



平成28年6月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成28年8月10日

上場取引所 東

上場会社名 株式会社デュアルタップ
 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
 問合せ先責任者 (役職名) 執行役員経営企画室長
 定時株主総会開催予定日 平成28年9月29日
 有価証券報告書提出予定日 平成28年9月29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 (アナリスト向け)

(氏名) 臼井 貴弘
 (氏名) 小野 裕章
 配当支払開始予定日

TEL 03-5795-2323
 平成28年9月30日

(百万円未満切捨て)

1. 平成28年6月期の連結業績(平成27年7月1日～平成28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当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
28年6月期	6,996	16.1	411	△19.4	329	△30.2	210	△28.2
27年6月期	6,029	24.1	510	31.4	472	24.9	293	68.5

(注) 包括利益 28年6月期 210百万円 (△28.2%) 27年6月期 293百万円 (68.5%)

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
28年6月期	251.12	—	25.9	8.2	5.9
27年6月期	349.52	—	52.3	19.0	8.5

(参考) 持分法投資損益 28年6月期 ー百万円 27年6月期 ー百万円

(注) 当社は平成27年2月12日付で普通株式1株につき100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て、1株当たり当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	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
28年6月期	4,831	919	19.0	1,094.12
27年6月期	3,196	708	22.2	843.00

(参考) 自己資本 28年6月期 919百万円 27年6月期 708百万円

(注) 当社は平成27年2月12日付で普通株式1株につき100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て、1株当たり純資産を算定しております。

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
28年6月期	△885	△315	1,146	622
27年6月期	△552	△339	1,045	676

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額(合計)	配当性向(連結)	純資産配当率(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	%	%
27年6月期	—	—	—	—	—	—	—	—
28年6月期	—	—	—	30.00	30.00	25	11.9	3.1
29年6月期(予想)	—	—	—	30.00	30.00		14.6	

3. 平成29年6月期の連結業績予想(平成28年7月1日～平成29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	9,468	35.3	440	7.1	333	1.1	213	1.1	205.04

(注) 平成29年6月期の連結業績予想の1株当たり当期純利益は公募株式数(200,000株)を含めた期中平均株式数により算定しております。

※ 注記事項

(1) 期中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 一社 (社名) 、 除外 一社 (社名)

(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 : 有
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)	28年6月期	840,000 株	27年6月期	840,000 株
② 期末自己株式数	28年6月期	— 株	27年6月期	— 株
③ 期中平均株式数	28年6月期	840,000 株	27年6月期	840,000 株

(注) 当社は、平成27年2月12日付で普通株式1株につき100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て、発行済株式数(普通株式)を算定しております。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、連結財務諸表に対する監査手続が実施中です。

※ 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あたっての注意事項等については、添付資料P. 2「1. 経営成績・財政状態に関する分析(1) 経営成績に関する分析」をご覧ください。

(決算補足説明資料及び決算説明会内容の入手方法)

当社は、平成28年9月1日(木)にアナリスト向け説明会を開催する予定です。

その模様及び説明内容(音声)については、当日使用する決算説明資料とともに、開催後速やかに当社ウェブサイトに掲載する予定です。

○添付資料の目次

1. 経営成績・財政状態に関する分析	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	3
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	4
(4) 事業等のリスク	4
(5) 継続企業の前提に関する重要事象等	8
2. 企業集団の状況	9
3. 経営方針	12
(1) 会社の経営の基本方針	12
(2) 目標とする経営指標	12
(3) 中長期的な会社の経営戦略	12
(4) 会社の対処すべき課題	12
(5) その他、会社の経営上重要な事項	13
4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	14
5. 連結財務諸表	15
(1) 連結貸借対照表	15
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	17
連結損益計算書	17
連結包括利益計算書	18
(3) 連結株主資本等変動計算書	19
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	20
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	21
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	21
(会計方針の変更)	22
(表示方法の変更)	22
(セグメント情報等)	23
(1株当たり情報)	25
(重要な後発事象)	26
6. その他	27
(1) 役員の異動	27
(2) その他	27

1. 経営成績・財政状態に関する分析

(1) 経営成績に関する分析

①当期の経営成績

当連結会計年度におけるわが国経済は、雇用及び所得環境の改善傾向が続くなか、政府の各種政策による景気の下支え効果もあり緩やかな回復基調にあります。しかしながら、金融資本市場の急激な市況変動に加え、アジア新興国や資源国等の景気の下振れが国内景気を下押しするリスクがあり、景気の先行きは不透明感が強まりました。

当社グループの属する不動産業界におきましては、国土交通省の不動産市場動向マンスリーレポート平成28年6月によると南関東圏の不動産価格指数は16ヶ月連続して前年同月を上回り、土地代の上昇が継続しております。また、東京オリンピック開催や震災復興等の影響を受け高騰した建築費は高止まりの傾向にあります。一方で購入需要については、首都圏への人口流入及び単身世帯の増加傾向を背景に、首都圏においては安定した賃貸需要が続いており、低金利の下支えもあって堅調に推移しております。

このような事業環境の中、当社グループは、東京都23区内において自社ブランドマンション「XEBC（ジーベック）」シリーズの開発に注力し、立地や仕様等の改良を図る等ブランド力の強化を図ると共に、投資家や入居者等様々な顧客に対して多様な価値を提供するよう努めてまいりました。

以上の結果、当連結会計年度は、売上高69億96百万円（前期比16.1%増）、営業利益4億11百万円（同19.4%減）、経常利益3億29百万円（同30.2%減）、親会社株主に帰属する当期純利益2億10百万円（同28.2%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、自社ブランドマンション「XEBC（ジーベック）」シリーズの販売を中心に、顧客ニーズに応じて柔軟に中古収益物件の仕入販売を行いました。また、これまで当社の強みであった城南エリアに加え、城北エリア等においても「XEBC（ジーベック）」シリーズの開発エリア拡大を図ってまいりました。

以上の結果、売上高59億32百万円（前期比13.1%増）、セグメント利益3億37百万円（同31.4%減）となりました。

(不動産賃貸管理・仲介事業)

不動産賃貸管理事業においては、自社販売物件の管理契約獲得等により管理戸数が増加しております。また、地域の不動産仲業者と積極的にコミュニケーションを図り、当社賃貸管理物件の認知度を高めるとともに、モデルルームの設置等により入居率の向上に努めてまいりました。不動産仲介事業においては、当社子会社の株式会社Dualtap Property Managementにて、インターネット媒体による賃貸仲介の集客に取り組む一方、売買仲介にも注力し、収益力の拡大を図ってまいりました。

以上の結果、売上高10億13百万円（前期比30.8%増）、セグメント利益42百万円（前期は3百万円）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、当社子会社の株式会社Dualtap Internationalにて引続きマレーシア及びシンガポールでの不動産紹介ビジネスを推進する一方、タイでの不動産紹介ビジネスにも取り組み、顧客層の拡大に努めてまいりました。

以上の結果、売上高50百万円（前期は7百万円）、セグメント利益18百万円（前期は0百万円）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。

②今後の見通し

当社グループが属する不動産業界におきましては、開発用地の取得費やマンションの建築工事費が上昇しているものの、景況感の回復を背景に、首都圏マンション市場は今後も底堅い需要が継続するものと考えております。

このような環境の下、当社グループは、今後も自社ブランド「XEBC（ジーベック）」の継続的な開発、供給を行うとともに、販売・サービス体制の充実を図ってまいります。次期（平成29年6月期）につきましても、主力のワンルームマンションの開発・販売を中心に、ファミリーマンションの開発・販売、中古マンションの売買にも積極的に取り組んでいく方針であり、年間販売戸数は、296戸（前期比29.3%増）を計画しております。これに不動産賃貸管理・仲介事業及び海外不動産事業の収入を加え、平成29年6月期の連結業績につきましても、売上高は94億68百万円（前期比35.3%増）を見込んでおります。利益面につきましても、当社グループ主力の不動産販売事業において、土地仕入価格及び建築費等の売上原価の上昇を見込み、営業利益4億40百万円（前期比7.1%増）、経

常利益3億33百万円(同1.1%増)、親会社株主に帰属する当期純利益2億13百万円(同1.1%増)を見込んでおります。

(2) 財政状態に関する分析

①資産、負債及び純資産の状況

(資産)

当連結会計年度末における流動資産は、前連結会計年度末から9億24百万円増加し33億55百万円となりました。流動資産の増加の主な要因は、仕掛販売用不動産が5億85百万円増加、販売用不動産が4億69百万円増加し、一方で、現金及び預金が1億3百万円減少したことによるものであります。固定資産は、前連結会計年度末から7億10百万円増加し、14億75百万円となりました。固定資産の増加の主な要因は、賃貸用マンションの取得等により有形固定資産が6億81百万円増加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14億23百万円増加し39億12百万円となりました。負債の増加の主な要因は、長期借入金(1年内返済予定の長期借入金含む)が7億15百万円増加、社債(1年内償還予定の社債含む)が6億23百万円増加、営業未払金が2億57百万円増加し、一方で短期借入金が1億60百万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2億10百万円増加し9億19百万円となりました。これは当期純利益の計上により利益剰余金が2億10百万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19.0%となりました。

②キャッシュ・フローの状況

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、前連結会計年度末に比べ53百万円減少し、6億22百万円となりました。

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8億85百万円となりました。主な収入は、税金等調整前当期純利益3億29百万円、営業未払金の増加額2億57百万円であり、主な支出は、たな卸資産の増加額14億10百万円、法人税等の支払額1億37百万円であります。

(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3億15百万円となりました。主な収入は、定期預金の引き出しによる収入49百万円であり、主な支出は、有形固定資産の取得による支出3億65百万円であります。

(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11億46百万円となりました。主な収入は、長期借入れによる収入17億4百万円、社債の発行による収入7億67百万円であり、主な支出は、長期借入金の返済による支出10億00百万円、社債の償還による支出1億61百万円、短期借入金の純減額1億60百万円であります。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成26年6月期	平成27年6月期	平成28年6月期
自己資本比率(%)	23.4	22.2	19.0
時価ベースの自己資本比率(%)	—	—	—
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(%)	—	—	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	—	—	—

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー／利払い

(3) 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、将来の企業成長と経営基盤の強化のための内部留保を確保しつつ、株主に継続的に配当を行うことを基本方針としております。

当社剰余金の配当は、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。

なお、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。

この方針に基づき、平成28年6月期の1株当たり期末配当金は30円を予定しております。

(4) 事業等のリスク

以下において、当社グループの事業展開上のリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。また、当社グループとして必ずしもそのようなリスクには該当しない事項につきましても、投資判断の上で、あるいは当社グループの事業活動を理解する上で重要と考えられる事項については、投資家及び株主に対する積極的な情報開示の観点から記載しています。

当社グループは、これらのリスク発生の可能性を認識した上で、その発生の予防及び発生時の対応に努力する方針ですが、当社グループの経営状況及び将来の事業についての判断は、本項及び本書中の本項以外の記載を慎重に検討した上で行われる必要があると考えています。なお、以下の事項における将来に関する事項については、提出日時点において当社グループで想定される範囲で記載したものです。また、以下の記載は当社株式への投資に関連するリスクの全てを網羅するものではありません。

1. 事業を取り巻く経営環境に関するリスク

経済状況の影響等について

当社グループが属する不動産業界は、景気動向、金融環境並びに不動産市況等の経済環境や不動産関連税制の改廃等が企業業績に与える影響が大きく、当社グループの不動産販売事業におきましては、これらに加え、地価動向や景気動向による土地購入代金及び建築費等の変動や競合他社の供給動向・価格動向等の影響を受けやすく、これらにより、顧客の投資用ワンルーム型マンションの購買意欲が減退した場合、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

2. 当社グループの業態に関するリスク

(1) 投資用マンション販売事業に関するリスク

当社グループの不動産販売事業におきましては、主として資産運用を目的とした顧客に分譲するマンションを販売しておりますが、マンションによる資産運用には、入居率の悪化や家賃相場下落による賃貸収入の低下、金融機関の貸出条件の変更や金利の上昇による借入金返済負担の増加等、収支の悪化につながる様々な投資リスクが内在します。当社グループは、顧客に対し、これらの投資リスクについて十分説明を行い、理解していただいた上で売買契約を締結するよう営業社員の教育を徹底すると共に、入居者募集・集金代行・建物維持管理に至るまで一貫したサービスを提供することで顧客の長期的かつ安定的なマンション経営を全面的にサポートし、空室の発生や資産価値下落等のリスク低減に努めておりますが、営業社員の説明不足等により、顧客の投資リスクに対する理解が不十分なままマンションを購入されたこと等により、訴訟等が発生した場合、当社グループの信頼が損なわれ、当社グループの事業に影響が及ぶ可能性があります。

また、販売チャネルにつきましては、主に既存顧客からの紹介による新契約及び既存顧客による買増に依存しております。そのため、当社グループの信頼が損なわれた場合には、新契約の販売件数の継続的拡大という点において、課題に直面する可能性があります。

さらに、資産運用型マンションの販売方法について、当社としては、法令遵守等のための体制を整えておりますが、同業他社の強引な販売方法等が社会問題に発展する可能性があり、それに伴う法的規制等が強化され、その対応に時間や費用を要する場合、資産運用型マンションの販売計画の遂行に支障をきたし、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

不動産販売事業につきましては、平成28年6月期において全社売上高の84.8%を占めており、将来において、不動産関連税制や所得税関連等の税制が変更された場合に、不動産取得・売却時のコストの増加、顧客の購買意欲、マンションオーナー等の事業意欲の減退等により、当社グループの事業に影響を及ぼす可能性があります。

(2) 仕入に関するリスク

仕入には、「完成マンションの一棟仕入（専有売買）」と「土地を取得しての開発」、「他社からの複数戸仕入」の形態があります。

① 仕入コストについて

当社グループは、東京都心部及びその周辺の物件を中心に仕入れておりますが、いずれの仕入形態におきましても地価の上昇、競争入札制度の普及等による他社との競合等により仕入コストが上昇し、当社グループが開発用地を計画どおりに取得できなかった場合や当該上昇分を販売価格へ転嫁できなかった場合には、当社グループの業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

② 仕入決済について

当社グループは、販売用不動産に関して取引先であるゼネコン、建設会社等より竣工後に仕入れを行っております。資金決済は、概ね、竣工後3か月～6か月後であることから、販売用不動産仕入後、営業部門が販売を行い、仕入資金を回収いたします。したがって、資金決済までの期間、資金負担は仕入に係る手付金に限られますが、販売戸数の多寡等の事由により販売用不動産の販売期間が資金決済期間を超える場合は、残物件に係る資金・在庫負担が発生します。その場合には、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

③ 事業用地について

当社グループが行っている、東京都心部及びその周辺をマーケットとしたワンルーム型マンションの販売は、販売用不動産の調達力の優劣や当該地域における地震その他の災害、地域経済の変動等により、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社は、事業用地の売買契約の際、一定の調査を行った上、土壌汚染等の問題がないことを確認しておりますが、着工後に問題が発覚したり、売主が瑕疵担保責任を遂行しない場合、プロジェクト開発計画に支障をきたし、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(3) 建築に関するリスク

① 建築工事の外注について

当社グループの不動産販売事業におきましては、建築工事を建設会社に外注しております。外注先である建設会社の選定にあたっては、施工能力、施工実績、財務内容等を総合的に勘案したうえで、また、建設会社の管理においては、建設会社現場所長、監理者（設計事務所責任者）、サブコン（電気・設備業者責任者）、当社物件担当者で、概ね隔週で行う定例会議による進捗把握、仕様確認、条例、基準法等の法定事項実施の確認を行っております。また、監理者のみならず当社一級建築士による試験杭の立会い及び特定法定検査の立会いを行い、ダブルチェックによる品質管理の徹底を行っております。

しかしながら、外注先である建設会社に倒産等の予期せぬ事象が発生した場合、工事中の事故や、物件の品質に問題が発生した場合には、計画どおりの開発に支障をきたす可能性があり、また、施工完了後、建設会社の経営破綻等が発生し、工事請負契約に基づく建設会社の瑕疵担保責任が履行されなかった場合、当社に補修等の義務が生じ、想定外の費用が発生して、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

② 近隣住民の反対運動について

当社は、マンションの建設にあたり、関係する法律、自治体の条例等を十分検討したうえで、周辺環境との調和を重視した開発を企画するとともに、周辺住民に対する事前説明会の実施等適切な対応を講じており、現在まで、近隣住民との重大な摩擦は発生しておりません。しかしながら、今後、建設中の騒音、電波障害、日照問題、景観変化等を理由に近隣住民の反対運動が発生する可能性があり、問題解決のための工事遅延や追加工事費用が発生する場合や、プロジェクト開発が中止に至る場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

③ 外注コストについて

当社グループの不動産販売事業におきましては、建築コストは仕入コストとともに売上原価の主要項目であります。建築資材の価格や建築工事にかかる人件費が想定を上回って上昇した場合、当社グループの業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(4) 引渡し時期による業績変動について

当社グループの不動産販売事業におきましては、マンション等の売買契約成立後、顧客への引渡しをもって売上を計上するため、その引渡し時期により、同一年度内において売上高及び利益に隔たりが生じる可能性、想定した売上や収益が翌期に繰り越される可能性があり、当社グループの有価証券報告書等に記載される当社グループの経営数値に影響を及ぼす可能性があります。

(5) 在庫について

当社グループは、中期的な経済展望に基づき、開発用地の仕入れ、マンションの企画・販売を行い、物件の早期完売に努めておりますが、急激な景気の悪化、金利の上昇、不動産関連税制の改廃等により、販売計画の遂行が困難となった場合、販売先の確定に時間を要した場合には、プロジェクトの遅延や完成在庫の滞留が発生し、資金収支の悪化を招く可能性があります。

また、当社グループは「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号 平成18年7月5日）を適用しております。これに伴い、時価が取得原価を下回った販売用不動産、仕掛販売用不動産の評価損失が計上された場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(6) 賃貸管理物件について

当社グループの不動産賃貸管理事業におきましては、マンション所有者に対して、事務手続き等のみを行う業務委託契約と入居賃料を一定額保証する賃貸保証契約（サブリース方式）がありますが、賃貸保証契約物件の入居率の低下により入居者からの不動産賃貸収入が想定以上に減少した場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(7) 法的規制等について

① 法的規制について

当社グループが行う不動産取引は、宅地建物取引業法、建物の区分所有等に関する法律、建築基準法、都市計画法、建設業法、建築士法、国土利用計画法、借地借家法、消防法、住宅の品質確保の促進等に関する法律、マンションの管理の適正化の推進に関する法律等、不当景品類及び不当表示防止法、不動産の表示に関する公正競争規約により、法的規制を受けております。

近年は、首都圏・近畿圏において、ワンルーム型マンションに対する行政指導・規制の強化の動きが見られ、東京特別区を中心に、ワンルームマンションの建設を規制する条例等が制定されております。具体的には、25㎡以上等への最低住戸面積の引き上げ、一定面積以上の住戸の設置義務付け、狭小住戸集合住宅税の導入等がありますが、当社グループでは、これらの条例等に沿った商品開発を行っているため、現時点において、かかる規制が当社グループの事業に影響を及ぼす可能性は少ないものと認識しております。しかしながら、今後さらに各自治体による規制強化が進められた場合は、当社グループの事業活動に影響を及ぼす可能性があります。当社は、当該指導・規制への対応を図っておりますが、不動産取引関連法令の制定、既存の法令が改廃された場合等には、当社グループの事業活動に影響を及ぼす可能性があります。

② 瑕疵担保責任について

当社グループは、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」により、新築住宅の構造上主要な部分及び雨水の浸水を防止する部分について10年間の瑕疵担保責任を負っております。万が一、当社グループの販売した物件に重大な瑕疵があるとされた場合、その直接的な原因が当社グループ以外の責任によるものであっても、当社グループは売主として瑕疵担保責任を負うことがあります。当社グループは特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律において規定される住宅瑕疵担保責任保険を付保しておりますが、発生した瑕疵担保責任が保証限度を超える可能性や当該保険の適用対象外となる可能性があります。その結果、補修工事費の増加や当社グループの信用力低下により、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

③ 許認可等について

当社グループの主要事業におきましては、事業活動に際して、以下の免許、許認可等を取得しております。現在、当該免許及び許認可等が取消となる事由は発生しておりませんが、今後、何らかの理由によりこれらの免許、登録、許可の取消等があった場合、当社グループの主要事業の活動に支障をきたすとともに業績に重大な影響を与える可能性があります。

許認可等の名称	会社名	許認可番号等/有効期間	規制法令	免許取消 条項等
宅地建物取引業者 免許	株式会社デュアルタップ 株式会社Dualtap Property Management	東京都知事(2)第86482号 平成23年9月23日～平成28年9月22日 東京都知事(2)第93172号 平成28年7月16日～平成33年7月15日	宅地建物取 引業法	第5条、 第66条等
賃貸住宅管理者 登録	株式会社デュアルタップ	国土交通大臣(1)第711号 平成24年2月1日～平成29年1月31日	マンション 管理の適正 化の推進に 関する法律	第47条、 第83条等

④ 海外での不動産販売活動について

当社グループは、海外不動産事業において当社グループの顧客にマレーシアの不動産を紹介する事業を行っておりますが、マレーシアにおいては、外国人による投機的な不動産購入を抑制するため、外国人が当該不動産を購入する際の最低購入価格及びキャピタルゲイン課税の引上げ等、規制が強化されております。本規制により国内投資家の投資意欲が衰退した場合、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

また、国内不動産を主にシンガポール、台湾、上海等の投資家に販売しておりますが、各国の法令に従い、営業活動を行っておりますが、各国の不動産関連法令等の改正等により、当社グループの業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(8) 新規事業への参入について

当社はマレーシアの非連結子会社DUALTAP BUILDING MANAGEMENT SDN. BHD. において、マレーシアでの建物管理事業を平成27年1月より開始いたしました。現地事業環境の影響により新規事業が計画どおりに進まない場合等には、当社グループの業績及び事業の展開に影響を及ぼす可能性があります。

3. 当社事業体制に関するリスク

(1) 小規模組織であることについて

当社グループは平成28年6月30日現在、従業員67名と小規模組織であり、内部管理体制についても組織の規模に応じたものとなっております。当社グループは今後、業容拡大に応じて人材の採用を行うとともに社内管理体制を構築していく予定です。しかしながら、当社グループが事業の拡大に対して適切かつ十分な組織構築に至らなかった場合、当社グループの事業遂行及び拡大に支障が生じ、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(2) 人材の確保・育成について

当社グループが展開する不動産販売事業、海外不動産事業は、不動産関連法令の法的規制の中、競争力のあるサービスの提供が求められており、高度な知識、経験、指導力を持った優秀な人材が最も重要な経営資源であります。当社グループにおいては、優秀な人材の確保、育成及び定着が不可欠であり、OJT（オン・ザ・ジョブ・トレーニング）、専門講師による勉強会を実施し、人材の育成に努めております。

しかしながら、必要とする人材が十分に確保できない場合、事業展開に伴う人材確保・育成が順調に進まなかった場合、当社グループの役職員が社外に流した場合には、当社グループの業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(3) 個人情報の管理について

当社グループがお預かりしているお客様の個人情報については、外部侵入防止システムの採用、データアクセス権限の設定、個人情報保護規程等による規程化、コンプライアンス委員会による規則遵守の徹底とセキュリティ意識の向上を目的とした教育、研修等による周知徹底等により、細心の注意を払い取り扱っておりますが、個人情報の不正利用、その他不測の事態によって重要な情報が外部に漏洩した場合、当社グループへの信用の低下や損害賠償請求等により、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(4) 代表取締役社長臼井貴弘への依存について

当社グループでは、役員及び幹部社員の情報の共有化や権限の移譲を進め、創業者である代表取締役社長臼井貴弘に過度に依存しないような経営体制の整備を行っておりますが、同氏は、当社設立以来、当社グループの経営方針、経営戦略、資金調達等、事業活動の推進にあたり重要な役割を担ってまいりました。特に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方針の決定については、同氏の資質に依存している部分があります。同氏が職務を遂行できなくなるような不測の事態が生じた場合、当社グループの業績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

4. その他のリスク

(1) 有利子負債への依存について

当社グループの有利子負債残高は以下の表のとおりであります。当社グループは、不動産販売事業における土地の仕入れ及び建築費の一部に係る開発資金並びに固定資産を主に金融機関からの借入金によって調達しております。当社グループは特定の金融機関に依存することなく、個別案件ごとに販売計画の妥当性を分析したうえで借入金等の調達を行っておりますが、金融情勢の変動によって金利上昇や借入金の調達が困難になることがあり、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

区分	平成26年6月期 (連結)	平成27年6月期 (連結)	平成28年6月期 (連結)
有利子負債残高(A) (千円)	951,018	2,002,769	3,170,743
総資産額(B) (千円)	1,775,255	3,196,232	4,831,152
有利子負債依存度(%) (A/B)	53.6%	62.7%	65.6%

(5) 継続企業の前提に関する重要事象等

該当事項はありません。

2. 企業集団の状況

当社グループは、当社及び子会社6社より構成されており、東京都心部及びその周辺において不動産販売事業を中心として事業展開しております。

当社グループの主な事業内容及び事業の位置付けは、次のとおりであります。

なお、次の3部門は「5. 連結財務諸表 (5) 連結財務諸表に関する注記事項」に掲げるセグメントの区分と同一であります。

(1) 不動産販売事業

当社は、東京都心部及びその周辺を中心に主として資産運用を目的とした、自社ブランドマンション「XEBEC (ジーベック)」シリーズの企画、開発を行っており、国内外の個人を主要顧客として販売活動を行っております。販売物件の大半は、自社ブランドマンションになりますが、他社ブランドマンションについても取扱いを行っております。

自社ブランドマンション「XEBEC (ジーベック)」シリーズは、不動産開発において長年の実績をもつ経験豊かなスタッフが、その時代のニーズに合ったワンルーム型マンション開発を行っております。提供するワンルームマンションの多くが投資用として賃貸に供されるため、利便性を重視し、駅から10分以内を基本とした土地選定を行っております。デザイン性や機能性も求められる時代であり、いかにして入居者のニーズに合った開発が出来るかなど、立地条件以外の物件の品質も意識して開発を行っております。

当社の主力商材は、ワンルーム型マンションですが、その定義は、概ね専有面積40㎡未満の間取り1Kタイプの住宅をワンルーム型マンション、専有面積40㎡以上の住宅をファミリー型マンションと位置づけております。

なお、販売戸数の推移は以下のとおりとなります。

区分	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
国内顧客販売戸数	126	149	167	189	223
海外顧客販売戸数	—	—	17	16	6
合計	126	149	184	205	229

(2) 不動産賃貸管理・仲介事業

当社の当該事業部門において①自社販売物件を中心にマンションのオーナーより一括賃借を行い、オーナーに対して賃料収入を保証すると共に一定の利潤を加算した家賃により一般に賃貸(転貸)するサブリース業務、②集金代行など家賃に関する業務の代行、入居・退去に関する契約管理業務の代行などのマンションの管理業務受託業務及び③当社所有不動産の賃貸事業を行っております。また、当社子会社である株式会社Dualtap Property Managementは、都内において不動産仲介を主業とする店舗「D-style Plus」を運営し、当社の自社ブランドである「XEBEC (ジーベック)」シリーズの賃貸住宅をはじめ、事務所、店舗等の商業施設などの不動産仲介業務を行っております。

なお、賃貸管理戸数の推移は以下のとおりとなります。

	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
賃貸管理戸数	500	611	786	990	1,246

(3) 海外不動産事業

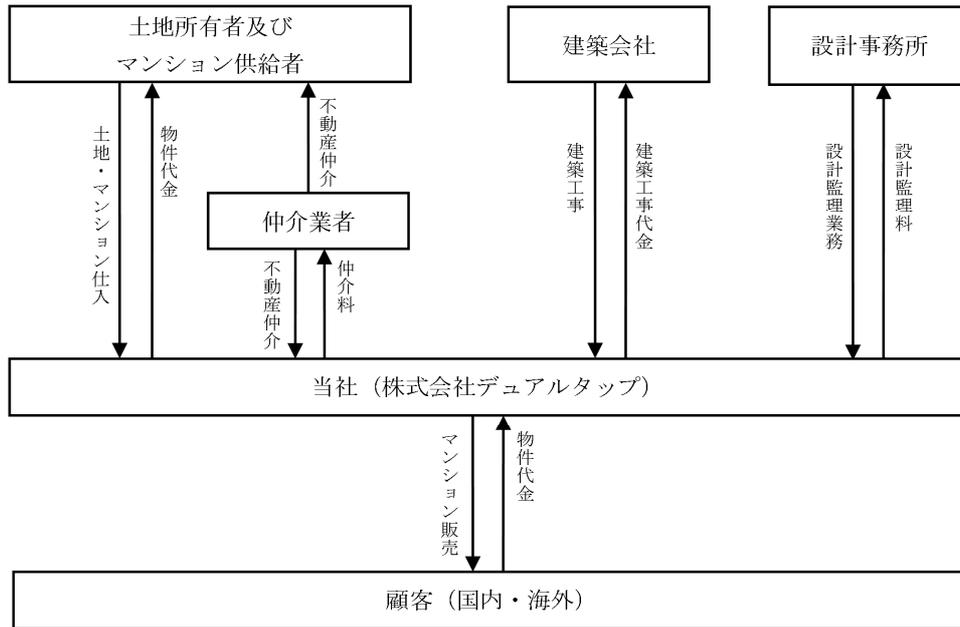
ビジネスのグローバル化が進行する中、企業経営においては、海外諸国との取引拡大や現地での拠点設立が事業拡大をめざす上での重要な要素と位置づけられております。当社グループでは、いち早く海外不動産投資ビジネスに目を向け、国内外の顧客が安心して投資できる環境づくりをめざしております。

当社グループでは、シンガポールやマレーシアなどの東南アジア諸国に対する注目度が高いことを背景に、当社子会社である株式会社Dualtap Internationalが当該地域を拠点として国内外の投資家に向けた事業活動を行っております。国内においては、海外不動産に関するセミナー等のイベントを開催し、国内投資家へ海外の投資用不動産を紹介する事業を行う一方、当該諸国においては、日本国内不動産の投資に関するセミナー等のイベントを企画し、海外投資家へ日本国内の投資用不動産を紹介する事業を行っております。また、企業の海外進出を支援する事業として、当該諸国でのビジネスに必要な法令、インフラ及び金融事情等の各種情報提供によるサポート業務を行っております。

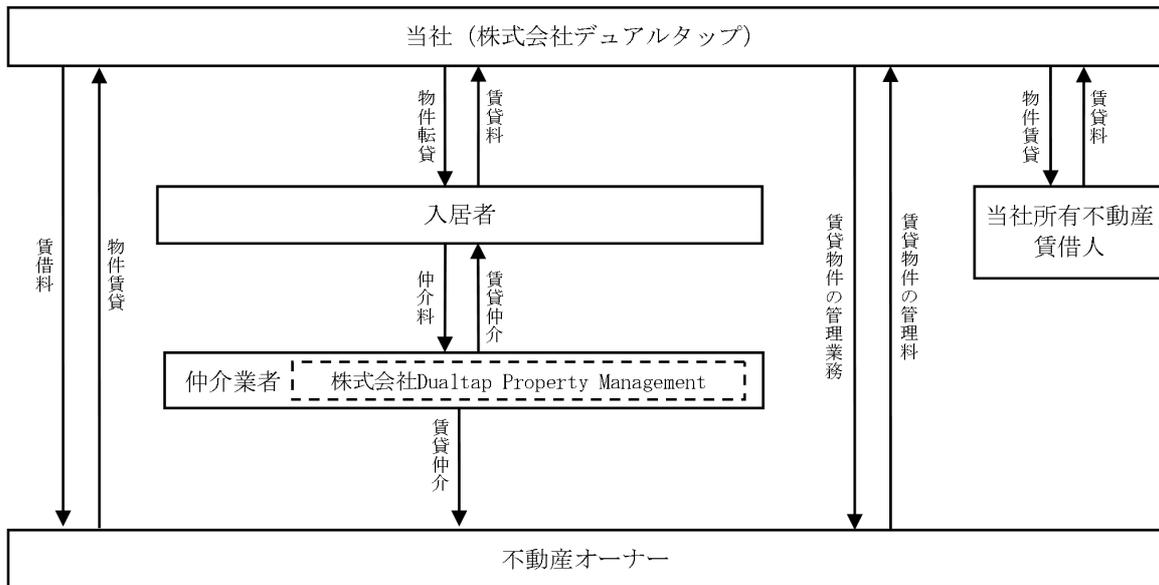
当社グループの事業系統図は次のようになります。

[事業系統図]

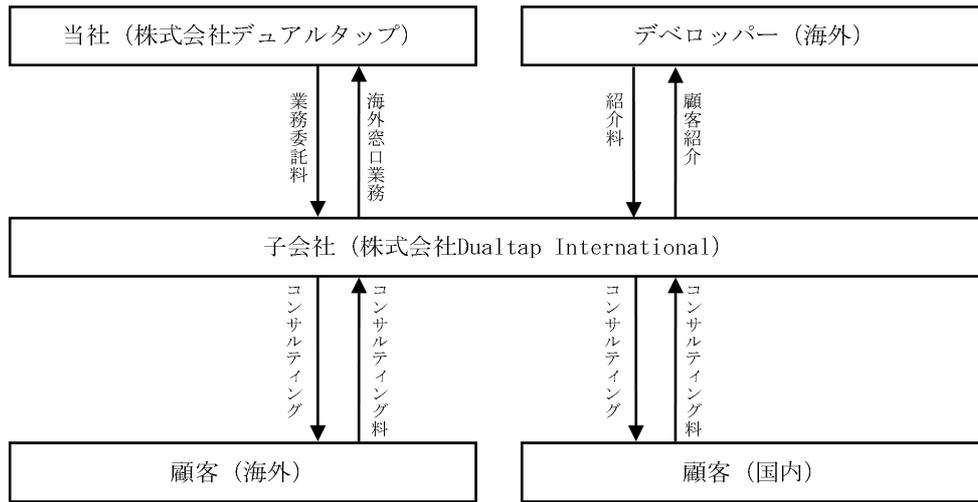
(不動産販売事業)



(不動産賃貸管理・仲介事業)



(海外不動産事業)



3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社は、不動産の販売を通じてお客様の幸福に貢献することを企業理念として掲げております。資産運用を目的とするワンルームマンションの企画、開発及び販売を主要な事業と位置づけ、当社グループが一体となった事業活動を展開しております。当社グループ全体を通じて社会の発展に貢献し、お客様の資産価値の最大化をめざすことで、当社グループ全体の企業価値を高めてまいります。

(2) 目標とする経営指標

当社は、継続的な安定成長をめざしていくことを基本方針に、売上高経常利益率を重視しております。社会情勢や業界を取り巻く環境の変化に迅速に対応しながら、健全かつ着実な事業の拡大に努めてまいります。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

当社グループの主力事業である不動産販売事業は、投資用不動産に対する社会的認知度の向上とともに、その需要は、今後も更に一層高まるものと考えております。当社グループでは、引き続き、東京都心部を中心に資産運用型のワンルームマンションの企画、開発及び販売活動に積極的に取り組んでまいります。

当該主力事業における販売用不動産の購入（仕入）につきましては、社内方針に基づき、東京都心部を中心に、最寄り駅から徒歩10分圏内の立地や近隣の生活環境等を熟慮した活動を行っておりますが、今後もこの基本方針に基づき、収益性の高い物件の取得に努めてまいります。

また、当該主力事業における営業活動におきましては、これまで同様、国内の個人向けの販売活動に注力する一方、連結子会社を通じてマレーシアやシンガポールをはじめとする東南アジア諸国に向けた販売チャネルの多様化を図り、海外不動産事業の多様な可能性を模索しながらグローバルな視点でのマーケットの拡大をめざしてまいります。

不動産賃貸管理・仲介事業につきましては、オーナー及びエンドユーザーである借入人の双方の立場に配慮しながらサービスの向上に努め、「空室率ゼロ」をスローガンに収益最大化をめざしてまいります。

(4) 会社の対処すべき課題

当社グループの対処すべき課題について、その内容と対処方針等は以下のとおりです。

1. 自社開発物件の安定的かつ機動的な仕入体制の構築

東京都心部及びその周辺という限られた範囲での開発は、各社が厳しい競争の中でいかに早く情報収集を行いその情報に対してスピーディーな対応ができるかが重要と考えております。当社グループでは、不動産開発において長年の実績をもつスタッフがトレンドを先読みし、その時代に合ったマンションづくりを心掛けております。

優良な新規物件を安定的に供給していくために、景況感を踏まえた合理的かつ機動的な仕入に努めてまいります。結果として自社ブランドマンション「XEPEC（ジーベック）」を安定供給させることが当社グループの成長に結びつくものと考えております。

2. 投資用のバリュー確保

当社グループが提供するマンションのほとんどが「ワンルーム型マンション」という理由から、入居される方々が一番重視されるのは利便性であると考え、最寄り駅から徒歩10分圏内を基本とした土地選定を行っております。

また、当社グループではデザイン性や機能性も求められる時代と考えており、いかにして入居される方々のニーズに合った開発が出来るかなど、立地条件や物件のクオリティも意識したマンションづくりを行っております。

さらに、当社グループでは、賃貸契約の専門部署を設置して、最新の入居者情報を確保することによって、サブリース契約及び管理業務受託契約を締結している物件の入居率を高い水準で維持することに努め、投資商品としてのバリューの確保を図ってまいります。

3. 財務基盤の維持・拡大

優良な新規物件を安定・継続的に供給していくため、また、顧客資産を長期的に安定サポートしていくために、手許流動性の確保や金融機関との良好な取引関係が最重要課題と考えております。このため、一定の内部留保の確保や様々な金融手法への取組み等、財務基盤の拡充を図ってまいります。

4. 内部統制システムの強化

当社グループは、企業として成長過程であることから、新規事業への取り組みやより効率的な業務フローの検討が常に社内で行われており、それに伴い内部統制システム整備・構築上の課題が継続的に発生します。当社グループは、監査役監査や内部監査の過程で常に当社グループ内外の状況変化に応じた内部統制システムの仕組みの変更の必要性を検討し、その結果を経営幹部へ速やかに伝達し、対応策の早期構築を促してまいります。

5. 少子高齢化に向けた国外投資家開拓への取り組み

少子高齢化により、国内における人口は、現在の1億2千万人から、西暦2060年頃には8千6百万人に減少すると推定されております。このように今後人口が減少することで、国内不動産における余剰化が危惧されております。

当社では、上記の状況に対処するため、国内のみならず、海外諸国の富裕層の投資家ネットワークを開拓し、アジア戦略の拠点づくりに向けた取り組みを推進してまいります。

(5) その他、会社の経営上重要な事項

該当事項はありません。

4. 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。

5. 連結財務諸表

(1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成27年6月30日)	当連結会計年度 (平成28年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	812,254	708,366
営業未収入金	5,983	1,392
販売用不動産	104,012	573,691
仕掛販売用不動産	1,244,066	1,829,071
前渡金	208,906	155,319
未収入金	20,092	48,180
繰延税金資産	8,821	7,570
その他	28,686	32,044
貸倒引当金	△1,325	△22
流動資産合計	2,431,498	3,355,614
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	451,417	829,720
減価償却累計額	△73,295	△103,399
建物及び構築物(純額)	378,121	726,321
土地	279,566	612,224
リース資産	26,136	10,136
減価償却累計額	△12,857	△6,523
リース資産(純額)	13,279	3,612
その他	14,009	31,404
減価償却累計額	△3,253	△10,261
その他(純額)	10,755	21,143
有形固定資産合計	681,723	1,363,301
無形固定資産		
ソフトウェア	4,434	3,676
その他	—	2,505
無形固定資産合計	4,434	6,182
投資その他の資産		
差入保証金	8,748	10,420
投資有価証券	39,000	29,000
その他	30,826	66,633
投資その他の資産合計	78,575	106,054
固定資産合計	764,733	1,475,537
資産合計	3,196,232	4,831,152

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成27年6月30日)	当連結会計年度 (平成28年6月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	58,445	316,405
短期借入金	506,110	345,426
1年内償還予定の社債	47,120	77,120
1年内返済予定の長期借入金	489,892	1,188,291
リース債務	10,825	1,850
未払金	90,437	131,903
未払法人税等	102,902	82,552
前受金	52,706	59,529
その他	122,373	81,388
流動負債合計	1,480,813	2,284,466
固定負債		
社債	225,440	819,020
長期借入金	718,866	736,371
受入保証金	57,103	68,127
リース債務	4,515	2,665
繰延税金負債	901	1,002
その他	472	441
固定負債合計	1,007,299	1,627,628
負債合計	2,488,113	3,912,094
純資産の部		
株主資本		
資本金	66,204	66,204
利益剰余金	641,915	852,853
株主資本合計	708,119	919,057
純資産合計	708,119	919,057
負債純資産合計	3,196,232	4,831,152

(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 (自 平成26年7月1日 至 平成27年6月30日)	当連結会計年度 (自 平成27年7月1日 至 平成28年6月30日)
売上高	6,029,097	6,996,775
売上原価	4,619,033	5,635,985
売上総利益	1,410,063	1,360,789
販売費及び一般管理費	899,616	949,416
営業利益	510,447	411,372
営業外収益		
受取利息	75	65
受取配当金	7,441	—
助成金収入	4,775	16,543
その他	1,302	249
営業外収益合計	13,594	16,858
営業外費用		
支払利息	38,013	63,155
社債発行費	4,784	17,718
支払手数料	5,355	11,210
その他	3,435	6,345
営業外費用合計	51,588	98,430
経常利益	472,453	329,801
特別利益		
固定資産売却益	1,142	—
保険差益	4,312	—
特別利益合計	5,454	—
特別損失		
固定資産除却損	145	—
固定資産売却損	1,623	—
固定資産圧縮損	4,312	—
減損損失	6,974	—
子会社清算損	—	774
特別損失合計	13,056	774
税金等調整前当期純利益	464,851	332,355
法人税、住民税及び事業税	161,274	116,239
法人税等調整額	9,980	1,849
法人税等合計	171,254	118,089
当期純利益	293,596	210,938
親会社株主に帰属する当期純利益	293,596	210,938

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成26年7月1日 至 平成27年6月30日)	当連結会計年度 (自 平成27年7月1日 至 平成28年6月30日)
当期純利益	293,596	210,938
包括利益	293,596	210,938
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	293,596	210,938

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 平成26年7月1日 至 平成27年6月30日)

(単位: 千円)

	株主資本			純資産合計
	資本金	利益剰余金	株主資本合計	
当期首残高	66,204	348,318	414,522	414,522
当期変動額				
親会社株主に帰属する当期純利益		293,596	293,596	293,596
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)				—
当期変動額合計	—	293,596	293,596	293,596
当期末残高	66,204	641,915	708,119	708,119

当連結会計年度(自 平成27年7月1日 至 平成28年6月30日)

(単位: 千円)

	株主資本			純資産合計
	資本金	利益剰余金	株主資本合計	
当期首残高	66,204	641,915	708,119	708,119
当期変動額				
親会社株主に帰属する当期純利益		210,938	210,938	210,938
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)				—
当期変動額合計	—	210,938	210,938	210,938
当期末残高	66,204	852,853	919,057	919,057

(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 (自 平成26年7月1日 至 平成27年6月30日)	当連結会計年度 (自 平成27年7月1日 至 平成28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	464,851	332,355
減価償却費	40,779	47,198
減損損失	6,974	—
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	724	△1,302
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	△30,000	—
受取利息及び受取配当金	△7,517	△65
支払利息	38,013	63,155
社債発行費	4,784	17,718
支払手数料	5,355	11,210
保険差益	△4,312	—
有形固定資産売却損益 (△は益)	481	—
有形固定資産除却損	145	—
有形固定資産圧縮損	4,312	—
子会社清算損	—	774
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△869,077	△1,410,210
営業未払金の増減額 (△は減少)	58,445	254,632
前渡金の増減額 (△は増加)	△116,698	53,587
前受金の増減額 (△は減少)	18,152	6,823
受入保証金の増減額 (△は減少)	5,964	11,023
その他	6,695	△72,234
小計	△371,924	△685,334
利息及び配当金の受取額	7,517	65
保険金の受取額	4,312	—
利息の支払額	△39,318	△62,884
法人税等の支払額	△153,493	△137,086
営業活動によるキャッシュ・フロー	△552,906	△885,239
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)	△55,800	49,900
有形固定資産の取得による支出	△272,656	△365,311
有形固定資産の売却による収入	6,296	—
無形固定資産の取得による支出	—	△2,955
子会社株式の取得による支出	△17,000	—
子会社の清算による収入	—	9,225
出資金の払込による支出	—	△200
その他	△591	△5,715
投資活動によるキャッシュ・フロー	△339,751	△315,056
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)	306,310	△160,684
長期借入れによる収入	1,198,914	1,704,889
長期借入金の返済による支出	△569,776	△1,000,196
社債の発行による収入	145,215	767,281
社債の償還による支出	△28,720	△161,420
リース債務の返済による支出	△6,399	△3,562
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,045,543	1,146,308
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	152,885	△53,988
現金及び現金同等物の期首残高	523,969	676,854
現金及び現金同等物の期末残高	676,854	622,866

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 2社

連結子会社の名称

(株)Dualtap Property Management

(株)Dualtap International

(2) 主要な非連結子会社の名称等

主要な非連結子会社

DUALTAP MALAYSIA SDN. BHD.

DUALTAP BUILDING MANAGEMENT SDN. BHD.

DUALTAP SINGAPORE PTE. LTD.

(株)デュアルタップ合人社ビルマネジメント

(連結の範囲から除いた理由)

非連結子会社の総資産額、売上高、当期純損益及び利益剰余金等のそれぞれの合計額は、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないためであります。

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法を適用した非連結子会社数等及びこれらのうち主要な会社等の名称

該当事項はありません。

(2) 持分法を適用しない非連結子会社の名称等

DUALTAP MALAYSIA SDN. BHD.

DUALTAP BUILDING MANAGEMENT SDN. BHD.

DUALTAP SINGAPORE PTE. LTD.

(株)デュアルタップ合人社ビルマネジメント

(持分法を適用しない理由)

持分法を適用していない非連結子会社は、当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等からみて、持分法の対象から除いても連結財務諸表に及ぼす影響が軽微であり、かつ全体としても重要性がないため、持分法の適用範囲から除外しております。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

すべての連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。

4. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

たな卸資産

販売用不動産及び仕掛販売用不動産

個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）を採用しております。

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

イ 有形固定資産（リース資産を除く）

定率法を採用しております。

ただし、建物（建物附属設備を除く）及び平成28年4月1日以降に取得した建物附属設備並びに構築物については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物及び構築物 9～47年

ロ 無形固定資産（リース資産を除く）

ソフトウェア（自社利用）については、社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。

ハ リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零又は残価保証額とする定額法を採用しております。

(3) 繰延資産の処理方法

社債発行費

支払時に全額費用処理する方法を採用しております。

(4) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

債権の貸倒による損失に備えるため、一般債権については、貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については、個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

(5) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金及び随時引き出し可能な現金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(6) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

消費税等の会計処理は、税抜方式によっております。なお、資産に係る控除対象外消費税等のうち、損金不算入額については連結貸借対照表上、投資その他の資産の「その他」に計上し、法人税法の規定に基づき均等償却を行っております。

(会計方針の変更)

(企業結合に関する会計基準等の適用)

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日)、「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成25年9月13日)及び「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成25年9月13日)等を当連結会計年度から適用し、当期純利益等の表示の変更及び少数株主持分から非支配株主持分への表示の変更を行っております。これによる連結財務諸表に与える影響はありません。

(平成28年税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱いの適用)

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第32号 平成28年6月17日)を当連結会計年度に適用し、平成28年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

この変更による影響額は軽微であります。

(表示方法の変更)

(連結キャッシュ・フロー計算書)

前連結会計年度において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含めていた「営業未払金の増減額」は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より独立掲記することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結キャッシュ・フロー計算書において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に表示していた65,140千円は、「営業未払金の増減額」58,445千円、「その他」6,695千円として組み替えております。

(セグメント情報等)

【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があります。

当社が「不動産販売事業」及び「不動産賃貸管理・仲介事業」、株式会社Dualtap Property Managementが「不動産賃貸管理・仲介事業」、株式会社Dualtap Internationalが「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、都心部及びその周辺を中心としたワンルーム型マンションの収益不動産開発を行っており、個人投資家を主要顧客とした販売活動を行っております。「不動産賃貸管理・仲介事業」は、当社が供給した収益不動産について、主としてサブリースや資産マネジメントに関する受託業務を行っております。また、都内に「D-style Plus」(店舗)を構え、自社ブランドマンション「XEBC(ジーベック)シリーズ」などの賃貸住宅をはじめ、事務所、店舗等の商業施設などの仲介及び管理業務を行っております。「海外不動産事業」は、マレーシア、シンガポールなどの東南アジア地域において、現地デベロッパーや不動産仲介会社とのネットワークにより、不動産コンサルティング、リーシング、アセットマネジメント及び国内企業の東南アジア地域への進出支援業務を行っております。

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

前連結会計年度(自 平成26年7月1日 至 平成27年6月30日)

(単位:千円)

	報告セグメント				調整額 (注) 1	連結財務諸表 計上額 (注) 2
	不動産販売 事業	不動産賃貸管 理・仲介事業	海外不動産 事業	計		
売上高						
外部顧客への 売上高	5,246,487	774,814	7,796	6,029,097	—	6,029,097
セグメント間の 内部売上高	—	500	70,000	70,500	△70,500	—
計	5,246,487	775,314	77,796	6,099,597	△70,500	6,029,097
セグメント利益	492,428	3,051	380	495,861	14,585	510,447
セグメント資産	2,972,001	168,918	65,429	3,206,349	△10,117	3,196,232
セグメント負債	2,175,235	291,459	45,526	2,512,221	△24,108	2,488,113
その他の項目						
減価償却費	15,738	24,501	539	40,779	—	40,779
有形固定資産及 び無形固定資産 の増加額	16,285	244,360	2,777	263,423	—	263,423

(注) 1. 調整額は以下のとおりであります。

- (1)セグメント利益の調整額14,585千円は、セグメント間取引消去14,585千円であります。
- (2)セグメント資産の調整額△10,117千円は、セグメント間取引消去△10,117千円であります。
- (3)セグメント負債の調整額△24,108千円は、セグメント間取引消去△24,108千円であります。

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。

当連結会計年度(自 平成27年7月1日 至 平成28年6月30日)

(単位:千円)

	報告セグメント				調整額 (注) 1	連結財務諸表 計上額 (注) 2
	不動産販売 事業	不動産賃貸管 理・仲介事業	海外不動産 事業	計		
売上高						
外部顧客への 売上高	5,932,862	1,013,214	50,698	6,996,775	—	6,996,775
セグメント間の 内部売上高	—	648	26,000	26,648	△26,648	—
計	5,932,862	1,013,862	76,698	7,023,423	△26,648	6,996,775
セグメント利益	337,675	42,906	18,455	399,037	12,335	411,372
セグメント資産	4,379,139	390,527	81,463	4,851,130	△19,978	4,831,152
セグメント負債	2,775,922	1,120,246	48,933	3,945,102	△33,007	3,912,094
その他の項目						
減価償却費	17,385	29,067	745	47,198	—	47,198
有形固定資産及 び無形固定資産 の増加額	32,432	851,145	—	883,577	—	883,577

(注) 1. 調整額は以下のとおりであります。

- (1)セグメント利益の調整額12,335千円は、セグメント間取引消去12,335千円であります。
 - (2)セグメント資産の調整額△19,978千円は、セグメント間取引消去△19,978千円であります。
 - (3)セグメント負債の調整額△33,007千円は、セグメント間取引消去△33,007千円であります。
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。

【関連情報】

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、特定の顧客への売上高であって、連結損益計算書の売上高の10%以上占めるものがないため、記載を省略しております。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度(自 平成26年7月1日 至 平成27年6月30日)

(単位:千円)

	不動産販売事業	不動産賃貸管理・仲介事業	海外不動産事業	全社・消去	合計
減損損失	—	6,974	—	—	6,974

当連結会計年度(自 平成27年7月1日 至 平成28年6月30日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成26年7月1日 至 平成27年6月30日)	当連結会計年度 (自 平成27年7月1日 至 平成28年6月30日)
1株当たり純資産額	843.00円	1,094.12円
1株当たり当期純利益金額	349.52円	251.12円

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、新株予約権の残高はありますが、当社株式は非上場であり、期中平均株価が把握できないため記載しておりません。

2. 当社は、平成27年2月12日付で普通株式1株につき100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て1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額を算定しております。

3. 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成26年7月1日 至 平成27年6月30日)	当連結会計年度 (自 平成27年7月1日 至 平成28年6月30日)
親会社株主に帰属する当期純利益金額(千円)	293,596	210,938
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金額(千円)	293,596	210,938
普通株式の期中平均株式数(株)	840,000	840,000
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金額の算定に含めなかった潜在株式の概要	新株予約権1種類(新株予約権の数274個)。	新株予約権2種類(新株予約権の数612個)。

4. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成27年6月30日)	当連結会計年度 (平成28年6月30日)
純資産の部の合計額(千円)	708,119	919,057
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	—	—
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	708,119	919,057
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数(株)	840,000	840,000

(重要な後発事象)

当社は、株式会社東京証券取引所より上場承認を受け、平成28年7月21日をもって同取引所JASDAQ市場に上場いたしました。この株式上場にあたり、平成28年6月16日及び平成28年6月30日開催の取締役会において、下記のとおり新株式の発行を決議し、平成28年7月20日に払込が完了いたしました。

この結果、資本金は168,324千円、発行済株式総数は1,040,000株となっております。

- ① 募集方法：一般募集（ブックビルディング方式による募集）
- ② 発行する株式の種類及び数：普通株式 200,000株
- ③ 発行価格：1株につき 1,110円
- ④ 引受価額：1株につき 1,021.20円
- ⑤ 払込金額：1株につき 858.50円
- ⑥ 資本組入額：1株につき 510.6円
- ⑦ 発行価額の総額： 222,000千円
- ⑧ 資本組入額の総額： 102,120千円
- ⑨ 払込金額の総額： 204,240千円
- ⑩ 払込期日：平成28年7月20日
- ⑪ 資金の用途：不動産販売事業における運転資金として販売用不動産の仕入資金の一部に充当する予定であります。

6. その他

(1) 役員の変動

該当事項はありません。

(2) その他

該当事項はありません。