

第16回定時株主総会招集ご通知に際しての インターネット開示事項

連結株主資本等変動計算書
連結計算書類の連結注記表
株主資本等変動計算書
計算書類の個別注記表

(平成27年12月1日から平成28年11月30日まで)

スター・マイカ株式会社

連結計算書類の「連結株主資本等変動計算書」、「連結注記表」及び計算書類の「株主資本等変動計算書」、「個別注記表」につきましては、法令及び当社定款第14条の規定に基づき、インターネット上の当社ウェブサイト（アドレス <http://www.starmica.co.jp>）に掲載することにより株主の皆様提供しております。

連結株主資本等変動計算書

（平成27年12月1日から
平成28年11月30日まで）

（単位：千円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当連結会計年度期首残高	3,573,038	3,548,549	5,939,105	△556,995	12,503,698
当連結会計年度変動額					
剰余金の配当	－	－	△343,819	－	△343,819
親会社株主に帰属する 当期純利益	－	－	1,678,356	－	1,678,356
自己株式の処分	－	1,442	－	7,100	8,542
株主資本以外の項目の当連 結会計年度変動額（純額）	－	－	－	－	－
当連結会計年度変動額合計	－	1,442	1,334,537	7,100	1,343,080
当連結会計年度末残高	3,573,038	3,549,992	7,273,642	△549,894	13,846,778

	その他の包括利益累計額		新株予約権	純資産合計
	繰延ヘッジ損益	その他の包括利益 累計額合計		
当連結会計年度期首残高	△17,697	△17,697	68,270	12,554,272
当連結会計年度変動額				
剰余金の配当	－	－	－	△343,819
親会社株主に帰属する 当期純利益	－	－	－	1,678,356
自己株式の処分	－	－	－	8,542
株主資本以外の項目の当連 結会計年度変動額（純額）	17,447	17,447	△8,530	8,917
当連結会計年度変動額合計	17,447	17,447	△8,530	1,351,997
当連結会計年度末残高	△249	△249	59,740	13,906,269

連 結 注 記 表

1. 連結計算書類作成のための基本となる重要な事項

(1) 連結の範囲に関する事項

① 連結子会社の数 4社

連結子会社の名称

スター・マイカ・アセットマネジメント株式会社

スター・マイカ・レジデンス株式会社

スター・マイカ・プロパティ株式会社

スター・マイカ・アセット・パートナーズ株式会社

上記のうちスター・マイカ・アセット・パートナーズ株式会社は、当連結会計年度において新たに設立したため、連結の範囲に含めております。

また、ファン・インベストメント株式会社及びスター・マイカ・レジデンス株式会社は、平成28年7月1日付で、それぞれスター・マイカ・レジデンス株式会社及びスター・マイカ・プロパティ株式会社に商号を変更しております。

② 非連結子会社の名称等

該当事項はありません。

(2) 持分法の適用に関する事項

該当事項はありません。

(3) 連結子会社の事業年度等に関する事項

すべての連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。

(4) 会計方針に関する事項

① 重要な資産の評価基準及び評価方法

イ. 有価証券

その他有価証券

時価のないもの

移動平均法による原価法によっております。

ロ. デリバティブ

時価法によっております。

ハ. たな卸資産

・販売用不動産

個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）によっております。

・貯蔵品

最終仕入原価法によっております。

② 重要な減価償却資産の減価償却の方法

イ. 有形固定資産

定率法によっております。

ただし、建物並びに平成28年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法によっております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物及び構築物 3～40年

その他 2～20年

ロ. 無形固定資産

定額法によっております。なお、自社利用のソフトウェアは、社内における見込利用可能期間（5年）を採用しております。

ハ. 長期前払費用

定額法によっております。

③ 重要な繰延資産の処理方法

社債発行費

償還期間にわたり均等償却しております。

④ 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

債権の貸倒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勘案し、回収不能見込額を計上しております。

⑤ 重要なヘッジ会計の方法

イ. ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理によっております。

ロ. ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段・・・金利スワップ

ヘッジ対象・・・借入金

ハ. ヘッジ方針

変動金利による借入金金利を固定金利に変換し、金利変動リスクをヘッジしております。

ニ. ヘッジの有効性評価の方法

繰延ヘッジ処理による金利スワップについては、金利スワップの受取キャッシュ・フローの累計とヘッジ対象の支払キャッシュ・フローの累計を比較し、その変動額の比率により有効性を評価しております。

⑥ その他連結計算書類作成のための基本となる事項

消費税等の会計処理

消費税等の会計処理は税抜方式によっております。

⑦ 追加情報

(法人税率の変更等による影響)

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成28年法律第15号)及び「地方税法等の一部を改正する等の法律」(平成28年法律第13号)が平成28年3月29日に国会で成立し、平成28年4月1日以後に開始する連結会計年度から法人税率等の引下げ等が行われることとなりました。これに伴い、繰延税金資産の計算に使用する法定実効税率は、従来の32.26%から平成28年12月1日に開始する連結会計年度及び平成29年12月1日に開始する連結会計年度に解消が見込まれる一時差異については30.86%に、平成30年12月1日に開始する連結会計年度以降に解消が見込まれる一時差異については30.62%となります。

この税率変更による影響額は軽微であります。

2. 会計方針の変更に関する注記

(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、当連結会計年度より、当期純利益等の表示の変更を行っております。

(平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱いの適用)

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第32号 平成28年6月17日)を当連結会計年度に適用し、平成28年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

この変更による影響額は軽微であります。

3. 連結貸借対照表に関する注記

(1) 担保に供している資産及び担保に係る債務

① 担保に供している資産

販売用不動産	36,060,918千円
建物及び構築物	2,147,256千円
土地	5,643,795千円
計	43,851,970千円

② 担保に係る債務

1年内返済予定の長期借入金	2,807,976千円
長期借入金	32,177,307千円
計	34,985,283千円

(2) 有形固定資産の減価償却累計額 1,090,235千円

(3) 販売用不動産への振替高

建物及び構築物	491,773千円
土地	841,210千円
その他	3,572千円
計	1,336,556千円

4. 連結株主資本等変動計算書に関する注記

(1) 発行済株式の種類及び総数に関する事項

株式の種類	当連結会計年度 期首の株式数	当連結会計年度 増加株式数	当連結会計年度 減少株式数	当連結会計年度 末の株式数
普通株式	10,000,000株	－株	－株	10,000,000株

(2) 自己株式の種類及び株式数に関する事項

株式の種類	当連結会計年度 期首の株式数	当連結会計年度 増加株式数	当連結会計年度 減少株式数	当連結会計年度 末の株式数
普通株式	957,799株	－株	12,200株	945,599株

(注) 自己株式の株式数の減少12,200株は、ストック・オプションの行使による減少であります。

(3) 剰余金の配当に関する事項

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
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
平成28年6月30日 取締役会	普通株式	181,060	20	平成28年5月31日	平成28年8月2日

② 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	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
平成29年1月13日 取締役会	普通株式	利益剰余金	235,414	26	平成28年11月30日	平成29年2月23日

(4) 当連結会計年度末日における新株予約権に関する事項

	平成14年12月11日 臨時株主総会決議分	平成22年2月26日 取締役会決議分	平成23年6月30日 取締役会決議分	平成24年4月13日 取締役会決議分
目的となる株式の種類	普通株式	普通株式	普通株式	普通株式
目的となる株式の数	320,000株	8,100株	12,000株	22,300株
新株予約権の残高	3,200個	81個	120個	223個
	平成25年4月11日 取締役会決議分	平成26年3月31日 取締役会決議分	平成27年1月15日 取締役会決議分	
目的となる株式の種類	普通株式	普通株式	普通株式	
目的となる株式の数	13,600株	15,800株	111,000株	
新株予約権の残高	13,600個	15,800個	1,110個	

(注) 平成27年1月15日取締役会決議分は、権利行使期間の初日が到来していません。

5. 金融商品に関する注記

(1) 金融商品の状況に関する事項

① 金融商品に対する取組方針

当社グループは、主に中古マンション事業を行うために必要な資金を金融機関からの借入により調達しております。

② 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

営業債権である営業未収入金は、顧客及び取引先の信用リスクに晒されております。当該リスクに関しては、相手先ごとの期日管理及び残高管理を行うとともに、回収遅延債権について定期的な報告を求め、回収懸念の早期把握によりリスク軽減を図っております。

投資有価証券は非上場株式であり、主に発行体の信用リスクを伴っておりますが、定期的に発行体の財務状況等を把握し、保有状況を継続的に見直しております。

営業債務である営業未払金は、そのほとんどが1ヶ月以内の支払期日であります。

借入金は主に中古マンション事業、インベストメント事業に係る資金調達であり、償還日は決算日後最長で28年後であります。社債は主に運転資金の調達を目的とした資金調達であり、償還日は決算日後最長で9年後であります。

これら借入金及び社債は流動性リスクを伴っておりますが、当社グループでは、資金繰り計画を作成、適宜に見直すことにより、当該リスクを管理しております。

また、変動金利による長期借入金については、金利変動のリスクに晒されておりますが、主として営業取引に係るものであり、金利動向を随時把握し、適切に管理しております。

デリバティブ取引は、借入金に係る支払利息の変動リスクに対するヘッジを目的とした金利スワップ取引であります。なお、ヘッジ会計の概要は、連結注記表「1. 連結計算書類作成のための基本となる重要な事項 (4) 会計方針に関する事項 ⑤ 重要なヘッジ会計の方法」に記載のとおりであります。

③ 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

(2) 金融商品の時価等に関する事項

平成28年11月30日における連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含まれておりません（(注) 2. 参照）。

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	3,260,310	3,260,310	—
(2) 営業未収入金 貸倒引当金（※1）	41,093 △679		
	40,414	40,414	—
資産計	3,300,725	3,300,725	—
(1) 営業未払金	196,128	196,128	—
(2) 未払法人税等	589,088	589,088	—
(3) 社債（※2）	329,500	327,376	△2,123
(4) 長期借入金（※3）	35,380,273	36,394,080	1,013,807
負債計	36,494,989	37,506,673	1,011,683
デリバティブ取引（※4）	(382)	(382)	—

（※1）営業未収入金に対して計上している貸倒引当金を控除しております。

（※2）1年内償還予定の社債を含めております。

（※3）1年内返済予定の長期借入金を含めております。

（※4）デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については（ ）で示しております。

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金、(2) 営業未収入金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

負 債

(1) 営業未払金、(2) 未払法人税等

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(3) 社債

当社の発行する社債の時価は、元利金の合計額を当該社債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割引いた現在価値により算出しております。

(4) 長期借入金

長期借入金は、一定の期間ごとに区分した当該借入金の元利金の合計額を、同様の新規借入において想定される利率で割引いた現在価値により算出しております。

デリバティブ取引

取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。

(注) 2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区分	連結貸借対照表計上額
非上場株式(※)	70,000

(※) 非上場株式については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、時価開示の対象としておりません。

(注) 3. 金銭債権の連結決算日後の償還予定額

	1年以内 (千円)
現金及び預金	3,260,310
営業未収入金	41,093
計	3,301,404

(注) 4. 社債及び長期借入金の連結決算日後の返済予定額

	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)	5年超 (千円)
社債	27,000	27,000	27,000	27,000	94,500
長期借入金	4,581,488	6,417,274	5,972,457	6,722,206	8,814,832

6. 企業結合に関する注記

共通支配下の取引等

(1) 取引の概要

① 対象となった事業の名称及びその事業の内容

事業の名称：不動産賃貸管理業他（プロパティ・マネジメント、ビル・マネジメント）

事業の内容：主として不動産の賃貸管理、建物管理等

② 企業結合日

平成28年7月1日

③ 企業結合の法的形式

スター・マイカ・レジデンス株式会社（旧 ファン・インベストメント株式会社、平成28年7月1日付で商号変更、当社の連結子会社）を分割会社、スター・マイカ・プロパティ株式会社（旧 スター・マイカ・レジデンス株式会社、平成28年7月1日付で商号変更、当社の連結子会社）を承継会社とする吸収分割

④ 結合後企業の名称

スター・マイカ・プロパティ株式会社

（旧 スター・マイカ・レジデンス株式会社）

⑤ その他取引の概要に関する事項

スター・マイカ・レジデンス株式会社（旧 ファン・インベストメント株式会社）のプロパティ・マネジメント業、ビル・マネジメント業をスター・マイカ・プロパティ株式会社（旧 スター・マイカ・レジデンス株式会社）へ移行することで、不動産の賃貸管理や建物管理等に関する業務を機能別に集約し、ノウハウの共有等による一層の効率化を図り、グループ全体での相乗効果をより高めることを目的としております。

(2) 実施した会計処理の概要

「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）及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第10号 平成25年9月13日）に基づき、共通支配下の取引として処理しております。

7. 賃貸等不動産に関する注記

(1) 賃貸等不動産の状況に関する事項

当社では、東京都その他の地域において、賃貸用の建物（土地を含む。）を有しております。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は345,979千円であります。

(2) 賃貸等不動産の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額（千円）			当連結会計年度末の時価（千円）
当連結会計年度期首残高	当連結会計年度増減額	当連結会計年度末残高	
9,027,539	△1,084,584	7,942,954	8,966,000

(注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

2. 当連結会計年度増減額のうち、主な増加額は賃貸用の建物（土地を含む。）の購入によるもの（481,985千円）及び資本的支出によるもの（41,080千円）であり、主な減少額は販売用不動産への振替によるもの（1,336,556千円）及び減価償却による減少（271,093千円）であります。

3. 当連結会計年度末の時価は、主として社外の不動産評価会社による不動産評価額によるものであります。ただし、直近の評価時点から、一定の評価額や適切に市場価格を反映していると考えられる指標に重要な変動が生じていない場合には、当該評価額や指標を用いて調整した金額によっております。

8. 1株当たり情報に関する注記

- | | |
|----------------|-----------|
| (1) 1株当たり純資産額 | 1,529.26円 |
| (2) 1株当たり当期純利益 | 185.43円 |

9. 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。

株主資本等変動計算書

(平成27年12月1日から
平成28年11月30日まで)

(単位：千円)

	株主資本							
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		自己株式	株主資本 合計
		資本準備金	その他 資本剰余金	資本 剰余金合計	その他 利益剰余金 繰越利益 剰余金	利益剰余金 合計		
当 期 首 残 高	3,573,038	3,541,478	7,070	3,548,549	5,683,281	5,683,281	△556,995	12,247,874
当 期 変 動 額								
剰 余 金 の 配 当	-	-	-	-	△343,819	△343,819	-	△343,819
当 期 純 利 益	-	-	-	-	1,678,564	1,678,564	-	1,678,564
自 己 株 式 の 処 分	-	-	1,442	1,442	-	-	7,100	8,542
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	-	-	-	-	-	-	-	-
当 期 変 動 額 合 計	-	-	1,442	1,442	1,334,744	1,334,744	7,100	1,343,287
当 期 末 残 高	3,573,038	3,541,478	8,513	3,549,992	7,018,026	7,018,026	△549,894	13,591,162

	評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計		
当 期 首 残 高	△17,697	△17,697	68,270	12,298,448
当 期 変 動 額				
剰 余 金 の 配 当	-	-	-	△343,819
当 期 純 利 益	-	-	-	1,678,564
自 己 株 式 の 処 分	-	-	-	8,542
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	17,447	17,447	△8,530	8,917
当 期 変 動 額 合 計	17,447	17,447	△8,530	1,352,204
当 期 末 残 高	△249	△249	59,740	13,650,653

個別注記表

1. 重要な会計方針に係る事項

(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

子会社株式

移動平均法による原価法によっております。

その他有価証券

時価のないもの

移動平均法による原価法によっております。

② デリバティブ取引の評価基準及び評価方法

時価法によっております。

③ 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（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）によっております。

・貯蔵品

最終仕入原価法によっております。

(2) 固定資産の減価償却の方法

① 有形固定資産

定率法によっております。

ただし、建物並びに平成28年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法によっております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 3～40年

構築物 10年

車両運搬具 2～6年

器具備品 3～20年

② 無形固定資産

定額法によっております。なお、自社利用のソフトウェアは、社内における見込利用可能期間（5年）を採用しております。

③ 長期前払費用

定額法によっております。

(3) 繰延資産の処理方法

社債発行費

償還期間にわたり均等償却しております。

(4) 引当金の計上基準

貸倒引当金

債権の貸倒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勘案し、回収不能見込額を計上しております。

(5) 重要なヘッジ会計の方法

① ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理によっております。

② ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段・・・金利スワップ

ヘッジ対象・・・借入金

③ ヘッジ方針

変動金利による借入金金利を固定金利に変換し、金利変動リスクをヘッジしております。

④ ヘッジの有効性評価の方法

繰延ヘッジ処理による金利スワップについては、金利スワップの受取キャッシュ・フローの累計とヘッジ対象の支払キャッシュ・フローの累計を比較し、その変動額の比率により有効性を評価しております。

(6) その他計算書類作成のための基本となる事項

消費税等の会計処理

消費税等の会計処理は税抜方式によっており、控除対象外消費税等は、全額当事業年度の費用として処理しております。

2. 会計方針の変更に関する注記

(平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱いの適用)

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第32号 平成28年6月17日)を当事業年度に適用し、平成28年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

この変更による影響額は軽微であります。

3. 貸借対照表に関する注記

(1) 担保に供している資産及び担保に係る債務

① 担保に供している資産

販売用不動産	36,060,918千円
建物	2,145,140千円
構築物	2,116千円
土地	5,643,795千円
計	43,851,970千円

② 担保に係る債務

1年内返済予定の長期借入金	2,807,976千円
長期借入金	32,177,307千円
計	34,985,283千円

(2) 有形固定資産の減価償却累計額

1,090,235千円

(3) 関係会社に対する債権債務

短期金銭債権	356千円
短期金銭債務	4,074千円

(4) 販売用不動産への振替高

建物	491,773千円
器具備品	3,572千円
土地	841,210千円
計	1,336,556千円

4. 損益計算書に関する注記

関係会社との取引高

売上高	142,740千円
仕入高	469,986千円
営業取引以外の取引高	242,180千円

5. 株主資本等変動計算書に関する注記

当事業年度末における自己株式の種類及び株式数

普通株式	945,599株
------	----------

6. 税効果会計に関する注記

(1) 繰延税金資産の発生の主な原因別の内訳

繰延税金資産（流動）	
棚卸資産評価損	19,377千円
減価償却超過額	2,564千円
未払事業税	36,488千円
未払賞与	12,292千円
その他	11,878千円
繰延税金資産（流動）小計	82,602千円
繰延税金資産（固定）	
繰延消費税等	23,091千円
税務売上認識額	2,625千円
株式報酬費用	18,122千円
繰延ヘッジ損益	133千円
その他	6,268千円
繰延税金資産（固定）小計	50,242千円
繰延税金資産合計	132,844千円
繰延税金資産の純額	132,844千円

(2) 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別内訳

法定実効税率	33.1%
（調整）	
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.4%
受取配当等永久に益金に算入されない項目	△3.1%
住民税均等割	0.3%
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	0.4%
その他	0.5%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	31.6%

(3) 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」（平成28年法律第15号）及び「地方税法等の一部を改正する等の法律」（平成28年法律第13号）が平成28年3月29日に国会で成立し、平成28年4月1日以後に開始する事業年度から法人税率等の引下げ等が行われることとなりました。これに伴い、繰延税金資産の計算に使用する法定実効税率は、従来の32.26%から平成28年12月1日に開始する事業年度及び平成29年12月1日に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異については30.86%に、平成30年12月1日に開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異については30.62%となります。

この税率変更による影響額は軽微であります。

7. 関連当事者との取引に関する注記

- (1) 役員及び個人主要株主等
該当事項はありません。
- (2) 子会社等
該当事項はありません。

8. 1株当たり情報に関する注記

- (1) 1株当たり純資産額 1,501.03円
- (2) 1株当たり当期純利益 185.46円

9. 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。