



平成 18 年 9 月期

決算短信 (連結)

平成 18 年 11 月 20 日

上場会社名 パラカ株式会社

上場取引所 東証マザーズ

コード番号 4809

本社所在都道府県 東京都

URL <http://www.paraca.co.jp/>

代表者(役職名) 代表取締役社長 (氏名) 内藤 亨

問合せ責任者(役職名) 取締役副社長 (氏名) 兼平 宏 TEL (03) 6230-2300

決算取締役会開催日 平成 18 年 11 月 20 日

親会社等の名称 — (コード番号: —) 親会社等における当社の議決権所有比率 —%

米国会計基準採用の有無 無

1. 18 年 9 月期の連結業績 (平成 17 年 10 月 1 日～平成 18 年 9 月 30 日)

(1) 連結経営成績

(百万円未満切捨)

	売上高		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
18 年 9 月期	3,488	(—)	756	(—)	619	(—)
17 年 9 月期	—	(—)	—	(—)	—	(—)

	当期純利益		1 株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 経常利益率
	百万円	%	円 銭	円 銭	%	%	%
18 年 9 月期	363	(—)	8,667 64	8,331 21	13.0	5.9	17.8
17 年 9 月期	—	(—)	—	—	—	—	—

- (注) ①持分法投資損益 18 年 9 月期 一百万円 17 年 9 月期 一百万円
 ②期中平均株式数(連結) 18 年 9 月期 41,918 株 17 年 9 月期 一 株
 ③会計処理の方法の変更 有
 ④売上高、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は、対前期増減率
 ⑤前連結会計年度については連結財務諸表を作成していないため、記載を省略しております。

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1 株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
18 年 9 月期	14,268	2,980	20.8	70,190 94
17 年 9 月期	—	—	—	—

(注) 期末発行済株式数(連結)除く自己株 18 年 9 月期 42,373 株 17 年 9 月期 一株

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
18 年 9 月期	216	△2,324	2,077	1,544
17 年 9 月期	—	—	—	—

(4) 連結範囲及び持分法の適用に関する事項

連結子会社数 2 社 持分法適用非連結子会社数 一社 持分法適用関連会社数 一社

(5) 連結範囲及び持分法の適用の異動状況

連結 (新規) 2 社 (除外) 一社 持分法 (新規) 一社 (除外) 一社

2. 19 年 9 月期の連結業績予想 (平成 18 年 10 月 1 日～平成 19 年 9 月 30 日)

	売上高	営業利益	経常利益	当期純利益
	百万円	百万円	百万円	百万円
中間期	2,700	500	390	210
通期	5,300	1,100	780	400

(参考) 1 株当たり予想当期純利益 (通期) 9,439 円 77 銭

※上記の予想は現時点で入手可能な情報に基づき算出したものであり、実際の業績は今後のさまざまな不確定要因によって異なる結果となる可能性があります。上記の予想に関連する事項につきましては、添付資料 7 ページをご参照下さい。

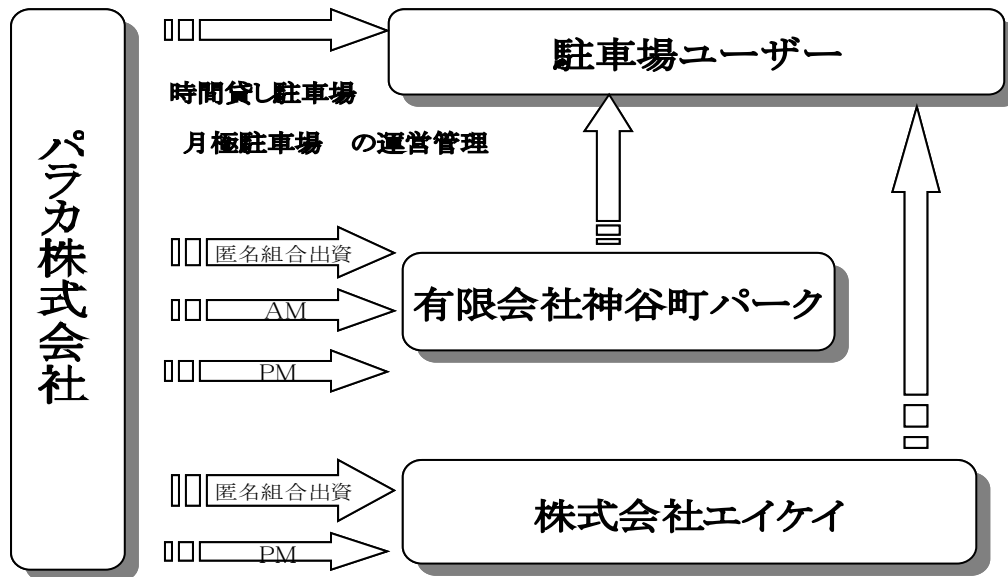
1. 企業集団の状況

当社グループは、当社及び駐車場事業に関する連結子会社2社（有限会社神谷町パーク及び株式会社エイケイ）で構成されています。

当社グループは、時間貸駐車場の開拓と運営管理を行っております。

当社は、賃借駐車場、自社駐車場の開拓・運営管理及び、連結子会社2社が匿名組合営業者として運営する匿名組合への出資、証券化駐車場にかかるアセットマネージャー、プロパティマネージャーとして事業を行っております。連結子会社である有限会社神谷町パーク及び、株式会社エイケイは、信託受益権にて駐車場用地を取得し、駐車場事業を営むことを目的とした特別目的会社であります。

当社グループの事業の系統図は次のとおりであります。



2. 経営方針

(1) 会社経営の基本方針

当社グループ経営の基本方針は「日本の駐車場不足の解消」であります。現在の日本では、特に都市部において、駐車場が不足していると言われております。この不足している駐車場を、より必要な場所により多く供給すること、そして、日本の駐車場不足を解消し、快適なクルマ社会を実現することが、当社グループの志であり、存在意義であります。

現在のコインパーキング（時間貸駐車場）業界においては、駐車場用地の大部分を賃借に依存し、駐車場の供給は公共性が高いにもかかわらず、常に解約リスクにさらされている状況です。当社グループは真に駐車場不足を解消するため、解約のない駐車場あるいは解約されにくい駐車場をいかに多く供給するかを常に考え、実践してまいります。

(2) 会社の利益配分に関する基本方針

当社グループは、創業以来、各期における利益を財務体質の強化と将来の成長に備えるため全額内部留保し、事業に再投資するため配当を実施しておりません。

今後につきましては、企業体質の強化と今後の事業展開に備えるため、内部留保を充実させることに配慮しながら、各期の財政状態及び経営成績等を勘案の上、決定いたします。

(3) 投資単位引き下げに関する考え方及び方針等

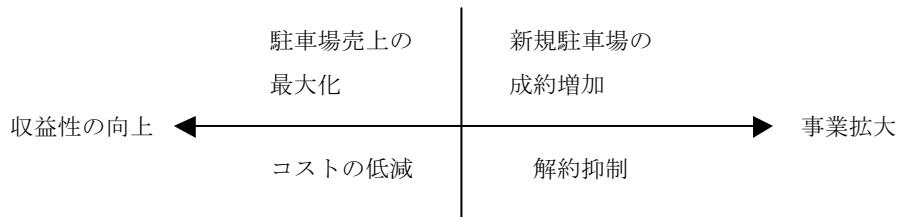
投資単位の引き下げにつきましては、当社グループの中長期的な成長を評価していただける株主各位により多くの投資の機会を提供すること、また、当社株式の流動性を確保するためにも有効な手法であると認識しております。なお前連結会計年度において、平成17年2月28日を分割基準日とし、平成17年4月20日付で1株につき3株の割合をもって分割いたしました。今後とも、当社グループの業績、株価の推移や市況等を総合的に勘案し、判断してまいります。

(4) 目標とする経営指標

当社グループが常に注視している経営指標は売上高総利益率であり、駐車場の収益性を端的に表す本業の状況確認における最も基本的な数値と認識しております。そのうえで、今後も継続的な事業の拡大及び利益成長の両立を図ってまいります。指標として、売上高増加率及び経常利益成長率を重視し、売上高増加率は年30%、経常利益成長率は年40%を中期目標としております。

(5) 中長期的な会社の経営戦略

当社グループ事業戦略の基本は、駐車場の開発及び運営管理に経営資源を集中するという特化戦略であります。これにより、以下各々の項目について同業他社との差別化を図り、事業拡大と収益性の向上を同時に達成し、専門企業として最も存在感のある会社を目指します。



① 解約抑制

当社グループは、駐車場用地の「開拓手法の多様化」による解約抑制に取り組んでまいりました。解約リスクを抑制し持続的成長を遂げるため、業界で最も一般的な賃借駐車場だけでなく、自社駐車場並びに、業界初の開発型の証券化駐車場も展開してまいりました。特に証券化駐車場は、当社グループが他社との最大の差別化として位置付けている「駐車場・不動産・金融の融合」の賜物であり、今後もこの分野において先端的な取り組みを行ってまいります。自社及び証券化駐車場への投資戦略としては、オフィスビルやマンション等と競合しない立地選定を行い、一層の好利回りを追求すると同時に、様々な地域・立地・大きさの土地に分散投資することによりリスクを低減いたします。

② 新規駐車場の成約増加

中長期的な成長を果たすには、駐車場事業を行うための土地の確保が必須であります。成約増加のための仕入戦略としては、少人数の営業人員でより大きな成果をあげるため、「開発ルートの構築」に力点を置きます。すでに当社グループはここ数年において、購入用地の情報を求めるというアプローチにより、不動産会社や金融機関との間に全国ネットの情報パイプを構築しつつあり、それに相応して賃借駐車場用地の仲介あるいは紹介件数が増加しております。これらのパイプを強化することにより全国展開を推進しており、その結果、当連結会計年度において自社物件、証券化物件について数箇所の地方物件を取得しております。

③ 駐車場売上の最大化

的確なプライシング（賃料査定及び駐車料金の設定）や稼働予測を実施するとともに、モニタリングによる異常発見と迅速な現場対応により不稼働率の是正を図るなど、きめ細やかに対策を講じておりますが、より効果的な処置を実現するため、駐車場管理システムのより一層の高度化に注力してまいります。

④ コストの低減

小規模組織で最大の成果を上げる特化戦略により、①物件開発の効率化、②運営管理の効率化、③ノウハウの蓄積を実践しておりますが、さらに効果的に経営資源を活用するため、①立地判断の標準化、②車室設計の標準化、③オペレーションの標準化の「3つの標準化」を継続して推進し、効率的な事業運営を追求いたします。

(6) 会社の対処すべき課題

当社グループは収益力の向上のため、対処すべき課題として以下の項目に取り組んでまいります。

① 解約リスクの低減

当社グループは、時間貸駐車場事業を賃借駐車場モデル（土地オーナーより駐車場用地を借り受け事業を行うモデル）に依存し過ぎることは、賃貸借契約の解除により事業を継続できなくなるリスクがあると考えております。そこで、賃借駐車場の解約リスクを軽減し、企業全体として長期安定的・継続的に成長していくためには、「自社駐車場」及び「証券化駐車場」を増大させることが必要と考えております。

② 事業地ごとの採算性評価

当社グループでは事業地ごとの採算性を評価し、検証し、改善策をタイムリーに実施することが全体の収益性向上のために必要不可欠であると認識しております。一方で、当社グループが運営管理する時間貸駐車場は平成18年9月30日現在で428件であり、今後も増加し続ける予定であります。このように、事業地の件数が増加してくると、個々の事業地の採算性評価には多くの時間が必要となります。これに対応するため、当社グループは採算性評価の時短化を図るために「駐車場管理システム」の構築を行ってまいりました。今後は当該システムの高度化を通じ、これまで以上にタイムリーかつ精度の高い採算性評価を実施し、収益性の向上を図る方針であります。

③ オペレーションスキルの向上

当社グループは従業員のオペレーションスキルの向上により、全社的な収益拡大とコスト低減を図ることに努めております。今後も引き続き、人材育成・教育によりオペレーションスキルの向上を図ることで、利益率の改善に努めてまいります。

④ 営業力の強化

当社グループが成長を図るうえでは、今後も継続して営業力を強化していく必要があると認識しております。人員の拡大を図るとともに、OJT教育、全体研修、個別指導を通じ、個々のスキルアップに努めてまいります。

(7) 親会社等に関する事項

該当事項はありません。

(8) 内部管理体制の整備・運用状況

別途開示しております「コーポレートガバナンスに関する報告書」に記載のとおりであります。

(9) その他、会社の経営上の重要な事項

該当事項はありません。

3. 経営成績及び財政状態

(1) 経営成績

当連結会計年度におけるわが国の経済は、失業率の低下や企業の設備投資の拡大も引き続き堅調に推移し、景気回復基調が一段と強まる中、都心、政令指定都市等においては地価の上昇傾向が一段と強まっております。

一方、当社グループの属する駐車場業界におきましては、依然として駐車場の供給が大幅に不足しており、6月1日より、駐車違反に関する改正道路交通法が施行され、よりいっそうの市場の成長が見込まれております。その一方で飲酒運転の取り締まり強化、原油価格の高騰など自動車の使用を手控ええる要因もございます。また、時間貸し駐車場事業に新規参入してくる業者も増えております。

このような中で、当社グループにおきましては、前期と同様、不動産会社や金融機関等との更なるネットワーク強化への取り組み、パーク&ライド需要が見込める地方主要都市の駅前、繁華街を中心として、首都圏だけでなく、積極的な地方展開を行い、管理台数の拡大に努めてまいりました。

賃借駐車場事業におきましては、兵庫県三宮市にて488車室というセグメント変更による台数の減少はあったものの、首都圏近郊を中心に管理台数を増やし、8月には京都市の中心地に751車室の駐車場をオープンさせました。その結果、当連結会計年度末において3,992車室を管理し、賃借駐車場売上は、2,546,721千円、売上高における構成比は73.0%となりました。

自社駐車場事業においては、昨年に引き続き新規開発を積極的に進めました。当連結会計年度において、青森県、新潟県、山梨県、静岡県、愛知県、三重県、岡山県、広島県、山口県、福岡県の計10都道府県に新規に自社駐車場をオープンさせました。その結果、当連結会計年度末における管理台数は、1,171車室となり、自社駐車場売上は、664,795千円、売上高における構成比は19.0%となりました。

証券化駐車場においては、前期において先行投資していた岩手県盛岡市の盛岡駅前、宮城県大崎市古川駅前、平成17年12月に立体駐車場ビルが完成した福岡県福岡市の中洲の3駐車場が順調に売上を伸ばしました。その結果、当連結会計年度末における管理台数は、1,218車室となり、証券化駐車場売上は、131,381千円、売上高における構成比は3.8%となりました。

その他売上については、前期と同様に駐輪場売上、自販機の収益、不動産賃貸収入が貢献いたしました。その結果、その他売上は、145,195千円、売上高における構成比は4.2%となりました。

以上の結果、当連結会計年度の売上高は3,488,093千円、経常利益は619,164千円、当期純利益は363,333千円となりました。

(注)当連結会計年度より連結財務諸表を作成しておりますので、対前期比は記載しておりません。

(2) 財政状態

当連結会計年度においては、税金等調整前当期純利益619,242千円を計上いたしました。一方で、積極的な事業活動により有形固定資産および長期借入金が大幅に増加いたしました。これにより総資産は14,268,845千円となりました。また、当期純利益や新株予約権の権利行使による新株式発行により資本が増加し株主資本は3,040,551千円となり、自己資本比率は20.8%となりました。

(3) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物(以下、「資金」という。)は、営業活動により資金を216,634千円獲得し、投資活動においては2,324,239千円使用し、財務活動においては2,077,793千円調達した結果、当連結会計年度末には1,544,833千円となりました。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動によるキャッシュ・フローは、税金等調整前当期純利益619,242千円となりましたが、たな卸資産の増加額267,875千円等により216,634千円の獲得となりました。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動によるキャッシュ・フローは、有形固定資産の取得による支出2,075,232千円等により2,324,239千円の使用となりました。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動によるキャッシュ・フローは、長期借入れによる収入 2,639,468 千円等により 2,077,793 千円の調達となりました。

(注)当連結会計年度より連結財務諸表を作成しておりますので、対前期比は記載しておりません。

なお、連結キャッシュ・フロー指標の推移については、以下のとおりであります。

	第8期 平成16年9月	第9期 平成17年9月	第10期 平成18年9月
自己資本比率 (%)	—	—	20.8
時価ベースの自己資本比率 (%)	—	—	85.5
債務償還年数 (年)	—	—	47.5
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	—	—	1.7

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

債務償還年数：有利子負債／営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー／利払い

※ 営業キャッシュ・フローは、連結キャッシュ・フロー計算書の「営業活動によるキャッシュ・フロー」を使用しております。有利子負債は、連結貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っている全ての負債を対象としております。また、利払いについては、連結キャッシュ・フロー計算書の「利息の支払額」を使用しております。

※ 当連結会計年度より連結財務諸表を作成しておりますので、第8期及び第9期の数値は記載しておりません。

4. 通期の見通し

今後のわが国経済は、失業率の低下や企業の設備投資も引き続き堅調に推移し、景気回復基調が強まる中、都心、政令指定都市等においては地価の上昇傾向が一段と強まっております。駐車違反取締りの民間委託、自動車の所有者責任を強化した改正道路交通法も追い風となり、引き続き市場の成長が見込まれておりますが、一方で飲酒運転の取り締まり強化、原油高により自動車の使用自体が手控えられる要因がございます。また、駐車場業界の参入障壁が低いこと、新規参入業者との競争の激化も予想されます。当社グループにおきましては、前期に引き続き、①不動産会社及び金融機関等とのネットワークの強化、②大阪・名古屋・福岡営業所に続き、新たに新潟、広島に営業所を開設することにより、地域No1を目標とした地方展開などを軸に、積極的に営業活動を展開し、管理車室数を拡大してまいります。

以上のことから通期の連結業績見通しは、売上高 5,300 百万円、経常利益 780 百万円、当期純利益 400 百万円を見込んでおります。また、通期の単体業績見通しは、売上高 5,000 百万円、経常利益 720 百万円、当期純利益 400 百万円を見込んでおります。

(4) 事業等のリスク

当社グループの事業その他に関するリスクとして投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性があると考えられる事項には以下のようなものがあります。なお、文中における将来に関する事項は、決算短信提出日において当社グループが判断したものであります。

① 事業におけるリスクについて

イ 事業用地の確保について

当社グループは、首都圏(東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県)及び近畿圏(大阪府・京都府・兵庫県)を中心として、主に時間貸駐車場の開拓と運営管理業務を行っております。当社グループにおける駐車場運営形態としては、「賃借」、「自社」及び「証券化」の3形態があります。当社グループでは、賃借によって駐車場用地を確保する「賃借駐車場」が、当社グループの運営管理する駐車場の中で高い割合を占めており、当社グループ事業の基本を成すビジネスモデルであります。「賃借駐車場」は、土地オーナーに固定の賃借料を支払い、当社グループで駐車場設備を設置し、運営管理を行います。時間貸駐車料金(一部月極を含む)が売上高、そこから賃借料(月額固定)、駐車機

器のリース料(精算機・ロック板・看板等)、運営管理費(機器メンテナンス料・集金費・清掃費・光熱費等)を差し引いたものが、個別の駐車場の売上総利益となります。

当社グループが事業を拡大するためには、収益性の高い駐車場用地の確保が必要となりますが、「バブル崩壊」以降における土地取引の長期停滞によって生じた土地所有者の土地の有効活用に対する旺盛な需要を背景として、当社グループの最近5事業年度における賃借駐車場の物件数及び車室数等の推移は、以下のとおり概ね順調に増加しております。

回次		第6期	第7期	第8期	第9期	第10期 当連結会計 年度
決算年月		平成14年9月	平成15年9月	平成16年9月	平成17年9月	平成18年9月
売上高	(千円)	1,552,828	1,806,657	2,379,494	2,755,675	3,488,093
賃借駐車場売上高	(千円)	1,264,244	1,559,461	2,001,011	2,083,439	2,546,721
新設物件数	(件)	36	65	77	75	43
解約物件数	(件)	13	20	20	33	22
期末物件数	(件)	199	244	301	343	364
新設車室数	(車室)	245	1,203	578	1,196	1,351
解約車室数	(車室)	90	172	201	563	889
期末車室数	(車室)	1,489	2,520	2,897	3,530	3,992

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 第10期より連結財務諸表を作成しておりますので、第6期より第9期の数値は個別財務諸表の数値です。

今後につきましては、地価の上昇、取引コストの軽減、土地に係る税制の改正等の要因により土地取引が活発化した場合、土地所有者にとって土地の有効活用のための選択肢が増加することにより、当社グループにとって駐車場用地の確保が困難になる可能性があります。また、土地所有者が駐車場用地として賃貸する意図はあっても、地価の上昇により賃借料が高騰した場合には、当該賃借料を駐車場料金に転嫁できるとは限らないため、その場合には採算の見込める駐車場用地の賃借が困難となる可能性があります。

ロ 土地所有者との賃貸借契約が解約される可能性について

賃借駐車場を設置する際には、土地所有者との間で当社グループを賃借人とする賃貸借契約を締結しております。当該契約期間は概して2～3年間(当初契約期間)となっており、期間満了後は1年毎の自動更新となっております。当初契約期間内に解約する場合には、一方の当事者が相手方に2ヶ月前に書面にて通知し、違約金を支払うことで契約が終了し、当初契約期間満了後は、一方の当事者が相手方に2ヶ月前に書面にて通知することによって、契約の解約が成立する内容となっております。賃貸人から解約通知を受けた場合、当社グループとしては引き続き駐車場用地として利用できるよう契約継続の交渉を行いますが、当該交渉にもかかわらず、土地所有者の意思により契約が解約される可能性があります。

ハ 営業地域が集中していることについて

当社グループは、首都圏(東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県)及び近畿圏(大阪府・京都府・兵庫県)を中心として営業活動を行っております。当連結会計年度において、その他の地域においても駐車場を新設し、徐々に地域の分散が進んでいるものの、首都圏もしくは近畿圏において地震等の大災害やその他の不測の事態が発生し、当社グループの運営管理する駐車場が損壊しあるいは運営不能を余儀なくされた場合等には、事業活動に支障を来す恐れがあり、当社グループの業績に重大な影響を与える可能性があります。

② 法的規制等について

イ 特有の法的規制について

当社グループが営む時間貸駐車場の運営に関して、特有の法的規制は現在のところありません。駐車場の設置等

に関する法令としては、都市における自動車の駐車のための施設の整備に関し必要な事項を定めた「駐車場法」をはじめ、都道府県公安委員会による交通規制等を定めた「道路交通法」並びに自動車保有者等に対して自動車の保管場所確保等を定めた「自動車の保管場所の確保等に関する法律(車庫法)」等があります。

これらの法律は、交通の円滑と安全を図ること等を目的に制定されており、現状、これらの法的規制が緩和される動きは無いものと判断しております。しかしながら、万一、「道路交通法」もしくは「自動車の保管場所の確保等に関する法律(車庫法)」の規制が緩和された場合には、駐車場需要の減少等により、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

ロ 「クルマ社会」の見直しについて

自動車は高い利便性を有する反面、その利用に際しての不可避的な要素として、環境問題、交通事故及び道路交通混雑等といった負の側面が伴います。これらの問題は特に都市部において顕著であり、一部の運転者による違法駐車等がこのような負の側面を一層顕在化させてきたとも言われております。これらの問題については、平成12年10月に当時の運輸政策審議会(現在の交通政策審議会、国土交通大臣の諮問機関)から出された答申の「21世紀初頭における総合的な交通政策の基本方向について」において述べられております。当該答申の提言の中には、これらの諸問題の対応策として、公共の交通機関や徒歩・自転車利用への転換、並びにロードプライシング(都市部等の特定地域への自動車の乗り入れに対する課金制度)及びカーシェアリング(一定地域の複数の世帯による自動車の共有制度)の導入等、都市部への自動車の流入を抑制するための提言も含まれております。

今後、都市部の自動車利用の制限につながるような法改正等がなされた場合には、当社グループの営業地域における駐車場の需要の減少等により、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

③ 有利子負債依存度等について

当社グループにおける駐車場開発形態としては、「賃借」、「自社」及び「証券化」の3形態がありますが、土地を「自社」、「証券化」において取得する場合には、当該資金の大部分を金融機関からの長期借入金により調達しているため、有利子負債依存度が高くなっております。そのため、今後については、エクイティファイナンスにより自己資金を調達すること及び「賃借」、「自社」及び「証券化」のバランスを考えること等により、有利子負債依存度の上昇に留意する方針であります。今後の金利動向等の金融情勢の変化により、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を与える可能性があります。

なお、最近5事業年度における有利子負債等の推移は、以下のとおりであります。

回次	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期 当連結会計 年度
決算年月	平成14年9月	平成15年9月	平成16年9月	平成17年9月	平成18年9月
総資産額(A) (千円)	1,683,225	2,688,627	4,381,123	6,852,553	14,268,845
有利子負債残高(B) (千円)	1,211,270	1,498,292	2,687,636	3,920,596	10,300,274
有利子負債依存度 (B)／(A) (%)	72.0	55.7	61.4	57.2	72.2
売上高(C) (千円)	1,552,828	1,806,657	2,379,494	2,755,675	3,488,093
支払利息(D) (千円)	19,761	35,120	53,499	87,124	137,074
(D)／(C) (%)	1.3	1.9	2.3	3.2	3.9

- (注) 1 有利子負債は、借入金及び社債の合計であります。
 2 支払利息は、支払利息及び社債利息の合計であります。
 3 売上高には、消費税等は含まれておりません。
 4 第10期より連結財務諸表を作成しておりますので、第6期より第9期の数値は個別財務諸表の数値です。

④ 事業用土地等の状況について

当社グループでは、当連結会計年度末現在、総資産額14,268,845千円に対し、事業用土地として簿価6,222,072千円の土地、3,604,079千円の不動産信託受益権等を所有しております。

これらの土地等につきましては、当社グループが営む時間貸駐車場に係る駐車場用地であり、原則的には継続して所有し、事業の用に供することとしております。また、現時点におきましては、十分な収益を確保しているものと当社グループでは認識しております。しかしながら、今後、不採算事業地の発生や営業戦略の大幅な変更等により、当社グループの事業にとって不要な土地等を売却した場合、当該地価の動向によっては、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

また、固定資産の減損会計について、平成17年4月1日以降開始する事業年度より強制適用されております。

これにより、固定資産の収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合に、一定の条件で回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額することとなるため、今後の地価の動向や当社グループの収益状況によっては、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を与える可能性があります。

⑤ 証券化駐車場の出資金について

当社グループは証券化駐車場を運営するために、駐車場事業を営むことを目的に設立された特別目的会社(SPC)へ出資を行っており、当連結会計年度より、特別目的会社である有限会社神谷町パーク及び株式会社エイケイを連結子会社としております。しかし、特別目的会社(SPC)が保有する駐車場用地が何らかの理由により駐車場として利用できなくなるなどの原因により、特別目的会社(SPC)の資産が著しく悪化、あるいは特別目的会社(SPC)が破綻した場合には、匿名組合出資金の償却により損失が発生し、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を与える可能性があります。

⑥ 小規模組織であることについて

当連結会計年度末における当社グループ組織は、役員9名及び従業員39名と小規模であり、内部管理体制もこのような規模に応じたものとなっております。今後事業拡大に伴い、内部管理体制の一層の充実を図る方針ではありますが、当社グループが事業拡大や人員の増強に即応して、適切かつ十分な組織的対応ができるか否かは不透明であり、これらが不十分な場合には、組織的効率が低下し、当社グループの業績及び今後の事業展開に影響を与える可能性があります。

⑦ ストックオプションについて

当社グループでは、取締役及び従業員の士気を高めることで業績向上に資するため、ストックオプション制度を採用しております。当該制度は、旧商法第280条ノ20及び旧商法第280条ノ21の規定に基づき、新株予約権を発行する方法によるものであります。当連結会計年度末現在において発行している新株予約権は2,990個であり、新株予約権の目的となる株式の数は5,031.90株であります。

当社グループでは、取締役及び従業員の士気向上に加え、優秀な人材の獲得のため、今後もストックオプション制度を継続する方針であります。そのため、同制度によって付与された新株予約権が行使された場合、1株当たりの価値は希薄化することになります。また、当該株式の売却により株式需給バランスが短期的に悪化する可能性があり、その結果、当社グループの株価形成に影響を及ぼす可能性があります。

4. 連結財務諸表等

(1) (1) 連結貸借対照表

		当連結会計年度末 (平成18年9月30日)		
区分	注記 番号	金額 (千円)		構成比 (%)
(資産の部)				
I 流動資産				
1			1,545,833	
2			29,469	
3			269,614	
4			1,214,026	
5			28,696	
6			267,238	
			流動資産合計	23.5
II 固定資産				
1 有形固定資産				
(1)		962,620		
		減価償却累計額	833,621	
(2)			6,222,072	
(3)			56,819	
			有形固定資産合計	49.9
2 無形固定資産				
			27,567	0.2
3 投資その他の資産				
(1)			3,604,079	
(2)			45,494	
(3)			124,310	
			投資その他の資産合計	26.4
			固定資産合計	76.5
			資産合計	100.0

		当連結会計年度末 (平成18年9月30日)	
区分	注記 番号	金額 (千円)	構成比 (%)
(負債の部)			
I 流動負債			
1		支払手形及び買掛金	45,246
2		短期借入金	1,200,000
3		1年以内返済予定長期借入金	3,588,612
4		未払法人税等	218,018
5		賞与引当金	16,800
6		その他	128,093
		流動負債合計	5,196,770 36.4
II 固定負債			
1		社債	300,000
2		長期借入金	5,208,665
3		その他	583,143
		固定負債合計	6,091,808 42.7
		負債合計	11,288,579 79.1
(純資産の部)			
I 株主資本			
1		資本金	1,075,124 7.5
2		資本剰余金	1,105,124 7.8
3		利益剰余金	860,996 6.0
4		自己株式	△693 △0.0
		株主資本合計	3,040,551 21.3
II 評価・換算差額等			
1		繰延ヘッジ損益	△66,285
		評価・換算差額等合計	△66,285 △0.4
III 少数株主持分			
		純資産合計	2,980,265 20.9
		負債純資産合計	14,268,845 100.0

(注) 当連結会計年度より連結財務諸表を作成しているため、前連結会計年度については記載しておりません。

(2) 連結損益計算書

		当連結会計年度 (自 平成17年10月1日 至 平成18年9月30日)		
区分	注記 番号	金額 (千円)		百分比 (%)
I 売上高			3,488,093	100.0
II 売上原価			2,206,994	63.3
売上総利益			1,281,098	36.7
III 販売費及び一般管理費	※1		524,706	15.0
営業利益			756,391	21.7
IV 営業外収益				
1 受取利息		92		
2 受取保険金		1,261		
3 駐車場違約金		2,863		
4 その他		650	4,868	0.1
V 営業外費用				
1 支払利息		134,044		
2 社債利息		3,030		
3 その他		5,022	142,096	4.1
経常利益			619,164	17.8
VI 特別利益				
1 固定資産売却益	※2	1,179		
2 貸倒引当金戻入		3,088	4,267	0.1
VII 特別損失				
1 固定資産除却損	※3	4,189	4,189	0.1
税金等調整前当期純利益			619,242	17.8
法人税、住民税 及び事業税		270,322		
法人税等調整額		△14,412	255,909	7.3
当期純利益			363,333	10.4

(注) 当連結会計年度より連結財務諸表を作成しているため、前連結会計年度については記載しておりません。

(3) 連結株主資本等変動計算書

当連結会計年度（自平成17年10月1日 至平成18年9月30日）

(単位：千円)

	株主資本						株主資本 合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		自己株式	
		資本準備金	資本剰余金 合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金 合計		
平成17年9月30日残高	1,054,060	1,084,060	1,084,060	495,848	495,848	—	2,633,968
当連結会計年度中の変 動額				—			
新株予約権の行使	21,064	21,064	21,064	—	—	—	42,129
剰余金の配当	—	—	—	—	—	—	—
利益処分による役員 賞与	—	—	—	—	—	—	—
当期純利益	—	—	—	363,333	363,333	—	363,333
自己株式の取得	—	—	—	—	—	△693	△693
連結範囲の変動又は 持分法の適用範囲 の変動(連結子会 社又は持分法適用 会社の増加又は減 少)	—	—	—	1,813	1,813	—	1,813
上記以外の項目の当 連結会計年度中の変 動額(純額)	—	—	—	—	—	—	—
平成18年9月30日残高	1,075,124	1,105,124	1,105,124	860,996	860,996	△693	3,040,551

	評価・換算差額等		少数株主 持分	純資産合計
	繰延ヘッジ 損益	評価・換算差 額等合計		
平成17年9月30日残高	—	—	—	2,633,968
当連結会計年度中の変 動額				
新株予約権の行使	—	—	—	42,129
剰余金の配当	—	—	—	—
利益処分による役員 賞与	—	—	—	—
当期純利益	—	—	—	363,333
自己株式の取得	—	—	—	△693
連結範囲の変動又は 持分法の適用範囲 の変動(連結子会 社又は持分法適用 会社の増加又は減 少)	—	—	—	1,813
上記以外の項目の当 連結会計年度中の変 動額(純額)	△66,285	△66,285	6,000	△60,285
平成18年9月30日残高	△66,285	△66,285	6,000	2,980,265

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

		当連結会計年度 (自 平成17年10月1日 至 平成18年9月30日)
区分	注記 番号	金額(千円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益		619,242
減価償却費		58,657
貸倒引当金の減少額		△3,184
賞与引当金の増加額		3,300
受取利息及び配当金		△92
支払利息		137,074
有形固定資産の売却益		△1,179
有形固定資産の除却損		4,189
新株予約権償却損		1,498
売上債権の増加額		△16,001
たな卸資産の増加額		△267,875
前払費用の増加額		△103,331
その他の流動資産の減少額		22,250
仕入債務の増加額		19,294
未払金の増加額		16,010
未払消費税等の増加額		24,652
その他の流動負債の増加額		15,456
その他		67,010
小計		462,949
利息及び配当金の受取額		92
利息の支払額		△128,783
法人税等の支払額		△117,623
営業活動によるキャッシュ・フロー		216,634
II 投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出		△7,000
定期預金の払戻しによる収入		7,000
有形固定資産の取得による支出		△2,075,232
有形固定資産の売却による収入		2,847
無形固定資産の取得による支出		△7,500
敷金保証金等の差入による支出		△246,588
解約による敷金保証金の回収		3,492
保険積立による支出		△1,258
投資活動によるキャッシュ・フロー		△2,324,239
III 財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入		2,639,468
長期借入金の返済による支出		△597,931
株式の発行による収入		42,129
割賦債務の支払額		△3,680
自己株式の取得による支出		△693
新株予約権の権利行使に伴う支出		△1,498
財務活動によるキャッシュ・フロー		2,077,793
IV 現金及び現金同等物の増減額		△29,811
V 現金及び現金同等物の期首残高		900,409
VII 新規連結による現金及び現金同等物の増加額		674,236
VII 現金及び現金同等物の期末残高	※1	1,544,833

(注) 当連結会計年度より連結財務諸表を作成しているため、前連結会計年度については記載しておりません。

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

項目	当連結会計年度 (自 平成17年10月1日 至 平成18年9月30日)
1 連結の範囲に関する事項	<p>すべての子会社を連結しております。</p> <p>①連結子会社の数 2社</p> <p>②連結子会社の名称 有限会社神谷町パーク 株式会社エイケイ</p> <p>上記2社につきましては、「投資事業組合に対する支配力基準及び影響力基準の適用に関する実務上の取扱い」の公表に伴い、連結子会社として取り扱うことにより、より実態に即した財務情報が提供されると判断したため、当連結会計年度末より連結の範囲に含めております。なお、みなし取得日が当連結会計年度末のため、貸借対照表のみ連結しております。</p>
2 連結子会社の事業年度等に関する事項	<p>連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。</p>
3 会計処理基準に関する事項	<p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>①有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法</p> <p>②デリバティブ 時価法</p> <p>③たな卸資産 a 貯蔵品 最終仕入原価法を採用しております。</p> <p>b 販売用不動産 個別法を採用しております。</p> <p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>①有形固定資産 定率法を採用しております。但し、建物(附属設備を除く)については、定額法を採用しております。</p> <p>主な耐用年数は以下のとおりです。</p> <p>建物及び構築物 3～38年 車両運搬具 5～6年 工具器具備品 2～15年</p> <p>なお取得価額が10万円以上20万円未満の資産については、法人税法の規定に基づく3年均等償却を行っております。</p> <p>②無形固定資産 定額法を採用しております。なお、自社利用のソフトウェアについては、見込利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しております。</p>

項目	当連結会計年度 (自 平成17年10月1日 至 平成18年9月30日)
3 会計処理基準に関する事項	<p>(3) 重要な引当金の計上基準</p> <p>①貸倒引当金 債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。</p> <p>②賞与引当金 従業員賞与の支給に備えるため、支給見込額を計上しております。</p> <p>(4)重要なリース取引の処理方法 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>(5)ヘッジ会計の方法</p> <p>①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。なお、金利スワップの特例処理の要件を満たすものについては特例処理によっております。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段…金利スワップ ヘッジ対象…借入金</p> <p>③ヘッジ方針 金利リスクの低減のため、対象債務の範囲内でヘッジを行っております。</p> <p>④ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ有効性評価は、開始時から有効性判定時点までの期間における、ヘッジ手段とヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動を比較し、両者の変動比率等を基礎として行っております。なお、金利スワップの特例処理の要件を満たすものについては、ヘッジ有効性評価を省略しております。</p> <p>(6)その他連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項 消費税等の会計処理 消費税等の会計処理は、税抜方式によっております。</p>
4 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項	<p>連結子会社の資産及び負債の評価については、全面時価評価法を採用しております。</p>
5 のれんの償却に関する事項	<p>当連結会計年度において、のれんは発生しておりません。</p>
6 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>連結キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p>

会計処理の変更

当連結会計年度 (自 平成 17 年 10 月 1 日 至 平成 18 年 9 月 30 日)
<p>(固定資産の減損に係る会計基準)</p> <p>当連結会計年度より、「固定資産の減損に係る会計基準」(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会 平成14年 8 月 9 日))及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 平成15年10月31日 企業会計基準適用指針第 6 号)を適用しております。これによる損益に与える影響はありません。</p>
<p>(貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準)</p> <p>当連結会計年度より「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成17年12月 9 日 企業会計基準第 5 号)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準委員会 平成17年12月 9 日 企業会計基準適用指針第 8 号)を適用しております。これによる損益に与える影響はありません。</p> <p>なお、従来の「資本の部」の合計に相当する金額は、3,040,551千円であります。なお、連結財務諸表等規則の改正により、当連結会計年度における連結貸借対照表の純資産の部については、改正後の連結財務諸表等規則により作成しております。</p>
<p>(ストック・オプション等に関する会計基準)</p> <p>当連結会計年度より「ストック・オプション等に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成17年12月27日 企業会計基準第 8 号)及び「ストック・オプション等に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 平成17年12月27日 企業会計基準適用指針第11号)を適用しております。</p> <p>これによる損益に与える影響はありません。</p>
<p>(投資事業組合に対する支配力基準及び影響力基準の適用に関する実務上の取扱い)</p> <p>当連結会計年度より「投資事業組合に対する支配力基準及び影響力基準の適用に関する実務上の取扱い」(企業会計基準委員会 平成18年 9 月 8 日 実務対応報告第20号)を適用しております。これによる損益に与える影響はありません。</p>

追加情報

当連結会計年度 (自 平成 17 年 10 月 1 日 至 平成 18 年 9 月 30 日)
<p>(1株当たり純資産額)</p> <p>「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第 4 号)が平成18年 1 月 31 日付けで改正されたことに伴い、当連結会計年度から繰延ヘッジ損益の金額を普通株式に係る連結会計年度末の純資産額に含めております。なお、前連結会計年度に係る連結財務諸表において採用していた方法により算定した当連結会計年度の 1 株当たり純資産額は 71,755.24円であります。</p>
<p>(土地及び構築物の保有目的変更)</p> <p>土地及び構築物の保有目的変更により、有形固定資産から販売用不動産に 269,614千円振り替えております。</p>

注記事項

(連結貸借対照表関係)

当連結会計年度末 (平成18年9月30日)	
※1 担保資産及び担保付債務	
担保に供している資産は次のとおりであります。	
販売用不動産	269,614千円
土地	6,105,507千円
不動産信託受益権	3,604,079千円
	<u>9,979,200千円</u>
担保付債務は次のとおりであります。	
一年内返済予定の長期借入金	3,554,612千円
長期借入金	5,028,165千円
合計	<u>8,582,777千円</u>
※2 有形固定資産の減価償却累計額	326,349千円

(連結損益計算書関係)

当間連結会計年度 (自 平成18年10月1日 至 平成18年9月30日)	
※1 販売費及び一般管理費の主要な費目及び金額は次のとおりであります。	
役員報酬	84,570千円
給料手当	149,153千円
減価償却費	16,960千円
地代家賃	61,798千円
※2 固定資産売却益の内容は、次のとおりであります。	
工具器具及び備品	1,179千円
※3 固定資産除却損の内容は、次のとおりであります。	
構築物	693千円
工具器具及び備品	3,495千円
合計	<u>4,189千円</u>

(連結株主資本等変動計算書関係)

連結会計年度 (自平成17年10月1日 至平成18年9月30日)

1 発行済株式及び自己株式の種類及び総数に関する事項

(単位:株)

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
発行済株式				
普通株式	41,586	789.91	—	42,375.91
自己株式				
普通株式	—	1.98	—	1.98

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次のとおりであります。

新株予約権の行使による増加	789.91株
端株の買取による増加	1.98株

当連結会計年度
 (自 平成17年10月1日
 至 平成18年9月30日)

- (4) 減価償却費相当額の算定方法
 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法
 によっております。
- (5) 利息相当額の算定方法
 リース料総額とリース物件の取得価額相当額との差額
 を利息相当額とし、各期への配分方法については利息法
 によっております。

(有価証券関係)

1. 時価評価されていない主な有価証券の内容

区分	当連結会計年度末 (平成18年9月30日)
	貸借対照表計上額 (千円)
その他有価証券	
(1) 非上場株式(店頭売買株式を除く)	3,000
計	3,000

(デリバティブ取引関係)

当連結会計年度(自平成17年10月1日 至平成18年9月30日)

1. 取引の状況に関する事項

(1) 取引の内容

当社グループは、金利スワップ取引のデリバティブ取引を利用しております。

(2) 取引に対する取組方針

当社グループの利用する金利スワップ取引は、ヘッジ目的の取引のみであり、投機的な取引は行わない方針であります。

(3) 取引の利用目的

当社グループは、借入金に係る金利変動リスクを回避する目的で利用しております。

また、当社グループはデリバティブ取引を利用してヘッジ会計を行っております。ヘッジ会計の方法については、「4 会計処理基準に関する事項重要な会計方針 (5)ヘッジ会計の方法」に記載しております。

(4) 取引に係るリスクの内容

当社グループが利用している金利スワップ取引は、市場金利の変動によるリスクは有しておりますが、当社グループの契約先は信用度の高い国内の銀行であるため、相手先の契約不履行によるいわゆる信用リスクはほとんどないと認識しております。

(5) 取引に係るリスク管理体制

デリバティブ取引の執行管理については、社内規定に従い管理部が行っております。

2. 取引の時価等に関する事項

ヘッジ会計を適用しているため記載を省略しております。

(ストック・オプション等)

EDINETによる開示を行うため記載を省略しております。

(退職給付関係)

当連結会計年度(自平成17年10月1日 至平成18年9月30日)

該当事項はありません。

(税効果会計関係)

当連結会計年度 (自平成17年10月1日 至平成18年9月30日)	
1 繰延税金資産の発生の主な原因別の内訳	
賞与引当金損金算入超過額	6,837千円
未払事業税否認	21,104千円
未払法定福利費否認	754千円
繰延ヘッジ損益	45,494千円
繰延税金資産合計	74,191千円
繰延税金資産の純額	74,191千円
2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳	
法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の百分の五以下であるため注記を省略しております。	

(セグメント情報)

事業の種類別セグメント情報

当連結会計年度(自平成17年10月1日 至平成18年9月30日)

当社グループは、駐車場の運営及び管理に関連する事業を単一の事業として運営しており、これ以外に事業の種類がないため該当事項はありません。

所在地別セグメント情報

当連結会計年度(自平成17年10月1日 至平成18年9月30日)

本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び重要な在外支店がないため、該当事項はありません。

海外売上高

当連結会計年度(自平成17年10月1日 至平成18年9月30日)

海外売上高がないため、該当事項はありません。

(1株当たり情報)

項目	当連結会計年度 (自平成17年10月1日 至平成18年9月30日)
1株当たり純資産額	70,190円94銭
1株当たり当期純利益	8,667円64銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	8,331円21銭

(注) 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	当連結会計年度 (自 平成17年10月1日 至 平成18年9月30日)
1株当たり純利益	
当期純利益(千円)	363,333
普通株主に帰属しない金額(千円)	—
普通株式に係る当期純利益(千円)	363,333
普通株式の期中平均株式数(株)	41,918
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	
当期純利益調整額(千円)	—
普通株式増加数(株)	1,692
(うち新株予約権(株))	(1,692)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	潜在株式の種類(新株予約権1種類)潜在株式の数(新株予約権の数1,969個)

(重要な後発事象)

当連結会計年度(自平成17年10月1日 至平成18年9月30日)

該当事項はありません。

5. 生産、受注及び販売の状況

(1) 生産実績

該当事項はありません。

生産能力として記載すべき事項はありませんが、売上高及び企業規模と比較的関連性が強いと認められる駐車場の物件数及び車室数は、次のとおりであります。

パラカ駐車場契約状況

当連結会計年度 (平成18年9月30日現在)	
物件数	車室数
428件 (前年同期比11.5%増)	6,381車室 (前年同期比17.4%増)

(2) 受注状況

該当事項はありません。

(3) 販売実績

区分	当連結会計年度 (自 平成17年10月1日 至 平成18年9月30日)						
	物件数(件)	構成比	車室数(車室)	構成比	金額(千円)	構成比	前年同期比
賃借駐車場	364 (21)	85.0%	3,992 (462)	62.6%	2,546,721	73.0%	122.2%
自社駐車場	56 (22)	13.1%	1,171 (327)	18.3%	664,795	19.0%	149.4%
証券化駐車場	8 (1)	1.9%	1,218 (155)	19.1%	131,381	3.8%	186.0%
その他事業	— (—)	—	— (—)	—	145,195	4.2%	92.7%
合計	428 (44)	100.0%	6,381 (944)	100.0%	3,488,093	100.0%	126.6%

- (注) 1 記載の金額には、消費税等は含まれておりません。
 2 物件数及び車室数の()は、当連結会計年度における純増加数であります。
 3 当連結会計年度より連結財務諸表を作成しております。