



NIPPON PARKING DEVELOPMENT

# 第14期 事業報告書

平成16年8月1日～平成17年7月31日

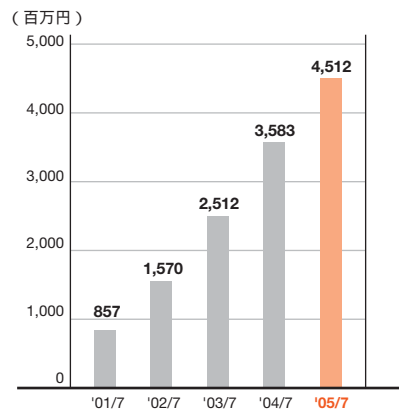


証券コード：2353

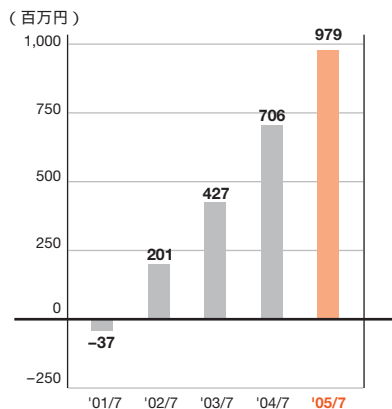
日本駐車場開発株式会社

# 連結決算ハイライト

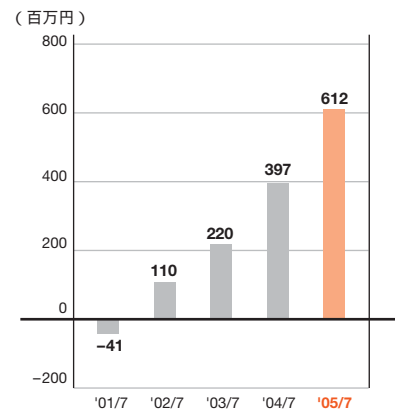
## >> 売上高



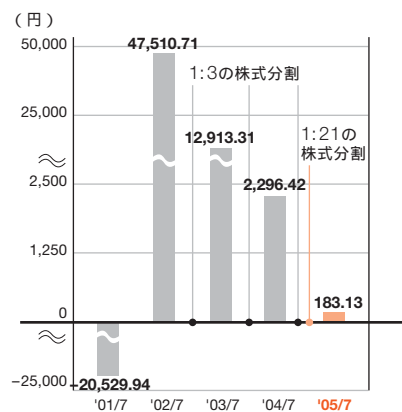
## >> 営業利益



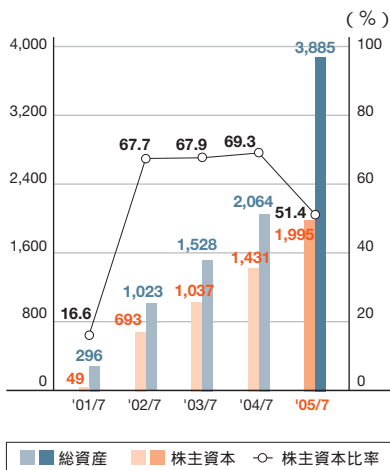
## >> 当期純利益



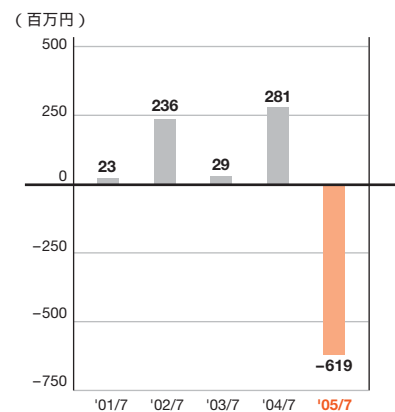
## >> 1株当たり当期純利益



## >> 総資産・株主資本・株主資本比率



## >> フリー・キャッシュ・フロー





株主の皆様には、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

当社は昨年の東京証券取引所市場第二部上場をへて、2005年1月に東京証券取引所市場第一部に上場することができました。また、2005年3月にはジャスダック証券取引所に再上場することができました。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、両証券取引所に重複上場することによる信用力の向上と更なる成長により、企業価値の向上に努めてまいります。

当社グループは駐車場オーナー・ユーザー間の様々なギャップや課題を解決するよう日々努力しており、駐車場におけるサービスの向上を図ることで、駐車場のイメージを変え、新たなマーケットを作り出しております。また、駐車場の有効活用により、周辺の違法駐車を減らし、違法駐車がもたらす道路渋滞・交通事故の減少につながるものと考えており、周辺環境の改善の面でも社会貢献を果たそうと考えております。

当社グループを取り巻く環境は、違法駐車取締り業務の一部民間への委託や駐車違反の即時摘発が今後実施されることから、駐車場の市場環境は大きく変化していこうとしています。また、減損会計の適用や不動産オーナーの収益性重視の姿勢は、当社グループに対する追い風と捉え、当社グループのソリューション提供力を向上させます。今期より開始したパレーサービスや、当社子会社の株式会社マーケットメイカーズによるリニューアルや安全面のコンサルティングなどによって、駐車場市場に付加価値の高いサービスを今後も提供し続けます。

株主様への還元策として、真のパブリックカンパニーとして毎期の持続的な利益成長を目指し、中長期的な事業展開と資本政策を勘案し毎期の配当を決定いたします。14期におきましては、上記の方針を基づき1株につき200円の期末配当を実施させていただきます。また、昨年度より株主様に当社運営の時間貸駐車場の1日無料利用券をご提供しており、今後も積極的に株主の皆様へ利益還元させていただく方針です。

株主の皆様におかれましては、今後ともご支援ご鞭撻を賜りますよう、よろしくごお願い申し上げます。

平成17年10月  
代表取締役社長  
巽 一久

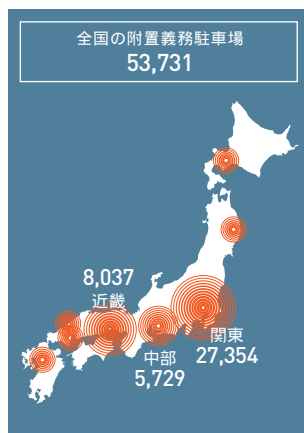
## 成長するマーケットと日本駐車場開発の事業展開



駐車場のニーズが高まり続ける中で、独自のビジネスモデルでビルオーナーなどにソリューションを提供している日本駐車場開発。その強さの源泉と今後の事業展開について、代表取締役社長の巽一久にインタビューしました。

**Q:** どうして駐車場がビジネスになるのですか。

**A:** 日本では自動車保有台数が増加し続けており、法律で自動車の保管場所の確保が義務付けられています。また、一定規模以上の施設には駐車施設を設置する義務が定められています。ところが、それらの施設ではショッピングやオフィスといったその施設本来の機能を最優先するため、戦略的に駐車場を運営し、収益性を高めることはそれほど重要視されていないのが現状です。したがって、せっかく駐車スペースがあるのに効率的に利用されていなかったり、駐車場の稼働率が低いといった状況になりがちです。しかし、ビル経営においても収益性は優先課題となっており、いかにして駐車場を有効活用して収益を上げるかが



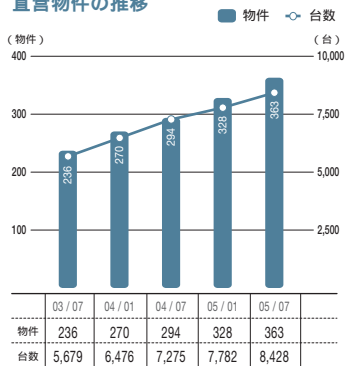
大きな経営課題となっています。そうした経営課題のソリューションをビルオーナーなどに提供するとともに、駐車場ユーザーにも利便性を提供しようというのが駐車場ビジネスです。

**Q:** 日本駐車場開発の特徴としてはどんなことが挙げられますか。

**A:** 駐車場ビジネスといっても、全国に数多くあるコインパーキングのような事業を行っているわけではありません。当社が主要なターゲットとしているのは、オフィスビルや商業施設、ホテルなどにある附置義務駐車場です。当社は創業以来、ビルに設置された機械式立体駐車場のオペレーションを数多く行ってきており、駐車場ユーザーのニーズや収益性の向上などについてのノウハウを蓄積してきました。こうした豊富なノウハウを生かして、ビルオーナーのニーズにきめ細やかに応え、物件ごとにカスタマイズしたソリューションを提供しています。さらに、各業界のトップカンパニーから業務を受注することによって高い信頼性を構築しているのも大きな特徴といえます。

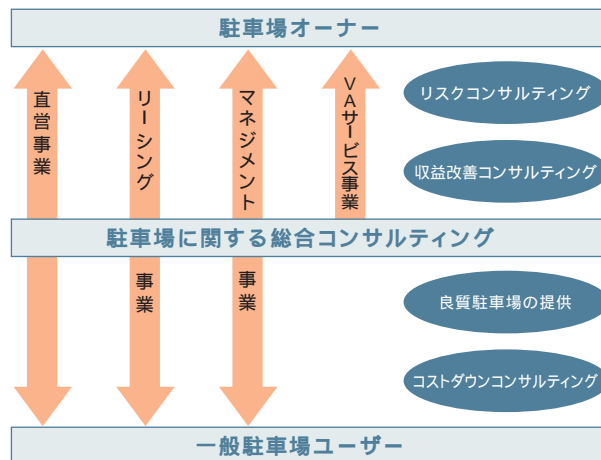
また、1物件あたりの収益規模は比較的小さいため、利益を確保するには長い期間が必要であり、その点でも実績を積み上げてきた当社は強い優位性を持っています。このように、現状では実質的な競合相手は存在しないといえます。

直営物件の推移



**Q:** 現在、注力しているビジネスは何ですか。

**A:** 中核的な事業は、附置義務駐車場の不稼働駐車スペースを当社で借り上げて外部ユーザーに駐車場として提供する直営(サブリース)事業ですが、最近はVAサービス事業が急成長しており、有望なビジネスになると期待しています。VAサービス事業とは、駐車場やビルオーナーに対して、収益改善のコンサルティング、立体駐車場のリニューアルや安全面に関するコンサルティング、駐車場のデューデリジェンス\*などを行うものです。特に、立体駐車場は約15年で大規模修繕が必要ですが、駐車場やビルオーナーは修繕内容をよく理解していないのが実情で、コンサルティングのニーズは高まっています。また、ビルの新築などでも、設計段階から駐車場の稼働予測や動線などのコンサルティングを受注するケースも増えていきます。これによって、設計段階ではコンサルティングフィーを、竣工後はオペレーションで収益を確保できます。



**Q:** 今後の事業展開についてお聞かせください。

**A:** マーケットの成長力は非常に高いので、優秀な人材を確保することによって、これからも高い成長率を実現していきたいと考えています。また、シナジー効果を生み出すM&Aや海外展開も積極的に視野に入れたいと思います。当社はこれまで、発表した数字は必ず実現し、それによって株主の皆様の期待に応え、信頼関係を構築してきました。これからも目標はきちんと達成しながら、株主の皆様のためになることならば、前例にとらわれずに実行していきたいと考えています。

\* 駐車場のデューデリジェンス：  
設備状況やリスク、収益性など、様々な観点から調査・分析し、駐車場の価値を評価すること。

## 事業の概況

### >> 営業の経過及び成果

当期におけるわが国の経済は、原油価格の高騰、中国人民元改革など不安定要素があったものの、企業収益の改善や設備投資の拡大がみられ、景気は着実に回復へと向かいました。都心部における土地の再開発や、不動産の流動化の流れを受け、当社グループは収益性を重視したパレーサーサービスのような新たなサービスを展開するなど積極的に営業活動を展開いたしました。直営事業において既存物件の収益が改善し順調に推移したほか、新規物件では早期の立上げに成功し好調に推移しました。またマネジメント売上では、大型の時間貸マネジメント物件の契約も増加し、大幅な売上増となりました。一方で、流通業向けコンサルティングや駐車場のリニューアルコンサルティング・安全面に関するコンサルティングなど新たなビジネスチャンスをつかえました。この結果、売上は前期比25.9%増の4,512百万円となり、経常利益は前期比43.3%増の1,019百万円、

### 連結損益計算書

(単位：百万円)

科 目	平成17年7月期	平成16年7月期
売上高	4,512	3,583
売上原価	2,554	1,934
売上総利益	1,957	1,648
販売費及び一般管理費	978	942
営業利益	979	706
営業外収益	60	17
営業外費用	20	12
経常利益	1,019	711
特別利益	32	—
特別損失	7	9
税金等調整前当期純利益	1,044	701
法人税、住民税及び事業税	439	312
法人税等調整額	7	8
当期純利益	612	397

当期純利益は前期比54.2%増の612百万円となりました。

2006年7月期は売上高6,000百万円、経常利益は1,450百万円、当期純利益は833百万円を見込んでおります。

### 事業別売上高推移

(単位：百万円)

科 目	平成14年 7月期	平成15年 7月期	平成16年 7月期	平成17年 7月期	構成比 (%)
直営事業	1,224	2,180	3,217	3,924	87.0
リーシング事業	193	185	173	164	3.6
マネジメント事業	123	103	122	213	4.7
VAサービス事業	11	23	48	183	4.1
その他の事業	17	18	20	25	0.6
合計	1,570	2,512	3,583	4,512	100

### >> 事業別の概況

直営事業においては、既存物件での収益が改善し順調に推移したほか、新規獲得物件では大阪証券取引所ビル駐車場やウェスティンホテル東京などランドマークとなるような物件の獲得、早期の立上げに成功するなど総じて好調に推移しました。この結果、直営事業売上は3,924百万円(前期比22.0%増)となり、売上構成比は全体の87.0%となりました。リーシング売上は164百万円(前期比4.8%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213百万円(前期比73.6%増)となりました。また、流通業向けの駐車場運営コンサルティング、立体駐車場のリニューアルや安全面に関するコンサルティング及び一部工事の受託、大規模商業施設の駐車場建設コンサルティングなど新たなビジネスチャンスをつかえたことにより、VAサービス売上は183百万円(前期比275.3%増)となりました。これらにより全社での売上高は4,512百万円(前期比25.9%増)と大幅増収となりました。

## 連結貸借対照表

(単位：百万円)

科 目	平成17年7月期	平成16年7月期
(資産の部)		
流動資産	1,793	1,420
固定資産	2,091	644
有形固定資産	36	227
無形固定資産	43	16
投資その他の資産	2,011	400
資産合計	3,885	2,064

当期は本業とシナジー効果が見込める企業やファンドに投資したことにより、投資その他資産が大幅に増加いたしました。

投資案件の増加により、金利動向や資金需要を総合的に判断した金融機関との関係を強化するために長期借入1,000百万円を実施いたしました。

ストックオプションの権利行使により、資本金が29百万増加いたしました。当期純利益が大幅に増加したことにより、利益剰余金が大幅に増加いたしました。

(単位：百万円)

科 目	平成17年7月期	平成16年7月期
(負債の部)		
流動負債	679	413
固定負債	1,209	219
負債合計	1,889	632
(資本の部)		
資本金	457	427
資本剰余金	340	340
利益剰余金	1,163	663
其他有価証券評価差額金	35	—
資本合計	1,995	1,431
負債、及び資本合計	3,885	2,064

## 連結剰余金計算書

(単位：百万円)

科 目	平成17年7月期	平成16年7月期
資本剰余金の部		
資本剰余金期首残高	340	340
資本剰余金増加高	—	—
資本剰余金期末残高	340	340
利益剰余金の部		
利益剰余金期首残高	663	266
利益剰余金増加高	612	397
利益剰余金減少高	112	—
利益剰余金期末残高	1,163	663

## 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

科 目	平成17年7月期	平成16年7月期
営業活動によるキャッシュ・フロー	659	461
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,278	180
財務活動によるキャッシュ・フロー	949	—
現金及び現金同等物の増加額	330	281
現金及び現金同等物の期首残高	1,241	960
現金及び現金同等物の期末残高	1,572	1,241

### >> 東証一部上場・ジャスダック再上場について

当社は2003年2月のジャスダック上場以来、2004年2月に東証二部、2005年1月に東証一部上場、そして2005年3月にはジャスダックに再上場いたしました。

当社は、東証1部への上場を信用力へのアピールと位置づけており、ジャスダックへの再上場は、ジャスダック市場が新興企業の市場であることから、当社が成長企業であることを投資家にアピールし、投資家の取引機会を増やすことを狙いとしております。

また、2005年9月5日よりジャスダック市場における売買方法をオークション方式よりマーケットメイク方式に変更いたしました。東証とジャスダックにおいて違う取引方法をとることで、投資家の皆様の新たな取引機会の増加と、当社株式の流動性向上に寄与するものと考えております。



東証一部上場

### >> 当社の新たなサービス、バレーサービスについて

バレーサービスとは、施設をご利用になるお客様のお車をエントランスにてお預かりし、駐車場まで回送するサービスです。また、お帰りの際には駐車場よりお客様の目の前までお車をお届けするなど、お客様は駐車場まで足を運ぶことなく、スムーズにそしてスマートに施設をご利用いただけます。日本ではまだまだ見かけることの少ないサービスですが、欧米の一流ホテルやレストラン、高級ブティック、劇場、そして最近では一部の病院などで一般的に行われているサービスです。今後はホテルのみならず、ブティック、レストラン、病院、マンションなど自動車ユーザーが多数利用する施設にもサービスを拡大し、その施設の価値向上に繋がる高品質のサービスを提供していきます。



ウェスティンホテル東京



バレーサービス



**Q.** 株式の無償譲渡の目的について教えてください。

**A.** このたびの無償譲渡は、当社代表取締役社長巽一久個人より行われたものです。当社代表取締役社長巽一久は14期末現在37.3%保有しており、コーポレートガバナンス強化の観点から、巽が発行済株式の3分の1超を保有することを将来的に解消することを目的としております。また、平成17年10月より段階的に適用されるTOPIX浮動株指数導入に向け、浮動株比率の向上を目指します。

**Q.** 当社がターゲットとする附置義務駐車場とは何か教えてください。

**A.** 都市部の一定規模以上のオフィスビルや商業施設などは、付近の交通渋滞緩和や違法駐車防止のため、地方自治体の条例によって、延床面積に応じて駐車場を設置するよう取り決められています。ビルオーナーはこの条例により駐車場を設置しなければなりません。自動車を保有していないテナントがオフィスビルに多く入居した場合は、そのビルの駐車場の空きが多くなり、逆に自動車の保有台数が多いテナントが入居した場合は、駐車場が不足します。当社はこのようなミスマッチを解消し、駐車場オーナーにとっては駐車場の価値が上がり、またユーザーにとってはより駐車場が便利になるよう鋭意努力しております。

**Q.** コインパーキング会社と当社のサービスの違いについて教えてください。

**A.** 当社の運営する時間貸駐車場は都市部のビル附置または商業施設の駐車場がメインとなります。コインパーキングは土地の暫定的な有効活用を目的としていますが、当社の駐車場は既存の立体駐車場などの施設の不稼働部分の有効活用を目的としております。当社運営の時間貸駐車場は有人管理を行っており、有人管理ならではのきめ細やかなサービスを提供しております。また、画一的な料金体系ではなく、地域に合わせた1日料金の設定や回数券の販売などを行っております。

## 株 式 情 報

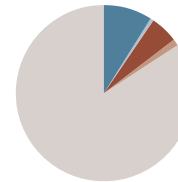
### >> 株 式 の 状 況 (平成17年7月31日現在)

会社が発行する株式の総数 12,564,720株  
 発行済株式総数 3,371,571株  
 株主数 32,643名

#### 主要大株主

株 主 名	持株数(株)	議決権比率(%)
巽 一久	1,256,317	37.3
岡田建二	204,981	6.1
トヨタ自動車株式会社	113,400	3.4
川村憲司	96,369	2.9
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	93,819	2.8
氏家太郎	84,565	2.5
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	52,039	1.5
杉岡伸一	49,306	1.5
日興シティ信託銀行株式会社(信託口)	27,058	0.8
みずほキャピタル株式会社	26,250	0.8

#### 所有者別株数状況(%)



#### 所有者別分布状況(%)

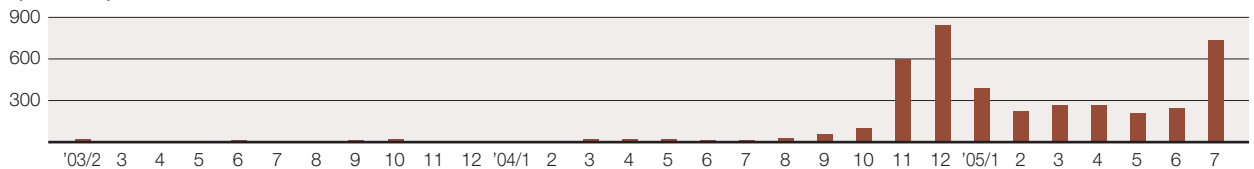


### >> 株 価 デ ー タ (平成17年7月31日現在)

株価(単位:円)



出来高(単位:千株)



## 会社概要

### >> 会社概要 (平成17年10月26日現在)

商号 日本駐車場開発株式会社  
本社所在地 大阪府大阪市中央区北浜3-7-12  
東京建物大阪ビル  
設立 1991年12月  
資本金 457百万円  
従業員数 107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17年10月26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

管理本部 大阪府大阪市中央区北浜1-8-16  
大阪証券取引所ビル

東京支社 東京都千代田区丸の内1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2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

広島支社 広島市中区本通6-11  
明治安田生命広島本通ビル

福岡支社 福岡市中央区天神1-9-17  
ダヴィンチ福岡天神ビル

### >> 役員 (平成17年10月26日現在)

代表取締役社長 巽 一久  
取締役副社長 岡田 建二  
氏家 太郎  
常務取締役 川村 憲司  
取締役 杉岡 伸一  
岩本 竜二郎  
常勤監査役 末久 皓一  
海老名 利雄  
監査役 古川 裕倫



NIPPON PARKING DEVELOPMENT

当社は更なるブランド価値の向上を目指し、  
英文社名、ロゴを変更いたしました。  
今後ともご愛顧くださいますよう  
お願い申し上げます。

---

---

## 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には、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 東京都府中市日綱町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) 電話 0120 - 175 - 417 (その他のご照会) 電話 0120 - 176 - 417
> インターネット	
ホームページURL	<a href="http://www.sumitomotrust.co.jp/STA/retail/service/daiko/index.html">http://www.sumitomotrust.co.jp/STA/retail/service/daiko/index.html</a>
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	電子公告により行う。 ただし、電子公告によることができないやむを得ない事由が生じた場合は、 日本経済新聞に掲載する。