



## 2021年9月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（非連結）

2021年8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 2021年8月13日 配当支払開始予定日 ー  
 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3四半期の業績 (2020年10月1日～2021年6月30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3四半期	1,580	△22.1	△41	—	△53	—	△64	—
2020年9月期第3四半期	2,029	△36.5	△15	—	△39	—	△38	—

	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3四半期	△64.42	—
2020年9月期第3四半期	△38.28	—

(注) 2020年9月期第3四半期及び2021年9月期第3四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3四半期	2,524	1,370	54.3
2020年9月期	2,367	1,458	61.6

(参考) 自己資本 2021年9月期第3四半期 1,370百万円 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3Q	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3Q	一株	2020年9月期	一株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2021年9月期3Q	1,000,000株	2020年9月期3Q	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3四半期累計期間 .....	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3四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に対してのワクチン接種が始まったこと、また、各種政策の効果や海外経済の改善もあり、景気を持ち直しが期待されるものの、一部地域を対象として緊急事態宣言が発令され、まん延防止等重点措置も適用されるなど依然として先行きは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3四半期累計期間におきましては、居住用区分マンションや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活動が新型コロナウイルス感染症の影響により、また、用地仕入も停滞し計画通りには推移いたしませんでした。

これらの結果、当第3四半期累計期間の売上高は1,580,151千円（前年同四半期比22.1%減）、営業損失は41,550千円（前年同四半期は15,230千円の営業損失）、経常損失は53,303千円（前年同四半期は39,101千円の経常損失）、四半期純損失は64,422千円（前年同四半期は38,279千円の四半期純損失）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3四半期累計期間は合計20件（戸建住宅11件・居住用区分マンション8件・建築条件付土地販売1件）の引渡しを行い、売上高は、1,109,137千円（前年同四半期比18.9%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3四半期累計期間は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27.6%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等により、当第3四半期累計期間の売上高は、4,426千円（前年同四半期比75.5%減）となりました。

### (2) 財政状態に関する説明

当第3四半期会計期間末の総資産は、前事業年度末に比べ156,923千円増加し、2,524,922千円となりました。その主な原因は、以下のとおりであります。

#### (流動資産)

当第3四半期会計期間末の流動資産は、前事業年度末に比べ165,490千円増加し、2,467,092千円となりました。これは主に、現金及び預金の増加75,787千円、販売用不動産の減少630,769千円、仕掛販売用不動産の増加691,034千円等によるものであります。

#### (固定資産)

当第3四半期会計期間末の固定資産は、前事業年度末と比べ8,566千円減少し、57,829千円となりました。これは主に、投資その他の資産に含まれる繰延税金資産の減少8,845千円等によるものであります。

(流動負債)

当第3四半期会計期間末の流動負債は、前事業年度末と比べ314,805千円増加し、1,070,909千円となりました。これは主に、短期借入金の増加331,600千円等によるものであります。

(固定負債)

当第3四半期会計期間末の固定負債は、前事業年度末と比べ69,459千円減少し、83,453千円となりました。これは主に、長期借入金の減少47,626千円、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3四半期会計期間末の純資産は、前事業年度末と比べ88,422千円減少し、1,370,559千円となりました。これは、四半期純損失の計上による利益剰余金の減少64,422千円、配当金の支払いによる利益剰余金の減少24,000千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 (2020年9月30日)	当第3四半期会計期間 (2021年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,112,216	1,188,004
営業未収入金	0	0
販売用不動産	721,689	90,919
仕掛販売用不動産	367,865	1,058,900
貯蔵品	15	40
その他	99,815	130,045
貸倒引当金	—	△817
流動資産合計	2,301,602	2,467,092
固定資産		
有形固定資産	5,870	4,731
投資その他の資産	60,525	53,097
固定資産合計	66,396	57,829
資産合計	2,367,998	2,524,922
負債の部		
流動負債		
営業未払金	50,881	25,220
短期借入金	579,900	911,500
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	52
前受金	14,990	31,776
賞与引当金	1,817	768
その他	19,337	25,174
流動負債合計	756,104	1,070,909
固定負債		
長期借入金	128,528	80,902
損害補償損失引当金	19,000	—
その他	5,384	2,551
固定負債合計	152,912	83,453
負債合計	909,017	1,154,363
純資産の部		
株主資本		
資本金	10,000	10,000
利益剰余金	1,448,981	1,360,559
株主資本合計	1,458,981	1,370,559
純資産合計	1,458,981	1,370,559
負債純資産合計	2,367,998	2,524,922

(2) 四半期損益計算書  
(第3四半期累計期間)

(単位：千円)

	前第3四半期累計期間 (自 2019年10月1日 至 2020年6月30日)	当第3四半期累計期間 (自 2020年10月1日 至 2021年6月30日)
売上高	2,029,491	1,580,151
売上原価	1,682,363	1,316,131
売上総利益	347,128	264,020
販売費及び一般管理費	362,358	305,570
営業損失(△)	△15,230	△41,550
営業外収益		
受取利息	7	7
受取配当金	2	2
解約手付金収入	1,500	3,000
助成金収入	7,903	7,473
受取手数料	100	—
還付加算金	—	368
その他	261	22
営業外収益合計	9,775	10,874
営業外費用		
支払利息	24,270	18,783
支払手数料	8,175	1,979
その他	1,200	1,864
営業外費用合計	33,646	22,627
経常損失(△)	△39,101	△53,303
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(△)	△39,101	△55,524
法人税、住民税及び事業税	52	52
過年度法人税等	2,419	—
法人税等調整額	△3,294	8,845
法人税等合計	△822	8,898
四半期純損失(△)	△38,279	△64,422

(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。