

2026年6月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2026年8月14日

上場会社名 株式会社デュアルタップ 上場取引所 東 名  
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 経営企画室長 (氏名) 大野 慎也 TEL 03-6849-0055  
定時株主総会開催予定日 2026年9月29日 配当支払開始予定日 2026年9月30日  
有価証券報告書提出予定日 2026年9月28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. 2026年6月期の連結業績（2025年7月1日～2026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<br>当期純利益 |       |
|----------|-------|-------|------|------|------|------|---------------------|-------|
|          | 百万円   | %     | 百万円  | %    | 百万円  | %    | 百万円                 | %     |
| 2026年6月期 | 5,522 | △34.0 | 190  | 14.6 | 107  | 11.7 | 51                  | △56.6 |
| 2025年6月期 | 8,367 | 61.8  | 166  | —    | 96   | —    | 117                 | —     |

(注) 包括利益 2026年6月期 54百万円 (△54.0%) 2025年6月期 118百万円 (—%)

|          | 1株当たり<br>当期純利益 | 潜在株式調整後<br>1株当たり当期純利益 | 自己資本<br>当期純利益率 | 総資産<br>経常利益率 | 売上高<br>営業利益率 |
|----------|----------------|-----------------------|----------------|--------------|--------------|
|          | 円 銭            | 円 銭                   | %              | %            | %            |
| 2026年6月期 | 11.86          | 11.85                 | 2.0            | 1.8          | 3.4          |
| 2025年6月期 | 33.20          | 32.24                 | 5.7            | 1.7          | 2.0          |

(参考) 持分法投資損益 2026年6月期 ー百万円 2025年6月期 ー百万円

(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      |
| 2026年6月期 | 6,692 | 2,641 | 39.4   | 601.71   |
| 2025年6月期 | 5,480 | 2,348 | 42.7   | 584.21   |

(参考) 自己資本 2026年6月期 2,634百万円 2025年6月期 2,341百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

|          | 営業活動による<br>キャッシュ・フロー | 投資活動による<br>キャッシュ・フロー | 財務活動による<br>キャッシュ・フロー | 現金及び現金同等物<br>期末残高 |
|----------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
|          | 百万円                  | 百万円                  | 百万円                  | 百万円               |
| 2026年6月期 | △168                 | △92                  | 1,059                | 2,087             |
| 2025年6月期 | 1,027                | △38                  | △717                 | 1,287             |

2. 配当の状況

|              | 年間配当金  |        |        |       |       | 配当金総額<br>(合計) | 配当性向<br>(連結) | 純資産配当率<br>(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           | %            | %              |
| 2025年6月期     | —      | 0.00   | —      | 12.50 | 12.50 | 50            | 37.7         | 2.3            |
| 2026年6月期     | —      | 0.00   | —      | 12.50 | 12.50 | 54            | 105.4        | 2.1            |
| 2027年6月期(予想) | —      | 0.00   | —      | 12.50 | 12.50 |               | 91.2         |                |

3. 2027年6月期の連結業績予想（2026年7月1日～2027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<br>する当期純利益 |      | 1株当たり<br>当期純利益 |
|----|--------|-------|------|------|------|------|---------------------|------|----------------|
|    | 百万円    | %     | 百万円  | %    | 百万円  | %    | 百万円                 | %    | 円 銭            |
| 通期 | 12,000 | 117.3 | 180  | △5.4 | 100  | △6.9 | 60                  | 17.6 | 13.71          |

※ 注記事項

(1) 期中における連結範囲の重要な変更：有

新規 1社 (社名) 朝日管理株式会社 除外 — (社名) —

(注) 詳細は、添付資料P. 11「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(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更に関する注記)」をご覧ください。

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更：無
- ② ①以外の会計方針の変更：無
- ③ 会計上の見積りの変更：無
- ④ 修正再表示：無

(3) 発行済株式数(普通株式)

- ① 期末発行済株式数(自己株式を含む)
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数

|          |            |          |            |
|----------|------------|----------|------------|
| 2026年6月期 | 4,378,250株 | 2025年6月期 | 4,008,800株 |
| 2026年6月期 | 527株       | 2025年6月期 | 527株       |
| 2026年6月期 | 4,302,070株 | 2025年6月期 | 3,536,280株 |

(参考) 個別業績の概要

1. 2026年6月期の個別業績(2025年7月1日～2026年6月30日)

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

|          | 売上高   |       | 営業利益 |      | 経常利益 |     | 当期純利益 |       |
|----------|-------|-------|------|------|------|-----|-------|-------|
|          | 百万円   | %     | 百万円  | %    | 百万円  | %   | 百万円   | %     |
| 2026年6月期 | 4,778 | △38.7 | 194  | 30.3 | 92   | 7.5 | 52    | △55.1 |
| 2025年6月期 | 7,791 | 68.1  | 149  | —    | 86   | —   | 116   | —     |

|          | 1株当たり<br>当期純利益 | 潜在株式調整後<br>1株当たり当期純利益 |
|----------|----------------|-----------------------|
|          | 円 銭            | 円 銭                   |
| 2026年6月期 | 12.18          | 12.18                 |
| 2025年6月期 | 33.00          | 32.05                 |

(2) 個別財政状態

|          | 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      |
| 2026年6月期 | 6,575 | 2,609 | 39.7   | 595.99   |
| 2025年6月期 | 5,402 | 2,313 | 42.8   | 576.80   |

(参考) 自己資本 2026年6月期 2,609百万円 2025年6月期 2,311百万円

※ 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

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。なお、業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料4ページ「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 .....      | 4  |
| 3. 連結財務諸表及び主な注記 .....            | 5  |
| (1) 連結貸借対照表 .....                | 5  |
| (2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書 .....     | 7  |
| 連結損益計算書 .....                    | 7  |
| 連結包括利益計算書 .....                  | 8  |
| (3) 連結株主資本等変動計算書 .....           | 9  |
| (4) 連結キャッシュ・フロー計算書 .....         | 10 |
| (5) 連結財務諸表に関する注記事項 .....         | 11 |
| (継続企業の前提に関する注記) .....            | 11 |
| (株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記) .....   | 11 |
| (連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更に関する注記) ..... | 11 |
| (追加情報) .....                     | 11 |
| (セグメント情報等の注記) .....              | 12 |
| (1株当たり情報) .....                  | 14 |
| (重要な後発事象) .....                  | 15 |

## 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(2025年7月1日～2026年6月30日)における我が国の経済は、雇用・所得環境の改善を背景に個人消費に持ち直しの動きが見られるほか、インバウンド需要も引き続き堅調に推移し、景気は緩やかな回復基調で推移いたしました。一方で、物価上昇の長期化や円安基調の継続、エネルギー・資源価格の高止まりに加え、ウクライナ情勢及び中東情勢などの地政学的リスクの継続により、経済の先行きは依然として不透明な状況が続いております。また、各国の金融政策や米国の通商政策の動向、国内における金利環境の変化などが金融市場や企業活動に影響を及ぼすことが懸念されており、今後も国内外の経済・金融情勢を注視していく必要があると考えております。

首都圏の新築分譲マンション市場は、2026年7月21日に発表された「首都圏新築マンション市場動向2026年上半期(1～6月)」(株式会社不動産経済研究所)によると、2026年上半期(1～6月)の供給戸数が7,989戸で、前年同期比0.8%減と上期で2022年以降5年連続の減少となりましたが、平均販売価格が平米単価151.4万円と高値を維持しております。また、2026年7月17日に発表された「首都圏不動産流通市場動向(2026年4～6月)」(東日本不動産流通機構)によると、首都圏における中古マンションの成約件数は2.0%減少しましたが、平米当たりの成約単価は83.13万円と24四半期連続で上昇しています。

当社グループの属する資産運用型マンション市場の動向としては、東京都の人口は、2026年2月3日に公表された「住民基本台帳人口移動報告2025年(令和7年)結果(移動率)」(総務省統計局)によると、東京都の転入超過数は6万5,219人となっており、年代別では、20代の転入超過が最も多くなっております。東京都への人口流入は引き続き堅調であり、都内の賃貸物件に対する需要は安定的に推移するとともに、賃料も上昇基調にあります。今後も賃貸マンションの需給バランスが大きく崩れる可能性は低く、マンションの資産性は引き続き維持され则认为しております。

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「XEBEC(ジーベック)」の企画・開発を行ってまいりました。(※ 当社では「駅近」とは駅徒歩10分以内の距離としております。)

新たに価値のある商品を提供するとともに、資産運用中のバリューアップに貢献する様々なオペレーションを展開してまいりました。その結果、「XEBEC(ジーベック)」シリーズは、投資商品としての資産価値を向上させ、安定収入が見込めるマンションブランドとして、投資家より高い評価をいただいております。

以上の結果、当連結会計年度は、売上高55億22百万円(前期比34.0%減)、営業利益1億90百万円(前期比14.6%増)、経常利益1億7百万円(前期比11.7%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は51百万円(前期比56.6%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。

#### (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「XEBEC(ジーベック)」の販売に加え、中古区分マンション(主にXEBEC(ジーベック))及び開発用不動産の仕入・販売を行ってまいりました。上場リート、私募リート、不動産ファンド、企業法人や個人投資家等、様々な顧客層への販売チャネルの拡大に努めてまいりました。当連結会計年度における投資運用型マンションの引渡しは3棟(XEBEC(ジーベック)1棟、その他2棟)となりました。また、開発用不動産の販売(土地の取得及び権利調整後の販売)3件、蓄電池開発案件の販売(設置用地に係る権利等)1棟となりました。

以上の結果、売上高39億29百万円(前期比43.1%減)、セグメント利益1億72百万円(前期比67.0%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。当連結会計年度は、賃貸管理において、募集賃料の見直し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、第2四半期連結会計期間より、朝日管理株式会社を子会社化したことにより、当連結会計年度にて、管理棟数126棟(4,209戸)となりました。また、当社が分譲した物件以外の新規契約獲得を推進してまいりました。

以上の結果、売上高11億88百万円(前期比5.7%増)、セグメント利益41百万円(前期比37.5%減)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、マレーシア国内の建物管理事業では、住宅だけではなく商業施設等の管理推進を図り、管理棟数49棟(管理戸数19,131戸)となりました。

以上の結果、売上高4億4百万円(前期比18.1%増)、セグメント損失16百万円(前年同期はセグメント損失12百万円)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12億12百万円増加し66億92百万円となりました。総資産の増加の主な要因は、仕掛販売用不動産が17億64百万円増加する一方で、前期より契約済みの物件が竣工し、売却したことで販売用不動産が12億78百万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9億18百万円増加し40億50百万円となりました。負債の増加の主な要因は、短期借入金が13億30百万円増加する一方で、長期借入金が4億2百万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2億93百万円増加し26億41百万円となりました。純資産の増加の主な要因は、新株の発行により資本金及び資本剰余金が各々1億46百万円増加したこと、また、親会社株主に帰属する当期純利益51百万円を計上する一方で、配当金の支払いにより利益剰余金が0百万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39.4%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、棚卸資産の取得による増加と同時に、新規借入による有利子負債の増加により、前連結会計年度末に比べ8億円増加し、20億87百万円となりました。

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)

営業活動により支出した資金は1億68百万円（前期は10億27百万円の収入）となりました。主な収入は、前渡金の減少額2億29百万円であり、主な支出は、棚卸資産の増加額4億85百万円であります。

## (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92百万円（前期は38百万円の支出）となりました。主な支出は、連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出50百万円であります。

## (財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動により獲得した資金は10億59百万円（前期は7億17百万円の支出）となりました。主な収入は、短期借入金の増加額13億27百万円であり、主な支出は、販売用不動産の販売に伴う長期借入金の返済による支出5億27百万円によるものであります。

## (4) 今後の見通し

2027年6月期の景気の見通しにつきましては、雇用・所得環境の改善を背景に個人消費や設備投資の持ち直しが期待されるなど、緩やかな景気回復が続くことが見込まれます。一方で、中東情勢をはじめとする地政学的リスク、資源・エネルギー価格の動向、国内外における物価上昇や金融政策の変更、為替相場の変動など、景気の先行きについては依然として不透明な状況が続くものと予想しております。

首都圏の新築分譲マンションは、供給数は減少しておりますが、平米単価の平均価格151.4万円と上昇を続けております。(株式会社不動産経済研究所調べ)、中古市場も成約価格が上昇を続けているなど活況の様を呈しています。(東日本不動産流通機構調べ)

当社グループが属する資産運用型マンション市場における現状は、東京都へ人口が転入超過となり、入居率の向上が見え始め、賃料も緩やかではありますが上昇の傾向が見られます。また、新築物件、中古物件の両方で、価格高騰や品薄感が広がっています。さらに、円安基調に加え、安定した賃貸需要や資産価値への評価を背景に、海外投資家からも東京都心部の不動産に対する関心は引き続き高い状況にあります。

こうした状況のなか、当社グループは資産運用型マンション「XEBEC(ジーベック)」のコンセプト「23区・駅近・高機能マンション」を逸脱することなく、資産価値及び収益の最大化を見込める物件を開発していきます。加えて、個人投資家だけでなく、ファンドやREITなどの販売チャネルの多様化や業務提携等に積極的に取り組み収益の向上を図ってまいります。

当社グループの2027年6月期の連結業績予想につきましては、不動産販売事業における販売物件の増加等により、売上高120.0億円(前期比117.3%増)を見込んでおります。一方、販売物件の構成等により不動産販売事業の利益率が前期を下回ることに加え、M&A等に伴う統合作業、DX化及び国内外における事業基盤の強化に係る費用を見込んでいることから、営業利益1.8億円(同5.4%減)、経常利益1.0億円(同6.9%減)を見込んでおります。また、親会社株主に帰属する当期純利益0.6億円(同17.6%増)を見込んでいます。

## (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ます。株主に継続的に配当を行うことを基本方針とし、配当額につきましては、各事業年度の業績及び今後の事業展開に必要な内部留保資金の確保等を総合的に勘案し、決定してまいります。

この方針に基づき、当期の期末配当は1株当たり12.50円を予定しております。また、次期連結会計年度につきましても、期末配当1株当たり12.50円を予定しております。

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。

また、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。

内部留保資金につきましては、2030年に向けた成長戦略に基づく今後の事業展開及び経営基盤の強化に活用し、中長期的な企業価値の向上に努めてまいります。

## 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<br>(2025年6月30日) | 当連結会計年度<br>(2026年6月30日) |
|-------------|-------------------------|-------------------------|
| 資産の部        |                         |                         |
| 流動資産        |                         |                         |
| 現金及び預金      | 1,332,652               | 2,162,732               |
| 営業未収入金      | 65,339                  | 81,251                  |
| 販売用不動産      | 1,469,493               | 190,617                 |
| 仕掛販売用不動産    | 809,421                 | 2,573,499               |
| 前渡金         | 281,050                 | 51,558                  |
| 未収入金        | 1,417                   | —                       |
| その他         | 64,606                  | 110,541                 |
| 貸倒引当金       | △6,204                  | △6,884                  |
| 流動資産合計      | 4,017,776               | 5,163,314               |
| 固定資産        |                         |                         |
| 有形固定資産      |                         |                         |
| 建物及び構築物     | 584,181                 | 590,292                 |
| 減価償却累計額     | △45,118                 | △76,040                 |
| 建物及び構築物（純額） | 539,063                 | 514,251                 |
| 土地          | 706,524                 | 706,524                 |
| リース資産       | 30,133                  | 26,444                  |
| 減価償却累計額     | △11,614                 | △13,354                 |
| リース資産（純額）   | 18,519                  | 13,090                  |
| その他         | 5,870                   | 8,207                   |
| 減価償却累計額     | △3,170                  | △5,004                  |
| その他（純額）     | 2,699                   | 3,203                   |
| 有形固定資産合計    | 1,266,806               | 1,237,069               |
| 無形固定資産      |                         |                         |
| のれん         | 52,196                  | 99,000                  |
| その他         | 2,676                   | 2,186                   |
| 無形固定資産合計    | 54,872                  | 101,186                 |
| 投資その他の資産    |                         |                         |
| 投資有価証券      | 24,439                  | 29,620                  |
| 長期貸付金       | 5,370                   | 6,020                   |
| 差入保証金       | 29,458                  | 30,683                  |
| 長期未収入金      | 16,755                  | 16,755                  |
| その他         | 77,937                  | 122,734                 |
| 貸倒引当金       | △12,600                 | △14,545                 |
| 投資その他の資産合計  | 141,361                 | 191,268                 |
| 固定資産合計      | 1,463,041               | 1,529,523               |
| 資産合計        | 5,480,817               | 6,692,838               |

(単位：千円)

|                 | 前連結会計年度<br>(2025年6月30日) | 当連結会計年度<br>(2026年6月30日) |
|-----------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>負債の部</b>     |                         |                         |
| 流動負債            |                         |                         |
| 営業未払金           | 41,401                  | 32,002                  |
| 短期借入金           | 1,000,000               | 2,330,000               |
| 1年内返済予定の長期借入金   | 116,917                 | 175,037                 |
| リース債務           | 5,944                   | 5,710                   |
| 未払金             | 150,239                 | 166,762                 |
| 未払法人税等          | 43,793                  | 33,243                  |
| 前受金             | 42,731                  | 41,740                  |
| 1年内返済予定の長期割賦未払金 | 9,689                   | 9,820                   |
| その他             | 165,079                 | 114,933                 |
| 流動負債合計          | 1,575,795               | 2,909,251               |
| 固定負債            |                         |                         |
| 長期借入金           | 1,453,589               | 1,051,405               |
| 受入保証金           | 52,774                  | 48,600                  |
| リース債務           | 15,396                  | 9,686                   |
| 長期割賦未払金         | 34,108                  | 24,287                  |
| 繰延税金負債          | 1,012                   | 1,957                   |
| 資産除去債務          | -                       | 5,770                   |
| 固定負債合計          | 1,556,881               | 1,141,707               |
| 負債合計            | 3,132,676               | 4,050,959               |
| <b>純資産の部</b>    |                         |                         |
| 株主資本            |                         |                         |
| 資本金             | 468,028                 | 614,450                 |
| 資本剰余金           | 401,824                 | 548,246                 |
| 利益剰余金           | 1,477,777               | 1,478,676               |
| 自己株式            | △378                    | △378                    |
| 株主資本合計          | 2,347,253               | 2,640,994               |
| その他の包括利益累計額     |                         |                         |
| その他有価証券評価差額金    | 2,295                   | 4,257                   |
| 為替換算調整勘定        | △7,877                  | △11,133                 |
| その他の包括利益累計額合計   | △5,581                  | △6,875                  |
| 新株予約権           | 1,680                   | -                       |
| 非支配株主持分         | 4,789                   | 7,760                   |
| 純資産合計           | 2,348,141               | 2,641,879               |
| 負債純資産合計         | 5,480,817               | 6,692,838               |



(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<br>(自 2024年7月1日<br>至 2025年6月30日) | 当連結会計年度<br>(自 2025年7月1日<br>至 2026年6月30日) |
|-----------------|------------------------------------------|------------------------------------------|
| 売上高             | 8,367,950                                | 5,522,351                                |
| 売上原価            | 7,253,628                                | 4,367,792                                |
| 売上総利益           | 1,114,321                                | 1,154,558                                |
| 販売費及び一般管理費      | 948,299                                  | 964,220                                  |
| 営業利益            | 166,021                                  | 190,337                                  |
| 営業外収益           |                                          |                                          |
| 受取利息及び配当金       | 849                                      | 1,906                                    |
| 為替差益            | —                                        | 11,244                                   |
| 保険返戻金           | 2,815                                    | —                                        |
| その他             | 357                                      | 5,822                                    |
| 営業外収益合計         | 4,022                                    | 18,973                                   |
| 営業外費用           |                                          |                                          |
| 支払利息            | 51,555                                   | 78,739                                   |
| 支払手数料           | 12,181                                   | 20,228                                   |
| 貸倒引当金繰入額        | 7,576                                    | 1,945                                    |
| 為替差損            | 2,527                                    | —                                        |
| その他             | —                                        | 930                                      |
| 営業外費用合計         | 73,840                                   | 101,843                                  |
| 経常利益            | 96,202                                   | 107,467                                  |
| 特別利益            |                                          |                                          |
| 固定資産売却益         | 1,548                                    | —                                        |
| 保険解約返戻金         | 62,554                                   | —                                        |
| 特別利益合計          | 64,102                                   | —                                        |
| 税金等調整前当期純利益     | 160,305                                  | 107,467                                  |
| 法人税、住民税及び事業税    | 41,958                                   | 51,748                                   |
| 法人税等調整額         | —                                        | —                                        |
| 法人税等合計          | 41,958                                   | 51,748                                   |
| 当期純利益           | 118,346                                  | 55,718                                   |
| 非支配株主に帰属する当期純利益 | 950                                      | 4,716                                    |
| 親会社株主に帰属する当期純利益 | 117,396                                  | 51,001                                   |

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

|              | 前連結会計年度<br>(自 2024年7月1日<br>至 2025年6月30日) | 当連結会計年度<br>(自 2025年7月1日<br>至 2026年6月30日) |
|--------------|------------------------------------------|------------------------------------------|
| 当期純利益        | 118,346                                  | 55,718                                   |
| その他の包括利益     |                                          |                                          |
| その他有価証券評価差額金 | △35                                      | 1,961                                    |
| 為替換算調整勘定     | △10                                      | △3,255                                   |
| その他の包括利益合計   | △45                                      | △1,293                                   |
| 包括利益         | 118,301                                  | 54,424                                   |
| (内訳)         |                                          |                                          |
| 親会社株主に係る包括利益 | 117,386                                  | 51,453                                   |
| 非支配株主に係る包括利益 | 914                                      | 2,970                                    |

## (3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2024年7月1日 至 2025年6月30日)

(単位: 千円)

|                                 | 株主資本    |         |           |      |            | その他の包括利益<br>累計額      |              |                       | 新株予約権  | 非支配株主<br>持分 | 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<br>合計 | その他<br>有価証券<br>評価差額金 | 為替換算<br>調整勘定 | その他の<br>包括利益<br>累計額合計 |        |             |           |
| 当期首残高                           | 223,713 | 157,509 | 1,403,586 | △336 | 1,784,472  | 2,330                | △7,867       | △5,536                | 5,360  | 3,874       | 1,788,171 |
| 当期変動額                           |         |         |           |      |            |                      |              |                       |        |             |           |
| 新株の発行                           | 244,315 | 244,315 |           |      | 488,630    |                      |              |                       |        |             | 488,630   |
| 剰余金の配当                          |         |         | △43,204   |      | △43,204    |                      |              |                       |        |             | △43,204   |
| 親会社株主に<br>帰属する当期<br>純利益         |         |         | 117,396   |      | 117,396    |                      |              |                       |        |             | 117,396   |
| 自己株式の取<br>得                     |         |         |           | △41  | △41        |                      |              |                       |        |             | △41       |
| 株主資本以外<br>の項目の当期<br>変動額<br>(純額) |         |         |           |      |            | △35                  | △10          | △45                   | △3,680 | 914         | △2,810    |
| 当期変動額合計                         | 244,315 | 244,315 | 74,191    | △41  | 562,780    | △35                  | △10          | △45                   | △3,680 | 914         | 559,969   |
| 当期末残高                           | 468,028 | 401,824 | 1,477,777 | △378 | 2,347,253  | 2,295                | △7,877       | △5,581                | 1,680  | 4,789       | 2,348,141 |

当連結会計年度(自 2025年7月1日 至 2026年6月30日)

(単位: 千円)

|                                 | 株主資本    |         |           |      |            | その他の包括利益<br>累計額      |              |                       | 新株予約権  | 非支配株主<br>持分 | 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<br>合計 | その他<br>有価証券<br>評価差額金 | 為替換算<br>調整勘定 | その他の<br>包括利益<br>累計額合計 |        |             |           |
| 当期首残高                           | 468,028 | 401,824 | 1,477,777 | △378 | 2,347,253  | 2,295                | △7,877       | △5,581                | 1,680  | 4,789       | 2,348,141 |
| 当期変動額                           |         |         |           |      |            |                      |              |                       |        |             |           |
| 新株の発行                           | 77,713  | 77,713  |           |      | 155,426    |                      |              |                       |        |             | 155,426   |
| 譲渡制限付株<br>式報酬                   | 68,708  | 68,708  |           |      | 137,416    |                      |              |                       |        |             | 137,416   |
| 剰余金の配当                          |         |         | △50,103   |      | △50,103    |                      |              |                       |        |             | △50,103   |
| 親会社株主に<br>帰属する当期<br>純利益         |         |         | 51,001    |      | 51,001     |                      |              |                       |        |             | 51,001    |
| 株主資本以外<br>の項目の当期<br>変動額<br>(純額) |         |         |           |      |            | 1,961                | △3,255       | △1,293                | △1,680 | 2,970       | △3        |
| 当期変動額合計                         | 146,421 | 146,421 | 898       | —    | 293,741    | 1,961                | △3,255       | △1,293                | △1,680 | 2,970       | 293,738   |
| 当期末残高                           | 614,450 | 548,246 | 1,478,676 | △378 | 2,640,994  | 4,257                | △11,133      | △6,875                | —      | 7,760       | 2,641,879 |

## (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<br>(自 2024年7月1日<br>至 2025年6月30日) | 当連結会計年度<br>(自 2025年7月1日<br>至 2026年6月30日) |
|--------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|
| 営業活動によるキャッシュ・フロー         |                                          |                                          |
| 税金等調整前当期純利益              | 160,305                                  | 107,467                                  |
| 減価償却費                    | 41,893                                   | 33,021                                   |
| のれん償却額                   | 18,903                                   | 24,520                                   |
| 貸倒引当金の増減額(△は減少)          | 7,576                                    | 1,945                                    |
| 株式報酬費用                   | —                                        | 45,805                                   |
| 受取利息及び受取配当金              | △849                                     | △1,906                                   |
| 支払利息                     | 51,555                                   | 78,739                                   |
| 支払手数料                    | 12,181                                   | 20,228                                   |
| 保険解約返戻金                  | △62,554                                  | —                                        |
| 有形固定資産売却損益(△は益)          | △1,548                                   | —                                        |
| 棚卸資産の増減額(△は増加)           | 841,671                                  | △485,201                                 |
| 営業未払金の増減額(△は減少)          | △1,895                                   | △11,994                                  |
| 前渡金の増減額(△は増加)            | △128,638                                 | 229,491                                  |
| 未払金の増減額(△は減少)            | △18,193                                  | 1,436                                    |
| 前受金の増減額(△は減少)            | △5,299                                   | △990                                     |
| 受入保証金の増減額(△は減少)          | △6,841                                   | 385                                      |
| 未払消費税等の増減額(△は減少)         | 48,938                                   | △58,402                                  |
| その他                      | 1,803                                    | △6,628                                   |
| 小計                       | 959,008                                  | △22,081                                  |
| 利息及び配当金の受取額              | 849                                      | 1,906                                    |
| 利息の支払額                   | △52,171                                  | △86,382                                  |
| 保険解約返戻金の受取額              | 70,294                                   | —                                        |
| 法人税等の支払額又は還付額(△は支払)      | 49,781                                   | △61,726                                  |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー         | 1,027,762                                | △168,284                                 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー         |                                          |                                          |
| 定期預金の預入による支出             | △30,003                                  | △30,056                                  |
| 有形固定資産の取得による支出           | △1,395                                   | △2,003                                   |
| 有形固定資産の売却による収入           | 1,548                                    | —                                        |
| 無形固定資産の取得による支出           | —                                        | △500                                     |
| 連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出 | —                                        | △50,815                                  |
| 差入保証金の差入による支出            | △6,720                                   | △5,597                                   |
| その他                      | △1,935                                   | △3,112                                   |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー         | △38,508                                  | △92,085                                  |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー         |                                          |                                          |
| 短期借入金の純増減額(△は減少)         | △76,000                                  | 1,327,246                                |
| 長期借入れによる収入               | 87,453                                   | 183,900                                  |
| 長期借入金の返済による支出            | △1,141,862                               | △527,964                                 |
| 社債の償還による支出               | △10,000                                  | —                                        |
| 株式の発行による収入               | 480,470                                  | 153,746                                  |
| 自己株式の取得による支出             | △41                                      | —                                        |
| 配当金の支払額                  | △42,765                                  | △49,612                                  |
| 新株予約権の発行による収入            | 4,480                                    | —                                        |
| リース債務の返済による支出            | △4,151                                   | △5,951                                   |
| 割賦債務の返済による支出             | △9,559                                   | △9,689                                   |
| その他                      | △5,500                                   | △11,924                                  |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー         | △717,477                                 | 1,059,751                                |
| 現金及び現金同等物に係る換算差額         | 25                                       | 641                                      |
| 現金及び現金同等物の増減額(△は減少)      | 271,802                                  | 800,023                                  |
| 現金及び現金同等物の期首残高           | 1,015,845                                | 1,287,648                                |
| 現金及び現金同等物の期末残高           | 1,287,648                                | 2,087,672                                |

(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。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

主に2024年12月23日発行の第4回新株予約権(第三者割当による行使価格修正条項付新株予約権)の一部権利行使により新株式を発行したことに伴い、資本金及び資本準備金がそれぞれ、77,713千円増加しております。

また、2025年10月15日開催の取締役会決議に基づき、2025年11月28日付で、譲渡制限付株式報酬として新株式を発行したことに伴い、資本金及び資本準備金がそれぞれ68,708千円増加しております。

以上の結果、当連結会計期間において、資本金及び資本準備金がそれぞれ、146,421千円増加しております。

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更に関する注記)

連結範囲の重要な変更

当連結会計期間において、朝日管理株式会社の全株式を取得し子会社化したため、同社を連結の範囲 に含めております。

(追加情報)

該当事項はありません。

(セグメント情報等の注記)

## 【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「XEBEC（ジーベック）」の企画・開発を行っており、個人投資家及びリート、不動産ファンド、企業法人等に分譲しております。

「不動産管理事業」は、当社が分譲した「XEBEC（ジーベック）」その他資産運用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、海外投資家が購入した当社開発・販売物件「XEBEC（ジーベック）」の海外窓口業務のアフターサービス及びマレーシアを主軸として、ジョホール及びクアラルンプールに事務所を設置し、建物管理事業を行っております。

## 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及び収益の分解情報

前連結会計年度（自 2024年7月1日 至 2025年6月30日）

（単位：千円）

|                | 報告セグメント     |             |             |           | 調整額<br>(注) 1 | 連結財務諸<br>表計上額<br>(注) 2 |
|----------------|-------------|-------------|-------------|-----------|--------------|------------------------|
|                | 不動産販売<br>事業 | 不動産管理<br>事業 | 海外不動産<br>事業 | 計         |              |                        |
| 売上高            |             |             |             |           |              |                        |
| 顧客との契約から生じる収益  | 6,901,122   | 337,342     | 342,491     | 7,580,956 | —            | 7,580,956              |
| その他の収益(注) 3    | —           | 786,993     | —           | 786,993   | —            | 786,993                |
| 外部顧客への売上高      | 6,901,122   | 1,124,335   | 342,491     | 8,367,950 | —            | 8,367,950              |
| セグメント間の内部売上高   | —           | —           | —           | —         | —            | —                      |
| 計              | 6,901,122   | 1,124,335   | 342,491     | 8,367,950 | —            | 8,367,950              |
| セグメント利益又は損失(△) | 103,332     | 65,797      | △12,837     | 156,292   | 9,728        | 166,021                |
| その他の項目         |             |             |             |           |              |                        |
| 減価償却費          | 22,302      | 18,878      | 712         | 41,893    | —            | 41,893                 |
| のれん償却額         | —           | 12,985      | 5,918       | 18,903    | —            | 18,903                 |

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額9,728千円は、セグメント間取引消去9,728千円であります。

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。

3. その他の収益の主なものは、不動産賃貸収入であります。

4. セグメント資産及び負債の金額は経営資源の配分の決定及び業績を評価するための定期的な検討の対象となっていないため、記載しておりません。

当連結会計年度（自 2025年7月1日 至 2026年6月30日）

(単位：千円)

|                   | 報告セグメント     |             |             |           | 調整額<br>(注) 1 | 連結財務諸<br>表計上額<br>(注) 2 |
|-------------------|-------------|-------------|-------------|-----------|--------------|------------------------|
|                   | 不動産販売<br>事業 | 不動産管理<br>事業 | 海外不動産<br>事業 | 計         |              |                        |
| 売上高               |             |             |             |           |              |                        |
| 顧客との契約から生じる収<br>益 | 3,929,544   | 449,261     | 404,489     | 4,783,295 | —            | 4,783,295              |
| その他の収益(注) 3       | —           | 739,056     | —           | 739,056   | —            | 739,056                |
| 外部顧客への売上高         | 3,929,544   | 1,188,317   | 404,489     | 5,522,351 | —            | 5,522,351              |
| セグメント間の内部売上高      | —           | —           | —           | —         | —            | —                      |
| 計                 | 3,929,544   | 1,188,317   | 404,489     | 5,522,351 | —            | 5,522,351              |
| セグメント利益又は損失(△)    | 172,598     | 41,102      | △16,248     | 197,452   | △7,114       | 190,337                |
| その他の項目            |             |             |             |           |              |                        |
| 減価償却費             | 22,933      | 9,633       | 455         | 33,021    | —            | 33,021                 |
| のれん償却額            | —           | 17,944      | 6,576       | 24,520    | —            | 24,520                 |

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額△7,114千円は、セグメント間取引消去△7,114千円であります。

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。

3. その他の収益の主なものは、不動産賃貸収入であります。

4. セグメント資産及び負債の金額は経営資源の配分の決定及び業績を評価するための定期的な検討の対象となっていないため、記載しておりません。

## (1株当たり情報)

|                   | 前連結会計年度<br>(自 2024年7月1日<br>至 2025年6月30日) | 当連結会計年度<br>(自 2025年7月1日<br>至 2026年6月30日) |
|-------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|
| 1株当たり純資産          | 584.21円                                  | 601.71円                                  |
| 1株当たり当期純利益        | 33.20円                                   | 11.86円                                   |
| 潜在株式調整後1株当たり当期純利益 | 32.24円                                   | 11.85円                                   |

(注) 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<br>(自 2024年7月1日<br>至 2025年6月30日) | 当連結会計年度<br>(自 2025年7月1日<br>至 2026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)                             | 117,396                                  | 51,001                                   |
| 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)                      | 117,396                                  | 51,001                                   |
| 普通株式の期中平均株式数(株)                                 | 3,536,280                                | 4,302,070                                |
|                                                 |                                          |                                          |
| 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)                                      | 104,974                                  | 1,068                                    |
| (うち新株予約権(株))                                    | (104,974)                                | (1,068)                                  |
| 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の算定に含めなかった潜在株式の概要 | —                                        | —                                        |

## 2. 1株当たり純資産の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

|                               | 前連結会計年度<br>(2025年6月30日) | 当連結会計年度<br>(2026年6月30日) |
|-------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 純資産の部の合計額(千円)                 | 2,348,141               | 2,641,879               |
| 純資産の部の合計額から控除する金額(千円)         | 6,469                   | 7,760                   |
| (うち新株予約権(千円))                 | (1,680)                 | (—)                     |
| (うち非支配株主持分(千円))               | (4,789)                 | (7,760)                 |
| 普通株式に係る期末の純資産(千円)             | 2,341,671               | 2,634,119               |
| 1株当たり純資産の算定に用いられた期末の普通株式の数(株) | 4,008,273               | 4,377,723               |



## (重要な後発事象)

## (取得による企業結合)

## 吸収分割による事業継承

当社は、2026年6月5日開催の取締役会において、2026年8月1日を効力発生日として、連結子会社である株式会社デュアルトップコミュニティ（以下、「DTコミュニティ社」という。）を承継会社、株式会社シティインデックスホスピタリティ（以下、「CIホスピタリティ社」という。）を分割会社とする吸収分割（以下、「本吸収分割」という。）を行い、CIホスピタリティ社がザ・レジデンス白金スイート（東京都港区白金台6丁目16番6号）で営む事業（以下、「対象事業」という。）を承継することを決議しております。

## 1. 株式取得による企業結合の概要

## (1) 株式取得による企業結合の主な理由

当社グループは、本吸収分割を通じて、建物管理事業の基盤強化を進めるとともに、高齢者向け住宅・サービス分野への展開可能性を広げてまいります。また、本件は、当社グループの長期ビジョンである「『医・食・住・遊』を展開するコングロマリット企業へ」の実現に向けた重要な第一歩であり、中長期的な企業価値の向上に資するものと判断しております。

## 2. 本吸収分割の要旨

## (1) 本吸収分割の日程

|                  |            |
|------------------|------------|
| ①吸収分割契約承認取締役会決議日 | 2026年6月5日  |
| ②吸収分割契約締結日       | 2026年6月5日  |
| ③臨時株主総会決議日       | 2026年6月15日 |
| ④吸収分割の効力発生日      | 2026年8月1日  |

## (2) 本吸収分割の方式

CIホスピタリティ社を吸収分割会社、DTコミュニティ社を吸収分割承継会社とする吸収分割です。

## (3) 分割に係る割当ての内容

本吸収分割の対価として、DTコミュニティ社はCIホスピタリティ社に対し280百万円を交付する予定です。

## (4) 取得企業を決定するに至った主な根拠

DTコミュニティ社が現金を対価として、CIホスピタリティ社のザ・レジデンス白金スイートで営む事業を継承するためであります。

## (5) 分割に伴う新株予約権及び新株予約権付社債に関する取扱い

該当事項はありません。

## (6) 分割により増減する資本金

本吸収分割に伴う当社及びDTコミュニティ社の資本金の増減はありません。

## (7) 承継会社が承継する権利義務

DTコミュニティ社は、本吸収分割に際してCIホスピタリティ社が本吸収分割の効力発生の直前時点において対象事業に関して有する権利義務及び契約上の地位のうち、吸収分割契約書において定めるものを承継します。また、対象事業に関わる資産および負債も承継予定です。

## (8) 債務履行の見込み

本吸収分割において、DTコミュニティ社の債務履行の見込みに問題はないと判断しております。

## 3. 承継する事業の概要

## (1) 承継する事業の内容

CIホスピタリティ社の本対象事業

## (2) 承継する事業の経営成績（2025年11月期）

売上高 309,034千円

## 4. 承継する資産、負債の項目及び金額

現時点では確定しておりません。

## 5. 主要な取得関連費用の内容及び金額

現時点では確定しておりません。

6. 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間又は負ののれん発生益の金額及び発生原因  
現時点では確定しておりません。

7. 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 2019年1月16日）及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第10号 2024年9月13日）等に基づき会計処理を実施する予定です。