

**【表紙】**

【提出書類】	四半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の7第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2019年11月14日
【四半期会計期間】	第14期第1四半期（自 2019年7月1日 至 2019年9月30日）
【会社名】	株式会社デュアルタップ
【英訳名】	Dualtap Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 白井 貴弘
【本店の所在の場所】	東京都品川区西品川一丁目1番1号
【電話番号】	03-6893-0001
【事務連絡者氏名】	取締役財務経理部長 本田 一郎
【最寄りの連絡場所】	東京都品川区西品川一丁目1番1号
【電話番号】	03-6893-0001
【事務連絡者氏名】	取締役財務経理部長 本田 一郎
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

## 第一部【企業情報】

### 第1【企業の概況】

#### 1【主要な経営指標等の推移】

回次	第13期 第1四半期 連結累計期間	第14期 第1四半期 連結累計期間	第13期
会計期間	自2018年7月1日 至2018年9月30日	自2019年7月1日 至2019年9月30日	自2018年7月1日 至2019年6月30日
売上高 (千円)	1,639,121	939,128	9,543,345
経常利益又は経常損失 ( ) (千円)	31,304	46,896	296,268
親会社株主に帰属する当期純 利益又は親会社株主に帰属する 四半期純損失 ( ) (千円)	27,531	36,224	189,002
四半期包括利益又は包括利益 (千円)	27,537	36,036	189,773
純資産額 (千円)	1,634,745	1,772,003	1,844,056
総資産額 (千円)	5,462,903	5,077,990	5,448,909
1株当たり当期純利益又は1株当 たり四半期純損失 ( ) (円)	8.04	10.56	55.15
潜在株式調整後1株当たり四半期 (当期)純利益 (円)	-	-	54.73
自己資本比率 (%)	29.8	34.8	33.7

(注) 1. 当社は四半期連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載していません。

2. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

3. 第13期第1四半期連結累計期間及び第14期第1四半期連結累計期間の潜在株式調整後1株当たり四半期純利益については、潜在株式は存在するものの1株当たり四半期純損失であるため記載していません。

#### 2【事業の内容】

当第1四半期連結累計期間において、当社グループ(当社及び当社の関係会社)が営む事業の内容について、重要な変更はありません。また、主要な関係会社における異動もありません。

## 第2【事業の状況】

### 1【事業等のリスク】

当第1四半期連結累計期間において、新たな事業等のリスクの発生、または、前事業年度の有価証券報告書に記載した事業等のリスクについての重要な変更はありません。

### 2【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当四半期連結会計期間の末日現在において判断したものであります。

#### (1) 経営成績の状況

当第1四半期連結累計期間におけるわが国経済は、政府の各種政策を背景に企業収益の改善、雇用・所得環境の改善がみられ、緩やかな回復基調が続いております。一方で、海外経済においては、英国のEU離脱や中国経済の先行き懸念などから減速感を強めております。不確実性が高まっている中、当面は、消費税率引き上げの影響と世界経済の動向を慎重に見極めることが必要であります。

不動産マーケット全般は、金融機関の低金利、貸出競争や賃貸マンションの高い稼働率により、東京の地価は上昇し続け、慢性的な人手不足により建築費の高騰も続いております。首都圏の投資用マンション市場は、2019年上期（1～6月）の供給数は71物件（前期比23.7%減）、3,196戸（同30.9%減）となり、戸当たり平均価格は3,047万円（同1.3%減）となりました（株式会社不動産経済研究所調べ）。東京都区部の地価の高騰や開発用地取得の競争激化等が供給数に影響しているものの、供給エリアを都区部から神奈川県等のエリアに移すことで、安定した供給が続くものと考えられます。しかし、今後も地価の高騰が続く場合は、新築市場から中古市場へ流れていく可能性もあります。

このような事業環境の中、当社グループは、引き続き「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。分譲後も賃貸管理及び建物管理を行うことにより、長期間にわたりマンションの資産性及び収益性を向上させ、安定した収入が見込めるマンションとして、ブランドイメージの向上に努めております。分譲を進めつつ、たな卸資産の保有量を見直し、有利子負債の圧縮と自己資本比率の改善を図り、今後の不動産市況の変化に柔軟に対応すべく財務体質の改善を行っております。これらの施策により、当社の業績は概ね当初の計画に沿って進捗しております。

以上の結果、当第1四半期連結累計期間は、売上高9億39百万円（前年同期比42.7%減）、営業損失32百万円（前年同期は営業利益1百万円）、経常損失46百万円（前年同期は経常損失31百万円）、親会社株主に帰属する四半期純損失36百万円（前年同期は親会社株主に帰属する四半期純損失27百万円）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。

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、資産運用型マンション「XEBC（ジーベック）」の分譲に加え、不動産再生事業として中古オフィスビルを売却する等、資産運用型マンション以外の不動産へ事業領域を拡大しております。また、私募REITへの販売等、販売チャネル及び顧客層の拡大に努めてまいりました。

以上の結果、売上高4億48百万円（前年同期比63.7%減）、セグメント損失59百万円（前年同期はセグメント損失17百万円）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、適正賃料の見極め及び空室率の低減に注力し、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。

以上の結果、売上高3億32百万円（前年同期比13.5%減）、セグメント利益34百万円（同21.6%減）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、海外の富裕層を中心に顧客層の拡大を図り、「XEPEC(ジーベック)」の認知度向上に努めてまいりました。マレーシア国内では、住宅や商業施設等の建物管理事業を推進してまいりました。また、前期より開始した、日本のハイテク産業を対象とした企業進出支援を行ってまいりました。

以上の結果、売上高1億58百万円(前年同期比775.9%増)、セグメント損失9百万円(前年同期はセグメント損失28百万円)となりました。

(2) 財政状態に関する説明

(資産)

当第1四半期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3億70百万円減少し50億77百万円となりました。総資産の減少の主な要因は、建築費の支払いにより仕掛販売用不動産が92百万円増加した一方で、前第4四半期に竣工した物件の販売引渡しが進み、販売用不動産が4億42百万円減少したことによるものであります。

(負債)

当第1四半期連結会計期間末における負債は、前連結会計年度末から2億98百万円減少し33億5百万円となりました。負債の減少の主な要因は、竣工物件の建築費支払等により営業未払金が2億79百万円減少したことによるものであります。

(純資産)

当第1四半期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72百万円減少し17億72百万円となりました。純資産の減少の主な要因は、配当金の支払いにより利益剰余金が36百万円減少、親会社株主に帰属する四半期純損失の計上により利益剰余金が36百万円減少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34.8%となりました。

(3) 経営方針・経営戦略等

当第1四半期連結累計期間において、当社グループが定めている経営方針・経営戦略等について重要な変更はありません。

(4) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当第1四半期連結累計期間において、当社グループが対処すべき課題について重要な変更はありません。

(5) 研究開発活動

該当事項はありません。

3【経営上の重要な契約等】

当第1四半期連結会計期間において、経営上の重要な契約等の決定又は締結等はありません。

### 第3【提出会社の状況】

#### 1【株式等の状況】

##### (1)【株式の総数等】

###### 【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	10,080,000
計	10,080,000

###### 【発行済株式】

種類	第1四半期会計期間末現在発行数(株) (2019年9月30日)	提出日現在発行数(株) (2019年11月14日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	3,430,500	3,430,500	東京証券取引所 市場第二部	単元株式数 100株
計	3,430,500	3,430,500	-	-

(注) 提出日現在発行数には、2019年11月1日からこの四半期報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれておりません。

##### (2)【新株予約権等の状況】

###### 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

###### 【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

##### (3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

##### (4)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
2019年7月1日～ 2019年9月30日	-	3,430,500	-	216,698	-	150,494

##### (5)【大株主の状況】

当四半期会計期間は第1四半期会計期間であるため、記載事項はありません。

(6) 【議決権の状況】

当第1四半期会計期間末日現在の「議決権の状況」については、株主名簿の記載内容が確認できないため、記載することができないことから、直前の基準日(2019年6月30日)に基づく株主名簿による記載をしております。

【発行済株式】

2019年9月30日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 400	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 3,429,200	34,292	権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であり、単元株式数は100株であります。
単元未満株式	普通株式 900	-	-
発行済株式総数	3,430,500	-	-
総株主の議決権	-	34,292	-

【自己株式等】

2019年9月30日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数(株)	他人名義所有株式数(株)	所有株式数の合計(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
株式会社デュアルトップ	東京都品川区西品川一丁目1番1号	400	-	400	0.01
計	-	400	-	400	0.01

(注)当該株式数は上記「発行済株式」の「完全議決権株式(自己株式等)」の欄に含まれております。

2 【役員の状況】

該当事項はありません。

## 第4【経理の状況】

### 1．四半期連結財務諸表の作成方法について

当社の四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（2007年内閣府令第64号）に基づいて作成しております。

### 2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第1四半期連結会計期間（2019年7月1日から2019年9月30日まで）及び第1四半期連結累計期間（2019年7月1日から2019年9月30日まで）に係る四半期連結財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人による四半期レビューを受けております。

1【四半期連結財務諸表】

(1)【四半期連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2019年6月30日)	当第1四半期連結会計期間 (2019年9月30日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	1,109,762	957,370
営業未収入金	30,352	34,839
販売用不動産	2,971,666	2,528,973
仕掛販売用不動産	627,200	719,467
前渡金	110,000	223,535
未収入金	20,539	16,252
その他	87,759	106,080
貸倒引当金	2,357	2,452
<b>流動資産合計</b>	<b>4,954,924</b>	<b>4,584,066</b>
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物及び構築物(純額)	73,643	73,075
土地	33,989	33,989
リース資産(純額)	129,318	125,078
その他(純額)	12,653	11,695
<b>有形固定資産合計</b>	<b>249,604</b>	<b>243,838</b>
<b>無形固定資産</b>		
のれん	116,870	113,623
その他	10,079	9,417
<b>無形固定資産合計</b>	<b>126,949</b>	<b>123,041</b>
<b>投資その他の資産</b>		
差入保証金	39,736	40,962
投資有価証券	5,400	5,400
繰延税金資産	17,912	28,885
その他	54,382	51,796
<b>投資その他の資産合計</b>	<b>117,431</b>	<b>127,043</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>493,985</b>	<b>493,923</b>
<b>資産合計</b>	<b>5,448,909</b>	<b>5,077,990</b>

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2019年6月30日)	当第1四半期連結会計期間 (2019年9月30日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	314,163	35,062
短期借入金	1,278,500	1,061,833
1年内償還予定の社債	32,000	32,000
1年内返済予定の長期借入金	255,532	323,752
リース債務	23,413	23,560
未払金	179,117	119,622
未払法人税等	118,528	1,231
前受金	74,606	75,330
その他	167,892	195,576
流動負債合計	2,443,754	1,867,968
<b>固定負債</b>		
社債	36,000	20,000
長期借入金	898,092	1,203,403
受入保証金	116,118	111,368
リース債務	87,537	79,879
資産除去債務	22,941	22,957
その他	409	409
固定負債合計	1,161,098	1,438,017
負債合計	3,604,852	3,305,986
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	216,698	216,698
資本剰余金	150,494	150,494
利益剰余金	1,473,857	1,401,617
自己株式	279	279
株主資本合計	1,840,771	1,768,530
<b>その他の包括利益累計額</b>		
為替換算調整勘定	2,714	2,526
その他の包括利益累計額合計	2,714	2,526
新株予約権	6,000	6,000
純資産合計	1,844,056	1,772,003
負債純資産合計	5,448,909	5,077,990

( 2 ) 【四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書】

【四半期連結損益計算書】

【第1四半期連結累計期間】

( 単位：千円 )

	前第1四半期連結累計期間 (自 2018年7月1日 至 2018年9月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年7月1日 至 2019年9月30日)
売上高	1,639,121	939,128
売上原価	1,356,415	724,396
売上総利益	282,705	214,732
販売費及び一般管理費	281,572	246,914
営業利益又は営業損失( )	1,132	32,182
営業外収益		
受取利息及び配当金	8	6
助成金収入	-	2,805
その他	74	174
営業外収益合計	83	2,986
営業外費用		
支払利息	24,004	10,182
支払手数料	2,219	3,332
支払補償費	5,101	4,011
その他	1,194	174
営業外費用合計	32,520	17,701
経常損失( )	31,304	46,896
特別損失		
固定資産売却損	1,271	-
特別損失合計	1,271	-
税金等調整前四半期純損失( )	32,576	46,896
法人税、住民税及び事業税	150	300
法人税等調整額	5,195	10,972
法人税等合計	5,045	10,672
四半期純損失( )	27,531	36,224
親会社株主に帰属する四半期純損失( )	27,531	36,224

## 【四半期連結包括利益計算書】

## 【第1四半期連結累計期間】

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2018年7月1日 至 2018年9月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年7月1日 至 2019年9月30日)
四半期純損失( )	27,531	36,224
その他の包括利益		
為替換算調整勘定	5	188
その他の包括利益合計	5	188
四半期包括利益	27,537	36,036
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	27,537	36,036

【注記事項】

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当第1四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第1四半期連結累計期間に係る減価償却費(のれんを除く無形固定資産に係る償却費を含む。)及びのれんの償却額は、次のとおりであります。

	前第1四半期連結累計期間 (自 2018年7月1日 至 2018年9月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年7月1日 至 2019年9月30日)
減価償却費	11,181千円	9,974千円
のれんの償却額	3,246	3,246

(株主資本等関係)

前第1四半期連結累計期間(自 2018年7月1日 至 2018年9月30日)

1. 配当金支払額

決議年月日	株式の種類	配当の原資	配当金の総額	1株当たり 配当額	基準日	効力発生日
2018年9月27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	34,255千円	10円	2018年6月30日	2018年9月28日

2. 基準日が当第1四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第1四半期連結会計期間の末日後となるもの

該当事項はありません。

3. 株主資本の金額の著しい変動

該当事項はありません。

当第1四半期連結累計期間(自 2019年7月1日 至 2019年9月30日)

1. 配当金支払額

決議年月日	株式の種類	配当の原資	配当金の総額	1株当たり 配当額	基準日	効力発生日
2019年9月26日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	36,016千円	10.50円	2019年6月30日	2019年9月27日

2. 基準日が当第1四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第1四半期連結会計期間の末日後となるもの

該当事項はありません。

3. 株主資本の金額の著しい変動

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前第1四半期連結累計期間(自 2018年7月1日 至 2018年9月30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

(単位:千円)

	報告セグメント				調整額 (注)1	四半期 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						
外部顧客への売上高	1,236,475	384,579	18,066	1,639,121	-	1,639,121
セグメント間の内部売上高 又は振替高	-	538	-	538	538	-
計	1,236,475	385,117	18,066	1,639,659	538	1,639,121
セグメント利益又は損失( )	17,556	44,189	28,228	1,595	2,728	1,132

(注)1. セグメント利益又は損失の調整額2,728千円は、セグメント間取引消去2,728千円であります。

2. セグメント利益又は損失は四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

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

(のれんの金額の重要な変動)

「不動産管理事業」のセグメントにおいて、株式会社建物管理サービスの全株式を取得し、連結の範囲に含めたことにより、のれんが発生しております。なお、当該事象によるのれんの増加額は、当第1四半期連結累計期間においては129,855千円であります。

当第1四半期連結累計期間(自 2019年7月1日 至 2019年9月30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

(単位:千円)

	報告セグメント				調整額 (注)1	四半期 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						
外部顧客への売上高	448,310	332,571	158,246	939,128	-	939,128
セグメント間の内部売上高 又は振替高	803	634	-	1,437	1,437	-
計	449,114	333,205	158,246	940,566	1,437	939,128
セグメント利益又は損失( )	59,253	34,650	9,474	34,078	1,896	32,182

(注)1. セグメント利益又は損失の調整額1,896千円は、セグメント間取引消去1,896千円であります。

2. セグメント利益又は損失は四半期連結損益計算書の営業損失と調整を行っております。

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。

(1株当たり情報)

1株当たり四半期純損失及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前第1四半期連結累計期間 (自 2018年7月1日 至 2018年9月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年7月1日 至 2019年9月30日)
1株当たり四半期純損失( )	8円04銭	10円56銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純損失( )(千円)	27,531	36,224
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 四半期純損失( )(千円)	27,531	36,224
普通株式の期中平均株式数(株)	3,425,598	3,430,098
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり四 半期純利益の算定に含めなかった潜在株式で、前連結会計 年度末から重要な変動があったものの概要	-	-

(注) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益については、潜在株式は存在するものの1株当たり四半期純損失であるため記載しておりません。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

2【その他】

該当事項はありません。

## 第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の四半期レビュー報告書

2019年11月14日

株式会社デュアルトップ  
取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 板谷 秀穂 印  
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 佐藤 秀明 印  
業務執行社員

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている株式会社デュアルトップの2019年7月1日から2020年6月30日までの連結会計年度の第1四半期連結会計期間（2019年7月1日から2019年9月30日まで）及び第1四半期連結累計期間（2019年7月1日から2019年9月30日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書、四半期連結包括利益計算書及び注記について四半期レビューを行った。

四半期連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して四半期連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない四半期連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した四半期レビューに基づいて、独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。

四半期レビューにおいては、主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対して実施される質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続が実施される。四半期レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。

当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

監査人の結論

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、株式会社デュアルトップ及び連結子会社の2019年9月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する第1四半期連結累計期間の経営成績を適正に表示していないと信じさせる事項がすべての重要な点において認められなかった。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

- 
- (注) 1. 上記は四半期レビュー報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（四半期報告書提出会社）が別途保管しております。  
2. XBR Lデータは四半期レビューの対象には含まれていません。