

## 2023年9月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

2023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) 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  
 定時株主総会開催予定日 2023年12月21日 配当支払開始予定日 -  
 発行者情報提出予定日 2023年12月21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. 2023年9月期の連結業績 (2022年10月1日～2023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	%
2023年9月期	6,143	153.2	982	-	989	-	495	791.4
2022年9月期	2,426	-	△69	-	△131	-	55	-

(注) 包括利益 2023年9月期 495百万円 (590.8%) 2022年9月期 71百万円 (-%)

	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	%	%	%
2023年9月期	1,353.76	-	50.4	20.1	16.0
2022年9月期	84.61	-	5.4	△3.4	△2.9

(参考) 持分法投資損益 2023年9月期 -百万円 2022年9月期 -百万円

(注) 1. 2022年9月期第3四半期連結会計期間より連結財務諸表を作成しているため、2022年9月期の対前期増減率は記載していません。

2. 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. 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
2023年9月期	4,539	1,303	28.7	3,556.91
2022年9月期	5,301	886	12.5	1,814.08

(参考) 自己資本 2023年9月期 1,303百万円 2022年9月期 664百万円

#### (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
2023年9月期	1,810	△96	△1,423	1,303
2022年9月期	△2,247	1,595	332	897

(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			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
2022年9月期	-	0.00	-	0.00	0.00	-	-	-
2023年9月期	-	0.00	-	0.00	0.00	-	-	-
2024年9月期(予想)	-	0.00	-	0.00	0.00	-	-	-

3. 2024年9月期の連結業績予想（2023年10月1日～2024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	6,900	12.3	530	△46.1	470	△52.5	280	△43.5	764.30

※ 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）：有

新規 1社（社名）シルクル2合同会社（孫会社）

除外 -社（社名）

（注）詳細は、添付資料P.14「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（企業結合等関係）（取得による企業結合）」をご覧ください。

(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：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.13「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）

② 期末自己株式数

③ 期中平均株式数

2023年9月期	1,000,000株	2022年9月期	1,000,000株
2023年9月期	633,654株	2022年9月期	633,654株
2023年9月期	366,346株	2022年9月期	657,579株

（参考）個別業績の概要

1. 2023年9月期の個別業績（2022年10月1日～2023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	%
2023年9月期	5,625	150.0	937	—	993	—	523	—
2022年9月期	2,249	9.9	68	—	7	—	17	—

	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
2023年9月期	1,429.82	—
2022年9月期	26.14	—

（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. 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月期の営業利益、経常利益及び当期純利益の対前期増減率は1,000%以上となるため、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
2023年9月期	3,120	1,225	39.3	3,344.16
2022年9月期	4,036	701	17.4	1,914.34

（参考）自己資本 2023年9月期 1,225百万円 2022年9月期 701百万円

（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. 個別業績の前期実績値との差異理由

当事業年度におきまして、収益用不動産の販売に至るまでの賃料収入や収益用不動産の販売により売上高が増加し、それに伴い営業利益、経常利益、当期純利益も増加したため、前事業年度の実績値と当事業年度の実績値との間に差異が生じております。

※ 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. 4「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	4
(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	6
3. 連結財務諸表及び主な注記	7
(1) 連結貸借対照表	7
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	9
連結損益計算書	9
連結包括利益計算書	9
(3) 連結株主資本等変動計算書	10
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	11
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	13
(継続企業の前提に関する注記)	13
(会計方針の変更)	13
(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)	13
(追加情報)	13
(企業結合等関係)	14
(セグメント情報)	17
(1株当たり情報)	17
(重要な後発事象)	18

## 1. 経営成績等の概況

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、前連結会計年度については遡及適用後の連結財務諸表となっております。詳細は「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」に記載のとおりです。

### (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、諸外国における金融政策の引き締めによる為替相場の変動や、ロシアのウクライナ侵攻に発する世界的な物不足とエネルギー価格の上昇、物価高に大きく影響を受けました。一方、新型コロナウイルス感染症の影響による行動制限の緩和に伴って社会経済活動が徐々に戻り、インバウンド需要や個人消費が持ち直しの基調で推移しました。

不動産業界におきましては政府による住宅ローン減税政策が継続されており、在宅勤務の浸透により住宅に対する消費者の意識が高まっていることや、住宅ローン変動金利は低水準を維持していることなどから住宅需要は底堅いままで推移しました。しかしながら建築資材価格の高止まりや人件費の高騰等が続いており、先行きは依然として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6,143,650千円(前連結会計年度比153.2%増)、営業利益は982,452千円(前連結会計年度は営業損失69,794千円)、経常利益は989,317千円(前連結会計年度は経常損失131,827千円)、親会社株主に帰属する当期純利益は495,944千円(前連結会計年度比791.4%増)となりました。

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19件（戸建住宅14件・土地分譲3件・建築条件付土地販売2件）の引渡しを行い、売上高は1,594,714千円(前年同期比17.9%減)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8件（一棟ビル1件・一棟マンション1件・土地1件・収益用アパート5件）の引渡しを行い、売上高は3,900,712千円(前年同期比3,654,983千円増)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648,223千円(前年同期比171.4%増)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4,539,103千円となり、前連結会計年度末に比べ762,055千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)

当連結会計年度末の流動資産は3,505,035千円となり、前連結会計年度末に比べ606,875千円減少いたしました。これは主に、販売用不動産が1,290,027千円減少、仕掛販売用不動産が366,117千円増加、現金及び預金が406,118千円増加したこと等によるものであります。

## (固定資産)

当連結会計年度末の固定資産は1,034,067千円となり、前連結会計年度末に比べ155,180千円減少いたしました。これは主に、有形固定資産が165,036千円減少、のれんが34,295千円減少、投資その他の資産が44,633千円増加したこと等によるものであります。

## (流動負債)

当連結会計年度末の流動負債は1,968,566千円となり、前連結会計年度末に比べ250,371千円減少いたしました。これは主に、未払法人税等が171,851千円増加、短期借入金が438,518千円減少、1年内返済予定の長期借入金が24,182千円減少、その他流動負債が29,939千円増加したこと等によるものであります。

## (固定負債)

当連結会計年度末の固定負債は1,267,478千円となり、前連結会計年度末に比べ928,563千円減少いたしました。これは主に、長期借入金が856,746千円減少、匿名組合預り金が74,250千円減少、繰延税金負債が4,932千円増加したこと等によるものであります。

## (純資産)

当連結会計年度末の純資産は1,303,058千円となり、前連結会計年度末に比べ416,879千円増加いたしました。これは主に、親会社株主に帰属する当期純利益の計上等により利益剰余金が495,279千円増加、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) 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。）は前連結会計年度末と比較して406,118千円増加し、1,303,535千円となりました。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、獲得した資金は1,810,516千円(前連結会計年度は2,247,187千円の使用)となりました。これは主に、棚卸資産の減少額1,067,698千円、税金等調整前当期純利益799,769千円、売上債権の減少額73,379千円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)

投資活動により使用した資金は96,459千円(前連結会計年度は1,595,045千円の獲得)となりました。これは主に、出資金の回収による収入57,370千円、連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入39,951千円があったものの、匿名組合預り金の減少額149,000千円、出資金の払込による支出40,250千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1,423,940千円(前連結会計年度は332,188千円の獲得)となりました。これは主に、長期借入れによる収入895,424千円があったものの、長期借入金の返済による支出1,776,352千円、短期借入金の減少額438,518千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感染症の収束により経済活動の正常化が見えつつあるものの、海外における地政学リスクが長期化の様相を呈しており、金融不安や、原材料・物流費の高騰、世界的な金利の上昇等は依然として留意する必要があります。

当社グループが属する不動産業界におきましては低金利融資が継続され、住宅取得に係る補助金や税制優遇策などにより需要は引き続き底堅いものと考えております。しかし、住宅価格の高騰や住宅ローン金利の先高観など、事業環境の先行きは依然として不透明な状況にあります。

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。

次期の業績予想につきましては売上高6,900百万円（前年同期比12.3%増）、営業利益530百万円（前年同期比46.1%減）、経常利益470百万円（前年同期比52.5%減）、親会社株主に帰属する当期純利益280百万円（前年同期比43.5%減）を見込んでおります。

## (5) 経営上の重要な契約等

## (孫会社による資金の借入)

当社の孫会社であるシルクル2合同会社は、東京都杉並区のRCマンションの開発を目的とした資金借入を実行いたしました。

## 1. 孫会社の概要

(1) 名称	シルクル2合同会社
(2) 所在地	東京都千代田区九段南四丁目6番1-202号
(3) 代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人ソウ・プラス 職務執行者 白井 健吾
(4) 事業内容	・不動産の取得、保有及び処分 ・不動産の賃貸及び管理
(5) 資本金	100万円
(6) 設立年月日	2021年6月16日

## 2. 借入の概要

(1) 借入先	株式会社千葉興業銀行			
(2) 借入金総額	250,000千円（予定）			
(3) 借入実行予定日	2023年7月7日 （土地決済時）	未定 （着工時）	未定 （上棟時）	未定 （竣工時）
(4) 借入金額	135,000千円	23,000千円 （予定）	34,500千円 （予定）	57,500千円 （予定）
(5) 借入金利	1.25%（変動）	未定	未定	未定
(6) 返済期日	2025年6月30日	2025年6月30日	2025年6月30日	2025年6月30日
(7) 担保等の有無	有担保・無保証	有担保・無保証	有担保・無保証	有担保・無保証

## (販売用不動産（信託受益権）の売却及び借入金の返済)

当社は、下記のとおり、販売用不動産（信託受益権）を売却し、当該不動産の取得に際して調達した借入金の返済をいたしました。

## 1. 販売用不動産（信託受益権）の内容

所在地	種類	地積
東京都北区	土地及び建物	土地1,591.28㎡、建物4,534.02㎡

## 2. 売却先および取引の概要

相手先は国内の特別目的会社ですが、売却先との守秘義務により、公表を控えさせていただきます。

当該物件売却に伴う連結売上高は2022年9月期の連結売上高の10%以上に相当する額以上であり、経常利益及び親会社株主に帰属する当期純利益の増加額は2022年9月期の経常利益及び親会社株主に帰属する当期純利益の30%に相当する額以上となりました。

なお、売却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. 売却日程

契約締結日： 2023年8月1日  
引渡日および代金決済日： 2023年8月17日

## 4. 借入金の内容

(1) 借入先	株式会社三井住友銀行
(2) 借入金額	1,252百万円
(3) 借入実行日	2022年8月31日
(4) 返済日	2023年8月17日
(5) 担保等の有無	有担保・無保証

## 2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループ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)

	前連結会計年度 (2022年9月30日)	当連結会計年度 (2023年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	897,417	1,303,535
営業未収入金	54,965	39,469
貯蔵品	791	633
販売用不動産	2,124,676	834,649
仕掛販売用不動産	749,749	1,115,867
その他	284,308	210,878
流動資産合計	4,111,910	3,505,035
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	346,769	331,821
土地	541,716	393,346
その他	10,454	8,735
有形固定資産合計	898,940	733,904
無形固定資産		
のれん	154,329	120,033
その他	1,753	1,272
無形固定資産合計	156,082	121,306
投資その他の資産		
出資金	63,050	5,740
敷金	57,616	69,129
繰延税金資産	29	1,500
その他	13,528	102,487
投資その他の資産合計	134,224	178,857
固定資産合計	1,189,247	1,034,067
資産合計	5,301,158	4,539,103

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年9月30日)	当連結会計年度 (2023年9月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	116,607	99,726
短期借入金	1,290,618	852,100
1年内返済予定の長期借入金	414,576	390,394
前受金	21,999	12,866
営業預り金	137,826	157,016
預り金	8,088	15,416
未払法人税等	109,994	281,845
賞与引当金	4,626	8,061
工事損失引当金	—	6,600
その他	114,600	144,539
流動負債合計	2,218,937	1,968,566
固定負債		
長期借入金	1,943,182	1,086,436
匿名組合預り金	150,000	75,750
繰延税金負債	88,430	93,362
その他	14,430	11,930
固定負債合計	2,196,042	1,267,478
負債合計	4,414,979	3,236,044
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	654,579	1,149,859
株主資本合計	664,579	1,303,058
非支配株主持分	221,599	—
純資産合計	886,178	1,303,058
負債純資産合計	5,301,158	4,539,103

(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)

	前連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)
売上高	2,426,584	6,143,650
売上原価	1,750,403	4,187,411
売上総利益	676,181	1,956,238
販売費及び一般管理費	745,975	973,786
営業利益又は営業損失(△)	△69,794	982,452
営業外収益		
受取利息	18	7
出資金運用益	11,128	20,092
受取補償金	-	29,500
受取手数料	-	15,189
還付消費税	-	56,908
その他	4,126	12,696
営業外収益合計	15,273	134,393
営業外費用		
支払利息	48,596	92,725
支払手数料	16,202	25,943
その他	12,508	8,859
営業外費用合計	77,306	127,528
経常利益又は経常損失(△)	△131,827	989,317
特別利益		
固定資産売却益	42,731	29
負ののれん発生益	166,150	-
受取和解金	-	81,755
関係会社株式売却益	-	36,549
特別利益合計	208,881	118,334
特別損失		
固定資産除却損	418	10,394
期限前解約違約金	8,992	-
事務所移転費用	-	3,538
特別損失合計	9,410	13,932
匿名組合損益分配前税金等調整前当期純利益	67,642	1,093,719
匿名組合損益分配額	52,028	△293,949
税金等調整前当期純利益	119,671	799,769
法人税、住民税及び事業税	112,116	300,028
法人税等調整額	△64,237	3,796
法人税等合計	47,878	303,825
当期純利益	71,792	495,944
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	55,637	495,944

## (連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)
当期純利益	71,792	495,944
包括利益	71,792	495,944
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	55,637	495,944
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

前連結会計年度(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	資本剰余金	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
会計方針の変更による 累積的影響額	—	—	7,521	7,521	—	7,521
会計方針の変更を反映した当期首残高	10,000	—	1,377,485	1,387,485	—	1,387,485
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	—	—	55,637	55,637	—	55,637
合併による増減	—	—	△766,543	△766,543	—	△766,543
連結子会社株式の追加取得による 増減	—	—	—	—	—	—
連結範囲の変動に伴う増減	—	—	—	—	—	—
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	—	—	△722,905	△722,905	221,599	△501,306
当期末残高	10,000	—	654,579	664,579	221,599	886,178

当連結会計年度(自 2022年10月1日 至 2023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	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計		
当期首残高	10,000	—	654,579	664,579	221,599	886,178
当期の変動額						
剰余金の配当	—	—	—	—	—	—
親会社株主に帰属する 当期純利益	—	—	495,944	495,944	—	495,944
合併による増減	—	—	—	—	—	—
連結子会社株式の追加取得による 増減	—	143,199	—	143,199	—	143,199
連結範囲の変動に伴う増減	—	—	△664	△664	—	△664
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	—	143,199	495,279	638,478	△221,599	416,879
当期末残高	10,000	143,199	1,149,859	1,303,058	—	1,303,058

## (4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023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	119,671	799,769
減価償却費	23,034	19,206
のれんの償却額	17,147	34,295
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	△5,570
支払利息	48,596	92,725
固定資産売却損益 (△は益)	△42,731	△29
関係会社株式売却益	—	△36,549
受取補償金	—	△29,500
受取和解金	—	△81,755
売上債権の増減額 (△は増加)	15,799	73,379
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△1,828,832	1,067,698
負ののれん発生益	△166,150	—
賞与引当金の増減額 (△は減少)	2,829	3,435
固定資産除却損	418	10,394
出資金運用損益 (△は益)	△11,128	△20,092
立替金の増減額 (△は増加)	2,789	△5,396
前受金の増減額 (△は減少)	△17,264	△12,898
前払費用の増減額 (△は増加)	△39,861	64,703
未払金の増減額 (△は減少)	△353,404	22,533
未払又は未収消費税等の増減	△42,658	28,816
預り金の増減額 (△は減少)	18,457	△11,873
営業預り金の増減額 (△は減少)	23,630	19,189
リース債権の増減額 (△は増加)	—	△75,668
工事損失引当金の増減額 (△は減少)	—	6,600
その他の営業活動によるキャッシュ・フロー	67,623	33,746
小計	△2,162,495	1,997,159
利息及び配当金の受領額	53	5,570
利息の支払額	△53,342	△86,800
補償金の受取額	—	29,500
事務所移転費用の支払額	—	△3,538
法人税の支払額	△32,329	△131,382
法人税の還付額	927	7
営業活動によるキャッシュ・フロー	△2,247,187	1,810,516

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)
<b>II. 投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	—	△10,342
有形固定資産の売却による収入	908,974	29
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	△40,250
出資金の回収による収入	53,300	57,370
匿名組合預り金の増減額 (△は減少)	150,000	△149,000
出資金の配当による収入	11,128	20,092
敷金の差入による支出	△374	△29,806
敷金の回収による収入	16,764	15,496
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	—
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	—	39,951
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,595,045	△96,459
<b>III. 財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の増減額 (△は減少)	△378,882	△438,518
長期借入れによる収入	1,450,000	895,424
長期借入金の返済による支出	△723,316	△1,776,352
リース債務の返済による支出	△3,610	△1,679
自己株式の取得による支出	△3	—
配当金の支払額	△12,000	—
融資手数料の支払額	—	△24,414
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	332,188	△1,423,940
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△319,953	290,116
合併に伴う現金及び現金同等物の増加額	2,542	—
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	—	116,002
現金及び現金同等物の期首残高	1,214,828	897,417
現金及び現金同等物の期末残高	897,417	1,303,535

## (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。

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)

(連結の範囲の重要な変更)

当連結会計年度において、株式譲渡により、株式会社フットワークは連結の範囲から除外しております。

また、当連結会計年度において、シルクル2合同会社の匿名組合出資持分を取得し子会社化したことにより、当連結会計年度から同社を連結の範囲に含めております。

(会計方針の変更)

(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。)を当連結会計年度の期首から適用し、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は遡及適用され、前連結会計年度については遡及適用後の連結財務諸表となっております。

この結果、遡及適用を行う前と比べて、前連結会計年度の営業損失及び経常損失はそれぞれ61,785千円減少し、税金等調整前当期純利益は61,785千円増加し、1株当たり当期純利益は57.50円増加しております。

また、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。

(追加情報)

(保有目的の変更)

## 1. 有形固定資産から販売用不動産への振替

当社グループは、当連結会計年度において、有形固定資産として保有していた土地143,631千円、建設仮勘定203,483千円を保有目的の変更により、販売用不動産に振り替えております。この結果、土地が143,631千円、建設仮勘定が203,483千円それぞれ減少し、販売用不動産が347,114千円増加しております。

## 2. 販売用不動産からリース債権への振替

当社グループは、当連結会計年度において、販売用不動産として保有していた建物76,000千円を保有目的の変更により、リース債権に振り替えております。この結果、販売用不動産が76,000千円減少し、リース債権が同額増加しております。

## (企業結合等関係)

## (取得による企業結合)

当社は、2023年6月15日開催の取締役会において、当社の連結子会社である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」）がシルクル2 合同会社（以下「本SPC」）の匿名組合出資持分を取得して孫会社（当社の連結子会社）とすることについて決議いたしました。

また、本SPCの資本金の額が、当社の資本金の額の100分の10以上に相当し、当社の特定子会社に該当することとなりますので、併せてお知らせいたします。

## 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	シルクル2 合同会社
事業の内容	不動産の取得、保有及び処分 不動産の賃貸及び管理

## (2) 企業結合を行った主な理由

ユニバーサルトラストは、更なるマンション開発事業の推進を目的とし、東京都杉並区のRCマンションの開発を目的とする本SPCに対して匿名組合出資をいたしました。匿名組合全体に占めるユニバーサルトラストの出資比率が一定程度占めること、その他の契約関係等を総合的に判断した結果、本SPCを当社の孫会社とするものであります。

## (3) 企業結合日

2023年6月30日（持分取得日）

## (4) 企業結合の法的形式

現金を対価とする匿名組合出資持分の取得

## (5) 結合後企業の名称

変更はありません。

## (6) 取得した持分比率

匿名組合出資持分	
取得前の持分比率	—%
取得した持分比率	35%
取得後の持分比率	35%

## (7) 取得企業を決定するに至った主な根拠

当社の連結子会社であるユニバーサルトラストが現金を対価として、匿名組合出資持分を取得したことにより、本SPCを実質的に支配すると認められるためであります。

## 2. 連結財務諸表に含まれる被取得企業の業績の期間

2023年7月1日から2023年9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

取得の対価	現金	40,250千円
取得原価		40,250千円

## 4. 主要な取得関連費用の内容及び金額

該当事項はありません。

## 5. 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。

## (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、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」）の保有株式全部を譲渡すること（以下「本件株式譲渡」）を決議し、同日付で株式譲渡契約を締結いたしました。これにより、フットワークを連結の範囲から除外しております。

## 1. 取引の概要

## (1) 譲渡対象会社の名称及びその事業の内容

譲渡対象会社の名称	株式会社フットワーク
事業の内容	不動産の売買 不動産の仲介 不動産の賃貸及び管理

## (2) 譲渡先の名称

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) 株式譲渡実行日

2023年4月14日（株式売却日）  
2023年6月30日（みなし売却日）

## (4) 譲渡株式数、譲渡価格及び譲渡後の所有株式数

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、譲渡価額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%)

## (5) 株式譲渡の理由

当社は、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。

## 2. 実施した会計処理の概要

## (1) 譲渡損益の金額

関係会社株式売却益 36,549千円

## (2) 譲渡対象会社に係る資産および負債の適正な帳簿価格並びにその主な内訳

流動資産	948千円
固定資産	4,582千円
資産合計	5,531千円
流動負債	57千円
固定負債	281千円
負債合計	339千円

(3) 会計処理

譲渡対象会社の連結上の帳簿価格と譲渡価格との差額を関係会社株式売却益として特別利益に計上しております。

3. 当連結会計年度の連結損益計算書に計上されている譲渡対象会社に係る損益の金額

売上高	一千円
営業損失 (△)	△3,052千円

## (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)

	前連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)
1株当たり純資産額 (円)	1,814.08	3,556.91
1株当たり当期純利益 (円)	84.61	1,353.76

(注) 1. 前連結会計年度については、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. 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。

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。

	前連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)
親会社株主に帰属する当期純利益 (千円)	55,637	495,944
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)	55,637	495,944
普通株式の期中平均株式数 (株)	657,579	366,346

## (重要な後発事象)

## (販売用不動産の取得)

当社は、2023年10月30日に、販売用不動産を取得することを決議し、以下の通り売買契約の締結をいたしました。

## (1) 販売不動産の内容

所在地	種類	地積/延床面積
神奈川県厚木市	土地及び建物	土地 303.02㎡、建物594.45㎡

## (2) 取得先の概要

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。

## (3) 取得の日程

契約締結日： 2023年10月31日

引渡日および代金決済日： 2023年12月22日 (予定)