

2023年11月13日

各 位

会 社 名 株式会社Liv-up
代表者名 代表取締役社長 松山 僚佑
(コード番号：2977 TOKYO PRO Market)
問合せ先 取締役管理部長 岩山 達
TEL 03-5418-5100
URL <https://www.liv-up.co.jp/>

【訂正】2023年9月期 第2四半期決算短信の訂正に関するお知らせ

株式会社Liv-up（本社：東京都港区、代表取締役社長 松山 僚佑）は、2023年5月15日に開示いたしました「2023年9月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）」の一部を訂正いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 訂正の内容と理由

訂正の内容と理由につきましては、別途、本日（2023年11月13日）付「発行者情報及び決算短信等の訂正に関するお知らせ」にて開示しておりますのでご参照ください。

2. 訂正箇所

当期から変更いたしました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に誤りがあったことから、下記の項目について訂正を行っております。なお、2022年9月期第2四半期については、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。

- ・販売用不動産
- ・仕掛販売用不動産
- ・繰延税金資産（投資その他の資産）
- ・未払法人税等
- ・繰延税金負債（固定負債）
- ・利益剰余金
- ・売上原価
- ・販売費及び一般管理費
- ・法人税、住民税及び事業税
- ・法人税等調整額

訂正箇所は__を付して表示しております。訂正箇所が多数に及ぶことから、添付資料については、訂正後のみを記載しております。

以上

サマリー情報

(訂正前)

1. 2023年9月期第2四半期の連結業績 (2022年10月1日～2023年3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2四半期	1,924	—	480	—	484	—	309	—
2022年9月期第2四半期	—	—	—	—	—	—	—	—

(注) 包括利益 2023年9月期第2四半期 309百万円 (—%) 2022年9月期第2四半期 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2四半期	843.91	—
2022年9月期第2四半期	—	—

(注) 1. 当社は、2022年9月期第2四半期においては、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2四半期の数値及び対前年同四半期増減率並びに2023年9月期第2四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2四半期	5,517	1,071	19.4
2022年9月期	5,316	904	12.8

(参考) 自己資本 2023年9月期第2四半期 1,071百万円 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。

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

(訂正後)

1. 2023年9月期第2四半期の連結業績 (2022年10月1日～2023年3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2四半期	1,924	—	478	—	482	—	307	—
2022年9月期第2四半期	—	—	—	—	—	—	—	—

(注) 包括利益 2023年9月期第2四半期 307百万円 (—%) 2022年9月期第2四半期 —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2四半期	840.32	—
2022年9月期第2四半期	—	—

(注) 1. 当社は、2022年9月期第2四半期においては、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2四半期の数値及び対前年同四半期増減率並びに2023年9月期第2四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2四半期	5,561	1,115	20.1
2022年9月期	5,301	886	12.5

(参考) 自己資本 2023年9月期第2四半期 1,115百万円 2022年9月期 664百万円

(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。

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	511.1	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

添付資料

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2四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いません。

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「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項(会計方針の変更)」に記載のとおりです。

当第2四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2四半期連結累計期間の売上高は1,924,059千円、営業利益は478,685千円、経常利益は482,771千円、親会社株主に帰属する四半期純利益は307,847千円となりました。

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2四半期連結累計期間は合計5件(戸建住宅4件・土地分譲1件)の引渡しを行い、売上高は405,656千円となりました。

(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2四半期連結累計期間は合計3件(一棟ビル1件・土地1件・収益アパート1件)の引渡しを行い、売上高は1,215,716千円となりました。

(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2四半期連結累計期間の売上高は302,686千円となりました。

(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2四半期連結会計期間末における総資産は5,561,097千円となり、前連結会計年度末に比べ259,939千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2四半期連結会計期間末における流動資産は4,362,628千円となり、前連結会計年度末に比べ250,718千円増加いたしました。これは主に、仕掛販売用不動産が868,857千円増加、販売用不動産が472,549千円減少、現金及び預金が113,236千円減少したこと等によるものであります。

(固定資産)

当第2四半期連結会計期間末における固定資産は1,198,469千円となり、前連結会計年度末に比べ9,221千円増加いたしました。これは主に、有形固定資産が40,769千円増加、のれんが17,147千円減少、投資その他の資産が14,160千円減少したこと等によるものであります。

(流動負債)

当第2四半期連結会計期間末における流動負債は2,172,562千円となり、前連結会計年度末に比べ46,374千円減

少いたしました。これは主に、未払法人税等が61,994千円増加、短期借入金が10,782千円増加、営業未払金が93,491千円減少、1年内返済予定の長期借入金が32,568千円減少したこと等によるものであります。

(固定負債)

当第2四半期連結会計期間末における固定負債は2,272,909千円となり、前連結会計年度末に比べ76,867千円増加いたしました。これは主に、長期借入金が70,183千円増加したこと等によるものであります。

(純資産)

当第2四半期連結会計期間末における純資産は1,115,626千円となり、前連結会計年度末に比べ229,447千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307,847千円増加、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。

②キャッシュ・フローの状況

当第2四半期連結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、前連結会計年度末と比較して113,236千円減少し、784,181千円となりました。当第2四半期連結会計期間における各キャッシュ・フローの状況とその主な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)

営業活動により使用した資金は89,208千円となりました。これは主に、税金等調整前四半期純利益493,901千円及び未払又は未収消費税等41,344千円の増加があったものの、未払金107,838千円の減少、棚卸資産396,170千円及び法人税等の支払額114,097千円の増加等による資金の減少が生じたこと等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7,037千円となりました。これは主に、出資金の回収による収入57,310千円、出資金の配当による収入20,092千円があったものの、有形固定資産の取得による支出50,614千円、敷金の差入による支出21,048千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)

財務活動により使用した資金は、31,066千円となりました。これは主に、長期借入れによる収入180,600千円があったものの、連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の取得による支出78,400千円、長期借入金の返済による支出142,985千円が生じたこと等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2四半期連結会計期間において、経営上の重要な契約等につきましては、「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項(重要な後発事象)」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)

	前連結会計年度 (2022年9月30日)	当第2四半期連結会計期間 (2023年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	897,417	784,181
営業未収入金	54,965	54,743
販売用不動産	2,124,676	<u>1,652,127</u>
仕掛販売用不動産	<u>749,749</u>	<u>1,618,607</u>
貯蔵品	791	653
その他	284,308	252,315
流動資産合計	<u>4,111,910</u>	<u>4,362,628</u>
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	346,769	342,806
土地	541,716	542,560
その他	10,454	54,343
有形固定資産合計	<u>898,940</u>	<u>939,710</u>
無形固定資産		
のれん	154,329	137,181
その他	1,753	1,512
無形固定資産合計	<u>156,082</u>	<u>138,694</u>
投資その他の資産		
出資金	63,050	6,840
敷金	57,616	77,367
繰延税金資産	29	<u>7,243</u>
その他	13,528	28,612
投資その他の資産合計	<u>134,224</u>	<u>120,064</u>
固定資産合計	<u>1,189,247</u>	<u>1,198,469</u>
資産合計	<u>5,301,158</u>	<u>5,561,097</u>
負債の部		
流動負債		
営業未払金	116,607	23,115
短期借入金	1,290,618	1,301,400
1年内返済予定の長期借入金	414,576	382,008
前受金	21,999	19,780
営業預り金	137,826	150,239
預り金	8,088	19,519
未払法人税等	<u>109,994</u>	171,988
賞与引当金	4,626	4,399
その他	114,600	100,112
流動負債合計	<u>2,218,937</u>	<u>2,172,562</u>
固定負債		
長期借入金	1,943,182	2,013,365
匿名組合預り金	150,000	150,000
繰延税金負債	88,430	93,301
その他	14,430	16,243
固定負債合計	<u>2,196,042</u>	<u>2,272,909</u>
負債合計	<u>4,414,979</u>	<u>4,445,471</u>
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	<u>654,579</u>	<u>962,426</u>
株主資本合計	<u>664,579</u>	<u>1,115,626</u>
非支配株主持分	221,599	—
純資産合計	<u>886,178</u>	<u>1,115,626</u>
負債純資産合計	<u>5,301,158</u>	<u>5,561,097</u>

(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2四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	当第2四半期連結累計期間 (自 2022年10月1日 至 2023年3月31日)
売上高	1,924,059
売上原価	<u>1,015,939</u>
売上総利益	<u>908,119</u>
販売費及び一般管理費	<u>429,433</u>
営業利益	<u>478,685</u>
営業外収益	
受取利息	3
受取補償金	29,500
出資金運用益	20,092
その他	12,143
営業外収益合計	<u>61,739</u>
営業外費用	
支払利息	42,875
その他	14,778
営業外費用合計	<u>57,653</u>
経常利益	<u>482,771</u>
特別損失	
固定資産除却損	500
特別損失合計	<u>500</u>
匿名組合損益分配前税金等調整前四半期純利益	<u>482,271</u>
匿名組合損益分配額	<u>11,630</u>
税金等調整前四半期純利益	<u>493,901</u>
法人税、住民税及び事業税	188,344
法人税等調整額	<u>△2,289</u>
法人税等合計	<u>186,054</u>
四半期純利益	<u>307,847</u>
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	<u>307,847</u>

(四半期連結包括利益計算書)
(第2四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	当第2四半期連結累計期間 (自 2022年10月1日 至 2023年3月31日)
四半期純利益	<u>307,847</u>
四半期包括利益	<u>307,847</u>
(内訳)	
親会社株主に係る四半期包括利益	<u>307,847</u>
非支配株主に係る四半期包括利益	—

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	当第2四半期連結累計期間 (自 2022年10月1日 至 2023年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー	
税金等調整前四半期純利益	493,901
減価償却費	9,428
のれんの償却額	17,147
受取利息	△3
受取補償金	△29,500
支払利息	42,875
売上債権の増減額 (△は増加)	△5,246
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△396,170
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△227
固定資産除却損	500
出資金運用損益 (△は益)	△20,092
立替金の増減額 (△は増加)	△39,574
前受金の増減額 (△は減少)	△5,364
前払費用の増減額 (△は増加)	40,373
未払金の増減額 (△は減少)	△107,838
未払又は未収消費税等の増減	41,344
預り金の増減額 (△は減少)	△13,607
営業預り金の増減額 (△は減少)	12,412
その他の営業活動によるキャッシュ・フロー	102
小計	<u>40,460</u>
利息の受領額	3
補償金の受取額	29,500
利息の支払額	△45,082
法人税等の支払額	△114,097
法人税等の還付額	7
営業活動によるキャッシュ・フロー	<u>△89,208</u>
投資活動によるキャッシュ・フロー	
有形固定資産の取得による支出	△50,614
出資金の回収による収入	57,310
出資金の配当による収入	20,092
敷金の差入による支出	△21,048
敷金の回収による収入	1,297
投資活動によるキャッシュ・フロー	<u>7,037</u>
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)	10,782
長期借入れによる収入	180,600
長期借入金の返済による支出	△142,985
リース債務の返済による支出	△1,063
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の取得による支出	△78,400
財務活動によるキャッシュ・フロー	<u>△31,066</u>
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	<u>△113,236</u>
現金及び現金同等物の期首残高	897,417
現金及び現金同等物の四半期末残高	<u>784,181</u>

(4) 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2四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四半期連結財務諸表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2四半期においては、第2四半期連結財務諸表を作成していないため、2022年9月期第2四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19,324千円減少し、販売用不動産が64,578千円、仕掛販売用不動産が4,727千円、繰延税金負債が4,648千円、利益剰余金が45,333千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。

(重要な後発事象)

(連結子会社株式の譲渡)

当社は、2023年3月31日開催の取締役会において、当社が保有する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」という。）の全株式の譲渡を決議し、本件株式譲渡契約を締結し、2023年4月14日に株式譲渡を完了しました。これに伴い、フットワークは当社の連結子会社から除外されます。

1. 株式譲渡の概要

(1) 当該子会社の名称および事業内容

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) 株式譲渡の相手先

相手先は国内の一般事業法人1社ですが、譲渡先との守秘義務により、公表を控えさせていただきます。
なお、譲渡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。

(3) 株式譲渡の理由

当社は、2022年6月30日付で公表した「株式会社フットワークの株式の取得（子会社化）に関するお知らせ」及び2022年8月9日付で公表した「連結子会社間の会社分割（吸収分割）に関するお知らせ」に記載の通り、フットワークの子会社化後、同社のうち当社グループとのシナジーが見込まれる売買仲介事業及び賃貸事業を、当社が設立した株式会社Footwork（以下「Footwork」）へ会社分割（吸収分割）により承継させました。

その後、当社グループにおける中長期的な成長戦略を検討した結果、経営資源の選択と集中という観点から、本件株式譲渡を実行することと致しました。フットワークは譲渡先のもとで更なる発展を目指すとともに、Footworkについては引き続き当社グループの一員として、富裕層顧客等に対する売買仲介等のサービス及び賃貸管理物件に紐づく安定収益をはじめとした事業基盤を強化し、潜在的価値を最大限引き出すべく努めて参ります。

(4) 株式譲渡の日程

(1) 取締役会決議日	2023年3月31日
(2) 契約締結日	2023年3月31日
(3) 株式譲渡実行日	2023年4月14日(みなし売却日2023年6月30日)

(5) 譲渡株式数、譲渡価格及び譲渡前後の所有株式の状況

(1) 異動前の所有株式数	200株 (議決権の数：200個、議決権所有割合：100%)
(2) 譲渡株式数	200株 (議決権の数：200個、議決権所有割合：100%)
(3) 譲渡価格	譲渡価格については、株式譲渡契約書における守秘義務を踏まえ、開示を控えさせていただきますが、対象法人の業歴、財務状況、今後の成長性及び将来キャッシュ・フローに基づき、譲渡価格の妥当性を十分検討した上で、株式譲渡先との協議により決定いたしました。
(4) 異動後の所有株式数	一株 (議決権の数：一個、議決権所有割合：一%)

(6) 法的形式を含む取引の概要

受取対価を現金とする株式譲渡

2. 特別利益の計上

本件株式譲渡に伴い、2023年9月期第3四半期連結会計期間において36百万円程度の特別利益が発生する見込みです。