

2022年9月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2022年8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日 2022年8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. 2022年9月期第3四半期の連結業績（2021年10月1日～2022年6月30日）

(1) 連結経営成績（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		親会社株主に帰属する 四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2022年9月期第3四半期	1,821	—	△58	—	△104	—	60	—
2021年9月期第3四半期	—	—	—	—	—	—	—	—

(注) 包括利益 2022年9月期第3四半期 64百万円 (—%) 2021年9月期第3四半期 一百万円 (—%)

	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3四半期	79.61	—
2021年9月期第3四半期	—	—

(注) 1. 当社グループは、当第3四半期連結累計期間より四半期連結財務諸表を作成しているため、2021年9月期第3四半期の数値及び対前年同四半期増減率並びに2022年9月期第3四半期の対前年同四半期増減率については記載しておりません。
 2. 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) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2022年9月期第3四半期	5,316	871	12.4
2021年9月期	—	—	—

(参考) 自己資本 2022年9月期第3四半期 661百万円 2021年9月期 一百万円

(注) 当社グループは、当第3四半期連結累計期間より四半期連結財務諸表を作成しているため、2021年9月期の数値については記載しておりません。

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	—	0.00	—	—	—
2022年9月期（予想）	—	—	—	0.00	0.00

(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. 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：無

2. 当社グループは、当第3四半期連結累計期間より四半期連結財務諸表を作成しているため、対前期増減率は記載しておりません。

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）：無

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用：無

(3) 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P. 8「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記(3) 四半期連結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。

(4) 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3Q	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3Q	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3Q	755,723株	2021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	3
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	3
(4) 経営上の重要な契約等	3
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	6
(1) 四半期連結貸借対照表	6
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書	7
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	8
(継続企業の前提に関する注記)	8
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	8
(会計方針の変更)	8
(企業結合等関係)	9
(重要な後発事象)	10

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3四半期連結累計期間における我が国経済は、新型コロナウイルスの感染者数が減少傾向にあり、活動制限や水際対策の緩和、これまで見合わせてきた地域観光事業も6月から再開するなど、サービス消費に持ち直しの動きが見られます。一方、ロシア・ウクライナ紛争に伴う資源価格の高騰と急激な円安、中国のゼロコロナ政策による影響など、下振れリスクが多数存在しており国内景気の先行きは不透明な状況であります。

当社グループ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金利で安定しており需要も堅調に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ロシアのウクライナ侵攻による木材価格の高騰・供給不足の影響により建設工事費の更なる高騰が懸念されており、事業環境は楽観視できない状況であります。

このような事業環境のもと、当社グループ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3四半期連結累計期間の売上高は1,821,866千円、営業損失は58,737千円、経常損失は104,613千円、親会社株主に帰属する四半期純利益は60,166千円となりました。

また、当社グループは、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、当社グループはユニバーサルトラスト株式会社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、当社グループ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株式会社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。

当第3四半期連結会計期間より子会社であるユニバーサルトラスト株式会社を含めた四半期連結財務諸表を作成しているため、前年同四半期連結累計期間及び前連結会計年度との比較・分析の記載はしておりません。

なお、当社グループ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3四半期連結累計期間は19件（戸建住宅18件・土地分譲1件）の引渡しを行い、売上高は1,459,648千円となりました。

(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3四半期連結累計期間は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3四半期連結累計期間の売上高は116,490千円となりました。

(2) 財政状態に関する説明

当第3四半期連結会計期間末の総資産は5,316,203千円となりました。その主な内訳は、以下のとおりであります。

(流動資産)

当第3四半期連結会計期間末の流動資産は1,776,943千円となりました。この主な内訳は仕掛販売用不動産1,134,290千円、現金及び預金436,277千円等であります。

(固定資産)

当第3四半期連結会計期間末の固定資産は3,539,260千円となりました。この主な内訳は土地1,863,227千円、建物及び構築物1,350,138千円、のれん162,903千円等であります。

(流動負債)

当第3四半期連結会計期間末の流動負債は3,331,640千円となりました。この主な内訳は短期借入金2,180,780千円、1年内返済予定の長期借入金900,647千円等であります。

(固定負債)

当第3四半期連結会計期間末の固定負債は1,112,926千円となりました。この主な内訳は長期借入金751,011千円、匿名組合預り金150,000千円、繰延税金負債193,401千円等であります。

(純資産)

当第3四半期連結会計期間末の純資産は871,636千円となりました。この主な内訳は利益剰余金651,586千円、非支配株主持分210,050千円等であります。

(3) 連結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、2022年5月13日の「2022年9月期 第2四半期決算短信」で公表いたしました2022年9月期の連結業績予想に変更はありません。

(4) 経営上の重要な契約等

(固定資産の取得)

当社は、2022年6月28日の取締役会において、固定資産（信託受益権）を取得することを決議し、以下の通り売買契約の締結及び資金調達をいたしました。

(1) 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きました。一方、親会社である株式会社グリットパートナーズ（以下「グリット」）と連携し、賃貸マンション・オフィス・商業・物流・病院等の不動産事業者向けの収益不動産の売買にも積極的に取り組んでおります。その活動の一環であり、当該信託受益権の取得及び資金調達をいたしました。

(2) 取得資産の内容

(1) 所在地	東京都北区
(2) 資産の概要	信託受益権（土地1,591.28㎡、建物4,534.02㎡）
(3) 取得価額	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。

(注) 取得価額は適時開示基準である当社の直近事業年度（2021年9月期）末日における純資産（1,379百万円）の30%に相当する額以上であります。

(3) 相手先の概要

相手先は国内の一般事業法人1社ですが、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。

なお、当社と相手先との間には、資本関係、人的関係及び取引関係はなく、当社の関連当事者には該当いたしません。

(4) 取得の日程

(1)	取締役会決議日	2022年6月28日
(2)	契約締結日	2022年6月30日
(3)	物件引渡日	2022年6月30日

(5) 資金の借入について

対象資産の取得資金に充当するため、株式会社三井住友銀行と以下の融資契約を締結する予定です。

A、当座特殊借越契約

- (1) 借入総額 1,300百万円
- (2) 借入条件 短期プライムレート
- (3) 借入実行日 2022年6月30日
- (4) 返済期日 2022年8月31日
- (5) 担保の状況 無担保

B、金銭消費貸借契約（予定）

- (1) 借入総額 1,300百万円
- (2) 借入条件 変動金利
- (3) 借入実行日 2022年9月1日
- (4) 借入期間 25年間（予定）
- (5) 担保の状況 連結子会社が保有する固定資産

(注) 担保の状況の詳細は、「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項(重要な後発事象)(重要な資産の担保提供)」をご参照ください。

(6) 匿名組合出資の受入れについて

①概要

対象不動産の取得資金に充当するため、三井住友銀行からの借入に加え、ハヤテインベストメント株式会社より匿名組合出資金150百万円を受入れいたします。また、当社も匿名組合契約における営業者出資として150百万円の出資を行い、自己資金を取得資金の一部に充当します。

この投資スキームを通して、匿名組合を通じて信託受益権を取得いたします。信託受益権から生じた金銭は、本貸付に対する元利金の返済に充当された後、残額を出資割合に応じて匿名組合出資者に分配致します。

②匿名組合出資の出資者の概要

(1)	名称	ハヤテインベストメント株式会社	
(2)	所在地	東京都中央区日本橋兜町6-5 兜町第6 平和ビル2階	
(3)	代表者の役職・氏名	代表取締役 杉原 行洋	
(4)	事業内容	成長企業支援事業、ディープ・テック事業	
(5)	資本金	1.45億円（準備金を含む）	
(6)	設立年月日	2005年8月	
(7)	出資割合	ハヤテインベストメント株式会社と当社が1：1の割合で出資いたします。	
(8)	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。	
(9)	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。
		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。
		関連当事者への該当状況	当社の主要株主が過半数を出資する法人であるため、関連当事者に該当します。

(固定資産の譲渡)

当社は、2022年6月28日の取締役会において、当社連結子会社であるユニバーサルトラスト株式会社が所有している固定資産の譲渡を決議し、6月29日に譲渡契約を締結いたしました。

詳細は「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項(重要な後発事象)(固定資産の譲渡)」をご参照ください。

(不動産の取得及び資金調達)

当社は、2022年6月30日の取締役会において、販売用不動産の取得及び対象不動産の取得に伴う資金調達を決議し、同日不動産の譲渡契約を締結いたしました。

詳細は「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項(重要な後発事象)(不動産の取得及び資金調達)」をご参照ください。

(株式会社フットワークの子会社化について)

当社は、2022年6月30日の取締役会において、株式会社フットワークの株式の取得について決議し、同日付で株式譲渡契約を締結いたしました。

詳細は「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項(重要な後発事象)(取得による企業結合)」をご参照ください。

2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：千円)

	当第3四半期連結会計期間 (2022年6月30日)
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	436,277
営業未収入金	36,460
貯蔵品	35
仕掛販売用不動産	1,134,290
その他	169,880
流動資産合計	1,776,943
固定資産	
有形固定資産	
建物及び構築物	1,350,138
土地	1,863,227
その他	9,195
有形固定資産合計	3,222,561
無形固定資産	
のれん	162,903
その他	1,873
無形固定資産合計	164,777
投資その他の資産	
出資金	40,190
敷金	60,211
繰延税金資産	39,178
その他	12,342
投資その他の資産合計	151,921
固定資産合計	3,539,260
資産合計	5,316,203
負債の部	
流動負債	
営業未払金	65,532
短期借入金	2,180,780
1年内返済予定の長期借入金	900,647
前受金	47,247
営業預り金	62,069
預り金	21,523
未払法人税等	945
賞与引当金	5,625
その他	47,269
流動負債合計	3,331,640
固定負債	
長期借入金	751,011
匿名組合預り金	150,000
繰延税金負債	193,401
その他	18,514
固定負債合計	1,112,926
負債合計	4,444,566
純資産の部	
株主資本	
資本金	10,000
利益剰余金	651,586
株主資本合計	661,586
非支配株主持分	210,050
純資産合計	871,636
負債純資産合計	5,316,203

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書
 (四半期連結損益計算書)
 (第3四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	当第3四半期連結累計期間 (自 2021年10月1日) (至 2022年6月30日)
売上高	1,821,866
売上原価	1,302,506
売上総利益	519,360
販売費及び一般管理費	578,097
営業損失(△)	△58,737
営業外収益	
受取利息	7
その他	739
営業外収益合計	746
営業外費用	
支払利息	30,988
支払手数料	5,934
その他	9,699
営業外費用合計	46,622
経常損失(△)	△104,613
特別利益	
固定資産売却益	82
負ののれん発生益	132,229
特別利益合計	132,311
匿名組合損益分配前税金等調整前四半期純利益	27,698
匿名組合損益分配額	39,574
税金等調整前四半期純利益	67,273
法人税、住民税及び事業税	946
法人税等調整額	1,555
法人税等合計	2,501
四半期純利益	64,772
非支配株主に帰属する四半期純利益	4,606
親会社株主に帰属する四半期純利益	60,166

(四半期連結包括利益計算書)
 (第3四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	当第3四半期連結累計期間 (自 2021年10月1日) (至 2022年6月30日)
四半期純利益	64,772
四半期包括利益	64,772
(内訳)	
親会社株主に係る四半期包括利益	60,166
非支配株主に係る四半期包括利益	4,606

(3) 四半期連結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3四半期連結累計期間及び当第3四半期連結会計期間に与える影響は軽微であります。

(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3四半期連結累計期間及び当第3四半期連結会計期間に与える影響はありません。

(企業結合等関係)

取得による企業結合

1. 企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称	ユニバーサルトラスト株式会社
事業の内容	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

(2) 企業結合を行った主な理由

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ンマンションの設計、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。

(3) 企業結合日

2022年4月1日

(4) 企業結合の法的形式

株式取得

(5) 結合後企業の名称

変更はありません。

(6) 取得した議決権比率

2022年4月1日に当社が発行済株式総数の51.0%を取得しており、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

(7) 取得企業を決定するに至った主な根拠

当社が現金を対価として、株式を取得することによるものです。

2. 四半期連結累計期間に係る四半期連結損益計算書に含まれる被取得企業の業績の期間

2022年4月1日から2022年6月30日まで

3. 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得価額は、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。

4. 主要な取得関連費用の内容及び金額

デューデリジェンス費用、アドバイザーに対する報酬・手数料等 74,172千円

5. 発生した負ののれんの発生益の金額及び発生原因

(1) 発生した負ののれん発生益の金額

132,229千円

(2) 発生原因

被取得企業の企業結合時の時価純資産額が取得原価を上回ったため、その差額を負ののれん発生益として計上しております。

(重要な後発事象)

(重要な資産の担保提供)

当社は、2022年6月28日の取締役会で決議された固定資産（信託受益権）の取得に係る株式会社三井住友銀行と締結する予定の「金銭貸借消費契約」において、当社連結子会社であるユニバーサルトラスト株式会社が所有している下記の資産について、根抵当権の設定を予定しております。

(1) 重要な資産の担保提供理由

株式会社三井住友銀行と「金銭貸借消費契約」を締結するにあたり、取引先金融機関からの要請により担保提供するものであります。

(2) 担保提供物件（2022年3月末の帳簿価格）

土地 197,841千円
建物及び構築物 249,820千円

(3) 担保提供開始日（予定）

2022年9月1日から

(固定資産の譲渡)

当社は、2022年6月28日の取締役会の決議により、当社連結子会社であるユニバーサルトラスト株式会社が所有している下記の固定資産について、財務健全性と直近の市場価格を勘案して譲渡いたしました。

1. 譲渡資産の内容

1	(1) 所在地	東京都杉並区
	(2) 資産の概要	土地130.00㎡、建物457.61㎡
	(3) 譲渡価額	金額は、相手方の意向により開示を差し控えさせていただきますが、譲渡価額は帳簿価額と僅差であり、譲渡益は軽微であります。
	(4) 帳簿価額	
	(5) 譲渡益	
2	(1) 所在地	東京都世田谷区
	(2) 資産の概要	土地231.43㎡、建物546.61㎡
	(3) 譲渡価額	金額は、相手方の意向により開示を差し控えさせていただきますが、譲渡価額は帳簿価額と僅差であり、譲渡益は軽微であります。
	(4) 帳簿価額	
	(5) 譲渡益	

2. 相手先の概要

(1) 名称	ハヤテマネジメント株式会社	
(2) 所在地	東京都中央区日本橋兜町6-5 兜町第6平和ビルII階	
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 中尾 隆彦	
(4) 事業内容	経営コンサルティング事業、投資事業	
(5) 資本金	1,000万円	
(6) 設立年月日	2019年10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。
	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。
	関連当事者への該当状況	当社の主要株主が過半数を出資する法人であるため、関連当事者に該当します。

3. 譲渡の日程

(1) 取締役会決議日	2022年6月28日
(2) 契約締結日	2022年6月29日
(3) 物件引渡日	2022年8月5日

4. 損益に与える影響

本件不動産の譲渡が当社の業績に与える影響につきましては、軽微であります。

(不動産の取得及び資金調達)

当社は、2022年6月30日の取締役会の決議により、下記の販売用不動産の取得及び対象不動産の取得に伴う資金調達を行いました。

1. 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きました。一方、当社は総合不動産グループとして住宅不動産市場における存在感を発揮することを目指し、直近では不動産事業者向けの収益不動産の売買にも積極的に取り組んでおります。その活動の一環として対象不動産を取得することとし、更なる企業価値の拡大を目指して参ります。

2. 取得資産の内容

所在地	種類	地積/延床面積
東京都町田市	土地及び建物	土地541.52㎡、建物1,507.49㎡

(注) 取得価額は、相手先との守秘義務により、開示は差し控えさせていただきますが、取得価額は適時開示基準である当社の直近事業年度(2021年9月期)の末日における純資産額(1,379百万円)の30%に相当する額以上であります。

3. 相手先の概要

相手先は国内の一般事業法人1社ですが、相手先との守秘義務により、開示は差し控えさせていただきます。なお、相手先は当社との資本関係、人的関係、取引関係、関連当事者として特記すべき項目はありません。

4. 取得の日程

(1)	取締役会決議日	2022年6月30日
(2)	契約締結日	2022年6月30日
(3)	物件引渡期日	2022年7月8日

5. 資金の借入について

対象不動産の取得資金に充当するため、金融機関からの借入を行いました。借入金額は取得価額に準ずるため非開示とさせていただきますが、当社の直近事業年度(2021年9月期)の末日における純資産(1,379百万円)の30%に相当する額以上であります。

6. 今後の見通し

販売時期は2022年8月末から9月末を予定しておりますが、2022年9月期連結業績に与える影響につきましては、軽微であります。

(取得による企業結合)

当社は、2022年6月30日の取締役会において、株式会社フットワークの株式の取得について決議し、同日付で株式譲渡契約を締結いたしました。

(1) 企業結合の概要

①被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称 株式会社フットワーク
事業の内容 不動産の売買、仲介、賃貸及び管理

②企業結合を行う主な理由

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、株式会社フットワークは「ハートワーク、ヘッドワーク、フットワーク」をモットーとし、東京都町田市、神奈川県相模原市、横浜市等を中心に不動産売買仲介、賃貸管理事業を展開しており、富裕層顧客等に対する幅広いサービス提供、豊富な賃貸管理物件(管理物件数：200棟・1,200戸以上)を強みとしています。本件取得により当社グループとしての賃貸管理戸数を更に拡大させ、安定収益の基盤を強化するとともに、株式会社

フットワークからの売買案件紹介や当社グループからの売買仲介委託等の相互協力によるシナジー効果を発揮させ更なる成長を目指してまいります。

以上の理由から、さらなる事業拡大に寄与するものと判断し、株式取得を行うこととしました。

③企業結合日

2022年7月8日（株式取得日）

2022年9月30日（みなし取得日）

④企業結合の法的形式

株式取得

⑤結合後企業の名称

変更はありません。

⑥取得する議決権比率

100%

⑦取得企業を決定するに至った根拠

当社が現金を対価として株式取得することによるものです。

(2) 被取得企業の取得原価及び対価

取得価額は、相手先との守秘義務により、非開示としております。

(3) 主要な取得関連費用の内容及び金額

デューデリジェンス費用、アドバイザーに対する報酬・手数料等 27,700千円

(4) 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

現時点では確定しておりません。

(5) 今後の見通し

本件取得により、株式会社フットワークは2022年9月期第4四半期から当社の連結子会社となる予定です。

連結業績への影響は現時点では軽微であると見込んでおります。

(連結子会社間の会社分割（吸収分割）)

当社は、2022年8月9日開催の取締役会において、当社の連結子会社である株式会社フットワーク（以下「フットワーク」）のうち、売買仲介事業及び賃貸事業を、吸収分割準備会社として当社が設立した株式会社Footwork（以下「Footwork」）へ会社分割（吸収分割）により承継させること（以下、「本件吸収分割」）を決議いたしました。

1. 本件吸収分割の目的

フットワークにおける不動産売買仲介事業及び賃貸事業は、当社グループと密接に関連している事業に位置付けられます。本件吸収分割により、経営体制を効率化させ、売買案件の相互紹介等によるシナジー効果の実現及び当社グループの賃貸管理事業全体の収益性向上をよりスピーディーに実現して参ります。

2. 本件吸収分割の要旨

(1) 日程

取締役会決議	2022年8月9日（当社）
吸収分割契約日	2022年8月9日（フットワーク、Footwork）
臨時株主総会（予定）	2022年8月26日（フットワーク、Footwork）
吸収分割効力発生日（予定）	2022年9月26日

(2) 本件吸収分割の方式

フットワークを分割会社とし、Footworkを承継会社とする吸収分割です。

(3) 本件吸収分割に係る割当ての内容

本件吸収分割は、完全子会社間において行われるため、株式の割当て、その他対価の交付は行いません。

(4) 本件吸収分割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

該当する事項はありません。

(5) 本件吸収分割により増減する資本金

フットワーク及びFootworkの資本金の増減はありません。

(6) 承継会社が承継する権利義務

効力発生日におけるフットワークの売買仲介事業、賃貸事業に関する資産、負債、契約上の地位その他これに付随する権利義務を吸収分割契約書に定める範囲において承継します。

(7) 債務履行の見込み

本件吸収分割後において、承継会社が負担すべき債務については、履行の見込みに問題がないものと判断しております。

3. 本件吸収分割の当事会社の概要

	吸収分割会社	吸収分割承継会社
名称	株式会社フットワーク	株式会社Footwork
本社所在地	東京都町田市森野一丁目12番3号	東京都町田市森野一丁目12番3号
代表者の役職・氏名	代表取締役 大野 博義	代表取締役 玉川 暁郎
事業内容	不動産の売買、仲介、賃貸及び管理 建売住宅の販売 建築工事の請負、設計及び施工 損害保険代理業 生命保険の募集に関する業務 ファイナンシャルプランニング業 生命保険及び損害保険の加入者に対する情報提供サービス業 上記各号に附帯する一切の業務	不動産の売買、仲介、賃貸及び管理 建売住宅の販売 建築工事の請負、設計及び施工 上記各号に附帯する一切の業務
資本金	1,000万円	50万円
設立年月日	1987年2月14日	2022年7月15日
発行済株式数	200株	10,000株
決算期	9月30日	9月30日
大株主及び持株比率	当社 100%	当社 100%
直前事業年度の財政状況及び経営成績		
直近の事業年度	2021年9月期	直近の事業年度はありません
純資産	195百万円	-
総資産	268百万円	-
1株当たり純資産	978,487円	-
売上高	176百万円	-
営業損失(△)	△69百万円	-
経常損失(△)	△64百万円	-
当期純損失(△)	△64百万円	-
1株当たり当期損失(△)	△322,087円	-

4. 本件吸収分割後の状況

本件吸収分割の当事会社の名称、代表者の役職・氏名、資本金及び決算期に変更はありません。

5. 分割する事業の概要

売買仲介事業及び賃貸事業

6. 今後の見通し

本件吸収分割は、当社連結子会社間の会社分割であるため、連結業績に与える影響は軽微であります。