

第12期 事業報告書

平成14年8月1日～平成15年7月31日



日本駐車場開発株式会社

JASDAQ
証券コード: 2353

株主の皆様へ

株主の皆様には、ますますご清栄のこととおよろび申し上げます。

平素は格別のご支援を賜り、厚くお礼申し上げます。当社第12期（平成14年8月1日から平成15年7月31日まで）における営業と決算の概況につきましてご報告申し上げます。

株主の皆様におかれましては、今後ともなお一層のご支援ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

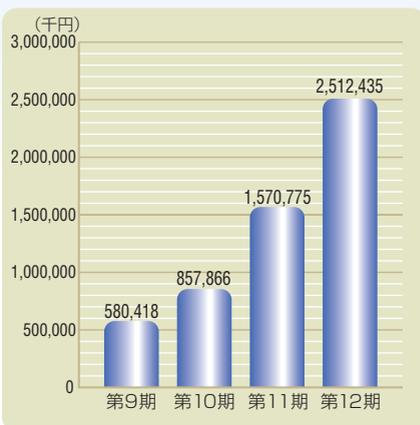
平成15年10月

代表取締役社長 巽 一久

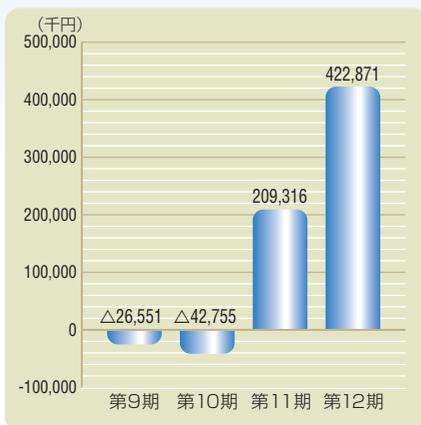


連結決算ハイライト

▼ 売上高



▼ 経常利益



▼ 当期純利益



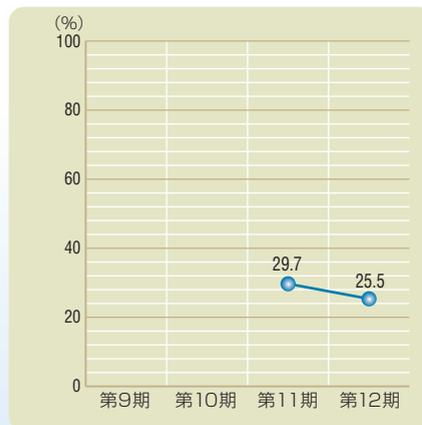
▼ 1株当たり当期純利益



▼ 純資産/総資産



▼ 株主資本利益率

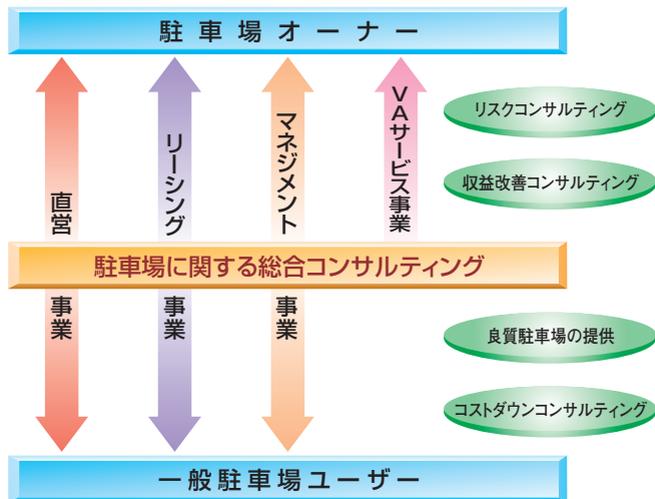


事業の状況

当社グループは、当社及び連結子会社1社（株式会社パーキングプロフェッショナルサービーズ）で構成されており、駐車場オーナーから不稼働の駐車スペースを一括して借り上げ、月極・時間貸しなどのスタイル設定や価格設定などを最適化し当社で運営する直営事業を中心として、他に、不稼働駐車場に優良顧客を誘致するリーシング事業、駐車場運営を代行するマネジメント事業、及び駐車場のデューデリジェンス等を行うVAサービス事業を行っております。

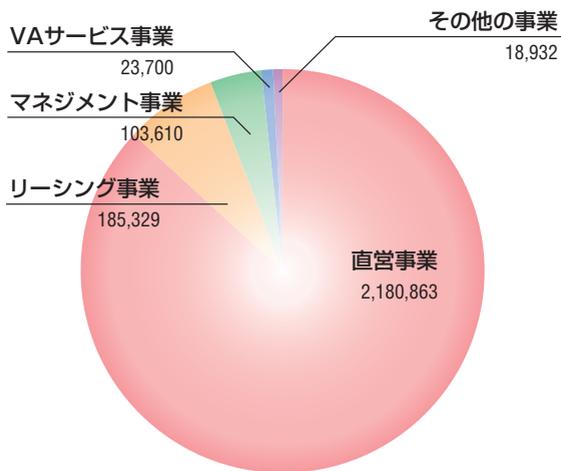
これらの事業を通じて当社は駐車場に関する総合コンサルタントとして既存の駐車場等にハード面、ソフト面での改善を行い、広く一般のユーザーに良質な駐車場を提供しており、オーナーとユーザーの「借り手がない」「借りたい場所に駐車場がない」などの需要と供給のギャップの解消や、双方が抱えておられる課題解決を行っております。

安定した事業基盤確立のために、ストックビジネスである直営事業中心の事業構造へシフトしており、直営事業の売上高は全売上高の86.8%を占めております。



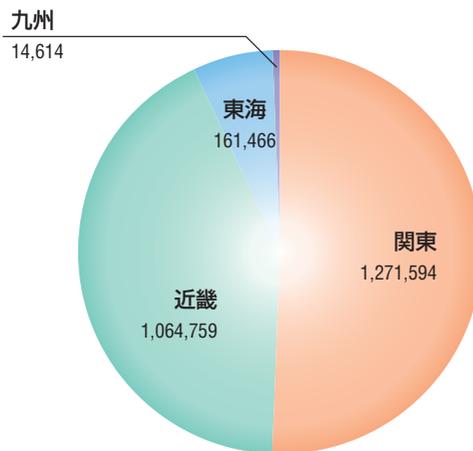
▼ 事業別売上高

(単位：千円)



▼ エリア別売上高

(単位：千円)



営業の概況

営業の経過及び成果

当期におけるわが国の経済は、後半に僅かながら株式市場の盛り返しが見られたものの、企業の設備投資や個人消費は低迷し、厳しい雇用情勢が続くなど、景気の先行きに対する不透明感が増しました。

このような状況のもと、ビル所有企業の収益改善に対する意識や、駐車場ユーザーの経費削減意識は更に高まり、当社はそれに応えるべく積極的な営業活動を展開するとともに、サービスレベルの維持・向上に努めてまいりました。

また、当社は平成15年2月18日にJASDAQ市場への上場を果たし、当社及び当社の行うビジネスへの認知度や信頼性向上といった好機を得ることが出来ました。

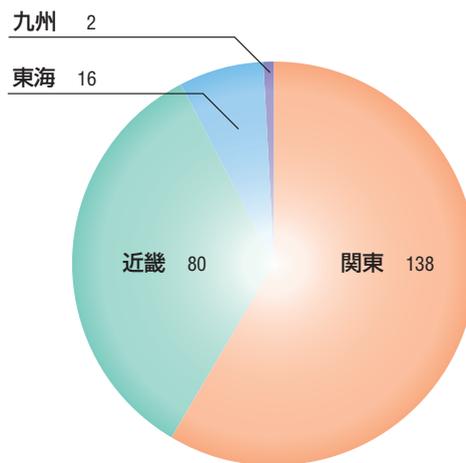
中核事業である直営事業におきましては、大規模再開発や金融機関の統廃合が進んだ関東をはじめ、平成15年3月に設立し順調な立ち上がりを見せた福岡支社や各地域で着実に物件数が増加し、直営物件は236物件（前期比93物件増）となりました。また、平成14年12月に取得した自社所有第1号物件や平成15年5月にオープンした夕留タワーなど大型物件につきましても順調に稼働し、株式会社パーキングプロフェッショナルサービスによる時間貸し収入の増加など、増収に大きく貢献しました。この結果、直営事業売上は2,180百万円（前期比78.1%増）となり、売上構成比は全社の86.8%を占めるまでになりました。

直営事業中心の事業構造へのシフト加速により、リーシング売上は185百万円（前期比4.2%減）、マネジメント売上は103百万円（前期比16.4%減）となりました。また、駐車場のデュアレジエンス等を行うVAサービス売上は23百万円（前期比105.4%増）となりました。これらにより全社での売上高は2,512百万円（前期比59.9%増）と大幅増収となりました。

仕入の伴う直営事業の売上構成比が高まったことにより、売上総利益率は48.6%（前期より3.9ポイントの減少）となりました。しかし、ストック型のビジネスモデルが安定的収益増に貢献し、売上高販管費率が31.6%（前期より8.0ポイントの改善）となったことから、営業利益は427百万円（前期比111.6%増）と大幅増益となりました。2月に実施した公募増資関連の新株発行費（12百万円）が発生したもののJREIT（不動産投資信託）からの配当金（4百万円）や投資有価証券売却益（5百万円）を計上し、経常利益は422百万円（前期比102.0%増）、当期純利益は220百万円（前期比100.3%増）となりました。

▼ 直営事業物件数

（単位：件）



今後の方針

当社グループは、関東、中部、近畿の三大都市圏の中心部に現存する駐車場附置義務ビル（約1万棟）における30%を当社の直営物件化する構想を抱いております。

企業の間で高まる経費削減意識や、減損会計の導入を脱んだ不動産の流動化や収益性重視傾向を追い風と捉え、既存顧客との取引拡大、再編や改革の進む金融業界や流通業界での駐車場活用事例増加、そして当社グループの知名度アップによる新規顧客開拓スピードの向上によりこの構想の早期実現を目指します。

都市部への注力とともに、ピンポイントでの地方展開を行い（平成15年7月期には福岡支社を開設）、効率の良い面展開を行いながら地方主要都市でのニーズにも応えていきます。

また、当社グループの強みである豊富な情報量と情報の鮮度に更に磨きをかけ、平成15年7月期に導入したGIS（地理情報システム）を駆使し、所有する全ての駐車場情報と地図の連動による、駐車場情報産業の確立を目指します。

これらの施策の実施により、当社グループが拡大することにより、駐車場の仕組みを、イメージを、マーケットを大きく変革し、最大の幸福と利益を生み出し続けていく所存です。

連結財務諸表

連結貸借対照表

(単位：千円)

科 目	当連結会計年度 (平成15年7月31日現在)	前連結会計年度 (平成14年7月31日現在)
資産の部		
流動資産	1,048,295	889,549
現金及び預金	960,153	822,207
売掛金	14,889	15,022
繰延税金資産	12,977	9,829
前渡金	42,446	30,766
前払費用	16,285	9,515
立替金	—	1,281
その他	1,619	977
貸倒引当金	△74	△49
固定資産	480,243	133,763
有形固定資産	234,164	13,929
建物及び構築物	65,414	1,252
機械装置	34,348	—
工具器具備品	17,256	12,677
土地	117,145	—
無形固定資産	19,596	1,764
ソフトウェア	16,628	—
電話加入権	—	1,764
その他	2,967	—
投資その他の資産	226,483	118,069
投資有価証券	70,081	20,460
敷金及び保証金	150,663	92,897
繰延税金資産	—	421
その他	5,739	4,290
資産合計	1,528,539	1,023,312

資産の状況

平成15年2月における公募増資による現金及び預金の増加や平成14年12月の自社物件購入による有形固定資産の増加等により、総資産は前連結会計年度末と比べ505,226千円増加しました。

(単位：千円)

科 目	当連結会計年度 (平成15年7月31日現在)	前連結会計年度 (平成14年7月31日現在)
負債の部		
流動負債	301,723	197,244
未払金	17,930	15,733
未払費用	5,051	4,305
未払法人税等	154,967	95,693
未払消費税等	32,466	15,325
前受金	64,276	37,547
預り金	27,030	21,941
賞与引当金	—	6,697
固定負債	189,596	133,066
繰延税金負債	1,361	—
預り保証金	188,235	133,066
負債合計	491,319	330,310
資本の部		
資本金	—	383,292
資本準備金	—	264,172
連結剰余金	—	45,581
その他有価証券評価差額金	—	△44
資本合計	—	693,002
負債及び資本合計	—	1,023,312
資本金	427,917	—
資本剰余金	340,447	—
利益剰余金	266,003	—
その他有価証券評価差額金	2,852	—
資本合計	1,037,220	—
負債及び資本合計	1,528,539	—

資本の状況

公募増資の実施による資本金、資本剰余金の増加及び当期純利益が増加（前期比100.3%増）したことによる利益剰余金の増加により前連結会計年度末と比べ344,217千円増加しました。

連結損益計算書

(単位：千円)

科 目	当連結会計年度	前連結会計年度
	(自 平成14年8月1日 至 平成15年7月31日)	(自 平成13年8月1日 至 平成14年7月31日)
売上高	2,512,435	1,570,775
売上原価	1,291,055	746,648
売上総利益	1,221,380	824,127
販売費及び一般管理費	793,988	622,135
営業利益	427,392	201,991
営業外収益	9,456	12,583
受取利息	18	42
受取配当金	4,110	—
投資有価証券売却益	5,328	—
還付消費税等	—	12,005
雑収入	—	535
営業外費用	13,977	5,258
支払利息	71	1,096
保証料	—	294
新株発行費	12,949	3,109
長期前払費用償却	—	532
雑損失	955	226
経常利益	422,871	209,316
特別損失	2,161	2,953
前期損益修正損	—	389
固定資産除却損	376	2,564
事務所原状回復費	1,785	—
税金等調整前当期純利益	420,710	206,362
法人税、住民税及び事業税	203,627	95,701
法人税等調整額	△3,339	617
当期純利益	220,421	110,044

連結損益計算書の状況

仕入の伴う直営事業の売上構成比が高まったことにより売上総利益率は48.6%（前期より3.9ポイントの減少）となりましたが、売上高販管費率が31.6%（前期より8.0ポイントの改善）となったことから売上高営業利益率は17.0%（前期より4.1ポイントの改善）となりました。

連結剰余金計算書

(単位：千円)

科 目	当連結会計年度	前連結会計年度
	(自 平成14年8月1日 至 平成15年7月31日)	(自 平成13年8月1日 至 平成14年7月31日)
欠損金期首残高	—	64,462
当期純利益	—	110,044
連結剰余金期末残高	—	45,581
資本剰余金の部		
資本剰余金期首残高	264,172	—
資本剰余金増加高	76,275	—
資本剰余金期末残高	340,447	—
利益剰余金の部		
利益剰余金期首残高	45,581	—
利益剰余金増加高	220,421	—
利益剰余金期末残高	266,003	—

連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

科 目	当連結会計年度	前連結会計年度
	(自 平成14年8月1日 至 平成15年7月31日)	(自 平成13年8月1日 至 平成14年7月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー	351,210	266,170
投資活動によるキャッシュ・フロー	△321,214	△29,535
財務活動によるキャッシュ・フロー	107,950	452,225
現金及び現金同等物の増加額	137,946	688,859
現金及び現金同等物の期首残高	822,207	133,347
現金及び現金同等物の期末残高	960,153	822,207

キャッシュフローの状況

- ・営業活動の結果得られた資金は、351百万円（前期は266百万円）となりました。これは、主に税金等調整前当期純利益が大幅増となり420百万円（前期は206百万円）を計上したことによるものであります。
- ・投資活動に使用した資金は321百万円（前期は29百万円）となりました。これは主に立体駐車場の購入等有形固定資産の取得による支出237百万円及び投資有価証券の取得による支出117百万円によるものであります。
- ・財務活動の結果得られた資金は、107百万円（前期は452百万円）となりました。これは、平成15年2月17日を払込期日とする公募増資によるものであります。

単独財務諸表(要約)

貸借対照表

(単位：千円)

科 目	当 事 業 年 度 (平成15年7月31日現在)	前 事 業 年 度 (平成14年7月31日現在)
資産の部		
流動資産	943,934	858,623
現金及び預金	826,078	773,605
売掛金	53,140	37,287
前渡金	42,446	30,766
前払費用	11,444	6,919
繰延税金資産	10,943	8,491
立替金	—	1,606
その他	139	48
貸倒引当金	△257	△101
固定資産	480,394	134,720
有形固定資産	224,875	5,191
建物・構築物	65,133	899
機械装置	34,348	—
工具器具備品	8,247	4,292
土地	117,145	—
無形固定資産	19,143	1,458
ソフトウェア	16,628	—
その他	2,514	1,458
投資その他の資産	236,375	128,069
投資有価証券	70,081	20,460
関係会社株式	10,000	10,000
敷金及び保証金	150,555	92,897
繰延税金資産	—	421
その他	5,739	4,290
資産合計	1,424,329	993,343
負債の部		
流動負債	248,652	181,256
未払金	14,231	12,900
未払費用	3,256	2,551
未払法人税等	130,577	83,745
未払消費税等	12,100	15,325
前受金	63,783	37,001
預り金	24,703	24,212
賞与引当金	—	5,519
固定負債	189,566	133,036
繰延税金負債	1,361	—
預り保証金	188,205	133,036
負債合計	438,218	314,292
資本の部		
資本金	—	383,292
資本準備金	—	264,172
利益準備金	—	2,000
その他の剰余金	—	29,630
その他有価証券評価差額金	—	△44
資本合計	—	679,050
負債及び資本合計	—	993,343
資本金	427,917	—
資本剰余金	340,447	—
利益剰余金	214,893	—
その他有価証券評価差額金	2,852	—
資本合計	986,110	—
負債及び資本合計	1,424,329	—

損益計算書

(単位：千円)

科 目	当 事 業 年 度 (自 平成14年8月1日 至 平成15年7月31日)	前 事 業 年 度 (自 平成13年8月1日 至 平成14年7月31日)
売上高	1,967,787	1,245,688
売上原価	982,697	554,482
売上総利益	985,090	691,206
販売費及び一般管理費	624,523	504,288
営業利益	360,567	186,917
営業外収益	9,454	284
営業外費用	13,977	5,145
経常利益	356,044	182,056
特別利益	—	6
特別損失	2,161	2,953
税引前当期純利益	353,883	179,109
法人税、住民税及び事業税	173,263	83,751
法人税等調整額	△2,643	1,431
当期純利益	183,263	93,926
前期繰越利益又は前期繰越損失(△)	29,630	△64,296
当期末処分利益	212,893	29,630

利益処分計算書

(単位：千円)

科 目	当 事 業 年 度	前 事 業 年 度
当期末処分利益	212,893	29,630
これを次のとおり処分いたします。		
次期繰越利益	212,893	29,630

おかげさまでJASDAQ市場に上場いたしました



平成3年12月の設立以来、駐車場に特化して事業展開する中で、身近な存在で都市基盤であるにもかかわらず、駐車場分野では情報の流通やサービス業としての概念がほとんど確立されていないことを痛感してまいりました。

そこで、当社や当社のビジネスの認知度を高めること、駐車場という公共性の高い分野でパブリックカンパニーとして信頼される企業たることを目指し株式上場を目標に掲げておりましたが、おかげさまでその目標を果たすことが出来ました。

しかし、まだまだ第一歩を踏み出したに過ぎません。当社は駐車場のオーナー様、ユーザー様、そして当社を含めた社会全体の満足を追求し「ハッピートライアングル」という理念を掲げております。当面は直営事業の拡大を中心に、最高のサービス・最高の付加価値を提供していき駐車場のサービス、駐車場に対するイメージを変革して“駐車場と言えば日駐”と言われるようになりたいですし、社会の一員としてこの公益性の高い分野で社会貢献していきたいと思っています。

株主の皆様からの期待を背に、世の中の駐車場環境を少しでも改善し成長を遂げていく所存ですので、今後ともご支援の程よろしく願っています。

新規直営物件が続々オープン

当期は汐留（東京）や堂島（大阪）でホテル併設の駐車場、また青山（東京）では有名商業施設の駐車場など、当社にとっては新しいタイプの駐車場のオープンが続きました。

これまでの中心であったオフィスビルに加え、ホテルや商業施設をご利用されるお客様にも快適にご利用頂ける最適なサービスを心がけ、これまでの駐車場に対するイメージやサービスを変革すべく日々努力しております。

また、新卒採用2期生も入社直後よりこれらの駐車場を担当し、即戦力として活躍しつつサービスの最前線で貴重な経験を積んでおります。



株式の状況

会社が発行する株式の総数	66,480株
発行済株式総数	17,620株
株主数	1,327名

(平成15年7月31日現在)

大株主

(平成15年7月31日現在)

株主名	当社への出資状況	
	持株数	議決権比率
巽一久	7,325株	41.6%
岡田建二	1,369	7.8
川村憲司	721	4.1
氏家太郎	670	3.8
ベンチャービジネス証券投資法人	600	3.4
トヨタ自動車株式会社	600	3.4
バンクオブバリュートガングーリミテッド	400	2.3
アトランティスジャパングロースファンド	400	2.3
SMBCキャピタル2号投資事業有限責任組合	360	2.0
日本駐車場開発従業員持株会	308	1.7
DSC-3号投資事業組合	300	1.7
ニッセイキャピタル1号投資事業組合	300	1.7
株式会社クリード	300	1.7

株価・出来高の推移

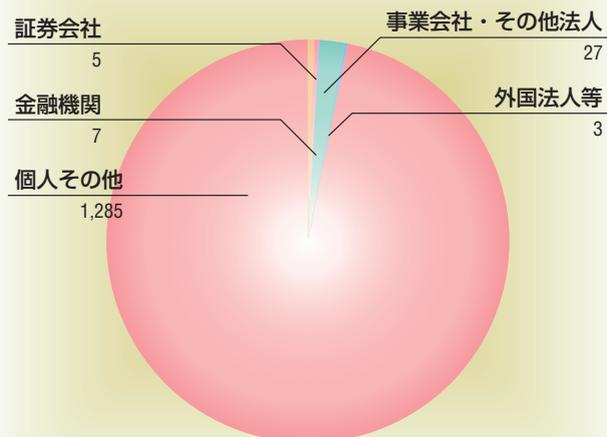


株式の分布状況

(平成15年7月31日現在)

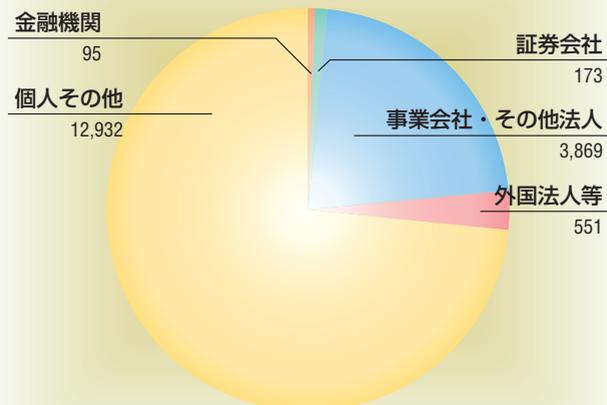
▼所有者別状況

(単位：名)



▼所有株数別状況

(単位：株)



会社の概要

会社概要

(平成15年7月31日現在)

商号	日本駐車場開発株式会社
本社所在地	大阪市中央区北浜三丁目7番12号 東京建物大阪ビル
設立	1991年12月
資本金	427,917,398円
従業員数	78名(連結)
事業内容	駐車場に関する総合コンサルティング

拠点

(平成15年10月29日現在)

本社	大阪市中央区北浜3丁目7番12号 東京建物大阪ビル
東京支社	東京都新宿区西新宿2丁目1番1号 新宿三井ビルディング
横浜支社	横浜市中区羽衣町2丁目7番1号 日本生命関内ビル
名古屋支社	名古屋市中区錦1丁目6番5号 名古屋錦第一生命ビル
京都支社	京都市下京区河原町通松原上ル2丁目富永町338番 京都四条河原町ビル
神戸支社	神戸市中央区伊藤町119 三井生命神戸三宮ビル
福岡支社	福岡市中央区天神1丁目9番17号 千代田生命福岡ビル

役員

(平成15年10月29日現在)

代表取締役社長	巽 一久
取締役副社長	岡田 建二
常務取締役	川村 憲司
取締役	氏家 太郎
取締役	杉岡 伸一
常勤監査役	末久 皓一
監査役	平岡 秀一

会社情報ホームページ
<http://www.nittyu.co.jp/>



月極駐車場検索ホームページ
<http://p-king.jp/>



株主メモ

決 算 期	7月31日
定時株主総会	10月
基 準 日	7月31日 その他必要がある場合は、あらかじめ公告して定める日
名義書換代理人	大阪市中央区北浜四丁目5番33号 住友信託銀行株式会社
同事務取扱場所	大阪市中央区北浜四丁目5番33号 住友信託銀行株式会社 証券代行部
(郵便物送付先)	〒183-8701 東京都府中市日鋼町1番10 住友信託銀行株式会社 証券代行部
(電話照会先)	(住所変更等用紙のご請求) ☎ 0120-175-417 (その他のご照会) ☎ 0120-176-417
(インターネット ホームページURL)	http://www.sumitomotrust.co.jp/STA/retail/service/daiko/ index.html
同 取 次 所	住友信託銀行株式会社 全国各支店
名義書換手数料	無料
公 告 の 方 法	日本経済新聞に掲載する。 ただし、商法第283条第5項に定める貸借対照表及び損益計算書に係る 情報は http://www.nittyu.co.jp/ir/ において提供する。



この事業報告書は、環境に配慮し、再生紙と大豆油インキを使用しております。