

## 2020年9月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（非連結）

2020年5月14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  
 四半期発行者情報提出予定日 2020年5月14日 配当支払開始予定日 2020年5月15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2四半期の業績 (2019年10月1日～2020年3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2四半期	1,233	△53.2	△21	—	△46	—	△45	—
2019年9月期第2四半期	2,635	—	374	—	333	—	229	—

	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2四半期	△45.62	—
2019年9月期第2四半期	229.30	—

- (注) 1. 2019年9月期第2四半期の潜在株式調整後1株当たり四半期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。  
 2. 2020年9月期第2四半期の潜在株式調整後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2四半期	3,147	—	1,432	—	45.5	—
2019年9月期	3,357	—	1,489	—	44.4	—

(参考) 自己資本 2020年9月期第2四半期 1,432百万円 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	—	12.00	—	—	—
2020年9月期 (予想)	—	—	—	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2Q	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2Q	一株	2019年9月期	一株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2020年9月期2Q	1,000,000株	2019年9月期2Q	1,000,000株

※ 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2四半期累計期間 .....	5
(3) 四半期キャッシュ・フロー計算書 .....	6
(4) 四半期財務諸表に関する注記事項 .....	7
(継続企業の前提に関する注記) .....	7
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記) .....	7
(セグメント情報) .....	7

## 1. 当四半期決算に関する定性的情報

## (1) 経営成績に関する説明

当第2四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や新型コロナウイルスの感染拡大による世界経済への深刻な影響が発生しており、国内外の経済活動の先行きは、不透明さが強まっております。

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は、2020年10月に実施された消費税増税の影響もあり前年の水準を下回って推移し、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、建築コストの上昇、消費税増税及び新型コロナウイルス感染拡大による影響等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2四半期累計期間の売上高は1,233,429千円（前年同四半期比53.2%減）、営業損失は21,432千円（前年同四半期は374,749千円の営業利益）、経常損失は46,698千円（前年同四半期は333,422千円の経常利益）、四半期純損失は45,616千円（前年同四半期は229,301千円の四半期純利益）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2四半期累計期間は合計19件（戸建住宅6件・居住用区分マンション5件・土地分譲2件・建築条件付土地販売6件）の引渡しを行い、売上高は、1,028,895千円（前年同四半期比209.7%増）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2四半期累計期間は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（前年同四半期比91.3%減）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、7,975千円（前年同四半期比78.7%減）となりました。

## (2) 財政状態に関する説明

## ①資産、負債及び純資産の状況

当第2四半期会計期間末の総資産は、3,147,931千円となり、前事業年度末と比較して209,626千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2四半期会計期間末の流動資産は3,089,014千円となり、前事業年度末と比較して208,133千円の減少となりました。これは主に、現金及び預金が261,890千円減少、販売用不動産が195,522千円増加、仕掛販売用不動産が178,299千円減少したこと等によるものであります。

## (固定資産)

当第2四半期会計期間末の固定資産は58,917千円となり、前事業年度末と比較して1,492千円減少いたしました。

## (流動負債)

当第2四半期会計期間末の流動負債は1,698,256千円となり、前事業年度末と比較して142,032千円減少いたしました。これは主に、短期借入金が87,160千円減少したこと等によるものであります。

(固定負債)

当第2四半期会計期間末の固定負債は17,538千円となり、前事業年度末と比較して9,977千円減少いたしました。

(純資産)

当第2四半期会計期間末の純資産は1,432,136千円となり、前事業年度末と比較して57,616千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45,616千円減少及び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。

②キャッシュ・フローの状況

当第2四半期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、前事業年度末と比較して331,890千円減少し、587,737千円となりました。当第2四半期累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)

営業活動により使用した資金は、153,614千円(前年同四半期は701,511千円の獲得)となりました。これは主に、税引前四半期純損失46,698千円、たな卸資産の増加額17,248千円及び未払消費税等の減少額59,692千円が生じたこと等によります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動により使用した資金は、70,000千円(前年同四半期は16,416千円の獲得)となりました。これは、定期預金の預入による支出70,000千円が生じたことによります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動により使用した資金は、108,275千円(前年同四半期は396,901千円の使用)となりました。これは主に、短期借入金の純減少額87,160千円及び配当金の支払額11,081千円が生じたこと等によります。

(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2四半期会計期間 (2020年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	919,628	657,737
営業未収入金	0	0
販売用不動産	1,069,512	1,265,035
仕掛販売用不動産	1,261,950	1,083,651
貯蔵品	—	25
その他	46,056	82,564
流動資産合計	3,297,147	3,089,014
固定資産		
有形固定資産	9,445	7,657
投資その他の資産	50,964	51,259
固定資産合計	60,410	58,917
資産合計	3,357,558	3,147,931
負債の部		
流動負債		
営業未払金	13,050	39,260
短期借入金	1,688,580	1,601,420
1年内償還予定の社債	16,000	16,000
未払法人税等	17,487	35
賞与引当金	2,232	1,971
その他	102,939	39,569
流動負債合計	1,840,289	1,698,256
固定負債		
社債	18,000	10,000
その他	9,515	7,538
固定負債合計	27,515	17,538
負債合計	1,867,804	1,715,794
純資産の部		
株主資本		
資本金	10,000	10,000
利益剰余金	1,479,753	1,422,136
株主資本合計	1,489,753	1,432,136
純資産合計	1,489,753	1,432,136
負債純資産合計	3,357,558	3,147,931

(2) 四半期損益計算書  
(第2四半期累計期間)

(単位：千円)

	前第2四半期累計期間 (自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)	当第2四半期累計期間 (自 2019年10月1日 至 2020年3月31日)
売上高	2,635,527	1,233,429
売上原価	1,966,140	1,008,094
売上総利益	669,386	225,334
販売費及び一般管理費	294,637	246,766
営業利益又は営業損失(△)	374,749	△21,432
営業外収益		
受取利息	6	5
受取手数料	—	71
売電収入	766	—
還付加算金	262	—
その他	106	0
営業外収益合計	1,142	77
営業外費用		
支払利息	17,990	16,898
支払手数料	22,937	7,548
その他	1,540	897
営業外費用合計	42,469	25,344
経常利益又は経常損失(△)	333,422	△46,698
特別利益		
固定資産売却益	16,316	—
特別利益合計	16,316	—
税引前四半期純利益又は税引前四半期純損失(△)	349,739	△46,698
法人税、住民税及び事業税	116,404	35
法人税等調整額	4,032	△1,117
法人税等合計	120,437	△1,082
四半期純利益又は四半期純損失(△)	229,301	△45,616

## (3) 四半期キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前第2四半期累計期間 (自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)	当第2四半期累計期間 (自 2019年10月1日 至 2020年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前四半期純利益又は税引前四半期純損失(△)	349,739	△46,698
減価償却費	1,740	1,787
賞与引当金の増減額(△は減少)	△356	△261
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△634	—
受取利息	△6	△5
支払利息及び社債利息	17,990	16,898
固定資産売却益	△16,316	—
売上債権の増減額(△は増加)	595	—
たな卸資産の増減額(△は増加)	383,173	△17,248
前渡金の増減額(△は増加)	4,083	11,203
預け金の増減額(△は増加)	29,490	△12,000
営業未払金の増減額(△は減少)	△67,796	26,210
未払消費税等の増減額(△は減少)	54,777	△59,692
前受金の増減額(△は減少)	7,333	△4,079
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	△74,577	82
その他	14,216	△34,724
小計	703,454	△118,528
利息の受取額	6	5
利息の支払額	△19,538	△17,603
法人税等の支払額	△0	△17,488
法人税等の還付額	17,590	—
営業活動によるキャッシュ・フロー	701,511	△153,614
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の売却による収入	16,316	—
定期預金の預入による支出	△20,000	△70,000
定期預金の払戻による収入	20,000	—
その他	100	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	16,416	△70,000
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)	842,385	△87,160
長期借入金の返済による支出	△1,228,832	—
社債の償還による支出	△8,000	△8,000
リース債務の返済による支出	△2,454	△2,034
配当金の支払額	—	△11,081
財務活動によるキャッシュ・フロー	△396,901	△108,275
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	321,026	△331,890
現金及び現金同等物の期首残高	996,854	919,628
現金及び現金同等物の四半期末残高	1,317,881	587,737

(4) 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。