

2008年9月期中間期 決算説明資料

2008年5月
パラカ株式会社
(東証マザーズ:4809)



この資料に掲載されている見通し、その他今後の予測・戦略などに関わる情報は、本資料の作成時点において、当社が合理的に入手可能な情報に基づき、通常予測し得る範囲で為した判断に基づくものです。しかしながら現実には、通常予測しえないような特別事情の発生等により、本資料記載の見通しとは異なる結果を生じるリスクを含んでおります。

なお、いかなる目的であれ、当資料を無断で転写複製、または転送などを行わないようお願い致します。

パラカ株式会社

www.paraca.co.jp

東証マザーズ(証券コード4809)

I 2008年9月期中間決算状況

決算ハイライト-対前期比



連結

	2007年9月期 中間		2008年9月期 中間		当初予想	差額
				増減%		
車室数	6,776		8,558	26.3%		
売上高合計	2,735,776		2,817,511	3.0%	3,100,000	△ 282,489
売上原価	1,835,963		1,987,831	8.3%	2,094,000	△ 106,169
売上総利益	899,813		829,679	-7.8%	1,006,000	△ 176,321
販売費及び一般管理費	320,884		346,434	8.0%	370,000	△ 23,566
営業利益	578,928		483,245	-16.5%	636,000	△ 152,755
経常利益	443,648		349,225	-21.3%	506,000	△ 156,775
税引前当期純利益	407,474		327,811	-19.6%		
当期純利益	235,486		188,933	-19.8%	290,000	△ 101,067
従業員数	39		48	23.1%		

前期に比べ
賃借料増加

人件費の増加

不動産販売が
1物件にとどまる

(単位：千円、人)

貸借対照表概要



連結

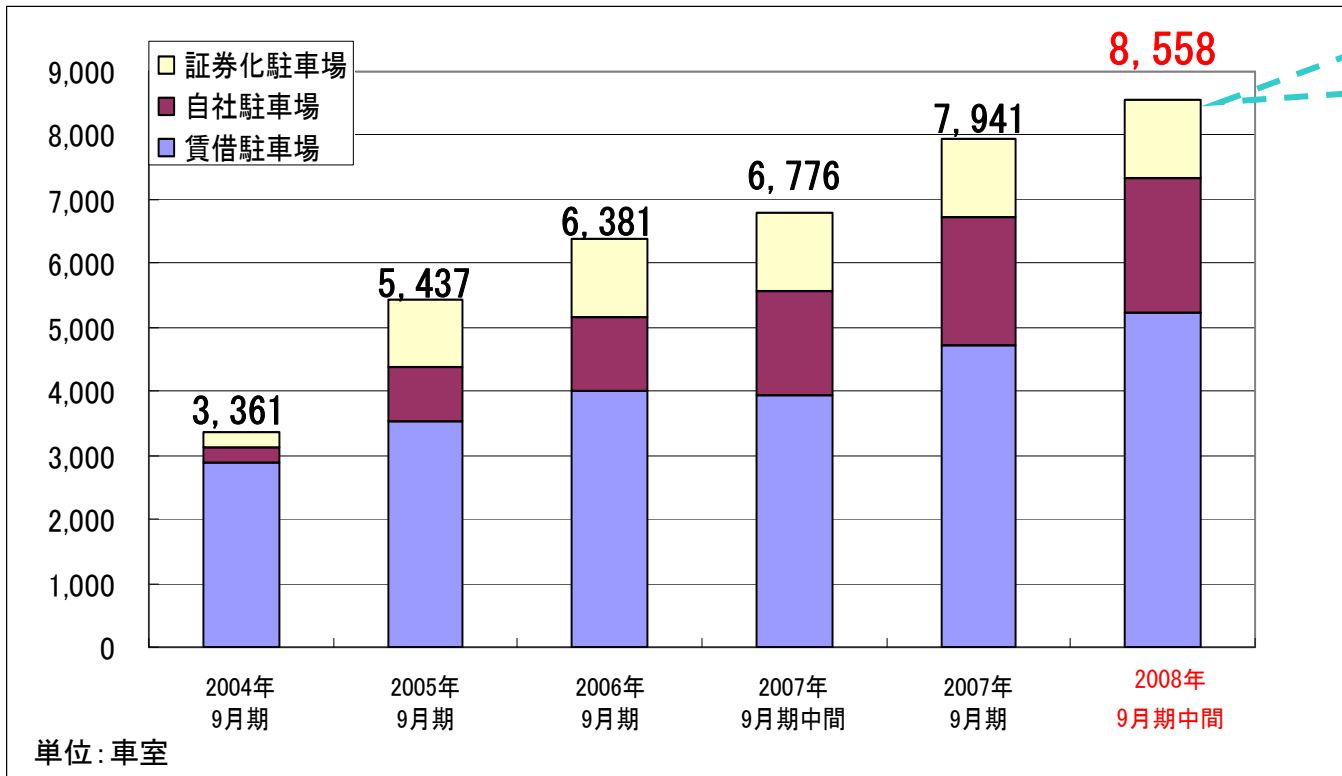
	2007年3月末	2007年9月末	2008年3月末
<資産の部>			
資産合計	14,345,063	16,312,696	16,692,437
流動資産	1,552,616	3,265,095	2,988,144
現金・預金	1,258,102	2,223,799	1,967,688
固定資産	12,792,447	13,047,600	13,704,292
有形固定資産	8,968,767	12,831,487	13,414,492
無形固定資産	24,661	19,705	16,011
投資等	3,799,018	196,408	273,788
<負債の部>			
負債合計	11,148,915	11,974,908	12,235,252
流動負債	4,004,888	4,089,837	4,377,797
固定負債	7,144,027	7,885,071	7,857,454
<純資産の部>			
純資産合計	3,196,148	4,337,787	4,457,184
株主資本	3,276,038	4,419,526	4,608,460
資本金	1,075,124	1,576,807	1,576,807
資本剰余金	1,105,124	1,606,807	1,606,807
利益剰余金	1,096,482	1,236,606	1,425,539
自己株式	-693	-693	-693
評価・換算差額等	-83,105	-85,024	-155,027
繰延ヘッジ損益	-83,105	-85,024	-155,027
少数株主持分	3,215	3,285	3,752
負債・純資産合計	14,345,063	16,312,696	16,692,437

新規自社物件の
取得（6億円）

自己資本比率
26.7%

（単位：千円）

車室数の推移



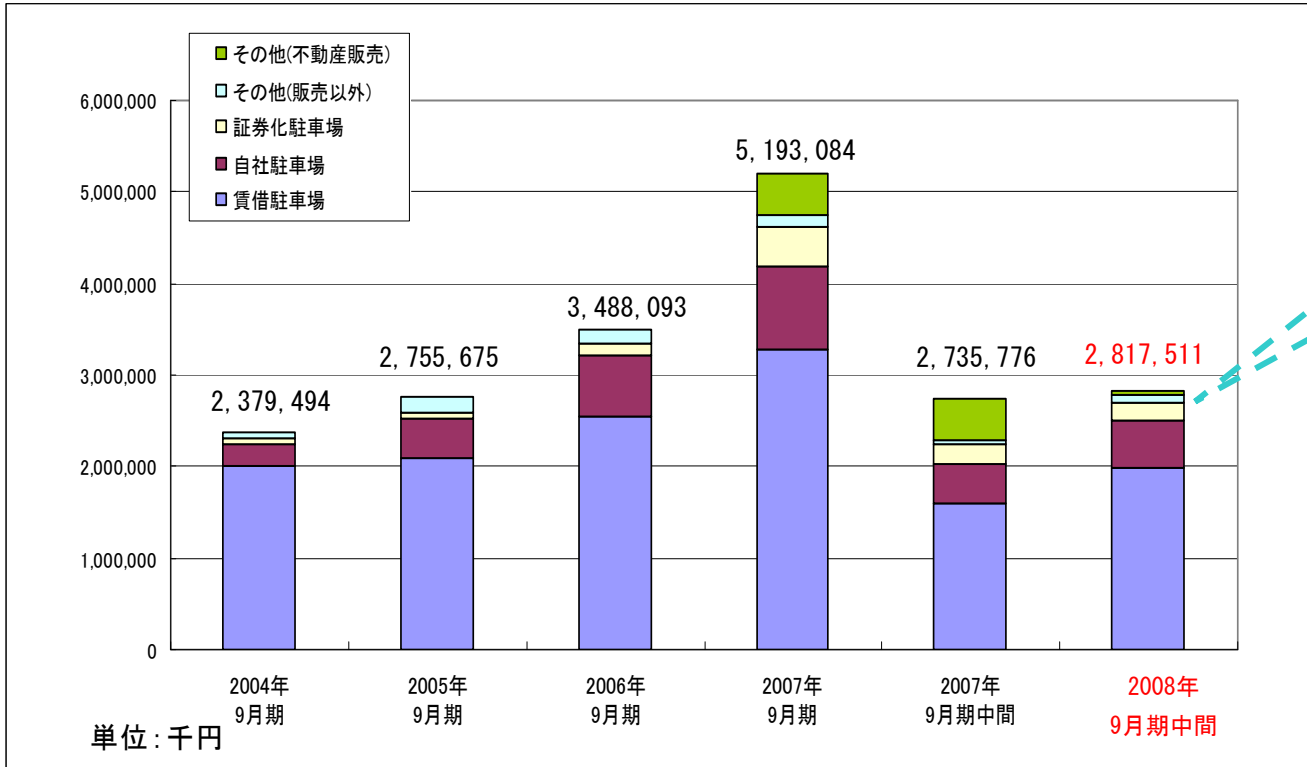
当期増加合計
 617 車室
 7.8% ↑

増加内訳

- 賃借 515車室 10.9% ↑
- 自社 102車室 5.1% ↑
- 証券化 0車室 0.0%

	2004年9月期		2005年9月期		2006年9月期		2007年9月期中間		2007年9月期		2008年9月期中間	
	車室数	構成比	車室数	構成比	車室数	構成比	車室数	構成比	車室数	構成比	車室数	構成比
賃借駐車場	2,897	86.2%	3,530	64.9%	3,992	62.6%	3,946	58.2%	4,731	59.6%	5,246	61.3%
自社駐車場	225	6.7%	844	15.5%	1,171	18.4%	1,612	23.8%	1,992	18.3%	2,094	24.5%
証券化駐車場	239	7.1%	1,063	19.6%	1,218	19.1%	1,218	18.0%	1,218	15.3%	1,218	14.2%
合計	3,361	100.0%	5,437	100.0%	6,381	100.0%	6,776	100.0%	7,941	100.0%	8,558	100.0%
純増減	1,105		2,076		944		395		1,165		617	

売上高の推移(連結)



対前年中間期増加額

81,734 千円

3.0%

増減内訳

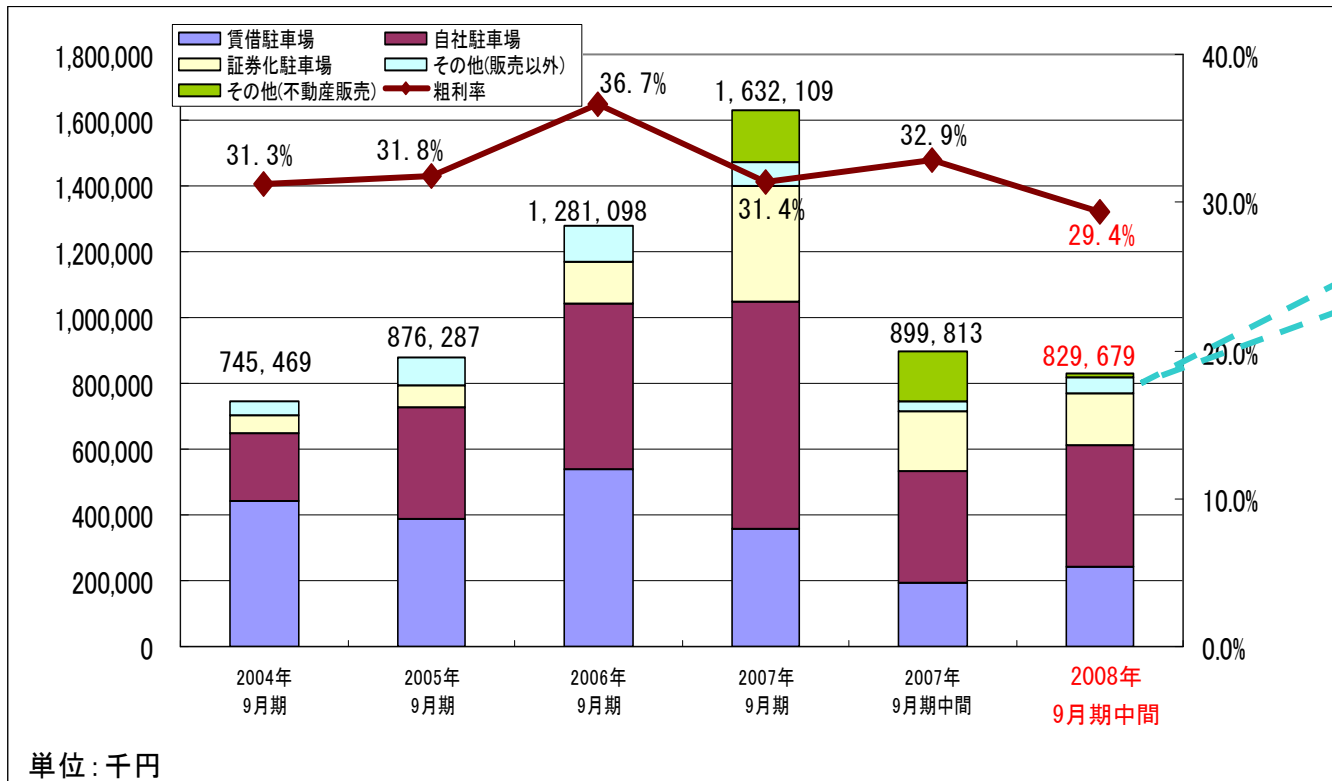
- 賃借 405,108千円 ↑ 25.5%
- 自社 66,193千円 ↑ 15.2%
- 証券化 △7,235千円 ↓ △3.4%
- その他(不動産販売以外) 14,668千円 ↑ 25.0%
- その他(不動産販売) △397,000千円 ↓ △90.2%

	2004年9月期		2005年9月期		2006年9月期		2007年9月期		2007年9月期中間		2008年9月期中間	
	売上高	構成比	売上高	構成比	売上高	構成比	売上高	構成比	売上高	構成比	売上高	構成比
賃借駐車場	2,001,011	84.1%	2,083,439	75.6%	2,546,721	73.0%	3,277,934	63.1%	1,586,850	58.0%	1,991,958	70.7%
自社駐車場	253,652	10.6%	445,016	16.1%	664,795	19.0%	912,144	17.6%	434,836	15.9%	501,029	17.8%
証券化駐車場	54,118	2.3%	70,618	2.6%	131,381	3.8%	434,287	8.3%	215,433	7.9%	208,197	7.4%
その他(販売以外)	70,713	3.0%	156,601	5.7%	145,195	4.2%	128,719	2.5%	58,656	2.1%	73,325	2.6%
その他(不動産販売)	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	440,000	8.5%	440,000	16.1%	43,000	1.5%
合計	2,379,494	100.0%	2,755,675	100.0%	3,488,093	100.0%	5,193,084	100.0%	2,735,776	100.0%	2,817,511	100.0%

単位: 千円

(注) 2006年9月期より連結の数字となっております。

粗利益の推移(連結)



対前年中間期増加額
 $\Delta 70,133$ 千円
 $\Delta 7.8\%$

増減内訳

- 賃借 48,371千円 \uparrow 24.7%
- 自社 32,770千円 \uparrow 9.8%
- 証券化 $\Delta 23,181$ 千円 \downarrow 12.8%
- その他(不動産販売以外) 14,778千円 47.3% \uparrow
- その他(不動産販売) $\Delta 142,873$ 千円 \downarrow 91.4%

	2004年9月期		2005年9月期		2006年9月期		2007年9月期		2007年9月期中間		2008年9月期中間	
	粗利益	構成比	粗利益	構成比	粗利益	構成比	粗利益	構成比	粗利益	構成比	粗利益	構成比
賃借駐車場	445,077	59.7%	388,570	44.3%	541,394	42.3%	359,679	22.0%	195,947	21.8%	244,318	29.5%
自社駐車場	203,169	27.2%	336,415	38.4%	499,746	39.0%	691,435	42.4%	334,823	37.2%	367,594	44.3%
証券化駐車場	53,540	7.2%	69,826	8.0%	129,921	10.1%	349,840	21.4%	181,462	20.1%	158,281	19.1%
その他(販売以外)	43,682	5.9%	81,474	9.3%	110,035	8.6%	74,790	4.6%	31,216	3.5%	45,995	5.5%
その他(不動産販売)	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	156,363	9.6%	156,363	17.4%	13,490	1.6%
合計	745,469	100.0%	876,287	100.0%	1,281,098	100.0%	1,632,109	100.0%	899,813	100.0%	829,679	100.0%

単位: 千円

(注) 2006年9月期より連結の数字となっております。

解約のない駐車場(自社・証券化)構成比



2004年9月 2005年9月 2006年9月 2007年9月 2008年3月

解約のない
車室数比率

13.8 %

35.1 %

37.4 %

40.4 %

38.7 %

解約のない
売上比率

12.9 %

18.7 %

22.8 %

25.9 %

25.2 %

解約のない
粗利益比率

34.4 %

46.4 %

49.1 %

63.8 %

63.4 %

解約率

5.1 %

4.0 %

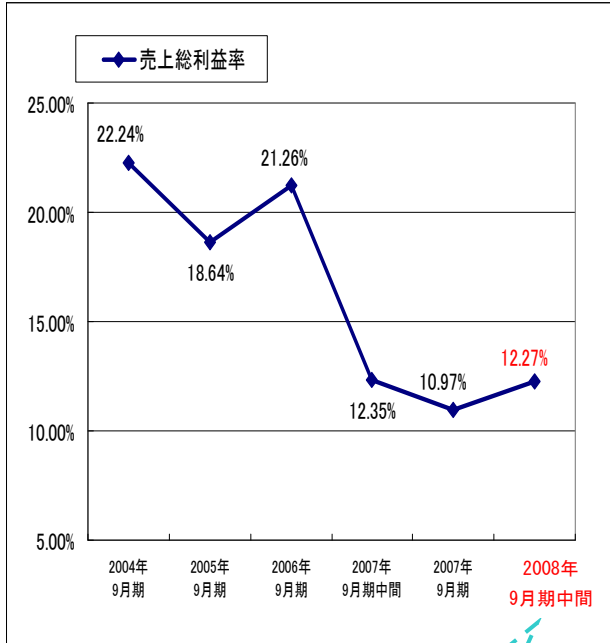
3.6 %

3.9 %

3.5 %

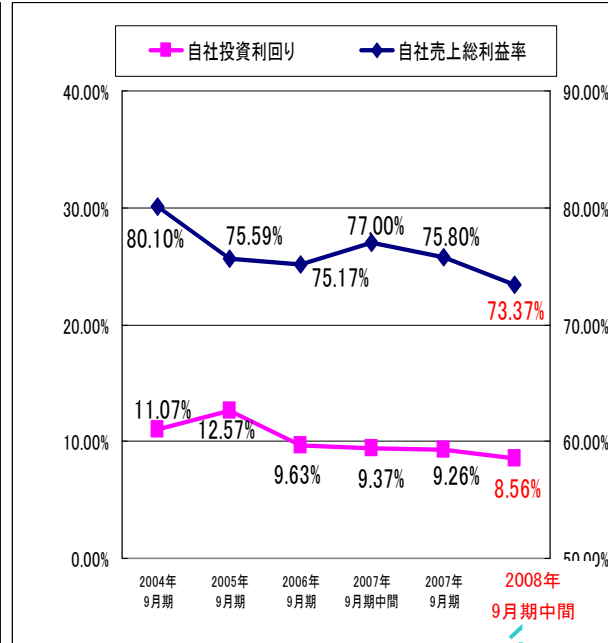
(注) 2006年9月期より連結の数字となっております。

賃借駐車場



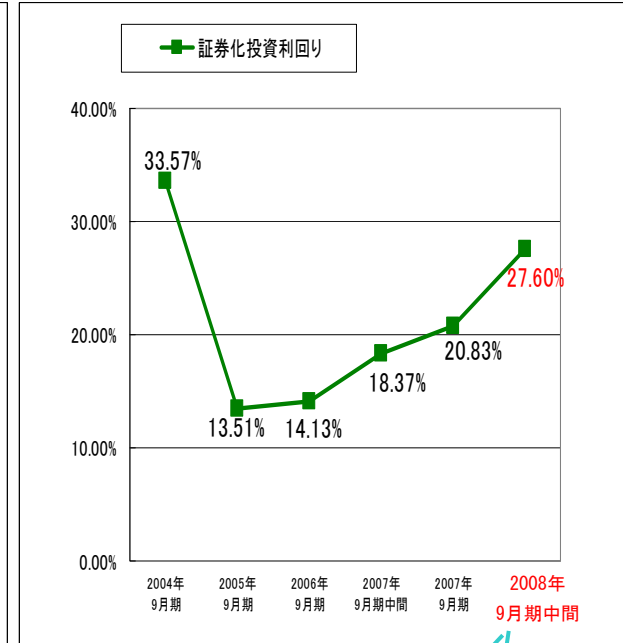
・不採算物件の解約

自社駐車場



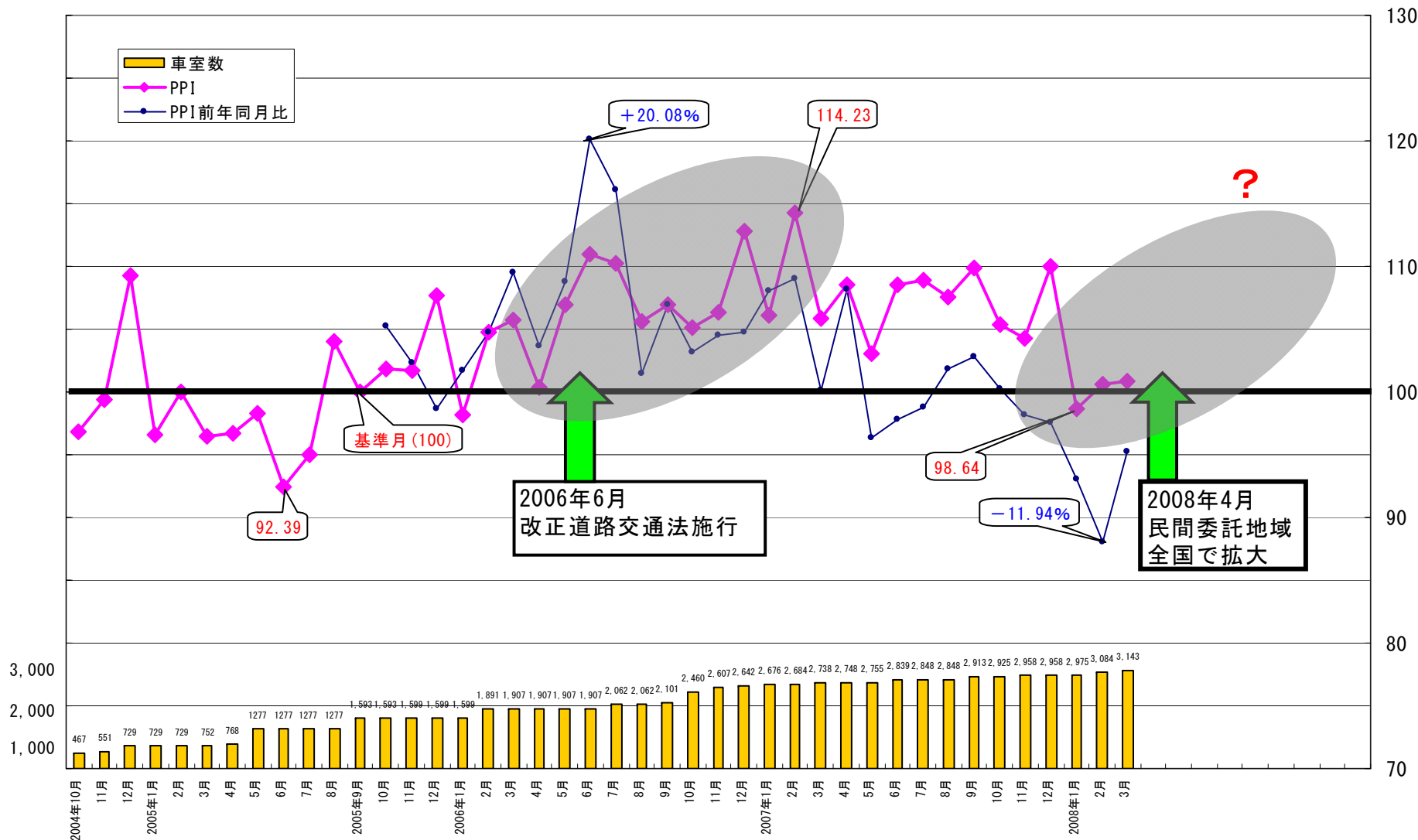
・地方物件は認知されるまで時間がかかる
 ・既存物件は売上低下傾向

証券化駐車場



・スキーム変更による利回りの上昇

保有駐車場指数 (PPI: パラカ・パーキング・インデックス)



計算方法

$$An+Bn+Cn+Dn$$

$$\frac{A+B+C+(Dn/(An+Bn+Cn))/A+B+C}{A+B+C}$$

- ①2005年9月の売上を100として指数化。
- ②構成駐車場の入れ替えが少ない自社・証券化駐車場のみを組み入れ。
- ③新規事業地は売上が安定するオープン後7ヶ月目から組み入れ。

賃借 814車室 (72件)

関東地方

東京都	213 (29)	茨城県	16 (1)
神奈川県	16 (3)	埼玉県	60 (1)
千葉県	25 (2)		

中部・北陸地方

山梨県	5 (1)	愛知県	103 (5)
新潟県	26 (2)	富山県	13 (1)
岐阜県	15 (2)		

関西地方

大阪府	270 (20)	奈良県	19 (1)
-----	----------	-----	--------

中国・四国地方

広島県	4 (1)
-----	-------

九州地方

福岡県	18 (2)	長崎県	11 (1)
-----	--------	-----	--------

自社 110車室 (6件)

北海道・東北地方

秋田県秋田市	37 (1)
--------	--------

関東地方

茨城県水戸市	13 (1)
--------	--------

中国・四国地方

香川県高松市	22 (2)
--------	--------

九州地方

大分県大分市	22 (1)
--------	--------

佐賀県唐津市	16 (1)
--------	--------



秋田県秋田市



佐賀県唐津市

(注) 赤文字は新規都道府県

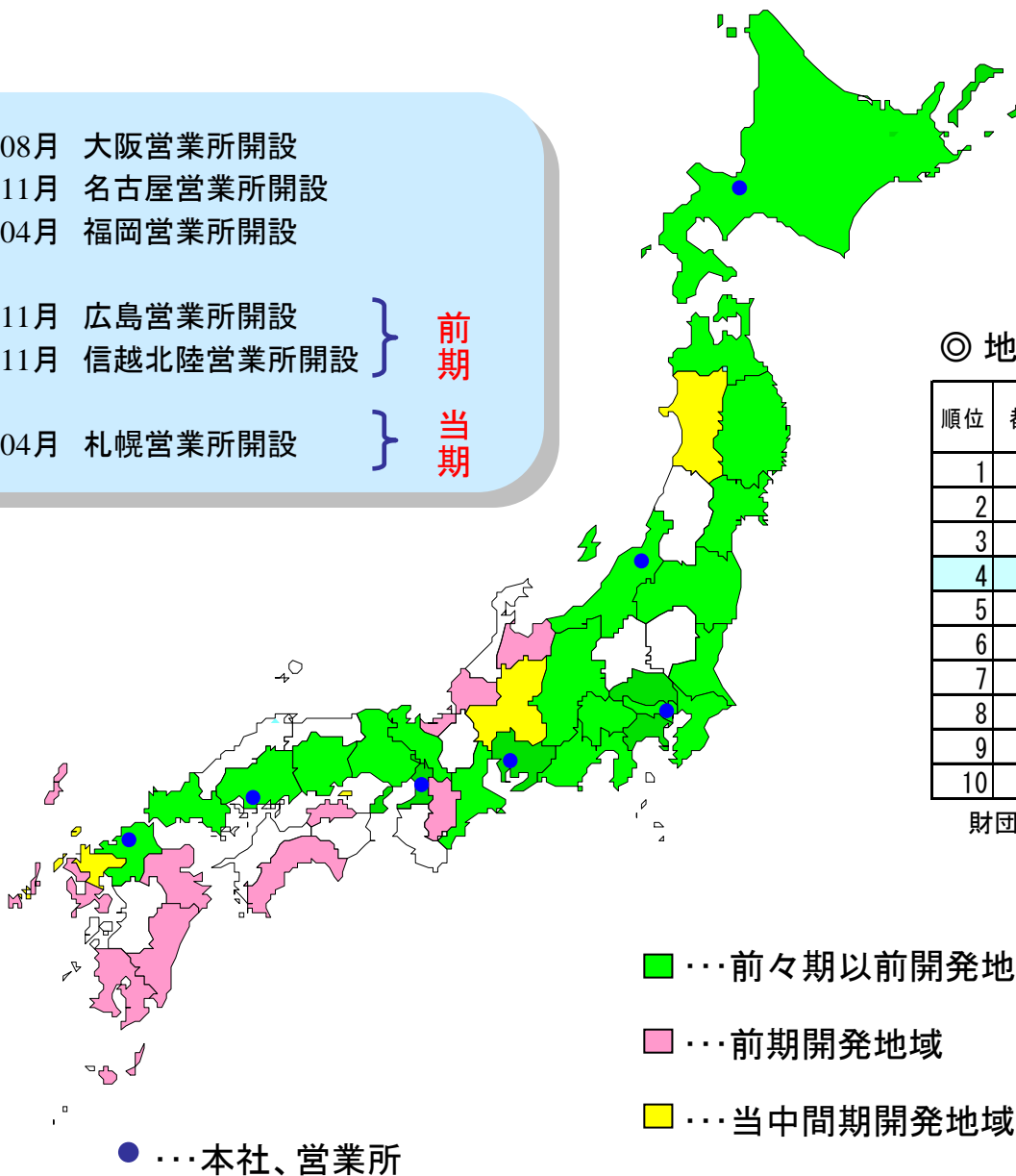
2002年08月 大阪営業所開設
 2005年11月 名古屋営業所開設
 2006年04月 福岡営業所開設

2006年11月 広島営業所開設
 2006年11月 信越北陸営業所開設

} 前期

2008年04月 札幌営業所開設

} 当期



◎ 地方ほどクルマ社会 (2007年3月末現在)

順位	都道府県	一世帯当たり保有台数	順位	都道府県	一世帯当たり保有台数
1	福井	1.766	38	埼玉	1.074
2	富山	1.686	39	高知	1.063
3	群馬	1.695	40	長崎	1.058
4	岐阜	1.693	41	千葉	1.056
5	山形	1.659	42	北海道	1.040
6	栃木	1.653	43	兵庫	0.966
7	茨城	1.633	44	京都	0.912
8	長野	1.601	45	神奈川	0.801
9	山梨	1.555	46	大阪	0.719
10	新潟	1.544	47	東京	0.521

財団法人 自動車検査登録情報協会ホームページより抜粋

■ …前々期以前開発地域 23都道府県

■ …前期開発地域 9県

■ …当中間期開発地域 3県

} 計35都道府県

● …本社、営業所

都道府県別一覽



NO.	都道府県	賃借		自社		証券化		合計		
		件数	車室数	件数	車室数	件数	車室数	件数	車室数	車室数%
1	北海道	4	50	2	162			6	212	2.5
2	青森県			3	142			3	142	1.7
3	岩手県					1	279	1	279	3.3
4	秋田県			1	37			1	37	0.4
5	宮城県					1	509	1	509	5.9
6	福島県	1	15			1	185	2	200	2.3
	小計	5	65	6	341	3	973	14	1,379	16.1
7	茨城県	5	170	13	887			18	1,057	12.4
8	埼玉県	12	156					12	156	1.8
9	千葉県	12	226	6	120	2	61	20	407	4.8
10	東京都	322	2,001	18	126	1	8	341	2,135	24.9
11	神奈川県	30	359	3	28			33	387	4.5
	小計	381	2,912	40	1,161	3	69	424	4,142	48.4
12	山梨県	2	16	9	151			11	167	2.0
13	新潟県	8	74	5	57			13	131	1.5
14	富山県	1	13	1	33			2	46	0.5
15	福井県	1	11					1	11	0.1
16	長野県	1	12					1	12	0.1
17	岐阜県	2	15					2	15	0.2
18	静岡県			1	14			1	14	0.2
19	愛知県	17	230	1	4			18	234	2.7
	小計	32	371	17	259	0	0	49	630	7.4

NO.	都道府県	賃借		自社		証券化		合計		
		件数	車室数	件数	車室数	件数	車室数	件数	車室数	車室数%
20	三重県	2	14	1	9			3	23	0.3
21	京都府	2	811					2	811	9.5
22	大阪府	64	705	3	81	1	21	68	807	9.4
23	奈良県	5	79					5	79	0.9
24	兵庫県	7	45					7	45	0.5
	小計	80	1,654	4	90	1	21	85	1,765	20.6
25	岡山県	1	5	2	17			3	22	0.3
26	広島県	11	74	1	8			12	82	1.0
27	山口県	1	15	1	8			2	23	0.3
28	香川県	1	15	3	36			4	51	0.6
29	高知県			1	7			1	7	0.1
	小計	14	109	8	76	0	0	22	185	2.2
30	長崎県	4	32					4	32	0.4
31	福岡県	7	75	2	82	1	155	10	312	3.6
32	大分県			2	31			2	31	0.4
33	佐賀県			1	16			1	16	0.2
34	宮崎県	1	3	2	38			3	41	0.5
35	鹿児島県	2	25					2	25	0.3
	小計	14	135	7	167	1	155	22	457	5.3
	合計	526	5,246	82	2,094	8	1,218	616	8,558	100

1都3県比率

		2004年9月期	2005年9月期	2006年9月期	2007年9月期	2008年9月期中間
東京都 神奈川県 千葉県 埼玉県	車室数	2,115	2,652	2,781	2,876	3,085
	構成比	62.9%	48.8%	43.6%	36.2%	36.0%

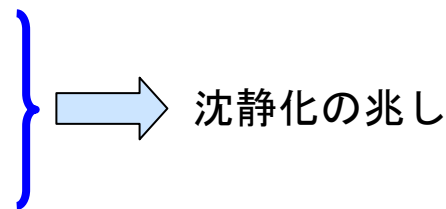
2004年に比べ
26.9ポイント低下

Ⅱ 事業環境及び今後の成長戦略・取組み

① 賃借駐車場の新規物件獲得競争は沈静化の兆し

駐車場専門以外からの参入 ⇒ 一部に撤退の動き

既存事業者間の獲得競争 ⇒ 想定粗利低下に対する反省の動き



沈静化の兆し

② 建築業界の変化

1. 建築基準法の改正（2007年6月20日施行）

建築確認の厳格化 ⇒ 審査の長期化 ⇒

一定の高さ以上等の建築物については新たに構造計算の適合性判定

取得から着工までの期間、土地を活用できない

2. 首都圏マンション市場の動向

契約率の低下 ⇒ 着工延期 ⇒

3. 資材価格の急騰

2008年1月以降上昇傾向

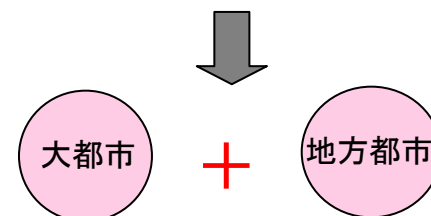
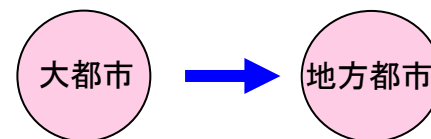
・ 賃借駐車場の対象候補拡大

短期（1年以内）契約の増加

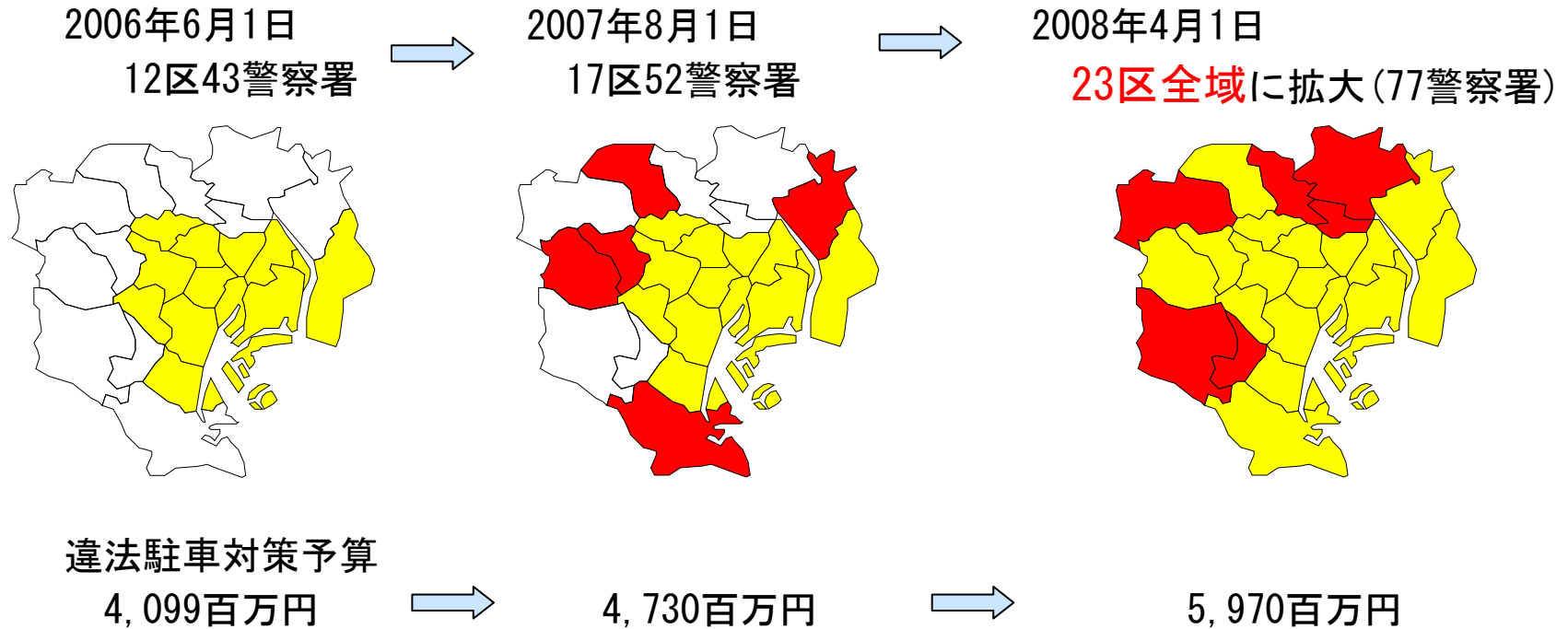
2006年10月～2007年9月 11件

2007年10月～2007年3月 19件

・ 地価の上昇が抑えられるため、
自社駐車場の購入チャンス拡大



① 東京23区の民間委託状況



※2009年度に多摩全域まで拡大予定

② 民間監視員

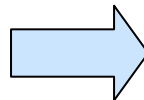
2008年4月現在の登録状況	339署 1,952人 (2006年度 270署 1,580人)
制度導入後1年の取り締まり状況	296万件 1日平均8,131件の確認標章の取り付け

改正 中心市街地活性化法

政府が中心市街地の活性化に取り組む市町村などを強力に支援するため、2006年8月に施行

改正前の問題点

- 計画の進捗を管理できない
- 一自治体から複数の地区が認定されたため中途半端な取り組み、力が分散
- 街づくりの管理運営の団体が機能しない
- 施策が商業的なものに偏る



改正後

- 基本理念、責務規定の創設
(数値目標、目標年数の明記。
未達の場合改善策の検討、支援の打ち切り)
- 国による「選択と集中」の仕組みの導入
- 多様な関係者の参画を得た取り組みの推進
(中心市街地活性化協議会が中心となり、商工会、
商工会議所、地権者、建設業者などが参画)
- まちなか居住の推進
都市福利施設の整備等 (図書館、病院などにも支援)

改正後、**32市**が基本計画を提出、認定

認定日	市町村名
平成19年2月8日	青森市、富山市
平成19年5月28日	久慈市、金沢市、岐阜市、府中市、山口市、高松市、熊本市、八代市、豊後高田市、長野市、宮崎市
平成19年8月27日	帯広市、砂川市、千葉市、浜松市、和歌山市
平成19年11月30日	三沢市、高岡市、福井市、越前市、鳥取市
平成19年12月25日	鹿児島市
平成20年3月12日	滝川市、柏市、新潟市、藤枝市、宝塚市、奈良市、久留米市、日向市

- 青森市本町第1・第2、富山市内幸町第1
- 高松市大工町第1、高松市天神前第1、高松市錦町第1、高松市築地町第1
- 宮崎市橋通西第1、宮崎市千草町第2、宮崎市高松町第1
- 千葉市栄町第3、千葉市栄町第2、千葉市栄町南通、
千葉市みなと駅前など賃借5物件
- 福井市順化第1
- 鹿児島市中央町第1、鹿児島市山之口町第1
- 柏市柏第1、新潟市本町通第1など自社4件・賃借7件、奈良市近鉄富雄駅前第1、
久留米市六ツ門町第1など自社2件・賃借1件

改正都市計画法 (2007年11月完全施行)

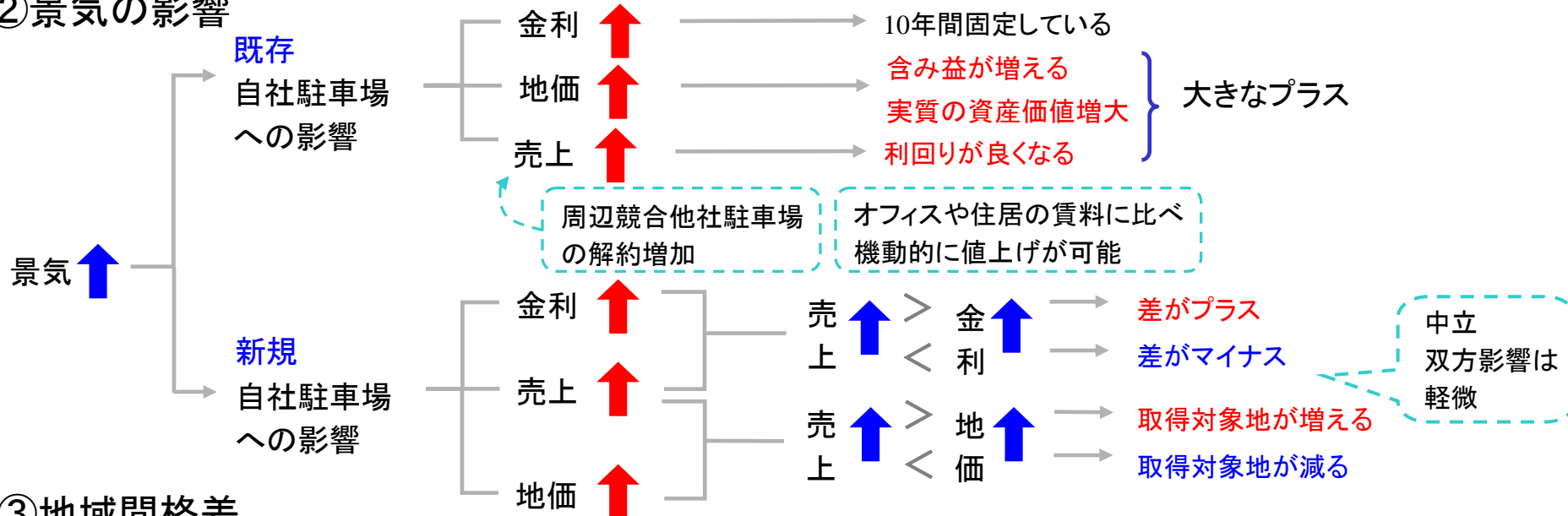
床面積1万平方メートル超の大規模集客施設の郊外への出店を大幅に規制
コンパクトシティへのアクセルが中活法ならブレーキが都市計画法

※赤は自社物件
緑は証券化
青は賃借物件
下線は当期取得・オープン物件

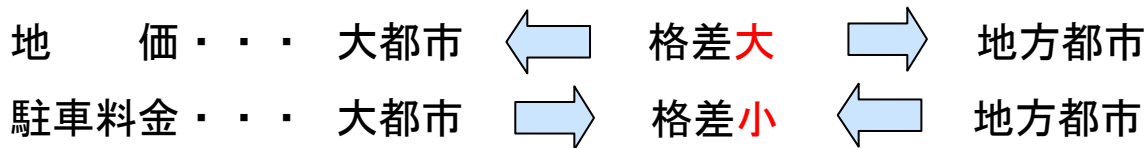
① 保有型駐車場への投資残高

	2005年9月末	2006年9月末	2007年9月末	2008年3月末	2008年9月
自社物件簿価	42億円	62億円 (+20)	87億円 (+25)	93億円 (+6)	93億円
利回り(自社)	12.57%	9.63%	9.26%	8.56%	93億円 × 8.56% = 8億円の粗利?
粗利	3.4億円	5億円	6.9億円	3.7億円	

② 景気の影響

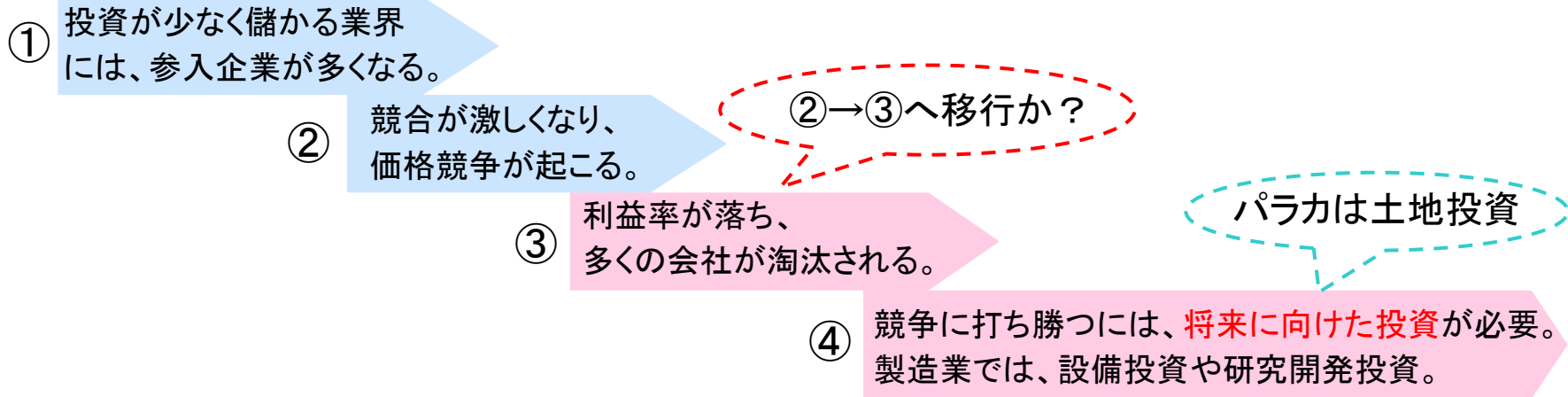


③ 地域間格差



基本的な考え方

産業は労働集約型から**装置集約型**・**技術集約型**へ変化していく。



土地投資の意義

3つの立場から

駐車場の専門企業として

当社の志・存在意義は、「真に駐車場不足を解消すること」

上場企業として

「株主価値の最大化」と「持続的成長」

社会の一員として

インフラとしての駐車場
企業の社会的責任(CSR)
社会的責任投資(SRI)

利回りを上げるには

投資の三原則

安全性

流動性

収益性

駐車場
と
不動産
と
金融
の
融合

事業拡大には(開拓)

解約抑制

自社駐車場
証券化駐車場

成約増加

賃借駐車場

シナジー

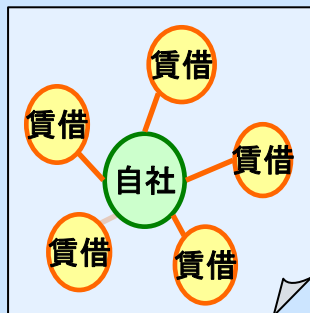
営業する側から
営業される側へ

土地購入のアプローチ
仲介不動産会社
デベロッパー
金融機関 など

賃借情報ルート構築

面の開拓営業

土着化と衛星的展開



全事業地の約7割が持込案件

収益性の向上には(運営)

個別駐車場の
売上最大化

コストの低減

開拓段階

運営段階

- 立地判断の標準化
- 車室設計の標準化
- デューデリジェンス
- コラボレーション
- ファイナンス
- 駐車料金の最適化
- オペレーションの標準化
- キャッシュフロー管理
- ポートフォリオ管理

駐車場

不動産

金融

最適金利
の選択

約250件の
料金変更

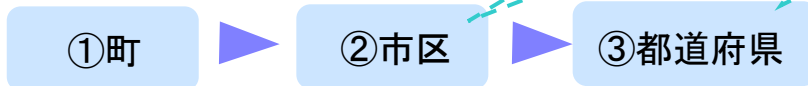
逃避率の低下
約0.4→0.3%

1物件の
売却

不動の地域一番を目指す。

地域

～ ひとつの一番から3つの一番

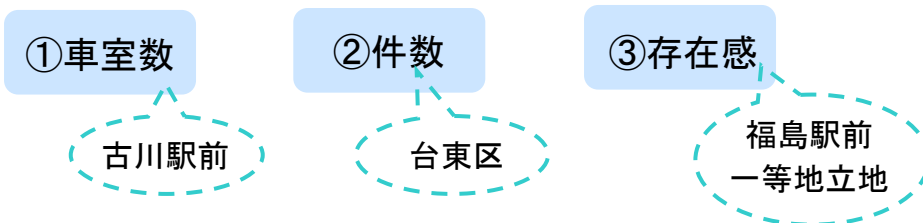


水戸市

茨城県

一番

～ 小さな一番から大きな一番



古川駅前

台東区

福島駅前
一等地立地

不動

～ 自社比率の高さ

茨城県水戸市

前期13件787車室 →
+2件29車室

当期15件816車室
(自社駐車場は646車室
自社比率 79.2%)

山梨県甲府市

前期10件162車室 →
+5件97車室

当期11件167車室
(自社駐車場は151車室
自社比率 90.4%)

地域共通サービス券はある程度地域シェアがアップしてからスタート

◎ 地域共通サービス券



茨城県水戸市

2007年6月1日からスタート

山梨県甲府市

2007年6月29日からスタート

新潟県長岡市

2007年8月31日からスタート

①軽自動車専用車室の設置

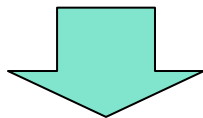
軽自動車は、炭酸ガス排出量が
普通自動車・小型自動車平均の約60%



「軽自動車専用駐車場」および
「一部軽自動車専用車室を設けた駐車場」
を開設(35件 普274台 軽93台)

②省エネ型自販機

省エネ(ノンフロン、ヒートポンプ)型
自動販売機への載せ替え促進
(2008年3月末現在 39台)



地球温暖化ガスの『削減』 と 森林保全事業支援による『吸収』

③共同寄付の仕組み

当自販機の収益金の一部は
日本の森づくりに活かされます

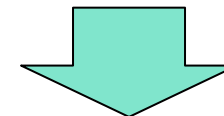


共同寄付対象自動販売機 101台
(2008年3月末現在)

パラカ 1% 伊藤園 他 1%

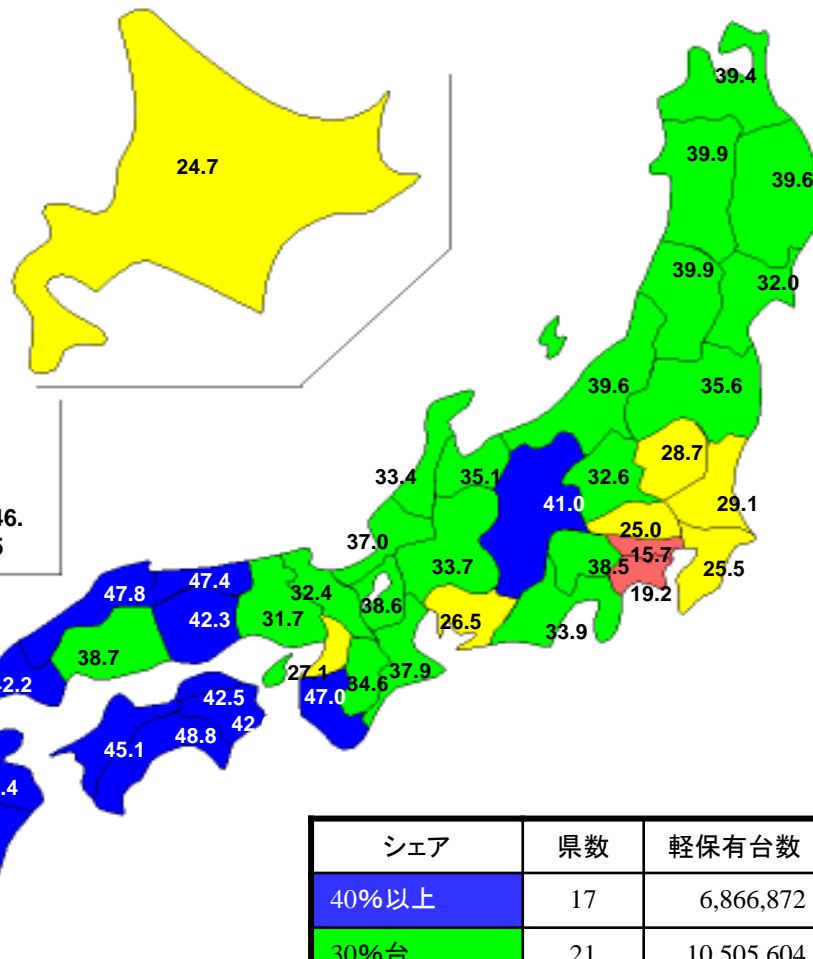
2%

森林保全団体



軽自動車専用駐車場は大きなビジネスチャンス

2007年3月末現在軽三・四輪車県別保有シェア



シェア	県数	軽保有台数
40%以上	17	6,866,872
30%台	21	10,505,604
20%台	7	6,025,212
10%台	2	1,359,949
合計	47	24,757,637

軽自動車全国シェア 32.6%
 ※全自動車保有台数 75,832,690台

社団法人 全国軽自動車協会連合会より引用

●小さい区画ですむため車室増

普通車		軽自動車
10台	→	12台
4台	→	7台

20%~75%増

●軽自動車駐車料金を通常料金より低い金額に設定すると高稼働

ダブルサービス

昼最大 **1000円**

夜最大 **500円**

8番~24番車室のみ
 8:00~20:00 20分100円
 20:00~8:00 60分100円

注意 1番~7番・8番~24番車室で料金が違いますのでご注意ください。

軽自動車であれば、
基本料金がお得！
 通常20分 100円
軽専用25分 100円

連結

売上高	:	6,200百万円	(前期比 +19.4%)
営業利益	:	1,272百万円	(前期比 +30.9%)
経常利益	:	1,012百万円	(前期比 +42.6%)
当期純利益	:	580百万円	(前期比 +54.4%)

個別

売上高	:	6,200百万円	(前期比 +25.5%)
営業利益	:	1,260百万円	(前期比 +49.2%)
経常利益	:	1,000百万円	(前期比 +52.0%)
当期純利益	:	580百万円	(前期比 +53.7%)

個別貸借対照表

	<u>2008年9月期中間</u>
<資産の部>	
資産合計	13,068,894
流動資産	2,144,310
現金・預金	1,465,700
固定資産	10,924,584
有形固定資産	9,663,008
無形固定資産	16,011
投資等	1,245,564
<負債の部>	
負債合計	8,615,461
流動負債	1,174,585
固定負債	7,440,876
<純資産の部>	
純資産合計	4,453,432
株主資本	4,608,460
資本金	1,576,807
資本剰余金	1,606,807
利益剰余金	1,425,539
自己株式	-693
評価・換算差額等	-155,027
繰延ヘッジ損益	-155,027
負債・純資産合計	13,068,894
	(単位: 千円)

個別損益計算書

	<u>2008年9月期中間</u>
売上高	2,817,511
売上原価	2,043,791
売上総利益	773,719
販売費及び一般管理費	338,064
営業利益	435,654
経常利益	338,888
税金等調整前当期純利益	327,194
当期純利益	188,933
	(単位: 千円)



本日はお忙しいところありがとうございました。

お問い合わせ先
部署: 運営管理部経営企画課 IR担当
ir@paraca.co.jp