



令和7年5月9日

各 位

上場会社名	パラカ株式会社
代表者	代表取締役 内藤 宗
(コード番号	4809)
問合せ先責任者	管理部長 松井 智輝
(TEL	03-6687-1161)

資本コストや株価を意識した経営の実現に向けた対応について

当社は、当社の持続的な成長と中長期的な企業価値向上を図るべく、資本コストや株価を意識した経営の実現に向けた対応について現状を分析・評価し、今般、改善に向けた今後の取組み方針について策定しましたので、お知らせいたします。

なお、詳細については添付資料「資本コストや株価を意識した経営の実現に向けた対応」をご参照ください。

以 上

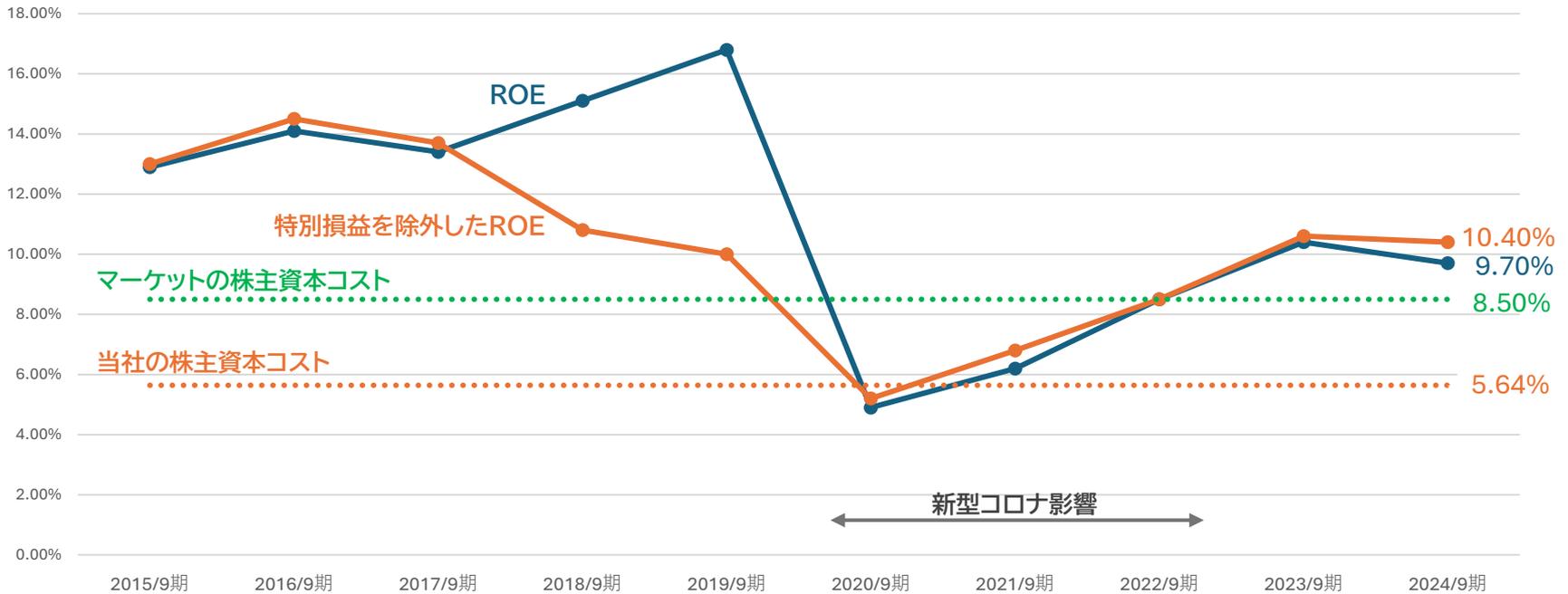
パラカ株式会社

資本コストや株価を意識した経営の実現に向けた対応

2025年5月9日

ROEと株主資本コストの比較

- 新型コロナ影響があった時期を除き、当社ROEは株主資本コストを超過していると認識
- マーケット全体の株主資本コストと比較しても、当社ROEが超過していると認識
- ROEは安定的に10%以上を維持することを目標とする

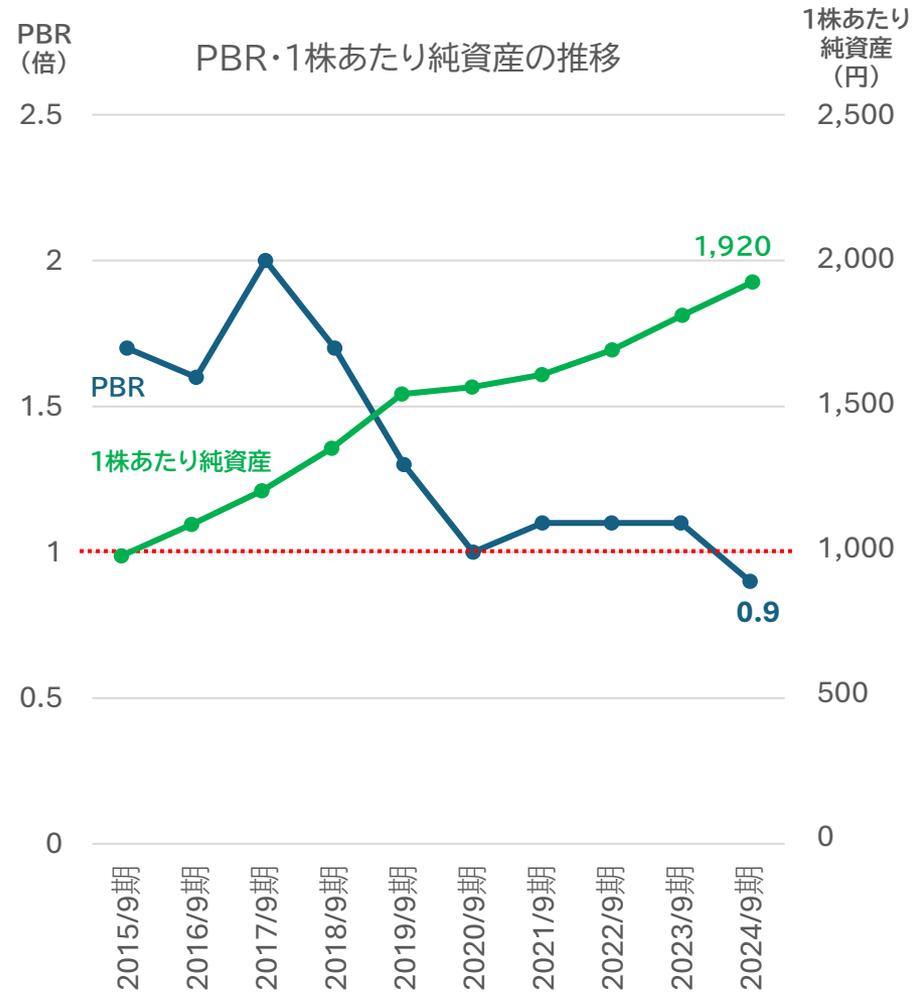
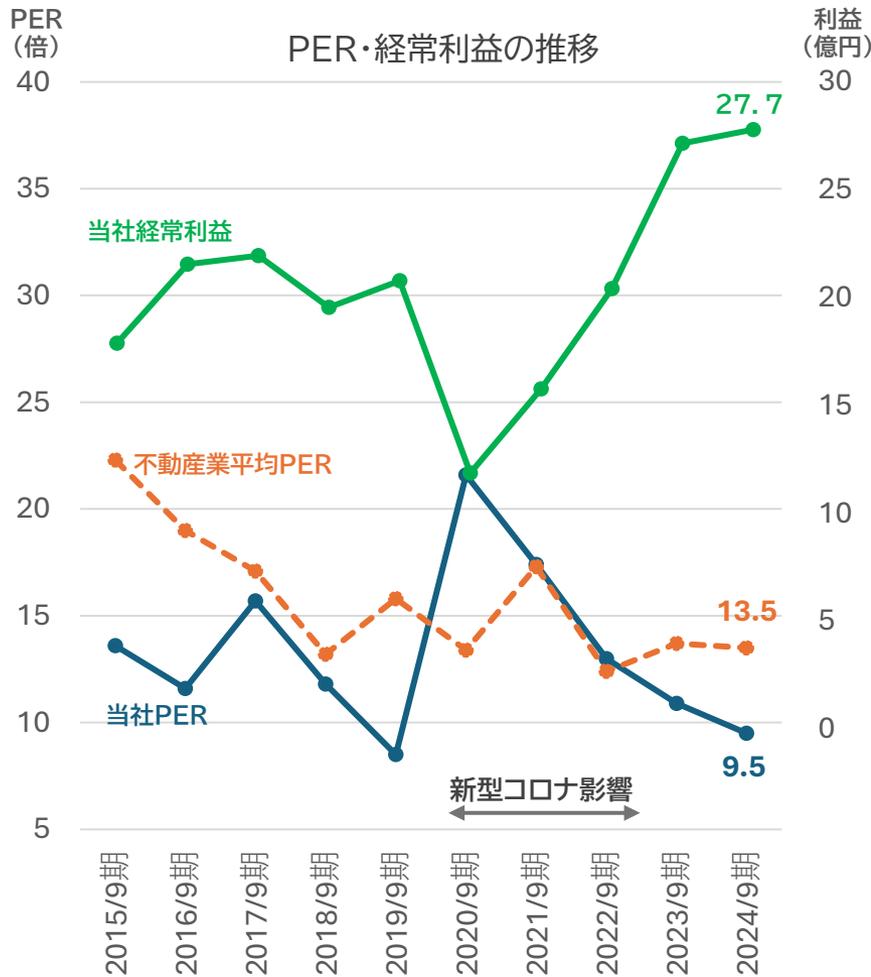


当社の株主資本コストの推定

リスクフリーレート	+	β	×	リスクプレミアム	=	株主資本コスト
10年国債利回り 1.5%		当社固有のリスク 0.591		7%		当社 5.64%
		市場のリスク 1				マーケット全体 8.5%

- 直近のPERは、不動産業平均※と比べ低い状況。経常利益は過去最高を更新するも、PERは低下
- 直近のPBRは1倍前後

※東証一部・プライム市場の加重平均PER



投資家の認識・意見(ヒアリングに基づく)

- ・ 人口減少により、国内駐車場マーケットは縮小する
- ・ 海外進出や新事業への進出はしないのか



当社経営陣の認識

- ・ 国内駐車場マーケットは拡大を続けており、下記の要因により、今後も拡大する

駐車料金の値上がり

- ・ 特に大都市においては時間貸駐車場の需給がタイトになっており、料金の値上げ傾向が続いている
- ・ 当社駐車場の料金変更のうち、8割超が値上げ(2024年9月期実績)
- ・ 日本一高い駐車場
10分 600円→800円に

駐車場機器の多様化により 施設付帯駐車場の有料化が進展

- ・ カメラ等を用いた低コストな駐車場機器が開発され、従来無料開放であった駐車場に機器を設置し、有料化(施設利用者は割引等の措置)する動きが進展

公共交通機関の利便性低下

- ・ 電車やバスの運行本数の減少や運賃値上げに伴い、クルマ移動にシフトする動き(東京都内でもバスは減便※)

→ 認識ギャップを埋めるべく、更なるIR強化が必要

一部投資家の意見

- ・ 保有駐車場への投資を続けることで、資本収益性が低下していくのではないか

→ 当社独自の事業モデルであり、当社基盤収益の根幹を成す保有駐車場について、資本収益性との関係を検討する

保有駐車場の特徴

- ① 【高い利益率】 賃料を支払う必要が無いので、売上総利益率は80%超
- ② 【解約リスク無し】 賃借駐車場と異なり、オーナー都合で解約となり利益を失うリスクは無し
- ③ 【切替リスク無し】 賃借駐車場と異なり、競合他社に切り替えられるリスクは無し
- ④ 【不動産業者との関係強化】 土地売買の仲介手数料は、賃貸の仲介手数料よりも大幅に高額となるため、賃借駐車場しか取り扱わない競合他社と比べ、不動産業者と良好な関係を築ける
- ⑤ 【金融機関との関係強化】 土地取得の際には返済期間20年で金融機関から借り入れを行う
パラカは30以上の金融機関と取引中であり、各金融機関独自の不動産情報も入手
- ⑥ ④・⑤により、【賃借駐車場の営業力強化】 不動産業者・金融機関から賃借駐車場の案件も紹介を受ける
- ⑦ 【他不動産業者とのすみ分け】パラカは土地を駐車場として活用するため、建築を行う他の不動産業者とターゲットとなる土地が異なる。取得にあたり競合が少なく、2024年9月期は過去最大の取得額を更新
- ⑧ 【インフレにも強い】 既存借入の金利は固定済み。物価上昇による売上増が利益増に直結
- ⑨ 【BSが拡大する】 土地取得により、資産と借入が膨らむ（土地は減価償却も無し）

→ 保有駐車場投資のメリットは多方面に及び、当社の成長に必要不可欠という認識だが、投資を継続するパターンと投資を中止するパターンのシミュレーションを作成し、10年後の資本収益性等を比較する

想定売上・純利益・配当・時価総額・ROEの10年後シミュレーション



2024年9月期		
売上	163億円	(10年前比) 1.6倍
純利益	18.1億円	2.0倍
配当総額	6.6億円	5.9倍
時価総額	178億円	2.2倍
ROE	9.7%	▲1.8%pt

この10年にはコロナ
影響期間が含まれる

直近実績に基づくシミュレーションでは、
保有駐車場を取得し続けた方が、
純利益・ROEのどちらも高くなる結果となった

2034年9月期 (毎期40億円の保有駐車場を取得)		
(想定) 売上	352億円	(10年前比) 2.2倍
純利益	39.8億円	2.2倍
配当総額 (※1)	13.9億円	2.0倍
時価総額 (※3)	390億円	2.2倍
ROE	10.1%	+0.4%pt

2034年9月期 (10年間、保有駐車場の取得をしない)		
(想定) 売上	320億円	(10年前比) 2.0倍
純利益	26.6億円	1.5倍
配当総額 (※2)	11.6億円	1.8倍
時価総額 (※3)	330億円	1.9倍
ROE	8.0%	▲1.7%pt

- ※1 DOE:3.5% 配当性向:35%
- ※2 DOE:3.5% 配当性向:43%
- ※3 PBR1倍で試算

キャッシュアロケーションの10年後シミュレーション



- 保有駐車場を取得し続けた方が、純利益が大きく増加し、
更なる投資と配当をともに増加させることが可能

(単位:億円)

2024年9月期

キャッシュイン

税引前純利益 26
償却費 5
借入 54
その他 2

キャッシュアウト

固定資産取得 43
借入返済 25
リース返済 3
配当金支払 6
法人税支払 9
その他 3 (現金減 2)

2034年9月期(保有取得する)

キャッシュイン

税引前純利益 57
償却費 10
借入 50

キャッシュアウト

固定資産取得 43
借入返済 40
リース返済 4
配当金支払 13
法人税支払 17

2034年9月期(保有取得しない)

キャッシュイン

税引前純利益 38
償却費 9

キャッシュアウト

固定資産取得 3
借入返済 17
リース返済 4
配当金支払 11
法人税支払 11

- 当社取締役(親族・資産管理会社含む)は当社発行済み株式の約19%を保有
- 従業員に対しても、株式によるインセンティブ付与を強化し、企業価値向上にコミットさせる

	ストックオプション	持株会	ESOP (従業員向け株式給付信託)
対象者	取締役・従業員	従業員	従業員
直近の取り組み	従業員向けに毎年5万株程度の税制適格ストックオプションを発行	持株会奨励金について 拠出額の25%を設定し、ほとんどの従業員が加入済み	2015年より、従業員に毎年ポイントを付与し、退職時にポイントに応じた株式を給付する制度を導入済み
今後の予定	今後も定期的にストックオプションを発行予定	奨励金について 拠出額の25%を維持	退職時だけでなく、 在職中に株式を給付するESOP制度を追加検討しており、ESOPによる市場からの株式取得も検討中

現状認識

- 当社の株主資本コストは、5～6%程度と認識
- ROEは株主資本コストを超えて推移
- 経常利益は過去最高を更新するも、業界平均よりもPERが低く、PBRは1倍程度で推移している
- 今後10年間のシミュレーションによると、
保有駐車場への投資を継続した方が、純利益・ROE共に高い数値となる

方針

- ROEは安定的に10%以上を維持
- 今後も(金利動向や人口動態を注視しながら)保有駐車場の取得を続け、
「永遠のあと100年」存続し続ける交通インフラ企業を目指す

取組み

- IR活動の更なる強化により、市場との対話機会の更なる拡充
- 株式を活用した施策(ストックオプション、持株会、ESOP)については引き続き実施し、
ESOPについては更なる拡充及びESOPによる市場からの株式取得を検討

- 本資料は情報提供を目的とするものであり、投資等の勧誘を目的としたものではありません。
- 本資料には、業績予想等将来に関する記述が含まれています。こうした記述は、当社が本資料の発表日現在において合理的であると判断する一定の前提に基づいており、目標や予想の達成、将来の業績を保証するものではなく、リスクや不確実性を内包するものです。実際の業績等は、経済情勢、市場動向、経営環境の変化など様々な要因により、異なる結果となる可能性があることにご留意ください。
- 本資料で提供している情報に関しては万全を期しておりますが、その情報の正確性、完全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、予めご了承ください。