



第23期

報告書

2018年10月1日 ▶ 2019年9月30日



パラカ株式会社



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23期連続増収、純利益では8期連続の増益となりました。これは、中心市街地の駐車料金の上昇により、既存駐車場の売上が好調であったことと、老朽化した札幌の駐車場ビルを売却した利益によるものです。

2013年のビジネスレポートにおきまして、日本経済の時代局面が陰から陽へと転換したとの認識を示しました。それ以来、従来にも増して、保有駐車場の取得を積極的に推し進め、その残高は2019年9月末において242億円となっています。この6年間はいわば陽時代の助走期間であり、今まさに私たちは本格的陽時代の入り口に立っていると考えています。本格的陽時代の原動力は、建設から約60年を経て建て替え時期を迎えた地方都市市街地の大リニューアル投資、同じく耐用年数を迎えた様々なインフラへの投資です。そして、これらの投資はすべてITの技術革新を伴ったものとなるでしょう。

このような大きな流れのなか、保有駐車場については、今後も全国各都市で精力的に追加取得し、運用資産を大きくしていくことで、基盤となる収益をさらに拡大していきたいと存じます。それとともに賃借駐車場の開拓も比例的に拡大し、また、クルマだけでなくバイク、バス、自転車の事業ミックスによって収益の向上を図ってまいります。加えて、土地を所有しているという、他社にない利点を活かして、デベロッパーと協業するなど、大リニューアル時代を迎えた地方都市の再開発にも深く関与できる企業へとステップアップしたいと考えています。

ITの技術革新については、駐車場業界においても不可欠であり、当レポート7～8ページのコラムで述べていますように、一昨年から構想し、昨年よりアプリ開



代表取締役
執行役員会長

内藤 亨



代表取締役
執行役員社長

間嶋 正明

発に着手、現在ほぼその目途が立ってきたところです。これまで当社は、システムのいわば下部構造であるITインフラの構築に注力してきましたが、この開発は、システムの上部構造であるアプリケーションの構築を意味します。これにより、キャッシュレス決済等、駐車場利用者の利便性向上だけでなく、ビッグデータの活用等により周辺の商業施設との協業など様々な可能性が出てくると期待しています。

これからも株主様への継続的な利益配分の増大ができるよう、持続的な業績の向上に努めてまいります。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。





第23期の経営成績について、その特徴やポイントをお知らせください。

今期は創業来23期連続増収、純利益で8期連続の増益となりました。営業利益・経常利益でも前期比で増益となりました。

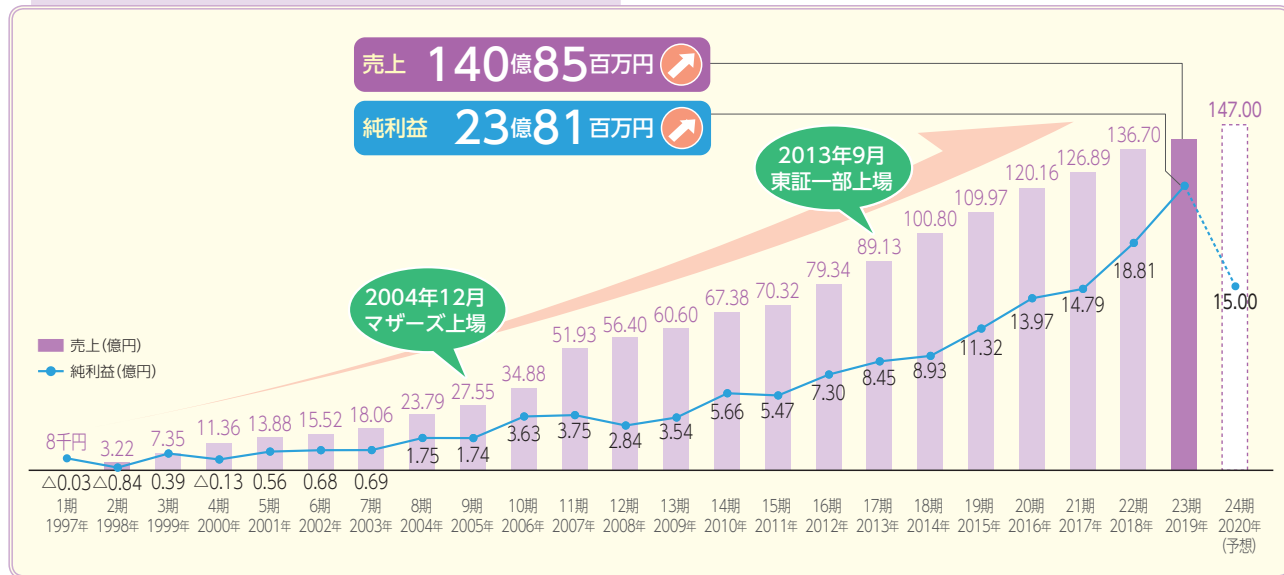
新規開拓については236件4,554車室と、前期に比べ開拓件数は減少したものの、案件が大型化したため、開拓車室数を大きく伸ばすことができました。

一方で、当期は前期に引き続いて、東京、大阪、名古屋など大都市部において、マンション、オフィスビル、ホテ

ル開発などを理由として189件2,870車室の解約がありました。大都市の中心市街地における駐車場の減少により駐車場需給がタイトとなり、駐車料金の上昇をもたらして、既存駐車場の売上が好調に推移しました。

また、北海道札幌市に保有していた駐車場ビルを売却し、譲渡益を約15億円計上したため、純利益も増益となりました。

創業来23期連続増収・8期連続最高益





保有駐車場への第23期の投資実績、第24期の投資計画について教えてください。

当期は、保有駐車場に対して、27件304車室、約30億6,500万円投資することができました。当社は、営業体制を北日本、東日本、西日本の3地域に分け、それぞれに担当執行役員をおき、速やかな意思決定をする体制をとっていますが、これにより全社で、「保有駐車場へ積極的に投資する」という方針が共有され、北日本8件119車室、東日本7件86車室、西日本12件99車室と前期に

引き続き、当期も日本全国においてバランスよく投資することができました。

今後につきましても、小中規模の投資対象に加え、大リニューアル時代が到来した地方都市の駅前、中心市街地における再開発案件に積極的に投資を行っていきたいと考えています。

保有駐車場 地域別累計投資額

(2019年9月30日現在)

近畿

32件 311車室

投資額: **35.3億円**

甲信越北陸

25件 510車室

投資額: **23.7億円**

北海道

6件 68車室

投資額: **3.8億円**

中国

4件 33車室

投資額: **2.2億円**

東北

29件 1,417車室

投資額: **46.8億円**

九州

17件 426車室

投資額: **25.8億円**

関東

68件 1,335車室

投資額: **80.7億円**

四国

10件 144車室

投資額: **8.4億円**

東海

12件 145車室

投資額: **11.7億円**

第23期 取得駐車場

北日本

計 8件 119車室

小樽市花園第1	9車室
小樽市花園第2	8車室
仙台市榴岡第2	4車室
秋田市大町第3	8車室
青森市本町第12	29車室
新潟市西堀第7	32車室
新潟市東大通第5	26車室
新潟市東大通第7	3車室

東日本

計 7件 86車室

宇都宮市二荒町第1	14車室
千葉市栄町第7	23車室
志木市本町第1	10車室
千葉市栄町第8	21車室
南越谷第1	10車室
千住第11	2車室
市川駅前第2	6車室

西日本

計 12件 99車室

大阪市安立第1	8車室
岐阜市高野町第1	12車室
名古屋市亀島第1	9車室
那古野第4	7車室
警固第3	15車室
佐世保市本島町第1	11車室
大分市府内町第3	10車室
久留米市日吉町第2	8車室
南船場第9	2車室
西天満第1	2車室
立売堀第4(10月オープン)	6車室
西天満第15(11月オープン)	9車室

計 30.6億円 27件 304車室

投資利回り基準

投資利回り=売上総利益÷投資額(土地)

第23期

→ 実績投資利回り 7.6%

一等地 5% 7% 9% 10%
周辺

近い将来
8%になる可能性

一等地については、
将来の「利回り」を加味して取得



地方都市の大リニューアル時代について教えてください。

大きく三つの点から考えることができます。一点目は、物理的に老朽化した市街地の建物が建て替え時期に来ていること。二点目は、人口動態と都市機能の関係です。人口増加(人口ボーナス)期には、人の動きは中心市街地から郊外へ流れ、それとともに都市機能を構成する居住機能と商業機能も郊外へ移るというドーナツ化現象が起ります。1990年代から日本は人口減少(人口オオナス)期に入り、大都市においては、郊外から中心市街地へと人口動態がボーナス期の逆の動きになり都市機能が回復してきています。ところが、地方都市においては、

人口ボーナス期の逆の動きが遅く都市機能の回復も遅い。そこで本来の動きを後押しするために行われているのが三点目の「地方創生」です。中心市街地活性化制度、都市再生制度などがこれにあたります。

建て替えタイミングで、人口動態からの時代要請があり、国も政策として推し進めていることから、地方都市の建物や市街地エリアは今後急速に刷新され、それにより市街地エリアの集客力が高まり、したがって駐車需要も大きくなると考えています。



駐車場のIT活用について教えてください。

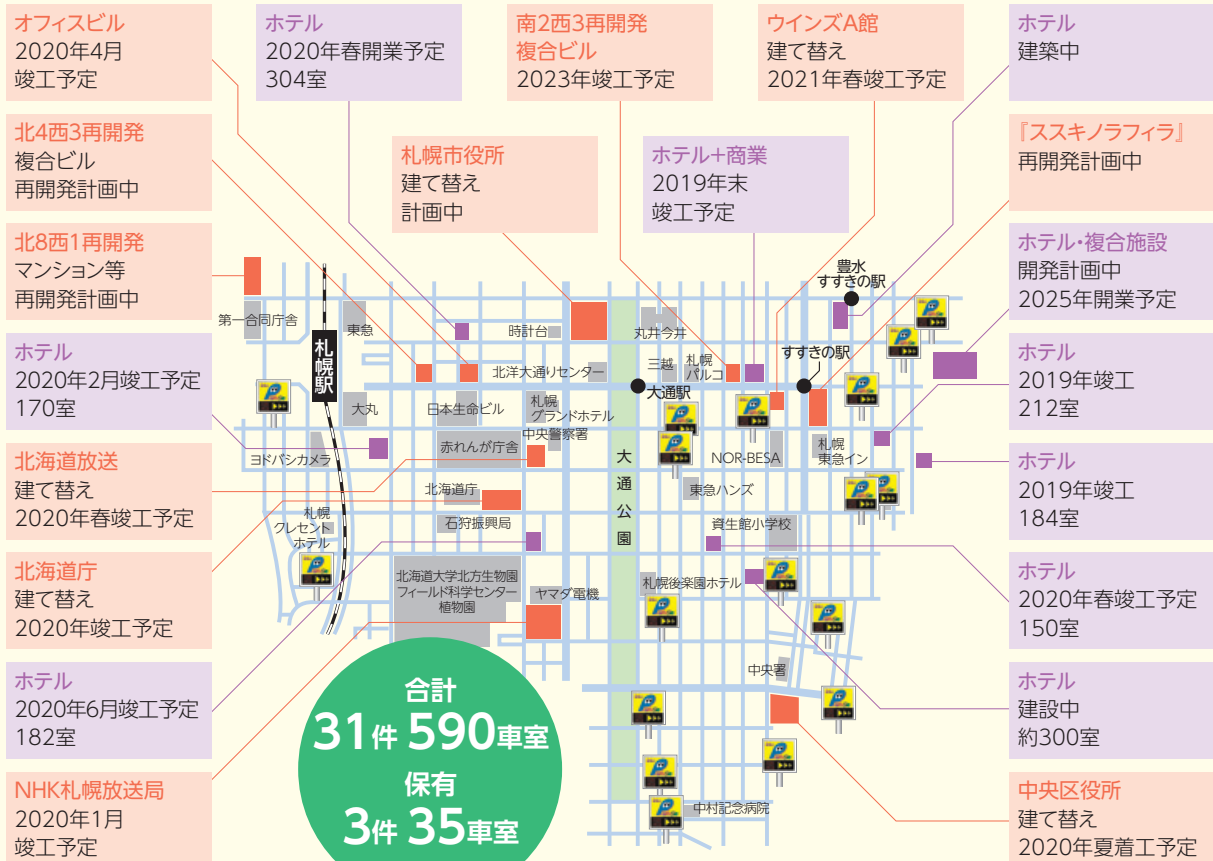
コラムにも記載していますが、キャッシュレス決済等、IT活用の流れは全産業に及び、時間貸駐車場においても例外ではありません。駐車場と他業界の違いにより、開発のポイントも異なってきます。駐車場の特徴は、①屋外が多いこと、②付帯設備であることです。

①の点でいうと、精算機の前まで行かなくてもクルマの中で決済できること、②の点でいうと、商業施設

等と連動し駐車料金の割引などをスムーズにストレスなく行えることがポイントになります。

当社では、これらのポイントを踏まえて、これからの駐車場のスタンダードとなる仕組みを作り上げたいと考えております。皆様に当社決済アプリを提供できるようになるまで、もう少々お時間をいただければと存じております。

地方都市の大リニューアル時代 札幌市の例



札幌市のパワースタンプ	すすきの第1〔保有〕	20台	南1西14第1	19台	麻生町第1	8台	南8西2第1	43台
	札幌101	142台	北4東2第1	5台	南8西13第1	8台	南7西12第1	16台
	南7西第1〔保有〕	10台	南1西第4	38台	琴似駅前第2	10台	南7西2第1	8台
	南1西第1	7台	南3西8第1	6台	北16西5第1	10台	南1西9第1	16台
	南12西第1	6台	札幌駅北口第1	9台	南5西7第1〔保有〕	5台	南4西12第1	13台
	南5西第3	14台	大通西第2	9台	北6西8第1	14台	琴似1条7丁目第1	18台
	南12西第2	12台	南6西7第1	37台	琴似1条3丁目第1	17台	南2東2第1	5台
	南1西第3	6台	南6西11第1	26台	北10西3第1	33台		

駐車場決済用アプリを開発し、運用開始へ

当社は『駐車場決済用アプリ』の開発を2018年6月からスタートし、2019年12月中旬より実際の精算機とアプリとの決済接続テストを開始しています。

来年3月には範囲を広げて、社員及び少人数関係者によりフィールドテストを開始し、来年5月ぐらいいかけて少しずつ対象駐車場を増やしていきます。

その後、順調にいけば来年6月ぐらいから、地域的な範囲を広げ、一般の利用者の方を対象とした実証実験を行いたいと考えています。

当社では、世の中にある「電子マネー」は「駐車場」には必ずしもベストではないと考えています。コンビニエンスストアのレジや、駅の改札機とは違って、「駐車場」の精算機は大半が屋外です。

したがって、例えば、

雨の日に傘をさして、精算機のところで、カバンから携帯を取り出し、決済アプリを立ち上げ、携帯を精算機にかざす。

果たしてこの行為が「スマート」であろうかということから、このアプリの開発はスタートしています。名付けて、「Parking Wallet」！

時間貸駐車場はあくまで「付帯設備」です。

買い物や、商談に行くためにクルマを停めて、用事を済ませて、駐車場に戻り、クルマに乗って、エンジンをかけ、アプリを立ち上げ、決済。そしてそのまま出庫。

荷物が多くてクルマのトランクに載せてから、精算機のところに行く必要はありません。大雨の日に、濡れたお札が精算機に詰まることもありません。

駐車場利用において、『決済』がごく自然に行われる、これこそ、当社が提供したい『駐車場決済アプリ』です。

今回の実証実験は、ロック板式の駐車場からのスタートです。今後、ゲート式駐車場へと発展させていきます。

時間貸駐車場の利用と切り離して考えられないのが、「サービス券の利用」です。駐車場をご利用のお客様は、商店等で買い物をされ、買い物金額に応じて駐車場料金をサービスされることがありますが、大半は、紙のサービス券を受け取るか、テナントチェッカーで、割引処理された券を使って精算機で駐車料金と一緒に精算します。

当社が「Parking Wallet」で実現させるサービス券は二次元バーコードを使った割引です。

「Parking Wallet」を使えば、駐車場利用者は、商店で二次元バーコードにスマートフォンをかざすだけ。

(特許・意匠登録申請済あるいは申請準備中)

利用者にとってもサービス券を受け取る手間が省けますし、サービス券自体を紛失することはありません。また、商業施設やお店にとってもテナントチェッカー等の機器への投資やレンタル料を抑えることが可能となります。店舗には、別途二次元バーコード管理用端末、あるいはアプリを提供することで、同等のサービスに加え、プラスアルファのサービス提供が可能になります。

当社は、2018年4月、2019年3月にそれぞれTORANOTEC(株)が行った第三者割当を引き受けておりますが、駐車場のキャッシュレス決済に対応したのち、TORANOTEC(株)が提供するおつり投資アプリ「トラノコ」を組み合わせることにより、ほかの時間貸駐車場運営会社が提供できない新たなサービスの提供

を模索してまいります。

また、当社は、今まで社内システムへの投資を積極的に行ってまいりました。実際、皆様にもご報告の通り、当社の営業支援システムは、当社の営業活動に一定の効果を上げております。

今後は、これら社内システムへの投資に加え、利用者の皆様、商業施設、ホテル等を含む地主様、サービス券等の提携先の皆様にとって有益な仕組みを開発してまいります。

* JapanParkingWallet【登録番号6188974号】及びParking Wallet【登録番号6188975号】について、当社が商標登録しております。

* 開発中のParking Wallet(仮称)の仕組みについては、特許・意匠登録申請済みあるいは、特許・意匠登録申請準備中であります。

* 画面は開発中のものであり、実際のイメージとは異なる可能性があります。

* 開発中の画面デザインも含め、当社がその権利を有しております。



現在地から
近い駐車場を
検索する
ことが可能



現在の
利用金額を
リアルタイムで
取得が可能

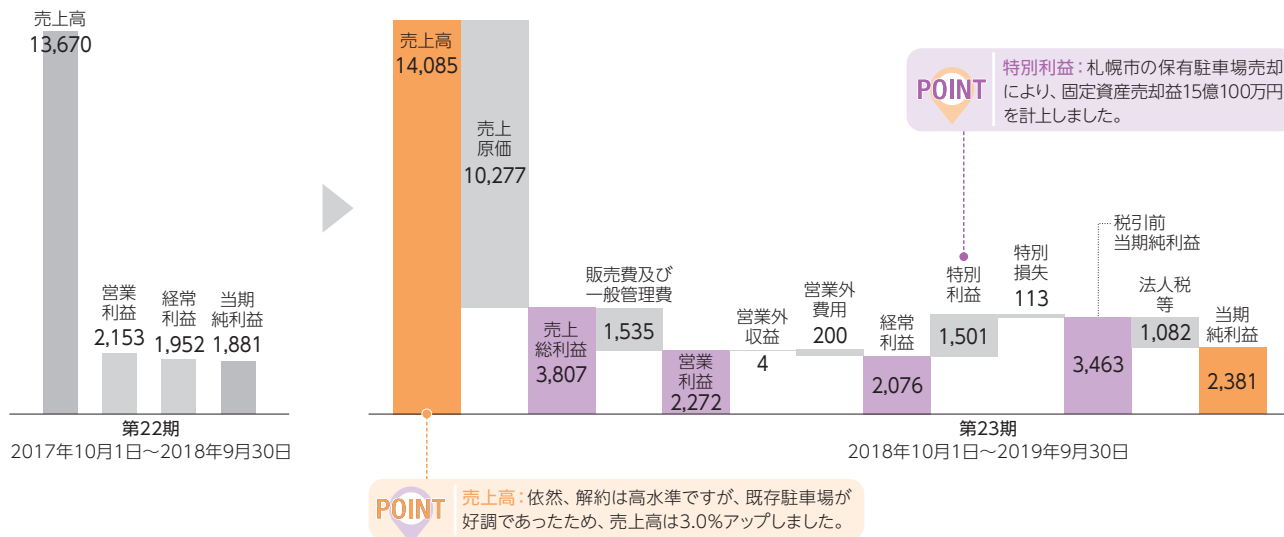


精算機で
支払いらず
入庫から出庫まで
アプリで完結

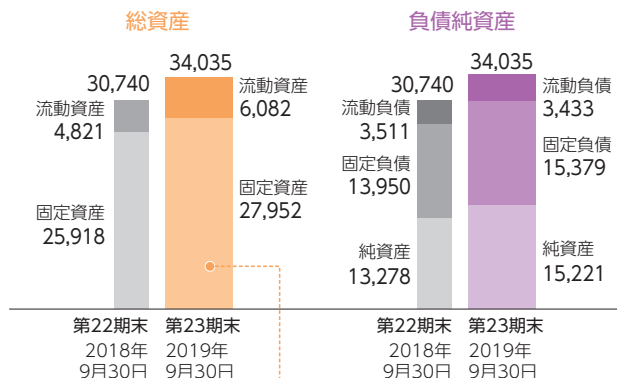


※金額は、百万円未満を切捨表示しております。

損益計算書の概要 (単位:百万円)



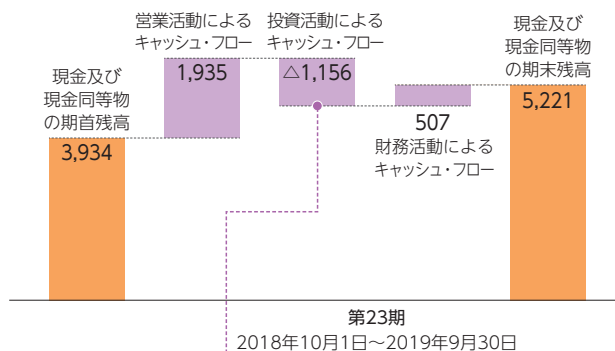
貸借対照表の概要 (単位:百万円)



POINT

固定資産: 固定資産の約85% (237億円) 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30.6億円投資しました。

キャッシュ・フロー計算書の概要 (単位:百万円)



POINT

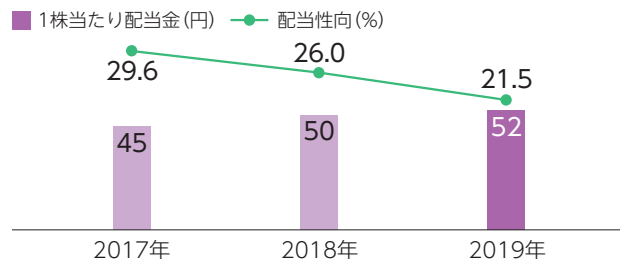
投資活動によるキャッシュ・フロー: 有形固定資産 (主に保有駐車場用地) の取得による支出32億円、土地の売却による収入21億円によるものです。



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、2019年9月期の配当金は、1株につき52円とさせていただきます。



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 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) 〒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) <https://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(特別口座といえます。)を開設しております。上記株主名簿管理人とはご照会先及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
 新東京郵便局私書箱第29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



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	17億92百万円 (2019年9月30日現在)
事務所	本社 〒105-6209 東京都港区愛宕2-5-1 TEL 03-6841-0809 FAX 03-6841-0810
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	〒951-8068 新潟県新潟市中央区上大川前通六番町1215-7 TEL 025-365-4809 FAX 025-365-4810
札幌営業所	〒060-0002 北海道札幌市中央区北二条西3-1 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
千葉営業所	〒260-0027 千葉県千葉市中央区新田町5-10 TEL 043-382-4809 FAX 043-382-4812
新宿営業所	〒160-0023 東京都新宿区西新宿6-12-1 TEL 03-6864-4809 FAX 03-6864-4810
横浜営業所	〒220-0004 神奈川県横浜西区北幸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
大阪営業所	〒552-0007 大阪府大阪市港区弁天1-2-1-1000 TEL 06-7713-2300 FAX 06-7713-2301
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	〒812-0011 福岡県福岡市博多区博多駅前2-11-26 TEL 092-287-9814 FAX 092-287-9815

役員	代表取締役 執行役員会長	内藤 亨
	代表取締役 執行役員社長	間嶋 正明
	取締役	渡辺 雅文
	取締役	檜 森 隆 伸
	取締役	横山 和 樹
	常勤監査役	廣 澤 智
	監査役	遠 藤 修 介
	監査役	洞 駿

詳しくはHPをご参照ください

パラカ

検索

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

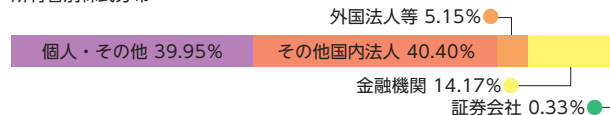


当社ホームページでは、豊富なインフォメーションを掲載しています。
今後も株主・投資家の皆様に向けて当社の情報を迅速に提供してまいりますので、どうぞご利用ください。

株式情報

発行可能株式総数	27,000,000株
発行済株式の総数	10,229,400株
株主数	6,158名

所有者別株式分布



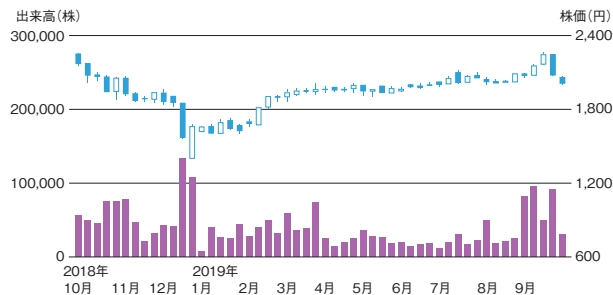
大株主

株主名	持株数	持株比率
日成ビルド工業株式会社	2,010,200株	19.81%
有限会社リョウコーポレーション	700,000株	6.90%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	555,713株	5.48%
兼平 宏	547,000株	5.39%
SBIホールディングス株式会社	400,000株	3.94%
日信電子サービス株式会社	300,000株	2.96%
株式会社プレステージ・インターナショナル	300,000株	2.96%
内藤 宗	286,900株	2.83%
内藤 主	286,900株	2.83%
株式会社三井住友銀行	240,000株	2.36%
UBS CLIENT GENERAL-CAD	240,000株	2.36%

(注) 1.持株比率は、自己株式(80,596株)を控除して計算しております。

2.当社は従業員株式給付信託を導入しており、日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)が当社株式249,713株を取得しております。日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)が所有する当社株式については、自己株式に含めておりません。

株価と出来高推移



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(6841)0809 E-mail:ir@paraca.co.jp

