

2020年9月期 決算短信〔日本基準〕（非連結）

2020年11月12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) 内藤 雅之
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役管理部長 (氏名) 中谷 正雄 TEL 03 (5418) 5100
 定時株主総会開催予定日 2020年12月17日 配当支払開始予定日 2020年12月18日
 発行者情報提出予定日 2020年12月17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. 2020年9月期の業績 (2019年10月1日～2020年9月30日)

(1) 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	%
2020年9月期	3,343	△9.7	39	△81.3	8	△94.3	△6	—
2019年9月期	3,704	16.1	211	△3.3	151	△13.7	110	△0.4

	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	%	%	%
2020年9月期	△6.77	—	△0.5	0.3	1.2
2019年9月期	110.47	—	7.7	4.2	5.7

(参考) 持分法投資損益 2020年9月期 ー百万円 2019年9月期 ー百万円

(2) 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
2020年9月期	2,367	1,458	61.6	1,458.98
2019年9月期	3,357	1,489	44.4	1,489.75

(参考) 自己資本 2020年9月期 1,458百万円 2019年9月期 1,489百万円

(3) 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
2020年9月期	1,147	△50	△954	1,062
2019年9月期	313	31	△422	919

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向	純資産 配当率
	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	%	%
2019年9月期	—	12.00	—	12.00	24.00	24	21.7	1.7
2020年9月期	—	12.00	—	12.00	24.00	24	—	1.6
2021年9月期 (予想)	—	12.00	—	12.00	24.00		48.0	

3. 2021年9月期の業績予想 (2020年10月1日～2021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		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	3,390	1.4	130	227.6	80	822.0	50	—	50.00

※ 注記事項

(1) 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

(2) 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)	2020年9月期	1,000,000株	2019年9月期	1,000,000株
② 期末自己株式数	2020年9月期	一株	2019年9月期	一株
③ 期中平均株式数	2020年9月期	1,000,000株	2019年9月期	1,000,000株

※ 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等については、添付資料P. 3「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	2
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	3
(4) 今後の見通し	3
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	4
3. 財務諸表及び主な注記	5
(1) 貸借対照表	5
(2) 損益計算書	7
(3) 株主資本等変動計算書	8
(4) キャッシュ・フロー計算書	9
(5) 財務諸表に関する注記事項	10
(継続企業の前提に関する注記)	10
(持分法損益等)	10
(セグメント情報)	10
(1株当たり情報)	10
(重要な後発事象)	10

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当事業年度における我が国経済は、企業収益の向上や雇用・所得環境の改善を背景に、景気は緩やかな回復基調で推移したものの、新型コロナウイルス感染症の拡大によって世界的に経済活動が停滞し、急速に景気が悪化する状況となりました。緊急事態宣言が解除され、経済活動の再開に伴い個人消費に持ち直しの動きがみられるものの、第二・第三波到来の懸念や米中対立により、依然として先行き不透明な状況が続いております。

当社が属する不動産業界におきましては、マイナス金利政策により、住宅ローン金利は低水準で推移しておりますが、東京都の新設住宅着工戸数は、2019年10月に実施された消費税増税や新型コロナウイルス感染症の影響もあり前年の水準を下回って推移し、全体として弱含みで推移いたしました。また、用地取得の競争激化、建築コストの上昇、消費税増税及び新型コロナウイルス感染拡大による影響等から経営環境は厳しさを増しております。

このような事業環境のもと、当社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。

当事業年度におきましては、新築の戸建住宅や収益用アパートの販売は堅調に推移しましたが、中古区分マンションは販売が集中する2020年1月から3月にかけて新型コロナウイルス感染症拡大防止のための自粛により販売活動が十分に行えなかったことやその後の消費者マインドの低下の影響を受けて、一部の中古区分マンションについて価格改定や値引き販売を行いました。あわせて、前事業年度において売上高・利益に大きく寄与した収益用大型オフィスビルの1棟販売があったことにより、売上高及び売上総利益とも前事業年度に比較し低下いたしました。

また、2020年1月1日より、会社名を株式会社アーバンビジョンから株式会社Liv-upに変更いたしました。新社名につきましては、「当社の商品を通じてお客様の生活満足度の向上を目指す」、また「不動産開発を通じて社会やお客様の期待に応える」という意味を込めております。

これらの結果、当事業年度の売上高は3,343,834千円（前年同期比9.7%減）、営業利益は39,677千円（前年同期比81.3%減）、経常利益は8,677千円（前年同期比94.3%減）、当期純損失は6,771千円（前年同期は110,472千円の当期純利益）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、当事業年度は合計38件（戸建住宅20件・居住用区分マンション15件・土地分譲3件）の引渡しを行い、売上高は、2,093,950千円（前年同期比80.0%増）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・販売及び収益用区分マンションの買取販売を行っており、当事業年度は11件（収益用アパート9件・建築条件付土地販売1件・1棟マンション1件）の引渡しを行い、売上高は、1,226,186千円（前年同期比50.9%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及び仲介手数料収入により、売上高は、23,697千円（前年同期比48.4%減）となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

当事業年度末の総資産は、2,367,998千円となり、前事業年度末と比較して989,559千円の減少となりました。その主な原因は、以下のとおりであります。

(流動資産)

当事業年度末の流動資産は2,301,602千円となり、前事業年度末と比較して995,545千円の減少となりました。これは主に、現金及び預金が192,588千円増加、販売用不動産が347,823千円減少、仕掛販売用不動産が894,084千円減少したこと等によるものであります。

(固定資産)

当事業年度末の固定資産は66,396千円となり、前事業年度末と比較して5,986千円増加いたしました。

(流動負債)

当事業年度末の流動負債は756,104千円となり、前事業年度末と比較して1,084,184千円減少いたしました。これは主に、短期借入金が1,108,680千円減少したこと等によるものであります。

(固定負債)

当事業年度末の固定負債は152,912千円となり、前事業年度末と比較して125,396千円増加いたしました。これは主に、長期借入金が128,528千円増加したこと等によるものであります。

(純資産)

当事業年度末の純資産は1,458,981千円となり、前事業年度末と比較して30,771千円減少いたしました。これは、当期純損失の計上により利益剰余金が6,771千円減少したこと及び配当金の支払いにより利益剰余金が24,000千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

当事業年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前事業年度末と比較して142,588千円増加し、1,062,216千円となりました。当事業年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの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)

営業活動により獲得した資金は、1,147,340千円（前事業年度は313,974千円の獲得）となりました。これは主に、税引前当期純損失10,322千円、たな卸資産の減少額1,241,892千円、未払消費税等の減少額59,692千円が生じたこと等によります。

(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、50,000千円（前事業年度は31,544千円の獲得）となりました。これは、定期預金の預入による支出70,000千円、定期預金の払戻による収入20,000千円が生じたことによります。

(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、954,752千円（前事業年度は422,746千円の使用）となりました。これは主に、短期借入金の純減少額1,108,680千円、長期借入れによる収入210,000千円が生じたこと等によります。

(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世界的拡大により、ロックダウンや外出自粛要請による人・モノの移動制限の影響で経済の停滞が続いております。又、米中の貿易等が緊張状態であり、世界的に景況感が悪化して経済活動がさらに弱まる先行きが予想されます。

このような状況の中、引き続き「需要過多」「供給不足」の人気エリアである城南エリアを中心とした用地仕入に注力するとともに、お客様の期待に応える新築戸建住宅や収益用アパートの開発・販売を行います。

次期の業績予想につきましては、売上高3,390百万円（前年同期比1.4%増）、営業利益130百万円（前年同期比227.6%増）、経常利益80百万円（前年同期比822.0%増）、当期純利益50百万円（前年同期は、6百万円の当期純損失）を見込んでおります。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社は、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、当面は日本基準で財務諸表を作成する方針であります。なお、国際会計基準の適用につきましては、国内外の諸情勢及び国内の同業他社の国際会計基準の適用動向等を踏まえ、適切に対応していく方針であります。

3. 財務諸表及び主な注記

(1) 貸借対照表

(単位:千円)

	前事業年度 (2019年9月30日)	当事業年度 (2020年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	919,628	1,112,216
営業未収入金	0	0
未収還付法人税等	—	8
販売用不動産	1,069,512	721,689
仕掛販売用不動産	1,261,950	367,865
貯蔵品	—	15
前渡金	17,960	8,150
前払費用	11,493	11,777
預け金	11,100	34,400
その他	5,502	45,479
流動資産合計	3,297,147	2,301,602
固定資産		
有形固定資産		
建物	868	868
減価償却累計額	△30	△146
建物(純額)	837	721
車両運搬具	5,595	5,595
減価償却累計額	△4,712	△5,595
車両運搬具(純額)	882	0
工具、器具及び備品	2,610	2,610
減価償却累計額	△2,446	△2,501
工具、器具及び備品(純額)	163	109
リース資産	15,552	15,552
減価償却累計額	△7,991	△10,512
リース資産(純額)	7,561	5,039
有形固定資産合計	9,445	5,870
投資その他の資産		
出資金	1,600	1,600
敷金及び保証金	45,779	44,621
長期前払費用	570	259
繰延税金資産	672	11,701
その他	2,343	2,343
投資その他の資産合計	50,964	60,525
固定資産合計	60,410	66,396
資産合計	3,357,558	2,367,998

(単位：千円)

	前事業年度 (2019年9月30日)	当事業年度 (2020年9月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	13,050	50,881
短期借入金	1,688,580	579,900
1年内償還予定の社債	16,000	18,000
1年内返済予定の長期借入金	—	66,418
リース債務	4,081	4,131
未払金	3,599	7,365
未払費用	2,749	3,045
未払法人税等	17,487	4,760
前受金	27,970	14,990
預り金	4,449	4,437
前受収益	397	358
賞与引当金	2,232	1,817
その他	59,692	—
流動負債合計	1,840,289	756,104
固定負債		
社債	18,000	—
長期借入金	—	128,528
リース債務	9,515	5,384
損害補償損失引当金	—	19,000
固定負債合計	27,515	152,912
負債合計	1,867,804	909,017
純資産の部		
株主資本		
資本金	10,000	10,000
利益剰余金		
利益準備金	1,200	3,600
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	1,478,553	1,445,381
利益剰余金合計	1,479,753	1,448,981
株主資本合計	1,489,753	1,458,981
純資産合計	1,489,753	1,458,981
負債純資産合計	3,357,558	2,367,998

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前事業年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)	当事業年度 (自 2019年10月1日 至 2020年9月30日)
売上高	3,704,065	3,343,834
売上原価	2,954,111	2,818,487
売上総利益	749,954	525,346
販売費及び一般管理費	538,022	485,668
営業利益	211,932	39,677
営業外収益		
受取利息	14	10
受取配当金	32	32
売電収入	766	—
解約手付金収入	—	1,500
助成金収入	—	8,192
その他	460	392
営業外収益合計	1,272	10,127
営業外費用		
支払利息	33,696	29,869
社債利息	55	35
支払手数料	25,340	9,794
その他	3,078	1,427
営業外費用合計	62,170	41,127
経常利益	151,035	8,677
特別利益		
固定資産売却益	16,316	—
特別利益合計	16,316	—
特別損失		
損害補償損失引当金繰入額	—	19,000
特別損失合計	—	19,000
税引前当期純利益又は税引前当期純損失(△)	167,351	△10,322
法人税、住民税及び事業税	40,463	70
過年度法人税等	—	7,408
法人税等調整額	16,415	△11,029
法人税等合計	56,878	△3,551
当期純利益又は当期純損失(△)	110,472	△6,771

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)

(単位: 千円)

	株主資本					純資産合計
	資本金	利益剰余金			株主資本合計	
		利益準備金	その他利益剰余金	利益剰余金合計		
			繰越利益剰余金			
当期首残高	10,000	—	1,381,280	1,381,280	1,391,280	1,391,280
当期変動額						
剰余金の配当		1,200	△13,200	△12,000	△12,000	△12,000
当期純利益			110,472	110,472	110,472	110,472
当期変動額合計	—	1,200	97,272	98,472	98,472	98,472
当期末残高	10,000	1,200	1,478,553	1,479,753	1,489,753	1,489,753

当事業年度 (自 2019年10月1日 至 2020年9月30日)

(単位: 千円)

	株主資本					純資産合計
	資本金	利益剰余金			株主資本合計	
		利益準備金	その他利益剰余金	利益剰余金合計		
			繰越利益剰余金			
当期首残高	10,000	1,200	1,478,553	1,479,753	1,489,753	1,489,753
当期変動額						
剰余金の配当		2,400	△26,400	△24,000	△24,000	△24,000
当期純損失 (△)			△6,771	△6,771	△6,771	△6,771
当期変動額合計	—	2,400	△33,171	△30,771	△30,771	△30,771
当期末残高	10,000	3,600	1,445,381	1,448,981	1,458,981	1,458,981

(4) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前事業年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)	当事業年度 (自 2019年10月1日 至 2020年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益又は税引前当期純損失 (△)	167,351	△10,322
減価償却費	4,073	3,574
賞与引当金の増減額 (△は減少)	232	△415
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△634	—
受取利息及び受取配当金	△46	△42
助成金収入	—	△8,192
解約手付金収入	—	△1,500
支払利息及び社債利息	33,751	29,905
固定資産売却益	△16,316	—
損害賠償損失引当金繰入額	—	19,000
売上債権の増減額 (△は増加)	979	—
たな卸資産の増減額 (△は増加)	225,530	1,241,892
前渡金の増減額 (△は増加)	1,493	9,810
預け金の増減額 (△は増加)	19,890	△23,300
営業未払金の増減額 (△は減少)	△84,769	37,831
未払消費税等の増減額 (△は減少)	59,692	△59,692
前受金の増減額 (△は減少)	18,159	△12,980
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	△76,566	—
その他	1,372	△38,566
小計	354,193	1,187,002
利息及び配当金の受取額	46	42
利息の支払額	△34,771	△29,182
解約手付金の受取額	—	1,500
助成金の受取額	—	8,192
法人税等の支払額	△23,083	△20,213
法人税等の還付額	17,590	—
営業活動によるキャッシュ・フロー	313,974	1,147,340
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	△2,381	—
有形固定資産の売却による収入	16,316	—
敷金及び保証金の差入による支出	△2,470	—
定期預金の預入による支出	△20,000	△70,000
定期預金の払戻による収入	40,000	20,000
その他	80	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	31,544	△50,000
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)	870,680	△1,108,680
長期借入れによる収入	—	210,000
長期借入金の返済による支出	△1,260,801	△15,054
社債の償還による支出	△16,000	△16,000
リース債務の返済による支出	△4,625	△4,081
配当金の支払額	△12,000	△20,937
財務活動によるキャッシュ・フロー	△422,746	△954,752
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△77,226	142,588
現金及び現金同等物の期首残高	996,854	919,628
現金及び現金同等物の期末残高	919,628	1,062,216

- (5) 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。

- (持分法損益等)
 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。

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)	当事業年度 (自 2019年10月1日 至 2020年9月30日)
1株当たり純資産額	1,489.75円	1,458.98円
1株当たり当期純利益 又は当期純損失(△)	110.47円	△6.77円

(注) 1. 当事業年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、1株当たり当期純損失であり、また、潜在株式が存在しないため記載しておりません。なお、前事業年度の潜在株式調整後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. 1株当たり当期純利益又は当期純損失の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)	当事業年度 (自 2019年10月1日 至 2020年9月30日)
当期純利益又は当期純損失(△) (千円)	110,472	△6,771
普通株主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通株式に係る当期純利益 又は当期純損失(△) (千円)	110,472	△6,771
普通株式の期中平均株式数 (株)	1,000,000	1,000,000

- (重要な後発事象)
 該当事項はありません。