

2017年6月期 第2四半期
決算説明資料

株式会社デュアルタップ
東証JASDAQスタンダード：3469



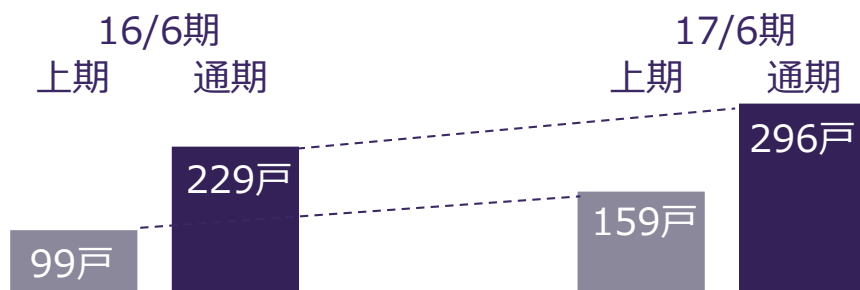
目次

■ 不動産販売事業の実績ハイライト	P.03
■ 2017年6月期 第2四半期連結決算ハイライト	P.07
■ 事業概要	P.10
■ セグメント別概況	P.12
■ 不動産販売事業	P.14
■ 不動産賃貸管理・仲介事業	P.18
■ 海外不動産事業	P.20
■ 2017年6月期 【通期】連結業績予想	P.23
■ 会社概要	P.24

【主力事業】不動産販売事業の実績ハイライト

自社ブランド「**XEBEC**(ジーベック) 」シリーズを中心に**159戸**を販売

期間	16/6期		17/6期		前期比	
	上期実績	通期実績	上期実績	通期予想	上期	通期
販売戸数	99戸	229戸	159戸	296戸	+60戸	+67戸



販売物件：XEBEC東日暮里Ⅱ

東京外口日比谷線「三ノ輪」駅徒歩5分、**2016年9月完売**



XEBEC東日暮里Ⅱ

エリア：東京都荒川区東日暮里1丁目

最寄駅：東京外口日比谷線「三ノ輪」駅徒歩5分

総戸数：29戸

販売物件の概要：XEBEC東日暮里サウス／ノース

東京メトロ日比谷線「三ノ輪」駅**徒歩8分**、**2016年10月／12月完売**



XEBEC東日暮里サウス

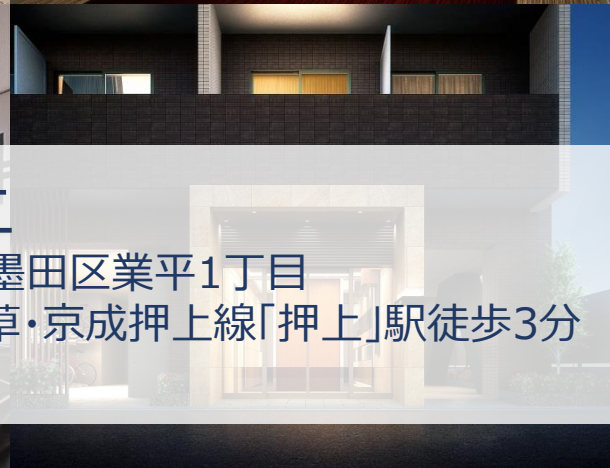
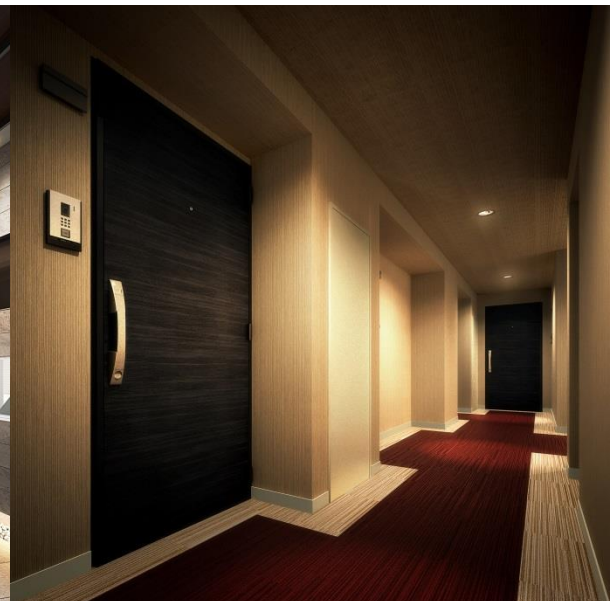
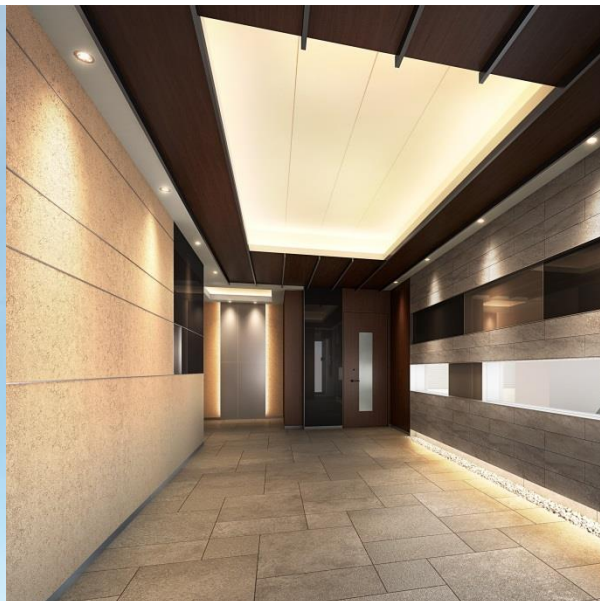
エリア：東京都荒川区東日暮里2丁目
最寄駅：東京メトロ日比谷線「三ノ輪」駅徒歩8分
総戸数：28戸

XEBEC東日暮里ノース

エリア：東京都荒川区東日暮里2丁目
最寄駅：東京メトロ日比谷線「三ノ輪」駅徒歩8分
総戸数：20戸

販売中物件の概要：XEBEC押上

都営浅草・京成押上線「押上」駅から徒歩**3分**



XEBEC押上

エリア：東京都墨田区業平1丁目

最寄駅：都営浅草・京成押上線「押上」駅徒歩3分

総戸数：34戸

2017年6月期 第2四半期 決算ハイライト

決算ハイライト①：損益計算書

売上は通期予想の50%達成、リートへの売却など販路を拡大する一方、利益率は減少

(単位：百万円)	16/6 実績	17/6 2Q実績	17/6 通期予想
売上高	6,996	4,749	9,468
売上総利益	1,360	600	1,473
売上高総利益率	19.4%	12.6%	15.6%
営業利益	411	121	440
営業利益率	5.9%	2.5%	4.7%
経常利益	329	62	333
経常利益率	4.7%	1.3%	3.5%
当期純利益	210	33	213
当期純利益率	3.0%	0.6%	2.3%
販売戸数	229	159	296
賃貸管理戸数	1,246	1,387	1,486

※当社は前年同期は連結財務諸表を作成していないため、前年同期比増減率は算出しておりません。

決算ハイライト②：貸借対照表

JASDAQ上場により純資産が増加した一方、仕入により自己資本比率は低下

(単位：百万円)	16/6 実績	構成比	17/6 2Q実績	構成比	増減
流動資産	3,355	69.5%	5,249	78.2%	+1,893
現金及び預金	708	14.7%	754	11.2%	+45
販売用不動産	573	11.9%	2,694	40.1%	+2,120
仕掛販売用不動産	1,829	37.9%	1,588	23.7%	▲240
固定資産	1,475	30.5%	1,463	21.2%	▲12
資産合計	4,831	100.0%	6,712	100.0%	+1,881
流動負債	2,284	47.3%	3,660	54.5%	+1,376
固定負債	3,912	33.7%	5,509	27.5%	+221
純資産	919	19.0%	1,203	17.9%	+284
自己資本比率	19.0%	—	17.9%	—	▲1.1pt
有利子負債	3,170	67.0%	4,459	66.4	+1,288

環境認識と成長戦略の前提条件

小規模世帯住戸
に特化した事業戦略

入居者の利便性
を重視した商品開発

グローバルな投資家層
の拡大

事業展開

ワンルーム型・コンパクト型マンションの供給

賃貸需要

単身世帯増加

小規模世帯向け住戸の供給不足

少子
高齢化

首都圏へ
の人口
流入傾向

購入需要

ローン
低金利

生命保険
の代替

相続税
対策

私的年金

海外
投資家の
注目

デュアルト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、「XEBECシリーズ」は最寄駅「徒歩10分以内」の用地選定
- 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

- 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シリーズを1,600戸を供給してきました。
- 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

1 開発力・販売力

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」
×
「知的エンターテイメント」

2 XEBECのブランド力

4 ストック型ビジネス

- 自社販売物件を中心に1,387戸の賃貸管理実績
- 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

セグメント別概況

決算ハイライト④：セグメント構成比

不動産販売事業

東京都心23区を中心に資産運用を目的にマンションを販売しております。

「XEBEC（ジーベック）」シリーズは駅近、デザイン性の高い、機能性あふれたマンションです。

国内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、「XEBEC」ですが、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。

不動産賃貸管理・仲介事業

①マンションのオーナーより賃借を行い、

賃料保証し、テナントに賃貸（転貸）するサブリース業務

②家賃集金代行、入退去管理業務などの不動産管理業務

③自社所有不動産の賃貸事業を行っております。

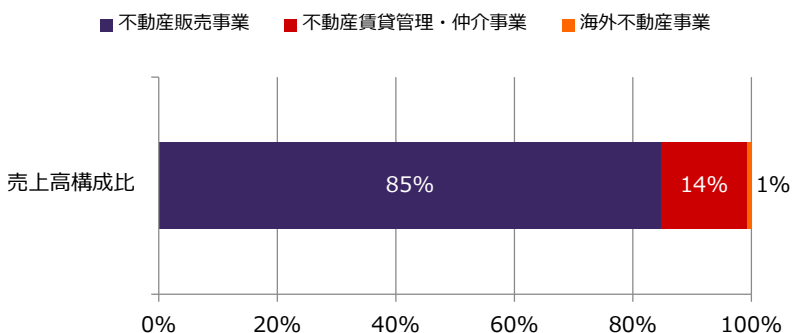
海外不動産事業

子会社 Dualtap Internationalが、

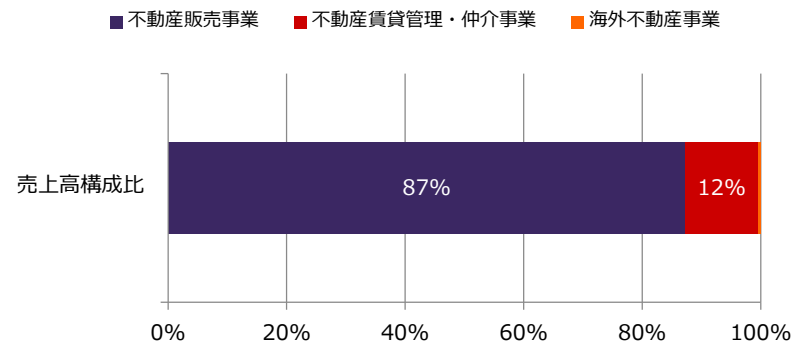
①国内においては、国内投資家に対して海外投資用不動産を紹介するセミナー等のイベントを開催しております。

②海外では、海外投資家に対して「XEBEC」を中心に日本の投資用不動産を紹介するセミナー等のイベントを開催しております。

16/6期 事業別構成比



17/6期2Q 事業別構成比

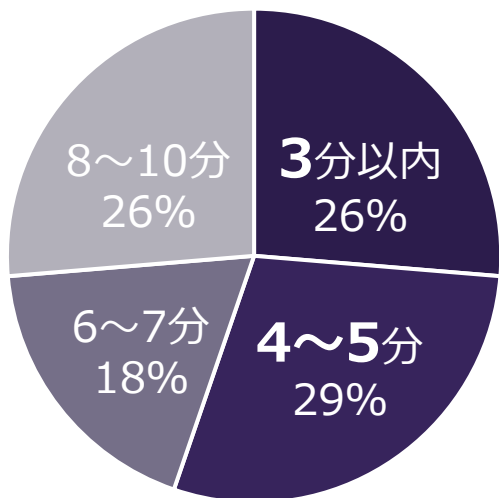


開発物件へのこだわり①：土地選定

供給物件の**50%以上**が駅から**徒歩5分以内**の立地

XEBEC = 駅チカ

最寄駅からの徒歩分数

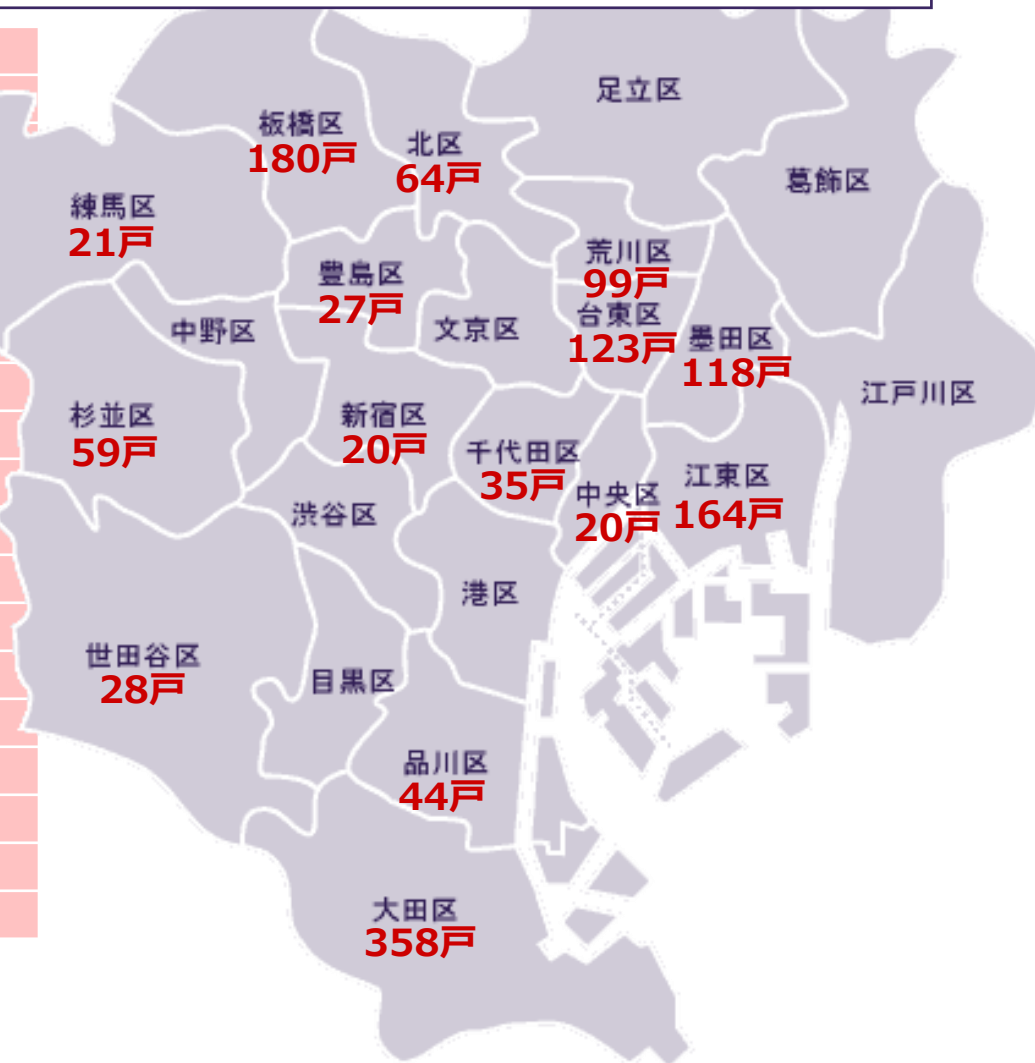


マンション供給実績

「**XEBEC**」シリーズは東京23区内で累計 **38**棟、**1,360**戸の供給実績

XEBEC両国	XEBEC巣鴨
XEBEC錦糸北斎通り	XEBEC平和島
XEBEC押上	XEBEC池上
XEBEC東日暮里ノース	XEBEC大森WEST
XEBEC東日暮里サウス	XEBEC浅草ARIA
XEBEC東日暮里Ⅱ	XEBEC木場
XEBEC東日暮里Ⅰ	XEBEC千鳥町
XEBEC旗の台	XEBEC高井戸
XEBEC大山	XEBEC高井戸PlusR
XEBECときわ台	XEBEC西蒲田
XEBEC練馬	XEBEC門前仲町
XEBEC人形町EXZ	SIN-City上北沢XEBEC
XEBEC池上Ⅱ	XEBEC ID ASAKUSA
XEBEC亀戸	SPATIE XEBEC亀戸
XEBEC平和島Ⅱ	XEBEC滝野川
XEBEC下丸子	AXAS XEBEC秋葉原
XEBEC高田馬場	AXAS XEBEC板橋EAST
XEBEC糀谷	XEBEC中延
XEBEC蒲田ステーションEXZ	LA.XEBEC東十条

※当社で一部分譲した建物も含む



開発物件へのこだわり②：デザイン性

洗練された外観とデザイン性の高いエントランス



洗練された外観



デザイン性の高いエントランス

販売中物件のご紹介

最寄駅から **徒歩3分** の好立地物件を販売中

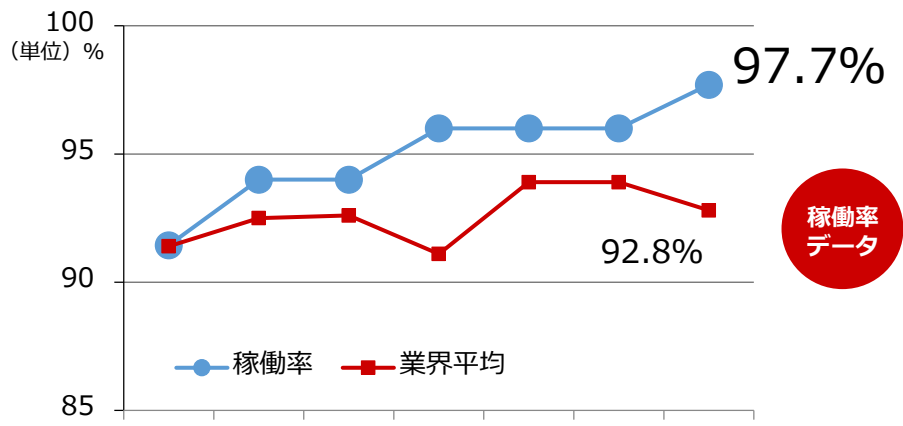


物件名：XEBEC両国
総戸数：51戸
アクセス：JR総武線「両国」駅徒歩3分



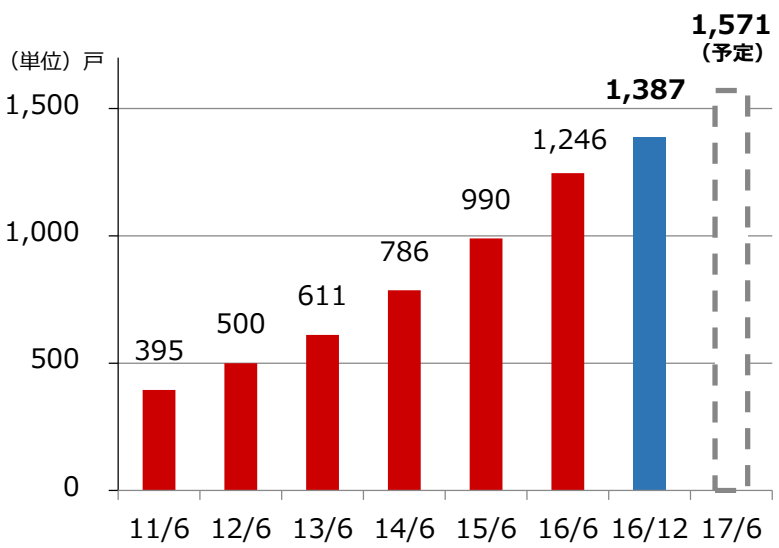
物件名：XEBEC錦糸町
総戸数：24戸
アクセス：JR総武線「錦糸町」駅徒歩3分

不動産賃貸管理・仲介事業：稼働率・管理戸数推移



(引用) 公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会

稼働率
データ



管理戸数

【ポイント】

- 全国的に住宅用賃貸住宅の入居率が下がる中、当社は**97%台**の稼働率を達成。
- 管理戸数は141戸増えて**1,387戸**に。
年率**20%以上**の伸び
- 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

不動産賃貸管理・仲介事業：ホテルプロモート函館のご紹介



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、当社の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。

- 函館駅 徒歩7分 / 市電松風町駅 徒歩1分
- 客室数 98室

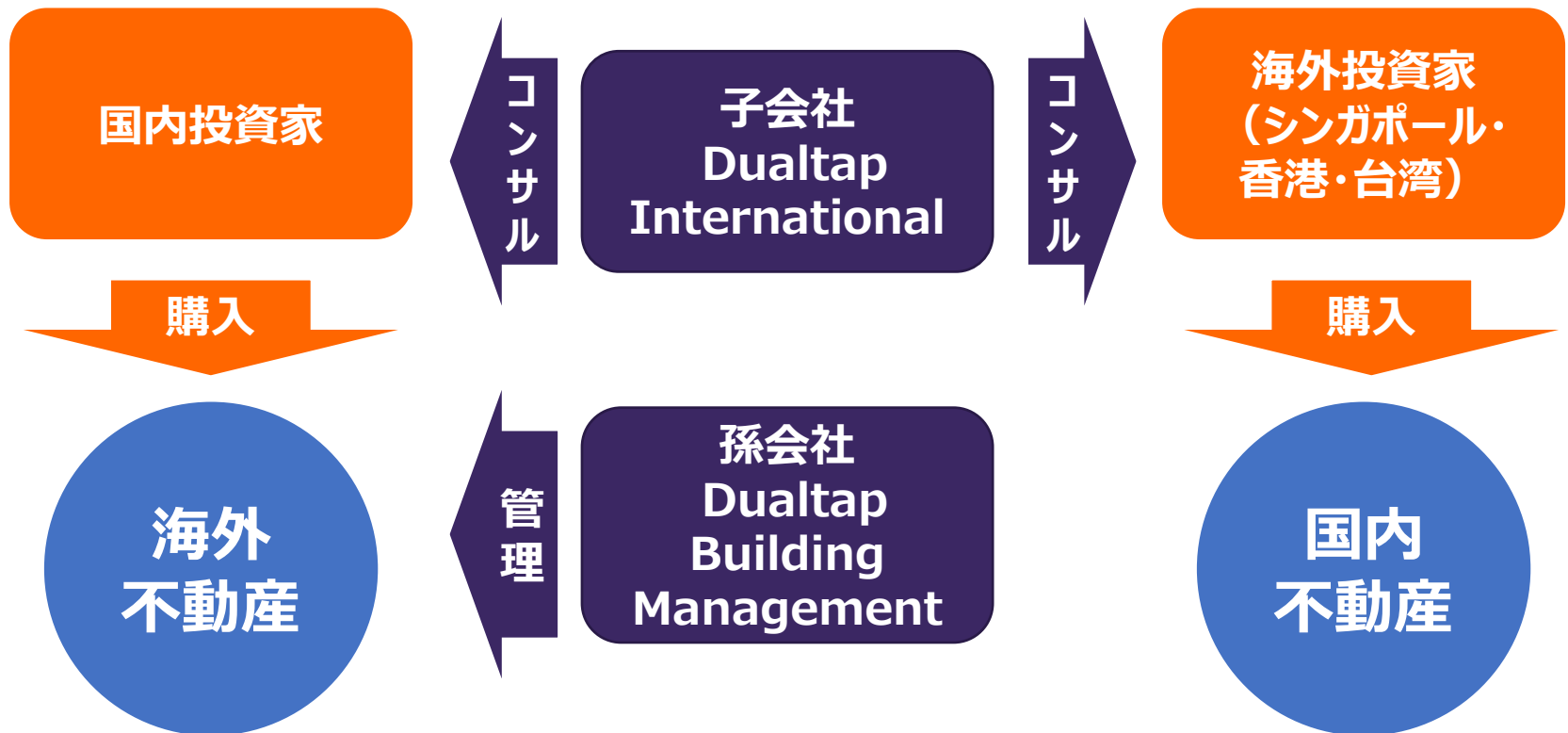
海外不動産事業：事業概要

成長性の高い**マレーシア**で**不動産管理業**を展開。

タイでの不動産管理業も準備中。

国内投資家には、経済の安定した**イギリス**（リヴァプール）の不動産紹介を開始。

アウトバウンドとインバウンドでコンサルティング事業を展開。



海外不動産事業：物件のご紹介

これまでのマレーシアに加え、**タイ、イギリス** の収益不動産を日本国内で販売



The Lai Thai

国 : タイ
エリア : クラビ
物件名 : The Lai Thai
広さ : 40㎡ ~ 145㎡
築年数 : 新築
価格帯 : THB5,000,000 ~ THB17,500,000
利回り : Net 7% (賃料保証)

- ▷ ホテル運営会社が賃料保証
- ▷ 30日間の無料宿泊特典



2 moor fields

国 : イギリス
エリア : リヴァプール
物件名 : 2 moor fields
広さ : 25㎡ ~ 43㎡
築年数 : 33年
価格帯 : £ 124,271 ~ £ 168,431
利回り : Net 7% (賃料保証)

- ▷ モアフィールズ駅直結
- ▷ 2016年フルリノベーション

海外不動産事業：マレーシアでの取り組み、建物管理事業

マレーシア南部ジョホール州を中心に14棟4,443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14棟4,443戸を管理。管理物件の積み増しを図る一方、採算性の低い管理物件を整理。



当社管理物件「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「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。



通期業績予想

当初予想（8/10公表）から変更なし

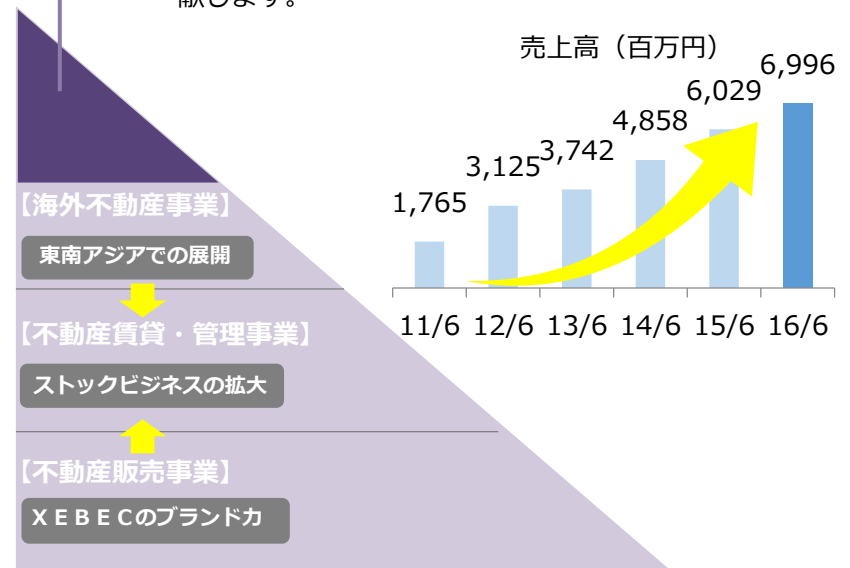
(単位：百万円)	16/6 実績	17/6 2Q実績	17/6 通期予想	対前期比 増減額	対前期比 増減率
売上高	6,996	4,749	9,468	+2,471	+35.3%
売上総利益	1,360	600	1,473	+112	+8.3%
売上高総利益率	19.4%	12.6%	15.6%	▲3.8pt	—
営業利益	411	121	440	+29	+7.1%
営業利益率	5.9%	2.5%	4.7%	▲1.2pt	—
経常利益	329	62	333	+3	+1.1%
経常利益率	4.7%	1.3%	3.5%	▲1.2pt	—
当期純利益	210	33	213	+2	+1.1%
当期純利益率	3.0%	0.6%	2.3%	▲0.7pt	—
販売戸数	229	159	296	+67	+29.3%
賃貸管理戸数	1,246	1,387	1,486	+240	+19.3%

会社概要

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	2億440万円（2016年12月31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	68名（2016年12月末時点、連結ベース）

【ミッション】笑顔創造企業

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。



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）
Fax	03-5795-2322
E-mail	ir@dualtap.co.jp
Web	http://www.dualtap.co.jp