



16期決算説明会

日本駐車場開発グループ

2007年9月10日(月)

目次

- | | | | | |
|-----|----------|-----------------|-----|------------------|
| 1. | 決算ハイライト | 連結PL・単体PL | 17. | セグメント別17期予測PLの説明 |
| 2. | セグメント別PL | | 18. | 17期連結予測PL |
| 3. | 駐車場事業 | ビジネスモデル別売上高変動要因 | 19. | 財務参考資料 連結BSの推移 |
| 4. | 駐車場事業 | 地域別売上高変動要因 | 20. | 財務参考資料 営業外損益の内訳 |
| 5. | 駐車場事業 | 四半期別PL | | |
| 6. | 駐車場事業 | 物件数の推移 | | |
| 7. | 駐車場事業 | 営業利益の変動要因 | | |
| 8. | 駐車場事業 | 売上高総利益率の改善 | | |
| 9. | 駐車場事業 | 16期の成果 | | |
| 10. | 駐車場事業 | 16期業績低迷の原因と分析 | | |
| 11. | 駐車場事業 | 17期東京エリアにおける戦略 | | |
| 12. | 駐車場事業 | 17期地方エリアにおける戦略 | | |
| 13. | 駐車場事業XI | 17期物件数予測 | | |
| 14. | スキー場事業 | 昨シーズンの振り返り | | |
| 15. | スキー場事業 | 来場者数・営業計画 | | |
| 16. | スキー場事業 | 新規投資及び重点改善項目 | | |

決算ハイライト

連結PL

(百万円)	16期		前期		増減	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	増減比
売上高	6,795	100.0	5,548	100.0	1,246	22.5
売上高総利益	2,537	37.3	2,340	42.2	197	8.4
営業利益	919	13.5	1,127	20.3	207	18.4
経常利益	1,329	19.5	1,824	32.9	494	27.1
当期純利益	642	9.4	1,069	19.3	427	39.9

単体PL

(百万円)	16期		前期		増減	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	増減比
売上高	6,436	100.0	5,408	100.0	1,028	19.0
売上高総利益	2,176	33.8	2,113	39.1	63	3.0
営業利益	970	15.1	1,037	19.2	66	6.4
経常利益	1,390	21.6	1,733	32.0	342	19.8
当期純利益	845	13.2	1,014	18.8	168	16.6

セグメント別 PL

(単位:百万円)

駐車場事業	16期	前期	増減	増減比(%)
売上高	6,248	5,470	778	14.2
売上高総利益	2,241	2,261	20	0.9
営業利益	956	1,055	99	9.4

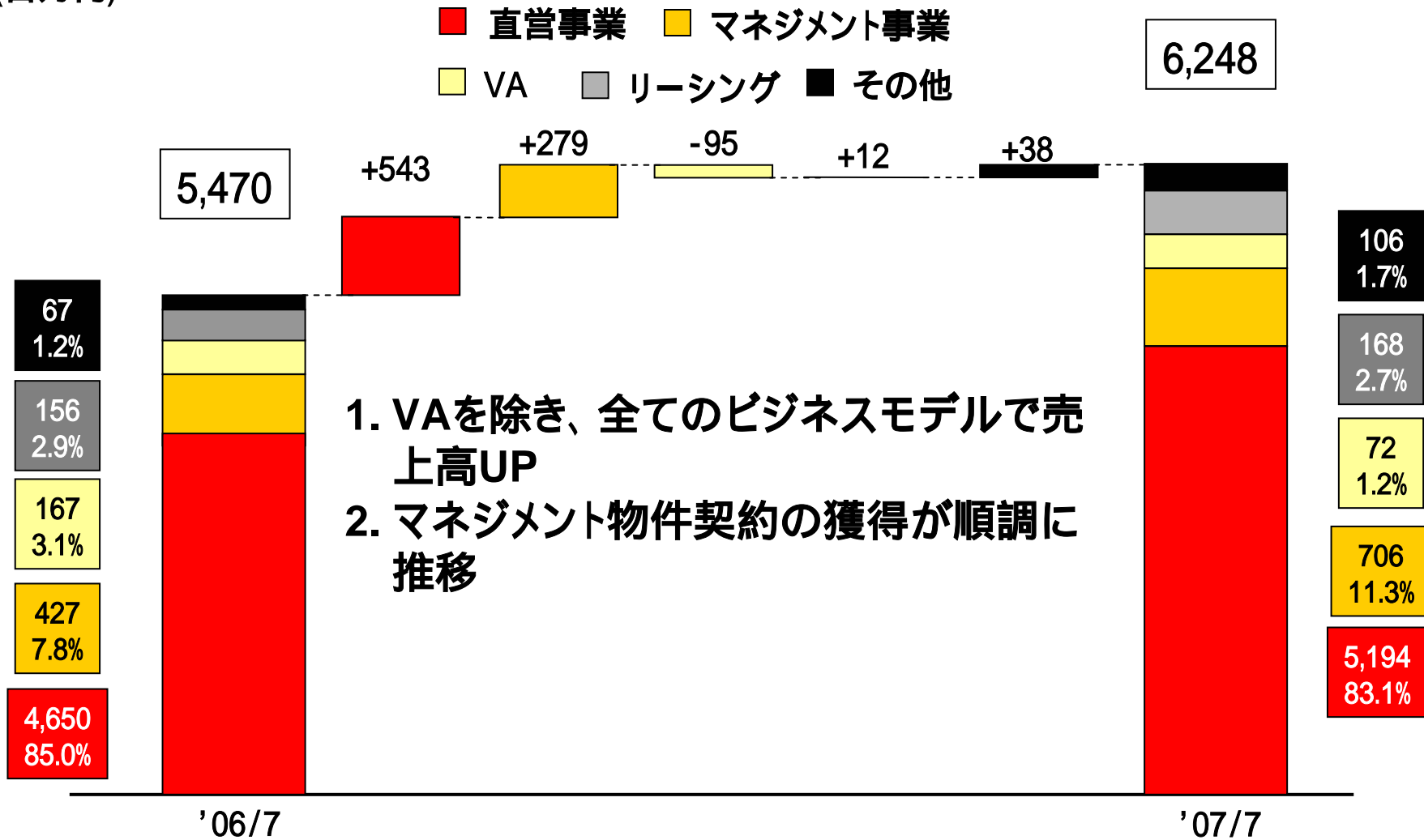
スキー場事業	16期	前期	増減	増減比(%)
売上高	338	-	338	-
売上高総利益	163	-	163	-
営業利益	112	2	109	-

IPO・IR事業	16期	前期	増減	増減比(%)
売上高	209	78	131	169.2
売上高総利益	135	78	57	73.1
営業利益	75	73	2	2.7

駐車場事業

ビジネスモデル別売上高変動要因

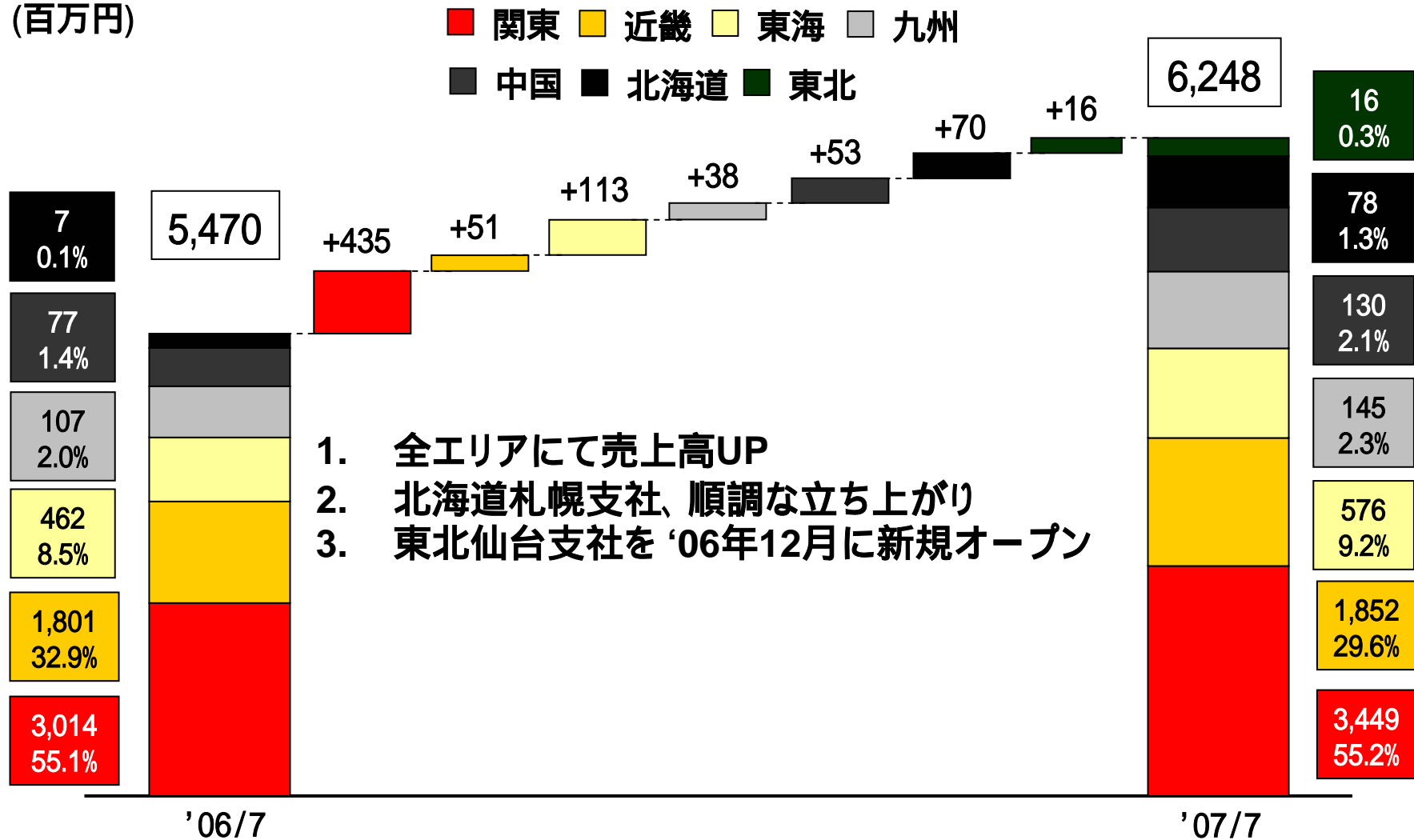
(百万円)



1. VAを除き、全てのビジネスモデルで売上高UP
2. マネジメント物件契約の獲得が順調に推移

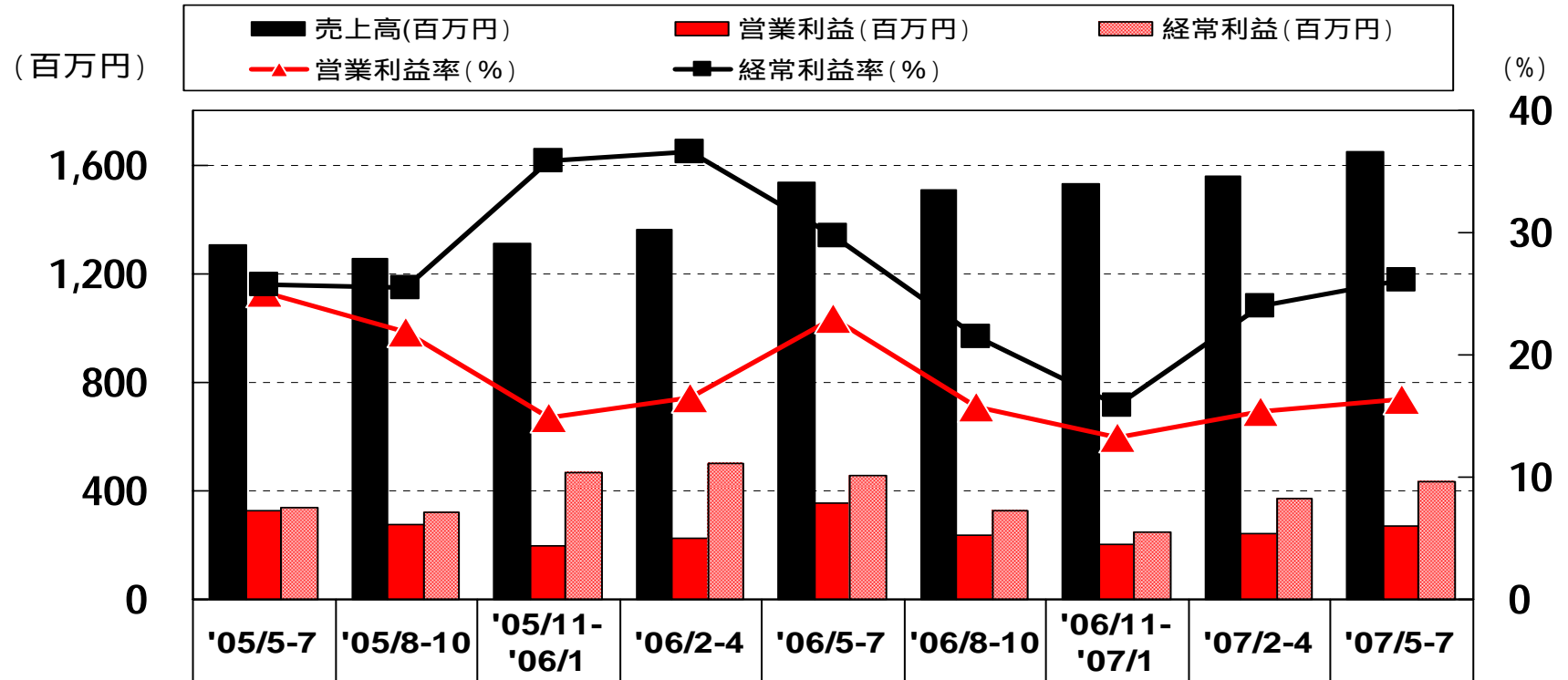
駐車場事業 地域別売上高変動要因

(百万円)



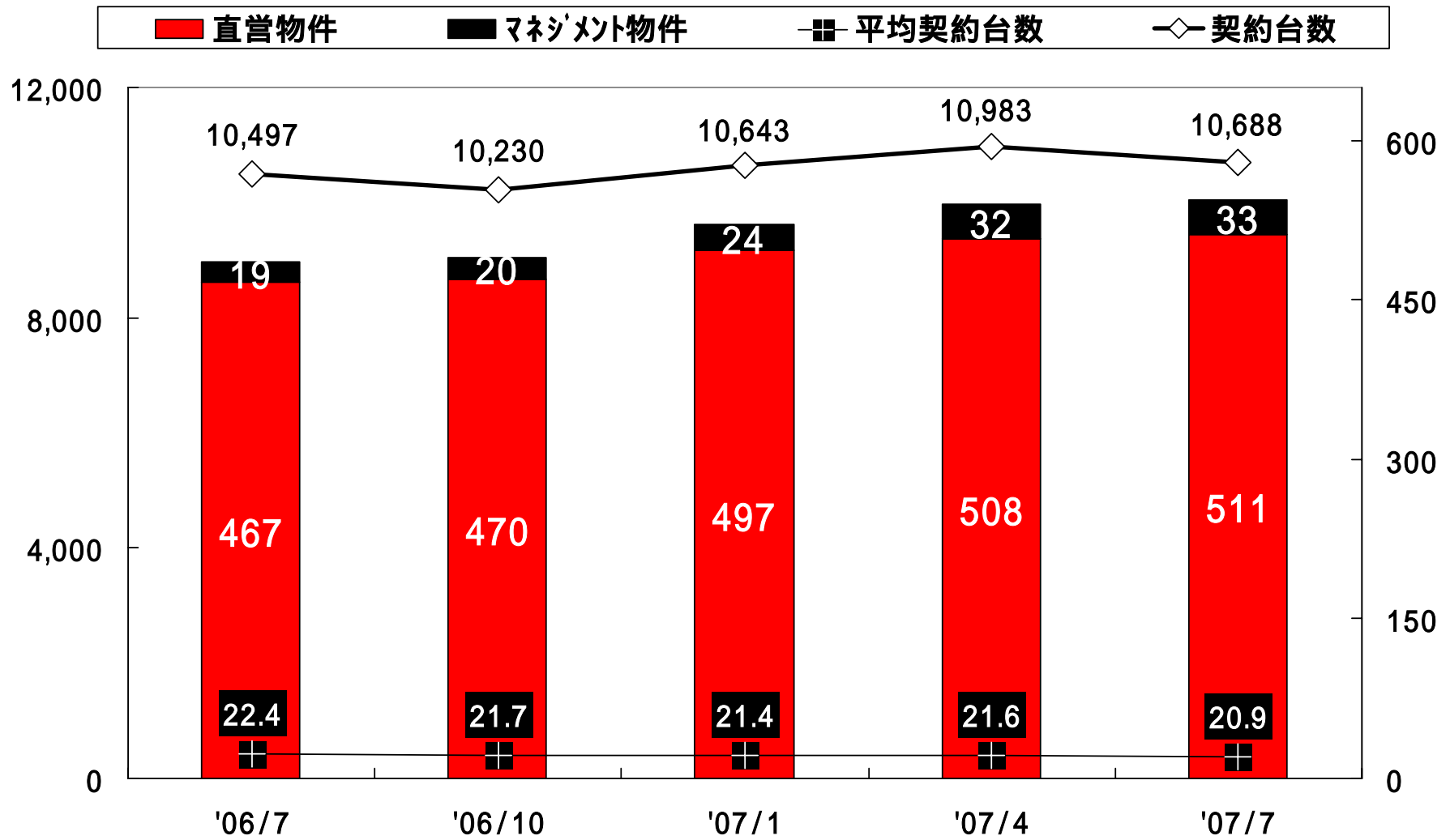
駐車場事業

四半期別PL



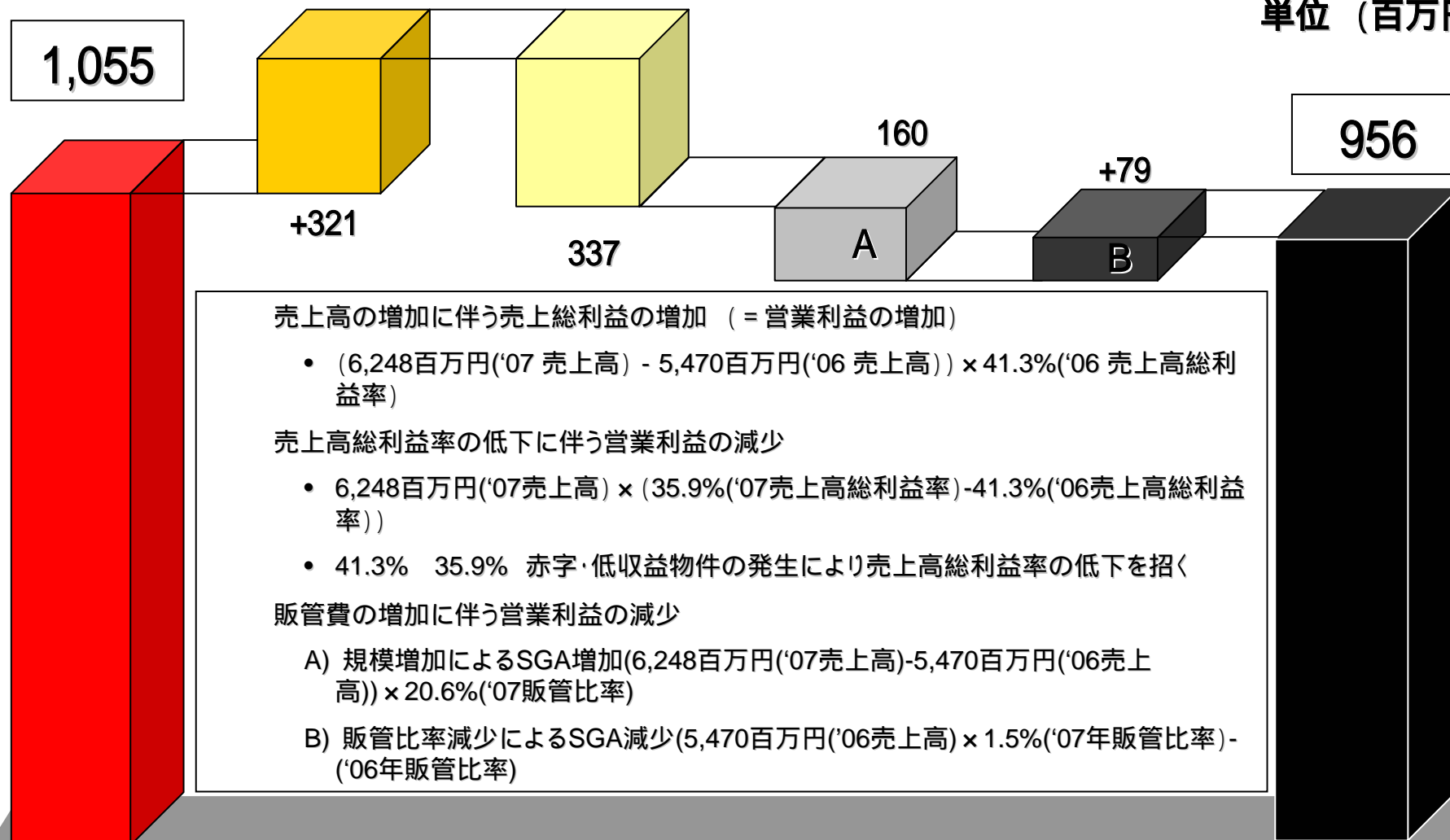
売上高(百万円)	1,304	1,257	1,309	1,364	1,538	1,506	1,532	1,558	1,650
営業利益(百万円)	328	275	195	225	353	239	205	241	270
経常利益(百万円)	335	320	469	498	457	325	245	374	431
営業利益率(%)	25.1	21.9	14.9	16.5	23.0	15.8	13.3	15.4	16.4
経常利益率(%)	25.7	25.5	35.9	36.6	29.7	21.5	15.9	24.0	26.1

駐車場事業 物件数の推移



駐車場事業 営業利益の変動要因

単位 (百万円)



売上高の増加に伴う売上総利益の増加 (= 営業利益の増加)

- $(6,248 \text{百万円}('07 \text{売上高}) - 5,470 \text{百万円}('06 \text{売上高})) \times 41.3\%('06 \text{売上高総利益率})$

売上高総利益率の低下に伴う営業利益の減少

- $6,248 \text{百万円}('07 \text{売上高}) \times (35.9\%('07 \text{売上高総利益率}) - 41.3\%('06 \text{売上高総利益率}))$
- 41.3% 35.9% 赤字・低収益物件の発生により売上高総利益率の低下を招く

販管費の増加に伴う営業利益の減少

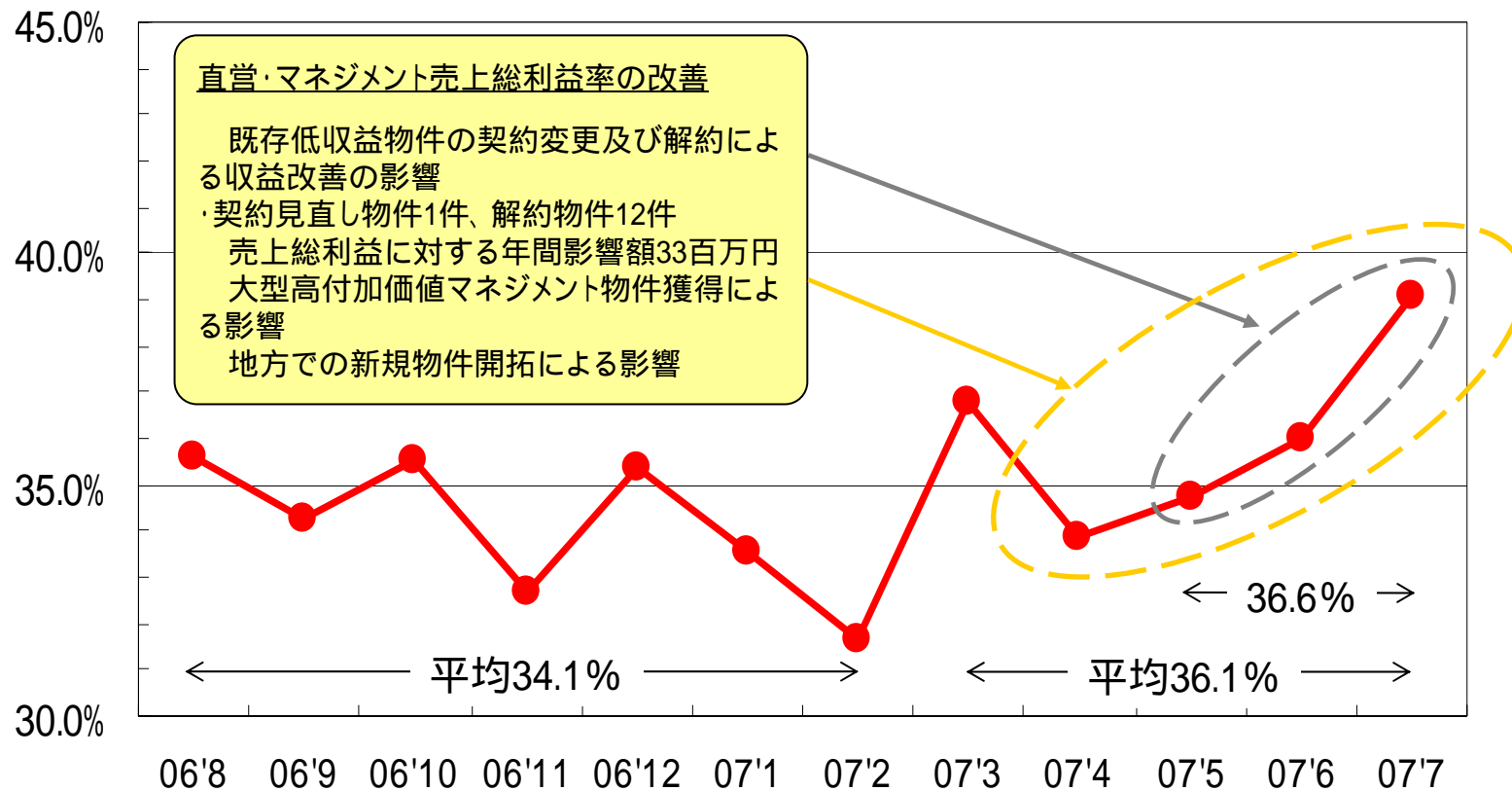
- A) 規模増加によるSGA増加 $(6,248 \text{百万円}('07 \text{売上高}) - 5,470 \text{百万円}('06 \text{売上高})) \times 20.6\%('07 \text{販管比率})$
- B) 販管比率減少によるSGA減少 $(5,470 \text{百万円}('06 \text{売上高}) \times 1.5\%('07 \text{年販管比率}) - ('06 \text{年販管比率}))$

‘06年7月

‘07年7月

駐車場事業 売上高総利益率の改善

15期に物件数に過度に囚われ低収益・不採算物件が発生 利益率の低下を招く
5月までに契約変更及び解約が進み、後半の売上総利益率が改善された



17期基本方針（駐車場事業）

駐車場事業 16期の成果

- 売上の2桁成長確保 (62.48億円 前年比14%アップ)
- 高付加価値マネジメント型案件の大型受注達成
- 103物件の新規開拓に成功(純増58物件)

丸の内中央パークینگ



三菱商事ビル



b6(原宿)



2桁成長の売上は確保するも、予算は大幅未達、その原因は……

(東京)市況変化(空室率低下、超大型ビル急増)
(地方)市況順調(ファンド地方進出・競合極少)

アカウント戦略 = 過度依存
東京:貢献小 / 地方:貢献大

社員の現場力低下
(新規 提案設計のクオリティに課題あり)
(PM 物件の収益向上力が十分向上せず)

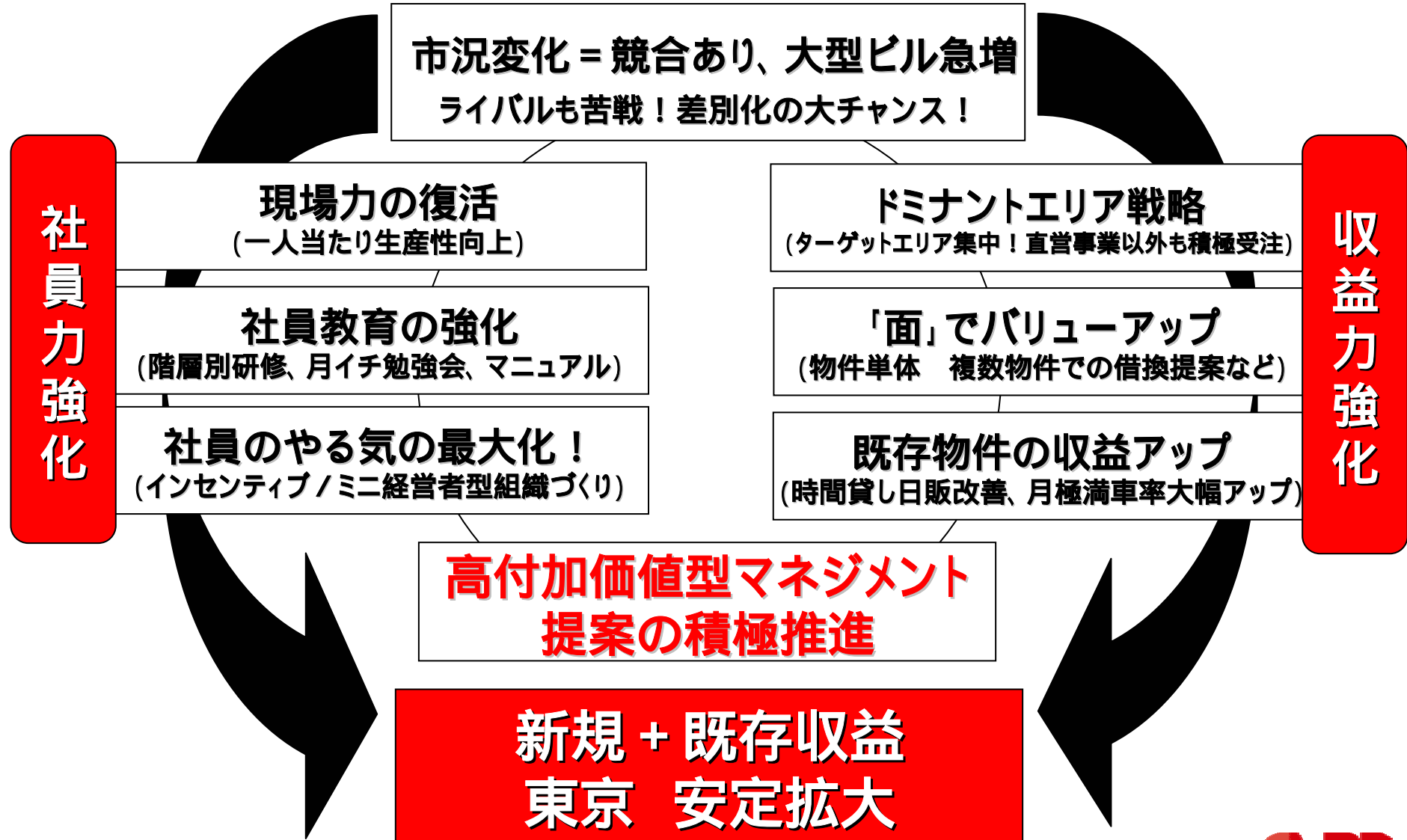
負
の
ス
パ
イ
ラ
ル

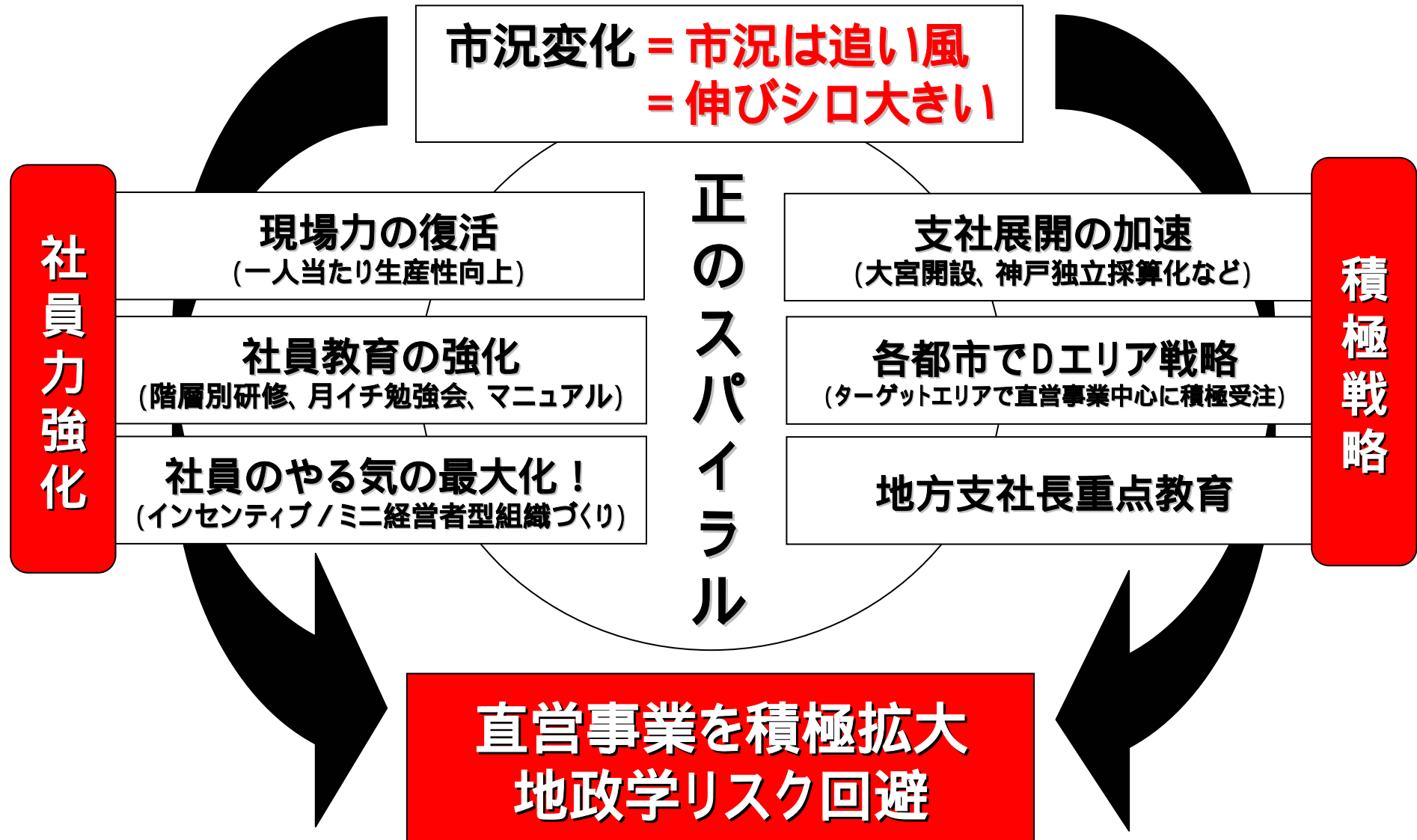
新規予算大幅未達で業績低迷
(計画6.5億 1.5億円)

戦略修正が後手後手に

不採算物件が急増

(課題) 新戦略導入 社員力改善
東京、地方の戦術差別化

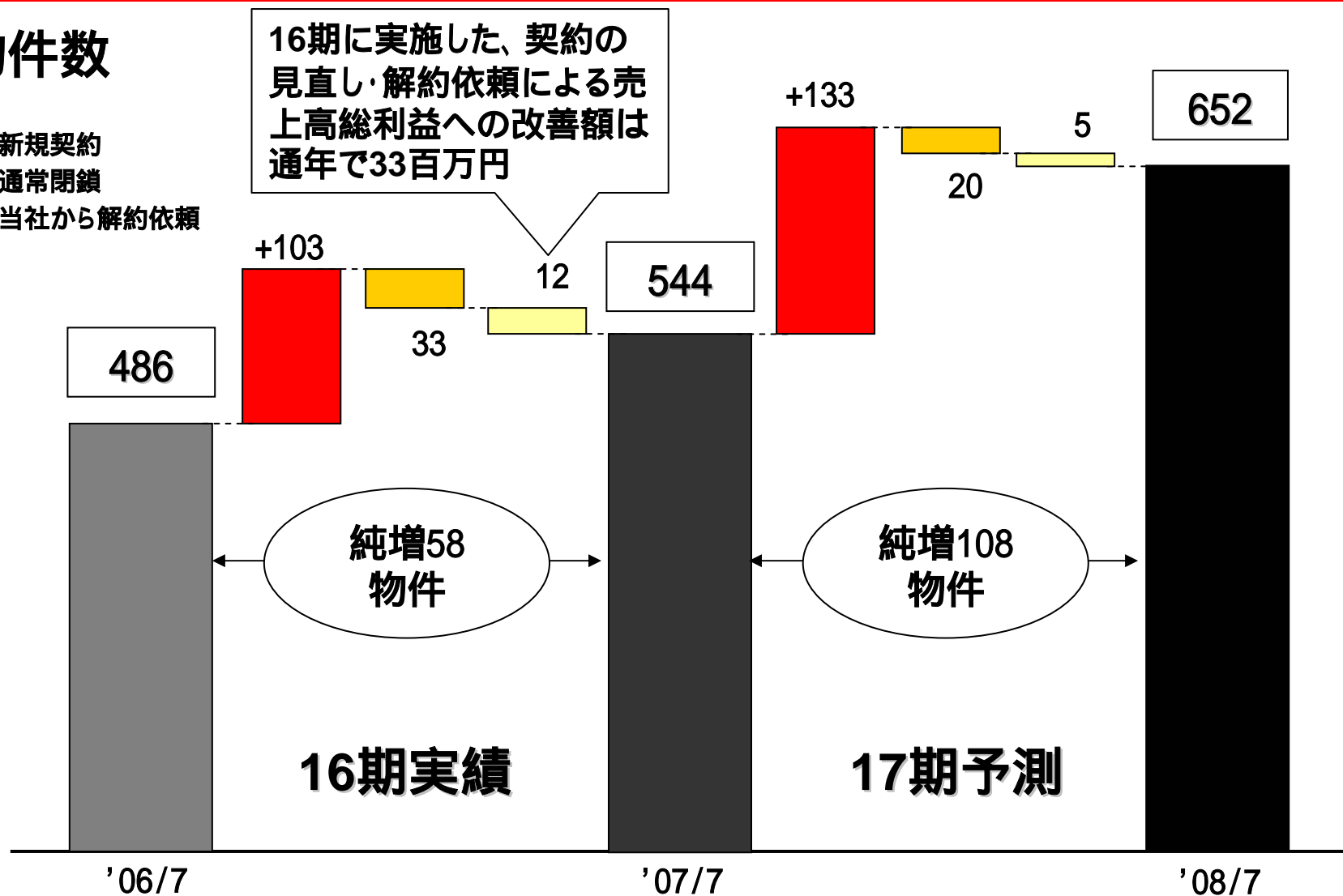




駐車場事業XI 17期物件数予測

物件数

- 新規契約
- 通常閉鎖
- 当社から解約依頼



17期基本方針（スキー場事業）

スキー場事業 昨シーズンの振り返り

1. 昨シーズンの反省点

- ・ 事前営業不足による集客減
 - 9月スキー場取得により旅行会社・法人向け営業期間の不足
- ・ 暖冬、少雪による来場減
 - 雪不足による集客減を補う決定的な対策の不備
- ・ 客単価上昇不足
 - シーズン当初目標とする客単価に届かず
 - 宿泊部門の低稼働率

2. 昨シーズンの改善項目

- ・ 新たな顧客層、サービス、収入源の創出
 - 都心部の30～40代のスキー全盛世代回帰
 - 株主優待、バレーサービス、協賛・広告収入他
- ・ レストランリニューアル、新サービスの実施
 - 設備の充実、レンタルスキー等付帯サービスの改善

スキー場事業 来場者数・営業計画

1. 料金、集客ターゲット、イベント、運営を全て色バンド毎に設計
料金、営業期間の最適化 運営コストの更なる削減

12月							1月							2月							3月							
日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土	
						1			1	2	3	4	5							1	2							1
2	3	4	5	6	7	8	6	7	8	9	10	11	12	3	4	5	6	7	8	9	2	3	4	5	6	7	8	
9	10	11	12	13	14	15	13	14	15	16	17	18	19	10	11	12	13	14	15	16	9	10	11	12	13	14	15	
16	17	18	19	20	21	22	20	21	22	23	24	25	26	17	18	19	20	21	22	23	16	17	18	19	20	21	22	
23	24	25	26	27	28	29	27	28	29	30	31			24	25	26	27	28	29		23	24	25	26	27	28	29	
30	31													30	31						30	31						

8千人

120千人

8千人

14千人

来場者計画

計150千人

2. 集客チャネルの強化

代理店契約の見直しと拡充、企業提携・会員組織との提携強化
平日稼働率向上に向けた学習旅行、学生団体予約の早期獲得
大会誘致、イベント誘致（オールジャスダックスキー大会開催決定）

3. 来場後のサービス強化

ゲレンデ改造によるスノーボードパーク(Fun Ride Zone)の新設
宿泊施設のリニューアル、露天風呂開設
地元参加型のイベント多数開催によるサービス向上と来場者増

スキー場事業 新規投資及び原価・販管費の改善

1. 新規投資

- ・ 売上に直結する施設改装の継続(ファーストフード店、客室、浴室等)
- ・ 安全に直結する施設整備の継続(リフト、ゲレンデ等)
- ・ 少雪対策
人工降雪機の重点整備・増強、効率的運用でゲレンデ状態を良好に維持



2. 原価・販管費の改善

- ・ 原価管理の徹底
売上原価率改善10%以上
- ・ 固定費の削減
機械整備の最適化、人員の最適配置、資材調達先の見直し

セグメント別 17期予測PLの説明

(単位:百万円)

駐車場事業	17期	16期	増減	増減比(%)
売上高	6,810	6,248	561	8.9
売上高総利益	2,600	2,241	358	16.0
営業利益	1,152	956	195	20.3

スキー場事業	17期	16期	増減	増減比(%)
売上高	510	338	171	50.1
売上高総利益	319	163	155	95.0
営業利益	7	112	119	-

IPO・IR事業	17期	16期	増減	増減比(%)
売上高	117	209	92	44.0
売上高総利益	78	135	57	42.5
営業利益	50	75	25	33.8

17期連結予測PL

(単位:百万円)

(百万円)	17期		16期		増減	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	増減比
売上高	7,438	100.0%	6,795	100.0%	643	9.5%
売上高総利益	2,997	40.3%	2,537	37.3%	460	18.1%
営業利益	1,209	16.3%	919	13.5%	290	31.4%
経常利益	1,359	18.3%	1,329	19.6%	30	2.2%
当期純利益	781	10.5%	642	9.5%	139	21.6%

財務参考資料 連結BSの推移

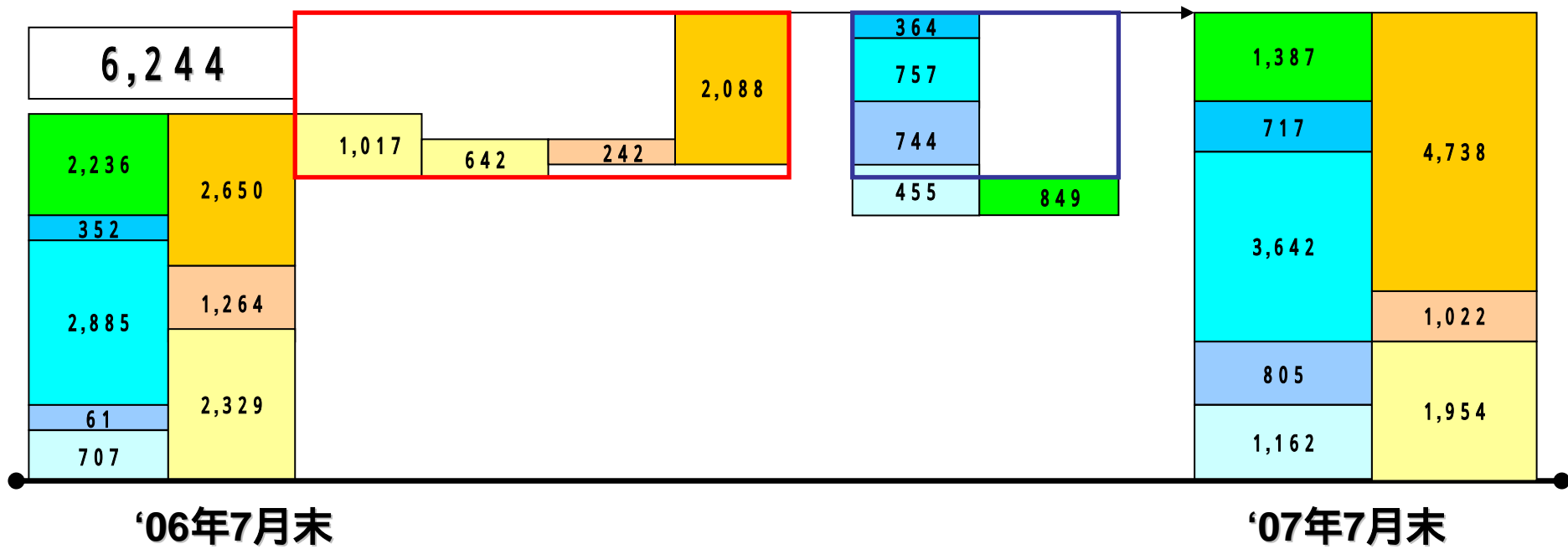
単位 (百万円)

- 現預金 ■ IPO株式
- その他有価証券等 (持合株・JREIT・私募ファンド)
- その他資産 ■ 有形固定資産
- 有利子負債 ■ その他負債 ■ 純資産

主な増加理由

1,017(配当 683・自己株式取得 253・その他 81) + 利益642
 IPO・IR事業部新規支援先への投資 + 364
 持合を主な目的とした有価証券・ビジネスシナジーのある私募ファンドへの投資 + 757
 主にスキー場サンアルピナ鹿島槍の取得と改修 + 744

総資産1,470百万円(23.6%)増加



財務参考資料 営業外損益の内訳

単位 (百万円)

内容	金額
持合・JREIT・その他株式の売却益	266
持合・JREIT・その他株式からの受取配当金	51
私募ファンドからの受取配当金	147
支払利息等	60
その他	5
営業外収益	409