

## 発行者情報

【表紙】

【公表書類】

【公表日】

【発行者の名称】

【代表者の役職氏名】

【本店の所在の場所】

【電話番号】

【事務連絡者氏名】

【担当 J - A d v i s e r の名称】

【担当 J - A d v i s e r の代表者の役職氏名】

【担当 J - A d v i s e r の本店の所在の場所】

【担当 J - A d v i s e r の財務状況が公表  
されるウェブサイトのアドレス】

【電話番号】

【取引所金融商品市場等に関する事項】

【公表されるホームページのアドレス】

発行者情報

2023年 2 月13日

株式会社Liv-up

(Liv-up Co., Ltd.)

代表取締役社長 松山 僚佑

東京都港区三田一丁目 4 番28号

03-5418-5100

取締役管理部長 岩山 達

宝印刷株式会社

代表取締役社長 堆 誠一郎

東京都豊島区高田三丁目28番 8 号

<https://www.takara-company.co.jp/ir/reference/>

03-3971-3392

東京証券取引所 TOKYO PRO Market

なお、振替機関の名称及び住所は以下のとおりです。

名称：株式会社証券保管振替機構

住所：東京都中央区日本橋兜町 7 番 1 号

株式会社Liv-up

<https://www.liv-up.co.jp/>

株式会社東京証券取引所

<https://www.jpx.co.jp/>

## 【投資者に対する注意事項】

1. TOKYO PRO Marketは、特定投資家等を対象とした市場であり、その上場会社は、高い投資リスクを含んでいる場合があります。投資者は、TOKYO PRO Marketの上場会社に適用される上場適格性要件及び適時開示基準並びに市場価格の変動に関するリスクに留意し、自らの責任で投資を行う必要があります。また、投資者は、発行情報により公表された情報を慎重に検討した上で投資判断を行う必要があります。特に、第一部【企業情報】第3【事業の状況】4【事業等のリスク】において公表された情報を慎重に検討する必要があります。
2. 発行情報を公表した発行者のその公表の時の役員（金融商品取引法（以下「法」という。）第21条第1項第1号に規定する役員（取締役、会計参与、監査役若しくは執行役又はこれらに準ずる者）をいう。）は、発行情報のうちに重要な事項について虚偽の情報があり、又は公表すべき重要な事項若しくは誤解を生じさせないために必要な重要な事実に関する情報が欠けていたときは、法第27条の34において準用する法第22条の規定に基づき、当該有価証券を取得した者に対し、情報が虚偽であり又は欠けていることにより生じた損害を賠償する責任を負います。ただし、当該有価証券を取得した者がその取得の申込みの際に、情報が虚偽であり、又は欠けていることを知っていたときは、この限りではありません。また、当該役員は、情報が虚偽であり又は欠けていることを知らず、かつ、相当な注意を用いたにもかかわらず知ることができなかったことを証明したときは、上記賠償責任を負いません。
3. TOKYO PRO Marketにおける取引所規則の枠組みは、基本的な部分において日本の一般的な取引所金融商品市場に適用される取引所規則の枠組みと異なっています。すなわち、TOKYO PRO Marketにおいては、J-Adviserが重要な役割を担います。TOKYO PRO Marketの上場会社は、特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例（以下「特例」という。）に従って、各上場会社のために行動するJ-Adviserを選任する必要があります。J-Adviserの役割には、上場適格性要件に関する助言及び指導、並びに上場申請手続のマネジメントが含まれます。これらの点について、投資者は、東京証券取引所のホームページ等に掲げられるTOKYO PRO Marketに係る諸規則に留意する必要があります。
4. 東京証券取引所は、発行情報の内容（発行情報に虚偽の情報があるか否か、又は公表すべき事項若しくは誤解を生じさせないために必要な重要な事実に関する情報が欠けているか否かという点を含みますが、これらに限られません。）について、何らの表明又は保証等をしておらず、前記賠償責任その他の一切の責任を負いません。

## 第一部【企業情報】

### 第1【本国における法制等の概要】

該当事項はありません。

## 第2【企業の概況】

### 1【主要な経営指標等の推移】

#### 連結経営指標等

| 回次                             | 第20期<br>第1四半期<br>累計期間         | 第21期<br>第1四半期<br>連結累計期間       | 第20期                         |
|--------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| 決算年月                           | 自 2021年10月1日<br>至 2021年12月31日 | 自 2022年10月1日<br>至 2022年12月31日 | 自 2021年10月1日<br>至 2022年9月30日 |
| 売上高 (千円)                       | 702,805                       | 1,364,602                     | 2,426,584                    |
| 経常利益又は経常損失 (△) (千円)            | 100,926                       | 413,044                       | △122,605                     |
| 親会社株主に帰属する<br>四半期(当期)純利益 (千円)  | 65,998                        | 275,726                       | 81,634                       |
| 四半期包括利益又は包括利益 (千円)             | —                             | 275,726                       | 97,790                       |
| 純資産額 (千円)                      | 1,433,962                     | 1,038,171                     | 904,654                      |
| 総資産額 (千円)                      | 2,320,913                     | 5,347,174                     | 5,316,330                    |
| 1株当たり四半期(当期)純利益 (円)            | 66.00                         | 752.64                        | 124.14                       |
| 潜在株式調整後1株当たり<br>四半期(当期)純利益 (円) | —                             | —                             | —                            |
| 自己資本比率 (%)                     | 61.8                          | 19.4                          | 12.8                         |

- (注) 1. 当社グループは四半期連結財務諸表を作成しておりますので、発行者の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。
2. 当社グループは、第20期第1四半期連結累計期間においては四半期連結財務諸表を作成していないため、第20期第1四半期連結累計期間に代えて、第20期第1四半期累計期間について記載しております。
3. 潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益については、潜在株式は存在しないため、記載しておりません。
4. 第21期連結会計年度の期首より販売用不動産に係る控除対象外消費税及び地方消費税の会計処理について変更を行ったため、第20期連結会計年度の関連する主要な経営指標等について遡及処理の内容を反映させた数値を記載しております。

## 2 【事業の内容】

当第1四半期連結累計期間において、当社グループが営む事業の内容について、重要な変更はありません。

## 3 【関係会社の状況】

当第1四半期連結累計期間において、主要な関係会社の異動はありません。

## 4 【従業員の状況】

### （1）連結会社の状況

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、セグメント別の従業員数の記載は省略しております。なお、会社別の従業員数は以下のとおりであります。

2022年12月31日現在

| 名称             | 従業員数（名） |
|----------------|---------|
| 株式会社Liv-up     | 25（1）   |
| ユニバーサルトラスト株式会社 | 20      |
| 株式会社フットワーク     | —       |
| 株式会社Footwork   | 6       |
| 合計             | 51（1）   |

- （注） 1．従業員数は、当社グループから当社グループ外への出向者を除き、当社グループ外から当社グループへの出向者を含む就業人員数であります。
- 2．パートタイム従業員及び嘱託社員等の臨時従業員数を含んでおりません。
- 3．臨時雇用者数は、（ ）内に当第1四半期連結会計期間の平均人員を外数で記載しております。

### （2）発行者の状況

2022年12月31日現在

| 従業員数（名） | 平均年齢（歳） | 平均勤続年数（年） | 平均年間給与（千円） |
|---------|---------|-----------|------------|
| 25（1）   | 36.0    | 2.7       | 5,678      |

- （注） 1．従業員数は、当社から他社への出向者を除き、他社から当社への出向者を含む就業人員数であります。
- 2．パートタイム従業員及び嘱託社員等の臨時従業員数を含んでおりません。
- 3．平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。
- 4．臨時雇用者数は、（ ）内に当第1四半期連結会計期間の平均人員を外数で記載しております。

### （3）労働組合の状況

当社グループには労働組合はありませんが、労使関係は良好に推移しております。

## 第3【事業の状況】

### 1【業績等の概要】

当社は、前第1四半期連結累計期間については、四半期連結財務諸表を作成していないため、前年同四半期連結累計期間との比較は行っておりません。

当第1四半期連結累計期間におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症による規制が徐々に緩和され、経済活動も正常化に向けて進んでまいりました。一方で日米金利差拡大を背景とした急激な円安による物価上昇や世界的な原油・原材料価格の高騰などで、景気の先行きは不透明であります。

不動産業界におきましては、新型コロナウイルス感染症の影響が続き雇用・所得環境が悪化する中、低金利の住宅ローンの継続、テレワーク（在宅勤務）の普及などにより、実需者層の住宅取得意欲は堅調に推移しております。一方で、主に米中での住宅木材の需要増加などを背景とした、いわゆる「ウッドショック」やロシアのウクライナ侵攻による木材価格の高騰・供給不足の影響により先行きは不透明であります。

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、「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。

これらの結果、当第1四半期連結累計期間の売上高は1,364,602千円、営業利益は415,051千円、経常利益は413,044千円、親会社株主に帰属する四半期純利益は275,726千円となりました。

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、当第1四半期連結累計期間は合計4件（戸建住宅3件・土地分譲1件）の引渡しを行い、売上高は298,004千円となりました。

#### （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1四半期連結累計期間は合計1件（一棟ビル1件）の引渡しを行い、売上高は901,353千円となりました。

#### （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、当第1四半期連結累計期間の売上高は165,244千円となりました。

### 2【生産、受注及び販売の状況】

#### （1）生産実績

当社グループの事業形態におきましては、生産実績を定義することが困難であるため、生産実績の記載はしていません。

#### （2）受注実績

生産実績と同様の理由により、記載していません。

#### （3）販売実績

当第1四半期連結累計期間の販売実績は、以下のとおりであります。

| 事業区分     | 販売高（千円）   |
|----------|-----------|
| 居住用不動産事業 | 298,004   |
| 収益用不動産事業 | 901,353   |
| その他事業    | 165,244   |
| 合計       | 1,364,602 |

- （注） 1. 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、事業区分別の販売実績を記載しております。  
2. 当社は、前第1四半期連結累計期間については、四半期連結財務諸表を作成していないため、前年同四半期連結累計期間との比較は行っておりません。

3. 主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合は以下のとおりであります。

当第1四半期連結累計期間

| 相手先 | 金額（千円）  | 割合（％） |
|-----|---------|-------|
| A社  | 901,353 | 66.0  |

（注）A社との間で守秘義務を負っているため、社名の公表は控えさせていただきます。

### 3 【対処すべき課題】

当第1四半期連結累計期間において重要な変更はありません。

### 4 【事業等のリスク】

当社グループの事業内容その他に関するリスクについて、投資家の皆様の判断に重要な影響を及ぼす可能性がある事項には、以下のものが考えられます。また、必ずしもリスク要因には該当しない事項についても、投資家の皆様の投資判断上重要であると考えられる事項については、投資家の皆様に対する積極的な情報開示の観点から記載しております。当社グループは、これらのリスク発生の可能性を認識したうえで、発生の回避及び発生した場合の適切な対応に努める方針であります。なお、文中の将来に関する事項は、本発行者情報公表日現在において当社グループが判断したものであり、将来において発生する可能性があるすべてのリスクを網羅するものではありません。

#### （1） 不動産市況等の影響について

不動産開発販売事業における各プロジェクトの原価は、仕入価格及び建築費に大きく依存します。地価が高騰し仕入原価が上昇した場合や資材価格又は労務費の高騰により建築費が上昇し、販売価格への転嫁が困難な場合には、計画した利益を得ることができない可能性があります。

また、この局面では、不良在庫の発生を回避するため物件を慎重に見極めて仕入を行うこととなるため、仕入実績が計画を下回り、想定した経営成績を達成できない可能性があります。

#### （2） 金利変動及び金融機関の融資姿勢の影響について

当社グループは、事業用地や投資用不動産等の仕入を行うにあたっては、案件ごとに金融機関より借入を行い、資金を調達しております。このため、金融政策や経済情勢等により金利水準や金融環境等に変動があった場合及び不動産市況や当社グループの経営成績の悪化に起因して金融機関の融資姿勢が厳格化し資金調達に制約が生じた場合には、当社グループの経営成績及び財務状況に影響が生じる可能性があります。

#### （3） 引渡しを基準とした売上計上について

不動産開発販売事業の各プロジェクトにおいては、販売不動産の引渡しを基準として売上計上を行っております。売上予算に対する比率が高いプロジェクトの引渡時期に変更があった場合や、各プロジェクトにおいて販売動向の変化又は工期の遅延等により引渡時期に変更があった場合には、当社グループの経営成績が変動する可能性があります。

#### （4） 特定エリアに特化した事業展開について

当社グループは、販売時における優位性を確保するため、基幹事業である居住用不動産事業及び収益用不動産事業については人気及び希少性が高く資産価値の維持が期待できるエリアを選定して事業展開をしており、主要な事業エリアは、東京都港区・渋谷区・目黒区・世田谷区・品川区とその隣接区部であります。

当社グループでは事業ノウハウの収集と蓄積により他社との差別化を進め、事業の優位性確保に努めておりますが、このエリアの不動産流通量は限定的であり、競合他社の参入による競争激化や規制緩和等のビジネス環境の変化によっては、当社グループの競争力を維持できなくなる可能性があります。

また、当該エリアにおける不動産流通量の変動並びに住宅需要及び地価の動向等が、当社グループの経営成績及び事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

#### （5） 販売期間の長期化について

当社グループは、販売時における優位性の確保に重点を置いた仕入をし、早期完売による在庫リスクの回避を図っております。しかしながら、景気動向、不動産市況の悪化や競争激化等の要因で販売が長期化した場合には、販売価格の下落や棚卸資産の評価損の計上等が発生し、当社グループの経営成績及び財務状況に影響が生じる可能性があります。

#### （6） 施工業者の確保について

当社グループは、自社内に施工部署を有しておらず、住宅やアパートの建築工事、投資用不動産の改装工事等については社外の施工業者に発注しております。日頃より与信及び技術水準の観点から信頼性の高い施工業者の確保に努めておりますが、施工業者の経営不振や職人不足等の外的要因、また今後において仕入物件の増加や事業エリアの拡大等により当社グループの選定基準を満たす施工業者を確保できなかった場合には、当社グループの経営成績及び事業展開に影響が生じる可能性があります。

(7) 法的規制について

当社グループの事業は、不動産業界及び建設業界に関する法令による規制を受けております。

当社では、事業活動を行う前提として宅地建物取引業法に基づく宅地建物取引業者免許及び建築士法に基づく二級建築士事務所登録を受けておりますが、本発行者情報公表日までの間で、免許・登録の取消事由となる事実は発生していません。しかしながら、将来において、規制の強化や新法の制定等により事業活動上制約を受けた場合や、何らかの事情により免許・登録が取り消され、又は更新が認められなかった場合には、事業計画の見直しを迫られる等によって、当社グループの経営成績及び事業展開に影響が生じる可能性があります。

当社が受けている許認可の内容は、以下のとおりであります。

|                                        |                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 取 得 年 月 日                              | 2003年 5 月 9 日                                                                                                                                                                                                               | 2007年 2 月 5 日                                                                                                                                                                                               |
| 許 認 可 等 の 名 称                          | 宅地建物取引業者免許                                                                                                                                                                                                                  | 二級建築士事務所登録                                                                                                                                                                                                  |
| 所 管 官 庁 等                              | 東京都                                                                                                                                                                                                                         | 東京都                                                                                                                                                                                                         |
| 許 認 可 等 の 内 容                          | 東京都知事免許（４）第81909号                                                                                                                                                                                                           | 東京都知事登録 第13915号                                                                                                                                                                                             |
| 有 効 期 間                                | 2018年 5 月 10 日～<br>2023年 5 月 9 日                                                                                                                                                                                            | 2022年 2 月 5 日～<br>2027年 2 月 4 日                                                                                                                                                                             |
| 法 令 違 反 の 要 件<br>及 び 主 な 許 認 可 取 消 事 由 | (宅地建物取引業法第65条～第67条)<br>宅建業者に対する監督処分<br>1. 指示処分の主な該当事由<br>・業務に関し取引関係者に損害を与え、又は与えるおそれが大であるとき<br>2. 業務停止処分の主な該当事由<br>・取引態様の明示義務違反<br>・誇大広告等の禁止違反<br>3. 免許取消処分の主な該当事由<br>・不正手段による免許取得、業務停止処分に違反するとして免許を取り消され、取消しの日から5年を経過していない者 | (建築士法第26条)<br>建築士事務所に対する監督処分<br>1. 文書注意、戒告又は閉鎖処分の主な該当事由<br>・延べ面積300㎡を超える建築物に係る書面による契約義務違反<br>・再委託の制限違反<br>・帳簿の備付け等及び図書の保存義務違反<br>2. 登録取消処分の主な該当事由<br>・虚偽又は不正の事実に基づく登録、建築士事務所について登録を取り消され、取消しの日から5年を経過していない者 |
| 備 考                                    | —                                                                                                                                                                                                                           | —                                                                                                                                                                                                           |

(8) 契約不適合責任について

当社グループが住宅及びアパートの開発販売を行うにあたっては、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」により、新築住宅の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分について、引渡しから10年間の瑕疵担保責任を負います。一方、中古不動産の販売においては、「宅地建物取引業法」に基づき、引渡しから2年間の契約不適合責任を負います。このため、当社グループ販売物件が品質等に関して契約の内容に適合しないものであった場合には、修補のための費用負担や当社グループの信用の毀損等が生じ、当社グループの経営成績及び事業展開に影響が生じる可能性があります。

なお、2009年10月1日に施行された「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」において、新築住宅を供給する宅地建物取引業者は瑕疵担保責任の履行のため資力確保のための措置をとることが義務付けられております。これに基づき、当社グループでは、国土交通大臣が指定する保険法人と保険契約を締結し、法律上の義務を果たしております。

(9) 自然災害の影響について

当社グループの事業エリアにおいて、大地震や台風等の大規模な自然災害が発生し、工事の中断・遅延、不動産需要の減退、所有資産の毀損等があった場合には、当社グループの経営成績及び事業展開に影響が生じる可能性があります。

(10) 人材の確保について

当社グループの成長は、その事業特質から人的資源に大きく依存するため、豊富な業界経験と実績を有する人材の確保と優秀な新規学卒者の採用が不可欠であります。しかしながら、人材の確保が計画したとおりに進捗しない場合や既存の従業員が社外に流出した場合には、当社グループの経営成績及び事業展開に影響が生じる可能性があります。

(11) 個人情報の管理について

当社グループは、取引先及び顧客等の個人情報を保有しており、その取扱いについては、個人情報保護に関する法令を遵守するとともに、「個人情報保護管理規程」を制定・運用することにより細心の注意を払っております。しかしながら、万が一個人情報の外部漏洩等が生じた場合には、当社グループの信用を大きく毀損する結果となり、当社グループの経営成績及び事業展開に影響が生じる可能性があります。

(12) 訴訟等について

当社グループは、関係法令を遵守し近隣に配慮した施工を行うとともに、販売物件に対して厳格な品質管理を課しております。また、顧客への販売後においても、アフターメンテナンス等を通じて積極的なアフターフォローを実施しております。しかしながら、当社グループ販売物件における瑕疵の発生又は建築工事に関するさまざまな苦情・トラブル等に起因する訴訟その他の手段によって損害賠償その他の請求があった場合には、当社グループの経営成績及び事業展開に影響が生じる可能性があります。

(13) 配当政策について

当社グループは、株主に対する利益還元を重要な経営課題の一つであると認識しており、財務基盤の状況及び企業を取り巻く事業環境等を総合的に勘案したうえで、必要な内部留保を確保しながら、株主に対して安定的かつ継続的な利益還元を実施していく方針であります。しかしながら、通期業績、財政状態その他の状況に変化があった場合には、配当政策に影響を及ぼす可能性があります。

(14) 新型コロナウイルス感染症について

新型コロナウイルス感染症の世界的な流行は未だ収束せず、感染の再拡大が懸念されております。このような社会環境下で景気後退の懸念や消費マインドの低下は続いており、不動産市況の悪化が顕著に現れた場合には、当社グループの経営成績及び事業展開に影響が生じる可能性があります。

当社グループでは、新型コロナウイルス感染症の流行以降、役員及び従業員のマスク着用、手洗い・うがいの励行、咳エチケットの徹底、衛生用品の配備及び社内の消毒等の感染対策に努めております。しかしながら、このような対策にもかかわらず当社グループの役員又は従業員への感染が確認され、オフィスの閉鎖やこれに伴う事業運営の停滞が生じた場合には、当社グループの経営成績及び事業展開に影響が生じる可能性があります。

また、当社グループの施工現場において新型コロナウイルス感染症への感染が見られた場合には、工事の一時停止等により竣工時期に遅延が生じることで、当社グループの経営成績及び事業展開に影響が生じる可能性があります。

(15) M&Aによる事業展開について

当社グループは、事業領域の拡大や成長の加速を目的としたM&Aを経営戦略の選択肢の一つと考えております。M&Aの実施にあたっては、対象企業の財務内容や契約関係等について公認会計士及び弁護士等の外部専門家の助言を含めたデューデリジェンスの実施等により、各種リスクの低減に努めております。

しかしながら、M&Aの実施後における経済状況の変化や予期しない事業リスク等の発生により業績が悪化した場合には、当社グループの経営成績及び財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

(16) 担当J-Adviserとの契約の解除に関する事項について

当社は、株式会社東京証券取引所 TOKYO PRO Marketに上場しております。当該市場においては、特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例第102条の定めにより、当該市場への上場企業は、東京証券取引所より認定を受けたいずれかの担当J-Adviserと株式上場の適格性審査及び株式上場後の上場適格性を維持するための指導、助言、審査等の各種業務を委託する契約（以下、「J-Adviser契約」とします。）を締結する義務があります。本発行者情報公表日時点において、当社がJ-Adviser契約を締結しているのは宝印刷株式会社（以下、「同社」とします。）であり、同社とのJ-Adviser契約において当社は下記義務の履行を求められております。当該J-Adviser契約には、下記義務の履行を怠り又はJ-Adviser契約に違反した場合は、相手方は相当の期間（特段の事情のない限り1か月）を定めて義務の履行又は違反の是正を書面で催告し、その催告期間内に義務の履行又は違反の是正がなされなかったときはJ-Adviser契約を解除することができる旨の定めがあります。また、上記にかかわらず、当社及び同社は、両当事者による書面による合意又は相手方に対する1か月以上前の書面による通知により、いつでもJ-Adviser契約を解除することができる旨の定めがあります。当社が同社より上記の催告を受けた場合であって催告期間内に、下記義務の履行又は違反の是正が果たせないとき、又は同社に代わる担当J-Adviserを確保できないときは、当社普通株式の上場廃止につながる可能性があります。

#### <J-Adviser契約上の義務>

- ・ 特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例第113条に定める上場適格性要件を継続的に満たすこと
- ・ 特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例及び特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例の施行規則に従い、投資者への適時適切な会社情報の開示に努めること
- ・ 上場規程特例に定める上場会社及び新規上場申請者の義務を履行すること

#### <J-Adviser契約の解除に関する条項>

当社（以下、「甲」とします。）において下記の事象が発生した場合には、宝印刷株式会社（以下、「乙」とします。）は催告無しでJ-Adviser契約を解除することができるものと定められております。

#### ①債務超過

甲がその事業年度の末日に債務超過の状態である場合において、1年以内（審査対象事業年度の末日の翌日から起算して1年を経過する日（当該1年を経過する日が甲の事業年度の末日に当たらないときは、当該1年を経過する日の後最初に到来する事業年度の末日）までの期間をいう。以下、本号において同じ。また「2年以内」も同様。）に債務超過の状態でなくならなかったとき。ただし、甲が法律の規定に基づく再生手続若しくは更生手続、産業競争力強化法（以下「産競法」という。）第2条第16項に規定する特定認証紛争解決手続に基づく事業再生（当該手続が実施された場合における産競法第52条に規定する特例の適用を受ける特定調停手続による場合も含む。）又は私的整理に関するガイドライン研究会による「私的整理に関するガイドライン」に基づく整理を行うことにより、当該1年を経過した日から起算して1年以内に債務超過の状態でなくなることを計画している場合（乙が適当と認める場合に限る。）には、2年以内に債務超過の状態でなくならなかったとき。

なお、乙が適当と認める場合に適合するかどうかの審査は、甲が審査対象事業年度に係る決算（上場会社が連結財務諸表を作成すべき会社である場合には連結会計年度、連結財務諸表を作成すべき会社でない場合には事業年度に係る決算とする。）の内容を開示するまでの間において、再建計画（本号ただし書に定める1年以内に債務超過の状態でなくなるための経営計画を含む。）を公表している場合を対象とし、甲が提出する当該再建計画並びに次のa及びbに定める書面に基づき行うものとする。

a 次の（a）から（c）までに掲げる場合の区分に従い、当該（a）から（c）までに定める書面

（a）法律の規定に基づく再生手続又は更生手続を行う場合

当該再建計画が、再生計画又は更生計画として裁判所の認可を得ているものであることを証する書面

（b）産競法第2条第16項に規定する特定認証紛争解決手続に基づく事業再生（当該手続が実施された場合における産競法第52条に規定する特例の適用を受ける特定調停手続による場合も含む。）を行う場合

当該再建計画が、当該手続にしたがって成立したものであることを証する書面

（c）私的整理に関するガイドライン研究会による「私的整理に関するガイドライン」に基づく整理を行う場合

当該再建計画が、当該ガイドラインにしたがって成立したものであることについて債権者が記載した書面

b 本号ただし書に定める1年以内に債務超過の状態でなくなるための経営計画の前提となった重要な事項等が、公認会計士等により検討されたものであることについて当該公認会計士等が記載した書面

#### ②銀行取引の停止

甲が発行した手形等が不渡りとなり銀行取引が停止された場合又は停止されることが確実となった場合。

#### ③破産手続、再生手続又は更生手続

甲が法律の規定に基づく会社の破産手続、再生手続若しくは更生手続を必要とするに至った場合（甲が、法律に規定する破産手続、再生手続又は更生手続の原因があることにより、破産手続、再生手続又は更生手続を必要と判断した場合）又はこれに準ずる状態になった場合。なお、これに準ずる状態になった場合とは、次のaからcまでに掲げる場合その他甲が法律の規定に基づく会社の破産手続、再生手続又は更生手続を必要とするに至った場合に準ずる状態になったと乙が認めた場合をいうものとし、当該aからcまでに掲げる場合には当該aからcまでに定める日に本号前段に該当するものとして取り扱う。

a 甲が債務超過又は支払不能に陥り又は陥るおそれがあるときなどで再建を目的としない法律に基づかない整理を行う場合

甲から当該整理を行うことについての書面による報告を受けた日

b 甲が、債務超過又は支払不能に陥り又は陥るおそれがあることなどにより事業活動の継続について困難である旨又は断念する旨を取締役会等において決議又は決定した場合であって、事業の全部若しくは大部分の譲渡又は解散について株主総会又は普通出資者総会に付議することの取締役会の決議を行った場合

甲から当該事業の譲渡又は解散に関する取締役会の決議についての書面による報告を受けた日（事業の大部分の譲渡の場合には、当該事業の譲渡が事業の大部分の譲渡であると乙が認めた日）

c 甲が、財政状態の改善のために、債権者による債務の免除又は第三者による債務の引受若しくは弁済に関する合意を当該債権者又は第三者と行った場合（当該債務の免除の額又は債務の引受若しくは弁済の額が直前事業年度の末日における債務の総額の100分の10に相当する額以上である場合に限る。）

甲から当該合意を行ったことについての書面による報告を受けた日

④前号に該当することとなった場合においても、甲が次の a から c までに該当する再建計画の開示を行った場合には、原則として本契約の解除は行わないものとする。

a 次の (a) 又は (b) に定める場合に従い、当該 (a) 又は (b) に定める事項に該当すること。

(a) 甲が法律の規定に基づく再生手続又は更生手続を必要とするに至った場合

当該再建計画が、再生計画又は更生計画として裁判所の認可を得られる見込みがあるものであること。

(b) 甲が前号 c に規定する合意を行った場合

当該再建計画が、前号 c に規定する債権者又は第三者の合意を得ているものであること。

b 当該再建計画に次の (a) 及び (b) に掲げる事項が記載されていること。

(a) TOKYO PRO Marketに上場する有価証券の全部を消却するものでないこと。

(b) 前 a の (a) に規定する見込みがある旨及びその理由又は同 (b) に規定する合意がなされていること及びそれを証する内容

c 当該再建計画に上場廃止の原因となる事項が記載されているなど公益又は投資者保護の観点から適当でないと認められるものでないこと。

#### ⑤事業活動の停止

甲が事業活動を停止した場合（甲及びその連結子会社の事業活動が停止されたと乙が認めた場合）又はこれに準ずる状態になった場合。なお、これに準ずる状態になった場合とは、次の a から c までに掲げる場合その他甲が事業活動を停止した場合に準ずる状態になった場合と乙が認めた場合をいうものとし、当該 a から c までに掲げる場合には当該 a から c までに掲げる日に同号に該当するものとして取り扱う。

a 甲が、合併により解散する場合のうち、合併に際して甲の株主に対してその株券等に代わる財産の全部又は一部として次の (a) 又は (b) に該当する株券等を交付する場合は、原則として、合併がその効力を生ずる日の 3 日前（休業日を除外する。）の日

(a) TOKYO PRO Marketの上場株券等

(b) 特例第132条の規定の適用を受け、速やかにTOKYO PRO Marketに上場される見込みのある株券等

b 甲が、前 a に規定する合併以外の合併により解散する場合は、甲から当該合併に関する株主総会（普通出席者総会を含む。）の決議についての書面による報告を受けた日（当該合併について株主総会の決議による承認を要しない場合には、取締役会の決議（委員会設置会社にあつては、執行役の決定を含む。）についての書面による報告を受けた日）

c 甲が、a 及び前 b に規定する事由以外の事由により解散する場合（本条第 3 号 b の規定の適用を受ける場合を除く。）は、甲から当該解散の原因となる事由が発生した旨の書面による報告を受けた日

#### ⑥不適当な合併等

甲が非上場会社の吸収合併又はこれに類するもの（i 非上場会社を完全子会社とする株式交換、i の 2 非上場会社を子会社とする株式交付、ii 会社分割による非上場会社からの事業の承継、iii 非上場会社からの事業の譲受け、iv 会社分割による他の者への事業の承継、v 他の者への事業の譲渡、vi 非上場会社との業務上の提携、vii 第三者割当による株式若しくは優先出資の割当て、viii その他非上場会社の吸収合併又は i から vii までと同等の効果をもたらすと認められる行為）で定める行為（以下本号において「吸収合併等」という。）を行った場合に、甲が実質的な存続会社でないと乙が認めた場合

#### ⑦支配株主との取引の健全性の毀損

第三者割当により甲の支配株主（甲の親会社又は甲の議決権の過半数を直接若しくは間接に保有する者）が異動した場合（当該割当により交付された募集株式等の転換又は行使により支配株主が異動する見込みがある場合を含む）において、支配株主との取引に関する健全性が著しく毀損されていると乙が認めるとき

#### ⑧発行情報等の提出遅延

甲が提出の義務を有する特定証券情報、発行情報又は有価証券報告書等につき、特例及び法令に定める期間内に提出しなかった場合で、乙がその遅延理由が適切でないと判断した場合

#### ⑨虚偽記載又は不適正意見等

次の a 又は b に該当する場合

a 甲が開示書類等に虚偽記載を行い、かつ、その影響が重大であると乙が認める場合

b 甲の財務諸表等に添付される監査報告書等において、公認会計士等によって、監査報告書については「不適正意見」又は「意見の表明をしない」旨（天災地変等、上場会社の責めに帰すべからざる事由によるものである場合を除く。）が記載され、かつ、その影響が重大であると乙が認める場合

#### ⑩法令違反及び上場契約違反等

甲が重大な法令違反又は特例に関する重大な違反を行った場合。

#### ⑪株式事務代行機関への委託

甲が株式事務を特例で定める株式事務代行機関に委託しないこととなった場合又は委託しないこととなることが事実となった場合

⑫株式の譲渡制限

甲がTOKYO PRO Marketに上場する株式の譲渡につき制限を行うこととした場合。

⑬完全子会社化

甲が株式交換又は株式移転により他の会社の完全子会社となる場合

⑭指定振替機関における取扱い

甲が発行する株券が指定振替機関の振替業における取扱いの対象とならないこととなった場合

⑮株主の権利の不当な制限

甲が次の a から g までのいずれかに掲げる行為を行っている場合において、株主の権利内容及びその行使が不当に制限されていると乙が認めた場合その他株主の権利内容及びその行使が不当に制限されていると乙が認めた場合をいう。

- a 買収者以外の株主であることを行使又は割当ての条件とする新株予約権を株主割当て等の形で発行する買収防衛策（以下「ライツプラン」という。）のうち、行使価額が株式の時価より著しく低い新株予約権を導入時点の株主等に対し割り当てておくものの導入（実質的に買収防衛策の発動の時点の株主に割り当てるために、導入時点において暫定的に特定の者に割り当てておく場合を除く。）
- b ライツプランのうち、株主総会で取締役の過半数の交代が決議された場合においても、なお廃止又は不発動とすることができないものの導入
- c 拒否権付種類株式のうち、取締役の過半数の選解任その他の重要な事項について種類株主総会の決議を要する旨の定めがなされたものの発行に係る決議又は決定（持株会社である甲の主要な事業を行っている子会社が拒否権付種類株式又は取締役選任権付種類株式を甲以外の者を割当先として発行する場合において、当該種類株式の発行が甲に対する買収の実現を困難にする方策であると乙が認めるときは、甲が重要な事項について種類株主総会の決議を要する旨の定めがなされた拒否権付種類株式を発行するものとして取り扱う。）
- d TOKYO PRO Marketに上場している株券について、株主総会において議決権を行使することができる事項のうち取締役の過半数の選解任その他の重要な事項について制限のある種類の株式への変更に係る決議又は決定。
- e TOKYO PRO Marketに上場している株券より議決権の多い株式（取締役の選解任その他の重要な事項について株主総会において一個の議決権を行使することができる数の株式に係る剰余金の配当請求権その他の経済的利益を受ける権利の価額等がTOKYO PRO Marketに上場している株券より低い株式をいう。）の発行に係る決議又は決定。
- f 議決権の比率が300%を超える第三者割当に係る決議又は決定。
- g 株主総会における議決権を失う株主が生じることとなる株式併合その他同等の効果をもたらす行為に係る決議又は決定。

⑯全部取得

甲がTOKYO PRO Marketに上場している株券に係る株式の全部を取得する場合。

⑰反社会的勢力の関与

甲が反社会的勢力の関与を受けている事実が判明した場合において、その実態がTOKYO PRO Marketの市場に対する株主及び投資者の信頼を著しく毀損したと乙が認めるとき。

⑱その他

前各号のほか、公益又は投資者保護のため、乙若しくは東京証券取引所が上場廃止を適当と認めた場合

<J-Adviser契約解除に係る事前催告に関する事項>

- ①甲又は乙が、本契約に基づく義務の履行を怠り、又は、その他本契約違反を犯した場合、その相手方は、相当の期間（特段の事情のない限り1カ月とする。）を定めてその違反の是正又は義務の履行を書面で催告し、その催告期間内にその違反の是正又は義務の履行がなされなかったときは本契約を解除することができる。
- ②前項の定めに関わらず、甲及び乙は、合意により本契約期間中いつでも本契約を解除することができる。また、甲又は乙から相手方に対し、1カ月前に書面で通知することにより本契約を解除することができる。
- ③本契約を解除する場合、特段の事情のない限り、乙は予め本契約を解除する旨を東京証券取引所に通知する。

このほか、株主総会の特別決議を経て、当社が東京証券取引所へ「上場廃止申請書」を提出した場合にも上場廃止となります。

## 5 【経営上の重要な契約等】

当第1四半期連結会計期間において、経営上の重要な契約等の決定又は締結等はありません。

## 6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

## 7 【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

当社は、前第1四半期連結累計期間においては、四半期連結財務諸表を作成していないため、前年同四半期連結累計期間に係る比較情報は記載しておりません。

なお、当連結会計年度期首より、販売用不動産に係る控除対象外消費税及び地方消費税の会計処理の変更を行っており、遡及適用後の数値で前連結会計年度末との比較を行っております。詳細は「第6 経理の状況 注記事項（会計方針の変更）」に記載のとおりです。

### （1）財政状態の分析

当第1四半期連結会計期間末における総資産は5,347,174千円となり、前連結会計年度末に比べ30,844千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1四半期連結会計期間末における流動資産は4,110,229千円となり、前連結会計年度末に比べ3,382千円減少いたしました。これは主に、仕掛販売用不動産が413,113千円増加、販売用不動産が392,001千円減少したこと等によるものであります。

#### （固定資産）

当第1四半期連結会計期間末における固定資産は1,236,944千円となり、前連結会計年度末に比べ34,226千円増加いたしました。これは主に、有形固定資産が44,881千円増加、のれんが8,573千円減少、投資その他の資産が1,961千円減少したこと等によるものであります。

#### （流動負債）

当第1四半期連結会計期間末における流動負債は2,120,969千円となり、前連結会計年度末に比べ99,311千円減少いたしました。これは主に、未払法人税等が33,010千円増加、営業未払金が77,246千円減少、1内返済予定の長期借入金が23,088千円減少、前受金が15,059千円減少、短期借入金が13,892千円減少したこと等によるものであります。

#### （固定負債）

当第1四半期連結会計期間末における固定負債は2,188,032千円となり、前連結会計年度末に比べ3,361千円減少いたしました。これは主に、長期借入金が14,740千円減少したこと等によるものであります。

#### （純資産）

当第1四半期連結会計期間末における純資産は1,038,171千円となり、前連結会計年度末に比べ133,517千円増加いたしました。これは、親会社株主に帰属する四半期純利益の計上等により利益剰余金が211,917千円増加、資本剰余金が143,199千円増加、非支配株主持分が221,599千円減少したことによるものであります。

### （2）経営成績の分析

「第一部【企業情報】第3【事業の状況】1【業績等の概要】」に記載のとおりであります。

### （3）キャッシュ・フローの状況

当第1四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。

## 第4【設備の状況】

### 1【設備投資等の概要】

当第1四半期連結累計期間において、該当事項はありません。

### 2【主要な設備の状況】

#### (1) 発行者

2022年12月31日現在

| 会社名            | 事業所名<br>(所在地)     | 設備<br>の内容 | 帳簿価額（単位：千円） |                   |            |           |         |            |         | 従業員数<br>(人) |
|----------------|-------------------|-----------|-------------|-------------------|------------|-----------|---------|------------|---------|-------------|
|                |                   |           | 建物及び<br>構築物 | 機械装置<br>及び<br>運搬具 | 工具器<br>具備品 | リース<br>資産 | のれん     | ソフト<br>ウェア | 合計      |             |
| 株式会社<br>Liv-up | 本社<br>(東京都<br>港区) | 本社機能      | 4,158       | 931               | 768        | 402       | 145,755 | 1,281      | 153,295 | 25 (1)      |
| 合計             |                   |           | 4,158       | 931               | 768        | 402       | 145,755 | 1,281      | 153,295 | 25 (1)      |

(注) 1. 現在休止中の主要な設備はありません。

2. 本社はすべて賃借物件であり、当連結会計年度における賃借料（共益費含む）は、9,795千円であります。

3. 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。

4. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数は平均人員を（ ）内に外数で記載しております。

#### (2) 国内子会社

2022年12月31日現在

| 会社名                    | 事業所名<br>(所在地)           | 設備の内容      | 帳簿価額（単位：千円） |                   |            |         |           |            |         | 従業員数<br>(人) |
|------------------------|-------------------------|------------|-------------|-------------------|------------|---------|-----------|------------|---------|-------------|
|                        |                         |            | 建物及び<br>構築物 | 機械装置<br>及び<br>運搬具 | 工具器<br>具備品 | 土地      | 建設<br>仮勘定 | ソフト<br>ウェア | 合計      |             |
| ユニバーサ<br>ルトラスト<br>株式会社 | 本社<br>(東京都<br>千代田区)     | 本社機能       | 13,814      | —                 | 5,842      | —       | 45,523    | 352        | 65,531  | 20          |
|                        | SOU目黒 他<br>(東京都<br>目黒区) | 収益用<br>不動産 | 318,207     | —                 | —          | 536,978 | —         | —          | 855,185 |             |
| 株式会社<br>フットワー<br>ク     | 本社<br>(東京都<br>町田市)      | 本社機能       | —           | —                 | 500        | 4,582   | —         | —          | 5,082   | —           |
| 株式会社<br>Footwork       | 本社<br>(東京都<br>町田市)      | 本社機能       | 10,239      | 0                 | 1,336      | —       | —         | —          | 11,575  | 6           |
| 合計                     |                         |            | 342,260     | 0                 | 7,678      | 541,560 | 45,523    | 352        | 937,373 | 26          |

(注) 1. 現在休止中の主要な設備はありません。

2. 本社（株式会社フットワークを除く）はすべて賃借物件であり、当連結会計年度における賃借料（共益費含む）は、20,304千円であります。

3. 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。

### 3【設備の新設、除却等の計画】

#### (1) 重要な設備の新設等

該当事項はありません。

#### (2) 重要な設備の除却等

該当事項はありません。

## 第5【発行者の状況】

### 1【株式等の状況】

#### (1)【株式の総数等】

| 記名・無記名の別、額面・無額面の別及び種類 | 発行可能株式総数(株) | 未発行株式数(株) | 当第1四半期連結会計期間末現在発行数(株)<br>(2022年12月31日) | 公表日現在発行数(株)<br>(2023年2月13日) | 上場金融商品取引所名又は登録認可金融商品取引業協会名    | 内容            |
|-----------------------|-------------|-----------|----------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|---------------|
| 普通株式                  | 4,000,000   | 3,000,000 | 1,000,000                              | 1,000,000                   | 東京証券取引所<br>(TOKYO PRO Market) | 単元株式数<br>100株 |
| 計                     | 4,000,000   | 3,000,000 | 1,000,000                              | 1,000,000                   | —                             | —             |

#### (2)【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

#### (3)【MSCB等の行使状況等】

該当事項はありません。

#### (4)【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

#### (5)【発行済株式総数、資本金等の推移】

| 年月日         | 発行済株式総数<br>増減数(株) | 発行済株式総数<br>残高(株) | 資本金増減額<br>(千円) | 資本金残高<br>(千円) | 資本準備金<br>増減額(千円) | 資本準備金<br>残高(千円) |
|-------------|-------------------|------------------|----------------|---------------|------------------|-----------------|
| 2022年12月31日 | —                 | 1,000,000        | —              | 10,000        | —                | —               |

#### (6)【大株主の状況】

当四半期会計期間は第1四半期会計期間であるため、記載事項はありません。

#### (7)【議決権の状況】

##### ①【発行済株式】

2022年12月31日現在

| 区分             | 株式数(株)                   | 議決権の数(個) | 内容 |
|----------------|--------------------------|----------|----|
| 無議決権株式         | —                        | —        | —  |
| 議決権制限株式(自己株式等) | —                        | —        | —  |
| 議決権制限株式(その他)   | —                        | —        | —  |
| 完全議決権株式(自己株式等) | (自己保有株式)<br>普通株式 633,600 | —        | —  |
| 完全議決権株式(その他)   | 普通株式 366,000             | 3,660    | —  |
| 単元未満株式         | 普通株式 400                 | —        | —  |
| 発行済株式総数        | 1,000,000                | —        | —  |
| 総株主の議決権        | —                        | 3,660    | —  |

②【自己株式等】

2022年12月31日現在

| 所有者の氏名<br>又は名称              | 所有者の住所              | 自己名義<br>所有株式数<br>(株) | 他人名義<br>所有株式数<br>(株) | 所有株式数<br>の合計<br>(株) | 発行済株式<br>総数に対する<br>所有株式数<br>の割合 (%) |
|-----------------------------|---------------------|----------------------|----------------------|---------------------|-------------------------------------|
| (自己保有株式)<br>株式会社L i v - u p | 東京都港区三田一丁目<br>4番28号 | 633,600              | —                    | 633,600             | 63.36                               |
| 計                           | —                   | 633,600              | —                    | 633,600             | 63.36                               |

3【役員の状況】

前事業年度の発行者情報の提出日後、当四半期連結累計期間において、役員の異動はありません。

## 第6【経理の状況】

### 1. 四半期連結財務諸表の作成方法について

当社の四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（平成19年内閣府令第64号）に基づいて作成しております。

当社は、前第3四半期連結会計期間より四半期連結財務諸表を作成しているため、四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書に係る比較情報を記載しておりません。

### 2. 監査証明について

当社は、当第1四半期連結会計期間（2022年10月1日から2022年12月31日まで）及び当第1四半期連結累計期間（2022年10月1日から2022年12月31日まで）に係る四半期連結財務諸表について、太陽有限責任監査法人による四半期レビューを受けております。

# 1 【四半期連結財務諸表】

## (1) 【四半期連結貸借対照表】

(単位：千円)

|               | 前連結会計年度<br>(2022年9月30日) |           | 当第1四半期連結会計期間<br>(2022年12月31日) |           |
|---------------|-------------------------|-----------|-------------------------------|-----------|
| 資産の部          |                         |           |                               |           |
| 流動資産          |                         |           |                               |           |
| 現金及び預金        |                         | 897,417   |                               | 901,854   |
| 営業未収入金        |                         | 54,965    |                               | 58,791    |
| 販売用不動産        | ※2                      | 2,124,676 | ※2                            | 1,732,675 |
| 仕掛販売用不動産      | ※2                      | 751,451   | ※2                            | 1,164,564 |
| 貯蔵品           |                         | 791       |                               | 617       |
| その他           | ※2                      | 284,308   | ※2                            | 251,726   |
| 流動資産合計        |                         | 4,113,611 |                               | 4,110,229 |
| 固定資産          |                         |           |                               |           |
| 有形固定資産        |                         |           |                               |           |
| 建物及び構築物       | ※1 ※2                   | 346,769   | ※1 ※2                         | 346,418   |
| 土地            | ※2                      | 541,716   | ※2                            | 541,560   |
| その他           | ※1                      | 10,454    | ※1                            | 55,842    |
| 有形固定資産合計      |                         | 898,940   |                               | 943,822   |
| 無形固定資産        |                         |           |                               |           |
| のれん           |                         | 154,329   |                               | 145,755   |
| その他           |                         | 1,753     |                               | 1,633     |
| 無形固定資産合計      |                         | 156,082   |                               | 147,388   |
| 投資その他の資産      |                         |           |                               |           |
| 出資金           |                         | 63,050    |                               | 6,850     |
| 敷金            |                         | 57,616    |                               | 72,084    |
| 繰延税金資産        |                         | 13,499    |                               | 28,484    |
| その他           |                         | 13,528    |                               | 38,315    |
| 投資その他の資産合計    |                         | 147,695   |                               | 145,733   |
| 固定資産合計        |                         | 1,202,718 |                               | 1,236,944 |
| 資産合計          |                         | 5,316,330 |                               | 5,347,174 |
| 負債の部          |                         |           |                               |           |
| 流動負債          |                         |           |                               |           |
| 営業未払金         |                         | 116,607   |                               | 39,360    |
| 短期借入金         | ※2                      | 1,290,618 | ※2                            | 1,276,726 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | ※2                      | 414,576   | ※2                            | 391,488   |
| 前受金           |                         | 21,999    |                               | 6,940     |
| 営業預り金         |                         | 137,826   |                               | 136,328   |
| 預り金           |                         | 8,088     |                               | 12,615    |
| 未払法人税等        |                         | 111,338   |                               | 144,348   |
| 賞与引当金         |                         | 4,626     |                               | 2,423     |
| その他           |                         | 114,600   |                               | 110,738   |
| 流動負債合計        |                         | 2,220,281 |                               | 2,120,969 |
| 固定負債          |                         |           |                               |           |
| 長期借入金         | ※2                      | 1,943,182 | ※2                            | 1,928,442 |
| 匿名組合預り金       |                         | 150,000   |                               | 150,000   |
| 繰延税金負債        |                         | 83,781    |                               | 93,896    |
| その他           |                         | 14,430    |                               | 15,694    |
| 固定負債合計        |                         | 2,191,393 |                               | 2,188,032 |
| 負債合計          |                         | 4,411,675 |                               | 4,309,002 |
| 純資産の部         |                         |           |                               |           |
| 株主資本          |                         |           |                               |           |
| 資本金           |                         | 10,000    |                               | 10,000    |
| 資本剰余金         |                         | —         |                               | 143,199   |
| 利益剰余金         |                         | 673,055   |                               | 884,972   |
| 株主資本合計        |                         | 683,055   |                               | 1,038,171 |
| 非支配株主持分       |                         | 221,599   |                               | —         |
| 純資産合計         |                         | 904,654   |                               | 1,038,171 |
| 負債純資産合計       |                         | 5,316,330 |                               | 5,347,174 |

(2) 【四半期連結損益計算書】  
【第1四半期連結累計期間】

(単位：千円)

|                       | 当第1四半期連結累計期間<br>(自 2022年10月1日<br>至 2022年12月31日) |
|-----------------------|-------------------------------------------------|
| 売上高                   | ※ 1,364,602                                     |
| 売上原価                  | 731,696                                         |
| 売上総利益                 | 632,906                                         |
| 販売費及び一般管理費            | 217,854                                         |
| 営業利益                  | 415,051                                         |
| 営業外収益                 |                                                 |
| 受取利息                  | 0                                               |
| 出資金運用益                | 20,092                                          |
| その他                   | 6,756                                           |
| 営業外収益合計               | 26,849                                          |
| 営業外費用                 |                                                 |
| 支払利息                  | 20,520                                          |
| その他                   | 8,336                                           |
| 営業外費用合計               | 28,856                                          |
| 経常利益                  | 413,044                                         |
| 特別損失                  |                                                 |
| 固定資産除却損               | 0                                               |
| 特別損失合計                | 0                                               |
| 匿名組合損益分配前税金等調整前四半期純利益 | 413,044                                         |
| 匿名組合損益分配額             | 8,943                                           |
| 税金等調整前四半期純利益          | 421,988                                         |
| 法人税、住民税及び事業税          | 145,222                                         |
| 法人税等調整額               | 1,038                                           |
| 法人税等合計                | 146,261                                         |
| 四半期純利益                | 275,726                                         |
| 非支配株主に帰属する四半期純利益      | —                                               |
| 親会社株主に帰属する四半期純利益      | 275,726                                         |

【第1四半期連結累計期間】

(単位：千円)

|                 | 第1四半期連結累計期間<br>(自 2022年10月1日<br>至 2022年12月31日) |
|-----------------|------------------------------------------------|
| 四半期純利益          | 275,726                                        |
| 四半期包括利益         | 275,726                                        |
| (内訳)            |                                                |
| 親会社株主に係る四半期包括利益 | 275,726                                        |
| 非支配株主に係る四半期包括利益 | —                                              |

**【注記事項】**

(継続企業の前提に関する事項)

該当事項はありません。

(会計方針の変更)

(時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。）を当第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27－2項に定める経過措置に従って、時価算定会計基準適用指針が定める新たな会計方針を将来にわたって適用することとしております。なお、当該会計方針の変更による連結計算書類に与える影響はありません。

(販売用不動産に係る控除対象外消費税及び地方消費税の会計処理の変更)

従来、販売用不動産に係る控除対象外消費税及び地方消費税（以下、「控除対象外消費税等」という。）については、発生した連結会計年度の期間費用として販売費及び一般管理費に計上しておりましたが、2022年10月1日以後取得する販売用不動産に係る控除対象外消費税等については、当該資産の取得原価へ算入する方法に変更いたしました。

当社グループは東京都内の人気のエリア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っておりますが、投資用不動産物件の取扱棟数を大きく増やしていく方針であることから、2022年10月以降、販売用不動産に係る控除対象外消費税等も大きく増加することが見込まれます。そのため、販売用不動産に係る控除対象外消費税等について、売上高に対応する売上原価として費用化するほうが、適正な期間損益計算及び費用収益対応の観点から、より合理的であると考えたものであります。

当該会計方針の変更について当社グループは、2022年9月期第1四半期においては、第1四半期連結財務諸表を作成していないため、2022年9月期第1四半期に係る損益勘及は記載しておりません。但し、前連結会計年度の連結貸借対照表の該当科目-販売用不動産及び繰越利益剰余金などの勘及はあります。この結果、勘及適用を行う前と比べて、前連結会計年度の繰延税金資産が5,854千円減少し、販売用不動産が64,578千円、仕掛販売用不動産が6,429千円、未払法人税等が1,344千円、利益剰余金が63,809千円増加しております。

なお、セグメント情報に与える影響はありません。

(四半期連結貸借対照表関係)

## ※1 有形固定資産の減価償却累計額

|                | 前連結会計年度<br>(2022年9月30日) | 当第1四半期連結会計期間<br>(2022年12月31日) |
|----------------|-------------------------|-------------------------------|
| 有形固定資産の減価償却累計額 | 89,525千円                | 85,743千円                      |

## ※2 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

|          | 前連結会計年度<br>(2022年9月30日) | 当第1四半期連結会計期間<br>(2022年12月31日) |
|----------|-------------------------|-------------------------------|
| 預け金      | 30,042千円                | 57,483千円                      |
| 販売用不動産   | 661,031                 | 190,695                       |
| 仕掛販売用不動産 | 544,515                 | 726,906                       |
| 建物及び構築物  | 320,923                 | 318,207                       |
| 土地       | 537,134                 | 536,978                       |
| 計        | 2,093,646               | 1,830,270                     |

上記資産のうち一部については根抵当権を設定しております。

前連結会計年度においては根抵当権（2,414,250千円）、当第1四半期連結累計期間においては（1,927,250千円）を設定しております。

担保付債務は、次のとおりであります。

|               | 前連結会計年度<br>(2022年9月30日) | 当第1四半期連結会計期間<br>(2022年12月31日) |
|---------------|-------------------------|-------------------------------|
| 短期借入金         | 1,202,690千円             | 1,227,750千円                   |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 199,804                 | 193,996                       |
| 長期借入金         | 1,609,231               | 1,277,972                     |
| 計             | 3,011,725               | 2,699,718                     |

(四半期連結損益計算書関係)  
該当事項はありません。

(四半期連結包括利益計算書関係)  
該当事項はありません。

(四半期キャッシュ・フロー計算書関係)  
当第1四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、当第1四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。

| 当第1四半期連結累計期間<br>(自 2022年10月1日<br>至 2022年12月31日) |         |
|-------------------------------------------------|---------|
| 減価償却費                                           | 2,651千円 |
| のれん償却費                                          | 8,573千円 |

(株主資本関係)

当第1四半期連結累計期間（自 2022年10月1日 至 2022年12月31日）

1 配当金支払額

該当事項はありません。

2 基準日が当第1四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第1四半期連結会計期間の末日後となるもの

該当事項はありません。

3 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記

当社は、2022年10月1日付で、連結子会社であるユニバーサルトラスト株式会社の株式を追加取得いたしました。この結果、当第1四半期連結累計期間において、資本剰余金が143,199千円増加しました。

(セグメント情報等)

【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。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

当第1四半期連結累計期間（自 2022年10月1日 至 2022年12月31日）

| 事業区分          | 販売高（千円）   |
|---------------|-----------|
| 居住用不動産事業      | 298,004   |
| 収益用不動産事業      | 901,353   |
| その他事業         | 142,228   |
| 顧客との契約から生じる収益 | 1,341,586 |
| その他の収益        | 23,016    |
| 外部顧客への売上高     | 1,364,602 |

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、報告セグメントごとの記載をしておりません。

（注）「その他の収益」は、リース取引に関する会計基準に基づく賃貸収入等であります。

(1株当たり情報)

1株当たり四半期純利益及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

|                                 | 当第1四半期連結累計期間<br>(自 2022年10月1日<br>至 2022年12月31日) |
|---------------------------------|-------------------------------------------------|
| 1株当たり四半期純利益                     | 752円64銭                                         |
| (算定上の基礎)                        |                                                 |
| 親会社株主に帰属する四半期純利益(千円)            | 275,726                                         |
| 普通株主期帰属しない金額(千円)                | —                                               |
| 普通株式に係る親会社株主に帰属する<br>四半期純利益(千円) | 275,726                                         |
| 普通株式の期中平均株式数(株)                 | 366,346                                         |

(注) 当第1四半期連結累計期間における潜在株式調整後1株当たり四半期利益については、潜在株式は存在しないため、記載しておりません。

(重要な後発事象)

(連結子会社への貸付)

当社は、2023年1月19日開催の取締役会において、連結子会社である株式会社Footworkに対して極度貸付を行うことを決議し、極度貸付契約を下記のとおり締結しました。

|        |            |
|--------|------------|
| ①資金使途  | 運転資金       |
| ②貸付極度額 | 30,000千円   |
| ③貸付金額  | 20,000千円   |
| ④貸付日   | 2023年1月20日 |
| ⑤利率    | 2.5%       |
| ⑥返済期限  | 2024年1月20日 |

## 2【その他】

該当事項はありません。

## 第7【外国為替相場の推移】

該当事項はありません。

## 第二部【特別情報】

### 第1【外部専門家の同意】

該当事項はありません。

# 独立監査人の四半期レビュー報告書

2023年2月13日

株式会社 Liv-up

取締役会 御中

太陽有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 大 兼 宏 章 印

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 石 川 資 樹 印

## 監査人の結論

当監査法人は、「経理の状況」に掲げられている株式会社 Liv-up の 2022 年 10 月 1 日から 2023 年 9 月 30 日までの連結会計年度の第 1 四半期連結会計期間（2022 年 10 月 1 日から 2022 年 12 月 31 日まで）及び第 1 四半期連結累計期間（2022 年 10 月 1 日から 2022 年 12 月 31 日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書、四半期連結包括利益計算書及び注記について四半期レビューを行った。

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、株式会社 Liv-up 及び連結子会社の 2022 年 12 月 31 日現在の財政状態及び同日をもって終了する第 1 四半期連結累計期間の経営成績を適正に表示していないと信じさせる事項が全ての重要な点において認められなかった。

## 監査人の結論の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。四半期レビューの基準における当監査法人の責任は、「四半期連結財務諸表の四半期レビューにおける監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

## 四半期連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して四半期連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない四半期連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

四半期連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき四半期連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

#### 四半期連結財務諸表の四半期レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した四半期レビューに基づいて、四半期レビュー報告書において独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に従って、四半期レビューの過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対する質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続を実施する。四半期レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。
- ・ 継続企業の前提に関する事項について、重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められると判断した場合には、入手した証拠に基づき、四半期連結財務諸表において、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、適正に表示されていないと信じさせる事項が認められないかどうか結論付ける。また、継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、四半期レビュー報告書において四半期連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する四半期連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、四半期連結財務諸表に対して限定付結論又は否定的結論を表明することが求められている。監査人の結論は、四半期レビュー報告書日までに入手した証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 四半期連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠していないと信じさせる事項が認められないかどうかとともに、関連する注記事項を含めた四半期連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに四半期連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示していないと信じさせる事項が認められないかどうかを評価する。
- ・ 四半期連結財務諸表に対する結論を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する証拠を入手する。監査人は、四半期連結財務諸表の四半期レビューに関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査人の結論に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した四半期レビューの範囲とその実施時期、四半期レビュー上の重要な発見事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

#### 利害関係

会社及び連結子会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上