

発行者情報

【表紙】

【公表書類】

【公表日】

【発行者の名称】

発行者情報

2025年2月25日

株式会社Livenup Group

(旧社名 株式会社Liv-up)

(Livenup Group Co.,Ltd.)

(旧英訳名 Liv-up Co.,Ltd.)

(注) 2024年3月27日開催の臨時株主総会の決議により、2024年4月1日から会社名及び英訳名を上記のとおり変更いたしました。

代表取締役社長 二川 良介

代表取締役社長 玉川 暁郎

東京都港区三田一丁目4番28号

03-5418-5100

取締役管理部長 岩倉 一生

フィリップ証券株式会社

代表取締役社長 永堀 真

東京都中央区日本橋兜町4番2号

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

03-3666-2321

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Livenup Group

<https://livenup.co.jp/>

株式会社東京証券取引所

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

【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】

【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、発行者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. 発行者情報を公表した発行者のその公表の時における役員（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、発行者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、発行者情報の内容（発行者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	第21期	第22期
決算年月		2022年9月	2023年9月	2024年9月
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
包括利益	(千円)	71,792	495,944	29,183
純資産額	(千円)	886,178	1,303,058	1,332,241
総資産額	(千円)	5,301,158	4,539,103	5,240,398
1株当たり純資産額	(円)	1,814.08	3,556.91	3,636.57
1株当たり配当額	(円)	12.00	—	—
(うち1株当たり中間配当額)	(円)	(—)	(—)	(—)
1株当たり当期純利益	(円)	84.61	1,353.76	79.66
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	(円)	—	—	—
自己資本比率	(%)	12.5	28.7	25.4
自己資本利益率	(%)	5.4	50.4	2.2
株価収益率	(倍)	63.16	1.98	33.71
配当性向	(%)	44.27	—	—
営業活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	△2,247,187	1,810,516	△1,356,082
投資活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	1,595,045	△96,459	3,929
財務活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	332,188	△1,423,940	812,107
現金及び現金同等物の期末残高	(千円)	897,417	1,303,535	763,490
従業員数	(名)	50	58	65
(外、平均臨時雇用者数)	(名)	(1)	(12)	(6)

- (注) 1. 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第20期の期首から適用しており、第20期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標となっております。
2. 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。
3. 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。
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は、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 【沿革】

当社は、2003年に東京都港区三田において、当社の前身であります有限会社アーバンビジョンとして創業いたしました。以降の沿革は、以下のとおりであります。

2003年 4月	東京都港区三田において有限会社アーバンビジョンを設立
2003年 5月	宅地建物取引業者免許を取得 居住用不動産（戸建住宅）及び収益用不動産（アパート）の開発販売事業を開始
2004年10月	有限会社アーバンビジョンを組織変更し株式会社アーバンビジョンを設立
2005年10月	本社を東京都港区芝に移転
2007年 2月	二級建築士事務所登録
2009年 9月	本社を東京都港区三田に移転
2015年 3月	収益用不動産（中古オフィスビル）のリノベーション事業を開始
2017年 2月	居住用不動産（中古区分マンション）のリノベーション事業を開始
2019年 7月	東京証券取引所 TOKYO PRO Market 上場
2020年 1月	株式会社Liv-upに商号を変更
2022年 1月	株式会社グリットを吸収合併
2022年 3月	株式会社都市構想を吸収合併
2022年 4月	ユニバーサルトラスト株式会社（現株式会社luxscape）を子会社化
2022年 7月	株式会社フットワークを子会社化
2022年 7月	株式会社Footworkを設立
2022年 9月	株式会社フットワークの売買仲介事業及び賃貸事業を株式会社Footworkに吸収分割
2023年 4月	株式会社フットワークを売却
2023年 6月	シルクル2 合同会社を子会社化
2024年 4月	株式会社Liv-upの居住用不動産事業をユニバーサルトラスト株式会社（現株式会社luxscape）に吸収分割
2024年 4月	株式会社Livenup Groupに商号を変更
2024年 4月	ユニバーサルトラスト株式会社を株式会社luxscapeに商号を変更

3 【事業の内容】

当社グループは、「【不動産 × 事業承継 × 価値共創】を経営のテーマとして、グループ企業と共に非連続的な成長を実現し、業界に携わる全ての人や企業が、潜在的な可能性を最大限に発揮できる社会を実現する」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・品川区等高い資産性を確保できる地域を中心に、高品質で安価な戸建住宅や収益用不動産を開発し販売しております。主な事業は居住用不動産事業と収益用不動産事業であり、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買取再販、収益用不動産事業はマンション・アパートの開発販売及び中古収益物件の買取再販であります。

当社グループ事業の特徴は、「その土地や建物の価値を最大限に高める」という方針のもと、土地や建物の立地、形状、規制等についてさまざまな角度から検討を重ね、「顧客にとって最も価値の高い用途は何か」を追求して事業化するところにあります。この方針のもと、土地であれば三分割して「戸建住宅3棟」を販売する、あるいは四分割して「戸建住宅2棟、アパート2棟」を販売する等、立地や環境に応じた企画を徹底して行い、前所有者にとって価値の低下した中古住宅、中古区分マンション又は中古収益物件等の中古不動産であれば、当社が間取りの変更、設備の更新又は内装の補修等の改修（以下、「リノベーション」とします。）を施し、価値を高めたうえで販売します。

また、当社では、2022年4月にユニバーサルトラスト株式会社（現株式会社luxscape）を子会社（2022年10月に完全子会社）とし、2022年7月に完全子会社とした株式会社フットワークを吸収分割会社、同月に当社が設立した株式会社Footworkを吸収分割承継会社とする吸収分割を2022年9月に実施して同社において事業を開始し、収益基盤の拡大を図りました。

株式会社luxscapeについては、その設計力を活かしたマンションの開発を積極化させることで成長を実現するだけでなく、開発用地の仕入営業を当社と相互協力することによるシナジー効果で案件組成分数の最大化を目指し、また質の高い賃貸管理機能を有する同社を起点に当社グループ全体の賃貸管理戸数を拡大させ安定収益の基盤とすることで、当社グループの企業価値の最大化を進めることを目的として子会社化したものであります。

株式会社フットワークの売買仲介事業及び賃貸事業を承継した株式会社Footworkについては、東京都町田市、神奈川県相模原市、横浜市等を中心に不動産売買仲介、賃貸仲介、賃貸管理事業を展開しており、富裕層顧客等に対する幅広いサービス提供、豊富な賃貸管理物件を強みとしていることから、当社グループの賃貸管理戸数をより一層拡大させ、安定収益の基盤を強化するとともに、同社からの売買案件紹介や当社グループから同社への売買仲介委託等の

相互協力によるシナジー効果を発揮させ更なる成長を目指すことを目的として子会社化したものであります。

なお、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。

①居住用不動産事業

イ 戸建住宅販売

当社グループは、東京都港区・渋谷区・目黒区・世田谷区・品川区を主たる事業エリアとして、戸建住宅及び戸建住宅用地（宅地）の販売を行っております。戸建住宅については、住宅用地の仕入から全体のプランニング、建物の企画・設計、施工監理、販売及びアフターメンテナンスを行っております。

ロ 中古住宅のリノベーション

当社グループは、中古住宅や中古区分マンションを取得し、リノベーション後に販売する再販事業を行っております。中古住宅は築年数や立地、仕様が物件ごとに異なりますが、間取りの変更、最新の住宅設備機器の導入、内装・外装の補修によって住宅としての価値を高め、再生させることができます。使いやすさと時流に沿ったリノベーションにより購入者にとって資産価値のある再生不動産を提供しております。

②収益用不動産事業

イ マンション・アパート販売

当社グループは、居住用不動産事業と同一のエリア及び首都圏（東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県）の準都心エリアで収益用不動産としてマンション・アパートを開発し、入居者から家賃を収受する投資目的を持つ顧客に販売しております。事業化にあたっては、戸建住宅用地と同様に、駅からの距離、周囲の環境及び通勤・通学の利便性等入居者側の視点から判断しております。

また、駅から近く通勤に便利で、かつ小学校へ通学し易い立地と環境であって、子育て世帯に安価な戸建住宅を提供でき、単身者や学生にとっても魅力的なマンション・アパートを提供できると判断した場合には、同じ敷地に戸建住宅とマンション・アパートを開発する企画を立てる場合があります。

ロ 一棟もの収益物件の再販

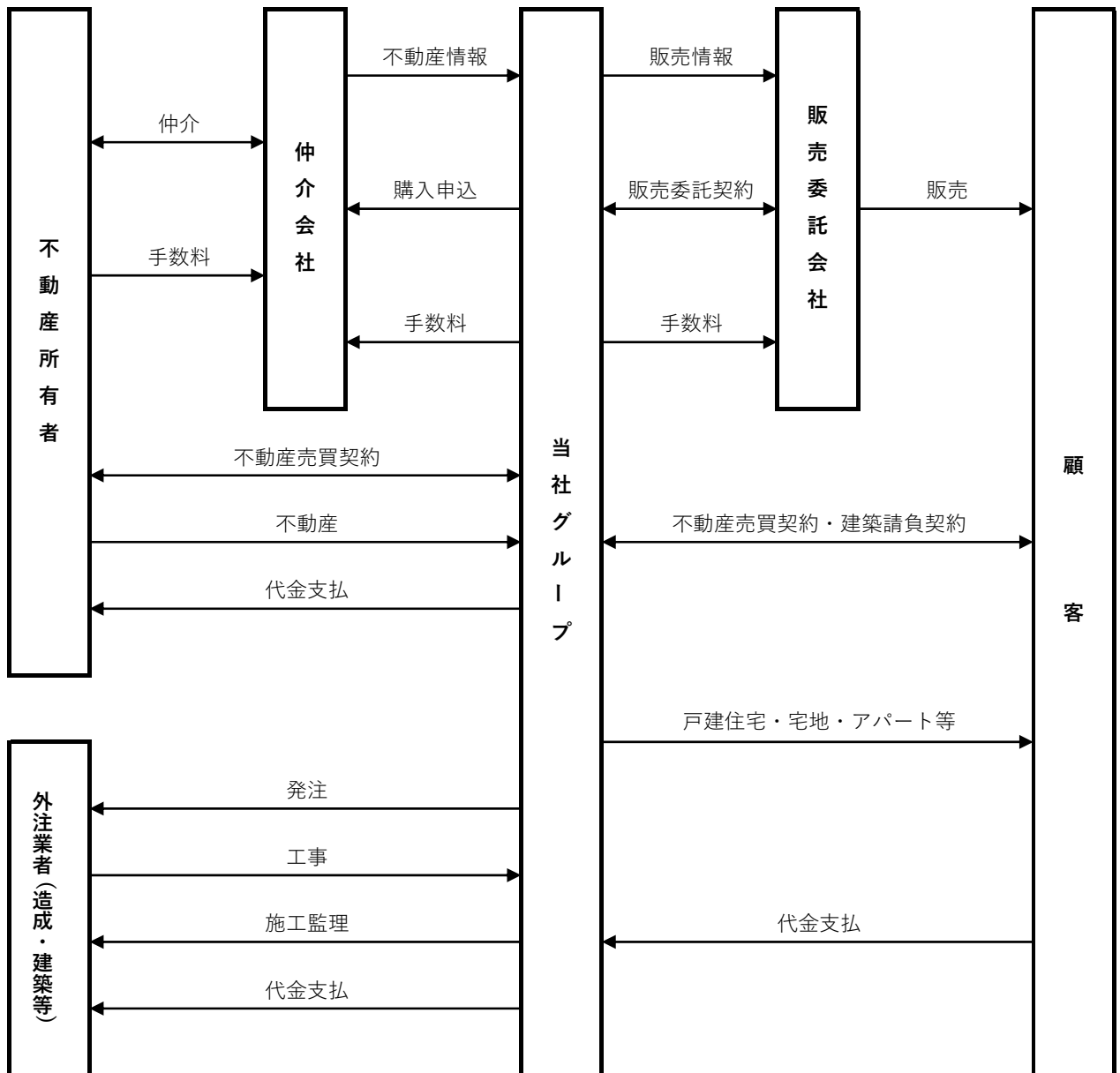
当社グループは、賃貸マンションやオフィスビル等の中古収益物件一棟を取得し、設備改修、リノベーションその他管理状況の改善や空室・滞納賃料の解消等のバリューアップ施策を行うことで投資利回りを向上させ、個人または法人投資家へ販売しております。

③その他事業

収益用不動産事業において当社グループが取得してから顧客に販売するまでの間に入居者から収受する家賃売上及び仲介手数料収入並びに賃貸管理事業等であります。

[事業系統図]

当社グループの事業系統図を示すと下記のとおりであります。



4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (千円)	主要な事業の内容	議決権の所有 (又は被所有) 割合(%)	関係内容
(親会社) 株式会社グリットパートナーズ	東京都 港区	1,000	投資	60.7	債務の被保証 事務所の転貸借 他
(連結子会社) 株式会社luxscape (注) 1	東京都 港区	20,000	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 テリング	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
(連結子会社) 株式会社Footwork (注) 1 (注) 3	東京都 町田市	10,000	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
(連結子会社) シルクル2合同会社 (注) 1 (注) 2	東京都 千代田区	1,000	不動産の取得、保有及び処分	—	—

(注) 1. 特定子会社に該当しております。

- 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。
- 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。
- 有価証券届出書又は有価証券報告書を提出している会社はありません。

5 【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。

2024年9月30日現在

名称	従業員数 (名)
株式会社Livenup Group	15 (-)
株式会社luxscape	35 (-)
株式会社Footwork	15 (6)
シルクル2合同会社	—
合計	65 (6)

- 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。
- 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) 発行者の状況

2024年9月30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)
15	41.1	2.5	4,497

- (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。

(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】

(1) 業績

当連結会計年度の我が国経済は、円安を背景としたインバウンド需要の拡大や賃上げ等の動きによる雇用・所得環境の改善に加えて、人件費や資源価格の増加分を価格転嫁する動きがみられる等、緩やかな回復基調となりました。しかしながら、地政学的リスクや国内外の金融情勢の動向により、依然として景気の先行きは不透明な状況が続いております。

当社グループが属する不動産業界におきましては、住宅取得を支援する政府の各種施策が継続する反面、建築資材価格や人件費等の建築コストの上昇が続く等、引き続き留意が必要な状況であります。

このような事業環境のもと、当社グループは東京都内の人気のエリア（港区・渋谷区・目黒区・世田谷区・品川区等）を中心とした不動産用地の取得に注力し、「不動産×事業承継×価値共創」をミッションとして、希少性の高い居住用不動産及び収益用不動産の開発販売を行いました。

これらの結果、当連結会計年度の売上高は4,379,238千円(前連結会計年度比28.7%減)、営業利益は137,445千円(前連結会計年度比86.0%減)、経常利益は32,340千円(前連結会計年度比96.7%減)、親会社株主に帰属する当期純利益は29,183千円(前連結会計年度比94.1%減)となりました。

2024年4月1日には、当社の事業の一部を当社の子会社であるユニバーサルトラスト株式会社（以下、「ユニバーサルトラスト」）に吸収分割により承継し、同日付で当社の商号を株式会社Liv-upから株式会社Livenup Groupに、ユニバーサルトラストの商号を株式会社luxscapeに変更しております。

当社グループは不動産開発販売事業の単一セグメントであるため、セグメント別の記載は省略しております。以下では、主な事業区分について記載しております。

(居住用不動産事業)

居住用不動産事業は戸建住宅の開発・販売及び中古住宅のリノベーションを行っており、当連結会計年度は28件（戸建住宅25件・土地分譲1件・建築条件付土地販売2件）の引渡しを行い、売上高は2,823,287千円(前年同期比77.0%増)となりました。

(収益用不動産事業)

収益用不動産事業はマンション・アパート等の投資家向けの収益用不動産の開発・販売を行っており、当連結会計年度は6件（一棟マンション1件・土地分譲1件・収益用アパート4件）の引渡しを行い、売上高は756,812千円(前年同期比80.6%減)となりました。

(その他事業)

その他事業は、不動産賃貸管理収入、設計受託収入、不動産仲介手数料収入等により、当連結会計年度の売上高は799,138千円(前年同期比23.3%増)となりました。

(2) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末の現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は前連結会計年度末と比較して540,045千円減少し、763,490千円となりました。当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とその主な要因は以下のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

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

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動により獲得した資金は3,929千円（前連結会計年度は96,459千円の使用）となりました。これは主に、敷金の差入による支出が31,307千円あったものの、匿名組合預り金の増加額25,000千円、敷金の回収による収入15,607千円が生じたこと等によるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動により獲得した資金は812,107千円（前連結会計年度は1,423,940千円の使用）となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出1,388,339千円、融資手数料の支払額26,365千円があったものの、長期借入れによる収入1,543,500千円、短期借入金の増加額699,200千円が生じたこと等によるものであります。

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

販売実績は、以下のとおりであります。

事業区分	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)	前年同期比 (%)
居住用不動産事業 (千円)	2,823,287	177.0
収益用不動産事業 (千円)	756,812	19.4
その他事業 (千円)	799,138	123.3
合計 (千円)	4,379,238	71.3

(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いません。

2. 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。

相手先	前連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)		当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)	
	金額 (千円)	割合 (%)	金額 (千円)	割合 (%)
A社	2,050,000	33.4	—	—
B社	901,353	14.7	—	—
C社	—	—	484,301	11.0

(注) 相手先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む、コーポレート・ガバナンスの充実に努めてまいります。

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、当連結会計年度末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。

不動産投資については、経済情勢の悪化や不動産市況の悪化等に伴い、賃料水準の低下や空室率の上昇、販売用不動産の不動産価値の低下等が生じた場合には、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、これらの局面では、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

当社グループにおける不動産開発販売事業は、販売時における優位性を確保するため、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

景気動向及び不動産市況の悪化、競争激化等の要因により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。

当社グループでは、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一級・二級建築士事務所登録を受けておりますが、本発行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おりません。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。

当社グループが受けている許認可の内容は、以下のとおりであります。

会社名	許認可等の名称	許認可登録番号	有効期間	関係法令	許認可等の取消または更新拒否の事由等
株式会社 Livenup Group	宅地建物取引業 免許	東京都知事免許 (5)第81909号	2023年5月10日～ 2028年5月9日	宅地建物取 引業法	第65条～第67条
株式会社 luxscape	宅地建物取引業 免許	東京都知事免許 (3)第92096号	2020年8月28日～ 2025年8月27日	宅地建物取 引業法	第65条～第67条
	一級建築士事務 所登録	東京都知事登録 第59228号	2024年3月10日～ 2029年3月9日	建築士法	第26条
	二級建築士事務 所登録	東京都知事登録 第16484号	2024年5月10日～ 2029年5月9日	建築士法	第26条
	賃貸住宅管理業 者登録	国土交通大臣 (1)第531号	2021年8月14日～ 2026年8月13日	賃貸住宅管 理業法	第23条
株式会社 Footwork	宅地建物取引業 免許	東京都知事免許 (1)第108258号	2022年9月3日～ 2027年9月2日	宅地建物取 引業法	第65条～第67条
	賃貸住宅管理業 者登録	国土交通大臣 (1)第8906号	2023年3月7日～ 2028年3月6日	賃貸住宅管 理業法	第23条

(8) 契約不適合責任について

当社グループが不動産開発販売事業を行うにあたっては、法令等及び契約に基づき一定の契約不適合責任を負うことがあります。このため、当社グループの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) 感染症等について

新型コロナウイルス感染症の感染拡大は、当社グループの居住用不動産事業及び収益用不動産事業等に重要な影響を与え、当社グループの経営成績及び財務状況、事業展開に一時的に大きな悪影響を及ぼしました。

今後、新型コロナウイルス感染症とは異なる新たな感染症が発生し流行する可能性もあり、当該新たな感染症の発生・拡大に起因した国内外の事業環境の変化等によっては、新型コロナウイルス感染症と同等またはそれ以上に当社グループの経営成績及び財務状況、事業展開に悪影響を与える可能性があります。

(14) 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。

(15) 特定の取引先への依存度について

当社グループにおける居住用不動産事業及び収益用不動産事業の一物件あたりの取引規模は、当社グループの現状の事業規模に比べて大きくなる傾向にあります。そのため、特定の取引先への依存度が大きくなることにより、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。なお、取引の合理性及び取引条件の妥当性について社内規程に定められた承認を得ることとし、取引の健全性及び適正性を確保する体制を構築しております。

(16) 担当J-Adviserとの契約について

当社は、(株)東京証券取引所が運営を行っております証券市場TOKYO PRO Marketの上場企業です。当社ではフィリップ証券(株)を担当J-Adviserに指定することについての取締役会決議に基づき、2023年8月1日にフィリップ証券(株)との間で、担当J-Adviser契約（以下「当該契約」といいます。）を締結しております。当該契約は、TOKYO PRO Marketにおける当社株式の新規上場及び上場維持の前提となる契約であり、当該契約を解除し、かつ、他の担当J-Adviserを確保できない場合、当社株式はTOKYO PRO Marketから上場廃止となります。当該契約における契約解除に関する条項及び契約解除に係る事前催告に関する事項は以下のとおりです。

なお、本発行者情報公表日現在において、当該契約の解除条項に該当する事象は生じておりません。

<J-Adviser契約解除に関する条項>

当社（以下「甲」という。）が次のいずれかに該当する場合には、フィリップ証券(株)（以下「乙」という。）はJ-Adviser契約（以下「本契約」という。）を即日無催告解除することができる。

① 債務超過

甲がその連結会計年度の末日に債務超過の状態である場合において、1年以内に債務超過の状態から脱却しえなかったとき、すなわち債務超過の状態となった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（以下この項において「猶予期間」という。）において債務超過の状態から脱却しえなかった場合。但し、甲が法律の規定に基づく再生手続若しくは更生手続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から脱却す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（審査対象事業年度の末日の翌日から起算して2年を経過する日（猶予期間の最終日の翌日から起算して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年を経過する日後最初に到来する事業年度の末日）までの期間内）に債務超過の状態から脱却しえなかったとき。

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、猶予期間の最終日の属する連結会計年度（甲が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）に係る決算の内容を開示するまでの間において、再建計画（本号但し書に定める1年以内に債務超過の状態でなくなるための計画を含む。）を公表している甲を対象とし、甲が提出する当該再建計画並びに次のa及びbに定める書類に基づき行う。

- a 次の(a)又は(b)の場合の区分に従い、当該(a)又は(b)に規定する書面
 - (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) 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 本号但し書に定める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旨の報告を書面で受けた場合
- 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、以下に定め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。
- 再建計画とは次のaないしcの全てに該当するものをいう。
- 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) 当該上場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をいう）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) 上場株券等が、その発行者である甲の合併による解散により上場廃止となる場合 当該合併に係る新設会社

- 若しくは存続会社又は存続会社の親会社（当該会社が発行者である株券等を当該合併に際して交付する場合に限る。）が上場申請を行い、速やか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（普通出資者総会を含む。）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、前 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（③ 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行為（i 非上場会社を完全子会社とする株式交換、ii 非上場会社を子会社化する株式交付、iii 会社分割による非上場会社からの事業の承継、iv 非上場会社からの事業の譲受け、v 会社分割による他の者への事業の承継、vi 他の者への事業の譲渡、vii 非上場会社との業務上の提携、viii 第三者割当による株式若しくは優先出資の割当て、ix その他非上場会社の吸収合併又はこれら i から viii までと同等の効果をもたらすと認められる行為）を行った場合で、甲が実質的な存続会社でない乙が認めた場合。
- ⑦ 支配株主との取引の健全性の毀損
- 第三者割当により支配株主が異動した場合（当該割当により支配株主が異動した場合及び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）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 有価証券報告書又は四半期報告書ならびに発行者情報等の提出遅延
- 甲が提出の義務を有する有価証券報告書又は四半期報告書ならびに発行者情報等につき、法令及び上場規程等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、監査意見については「不適正意見」又は「意見の表明をしない」旨（天災地変等、甲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 法令違反及び上場規程違反等
- 甲が重大な法令違反又は上場規程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㈱東京証券取引所の承認す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確実となった場合。
- ⑫ 株式の譲渡制限
- 甲が当該銘柄に係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
- 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して、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として乙が認めた場合でかつ株主及び投資者の利益を侵害するおそれ大きいと乙が認める場合、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。
- 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 上場株券等について、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 上場株券等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上場株券等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。ただし、株主及び投資者の利益を侵害するおそれが少ないと乙が認める場合は、この限りでない。
- 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

甲が当該銘柄に係る株式の全部を取得する場合。

⑰ 株式等売渡請求による取得

特別支配株主が甲の当該銘柄に係る株式の全部を取得する場合。

⑱ 株式併合

甲が特定の者以外の株主の所有するすべての株式を1株に満たない端数となる割合で株式併合を行う場合

⑲ 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。

⑳ その他

前各号のほか、公益又は投資者保護のため、乙もしくは株東京証券取引所が当該銘柄の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. いずれかの当事者が、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、相手方は、相当の期間（特段の事情のない限り1ヵ月とする。）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. 前項の定めにかかわらず、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、いずれかの当事者から相手方に対し、1ヵ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. 契約解除する場合、特段の事情のない限り乙は、あらかじめ本契約を解除する旨を株東京証券取引所に通知しなければならない。

5 【経営上の重要な契約等】

（会社分割による持株会社体制への移行に伴う吸収分割契約の締結）

当社は、2024年2月14日開催の取締役会において、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。

詳細は、「第6【経理の状況】1【連結財務諸表等】（1）【連結財務諸表】【注記事項】（企業結合等関係）」に記載のとおりであります。

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】

当連結会計年度の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析は、次のとおりであります。なお、本項に記載した将来や想定に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

将来や想定に関する事項には、不確実性を内在しており、あるいはリスクを含んでいるため、実際の結果と大きく異なる可能性もあります。

(1) 財政状態の分析

当連結会計年度末の総資産は5,240,398千円となり、前連結会計年度末に比べ701,295千円増加いたしました。その主な原因は以下のとおりであります。

(流動資産)

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

(固定資産)

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

(流動負債)

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

(固定負債)

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

(純資産)

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

(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】(1)業績」に記載のとおりであります。

(3) キャッシュ・フローの状況

「第一部【企業情報】第3【事業の状況】1【業績等の概要】(2)キャッシュ・フローの状況」に記載のとおりであります。

(4) 経営者の問題認識と今後の方針について

「第一部【企業情報】第3【事業の状況】3【対処すべき課題】」に記載のとおりであります。

第4【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

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。

2【主要な設備の状況】

(1) 発行者

2024年9月30日現在

会社名	事業所名 (所在地)	設備の内容	帳簿価額 (単位：千円)							従業員数 (人)
			建物及び 構築物	機械装置 及び 運搬具	工具器 具備品	のれん	ソフト ウェア	商標権	合計	
株式会社 Livenup Group	本社 (東京都 港区)	本社機能	12,966	—	1,322	85,738	669	164	100,862	15 (-)
合計			12,966	—	1,322	85,738	669	164	100,862	15 (-)

(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、15,871千円であります。

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

2024年9月30日現在

会社名	事業所名 (所在地)	設備の内容	帳簿価額 (単位：千円)							従業員数 (人)
			建物及び 構築物	機械装置 及び 運搬具	工具器 具備品	土地 (面積㎡)	ソフト ウェア	商標権	合計	
株式会社 luxscape	本社 (東京都 港区)	本社機能	—	265	2,098	—	121	133	2,618	35 (-)
	SOU目黒 (東京都 目黒区)	収益用 不動産	299,195	—	—	353,978 (245)	—	—	653,174	
株式会社 Footwork	本社 (東京都 町田市)	本社機能	2,532	530	2,373	—	841	—	6,278	15 (6)
合計			301,728	796	4,471	353,978 (245)	962	133	662,070	50 (6)

(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、25,462千円であります。

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。

3【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

重要な設備の新設等はありません。

(2) 重要な設備の除却等

重要な設備の除却等はありません。

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)	連結会計年度末現在発行数(株) (2024年9月30日)	公表日現在発行数(株) (2025年2月25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 (TOKYO PRO Market)	単元株式数 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】

会社法に基づき発行した新株予約権は、次のとおりであります。

第1回新株予約権（2024年9月30日臨時株主総会決議）

区分	最近事業年度末現在 (2024年9月30日)	公表日の前月末現在 (2025年1月31日)
新株予約権の数(個)	—	11,564
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	—	—
新株予約権の目的となる株式の種類	—	普通株式
新株予約権の目的となる株式の数(株)	—	11,564 (注) 1
新株予約権の行使時の払込金額(円)	—	1株2,790 (注) 2
新株予約権の行使期間	—	自 2026年10月17日 至 2034年10月16日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	—	発行価格 2,790 資本組入額 1,395
新株予約権の行使の条件	—	(注) 3
新株予約権の譲渡に関する事項	—	新株予約権を譲渡するには取締役会の承認を要する。
代用払込みに関する事項	—	—
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	—	(注) 4

(注) 1. 第1回新株予約権の目的である株式の種類は当社普通株式とし、第1回新株予約権1個当たりの目的たる株式の数（以下「付与株式数」という。）は1株とする。但し、第1回新株予約権の割当日後、当社が当社普通株式につき株式分割（当社普通株式の株式無償割当てを含む。以下同じ。）又は株式併合を行う場合、次の算式により付与株式数を調整する。但し、かかる調整は、第1回新株予約権のうち、当該時点で権利行使されていない第1回新株予約権の付与株式数についてのみ行われ、調整の結果1株未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとする。

$$\text{調整後付与株式数} = \text{調整前付与株式数} \times \text{株式分割又は株式併合の比率}$$

また、第1回新株予約権の割当日後、当社が必要と認めた場合、当社は、合理的な範囲で付与株式数の調整を行うことができるものとする。

2. (1)当社が、第1回新株予約権の割当日後、当社が当社普通株式につき株式分割又は株式併合を行う場合、次の算式により行使価額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げるものとする。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{株式分割又は株式併合の比率}}$$

- (2)当社が、第1回新株予約権の割当日後、時価を下回る価額で新株の発行又は自己株式の処分を行う場合（新株予約権の行使による新株の発行及び自己株式の処分並びに株式交換による自己株式の移転の場合を除く）

く。)は、次の算式により行使価額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げるものとする。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行・処分株式数}}{\text{時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行・処分株式数}}$$

なお、上記算式において、「既発行株式数」とは、当社の発行済株式総数から、当社が保有する自己株式数を控除した数とする。

(3) 第1回新株予約権の割当日後、当社が必要と認めた場合、当社は、合理的な範囲で行使価額を調整することができるものとする。

3. (1) 第1回新株予約権者は、第1回新株予約権を取得した時点において当該第1回新株予約権者が当社及び当社子会社の取締役等の役員又は使用人又は社外協力者である場合は、第1回新株予約権の取得時から権利行使時まで継続して、当社及び当社子会社の取締役等の役員又は使用人又は社外協力者のいずれかの地位にあることを要する。但し、当社取締役会が正当な理由があるものと認めた場合にはこの限りではない。
- (2) 第1回新株予約権者は、当社普通株式が東京証券取引所プライム市場、スタンダード市場、グロース市場のいずれかの市場に上場した日から行使期間の満了日までのいずれかの営業日において、当社の時価総額が50億円以上を達成した場合に限り、第1回新株予約権を行使することができる。

【算定式】

時価総額＝(当社の発行済株式総数－当社が保有する普通株式に係る自己株式数)×東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値

- (3) 第1回新株予約権者が権利行使期間中に死亡した場合、その相続人は第1回新株予約権を行使することができない。
- (4) 第1回新株予約権者は、次の各号のいずれかに該当する事由が生じた場合には、第1回新株予約権を行使することができない。但し、以下の1、3、9号の場合を除き、当社取締役会が合理的に別段の取扱いを行うことについて賛成した場合にはこの限りではない。
- 1 禁錮刑以上の刑に処せられた場合
 - 2 当社と競合する業務を営む会社を直接若しくは間接に設立し、又は当該会社の取締役等の役員若しくは使用人に就任する等、名目を問わず当社と競業した場合(但し、当社の書面による事前の承認を得た場合を除く。)
 - 3 法令違反その他不正行為により、当社の信用を損ねた場合
 - 4 差押、仮差押、仮処分、強制執行若しくは競売の申立てを受け、又は公租公課の滞納処分を受けた場合
 - 5 支払停止若しくは支払不能となり、又は振出し若しくは引き受けた手形若しくは小切手が不渡りになった場合
 - 6 破産手続開始、民事再生手続開始その他これらに類する手続開始の申立てがあった場合又は自らこれを申し立てた場合
 - 7 就業規則に違反し、懲戒処分を受けた場合
 - 8 役員として果たすべき忠実義務等に違反した場合
 - 9 反社会的勢力又は反市場勢力に該当する疑いのある場合並びに過去5年以内にこれらに該当した疑いのある場合
- (5) 第1回新株予約権者の新株予約権の行使に係る権利行使価額は、第1回新株予約権に係る付与決議(租税特別措置法第29条の2第1項において定められた付与決議をいう。)の日において、当社の設立の日以後の期間が5年未満である場合には当該権利行使価額を2で除して計算した金額とし、当社の設立の日以後の期間が5年以上20年未満であることその他の租税特別措置法施行規則11条の3第1項で定める要件を満たす場合には当該権利行使価額を3で除して計算した金額とする。ただし、年間(1月1日から12月31日まで)で行使しうる行使価格の合計額は、1,200万円を超えてはならない。
- (6) 第1回新株予約権者は、租税特別措置法第29条の2第1項第6号イの規定に従い、第1回新株予約権の行使により取得する当社の株式を当社が指定する当該金融商品取引業者等の営業所又は事務所に保管の委託又は管理及び処分に係る信託を行う。なお、かかる金融商品取引業者等については、追って当社より第1回新株予約権者に通知する。ただし、第1回新株予約権の行使により取得される株式が譲渡制限株式の場合に限り、租税特別措置法第29条の2第1項第6号ロの規定に従い、第1回新株予約権の行使により取得する当社の株式は、当社が定める株式の管理に関する取り決めに従い当社が管理を行う。

4. 当社が、合併（合併により当社が消滅する場合に限る。）、吸収分割若しくは新設分割（それぞれ当社が分割会社となる場合に限る。）、株式交換又は株式移転（それぞれ当社が完全子会社となる場合に限る。）（以下総称して「組織再編行為」という。）をする場合、組織再編行為の効力発生日の直前において残存する第1回新株予約権（以下「残存新株予約権」という。）を保有する第1回新株予約権者に対し、それぞれの場合に応じて会社法第236条第1項第8号のイからホまでに掲げる株式会社（以下「再編対象会社」という。）の新株予約権を以下の条件に基づき交付する。この場合においては、残存新株予約権は消滅するものとする。但し、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約又は株式移転計画において定めた場合に限る。
- (1) 交付する再編対象会社の新株予約権の数
第1回新株予約権者が保有する残存新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付するものとする。
 - (2) 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類
再編対象会社の普通株式とする。
 - (3) 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数又はその算定方法
組織再編行為の条件等を勘案のうえ、新株予約権の目的である株式の種類及び数に準じて目的となる株式の数につき合理的な調整がなされた数とする。
 - (4) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額又はその算定方法
組織再編行為の条件等を勘案のうえ、第1回新株予約権の行使に際して出資される財産の価額及び行使価額の調整に準じて行使価額につき合理的な調整がなされた額に、上記第(3)号に従って決定される当該新株予約権の目的となる再編対象会社の株式の数を乗じて得られる金額とする。
 - (5) 新株予約権を行使することができる期間
第1回新株予約権を行使することができる期間に規定する第1回新株予約権を行使することができる期間の開始日と組織再編行為の効力発生日のうち、いずれか遅い日から、第1回新株予約権を行使することができる期間に規定する第1回新株予約権を行使することができる期間の満了日までとする。
 - (6) 新株予約権の行使の条件
その他の第1回新株予約権の行使の条件に準じて決定する。
 - (7) 新株予約権の取得事由及び取得条件
第1回新株予約権の取得に準じて決定する。
 - (8) 新株予約権の譲渡制限
譲渡による新株予約権の取得については、再編対象会社の取締役会の承認（再編対象会社が取締役会設置会社でない場合は株主総会）を要するものとする。
 - (9) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項
第1回新株予約権の行使により株式を発行する場合の増加する資本金及び資本準備金に準じて決定する。
 - (10) その他の条件については、再編対象会社の条件に準じて決定する。

第2回新株予約権（2024年9月30日臨時株主総会決議）

区分	最近事業年度末現在 (2024年9月30日)	公表日の前月末現在 (2025年1月31日)
新株予約権の数(個)	—	112
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	—	—
新株予約権の目的となる株式の種類	—	普通株式
新株予約権の目的となる株式の数(株)	—	112 (注) 1
新株予約権の行使時の払込金額(円)	—	1株2,790 (注) 2
新株予約権の行使期間	—	自 2026年10月17日 至 2034年10月16日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	—	発行価格 2,790 資本組入額 1,395
新株予約権の行使の条件	—	(注) 3
新株予約権の譲渡に関する事項	—	新株予約権を譲渡するには取締役会の承認を要する。
代用払込みに関する事項	—	—
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	—	(注) 4

(注) 1. 第2回新株予約権の目的である株式の種類は当社普通株式とし、第2回新株予約権1個当たりの目的たる株式の数（以下「付与株式数」という。）は1株とする。但し、第2回新株予約権の割当日後、当社が当社普通株式

につき株式分割（当社普通株式の株式無償割当てを含む。以下同じ。）又は株式併合を行う場合、次の算式により付与株式数を調整する。但し、かかる調整は、第2回新株予約権のうち、当該時点で権利行使されていない第2回新株予約権の付与株式数についてのみ行われ、調整の結果1株未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとする。

$$\text{調整後付与株式数} = \text{調整前付与株式数} \times \text{株式分割又は株式併合の比率}$$

また、第2回新株予約権の割当日後、当社が必要と認めた場合、当社は、合理的な範囲で付与株式数の調整を行うことができるものとする。

2. (1) 当社が、第2回新株予約権の割当日後、当社が当社普通株式につき株式分割又は株式併合を行う場合、次の算式により行使価額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げるものとする。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{株式分割又は株式併合の比率}}$$

- (2) 当社が、第2回新株予約権の割当日後、時価を下回る価額で新株の発行又は自己株式の処分を行う場合（新株予約権の行使による新株の発行及び自己株式の処分並びに株式交換による自己株式の移転の場合を除く。）は、次の算式により行使価額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げるものとする。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行・処分株式数} \times \text{1株当たりの払込金額}}{\text{時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行・処分株式数}}$$

なお、上記算式において、「既発行株式数」とは、当社の発行済株式総数から、当社が保有する自己株式数を控除した数とする。

- (3) 第2回新株予約権の割当日後、当社が必要と認めた場合、当社は、合理的な範囲で行使価額を調整することができるものとする。

3. (1) 第2回新株予約権者は、第2回新株予約権を取得した時点において当該第2回新株予約権者が当社及び当社子会社の取締役等の役員又は使用人又は社外協力者である場合は、第2回新株予約権の取得時から権利行使時まで継続して、当社及び当社子会社の取締役等の役員又は使用人又は社外協力者のいずれかの地位にあることを要する。但し、当社取締役会が正当な理由があるものと認めた場合にはこの限りではない。
- (2) 第2回新株予約権者は、当社普通株式が東京証券取引所プライム市場、スタンダード市場、グロース市場のいずれかの市場に上場した日から行使期間の満了日までのいずれかの営業日において、当社の時価総額が50億円以上を達成した場合に限り、第2回新株予約権を行使することができる。

【算定式】

時価総額＝（当社の発行済株式総数－当社が保有する普通株式に係る自己株式数）×東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値

- (3) 第2回新株予約権者が権利行使期間中に死亡した場合、その相続人は第2回新株予約権を行使することができない。
- (4) 第2回新株予約権者は、次の各号のいずれかに該当する事由が生じた場合には、第2回新株予約権を行使することができない。但し、以下の1、3、9号の場合を除き、当社取締役会が合理的に別段の取扱いを行うことについて賛成した場合にはこの限りではない。
- 1 禁錮刑以上の刑に処せられた場合
 - 2 当社と競合する業務を営む会社を直接若しくは間接に設立し、又は当該会社の取締役等の役員若しくは使用人に就任する等、名目を問わず当社と競業した場合（但し、当社の書面による事前の承認を得た場合を除く。）
 - 3 法令違反その他不正行為により、当社の信用を損ねた場合
 - 4 差押、仮差押、仮処分、強制執行若しくは競売の申立てを受け、又は公租公課の滞納処分を受けた場合
 - 5 支払停止若しくは支払不能となり、又は振出し若しくは引き受けた手形若しくは小切手が不渡りになった場合
 - 6 破産手続開始、民事再生手続開始その他これらに類する手続開始の申立てがあった場合又は自らこれを申し立てた場合

- 7 就業規則に違反し、懲戒処分を受けた場合
 - 8 役員として果たすべき忠実義務等に違反した場合
 - 9 反社会的勢力又は反市場勢力に該当する疑いのある場合並びに過去5年以内にこれらに該当した疑いのある場合
- (5) 第2回新株予約権者の新株予約権の行使に係る権利行使価額は、第2回新株予約権に係る付与決議（租税特別措置法第29条の2第1項において定められた付与決議をいう。）の日において、当社の設立の日以後の期間が5年未満である場合には当該権利行使価額を2で除して計算した金額とし、当社の設立の日以後の期間が5年以上20年未満であることその他の租税特別措置法施行規則11条の3第1項で定める要件を満たす場合には当該権利行使価額を3で除して計算した金額とする。ただし、年間（1月1日から12月31日まで）で行使しうる行使価格の合計額は、1,200万円を超えてはならない。
- (6) 第2回新株予約権者は、租税特別措置法第29条の2第1項第6号イの規定に従い、第2回新株予約権の行使により取得する当社の株式を当社が指定する当該金融商品取引業者等の営業所又は事務所に保管の委託又は管理及び処分に係る信託を行う。なお、かかる金融商品取引業者等については、追って当社より第2回新株予約権者に通知する。ただし、第2回新株予約権の行使により取得される株式が譲渡制限株式の場合に限り、租税特別措置法第29条の2第1項第6号ロの規定に従い、第2回新株予約権の行使により取得する当社の株式は、当社が定める株式の管理に関する取り決めに従い当社が管理を行う。
4. 当社が、合併（合併により当社が消滅する場合に限る。）、吸収分割若しくは新設分割（それぞれ当社が分割会社となる場合に限る。）、株式交換又は株式移転（それぞれ当社が完全子会社となる場合に限る。）（以下総称して「組織再編行為」という。）をする場合、組織再編行為の効力発生日の直前において残存する第2回新株予約権（以下「残存新株予約権」という。）を保有する第2回新株予約権者に対し、それぞれの場合に応じて会社法第236条第1項第8号のイからホまでに掲げる株式会社（以下「再編対象会社」という。）の新株予約権を以下の条件に基づき交付する。この場合においては、残存新株予約権は消滅するものとする。但し、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約又は株式移転計画において定めた場合に限る。
- (1) 交付する再編対象会社の新株予約権の数
第2回新株予約権者が保有する残存新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付するものとする。
 - (2) 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類
再編対象会社の普通株式とする。
 - (3) 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数又はその算定方法
組織再編行為の条件等を勘案のうえ、新株予約権の目的である株式の種類及び数に準じて目的となる株式の数につき合理的な調整がなされた数とする。
 - (4) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額又はその算定方法
組織再編行為の条件等を勘案のうえ、第2回新株予約権の行使に際して出資される財産の価額及び行使価額の調整に準じて行使価額につき合理的な調整がなされた額に、上記第(3)号に従って決定される当該新株予約権の目的となる再編対象会社の株式の数を乗じて得られる金額とする。
 - (5) 新株予約権を行使することができる期間
第2回新株予約権を行使することができる期間に規定する第2回新株予約権を行使することができる期間の開始日と組織再編行為の効力発生日のうち、いずれか遅い日から、第2回新株予約権を行使することができる期間に規定する第2回新株予約権を行使することができる期間の満了日までとする。
 - (6) 新株予約権の行使の条件
その他の第2回新株予約権の行使の条件に準じて決定する。
 - (7) 新株予約権の取得事由及び取得条件
第2回新株予約権の取得に準じて決定する。
 - (8) 新株予約権の譲渡制限
譲渡による新株予約権の取得については、再編対象会社の取締役会の承認（再編対象会社が取締役会設置会社でない場合は株主総会）を要するものとする。
 - (9) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項
第2回新株予約権の行使により株式を発行する場合の増加する資本金及び資本準備金に準じて決定する。
 - (10) その他の条件については、再編対象会社の条件に準じて決定する。

(3) 【M S C B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 増減数(株)	発行済株式総 数残高(株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金増 減額(千円)	資本準備金残 高(千円)
2018年5月1日(注)	999,800	1,000,000	—	10,000	—	—

(注) 株式分割(1:5,000)によるものであります。

(6) 【所有者別状況】

2024年9月30日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数 100株)								単元未満 株式の状況 (株)
	政府及び地 方公共団体	金融機関	金融商品 取引業者	その他の 法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)	—	—	—	6	—	—	6	12	—
所有株式数 (単元)	—	—	—	3,499	—	—	6,497	9,996	400
所有株式数の 割合(%)	—	—	—	35.00	—	—	64.99	100	—

(注) 自己株式633,654株は、「個人その他」に6,336単元、「単元未満株式の状況」に54株含まれております。

(7) 【大株主の状況】

2024年9月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(株)	株式総数に対する 所有株式数の割合(%)
株式会社グリットパートナーズ	東京都港区三田一丁目4番28号 三田国際ビル24階	222,594	60.76
株式会社GHI	東京都港区三田一丁目4番28号 三田国際ビル24階	100,326	27.38
合同会社Akatsuki	東京都港区芝三丁目14-14-301	14,200	3.87
株式会社Capital Integrity	東京都港区高輪二丁目14-17 グレイスビル高輪ビル8階	10,700	2.92
二川 良介	東京都港区	10,032	2.73
巢籠 悠輔	東京都文京区	2,508	0.68
落合 建介	東京都江東区	1,881	0.51
梶原 俊一	東京都文京区	1,881	0.51
株式会社アーキテクト	東京都世田谷区北沢二丁目11-15 ミカン下北A街区4階	1,100	0.30
株式会社Teorio	東京都大田区北千束三丁目25-5-303 号	1,100	0.30
計	—	366,322	99.99

(注) 1. 上記のほか当社所有の自己株式633,654株があります。

2. 株式総数に対する所有株式数の割合については、小数点以下第3位を切り捨ててしております。

(8) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

2024年9月30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) 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】

2024年9月30日現在

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

(9)【ストックオプション制度の内容】

当社は、新株予約権方式によるストックオプション制度を採用しております。当該制度は、会社法に基づき新株予約権を発行する方法によるものであります。

当該制度の内容は、以下のとおりであります。

第1回新株予約権（2024年9月30日臨時株主総会決議）

決議年月日	2024年9月30日
付与対象者の区分及び人数（名）	当社取締役4名及び当社子会社取締役1名 当社従業員15名及び当社子会社従業員53名
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2) 新株予約権等の状況」 に記載しております。
株式の数（株）	同上
新株予約権の行使時の払込金額（円）	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	—
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	「(2) 新株予約権等の状況」 に記載しております。

第2回新株予約権（2024年9月30日臨時株主総会決議）

決議年月日	2024年9月30日
付与対象者の区分及び人数（名）	社外協力者6名
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2) 新株予約権等の状況」 に記載しております。
株式の数（株）	同上
新株予約権の行使時の払込金額（円）	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	—
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	「(2) 新株予約権等の状況」 に記載しております。

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 普通株式

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	最近事業年度		最近期間	
	株式数(株)	処分価額の総額 (千円)	株式数(株)	処分価額の総額 (千円)
引き受ける者の募集を行った 取得自己株式	—	—	—	—
消却の処分を行った取得自己株式	—	—	—	—
合併、株式交換、会社分割に係る 移転を行った取得自己株式	—	—	—	—
その他(—)	—	—	—	—
保有自己株式数	633,654	—	633,654	—

3 【配当政策】

当社の剰余金の配当等の決定に関する基本方針は、利益還元を含む株主価値の持続的な成長を目指すことであり、剰余金の配当については、業績に応じた利益の配分を基本とし、今後の事業展開に必要な内部留保及び当社の財務体質等を勘案しつつ、決定する方針であります。自己株式の取得については、機動性を確保する観点から、当社定款第7条の定めに基づき取締役会の決議により実施することとし、取締役会においては、機動的な資本政策の必要性や財務体質に与える影響等も勘案し、総合的に判断する方針であります。なお、配当の決定機関は、中間配当は取締役会、期末配当は株主総会であります。

しかしながら、当事業年度については、収益不動産の売買事業やM&A等による成長を目指すなかで、これらに臨機に対応する資金を手厚く確保していくこと等を総合的に勘案した結果、中間配当及び期末配当を無配といたしました。また、翌事業年度の配当につきましては、事業資金の確保や財務体質の強化が経営課題であることに鑑み、現時点では引き続き無配と予想しております。

4 【株価の推移】

(1) 【最近3年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第20期	第21期	第22期
決算年月	2022年9月	2023年9月	2024年9月
最高(円)	1,712	2,685	2,685
最低(円)	1,712	2,685	2,685

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所 TOKYO PRO Market におけるものであります。

(2) 【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	2024年4月	5月	6月	7月	8月	9月
最高(円)	—	—	2,685	—	—	—
最低(円)	—	—	2,685	—	—	—

(注) 1. 最高・最低株価は、東京証券取引所 TOKYO PRO Market におけるものであります。

2. 2024年4月から5月及び7月から9月については、売買実績がありません。

5 【役員の状況】

男性 7名 女性 1名 (役員のうち女性の比率 -%)

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	報酬	所有株式数 (株)
代表取締役 社長	-	二川 良介	1990年7月30日生	2013年4月 大和証券株式会社入社 (大和P Iパートナーズ株式会社 出向) 2016年10月 シティグループ証券株式会社入社 2020年8月 株式会社Capital Integ rity代表取締役(現任) 2020年8月 アールフィールズ株式会社取締役 2021年10月 アールフィールズ株式会社監査役 2021年11月 当社取締役戦略投資部長 2022年4月 ユニバーサルトラスト株式会社 (現株式会社luxscape) 取締役 2022年7月 株式会社MDC取締役 2022年12月 当社取締役戦略提携部長 2023年5月 株式会社Footwork 取締役 2024年7月 当社代表取締役社長(現任) 2024年7月 株式会社luxscape 代表取締役社長(現任)	(注)3	(注)6	10,032
代表取締役 社長	-	玉川 暁郎	1987年2月13日生	2011年4月 三菱地所株式会社 入社 (三菱地所レジデンス株式会社出向) 2015年4月 三菱地所株式会社 復帰 2022年5月 当社入社 2022年7月 株式会社フットワーク 取締役 2022年7月 株式会社Footwork設立 代表取締役 2022年12月 当社事業開発部長 2022年12月 ユニバーサルトラスト株式会社 (現株式会社luxscape) 取締役(現任) 2022年12月 株式会社Footwork 取締役 2022年12月 株式会社フットワーク 代表取締役 2023年3月 当社取締役事業開発部長 2023年5月 株式会社Footwork 代表取締役社長(現任) 2023年6月 合同会社Akatsuki代表社員 (現任) 2024年7月 当社代表取締役社長(現任)	(注)3	(注)6	-
取締役	管理部長	岩倉 一生	1982年7月17日生	2007年12月 有限責任監査法人トーマツ入社 2015年10月 株式会社ネクソン入社 2017年1月 三菱商事都市開発株式会社入社 2021年8月 株式会社ネオキャリア入社 2024年1月 当社入社 取締役管理部長(現任) 2024年1月 ユニバーサルトラスト株式会社 (現株式会社luxscape) 監査役 2024年1月 株式会社Footwork 監査役 2024年3月 ユニバーサルトラスト株式会社 (現株式会社luxscape) 取締役(現任) 2024年7月 株式会社Footwork 取締役(現任)	(注)3	(注)6	-

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	報酬	所有株式数 (株)
取締役	—	石川 智哉	1976年7月24日生	2000年7月 プライスウォーターハウスクーパース コンサルタント株式会社（現：日本ア イ・ビー・エム株式会社）入社 2003年10月 イーソリューションズ株式会社入社 2006年5月 株式会社サイバード入社 2007年6月 株式会社サイバードモバイルキャス ティング取締役 2008年9月 アーサー・ディ・リトル・ジャパン 株式会社入社 2010年2月 楽天株式会社 （現：楽天グループ株式会社）入社 2011年12月 同社執行役員 2013年6月 株式会社ドリコム取締役 2016年7月 ターゲット株式会社代表取締役 2019年4月 株式会社ハウスパートナーホールディ ングス代表取締役 2020年4月 株式会社サカエ不動産代表取締役 2020年10月 株式会社イズミ装美代表取締役 2022年6月 株式会社アーキテクト代表取締役 （現任） 2022年8月 C o c o l i v e 株式会社社外取締役 （現任） 2023年12月 当社社外取締役（現任） 2024年7月 キルフェボン株式会社社外取締役 2025年2月 同社代表取締役（現任）	(注) 3	(注) 6	—
常勤 監査役	—	中谷 正雄	1954年1月19日生	1974年2月 株式会社ダーバン（株式会社レナウン 統合後合併）入社 1999年4月 同社経理部長 2003年3月 同社取締役経理システム本部長 2005年3月 同社取締役社長室長 2006年3月 同社常務執行役員生産本部長 2008年3月 株式会社REDUロジスティクス 常務取締役 2009年3月 株式会社秀英予備校入社 管理本部副本部長 2010年10月 ユニオンサポート株式会社入社 2011年10月 同社総務部長 2013年6月 同社取締役 2014年7月 同社代表取締役社長 2016年9月 当社取締役管理部長 2022年12月 当社常勤監査役（現任）	(注) 4	(注) 6	—

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	報酬	所有株式数 (株)
監査役	—	山本 智史	1977年8月10日生	2003年9月 あずさ監査法人 (現有限責任あずさ監査法人) 入所 2004年4月 公認会計士登録 2005年6月 PwCアドバイザリー株式会社 (現PwCアドバイザリー合同会 社) 入社 2006年7月 株式会社ストリーム設立 代表取締役(現任) 2007年9月 株式会社クリアコンサルティング (現株式会社たすきコンサルティン グ) 入社 2011年1月 税理士登録 2011年2月 税理士法人ストリーム設立 代表社員(現任) 2012年8月 株式会社ネット監査役(現任) 2016年2月 株式会社新日国際観光監査役 2016年11月 株式会社オーイーエスエンジニア リング監査役 2016年12月 当社社外監査役(現任) 2019年1月 株式会社中央共同会計事務所取締役 (現任) 2022年8月 株式会社エクストリーム監査役 (現任)	(注)5	(注)6	—
監査役	—	谷口 明史	1976年10月28日生	2002年11月 司法試験合格 2003年4月 司法研修所入所 2004年9月 弁護士登録 2004年10月 北浜法律事務所・外国法共同事業入所 2007年1月 弁護士法人北浜法律事務所 東京事務所 移籍 2012年1月 同弁護士法人 パートナー就任 (現任) 2017年12月 当社社外監査役(現任) 2021年6月 D e l t a - F l y P h a r m a 株 式会社社外取締役(現任) 2024年6月 H2L 株式会社 社外監査役(現任)	(注)5	(注)6	—

- (注) 1. 取締役石川智哉は、社外取締役であります。
2. 監査役山本智史及び谷口明史は、社外監査役であります。
3. 任期は、2024年12月26日開催の定時株主総会終結の時から、1年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結の時までであります。
4. 任期は、2022年12月15日開催の定時株主総会終結の時から、4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結の時までであります。
5. 任期は、2021年12月16日開催の定時株主総会終結の時から、4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結の時までであります。
6. 2024年9月期における役員報酬の総額については「6【コーポレート・ガバナンスの状況等】(1)【コーポレート・ガバナンスの状況】⑧役員の報酬等」に記載のとおりであります。

6 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの状況】

① コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社グループは、長期的な視点に基づく安定的かつ継続的な株主価値の向上を経営上の重要課題と位置付け、これを実現するコーポレート・ガバナンス体制の充実に努めております。

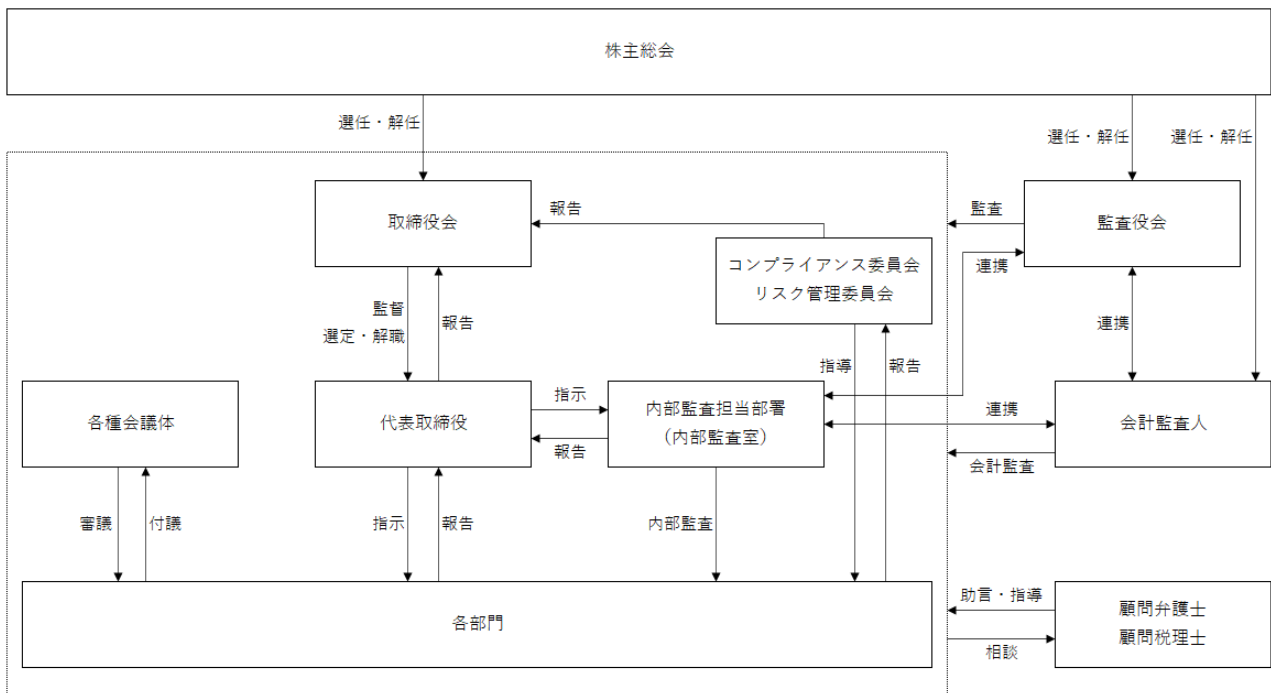
今後においても、法令及び企業倫理の遵守の徹底、経営環境の変化に迅速適正かつ合理的に対応できる意思決定体制及び業務執行をより効率的に行う社内体制の構築等の施策に取り組むことで、最良のコーポレート・ガバナンスを追求してまいります。

また、すべてのステークホルダーから信頼を得るため、経営情報の適切な開示を通じ、透明性の高い経営を行ってまいります。

② 企業統治の体制の概要

当社では、会社法上の機関として取締役会及び監査役会を設置するとともに、経営及び業務執行に関する審議機関として「会議体規程」に基づく各種会議体を設置しております。

当社のコーポレート・ガバナンス体制は、次のとおりであります。



イ. 取締役会

取締役会は取締役4名で構成されており、このうち1名は社外取締役であります。

取締役会は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業務執行の状況を監督しております。これらの役割を最大限に発揮するため、当社では、月1回の頻度で定例取締役会を開催するだけでなく積極的に臨時取締役会を開催することで、迅速な意思決定並びに取締役間の活発な意見交換及び情報共有を図っております。

また、取締役会には原則として監査役全員が出席し、必要に応じて意見陳述する等、適正な監視に努めております。

ロ. 各種会議体

当社では、事業プロジェクトの承認その他経営課題の審議機関として、機能別に複数の会議体を設置しております。

これらの会議体は各機能への関与度の高い業務執行取締役及び代表取締役社長で構成され、審議の必要性に応じて適宜開催されており、事業プロジェクトに関しては不動産投資に係る審議決裁及びM&A等に係る審議決裁、その他の経営課題に関しては「職務権限規程」より委任された事項の審議決裁、取締役会又は招集権者が要審議事項と判断した事項、各部署からの提案事項その他部署を跨る共通課題及び懸案事項等について審議を行っております。これらの機能を各会議体が担うことで、意思決定の迅速化と業務執行の効率化を図っております。

また、これらの会議体には、オブザーバーとして常勤監査役が出席しております。

ハ、監査役会

監査役会は常勤監査役1名及び非常勤監査役2名で構成され、定例監査役会を月1回、臨時監査役会を適宜開催し、監査計画の策定、監査に関する諸規程の制定、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っております。加えて、監査役会は、監査役相互の情報共有を綿密に行う場としても機能しております。

なお、監査役3名のうち2名は社外監査役であります。

③ 内部統制システムの整備の状況

当社グループは、会社法に定める「取締役の職務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」に関しては、以下のとおり体制を整備しております。

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

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 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。
- (4) 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。
- (5) 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

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 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

- (1) 「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。
- (2) 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。
- (3) 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

- (1) 「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。
- (2) 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

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 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。
- (4) 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。
- (5) 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
- (1) 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。
 - (2) 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
- (1) 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。
 - (2) 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。
 - (3) 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. その他監査役監査の実効的に行われることを確保するための体制
- (1) 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。
 - (2) 監査役は、代表取締役社長と定期的に会合をもち、情報・意見交換を行う。
 - (3) 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。
 - (4) 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。
- ④ 内部監査及び監査役監査の状況
- 内部監査は、内部監査室の所属者が担当しております。内部監査室は「内部監査規程」に基づき、毎事業年度開始前に監査計画を策定し、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について監査しております。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行い、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逐次確認しております。
- 監査役（常勤監査役1名、非常勤監査役2名）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業務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しております。
- 内部監査室、監査役及び会計監査人は、各々の監査計画や監査結果等に関して適宜情報交換を行い、連携を深めることで、効率的な監査を実施するよう努めております。

⑤ 会計監査の状況

イ. 監査法人の名称

太陽有限責任監査法人

ロ. 継続監査期間

7年間

ハ. 業務を執行した公認会計士

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

ニ. 監査業務に係る補助者の構成

当社グループの会計監査業務に従事した補助者は、公認会計士8名、その他10名であります。

(監査法人の選定方針と理由)

監査役会が定めた会計監査人評価基準に照らし、品質管理、独立性、監査の実施体制、報酬見積額などを総合的に勘案して、会計監査人を選定しております。また、会計監査人が会社法第340条第1項各号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監査役会が解任いたします。そのほか、会計監査人の会社法等関連法令違反や、独立性、専門性、職務の執行状況、そのほかの諸般の事情を総合的に判断して会計監査を適切に執行することが困難であると認められる場合、また、監査の適切性をより高めるために会計監査人の変更が妥当であると判断される場合は、監査役会は、会計監査人の解任または不再任に関する議案の内容を決定し、取締役会に株主総会の目的とすることを求めます。

当社が太陽有限責任監査法人を選定する理由は、会計監査人としての品質管理体制、独立性、専門性、監査報酬、監査役及び経営者とのコミュニケーション等を総合的に勘案し、検討した結果、適任と判断したためであります。

なお、太陽有限責任監査法人は、2023年12月26日付で金融庁から契約の新規の締結に関する業務の停止3カ月（2024年1月1日から同年3月31日まで）の処分を受けており、その概要は以下の通りであります。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

・処分対象

太陽有限責任監査法人

・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。）

・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。

(監査役及び監査役会による監査法人の評価)

監査役及び監査役会は、会計監査人に対して評価を行っております。会計監査人評価基準に照らし、会計監査人との面談、意見交換等を通じ、品質管理体制、監査計画、会計監査人及び監査チームの独立性、外部レビュー結果、監査役会・経営者・内部監査部門とのコミュニケーション状況等の観点から、総合的に勘案して評価しております。

(会計監査人の異動)

当社は、2024年12月29日開催の第22回定時株主総会において会計監査人の選任を決議しており、当社の監査法人は次の通り異動しております。

第22期（2023年10月1日～2024年9月30日） 太陽有限責任監査法人

第23期（2024年10月1日～2025年9月30日） 監査法人銀河

⑥ 社外取締役及び社外監査役

当社では、外部からの客観的かつ中立な視点による経営監視機能を重視し、社外取締役1名及び社外監査役2名を選任しております。

当社には社外役員を選任するための独立性に関する基準を明確に定めたものではありませんが、選任にあたっては、経歴や当社との関係を踏まえて、当社経営陣から独立した立場で社外役員として職務を遂行できる十分な独立性が確保できることを前提に判断しております。

社外取締役石川智哉並びに社外監査役山本智史及び谷口明史と当社グループとの間には、人的関係、資金的関係及び取引関係その他の利害関係はありません。

社外取締役石川智哉は、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、意思決定の妥当性・適正性を確保するために適切な役割を果たすことができるものと考え、社外取締役に選任しております。

社外監査役山本智史は、公認会計士及び税理士としての豊富な経験と幅広い見識を当社監査に反映して頂くことを期待して、社外監査役に選任しております。

社外監査役谷口明史は、法律の専門家としての豊富な経験と高い見識を当社の監査体制の強化に活かして頂くことを期待して、社外監査役に選任しております。

⑦ リスク管理体制の整備の状況

当社グループでは、当社グループの経済的損失、事業の中断・停止又は信用・企業イメージの失墜をもたらす、当社グループの経営理念、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」、また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」を制定し、当社グループの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、当社代表取締役社長が委員長を務めるリスク管理委員会が統括しており、原則として年1回委員会を開催してリスクの特定・評価・対策等に関する協議を行い、具体的な対応を検討しております。また、必要に応じて弁護士、税理士及び社会保険労務士等の外部専門家の助言が受けられる体制を整えており、リスク顕在化の未然防止と早期発見に努めております。

また、危機に直面した場合には、即座に当社代表取締役社長を対策本部長とする危機対策本部を設置し、必要な対応をとることとしております。

上記のほか、「コンプライアンス管理規程」を制定して管理部門担当役員を委員長とするコンプライアンス委員会を組織し、社内教育を徹底することによって、社内の人的リスクの発生防止に努めております。

⑧ 役員の報酬等

イ. 役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の総額 (百万円)				対象となる 役員の員数 (人)
		基本報酬	ストック・ オプション	賞与	退職慰労金	
取締役 (社外取締役を除く)	64	61	—	3	—	8
監査役 (社外監査役を除く)	4	4	—	—	—	1
社外役員	10	10	—	—	—	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. 報酬等の額には、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. 取締役の報酬限度額は、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（使用人兼務取締役の使用人分報酬を含まない。また、社外取締役分を年額15百万円以内とする。）と決議しております。また、監査役の報酬限度額は、2018年12月14日開催の第16回定時株主総会において年額15百万円以内と決議しております。

ロ. 役員ごとの報酬等の総額等

報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、個別の役員ごとの報酬開示を省略しております。

ハ. 使用人兼務役員の使用人分給与のうち重要なもの

該当事項はありません。

ニ. 役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針

取締役及び監査役の報酬、賞与その他の職務執行の対価として当社から受ける財産上の利益（以下「報酬等」という。）は、株主総会の決議によって総額を決定する旨定款に定めており、各取締役の報酬等は、株主総会で決議された報酬等の総額の限度内において、役位、業績、貢献度等を総合的に勘案して、取締役会の委任を受け

た代表取締役社長が決定し、各監査役の報酬等は、株主総会で決議された報酬等の総額の限度内において、常勤・非常勤の別、業務分担の状況等を考慮して、監査役相互の協議で決定しております。

- ⑨ 株式の保有状況
該当事項はありません。
- ⑩ 取締役の員数
当社の取締役は、8名以内と定款に定めております。
- ⑪ 取締役の選任の決議要件
当社は、取締役の選任決議について、株主総会において、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数によって選任する旨を定款に定めております。なお、取締役の選任決議は、累積投票によらない旨を定款に定めております。
- ⑫ 株主総会決議事項を取締役会で決議することができることとした事項
当社は、資本政策の機動性を確保するため、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議により自己の株式を取得することができる旨を定款に定めており、また会社法第454条第5項の規定により、取締役会の決議により中間配当をすることができる旨を定款に定めております。
- ⑬ 株主総会の特別決議要件
当社は、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議要件について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨を定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。
- ⑭ 取締役及び監査役の実任免除
当社は、職務の遂行にあたり期待される役割を十分に発揮できるようにするため、会社法第426条第1項の規定により、任務を怠ったことによる取締役（取締役であった者を含む。）及び監査役（監査役であった者を含む。）の損害賠償責任を、法令の限度において取締役会の決議により免除することができる旨を定款に定めております。
- ⑮ 責任限定契約の内容の概要
当社と取締役（業務執行取締役等であるものを除く。）及び監査役は、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。なお、当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、会社法第425条第1項に定める最低限度額としております。
- ⑯ 会社の役員等賠償責任保険契約に関する事項
当社は会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、被保険者である当社取締役（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を当該保険契約により補填することとしております。なお、保険料についてはその全額を当社が負担しております。
- ⑰ 支配株主との取引を行う際における少数株主の保護の方策に関する指針
当社は、支配株主との取引等を行う際における少数株主の保護の方策に関する指針として、支配株主等との取引条件等については、他の会社と取引を行う場合と同様に契約条件や市場価格を参考としてその妥当性を検討するとともに、社外取締役・社外監査役も出席した取締役会にて十分に審議した上で意思決定を行うこととし、支配株主以外の株主の利益を阻害しないことに留意しております。

(2) 【監査報酬の内容等】

① 【監査法人に対する報酬の内容】

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬 (千円)	非監査業務に基づく報酬 (千円)	監査証明業務に基づく報酬 (千円)	非監査業務に基づく報酬 (千円)
発行者	24,510	—	22,890	—
連結子会社	—	—	—	—
計	24,510	—	22,890	—

② 【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

③ 【監査法人の発行者に対する非監査業務の内容】

該当事項はありません。

④ 【監査報酬の決定方針】

当社の規模・業務の特性等に基づいた監査日数を勘案し、監査役会同意のうえ、監査報酬を決定しております。

第6【経理の状況】

1. 連結財務諸表の作成方法について

- (1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号）に基づいて作成しております。
- (2) 当社の連結財務諸表は、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の施行規則」第116条第3項で認められた会計基準のうち、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作成しております。

2. 監査証明について

当社は、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」第128条第3項の規定に基づき、当連結会計年度（2023年10月1日から2024年9月30日まで）の連結財務諸表について、太陽有限責任監査法人により監査を受けております。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

① 【連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年9月30日)		当連結会計年度 (2024年9月30日)	
資産の部				
流動資産				
現金及び預金		1,303,535		763,490
営業未収入金		39,469		99,907
貯蔵品		633		554
販売用不動産	※2	874,018	※2	1,444,302
仕掛販売用不動産	※2	1,115,867	※2	1,580,319
その他	※2	210,878	※2 ※3	363,299
流動資産合計		3,544,403		4,251,872
固定資産				
有形固定資産				
建物及び構築物	※1 ※2	331,821	※1 ※2	314,695
土地		※2		※2
その他	※1	8,735	※1	6,590
有形固定資産合計		694,535		675,264
無形固定資産				
のれん		120,033		85,738
その他		1,272		1,929
無形固定資産合計		121,306		87,668
投資その他の資産				
出資金		5,740		6,320
敷金		69,129		88,674
繰延税金資産		1,500		43,830
その他		102,487		86,768
投資その他の資産合計		178,857		225,592
固定資産合計		994,699		988,525
資産合計		4,539,103		5,240,398

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年9月30日)		当連結会計年度 (2024年9月30日)	
負債の部				
流動負債				
営業未払金		99,726		99,744
短期借入金	※2	852,100	※2	1,551,300
1年内返済予定の長期借入金	※2	390,394	※2	355,028
前受金		12,866		9,907
営業預り金		157,016		157,737
預り金		15,416		100,416
未払法人税等		281,845		56,120
賞与引当金		8,061		17,676
役員賞与引当金		-		3,570
工事損失引当金		6,600		-
その他		144,539		94,229
流動負債合計		1,968,566		2,445,730
固定負債				
長期借入金	※2	1,086,436	※2	1,276,962
匿名組合預り金		75,750		100,750
繰延税金負債		93,362		69,095
その他		11,930		15,618
固定負債合計		1,267,478		1,462,426
負債合計		3,236,044		3,908,157
純資産の部				
株主資本				
資本金		10,000		10,000
資本剰余金		143,199		143,199
利益剰余金		1,149,859		1,179,042
株主資本合計		1,303,058		1,332,241
純資産合計		1,303,058		1,332,241
負債純資産合計		4,539,103		5,240,398

②【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】

【連結損益計算書】

(単位：千円)

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

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

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

③【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 2022年10月1日 至 2023年9月30日）

（単位：千円）

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

当連結会計年度（自 2023年10月1日 至 2024年9月30日）

（単位：千円）

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

④【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度		当連結会計年度	
	(自	2022年10月1日	(自	2023年10月1日
	至	2023年9月30日)	至	2024年9月30日)
I. 営業活動によるキャッシュ・フロー				
税金等調整前当期純利益		799,769		16,471
減価償却費		19,206		17,303
のれんの償却額		34,295		34,295
賞与引当金の増減額 (△は減少)		3,435		9,614
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)		—		3,570
工事損失引当金の増減額 (△は減少)		6,600		△6,600
受取利息及び受取配当金		△5,570		△238
支払利息		92,725		64,773
受取補償金		△29,500		—
出資金運用損益 (△は益)		△20,092		△1,144
受取和解金		△81,755		—
固定資産売却損益 (△は益)		△29		△6
関係会社株式売却益		△36,549		—
固定資産除却損		10,394		15,257
売上債権の増減額 (△は増加)		15,495		△60,437
棚卸資産の増減額 (△は増加)		1,067,698		△1,034,656
未収入金の増減額 (△は増加)		57,883		△199,161
前受金の増減額 (△は減少)		△12,898		△2,959
預り金の増減額 (△は減少)		△11,873		88,666
営業預り金の増減額 (△は減少)		19,189		721
その他営業活動によるキャッシュ・フロー		68,734		△49,116
小計		1,997,159		△1,103,647
利息及び配当金の受領額		5,570		238
和解金の受取額		—		81,755
和解金の支払額		—		△1,200
補償金の受取額		29,500		—
利息の支払額		△86,800		△66,853
事務所移転費用の支払額		△3,538		△3,952
供託金の返還による収入		—		14,000
法人税の支払額		△131,382		△295,288
法人税の還付額		7		18,866
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,810,516		△1,356,082

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
II. 投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△10,342	△12,641
有形固定資産の売却による収入	29	6
無形固定資産の取得による支出	—	△1,305
出資金の払込による支出	△40,250	△580
出資金の回収による収入	57,370	—
匿名組合預り金の増減額 (△は減少)	△149,000	25,000
出資金の配当による収入	20,092	1,144
敷金の差入による支出	△29,806	△31,307
敷金の回収による収入	15,496	15,607
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	※2 39,951	—
その他投資活動によるキャッシュ・フロー	—	8,003
投資活動によるキャッシュ・フロー	△96,459	3,929
III. 財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の増減額 (△は減少)	△438,518	699,200
長期借入れによる収入	895,424	1,543,500
長期借入金の返済による支出	△1,776,352	△1,388,339
リース債務の返済による支出	△1,679	—
融資手数料の支払額	△24,414	△26,365
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の取得による支出	△78,400	—
その他財務活動によるキャッシュ・フロー	—	△15,887
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,423,940	812,107
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	290,116	△540,045
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	116,002	—
現金及び現金同等物の期首残高	897,417	1,303,535
現金及び現金同等物の期末残高	※1 1,303,535	※1 763,490

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

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、当期純損益及び利益剰余金等に及ぼす影響が軽微であり、連結財務諸表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（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）を採用しております。

(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、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検討し、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) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(7) その他連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

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。

(重要な会計上の見積り)

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財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
販売用不動産	874,018	1,444,302
仕掛販売用不動産	1,115,867	1,580,319

(2) 識別した項目に係る重要な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。また、新型コロナウイルス感染症拡大による重要な影響はないと仮定しております。

③ 翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

当該主要な仮定は連結財務諸表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。

(表示方法の変更)

(連結損益計算書)

前連結会計年度において、「営業外費用」の「その他」に含めていた「租税公課」は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より独立掲記することといたしました。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結損益計算書の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、「営業外費用」の「その他」に表示していた8,859千円は、「その他」1,378千円、「租税公課」7,481千円として組み替えております。

(連結キャッシュ・フロー計算書)

前連結会計年度において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「立替金の増減額(△は増加)」「前払費用の増減額(△は増加)」「未払金の増減額(△は減少)」「未払又は未収消費税等の増減」「リース債権の増減額(△は増加)」は、金額的重要性が乏しくなったため「その他」に含めております。

また、前連結会計年度において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「営業債権の増減額(△は増加)」に含まれていた「未収入金の増減額(△は増加)」は、金額的重要性が増したため独立掲記しております。

この結果、前連結会計年度のキャッシュ・フロー計算書において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」33,746千円は、「その他」68,734千円として組み替えております。

(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 (2023年9月30日)	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	54,966千円	61,624千円

※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 (2023年9月30日)	当連結会計年度 (2024年9月30日)
預け金	22,496千円	3,900千円
販売用不動産	728,670	1,319,189
仕掛販売用不動産	1,009,957	1,321,651
建物及び構築物	310,059	299,195
土地	353,978	353,978
計	2,425,161	3,297,915

上記資産のうち一部については根
抵当権(909,750千円)を設定して
おります。

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。

	前連結会計年度 (2023年9月30日)	当連結会計年度 (2024年9月30日)
短期借入金	785,100千円	1,525,800千円
1年内返済予定の長期借入金	205,344	179,211
長期借入金	785,016	916,796
計	1,775,460	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。

(連結損益計算書関係)

※1 顧客との契約から生じる収益

売上高については、顧客との契約から生じる収益及びそれ以外の収益を区分して記載しておりません。顧客との契約から生じる収益の金額は、連結財務諸表「注記事項（収益認識関係） 1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報」に記載しております。

※2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
役員報酬	102,668千円	93,946千円
役員賞与引当金繰入額	—	3,570
従業員給与手当	331,565	381,615
賞与引当金繰入額	8,061	35,407
販売手数料	67,697	88,813
業務委託費	65,428	58,148
減価償却費	10,917	6,334
のれん償却費	34,295	34,295

※3 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
その他	29千円	6千円
計	29	6

※4 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
建物及び構築物	8,779千円	13,167千円
その他	1,614	2,090
計	10,394	15,257

(連結包括利益計算書関係)

該当事項はありません。

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度（自2022年10月1日 至2023年9月30日）

1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度期首	増加	減少	前連結会計年度末
普通株式（株）	1,000,000	—	—	1,000,000

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. 配当に関する事項

該当事項はありません。

当連結会計年度（自2023年10月1日 至2024年9月30日）

1. 発行済株式に関する事項

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（株）	1,000,000	—	—	1,000,000

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. 配当に関する事項

該当事項はありません。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

※1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
現金及び預金勘定	1,303,535千円	763,490千円
現金及び現金同等物	1,303,535	763,490

※2 株式の売却により連結子会社でなくなった会社の資産および負債の主な内訳

前連結会計年度(自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)

株式の売却により、株式会社フットワークが連結子会社でなくなったことに伴う売却時の資産及び負債の内訳並びに株式の売却価格と売却による収入は次のとおりです。

流動資産	948千円
固定資産	4,582
流動負債	△57
固定負債	△281
その他	△1,741
株式の売却益	36,549
株式の売却価格	40,000
現金及び現金同等物	△48
差引：売却による収入	39,951

当連結会計年度(自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)

該当事項はありません。

(リース取引関係)

(借主側)

1. ファイナンス・リース取引

所有権移転外ファイナンス・リース取引

①リース資産の内容

(1) 有形固定資産

主として、事務機器（その他）であります。

②リース資産の減価償却方法

「第6【経理の状況】1【連結財務諸表等】(1)【連結財務諸表】【注記事項】(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項) 2. 会計方針に関する事項 (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

2. オペレーティング・リース取引

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(貸主側)

1. ファイナンス・リース取引

①リース債権の内訳

(1) 流動資産

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年9月30日)	当連結会計年度 (2024年9月30日)
リース料債権部分	4,200	17,760
見積残存価額部分	—	—
受取利息相当額	△227	△13,411
リース債権	3,972	4,348

(2) 投資その他の資産

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年9月30日)	当連結会計年度 (2024年9月30日)
リース料債権部分	75,810	453,595
見積残存価額部分	—	—
受取利息相当額	△4,113	△374,940
リース債権	71,696	78,654

②リース債権に係るリース料債権部分の連結会計年度末日後の回収予定額

(1) 流動資産

前連結会計年度 (2023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
リース債権	4,200	—	—	—	—	—

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
リース債権	17,760	—	—	—	—	—

(2) 投資その他の資産

前連結会計年度 (2023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
長期リース債権	—	4,200	4,200	4,200	4,200	59,010

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
長期リース債権	—	17,760	17,760	17,760	17,760	382,555

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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、主な取引先に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、入居者から物件所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、異なる前提条件等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。

前連結会計年度（2023年9月30日）

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
長期借入金	1,476,830	1,481,428	4,598
負債計	1,476,830	1,481,428	4,598

※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。

当連結会計年度（2024年9月30日）

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
長期借入金	1,631,990	1,631,320	△670
負債計	1,631,990	1,631,320	△670

※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。

(注1) 市場価格のない株式等

前連結会計年度（2023年9月30日）

区分	金額（千円）
出資金	5,740

当連結会計年度（2024年9月30日）

区分	金額（千円）
出資金	6,320

(注2) 金銭債権の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度 (2023年9月30日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
預金	1,302,795	—	—	—
営業未収入金	39,469	—	—	—
合計	1,342,264	—	—	—

当連結会計年度 (2024年9月30日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
預金	763,433	—	—	—
営業未収入金	99,907	—	—	—
合計	863,341	—	—	—

(注3) 長期借入金及びその他の有利子負債の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度 (2023年9月30日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	852,100	—	—	—	—	—
長期借入金	390,394	278,045	68,032	50,844	44,821	644,694
合計	1,242,494	278,045	68,032	50,844	44,821	644,694

当連結会計年度 (2024年9月30日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
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

3. 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商品
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商品
前連結会計年度（2023年9月30日）

区分	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
長期借入金	—	1,481,428	—	1,481,428
合計	—	1,481,428	—	1,481,428

当連結会計年度（2024年9月30日）

区分	時価（千円）			
	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
合計	—	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。

(有価証券関係)
該当事項はありません。

(退職給付関係)
該当事項はありません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (2023年9月30日)	当連結会計年度 (2024年9月30日)
繰延税金資産		
税務上の収益認識差額	一千円	29,473千円
未払事業税	27,944	5,130
繰延消費税額等	17,481	12,676
税務上の繰越欠損金(注2)	14,969	10,412
資産除去債務	4,579	3,237
賞与引当金	2,788	6,114
工事損失引当金	2,282	—
その他	2,038	4,097
繰延税金資産小計	72,085	71,141
税務上の繰越欠損金に係る 評価性引当額(注2)	△14,969	—
将来減算一時差異等の合計に係る 評価性引当額	△15,355	△10,886
評価性引当額小計(注1)	△30,324	△10,886
繰延税金負債との相殺額	△40,260	△16,424
繰延税金資産合計	1,500	43,830
繰延税金負債		
資産評価差額金	△92,791	△78,295
損害賠償金	△28,279	—
負債調整勘定	△8,362	△5,789
その他	△4,189	△1,435
繰延税金負債小計	△133,622	△85,520
繰延税金資産との相殺額	40,260	16,424
繰延税金負債合計	△93,362	△69,095
繰延税金資産(△負債)の純額	△91,861	△25,265

(注1) 評価性引当額が19,438千円減少しております。この減少の主な内容は、当連結会計年度において連結子会社株式会社Footworkの税務上の繰越欠損金が課税所得に充当されたことに加え、繰延税金資産の回収可能性を見直したことに伴い、税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額が14,969千円減少したこと等によるものであります。

(注2) 税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額
前連結会計年度(2023年9月30日)

	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	合計
税務上の繰越欠損金(a)	—	—	—	—	—	14,969	14,969千円
評価性引当額	—	—	—	—	—	△14,969	△14,969千円
繰延税金資産	—	—	—	—	—	—	—千円

(a) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

当連結会計年度(2024年9月30日)

	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	合計
税務上の繰越欠損金(a)	—	—	—	—	—	10,412	10,412千円
評価性引当額	—	—	—	—	—	—	—千円
繰延税金資産	—	—	—	—	—	10,412	10,412千円

(a) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前連結会計年度 (2023年9月30日)	当連結会計年度 (2024年9月30日)
法定実効税率	34.59%	34.59%
(調整)		
のれん償却額	1.48%	72.02%
受取配当金など永久に益金に算入され ない項目	△0.83%	△0.02%
評価性引当額の増減	3.53%	△118.01%
租税特別措置法上の税額控除	△1.43%	△21.15%
前期申告確定差額	- %	△46.50%
住民税均等割	0.02%	2.61%
その他	0.63%	△0.71%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	37.99%	△77.17%

(企業結合等関係)

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「ベストプレースを創る」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、その他対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。

(資産除去債務関係)

前連結会計年度 (自2022年10月1日 至2023年9月30日)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

当連結会計年度 (自2023年10月1日 至2024年9月30日)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(賃貸等不動産関係)

当社の連結子会社である株式会社luxscapeは、東京都において、賃貸用不動産(土地を含む)を有しております。

前連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益20,474千円(賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上)であります。

当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益24,198千円(賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上)であります。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は以下のとおりであります。

(単位:千円)

		前連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
連結貸借対照表計上額 (注) 1	期首残高	858,057	664,037
	期中増減額 (注) 2	△194,019	△10,863
	期末残高	664,037	653,174
期末時価 (注) 3		715,000	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及び減損損失累計額を控除した金額であります。

2. 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加額は、不動産取得(203,428千円)であり、主な減少額は保有目的の変更による棚卸資産への振替(386,483千円)であります。当連結会計年度の減少額は減価償却費(10,863千円)であります。

3. 期末の時価は、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であります。

(収益認識関係)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(単位：千円)

事業区分	前連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)		当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)	
居住用不動産事業		1,594,714		2,823,287
収益用不動産事業		3,900,712		756,812
その他事業		539,739		702,053
顧客との契約から生じる収益		6,035,166		4,282,153
その他の収益		108,483		97,084
外部顧客への売上高		6,143,650		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（又は充足するに依りて）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対する対価は、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

	前連結会計年度		当連結会計年度	
	期首残高	期末残高	期首残高	期末残高
契約負債	20,499千円	12,866千円	12,866千円	9,907千円

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。

(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、セグメント別の記載は省略しております。

【関連情報】

前連結会計年度（自2022年10月1日 至2023年9月30日）

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

顧客の名称又は氏名	売上高
A社	2,050,000千円
B社	901,353千円

(注) 1. A社及びB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。

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省略しております。

当連結会計年度（自2023年10月1日 至2024年9月30日）

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

顧客の名称又は氏名	売上高
C社	484,301千円

(注) 1. C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。

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省略しております。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自2022年10月1日 至2023年9月30日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自2023年10月1日 至2024年9月30日）

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度（自2022年10月1日 至2023年9月30日）

のれんの償却額は34,295千円、未償却残高は120,033千円であります

当社グループの報告セグメントは単一であるため、報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報は記載しておりません。

当連結会計年度（自2023年10月1日 至2024年9月30日）

のれんの償却額は34,295千円、未償却残高は85,738千円であります

当社グループの報告セグメントは単一であるため、報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報は記載しておりません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度（自2022年10月1日 至2023年9月30日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自2023年10月1日 至2024年9月30日）

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

①連結財務諸表提出会社の親会社及び主要株主（会社等の場合に限る。）等

前連結会計年度（自2022年10月1日 至2023年9月30日）

種類	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)
親会社	株式会社グ リットパー トナース	東京都 港区	1	投資	(被所有) 直接 60.7 間接 27.3	主要株主	不動産の 賃貸 (注1)	9,586	—	—
							借入金に 対する債 務の被保 証(注2)	113,040	—	—
同一親会社 を持つ会社	株式会 社 G H I	東京都 港区	5	投資	(被所有) 直接 27.3					

(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GHIが連結財務諸表提出会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り、2022年1月31日に連結財務諸表提出会社が株式会社グリットを吸収合併したことにより、当該債務の被保証が承継されたものであります。なお、上記の取引金額は、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、保証料の支払いはありません。

当連結会計年度（自2023年10月1日 至2024年9月30日）

種類	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)
親会社	株式会社グ リットパー トナース	東京都 港区	1	投資	(被所有) 直接 60.7 間接 27.3	主要株主	不動産の 賃貸 (注1)	12,782	—	—
							借入金に 対する債 務の被保 証(注2)	60,864	—	—
同一親会社 を持つ会社	株式会 社 G H I	東京都 港区	5	投資	(被所有) 直接 27.3					

(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GHIが連結財務諸表提出会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り、2022年1月31日に連結財務諸表提出会社が株式会社グリットを吸収合併したことにより、当該債務の被保証が承継されたものであります。なお、上記の取引金額は、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、保証料の支払いはありません。

②連結財務諸表提出会社の主要株主が所有する会社

前連結会計年度（自2022年10月1日 至2023年9月30日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自2023年10月1日 至2024年9月30日）

該当事項はありません。

③連結財務諸表提出会社の重要な子会社の役員及びその近親者等

前連結会計年度（自2022年10月1日 至2023年9月30日）

種類	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)
重要な子会社の役員及びその近親者が議決権の過半数を所有している会社等	スプリングホールディングス合同会社	東京都千代田区	0	資産管理会社	—	子会社役員及びその近親者が議決権の過半数を所有している会社	子会社株式の取得 (注)	78,400	—	—

(注) 子会社株式の取得については公平性・妥当性を確保するため、外部機関が実施した財務・税務・法務・労務デューデリジェンスの結果を勘案し、決定しております。

当連結会計年度（自2023年10月1日 至2024年9月30日）

該当事項はありません。

(2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の主要株主が所有する会社

前連結会計年度（自2022年10月1日 至2023年9月30日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自2023年10月1日 至2024年9月30日）

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

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

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2. 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

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

3. 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。

	前連結会計年度 (2023年9月30日)	当連結会計年度 (2024年9月30日)
純資産の部の合計額(千円)	1,303,058	1,332,241
純資産の部の合計額から控除する金額 (千円)	—	—
(うち非支配株主持分(千円))	—	—
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	1,303,058	1,332,241
普通株式の発行済株式数(株)	1,000,000	1,000,000
普通株式の自己株式数(株)	633,654	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	366,346

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

⑤【連結附属明細表】

【社債明細表】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	852,100	1,551,300	2.05	—
1年以内に返済予定の長期借入金	390,394	355,028	2.03	—
長期借入金 (1年以内に返済予定のものを除く。)	1,086,436	1,276,962	2.03	2025年～2059年
合計	2,328,930	3,183,290	—	—

(注) 1. 平均利率については、期末借入金残高に対する加重平均利率を記載しております。

2. 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)の連結決算日後5年間の返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金 (1年以内に返済予定のものを除く。)	255,720	106,032	100,009	96,528

【資産除去債務明細表】

当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における資産除去債務の金額が当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、記載を省略しております。

【引当金明細表】

科目	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)
賞与引当金	8,061	17,676	8,061	17,676
役員賞与引当金	—	3,570	—	3,570
工事損失引当金	6,600	—	6,600	—

【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

【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8【発行者の株式事務の概要】

事業年度	毎年10月1日から翌年9月30日まで
定時株主総会	毎事業年度終了後3か月以内
基準日	毎年9月30日
株券の種類	—
剰余金の配当の基準日	毎年3月31日 毎年9月30日
1単元の株式数	100株
株式の名義書換え 取扱場所 株主名簿管理人 取次所 名義書換手数料 新券交付手数料	— — — — —
単元未満株式の買取り 取扱場所 株主名簿管理人 取次所 買取手数料	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 — 無料
公告掲載方法	当社の公告は、電子公告により行います。ただし、やむを得ない事由により電子公告によることができない場合は、日本経済新聞に掲載して行います。 公告掲載URL https://www.livenup.co.jp/
株主に対する特典	—

(注) 当社の株主は、その有する単元未満株式について、次に掲げる権利以外の権利を行使することができない旨、定款に定めております。

- (1) 会社法第189条第2項各号に掲げる権利
- (2) 取得請求権付株式の取得を請求する権利
- (3) 募集株式又は募集新株予約権の割当てを受ける権利

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 公認会計士 大兼宏章 印
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 石川資樹 印
業務執行社員

監査意見

当監査法人は、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第128条第3項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社 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財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、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 及び連結子会社の2024年9月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、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、「連結財務諸表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、発行者情報に含まれる情報のうち、連結財務諸表及びその監査報告書以外の情報である。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。

当監査法人の連結財務諸表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。

連結財務諸表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財務諸表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企業会計の基準に準拠して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。

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。

連結財務諸表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、全体としての連結財務諸表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財務諸表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、連結財務諸表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。
- ・ 連結財務諸表監査の目的は、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財務諸表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連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、連結財務諸表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財務諸表の表示、構成及び内容、並びに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るかどうかを評価する。
- ・ 連結財務諸表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、連結財務諸表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