

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 17億2,689万円 (2016年9月30日現在)
- 事務所 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
- 新潟支店 〒950-0087 新潟県新潟市中央区東大通2-4-1
TEL 025-368-7272 FAX 025-368-7273
- 札幌営業所 〒060-0063 北海道札幌市中央区南三条西5-9-1
TEL 011-241-7320 FAX 011-241-7325
- 仙台営業所 〒980-0014 宮城県仙台市青葉区本町1-11-1
TEL 022-380-8800 FAX 022-380-8804
- 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
- 新宿営業所 〒160-0023 東京都新宿区西新宿3-9-14
TEL 03-6859-7110 FAX 03-6859-7112
- 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 〒460-0008 愛知県名古屋市中区栄2-1-1
TEL 052-855-2700 FAX 052-855-2701
- 京都営業所 〒600-8009 京都府京都市下京区函谷鉾町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
- 姫路営業所 〒670-0927 兵庫県姫路市駅前町221
TEL 079-257-4809 FAX 079-257-4810
- 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 執行役員会長兼社長 内藤 亨
- 取締役 執行役員常務 間嶋 正明
- 取締役 中村 隆夫
- 取締役 渡辺 雅文
- 取締役 檜森 隆伸
- 常勤監査役 廣澤 智
- 監査役 福島 一
- 監査役 遠藤 修介

詳しくはHPをご参照ください

<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います。
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参りますので、どうぞご利用ください。

 **パラカ株式会社**

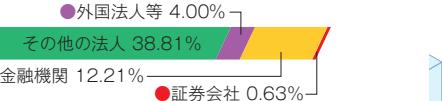
※この報告書に関するお問い合わせは下記までお願いいたします。

管理部経営企画課 TEL : 03 (6230) 2700 E-mail : ir@paraca.co.jp

株式情報

- 発行可能株式総数 27,000,000株
- 発行済株式の総数 10,083,200株
- 株主数 4,982名

●所有者別株式分布

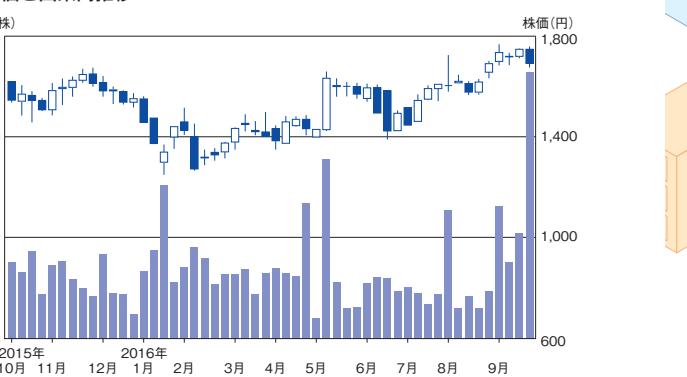


●大株主

大株主	持株数(株)	持株比率(%)
日成ビルド工業株式会社	1,711,900	17.26
有限会社リョウコーポレーション	700,000	7.06
兼平 宏	550,000	5.55
SBIホールディングス株式会社	400,000	4.03
日信電子サービス株式会社	300,000	3.02
株式会社プレステージ・インターナショナル	300,000	3.02
内藤 宗	280,000	2.82
内藤 主	280,000	2.82
三井住友信託銀行株式会社(信託E口)	250,000	2.52
株式会社三井住友銀行	240,000	2.42

(注) 持株比率は自己株式(415,028株)のうち、従業員株式給付信託(250,000株)を除く、当社所有自己株式(165,028株)を控除して計算しております。

●株価と出来高推移



ごあいさつ

基盤収益の拡充

株主の皆様にはますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

当期は、創業以来の20期連続増収、5期連続の最高益となり、配当も前期の1株当たり期末配当29円から40円への増配ができました。これも平素からの当社事業活動へのご理解・ご支援の賜物と厚く御礼申し上げます。

持続的な成長のために積極的な投資を行うという期初の方針のもと、当期は特に保有駐車場用地の購入を推し進めて参りました。その結果、21件298車室・約15億円の投資ができました。当社は「永遠のあと百年」という企業理念を掲げ、企業の持続性を重要視していますが、これを明確化するため、このたび経営上の重要な指標を、「持続可能性の向上」という視点から捉え直し、従来の「売上総利益額及び売上総利益率」に、「基盤収益」と「車室残高」の二つを新たに加え、三つとしました。

「基盤収益」は、外部環境の変化に左右されにくい保有駐車場・不動産収入・太陽光発電事業から構成され、長期安定的な収益をもたらします。とくに基盤収益のほとんどを占める保有駐車場は、業界共通のビジネスモデルである賃借駐車場の三大リスク（解約リスク・赤字リスク・切替リスク）がなく、また、当社の事業戦略である「地域一番戦略」の要ともなります。賃借駐車場は、地主様からの預り資産に相当し、これの広がりと厚みが増すほど事業の持続可能性が向上します。そして保有と賃借のビジネスミックスをすることによって、もう一つの重要な経営指標である「車室残高」を継続的に増やすことが可能になると考えています。

デフレという陰の時代はすでに終わり、インフレという陽の時代が顕在化するまでに基盤収益の拡充を急ぎたいと存じます。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。

2016年12月



代表取締役 執行役員会長兼社長
内藤 亨

トップインタビュー



第20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。

当期の業績は、売上高120億16百万円（前事業年度比9.3%増）、営業利益23億97百万円（同17.7%増）、経常利益21億52百万円（同20.5%増）、当期純利益13億97百万円（同23.4%増）となりました。20期連続の増収であり、5期連続の最高益となりました。また、1株当たり当期純利益は145.41円と、前期の119.51円より大きく増やすことができました。

特徴としては、前期に引き続き、売上高の伸び9.3%に対し、営業利益で17.7%、経常利益で20.5%と利益ベースで大きく伸びたことです。

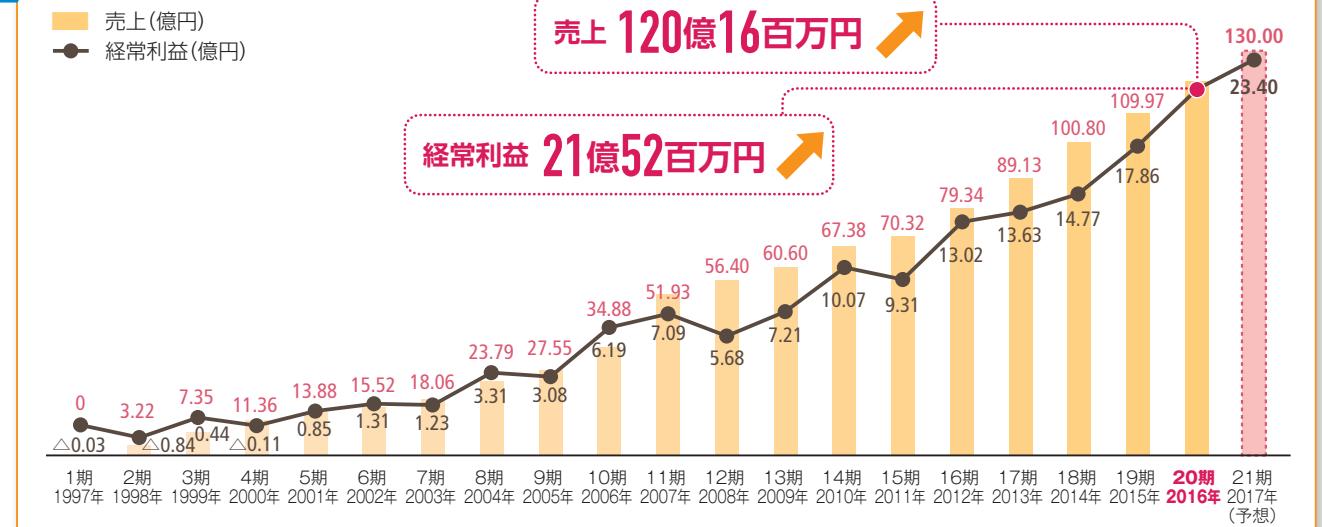
売上より利益の伸びが大きかった要因は、既存駐車場の売上が増加し、売上総利益率が前期の28.6%から30.3%へと大きく向上したことがあげられます。

前期に引き続き、大都市の中心市街地において、時間貸駐車場だった土地を含め、オフィスビルや、マンション等の不動産開発が進められました。これにより、駐車場不足がさらに進み、また、工事車両を含めた駐車場ニーズが増加したことにより既存駐車場の売上が向上しました。原価は大きく増加していないため、結果として、売上総利益率が向上しました。

また、保有駐車場への投資は、21件298車室、金額にして約15億円と順調に進みました。保有駐車場は、地主様への賃料支払がないため、賃借駐車場に比べて、売上

創業から20期連続増収・5期連続最高益

■ 売上(億円)
● 経常利益(億円)



総利益率が高く、全社の利益率の向上に貢献しました。

一方で、新規開設については、266件3,984車室と前期に比べ、減少しました。不動産開発等が進み、またまた更地が減少し、1件当たりの開設車室数が減少したことが影響しました。加えて、京都市で10年間にわたり営業してきた約750車室の大型駐車場について、その契約が平成28年7月末をもって終了したため、解約車室数は2,290車室と前期に比べて大きく増加しました。

Q 保有駐車場への第20期の投資実績、第21期の投資計画について詳しく教えてください。

第20期は保有駐車場に対して約15億円（オープンベース）の投資となりました。

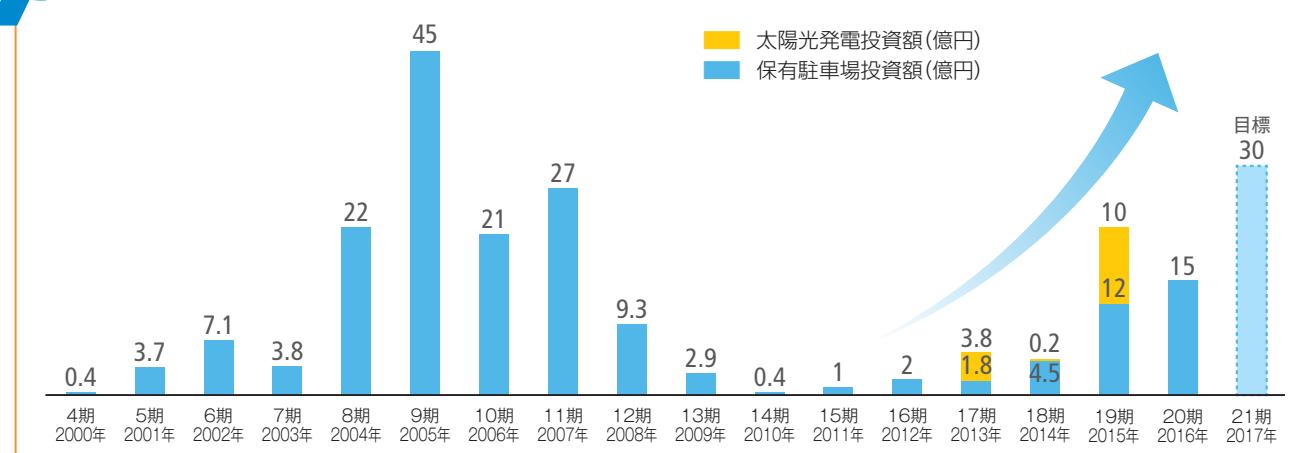
件数・車室数にして、21件・298車室と、第19期の約3倍の車室数を開設することができました。具体的に

は、小樽市1件16車室、秋田市2件69車室、盛岡市1件17車室、福島市1件19車室、長岡市1件17車室、水戸市1件5車室、熊谷市1件5車室、松戸市1件12車室、千葉市1件21車室、横浜市1件4車室、大阪市4件15車室、姫路市1件7車室、高松市1件9車室、徳島市2件55車室、高知市2件26車室、レイアウト変更により青森市にて1車室増加し、合計21件298車室となります。

昨年のビジネスレポートでも述べましたが、営業支援システムの充実により、「保有駐車場へ積極投資する」という方針が全社員に浸透し、当期は過去最高に匹敵する件数の投資ができました。

ご挨拶でも申し上げました通り、デフレという陰の時代はすでに終わり、インフレという陽の時代が顕在化するまで残された時間は少ないと考えております。したがって、第21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。

Q 保有駐車場・太陽光発電投資額の推移



先日開示しました当社の第21期における業績予想は、前期と同様、13.5億円分の投資を前提とした計画ですが、30億円という投資目標額を達成できるよう進めていきたいと思います。

Q 基盤収益である「保有駐車場」の「はたらき」と「つながり」について教えてください。

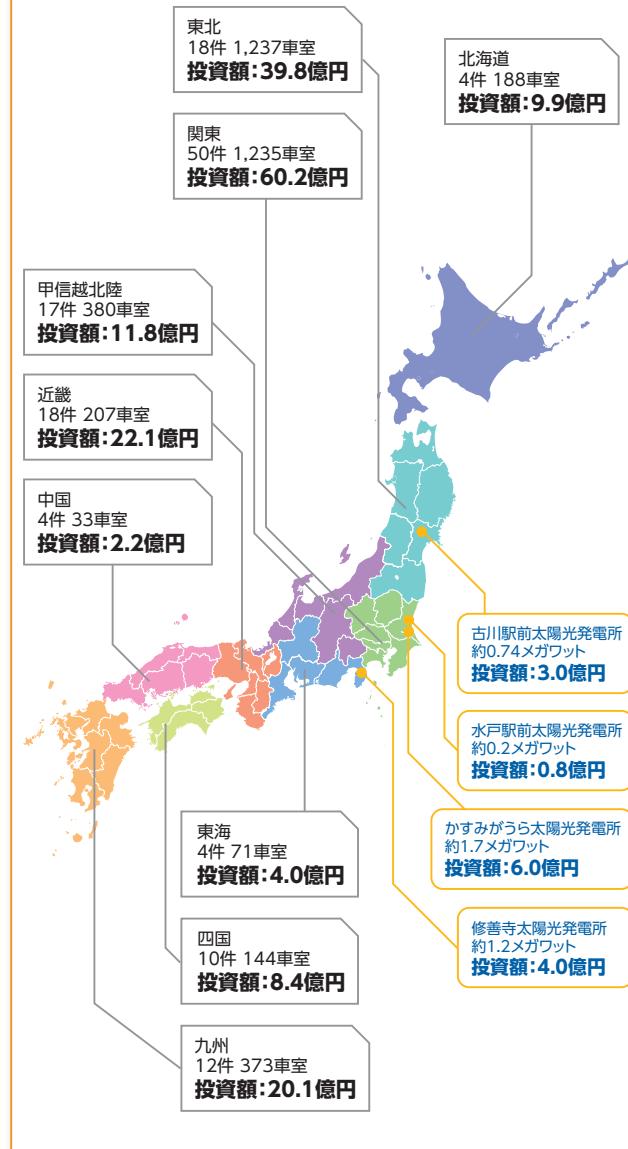
当社は2000年より保有駐車場への投資を行ってきました。第10期（2006年9月期）には、20.9%であった自己資本比率は、第11期の第三者割当、第12期から第16期までの間、投資を抑え、内部留保を充実させた結果、当社の第20期末における自己資本比率は40.6%となりました。この安定的な財務基盤を背景に、「基盤収益」である保有駐車場への投資を積極化して参りました。

保有駐車場を取得するに当たっては、金融機関から借入を行いますが、期間20年の均等返済、金利についても固定金利での調達を原則とし、返済によるキャッシュフローへの影響を最小限に抑え、金利上昇リスクも抑えております。

このように金融リスクを抑えた保有駐車場は、「売上総利益額及び売上総利益率」が高いため、①赤字リスクが無く、また、自ら土地を保有していることから、②解約リスク、③切替リスクがありません。

保有駐車場を核とすることで、「無くならない駐車場の拡大」つまり、地域における『地盤形成のはたらき』が生まれます。また、「土地」を取得することにより、保有駐車場を核として、①地元不動産会社、②地元金融機関、③地方自治体、④地域との『強固なつながり』が生じます。

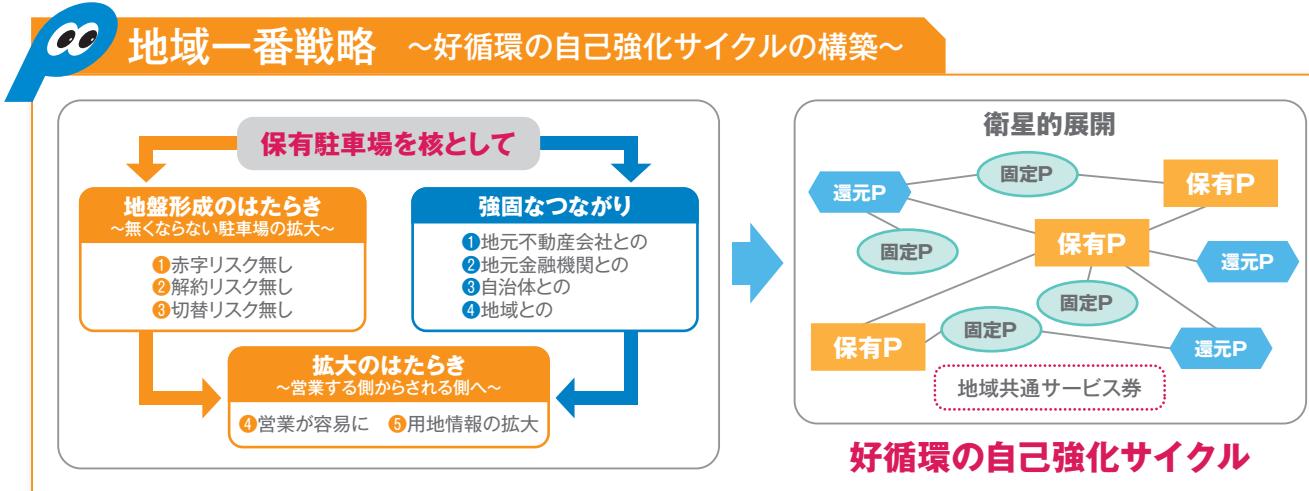
保有物件分布地図 2016年9月末現在



この『地盤形成のはたらき』と『強固なつながり』が、『拡大のはたらき』につながり、④営業が容易になり、⑤用地情報の拡大につながっています。これを当社では、「営業する側からされる側へ」と呼んでおります。この「営業する側からされる側へ」という取り組みによって、北日本9名、東日本22名、西日本20名、合計51名という比較的小規模な営業体でも日本全国がカバー可能となっているのです。

Q 地域一番戦略について 詳しく教えてください。

保有駐車場を核として、その周辺に一定賃料の固定方式もしくは駐車場売上によって賃料が変動する還元方式による賃借駐車場の開発を進めることによって、そのエリアでの衛星的な展開が可能となります。この「ドミナント戦略」を『地域一番戦略』と呼んでおります。



賃借駐車場

当事業年度においては、245件3,686車室の新規開拓を行い、99件2,290車室の解約がありました。その結果、146件1,396車室の純増となり、9月末現在1,635件20,696車室が稼働しております。既存駐車場の売上が堅調に推移し、売上高は98億27百万円（前事業年度比8.2%増）となりました。



保有駐車場

当事業年度においては、14道府県において21件297車室を新規開設し、このほかレイアウト変更により1車室増加しました。その結果、9月末現在においては137件3,868車室が稼働しております。売上高は17億52百万円（前事業年度比12.3%増）となりました。



売上高
1,752百万円
(前事業年度比 12.3%増)

Column

株主配分の充実ができるステージへ

おかげをもちまして、当期は前期に比べ11円増配し40円の配当を行うことができました。現在、当社の置かれているステージは、上場企業として株主の皆様に配当や株主優待というカタチで、事業から生み出された果実を配分することができる事業基盤が整い、増益に伴う増配が可能になった段階であると認識しております(図1)。

それは、第一に、ここ数年の自己資本比率の向上が表しているように財務基盤が強化されたことによります(図2)。2006年9月期の自己資本比率(連結)は20.9%でしたが、当期は40.6%へと財務安定度が約二倍に向上しています。

第二に、「基盤収益」の拡大によって、長期安定的な



収益力のベースが強化されたことによります。「基盤収益」というのは、主に保有駐車場から生み出される収益(その他に、太陽光発電と不動産収入)を指しています。保有駐車場は、賃借駐車場に存在する三大リスク(解約リスク・赤字リスク・他社切替リスク)がなく、非常に安定的な収益を生んでいます(図3)。リーマンショックや東日本大震災による経済の激変時にも80%前後という高くて安定した収益性を示しています。売上高と売上総利益の関係を見ると、売上高では、賃借駐車場約85%、保有駐車場約15%ですが、売上総利益では、賃借駐車場約57%、保有駐車場約43%になっています(図4)。保有駐車場を中心とした「基盤収益」があるから、賃借駐車場の積極的な拡大営業が可能となる

ています。両者は相補関係にあり、保有駐車場と賃借駐車場の売上推移(図5)、売上総利益推移(図6)を見ると、保有駐車場と賃借駐車場が補い合いかながら業容拡大してきた姿が見て取れると思います。

当社は創業来20期連続で増収を続けていますが、今後もこの関係を維持しながら事業拡大、並びに増益を図り、増配というカタチで株主の皆様に報いる所存でございます。

代表取締役 内藤 亨

図1 配当の推移

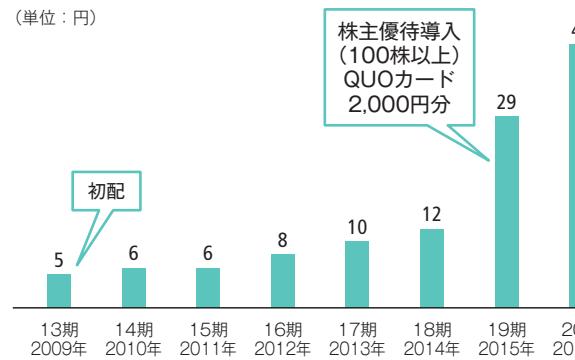


図2 自己資本比率の推移

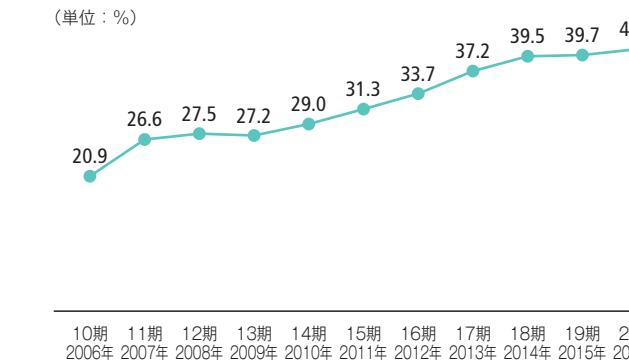


図3 景気変動と利率

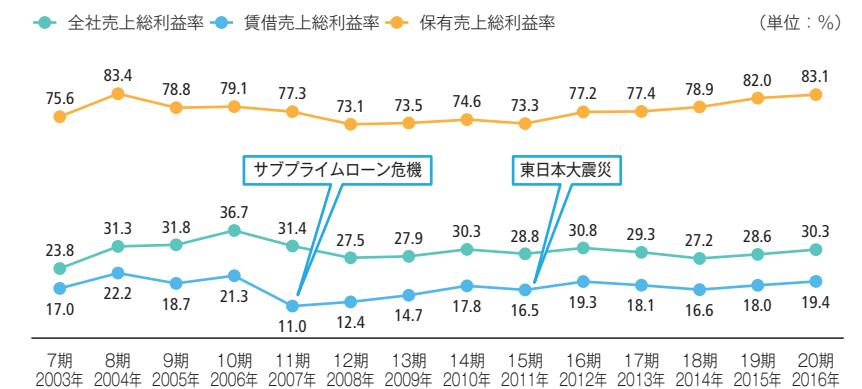


図4 売上高と売上総利益のシェア

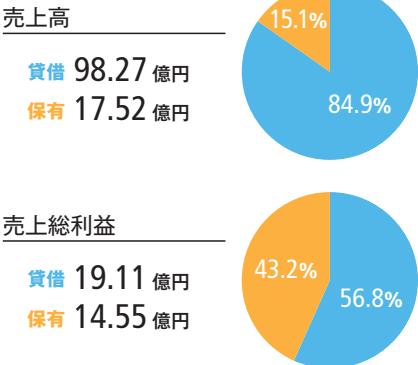


図5 保有駐車場と賃借駐車場の売上推移

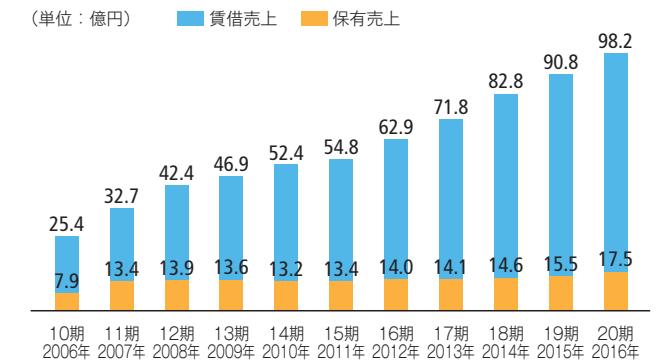
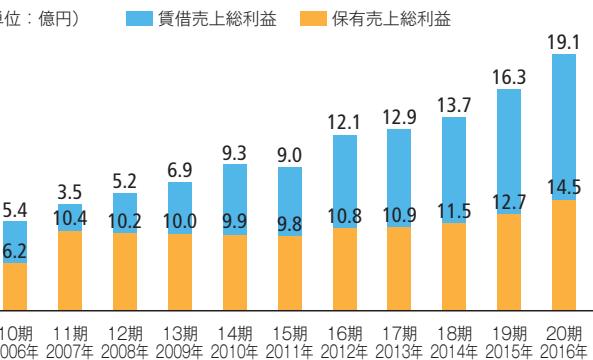
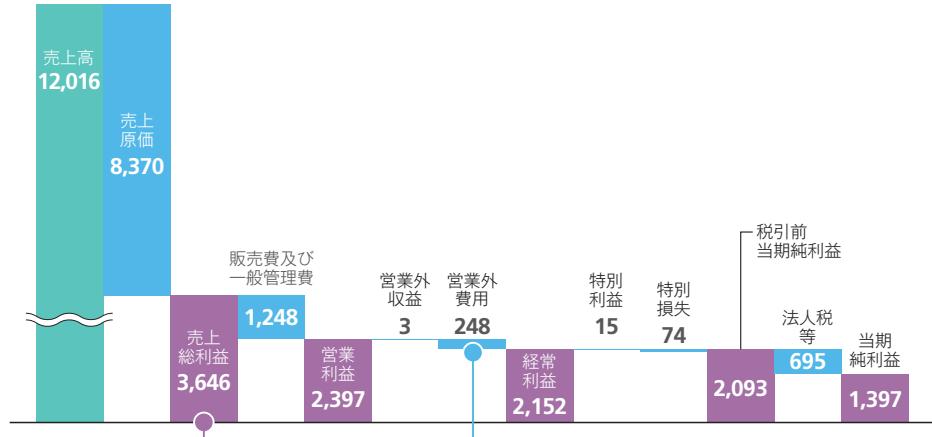
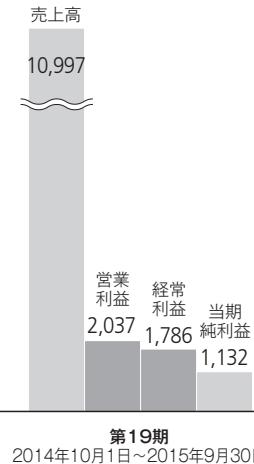


図6 保有駐車場と賃借駐車場の売上総利益推移



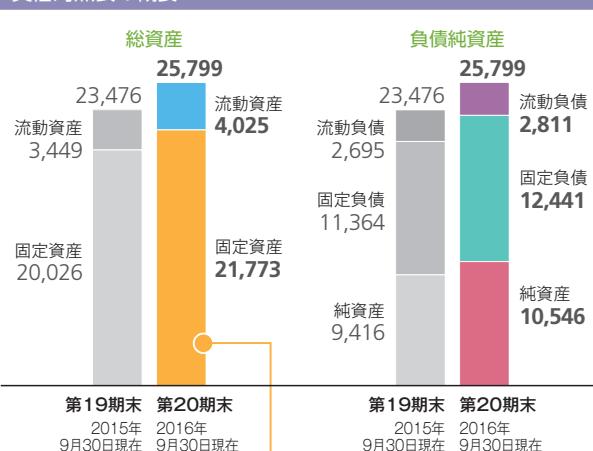
損益計算書の概要



POINT 売上総利益：既存駐車場の売上向上、利益率の高い保有駐車場の増加により売上総利益率は前期の28.6%から30.3%へ向上しました。

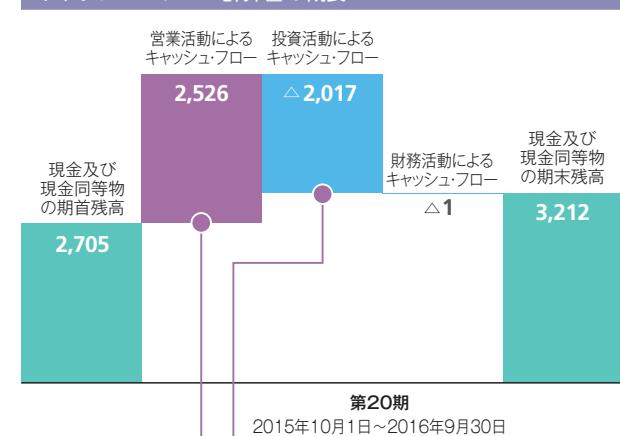
POINT 営業外費用：歴史的な低金利環境の中、借り換えを行った結果、借入残高は増加した一方で支払利息は2.4億円から2.3億円へ減少しました。

貸借対照表の概要



POINT 固定資産：固定資産のうち約8割（173億円）を土地（主に保有駐車場用地）が占めています。当期も保有駐車場用地として土地に15億円投資しました。

キャッシュ・フロー計算書の概要



POINT 営業活動によるキャッシュ・フローと投資活動によるキャッシュ・フロー：営業活動によって得られた資金で投資のための支出をまかなうことができています。

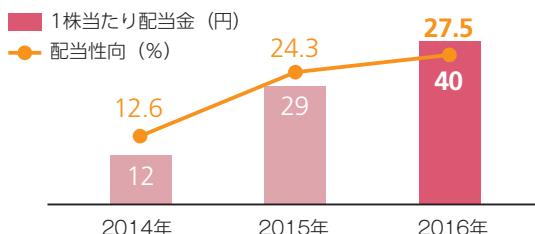
株主インフォメーション



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、平成28年9月期の配当金は、1株につき40円とさせていただきました。



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 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 (郵便物送付先) 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
〒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
<http://www.smtb.jp/personal/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。
<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。左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
〒137-8081 東京都江東区
東砂七丁目10番11号
(郵便物送付先) 三菱UFJ信託銀行株式会社
証券代行部
〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号
(電話照会先) ☎ 0120-232-711