



2021年9月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（非連結）

2021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
 四半期発行情報提出予定日 2021年5月14日 配当支払開始予定日 2021年5月17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2四半期の業績 (2020年10月1日~2021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	%
2021年9月期第2四半期	1,260	2.2	△10	—	△15	—	△11	—
2020年9月期第2四半期	1,233	△53.2	△21	—	△46	—	△45	—

	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
2021年9月期第2四半期	△11.55	—
2020年9月期第2四半期	△45.62	—

(注) 2020年9月期第2四半期及び2021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	%
2021年9月期第2四半期	2,471	1,435	58.1
2020年9月期	2,367	1,458	61.6

(参考) 自己資本 2021年9月期第2四半期 1,435百万円 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	—	12.00	—	—	—
2021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. 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 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2Q	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2Q	－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2Q	1,000,000株	2020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、新型コロナウイルス感染症の影響が一時的に持ち直しの動きがあったものの、感染者数が再び増加傾向にあるなど依然として厳しい状況が続いており、経済活動や社会生活全般に大きな影響を受け、景況感が悪化しており今後とも国内の経済につきましては依然として不透明感が残る状況にあります。

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、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2四半期累計期間におきましては、新型コロナウイルス感染症の影響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順調に推移いたしました。また、当社の得意エリアである大田区・目黒区・世田谷区等での戸建住宅・収益アパートの販売が想定通りに推移いたしました。

これらの結果、当第2四半期累計期間の売上高は1,260,745千円（前年同四半期比2.2%増）、営業損失は10,227千円（前年同四半期は21,432千円の営業損失）、経常損失は15,120千円（前年同四半期は46,698千円の経常損失）、四半期純損失は11,546千円（前年同四半期は45,616千円の四半期純損失）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2四半期累計期間は合計17件（戸建住宅7件・居住用区分マンション8件・建築条件付土地販売2件）の引渡しを行い、売上高は、790,172千円（前年同四半期比23.2%減）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3件（収益用アパート3件）の引渡しを行い、売上高は、466,586千円（前年同四半期比137.4%増）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2四半期累計期間の売上高は、3,986千円（前年同四半期比50.0%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、前事業年度末に比べ103,531千円増加し、2,471,529千円となりました。その主な原因は、以下のとおりであります。

(流動資産)

当第2四半期会計期間末の流動資産は、前事業年度末に比べ97,514千円増加し、2,399,117千円となりました。これは主に、現金及び預金の増加241,950千円、販売用不動産の減少630,774千円、仕掛販売用不動産の増加488,337千円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、前事業年度末と比べ6,016千円増加し、72,412千円となりました。

(流動負債)

当第2四半期会計期間末の流動負債は、前事業年度末と比べ178,126千円増加し、934,231千円となりました。これは主に、短期借入金の増加201,100千円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、前事業年度末と比べ51,049千円減少し、101,863千円となりました。これは主に、長期借入金の減少30,084千円、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2四半期会計期間末の純資産は、前事業年度末と比べ23,546千円減少し、1,435,435千円となりました。これは、四半期純損失の計上による利益剰余金の減少11,546千円、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。

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291,950千円増加し、1,354,167千円となりました。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)

営業活動により獲得した資金は、95,692千円(前年同四半期は153,614千円の使用)となりました。これは主に、たな卸資産の減少額142,436千円及び預け金の増加額31,900千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)

投資活動により獲得した資金は、47,543千円(前年同四半期は70,000千円の使用)となりました。これは主に、定期預金の払戻による収入50,000千円が生じたこと等によります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動により獲得した資金は、148,714千円(前年同四半期は108,275千円の使用)となりました。これは主に、短期借入金の純増加額201,100千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、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 (2020年9月30日)	当第2四半期会計期間 (2021年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,112,216	1,354,167
営業未収入金	0	0
販売用不動産	721,689	90,915
仕掛販売用不動産	367,865	856,203
貯蔵品	15	15
その他	99,815	98,634
貸倒引当金	—	△817
流動資産合計	2,301,602	2,399,117
固定資産		
有形固定資産	5,870	4,325
投資その他の資産	60,525	68,086
固定資産合計	66,396	72,412
資産合計	2,367,998	2,471,529
負債の部		
流動負債		
営業未払金	50,881	31,848
短期借入金	579,900	781,000
1年内償還予定の社債	18,000	10,000
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	35
前受金	14,990	22,149
賞与引当金	1,817	2,049
その他	19,337	20,732
流動負債合計	756,104	934,231
固定負債		
長期借入金	128,528	98,444
損害補償損失引当金	19,000	—
その他	5,384	3,419
固定負債合計	152,912	101,863
負債合計	909,017	1,036,094
純資産の部		
株主資本		
資本金	10,000	10,000
利益剰余金	1,448,981	1,425,435
株主資本合計	1,458,981	1,435,435
純資産合計	1,458,981	1,435,435
負債純資産合計	2,367,998	2,471,529

(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 2019年10月1日 至 2020年3月31日)	当第2四半期累計期間 (自 2020年10月1日 至 2021年3月31日)
売上高	1,233,429	1,260,745
売上原価	1,008,094	1,062,751
売上総利益	225,334	197,993
販売費及び一般管理費	246,766	208,220
営業損失(△)	△21,432	△10,227
営業外収益		
受取利息	5	7
助成金収入	—	6,272
受取手数料	71	—
その他	0	312
営業外収益合計	77	6,593
営業外費用		
支払利息	16,898	8,913
支払手数料	7,548	797
その他	897	1,775
営業外費用合計	25,344	11,486
経常損失(△)	△46,698	△15,120
特別損失		
損害補償損失	—	2,000
固定資産除却損	—	220
特別損失合計	—	2,220
税引前四半期純損失(△)	△46,698	△17,341
法人税、住民税及び事業税	35	35
法人税等調整額	△1,117	△5,829
法人税等合計	△1,082	△5,794
四半期純損失(△)	△45,616	△11,546

(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 2019年10月1日 至 2020年3月31日)	当第2四半期累計期間 (自 2020年10月1日 至 2021年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前四半期純損失 (△)	△46,698	△17,341
減価償却費	1,787	1,328
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△261	232
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	—	817
受取利息	△5	△7
助成金収入	—	△6,272
支払利息及び社債利息	16,898	8,913
固定資産除却損	—	220
損害補償損失	—	2,000
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△17,248	142,436
前渡金の増減額 (△は増加)	11,203	△8,350
預け金の増減額 (△は増加)	△12,000	△31,900
営業未払金の増減額 (△は減少)	26,210	△19,033
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△59,692	9,415
前受金の増減額 (△は減少)	△4,079	7,159
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	82	—
その他	△34,724	34,613
小計	△118,528	124,233
利息の受取額	5	7
利息の支払額	△17,603	△9,067
法人税等の支払額	△17,488	△4,761
法人税等の還付額	—	8
助成金の受取額	—	6,272
損害補償損失の支払額	—	△21,000
営業活動によるキャッシュ・フロー	△153,614	95,692
投資活動によるキャッシュ・フロー		
敷金及び保証金の差入による支出	—	△2,496
敷金及び保証金の回収による収入	—	40
定期預金の預入による支出	△70,000	—
定期預金の払戻による収入	—	50,000
投資活動によるキャッシュ・フロー	△70,000	47,543
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)	△87,160	201,100
長期借入金の返済による支出	—	△30,084
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	△2,034	△2,301
配当金の支払額	△11,081	△12,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	△108,275	148,714
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△331,890	291,950
現金及び現金同等物の期首残高	919,628	1,062,216
現金及び現金同等物の四半期末残高	587,737	1,354,167

(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。