



## 2021年9月期 決算短信〔日本基準〕（非連結）

2021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 2021年12月16日 配当支払開始予定日 2021年12月17日  
 発行者情報提出予定日 2021年12月16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. 2021年9月期の業績 (2020年10月1日～2021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	%
2021年9月期	2,047	△38.8	△55	-	△77	-	△55	-
2020年9月期	3,343	△9.7	39	△81.3	8	△94.3	△6	-

	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	%	%	%
2021年9月期	△55.02	-	△3.9	△3.2	△2.7
2020年9月期	△6.77	-	△0.5	0.3	1.2

(参考) 持分法投資損益 2021年9月期 -百万円 2020年9月期 -百万円

(注) 2020年9月期及び2021年9月期の潜在株式調整後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。

#### (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
2021年9月期	2,529	1,379	54.5	1,379.96
2020年9月期	2,367	1,458	61.6	1,458.98

(参考) 自己資本 2021年9月期 1,379百万円 2020年9月期 1,458百万円

#### (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
2021年9月期	△106	44	214	1,214
2020年9月期	1,147	△50	△954	1,062

### 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	%	%
2020年9月期	-	12.00	-	12.00	24.00	24	-	1.6
2021年9月期	-	12.00	-	12.00	24.00	24	-	1.7
2022年9月期(予想)	-	12.00	-	12.00	24.00		28.9	

### 3. 2022年9月期の業績予想 (2021年10月1日～2022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	2,800	36.8	182	-	127	-	83	-	83.00

※ 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）
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数

2021年9月期	1,000,000株	2020年9月期	1,000,000株
2021年9月期	-株	2020年9月期	-株
2021年9月期	1,000,000株	2020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) .....	11

## 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、引き続き新型コロナウイルス感染症の拡大により、政府による緊急事態宣言やまん延防止等重点措置のエリア拡大や期間延長が繰り返し発令される等、様々な経済活動の自粛や制限が続きました。ワクチン接種の広がり等により経済正常化への動きは続いているものの、変異株による感染拡大が猛威を振るっており、また緊急事態宣言の再発令が繰り返されるなど、国内景気の先行きは依然として不透明な状況であり予断を許さない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、また東京都の新設住宅着工戸数は平常化し穏やかに回復基調に向かっておりますが、用地取得の競争激化、建築コストの上昇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、新型コロナウイルス感染症拡大に伴う緊急事態宣言発令により、仲介不動産会社の営業自粛等により上半期における仕入活動が制限されたため、販売用不動産用地の仕入が想定通りに進まず、販売用不動産在庫の不足により売上高は計画通りには進捗いたしませんでした。

利益面におきましては、人件費・中途人材採用の抑制、販売仲介会社を通さず直接販売の割合を多くする等経費削減に努めましたが、売上高の減少に伴う売上総利益の低下の影響を改善するまでには至りませんでした。

これらの結果、当事業年度の売上高は2,047,377千円（前年同期比38.8%減）、営業損失は55,307千円（前事業年度は営業利益39,677千円）、経常損失は77,922千円（前事業年度は経常利益8,677千円）、当期純損失は55,017千円（前事業年度は当期純損失6,771千円）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、当事業年度は合計26件（戸建住宅17件・居住用区分マンション8件・建築条件付土地販売1件）の引渡しを行い、売上高は、1,567,477千円（前年同期比25.1%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、当事業年度は3件（収益用アパート3件）の引渡しを行い、売上高は、466,586千円（前年同期比61.9%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、仲介手数料収入及びコンサルティング収入等により、売上高は、13,313千円（前年同期比43.8%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、2,529,933千円となり、前事業年度末と比較して161,934千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)

当事業年度末の流動資産は2,437,280千円となり、前事業年度末と比較して135,678千円増加いたしました。これは主に、現金及び預金が102,611千円増加、販売用不動産が692,595千円減少、仕掛販売用不動産が659,879千円増加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92,652千円となり、前事業年度末と比較して26,255千円増加いたしました。これは主に、繰延税金資産が25,302千円増加したこと等によるものであります。

## (流動負債)

当事業年度末の流動負債は1,061,747千円となり、前事業年度末と比較して305,642千円増加いたしました。これは主に、短期借入金が289,600千円増加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88,221千円となり、前事業年度末と比較して64,690千円減少いたしました。これは主に、長期借入金41,986千円減少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1,379,964千円となり、前事業年度末と比較して79,017千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55,017千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152,611千円増加し、1,214,828千円となりました。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)

営業活動により使用した資金は、106,973千円（前事業年度は1,147,340千円の獲得）となりました。これは主に、税引前当期純損失80,250千円、預け金の増加額95,080千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)

投資活動により獲得した資金は、44,857千円（前事業年度は50,000千円の使用）となりました。これは主に、定期預金の払戻による収入50,000千円が生じたこと等によります。

## (財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動により獲得した資金は、214,727千円（前事業年度は954,752千円の使用）となりました。これは主に、短期借入金の純増加額289,600千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、ワクチン接種の広がり等により経済正常化への動きは続いているものの、変異株による感染拡大が猛威を振るっており、また緊急事態宣言の再発令が繰り返されるなど、国内景気の先行きは依然として不透明な状況であり予断を許さない状況が続いております。

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2,800百万円、営業利益182百万円、経常利益127百万円、当期純利益83百万円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 (2020年9月30日)	当事業年度 (2021年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,112,216	1,214,828
営業未収入金	0	0
未収還付法人税等	8	8
販売用不動産	721,689	29,094
仕掛販売用不動産	367,865	1,027,745
貯蔵品	15	35
前渡金	8,150	16,415
前払費用	11,777	10,684
預け金	34,400	129,480
その他	45,479	9,398
貸倒引当金	—	△408
流動資産合計	2,301,602	2,437,280
固定資産		
有形固定資産		
建物	868	1,806
減価償却累計額	△146	△203
建物(純額)	721	1,603
車両運搬具	5,595	5,595
減価償却累計額	△5,595	△5,595
車両運搬具(純額)	0	0
工具、器具及び備品	2,610	2,610
減価償却累計額	△2,501	△2,537
工具、器具及び備品(純額)	109	72
リース資産	15,552	12,074
減価償却累計額	△10,512	△9,749
リース資産(純額)	5,039	2,325
有形固定資産合計	5,870	4,001
無形固定資産		
ソフトウェア	—	1,747
減価償却累計額	—	△29
ソフトウェア(純額)	—	1,717
無形固定資産合計	—	1,717
投資その他の資産		
出資金	1,600	1,600
敷金及び保証金	44,621	45,920
長期前払費用	259	64
繰延税金資産	11,701	37,004
その他	2,343	2,343
投資その他の資産合計	60,525	86,932
固定資産合計	66,396	92,652
資産合計	2,367,998	2,529,933

(単位：千円)

	前事業年度 (2020年9月30日)	当事業年度 (2021年9月30日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	50,881	44,815
短期借入金	579,900	869,500
1年内償還予定の社債	18,000	—
1年内返済予定の長期借入金	66,418	79,762
リース債務	4,131	3,610
未払金	7,365	4,730
未払費用	3,045	3,959
未払法人税等	4,760	70
前受金	14,990	37,969
預り金	4,437	3,087
前受収益	358	100
賞与引当金	1,817	1,797
その他	—	12,347
流動負債合計	756,104	1,061,747
<b>固定負債</b>		
長期借入金	128,528	86,542
リース債務	5,384	1,679
損害補償損失引当金	19,000	—
固定負債合計	152,912	88,221
負債合計	909,017	1,149,968
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	10,000	10,000
利益剰余金		
利益準備金	3,600	6,000
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	1,445,381	1,363,964
利益剰余金合計	1,448,981	1,369,964
株主資本合計	1,458,981	1,379,964
純資産合計	1,458,981	1,379,964
負債純資産合計	2,367,998	2,529,933

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2019年10月1日 至 2020年9月30日)	当事業年度 (自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)
売上高	3,343,834	2,047,377
売上原価	2,818,487	1,693,636
売上総利益	525,346	353,740
販売費及び一般管理費	485,668	409,047
営業利益又は営業損失(△)	39,677	△55,307
営業外収益		
受取利息	10	14
受取配当金	32	32
解約手付金収入	1,500	3,000
助成金収入	8,192	8,347
その他	392	397
営業外収益合計	10,127	11,790
営業外費用		
支払利息	29,869	29,827
社債利息	35	17
支払手数料	9,794	2,468
その他	1,427	2,092
営業外費用合計	41,127	34,405
経常利益又は経常損失(△)	8,677	△77,922
特別損失		
固定資産除却損	—	327
損害補償損失引当金繰入額	19,000	—
損害補償損失	—	2,000
特別損失合計	19,000	2,327
税引前当期純損失(△)	△10,322	△80,250
法人税、住民税及び事業税	70	70
過年度法人税等	7,408	—
法人税等調整額	△11,029	△25,302
法人税等合計	△3,551	△25,232
当期純損失(△)	△6,771	△55,017

## (3) 株主資本等変動計算書

前事業年度 (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 繰越利益剰余金	利益剰余金合計		
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

当事業年度 (自 2020年10月1日 至 2021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 繰越利益剰余金	利益剰余金合計		
当期首残高	10,000	3,600	1,445,381	1,448,981	1,458,981	1,458,981
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(△)			△55,017	△55,017	△55,017	△55,017
当期変動額合計	—	2,400	△81,417	△79,017	△79,017	△79,017
当期末残高	10,000	6,000	1,363,964	1,369,964	1,379,964	1,379,964

## (4) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2019年10月1日 至 2020年9月30日)	当事業年度 (自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純損失 (△)	△10,322	△80,250
減価償却費	3,574	2,514
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△415	△20
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	—	408
受取利息及び受取配当金	△42	△46
助成金収入	△8,192	△8,347
解約手付金収入	△1,500	△3,000
支払利息及び社債利息	29,905	29,844
固定資産除却損	—	327
損害補償損失引当金繰入額	19,000	—
損害補償損失	—	2,000
たな卸資産の増減額 (△は増加)	1,241,892	32,695
前渡金の増減額 (△は増加)	9,810	△8,265
預け金の増減額 (△は増加)	△23,300	△95,080
営業未払金の増減額 (△は減少)	37,831	△6,066
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△59,692	12,347
前受金の増減額 (△は減少)	△12,980	22,979
その他	△38,566	36,179
小計	1,187,002	△61,777
利息及び配当金の受取額	42	46
利息の支払額	△29,182	△30,828
解約手付金の受取額	1,500	3,000
助成金の受取額	8,192	8,347
損害補償損失の支払額	—	△21,000
法人税等の支払額	△20,213	△4,769
法人税等の還付額	—	8
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,147,340	△106,973
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	—	△938
無形固定資産の取得による支出	—	△1,747
敷金及び保証金の差入による支出	—	△2,496
敷金及び保証金の回収による収入	—	40
定期預金の預入による支出	△70,000	—
定期預金の払戻による収入	20,000	50,000
投資活動によるキャッシュ・フロー	△50,000	44,857
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)	△1,108,680	289,600
長期借入れによる収入	210,000	40,000
長期借入金の返済による支出	△15,054	△68,642
社債の償還による支出	△16,000	△18,000
リース債務の返済による支出	△4,081	△4,230
配当金の支払額	△20,937	△24,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	△954,752	214,727
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	142,588	152,611
現金及び現金同等物の期首残高	919,628	1,062,216
現金及び現金同等物の期末残高	1,062,216	1,214,828

(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のため、記載を省略しております。

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自 2019年10月1日 至 2020年9月30日)	当事業年度 (自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)
1株当たり純資産額	1,458.98円	1,379.96円
1株当たり当期純損失(△)	△6.77円	△55.02円

(注) 1. 前事業年度及び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。  
 2. 1株当たり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 2019年10月1日 至 2020年9月30日)	当事業年度 (自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)
当期純損失(△) (千円)	△6,771	△55,017
普通株主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通株式に係る当期純損失(△) (千円)	△6,771	△55,017
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)

当社は、2021年11月12日開催の取締役会において、2022年1月31日を効力発生日として、株式会社グリット（以下「グリット」という。）を消滅会社、当社を存続会社とする吸収合併に関する合意を行うことを決議いたしました。

## 1 合併の目的

グリットは、株式会社グリットパートナーズ及び株式会社GHIにより、当社株式取得のための特別目的会社として、2021年6月7日に設立されました。

当社及びグリットの親会社である株式会社グリットパートナーズがそれぞれの強みを有する戸建分譲事業及び収益不動産の売買事業を協業して展開することで、住宅不動産市場において更なる存在感を発揮し成長することを目的として、本合併を行うものであります。

## 2 合併の要旨

## (1) 合併の日程

合意の取締役会決議日	2021年11月12日
契約締結日	2021年11月30日（予定）
実施予定日（効力発生日）	2022年1月31日（予定）

※本合併は、当社においては会社法第796条第1項の規定に基づく略式合併であるため、株主総会の承認決議を経ずに合併を決定しております。

## (2) 合併の方式

当社を存続会社とする吸収合併方式で、グリットは解散いたします。

## (3) 合併による割当ての内容

当社の普通株式0.00050163株に対して、グリットの普通株式1株を割当て交付いたします。

## (4) 合併に伴う新株予約権及び新株予約権付社債に関する取扱い

該当事項はありません。

## 3 被合併法人の概要

名称	株式会社グリット
所在地	東京都港区赤坂三丁目2番12号 赤坂ノアビル7F
事業内容	有価証券の取得
代表者の役職・氏名	代表取締役 三宅雄也
大株主及び持株比率	株式会社グリットパートナーズ 57.65% <sup>(*)</sup> 株式会社GHI 34.22% <sup>(*)</sup>

(\*)株式会社グリットは、契約締結日である2021年11月30日までの間に増資を行う予定あり、上記の大株主及び持株比率は、増資後の内容です。

## 4 合併後の状況

本合併による当社の商号、本店所在地、代表者の役職・氏名、事業内容、資本金及び決算期に変更はありません。

## 5 会計処理の概要

本合併に関する会計処理については、「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号）を適用し、グリッドを取得企業とするパーチェス法による会計処理を予定しております。

## 6 今後の見通し

本件による当社業績に与える影響につきましては精査中ではありますが、2022年9月期業績への影響は軽微であると見込んでおります。