

株式会社パルコ  
平成23年2月期  
第2四半期(2010年8月期)  
決算説明会資料

2010年10月6日

【東証一部 8251】



2/23

サマリー

- ・売上高は前年、期初予想額とも上回り、利益も期初予想を上回って順調に推移
- ・上期・秋改装を合わせ、約40,000㎡の改装を推進中  
年間では56,000㎡の改装を計画
- ・福岡パルコ、3月オープン。想定の1.5倍の動員に支えられ好調維持
- ・浦和パルコ、池袋P' PARCOの信託受益権を取得  
機動的な改装、運営が可能に
- ・心斎橋パルコの業態転換を決定。2013年6月(予定)に新規オープン
- ・(株)ヌーヴ・エイは積極出店を継続  
(株)パルコスペースシステムズは受注好調で売上伸長

**I 業績概要 及び 通期予想****II 2010年度 トピックス****I 業績概要 及び 通期予想**

## II 2010年度 トピックス

# 1 連結業績

5/23

売上高は前年、期初予想額とも上回り  
利益も期初予想を上回って順調に推移

単位：百万円

連結	2010年 3月～8月	2009年 3月～8月	前年同期比	増減額	期初予想額	計画比	増減額
売上高	128,780	127,906	100.7%	873	127,000	101.4%	1,780
営業利益	4,554	4,757	95.7%	▲202	4,100	111.1%	454
経常利益	4,333	4,691	92.4%	▲357	3,800	114.0%	533
四半期純利益	2,116	2,203	96.1%	▲86	1,900	111.4%	216
EBITDA ※	7,788	7,518	103.6%	269	-	-	-

連結	2010年8月末	2009年度末	増減額
総資産	217,478	187,093	30,385
純資産	79,991	78,657	1,333
有利子負債	66,338	38,487	27,851
自己資本比率	36.8%	42.0%	▲5.3%

※ EBITDAは、「営業利益+減価償却費」にて算出しております

# 2 連結セグメント

6/23

単位：百万円

## ■ショッピングセンター事業

(株)バルコは3月オープンの福岡バルコが好調にスタートし、全体を牽引

## ■専門店事業 ※1

(株)ヌーブ・エイは時計、化粧品事業部が堅調で売上高、利益ともに前年同期を上回る。前年値に含まれる(株)バームガーデンは2010年2月末にて直営店舗事業より撤退

## ■総合空間事業

(株)バルコスペースシステムズは大型商業施設の電気工事を含む構造改善工事やメンテナンス業務の受注増加により増収増益達成

## ■その他の事業 ※2

(株)バルコ・シティは、外部受託の大型サイトリニューアルやタイアップ企画の受注を拡大し、堅調に推移。前年値に含まれる(株)ホテルニュークレストンは、2009年6月に事業譲渡を行い、直営事業より撤退

(ご参考)		2010年 3月～8月	2009年 3月～8月	増減額
(株)ヌーブ・エイ ※1	売上高	7,512	7,315	197
	営業利益	156	111	44
(株)バルコ・シティ ※2	売上高	278	273	5
	営業利益	7	3	3

		2010年 3月～8月	2009年 3月～8月	増減額
ショッピングセンター事業	売上高	120,389	120,338	51
	営業利益	4,197	4,560	▲362
専門店事業 ※1	売上高	7,512	8,268	▲755
	営業利益	149	105	44
総合空間事業	売上高	9,771	8,891	880
	営業利益	172	55	116
その他の事業 ※2	売上高	274	662	▲388
	営業利益	7	15	▲8
小計	売上高	137,948	138,160	▲211
	営業利益	4,527	4,737	▲210
消去 又は全社	売上高	(7,772)	(8,936)	1,163
	営業利益	26	19	7
合計	売上高	130,175	129,223	951
	営業利益	4,554	4,757	▲202

※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

### 3 単体業績

7/23

売上高は新店効果により前年、期初予想額とも上回り、利益も期初予想を上回って推移

単位:百万円

単体	2010年 3月～8月	2009年 3月～8月	前年同期比	増減額	期初予想額	計画比	増減額
売上高	118,994	118,971	100.0%	23	118,000	100.8%	994
営業利益	4,311	4,609	93.5%	▲298	3,900	110.5%	411
経常利益	4,115	4,659	88.3%	▲544	3,700	111.2%	415
四半期純利益	2,061	2,380	86.6%	▲318	1,900	108.5%	161
EBITDA ※	7,419	7,236	102.5%	183	-	-	-

単体	2010年8月末	2009年度末	増減額
総資産	213,482	183,189	30,292
純資産	80,385	79,059	1,325
有利子負債	68,253	40,514	27,739
自己資本比率	37.7%	43.2%	▲5.5%

※ EBITDAは、「営業利益+減価償却費」にて算出しております

### 4 業績と配当予想

8/23

新店の寄与、既存店舗の強化、グループ企業の伸長等を見込み、売上高、営業利益において増収増益を目指す

単位:百万円

		2010年度 (2011年2月期) 業績予想 ※	2009年度 (2010年2月期) 実績	増減額	前年比
連結	売上高	264,000	261,076	2,923	101.1%
	営業利益	8,700	8,601	98	101.1%
	経常利益	8,300	8,554	▲254	97.0%
	当期純利益	4,200	4,108	91	102.2%

		2010年度 (2011年2月期) 業績予想 ※	2009年度 (2010年2月期) 実績	増減額	前年比
単体	売上高	245,000	243,349	1,650	100.7%
	営業利益	8,200	8,154	45	100.6%
	経常利益	7,700	8,208	▲508	93.8%
	当期純利益	4,000	4,184	▲184	95.6%

#### 配当について

1株あたりの中間配当は8円を決定、年間配当は16円を継続予定

※ 業績予想、配当予想とも、期初発表と変更ありません

## 5 主な連結販売費及び一般管理費・設備投資

9/23

### □主な販売費 及び 一般管理費

単位:百万円

連結		金額	対前年 増減額	前年同期比
2010年度 3月～8月実績	人件費	4,679	▲86	98.2%
	借地借家料	4,805	▲360	93.0%
	宣伝費	1,319	▲25	98.1%
	業務委託費	2,988	▲122	96.1%
	減価償却費	3,233	471	117.1%
	租税公課	603	▲55	91.6%
	販売管理費計	16,178	▲223	98.6%

### □設備投資

単位:百万円

連結		金額	対前年 増減額	前年同期比
2010年度 3月～8月実績	設備投資	※ 31,560	28,119	917.0%

※ このうち約262億円は2010年3月に浦和パルコの信託受益権を取得したことによるものです

## 6 店舗別テナント売上高

10/23

新規店舗の福岡パルコが寄与し、全店合計で前年同期比 100.3%  
直近の新店舗3店（静岡、浦和、仙台）が好調推移し牽引

単位:百万円

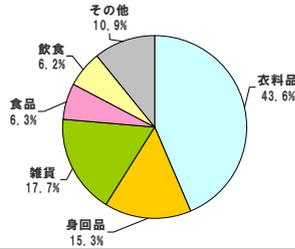
都心店舗グループ				関東店舗グループ				地方店舗グループ			
店名	売上高	前年同期比		店名	売上高	前年同期比		店名	売上高	前年同期比	
札幌パルコ	5,153	88.9%		宇都宮パルコ	2,692	87.0%		松本パルコ	3,638	96.1%	
仙台パルコ	4,760	103.4%		浦和パルコ	6,235	100.3%		大津パルコ	2,539	81.4%	
池袋パルコ	14,671	94.4%		新所沢パルコ	4,051	96.8%		心斎橋パルコ	906	99.9%	
渋谷パルコ	6,701	88.1%		千葉パルコ	3,417	90.6%		大分パルコ	1,600	83.5%	
静岡パルコ	5,284	105.0%		津田沼パルコ	4,638	96.5%		熊本パルコ	2,378	95.8%	
名古屋パルコ	16,179	93.3%		ひばりが丘パルコ	3,869	※1 101.0%		計	11,063	90.6%	
広島パルコ	8,058	94.2%		吉祥寺パルコ	4,559	99.7%					
福岡パルコ	6,977	-		調布パルコ	8,265	99.3%					
計	67,786	105.1%		計	37,729	97.2%					
福岡パルコを除く都心型店舗計	60,808	94.3%									
合計	116,579	100.3%									
既存店計	109,601	※2 94.9%									

※1 ひばりが丘パルコの対前年同期比は、別館「NosVos by PARCO」(2010年2月28日閉店)の値を除いたものです

※2 既存店計は、福岡パルコ(2010年3月19日開店)及びひばりが丘パルコ別館「NosVos by PARCO」(2010年2月28日閉店)の値を除いたものです

「衣料品総合」「化粧品」が  
売上堅調

【2010年3月～8月 売上高構成比】



- ◎ 「衣料品」は単品の動きが中心で「今すぐ着られる」「リーズナブル」「小物使いでの変化感」を求める傾向が継続。「衣料品総合」は新規取組みの大型カジュアル店が健闘
- ◎ 「化粧品」は前年度より引き続き、客数の増加が牽引して売上堅調

アイテム分類	前年同期比	
	全店計	既存店計※
婦人服	96.6%	92.6%
紳士服	94.7%	91.9%
衣料品総合	111.9%	102.7%
衣料品	99.2%	94.5%
靴	96.6%	91.6%
バッグ	93.9%	85.3%
装身具	103.0%	94.3%
化粧品	110.1%	101.1%
身回品	100.8%	93.0%
教養雑貨	100.7%	95.1%
趣味・家庭雑貨	98.9%	93.2%
雑貨	101.3%	96.0%
食品	99.6%	98.8%
飲食	101.4%	94.2%
その他	101.7%	96.4%

※ 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

※ 既存店計は、福岡パルコ(2010年3月19日開店)及びひばりが丘パルコ別館「NosVos by PARCO」(2010年2月28日閉店)の値を除いたものです

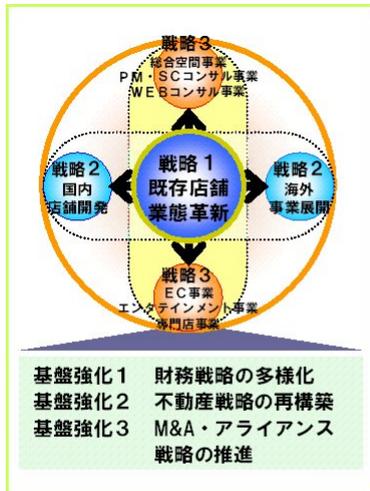
I 業績概要 及び 通期予想

II 2010年度 トピックス

(ご参考)

■売場概要 全21地区 36ビル  
■テナント総数：2,928テナント

■営業面積：465,000㎡(2010年8月末現在)  
■法人数：839法人



## 新たなビジョン

ショッピングセンター事業中心の  
「都市型商業ディベロッパー」から  
事業領域を拡充して  
「都市のライフスタイルプロデューサー」へ

## 3つの事業戦略、経営基盤の強化

### 事業戦略1 既存店舗の業態革新

～強固な収益基盤作り～

### 事業戦略2 国内、海外への都市型商業の拡大

～次なる成長への事業基盤作り～

### 事業戦略3 関連事業、新規事業の展開加速

～事業領域の拡充～

中期経営計画の資料につきましては、以下の弊社  
ホームページに掲載しております  
[http://www.parco.co.jp/group/corporate/ir\\_06.php](http://www.parco.co.jp/group/corporate/ir_06.php)

## 2-① 事業戦略1 既存店舗の業態革新 ～強固な収益基盤作り～ 14/23

### 上期改装は客層、客数拡大をテーマに、 前年度を上回る規模で積極推進

- ・上期改装 181区画（うち新規89区画）約20,000㎡実施（前年度上期改装 17,000㎡実施）
- ・改装効果 売上前年ゾーン対比 114.5%
- ・関東店舗では、幅広い年齢層を対象とするテナントを導入し、デイリーユースを強化するとともに、サービス機能も付加することで全体の入館客数を底支えし、集客増につなげる



調布バルコ

**調布バルコ** : デイリーの集客力が最も高い地下1階食品ゾーンの全面改装に着手。新規グロスリーの導入、スイーツの充実、銘店ギフトゾーンの刷新を施行しさらに顧客ニーズに沿う提案フロアへ改編。共用部分も含め、より快適な環境へCS面や買い回り性にも配慮



静岡バルコ

**新所沢バルコ** : バルコ館2階に大型ファミリーカジュアル衣料品導入。周辺のゾーニングも併せて整備することで全館が客数増に転じ回復基調。また、ファミリーに向けたアイテム構成を強化及び明確化することで客層の再拡大にもつなげた

**静岡バルコ** : 地元の顧客への浸透により成長軌道に乗っている中で、さらに機能拡大と強化のためアウトドアスポーツや旅行などのテナントを新たに導入。デイリーユースとモチベーション対応を強化することでさらなる成長を目指す

2-② 事業戦略1 既存店舗の業態革新 ～強固な収益基盤作り～ 15/23

秋は、ファッション性・先進性をテーマに都心店舗を中心に前年を上回る改装を推進。上期の改装店のフル稼働寄与と併せて、客層・客数拡大により売上増加を達成させる

- ・秋改装として約21,000㎡を推進中（前年度秋改装 14,000㎡実施）
- ・年間では56,000㎡の改装を見込む



札幌バルコ



広島バルコ

**池袋バルコ**：ファッション成長企業と積極的な取組みを強化継続。加えて本館5階に雑貨と身の回りの複合テーマを再編集するなど新しい提案ゾーンも付加することでビルの変化感を大きく顧客に伝えていく改装を推進

**札幌バルコ**：地下2階の全面改装により、地下街からのエントランスとして、身の回り、雑貨、化粧品を再編集。さらに共用環境を刷新し回遊性も強化。1階の新たなファッション提案も実施し、ビル全体のイメージアップをアピール

**広島バルコ**：エリア初出店を含むファッションの提案強化を継続推進。さらにヘアサロン、アロマサロン、スイーツバイキング等、消費の変化に対応した機能の充実に着手し、さらなる客層の拡大を図る

2-③ 事業戦略1 既存店舗の業態革新 ～強固な収益基盤作り～ 16/23

2010年3月に浦和パルコの信託受益権（固定資産）を取得し、全館のリニューアルに着手 上期売上は前年値を達成



浦和バルコ

- ・春には中層階を中心にアウトドアスポーツ・ファミリーファッション・サービス機能アイテム等を導入、客層の拡大を図る
- ・秋以降もファミリーからシニアまで幅広い顧客を持つ大型趣味雑貨テナントを導入。さらにビル機能を補完する大型集客テナントを今後も導入し、デイリーユースと地元顧客のニーズに対応したバルコ郊外立地の大型店舗としてさらに完成度を増していく

2013年3月（予定）の駅東西自由通路化までに、コミュニティ型店舗としての館を完成し、エリアを代表するショッピングセンターを目指す

2-④ 事業戦略1 既存店舗の業態革新 ～強固な収益基盤作り～ 17/23

2010年10月 池袋パルコの一層の営業強化促進のため  
池袋P' PARCO (ピーダッシュパルコ) の信託受益権を取得

- ・本館と別館のさらなる連動強化を図り、機動的な改装とビル運営の安定化を図る
- ・不動産投資としても優良物件と評価



池袋P' PARCO

物件名称	P' PARCO (ピーダッシュパルコ)			
所在地	東京都豊島区東池袋1-50-35			
土地	用途地域	商業地域	延床面積	9,417.51㎡
	面積	1,115.22㎡	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造(一部鉄骨造、鉄筋コンクリート造)
	所有・それ以外の別	所有権	建設時期	平成6年3月1日
所有・それ以外の別	所有権	所有・それ以外の別	所有権	
信託受益者	中央三井信託銀行			
譲受価格	10,135百万円			
(ご参考)				
不動産鑑定評価額	12,100百万円			
NOI (Net Operating Income)	506百万円			
NOI 利回り	5.0%			

2012年度までに池袋本館と合わせて  
全体の5割を超える面積を改装し  
常に最も新しいファッションを提案する  
都心型ショッピングセンターを目指し  
営業力の強化を推進

2-⑤ 事業戦略1 既存店舗の業態革新 ～強固な収益基盤作り～ 18/23

心斎橋パルコは業態転換を決定

- ・心斎橋パルコ本館ビルを新規ビルに建替え、新たな商業施設として業態転換させることを決定



心斎橋パルコ  
本館

大阪中心部の一等地という立地の良さを活かし、従来型のパルコ業態にこだわらず、魅力のあるテナント、投資効率を重視した事業規模、効率的運営、の3つを軸とした都心部の商業施設開発における新たな事業モデルとして展開

《新規ビル概要》

今後の予定  
2011年9月(予定)  
心斎橋パルコ本館・  
DUE館営業終了  
  
2013年6月(予定)  
新規オープン

所在地	大阪府大阪市中央区 心斎橋筋1-9-1
構造	地上5階 地下1階
建物面積	延床面積 約4,800㎡
オープン日	2013年6月(予定)
テナント数	未定
投資額	約1,500百万円

3 事業戦略2 ① 国内店舗開発 ～次なる成長への事業基盤作り～ 19/23

2010年3月 福岡パルコ オープン  
好立地、交通アクセスを活かしたテナント編成と新たな宣伝手法により、  
8月末累計で約700万人と想定の1.5倍の動員に支えられ好調を維持

<好調要因>

- ・顧客の流れを捉えた店作り  
＝従来のファッションビルとは異なるフロア構成、アイテムゾーニング手法を採用  
各階に雑貨や飲食店をこれまでより多くランダムに配置することで、客層・客数の  
拡がりを得るとともに、全館の顧客回遊を促進  
→その要素を今秋の各店改装へも導入
- ・新たな宣伝手法として各ショップの最新情報を発信できるショップブログ等  
Webを積極的に活用  
→都心店舗中心に福岡店で反応が大きかったショップブログを随時導入予定
- ・地元密着したプロモーション展開  
福岡アジアコレクション「FACo」との連動、地元メディアと協調した  
「みんなの宣伝部」企画、地元イベントへの積極参加等で地元へ密着



福岡パルコ

《店舗概要》

開店	2010年3月19日
建物規模	地上8階 地下1階
年間売上目標額	11,000百万円
投資額	約10,000百万円 ※
延床面積	約24,000㎡
所在地	福岡県福岡市中央区天神二丁目
アクセス	西鉄線・地下鉄線の天神駅に直結

※投資額には差入敷金を含んでおります

3 事業戦略2 ② 海外事業展開 ～次なる成長への事業基盤作り～ 20/23

2010年3月 シンガポールに「PARCO Marina Bay」をオープン

- ・海外初進出を含む日系レストランが人気を獲得
- ・現地若手デザイナーのインキュベーションゾーン「PARCO next NEXT」など、他の  
商業施設にはない特徴と魅力を備えるショッピングセンターとして、イベントや  
宣伝企画のタイアップ、メール会員への情報発信など認知度拡大を推進中



PARCO Marina Bay レストランフロア

《店舗概要》

開店	2010年3月31日
建物規模	地上3階
店舗数	108店舗
年間売上目標額	— ※
投資額	約600百万円
契約面積	約7,800㎡
所在地	Millenia Walk, 9 Raffles Boulevard Singapore
アクセス	地下鉄:ブロムナード駅直結
周辺施設	リッツカールトンホテル他主要6ホテル、 5商業施設、高層オフィスビル群、大型カ ジノ、劇場、シンガポールフライヤー(観覧 車)等

※テナントとの契約が固定家賃契約等のため、売上高から除いて  
おります。なお、テナントの取扱高目標は約28億円です。

中国での事業展開は、現地パートナー企業との折衝が進行中

4-① 事業戦略3 関連事業、新規事業の展開加速 ～事業領域の拡充～ 21/23

(株)パルコ・シティ

Web運営受託先の大型サイトリニューアルや外部タイアップ企画の受注を拡大し、堅調推移

ECモール事業は、9月より新システムに移行し、検索機能・精度、拡張性等、顧客・テナント双方のユーザビリティ・機能が向上。今後は有力テナントの導入推進に注力

ECリテール事業は、上期の水着や福岡パルコの食品アイテム等に続き、店頭及びパルコカード情報誌との連動を強化し、福袋企画等が進行中



ECリテール事業  
ブーツ特集

エンタテインメント事業

劇場部門が2011年オープン予定の神奈川芸術劇場の演劇制作業務を受託。1月のオープニング公演「金閣寺」(出演 森田剛他)の準備が進行中

映画権利出資作品「ソラニン」(出演 宮崎あおい他)では、シネクイント(渋谷パルコパート3)で上映し、渋谷パルコ店内及び公式通販サイトとしてPARCO-CITY(ECモール)にプレミアムショップを展開するなど、ライツビジネスコンテンツのマルチユースに成果



映画「ソラニン」

©2010 浅野いにお・小学館/「ソラニン」製作委員会

4-② 事業戦略3 関連事業、新規事業の展開加速 ～事業領域の拡充～ 22/23

(株)ヌーヴ・エイ

- ・全国有力ショッピングセンターへの出店戦略を継続
- ・上期は6店出店、3店退店し、139店舗体制に  
(パルコ外 56% パルコ内44%)
- ・T i C T A C事業(時計)、ローズマリー事業(化粧品)は既存店の売上が前年を超えて堅調推移
- ・9月は新店舗を3店出店。10月以降も外部商業施設を中心に積極的に出店戦略を展開



羽田空港国際ターミナルビル  
TORQUE  
(2010年10月オープン予定)



「もったいないウォッチエクステンジ!」「ピンクリボン活動」  
本年度も継続して行っています

(株)パルコスペースシステムズ

大型商業施設の電気工事を含む構造改善工事やテナント工事、メンテナンス受注が好調に推移、また、環境負荷低減に配慮したオリジナル照明器具「P'es Lighting」も着実に売上伸長

『P'es Lighting』  
LED照明器具施工例





本資料に記載した予想数値等は、2010年10月4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。

本資料に掲載しているバース図等は、イメージであり実際とは異なる場合があります。

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、およ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。