

2008年9月期 決算説明会資料

2008年11月21日（金）
パラカ株式会社
(東証マザーズ：4809)



この資料に掲載されている見通し、その他今後の予測・戦略などに関わる情報は、本資料の作成時点において、当社が合理的に入手可能な情報に基づき、通常予測し得る範囲で為した判断に基づくものです。しかしながら現実には、通常予測しえないような特別事情の発生等により、本資料記載の見通しとは異なる結果を生じるリスクを含んでおります。

なお、いかなる目的であれ、当資料を無断で転写複製、または転送などを行わないようお願い致します。

パラカ株式会社
<http://www.paraca.co.jp>

東証マザーズ（証券コード4809）

2008年9月期決算状況

全体では增收減益

連結

	2007年9月期		2008年9月期		予想値	増減%
	前期	当期	増減%	当期		
車室数	7,941	8,956	12.8%			
売上高合計	5,193,084	+4.4億	5,640,350	8.6%	5,600,000	0.7%
売上総利益	1,632,109		1,550,748	-5.0%	1,500,000	3.4%
営業利益	972,079		856,011	-11.9%	800,000	7.0%
経常利益	709,892	△1.4億	568,909	-19.9%	550,000	3.4%
税引前当期純利益	650,581		496,854	-23.6%		
当期純利益	375,609		284,751	-24.2%	280,000	1.7%
従業員数	47	54	14.9%			

(単位：車室、千円、人)

管理台数の増加に
伴い売上増加不採算事業地の
解約による負担増

不動産販売の減収を本業でカバー

連結

	2007年9月期	2008年9月期		予想値	増減%
		前期	当期		
賃借駐車場	3,277,934	4,039,498	23.2	4,000,000	1.0
自社駐車場	912,144	989,174	8.4	990,000	△ 0.1
証券化駐車場	434,287	410,735	△ 5.4	410,000	0.2
その他売上	568,719	200,942	△ 64.7	200,000	0.5
(不動産販売以外)	(128,719)	(157,942)	22.7	(157,000)	0.6
(不動産販売)	(440,000)	(43,000)	△ 90.2	(43,000)	0.0
合計	5,193,084	5,640,350	8.6	5,600,000	0.7
→ 駐車場運営	4,753,084	+8.4億	5,597,350	17.8	5,557,000 0.7
→ 不動産販売	440,000	△3.9億	43,000	△ 90.2	43,000 0.0
合計	5,193,084		5,640,350	8.6	5,600,000 0.7

(単位 : 千円)

粗利益ベースでは本業は增收増益

連結

	2007年9月期		2008年9月期		予想値	
	前期		当期		増減 %	
売上高	5,193,084		5,640,350	8.6	5,600,000	0.7
駐車場運営	4,753,084		5,597,350	17.8	5,557,000	0.7
不動産販売	440,000		43,000	△ 90.2	43,000	0.0
売上原価	3,560,975		4,089,602	14.8	4,100,000	△ 0.3
粗利益	1,632,109		1,550,748	△ 5.0	1,500,000	3.4
駐車場運営	1,475,746	+0.6億	1,537,258	4.2	1,486,509	3.4
不動産販売	156,363	△1.4億	13,490	△ 91.4	13,490	0.0
販売費及び一般管理費	660,029		694,723	5.3		従業員の増加
支払利息	282,129		291,215	3.2		自社物件の購入により増加

(単位 : 千円)

貸借対照表ハイライト

連結

<資産の部>

	2007年9月末	2008年9月末	増減 %
資産合計	16,312,696	16,766,378	2.8%
流動資産	3,265,095	2,600,265	-20.4%
現金・預金	2,223,799	1,565,546	
固定資産	13,047,600	14,166,112	8.6%
有形固定資産	12,831,487	13,888,211	+10億
無形固定資産	19,705	11,294	
投資等	196,408	266,606	

保有駐車場の
新規購入（10億円）

<負債の部>

負債合計	11,974,908	12,163,268	1.6%
流動負債	4,089,837	1,357,422	-66.8%
固定負債	7,885,071	10,805,845	37.0%

子会社のリファイ
ナンスにより32億
円が短期から長期
へ

<純資産の部>

純資産合計	4,337,787	4,603,109	6.1%
株主資本	4,419,526	4,703,965	6.4%
資本金	1,576,807	1,576,807	
資本剰余金	1,606,807	1,606,807	
利益剰余金	1,236,606	1,521,225	
自己株式	△ 693	△ 874	
評価・換算差額等	△ 85,024	△ 100,856	-18.6%
負債・純資産合計	16,312,696	16,766,378	2.8%

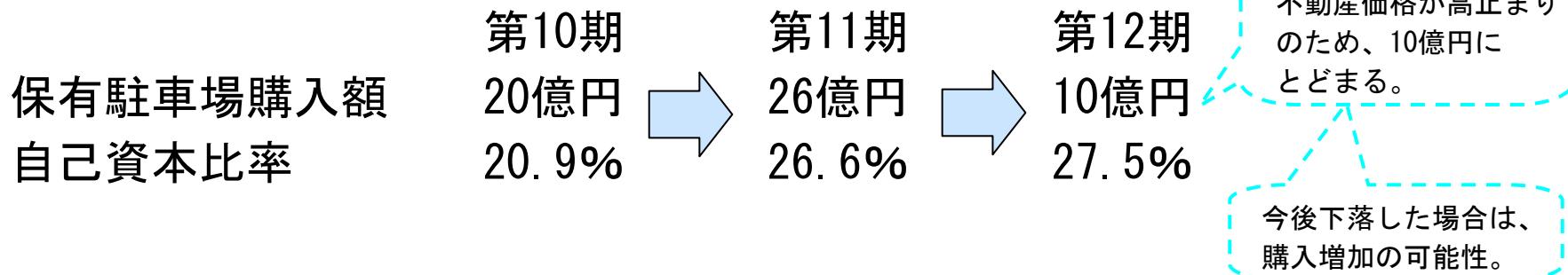
自己資本比率
27.5%

土地+建物で約144億円
(総資産の約86%)

(単位：千円)

貸借対照表 当期の特徴

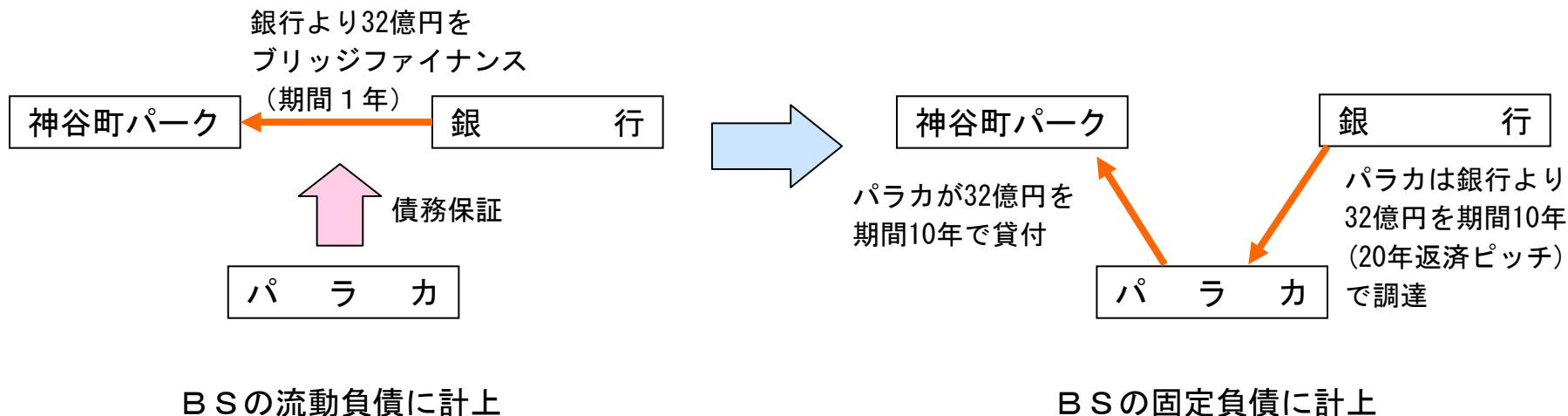
① 購入価額推移



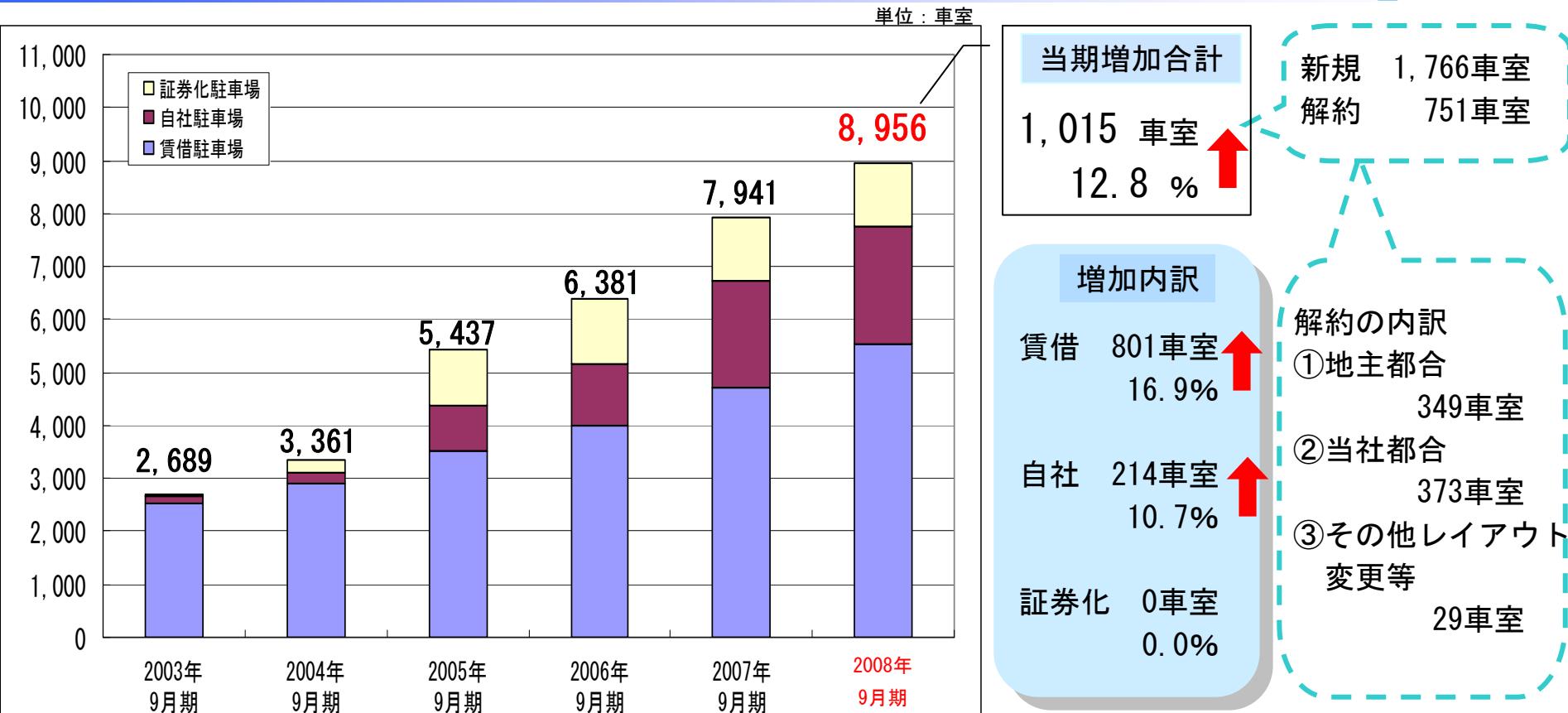
② 子会社借入金のリファイナンス

(1) 借入期間 1年→20年返済ピッチへ (2008年5月実施)

(2) 借入形態の変更



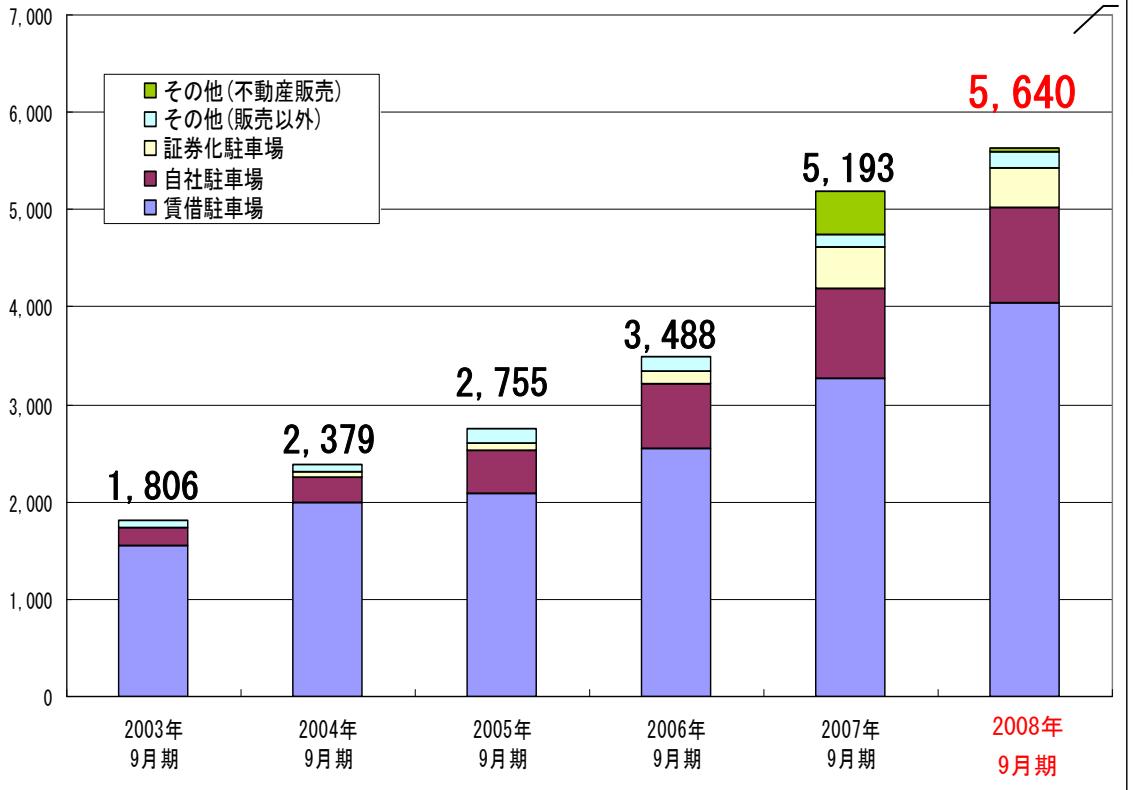
車室数の推移



	2003年9月期		2004年9月期		2005年9月期		2006年9月期		2007年9月期		2008年9月期	
	車室数	構成比										
賃借駐車場	2,520	93.7%	2,897	86.2%	3,530	64.9%	3,992	62.6%	4,731	59.6%	5,532	61.8%
自社駐車場	136	5.1%	225	6.7%	844	15.5%	1,171	18.3%	1,992	25.1%	2,206	24.6%
証券化駐車場	33	1.2%	239	7.1%	1,063	19.6%	1,218	19.1%	1,218	15.3%	1,218	13.6%
合計	2,689	100.0%	3,361	100.0%	5,437	100.0%	6,381	100.0%	7,941	100.0%	8,956	100.0%
純増減	1,105		672		2,076		944		1,560		1,015	

売上高の推移

単位：百万円



当期増加合計

447百万円
8.6%

増加内訳

賃借 761百万円
23.2%

自社 77百万円
8.4%

証券化
△23百万円
△5.4%

その他
△367百万円
△64.7%

新規オープンの貢献

不動産販売を除くと
前期 4,753百万円
当期 5,597百万円

844百万円 17.8%
の増加

駐車場運営は
順調

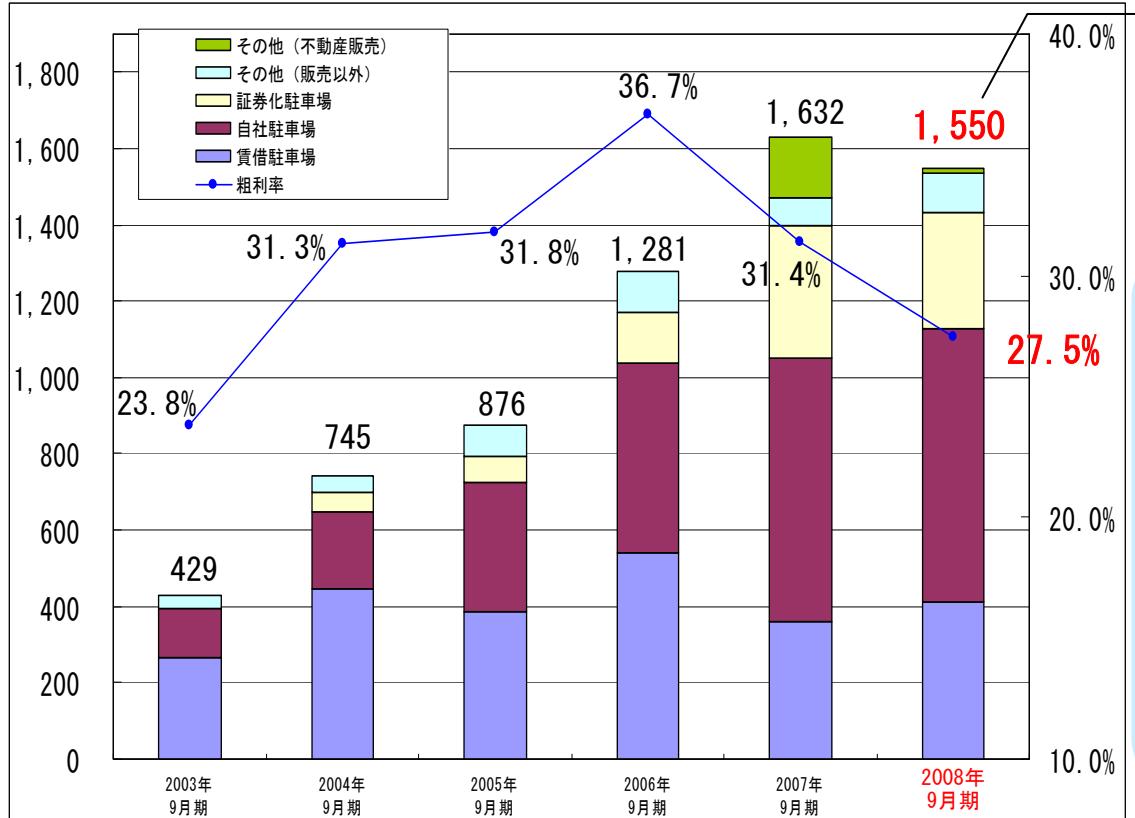
	2003年9月期		2004年9月期		2005年9月期		2006年9月期		2007年9月期		2008年9月期	
	売上高	構成比										
賃借駐車場	1,559,461	86.3%	2,001,011	84.1%	2,083,439	75.6%	2,546,721	73.0%	3,277,934	63.1%	4,039,498	71.6%
自社駐車場	173,842	9.6%	253,652	10.6%	445,016	16.1%	664,795	19.0%	912,144	17.6%	989,174	17.5%
証券化駐車場	595	0.1%	54,118	2.3%	70,618	2.6%	131,381	3.8%	434,287	8.3%	410,735	7.3%
その他(販売以外)	72,758	4.0%	70,713	3.0%	156,601	5.7%	145,195	4.2%	128,719	2.5%	157,942	2.8%
その他(不動産販売)	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	440,000	8.5%	43,000	0.8%
合計	1,806,657	100.0%	2,379,494	100.0%	2,755,675	100.0%	3,488,093	100.0%	5,193,084	100.0%	5,640,350	100.0%

単位：千円

(注) 2006年9月期より連結の数字となっております。

粗利益の推移

単位：百万円



当期増加合計

△81百万円

△5.0%

増減内訳

賃借 51百万円

14.3%

自社 24百万円

3.5%

証券化

△41百万円

△11.9%

その他

△115百万円

△49.8%

不採算事業地の解約
ペナルティ負担増

不動産販売を除くと
前期 1,475百万円
当期 1,537百万円

61百万円 4.2%
の増加

粗利益ベースで
増益を確保

	2003年9月期		2004年9月期		2005年9月期		2006年9月期		2007年9月期		2008年9月期	
	粗利益	構成比	粗利益	構成比	粗利益	構成比	粗利益	構成比	粗利益	構成比	粗利益	構成比
賃借駐車場	264,854	61.6%	445,077	59.7%	388,570	44.3%	541,394	42.3%	359,679	22.0%	411,067	26.5%
自社駐車場	131,215	30.5%	203,169	27.2%	336,415	38.4%	499,746	39.0%	691,435	42.4%	715,567	46.1%
証券化駐車場	595	0.2%	53,540	7.2%	69,826	8.0%	129,921	10.1%	349,840	21.4%	308,144	19.9%
その他(販売以外)	33,175	7.7%	43,682	5.9%	81,474	9.3%	110,035	8.6%	74,790	4.6%	102,478	6.6%
その他(不動産販売)	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	156,363	9.6%	13,490	0.9%
合計	429,840	100.0%	745,469	100.0%	876,287	100.0%	1,281,098	100.0%	1,632,109	100.0%	1,550,748	100.0%

単位：千円

(注) 2006年9月期より連結の数字となっております。

保有駐車場（自社・証券化）構成比

2004年9月 2005年9月 2006年9月 2007年9月 2008年9月

車室数
比率



解約リスクの減少

97件3,424車室
(自社 89件2,206車室)
(証券化 8件1,218車室)

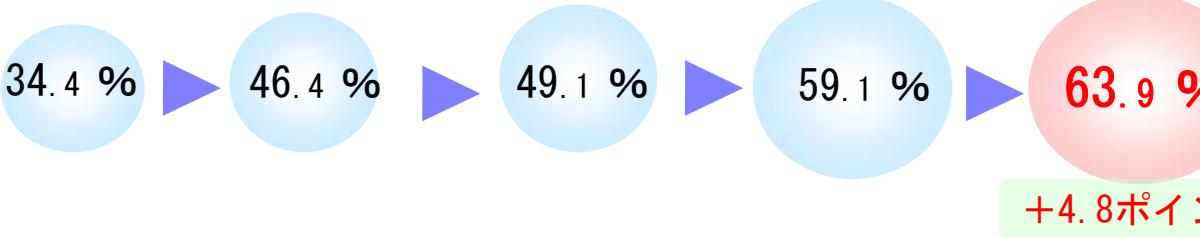
売上
比率



13.9億円

(自社 989百万円)
(証券化 410百万円)

粗利益
比率



経営基盤の安定

10億円
(自社 715百万円)
(証券化 195百万円)

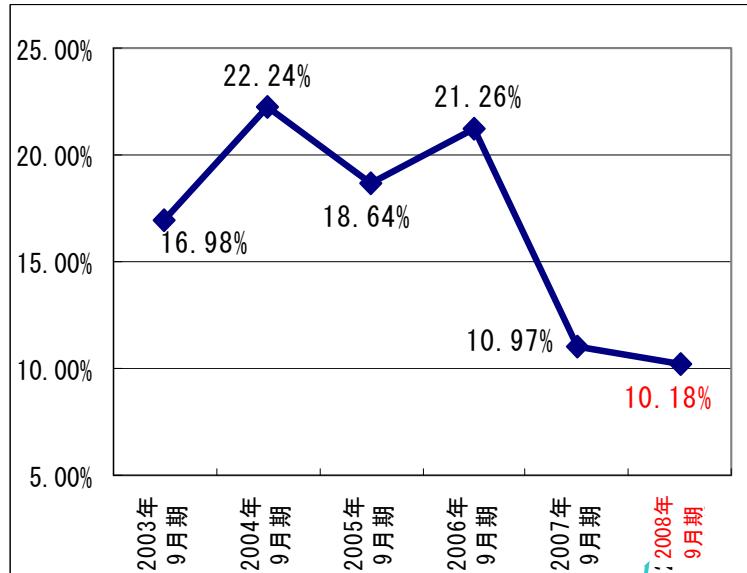
解約率



不採算事業地の
解約

セグメント別粗利率

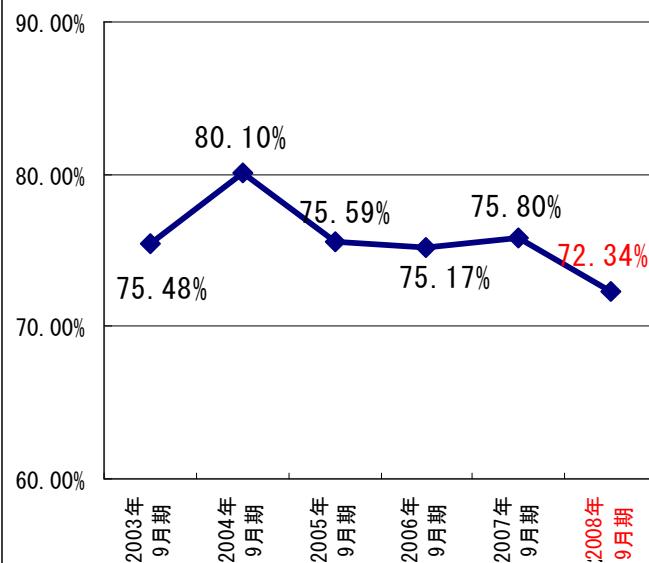
賃借駐車場



既存駐車場の売上低下

保有駐車場

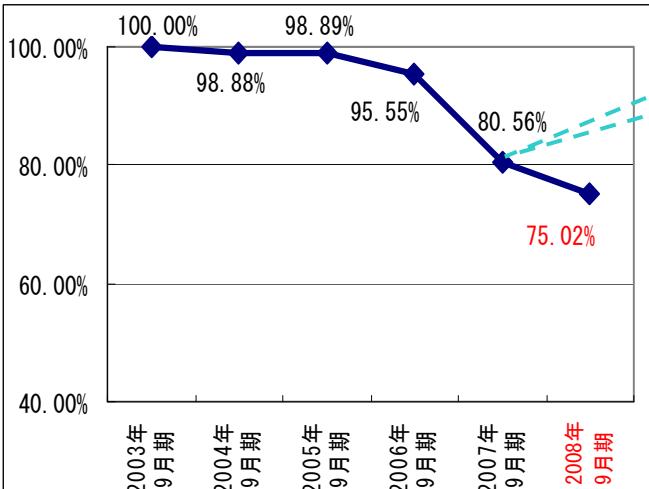
自社駐車場



既存駐車場の
売上低下

地方の認知期間

証券化駐車場



連結化により
利益率低下

新規開拓一覧



賃 借 1,544車室 (131件)

北海道・東北地方

北海道 7 (1) 青森県 14 (1)

関東地方

東京都	449 (59)	茨城県	33 (2)
神奈川県	35 (4)	埼玉県	60 (1)
千葉県	25 (2)		

中部・北陸地方

山梨県	19 (2)	愛知県	282 (13)
新潟県	107 (5)	富山県	13 (1)
石川県	25 (1)	岐阜県	15 (2)

関西地方

京都府	10 (1)	滋賀県	8 (1)
大阪府	351 (25)	奈良県	19 (1)
兵庫県	8 (1)		

中国・四国地方

広島県	12 (2)	高知県	3 (1)
-----	--------	-----	-------

九州地方

福岡県	38 (4)	長崎県	11 (1)
-----	--------	-----	--------

建築基準法改正の影響



工事ストップ



三大都市圏で増加
1,082車室 (97件)
(当期オープンの70%)

自 社 222車室 (13件)

北海道・東北地方

秋田県秋田市	37 (1)
宮城県仙台市	7 (1)
福島県いわき市	10 (1)

関東地方

茨城県水戸市	13 (1)
--------	--------

中部・北陸地方

愛知県名古屋市	20 (1)
岐阜県多治見市	28 (1)
山梨県甲府市	8 (増設)

関西地方

大阪府大阪市	16 (1)
--------	--------

中国・四国地方

香川県高松市	22 (2)
--------	--------

九州地方

福岡県久留米市	13 (1)
大分県大分市	32 (2)
佐賀県唐津市	16 (1)

(注) 紫文字は新規都道府県

残高一覧

No.	都道府県	賃借		自社		証券化		合計		
		件数	車室数	件数	車室数	件数	車室数	件数	車室数	車室数%
1	北海道・東北地方	北海道	5	57	2	162		7	219	2.4
2		青森県	1	14	3	142		4	156	1.7
3		岩手県				1	279	1	279	3.1
4		秋田県			1	37		1	37	0.4
5		宮城県			1	7	1	509	2	516
6		福島県	1	15	1	10	1	185	3	210
		小計	7	86	8	358	3	973	18	1,417
7	関東地方	茨城県	6	187	13	887		19	1,074	12.0
8		埼玉県	12	156				12	156	1.7
9		千葉県	11	220	6	120	2	61	19	401
10		東京都	332	2,101	18	126	1	8	351	2,235
11		神奈川県	28	363	3	28		31	391	4.4
		小計	389	3,027	40	1,161	3	69	432	4,257
12	中部・北陸地方	山梨県	3	30	9	159		12	189	2.1
13		新潟県	11	155	5	57		16	212	2.4
14		富山県	1	13	1	33		2	46	0.5
15		石川県	1	25				1	25	0.3
16		福井県	1	11				1	11	0.1
17		長野県	1	12				1	12	0.1
18		岐阜県	2	15	1	28		3	43	0.5
19		静岡県			1	14		1	14	0.2
20		愛知県	24	371	2	24		26	395	4.4
		小計	44	632	19	315	0	0	63	947
										10.6

1都3県比率

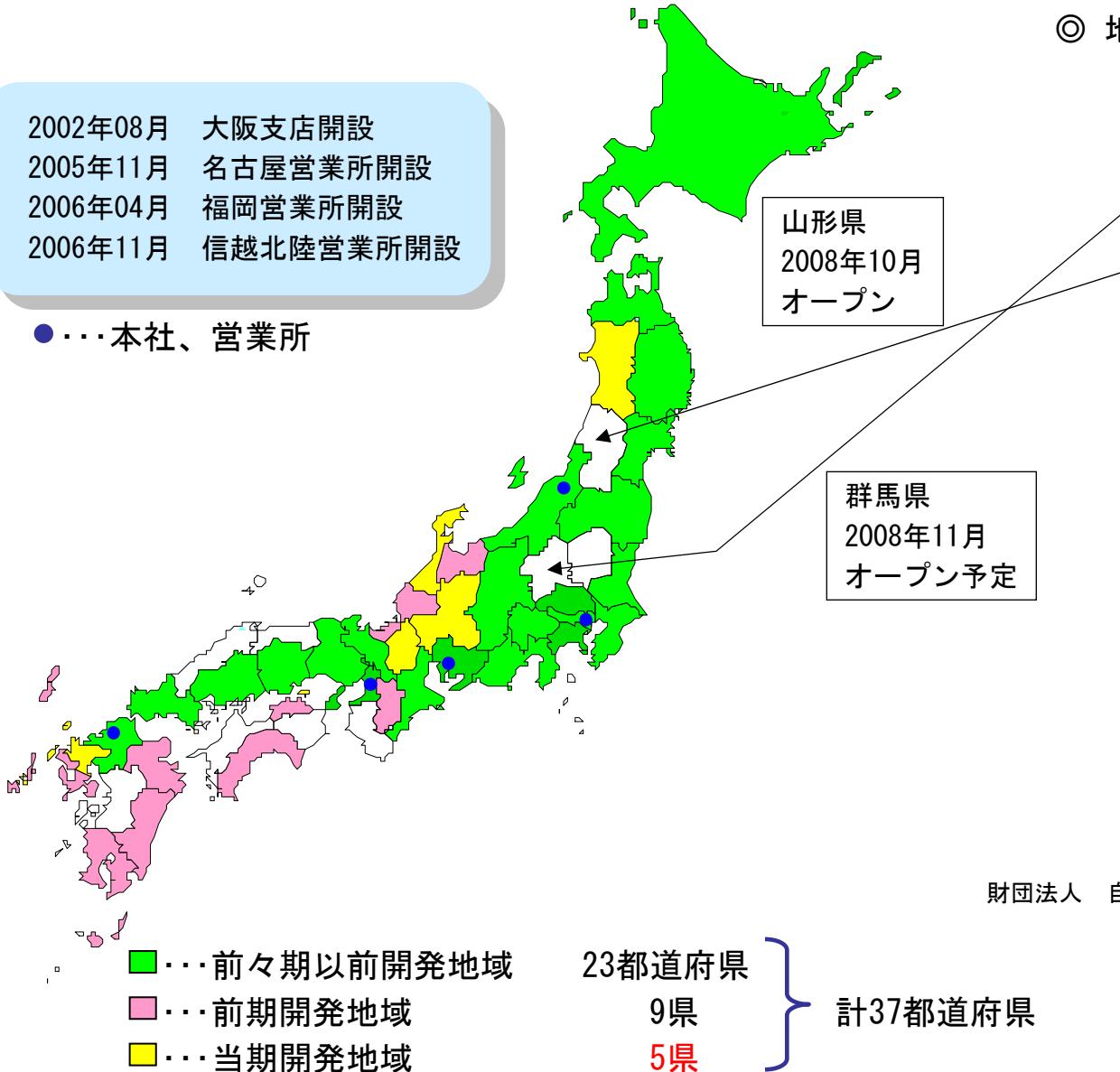
		2004年9月期	2005年9月期	2006年9月期	2007年9月期	2008年9月期
東京都	車室数					
神奈川県		2,115		2,652		2,876
千葉県	構成比					
埼玉県		62.9%		48.8%		35.5%

4年前に比べ
27.4ポイント低下

地方展開の進捗

- 2002年08月 大阪支店開設
- 2005年11月 名古屋営業所開設
- 2006年04月 福岡営業所開設
- 2006年11月 信越北陸営業所開設

● 本社、営業所



◎ 地方ほどくるま社会 (2008年3月末現在)

順位	都道府県	一世帯当たり 保有台数
1	福井	1.751
2	富山	1.725
3	群馬	1.686
4	岐阜	1.677
5	山形	1.653
6	栃木	1.639
7	茨城	1.625
8	長野	1.590
9	新潟	1.541
10	山梨	1.536

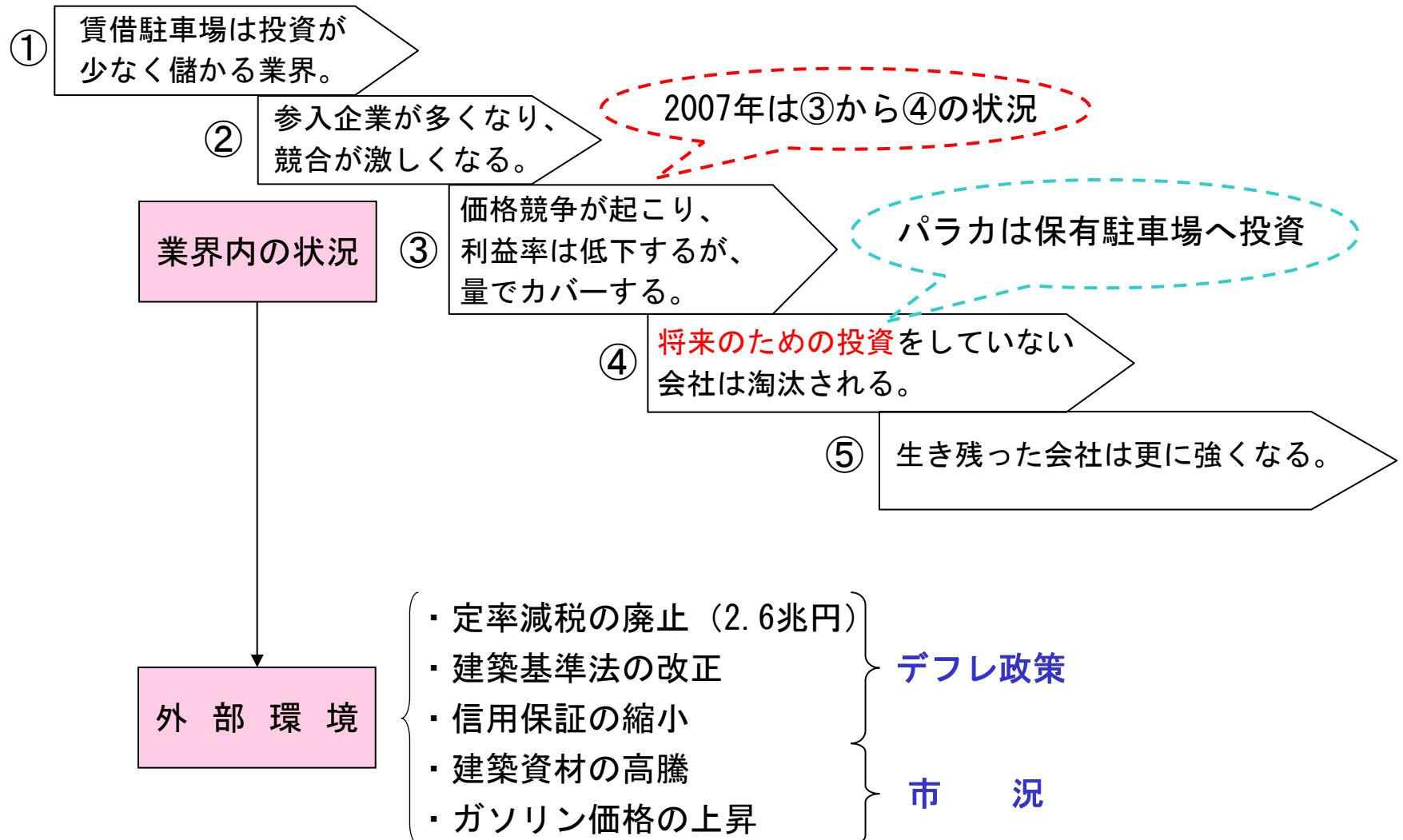
トップ5
そろう

38	埼玉	1.060
39	高知	1.055
40	長崎	1.050
41	千葉	1.042
42	北海道	1.024
43	兵庫	0.954
44	京都	0.885
45	神奈川	0.788
46	大阪	0.705
47	東京	0.510

財団法人 自動車検査登録情報協会ホームページより抜粋

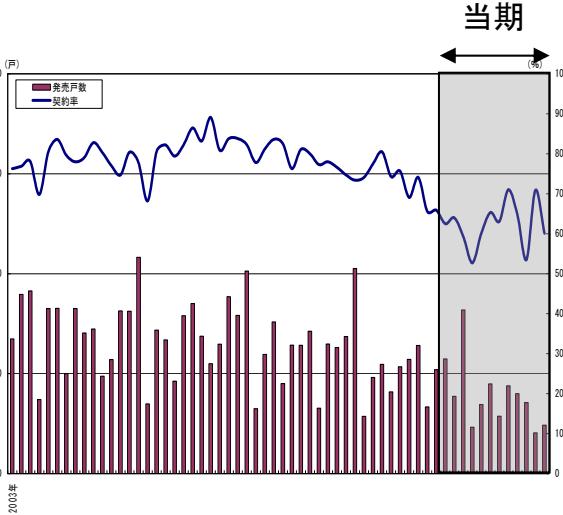
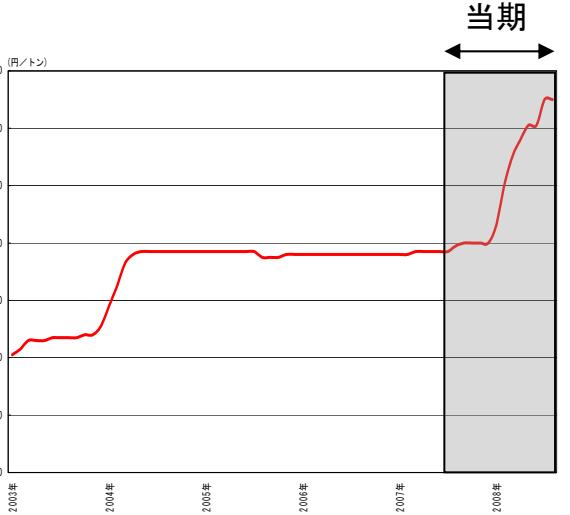
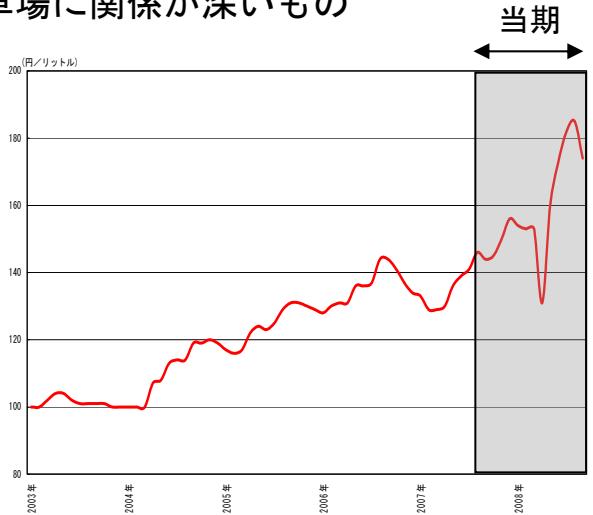
事業環境

産業は労働集約型から**装置集約型**・**技術集約型**へ変化していく。

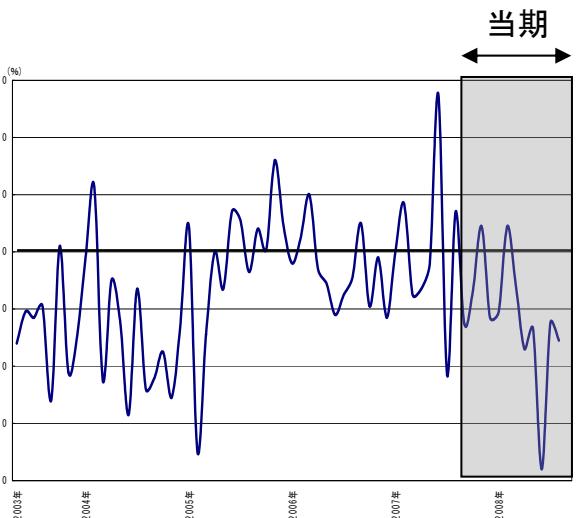
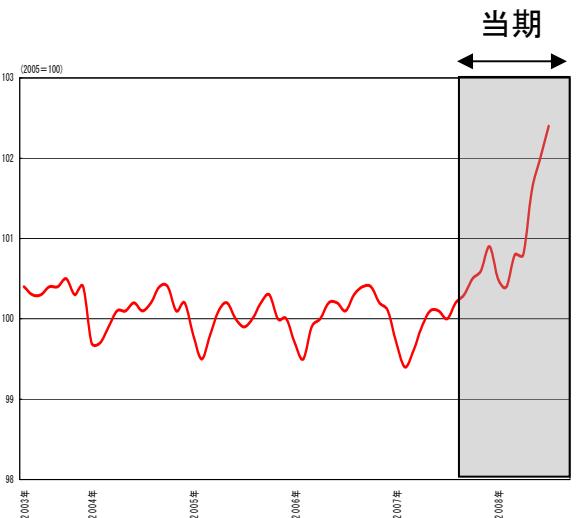
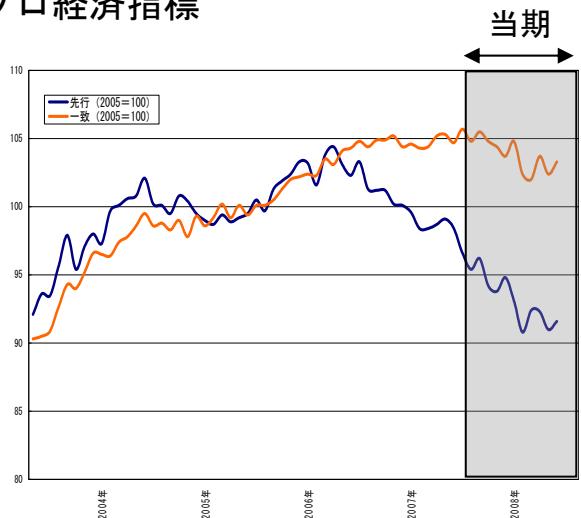


事業環境②

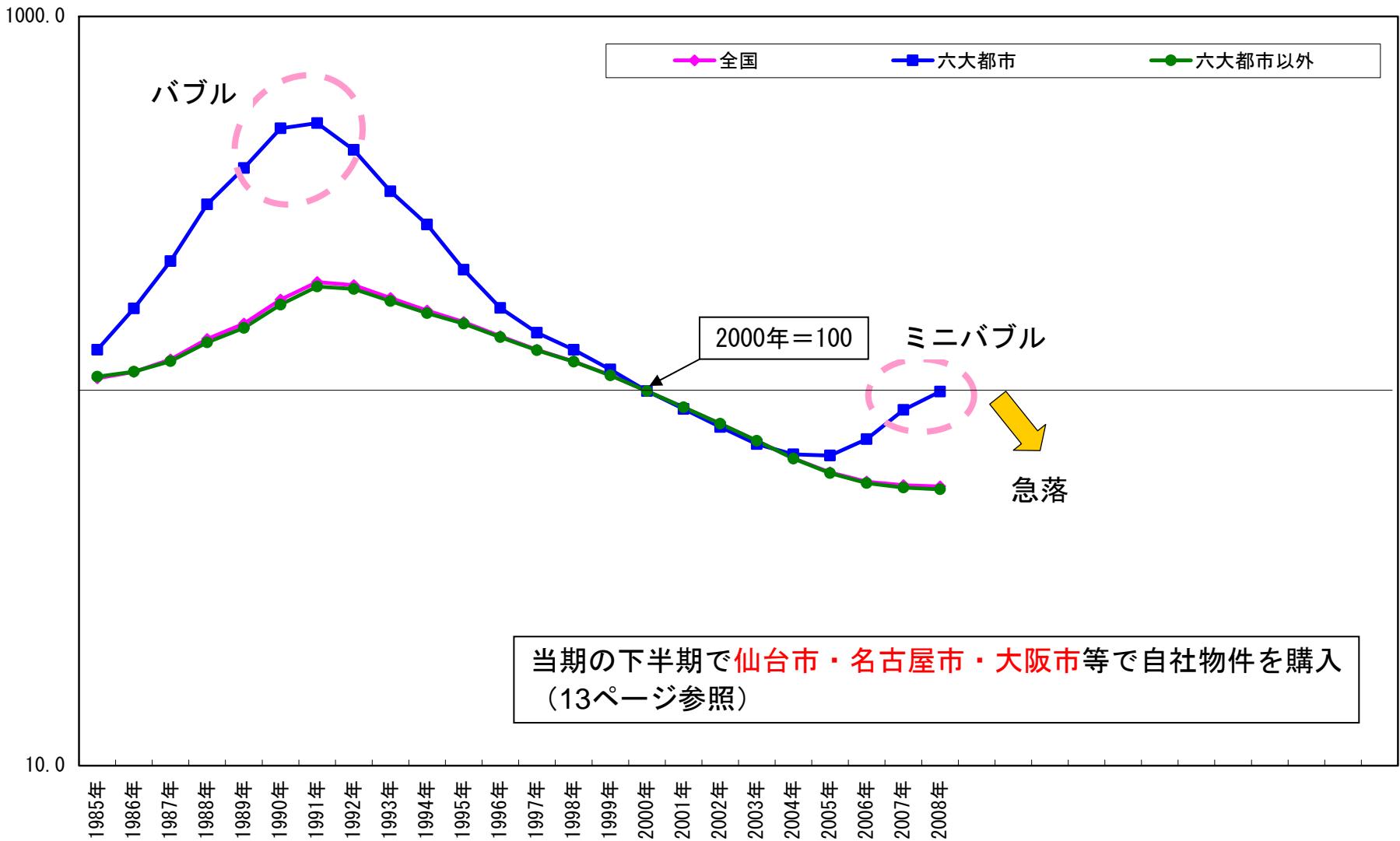
①駐車場に関係が深いもの



②マクロ経済指標



事業環境③ 市街地価格指数動向



財団法人 日本不動産研究所 資料より作成

① 東京23区の民間委託状況

2006年6月1日

12区43警察署



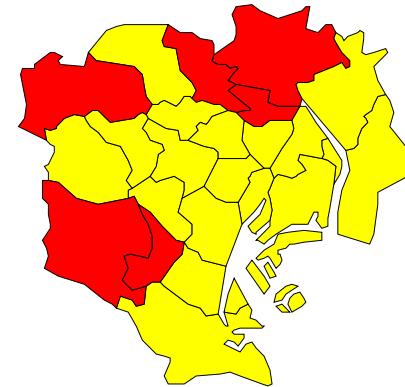
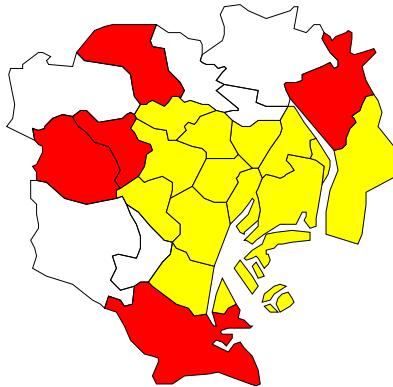
2007年8月1日

17区52警察署



2008年4月1日

23区全域に拡大(77警察署)



違法駐車対策予算

40億円



47億円



59億円

+12億円

※2009年度に多摩全域まで拡大予定

② 民間監視員

2006年度

270署 1,580人



2008年4月現在

339署 1,952人

制度導入後1年の取り締まり状況

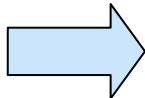
296万件 1日平均8,131件の確認標章の取り付け

● 改正中心市街地活性化法

政府が中心市街地の活性化に取り組む市町村などを強力に支援するため、2006年8月に施行

改正前の問題点

- 計画の進捗を管理できない
- 一自治体から複数の地区が認定されたため中途半端な取り組み、力が分散
- 街づくりの管理運営の団体が機能しない
- 施策が商業的なものに偏る



改正後

- 基本理念、責務規定の創設
(数値目標、目標年数の明記。未達の場合改善策の検討、支援の打ち切り)
- 国による「選択と集中」の仕組みの導入
- 多様な関係者の参画を得た取り組みの推進
(中心市街地活性化協議会が中心となり、商工会、商工会議所、地権者、建設業者などが参画)
- まちなか居住の推進
都市福利施設の整備 等 (図書館、病院などにも支援)

改正後、53市が基本計画を提出、認定 (2008年7月現在)

北海道・東北地方	関東地方	中部地方	近畿地方	中国・四国地方	九州地方
帯広市 (北海道)	千葉市 (千葉県)	新潟市 (新潟県)	大津市 (滋賀県)	鳥取市 (鳥取県)	久留米市 (福岡県)
砂川市 (北海道)	柏市 (千葉県)	長野市 (長野県)	宝塚市 (兵庫県)	松江市 (島根県)	北九州市 (小倉地区) (福岡県)
滝川市 (北海道)		飯田市 (長野県)	神戸市 (新長田地区) (兵庫県)	府中市 (広島県)	北九州市 (黒崎地区) (福岡県)
小樽市 (北海道)		富山市 (富山県)	尼崎市 (兵庫県)	山口市 (山口県)	諫早市 (長崎県)
青森市 (青森県)		高岡市 (富山県)	伊丹市 (兵庫県)	高松市 (香川県)	熊本市 (熊本県)
三沢市 (青森県)		金沢市 (石川県)	奈良市 (奈良県)	西条市 (愛媛県)	八代市 (熊本県)
弘前市 (青森県)		福井市 (福井県)	和歌山市 (和歌山県)	四万十市 (高知県)	豊後高田市 (大分県)
八戸市 (青森県)		越前市 (福井県)			大分市 (大分県)
秋田市 (秋田県)		大野市 (福井県)			別府市 (大分県)
久慈市 (岩手県)		岐阜市 (岐阜県)			宮崎市 (宮崎県)
盛岡市 (岩手県)		中津川市 (岐阜県)			日向市 (宮崎県)
鶴岡市 (山形県)		藤枝市 (静岡県)			鹿児島市 (鹿児島県)
		浜松市 (静岡県)			
		豊田市 (愛知県)			

(注) 赤文字は定住自立圏構想先行実施地域

● 定住自立圏構想

人口流出の防止と地方圏への人の流れを創出することを目指し、
人口5万人規模の都市を中心に圏域を形成するもの

● Uターン率の上昇

※国立社会保障・人口問題研究所より

	1996年調査	2001年調査	2006年調査
男性	27.2%	31.8%	34.1%
女性	24.9%	27.4%	30.2%

1986年の第2回調査
以来過去最高

当期の施策

事業環境の急変



①正確な現状把握を可能とする指標の作成

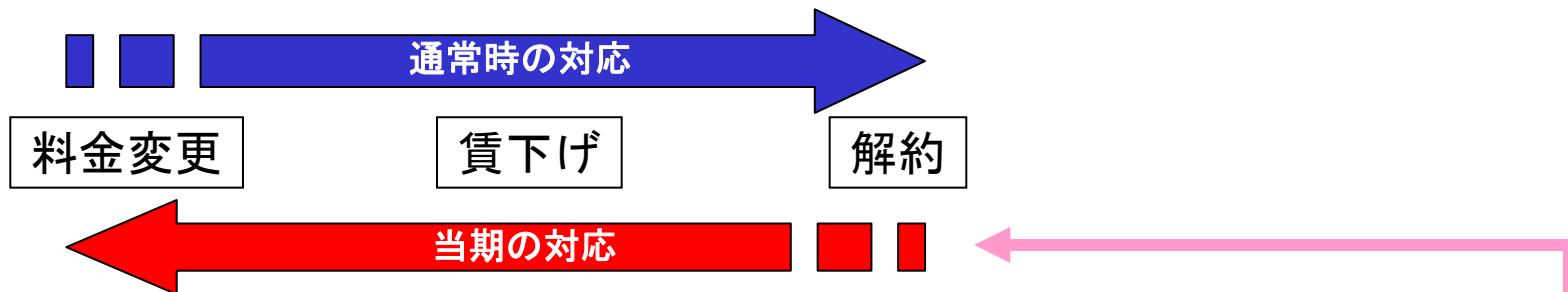
定点観測が必要

賃借駐車場・稼働率ではダメ



PPI (保有駐車場の売上を指数化)

②何をやるかより、対応速度、対応手順を重視



③組織変更により権限と責任の明確化

- 営業部
- 運営管理部

- 営業部：新規駐車場（オープン後1年未満）
- 運営部：既存駐車場（オープン後1年以上）
- 管理部：資金調達、コスト削減

④P D C A の徹底により粗利益の最大化

営業部 → 予測精度の向上・還元方式の導入

運営部 → 分析体制の強化

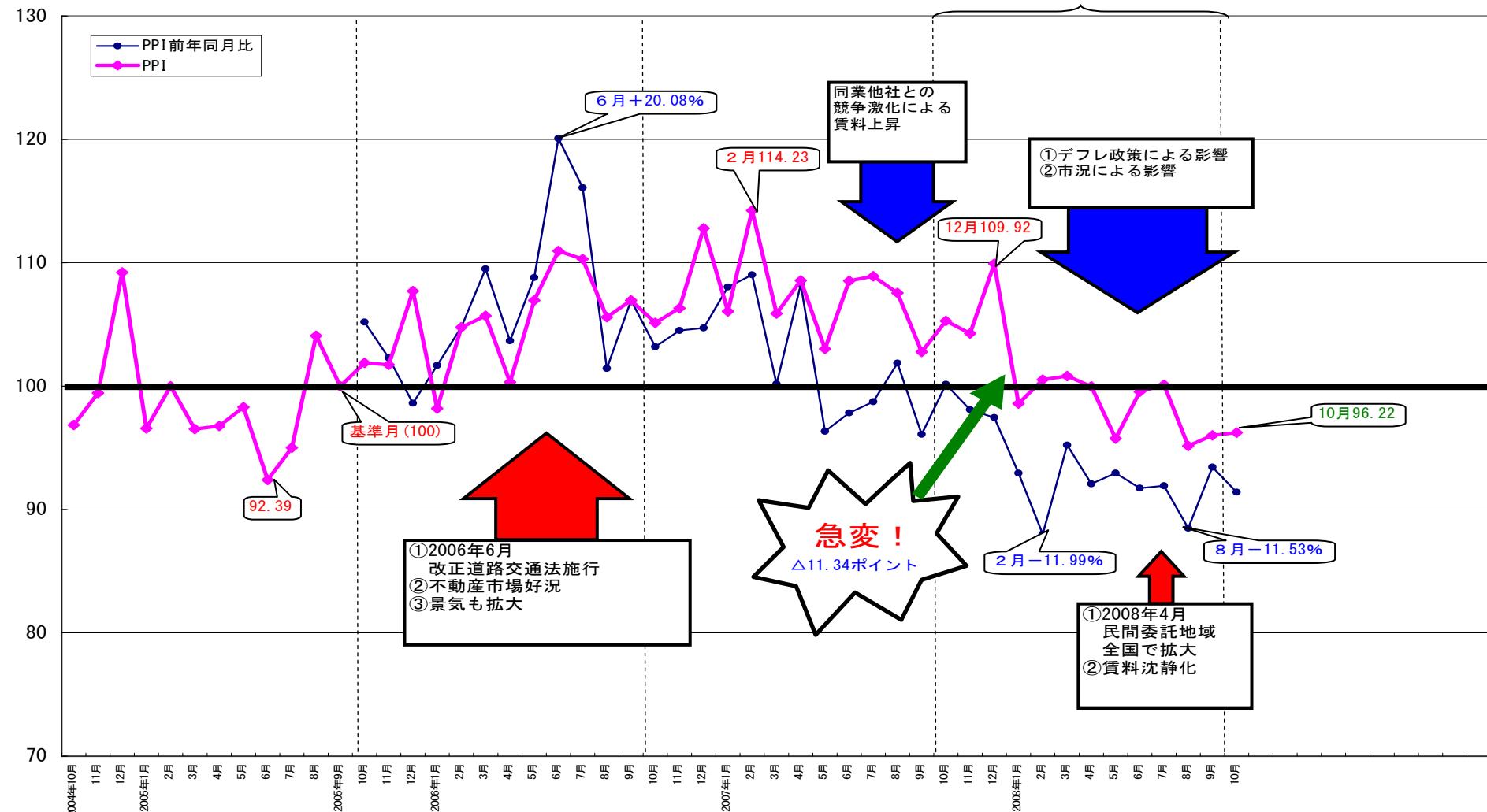
管理部 → リスク要素を含めた収支予測

PPIによる動向把握

施策②

Paracat

PPI : パラカ パーキング インデックス



計算方法

An+Bn+Cn+Dn

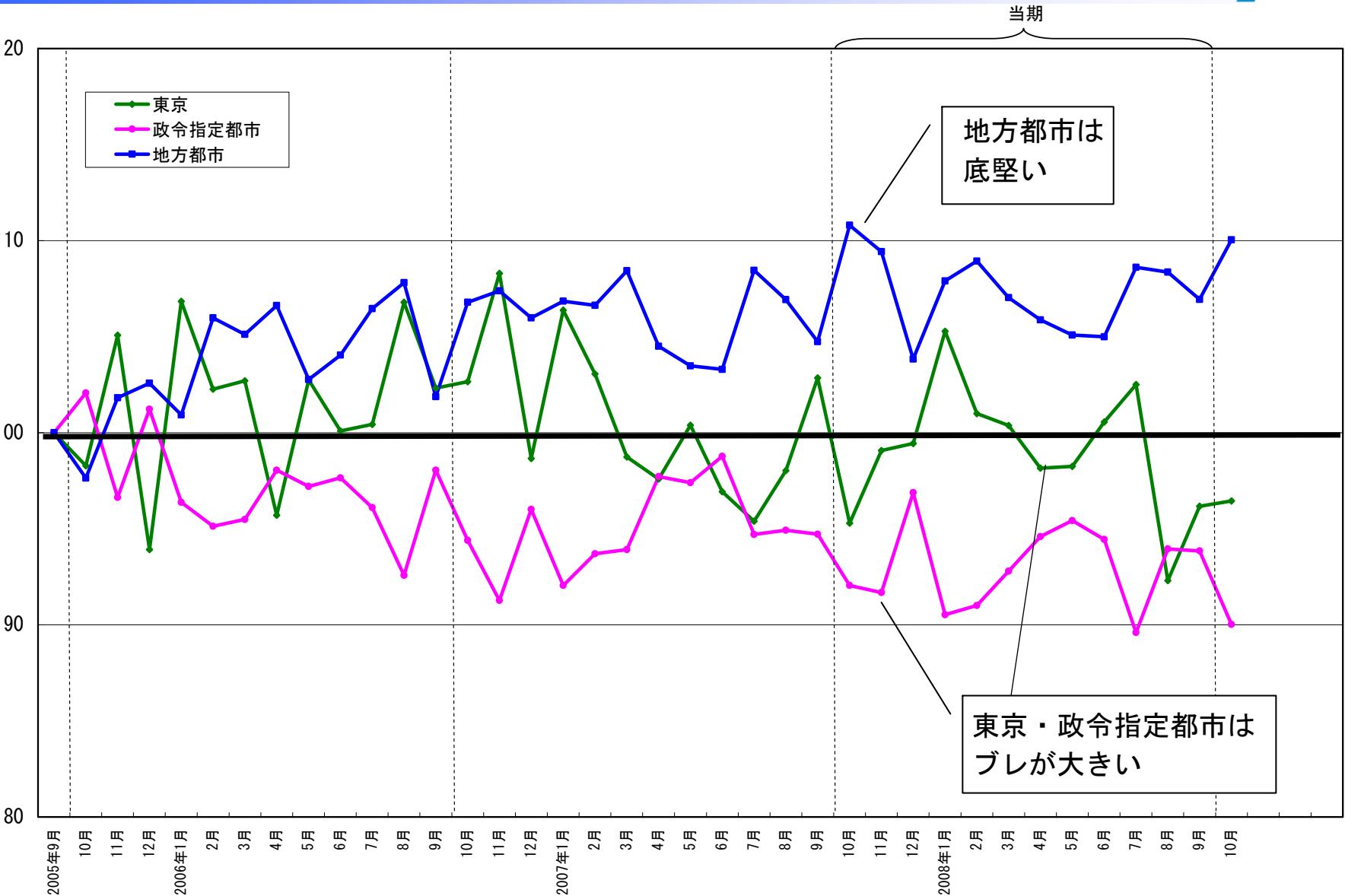
$$A+B+C+ (Dn/ (An+Bn+Cn) /A+B+C)$$

- ①2005年9月の売上を100として指数化。
- ②構成駐車場の入れ替えが少ない保有駐車場のみを組み入れ。
- ③新規事業地は売上が安定するオープン後7ヶ月目から組み入れ。

PPIのブレークダウン

施策③

Paraca



PPIを東京・政令指定都市・地方都市に分けて作成し、全国値を100としたときのそれぞれの数字をグラフ化。

①営業部

還元方式の導入

	還元方式	固定方式
売上 ↑ 時の利益のアップサイド	中	大
売上 ↓ 時の利益のダウンサイド	小	大
赤字リスク	なし	あり

②運営部

	前期	当期
(1) 不採算事業地の解約	3件 44車室	+28件329車室 31件 373車室
(2) 賃下げ	7件 173車室	+48件446車室 55件 619車室
(3) 料金変更	195件 (値上104件 値下65件)	+64件 259件 (値上99件 値下56件) (全641件中40.4%)

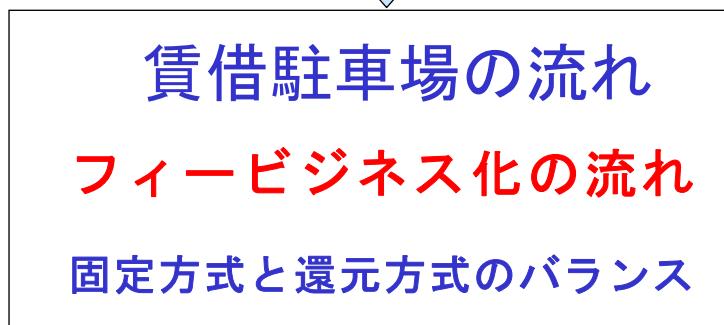
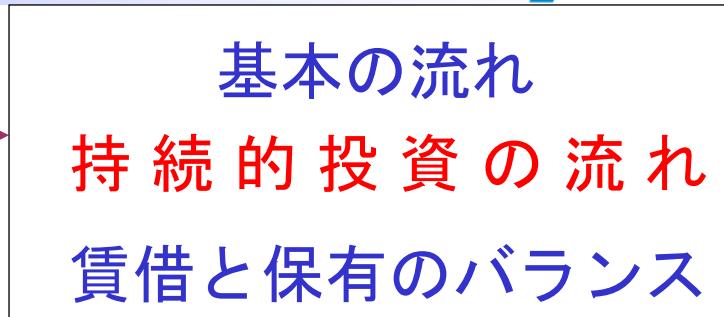
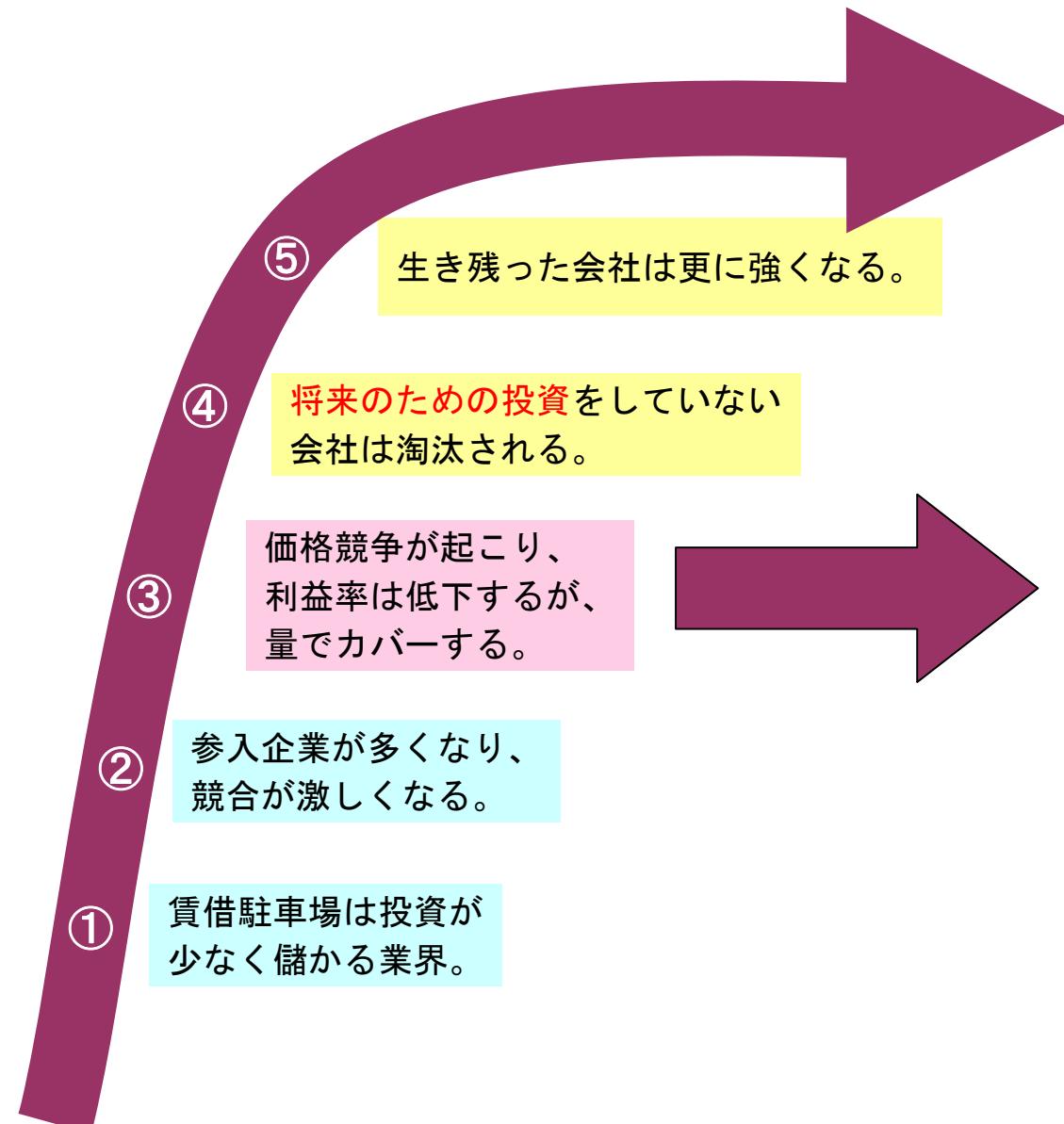
③管理部

(1) 借入について

- ・期間 10年～20年で期間確保
- ・金利 借入残高の約1/3を変動金利

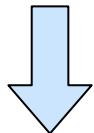
(2) 還元方式導入に伴うレポーティング体制

中期的成長戦略・取組み



当期

	賃借駐車場	保有駐車場	
車室数	5, 532車室	3, 424車室	約 3 : 2
売上高	約40億円	約14億円	約 3 : 1
粗利益	約4. 1億円	約10億円	約 1 : 2



厳しい環境下でも利益を
維持できる体质へ

	還元方式	固定方式
車室数	13件 <u>485車室</u>	533件 5, 315車室 (賃借5, 532車室の8. 8%)

事業拡大には（開拓）

収益性の向上には（運営）

解約抑制

保有駐車場

成約増加

賃借駐車場

個別駐車場の
粗利益最大化

コストの低減

シナジー

営業する側から
営業される側へ

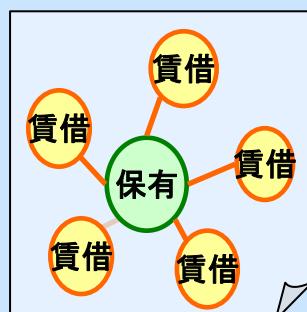
土地購入のアプローチ
仲介不動産会社
デベロッパー
金融機関 など

賃借情報ルートの構築

全事業地の約7割が持込案件

面の開拓営業

土着化と衛星的展開



地域一番

開拓段階

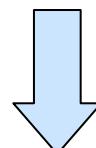
新規駐車場

3つの標準化

運営段階

既存駐車場

- 立地判断の標準化
- 車室設計の標準化
- オペレーションの標準化



料金変更の標準化

地域

～ひとつの一番から3つの一番

①町

②市区

③都道府県

水戸市

茨城県

一番

～小さな一番から大きな一番

①車室数

②件数

③存在感

古川駅前

台東区

福島駅前
一等地立地

不動

～自社比率の高さ

茨城県水戸市

前期13件787車室

→
+ 3 件 4 6 車室

当期16件833車室
(自社駐車場は646車室
自社比率 77.6%)

山梨県甲府市

前期10件162車室

→
+ 2 件 2 7 車室

当期12件189車室
(自社駐車場は159車室
自社比率 84.1%)

地域共通サービス券はある程度地域シェアがアップしてからスタート

◎ 地域共通サービス券



茨城県水戸市

2007年6月1日からスタート

山梨県甲府市

2007年6月29日からスタート

新潟県長岡市

2007年8月31日からスタート

①軽自動車・小型車専用車室の設置

軽自動車は、炭酸ガス排出量が
普通自動車・小型自動車平均の約60%

②省エネ型自販機

省エネ（ノンフロン、ヒートポンプ）型
自動販売機への載せ替え促進
(2008年9月末現在 194台)

③共同寄付の仕組み

共同寄付対象自動販売機 189台
(2008年9月末現在)

パラカ 1%  1% 伊藤園

コカ・コーラ
サントリー
ペプシ

森林保全団体

④社員研修

植林と間伐を体験



2007年は、栃木県矢板市の「山縣農場」の森林で植林と間伐作業を行いました。
「山縣農場」は、山縣有朋公爵が自らの理想を実現するため1886年（明治19年）に栃木県那須野が原の西部に開場した森林です。



2008年は三井物産株式会社が国内に保有する
73ヶ所の社有林（約44,000ヘクタール・保有面積で
日本企業第3位）の一つである千葉県君津市の
亀山山林にて、植林と間伐作業を行いました。



地球温暖化ガスの『削減』 と 森林保全事業支援による『吸収』

連結

売上高 : 62億円 (前期比 +9.9%)
売上総利益 : 17億円 (前期比 +9.7%)
営業利益 : 9億円 (前期比 +5.1%)
経常利益 : 6.4億円 (前期比 +12.5%)
当期純利益 : 3億円 (前期比 +5.4%)

賃借駐車場 46.5億円

保有駐車場 14.2億円 (自社10.1億円 証券化4.1億円)

その他 1.3億円

解約率5%を想定



本日はお忙しいところありがとうございました。

お問い合わせ先
部署：管理部経営企画課 I R 担当
ir@paraca.co.jp