

東証 1 部 4666

株価 1675 円

単位 100 株

目標 2000 円～2300 円

時期 来年 3 月まで

① 事業概要

駐車場運営のトップ企業。従来型のコインパーキングから、TPS と呼ばれる、商業施設や金融機関の駐車場運営の受託に注力。さらに、レンタカー事業、カーシェアリング、ロードサービス事業を展開し、総合的なカーライフへのサービス供給を目指す。

2012 年日本 IR 協議会「IR 優良企業賞」受賞など、IR 力にも定評がある。

事業は次の柱から成り立つ。

1. タイムズ駐車場
(駐車場事業)
2. レンタカー
3. カーシェアリング
4. ロードサービス
(以上、モビリティ事業)

②投資の視点

今期で 5 期連続の経常増益を狙うが、すでにそこまでは株価に織り込み済み。ただし、**短期的には 2014 年 10 月期の予想数値（中期計画上の）達成がコンセンサスになれば株価は着実に動くだろう。**今はまだ、ここの数値はコンセンサスになってはいない。2014 年会社計画は、売上高で対前年比 16.1%だが、2013 年計画は 11.07%、震災からの復興効果があった 2012 年でさえ、12.47%だ。この実現性が今年の決算で試されるだろう。

中期的な株価を考えるには、今後の駐車場事業の成長率、新規事業の成長率を、大きな視点で考えることが大事だ。駐車場事業から始まった同社が、よりカーライフ全体へのサービスをリードし、近い将来、電気自動車の普及、都市圏の交通環境整備など、革新的な部分に大きく絡む可能性もある。そのときに、有力企業の参入に対抗できるだけの先行メリットを築いておくことが必要になる。

これらの背景の下、**モビリティ事業の伸びと事業展開が、全体の利益と成長を押し上げ、**

本レポートに掲載された情報・見通し・意見などは、株式会社日本マネジコが信頼に足ると判断した資料、情報に基づき作成されていますが、その内容の完全性、正確性を保証するものではありません。本レポートに掲載された内容は、必ずしも適切且つ妥当なものとは限りません。投資に係る最終決定は、投資者ご自身の判断と責任で行なって下さい。また、注意事項の詳細につきましては最終ページをご参照ください。

また戦略的にも大きな意味があることに合意を得られれば、バリュエーションが変わる可能性が高い。

③ 成長分野・カーシェアリング事業でリードを保てるか

駐車場事業は、首都圏の駐車違反強化の影響、東日本大震災の影響が、ほぼ収束した状況にあると思われる。ただし、STと言われる、コインパーキング事業は、堅調な伸びを実現したとしても、伸び率が大きく変わることは難しいだろう。この分野の成長率が伸びるのは、TPS、つまり、商業施設、病院、などとの提携の取組みだ。顧客にとって、TPSの採用は、駐車場運営を完全に同社に任せられるメリットは大きく、営業体制を強化すれば、成長率を押し上げる要因になる。競合が予想される事業だが、競争力自体には問題が無いと思われる同分野なので、一定の成長率の水準維持は可能だろう。

モビリティ事業の見通しは、設定し辛い。レンタカービジネスにおいて、タイムズカーレンタルは、業界で4位の存在だが、パーク24の運営ノウハウによって、シェアを取ることができれば、市場成長率（2005年～2010年で平均2%程度）を上回ることはできるだろう。しかし、成長が最も期待されるのはカーシェアリング事業だ。

日経ビジネスの記事によると、カーシェアリング先進国のスイスと日本は、同じように公共交通機関が発達しており、日本でも、この市場規模は5倍程度に拡大する可能性があるという。この分野で、パーク24は現在トップだ。しかし、2位のオリックス自動車は、日産自動車との提携を発表し、また、3位のカレコは、東京メトロなどと提携をしている上に、三井不動産リアルティとの資本業務提携を発表している。現状での伸び率はパーク24がトップにいると思われるが、今後、上位3社の競争は激化していく可能性がある。もっとも、そのことこそが、カーシェアリング事業が、成長分野であることの証でもある。

駐車場事業で年率8～9%で堅実に推移し、モビリティ事業が年率30～40%の伸びが期待できる状況が、今年秋口に確認できることを期待したい。

④ バリュエーション

株価 1800 円とした場合

PER 23.1 倍 (会社予想ベース)

PBR 4.7 倍

配当利回り 1.94%

予想 ROE 20.5%

予想 ROA 15.7%

類似他社

日本駐車場開発 2353

駐車場事業に、スキー場を運営

予想 PER 17.19 倍 PBR 8.02 予想配当利回り 3.5% 予想 ROE 46.7%

駐車場総合研究所 3251

商業施設などから、コンサルを含め受託する

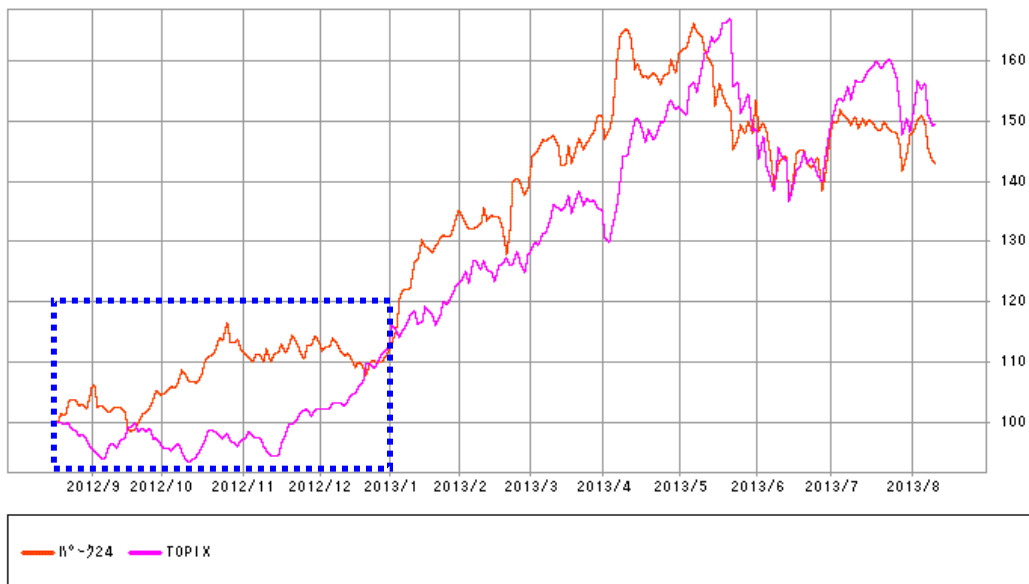
予想 PER 16.74 倍 PBR 2.07 予想配当利回り 1.7% 予想 ROE 12.4%

本レポートに掲載された情報・見通し・意見などは、株式会社日本マネジコが信頼に足ると判断した資料、情報に基づき作成されていますが、その内容の完全性、正確性を保証するものではありません。本レポートに掲載された内容は、必ずしも適切且つ妥当なものとは限りません。投資に係る最終決定は、投資者ご自身の判断と責任で行なって下さい。また、注意事項の詳細につきましては最終ページをご参照ください。

⑤ テクニカル



三角持合に向かっているように見える。11月～12月頃、上下に大きく動く可能性が高い。



今年に入り、TOPIX との連動性が高い。為替要因がほとんど無く業績が堅いので、市場環境が悪いときにアウトパフォーマンスし、良いときにはほぼ全体に連動する。

本レポートに掲載された情報・見通し・意見などは、株式会社日本マネジコが信頼に足ると判断した資料、情報に基づき作成されていますが、その内容の完全性、正確性を保証するものではありません。本レポートに掲載された内容は、必ずしも適切且つ妥当なものとは限りません。投資に係る最終決定は、投資者ご自身の判断と責任で行なって下さい。また、注意事項の詳細につきましては最終ページをご参照ください。

⑥ 株価評価

10月決算が発表される12月半ばにちょうど三角持合から離れるので、そこから動くだろう。株価は再度2000円のトライをする可能性が高い。

会社側の2014年予想達成がコンセンサスになった場合、EPS97円、約20倍で2000円。

2016年まで、モビリティ事業が25%以上の伸びを維持すると見て、2016年のEPS118円を想定し、それに対するPER20倍で2360円がベストシナリオとみる。

2300円以上は、今年12月から来年3月にかけての業績推移、TOPIXの状況によって、実現可能。

今年、CBを発行しているが、行使価格が2644円と高く、当面は希薄化の影響はないかもしれないが、急ピッチな上場で、このゾーンが近づく場合には上値のメドとなりやすい。

また、10月は株主優待があり、最低投資金額で1%程度の利回りに換算される。全体の市場動向に左右されるだろうが、個別に考えれば、ここから年末にかけて10月の配当、優待取りから、決算発表への期待が持たれる時期になる。

■ 参考資料 ■

4666 決算10月															
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
売上	113,248	124,000	139,547	155,000	166,000	177,000	188,000	199,000	210,000	221,000	232,000	243,000	254,000	265,000	276,000
売上総利益	31,409	33,254	39,422	44,700	47,700	50,700	53,700	56,700	59,700	62,700	65,700	68,700	71,700	74,700	77,700
販売管理費	18,569	19,992	21,613	24,200	25,500	26,800	28,100	29,400	30,700	32,000	33,300	34,600	35,900	37,200	38,500
営業利益	12,839	13,292	17,809	20,500	22,200	23,900	25,600	27,300	29,000	30,700	32,400	34,100	35,800	37,500	39,200
経常利益	11,880	12,711	17,317	20,000	21,500	23,000	24,500	26,000	27,500	29,000	30,500	32,000	33,500	35,000	36,500
純利益	6,487	6,546	9,670	11,200	11,500	12,000	12,500	13,000	13,500	14,000	14,500	15,000	15,500	16,000	16,500
配当	30	30	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35
純資産	39,228	41,685	47,893	54,700	57,000	59,300	61,600	63,900	66,200	68,500	70,800	73,100	75,400	77,700	80,000
総資産	94,980	106,935	117,808	127,000	136,200	145,600	155,000	164,400	173,800	183,200	192,600	202,000	211,400	220,800	230,200
ROE	16.5%	15.7%	20.2%	20.5%	21.0%	21.5%	22.0%	22.5%	23.0%	23.5%	24.0%	24.5%	25.0%	25.5%	26.0%
ROA	12.5%	11.7%	14.7%	15.7%	16.2%	16.7%	17.2%	17.7%	18.2%	18.7%	19.2%	19.7%	20.2%	20.7%	21.2%
セグメント別															
駐車場	94,587	102,010	111,460	121,700	127,000	132,300	137,600	142,900	148,200	153,500	158,800	164,100	169,400	174,700	180,000
租利	24,217	25,586	30,453	33,500	35,000	36,500	38,000	39,500	41,000	42,500	44,000	45,500	47,000	48,500	50,000
営業利益	19,303	19,898	23,434	26,000	27,500	29,000	30,500	32,000	33,500	35,000	36,500	38,000	39,500	41,000	42,500
その他	16,661	22,069	26,066	26,000	27,500	28,500	29,500	30,500	31,500	32,500	33,500	34,500	35,500	36,500	37,500
租利	7,191	7,689	8,869	11,200	11,500	12,000	12,500	13,000	13,500	14,000	14,500	15,000	15,500	16,000	16,500
営業利益		-109	7	1,000	3,000	5,000	7,000	9,000	11,000	13,000	15,000	17,000	19,000	21,000	23,000
株式数				22,300	22,300	22,300	22,300	22,300	22,300	22,300	22,300	22,300	22,300	22,300	22,300
発行済み 自己株	150,344,504 6,460,897			6,500											
EPS			67.21	77.84	79.83	81.74	83.65	85.56	87.47	89.38	91.29	93.20	95.11	97.02	98.93
BPS			332.8582	380.17	427.48	474.79	522.10	569.41	616.72	664.03	711.34	758.65	805.96	853.27	900.58
会社	西川光一	国土屋													
	191	1964	777												
	8	10													
	26	13													
予想業績推移															
2013年	2014	2015	2016												
駐車場	121,700	132,653	143,265	153,294											
租利	33,300	46,620	60,606	75,758											
売上計	155,000	179,273	203,871	229,051											
成長率	15.7%	13.7%	12.4%												
営業利益	24,500	26,500	28,777												
当期利益			12,866												
EPS			118.8338												
			20	2376.675											
PER/EPSと株価想定															
PER	10	778.40	799.3	817.4	836.5	855.6	874.7	893.8	912.9	932.0	951.1	970.2	989.3	1008.4	1027.5
株価	15	1167.60	1198.95	1230.30	1261.65	1293.00	1324.35	1355.70	1387.05	1418.40	1449.75	1481.10	1512.45	1543.80	1575.15
	20	1556.80	1598.6	1640.4	1682.2	1724.0	1765.8	1807.6	1849.4	1891.2	1933.0	1974.8	2016.6	2058.4	2100.2
	25	1946.00	1998.25	2050.50	2102.75	2155.00	2207.25	2259.50	2311.75	2364.00	2416.25	2468.50	2520.75	2573.00	2625.25
	30	2335.20	2397.6	2460.0	2522.4	2584.8	2647.2	2709.6	2772.0	2834.4	2896.8	2959.2	3021.6	3084.0	3146.4
現状															
株価			1800												
PER			23.12												
PBR			4.73												
配当利回り			1.94%												
類似企業															
3-1	会社名	EPS	BPS	株価	予想ROE	予想ROA	PER	PBR	配当利回り						
	2353 駐車場開発	418.9	897.2	7200	46.70%	19.10%	17.19	8.02	3.5%						
	3251 駐車場経営	13.44	108.6	225	12.40%	5.10%	16.74	2.07	1.7%						

本レポートに掲載された情報・見通し・意見などは、株式会社日本マネジコが信頼に足ると判断した資料、情報に基づき作成されていますが、その内容の完全性、正確性を保証するものではありません。本レポートに掲載された内容は、必ずしも適切且つ妥当なものとは限りません。投資に係る最終決定は、投資者ご自身の判断と責任で行なって下さい。また、注意事項の詳細につきましては最終ページをご参照ください。

本レポートについて

1. 本レポートは、株式会社日本マネジコ（以下弊社）が、投資家への情報提供を目的としてのみ作成されたもので、証券売買の勧誘を目的としたものではありません。有価証券その他の取引に関する最終決定は、投資者ご自身の判断と責任で行なってください。
2. 当資料に掲載されている内容の著作権は、原則として弊社に帰属いたします。本レポートにおいて提供される情報につきまして、弊社の承諾を得ずに当該資料の複製、販売、表示、配布、公表、頒布または営利目的の利用を行なう権利を有しません。
3. 本レポートは、弊社が信頼に足ると判断した資料、情報に基づき記載されたものですが、その正確性、完全性、適時性などに、投資者が依拠した結果として被る可能性のある直接的、間接的、付随的もしくは特別な損害またはその他の損害について、弊社が責任を負うものではありませんのでご了承ください。

本レポートに掲載された情報・見通し・意見などは、株式会社日本マネジコが信頼に足ると判断した資料、情報に基づき作成されていますが、その内容の完全性、正確性を保証するものではありません。本レポートに掲載された内容は、必ずしも適切且つ妥当なものとは限りません。投資に係る最終決定は、投資者ご自身の判断と責任で行なって下さい。また、注意事項の詳細につきましては最終ページをご参照ください。