

【表紙】

【提出書類】	四半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の7第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成28年4月8日
【四半期会計期間】	第16期第1四半期（自平成27年12月1日至平成28年2月29日）
【会社名】	スター・マイカ株式会社
【英訳名】	Star Mica Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 秋澤 昭一
【本店の所在の場所】	東京都港区虎ノ門四丁目3番1号
【電話番号】	(03) 5776-2701
【事務連絡者氏名】	取締役管理本部長 石積 智之
【最寄りの連絡場所】	東京都港区虎ノ門四丁目3番1号
【電話番号】	(03) 5776-2701
【事務連絡者氏名】	取締役管理本部長 石積 智之
【縦覧に供する場所】	スター・マイカ株式会社 横浜支店 （横浜市西区北幸一丁目11番11号） スター・マイカ株式会社 大阪支店 （大阪市北区芝田一丁目4番8号） 株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

回次	第15期 第1四半期連結 累計期間	第16期 第1四半期連結 累計期間	第15期
会計期間	自平成26年 12月1日 至平成27年 2月28日	自平成27年 12月1日 至平成28年 2月29日	自平成26年 12月1日 至平成27年 11月30日
売上高 (千円)	4,712,228	4,733,811	19,333,365
経常利益 (千円)	504,130	671,500	1,797,119
親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益 (千円)	317,351	440,879	1,114,275
四半期包括利益又は包括利益 (千円)	317,114	437,529	1,120,876
純資産額 (千円)	11,849,725	12,829,042	12,554,272
総資産額 (千円)	43,202,800	49,220,011	48,802,817
1株当たり四半期(当期)純利益金額 (円)	35.10	48.76	123.23
潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益金額 (円)	34.09	47.11	119.26
自己資本比率 (%)	27.3	25.9	25.6

(注) 1. 当社は四半期連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。

2. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

3. 「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日)等を適用し、当第1四半期連結累計期間より、「四半期(当期)純利益」を「親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益」としております。

2【事業の内容】

当第1四半期連結累計期間において、当社グループ(当社及び当社の関係会社)が営む事業の内容について、重要な変更はありません。また、主要な関係会社における異動もありません。

第2【事業の状況】

1【事業等のリスク】

当第1四半期連結累計期間において、新たに発生したリスクはありません。
また、前事業年度の有価証券報告書に記載した事業等のリスクについて重要な変更はありません。

2【経営上の重要な契約等】

当第1四半期連結会計期間において、経営上の重要な契約等の決定又は締結等はありません。

3【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当四半期連結会計期間の末日現在において当社グループ（当社及び連結子会社）が判断したものであります。

なお、当第1四半期連結累計期間より、「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 平成25年9月13日等）を適用し、「四半期純利益」を「親会社株主に帰属する四半期純利益」としております。

（1）業績の状況

当第1四半期連結累計期間における我が国経済は、政府の経済政策の効果もあり、景気は一部に弱さもみられるものの企業収益の改善等を背景に緩やかな回復基調が続いております。

当社グループの属する中古マンション業界におきましては、公益財団法人東日本不動産流通機構によると、平成28年2月度の首都圏中古マンションの成約件数は3,539件（前年同月比7.5%増）と5カ月連続で前年同月比を上回っております。また、首都圏中古マンションの成約㎡単価は、首都圏平均で47.12万円（同4.7%上昇）、成約平均価格は3,045万円（同4.1%上昇）で、ともに上昇しております。

このような市場環境の中、当社グループは、事業規模の拡大と資本効率の向上を両立すべく、前連結会計年度より中期経営計画（平成27年11月期から平成29年11月期）をスタートいたしました。計画2期目となる当第1四半期連結累計期間は、中期経営計画の達成に向けて、基幹事業である中古マンション事業の収益力を引き続き強化し、インベストメント事業では、不動産再生投資案件への挑戦を通じて収益機会を拡大し、アドバイザー事業では、不動産管理、仲介業務等の顧客規模の拡大を図ってまいりました。

この結果、当社グループの当第1四半期連結累計期間における業績は、売上高4,733,811千円（前年同四半期比0.5%増）、営業利益841,059千円（同26.2%増）、経常利益671,500千円（同33.2%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益440,879千円（同38.9%増）となりました。

セグメントの概況は、次のとおりであります。

（中古マンション事業）

中古マンション事業は、多数の賃貸中の中古マンションを取得し、ポートフォリオとして賃貸運用しながら、退去した空室物件を順次リノベーションして居住用物件として販売しております。当第1四半期連結累計期間は、保有物件の増加に伴い、安定的な賃貸売上が628,255千円（前年同四半期比12.9%増）と順調な積み上げを図ることが出来ました。また、販売面においても、一棟リノベーションマンション「ステラシリーズ」では、新たに武蔵小金井（総戸数38戸）の分譲を開始し、販売数の底上げを図りました。首都圏新築マンションの供給が低迷する中、リノベーション中古マンションへの顧客の期待に応えるべく、付加価値の高い物件の提供に努め、販売売上は3,414,968千円（同7.0%増）、販売粗利益率は16.3%と好調に推移いたしました。

この結果、売上高は4,043,224千円（前年同四半期比7.8%増）、営業利益は638,615千円（同8.2%増）となりました。なお、当第1四半期連結累計期間の売上原価に含まれる販売用不動産評価損は、3,169千円となりました。

（インベストメント事業）

インベストメント事業は、分譲中古マンション以外の収益不動産について、賃貸又は販売目的で投資運用を行っております。当第1四半期連結累計期間は、前年同期に行った保有物件の見直しに伴う売却の反動減により、売上高は減少したものの、利益率の高い不動産再生投資案件の売却が貢献し、営業利益が増加いたしました。この結果、売上高は581,628千円（前年同四半期比32.9%減）、営業利益は193,892千円（同401.7%増）となりました。

（アドバイザー事業）

アドバイザー事業は、不動産の売買仲介、賃貸仲介、賃貸管理等を含む「フィー（手数料）ビジネス」を行っております。当第1四半期連結累計期間は、外部顧客からの手数料収入の増強に注力した結果、仲介手数料や賃貸管理収入が増加し、売上高は108,959千円（前年同四半期比12.6%増）、営業利益は内部売上の影響もあり、113,100千円（同4.0%増）となりました。

(2) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当第1四半期連結累計期間において、当社グループが対処すべき課題について重要な変更はありません。

(3) 研究開発活動

該当事項はありません。

第3【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	21,200,000
計	21,200,000

【発行済株式】

種類	第1四半期会計期間末現在発行数(株) (平成28年2月29日)	提出日現在発行数(株) (平成28年4月8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	10,000,000	10,000,000	東京証券取引所 (市場第二部)	単元株式数 100株
計	10,000,000	10,000,000	-	-

(注)「提出日現在発行数」欄には、平成28年4月1日からこの四半期報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれておりません。

(2)【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

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)
平成27年12月1日～ 平成28年2月29日	-	10,000,000	-	3,573,038	-	3,541,478

(6)【大株主の状況】

当四半期会計期間は第1四半期会計期間であるため、記載事項はありません。

(7) 【議決権の状況】

当第1四半期会計期間末日現在の「議決権の状況」については、株主名簿の記載内容が確認できないため、記載することができないことから、直前の基準日（平成27年11月30日）に基づく株主名簿による記載をしております。

【発行済株式】

平成28年2月29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）	普通株式 957,700	-	-
完全議決権株式（その他）	普通株式 9,041,300	90,413	-
単元未満株式	普通株式 1,000	-	-
発行済株式総数	10,000,000	-	-
総株主の議決権	-	90,413	-

【自己株式等】

平成28年2月29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（％）
スター・マイカ株式会社	東京都港区虎ノ門四丁目3番1号	957,700	-	957,700	9.58
計	-	957,700	-	957,700	9.58

2 【役員の状況】

該当事項はありません。

第4【経理の状況】

1．四半期連結財務諸表の作成方法について

当社の四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（平成19年内閣府令第64号）に基づいて作成しております。

2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第1四半期連結会計期間（平成27年12月1日から平成28年2月29日まで）及び第1四半期連結累計期間（平成27年12月1日から平成28年2月29日まで）に係る四半期連結財務諸表について、有限責任 あずさ監査法人による四半期レビューを受けております。

1【四半期連結財務諸表】

(1)【四半期連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成27年11月30日)	当第1四半期連結会計期間 (平成28年2月29日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,933,996	1,303,254
営業未収入金	62,512	54,134
販売用不動産	1 36,890,439	38,027,284
繰延税金資産	69,328	42,515
その他	361,338	344,864
貸倒引当金	1,627	1,783
流動資産合計	39,315,987	39,770,270
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1 3,867,636	3,870,076
減価償却累計額	1,067,569	1,130,938
建物及び構築物(純額)	2,800,067	2,739,137
土地	1 6,238,137	6,238,137
その他	1 60,715	84,901
減価償却累計額	31,370	33,435
その他(純額)	29,345	51,466
有形固定資産合計	9,067,549	9,028,741
無形固定資産	6,069	5,315
投資その他の資産		
繰延税金資産	70,601	69,523
その他	333,544	337,519
投資その他の資産合計	404,146	407,043
固定資産合計	9,477,765	9,441,101
繰延資産		
社債発行費	9,065	8,640
繰延資産合計	9,065	8,640
資産合計	48,802,817	49,220,011

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成27年11月30日)	当第1四半期連結会計期間 (平成28年2月29日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	329,874	229,873
短期借入金	117,650	116,600
1年内返済予定の長期借入金	4,053,803	4,208,920
未払法人税等	417,543	165,120
その他	1,175,407	985,974
流動負債合計	6,094,278	5,706,487
固定負債		
社債	329,500	329,500
長期借入金	29,664,979	30,191,562
その他	159,788	163,419
固定負債合計	30,154,267	30,684,481
負債合計	36,248,545	36,390,969
純資産の部		
株主資本		
資本金	3,573,038	3,573,038
資本剰余金	3,548,549	3,548,549
利益剰余金	5,939,105	6,217,225
自己株式	556,995	556,995
株主資本合計	12,503,698	12,781,818
その他の包括利益累計額		
繰延ヘッジ損益	17,697	21,047
その他の包括利益累計額合計	17,697	21,047
新株予約権	68,270	68,270
純資産合計	12,554,272	12,829,042
負債純資産合計	48,802,817	49,220,011

(2) 【四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書】

【四半期連結損益計算書】

【第1四半期連結累計期間】

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成26年12月1日 至平成27年2月28日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成27年12月1日 至平成28年2月29日)
売上高	4,712,228	4,733,811
売上原価	1,364,186	1,382,195
売上総利益	1,064,042	1,351,616
販売費及び一般管理費	2,397,667	2,510,556
営業利益	666,374	841,059
営業外収益		
受取利息	216	198
その他	1,120	422
営業外収益合計	1,336	621
営業外費用		
支払利息	139,046	145,269
支払手数料	24,312	24,485
その他	221	424
営業外費用合計	163,580	170,180
経常利益	504,130	671,500
税金等調整前四半期純利益	504,130	671,500
法人税、住民税及び事業税	153,748	201,296
法人税等調整額	33,030	29,324
法人税等合計	186,778	230,621
四半期純利益	317,351	440,879
親会社株主に帰属する四半期純利益	317,351	440,879

【四半期連結包括利益計算書】

【第1四半期連結累計期間】

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成26年12月1日 至平成27年2月28日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成27年12月1日 至平成28年2月29日)
四半期純利益	317,351	440,879
その他の包括利益		
繰延ヘッジ損益	236	3,350
その他の包括利益合計	236	3,350
四半期包括利益	317,114	437,529
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	317,114	437,529

【注記事項】

(会計方針の変更)

(企業結合に関する会計基準等の適用)

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日)等を適用し、当第1四半期連結累計期間より、四半期純利益等の表示の変更を行っております。当該表示の変更を反映させるため、前第1四半期連結累計期間については、四半期連結財務諸表の組替えを行っております。

(四半期連結貸借対照表関係)

1. 販売用不動産に振り替えたものは以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成27年11月30日)	当第1四半期連結会計期間 (平成28年2月29日)
建物及び構築物	386,800千円	-千円
土地	1,182,937	-
その他	781	-
計	1,570,519	-

(四半期連結損益計算書関係)

1. 売上原価に含まれるたな卸資産の収益性の低下による簿価切り下げ額は次のとおりであります。

	前第1四半期連結累計期間 (自平成26年12月1日 至平成27年2月28日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成27年12月1日 至平成28年2月29日)
	570千円	3,169千円

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。

	前第1四半期連結累計期間 (自平成26年12月1日 至平成27年2月28日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成27年12月1日 至平成28年2月29日)
役員報酬	39,150千円	59,052千円
給与及び賞与	113,140	125,566
租税公課	106,929	159,676

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当第1四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第1四半期連結累計期間に係る減価償却費は、次のとおりであります。

	前第1四半期連結累計期間 (自平成26年12月1日 至平成27年2月28日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成27年12月1日 至平成28年2月29日)
減価償却費	81,700千円	66,187千円

(株主資本等関係)

前第1四半期連結累計期間(自平成26年12月1日至平成27年2月28日)

1. 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配 当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
平成27年1月9日 取締役会	普通株式	90,417	10	平成26年11月30日	平成27年2月26日	利益剰余金

2. 株主資本の金額の著しい変動

株主資本の金額は、前連結会計年度末日と比較して著しい変動がありません。

当第1四半期連結累計期間(自平成27年12月1日至平成28年2月29日)

1. 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配 当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
平成28年1月8日 取締役会	普通株式	162,759	18	平成27年11月30日	平成28年2月25日	利益剰余金

2. 株主資本の金額の著しい変動

株主資本の金額は、前連結会計年度末日と比較して著しい変動がありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前第1四半期連結累計期間(自平成26年12月1日 至平成27年2月28日)

報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:千円)

	中古マ ン シ ョ ン 事 業	インベ ス ト メ ン ト 事 業	アド バ イ ザ リ ー 事 業	合 計	調 整 額 (注)1	四 半 期 連 結 損 益 計 算 書 計 上 額 (注)2
売上高						
外部顧客への売上高	3,749,323	866,172	96,733	4,712,228	-	4,712,228
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	-	102,132	102,132	102,132	-
計	3,749,323	866,172	198,865	4,814,360	102,132	4,712,228
セグメント利益	590,167	38,644	108,714	737,527	71,152	666,374

(注)1.セグメント利益の調整額は、各報告セグメントに配分していない販売費及び一般管理費の全社費用であります。

2.セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当第1四半期連結累計期間(自平成27年12月1日 至平成28年2月29日)

報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:千円)

	中古マ ン シ ョ ン 事 業	インベ ス ト メ ン ト 事 業	アド バ イ ザ リ ー 事 業	合 計	調 整 額 (注)1	四 半 期 連 結 損 益 計 算 書 計 上 額 (注)2
売上高						
外部顧客への売上高	4,043,224	581,628	108,959	4,733,811	-	4,733,811
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	-	119,539	119,539	119,539	-
計	4,043,224	581,628	228,498	4,853,351	119,539	4,733,811
セグメント利益	638,615	193,892	113,100	945,608	104,548	841,059

(注)1.セグメント利益の調整額は、各報告セグメントに配分していない販売費及び一般管理費の全社費用であります。

2.セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

(1株当たり情報)

1株当たり四半期純利益金額及び算定上の基礎、潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前第1四半期連結累計期間 (自平成26年12月1日 至平成27年2月28日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成27年12月1日 至平成28年2月29日)
(1) 1株当たり四半期純利益金額	35円10銭	48円76銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純利益金額(千円)	317,351	440,879
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四半期純利益金額(千円)	317,351	440,879
普通株式の期中平均株式数(株)	9,041,737	9,042,201
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額	34円09銭	47円11銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純利益調整額(千円)	-	-
普通株式増加数(株)	267,937	315,543
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式で、前連結会計年度末から重要な変動があったものの概要	-	-

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

2【その他】

平成28年1月8日開催の取締役会において、次のとおり剰余金の配当を行うことを決議いたしました。

(イ) 配当金の総額.....162,759千円

(ロ) 1株当たりの金額.....18円00銭

(ハ) 支払請求の効力発生日及び支払開始日.....平成28年2月25日

(注) 平成27年11月30日現在の株主名簿に記載又は記録された株主に対し、支払いを行います。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の四半期レビュー報告書

平成28年4月7日

スター・マイカ株式会社

取締役会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 北川 健二 印
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 経塚 義也 印
業務執行社員

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられているスター・マイカ株式会社の平成27年12月1日から平成28年11月30日までの連結会計年度の第1四半期連結会計期間（平成27年12月1日から平成28年2月29日まで）及び第1四半期連結累計期間（平成27年12月1日から平成28年2月29日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書、四半期連結包括利益計算書及び注記について四半期レビューを行った。

四半期連結財務諸表に対する経営者の責任

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四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して四半期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四半期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。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した四半期レビューに基づいて、独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論を表明することにある。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四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。

四半期レビューにおいては、主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対して実施される質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続が実施される。四半期レビュー手続は、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実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。

当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

監査人の結論

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、スター・マイカ株式会社及び連結子会社の平成28年2月29日現在の財政状態及び同日をもって終了する第1四半期連結累計期間の経営成績を適正に表示していないと信じさせる事項がすべての重要な点において認められなかった。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

- (注) 1. 上記は四半期レビュー報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（四半期報告書提出会社）が別途保管しております。
2. X B R Lデータは四半期レビューの対象には含まれていません。