



2026年6月5日

各 位

会 社 名 株式会社デュアルタップ
代表者名 代表取締役社長 臼井 貴弘
(コード：3469 東証スタンダード市場・名証メイン市場)
問合せ先 取締役 経営企画室長 大野 慎也
(TEL. 03-6849-0055)

連結子会社における会社分割（吸収分割）による事業承継に関するお知らせ

当社は、2026年6月5日開催の取締役会において、2026年8月1日を効力発生日として、連結子会社である株式会社デュアルタップコミュニティ（以下、「DTコミュニティ社」という。）を承継会社、株式会社シティインデックスホスピタリティ（以下、「CIホスピタリティ社」という。）を分割会社とする吸収分割（以下、「本吸収分割」という。）を行い、CIホスピタリティ社がザ・レジデンス白金スイート（東京都港区白金台6丁目16番6号）で営む事業「（以下、「対象事業」という。）」を承継することを決議しましたので、以下のとおりお知らせいたします。

なお、本吸収分割は、DTコミュニティ社臨時株主総会およびCIホスピタリティ社臨時株主総会において承認可決されることを条件として実行されます。

記

1. 本吸収分割の目的

当社グループはこれまで、投資用マンションの企画・開発・販売を主力事業として展開するとともに、賃貸管理及び建物管理を通じて、不動産の取得後も継続して価値を提供できる体制の構築を進めてまいりました。近年は、安定的な収益基盤となるストック型ビジネスのさらなる拡充を重要な経営目標として位置付けており、建物管理事業の強化にも継続的に取り組んでおります。

また、当社グループは、長期ビジョンとして『『医・食・住・遊』を展開するコングロマリット企業へ』を掲げております。これは単なる事業の多角化ではなく、不動産という枠を超えて、人の暮らしや人生に長く寄り添う価値を提供していくという考え方に基づくものです。とりわけ、超高齢社会の進展を踏まえると、今後は高齢者向けの住まい、医療・介護周辺サービス、生活支援機能を備えた居住空間へのニーズが一層高まるものと認識しており、当社グループとしても、こうした領域に関する知見を深め、事業化を図っていくことが重要であると考えております。

今回、当社グループが承継する事業は、高齢者を主な顧客とする分譲マンションにおいて、建物管理業務に加え、介護関連サービスや生活支援サービス等を組み合わせて提供する事業であります。建物内には、レストラン、大浴場、理容室、クリニック、シアタールーム等の機能が備わっており、単なる住まいの提供にとどまらず、高齢者が安心して快適に暮らすための総合的な居住サービスが実装された事業モデルとなっております。こうした事業を承継することにより、当社グループは、高齢者向け住宅・サービスに関する運営ノウハウ、介護関連領域の知見及び高付加価値な建物管理のノウハウを獲得し、今後の成長戦略に活用していくことが可能になると判断しております。

加えて、本件は当社グループの建物管理事業の拡大という観点からも大きな意義があります。当社グループ

は、昨年実施した建物管理会社のM&A続き、建物管理領域の拡充を進めており、本件によりストック型収益基盤のさらなる積み上げを図ります。さらに、本事業においては、高齢の区分所有者による住み替えや相続等に伴う不動産売買ニーズが継続的に発生することが見込まれ、建物管理事業のみならず、不動産仲介事業との相乗効果も期待されます。これにより、当社グループとしては、安定収益の拡大とともに、高付加価値な手数料収益機会の獲得も見込んでおります。

当社グループは、本吸収分割を通じて、建物管理事業の基盤強化を進めるとともに、高齢者向け住宅・サービス分野への展開可能性を広げてまいります。本件は、当社グループの長期ビジョンである『医・食・住・遊』を展開するコングロマリット企業への実現に向けた重要な第一歩であり、中長期的な企業価値の向上に資するものと判断しております。

2. 本吸収分割の概要

(1) 本吸収分割の日程

①吸収分割契約承認取締役会決議日	2026年6月5日
②吸収分割契約締結日	2026年6月5日
③臨時株主総会決議日	2026年6月15日（予定）
④吸収分割の効力発生日	2026年8月1日（予定）

(2) 本吸収分割の方式

C Iホスピタリティ社を分割会社とし、DTコミュニティ社を承継会社とする吸収分割です。

(3) 本吸収分割にかかる割当の内容

本吸収分割の対価として、DTコミュニティ社はC Iホスピタリティ社に対し220百万円を交付する予定です。

(4) 本吸収分割に伴う新株予約権及び新株予約権付社債に関する取扱い

該当事項はありません。

(5) 本吸収分割により増減する資本金

本吸収分割による当社及びDTコミュニティ社の資本金の増減はありません。

(6) 承継会社が承継する権利義務

DTコミュニティ社は、本吸収分割に際してC Iホスピタリティ社が本吸収分割の効力発生の直前時点において対象事業に関して有する権利義務及び契約上の地位のうち、吸収分割契約書において定めるものを承継します。また、対象事業に関わる資産および負債も承継予定です。

(7) 債務履行の見込み

本吸収分割において、DTコミュニティ社の債務履行の見込みに問題はないと判断しております。

3. 本吸収分割に係る割り当て内容の算定の考え方

本吸収分割においてDTコミュニティ社が交付する金銭の算定につきましては、C Iホスピタリティ社から提示された過去の事業実績及び事業計画を基に、本吸収分割実施による影響等を踏まえ、当社が必要な修正を加えた事業予測、承継対象となる資産及び負債の内容、並びに第三者機関から取得した財務数値に関する分析内容等を踏まえ、検討を行いました。

当社は、対象事業の価値の検討にあたり、対象事業がマンション管理収入を中心とする継続的な収益基盤を有する事業であることを踏まえ、収益指標である調整後EBITDAを基礎としてEBITDAマルチプル法を用いて事業価値を試算いたしました。試算に際しては、同種のストック型事業において一般的に参

照される評価水準や、当社が過去に実施したM&A案件における評価実績等も参考にしつつ、対象事業固有のリスク要因を踏まえて一定のマルチプルレンジを設定しております。

その際、当社は、対象事業が本件対象建物1棟に係る事業であることによる特定物件への集中リスク、マンション管理契約の更新リスク、不動産仲介収入の変動性及び人員依存性等を考慮し、一般的な評価水準に対して一定の慎重な補正を行いました。さらに、承継対象となる資産及び負債の内容、偶発債務その他のリスク要因についても総合的に勘案し、最終的にC Iホスピタリティ社との協議・交渉の結果、本吸収分割の対価の額を決定いたしました。

なお、算定の前提とした事業予測につきましては、本吸収分割の実施による影響を踏まえて作成しており、大幅な増減益は見込んでおりません。

4. 本吸収分割当事会社の概要

	分割会社			承継会社		
(1) 名称	株式会社シティインデックスホスピタリティ			株式会社デュアルトップコミュニティ		
(2) 所在地	東京都渋谷区南平台町3番8号			東京都中央区日本橋久松町4番7号		
(3) 代表者の役職・氏名	今田 恭平			臼井 貴弘		
(4) 事業内容	不動産・介護事業			マンション管理業		
(5) 資本金	8,000万円			1,000万円		
(6) 設立年月日	平成12年11月10日			平成29年10月30日		
(7) 発行済株式数	8,000株			1,000株		
(8) 決算期	11月30日			6月30日		
(9) 従業員数	80人			8人		
(10) 主要取引先	施設入居者 管理組合			管理組合		
(11) 主要取引銀行	三井住友銀行 三菱UFJ銀行			三井住友銀行 みずほ銀行		
(12) 大株主及び持株比率	株式会社シティインデックスセカンド (37.7%) 株式会社Mキャピタル (37.4%) 野村絢 (24.9)			株式会社デュアルトップ (100%)		
(13) 当事会社間の関係						
資本関係	該当なし					
人的関係	該当なし					
取引関係	該当なし					
関連当事者への該当状況	該当なし					
(14) 最近3年間の経営成績及び財政状態						
決算期	株式会社シティインデックスホスピタリティ			株式会社デュアルトップコミュニティ		
	2023年 11月期	2024年 11月期	2025年 11月期	2023年 6月期	2024年 6月期	2025年 6月期
純資産(千円)	311,603	188,787	218,929	14,898	22,730	36,408
総資産(千円)	4,869,113	5,084,707	5,353,584	21,773	30,650	47,547
1株当たり純資産(円)	38,950	23,598	27,366	14,898	22,730	36,408
売上高(千円)	1,895,954	2,149,351	2,261,985	43,429	53,331	70,665
営業利益(千円)	20,360	109,162	73,880	6,244	10,710	18,913
経常利益(千円)	10,995	8,813,909	53,398	6,244	10,710	18,931
当期純利益(千円)	△77,131	8,821,284	30,141	4,663	7,832	13,678
1株当たり当期純利益(円)	△9,641	1,102,660	3,767	4,663	7,832	13,678
1株当たり配当金(円)	0	0	0	0	0	0

5. 承継する事業の概要

(1) 承継する事業の内容

C I ホスピタリティ社の対象事業

(2) 承継する事業の経営成績（2025年11月期）

（単位：千円）

売上高	309,034
営業利益	57,878

(3) 承継する資産、負債の項目及び帳簿価額

資産		負債	
項目	帳簿価額（千円）	項目	帳簿価額（千円）
流動資産	60,400	流動負債	0
固定資産	500	固定負債	0
合計	60,900	合計	0

6. 本吸収分割後の状況

本吸収分割によるDTコミュニティ社の商号、所在地、代表者の役職、氏名、事業内容、資本金、決算期に変更はありません。

7. 今後の見通し

本吸収分割の効力発生日は2026年8月1日（予定）であるため、当社の2026年6月期連結業績及び財務状況に与える影響はございません。

以上