



平成28年8月期 決算短信（非連結）

平成28年11月30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28年11月30日

1. 平成28年8月期の業績（平成27年9月1日～平成28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28年8月期	2,718 (13.2)	106 (6.1)	189 (327.8)
平成27年8月期	2,401 (15.6)	100 (17.6)	44 (△37.7)

	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28年8月期	123 (-)	7,330 78	-	46.9	6.4	7.0
平成27年8月期	0 (△97.6)	47 99	-	0.4	1.7	1.8

- (注) 1. 期中平均株式数 平成28年8月期 16,841株 平成27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27年8月期及び平成28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28年8月期	2,831	402	14.2	23,371 31
平成27年8月期	3,058	123	4.1	7,754 28

(注) 期末発行済株式数 平成28年8月期 17,230株 平成27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28年8月期	477	△ 332	9	789
平成27年8月期	△ 98	△ 101	335	636

2. 平成29年8月期の業績予想（平成28年9月1日～平成29年8月31日）

	売上高	経常利益	当期純利益
通 期	百万円 2,968	百万円 120	百万円 77

（参考） 1株当たり予想当期純利益（通期） 4,500円 52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27年8月期	—	—	—	0	—	0	—	—	—
平成28年8月期	—	—	—	0	—	0	—	—	—
平成29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

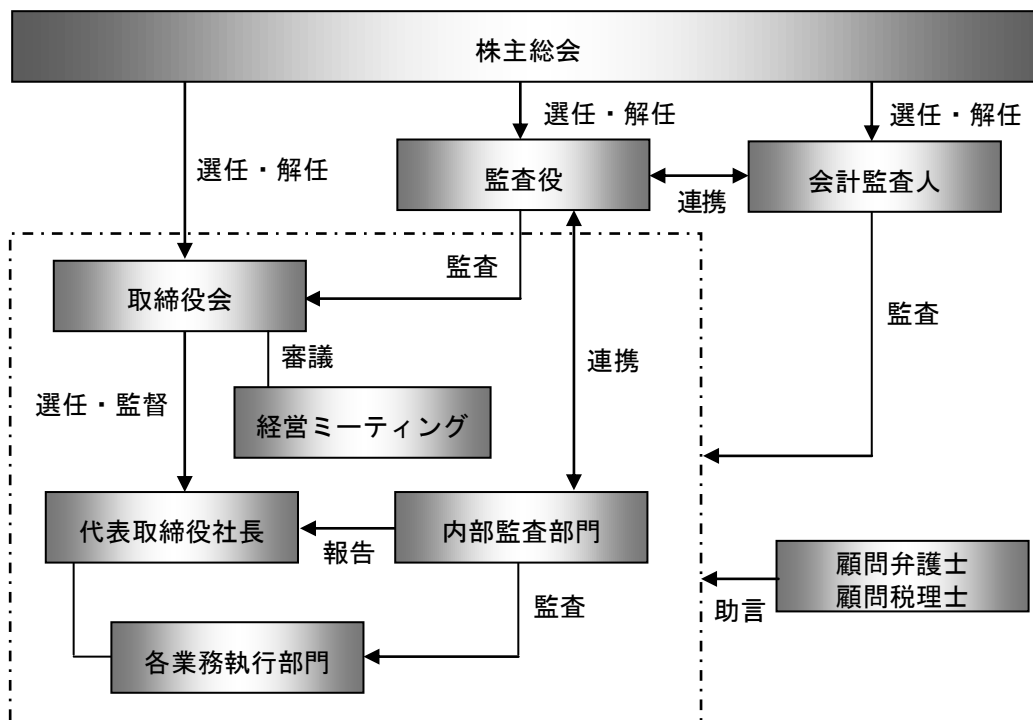
(1) コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

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28年8月31日現在6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、非常勤監査役2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、内部監査部門が実施する内部監査は、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、会計監査人として優成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。

平成 28 年 11 月 30 日

第 26 期 決 算 速 報

(平成 27 年 9 月 1 日から平成 28 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 25 期 自平成 26 年 9 月 1 日 至平成 27 年 8 月 31 日		第 26 期 自平成 27 年 9 月 1 日 至平成 28 年 8 月 31 日	
	金 額	百分比	金 額	百分比
I 売 上 高	2,401,632	100.0	2,718,746	100.0
II 売 上 原 価	1,046,894	43.6	1,186,974	43.7
売 上 総 利 益	1,354,738	56.4	1,531,772	56.3
III 販売費及び一般管理費	1,254,204	52.2	1,425,125	52.4
営 業 利 益	100,533	4.2	106,646	3.9
IV 営 業 外 収 益	10,210	0.4	111,017	4.1
V 営 業 外 費 用	66,399	2.8	27,949	1.0
経 常 利 益	44,344	1.8	189,714	7.0
VI 特 別 利 益	27	0.0	—	—
VII 特 別 損 失	588	0.0	23,247	0.9
税 引 前 当 期 純 利 益	43,783	1.8	166,467	6.1
法人税、住民税及び事業税	13,570	0.6	52,561	1.9
法 人 税 等 調 整 額	29,446	1.2	△9,549	△0.3
当 期 純 利 益	766	0.0	123,455	4.5

※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 25 期 自平成 26 年 9 月 1 日 至平成 27 年 8 月 31 日	第 26 期 自平成 27 年 9 月 1 日 至平成 28 年 8 月 31 日
期 中 平 均 株 式 数	15,980 株	16,841 株
1 株 当 たり 当 期 純 利 益	47 円 99 銭	7,330 円 78 銭
潜 在 株 式 調 整 後 1 株 当 たり 当 期 純 利 益	—	—

注)第25期及び第26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 25 期 自平成 26 年 9 月 1 日 至平成 27 年 8 月 31 日	第 26 期 自平成 27 年 9 月 1 日 至平成 28 年 8 月 31 日
仲 介 部 門	787,936	875,396
管 理 受 託 部 門	276,741	305,035
賃 貸 部 門	220,234	318,819
不 動 産 販 売 部 門	798,212	763,433
そ の 他 部 門	318,507	456,061
合 計	2,401,632	2,718,746

(3)貸借対照表

(単位:千円)

科 目	期 別	第 25 期 (平成 27 年 8 月 31 日現在)		第 26 期 (平成 28 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		636,128		789,538	
2. 営 業 未 収 入 金		30,897		63,490	
3. 販 売 用 不 動 産		551,872		326,205	
4. 不 動 産 事 業 支 出 金		388,908		327,044	
5. 前 払 費 用		22,321		15,108	
6. 繰 延 税 金 資 産		32,035		33,983	
7. 未 収 入 金		8,659		17,509	
8. 立 替 金		77,300		66,609	
9. そ の 他		13,569		1,980	
10. 貸 倒 引 当 金		△ 25,604		△ 32,345	
流 動 資 産 合 計		1,736,090	56.8	1,609,125	56.8
II 固 定 資 産					
1. 有 形 固 定 資 産					
(1) 建 物		332,209		491,501	
(2) 構 築 物		4,062		4,333	
(3) 車 両 運 搬 具		1,308		802	
(4) 器 具 及 び 備 品		19,774		19,832	
(5) 土 地		209,132		439,416	
(6) リ ー ス 資 産		481,206		25,839	
有 形 固 定 資 産 合 計		1,047,694	34.2	981,726	34.7
2. 無 形 固 定 資 産					
(1) 商 標 権		483		1,776	
(2) ソ フ ト ウ ェ ア		6,384		6,994	
(3) リ ー ス 資 産		39,166		52,228	
(4) 電 話 加 入 権		1,678		1,678	
無 形 固 定 資 産 合 計		47,713	1.6	62,677	2.2
3. 投 資 そ の 他 の 資 産					
(1) 関 係 会 社 株 式		117,724		117,724	
(2) 出 資 金		290		320	
(3) 長 期 前 払 費 用		2,264		1,761	
(4) 長 期 繰 延 税 金 資 産		54,989		18,291	
(5) 差 入 保 証 金		51,339		38,170	
(6) そ の 他		356		1,704	
投 資 そ の 他 の 資 産 合 計		226,963	7.4	177,971	6.3
固 定 資 産 合 計		1,322,372	43.2	1,222,375	43.2
資 産 合 計		3,058,462	100.0	2,831,500	100.0

(単位:千円)

期 別 科 目	第 25 期 (平成 27 年 8 月 31 日現在)		第 26 期 (平成 28 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	17,253		97,069	
2. 短 期 借 入 金	240,000		340,200	
3. 一年以内返済予定の長期借入金	147,071		96,573	
4. リ ー ス 債 務	70,059		25,450	
5. 未 払 金	73,154		26,939	
6. 未 払 費 用	51,913		64,127	
7. 未 払 法 人 税 等	3,070		34,611	
8. 未 払 消 費 税 等	—		59,701	
9. 前 受 金	1,638		6,077	
10. 営 業 預 り 金	679,827		622,606	
11. 預 り 金	3,223		3,909	
12. 前 受 収 益 金	45,323		44,038	
13. 賞 与 引 当 金	27,584		31,923	
14. そ の 他	1,966		—	
流 動 負 債 合 計	1,362,086	44.5	1,453,228	51.3
II 固 定 負 債				
1. 長 期 借 入 金	946,038		879,197	
2. 預 り 敷 金	11,599		15,690	
3. リ ー ス 債 務	595,171		60,227	
4. 資 産 除 去 債 務	19,652		20,467	
5. そ の 他	0		—	
固 定 負 債 合 計	1,572,462	51.4	975,583	34.5
負 債 合 計	2,934,548	95.9	2,428,812	85.8
(純 資 産 の 部)				
I 株 主 資 本				
1. 資 本 金	209,980	6.9	234,980	8.3
2. 資 本 剰 余 金				
資本準備金	129,980		154,980	
資本剰余金合計	129,980	4.3	154,980	5.5
3. 利 益 剰 余 金				
その他利益剰余金				
繰越利益剰余金	△ 216,046		12,727	
利 益 剰 余 金 合 計	△ 216,046	△ 7.1	12,727	0.4
株 主 資 本 合 計	123,913	4.1	402,687	14.2
純 資 産 合 計	123,913	4.1	402,687	14.2
負 債 ・ 純 資 産 合 計	3,058,462	100.0	2,831,500	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 25 期 (平成 27 年 8 月 31 日現在)	第 26 期 (平成 28 年 8 月 31 日現在)
発行済株式総数	15,980 株	17,230 株
1 株当たり純資産	7,754 円 28 銭	23,371 円 31 銭

(4)株主資本等変動計算書

前事業年度(自 平成 26 年 9 月 1 日 至 平成 27 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	△ 31,307	308,652	308,652
過年度遡及の適用による 累 積 的 影 響 額			△ 185,505	△ 185,505	△ 185,505
遡及修正後当期首残高	209,980	129,980	△ 216,813	123,146	123,146
事 業 年 度 中 の 変 動 額					
当 期 純 利 益			766	766	766
事業年度中の変動額合計	—	—	766	766	766
当 期 末 残 高	209,980	129,980	△ 216,046	123,913	123,913

当事業年度(自 平成 27 年 9 月 1 日 至 平成 28 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	△ 216,046	123,913	123,913
過年度遡及の適用による 累 積 的 影 響 額			105,319	105,319	105,319
遡及修正後当期首残高	209,980	129,980	△ 110,727	229,232	229,232
事 業 年 度 中 の 変 動 額					
新 株 の 発 行	25,000	25,000		50,000	50,000
当 期 純 利 益			123,455	123,455	123,455
事業年度中の変動額合計	25,000	25,000	123,455	173,455	173,455
当 期 末 残 高	234,980	154,980	12,727	402,687	402,687

(5)重要な会計方針

1. 資産の評価基準及び評価方法

(1)有価証券の評価基準及び評価方法

関係会社株式…………… 移動平均法による原価法を採用しております。

(2)たな卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産…………… 個別法による原価法を採用しております。

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。

上記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。

2. 固定資産の減価償却方法

有形固定資産…………… 定率法(ただし、平成10年4月1日以降取得の建物(その他附属設備は除く)は定額法)を採用しております。

(リース資産を除く)

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物…………… 2～47年

構築物…………… 5～29年

車両運搬具…………… 4～6年

器具及び備品…………… 3～15年

無形固定資産…………… 定額法を採用しております。なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づいております。

(リース資産を除く)

リース資産…………… 所有権移転ファイナンス・リース取引に係るリース資産については、自己所有の固定資産に適用する減価償却方法と同一の方法を採用しております。

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は、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。

長期前払費用…………… 定額法を採用しております。

3. 引当金の計上基準

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。

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。

4. その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

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、控除対象外消費税及び地方消費税は当事業年度の費用としております。

5. 誤謬の訂正に関する注記

過年度の会計処理を見直した結果、当事業年度の期首利益剰余金が105,319千円増加しております。

(6)会計方針の変更

該当事項はありません。

Ⅱ 第26期(平成27年9月1日～平成28年8月31日)の業績の概況

当期における我が国経済は、熊本地震の経済に与える影響や、中国をはじめとするアジア新興国の減速による市況悪化の影響が懸念されましたが、雇用情勢が改善する等、景気は緩やかな回復基調が続いております。

先行きについては、アジアの新興国の景気が下振れするリスクや、我が国の景気が下押しされるリスクがあるものの、雇用・所得環境の改善が続くなかで、景気が緩やかに回復していくことが期待されます。

新潟県内におきましては、企業収益は高水準で推移し雇用・所得環境も改善を続けるなど、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住み替えサービスや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、不動産販売事業を除き、各部門において前年を上回る実績をあげることができました。また、子会社からの配当金を受領したことにより利益が大幅に増加いたしました。

この結果、当期の売上高は2,718,746千円(前期比13.2%増)となり、経常利益は189,714千円(前期比327.8%増)、当期純利益は123,455千円(前年同期当期純利益766千円)を計上することとなりました。

また、事業別の概要は以下のとおりであります。なお、前期比較におきましては、計算書類に記載のとおり、過年度の会計に関する処理を行うべきと判断した事象に関して、当事業年度における反映を行っておりますが、過年度の決算に関しては、現時点で反映を行っておりません。

■不動産仲介事業

当期におきましては、売買仲介は前年を上回る結果を残すことができました。なかでも、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875,396千円(前期比11.1%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963戸増加し16,544戸となりました。(平成28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59位となっております。)この結果、当事業の売上高は305,035千円(前期比10.2%増)となりました。

■不動産賃貸事業

当事業では、自社物件数の増加があり、当期における売上高は318,819千円(前期比44.8%増)となりました。

■不動産販売事業

当期は収益物件の販売が減少し、売上高は763,433千円(前期比4.4%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456,061千円(前期比43.2%増)となりました。

Ⅲ 第27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26期実績 自平成27年9月1日 至平成28年8月31日	第27期予測 自平成28年9月1日 至平成29年8月31日
売 上 高		2,718,746	2,968,445
経 常 利 益		189,714	120,000
当 期 純 利 益		123,455	77,544

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)

期 別 科 目	第 25 期 自平成 26 年 9 月 1 日 至平成 27 年 8 月 31 日	第 26 期 自平成 27 年 9 月 1 日 至平成 28 年 8 月 31 日
現金及び預金の増減額	136,606	153,410
現金及び預金の期首残高	499,521	636,128
現金及び預金の期末残高	636,128	789,538

(主な増減理由)

第 26 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 166,467 千円、販売用不動産・不動産事業支出金の減少 287,531 千円、営業未払金の増加 79,816 千円、未払消費税の増加 59,701 千円等の増加要因があり、建物・土地の増加 389,576 千円、営業預り金の減少 57,221 千円、未払金の減少 46,215 千円などがあったものの、153,410 千円増加しました。

(2)短期借入金の増減

(単位:千円)

期 別 科 目	第 25 期 自平成 26 年 9 月 1 日 至平成 27 年 8 月 31 日	第 26 期 自平成 27 年 9 月 1 日 至平成 28 年 8 月 31 日
短期借入金の増加額	921,750	444,800
短期借入金の減少額	△ 1,007,750	△ 344,600
短期借入金の期首残高	326,000	240,000
短期借入金の期末残高	240,000	340,200

(主な増減理由)

第 26 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 25 期 自平成 26 年 9 月 1 日 至平成 27 年 8 月 31 日	第 26 期 自平成 27 年 9 月 1 日 至平成 28 年 8 月 31 日
長期借入金の増加額	1,005,000	296,000
長期借入金の減少額	△ 540,037	△ 413,339
長期借入金の期首残高	628,147	1,093,110
長期借入金の期末残高	1,093,110	975,770

(主な増減理由)

第 26 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。