



第25期

報告書

2020年10月1日 ▶ 2021年9月30日



Business Report 2021

パラカ株式会社

株主の皆様へ



株主の皆様をはじめ関係者の方々には、平素より格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。また、新型コロナウイルス感染症に罹患された皆様、及び関係者の皆様に、謹んでお見舞い申し上げます。

当社事業年度第25期(2020年10月～2021年9月)は、国内における新型コロナウイルス感染症の第3波から第5波の期間にほぼ相当し、緊急事態宣言の発出や各種経済活動の自粛要請により厳しい事業環境が続きましたが、売上原価低減等の効果により、営業利益は28.2%、経常利益は32.9%、当期純利益は30.6%の増益となりました。コロナ禍に対する素早い対応はもちろん、当社の事業構造自体が機能し増益を達成できたと考えています。すなわち、これまでに長期安定的な増益基調を維持するための事業構造を構築してきたこと、具体的には、コインパーキング業界共通のビジネスモデルである賃借駐車場だけにとどまらず、自社で土地を購入する保有駐車場、そして賃借駐車場においても、固定賃料方式だけでなく、売上高に応じて賃料が変動する還元方式を組み込んだ事業構造が、このコロナ禍においても大きな効

力を発揮したものと思います。保有駐車場は2000年から取得を始め、毎年着実に増やした結果、現在その残高は276億円に達し、当社基盤収益の主力となっています。賃借駐車場においても、還元方式を採用する車室数は2019年9月末の30%から2021年9月末には41%へ拡大し、赤字リスクは大きく低下しています。この1年半でコロナ禍への対応は一巡し、第26期(2021年10月～)からは、同業他社にはない保有駐車場という経営資源、大手ディベロッパーや仲介不動産会社との業務提携などを糧に再び拡大路線に戻りたいと考えています。

「永遠のあと百年」という企業理念を念頭に置き、急激な事業環境の変化にも対応できる企業体質を常に持続し、長期安定的に株主様への利益配分の増大ができるよう、業績の向上及び事業構造の進化に努めてまいります。

今後ともご支援ご鞭撻を賜りますよう宜しくお願い申し上げます。

代表取締役 執行役員会長兼社長 内藤 亨

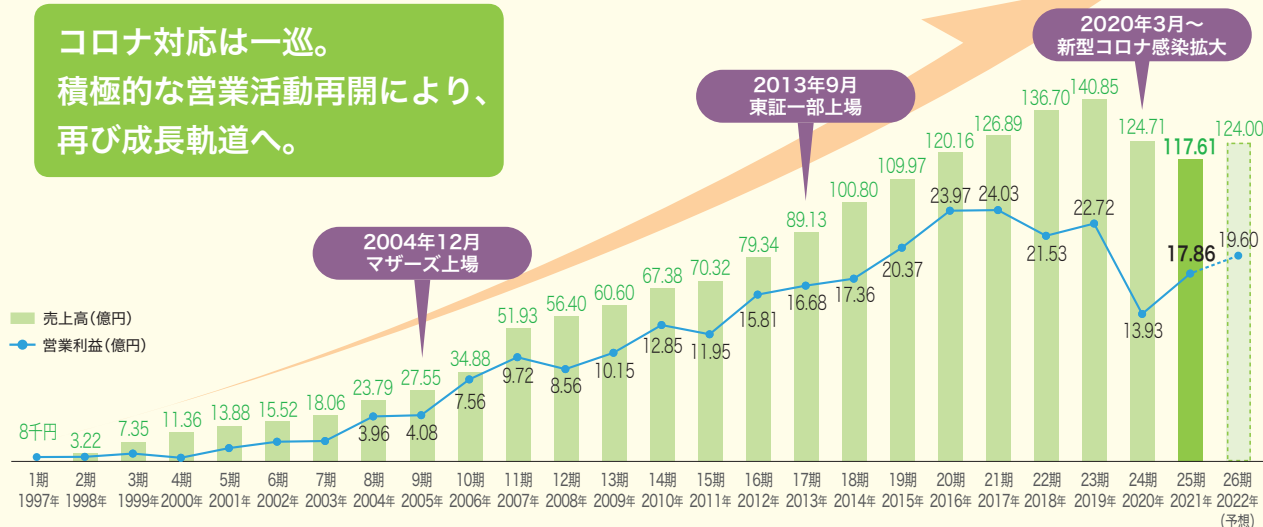




Q1 第25期の経営について、その特徴やポイントをお聞かせください。

コロナ対応は一巡。

積極的な営業活動再開により、再び成長軌道へ。



A1

当期は、足元のコロナ対応とアフターコロナを見据えた施策を同時に行った一年でした。

賃借駐車場については、コロナ禍でも収益が確保できる物件に限って新規開設を行うとともに、原価低減(①不採算駐車場の解約、②固定賃料の低減、③還元方式への移行)によって収益性を向上させました。保有駐車場については、コロナ禍においても売上減少が小さい地域を対象として継続的な購入活動を行い、その残高を増加させました。その結果、売上高については通期にわたってコロナ禍の

影響を受け5.7%の減収となりましたが、営業利益については28.2%の増益となりました。また、駐車場決済アプリの導入を延期し、先行費用を抑える一方、大手不動産ディベロッパーや不動産仲介会社との業務提携を複数締結し、アフターコロナに向けた施策を講じました。現在、資本業務提携先が1社、業務提携先が3社となっており、「不動産開発部」の新設など社内体制の充実にも努めました。積極的な営業活動を再開する体制が整ったと認識しており、コロナ禍からの回復と合わせて、再び成長軌道に乗せたいと考えています。

Q2 駐車場事業のポートフォリオについてお聞かせください。

A2

当社が運営する駐車場の車室数は、2021年9月末時点で30,196車室あり、この内85%が賃借駐車場、残る15%が保有

駐車場となっております。

当期の駐車場売上高の構成を見ると、賃借駐車場84%、保有駐車場16%と車室数の構成比とほぼ同じですが、売上総利益の構成は賃借駐車場54%、保有駐車場46%で、賃料を支払う必要がない保有駐車場の利益率が非常に高いという特徴があります。

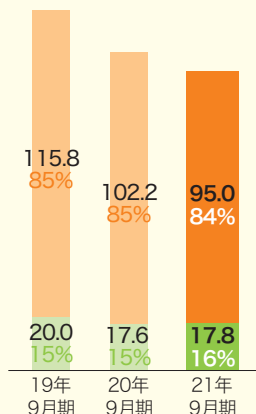
また、当社の賃借駐車場は、コインパーキング業界では

一般的な、毎月の賃料を一定額とした固定方式だけではなく、毎月の売上に応じて賃料額が変動する還元方式も取り入れています。

前述したとおり、コロナ対応の一環として当社の賃借駐車場における還元方式の割合が増加しており、その分赤字リスクが構造的に減少している状況です。これらに加え、更なる基盤収益の強化のため、ディベロッパーとの協業を通じて、解約となりにくい施設系駐車場の運営も積極的に進めていく方針でございます。

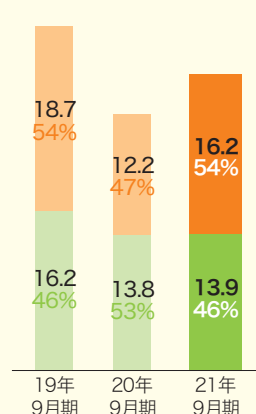
売上高

■ 賃借(億円) ■ 保有(億円)



売上総利益

■ 賃借(億円) ■ 保有(億円)



保有 P

売上総利益率大
80%程度

バランスシート大

解約リスク無
赤字リスク無
切替リスク無

賃借 P

売上総利益率小
18%程度

バランスシート小

解約リスク有
赤字リスク有
切替リスク有

固定方式

赤字リスク大

アップサイド大
オーナーとの利益相反
売上報告無

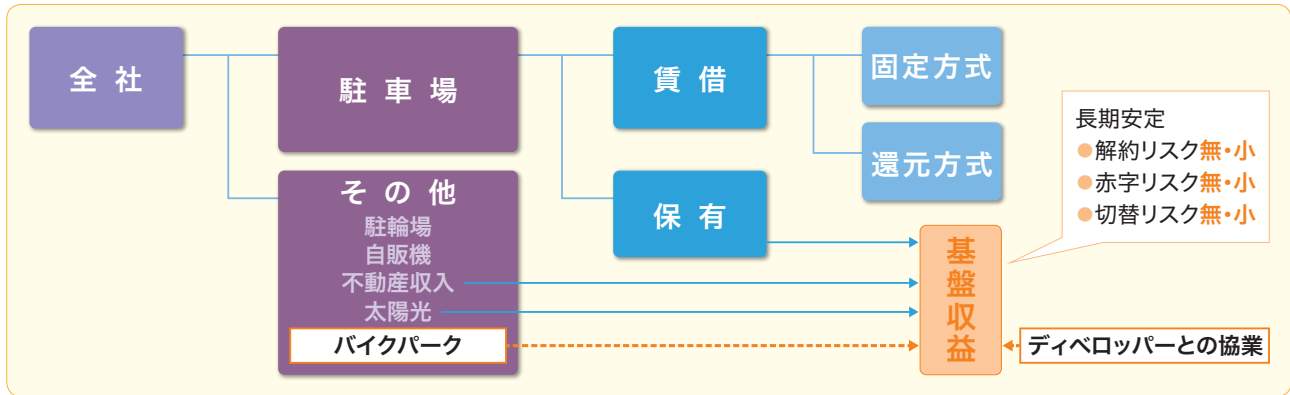
還元方式

赤字リスク小

アップサイド小
オーナーと利益相反しない
売上報告有



Q3 今後の成長戦略についてお聞かせください。



A3

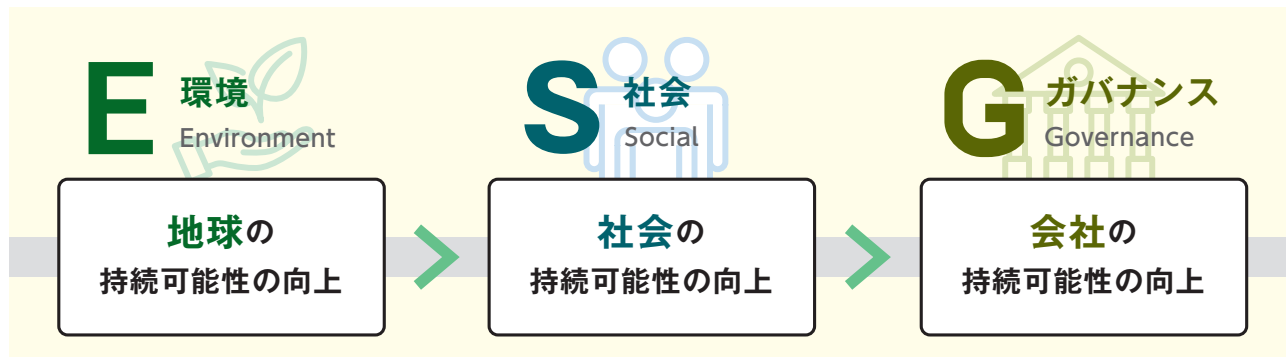
当社では、長期安定的に利益を生む、言い換えれば、持続可能性の高い収益のことを基盤収益と呼んでいます。この基盤収益を強化するため、今後、ディベロッパーとの協業、及びバイクパーク事業を更に拡大していこうと考えています。まず、ディベロッパーとの協業においては、2021年8月、伊藤忠商事株式会社との資本業務提携契約を締結し、同社以外にも、2020年9月に東急リパブル株式会社、同年12月に大成有楽不動産販売株式会社、そして2021年10月には株式会社センチュリー21・ジャパンとも業務提携契約を締結しました。

業務提携の目的は、それぞれが有する不動産用地情報の相互提供及び共有、また、当社が保有する駐車場等における共同での不動産開発事業の検討及び推進等ですが、早くも

複数の駐車場案件について、業務提携先からの紹介により成約することが出来ています。業務提携によるプラスの影響は今後も増していくものと考えられ、引き続き、ディベロッパーとの協業を質と量ともに強化し、新たな事業機会を創出していく考えです。

また、2017年8月よりスタートさせたバイクパーク(オンライン予約式バイク駐輪場)については、会員数は直近1年で31%増加し、この11月に2万人を突破しました。バイクパークは初期投資が不要であるため、赤字リスクがほぼ無く、また、バイク駐車場自体の希少性が高いため、持続可能性が高い事業となっています。駐車場と並行してバイクパークについても引き続き新規開拓を続け、ディベロッパーとの協業と共に基盤収益の強化に取り組んでまいります。

Column ESG=持続可能性 (Sustainability) の



パラカはESGの目的を「持続可能性の向上」と捉えています。Eは地球の、Sは社会の、Gは会社の、持続可能性の向上をそれぞれ表しており、それらの関係は、会社は社会に含まれ、社会は地球に含まれるという空間的な包摂関係 (spatial inclusion) となっています。

同時に、それぞれは、時間的な包摂関係 (historical inclusion) にもなっています。つまり、地球の歴史が一番長く、次に社会、一番歴史が浅いのが会社という関係です。空間的にも時間的にも包摂されているはずの会社が、世界の規模で大きな存在となり、その事業活動自体が気候変動リスクなど、社会や地球に大きな影響を及ぼし、また、そのガバナンスの低下による破綻は、雇用・金融・情報通

信面など、地域社会にとどまらず世界規模の影響を及ぼす状況となっています。ESGへの大きな関心は、このような包摂関係の逆転現象に対する危機感の表れだと考えています。すなわち、ESGの本質は、会社が存続するための土台である社会や地球を良好な状態で次世代に引き継がなくてはならない、という共通認識だと考えています。

このような考えのもと、当社では2009年に企業理念を「永遠のあと百年」と定め、1年経ってもあと百年、10年経ってもあと百年存続できる会社になろうという理念のもと、企業活動を行っています。

そのひとつが、次の「炭素循環」(C循環)への取り組みです。



ESGへの取り組みについての詳細は、当社ホームページをご覧ください。

パラカ「ESGへの取り組み」: <https://paraca.co.jp/esg>

向上

炭素循環(C循環)への取組み ～CO₂排出量実質ゼロを目指します～

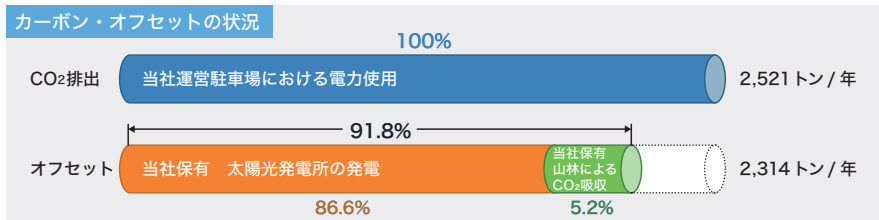
現在、環境(E)に関して世界各国で注目を集めているのが地球温暖化の問題です。CO₂の増大が原因で地球が温暖化しているという説、逆に地球は温暖化していない、CO₂濃度は低すぎるという説、賛否両論ありますが、当社ではこの問題をCO₂善悪二元論ではなく、炭素循環(C循環)の酸化と還元バランスと捉えています。このように捉えた方が会社の環境に対する施策の選択肢が増え、また、社会(S)にも貢献できると考えたからです。

企業も消費者も生命体も、炭素Cを燃焼することによって活動エネルギーを得て、酸化された炭素CO₂を大気中に放出します。大気中のCO₂は今度は、植物の光合成によって酸素O₂がはがされ(還元)、他の生物が利用可能な炭水化物に戻ってくれたり、一部は地中にとどまり将来の化石燃料になります。このような循環がバランスよく繰り返されることをサステイナブルと考えています。

料になります。このような循環がバランスよく繰り返されることをサステイナブルと考えています。

当社は、2012年から、駐車場運営で排出されるCO₂を実質的に削減する太陽光発電に取り組み、2018年からは、山林を取得しCO₂の吸収・還元に取り組んでいます。現在、カーボン・オフセット率は90%を超えています(現在の達成状況は、下図のとおりです)。

炭素循環バランスを考えたことによる山林取得は、地域社会だけでなく林業、日本の土地問題の解決にもつながるものと思います。すなわち、日本では、極めて小さい所有面積に分割された山林が多く、適切な管理が行われず、林業として採算が合わず、相続時の所有権移転登記が行われないために所有者不明となる山林が増加しています。山林の集約化は、このような問題を改善し、環境(E)だけでなく社会(S)にも貢献出来るものと考えています。



達成状況率 算出方法について

- ・電力使用量 及び 太陽光発電所の発電量は、直近の使用量・発電実績を年換算した概算値です。
- ・山林のCO₂吸収量については、林野庁 及び 国立研究開発法人 森林研究・整備機構 森林総合研究所が公表している計算式を用いて算出しております。

カーボン・オフセット

- ・排出された二酸化炭素などの温室効果ガスを、森林保護・クリーンエネルギー事業による他の場所の削減分で埋め合わせ(＝オフセット)する取組み。

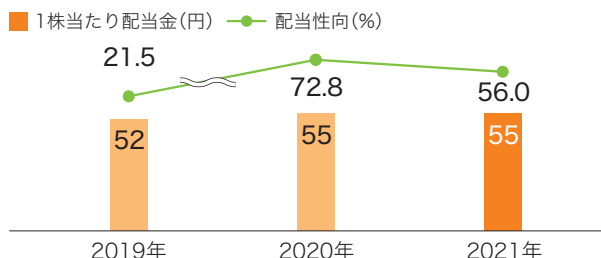
株主インフォメーション



配 当

当社は「持続的な成長と中長期的な企業価値の向上のために『資本効率』、『財務健全性』及び『投資環境』に応じて、再投資とのバランスをとりながら株主の皆様への利益配分を行うこと」を利益配分の基本方針としております。

この基本方針に基づき、2021年9月期の配当金は、1株につき55円とさせていただきます。



株 主 優 待

株主の皆様の日頃からのご支援に感謝するとともに、当社株式への投資魅力を高め、より多くの方々に中長期的に当社株式を保有していただくため、次のとおり「株主優待制度」を実施しております。



対象となる株 主 様	当社決算期末の9月30日現在の株主名簿に記載または記録された1単元(100株)以上保有されている株主様。
贈 呈 内 容	QUOカード(2,000円)を1枚贈呈いたします。
贈 呈 時 期 及 び 方 法	当社決算期末の9月30日現在の株主名簿に記載または記録されたご住所宛に12月中にお届けいたします。(年1回)

株 主 メ モ

事 業 年 度 毎年10月1日から翌年9月末日
定 時 株 主 総 会 毎年12月開催
基 準 日 定時株主総会 毎年9月30日
期末配当金 毎年9月30日
その他必要があるときは、あらかじめ公告して定めます。
株主名簿管理人 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
三井住友信託銀行株式会社
**株主名簿管理人
事務取扱場所** 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
(郵便物送付先) 〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号
三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
(電話照会先) ☎0120-782-031
**(インターネット
ホームページURL)** <https://www.smtb.jp/personal/procedure/agency/>
証 券 コ ー ド 4809
公 告 方 法 電子公告により行います。
ホームページアドレスは次のとおりです。
<https://www.paraca.co.jp/>
ただし、電子公告によることができないやむを得ない事由が生じたときは、日本経済新聞に掲載します。

▶ 株式に関する住所変更等のお届出及びご照会について

証券会社に口座を開設されている株主様は、住所変更等のお届出及びご照会は、口座のある証券会社宛にお願いいたします。証券会社に口座を開設されていない株主様は、下記の【特別口座について】をご確認ください。

▶ 特別口座について

株券電子化前に「ほふり」(株式会社証券保管振替機構)を利用されていなかった株主様には、三菱UFJ信託銀行株式会社に口座(特別口座といいます。)を開設しております。上記株主名簿管理人とはご照会先及び住所変更等のお届出が異なりますのでご注意ください。

▶ 特別口座に関するご照会先

(特別口座の口座管理機関) 三菱UFJ信託銀行株式会社
(郵便物送付先) 〒137-8081 新東京郵便局私書箱第29号
三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
(電話照会先) ☎0120-232-711



パラカ株式会社

※この報告書に関するお問い合わせは下記までお願いいたします。

管理部経営企画課 TEL:03(6841)0809 E-mail:ir@paraca.co.jp

