

平成 21 年 1 月 27 日

各 位

東京都千代田区永田町二丁目 11 番 1 号
パシフィックホールディングス株式会社
代表取締役社長 高塚 優
(コード番号：8902 東証第一部)
問い合わせ先 経営企画本部執行役員常務
田中 賢一
TEL 03 (5251) 8525

特別損失の発生及び通期業績予想の修正に関するお知らせ

平成 20 年 9 月 26 日に公表した平成 20 年 11 月期通期（平成 19 年 12 月 1 日～平成 20 年 11 月 30 日）の業績予想における予想値と比較して、本日公表の決算において下記のとおり大幅な差異が生じたのでお知らせいたします。

記

1. 特別損失の発生について

当社グループが属する不動産投資市場におきましては、金融市場の混乱により、金融機関からの不動産に対する融資姿勢が厳格化し、資金調達環境は厳しいものとなり、不動産の流動性は低い水準となりました。このようなマーケット環境を総合的に鑑みた上で、本日（平成 21 年 1 月 27 日）開催の当社取締役会において下記のように、特別損失を計上することといたしました。

(内訳)

・連結	(単位：百万円)
投資有価証券評価損	6,983
長期事業目的有価証券評価損	2,384
減損損失	13,596
販売用不動産等評価損	23,012
不動産取得契約解除損失（注 1）	5,438
契約損失引当金繰入額（注 2）	5,753
その他	267
合計	57,433

(注 1) 不動産取得契約解除損失は、不動産取得契約を締結していたものについて、当該契約解除による違約金を計上したものです。

(注 2) 契約損失引当金繰入額は、不動産取得契約を締結している案件について、期末時点の不動産鑑定評価額が契約上の購入価格を下回ったものについて、その差額を引当計上したものです。

・個別 (単位：百万円)

投資有価証券評価損	6,502
その他関係会社有価証券評価損	10,165
長期事業目的有価証券評価損	2,384
貸倒引当金繰入額(注1)	42,098
契約損失引当金繰入額(注2)	4,766
その他	391
合計	66,306

(注1) 貸倒引当金繰入額は、主に連結子会社に対する貸付債権について引当を計上したものです。

(注2) 契約損失引当金繰入額は、不動産取得契約を締結している案件について、期末時点の不動産鑑定評価額と契約上の購入価格の差額について損失の引当を計上したものです。

なお、上記記載の投資有価証券評価損の状況は、下記のとおりです。

平成20年11月期通期の減損処理等による有価証券評価損の総額

(連結)

(A) 平成20年11月期通期の減損処理等による有価証券評価損の総額	6,983百万円
(B) 平成19年11月期の純資産の額 (A/B×100)	69,305百万円 10.1%
(C) 平成19年11月期の経常利益額 (A/C×100)	21,110百万円 33.1%
(D) 平成19年11月期の当期純利益額 (A/D×100)	12,077百万円 57.8%

(注1) 有価証券評価損は主に日本コマーシャル投資法人の投資口の減損処理によるものです。

(注2) 平成20年11月期第3四半期間までの累計の有価証券評価損は4,100百万円、第4四半期の有価証券評価損は2,883百万円です。

(個別)

(A) 平成20年11月期通期の減損処理等による有価証券評価損の総額	6,502百万円
(B) 平成19年11月期の純資産の額 (A/B×100)	57,598百万円 11.3%
(C) 平成19年11月期の経常利益額 (A/C×100)	13,502百万円 48.2%
(D) 平成19年11月期の当期純利益額 (A/D×100)	7,631百万円 85.2%

(注1) 有価証券評価損は主に日本コマーシャル投資法人の投資口の減損処理によるものです。

(注2) 平成20年11月期第3四半期間までの累計の有価証券評価損は3,792百万円、第4四半期の有価証券評価損は2,710百万円です。

2. 通期業績予想の修正について

(連結)

(1) 当期の業績予想数値と決算における実績値との差異（平成19年12月1日～平成20年11月30日）

(単位：百万円)

	売上高	営業利益	経常利益	当期純利益	1株当たり 当期純利益 (単位：円)
前回発表予想(A)	191,000	8,000	500	△25,000	△35,700.00
実績値(B)	131,596	△6,965	△16,044	△73,015	△104,270.50
差額(B-A)	△59,404	△14,965	△16,544	△48,015	—
差額率(%)	△31.1%	—	—	—	—
(ご参考) 前期実績(平成19年11月期)	127,707	26,090	21,110	12,077	17,571.18

(2) 大幅な差異が生じた理由

当連結会計年度（平成19年12月1日～平成20年11月30日）における不動産投資市場につきましては、金融市場の混乱により、金融機関からの不動産に対する融資姿勢が厳格化し、資金調達環境は厳しいものとなり、また、不動産の流動性も低い水準となりました。このような事業環境の下、当社グループにおきましては、グループで運用する不動産投資ファンドの内部成長に注力するとともに、財務の健全性を図るためにバランスシートにて保有する販売用不動産の圧縮を積極的に行ってまいりました。しかしながら、不動産市況及び資金調達環境の想定以上の速さでの悪化の影響により、販売用不動産については計画通りに売却することが厳しい状況となったことに加え、上記1.にて記載のとおり特別損失57,433百万円を計上することとなり、平成20年11月期連結業績予想を修正いたしました。

(個別)

(1) 当期の業績予想数値と決算における実績値との差異（平成19年12月1日～平成20年11月30日）

(単位：百万円)

	売上高	営業利益	経常利益	当期純利益	1株当たり 当期純利益 (単位：円)
前回発表予想(A)	5,600	300	6,000	△18,000	△25,700.00
実績値(B)	8,693	△2,410	3,470	△63,961	△91,340.65
差額(B-A)	3,093	△2,710	△2,530	△45,961	—
差額率(%)	55.2%	—	△42.2%	—	—
(ご参考) 前期実績(平成19年11月期)	19,647	13,720	13,502	7,631	11,101.99

(2) 大幅な差異が生じた理由

当社は、連結子会社である不動産投資ビークルの一部に対して匿名組合出資を行っております。当期に

つきましては、財務体質の健全性を図るために連結子会社である不動産投資ビークルで保有する不動産の売却活動を行ってまいりましたが、不動産の流動性は著しく低い水準であることから不動産の売却損益が未達となり、予定していた当社出資分に対する配当収益が未達となったことに加え、上記 1. にて記載のとおり特別損失 66,306 百万円を計上することとなり、平成 20 年 11 月期個別業績予想を修正いたしました。

以 上