

2024年9月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2024年11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 (氏名) 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
定時株主総会開催予定日 2024年12月19日 配当支払開始予定日 -
発行者情報提出予定日 2024年12月19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月期の連結業績（2023年10月1日～2024年9月30日）

(1) 連結経営成績

(%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2024年9月期	4,379	△28.7	137	△86.0	32	△96.7	29	△94.1
2023年9月期	6,143	153.2	982	-	989	-	495	791.4

(注) 包括利益 2024年9月期 29百万円 (△94.1%) 2023年9月期 495百万円 (590.8%)

	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	%	%	%
2024年9月期	79.66	-	2.2	0.7	3.1
2023年9月期	1,353.76	-	50.4	20.1	16.0

(参考) 持分法投資損益 2024年9月期 -百万円 2023年9月期 -百万円

(注) 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) 連結財政状態

	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
2024年9月期	5,240	1,332	25.4	3,636.57
2023年9月期	4,539	1,303	28.7	3,556.91

(参考) 自己資本 2024年9月期 1,332百万円 2023年9月期 1,303百万円

(3) 連結キャッシュ・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
2024年9月期	△1,356	3	812	763
2023年9月期	1,810	△96	△1,423	1,303

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当率 (連結)
	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	%	%
2023年9月期	-	0.00	-	0.00	0.00	-	-	-
2024年9月期	-	0.00	-	0.00	0.00	-	-	-
2025年9月期(予想)	-	0.00	-	0.00	0.00	-	-	-

3. 2025年9月期の連結業績予想（2024年10月1日～2025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	7,000	59.8	400	191.0	240	642.1	140	379.7	382.15

※ 注記事項

（1）期中における連結範囲の重要な変更：無

（2）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

（3）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

2024年9月期	1,000,000株	2023年9月期	1,000,000株
2024年9月期	633,654株	2023年9月期	633,654株
2024年9月期	366,346株	2023年9月期	366,346株

（参考）個別業績の概要

1. 2024年9月期の個別業績（2023年10月1日～2024年9月30日）

（1）個別経営成績

（％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	%
2024年9月期	2,432	△56.8	△64	—	△102	—	△69	—
2023年9月期	5,625	150.0	937	—	993	—	523	—

	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
	円 銭	円 銭
2024年9月期	△190.97	—
2023年9月期	1,429.82	—

（注）1. 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. 2023年9月期の営業利益、経常利益及び当期純利益の対前期増減率は1,000%以上となるため、記載しておりません。

（2）個別財政状態

	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	百万円	百万円	%	円 銭	
2024年9月期	3,416	847	847	847	24.8	2,313.00	
2023年9月期	3,120	1,225	1,225	1,225	39.3	3,344.16	

（参考）自己資本 2024年9月期 847百万円 2023年9月期 1,225百万円

2. 個別業績の前期実績値との差異理由

前事業年度において大型の収益用不動産の売却があったことや、当事業年度において当社の居住用不動産事業を当社の子会社である株式会社luxscapelに吸収分割により承継したことにより、前事業年度の実績値と当事業年度の実績値との間に差異が生じております。

※ 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については、添付資料P. 4「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	3
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	3
(4) 今後の見通し	4
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	5
3. 連結財務諸表及び主な注記	6
(1) 連結貸借対照表	6
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	8
連結損益計算書	8
連結包括利益計算書	8
(3) 連結株主資本等変動計算書	9
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	10
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	12
(継続企業の前提に関する注記)	12
(セグメント情報)	12
(1株当たり情報)	12
(重要な後発事象)	12

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度の我が国経済は、円安を背景としたインバウンド需要の拡大や賃上げ等の動きによる雇用・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等、緩やかな回復基調となりました。しかしながら、地政学的リスクや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等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、「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、当連結会計年度の売上高は4,379,238千円(前連結会計年度比28.7%減)、営業利益は137,445千円(前連結会計年度比86.0%減)、経常利益は32,340千円(前連結会計年度比96.7%減)、親会社株主に帰属する当期純利益は29,183千円(前連結会計年度比94.1%減)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。

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、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、当連結会計年度は28件（戸建住宅25件・土地分譲1件・建築条件付土地販売2件）の引渡しを行い、売上高は2,823,287千円(前年同期比77.0%増)となりました。

(収益用不動産事業)

収益用不動産事業はマンション・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、当連結会計年度は6件（一棟マンション1件・土地分譲1件・収益用アパート4件）の引渡しを行い、売上高は756,812千円(前年同期比80.6%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、当連結会計年度の売上高は799,138千円(前年同期比23.3%増)となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

当連結会計年度末の総資産は5,240,398千円となり、前連結会計年度末に比べ701,295千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)

当連結会計年度末の流動資産は4,251,872千円となり、前連結会計年度末に比べ707,469千円増加いたしました。これは主に、販売用不動産が570,283千円増加、仕掛販売用不動産が464,451千円増加、流動資産のその他が152,420千円増加、現金及び預金が540,045千円減少したこと等によるものであります。

(固定資産)

当連結会計年度末の固定資産は988,525千円となり、前連結会計年度末に比べ6,173千円減少いたしました。これは主に、のれんが34,295千円減少、投資その他の資産のその他が15,719千円減少、繰延税金資産が42,329千円増加したこと等によるものであります。

(流動負債)

当連結会計年度末の流動負債は2,445,730千円となり、前連結会計年度末に比べ477,164千円増加いたしました。これは主に、短期借入金が699,200千円増加、預り金が85,000千円増加、未払法人税等が225,724千円減少、流動負債のその他が50,309千円減少、1年内返済予定の長期借入金が35,365千円減少したこと等によるものであります。

(固定負債)

当連結会計年度末の固定負債は1,462,426千円となり、前連結会計年度末に比べ194,948千円増加いたしました。これは主に、長期借入金が190,526千円増加、匿名組合預り金が25,000千円増加、繰延税金負債が24,266千円減少したこと等によるものであります。

(純資産)

当連結会計年度末の純資産は1,332,241千円となり、前連結会計年度末に比べ29,183千円増加いたしました。これは、親会社株主に帰属する当期純利益の計上により利益剰余金が29,183千円増加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

当連結会計年度末の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540,045千円減少し、763,490千円となりました。当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とその主な要因は以下のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動の結果、使用した資金は1,356,082千円（前連結会計年度は1,810,516千円の獲得）となりました。これは主に、預り金の増加額88,666千円があったものの、棚卸資産の増加額1,034,656千円、法人税等の支払額295,288千円、利息の支払額66,853千円、売上債権の増加額60,437千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)

投資活動により獲得した資金は3,929千円（前連結会計年度は96,459千円の使用）となりました。これは主に、敷金の差入による支出が31,307千円あったものの、匿名組合預り金の増加額25,000千円、敷金の回収による収入15,607千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812,107千円（前連結会計年度は1,423,940千円の使用）となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出1,388,339千円、融資手数料の支払額26,365千円があったものの、長期借入れによる収入1,543,500千円、短期借入金の増加額699,200千円が生じたこと等によるものであります。

(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はほぼ終息したものの、ウクライナやパレスチナ問題等の地政学リスクの高まりや、急激な円安進行を背景に更なる物価上昇が懸念される等、依然として景気の先行きの不透明感が続くものと予測されます。

当社グループが属する不動産業界におきましては、住宅価格の高止まりやマイナス金利政策の解除に伴う金利の先高観等に起因する消費マインドの冷え込みが予想され、また、建設業界における2024年問題の影響で工期の延長や更なるコストアップが想定されます。

このような状況のもと、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す。

次期の業績予想につきましては売上高7,000百万円（前年同期比59.8%増）、営業利益400百万円（前年同期比191.0%増）、経常利益240百万円（前年同期比642.1%増）、親会社株主に帰属する当期純利益140百万円（前年同期比379.7%増）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

当社グループは連結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、当面は日本基準で連結財務諸表を作成する方針であります。

なお、IFRSの適用については国内外の諸情勢を考慮の上適切に対応していく方針であります。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年9月30日)	当連結会計年度 (2024年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,303,535	763,490
営業未収入金	39,469	99,907
貯蔵品	633	554
販売用不動産	874,018	1,444,302
仕掛販売用不動産	1,115,867	1,580,319
その他	210,878	363,299
流動資産合計	3,544,403	4,251,872
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	331,821	314,695
土地	353,978	353,978
その他	8,735	6,590
有形固定資産合計	694,535	675,264
無形固定資産		
のれん	120,033	85,738
その他	1,272	1,929
無形固定資産合計	121,306	87,668
投資その他の資産		
出資金	5,740	6,320
敷金	69,129	88,674
繰延税金資産	1,500	43,830
その他	102,487	86,768
投資その他の資産合計	178,857	225,592
固定資産合計	994,699	988,525
資産合計	4,539,103	5,240,398

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年9月30日)	当連結会計年度 (2024年9月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	99,726	99,744
短期借入金	852,100	1,551,300
1年内返済予定の長期借入金	390,394	355,028
前受金	12,866	9,907
営業預り金	157,016	157,737
預り金	15,416	100,416
未払法人税等	281,845	56,120
賞与引当金	8,061	17,676
役員賞与引当金	-	3,570
工事損失引当金	6,600	-
その他	144,539	94,229
流動負債合計	1,968,566	2,445,730
固定負債		
長期借入金	1,086,436	1,276,962
匿名組合預り金	75,750	100,750
繰延税金負債	93,362	69,095
その他	11,930	15,618
固定負債合計	1,267,478	1,462,426
負債合計	3,236,044	3,908,157
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	1,179,042
株主資本合計	1,303,058	1,332,241
純資産合計	1,303,058	1,332,241
負債純資産合計	4,539,103	5,240,398

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
(連結損益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
売上高	6,143,650	4,379,238
売上原価	4,187,411	3,233,029
売上総利益	1,956,238	1,146,208
販売費及び一般管理費	973,786	1,008,763
営業利益	982,452	137,445
営業外収益		
受取利息	7	201
受取保証料	-	1,997
助成金収入	-	1,998
出資金運用益	20,092	1,144
受取補償金	29,500	-
受取手数料	15,189	2,439
消費税差額	56,908	-
その他	12,696	1,824
営業外収益合計	134,393	9,604
営業外費用		
支払利息	92,725	64,773
支払手数料	25,943	28,019
租税公課	7,481	14,233
その他	1,378	7,683
営業外費用合計	127,528	114,710
経常利益	989,317	32,340
特別利益		
固定資産売却益	29	6
受取和解金	81,755	-
関係会社株式売却益	36,549	-
特別利益合計	118,334	6
特別損失		
固定資産除却損	10,394	15,257
事務所移転費用	3,538	3,952
特別損失合計	13,932	19,210
匿名組合損益分配前税金等調整前当期純利益	1,093,719	13,136
匿名組合損益分配額	△293,949	3,335
税金等調整前当期純利益	799,769	16,471
法人税、住民税及び事業税	300,028	53,884
法人税等調整額	3,796	△66,596
法人税等合計	303,825	△12,711
当期純利益	495,944	29,183
親会社株主に帰属する当期純利益	495,944	29,183

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
当期純利益	495,944	29,183
包括利益	495,944	29,183
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	495,944	29,183
非支配株主に係る包括利益	-	-

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)

(単位:千円)

	株主資本				非支配株主持分	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計		
当期首残高	10,000	—	654,579	664,579	221,599	886,178
当期の変動額						
親会社株主に帰属する 当期純利益	—	—	495,944	495,944	—	495,944
連結子会社株式の追加取得による 増減	—	143,199	—	143,199	—	143,199
連結範囲の変動に伴う増減	—	—	△664	△664	—	△664
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	—	—	—	—	△221,599	△221,599
当期の変動額合計	—	143,199	495,279	638,478	△221,599	416,879
当期末残高	10,000	143,199	1,149,859	1,303,058	—	1,303,058

当連結会計年度(自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)

(単位:千円)

	株主資本				純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計	
当期首残高	10,000	143,199	1,149,859	1,303,058	1,303,058
当期の変動額					
親会社株主に帰属する 当期純利益	—	—	29,183	29,183	29,183
当期の変動額合計	—	—	29,183	29,183	29,183
当期末残高	10,000	143,199	1,179,042	1,332,241	1,332,241

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
I. 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	799,769	16,471
減価償却費	19,206	17,303
のれんの償却額	34,295	34,295
賞与引当金の増減額 (△は減少)	3,435	9,614
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	—	3,570
工事損失引当金の増減額 (△は減少)	6,600	△6,600
受取利息及び受取配当金	△5,570	△238
支払利息	92,725	64,773
受取補償金	△29,500	—
出資金運用損益 (△は益)	△20,092	△1,144
受取和解金	△81,755	—
固定資産売却損益 (△は益)	△29	△6
関係会社株式売却益	△36,549	—
固定資産除却損	10,394	15,257
売上債権の増減額 (△は増加)	15,495	△60,437
棚卸資産の増減額 (△は増加)	1,067,698	△1,034,656
未収入金の増減額 (△は増加)	57,883	△199,161
前受金の増減額 (△は減少)	△9,132	△2,959
預り金の増減額 (△は減少)	7,327	88,666
営業預り金の増減額 (△は減少)	19,189	721
その他営業活動によるキャッシュ・フロー	45,767	△49,116
小計	1,997,159	△1,103,647
利息及び配当金の受領額	5,570	238
和解金の受取額	—	81,755
和解金の支払額	—	△1,200
補償金の受取額	29,500	—
利息の支払額	△86,800	△66,853
事務所移転費用の支払額	△3,538	△3,952
供託金の返還による収入	—	14,000
法人税の支払額	△131,382	△295,288
法人税の還付額	7	18,866
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,810,516	△1,356,082

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
II. 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	△10,342	△12,641
有形固定資産の売却による収入	29	6
無形固定資産の取得による支出	—	△1,305
出資金の払込による支出	△40,250	△580
出資金の回収による収入	57,370	—
匿名組合預り金の増減額 (△は減少)	△149,000	25,000
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	△29,806	△31,307
敷金の回収による収入	15,496	15,607
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	39,951	—
その他投資活動によるキャッシュ・フロー	—	8,003
投資活動によるキャッシュ・フロー	△96,459	3,929
III. 財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の増減額 (△は減少)	△438,518	699,200
長期借入れによる収入	895,424	1,543,500
長期借入金の返済による支出	△1,776,352	△1,388,339
リース債務の返済による支出	△1,679	—
融資手数料の支払額	△24,414	△26,365
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	—
その他財務活動によるキャッシュ・フロー	—	△15,887
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,423,940	812,107
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	290,116	△540,045
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	116,002	—
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期末残高	1,303,535	763,490

(5) 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。

(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。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
1株当たり純資産額 (円)	3,556.91	3,636.57
1株当たり当期純利益 (円)	1,353.76	79.66

(注) 1. 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の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
親会社株主に帰属する当期純利益 (千円)	495,944	29,183
普通株主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益 (千円)	495,944	29,183
普通株式の期中平均株式数 (株)	366,346	366,346

(重要な後発事象)

該当事項はありません。