

---

# PARCO

株式会社パルコ

第65期中間決算説明会

2003年10月16日

# 本日のご説明内容

---

1. 当中間期業績概要及び2004年2月期業績予想
2. 既存店トピックス
3. エンタテインメント・トピックス
4. パルコネットワーク・トピックス

# 1.業績概要・予想

- ・当中間期業績概要
- ・2004年2月期業績予想

# 当中間期業績概要及び2004年2月期業績予想

## 連結

単位:百万円

	売上高	営業利益	経常利益	当期純利益
当期中間連結業績	143,117	4,467	4,040	760
前年中間連結業績	146,399	4,354	3,792	1,007
増減額	-3,282	+113	+248	-247
増減率	97.8%	102.6%	106.5%	75.5%
連結決算予想	282,000	8,600	7,600	2,400
前年連結決算	297,614	8,348	7,328	2,373
増減額	-15,614	+252	+272	+27
増減率	94.8%	103.0%	103.7%	101.1%

## 単体

単位:百万円

	売上高	営業利益	経常利益	当期純利益
当期中間業績	119,517	4,098	3,688	787
前年	120,003	3,742	3,298	595
増減額	-486	+356	+390	+192
増減率	99.6%	109.5%	111.8%	132.1%
単体決算予想	244,000	7,500	6,500	1,700
前年	244,936	7,371	6,352	1,401
増減額	-936	+129	+148	+299
増減率	99.6%	101.8%	102.3%	121.3%
当中間期業績 連/単比	120%	109%	110%	97%
業績予想 連/単比	116%	115%	117%	141%

# 当中間期業績概要

# セグメント

## ディベロッパー事業

「ストアbyストア」に基づくマーケット状況に応じた各店政策と、積極的な改装による増収増益の基盤作りを図る

## 専門店事業

スクラップ&ビルドを中心とした事業基盤の強化・経営の効率化を継続推進する一方、事業再編を実施

## 総合空間事業

プロパティマネジメント事業への取組を行うと共に、ホテル事業再編に伴い資産を売却

## カルチャー & IT等事業

ホテル事業の再編実施  
IT運用・顧客関連業務をパルコから移管し、顧客コミュニケーション機能を強化

		売上高	営業利益	資産
ディベロッパー事業	当中間期	120,480	4,150	200,893
	前中間期	120,957	3,750	191,233
	増減	-477	400	9,660
専門店事業	当中間期	24,588	350	7,532
	前中間期	26,306	277	20,041
	増減	-1,717	73	-12,509
総合空間事業	当中間期	10,460	-242	14,905
	前中間期	13,287	105	18,962
	増減	-2,827	-347	-4,057
カルチャー & IT等事業	当中間期	1,490	-97	681
	前中間期	1,740	-26	3,684
	増減	-250	-71	-3,003
小計	当中間期	157,019	4,161	224,013
	前中間期	162,292	4,107	233,922
	増減	-5,273	54	-9,909
消去又は全社	当中間期	-13,097	306	-14,659
	前中間期	-15,053	247	-10,173
	増減	1,955	59	-4,486
合計	当中間期	143,921	4,467	209,354
	前中間期	147,238	4,354	223,749
	増減	-3,317	113	-14,395

# (株)パルコ 専門店売上高の状況

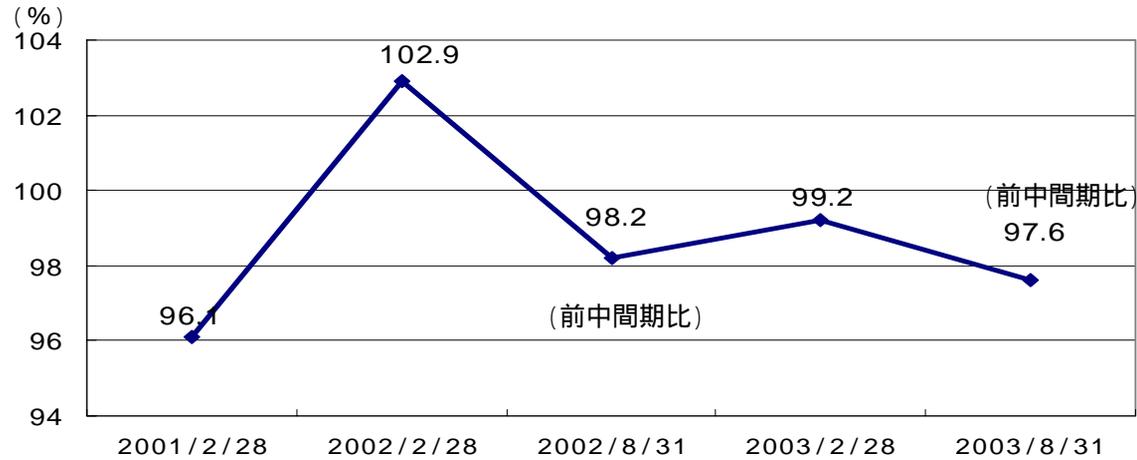
# ～店舗別売上高

## 当中間期の傾向

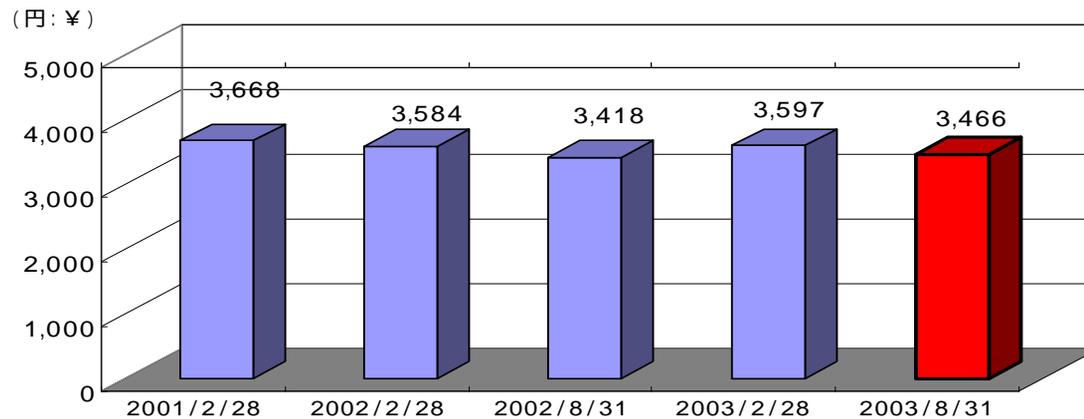
単位:百万円	傾向	当中間期		2002年度	
		売上高	前年比	売上高	前年比
池袋	↗	15,586	101.0%	31,417	104.6%
渋谷		9,222	99.8%	18,392	97.6%
札幌	↘	8,136	82.3%	19,972	95.2%
岐阜	↘	1,447	88.0%	3,283	84.8%
千葉		5,669	93.8%	12,152	93.7%
津田沼		5,589	95.9%	11,675	95.5%
吉祥寺		4,639	98.9%	9,492	101.0%
大分		2,725	92.6%	5,899	93.1%
新所沢		4,064	96.1%	8,358	96.9%
松本	↗	4,151	100.7%	8,463	99.0%
熊本	↗	3,647	102.1%	7,300	91.9%
調布		8,725	98.5%	17,687	97.8%
名古屋	↗	17,586	104.7%	36,425	100.6%
心斎橋	↘	980	72.5%	2,443	74.8%
厚木	↘	2,050	87.5%	4,610	85.6%
ひばりが丘		4,748	94.2%	9,994	95.7%
広島	↗	7,823	112.6%	14,861	126.1%
大津		4,108	98.6%	8,218	94.6%
宇都宮	↗	4,725	107.4%	9,321	102.3%
合計		115,627	98.4%	239,971	98.9%

厚木パルコ  
本館対比:前年比118.7%

## 既存店客数前年比の推移



## 客単価の推移(全店)



## 上期アイテム別売上高 単位:百万円

ヒットMD高稼働・セレクトショップ  
好調による「婦人ヤング」「紳士服」  
に支えられ、衣料品が健闘

\* アイテム別売上高には固定家賃契約テナントを含みます。

アイテム分類		売上高	前年比
衣料品	ティーンズ		97.0%
	ヤング		109.0%
	アダルト		78.1%
	婦人服		102.0%
	紳士服		101.8%
	スポーツ		79.7%
	呉服		103.2%
	子供服		91.9%
	衣料品	50,087	99.9%
身回品	靴		92.0%
	バッグ		92.7%
	装身具		98.0%
	化粧品		101.9%
身回品	15,319	95.5%	
雑貨	21,135	98.5%	
食品	4,960	93.8%	
飲食	6,458	93.1%	
その他	17,666	99.9%	

# 主な販売費及び一般管理費

## 【販売費及び一般管理費】

連結	2002/8/31	2003/2/28			2003/8/31			2004/2/29		
	実績	実績	前年比	売上比	実績	前年比	売上比	予想	前年比	売上比
人件費	6,433	13,058	87.2	4.4	6,223	96.7	4.3			
借地借家料	5,901	11,782	100.0	4.0	5,417	91.8	3.8			
宣伝費	1,537	3,733	102.7	1.3	1,678	109.1	1.2			
業務委託費	2,291	4,706	99.8	1.6	2,457	107.2	1.7			
減価償却費	2,190	4,342	97.9	1.5	2,039	93.1	1.4			
販売管理費計	19,427	39,273	92.1	13.2	18,862	97.1	13.2	36,000	91.7	12.8

単体	2002/8/31	2003/2/28			2003/8/31			2004/2/29		
	実績	実績	前年比	売上比	実績	前年比	売上比	予想	前年比	売上比
人件費	2,486	5,036	98.3	2.1	2,413	97.1	2.0			
借地借家料	4,177	8,338	103.2	3.4	3,796	90.9	3.2			
宣伝費	1,363	3,376	106.5	1.4	1,520	111.5	1.3			
業務委託費	2,321	4,706	96.8	1.9	2,541	109.5	2.1			
減価償却費	2,043	4,141	104.0	1.7	2,017	98.7	1.7			
販売管理費計	11,460	23,407	100.0	9.6	11,400	99.5	9.6	23,400	100.0	9.6

## 【設備投資及び減価償却】

		2002/8/31	2003/2/28		2003/8/31		2004/2/29	
		実績	実績	前年比	実績	前年比	予想	前年比
連結	設備投資	22	51	72.9	18	82.7	60	117.6
	減価償却	22	43	97.7	20	93.1		
単体	設備投資	18	38	66.7	26	138.4	51	134.2
	減価償却	20	41	104.0	20	98.7	42	101.9

# 有利子負債の状況

単位: 百万円

連結

	2002/2/28		2003/2/28		2003/8/31	
	実績	前年比	実績	前年比	実績	前年末比
短期借入金	36,569	93.6	30,154	82.5	23,410	77.6
商業紙	0	-	0	-	0	-
長期借入金	28,586	95.3	34,658	121.2	30,372	87.6
小計	65,155	94.3	64,813	99.5	53,782	83.0
社債	14,674	46.7	15,337	104.5	15,337	100.0
合計	79,829	79.4	80,150	100.4	69,118	86.2

単体

	2002/2/28		2003/2/28		2003/8/31	
	実績	前年比	実績	前年比	実績	前年末比
短期借入金	26,169	101.4	21,583	82.5	21,235	98.4
商業紙	0	-	0	-	0	-
長期借入金	27,246	100.9	34,048	125.0	30,272	88.9
小計	53,415	101.1	55,631	104.1	51,507	92.6
社債	14,674	46.7	15,337	104.5	15,337	100.0
合計	68,089	80.9	70,968	104.2	66,844	94.2

## 2. 既存店トピックス

# 既存店改装状況 ~ 2003年度総括

## 売場概要

テナント総数 : 2,568テナント  
売場面積 : 372,412m<sup>2</sup>

## 2003年度上期 改装実績

改装規模 : 218テナント 21,600m<sup>2</sup>実施  
\* 内、新規出店 : 122テナント  
改装効果 : 売上高前年比112.3% (+749百万円)  
改装実施後1・2年経過店舗についても、店舗特性に即した実効的なフォロー継続により成長持続  
2001~2002年度改装ゾーン売上前年比 : 104.4%

## 下期改装 (計画)

改装規模 : 約230テナント 23,000m<sup>2</sup>予定  
主な店舗 : 名古屋、広島、札幌

## 年間計画

改装規模 : 計450テナント 約45,000m<sup>2</sup>

# 既存店改装状況～名古屋パルコ

## 2003年度 上期改装

改装規模：25テナント、1,900m<sup>2</sup>実施  
効果：売上前年比154.2%（+321百万円）  
回遊性向上にむけたエスカレーター増設等環境面を含めたビルハードへの大型投資実施

## 下期改装 (計画)

改装規模：61テナント、4,600m<sup>2</sup>  
名古屋初20テナントを含む新規31テナントが登場  
開店(1989年)以来初めて西館メインエントランスを刷新し、  
名古屋のメインストリート「大津通り」に対し開放感のある空間を創出



# 既存店改装状況～広島パルコ

## 2003年度 上期改装

改装規模：34テナント、2,850m<sup>2</sup>実施

効果：売上前年比109.4%（+78百万円）

- ・パルコ初のジュニアゾーン取組に加え、雑貨区画を効率化
- ・スポーツ・カジュアルゾーン導入

Photo: image



## 下期改装 (計画)

改装規模：31テナント、3,900m<sup>2</sup>

広島初12テナントを含む新規16テナントが登場

本館/新館の2館体制の浸透により売上規模も順調に拡大

「攻めの改装」により“中・四国No.1ファッションビル”  
のポジショニングの更なる充実を図る

# 既存店改装状況～札幌パルコ

## 2003年度 上期実績

売上高：8,136百万円(前年比82.3%) \* 2003年度予算：前年比92.1%  
客数前年比：81.5% 客単価前年比：100.9%

## 改装ゾーン 実績

2003年度改装：25テナント、2,400m<sup>2</sup>実施  
売上高前年比 101.8% (+15百万円)  
2002年度改装：売上高前年比 78.6%  
2001年度改装：売上高前年比 80.0%

Photo: image



## 下期改装 (計画)

- 改装規模：37テナント、2,000m<sup>2</sup>  
札幌初9テナントを含む新規20テナントが登場
- ・地元企業とのコラボレーションを推進し、マーケットに密着したトレンドを提案
  - ・ハウスカードである「PECカード」の会員を拡大
  - ・『大通り』エリア全体の活性化を図るべく、共同販促・宣伝を実施

# 既存店改装状況 ~ 2001年度改装ゾーン

## 池袋パルコ

35テナント、2,800m<sup>2</sup>

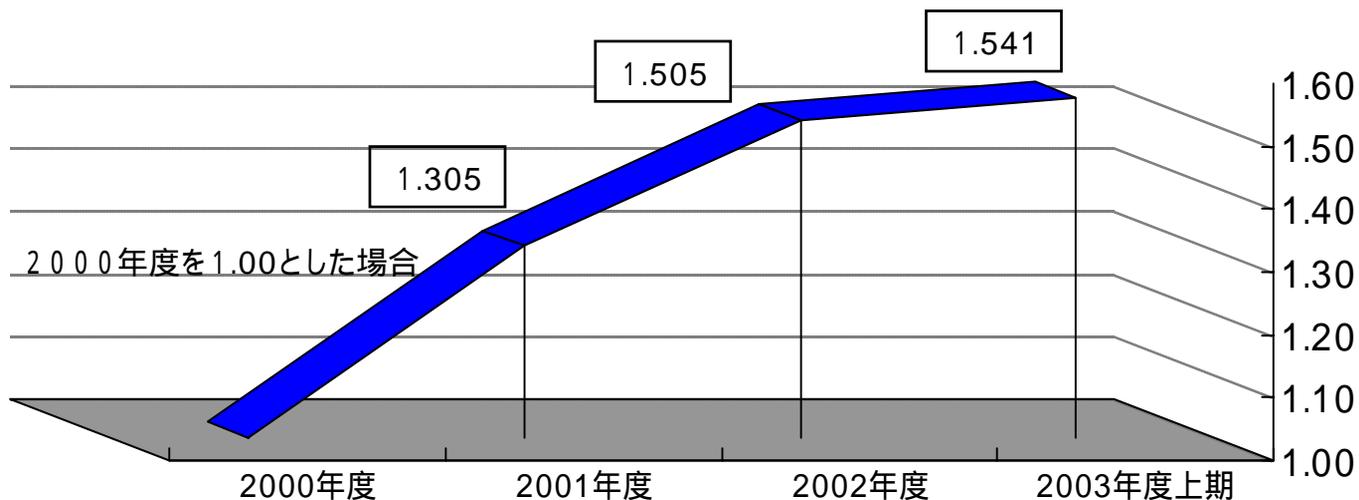
2001年度改装ゾーン

売上高前年比

2001年度 = 130.5%

2002年度 = 115.3%

2003年度上期 = 102.4%



## 広島パルコ

32テナント、3,000m<sup>2</sup>

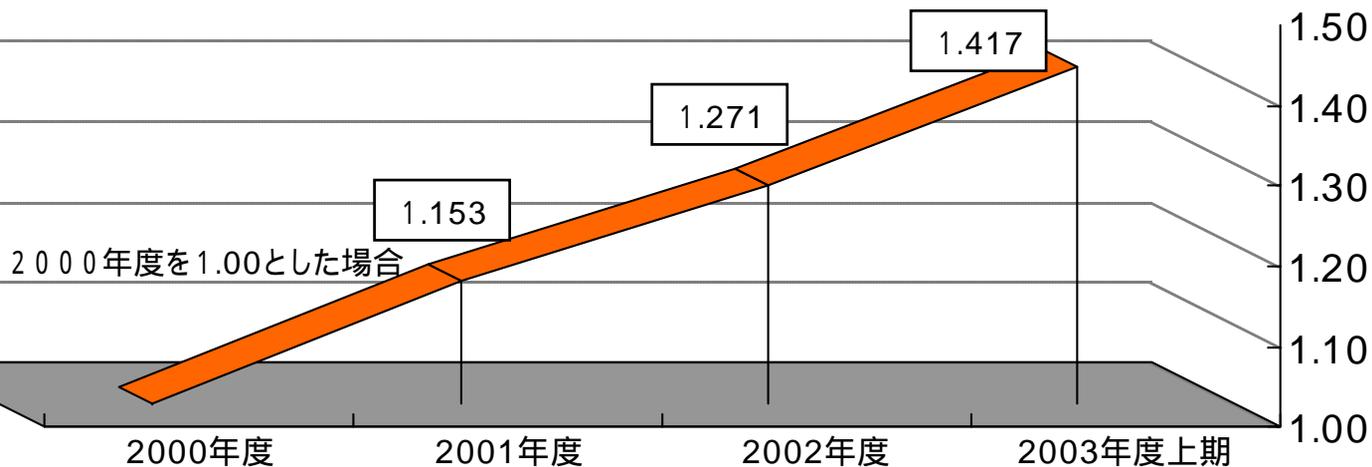
2001年度改装ゾーン

売上高前年比

2001年度 = 115.3%

2002年度 = 110.2%

2003年度上期 = 111.5%



# 既存店改装状況 ~ 2002年度改装ゾーン

## 渋谷パルコ

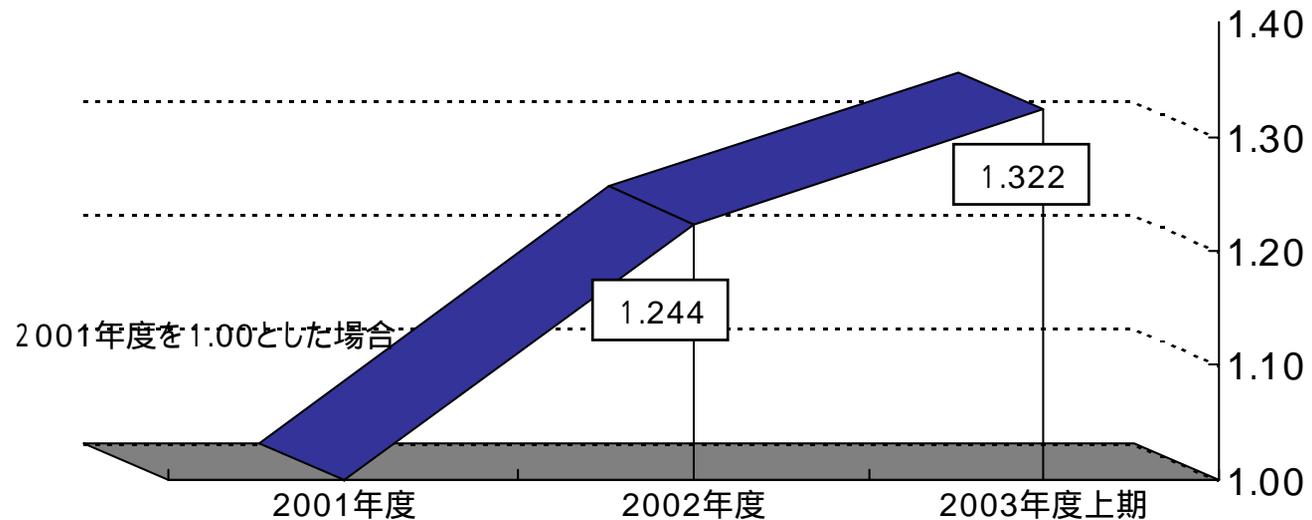
62テナント、5,800m<sup>2</sup>

2002年度改装ゾーン

売上高前年比

2002年度 = 124.4%

2003年度上期 = 106.3%



## 名古屋パルコ

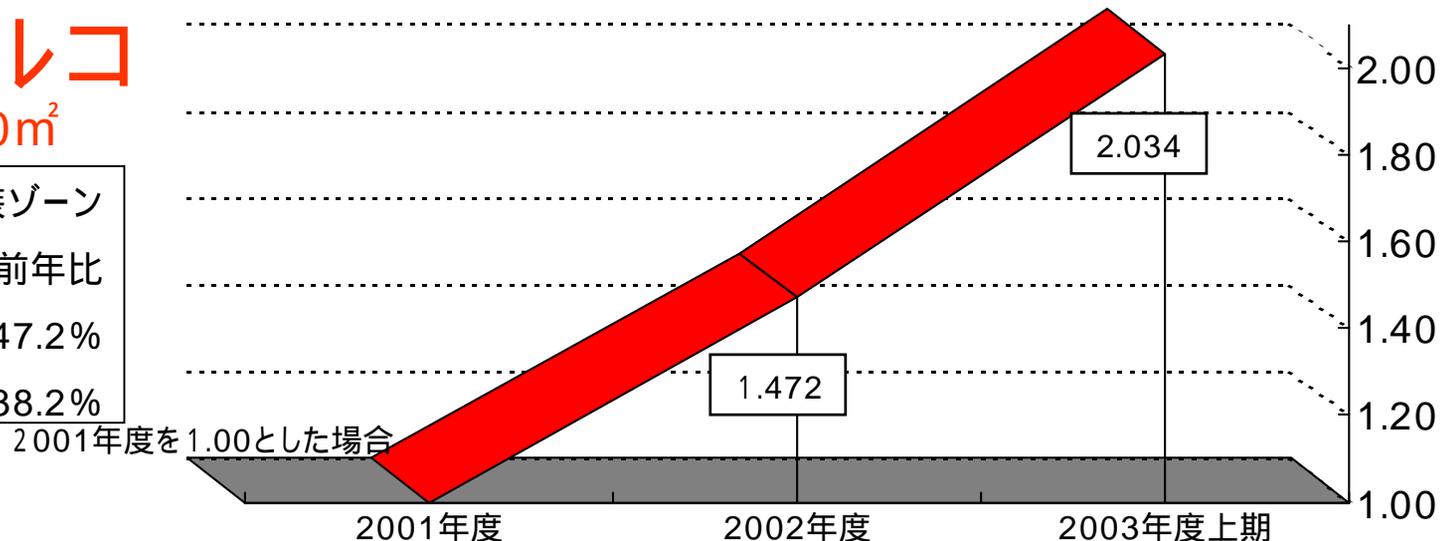
56テナント、4,900m<sup>2</sup>

2002年度改装ゾーン

売上高前年比

2002年度 = 147.2%

2003年度上期 = 138.2%



### 3 . エンタテインメント トピックス

# エンタテインメント事業 ~ 2003年度上期

パルコ劇場創立30周年を記念する「創立30周年記念プログラム」により劇場が好調。事業全体で売上前年比176.4%、売上総利益前年比152.7%を達成

## 劇場事業

「オケピ!」リニューアル上演の好調に加え、「黒蜥蜴」「謎の下宿人」「ふたたびの恋」「青ひげ公の城」等のヒット作品多数上演作品のDVD販売も好調



## 音楽事業

「渋谷クラブクアトロ」開業15周年記念として、東京スカパラダイスオーケストラ等のアニバーサリー企画をラインアップ。ライブが好調で音楽分野を牽引

QUATTRO  
STANDARDS+

## 映像事業

CINE QUINTO  
パルコ  
レクイエム

「ブルークラッシュ」「28日後・・・」「地獄甲子園」「ムーミン」等、上映が好調



## 出版事業 PARCO出版

美輪明宏「ああ正負の法則」「人生ノート」が引き続き好調

本年度新刊「寺山修司名言集」

「3Dネイル」

「小さい気持ちと小さいレシピ」等も

好調推移

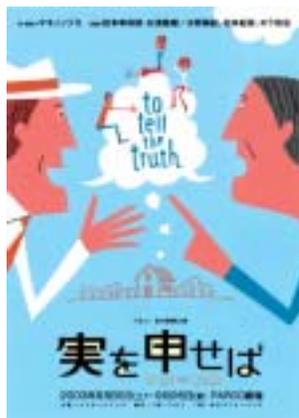


# エンタテインメント事業 ~ 2003年度下期

2003年下期も、引続き「パルコ劇場創立30周年記念プログラム」にて、「美輪明宏音楽会<愛>10/1~10/15」「ウーマン・イン・ブラック~黒い服の女~10/20~11/20」等、多数ラインアップ

「実を申せば」 to tell the truth

パルコ劇場 8/30~9/26



「美輪明宏音楽会<愛>」

パルコ劇場 10/1~10/15

「ウーマン・イン・ブラック」

パルコ劇場 10/20~11/20



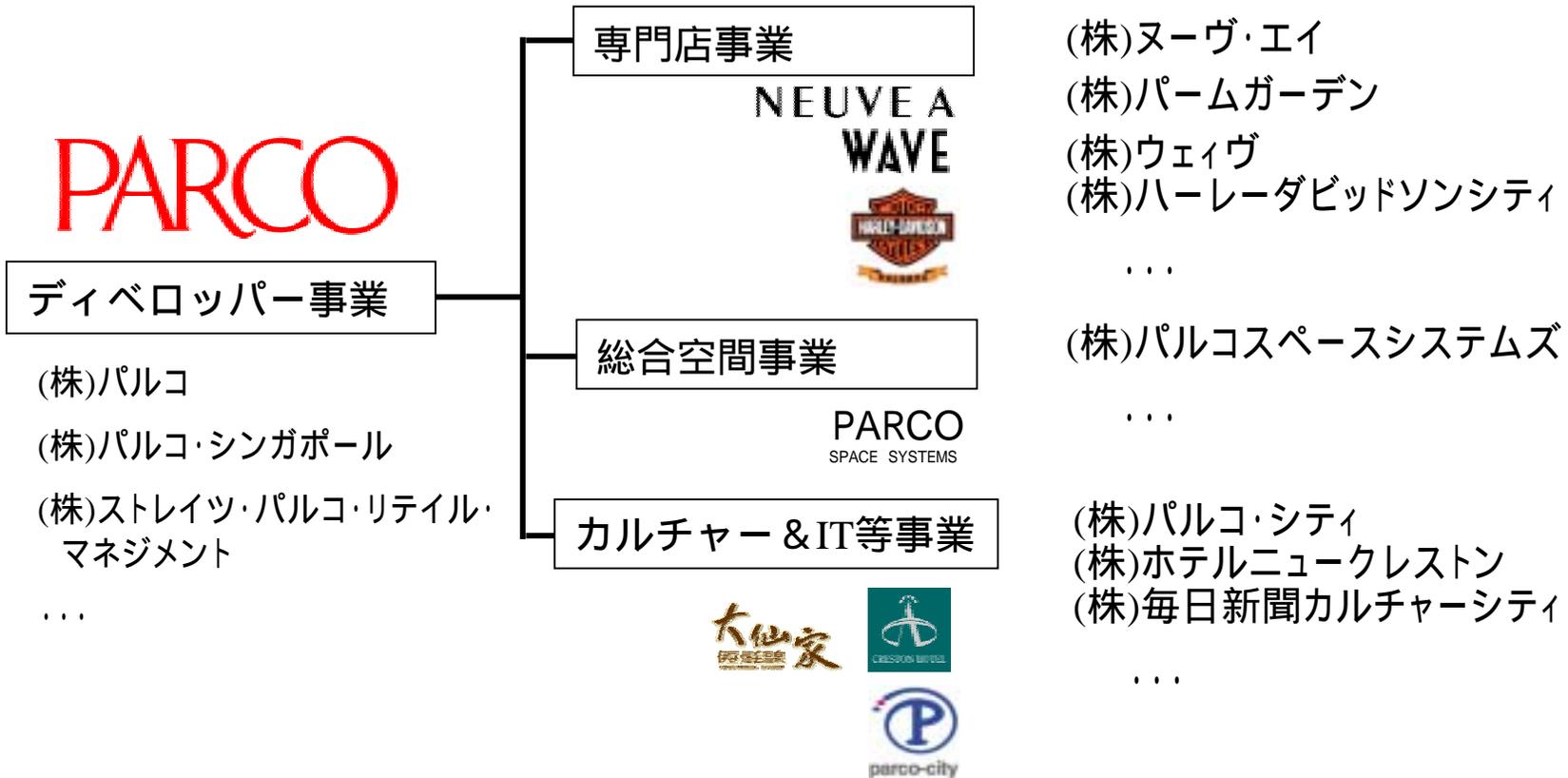
「志の輔らくご」

パルコ劇場 12/5~12/14

## 4 . パルコネットワーク トピックス

# パルコネットワーク

本業=商業ディベロッパー事業へ経営資源を集中させるため、子会社を再編整理



# パルコネットワーク再編 ~ (株)リブロ株式譲渡

リブロ株式譲渡 :

競争激しい書籍専門店業界の中で、更に経営基盤の強化を図る



(株)リブロ

全国57店舗にて書籍を販売  
(内、パルコ内出店は11店舗)

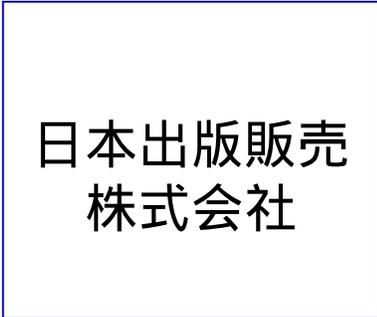


株式譲渡

株式の90%を譲渡

(平成15年7月15日)

売却益：3億4千万円



日本出版販売  
株式会社

(株)パルコの業績への影響

- ・総資産82億円、有利子負債54億円が減少  
2003年2月末連結有利子負債 801億円      8月末691億円
- ・2004年2月期の連結売上高を、70億円減収して修正

# パルコネットワーク再編 ~ ホテル事業再編

ホテル事業再編 : 資産所有と運営の分離を図る

(株)クレストンホテル



クレストンホテル  
(渋谷・名古屋・調布)



大仙家  
(伊豆: 畑毛温泉)

軽井沢セミナーハウス  
\*土地・建物は  
(株)パルコスペースシステムズ所有

資産売却

資産売却

連結上評価損  
1,030百万円

売却

売却損 660百万円

森観光トラスト株式会社

資産所有

(株)パルコ

賃貸借契約

ホテル運営

(株)ホテルニュークレストン

- ・クレストンホテル(渋谷・名古屋・調布)
- ・大仙家



# パルコネットワーク ~ (株)パルコスペースシステムズ

## プロパティマネジメント事業

パルコスペースシステムズに新設した「PM計画室」にパルコから移管（2003年3月）

商業施設に関する総合的な運営管理業務を請う新たな収益事業として育成

北海道函館市金森倉庫案件・千葉県佐倉市ユーカリが丘案件等を受注

## スペースプロダクト事業

「電力品質改善フィルター（EPシステム）」提案

## ビルマネジメント事業

「特殊コーティング施工（Rcoat）」提案



ユーカリが丘「ユーカリプラザ」  
9/26オープン



新幹線への特殊コーティング施工

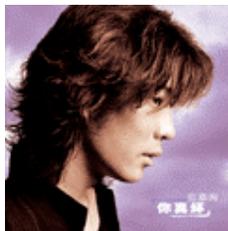
PARCO  
SPACE SYSTEMS

PARCO

# パルコネットワーク ~ (株)ウェーブ / (株)ヌーヴ・エイ

## WAVE

(株)ウェーブ



新規出店(2003年4月)・汐留「シオサイト」店

・栃木県「イオン佐野新都市ショッピングセンター」店

## TOPICS

中国北京市で活躍する新進ポップス歌手、張嘉洵(チョウカジュン)のデビューアルバム「You are so bad」をWAVE 15店舗で販売  
大型店にはない個性ある“音と映像”の専門ショップとしての位置づけ

## NEUVE A

(株)ヌーヴ・エイ



POKER FACE

ポーカーフェイス

国内外のブランドからオリジナル・プロダクツまで扱う眼鏡専門店、POKER FACEが好調。レンズの価格体系を見直して2枚1組10,000円にし、フレーム価格+10,000円にて度付き眼鏡を販売。9月に津田沼パルコ店オープン

## TiC TAC

チックタック

COLLECTORS  
QUALITY AS TOP PRIORITY

コレクターズ

東京ドームシティラクーアにTiC - TAC、札幌JRタワーステラプレイスにSPINDLE by TiC-TAC、GLOCCA by COLLECTORS、新規出店多数。9月には宇都宮パルコにTiC - TACオープン

# パルコネットワーク再編と財務構造改革

## 本業である商業ディベロッパー事業へ経営資源を集中

パルコ単体 単位:百万円	第60期(98年度)	第61期(99年度)	第62期(00年度)	第63期(01年度)	第64期(02年度)
売上高	274,902	263,840	246,126	248,525	244,936
営業利益	6,276	6,277	6,296	6,929	7,371
経常利益	5,488	4,872	4,886	5,719	6,352
当期利益	839	530	-3,753	1,127	1,401
総資産	243,054	234,434	215,314	202,846	201,572
有利子負債	97,629	93,942	84,212	68,089	70,967
自己資本	53,896	54,585	50,331	57,419	58,737
ROA	2.36%	2.04%	2.17%	2.74%	3.14%
特記事項	<p>名古屋パルコ南館 開店</p> <p>西洋環境開発株 式評価損 パルコグループ 51 億円 (内パルコ 2.5億円)</p> <p>クレストン開発(ゴルフ 場開発会社)清算 56億円</p>	<p>IHC(インターコンチネ タルホテル)出資金回収 パルコグループ125億 円 (内パルコ100億円)</p> <p>西友株式評価減 29億円</p>	<p>(株)セゾン株式売却 売却損 50億円 資金回収89億円</p> <p>ウォーク清算 11億円 アクロス評価損 29 億円 ウェイ引当 14億円</p>	<p>広島パルコ新館開店 森トラストと業務・資本 提携</p> <p>西和産業株式評価損 15億円 クレストンホテル評価損 7 億円 日本乗馬倶楽部売却 ±0 PBD(シンガポール子会社) 売却±0</p>	<p>渋谷ゼロゲート開店 西友株式売却益2.7億円</p> <p>西武百貨店株式評価損 5.6 億円 厚木パルコ・デュイ館撤退 11 億円 パルコドットTV清算 1億円 パルコフーズ清算 4億円 パルコビューティーシステムズ売却 0.5億円</p>

### 第65期(03年度)上期、特記事項

リプロ売却、売却益3.4億円

ホテル再編、「メゾン軽井沢」売却 7億円、伊豆のホテル「大仙家」評価損 10億円 ホテルニュークレストン設立

アクロス清算、±0

# PARCO

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

## 第65期中間決算説明会

E N D

本資料の著作権はすべて当社に帰属しており、いかなる目的であれ、無断の複製または転載を禁じます。本資料は、2003年8月末現在のデータに基づいて作成されております。また、証券取引法上のディスクロージャー資料ではなく、その情報の正確性、完全性を保証するものではありません。更に、本資料に記載された意見や予測等は、資料作成時点での当社の判断であり、今後予告なしに変更されることがあります。本資料の利用は、他の方法により入手された情報とも照合確認し、利用者の判断において行って下さい。また、本資料の利用の結果生じたいかなる損害に関しても、当社は一切責任を負うものではありません。