



平成23年3月期 決算説明会

平成23年 5 月20日

株式会社 駐車場総合研究所
(証券コード : 3251)

平成23年3月期 決算説明会

- I 会社概要
- II 平成23年3月期 業績説明
- III 今後の事業方針

I 会社概要

経 営 理 念	すべては「ありがとう」の一言のために・・・	
商 号	株式会社駐車場総合研究所	
設 立	平成10年4月22日	
本 社	東京都渋谷区渋谷三丁目6番6号 渋谷パークビル2F	
上 場	平成19年10月30日 東証マザーズ 証券コード：3251	
代 表 者	代表取締役社長 柳 瀬 聰	
事 業 内 容	駐車場管理運営、駐車場コンサルティング	
資 本 金	1億5,870万円	
発 行 済 株 式 数	80,160株	
関 連 会 社	【連結子会社】 国内：0社、中国：3社 派蒙蜂巢停車場管理（北京）有限公司 （持株比率：65%） 派蒙蜂巢停車場管理（天津）有限公司 （持株比率：65%） 派盟静態交通技術開発（天津）有限公司 （持株比率：100%）	
従 業 員	【連結】 83名 【単体】 79名（臨時雇用者数含まず）	

株主の状況（平成23年3月末日現在）

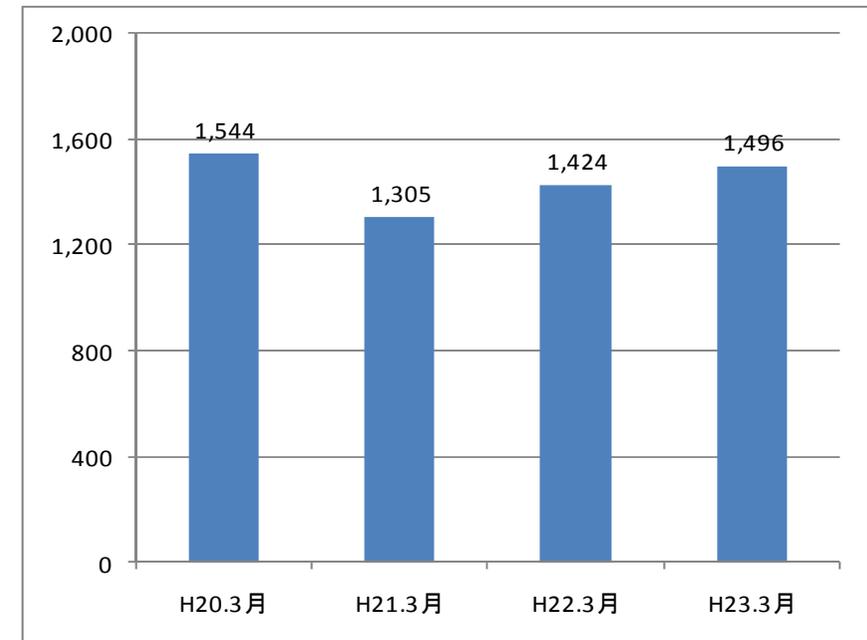
●大株主情報

株主名	持株数	議決権比率
大嶋 翼	27,271株	34.020%
川村 ゆか	7,600株	9.481%
株式会社駐車場総合研究所	7,490株	9.343%
柳瀬 聰	5,260株	6.561%
大嶋 清子	5,100株	6.362%
川村 一真	5,100株	6.362%
株式会社三井住友銀行	1,500株	1.871%
吉本 知子	1,353株	1.687%
川村 絹子	1,250株	1.559%
I H I 運搬機械株式会社	1,000株	1.247%

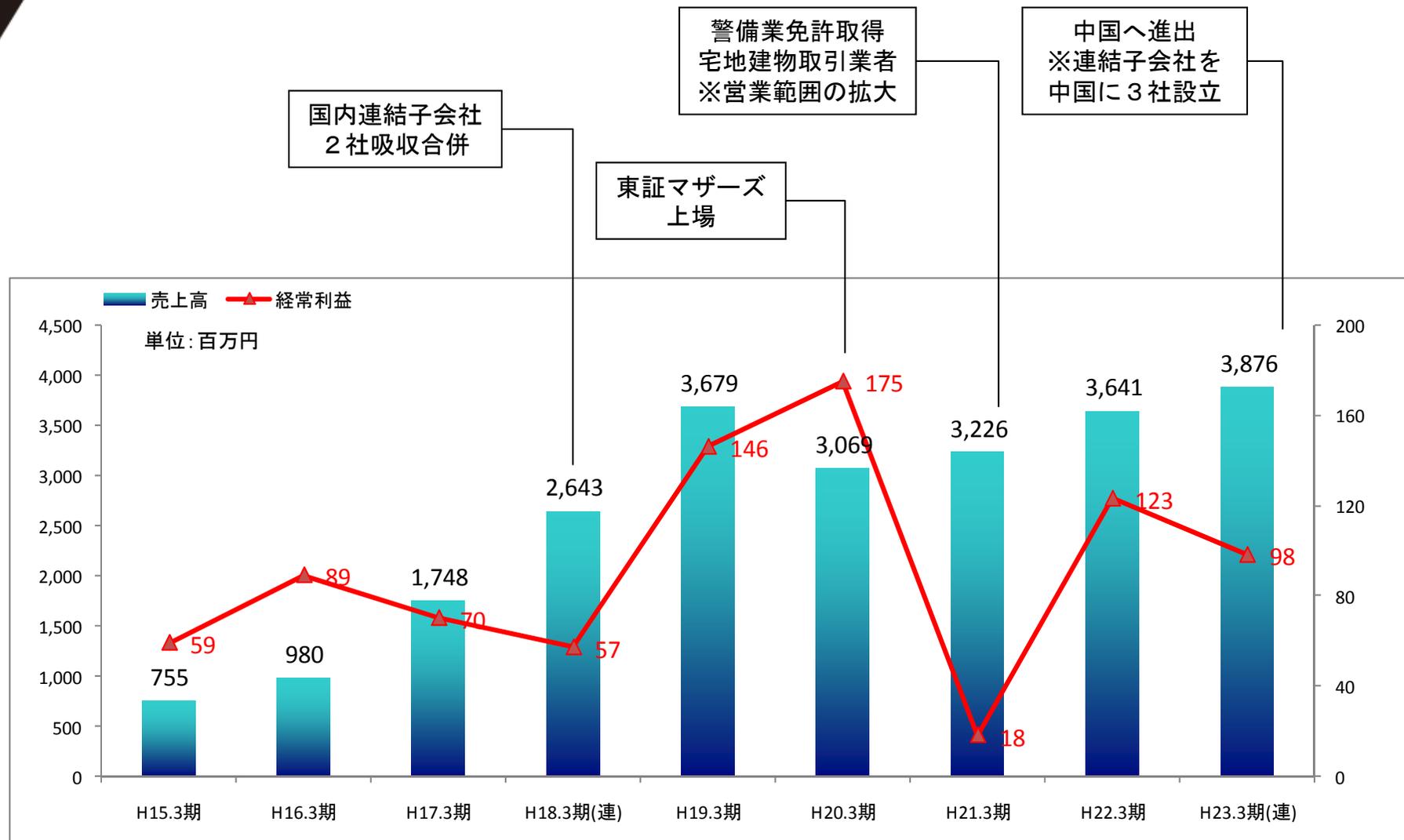
●所有者別株式分布状況

	株主数(名)	株式数(株)	株式数分布比率
個人・その他	1,463	67,436	84.13%
金融機関	3	2,018	2.52%
その他法人	13	2,364	2.95%
外国法人 等	5	251	0.31%
金融商品取引業者	11	601	0.75%
自己名義株式	1	7,490	9.34%

●株主数の推移（名）



当社成長の軌跡



- 駐車場コンサルティングに強みをもつ会社です
- 駐車場ビジネスを同業他社とは異なる分野で展開している会社です
- 上場企業の中で、唯一、駐車場ビジネスを中国で展開している会社です
- 駐車場における省エネ活動の実績がある会社です

以下のどのようなタイミングでも駐車場コンサルティングが可能

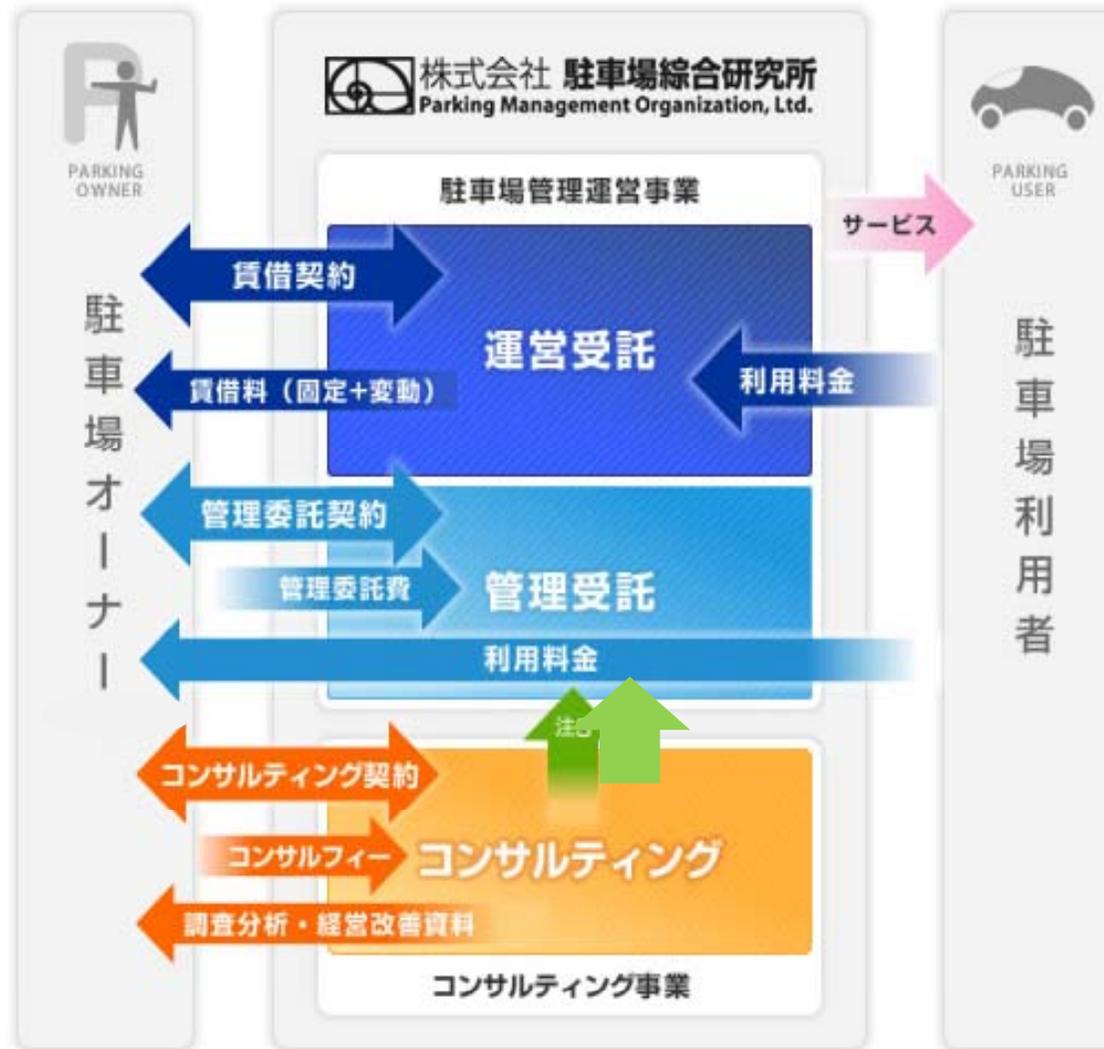
メニュー タイミング	理念・方針	ソフト面	ハード面
計画段階	駐車場基本計画 利害関係の調整(注1)	現状分析 収支予測調査	サーキュレーション(注2)設定
設計段階	駐車場形態の設定確認 運営会社選定基準仕様策定 駐車場マネジメント計画	運用ソフト検討 料金体系の検討 入出庫シュミレーション	機械駐車装置の導入検討 新技術・機器導入検討 サーキュレーション検討 サイン計画(広域・内部) ライティング計画
完成後	駐車場マネジメント見直し 運営水準調査(現況評価)	利用状況分析 利用ソフトの見直し スタッフ教育	サイン計画見直し サーキュレーション見直し

注1) 利害関係の調整とは、関係当事者間の利害が錯綜する再開発プロジェクトにおいて、第三者的中立機関である当社グループが、駐車場の最適運用プランを提供することで、相互の利害調整を行うコンサルティングを言います。

注2) サーキュレーションとは、自動車動線および歩行者動線のことをいい、車輛および歩行者の流れを調整することにより、駐車場運営の効率化を図っております。

案件名	取引先
JR南新宿ビル駐車場施設計画	(株)ジェイアール東日本建築設計事務所
トリトンスクエア駐車場施設の運用改善策定	住商ビルマネジメント(株)
京急蒲田西口周辺地区事業化促進調査	(株)アール・アイエー
上海環球金融中心駐車上の基本運営検討業務	森ビル(株)
実効性確保診断事業現地実態調査(彦根市)	(独)中小企業基盤整備機構
横浜市道路付属物地下駐車場経営改善調査業務	横浜市
狭山駅西口地区市街地再開発事業	(独)都市再生機構
辻堂駅前商業施設駐車場整備計画	住友商事(株)
駐車場運営に関する基礎調査分析	大阪市
東京駅八重洲口再開発事業	(株)日建設計
表参道ヒルズ駐車場収支計画提案業務	森ビル(株)
日本橋三井タワー駐車場施設計画	三井不動産(株)
鶴見駅東地区第一種再開発事業	(独)都市再生機構

収益構造モデル



【概略】

主に大都市圏の大型施設に設置される駐車場の運営サービスを提供する駐車場管理運営事業と、民間駐車場や市街地再開発駐車場の運営に関する総合提案を実施するコンサルティング事業から構成されております。

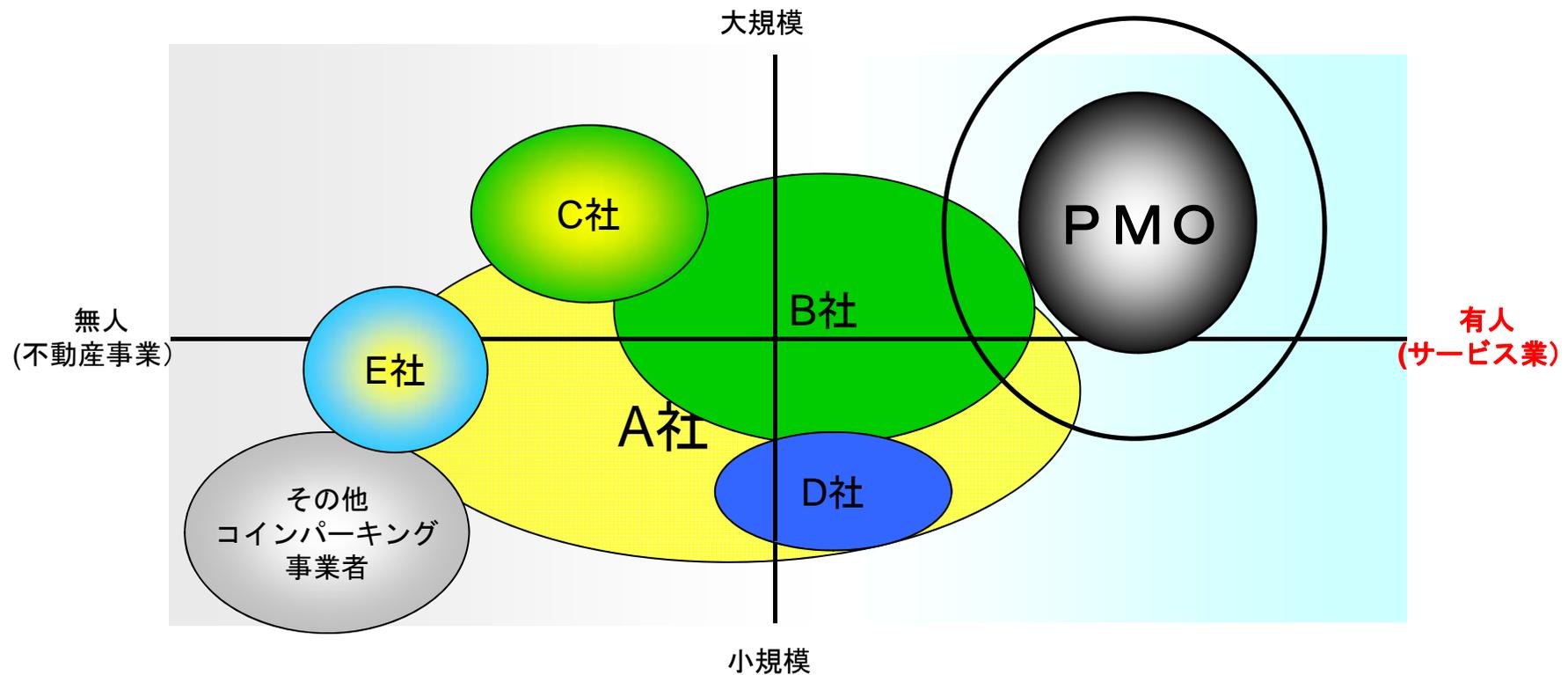
（駐車場管理運営事業）

有人サービスによる駐車場施設運用を特徴とした本社のメイン・セグメントです。賃借契約による運営受託を主たる形態とし、施設運用の効率化、利便性の追求を行い、施設オーナーのパートナーとして駐車場経営を行います。

（コンサルティング事業）

駐車場施設の設計段階、運用準備、収支計画等、設計から運用までをサポートする、当社のノウハウの根幹をなす事業であると同時に、営業開発としても機能する事業です。特に都市再開発計画における駐車場コンサルティングを得意とします。

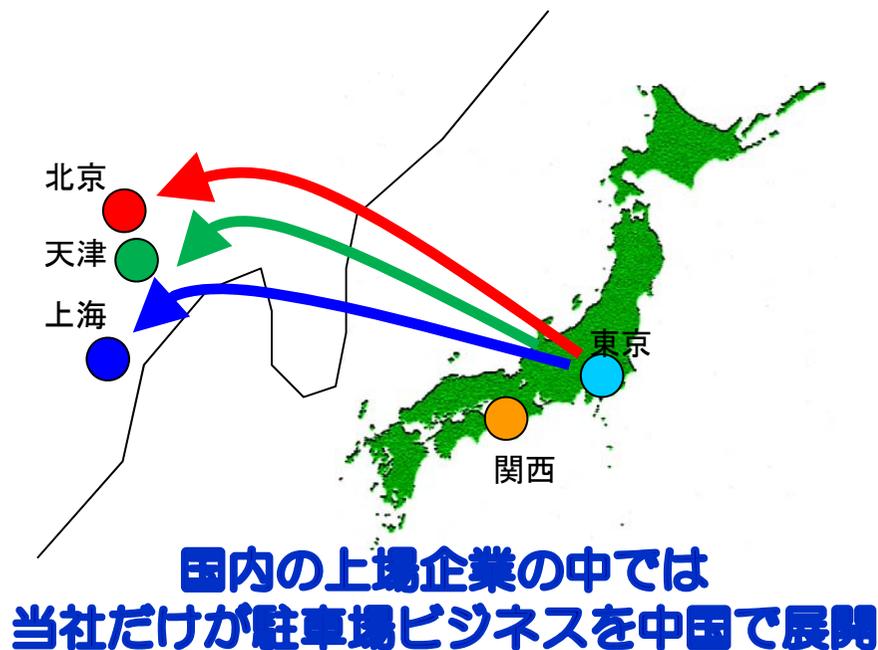
■コインパーキング事業とは違うセグメントと定義





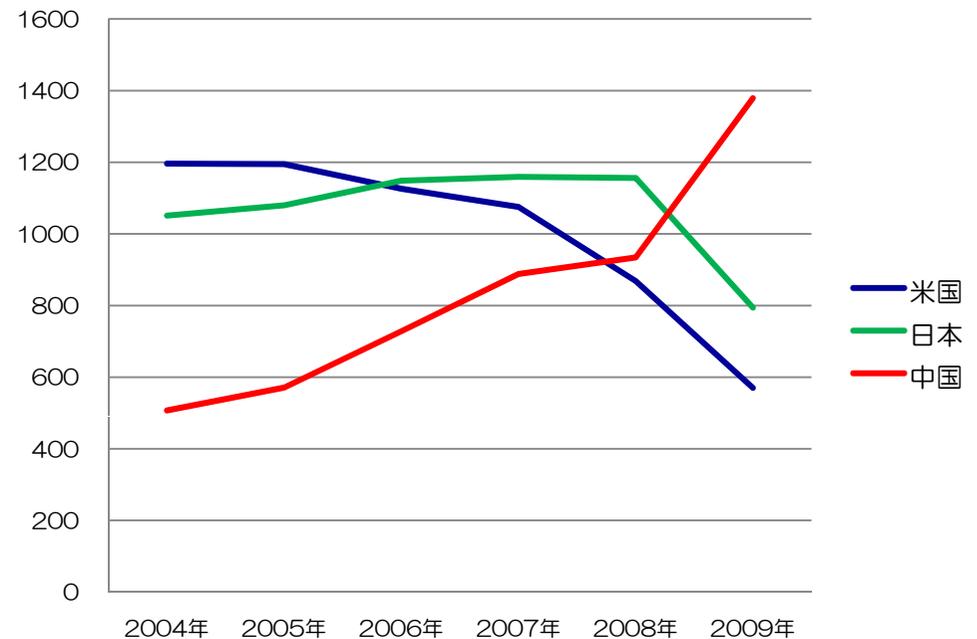
■天津、上海、北京を中心とした中国マーケットへの進出

- ・中国市場では、新車販売台数、車両保有台数が急激に増加
- ・中国国内の車両保有台数は1億7,000万台を突破
 - ⇒急激な車両の増加が社会問題化
 - ⇒駐車場需要は当社推計で5,000億円超



自動車生産台数推移

単位：万台



当社の省エネ実績及び今後の展開

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の独自運転手法により、従来より約3~4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、駐車場だけに限定せず、あらゆる施設領域に省エネビジネスを展開して参ります。

※ 設備投資等を行わず、独自の運営手法のみで大幅な減額に成功いたしました。

「H23年2月 日本経済産業新聞」先取り現場技術」に掲載。

先取り現場技術

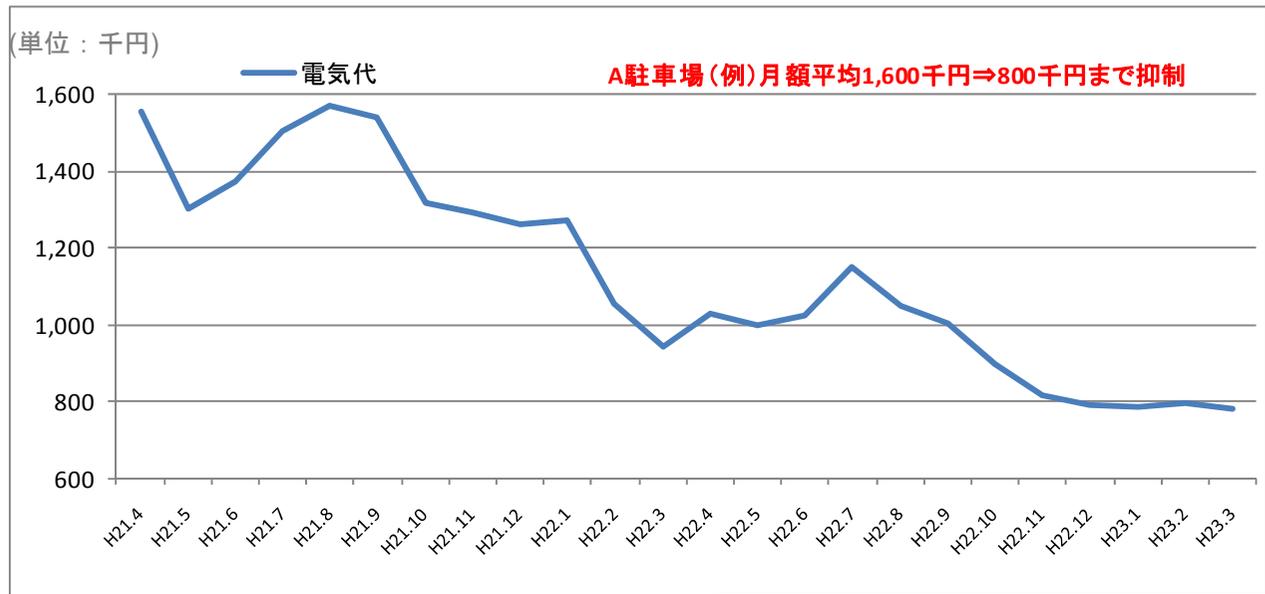
駐車場の電気代2割削減

「先取り現場技術」に掲載された記事の抜粋です。記事内容は、省エネ駐車場の仕組み、換気ファンの制御、時間場所別制御などについて詳しく説明しています。

省エネ駐車場の仕組み

区画	設備	運転時間
A地点	換気機	24時間
B地点	換気機	24時間
C地点	換気機	24時間

換気機は、駐車場の換気のために必要不可欠な設備です。従来の換気機は、24時間常運転していたため、電気代が非常に高かった。しかし、独自の運転手法により、換気機を必要に応じてのみ運転させることで、電気代を大幅に削減することができました。



Ⅱ 平成23年3月期業績説明

業績サマリー（対前計画比）



単位：百万円

	平成23年3月期 実績		平成23年3月期 当初計画		平成23年3月期 計画比	
	連結	単体	連結	単体	連結	単体
売上高	3,876	3,876	4,332	3,942	△455 (△10.5%)	△65 (△1.7%)
営業利益	91	130	130	118	△38 (△29.8%)	11 (+9.9%)
経常利益	98	134	130	119	△32 (△24.6%)	15 (+12.6%)
当期純利益	47	72	71	65	△24 (△33.8%)	6 (9.9%)

※ 連結子会社につきましては平成22年12月31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。

※ 当初計画とは、平成22年5月11日に公表した業績予想に基づいております。

⇒平成23年5月9日に業績予想の修正を行っております。

※ () 内の数値は達成率となります。

業績サマリー（対前年比（単体））



単位：百万円

	平成23年3月期 実績		平成22年3月期 実績	前年比 (単体)	増減率 (単体)
	連結	単体	単体		
売上高	3,876	3,876	3,641	235	6.5%
営業利益	91	130	117	13	11.4%
経常利益	98	134	123	10	8.7%
当期純利益	47	72	60	11	18.8%

※連結初年度であるため、連結の前年実績はありません。

【新規現場獲得数】

平成23年3月期 30件2,968台（運営19件876台／管理11件2,092台）

平成22年3月期 25件1,325台（運営23件993台／管理2件 332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。

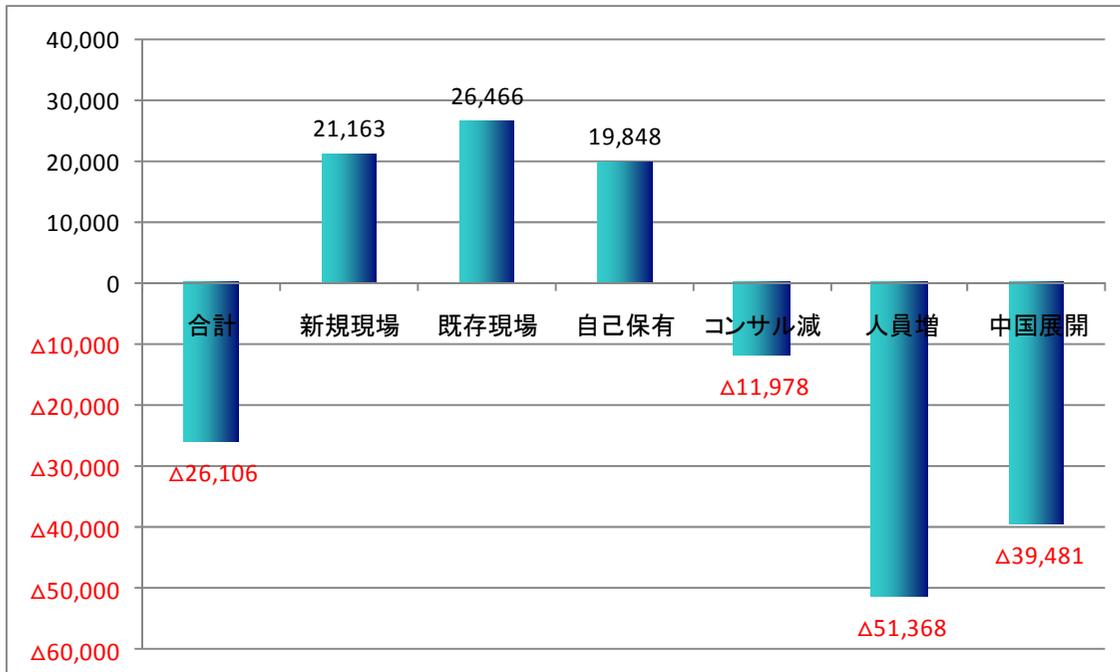
（参考）駐輪場獲得数 当期4件1,707車室 前期3件1,119車室

営業利益要因（当期連結 91百万円 前期単体117百万円）

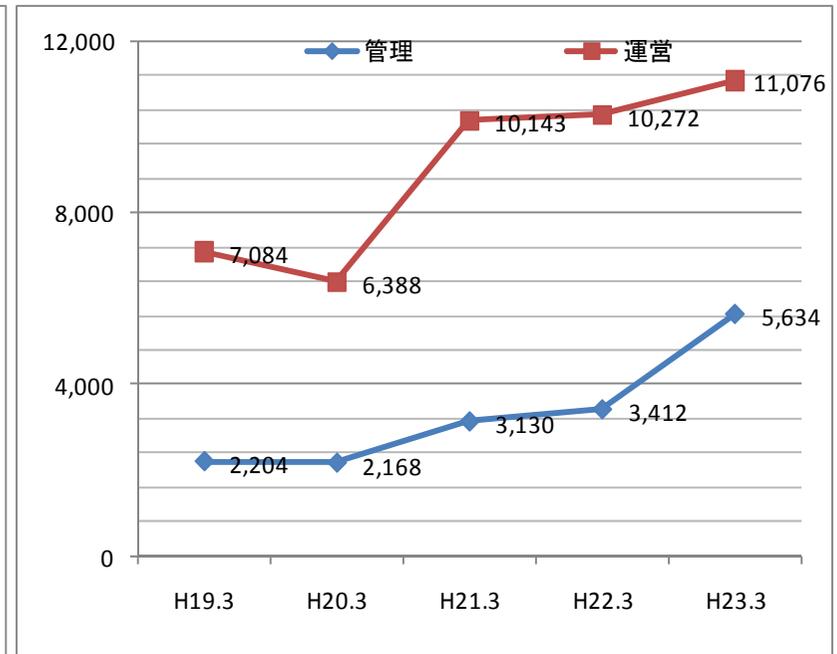
1. 組織改革による多数の新規現場獲得（30件2,968車室（駐輪車室1,707車室は含まず））に伴う売上総利益の増加 21,163千円
2. ユニット制導入による利益追求体制の明確化に伴う各施策の実施（既存現場の前期増加売上総利益 26,466千円（※3. は除く））
3. 平成22年11月30日 自己保有物件の獲得に伴う売上総利益増加額 19,848千円
4. コンサルティング案件受注減に伴う利益の減少額 11,978千円
5. 「中国担当役員」、「営業人員」、「将来を見据えた現場責任者」、「管理体制の整備」等、人件費の増加（51,368千円）
6. 連結子会社3社を中国に設立（※設立準備費用、営業展開費用等の増加 39,481千円（連結子会社39,481千円）

平成23年3月期 単体 営業利益要因分析（前年比）

単位：千円



管理駐車場台数推移



連結貸借対照表



単位：千円

科目	22/3期 期末(単体)	23/3期 期末(連結)	増減額	科目	22/3期 期末(単体)	23/3期 期末(連結)	増減額
流動資産	879,729	708,805	△170,924	流動負債	620,535	608,228	△12,307
現金及び預金	654,501	467,283	△187,218	未払金	113,076	119,704	6,628
売掛金	56,000	67,585	11,585	1年以内返済予定 の長期借入金	28,366	29,920	1,554
その他	169,227	173,935	4,708	その他	479,091	458,603	△20,488
固定資産	492,717	964,186	471,469	固定負債	126,804	387,484	260,680
有形固定資産	240,794	679,871	439,077	長期借入金	—	260,940	260,940
無形固定資産	8,807	18,064	9,257	その他	126,804	126,542	△262
投資その他の資産	243,115	266,250	23,135	純資産	625,107	677,279	52,172
資産合計	1,372,447	1,672,991	300,544	負債及び総資産合計	1,372,447	1,672,991	300,544

主な増減額

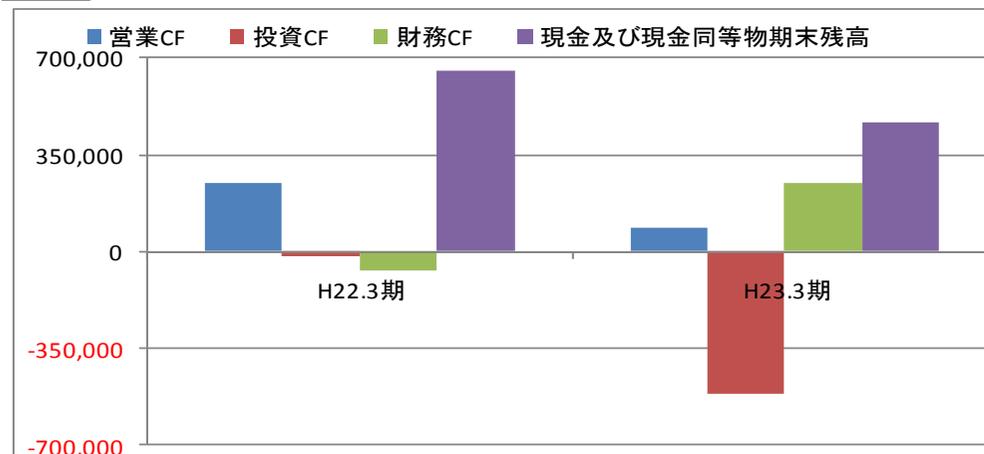
現金及び預金	自己保有物件取得等の設備投資に伴う減少187,218千円
有形固定資産	自己保有物件取得等に伴う増加439,077千円
投資その他の資産	新規現場受注等に伴う敷金増加23,135千円
長期借入金	自己保有物件取得に伴う増加260,940千円
純資産	当期利益の計上等に伴う増加52,172千円

財務指標

項目	22/3期(単体)	23/3期(連結)
流動比率	141.8%	116.5%
当座比率	114.5%	87.9%
固定比率	78.8%	142.2%
自己資本比率	45.2%	38.8%

連結キャッシュ・フロー計算書

単位：千円



【営業活動によるキャッシュフローの主な項目】

税金等調整前当期純利益	94,846
減価償却費	82,621
前受金の増減（減少：△）	27,625
賞与引当金の増減（減少：△）	△18,185
法人税等の支払（減少：△）	△90,073

【投資活動によるキャッシュフローの主な項目】

有形固定資産の取得による支出	△482,308
敷金及び保証金の差入による支出	△20,667

【財務活動によるキャッシュフローの主な項目】

長期借入金の純増額	262,494
配当金の支払額	△13,488
少数株主からの払込による収入	31,268
リース債務返済による支出	△34,331

単位：千円	H22.3期(単)	H23.3期(連)
営業活動によるキャッシュフロー	248,001	87,535
投資活動によるキャッシュフロー	△17,176	△513,163
フリーキャッシュフロー	230,825	△425,628
財務活動によるキャッシュフロー	△69,326	245,943
現金及び現金同等物に係る換算差額	—	△7,532
現金及び現金同等物の増加額	161,497	△187,218
現金及び現金同等物の期首残高	493,003	654,501
現金及び現金同等物の期末残高	654,501	467,283

Ⅲ 今後の事業方針

■ 部門別の事業方針

- 駐車場管理運営事業
 - ・ 管理運営事業（基幹事業）
 - ・ 駐輪場事業
- コンサルティング事業
- 省エネビジネス事業

■ 中国事業の取り組み

■ 平成24年3月期 業績の見通し

部門別の事業方針

【重点施策1】成長の加速化

営業体制改革の本格稼働（H22. 9月組織改革）
 （ユニット制導入による現場営業の拡大）

	H21. 3期	H22. 3期	H23. 3期	H24. 3期
営業人員	9名	11名	12名	14名 (予定)
現場営業	—	—	6名	8名 (予定)

■営業の効率化

既存顧客先と新規顧客先の担当の明確化

既存顧客先：現場責任者より積極的提案等の実施
 ⇒現場営業者が担当

新規顧客先：再開発プロジェクト案件を中心とした
 コンサル営業の実践
 ⇒本社営業者が担当

■採算を重視した案件獲得

営業人員の増員による採算重視の営業を展開

持続可能な成長基盤の確立

【具体的な手法】

- ①既存現場の駐車場オーナーへの積極的対応
- ②公共駐車場への対応強化（UR等）
- ③駐車場空室率に悩む駐車場オーナーへの対応強化
 ⇒5,000車室（駐輪車室を除く）の獲得を目指す
 2,968車室（駐輪車室を除く）H23.3期実績



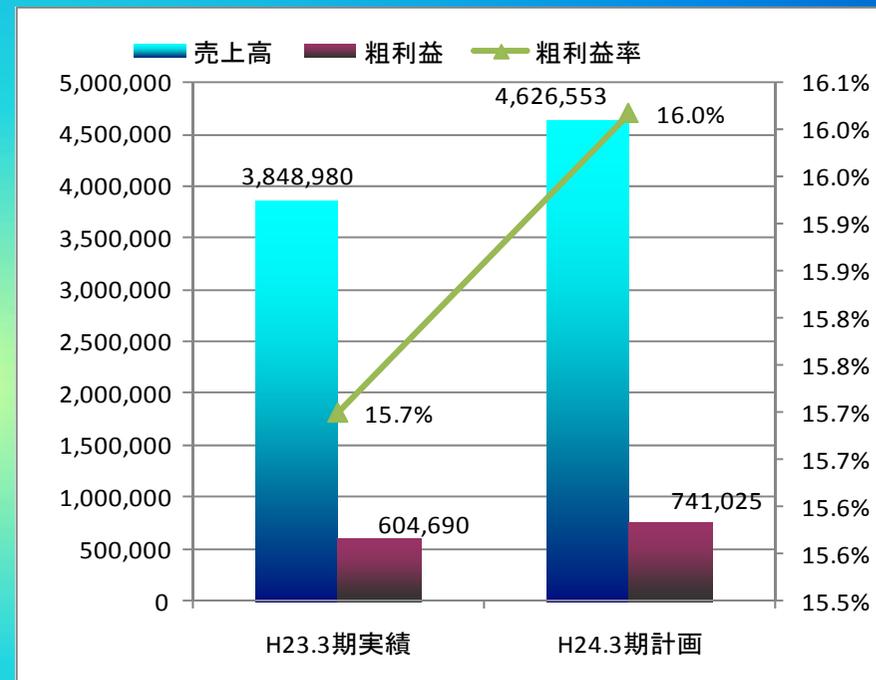
【重点施策2】体質の強化

■収益体質強化

- ・ H23.3月期 獲得案件の本格稼働
- ・ 採算重視した新規現場の獲得
- ・ 損益分岐点の継続的引下げ
- ・ 不採算、低採算現場に対する方針早期確定
- ・ 自己保有物件の本格運営

■人材育成

- ・ 当期に採用した11名の現場責任者候補の人材育成に注力



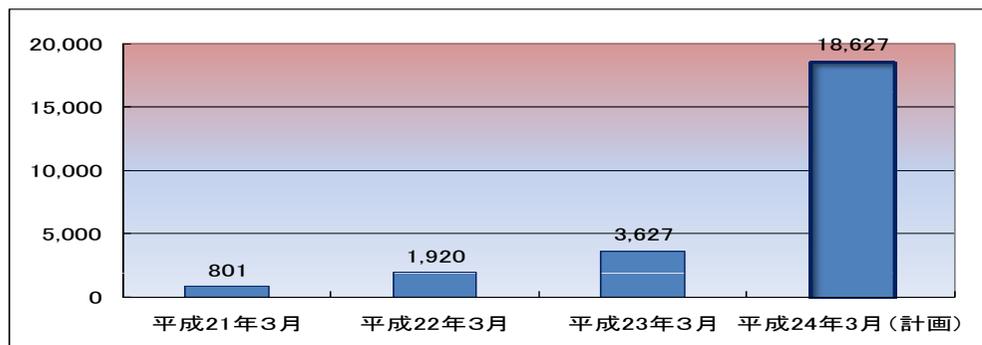
【重点施策】エコ環境を味方につけ積極的拡大を果たす

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。



【具体的な手法】

- ①違法駐車等に悩む公共駐輪場へのアプローチ
 - ②駐車場に付帯する駐輪設備の一体管理
- ⇒ 15,000車室の獲得を目指す
 1,707車室（H23.3期実績（※過去最高））



【取組案件リスト】

駐車場名称	箇所数	管理台数	概算金額 (千円)
A 自転車駐車場	16	不明	560,000
B 自転車駐車場	15	不明	460,000
C 自転車駐車場	12	9,324	200,000
D 自転車駐車場	11	7,413	140,000
E 自転車駐車場	6	3,954	80,000
F 自転車駐車場	1	1,400	28,000
G 自転車駐車場	1	1,400	28,000
H 自転車駐車場	1	250	5,000
I 自転車駐車場	9	9,056	181,120
J 自転車駐車場	6	1,065	21,300
K 自転車駐車場	2	739	260,000

【重点課題】

■ 新規案件の仕込み

再開発案件の減少・コンサルフィーの低下は否めないものの、案件リストを担当別にアプローチすることで、新たな案件の獲得を目指す。

■ 単発案件から継続的・案件への転換

PMOのコンサルティング方式は、プロジェクト単位で、1期完結型であったが、今後は省エネ等の新規ソリューションを武器に、継続的にコンサルティングフィーを得る方法を模索する。

アプローチ内容	具体的内容
既存顧客へのコンサルティングアプローチ	省エネコンサルの提案を切り口に、第2フェーズ、第3フェーズの継続受注
新規大型案件アプローチ	今後5年以内に竣工予定の再開発プロジェクト、建替計画案件等に関するコンサルティング案件
機器選定・導入コンサルティング	クライアントへの機器選定、導入アドバイスを通じてコンサルティングフィーを獲得
コンサルティング実施先の現場獲得	コンサルティング業務実施先の駐車場管理・運営業務の獲得に注力

ビジネス定義

自社光熱費負担駐車場で実施してきた省エネ推進手法を他の駐車場にも適用して、省エネ対策を実施して達成した省エネ成果をオーナーとシェアするビジネスである。
また、副次的には顧客満足度向上を得ることで、他社の運営管理する駐車場を自社に切り替える営業ツールにもなるものとする。

【背景】

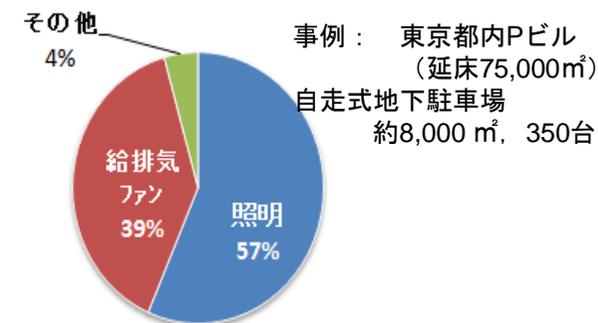
ビルオーナーにとっては、今年度から改正省エネ法の申請・中長期計画書・報告書作成や、東京都内では環境確保条例によってCO2の総量排出規制や排出権取引が国内ではじめて実施されたことなどに対して、様々な対応に迫られている。

大型ビルの地下駐車場は、ビル全体の光熱水費の約2~4%を占めている。ビルオーナーや運営会社にとっては、環境対策、とりわけ省エネは僅かな削減量の積み上げにも真剣に取り組んでいる状況にある。

ターゲット市場（駐車場）

駐車場省エネ請負ビジネス

駐車場の用途別電力使用量内訳



カテゴリ
Ⅲ

>Contact顧客所有駐車場

対象駐車場数
: **100件以上**

カテゴリ
Ⅱ

自社管理受託駐車場

カテゴリ
Ⅰ

自社運営光熱費負担駐車場

ビジネススキーム

省エネにより削減した金額をシェアする

中国事業の取り組み

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）

派蒙蜂巢停車場管理（北京）有限公司 上海分公司（平成23年1月設置）

【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（ // ）

中国重機協会駐車場整備工作委員会
特別顧問
当社代表取締役会長 大嶋 翼

元中国オリンピック代表
当社取締役 鄒 仁英

積極的アプローチ

北京市

天津市

上海市

その他都市

【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
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
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（※）
平成23年 3 月	津門津塔停车场 駐車場コンサルティング案件受注
5 月	创新大厦停车场（810台）駐車場管理運営契約締結 5/1開始

（※）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

中国事業の受注実績（参考）



上海市
飞洲国际停车駐車場（232台）
平成23年1月より
駐車場管理運営 開始案件



天津市
创新大厦停车场（810台）
平成23年5月より
駐車場管理運営開始案件



天津市
津門津塔停车场
平成23年3月から8月末まで
駐車場コンサルティング案件

※今後も政府関連施設駐車場のコンサルティング及び管理運営受託に向け協議を進めてまいります。

平成24年 3 月期 業績の見通し

連結ベース通期業績予想

単位：百万円

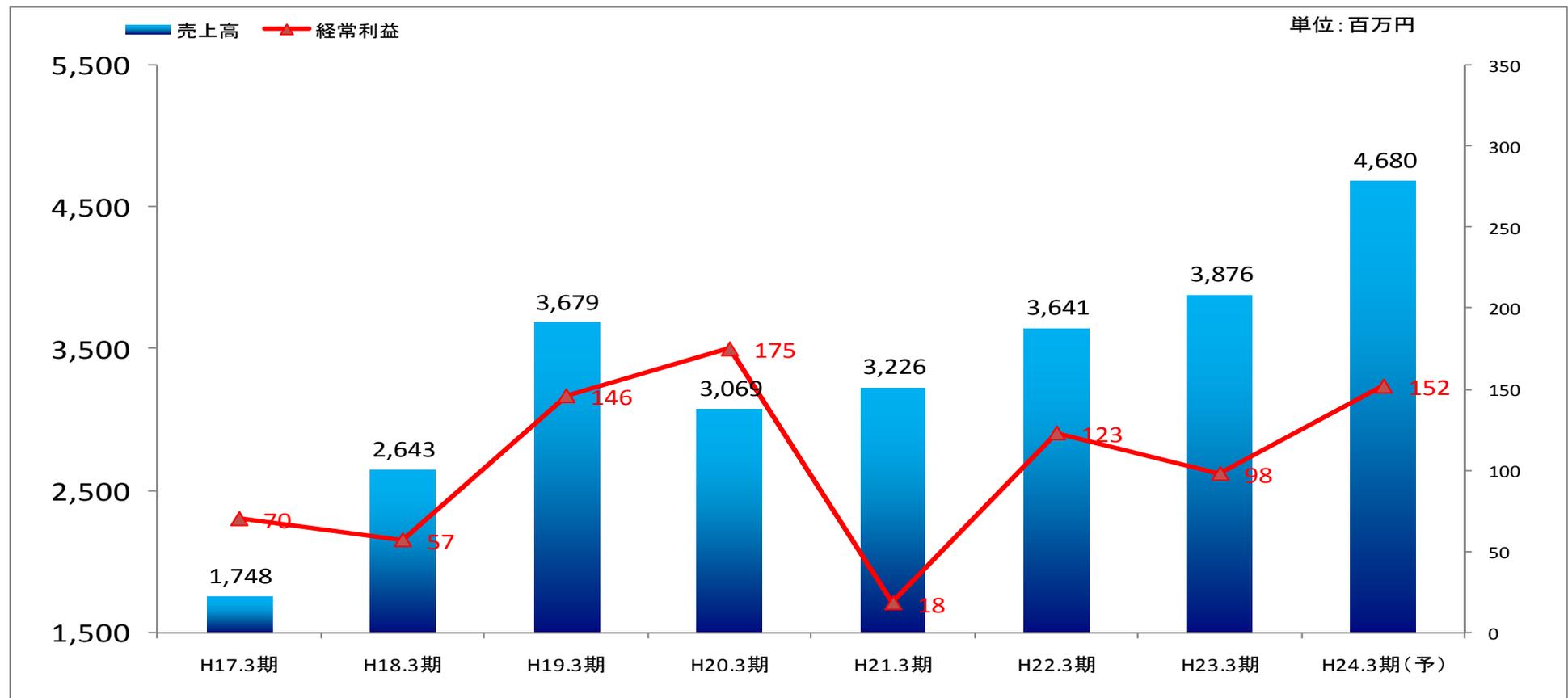
	平成23年3月期 実績	平成24年3月期 計画	増減率
売上高	3,876	4,680	20.7%
営業利益	91	161	77.0%
経常利益	98	152	55.2%
当期純利益	47	83	76.6%

単体ベース通期業績予想

単位：百万円

	平成23年3月期 実績	平成24年3月期 計画	増減率
売上高	3,876	4,633	19.5%
営業利益	130	161	23.4%
経常利益	134	152	13.5%
当期純利益	72	83	16.3%

平成24年3月期は、次のステージにおける更なる成長に向けた取り組みに注力致します。



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。

ご清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。