平成19年11月期　第1四半期財務･業績の概況（連結）

平成19年 3月 29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

① 会計処理の方法における簡便な方法の採用の有無　：　無
② 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
③ 連結及び持分法の適用範囲の異動の状況　：　有

連結　（新規）　４社　（除外）　５社　　持分法　（新規）　ー社　（除外）　１社

２．平成19年11月期 第１四半期の財務・業績の概況（平成18年12月１日～平成19年２月28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19年11月期第１四半期	33,063	77.1	6,378	44.5	5,408	35.3	3,097	40.2
平成18年11月期第１四半期	18,674	219.3	4,415	87.8	3,998	88.3	2,208	105.0
(参考)平成18年11月期	169,647	―	21,853	―	18,708	―	10,623	―

	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19年11月期第１四半期	4,768	14	4,765	26
平成18年11月期第１四半期	3,526	50	3,509	55
(参考)平成18年11月期	16,961	49	16,888	74

（注）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。

［ 経営成績（連結）の進捗状況に関する定性的情報等 ］

当第１四半期（平成18年12月１日～平成19年２月28日）における我が国の経済は、海外経済等の動向について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、景気が順調に回復しております。

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19年２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41銘柄が上場し時価総額が5.8兆円を超え、また不動産プライベートファンドの市場においても資産規模が6.1兆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確保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」・「預り資産残高早期２兆円の達成」を中期事業目標としております。

当第１四半期末におきましては、預り資産残高が8,983億円（開発案件2,102億円を含む。）と前年同四半期末と比較して3,778億円、前連結会計年度末と比較して690億円の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、特に自己勘定において物件の先行取得を積極的に実施したこと、及び外部のマンションやオフィス、商業施設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１四半期における連結売上高は33,063百万円（前年同四半期比77.1%増）、経常利益5,408百万円（同35.3%増）、四半期純利益3,097百万円（同40.2%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。

① 不動産投資ファンド事業

当第１四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るアクイジション報酬、ファンドのリターンが期待リターンを超過したことにより収受するインセンティブ報酬及び当社グループが出資を行う不動産投資ファンドのクローズに伴う配当が増加した結果、当該事業における売上高は1,851百万円（前年同四半期比76.9%増）、売上総利益1,843百万円（同77.3%増）となりました。

② 不動産投資コンサルティングサービス事業

当第１四半期におきましては、当社グループが運用する不動産投資ファンドへの紹介手数料が増加した結果、当該事業における売上高は801百万円（前年同四半期比18.6%増）、売上総利益720百万円（同26.3%増）となりました。

③ 不動産投資事業

当第１四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当社組成ファンドや一般事業会社への売却が増加した結果、当該事業における売上高は30,410百万円（前年同四半期比79.4%増）、売上総利益5,730百万円（同33.1%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19年11月期第１四半期	243,594	61,626	24.9	86,587	46
平成18年11月期第１四半期	146,951	29,246	19.9	46,697	12
(参考)平成18年11月期	195,036	38,782	19.6	60,922	37

（注）平成18年11月期第１四半期の純資産は少数株主持分を含めておりません。

（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19年11月期第１四半期	△ 28,549	△ 7,945	44,240	38,610
平成18年11月期第１四半期	△ 4,357	△ 1,068	7,211	15,587
(参考)平成18年11月期	29,243	△ 35,481	24,410	31,324

［ 財政状態（連結）の変動状況に関する定性的情報等 ］

当第１四半期末の総資産額は、前連結会計年度末に比べ48,558百万円増加し、243,594百万円となりました。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27,948百万円増加したこと、借入及び増資により現金及び預金が7,286百万円増加したこと及び投資有価証券・その他の関係会社有価証券・長期事業目的有価証券が5,720百万円増加したことによるものです。

また、当第１四半期末の負債合計は前連結会計年度末に比べ25,713百万円増加し、181,968百万円となりました。これは、主に長期・短期借入金が32,182百万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１四半期末における現金及び現金同等物は、前連結会計年度末に比べ7,286百万円増加し、38,610百万円となりました。

① 営業活動によるキャッシュ・フロー

営業活動の結果により使用した資金は28,549百万円（前第１四半期は4,357百万円の使用）となりました。これは主に、税金等調整前四半期純利益5,414百万円がありましたが、販売用不動産、仕掛不動産の取得による支出がそれぞれ21,930百万円、2,400百万円あったこと及び法人税等の支払額8,222百万円があったことによるものです。

② 投資活動によるキャッシュ・フロー

投資活動の結果により使用した資金は7,945百万円（前第１四半期は1,068百万円の使用）となりました。これは主に、貸付金の実行及び投資有価証券等の支出がそれぞれ5,110百万円及び2,515百万円あったことによるものです。

③ 財務活動によるキャッシュ・フロー

財務活動の結果により獲得した資金は44,240百万円（前第1四半期は7,211百万円の獲得）となりました。これは主に借入の返済による支出30,425百万円があったものの、借入による収入57,412百万円、株式の発行による収入18,350百万円があったことによるものです。

3．平成19年11月期の連結業績予想（平成18年12月１日～平成19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
中間期	58,218	8,084	4,427
通期	159,574	22,068	12,247

（参考）１株当たり予想当期純利益（通期） 17,753円71銭

［ 業績予想に関する定性的情報等 ］

当期の業績予想については、概ね当初予想通り順調に推移しており、業績予想の修正はありません。

※ 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。

○ 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＼期別	当第１四半期末（平成19年２月28日現在）		前第１四半期末（平成18年２月28日現在）		比較増減		前連結会計年度末（平成18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）								
Ⅰ　流動資産								
１　現金及び預金	38,610		15,640		22,969		31,324	
２　受取手形及び売掛金	1,590		1,979		△389		1,316	
３　販売用不動産	79,879		61,322		18,557		54,749	
４　仕掛不動産	32,969		17,305		15,663		30,150	
５　繰延税金資産	2,233		307		1,926		2,408	
６　未収消費税等	505		829		△324		248	
７　その他	17,369		8,159		9,210		9,492	
８　貸倒引当金	△20		△11		△9		△19	
流動資産合計	173,137	71.1	105,533	71.8	67,603	64.1	129,671	66.5
Ⅱ　固定資産								
１　有形固定資産								
(1) 建物及び構築物	8,925		8,876		48		9,535	
(2) 土地	21,912		12,682		9,229		22,502	
(3) その他	214		166		48		220	
有形固定資産合計	31,052	12.8	21,725	14.8	9,327	42.9	32,257	16.5
２　無形固定資産	1,789	0.7	610	0.4	1,178	193.0	885	0.5
３　投資その他の資産								
(1) 投資有価証券	17,031		4,072		12,959		13,351	
(2) その他の関係会社有価証券	9,652		3,644		6,008		8,747	
(3) 長期事業目的有価証券	3,175		1,213		1,961		2,040	
(4) 出資金	195		143		52		192	
(5) 関係会社出資金	―		3		△3		―	
(6) 繰延税金資産	379		62		316		410	
(7) 差入敷金保証金	5,546		8,706		△3,160		6,115	
(8) その他	1,685		1,233		451		1,414	
(9) 貸倒引当金	△53		△2		△51		△53	
投資その他の資産合計	37,612	15.4	19,077	13.0	18,534	97.2	32,217	16.5
固定資産合計	70,454	28.9	41,413	28.2	29,040	70.1	65,361	33.5
Ⅲ　繰延資産								
繰延資産合計	3	0.0	4	0.0	△0	△23.0	3	0.0
資産合計	243,594	100.0	146,951	100.0	96,643	65.8	195,036	100.0

科目＼期別	当第１四半期末（平成19年２月28日現在）		前第１四半期末（平成18年２月28日現在）		比較増減		前連結会計年度末（平成18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）								
Ⅰ　流動負債								
１　支払手形及び買掛金	1,550		1,060		490		1,578	
２　短期借入金	93,349		45,782		47,567		70,669	
３　１年以内償還予定社債	1,300		1,628		△328		1,300	
４　未払法人税等	2,048		1,098		949		8,651	
５　預り敷金	5,972		3,466		2,506		1,774	
６　その他	5,145		2,722		2,423		9,252	
流動負債合計	109,367	44.9	55,758	38.0	53,609	96.1	93,226	47.8
Ⅱ　固定負債								
１　社債	21,400		2,700		18,700		21,900	
２　長期借入金	41,321		48,973		△7,652		31,820	
３　繰延税金負債	1,664		11		1,653		304	
４　役員退職慰労引当金	274		190		84		260	
５　長期預り敷金	6,203		9,017		△2,813		6,936	
６　匿名組合出資預り金	701		502		198		714	
７　その他	1,034		70		964		1,091	
固定負債合計	72,600	29.8	61,465	41.8	11,134	18.1	63,027	32.3
負債合計	181,968	74.7	117,223	79.8	64,744	55.2	156,254	80.1
（少数株主持分）								
少数株主持分	－	－	480	0.3	－	－	－	－
（資本の部）								
Ⅰ　資本金	－	－	10,041	6.8	－	－	－	－
Ⅱ　資本剰余金	－	－	9,895	6.7	－	－	－	－
Ⅲ　利益剰余金	－	－	9,195	6.3	－	－	－	－
Ⅳ　その他有価証券評価差額金	－	－	114	0.1	－	－	－	－
資本合計	－	－	29,246	19.9	－	－	－	－
負債、少数株主持分及び資本合計	－	－	146,951	100.0	－	－	－	－
（純資産の部）								
Ⅰ　株主資本								
１　資本金	19,266	7.9	－	－	－	－	10,042	5.2
２　資本剰余金	19,121	7.8	－	－	－	－	9,897	5.1
３　利益剰余金	19,652	8.1	－	－	－	－	17,604	9.0
株主資本合計	58,040	23.8	－	－	－	－	37,544	19.3
Ⅱ　評価・換算差額等								
その他有価証券評価差額金	2,530	1.0	－	－	－	－	617	0.3
評価・換算差額等合計	2,530	1.0	－	－	－	－	617	0.3
Ⅲ　新株予約権	11	0.0	－	－	－	－	2	0.0
Ⅳ　少数株主持分	1,044	0.4	－	－	－	－	618	0.3
純資産合計	61,626	25.3	－	－	－	－	38,782	19.9
負債純資産合計	243,594	100.0	－	－	－	－	195,036	100.0

（２） 四半期連結（要約）損益計算書

科目＼期別	当第１四半期（自 平成18年12月１日 至 平成19年２月28日）		前第１四半期（自 平成17年12月１日 至 平成18年２月28日）		比較増減		前連結会計年度（自 平成17年12月１日 至 平成18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
		%		%				%
Ⅰ 売上高	33,063	100.0	18,674	100.0	14,389	77.1	169,647	100.0
Ⅱ 売上原価	24,769	74.9	12,757	68.3	12,012		138,798	81.8
売上総利益	8,293	25.1	5,916	31.7	2,377	40.2	30,848	18.2
Ⅲ 販売費及び一般管理費	1,914	5.8	1,500	8.0	413		8,995	5.3
営業利益	6,378	19.3	4,415	23.7	1,963	44.5	21,853	12.9
Ⅳ 営業外収益	228	0.7	91	0.5	137		988	0.5
Ⅴ 営業外費用	1,199	3.6	508	2.8	690		4,133	2.4
経常利益	5,408	16.4	3,998	21.4	1,409	35.3	18,708	11.0
Ⅵ 特別利益	4	0.0	0	0.0	3		407	0.3
Ⅶ 特別損失	0	0.0	92	0.5	△91		165	0.1
匿名組合損益分配前税金等調整前四半期（当期）純利益	5,412	16.4	3,906	20.9	1,505	38.5	18,950	11.2
匿名組合損益分配額	△2	△0.0	△6	△0.1	4		△31	△0.0
税金等調整前四半期（当期）純利益	5,414	16.4	3,913	21.0	1,501	38.4	18,982	11.2
法人税、住民税及び事業税	1,716	5.2	1,142	6.1	574		10,538	6.2
法人税等調整額	171	0.5	447	2.4	△276		△2,476	△1.5
少数株主利益	429	1.3	114	0.6	315		296	0.2
四半期（当期）純利益	3,097	9.4	2,208	11.9	888	40.2	10,623	6.3

（３） 四半期連結（要約）株主資本等変動計算書

当第１四半期連結会計期間（自 平成 18 年 12 月 1 日 至 平成 19 年２月 28 日）

	株主資本			
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計
平成18年11月30日残高（百万円）	10,042	9,897	17,604	37,544
四半期連結会計期間中の変動額				
新株の発行	9,224	9,224	－	18,448
剰余金の配当	－	－	△1,064	△1,064
四半期純利益	－	－	3,097	3,097
連結子会社の除外による増加	－	－	15	15
連結子会社の増加による減少	－	－	△0	△0
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）	－	－	－	－
四半期連結会計期間中の変動額合計（百万円）	9,224	9,224	2,048	20,496
平成19年２月28日残高（百万円）	19,266	19,121	19,652	58,040

	評価・換算差額等	新株予約権	少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金			
平成18年11月30日残高（百万円）	617	2	618	38,782
四半期連結会計期間中の変動額				
新株の発行	－	－	－	18,448
剰余金の配当	－	－	－	△1,064
四半期純利益	－	－	－	3,097
連結子会社の除外による増加	－	－	－	15
連結子会社の増加による減少	－	－	－	△0
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）	1,913	8	426	2,348
四半期連結会計期間中の変動額合計（百万円）	1,913	8	426	22,844
平成19年２月28日残高（百万円）	2,530	11	1,044	61,626

（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１四半期 （自　平成18年12月１日 至　平成19年２月28日）	前第１四半期 （自　平成17年12月１日 至　平成18年２月28日）	前連結会計年度 （自　平成17年12月１日 至　平成18年11月30日）
	金額（百万円）	金額（百万円）	金額（百万円）
Ⅰ　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	5,414	3,913	18,982
2　減価償却費	183	173	790
3　受取利息及び受取配当金	△107	△34	△89
4　支払利息	746	366	2,654
5　売上債権の増減額	△262	121	811
6　販売用不動産の増減額	△21,930	△2,986	46,179
7　仕掛不動産の増加額	△2,400	△1,333	△33,736
8　仕入債務の増減額	△33	△45	458
9　預り敷金の増減額	4,066	23	△2,427
10　その他	△5,614	△1,152	3,198
小計	△19,937	△954	36,821
11　利息及び配当金の受取額	107	25	135
12　利息の支払額	△496	△434	△2,579
13　法人税等の支払額	△8,222	△2,993	△5,132
営業活動によるキャッシュ・フロー	△28,549	△4,357	29,243
Ⅱ　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	△239	△679	△1,413
2　有形固定資産の売却による収入	658	404	1,126
3　貸付金の実行による支出	△5,110	△1,660	△17,943
4　貸付金の回収による収入	－	260	10,515
5　投資有価証券の取得による支出	△1,004	△601	△10,375
6　投資有価証券の払戻による収入	54	3	806
7　投資有価証券の売却による収入	11	2	139
8　その他の関係会社有価証券の取得による支出	△6,900	－	△19,510
9　その他の関係会社有価証券の払戻による収入	5,095	－	10,967
10　その他の関係会社有価証券の売却による収入	1,260	－	3,500
11　長期事業目的有価証券の取得による支出	△1,059	－	△3
12　長期事業目的有価証券の払戻による収入	28	134	650
13　出資金の払込による支出	△3	△9	△55
14　連結範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△545	△132	△8,718
15　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
16　連結範囲の変更を伴う子会社株式の取得による現預金の増加額	－	1,270	－
17　連結範囲の変更を伴う子会社株式の売却による支出	－	－	△441
18　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	△178	－	△6,501
19　その他	△11	△61	433
投資活動によるキャッシュ・フロー	△7,945	△1,068	△35,481

区分＼期別	当第１四半期 （自　平成18年12月１日 至　平成19年２月28日）	前第１四半期 （自　平成17年12月１日 至　平成18年２月28日）	前連結会計年度 （自　平成17年12月１日 至　平成18年11月30日）
	金額（百万円）	金額（百万円）	金額（百万円）
Ⅲ　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	41,872	23,273	180,762
２　短期借入金の返済による支出	△21,267	△15,376	△146,385
３　長期借入による収入	15,540	4,599	12,960
４　長期借入金の返済による支出	△9,157	△4,371	△40,716
５　社債の発行による収入	－	－	19,907
６　社債の償還による支出	△500	△616	△1,744
７　株式の発行による収入	18,350	－	1
８　配当金の支払額	△875	△398	△445
９　その他	278	102	70
財務活動によるキャッシュ・フロー	44,240	7,211	24,410
Ⅳ　現金及び現金同等物に係る換算差額	0	－	0
Ⅴ　現金及び現金同等物の増加額	7,745	1,785	18,172
Ⅵ　現金及び現金同等物の期首残高	31,324	13,791	13,791
Ⅶ　新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	3	9	14
Ⅷ　連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	△462	－	△653
Ⅸ　現金及び現金同等物の期末残高	38,610	15,587	31,324

（5）セグメント情報

当第１四半期連結会計期間（自 平成 18 年 12 月１日 至 平成 19 年２月 28 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	1,851	801	30,410	33,063
売上原価	8	81	24,679	24,769
売上総利益	1,843	720	5,730	8,293

（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１四半期連結会計期間（自 平成 17 年 12 月１日 至 平成 18 年２月 28 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	1,046	676	16,951	18,674
売上原価	6	106	12,644	12,757
売上総利益	1,039	569	4,306	5,916

（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 17 年 12 月１日 至 平成 18 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	9,769	6,041	153,836	169,647
売上原価	72	284	138,441	138,798
売上総利益	9,696	5,757	15,394	30,848

（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。