



平成26年8月期 決算短信（非連結）

平成26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 T E L (025) 246-0609
 取締役会決議日 平成26年10月15日

1. 平成26年8月期の業績（平成25年9月1日～平成26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26年8月期	2,078 (11.2)	85 (26.8)	71 (8.4)
平成25年8月期	1,868 (△6.4)	67 (48.1)	65 (26.6)

	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26年8月期	31 (8.3)	1,964 15	—	10.7	3.9	3.4
平成25年8月期	28 (50.0)	1,813 81	—	11.0	4.4	3.5

- (注) 1. 期中平均株式数 平成26年8月期 15,980株 平成25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25年8月期及び平成26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26年8月期	2,042	308	15.1	19,314 92
平成25年8月期	1,646	277	16.8	17,350 76

(注) 期末発行済株式数 平成26年8月期 15,980株 平成25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26年8月期	△ 126	△ 114	231	499
平成25年8月期	△ 179	△ 38	223	509

2. 平成27年8月期の業績予想（平成26年9月1日～平成27年8月31日）

	売上高	経常利益	当期純利益
通 期	百万円 2,700	百万円 80	百万円 36

（参考）1株当たり予想当期純利益（通期） 2,252円81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。

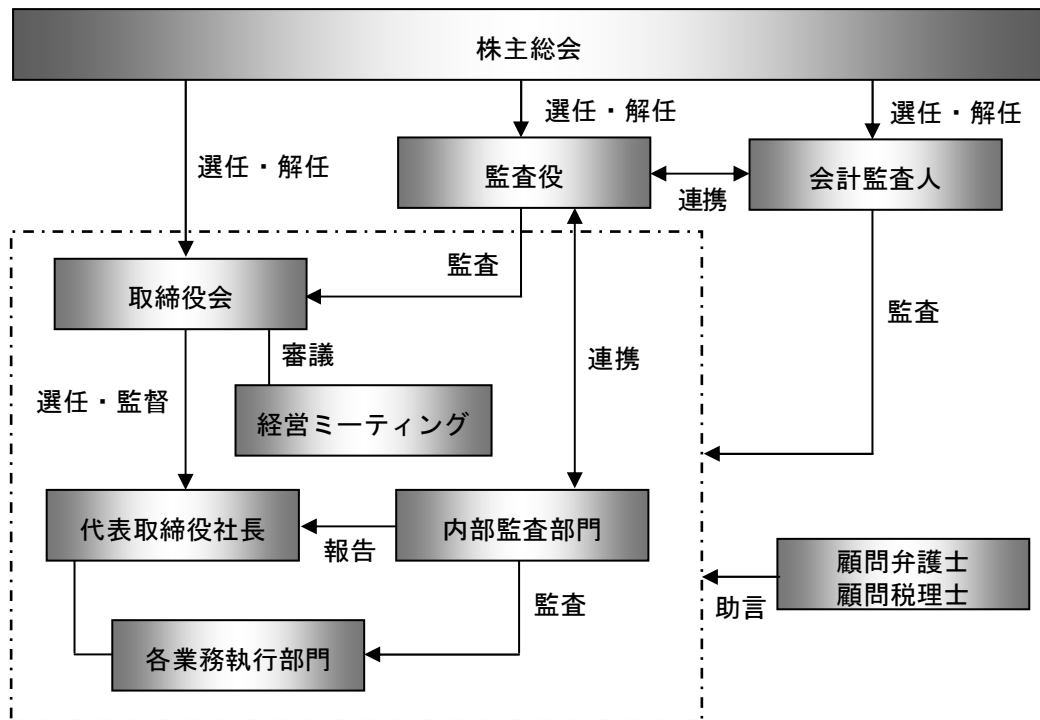
3. 配当状況

	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25年8月期	—	—	—	0	—	0	—	—	—
平成26年8月期	—	—	—	0	—	0	—	—	—
平成27年8月期 （ 予 想 ）	—	—	—	0	—	0			

(1) コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

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。

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。



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 24 期 決 算 速 報

(平成 25 年 9 月 1 日から平成 26 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 23 期 自平成 24 年 9 月 1 日 至平成 25 年 8 月 31 日		第 24 期 自平成 25 年 9 月 1 日 至平成 26 年 8 月 31 日	
	金 額	百分比	金 額	百分比
I 売 上 高	1,868,835	100.0	2,078,222	100.0
II 売 上 原 価	1,247,879	66.8	1,409,975	67.8
売 上 総 利 益	620,956	33.2	668,247	32.2
III 販売費及び一般管理費	553,537	29.6	582,752	28.1
営 業 利 益	67,418	3.6	85,494	4.1
IV 営 業 外 収 益	16,906	0.9	5,132	0.2
V 営 業 外 費 用	18,668	1.0	19,432	0.9
経 常 利 益	65,655	3.5	71,194	3.4
VI 特 別 利 益	—	—	7,187	0.3
VII 特 別 損 失	503	0.0	4,847	0.2
税 引 前 当 期 純 利 益	65,152	3.5	73,535	3.5
法人税、住民税及び事業税	35,716	1.9	46,085	2.2
法 人 税 等 調 整 額	451	0.0	△ 3,937	△ 0.2
当 期 純 利 益	28,984	1.6	31,387	1.5

※記載金額は千円未満を切り捨てて表示しております。

(注)

期 別 科 目	第 23 期 自平成 24 年 9 月 1 日 至平成 25 年 8 月 31 日	第 24 期 自平成 25 年 9 月 1 日 至平成 26 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	1,813 円 81 銭	1,964 円 15 銭
潜 在 株 式 調 整 後 1 株 当 たり 当 期 純 利 益	—	—

注)第23期及び第24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)

期 別 事業部門	第 23 期 自平成 24 年 9 月 1 日 至平成 25 年 8 月 31 日	第 24 期 自平成 25 年 9 月 1 日 至平成 26 年 8 月 31 日
仲 介 部 門	575,287	690,473
管 理 受 託 部 門	257,286	258,296
賃 貸 部 門	208,251	191,679
不 動 産 販 売 部 門	606,437	691,385
そ の 他 部 門	221,572	246,387
合 計	1,868,835	2,078,222

(3)貸借対照表

(単位:千円)

期 別 科 目	第 23 期 (平成 25 年 8 月 31 日現在)		第 24 期 (平成 26 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	509,891		499,521	
2. 営 業 未 収 入 金	62,753		65,685	
3. 販 売 用 不 動 産	217,909		99,545	
4. 不 動 産 事 業 支 出 金	189,159		607,464	
5. 前 払 費 用	13,075		12,855	
6. 繰 延 税 金 資 産	10,591		14,061	
7. 未 収 入 金	3,461		2,672	
8. 立 替 金	27,415		32,885	
9. そ の 他	1,868		3,867	
10. 貸 倒 引 当 金	△ 556		△ 592	
流 動 資 産 合 計	1,035,570	62.9	1,337,967	65.5
II 固 定 資 産				
1. 有 形 固 定 資 産				
(1) 建 物	203,312		273,781	
(2) 構 築 物	5,864		6,151	
(3) 車 両 運 搬 具	47		2,171	
(4) 器 具 及 び 備 品	3,942		14,844	
(5) 土 地	209,132		209,132	
(6) リ ー ス 資 産	5,801		17,563	
有 形 固 定 資 産 合 計	428,100	26.0	523,644	25.6
2. 無 形 固 定 資 産				
(1) 商 標 権	661		572	
(2) ソ フ ト ウ ェ ア	12,661		9,325	
(3) 電 話 加 入 権	1,678		1,678	
無 形 固 定 資 産 合 計	15,001	0.9	11,577	0.6
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	3,528		2,602	
(4) 長 期 繰 延 税 金 資 産	572		1,039	
(5) 差 入 保 証 金	44,858		46,492	
(6) そ の 他	1,354		1,432	
投 資 そ の 他 の 資 産 合 計	168,217	10.2	169,471	8.3
固 定 資 産 合 計	611,320	37.1	704,693	34.5
資 産 合 計	1,646,890	100.0	2,042,660	100.0

(単位:千円)

科 目	期 別	第 23 期 (平成 25 年 8 月 31 日現在)		第 24 期 (平成 26 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		9,650		7,592	
2. 短 期 借 入 金		198,800		326,000	
3. 一年以内返済予定の長期借入金		62,062		130,974	
4. リ ー ス 債 務		1,834		4,314	
5. 未 払 金		27,143		50,236	
6. 未 払 費 用		47,154		52,570	
7. 未 払 法 人 税 等		21,427		30,831	
8. 未 払 消 費 税 等		—		21,480	
9. 前 受 金		5,015		2,107	
10. 営 業 預 り 金		470,283		540,920	
11. 預 り 金		6,303		7,032	
12. 前 受 収 益		10,128		8,274	
13. 賞 与 引 当 金		19,732		28,485	
14. そ の 他		1,659		2,164	
流 動 負 債 合 計		881,194	53.5	1,212,984	59.4
II 固 定 負 債					
1. 長 期 借 入 金		474,961		497,172	
2. 預 り 保 証 金		8,836		9,139	
3. リ ー ス 債 務		4,329		14,653	
4. そ の 他		303		56	
固 定 負 債 合 計		488,430	29.7	521,023	25.5
負 債 合 計		1,369,625	83.2	1,734,008	84.9
(純 資 産 の 部)					
I 株 主 資 本					
1 資 本 金		209,980	12.7	209,980	10.3
2 資 本 剰 余 金					
資本準備金		129,980		129,980	
資本剰余金合計		129,980	7.9	129,980	6.3
3 利 益 剰 余 金					
その他利益剰余金					
繰越利益剰余金		△ 62,694		△ 31,307	
利 益 剰 余 金 合 計		△ 62,694	△ 3.8	△ 31,307	△ 1.5
株 主 資 本 合 計		277,265	16.8	308,652	15.1
純 資 産 合 計		277,265	16.8	308,652	15.1
負 債 ・ 純 資 産 合 計		1,646,890	100.0	2,042,660	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)

期 別 科 目	第 23 期 (平成 25 年 8 月 31 日現在)	第 24 期 (平成 26 年 8 月 31 日現在)
発行済株式総数	15,980 株	15,980 株
1 株当たり純資産	17,350 円 76 銭	19,314 円 92 銭

(4)株主資本等変動計算書

前事業年度(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		
当 期 首 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
当 期 末 残 高	209,980	129,980	△ 62,694	277,265	277,265

当事業年度(自 平成 25 年 9 月 1 日 至 平成 26 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		
当 期 首 残 高	209,980	129,980	△ 62,694	277,265	277,265
事 業 年 度 中 の 変 動 額					
当 期 純 利 益			31,387	31,387	31,387
事業年度中の変動額合計	－	－	31,387	31,387	31,387
当 期 末 残 高	209,980	129,980	△ 31,307	308,652	308,652

(5)重要な会計方針

期 別 科 目	第 23 期 自平成 24 年 9 月 1 日 至平成 25 年 8 月 31 日	第 24 期 自平成 25 年 9 月 1 日 至平成 26 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 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 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。 建物 構築物 器具及び備品 2～50 年 10～29 年 3～15 年 (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。 のれん ソフトウェア 5年 5年 (4)長期前払費用 定額法を採用しております。(5年で償却)	(1)有形固定資産(リース資産を除く) ① 同 左 ② 同 左 建物 構築物 器具及び備品 2～50 年 10～29 年 3～15 年 (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
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	消費税の会計処理 消費税及び地方消費税の会計処理

	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。	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 15,693 千円であり、全額費用処理しております。
--	--	--

(6)会計方針の変更

該当事項はありません。

Ⅱ 第 24 期(平成 25 年 9 月 1 日～平成 26 年 8 月 31 日)の業績の概況

当期における我が国経済は、設備投資の増加や企業収益の改善が進んでおり、雇用情勢が改善し個人消費に持ち直しの動きが続く等、景気は緩やかな回復基調が続いています。

先行きについては、雇用・所得環境の改善や各種政策の効果が発現するなかで、景気が緩やかに回復していく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、緩やかな回復が続いています。

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、不動産賃貸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、不動産販売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 2,078,222 千円(前期比 11.2%増)となり、経常利益は 71,194 千円(前期比 8.4%増)、当期純利益は 31,387 千円(前期比 8.3%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、売買仲介が前年を下回る結果となりましたが、賃貸仲介が前期を大幅に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 690,473 千円(前期比 20.0%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 143 戸増加し 14,866 戸となりました。(平成 26 年 8 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 61 位となっております。)

この結果、当事業の売上高は 258,296 千円(前期比 0.4%増)となりました。

■不動産賃貸事業

当事業では、自社物件数の変動はなかったものの、当期における売上高は 191,679 千円(前期比 8.0%減)となりました。

■不動産販売事業

当期は収益物件の販売が増加し、売上高は 691,385 千円(前期比 14.0%増)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 246,387 千円(前期比 11.2%増)となりました。

Ⅲ 第 25 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 24 期実績	第 25 期予測
		自平成 25 年 9 月 1 日 至平成 26 年 8 月 31 日	自平成 26 年 9 月 1 日 至平成 27 年 8 月 31 日
売 上 高		2,078,222	2,700,000
経 常 利 益		71,194	80,000
当 期 純 利 益		31,387	36,000

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 23 期	第 24 期
		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
現金及び預金の増減額		5,542	△ 10,370
現金及び預金の期首残高		504,349	509,891
現金及び預金の期末残高		509,891	499,521

(主な増減理由)

第 24 期における現金及び預金の増減の主な理由は、税引前当期利益 73,535 千円、長短借入金の増加 218,324 千円、営業預り金の増加 70,636 千円等の増加要因があったものの、販売用不動産・不動産事業支出金の増加 299,941 千円、建物の増加 70,468 千円などにより、10,370 千円減少しました。

(2)短期借入金の増減

(単位:千円)

科 目	期 別	第 23 期	第 24 期
		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
短期借入金の増加額		525,200	1,455,120
短期借入金の減少額		△ 346,400	△ 1,327,920
短期借入金の期首残高		20,000	198,800
短期借入金の期末残高		198,800	326,000

(主な増減理由)

第 24 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 23 期 自平成 24 年 9 月 1 日 至平成 25 年 8 月 31 日	第 24 期 自平成 25 年 9 月 1 日 至平成 26 年 8 月 31 日
長期借入金の増加額	254,700	238,000
長期借入金の減少額	△ 209,683	△ 146,875
長期借入金の期首残高	492,006	537,023
長期借入金の期末残高	537,023	628,147

(主な増減理由)

第 24 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新規借入並びに設備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。