

PARCO

株式会社パルコ

第66期(05年2月期)中間決算説明会

2004年10月15日

開催時間 12:15 ~ 13:15

本日のご説明内容

1. 当中間期業績概要及び第66期(05年2月期)

業績予想

- ・当中間期業績概要
- ・第66期(05年2月期)業績予想

2. 当中間期トピックス

- ・既存店改装状況
- ・ネットワークトピックス
- ・事業展開戦略

当中間期業績概要 連結

連結業績 単位:百万円

	当中間期	前中間期	増減額	増減率
売上高	124,825	143,117	18,291	87.2%
営業利益	4,101	4,467	366	91.8%
経常利益	3,778	4,040	261	93.5%
当期純利益	1,570	760	810	206.5%
	当中間期	前期末	増減額	増減率
総資産	201,055	203,688	2,633	98.7%
株主資本	61,960	54,575	7,384	113.5%
有利子負債	59,052	67,341	8,289	87.7%
自己資本比率	30.8%	26.8%		

* (株)リプロ : 2003年7月15日 株式譲渡により、2003年度下期より連結対象から除外

* (株)ウェイヴ: 2004年4月27日 株式譲渡により、2004年度より連結対象から除外

リプロ 2003年度上期売上額: 約116億円

ウェイヴ 2003年度上期売上額: 約48億円 (いずれも連結消去前実績)

当中間期業績概要 セグメント

ディベロッパー事業

積極的な店舗改装を推進するも、春先のファッション商品の販売苦戦や競合店影響からの立ち直りの遅れ、大規模改装期間中の売上減少などが響く

専門店事業

(株)リプロ及び(株)ウェイヴの連結除外による影響大。(株)ヌーヴ・エイ(雑貨専門店)はスクラップ & ビルドと既存店改装により 売上好調

総合空間事業

バルコ店舗の改装に伴うテナント内装工事受注の大幅増加に加え、外部工事受注も増加し、収益大幅改善。新業態開発も手掛ける

その他の事業

再編効果等で、収益改善

		当中間期	前中間期	増減額
ディベロッパー事業	売上高	115,266	120,480	5,214
	営業利益	3,497	4,150	653
専門店事業	売上高	7,475	24,588	17,113
	営業利益	130	350	220
総合空間事業	売上高	12,511	10,460	2,051
	営業利益	306	242	548
その他の事業	売上高	1,216	1,490	274
	営業利益	25	97	122
小計	売上高	136,470	157,019	20,549
	営業利益	3,960	4,161	201
消去 又は全社	売上高	(10,830)	(13,097)	2,267
	営業利益	140	306	166
合計	売上高	125,639	143,921	18,282
	営業利益	4,101	4,467	366

単位：百万円

当中間期業績概要 単体

単体業績 単位:百万円

	当中間期	前中間期	増減額	増減率
売上高	114,258	119,517	5,259	95.6%
営業利益	3,436	4,098	661	83.9%
経常利益	2,914	3,688	774	79.0%
当期純利益	1,085	787	298	137.9%
	当中間期	前期末	増減額	増減率
総資産	194,858	193,523	1,334	100.7%
株主資本	64,393	57,508	6,885	112.0%
有利子負債	62,405	67,524	5,119	92.4%
自己資本比率	33.0%	29.7%		

連単比率

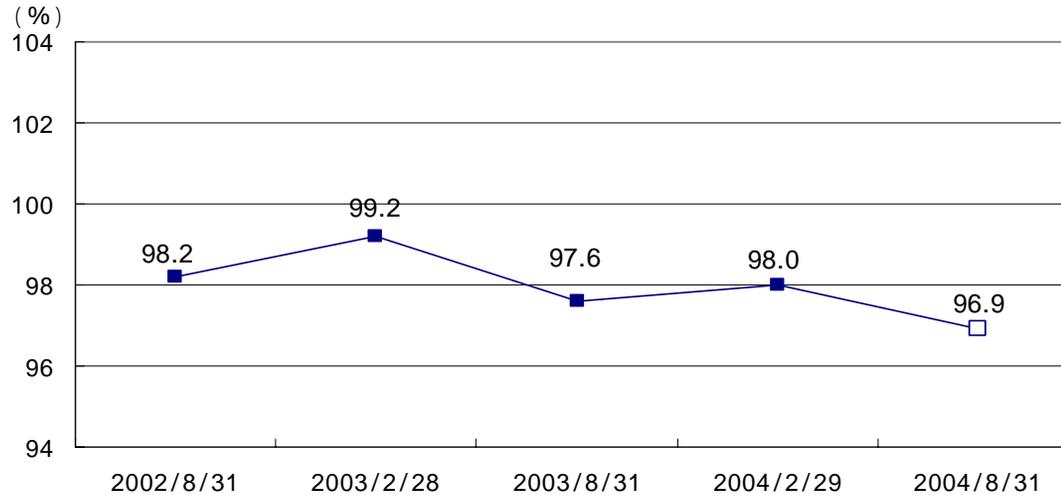
	当中間期	前中間期
売上高	109%	120%
営業利益	119%	109%
経常利益	130%	110%
当期純利益	145%	97%

当中間期業績概要 単体 ~ 店舗別売上高

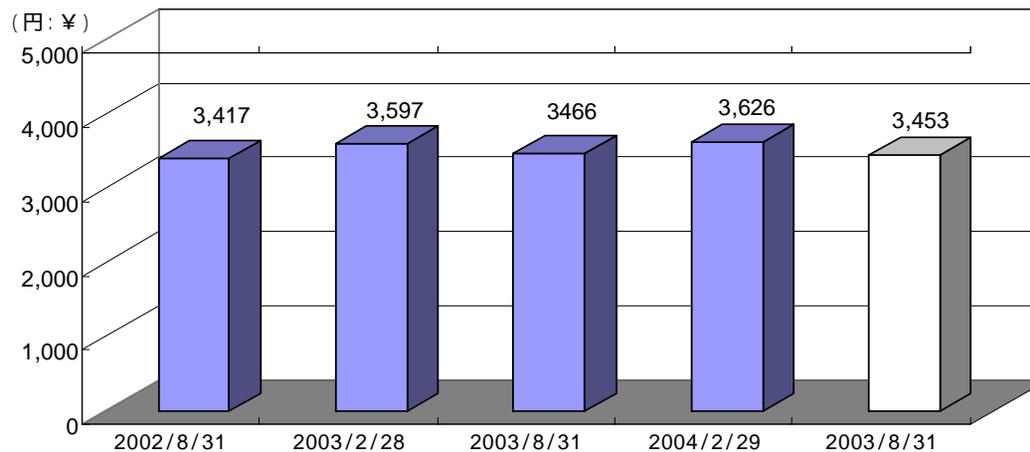
単位: 百万円	傾向	当中間期		前期末		トピックス
		売上高	前期比	売上高	前期比	
札幌	↓	7,233	88.9%	16,343	81.8%	JRタワーによる競合影響一巡後も苦戦継続
宇都宮		4,672	98.9%	9,758	104.7%	春先苦戦も、6月以降基調回復
新所沢		3,792	93.3%	8,085	96.7%	地域密着型SCとして更なる浸透を目指し食品フロア全面刷新
池袋		15,135	97.1%	31,423	100.0%	P PARCOのファッション再編実施。来春に本館1F改装予定
渋谷		8,579	93.0%	18,230	99.1%	PART3大型改装休による影響有り。
ひばりが丘		4,403	92.7%	9,482	94.9%	改装シーズンに関しては、前期比115%と好調
吉祥寺	↑	4,842	104.4%	9,717	102.4%	ファッションの新陳代謝促進と集客MDの導入等により好調推移
調布	↑	8,870	101.7%	17,480	98.8%	開業来初の1F～4F大改装。4/1オープン。改装休影響有り。
津田沼		5,161	92.3%	10,919	93.5%	JR駅からの集客強化を図り大改装実施。改装休影響有り。
千葉		5,310	93.7%	11,605	95.5%	来春に1Fエントランスを含めた大規模改装実施予定
厚木		2,046	99.8%	4,085	88.6%	大型スポーツMDの導入等により集客力向上
松本		4,141	99.8%	8,731	103.2%	広域プロモーション強化により来店エリア拡大
岐阜	↓	1,243	85.9%	2,895	88.2%	郊外大型商業施設登場の影響もあり苦戦
名古屋	↑	17,593	100.0%	37,468	102.9%	開店15周年テーマの企画も成功。来春に更なる改装予定
大津		3,989	97.1%	8,181	99.5%	企画面・情報発信性の強化により、来店エリア・来店客層拡大
心齋橋	↓	796	81.2%	1,813	74.2%	デュエ館再編に着手し、04年秋にグランドオープン
広島		7,811	99.9%	16,725	112.5%	郊外大型商業施設の登場も、5月以降基調回復
大分		2,532	92.9%	5,649	95.8%	5Fメゾフロア再編と、バルコナリー新設など情報発信性強化
熊本		3,353	91.9%	7,424	101.7%	郊外大型商業施設の登場影響もあり苦戦
合計		111,511	96.4%	236,023	98.4%	計324テナント 32,200㎡改装。(うち新規出店151テナント)

当中間期業績概要 単体 ~ 客数・客単価

既存店客数前年比の推移 Growth in the number of customers for existing stores



客単価の推移(全店) Average spending per



当中間期業績概要 単体 ~ アイテム別売上高

単位:百万円

アイテム別売上高

- ・春物全般苦戦に加え、夏物も単品主導、レイヤードに代わるヒットテーマ不在もあり「衣料品」はわずかながら前年未達
- ・非ファッションについては提案性強化の「生活雑貨」が健闘
- ・競合激化及び大型改装休により「食品」「飲食」が苦戦。但し、新所沢店食品フロア改装効果により、7月中旬より「食品」基調向上

アイテム分類		売上高	前期比
衣料品	ティーンズ		(91.9%)
	ヤング		(103.8%)
	アダルト		(88.7%)
	婦人服		(98.8%)
	紳士服		(98.8%)
	スポーツ		(103.2%)
	呉服		(90.7%)
	子供服		(83.7%)
	衣料品	49,387	98.6%
身回品	靴		(94.5%)
	バッグ		(111.5%)
	装身具		(97.1%)
	化粧品		(95.8%)
身回品	15,017	98.0%	
雑貨	21,403	101.3%	
食品	4,661	94.0%	
飲食	5,844	90.5%	
その他	15,201	86.0%	

* () 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、専門店売上高に、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。

当中間期業績概要

主な販売費及び一般管理費

単位:百万円

販売費及び一般管理費		当中間期			前中間期					
		実績	前期比	売上比	実績	前期比	売上比			
連結	人件費	4,407	70.8%	3.5%	6,223	96.7%	4.3%			
	借地借家料	4,023	74.3%	3.2%	5,417	91.8%	3.8%			
	宣伝費	1,588	94.6%	1.3%	1,678	109.1%	1.2%			
	業務委託費	2,521	102.6%	2.0%	2,457	107.2%	1.7%	第66期(05年2月期) 予想		
	減価償却費	1,964	97.3%	1.6%	2,018	94.4%	1.4%	前期比 売上比		
	販売管理費計	14,580	77.3%	11.7%	18,862	97.1%	13.2%	30,000	84.4%	11.5%
単体	人件費	2,469	102.3%	2.2%	2,413	97.1%	2.0%			
	借地借家料	3,691	97.2%	3.2%	3,796	90.9%	3.2%			
	宣伝費	1,533	100.9%	1.3%	1,520	111.5%	1.3%			
	業務委託費	2,706	106.5%	2.4%	2,541	109.5%	2.1%			
	減価償却費	2,075	102.9%	1.8%	2,017	98.7%	1.7%			
	販売管理費計	11,450	100.4%	10.0%	11,400	99.5%	9.6%	23,400	100.5%	9.6%

単位:億円

設備投資及び減価償却		当中間期		前中間期		第66期(05年2月期) 予想	
		実績	前期比	実績	前期比	前期比	
連結	設備投資	26	143.6%	18	82.7%	88	209.5%
	減価償却	20	97.3%	20	94.4%		
単体	設備投資	27	103.2%	26	138.4%	85	184.8%
	減価償却	21	102.9%	20	98.7%	44	106.3%

当中間期業績概要

有利子負債の状況

単位:百万円

連結

	2004/08/31		2004/02/29		2003/02/28	
	実績	前期末比	実績	前期比	実績	前期比
短期借入金	17,228	86.1%	20,012	66.4%	30,154	82.5%
長期借入金	27,823	86.7%	32,092	92.6%	34,658	121.2%
小計	45,052	86.5%	52,104	80.4%	64,813	99.5%
社債	14,000	91.9%	15,237	99.3%	15,337	104.5%
合計	59,052	87.7%	67,341	84.0%	80,150	100.4%

単体

	2004/08/31		2004/02/29		2003/02/28	
	実績	前期末比	実績	前期比	実績	前期比
短期借入金	20,581	101.7%	20,244	93.8%	21,583	82.5%
長期借入金	27,823	86.8%	32,042	94.1%	31,048	125.0%
小計	48,405	92.6%	52,287	94.0%	55,631	104.1%
社債	14,000	91.9%	15,237	99.3%	15,337	104.5%
合計	62,405	92.4%	67,524	95.1%	70,968	104.2%

第66期(05年2月)期業績予想

業績予想

単位:百万円

		第66期 (05年2月期) 業績予想	第65期 (04年2月期) 実績	増減額
連 結	売上高	255,000	281,478	26,478
	営業利益	8,200	8,894	694
	経常利益	7,400	7,792	392
	当期純利益	3,000	2,791	209
単 体	売上高	237,000	242,421	5,421
	営業利益	7,100	7,701	601
	経常利益	6,300	6,893	593
	当期純利益	2,500	1,914	586

連単比率(通期)

	第66期 業績予想	第65期
売上高	108%	116%
営業利益	115%	115%
経常利益	117%	113%
当期純利益	120%	146%

配当について

2004年4月19日開催の取締役会において、第66期(2005年2月期)の年間配当を前期より2円増配し、年間10円(内、中間配当5円)に決定



第66期中間配当5円を実施

2. 当中間期トピックス

- ・既存店改装状況
- ・ネットワークトピックス
- ・事業展開戦略

既存店改装状況

～ 上期総括・通期計画

売場概要

テナント総数： 2,517テナント

売場面積： 372,110m²

上期 改装実績

改装規模 : 324テナント 32,200m²実施

* 内、新規出店：151テナント

改装効果 : 売上前期比 114.9% (+1,433百万円)

マーケットニーズの反映に向けた新規MD導入による客層のワイド化・新規客の取り込み、洗練された「ライフスタイル」提案型強化により「滞留性」「来店頻度」の向上を図り、積極的な新陳代謝の推進と戦略的な店舗投資を継続実施

主要な 改装店舗

調布、津田沼、新所沢

通期 改装計画

改装規模 : 570テナント 52,900m²実施

上期改装状況1 ~ 調布パルコ

当上期 改装実績

改装規模：60テナント、4,700㎡実施
効果：売上前期比 111.8% (+261百万円)

改装テーマ



「フレッシュ&ハートフル」をビルテーマに掲げ、「いつも新しく、いつも心地よく」お客様に親しまれるライフスタイル提案型ビルを目指し、開店以来初の共用部を含む10,600㎡規模(1F~4F全面。ビル全体の50%弱)のリニューアルを実施し、客層ワイド化を果たす

調布マーケットで最も人口伸び率の高い「団塊ジュニア層である30歳台ヤングミセス」をメインにフロアを編成

ファッションの質感アップ

身の回り生活雑貨MDのバラエティ充実

カフェやマッサージ導入等、時間消費サービス対応

自動ドア化を含めたメインエントランス刷新、女性トイレリニューアル、営業時間の延長等、アメニティ環境の改善

をポイントに、京王沿線マーケットのコミュニティ情報センターとして、早期定着を目指す

改装テナント中、新規テナント:30店



上期改装状況2 ~ 津田沼パルコ

当上期 改装実績

改装規模：61テナント、5,600㎡実施
効果：売上前期比 110.5%（+227百万円）

改装テーマ



大型商業施設間競争が激化する中、駅前立地の専門店ビルとして再度立地メリットを強化し、JR津田沼駅直結のメインエントランスの環境改善を行うとともに、全体の約50%のテナントをリニューアルし、全館回遊性を強化

駅前立地を活かし、ティーンズ・ヤングからOL、ミセス、メンズと幅広い客層に支持を得られる、PARCOが提案する準都心型ファッションビルを確立

30～40代ファッションの魅力アップ

雑貨・身の回りアイテムの充実

ヤングファッションのバラエティアップ

メインエントランスの拡幅・デザインの刷新を始め、各フロアのアメニティ環境の改善

をポイントに、津田沼駅からの集客力強化を図るとともに、より快適で洗練された環境を提案することで、差別化推進とマーケット内ポジション再確立に向けて早期定着化を目指す

改装テナント中、新規テナント:22店



上期改装状況3 ~ 新所沢パルコ

当上期 改装実績

改装規模：18テナント、2,400m²実施
効果：売上前期比 182.4% (+182百万円)

改装テーマ

地域密着型SCとしての更なる浸透を目指し、ビルの核となる食品フロアの全面リニューアルを実施。マーケット競合激化の中、独自性ある専門店集積により、マーケット支持の大幅伸張を果たす

パルコ館B1F食品フロアの1997年以来の全面改装
7月15日(木)『パルコフードテラス』オープン
核テナント「キッチンランド」大健闘で、オープン後、前年・予算ともに上回る好調推移



既存店改装状況 ~ 下期改装計画1

下期
改装計画

下期の
主要な
改装店舗

改装規模: 246テナント 約20,700m²

渋谷パルコ

パート3を全面改装。『渋谷リアルライフを提案するライブ・リストア』へMDを切替え、新しい多機能複合型消費スタイルビルを提案。エスカレーター新設や外壁の一部ガラス化を行い、快適で美しい商業空間を創出。従来に比べターゲットのワイド化を図り、時代感とトレンドの流れを先取り

渋谷パルコパート3

改装規模: 80テナント 約4,600m²

オープン日: 9月17日(金)

10月1日(金) パート2上層階リニューアル

リラクゼーションやスクールも加わり、下層階のインテリアゾーンと合わせた大人のためのライフスタイルデザインビルに



* 2001年度からスタートした一連の「渋谷パルコ 30周年改装」のフレーム完成



今後は各ビルイメージの訴求強化と関連性向上により回遊性を高め、トータル的にマーケットに支持されるビルとしての成長を目指す

既存店改装状況 ~ 下期改装計画2

下期
その他
改装店舗

札幌バルコ	8月～10月にかけて、B2F～6Fを順次リニューアル。来春オープン予定の「マルサ2」ビルとの相乗効果発揮を目指し、本館MD再編強化
宇都宮バルコ	8月～9月にかけて、レディースファッションゾーン中心にリニューアル クッキングスクールなどの新機能も導入
新所沢バルコ	7月の食品フロア全面リニューアルに続き、9月～11月にかけて雑貨・ファッションのリニューアルを実施し、コミュニティ型SC機能を強化
吉祥寺バルコ	8月～9月にかけて、ファッションから雑貨まで順次リニューアルし、マーケット内において『ファッションリーディングビル』としてのポジションを確立
千葉バルコ	9月にレディース&メンズゾーンリニューアル 来春には1Fエントランスを含めた大規模改装を実施予定
松本バルコ	8月に開業20周年。9月に長野初7店を含む12テナントをリニューアルし、より魅力的なショップ構成を目指す
名古屋バルコ	8月：西館6Fキッズフロアリニューアル 9月：レディースファッションゾーンリニューアル 来春以降にレストランフロア及び東館の大型改装を実施予定
広島バルコ	8月～10月にかけて、広島初8店を含む21テナントをリニューアル 都市型MDの積極導入により郊外競合との差別化を図る

ネットワークトピックス 1

株式会社パルコスペースシステムズ

上期

パルコ店舗の改装に伴うテナント内装工事の受託が順調に推移するとともに、外部物件の受注も増加し、売上高/利益が大幅に伸長。

(予算比 売上高:119% 営業利益:244%)

「新業態による店舗開発機能」を(株)パルコ から移管し、新規事業局発足。
川口ショッピングセンター(仮称)受託に繋がる。 後述

下期

上期に引き続き、外部ディベロッパーの内装工事をはじめとしてパルコ内外の受託を拡大し、主力事業を継続強化。コクーンさいたま新都心、アミュプラザ鹿児島、ペディ汐留等におけるテナント工事は下期計上見込み

郊外型SC等、新業態事業への取組の強化

ネットワークトピックス 2

NEUVE A

株式会社ヌーヴ・エイ

積極的出店により91店舗体制。外部店舗比率：約42%。(04年9月末時点)

新業態「アンナベール」を加えた5業種。お台場、軽井沢、なんば等に新規出店。



POKER FACE 眼鏡



男性雑貨



ROSEMARY
化粧雑貨



服飾・身回り
annabelle

	店舗数	うち外部	外部比率
T i C T A C	30	(16)	53%
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	22	(4)	18%
アンナベール	1	(0)	-
5業種 計	91	(38)	42%

店舗数は2004年9月末現在

新業態「KOBOLD(コホルト)」1店舗はコレクターズに含みます。

事業展開戦略（2004年4月発表）

既存（都市型）ビジネスの拡大

1 - a. 既存店舗の周辺開発

既存店舗の強化のために、周辺開発を積極的に推進

1 - b. 中長期的な物件開発

政令指定都市を中心に、大型複合開発を含めた開発を積極的に推進

・仙台

1 - c. 即効性のある物件開発

居抜き物件取得、M&A等による即効性のある物件開発を積極的に推進

新規業態開発

2 - a. コンサルティングからPMへの事業展開

パルコで取り組んできたコンサルティング事業をPM事業へと繋げ、積極的に推進

・さいたま新都心、西鹿児島（以上、04年9月開業予定）

・浜松（松菱百貨店跡地再開発事業）

・函館金森倉庫、ユーカリが丘

2 - b. アライアンスによる新業態の開発

アライアンスを前提とした新業態の開発（低層E-11、郊外E-11等）に積極的に推進

・汐留（05年春開業予定）

事業展開戦略の進展 1

既存(都市型)ビジネスの拡大

1-a. 既存店舗の周辺開発

【札幌パルコの隣地開発】

(旧：マルサ2)

開業：2005年春(予定)

面積：約3,800m²

新規業態開発



イメージ・イラスト。実際とは異なる場合があります。

事業展開戦略の進展 2

既存(都市型)ビジネスの拡大

1 - b. 中長期的な物件開発

【仙台駅前】

中央一丁目第二地区市街地再開発事業

竣工：2007年秋

面積：約26,000㎡



イメージ模型。実際とは異なる場合があります。

東北地方の中核都市として広域からの
集客が期待できるマーケットへの初出店

新規業態開発

事業展開戦略の進展 3

既存(都市型)ビジネスの拡大

新規業態開発

【コンサルティング物件】(9/17OPEN)

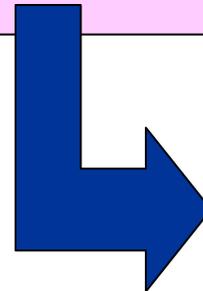


アミュプラザ鹿児島



コクーンさいたま新都心

2 - a. コンサルティングから
PMへの事業展開



コンサルティング事業
で培ったノウハウを
PM事業へと発展

事業展開戦略の進展 5

既存(都市型)ビジネスの拡大

【Pedi (ペディ) 汐留】
開業：2005年2月(予定)
面積：4,470㎡



イメージ・イラスト。実際とは異なる場合があります。

新規業態開発

2 - b. アライアンスによる新業態の開発

PARCO

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

第66期(05年2月期)中間決算説明会

END

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。