

## 2021年9月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（非連結）

2021年2月12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 2021年2月12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. 2021年9月期第1四半期の業績 (2020年10月1日～2020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    | % |
| 2021年9月期第1四半期 | 694 | 18.6 | △13  | — | △18  | — | △13    | — |
| 2020年9月期第1四半期 | 585 | —    | △12  | — | △24  | — | △24    | — |

|               | 1株当たり<br>四半期純利益 | 潜在株式調整後<br>1株当たり<br>四半期純利益 |
|---------------|-----------------|----------------------------|
|               | 円 銭             | 円 銭                        |
| 2021年9月期第1四半期 | △13.64          | —                          |
| 2020年9月期第1四半期 | △24.73          | —                          |

- (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、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. 2020年9月期第1四半期及び2021年9月期第1四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   | %      |
| 2021年9月期第1四半期 | 2,240 | 1,433 | 64.0   |
| 2020年9月期      | 2,367 | 1,458 | 61.6   |

(参考) 自己資本 2021年9月期第1四半期 1,433百万円 2020年9月期 1,458百万円

### 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   |
| 2020年9月期      | —      | 12.00  | —      | 12.00 | 24.00 |
| 2021年9月期      | —      | —      | —      | —     | —     |
| 2021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. 2021年9月期の業績予想 (2020年10月1日～2021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<br>当期純利益 |
|----|-------|-----|------|-------|------|-------|-------|---|----------------|
|    | 百万円   | %   | 百万円  | %     | 百万円  | %     | 百万円   | % | 円 銭            |
| 通期 | 3,390 | 1.4 | 130  | 227.6 | 80   | 822.0 | 50    | — | 50.00          |

(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） | 2021年9月期1Q | 1,000,000株 | 2020年9月期   | 1,000,000株 |
| ② 期末自己株式数           | 2021年9月期1Q | －株         | 2020年9月期   | －株         |
| ③ 期中平均株式数（四半期累計）    | 2021年9月期1Q | 1,000,000株 | 2020年9月期1Q | 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

## (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したものの、新型コロナウイルス感染症の拡大によって世界的に経済活動が停滞し、急速に景気が悪化する状況となりました。緊急事態宣言が解除され、経済活動の再開に伴い個人消費に持ち直しの動きがみられるものの、第二・第三波到来や米中対立により、依然として先行き不透明な状況が続いております。

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、新型コロナウイルス感染症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。

当第1四半期累計期間におきましては、新型コロナウイルスにより販売活動が遅延しておりました居住用区分マンションの販売が堅調に推移いたしました。

これらの結果、当第1四半期累計期間の売上高は694,328千円（前年同四半期比18.6%増）、営業損失は13,492千円（前年同四半期は12,323千円の営業損失）、経常損失は18,575千円（前年同四半期は24,908千円の経常損失）、四半期純損失は13,644千円（前年同四半期は24,732千円の四半期純損失）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11件（戸建住宅4件・居住用区分マンション5件・建築条件付土地販売2件）の引渡しを行い、売上高は、518,008千円（前年同四半期比33.7%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1四半期累計期間は1件（収益用アパート1件）の引渡しを行い、売上高は、174,983千円（前年同四半期比11.0%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及び仲介手数料収入により、当第1四半期累計期間の売上高は、1,336千円（前年同四半期比10.2%減）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、前事業年度末に比べ127,098千円減少し、2,240,900千円となりました。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、前事業年度末に比べ133,072千円減少し、2,168,530千円となりました。これは主に、現金及び預金の増加245,127千円、販売用不動産の減少508,874千円、仕掛販売用不動産の増加142,931千円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、前事業年度末と比べ5,973千円増加し、72,370千円となりました。

(流動負債)

当第1四半期会計期間末の流動負債は、前事業年度末と比べ66,370千円減少し、689,733千円となりました。これは主に、短期借入金の減少271,400千円、前受金の増加224,717千円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、前事業年度末と比べ35,082千円減少し、117,829千円となりました。これは主に、損害補償損失引当金の減少19,000千円等によるものであります。

(純資産)

当第1四半期会計期間末の純資産は、前事業年度末と比べ25,644千円減少し、1,433,337千円となりました。これは、四半期純損失の計上による利益剰余金の減少13,644千円、配当金の支払いによる利益剰余金の減少12,000千円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、2020年11月12日の「2020年9月期 決算短信」で公表いたしました2021年9月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<br>(2020年9月30日) | 当第1四半期会計期間<br>(2020年12月31日) |
|---------------|-----------------------|-----------------------------|
| 資産の部          |                       |                             |
| 流動資産          |                       |                             |
| 現金及び預金        | 1,112,216             | 1,357,344                   |
| 営業未収入金        | 0                     | 0                           |
| 販売用不動産        | 721,689               | 212,815                     |
| 仕掛販売用不動産      | 367,865               | 510,797                     |
| 貯蔵品           | 15                    | 20                          |
| その他           | 99,815                | 88,371                      |
| 貸倒引当金         | —                     | △817                        |
| 流動資産合計        | 2,301,602             | 2,168,530                   |
| 固定資産          |                       |                             |
| 有形固定資産        | 5,870                 | 5,206                       |
| 投資その他の資産      | 60,525                | 67,164                      |
| 固定資産合計        | 66,396                | 72,370                      |
| 資産合計          | 2,367,998             | 2,240,900                   |
| 負債の部          |                       |                             |
| 流動負債          |                       |                             |
| 営業未払金         | 50,881                | 8,141                       |
| 短期借入金         | 579,900               | 308,500                     |
| 1年内償還予定の社債    | 18,000                | 18,000                      |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 66,418                | 66,418                      |
| 未払法人税等        | 4,760                 | 17                          |
| 前受金           | 14,990                | 239,707                     |
| 賞与引当金         | 1,817                 | 597                         |
| その他           | 19,337                | 48,352                      |
| 流動負債合計        | 756,104               | 689,733                     |
| 固定負債          |                       |                             |
| 長期借入金         | 128,528               | 113,486                     |
| 損害補償損失引当金     | 19,000                | —                           |
| その他           | 5,384                 | 4,343                       |
| 固定負債合計        | 152,912               | 117,829                     |
| 負債合計          | 909,017               | 807,563                     |
| 純資産の部         |                       |                             |
| 株主資本          |                       |                             |
| 資本金           | 10,000                | 10,000                      |
| 利益剰余金         | 1,448,981             | 1,423,337                   |
| 株主資本合計        | 1,458,981             | 1,433,337                   |
| 純資産合計         | 1,458,981             | 1,433,337                   |
| 負債純資産合計       | 2,367,998             | 2,240,900                   |

(2) 四半期損益計算書  
(第1四半期累計期間)

(単位：千円)

|              | 前第1四半期累計期間<br>(自 2019年10月1日<br>至 2019年12月31日) | 当第1四半期累計期間<br>(自 2020年10月1日<br>至 2020年12月31日) |
|--------------|---|---|
| 売上高          | 585,601                                       | 694,328                                       |
| 売上原価         | 471,091                                       | 595,543                                       |
| 売上総利益        | 114,510                                       | 98,784  |
| 販売費及び一般管理費   | 126,834                                       | 112,277                                       |
| 営業損失(△)      | △12,323                                       | △13,492                                       |
| 営業外収益        |   |   |
| 受取利息         | 0   | 2   |
| 還付加算金        | —   | 262   |
| その他          | —   | 46  |
| 営業外収益合計      | 0   | 311   |
| 営業外費用        |   |   |
| 支払利息         | 8,605   | 3,401   |
| 支払手数料        | 3,457   | 354   |
| その他          | 522   | 1,638   |
| 営業外費用合計      | 12,585  | 5,394   |
| 経常損失(△)      | △24,908                                       | △18,575                                       |
| 特別損失         |   |   |
| 損害賠償損失       | —   | 2,000   |
| 特別損失合計       | —   | 2,000   |
| 税引前四半期純損失(△) | △24,908                                       | △20,575                                       |
| 法人税、住民税及び事業税 | 17  | 17  |
| 法人税等調整額      | △193  | △6,948  |
| 法人税等合計       | △175  | △6,931  |
| 四半期純損失(△)    | △24,732                                       | △13,644                                       |

(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。