

## 株主メモ Shareholders Information

- 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 大阪市中央区北浜四丁目5番33号  
住友信託銀行株式会社
- 株主名簿管理人 東京都中央区八重洲二丁目3番1号  
事務取扱場所 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  
住友信託銀行株式会社 証券代行部  
(電話照会先) ☎0120-176-417  
(インターネットホームページURL) <http://www.sumitomotrust.co.jp/STA/retail/service/daiko/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14期 報告書 2009年10月1日～2010年9月30日

# Business Report 2010

パラカ株式会社

証券コード：4809

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



Mothers



ごあいさつ

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。おかげさまで当期も前期に引き続き、最高益を更新することができました。株主の皆様をはじめ関係者の方々に厚く御礼申し上げます。

さて、当社は創業以来、少人数の人員によって、「しっかりと収益を確保できる事業体質」を目指し、「小さな差の積み重ねが大を成す」を行動指針として、標準化によるノウハウの蓄積、全国不動産会社や金融機関との情報ネットワークの構築、新たな運営形態である保有駐車場や還元方式の開発など、地味ではありますが地に足をつけた活動を行ってきました。

これまではいわば、小さな排気量のエンジンを効率よく回してきたわけですが、これからは一段階大きな排気量の成長エンジンにしていく時期が到来したと判断し、当期と今期の二年間で営業員の人数を倍増する予定です。これまでどおり、地道さは残したままで、運営駐車場の新規開拓を加速し、会社の飛躍につなげたいと考えております。

前期の初配当に続き、当期は増配することができました。今後も継続的に株主配分を増やしていけるよう、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・ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

2010年12月

代表取締役 内藤 亨

**Q1** 業績や開拓状況、連続最高益の要因について

**A1** 前期に続き賃借駐車場の伸びが顕著

まず全体の業績、前期比、期初予算比については下表のとおりとなっております、

	売上高	売上総利益	営業利益	経常利益	当期純利益
金額(百万円)	6,738	2,042	1,285	1,007	566
前期比増(%)	11.2	20.8	26.6	39.6	60.1
期初予算比増(%)	2.4	8.9	16.9	30.1	28.8

期初の予算も上回り順調な一年でした。

要因としては、前期に引き続き賃借駐車場が大きく寄与しました。保有駐車場の売上高と売上総利益はそれぞれ13億2,658万円(前期比△2.6%)、9億9,363万円(前期比△0.7%)、賃借駐車場の売上高と売上総利益はそれぞれ52億4,042万円(前期比+15.5%)、9億3,349万円(前期比+59.6%)となっています。

賃借駐車場の新規開拓車室数は前期の2,083車室(純増は1,510車室)に対し、当期は1,644車室(純増は956車室)と若干減少していますが、賃借駐車場のうち毎月一定額の賃料を支払う「固定方式」と賃料が毎月駐車場売上に連動する「還元方式」の車室数は7,016対982車室と還元方式が12.3%まで高まっています。したがって、当期も「しっかりと収益を確保できる事業体質」がより進んだと思います。

但し、前期が100年に一度の世界的な経済危機直後の丸一年だったのに対し、当期は世界各国の大幅な財政出動によるV字回復過程の丸一年であったため、当期の好業績は若干割り引いて見るべきだと考えています。国内の経

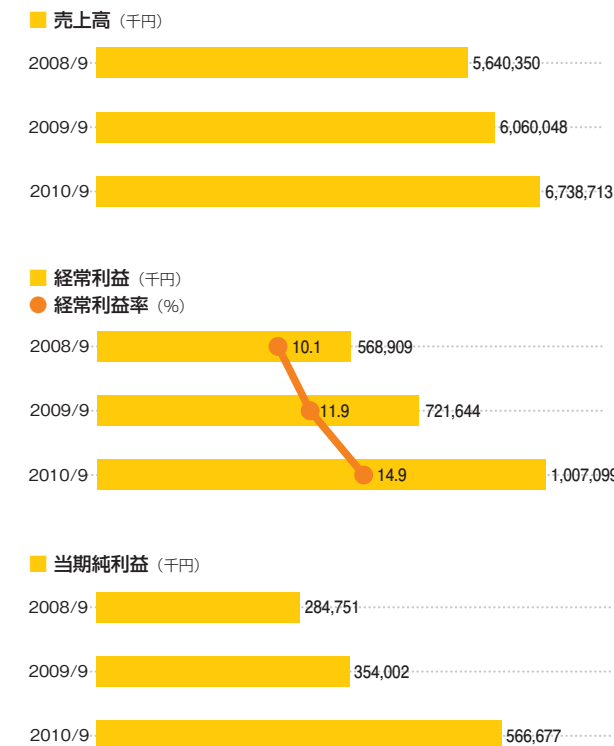
済対策としても、エコカー減税、エコポイント、千円高速料金、そして猛暑の影響など駐車場の経営にとっては追い風が重なりました。この回復が持続性のあるものかどうかの見極めには今しばらく時間の経過が必要だと思えます。

**Q2** 還元方式についてお聞かせください

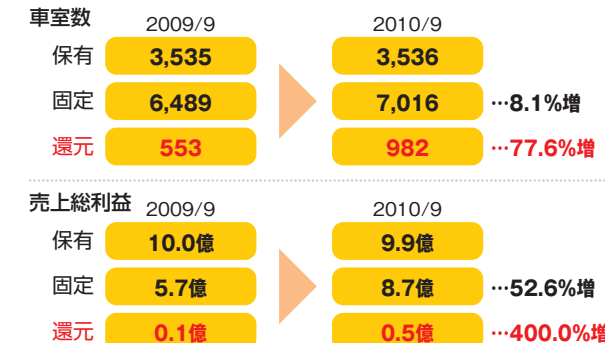
**A2** 長期的な共存共栄関係が築ける方式です

コインパーキング業界共通のビジネスモデルは、駐車場用地を土地オーナーから「月々一定の賃料」を支払うことにより賃借するという形態です。固定賃料を支払うことからこの方式を「固定方式」と呼んでいます。これに対して還元方式は、土地オーナーへの賃料を毎月の駐車場売上に応じて支払う形態です。つまり、賃料の取決め方を金額にするか率にするかの違いです。特徴が三つあります。一つ目ですが、売上が変動した場合、当社にとって固定方式はリスクが高い代わりにリターンも高い、還元方式はリスクが低い代わりにリターンも低い。裏返せば多くの賃料を土地オーナーに還元できることを意味するので還元方式と呼んでいます。このように還元方式は当社にとっては、利益率の低い「薄利多売」方式であるのですが「利益率の高い保有駐車場」を有していることで可能となっているのです。二つ目は、透明性が高いことです。売上に応じた賃料のため、毎月の駐車場売上に土地オーナーに報告していますので、非常に安心感が生まれると同時に、ご自身の所有する土地の価値や世の中の景気動向がわかるという効果もあります。三つ目は、土地オーナーと

主要経営指標 Key Financial Data



事業ポートフォリオのバランス





共存共栄の関係にあるという点です。率を決めているので売上が上がったほうがお互いに取り分が増えます。したがって、売上向上に向けた協力関係が築けるということです。

今後、この還元方式を新規開拓の加速をする上での一つの大きな柱にしたいと考えています。

**Q3** 不透明な経済状況のなかで  
営業員を2年で倍増する理由は、なぜ今か

**A3** 一言でいえば機が熟したと判断しているからです

その理由は、前期のように厳しい環境でも利益を上げ得る体質になってきたこと、そして中堅リーダーが育ち新人育成の体制が整ってきたこと、こういう環境だからこそ優秀な人材が採用できること、管理部門においても新規開拓の加速に対応できる新たな駐車場管理システムがこの一年で構築できたこと、などです。

営業員の人数を2009年9月末の20名から2011年9月末には40名に増員し、それに伴い営業所も増やしたいと思っています。営業拠点としては東京、大阪、名古屋、福岡の4箇所、そしてこの12月に横浜営業所を新規開設致しました。今後の新たな開設地の候補としては、やはり京都、神戸、仙台などの大都市が中心になります。

現在、41都道府県において駐車場を展開していますが、少人数でここまで展開できたのは、保有駐車場の用地を購入するという全国の不動産会社へのアプローチによって用地情報が格段に拡大したからです。情報という飛び道具によって遠隔地にも展開できたわけですが、今後は

営業所を増やすことによって、地元密着型の情報の比重を徐々に高め、地域一番戦略をより一層推し進めていきたいと考えています。

**Q4** 新規開拓車室数が前期に比べ  
少し減少しているということですが・・・

**A4** 自動調整機能とそれを上回る営業体制の構築

前期における賃借駐車場の新規開拓が2,083車室、解約等減少が573車室、純増1,510車室。当期は新規開拓1,644車室、解約等減少688車室、純増956車室、となっています。コインパーキングビジネスには、まず前提として大きな潜在需要があり、景気の良し悪しにあまり影響されない、端的に言えば自動調整機能のようなものが備わっています。前期における景気の落込みは、既存駐車場の売上に対して悪影響を与えますが、一方でビルやマンションの建設が延期されたり中止されることが多くあり、その用地を借りることによって新規開拓が伸びました。逆に当期は、景気の急回復によって、建築が再開され、用地の供給が減ったり、あるいは解約が増える一方で既存駐車場の売上が伸びました。

先ほどの営業員の増員は、景気が悪いときでも、悪影響を上回る、しっかり収益性を確保した新規開拓ができる営業体制をつくるためでもあり、また景気が良いときには、減少しがちな新規開拓を逆に伸ばし、より一層の成長につなげる狙いがあります。

増員した新入社員の育成に力を入れ、このような体制に早くなるよう努めてまいります。

**Q5** 先ほど景気回復の持続性の判断には  
もう少し時間が必要とのことでしたが  
長期的な事業環境をどう見られていますか

**A5** 悲観材料をあげつつも何も生まれない

足下の景気は、景気対策の一巡に円高が追い討ちをかけ、予断を許さない状況となっていますが、長期的な視点で見ると、宮古島におけるスマートグリッドの稼働、電気自動車の本格導入、羽田空港の増設と国際線化、リニアの直線ルート決定など、日本経済に大きな好影響をおよぼすことが動き出したように思います。日経平均株価は1989年12月の38,915円から2009年3月の7,054円へと82%、20年にわたる下落となりましたが、10年、20年後に今を振り返ってみると、これらのことが日本のターニングポイントといえる象徴的な出来事になるような感じがしています。

駐車場ビジネスに関して、拡散型の都市構造から集約型の都市構造(コンパクトシティ)への動きはすでに始まっており徐々に効果が現れてくると思います。東京にいるとあまり感じないことですが、地方都市に行き一番高いビルから街の景色を眺めると、老朽化した多くのビルの屋上が見え、1960年代の高度成長期に建てられた建物の建替え時期にきていることがよくわかります。

コンパクトシティ化によって街が活性化され、建物がリニューアルされ、多くの投資機会が生まれる。この流れに駐車場を通じて貢献したい。また、そこに私たちのビジネスチャンスがあると考えています。





## 続「永遠のあと百年」

### —— 持続可能性の向上 ——



当社では、コーポレート・ガバナンス、コンプライアンス、CSR、リスクマネジメント、内部統制等について、それらの言葉の意味や目的について理解を深め、昨年のビジネスレポートのコラム欄に載せました。

まず、当社は、これらの言葉が表す共通の目的を「企業の持続可能性の向上」であると捉えました。このように捉えれば、経営者の会社に対する信任義務をはじめ、法令を形式主義に陥らずその主旨に沿ってよりよく守ること、企業の経済的な成長だけでなく、企業を取り囲む環境への配慮、過大なリスクに対する自制、これらを回帰的なプロセスとして機能させる仕組み、など多くの要素を包含すると考えたからです。

企業を取り巻く事業環境や経済情勢など社会状況は時代とともに大きく変化します。変化する社会の中で会社の重要な意思決定をするときや、どのような組織の体制や体質・企業風土や文化を造り上げていくかを考えるときなどに、常にこの「持続可能性の向上」をキーワードにしています。

このキーワードは駐車場という本業のなかにも随所に活かされています。当社独自の駐車場形態である保有駐車場は、道路と並んでクルマにとって欠かせないインフラである駐車場が、ある日突然なくならないように地域の持続性と当社の持続性の両立を考えて開発したものです。還元方式も、土地オーナーと当社の長期的な共存共栄関係を構築するという発想から生まれたものです。これらの開発形態から「不動の地域一番戦略」につながり、一番となった地域ではさらにその持続性が向上するという好循環が生まれると考えています。軽自動車専用駐車場も事業としての採算性とCO<sub>2</sub>排出量が普通車の60%という環境配慮の両立から発想したものです。駐車場内に設置してある飲料自動販売機の売上の1%を森林保全団体に寄付したり、社員による森林の間伐・植林活動も同様です。

また財務面においても、当社は保有駐車場用地の購入資金を主に金融機関から調達していますが、この資金は基本的に20年という長期の借入で賄い安全性を高めています。株主構成においても、取引先に株主になっていただき、事業上のシナジーと緊張感のある協力関係を構築するよう努めています。

今後とも「永遠のあと百年存続発展し得る企業体質」を目指してたゆまぬ努力をしてまいりたいと存じます。

## CSR活動報告

当社は地球温暖化ガスの「削減と吸収」による両面からの環境貢献というコンセプトに基づき、森林の保全事業に取り組んでいる「NPO法人 22世紀やま・もり再生ネット」へ支援を行うとともに、社員研修として2007年から植林と間伐活動を行っております。



成長した「サクラ」の木



「コブシ」を植樹するところ

社員研修として、2007年は栃木県矢板市「山縣農場」、2008年は千葉県津市「亀山山林」、2009年は東京都西多摩郡檜原村にある「田中林業多摩森林」で活動を行いましたが、今年2010年は、3年前に植林と間伐作業を行った「山縣農場」に再び伺いました。

前回植林したカエデ、コナラ、サクラ、カキの木々が順調に成長しており、感慨深いものがありました。また数年後の再会を楽しみに、コブシ、カエデ、コナラの植樹と杉林の間伐を行いました。

「山縣農場」は山縣有朋公爵が自らの理想を実現するために1886年(明治19年)に栃木県那須野が原西部に開場した約400ヘクタールの広大な農場です。

現在は100年生のスギ・ヒノキ林もあり、野生動物が多く生息する豊かな山林となっています。



山縣農場内の森林にて



間伐作業の様子

今後も本業である駐車場運営による地球温暖化ガスの「削減」とCSR活動による「吸収」をすすめ、社会的貢献を行っていきたくと考えています。

●賃借駐車場

売上高  
5,240百万円

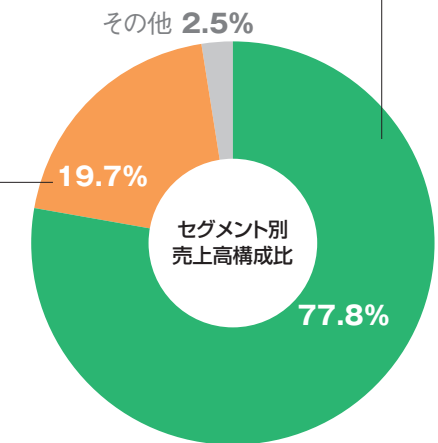
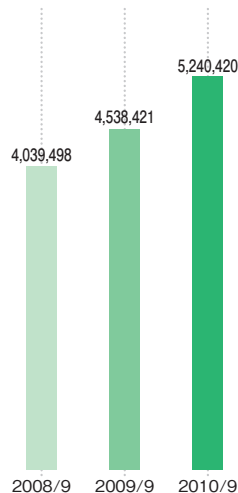
(前連結会計年度比15.5%増)

当連結会計年度においては75件956車室の純増となり、9月末現在においては684件7,998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5,240,420千円(前連結会計年度比15.5%増)となりました。



(香川県高松市天神前)

賃借駐車場売上高(千円)



●保有駐車場

売上高  
1,326百万円

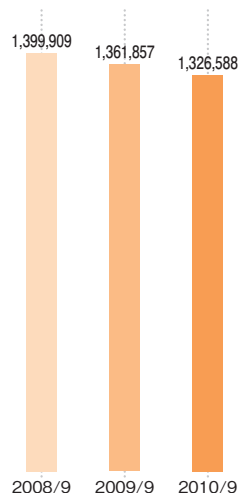
(前連結会計年度比2.6%減)

当連結会計年度においては2件の純減及び1車室の純増となり、9月末現在においては98件3,536車室が稼働しております。売上高1,326,588千円(前連結会計年度比2.6%減)となりました。



(バラカパーキング札幌101)

保有駐車場売上高(千円)



\*金額は、千円未満を切捨表示しております。

科目	当期 (2010年9月30日現在)	前期 (2009年9月30日現在)
<b>●資産の部</b>		
流動資産	2,063,974	1,973,415
固定資産	15,863,278	15,635,305
有形固定資産	15,356,730	15,290,516
無形固定資産	70,494	11,356
投資その他の資産	436,053	333,432
資産合計	17,927,253	17,608,720
<b>●負債の部</b>		
流動負債	1,808,743	1,509,138
固定負債	10,900,761	11,305,958
負債合計	12,709,504	12,815,096
<b>●純資産の部</b>		
株主資本	5,479,220	4,958,000
資本金	1,576,807	1,576,807
資本剰余金	1,606,807	1,606,807
利益剰余金	2,396,447	1,875,227
自己株式	△100,841	△100,841
評価・換算差額等	△272,343	△164,376
その他有価証券評価差額金	116	4,047
繰延ヘッジ損益	△272,460	△168,423
新株予約権	10,872	—
純資産合計	5,217,748	4,793,624
負債純資産合計	17,927,253	17,608,720

科目	当期 (2009年10月1日から 2010年9月30日まで)	前期 (2008年10月1日から 2009年9月30日まで)
売上高	6,738,713	6,060,048
売上原価	4,696,279	4,368,932
売上総利益	2,042,434	1,691,116
販売費及び一般管理費	756,889	675,471
営業利益	1,285,545	1,015,644
営業外収益	10,065	4,016
営業外費用	288,510	298,016
経常利益	1,007,099	721,644
特別利益	108,169	—
特別損失	125,277	66,430
匿名組合損益分配前税金等調整前当期純利益	989,992	655,213
匿名組合損益分配額	13,466	18,057
税金等調整前当期純利益	976,525	637,155
法人税、住民税及び事業税	456,283	292,050
法人税等調整額	△46,434	△8,896
当期純利益	566,677	354,002

科目	当期 (2009年10月1日から 2010年9月30日まで)	前期 (2008年10月1日から 2009年9月30日まで)
営業活動によるキャッシュ・フロー	927,835	668,069
投資活動によるキャッシュ・フロー	△46,821	△533,194
財務活動によるキャッシュ・フロー	△865,980	△126,130
現金及び現金同等物の増減額	15,032	8,744
現金及び現金同等物の期首残高	1,570,790	1,562,046
現金及び現金同等物の期末残高	1,585,823	1,570,790

当 期 (2009年10月1日から2010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		
2009年9月30日残高	1,576,807	1,606,807	1,875,227	△100,841	4,958,000	4,047	△168,423	△164,376	—	4,793,624
連結会計年度中の変動額										
剰余金の配当			△45,457		△45,457					△45,457
当期純利益			566,677		566,677					566,677
株主資本以外の項目の 連結会計年度中の変動額(純額)						△3,930	△104,036	△107,967	10,872	△97,095
連結会計年度中の変動額合計	—	—	521,220	—	521,220	△3,930	△104,036	△107,967	10,872	424,124
2010年9月30日残高	1,576,807	1,606,807	2,396,447	△100,841	5,479,220	116	△272,460	△272,343	10,872	5,217,748



※金額は、千円未満を切捨表示しております。

科目	当期 (2010年9月30日現在)	前期 (2009年9月30日現在)
<b>●資産の部</b>		
流動資産	1,750,892	1,658,444
固定資産	15,777,617	15,541,712
有形固定資産	11,319,070	11,231,793
無形固定資産	70,494	11,356
投資その他の資産	4,388,052	4,298,562
資産合計	17,528,509	17,200,156
<b>●負債の部</b>		
流動負債	1,820,918	1,516,234
固定負債	10,493,122	10,892,571
負債合計	12,314,040	12,408,805
<b>●純資産の部</b>		
株主資本	5,475,941	4,955,727
資本金	1,576,807	1,576,807
資本剰余金	1,606,807	1,606,807
利益剰余金	2,393,167	1,872,954
自己株式	△100,841	△100,841
評価・換算差額等	△272,343	△164,376
その他有価証券評価差額金	116	4,047
繰延ヘッジ損益	△272,460	△168,423
新株予約権	10,872	—
純資産合計	5,214,469	4,791,351
負債純資産合計	17,528,509	17,200,156

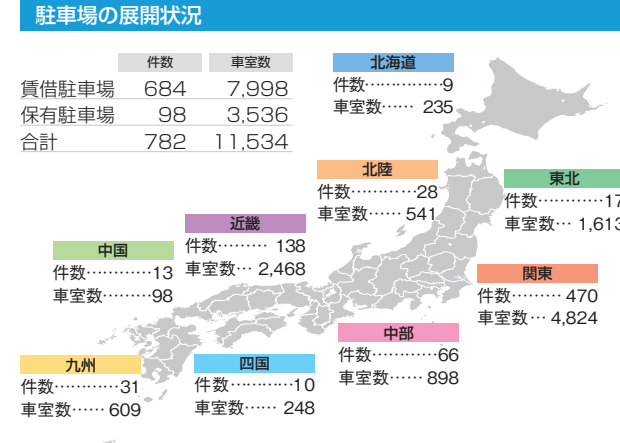
科目	当期 (2009年10月1日から 2010年9月30日まで)	前期 (2008年10月1日から 2009年9月30日まで)
売上高	6,738,713	6,060,048
売上原価	4,827,072	4,484,392
売上総利益	1,911,641	1,575,655
販売費及び一般管理費	737,665	659,061
営業利益	1,173,976	916,594
営業外収益	106,727	83,469
営業外費用	288,510	298,016
経常利益	992,193	702,046
特別利益	108,169	—
特別損失	125,277	66,430
税引前当期純利益	975,085	635,616
法人税、住民税及び事業税	455,867	291,611
法人税等調整額	△46,452	△8,867
当期純利益	565,670	352,871

当 期 (2009年10月1日から 2010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		
2009年9月30日残高	1,576,807	1,606,807	1,872,954	△100,841	4,955,727	4,047	△168,423	△164,376	—	4,791,351
事業年度中の変動額			△45,457	△45,457	△45,457					△45,457
剰余金の配当			△45,457	△45,457	△45,457					△45,457
当期純利益			565,670	565,670	565,670					565,670
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額(純額)						△3,930	△104,036	△107,967	10,872	△97,095
事業年度中の変動額合計	—	—	520,213	520,213	520,213	△3,930	△104,036	△107,967	10,872	423,117
2010年9月30日残高	1,576,807	1,606,807	2,393,167	△100,841	5,475,941	116	△272,460	△272,343	10,872	5,214,469

(2010年9月30日現在)

**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 15億7,680万円
- 事業所 本社  
東京都港区麻布台1-11-9 CR神谷町  
TEL.03(6230)2300(代) FAX.03(6230)2301  
大阪支店  
大阪府大阪市北区堂島浜1-4-19 堂島イーストビル  
TEL.06(6345)8800 FAX.06(6345)8804  
名古屋営業所  
愛知県名古屋市中村区名駅4-24-8 EME名古屋ビル  
TEL.052(856)4809 FAX.052(856)4810  
福岡営業所  
福岡県福岡市中央区大名2-9-34 アクシブ天神ビル  
TEL.092(737)1331 FAX.092(737)1332
- 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 田伏 岳人  
監査役 津田 進世



**株式情報**

- 発行可能株式総数 135,000株
- 発行済株式の総数 47,532株
- 株主数 2,351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	6,000	13.2
パインブリッジ・ジャパン・パートナーズ 2投資事業有限責任組合	3,209	7.1
兼平 宏	2,886	6.4
アールピーシー デクシア インバスター サービスズ トラスト, ロンドンクライアント アカウト	1,541	3.4
日信電子サービス株式会社	1,500	3.3
株式会社プレスステージ・インターナショナル	1,500	3.3
新井 一孝	1,200	2.6
株式会社三井住友銀行	1,200	2.6
エヌ・エス・アール株式会社	1,196	2.6
朝日火災海上保険株式会社	1,150	2.5

(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。

