

ホリスティック企業レポート

駐車場総合研究所

3251 東証マザーズ

アップデート・レポート
2014年1月31日 発行

一般社団法人 証券リサーチセンター



証券リサーチセンター
審査委員会審査済20140128

駐車場総合研究所(3251 東証マザーズ)

発行日:2014/1/31

大規模駐車場の有人管理が得意で、コンサルティングが差別化のポイント
年商 100 億円を見据え、研究開発力の強化や未出店マーケットへの進出を目論む

> 要旨

アナリスト:松尾 十作
+81 (0)3-6858-3216
matsuo@stock-r.org

◆ 駐車場管理運営及びコンサルティング会社

- ・駐車場総合研究所(以下、同社)は、大規模駐車場の有人管理を得意とし、ノウハウを活かしたコンサルティングに強みを持っている。
- ・大規模駐車場に対するコンサルティングが、同業他社との差別化となっており、管理または運営を受託する大きな足掛かりとなっている。

◆ 14年3月期上期は増収、営業減益

- ・14/3期第2四半期累計(以下、上期)決算は、前年同期比6.9%増収、同20.4%営業減益であった。同社の期初予想に対する達成率は、売上高で117.9%、営業利益で98.1%であった。
- ・売上高が期初予想を上回ったのは、新規の駐車場現場の獲得件数が当初の見込みを上回ったため、営業利益の未達は、新規現場のオープンに伴い当初想定以上のコスト負担増となったためである。

◆ 14年3月期の新規駐車場車室数は前期比22%増へ

- ・14/3期について同社は期初予想を据え置き、売上高5,800百万円(前期比10.9%増)、営業利益210百万円(同4.6%増)を見込んでいる。
- ・証券リサーチセンター(以下、当センター)は、従来予想を踏襲するが、同社予想と異なるのは、純利益105百万円(同8.6%増)を予想している点にある。税率の見方の違いによるものである。

◆ 15年3月期以降の継続的な増配を期待

- ・当センターの中期見通しは、従来予想を据え置いた。未出店マーケットへの進出等により16/3期は、売上高7,200百万円(年率11.3%増)、営業利益270百万円(同10.4%増)を予想する。
- ・同社は安定配当をする方針である。当センターは、14/3期の同社予想の配当性向を参考として15/3期以降の継続的な増配を予想する。

2013/1/24

株価(円)	229
発行済株式数(株)	8,315,700
時価総額(百万円)	1,904

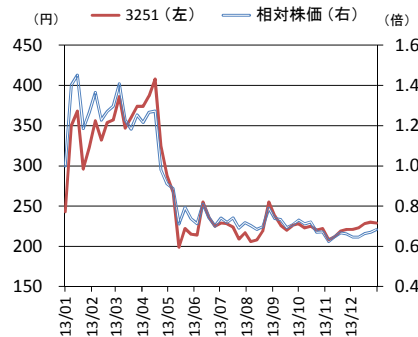
前期実績 今期予想 来期予想

PER(倍)	17.3	16.5	14.0
PBR(倍)	2.1	1.9	1.7
配当利回り(%)	1.7	1.7	2.0

【株価パフォーマンス】

	1カ月	3カ月	12カ月
リターン(%)	2.7	-0.9	-40.5
対TOPIX(%)	5.8	-6.4	-55.8

【株価チャート】



【3251 駐車場総合研究所 業種:不動産業】

決算期	売上高	前期比	営業利益	前期比	経常利益	前期比	純利益	前期比	EPS	BPS	配当金
	(百万円)	(%)	(百万円)	(%)	(百万円)	(%)	(百万円)	(%)	(円)	(円)	(円)
2011/3	3,876	—	91	—	98	—	47	—	6.5	89.4	2.0
2012/3	4,595	18.5	150	65.0	147	49.6	68	44.1	9.4	96.9	2.8
2013/3	5,227	13.8	200	33.3	189	29.0	96	41.0	13.2	108.6	3.9
2014/3 CE	5,800	10.9	210	4.6	200	5.3	100	3.5	13.4	—	3.9
2014/3 E	5,800	10.9	210	4.6	200	5.3	105	8.6	13.9	119.7	3.9
2015/3 E	6,500	12.1	240	14.3	230	15.0	124	18.3	16.4	132.2	4.6
2016/3 E	7,200	10.8	270	12.5	260	13.0	140	13.0	18.6	146.8	5.2

(注)CE:会社予想、E:証券リサーチセンター予想、11/3期より連結決算に移行

アップデート・レポート

2/9

本レポートに掲載された内容は作成日における情報に基づくものであり、予告なしに変更される場合があります。本レポートに掲載された情報の正確性・信頼性・完全性・妥当性・適合性について、いかなる表明・保証をするものではなく、一切の責任又は義務を負わないものとします。一般社団法人 証券リサーチセンターは、本レポートの配信に関して閲覧し投資家が本レポートを利用したこと又は本レポートに依拠したことによる直接・間接の損失や逸失利益及び損害を含むいかなる結果についても責任を負いません。最終投資判断は投資家個人においてなされなければならず、投資に対する一切の責任は閲覧した投資家にあります。また、本件に関する知的所有権は一般社団法人 証券リサーチセンターに帰属し、許可なく複製、転写、引用等を行うことを禁じます。

> 事業内容

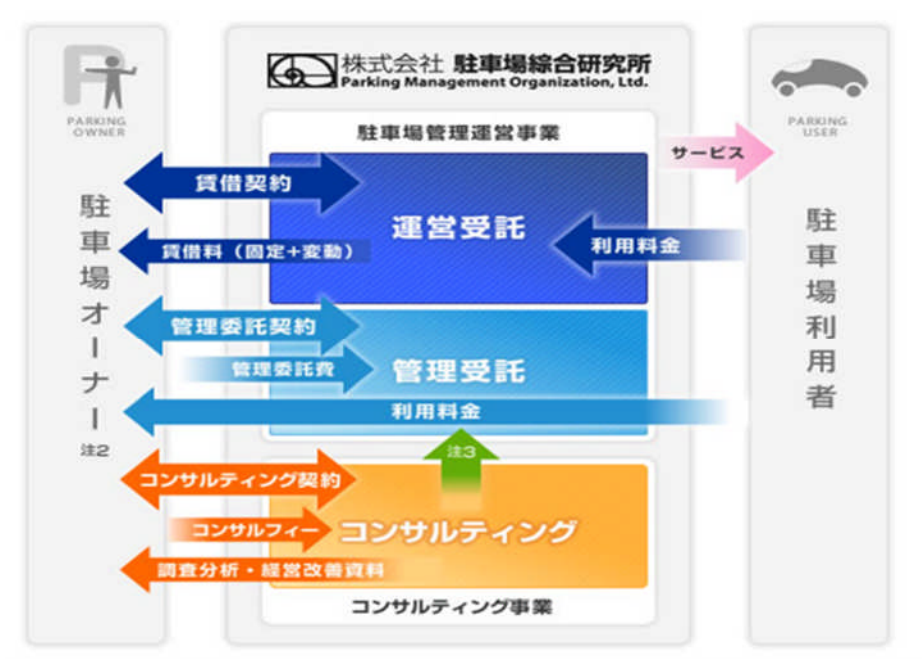
◆ 駐車場管理運営及びコンサルティング会社

駐車場総合研究所（以下、同社）は、1994年に現代表取締役会長の大嶋翼氏により駐車場経営等に関するコンサルティング業を目的に個人事業として設立された駐車場総合研究所が前身である。その後、98年に同社を設立し、事業目的に駐車場の管理運営を加え、業容を拡大してきた。大規模駐車場の有人管理が得意であり、生きた情報、蓄積されたノウハウを活かした駐車場コンサルティングに強みを持っている。特に大規模駐車場に対するコンサルティングが、同業他社との差別化のポイントとなっており、管理または運営を受託する大きな足掛かりとなっている。

同社グループは、同社（国内）及び連結子会社3社（中国）で構成されている。国内では、主に大都市圏の大型施設に設置される駐車場の管理運営事業と、民間駐車場や市街地再開発駐車場の運営に関する総合的なコンサルティング事業を行っている。取引先は法人が多く、上位取引先は、IHI 運搬機械、セブン&アイ・ホールディングス、三菱地所、第三セクター等である。IHI 運搬機械からは、機械式駐車場の最適運用に関するコンサルティング業務を受託している。

中国では現地での人的ネットワークを活用し、駐車場管理のコンサルティングを中心に積極的に拡大している。

【図表 1】 駐車場総合研究所のビジネス概要



(出所) 駐車場総合研究所

➤ 決算概要

◆ 14年3月期上期は増収、営業減益

14/3期第2四半期累計(以下、上期)決算は、前年同期比6.9%増収、同20.4%営業減益であった。同社の期初予想に対する達成率は、売上高で117.9%、営業利益で98.1%であった。

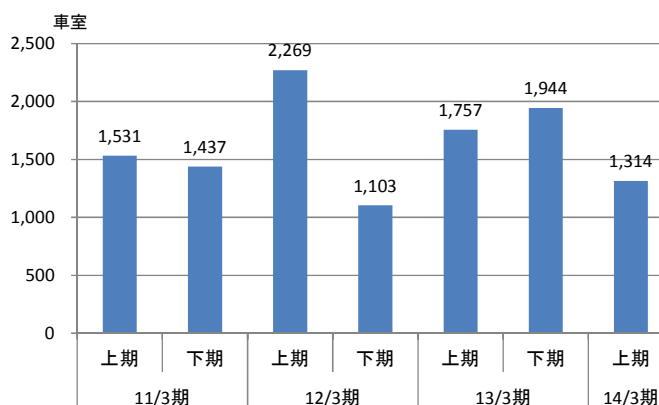
【図表2】14/3期上期決算概要

百万円	同社期初予想	実績	達成率
売上高	2,320	2,734	117.9%
前年同期比	-9.3%	6.9%	—
営業利益	84	82	98.1%
前年同期比	-18.9%	-20.4%	—
経常利益	80	78	97.7%
前年同期比	-19.5%	-21.3%	—
純利益	48	39	82.4%
前年同期比	-5.2%	-22.0%	—

(出所) 決算短信より証券リサーチセンター作成

売上高が同社予想を上回ったのは、駐車場管理運営事業において、未開拓であった札幌(13年4月)、名古屋(13年4月)、福岡(13年7月)への新規出店に加え、関東及び関西の既存の支店において新規の駐車場現場の獲得件数が同社の当初の見込みを上回ったためである。営業利益が同社予想に未達となったのは、新規現場のオープンに伴うイニシャルコストや営業及び管理人員の拡充を行なったことにより想定以上のコスト負担増となったためである。

【図表3】新規獲得現場数推移(国内)



(出所) 決算短信より証券リサーチセンター作成

事業別では、駐車場管理運営事業の売上高は2,715百万円(前年同期比6.6%増)であった。国内においては契約満了に伴う3現場の解約という減収要因があったものの、13/3期に獲得した駐車場現場の本格稼働及び14/3期上期の新規現場の増加が貢献した。中国国内においては、新規現場の増加はなく2現場1,042車室が稼働している。

コンサルティング事業の売上高は 19 百万円 (前年同期比 65.1%増) であった。国内においては新規現場獲得のための活動を中心に展開した。中国においては、大型駐車場のコンサルティングを受注しており、受注高 154 百万円 (15.98 円/人民元で換算、同 4.0 倍)、受注残高 241 百万円 (前期末比 2.5 倍) となった。しかしながら受注案件の多くは売上計上まで 2 年以上を要する長期的な案件が多く、14/3 期上期での売上計上はなかった。

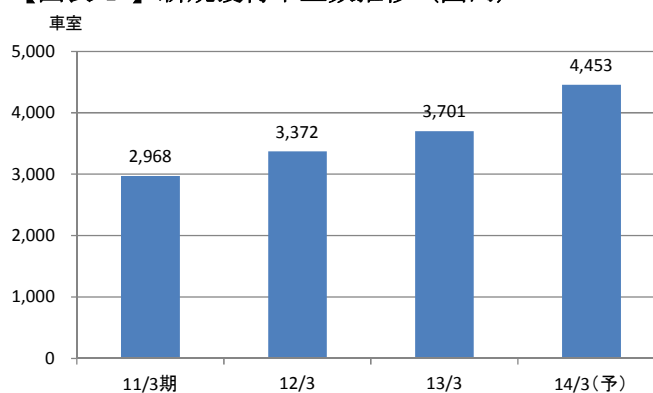
> 業績見通し

◆ 14 年 3 月期の同社予想

14/3 期について同社は、期初予想を据え置き、売上高 5,800 百万円 (前期比 10.9%増)、営業利益 210 百万円 (同 4.6%増)、経常利益 200 百万円 (同 5.3%増)、純利益 100 百万円 (同 3.5%増) を見込んでいる。事業別売上高予想は非開示である。

主力である駐車場管理運営事業において、14/3 期の新規駐車場現場の予想車室数は公表していないが、既に 14/3 期下期において 3,139 車室 (13 年 11 月下旬段階) を新規の駐車場確定車室数として公表し、上期と合わせて 4,453 車室 (前期比 20.3%増) の増加が見込まれている。

【図表 4】新規獲得車室数推移 (国内)



(注) 予想は、駐車場総合研究所公表による 13 年 11 月下旬における 14/3 期確定分の数字

(出所)、駐車場総合研究所決算説明会資料より証券リサーチセンター作成

◆ 14 年 3 月期の証券リサーチセンター予想

証券リサーチセンター (以下、当センター) の予想は、従来予想を継続し、売上高 5,800 百万円 (前期比 10.9%増)、営業利益 210 百万円 (同 4.6%増)、経常利益 200 百万円 (同 5.3%増)、純利益 105 百万円 (同 8.6%増) を予想する。主力である駐車場管理運営事業において、14/3 期の新規駐車場現場の予想獲得数は従来予想 4,500 台 (前期比 21.6%増) の修正はない。純利益予想において同社の予想と 5 百万円の差異があるが、税率の見方の違いによるものである。

> 中期見通し**◆ 今後の事業方針**

時期を定めた定量的な中期経営計画は公表していないが、今後4年程度を目処に売上高100億円、売上高経常利益率5%~6%を達成したいとしている。そのために、以下の施策に取り組む計画である。

1. 研究開発力の強化

将来を見据えた新サービスを創出すべく、13年4月に研究開発室(2名)を設置したが、13年8月より新サービスである時間貸し駐車場予約サービス「TaGMON parking」を開始した。利用者が、事前にパソコンもしくはスマートフォンにて駐車場を予約することで、利用者は必ず駐車できるという安心感が得られ、施設側は利用者の来場日及び時間を予め把握することができる。現在20現場でこの新サービスを提供している。同業他社にも販売する方針である。

自動車番号の読み取りシステムも開発した。マーケティングや防犯、VIP待遇等のサービス提供に応用可能と考えられるが、まだ商品化されていない。

2. 未出店マーケットへの進出

地方は駐車場において適正なオペレーションや賃料設定が実施されていない物件が多いと同社は認識している。したがって、地方にはビジネスチャンスがあると同社は判断している。14/3期上期に、札幌、名古屋、福岡に進出したが、今後の候補として、仙台、岡山、広島を挙げている。

3. 新規ブランド案件の獲得強化

同社は日本を代表するようなランドマーク的な施設物件の駐車場の管理契約を受注している。今後2年~3年で大型の新規開発は一段落する傾向であったが、オリンピック招致により関東を中心とする開発案件の増加が見込まれており、新規現場獲得強化に向けた営業活動に注力する。

4. コンサルティング収益の強化

省エネコンサルなどに加え、現況のコンサルティングを強化し収益性改善に寄与させるとともに事業領域の拡大を図る。中国においては、人脈を含めた営業基盤が確立できており、今後は上海を拠点として、中国全土でコンサルティングビジネスを積極的に展開する方針である。そのため、上海に現地法人を設立する方向にある。

◆ 当センターの中期見通し

当センターの中期見通しは従来(13年6月発行)予想を据え置いた。15/3期は、14/3期に獲得した駐車場現場の本格稼働や、駐車場のオーナーに代わって駐車場管理業務を行い、利用者にサービスを提供する

駐車場(サブリース)を中心に新規3,500車室の貢献、中国におけるコンサルティング売上高を0.5億円と想定した。16/3期においても、15/3期と同様な展開(新規車室増と中国事業)を期待し、売上高7,200百万円(年率10.9%増)、営業利益270百万円(同10.5%増)、経常利益20/8百万円(同11.2%増)、純利益129百万円(同13.5%増)を予想する。

> 投資に際しての留意点

◆ 15年3月期以降の継続的な増配を期待

同社は、安定配当をする方針である。14/3期の年間配当金額は、13/3期並みの一株当たり3.9円を予定(株主優待制度はない)している。

当センターでは、14/3期の会社予想の配当性向を参考として15/3期以降の継続的な増配を期待している。具体的には15/3期の年配当額は、14/3期予想比0.7円増配の一株当たり4.6円である。16/3期以降も増配の継続を見込んでいる。駐車場ビジネスがストックビジネスであり、新規開拓で収益が積みあがるビジネスモデルである点を考慮したためである。

中国における駐車場管理運営事業及び受注残高が増加傾向にあるコンサルティング事業が、中国における反日感情の高まりにより、影響を受けることもあり得る点には留意が必要である。

本レポートの特徴

■ 魅力ある上場企業を発掘

新興市場を中心に、アナリスト・カバーがなく、独自の製品・技術を保有している特徴的な企業を発掘します

■ 企業の隠れた強み・成長性を評価

本レポートは、財務分析に加え、知的資本の分析手法を用いて、企業の強みを評価し、企業の潜在的な成長性を伝えます。さらに、今後の成長を測る上で重要な KPI (業績指標) を掲載することで、広く投資判断の材料を提供します

■ 第三者が中立的・客観的に分析

中立的な立場にあるアナリストが、企業調査及びレポートの作成を行い、質の高い客観的な企業情報を提供します

本レポートの構成

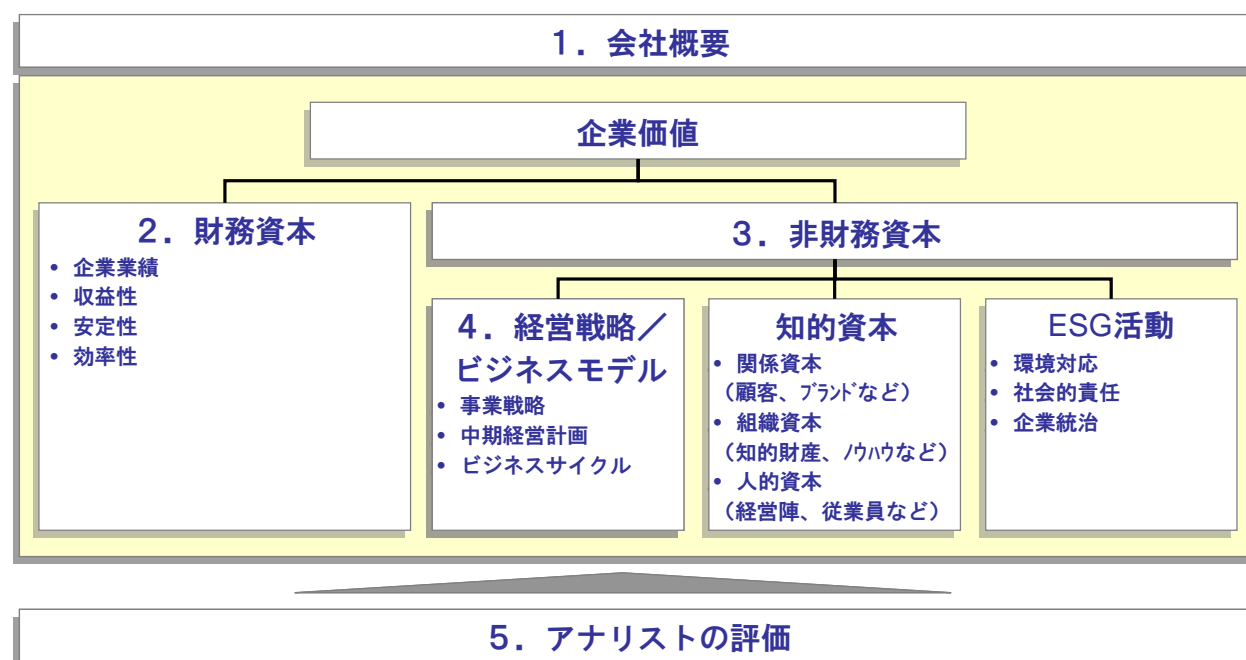
本レポートは、企業価値を「財務資本」と「非財務資本」の両側面から包括的に分析・評価しております

企業の価値は、「財務資本」と「非財務資本」から成ります。

「財務資本」とは、これまでに企業活動を通じて生み出したパフォーマンス、つまり財務諸表で表される過去の財務成果であり、目に見える企業の価値を指します。

それに対して、「非財務資本」とは、企業活動の幹となる「経営戦略／ビジネスモデル」、経営基盤や IT システムなどの業務プロセスや知的財産を含む「組織資本」、組織の文化や意欲ある人材や経営陣などの「人的資本」、顧客との関係性やブランドなどの「関係資本」、社会との共生としての環境対応や社会的責任などの「ESG 活動」を指し、いわば目に見えない企業の価値のことを言います。

本レポートは、目に見える価値である「財務資本」と目に見えない価値である「非財務資本」の両面に着目し、企業の真の成長性を包括的に分析・評価したものです。



指標・分析用語の説明

■ PER (Price Earnings Ratio)

株価を1株当たり当期純利益で除したもので、株価が1株当たり当期純利益の何倍まで買われているのかを示すものです

■ PBR (Price Book Value Ratio)

株価を1株当たり純資産で除したもので、株価が1株当たり純資産の何倍まで買われているのかを示すものです

■ 配当利回り

1株当たりの年間配当金を、株価で除したもので、投資金額に対して、どれだけ配当を受け取ることができるかを示すものです

■ ESG

Environment : 環境、Society : 社会、Governance : 企業統治、に関する情報を指します。近年、環境問題への関心や企業の社会的責任の重要性の高まりを受けて、海外の年金基金を中心に、企業への投資判断材料として使われています

■ SWOT 分析

企業の強み (Strength)、弱み (Weakness)、機会 (Opportunity)、脅威 (Threat) の全体的な評価を SWOT 分析と言います

■ KPI (Key Performance Indicator)

企業の戦略目標の達成度を計るための評価指標 (ものさし) のことです

■ 知的資本

顧客関係や業務の仕組みや人材力などの、財務諸表には表れないが、財務業績を生み出す源泉となる「隠れた経営資源」を指します

■ 関係資本

顧客や取引先との関係、ブランド力など外部との関係性を示します

■ 組織資本

組織に内在する知財やノウハウ、業務プロセス、組織・風土などを示します

■ 人的資本

経営陣と従業員の人材力を示します

免責事項

- 本レポートは、一般社団法人 証券リサーチセンターに所属する証券アナリストが、広く投資家に株式投資の参考情報として閲覧されることを目的として作成したものであり、特定の証券又は金融商品の売買の推奨、勧誘を目的としたものではありません。
- 本レポートの内容・記述は、一般に入手可能な公開情報に基づき、アナリストの取材により必要な補充を加え作成されたものです。本レポートの作成者は、インサイダー情報の使用はもとより、当該情報を入手することも禁じられています。本レポートに含まれる情報は、正確かつ信頼できると考えられていますが、その正確性が客観的に検証されているものではありません。また、本レポートは投資家が必要とする全ての情報を含むことを意図したものではありません。
- 本レポートに含まれる情報は、金融市場や経済環境の変化等のために、最新のものではなくなる可能性があります。本レポート内で直接又は間接的に取り上げられている株式は、株価の変動や発行体の経営・財務状況の変化、金利・為替の変動等の要因により、投資元本を割り込むリスクがあります。過去のパフォーマンスは将来のパフォーマンスを示唆し、または保証するものではありません。特に記載のないかぎり、将来のパフォーマンスの予想はアナリストが適切と判断した材料に基づくアナリストの予想であり、実際のパフォーマンスとは異なることがあります。したがって、将来のパフォーマンスについては明示又は黙示を問わずこれを保証するものではありません。
- 本レポート内で示す見解は予告なしに変更されることがあり、一般社団法人 証券リサーチセンターは、本レポート内に含まれる情報及び見解を更新する義務を負うものではありません。
- 一般社団法人 証券リサーチセンターは、投資家が本レポートを利用したこと又は本レポートに依拠したことによる直接・間接の損失や逸失利益及び損害を含むいかなる結果についても一切責任を負いません。最終投資判断は投資家個人においてなされなければならない、投資に対する一切の責任は閲覧した投資家にあります。
- 本レポートの著作権は一般社団法人 証券リサーチセンターに帰属し、許可なく複製、転写、引用等を行うことを禁じます。