



2019年6月期 第2四半期決算短信(日本基準)(連結)

2019年2月13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 <http://www.dualtap.co.jp/>

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2月14日

配当支払開始予定日

2019年3月15日

四半期決算補足説明資料作成の有無 : 有

四半期決算説明会開催の有無 : 有

(百万円未満切捨て)

1. 2019年6月期第2四半期の連結業績(2018年7月1日～2018年12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2四半期	2,541	60.8	41		98		77	
2018年6月期第2四半期	6,484	36.5	571	371.3	536	760.4	371	

(注) 包括利益 2019年6月期第2四半期 77百万円 (%) 2018年6月期第2四半期 371百万円 (%)

	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2四半期	22.70	
2018年6月期第2四半期	110.32	108.75

(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2四半期	6,931	1,574	22.6
2018年6月期	6,167	1,697	27.4

(参考) 自己資本 2019年6月期第2四半期 1,568百万円 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2Q	3,426,000 株	2018年6月期	3,426,000 株
期末自己株式数	2019年6月期2Q	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2Q	3,425,598 株	2018年6月期2Q	3,370,305 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2四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	
第2四半期連結累計期間	7
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	8
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	9
(継続企業の前提に関する注記)	9
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	9
(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)	9
(追加情報)	9
(セグメント情報等)	9
(重要な後発事象)	10

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2四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。2018年度（1月～12月）の首都圏投資用マンション市場動向は、㎡単価が首都圏平均86.9万円と6年連続増加となりました。当社が取扱う東京都区部では113.8万円（増加額5.5万円、変動率5.1%）と首都圏エリアの中で最も大きい上昇幅となりました。一方で、エリア別の供給戸数は東京都区部、都下及び神奈川県で減少し、埼玉県及び千葉県で増加しており、用地取得が困難な東京都区部から近郊へと供給エリアを拡大していることが想定される結果となりました。（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、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、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る「XEBECファンド」組成への取組みを開始しました。

当第2四半期において、販売進捗に一部遅れが生じているものの、販売チャネルの拡大により遅れを解消し、通期業績は概ね当初の計画通りとなる見込みであります。

以上の結果、当第2四半期連結累計期間は、売上高25億41百万円（前年同期比60.8%減）、営業損失41百万円（前年同期は営業利益5億71百万円）、経常損失98百万円（前年同期は経常利益5億36百万円）、親会社株主に帰属する四半期純損失77百万円（前年同期は親会社株主に帰属する四半期純利益3億71百万円）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、不動産再生事業の第1号案件として日本橋小舟町の中古オフィスビルを売却する等、事業領域を拡大し、資産運用型マンション以外の不動産を販売しております。

以上の結果、売上高17億44百万円（前年同期比69.5%減）、セグメント損失96百万円（前年同期はセグメント利益4億91百万円）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、自社開発物件の分譲に伴い賃貸管理戸数が増加しております。地域の不動産仲介業者へ積極的に管理物件を紹介することで、認知度の向上に努めてまいりました。また、空室率の低減及び収益力の拡大を図ってまいりました。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7億60百万円（前年同期比14.7%増）、セグメント利益1億4百万円（同46.5%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。また、マレーシアの住宅、商業施設等の建物管理事業を推進してまいりました。

以上の結果、売上高35百万円（前年同期比63.0%減）、セグメント損失54百万円（前年同期はセグメント利益4百万円）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

①資産、負債及び純資産の状況

(資産)

当第2四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7億64百万円増加し69億31百万円となりました。総資産の増加の主な要因は、現金及び預金が5億64百万円減少した一方で、第3四半期以降に販売予定である「XEPEC（ジーベック）」の竣工引渡しを受け、販売用不動産が11億14百万円、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1億23百万円増加したことによるものであります。

(負債)

当第2四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8億86百万円増加し53億57百万円となりました。負債の増加の主な要因は、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7億22百万円減少した一方で、開発用地及び建築費等に係る資金調達のため、長期借入金（1年内返済予定の長期借入金を含む。）が15億98百万円増加したことによるものであります。

(純資産)

当第2四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1億22百万円減少し15億74百万円となりました。純資産の減少の主な要因は、期末配当金の支払いにより利益剰余金が34百万円減少、未払中間配当金の計上により利益剰余金が10百万円減少、親会社株主に帰属する四半期純損失の計上により利益剰余金が77百万円減少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22.6%となりました。

②キャッシュ・フローの状況

当第2四半期連結累計期間における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前連結会計年度末に比べ5億57百万円減少し、7億29百万円となりました。

当第2四半期連結累計期間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14億32百万円（前年同期は22億91百万円の獲得）となりました。主な支出は、開発用地の取得及び竣工物件の引渡しを受けことによる、たな卸資産の増加額11億16百万円、税金等調整前四半期純損失99百万円、未払金の減少額50百万円であります。

(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1億16百万円（前年同期は86百万円の支出）となりました。主な支出は、株式会社建物管理サービスの株式を取得したことによる、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9億86百万円（前年同期は13億76百万円の支出）となりました。主な収入は、開発用地及び竣工物件取得のための長期借入れによる収入23億2百万円であり、主な支出は、長期借入金の返済による支出7億9百万円、社債の償還による支出7億22百万円であります。

(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2四半期連結会計期間 (2018年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,340,089	775,736
営業未収入金	20,977	27,909
販売用不動産	2,218,648	3,333,511
仕掛販売用不動産	1,203,179	1,203,391
前渡金	48,698	77,732
未収入金	51,064	40,740
その他	54,308	136,577
貸倒引当金	△2,437	△2,396
流動資産合計	4,934,529	5,593,204
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	513,692	507,447
土地	408,832	408,832
リース資産(純額)	146,277	137,798
その他(純額)	25,257	15,866
有形固定資産合計	1,094,060	1,069,945
無形固定資産		
のれん	—	123,362
その他	12,922	11,760
無形固定資産合計	12,922	135,123
投資その他の資産		
差入保証金	34,577	35,811
投資有価証券	22,000	12,000
繰延税金資産	6,544	29,698
その他	62,923	56,005
投資その他の資産合計	126,045	133,514
固定資産合計	1,233,028	1,338,583
資産合計	6,167,558	6,931,787

(単位:千円)

	前連結会計年度 (2018年6月30日)	当第2四半期連結会計期間 (2018年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	24,381	42,545
短期借入金	1,442,860	1,614,140
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	2,103,114
リース債務	22,951	23,180
未払金	207,238	148,681
未払法人税等	95,534	4,371
前受金	73,703	73,307
その他	106,481	104,431
流動負債合計	2,353,926	4,145,772
固定負債		
社債	743,100	52,000
長期借入金	1,105,104	918,138
受入保証金	133,858	118,620
リース債務	110,950	99,302
資産除去債務	22,879	22,910
その他	409	409
固定負債合計	2,116,301	1,211,381
負債合計	4,470,228	5,357,153
純資産の部		
株主資本		
資本金	215,559	215,559
資本剰余金	149,355	149,355
利益剰余金	1,330,179	1,207,092
自己株式	△279	△279
株主資本合計	1,694,816	1,571,729
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	△3,486	△3,094
その他の包括利益累計額合計	△3,486	△3,094
新株予約権	6,000	6,000
純資産合計	1,697,329	1,574,634
負債純資産合計	6,167,558	6,931,787

(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2四半期連結累計期間)

(単位:千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2017年7月1日 至 2017年12月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2018年7月1日 至 2018年12月31日)
売上高	6,484,020	2,541,015
売上原価	4,708,240	2,045,605
売上総利益	1,775,779	495,410
販売費及び一般管理費	1,204,544	536,475
営業利益又は営業損失(△)	571,235	△41,065
営業外収益		
受取利息及び配当金	10	8
業務受託手数料	—	101
為替差益	771	—
受取保険金	670	—
助成金収入	420	—
受取手数料	114	126
その他	208	65
営業外収益合計	2,195	302
営業外費用		
支払利息	30,582	39,386
支払手数料	6,125	5,960
為替差損	—	2,323
その他	30	9,809
営業外費用合計	36,737	57,479
経常利益又は経常損失(△)	536,693	△98,243
特別損失		
固定資産売却損	—	1,271
特別損失合計	—	1,271
税金等調整前四半期純利益 又は税金等調整前四半期純損失(△)	536,693	△99,515
法人税、住民税及び事業税	167,551	1,401
法人税等調整額	△2,655	△23,153
法人税等合計	164,895	△21,752
四半期純利益又は四半期純損失(△)	371,797	△77,762
親会社株主に帰属する四半期純利益 又は親会社株主に帰属する四半期純損失(△)	371,797	△77,762

(四半期連結包括利益計算書)
 (第2四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2017年7月1日 至 2017年12月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2018年7月1日 至 2018年12月31日)
四半期純利益又は四半期純損失(△)	371,797	△77,762
その他の包括利益		
為替換算調整勘定	△299	391
その他の包括利益合計	△299	391
四半期包括利益	371,497	△77,371
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	371,497	△77,371

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2017年7月1日 至 2017年12月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2018年7月1日 至 2018年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益 又は税金等調整前四半期純損失(△)	536,693	△99,515
減価償却費	14,849	21,849
のれん償却額	—	6,492
貸倒引当金の増減額(△は減少)	1,506	△40
受取利息及び受取配当金	△10	△8
受取保険金	△670	—
支払利息	30,582	39,386
支払手数料	6,125	5,960
有形固定資産売却損益(△は益)	—	1,271
たな卸資産の増減額(△は増加)	1,340,036	△1,116,759
営業未払金の増減額(△は減少)	56,689	10,223
前渡金の増減額(△は増加)	△79,746	△29,034
未払金の増減額(△は減少)	528,728	△50,723
前受金の増減額(△は減少)	△137,282	△544
受入保証金の増減額(△は減少)	6,274	△15,237
その他	85,926	△61,589
小計	2,389,700	△1,288,269
利息及び配当金の受取額	10	8
保険金の受取額	670	—
利息の支払額	△27,571	△52,018
法人税等の支払額	△70,824	△92,604
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,291,984	△1,432,884
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の増減額(△は増加)	△3,300	8,400
有形固定資産の取得による支出	△18,214	△9,373
有形固定資産の売却による収入	—	4,444
無形固定資産の取得による支出	—	△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
差入保証金の差入による支出	△55,510	△2,731
その他	29	1,490
投資活動によるキャッシュ・フロー	△86,995	△116,661
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)	△881,050	171,280
長期借入れによる収入	319,874	2,302,539
長期借入金の返済による支出	△699,703	△709,728
社債の償還による支出	△84,320	△722,500
株式の発行による収入	3,042	—
自己株式の取得による支出	△107	—
配当金の支払額	△33,526	△33,979
リース債務の返済による支出	△1,201	△21,446
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,376,991	986,165
現金及び現金同等物に係る換算差額	125	△1,978
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	828,123	△565,358
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四半期末残高	1,746,005	729,536

(4) 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】

I 前第2四半期連結累計期間(自2017年7月1日至2017年12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	5,725,011	663,443	95,565	6,484,020	—	6,484,020
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	5,725,011	663,443	95,565	6,484,020	—	6,484,020
セグメント利益	491,238	71,143	4,597	566,980	4,255	571,235

(注) 1. セグメント利益の調整額4,255千円は、セグメント間取引消去4,255千円であります。

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。

II 当第2四半期連結累計期間(自2018年7月1日至2018年12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	1,744,917	760,711	35,387	2,541,015	—	2,541,015
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	1,425	—	1,425	△1,425	—
計	1,744,917	762,136	35,387	2,542,441	△1,425	2,541,015
セグメント利益又は損失(△)	△96,235	104,254	△54,512	△46,494	5,428	△41,065

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額5,428千円は、セグメント間取引消去5,428千円であります。

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損失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2四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「XEPEC(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2四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。