

株主メモ
Shareholders Information

- 事業年度 每年10月1日から翌年9月末日
- 定時株主総会 每年12月開催
- 基準日 定時株主総会 每年9月30日
期末配当金 每年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) <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留意ください。

●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

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



<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。

パラカ

検索



パラカ株式会社

Business Report

2015

第19期 報告書

2014年10月1日～2015年9月30日

証券コード：4809

ごあいさつ

残された貴重な時間～陽時代へ向けて～

株主の皆様にはますますご清栄のこととお喜び申し上げます。

おかげさまで当期は、創業以来の19期連続増収、4期連続の最高益となり、また運営車室数も2万台の大台に乗せることができました。株主の皆様を始め関係者の方々に厚く御礼申し上げます。

当社は当期において、従来の利益配分に関する基本方針について再考し、「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」を基本方針として再定義いたしました。この方針に基づき、資本効率を向上させ、株主の皆様への利益配分の充実と株主層の拡大を図るため、前期の一株当たり期末配当12円から当期は29円へと増配し、また株主優待制度の導入も行いました。

この数年間、内部留保を充実させ、駐車場の新規開拓・営業支援システムの拡充・新卒の採用・社員の育成体制の充実など財務・営業体制両面における経営基盤の強化を行ってきた結果、利益配分の充実を行う一方、持続的な成長のための再投資も積極化する体制が整って参りました。保有駐車場用地や太陽光発電設備への投資も当期は前期に比べ大幅に増やし、今後も保有駐車場への投資は、地方の中核都市を中心に積極的に行うつもりです。当報告書の7～8ページに、「陽時代の陰現象は絶好の機会」と題したコラムを掲載していますが、最も効果的な投資をするために残された時間は、あと4年足らずであると考えています。創業以来、常に「今、私たちは何時(いつ)にいるのか」を経営上の重要な問いとして自らに投げかけて参りましたが、大きな時間の流れの中における重要な時間帯に直面していると認識しています。日本全国の中核都市における保有駐車場への投資は、賃借駐車場との相乗効果により、これまで推し進めてきた「地域一番戦略」を加速するものと期待しています。

これからも継続的な増配ができるよう持続的な業績の向上に努めて参ります。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 内藤 亨



株主の皆様にはますますご清栄のこととお喜び申し上げます。

この度、平成27年12月17日付で代表取締役に追加選任された駒井雄一でございます。

内藤より執行役員社長の職を引き継ぎますが、その責務の重大さを考えますと、誠に身の引き締まる思いがいたします。

はなはだ微力ではございますが、この大任をお受けいたしましたうえは、一意専心、社業の発展に全力をつくす所存でございます。

何とぞ、ご指導ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

代表取締役 執行役員社長 駒井 雄一



Q 第19期の経営成績について、特徴やポイントをお聞かせください。

A 当期の業績は、売上高109億9737百万円(前事業年度比9.1%増)、営業利益20億37百万円(同17.3%増)、経常利益17億86百万円(同20.9%増)、当期純利益11億32百万円(同26.8%増)となりました。19期連続の増収であり、4期連続の最高益となりました。また、当期純利益において10億円を初めて超え、11億32百万円となりました。

特徴としては、売上高の伸び9.1%に対し、営業利益で17.3%、経常利益で20.9%と利益ベースで大きく伸びたことです。

この要因は、主に①新規オープンが順調であったこと、②前期に比べて解約車室数が少なかったこと、③既存駐車場の売上が上昇し、利益率が改善したこと、があげられます。

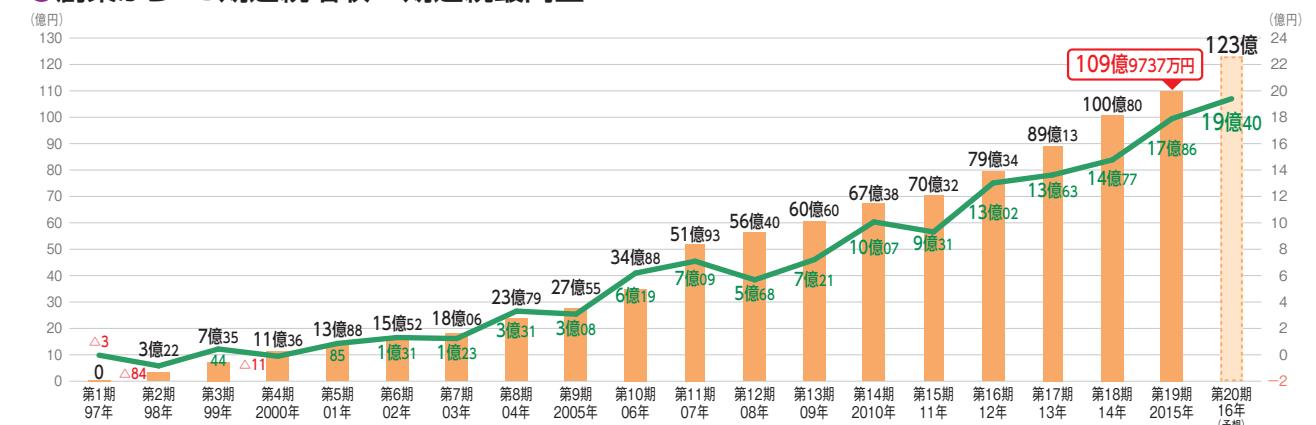
1つ目の駐車場の新規開拓が順調であったことですが、新規開拓は275件4,410車室と、車室数では前期を

225車室下回りましたが、件数は56件の増加となりました。

2つ目の解約車室数が少なかったことについては、前期は89件3,108車室と過去最多の解約件数、車室数となりましたが、当期は93件1,224車室と、車室数については大きく減少しました。これは前期において、大規模な駐車場の解約が一巡し、当期に解約となった駐車場は比較的小規模な駐車場であったためです。これにより、純増としては過去最高の車室数となりました。

3つ目の既存駐車場の売上が上昇し、利益率が改善したことですが、都心部を中心に駐車場に替え、ビル等の不動産開発を進めるケースが増え、駐車場の需給バランスがタイトになったことから既存駐車場の売上が向上しました。その結果、当期の売上総利益率は、前期に比べて1.4%上昇し、28.6%となりました。

●創業から19期連続増収・4期連続最高益 ■売上(左軸) ■経常利益(右軸)



Q 第19期の投資実績、第20期の投資計画について教えてください。

A 第19期は結果として、保有駐車場に対して約12億円（オープンベース）、太陽光発電に対して約10億円、合計約22億円の投資となりました。

保有駐車場については、新潟市25車室、仙台市30車室、水戸市12車室、大阪市19車室、高知市11車室、合計5件97車室をオープンさせ、このほか大阪市、高知市にて計4件38車室分の駐車場用地を取得する契約を第19期に締結しました。太陽光発電事業については、「修善寺太陽光発電所」が2015年4月から稼働し、この12月には「かすみがうら太陽光発電所」が稼働する予定です。

保有駐車場ですが、第18期に購入契約を交わした物件は3件であったのに対し、第19期では9件と大きく伸ばすことができました。特に下期に6件を契約しており、「保有駐車場へ積極投資する」という方針が徐々に現場に浸透し、成果に結びついてきていると考えています。ある社員が土地の購入に至ったプロセスは、営業支援システムを通じて全営業員に共有されるため、「土地を買う」という視点を広める上で大きな役割を果たしています。

また、営業支援システムには、当社の運営する駐車場、

Q 保有駐車場投資の基本的考え方と現在の状況を教えてください。

A 基本的な考え方は二つあります。

一つ目は、これまで述べてきましたように、保有駐車場を核とした賃借駐車場との相乗効果および「解約のない駐車場」の残高拡大、言い換えると、保有駐車場投資を本業である

他社が運営する駐車場、更地、古家、周辺集客施設等の情報を視覚的に表示することができるため、俯瞰的に不動産情報を把握することができます。営業員の「購入の視点」と不動産情報の拡大が合わさり、投資を検討できる案件数が飛躍的に伸びています。

第20期についても、「保有駐車場への積極投資」を継続し、30億円の投資を行うことを目標としています。先日開示しました当社の第20期における業績予想は、13.5億円分の投資を前提とした計画ですが、投資目標額を達成できるよう進めていきます。

当社は『投資利回り=売上総利益額÷投資額(土地)』を基準として投資判断を行いますが、中心市街地のうち、一等地や立地の良い駐車場については、基準とする利回りを若干下げても、取得を目指します。当社は「陽時代に向けてバランスシートを大きくするべきである。」という基本観に立ち、第20期に最大限投資することで、安定した収益基盤である保有駐車場をさらに盤石なものにしていきたいと考えています。

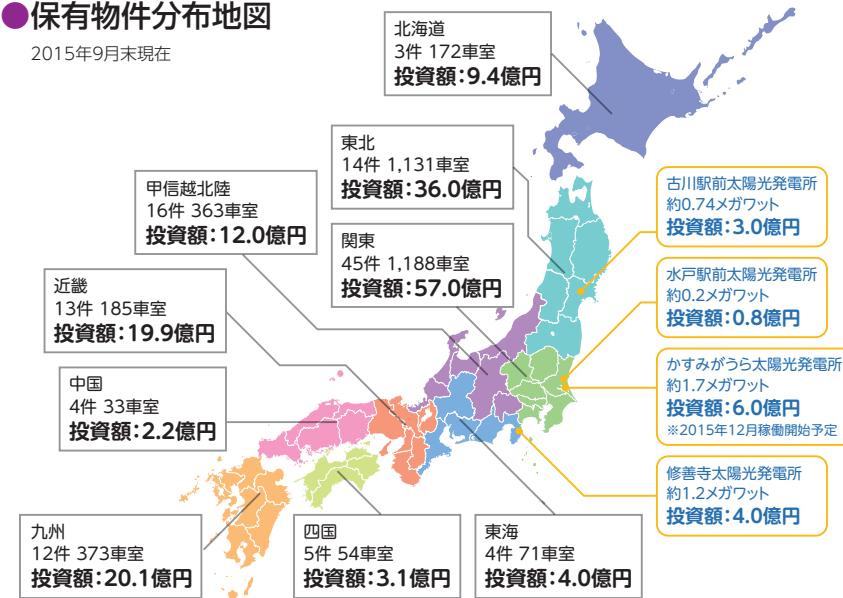
二つ目は、現在のタイミングに関することです。陰(デフレ)の時代には、資産のうち相対的にモノよりも現金を持っていた方が良いのですが、これからの陽(インフレ)の時代には、その逆で現金よりもモノを持っていた方が良く、先ほども申しました通り、企業財務の観点でいうと、「陽時代に向けてバランスシートを大きくするべきである。」という基本観を持っています。

第19期末において、保有駐車場は3,570車室、賃借駐車場は19,300車室が稼働し、その比率は1対5.4ですが、利益ベースでは1対1.3と、保有駐車場の収益性が大きく勝っています。現在当社の総資産は約235億円ですが、この内、163億円が保有駐車場の投資残高となっています。当期は保有駐車場への投資を大幅に増やしましたが、今後もこれを加速し、投資残高を拡大したい、その際には資本効率を低下させずにバランスシートを大きくする舵取りを行いたいと思います。

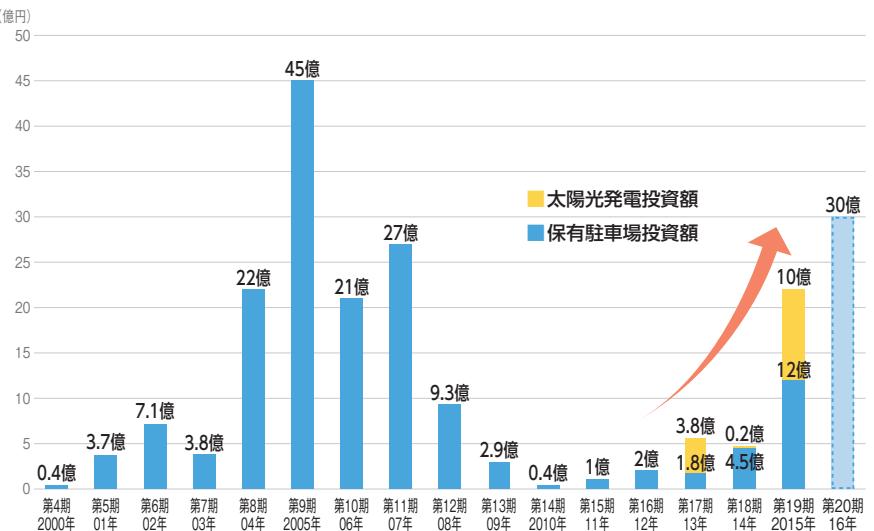
保有駐車場の分布状況は、図のとおり日本全国に分散されているものの、投資額についてはばらつきがあり、まだ用地発掘の余地は大きいと思います。今後も営業拠点を増やし、地方の中核都市での駐車場開発を行いたいと考えています。

●保有物件分布地図

2015年9月末現在



●保有駐車場・太陽光発電投資額の推移



Q 管理部門についてはどうでしょうか。

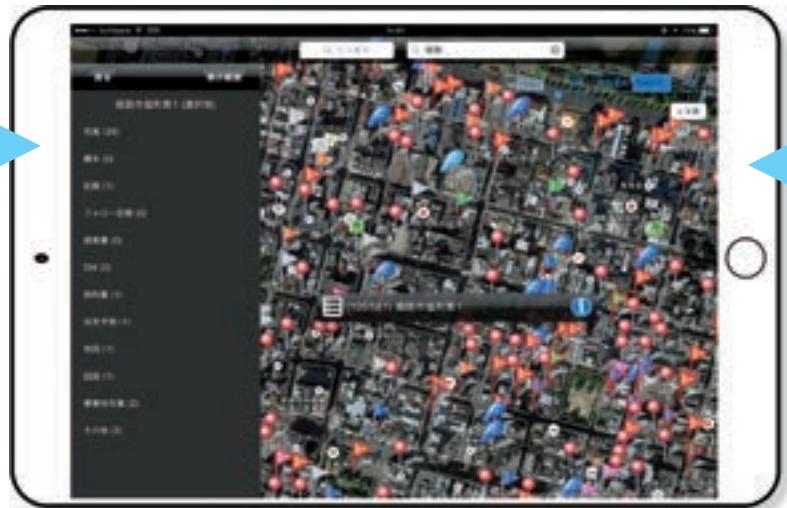
A 第17期より本格稼働している基幹系システム「ペガサス」(PEGASUS;Paraca Enterprise Govern And SUpport System)について、当期さらに磨きをかけました。これにより営業の効率化、機動的な料金変更等に大きく貢献しました。

営業員は、ペガサスの一部である営業支援システムをタブレット端末に入れて持ち歩き、このシステムに土地情報等を入力します。土地情報は、運用開始からの2年余りで約32万件にも達しています。この約32万件のうち、候補地情報が約23万件、コインパーキング情報が約8万件、建築中建物情報が約7千件となっています。

それぞれのピンには、地主の情報、商談記録、土地の

●営業支援システム「SFA」(Sales Force Automation)

- 地主情報
- 商談履歴
- 訪問履歴
- 収支予測
- 図面
- 契約書
- 写真
- ⋮
- ⋮
- ⋮



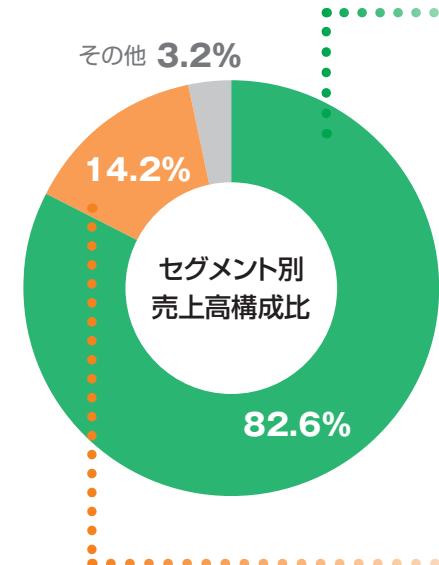
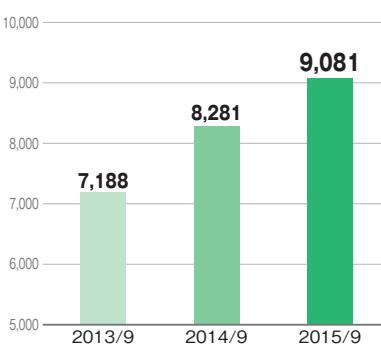
総ピン数
約32万件
のうち、
候補地
約23万件
コインP
約8万件
建築中
約7,000件
⋮
⋮
⋮

●賃借駐車場

売上高 9,081百万円 (前事業年度比 9.7%増)

当事業年度においては、270件4,313車室の新規開拓を行い、93件1,224車室の解約がありました。その結果、車室数としては過去最高となる177件3,089車室の純増となり、9月末現在1,489件19,300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9,081百万円(前事業年度比9.7%増)となりました。

賃借駐車場売上高 (単位：百万円)

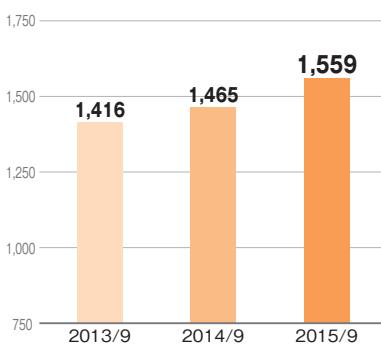


●保有駐車場

売上高 1,559百万円 (前事業年度比 6.5%増)

当事業年度においては、新潟市25車室、仙台市30車室、水戸市12車室、大阪市19車室、高知市11車室、合計5件97車室の新規開設を行い、9月末現在においては116件3,570車室が稼働しております。売上高は1,559百万円(同6.5%増)となりました。

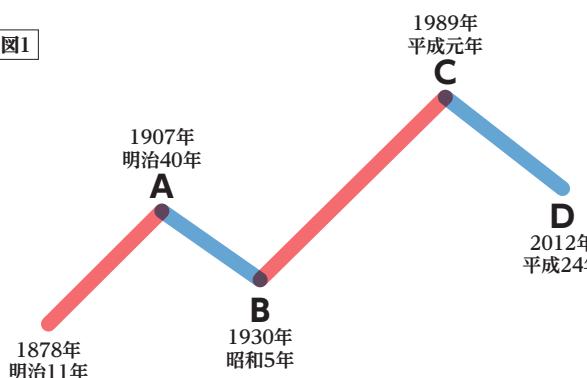
保有駐車場売上高 (単位：百万円)



陽時代の陰現象は絶好の機会

一昨年(2013)のビジネスレポートにおきまして、日本経済は陰時代を脱して陽時代へ転換したとの時代認識を示しました。その概要は、図1のように、東京株式取引所が開設された明治11年(1878)以降、137年にわたる株式市場の歴史において、一度目の陰時代(AB)が1907～1930年の23年間、1989年から始まった二度目の陰時代も23年間で終了するとすれば、その終点は2012年となる(AB=CD)、という見方です。このような認識に立ち、当社は駐車場用地や再生可能エネルギー設備への積極的な投資を行うこととしました。実際の株式市場はその後2013年から大きく上昇し2倍以上の値上がりとなっており、不思議なことに、見事な時間的な一致が見て取れる結果となっています。時間的な符合は、このような大局的な時間軸だけでなく、長期・中期・短期の時間軸にも適用することが出来ます。

図1



今回の当コラムにおきましては、時間の階層を一段下げたもう少し短い時間軸における戦後の上昇波動と下落波動を分析し、現在の陽時代がいつまで続くのか、今私たちは大局的な上昇波動のいつの時点に居るのかについての私なりの

下絵を描いてみたいと思います。

図2は昭和29年から昭和36年までの日経平均の上昇局面を表したもので、普通は314円から1,829円へと5.8倍の値上りをしたと、価格軸の方に目がいくものです。が、時間軸に焦点を当てることで貴重な発見をすることが出来ます。

図2

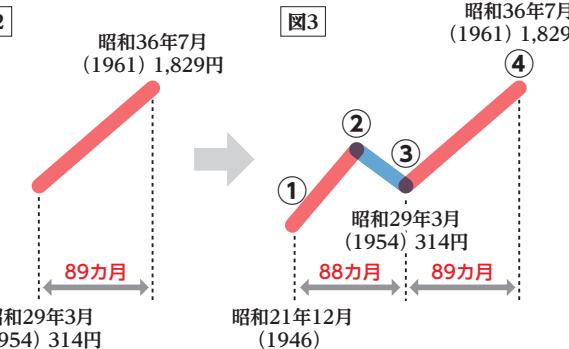
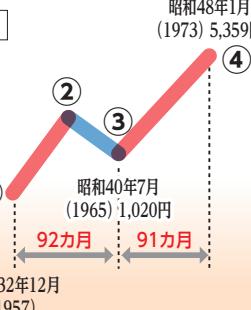


図2の上昇波動は、89カ月に渡っていますが、この前の2波動の時間も見てみると(図3)、③④の上昇波動(89カ月)と、その前の2波動①②③(88カ月)の時間的な符合が見て取れます。

(①の起点は日経平均のデータがないためフィッシャー指数による)

同様に、昭和40年から昭和48年に至る上昇波動(図4)も、その前の2波動の時間に符合し、昭和49年から昭和56年に至る上昇波動(図5)も、その前の2波動の時間に符合し、昭和57年から平成元年に至

図4



る上昇波動(図6)も、その前の2波動の時間に符合しています。

図5

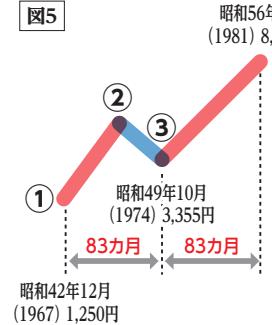


図6

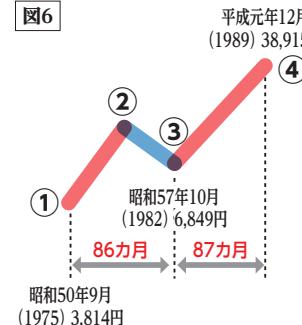


図3から図6に示した各④の高値は戦後の株式市場の重要な高値であり、この4例すべてにおいて時間の符合を見ることが出来ます。

次に、平成元年以降の陰時代の波動を見てみましょう。

図7

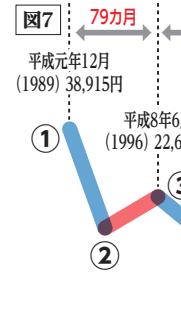
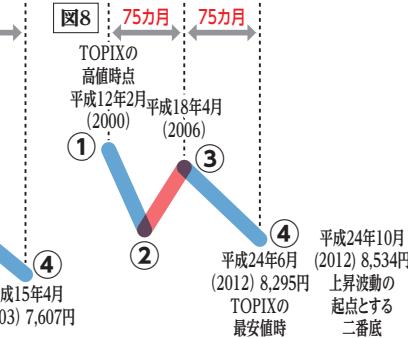


図8



前述の上昇波動と同様に、下降波動においても時間の符合を見ることが出来ます。図1のCDは、分解してみると、図7と図8を合わせた時間的構造になっているわけです。

図8の④は図1のDと同じ時間帯であり、これを起点とした大局的な上昇波動がすでに始まっています。すると、その上昇波動の時間的構造はどのようになるべきか?

これまで見てきた時間的符合は、長くて92カ月、短くて75カ月、最も多く出てきた時間は83カ月です。ここでは、83カ月の時間を採用し、また、図3から図6の各①に相当する時点と同様に、上昇起点を2012年6月安値に対する二番底である2012年10月とし、今後の時間的構造のひとつのメドを示します。

戦後から現在までの波動と同様に、2波動(①②③)と次の1波動(③④)の時間が符合する構造になるとすると、図9のように、

1.上昇波動は④の平成38年(2026)まで続く。

2.現在(2015年10月)は、2012年10月から37カ月しか経過しておらず、まだ②の時点にさえ到達していない可能性が高い。

3.②に到達した後、③への調整は2019年8月までとなる。表題の「陽時代の陰現象は絶好の機会」の期間がこれにあたる。

2012年から始まった上昇波動は、多少の時間のズレがあったとしてもほぼ確定的であると考えます。なぜなら、この波動を上昇波動ではなく下降波動における戻りの波動とするためには、今後日経平均が2009年3月の7,054円を割り込む、という条件を満たさなければならないからです。

上記のような認識に立ち、現時点から③までの3年11か月の期間を、③から④に至る日本経済の大上昇波動に備えるための残された貴重な時間と捉えています。

この期間中にいかに優良な物件に投資できるかが、将来のパララの持続的な成長の糧となるため、今後一層積極的な営業活動並びに投資活動を行って参りたいと考えています。

