

第13期 事業報告書

平成15年8月1日～平成16年7月31日



日本駐車場開発株式会社

株主の皆様へ

株主の皆様には、益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。

お陰様をもちまして、当社は、昨年2月のジャスダック市場上場を経て、本年2月に東京証券取引所市場第二部上場を果たすことができました。これもひとえに株主の皆様方のご支援の賜物と厚く御礼申し上げます。

当社グループは創業以来「関わる人、全てがハッピーなビジネスを」という経営理念に基づき、駐車場オーナー、駐車場ユーザー、そして社会にとってメリットのあるソリューションを提供することが使命であるという認識のもと、常に先進的な駐車場サービスの提供に取り組んで参りました。不稼動駐車場の有効活用や不採算駐車場の収益改善を通じ、新規駐車スペースの創出を目指すとともに駐車場の仕組みを、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あります。

当社グループを取巻く環境としましては、減損会計の強制適用を控え、不動産の収益重視傾向が以前にもまして高まっております。また、道路交通法の改正により違法駐車に対する使用者責任の強化や、違法駐車取締り業務の一部を民間法人へ委託することが可能になるなど、駐車場の需給バランスに影響を与えうる変化が起ころうとしております。これらの変化をビジネスチャンスとして捉え、市場動向や顧客のニーズに応じた最適なソリューションを提供することが、当社グループ発展の鍵になると考えております。

株主様への還元策として、13期におきましては、1株につき500円の期末配当を実施させていただきます。また、当社運営時間貸し駐車場の1日無料ご利用券をご提供する株主優待策も実施させていただきます。東京証券取引所への上場を機に、真のパブリックカンパニーとして株主重視の姿勢をより鮮明にし、株主の皆様積極的に利益還元させて頂く所存であります。

株主の皆様におかれましては、何卒一層のご指導、ご支援を賜りますようお願い申し上げます。

平成16年10月

代表取締役社長 巽 一久

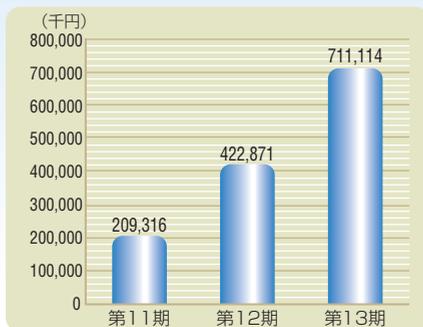


連結決算ハイライト

▼ 売上高



▼ 経常利益



▼ 当期純利益



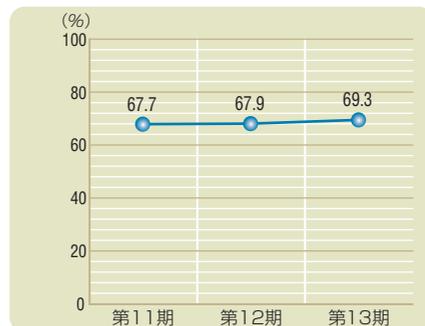
▼ 1株当たり当期純利益



▼ 純資産/総資産



▼ 株主資本比率



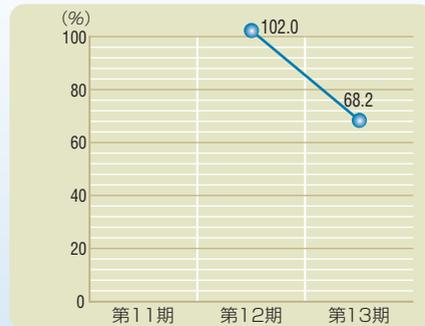
▼ 株主資本利益率



▼ 売上高経常利益率



▼ 経常利益成長率

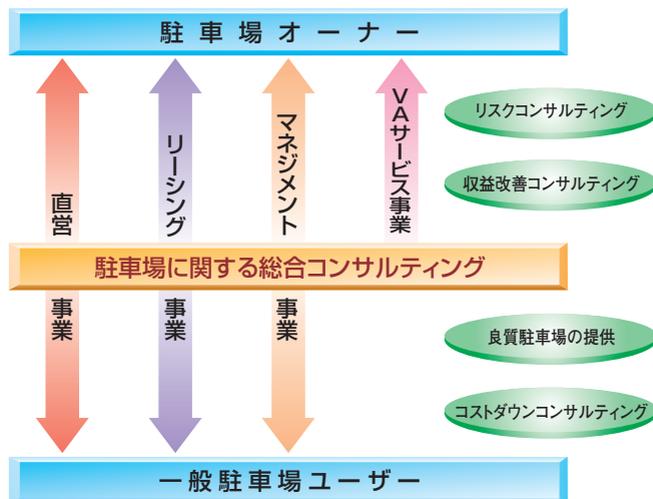


事業の状況

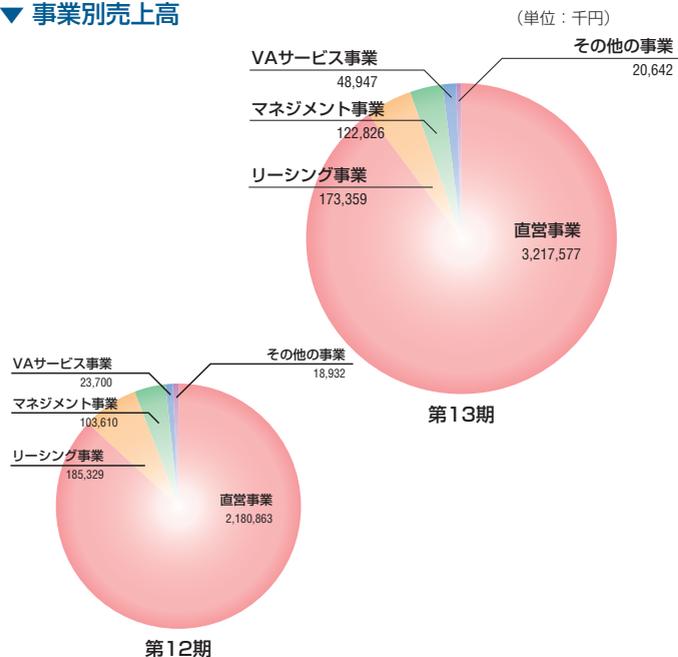
当社グループは、当社及び連結子会社2社（株式会社パーキングプロフェッショナルサービシーズ及び株式会社マーケットメイカーズ）で構成されており、駐車場オーナーから不稼働の駐車スペースを一括して借り上げ、月極・時間貸しなどのスタイル設定や価格設定などを最適化し当社で運営する直営事業を中心として、他に、不稼働駐車場に優良顧客を誘致するリーシング事業、駐車場運営を代行するマネジメント事業、及び駐車場のデューデリジェンスやリニューアルコンサルティング等を行うVAサービス事業を行っております。

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。

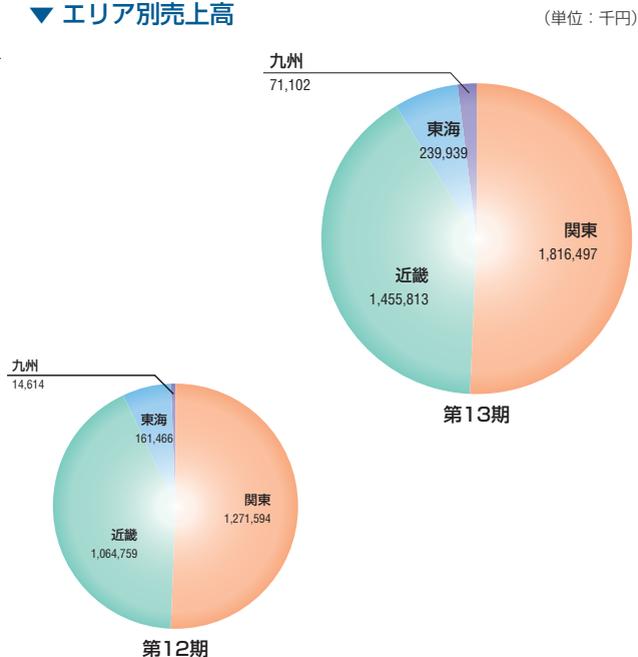
安定した事業基盤確立のために、ストックビジネスである直営事業中心の事業構造へシフトしており、直営事業の売上高は全売上高の89.8%を占めております。



▼ 事業別売上高



▼ エリア別売上高



営業の概況及び経営指標・経営戦略

営業の経過及び成果

当期におけるわが国の経済は、企業収益の改善による設備投資の拡大や個人消費にも一部改善の兆しが見られるなど、景気は緩やかに着実に回復へと向かいました。

駐車場市場におきましては、都心部での再開発案件が多数進む中、新たな駐車場需要が創出されるとともに、減損会計導入を控えての収益改善への企業の意識がより一層強まるなど、当社グループにとっては追い風となる事業環境が続きました。

当社グループ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、新たなソリューションの提供やサービスレベルの維持・向上に努めてまいりました。

直営事業においては、競合出現による収益悪化リスクを想定しておりましたが、既存物件での収益が改善し、新規獲得物件においても早期の立上げが実現するなど、総じて好調に推移しました。期末における直営物件の数は294（前期比24.6%増）となりましたが、丸の内トラストタワー（東京駅周辺再開発施設）や神戸国際会館（公共関連施設）等のシンボリック且つ駐車場需要の逼迫している地区での物件を優先的に手掛けるなど、効率性、収益性を重視した営業活動を展開しました。物件のタイプとしては、大型商業施設併設駐車場、大規模再開発ビル附置駐車場、ホテル併設駐車場の運営件数が順調に増加し、時間貸しによる売上の比率が高まりました。サービスを専門とする株式会社パーキングプロフェッショナルサービシーズ（当社の連結子会社）のオペレーションにより収益性を高め、サービスの差別化を図るなど時間貸し併用駐車場の運営も好調に推移しました。この結果、直営事業売上は3,217,577千円（前期比47.5%増）となり、売上構成比は全社の89.8%（前期より3.0ポイントの増加）と高水準になりました。

直営事業中心の事業構造への加速が進みリーシング売上は173,359千円（前期比6.5%減）となりました。小規模マネジメント物件の管理業務解約が進みましたが、逆に大型物件や時間貸し併用物件でのマネジメント契約が増加し、マネジメント売上は122,826千円（前期比18.5%増）となりました。また、駐車場のデューデリジェンスや立体駐車場のリニューアルコンサルティング等を行うVAサービス売上は48,947千円（前期比106.5%増）となりました。これらにより全社での売上高は3,583,353千円（前期比42.6%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一段と高まったことにより、売上総利益率は46.0%（前期より2.6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26.3%（前期より5.3ポイントの改善）と

なったことから、営業利益は706,050千円（前期比65.2%増）と大幅増益となりました。

株式分割による新株発行費（9,209千円）が発生したものの、JREIT（不動産投資信託）からの配当金（2,607千円）、投資有価証券売却益（10,437千円）、保険戻戻金（4,019千円）等を計上し、経常利益は711,114千円（前期比68.2%増）、当期純利益は397,165千円（前期比80.2%増）となりました。

目標とする経営指標

当社グループは、未整備な駐車場市場におけるニーズの大きさ、企業再編や事業の再構築が進む企業グループが抱える潜在需要の大きさを感じるとともに、都市部の再開発等による駐車場需給バランスの変化、需要が創出される速さを日々実感しております。このような市場環境においても明確に競合と意識すべき事業者は出現しておらず、当社グループはこれまで指標経営にとらわれることなく、事業拡大を最優先させてまいりました。今後も継続的に事業規模の拡大を目指すものの客観的な指標を用い透明性の高い経営を行ってまいります。目標とする指標に関しては、一部の偏った指標やトレンドに左右されることなく、成長性、収益性、健全性、効率性のバランスを重視し、安定的且つ効率的な高成長を目指すとともに、株主重視の経営を行ってまいります。具体的な指標として、経常利益成長率、売上高経常利益率、株主資本比率、株主資本利益率、配当性向を高水準で維持することを目標として取組んでいきます。

中長期的な経営戦略

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よう都市部での営業活動を強化しております。既存顧客との取引拡大、金融業界での収益改善実績、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、この目標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、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、駐車場の買取を目的として組成したファンドの規模拡大や流通業界向けをはじめとしたコンサルティング事業の拡大を通じ、駐車場に関する社会のあらゆるニーズに対応し、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16年7月31日現在)	前連結会計年度 (平成15年7月31日現在)
資産の部		
流動資産	1,420,311	1,048,295
現金及び預金	1,241,820	960,153
売掛金	20,922	14,889
繰延税金資産	19,185	12,977
前渡金	80,978	42,446
前払費用	27,406	16,285
その他	30,194	1,619
貸倒引当金	△195	△74
固定資産	644,133	480,243
有形固定資産	227,089	234,164
建物及び構築物	65,514	65,414
機械装置	24,730	34,348
工具器具備品	19,699	17,256
土地	117,145	117,145
無形固定資産	16,286	19,596
ソフトウェア	13,240	16,628
その他	3,046	2,967
投資その他の資産	400,757	226,483
投資有価証券	—	70,081
匿名組合出資金	207,621	—
敷金及び保証金	189,986	150,663
繰延税金資産	3,069	—
その他	80	5,739
資産合計	2,064,445	1,528,539

資産の状況

現金及び預金の増加や匿名組合出資による投資その他の資産の増加等により、総資産は前連結会計年度末と比べ535,905千円増加しました。

(単位：千円)

科 目	当連結会計年度 (平成16年7月31日現在)	前連結会計年度 (平成15年7月31日現在)
負債の部		
流動負債	413,097	301,723
買掛金	3,194	—
未払金	35,978	17,930
未払費用	9,047	5,051
未払法人税等	209,596	154,967
未払消費税等	37,221	32,466
前受金	87,513	64,276
預り金	30,545	27,030
固定負債	219,814	189,596
繰延税金負債	—	1,361
預り保証金	219,814	188,235
負債合計	632,911	491,319
資本の部		
資本金	427,917	427,917
資本剰余金	340,447	340,447
利益剰余金	663,168	266,003
その他有価証券評価差額金	—	2,852
資本合計	1,431,533	1,037,220
負債及び資本合計	2,064,445	1,528,539

資本の状況

当期純利益が増加（前期比80.2%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394,313千円増加しました。

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15年8月1日 至 平成16年7月31日)	(自 平成14年8月1日 至 平成15年7月31日)
売上高	3,583,353	2,512,435
売上原価	1,934,663	1,291,055
売上総利益	1,648,689	1,221,380
販売費及び一般管理費	942,639	793,988
営業利益	706,050	427,392
営業外収益	17,461	9,456
受取利息	16	18
受取配当金	2,607	4,110
投資有価証券売却益	10,437	5,328
匿名組合投資利益	200	—
保険返戻金	4,019	—
雑収入	180	—
営業外費用	12,397	13,977
支払利息	339	71
新株発行費	9,209	12,949
投資有価証券売却損	1,972	—
創立費	418	—
匿名組合投資損失	458	—
雑損失	—	955
経常利益	711,114	422,871
特別損失	9,726	2,161
固定資産除却損	5,232	376
リース中途解約金	250	—
事務所原状回復費	4,243	1,785
税金等調整前当期純利益	701,388	420,710
法人税、住民税及び事業税	312,919	203,627
法人税等調整額	△8,697	△3,339
当期純利益	397,165	220,421

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一段と高まったことにより、売上総利益率は46.0%（前期より2.6ポイントの減少）となりましたが、売上高販管費率が26.3%（前期より5.3ポイントの改善）となったことから、売上高営業利益率は19.7%（前期より2.7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15年8月1日 至 平成16年7月31日)	(自 平成14年8月1日 至 平成15年7月31日)
資本剰余金の部		
資本剰余金期首残高	340,447	264,172
資本剰余金増加高	—	76,275
資本剰余金期末残高	340,447	340,447
利益剰余金の部		
利益剰余金期首残高	266,003	45,581
利益剰余金増加高	397,165	220,421
利益剰余金期末残高	663,168	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15年8月1日 至 平成16年7月31日)	(自 平成14年8月1日 至 平成15年7月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー	461,726	351,210
投資活動によるキャッシュ・フロー	△180,059	△321,214
財務活動によるキャッシュ・フロー	—	107,950
現金及び現金同等物の増加額	281,666	137,946
現金及び現金同等物の期首残高	960,153	822,207
現金及び現金同等物の期末残高	1,241,820	960,153

連結キャッシュ・フローの状況

・営業活動の結果得られた資金は、461,726千円（前期は351,210千円）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701,388千円（前期は420,710千円）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、180,059千円（前期は321,214千円の支出）となりました。これは主に匿名組合出資による239,479千円の支出があったためであります。

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16年7月31日現在)	前 事 業 年 度 (平成15年7月31日現在)
資産の部		
流動資産	1,146,771	943,934
現金及び預金	933,355	826,078
売掛金	69,296	53,140
前渡金	80,978	42,446
前払費用	21,464	11,444
繰延税金資産	13,199	10,943
未収入金	27,744	-
その他	1,212	139
貸倒引当金	△479	△257
固定資産	649,487	480,394
有形固定資産	214,670	224,875
建物・構築物	64,536	65,133
機械装置	24,730	34,348
工具器具備品	8,258	8,247
土地	117,145	117,145
無形固定資産	15,712	19,143
ソフトウェア	13,240	16,628
その他	2,472	2,514
投資その他の資産	419,104	236,375
投資有価証券	-	70,081
関係会社株式	20,000	10,000
匿名組合出資金	207,621	-
関係会社長期貸付金	10,000	-
敷金及び保証金	178,361	150,555
繰延税金資産	3,088	-
その他	80	5,739
貸倒引当金	△46	-
資産合計	1,796,259	1,424,329
負債の部		
流動負債	306,997	248,652
買掛金	349	-
未払金	24,009	14,231
未払費用	5,330	3,256
未払法人税等	143,415	130,577
未払消費税等	22,549	12,100
前受金	86,168	63,783
預り金	25,173	24,703
固定負債	219,784	189,566
繰延税金負債	-	1,361
預り保証金	219,784	188,205
負債合計	526,782	438,218
資本の部		
資本金	427,917	427,917
資本剰余金	340,447	340,447
利益剰余金	501,112	214,893
その他有価証券評価差額金	-	2,852
資本合計	1,269,477	986,110
負債及び資本合計	1,796,259	1,424,329

損益計算書

(単位：千円)

科 目	当 事 業 年 度 (自 平成15年8月1日 至 平成16年7月31日)	前 事 業 年 度 (自 平成14年8月1日 至 平成15年7月31日)
売上高	2,705,476	1,967,787
売上原価	1,483,260	982,697
売上総利益	1,222,215	985,090
販売費及び一般管理費	705,628	624,523
営業利益	516,587	360,567
営業外収益	17,563	9,454
営業外費用	11,978	13,977
経常利益	522,171	356,044
特別損失	9,160	2,161
税引前当期純利益	513,010	353,883
法人税、住民税及び事業税	231,556	173,263
法人税等調整額	△4,764	△2,643
当期純利益	286,218	183,263
前期繰越利益	212,893	29,630
当期末処分利益	499,112	212,893

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	499,112	212,893
利益処分額	112,290	-
配当金	79,290 (1株につき500円)	-
取締役賞与金	33,000	-
次期繰越利益	386,822	212,893

トピックス

おかげさまで東京証券取引所市場第二部に上場いたしました



当社は昨年2月のジャスダック市場上場を経て、本年2月に東京証券取引所市場第二部上場を果たすことができました。これもひとえに株主の皆様方のご支援の賜物と厚く御礼申し上げます。

当社は、これからも最高のサービス、最高の付加価値を提供していき、社会の一員としてこの公共性の高い分野で社会貢献していきたいと考えております。

株主の皆様方のご期待にお応えすべく、企業価値の向上に努めてまいり所存ですので、今後とも何卒一層のご指導、ご支援を賜りますようお願い申し上げます。

株主配当、株主優待の実施

株主様への還元策として、13期におきましては、1株につき500円の期末配当を実施させていただきます。また、当社運営時間貸し駐車場の1日無料ご利用券をご提供する株主優待策も実施させていただきます。東京証券取引所への上場を機に、真のパブリックカンパニーとして株主重視の姿勢をより鮮明にし、株主の皆様様に積極的に利益還元させて頂く所存であります。

シンボリックな新規直営物件がオープン

当期は丸の内トラストタワー（東京駅周辺再開発ビル）や神戸国際会館（公共関連ビル）などシンボリックな物件のオープンが続きました。また、大型商業施設併設駐車場、大規模再開発ビル附置駐車場、ホテル併設駐車場など、時間貸しを伴う直営物件数が順調に増加しました。

サービスを専門とする株式会社パーキングプロフェッショナルサービシーズ（当社の連結子会社）のスタッフによる高品質のオペレーションと木目細やかな対応によりお客様に快適に駐車場をご利用頂けるよう、日々サービスの向上に努めております。

当社はこれまでの駐車場のイメージを変革し、サービスパーキングを社会に普及させていきます。



株式の状況

会社が発行する株式の総数	598,320株
発行済株式総数	158,580株
株主数	10,345名

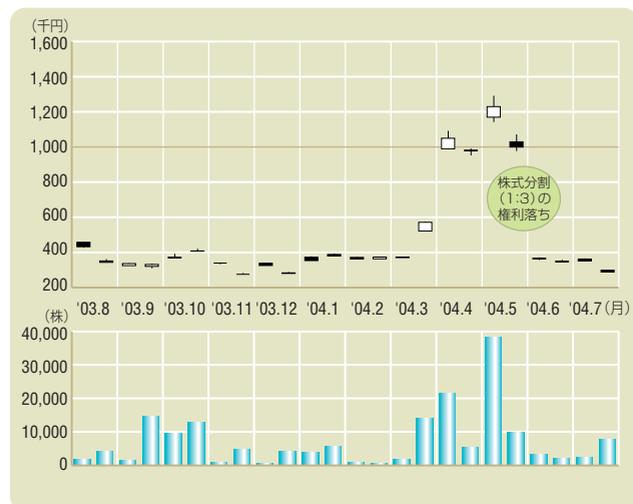
(平成16年7月31日現在)

大株主

(平成16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
異一久	62,625株	39.5%
岡田建二	10,761	6.8
川村憲司	5,589	3.5
トヨタ自動車株式会社	5,400	3.4
氏家太郎	5,130	3.2
日本証券金融株式会社	3,183	2.0
クレディ・スイス・ファースト・ポストン・ セキュリティー・ジャパン・リミテッド	2,436	1.5
株式会社クリード	2,400	1.5
日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	1,430	0.9
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	1,425	0.9

株価・出来高の推移

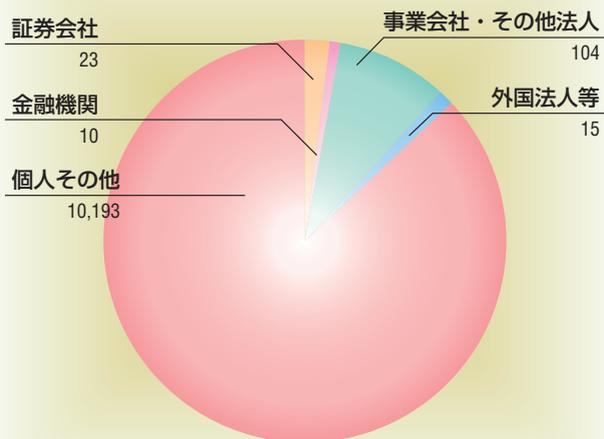


株式の分布状況

(平成16年7月31日現在)

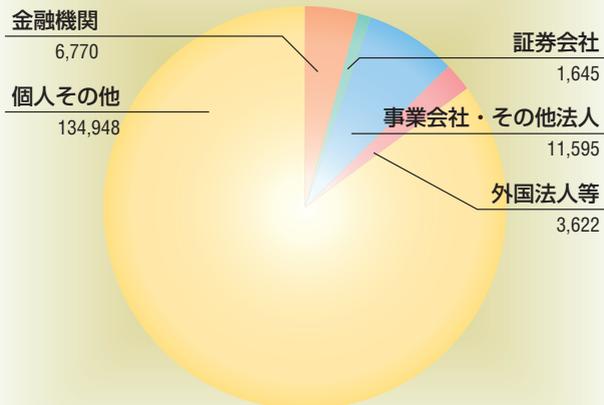
▼所有者別状況

(単位：名)



▼所有株数別状況

(単位：株)



会社の概要

会社概要

(平成16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	92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16年10月27日現在)

本社	大阪市中央区北浜三丁目7番12号 東京建物大阪ビル
東京支社	東京都千代田区丸の内一丁目8番1号 丸の内トラストタワーN館
横浜支社	横浜市中区羽衣町二丁目7番10号 日本生命関内ビル
名古屋支社	名古屋市中区錦一丁目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二丁目富永町338番地 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	福岡市中央区天神一丁目9番17号 千代田生命福岡ビル

役員

(平成16年10月27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
取締役	岩本 竜二郎
取締役	平岡 秀一
常勤監査役	末久 皓一
常勤監査役	海老名 利雄
監査役	古川 裕倫

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。