

2024年9月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2024年2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) 岩倉 一生 TEL 03 (5418) 5100
四半期発行情報提出日 2024年2月14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. 2024年9月期第1四半期の連結業績（2023年10月1日～2023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	%
2024年9月期第1四半期	564	△58.6	△107	-	△133	-	△152	-
2023年9月期第1四半期	1,364	-	413	-	411	-	274	-

(注) 包括利益 2024年9月期第1四半期 △152百万円 (-%) 2023年9月期第1四半期 274百万円 (-%)

	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
2024年9月期第1四半期	△417.32	-
2023年9月期第1四半期	749.97	-

- (注) 1. 当社グループは、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、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. 2023年9月期第1四半期の潜在株式調整後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。
3. 2024年9月期第1四半期の潜在株式調整後1株当たり四半期純利益については、1株当たり四半期純損失であり、また、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	%
2024年9月期第1四半期	4,515	1,150	25.5
2023年9月期	4,539	1,303	28.7

(参考) 自己資本 2024年9月期第1四半期 1,150百万円 2023年9月期 1,303百万円

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
2023年9月期	-	0.00	-	0.00	0.00
2024年9月期	-	-	-	-	-
2024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. 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) 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：無
- 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

(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）	2024年9月期1Q	1,000,000株	2023年9月期	1,000,000株
② 期末自己株式数	2024年9月期1Q	633,654株	2023年9月期	633,654株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2024年9月期1Q	366,346株	2023年9月期1Q	366,346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
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
(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

当第1四半期連結累計期間の我が国経済は、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への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、当第1四半期連結累計期間の売上高は564,423千円(前年同四半期比58.6%減)、営業損失は107,082千円(前年同四半期は営業利益413,562千円)、経常損失133,676千円(前年同四半期は経常利益411,554千円)、親会社株主に帰属する四半期純損失は152,883千円(前年同四半期は親会社株主に帰属する四半期純利益274,749千円)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2件・建築条件付土地販売2件）の引渡しを行い、売上高は281,840千円(前年同四半期比5.4%減)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2件（収益用アパート2件）の引渡しを行い、売上高は161,031千円(前年同四半期比82.1%減)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121,551千円(前年同四半期比26.4%減)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4,515,181千円となり、前連結会計年度末に比べ23,922千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)

当第1四半期連結会計期間末における流動資産は3,545,734千円となり、前連結会計年度末に比べ1,330千円増加いたしました。これは主に、仕掛販売用不動産が239,460千円増加、販売用不動産が146,860千円増加、現金及び預金が333,693千円減少、流動資産のその他が43,355千円減少、営業未収入金が8,186千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969,446千円となり、前連結会計年度末に比べ25,252千円減少いたしました。これは主に、投資その他の資産のその他が13,504千円減少、のれんが8,573千円減少、建物及び構築物が3,142千円減少、敷金が1,032千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1,579,996千円となり、前連結会計年度末に比べ388,569千円減少いたしました。これは主に、未払法人税等が281,845千円減少、1年内返済予定の長期借入金が192,446千円減少、営業未払金が84,962千円減少、短期借入金が208,700円増加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1,785,009千円となり、前連結会計年度末に比べ517,530千円増加いたしました。これは主に、長期借入金が492,098千円増加、繰延税金負債が25,029千円増加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1,150,175千円となり、前連結会計年度末に比べ152,883千円減少いたしました。これは主に、利益剰余金が152,883千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、2023年11月14日の「2023年9月期 決算短信」で公表いたしました2024年9月期の連結業績予想に変更はありません。

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 (2023年9月30日)	当第1四半期連結会計期間 (2023年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,303,535	969,842
営業未収入金	39,469	31,283
貯蔵品	633	878
販売用不動産	874,018	1,020,878
仕掛販売用不動産	1,115,867	1,355,328
その他	210,878	167,523
流動資産合計	3,544,403	3,545,734
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	331,821	328,679
土地	353,978	353,978
その他	8,735	10,142
有形固定資産合計	694,535	692,800
無形固定資産		
のれん	120,033	111,460
その他	1,272	1,151
無形固定資産合計	121,306	112,611
投資その他の資産		
出資金	5,740	6,240
敷金	69,129	68,096
繰延税金資産	1,500	714
その他	102,487	88,982
投資その他の資産合計	178,857	164,034
固定資産合計	994,699	969,446
資産合計	4,539,103	4,515,181
負債の部		
流動負債		
営業未払金	99,726	14,763
短期借入金	852,100	1,060,800
1年内返済予定の長期借入金	390,394	197,948
前受金	12,866	32,205
営業預り金	157,016	153,381
預り金	15,416	16,194
未払法人税等	281,845	—
賞与引当金	8,061	9,155
工事損失引当金	6,600	9,260
その他	144,539	86,288
流動負債合計	1,968,566	1,579,996
固定負債		
長期借入金	1,086,436	1,578,534
匿名組合預り金	75,750	75,750
繰延税金負債	93,362	118,392
その他	11,930	12,332
固定負債合計	1,267,478	1,785,009
負債合計	3,236,044	3,365,005
純資産の部		
株主資本		
資本金	10,000	10,000
資本剰余金	143,199	143,199
利益剰余金	1,149,859	996,976
株主資本合計	1,303,058	1,150,175
純資産合計	1,303,058	1,150,175
負債純資産合計	4,539,103	4,515,181

(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)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2022年10月1日 至 2022年12月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2023年10月1日 至 2023年12月31日)
売上高	1,364,602	564,423
売上原価	733,186	453,928
売上総利益	631,416	110,494
販売費及び一般管理費	217,854	217,577
営業利益又は営業損失(△)	413,562	△107,082
営業外収益		
受取利息	0	0
出資金運用益	20,092	1,144
その他	6,756	1,212
営業外収益合計	26,849	2,357
営業外費用		
支払利息	20,520	13,333
支払手数料	5,149	10,015
その他	3,186	5,602
営業外費用合計	28,856	28,951
経常利益又は経常損失(△)	411,554	△133,676
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又は匿名組合損益分配前税金等調整前四半期純損失(△)	411,554	△133,676
匿名組合損益分配額	8,943	1,126
税金等調整前四半期純利益又は税金等調整前四半期純損失(△)	420,498	△132,550
法人税、住民税及び事業税	145,222	△5,482
法人税等調整額	525	25,815
法人税等合計	145,748	20,333
四半期純利益又は四半期純損失(△)	274,749	△152,883
親会社株主に帰属する四半期純利益又は親会社株主に帰属する四半期純損失(△)	274,749	△152,883

(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)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2022年10月1日 至 2022年12月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2023年10月1日 至 2023年12月31日)
四半期純利益又は四半期純損失(△)	274,749	△152,883
四半期包括利益	274,749	△152,883
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	274,749	△152,883
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)

該当事項はありません。

(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)

(会社分割による持株会社体制への移行)

当社は、2024年2月14日開催の取締役会において、持株会社体制への移行に向けて2024年4月1日を効力発生日として、当社の事業の一部を当社の完全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」）に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

当社は、「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、土地の立地や形状、規制等をさまざまな角度から検討し、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参りました。

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ナーズマンションの設計、開発販売、賃貸管理を行って参りました。

そのような中で、当社とユニバーサルトラストの事業は親和性が高く、当社が保有する人材・技術などのリソースをユニバーサルトラストに承継し、連携を高めることで顧客ニーズへの対応力を高めるとともに、両社の持つ経営資源を有効に活用して参ります。また、当社は今後、持株会社として事業承継課題を有する企業との資本提携の推進および当社グループの経営管理に注力することで、グループの更なる成長を目指して参ります。

2. 本件吸収分割の要旨

(1) 日程

取締役会決議	2024年2月14日
吸収分割契約日	2024年2月14日
吸収分割効力発生日	2024年4月1日（予定）

(2) 本件吸収分割の方式

当社を分割会社とし、ユニバーサルトラスト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、完全親子会社間において行われるため、株式の割当て、その他对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およ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

当社およびユニバーサルトラスト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当社の居住用不動産事業に関する資産、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ユニバーサルトラストに承継します。

(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. 分割する事業の概要

居住用不動産事業(アパート開発販売含みます。)

4. 本件吸収分割の当事会社の概要 (2023年12月31日現在)

	分割会社	承継会社
名称	株式会社Liv-up	ユニバーサルトラスト株式会社
本社所在地	東京都港区三田一丁目4番28号	東京都千代田区麹町4丁目3番3号
代表者の役職・氏名	代表取締役 松山 僚佑	代表取締役 菊田 修弘
事業内容	不動産開発販売	不動産開発販売・不動産管理
資本金	1,000万円	2,000万円
設立年月日	2003年4月4日	2010年1月20日
発行済株式数	1,000,000株	1,000株
決算期	9月30日	9月30日
大株主および持株比率	株式会社グリットパートナーズ 60.76% 株式会社GHI 27.38% 合同会社Akatsuki 3.00% 二川 良介 2.73% 小池 俊光 2.05% 株式会社Capital Integrity 2.04% 巢籠 悠輔 0.68% 落合 建介 0.51% 梶原 俊一 0.51% 株式会社Teorio 0.30%	当社100%
直前事業年度の財政状況および経営成績		
直近の事業年度	2023年9月期	2023年9月期
純資産	1,225百万円	268百万円
総資産	3,120百万円	1,216百万円
1株当たり純資産	3,344.16円	268,395.41円
売上高	5,625百万円	361百万円
営業利益	937百万円	58百万円
経常利益	993百万円	69百万円
当期純利益	523百万円	53百万円
1株当たり当期純利益	1,429.82円	53,383.95円

5. 本件吸収分割後の状況

会社分割に先立ち、2024年3月にユニバーサルトラストの本店所在地を当社が事務所を構える東京都港区三田一丁目4番28号へ移転する予定です。また、2024年4月1日をもって、当社およびユニバーサルトラストの社名を変更ならびにユニバーサルトラストの代表者変更をすることを予定しております。

なお、当社の代表者の役職・氏名および所在地、ならびに当社およびユニバーサルトラストの資本金および決算期に変更はありません。

6. 会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 2019年1月16日)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 2019年1月16日)に基づき、共通支配下の取引として処理する予定です。