

- 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 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
事務取扱場所 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
(郵便物送付先) 〒183-8701 東京都府中市日鋼町1番10
三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
(電話照会先) ☎0120-176-417
(※平成25年1月より郵便物送付先・電話照会先が変更となります。)
〒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 ☎0120-782-031
(インターネットホームページURL) <http://www.smtb.jp/personal/agency/index.html>
- 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。
<http://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およびご照会について】

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およびご照会は、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およ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 東京都江東区東砂七丁目10番11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

ホームページのご案内



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

当社ホームページでは、豊富なインフォメーションを掲載しております。
今後も株主・投資家の皆様に向けて当社の情報を迅速に提供してまいりますので、どうぞご利用ください。



第16期 報告書

2011年10月1日～2012年9月30日

Business Report 2012

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(6230)2700 E-mail: ir@paraca.co.jp



パラカ株式会社

証券コード: 4809



ごあいさつ

駐車場に対する潜在需要の大きさを 改めて実感した一年

当期は、欧州の財政危機問題、東日本大震災や円高の影響など多くの不安材料を抱えたスタートとなりました。日本経済も、6月にはTOPIX（東証株価指数）がリーマンショック後の新安値となり、7月には10年国債利回りが0.8%を割込むなど、依然としてデフレから脱却できない状態が続きました。

このような厳しい経済環境の中、結果的に、売上面では創業以来の16期連続増収を果たすことができ、また利益面では最高益を更新することができました。若者のクルマ離れやカーシェアリングの普及に伴う自動車保有台数の減少などネガティブな材料が言われていますが、これらの影響が現れないほどの大きな駐車需要が存在しているものと思います。日本の駐車場に対する潜在需要は

約5兆円と言われていますが、この大きさを改めて実感した一年となりました。

また、長期的な経営課題として創業以来試行錯誤してきた人材育成についても、育成理念がかたまり、その方法や組織が形になり、一つの布石を打てた年でもありました。これによって、今後、新規開拓を加速する営業体制の強化や管理駐車場の増加に伴う管理部門のバックアップ体制をより充実し、潜在している駐車需要をより多く発掘していきたいと考えています。

昨年の株主総会でご承認をいただきました太陽光等再生可能エネルギーの供給事業についてですが、第一号として宮城県大崎市にある保有駐車場である古川駅前駐車場の一部において供給を開始する予定です。当社は従来より森林保全団体への支援等を通じ地球温暖化ガスの削減と吸収に取り組んでおりますが、このたびの事業はそれらの取組みに加え、すでに所有している保有駐車場に新たな付加価値を与えると同時に、新規に取得する用地選択の可能性を広げるものと考えております。

日本の駐車場不足を解消し快適なクルマ社会を実現したいという理念のもと、社員一丸となって一層の業績向上に努めていく所存でございます。今後ともご支援・ご鞭撻のほど宜しくお願い申し上げます。

2012年12月

代表取締役 内藤 亨

Q 経済事業環境と経営成績について

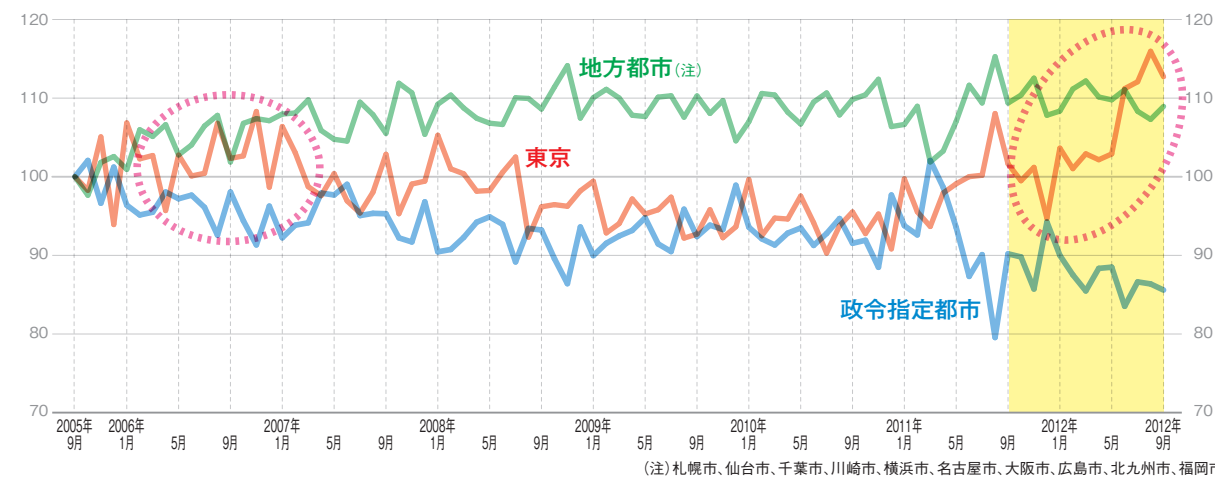
A 冒頭のご挨拶でも申し上げましたように経済指標を見る限り、デフレ傾向が鮮明化した経済環境であったにもかかわらず、当社を含め駐車場業界は総じて好業績をおさめています。これは基本的には駐車場に対する大きな潜在需要があるために、土地の供給が相対的に大きくなる不況期に新規の駐車場を多く開設することが出来ることを現しています。当社の当期における賃借駐車場の新規開拓車室数も3,538車室と過去最高となっています。一方で例年にはない際立った特徴が当期には見てとれます。それは東京が非常に好調だということです。PPI（パラカ・パーキング・インデックス）を東京・政令指定都市・地方都市の三つに分けて相対比較（下図）してみると、東京は、駐車違反の取締

が民間委託された2006年のピークを上回っています。これは、オフィスビル建築に伴う工事車両の駐車需要増、マンション・戸建て用地取得による都心の既存駐車場の減少などによって稼働状況が向上するに留まらず、駐車料金の値上げが可能となった結果です。東京においては基本料金の値上げを87事業地、1,190車室分行いました。また、東北地方においては震災からの復興需要により急激に稼働が回復しました。新規開拓の量的拡大と特定地域における収益増加がうまくかみ合った形となりました。

その結果、売上高79億3,470万円、営業利益15億8,175万円、経常利益13億277万円、当期純利益7億3,075万円となりました。

地域別PPIの推移

PPI：パラカ・パーキング・インデックス（保有駐車場＝定点観測指数の売上指数）



Q 2010年から取組んでいる新規開拓の加速について、そのための人材育成を含めお話しください。

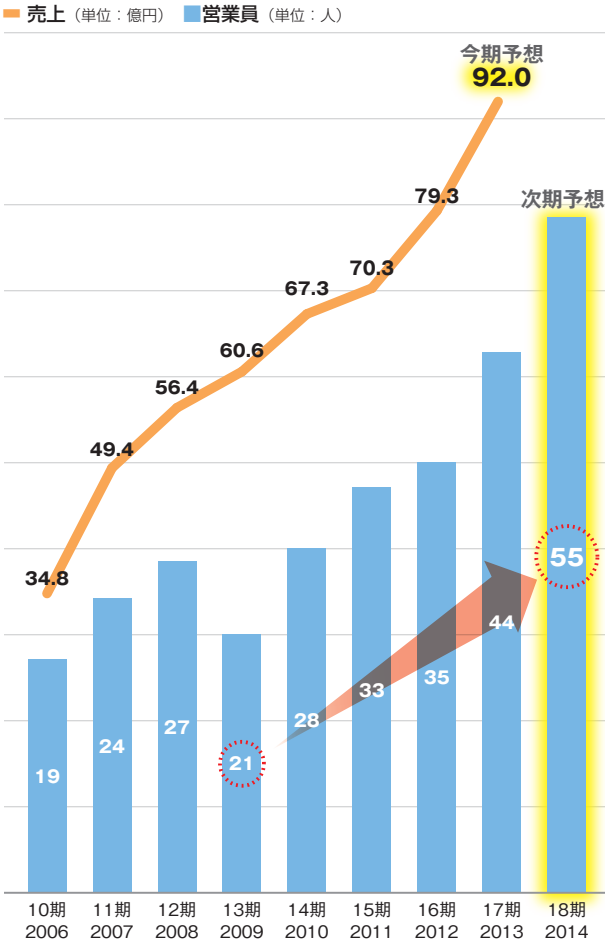
A 利益率の高い保有駐車場や安定した利益率の還元方式を推進し、厳しい環境であっても利益を出せる「事業構造の構築」に目処が立ったのを機に、2010年から新規開拓の加速をするべく様々な面での施策を行っています。

その中心となるのは、営業人員の増加と営業所展開ですが、営業人員は2009年9月末の21人から当期末には35人となりました。2013年4月には44人へと増加する予定です。ここ3年の新規開拓は、2010年9月期1,661車室(賃借1,644車室、保有17車室)、2011年9月期2,684車室(賃借2,660車室、保有24車室)、当期3,585車室(賃借3,538車室、保有47車室)でした。営業拠点は、2012年10月に神戸営業所と埼玉営業所の開設をしたことにより、全国9拠点となりました。今後も、営業所の開設によって地元の不動産会社や金融機関との連携を強め、地域に根差した営業を展開してまいります。

事業構造の構築と対を成す「人材育成体制の構築」については、当期において目処が立ち、今後における人員増に対応できるとともに、今後開設する営業所に若手のリーダーを輩出するものと期待しています。これにより、各地において地域一番戦略を推し進めてまいりたいと考えています。

積極的拡大ステージへ

営業員の増員



Q 賃借駐車場が大きく伸びていますが、今後も賃借事業に注力するのでしょうか。

A 営業人員の増加及び営業所の展開により新規開拓を加速させた結果、前期に引き続き賃借駐車場を伸ばすことができました。車室数においては全体の78.0%、売上においては全体の81.8%、粗利益においては全体の52.8%を賃借駐車場が占めるまでに至っております。特に粗利益においては第13期(2009年9月期)の36.7%から16.1ポイント上昇し保有駐車場を逆転しました。

ここ数年賃借駐車場を伸ばすことにより、営業キャッシュ・フローが増加し当社の財務体質は大幅に改善されました。営業キャッシュ・フローは第12期(2008年9月期)の4.6億円から14.2億円へ、インタレスト・カバレッジ・レシオは第12期の1.6倍から5.1倍へ、自己資本比率は第13期の27.2%から33.7%となりました。

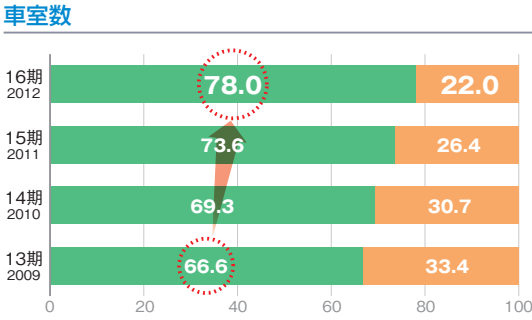
この結果、保有駐車場への投資余力が増大したため、駐車場取得時における想定利回りを絶対視せずに、地域一番戦略を推し進めている場所への攻勢を行い長期的な利益を狙うなど新規開拓における選択肢が広がっております。

また、解約がなく安定的に収益を上げることができる保有駐車場により、当社全体の販売管理費を賄い、より賃借駐車場の積極的な営業活動が行える体制となっております。

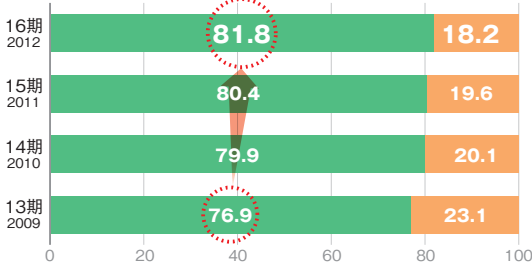
以上のように、第17期についてはこれまで同様賃借駐車場における新規開拓に注力するとともに、保有駐車場の取得にも注力してまいります。

「賃借比率」が上昇

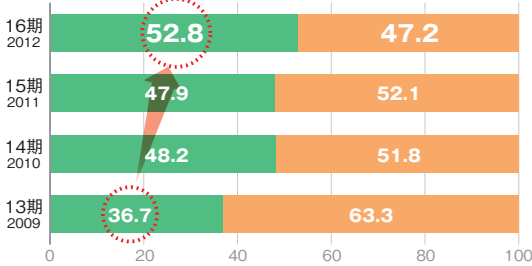
賃借 保有 (単位: %)



売上



粗利益



Q 管理部門についてはどうですか。

A 前期には基幹システムを入れ替え、また、各種データが一元管理できる体制を整えましたが、当期は自社開発ソフトウェアであるペガサス(PEGASUS：Paraca Enterprise Govern and Support System)に更なる磨きをかけました。システム担当者が役員、管理職、一般社員から要望を吸い上げ、また新たな機能を提案していくことでPEGASUSは毎日のようにバージョンアップしております。

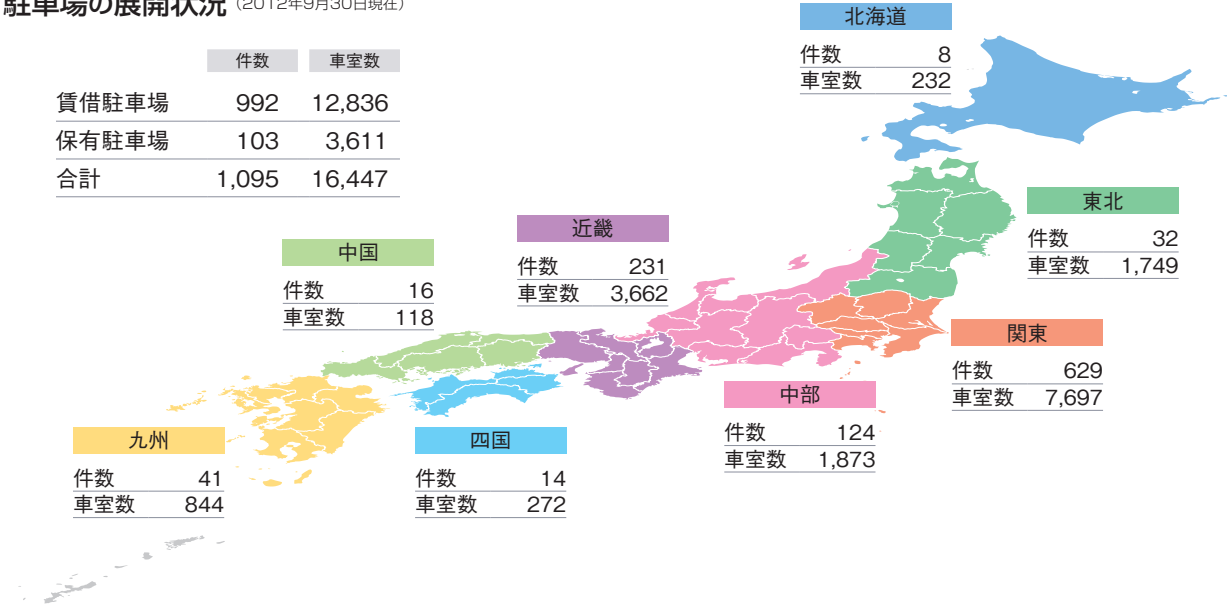
また、地震リスクの地域分散のためバックアップサー

バーを沖縄県のデータセンターに移管し東京のサーバーが停止した場合においても即座にサーバーを切り替え、ビジネスを継続させることができる体制を構築しました。

営業拠点が増えたことに合わせて、従来の音声だけの電話会議システムからテレビ電話システムに切り替え、全社会議、拠点間会議、勉強会など、拠点が離れている中でも、互いの顔を見て打ち合わせができる環境が整いました。

駐車場の展開状況 (2012年9月30日現在)

	件数	車室数
賃借駐車場	992	12,836
保有駐車場	103	3,611
合計	1,095	16,447



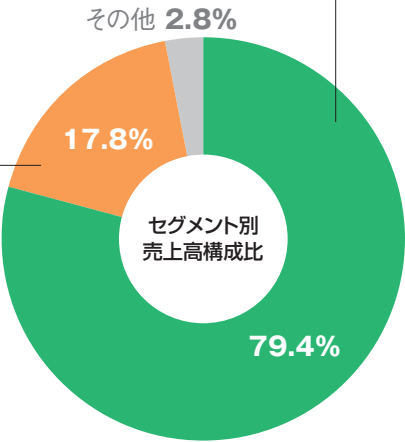
●賃借駐車場

売上高
6,297百万円
(前事業年度比14.7%増)

当事業年度においては172件2,938車室の純増となり、9月末現在においては992件12,836車室が稼働しております。車室数の順調な増加により、売上高は6,297百万円(前事業年度比14.7%増)となりました。



神戸市中央区海岸通第1



●保有駐車場

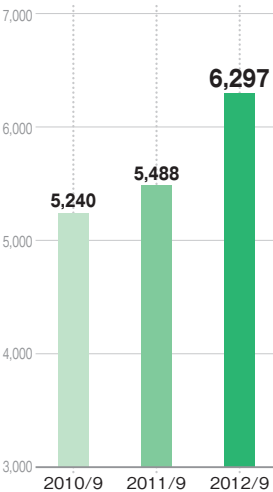
売上高
1,409百万円
(前事業年度比4.6%増)

当事業年度においては4件59車室の純増となり、9月末現在においては103件3,611車室が稼働しております。売上高は1,409百万円(前事業年度比4.6%増)となりました。

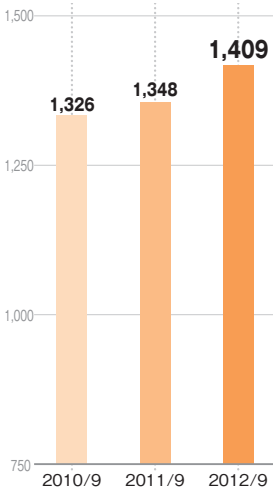


中洲103

賃借駐車場売上高 (単位：百万円)



保有駐車場売上高 (単位：百万円)



再生可能エネルギー供給への取組みについて

太陽光発電事業は、投資をして収益を得るということから新規事業には違いないのですが、当社の包括的な企業理念である「永遠のあと百年」からすると、やるべき時が来たから取組みを開始した、という自然の流れからです。一つには、地球の持続可能性を向上させる再生可能エネルギーを、一企業の事業として採算が合う形で供給できる条件が整ったこと。二つには、企業は多かれ少なかれ業務のある部分を外注していますが、（間接的にはではありますが）その内製化ができること。三つには、本業の駐車場と相乗効果が見込める事業、特に太陽光発電は長期の事業となるため保有駐車場という既にある経営資源を活かせること。このような考えから取組みを開始した次第です。

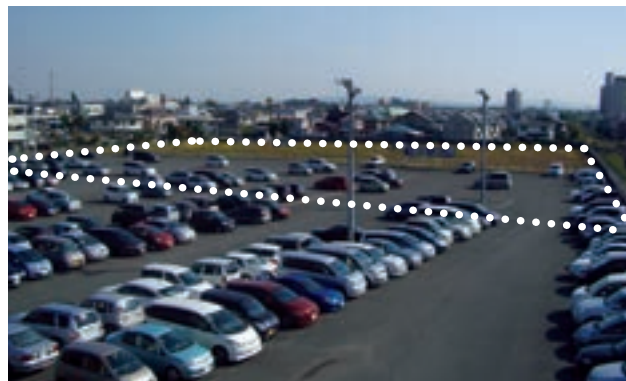
今回、第一号として、新幹線の停車駅であるJR古川駅（宮城県大崎市古川駅東1-3）に隣接する古川駅前駐車場に太陽光発電設備を設置することとしました。この土地は、南側に在来線の線路があり、東側は市道、西側は自社平面駐車場であり太陽光発電において重要な日当たりが十分に確保できている立地です。また、JR古川駅に隣接する

ことから変電ポイントへのアクセスが比較的容易で、送電ロスが少ないことも利点に挙げられます。2013年3月の竣工及び発電開始を目指しております。

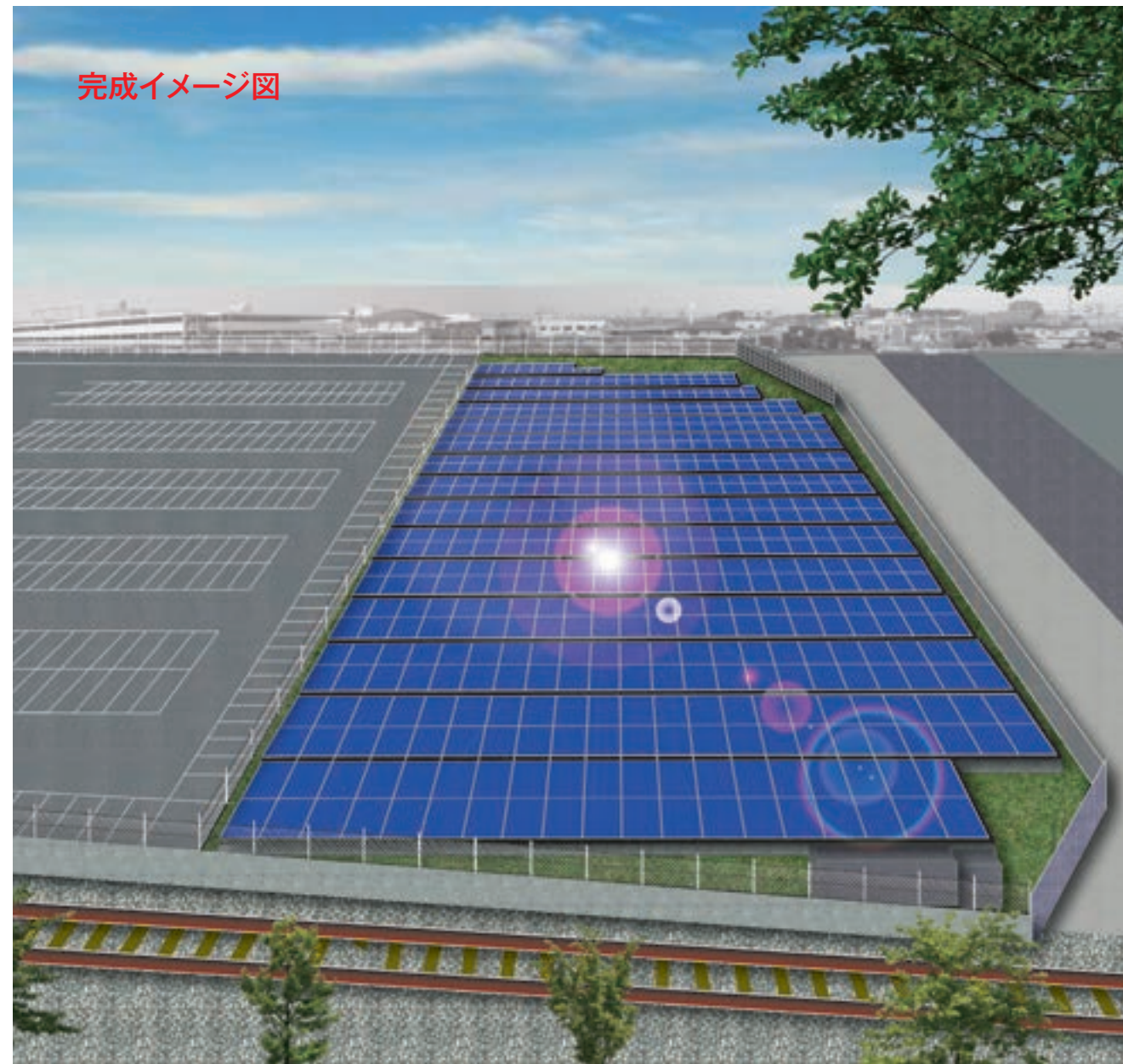
今回の古川における投資額は、約3億円であり、設備としての出力規模は約740kW(0.74メガソーラー)です。想定年間発電量は約75万kWhであり、当社が当期において各駐車場で利用した総電力量の約14%に相当します。第二号としては、JR水戸駅に隣接する水戸駅前第1駐車場の自走式駐車場屋上部分への太陽光パネルの設置を検討しております。

当社は保有駐車場として日本全国に多くの土地を保有しております。上記二事業地は典型例ですが、時間貸駐車場運営が可能な土地は駅前や繁華街、オフィス街に存在し、電力需要が高く、変電ポイントも近いため、発電した電気が効率的に使われる立地にあります。

保有駐車場において現在、駐車場として利用されていない部分や、二層化することにより太陽光発電設備を設置する可能性を今後も探ってまいります。



完成イメージ図



※金額は、百万円未満を切捨表示しております。

貸借対照表			(単位：百万円)	
科 目	当 期 (2012年9月30日現在)	前 期 (2011年9月30日現在)		
●資産の部				
流動資産	2,119	2,099		
固定資産	16,881	16,224		
有形固定資産	16,395	15,722		
無形固定資産	47	63		
投資その他の資産	438	439		
資産合計	19,000	18,323		
●負債の部				
流動負債	2,068	1,736		
固定負債	10,473	10,818		
負債合計	12,542	12,555		
●純資産の部				
株主資本	6,646	5,968		
資本金	1,577	1,576		
資本剰余金	1,607	1,606		
利益剰余金	3,562	2,886		
自己株式	△100	△100		
評価・換算差額等	△245	△234		
その他有価証券評価差額金	△1	0		
繰延ヘッジ損益	△243	△234		
新株予約権	57	33		
純資産合計	6,458	5,768		
負債純資産合計	19,000	18,323		

株主資本等変動計算書				(単位：百万円)								
当 期 (2011年10月1日から 2012年9月30日まで)	株主資本							評価・換算差額等			新株予約権	純資産合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		自己株式	株主資本 合計	その他有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計		
		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							
2011年10月1日残高	1,576	1,606	1,606	2,886	2,886	△100	5,968	0	△234	△234	33	5,768
事業年度中の変動額												
新株の発行(新株予約権の行使)	0	0	0				0					0
剰余金の配当				△54	△54		△54					△54
当期純利益				730	730		730					730
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額(純額)								△2	△9	△11	23	12
事業年度中の変動額合計	0	0	0	676	676	—	677	△2	△9	△11	23	689
2012年9月30日残高	1,577	1,607	1,607	3,562	3,562	△100	6,646	△1	△243	△245	57	6,458

Non Consolidated Financial Statements

損益計算書		(単位：百万円)
科 目	当 期 (2011年10月1日から 2012年9月30日まで)	前 期 (2010年10月1日から 2011年9月30日まで)
売上高	7,934	7,032
売上原価	5,488	5,008
売上総利益	2,446	2,023
販売費及び一般管理費	864	828
営業利益	1,581	1,195
営業外収益	6	38
営業外費用	285	302
経常利益	1,302	931
特別利益	—	40
特別損失	22	46
税引前当期純利益	1,280	925
法人税、住民税及び事業税	560	371
法人税等調整額	△10	6
当期純利益	730	547

会社概要・株式情報

会社概要

- 商号 パラカ株式会社 (英文名 Paraca Inc.)
- 設立 1997(平成9)年8月22日
- 資本金 15億7,726万円 (2012年9月30日現在)
- 事業所 本社 〒106-0041 東京都港区麻布台1-11-9
TEL 03-6230-2300 FAX 03-6230-2301
大阪支店 〒530-0004 大阪府大阪市北区堂島浜1-4-19
TEL 06-6345-8800 FAX 06-6345-8804
仙台営業所 〒980-0811 宮城県仙台市青葉区一番町3-3-11
TEL 022-748-6171 FAX 022-748-6172
埼玉営業所 〒330-0064 埼玉県さいたま市浦和区岸町7-5-21
TEL 048-615-4809 FAX 048-615-4810
横浜営業所 〒220-0004 神奈川県横浜市西区北幸1-11-15
TEL 045-287-4809 FAX 045-287-4810
名古屋営業所 〒450-0002 愛知県名古屋市中村区名駅4-24-8
TEL 052-856-4809 FAX 052-856-4810
京都営業所 〒600-8009 京都府京都市下京区函谷鉦町79
TEL 075-279-4809 FAX 075-279-4810
神戸営業所 〒650-0024 兵庫県神戸市中央区海岸通3
TEL 078-571-4809 FAX 078-571-4810
福岡営業所 〒810-0801 福岡県福岡市博多区中洲2-8-24
TEL 092-283-1800 FAX 092-283-1801

- 役員 代表取締役 内藤 亨
取締役 駒井 雄一
取締役 間嶋 正明
取締役 中村 隆夫
常勤監査役 小林 紀幸
監査役 福島 一
監査役 阿河 勝久

Corporate Data & Stock Information

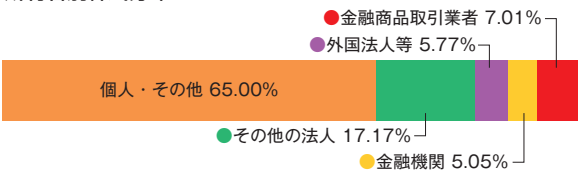
株式情報

- 発行可能株式総数……………135,000株
- 発行済株式の総数……………47,542株
- 株主数……………2,472名
- 大株主

大株主	当社への出資状況	
	持株数(株)	出資比率(%)
内藤 亨	4,000	8.80
兼平 宏	2,870	6.31
株式会社SBI証券	2,252	4.95
有限会社リョウコーポレーション	2,100	4.62
日信電子サービス株式会社	1,500	3.30
株式会社プレスステージ・インターナショナル	1,500	3.30
新井 一孝	1,200	2.64
株式会社三井住友銀行	1,200	2.64
内藤 宗	1,100	2.42
CREDIT SUISSE AG ZURICH	1,002	2.20

(注)出資比率は自己株式(2,075株)を控除して計算しております。

●所有者別株式分布



●株価推移

