
2016年6月期 決算説明資料



株式会社デュアルタップ
2016年9月1日

1. 主力の不動産販売事業は、利回り商品を求める投資家の旺盛な需要に変化なく、2017年6月期も**良好な事業環境が継続する見通し**
2. 自社ブランドマンション開発用地として、2017年6月期は**東京都心部及びその周辺部に10棟、296戸（前期比29.3%増、前期からの販売物件2棟18戸を含む）を計画**
3. 注力する海外事業では**東南アジアでの投資家開拓及びマレーシアでの建物管理事業を強化**。海外事業の全社売上高構成比10%達成に向け、経営資源を積極的に投入する
4. 業績に対応した株主様への利益還元にも積極的に取り組み
2016年6月期の**1株当たり配当金は30円を予定**

デュアルタップグループの強み



- ・ 購入者の資産形成と入居者の利便性を考慮、最寄駅「徒歩10分以内」を基本とした土地選定
- ・ 経験豊富な自社スタッフによる物件選定力
- ・ 事業パートナーとの協力関係
- ・ 自社開発、専有売買を活用し機動的な仕入・販売を実現

1 開発力・販売力

- ・ デザイン性と実用性を追求した、自社ブランドマンションXEBEC（ジーベック）シリーズ
- ・ ユーザビリティ重視のハイクオリティにより、投資家の資産価値向上も実現
- ・ 投資用不動産では導入事例が少ないIOTを活用した新サービスの導入も検討中

2 XEBECのブランド力

3 海外不動産 クロスボーダー取引

- ・ 海外現地法人を活用し、海外投資家の募集及び海外不動産の紹介等が可能
- ・ マレーシアでの多数の建物管理実績

笑顔創造企業



「不動産投資」
×
「知的エンターテインメント」

4 ストック型ビジネス

- ・ 自社販売物件を中心に1,200戸超の賃貸管理実績
- ・ ホテルプロモート函館で培ったホテル事業等の運用資産積上げ

□ 不動産販売事業（8ページ）

- ・ 顧客ニーズに応じて、ファミリータイプや中古収益物件の仕入販売も強化
- ・ 自社開発物件、専有売買物件合わせて2～3年の在庫を確保することで安定収益を実現
- ・ 得意とする東京23区内城南エリアに加え、城北エリアへと開発エリアを拡大

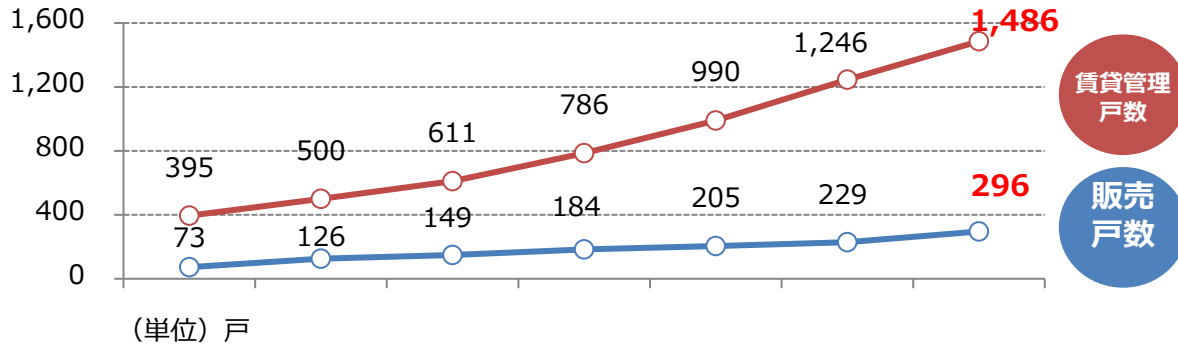
□ 不動産賃貸管理・仲介事業（10ページ）

- ・ 自社販売物件の管理契約獲得を牽引役としたストックビジネスの強化
- ・ XEBECマンションやホテルプロモート函館で培ったホテル事業等の運用資産積上げ

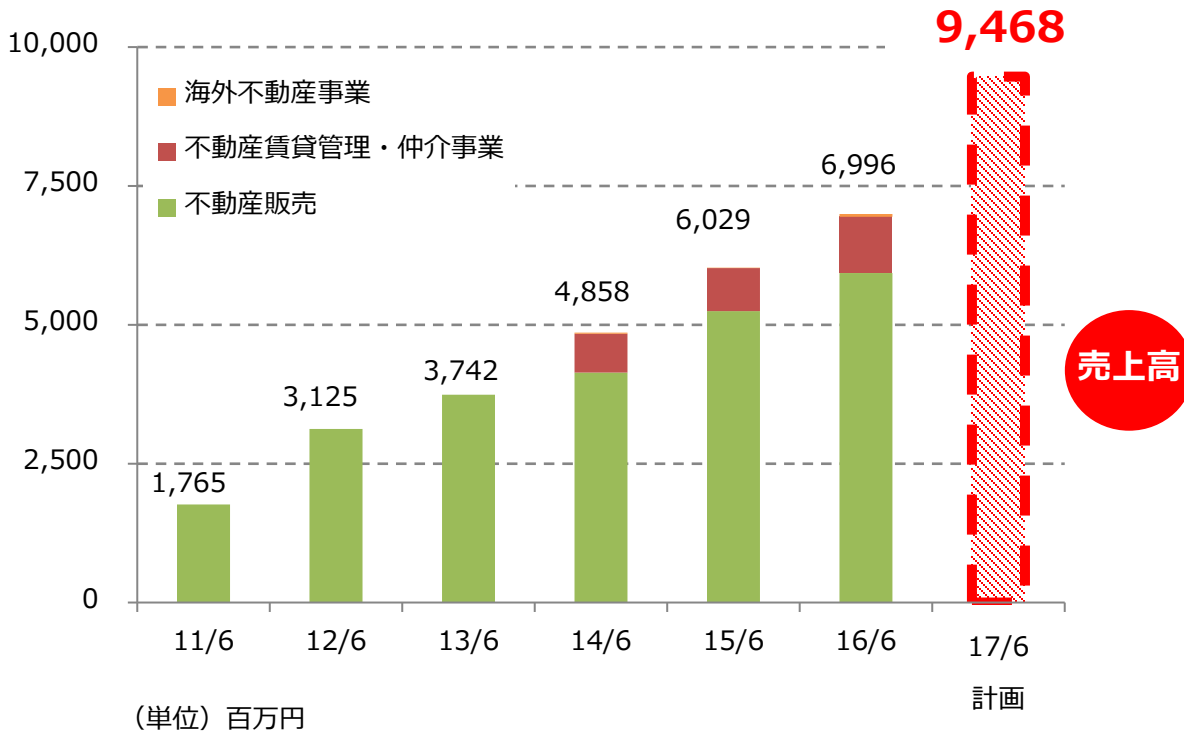
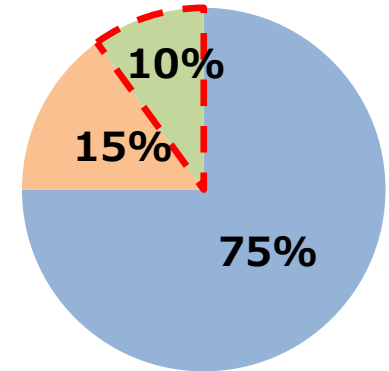
□ 海外不動産事業（12ページ）

- ・ 子会社のDualtap Internationalによるマレーシア、シンガポール、タイ等の東南アジア地域での、現地ディベロッパーや不動産仲介会社とのネットワークを拡大
- ・ 各種セミナーを積極的に開催し、グローバルな投資家層の更なる積上げ

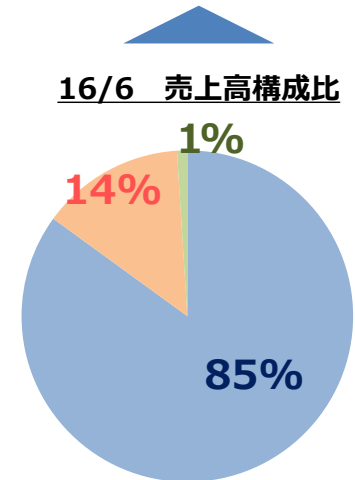
目標とする事業ポートフォリオ



目標とする事業ポートフォリオ



16/6 売上高構成比



16/6 売上高構成比

2016年6月期 実績

前期比16.1%増収、19.4%営業減益と計画に沿って着地

| (単位：百万円) | 15/6 実績 | 16/6 実績 | 対前期比 増減額 | 対前期比 増減率 | 16/6 計画 |
|---------------------|------------|---------------|-------------|-------------|------------|
| 売上高 | 6,029 | 6,996 | +967 | +16.1% | 6,984 |
| 売上総利益 | 1,410 | 1,360 | ▲49 | ▲3.5% | - |
| 売上高総利益率 | 23.4% | 19.4% | ▲4.0pt | - | - |
| 営業利益 | 510 | 411 | ▲99 | ▲19.4% | 408 |
| 営業利益率 | 8.5% | 5.9% | ▲2.6% | - | 5.9% |
| 経常利益 | 472 | 329 | ▲142 | ▲30.2% | 335 |
| 経常利益率 | 7.8% | 4.7% | ▲3.1pt | - | 4.8% |
| 親会社株主に帰属する 当期純利益 | 293 | 210 | ▲82 | ▲28.2% | 213 |
| 当期純利益率 | 4.9% | 3.0% | ▲1.9pt | - | 3.1% |
| 販売戸数 (戸) | 205 | 229 | +24 | +11.7% | - |
| 賃貸管理戸数 (戸) | 990 | 1,246 | +256 | +25.9% | - |
| E P S (円) | 349.52 | 251.12 | ▲98.40 | ▲28.2% | 254.37 |
| D P S (円) | - | 30.0 | +30.0 | - | - |

不動産販売事業

自社ブランドマンション「XEPEC（ジーベック）」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「XEPEC（ジーベック）」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（前年同期比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

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。当社賃貸管理物件の認知度を高める活動とともに、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。また、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。

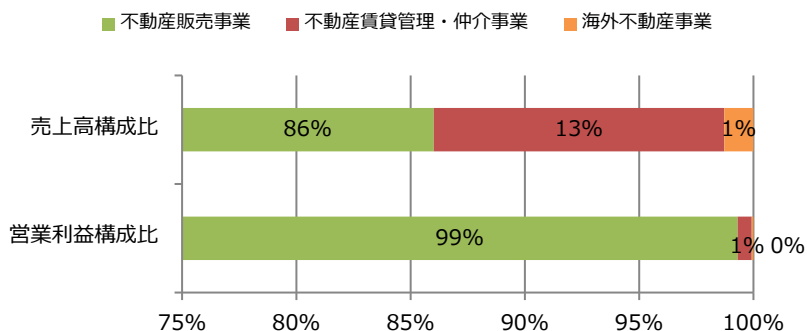
以上の結果、売上高10億13百万円（前年同期比30.8%増）、セグメント利益42百万円（前期実績は3百万円）となりました。

海外不動産事業

マレーシア及びシンガポールでの不動産紹介ビジネスの推進を引続き図り、新たにタイ不動産の国内投資家への紹介に注力してまいりました。また、国内外でのセミナー活動等により、新たな顧客層の開拓に努めました。

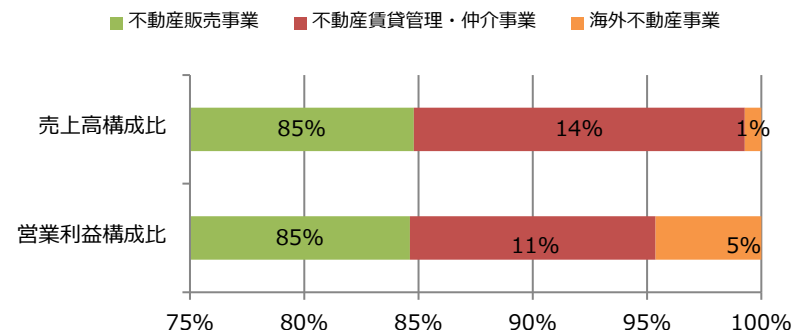
以上の結果、売上高50百万円（前期実績は7百万円）、セグメント利益18百万円（前期実績は0百万円）となりました。

15/6期 事業別構成比



(注) 営業利益構成比は調整前合計値から算出

16/6期 事業別構成比



(注) 営業利益構成比は調整前合計値から算出

不動産販売事業：販売実績

- 自社ブランドマンション「XEBEC（ジーベック）」シリーズの販売が好調に推移、販売戸数は229戸（前期比24戸増）を記録。
- 販売拡大を目指す城北エリアでは、XEBEC高田馬場やXEBECときわ台等、174戸（前期比169戸増）を販売。

| 物件名称 | 販売時期 | 平均販売価格 (百万円) | 平均賃料 (円) | | 所在 | 敷地面積 | 総戸数 | | 施工 |
|------------------|----------------------|-----------------|--------------|--------------|------------------------|---------|-----|-------|--------------|
| | | | ワルム | ファミリー | | | ワルム | ファミリー | |
| XEBEC旗の台 | 平成28年4月 ～平成28年6月 | 28百万円 | 95,000 円 | 160,000 円 | 東京都品川区 旗の台5丁目10番17号 | 311.84㎡ | 20戸 | 1戸 | 小俣建設工業株式会社 |
| XEBECときわ台 | 平成27年9月 ～平成28年3月 | 28百万円 | 90,000 円 | - | 東京都板橋区 南常盤台1丁目30-21 | 724.55㎡ | 96戸 | - | 株式会社ナカノフドー建設 |
| XEBEC人形町EXZ | 平成27年5月 ～平成28年9月 | 41百万円 | 120,000 円 | 207,000 円 | 東京都中央区 日本橋小舟町8番地20 | 173.54㎡ | 15戸 | 5戸 | 住協建設株式会社 |
| XEBEC高田馬場 | 平成26年12月 ～平成27年1月 | 28百万円 | 97,000 円 | - | 東京都新宿区 下落合4丁目1番12号 | 260.74㎡ | 20戸 | - | 株式会社リンク建設 |
| XEBEC蒲田ステーションEXZ | 平成26年2月 ～平成26年8月 | 26百万円 | 96,000 円 | 178,000 円 | 東京都大田区 西蒲田8丁目4番2 | 396.41㎡ | 69戸 | 4戸 | 住協建設株式会社 |

(主な販売物件)



XEBEC旗の台



XEBECときわ台



XEBEC人形町エグゼ



XEBEC高田馬場



XEBEC 蒲田ステーションエグゼ

物件紹介 (XEPEC 旗の台)



エリアの特性

- 通勤・通学の利便性が高いことに加えて、最寄の東急大井町線・池上線「旗の台」駅周辺は商店街やコンビニエンスストアが充実しており、生活利便性が高くシングル世帯向けに堅調な賃貸需要が見込める立地



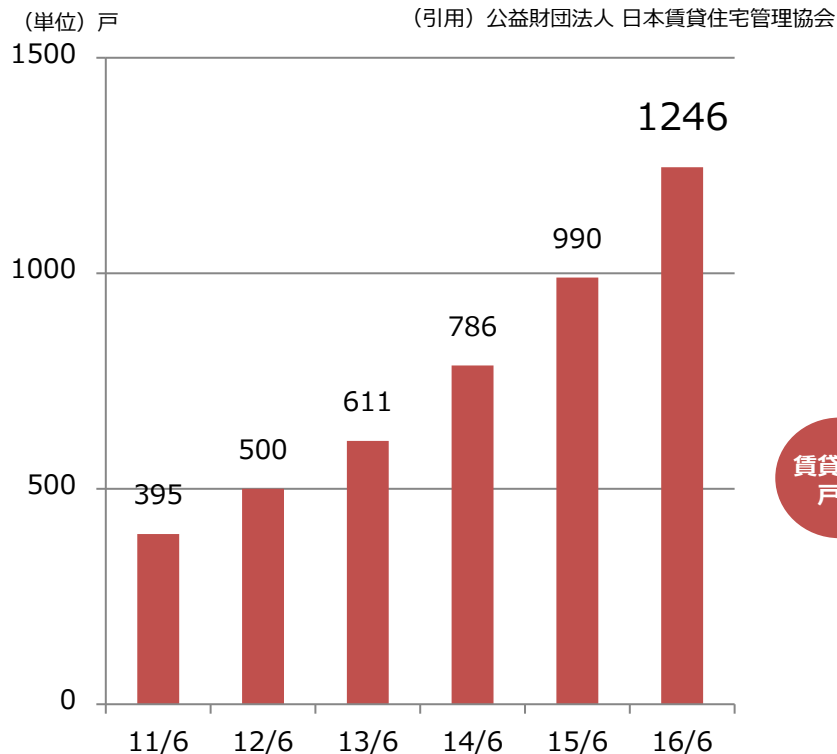
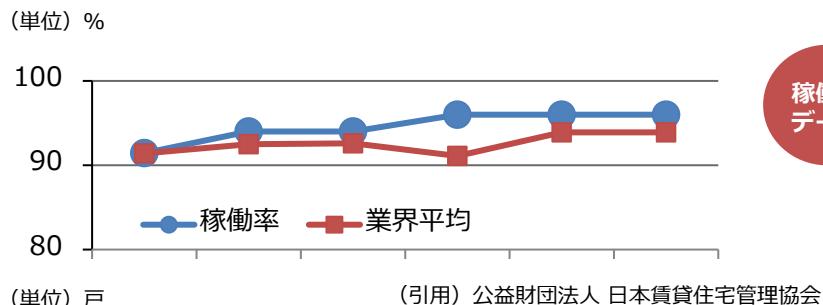
物件の特性

- 総戸数 21戸
- 平均販売価格 28百万円
- 平均月額賃料 9.6万円
- 平均表面利回り 4.3%



ハンズフリー解錠

キーをかばん等に入れたままリーダー検知範囲に入ると自動扉が開錠するハンズフリー機能が備わった共用エントランスシステム。両手に荷物を持って帰宅する際など、ハンズフリーで楽に開錠することができます。



【ポイント】

■ 管理戸数が大幅増、入居率も平均95%超の高水準

不動産賃貸管理事業では、自社販売物件の管理契約獲得等により管理戸数が1,246戸（前期比256戸増）と大幅に増加。

また地域の不動産仲介業者との積極的なコミュニケーションや、自社開発物件に入居促進のモデルルームを設置したことにより、管理物件の入居率は年平均95.8%の高水準を維持（業界平均92%）。

当社賃貸管理物件の認知度向上、モデルルームの設置等により管理物件入居率の向上施策に取り組む。

■ インターネット媒体を活用した賃貸事業・顧客ニーズを的確に捉えた仲介事業も好調

当社子会社の株式会社Dualtap Property Managementにおいて、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、売買仲介も強化。

当期は顧客ニーズに応じて、23区内の収益物件19件の売買仲介を実施。



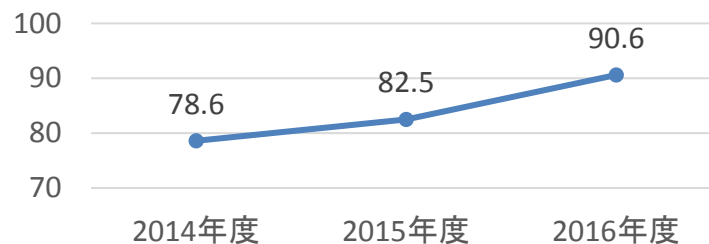
2012年3月に取得した「ホテルプロモート函館」は、函館市中心街である松風町に立地。JR函館駅からは徒歩7分に位置し、ビジネスに観光に便利なホテルです。

函館を題材にしたスマートフォンアプリの舞台として起用されるなど、地域での知名度も高まっております。

2016年3月末の北海道新幹線開業以降は、当社狙い通り観光客の増加により稼働率が高水準で推移しております。直近の7月稼働率は95.6%と単月で最高を更新いたしました。

- 函館駅 徒歩7分 / 市電松風町駅 徒歩1分
- 客室数 98室

平均稼働率 (%)



子会社Dualtap Internationalが、シンガポール、マレーシア、タイを拠点として、アウトバウンド（国内投資家に海外不動産を紹介）とインバウンド（海外投資家に国内不動産を紹介）でクロスボーダーのコンサルティング事業を展開。他事業セグメントに対してシナジーを創出。

海外向け事業領域

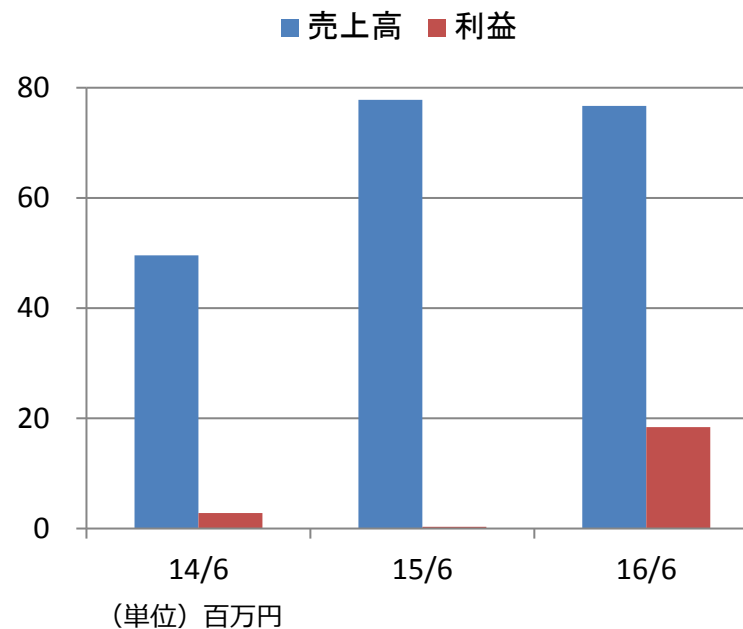


当期実績

- アウトバウンド 15件
- インバウンド 6件

不動産賃貸管理・仲介事業にて海外投資家への収益物件仲介11件などのシナジー創出

海外不動産事業売上高・利益の推移



マレーシアでの取り組み

■ マレーシア南部ジョホール州を中心に 15棟4,830戸の管理実績

新築コンドミニアムの建設ラッシュが続くマレーシア。当社はレジデンス、商業施設、複合施設等の15棟4,830戸を管理。

下写真はジョホール州南部の建設中コンドミニアムと建物管理事務所の様子。



■ 当社管理物件の紹介①：物件名 Tropez

イスカンダル計画の物件、3棟1,100戸の大型コンドミニウム。
2016年9月より当社管理開始。



■ 当社管理物件の紹介②：物件名 Straits View

ジョホール・バルの物件、4棟750戸の歴史ある高級コンドミニウム。
2016年8月より当社管理。



貸借対照表、キャッシュ・フロー

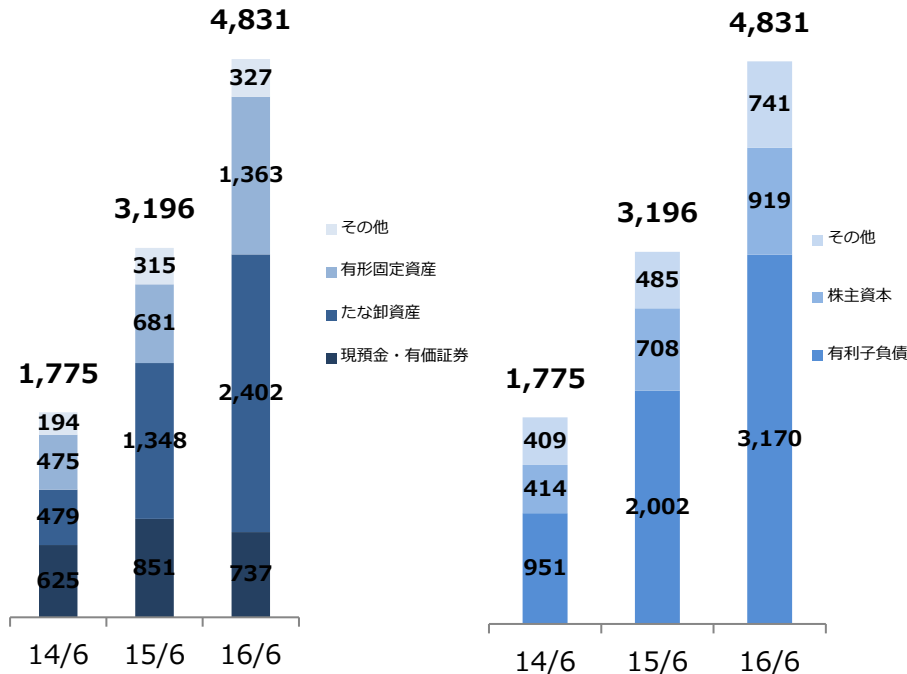


資産：仕掛販売用不動産が5億85百万円、販売用不動産が4億69百万円増加
 負債：長期借入金が7億15百万円増加、社債が6億23百万円増加
 資本：利益剰余金が2億10百万円増加

営業CF：たな卸資産が14億10百万円増加
 投資CF：有形固定資産の取得による支出3億65百万円
 財務CF：長期借入れによる収入17億4百万円、長期借入金の返済による支出10億00百万円

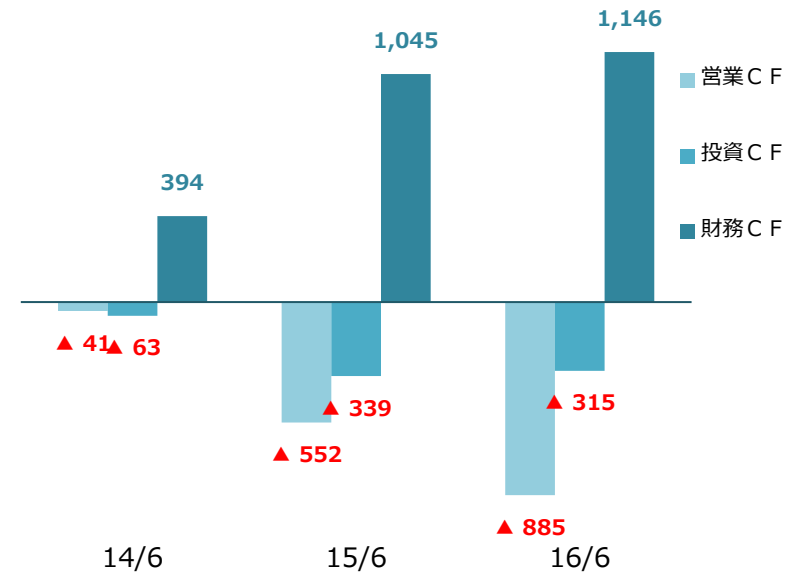
貸借対照表

(単位) 百万円



キャッシュ・フロー

(単位) 百万円



有利子負債の状況



| (単位：百万円) | 14/6 | 15/6 | 16/6 |
|----------------|------------|--------------|--------------|
| 有利子負債合計 | 951 | 2,002 | 3,170 |
| (内訳) | | | |
| 流動負債 | | | |
| 短期借入金 | 199 | 506 | 345 |
| 1年内償還予定の社債 | 28 | 47 | 77 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 309 | 489 | 1,188 |
| リース債務 | 6 | 10 | 1 |
| 固定負債 | | | |
| 社債 | 122 | 225 | 819 |
| 長期借入金 | 265 | 718 | 736 |
| リース債務 | 19 | 4 | 2 |
| 現金及び預金 | 603 | 812 | 708 |
| 株主資本 | 414 | 708 | 919 |
| 総資産 | 1,775 | 3,196 | 4,831 |
| 有利子負債依存度 | 53.6% | 62.7% | 65.6% |
| 自己資本比率 | 23.4% | 22.2% | 19.0% |

2017年6月期 事業計画

□ 不動産販売事業の強化

- ・ 当期は296戸（前期比67戸増）の販売を計画
- ・ ファミリーマンション（専有面積40㎡以上）についても国内及び海外投資家向けに積極販売を計画
当期は56戸の販売を見込む

□ 不動産賃貸管理、仲介事業

- ・ 当期の新規管理獲得は240戸を計画、ストックビジネスの更なる強化に取り組む
- ・ XEBECマンションとホテル事業等運用資産の積上げを目指す

□ 海外不動産事業

- ・ マレーシア建物管理事業の収益基盤構築に注力
- ・ 東南アジアを中心に、グローバルな投資家層の更なる積上げ

連結業績予想



売上高、営業利益ともに過去最高更新を計画。売上高総利益率の低下は、ファミリータイプの増加を目指す戦略的な販売計画が原因。主力のワンルームタイプの利益率は前期並みを想定。

| (百万円) | 16年6月期 (実績) | 17年6月期 (予想) | 対前期比 増減額 | 対前期比 増減率 |
|---------------------|----------------|----------------|-------------|-------------|
| 売上高 | 6,996 | 9,468 | +2,471 | +35.3% |
| 売上総利益 | 1,360 | 1,473 | +112 | +8.3% |
| 売上高総利益率 | 19.4% | 15.6% | ▲3.8pt | - |
| 営業利益 | 411 | 440 | +29 | +7.1% |
| 営業利益率 | 5.9% | 4.7% | ▲1.2pt | - |
| 経常利益 | 329 | 333 | +3 | +1.1% |
| 経常利益率 | 4.7% | 3.5% | ▲1.2pt | - |
| 親会社株主に帰属する 当期純利益 | 210 | 213 | +2 | +1.1% |
| 当期純利益率 | 3.0% | 2.3% | ▲0.7pt | - |
| 販売戸数 (戸) | 229 | 296 | +67 | +29.3% |
| 賃貸管理戸数 (戸) | 1,246 | 1,486 | +240 | +19.3% |
| E P S (円) | 251.12 | 205.04 | ▲46.08 | ▲18.3% |
| D P S (円) | 30.0 | 30.0 | 0 | |

主な販売予定物件

引続き、収益還元法による適正価格での販売を行い、投資家に優良資産の提供を行う。当期の販売中心価格帯は、ワンルームタイプが2,700万円、ファミリータイプが4,500万円を想定している。利回りは平均4.3%前後見込み。

| 物件名称 | 所在 | 敷地面積 | 総戸数 | | 施工 | 引渡期 |
|---------------------------------|-------------------|---------|-------|-------|--------------|-------------|
| | | | ワンルーム | ファミリー | | |
| (1) 自社開発物件（土地を取得しての開発） | | | | | | |
| XEBEC東日暮里Ⅱ | 東京都荒川区東日暮里1-9-10 | 311.84㎡ | 29戸 | - | 小俣建設工業株式会社 | - |
| XEBEC東日暮里サウス | 東京都荒川区東日暮里2-2-9 | 264.45㎡ | 28戸 | - | 住協建設株式会社 | 平成28年 6月15日 |
| XEBEC両国（仮称） | 墨田区両国1-7-5（ほか（地番） | 390.76㎡ | 38戸 | 14戸 | ライト工業株式会社 | 平成28年12月28日 |
| (2) 専有売買物件（完成マンションの一棟仕入） | | | | | | |
| XEBEC東日暮里ノース | 東京都荒川区東日暮里2-2-10 | 175.55㎡ | 20戸 | - | 住協建設株式会社 | 平成28年 7月 8日 |
| XEBEC押上 | 東京都墨田区業平1-10-7 | 217.02㎡ | 23戸 | 11戸 | 大正建設株式会社 | 平成28年10月31日 |
| XEBEC錦糸北斎通り | 東京都墨田区亀沢4-7-3（地番） | 255.76㎡ | 25戸 | 10戸 | 株式会社ナカノフドー建設 | 平成28年12月20日 |



XEBEC東日暮里II



XEBEC東日暮里サウス



XEBEC押上

参考資料

デュアルトップグループを詳しく知りたい方向けに、
『グループ企業の概要』ならびに『X E B E C』の特徴を補足しております。

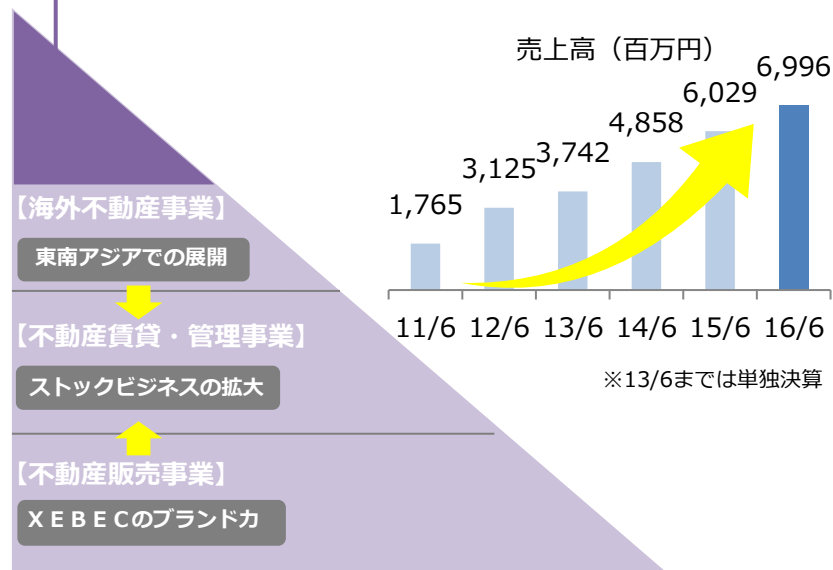
| | |
|------|--|
| 商号 | 株式会社デュアルタップ |
| 代表者 | 代表取締役社長 臼井 貴弘 |
| 設立 | 平成18年8月 |
| 所在地 | 東京都港区高輪2-16-41 デュアルタップ本社ビル |
| 資本金 | 1億6,832万円 (2016年7月20日時点) |
| 事業内容 | 不動産企画・開発事業 不動産分譲事業 賃貸管理事業 損害保険代理店業務 |
| 従業員数 | 57名 (2016年6月末時点、連結ベース) |

【ミッション】笑顔創造企業

「不動産を持っていてよかった——
財産のうちでも土地を大事に思う日本人だからこそ抱くこの感覚。」

デュアルタップは“不動産を通じての知的エンターテインメント”をご提案いたします。

「エンターテインメント」を“相手が笑顔になること”と意味付け、不動産の販売を通じてお客様の幸福に貢献します。



グループ会社概要：連結子会社



株式会社Dualtap Property Management

| | |
|--------|--|
| 代表者 | 坂東 多美緒（当社専務取締役） |
| 設立 | 平成23年7月 |
| 資本金 | 900万円（うち当社出資割合100%） |
| 主な事業内容 | <ul style="list-style-type: none">■ 不動産賃貸・売買、仲介■ インテリア家具・雑貨の販売 など |

当社物件
+ 他社物件 取扱
↓
現状のマーケット
情報を常に
アップデートできる

株式会社Dualtap International

| | |
|--------|--|
| 代表者 | 坂東 多美緒（当社専務取締役） |
| 設立 | 平成24年7月 |
| 資本金 | 900万円（うち当社出資割合100%） |
| 主な事業内容 | <ul style="list-style-type: none">■ 海外不動産の紹介、日本の不動産の紹介■ 日本企業の海外進出支援 |

海外・国内の
不動産紹介を
クロスボーダーで
行う

海外投資家が
日本不動産に注目
(インバウンド)

グループ会社概要



DUALTAP MALAYSIA SDN.BHD

| | |
|--------|--------------------------------------|
| 代表者 | Director 坂東多美緒 Director ジョハン・ジュリス |
| 設立 | 平成24年2月 |
| 資本金 | MYR 120,000 |
| 主な事業内容 | マレーシア不動産購入に対する コンサルティング業務全般 |

株式会社デュアルタップ合人社ビルマネジメント

| | |
|--------|---|
| 代表者 | 末田 真 (株式会社合人社計画研究所 従業員) |
| 設立 | 平成25年7月 |
| 資本金 | 900万円 (うち当社出資割合 60%) |
| 主な事業内容 | ■ マンション・ビル等の管理業務 ■ 不動産売買、仲介、賃貸借及び管理 ■ 駐車場の管理・運営 |

DUALTAP SINGAPORE PTE. LTD

| | |
|--------|---------------------------------|
| 代表者 | Director 坂東多美緒 Director 奥澤友彬 |
| 設立 | 平成26年1月 |
| 資本金 | SGD 36,856 |
| 主な事業内容 | シンガポールの現地投資家に対し、 日本の収益不動産の提案 |

DUALTAP BUILDING MANAGEMENT SDN. BHD.

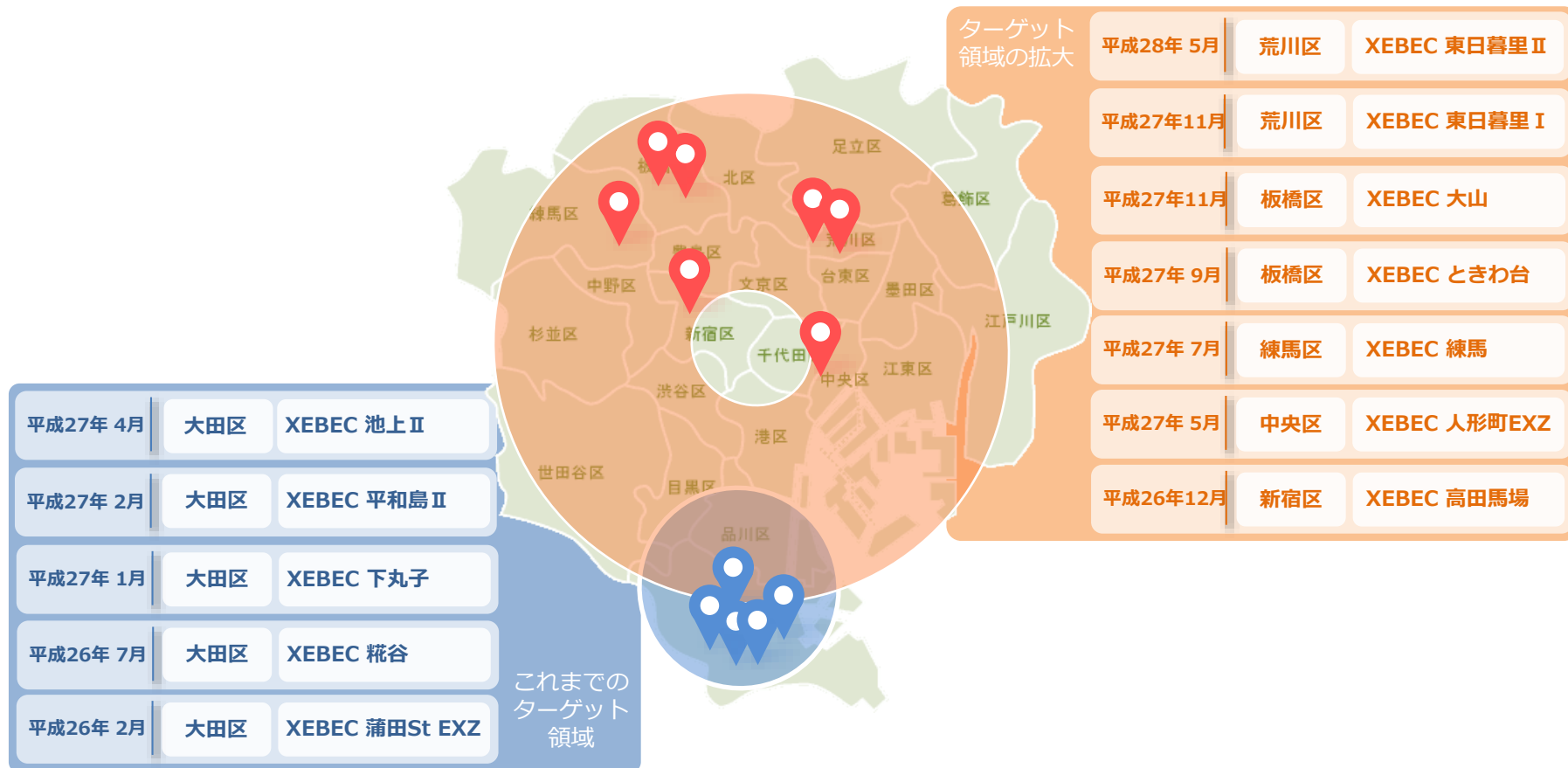
| | |
|--------|--------------------------------------|
| 代表者 | Director 坂東多美緒 Director ジョハン・ジュリス |
| 設立 | 平成27年1月 |
| 資本金 | MYR 500,000 |
| 主な事業内容 | マレーシア国内における建物管理事業 |

生活利便性が良好な地域を厳選



国内のエリア戦略

東京23区及びその周辺地域をターゲットとし、価格変動の高い中心エリアよりも、主要沿線で長期的に安定した収益が確保できるエリアを厳選して、供給したいと考えております。



(注) こちらの図は、自社ブランドXEBEC（ジーベック）の物件の一部を反映しております。

次代へそして世界に誇る 限りなく理想を追求した開発

先を読むチカラ 細やかな開発

開発に求められるのは「先を読むチカラ」です。
実績と経験のあるスタッフが、不動産情報ネットワークを張り巡らせ、当社のコンセプトにマッチする案件の早期取組みを行っております。

東京23区特化 高い資産価値

東京23区の一等地・駅から徒歩10分以内・主要沿線で、長期的に収益性の高いエリアに特化した、賃貸需要と資産価値の高い物件を開発しております。

デザイン性 機能性

エリアや築年数と並んで、空室率を大きく左右する、建物の外観や設備・仕様。洗練された高級感があるデザインと、住む人のことを考え抜いた実用性の高い設備を備えています。

■ 自社ブランドマンション『XEBEC（ジーベック）シリーズ』



XEBEC 蒲田 STATION EXZ



XEBEC 人形町 EXZ



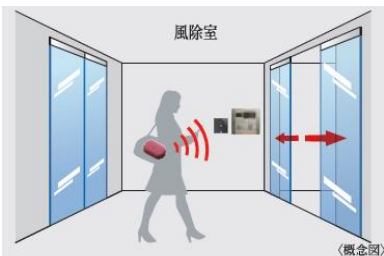
最新技術を導入し入居者利便性にも配慮



物件のエリア拡大と入居者の利便性を追求した開発

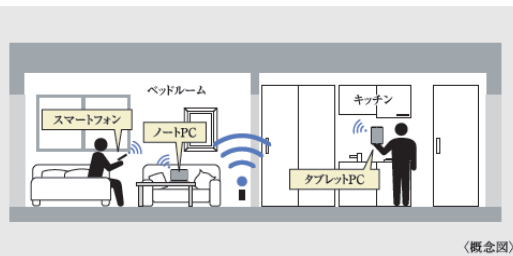
| | | |
|--------------|------------------------|--|
| 開発エリアの 拡大 | 物件情報収集 (仕入) | 不動産情報に関する人的ネットワークの構築、運用 |
| | 開発体制 | 経験豊富なスタッフの配置 有資格者の配置 等 |
| 物件開発の 差別化 | 物件クオリティの 重視 | 入居者のユーザビリティを第一優先する 利用駅からの距離および躯体のクオリティ、デザイン性、 機能性をバランスよく整える開発体制の構築 |
| | 管理体制の整備 | 当社グループ内にて、賃貸管理・物件管理・仲介機能を整備 |

REFINED QUALITY



ハンズフリー解錠

キーをかばん等に入れたままリーダー検知範囲に入ると自動扉が開錠するハンズフリー機能が備わった共用エントランスシステム。両手に荷物を持って帰宅する際など、ハンズフリーで楽に開錠することができます。



Wi-Fi (無線ルーター)

全住戸にWi-Fi (無線ルーター) を完備。通信費を気にせずにスマートフォンやタブレットパソコンをご利用いただけます。



オートバス

浴室のお湯張り、追い炊き、温度調節などがスイッチ1つでできるオートバスを採用しています。

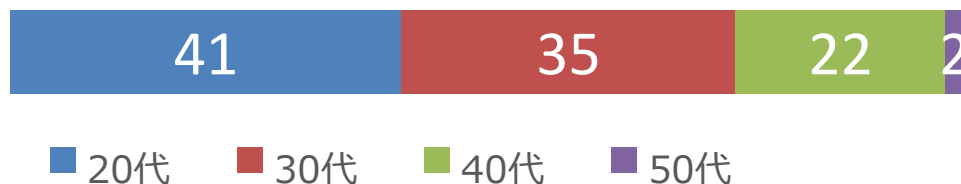


浴室テレビ

16インチの浴室テレビを採用。バスタイムをより豊かに演出します。

(1) 年齢別割合

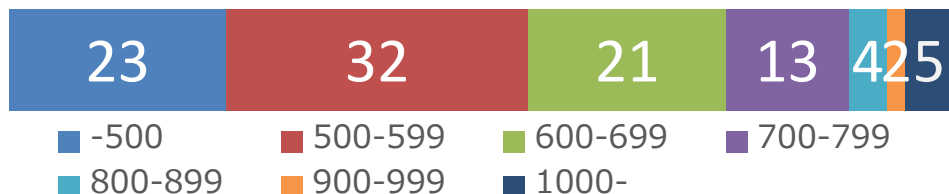
(単位 パーセント)



顧客は30代までで
76% を占める

(2) 年収別割合

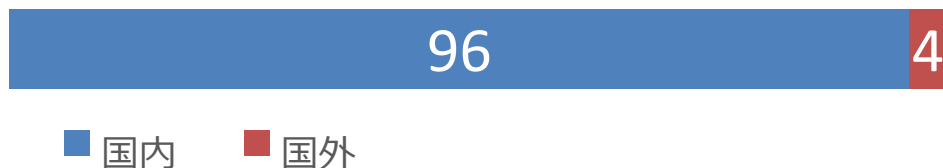
(単位 パーセント)



金融緩和により
ローンが組み易い

(2) 国内外割合

(単位 パーセント)



海外投資家も
積極的に購入

免責事項

本資料は、金融商品取引法上のディスクロージャー資料ではなく、その情報の正確性、完全性を保証するものではありません。また、特定の商品についての募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。

本資料に記載された見解、見通し、ならびに予測等は、資料作成時点での弊社の判断であり、今後、予告なしに変更されることがあります。予めご了承ください。

お問い合わせ先

株式会社 デュアルタップ IR窓口

電話 03-5795-2323 (平日10:00~18:00)

ファックス 03-5795-2322

E-mail ir@dualtap.co.jp

会社サイト <http://www.dualtap.co.jp>