

2022年9月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（非連結）

2022年5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 2022年5月13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2四半期の業績（2021年10月1日～2022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	%
2022年9月期第2四半期	1,270	0.8	150	-	123	-	91	-
2021年9月期第2四半期	1,260	2.2	△10	-	△15	-	△11	-

	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2四半期	96.64	-
2021年9月期第2四半期	△11.55	-

- (注) 1. 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. 2022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) 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2四半期	2,057	768	37.4
2021年9月期	2,529	1,379	54.5

(参考) 自己資本 2022年9月期第2四半期 768百万円 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）	-	-	-	-	-

- (注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無：有
 詳細は、本日公表の「剰余金の配当（中間配当無配）及び期末配当予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。

3. 2022年9月期の連結業績予想（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		親会社株主に帰属する 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	3,265	-	237	-	169	-	198	-	214.64

- (注) 1. 直近に公表されている業績予想からの修正の有無：有
 2. 2022年3月11日付「ユニバーサルトラスト株式会社の株式の取得（子会社化）に関するお知らせ」にて公表いたしましたとおり、2022年9月期第3四半期より連結決算に移行いたします。また、2021年9月期は連結決算を行っておりませんので、対前期増減率は記載しておりません。

※ 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P7「2. 四半期財務諸表及び主な注記(4) 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2Q	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2Q	633,654株	2021年9月期	—株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	2022年9月期2Q	950,412株	2021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	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
(会計方針の変更)	7
(セグメント情報)	7
(重要な後発事象)	8

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、緊急事態宣言解除後、消費活動に持ち直しの兆しが見られたものの、2022年1月中旬にはオミクロン株による感染再拡大によりまん延防止等重点措置が適用され、サービス消費が下振れ、それに加えロシア・ウクライナ情勢による経済への影響も懸念されており、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、用地取得の競争激化やウッドショックによる世界的な木材不足と価格の高騰により、経営環境は厳しい状況が続いております。

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。

これらの結果、当第2四半期累計期間の売上高は1,270,297千円（前年同四半期比0.8%増）、営業利益は150,192千円（前年同四半期は10,227千円の営業損失）、経常利益は123,419千円（前年同四半期は15,120千円の経常損失）、四半期純利益は91,849千円（前年同四半期は11,546千円の四半期純損失）となりました。

また、当社は、2022年3月11日開催の取締役会において、ユニバーサルトラスト株式会社の株式を取得し子会社化することを決議し、同日付で株式譲渡契約を締結いたしました。なお、株式取得実行予定日については、当該契約において、2022年4月1日を第一回（発行済株式総数の51.0%を取得）、2022年10月1日を第二回（発行済株式総数の49.0%を取得）と定めており、第一回については予定どおり実行されております。

本件取得を通じ、当社はユニバーサルトラストの設計力を活かしたマンションの開発を積極化させることで成長を実現するだけでなく、当社との開発用地の仕入営業を相互に協力することによりシナジー効果で案件組成件数の最大化を目指します。また、質の高い賃貸管理機能を有するユニバーサルトラストを起点に当社グループとしての賃貸管理戸数を拡大させ、安定収益の基盤とすることで当社グループの企業価値の最大化を進めて参ります。

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2四半期累計期間は合計14件（戸建住宅12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1,012,035千円（前年同四半期比28.1%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2四半期累計期間は2件（収益用アパート1件・建築条件付土地販売1件）の引渡しを行い、売上高は245,728千円（前年同四半期比47.3%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、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2四半期累計期間の売上高は12,533千円（前年同四半期比214.4%増）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2,057,142千円となり、前事業年度末と比較して472,790千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2四半期会計期間末の流動資産は1,682,176千円となり、前事業年度末と比較して755,104千円減少いたしました。これは主に、現金及び預金が544,369千円減少、仕掛販売用不動産が160,096千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374,965千円となり、前事業年度末と比較して282,313千円増加いたしました。これは主に、無形固定資産に含まれるのれんの増加305,189千円等によるものであります。

(流動負債)

当第2四半期会計期間末の流動負債は1,082,413千円となり、前事業年度末と比較して20,666千円増加いたしました。これは主に、短期借入金が152,168千円減少、前受金が103,579千円増加、1年内返済予定の長期借入金が77,726千円増加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206,280千円となり、前事業年度末と比較して118,058千円増加いたしました。これは主に、長期借入金が113,722千円増加したこと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768,447千円となり、前事業年度末と比較して611,516千円減少いたしました。これは、四半期純利益の計上により利益剰余金が91,849千円増加、配当金の支払いにより利益剰余金が12,000千円減少、吸収合併に伴い資本剰余金が574,734千円増加、自己株式が1,266,100千円増加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544,369千円減少し、670,458千円となりました。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、427,526千円（前年同四半期は95,692千円の獲得）となりました。これは主に、税引前四半期純利益123,419千円、棚卸資産の減少額189,195千円及び前受金の増加額103,579千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、一千円（前年同四半期は47,543千円の獲得）となりました。

(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、974,437千円（前年同四半期は148,714千円の獲得）となりました。これは主に、短期借入金の純減少額952,168千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

当社は、2022年9月期第3四半期決算より単体決算から連結決算に移行いたします。2022年9月期の連結業績予想は売上高3,265百万円、営業利益237百万円、経常利益169百万円、親会社に帰属する当期純利益198百万円となっております。

詳細は、本日公表の「連結決算への移行及び2022年9月期連結業績予想に関するお知らせ」をご覧ください。

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2四半期会計期間 (2022年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,214,828	670,458
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	867,648
貯蔵品	35	30
その他	165,987	144,447
貸倒引当金	△408	△408
流動資産合計	2,437,280	1,682,176
固定資産		
有形固定資産	4,001	2,838
無形固定資産		
のれん	—	305,189
その他の無形固定資産	1,717	1,543
無形固定資産合計	1,717	306,732
投資その他の資産	86,932	65,394
固定資産合計	92,652	374,965
資産合計	2,529,933	2,057,142
負債の部		
流動負債		
営業未払金	44,815	32,852
短期借入金	869,500	717,332
1年内返済予定の長期借入金	79,762	157,488
未払法人税等	70	10,271
前受金	37,969	141,549
賞与引当金	1,797	1,285
工事損失引当金	—	6,820
その他	27,833	14,815
流動負債合計	1,061,747	1,082,413
固定負債		
長期借入金	86,542	200,264
その他	1,679	6,016
固定負債合計	88,221	206,280
負債合計	1,149,968	1,288,694
純資産の部		
株主資本		
資本金	10,000	10,000
資本剰余金	—	574,734
利益剰余金	1,369,964	1,449,814
自己株式	—	△1,266,100
株主資本合計	1,379,964	768,447
純資産合計	1,379,964	768,447
負債純資産合計	2,529,933	2,057,142

(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 2020年10月1日 至 2021年3月31日	当第2四半期累計期間 自 2021年10月1日 至 2022年3月31日
売上高	1,260,745	1,270,297
売上原価	1,062,751	914,884
売上総利益	197,993	355,413
販売費及び一般管理費	208,220	205,220
営業利益又は営業損失(△)	△10,227	150,192
営業外収益		
受取利息	7	7
助成金収入	6,272	—
その他	312	56
営業外収益合計	6,593	63
営業外費用		
支払利息	8,913	19,482
支払手数料	797	5,013
その他	1,775	2,340
営業外費用合計	11,486	26,836
経常利益又は経常損失(△)	△15,120	123,419
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	—
税引前四半期純利益又は税引前四半期純損失(△)	△17,341	123,419
法人税、住民税及び事業税	35	10,079
法人税等調整額	△5,829	21,489
法人税等合計	△5,794	31,569
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△11,546	91,849

(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 2020年10月1日 至 2021年3月31日	当第2四半期累計期間 自 2021年10月1日 至 2022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(△)	△17,341	123,419
減価償却費	1,328	1,048
賞与引当金の増減額(△は減少)	232	△512
貸倒引当金の増減額(△は減少)	817	—
工事損失引当金の増減額(△は減少)	—	6,820
受取利息	△7	△7
助成金収入	△6,272	—
支払利息及び社債利息	8,913	19,482
固定資産除却損	220	—
損害補償損失	2,000	—
棚卸資産の増減額(△は増加)	142,436	189,195
前渡金の増減額(△は増加)	△8,350	△14,085
預け金の増減額(△は増加)	△31,900	41,228
営業未払金の増減額(△は減少)	△19,033	△11,962
未払消費税等の増減額(△は減少)	9,415	△12,347
前受金の増減額(△は減少)	7,159	103,579
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	—	5,400
その他	34,613	△5,229
小計	124,233	446,030
利息の受取額	7	7
利息の支払額	△9,067	△18,279
法人税等の支払額	△4,761	△240
法人税等の還付額	8	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	95,692	427,526
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	—
定期預金の払戻による収入	50,000	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	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)	201,100	△952,168
長期借入金による収入	—	50,000
長期借入金の返済による支出	△30,084	△58,552
社債の償還による支出	△8,000	—
リース債務の返済による支出	△2,301	△1,714
配当金の支払額	△12,000	△12,000
自己株式の取得による支出	—	△3
財務活動によるキャッシュ・フロー	148,714	△974,437
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	291,950	△546,911
現金及び現金同等物の期首残高	1,062,216	1,214,828
合併に伴う現金及び現金同等物の増加額	—	2,542
現金及び現金同等物の四半期末残高	1,354,167	670,458

(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)

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。この結果、当第2四半期累計期間において資本剰余金が574,734千円増加、自己株式が1,266,100千円増加し、当第2四半期会計期間末において資本剰余金が574,734千円、自己株式が1,266,100千円となっております。

また、四半期純利益の計上により利益剰余金が91,849千円増加、配当金の支払いにより利益剰余金が12,000千円減少し、当第2四半期会計期間末において利益剰余金が1,449,814千円となっております。

(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、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、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2四半期累計期間及び当第2四半期会計期間に与える影響はありません。

なお、「四半期財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第12号 2020年3月31日）第28―15項に定める経過的な取扱いに従って、前第2四半期累計期間に係る顧客との契約から生じる収益を分解した情報を記載しておりません。

(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2四半期累計期間及び当第2四半期会計期間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)

(ユニバーサルトラスト株式会社の子会社化について)

当社は、2022年3月11日開催の取締役会において、ユニバーサルトラスト株式会社（以下「ユニバーサルトラスト」）の株式を取得し子会社化することを決議し、2022年4月1日付で子会社化いたしました。

1. 株式の取得の理由

当社は、2003年4月の設立時より「需要は多いが供給が少ない希少性の高い不動産商品を開発し、社会の期待に応える」という経営理念に基づき東京都港区・渋谷区・目黒区・世田谷区等高い資産性を確保できる地域を中心に、高品質で安価な戸建住宅や収益不動産の開発販売をしております。当社の事業の特長は、「その土地や建物の価値を最大限に高める」ことを方針としており、土地の立地や形状、規制等をさまざまな角度から検討し、「顧客にとって最も価値の高い用途は何か」を検討して事業化するところです。

一方、ユニバーサルトラストは「ベストプレイスを創る」という経営理念に基づき、東京都目黒区・世田谷区・杉並区等の都心エリアを中心に、「洗練されたデザイン」「機能性/利便性」のバランスを追求したデザイナーズマンションの設計、開発、賃貸管理、不動産投資・相続に関するコンサルティングを行っております。ユニバーサルトラストの事業の特長は、一級建築士を擁し、設計と賃貸管理それぞれの部門を社内に構えることで、「土地選定から運用までのワンストップソリューション」を提供し、都内賃貸マンション開発の経験値を蓄えながら迅速かつ質の高いサービスを提供するところです。

本件取得を通じ、当社はユニバーサルトラストの設計力を活かしたマンションの開発を積極化させることで成長を実現するだけでなく、当社との開発用地の仕入営業を相互に協力することによりシナジー効果で案件組成件数の最大化を目指します。また、質の高い賃貸管理機能を有するユニバーサルトラストを起点に当社グループとしての賃貸管理戸数を拡大させ、安定収益の基盤とすることで当社グループの企業価値の最大化を進めて参ります。

2. 異動する子会社（ユニバーサルトラスト株式会社）の概要

(1)	名 称	ユニバーサルトラスト株式会社		
(2)	所 在 地	東京都千代田区麹町4丁目3番3号 新麹町ビル1階		
(3)	代表者の役職・氏名	代表取締役 菊田 修弘		
(4)	事 業 内 容	不動産コンサルティング（不動産開発等）、不動産売買仲介サービス、不動産管理サービス、相続コンサルティング 等		
(5)	資 本 金	2,000万円		
(6)	設 立 年 月 日	2010年1月		
(7)	大株主及び持株比率	相手方の意向により、非開示とさせていただきます		
(8)	上場会社と当該会社との間の関係	資 本 関 係	該当事項はありません。 (2022年4月1日に当社が発行済株式総数の51.0%、2022年10月1日に残り49.0%を取得し、合計100.0%を保有する予定です)	
		人 的 関 係	該当事項はありません。	
		取 引 関 係	該当事項はありません。	
(9)	当該会社の最近3年間の経営成績及び財政状態			
	決算期	2019年3月期	2020年3月期	2021年3月期
	純 資 産	355百万円	361百万円	365百万円
	総 資 産	1,377百万円	1,633百万円	1,831百万円
	1株当たり純資産	355,973円	361,342円	365,097円
	売 上 高	627百万円	414百万円	403百万円
	営 業 利 益	60百万円	30百万円	1百万円
	経 常 利 益	52百万円	20百万円	5百万円
	当 期 純 利 益	37百万円	15百万円	3百万円
	1株当たり当期純利益	37,257円	15,369円	3,754円
	1株当たり配当金	10,000円	10,000円	0円

3. 取得株式数、取得価額及び取得前後の所有株式の状況

	株式第一取得	株式第二取得
(1) 異動前の所有株式数	0株 (議決権の数：0個) (議決権所有割合：0.0%)	510株 (議決権の数：510個) (議決権所有割合：51.0%)
(2) 取得株式数	510株 (議決権の数：510個)	490株 (議決権の数：490個)
(3) 異動後の所有株式数	510株 (議決権の数：510個) (議決権所有割合：51.0%)	1,000株 (議決権の数：1,000個) (議決権所有割合：100.0%)

- (注) 1. 従業員や取引先などステークホルダーとの関係性に配慮した経営権の異動を実現すべく、二段階に分けた株式取得のスケジュールを想定しております。
2. 取得価格は、相手方の意向により、開示は差し控えさせていただきますが、公平性・妥当性を確保するため、外部機関が実施した財務・税務・法務・労務デューデリジェンスの結果を勘案し、決定しております。また、直前事業年度の末日における純資産の額の15%未満であります。

4. 日程

(1) 取締役会決議日	2022年3月11日
(2) 契約締結日	2022年3月11日
(3) 株式第一取得実行日	2022年4月1日
(4) 株式第二取得実行日	2022年10月1日(予定)