



パラカ株式会社
平成30年9月期（第22期）
第2四半期 決算説明会資料
平成30年5月16日

損益計算書ハイライト

北陸地方の豪雪、販管費増の影響

	2017. 9月 第2四半期	2018. 9月 第2四半期	前年同期比
売 上 高	61億60百万円	→ 67億28百万円	+9.2%
売上原価	43億87百万円	→ 48億80百万円	+11.2%
売上総利益	17億72百万円	→ 18億47百万円	+4.2%
販売管理費	6億36百万円	→ 7億45百万円	+17.1%
営業利益	11億36百万円	→ 11億02百万円	-3.0%
経常利益	10億32百万円	→ 10億04百万円	-2.8%
純 利 益	6億99百万円	→ 12億26百万円	+75.5%

売上総利益は
増益

オフィス賃料・
採用教育費等
増加

【新規開設】
千葉営業所
大阪営業所

【移転拡大】
本社
新潟支店
札幌営業所
新宿営業所
福岡営業所

売上減と除雪費用合わせ、約3千万円の影響

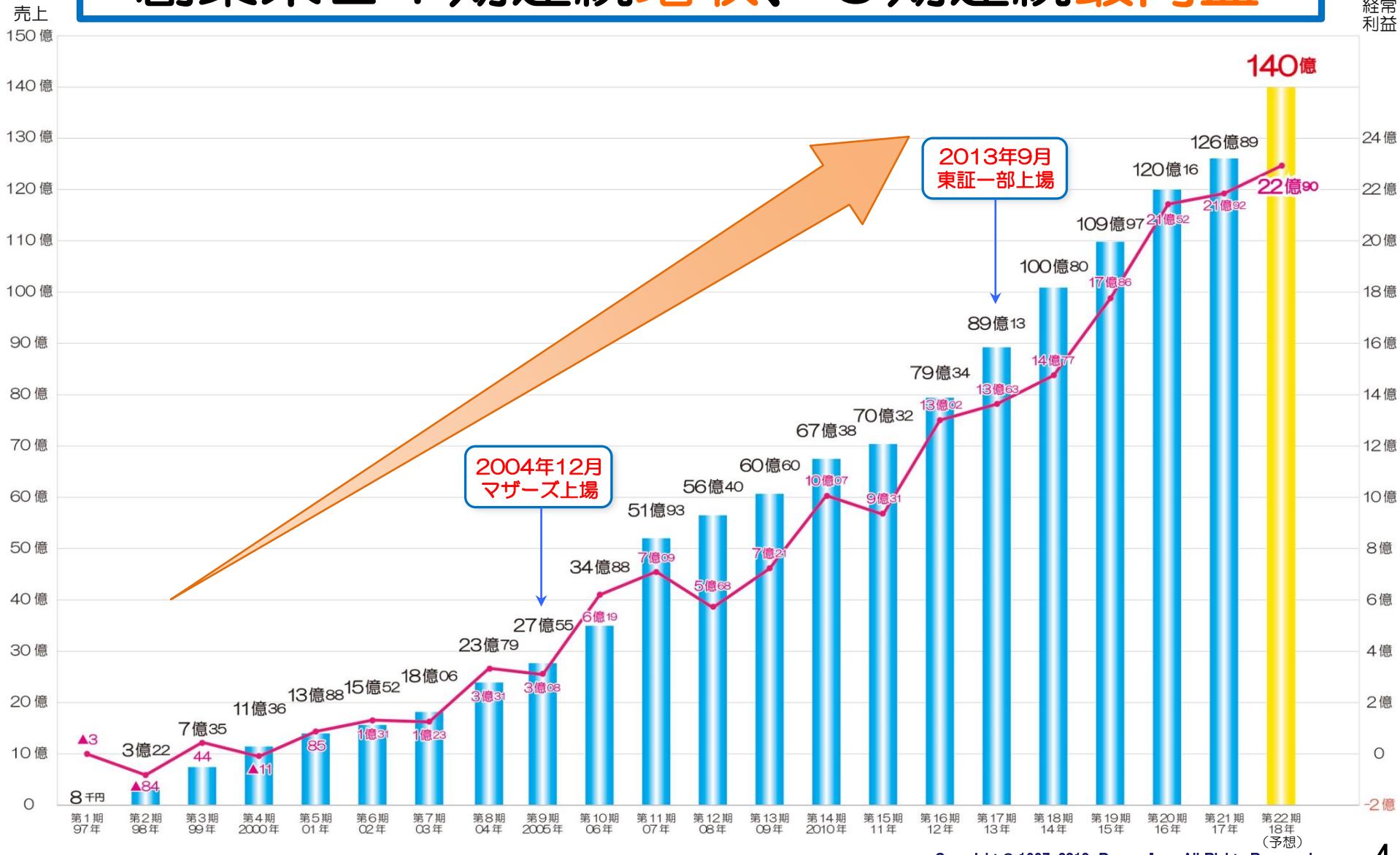
1月～2月にかけて断続的に大雪、長岡市で積雪145cmを記録

新潟市万代第2の例



売上・利益推移

創業来21期連続增收、6期連続最高益



コインパーキングの潜在需要 ～なぜ連續增收か？～

1990年調査

全国の主要道路で路上駐車をしている車が駐車料金を支払ったら年間いくら？
(1時間400円で計算)



約3兆
7千5百億円

自動車保有台数
約6,000万台

約1.35倍

約5兆円

自動車保有台数
約8,200万台

潜在需要

5兆円 - 市場3千億円 = 4兆7千億円

コインパーキング市場規模の拡大

2000年～

最大料金の導入

パーク＆ライド、パーク＆ワーク、住宅地

2003年～

店舗駐車場の有料化

銀行・スーパーなどに、不正駐車と駐車場不足対策

2006年～

違法駐車取締りの強化

駐車違反取締りの民間委託

2013年～

基本料金の値上り

1990年1時間400円→

2018年大都市圏では800円～1500円

低金利によるマンション建築

海外観光客増によるホテル建設

日本一高い駐車場
(銀座)

10分 500円

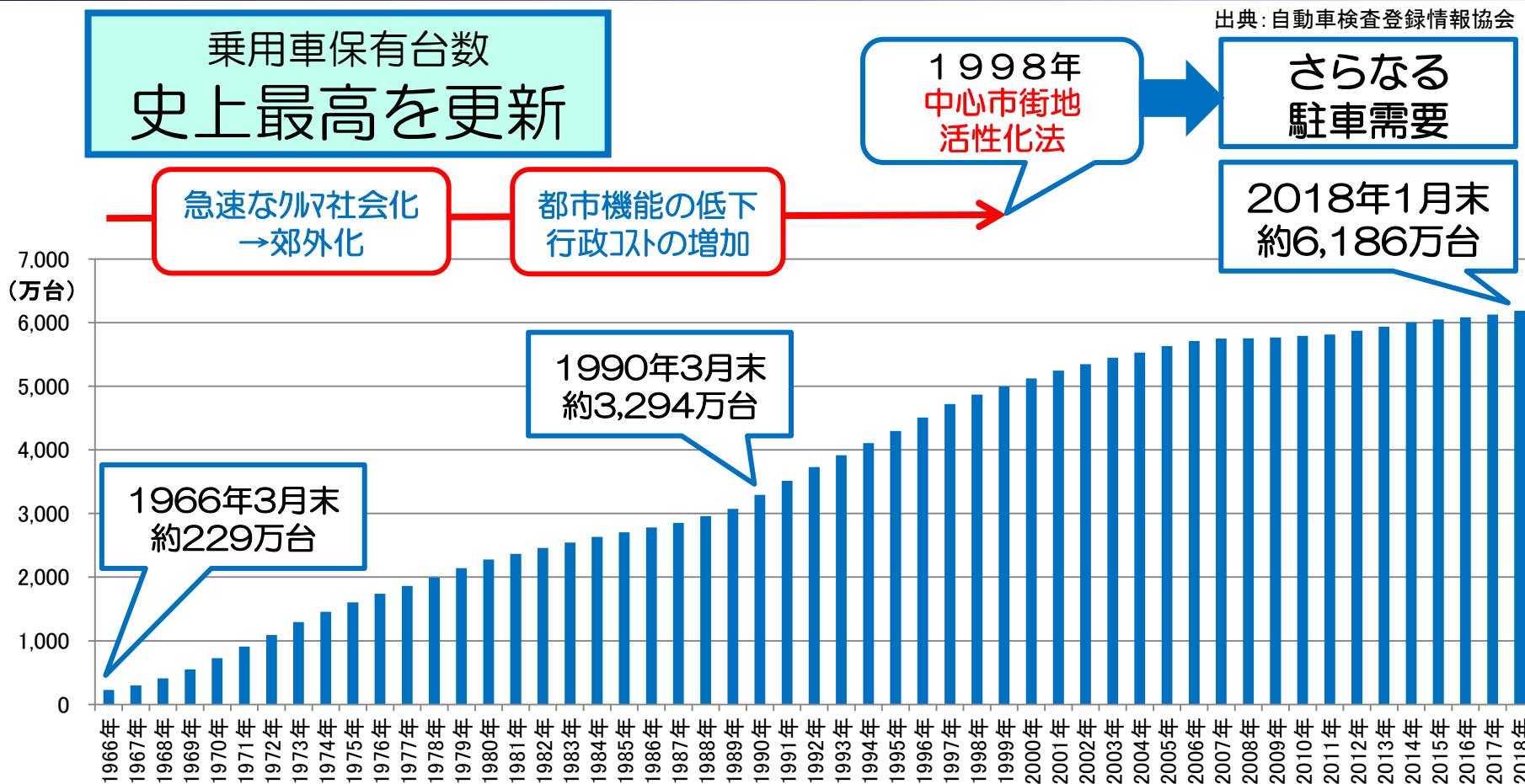
2018年

保有台数過去最高を更新

「若者のクルマ離れ」と言われたが実態は増加
さらにカーシェアの普及により使用も増加か

乗用車保有台数推移とコインパーキング市場規模①

コインパーキング市場規模①



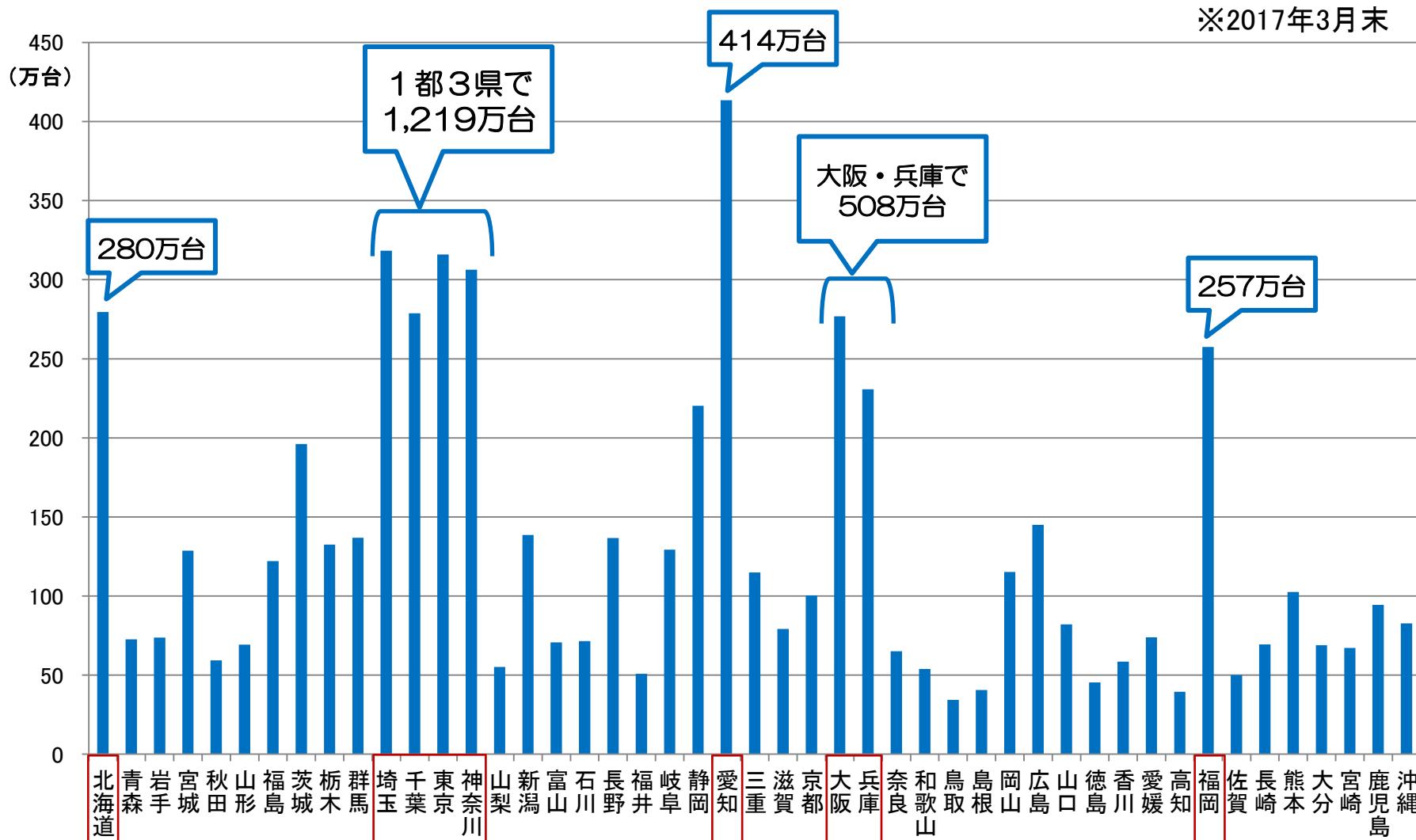
・レンタカー車両の増加 20.7万台 (2010年) → 32.6万台 (2016年) ※乗用車のみ
出典:全国レンタカー協会

・カーシェア車両の増加 3,915台 (2011年) → 24,458台 (2017年)
出典:交通エコロジー・モビリティ財団

→ クルマの「所有」から「使用」へ

都道府県別の乗用車保有台数

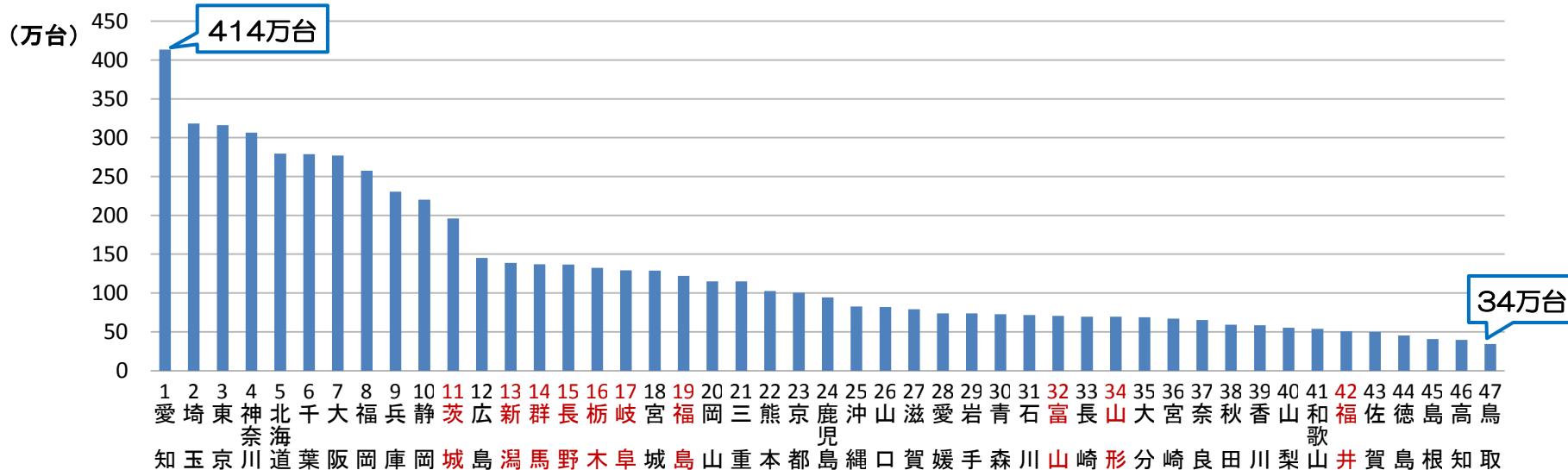
コインパーキング市場規模②



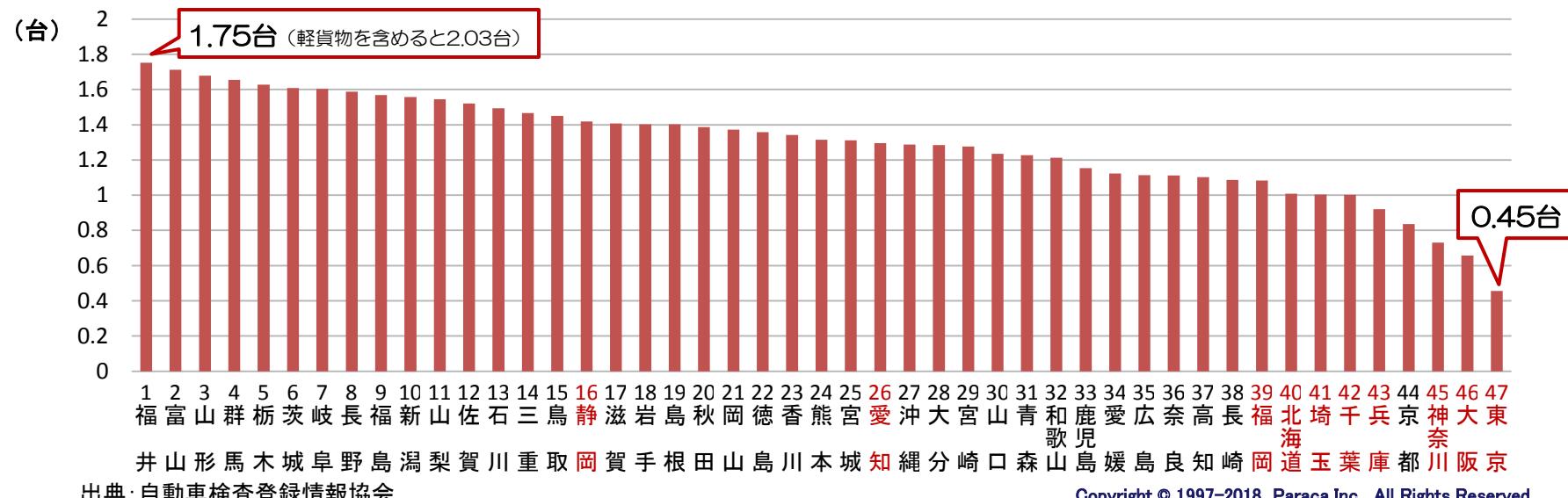
都道府県別ランキング

コインパーキング市場規模③

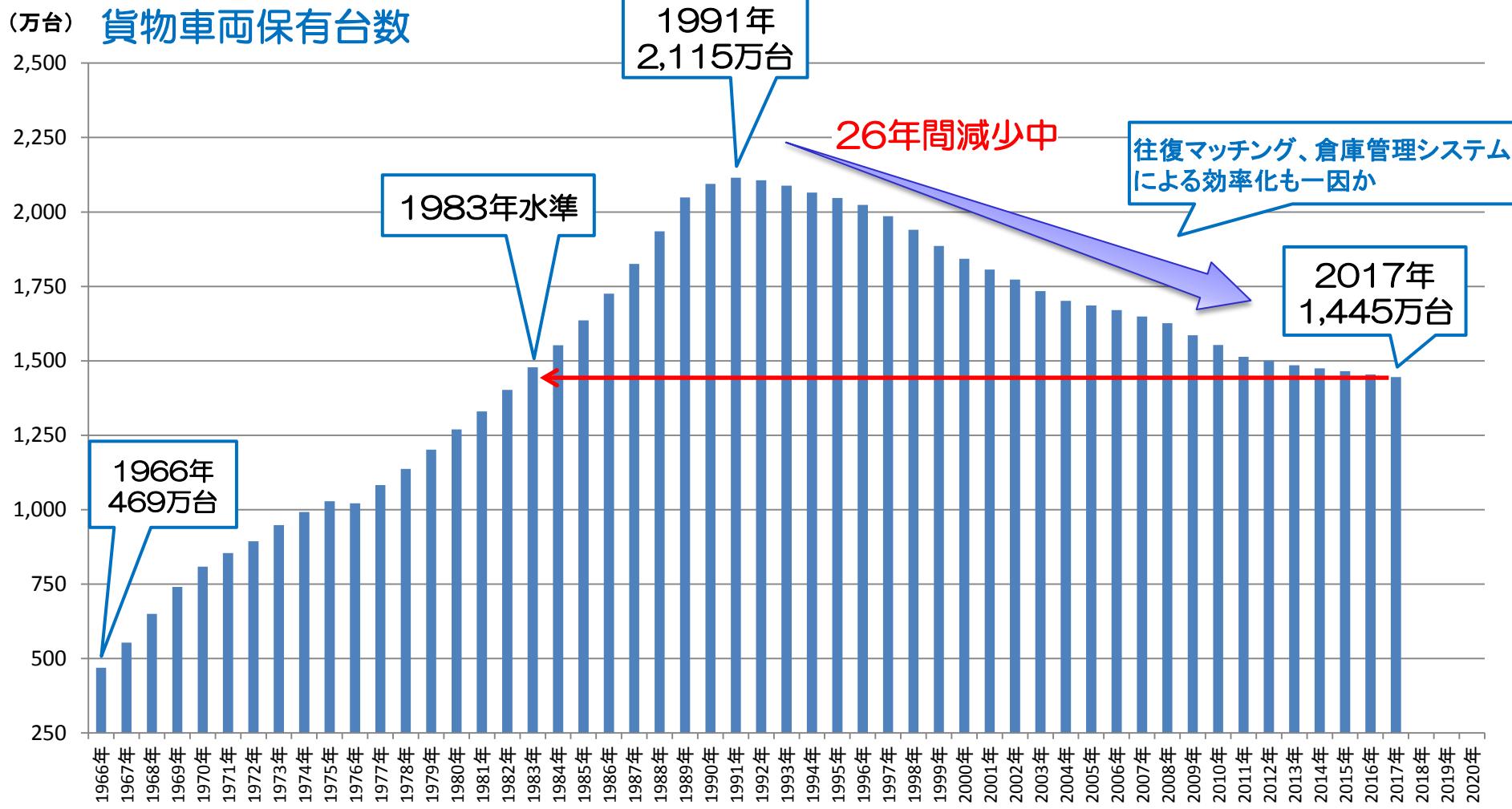
都道府県別 自動車（乗用車）保有台数 ※2017年3月末



都道府県別 世帯あたり自動車（乗用車）保有台数 ※2017年3月末



貨物車両に注目 ~そろそろ底打ちか！？~

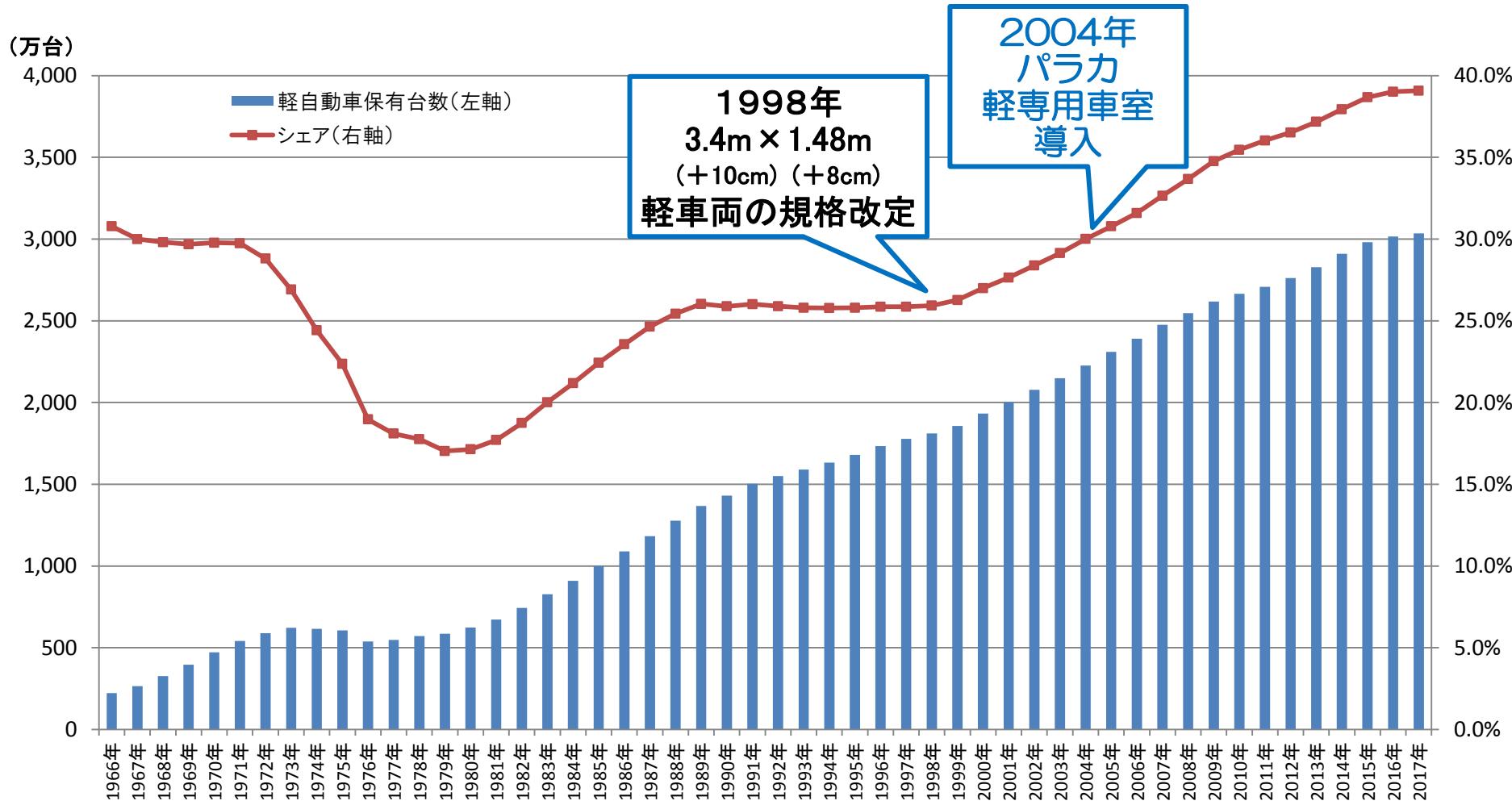


軽車両の保有台数とシェア

コインパーキング市場規模⑤

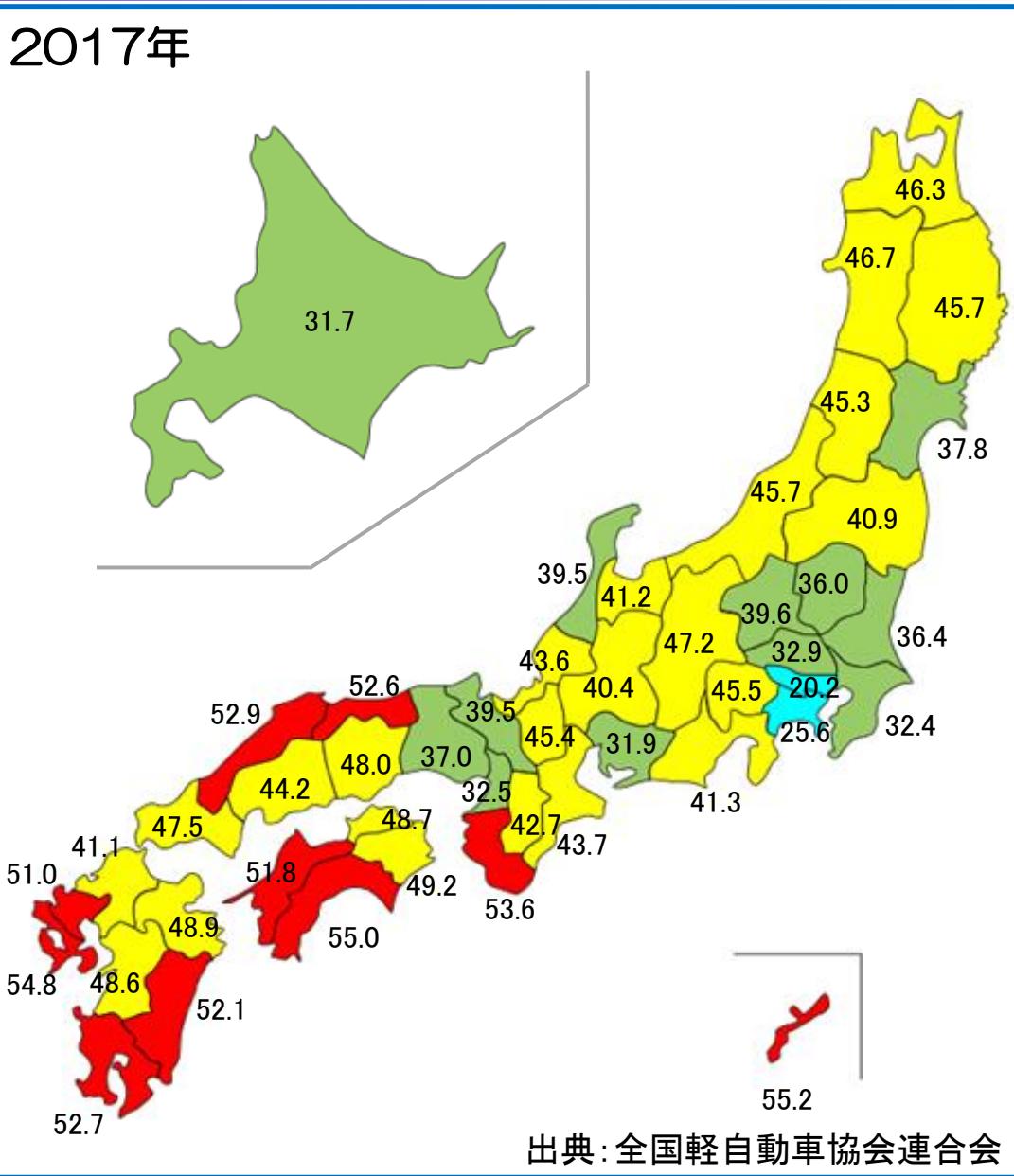
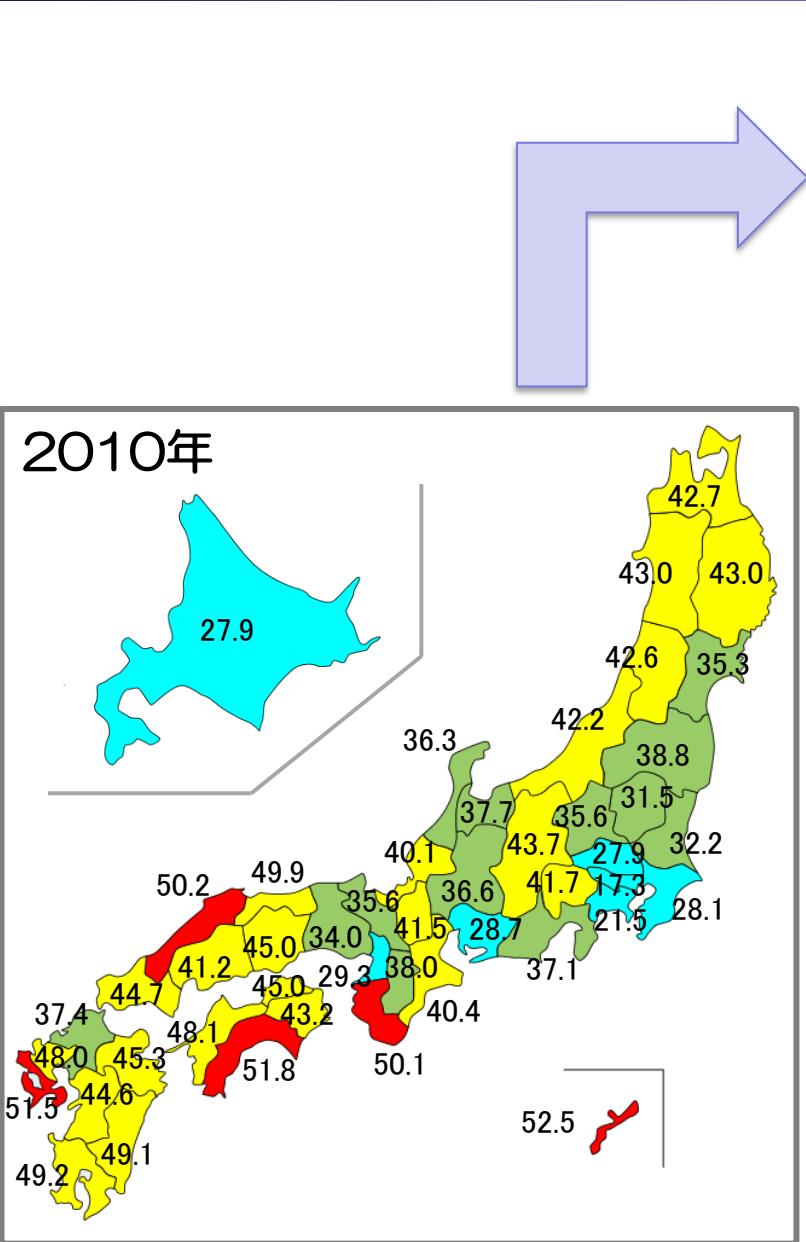
軽自動車全国シェア 39.1%

2017年の新車販売では軽自動車が全体の約35.2% (出典:日本自動車販売協会連合会)

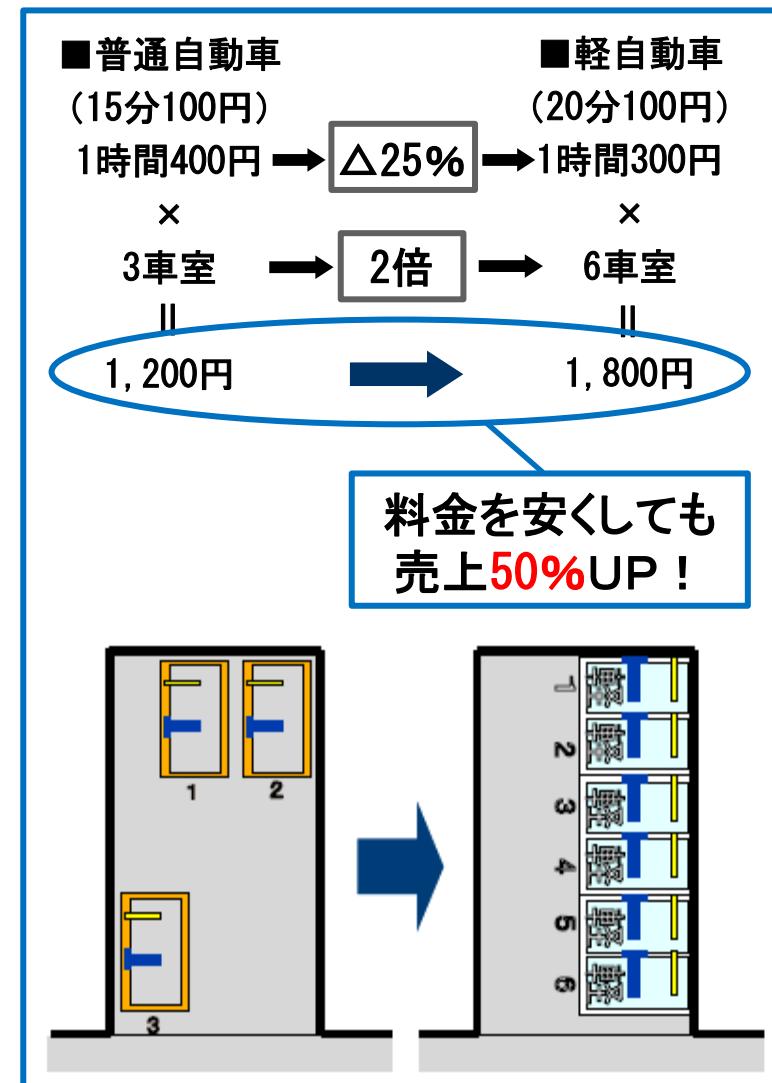
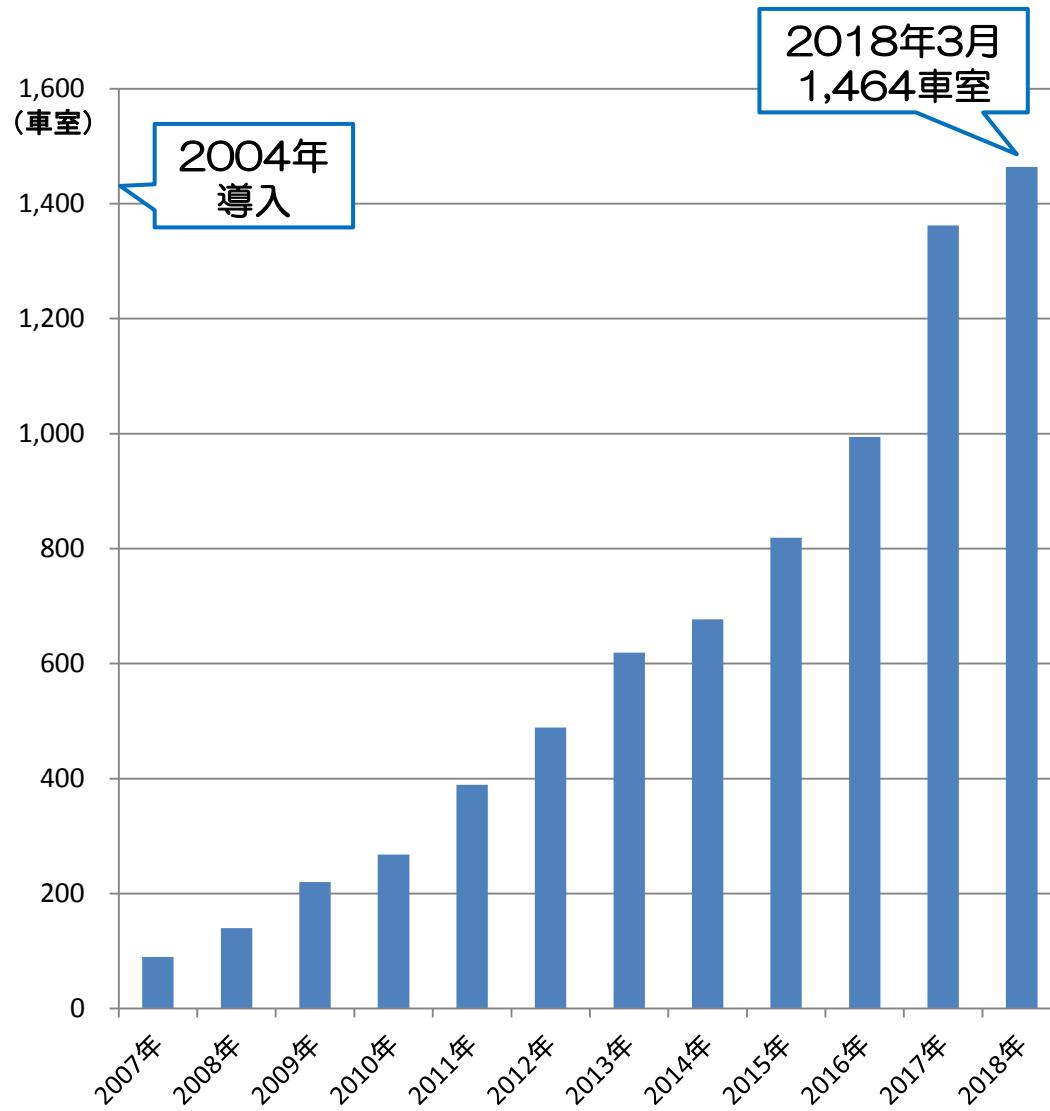


出典:全国軽自動車協会連合会

県別軽自動車保有シェア

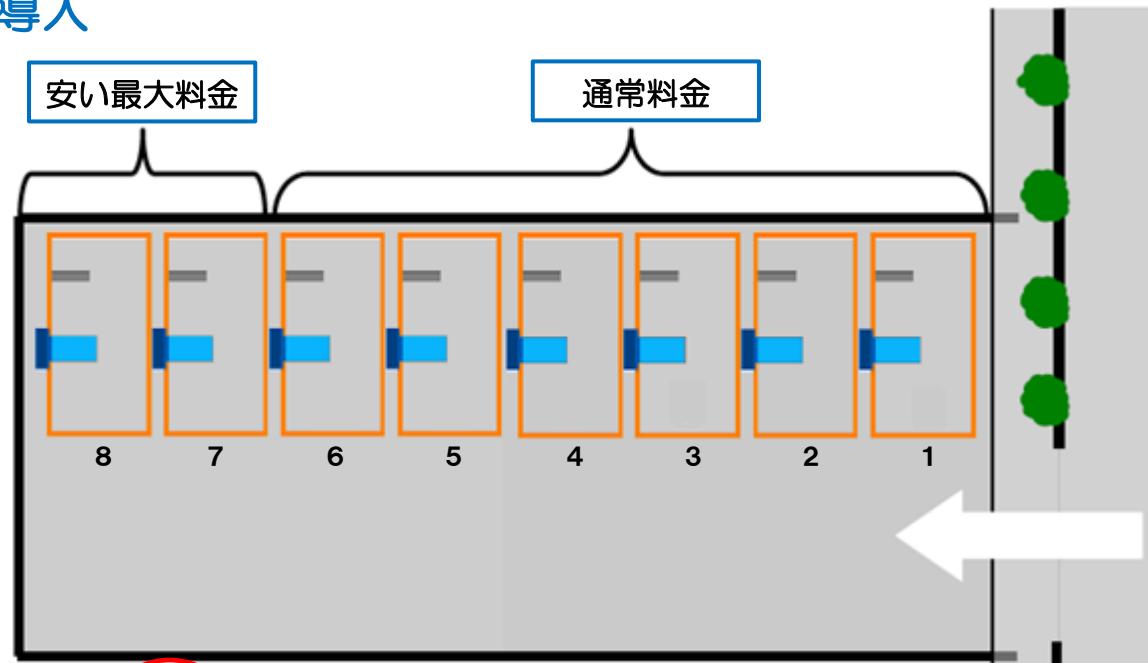


パラカ軽専用車室数の推移



パラカ車室別料金の導入

2004年から導入



止めにくい車室の長時間利用が増加

従来売上額
(料金一律)

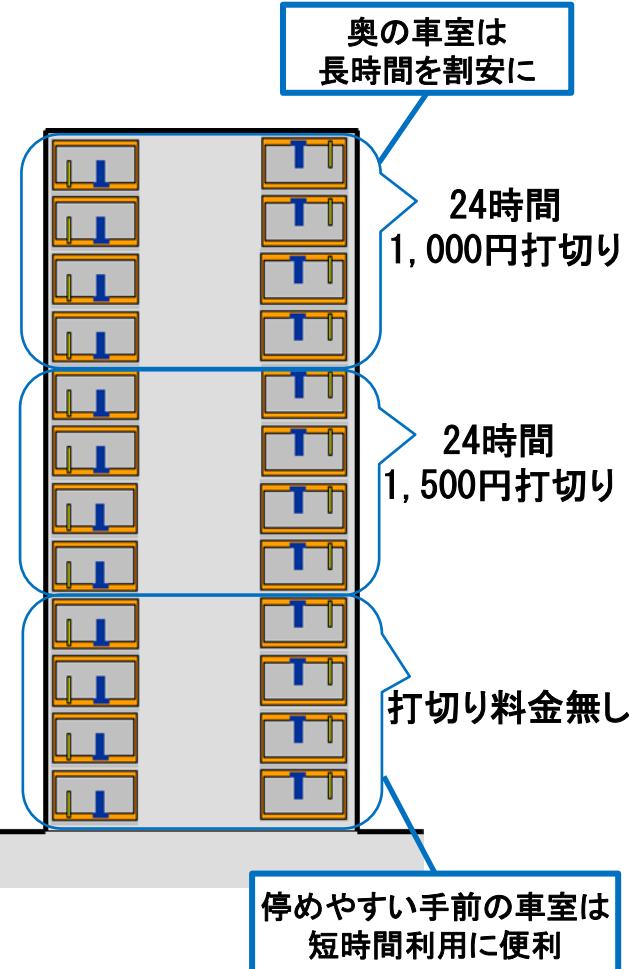
変更後売上額
(奥だけ安い最大料金)

奥から埋まることで
手前が空いて
停めやすくなり
短時間利用が増加

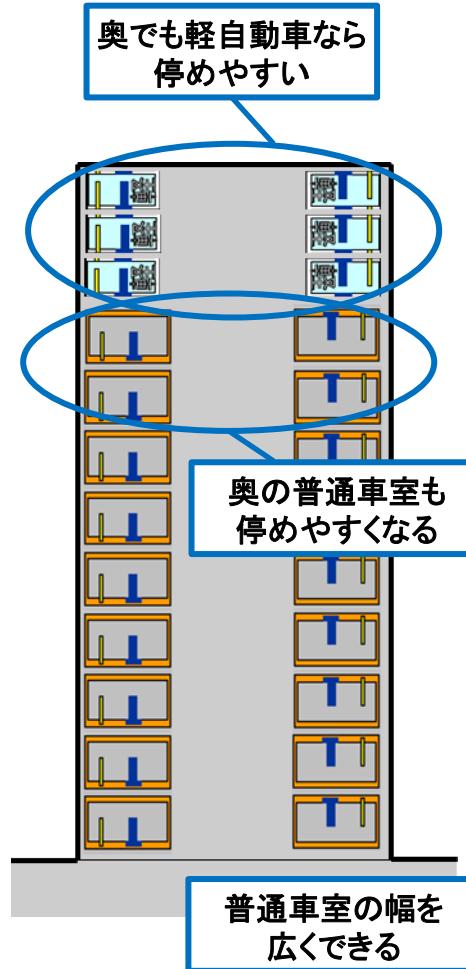
売上28%UPの例も！

パラカ車室別料金の導入

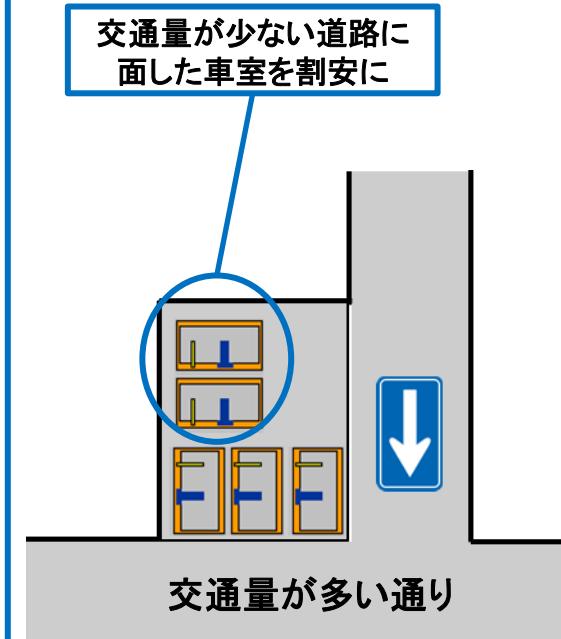
◆3段階車室別料金



◆奥を軽専用車室に



◆導線に応じて



精算機抽出データの解析

精算機



300種類のデータ

①稼働データ

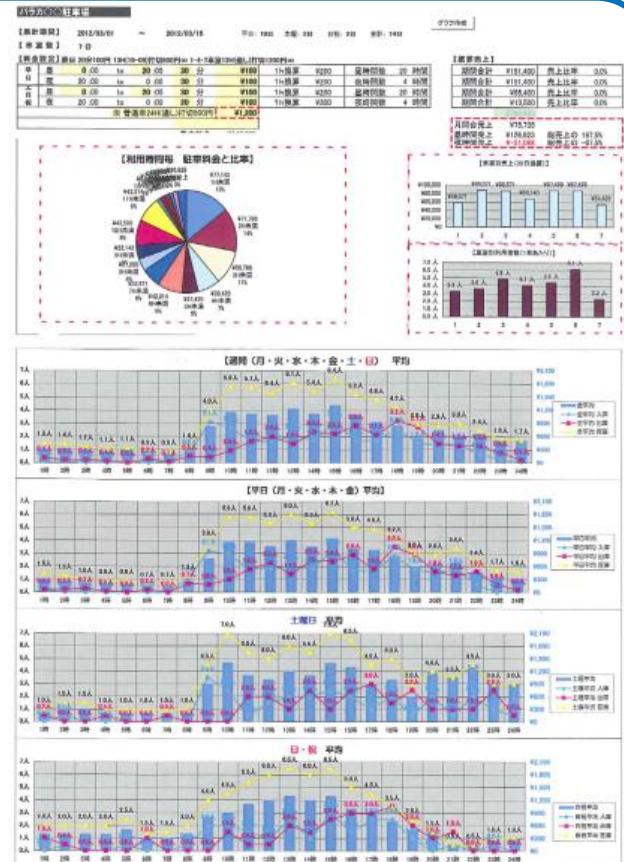


自社開発システム
Pegasusで分析

↓
車室別分析
利用時間別分析
時間帯別分析
曜日別分析

↓
料金変更
シミュレーション

↓
効果的な料金変更



②メンテナンスデータ

- 精算機扉の開閉
- 紙幣金庫の取り外し

- センサー初期化
- 手動操作履歴

③トラブルデータ

- ロック板踏み付け検知
- 精算機振動検知
- センサー不良

- 精算完了時間
- 駐車券つまり
- 釣銭切れ

開拓状況

		2016年10月 ～ 2017年3月	2017年10月 ～ 2018年3月	%	前年 同期比
増 加 分	開拓数	182件 2,226車室	146件 1,913車室	-19.8% -14.1%	-36 -313
	解約数 (解約率:車室数ベース)	46件 748車室 (2.9%)	75件 1,131車室 (3.9%)	+63.0% +51.2%	+29 +383
	純増数	136件 1,478車室	71件 782車室	-47.8% -47.1%	-65 -696

新規開拓は順調

建築による
解約増加

		2017年9月	2018年3月	%	前期比
残 高	賃借駐車場	1,803件 23,938車室	1,869件 24,728車室	+3.7% +3.3%	+66 +790
	保有駐車場	158件 4,082車室	163件 4,074車室	+3.2% -0.2%	+5 -8
	合計	1,961件 28,020車室	2,032件 28,802車室	+3.6% +2.8%	+71 +782

駐車場車室数残高推移

運営車室数
(車室)

30,000

- 保有駐車場
- 賃借駐車場

25,000

20,000

15,000

10,000

5,000

0

5年で2.1倍

合計
6,381車室

6年で2.1倍

合計
13,450車室

合計
28,020車室

合計
28,802車室

	1期	2期	3期	4期	5期	6期	7期	8期	9期	10期	11期	12期	13期	14期	15期	16期	17期	18期	19期	20期	21期	22期
保有駐車場	0	0	0	0	39	95	169	464	1,907	2,389	3,210	3,424	3,535	3,536	3,552	3,611	3,453	3,473	3,570	3,868	4,082	4,074
賃借駐車場	8	423	853	1,403	1,340	1,489	2,520	2,897	3,530	3,992	4,731	5,532	7,042	7,998	9,898	12,836	14,759	16,211	19,300	20,696	23,938	24,728

売上高と売上総利益

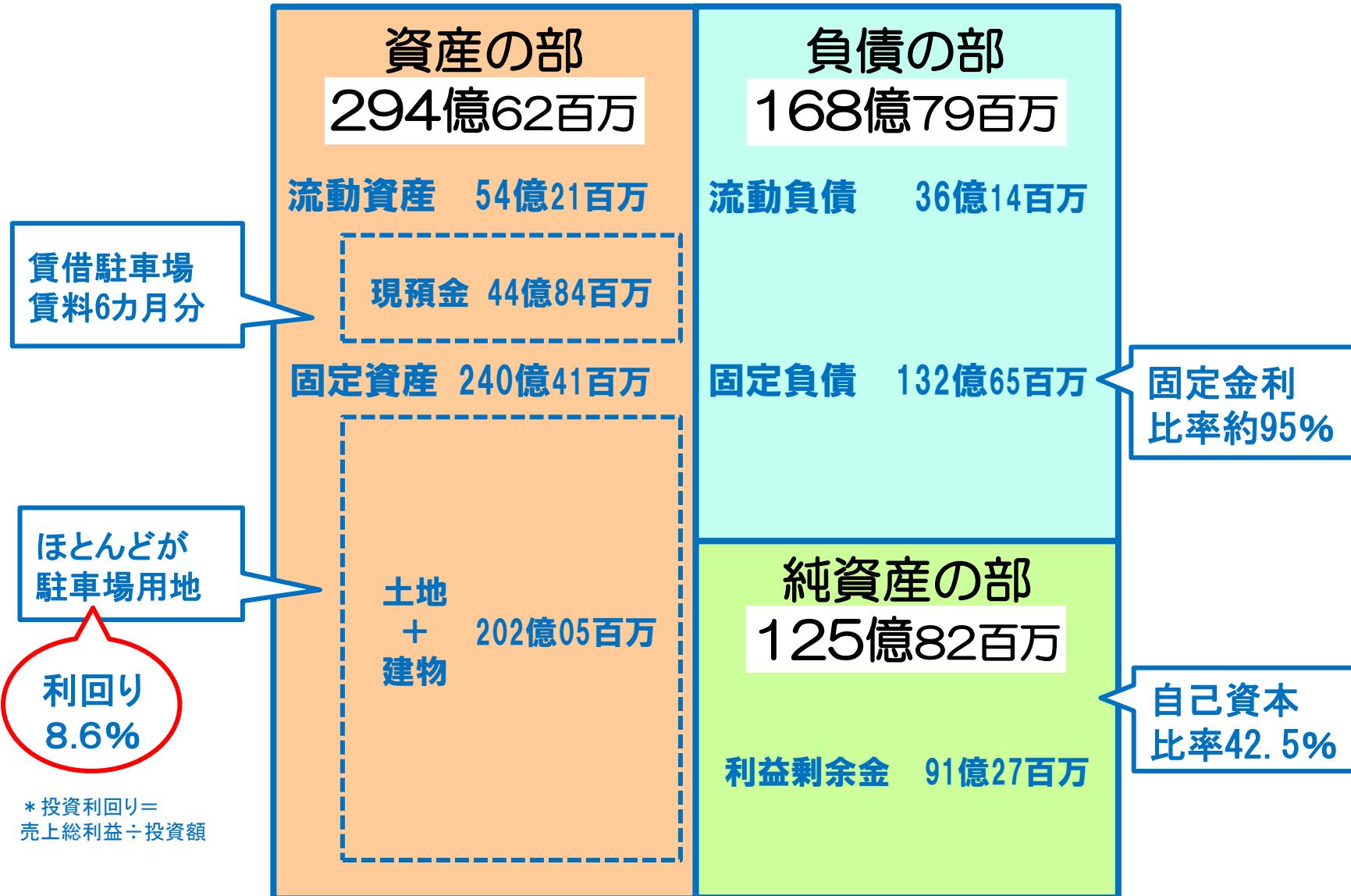
賃借駐車場の開拓順調

	2017年9月 第2四半期	2018年9月 第2四半期	%	前年 同期比
売上高	61億60百万	67億28百万	+9.2%	5億68百万
賃借駐車場	49億90百万	55億13百万	+10.5%	5億23百万
保有駐車場	9億57百万	9億84百万	+2.9%	27百万
その他	2億12百万	2億29百万	+7.9%	16百万
うち太陽光発電	73百万	73百万	-0.1%	△0百万
売上総利益 (売上総利益率)	17億72百万 (28.8%)	18億47百万 (27.5%)	+4.2%	74百万
賃借駐車場	8億41百万 (16.9%)	8億97百万 (16.3%)	+6.6%	55百万
保有駐車場	8億02百万 (83.9%)	8億08百万 (82.1%)	+0.7%	5百万
その他	1億28百万 (60.4%)	1億41百万 (61.8%)	+10.4%	13百万
うち太陽光発電	32百万 (44.6%)	32百万 (44.1%)	-1.0%	△0百万

新規開拓は順調

料金変更
値上げ363件
値下げ149件

貸借対照表 概要



貸借対照表 詳細

	2017年9月	2018年3月	%	前期比
資産合計	276億98百万	294億62百万	+6.4%	17億64百万
流動資産	39億66百万	54億21百万	+36.7%	14億55百万
現金・預金	31億12百万	44億84百万	+44.1%	13億72百万
固定資産	237億32百万	240億41百万	+1.3%	3億08百万
有形固定資産	232億78百万	235億94百万	+1.4%	3億16百万
土地	190億36百万	194億24百万	+2.0%	3億87百万
建物	7億98百万	7億80百万	-2.2%	△17百万
負債合計	159億32百万	168億79百万	+5.9%	9億46百万
流動負債	28億25百万	36億14百万	+27.9%	7億88百万
1年以内長期借入金	13億57百万	14億96百万	+10.2%	1億38百万
固定負債	131億07百万	132億65百万	+1.2%	1億58百万
長期借入金	107億68百万	111億84百万	+3.9%	4億15百万
純資産合計	117億65百万	125億82百万	+6.9%	8億17百万
株主資本	118億16百万	126億40百万	+7.0%	8億23百万
資本金	17億50百万	17億61百万	+0.6%	10百万
資本剰余金	21億13百万	21億44百万	+1.5%	31百万
利益剰余金	83億50百万	91億27百万	+9.3%	7億76百万

当期投資額
6.1億円

借入金返済 10.6億円
新規借入 17.5億円
主に20年固定

保有駐車場の取得状況

		2016年9月末	2017年9月末	2018年3月末	下期取得予定分
残高	残 高	179億円	196億円	200億円	
	前期末比	+9.6%	+9.5%	+1.9%	
	合計面積	27,367坪	29,009坪	28,899坪	
増加分	取得金額	15.6億円	17.0億円	6.1億円	
	前期比	+22%	+9%	--	
	売却簿価	--	--	▲2.3億円	
	取得数	20件 297車室	20件 206車室	11件 107車室	計 13億円 10件 140車室

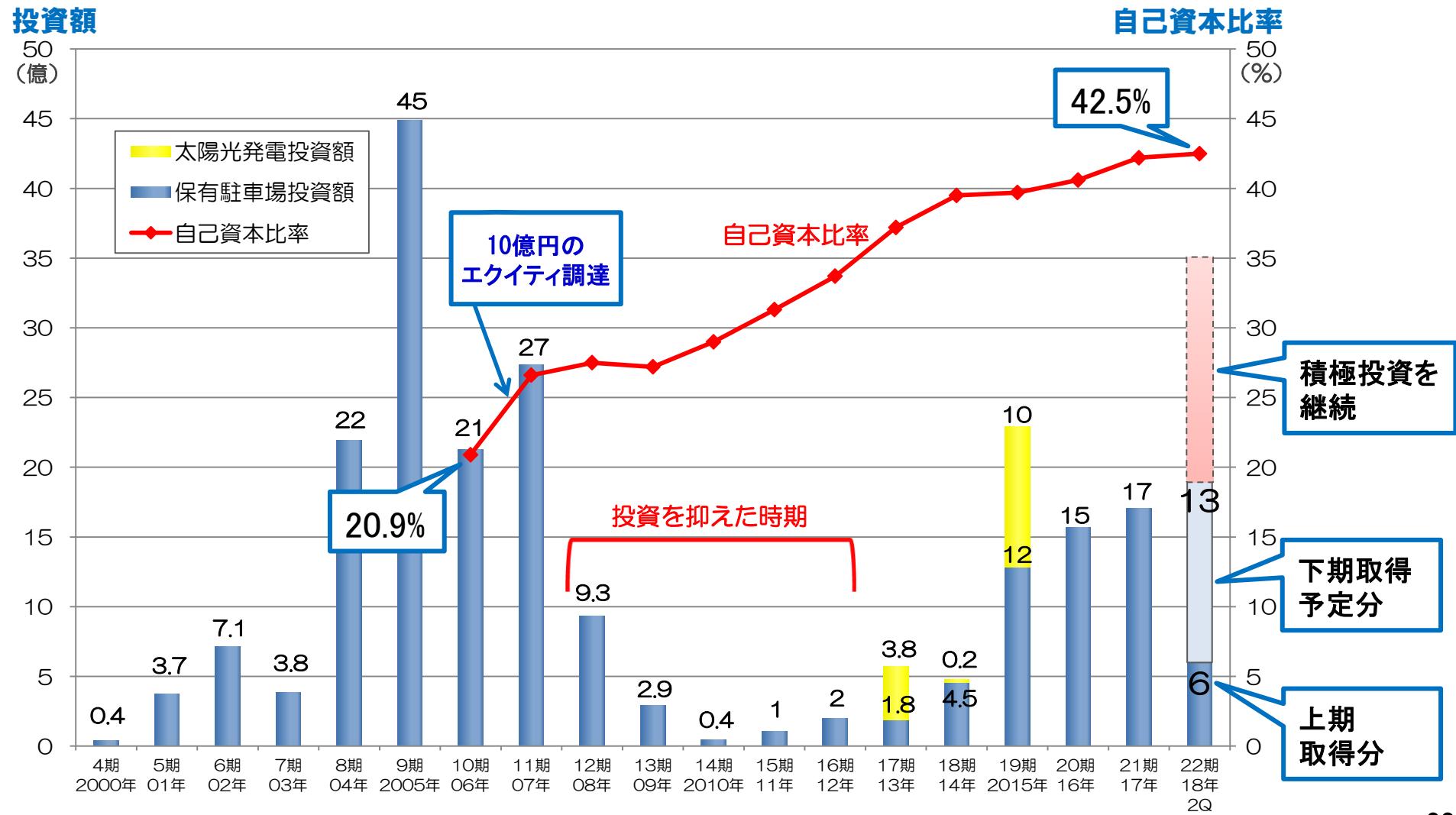
↓

22期合計
21件 247車室

北日本 (営業員10名)	東日本 (営業員27名)	西日本 (営業員19名)
会津若松市中央第1 山形市本町第1 青森駅前第1 (6月オープン予定) 仙台市榴岡第1 (4月オープン)	27車室 33車室 7車室 6車室	4車室 4車室 3車室
計 4件 73車室	計 3件 11車室	計 4件 23車室

保有物件投資額推移

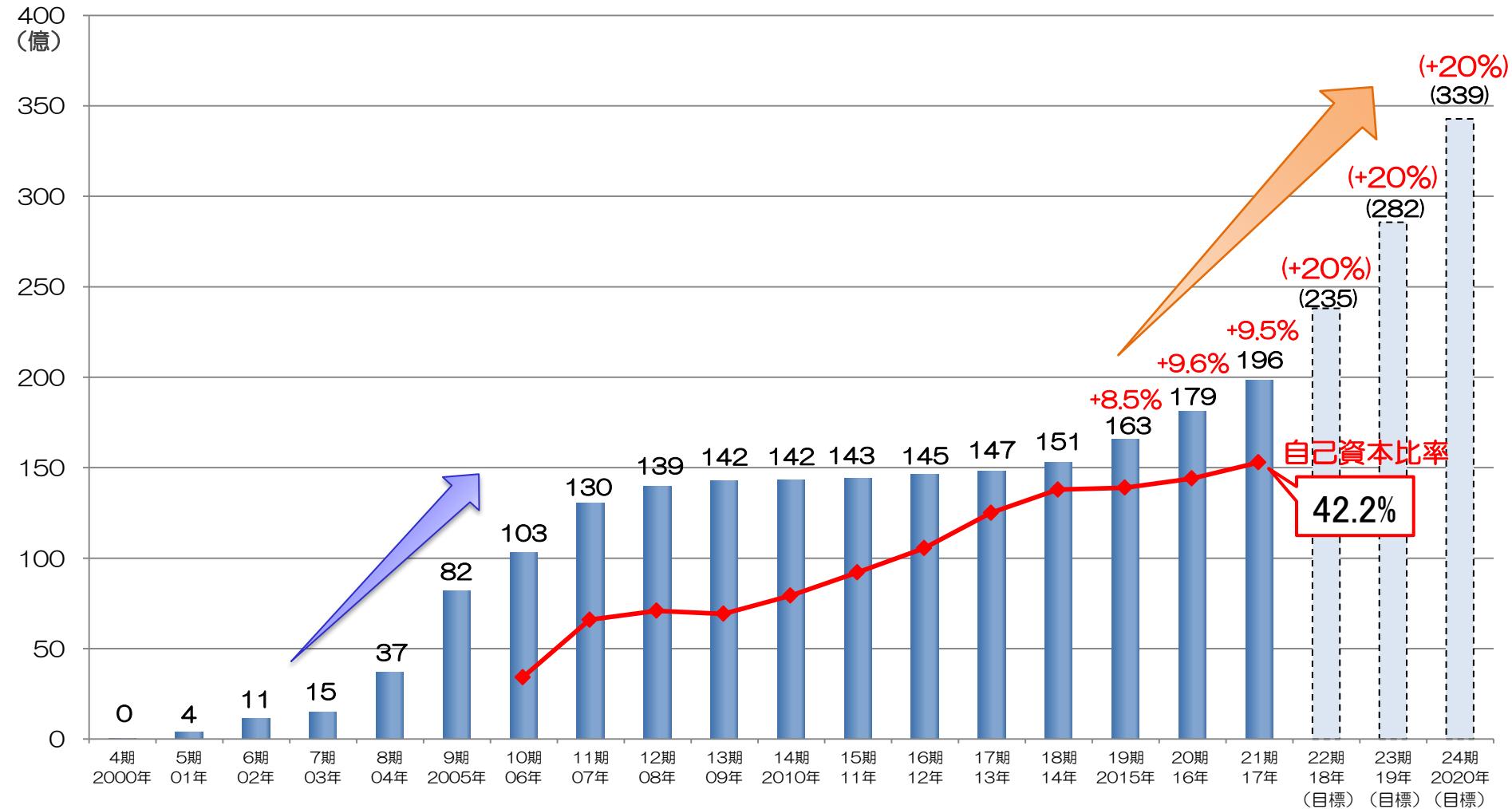
財務基盤の充実により保有駐車場への投資が可能に



保有駐車場累計投資額

累計投資額 20%アップを目指す

累計投資額



開拓営業のストーリー

保有駐車場の「はたらき」と「つながり」

賃借駐車場
(固定方式)

地 代
65%

運営
コスト
15%

販売
管理費
10%

営業
利益
10%

業界共通の
ビジネスモデル

+

保有駐車場

固都税
5%

運営
コスト
15%

販売
管理費
10%

営 業 利 益
70%

パラカ独自の
ビジネスモデル

はたらき①

はたらき②

はたらき③

赤字リスク無

解約リスク無

切替リスク無

持続可能性
大

営業する側からされる側へ

保 有
駐 車 場

つながり①

地元不動産との密な関係

仲介料
3% > 1カ月分

はたらき④

営業が容易に、効率的に

「土地を買いますよ」と言った瞬間に
「営業する側から営業される側へ」
出張時、地元センター

少ない営業員
(56名) で全国展開
北10名、東27名、西19名

はたらき⑤

用地情報の拡大

一度の出張で土地情報が集まる
営業所がないエリアでも情報が

レンタカー不要
立地の周辺情報
地縁血縁情報



賃 借
駐 車 場

金融機関との関係

保 有
駐車場

つながり②

金融機関との関係強化

- 土地情報が「融資」に直結
- 1回の融資で20年間の関係
- 取引先・地主の紹介

はたらき④

営業が容易に
効率的に

はたらき⑤

用地情報の拡大

ほぼ100%つながる地方銀行

三井住友銀行 みずほ銀行 三井住友信託銀行 りそな銀行 三菱UFJ銀行
横浜銀行 百十四銀行 東邦銀行 京都銀行 商工組合中央金庫 北陸銀行 広島銀行
阿波銀行 伊予銀行 西日本シティ銀行 みなと銀行 七十七銀行 関西アーバン銀行
北越銀行 名古屋銀行 みちのく銀行 明治安田生命保険相互会社 オリックス銀行
東北銀行 あおぞら銀行 きらぼし銀行 日本政策投資銀行 千葉銀行 常陽銀行
兵庫県信用農業協同組合連合会 足利銀行 東日本銀行 静岡銀行
東京スター銀行 荘内銀行

35行

賃 借
駐車場

賃借駐車場（還元方式）

保有駐車場

固都税	運営コスト	販売管理費	営業利益
5%	15%	10%	70%



利益率の高い保有があってはじめて、
(固定方式と比べて) 利益率の低い**還元方式**ができる

賃借駐車場 (還元方式)

地代	運営コスト	販売管理費	営業利益
70%	15%	10%	5%

固定方式の地代額に対して、還元方式は売上の配分率を決める

還元方式の特徴

地主様にとって

- 地代が高い
- 売上が分かる
- 協力関係

パラカにとって

- 利益率が低い
- 利益率一定
- 協力関係

掃除
友人



異なる形態を組み合わせ、質（利益率）と量の拡大を両立
保有駐車場 2000年～ 還元駐車場 2007年～

保有P

賃借P

売上総利益率大
80%程度

バランスシート大

解約リスク無
赤字リスク無
切替リスク無

売上総利益率小
18%程度

バランスシート小

解約リスク有
赤字リスク有
切替リスク有

固定P

還元P

赤字リスク大
アップサイド大
オーナーとの
利益相反
レポート無

赤字リスク小
アップサイド小
オーナーと
利益相反しない
レポート有

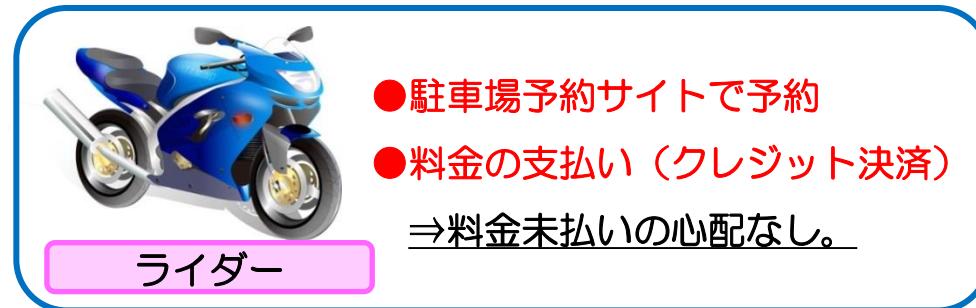
バイクパークの運営形態

2017年8月7日サイトオープン

稼働中バイクパーク…260現場586車室

登録済み会員…2,085名 (5月14日現在)

半年で車室数 2.3倍
会員数は5.5倍



バイクパークの特徴

- 駐車場シェアリングとの違い

一般的な
シェアリング

パラカの
バイクパーク

システムの提供
(駐車場の情報提供・宣伝)

サービス概要

土地の管理運営サービス
(駐車場用地の借上・管理・時間貸し)

システム会社は
責任を負わない

不正駐車などの
トラブル対応

パラカが
責任をもって対応

→土地オーナーにとっての 「**安心感**」 が違う

バイクパークの開設例

・ビルのエントランス脇



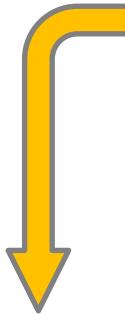
ビルオーナーの
不正駐輪の悩みを解消
&
初期投資ゼロで収益化

・パラカ駐車場のデッドスペース



看板のQRコードを
スマートフォンで読み込んで
予約サイトへ

バイクパークの予約サイト



バイクパーク予約サイト

新規登録 ログイン FAQ 

トップページ

バイク駐車場が予約できるサイトです。

都道府県選択 六本木、大阪、横浜など 



パラカ
バイクパークサイト

【URL】
<https://paraca.biz/>

【QRコード】



バイクパーク予約サイト > 牡鹿第一駐車場 > 預約完了

潮見第1

アクセス

東京駅江東区潮見1-27-3

35°39'27.4"N 139°48'54.9"E

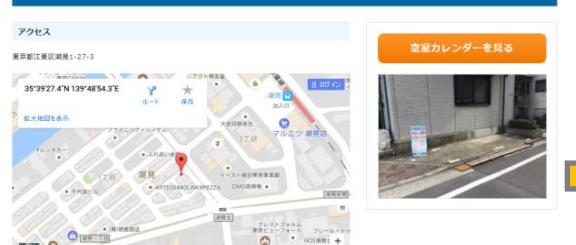
駐車場表示

マップ

駐車場カレンダーを見る

駐車場検索

駐車場検索



30分単位で予約可能

30日間の予約に切り替える

3月20日(月)～3月26日(日)

空室カレンダー

予約できます 個室です 個室入前可予約時間

	3/21(火)	3/22(水)	3/23(木)	3/24(金)	3/25(土)	3/26(日)
0:00	30 個室 2時間 個室 1時間	30 個室 1時間	30 個室 3時間 個室 2時間	30 個室 3時間 個室 2時間	30 個室 1時間	
1:00			30 個室 3時間 個室 2時間	30 個室 3時間 個室 2時間	30 個室 3時間 個室 2時間	
2:00	30 個室 3時間 個室 2時間	30 個室 2時間	30 個室 7時間 個室 6時間	30 個室 7時間 個室 6時間	30 個室 1時間	
3:00	30 個室 2時間 個室 1時間	30 個室 1時間	30 個室 6時間 個室 5時間	30 個室 6時間 個室 5時間	30 個室 5時間	
4:00	30 個室 6時間 個室 5時間	30 個室 5時間 個室 4時間	30 個室 4時間 個室 3時間	30 個室 4時間 個室 3時間	30 個室 3時間 個室 2時間	30 個室 3時間 個室 2時間
5:00	30 個室 4時間 個室 3時間	30 個室 3時間 個室 2時間	30 個室 2時間 個室 1時間	30 個室 2時間 個室 1時間	30 個室 1時間	
6:00	30 個室 3時間 個室 2時間	30 個室 2時間 個室 1時間	30 個室 1時間	30 個室 1時間	30 個室 1時間	
7:00	30 個室 2時間 個室 1時間	30 個室 2時間 個室 1時間	30 個室 2時間 個室 1時間	30 個室 2時間 個室 1時間	30 個室 1時間	

時間帯検索

クレジットカードで決済

予約が完了しました。

ご予約番号
X325T6f

ご予約番号は必ずメモをしておいてください。なお、本内容はメールでも送信しております。

駐車場 牡鹿第一駐車場

開始 2017年4月20日 10:00

終了 2017年4月20日 12:00

バイクナンバー 品川0000 あ 1224

金額 ¥3,000

今回の決済に利用したカード情報を登録しておくことができます。
カード情報を登録しておくと、都度カード番号などを入力しなくて済むので便利です。
カード情報を登録する場合は、「カード情報を登録する」にチェックし「登録」ボタンをクリックしてください。

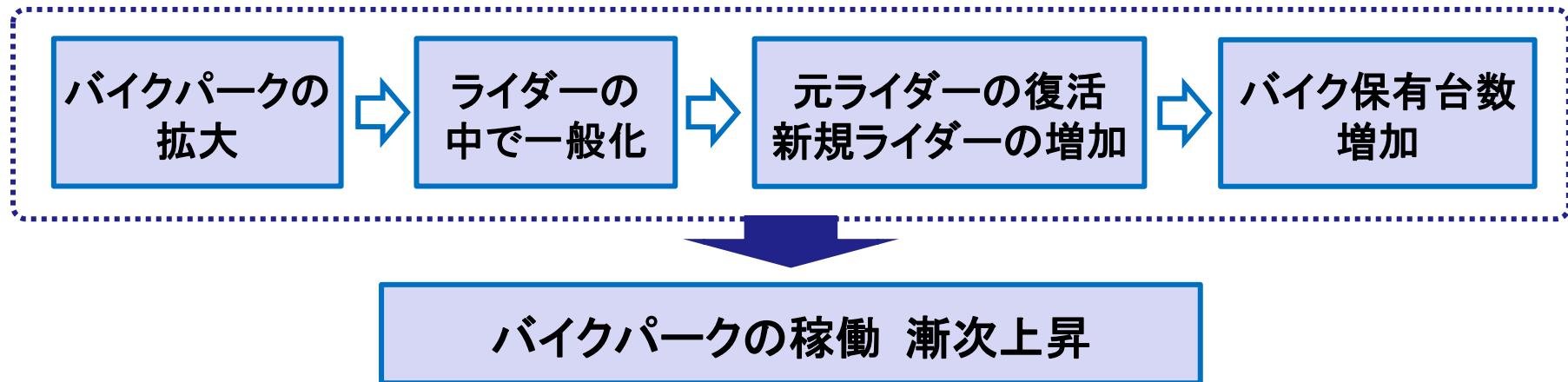
カード情報を登録する

今後も決済カード情報を登録する

予約完了

バイクパークの背景

バイクパークは駐車場の中で最も不足している分野
時間はかかるが、大きな可能性を秘めている



(背景)

★中心市街地のクルマ駐車場の料金上昇

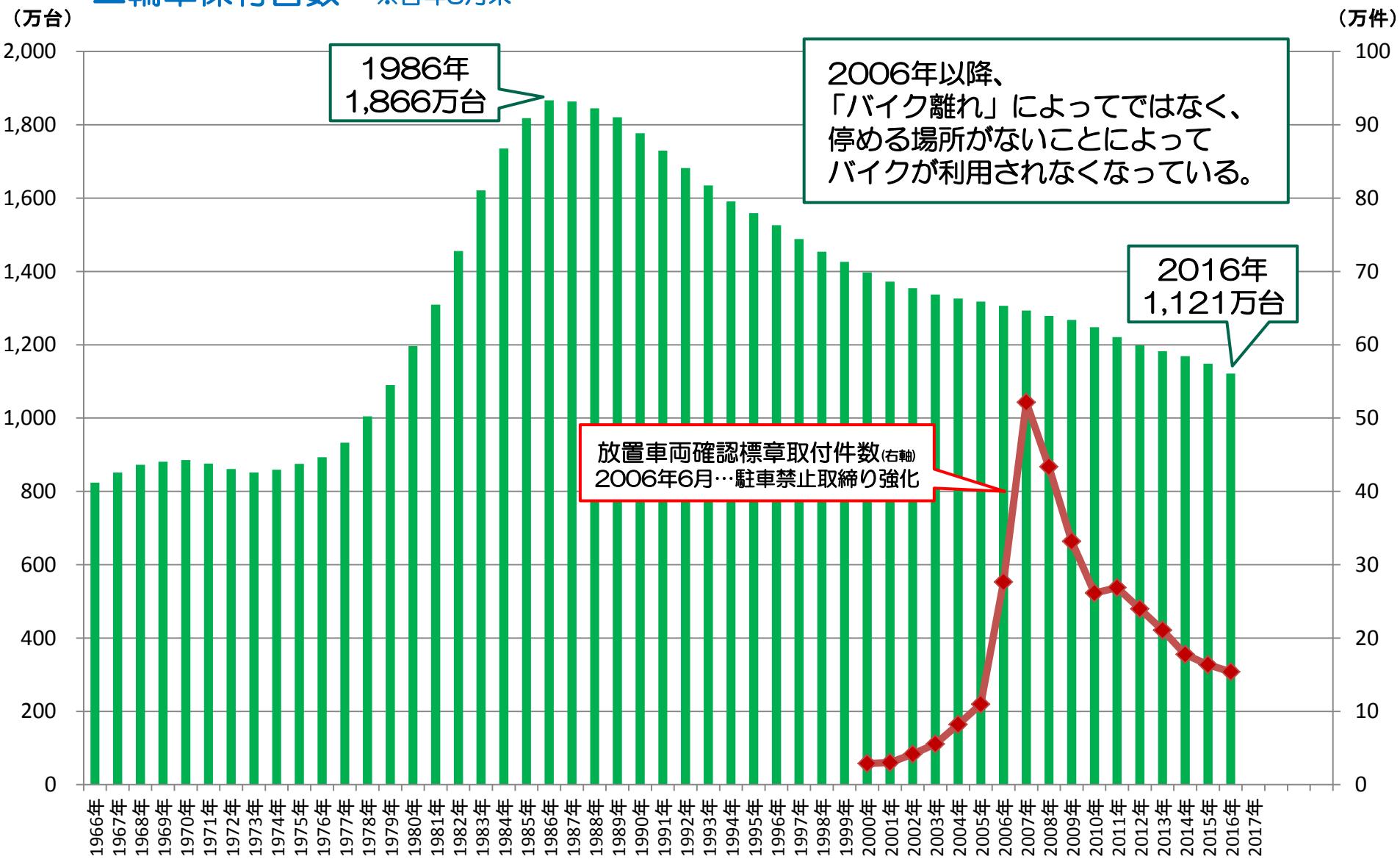
- ・クルマ 600円/1時間 → 1000円～2000円/1時間
- ・バイク 100円～200円/1時間

潜在需要あり

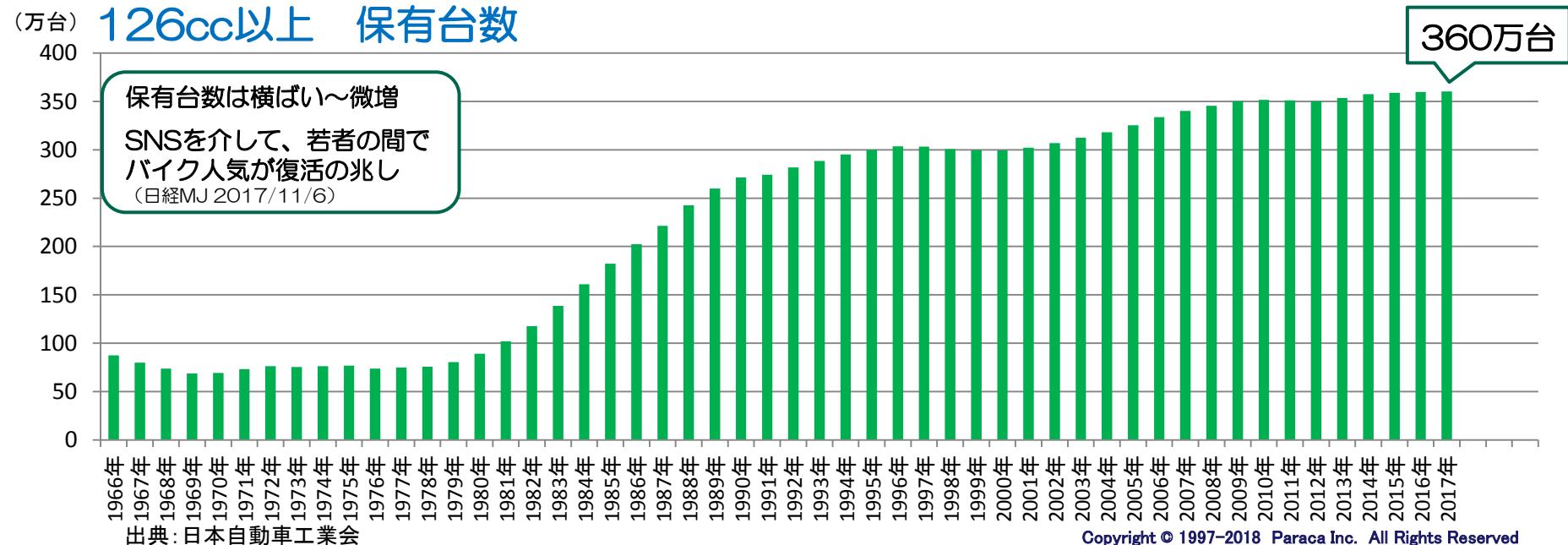
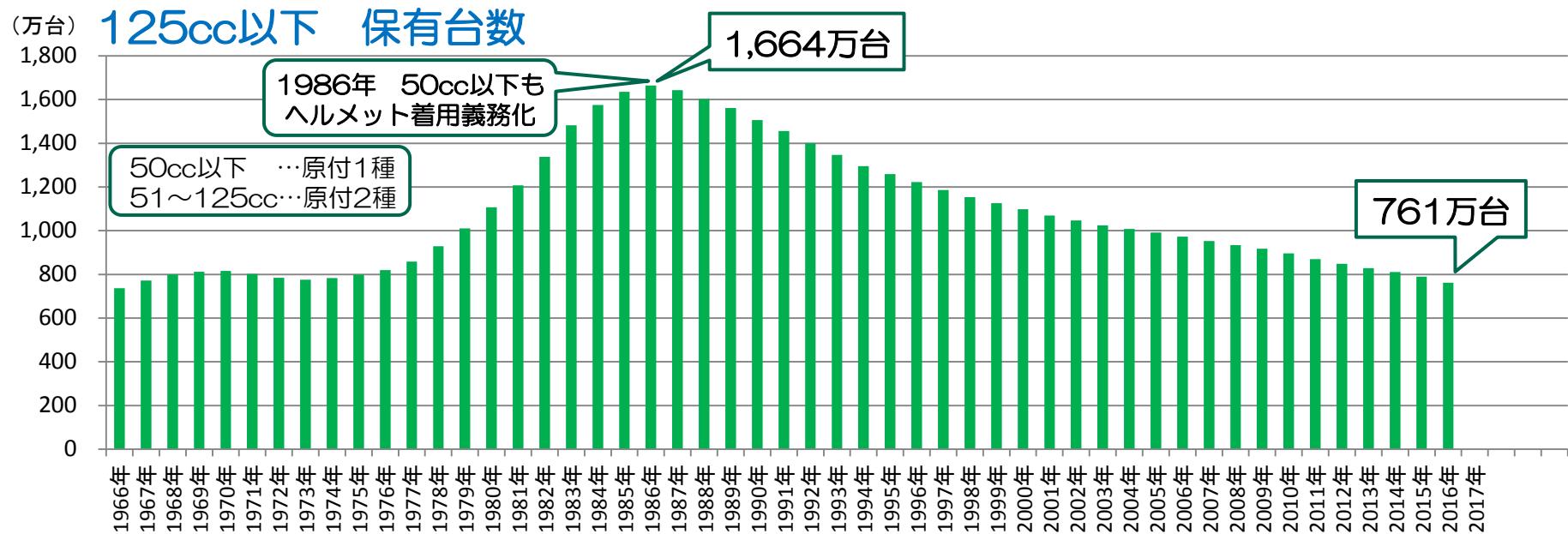
★ポイント 不正駐車対策 = 土地オーナーにとって最も気になるところ
→マッチングサービスでは対処できない

二輪車保有台数の推移

二輪車保有台数 ※各年3月末

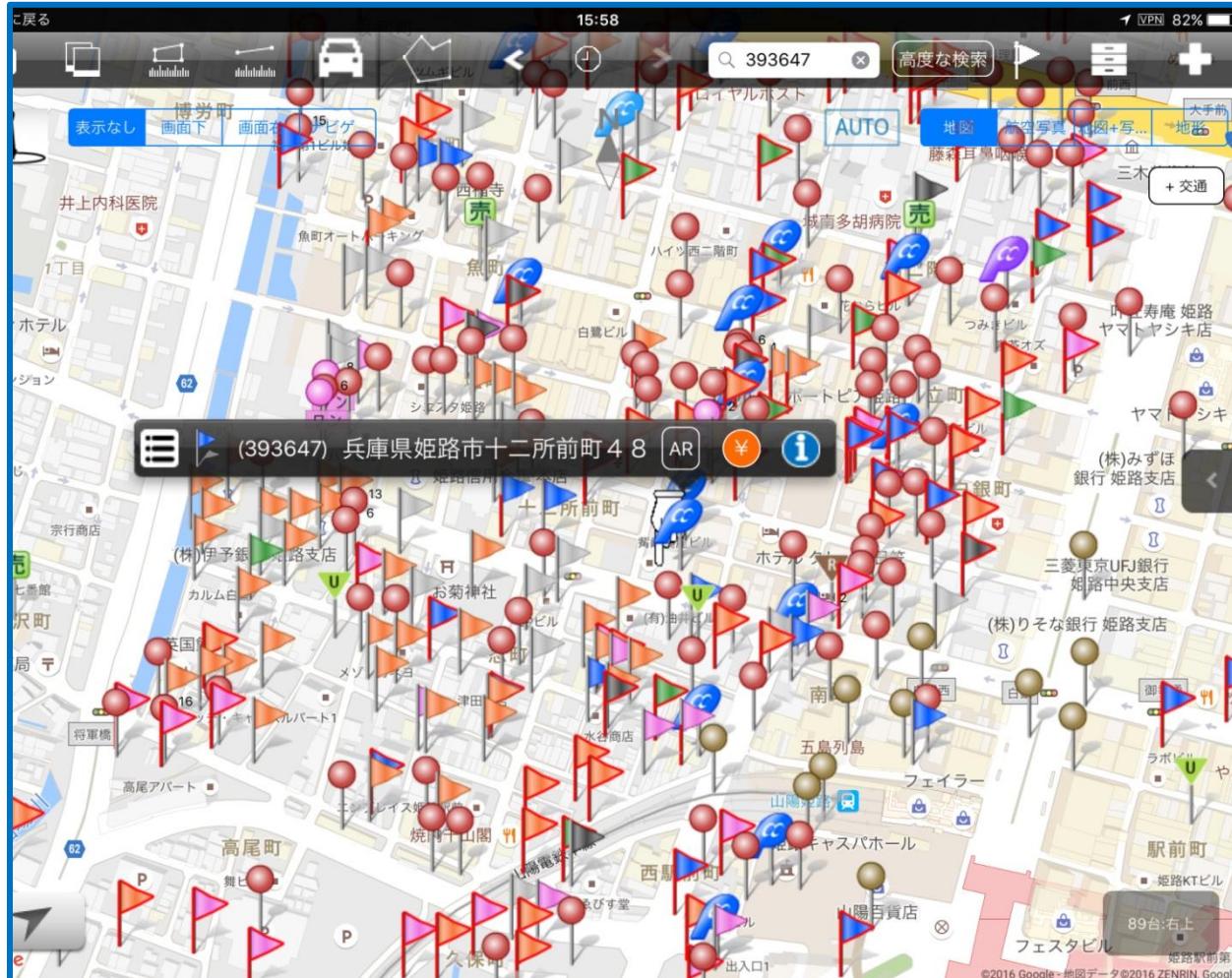


二輪車保有台数の推移



営業支援システム（自社開発のiPadアプリ）の活用

全営業員がiPadを携帯
土地に関する様々な情報を地図上のピンに蓄積



現在の総ピン数

43万件

対象地 : 30万件
同業他社 : 10万件

地図に紐づけること
で俯瞰的に不動産情
報を把握

新規開拓

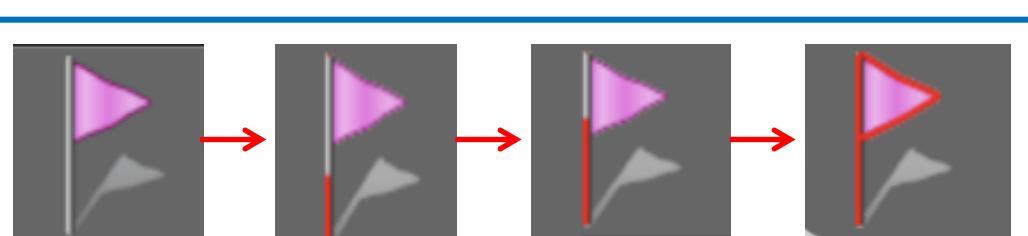
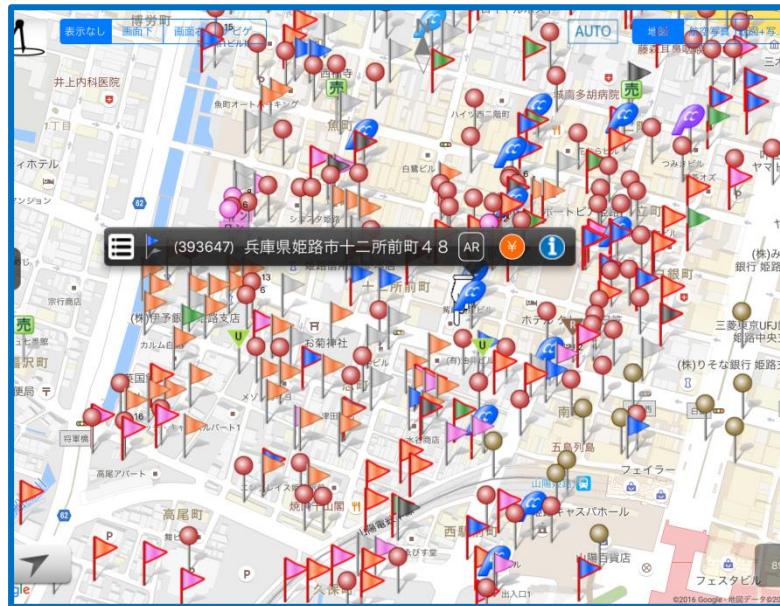
現場感覚・現場記憶
の再現性向上

+

料金変更

駐車料金の周辺相場
変化への対応

営業支援システム



更地

3ヶ月
経過

6ヶ月
経過

12ヶ月
経過

ピン情報が更新されていない期間に応じて「竿」の色が変化

3か月経過後は
担当フリー

営業支援システム

～事業地の情報をすべて格納～

兵庫県姫路市十二所

写真

謄本

記録

フォロー記録

提案書

DM

契約書

収支予測

地図

図面

事業地写真

その他



写真は現地でアップロード可能

店舗名		面積		登録年月日		調査年月日		登録番号		登録番号	
店舗名		面積		登録年月日		調査年月日		登録番号		登録番号	
所在地		建物面積		登録年月日		調査年月日		登録番号		登録番号	
建物		面積		登録年月日		調査年月日		登録番号		登録番号	
土地		面積		登録年月日		調査年月日		登録番号		登録番号	
建物		面積		登録年月日		調査年月日		登録番号		登録番号	
土地		面積		登録年月日		調査年月日		登録番号		登録番号	
建物		面積		登録年月日		調査年月日		登録番号		登録番号	
土地		面積		登録年月日		調査年月日		登録番号		登録番号	

営業アシスタントより、即座に所有者情報を現場の営業に提供

同じ土地の謄本を何度も取得することが無くなり
謄本代大幅減
年間4,000万→1,500万

色々な入力方法

T テキストメモ

音声メモ

手書きメモ

フォロー記録

グループ
ウェアから
の自動入力

距離測定
面積測定
ナビ機能も

営業支援システム

- 過去7年間にわたって、路線価情報を蓄積



外出先でも土地の相場を確認可能



保有駐車場のみならず、
賃借駐車場の開拓営業
に有効

- PNS (パラカネットワーキングサービス)

アプリで情報共有を効率化

オープンしました！



パラカオリジナルスタンプ
(全74種類)



- 顔写真モード



ドヤ顔

開拓者の顔写真
をピンに表示



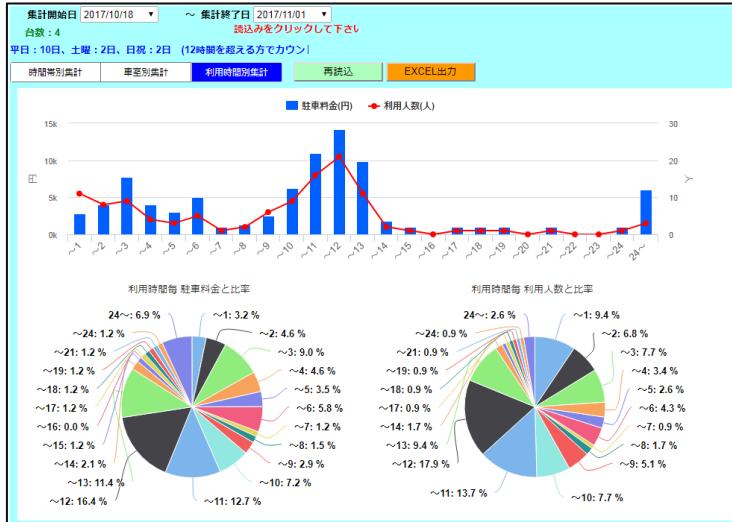
営業員のモチベーションアップに

業務ヘルパー（ルーチンワークの省力化・自動化）

・社内会議資料の出力



・料金変更後の分析



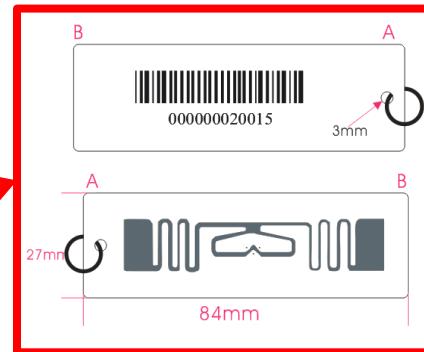
壳上UP！

業務ヘルパー（ルーチンワークの省力化・自動化）

・精算機などの鍵管理

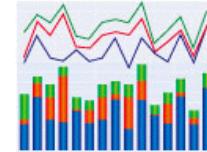
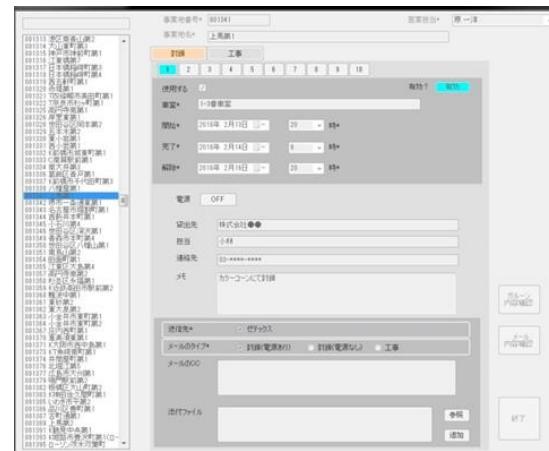


非接触カードで一括読み取り
→ 一瞬で完了！



・料金変更、看板発注、工事発注専用アプリ

- ① 社内稟議番号を入力
- ② 自動で情報が読み取られ、
- ③ 書類の作成
- ④ メールの自動発信
- ⑤ 社内スケジュールへの自動登録
- ⑥ 履歴ファイルの自動更新



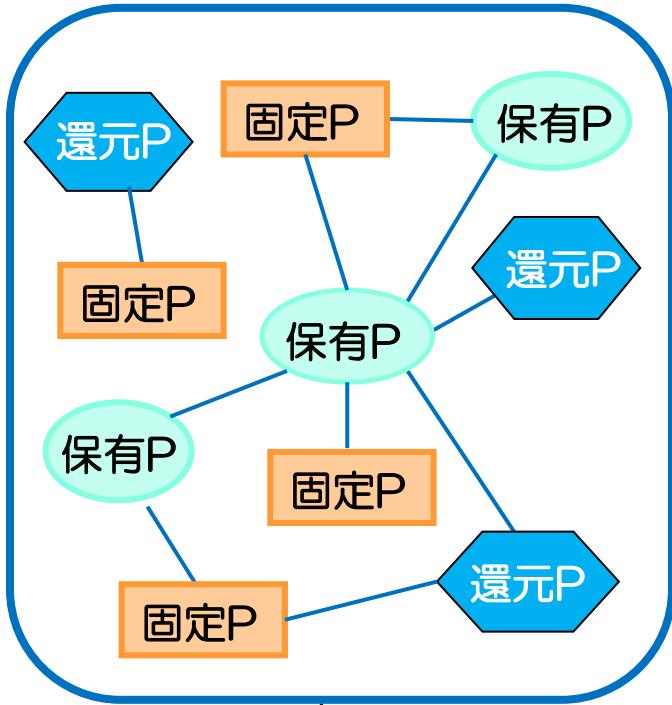
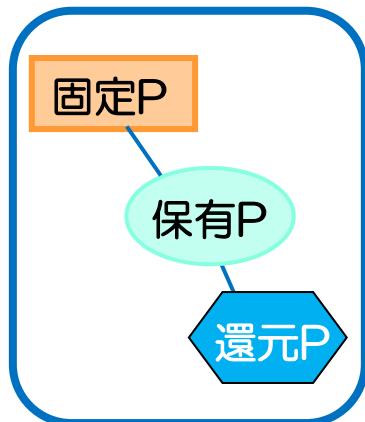
ペガサス



グループウェア

不動の地域一番戦略

保有駐車場を核として、衛星的に賃借駐車場（固定・還元）を拡大し、その地域でのシェアを高めていくドミナント展開



地域：小さな地域から大きな地域へ
町 → 市区 → 都道府県

一番：一つの一番から多くの一番へ
件数・台数・立地など

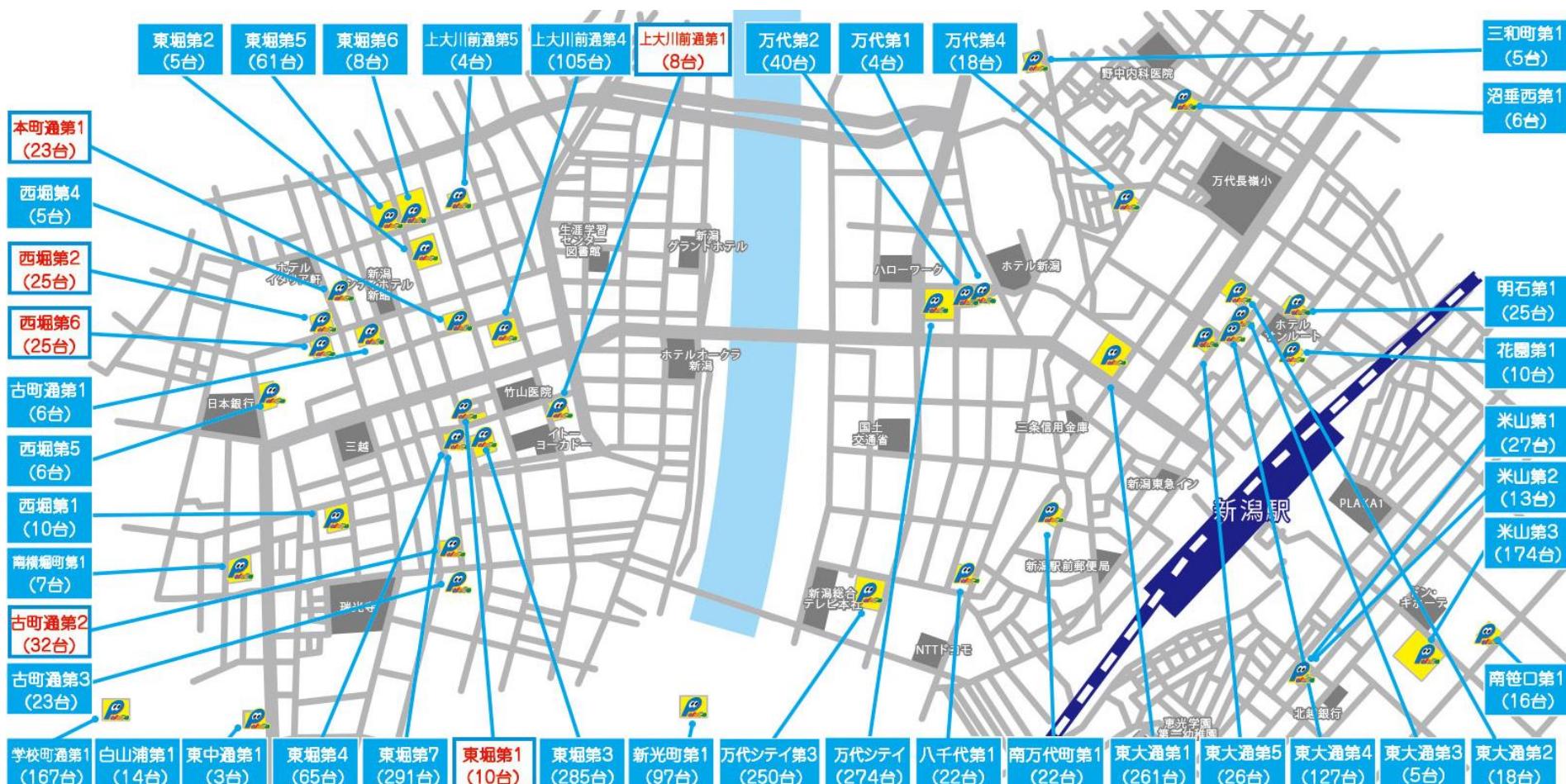
不動： 保有駐車場比率

シェア
地域共通サービス券
持続可能性

不動の地域一番戦略

新潟市の場合

新潟市人口 約80万人



合計 44件 2,628車室
保有 6件 123車室

不動の地域一番戦略

青森市の場合

青森市人口 約29万人

合計 36件 993車室
保有 7件 154車室



→他、水戸市・甲府市・姫路市・長岡市でも

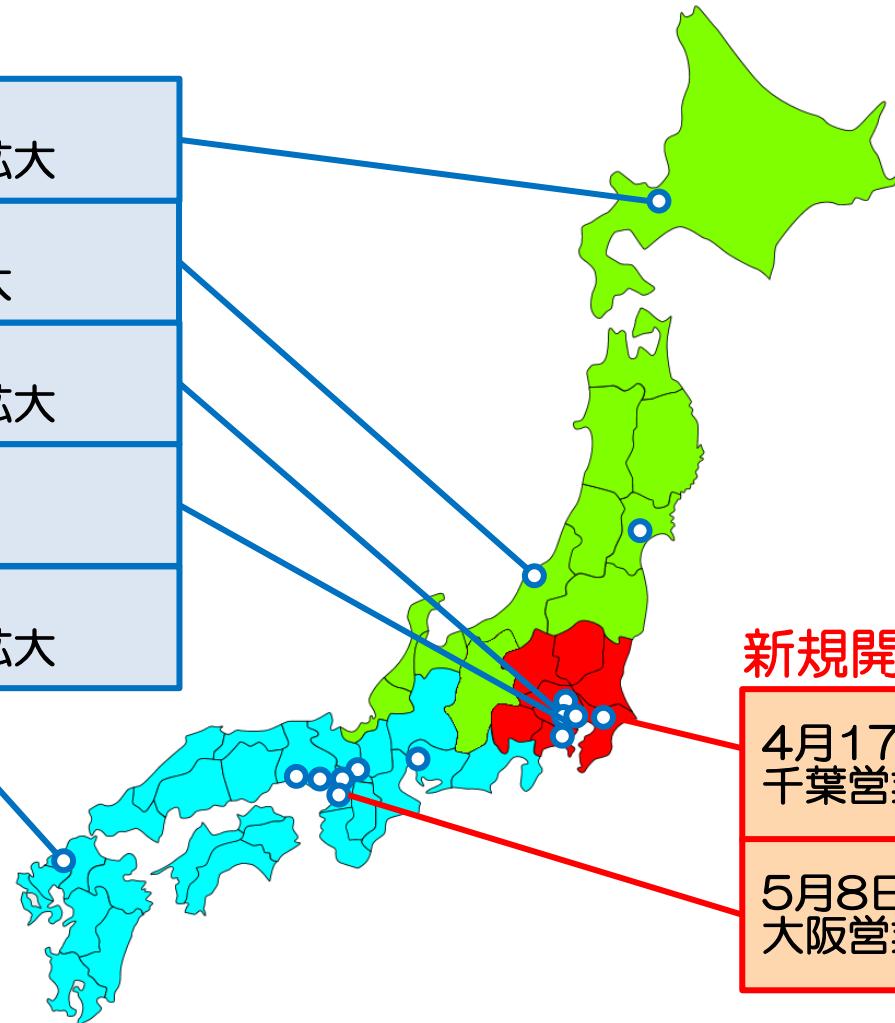
営業所展開の積極化

営業拠点13カ所 (2017年3月末) ⇒ 15カ所 (現在)

本社と新潟支店、3営業所を移転拡大

移転拡大

4月17日	札幌営業所 移転拡大
12月4日	新潟支店 移転拡大
4月10日	新宿営業所 移転拡大
5月15日	本社 移転拡大
12月11日	福岡営業所 移転拡大



※全て2017年



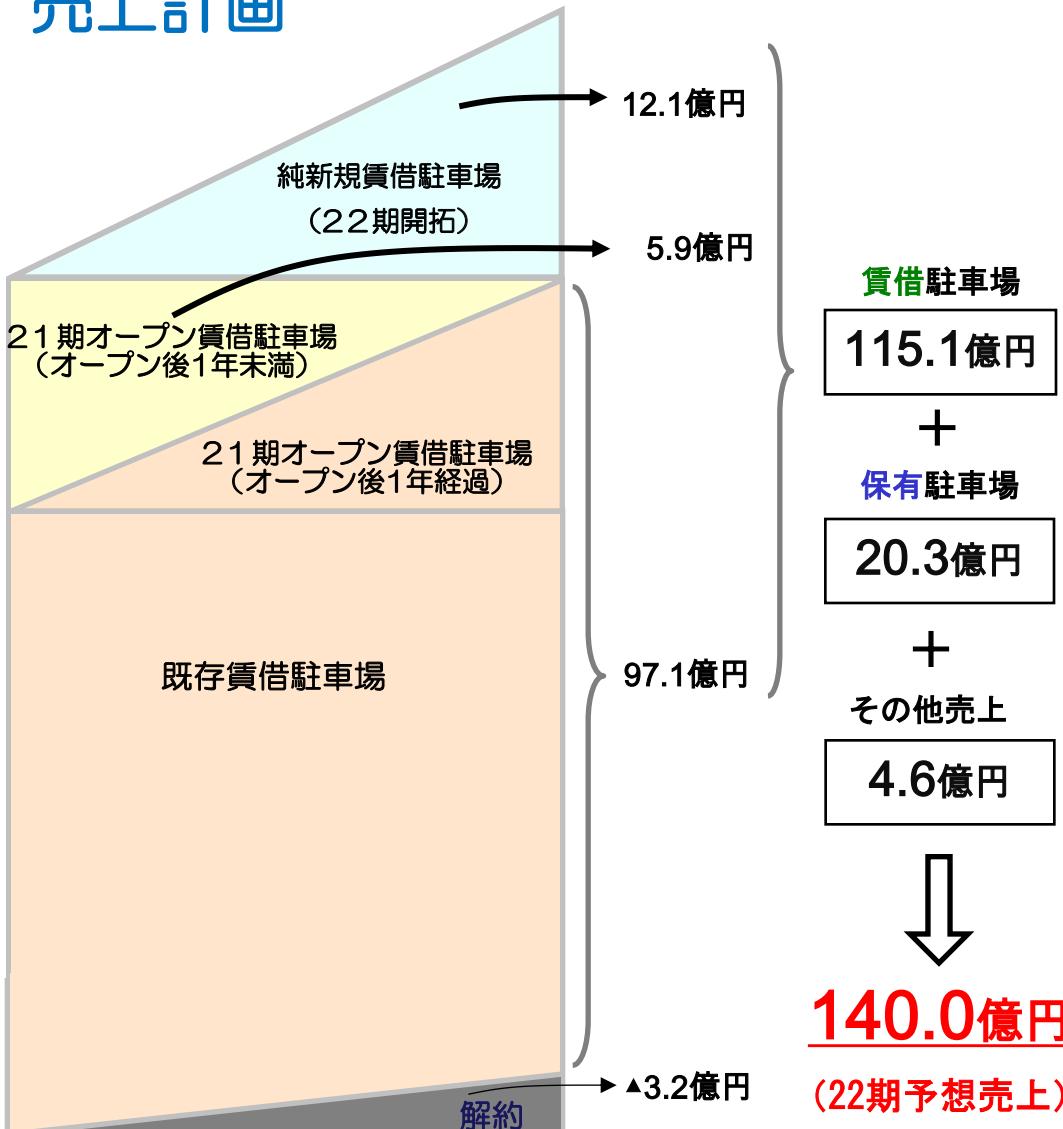
第22期 業績予想

第22期（2018年9月期）通期計画

	通期計画	前期比
売上高	140.0 億円	+ 13.1 億円 (+ 10.3 %)
売上総利益	40.0 億円 28.6%	+ 2.6 億円 (+ 7.2 %)
営業利益	25.0 億円 17.9%	+ 0.9 億円 (+ 4.0 %)
経常利益	22.9 億円 16.4%	+ 0.9 億円 (+ 4.5 %)
当期純利益	21.3 億円 15.2%	+ 6.5 億円 (+ 44.0 %)
1株当純利益	217.54 円	+ 65.4 円 (+ 43.0 %)
配当金	50 円	+ 5 円 (+ 11.1 %)

第22期 予算の考え方

売上計画



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
(投資目標30~40億円、予算上13.5億円)

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

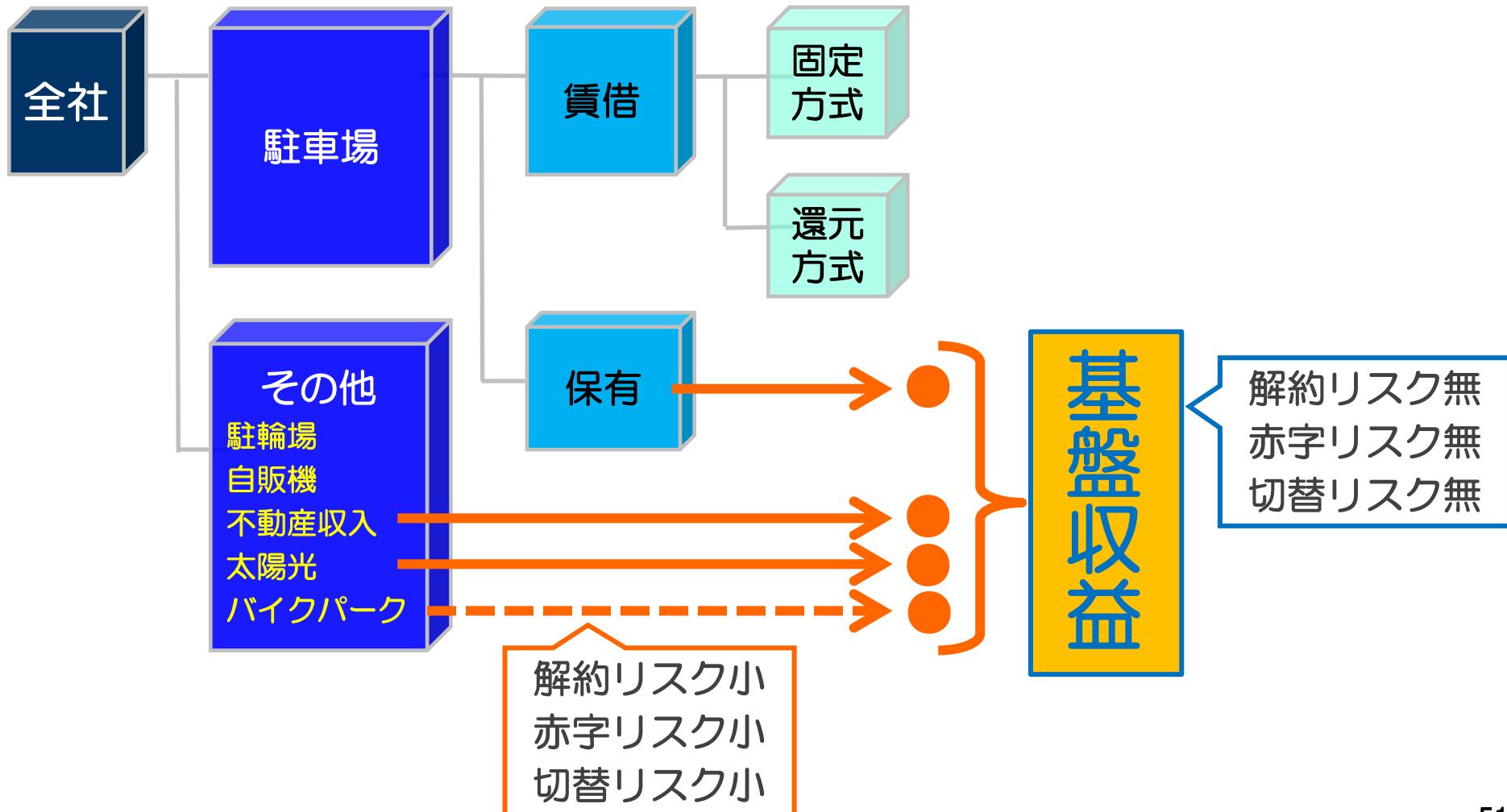
新規保有駐車場 0.4億円
既存保有駐車場 19.9億円



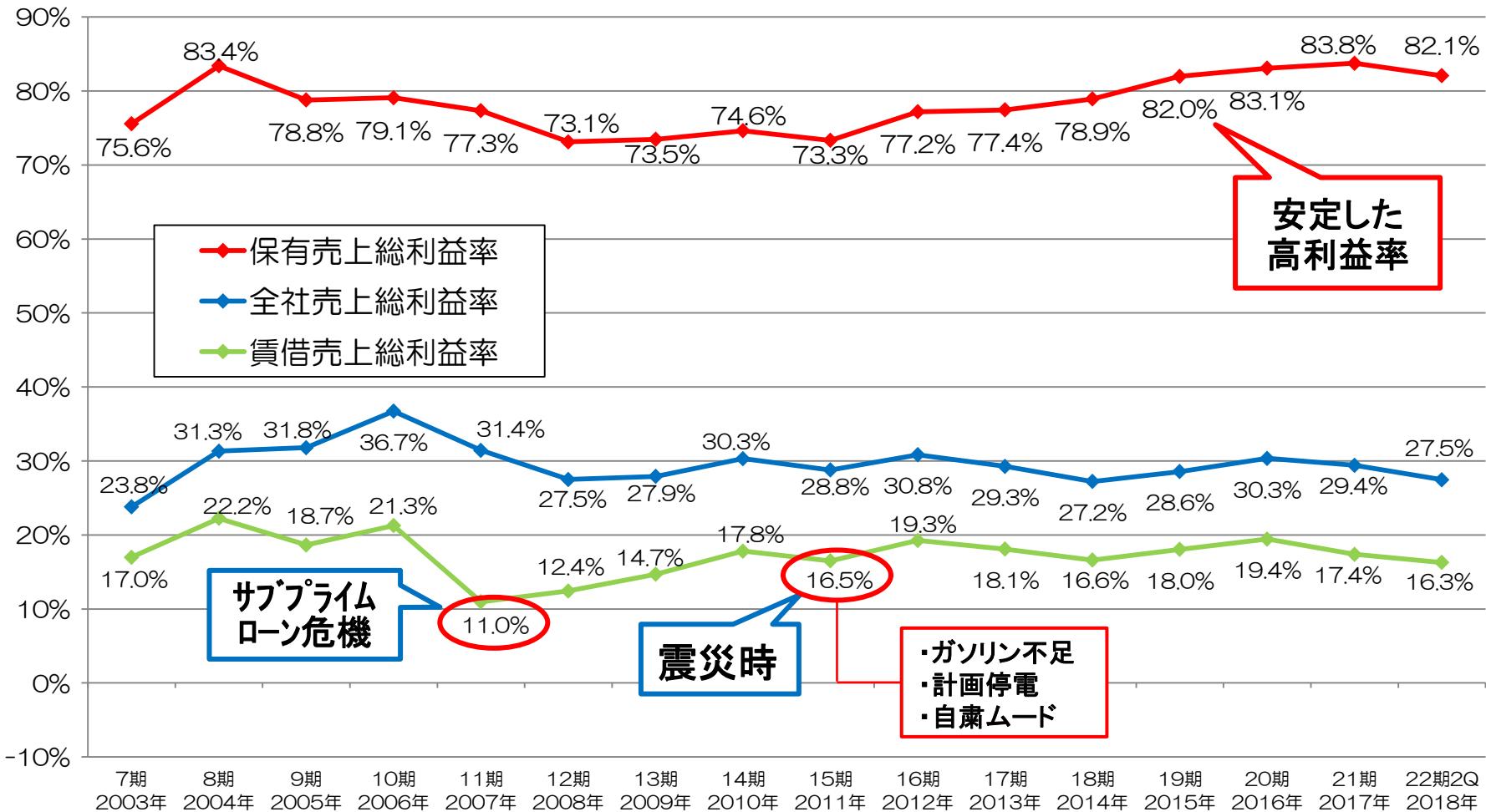
成長戰略

長期安定的な利益成長を目指して

- ①高収益で
- ②外部環境に左右されにくく長期安定的で
- ③地域一番戦略の要となる中核的強みを「基盤収益」として定義



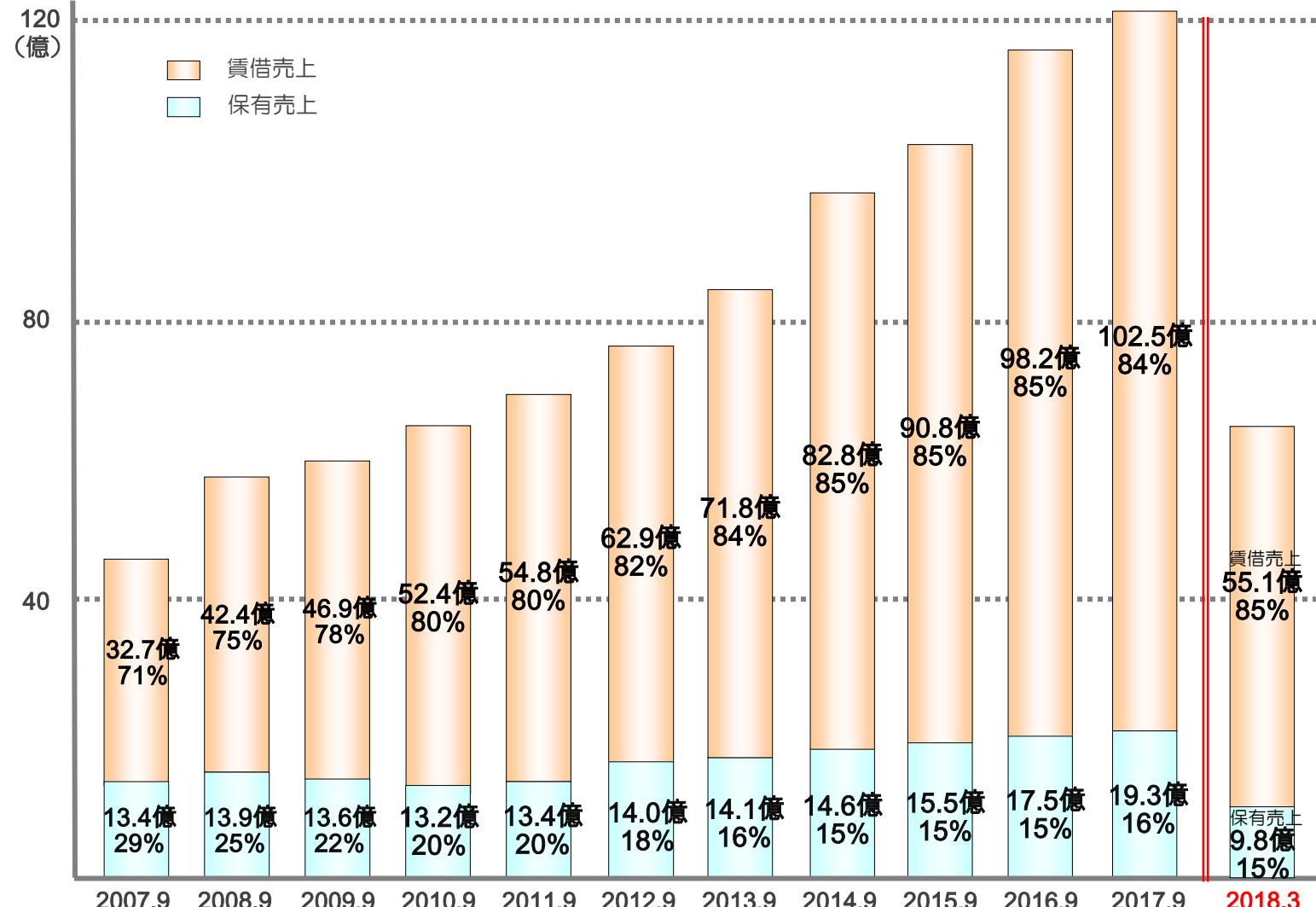
景気変動と利益率



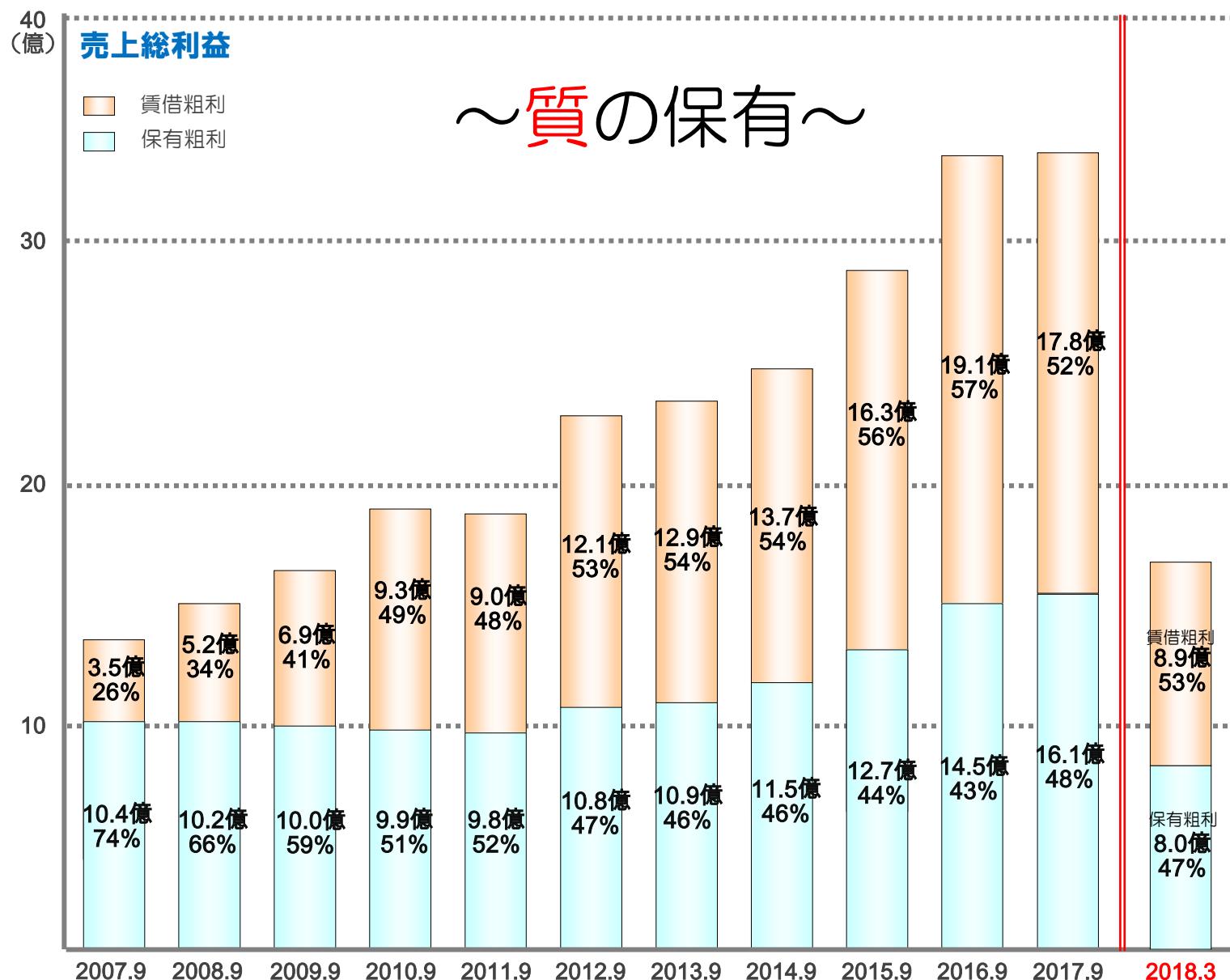
保有駐車場・賃借駐車場の売上推移

～量の賃借～

売上高



保有駐車場・賃借駐車場の売上総利益推移



「はたらき」と「つながり」のまとめ

はたらき

- ①赤字リスクの低減
- ②解約リスクの低減
- ③切替リスクの低減
- ④営業が容易に
- ⑤用地情報の拡大
- ⑥還元方式が可能に
- ⑦営業対象の拡大

「はたらき」も
「つながり」も
スタートは
保有駐車場

つながり

- ①不動産会社との
- ②金融機関との
- ③地主との
- ④地域との
- ⑤過去との

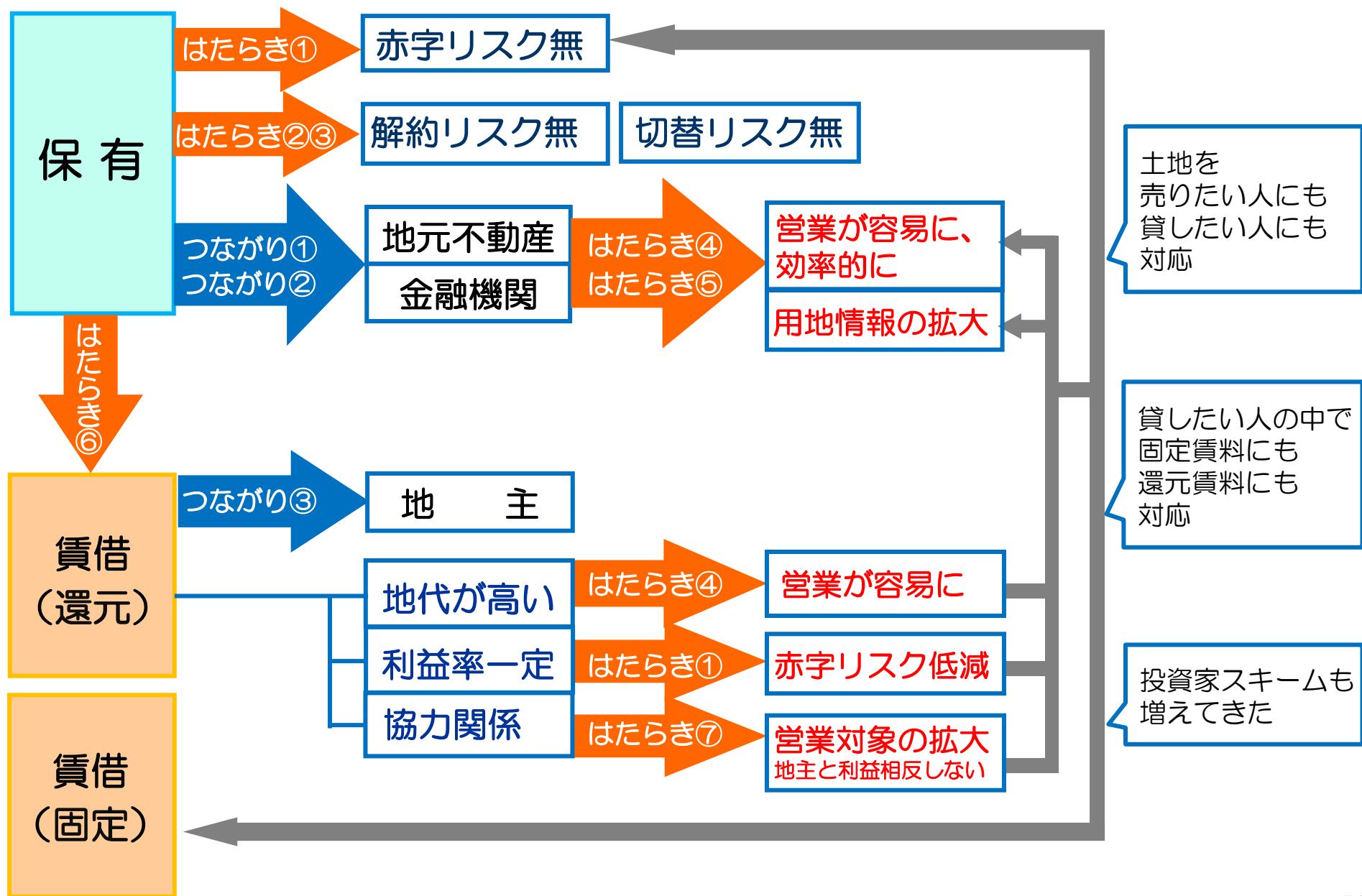
持続的成長のための
積極投資

- ・立地判断の標準化
- ・車室設計の標準化
- ・オペレーションの標準化
- ・営業支援システムによる
情報の蓄積
- ・メンテナビリティの向上

更なる「基盤収益」の拡大

すると

好循環の自己強化サイクル

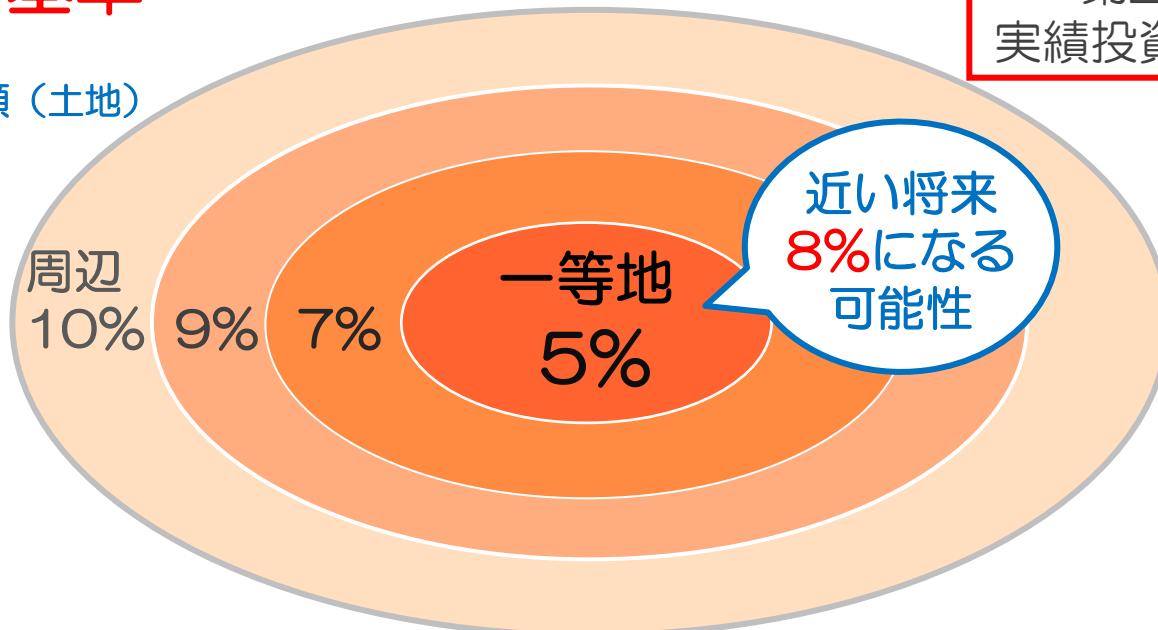


保有駐車場への積極的投資

投資利回り基準

投資利回り＝
売上総利益÷投資額（土地）

第22期【年換算】
実績投資利回り 8.6%



一等地については、将来の「利回り」を加味して取得

大都市の例	・・・	坪単価1,000万円	駐車料金800円/時間
		↑10倍	↑2倍
地方都市の例	・・・	坪単価 100万円	駐車料金400円/時間
→利回りは地方都市有利			

都市機能の回復に向かう地方都市

→7ページ 都市機能の低下＝ドーナツ化現象

2大 都市機能＝居住機能＋商業機能

大都市

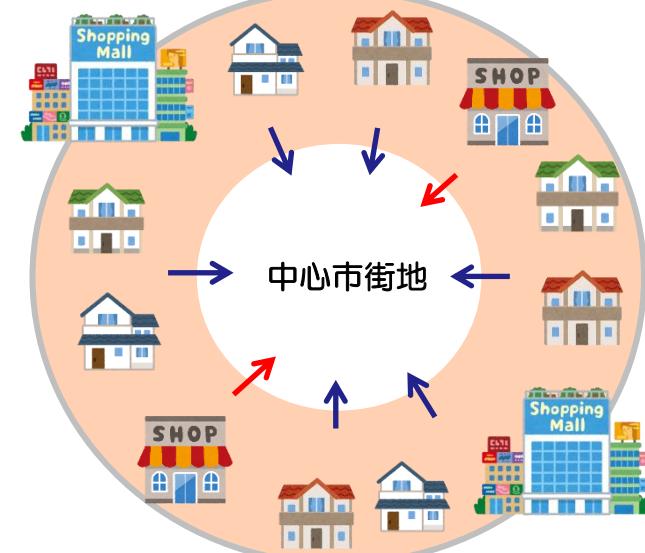
居住機能のみドーナツ化



居住機能が戻り地価上昇

地方都市

居住機能も商業機能もドーナツ化

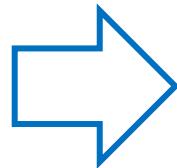


「地方創生」
(中心市街地活性化制度、都市再生制度)
両機能が戻り始めている

→ 地方都市のチャンス大！

地方都市の大リニューアル時代到来！

1960年～70年の老朽化した建物＝**建て替え需要**

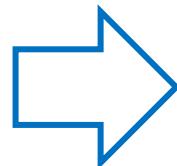


マンション、ホテル、商業施設
再開発が各都市で始動！

国策としてバックアップ

地方創生（人口減少の中で、中核都市の人口増を図る）

東京一極集中を是正し、地方の人口減少に
歯止めをかけ、日本全体の活力を上げること



地方中核都市の人口を増加させる
＝コンパクトシティ
＝行政コストを下げる

地方都市の大リニューアル時代 姫路市の例 (人口約53万)



1 豊沢町第1	17 台	7 総社本町第1	4 台	13 魚町第2	8 台	19 西二階町第1	6 台	25 安田第1	17 台	31 東駅前町第3	5 台
2 南町第1	4 台	8 南駅前町第2	3 台	14 姫路駅前第2	1 台	20 紺屋町第2	16 台	26 二階町第1【保】	7 台	32 魚町第3【保】	28 台
3 坂元町第1【保】	16 台	9 十二所前町第1【保】	6 台	15 塩町第1【保】	6 台	21 坂元町第2	7 台	27 東駅前町第2	27 台	33 福中町第2【保】	5 台
4 紺屋町第1	21 台	10 十二所前町第2	13 台	16 南畠町第1	6 台	22 元塩町第1	13 台	28 二階町第2	6 台	34 東駅前町第4	73 台
5 魚町第1	2 台	11 西駅前町第1	6 台	17 塩町第2	7 台	23 立町第1	13 台	29 姫路駅前第3	6 台	35 マリイト姫路	138 台
6 南駅前町第1	19 台	12 東駅前町第1	9 台	18 本町第1	27 台	24 坂元町第3	7 台	30 北条口第1	12 台	36 高尾町第1	5 台

※1.豊沢町第1と25安田第1はMAP外

地方都市の大リニューアル時代 青森市の例 (人口約29万)



(当社調べ)

1 本町第1 [保]	27 台	7 本町第4	20 台	13 本町第6	24 台	19 マルサ本町	335 台	25 古川第8	17 台	31 堤町第1 [保]	11 台
2 本町第2 [保]	56 台	8 橋本第1	7 台	14 長島第1	9 台	20 新町第4	21 台	26 安方第4	13 台	32 古川第9	22 台
3 新町第1	38 台	9 新町第2	25 台	15 古川第4	6 台	21 古川第5	32 台	27 長島第2	33 台	33 古川第10	15 台
4 本町第3	33 台	10 古川第3	13 台	16 安方第2	11 台	22 安方第3	26 台	28 本町第8	15 台	34 本町第10 [保]	23 台
5 古川第1	10 台	11 安方第1 [保]	13 台	17 本町第7 [保]	12 台	23 古川第6	14 台	29 本町第9	22 台	35 本町第11	11 台
6 古川第2	7 台	12 本町第5 [保]	12 台	18 新町第3	17 台	24 古川第7	20 台	30 新町第5	8 台	36 安方第5	15 台

TORANOTEC 株式会社への出資

2018年4月10日

TORANOTEC(株)が行った「第三者割当増資」を引受

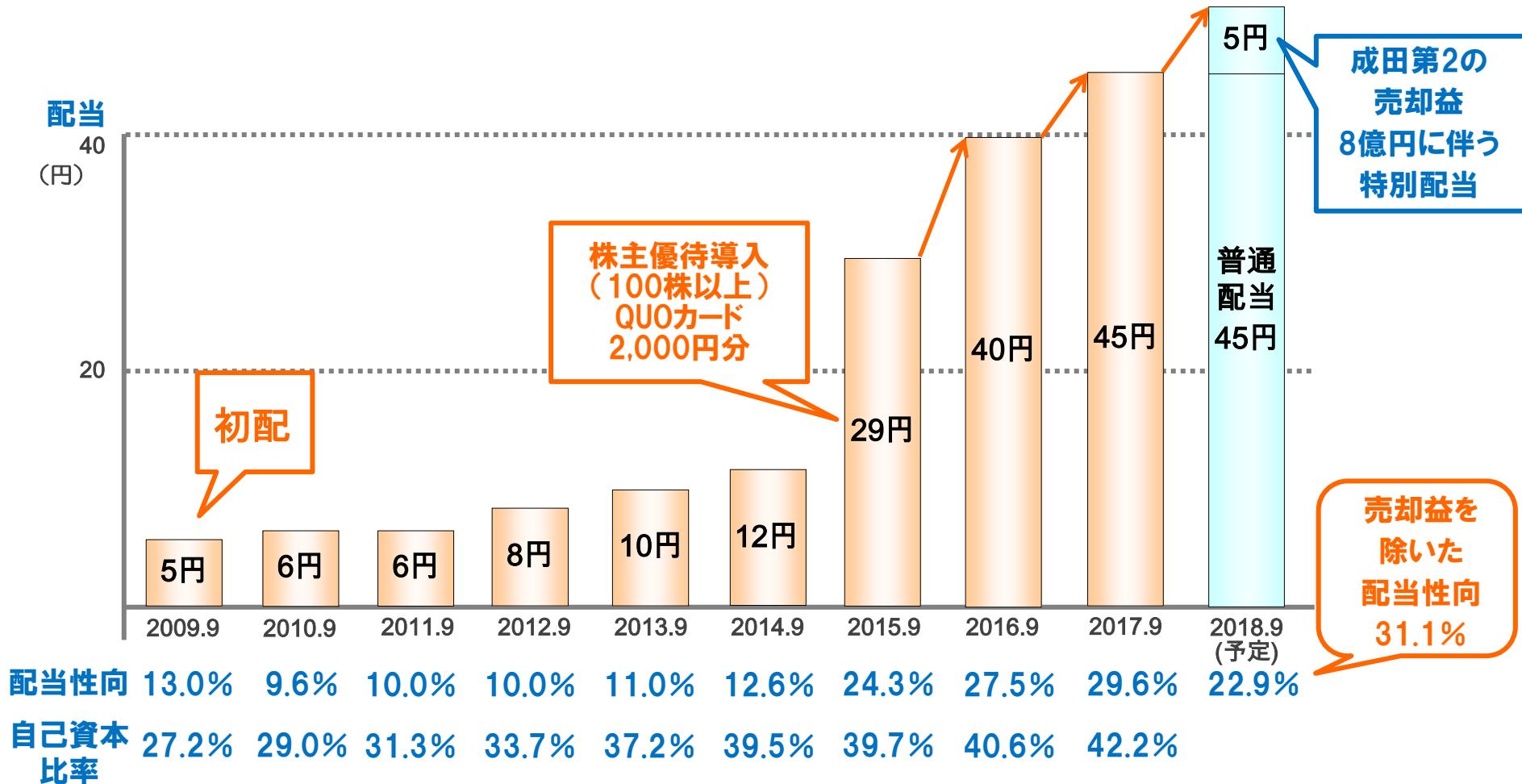
TORANOTEC株式会社が提供する「トラノコ」は、
クレジットカードや電子マネー等から日々のお買い物のデータを集積し、
そのおつり相当額を、自動的に投資に回すことができる「おつりで投資」サービスです。



駐車場料金の支払（含むキャッシュレス）と
「トラノコ」を組み合わせることにより、
新たなサービス（利用者・地主様向け）の提供を目指す。

株主配分推移

基盤収益の拡大と自己資本比率の向上により
増益率と同等の増配が可能に



配当・投資・資本効率

(1株当たり)

	2014年 9月期	2015年 9月期	2016年 9月期	2017年 9月期	2018年 9月期予想
純利益	96円	119円	145円	152円	217円
→ 配当 配当性向	12円 12.6%	29円 24.3%	40円 27.5%	45円 29.6%	50円 22.9%
→ 再投資 留保率	84円 87.4%	90円 75.7%	105円 72.5%	107円 70.4%	167円 77.1%
純資産	870円	973円	1,082円	1,198円	
自己資本比率	39.5%	39.7%	40.6%	42.2%	
ROE (純利益÷株主資本)	11.5%	12.9%	14.1%	13.3%	
ROA (経常利益÷総資産)	7.3%	8.0%	8.7%	8.2%	
保有駐車場 利回り	8.1%	8.2%	8.5%	8.8%	

保有駐車場への
投資は
増配の源泉

各種指標等

	2016年9月	2017年9月
売上高粗利益率	30.3%	29.4%
売上高営業利益率	20.0%	18.9%
売上高経常利益率	17.9%	17.3%
売上高純利益率	11.6%	11.7%
従業員	73人	78人
インタレスト・カバレッジ・レシオ	10.4倍	10.1倍
固定長期適合比率	94.3%	95.2%

2018年4月
9名入社

=営業キャッシュフロー/利払い

=固定資産/(固定負債+株主資本)

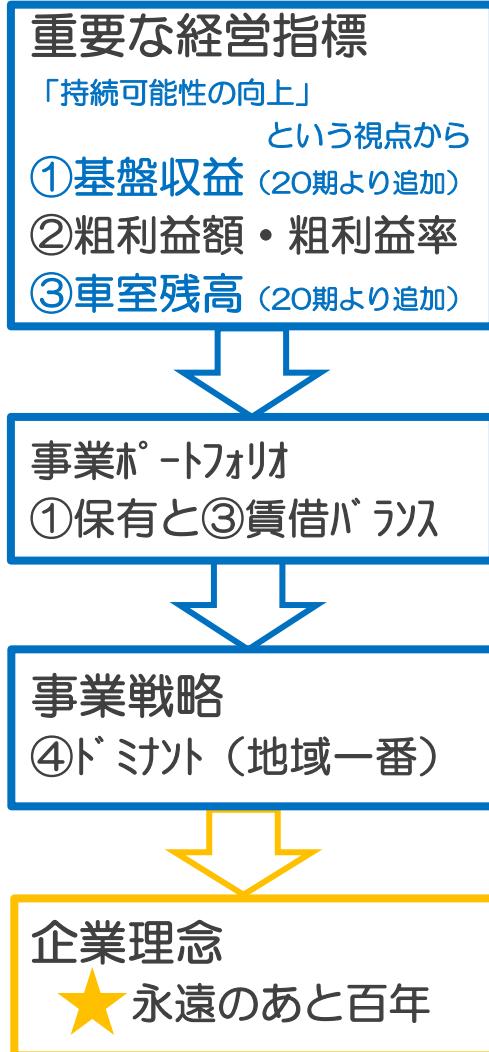
上場企業約3,600社のランキング(東洋経済調べ)

	金額/年数	ランキング
従業員1人当たり売上高	1億6,460万円	169位(上場企業3,600社中、16年9月)
従業員1人当たり営業利益	3,283万円	48位(上場企業3,600社中、16年9月)
大卒初任給	25.0万円	59位(上場企業3,000社中、16年4月)
土地保有(簿価ベース)	173億円	448位(上場企業3,000社中、17年1月)
連続增收年数	16年(※有報記載の年数)	48位(上場企業3,600社中、16年9月)

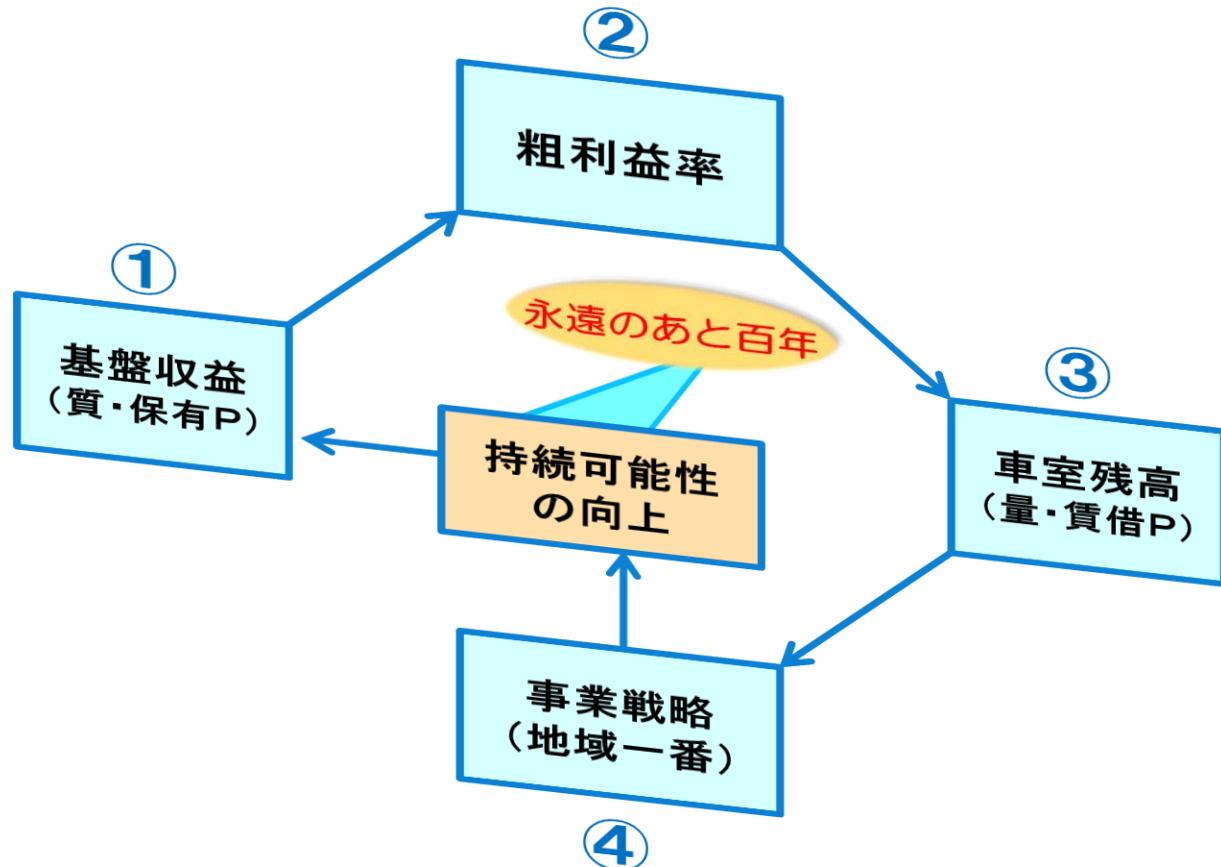
連関図 (重要な経営指標・事業ポートフォリオ・事業戦略・企業理念) と循環

日々の営業活動から企業理念へ向けた一貫性

～連関図～



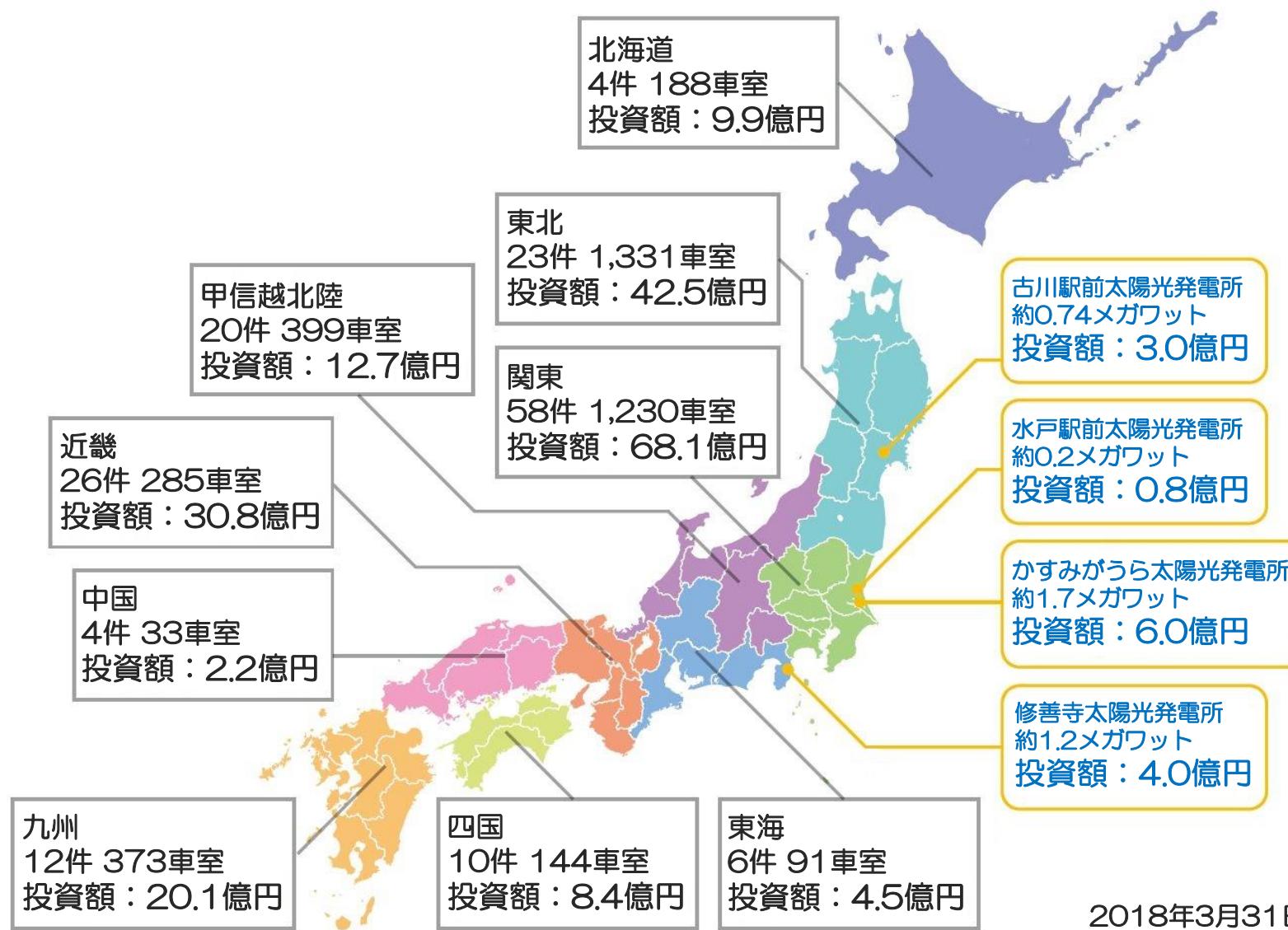
～保有駐車場を起点とした循環～





參 考 資 料

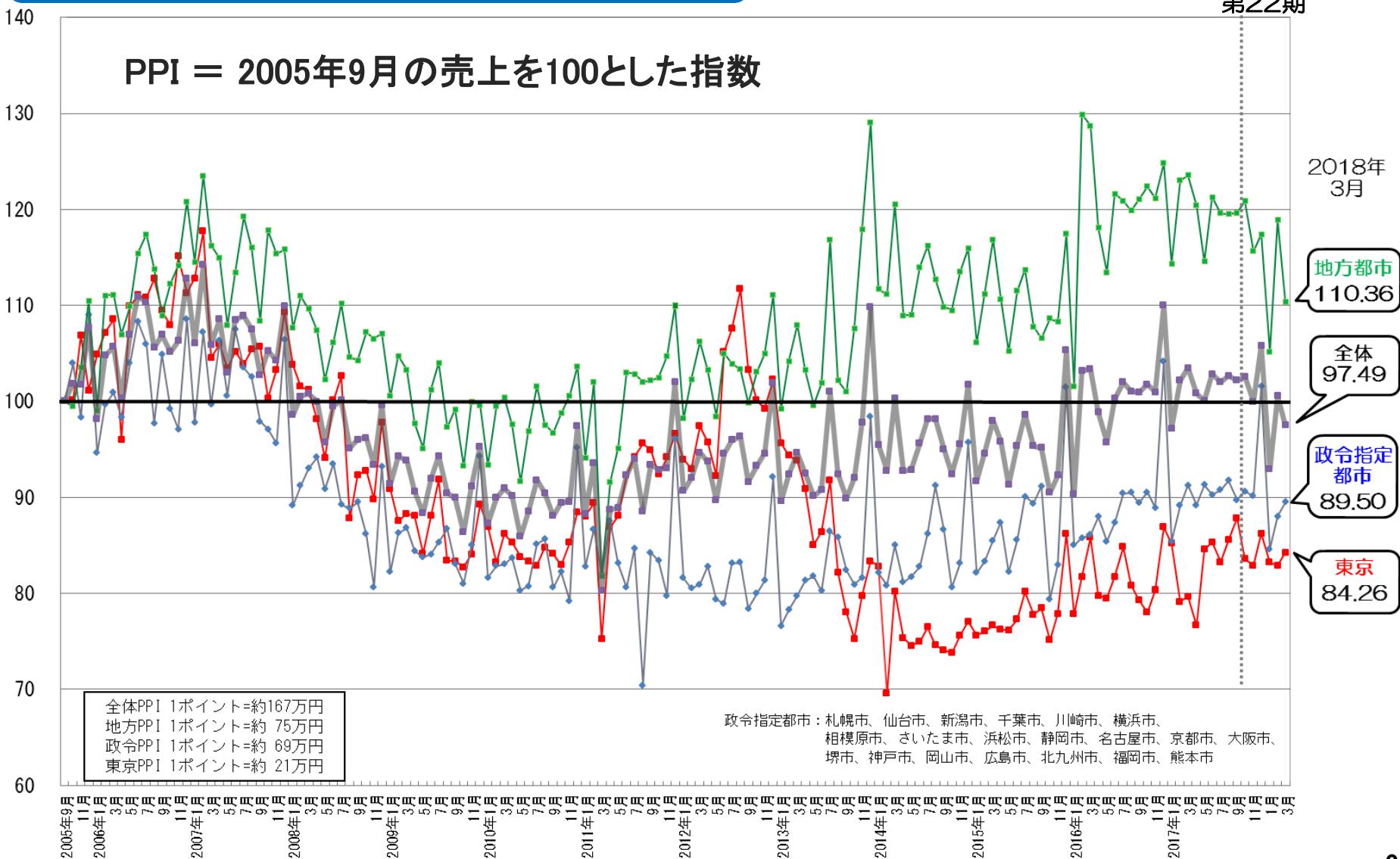
保有駐車場/太陽光発電 地域別投資額



PPI：パラカ・パーキング・インデックス

地方都市の売上は堅調

第22期



都道府県別残高一覧

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	19	286	4	188	23	474	1.6%
	青森県	28	882	8	196	36	1,078	3.7%
	岩手県	3	25	2	296	5	321	1.1%
	宮城県	25	285	3	444	28	729	2.5%
	秋田県	1	20	3	106	4	126	0.4%
	山形県	0	0	1	33	1	33	0.1%
	福島県	21	484	6	256	27	740	2.6%
	小計	97	1,982	27	1,519	124	3,501	12.2%
関東	茨城県	13	292	14	798	27	1,090	3.8%
	栃木県	5	70	0	0	5	70	0.2%
	群馬県	8	229	1	37	9	266	0.9%
	埼玉県	41	554	2	16	43	570	2.0%
	千葉県	26	1,404	10	151	36	1,555	5.4%
	東京都	846	5,773	23	150	869	5,923	20.6%
	神奈川県	116	1,011	8	78	124	1,089	3.8%
	小計	1,055	9,333	58	1,230	1,113	10,563	36.7%
中部・北陸	新潟県	62	2,872	10	157	72	3,029	10.5%
	富山県	10	111	1	33	11	144	0.5%
	石川県	3	26	1	24	4	50	0.2%
	福井県	1	11	0	0	1	11	0.0%
	山梨県	15	244	7	181	22	425	1.5%
	長野県	2	15	1	4	3	19	0.1%
	岐阜県	11	151	2	44	13	195	0.7%
	静岡県	3	48	2	18	5	66	0.2%
愛知県	愛知県	82	1,055	1	20	83	1,075	3.7%
	小計	189	4,533	25	481	214	5,014	17.4%

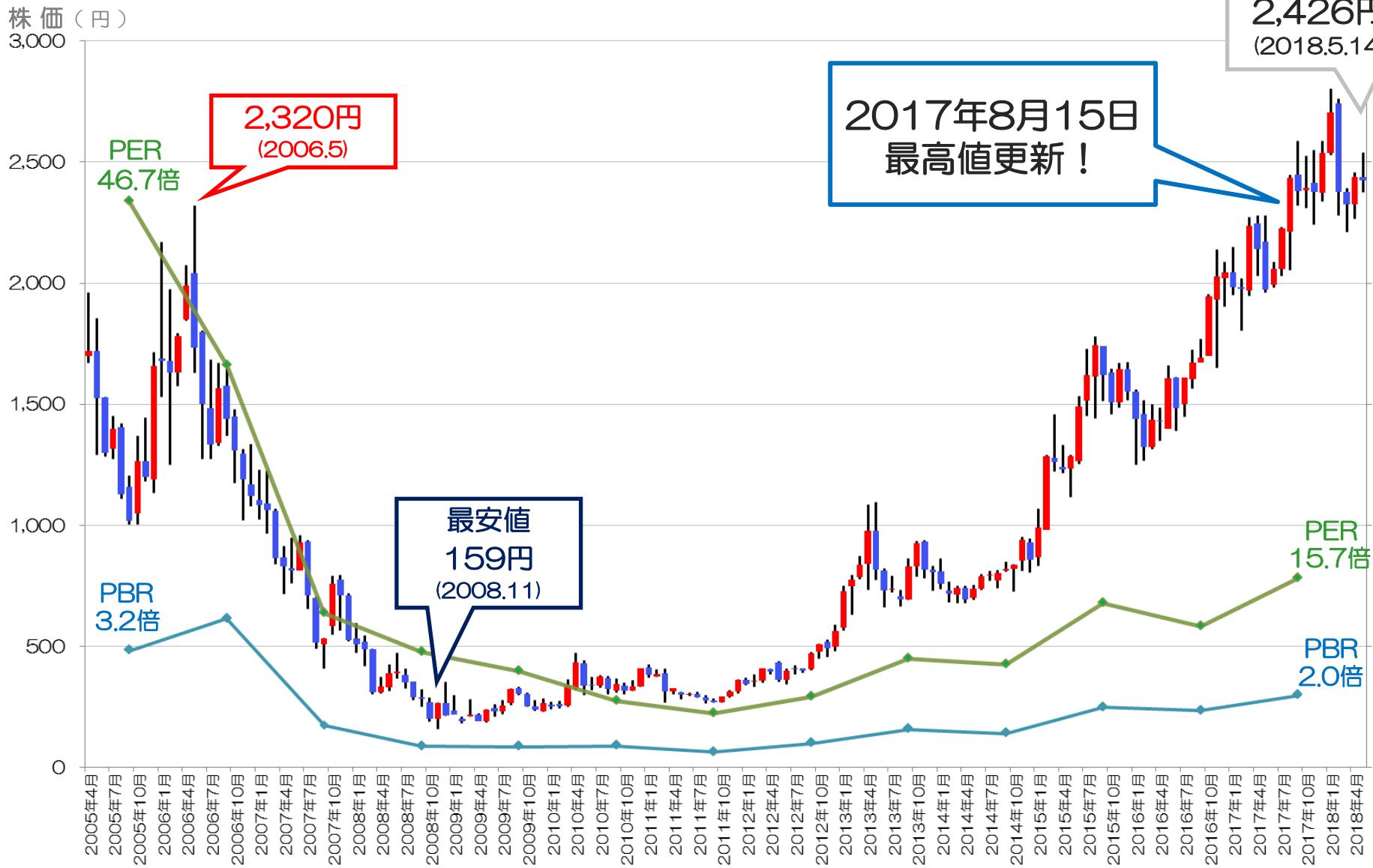
都道府県	賃借		保有		合計			
	件数	車室数	件数	車室数	件数	車室数	車室数%	
関西	三重県	10	141	1	9	11	150	0.5%
	滋賀県	8	92	1	9	9	101	0.4%
	京都府	62	901	1	7	63	908	3.2%
	大阪府	316	5,245	16	186	332	5,431	18.9%
	兵庫県	66	1,492	8	83	74	1,575	5.5%
	奈良県	12	273	0	0	12	273	0.9%
	和歌山県	5	57	0	0	5	57	0.2%
	小計	479	8,201	27	294	506	8,495	29.5%
中国・四国	岡山県	1	10	2	17	3	27	0.1%
	広島県	11	100	1	8	12	108	0.4%
	山口県	0	0	1	8	1	8	0.0%
	徳島県	6	79	2	55	8	134	0.5%
	香川県	2	9	4	45	6	54	0.2%
	愛媛県	2	24	0	0	2	24	0.1%
	高知県	2	20	4	44	6	64	0.2%
	小計	24	242	14	177	38	419	1.5%
九州	福岡県	11	139	4	250	15	389	1.4%
	佐賀県	0	0	2	28	2	28	0.1%
	長崎県	10	261	0	0	10	261	0.9%
	大分県	1	9	4	57	5	66	0.2%
	宮崎県	1	3	2	38	3	41	0.1%
	鹿児島県	2	25	0	0	2	25	0.1%
	小計	25	437	12	373	37	810	2.8%
	合計	1,869	24,728	163	4,074	2,032	28,802	100.0%

パラ力未進出都道府県…鳥取県、島根県、熊本県、沖縄県

パラ力保有駐車場未開設都道府県…11県（当期に山形県に進出）

2018年3月31日現在

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。