

2022年9月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2022年11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
 定時株主総会開催予定日 2022年12月15日 配当支払開始予定日 —
 発行者情報提出予定日 2022年12月15日
 決算補足説明資料作成の有無：無
 決算説明会開催の有無：無

(百万円未満切捨て)

1. 2022年9月期の連結業績（2021年10月1日～2022年9月30日）

(1) 連結経営成績

(%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2022年9月期	2,426	—	△131	—	△193	—	17	—
2021年9月期	—	—	—	—	—	—	—	—

(注) 包括利益 2022年9月期 33百万円 (—%) 2021年9月期 ー百万円 (—%)

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
2022年9月期	27.11	—	1.8	△5.0	△5.4
2021年9月期	—	—	—	—	—

(参考) 持分法投資損益 2022年9月期 ー百万円 2021年9月期 ー百万円

(注) 1. 当連結会計年度より連結財務諸表を作成しているため、2021年9月期の数値、2022年9月期の数値及び対前期増減率は記載していません。
 2. 潜在株式調整後1株当たり当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いません。

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2022年9月期	5,251	840	11.8	1,690.33
2021年9月期	—	—	—	—

(参考) 自己資本 2022年9月期 619百万円 2021年9月期 ー百万円

(注) 当連結会計年度より連結財務諸表を作成しているため、2021年9月期の数値は記載していません。

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2022年9月期	△2,256	1,603	332	897
2021年9月期	—	—	—	—

(注) 当連結会計年度より連結財務諸表を作成しているため、2021年9月期の数値は記載していません。

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当率 (連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
2021年9月期	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
2021年9月期	—	12.00	—	12.00	24.00	24	—	—
2022年9月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
2023年9月期(予想)	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—

(注) 当連結会計年度より連結財務諸表を作成しているため、2021年9月期の配当性向及び純資産配当率は記載していません。

3. 2023年9月期の連結業績予想（2022年10月1日～2023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	6,490	167.5	830	—	720	—	340	—	517.05

※ 注記事項

(1) 期中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) 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. 6「3. 連結財務諸表及び主な注記（5）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。

(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	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	633,654株	2021年9月期	—株
③ 期中平均株式数	2022年9月期	657,579株	2021年9月期	1,000,000株

(参考) 個別業績の概要

1. 2022年9月期の個別業績（2021年10月1日～2022年9月30日）

(1) 個別経営成績 (%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2022年9月期	2,239	9.4	6	—	△54	—	△20	—
2021年9月期	2,047	△38.8	△55	—	△77	—	△55	—

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
2022年9月期	27.11	—
2021年9月期	△55.02	—

(注) 2022年9月期の潜在株式調整後1株当たり当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。2021年9月期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、1株当たり当期純損失であり、また、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(2) 個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2022年9月期	3,986	655	16.5	1,790.59
2021年9月期	2,529	1,379	54.5	1,379.96

(参考) 自己資本 2022年9月期 655百万円 2021年9月期 1,379百万円

2. 個別業績の前期実績値との差異理由

売上高については、土地分譲や先行販売の増加により、前期と比較して192百万円増加しております。

営業利益については、上記の土地販売増加により、前期と比較して62百万円増加し、経常利益は、前期と比較して16百万円増加しました。

当期純利益については、匿名組合損益分配額52百万円が発生したため、前期と比較して34百万円増加しました。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 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。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用に当たっての注意事項については、添付資料P. 3「1. 経営成績等の概況（4）今後の見通し」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	3
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	3
(4) 今後の見通し	3
(5) 経営上の重要な契約等	4
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	5
3. 連結財務諸表及び主な注記	6
(1) 連結貸借対照表	6
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	7
連結損益計算書	7
連結包括利益計算書	7
(3) 連結株主資本等変動計算書	8
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	9
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	10
(継続企業の前提に関する注記)	10
(会計方針の変更)	10
(追加情報)	10
(企業結合等関係)	11
(セグメント情報)	14
(1株当たり情報)	14
(重要な後発事象)	15

1. 経営成績等の概況

当連結会計年度より連結財務諸表を作成しているため、前連結会計年度の数値及び前連結会計年度との比較・分析の記載はしていません。

(1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度の我が国経済は、新型コロナウイルス感染症の影響が続く中、徐々に経済活動の正常化へ向けた動きがみられるようになりましたが、新たな変異株の発生や感染再拡大には継続して留意が必要な状況にあります。また、資源価格の高騰やインフレ率の上昇、ウクライナ情勢の緊迫、欧米における金利上昇、円安等、依然として先行きは不透明な状況にあります。

不動産業界におきましては、新型コロナウイルス感染症の影響が続き雇用・所得環境が悪化する中、低金利の住宅ローンの継続、テレワーク（在宅勤務）の普及などにより、実需者層の住宅取得意欲は堅調に推移しております。一方で、主に米中での住宅木材の需要増加などを背景とした、いわゆる「ウッドショック」や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先行き不透明な状況であります。

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、当連結会計年度の売上高は2,426,584千円、営業損失は131,579千円、経常損失は193,613千円、親会社株主に帰属する当期純利益は17,825千円となりました。

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。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。

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る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。

また、2022年6月30日開催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。株式取得実行予定日については当該契約において2022年7月8日と定めており、予定通り実行されております。

株式会社フットワークは、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・1,100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。

当社グループ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、当連結会計年度は26件（戸建住宅24件・土地分譲2件）の引渡しを行い、売上高は1,942,040千円となりました。

(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、当連結会計年度は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、当連結会計年度の売上高は238,815千円となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

当連結会計年度末の総資産は5,251,176千円となりました。その主な内訳は以下のとおりであります。

(流動資産)

当連結会計年度末の流動資産は4,042,603千円となりました。この主な内訳は販売用不動産2,060,097千円、現金及び預金897,417千円、仕掛販売用不動産745,021千円等であります。

(固定資産)

当連結会計年度末の固定資産は1,208,572千円となりました。この主な内訳は土地541,716千円、建物及び構築物346,769千円、のれん154,329千円等であります。

(流動負債)

当連結会計年度末の流動負債は2,218,937千円となりました。この主な内訳は短期借入金1,290,618千円、1年内返済予定の長期借入金414,576千円、営業預り金137,826千円、営業未払金116,607千円、未払法人税等109,994千円等であります。

(固定負債)

当連結会計年度末の固定負債は2,191,393千円となりました。この主な内訳は長期借入金1,943,182千円、匿名組合預り金150,000千円等であります。

(純資産)

当連結会計年度末の純資産は840,845千円となりました。この主な内訳は利益剰余金609,246千円、非支配株主持分221,599千円等であります。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度末の現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、897,417千円となりました。当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とその主な要因は以下のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動の結果、使用した資金は2,256,043千円となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益57,885千円の計上、未払金353,404円の増加等による資金の増加があったものの、棚卸資産1,759,526千円、負ののれん発生益166,150円、法人税の支払額32,329千円の増加等による資金の減少があったことによるものであります。

(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1,603,901千円となりました。これは主に、有形固定資産の売却による収入908,974千円、匿名組合出資金の受入による収入150,000千円、連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入482,962千円が生じたこと等によるものであります。

(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332,188千円となりました。これは主に、長期借入れによる収入1,450,000千円、短期借入金の返済による支出378,882千円、長期借入金の返済による支出723,316千円、配当金の支払額12,000千円が生じたこと等によるものであります。

(4) 今後の見通し

今後の見通しにつきましては新型コロナウイルスの第7派がピークを越え減少傾向となり、国内では水際対策の緩和、旅行支援など行われておりますがこのまま新規感染者の減少が続くかは依然、不透明な状況です。また、為替市場における急激な円安進行も今後の経済への影響が懸念しております。

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、又、急激な円安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。

このような状況のもと、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す。又、当連結子会社になりましたユニバーサルトラスト株式会社、株式会社Footwork(吸収分割継

承会社)との、賃貸管理業・マンション開発等、総合不動産業を目指し、積極的な営業活動を展開して行きます。

次期の業績予想につきましては、売上高は6,490百万円(前年同期比167.5%増)、営業利益は830百万円(前期は営業損失131百万円)、経常利益は720百万円(前期は経常損失193百万円)、親会社株主に帰属する当期純利益は340百万円(前期は親会社株主に帰属する当期純利益17百万円)を見込んでおります。

(5) 経営上の重要な契約等

(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した「金銭消費貸借契約」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、根抵当権の設定をいたしました。

①重要な資産の担保提供理由

株式会社三井住友銀行と「金銭消費貸借契約」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

2022年9月1日から

(連結子会社に対する債務保証に関する契約)

当社は、2022年7月14日の取締役会で決議された当社連結子会社ユニバーサルトラスト株式会社に対する債務保証を行いました。

- ①契約会社名 当社
②相手先の名称 株式会社横浜銀行
③債務保証の内容 資金の長期借入に関する連帯保証
④保証債務金額 400百万円
⑤契約期間 2054年9月30日まで
⑥財務制限条項

・連結貸借対照表における純資産の部の金額を、2022年9月期末は10億円以上維持し、2023年9月期以降、当該決算期の直前の決算期末日の金額または2022年9月期末の金額のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。

・連結損益計算書上の経常損益につき2期(ただし、中間期は含まない。)連続して損失を計上しないこと。

- ⑦契約日 2022年7月28日

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社は連結財務諸表の期間比較可能性及び企業間の比較可能性を考慮し、当面は日本基準で連結財務諸表を作成する方針であります。

なお、IFRSの適用については国内外の諸情勢を考慮の上適切に対応していく方針であります。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	当連結会計年度 (2022年9月30日)
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	897,417
営業未収入金	54,965
貯蔵品	791
販売用不動産	2,060,097
仕掛販売用不動産	745,021
その他	284,308
流動資産合計	4,042,603
固定資産	
有形固定資産	
建物及び構築物	346,769
土地	541,716
その他	10,454
有形固定資産合計	898,940
無形固定資産	
のれん	154,329
その他	1,753
無形固定資産合計	156,082
投資その他の資産	
出資金	63,050
敷金	57,616
繰延税金資産	19,354
その他	13,528
投資その他の資産合計	153,549
固定資産合計	1,208,572
資産合計	5,251,176
負債の部	
流動負債	
営業未払金	116,607
短期借入金	1,290,618
1年内返済予定の長期借入金	414,576
前受金	21,999
営業預り金	137,826
預り金	8,088
未払法人税等	109,994
賞与引当金	4,626
その他	114,600
流動負債合計	2,218,937
固定負債	
長期借入金	1,943,182
匿名組合預り金	150,000
繰延税金負債	83,781
その他	14,430
固定負債合計	2,191,393
負債合計	4,410,331
純資産の部	
株主資本	
資本金	10,000
利益剰余金	609,246
株主資本合計	619,246
非支配株主持分	221,599
純資産合計	840,845
負債純資産合計	5,251,176

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
(連結損益計算書)

(単位：千円)

	当連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)
売上高	2,426,584
売上原価	1,741,180
売上総利益	685,403
販売費及び一般管理費	816,983
営業損失(△)	△131,579
営業外収益	
受取利息	18
出資金運用益	11,128
その他	4,126
営業外収益合計	15,273
営業外費用	
支払利息	48,596
支払手数料	16,202
その他	12,508
営業外費用合計	77,306
経常損失(△)	△193,613
特別利益	
固定資産売却益	42,731
負ののれん発生益	166,150
特別利益合計	208,881
特別損失	
固定資産除却損	418
期限前解約違約金	8,992
特別損失合計	9,410
匿名組合損益分配前税金等調整前当期純利益	5,857
匿名組合損益分配額	52,028
税金等調整前当期純利益	57,885
法人税、住民税及び事業税	112,116
法人税等調整額	△88,210
法人税等合計	23,905
当期純利益	33,980
非支配株主に帰属する当期純利益	16,155
親会社株主に帰属する当期純利益	17,825

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	当連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)
当期純利益	33,980
包括利益	33,980
(内訳)	
親会社株主に係る包括利益	17,825
非支配株主に係る包括利益	16,155

(3) 連結株主資本等変動計算書

当連結会計年度(自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)

(単位:千円)

	株主資本			非支配株主持分	純資産合計
	資本金	利益剰余金	株主資本合計		
当期首残高	10,000	1,369,964	1,379,964	—	1,379,964
当期の変動額					
剰余金の配当	—	△ 12,000	△ 12,000	—	△ 12,000
親会社株主に帰属する 当期純利益	—	17,825	17,825	—	17,825
自己株式の消却	—	△ 766,543	△ 766,543	—	△ 766,543
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	—	—	—	221,599	221,599
当期の変動額合計	—	△ 760,718	△ 760,718	221,599	△ 539,118
当期末残高	10,000	609,246	619,246	221,599	840,845

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	当連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)
I. 営業活動によるキャッシュ・フロー	
税金等調整前当期純利益	57,885
減価償却費	23,034
のれんの償却額	17,147
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△408
受取利息及び受取配当金	△53
支払利息	48,596
固定資産売却損益 (△は益)	△42,731
売上債権の増減額 (△は増加)	15,799
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△1,759,526
負ののれん発生益	△166,150
賞与引当金の増減額 (△は減少)	2,829
固定資産除却損	418
出資金運用損益 (△は益)	△19,984
立替金の増減額 (△は増加)	2,789
前受金の増減額 (△は減少)	△17,264
前払費用の増減額 (△は増加)	△39,861
未払金の増減額 (△は減少)	△353,404
未払又は未収消費税等の増減	△42,658
預り金の増減額 (△は減少)	18,457
営業預り金の増減額 (△は減少)	23,630
その他の営業活動によるキャッシュ・フロー	60,102
小計	<u>△2,171,351</u>
利息・配当金の受領額	53
利息の支払額	△53,342
法人税の支払額	△32,329
法人税の還付額	<u>927</u>
営業活動によるキャッシュ・フロー	<u>△2,256,043</u>
II. 投資活動によるキャッシュ・フロー	
有形固定資産の売却による収入	908,974
短期貸付金の回収による収入	300
出資金の払込による支出	△28,010
出資金の回収による収入	53,300
匿名組合預り金	150,000
出資金の配当による収入	19,984
敷金の差入による支出	△374
敷金の回収による収入	16,764
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	482,962
投資活動によるキャッシュ・フロー	<u>1,603,901</u>
III. 財務活動によるキャッシュ・フロー	
短期借入金の増減額 (△は減少)	△378,882
長期借入れによる収入	1,450,000
長期借入金の返済による支出	△723,316
リース債務の返済による支出	△3,610
自己株式の取得による支出	△3
配当金の支払額	<u>△12,000</u>
財務活動によるキャッシュ・フロー	<u>332,188</u>
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	<u>△319,953</u>
合併に伴う現金及び現金同等物の増加額	<u>2,542</u>
現金及び現金同等物の期首残高	<u>1,214,828</u>
現金及び現金同等物の期末残高	<u>897,417</u>

(5) 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。

(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)等を当連結会計年度の期首から適用し、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、当連結会計年度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、当連結会計年度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、当連結会計年度の損益及び期首利益剰余金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)等を当連結会計年度の期首から適用し、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わたって適用することとしております。これにより連結計算書類に与える影響はありません。

また、「金融商品関係」注記について、金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項等の注記を行うこととしました。

(追加情報)

(保有目的の変更)

有形固定資産として保有していた土地825,606千円、建物638,038千円を保有目的の変更により、当連結会計年度に販売用不動産に振り替えております。

(企業結合等関係)

(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・1,100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、株式取得を行いました。

(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

該当事項はありません。

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りました。連結業績への影響は軽微であります。

(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)
臨時株主総会決議	2022年8月26日(フットワーク、Footwork)
吸収分割効力発生日	2022年9月30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株当たり当期純損失(△)	△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。

(セグメント情報)

当社グループ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。

(1株当たり情報)

	当連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)
1株当たり純資産額 (円)	1,690.33
1株当たり当期純利益 (円)	27.11

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当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. 「会計方針の変更」に記載のとおり「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)等を当連結会計年度の期首から適用しております。この結果、連結財務諸表に与える影響は軽微であります。

3. 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	当連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)
親会社株主に帰属する当期純利益 (千円)	17,825
普通株主に帰属しない金額 (千円)	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益 (千円)	17,825
普通株式の期中平均株式数 (株)	657,579

(重要な後発事象)

(連結子会社に対する債務保証)

当社は2022年9月22日の取締役会で決議された当社連結子会社ユニバーサルトラスト株式会社に対する債務保証を予定しております。

(1) 朝日信用金庫

- ①契約会社名 当社
- ②債務保証の内容 資金の長期借入に関する連帯保証
- ③保証債務金額 15,710千円
- ④契約期間 2024年8月まで
- ⑤契約日 11月30日(予定)

(2) 朝日信用金庫

- ①契約会社名 当社
- ②債務保証の内容 資金の長期借入に関する連帯保証
- ③保証債務金額 30,000千円
- ④契約期間 2030年6月まで
- ⑤契約日 11月30日(予定)

(3) 朝日信用金庫

- ①契約会社名 当社
- ②債務保証の内容 資金の長期借入に関する連帯保証
- ③保証債務金額 50,000千円
- ④契約期間 2030年6月まで
- ⑤契約日 11月30日(予定)

(4) 株式会社千葉興業銀行

- ①契約会社名 当社
- ②債務保証の内容 資金の長期借入に関する連帯保証
- ③保証債務金額 30,000千円
- ④契約期間 2026年8月まで
- ⑤契約日 11月30日(予定)

(5) 株式会社千葉興業銀行

- ①契約会社名 当社
- ②債務保証の内容 資金の長期借入に関する連帯保証
- ③保証債務金額 136,000千円
- ④契約期間 2056年10月まで
- ⑤契約日 11月30日(予定)

(6) 株式会社千葉銀行

- ①契約会社名 当社
- ②債務保証の内容 資金の長期借入に関する連帯保証
- ③保証債務金額 30,000千円
- ④契約期間 2024年5月まで
- ⑤契約日 11月30日(予定)