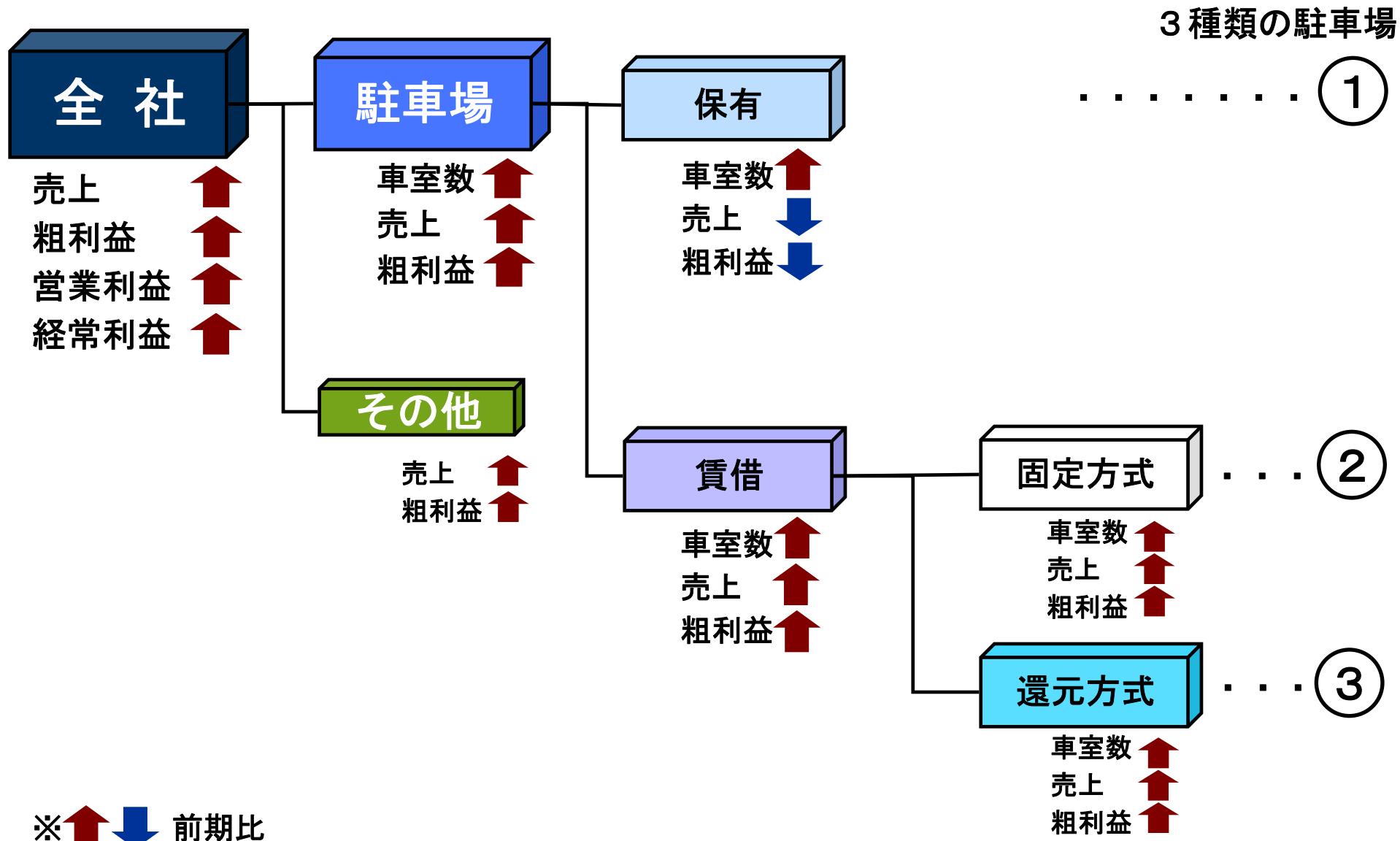


2010年9月期 (2009.10-2010.9)
本決算説明資料

2010年11月5日
パラカ株式会社
(東証マザーズ：4809)

2010年9月期 決算状況



| | 2009年9月期 | | 2010年9月期 | | 前期比 |
|--------|-----------|--------|-----------|--------|---------|
| | 前期 | 構成比 | 当期 | 構成比 | |
| 売上高 | 60億6,004万 | 100.0% | 67億3,871万 | 100.0% | + 11.2% |
| 売上総利益 | 16億9,111万 | 27.9% | 20億4,243万 | 30.3% | + 20.7% |
| 営業利益 | 10億1,564万 | 16.8% | 12億8,554万 | 19.1% | + 26.6% |
| 経常利益 | 7億2,164万 | 11.9% | 10億709万 | 14.9% | + 39.6% |
| 税引前純利益 | 6億3,715万 | 10.5% | 9億7,652万 | 14.5% | + 53.3% |
| 当期純利益 | 3億5,400万 | 5.8% | 5億6,667万 | 8.4% | + 60.1% |
| 駐車場残高 | 10,577車室 | - | 11,534車室 | - | + 9.0% |

前期に引き続き
最高益

連結

資産の部

資産合計

2008年9月末

2009年9月末 増減%

2010年9月末 増減%

流動資産

26億 26万

19億 7,341万

20億 6,397万

現金・預金

15億 6,554万

15億 8,329万

16億 3,134万

固定資産

141億 6,611万

156億 3,530万

158億 6,327万

有形固定資産

138億 8,821万

152億 9,051万

153億 5,673万

無形固定資産

1,129万

1,135万

7,049万

投資等

2億 6,660万

3億 3,343万

+520.8%

負債の部

負債合計

121億 6,326万

128億 1,509万

+5.4%

127億 950万

-0.8%

流動負債

13億 5,742万

15億 913万

18億 874万

+19.9%

固定負債

108億 584万

113億 595万

109億 76万

-3.6%

純資産の部

純資産合計

46億 310万

47億 9,362万

+4.1%

52億 1,774万

+8.8%

株主資本

47億 396万

49億 5,800万

54億 7,922万

+10.5%

資本金

15億 7,680万

15億 7,680万

15億 7,680万

-

資本剰余金

16億 680万

16億 680万

16億 680万

-

利益剰余金

15億 2,122万

18億 7,522万

23億 9,644万

+27.8%

自己株式

△87万

△1億 84万

△1億 84万

-

1株当たり純資産

96,854円 56銭

105,454円 04銭

+8.9%

114,545円 10銭

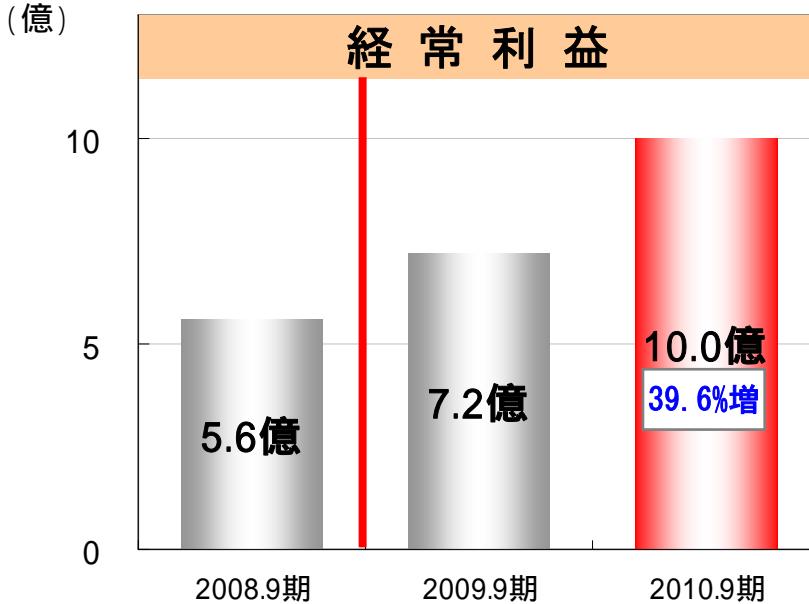
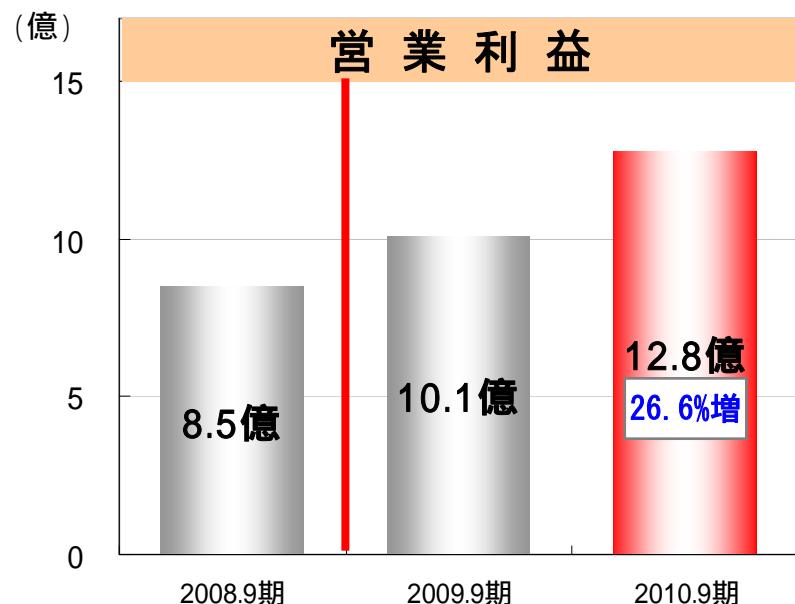
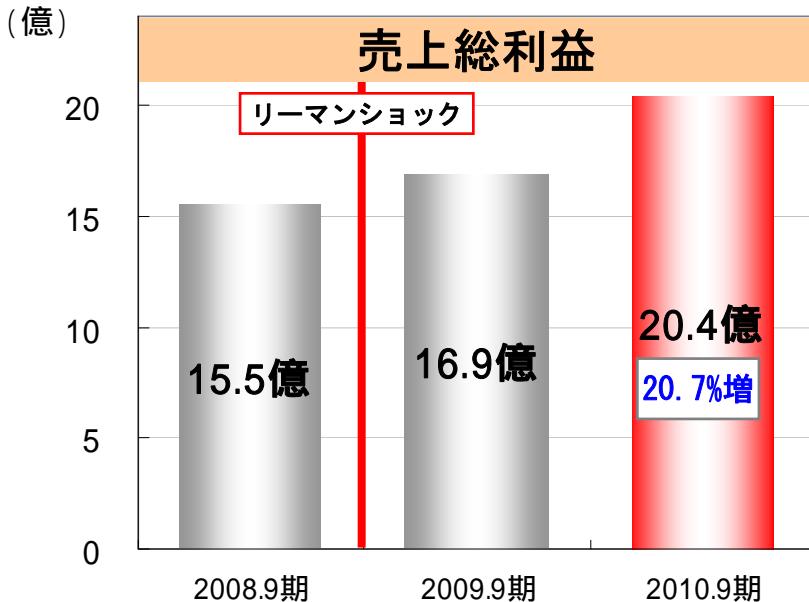
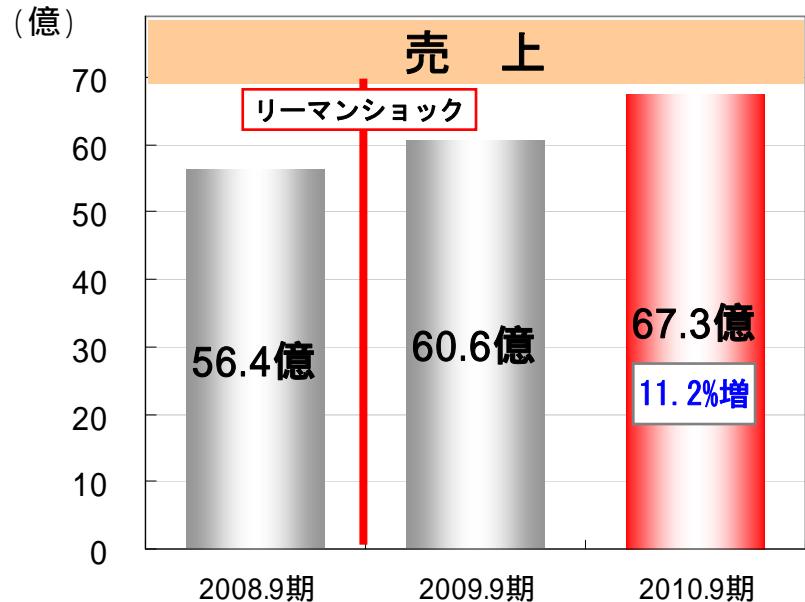
+8.6%

駐車場用地 145億

自己資本比率
29.0%

売上及び利益の推移

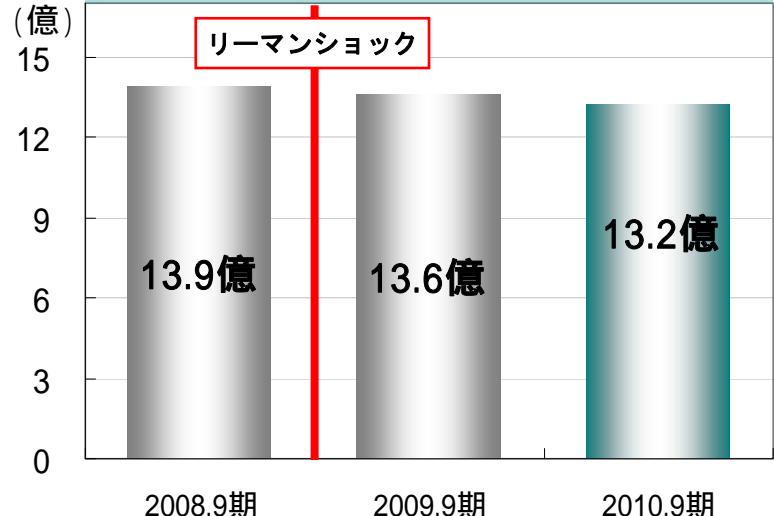
1. 決算状況④



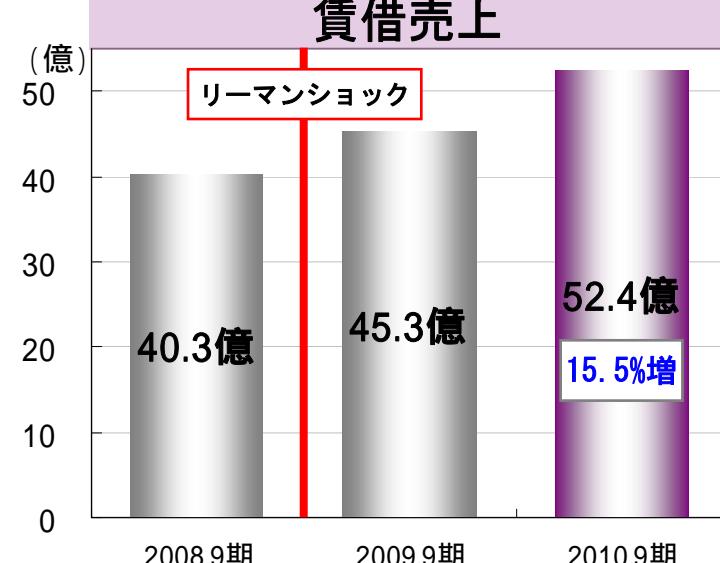
セグメント別 売上及び利益の推移

1. 決算状況⑤

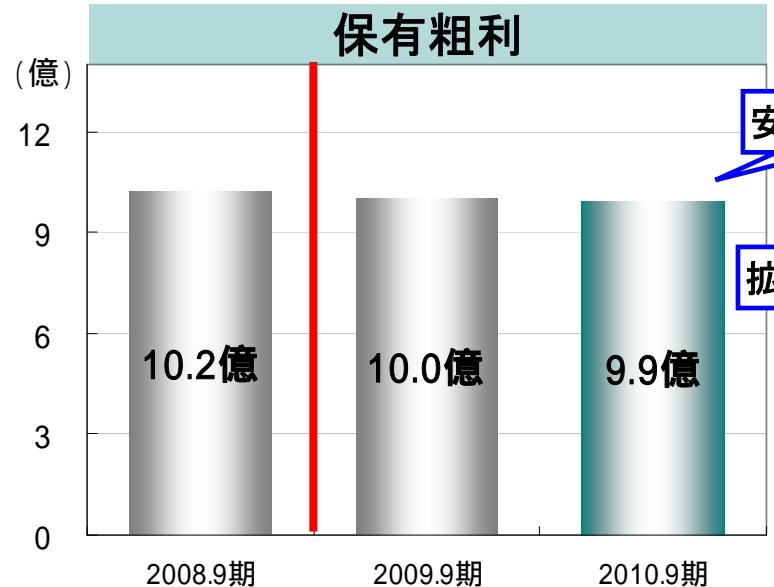
保有売上



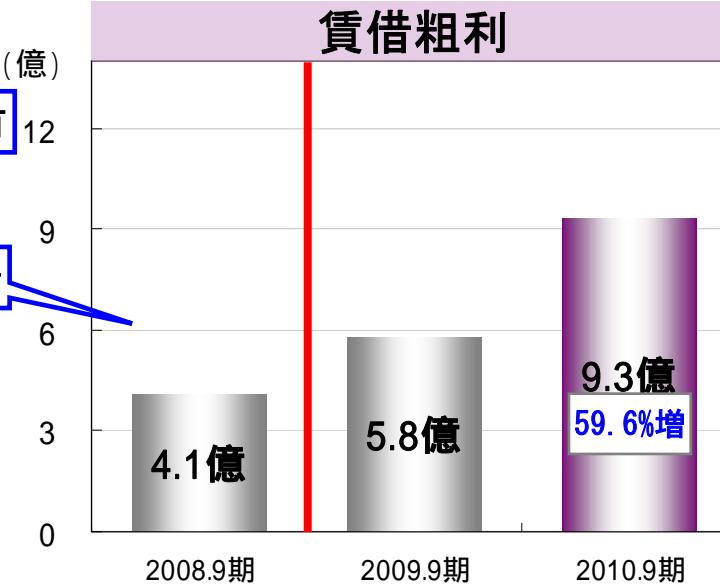
賃借売上



保有粗利

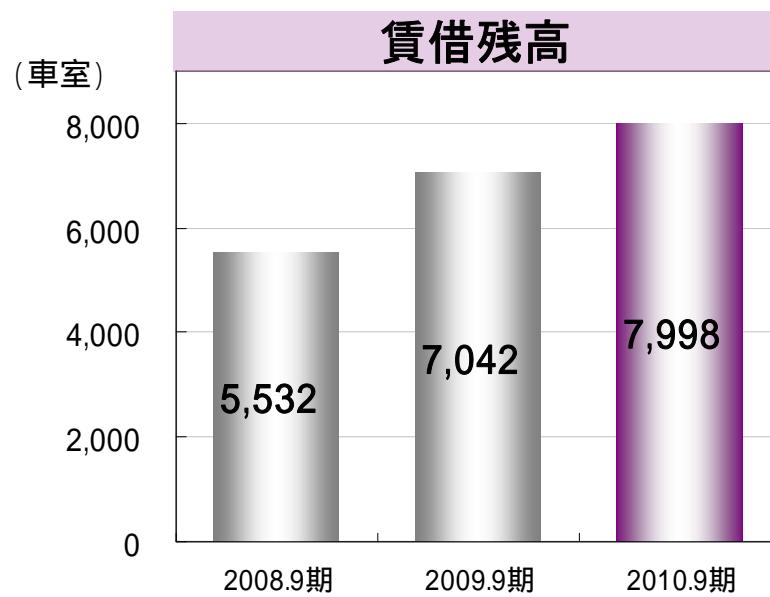
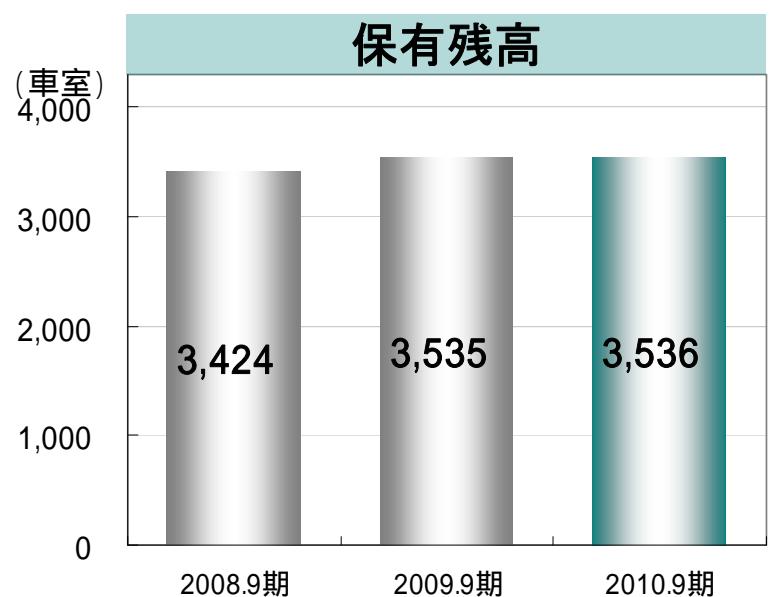
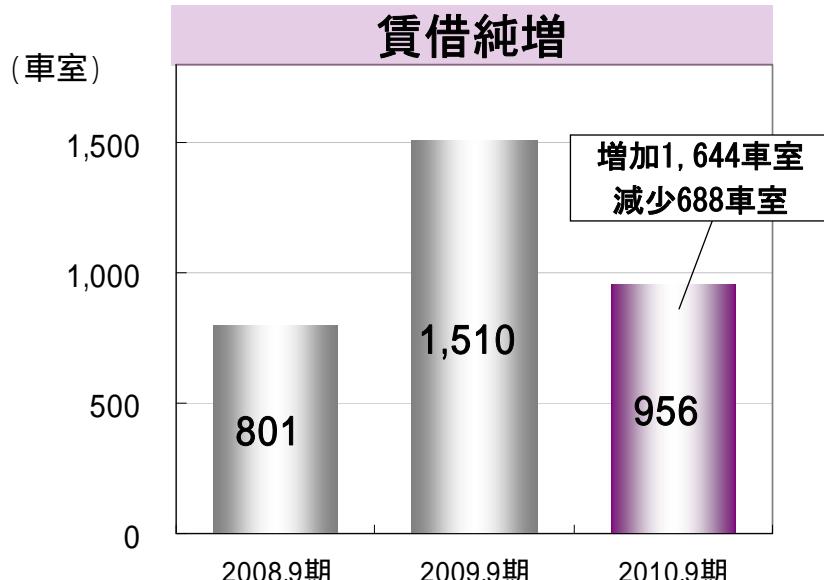
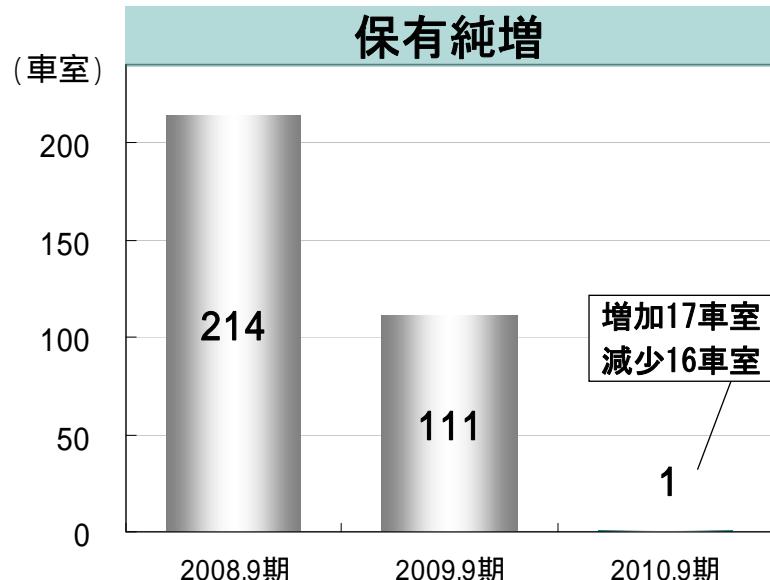


賃借粗利



セグメント別 新規開拓の推移

1. 決算状況⑥



業績好調の要因

1 事業ポートフォリオのバランス

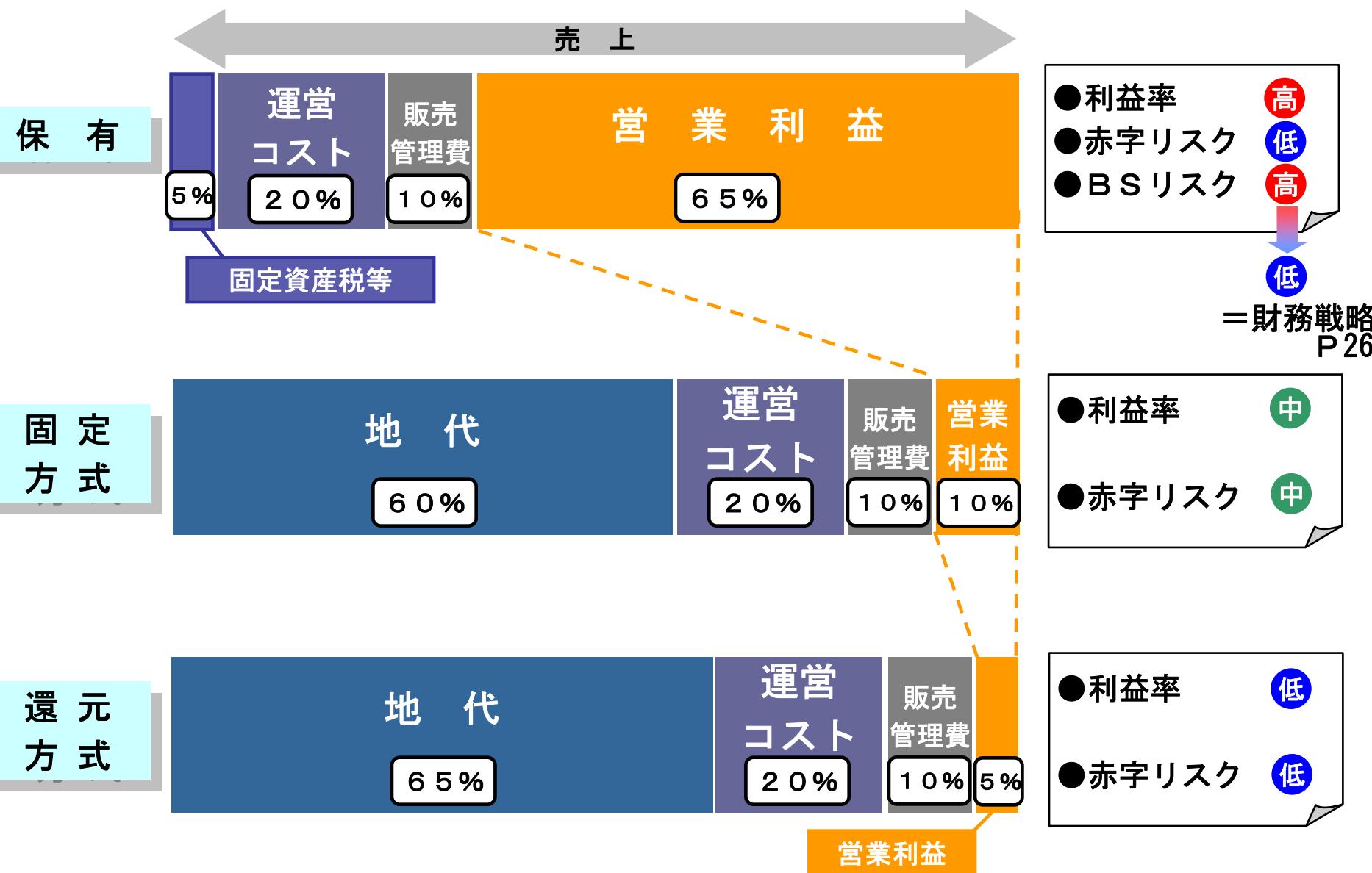
- 三種類の駐車場モデル比較
- 還元方式の推進
- バランスの改善

2 対策をタイムリーに

- PPI (パラカ・パーキング・インデックス)
- 多種多様な料金設定

3 パーキング業界の特徴

- ニーズビジネスと大きな潜在需要
- 自動調整機能



薄利多売

還元方式の特徴

保有 営業利益65%

還元 営業利益5%

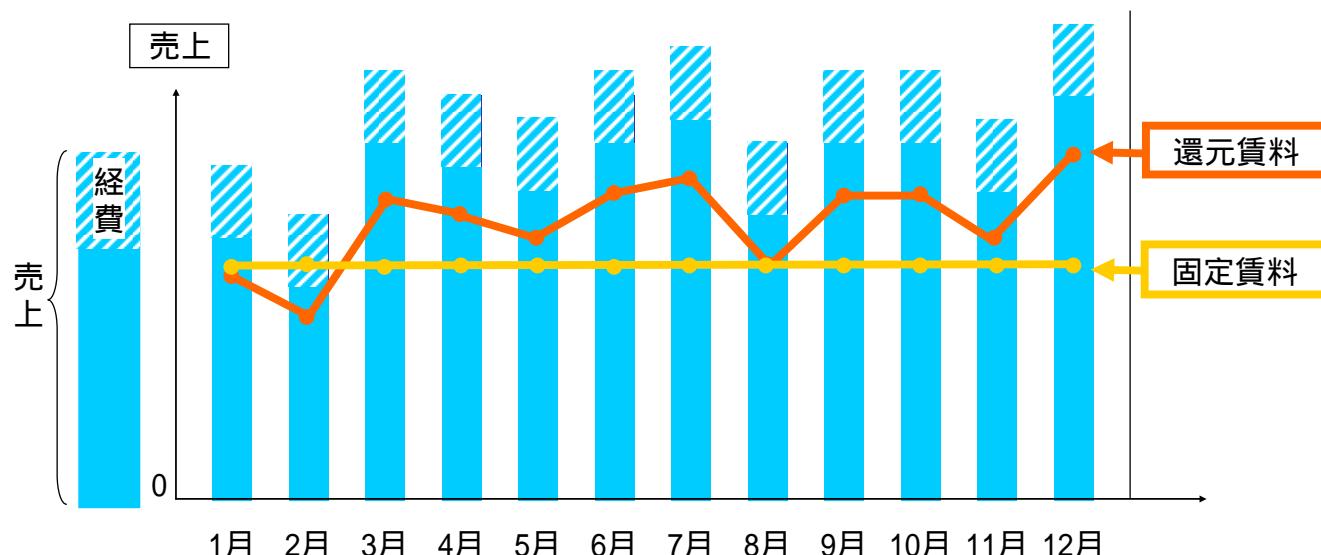


利益率の高い保有駐車場があるから薄利多売モデルの還元方式が可能になる！

新規開拓の新たなメニュー

固定方式は地主に払う金額を決める
還元方式は地主に払う率を決める

- ①固定に比べ — 還元方式は賃料が高い
当社のリスクが低い →新規開拓が増える
- ②毎月売上を地主に報告 — 還元方式は透明性が高い
価値がわかる、経済がわかる
- ③固定方式は利害が相反 — 還元方式は共存共栄関係
お互いに売上が上がった方がハッピー
→地主の協力も



| 車室数 | 第13期 | → | 第14期 | |
|-----|-------|---|-------|--------|
| 保有 | 3,535 | | 3,536 | |
| 固定 | 6,489 | | 7,016 | 8.1%増 |
| 還元 | 553 | | 982 | 77.6%増 |

| 売上 | 第13期 | → | 第14期 | |
|----|-------|---|-------|--------|
| 保有 | 13.6億 | | 13.2億 | |
| 固定 | 43.8億 | | 49.5億 | 13.0%増 |
| 還元 | 1.5億 | | 2.8億 | 86.7%増 |

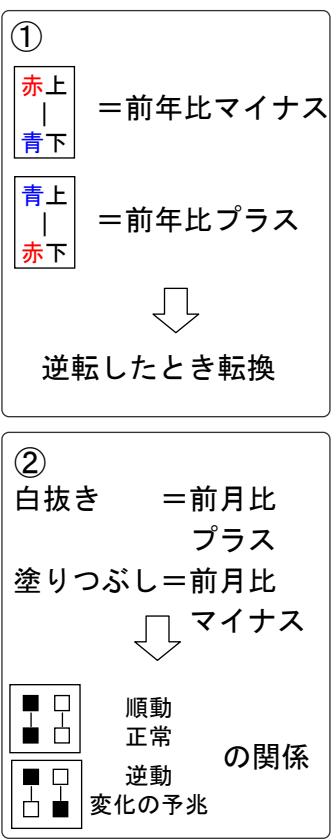
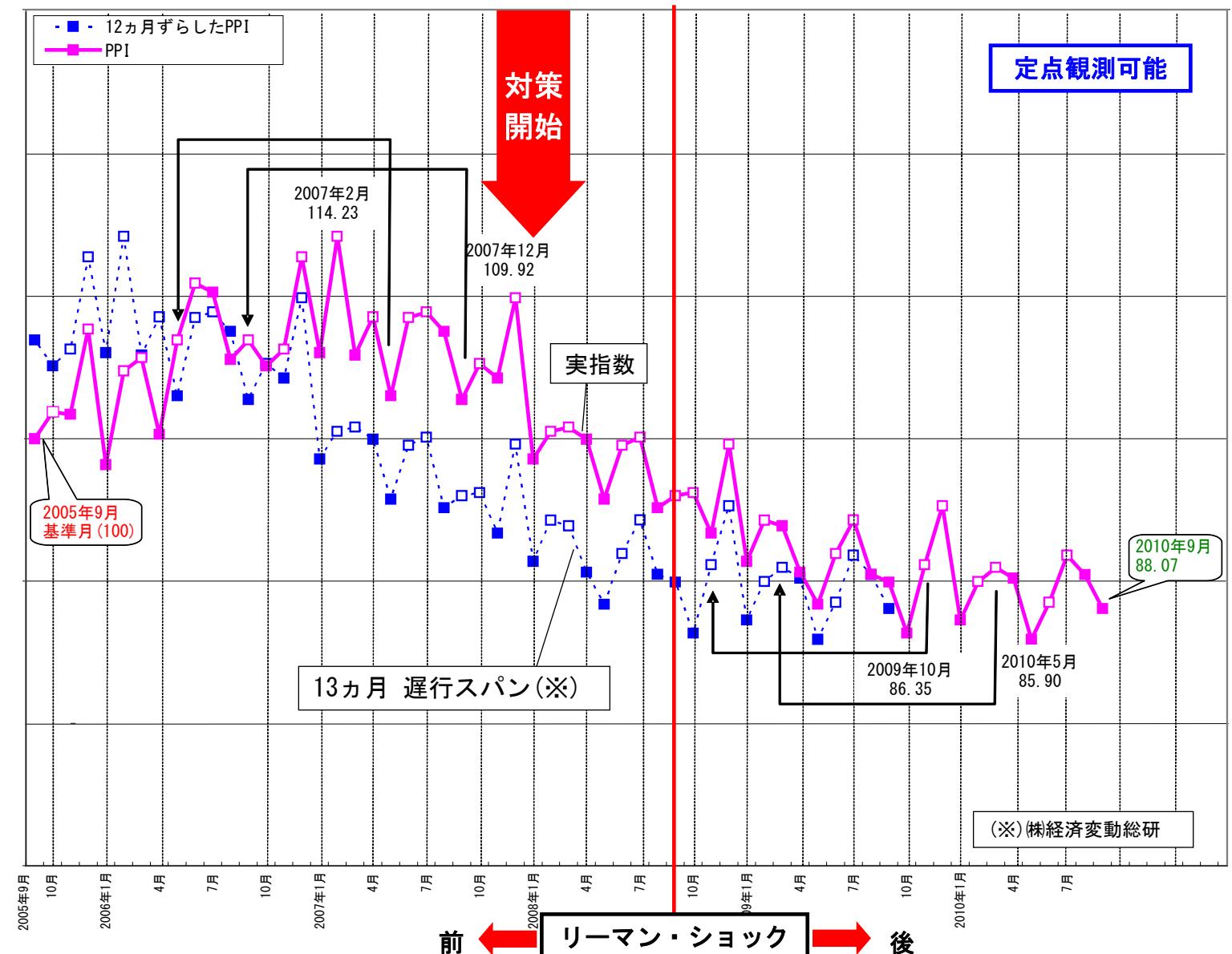
| 粗利 | 第13期 | → | 第14期 | |
|----|-------|---|------|--------|
| 保有 | 10.0億 | | 9.9億 | |
| 固定 | 5.7億 | | 8.7億 | 52.6%増 |
| 還元 | 0.1億 | | 0.5億 | 400%増 |

※還元方式は第13期より開始

対策をタイムリーに - PPI

2. 業績好調の
要因⑤

PPI : パラカ パーキング インデックス (保有駐車場の売上指数)



PPI計算方法

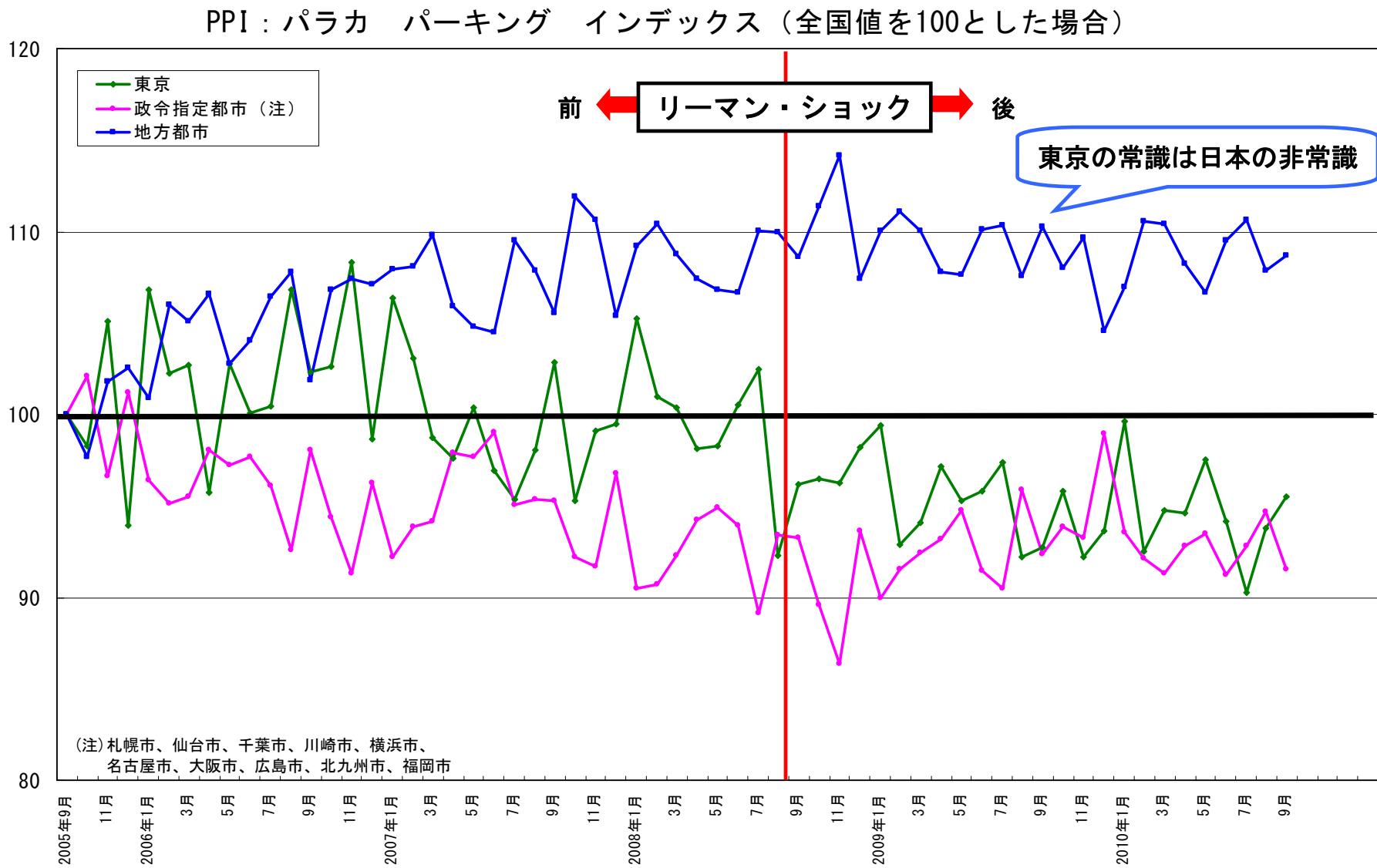
$$An+Bn+Cn+Dn$$

$$A+B+C+ (Dn / (An+Bn+Cn)) / A+B+C$$

①構成駐車場の入れ替えが少ない
保有駐車場のみを組み入れ。
②2005年9月の売上を100として指指数化。

対策をタイムリーに - 地域別PPI

2. 業績好調の
要因⑥



◇時間別料金設定



第13期の変更

値上1,366車室 < 値下2,779車室

| 最大料金 | | |
|------|-------|-----|
| 値上 | 値下 | 導入 |
| 976 | 2,630 | 274 |
| 基本料金 | | その他 |
| 値上 | 値下 | |
| 390 | 149 | 988 |



僅差に

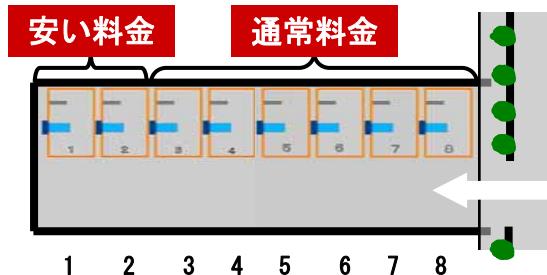
第14期の変更

値上1,031車室 < 値下1,167車室

| 最大料金 | | |
|------|-------|-------|
| 値上 | 値下 | 導入 |
| 631 | 1,167 | 260 |
| 基本料金 | | その他 |
| 値上 | 値下 | |
| 400 | 0 | 1,217 |

(単位: 車室)

◇車室別料金設定



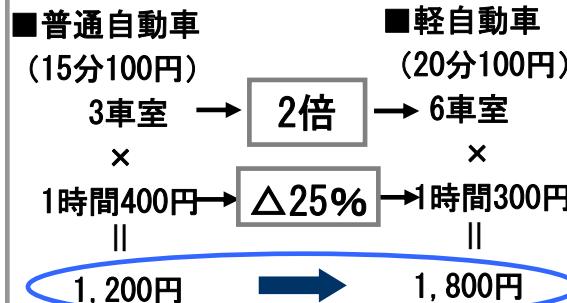
売上28%UP!

第13期末 94件655車室

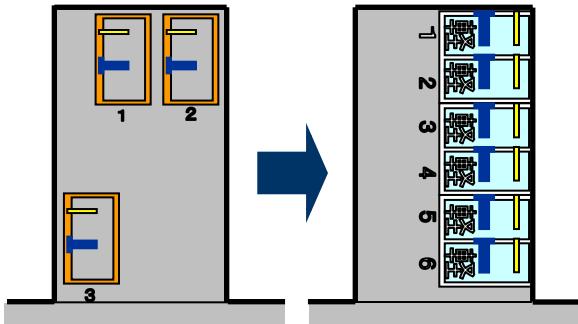


第14期末 156件852車室

◇車種別料金設定



料金を安くしても
売上50%UP!



第13期末 64件248車室



第14期末 98件377車室

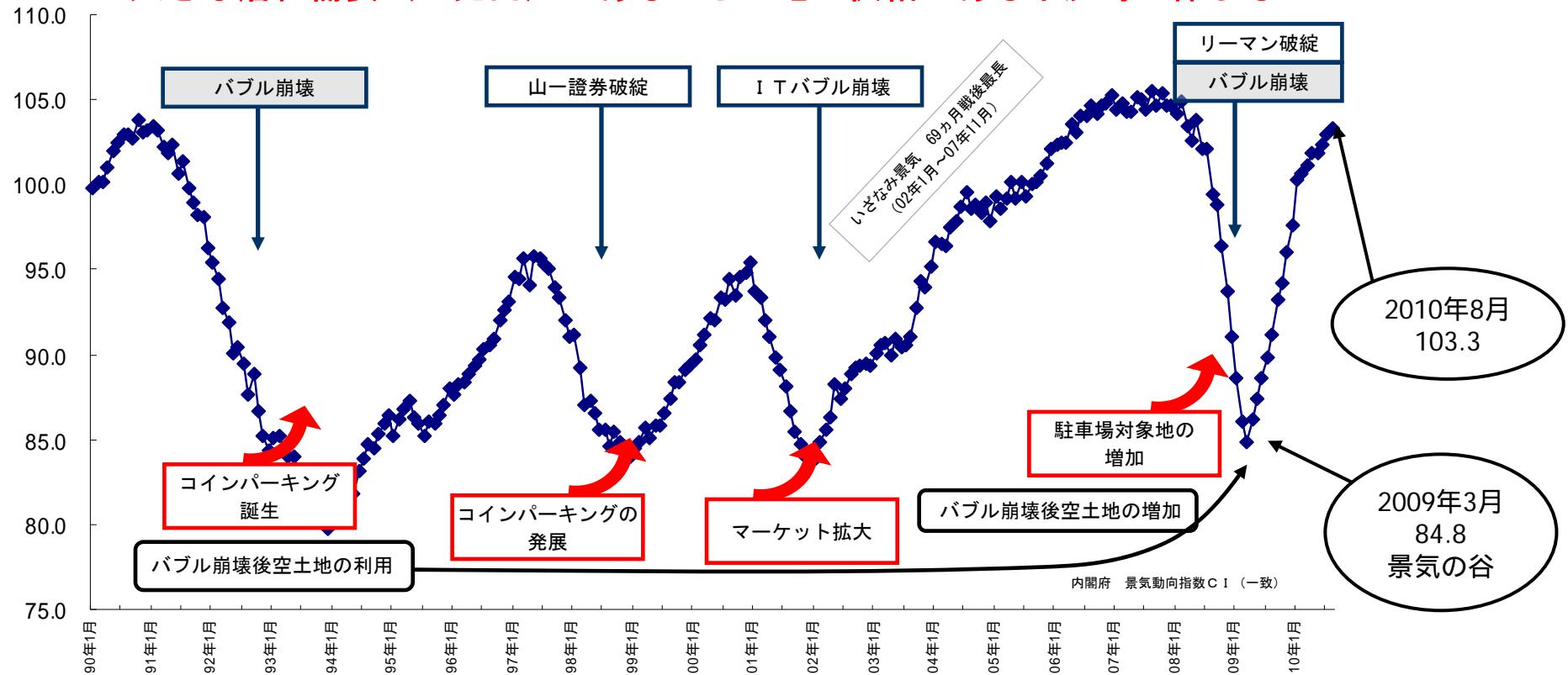
→ P32 (自動車保有台数資料)

パーキング業界の特徴 - ニーズビジネスと大きな潜在需要

駐車場はNeedsビジネスだから不況の影響を受けにくい



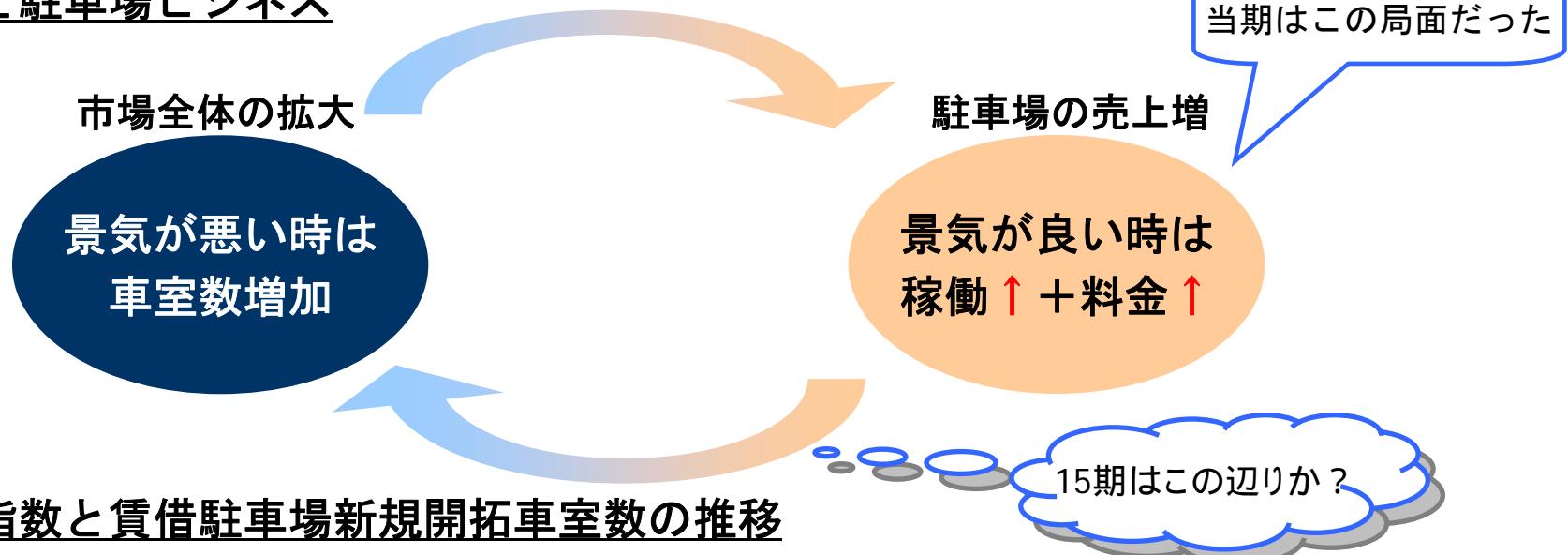
大きな潜在需要（5兆円）があるから土地の供給がある不況時に伸びる



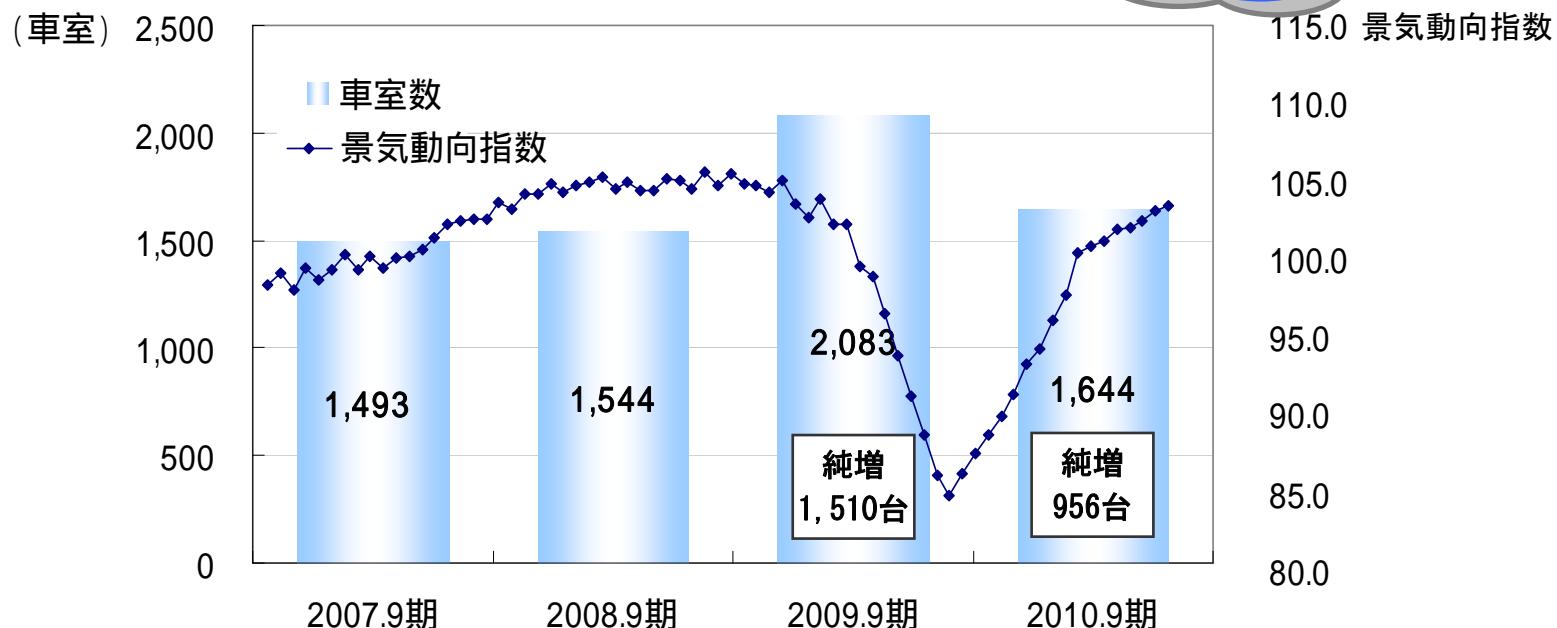
パーキング業界の特徴 - 自動調整機能

2. 業績好調の要因⑨

景気循環と駐車場ビジネス



景気動向指数と賃借駐車場新規開拓車室数の推移



成長戦略

1 積極的拡大ステージへ

- 営業力の強化
- 新規開拓の加速

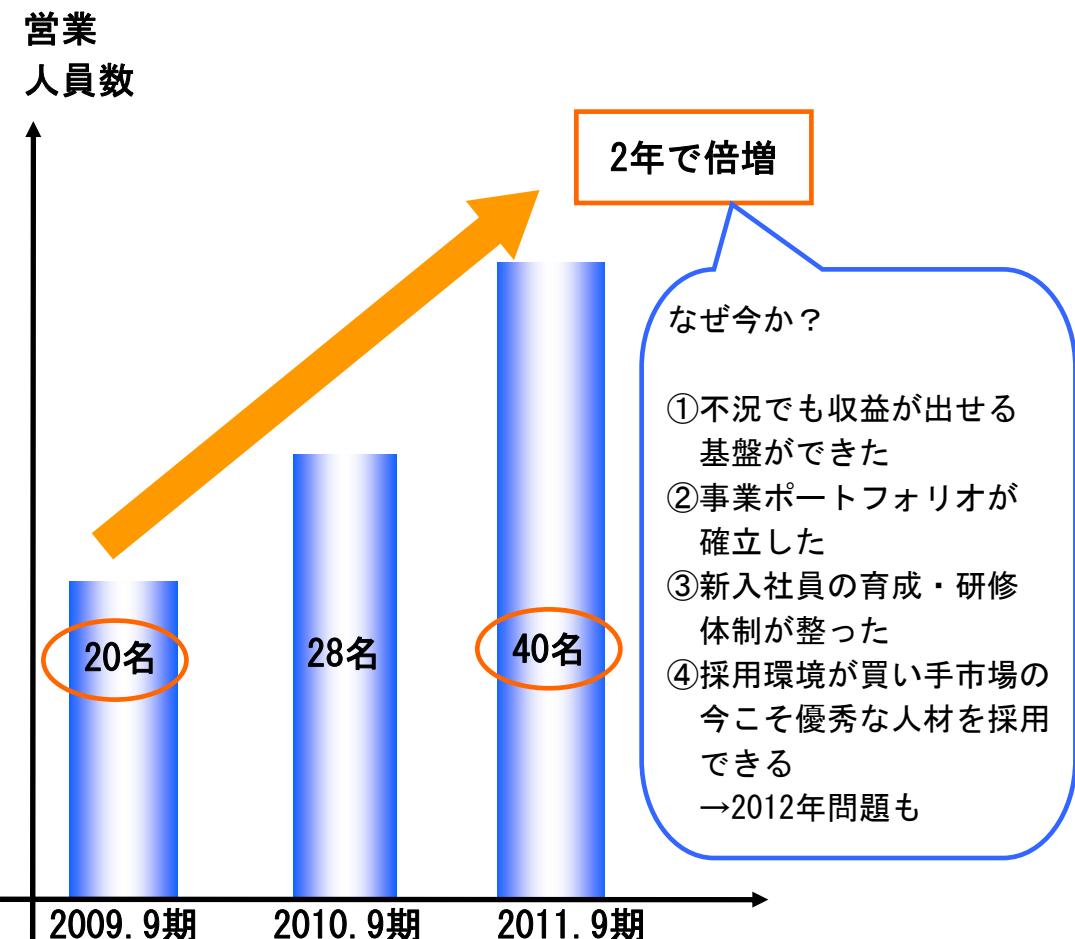
2 大都市と地方都市の位置付け

- 高単価の大都市と可能性の地方
- 2つの流れ

3 衛星的展開と地域一番戦略

4 財務戦略

1. 営業人員計画



2. 営業所の新規開設

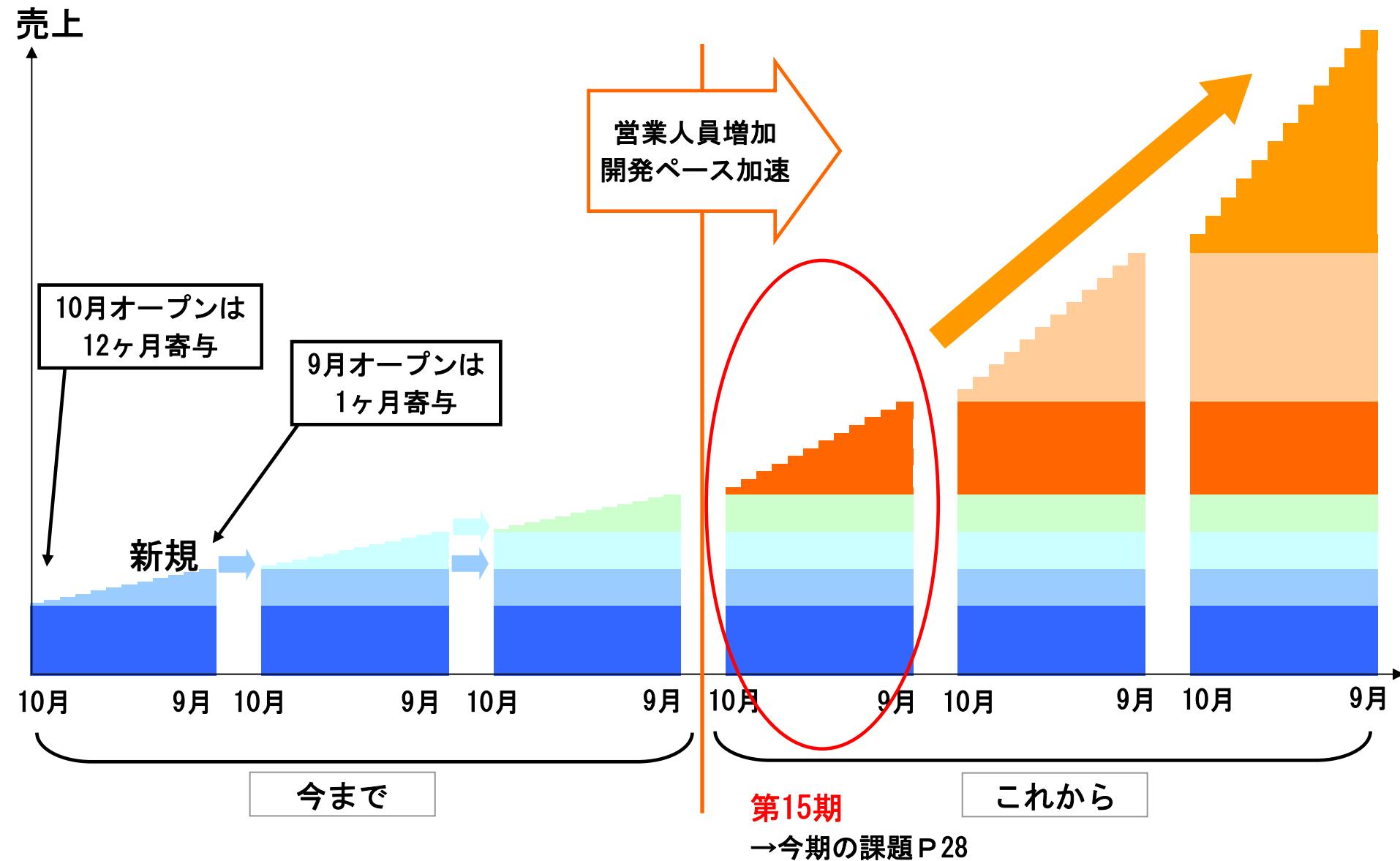
既存

- 東京
- 大阪
- 名古屋
- 福岡
- 広島

新設候補地

- 横浜
- 神戸
- 京都
- 仙台





構成比

大都市圏 地方

車室構成 54% : 46%

売上構成 70% : 30%

1台当たり月売上 **6.5万円** : **2.8万円**

大都市圏

台あたり売上が大きく、マーケットが大きい
大都市圏が**量的には**新規開拓の中心
➡ 貸借駐車場が主となる

地 方

地方都市の**可能性**は大きい

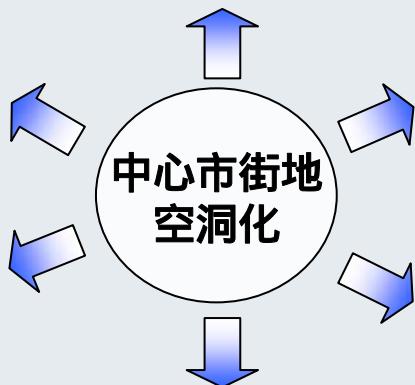
➡ 保有駐車場を核に衛星的展開

中央集権から地方分権へ 拡散型から集約型へ

「拡散型」都市構造

スプロール化

- 背景**
- ・人口増加(人口ボーナス)
 - ・高成長
 - ・核家族化
 - ・大量生産大量廃棄(部分効率)



モータリゼーション未対応
(主に道路と駐車場)

スプロール現象とは

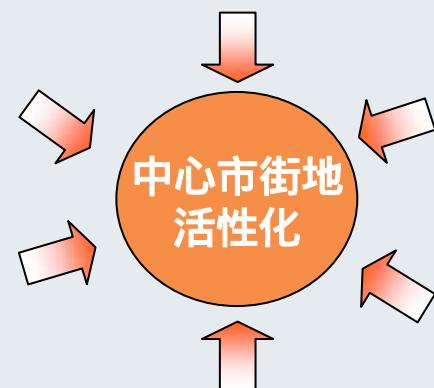
都市が無秩序・無計画に広がっていくこと。
計画的な街路が形成されず、虫食い状態に
宅地化が進む様子を指す。



「集約型」都市構造

コンパクトシティ (逆スプロール化)

- 背景**
- ・人口減少(人口オーナス)
 - ・低成長
 - ・拡家族化
 - ・環境重視化(全体効率)



モータリゼーション対応
= 駐車場

衛星的展開 と 地域一番戦略①

3. 成長戦略⑥

情報の拡大

土地を借りるのではなく買う。
↓
売買の仲介料 > 賃借の仲介料
不動産会社にとってメリット大

営業する側から営業される側へ
わずか20名の営業員で
41都道府県に展開

地域への 土着化

保有
+
賃借

第1段階
点から線へ

衛星的展開



地 域

小さな一番から大きな一番
①町
②市区
③都道府県
→アンテナ駐車場
→しほりこみ

一 番

ひとつの一一番から3つの一番
①車室数 シェアーUP
②件数
③売上

不 動

茨城県水戸市 当期19件877車室
(保有駐車場646車室 保有比率 73.7%)
山梨県甲府市 当期15件222車室
(保有駐車場146車室 保有比率 65.8%)
地域共通サービス券

第3段階
不動の
地域一番

衛星的展開と地域一番戦略②

3. 成長戦略⑦

パラカ水戸市街地駐車場MAP

Paloca

(19ヶ所 877台)



パラカ共通サービス券が
使用できます！

どんどん広がる 共通サービス券の輪

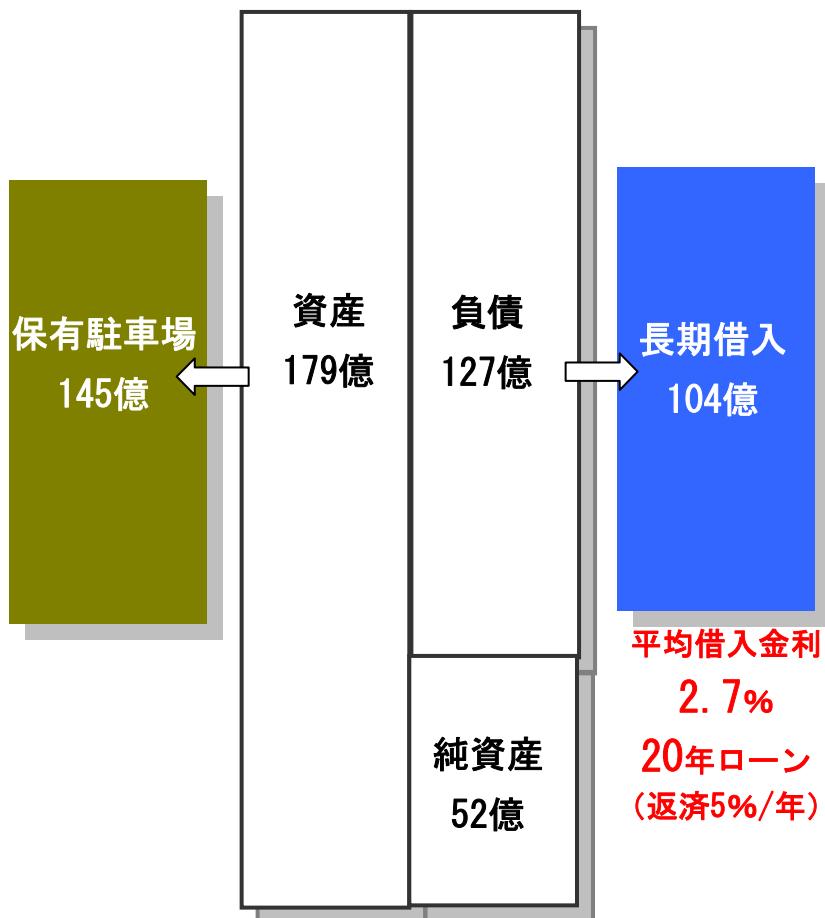
このステッカーの貼ってある店舗で
サービス券がもらえます。

サービス内容については、各店舗へお問い合わせ下さい。

Copyright © 1997-2010 Paraca Inc. All Rights Reserved

25

貸借対照表（連結）



強化策

銀行借入『期間』の長期比率を高めること
→自己資本比率を高めることと同様の効果

長期比率 100%

運用策

銀行借入『金利』の固定・変動金利のバランス
→基本は固定金利
本業のリスクはとるが
金利の変動リスクはおさえる

金利固定比率 91%

銀行借入の特徴

期間 長い 短い

返済 期間均等 期日一括

出口 未来永劫 駐車場 借換え or 売却

金利 固定 変動

安定した資金調達 不安定な資金調達

再現性の商売 一回性の商売

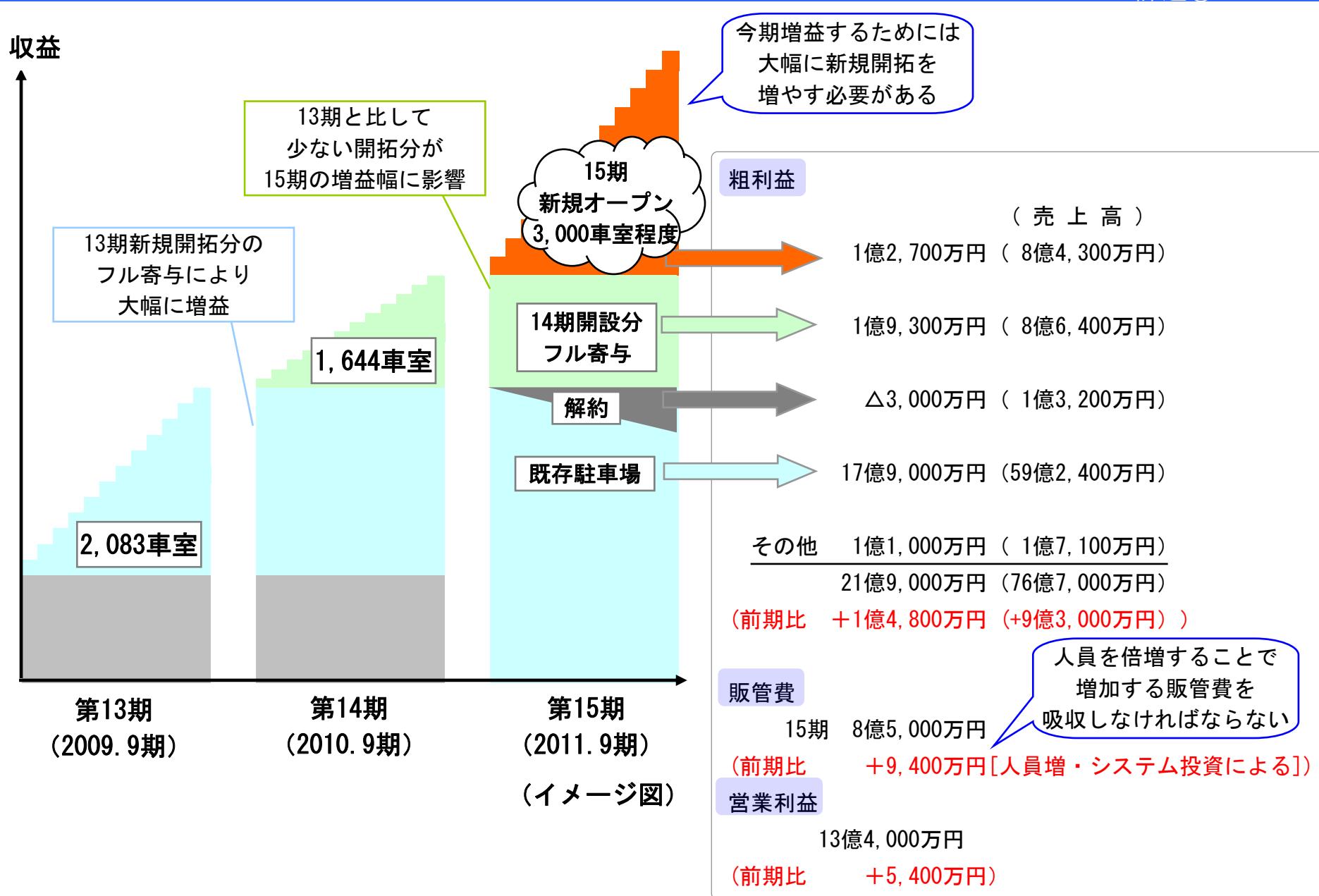
Need

Greed

今期の業績予想と課題

今期の業績予想と課題

4. 今期の業績予想と
課題①



連結

| | | | 前期比 |
|----------|--------------|----------|----------|
| 売上高 | ： 76.7億円 | + 9.3億 | (+13.8%) |
| 売上総利益 | ： 21.9億円 | + 1.5億 | (+ 7.2%) |
| 営業利益 | ： 13.4億円 | + 0.5億 | (+ 4.2%) |
| 経常利益 | ： 10.5億円 | + 0.4億 | (+ 4.3%) |
| 当期純利益 | ： 5.9億円 | + 0.2億 | (+ 4.1%) |
| 1株当たり純利益 | ： 12,979円30銭 | +513円08銭 | (+ 4.1%) |

資料集

残高一覧

5. 資料集①

| NO. | 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% | |
| 1 | 北海道・東北地方 | 北海道 | 7 | 73 | 2 | 162 | 9 | 235 | 2.0 |
| 2 | | 青森県 | 2 | 47 | 3 | 142 | 5 | 189 | 1.6 |
| 3 | | 岩手県 | | | 1 | 279 | 1 | 279 | 2.4 |
| 4 | | 秋田県 | | | 1 | 37 | 1 | 37 | 0.3 |
| 5 | | 宮城県 | 3 | 106 | 2 | 516 | 5 | 622 | 5.4 |
| 6 | | 山形県 | 1 | 260 | | | 1 | 260 | 2.3 |
| 7 | | 福島県 | 1 | 15 | 3 | 211 | 4 | 226 | 2.0 |
| | | 小計 | 14 | 501 | 12 | 1,347 | 26 | 1,848 | 16.0 |
| 8 | 関東地方 | 群馬県 | 2 | 46 | 1 | 37 | 3 | 83 | 0.7 |
| 9 | | 栃木県 | 2 | 18 | | | 2 | 18 | 0.2 |
| 10 | | 茨城県 | 9 | 210 | 13 | 887 | 22 | 1,097 | 9.5 |
| 11 | | 埼玉県 | 11 | 149 | | | 11 | 149 | 1.3 |
| 12 | | 千葉県 | 11 | 263 | 8 | 181 | 19 | 444 | 3.8 |
| 13 | | 東京都 | 366 | 2,561 | 18 | 125 | 384 | 2,686 | 23.3 |
| 14 | | 神奈川県 | 26 | 319 | 3 | 28 | 29 | 347 | 3.0 |
| | | 小計 | 427 | 3,566 | 43 | 1,258 | 470 | 4,824 | 41.8 |
| 15 | 中部・北陸地方 | 山梨県 | 8 | 76 | 7 | 146 | 15 | 222 | 1.9 |
| 16 | | 新潟県 | 15 | 304 | 5 | 107 | 20 | 411 | 3.6 |
| 17 | | 富山県 | 3 | 41 | 1 | 33 | 4 | 74 | 0.6 |
| 18 | | 石川県 | 3 | 45 | | | 3 | 45 | 0.4 |
| 19 | | 福井県 | 1 | 11 | | | 1 | 11 | 0.1 |
| 20 | | 長野県 | 2 | 15 | | | 2 | 15 | 0.1 |
| 21 | | 岐阜県 | 3 | 21 | 1 | 28 | 4 | 49 | 0.4 |
| 22 | | 静岡県 | | | 1 | 14 | 1 | 14 | 0.1 |
| 23 | | 愛知県 | 43 | 578 | 1 | 20 | 44 | 598 | 5.2 |
| | | 小計 | 78 | 1,091 | 16 | 348 | 94 | 1,439 | 12.5 |

| NO. | 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% | |
| 24 | 関西地方 | 三重県 | 3 | 37 | 1 | 9 | 4 | 46 | 0.4 |
| 25 | | 滋賀県 | 1 | 3 | | | 1 | 3 | 0.0 |
| 26 | | 京都府 | 6 | 857 | | | 6 | 857 | 7.4 |
| 27 | | 大阪府 | 108 | 1,332 | 6 | 125 | 114 | 1,457 | 12.6 |
| 28 | | 奈良県 | 5 | 51 | | | 5 | 51 | 0.4 |
| 29 | | 兵庫県 | 8 | 54 | | | 8 | 54 | 0.5 |
| | | 小計 | 131 | 2,334 | 7 | 134 | 138 | 2,468 | 21.4 |
| 30 | | 岡山県 | 1 | 5 | 2 | 17 | 3 | 22 | 0.2 |
| 31 | 中国・四国地方 | 広島県 | 8 | 60 | 1 | 8 | 9 | 68 | 0.6 |
| 32 | | 山口県 | | | 1 | 8 | 1 | 8 | 0.1 |
| 33 | | 徳島県 | 4 | 192 | | | 4 | 192 | 1.7 |
| 34 | | 香川県 | 1 | 10 | 3 | 36 | 4 | 46 | 0.4 |
| 35 | | 高知県 | 1 | 3 | 1 | 7 | 2 | 10 | 0.1 |
| | | 小計 | 15 | 270 | 8 | 76 | 23 | 346 | 3.0 |
| 36 | 九州地方 | 長崎県 | 5 | 44 | | | 5 | 44 | 0.4 |
| 37 | | 福岡県 | 10 | 155 | 4 | 250 | 14 | 405 | 3.5 |
| 38 | | 大分県 | 1 | 9 | 4 | 57 | 5 | 66 | 0.6 |
| 39 | | 佐賀県 | | | 2 | 28 | 2 | 28 | 0.2 |
| 40 | | 宮崎県 | 1 | 3 | 2 | 38 | 3 | 41 | 0.4 |
| 41 | | 鹿児島県 | 2 | 25 | | | 2 | 25 | 0.2 |
| | | 小計 | 19 | 236 | 12 | 373 | 31 | 609 | 5.3 |
| | | 合計 | 684 | 7,998 | 98 | 3,536 | 782 | 11,534 | 100 |

2010年9月末現在

●自動車の一世帯当たり保有台数～**地方ほどクルマ社会**

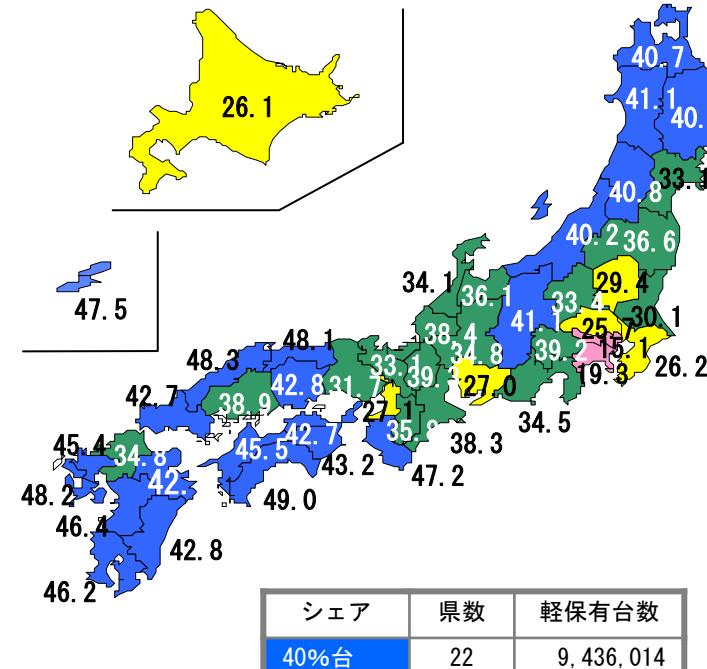
| 順位 | 都道府県 | 一世帯当たり 保有台数 |
|----|------|----------------|
| 1 | 福井 | 1.749 |
| 2 | 富山 | 1.719 |
| 3 | 群馬 | 1.676 |
| 4 | 岐阜 | 1.665 |
| 5 | 山形 | 1.653 |
| 6 | 栃木 | 1.636 |
| 7 | 茨城 | 1.621 |
| 8 | 長野 | 1.584 |
| 9 | 新潟 | 1.540 |
| 10 | 山梨 | 1.533 |

| | | |
|----|-----|-------|
| 38 | 高知 | 1.056 |
| 39 | 長崎 | 1.052 |
| 40 | 埼玉 | 1.045 |
| 41 | 千葉 | 1.028 |
| 42 | 北海道 | 1.013 |
| 43 | 兵庫 | 0.946 |
| 44 | 京都 | 0.875 |
| 45 | 神奈川 | 0.772 |
| 46 | 大阪 | 0.694 |
| 47 | 東京 | 0.497 |

(2009年3月末現在) 財団法人自動車検査登録情報協会調べ

●軽自動車都道府県別保有シェア

- ・軽自動車全国シェア **33.1%**
- ・2009年の新車販売では軽自動車が全体の36%



※全自動車保有台数 79,061,362台

(2009年3月末現在)
社団法人全国軽自動車協会連合会
財団法人自動車検査登録情報協会 調べ

Uターン率の上昇

1996年調査

2001年調査

2006年調査

| | |
|----|-------|
| 男性 | 27.2% |
| 女性 | 24.9% |

| | |
|----|-------|
| 男性 | 31.8% |
| 女性 | 27.4% |

| | |
|----|-------|
| 男性 | 34.1% |
| 女性 | 30.2% |

1986年の第2回調査
以来過去最高

国立社会保障・人口問題研究所より

全国の出生率

| 順位 | 県名 | 出生率 |
|----|-----|------|
| 1 | 沖縄 | 1.78 |
| 2 | 宮崎 | 1.60 |
| 3 | 鹿児島 | 1.59 |
| 4 | 熊本 | 1.58 |
| 5 | 佐賀 | 1.55 |
| 6 | 福井 | 1.54 |
| 7 | 大分 | 1.53 |
| 8 | 福島 | 1.52 |
| 9 | 島根 | 1.51 |
| 10 | 長崎 | 1.50 |

| 順位 | 県名 | 出生率 |
|----|-----|------|
| 38 | 徳島 | 1.30 |
| 39 | 宮城 | 1.29 |
| 39 | 千葉 | 1.29 |
| 41 | 埼玉 | 1.28 |
| 41 | 大阪 | 1.28 |
| 43 | 神奈川 | 1.27 |
| 44 | 京都 | 1.22 |
| 44 | 奈良 | 1.22 |
| 46 | 北海道 | 1.20 |
| 47 | 東京 | 1.09 |

全国平均 1.37

※出生率：合計特殊出生率を使用

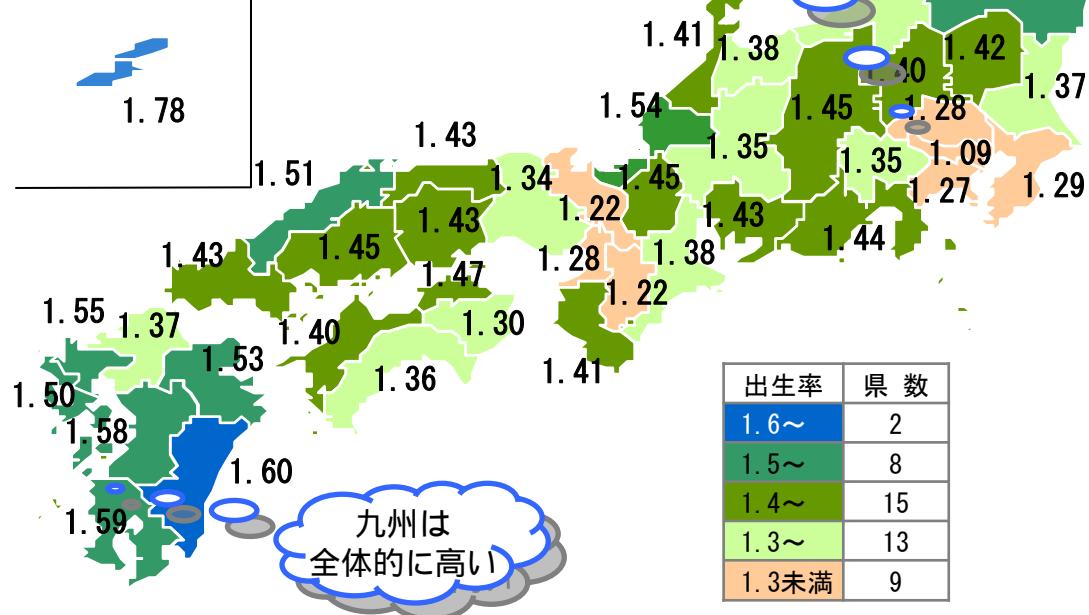
(その年次の15歳から49歳までの女性の年齢別出生率を合計したもので、

1人の女性が仮にその年次の年齢別出生率で一生の間に生むとしたときの子供数に相当する)

出典：平成20年人口動態統計（確定数）の概況（厚生労働省）



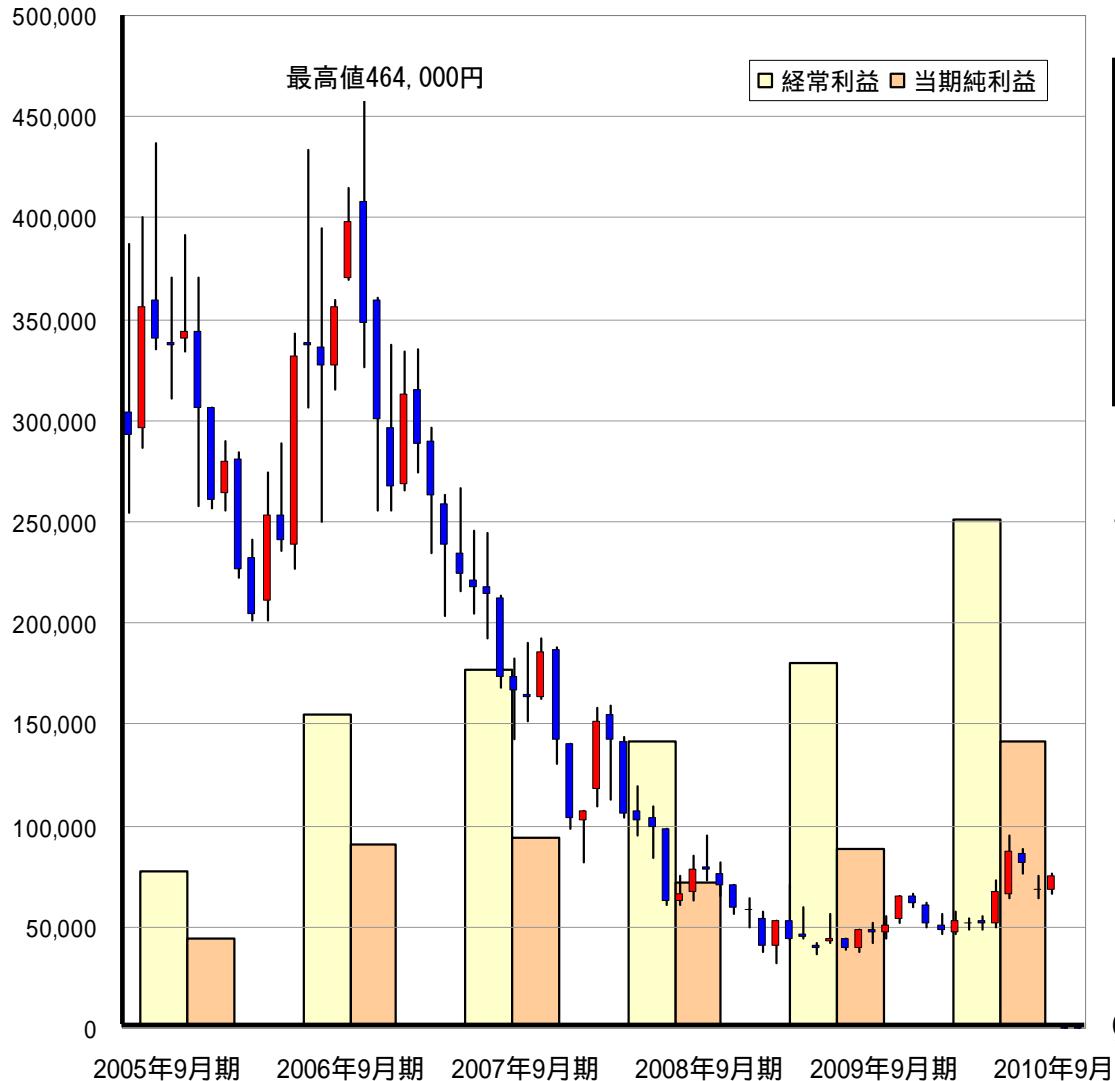
大都市の出生率は低い
愛知・奈良・徳島？



九州は
全体的に高い

| 出生率 | 県数 |
|-------|----|
| 1.6~ | 2 |
| 1.5~ | 8 |
| 1.4~ | 15 |
| 1.3~ | 13 |
| 1.3未満 | 9 |

株価 (円)



業績

| | |
|-------------------|---------------|
| 株 価 (2010.11.2終値) | : 64,900円 |
| PER | : 5.21倍 |
| PBR | : 0.57倍 |
| 1株当たり純利益 | : 12,466円22銭 |
| 1株当たり純資産 | : 114,545円10銭 |



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 I R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・戦略などに関する情報は、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。