

証券コード：2977

2024 年 3 月 5 日

(電子提供措置の開始日 2024 年 3 月 5 日)

株 主 各 位

東京都港区三田一丁目4 番28 号

株式会社 L i v - u p

取締役社長 松山 僚 佑

臨時株主総会招集ご通知

拝啓 平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、当社臨時株主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご通知申し上げます。

本株主総会の招集に際しては、会社法第 325 条の 3 に定める情報（電子提供措置事項）について電子提供措置をとっており、インターネット上の当社ウェブサイトに掲載しておりますので、以下のウェブサイトアクセスのうえ、ご確認くださいませようお願い申し上げます。

当社ウェブサイト <https://www.liv-up.co.jp/ir/>

(上記ウェブサイトへアクセスいただき、「臨時株主総会招集ご通知」をご確認ください。)

また、電子提供措置事項は、当社ウェブサイトのほか、東京証券取引所のウェブサイトにも掲載しております。

東京証券取引所ウェブサイト（東証上場会社情報サービス）

<https://www2.jpx.co.jp/tseHpFront/JJK010010Action.do?Show=Show>

(上記の東京証券取引所ウェブサイトへアクセスのうえ、「銘柄名（会社名）」に「Liv-up」または「コード」に当社証券コード「2977」をご入力・ご検索いただき、「基本情報」、「縦覧書類／PR 情報」を順に選択のうえ、「縦覧書類」の「株主総会招集通知／株主総会資料」欄より、ご確認ください。)

なお、当日のご出席に代えて委任状により議決権をご行使いただくことができます。委任状により議決権をご行使いただく場合は、後記の「議決権の代理行使の勧誘に関する参考書類」をご検討いただきまして、お手数ながら同封の委任状用紙に議案に対する賛否をご表示いただき、ご押印のうえ、ご返送くださいますようお願い申し上げます。

敬 具

記

1. 日時 2024 年 3 月 27 日（水曜日）午前 10 時（受付開始：午前 9 時 40 分）

2. 場所 東京都港区三田一丁目 4 番 28 号

三田国際ビル 24 階 当社会議室

（末尾の「株主総会会場ご案内図」をご参照ください。）

3. 目的事項

決議事項

第 1 号議案 定款一部変更の件

第 2 号議案 当社とユニバーサルトラスト株式会社との吸収分割契約承認の件
各議案の概要は、後記の「議決権の代理行使の勧誘に関する参考書類」に記載のとおりであります。

以 上

当日ご出席の際は、お手数ながら同封の委任状用紙を会場受付にご提出くださいますようお願い申し上げます。

電子提供措置事項に修正が生じた場合は、インターネット上の上記ウェブサイト修正内容を掲載させていただきます。

議決権の代理行使の勧誘に関する参考書類

1. 議決権の代理行使の勧誘者

株式会社 Liv-up 取締役社長 松山僚佑

2. 議案及び参考事項

第1号議案 定款一部変更の件

1. 提案の理由

当社は、持株会社体制への移行に際して、今後の事業内容の多様化及び事業目的の明確化を図るため、商号及び事業目的を変更し、併せて2024年4月1日にその効力が発生する附則を設けるものであります。

2. 変更の内容

変更の内容は次のとおりであります。

(下線は変更部分を示します。)

現行定款	変更案
(商号) 第1条 当社は、 <u>株式会社 Liv-up</u> と称し、英文では <u>Liv-up Co.,Ltd.</u> と表示する。	(商号) 第1条 当社は、 <u>株式会社 Livenup Group</u> と称し、英文では <u>Livenup Group Co., Ltd.</u> と表示する。
(目的) 第2条 当社は、次の事業を営むことを目的とする。	(目的) 第2条 当社は、次の事業を営むこと、 <u>並びに次の事業を営む会社及び外国会社の株式または持分を所有することにより、当該会社の事業活動を支配し、管理することを目的とする。</u>
1. <u>インターネット等を利用した不動産情報の収集、提供サービス業務並びに個人及び法人の顧客会員に対する不動産情報提供サービス</u>	1. <u>企業に対する投資並びに有価証券の売買、保有及び運用</u>
2. <u>インターネット等のオンラインを利用した市場調査、宣伝及び広告等の</u>	2. <u>株式、債券、産業開発事業への投資に関する調査企画</u>

現行定款	変更案
<u>受託</u> 3. <u>土地建物の取引に関するコンサルティング業務</u> 4. <u>都市開発、地域開発等の事業に関するコンサルティング業務</u> 5. <u>不動産の販売・交換・貸借及びその仲介並びに所有・管理及び利用</u> 6. <u>建設工事業</u> 7. <u>住宅の増改築、建替え及び住宅リフォーム</u> 8. <u>建築物の設計・工事監理</u> 9. <u>解体工事業</u> 10. <u>室内装飾の設計、施工及び室内装飾類の販売</u> 11. <u>IT（情報技術）商品・サービス等の企画、開発及び販売並びにコンサルティング</u> 12. <u>企業に対する投資並びに有価証券の売買、保有及び運用</u> 13. <u>上記各号に付帯する一切の業務</u> (新設) (新設) (新設) (新設) (新設) (新設)	3. <u>宅地建物取引業法に基づく宅地建物取引業務</u> 4. <u>不動産の所有及び売買</u> 5. <u>不動産特定共同事業法に基づく投資事業</u> 6. <u>特別目的会社及び不動産投資信託に対する出資並びに出資持分の売買</u> 7. <u>不動産に関するコンサルティング</u> 8. <u>不動産の開発及び造成事業</u> 9. <u>不動産の仲介、賃貸借及び管理</u> 10. <u>建築の企画、設計、監理及びコンサルティング</u> 11. <u>生命保険の募集に関する業務及び損害保険の代理業</u> 12. <u>太陽光、風力等の自然エネルギーを利用した発電事業及びその管理、運営並びに電気の供給、販売</u> 13. <u>インターネット等を利用した不動産情報の収集、提供サービス業務並びに個人及び法人の顧客会員に対する不動産情報提供サービス</u> 14. <u>インターネット等のオンラインを利用した市場調査、宣伝及び広告等の受託</u> 15. <u>建設工事業</u> 16. <u>住宅の増改築、建替え及び住宅リフォーム</u> 17. <u>解体工事業</u> 18. <u>室内装飾の設計、施工及び室内装飾類の販売</u>

現行定款	変更案
(新設)	19. <u>IT (情報技術) 商品・サービス等の企画、開発及び販売並びにコンサルティング</u>
(新設)	20. <u>関連会社に対する経営指導のための企業管理、経営受託</u>
(新設)	21. <u>関連会社に対する貸付、保証、投資</u>
(新設)	22. <u>上記各号に付帯する一切の業務</u>
(新設)	<u>附則</u> <u>第1条(商号)及び第2条(目的)の変更は、2024年4月1日をもって効力が生じるものとする。なお、本附則は上記の効力発生後これを削除する。</u>

第2号議案 当社とユニバーサルトラスト株式会社との吸収分割契約承認の件

1. 吸収分割を行う理由

当社は、「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、土地の立地や形状、規制等をさまざまな角度から検討し、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。

一方、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」といいます）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、開発販売、賃貸管理を行っております。

当社とユニバーサルトラストの事業は親和性が高く、当社が保有する人材・技術などのリソースをユニバーサルトラストに承継し、連携を高めることで顧客ニーズへの対応力を高めるとともに、両社の持つ経営資源を有効に活用して参ります。

また、当社は今後、持株会社として事業承継課題を有する企業との資本提携の推進および当社グループの経営管理に注力することで、グループの更なる成長を目指して参ります。

本議案は、本吸収分割契約についてご承認をお願いするものであります。

2. 吸収分割契約の内容の概要

本吸収分割契約の内容の概要は、次のとおりです。

吸収分割契約書（写）

ユニバーサルトラスト株式会社（以下「甲」という）と株式会社 Liv-up（以下「乙」という）とは、乙の居住用不動産事業（以下「本件対象事業」という）に関する権利及び義務を分割して甲に承継させること（以下「本件吸収分割」という）に関し、次のとおり吸収分割契約（以下「本契約」という）を締結する。

第1条（吸収分割の方法）

乙は、本件対象事業に関する資産、債務、雇用契約その他の権利義務を、本件効力発生日（第2条で定義する）において甲に移転し、甲はこれを承継する。

2 本件吸収分割当事者の商号及び住所は次のとおりである。

甲：吸収分割承継会社

商号：ユニバーサルトラスト株式会社

住所：東京都千代田区麹町四丁目3番3号

乙：吸収分割会社

商号：株式会社 Liv-up

住所：東京都港区三田一丁目4番28号

第2条（効力発生日）

本件吸収分割がその効力を生ずる日（以下「本件効力発生日」という）は、2024年4月1日とする。ただし、手続きの進行に応じ必要があるときは、甲及び乙が協議のうえ、これを変更することができる。

第3条（承継する権利義務）

甲が乙から承継する権利義務は、乙の本件対象事業に関する資産、債務、契約、雇用契約その他の権利義務とする（承継財産の詳細は別紙「承継権利義務明細表」記載のとおり）。ただし、不法行為によって生じた債務及び雇用契約の債務不履行によって生じた債務（未払賃金又は未払残業代に係る支払債務を含むが、これらに限らない。）は承継されないものとする。また、本件吸収分割による債務の承継については、免責的債務引受の方法による。

第4条（分割対価の交付）

甲は、本件吸収分割に際し、乙に対して、一切の対価を交付しない。

第5条（増加すべき資本金及び準備金の額）

甲は、本件吸収分割に際し、資本金及び資本準備金の額を変更しない。

第6条（分割承認決議）

甲及び乙は、本件効力発生日の前日までに、それぞれ本契約の承認及び本件吸収分割に必要な事項に関する機関決定を行うことを要する。

第7条（会社財産の善管注意義務）

甲及び乙は、本契約締結後本件吸収分割の本件効力発生日に至るまで、善良なる管理者としての注意義務をもってそれぞれの業務を執行するとともに、資産及び負債を管理し、その財産及び権利義務に重要な影響を及ぼす事項を行う場合には、あらかじめ甲乙で協議のうえ、これを実行する。

第8条（競業避止義務）

乙は、甲に承継する本件対象事業について、競業避止義務を負わないものとする。

第9条（公租公課等）

本権利義務のうち、その移転又は対抗要件具備のために必要な登記、登録、通知、承諾その他の手続に要する登記費用その他一切の各当事者において発生する費用は、甲及び乙が別段の合意する場合を除き、各自の負担とする。

なお、既に支払い済の固定資産税及び都市計画税の日割りによる費用負担の按分は行わない。

第10条（分割条件の変更、分割契約の解除）

本契約締結の日から本件効力発生日に至る間において、天災地変その他の事由により、甲及び乙の財産又は経営状態に重大な変動が生じた場合は、甲乙で協議のうえ、分割条件を変更し、又は本契約を解除することができる。

第11条（本契約の効力）

本契約は、各契約当事者の適法な機関による承認決定がえられないときは、効力を失うものとする。

第12条（協議事項）

本契約に定めるもののほか、本件吸収分割に際し必要な事項は、本契約の趣旨に従って、甲乙で協議のうえ、これを定める。

本契約の成立を証するため、本契約書1通を作成し、乙がこれを保有し、甲は原本の写しを保有する。

2024年2月14日

（甲）吸収分割承継会社：東京都千代田区麹町四丁目3番3号
ユニバーサルトラスト株式会社
代表取締役 菊田 修弘 （印）

（乙）吸 収 分 割 会 社：東京都港区三田一丁目4番28号
株式会社 Liv-up
代表取締役 松山 僚佑 （印）

別紙

承継権利義務明細表

乙（株式会社 Liv-up）が甲（ユニバーサルトラスト株式会社）に承継させる権利義務は、本件吸収分割の本件効力発生日の直前において本件対象事業に属する以下の権利義務とする。なお、以下は 2023 年 9 月 30 日現在の貸借対照表その他同日現在の計算を基礎としたものであり、実際の承継する権利義務については、同日から本件効力発生日の前日までの変動を考慮した上で確定する。

1. 資 産

（１）流動資産（販売用不動産、仕掛販売用不動産、前渡金及び立替金を除く）

①下記に記載する流動資産

勘定科目	摘要
未収入金	コラム掲載報酬
未収入金	不動産取得税還付金(東京都世田谷区物件)
未収入金	自動車リース料
前払費用	役職員通勤費
前払費用	トランクルーム賃料
前払費用	駐車場使用料
前払費用	日報アプリ利用料
前払費用	前払利息（株式会社セゾンファンデックス借入）

②その他居住用不動産事業に係る一切の契約（乙から甲に承継しない販売用不動産及び仕掛販売用不動産に係る契約除く）

（２）流動資産（販売用不動産、仕掛販売用不動産、前渡金及び立替金）

下記の①～②の販売用不動産及び仕掛販売用不動産（これらの不動産の全部又は一部が売却された場合には当該売却代金相当額の現預金とする。）、並びにそれらの契約に紐づく前渡金及び立替金

①下記に記載する販売用不動産及び仕掛販売用不動産

勘定科目	対象物件概要	取得日
仕掛販売用不動産	東京都大田区物件	2022/11/7
仕掛販売用不動産	東京都渋谷区物件	2023/7/7
仕掛販売用不動産	東京都目黒区物件	2023/8/28
仕掛販売用不動産	東京都品川区物件	2023/3/20
販売用不動産	東京都目黒区物件	2023/6/22
仕掛販売用不動産	東京都杉並区物件	2023/7/10
仕掛販売用不動産	東京都品川区物件	2023/7/24

②下記に記載する前渡金

勘定科目	摘要	支払日
前渡金	東京都目黒区物件に係る手付金	2023/9/25

③2023 年 10 月 1 日以降、本件効力発生日の前日までに取得する資産で、下記の金融機関の担保設定
がなされるもの

- イ. 株式会社セゾンファンデックス
- ロ. 新生インベストメント&ファイナンス株式会社

④その他居住用不動産事業に係る一切の契約（乙から甲に承継しない販売用不動産及び仕掛販売用不
動産に係る契約除く）

（3）固定資産

①下記に記載する固定資産

勘定科目	摘要
有形固定資産	車両運搬具
預託金	財)住宅保証機構
預託金	車両リサイクル預託金
敷金	駐車場敷金

②その他居住用不動産事業に係る一切の契約（乙から甲に承継しない販売用不動産及び仕掛販売用
不動産に係る契約除く）

2. 債 務

（1）流動負債（短期借入金、1 年以内返済予定の長期借入金、前受金及び工事損失引当金除く）

①下記に記載する流動負債

勘定科目	摘要
賞与引当金	居住用不動産事業に従事する従業員に賞与引当金
預り金	東京都渋谷区物件に係る工事費預り金

②その他居住用不動産事業に係る一切の契約（乙から甲に承継しない販売用不動産及び仕掛販売
用不動産に係る契約除く）

(2) 流動負債（短期借入金、1年以内返済予定の長期借入金、前受金及び工事損失引当金）

下記の①～②の短期借入金、1年以内返済予定の長期借入金、前受金及び工事損失引当金

①下記に記載する短期借入金、1年以内返済予定の長期借入金

勘定科目	対応借入先	借入日
短期借入金	㈱セゾンファンデックス	2022/11/7
短期借入金	㈱セゾンファンデックス	2022/11/7
短期借入金	㈱セゾンファンデックス	2022/11/7
短期借入金	㈱セゾンファンデックス	2022/11/7
1年以内返済予定の長期借入金	㈱セゾンファンデックス	2023/7/7
1年以内返済予定の長期借入金	㈱セゾンファンデックス	2023/8/28
短期借入金	新生インベストメント&ファイナンス㈱	2023/3/20
短期借入金	新生インベストメント&ファイナンス㈱	2023/6/22
短期借入金	新生インベストメント&ファイナンス㈱	2023/7/10
短期借入金	新生インベストメント&ファイナンス㈱	2023/7/24

②2023年10月1日以降、本件効力発生日の前日までに実行となった借入で、下記の金融機関から調達したもの

イ. 株式会社セゾンファンデックス

ロ. 新生インベストメント&ファイナンス株式会社

③2023年10月1日以降、本件効力発生日の前日までに取得する資産で、下記の金融機関の担保設定がなされる資産の取引に掛かる前受金及び工事損失引当金

イ. 株式会社セゾンファンデックス

ロ. 新生インベストメント&ファイナンス株式会社

④その他居住用不動産事業に係る一切の契約（乙から甲に承継しない販売用不動産及び仕掛販売用不動産に係る契約除く）

(3) 固定負債

①2023年10月1日以降、本件効力発生日の前日までに実行となった借入で、下記の金融機関から調達したもの

イ. 株式会社セゾンファンデックス

ロ. 新生インベストメント&ファイナンス株式会社

②その他居住用不動産事業に係る一切の契約（乙から甲に承継しない販売用不動産及び仕掛販売用不動産に係る契約除く）

3. 承継する雇用契約

居住用不動産事業に従事する従業員に関する雇用契約

4. 承継する契約関係（雇用契約を除く）

居住用不動産事業に係る一切の契約（乙から甲に承継しない販売用不動産及び仕掛販売用不動産に係る契約除く）

5. 許認可等

承継する不動産等に関する一切の届出及び許認可

3. 会社法施行規則第 183 条に定める内容の概要

(1) 対価の相当性に関する事項

承継会社は当社の完全子会社であり、当社は同社の全株式を保有しているため、本件分割に伴い承継会社は当社に対し、対価の交付はいたしません。本件吸収分割は株式会社 Liv-up の 100% 子会社との間で行うグループ内組織再編であることから、これを相当であると判断しております。

また、以上により、承継会社の資本金及び準備金の額は増加いたしません。

(2) 新株予約権の定め の 相当性

該当事項はありません。

(3) 承継会社の最終事業年度における計算書類等の内容

貸借対照表
(2023 年 9 月 30 日)

(単位：千円)

科目	金額	科目	金額
資産の部		負債の部	
流動資産	697,559	流動負債	195,998
現金及び預金	302,455	1 年以内返済予定の長期借入金	65,518
販売用不動産	347,114	営業預り金	90,314
その他流動資産	47,989	その他流動負債	40,165
		固定負債	752,377
		長期借入金	748,855
		その他固定負債	3,522
		負債の部合計	948,375
固定資産	519,211	純資産の部	
有形固定資産	452,837	株主資本	268,395
無形固定資産	253	資本金	20,000
投資その他の資産	66,121	利益準備金	5,000
		利益剰余金	243,395
		純資産合計	268,395
資産の部合計	1,216,771	負債及び純資産合計	1,216,771

(4) 承継会社の最終事業年度の末日後に生じた重要な財産の処分、重大な債務の負担その他の会社財産の状況に重要な影響を与える事業の内容

① 資金の借入れ及び既存借入金の返済

承継会社は、2023年12月21日に、資金の借入れ及び既存借入金の返済を行うことを決議し、2023年12月28日に借入れ及び返済を行いました。

借入れの内容

借入先	大東京信用組合
借入金額	363,000 千円
借入実行日	2023年12月28日
借入期間	30年
担保提供資産の有無	有担保・親会社保証

既存借入金の返済の内容

借入先	株式会社横浜銀行
返済金額	363,592 千円
借入実行日	2020年10月31日
返済日	2023年12月28日
担保提供資産の有無	有担保・親会社保証

② 販売用不動産の譲渡及び借入金の返済

承継会社は、2024年1月18日開催の取締役会において、販売用不動産を売却し、当該不動産の取得に際して調達した借入金の返済をすることを決議いたしました。

販売用不動産の内容

所在地	種類	地積/延床面積
東京都世田谷区	土地及び建物	土地 127.47 m ² 、建物 412.11 m ²

売却日程

契約締結日： 2024年2月6日
引渡日及び代金決済日 2024年2月29日

借入金の内容

(1) 借入先	株式会社千葉興業銀行
(2) 返済金額	301,360 千円
(3) 当初借入実行日	2021 年 8 月 31 日
(4) 返済日	2024 年 2 月 29 日
(5) 担保等の有無	有担保・親会社保証

- (5) 当社の最終事業年度の末日後に生じた重要な財産の処分、重大な債務の負担、その他の会社財産の状況に重要な影響を与える事象の内容

① 販売用不動産の取得

当社は、2023 年 10 月 30 日に、販売用不動産を取得することを決議し、2023 年 12 月 22 日に取得致しました。

販売用不動産の内容

所在地	種類	地積/延床面積
神奈川県厚木市	土地及び建物	土地 303.02 m ² 、建物 594.45 m ²

② 資金の借入れ

当社は、2023年12月21日に、資金借入れを行うことを決議し、2023年12月28日に借入れを行いました。

(a)長期借入金

借入先	大東京信用組合
借入金額	130,000 千円
借入実行日	2023 年 12 月 28 日
借入期間	7 年
担保提供資産の有無	有担保・子会社保証

(b)長期借入金

借入先	大東京信用組合
借入金額	180,000 千円
借入実行日	2023 年 12 月 28 日
借入期間	7 年
担保提供資産の有無	無担保・子会社保証

以 上

株主総会会場ご案内図

会場 東京都港区三田一丁目4番28号
三田国際ビル24階 当社会議室
TEL 03-5418-5100



交通	都営大江戸線	赤羽橋駅	赤羽橋口より	徒歩約5分
	都営三田線	芝公園駅	A2出口より	徒歩約8分
	東京メトロ南北線	麻布十番駅	3番出口より	徒歩約13分