

2022年9月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（非連結）

2022年2月10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 2022年2月10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. 2022年9月期第1四半期の業績 (2021年10月1日～2021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	%
2022年9月期第1四半期	702	1.2	112	-	100	-	65	-
2021年9月期第1四半期	694	18.6	△13	-	△18	-	△13	-

	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
2022年9月期第1四半期	66.00	-
2021年9月期第1四半期	△13.64	-

- (注) 1. 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ないため記載しておりません。
 2. 2022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、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	%
2022年9月期第1四半期	2,320	1,433	61.8
2021年9月期	2,529	1,379	54.5

(参考) 自己資本 2022年9月期第1四半期 1,433百万円 2021年9月期 1,379百万円

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
2021年9月期	-	12.00	-	12.00	24.00
2022年9月期	-				
2022年9月期 (予想)		12.00	-	12.00	24.00

(注) 直前に公表されている配当予想からの修正の有無: 無

3. 2022年9月期の業績予想 (2021年10月1日～2022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	2,800	36.8	182	-	127	-	83	-	83.00

(注) 直前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：有
- 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

(注) 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更につきましては、添付資料P6「2. 四半期財務諸表及び主な注記

(3) 四半期財務諸表に関する注記事項(会計方針の変更)」をご覧ください。

(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)	2022年9月期1Q	1,000,000株	2021年9月期	1,000,000株
② 期末自己株式数	2022年9月期1Q	一株	2021年9月期	一株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	2022年9月期1Q	1,000,000株	2021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	3
(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
(会計方針の変更)	6
(セグメント情報)	6
(重要な後発事象)	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1四半期累計期間における我が国経済は、引き続き新型コロナウイルス感染症の拡大により様々な経済活動の自粛や制限が続きました。ワクチン接種の広がり等により経済正常化への動きは続いているものの、変異株による感染拡大が猛威を振るっており、国内景気の先行きは依然として不透明であり予断を許さない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前年の水準を下回って推移しており、用地取得の競争激化や建築コストの上昇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、当社の得意エリアの一つである東京都港区内の大型新築戸建住宅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702,805千円（前年同四半期比1.2%増）、営業利益は112,436千円（前年同四半期は13,492千円の営業損失）、経常利益は100,926千円（前年同四半期は18,575千円の経常損失）、四半期純利益は65,998千円（前年同四半期は13,644千円の四半期純損失）となりました。

また、2021年11月12日付「株式会社グリットとの合併に関する合意のお知らせ」の開示のとおり、株式会社グリットとの間で、当社を存続会社とし、株式会社グリットを消滅会社とする旨の吸収合併に関して合意することを決議し、2021年11月30日に契約を締結しました。

本合併を通じ、当社及び株式会社グリットの親会社である株式会社グリットパートナーズがそれぞれの強みを有する戸建分譲事業及び収益不動産の売買事業を協業して展開することで、住宅不動産市場において更なる存在感を発揮し成長を目指します。

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6件・建築条件付土地販売1件・土地分譲1件）の引渡しを行い、売上高は657,947千円（前年同四半期比27.0%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37,325千円（前年同四半期比78.7%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、仲介手数料収入及びコンサルティング収入等により、当第1四半期累計期間の売上高は7,533千円（前年同四半期比463.8%増）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2,320,913千円となり、前事業年度末と比較して209,019千円減少いたしました。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2,264,023千円となり、前事業年度末と比較して173,257千円減少いたしました。これは主に、現金及び預金が160,264千円増加、仕掛販売用不動産が288,220千円減少したこと等によるものであります。

(固定資産)

当第1四半期会計期間末の固定資産は56,889千円となり、前事業年度末と比較して35,762千円減少いたしました。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34,910千円等によるものであります。

(流動負債)

当第1四半期会計期間末の流動負債は798,374千円となり、前事業年度末と比較して263,372千円減少いたしました。これは主に、短期借入金が251,700千円減少したこと等によるものであります。

(固定負債)

当第1四半期会計期間末の固定負債は88,576千円となり、前事業年度末と比較して354千円増加いたしました。これは主に、長期借入金が922千円増加したこと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1,433,962千円となり、前事業年度末と比較して53,998千円増加いたしました。これは、四半期純利益の計上により利益剰余金が65,998千円増加したこと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。

(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、2021年11月12日の「2021年9月期 決算短信」で公表いたしました2022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 (2021年9月30日)	当第1四半期会計期間 (2021年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,214,828	1,375,092
営業未収入金	0	0
販売用不動産	29,094	—
仕掛販売用不動産	1,027,745	739,524
貯蔵品	35	30
その他	165,987	149,785
貸倒引当金	△408	△408
流動資産合計	2,437,280	2,264,023
固定資産		
有形固定資産	4,001	3,260
無形固定資産	1,717	1,630
投資その他の資産	86,932	51,998
固定資産合計	92,652	56,889
資産合計	2,529,933	2,320,913
負債の部		
流動負債		
営業未払金	44,815	19,891
短期借入金	869,500	617,800
1年内返済予定の長期借入金	79,762	105,312
未払法人税等	70	17
前受金	37,969	32,661
賞与引当金	1,797	1,324
その他	27,833	21,368
流動負債合計	1,061,747	798,374
固定負債		
長期借入金	86,542	87,464
その他	1,679	1,112
固定負債合計	88,221	88,576
負債合計	1,149,968	886,950
純資産の部		
株主資本		
資本金	10,000	10,000
利益剰余金	1,369,964	1,423,962
株主資本合計	1,379,964	1,433,962
純資産合計	1,379,964	1,433,962
負債純資産合計	2,529,933	2,320,913

(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 自 2020年10月1日 至 2020年12月31日	当第1四半期累計期間 自 2021年10月1日 至 2021年12月31日
売上高	694,328	702,805
売上原価	595,543	488,083
売上総利益	98,784	214,722
販売費及び一般管理費	112,277	102,286
営業利益又は営業損失(△)	△13,492	112,436
営業外収益		
受取利息	2	1
還付加算金	262	—
その他	46	56
営業外収益合計	311	57
営業外費用		
支払利息	3,401	9,930
支払手数料	354	1,471
その他	1,638	165
営業外費用合計	5,394	11,567
経常利益又は経常損失(△)	△18,575	100,926
特別損失		
損害補償損失	2,000	—
特別損失合計	2,000	—
税引前四半期純利益又は税引前四半期純損失(△)	△20,575	100,926
法人税、住民税及び事業税	17	17
法人税等調整額	△6,948	34,910
法人税等合計	△6,931	34,927
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△13,644	65,998

(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。

(会計方針の変更)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日 以下「収益認識会計基準」という)等を当第1四半期会計期間の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしております。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、当第1四半期会計期間の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、当第1四半期会計期間の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。

この結果、当第1四半期累計期間の損益及び利益剰余金の期首残高に与える影響はありません。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日 以下「時価算定会計基準」という)等を当第1四半期会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を将来に渡って適用することとしております。なお、時価算定会計基準等の適用による当第1四半期累計期間の損益に与える影響はありません。

(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。

(重要な後発事象)

(株式会社グリットとの吸収合併について)

当社は、2021年11月12日開催の取締役会において、2022年1月31日を効力発生日として、株式会社グリット（以下「グリット」という。）を消滅会社、当社を存続会社とする吸収合併に関する合意を決議し、2021年11月30日に契約を締結し、2022年1月31日付でグリットを吸収合併いたしました。

1 合併の目的

グリットは、株式会社グリットパートナーズ及び株式会社GHIにより、当社株式取得のための特別目的会社として、2021年6月7日に設立されました。

当社及びグリットの親会社である株式会社グリットパートナーズがそれぞれの強みを有する戸建分譲事業及び収益不動産の売買事業を協業して展開することで、住宅不動産市場において更なる存在感を発揮し成長することを目的として、本合併を行うものであります。

2 合併の要旨

(1) 合併の日程

合意の取締役会決議日	2021年11月12日
契約締結日	2021年11月30日
実施日（効力発生日）	2022年1月31日

※本合併は、当社においては会社法第796条第1項の規定に基づく略式合併であるため、株主総会の承認決議を経ずに合併を決定しております。

(2) 合併の方式

当社を存続会社とする吸収合併方式で、グリットは解散いたします。

(3) 合併による割当ての内容

グリットの普通株式1株に対して、当社の普通株式0.00050163株を割当て交付いたします。

(4) 合併に伴う新株予約権及び新株予約権付社債に関する取扱い

該当事項はありません。

3 被合併法人の概要

名称	株式会社グリット
所在地	東京都港区赤坂三丁目2番12号 赤坂ノアビル7F
事業内容	有価証券の取得
代表者の役職・氏名	代表取締役 三宅雄也
大株主及び持株比率	株式会社グリットパートナーズ 57.65% 株式会社GHI 34.22%

4 合併後の状況

本合併による当社の商号、本店所在地、代表者の役職・氏名、事業内容、資本金及び決算期に変更はありません。

5 会計処理の概要

本合併に関する会計処理については、「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号）を適用し、グリットを取得企業とする会計処理を予定しております。

6 引継資産・負債の状況

合併期日（効力発生日）において、グリットの資産・負債及び権利義務の一切を引継ぎいたしました。

7 吸収合併存続会社となる会社の概要（2021年11月30日時点）

名称	株式会社Liv-up
所在地	東京都港区三田一丁目4番28号
事業内容	居住用不動産及び収益用不動産の開発販売
代表者の役職・氏名	代表取締役 内藤雅之
大株主及び持株比率	株式会社都市構想 49.99% 株式会社グリット 42.69% 内藤雅之 7.32%
資本金の額	10,000千円

(株式会社都市構想との吸収合併について)

当社は、2022年2月10日開催の取締役会において、株式会社都市構想（以下「都市構想」という。）を消滅会社、当社を存続会社とする吸収合併に関する合意を決議し、同日に2022年3月30日を効力発生日とする合併契約を締結いたしました。

1 合併の目的

グループ体制の整理及び経営効率の向上を目的として、都市構想を吸収合併することとしたものであります。

2 合併の要旨

(1) 合併の日程

合意の取締役会決議日	2022年2月10日
契約締結日	2022年2月10日
実施日（効力発生日）	2022年3月30日（予定）

※本合併は、当社においては会社法第796条第2項の規定に基づく簡易合併であり、都市構想においては会社法第784条第1項の規定に基づく略式合併であるため、いずれも株主総会の承認決議を経ずに合併を決定しております。

(2) 合併の方式

当社を存続会社とする吸収合併方式で、都市構想は解散いたします。

(3) 合併による割当ての内容

本合併は、当社の完全子会社との合併であるため、本合併による株式その他の金銭等の割当てはありません。

(4) 合併に伴う新株予約権及び新株予約権付社債に関する取扱い

該当事項はありません。

3 被合併法人の概要

名称	株式会社都市構想
所在地	東京都新宿区西新宿三丁目5番3号 西新宿ダイヤモンドパレス306号
事業内容	株式、社債等有価証券の保有、運用及び売買等の投資業務
代表者の役職・氏名	代表取締役 三宅雄也
大株主及び持株比率	株式会社Liv-up 100.00%

※都市構想は、当社を存続会社、株式会社グリットを消滅会社とする吸収合併に伴い、2022年1月31日付で当社の完全子会社となりました。

4 合併後の状況

本合併による当社の商号、本店所在地、代表者の役職・氏名、事業内容、資本金及び決算期に変更はありません。

5 会計処理の概要

本合併に関する会計処理については、「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号）を適用し、当社を取得企業とする会計処理を予定しております。

6 引継資産・負債の状況

合併期日（効力発生日）において、都市構想の資産・負債及び権利義務の一切を引継ぐ予定となっております。

7 吸収合併存続会社となる会社の概要（2022年2月10日時点）

名称	株式会社Liv-up
所在地	東京都港区三田一丁目4番28号
事業内容	居住用不動産及び収益用不動産の開発販売
代表者の役職・氏名	代表取締役 内藤雅之
大株主及び持株比率	株式会社グリットパートナーズ 16.89% 株式会社GHI 10.03%
資本金の額	10,000千円