



Dualtap

株式会社デュアルタップ

3469 / 東証JASDAQスタンダード

2017年6月期 決算説明資料

Dual tap

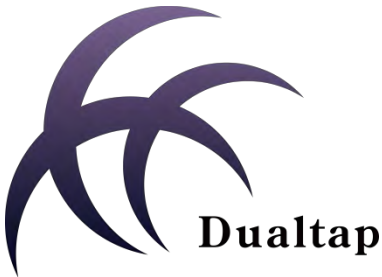
目次

- 会社概要 P.03
- 当社の事業サイクル P.04
- 2017年6月期 決算ハイライト P.05
- 当社の事業環境と強み・差別化 P.12
- 成長戦略 P.25
- 利益還元 P.32

※当資料は、各ページの右上に従業員等の写真を配しております。



会社概要



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。

Dual (2重の) + tap (開発)

社名の「Dualtap」とは「Dual (二重の)」と「tap (開発)」を組み合わせた造語です。実用性と資産性の両面から、開発を行うという意味を込めております。



会社名	株式会社デュアルタップ
所在地	東京都港区高輪2-16-41 デュアルタップ本社ビル
設立	2006年8月
上場日	2016年7月21日
決算月	6月
代表者	代表取締役社長 白井 貴弘
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 損害保険代理店事業
資本金	2億557万円（'17年6月末／連結）
従業員数	103名（'17年6月末／連結）

当社の事業サイクル

不動産の企画・開発・分譲・管理・運用・仲介をワンストップでご提供

不動産販売事業

駅近マンション「XEBEC（ジーベック）」の開発・分譲



不動産賃貸管理・仲介事業

賃貸管理戸数の積み増し＝ストック型ビジネスの拡大



海外不動産事業

東南アジアを拠点としたグローバルな投資家層の拡大



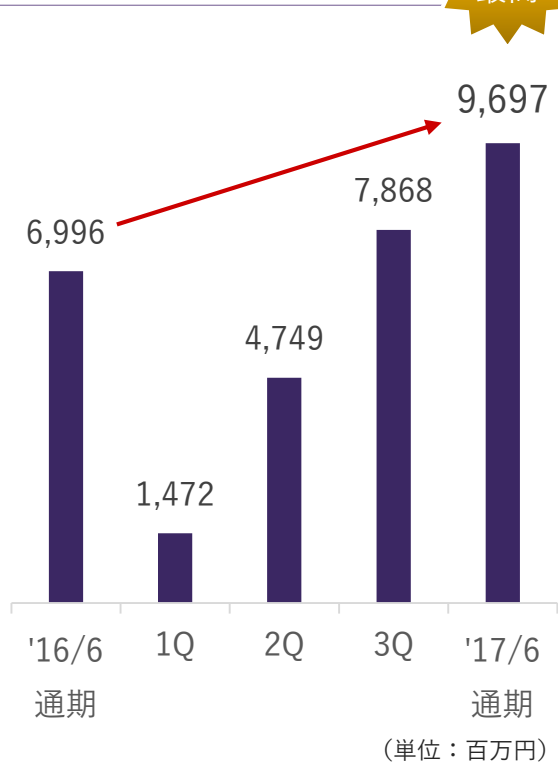
2017年6月期 決算ハイライト



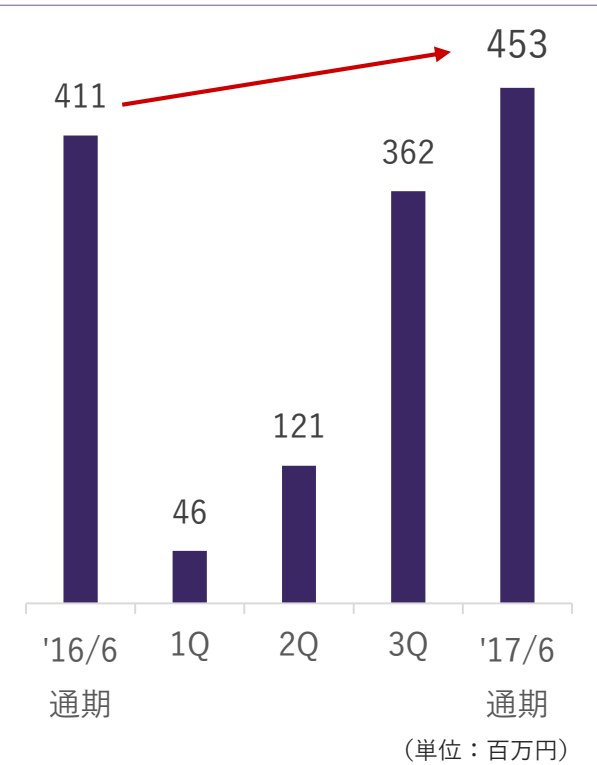
2017年6月期 決算ハイライト

- ▶ **売上高**は計画に沿って前期比**38.6%増**の着地、**7期連続の増収**達成 ※2013年6月期までは単体
2014年6月期より連結決算
- ▶ **営業利益**は前期比**10.3%増**、**経常利益**は前期比**4.8%増**、ともに増益で着地
- ▶ シンガポール大手「DWG社」との提携、IoT、仮想通貨など次世代に向けた取り組みも始動

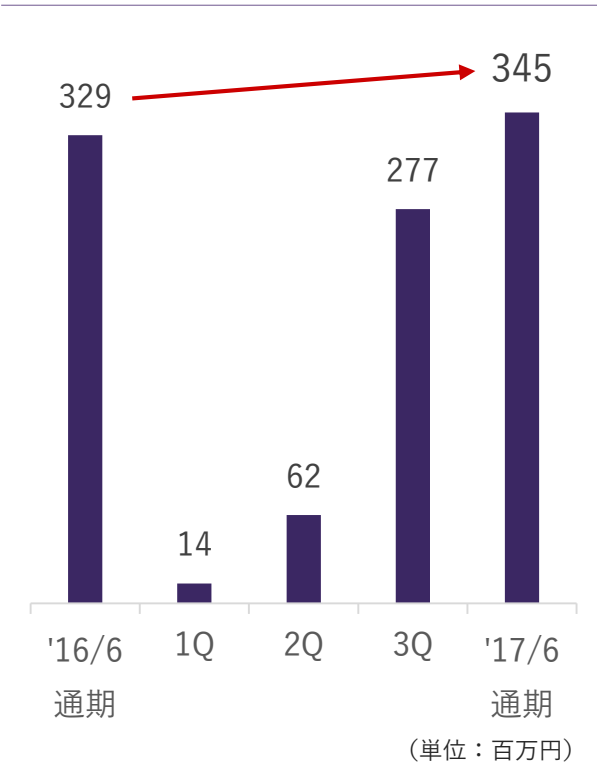
売上高



営業利益



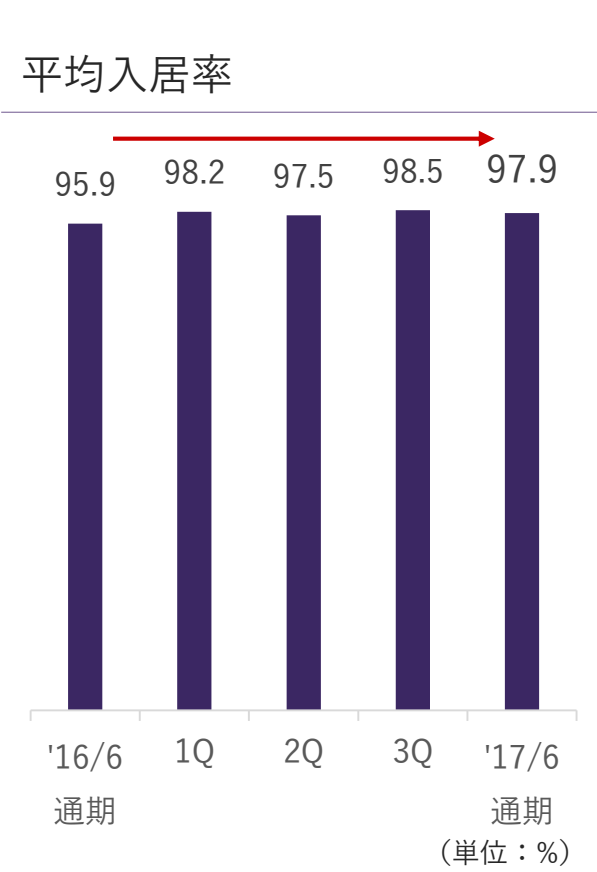
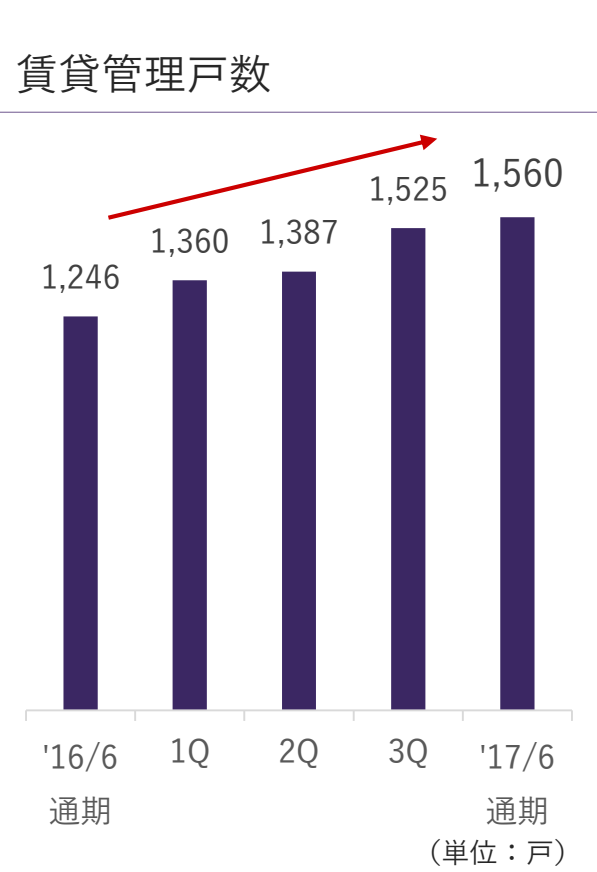
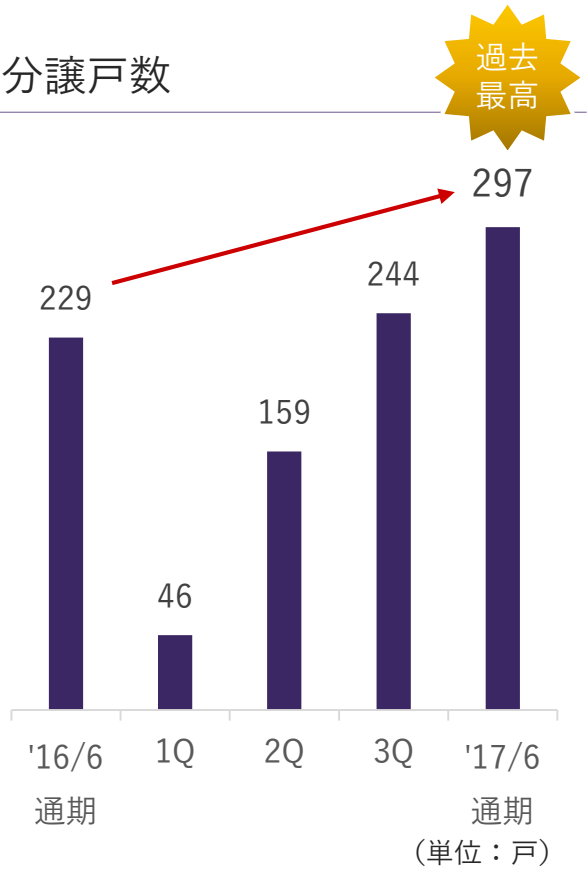
経常利益





分譲戸数・管理戸数の推移

- ▶ マンション分譲戸数は過去最高の297戸
- ▶ 賃貸管理戸数は314戸増、過去最高の増加ペース
- ▶ 入居率は通期平均で98%台の高水準を維持





損益計算書

計画に沿って増収増益。リートなど大口の販売チャネル拡大により利益率減

(単位：百万円)	'16/6 実績	'17/6 実績	対前期比 増減額	対前期比 増減率
売上高	6,996	9,697	+2,700	+38.6%
売上総利益	1,360	1,455	+95	+7.0%
売上高総利益率	19.4%	15.0%	△4.4pt	
営業利益	411	453	+42	+10.3%
営業利益率	5.9%	4.7%	△1.2pt	
経常利益	329	345	+15	+4.8%
経常利益率	4.7%	3.6%	△1.1pt	
当期純利益	210	220	+9	+4.4%
当期純利益率	3.0%	2.3%	△0.7pt	
販売戸数	229戸	297戸	+68戸	+29.7%
賃貸管理戸数	1,246戸	1,560戸	+314戸	+25.2%



貸借対照表

JASDAQ上場により純資産が増加、仕入による借入が増えるも、自己資本比率は向上

(単位：百万円)	'16/6 実績	構成比	'17/6 実績	構成比	対前期比 増減額
流動資産	3,355	69.5%	4,420	77.0%	+1,064
現金及び預金	708	14.7%	966	16.8%	+257
販売用不動産	573	11.9%	1,243	21.7%	+670
仕掛販売用不動産	1,829	37.9%	2,029	35.3%	+200
固定資産	1,475	30.5%	1,323	23.0%	▲151
資産合計	4,831	100.0%	5,744	100.0%	+913
流動負債	2,284	47.3%	3,163	55.1%	+878
固定負債	1,627	33.7%	1,194	20.8%	▲432
純資産	919	19.0%	1,386	24.1%	+467
自己資本比率	19.0%	—	24.0%	—	+5.0pt
有利子負債	3,170	65.6%	3,655	63.6%	+484



キャッシュ・フロー計算書

仕入（営業C/F）のマイナスを銀行借入（財務C/F）で調達。全体C/Fはプラス。

(単位：百万円)	'16/6 実績	'17/6 実績
営業活動によるC/F	△885	△210
税引前当期純利益	329	345
たな卸資産の増減額（△は増加）	△1,410	△767
投資活動によるC/F	△315	11
定期預金の引き出しによる収入	49	37
有形固定資産の取得による支出	△365	△8
無形固定資産の取得による支出	△2	△2
財務活動によるC/F	1,146	708
短期借入金の純増加額（△は減少）	△160	1,143
長期借入れによる収入	1,704	588
株式の発行による収入	—	263
長期借入金の返済による支出	△1,000	△1,188
社債の償還による支出	△161	△77
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△53	294
現金及び現金同等物の期首残高	676	622
現金及び現金同等物の期末残高	622	917



セグメント別業績ハイライト

不動産販売事業

売上高**83億88**百万円
(前期比+41.4%)

分譲戸数**297**戸
(前期比+68戸)

- ▶ 東京23区・駅徒歩10分以内のマンション「XEBEC（ジーベック）」分譲が好調。
- ▶ リートなど大口販売チャネル拡大により利益率は低下。

不動産賃貸管理・仲介事業

売上高**12億26**百万円
(前期比+21.1%)

管理戸数**1560**戸
(前期比+314戸)

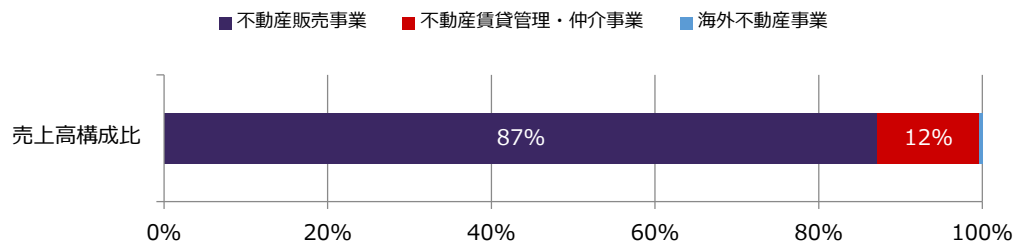
- ▶ サブリース・管理受託の戸数が順調に増加。
- ▶ 自社分譲以外でも管理を受託し、戸数を積み増し。
- ▶ 入居率も高水準を維持。

海外不動産事業

売上高**81**百万円
(前期比+60.3%)

- ▶ アウトバウンドでは、タイ、イギリスの物件を国内投資家へ紹介。
- ▶ インバウンドでは、XEBECを海外投資家へ紹介。
- ▶ マレーシアでビル管理事業を推進。日本式の建物管理インフラ技術を途上国へ輸出。

‘17/6期 事業別構成比



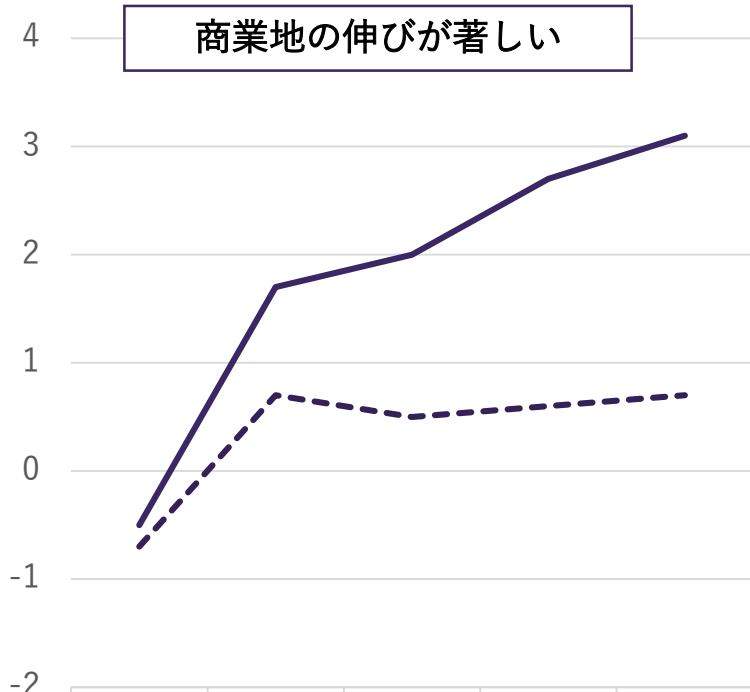
事業環境と 当社の強み・差別化



事業環境

地価は上昇トレンド、商業地が著しい。賃料も緩やかに上昇

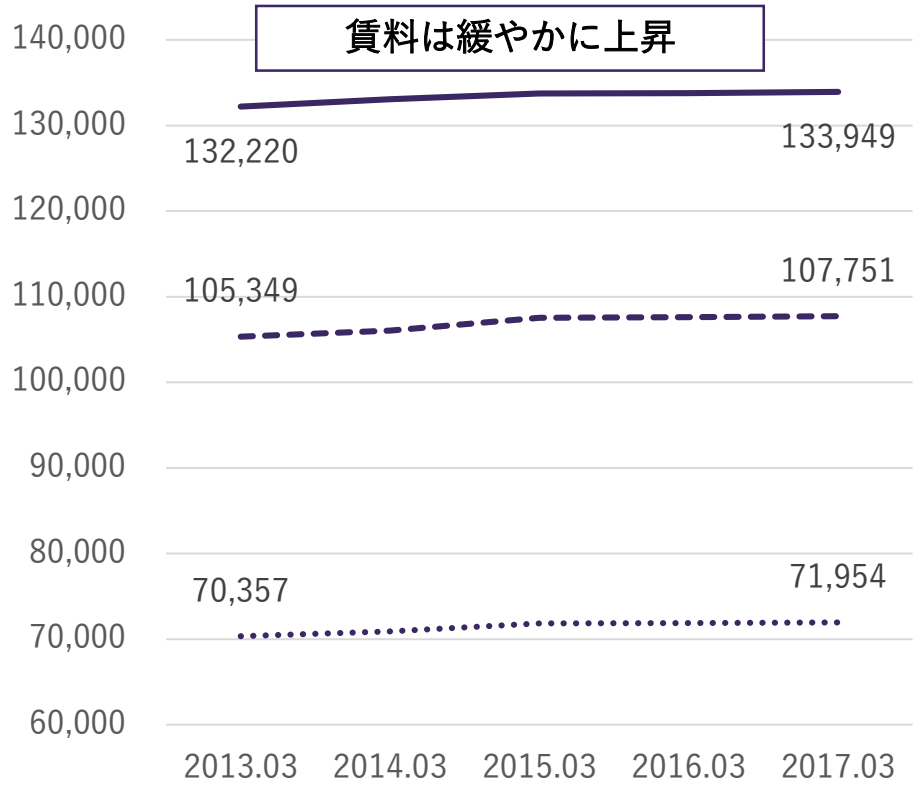
東京都の公示地価の変動率 (単位：%)



	2013	2014	2015	2016	2017
商業地	-0.5	1.7	2	2.7	3.1
住宅地	-0.7	0.7	0.5	0.6	0.7

※出所:国土交通省

東京圏の賃貸マンション家賃相場推移 (単位：円)



..... ワンルーム - - - 1LDK～2LDK — 2LDK～3LDK

※出所:住宅新報社

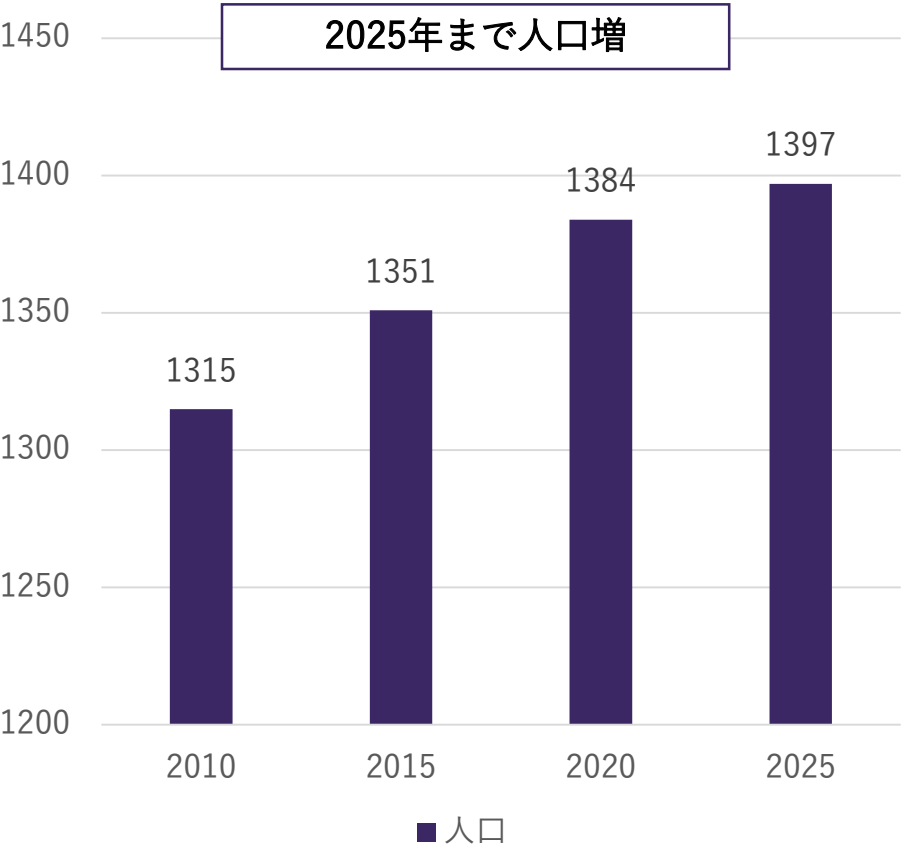




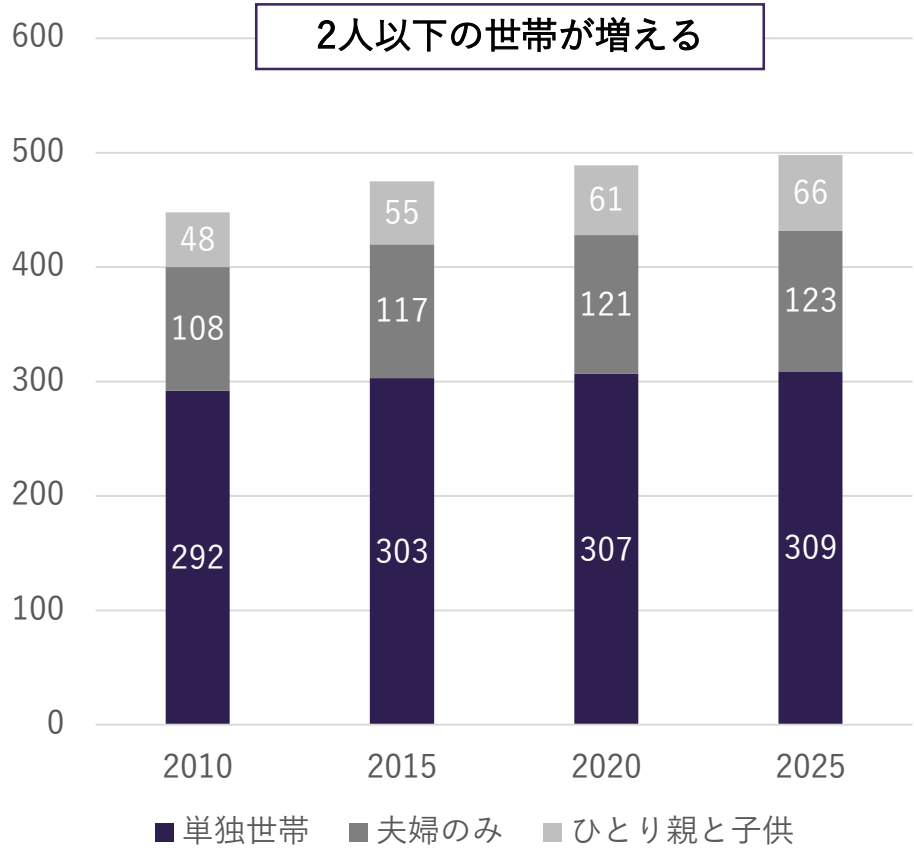
事業環境

東京は2025年まで人口増、1～2人の小規模世帯が増える

東京都の人口予測 (単位:万人)



東京都の世帯数の将来推計 (単位:万世帯)



※出所:東京都の統計を基に当社作成

※出所:国立社会保障・人口問題研究所の統計を基に当社作成



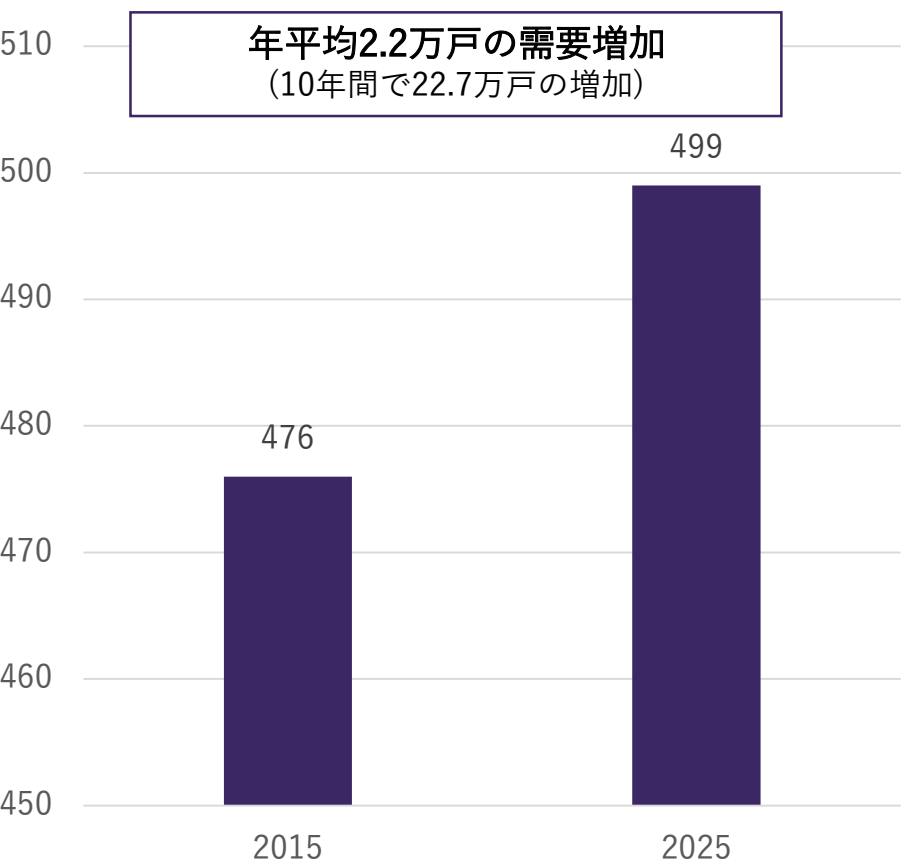


事業環境

小規模世帯(1~2人)の増加に対して、供給は約半分

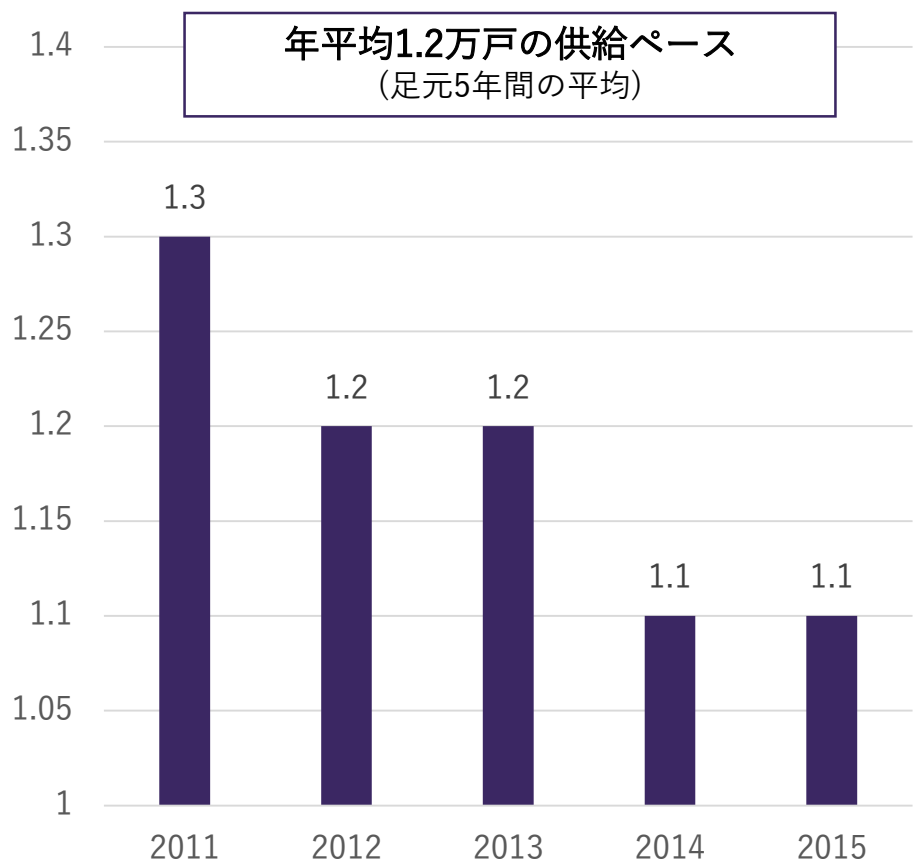
需要増加が年平均2.2万戸に対し、供給は年平均1.2万戸のペース。年間で1万戸以上のギャップ

東京の小規模世帯の増加予測 (単位: 万戸)



※出所: 国立社会保障・人口問題研究所

首都圏ワンルーム型住戸の供給状況 (単位: 万戸)



※出所: 東京カンテイ





当社の強み・差別化

- ▶ 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」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を実現

- ▶ デザイン性と実用性を追求した、マンション「XEBEC」を東京都23区内で1,413戸を供給してきた実績
- ▶ 1戸1戸の分譲を自社営業部門がお客様と向き合って丁寧に実施



1 駅近物件の開発力

3 賃貸管理業の 高い入居率

- ▶ 自社販売物件を中心に1,560戸の賃貸管理実績
- ▶ 入居率は年平均97%以上の高水準。地域の不動産業者とのコミュニケーションを大切にしながら高い入居率を実現。
- ▶ 収益不動産の積極的な保有
- ▶ オーナー様には専用Webサイトで情報共有

2 XEBECの分譲実績

4 海外展開

- ▶ インバウンド・アウトバウンドの双方向で世界の投資家に向けてコンサルティング
- ▶ 海外現地法人を活用し、海外投資家へのアプローチとアフタフォローが可能
- ▶ シンガポール大手不動産会社との協力関係
- ▶ マレーシアでの多数のビル管理実績

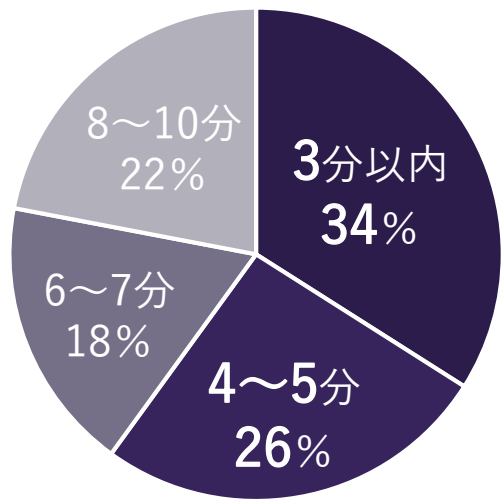


当社の強み：駅近物件の開発力

供給物件の**50%以上**が駅から**徒歩5分以内**の立地

XEBEC = 駅近

最寄駅からの徒歩分数

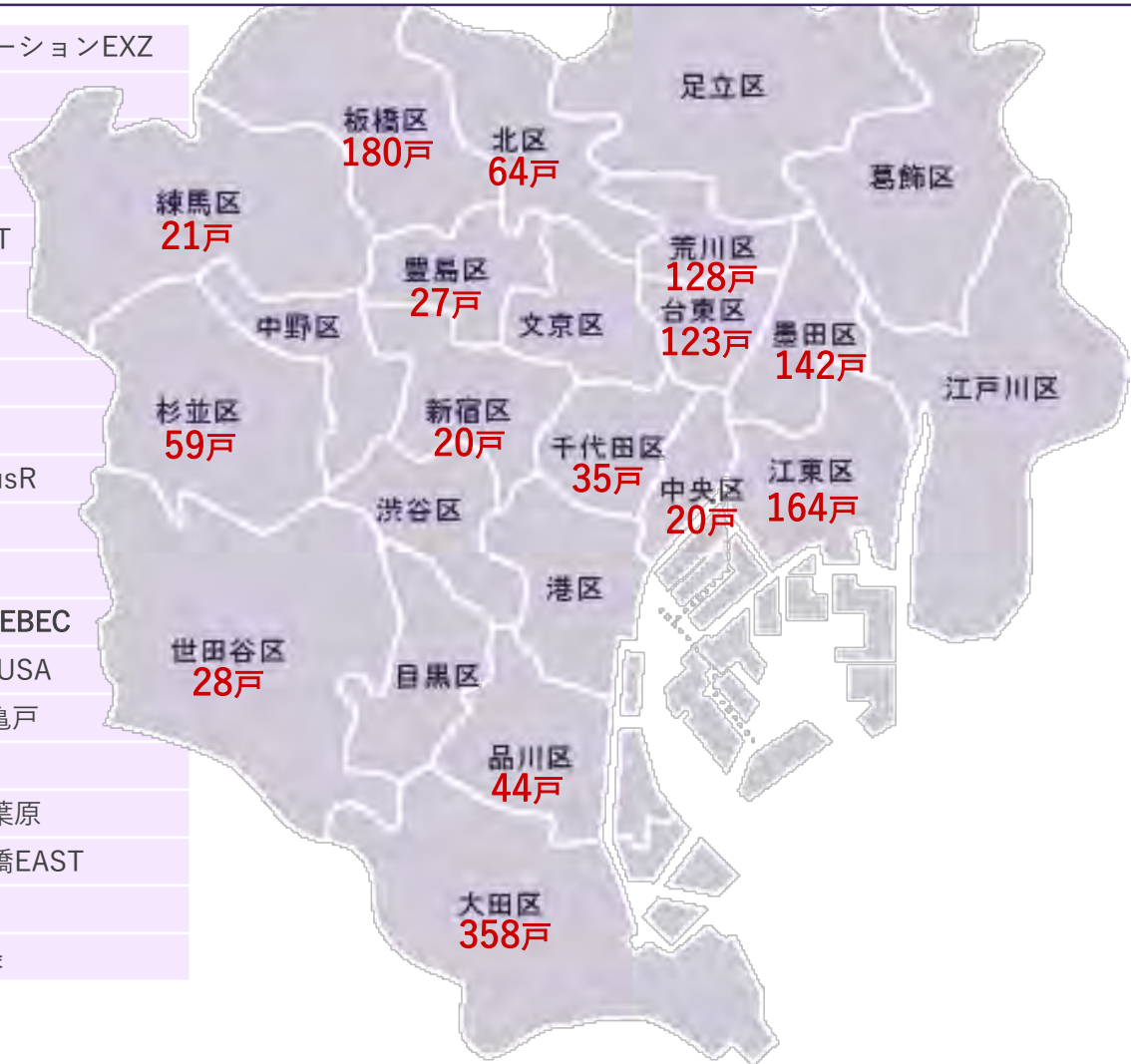




当社の強み：XEBECの供給実績

「XEBEC」シリーズは東京23区内で累計 **41** 棟、**1,413** 戸の供給実績

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






※当社で一部分譲した建物も含む





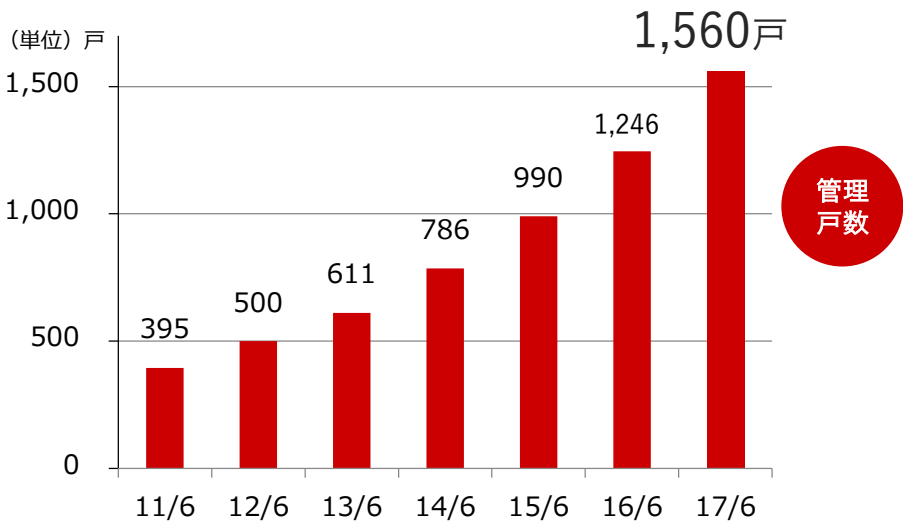
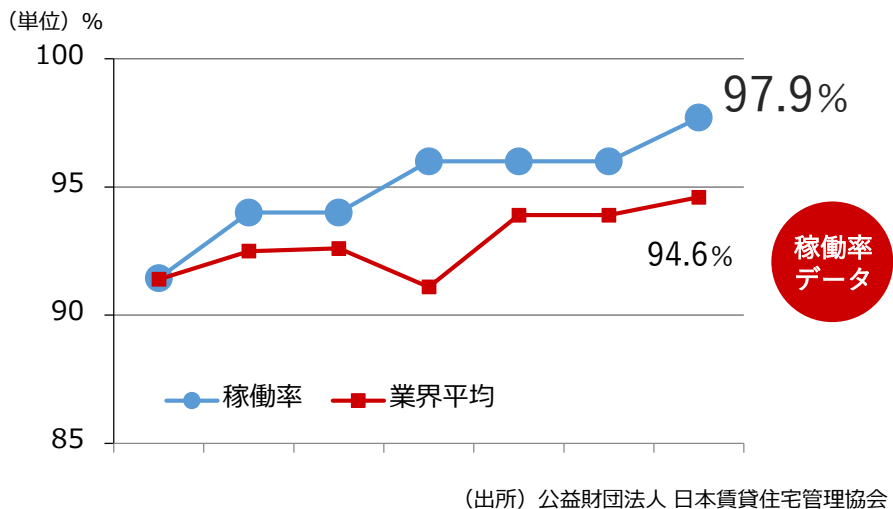
2017年6月期の販売物件一覧

荒川区、墨田区、台東区などの城東エリアを中心に通期で297戸の物件供給

物件名	所在地	駅徒歩	敷地面積	総戸数	竣工
 XEBEC两国	東京都墨田区 两国1-15-9	駅徒歩3分	390.76㎡ (118.2坪)	49戸	2016年12月
 XEBEC東日暮里 NORTH	東京都荒川区 東日暮里2-2679 (地番)	駅徒歩8分	175.55㎡ (53.10坪)	20戸	2016年7月
 XEBEC押上	東京都墨田区 業平1-10-7	駅徒歩3分	210.02㎡ (65.65坪)	34戸	2016年10月



当社の強み：賃貸管理業の高い入居率



【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314戸増えて1,560戸に。年率25%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



当社の差別化：3ヶ国語のオーナー様専用Web

ご所有されている物件の収支や入居状況をタイムリーにお伝えする専用マイページ

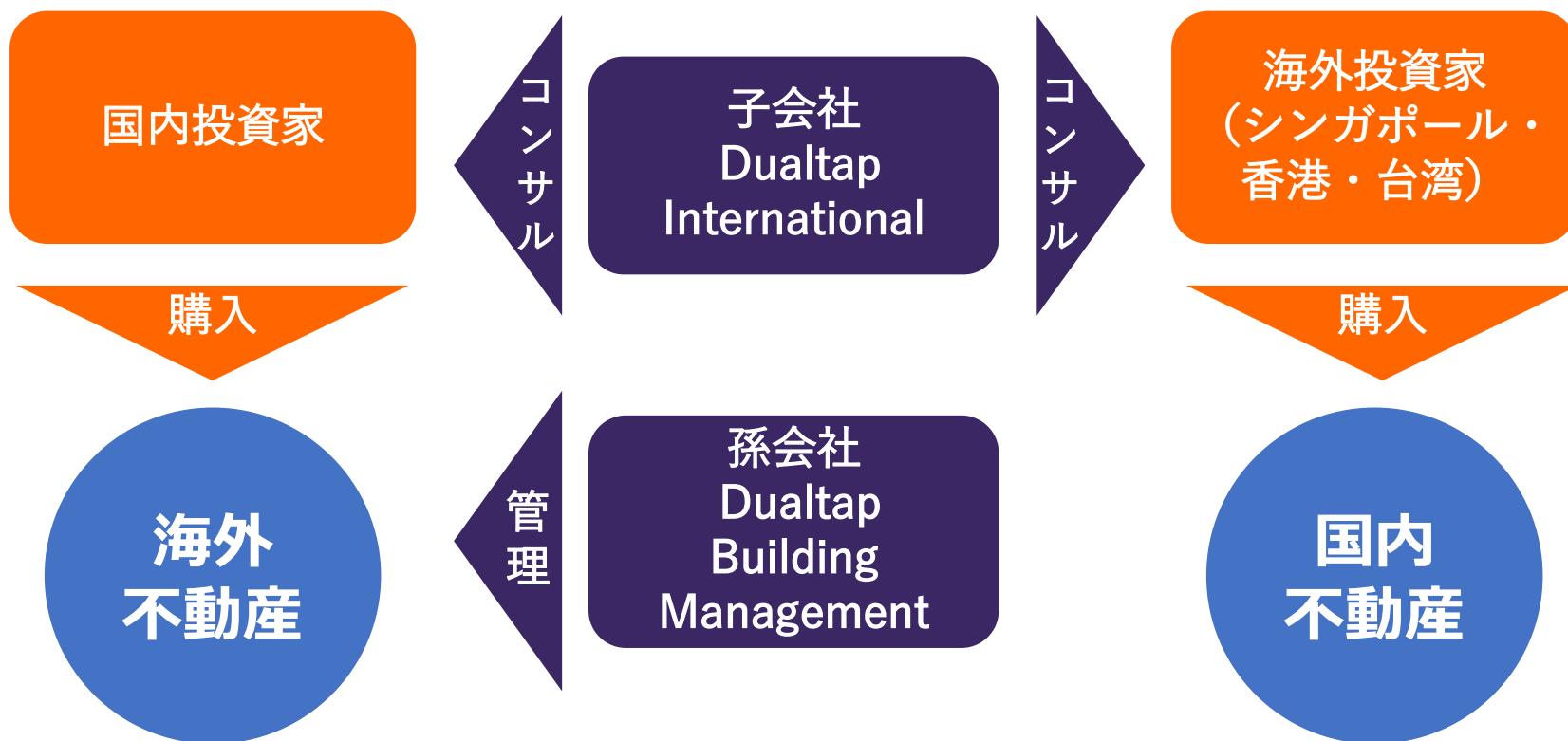
物件の収支や入居情報をインターネットでいつでもご確認頂けるオーナー様専用サイトです。全国・全世界のどこにいても安心して不動産を運用できるよう、情報共有のツールとして各オーナー様に専用マイページをご提供しております。

日・英・中の3言語に対応しており、海外のオーナー様にもご好評頂いております。



当社の強み：海外展開

- ▶ 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
- ▶ 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





海外物件のご紹介

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



当社の差別化：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13棟4,426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。当社は現地法人でレジデンス、商業施設、複合施設等の管理を受託し、日本式の高度な建物管理技術をインフラとして輸出。管理物件の積み増しを図る。



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「Impiana」

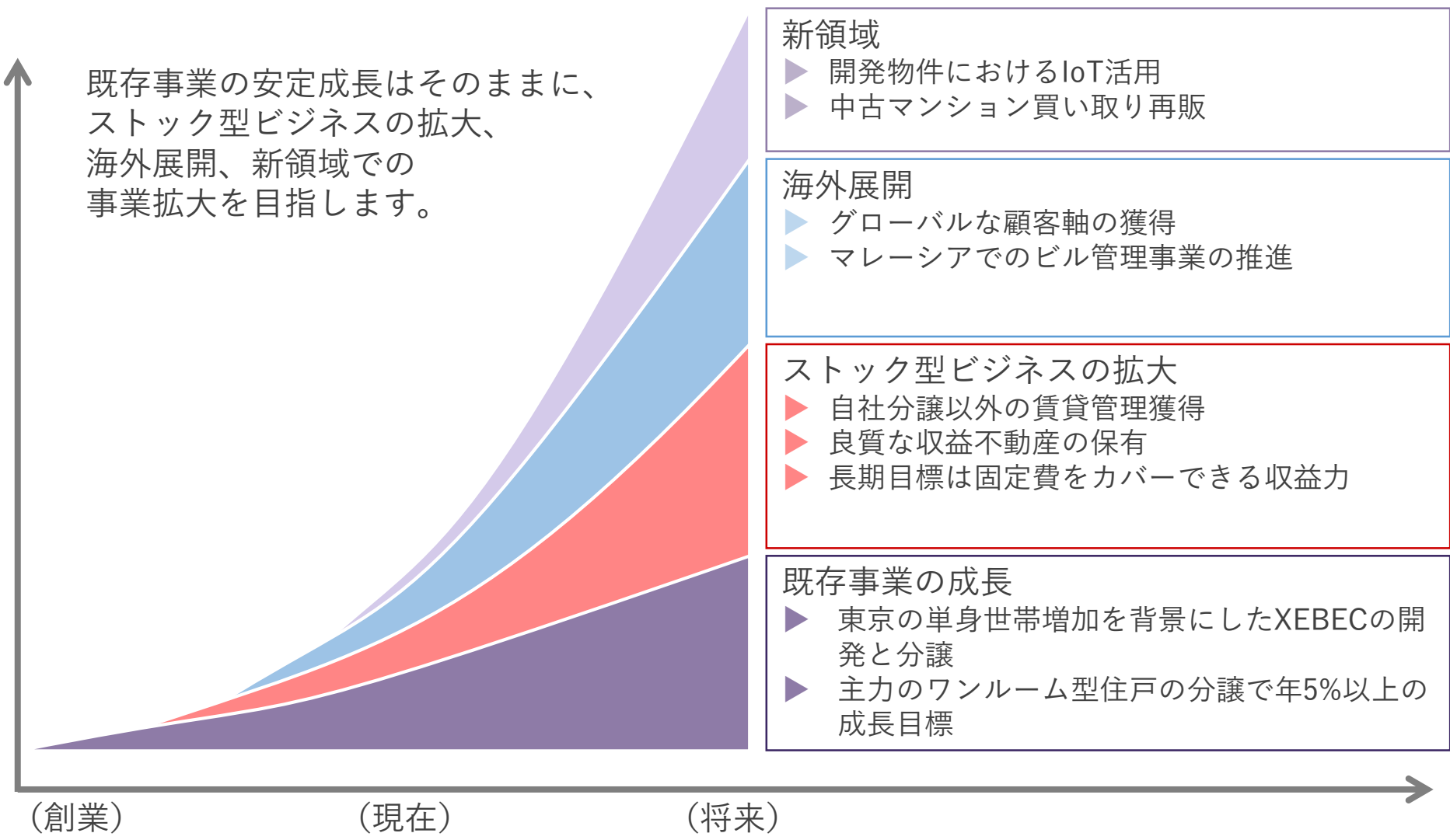
政府系デベロッパー「UEM Sunrise」社の高級レジデンス。448戸。イスカンダル計画のメイン開発エリア、ヌサジャヤに位置する外国人オーナーも多い最新物件。



成長戦略



今後の方針





2018年6月期 通期計画

売上高総利益率を改善、販管費は保守的に計画。

(単位：百万円)	'16/6 実績	'17/6 実績	'18/6 計画	対前期比 増減額	対前期比 増減率
売上高	6,996	9,697	10,289	+592	+6.1%
売上総利益	1,360	1,455	1,729	+273	+18.8%
売上高総利益率	19.4%	15.0%	16.8%	+1.8pt	—
営業利益	411	453	463	+9	+2.1%
営業利益率	5.9%	4.7%	4.5%	▲0.2pt	—
経常利益	329	345	388	+42	+12.3%
経常利益率	4.7%	3.6%	3.8%	+0.2pt	—
当期純利益	210	220	264	+44	+20.2%
当期純利益率	3.0%	2.3%	2.6%	+0.3pt	—
分譲戸数	229戸	297戸	271戸	▲26	▲8.8%
賃貸管理戸数	1,246戸	1,560戸	1,806戸	+246	+15.8%



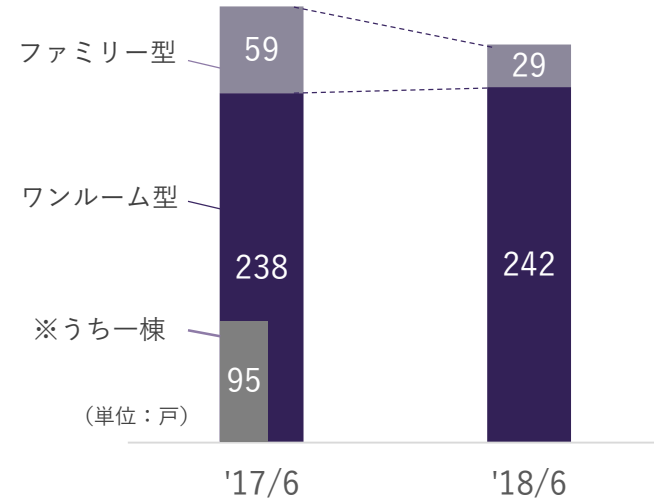
2018年6月期 通期計画のポイント

売上高総利益率の改善▶大口取引（一棟・ファミリー型）の割合が低下

大口取引の割合が低下することで、売上高総利益率が改善します。

ファミリー型住戸は他社への卸販売を行っております。前期59戸に対し、今期は29戸を計画しております。

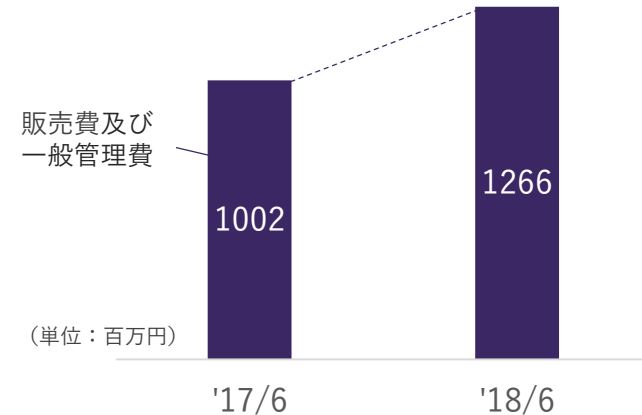
前期は3物件を一棟販売しましたが、今期は一棟販売の割合を抑制する方針です。



販管費は保守的に計画▶海外展開の加速と人材コスト

海外での積極的な営業活動により、海外展開を加速します。国内市場にとらわれないグローバルな顧客軸の獲得を目指します。

また、社会的な人手不足を考慮し、人材育成、人材獲得にかかる人材コストは保守的に計上しております。





トピックス 海外展開

シンガポール大手不動産「Dennis Wee Group」と業務提携

2017年2月14日にシンガポール法人「Dennis Wee Realty Pte Ltd (Dennis Wee Group)」と業務提携契約を締結いたしました。不動産販売事業及び海外不動産事業における、相互的な協力及び継続的な情報交換を目的としたものです。主に、当社が日本国内で開発・供給する不動産の情報をDWGに優先的に提供し、DWGは海外投資家へ国内不動産を紹介いたします。一方で、当社はDWGが保有する海外不動産情報の提供を受け、国内投資家へ海外不動産を紹介いたします。DWGは、シンガポールを拠点として各国に広くネットワークを有しております。本業務提携により、海外投資家及び国内投資家の双方の投資ニーズを満たし、当社が目指すグローバルな投資家層の拡大に寄与するものと考えております。



DWG[®]

REAL ESTATE

DENNIS WEE REALTY PTE LTD

Licence No: L3005183F

名称 : Dennis Wee Realty Pte Ltd
(Dennis Wee Group)
所在地 : Blk 190 Lorong 6 Toa Payoh
#03-512 Singapore 310190
設立 : 1992年12月
資本金 : 120,002シンガポールドル
事業 : 不動産仲介業、不動産鑑定業
実績 : 2015年度売上高84百万シンガポールドル

シンガポール国内2016年不動産仲介業者ランキング所
属エージェント数第6位 (1,249名)
(出所 : Singapore Business Review 2016年11月)



トピックス Internet of Things (IoT)

XEBECへIoTを導入

インベスターズクラウド（東京都港区／代表取締役 古木大咲氏／証券コード1435）の子会社Robot Home（ロボットホーム）と、OEM契約を締結いたしました。ロボットホームの提供するIoTサービス「賃貸住宅キット」を「デュアルタップキット」として、今冬を目途に当社の開発するマンション「XEBEC」へ導入予定です。「賃貸住宅キット」の他社へのOEM提供は初となります。



インベスターズクラウド（東証第一部：1435）

アプリではじめるアパート経営「TATERU(タテル)」の開発・運営を行う上場企業です。子会社Robot Homeは、不動産業界のIoT活用の促進・活性化を目的としたIoT機器の開発・製造・販売、並びに関連するシステムの構築及び運用保守サービス業を行っております。

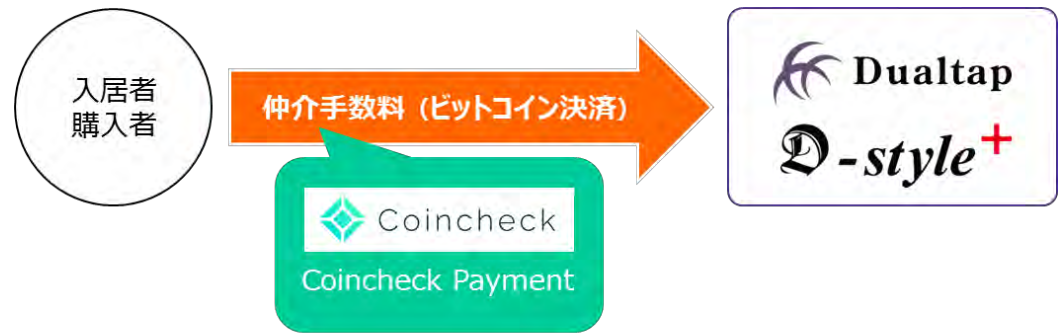


トピックス 仮想通貨

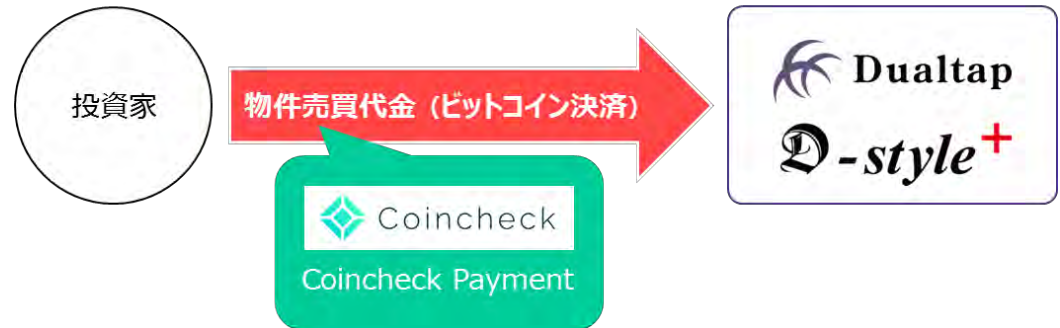
ビットコイン決済を仲介事業でスタート

子会社Dualtap Property Management は、コインチェック株式会社（東京都渋谷区、代表取締役 和田晃一良氏）が提供する決済サービス「Coincheck payment」を導入し、東京都内で運営する不動産仲介店舗「D-style+ (ディースタイルプラス)秋葉原店」にて、仲介手数料のビットコイン決済を開始いたします。また、この取り組みにより仮想通貨決済の運用実績を増やし、将来的に不動産販売事業での仮想通貨決済を目指して参ります。

【現在】



【将来構想】





利益還元

配当金30円をベースとして維持。

前々期実績
(2016年6月期)

前期実績
(2017年6月期)

今期計画
(2018年6月期)

30円

30円

30円

中長期での企業価値向上、株主の皆様への利益還元に努めて参ります。

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/ircontact>