

2025年6月期 第2四半期（中間期）決算短信〔日本基準〕（連結）

2025年2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
 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
 半期報告書提出予定日 2025年2月14日 配当支払開始予定日 -
 決算補足説明資料作成の有無 : 有
 決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 2025年6月期第2四半期（中間期）の連結業績（2024年7月1日～2024年12月31日）

(1) 連結経営成績（累計） (%表示は、対前年中間期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 中間純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2025年6月期中間期	3,607	217.6	23	-	△7	-	38	-
2024年6月期中間期	1,135	△81.8	△298	-	△332	-	△332	-

(注) 包括利益 2025年6月期中間期 39百万円 (-%) 2024年6月期中間期 △329百万円 (-%)

	1株当たり 中間純利益	潜在株式調整後 1株当たり 中間純利益
	円 銭	円 銭
2025年6月期中間期	11.28	11.02
2024年6月期中間期	△96.93	-

(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	%
2025年6月期中間期	4,995	1,794	35.6
2024年6月期	5,996	1,788	29.7

(参考) 自己資本 2025年6月期中間期 1,780百万円 2024年6月期 1,778百万円

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
2024年6月期	-	0.00	-	12.50	12.50
2025年6月期	-	0.00	-	-	-
2025年6月期（予想）	-	-	-	12.50	12.50

(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. 2025年6月期の連結業績予想（2024年7月1日～2025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	9,300	79.8	260	-	170	-	100	-	29.10

(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) 当中間期における連結範囲の重要な変更：無
新規 (社名) 、除外 (社名)
- (2) 中間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
- 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

(4) 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)	2025年6月期中間期	3,462,900株	2024年6月期	3,456,900株
② 期末自己株式数	2025年6月期中間期	527株	2024年6月期	487株
③ 期中平均株式数 (中間期)	2025年6月期中間期	3,456,610株	2024年6月期中間期	3,433,013株

※ 第2四半期 (中間期) 決算短信は公認会計士又は監査法人の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。

○添付資料の目次

1. 当中間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. 中間連結財務諸表及び主な注記	4
(1) 中間連結貸借対照表	4
(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書	6
中間連結損益計算書	6
中間連結包括利益計算書	7
(3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書	8
(4) 中間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
(中間連結貸借対照表に関する注記)	9
(中間連結損益計算書に関する注記)	9
(中間連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記)	9
(セグメント情報等の注記)	10
(重要な後発事象)	11

1. 当中間決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

当中間連結会計期間における我が国の経済は、雇用・所得環境の改善のもと、緩やかな回復基調が期待されます。一方で、欧米等による高い金利水準の継続や、海外景気の下振れが、わが国の景気を下押しするリスクもあり、今後更なる景気回復が期待されますが、長期化するロシアによるウクライナ侵攻等の地政学的リスクや世界的な物価上昇や金融引締政策、円高等、様々な動向を注視していく必要があると考えております。

首都圏の新築マンション市場は、2025年1月23日に発表された「首都圏新築分譲マンション市場動向2024年(年間のまとめ)」(株式会社不動産経済研究所)によると、2024年1月～12月の供給戸数が23,303戸で前年同期比△14.4%の減少となりました。また、2025年1月22日に発表された「首都圏不動産流通市場の動向(2024年)」(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数は3.4%増加し、平米あたりの成約単価も76万8,800円と上昇しています。

当社グループが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、2025年1月31日に公表された「住民基本台帳人口移動報告2024年(令和6年)結果」(総務省統計局)によると、2024年の転入者数は東京圏で前年に比べ4,793人の増加、2014年以降過去最大となりました。特に年代別では、20代の転入超過が最も多くなっております。人口流入が回復し始め、都内の賃貸物件は徐々に需要が上がってきており、賃料も緩やかではありますが上昇しはじめております。今後も、賃貸マンションの需給バランスは急激に変化することは想定されず、マンションの資産性は維持されるものと考えられます。

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「XEBC(ジーベック)」の開発・分譲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、「XEBC(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、当中間連結会計期間は、売上高36億7百万円(前年同期比217.6%増)、営業利益23百万円(前年同期は営業損失2億98百万円)、経常損失7百万円(前年同期は経常損失3億32百万円)、親会社株主に帰属する中間純利益38百万円(前年同期は親会社株主に帰属する中間純損失3億32百万円)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。

(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「XEBC(ジーベック)」に加え、中古マンションを取り扱ってまいりました。個人投資家だけでなく、上場リート、私募リート、不動産ファンド、企業法人等、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。当中間連結会計期間における投資運用型マンションの引渡しは2棟の結果となりました。

以上の結果、売上高28億87百万円(前年同期比539.4%増)、セグメント損失2百万円(前年同期はセグメント損失3億1百万円)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、募集賃料の見直し及び空室率の低減、賃料の適正化に注力し、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、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。また、当中間連結会計期間において、新規サービスの導入等により管理コストの増加がありました。

以上の結果、売上高5億49百万円(前年同期比3.4%増)、セグメント利益34百万円(前年同期比247.1%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、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の管理推進を図り、管理戸数が1万戸を超えました。また、前第1四半期連結会計期間末よりG7 PROPERTIES SDN. BHD. を連結の範囲に含めております。

以上の結果、売上高1億70百万円(前年同期比19.4%増)、セグメント損失11百万円(前年同期はセグメント損失5百万円)となりました。

(営業支援事業)

前連結会計年度まで「営業支援事業」を報告セグメントとしておりましたが、前連結会計年度で「営業支援事業」を構成しておりました株式会社デュアルトップグロウスの全株式を譲渡したため、当中間連結会計期間より「営業支援事業」を当社グループの報告セグメントから除外しております。

(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)

当中間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10億円減少し49億95百万円となりました。総資産の減少の主な要因は、前期より契約済みの物件が竣工し引渡しを受け、売却をしたことにより、販売用不動産3億92百万円、仕掛販売用不動産が6億6百万円減少したことによるものであります。

(負債)

当中間連結会計期間末における負債は、前連結会計年度末から10億6百万円減少し32億1百万円となりました。負債の減少の主な要因は、物件の売却により返済が、1年内返済予定の長期借入金が6億44百万円減少し、短期借入金が3億95百万円減少したことによるものであります。

(純資産)

当中間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5百万円増加し17億94百万円となりました。純資産の増加の主な要因は、期末配当金の支払いにより利益剰余金が42百万円減少、親会社株主に帰属する中間純利益38百万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35.6%となりました。

②キャッシュ・フローの状況

当中間連結会計期間末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61百万円増加し、10億76百万円となりました。

当中間連結会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)

営業活動により獲得した資金は11億41百万円(前年同期は19億57百万円の支出)となりました。主な収入は、税金等調整前中間純利益の計上額56百万円、棚卸資産の減少額9億93百万円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18百万円(前年同期は12億65百万円の支出)となりました。主な支出は、定期預金の増加額15百万円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10億62百万円(前年同期は21億82百万円の収入)となりました。主な支出は、販売用不動産の売却に伴う短期借入金の返済額3億96百万円、長期借入金の返済による支出7億5百万円でありま

(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2024年8月14日に「2024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. 中間連結財務諸表及び主な注記

(1) 中間連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年6月30日)	当中間連結会計期間 (2024年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,030,845	1,106,920
営業未収入金	81,107	83,358
販売用不動産	1,866,549	1,473,677
仕掛販売用不動産	1,262,814	656,210
前渡金	152,411	150,813
未収入金	5,191	2,411
その他	99,299	40,145
貸倒引当金	△11,213	△13,356
流動資産合計	4,487,005	3,500,181
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	563,994	551,551
土地	706,524	706,524
リース資産(純額)	7,938	21,418
その他(純額)	1,939	2,796
有形固定資産合計	1,280,396	1,282,291
無形固定資産		
のれん	71,000	61,952
その他	3,854	3,265
無形固定資産合計	74,855	65,217
投資その他の資産		
差入保証金	22,767	26,616
投資有価証券	24,473	24,696
その他	106,736	96,860
投資その他の資産合計	153,977	148,172
固定資産合計	1,509,229	1,495,681
資産合計	5,996,235	4,995,862

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年6月30日)	当中間連結会計期間 (2024年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	43,249	156,046
短期借入金	1,076,000	680,000
1年内償還予定の社債	10,000	—
1年内返済予定の長期借入金	759,695	115,266
リース債務	2,750	6,168
未払金	168,324	72,103
未払法人税等	5,149	17,199
前受金	48,031	43,062
1年内返済予定の長期割賦未払金	9,559	9,624
その他	111,824	97,147
流動負債合計	2,234,584	1,196,618
固定負債		
長期借入金	1,862,672	1,891,856
受入保証金	59,616	55,027
リース債務	6,364	18,224
長期割賦未払金	43,797	38,969
繰延税金負債	1,027	1,059
固定負債合計	1,973,478	2,005,136
負債合計	4,208,063	3,201,754
純資産の部		
株主資本		
資本金	223,713	226,518
資本剰余金	157,509	160,314
利益剰余金	1,403,586	1,399,359
自己株式	△336	△378
株主資本合計	1,784,472	1,785,814
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	2,330	2,403
為替換算調整勘定	△7,867	△8,188
その他の包括利益累計額合計	△5,536	△5,785
新株予約権	5,360	9,792
非支配株主持分	3,874	4,287
純資産合計	1,788,171	1,794,108
負債純資産合計	5,996,235	4,995,862

(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書
(中間連結損益計算書)

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年7月1日 至 2024年12月31日)
売上高	1,135,660	3,607,054
売上原価	913,094	3,138,280
売上総利益	222,566	468,773
販売費及び一般管理費	521,453	445,324
営業利益又は営業損失(△)	△298,887	23,448
営業外収益		
受取利息及び配当金	46	110
受取保険金	—	2,325
補助金収入	4,589	—
その他	3,103	334
営業外収益合計	7,739	2,769
営業外費用		
支払利息	28,976	22,742
支払手数料	5,599	5,749
その他	6,484	5,229
営業外費用合計	41,060	33,721
経常損失(△)	△332,208	△7,502
特別利益		
固定資産売却益	—	1,548
保険解約返戻金	—	62,554
子会社株式売却益	6,328	—
特別利益合計	6,328	64,102
税金等調整前中間純利益又は税金等調整前中間純損失(△)	△325,879	56,599
法人税、住民税及び事業税	10,651	16,937
法人税等調整額	△5,779	—
法人税等合計	4,871	16,937
中間純利益又は中間純損失(△)	△330,751	39,661
非支配株主に帰属する中間純利益	2,001	683
親会社株主に帰属する中間純利益又は親会社株主に帰属する中間純損失(△)	△332,752	38,977

(中間連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年7月1日 至 2024年12月31日)
中間純利益又は中間純損失(△)	△330,751	39,661
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	894	72
為替換算調整勘定	△122	△321
その他の包括利益合計	772	△248
中間包括利益	△329,978	39,413
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	△332,024	39,000
非支配株主に係る中間包括利益	2,045	412

(3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年7月1日 至 2024年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前中間純利益又は税金等調整前中間純損失(△)	△325,879	56,599
減価償却費	75,788	22,464
のれん償却額	9,184	9,479
貸倒引当金の増減額(△は減少)	1,366	5,000
受取利息及び受取配当金	△46	△110
支払利息	28,976	22,742
支払手数料	5,599	5,749
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)	△1,682,301	993,624
営業未払金の増減額(△は減少)	△6,401	112,467
前渡金の増減額(△は増加)	115,924	1,597
未払金の増減額(△は減少)	△99	△96,966
未収消費税等の増減額(△は増加)	△15,116	△100
前受金の増減額(△は減少)	16,057	△4,968
受入保証金の増減額(△は減少)	8,817	△4,589
その他	△60,733	△12,962
小計	△1,828,864	1,045,925
利息及び配当金の受取額	46	110
利息の支払額	△28,551	△22,981
保険解約返戻金の受取額	—	70,294
法人税等の支払額	△100,524	△4,887
法人税等の還付額	—	53,096
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,957,893	1,141,558
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)	—	△15,003
有形固定資産の取得による支出	△1,259,500	△1,495
有形固定資産の売却による収入	—	1,548
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	928	—
差入保証金の差入による支出	△6,765	△3,842
その他	215	530
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,265,121	△18,263
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)	988,000	△396,000
長期借入れによる収入	1,280,409	87,453
長期借入金の返済による支出	△24,683	△705,246
社債の償還による支出	△10,000	△10,000
新株予約権の行使による株式の発行による収入	—	5,562
新株予約権の発行による収入	—	4,480
自己株式の取得による支出	—	△41
配当金の支払額	△41,821	△42,745
リース債務の返済による支出	△9,733	△1,100
割賦債務の返済による支出	—	△4,763
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,182,170	△1,062,401
現金及び現金同等物に係る換算差額	△28	177
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△1,040,873	61,070
現金及び現金同等物の期首残高	1,992,072	1,015,845
現金及び現金同等物の中間期末残高	951,199	1,076,916

(4) 中間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。

(中間連結貸借対照表に関する注記)

該当事項はありません。

(中間連結損益計算書に関する注記)

※ 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前中間連結会計期間 (自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年7月1日 至 2024年12月31日)
給与手当	131,156千円	133,366千円
販売手数料	6,909	40,646
減価償却費	69,115	16,498
賃借料	63,926	1,440
広告宣伝費	10,286	11,971

(中間連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

※ 現金及び現金同等物の中間期末残高と中間連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係は下記のとおりであります。

	前中間連結会計期間 (自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年7月1日 至 2024年12月31日)
現金及び預金勘定	951,199千円	1,106,920千円
預入期間が3か月を超える定期預金	—	△30,003
現金及び現金同等物	951,199	1,076,916

(セグメント情報等の注記)

【セグメント情報】

I 前中間連結会計期間(自 2023年7月1日 至 2023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並びに収益の分解情報

(単位:千円)

	報告セグメント					調整額 (注)1	中間 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	営業支援 事業	計		
売上高							
顧客との契約から生じる収益	451,548	153,280	142,598	9,998	757,425	—	757,425
その他の収益(注)3	—	378,235	—	—	378,235	—	378,235
外部顧客への売上高	451,548	531,516	142,598	9,998	1,135,660	—	1,135,660
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—	—	—
計	451,548	531,516	142,598	9,998	1,135,660	—	1,135,660
セグメント利益又は損失(△)	△301,649	10,027	△5,428	△5,058	△302,108	3,221	△298,887

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額3,221千円は、セグメント間取引消去3,221千円であります。

2. セグメント利益又は損失は中間連結損益計算書の営業損失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。

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 当中間連結会計期間(自 2024年7月1日 至 2024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並びに収益の分解情報

(単位:千円)

	報告セグメント				調整額 (注)1	中間 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						
顧客との契約から生じる収益	2,887,238	168,109	170,273	3,225,620	—	3,225,620
その他の収益(注)3	—	381,433	—	381,433	—	381,433
外部顧客への売上高	2,887,238	549,542	170,273	3,607,054	—	3,607,054
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	2,887,238	549,542	170,273	3,607,054	—	3,607,054
セグメント利益又は損失(△)	△2,079	34,808	△11,065	21,662	1,785	23,448

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額1,785千円は、セグメント間取引消去1,785千円であります。

2. セグメント利益又は損失は中間連結損益計算書の営業損失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。

2. 報告セグメントの変更等に関する事項

前連結会計年度において報告セグメントの「営業支援事業」に区分されておりました株式会社デュアルトップグロウスの全株式を売却し、連結の範囲から除外したことに伴い、当中間連結会計期間より「営業支援事業」の区分を廃止しております。

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。