

2024年9月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2024年5月15日

上場会社名 株式会社Livenup Group 上場取引所 東
コード番号 2977 URL https://livenup.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予定日 2024年5月15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2四半期の連結業績 (2023年10月1日～2024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	%
2024年9月期第2四半期	1,767	△8.1	△45	-	△99	-	△142	-
2023年9月期第2四半期	1,924	-	478	-	482	-	307	-

(注) 包括利益 2024年9月期第2四半期 △142百万円 (-%) 2023年9月期第2四半期 307百万円 (-%)

	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2四半期	△388.68	-
2023年9月期第2四半期	840.32	-

(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. 2023年9月期第2四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2四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2四半期	5,299	1,160	21.9
2023年9月期	4,539	1,303	28.7

(参考) 自己資本 2024年9月期第2四半期 1,160百万円 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	-	0.00	-	-	-
2024年9月期(予想)	-	-	-	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2Q	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2Q	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2Q	366,346株	2023年9月期2Q	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
(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2四半期連結累計期間	5
四半期連結包括利益計算書	
第2四半期連結累計期間	5
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	6
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	8
(継続企業の前提に関する注記)	8
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	8
(セグメント情報)	8
(重要な後発事象)	9

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2四半期連結累計期間における我が国経済は、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2四半期連結累計期間の売上高は1,767,295千円（前年同四半期比8.1%減）、営業損失は45,837千円（前年同四半期は営業利益478,685千円）、経常損失は99,267千円（前年同四半期は経常利益482,771千円）、親会社株主に帰属する四半期純損失は142,391千円（前年同四半期は親会社株主に帰属する四半期純利益307,847千円）となりました。

2024年4月1日には、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し、同日付で当社の商号を株式会社Liv-upから株式会社Livenup Groupに、ユニバーサルトラストの商号を株式会社luxscapeに変更しております。

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10件（戸建住宅6件・建築条件付土地販売4件）の引渡しを行い、売上高は756,531千円（前年同四半期比86.5%増）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5件（一棟マンション1件・収益用アパート4件）の引渡しを行い、売上高は723,404千円（前年同四半期比40.5%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2四半期連結累計期間の売上高は287,358千円（前年同四半期比5.1%減）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5,299,481千円となり、前連結会計年度末に比べ760,378千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4,313,945千円となり、前連結会計年度末に比べ769,541千円増加いたしました。これは主に、仕掛販売用不動産が1,037,316千円増加、販売用不動産が426,114千円増加、現金及び預金が594,556千円減少、その他の流動資産が95,883千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985,536千円となり、前連結会計年度末に比べ9,163千円減少いたしました。これは主に、敷金が30,712千円増加、繰延税金資産が3,400千円増加、のれんが17,147千円減少、投資その他の資産のその他が15,779千円減少、建物及び構築物が11,124千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2,364,074千円となり、前連結会計年度末に比べ395,508千円増加いたしました。これは主に、短期借入金が592,500千円増加、前受金が50,860千円増加、1年内返済予定の長期借入金が50,519千円増加、未払法人税等が223,470千円減少、営業未払金が43,423千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1,774,739千円となり、前連結会計年度末に比べ507,261千円増加いたしました。これは主に、長期借入金が528,058千円増加、繰延税金負債が23,355千円減少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1,160,667千円となり、前連結会計年度末に比べ142,391千円減少いたしました。これは、親会社株主に帰属する四半期純損失の計上により利益剰余金が142,391千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594,556千円減少し、708,979千円となりました。当第2四半期連結累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1,712,083千円(前年同四半期は89,208千円の使用)となりました。これは主に、和解金の受取額81,755千円及び前受金55,255千円の増加があったものの、棚卸資産1,463,530千円の増加及び法人税等の支払額290,235千円、税金等調整前四半期純損失117,787千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、26,888千円(前年同四半期は7,037千円の獲得)となりました。これは主に、保険積立金の解約による収入8,000千円があったものの、敷金の差入による支出26,857千円、有形固定資産の取得による支出6,967千円、無形固定資産の取得による支出1,151千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、1,144,416千円(前年同四半期は31,066千円の使用)となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出782,422千円、融資手数料の支払額15,499千円があったものの、長期借入れによる収入1,361,000千円、短期借入金の純増加額592,500千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、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。

(4) 経営上の重要な契約等

(会社分割による持株会社体制への移行に伴う吸収分割契約の締結)

当社は、2024年2月14日開催の取締役会において、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を決議し、同日ユニバーサルトラストとの間で吸収分割契約を締結いたしました。

なお、当社は2024年4月1日で商号を「株式会社Livenup Group」に変更し、ユニバーサルトラストの商号を「株式会社luxscape」に変更しております。

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（重要な後発事象）」に記載のとおりであります。

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2四半期連結会計期間 (2024年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,303,535	708,979
営業未収入金	39,469	35,920
貯蔵品	633	733
販売用不動産	874,018	1,300,132
仕掛販売用不動産	1,115,867	2,153,184
その他	210,878	114,994
流動資産合計	3,544,403	4,313,945
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	331,821	320,697
土地	353,978	353,978
その他	8,735	7,997
有形固定資産合計	694,535	682,673
無形固定資産		
のれん	120,033	102,886
その他	1,272	2,285
無形固定資産合計	121,306	105,171
投資その他の資産		
出資金	5,740	6,240
敷金	69,129	99,841
繰延税金資産	1,500	4,901
その他	102,487	86,707
投資その他の資産合計	178,857	197,691
固定資産合計	994,699	985,536
資産合計	4,539,103	5,299,481
負債の部		
流動負債		
営業未払金	99,726	56,303
短期借入金	852,100	1,444,600
1年内返済予定の長期借入金	390,394	440,913
前受金	12,866	63,727
営業預り金	157,016	161,772
預り金	15,416	17,390
未払法人税等	281,845	58,374
賞与引当金	8,061	19,379
工事損失引当金	6,600	6,599
その他	144,539	95,013
流動負債合計	1,968,566	2,364,074
固定負債		
長期借入金	1,086,436	1,614,494
匿名組合預り金	75,750	74,750
繰延税金負債	93,362	70,006
その他	11,930	15,488
固定負債合計	1,267,478	1,774,739
負債合計	3,236,044	4,138,814
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	1,007,468
株主資本合計	1,303,058	1,160,667
純資産合計	1,303,058	1,160,667
負債純資産合計	4,539,103	5,299,481

(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)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年10月1日 至 2023年3月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年10月1日 至 2024年3月31日)
売上高	1,924,059	1,767,295
売上原価	1,015,939	1,337,834
売上総利益	908,119	429,460
販売費及び一般管理費	429,433	475,298
営業利益又は営業損失(△)	478,685	△45,837
営業外収益		
受取利息	3	71
受取補償金	29,500	—
助成金収入	—	1,000
出資金運用益	20,092	1,144
受取手数料	—	591
その他	12,143	1,807
営業外収益合計	61,739	4,614
営業外費用		
支払利息	42,875	29,351
支払手数料	386	17,265
その他	14,392	11,427
営業外費用合計	57,653	58,044
経常利益又は経常損失(△)	482,771	△99,267
特別利益		
固定資産売却益	—	6
特別利益合計	—	6
特別損失		
固定資産除却損	500	15,257
事務所移転費用	—	3,952
特別損失合計	500	19,210
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(△)	482,271	△118,471
匿名組合損益分配額	11,630	684
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(△)	493,901	△117,787
法人税、住民税及び事業税	188,344	51,360
法人税等調整額	△2,289	△26,756
法人税等合計	186,054	24,603
四半期純利益又は四半期純損失(△)	307,847	△142,391
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(△)	307,847	△142,391

(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)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年10月1日 至 2023年3月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年10月1日 至 2024年3月31日)
四半期純利益又は四半期純損失(△)	307,847	△142,391
四半期包括利益 (内訳)	307,847	△142,391
親会社株主に係る四半期包括利益	307,847	△142,391
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)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年10月1日 至 2023年3月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年10月1日 至 2024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又は税金等調整前四半期純損失 (△)	493,901	△117,787
減価償却費	9,428	8,388
のれんの償却額	17,147	17,147
受取利息	△3	△71
受取補償金	△29,500	—
支払利息	42,875	29,351
固定資産売却損益 (△は益)	—	△6
売上債権の増減額 (△は増加)	△5,246	2,649
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△396,170	△1,463,530
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△227	11,317
工事損失引当金の増減額 (△は減少)	—	△1
固定資産除却損	500	15,257
出資金運用損益 (△は益)	△20,092	△1,144
立替金の増減額 (△は増加)	△39,574	13,430
前受金の増減額 (△は減少)	△5,364	55,255
前払費用の増減額 (△は増加)	40,373	14,394
未払金の増減額 (△は減少)	△107,838	△85,733
未払又は未収消費税等の増減	41,344	△35,589
預り金の増減額 (△は減少)	△13,607	5,525
営業預り金の増減額 (△は減少)	12,412	4,756
その他の営業活動によるキャッシュ・フロー	102	19,950
小計	40,460	△1,506,439
利息の受領額	3	71
和解金の受取額	—	81,755
補償金の受取額	29,500	—
利息の支払額	△45,082	△28,226
事務所移転費用の支払額	—	△1,600
供託金の返還による収入	—	14,000
法人税等の支払額	△114,097	△290,235
法人税等の還付額	7	18,590
営業活動によるキャッシュ・フロー	△89,208	△1,712,083

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年10月1日 至 2023年3月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年10月1日 至 2024年3月31日)
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	△6,967
有形固定資産の売却による収入	—	6
無形固定資産の取得による支出	—	△1,151
出資金の払込による支出	—	△500
出資金の回収による収入	57,310	—
匿名組合預り金の増減額 (△は減少)	—	△1,000
出資金の配当による収入	20,092	1,144
敷金の差入による支出	△21,048	△26,857
敷金の回収による収入	1,297	436
保険積立金の解約による収入	—	8,000
投資活動によるキャッシュ・フロー	7,037	△26,888
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	592,500
長期借入れによる収入	180,600	1,361,000
長期借入金の返済による支出	△142,985	△782,422
リース債務の返済による支出	△1,063	—
融資手数料の支払額	—	△15,499
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	—
その他の財務活動によるキャッシュ・フロー	—	△11,162
財務活動によるキャッシュ・フロー	△31,066	1,144,416
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△113,236	△594,556
現金及び現金同等物の期首残高	897,417	1,303,535
現金及び現金同等物の四半期末残高	784,181	708,979

(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)

該当事項はありません。

(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)

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、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を決議し、同日ユニバーサルトラストとの間で吸収分割契約を締結いたしました。本件吸収分割契約は、2024年3月27日開催の当社臨時株主総会において承認されました。これにより、2024年4月1日に本件吸収分割を実施いたしました。本件吸収分割の概要等は、以下のとおりです。

なお、同日付で当社の商号を株式会社Livenup Group、ユニバーサルトラストの商号を株式会社luxscapeに変更しております。

(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) 本件吸収分割の概要

①日程

吸収分割契約の締結 2024年2月14日

吸収分割契約の効力発生日 2024年4月1日

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

当社及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) 実施した会計処理の概要

「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。