

## 2024年9月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2024年8月14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) 二川 良介  
代表取締役社長 玉川 暁郎  
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  
配当支払開始予定日 —  
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. 2024年9月期第3四半期の連結業績（2023年10月1日～2024年6月30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<br>四半期純利益 |       |
|---------------|-------|------|------|---|------|---|----------------------|-------|
|               | 百万円   | %    | 百万円  | % | 百万円  | % | 百万円                  | %     |
| 2024年9月期第3四半期 | 3,002 | 19.2 | △48  | — | △126 | — | △186                 | —     |
| 2023年9月期第3四半期 | 2,518 | 38.2 | 440  | — | 421  | — | 289                  | 396.6 |

(注) 包括利益 2024年9月期第3四半期 △186百万円 (—%) 2023年9月期第3四半期 289百万円 (360.2%)

|               | 1株当たり<br>四半期純利益 | 潜在株式調整後<br>1株当たり<br>四半期純利益 |
|---------------|-----------------|----------------------------|
|               | 円 銭             | 円 銭                        |
| 2024年9月期第3四半期 | △509.64         | —                          |
| 2023年9月期第3四半期 | 789.68          | —                          |

(注) 1. 2023年9月期第3四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、潜在株式は存在しないため記載していません。

2. 2024年9月期第3四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いません。

## (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3四半期 | 5,108 | 1,116 | 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3四半期 1,116百万円 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<br>する当期純利益 |       | 1株当たり<br>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連結範囲の重要な変更：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3Q | 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3Q | 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3Q | 366,346株   | 2023年9月期3Q | 366,346株   |

※ 添付される四半期連結財務諸表に対する公認会計士又は監査法人によるレビュー：無

※ 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. 経営成績等の概況 .....                  | 2 |
| (1) 当四半期の経営成績の概況 .....             | 2 |
| (2) 当四半期の財政状態の概況 .....             | 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 |
| (3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項 .....        | 7 |
| (セグメント情報等の注記) .....                | 7 |
| (株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記) .....     | 7 |
| (継続企業の前提に関する注記) .....              | 7 |
| (四半期連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記) .....    | 7 |

## 1. 経営成績等の概況

### (1) 当四半期の経営成績の概況

当第3四半期連結累計期間における我が国経済は、円安を背景としたインバウンド需要の拡大や賃上げなどの動きによる雇用・所得環境の改善に加えて、人件費や資源価格の増加分を価格転嫁する動きがみられるなど、緩やかな回復基調となりました。しかしながら、円安が続く為替の状況、地政学的リスクが資源価格等に与える影響、国内外の金融情勢の動向により、依然として景気の先行きは不透明な状況が続いております。

当社グループが属する不動産業界におきましては、住宅取得を支援する政府の各種施策が継続する反面、建築資材価格や人件費などの建築コストの上昇が続く等、引き続き留意が必要な状況です。

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、「不動産×事業承継×価値共創」をミッションとして、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3四半期連結累計期間の売上高は3,002,401千円（前年同四半期比19.2%増）、営業損失は48,946千円（前年同四半期は営業利益440,196千円）、経常損失は126,708千円（前年同四半期は経常利益421,211千円）、親会社株主に帰属する四半期純損失は186,704千円（前年同四半期は親会社株主に帰属する四半期純利益289,295千円）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3四半期連結累計期間は合計21件（戸建住宅19件・建築条件付土地販売2件）の引渡しを行い、売上高は1,817,099千円（前年同四半期比134.3%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3四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43.5%減）となりました。

#### (その他事業)

その他事業は、不動産賃貸管理収入、設計受託収入、不動産仲介手数料収入等により、当第3四半期連結累計期間の売上高は461,897千円（前年同四半期比0.0%増）となりました。

### (2) 当四半期の財政状態の概況

#### ①資産、負債及び純資産の状況

当第3四半期連結会計期間末における総資産は5,108,591千円となり、前連結会計年度末に比べ569,488千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3四半期連結会計期間末における流動資産は4,154,702千円となり、前連結会計年度末に比べ610,298千円増加いたしました。これは主に、仕掛販売用不動産が990,168千円増加、販売用不動産が467,030千円増加、現金及び預金が726,497千円減少、流動資産のその他が110,260千円減少したこと等によるものであります。

#### (固定資産)

当第3四半期連結会計期間末における固定資産は953,889千円となり、前連結会計年度末に比べ40,809千円減少いたしました。これは主に、のれんが25,721千円減少、投資その他の資産のその他が16,193千円減少したこと等によるものであります。

(流動負債)

当第3四半期連結会計期間末における流動負債は2,409,320千円となり、前連結会計年度末に比べ440,754千円増加いたしました。これは主に、短期借入金が644,900千円増加、1年内返済予定の長期借入金が122,288千円増加、未払法人税等が216,074千円減少、営業未払金が68,291千円減少、流動負債のその他が56,536千円減少したこと等によるものであります。

(固定負債)

当第3四半期連結会計期間末における固定負債は1,582,916千円となり、前連結会計年度末に比べ315,438千円増加いたしました。これは主に、長期借入金が334,629千円増加、繰延税金負債が22,073千円減少したこと等によるものであります。

(純資産)

当第3四半期連結会計期間末における純資産は1,116,353千円となり、前連結会計年度末に比べ186,704千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186,704千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<br>(2023年9月30日) | 当第3四半期連結会計期間<br>(2024年6月30日) |
|---------------|-------------------------|------------------------------|
| 資産の部          |                         |                              |
| 流動資産          |                         |                              |
| 現金及び預金        | 1,303,535               | 577,038                      |
| 営業未収入金        | 39,469                  | 29,441                       |
| 貯蔵品           | 633                     | 519                          |
| 販売用不動産        | 874,018                 | 1,341,048                    |
| 仕掛販売用不動産      | 1,115,867               | 2,106,036                    |
| その他           | 210,878                 | 100,617                      |
| 流動資産合計        | 3,544,403               | 4,154,702                    |
| 固定資産          |                         |                              |
| 有形固定資産        |                         |                              |
| 建物及び構築物       | 331,821                 | 317,696                      |
| 土地            | 353,978                 | 353,978                      |
| その他           | 8,735                   | 8,049                        |
| 有形固定資産合計      | 694,535                 | 679,723                      |
| 無形固定資産        |                         |                              |
| のれん           | 120,033                 | 94,312                       |
| その他           | 1,272                   | 2,107                        |
| 無形固定資産合計      | 121,306                 | 96,420                       |
| 投資その他の資産      |                         |                              |
| 出資金           | 5,740                   | 6,270                        |
| 敷金            | 69,129                  | 84,466                       |
| 繰延税金資産        | 1,500                   | 714                          |
| その他           | 102,487                 | 86,294                       |
| 投資その他の資産合計    | 178,857                 | 177,745                      |
| 固定資産合計        | 994,699                 | 953,889                      |
| 資産合計          | 4,539,103               | 5,108,591                    |
| 負債の部          |                         |                              |
| 流動負債          |                         |                              |
| 営業未払金         | 99,726                  | 31,435                       |
| 短期借入金         | 852,100                 | 1,497,000                    |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 390,394                 | 512,682                      |
| 前受金           | 12,866                  | 27,097                       |
| 営業預り金         | 157,016                 | 159,615                      |
| 預り金           | 15,416                  | 19,435                       |
| 未払法人税等        | 281,845                 | 65,770                       |
| 賞与引当金         | 8,061                   | 8,281                        |
| 工事損失引当金       | 6,600                   | —                            |
| その他           | 144,539                 | 88,002                       |
| 流動負債合計        | 1,968,566               | 2,409,320                    |
| 固定負債          |                         |                              |
| 長期借入金         | 1,086,436               | 1,421,065                    |
| 匿名組合預り金       | 75,750                  | 74,750                       |
| 繰延税金負債        | 93,362                  | 71,289                       |
| その他           | 11,930                  | 15,812                       |
| 固定負債合計        | 1,267,478               | 1,582,916                    |
| 負債合計          | 3,236,044               | 3,992,237                    |
| 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               | 963,154                      |
| 株主資本合計        | 1,303,058               | 1,116,353                    |
| 純資産合計         | 1,303,058               | 1,116,353                    |
| 負債純資産合計       | 4,539,103               | 5,108,591                    |

(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3四半期連結累計期間)

(単位:千円)

|   | 前第3四半期連結累計期間<br>(自 2022年10月1日<br>至 2023年6月30日) | 当第3四半期連結累計期間<br>(自 2023年10月1日<br>至 2024年6月30日) |
|---|--|--|
| 売上高   | 2,518,660                                      | 3,002,401                                      |
| 売上原価  | 1,412,926                                      | 2,317,330                                      |
| 売上総利益   | 1,105,733                                      | 685,070  |
| 販売費及び一般管理費  | 665,537  | 734,017  |
| 営業利益又は営業損失(△)                                       | 440,196  | △48,946  |
| 営業外収益   |  |  |
| 受取利息  | 3  | 261  |
| 受取保証料   | —  | 1,997  |
| 受取補償金   | 29,500   | —  |
| 助成金収入   | —  | 1,035  |
| 出資金運用益  | 20,092   | 1,144  |
| 受取手数料   | 12,292   | 905  |
| その他   | 6,633  | 2,450  |
| 営業外収益合計   | 68,522   | 7,794  |
| 営業外費用   |  |  |
| 支払利息  | 68,068   | 47,640   |
| 支払手数料   | 12,493   | 21,667   |
| その他   | 6,945  | 16,249   |
| 営業外費用合計   | 87,508   | 85,557   |
| 経常利益又は経常損失(△)                                       | 421,211  | △126,708                                       |
| 特別利益  |  |  |
| 固定資産売却益   | 9  | 6  |
| 関係会社株式売却益   | 36,549   | —  |
| 特別利益合計  | 36,558   | 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<br>組合損益分配前税金等調整前四半期純損失(△) | 457,270  | △145,912                                       |
| 匿名組合損益分配額   | 18,207   | 1,717  |
| 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<br>失(△)                   | 475,478  | △144,194                                       |
| 法人税、住民税及び事業税  | 184,746  | 63,797   |
| 法人税等調整額   | 1,436  | △21,287  |
| 法人税等合計  | 186,182  | 42,509   |
| 四半期純利益又は四半期純損失(△)                                   | 289,295  | △186,704                                       |
| 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<br>属する四半期純損失(△)           | 289,295  | △186,704                                       |

(四半期連結包括利益計算書)  
(第3四半期連結累計期間)

(単位：千円)

|                   | 前第3四半期連結累計期間<br>(自 2022年10月1日<br>至 2023年6月30日) | 当第3四半期連結累計期間<br>(自 2023年10月1日<br>至 2024年6月30日) |
|-------------------|--|--|
| 四半期純利益又は四半期純損失(△) | 289,295  | △186,704                                       |
| 四半期包括利益           | 289,295  | △186,704                                       |
| (内訳)              |  |  |
| 親会社株主に係る四半期包括利益   | 289,295  | △186,704                                       |
| 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

## (セグメント情報等の注記)

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。

## (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。

## (継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

## (四半期連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

当第3四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第3四半期連結累計期間に係る減価償却費（のれんを除く無形固定資産に係る償却費を含む。）及びのれんの償却額は、次のとおりであります。

|         | 前第3四半期連結累計期間<br>(自 2022年10月1日<br>至 2023年6月30日) | 当第3四半期連結累計期間<br>(自 2023年10月1日<br>至 2024年6月30日) |
|---------|--|--|
| 減価償却費   | 14,216千円                                       | 12,665千円                                       |
| のれんの償却額 | 25,721   | 25,721   |