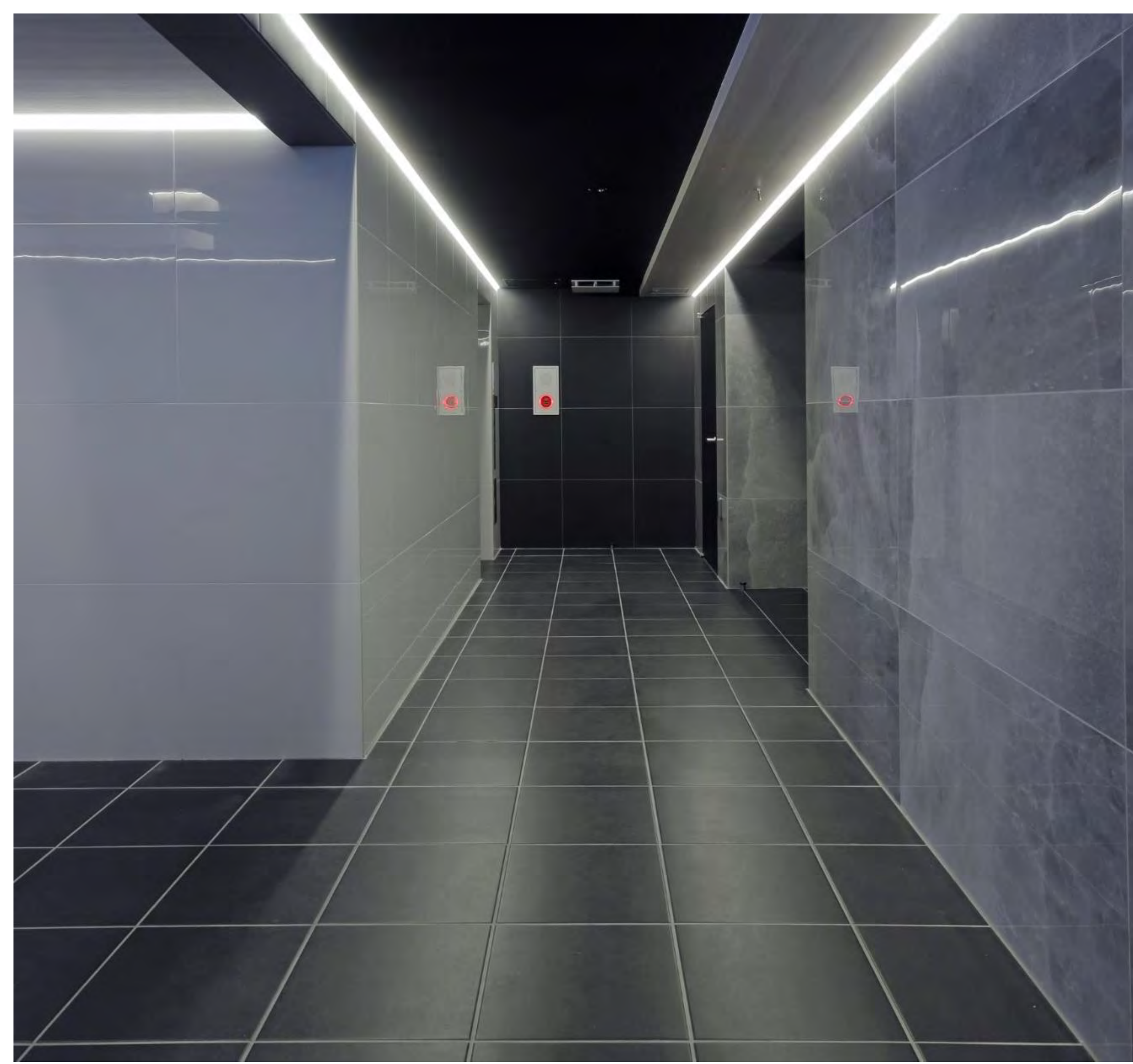
▶ 2025年6月期は 売上93億円 営業利益2.6億円を目指す



売上高	7,254	6,147	10,756	8,627	5,172	9,300
営業利益	426	173	50	307	△255	260
営業利益率	5.9%	2.8%	0.5%	3.6%	△4.9%	2.8%

単位:百万円

第19期 2025年6月期 予想	
売上高	9,300
営業利益	260
経常利益	170
親会社株主に帰属 する当期純利益	100



02 事業詳細

不動産販売事業 - 当社の強み「開発力」

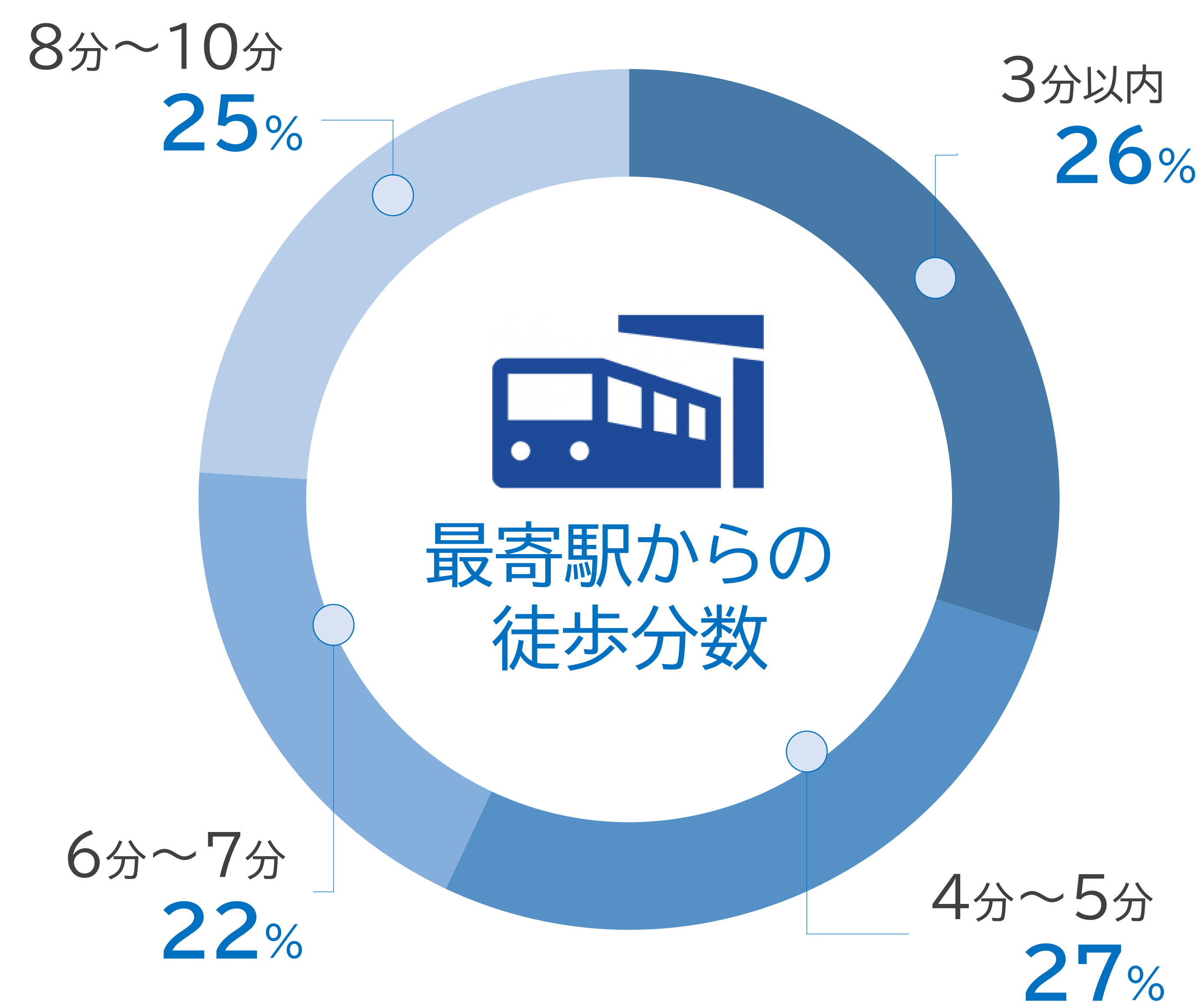
駅徒歩10分以内の開発力

「^{ジーベック*}XEBEC」= 駅チカ

*当社自社ブランド

▶ 供給物件の**53%**以上が

駅から**徒歩5分以内**の立地



最寄駅からの
徒歩分数

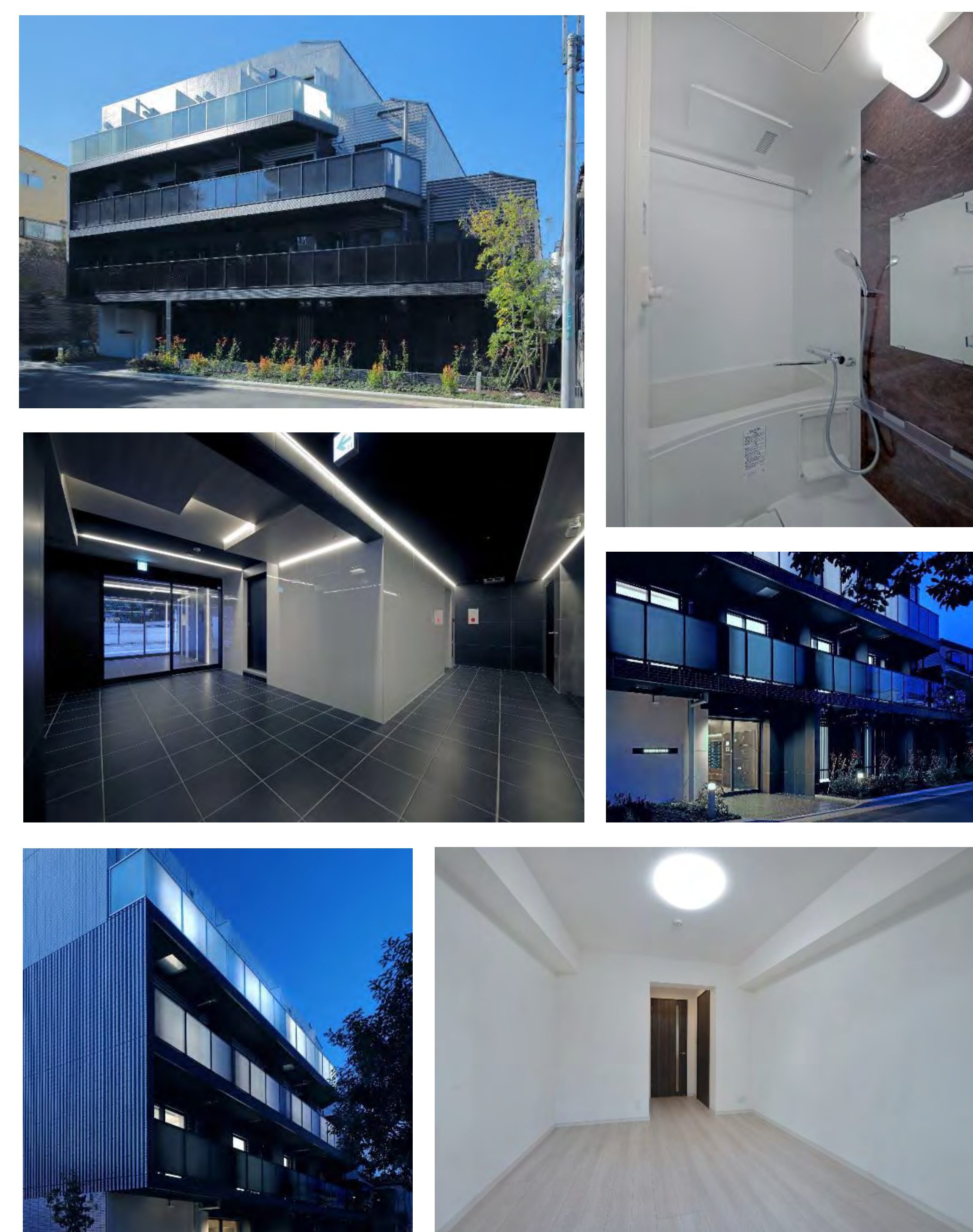
*2024年6月実績



マンション企画・開発実績

東京23区内で 累計 **76** 棟

2,497 戸の供給実績 *2024年6月実績



不動産販売事業 - 自社ブランド「XEPEC(ジーベック)」

XEPECシリーズのこだわり

高品質の素材 × 高機能的な設備 × 高いデザイン性



- ▶ 床材やドア・収納に使用するシート材
 - └ 美しく、より強く、傷のつきにくい素材を採用
- ▶ 水回り
 - └ 耐久性があり割れにくくデザイン性の優れたタイル素材を採用
- ▶ 機能面:「暮らしやすい住まい」の実現
 - └ 引き戸を採用
 - └ トイレや洗面台の収納スペースなどスペースの有効活用に徹底的にこだわる



- ▶ 一般的な投資用物件ではあまり見られないような機能を装備
- ▶ ワイドシンクのキッチン
- ▶ ゆったりサイズのバスルーム
- ▶ お風呂の追い焚き機能
- ▶ IoT機器



- ▶ デザイン性
 - └トレンドを取り入れるだけでなく色のコーディネートにもこだわる
- ▶ 高いデザイン性と持続可能な美しさが評価
 - └ 「グッドデザイン賞」
 - └ 「FXデザインアワード(英)」
 - └ 「A' デザインアワード(伊)」
 - └ など世界的デザイン賞を多数受賞

賃貸管理事業

安心のサポートシステム



家賃管理

集金代行など家賃に関する業務の代行



契約管理

入居・退去・交渉



24時間365日

夜間・休日でも
入居者から出てくる
トラブル・クレームを対応・解決



空室管理

サブリースシステム^(※1)

※定期的な賃料の見直し及び借地借家法第32条の規定により賃料が減額される場合があります。



多言語対応

グローバルな
入居対応



最短期間で リフォーム対応

空室期間を
できるだけ短期に

賃貸管理事業

仲介会社とのネットワークの強化

- ▶ 直接訪問し、仲介会社との関係性を強化

「深いネットワーク」で当社管理物件の魅力を入居者に存分に伝えていただいています

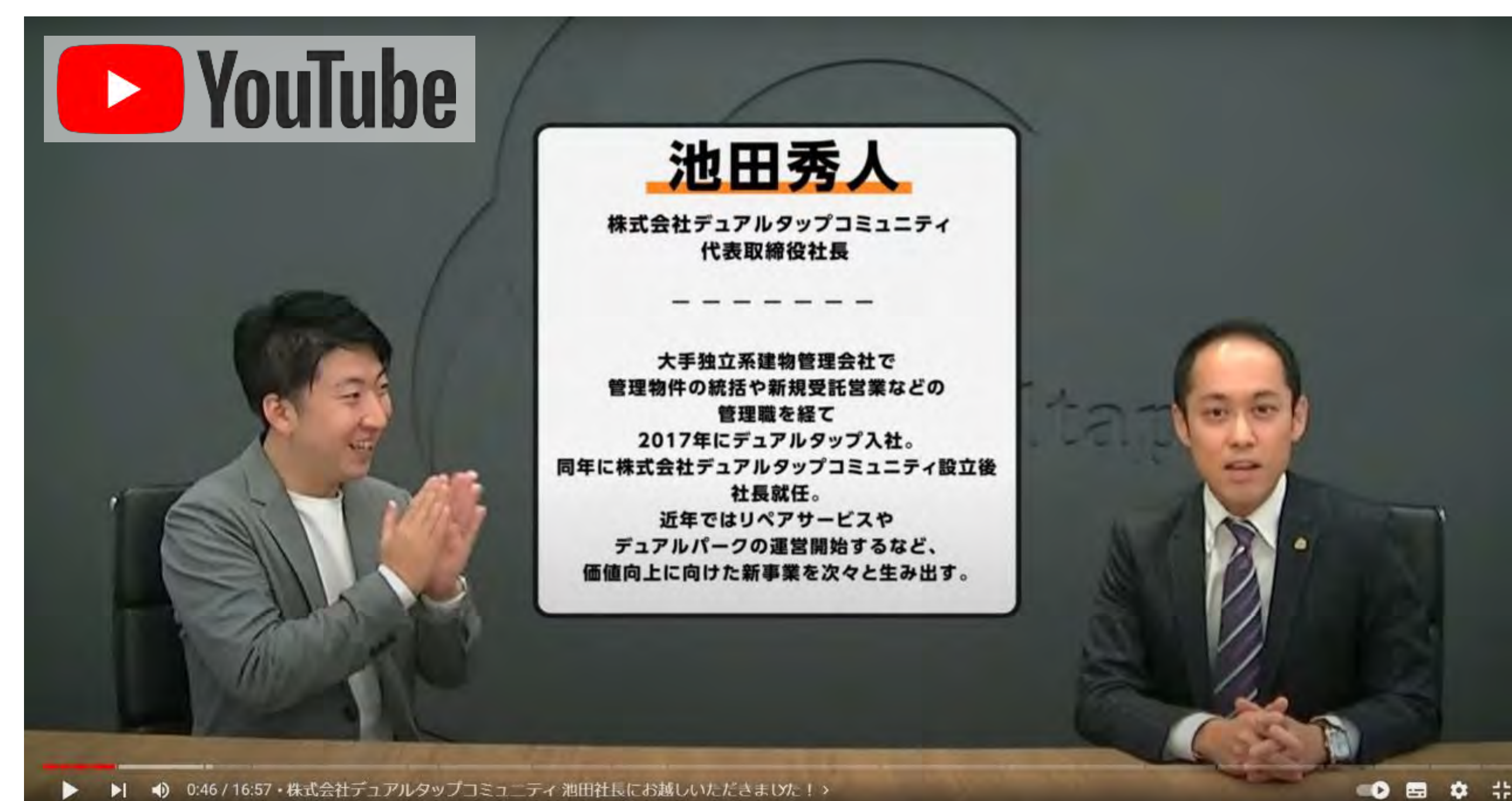


建物管理事業

管理組合や理事長様からご評価 いただいております

事業開始(2017年)から

契約継続率 100%



<https://youtu.be/uF5wBrZ5vKA?si=Q7Yfy8XbMrr1Zp-M>

◀ YouTube にも出演中

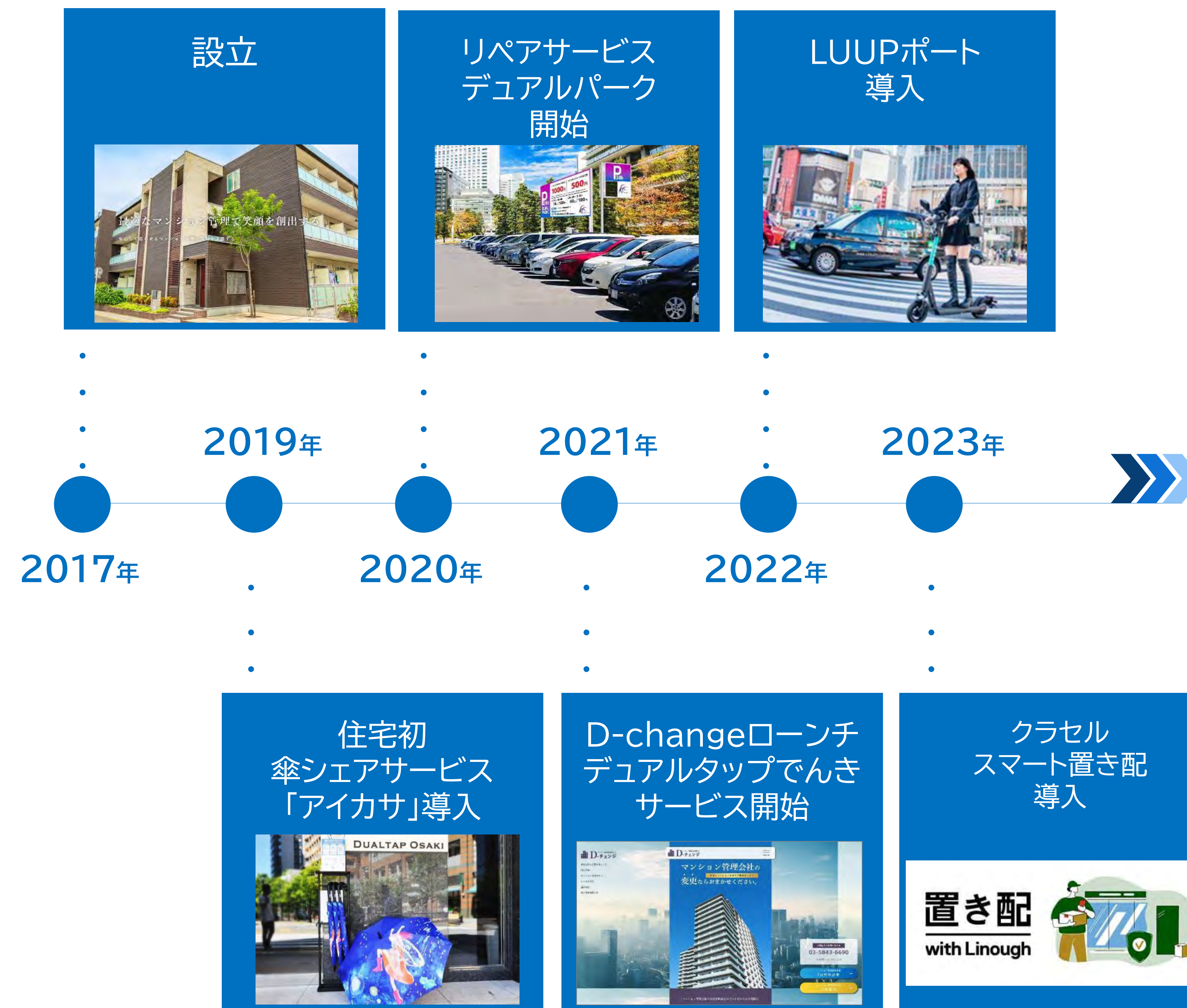
【マンション経営のプロが教える】
建物管理は絶対に委託すべき！
管理会社選びの3つのポイント

建物管理会社を選ぶ際の3つのポイントや、管理費・修繕費、よくあるトラブルと予防法などを詳しく解説しています。



事業提携・新サービスを提供

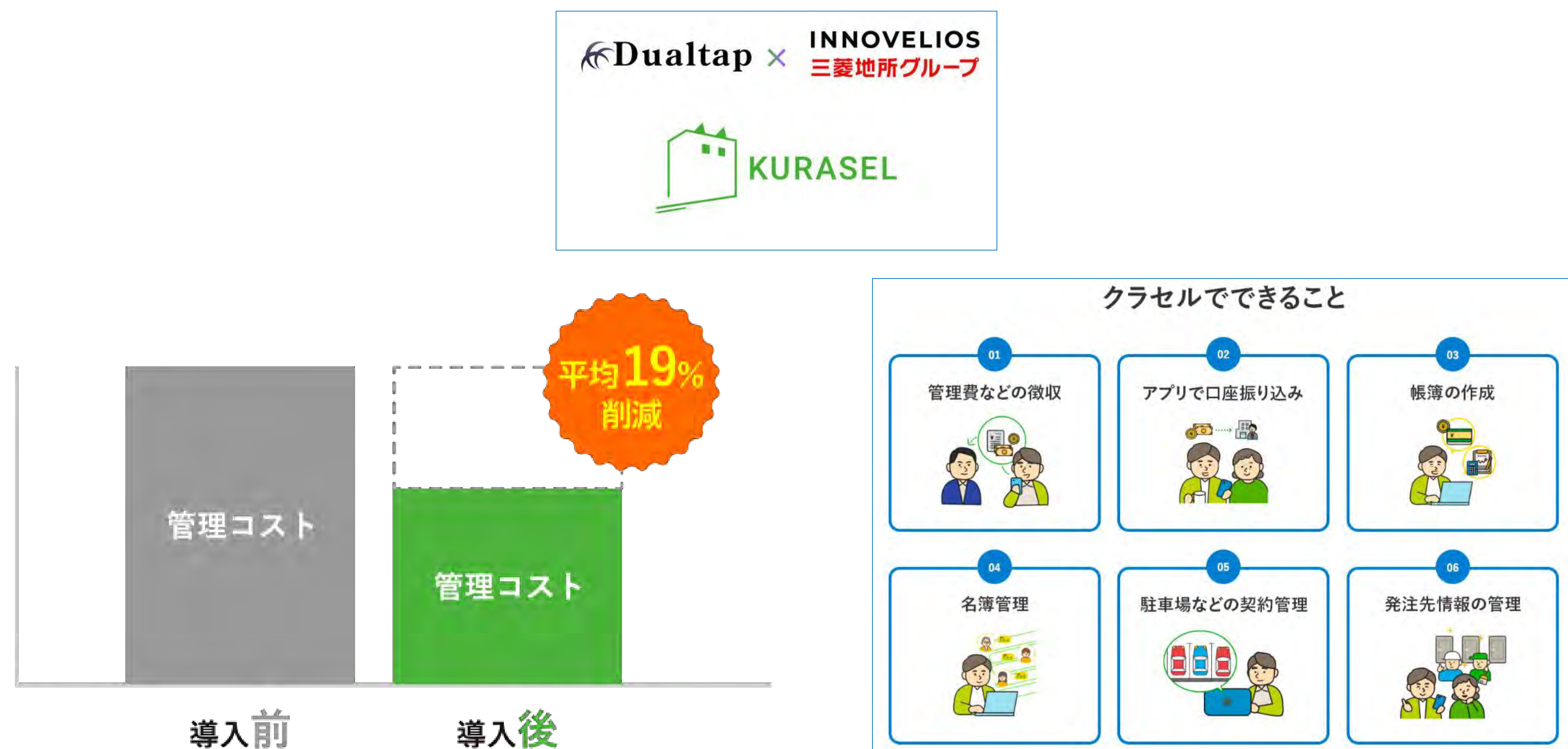
- ▶ 事業開始から事業提携や新サービスを提供
管理組合や理事長様の利便性の向上と収益アップに貢献



建物管理事業 - 新しい取組「クラセル」/「D-change」の紹介

マンション管理業務を自動化・簡略化できる「KURASEL(クラセル)」導入

- ▶ イノベリオス株式会社が提供する新しいマンション管理アプリ「KURASEL(クラセル)」を導入
- ▶ 煩わしいマンション管理業務を自動化・簡略化できコストの削減にも貢献
- ▶ 管理不全問題や老朽化マンション問題などの社会課題解決に寄与



マンション管理相談サイト「D-Change」が大好評

- ▶ 管理のプロが相談事の解決に向けてお手伝い
- ▶ 管理組合の目線で適正価格を提案
- ▶ 事例集やコラムなどの充実のメニュー

サイトはこちら

QRコード

03-5843-6690

3分無料診断

無料相談

<https://d-change.jp/>

海外事業

大型コンドミニアム・戸建街区の新規受注管理開始

D’RICH EXECUTIVE SUITES



地域	ジョホールバル
種別	コンドミニアム
戸数	328戸
管理開始	2024年10月



TAMAN NUSA SENTRAL 23



地域	ジョホールバル
種別	戸建街区
戸数	312戸
管理開始	2024年10月



海外事業

社内外での交流を強化

基金を活用し社員研修を実施

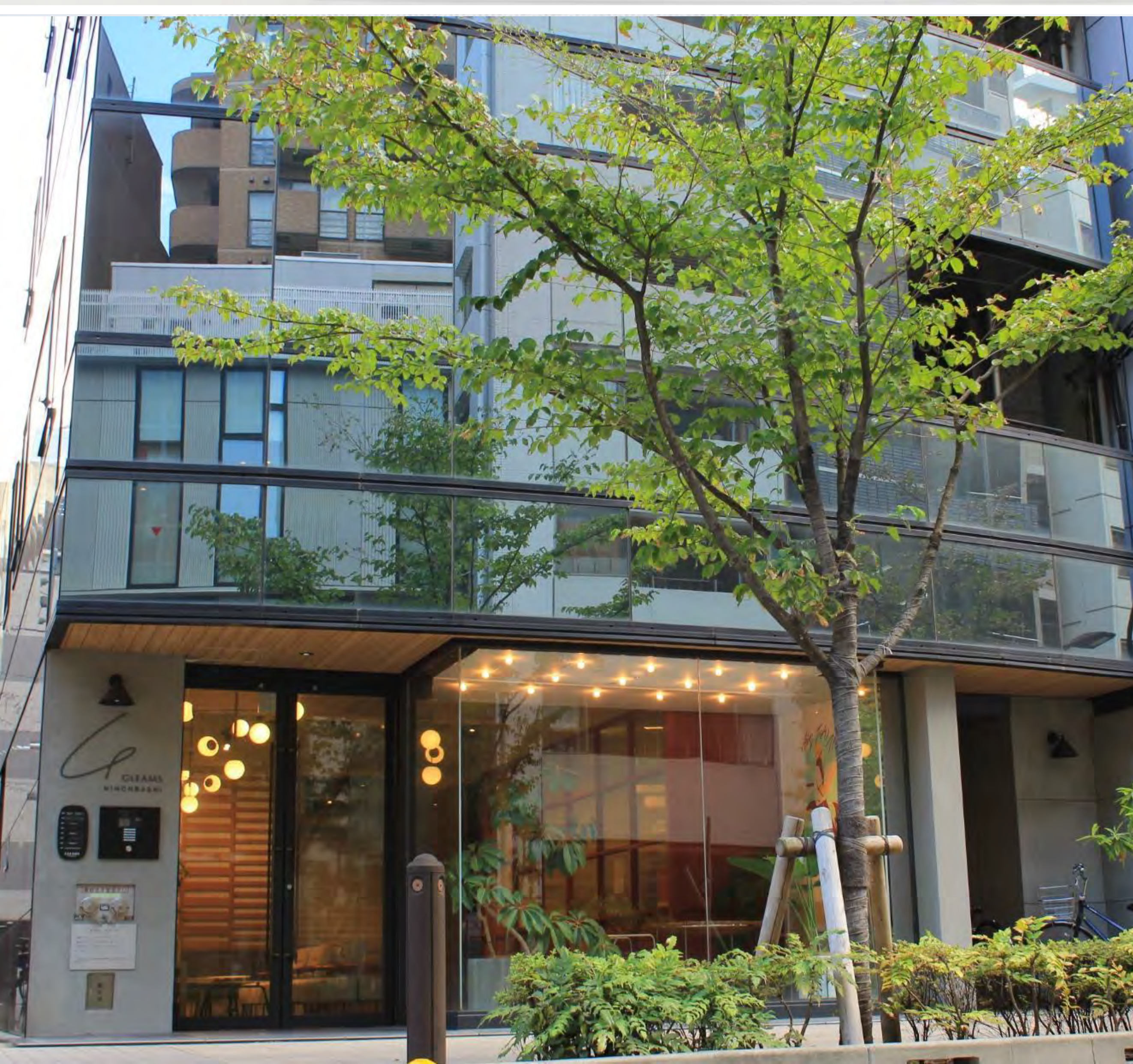


- ▶ HRDF(マレーシア人的資源開発基金)を活用し社員研修を実施
ジョホール郊外のDesaruで実施
- ▶ 研修内容:リーダーシップ・コミュニケーション・区分所有法
- ▶ 従業員同士の交流の機会を醸成

日系企業での勉強会



- ▶ 日系企業勉強会への参加
- ▶ コンプライアンスや最新動向を共有
- ▶ マレーシア国内でのネットワーク強化



03 トピックス

「3か年計画:4つの重点戦略」の進捗

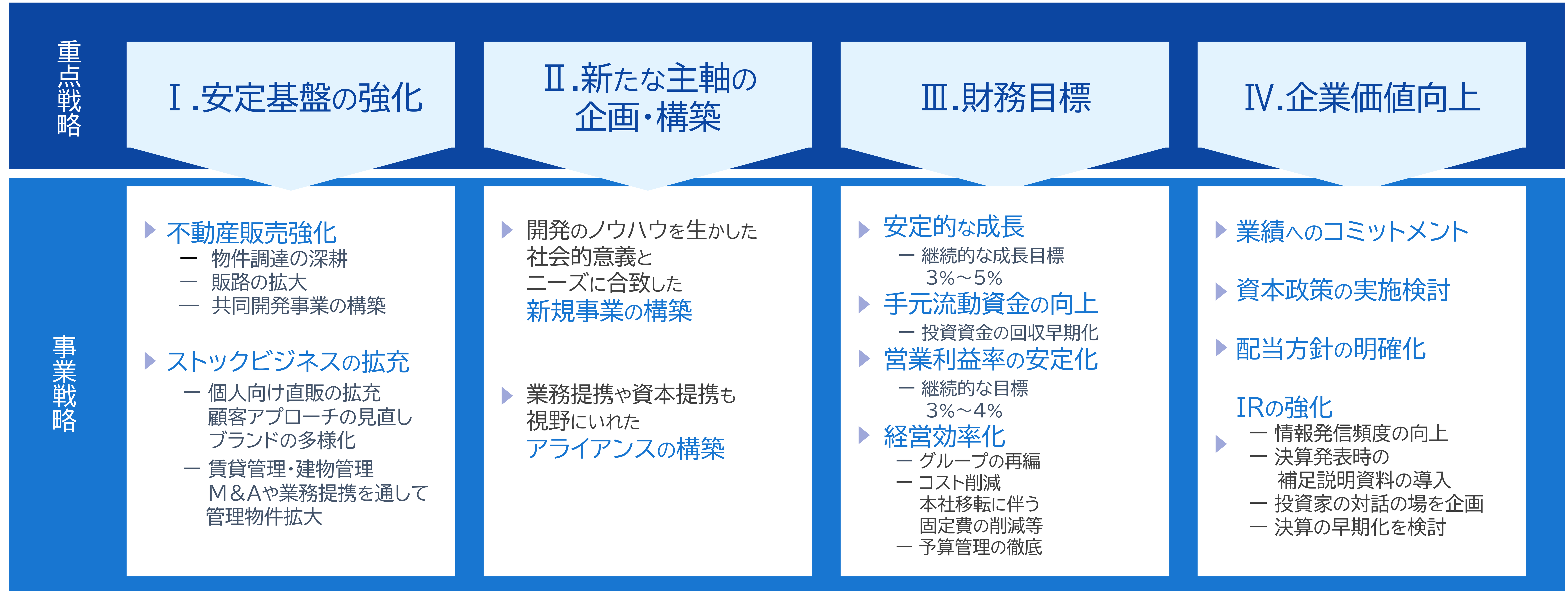
I 安定基盤の強化

II 新たな主軸の企画・構築

III 財務目標

IV 企業価値向上

3か年計画：4つの重点戦略



3か年計画: 4つの重点戦略

I 安定基盤の強化

II 新たな主軸の企画・構築

III 財務目標

IV 企業価値向上

株主優待を送付しました(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



優待制度の内容

- ▶ 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

配当と株主優待を合わせた利回りは12%超

※100株を投資した場合、2024年4月8日終値413円ベース

多数のメディアで取り上げられる

「安くて良い優待ベストセレクション」金券部門で1位に



3か年計画: 4つの重点戦略

I 安定基盤の強化

II 新たな主軸の企画・構築

III 財務目標

IV 企業価値向上

名古屋証券取引所へ重複上場

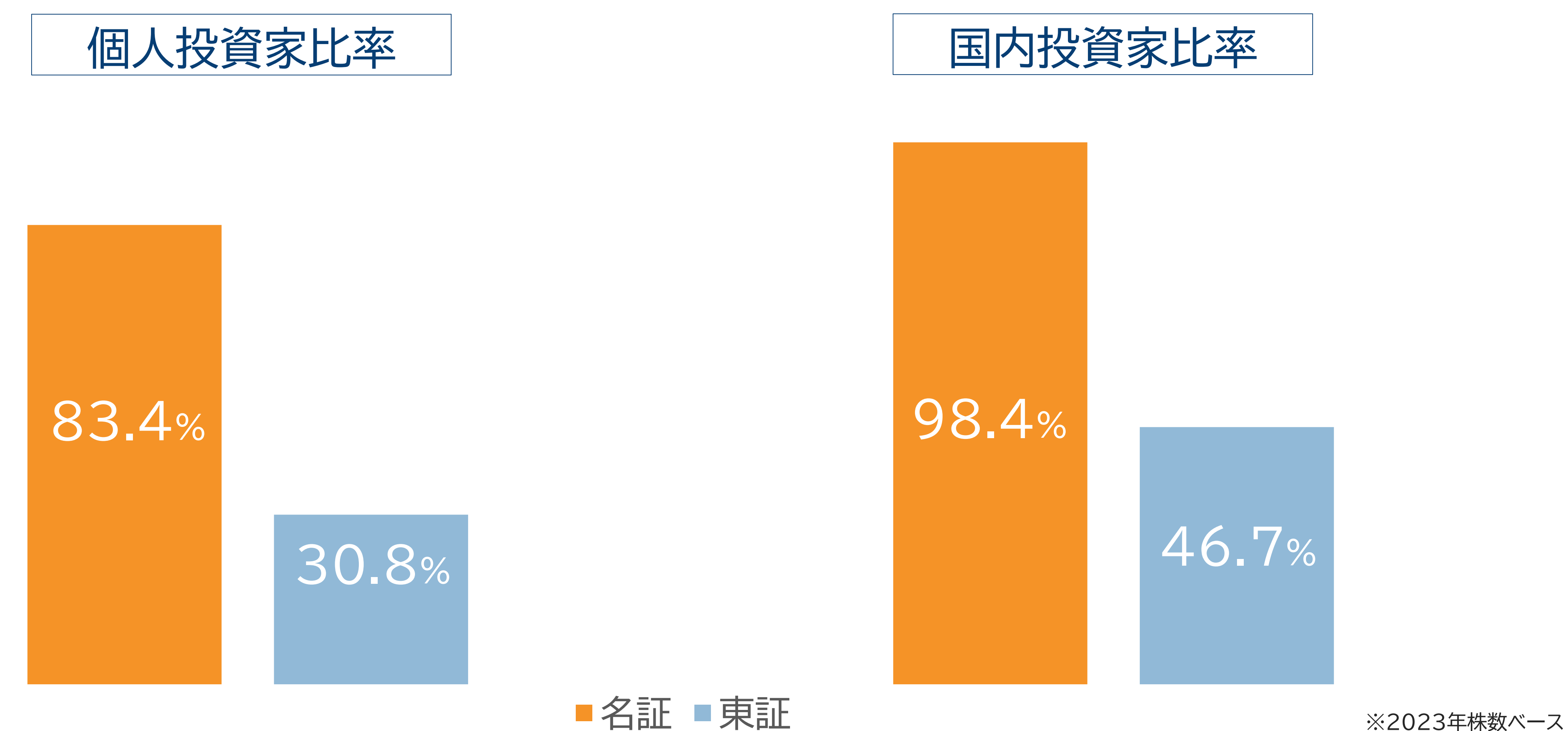
(上場日:2024年8月29日)

- ▶ 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



- ▶ 2025年2月に名証オンラインセミナーに出演予定

3か年計画：4つの重点戦略

I 安定基盤の強化

II 新たな主軸の企画・構築

III 財務目標

IV 企業価値向上

業績連動型株式報酬制度(パフォーマンス・シェア)の導入 (2024年8月28日開示)

当社は、役職員向けのインセンティブプログラムの拡充を目的として、「業績連動型株式報酬制度(パフォーマンス・シェア)」を導入いたしました。

本制度は、**当社の中長期的な業績向上と企業価値の向上**を図るため、**役職員が会社の成長に貢献するインセンティブを強化**するものです。

導入のポイント

- ▶ **対象者**:取締役および従業員
- ▶ **報酬の形式**:業績目標の達成度に応じた株式の付与
- ▶ **目的**:中長期的な**企業価値の向上**と役職員の**モチベーション向上**



3か年計画：4つの重点戦略

I 安定基盤の強化

II 新たな主軸の企画・構築

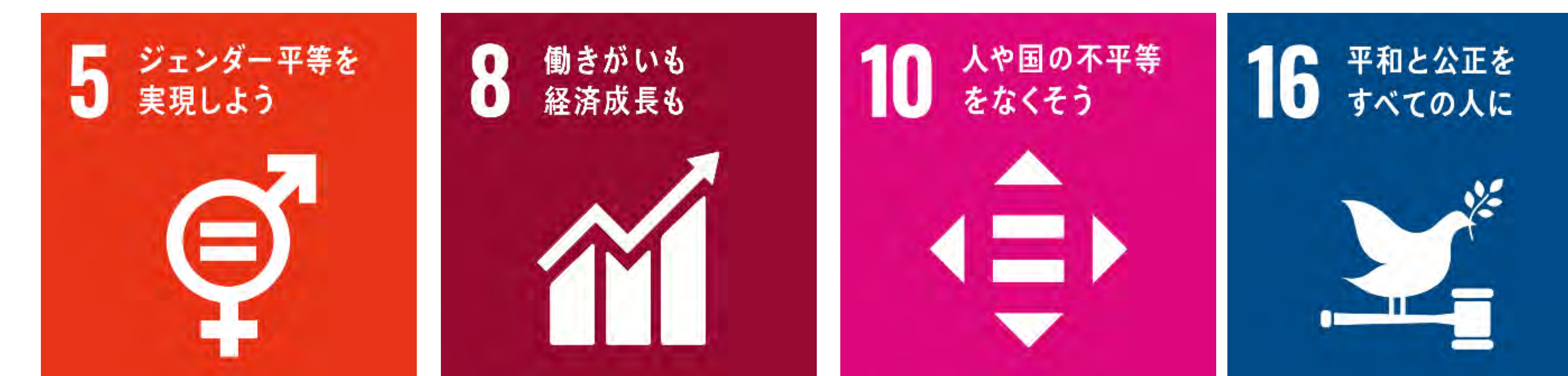
III 財務目標

IV 企業価値向上

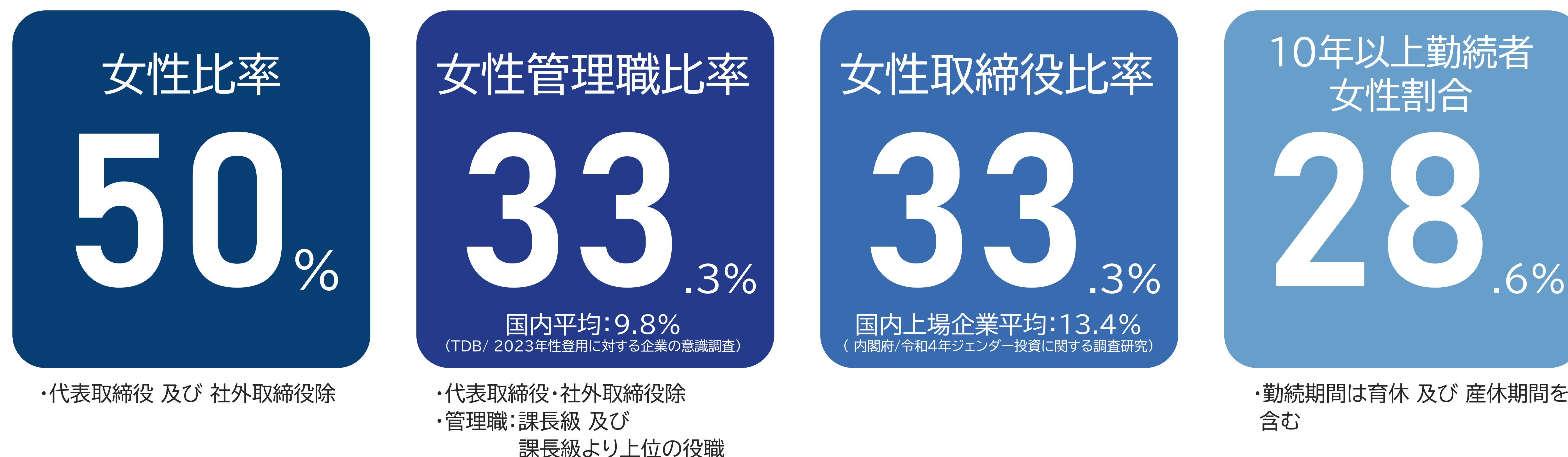
サステナビリティ：女性活躍推進・働きやすい会社づくり

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6月末時点)



男性の育児休業取得推進

- ▶ 2023年度における男性の育児休暇の取得率は24.4%
に対し、当社は100%取得(2024年6月期)
- ▶ 家族で過ごす時間を「育児休暇」という形で取ることで、仕事の意欲の向上を目指す
- ▶ 育休を取得し易くするため積極的に取得を促し、職場での良好な関係を保つ



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

II 新たな主軸の企画・構築

III 財務目標

IV 企業価値向上

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では、DX化・オンライン移行への需要が高い
当社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の向上を目指し引き続きDX化を進める

内部 顧客向け	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
	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



04 Appendix

株主通信-Dualtap Report

2024年6月期より「株主通信」の内容を充実化いたしました



例年、「株主通信」につきましては紙媒体にてお届けしておりましたが、地球環境等を配慮した省資源化の観点も踏まえ、2024年6月期の「株主通信」より、紙での発行を取り止めさせていただきました。

書面は引き続き、当社IRページに掲載をし従来の4ページから、2024年6月期は8ページへ内容を充実化させております。

今後も、皆さまにご理解を深めていただけるよう幅広い情報発信に努めてまいります。



◀ 新しくなった「株主通信」のQRコードはこちら

<https://ssl4.eir-parts.net/doc/3469/ir material for fiscal ym/164233/00.pdf>

メディア情報

新聞『日本証券新聞』(2024年9月17日)

マーケットアナリスト「平野憲一の相場表街道/裏街道」で当社が紹介されました

日本証券新聞

Nihon Securities Journal since 1944, a member of JIA

雑誌『投資手帖』(2024年11月号)

投資系資産運用専門の情報誌『投資手帖』で当社が紹介されました



メディア情報

雑誌『株主手帳』(2024年6月号)

優待制度新設による注目度の上昇と当社の事業内容について取材を受けました



雑誌『空手LIFE』(2024年7&8月号)

当社の強みと企業理念、将来的なビジョンについて取材を受けました



雑誌『安くて良い株主優待』

(2024年7月発売)

金券&クオカード部門で1位



ダイナース会員誌『シグネチャー』 (2024年7.8月合併号)

当社のXEBECのこだわりと開発の強みについて取材を受けました



投資家情報WEBメディア『アドバイザーナビ』(2024年5月)

事業概要と成長戦略に関するIRインタビューを受けました



各種雑誌・WEBメディアでも 多数取り上げられております

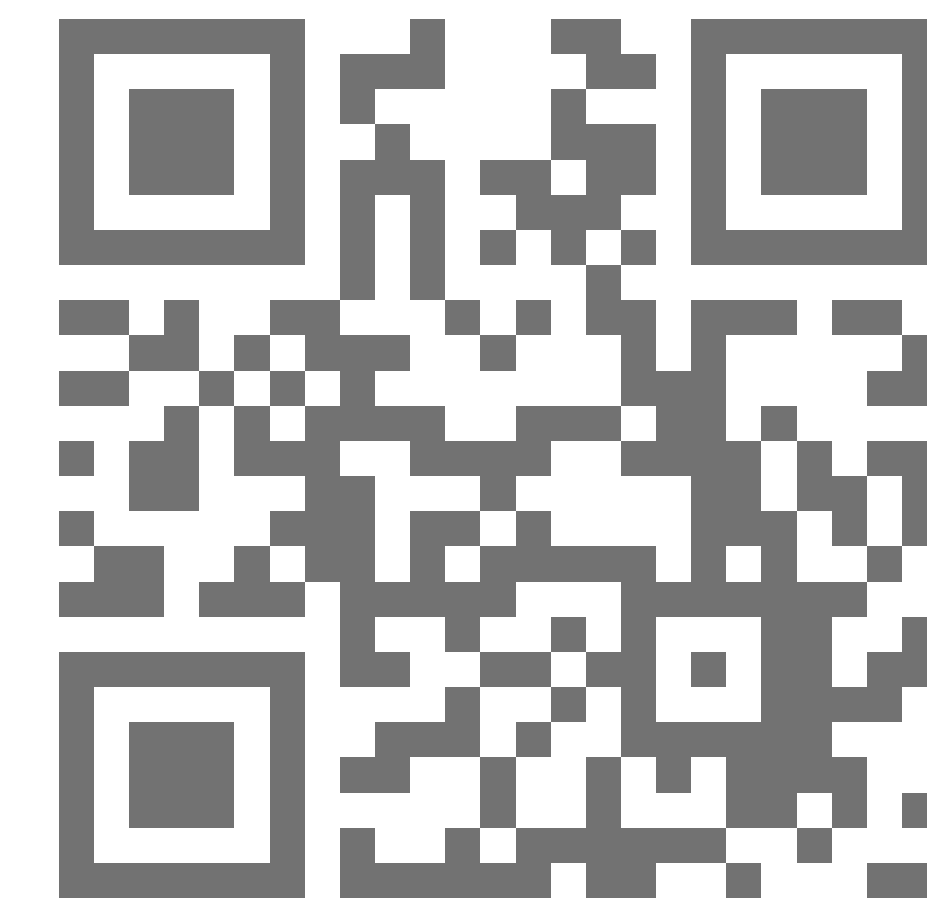


参考情報リンク集

IR情報トップページ



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



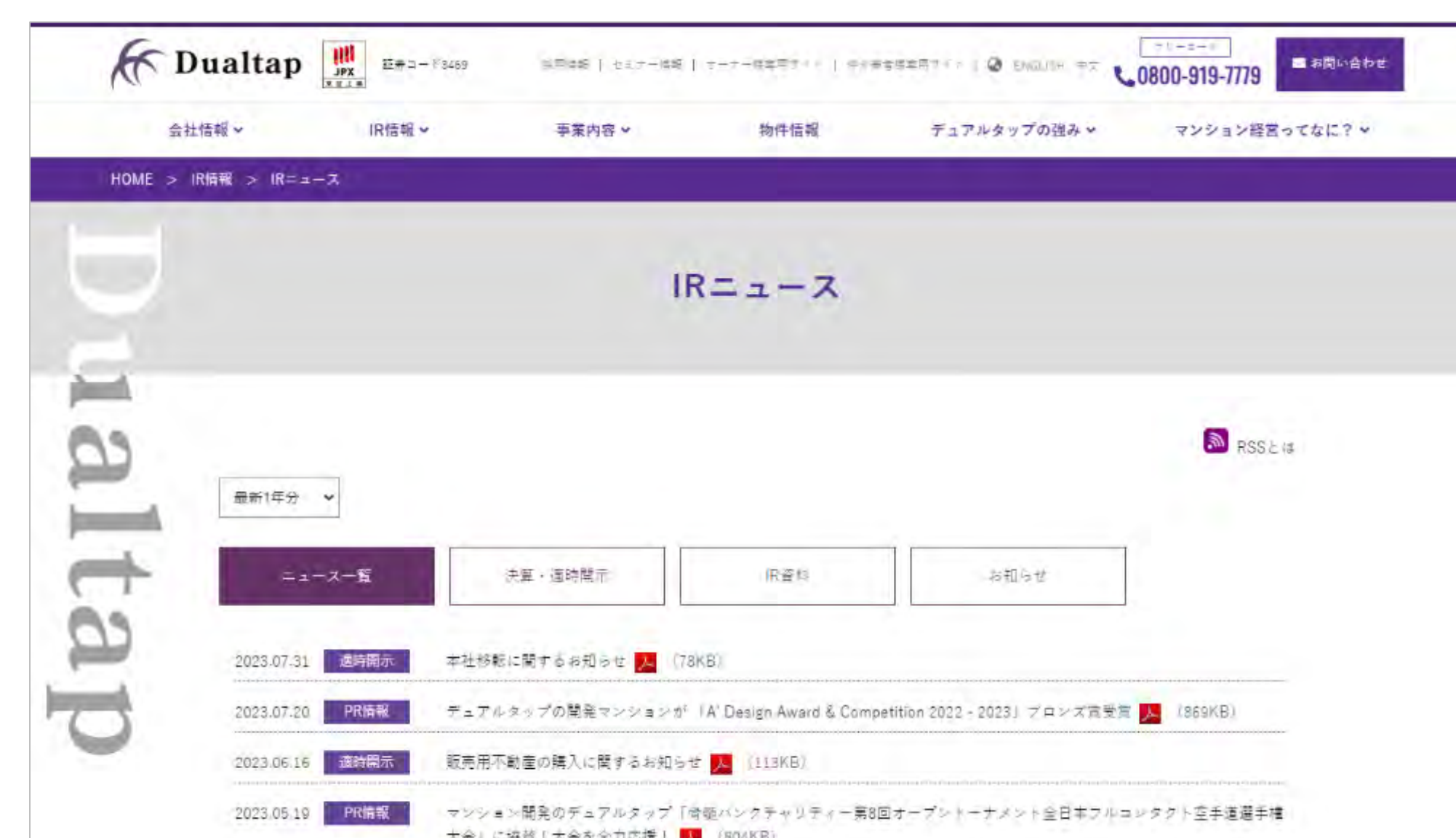
業績ハイライト



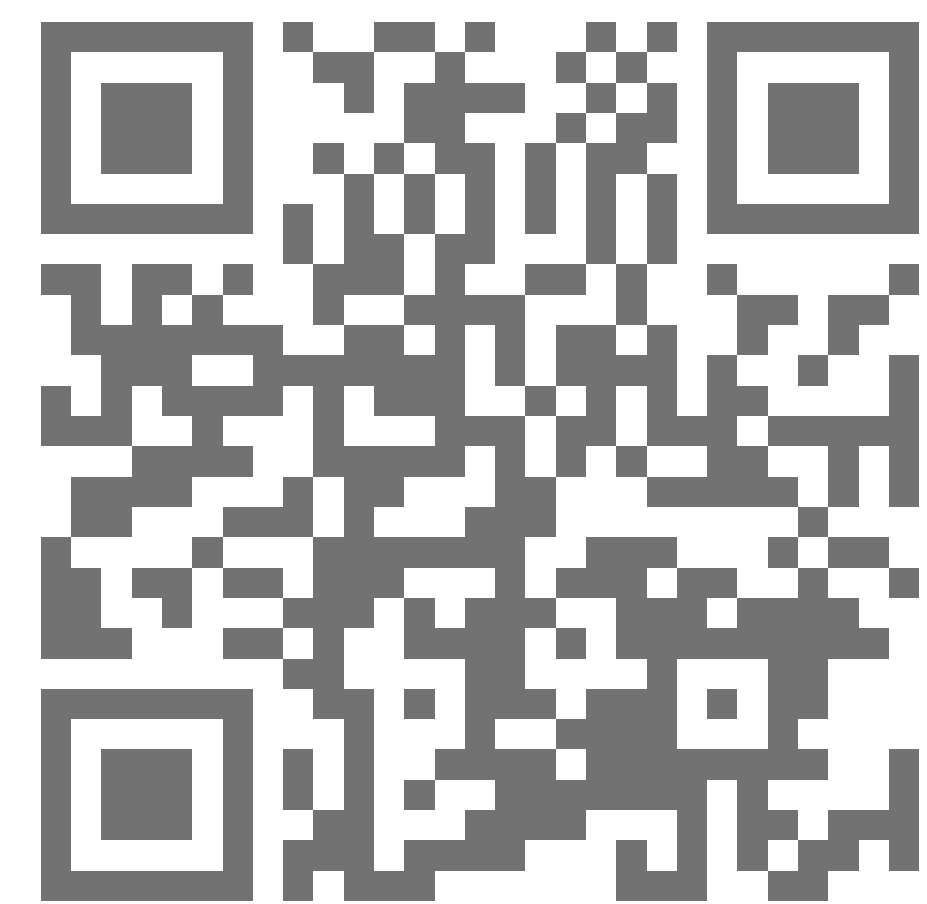
<https://www.dualtap.co.jp/ir/highlight.html>



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1四半期

株式会社デュアルタップ
(東証スタンダード・名証メイン 3469)

2024年 11月 14日