

---

# PARCO

株式会社パルコ

平成18年2月期(2005年度)

中間決算説明会資料

1. 05年度上期業績概要、  
及び05年度通期業績予想
2. トピックス
  - ・ 営業概況
  - ・ 上期トピックス
  - ・ 下期トピックス
3. 中期経営5ヵ年計画の進捗状況

# 1. 05年度上期業績概要、 及び05年度通期業績予想

# 05年度上期業績概要1 連結

## 連結業績 単位：百万円

	05年度上期	04年度上期	増減額	増減率
売上高	126,301	124,825	1,476	101.2%
営業利益	4,648	4,101	547	113.3%
経常利益	4,526	3,778	747	119.8%
中間純利益	2,210	1,570	639	140.7%
	05年度上期末	04年度期末	増減額	増減率
総資産	182,356	187,993	5,636	97.0%
株主資本	64,224	61,760	2,464	104.0%
有利子負債	43,698	48,732	5,034	89.7%
自己資本比率	35.2%	32.9%		
時価ベースの自己資本比率	38.9%	28.7%		
債務償還年数	3.5年	4.6年		
インタレスト・カバレッジ・レシオ	15.8	11.4		

- 1 SEIYO INVESTMENT(S)PTE LTD ... 子会社の株式譲渡により、05年度上期から連結対象除外
- 2 株式会社ハーレーダビッドソンシティ ... 株式譲渡により、05年度上期は中間連結損益計算書にのみ取り込み

# 05年度上期業績概要2 セグメント

単位：百万円

## ショッピングセンター事業

当社の名古屋パルコをはじめとする基幹店舗の好調、営業企画の奏功等もあり、売上・利益ともに04年度上期を上回る。

## 専門店事業

株式会社ヌーヴ・エイにおいては、積極的な新規出店、既存店の好調もあり、売上・利益ともに04年度上期を上回る。

## 総合空間事業

株式会社パルコスペースシステムズにおいては、売上は、大規模工事のあった04年度上期を下回るものの、受注工事の拡大もあり、当初予算を達成。

## その他の事業

愛知万博の効果もあり、株式会社ホテルニュークレストンが業績を伸長。

		05年度上期	04年度上期	増減額
ショッピングセンター事業	売上高	118,321	115,266	3,054
	営業利益	4,062	3,497	564
専門店事業	売上高	8,033	7,475	558
	営業利益	235	130	105
総合空間事業	売上高	9,524	12,511	2,987
	営業利益	92	306	214
その他の事業	売上高	1,235	1,216	18
	営業利益	102	25	76
小計	売上高	137,114	136,470	644
	営業利益	4,493	3,960	532
消去 又は全社	売上高	(9,926)	(10,830)	904
	営業利益	155	140	14
合計	売上高	127,187	125,639	1,548
	営業利益	4,648	4,101	547

セグメント別の業績における売上高には、営業収入が含まれております。

# 05年度上期業績概要3 単体

## 単体業績 単位：百万円

	05年度上期	04年度上期	増減額	増減率
売上高	117,234	114,258	2,976	102.6%
営業利益	4,017	3,436	580	116.9%
経常利益	3,798	2,914	883	130.3%
中間純利益	1,558	1,085	472	143.6%
	05年度上期末	04年度期末	増減額	増減率
総資産	182,562	183,890	1,327	99.3%
株主資本	65,925	64,171	1,754	102.7%
有利子負債	49,198	53,652	4,454	91.7%
自己資本比率	36.1%	34.9%		

# 05年度上期業績概要4 主な販売費及び一般管理費 7

単位:百万円

## 販売費及び一般管理費

		05年度上期			04年度上期			05年度通期 予想		
		実績	前年同期比	売上比	実績	前年同期比	売上比			
<b>連結</b>	人件費	4,347	98.6%	3.4%	4,407	70.8%	3.5%			
	借地借家料	4,240	105.4%	3.4%	4,023	74.3%	3.2%			
	宣伝費	1,657	104.4%	1.3%	1,588	94.6%	1.3%			
	業務委託費	2,522	100.0%	2.0%	2,521	102.6%	2.0%			
	減価償却費	1,942	98.9%	1.5%	1,964	97.3%	1.6%			
	販売管理費計	14,685	100.7%	11.6%	14,580	77.3%	11.7%			
<b>単体</b>	人件費	2,370	96.0%	2.0%	2,469	102.3%	2.2%			
	借地借家料	3,851	104.3%	3.3%	3,691	97.2%	3.2%			
	宣伝費	1,577	102.8%	1.3%	1,533	100.9%	1.3%			
	業務委託費	2,718	100.4%	2.3%	2,706	106.5%	2.4%			
	減価償却費	2,028	97.8%	1.7%	2,075	102.9%	1.8%			
	販売管理費計	11,482	100.3%	9.8%	11,450	100.4%	10.0%			

単位:億円

## 設備投資及び減価償却

		05年度上期		04年度上期		05年度通期 予想	
		実績	前年同期比	実績	前年同期比	前期比	前期比
<b>連結</b>	設備投資	30	118.4%	26	143.6%	95	128.4%
	減価償却	19	98.9%	20	97.3%	40	97.4%
<b>単体</b>	設備投資	34	127.7%	27	103.2%	91	135.6%
	減価償却	20	97.8%	21	102.9%	42	97.1%

# 05年度通期業績予想

## 業績予想 単位：百万円

		05年度通期 業績予想	04年度通期 実績	増減額	05年度通期 期初予想
連結	売上高	258,000	257,625	374	255,000
	営業利益	8,800	8,441	358	8,500
	経常利益	8,400	8,079	320	8,200
	当期純利益	3,500	1,742	1,757	3,200
単体	売上高	240,000	236,359	3,640	237,000
	営業利益	7,500	7,212	287	7,300
	経常利益	7,100	6,557	542	6,800
	当期純利益	2,700	1,262	1,437	2,500

株式会社ハーレーダビッドソンシティ ... 株式譲渡により、05年度下期から連結対象除外

### <業績予想について>

05年8月発表の業績予想修正において05年度通期の連結売上高を上方修正しておりますが、今回、05年度上期実績の上昇を織り込み、05年度通期の連結売上高を1,000百万円増収の258,000百万円としております。

### 配当について

当期は、05年10月12日開催の取締役会において、当期の中間配当5円の実施を決定。尚、当期の年間配当は10円(内、中間配当5円)の予定。

## 2.トピックス

- ・営業概況
- ・上期トピックス
- ・下期トピックス

# 営業概況1 店舗別売上高

単位: 百万円	傾向	05年度上期		04年度通期		トピックス
		売上高	前年同期比	売上高	前期比	
札幌	↗	7,479	103.4%	15,004	91.8%	新館効果と30周年モチベーションの集客効果で前年クリア
宇都宮		4,373	93.6%	9,498	97.3%	競合影響を受けた大型雑貨不振と集客力低下で苦戦継続
新所沢	↗	4,533	119.5%	8,386	103.7%	食品フロア全面改装を中心とした改装効果持続から大幅伸長
池袋	↗	15,379	101.6%	30,851	98.2%	本館のファッションフロア高伸長に支えられ成長基調に転化
渋谷	↗	9,654	112.5%	18,272	100.2%	パート3全面刷新改装、パート1新陳代謝の効果で着実に伸長
ひばりが丘		4,326	98.3%	8,847	93.3%	コミュニティ機能充実等で基調改善
吉祥寺	↗	5,078	104.9%	9,871	101.6%	25周年モチベーション営業企画、キッズ等改装で前年クリア
調布		8,711	98.2%	17,670	101.1%	改装フロア好調推移も、一部アイテム苦戦
津田沼		5,030	97.5%	10,386	95.1%	近隣大型SC増床影響をはじめ競合激化
千葉		4,884	92.0%	10,692	92.1%	競合により上期苦戦も、下期大型改装実施で巻き返し図る
厚木	↗	2,183	106.7%	4,194	102.7%	集客力ある大型店の導入、買い回り促進強化により続伸
松本	↗	4,315	104.2%	8,756	100.3%	来年増床10周年に向けた新陳代謝、集客力強化で安定成長
岐阜		1,128	90.8%	2,489	86.0%	基調向上も競合環境激化により前年割れ継続
名古屋	↗	18,748	106.6%	38,290	102.2%	競合見越した新陳代謝、営業企画や顧客拡大策で大幅伸長
大津		3,942	98.8%	8,005	97.8%	一部アイテム苦戦もファッション中心に全体基調は上向き
心齋橋	↗	854	107.2%	1,566	86.4%	街場動員を活かした動員催事奏功、集客力強化で大幅伸長
広島	↗	8,318	106.5%	16,512	98.7%	雑貨MD強化とファッション新陳代謝継続で再成長基調へ
大分		2,333	92.1%	5,180	91.7%	来年30周年に向けた改装等浮上策を打つも継続苦戦
熊本		3,128	93.3%	6,793	91.5%	前年度からの郊外SC出店ラッシュの影響大
合計	↗	114,407	102.6%	231,270	98.0%	

# 営業概況2 アイテム別売上前年同期比

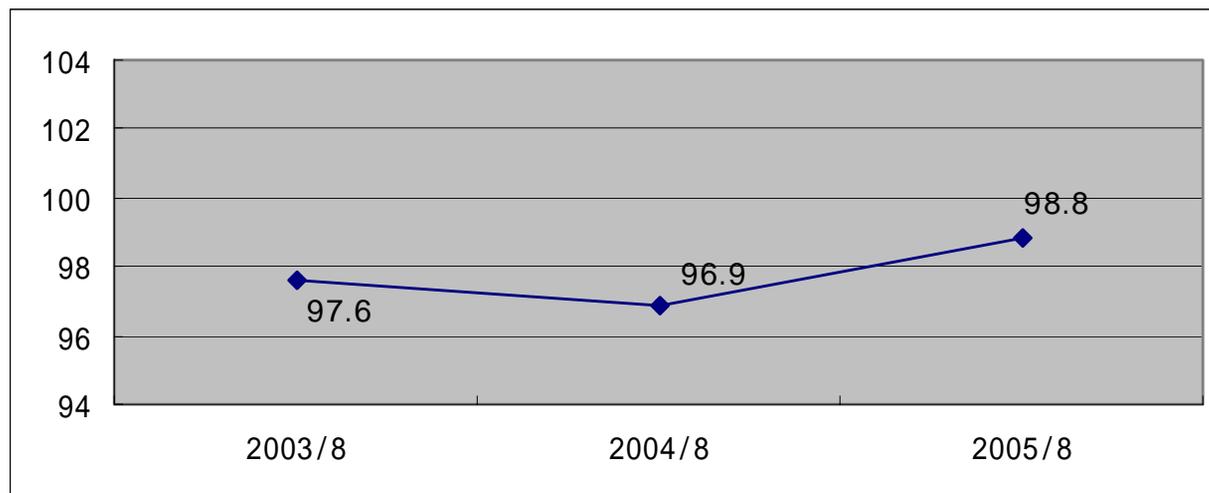
- ・「衣料品」は、新しいファッション提案、及び昨年の大型改装に伴う新陳代謝の促進により、「婦人服」、「紳士服」ともに好調
- ・「身回品」は、ファッションゾーンとの買い回りが強化され、「靴」を中心に高稼働
- ・「雑貨」は、ライフスタイル提案の強化により、衣料品との買い回りが促進され趣味・家庭雑貨が好調
- ・「食品」は、前年新所沢店の改装効果が貢献、マーケット顧客によりフィットした品揃えが奏功

前年同期比は『店舗総合売上高』によるものです。『店舗総合売上高』とは、店舗の総合的な販売力を表示するため、テナント売上高に、パルコ劇場等の売上高・固定賃料テナントの売上高を加えたものです。

アイテム分類		前年同期比
衣料品	婦人服	103.4%
	紳士服	104.9%
	スポーツ	100.9%
	呉服	88.8%
	子供服	95.5%
	衣料品総合	102.3%
衣料品		102.9%
身回品	靴	110.9%
	バッグ	100.7%
	装身具	100.4%
	化粧品	104.1%
身回品		104.6%
雑貨		99.5%
食品		104.2%
飲食		99.1%
その他		107.7%

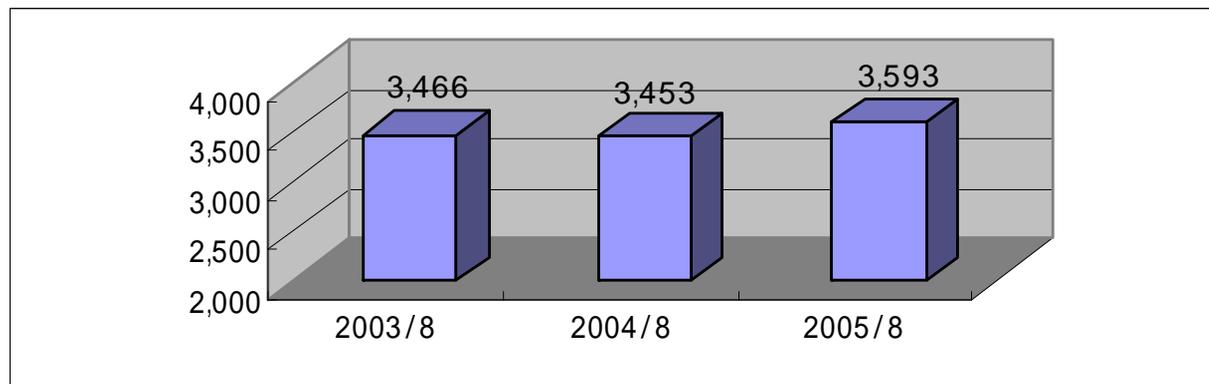
## 客数推移

(前年同期比、単位：%)



## 客単価推移

(単位：円)

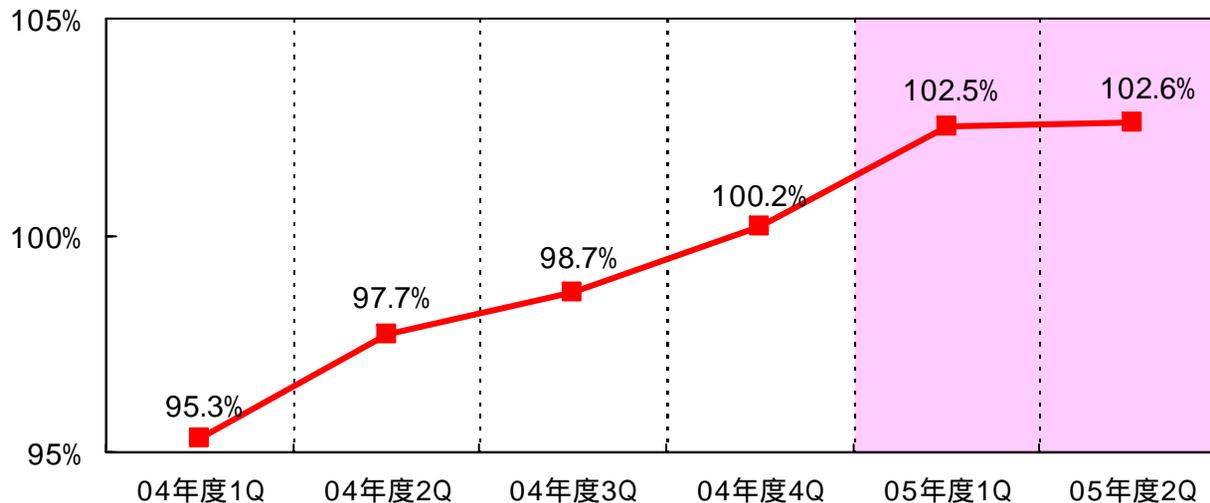


客数・客単価は『店舗総合売上高』によるものです。『店舗総合売上高』とは、店舗の総合的な販売力を表示するため、テナント売上高に、パルコ劇場等の売上高・固定賃料テナントの売上高を加えたものです。

**売場概要** テナント総数：2,533テナント、営業面積：397,725㎡

営業面積は『店舗総合売上高』によるものです。『店舗総合売上高』とは、店舗の総合的な販売力を表示するため、テナント売上高に、パルコ劇場等の売上高・固定賃料テナントの売上高を加えたものです。

## 四半期毎のテナント売上高・前年同期比の状況



「上期は、3月～8月まで6ヶ月連続前年達成と堅調推移」

## 改装状況

< 上期実績 > 改装規模：128区画 / 約16,400㎡実施 (内、新規出店 71区画)

改装効果：売上前年同期比 142.0% (+1,152百万円)

< 通期計画 > 改装規模：408区画 / 約36,600㎡

# 上期トピックス2 店舗～札幌パルコ



上期テナント売上高 7,479百万円 (前年同期比 103.4%)

## テナント売上高の推移

	1Q	2Q	上期
札幌	105.3%	101.5%	103.4%

## 上期改装状況

改装規模：19区画、約4,600㎡実施 (新館を含む)

## 札幌パルコ新館概要

オープン：05年3月31日、フロア数：地下1階～地上5階

<コンセプト>

男女年齢問わず、幅広い客層に支持を得られるビルとして、  
新たなライフスタイルを提案

## 改装トピックス

新館に札幌初登場のブランドショップを集積し、併せて  
本館にエレガンス系のMDを拡充



本館と新館でトータル約17,400㎡に面積を拡大した札幌パルコ  
は、従来より更に「幅広い世代で楽しめるパルコ」へ発展





上期テナント売上高 18,748百万円 (前年同期比 106.6%)

## テナント売上高の推移

	1Q	2Q	上期
名古屋	106.4%	106.7%	106.6%

## 上期改装状況

改装規模：5区画、約1,100㎡実施



## マーケットの変化への対応

駅前地区と栄地区のエリア間に加え、栄地区のエリア内競争が激化の様相を呈する中、名古屋パルコは、マーケットの変化を見据え、02年度より全館規模の改装に着手

02年度～04年度改装規模 約14,700㎡

…全館の約40%を刷新

## 上期の状況

競合影響も考慮された環境下、これまでの計画的な改装と顧客政策によるパルコファンの定着化、タイムリーな営業企画も奏功し、上期の売上前年同期比は106.6%と伸長



マーケット内のポジションを更に強固としてパルコ全体を牽引

# 上期トピックス2 店舗～渋谷パルコ



上期テナント売上高 9,654百万円 (前年同期比 112.5%)

## テナント売上高の推移

	1Q	2Q	上期
渋谷	109.1%	116.2%	112.5%

## 上期改装状況

改装規模：15区画、約2,300㎡実施



## 渋谷パルコ30周年改装のフレーム完成

パルコのフラッグシップショップとして01年度から全面的に活性化を推進してきた渋谷パルコは、昨年度、30周年改装の集大成としてパート3全面リニューアルを実施

## 上期の状況

パート3の改装効果、パート1やパート2における継続的な新陳代謝、及びビルイメージの訴求強化により、回遊性が向上し、マーケットに支持されるビルとして定着



パート3はこの秋一部店舗の改装を実施、好調アイテムを更に強化し、今後の持続的成長に向けマーケット対応強化を図る

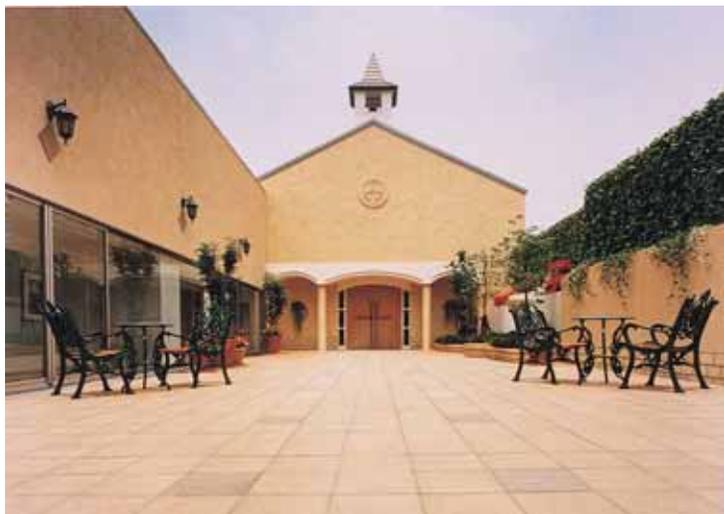


## 株式会社ホテルニュークレストン

上期売上高 924百万円 (前年同期比 103.2%)

### トピックス

名古屋クレストンホテルは、愛知万博の効果もあり、高い客室稼働率を達成、宿泊部門の売上高が、前年同期比で大幅伸長



## < 池袋パルコ >

改装規模：27区画、約2,300㎡

オープン：05年 9月 本館3・4階を中心とした、セレクトショップ  
ゾーンの刷新

05年11月 外回り環境の改善も含めた本館1階、及び  
P 地下1階の全面改装



本館1階を外装を含め、大きくイメージ  
チェンジすべく、リニューアル工事  
をスタート

本館1階のリニューアルオープンを  
はじめ、今秋は大型セレクトショップ  
のリニューアル、新規ショップの導入  
を中心に、池袋パルコの魅力をアップ  
する改装を実施

# 下期トピックス1 改装計画～名古屋・千葉

## < 名古屋パルコ >



改装規模：52区画、約3,200㎡  
オープン：05年9月以降順次

全国的にも有数のメンズゾーンが形成されている名古屋パルコでは、今秋、西館5階、及び南館5・6階を中心に、メンズゾーンのリニューアルを実施

レディスについても、旬のブランド、ショップを積極的に導入

## < 千葉パルコ >



改装規模：24区画、約1,800㎡  
オープン：05年11月下旬～12月上旬

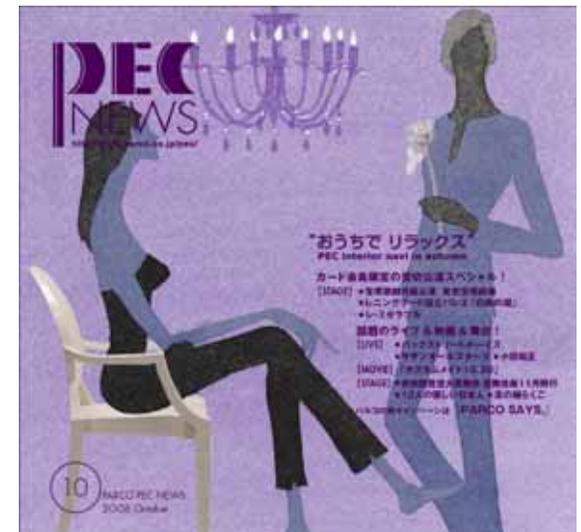
来年度に開店30周年を迎える千葉パルコは、マーケットニーズに即したリニューアルを進め、準都心型のライフスタイルを提案

エントランスの建築改修を含め、1階グランドフロアを全面刷新。併せて今後中層階ファッションフロアも段階的に再編予定

## 株式会社パルコ・シティ

上期は外部のネット業務代行に加え、通信販売  
(公演チケット)が伸長し、売上好調  
(売上高 307百万円 前年同期比 123.4%)

下期についても、ディベロッパーやSC運営  
会社をクライアントの中核として、主力の  
ITコンサルティング機能の強化により、  
外部受注の拡大を図る方針



### 3.中期経営5ヵ年計画の進捗状況

## 1. 商業施設運営力の強化

店舗の改装、競合対策の実施に加え、戦略的な共通営業企画を展開  
基幹店舗については総じて好調（池袋・渋谷・札幌・調布・名古屋・広島）  
基幹店舗の05年度上期テナント売上高合計で、前年同期比 104.7%

## 2. 出店開発

05年3月1日より社内に浦和プロジェクト、仙台プロジェクトをそれぞれ設置



**05年3月着工**

【浦和駅東口駅前】

浦和駅東口駅前地区  
第二種再開発事業  
施設建築物整備事業  
竣工：07年秋予定  
延床面積：約67,000㎡  
(地下1階、地上7階)



【仙台駅西口駅前】

中央一丁目第二地区市街地再開発事業  
竣工：08年春予定  
延床面積：約26,000㎡  
(地下1階、地上9階)

イメージイラスト。実際とは異なる場合があります。

## 3. 収益構造の見直しの必要なビルの抜本的改革

店舗を取り巻く商業環境の変化及び店舗施設の老朽化対応などを総合的に勘案  
した結果、岐阜パルコの閉鎖を決定 閉鎖年月日：06年 8月31日(予定)

## プロパティマネジメント事業の拡大・育成

### プロパティマネジメント業務の受託をスタート

商業施設名 : アリオ川口 ショッピングセンター (仮称)

所在地 : 埼玉県川口市

営業面積 : 約34,650m<sup>2</sup>

開業予定 : 05年秋 (予定)

株式会社イトーヨーカ堂からの業務受託内容

開業前支援業務 ... 専門店モールのコンセプト立案、リーシング等

開業後の専門店モールのプロパティマネジメント業務



## 新たな開発スキームへの挑戦

### 開発型流動化による新規商業施設のPM業務等及びAM業務の受託を決定

商業施設名 : 港北ニュータウン・センター北SC (仮称)  
所在地 : 神奈川県横浜市  
延床面積 : 約141,400㎡  
開業予定 : 07年春 (予定)

業務受託内容 : サブプロジェクトマネジメント業務 (開業前支援業務)  
プロパティマネジメント業務 (開業後)  
アセットマネジメント業務 (開業後)

開業後のアセットマネジメント業務を受託する新会社を合併で設立  
「株式会社ジャパン・リテール・アドバイザーズ」



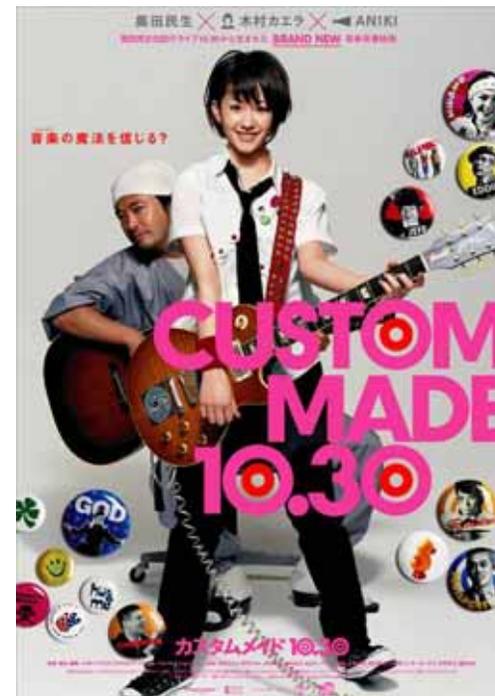
不動産流動化ビジネスへ本格的に参入



## エンタテインメント事業 - コンテンツビジネスの拡大

三谷幸喜作「舞台版 笑の大学」のDVD発売

木村カエラ初主演「カスタムメイド10.30」と中島哲也監督・中谷美紀主演「嫌われ松子の一生」の映画制作への出資



## NEUVE A 株式会社ヌーヴ・エイ

	店舗数	うち外部	外部比率
T i C T A C	32	(18)	56%
P O K E R F A C E	19	(10)	53%
コレクターズ	19	(8)	42%
ローズマリー	24	(6)	25%
アンナベール	4	(3)	75%
5業種 計	98	(45)	46%

積極的出店で上期 6 店舗新規出店、  
下期は 2 店舗出店予定

パルコ外部店舗比率：  
05/2 42% 05/8 46%

店舗数は05年8月末現在

PARCO  
SPACE SYSTEMS

## 株式会社パルコスペースシステムズ

内装工事やビルマネジメント事業で、既存顧客の受注の安定確保とグループ外の新規顧客へのアプローチを積極的に推進した結果、受注工事の拡大・計画増と順調に推移

新規事業の24時間コールセンター事業については、新たに顧客を獲得(294店舗)し、契約先は1,350店舗へ

# PARCO

<http://www.parco.co.jp/>

本資料に記載した予想数値等は、2005年10月12日時点で入手可能な情報に基づき判断した見通しであり、多分に不確定な要素を含んでおります。実際の業績等は、業況の変化などにより、記載数値と異なる場合がありますことをご了承ください。

本資料の著作権は全て当社（当社が許諾を受けている第三者を含みます）に属しており、いかなる目的であれ、本資料を私的利用以外の目的で利用すること、及び著作権法で定める私的利用の範囲を超えて無断で複製・転載・翻案・送信等することを禁じます。