

【表紙】

【提出書類】	半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の5第1項の表の第1号
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2026年2月13日
【中間会計期間】	第20期中（自 2025年7月1日 至 2025年12月31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 臼井 貴弘
【本店の所在の場所】	東京都中央区日本橋久松町4番7号
【電話番号】	03-6849-0055
【事務連絡者氏名】	取締役経営企画室長 大野 慎也
【最寄りの連絡場所】	東京都中央区日本橋久松町4番7号
【電話番号】	03-6849-0055
【事務連絡者氏名】	取締役経営企画室長 大野 慎也
【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） 株式会社名古屋証券取引所 （愛知県名古屋市中区栄三丁目8番20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19期 中間連結会計期間	第20期 中間連結会計期間	第19期
会計期間	自2024年7月1日 至2024年12月31日	自2025年7月1日 至2025年12月31日	自2024年7月1日 至2025年6月30日
売上高 (千円)	3,607,054	3,108,656	8,367,950
経常利益又は経常損失 () (千円)	7,502	1,955	96,202
親会社株主に帰属する中間(当期)純 利益又は親会社株主に帰属する中間 (千円) 純損失 ()	38,977	8,892	117,396
中間包括利益又は包括利益 (千円)	39,413	7,368	118,301
純資産額 (千円)	1,794,108	2,579,724	2,348,141
総資産額 (千円)	4,995,862	5,492,941	5,480,817
1株当たり中間(当期)純利益又は1 株当たり中間純損失 () (円)	11.28	2.10	33.20
潜在株式調整後1株当たり中間(当 期)純利益 (円)	11.02	-	32.24
自己資本比率 (%)	35.6	46.8	42.7
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	1,141,558	89,017	1,027,762
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	18,263	68,563	38,508
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	1,062,401	25,339	717,477
現金及び現金同等物の中間期末(期 末)残高 (千円)	1,076,916	1,155,905	1,287,648

(注) 1. 当社は中間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おりません。

2. 第20期中間連結会計期間の潜在株式調整後1株当たり中間純利益については、潜在株式は存在するものの1株当たり中間純損失であるため記載しておりません。

2【事業の内容】

当中間連結会計期間において、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。

なお、当社グループは2025年12月15日付で、朝日管理株式会社の株式を新たに取得し、2025年11月30日をみなし取得日として連結子会社としています。

第2【事業の状況】

1【事業等のリスク】

当中間連結会計期間において、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、当中間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

当中間連結会計期間における我が国の経済は、雇用・所得環境の改善を背景にした個人消費の持ち直しやインバウンド需要の回復により、経済活動は緩やかな回復基調で推移しました。一方で、物価上昇の長期化により家計の負担感は依然として強く、消費動向には地域や分野によるばらつきが見られ、また、円安の進行やエネルギー価格の高止まりが企業コストに影響を与えております。今後更なる景気回復が期待されますが、各国の金融政策の動向や米国の通商政策を巡る不透明感が金融市場の変動要因となっており、今後も国内外の経済・政策動向を注視していく必要があると考えております。

首都圏の新築マンション市場は、2026年1月26日に発表された「首都圏新築分譲マンション市場動向2025年（年間のまとめ）」（株式会社不動産経済研究所）によると、2025年1月～12月の供給戸数が21,962戸で前年同期比4.5%の減少となりました。また、2026年1月20日に発表された「首都圏不動産流通市場の動向(2025年)」(東日本不動産流通機構)によると、首都圏における中古マンションの成約数は前年比31.9%増加し、平米あたりの成約単価も82万9,800円と上昇しています。

当社グループが属する資産運用型マンション市場の動向としては、2026年2月3日に総務省統計局が公表した「住民基本台帳人口移動報告2025年(令和7年)結果」によれば、東京都の転入超過数は6万5,219人となっており、年代別では、20代が最も多くなっております。東京都への人口流入は引き続き堅調であり、都内の賃貸物件に対する需要も底堅く推移しております。これに伴い、賃料についても緩やかな上昇傾向がみられております。今後も、賃貸マンションの需給バランスが大きく崩れることは想定されず、マンションの資産性は維持されるものと考えられます。

このような事業環境の中、当社グループは、「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）」及び当社が建築会社と連携し、企画・販売を行ってまいりました。（当社では「駅近」とは駅徒歩10分以内の距離としております。）

新たに価値のある商品を提供するとともに、資産運用中のバリューアップに貢献する様々なオペレーションを展開してまいりました。その結果、「XEBC（ジーベック）」シリーズは、投資商品としての資産価値を向上させ、安定収入が見込めるマンションブランドとして、投資家より高い評価をいただいております。

当中間連結会計期間において、当社グループは、4つの重点戦略として「安定基盤の強化」、「新たな主軸の企画・構築」、「財務目標」、および「企業価値向上」の観点から事業を推進いたしました。安定基盤の強化においては、朝日管理株式会社の株式を取得し、建物管理事業の管理棟数が19棟（723戸）増加しました。また、当中間連結会計期間の進捗状況は、売上高及び営業利益、経常利益ともに概ね計画通り進行しております。

以上の結果、当中間連結会計期間は、売上高31億8百万円（前年同期比13.8%減）、営業利益29百万円（前年同期比27.6%増）、経常利益1百万円（前年同期は経常損失7百万円）、親会社株主に帰属する中間純損失8百万円（前年同期は親会社株主に帰属する中間純利益38百万円）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。

（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）」の販売に加え、中古区分マンション(主に(XEBC(ジーベック))及び開発用不動産の仕入・販売を行ってまいりました。上場リート、私募リート、不動産ファンド、企業法人や個人投資家等、様々な顧客層への販売チャネルの拡大に努めてまいりました。当中間連結会計期間における投資運用型マンションの引渡しは2棟(XEBC（ジーベック）1棟、その他1棟)となりました。また、開発用不動産の販売（土地の取得及び権利調整後の販売）を2件実施しております。

以上の結果、売上高23億53百万円（前年同期比18.5%減）、セグメント利益4百万円（前年同期はセグメント損失2百万円）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、募集賃料の見直し及び空室率の低減、賃料の適正化に注力し、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。また、当中間連結会計期間において、朝日管理株式会社を子会社化し19棟(723戸)増加した結果、管理棟数は115棟(3,873戸)となりました。

以上の結果、売上高 5 億61百万円（前年同期比2.2%増）、セグメント利益40百万円（前年同期比15.4%増）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、マレーシア国内の建物管理事業では、住宅だけではなく商業施設の管理推進を図り、管理物件が47棟(1万9,336戸)となりました。

以上の結果、売上高 1 億93百万円（前年同期比13.5%増）、セグメント損失 2 百万円（前年同期はセグメント損失11百万円）となりました。

（2）財政状態に関する説明

（資産）

当中間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12百万円増加し54億92百万円となりました。総資産の増加の主な要因は、販売用不動産が物件の引き渡しにより12億 9 百万円減少する一方で、仕掛販売用不動産が10億86百万円増加し、朝日管理株式会社を子会社にしたことにより、のれんが61百万円増加、また業績連動型株式報酬を実施したことにより長期前払費用が70百万円増加したことによるものであります。

（負債）

当中間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 億19百万円減少し29億13百万円となりました。負債の減少の主な要因は、物件の引き渡しによる返済及び物件の取得により短期借入金が 1 億86百万円増加し、長期借入金が物件の引き渡しによる返済により 3 億 2 百万円減少したことによるものであります。

（純資産）

当中間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 2 億31百万円増加し25億79百万円となりました。純資産の増加の主な要因は、第 4 回新株予約権及び業績連動型株式報酬により資本金及び資本準備金が各々 1 億46百万円増加し、期末配当金の支払いによる利益剰余金の減少50百万円及び親会社株主に帰属する中間純損失 8 百万円を計上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46.8%となりました。

（3）キャッシュ・フローの状況

当中間連結会計期間末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 1 億 31百万円減少し、11億55百万円となりました。

当中間連結会計期間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89百万円（前年同期は11億41百万円の収入）となりました。主な収入は、税金等調整前中間純利益の計上額 1 百万円、棚卸資産の減少額 1 億22百万円、主な支出は、未払消費税の減少による60百万円、法人税等の支払額43百万円によるものであります。

（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68百万円（前年同期は18百万円の支出）となりました。主な支出は、連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出50百万円、定期預金の増加額15百万円によるものであります。

（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25百万円（前年同期は10億62百万円の支出）となりました。主な収入は、販売用不動産の取得に伴う短期借入金の借入 1 億84百万円、主な支出は、長期借入金の返済による支出 3 億99百万円であります。

（4）会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

前事業年度の有価証券報告書に記載した「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」中の会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定の記載について重要な変更はありません。

（5）経営方針・経営戦略等

当中間連結会計期間において、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。

（6）優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

当中間連結会計期間において、当社グループが優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題について重要な変更はありません。

（7）研究開発活動

該当事項はありません。

3【重要な契約等】

当社は、2025年12月15日開催の取締役会において、朝日管理株式会社の発行済株式の100%を取得し、子会社化するため株主との間で「株式譲渡契約」を締結することについて決議し、同日付で株式譲渡契約を締結いたしました。当該株式譲渡契約に基づき、2025年12月15日付で同社の全株式を取得し、子会社化いたしました。なお、詳細については「第4 経理の状況 1 中間連結財務諸表 注記事項(企業結合等関係)」に記載しております。

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	中間会計期間末現在発行 数(株) (2025年12月31日)	提出日現在発行数(株) (2026年2月13日)	上場金融商品76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	4,376,750	4,376,750	東京証券取引所 スタンダード市場 名古屋証券取引所 メイン市場	単元株式数 100株
計	4,376,750	4,376,750	-	-

(注) 提出日現在発行数には、2026年2月1日からこの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】

当中間会計期間において、行使価額修正条項付き新株予約権が以下のとおり行使されております。

第三者割当による行使価額修正条項付第4回新株予約権

第4回新株予約権は、2025年8月5日をもって全ての行使が完了いたしました。

	中間会計期間 (2025年7月1日から2025年12月31日まで)
当該中間会計期間に権利行使された当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の数(個)	2,100
当該中間会計期間の権利行使に係る交付株式数(株)	210,000
当該中間会計期間の権利行使に係る平均行使価額等(円)	728
当該中間会計期間の権利行使に係る資金調達額(百万円)	154
当該中間会計期間の末日における権利行使をされた当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の数の累計(個)	5,600
当該中間会計期間の末日における当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等に係る累計の交付株式数(株)	560,000
当該中間会計期間の末日における当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等に係る累計の平均行使価額等(円)	904
当該中間会計期間の末日における当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等に係る累計の資金調達額(百万円)	511

(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)
2025年7月1日～ 2025年8月5日 (注) 1	210,000	4,218,800	77,333	545,362	77,333	479,158
2025年11月28日 (注) 2	157,950	4,376,750	68,708	614,070	68,708	547,866

(注) 1. 第4回新株予約権(行使価格修正条項付)の行使により、発行済株式総数が210,000株、資本金が77,333千円、資本準備金が77,333千円それぞれ増加しております。

2. 業績連動型株式報酬として新株式157,950株を発行したため、発行済株式総数が増加しております。

発行価格 870円

資本組入額 435円

割当先 当社取締役(社外取締役、監査等委員である取締役を除く)3名

(5) 【大株主の状況】

2025年12月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式(自己 株式を除く。)の 総数に対する所有 株式数の割合 (%)
株式会社Dimension	東京都大田区南千束1丁目8-18	1,235,000	28.22
臼井 貴弘	東京都大田区	241,750	5.52
三菱UFJエススマート証券株式会社	東京都千代田区霞が関3丁目2-5	90,700	2.07
藤村 由美	東京都渋谷区	69,300	1.58
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋1丁目13-1	54,500	1.25
大野 慎也	神奈川県横浜市西区	48,800	1.11
JPMorgan証券株式会社	東京都千代田区丸の内2丁目7-3	46,420	1.06
臼井 英美	東京都大田区	30,000	0.69
ライト工業株式会社	東京都千代田区九段北4丁目2-35	30,000	0.69
株式会社アセットリード	東京都新宿区西新宿1丁目26-2	30,000	0.69
計		1,876,470	42.87

(注) 1. 株式会社Dimensionは、当社代表取締役である臼井貴弘の親族が株式を保有する資産管理会社です。

2. 上記の所有株式数のうち、当社の取締役(監査等委員である取締役を除く)を対象とする業績連動型株式報酬制度として保有する譲渡制限付株式数は以下のとおりであります。

臼井 貴弘 60,750株

藤村 由美 48,600株

大野 慎也 48,600株

(6) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2025年12月31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 500	-	-
完全議決権株式 (その他)	普通株式 4,370,200	43,702	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 6,050	-	-
発行済株式総数	4,376,750	-	-
総株主の議決権	-	43,702	-

【自己株式等】

2025年12月31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	東京都中央区日本橋 久松町4番7号	500	-	500	0.01
計	-	500	-	500	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．中間連結財務諸表の作成方法について

当社の中間連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（1976年大蔵省令第28号。以下、「連結財務諸表規則」という。）に基づいて作成しております。

また、当社は金融商品取引法第24条の5第1項の表の第1号の上欄に掲げる会社に該当し、連結財務諸表規則第1編及び第3編の規定により第1種中間連結財務諸表を作成しております。

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、中間連結会計期間（2025年7月1日から2025年12月31日まで）に係る中間連結財務諸表について、東邦監査法人による期中レビューを受けております。

1 【中間連結財務諸表】

(1) 【中間連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2025年 6 月30日)	当中間連結会計期間 (2025年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,332,652	1,215,966
営業未収入金	65,339	75,658
販売用不動産	1,469,493	259,780
仕掛販売用不動産	809,421	1,896,209
前渡金	281,050	359,530
未収入金	1,417	-
その他	64,606	109,171
貸倒引当金	6,204	6,883
流動資産合計	4,017,776	3,909,433
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	539,063	526,704
土地	706,524	706,524
リース資産（純額）	18,519	15,620
その他（純額）	2,699	2,981
有形固定資産合計	1,266,806	1,251,830
無形固定資産		
のれん	52,196	113,499
その他	2,676	2,136
無形固定資産合計	54,872	115,636
投資その他の資産		
投資有価証券	24,439	26,630
長期貸付金	5,370	5,070
差入保証金	29,458	32,443
長期未収入金	16,755	17,256
その他	77,937	147,089
貸倒引当金	12,600	12,450
投資その他の資産合計	141,361	216,040
固定資産合計	1,463,041	1,583,507
資産合計	5,480,817	5,492,941

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2025年 6 月30日)	当中間連結会計期間 (2025年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	41,401	29,911
短期借入金	1,000,000	1,186,753
1年内返済予定の長期借入金	116,917	176,939
リース債務	5,944	5,648
未払金	150,239	93,306
未払法人税等	43,793	7,649
前受金	42,731	44,581
1年内返済予定の長期割賦未払金	9,689	9,754
その他	165,079	105,105
流動負債合計	1,575,795	1,659,651
固定負債		
長期借入金	1,453,589	1,151,357
受入保証金	52,774	53,121
リース債務	15,396	12,575
長期割賦未払金	34,108	29,214
繰延税金負債	1,012	1,526
資産除去債務	-	5,770
固定負債合計	1,556,881	1,253,565
負債合計	3,132,676	2,913,217
純資産の部		
株主資本		
資本金	468,028	614,070
資本剰余金	401,824	547,866
利益剰余金	1,477,777	1,418,782
自己株式	378	378
株主資本合計	2,347,253	2,580,342
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	2,295	3,320
為替換算調整勘定	7,877	10,344
その他の包括利益累計額合計	5,581	7,024
新株予約権	1,680	-
非支配株主持分	4,789	6,406
純資産合計	2,348,141	2,579,724
負債純資産合計	5,480,817	5,492,941

(2) 【中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書】

【中間連結損益計算書】

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年 7 月 1 日 至 2024年12月31日)	当中間連結会計期間 (自 2025年 7 月 1 日 至 2025年12月31日)
売上高	3,607,054	3,108,656
売上原価	3,138,280	2,666,149
売上総利益	468,773	442,507
販売費及び一般管理費	445,324	412,588
営業利益	23,448	29,919
営業外収益		
受取利息及び配当金	110	1,154
受取保険金	2,325	-
為替差益	-	8,795
その他	334	920
営業外収益合計	2,769	10,870
営業外費用		
支払利息	22,742	28,849
支払手数料	5,749	9,053
その他	5,229	930
営業外費用合計	33,721	38,833
経常利益又は経常損失 ()	7,502	1,955
特別利益		
固定資産売却益	1,548	-
保険解約返戻金	62,554	-
特別利益合計	64,102	-
税金等調整前中間純利益	56,599	1,955
法人税、住民税及び事業税	16,937	7,881
法人税等調整額	-	-
法人税等合計	16,937	7,881
中間純利益又は中間純損失 ()	39,661	5,925
非支配株主に帰属する中間純利益	683	2,966
親会社株主に帰属する中間純利益又は親会社株主に 帰属する中間純損失 ()	38,977	8,892

【中間連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年7月1日 至 2024年12月31日)	当中間連結会計期間 (自 2025年7月1日 至 2025年12月31日)
中間純利益又は中間純損失 ()	39,661	5,925
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	72	1,024
為替換算調整勘定	321	2,467
その他の包括利益合計	248	1,442
中間包括利益	39,413	7,368
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	39,000	8,985
非支配株主に係る中間包括利益	412	1,617

(3) 【中間連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年7月1日 至 2024年12月31日)	当中間連結会計期間 (自 2025年7月1日 至 2025年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前中間純利益	56,599	1,955
減価償却費	22,464	16,494
のれん償却額	9,479	9,661
貸倒引当金の増減額(は減少)	5,000	-
受取利息及び受取配当金	110	1,154
支払利息	22,742	28,849
支払手数料	5,749	9,053
保険解約返戻金	62,554	-
有形固定資産売却損益(は益)	1,548	-
棚卸資産の増減額(は増加)	993,624	122,925
営業未払金の増減額(は減少)	112,467	13,506
前渡金の増減額(は増加)	1,597	78,480
未払金の増減額(は減少)	96,966	70,885
未収消費税等の増減額(は増加)	100	15,751
前受金の増減額(は減少)	4,968	1,849
受入保証金の増減額(は減少)	4,589	346
未払消費税等の増減額(は減少)	8,658	60,096
その他	4,304	599
小計	1,045,925	17,834
利息及び配当金の受取額	110	1,154
利息の支払額	22,981	28,757
保険解約返戻金の受取額	70,294	-
法人税等の支払額	4,887	43,580
法人税等の還付額	53,096	-
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,141,558	89,017
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)	15,003	15,056
有形固定資産の取得による支出	1,495	753
有形固定資産の売却による収入	1,548	-
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	-	50,815
差入保証金の差入による支出	3,842	2,796
その他	530	858
投資活動によるキャッシュ・フロー	18,263	68,563
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)	396,000	184,000
長期借入れによる収入	87,453	157,300
長期借入金の返済による支出	705,246	399,510
社債の償還による支出	10,000	-
新株予約権の行使による株式の発行による収入	5,562	152,987
新株予約権の発行による収入	4,480	-
自己株式の取得による支出	41	-
配当金の支払額	42,745	49,569
リース債務の返済による支出	1,100	3,116
割賦債務の返済による支出	4,763	4,828
その他	-	11,924
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,062,401	25,339
現金及び現金同等物に係る換算差額	177	498
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	61,070	131,743
現金及び現金同等物の期首残高	1,015,845	1,287,648
現金及び現金同等物の中間期末残高	1,076,916	1,155,905

【注記事項】

（連結の範囲の重要な変更）

（連結範囲の重要な変更）

当中間連結会計期間において、朝日管理株式会社の全株式を取得し子会社化したため、同社を連結の範囲に含めております。

（中間連結損益計算書関係）

販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前中間連結会計期間 (自 2024年 7月 1 日 至 2024年12月31日)	当中間連結会計期間 (自 2025年 7月 1 日 至 2025年12月31日)
給与手当	133,366千円	131,400千円
減価償却費	16,498	16,379
賃借料	1,440	2,255

（中間連結キャッシュ・フロー計算書関係）

現金及び現金同等物の中間期末残高と中間連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係は下記のとおりであります。

	前中間連結会計期間 (自 2024年 7月 1 日 至 2024年12月31日)	当中間連結会計期間 (自 2025年 7月 1 日 至 2025年12月31日)
現金及び預金勘定	1,106,920千円	1,215,966千円
預入期間が3か月を超える定期預金	30,003	60,060
現金及び現金同等物	1,076,916	1,155,905

（株主資本等関係）

前中間連結会計期間（自 2024年 7月 1 日 至 2024年12月31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
2024年 9月26日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	43,205千円	12.50円	2024年 6月30日	2024年 9月27日

2．基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間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。

当中間連結会計期間（自 2025年 7月 1 日 至 2025年12月31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
2025年 9月25日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	50,103千円	12.50円	2025年 6月30日	2025年 9月26日

2．基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間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

2024年12月23日発行の第4回新株予約権（第三者割当による行使価格修正条項付新株予約権）の一部権利行使により新株式を発行したことに伴い、資本金及び資本準備金がそれぞれ77,333千円増加しております。

また、2025年10月15日開催の取締役会決議に基づき、2025年11月28日付で、譲渡制限付株式報酬として新株式を発行したことに伴い、資本金及び資本準備金がそれぞれ68,708千円増加しております。

以上の結果、当中間連結会計期間において、資本金が146,042千円、資本準備金が146,042千円増加しております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前中間連結会計期間(自 2024年 7月 1日 至 2024年12月31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並びに収益の分解情報

(単位: 千円)

	報告セグメント				調整額 (注) 1	中間 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						
顧客との契約から生じる収益	2,887,238	168,109	170,273	3,225,620	-	3,225,620
その他の収益(注) 3	-	381,433	-	381,433	-	381,433
外部顧客への売上高	2,887,238	549,542	170,273	3,607,054	-	3,607,054
セグメント間の内部売上高 又は振替高	-	-	-	-	-	-
計	2,887,238	549,542	170,273	3,607,054	-	3,607,054
セグメント利益又は損失()	2,079	34,808	11,065	21,662	1,785	23,448

- (注) 1. セグメント利益又は損失の調整額1,785千円は、セグメント間取引消去1,785千円であります。
2. セグメント利益又は損失は中間連結損益計算書の営業損失と調整を行っております。
3. その他の収益の主なものは、不動産賃貸収入であります。

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。

当中間連結会計期間（自 2025年7月1日 至 2025年12月31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並びに収益の分解情報

（単位：千円）

	報告セグメント				調整額 (注) 1	中間 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						
顧客との契約から生じる収益	2,353,809	193,692	193,354	2,740,856	-	2,740,856
その他の収益(注) 3	-	367,799	-	367,799	-	367,799
外部顧客への売上高	2,353,809	561,492	193,354	3,108,656	-	3,108,656
セグメント間の内部売上高 又は振替高	-	-	-	-	-	-
計	2,353,809	561,492	193,354	3,108,656	-	3,108,656
セグメント利益又は損失()	4,555	40,167	2,551	42,172	12,252	29,919

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額 12,252千円は、セグメント間取引消去及び各報告セグメントに配分していない全社費用等 12,252千円であります。

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

3. その他の収益の主なものは、不動産賃貸収入であります。

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)

不動産管理事業セグメントにおいて、当中間連結会計期間に朝日管理株式会社の株式を取得したことに伴い、のれんが69,429千円発生しております。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、「注記事項(セグメント情報等)」に記載のとおりであります。

(企業結合等関係)

取得による企業結合

1. 企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称	朝日管理株式会社
事業の内容	マンション管理事業

(2) 企業結合を行った主な理由

朝日管理株式会社は、関東エリアにて19棟の分譲マンション管理事業を展開する地域密着型の管理会社であり、創業以来、入居者対応や日常管理を重視した運営により安定した管理実績を有しております。こうした同社の強みを当社グループの事業と統合することで、当社グループがこれまで一貫して提供してきた不動産の企画・開発・販売・管理の体制において、建物管理(共用部管理・設備保守・修繕計画等)をさらに強化し、オーナー様および入居者様の双方に対するサービス提供力を一段と高めることが可能であると判断したためであります。

(3) 企業結合日

2025年12月15日(株式取得日)
2025年11月30日(みなし取得日)

(4) 企業結合の法的形式

現金を対価とする株式取得

(5) 結合後企業の名称

朝日管理株式会社

(6) 取得した議決権比率

100%

(7) 取得企業を決定するに至った主な根拠

当社が現金を対価として株式を取得したことによるものです。

2. 中間連結損益計算書に含まれる被取得企業の業績の期間

当中間連結会計期間においては2025年11月30日をみなし取得日としており、かつ、中間連結決算日との差異が3ヶ月を超えないことから貸借対照表のみ連結しているため、当中間連結損益計算書に被取得企業の業績を含んでおりません。

3. 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得の対価	現金	75,000千円
取得原価		75,000

4. 被取得企業の取得原価と取得するに至った取引ごとの取得原価の合計額との差額

該当事項はありません。

5. 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

(1) 発生したのれん

69,429千円

(2) 発生原因

主として今後の事業展開によって期待される将来の超過収益力によるものであります。

(3) 償却方法及び償却期間

7年間にわたる均等償却

(1 株当たり情報)

1 株当たり中間純利益又は 1 株当たり中間純損失及び算定上の基礎並びに潜在株式調整後 1 株当たり中間純利益及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前中間連結会計期間 (自 2024年 7 月 1 日 至 2024年12月31日)	当中間連結会計期間 (自 2025年 7 月 1 日 至 2025年12月31日)
(1) 1 株当たり中間純利益又は 1 株当たり中間純損失 ()	11円28銭	2円10銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する中間純利益又は 親会社株主に帰属する中間純損失 () (千円)	38,977	8,892
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中間純利益 又は親会社株主に帰属する中間純損失 () (千円)	38,977	8,892
普通株式の期中平均株式数 (株)	3,456,610	4,228,311
(2) 潜在株式調整後 1 株当たり中間純利益	11円02銭	-
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する中間純利益調整額 (千円)	-	-
普通株式増加数 (株)	80,873	-
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後 1 株当たり中 間純利益金額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) 当中間連結会計期間の潜在株式調整後 1 株当たり中間純利益については、潜在株式は存在するものの 1 株当たり
中間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。

独立監査人の中間連結財務諸表に対する期中レビュー報告書

2026年2月13日

株式会社デュアルトップ

取締役会 御中

東邦監査法人
東京都千代田区

指 定 社 員 公認会計士 小山 雄司
業 務 執 行 社 員

指 定 社 員 公認会計士 石田 雄樹
業 務 執 行 社 員

監査人の結論

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2025年7月1日から2026年6月30日までの連結会計年度の中間連結会計期間（2025年7月1日から2025年12月31日まで）に係る中間連結財務諸表、すなわち、中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書、中間連結包括利益計算書、中間連結キャッシュ・フロー計算書及び注記について期中レビューを行った。

当監査法人が実施した期中レビューにおいて、上記の中間連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社デュアルトップ及び連結子会社の2025年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する中間連結会計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項が全ての重要な点において認められなかった。

監査人の結論の根拠

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期中レビューの基準に準拠して期中レビューを行った。期中レビューの基準における当監査法人の責任は、「中間連結財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

中間連結財務諸表に対する経営者及び監査等委員会の責任

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企業会計の基準に準拠して中間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中間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。

中間連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき中間連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査等委員会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

中間連結財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した期中レビューに基づいて、期中レビュー報告書において独立の立場から中間連結財務諸表に対する結論を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる期中レビューの基準に従って、期中レビューの過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 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する質問、分析的手続その他の期中レビュー手続を実施する。期中レビュー手続は、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。
- ・ 継続企業の前提に関する事項について、重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められると判断した場合には、入手した証拠に基づき、中間連結財務諸表において、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、適正に表示されていないと信じさせる事項が認められないかどうか結論付ける。また、継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、期中レビュー報告書において中間連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する中間連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、中間連結財務諸表に対して限定付結論又は否定的結論を表明することが求められている。監査人の結論は、期中レビュー報

告書日までに入手した証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。

- ・ 中間連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠していないと信じさせる事項が認められないかどうかとともに、関連する注記事項を含めた中間連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに中間連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示していないと信じさせる事項が認められないかどうかを評価する。
- ・ 中間連結財務諸表に対する結論表明の基礎となる、会社及び連結子会社の財務情報に関する証拠を入手する。監査人は、中間連結財務諸表の期中レビューに関する指揮、監督及び査閲に関して責任がある。監査人は、単独で監査人の結論に対して責任を負う。

監査人は、監査等委員会に対して、計画した期中レビューの範囲とその実施時期、期中レビュー上の重要な発見事項について報告を行う。

監査人は、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

利害関係

会社及び連結子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. 上記の期中レビュー報告書の原本は当社(半期報告書提出会社)が別途保管しております。

2. X B R L データは期中レビューの対象には含まれていません。