

証券コード：2977
2025年2月26日

株 主 各 位

東京都港区三田一丁目4番28号
株式会社Livenup Group
取締役社長 二 川 良 介
取締役社長 玉 川 暁 郎

第22回定時株主総会継続会開催ご通知

拝啓 平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申しあげます。

さて、当社第22回定時株主総会継続会（以下、「本継続会」といいます。）を下記のとおり開催いたしますので、ご通知申しあげます。

本継続会の開催に際しては、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にアクセスのうえ、ご確認くださいませようお願い申しあげます。

当社ウェブサイト <https://livenup.co.jp/ir/>
（上記ウェブサイトアクセスいただき、「第22回定時株主総会継続会開催ご通知」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アクセスのうえ、「銘柄名（会社名）」に「Livenup Group」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、本継続会は、2024年12月29日開催の第22回定時株主総会の一部となりますので、本継続会にご出席いただける株主様は、第22回定時株主総会において議決権を行使できる株主様と同一となります。

敬 具

記

1. 日 時 2025年3月19日（水曜日）午後2時（受付開始：午後1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「株主総会継続会会場ご案内図」をご参照ください。）
3. 目的事項
報告事項
 1. 第22期（2023年10月1日から2024年9月30日まで）事業報告、連結計算書類並びに会計監査人及び監査役会の連結計算書類監査結果報告の件
 2. 第22期（2023年10月1日から2024年9月30日まで）計算書類報告の件
報告事項の取扱いについては3頁の「継続会の開催について」をご覧ください。

以 上

当日ご出席の際は、お手数ながら本開催ご通知とあわせてお送りする同封の第22回定時株主総会継続会出席表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にて修正内容を掲載させていただきます。

【継続会の開催について】

当社は、2024年12月29日開催の第22回定時株主総会(以下、「本総会」といいます。)の目的事項のうち、報告事項「第22期(2023年10月1日から2024年9月30日まで)事業報告、連結計算書類並びに会計監査人及び監査役会の連結計算書類監査結果報告の件」及び「第22期(2023年10月1日から2024年9月30日まで)計算書類報告の件」(以下、あわせて「本報告事項」といいます。)に関しまして、本総会において株主の皆様にご報告する予定でございました。

しかしながら、期末日付近で発生した一部の不動産取引における会計監査人の監査手続き等に相応の時間を要する見込みであることから、決算関連手続きが完了せず、本総会の招集に際してご提供すべき第22期事業報告、連結計算書類、計算書類、会計監査人の監査報告及び監査役会の監査報告をご提供することができないことにより、本報告事項を株主の皆様にご報告することができませんでした。

このため、当社は本総会において、本報告事項を目的事項として本継続会を開催させていただくこと、並びに本継続会の日時及び場所の決定を取締役会にご一任いただくことに関しまして、ご来場の株主様にお諮りし、ご承認いただきました。

このたび、期末日付近で発生した一部の不動産取引における会計監査人の監査手続きが完了し、一連の決算関連手続きが完了したことから、本継続会の開催をご通知申しあげる次第です。

株主の皆様には、多大なるご迷惑、ご心配をおかけいたしましたことをあらためて深くお詫び申し上げます。

事業報告

(2023年10月1日から)
(2024年9月30日まで)

1. 企業集団の現況

(1) 当連結会計年度の事業の状況

① 事業の経過及び成果

当連結会計年度における我が国経済は、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、穏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（前連結会計年度比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（前連結会計年度比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（前連結会計年度比23.3%増）となりました。

② 設備投資の状況

当連結会計年度において、重要な設備投資は実施しておりません。

③ 資金調達の状況

開発用地等の仕入資金として、案件ごとに各金融機関より資金調達をしております。

④ 事業の譲渡、吸収分割又は新設分割の状況

2024年4月1日を効力発生日として、当社における居住用不動産事業を会社分割（吸収分割）により、当社の完全子会社である株式会社luxscapeに承継いたしました。

⑤ 他の会社の事業の譲受けの状況

該当事項はありません。

(2) 財産及び損益の状況

区 分		第 20 期 (2022年 9 月期)	第 21 期 (2023年 9 月期)	第 22 期 (当連結会計年度) (2024年 9 月期)
売 上 高	(千円)	2,426,584	6,143,650	4,379,238
経常利益又は 経常損失(△)	(千円)	△131,827	989,317	32,340
親会社株主に帰属する 当期純利益	(千円)	55,637	495,944	29,183
1株当たり当期純利益	(円)	84.61	1,353.76	79.66
総 資 産	(千円)	5,301,158	4,539,103	5,240,398
純 資 産	(千円)	886,178	1,303,058	1,332,241
1株当たり純資産	(円)	1,814.08	3,556.91	3,636.57

- (注) 1. 第20期より連結計算書類を作成しているため、第19期の数値の記載はしておりません。
2. 第21期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期の関連する財産及び損益の状況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。

(3) 重要な親会社及び子会社の状況

① 親会社の状況

会社名	資本金	当社に対する議決権比率	当社との関係
株式会社 グリットパートナーズ	1百万円	60.7%	債務の被保証 事務所の転貸借

② 重要な子会社の状況

会社名	資本金	主要な事業内容	議決権比率	関係内容
株式会社 luxscape	20百万円	不動産の開発 不動産の仲介・賃貸借及び管理 不動産の所有及び売買 建築の企画・設計・監理及びコンサルティング	100.0%	役員の兼任 資金の借入 債務の保証 業務の委託・受託 事務所の転貸借 他
株式会社 Footwork (注1)	10百万円	不動産の売買・仲介・賃貸 及び管理	100.0%	役員の兼任 資金の借入 債務の保証 業務の委託・受託 他
シルクル2 合同会社 (注2)	1百万円	不動産の取得、保有及び 処分	— %	—

(注) 1. 2023年12月21日付で増資を行い、資本金が増加しております。

2. 前連結会計年度において、当社の連結子会社である株式会社luxscapeがシルクル2合同会社に匿名組合出資をいたしました。匿名組合全体に占める株式会社luxscapeの出資比率が一定程度占めること、その他の契約関係等を勘案し実質的な支配力を有していると判断した結果、シルクル2合同会社を連結の範囲に含めております。

(4) 対処すべき課題

当社グループは、東京都港区・渋谷区・目黒区・世田谷区・品川区等、希少で高い資産価値の維持が期待できる地域を中心に高品質で安価な住宅や収益用不動産を開発販売しております。

この「資産価値の高い不動産」を継続的かつ安定的に開発販売するためには、次の課題への対処が重要であると認識しております。

① 仕入営業力の強化

当社グループでは上記の地域を中心に事業用地等の仕入を行っておりますが、この地域で供給される土地や建物の数量は限られております。また、自社基準に適合する立地・環境であっても、顧客にとって魅力的な価格を実現できる企画でなければ事業化することはできません。

このように限られた供給の中で事業の持続的な発展を可能とするには、仕入営業力の強化が非常に重要な要素となっております。

このため、当社グループでは、即戦力人材の中途採用による増員及び事業を牽引する中核人材の育成を継続して実施するほか、情報の蓄積や外部ノウハウの活用の促進等の施策を通して、魅力ある商品企画が可能となる土地建物を仕入れる営業力の強化に努めてまいります。

② 商品企画力の向上

崖地・傾斜地や不整形であるなど事業化が難しい土地や建物であっても、高い商品企画力があれば資産価値の高い不動産商品を開発販売することができます。

商品企画にあたり建築基準法や条例等の関係法令による規制をはじめ日々の使い勝手やデザインを含めたあらゆる角度から検討を重ねることで得られた豊富なノウハウは、当社グループの財産とも言えるものです。

今後も、これらのノウハウを人材の育成強化に役立て、お客様にとって魅力ある商品企画の追求と商品企画力の更なる向上に取り組んでまいります。

③ 施工監理の徹底

当社グループは自社内に施工部署を保有しておらず、全ての建築工事を外部の施工業者に委託しており、商品の品質確保には一層慎重な対応が求められます。施工にあたっては設計監理部門が計画的に施工の状況を点検し施工業者との情報共有を図ることにより、問題の迅速な解消に努めております。また、基礎工事及び木工事の終了時並びに完工時には、自社で定めた品質管理チェックリストによって仕上がりの状態を細部まで徹底的に点検しております。

今後も当社グループは、品質、納期、原価及び安全・環境面の管理を徹底してまいります。また、高い技術力を有する優良な施工業者の開拓を進め、良質な住宅及び収益用不動産を安定的に供給するための体制の強化に努めてまいります。

④ 資金調達の安定化

当社グループが事業用地等を取得するにあたっては、金融機関からの借入による資金調達を行っており、この資金調達を安定的に行う必要があります。

事業環境の変化の影響を抑え適時適切な資金調達を実現するため、取引金融機関との関係強化に努めるとともに、新規取引先の開拓を進めてまいります。

⑤ 内部管理体制の強化

当社グループの堅実かつ継続的な成長を実現するためには、内部管理体制の強化が重要であると認識しております。

当社グループでは内部統制システムに関する基本方針を制定しており、この方針の着実な運用を通して内部管理体制の一層の強化に取り組み、コーポレートガバナンスの充実に努めてまいります。

(5) 主要な事業内容 (2024年9月30日現在)

事業区分	事業内容
居住用不動産事業	戸建住宅の開発・販売及び中古住宅のリノベーション
収益用不動産事業	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
その他	不動産賃貸管理収入・設計受託収入・仲介手数料収入等

(6) 主要な営業所 (2024年9月30日現在)

① 当社

本社	東京都港区
----	-------

② 子会社

株式会社 luxscape	本社 (東京都港区)
株式会社 Footwork	本社 (東京都町田市)
シルクル 2 合同会社	本社 (東京都千代田区)

(7) 使用人の状況 (2024年9月30日現在)

① 企業集団の使用人の状況

使用人数	前事業年度末比増減
65(6)名	7名増(2名減)

- (注) 1. 使用人数は就業員数であり、パートタイム従業員及び嘱託社員は()内に年間の平均人員を外数で記載しております。
2. 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していません。

② 当社の使用人の状況

使用人数	前事業年度末比増減	平均年齢	平均勤続年数
15(-)名	14名減	41.1歳	2.5年

- (注) 1. 使用人数は就業員数であり、パートタイム従業員及び嘱託社員は()内に年間の平均人員を外数で記載しております。
2. 使用人数が前期末と比べて14名減少しておりますが、その主な理由は、2024年4月1日を効力発生日とした会社分割(吸収分割)による子会社への転籍によるものであります。

(8) 主要な借入先の状況 (2024年9月30日現在)

借 入 先	借 入 額
大 東 京 信 用 組 合	659百万円
株 式 会 社 き ら ぼ し 銀 行	354
株 式 会 社 千 葉 興 業 銀 行	261
株 式 会 社 三 井 住 友 銀 行	260
株 式 会 社 り そ な 銀 行	244
オ リ ッ ク ス 銀 行 株 式 会 社	157
株 式 会 社 大 光 銀 行	142
株 式 会 社 静 岡 銀 行	120
朝 日 信 用 金 庫	103
オ リ ッ ク ス 株 式 会 社	98

(注) 借入額は、表示単位未満を切り捨てて表示しております。

(9) その他企業集団の現況に関する重要な事項

該当事項はありません。

2. 会社の現況

(1) 株式の状況 (2024年9月30日現在)

- ① 発行可能株式総数 4,000,000株
- ② 発行済株式の総数 1,000,000株
- ③ 株主数 12名
- ④ 大株主

株 主 名	持 株 数	持株比率
株式会社グリットパートナーズ	222千株	60.7%
株式会社GHI	100	27.3
合同会社Akatsuki	14	3.8
株式会社Capital Integrity	10	2.9
二 川 良 介	10	2.7
巢 籠 悠 輔	2	0.6
落 合 建 介	1	0.5
梶 原 俊 一	1	0.5
株式会社アーキテクト	1	0.3
株式会社TeoRio	1	0.3

(注) 1. 当社は、自己株式を633千株保有しておりますが、上記大株主からは除外しております。

2. 持株比率は自己株式を控除して計算しております。

- ⑤ 当事業年度中に職務執行の対価として当社役員に対し交付した株式の状況

該当事項はありません。

(2) 新株予約権等の状況

- ① 当事業年度の末日において当社役員が保有している職務執行の対価として交付された新株予約権の状況

該当事項はありません。

- ② 当事業年度中に職務執行の対価として使用人等に対し交付した新株予約権の状況

該当事項はありません。

(3) 会社役員 の 状況

① 取締役及び監査役の状況 (2024年9月30日現在)

会社における地位	氏 名	担 当 及 び 重 要 な 兼 職 の 状 況
代表取締役社長	二 川 良 介	株式会社luxscape代表取締役 株式会社Footwork取締役
代表取締役社長	玉 川 暁 郎	株式会社luxscape取締役 株式会社Footwork代表取締役
取 締 役	岩 倉 一 生	管理部長 株式会社luxscape取締役 株式会社Footwork取締役
取 締 役	錦 宗 多 佳	不動産投資部長
取 締 役	石 川 智 哉	株式会社アーキテクト 代表取締役 Cocolive株式会社 社外取締役 キルフェボン株式会社 社外取締役
常 勤 監 査 役	中 谷 正 雄	
監 査 役	山 本 智 史	株式会社ストリーム 代表取締役 税理士法人ストリーム 代表社員 株式会社中央共同会計事務所 取締役 株式会社ネット 社外監査役 株式会社エクストリーム 社外監査役
監 査 役	谷 口 明 史	弁護士法人北浜法律事務所東京事務所 パートナー Delta-Fly Pharma株式会社 社外取締役 H2L株式会社 社外監査役

- (注) 1. 取締役石川智哉氏は、社外取締役であります。
2. 監査役山本智史氏及び監査役谷口明史氏は、社外監査役であります。
3. 常勤監査役中谷正雄氏、監査役山本智史氏及び監査役谷口明史氏は、以下のとおり、財務及び会計、法務に関する相当程度の知見を有しております。
- ・常勤監査役中谷正雄氏は、当社の管理部門管掌役員及び他社の代表取締役等の要職を歴任しております。
 - ・監査役山本智史氏は、公認会計士及び税理士の資格を有しております。
 - ・監査役谷口明史氏は、弁護士の資格を有しております。
4. 2023年12月21日開催の第21回定時株主総会終結の時をもって、岩山達氏及び田之口利孝氏は任期満了により取締役を退任いたしました。
5. 2023年12月21日開催の第21回定時株主総会において、岩倉一生氏及び石川智哉氏が新たに取締役に選任され、石川智哉氏は同日付で就任し、岩倉一生氏は2024年1月1日付で就任いたしました。
6. 2024年3月31日をもって、小池俊光氏及び高木一成氏は取締役を辞任いたしました。尚、退任時における担当として小池俊光氏はアセットコンサルティング

グ部部长、高木一成氏は設計監理部兼営業部部长でありました。

7. 2024年7月31日をもって、松山僚佑氏は代表取締役を辞任いたしました。尚、退任時における重要な兼職はluxscape株式会社代表取締役及び株式会社Footwork取締役でありました。
8. 2024年7月31日開催の臨時取締役会において、二川良介氏及び玉川暁郎氏が代表取締役に新たに選任され、それぞれ同日付で就任いたしました。

② 責任限定契約の内容の概要

当社は、社外取締役及び監査役との間で、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。

当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、法令が定める最低責任限度額としております。

③ 役員等賠償責任保険契約の内容の概要等

当社は、保険会社との間で会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を締結し、当該保険契約により被保険者がその職務の執行に起因して保険期間中に損害賠償請求された場合の損害賠償金及び訴訟費用等の損害を填補することとしております。ただし、被保険者の職務の執行の適正性が損なわれないようにするために、当該被保険者が私的な利益または便宜の供与を違法に得たことに起因して生じた損害や法令に違反することを認識しながら行った行為に起因して生じた損害の場合には填補の対象とならないなど、一定の免責事由があります。

当該保険契約の被保険者の範囲は当社及び子会社の取締役（社外取締役も含む）、監査役（社外監査役も含む）及び会社法上の重要な使用人であり、被保険者は保険料を負担しておりません。

④ 取締役及び監査役の報酬等

イ. 当事業年度に係る報酬等の総額等

区 分	報酬等の総額	報酬等の種類別の総額			対象となる 役員の員数
		基本報酬	業績連動報酬等	非金銭報酬等	
取 締 役 (うち社外取締役)	70百万円 (5)	67百万円 (5)	3百万円 (-)	—	10名 (2)
監 査 役 (うち社外監査役)	9 (4)	9 (4)	—	—	3 (2)

合 計 (うち社外役員)	79 (10)	76 (10)	3百万円 (-)	—	13 (4)
-----------------	------------	------------	-------------	---	-----------

- (注) 1. 記載金額は、表示単位未満を切り捨てて表示しております。
2. 上表には、当事業年度中に退任した取締役及び監査役が含まれております。
3. 取締役の報酬等の総額には、使用人兼務取締役の使用人分給与は含まれておりません。
4. 取締役の報酬額は、2023年12月21日開催の第21回定時株主総会において年額150百万円以内と決議しております（使用人兼務取締役の使用人分給与は含まない）。当該株主総会終結時点の取締役の員数は、5名（うち、社外取締役は1名）です。
5. 監査役の報酬額は、2018年12月14日開催の第16回定時株主総会において年額150百万円以内と決議しております。当該株主総会終結時点の監査役の員数は、3名（うち、社外監査役は2名）です。
6. 取締役会は、当事業年度のうち、2023年10月から2024年7月までの期間は当時の代表取締役松山僚佑氏に対し、2024年8月から2024年9月までの期間は代表取締役二川良介氏及び代表取締役玉川暁郎氏に対し、各取締役の基本報酬の額の決定を委任しております。委任した理由は、当社全体の業績等を勘案しつつ、各取締役の担当部門について評価を行うには代表取締役が適していると判断したためであります。
7. 業績連動報酬等に記載している金額は、役員賞与引当金計上額になります。
8. 業績連動報酬等は取締役の職責、同業他社水準及び経済情勢等を勘案のうえ合理的な範囲で決定しております。

ロ. 当事業年度に支払った役員退職慰労金
該当事項はありません。

ハ. 社外役員が親会社等又は親会社等の子会社等（当社を除く）から受けた役員報酬等の総額
該当事項はありません。

⑤ 社外役員に関する事項

- イ. 他の法人等の重要な兼職の状況及び当社と当該他の法人等との関係
- ・社外取締役石川智哉氏は、株式会社アーキテクトの代表取締役、Cocolive株式会社及びキルフェボン株式会社の社外取締役であります。これらの兼職先と当社との間には特別の関係はありません。
 - ・社外監査役山本智史氏は、株式会社ストリームの代表取締役、税理士法人ストリームの代表社員、株式会社中央共同会計事務所の取締役、

株式会社ネット及び株式会社エクストリームの社外監査役であります。これらの兼職先と当社との間には特別の関係はありません。

- ・社外監査役谷口明史氏は、弁護士法人北浜法律事務所東京事務所のパートナー弁護士、Delta-Fly Pharma株式会社の社外取締役及びH2L株式会社の社外監査役であります。これらの兼職先と当社との間には特別の関係はありません。

ロ. 当事業年度における主な活動状況

	出席状況及び発言状況並びに社外取締役に期待される役割に関して行った職務の概要
社外取締役 石川智哉	2023年12月21日就任以降に開催された取締役会18回のうち17回に出席いたしました。 企業経営における豊富な実績と高い見識に基づき、当社の事業戦略をはじめ経営全般に対する客観的な視点からの監督・助言等を行うほか、取締役会において意思決定の妥当性・適正性を確保するための助言・提案を行っております。
社外監査役 山本智史	当事業年度に開催された取締役会23回の全てに、また監査役会14回の全てに出席いたしました。 主に公認会計士及び税理士としての専門的見地から、取締役会において、意思決定の妥当性・適正性を確保するための発言を行っております。また、監査役会において、議案の審議等に適宜必要な発言を行っております。
社外監査役 谷口明史	当事業年度に開催された取締役会23回のうち22回に、また監査役会14回の全てに出席いたしました。 主に弁護士としての専門的見地から、取締役会において、意思決定の妥当性・適正性を確保するための発言を行っております。また、監査役会において、議案の審議等に適宜必要な発言を行っております。

(注) 取締役会は上表に記載している開催回数他に書面決議を3回実施しております。

(4) 会計監査人の状況

① 名称 太陽有限責任監査法人

② 報酬等の額

当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額 22,890千円

当社及び子会社が会計監査人に支払うべき金銭その他の財産上の利益の合計額 22,890千円

(注) 1. 当社と会計監査人との間の監査契約において、会社法に基づく監査と株式会社東京証券取引所の「特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例」に基づく監査の監査報酬等の額を明確に区分しておらず、実質的にも区分できませんので、当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額にはこれらの合計額を記載しております。

2. 監査役会は、会計監査人の監査計画の内容、会計監査の職務遂行状況及び報酬見積りの算出根拠などが適切であるかどうかについて必要な検証を行ったうえで、会計監査人の報酬等の額について同意の判断をいたしました。

③ 非監査業務の内容

該当事項はありません。

④ 会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

監査役会は、会計監査人の職務の執行に支障がある場合等、その必要があると判断した場合は、株主総会に提出する会計監査人の解任又は不再任に関する議案の内容を決定いたします。

また、監査役会は、会計監査人が会社法第340条第1項各号に定める項目に該当すると認められる場合は、監査役全員の同意に基づき会計監査人を解任いたします。この場合、監査役会が選定した監査役は、解任後最初に招集される株主総会におきまして、会計監査人を解任した旨と解任の理由を報告いたします。

⑤ 会計監査人が過去2年間に受けた業務停止処分

金融庁が2023年12月26日付で発表した業務停止処分の概要

イ. 処分対象

太陽有限責任監査法人

ロ. 処分内容

契約の新規の締結に関する業務の停止3ヶ月（2024年1月1日から同年3月31日まで。ただし、既に監査契約を締結している被監査会社について、監査契約の期間更新や上場したことに伴う契約の新規の締結を除く。）

ハ. 処分理由

他社の訂正報告書等の監査において、同監査法人の社員である2名の公認会計士が、相当の注意を怠り、重大な虚偽のある財務書類を重大な虚偽のないものと証明したため。

3. 業務の適正を確保するための体制及び当該体制の運用状況

(1) 業務の適正を確保するための体制についての決定内容の概要

当社は、会社法及び会社法施行規則に定める「取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他会社の業務の適正を確保するために必要なものとして法務省令で定める体制の整備」について、取締役会において以下のとおり決議しております。

- ① 取締役及び使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制
 - a. 法令・定款及び社会規範を遵守するためコンプライアンス・マニュアルを制定し、全社に周知徹底する。
 - b. コンプライアンスに係る規程を制定するとともに、コンプライアンスを推進するための委員会を設置し、コンプライアンス体制の強化にあたる。
 - c. コンプライアンスに関する教育研修を適宜開催し、コンプライアンス意識の向上とコンプライアンスを最重視する企業風土の醸成を図る。
 - d. 内部通報制度及び外部通報窓口を設け、問題の早期発見・未然防止を図り、適切かつ迅速に対応する。
 - e. 当社グループは、健全な会社経営のため、反社会的勢力とは決して関わりを持たず、また不当な要求には断固としてこれを拒絶する。
- ② 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制
 - a. 取締役の職務の執行に係る情報については、法令及び「文書管理規程」等に基づき、作成及び保存する。
 - b. 上記文書の保管の場所及び方法は、取締役又は監査役から閲覧の要請があった場合に速やかに閲覧できる場所及び方法とする。
 - c. 上記文書の保存期間は、法令に別段の定めがない限り「文書管理規程」に定めるとおりとする。
- ③ 損失の危険の管理に関する規程その他の体制
 - a. 「リスク管理規程」を制定し、当社グループの経営における各種リスクに対応するための組織として委員会を置き、責任者を定める。
 - b. 委員会は、全社的なリスク管理の推進に関わる課題及び対応策を協議・決定し、従業員への周知徹底を図る。また、重要なリスクについては、取締役会へ報告を行う。

- c. 危機発生時には危機対策本部を設置し、当該危機に対して適切かつ迅速に対処する。
- ④ 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制
- a. 「取締役会規程」、「業務分掌規程」及び「職務権限規程」を制定し、取締役の権限及び責任を明確にする。
 - b. 取締役会を毎月1回定期的に開催するほか、必要に応じて適宜臨時に開催し、重要事項の決定及び全取締役の業務執行状況の監督を行う。
- ⑤ 当社並びに親会社及び子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制
- a. 関係会社における重要な意思決定についての当社の関与方法や業務執行における重要事項の当社への報告等を定めた「関係会社管理規程」を設け、関係会社の管理・監督を行う。
 - b. 関係会社の経営の自主性を尊重しながら、関係会社における職務執行が常に適切な状態でなされるよう、体制整備に関して支援及び指導を行う。
 - c. コンプライアンスに関する教育研修を適宜開催し、コンプライアンス意識の向上とコンプライアンスを最重視する企業風土の醸成を図る。
 - d. 経営企画室は、経営効率化の推進、人材の開発及び業務の改善に関して指導指針を策定し、指導する。
 - e. 内部監査部門は関係会社の内部監査を実施する。
- ⑥ 監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する事項
- 監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合には、取締役会は監査役と協議のうえで当該使用人を任命し、監査業務の補助に当たらせる。
- ⑦ 上記⑥の使用人の取締役からの独立性に関する事項及び当該使用人に対する監査役の指示の実効性の確保に関する事項
- a. 監査役の職務を補助すべき使用人は、監査役の指揮命令に従い優先的に指示された業務を実施する。この場合において、当該使用人は、取締役及び他の使用人の指揮命令を受けないものとする。

- b. 当該使用人の人事異動及び人事評価等人事権に係る事項の決定については、監査役の事前の同意を得るものとする。

⑧ 監査役への報告に関する体制

イ. 取締役及び使用人が監査役に報告するための体制

- a. 監査役は、取締役会と「会議体規程」に定める重要な会議体に出席し、取締役及び使用人から職務執行状況の報告を受けることができる。
- b. 取締役及び使用人は、監査役から業務執行に関する事項の報告を求められた場合には、速やかに報告する。
- c. 取締役及び使用人は、法令に違反する事実又は会社に著しい損害を与えるおそれがある事実を発見したときには、直ちに監査役に報告する。

ロ. 子会社の取締役、監査役、業務を執行する社員及び使用人又はこれらの者から報告を受けた者が監査役に報告するための体制

当社グループの役員及び使用人又はこれらの者から報告を受けた者は監査役の要請に応じ、必要な報告を行う。

⑨ 上記⑧の報告をした者が当該報告をしたことを理由として不利な取扱いを受けないことを確保するための体制

監査役へ報告をした当社グループの役員及び使用人に対し、報告を行ったことを理由としていかなる不利益も与えないものとする。

⑩ 監査役の職務の執行について生ずる費用又は債務の処理に係る方針に関する事項

監査役がその職務の執行について費用の支出の請求をしたときは、当該請求に係る費用が監査役の職務の執行に必要なでないことを証明した場合を除き、速やかに支出するものとする。

⑪ その他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制

- a. 監査役会は、法令に従い、社外監査役を含み、公正かつ透明性を担保する。
- b. 監査役は、代表取締役と定期的に会合をもち、情報・意見交換を行う。
- c. 監査役は、会計監査人及び内部監査部門と定期的に情報交換を行い、相互の連携を図る。

- d. 監査役は、監査業務に必要と判断した場合は、会社の費用負担にて弁護士、公認会計士、その他専門家の意見を聴取することができる。

(2) 業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要

当社では、上記に掲げた業務の適正を確保するための体制の整備とその適切な運用に努めており、当事業年度における具体的な取り組みの実施状況は次のとおりであります。

① 取締役会

当事業年度においては取締役会を23回開催及び書面決議を3回実施し、経営上の意思決定機関として「取締役会規程」に定める重要事項についての意思決定を行うとともに、各取締役の職務の執行の状況を監督いたしました。

なお、取締役会には原則として監査役全員が出席するものとしており、適正な監視に努めております。

② 監査役会及び監査役

当事業年度においては監査役会を14回開催し、監査方針や監査計画の協議決定、監査業務の分担等の決定及び監査報告作成の協議等を行いました。

監査役は、取締役会等重要な会議への出席、稟議書等重要な文書の閲覧、必要に応じ取締役及び使用人に対して事業に関する報告を求めること等を通じて、取締役の重要な意思決定のプロセスや職務の執行状況の把握に努め、取締役の職務執行の適法性を監視いたしました。

③ 内部監査

内部監査は、担当する内部監査室が監査計画を策定し、各部門の業務及び制度の運用が法令・社内諸規程等に基づき適正に行われているか、また業務処理に要する証憑書類に基づき適切に処理されているか等の観点から監査を実施いたしました。監査の結果改善が必要と認められる事項については、改善勧告をし、被監査部門長より改善措置に係る回答を得、改善措置の実施状況を確認いたしました。

④ リスク管理

当社では、当社の経営理念、経営目標又は経営戦略の達成を阻害するさまざまなリスクを特定・掌握し適切な管理を行うために「リスク管理規程」を制定し、リスクが顕在化し危機となるに至った場合に適確な緊急対応をとるために「危機管理規程」を制定することで、当社経営におけるあらゆる不確実性に対応するための体制を構築しております。

平時におけるリスク管理の推進は、代表取締役が委員長を務めるリスク管理委員会が統括しており、リスクの特定・評価・対策等に関する協議及び具体的な対応の検討を行っております。

4. 会社の支配に関する基本方針

当社では、会社の財務及び事業の方針の決定を支配する者の在り方に関する基本方針については、特に定めておりません。

連結貸借対照表

(2024年9月30日現在)

(単位：千円)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資産の部)		(負債の部)	
流動資産	4,251,872	流動負債	2,445,730
現金及び預金	763,490	営業未払金	99,744
営業未収入金	99,907	短期借入金	1,551,300
貯蔵品	554	1年内返済予定の長期借入金	355,028
販売用不動産	1,444,302	前受金	9,907
仕掛販売用不動産	1,580,319	営業預り金	157,737
その他	363,299	預り金	100,416
固定資産	988,525	未払法人税等	56,120
有形固定資産	675,264	賞与引当金	17,676
建物及び構築物	314,695	役員賞与引当金	3,570
土地	353,978	その他	94,229
その他	6,590	固定負債	1,462,426
無形固定資産	87,668	長期借入金	1,276,962
のれん	85,738	匿名組合預り金	100,750
その他	1,929	繰延税金負債	69,095
投資その他の資産	225,592	その他	15,618
出資金	6,320	負債合計	3,908,157
敷金	88,674	(純資産の部)	
繰延税金資産	43,830	株主資本	1,332,241
その他	86,768	資本金	10,000
資産合計	5,240,398	資本剰余金	143,199
		利益剰余金	1,179,042
		純資産合計	1,332,241
		負債純資産合計	5,240,398

(注) 金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

連結損益計算書

(2023年10月1日から
2024年9月30日まで)

(単位：千円)

科 目	金 額
売上高	4,379,238
売上原価	3,233,029
売上総利益	1,146,208
販売費及び一般管理費	1,008,763
営業利益	137,445
営業外収益	
受取利息	201
受取保証料	1,997
助成金収入	1,998
出資金運用益	1,144
受取手数料	2,439
その他	1,824
営業外費用	
支払利息	64,773
支払手数料	28,019
租税公課	14,233
その他	7,683
経常利益	32,340
特別利益	
固定資産売却益	6
特別損失	
固定資産除却損	15,257
事務所移転費用	3,952
匿名組合損益分配前税金等調整前当期純利益	13,136
匿名組合損益分配額	3,335
税金等調整前当期純利益	16,471
法人税、住民税及び事業税	53,884
法人税等調整額	△66,596
当期純利益	29,183
親会社株主に帰属する当期純利益	29,183

(注) 金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

連結株主資本等変動計算書

(2023年10月1日から
2024年9月30日まで)

(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

(注) 金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

連結注記表

1. 連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項に関する注記等

(1) 連結の範囲に関する事項

① 連結子会社の状況

- ・ 連結子会社の数 3社
- ・ 主要な連結子会社の名称
株式会社luxscape
株式会社Footwork
シルクル2合同会社

匿名組合全体に占める株式会社luxscapeの出資比率が一定程度占めること、その他の契約関係等を勘案し実質的な支配力を有していると判断した結果、シルクル2合同会社を連結の範囲に含めております。

② 非連結子会社の状況

- ・ 非連結子会社の数 1社
- ・ 非連結子会社の名称 一般社団法人ソウ・プラス
- ・ 連結の範囲から除いた理由

一般社団法人ソウ・プラスについては、連結上の総資産、売上高、当期純利益及び利益剰余金等に及ぼす影響が軽微であり、連結計算書類に重要な影響を与えないため、連結の範囲に含めておりません。

(2) 会計方針に関する事項

① 重要な資産の評価基準及び評価方法

棚卸資産

- ・ 販売用不動産、仕掛販売用不動産

個別法による原価法（連結貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）

② 重要な減価償却資産の減価償却の方法

イ. 有形固定資産（リース資産を除く）

定率法（ただし建物は定額法）を採用しております。

主な耐用年数は2年～47年であります。

ロ. 無形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しております。

ハ. リース資産

・所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数として、残存価額を零とする定額法を採用しております。

③ 重要な引当金の計上基準

イ. 貸倒引当金

債権の貸倒による損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

ロ. 賞与引当金

従業員の賞与支給に備えるため、賞与支給見込額のうち当連結会計年度に負担すべき額を計上しております。

ハ. 役員賞与引当金

役員の賞与支給に備えるため、賞与支給見込額のうち当連結会計年度に負担すべき額を計上しております。

ニ. 工事損失引当金

受注工事の損失に備えるため、当連結会計年度末における手持ち受注工事のうち、損失の発生が見込まれ、かつ、その金額を合理的に見積もることができる工事について、その損失見込み額を計上しております。

④ 重要な収益及び費用の計上基準

当社及び連結子会社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下の通りであります。

イ. 居住用不動産事業及び収益用不動産事業

顧客との不動産売買契約書に基づき物件の引き渡しを行う義務があり、通常、当該物件が引き渡される時点で履行義務が充足されるため、当該引渡時に収益認識しております。

ロ. その他事業

顧客が所有する賃貸不動産の賃貸管理を行っております。

賃貸管理では、入居者の募集、賃料等の徴収、契約更新等に係る事務業務を遂行する義務を負っております。当該履行義務は、それぞれのサービスが提供される一時点で充足されるものであり、サービスの提供が完了した時点において収益を計上しております。また、自社所有物件やサブリース物件の賃貸収入に関しては「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号 2007年3月30日）等に基づき収益認識しております。

⑤ のれんの償却方法及び償却期間

定額法を採用しております。なお、償却期間は5年であります。

⑥ その他連結計算書類の作成のための重要な事項

当社グループの販売用不動産に係る控除対象外消費税等は取得原価に算入し、それ以外は発生年度の費用としております。

2. 会計上の見積りに関する注記

販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価

(1) 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

(単位：千円)

	当連結会計年度
販売用不動産	1,444,302
仕掛販売用不動産	1,580,319

(2) 識別した項目に係る会計上の見積りの内容に関する情報

①算出方法

当社グループは、棚卸資産の評価に関する会計基準に従い、収益性の低下により正味売却価額が帳簿価額を下回っている販売用不動産及び仕掛販売用不動産の帳簿価額を、正味売却価額まで切り下げる会計処理を適用しております。会計処理の適用に当たっては、個別物件ごとに売価及び追加コストの見積りを行ったうえで正味売却価額を算定しており、正味売却価額が帳簿価額を下回った場合に、帳簿価額を正味売却価額まで切り下げて評価損を計上しております。

②会計上の見積りに用いた主要な仮定

正味売却価額については、外部の不動産鑑定士による不動産鑑定評価額又は周辺の取引事例や市場の動向、物件の性能、立地等を踏まえた金額を設定しており、販売公表価格や契約で合意された売却価格等を使用しております。

③会計上の見積りが当連結会計年度の翌連結会計年度の連結計算書類に与える影響

当該主要な仮定は連結計算書類作成時点における最善の見積りに基づき決定しておりますが、見積りと将来の結果が異なる可能性があります。すなわち、想定外の追加コストの発生、住宅販売市況の悪化に伴う販売価格の低下等により、正味売却価額の算定に重要な影響を及ぼす可能性があります。また、周辺環境の変化に伴う立地条件の悪化等により、正味売却価額の算定に重要な影響を及ぼす可能性があります。

3. 連結貸借対照表に関する注記

(1) 有形固定資産の減価償却累計額

(単位：千円)

	当連結会計年度 (2024年9月30日)
有形固定資産の減価償却累計額	61,624

(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。

(単位：千円)

	当連結会計年度 (2024年9月30日)
預け金	3,900
販売用不動産	1,319,189
仕掛販売用不動産	1,321,651
建物及び構築物	299,195
土地	353,978
計	3,297,915

上記資産のうち一部については、根抵当権（1,919,000千円）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。

(単位：千円)

	当連結会計年度 (2024年9月30日)
短期借入金	1,525,800
1年内返済予定の長期借入金	179,211
長期借入金	916,796
計	2,621,807

(3) その他の流動資産

その他の流動資産には、期末日付近で発生した一部の不動産取引に関する未収入金200,000千円が含まれております。

4. 連結株主資本等変動計算書に関する注記

(1) 当連結会計年度の末日における発行済株式の種類及び総数

(単位：千株)

株式の種類	当連結会計年度 期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式	1,000	—	—	1,000

(2) 自己株式に関する事項

該当事項はありません。

(3) 新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

(4) 剰余金の配当に関する事項

該当事項はありません。

5. 金融商品に関する注記

(1) 金融商品の状況に関する事項

①金融商品に対する取り組み方針

当社グループは、主に不動産開発販売事業を行うための資金及び運転資金等について金融機関からの借入により調達しております。

②金融商品の内容及びそのリスク並びに管理体制

現金及び預金は、主に普通預金であり、預入先の信用リスクに晒されておりますが、預入先は信用度の高い金融機関であります。

営業債権である営業未収入金は、顧客の信用リスクに晒されておりますが、取引先ごとの期日管理及び残高管理を行うとともに、主な取引先の信用状況を随時把握する体制としております。

営業債務である営業未払金、未払法人税等はすべて1年以内の支払期日であり、流動性リスクに晒されておりますが、当社は資金計画を作成する等の方法により管理しております。

短期借入金及び長期借入金（1年内返済予定を含む）は、流動性リスクに晒されておりますが、定期的に資金計画を作成・更新するとともに、手元流動性の維持により流動性リスクを管理しております。

営業預り金は、入居者から物件保有者の代理としてお預かりした家賃及び敷金等であり、そのほとんどが1か月以内の支払期日となっております。

③金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件を採用することにより、当該価額が変動する場合があります。

(2) 金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。

現金及び預金、営業未収入金、営業未払金、短期借入金、営業預り金、未払法人税等は、現金であること及び短期間で決済されるものであるため時価が帳簿価額に近似することから、記載を省略しております。

当連結会計年度（2024年9月30日）

(単位：千円)

	連結貸借対照表計上額	時価	差額
長期借入金	1,631,990	1,631,320	△670
負債計	1,631,990	1,631,320	△670

(注) 1. 1年内返済予定の長期借入金は、長期借入金に含めて表示しております。

2. 市場価格のない株式等

(単位：千円)

	連結貸借対照表計上額
出資金	6,320

3. 金銭債権の決算日後の償還予定額

当連結会計年度（2024年9月30日）

(単価：千円)

	1年以内	1年超 5年以内	5年超 10年以内	10年超
預金	763,433	—	—	—
営業未収入金	99,907	—	—	—
合計	863,341	—	—	—

(3) 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

当連結会計年度 (2024年9月30日)

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	1,551,300	—	—	—	—	—
長期借入金	355,028	255,720	106,032	100,009	96,528	718,673
合計	1,906,328	255,720	106,032	100,009	96,528	718,673

(4) 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に係るインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の3つのレベルに分類しております。

レベル1の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、活発な市場において形成される当該時価の算定の対象となる資産又は負債に関する相場価格により算定した時価

レベル2の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、レベル1のインプット以外の時価の算定に係るインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価：観察できない時価の算定に係るインプットを使用して算定した時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

①時価をもって連結貸借対照表計上額とする金融資産及び金融負債
該当事項はありません。

②時価をもって連結貸借対照表計上額としない金融資産及び金融負債

(単位：千円)

区分	時価			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
長期借入金	—	1,631,320	—	1,631,320

(注) 時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明
長期借入金

長期借入金の時価については、元利金の合計額を新規に同様の借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定しておりレベル2の時価に分類しております。

6. 賃貸等不動産に関する注記

(1) 賃貸等不動産の状況に関する事項

当社の連結子会社では、東京都において、賃貸用の土地及び建物を所有しております。

(2) 賃貸等不動産の時価に関する事項

(単位：千円)

連結貸借対照表計上額			当連結会計年度末の時価
当連結会計年度期首残高	当連結会計年度増減額	当連結会計年度末残高	
664,037	△10,863	653,174	720,000

- (注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。
2. 当連結会計年度の減少額は減価償却費であります。
3. 当連結会計年度末の時価は、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価書に基づく金額によるものです。

7. 企業結合等に関する注記

(共通支配下の取引等)

当社は、2024年2月14日開催の取締役会において、2024年4月1日を効力発生日として、当社の事業の一部を当社の完全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させることを決議し、同日ユニバーサルトラストとの間で吸収分割契約を締結いたしました。本件吸収分割契約は、2024年3月27日開催の当社臨時株主総会において承認されました。これにより、2024年4月1日に本件吸収分割を実施いたしました。本件吸収分割の概要等は、以下のとおりです。

なお、同日付で当社の商号を株式会社Livenup Group、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。

(1) 本件吸収分割の目的

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参りました。

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、開発販売、賃貸管理を行って参りました。

そのような中で、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。

(2) 本件吸収分割の概要

①日程

吸収分割契約の締結 2024年2月14日

吸収分割契約の効力発生日 2024年4月1日

②本件吸収分割の方式

当社を分割会社とし、ユニバーサルトラストを承継会社とする吸収分割です。

③本件吸収分割に係る割当ての内容

本件吸収分割は、完全親子会社間において行われるため、株式の割当て、その他对価の交付は行いません。

④本件吸収分割に伴う新株予約権および新株予約権付社債に関する取扱い 該当する事項はありません。

⑤本件吸収分割により増減する資本金

当社及びユニバーサルトラストの資本金の増減はありません。

⑥承継会社が承継する権利義務

効力発生日における当社の居住用不動産事業に関する資産、負債、契約上の地位その他これに付随する権利義務を吸収分割契約書に定める範囲においてユニバーサルトラストに承継します。

⑦債務履行の見込み

本件吸収分割後において、承継会社が負担すべき債務については、履行の見込みに問題がないものと判断しております。

(3) 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 2019年1月16日)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 2019年1月16日)に基づき、共通支配下の取引として処理いたしました。

8. 資産除去債務関係に関する注記

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

9. 収益認識関係に関する注記

(1) 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

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)

事業区分	販売高
居住用不動産事業	2,823,287
収益用不動産事業	756,812
その他事業	702,053
顧客との契約から生じる収益	4,282,153
その他の収益	97,084
外部顧客への売上高	4,379,238

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。

(2) 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

当社グループは、以下の5ステップアプローチに基づき、収益を認識しております。

ステップ1：顧客との契約を識別する。

ステップ2：契約における履行義務を識別する。

ステップ3：取引価格を算定する。

ステップ4：取引価格を契約における別個の履行義務へ配分する。

ステップ5：履行義務を充足した時点で（又は充足するに応じて）収益を認識する。

当社グループは、不動産開発販売事業において顧客との不動産売買契約書に基づき物件の引き渡しを行う義務があり、通常、当該物件が引き渡される時点で履行義務が充足されるため、当該引渡時に収益認識しております。

また、顧客が所有する賃貸不動産の賃貸管理を行っており、入居者の募集、賃料等の徴収、契約更新等に係る事務業務を遂行する義務を負っております。当該履行義務は、それぞれのサービスが提供される一時点で充足されるものであり、サービスの提供が完了した時点において収益を計上しております。

これらの履行義務に値する対価は、履行義務を充足後おおむね1年以内に受領しており、重大な金融要素は含んでおりません。

(3) 当期及び翌期以降の収益の金額を理解するための情報

①契約資産及び契約負債の残高等

(単位：千円)

	当連結会計年度	
	期首残高	期末残高
契約負債	12,866	9,907

契約負債は、主に不動産売買契約に基づいて顧客から受け取った手付金等の前受金であります。契約負債は、収益認識に伴い取り崩されます。

当連結会計年度に認識された収益の額のうち期首現在の契約負債残高に含まれていた額は、12,866千円であります。

②残存履行義務に配分した取引価格

当社グループにおいて、個別の契約が1年を超える重要な取引はないため、注記を省略しております。

また、顧客の契約から生じる対価の中に取引価格に含まれていない重要な金額はありません。

10. セグメント情報に関する注記

【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であるため、セグメント別の記載は省略しております。

【関連情報】

(1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載は省略しております。

(2) 地域ごとの情報

①売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

②有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

(3) 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	売上高
A社	484,301

(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。

11. 1株当たり情報に関する注記

	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	3,636.57円
1株当たり当期純利益	79.66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。

(1) 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。

	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)	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)	29,183
期中平均株式数(株)	366,346
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	—

(2) 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	当連結会計年度 (2024年9月30日)
純資産の部の合計額(千円)	1,332,241
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	1,332,241
普通株式の発行済株式数(株)	1,000,000
普通株式の自己株式数(株)	633,654
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数(株)	366,346

12. 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。

貸借対照表

(2024年9月30日現在)

(単位：千円)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資 産 の 部)		(負 債 の 部)	
流 動 資 産	2,735,169	流 動 負 債	1,717,296
現金及び預金	404,061	営業未払金	86,739
営業未収入金	74,106	短期借入金	1,159,800
貯 蔵 品	100	<small>1年内返済予定の長期借入金</small>	314,380
販売用不動産	1,058,166	未払費用	7,254
仕掛販売用不動産	895,279	未払法人税等	12,290
前 渡 金	41,000	前 受 金	9,440
前 払 費 用	16,942	前 受 収 益	3,907
そ の 他	245,513	預 り 金	91,161
固 定 資 産	680,851	賞与引当金	6,312
有 形 固 定 資 産	14,289	役員賞与引当金	3,000
建 物	12,966	そ の 他	23,009
工具器具備品	1,322	固 定 負 債	851,364
無 形 固 定 資 産	153,429	長期借入金	838,111
ソフトウェア	669	資産除去債務	2,135
の れ ん	152,594	そ の 他	11,118
商 標 権	164	負 債 合 計	2,568,661
投資その他の資産	513,133	(純資産の部)	
関係会社株式	321,217	株 主 資 本	847,359
出 資 金	1,640	資 本 金	10,000
敷 金	75,576	資 本 剰 余 金	574,734
長期前払費用	3,313	その他資本剰余金	574,734
繰延税金資産	32,131	利 益 剰 余 金	1,528,725
そ の 他	79,254	利 益 準 備 金	3,600
		その他利益剰余金	1,525,125
		繰越利益剰余金	1,525,125
		自 己 株 式	△1,266,100
資 産 合 計	3,416,020	純 資 産 合 計	847,359
		負 債 純 資 産 合 計	3,416,020

(注) 金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

損 益 計 算 書

(2023年10月 1 日から
2024年 9 月30日まで)

(単位：千円)

科 目	金	額
売 上 高		2,432,043
売 上 原 価		1,922,845
売 上 総 利 益		509,198
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		574,024
営 業 損 失		64,826
営 業 外 収 益		
受 取 利 息	172	
受 取 配 当 金	32	
関 係 会 社 経 営 指 導 料 収 入	41,871	
そ の 他	5,987	48,063
営 業 外 費 用		
支 払 利 息	50,691	
支 払 手 数 料	21,050	
租 税 公 課	11,972	
そ の 他	2,273	85,988
経 常 損 失		102,751
特 別 利 益		
固 定 資 産 売 却 益	6	6
特 別 損 失		
固 定 資 産 除 却 損	547	
事 務 所 移 転 費 用	2,352	2,899
税 引 前 当 期 純 損 失		105,644
法 人 税 、 住 民 税 及 び 事 業 税	△3,068	
法 人 税 等 調 整 額	△32,612	△35,681
当 期 純 損 失		69,962

(注) 金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

株主資本等変動計算書

(2023年10月1日から
2024年9月30日まで)

(単位：千円)

	株主資本								純資産 合計
	資本金	資本剰余金		利益 準備金	利益剰余金		自己株式	株主資本 合計	
		その他資 本剰余金	資本 剰余金 合計		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	574,734	574,734	3,600	1,902,887	1,906,487	△1,266,100	1,225,120	1,225,120
当期の変動額									
当期純損失	—	—	—	—	△69,962	△69,962	—	△69,962	△69,962
会社分割に よる減少	—	—	—	—	△307,798	△307,798	—	△307,798	△307,798
当期の変動額 合計	—	—	—	—	△377,761	△377,761	—	△377,761	△377,761
当期末残高	10,000	574,734	574,734	3,600	1,525,125	1,528,725	△1,266,100	847,359	847,359

(注) 金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

個別注記表

1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

(1) 資産の評価基準及び評価方法

①有価証券の評価基準及び評価方法

子会社株式及び関連会社株式 移動平均法による原価法

②棚卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産及び仕掛販売用不動産

個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）

(2) 固定資産の減価償却の方法

①有形固定資産（リース資産を除く）

定率法（ただし建物は定額法）を採用しております。

主な耐用年数は2年～20年であります。

②無形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しております。

③リース資産

・所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数として、残存価額を零とする定額法を採用しております。

(3) 引当金の計上基準

①貸倒引当金

債権の貸倒による損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

②賞与引当金

従業員の賞与支給に備えるため、賞与支給見込額のうち当事業年度に負担すべき額を計上しております。

③役員賞与引当金

役員の賞与支給に備えるため、賞与支給見込額のうち当事業年度に負担すべき額を計上しております。

- ④工事損失引当金 受注工事の損失に備えるため、当事業年度末における手持ち受注工事のうち、損失の発生が見込まれ、かつ、その金額を合理的に見積もることができる工事について、その損失見込み額を計上しております。

(4) 収益及び費用の計上基準

当社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下の通りであります。

①居住用不動産事業及び収益用不動産事業

顧客との不動産売買契約書に基づき物件の引き渡しを行う義務があり、通常、当該物件が引き渡される時点で履行義務が充足されるため、当該引渡時に収益認識しております。

②その他事業

自社所有物件やサブリース物件の賃貸収入に関しては「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号 2007年3月30日）等に基づき収益認識しております。

(5) のれんの償却方法及び償却期間

定額法を採用しております。なお、償却期間は5年であります。

(6) その他計算書類の作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

当社の販売用不動産に係る控除対象外消費税等は取得原価に算入し、それ以外は発生年度の費用としております。

2. 会計上の見積りに関する注記

販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価

(1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

(単位：千円)

	当事業年度
販売用不動産	1,058,166
仕掛販売用不動産	895,279

(2) 識別した項目に係る会計上の見積りの内容に関する情報

連結注記表の「2. 会計上の見積りに関する注記」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

3. 貸借対照表に関する注記

(1) 有形固定資産の減価償却累計額

(単位：千円)

	当事業年度 (2024年9月30日)
有形固定資産の減価償却累計額	7,910

(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。

(単位：千円)

	当事業年度 (2024年9月30日)
預け金	3,900
販売用不動産	933,054
仕掛販売用不動産	858,768
計	1,795,722

上記資産のうち一部については、根抵当権(1,170,500千円)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。

(単位：千円)

	当事業年度 (2024年9月30日)
短期借入金	871,800
1年内返済予定の長期借入金	167,091
長期借入金	575,006
計	1,613,897

(3) 保証債務

次の関係会社について、金融機関からの借入及び賃貸借契約に係る債務に対し債務保証を行っております。

(単位：千円)

	当事業年度 (2024年9月30日)
株式会社luxscape	536,089
株式会社Footwork	8,069

(注) 株式会社Footworkの事務所家賃の保証については、本社オフィス及び店舗の不動産賃貸借契約に対して債務保証を行っております。不動産賃貸借契約の債務保証の取引金額は、年間賃借料を記載しております。なお、保証料の受取は行っておりません。

(4) 関係会社に対する金銭債権、債務（区分表示したものを除く）

(単位：千円)

	当事業年度 (2024年9月30日)
短期金銭債権	19,114
短期金銭債務	288,681

(5) その他の流動資産

その他の流動資産には、期末日付近で発生した一部の不動産取引に関する未収入金200,000千円が含まれております。

4. 損益計算書に関する注記

関係会社との取引高

(単位：千円)

	当事業年度 (自2023年10月1日 至2024年9月30日)
営業取引による取引高	
売上原価	3,447
販売費及び一般管理費	29,254
営業取引以外の取引による取引高	
経営指導料	41,871
支払利息	2,796

5. 株主資本等変動計算書に関する注記

(1) 当事業年度の末日における発行済株式の種類及び総数

普通株式 1,000,000株

(2) 当事業年度末日における自己株式の種類及び数

普通株式 633,654株

(3) 剰余金の配当に関する事項

配当金支払額等

該当事項はありません。

(4) 当事業年度の末日における新株予約権の目的となる株式の種類及び数

該当事項はありません。

6. 有価証券関係に関する注記

当事業年度末（2024年9月30日）

市場価格のない株式等の貸借対照表計上額

(単位：千円)

	当事業年度 (2024年9月30日)
関係会社株式	321,217

7. 税効果会計に関する注記

繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別の内訳

(単位：千円)

当事業年度

(2024年9月30日)

繰延税金資産		
税務上の収益認識差額		29,473
繰延消費税等		12,676
賞与引当金		2,183
資産除去債務		2,132
未払事業税		1,337
その他		1,329
繰延税金資産	小計	49,132
評価性引当額		△10,520
繰延税金資産の合計		38,611
繰延税金負債との相殺		△6,480
繰延税金資産の純額		32,131
繰延税金負債		
負債調整勘定		5,789
資産除去債務見合資産		690
繰延税金負債の合計		6,480
繰延税金資産との相殺		△6,480
差引：繰延税金負債の純額		—

8. リースにより使用する固定資産に関する注記

貸借対照表に計上した固定資産のほか、情報機器等の一部については、所有権移転外ファイナンス・リース契約により使用しております。

9. 関連当事者との取引に関する注記

(1) 親会社及び主要株主（会社等の場合に限る。）等

当事業年度（自2023年10月1日 至2024年9月30日）

会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合%	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
株式会社 グリット パートナーズ	東京都 港区	1	投資	(被所有) 60.7	主要 株主	不動産の 賃貸 (注1)	12,782	—	—
						債務の 被保証 (注2)	60,864	—	—
株式会社 G H I	東京都 港区	5	投資	(被所有) 27.3					

取引条件及び取引条件の決定方針など

(注) 1. 不動産の賃貸は、転貸借であり、原契約である当社の賃貸借契約内容に基づき、同条件で転貸借契約を締結しております。

2. 主要株主である株式会社グリットパートナーズ及び株式会社G H Iが当社の株式取得を目的として設立した株式会社グリットに対して、株式取得資金の調達に係る債務保証を行ったものであるため、2021年1月31日に当社が株式会社グリットを吸収合併したことにより、当該債務保証が承継されたものであります。なお、上記の取引金額については、両社から連帯して債務の保証を受けております。債務被保証の取引金額については、期末残高を記載しており、保証料の支払はありません。

(2) 子会社及び関連会社等

当事業年度（自2023年10月1日 至2024年9月30日）

属性	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有 (被所有)割合%	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
連結 子会社	株式会社 luxscape	東京都 港区	20	不動産の 開発 不動産の 仲介・賃貸 借及び管理 不動産の 所有及び 売買 建築の企 画・設計・監 理及びコン サルティ ング	(所有) 100.0	子会社	債務の 保証 (注)1	536,089	—	—
							経営指導料 の受取 (注)2	31,600	未収入金	8,302
							資金の借入 (注)3	—	短期借入金	250,000
							支払利息 (注)3	2,628	未払費用	369
							業務委託費 の支払 (注)4	28,219	未払金	8,141
							不動産の賃 貸管理 (注)5	1,690		
							不動産の賃 貸(注)7	9,907	—	—
販管費 の立替	—	立替金	3,124							
連結 子会社	株式会社 Footwork	東京都 町田市	10	不動産の売 買・仲介・ 賃貸及び管 理	(所有) 100.0	子会社	経営指導料 の受取 (注)2	10,271	未収入金	7,621
							資金の借入 (注)3	—	短期借入金	30,000
							支払利息 (注)3	168	未払費用	168
							不動産の賃 貸管理 (注)5	1,757	未払金	1
							仲介手数料 の支払 (注)5	1,035	—	—
債務の 保証 (注)6	8,069	—	—							

取引条件及び取引条件の決定方針など

- (注) 1. 債務保証は、金融機関からの借入金に対し債務の保証を行ったものであります。債務保証の取引金額は、当事業年度の末日現在の債務残高によっております。なお、保証料の受取は行っておりません。
2. 経営指導料については、経営及び業務支援の対価として、双方協議により決定しております。
3. 資金の借入にかかる利息については、市場金利を勘案して合理的に借入の利率を決定しています。なお、無担保での運用です。
4. 業務委託の内容及び価格の決定については、人件費等のコストを勘案し、双方協議により決定しております。
5. 取引条件については、双方協議により決定しております。
6. 事務所家賃の保証については、本社オフィス及び店舗の不動産賃貸借契約

に対して債務保証を行っております。不動産賃貸借契約の債務保証の取引金額は、年間賃借料を記載しております。なお、保証料の受取は行っておりません。

7. 不動産の賃貸は、転貸借であり、原契約である当社の賃貸借契約内容に基づき、同条件で転貸借契約を締結しております。

10. 1株当たり情報に関する注記

(1) 1株当たり純資産額	2,313円00銭
(2) 1株当たり当期純損失(△)	190円97銭

11. 企業結合等に関する注記

連結注記表の「7. 企業結合等に関する注記」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

12. 収益認識関係に関する注記

連結注記表の「9. 収益認識関係に関する注記」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

13. 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。

連結計算書類に係る会計監査報告

独立監査人の監査報告書

2025年2月25日

株式会社Livenup Group

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)

監査意見

当監査法人は、会社法第444条第4項の規定に基づき、株式会社Livenup Groupの2023年10月1日から2024年9月30日までの連結会計年度の連結計算書類、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結計算書類が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社Livenup Group及び連結子会社からなる企業集団の当該連結計算書類に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「連結計算書類の監査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、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、事業報告及びその附属明細書である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の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。

当監査法人の連結計算書類に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

連結計算書類の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と連結計算書類又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

連結計算書類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企業会計の基準に準拠して連結計算書類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連結計算書類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。

連結計算書類を作成するに当たり、経営者は、継続企業的前提に基づき連結計算書類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企業会計の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。

連結計算書類の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての連結計算書類に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から連結計算書類に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性

があり、個別に又は集計すると、連結計算書類の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、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。

- 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- 連結計算書類の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- 経営者が継続企業を前提として連結計算書類を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に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かどうか結論付ける。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、監査報告書において連結計算書類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連結計算書類の注記事項が適切でない場合は、連結計算書類に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査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。
- 連結計算書類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企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結計算書類の表示、構成及び内容、並びに連結計算書類が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。
- 連結計算書類に対する意見を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、連結計算書類の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見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、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の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するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用し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

計算書類に係る会計監査報告

独立監査人の監査報告書

2025年2月25日

株式会社Livenup Group

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 ㊞

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 石川資樹 ㊞

監査意見

当監査法人は、会社法第436条第2項第1号の規定に基づき、株式会社Livenup Groupの2023年10月1日から2024年9月30日までの第22期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表並びにその附属明細書（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。

当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査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、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、事業報告及びその附属明細書である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の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。

当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

計算書類等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企業会計の基準に準拠して計算書類等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計算書類等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。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業的前提に基づき計算書類等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企業会計の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。

計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な

保証を得て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、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。

- 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- 計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- 経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に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かどうか結論付ける。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、監査報告書において計算書類等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計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査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。
- 計算書類等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企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要

な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の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するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用し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

監査役会の監査報告

監 査 報 告 書

当監査役会は、2023年10月1日から2024年9月30日までの第22期事業年度の取締役の職務の執行に関して、各監査役が作成した監査報告書に基づき、審議の上、本監査報告書を作成し、以下のとおり報告いたします。

1. 監査役及び監査役会の監査の方法及びその内容

- (1) 監査役会は、監査の方針、職務の分担等を定め、各監査役から監査の実施状況及び結果について報告を受けるほか、取締役等及び会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。
- (2) 各監査役は、監査役会が定めた監査役監査の基準に準拠し、監査の方針、職務の分担等に従い、取締役、内部監査部門、その他の使用人等と意思疎通を図り、情報の収集及び監査の環境の整備に努めるとともに、以下の方法で監査を実施しました。
 - ① 取締役会その他重要な会議に出席し、取締役及び使用人等からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、本社において業務及び財産の状況を調査いたしました。また、子会社については、子会社の取締役及び監査役等と意思疎通及び情報の交換を図り、必要に応じて子会社から事業の報告を受けました。
 - ② 事業報告に記載されている取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他株式会社及びその子会社から成る企業集団の業務適正を確保するために必要なものとして会社法施行規則第100条第1項及び3項目に定める体制の整備に関する取締役会決議の内容及び当該決議に基づき整備されている体制（内部統制システム）について、取締役及び使用人等からその構築及び運用の状況について定期的に報告を受け、必要に応じて説明を求め、意見を表明いたしました。
 - ③ 会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視及び検証するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。また、会計監査人から「職務の遂行が適正に行われることを確保するための体制」（会社計算規則第131条各号に掲げる事項）を「監査に関する品質管理基準」（企業会計審議会）等に従って整備している旨の通知を受け必要に応じて説明を求めました。

以上の方法に基づき、当該事業年度に係る事業報告及びその附属明細書、計算書類（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表）及びその附属明細書並びに連結計算書類（連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表）について検討いたしました。

2. 監査の結果

(1) 事業報告等の監査結果

- ① 事業報告及びその附属明細書は、法令及び定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。
- ② 取締役の職務の執行に関する不正の行為又は法令若しくは定款に違反する重大な事実は認められません。
- ③ 内部統制システムに関する取締役会決議の内容は相当であると認めます。また、当該内部統制システムに関する事業報告の記載内容及び取締役の職務の執行についても、指摘すべき事項は認められません。
- ④ 事業報告に記載されている親会社等との取引について、当該取引をするに当たり当社の利益を害さないように留意した事項及び当該取引が当社の利益を害さないかどうかについての取締役会の判断及びその理由について、指摘すべき事項は認められません。

なお、財務報告に係る内部統制については、本監査報告書作成時点において開示すべき重要な不備はない旨の報告を取締役等及び太陽有限責任監査法人から受けております。

(2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果

会計監査人太陽有限責任監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

(3) 連結計算書類の監査結果

会計監査人太陽有限責任監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

2025年2月25日

株式会社Livenup Group 監査役会

常勤監査役 中谷正雄 ⑩

監査役 山本智史 ⑩
(社外監査役)

監査役 谷口明史 ⑩
(社外監査役)

以上

メ モ

Handwriting practice lines consisting of 18 horizontal dashed lines.

株主総会継続会 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