



平成25年8月期 決算短信（非連結）

平成25年10月15日

会社名 株式会社 リビングギャラリー グリーンシート銘柄
 コード番号 8930 本社所在都道府県 新潟県
 本社所在地 新潟県新潟市中央区米山4丁目1番28号
 代表者役職名 代表取締役社長 藤田 幸成
 問い合わせ先 責任者役職名 専務取締役
 氏名 村田 清貴 TEL (025) 246-0609
 取締役会決議日 平成25年10月15日

1. 平成25年8月期の業績（平成24年9月1日～平成25年8月31日）

- (注) 1. 本決算短信の数値は、未監査です。
 2. 百万円未満は切り捨てて表示しております。

(1) 経営成績

	売上高		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
平成25年8月期	1,868	(△6.4)	67	(48.1)	65	(26.6)
平成24年8月期	1,995	(44.8)	45	(△1.0)	51	(16.3)

	当期純利益	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 経常利益率
	百万円 %	円 銭	円 銭	%	%	%
平成25年8月期	28 (50.0)	1,813 81	—	11.0	4.4	3.5
平成24年8月期	19 (7.4)	1,209 08	—	8.1	4.0	2.6

- (注) 1. 期中平均株式数 平成25年8月期 15,980株 平成24年8月期 15,980株
 2. 会計処理の方法の変更 有
 3. 売上高、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は、対前期増減率
 4. 平成24年8月期及び平成25年8月期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益につきま
 しては、期中平均株価が把握できないため、それぞれ記載を省略しております。

(2) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
平成25年8月期	1,646	277	16.8	17,350 76
平成24年8月期	1,326	248	18.7	15,536 96

(注) 期末発行済株式数 平成25年8月期 15,980株 平成24年8月期 15,980株

(3) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
平成25年8月期	△ 179	△ 38	223	509
平成24年8月期	511	△ 318	△ 90	504

2. 平成26年8月期の業績予想（平成25年9月1日～平成26年8月31日）

	売上高	経常利益	当期純利益
通 期	百万円 2,300	百万円 70	百万円 32

（参考）1株当たり予想当期純利益（通期） 2,002円50銭

上記に記載した予想数値は、現時点での入手可能な情報に基づき判断した見通しであり、多分に不確実な要素を含んでおります。実際の実績等は、今後の様々な要因により上記予想数値と異なる場合があります。

3. 配当状況

	1株当たり配当金（円）						配当金 総 額 （千円）	配 当 性 向 （%）	純資産 配当率 （%）
	第1四半期末	中間期末	第3四半期末	期 末	その他	年間			
平成24年8月期	—	—	—	0	—	0	—	—	—
平成25年8月期	—	—	—	0	—	0	—	—	—
平成26年8月期 （ 予 想 ）	—	—	—	0	—	0			

4. コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方及びその施策の実施状況

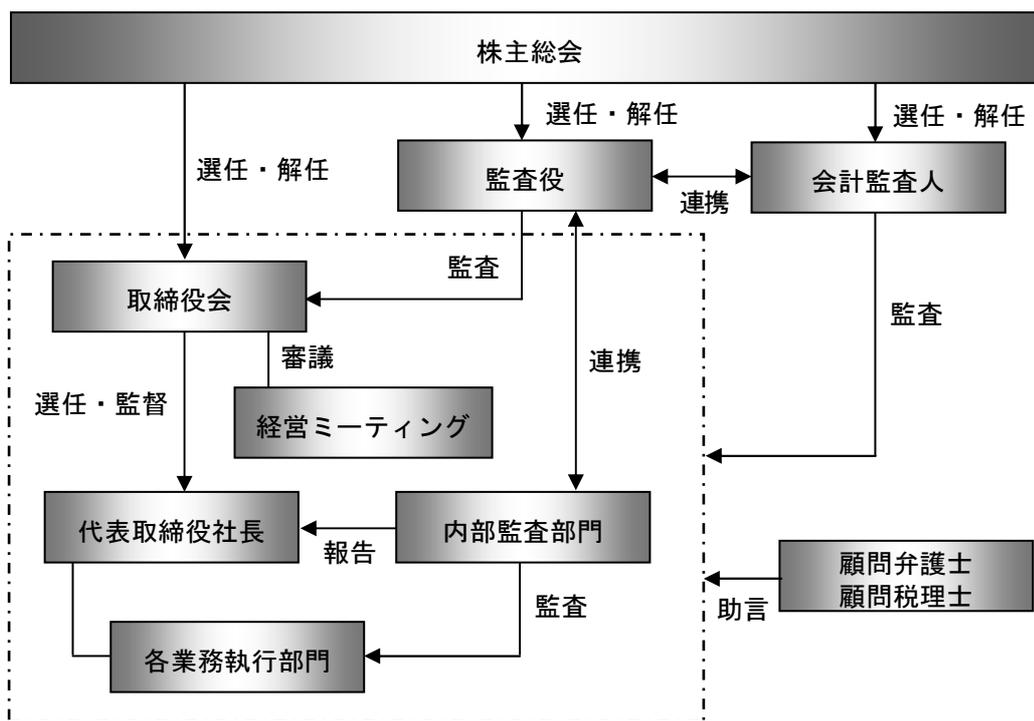
(1) コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、企業の社会的責任を果たすためには、経営の健全性・透明性の向上とコンプライアンスの遵守を徹底するとともに、当社を取り巻く株主・顧客・従業員・地域社会等のステークホルダーに対し企業価値を最大化し還元していくことが必要であり、これを達成する上でコーポレート・ガバナンスの充実を図ることが重要であると認識しております。

また、企業の継続的な成長と発展を確保するにはガバナンス体制の構築が経営効率を高める上でも最重要項目の一つであり、経営管理体制の改善と外部による経営監視機能の強化を実践することが必要であると考えております。

(2) コーポレート・ガバナンスに関する施策の実施状況

当社の業務執行、内部統制等の仕組みについては以下の通りであります。



当社の取締役会は、平成25年8月31日現在5名の取締役で構成されております。

経営の意思決定は、監査役出席の下で毎月1回の定例取締役会及び必要に応じて開催される臨時取締役会にて行われます。取締役会では法令に定められた事項並びに経営に関する重要事項を決議するとともに業務の執行状況を監督しております。また、取締役会を補佐する機関として経営ミーティングを毎週開催し、経営課題について審議を行っております。

当社は監査役制度を採用しております。監査役は常勤監査役1名となっており、定例取締役会及び臨時取締役会に出席するとともに、経営ミーティングにも必要に応じて出席し、取締役の職務執行の適法性及び妥当性について監視しております。

また当社は、総務部が内部監査部門を担当しており、年間の監査計画を策定した上、計画に基づいて各部門の業務に関して内部監査を実施しております。監査結果は、社長に報告され、被監査部門には改善事項を指示するとともにその後の改善状況をチェックする体制をとっております。

当社は会計監査人として高志監査法人を選任しており、通常の会計監査とともに経営上の会計にかかわる重要課題について情報交換を定期的に行っております。また、顧問弁護士、顧問税理士には必要に応じ相談を行っております。

なおコンプライアンスの徹底の一環として、プライバシーマークを取得しており、個人情報保護の強化を図っております。

5. 反社会的勢力との関係排除への仕組みとその運用状況
- (1) 反社会的勢力排除に向けた基本的な考え方
当社は、社会の秩序や安全に脅威を与える反社会的勢力とは、取引を含めた関係を遮断し、不当要求に対しては断固として拒絶します。
平素から警察、弁護士等の外部機関と緊密な連携関係を構築し、職員の安全を確保しつつ組織全体で毅然とした態度で臨みます。
- (2) 反社会的勢力排除に向けた整備状況
1. 対応総括部署の設置
総務部を対応統括部署とし、不当な要求などの事案ごとに関係部署と協議のうえ対応しております。
2. 外部専門機関との連携
不当要求に備えて平素から警察、弁護士等の外部専門機関と緊密な連携関係を構築しております。
3. 対応マニュアルの整備
「反社会的勢力対応規程」を作成し、全職員に配布しております。

第 23 期 決 算 速 報

(平成 24 年 9 月 1 日から平成 25 年 8 月 31 日まで)

会社名(定款上の商号)	株式会社 リビングギャラリー
英文名(英文商号)	Living Gallery Co., Ltd.
コード番号	8930
代表者の役職氏名	代表取締役社長 藤田 幸成
本店の所在の場所	新潟県新潟市中央区米山 4 丁目 1 番 28 号
電話番号	025-246-0609
連絡者	専務取締役 村田 清貴

I 当期の業績

(1) 損益計算書

(単位:千円)

科 目	第 22 期		第 23 期	
	自平成 23 年 9 月 1 日 至平成 24 年 8 月 31 日		自平成 24 年 9 月 1 日 至平成 25 年 8 月 31 日	
	金 額	百分比	金 額	百分比
		%		%
I 売 上 高	1,995,678	100.0	1,868,835	100.0
II 売 上 原 価	1,496,059	75.0	1,247,879	66.8
売 上 総 利 益	499,619	25.0	620,956	33.2
III 販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	454,112	22.7	553,537	29.6
営 業 利 益	45,506	2.3	67,418	3.6
IV 営 業 外 収 益	23,598	1.2	16,906	0.9
V 営 業 外 費 用	17,234	0.9	18,668	1.0
経 常 利 益	51,870	2.6	65,655	3.5
VI 特 別 利 益	—	—	—	—
VII 特 別 損 失	2,492	0.1	503	0.0
税 引 前 当 期 純 利 益	49,378	2.5	65,152	3.5
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	31,091	1.6	35,716	1.9
法 人 税 等 調 整 額	△ 1,033	△ 0.1	451	0.0
当 期 純 利 益	19,321	1.0	28,984	1.6

※記載金額は千円未満を切り捨てて表示しております。

(注)

科 目	第 22 期	第 23 期
	自平成 23 年 9 月 1 日 至平成 24 年 8 月 31 日	自平成 24 年 9 月 1 日 至平成 25 年 8 月 31 日
期中平均株式数	15,980 株	15,980 株
1 株 当 たり 当 期 純 利 益	1,209 円 08 銭	1,813 円 81 銭
潜在株式調整後 1 株 当 たり 当 期 純 利 益	—	—

注)第22期及び第23期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益につきましては、期中平均株価が把握できないため、それぞれ記載を省略しております。

(2)事業部門別売上高

(単位:千円)

事業部門	第 22 期	第 23 期
	自平成 23 年 9 月 1 日 至平成 24 年 8 月 31 日	自平成 24 年 9 月 1 日 至平成 25 年 8 月 31 日
仲 介 部 門	501,627	575,287
管 理 受 託 部 門	237,472	257,286
賃 貸 部 門	143,190	208,251
不 動 産 販 売 部 門	905,749	606,437
そ の 他 部 門	207,639	221,572
合 計	1,995,678	1,868,835

(3)貸借対照表

(単位:千円)

科目	期別	第22期 (平成24年8月31日現在)		第23期 (平成25年8月31日現在)	
		金額	構成比	金額	構成比
(資産の部)			%		%
I 流動資産					
1. 現金及び預金		504,349		509,891	
2. 営業未収入金		60,114		62,753	
3. 販売用不動産		42,319		217,909	
4. 不動産事業支出金		147,843		189,159	
5. 前払費用		10,357		13,075	
6. 繰延税金資産		10,946		10,591	
7. 未収入金		2,424		3,461	
8. 立替金		28,957		27,415	
9. その他		1,574		1,868	
10. 貸倒引当金		△ 541		△ 556	
流動資産合計		808,346	60.9	1,035,570	62.9
II 固定資産					
1. 有形固定資産					
(1) 建物		192,280		203,312	
(2) 構築物		2,844		5,864	
(3) 車両運搬具		95		47	
(4) 器具及び備品		2,574		3,942	
(5) 土地		112,503		209,132	
(6) リース資産		7,478		5,801	
有形固定資産合計		317,776	23.9	428,100	26.0
2. 無形固定資産					
(1) のれん		22,857		—	
(2) 商標権		750		661	
(3) ソフトウェア		14,240		12,661	
(4) 電話加入権		1,678		1,678	
無形固定資産合計		39,527	3.0	15,001	0.9
3. 投資その他の資産					
(1) 関係会社株式		117,724		117,724	
(2) 出資金		180		180	
(3) 長期前払費用		2,940		3,528	
(4) 長期繰延税金資産		669		572	
(5) 差入保証金		39,764		44,858	
(6) その他		—		1,354	
投資その他の資産合計		161,279	12.2	168,217	10.2
固定資産合計		518,583	39.1	611,320	37.1
資産合計		1,326,929	100.0	1,646,890	100.0

(単位:千円)

科 目	期 別	第 22 期 (平成 24 年 8 月 31 日現在)		第 23 期 (平成 25 年 8 月 31 日現在)	
		金 額	構 成 比	金 額	構 成 比
	(負 債 の 部)		%		%
I	流 動 負 債				
1.	営 業 未 払 金	5,810		9,650	
2.	短 期 借 入 金	20,000		198,800	
3.	一 年 以 内 返 済 予 定 の 長 期 借 入 金	66,909		62,062	
4.	リ ー ス 債 務	1,761		1,834	
5.	未 払 金	32,476		27,143	
6.	未 払 費 用	38,539		47,154	
7.	未 払 法 人 税 等	19,309		21,427	
8.	未 払 消 費 税 等	18,821		—	
9.	前 受 金	20		5,015	
10.	営 業 預 り 金	399,306		470,283	
11.	預 り 金	1,368		6,303	
12.	前 受 収 益 金	9,977		10,128	
13.	賞 与 引 当 金	21,128		19,732	
14.	そ の 他	176		1,659	
	流 動 負 債 合 計	635,606	47.9	881,194	53.5
II	固 定 負 債				
1.	長 期 借 入 金	425,096		474,961	
2.	預 り 保 証 金	11,253		8,836	
3.	リ ー ス 債 務	6,091		4,329	
4.	そ の 他	600		303	
	固 定 負 債 合 計	443,042	33.4	488,430	29.7
	負 債 合 計	1,078,649	81.3	1,369,625	83.2
	(純 資 産 の 部)				
I	株 主 資 本				
1	資 本 金	209,980	15.8	209,980	12.7
2	資 本 剰 余 金				
	資 本 準 備 金	129,980		129,980	
	資 本 剰 余 金 合 計	129,980	9.8	129,980	7.9
3	利 益 剰 余 金				
	そ の 他 利 益 剰 余 金				
	繰 越 利 益 剰 余 金	△ 91,679		△ 62,694	
	利 益 剰 余 金 合 計	△ 91,679	△ 6.9	△ 62,694	△ 3.8
	株 主 資 本 合 計	248,280	18.7	277,265	16.8
	純 資 産 合 計	248,280	18.7	277,265	16.8
	負 債 ・ 純 資 産 合 計	1,326,929	100.0	1,646,890	100.0

※記載金額は千円未満を切り捨てて表示しております。

(注)

科 目	期 別	第 22 期 (平成 24 年 8 月 31 日現在)	第 23 期 (平成 25 年 8 月 31 日現在)
	発行済株式総数		15,980 株
1 株当たり純資産		15,536 円 96 銭	17,350 円 76 銭

(4)株主資本等変動計算書

前事業年度(自 平成 23 年 9 月 1 日 至 平成 24 年 8 月 31 日)

(単位:千円)

項 目	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	
		資本準備金	その他利益剰余金 繰越利益剰余金		
平成 23 年 9 月 1 日残高	209,980	129,980	△ 111,000	228,959	228,959
事業年度中の変動額					
当期純利益			19,321	19,321	19,321
事業年度中の変動額合計	—	—	19,321	19,321	19,321
平成 24 年 8 月 31 日残高	209,980	129,980	△ 91,679	248,280	248,280

当事業年度(自 平成 24 年 9 月 1 日 至 平成 25 年 8 月 31 日)

(単位:千円)

項 目	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	
		資本準備金	その他利益剰余金 繰越利益剰余金		
平成 24 年 9 月 1 日残高	209,980	129,980	△ 91,679	248,280	248,280
事業年度中の変動額					
当期純利益			28,984	28,984	28,984
事業年度中の変動額合計	—	—	28,984	28,984	28,984
平成 25 年 8 月 31 日残高	209,980	129,980	△ 62,694	277,265	277,265

(5)重要な会計方針

期別 科目	第 22 期 自平成 23 年 9 月 1 日 至平成 24 年 8 月 31 日	第 23 期 自平成 24 年 9 月 1 日 至平成 25 年 8 月 31 日																		
1.たな卸資産の評価方法及び評価基準	(1)商品 移動平均法による原価法を採用しております。 (2)販売用不動産 個別法による原価法を採用しております。 (3)不動産事業支出金 個別法による原価法を採用しております。 (1)～(3)のたな卸資産の貸借対照表価額は、収益性の低下による簿価切下げの方法により算定しております。	(1)商品 同 左 (2)販売用不動産 同 左 (3)不動産事業支出金 同 左 同 左																		
2.有価証券の評価基準及び評価方法	子会社株式 移動平均法による原価法を採用しております。	子会社株式 同 左																		
3.固定資産の減価償却方法	(1)有形固定資産(リース資産を除く) ①平成 19 年 3 月 31 日以前に取得したものの旧定率法を採用しております。 ただし、建物(建物附属設備を除く)は旧定額法を採用しております。 ②平成 19 年 4 月 1 日以降に取得したものの定率法を採用しております。 ただし、建物(建物附属設備を除く)は定額法を採用しております。 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。 <table style="margin-left: 40px;"> <tr><td>建物</td><td>2～47 年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>10～20 年</td></tr> <tr><td>車両運搬具</td><td>2 年</td></tr> <tr><td>器具及び備品</td><td>3～6 年</td></tr> </table> (2)リース資産 リース期間を耐用年数とし、残存価格を零とする定額法を採用しております。 なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成 20 年 3 月 31 日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引にかかる方法に準じた会計処理によっております。 (3)無形固定資産 定額法を採用しております。なお、償却期間は以下のとおりであります。 <table style="margin-left: 40px;"> <tr><td>のれん</td><td>5 年</td></tr> <tr><td>ソフトウェア</td><td>5 年</td></tr> </table> (4)長期前払費用 定額法を採用しております。(5年で償却)	建物	2～47 年	構築物	10～20 年	車両運搬具	2 年	器具及び備品	3～6 年	のれん	5 年	ソフトウェア	5 年	(1)有形固定資産(リース資産を除く) ① 同 左 ② 同 左 <table style="margin-left: 40px;"> <tr><td>建物</td><td>2～50 年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>10～29 年</td></tr> <tr><td>器具及び備品</td><td>3～15 年</td></tr> </table> (2)リース資産 同 左 (3)無形固定資産 同 左 (4)長期前払費用 同 左	建物	2～50 年	構築物	10～29 年	器具及び備品	3～15 年
建物	2～47 年																			
構築物	10～20 年																			
車両運搬具	2 年																			
器具及び備品	3～6 年																			
のれん	5 年																			
ソフトウェア	5 年																			
建物	2～50 年																			
構築物	10～29 年																			
器具及び備品	3～15 年																			
4.引当金の計上方法	(1)貸倒引当金 金銭債権の貸倒れ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。 (2)賞与引当金 従業員の賞与の支給に備えるため、賞与支給見込額を計上しております	(1)貸倒引当金 同 左 (2)賞与引当金 同 左																		

5.その他財務諸表作成のための重要な事項	消費税の会計処理 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。 なお、控除対象外消費税の額は 11,124 千円であります。	消費税の会計処理 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。 なお、控除対象外消費税の額は 15,640 千円であります。
----------------------	--	--

(6)会計方針の変更

(会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更)

当社は、法人税法の改正に伴い、当事業年度より、平成 24 年 9 月 1 日以後に取得した有形固定資産については、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。

これにより、従来の方法に比べて、当事業年度の営業利益、経常利益及び税引前当期純利益に与える影響は軽微であります。

II 第 23 期(平成 24 年 9 月 1 日～平成 25 年 8 月 31 日)の業績の概況

当期における我が国経済は、輸出や生産に持ち直しの動きがみられ、企業収益や雇用情勢に改善の動きがみられる等、景気は着実に持ち直してきており、自律的回復に向けた動きもみられています。

先行きについては、輸出が持ち直し、各種政策の効果が発現するなかで、景気回復の動きが確かなものとなることが期待されていますが、海外景気の下振れが景気を下押しするリスクが存在しています。

新潟県内におきましても、国内経済と同様に企業収益や雇用に改善の動きがみられるなど、持ち直しの動きがみられてきています。

このような状況のなか、当社では一層の業容の拡大と顧客の視点に立った営業活動に注力してまいりました。

販売部門では分譲地の開発や収益物件の企画開発に力を入れてまいりました。また、賃貸部門においても冬季限定サービスや住み替えサービス、また春先の異動シーズンを見据えた各種キャンペーンを行ってまいりました。

当期の業績としては、不動産販売部門は前年を下回る結果となりましたが、不動産仲介部門、不動産管理部門、不動産賃貸部門とその他部門で前年を上回る実績をあげることができました。

この結果、当期の売上高は 1,868,835 千円(前期比 6.4%減)となり、経常利益は 65,655 千円(前期比 26.6%増)、当期純利益は 28,984 千円(前期比 50.0%増)を計上することができました。

また、事業別の概要は以下の通りであります。

■不動産仲介事業

当期におきましては、賃貸仲介と売買仲介がともに前期を上回る実績をあげることができました。この結果、当事業の売上高は 575,287 千円(前期比 14.7%増)となりました。

■不動産管理事業

当期末における賃貸住宅の管理戸数は、前期末より 512 戸増加し 14,723 戸となりました。(平成 25 年 7 月の全国賃貸住宅新聞における賃貸住宅管理戸数ランキングでは、全国で第 60 位となっております。)

この結果、当事業の売上高は 257,286 千円(前期比 8.3%増)となりました。

■不動産賃貸事業

当事業では、自社物件の入居率向上により賃貸収入が増加したこともあり、当期における売上高は 208,251 千円(前期比 45.4%増)となりました。

■不動産販売事業

当期は開発分譲地の販売等があったものの、売上高は 606,437 千円(前期比 33.0%減)となり

ました。

■その他

管理物件の清掃管理業務等の業容拡大により、売上高は 221,572 千円(前期比 6.7%増)となりました。

Ⅲ 第 24 期通期の売上高及び利益の予測について

(単位:千円)

科目	期別	第 23 期実績	第 24 期予測
		自平成 24 年 9 月 1 日 至平成 25 年 8 月 31 日	自平成 25 年 9 月 1 日 至平成 26 年 8 月 31 日
売上高		1,868,835	2,300,000
経常利益		65,655	70,000
当期純利益		28,984	32,000

Ⅳ 資金及び借入金の状況

(1)現金及び預金の増減

(単位:千円)

科目	期別	第 22 期	第 23 期
		自平成 23 年 9 月 1 日 至平成 24 年 8 月 31 日	自平成 24 年 9 月 1 日 至平成 25 年 8 月 31 日
現金及び預金の増減額		102,162	5,542
現金及び預金の期首残高		402,186	504,349
現金及び預金の期末残高		504,349	509,891

(主な増減理由)

第 23 期における現金及び預金の増減の主な理由は、販売用不動産・不動産事業支出金・土地建物の増加 324,567 千円、未払消費税等の減少 18,821 千円等の減少要因があったものの、税引前当期利益 65,152 千円、長短借入金の増加 228,664 千円、営業預り金の増加 70,976 千円などにより、5,542 千円増加しました。

(2)短期借入金の増減

(単位:千円)

科目	期別	第 22 期	第 23 期
		自平成 23 年 9 月 1 日 至平成 24 年 8 月 31 日	自平成 24 年 9 月 1 日 至平成 25 年 8 月 31 日
短期借入金の増加額		188,000	525,200
短期借入金の減少額		△ 288,500	△ 346,400
短期借入金の期首残高		120,500	20,000
短期借入金の期末残高		20,000	198,800

(主な増減理由)

第 23 期における短期借入金の増加は、不動産販売事業の仕入れに対応するための新規借入によるものであり、減少は不動産販売事業の販売に伴う返済並びに約定弁済によるものであります。

(3)長期借入金の増減

(単位:千円)

期 別 科 目	第 22 期 自平成 23 年 9 月 1 日 至平成 24 年 8 月 31 日	第 23 期 自平成 24 年 9 月 1 日 至平成 25 年 8 月 31 日
長期借入金の増加額	411,500	254,700
長期借入金の減少額	△ 400,536	△ 209,683
長期借入金の期首残高	481,042	492,006
長期借入金の期末残高	492,006	537,023

(主な増減理由)

第 23 期における長期借入金の増加は、不動産販売事業の仕入れに対応するためのもの並びに運転資金の新規借入によるものであり、減少は不動産販売事業の販売に伴う返済並びに約定弁済によるものであります。

(注)長期借入金是一年以内返済予定の長期借入金を含んでおります。

V その他

該当事項はありません。