

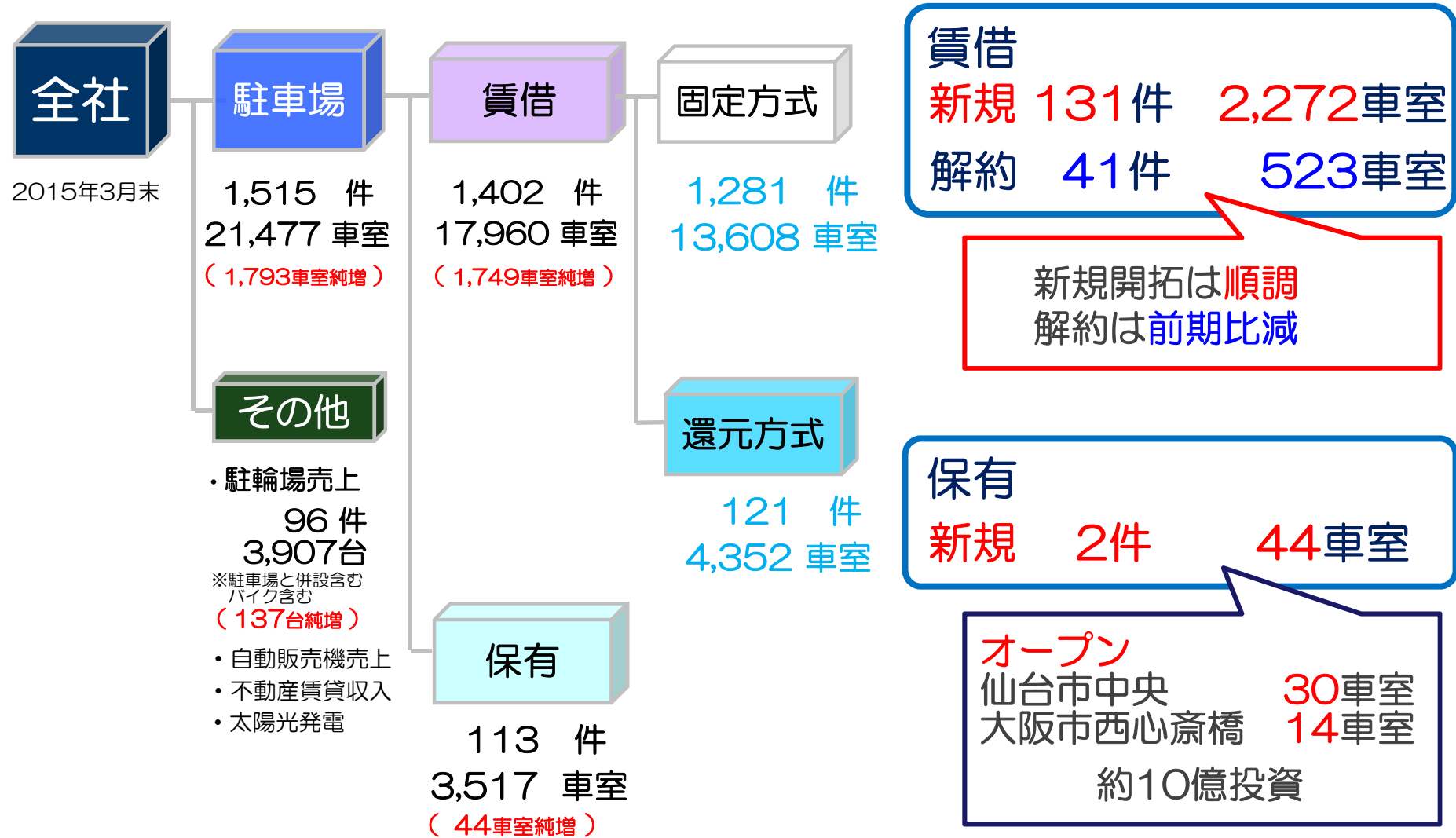


パラカ株式会社

平成27年9月期 第2四半期  
決算説明会資料

(2014年10月~2015年 3月)

# 全体像



# 損益計算書 ハイライト

	2014年9月期	2014年9月期2Q	2015年9月期2Q		
	(2013年10月~2014年9月)	(2013年10月~2014年3月)	(2014年10月~2015年3月)	予算進捗	前年同期比
	前通期	前中間期	当中間期		
売上高	100億8,087万	50億624万	53億5,294万	46.55%	6.93%
（賃借）	82億8,144万	40億9,744万	44億3,852万		
（保有）	14億6,512万	7億4,174万	7億6,020万		
売上総利益（率）	27億527万 27.2%	14億785万 28.1%	15億1,424万 28.3%	47.32%	7.56%
（賃借）	13億7,460万 16.6%	7億2,068万 17.6%	7億8,579万 17.7%		
（保有）	11億5,635万 78.9%	5億8,088万 78.3%	6億1,877万 81.4%		
販売費及び 一般管理費（率）	10億890万 10.0%	4億9,669万 9.9%	5億2,069万 9.7%		4.83%
営業利益（率）	17億3,637万 17.2%	9億1,116万 18.2%	9億9,354万 18.6%	52.29%	9.04%
経常利益（率）	14億7,799万 14.7%	7億7,961万 15.5%	8億7,115万 16.3%	54.45%	11.74%
当期純利益（率）	8億9,334万 8.9%	4億9,960万 10.0%	5億5,079万 10.3%	55.08%	10.25%
一株当り 当期純利益	96円03銭	53円88銭	58円52銭		8.61%
一株当り 配当金	12円00銭	12円00銭	13円00銭		8.33%

売上高  
は計画通り

保有駐車場  
粗利益率  
3.1%向上

前期比  
10%  
増益

# 貸借対照表 ハイライト

	2013年9月末	2014年9月末	2015年3月末	構成比率
<b>資産合計</b>	196億2,905万	206億9,438万	<b>227億1,485万</b>	100.00%
流動資産	20億4,686万	25億3,131万	32億8,622万	14.47%
現金・預金	15億 739万	19億 71万	26億 411万	11.46%
固定資産	175億8,218万	181億6,307万	194億2,863万	85.53%
有形固定資産	172億 366万	178億1,019万	190億6,229万	83.92%
<b>負債合計</b>	122億5,188万	124億3,871万	<b>139億5,228万</b>	61.42%
流動負債	19億5,887万	24億2,039万	28億6,379万	12.61%
固定負債	102億9,300万	100億1,832万	110億8,848万	48.82%
<b>純資産合計</b>	73億7,716万	82億5,568万	<b>87億6,257万</b>	38.58%
自己資本	73億 399万	81億7,454万	86億8,542万	
自己資本比率	37.20%	39.50%	<b>38.24%</b>	
株主資本	74億8,638万	83億4,882万	88億5,252万	38.97%
資本金	16億1,120万	16億4,205万	16億7,482万	7.37%
資本剰余金	16億4,120万	16億7,205万	17億 482万	7.51%
利益剰余金	43億3,482万	51億3,558万	55億7,373万	24.54%
<b>1株当り純資産</b>	<b>788円 87銭</b>	<b>870円 90銭</b>	<b>914円 22銭</b>	

うち土地

+10.8億

うち借入

+16.3億

保有駐車場  
2件44車室  
オープン

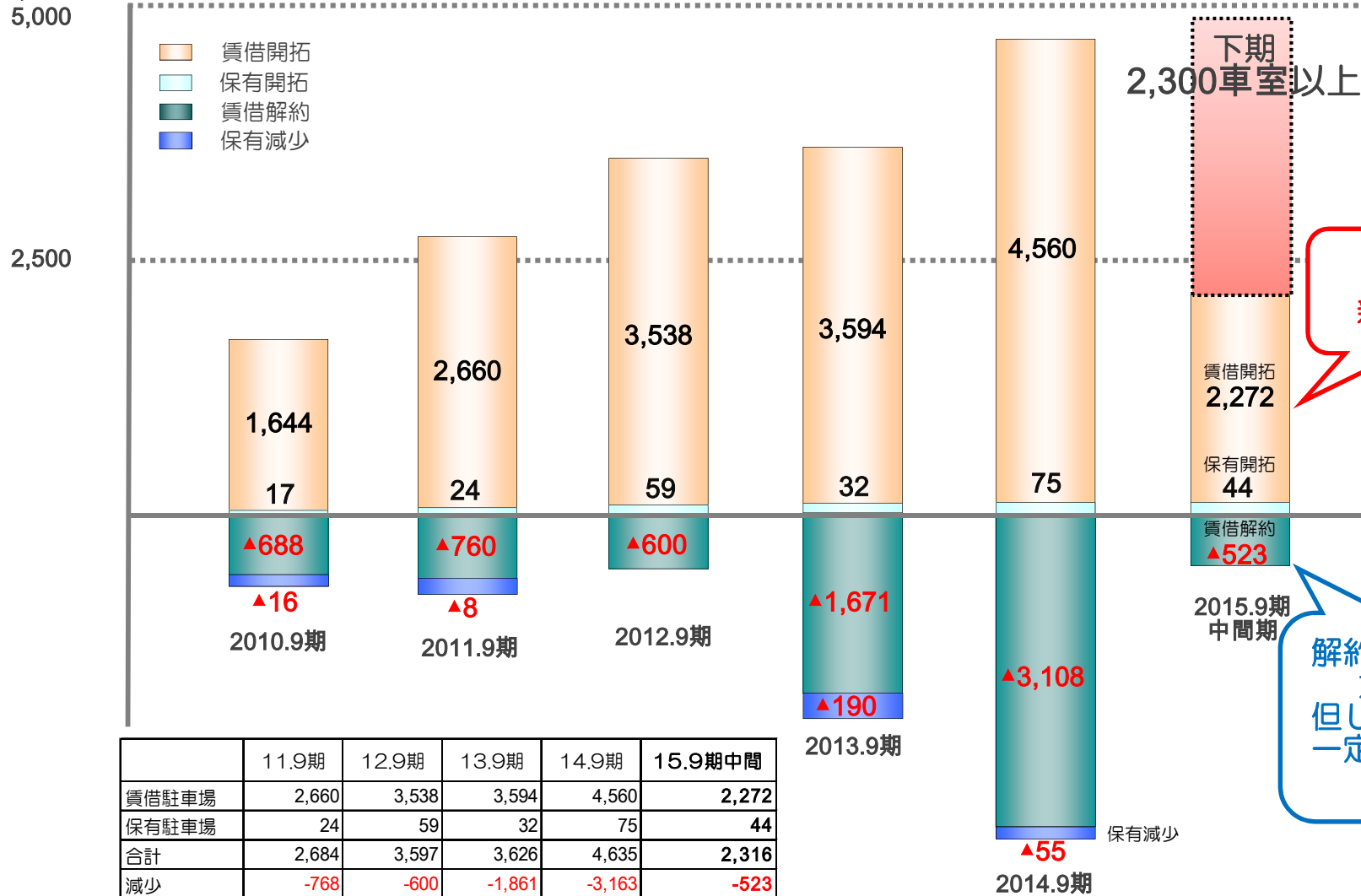
機動的な  
土地取得  
のために  
資金手当て  
済み



# 第19期 第2四半期 トピックス

# 新規開拓及び解約推移

(車室)



	11.9期	12.9期	13.9期	14.9期	15.9期中間
賃借駐車場	2,660	3,538	3,594	4,560	2,272
保有駐車場	24	59	32	75	44
合計	2,684	3,597	3,626	4,635	2,316
減少	-768	-600	-1,861	-3,163	-523
純増	1,916	2,997	1,765	1,472	1,793
解約率A	5.70%	3.60%	9.20%	15.79%	2.44%
解約率B	7.80%	4.70%	11.30%	19.17%	2.91%

全体解約率

賃借解約率

# 保有駐車場への投資

今期投資実績

約11億円投資

\*4月末現在



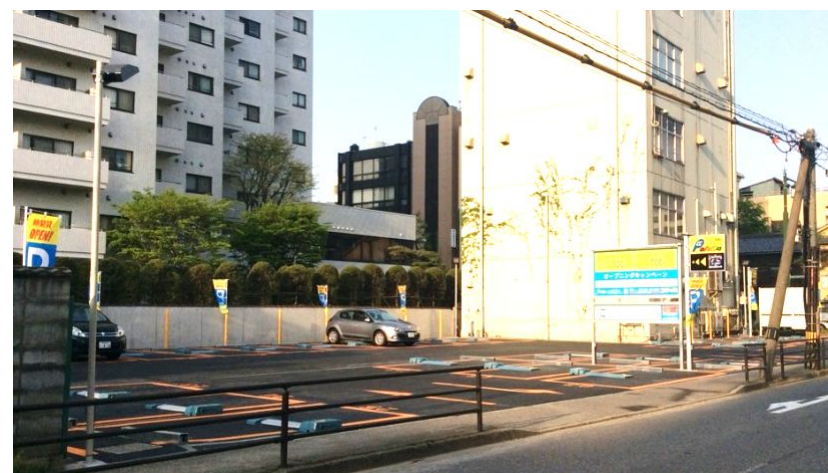
仙台30台 12月取得



水戸12台 4月取得



西心斎橋14台 3月取得



新潟25台 4月取得

# 太陽光発電事業への投資

今期投資実績

約10億円投資

パラカ修善寺太陽光発電所



パラカかすみがうら  
太陽光発電所



所在	静岡県伊豆市田代字奥野
敷地面積	約6,000坪（自己保有）
出力規模	約1,200kw
運転開始	2015年4月
投資額	約4億円
年間予想売上	4,000万円

所在	茨城県かすみがうら市牛渡
敷地面積	約9,400坪（自己保有）
出力規模	約1,700kw
運転開始	2015年12月予定
投資額	約6億円
年間予想売上	6,500万円





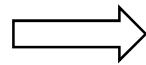
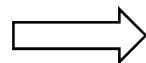
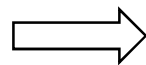
# 成長戰略

# 『営業力』の強化

① 新卒採用の積極化

② 育成体制の構築

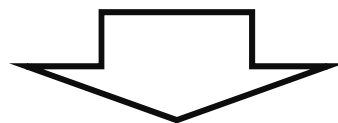
③ 営業体制の充実



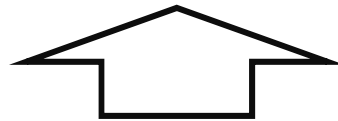
優秀な営業員の確保＝**量**

営業員の「**質**」の向上＝生産性の向上

営業ツール（**システム**）＝営業の効率化



- ① 「**量**」については人手不足を背景に、  
新卒者の確保に苦戦（2015年4月、7名入社）
- ② 「**質**」 ③ 「**システム**」により①「**量**」を補い、  
新規開拓車室数を**5期**連続更新へ



保有⇒賃借

「**営業する側**」から「**される側**」ストーリーへの回帰

**地元**不動産、金融機関（特に**地方**銀行・・・）

# 営業支援システム

## 情報の入出力/蓄積/共有



登録ピン数 約15万個 (2014年12月) → **約31万7000個** (2015年5月現在)

# 保有駐車場への積極的投資 ①

前期末

駐車場 145億円  
太陽光 3.8億円  
合計 約148.8億円

今期投資目標額

駐車場20億  
太陽光10億

当期末

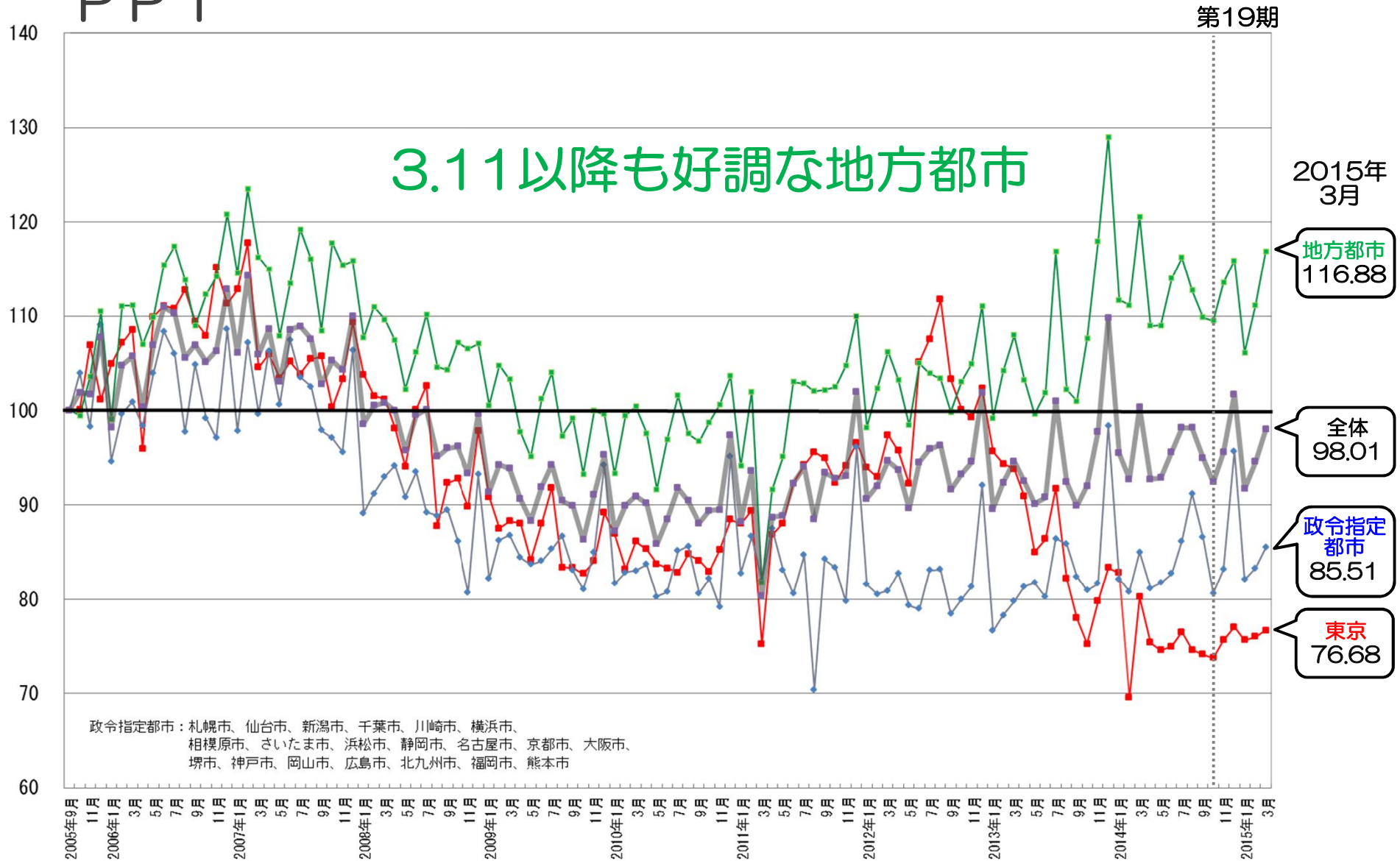
駐車場 165億円  
太陽光 13.8億円  
合計 約178.8億円

駐車場11億円、太陽光10億円投資済  
残り 『9億円』 駐車場へ投資

地方の中核都市（コンパクトシティ）  
を中心に投資

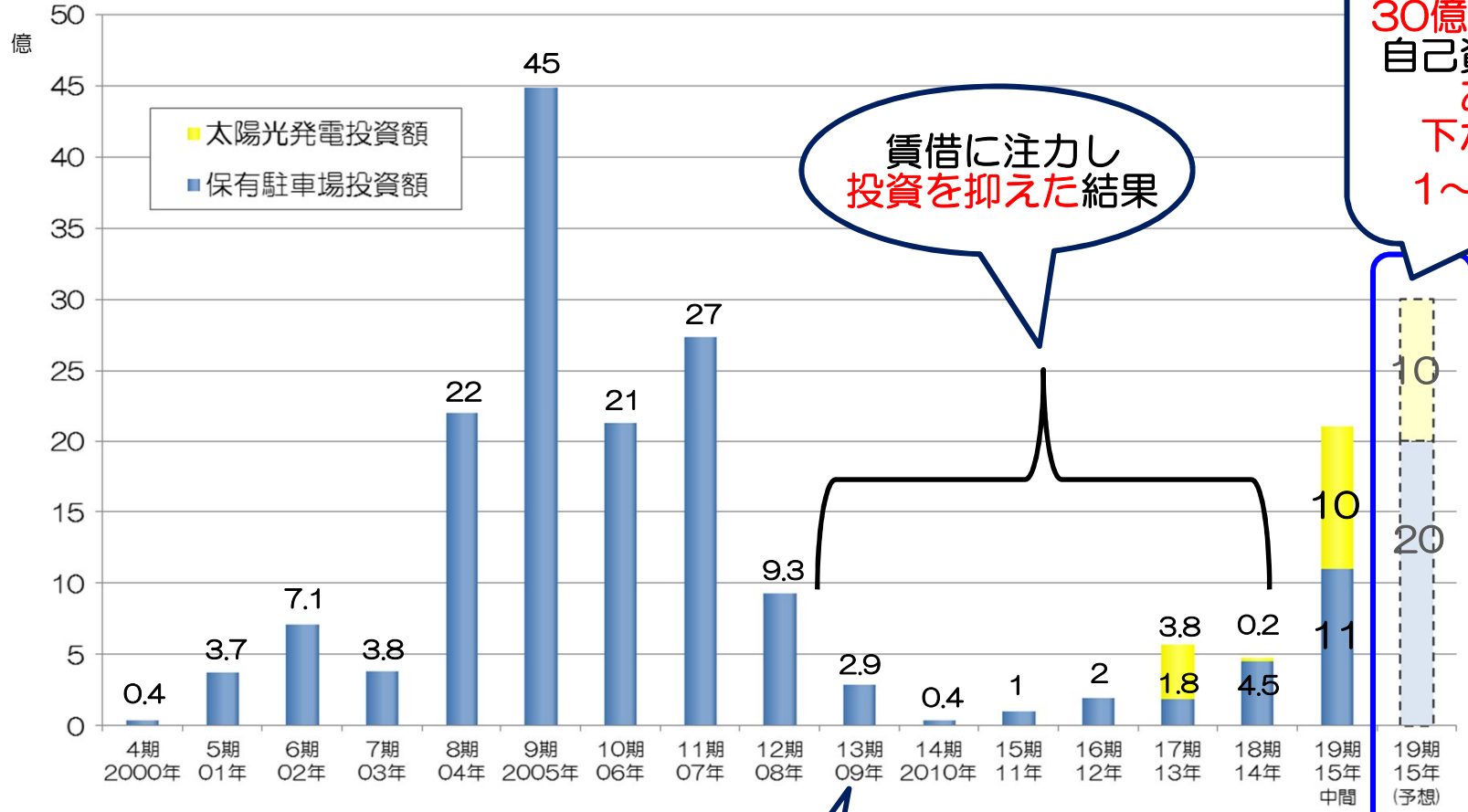
# 保有駐車場への積極的投資 ②

## PPI



# 保有駐車場への積極的投資 ③

## 保有駐車場・太陽光発電投資額



賃借に注力し  
投資を抑えた結果

今期  
30億投資しても  
自己資本比率は  
あまり  
下がらない  
1~2%程度

自己資本比率

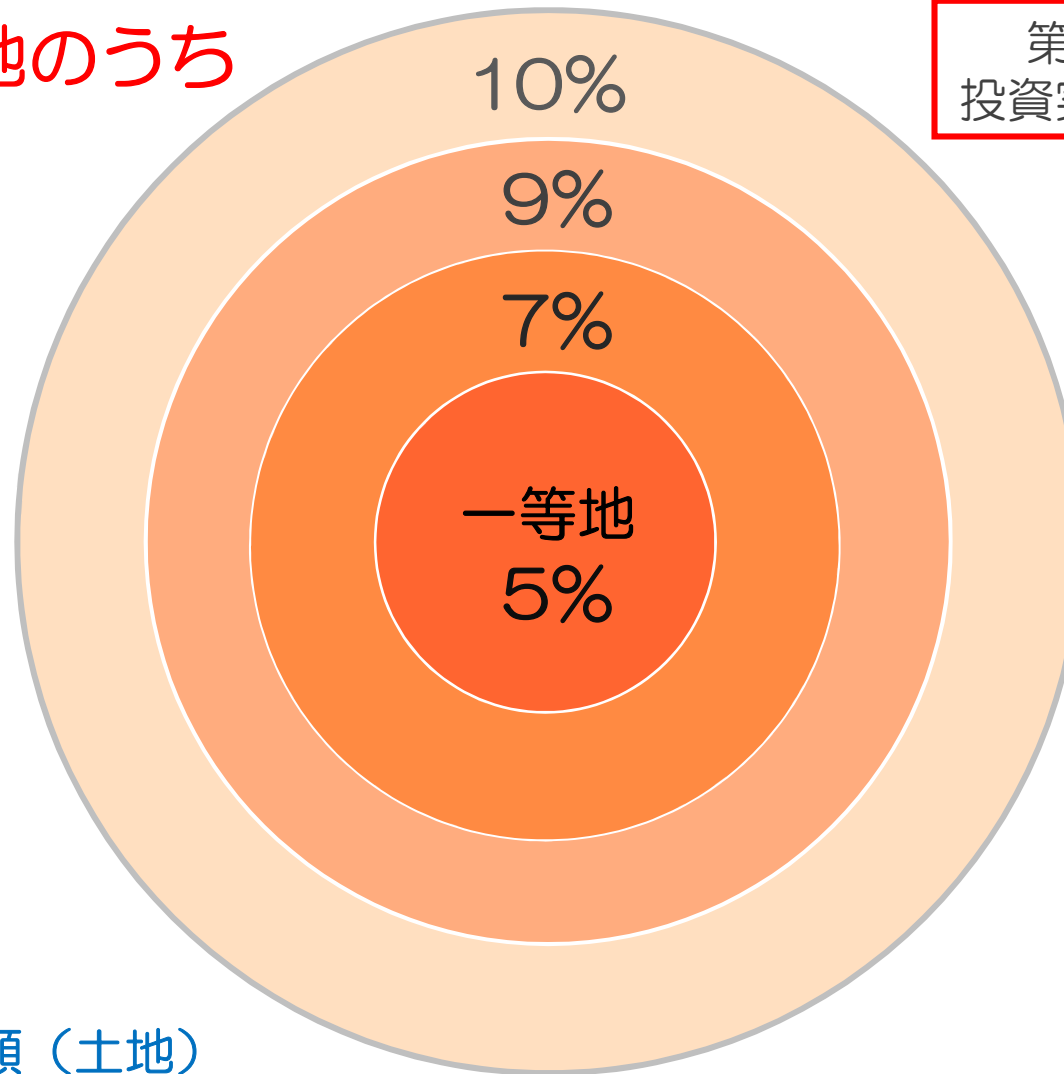
27.9%

10.3%アップ

38.2%

# 保有駐車場への投資スタンス

中心市街地のうち



第19期 3月末  
投資実績利回り 8.3%

投資利回り =  
粗利益額 ÷ 投資額 (土地)

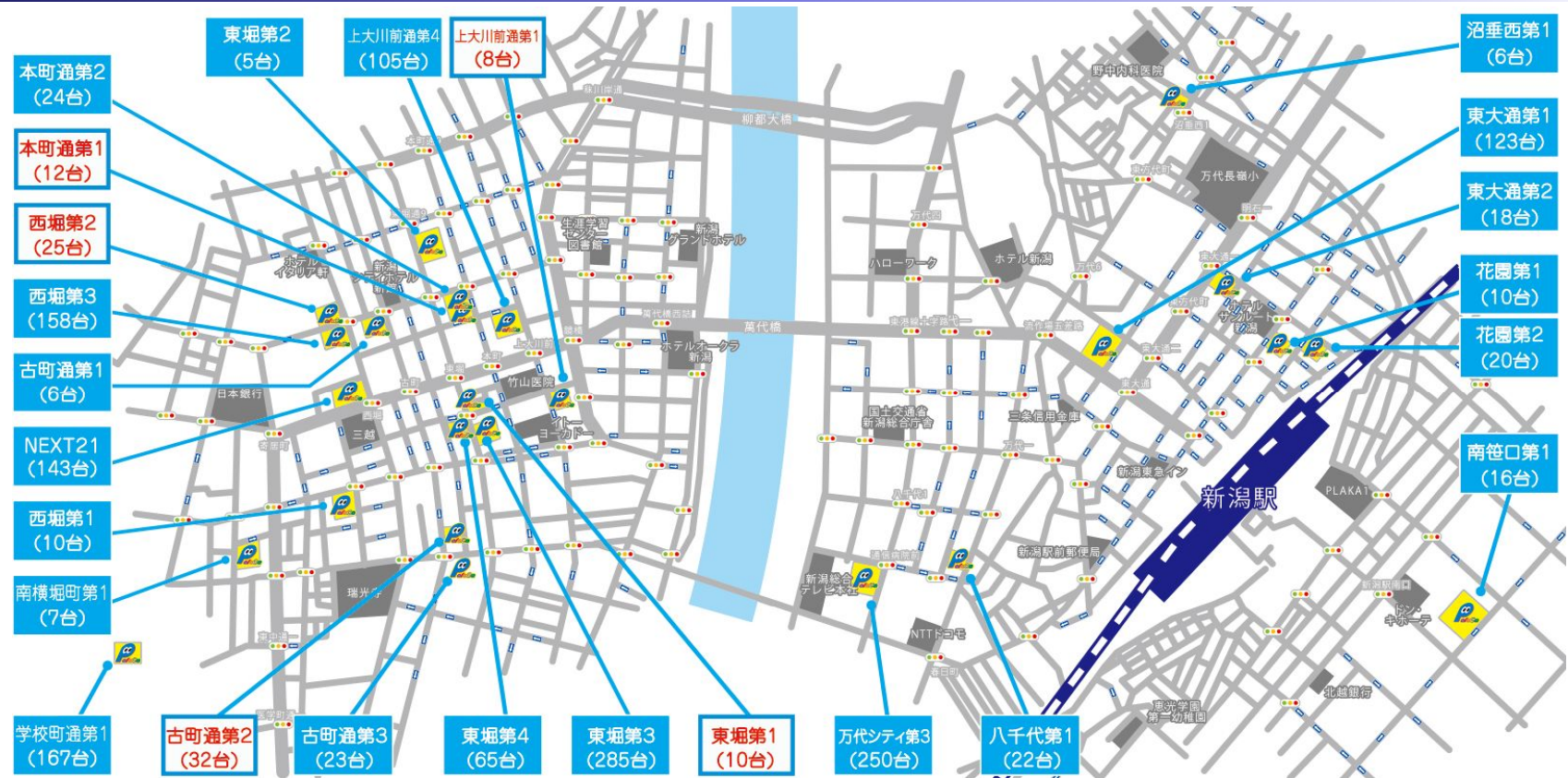
一等地については、「ターゲット利回り」を下げて取得

# 資本効率と株主配分

	2011年 9月期	2012年 9月期	2013年 9月期	2014年 9月期	2015年 9月期予想
純利益	60円	80円	92円	96円	105円
配当 <small>配当性向</small>	6円 10.0%	8円 10.0%	10円 11.0%	12円 12.6%	13円 12.4%
	再投資 <small>留保率</small>	54円 90.0%	72円 90.0%	82円 89.0%	84円 87.4%
純資産	630円	703円	788円	870円	962円
ROE	10.0%	12.0%	12.3%	11.5%	11.5%
財務安全度 <small>自己資本比率</small>	31.3%	33.7%	37.2%	39.5%	37.9%



# 衛星的展開と地域一番戦略～新潟市の場合



**新潟市の場合**

合計	25件	1,550車室
保有	5件	87車室
保有比率		5.6%

新潟市人口 約80万人



東堀第3



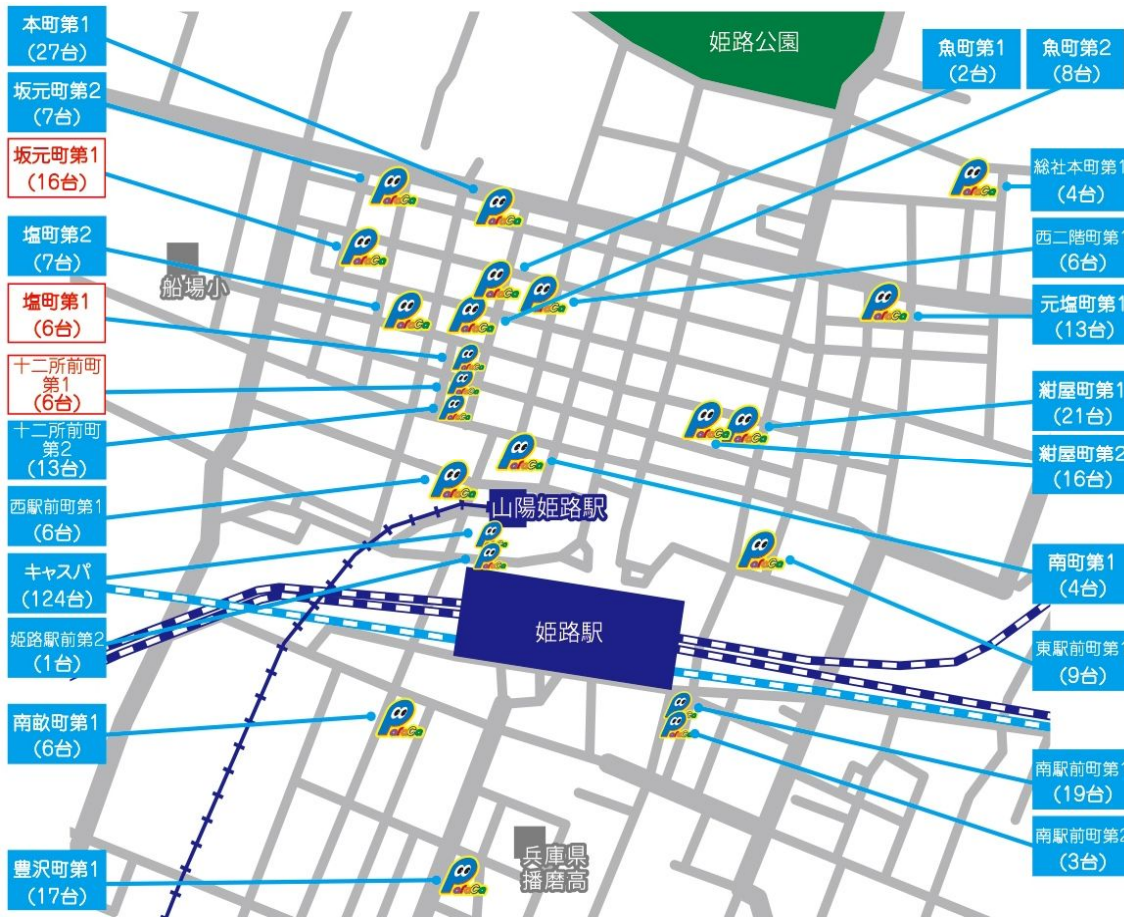
万代シティ第3

# 衛星的展開と地域一番戦略～姫路市の場合

## 姫路市の場合

姫路市人口 約53万人

19期4月末



合計	23件	341車室
保有	3件	28車室
保有比率		8.2%



姫路駅前再開発ビル  
「キャスパ」  
収容台数124台  
初の指定管理者  
2014年4月受託



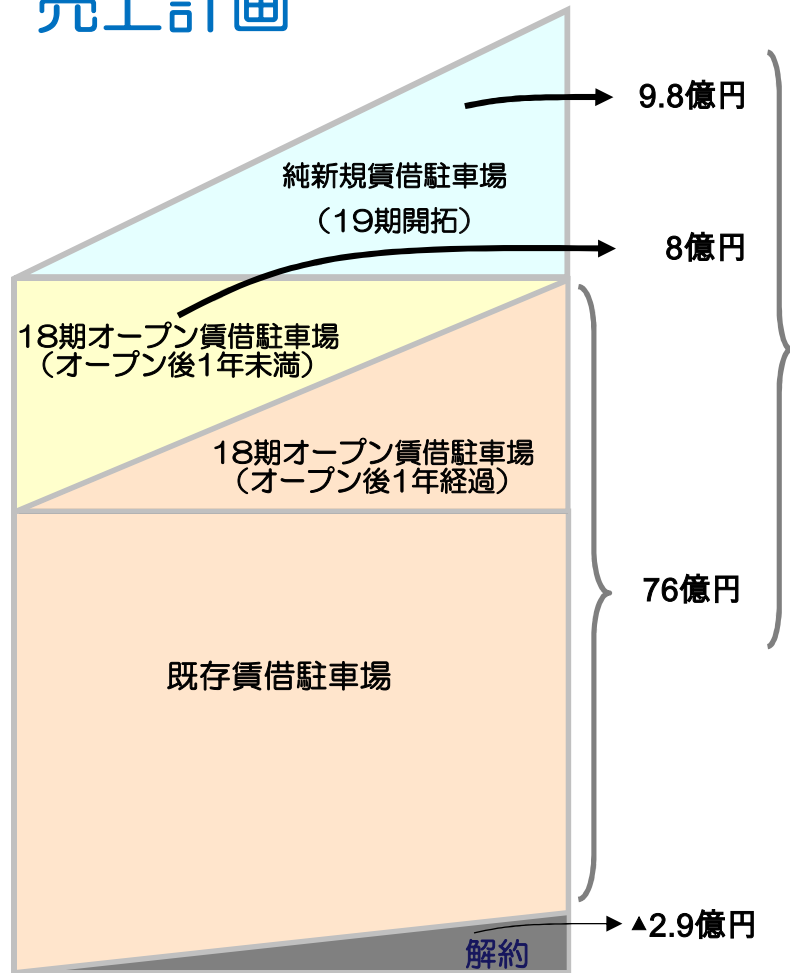
# 第19期 業績予想

# 第19期(2015年9月期) 通期計画

	通期計画	前年同期比
売上高	115.0 億円	+ 14.2 億円 ( + 14.0 % )
売上総利益	32.0 億円 27.8%	+ 4.5 億円 ( + 16.4 % )
営業利益	19.0 億円 16.5%	+ 1.64 億円 ( + 9.4 % )
経常利益	16.0 億円 13.9%	+ 1.23 億円 ( + 8.2 % )
当期純利益	10.0 億円 8.7%	+ 1.07 億円 ( + 11.9 % )
1株当純利益	105.75 円	+ 9.72 円 ( + 10.1 % )
配当金	13.0 円	+ 1 円 ( + 8.3 % )

# 第19期 予算の考え方

## 売上計画



賃借駐車場  
93.8億円

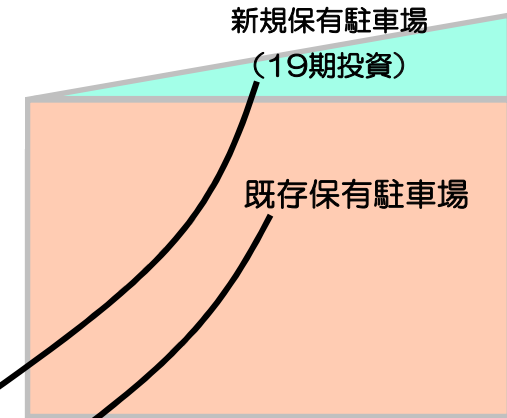
+

保有駐車場  
17.5億円

+

その他売上  
3.7億円

**115.0億円**  
(19期予想売上)



## ポイント

### ① 売上/粗利益

- 新規開拓の加速
- 開拓の加速に伴うコスト増
- 保有駐車場への投資

### ② 販管費

- 人件費の増加
- システム投資 (含む償却コスト)
- 予備費



# 參考資料

# 都道府県別残高一覧（駐車場件数・車室数/太陽光件数・出力規模）

## 駐車場

都道府県	賃借		保有		合計				
	件数	車室数	件数	車室数	件数	車室数	車室数%		
北海道・東北	北海道	4	48	3	172	7	220	1.0%	
	青森県	20	666	6	161	26	827	3.9%	
	岩手県	4	40	1	279	5	319	1.5%	
	宮城県	9	108	3	444	12	552	2.6%	
	秋田県	1	20	1	37	2	57	0.3%	
	福島県	10	237	3	210	13	447	2.1%	
	<b>小計</b>	<b>48</b>	<b>1,119</b>	<b>17</b>	<b>1,303</b>	<b>65</b>	<b>2,422</b>	<b>11.3%</b>	
	関東	茨城県	11	222	13	789	24	1,011	4.7%
		栃木県	2	18	0	0	2	18	0.1%
		群馬県	7	182	1	37	8	219	1.0%
埼玉県		27	418	0	0	27	418	1.9%	
千葉県		15	1,283	8	181	23	1,464	6.8%	
東京都		673	4,679	18	125	691	4,804	22.4%	
神奈川県		80	799	4	44	84	843	3.9%	
<b>小計</b>		<b>815</b>	<b>7,601</b>	<b>44</b>	<b>1,176</b>	<b>859</b>	<b>8,777</b>	<b>40.9%</b>	
中部・北陸		新潟県	33	1,607	6	104	39	1,711	8.0%
		富山県	6	126	1	33	7	159	0.7%
	石川県	4	50	1	24	5	74	0.3%	
	福井県	1	11	0	0	1	11	0.1%	
	山梨県	12	185	7	177	19	362	1.7%	
	長野県	2	15	0	0	2	15	0.1%	
	岐阜県	5	84	1	28	6	112	0.5%	
	静岡県	3	48	1	14	4	62	0.3%	
	愛知県	61	750	1	20	62	770	3.6%	
	<b>小計</b>	<b>127</b>	<b>2,876</b>	<b>18</b>	<b>400</b>	<b>145</b>	<b>3,276</b>	<b>15.3%</b>	

都道府県	賃借		保有		合計				
	件数	車室数	件数	車室数	件数	車室数	車室数%		
関西	三重県	4	57	1	9	5	66	0.3%	
	滋賀県	7	131	0	0	7	131	0.6%	
	京都府	46	1,458	0	0	46	1,458	6.8%	
	大阪府	253	3,034	10	152	263	3,186	14.8%	
	兵庫県	41	821	3	28	44	849	4.0%	
	奈良県	10	229	0	0	10	229	1.1%	
	和歌山県	3	36	0	0	3	36	0.2%	
	<b>小計</b>	<b>364</b>	<b>5,766</b>	<b>14</b>	<b>189</b>	<b>378</b>	<b>5,955</b>	<b>27.7%</b>	
	中国・四国	岡山県	3	20	2	17	5	37	0.2%
		広島県	9	71	1	8	10	79	0.4%
山口県		0	0	1	8	1	8	0.0%	
徳島県		6	79	0	0	6	79	0.4%	
香川県		2	9	3	36	5	45	0.2%	
愛媛県		2	14	0	0	2	14	0.1%	
高知県		1	3	1	7	2	10	0.0%	
<b>小計</b>		<b>23</b>	<b>196</b>	<b>8</b>	<b>76</b>	<b>31</b>	<b>272</b>	<b>1.3%</b>	
九州		福岡県	10	269	4	250	14	519	2.4%
		佐賀県	0	0	2	28	2	28	0.1%
	長崎県	11	96	0	0	11	96	0.4%	
	大分県	1	9	4	57	5	66	0.3%	
	宮崎県	1	3	2	38	3	41	0.2%	
	鹿児島県	2	25	0	0	2	25	0.1%	
<b>小計</b>	<b>25</b>	<b>402</b>	<b>12</b>	<b>373</b>	<b>37</b>	<b>775</b>	<b>3.6%</b>		
<b>合計</b>	<b>1,402</b>	<b>17,960</b>	<b>113</b>	<b>3,517</b>	<b>1,515</b>	<b>21,477</b>	<b>100.0%</b>		

## 太陽光発電

都道府県	太陽光発電	
	件数	出力(MW)
宮城県	1	0.74
茨城県	1	0.20
<b>合計</b>	<b>2</b>	<b>0.94</b>

2015年3月末時点

# 株価推移







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  
管理部 経営企画課 IR担当  
ir@paraca.co.jp

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。