

平成20年7月期 中間決算説明資料

日本駐車場開発株式会社

目次

1. 中間決算ハイライト(連結)
2. セグメント別PL
3. 駐車場事業Ⅰ ビジネスモデル別売上高増減
4. 駐車場事業Ⅱ 地域別売上高増減
5. 駐車場事業Ⅲ 物件数・台数の推移
6. 駐車場事業Ⅳ 四半期別PL
7. 駐車場事業Ⅴ 営業利益の変動要因
8. 駐車場事業Ⅵ 販管費の推移
9. 駐車場事業Ⅶ 前期業績低迷とその改善プラン
10. 駐車場事業Ⅷ 収益力の改善
11. 駐車場事業Ⅸ 新規契約獲得の状況
12. 駐車場事業Ⅹ マネジメント物件の契約獲得状況
13. 駐車場事業ⅩⅠ エリア戦略
14. 駐車場事業ⅩⅡ その他の取り組み
15. スキー場事業 上期主要営業指標

【参考資料】

1. 連結BSの推移
2. 特別損失の内訳
3. 17期通期連結予想
4. 17期通期セグメント別予想

中間決算ハイライト (連結)

(単位: 百万円)

	'08/7月期中間	構成比	'07/7月期中間	構成比	増減	増減率	中間計画	計画達成率
売上高	3,538	100.0%	3,280	100.0%	257	7.9%	3,517	100.6%
売上高総利益	1,374	38.9%	1,229	37.5%	145	11.8%	1,385	99.2%
営業利益	443	12.6%	410	12.5%	32	8.0%	411	104.0%
経常利益	1,102	31.2%	536	16.3%	566	105.6%	994	109.2%
中間純利益	123	3.50%	315	9.6%	△191	△60.9%	100	123.0%

* 計画達成率: 2008年2月8日に公表した業績予想の修正値を元に算出

- i. 売上高総利益 145百万円増加 (売上高の増加及び売上高総利益率が向上 37.5%⇒38.9% 1.4ポイントUP)
- ii. 営業利益 32百万円の増加
 - ・ 売上高総利益が145百万円増加した一方でSGAが全体で112百万円の増加
 - ・ SGAの増加 駐車場事業 97百万円増加 スキー事業 39百万円増加 IPO・IR事業 25百万円減少
- iii. 経常利益 566百万円の増加 (営業外収益695百万円増加した一方で、営業外費用161百万円の増加)
 - ・ 私募ファンドの特別配当により匿名組合投資利益の増加 781百万円
 - ・ 投資有価証券売却損の増加 111百万円
- iv. 当期純利益 191百万円の減少 (特別損失 851百万円の増加)
 - ・ 有価証券の評価損により特別損失 851百万円計上

セグメント別PL

(単位: 百万円)

駐車場	'08/7月期 中間	'07/7月期 中間	増減	増減率	中間 計画	計画 達成率
売上高	3,296	3,039	257	8.5%	3,259	101.1%
売上高総利益	1,232	1,080	152	14.1%	1,222	100.8%
営業利益	497	445	52	11.7%	440	112.8%

スキー場	'08/7月期 中間	'07/7月期 中間	増減	増減率	中間 計画	計画 達成率
売上高	219	165	53	32.3%	237	92.7%
売上高総利益	120	83	36	43.3%	142	84.8%
営業利益	△63	△60	△2	-	△35	-

IPO・IR	'08/7月期 中間	'07/7月期 中間	増減	増減率	中間 計画	計画 達成率
売上高	22	75	△52	△70.0%	20	111.3%
売上高総利益	22	66	△43	△65.8%	20	111.3%
営業利益	10	26	△16	△60.2%	6	167.0%

【増減内容の説明】

《駐車場事業》

- ・ 売上高総利益率の改善
 - ・ 152百万円⇒1.9ポイント上昇
(参: 1Q 0.8ポイントの改善)
- ・ SGAの増加 +97百万円
 - ・ 人件費 +15百万円
 - ・ 家賃 +29百万円
 - ・ 保険料 +15百万円
 - ・ 租税公課 +17百万円

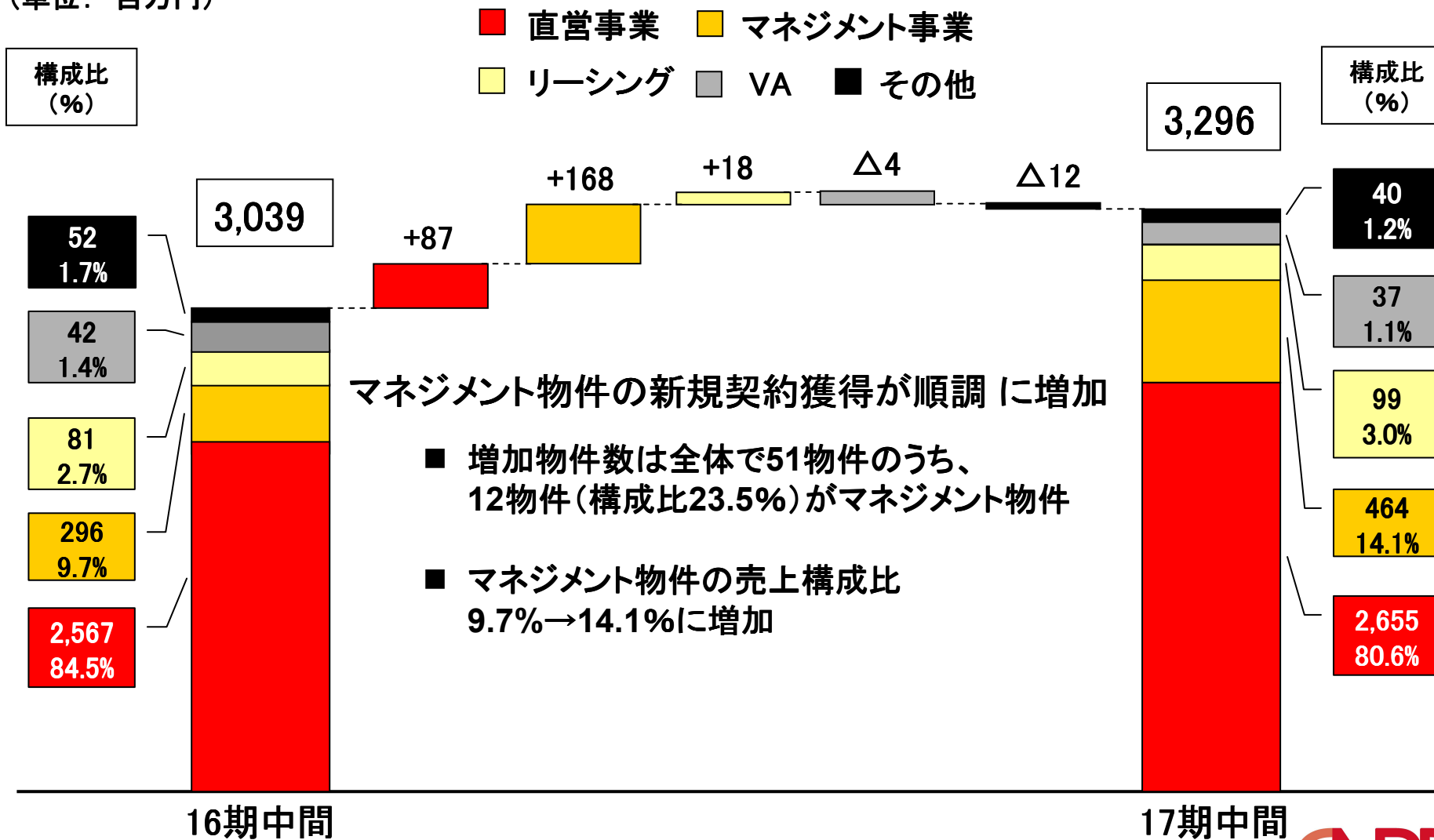
《スキー場》

- ・ SGAの増加 +39百万円
 - ・ 人件費 +10百万円
 - ・ 修繕費 +12百万円
 - ・ 水道光熱費 +15百万円
 - ・ 租税公課 +7百万円
 - ・ 減価償却費 +6百万円
 - ・ 消耗品費 -7百万円

* 駐車場事業には全社費用が含まれております。

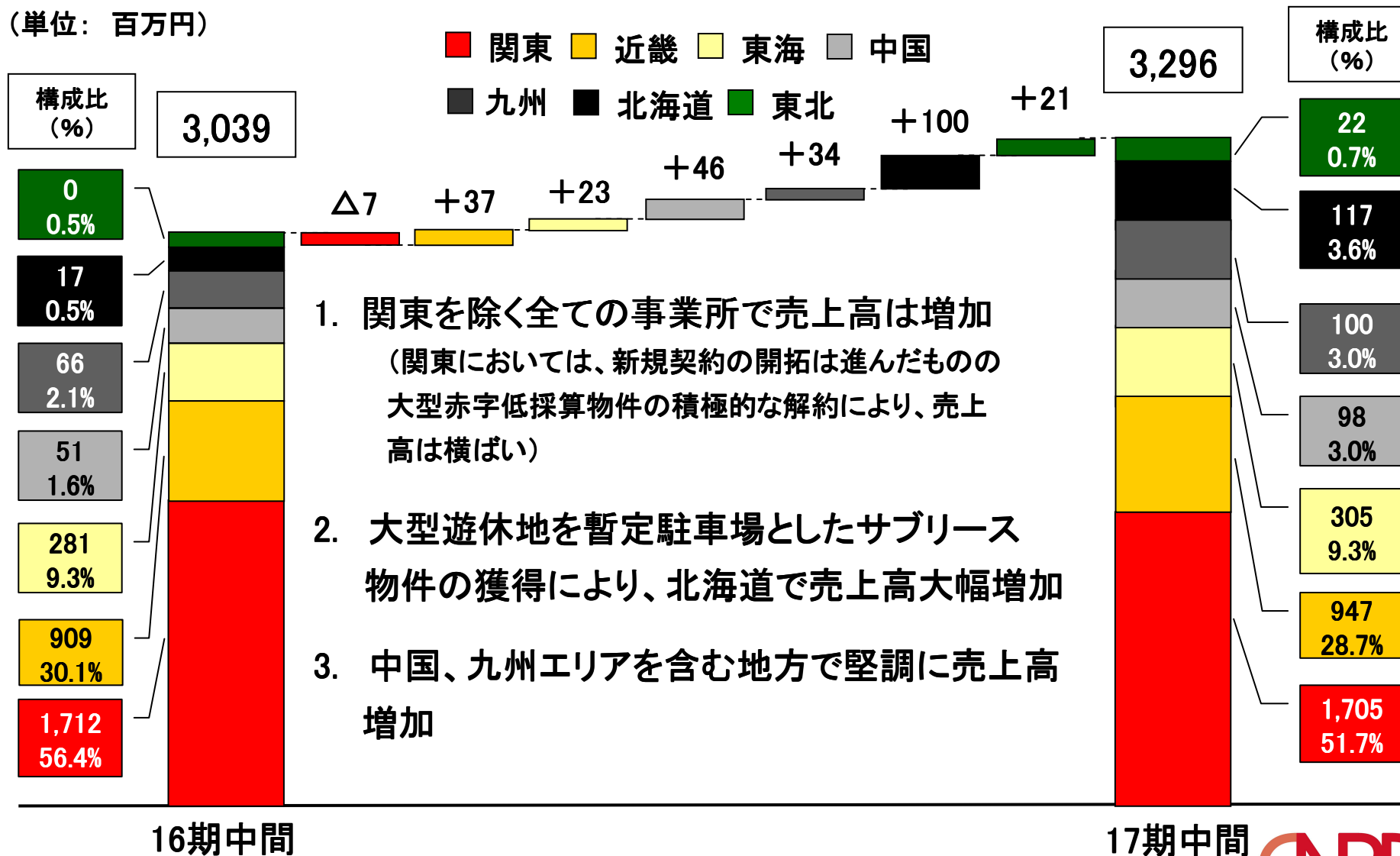
駐車場事業 I ビジネスモデル別売上高増減

(単位: 百万円)



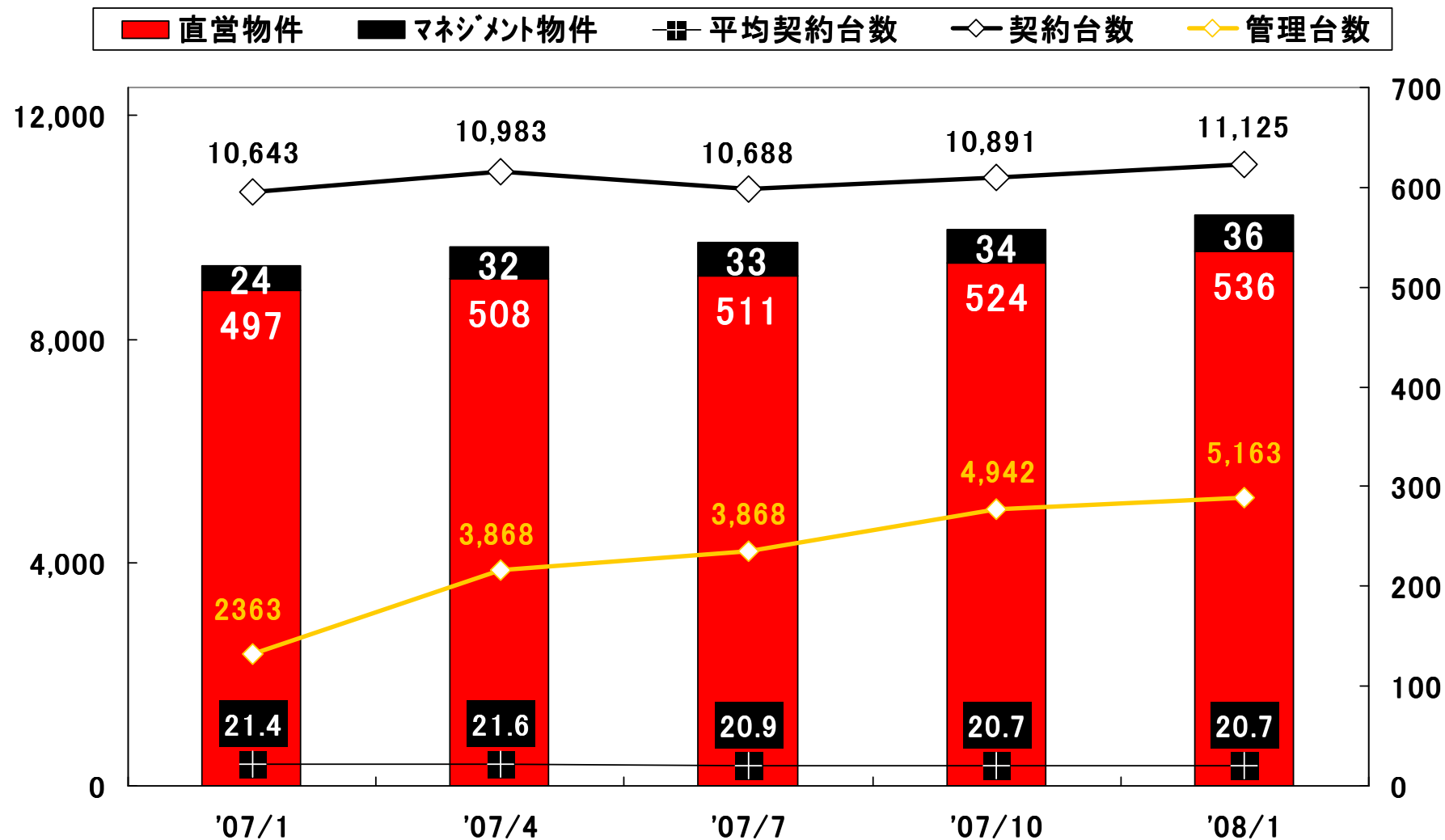
駐車場事業Ⅱ 地域別売上高増減

(単位: 百万円)

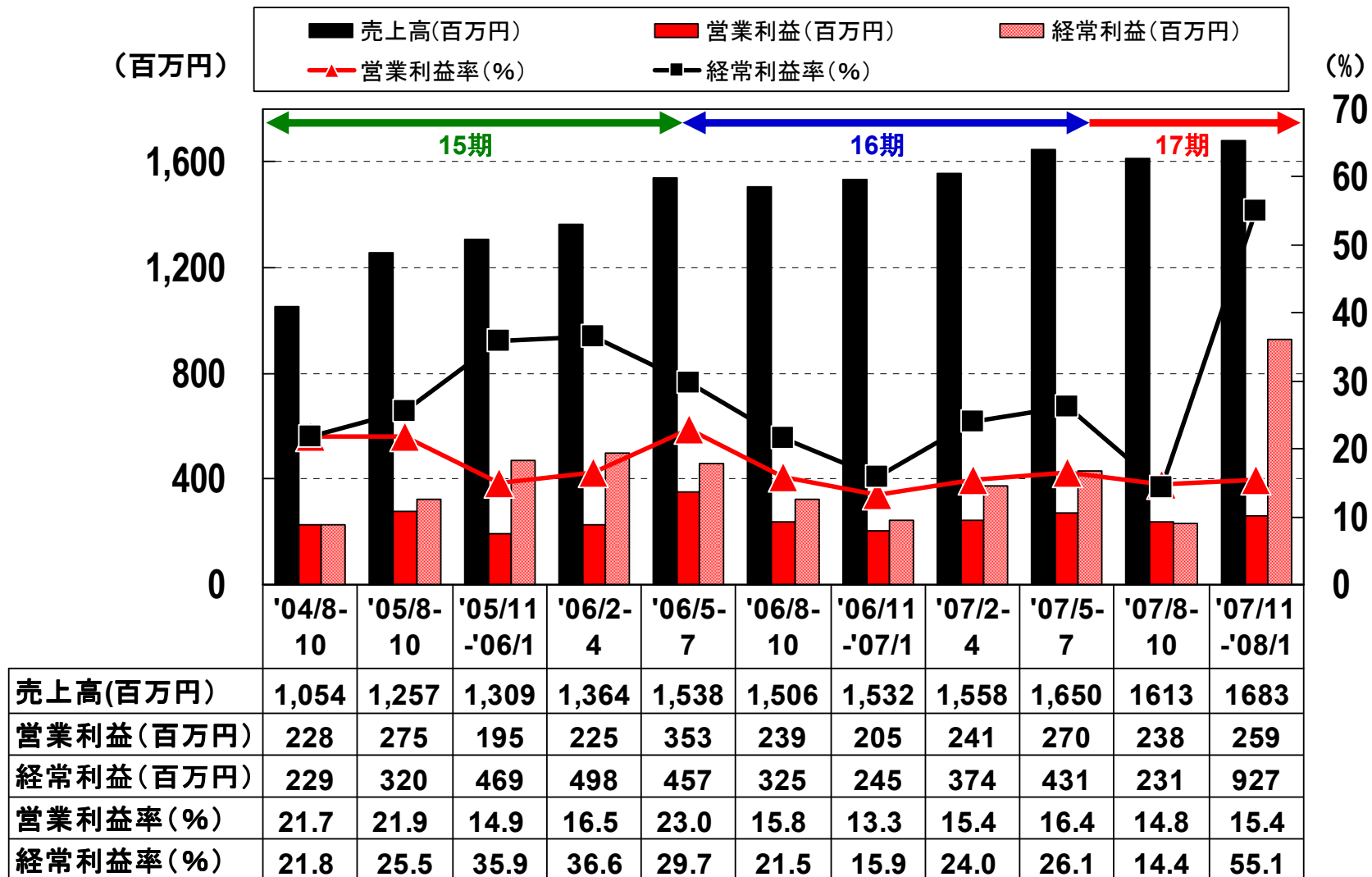


1. 関東を除く全ての事業所で売上高は増加
(関東においては、新規契約の開拓は進んだものの大型赤字低採算物件の積極的な解約により、売上高は横ばい)
2. 大型遊休地を暫定駐車場としたサブリース物件の獲得により、北海道で売上高大幅増加
3. 中国、九州エリアを含む地方で堅調に売上高増加

駐車場事業Ⅲ 物件数・台数の推移

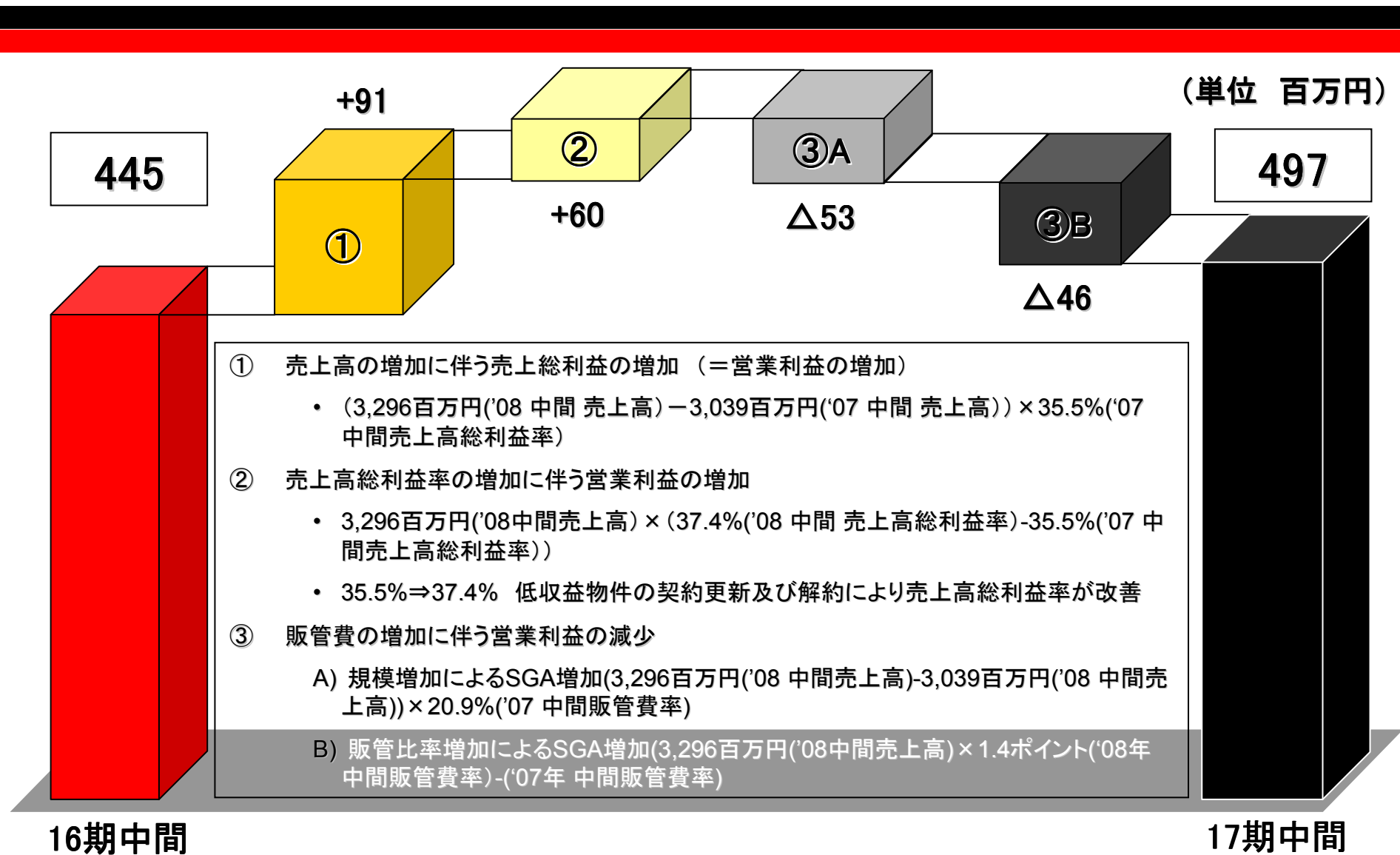


駐車場事業Ⅳ 四半期別PL



* 駐車場事業の営業費用には全社費用が含まれております。

駐車場事業Ⅴ 営業利益の変動要因



駐車場事業VI 販管費の推移

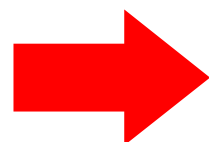
【販管費の推移とその内訳】

(単位 百万円)

	'07/7 1Q	'07/7 2Q	'07/7 3Q	'07/7 4Q	'08/7 1Q	'08/7 2Q	'07/7 中間	'08/7 中間	増減	増減率
販売管理費	305	333	302	347	360	376	637	735	97	15.3%

人件費	128	129	124	126	144	128	256	271	15	6.1%
地代家賃	25	26	27	32	41	41	51	81	29	57.4%
委託サービス費	20	26	22	31	23	33	46	56	10	22.3%
事務手数料	27	30	28	26	30	27	56	57	0	0.7%
広告宣伝費	19	15	17	14	21	22	34	42	8	24.4%
減価償却費	10	11	12	13	13	14	20	27	6	29.7%
保険料	5	6	9	13	13	12	11	24	13	123.4%
租税公課	3	3	4	17	8	15	6	23	17	275.4%
その他	68	86	60	75	67	83	154	150	△3	-2.6%

* 駐車場事業の営業費用に全社費用を含めております。



下期以降、人件費以外の販管費の増加を抑え、営業利益を改善

駐車場事業Ⅶ 前期業績低迷とその改善プラン

【前期業績低迷の原因】

- 売上の5割超を占める「東京」の不振 …… 競合の増加とオーナーニーズ変化への対応遅れ
- 低採算物件の急増 …… 無理な収益設計での新規受注／PM営業力・サービス改善力の低下
- 新規案件獲得額不足…… 大型受注の減少

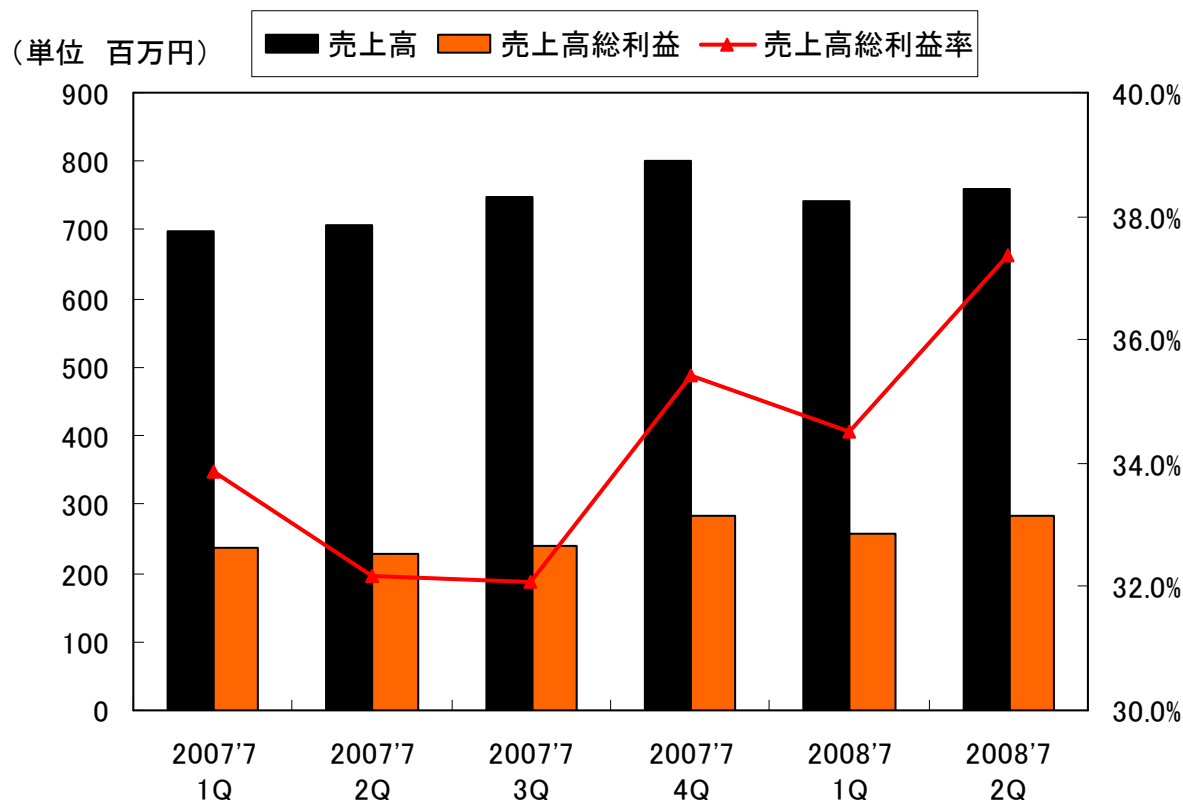
【今期方針＝改善プラン】

	東京エリア	その他エリア
対策① 収益力の改善	<ul style="list-style-type: none"> ・低採算物件の解約と条件見直し ・PM部門の収益改善力向上 	<ul style="list-style-type: none"> ・低採算物件の解約と条件見直し ・PM部門の収益改善力向上
対策② 新規物件の契約獲得	<ul style="list-style-type: none"> ・高付加価値大型時間貸しマネジメント物件の積極受注 ・ターゲットエリアでの集中契約獲得 	<ul style="list-style-type: none"> ・新規サブリース提案の積極展開 ・ターゲットエリアでの集中契約獲得 ・支社長教育の徹底

駐車場事業Ⅷ 収益力の改善

- 契約見直し及び解約による既存低採算物件の収益改善
- 個別物件の採算管理強化 / PM部門の営業力・サービス改善

-東京支社売上高総利益率の推移-



東京粗利率が
大幅に改善

前期中間 今期中間
33.0% ⇒ 36.0%

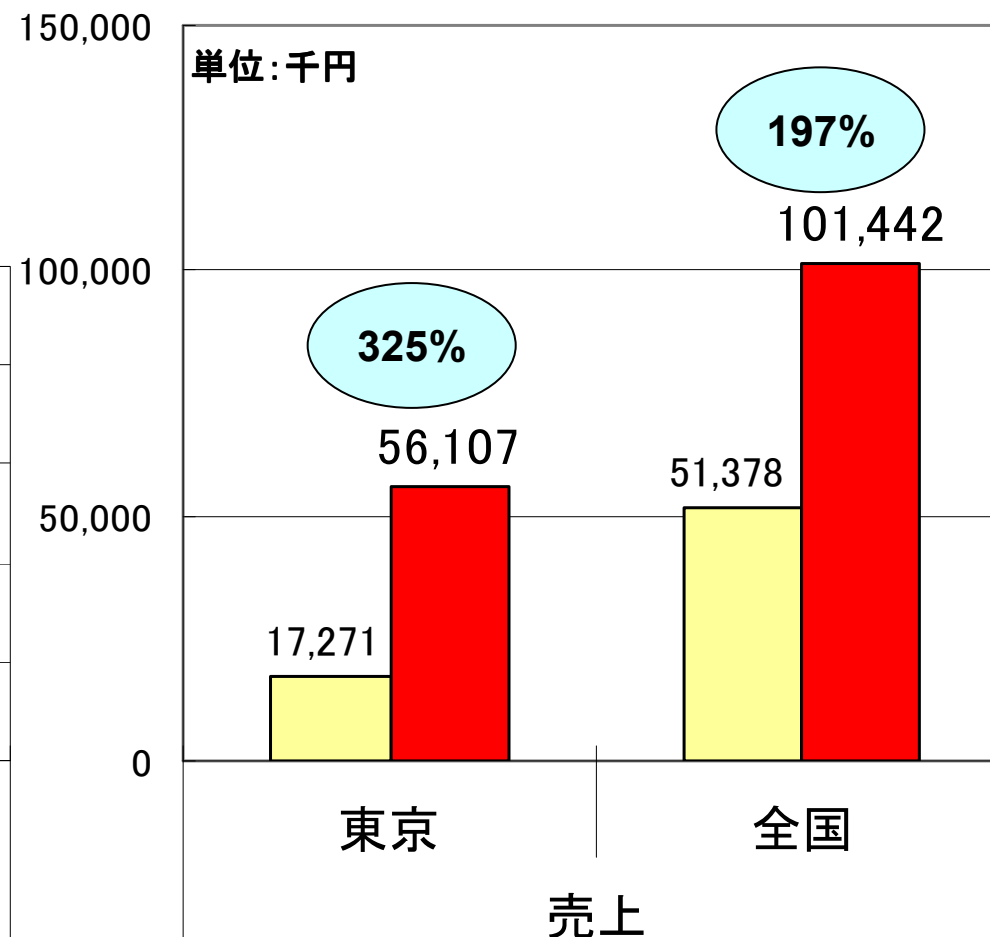
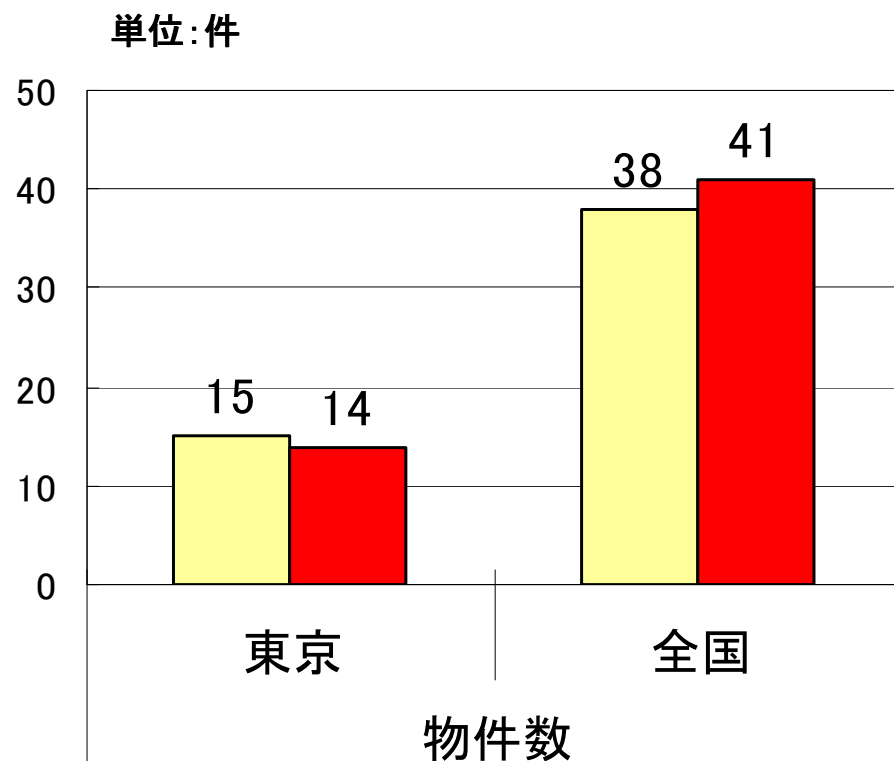
3.0ポイント
の収益改善

駐車場事業区 新規契約獲得の状況

- 大型案件の新規契約獲得好調
- 東京で大きな受注の伸びを達成

前期中間

今期中間



駐車場事業Ⅹ マネジメント物件の契約獲得状況

- オペレーション力を活かした高付加価値型マネジメント物件の契約を順調に獲得



《銀座松屋》

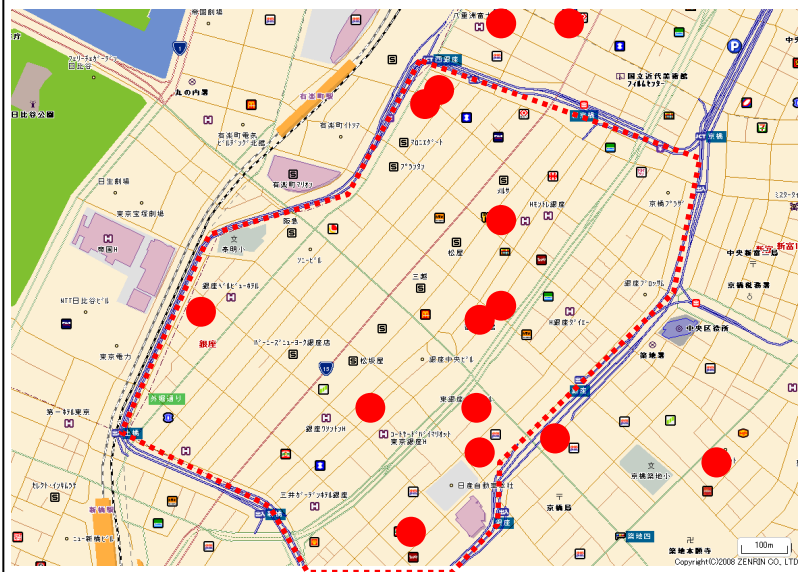
当期3月より運営



《アルマーニ銀座タワー》

駐車場事業 XI エリア戦略

前期期末(07年7月現在)



合計 10案件

今期(08年3月1日時点)



新たにランドマーク物件 3件

- 銀座松屋 アルマーニ銀座タワー
- ティファニー銀座

青山・表参道に続き、銀座でのエリア戦略を推進

駐車場事業ⅩⅡ その他の取り組み

①営業拠点拡大 ⇒ 大宮支社開設準備中

②カーシェアリング ⇒ 08年2月青山にてテストマーケティング開始

③ネット月極事業の強化 ⇒ 東京オフィス検索との連携

④短期契約受注モデル ⇒ 改正建築基準法対応／3－6ヶ月

スキー場事業 上期主要営業指標

●スキー場動員数の増加

動員数(人)	12月	1月	累計
今期	18,190	47,408	65,598
前期	12,227	40,359	52,586
増加率	148.8%	117.5%	124.7%

ツアー客・企業優待の増加により来場者数増加。
前期12月は半月間の営業の一方で、当期12月の動員数が計画未達。
2月以降はツアー客が好調に推移。

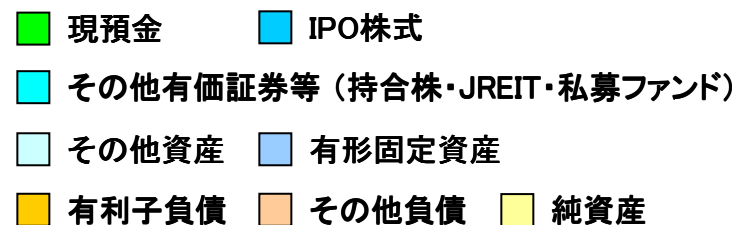
●顧客単価推移

顧客単価(円)	12月	1月	累計
今期	3,493	3,269	3,339
前期	3,194	3,143	3,155
増加率	109.4%	104.0%	105.8%

1月はスキー教室等により子供の動員数が増加したため、顧客単価低下。
2月以降は、ツアー・一般の来場者数が増加により、顧客単価改善。

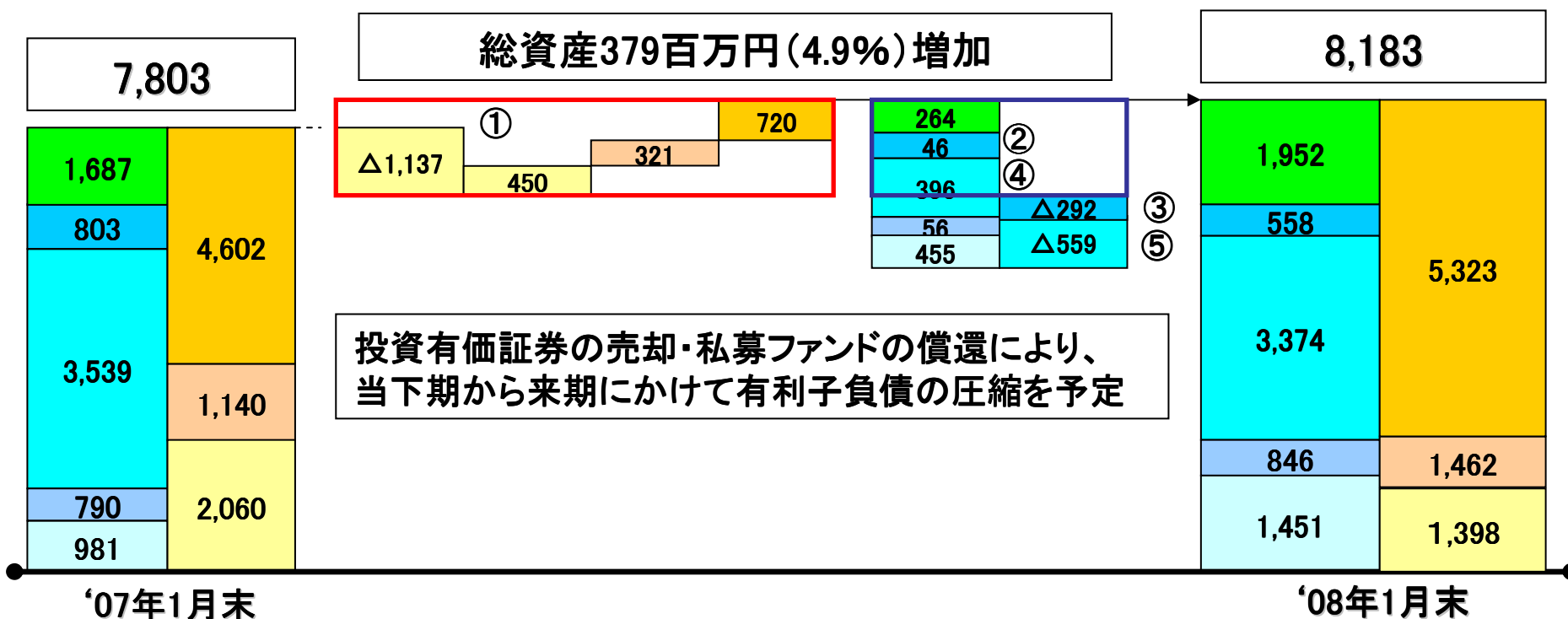
参考資料1 連結BSの推移

(単位 百万円)



【主な増加理由】

- ① $\Delta 1,137$ (配当 $\Delta 680$ ・自己株式取得 $\Delta 353$ ・その他 $\Delta 103$) + 利益450
- ② IPO・IR事業部新規支援先への投資 +46
- ③ IPO・IR事業部新規支援先の有価証券の評価損 $\Delta 292$
- ④ 主にビジネスシナジーのある私募ファンドへの投資 +396
- ⑤ 持合を目的とした有価証券の評価損 $\Delta 559$



参考資料2 特別損失の内訳

【特別損失の内容】

- 年初からの日本株式マーケットの暴落影響を受け、IPO・IR事業で保有する既上場の営業投資有価証券、及び駐車場事業に関連する投資有価証券の時価が下落し、その回復見込みの可能性が低いと思われる有価証券について減損処理を実施
- またIPO・IR事業で投資している未上場企業について、当初見込んでいた業績計画を達成できず、業績回復までに長期の時間を有すると判断したため併せてその有価証券の減損処理を実施

(単位 百万円)

評価損の内訳	評価損額
主に持合を目的とした有価証券	△559
IPO・IR上場株式	△227
IPO・IR未上場株式	△65
合計	△851

参考資料3 17期通期連結予想

(単位：百万円)

	'08/7月期 通期予想	'08/7月期 中間実績	進捗率	中間計画 達成率
売上高	7,438	3,538	47.6%	100.6%
売上高総利益	2,997	1,374	45.9%	99.2%
営業利益	1,209	443	36.7%	104.0%
経常利益	1,711	1,102	64.5%	109.2%
純利益	491	123	25.1%	123.0%

参考資料4 17期通期セグメント別予想

(単位：百万円)

駐車場	'08/7月期 通期予想	'08/7月期 中間実績	進捗率	中間計画 達成率
売上高	6,810	3,296	48.4%	101.1%
売上高総利益	2,600	1,232	46.4%	100.8%
営業利益	1,152	497	43.2%	112.8%

スキー場	'08/7月期 通期予測	'08/7月期 中間実績	進捗率	中間計画 達成率
売上高	510	219	42.9%	92.7%
売上高総利益	319	120	37.6%	84.8%
営業利益	7	△63	-	-

IPO・IR	'08/7月期 通期予測	'08/7月期 中間実績	進捗率	中間計画 達成率
売上高	117	22	19.3%	111.3%
売上高総利益	77	22	29.2%	111.3%
営業利益	49	10	21.6%	167.0%