

## 2020年9月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（非連結）

2020年2月13日

上場会社名 株式会社Liv-up 上場取引所 東  
 コード番号 2977 URL <https://www.liv-up.co.jp>  
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 内藤 雅之  
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役管理部長 (氏名) 中谷 正雄 TEL 03 (5418) 5100  
 四半期発行情報提出予定日 2020年2月13日 配当支払開始予定日 —  
 四半期決算補足説明資料作成の有無 : 無  
 四半期決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

### 1. 2020年9月期第1四半期の業績 (2019年10月1日～2019年12月31日)

#### (1) 経営成績 (累計)

(%表示は、対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2020年9月期第1四半期	585	—	△12	—	△24	—	△24	—
2019年9月期第1四半期	—	—	—	—	—	—	—	—

	1株当たり 四半期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 四半期純利益
	円 銭	円 銭
2020年9月期第1四半期	△24.73	—
2019年9月期第1四半期	—	—

- (注) 1. 2019年9月期第1四半期においては、四半期財務諸表を作成していないため、2019年9月期第1四半期の数値及び2020年9月期第1四半期の対前年同四半期増減率を記載しておりません。  
 2. 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益については、1株当たり四半期純損失であり、また、潜在株式が存在していないため記載しておりません。

#### (2) 財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2020年9月期第1四半期	3,355	—	1,453	—	43.3	—
2019年9月期	3,357	—	1,489	—	44.4	—

(参考) 自己資本 2020年9月期第1四半期 1,453百万円 2019年9月期 1,489百万円

### 2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
2019年9月期	—	12.00	—	12.00	24.00
2020年9月期	—	—	—	—	—
2020年9月期 (予想)	—	12.00	—	12.00	24.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

### 3. 2020年9月期の業績予想 (2019年10月1日～2020年9月30日)

(%表示は、対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	3,700	△0.1	150	△29.2	100	△33.8	67	△39.4	67.00

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

※ 注記事項

(1) 四半期財務諸表の作成に特有の会計処理の適用：無

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(3) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）	2020年9月期1Q	1,000,000株	2019年9月期	1,000,000株
② 期末自己株式数	2020年9月期1Q	－株	2019年9月期	－株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2020年9月期1Q	1,000,000株	2019年9月期1Q	－株

(注) 当社は、2019年9月期第1四半期については四半期財務諸表を作成していないため、期中平均株式数（四半期累計）を記載しておりません。

※ 四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期レビューの対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

## ○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報 .....	2
(1) 経営成績に関する説明 .....	2
(2) 財政状態に関する説明 .....	2
(3) 業績予想などの将来予測情報に関する説明 .....	3
2. 四半期財務諸表及び主な注記 .....	4
(1) 四半期貸借対照表 .....	4
(2) 四半期損益計算書 .....	5
第1四半期累計期間 .....	5
(3) 四半期財務諸表に関する注記事項 .....	6
(継続企業の前提に関する注記) .....	6
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記) .....	6
(セグメント情報) .....	6

## 1. 当四半期決算に関する定性的情報

文中の将来に関する事項は、当四半期会計期間の末日現在において判断したものであります。なお、当社は、前第1四半期累計期間については四半期財務諸表を作成していないため、前年同四半期累計期間との比較分析は行っておりません。

### (1) 経営成績に関する説明

当第1四半期累計期間における我が国経済は、企業収益の向上や雇用・所得環境の改善を背景に、景気は緩やかな回復基調で推移いたしました。しかしながら、米中の貿易摩擦問題が世界経済に与える影響、英国のEU離脱問題等の政治情勢、それにとまなう金融資本市場の変動等の懸念もあり、景気の先行きは依然として不透明な状況であります。

当社が属する不動産業界におきましては、マイナス金利政策により、住宅ローン金利は低水準で推移しておりますが、東京都の新設住宅着工戸数のうち分譲住宅につきましては前年の水準を上回ったものの、持家・貸家は前年を下回っており、全体として弱含みで推移いたしました。また、用地取得の競争激化や建築コストの上昇、10月に実施された消費税増税等の影響から経営環境は厳しさを増しております。

このような事業環境のもと、当社は東京都内の人気のエリア（港区・渋谷区・目黒区・世田谷区・品川区等）を中心とした不動産用地の取得に注力し、「需要は多いが供給は極めて少ない」希少性の高い居住用不動産及び収益用不動産の開発販売を行いました。

また、2020年1月1日より、会社名を株式会社アーバンビジョンから株式会社Liv-upに変更いたしました。新社名につきましては、「当社の商品を通じてお客様の生活満足度の向上を目指す」、また「不動産開発を通じて社会やお客様の期待に応える」という意味を込めております。

これらの結果、当第1四半期累計期間の売上高は585,601千円、営業損失は12,323千円、経常損失は24,908千円、四半期純損失は24,732千円となりました。

なお、当社の事業セグメントは不動産開発販売事業の単一セグメントであるため、セグメント別の記載は省略しております。以下では、主な事業区分について記載しております。

#### (居住用不動産事業)

居住用不動産事業は、戸建住宅の開発・販売及び中古住宅のリノベーションを行っており、当第1四半期累計期間は合計8件（戸建住宅2件・居住用区分マンション3件・土地分譲1件・建築条件付土地販売2件）の引渡しを行い、売上高は、387,555千円となりました。

#### (収益用不動産事業)

収益用不動産事業は、アパート等の投資家向けの収益用不動産の開発・販売及び収益用区分マンションの買取販売を行っており、当第1四半期累計期間は2件（収益用アパート2件）の引渡しを行い、売上高は、196,558千円となりました。

#### (その他事業)

その他事業は、収益用不動産（アパート等）の販売に至るまでの賃貸収入により、売上高は、1,487千円となりました。

### (2) 財政状態に関する説明

当第1四半期会計期間末の総資産は、3,355,168千円となり、前事業年度末と比較して2,389千円の減少となりました。その主な原因は、以下のとおりであります。

#### (流動資産)

当第1四半期会計期間末の流動資産は3,295,873千円となり、前事業年度末と比較して1,274千円の減少となりました。これは主に、現金及び預金が42,867千円減少、販売用不動産が6,432千円減少、仕掛販売用不動産が30,014千円増加したこと等によるものであります。

#### (固定資産)

当第1四半期会計期間末の固定資産は59,294千円となり、前事業年度末と比較して1,115千円減少いたしました。

(流動負債)

当第1四半期会計期間末の流動負債は1,875,659千円となり、前事業年度末と比較して35,370千円増加いたしました。これは主に、短期借入金が96,620千円増加したこと等によるものであります。

(固定負債)

当第1四半期会計期間末の固定負債は26,487千円となり、前事業年度末と比較して1,027千円減少いたしました。

(純資産)

当第1四半期会計期間末の純資産は1,453,020千円となり、前事業年度末と比較して36,732千円減少いたしました。これは、四半期純損失の計上により利益剰余金が24,732千円減少、配当金の支払いにより利益剰余金が12,000千円減少したことによるものであります。

(3) 業績予想などの将来予測情報に関する説明

業績予想につきましては、2019年11月14日の「2019年9月期 決算短信」で公表いたしました通期の業績予想に変更はありません。

## 2. 四半期財務諸表及び主な注記

## (1) 四半期貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (2019年9月30日)	当第1四半期会計期間 (2019年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	919,628	876,760
営業未収入金	0	0
販売用不動産	1,069,512	1,063,080
仕掛販売用不動産	1,261,950	1,291,965
その他	46,056	64,067
流動資産合計	3,297,147	3,295,873
固定資産		
有形固定資産	9,445	8,551
投資その他の資産	50,964	50,743
固定資産合計	60,410	59,294
資産合計	3,357,558	3,355,168
負債の部		
流動負債		
営業未払金	13,050	19,512
短期借入金	1,688,580	1,785,200
1年内償還予定の社債	16,000	16,000
未払法人税等	17,487	17
賞与引当金	2,232	581
その他	102,939	54,348
流動負債合計	1,840,289	1,875,659
固定負債		
社債	18,000	18,000
その他	9,515	8,487
固定負債合計	27,515	26,487
負債合計	1,867,804	1,902,147
純資産の部		
株主資本		
資本金	10,000	10,000
利益剰余金	1,479,753	1,443,020
株主資本合計	1,489,753	1,453,020
純資産合計	1,489,753	1,453,020
負債純資産合計	3,357,558	3,355,168

## (2) 四半期損益計算書

(第1四半期累計期間)

(単位：千円)

	当第1四半期累計期間 (自 2019年10月1日 至 2019年12月31日)
売上高	585,601
売上原価	471,091
売上総利益	114,510
販売費及び一般管理費	126,834
営業損失(△)	△12,323
営業外収益	
受取利息	0
営業外収益合計	0
営業外費用	
支払利息	8,605
支払手数料	3,457
その他	522
営業外費用合計	12,585
経常損失(△)	△24,908
税引前四半期純損失(△)	△24,908
法人税、住民税及び事業税	17
法人税等調整額	△193
法人税等合計	△175
四半期純損失(△)	△24,732

(3) 四半期財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

該当事項はありません。

(セグメント情報)

当社は、不動産開発販売事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。