

【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29年4月7日
【四半期会計期間】	第17期第1四半期（自平成28年12月1日至平成29年2月28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 水永 政志
【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 （横浜市神奈川区金港町6番3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） スター・マイカ株式会社 さいたま支店 （さいたま市浦和区仲町一丁目12番1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16期 第1四半期連結 累計期間	第17期 第1四半期連結 累計期間	第16期
会計期間	自 平成27年12月1日 至 平成28年2月29日	自 平成28年12月1日 至 平成29年2月28日	自 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日
売上高 (千円)	4,733,811	5,934,514	20,973,884
経常利益 (千円)	671,500	1,118,994	2,581,333
親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益 (千円)	440,879	788,353	1,678,356
四半期包括利益又は包括利益 (千円)	437,529	788,660	1,695,804
純資産額 (千円)	12,829,042	14,459,516	13,906,269
総資産額 (千円)	49,220,011	51,093,634	51,651,646
1株当たり四半期(当期)純利益金額 (円)	48.76	87.07	185.43
潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益金額 (円)	47.11	83.62	178.85
自己資本比率 (%)	25.9	28.2	26.8

(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。

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は、以下のとおりであります。

(アドバイザー事業)

平成28年12月にSMAiT株式会社を設立し、連結子会社としております。

この結果、平成29年2月28日現在では、当社グループは、当社及び連結子会社5社により構成されることとなりました。

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、新たな事業等のリスクの発生、または、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の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、当第1四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。

（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、政府の各種政策の効果を背景に企業業績の改善に伴う雇用・所得環境の改善傾向が続く中、緩やかな回復基調にある一方で、海外経済の不確実性や金融資本市場の変動の影響に留意する必要があると、景気の先行きは不透明な状況となっております。

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流通機構によると、平成29年2月度の首都圏中古マンションの成約件数は3,461件（前年同月比2.2%減）と前年同月を下回っております。一方、首都圏中古マンションの成約㎡単価平均は49.29万円（同4.6%増）、成約平均価格は3,152万円（同3.5%増）となり、ともに平成25年1月から50カ月連続で前年同月比を上回っております。

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、平成27年1月9日に中期経営計画（平成27年11月期から平成29年11月期）を公表し推進してまいりましたが、2期目となる平成28年11月期において当初想定よりも早く計数計画を達成したため、また取り巻く事業環境の変化にいち早く対応するため、当第1四半期連結累計期間である平成29年1月13日に新たな中期経営計画（平成29年11月期から平成31年11月期）を策定しスタートいたしました。計画1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、市場動向を捉えた投資戦略の実行による保有物件の一部売却を通じて収益機会を拡大し、アドバイザー事業では、外部顧客からの手数料収入の増強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5,934,514千円（前年同四半期比25.4%増）、営業利益1,284,849千円（同52.8%増）、経常利益1,118,994千円（同66.6%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益788,353千円（同78.8%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1室ずつ順次リノベーションして居住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645,669千円（同2.8%増）と順調に推移しております。また、販売面においても、首都圏新築マンションの供給が低迷する中、リノベーションマンション供給への顧客期待に応えるべく、付加価値の高い物件の提供に努め、販売売上は3,700,008千円（同8.3%増）、販売利益率は15.6%と好調に推移いたしました。

この結果、売上高4,345,678千円（同7.5%増）、営業利益647,628千円（同1.4%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、8,181千円となりました。

（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、安定的な賃貸売上加え、利益率の高い保有物件の売却が貢献し、営業利益が増加いたしました。この結果、売上高1,472,490千円（同153.2%増）、営業利益629,391千円（同224.6%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、賃貸管理等の「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、売上高116,345千円（同6.8%増）、営業利益115,572千円（同2.2%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29年2月28日)	提出日現在発行数(株) (平成29年4月7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29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28年12月1日～ 平成29年2月28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28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29年2月28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 945,500	-	-
完全議決権株式（その他）	普通株式 9,052,900	90,529	-
単元未満株式	普通株式 1,600	-	-
発行済株式総数	10,000,000	-	-
総株主の議決権	-	90,529	-

【自己株式等】

平成29年2月28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	945,500	-	945,500	9.5
計	-	945,500	-	945,500	9.5

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28年12月1日から平成29年2月28日まで）及び第1四半期連結累計期間（平成28年12月1日から平成29年2月28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28年11月30日)	当第1四半期連結会計期間 (平成29年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,260,310	3,073,551
営業未収入金	41,093	45,235
販売用不動産	1 39,221,016	1 39,533,484
繰延税金資産	94,797	46,028
その他	477,057	457,354
貸倒引当金	679	632
流動資産合計	43,093,596	43,155,021
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1 3,268,493	1 2,876,552
減価償却累計額	1,053,452	957,972
建物及び構築物(純額)	2,215,040	1,918,579
土地	1 5,738,283	1 5,444,910
その他	1 87,973	1 83,167
減価償却累計額	36,783	39,818
その他(純額)	51,190	43,349
有形固定資産合計	8,004,514	7,406,840
無形固定資産	4,389	5,069
投資その他の資産		
投資有価証券	70,000	70,000
繰延税金資産	50,329	47,432
その他	421,451	402,329
投資その他の資産合計	541,780	519,761
固定資産合計	8,550,683	7,931,671
繰延資産		
社債発行費	7,366	6,941
繰延資産合計	7,366	6,941
資産合計	51,651,646	51,093,634

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成28年11月30日)	当第1四半期連結会計期間 (平成29年2月28日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	196,128	205,222
1年内返済予定の長期借入金	2,872,016	2,918,808
未払法人税等	589,088	292,018
その他	1,284,099	1,133,803
流動負債合計	4,941,331	4,549,851
固定負債		
社債	202,500	202,500
長期借入金	32,508,257	31,803,474
その他	93,287	78,292
固定負債合計	32,804,044	32,084,266
負債合計	37,745,376	36,634,118
純資産の部		
株主資本		
資本金	3,573,038	3,573,038
資本剰余金	3,549,992	3,549,992
利益剰余金	7,273,642	7,826,581
自己株式	549,894	549,894
株主資本合計	13,846,778	14,399,718
その他の包括利益累計額		
繰延ヘッジ損益	249	57
その他の包括利益累計額合計	249	57
新株予約権	59,740	59,740
純資産合計	13,906,269	14,459,516
負債純資産合計	51,651,646	51,093,634

(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27年12月1日 至平成28年2月29日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成28年12月1日 至平成29年2月28日)
売上高	4,733,811	5,934,514
売上原価	1,382,195	1,413,958
売上総利益	1,351,616	1,797,555
販売費及び一般管理費	2,510,556	2,512,706
営業利益	841,059	1,284,849
営業外収益		
受取利息	198	24
その他	422	997
営業外収益合計	621	1,021
営業外費用		
支払利息	145,269	119,461
支払手数料	24,485	46,989
その他	424	424
営業外費用合計	170,180	166,876
経常利益	671,500	1,118,994
特別利益		
事業譲渡益	-	37,030
特別利益合計	-	37,030
税金等調整前四半期純利益	671,500	1,156,024
法人税、住民税及び事業税	201,296	316,150
法人税等調整額	29,324	51,520
法人税等合計	230,621	367,670
四半期純利益	440,879	788,353
親会社株主に帰属する四半期純利益	440,879	788,353

【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27年12月1日 至平成28年2月29日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成28年12月1日 至平成29年2月28日)
四半期純利益	440,879	788,353
その他の包括利益		
繰延ヘッジ損益	3,350	307
その他の包括利益合計	3,350	307
四半期包括利益	437,529	788,660
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	437,529	788,660

【注記事項】

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更に関する注記)

(連結の範囲の重要な変更)

当第1四半期連結会計期間より、新たに設立したSMAiT株式会社を連結の範囲に含めております。

(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28年11月30日)	当第1四半期連結会計期間 (平成29年2月28日)
建物及び構築物	491,773千円	266,391千円
土地	841,210	293,372
その他	3,572	1,201
計	1,336,556	560,965

(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27年12月1日 至平成28年2月29日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成28年12月1日 至平成29年2月28日)
	3,169千円	8,181千円

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27年12月1日 至平成28年2月29日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成28年12月1日 至平成29年2月28日)
役員報酬	59,052千円	50,378千円
給与及び賞与	125,566	143,088
租税公課	159,676	150,025

3. 事業譲渡益

当第1四半期連結累計期間において計上した事業譲渡益は、当社の連結子会社であるスター・マイカ・プロパティ(株)におけるマンション管理事業の譲渡によるものであります。

(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27年12月1日 至平成28年2月29日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成28年12月1日 至平成29年2月28日)
減価償却費	66,187千円	41,822千円

(株主資本等関係)

前第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)

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

当第1四半期連結累計期間(自平成28年12月1日至平成29年2月28日)

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29年1月13日 取締役会	普通株式	235,414	26	平成28年11月30日	平成29年2月23日	利益剰余金

(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)

	報告セグメント			合計	調整額 (注)1	四半期連結 損益計算書 計上額 (注)2
	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			
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。

当第1四半期連結累計期間(自平成28年12月1日至平成29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)

	報告セグメント			合計	調整額 (注)1	四半期連結 損益計算書 計上額 (注)2
	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			
売上高						
外部顧客への売上高	4,345,678	1,472,490	116,345	5,934,514	-	5,934,514
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	-	103,206	103,206	103,206	-
計	4,345,678	1,472,490	219,552	6,037,721	103,206	5,934,514
セグメント利益	647,628	629,391	115,572	1,392,591	107,742	1,284,849

(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27年12月1日 至平成28年2月29日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成28年12月1日 至平成29年2月28日)
(1) 1株当たり四半期純利益金額	48円76銭	87円07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)	440,879	788,353
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)	440,879	788,353
普通株式の期中平均株式数(株)	9,042,201	9,054,401
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額	47円11銭	83円62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)	315,543	372,899
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29年1月13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.....235,414千円

(ロ) 1株当たりの金額.....26円00銭

(ハ) 支払請求の効力発生日及び支払開始日.....平成29年2月23日

(注) 平成28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29年4月6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28年12月1日から平成29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28年12月1日から平成29年2月28日まで）及び第1四半期連結累計期間（平成28年12月1日から平成29年2月28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29年2月28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. XBR 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。