



平成23年3月期 第2四半期決算説明会

2010年11月12日

株式会社 駐車場総合研究所
(証券コード : 3251)

本資料に関する注意事項

本資料に記載されている計画、見通し、戦略などにつきましては、既に確定している要素を除き、潜在的リスクや不確定要素を含んでおり、その内容を保証するものではありません。実際の業績は経営環境の変動などにより、これら見通し等と大きく異なる可能性があります。

1. 平成23年3月期第2四半期実績について

連結業績サマリー（対計画比）

単位：百万円

	平成23年3月期 第2四半期実績	平成23年3月期 第2四半期計画	計画比	達成率
売上高	1,908	1,956	△48	97.5%
営業利益	62 (3.3%)	32 (1.7%)	29	188.5%
経常利益	67 (3.5%)	33 (1.7%)	33	201.9%
当期純利益	35 (1.8%)	17 (0.9%)	17	201.5%

※ 連結子会社につきましては平成22年6月30日現在で実施した決算に基づく財務諸表を使用しております。

※ () 内の数値は利益率となります。

業績サマリー（対前年比（単体））

単位：百万円

	平成23年3月期 第2四半期		平成22年3月期 第2四半期	前年比 (単体)	増減率 (単体)
	連結	単体	単体		
売上高	1,908	1,908	1,797	111	106.2%
売上総利益	299 (15.7%)	299 (15.7%)	267 (14.9%)	32	112.3%
営業利益	62 (3.3%)	73 (3.9%)	63 (3.5%)	10	117.0%
経常利益	67 (3.5%)	76 (4.0%)	66 (3.7%)	10	115.9%
当期純利益	35 (1.8%)	41 (2.2%)	35 (2.0%)	5	115.7%

※連結初年度であるため、連結の前年実績はありません。

【第2四半期累計期間における新規現場獲得数】

平成23年3月期第2四半期 15件1,531台（運営3件204台／管理6件1,120台／ポケット6件207台）

平成22年3月期第2四半期 14件1,028台（運営3件507台／管理1件 282台／ポケット10件239台）

※駐輪場については、獲得現場数に含めておりますが、台数は性質が異なるため、台数に含めておりません。

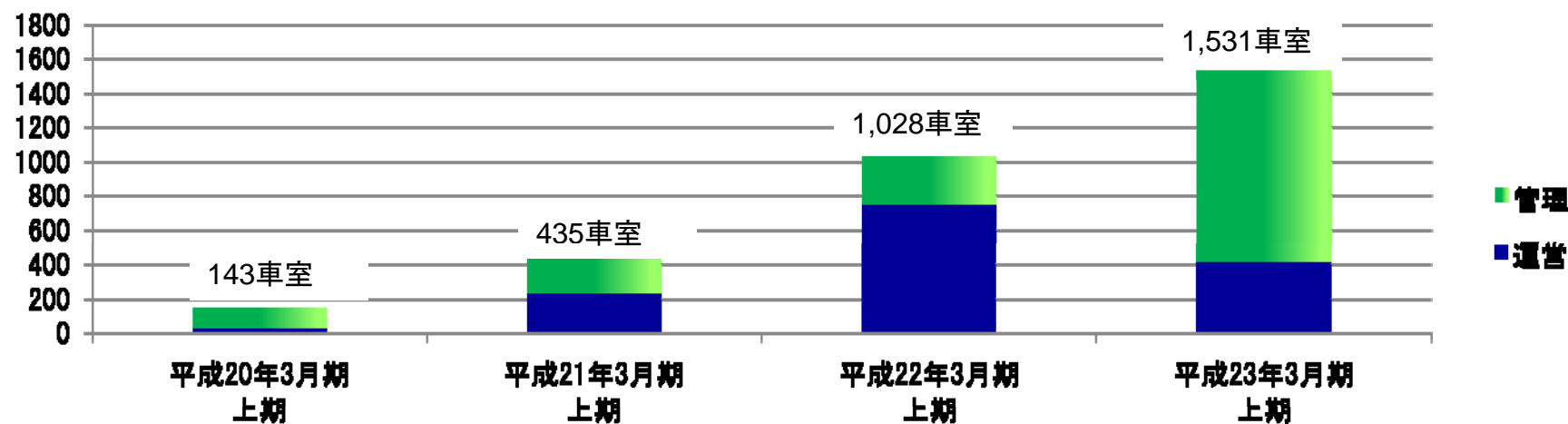
（参考）駐輪場獲得数 当期2件1,311車室 前期0件0車室）

上期ハイライト

①組織改革（営業体制の拡大）

営業活動の効率化及び営業受注拡大体制の確立を目的に、コンサルティング営業部門と駐車場管理運営部門の統合し、「事業開発本部」を創設。積極的営業展開を実施。

⇒ **15現場 1,531車室 の獲得（上期獲得数は過去最高）**



上期ハイライト

②組織改革（利益追求の責任体制の明確化）

各現場の集合体をユニットとし、独立採算を目的としたユニット制を導入。今まで以上に利益を極大化するための様々な施策を各ユニット単位で実施。

⇒ **売上総利益率の改善** **15.7%**（当上半期） **299百万円**
 （参考） **14.9%**（前上半期） **267百万円**

③収益構成の改善

収益基盤の柱を増やすため管理受託案件の新規取得にも積極的に取り組み利益増に貢献。

⇒ **新規管理受託現場の売上総利益は6百万円のプラス貢献**

参考：駐車場台数実績

平成22年9月30日現在

受託態様別区分	当期台数	構成比率	前期末実績	前期構成比率	前期比
運営駐車場	11,495台	64.8%	10,823台	72.6%	106.2%
管理駐車場	6,252台	35.2%	4,082台	27.4%	153.2%
合計	17,747台	100.0%	14,905台	100.0%	119.1%

構成比の改善

地域別区分	当期台数	構成比率	前期末実績	前期構成比率	前期比
関東	10,427台	58.7%	8,636台	57.9%	120.7%
関西	6,492台	36.6%	5,441台	36.5%	119.3%
その他	828台	4.7%	828台	5.6%	100.0%
合計	17,747台	100.0%	14,905台	100.0%	119.1%

上期ハイライト

④不採算駐車場の解約

不採算駐車場を解約することで利益率の改善を果たしました。

⇒ 平成22年3月期不採算駐車場を解約
(参考) 上記現場前期実績 売上高 35百万円 売上総利益 △4百万円

⑤中国国内の活動

天津市、上海市やその中にある各区民政府へのアプローチを積極的に進めております。

⇒ 各具体的案件について、契約交渉中（※採算ベースでの最終的な交渉段階）

上期ハイライト

⑥販売費及び一般管理費の増加

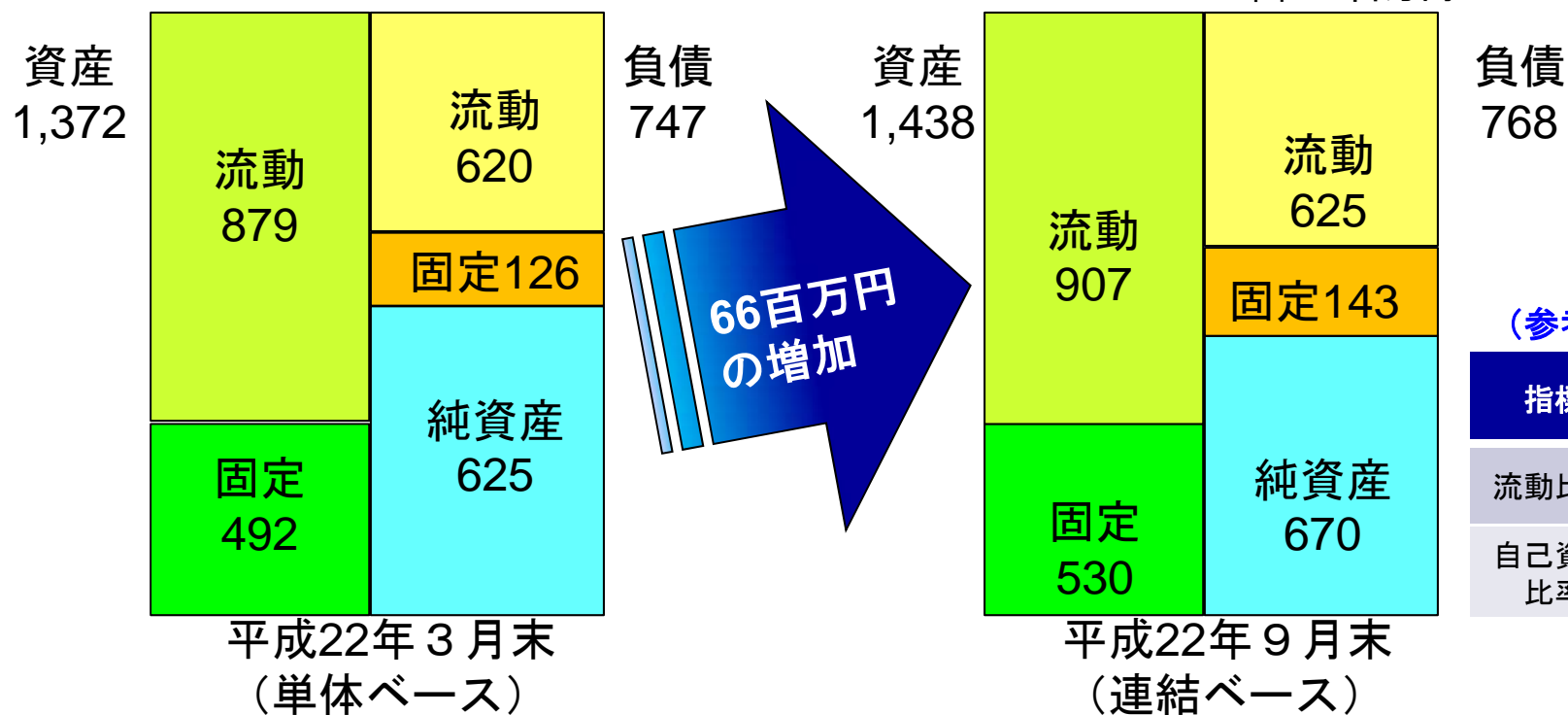
1. 成長性に富む中国の駐車場マーケットに参入するための開業費用の一時的な増加
2. 役員 1 名の増員
3. 国内及び海外における営業範囲の拡大に伴う営業人員の増員
4. 改正省エネ法に伴う対策費用による一時的な増加

⇒ 事業成長のための投資による増加



貸借対照表 ~ 財務分析

単位：百万円



(参考)

指標	平成22年3月末	平成22年9月末
流動比率	141.8%	145.1%
自己資本比率	45.2%	44.5%

- 資産：新規現場の開始に伴う債権及び敷金の増加18百万円、リース資産の取得32百万円等
- 負債：新規現場の開始に伴う債務の増加47百万円、リース資産の取得に伴う債務の増加12百万円、未払法人税等の減少27百万円等
- 資本：四半期純利益35百万円、少数株主持分22百万円の増加等

キャッシュ・フローの状況

現金及び現金同等物 651百万円（前期比 Δ 3百万円）

営業活動CF
39百万円増

- ・ 税金等調整前利益64百万円の計上
- ・ 預り金28百万円、減価償却費35百万円の計上、消費税、法人税等の支払 Δ 74百万円、売上債権、前払費用の増加 Δ 15百万円

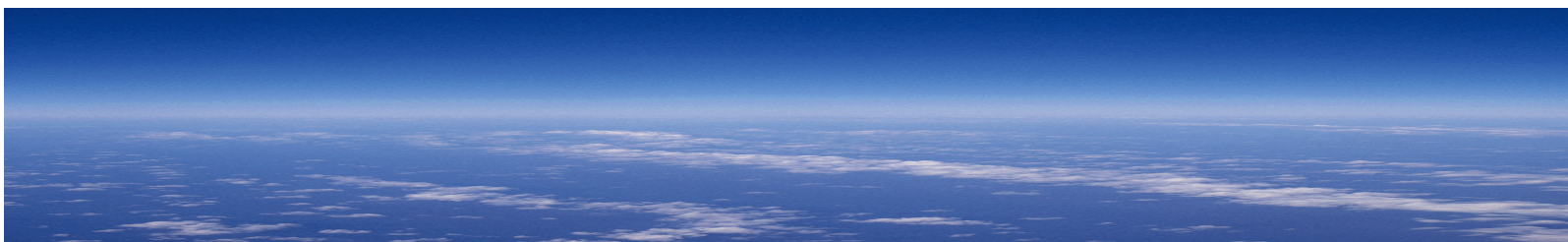
投資活動CF
 Δ 21百万円減

- ・ 固定資産の取得による支出 Δ 9百万円
- ・ 新規現場開始に伴う敷金支出 Δ 14百万円

財務活動CF
 Δ 18百万円減

- ・ 配当金支払 Δ 13百万円
- ・ 長期借入金返済 Δ 14百万円
- ・ リース債務返済 Δ 16百万円
- ・ 少数株主持分の増加 26百万円

2. 今後の戦略



経営方針に対する具体的な取り組み

経営方針	具体的な取り組み
利益率の改善	<ul style="list-style-type: none"> ・ 自己保有物件の獲得 ・ 独立採算を目的としたユニット制の導入
新規現場の獲得	<ul style="list-style-type: none"> ・ 大幅な組織改革に伴う営業体制の見直し
中国の本格稼働	<ul style="list-style-type: none"> ・ 天津子会社 2 社設立
新規事業領域への拡大	<ul style="list-style-type: none"> ・ ポケットパーク事業及び駐輪事業への積極的展開、CO2削減事業（グリーンパーキング）や駐車場付帯ビジネスへの取り組み

§ 1 利益率の改善

1. 固定資産の取得
 (平成22年11月30日取得)

目 的 : 安定的収益源の確保
 資産の内容 : 駐車場施設 (サイカヤパーキング)
 取得価額 : 400百万円

【サイカヤパーキングの業績見通し】

単位 : 百万円

	平成23年3月期	平成24年3月期	平成25年3月期	平成26年3月期
売上高	116	183	185	187
営業利益	△11	43	57	68
経常利益	△12	40	54	66
当期純利益	△7	22	30	36
減価償却費	18	50	37	28
キャッシュ・フロー	11	72	67	64

(参考)

1. 同駐車場施設を取得することで現状の賃貸借契約を承継することにより、現状の売上高に加え、賃貸収入が増加します。
2. 同施設を取得することで、設備管理費及び固定資産税等が増加致します。
3. 各年度の利益率の増加要因は、減価償却費の逡減によるものであります。
4. 平成23年3月期については、購入諸経費として36百万円を計上しております。

2. ユニット制の導入

目的：独立採算を目的とし、利益を極大するための様々な施策の実施を促す。

(※インセンティブ賞与制度を導入)

実績：既存現場の特性を活かした様々な売上増収施策、経費削減施策を展開。

⇒利益率の大幅な改善。

【売上総利益率の改善 ※単体ベース】

	平成21年3月期	平成22年3月期 (上期)	平成22年3月期	平成23年3月期 (上期)
売上総利益率	12.4%	14.9%	15.4%	15.7%

§ 2 新規現場の獲得

国内営業体制の強化

営業強化と経営資源を新規営業開発に集中するため、事業開発本部の管掌役員を4名体制に変更。
 (平成22年11月1日付)

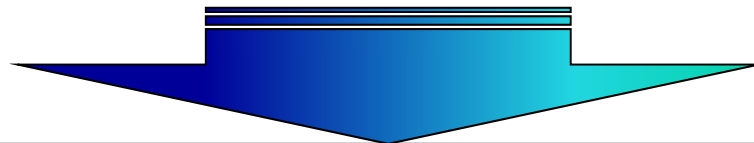
【現場獲得件数及び車室数】

時期	現場名	駐車場車室数	駐輪車室数
第2四半期累計	—	1,531	1,311
平成22年10月	シークレイン駐車場	233	72
平成22年11月	ウェスティンホテル大阪駐車場	294	—
平成22年11月	PEN四条烏丸センター駐車場	23	—
	現 合計	2,081	1,383

「コンサルティング営業部」と「駐車場運営事業部」を統合し、事業開発本部を創設したことにより、現場視点からの営業手法等を取り入れることで、効率的な営業展開が可能となり、様々なシナジー効果の結果、上期ベースでは、過去最高の現場獲得数に至っております。今後、更なる営業展開に向け、営業力を強化して参ります。

営業体制の改革（ユニット制導入による現場営業の開始）

	平成20年3月期	平成21年3月期	平成22年3月期	平成23年3月期 (上期)
営業人員	8名	9名	11名	12名
現場営業	—	—	—	6名



【営業の重点施策】

既存現場の駐車場オーナーへの積極的対応

公共駐車場への対応強化（UR等）

駐車場空室率に悩む駐車場オーナーへの対応強化

§ 3 中国の本格稼働

中国におけるグループ体制

【北京／上海ターゲット】

派蒙蜂巢停車場管理（北京）有限公司（平成22年4月設立）

【天津ターゲット】

派蒙蜂巢停車場管理（天津）有限公司（平成22年10月設立）

派盟静態交通技術開発（天津）有限公司（ " " ）

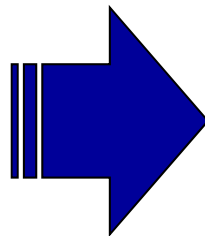
天津市和平区との良好な友好関係を背景に、受注確度が北京、上海と比較し、高くなっております。

（ 現 状 ）

中国重機協会駐車場整備工作委員会の特別顧問である当社代表取締役会長 大嶋及び中国に幅広い人脈をもつ取締役 鄒を中心に、天津市、上海市やその中にある各区人民政府へのアプローチを積極的に進めており、現在、各具体的案件について契約の最終交渉中。

契約確定次第、適時に開示して参ります。

中国（天津市）
子会社2社設立



派盟静態交通技術開発（天津）有限公司
⇒コンサルティング業務ベース
派蒙蜂巢停車場管理（天津）有限公司
⇒駐車場管理運営業務ベース

【天津市和平区との関係】

年月	内 容
平成22年6月	天津市和平区と当社の間で合意契約締結 ※同区内の交通問題の解決に向けた企画立案に関する長期かつ 全面的な戦略強力協定
平成22年8月	天津市及び天津市和平区人民政府の上級幹部職員が来日し、 当社の管理運営する複数の駐車場視察 ⇒更なる関係強化したい旨の意向を受ける
平成22年10月	子会社2社設立 ⇒天津市和平区との友好関係の結果 ①外資企業の税制減免 ②特区地区に建設されたビル入居（※）

（※）支払家賃の減免適用 : 初年度 全額免除
2年目 2/3免除
3年目 1/3免除

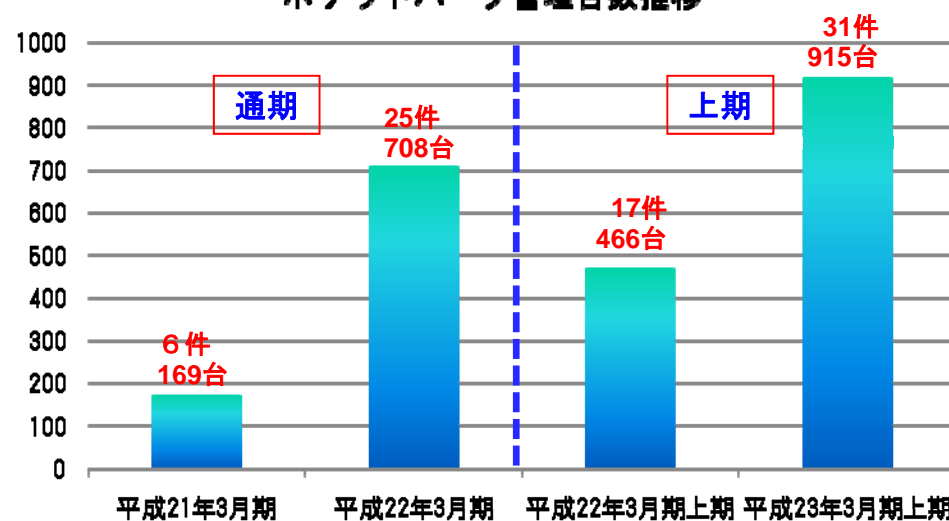
§ 4 新規事業領域への拡大

展開中

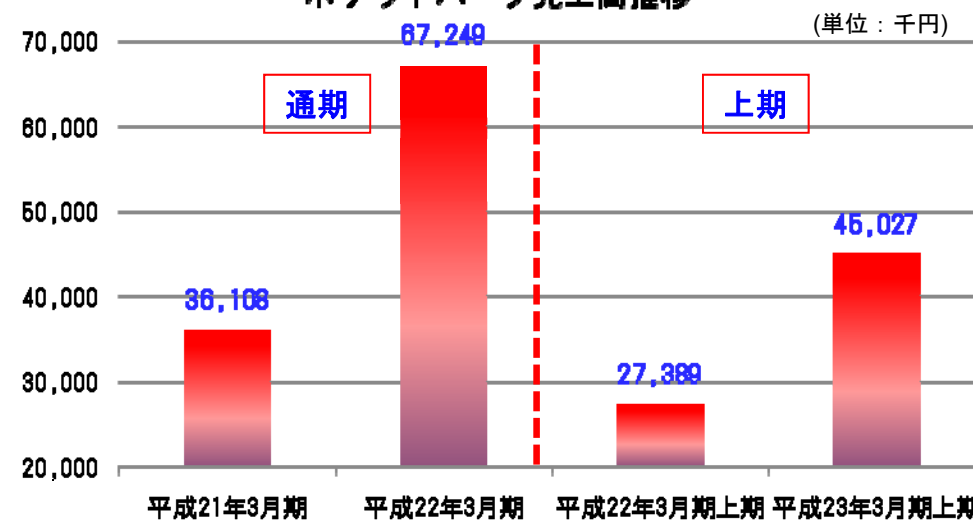
ポケットパーク事業

稼働の低下している無人管理駐車場について、
 当社の持つ営業力と競争力のある戦略的料金
 によって利用促進を図り、活性化する事業。

ポケットパーク管理台数推移



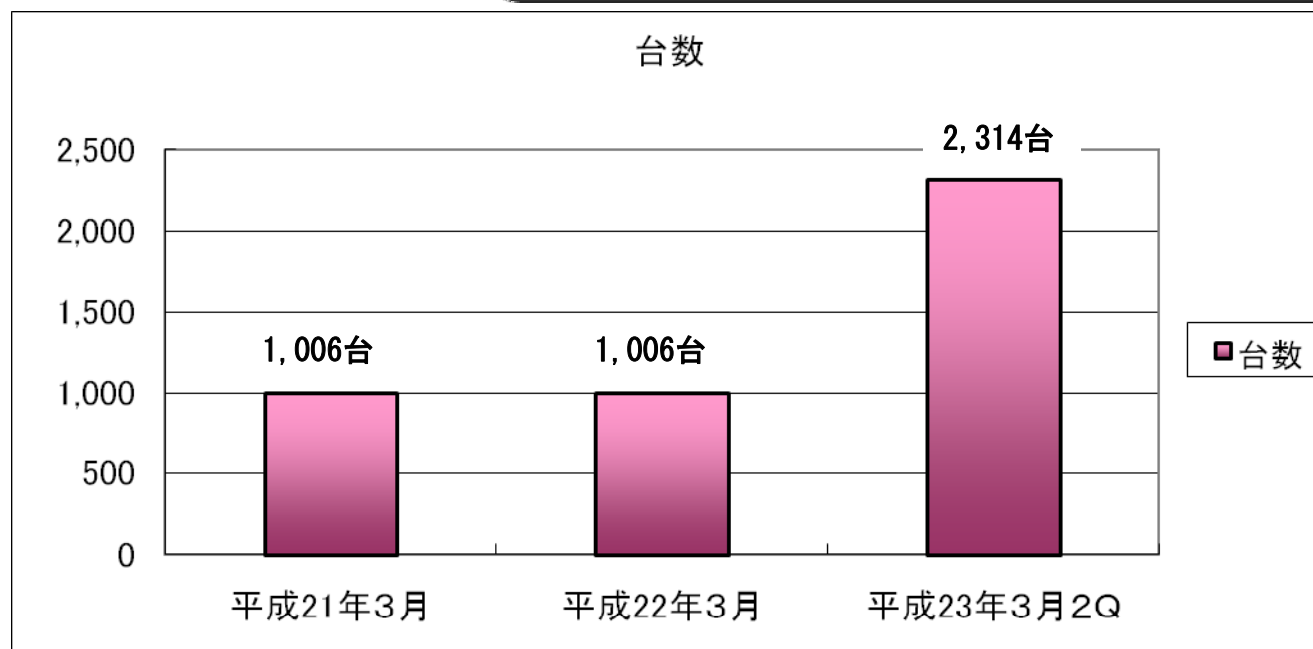
ポケットパーク売上高推移



展開中

駐輪場事業

かねてより再開発事業に付帯する事業として、適切な案件選択により安定収益を得られる分野として着目。
 エコロジーの浸透により自転車利用が向上していることを追い風に、駐車場事業の周辺領域である駐輪場管理運営事業を拡大する。



今後展開予定

・環境事業（駐車場内のCO2削減）

当社の管理運営駐車場において、駐車場に係る排風機ファンについて、独自の運転手法により、従来より約3割程度の電気代を削減することに成功。今後は、省エネ法の改正によって、多くの不動産オーナーが悩む環境問題対策の一環として、駐車場省エネビジネスを展開していく予定です。

（※平成22年10月度より省エネ施策を実施した結果、全社的に年間約11百万円程度の電気代削減に成功。

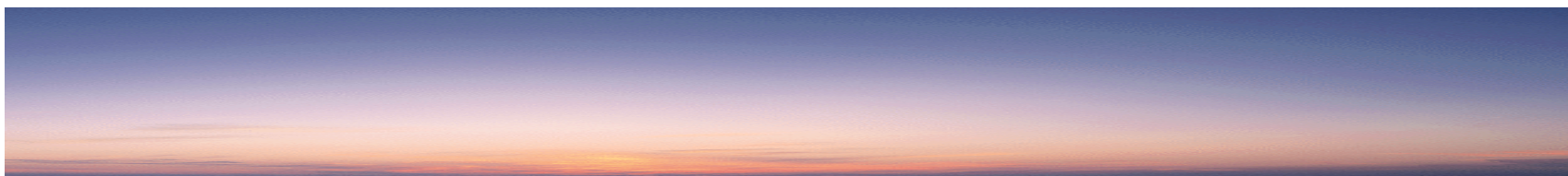
今後は、当該ビジネスモデルを確立し、事業を展開していく予定です。

・駐車場付帯事業

駐車場は、多くの利用者が利用するため、十分な宣伝効果が得られます。宣伝効果を目的とする企業とタイアップすることで、様々な駐車場付帯事業を展開していく予定です。

※某保険会社と7月より提携開始（見積1件につき500円の手数料）

3. 業績予想(通期・連結)



連結ベース通期業績予想

単位：百万円

	平成23年3月期 第2四半期累計	平成23年3月期 第3・4四半期予測	平成23年3月期 通期予測	平成22年3月期 実績（単体）
売上高	1,908	2,424	4,332	3,641
営業利益	62	67	130	117
経常利益	67	63	130	123
当期純利益	35	36	71	60

上期については、利益計画を大幅に上回り、大幅な利益超過となりました。
 下期については、既存現場の更なる売上増加、上期中に獲得した現場の本格稼働等、増益要因があるものの、①固定資産の取得、②中国子会社の設立遅延による減益要因等の懸念材料もあることから、通期の業績予想は変更しておりません。

ご静聴ありがとうございました。

お問い合わせ先：株式会社駐車場総合研究所 経営管理部 IR担当
東京都渋谷区渋谷3-6-6 渋谷パークビル2F
TEL：03-3406-2477 FAX：03-3406-2478
<http://www.pmo.co.jp>

※当社ホームページ「お問い合わせ」フォームからも、お問い合わせいただけます。

- 本資料は、株主・投資家の皆様への情報提供のみを目的としたものであり、売買の勧誘を目的としたものではありません。
- 本資料の著作権及びその他資料に関係する一切の権利は、当社に帰属します。