

2022年3月11日

各位

会社名 株式会社 Liv-up  
代表者名 代表取締役社長 内藤 雅之  
(コード: 2977、TOKYO PRO Market)  
問合せ先 取締役管理部長 中谷 正雄  
(TEL. 03-5418-5100)

### ユニバーサルトラスト株式会社の株式の取得(子会社化)に関するお知らせ

株式会社 Liv-up(本社:東京都港区、代表取締役社長 内藤 雅之、以下「当社」)は、2022年3月11日開催の取締役会において、以下のとおり、ユニバーサルトラスト株式会社(本社:東京都千代田区 代表取締役 菊田 修弘、以下「ユニバーサルトラスト」)の株式を取得し、子会社化すること(以下「本件取得」)について決議いたしましたので、お知らせいたします。

#### 記

##### 1. 株式の取得の理由

当社は、2003年4月の設立時より「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、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おります。当社の事業の特長は、「その土地や建物の価値を最大限に高める」ことを方針としており、土地の立地や形状、規制等をさまざまな角度から検討し、「顧客にとって最も価値の高い用途は何か」を検討して事業化するところです。

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、賃貸管理、不動産投資・相続に関するコンサルティングを行っております。ユニバーサルトラストの事業の特長は、一級建築士を擁し、設計と賃貸管理それぞれの部門を社内に構えることで、「土地選定から運用までのワンストップソリューション」を提供し、都内賃貸マンション開発の経験値を蓄えながら迅速かつ質の高いサービスを提供するところです。

本件取得を通じ、当社はユニバーサルトラストの設計力を活かしたマンションの開発を積極化させることで成長を実現するだけでなく、当社との開発用地の仕入営業を相互に協力することによりシナジー効果で案件組成件数の最大化を目指します。また、質の高い賃貸管理機能を有するユニバーサルトラストを起点に当社グループとしての賃貸管理戸数を拡大させ、安定収益の基盤とすることで当社グループの企業価値の最大化を進めて参ります。

##### 2. 異動する子会社(ユニバーサルトラスト株式会社)の概要

(1) 名称	ユニバーサルトラスト株式会社	
(2) 所在地	東京都千代田区麹町4丁目3番3号 新麹町ビル1階	
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 菊田 修弘	
(4) 事業内容	不動産コンサルティング(不動産開発等)、不動産売買仲介サービス、不動産管理サービス、相続コンサルティング等	
(5) 資本金	2,000万円	
(6) 設立年月日	2010年1月	
(7) 大株主及び持株比率	相手方の意向により、非開示とさせていただきます	
(8) 上場会社と当該会社との間の関係	資本関係	該当事項はありません。 (2022年4月1日に当社が発行済株式総数の51.0%、2022年10月1日に残り49.0%を取得し、合計100.0%を

		保有する予定です)		
	人 的 関 係	該当事項はありません。		
	取 引 関 係	該当事項はありません。		
(9) 当該会社の最近3年間の経営成績及び財政状態				
	決算期	2019年3期	2020年3期	2021年3期
	純 資 産	355百万円	361百万円	365百万円
	総 資 産	1,377百万円	1,633百万円	1,831百万円
	1株当たり純資産	355,973円	361,342円	365,097円
	売 上 高	627百万円	414百万円	403百万円
	営 業 利 益	60百万円	30百万円	1百万円
	経 常 利 益	52百万円	20百万円	5百万円
	当 期 純 利 益	37百万円	15百万円	3百万円
	1株当たり当期純利益	37,257円	15,369円	3,754円
	1株当たり配当金	10,000円	10,000円	0円

### 3. 取得株式数、取得価額及び取得前後の所有株式の状況

	株式第一取得	株式第二取得
(1) 異動前の所有株式数	0株 (議決権の数：0個) (議決権所有割合：0.0%)	510株 (議決権の数：510個) (議決権所有割合：51.0%)
(2) 取得株式数	510株 (議決権の数：510個)	490株 (議決権の数：490個)
(3) 異動後の所有株式数	510株 (議決権の数：510個) (議決権所有割合：51.0%)	1,000株 (議決権の数：1,000個) (議決権所有割合：100.0%)

(注) 1. 従業員や取引先などステークホルダーとの関係性に配慮した経営権の異動を実現すべく、二段階に分けた株式取得のスケジュールを想定しております。

2. 取得価格は、相手方の意向により、開示は差し控えさせていただきますが、公平性・妥当性を確保するため、外部機関が実施した財務・税務・法務・労務デューデリジェンスの結果を勘案し、決定しております。また、直前事業年度の末日における純資産の額の15%未満であります。

### 4. 日 程

(1) 取締役会決議日	2022年3月11日
(2) 契約締結日	2022年3月11日
(3) 株式第一取得実行日	2022年4月1日(予定)
(4) 株式第二取得実行日	2022年10月1日(予定)

### 5. 今後の見通し

本件子会社化にあたり、2022年9月期第3四半期より連結決算に移行する予定です。2022年9月期連結業績予想につきましては、算定次第、速やかにお知らせいたします。

以上