



平成18年11月期 第3四半期財務・業績の概況 (連結)

平成18年 9月 28日

上場会社名 パシフィックマネジメント株式会社 (コード番号 8902 東証第一部)
 (URL <http://www.pm-c.co.jp>)
 代表者 代表取締役社長 高塚 優
 問い合わせ先責任者 経営企画本部担当取締役 香本 育良 TEL(03)5251 - 8525

1. 四半期財務情報の作成等に係る事項

会計処理の方法における簡便な方法の採用の有無 : 無
 最近連結会計年度からの会計処理の方法の変更の有無 : 無
 連結及び持分法の適用範囲の異動の状況 : 有

連結 (新規) 19社 (除外) - 社 持分法 (新規) 2社 (除外) 1社

2. 平成18年11月期 第3四半期の財務・業績の概況 (平成17年12月1日～平成18年8月31日)

(1) 経営成績 (連結) の進捗状況

(百万円未満切捨)

	売上高		営業利益		経常利益		四半期(当期)純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
平成18年11月期第3四半期	64,841	125.9	13,552	78.0	11,426	65.8	6,568	69.9
平成17年11月期第3四半期	28,702	35.2	7,611	129.9	6,890	141.7	3,867	157.4
(参考)平成17年11月期	72,743	-	9,780	-	8,466	-	4,546	-

	1株当たり四半期(当期)純利益		潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益	
	円	銭	円	銭
平成18年11月期第3四半期	10,486	68	10,441	75
平成17年11月期第3四半期	20,997	72	20,948	12
(参考)平成17年11月期	22,696	84	22,637	36

(注) 1. 売上高、営業利益等におけるパーセント表示は、対前年同四半期比増減率であります。

2. 平成18年1月20日をもって、普通株式1株を3株に分割いたしました。平成18年11月期第3四半期の期中平均株式数は、株式分割が期首に行われたものとして計算しております。
 なお、当該株式分割が前期首に行われたと仮定した場合の1株当たり四半期(当期)純利益及び潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益については以下のとおりとなっております。

(平成17年11月期第3四半期)

1株当たり四半期純利益 6,999円24銭
 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益 6,982円72銭

(平成17年11月期)

1株当たり当期純利益 7,565円59銭
 潜在株式調整後1株当たり当期純利益 7,545円79銭

[経営成績（連結）の進捗状況に関する定性的情報等]

当第3四半期（平成17年12月1日～平成18年8月31日）における我が国の経済は、原油価格や海外経済等の動向については引き続き留意する必要があるものの、企業収益が改善する下で設備投資の増加、雇用情勢の改善、堅調な個人消費などにより、景気の回復基調がより鮮明となっております。当社グループの属する不動産投資市場におきましては、平成18年8月末時点において証券取引所が開設する不動産投資信託市場（J-REIT市場）に38銘柄が上場し時価総額が4.5兆円を超え、また不動産プライベートファンドの市場においても5.5兆円を超えるなど市場規模の拡大が続いております。

このような状況の下、当社グループは中期事業計画において「不動産投資ファンドの配当利益極大化に向け、運用力ならびに資金調達力向上による内部成長力の強化」・「ストック型収益による安定収益基盤の更なる盤石化と新たな事業機会獲得によるフロー型収益の追求」・「J-REIT市場におけるプレゼンスの獲得」・「預り資産残高2兆円の達成」を2008年11月期末の事業目標としております。

当第3四半期末におきましては、預り資産残高が6,360億円（開発案件1,453億円を含む。）と前年同四半期末と比較して1,742億円、前連結会計年度末と比較して1,133億円の共に増加となっております。これは、運用する不動産投資ファンドにおける資産の積上げ及び今後組成を予定している不動産投資ファンド向けの資産の調達の結果であり、特に外部のマンションやオフィスのデベロッパーとの共同開発案件について積極的な取り組みを行ったことによります。

以上の結果、当第3四半期における連結売上高は64,841百万円（前年同四半期比125.9%増）、経常利益11,426百万円（同65.8%増）、四半期純利益6,568百万円（同69.9%増）となりました。

事業の種類別セグメント別の状況は次の通りであります。

不動産投資ファンド事業

当第3四半期におきましては、従来から当社グループにて運用している不動産投資ファンドの預り資産残高が拡大したことによりファンドマネジメント報酬、インセンティブ報酬及びファンドのクローズに伴う配当が増加する一方、ファンドにおける物件取得を促進させたことによるアキュジション報酬が減少した結果、当該事業における売上高は4,372百万円（前年同四半期比5.7%減）、売上総利益4,353百万円（同5.7%減）となりました。

不動産投資コンサルティングサービス事業

当第3四半期におきましては、当社組成ファンドに対する賃貸管理収入が増加しましたが、物件購入仲介手数料収入が減少した結果、当該事業における売上高は1,569百万円（前年同四半期比27.2%減）、売上総利益1,342百万円（同15.6%減）となりました。

不動産投資事業

当第3四半期におきましては、当社グループで所有する投資対象不動産の一般事業会社や当社組成ファンドへの売却の増加、自己勘定で保有する不動産からの賃貸料収入の増加及び新規連結子会社となりました株式会社中川工務店の建設事業の完成工事高が計上された結果、当該事業における売上高は58,899百万円（前年同四半期比168.9%増）、売上総利益13,695百万円（同213.4%増）となりました。

(2) 財政状態（連結）の変動状況

	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18年11月期第3四半期	239,764	34,605	14.2	54,391	30
平成17年11月期第3四半期	148,306	27,004	18.2	129,403	53
(参考)平成17年11月期	135,707	27,679	20.4	131,490	81

(注) 平成18年1月20日をもって、普通株式1株を3株に分割いたしました。平成18年11月期第3四半期の期中平均株式数は、株式分割が期首に行われたものとして計算しております。

なお、当該株式分割が前期首に行われたと仮定した場合の1株当たり純資産については以下のとおりとなっております。

(平成17年11月期第3四半期)
1株当たり純資産 43,134円51銭

(平成17年11月期)
1株当たり純資産 43,830円27銭

(3) 連結キャッシュ・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18年11月期第3四半期	34,857	32,382	77,707	24,269
平成17年11月期第3四半期	74,943	4,265	81,097	11,645
(参考)平成17年11月期	53,824	5,694	63,971	13,791

[財政状態（連結）の変動状況に関する定性的情報等]

当第3四半期末の総資産額は、前連結会計年度末に比べ104,057百万円増加し、239,764百万円となりました。これは、主に自己勘定にて不動産を取得した結果、販売用不動産・仕掛不動産が76,232百万円増加したこと及びゴルフ場への投資により土地・建物及び構築物が11,814百万円増加したことによるものです。

また、当第3四半期末の総負債額は前連結会計年度末に比べ97,394百万円増加し、205,159百万円となりました。これは、主に長期・短期借入金が74,909百万円増加したことによるものです。

(キャッシュ・フローの状況)

当第3四半期末における連結ベースの現金及び現金同等物は、前連結会計年度末に比べ10,478百万円増加し、24,269百万円となりました。

営業活動によるキャッシュ・フロー

営業活動によるキャッシュ・フローは、主に税金等調整前四半期純利益や仕掛不動産の取得のための支出が増加する一方、販売用不動産の取得のための支出が減少したことから、前年同四半期と比べ40,086百万円減少し、34,857百万円の支出となりました。

投資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・フローは、主に貸付金の実行及び連結範囲の変更を伴う子会社株式・その他の関係会社有価証券の取得による支出があったことから、前年同四半期と比べ28,117百万円増加し、32,382百万円の支出となりました。

財務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・フローは、主に短期借入による収入は増加したものの、実質的な増資を行わなかったことから、前年同四半期と比べ3,390百万円減少し、77,707百万円の収入となりました。

3. 平成18年11月期の連結業績予想（平成17年12月1日～平成18年11月30日）

	予想売上高	予想経常利益	予想当期純利益
	百万円	百万円	百万円
通 期	161,703	18,539	10,270

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 16,396円10銭

[業績予想に関する定性的情報等]

当第3四半期の実績に鑑み、連結業績予想を上記の通り修正いたします。上記の予想は、本資料の発表日現在において入手可能な情報に基づき作成したものであります。

実際の業績は、今後様々な要因によって予想数値と異なる結果となる可能性があります。

なお、詳しい内容につきましては同日開示の「平成18年11月期通期業績予想の修正に関するお知らせ」に記載しておりますので、ご参照下さい。

添付資料

- (1) 四半期連結(要約)貸借対照表
- (2) 四半期連結(要約)損益計算書
- (3) 四半期連結(要約)株主資本等変動計算書
- (4) 四半期連結(要約)キャッシュ・フロー計算書
- (5) セグメント情報

以上

四半期連結（要約）財務諸表等

（１）四半期連結（要約）貸借対照表

科目	当第3四半期末 (平成18年8月31日 現在)		前第3四半期末 (平成17年8月31日 現在)		比較増減		前連結会計年度末 (平成17年11月30日 現在)	
	金額(百万円)	構成比	金額(百万円)	構成比	金額(百万円)	増減率	金額(百万円)	構成比
(資産の部)		%		%				%
流動資産								
1 現金及び預金	24,287		11,645		12,642		13,791	
2 売掛金	-		707		707		693	
3 受取手形及び売掛金	1,100		-		1,100		-	
4 販売用不動産	106,728		84,410		22,317		54,620	
5 仕掛不動産	38,813		14,255		24,558		14,689	
6 繰延税金資産	6		518		512		825	
7 未収消費税等	385		1,337		951		760	
8 その他	10,143		10,739		596		10,868	
9 貸倒引当金	18		0		18		1	
流動資産合計	181,446	75.7	123,613	83.3	57,832	46.8	96,247	70.9
固定資産								
1 有形固定資産								
(1) 建物及び構築物	9,377		4,182		5,195		8,991	
(2) 土地	22,783		6,509		16,273		12,115	
(3) その他	234		77		158		120	
有形固定資産合計	32,396	13.5	10,768	7.3	21,627	200.8	21,227	15.6
2 無形固定資産	732	0.3	329	0.2	402	122.3	593	0.5
3 投資その他の資産								
(1) 投資有価証券	8,324		8,482		158		3,549	
(2) その他の関係会社 有価証券	5,587		2,710		2,877		3,780	
(3) 長期事業目的有価証券	2,162		1,327		835		1,351	
(4) 出資金	170		121		49		137	
(5) 関係会社出資金	-		3		3		-	
(6) 繰延税金資産	393		4		389		68	
(7) その他	8,568		944		7,623		8,748	
(8) 貸倒引当金	20		-		20		-	
投資その他の資産合計	25,185	10.5	13,592	9.2	11,592	85.3	17,635	13.0
固定資産合計	58,313	24.3	24,690	16.7	33,622	136.2	39,456	29.1
繰延資産								
繰延資産合計	5	0.0	1	0.0	3	216.1	3	0.0
資産合計	239,764	100.0	148,306	100.0	91,458	61.7	135,707	100.0

科目	当第3四半期末 (平成18年8月31日 現在)		前第3四半期末 (平成17年8月31日 現在)		比較増減		前連結会計年度末 (平成17年11月30日 現在)	
	金額(百万円)	構成比	金額(百万円)	構成比	金額(百万円)	増減率	金額(百万円)	構成比
(負債の部)		%		%				%
流動負債								
1 買掛金	-		524		524		340	
2 支払手形及び買掛金	1,359		-		1,359		-	
3 短期借入金	98,716		73,852		24,864		33,225	
4 1年以内償還予定社債	1,450		1,624		174		1,744	
5 未払法人税等	2,995		2,411		583		2,958	
6 預り敷金	3,301		6,659		3,358		3,062	
7 その他	3,382		4,700		1,318		2,905	
流動負債合計	111,204	46.4	89,772	60.5	21,432	23.9	44,236	32.6
固定負債								
1 社債	22,050		3,500		18,550		3,200	
2 長期借入金	60,605		27,373		33,232		51,187	
3 繰延税金負債	300		-		300		5	
4 役員退職慰労引当金	216		166		50		178	
5 匿名組合出資預り金	568		-		568		443	
6 その他	10,213		8		10,205		8,513	
固定負債合計	93,954	39.2	31,048	21.0	62,906	202.6	63,528	46.8
負債合計	205,159	85.6	120,820	81.5	84,338	69.8	107,764	79.4
(少数株主持分)								
少数株主持分	-	-	480	0.3	-	-	263	0.2
(資本の部)								
資本金	-	-	10,037	6.8	-	-	10,041	7.4
資本剰余金	-	-	9,892	6.7	-	-	9,895	7.3
利益剰余金	-	-	6,970	4.7	-	-	7,650	5.6
その他有価証券評価差額金	-	-	104	0.0	-	-	91	0.1
資本合計	-	-	27,004	18.2	-	-	27,679	20.4
負債、少数株主持分及び 資本合計	-	-	148,306	100.0	-	-	135,707	100.0
(純資産の部)								
株主資本								
1 資本金	10,042		-	-	-	-	-	-
2 資本剰余金	9,897		-	-	-	-	-	-
3 利益剰余金	13,527		-	-	-	-	-	-
株主資本合計	33,467	14.0	-	-	-	-	-	-
評価・換算差額等								
その他有価証券評価差額金	602		-	-	-	-	-	-
評価・換算差額等合計	602	0.2	-	-	-	-	-	-
少数株主持分	535	0.2	-	-	-	-	-	-
純資産合計	34,605	14.4	-	-	-	-	-	-
負債純資産合計	239,764	100.0	-	-	-	-	-	-

(2) 四半期連結(要約)損益計算書

科目	期別		当第3四半期 (自平成17年12月1日 至平成18年8月31日)		前第3四半期 (自平成16年12月1日 至平成17年8月31日)		比較増減		前連結会計年度 (自平成16年12月1日 至平成17年11月30日)	
	金額(百万円)	百分比	金額(百万円)	百分比	金額(百万円)	増減率	金額(百万円)	百分比		
売上高	64,841	100.0	28,702	100.0	36,139	125.9	72,743	100.0		
売上原価	45,449	70.1	18,122	63.1	27,327		58,491	80.4		
売上総利益	19,391	29.9	10,579	36.9	8,811	83.3	14,252	19.6		
販売費及び一般管理費	5,839	9.0	2,967	10.4	2,871		4,472	6.1		
営業利益	13,552	20.9	7,611	26.5	5,940	78.0	9,780	13.4		
営業外収益	713	1.1	730	2.5	16		833	1.1		
営業外費用	2,839	4.4	1,451	5.0	1,387		2,147	3.0		
経常利益	11,426	17.6	6,890	24.0	4,535	65.8	8,466	11.6		
特別利益	314	0.5	20	0.1	293		19	0.0		
特別損失	116	0.2	42	0.2	73		250	0.3		
匿名組合損益分配前税金等 調整前四半期(当期)純利益	11,624	17.9	6,867	23.9	4,756	69.3	8,235	11.3		
匿名組合損益分配額	21	0.0	-	-	21		7	0.0		
税金等調整前四半期(当期)純利益	11,645	17.9	6,867	23.9	4,777	69.6	8,242	11.3		
法人税、住民税及び事業税	4,934	7.6	3,222	11.2	1,712		4,164	5.7		
法人税等調整額	60	0.1	374	1.3	313		640	0.9		
少数株主利益	202	0.3	152	0.5	50		171	0.2		
四半期(当期)純利益	6,568	10.1	3,867	13.5	2,701	69.9	4,546	6.2		

(3) 四半期連結(要約)株主資本等変動計算書

当第3四半期連結会計期間(自平成17年12月1日至平成18年8月31日)

	株主資本				評価・換算 差額等	少数株主持分	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計	その他有価証券 評価差額金		
平成17年11月30日残高 (百万円)	10,041	9,895	7,650	27,587	91	263	27,942
四半期連結会計期間中 の変動額							
新株の発行	1	1	-	2	-	-	2
利益処分による配当	-	-	438	438	-	-	438
利益処分による役員賞与	-	-	252	252	-	-	252
四半期純利益	-	-	6,568	6,568	-	-	6,568
株主資本以外の項目の 四半期連結会計期間中 の変動額(純額)	-	-	-	-	511	271	782
四半期連結会計期間中 の変動額合計(百万円)	1	1	5,877	5,880	511	271	6,662
平成18年8月31日残高 (百万円)	10,042	9,897	13,527	33,467	602	535	34,605

(4) 四半期連結(要約)キャッシュ・フロー計算書

区分	期別	当第3四半期 (自 平成17年12月1日 至 平成18年8月31日)	前第3四半期 (自 平成16年12月1日 至 平成17年8月31日)	前連結会計年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)
		金額(百万円)	金額(百万円)	金額(百万円)
営業活動によるキャッシュ・フロー				
1	税金等調整前四半期(当期)純利益	11,645	6,867	8,242
2	減価償却費	564	64	399
3	受取利息及び受取配当金	104	47	48
4	支払利息	1,800	781	1,208
5	売上債権の増減額	1,012	329	317
6	販売用不動産の増加額	12,628	63,114	43,409
7	仕掛不動産の増加額	26,377	12,167	12,601
8	仕入債務の増減額	245	155	21
9	預り敷金の増減額	308	1,726	1,475
10	その他	4,817	6,813	5,916
	小計	28,349	72,876	50,988
11	利息及び配当金の受取額	79	47	48
12	利息の支払額	1,565	702	1,067
13	法人税等の支払額	5,021	1,411	1,817
営業活動によるキャッシュ・フロー				
		34,857	74,943	53,824
投資活動によるキャッシュ・フロー				
1	有形・無形固定資産の取得による支出	1,188	1,145	1,322
2	有形固定資産の売却による収入	1,115	-	-
3	貸付金の実行による支出	17,681	-	714
4	貸付金の回収による収入	5,035	-	-
5	債権の購入による支出	-	159	159
6	債権の回収による収入	-	35	35
7	投資有価証券の取得による支出	4,602	4,706	4,823
8	投資有価証券の払戻による収入	517	636	735
9	投資有価証券の売却による収入	108	1,162	1,162
10	その他の関係会社有価証券の取得による支出	11,338	9,323	27,599
11	その他の関係会社有価証券の払戻による収入	5,511	7,200	20,336
12	その他関係会社有価証券の売却による収入	3,500	-	7,121
13	長期事業目的有価証券の取得による支出	-	862	1,018
14	長期事業目的有価証券の払戻による収入	184	724	759
15	出資金の払込による支出	48	77	90
16	出資金の払戻による収入	-	1	1
17	出資金の売却による収入	18	4	4
18	連結範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	8,775	-	-
19	連結範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	1,340	-	-
20	連結範囲の変更を伴うその他の関係会社有価証券の取得による支出	6,501	-	-
21	その他	423	2,246	120
投資活動によるキャッシュ・フロー				
		32,382	4,265	5,694
財務活動によるキャッシュ・フロー				
1	短期借入による収入	123,600	114,109	156,729
2	短期借入金の返済による支出	63,883	68,836	147,933
3	長期借入による収入	15,080	32,166	53,132
4	長期借入金の返済による支出	14,436	11,298	12,599
5	社債の発行による収入	19,907	4,000	4,000
6	社債の償還による支出	1,444	912	1,092
7	株式の発行による収入	1	12,513	12,520
8	配当金の支払額	444	181	182
9	その他	671	462	603

区分	期別	当第3四半期 (自 平成17年12月1日 至 平成18年8月31日)	前第3四半期 (自 平成16年12月1日 至 平成17年8月31日)	前連結会計年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)
		金額(百万円)	金額(百万円)	金額(百万円)
財務活動によるキャッシュ・フロー		77,707	81,097	63,971
現金及び現金同等物に係る換算差額		0	-	-
現金及び現金同等物の増加額		10,468	1,888	4,451
現金及び現金同等物の期首残高		13,791	9,756	9,756
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額		9	-	25
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額		-	-	441
現金及び現金同等物の期末残高		24,269	11,645	13,791

(5) セグメント情報

当第3四半期連結会計期間(自平成17年12月1日至平成18年8月31日)

	不動産投資ファンド 事業 (百万円)	不動産投資コンサル ティングサービス事 業 (百万円)	不動産投資事業 (百万円)	計(百万円)
売上高	4,372	1,569	58,899	64,841
売上原価	19	226	45,203	45,449
売上総利益	4,353	1,342	13,695	19,391

(注)金額は、セグメント間の内部取引等を消去後のものであります。

前第3四半期連結会計期間(自平成16年12月1日至平成17年8月31日)

	不動産投資ファンド 事業 (百万円)	不動産投資コンサル ティングサービス事 業 (百万円)	不動産投資事業 (百万円)	計(百万円)
売上高	4,639	2,158	21,904	28,702
売上原価	23	564	17,534	18,122
売上総利益	4,615	1,593	4,370	10,579

(注)金額は、セグメント間の内部取引等を消去後のものであります。

(参考)前連結会計年度(自平成16年12月1日至平成17年11月30日)

	不動産投資ファンド 事業 (百万円)	不動産投資コンサル ティングサービス事 業 (百万円)	不動産投資事業 (百万円)	計(百万円)
売上高	6,405	2,518	63,820	72,743
売上原価	138	603	57,749	58,491
売上総利益	6,267	1,914	6,070	14,252

(注)金額は、セグメント間の内部取引等を消去後のものであります。