

## 2023年9月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2023年2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) 松山 僚佑  
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役管理部長 (氏名) 岩山 達 TEL 03 (5418) 5100  
 四半期発行情報提出日 2023年2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. 2023年9月期第1四半期の連結業績 (2022年10月1日～2022年12月31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	%
2023年9月期第1四半期	1,364	—	415	—	413	—	275	—
2022年9月期第1四半期	—	—	—	—	—	—	—	—

(注) 包括利益 2023年9月期第1四半期 275百万円 (—%) 2022年9月期第1四半期 ー百万円 (—%)

	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
2023年9月期第1四半期	752.64	—
2022年9月期第1四半期	—	—

(注) 1. 当社は、2022年9月期第1四半期においては、第1四半期連結財務諸表を作成していないため、2022年9月期第1四半期の数値及び前年同四半期増減率並びに2023年9月期第1四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、潜在株式は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		%	
2023年9月期第1四半期	5,347		1,038		19.4	
2022年9月期	5,316		904		12.8	

(参考) 自己資本 2023年9月期第1四半期 1,038百万円 2022年9月期 683百万円

(注) 2022年9月期については、会計方針の変更に伴い遡及修正が行われたため、遡及修正後の数値を記載しております。

### 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
2022年9月期	—	0.00	—	0.00	0.00
2023年9月期	—	—	—	—	—
2023年9月期 (予想)	—	0.00	—	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. 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) 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) 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 : 有
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(注) 詳細は、添付資料P. 6「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）	2023年9月期1Q	1,000,000株	2022年9月期	1,000,000株
② 期末自己株式数	2023年9月期1Q	633,654株	2022年9月期	633,654株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2023年9月期1Q	366,346株	2022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 .....	2
(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 .....	4
(1) 四半期連結貸借対照表 .....	4
(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 .....	5
四半期連結損益計算書	
第1四半期連結累計期間 .....	5
四半期連結包括利益計算書	
第1四半期連結累計期間 .....	5
(3) 四半期連結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) .....	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

前第1四半期連結累計期間については、四半期連結財務諸表を作成していないため、前年同四半期連結累計期間との比較は行っておりません。

なお、当連結会計年度期首より、販売用不動産に係る控除対象外消費税及び地方消費税の会計処理の変更を行っており、遡及適用後の数値で前連結会計年度末との比較を行っております。詳細は「第6 経理の状況 注記事項（会計方針の変更）」に記載のとおりです。

当第1四半期連結累計期間におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症による規制が徐々に緩和され、経済活動も正常化に向けて進んでまいりました。一方で日米金利差拡大を背景とした急激な円安による物価上昇や世界的な原油・原材料価格の高騰などで、景気の先行きは不透明であります。

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は不透明であります。

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1四半期連結累計期間の売上高は1,364,602千円、営業利益は415,051千円、経常利益は413,044千円、親会社株主に帰属する四半期純利益は275,726千円となりました。

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1四半期連結累計期間は合計4件（戸建住宅3件・土地分譲1件）の引渡しを行い、売上高は298,004千円となりました。

#### (収益用不動産事業)

収益用不動産事業は、一棟ビル、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1四半期連結累計期間は合計1件（一棟ビル1件）の引渡しを行い、売上高は901,353千円となりました。

#### (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1四半期連結累計期間の売上高は165,244千円となりました。

### (2) 財政状態に関する説明

当第1四半期連結会計期間末における総資産は5,347,174千円となり、前連結会計年度末に比べ30,844千円増加いたしました。その主な原因は、以下のとおりであります。

#### (流動資産)

当第1四半期連結会計期間末における流動資産は4,110,229千円となり、前連結会計年度末に比べ3,382千円減少いたしました。これは主に、仕掛販売用不動産が413,113千円増加、販売用不動産が392,001千円減少したこと等によるものであります。

#### (固定資産)

当第1四半期連結会計期間末における固定資産は1,236,944千円となり、前連結会計年度末に比べ34,226千円増加いたしました。これは主に、有形固定資産が44,881千円増加、のれんが8,573千円減少、投資その他の資産が1,961千円減少したこと等によるものであります。

#### (流動負債)

当第1四半期連結会計期間末における流動負債は2,120,969千円となり、前連結会計年度末に比べ99,311千円減少いたしました。これは主に、未払法人税等が33,010千円増加、営業未払金が77,246千円減少、1内返済予定の長期借入金が23,088千円減少、前受金が15,059千円減少、短期借入金が13,892千円減少したこと等によるものであります。

(固定負債)

当第1四半期連結会計期間末における固定負債は2,188,032千円となり、前連結会計年度末に比べ3,361千円減少いたしました。これは主に、長期借入金が14,740千円減少したこと等によるものであります。

(純資産)

当第1四半期連結会計期間末における純資産は1,038,171千円となり、前連結会計年度末に比べ133,517千円増加いたしました。これは、親会社株主に帰属する四半期純利益の計上等により利益剰余金が211,917千円増加、資本剰余金が143,199千円増加、非支配株主持分が221,599千円減少したことによるものであります。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

連結業績予想につきましては、2022年11月14日の「2022年9月期 決算短信」で公表いたしました2023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

当第1四半期連結会計期間において、経営上の重要な契約等の決定又は締結等はありません。

## 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)

	前連結会計年度 (2022年9月30日)	当第1四半期連結会計期間 (2022年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	897,417	901,854
営業未収入金	54,965	58,791
販売用不動産	2,124,676	1,732,675
仕掛販売用不動産	751,451	1,164,564
貯蔵品	791	617
その他	284,308	251,726
流動資産合計	4,113,611	4,110,229
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	346,769	346,418
土地	541,716	541,560
その他	10,454	55,842
有形固定資産合計	898,940	943,822
無形固定資産		
のれん	154,329	145,755
その他	1,753	1,633
無形固定資産合計	156,082	147,388
投資その他の資産		
出資金	63,050	6,850
敷金	57,616	72,084
繰延税金資産	13,499	28,484
その他	13,528	38,315
投資その他の資産合計	147,695	145,733
固定資産合計	1,202,718	1,236,944
資産合計	5,316,330	5,347,174
負債の部		
流動負債		
営業未払金	116,607	39,360
短期借入金	1,290,618	1,276,726
1年内返済予定の長期借入金	414,576	391,488
前受金	21,999	6,940
営業預り金	137,826	136,328
預り金	8,088	12,615
未払法人税等	111,338	144,348
賞与引当金	4,626	2,423
その他	114,600	110,738
流動負債合計	2,220,281	2,120,969
固定負債		
長期借入金	1,943,182	1,928,442
匿名組合預り金	150,000	150,000
繰延税金負債	83,781	93,896
その他	14,430	15,694
固定負債合計	2,191,393	2,188,032
負債合計	4,411,675	4,309,002
純資産の部		
株主資本		
資本金	10,000	10,000
資本剰余金	—	143,199
利益剰余金	673,055	884,972
株主資本合計	683,055	1,038,171
非支配株主持分	221,599	—
純資産合計	904,654	1,038,171
負債純資産合計	5,316,330	5,347,174

(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1四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	当第1四半期連結累計期間 (自 2022年10月1日 至 2022年12月31日)
売上高	1,364,602
売上原価	731,696
売上総利益	632,906
販売費及び一般管理費	217,854
営業利益	415,051
営業外収益	
受取利息	0
出資金運用益	20,092
その他	6,756
営業外収益合計	26,849
営業外費用	
支払利息	20,520
その他	8,336
営業外費用合計	28,856
経常利益	413,044
特別損失	
固定資産除却損	0
特別損失合計	0
匿名組合損益分配前税金等調整前四半期純利益	413,044
匿名組合損益分配額	8,943
税金等調整前四半期純利益	421,988
法人税、住民税及び事業税	145,222
法人税等調整額	1,038
法人税等合計	146,261
四半期純利益	275,726
非支配株主に帰属する四半期純利益	-
親会社株主に帰属する四半期純利益	275,726

(四半期連結包括利益計算書)  
 (第1四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	第1四半期連結累計期間 (自 2022年10月1日 至 2022年12月31日)
四半期純利益	275,726
四半期包括利益	275,726
(内訳)	
親会社株主に係る四半期包括利益	275,726
非支配株主に係る四半期包括利益	-

## (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)

当社は、2022年10月1日付で、連結子会社であるユニバーサルトラスト株式会社の株式を追加取得いたしました。この結果、当第1四半期連結累計期間において、資本剰余金が143,199千円増加しました。

## (会計方針の変更)

## (時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。)を当第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針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。なお、当該会計方針の変更による連結計算書類に与える影響はありません。

## (販売用不動産に係る控除対象外消費税及び地方消費税の会計処理の変更)

従来、販売用不動産に係る控除対象外消費税及び地方消費税(以下、「控除対象外消費税等」という。)については、発生した連結会計年度の期間費用として販売費及び一般管理費に計上しておりましたが、2022年10月1日以後取得する販売用不動産に係る控除対象外消費税等については、当該資産の取得原価へ算入する方法に変更いたしました。

当社グループは東京都内の人気のエリア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っておりますが、投資用不動産物件の取扱棟数を大きく増やしていく方針であることから、2022年10月以降、販売用不動産に係る控除対象外消費税等も大きく増加することが見込まれます。そのため、販売用不動産に係る控除対象外消費税等について、売上高に対応する売上原価として費用化するほうが、適正な期間損益計算及び費用収益対応の観点から、より合理的であると考えたものであります。

当該会計方針の変更について当社グループは、2022年9月期第1四半期においては、第1四半期連結財務諸表を作成していないため、2022年9月期第1四半期に係る損益遡及は記載しておりません。但し、前連結会計年度の連結貸借対照表の該当科目-販売用不動産及び繰越利益剰余金などの遡及はあります。この結果、遡及適用を行う前と比べて、前連結会計年度の繰延税金資産が5,854千円減少し、販売用不動産が64,578千円、仕掛販売用不動産が6,429千円、未払法人税等が1,344千円、利益剰余金が63,809千円増加しております。

なお、セグメント情報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)

## (連結子会社への貸付)

当社は、2023年1月19日開催の取締役会において、連結子会社である株式会社Footworkに対して極度貸付を行うことを決議し、極度貸付契約を下記のとおり締結しました。

①資金使途	運転資金
②貸付極度額	30,000千円
③貸付金額	20,000千円
④貸付日	2023年1月20日
⑤利率	2.5%
⑥返済期限	2024年1月20日