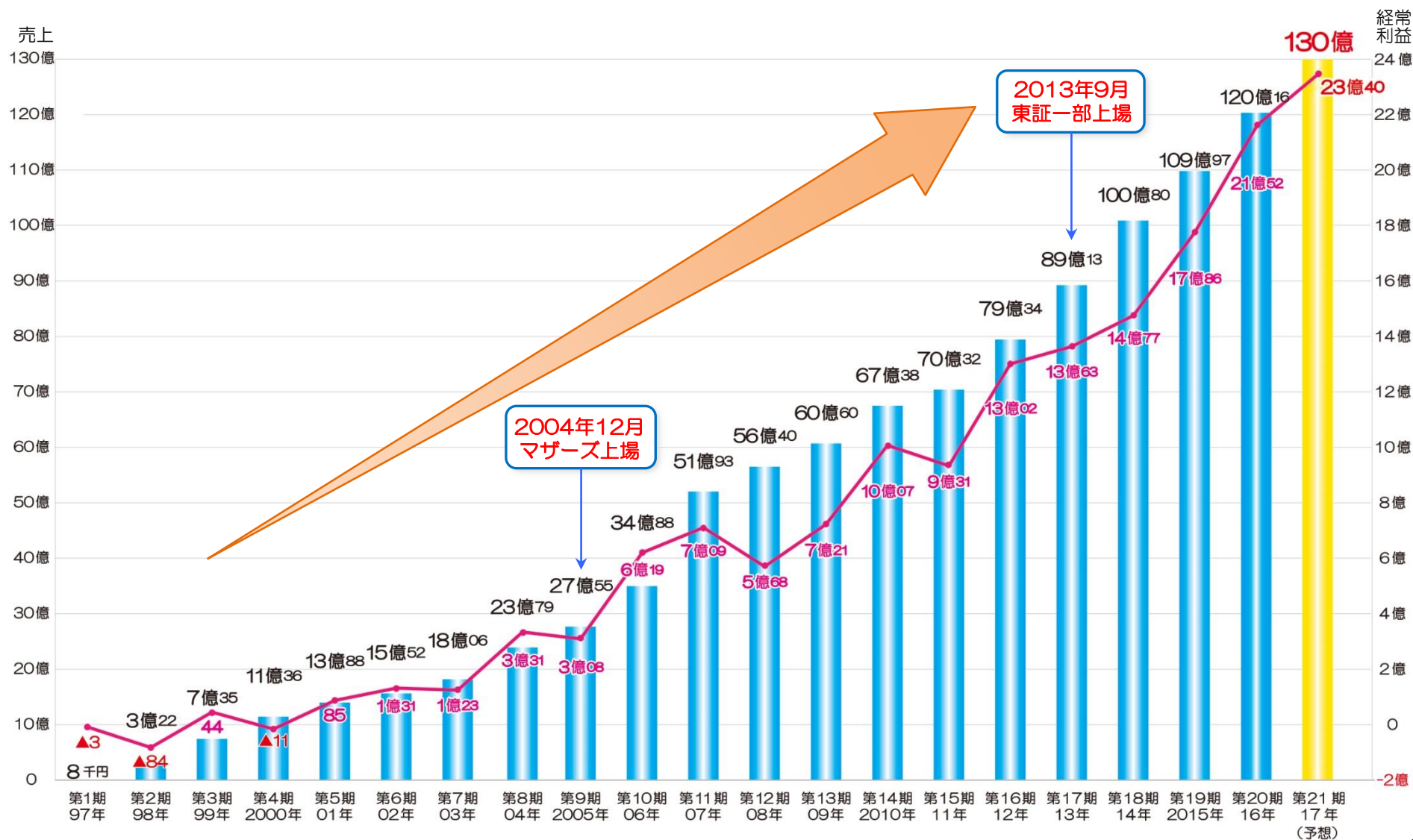


パラカ株式会社
平成28年9月期（第20期）
決算説明会資料
平成28年11月11日

売上の伸びを上回る各利益の増加

	2015. 9月	2016. 9月		
売上高	109億97百万	→ 120億16百万円	前期比	+9.3%
売上 総利益	31億41百万	→ 36億46百万円	前期比	+16.1%
営業利益	20億37百万	→ 23億97百万円	前期比	+17.7%
経常利益	17億86百万	→ 21億52百万円	前期比	+20.5%
純利益	11億32百万	→ 13億97百万円	前期比	+23.4%

創業来20期連続増収、5期連続増益



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

2016年

約1.35倍

約5兆円

自動車保有台数
約8,090万台

潜在需要

5兆円－顕在市場 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→

2016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

2016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
史上最高を更新

急速なクルマ社会化
→郊外化

都市機能の低下
行政コストの増加

1998年
中心市街地
活性化法

さらなる
駐車需要

2016年3月末
約6,083万台

7,000
(万台)

6,000

5,000

4,000

3,000

2,000

1,000

0

1991年3月末
約3,515万台

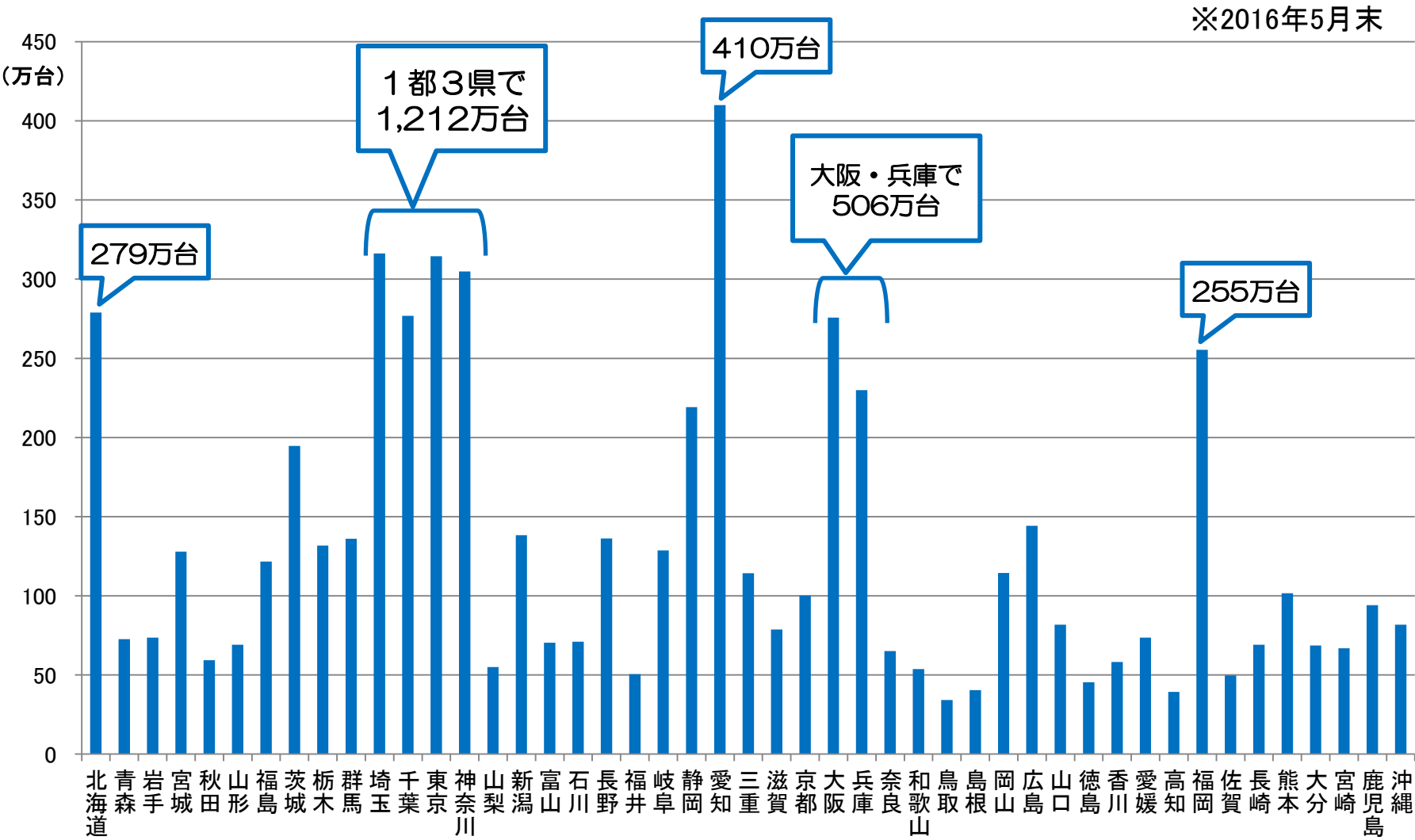
1966年3月末
約229万台

1966年 1967年 1968年 1969年 1970年 1971年 1972年 1973年 1974年 1975年 1976年 1977年 1978年 1979年 1980年 1981年 1982年 1983年 1984年 1985年 1986年 1987年 1988年 1989年 1990年 1991年 1992年 1993年 1994年 1995年 1996年 1997年 1998年 1999年 2000年 2001年 2002年 2003年 2004年 2005年 2006年 2007年 2008年 2009年 2010年 2011年 2012年 2013年 2014年 2015年 2016年

女性ドライバーの増加、カーシェア用車両の増加か！

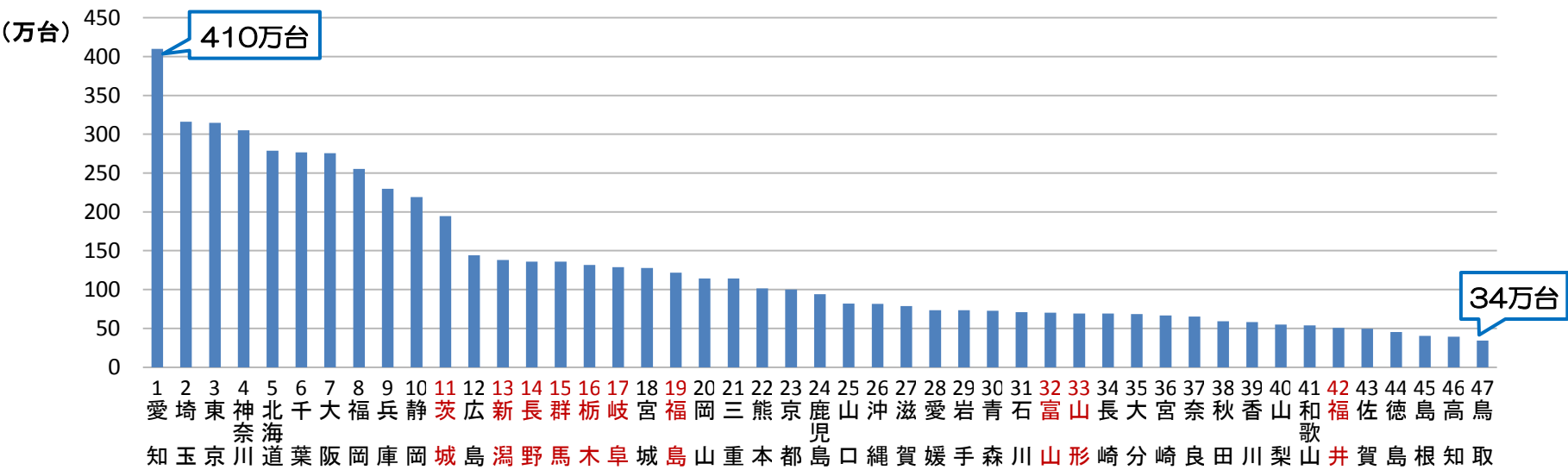
都道府県別の乗用車保有台数

コインパーキング市場規模②

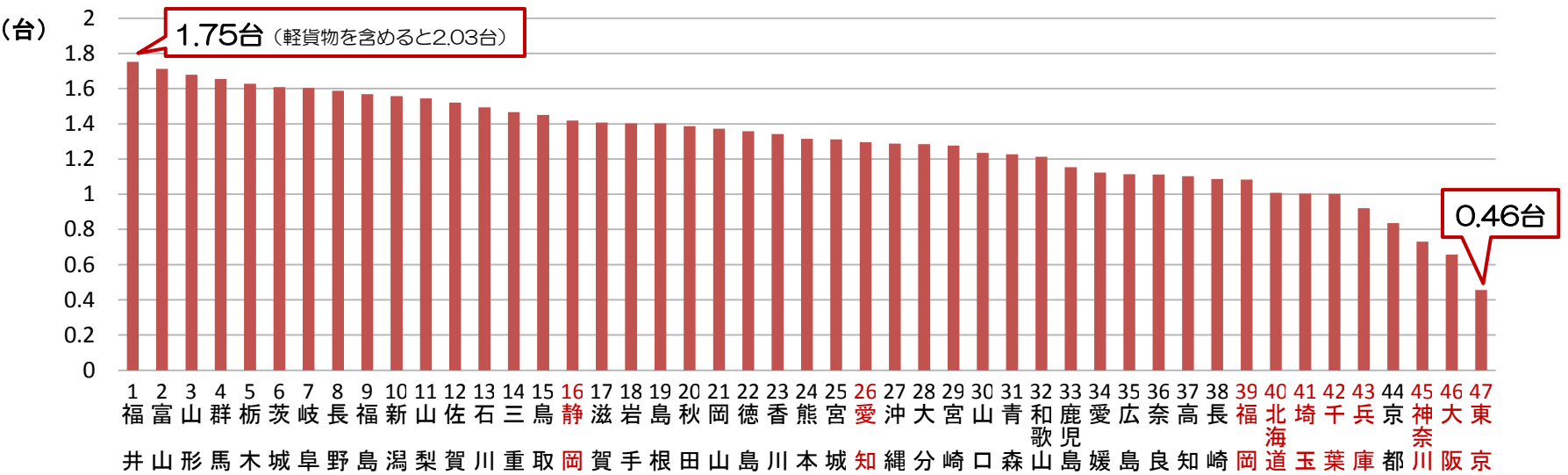


出典:自動車検査登録情報協会

都道府県別 自動車（乗用車）保有台数 ※2016年3月末

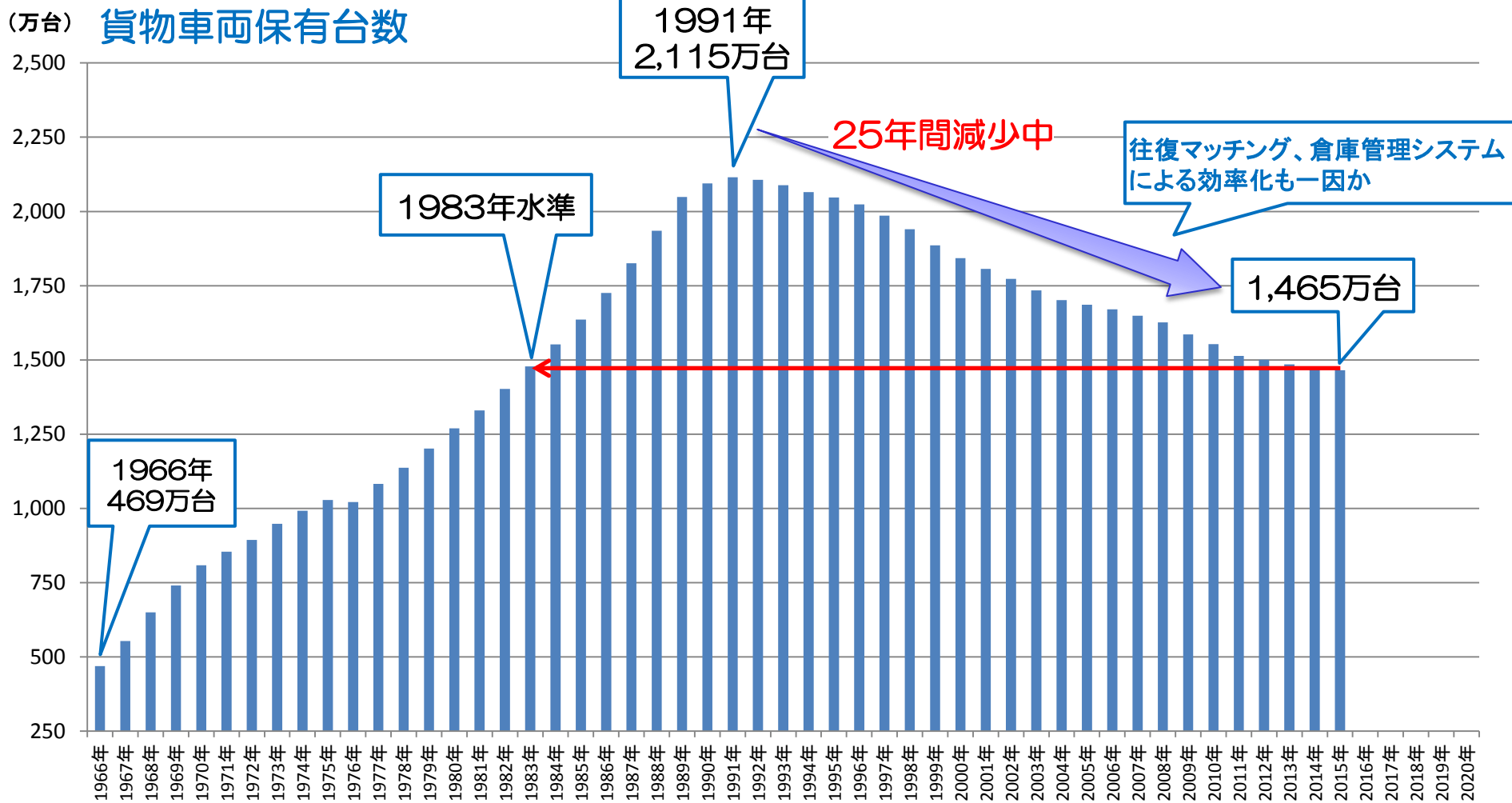


都道府県別 世帯あたり自動車（乗用車）保有台数 ※2016年3月末



出典: 自動車検査登録情報協会

貨物車両に注目 ～ そろそろ底打ちか！？ ～

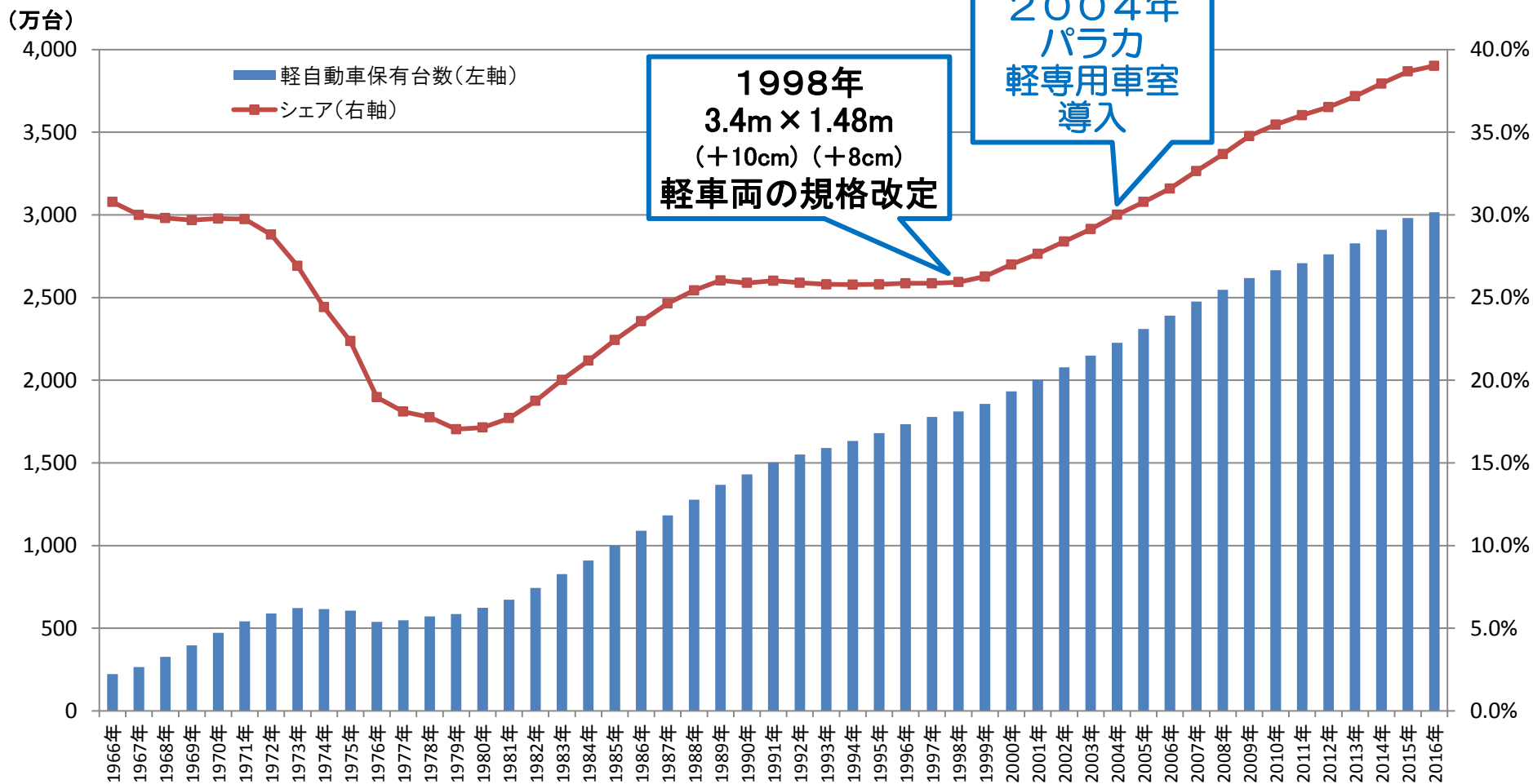


軽車両の保有台数とシェア

コインパーキング市場規模⑤

軽自動車全国シェア **39.0%**

2015年の新車販売では軽自動車が全体の約37.5% (出典: 日本自動車販売協会連合会)

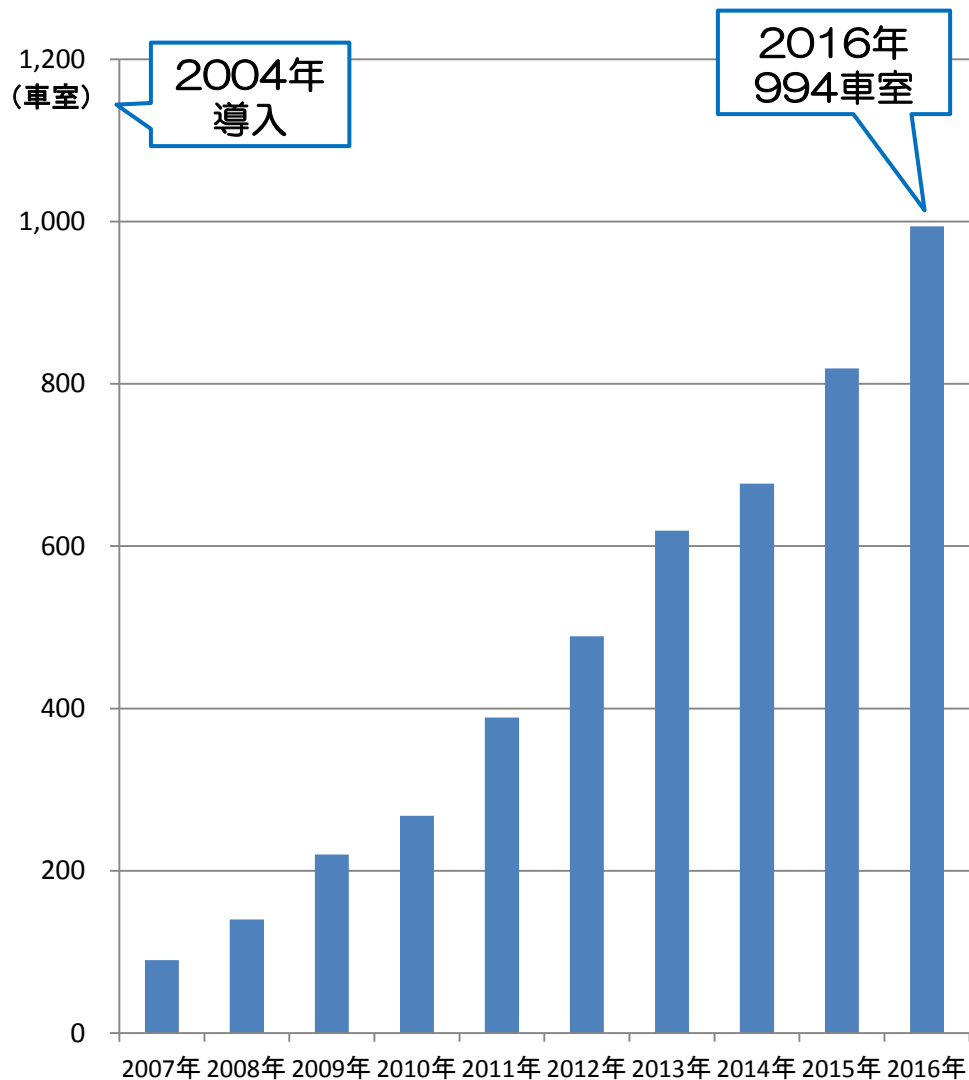


出典: 全国軽自動車協会連合会

※
出典：全国軽自動車協会

出典：全国軽自動車協会連合会

パラカ軽専用車室数の推移



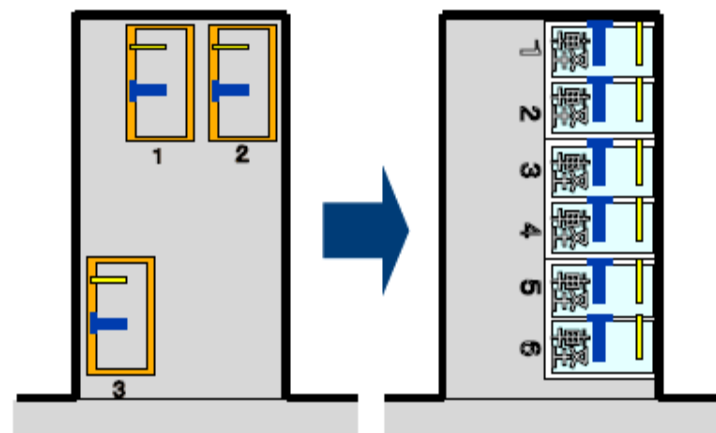
■普通自動車 (15分100円) 1時間400円 → $\Delta 25\%$ → 1時間300円

■軽自動車 (20分100円)

× 3車室 → 2倍 → 6車室 ×

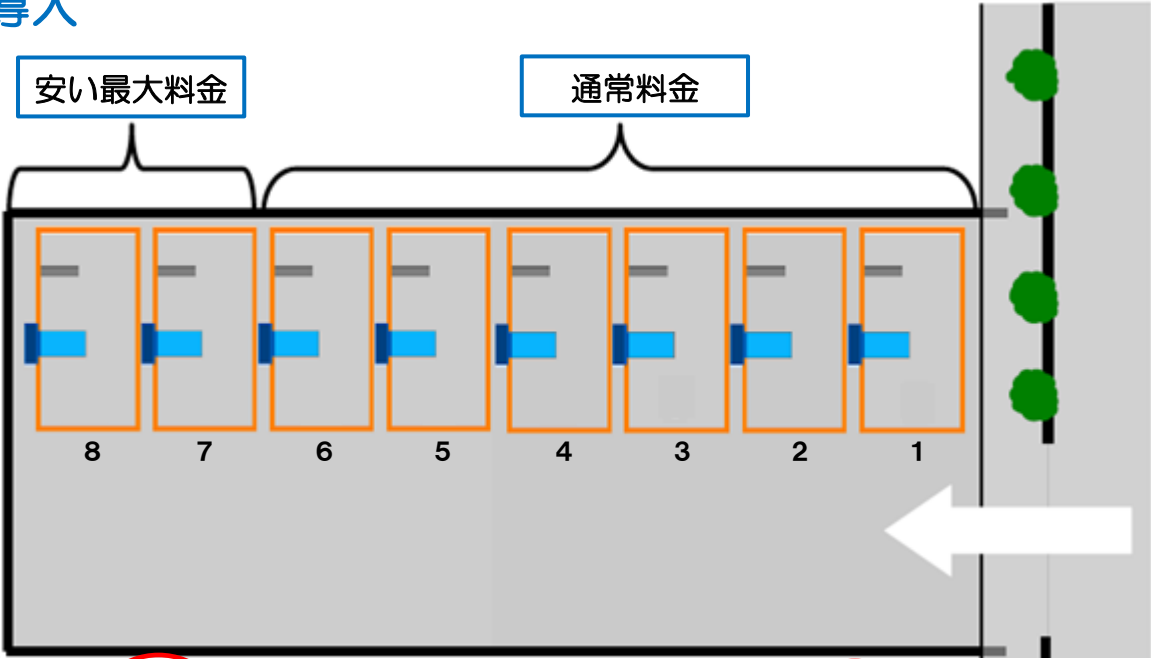
1,200円 → 1,800円

料金を安くしても
売上**50%**UP!



パラカ車室別料金の導入

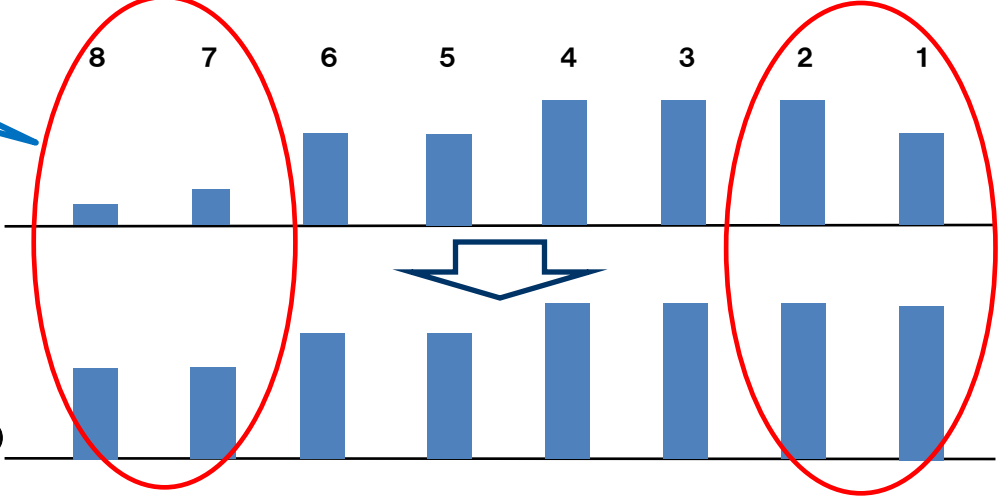
2004年から導入



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)

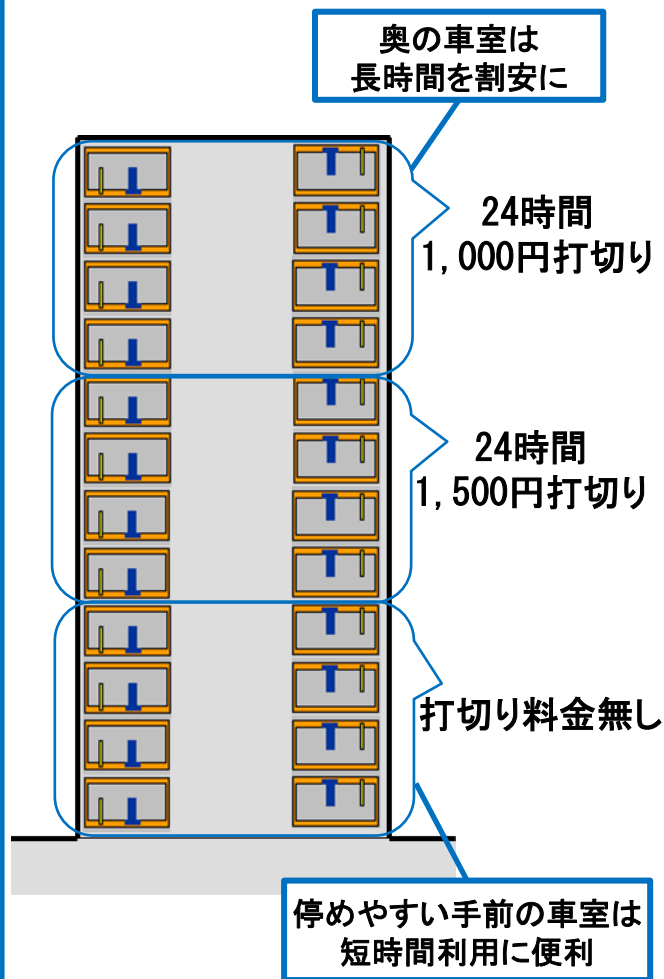


奥から埋まることで
手前が空いて
停めやすくなり
短時間利用が増加

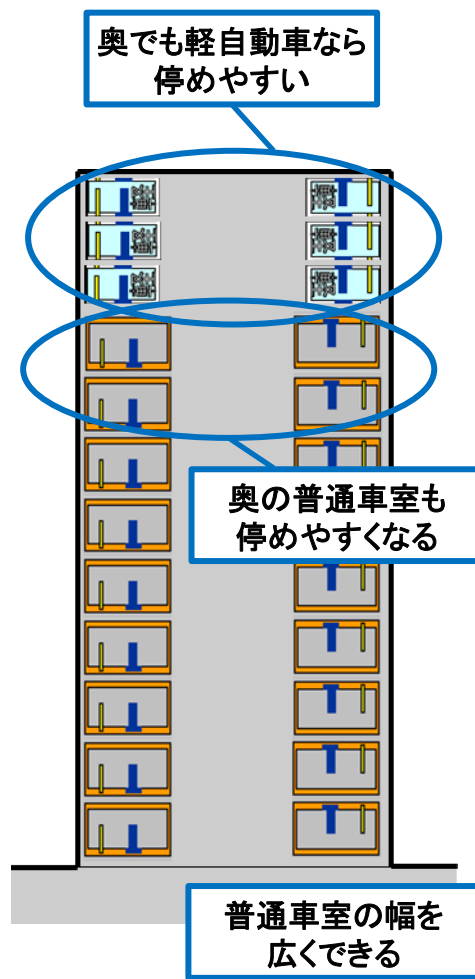
売上28%UPの例も！

パラカ車室別料金の導入

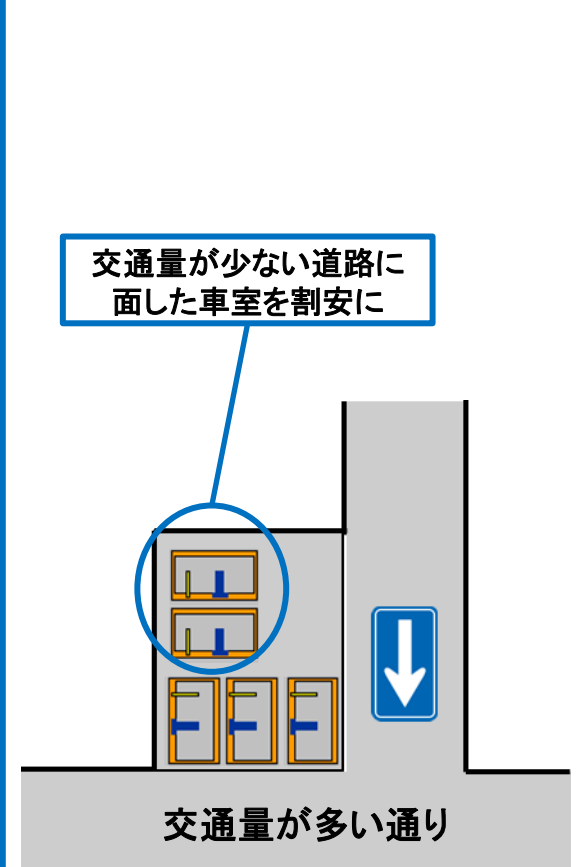
◆3段階車室別料金



◆奥を軽専用車室に

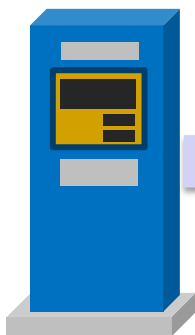


◆導線に応じて



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

②メンテナンスデータ

③トラブルデータ



自社開発システム
Pegasusで分析



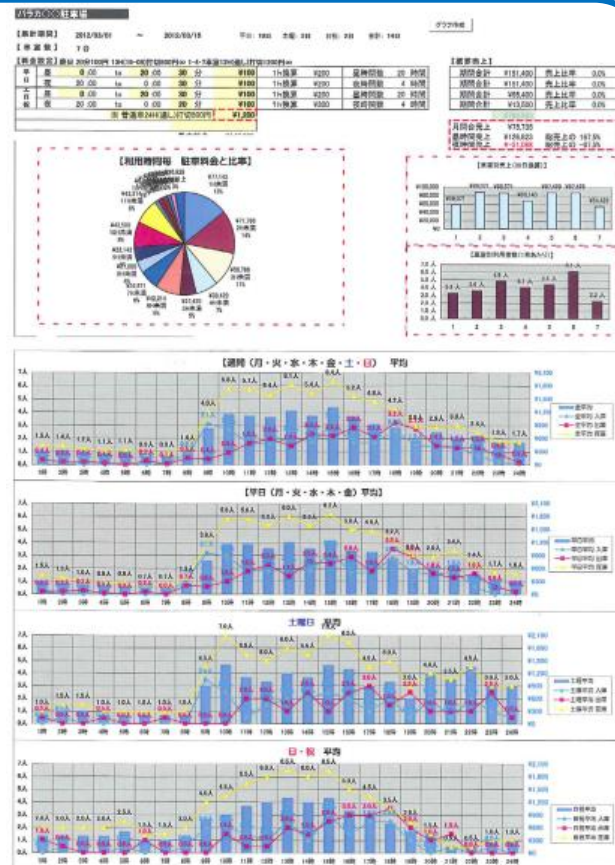
車室別分析
利用時間別分析
時間帯別分析
曜日別分析



料金変更
シミュレーション



効果的な料金変更



- ・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

- ・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

	車室数	2015年9月	2016年9月	%	前期比
残高	賃借駐車場	19,300車室	20,696車室	+7.2%	+1,396
	保有駐車場	3,570車室	3,868車室	+8.3%	+298
	合計	22,870車室	24,564車室	+7.4%	+1,694
増加	開拓数	4,410車室	3,984車室	-9.7%	-426
	解約数 (解約率)	1,224車室 (5.4%)	2,290車室 (9.3%)	+87.1%	+1,066
	純増数	3,186車室	1,694車室	-46.8%	-1,492

751車室の
大型Pが解約

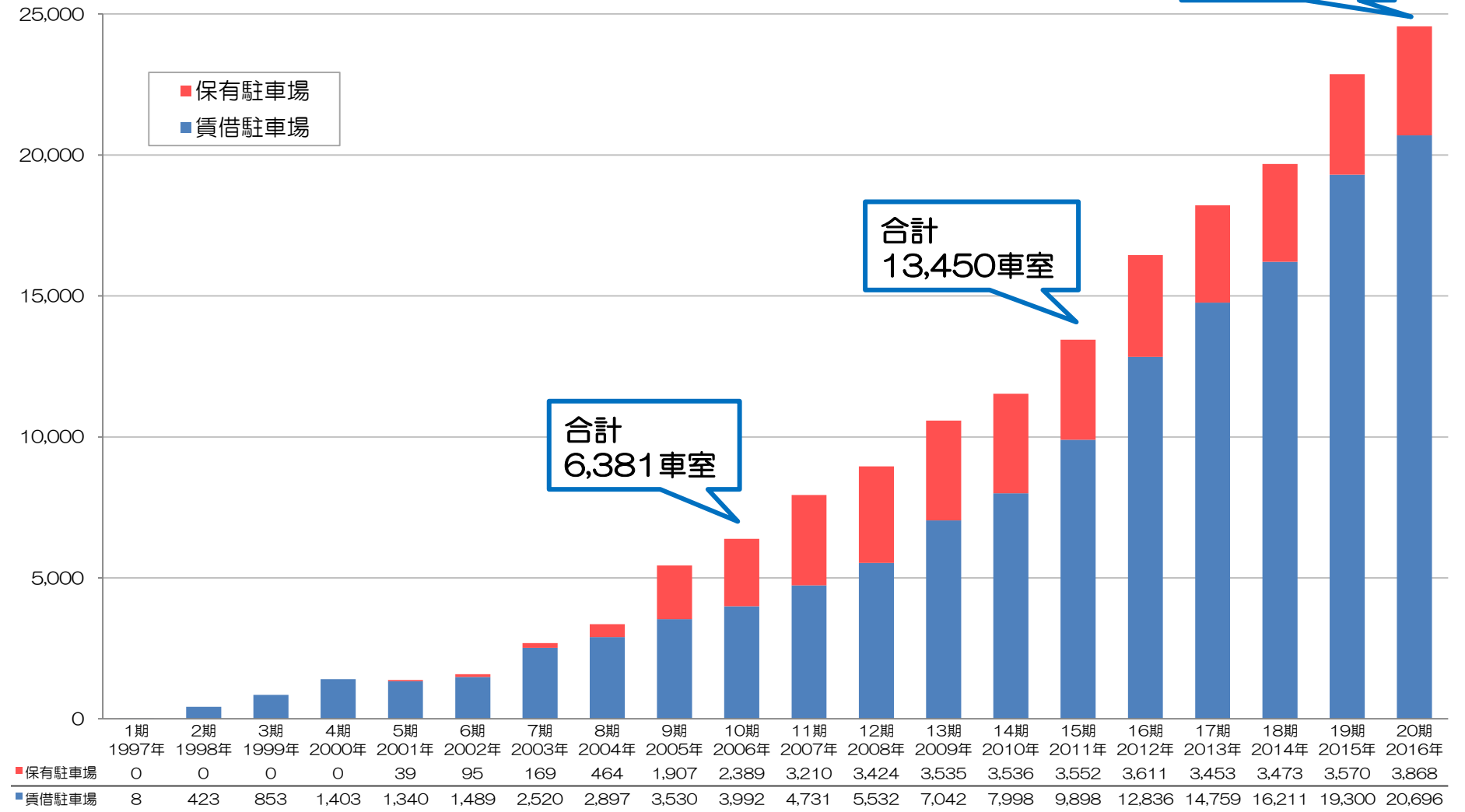
	件数	2015年9月	2016年9月	%	前期比
残高	賃借駐車場	1,489件	1,635件	+9.8%	+146
	保有駐車場	116件	137件	+18.1%	+21
	合計	1,605件	1,772件	+10.4%	+167
増加	開拓数	275件	266件	-3.3%	-9
	解約数	93件	99件	+6.5%	+6
	純増数	182件	167件	-8.2%	-15

件数は前年並み

案件小型化により、
新規開拓車室数
は減少

駐車場車室数残高推移

運営車室数
(車室)



増益の特徴

既存駐車場の売上向上 新規駐車場の早期黒字化

	2015年9月	2016年9月	%	前期比
売上高	109億97百万	120億16百万	+9.3%	10億18百万
賃借	90億81百万	98億27百万	+8.2%	7億46百万
保有	15億59百万	17億52百万	+12.3%	1億92百万
その他	3億55百万	4億36百万	+22.6%	80百万
うち太陽光発電	68百万	1億59百万	+133.1%	91百万
売上総利益	31億41百万	36億46百万	+16.1%	5億 4百万
賃借	16億38百万	19億11百万	+16.6%	2億72百万
保有	12億78百万	14億55百万	+13.8%	1億76百万
その他	2億23百万	2億79百万	+24.8%	55百万
うち太陽光発電	29百万	83百万	+185.1%	53百万

既存駐車場の
売上向上
新規駐車場の
早期黒字化

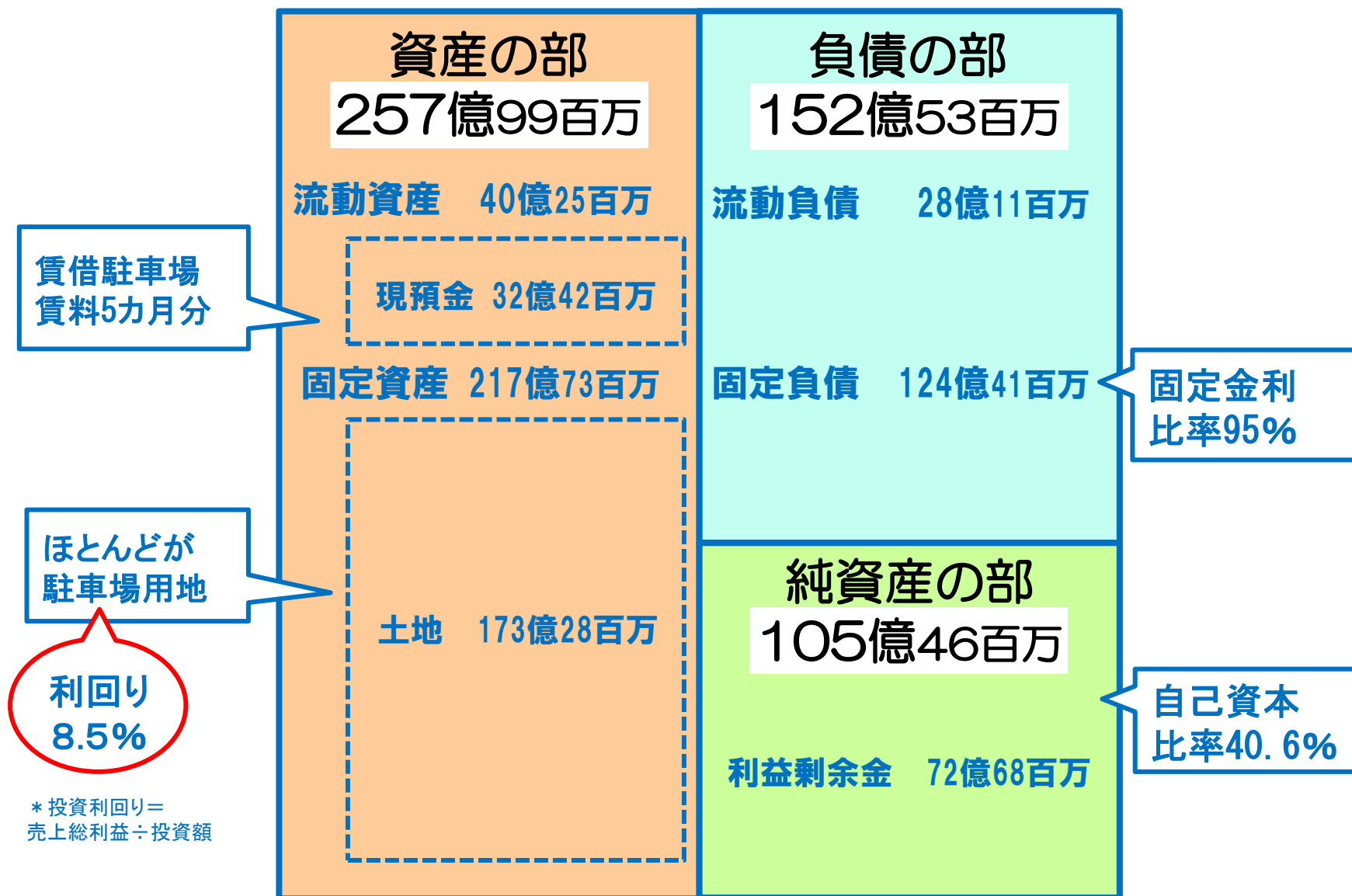
太陽光発電
フル寄与

料金変更
値上げ444件
値下げ319件

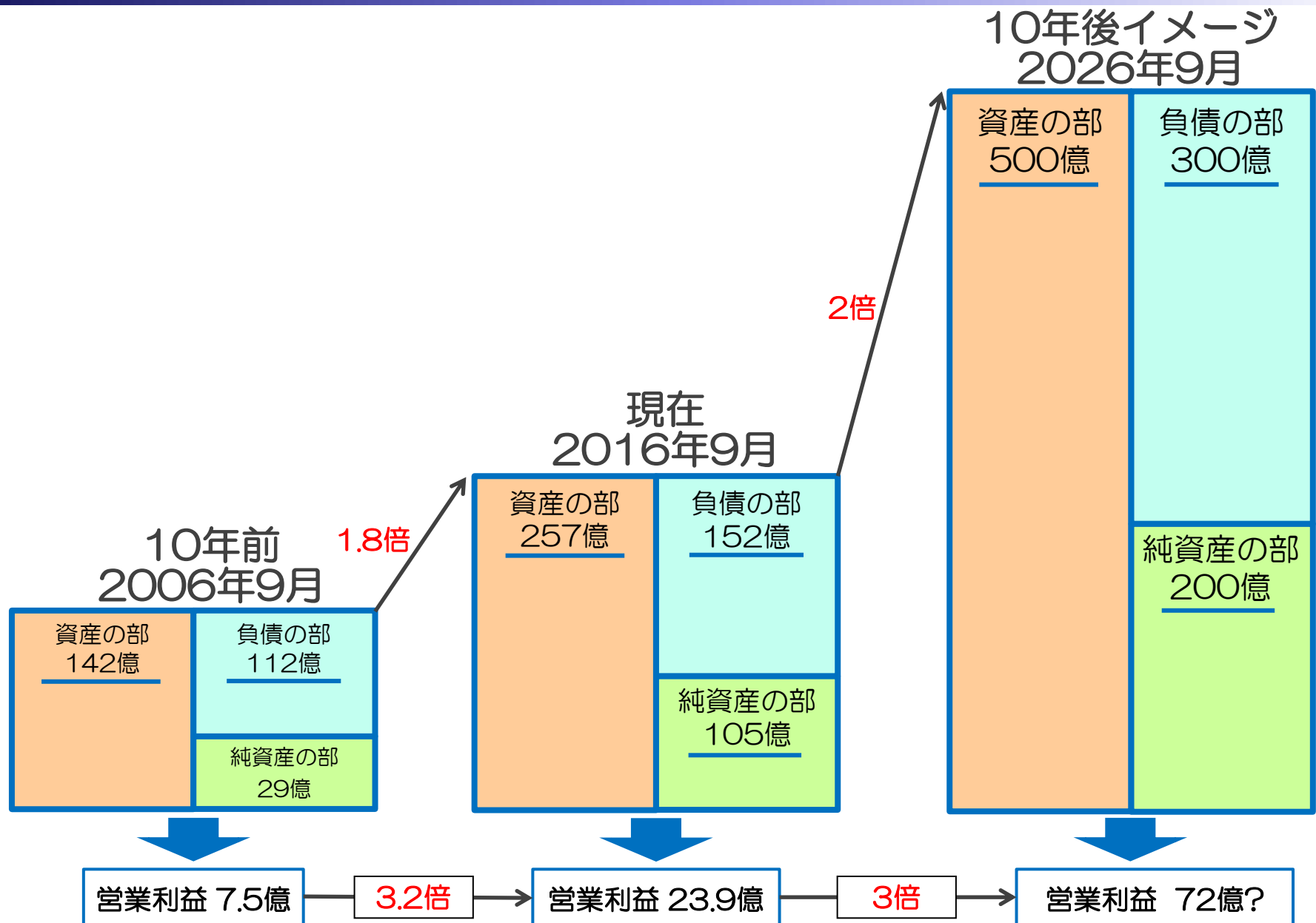
粗利益率
1.7ポイント向上

利益率の高い
保有Pの増加

貸借対照表 概要



貸借対照表 10年前と10年後イメージ



貸借対照表 詳細

	2015年9月	2016年9月	%	前期比
資産合計	234億76百万	257億99百万	+9.9%	23億22百万
流動資産	34億49百万	40億25百万	+16.7%	5億75百万
現金・預金	27億35百万	32億42百万	+18.5%	5億 6百万
固定資産	200億26百万	217億73百万	+8.7%	17億46百万
有形固定資産	196億83百万	214億27百万	+8.9%	17億44百万
土地	158億 9百万	173億28百万	+9.6%	15億19百万
建物	7億96百万	7億60百万	-4.5%	△36百万
負債合計	140億59百万	152億53百万	+8.5%	11億93百万
流動負債	26億95百万	28億11百万	+4.3%	1億16百万
1年以内長期借入金	12億26百万	12億46百万	+1.6%	19百万
固定負債	113億64百万	124億41百万	+9.5%	10億77百万
長期借入金	92億00百万	101億74百万	+10.6%	9億74百万
純資産合計	94億16百万	105億46百万	+12.0%	11億29百万
株主資本	94億83百万	106億51百万	+12.3%	11億67百万
資本金	16億99百万	17億26百万	+1.6%	27百万
資本剰余金	20億34百万	20億61百万	+1.4%	27百万
利益剰余金	61億55百万	72億68百万	+18.1%	11億12百万

機動的な
投資のため
手元資金確保

当期投資額
合計15億円

主に自走式立体
駐車場に係る償却

返済 11.7億円
新規借入 21.5億円
借換 2.2億円

主に20年固定
借換により金利削減

保有駐車場の取得状況

	2014年9月	2015年9月	2016年9月
残 高	151億円	163億円	179億円
前期比	+3.1%	+8.5%	+9.6%
合計面積	24,775坪	25,444坪	27,367坪
取得金額	4.5億円	12.8億円	15.6億円
前期比	+150%	+184%	+22%
取得数	3件 54車室	6件 106車室	20件 297車室

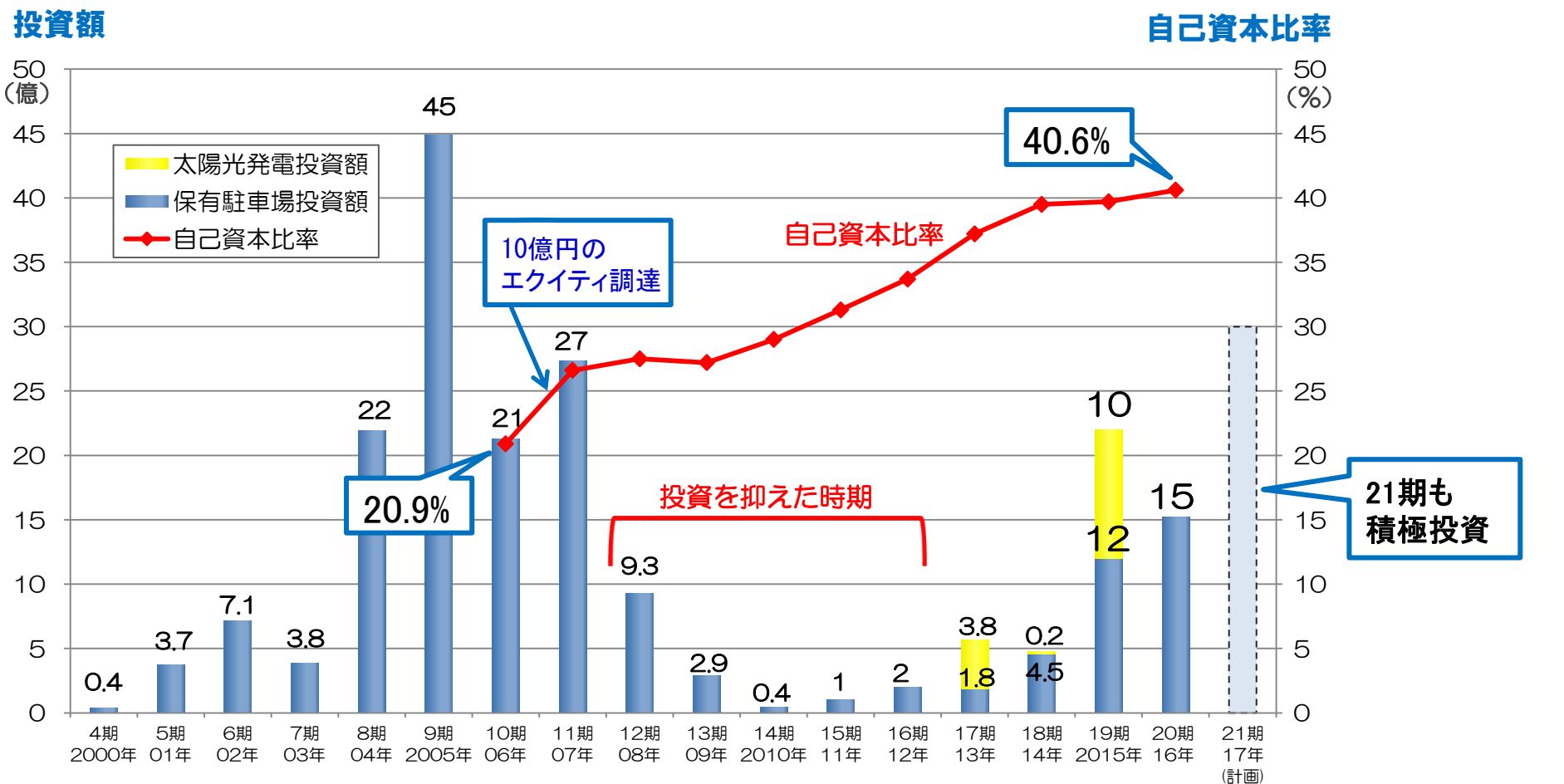
取得件数
取得車室数は
前期比約3倍



北日本（営業員9名）				東日本（営業員22名）				西日本（営業員20名）			
小樽駅前第1	1	6車室		水戸市泉町第5	5	車室		大阪市九条南第1	3	車室	
秋田市中通第2	1	9車室		熊谷市筑波第3	5	車室		大阪市安堂寺町第1	7	車室	
秋田市中通第3	5	0車室		松戸駅東口第1	1	2車室		大阪市東高麗橋第1	2	車室	
盛岡市中央通第2	1	7車室		千葉市栄町第6	2	1車室		姫路市二階町第1	7	車室	
福島市中町第1	1	9車室		伊勢佐木町第1	4	車室		高松市錦町第2	9	車室	
長岡市坂之上町第2	1	7車室		八王子市南町第1	9	車室		徳島駅前第1	4	1車室	
								徳島市大道第1	1	4車室	
								高知市本町第3	2	0車室	
計	6件	138車室	4.8億円	計	6件	56車室	4.1億円	計	8件	103車室	6.7億円

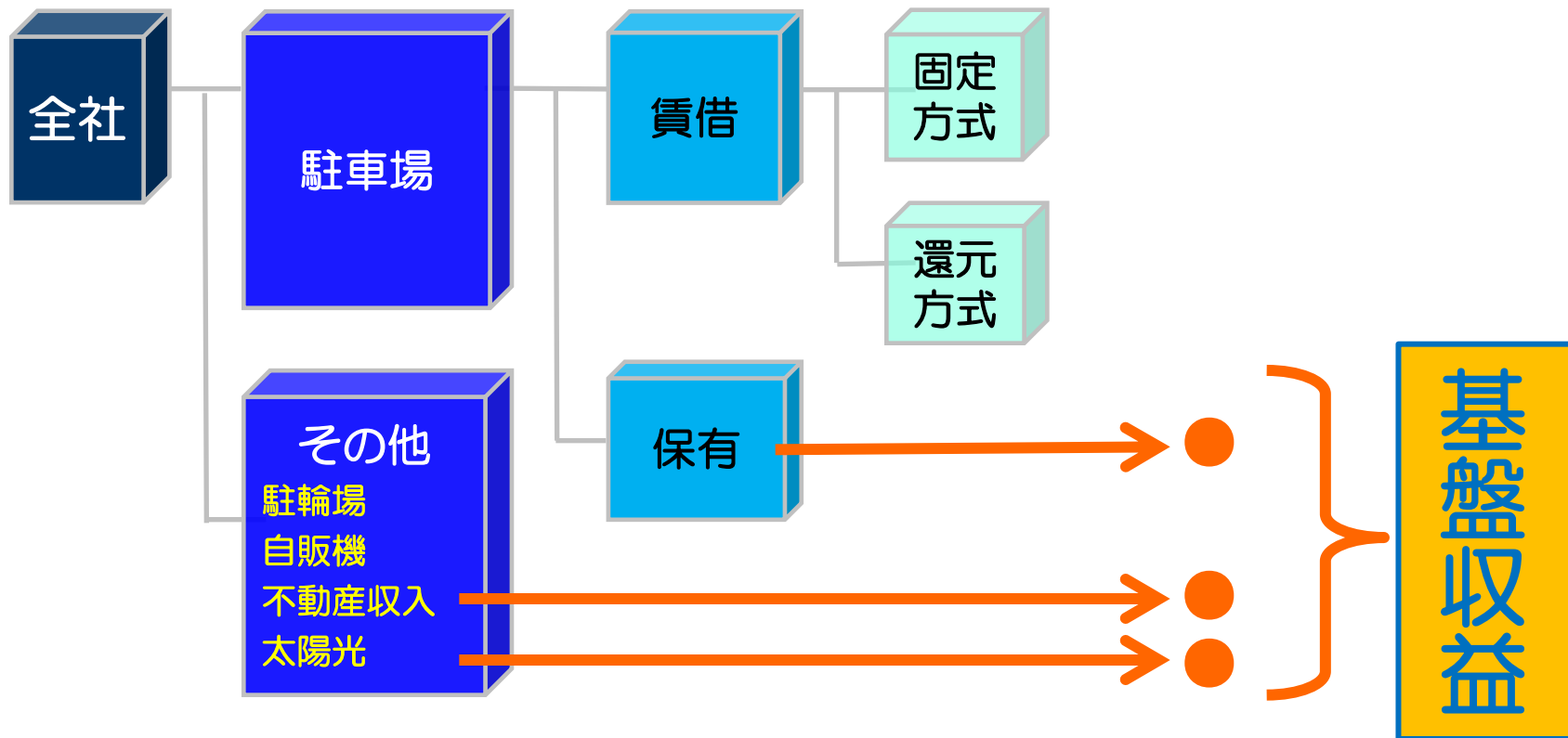
保有物件投資額推移

財務基盤の充実により保有駐車場への投資が可能に

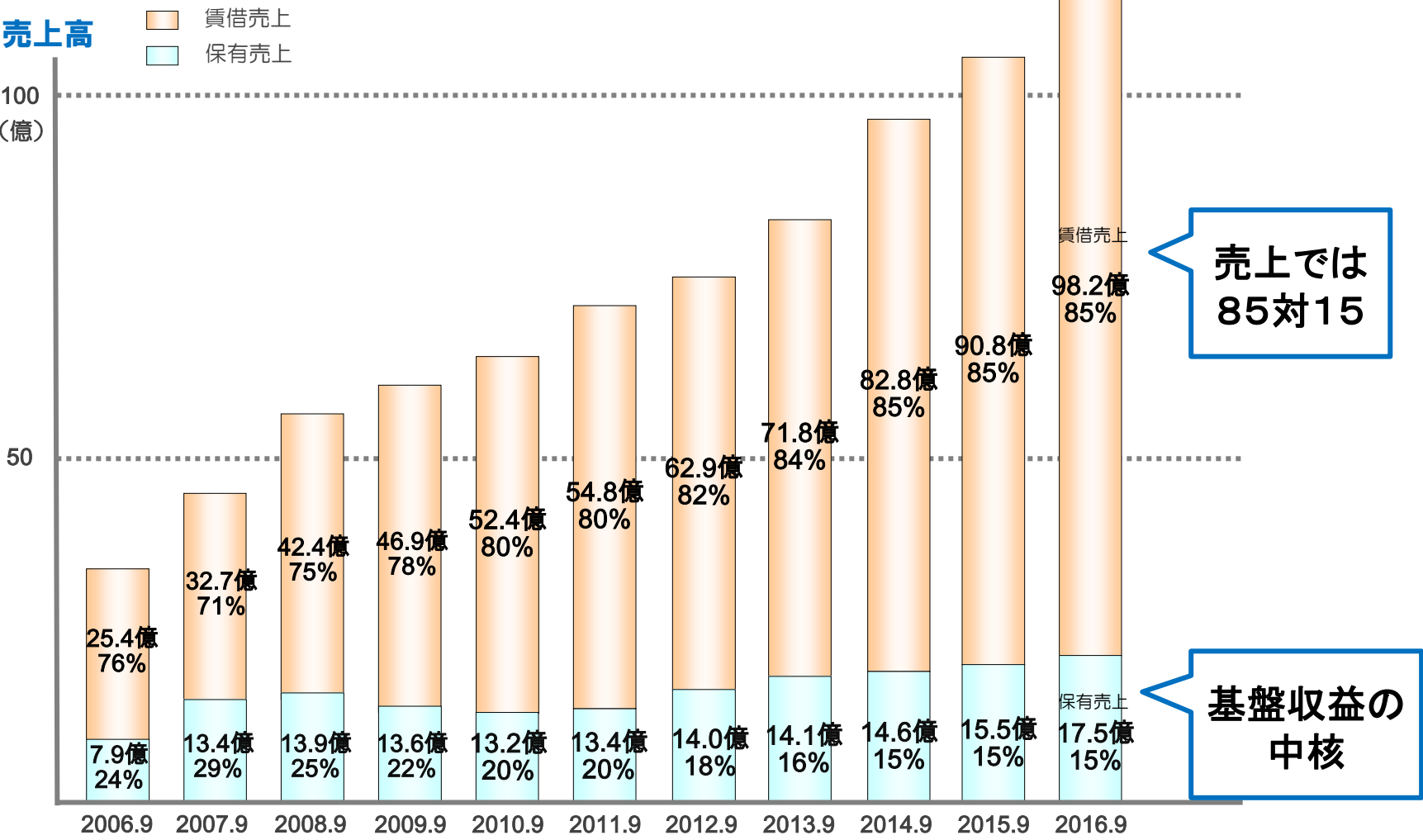


長期安定的な利益成長を目指して

～外部環境に左右されにくい**基盤収益**の拡大～



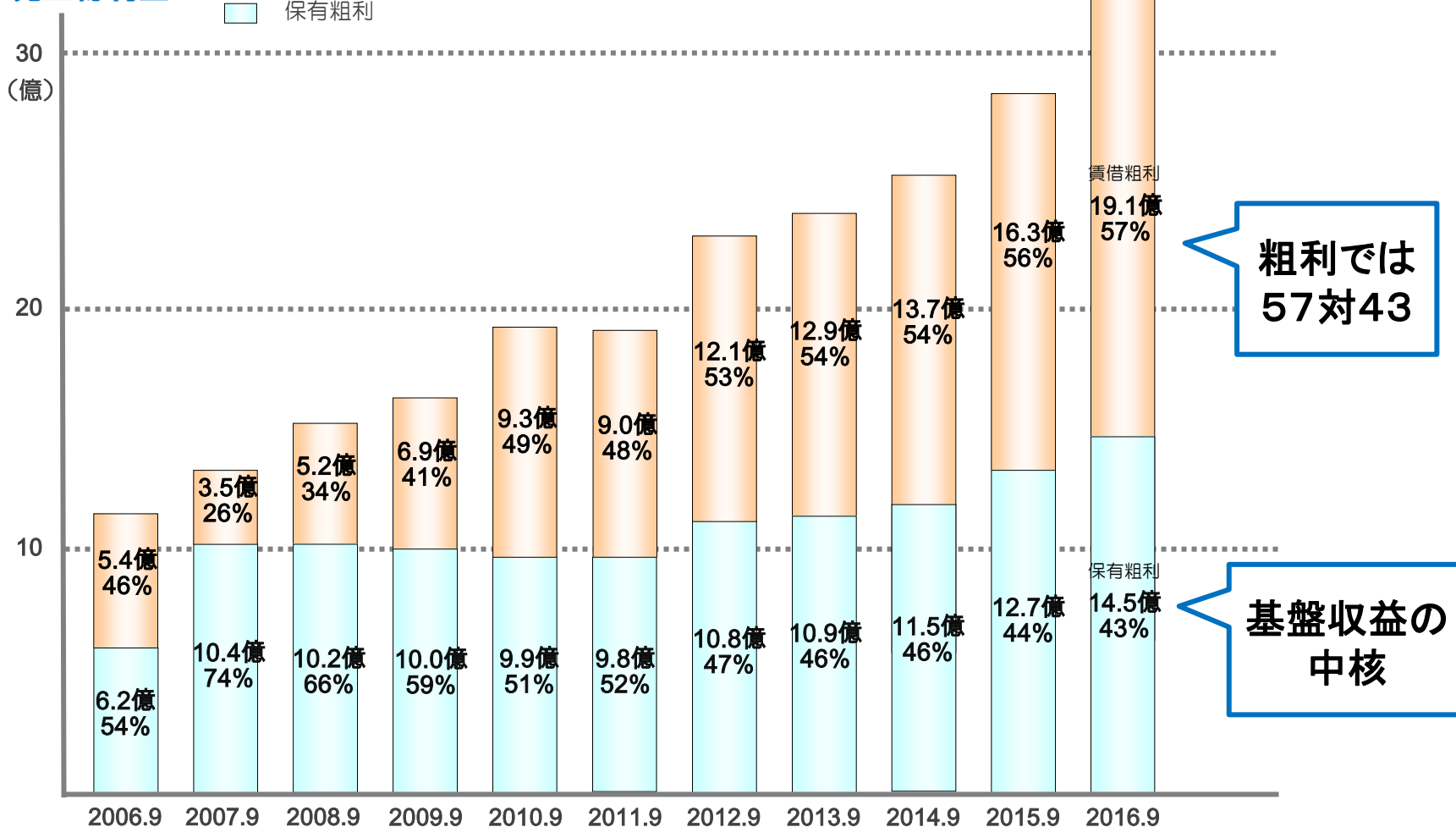
保有駐車場・賃借駐車場の売上推移



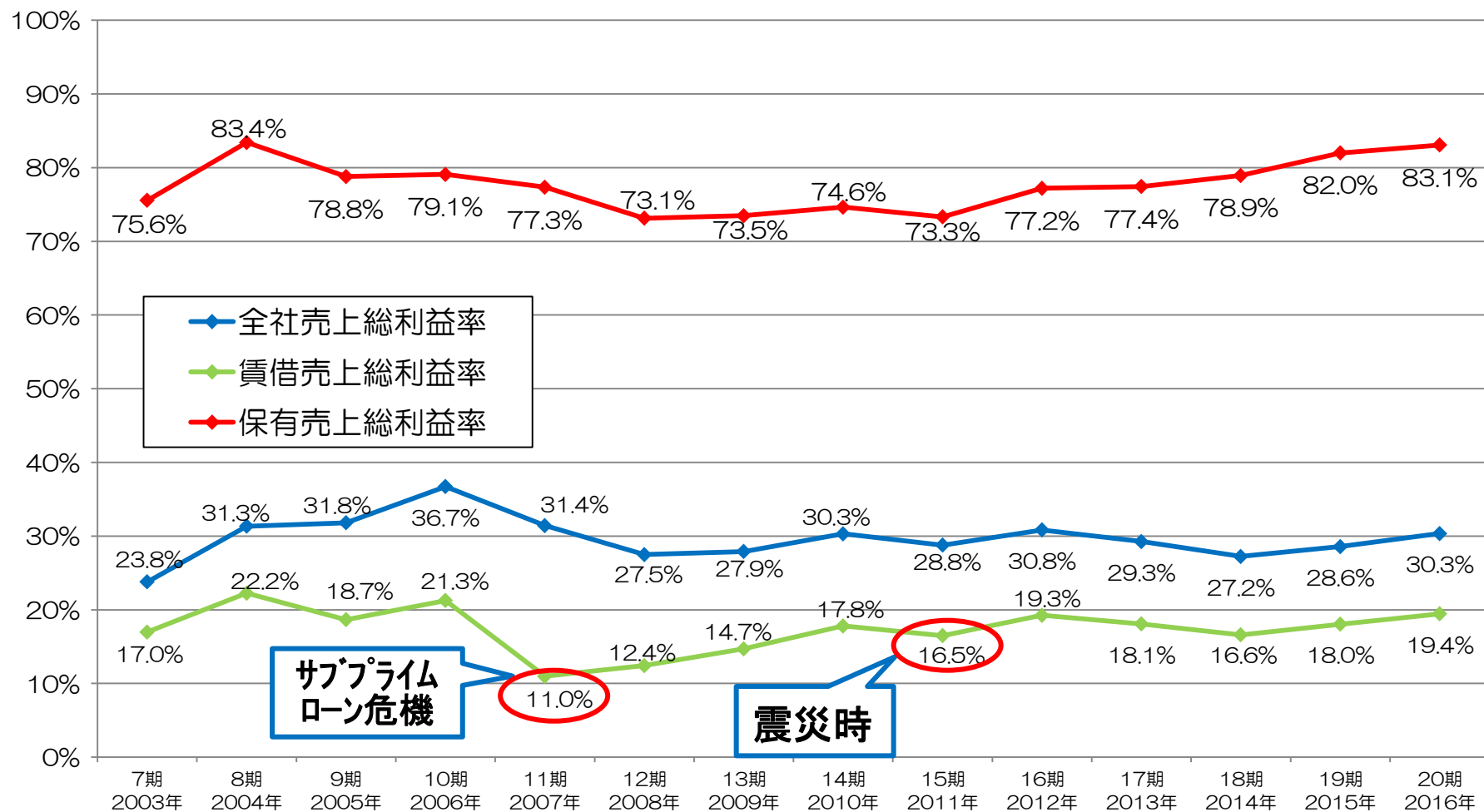
保有駐車場・賃借駐車場の売上総利益推移

売上総利益

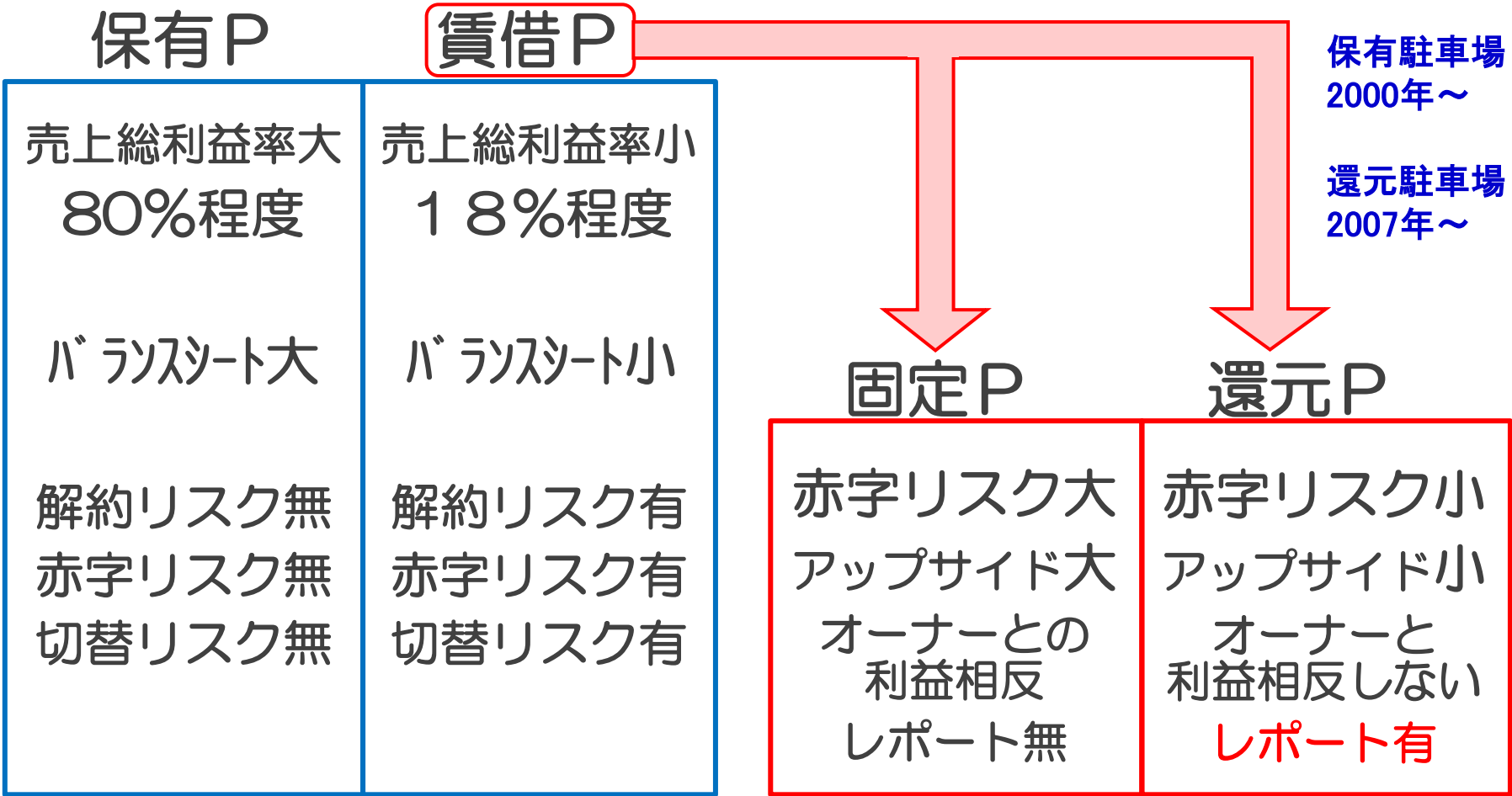
賃借粗利
保有粗利



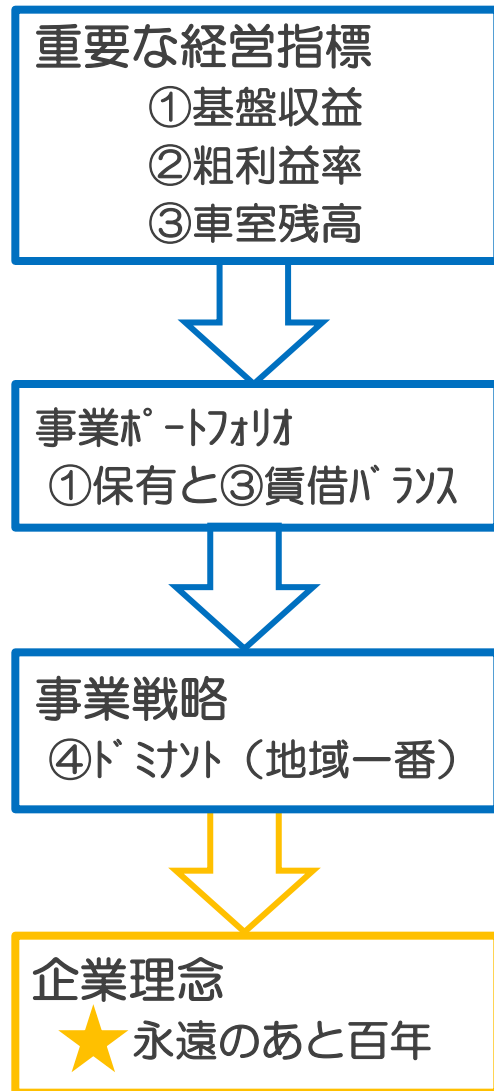
景気変動と利益率



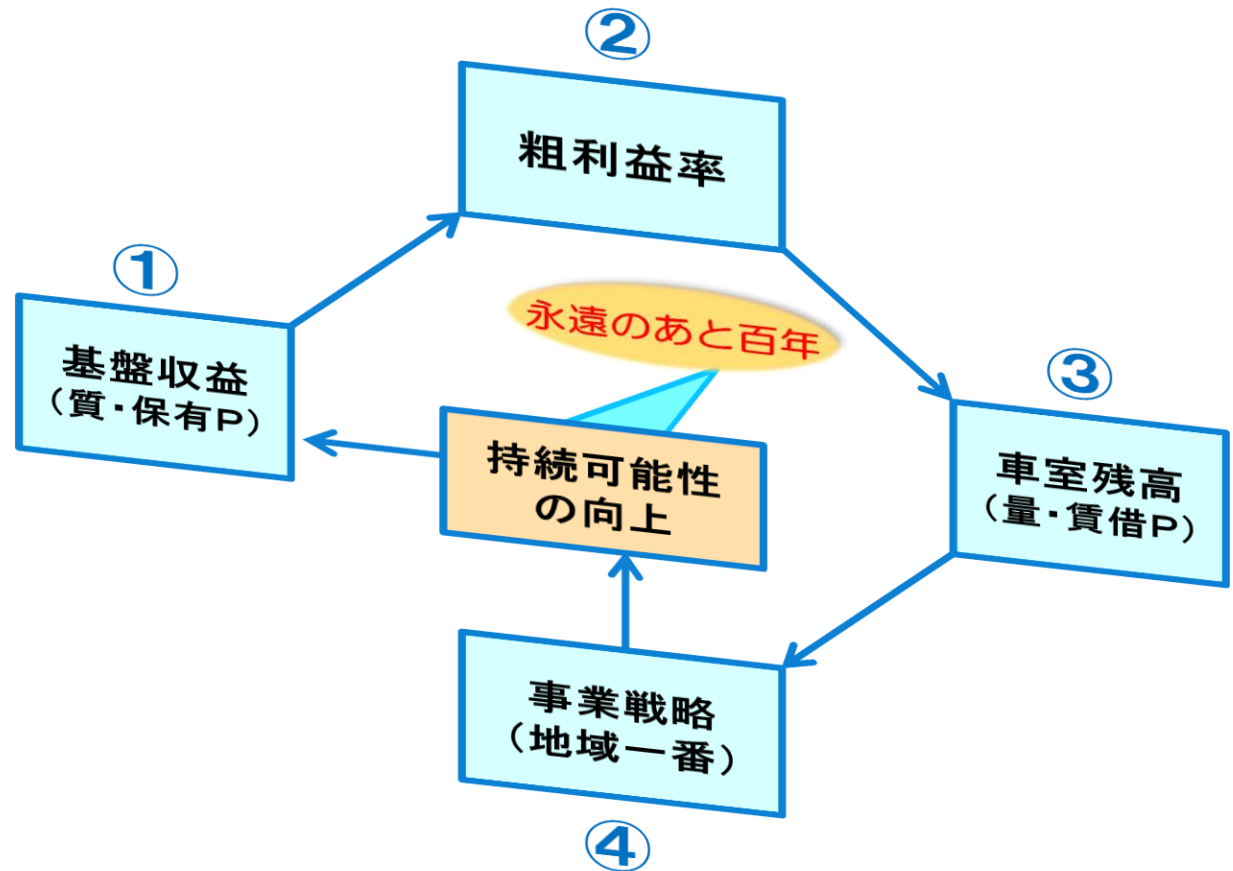
還元駐車場→賃借駐車場における利益率の安定



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)



～保有駐車場を起点とした循環～

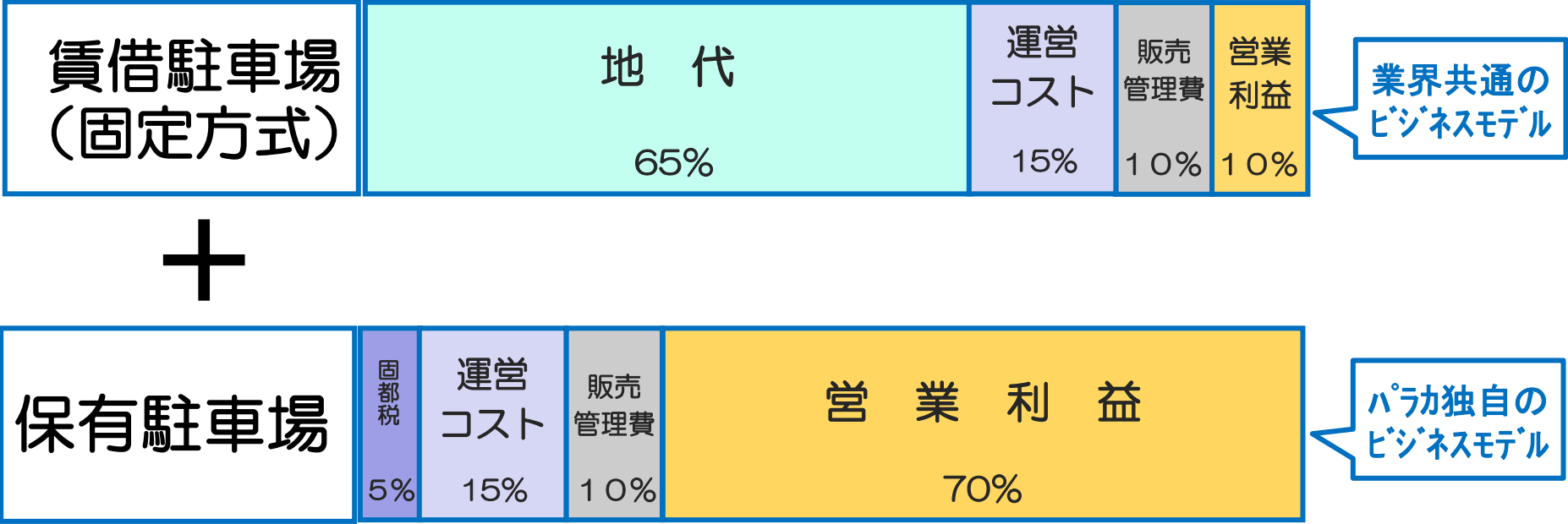




成長戰略

開拓営業のストーリー

基盤収益＝保有駐車場の「はたらき」と「つながり」



- はたらき① → 利益率が高い ＝ 赤字リスク極小
- はたらき② → 持続可能性＝解約リスク無
＝ 切替えリスク無

営業する側からされる側へ

保有

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③

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、地元サポーター

少ない営業員
(51名) で全国展開
北9名、東22名、西20名

はたらき④

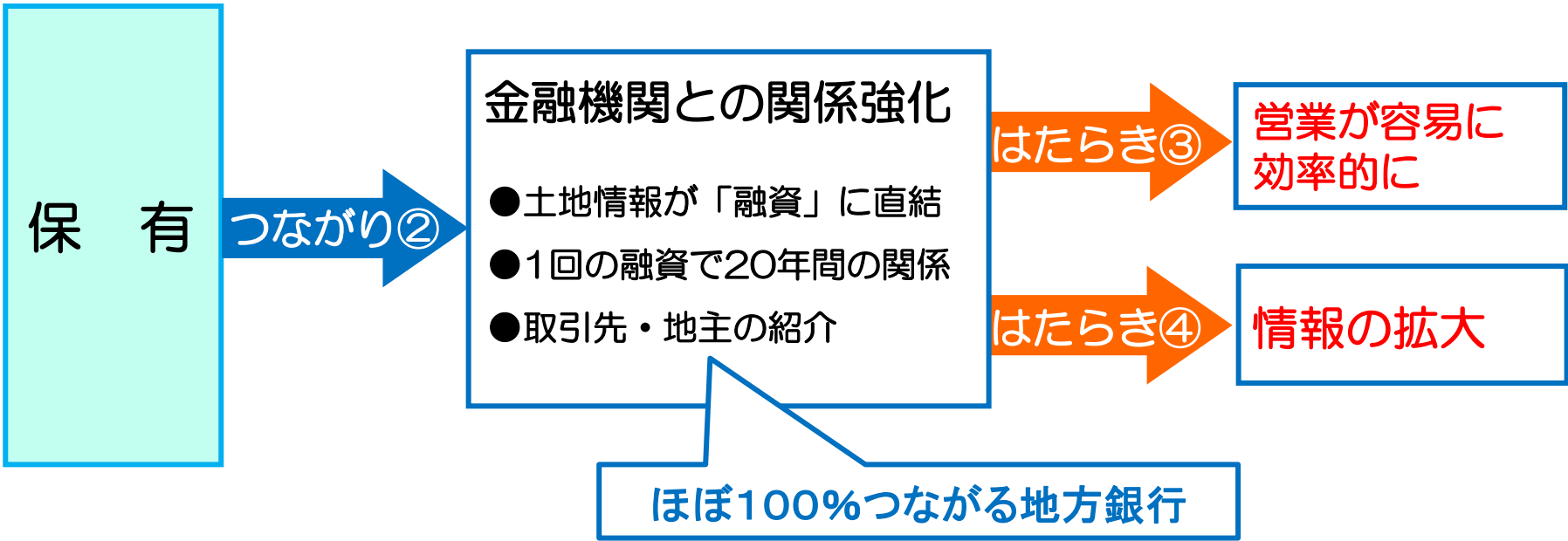
情報の拡大

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
(固定)

金融機関との関係



- 三井住友銀行 みずほ銀行 商工組合中央金庫 三菱東京UFJ銀行 りそな銀行
百十四銀行 横浜銀行 北陸銀行 京都銀行 阿波銀行 西日本シティ銀行
三井住友信託銀行 伊予銀行 名古屋銀行 明治安田生命保険相互会社
広島銀行 東北銀行 東京都民銀行 兵庫県信用農業協同組合連合会 みちのく銀行
あおぞら銀行 千葉銀行 オリックス銀行 新銀行東京 常陽銀行
日本政策投資銀行 足利銀行 東日本銀行 七十七銀行 みなと銀行

30行



賃借駐車場（還元方式）

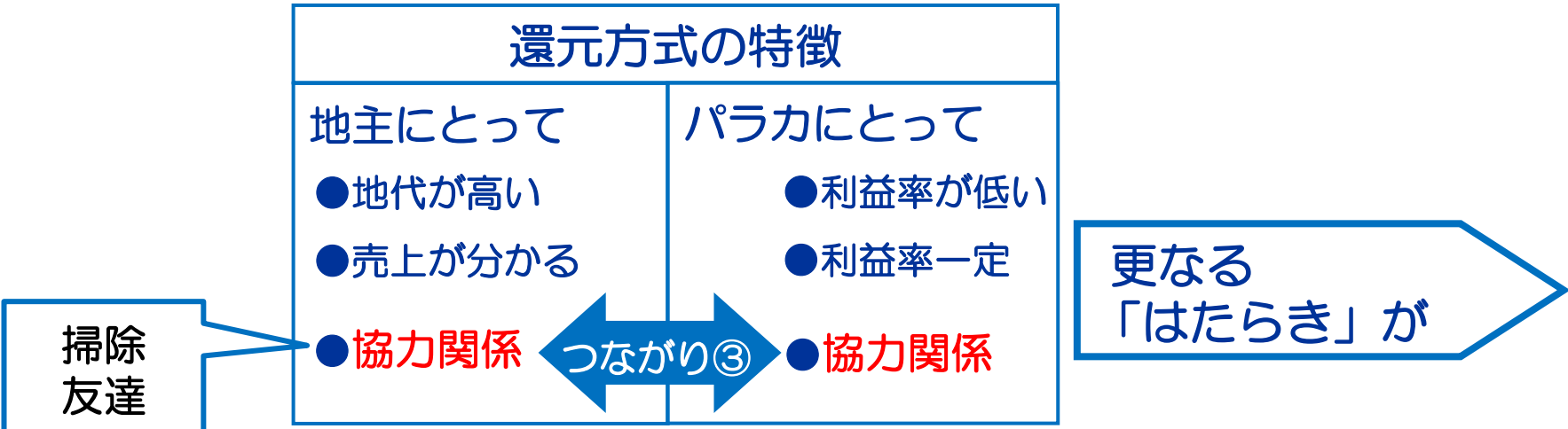
保有駐車場	固定税	運営コスト	販売管理費	営業利益
	5%	15%	10%	70%



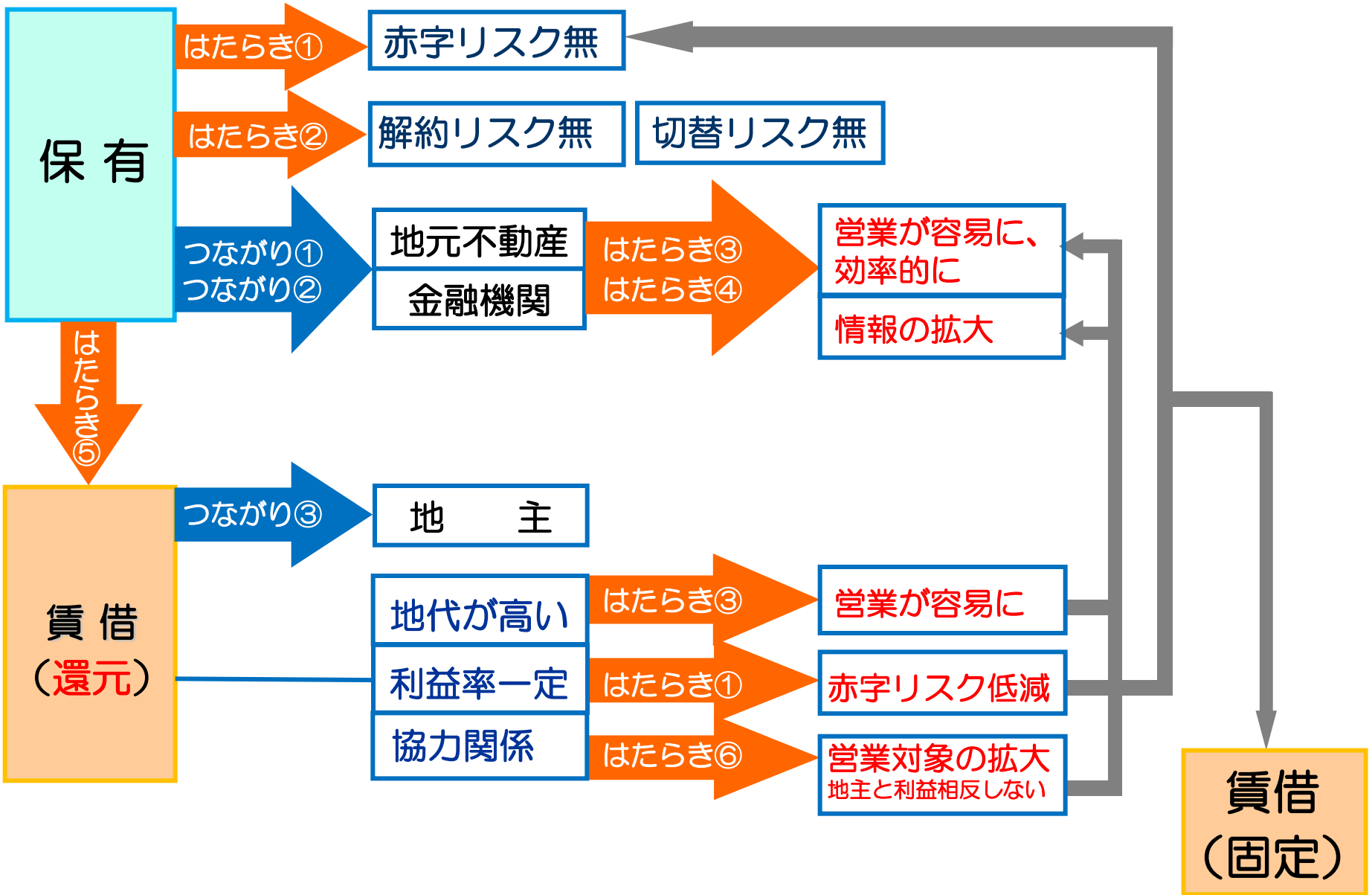
利益率の高い保有があってはじめて、
（固定方式と比べて）利益率の低い**還元方式**ができる

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



自己強化サイクル



「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
切替リスクの低減
- ③営業が容易に
- ④情報の拡大
- ⑤還元方式が可能に
- ⑥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

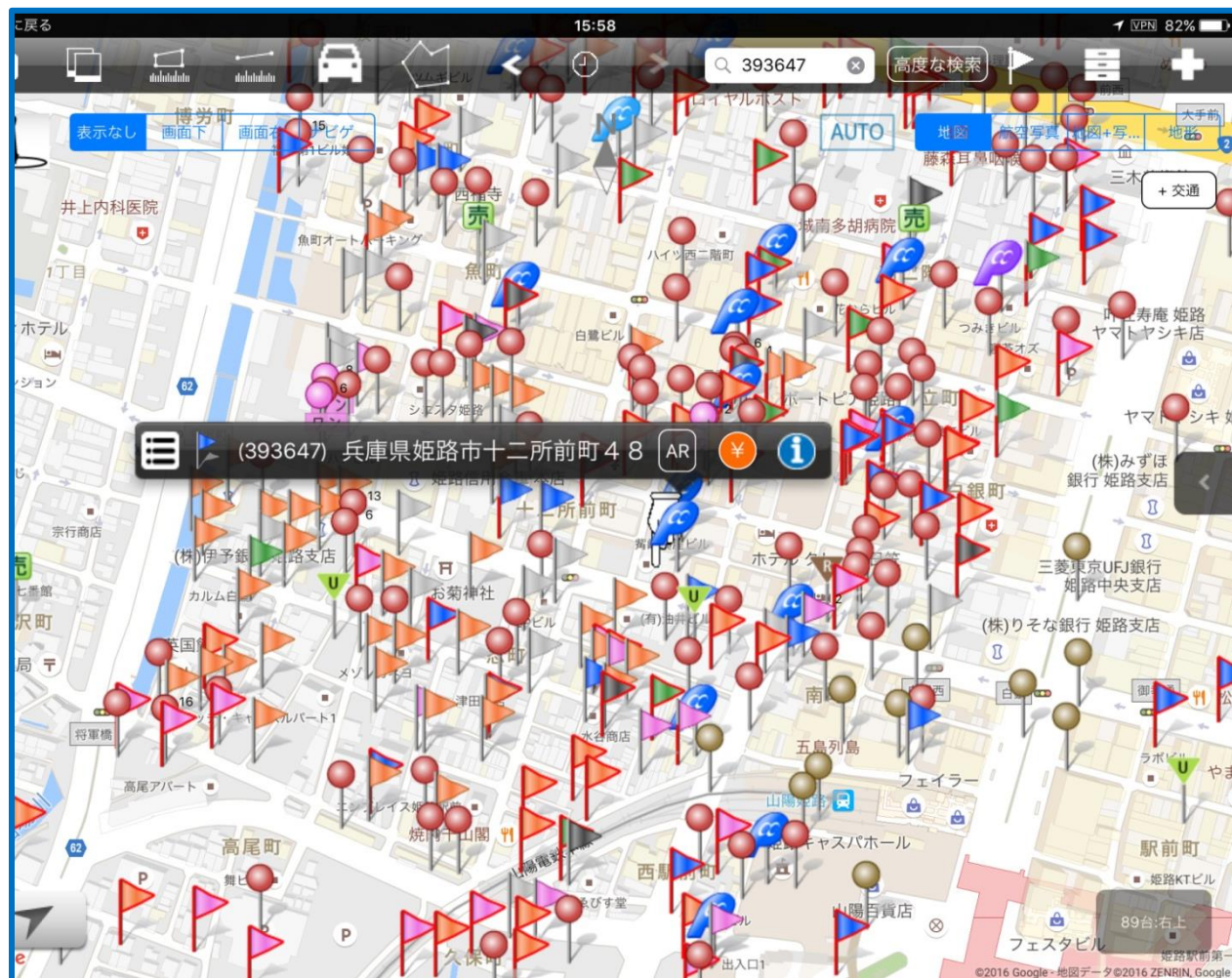
- ・立地判断の標準化
- ・車室設計の標準化
- ・オペレーションの標準化
- ・営業支援システムによる
情報の蓄積
- ・メンテナンスの向上

持続的成長のための
積極投資

更なる「**基盤収益**」の拡大

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 mini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

37万件

対象地：26万件

同業他社：9万件

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

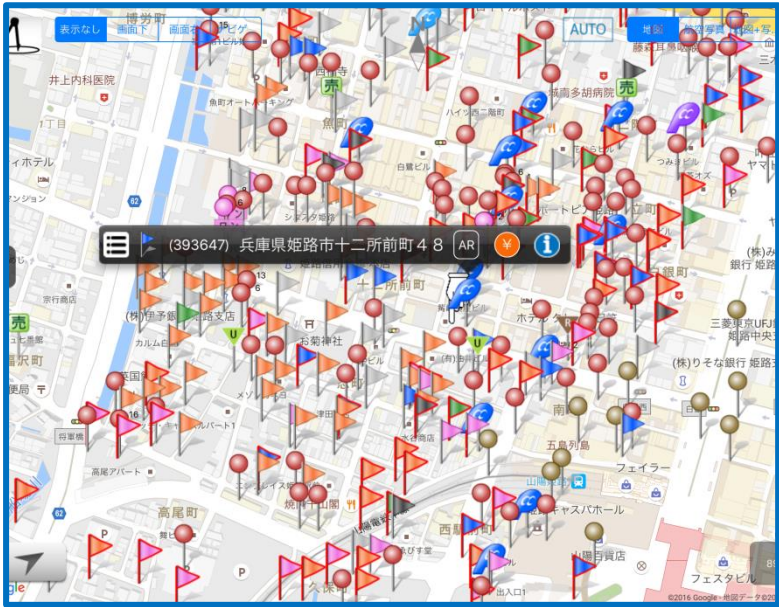
現場感覚・現場記憶
の再現性向上

+

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カ月
経過



6カ月
経過



12カ月
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

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

区	町	丁目	番地	備考	面積	用途	備考
兵庫	姫路	十二所	1		148.50	商業	
51番	1	1	1		1.5	商業	
52番	1	1	1		1.5	商業	
53番	1	1	1		1.5	商業	
54番	1	1	1		1.5	商業	
55番	1	1	1		1.5	商業	
56番	1	1	1		1.5	商業	
57番	1	1	1		1.5	商業	
58番	1	1	1		1.5	商業	
59番	1	1	1		1.5	商業	
60番	1	1	1		1.5	商業	
61番	1	1	1		1.5	商業	
62番	1	1	1		1.5	商業	
63番	1	1	1		1.5	商業	
64番	1	1	1		1.5	商業	
65番	1	1	1		1.5	商業	
66番	1	1	1		1.5	商業	
67番	1	1	1		1.5	商業	
68番	1	1	1		1.5	商業	
69番	1	1	1		1.5	商業	
70番	1	1	1		1.5	商業	

色々な入力方法



+

グループウェアからの自動入力

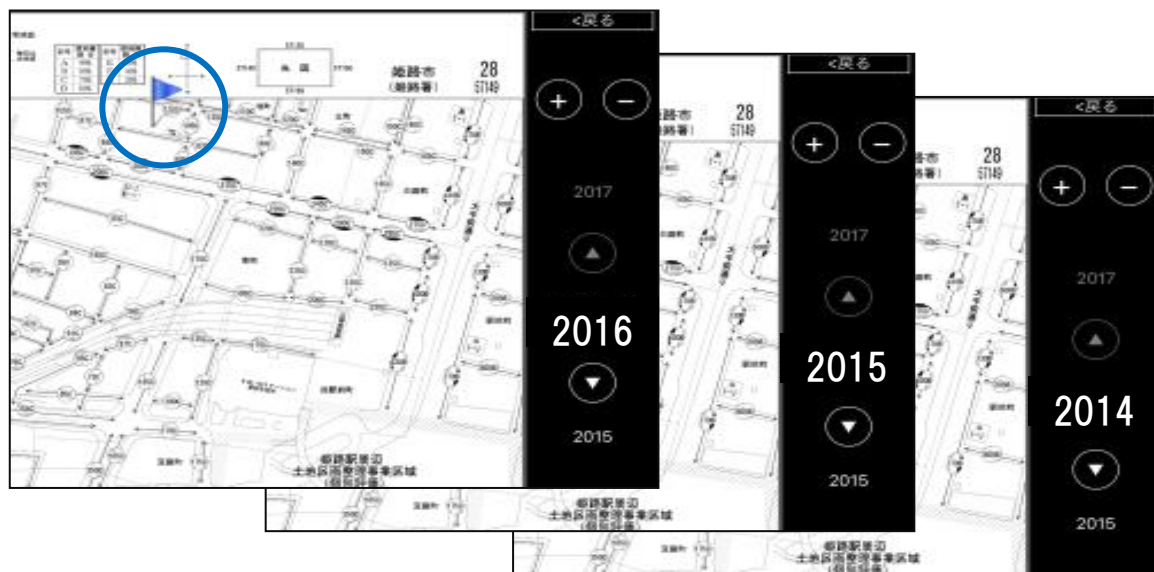
営業アシスタントより、
即座に所有者情報を
現場の営業に提供

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

距離測定
面積測定
ナビ機能も

営業支援システム

過去6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

顔写真モード



ドヤ顔

開拓者の顔写真を
ピンに表示



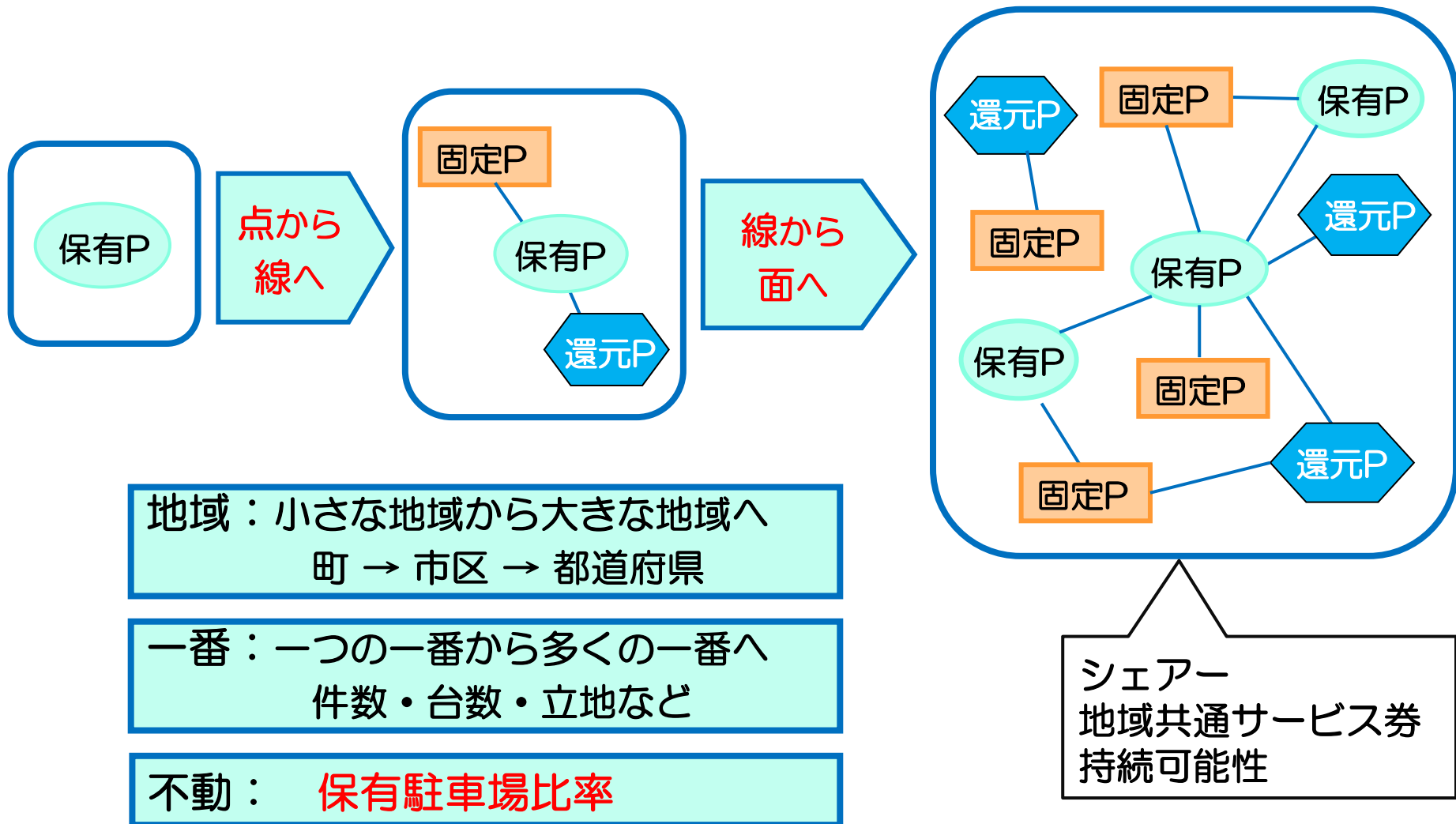
営業員のモチベ
ーションアップに

機能は日々追加中

社内掲示板で
システムチームが募集

不動産の地域一番戦略

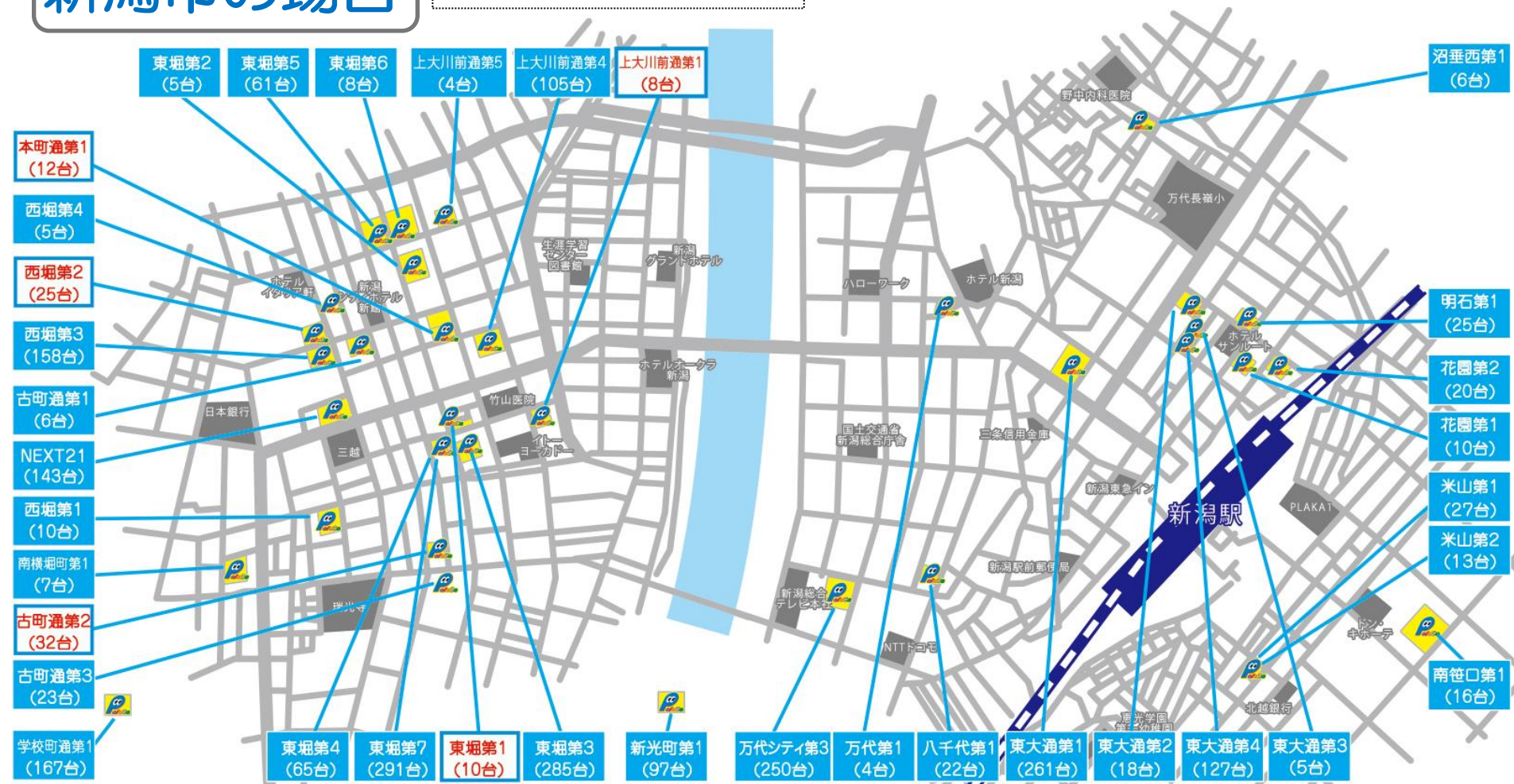
保有駐車場を核として、衛星的に賃借駐車場（固定・還元）を拡大し、その地域でのシェアを高めていくドミナント展開



不動産の地域一番戦略

新潟市の場合

新潟市人口 約80万人



合計
保有

36件 2,331車室
5件 87車室

19期9月末比 +8件 +645車室

不動産の地域一番戦略

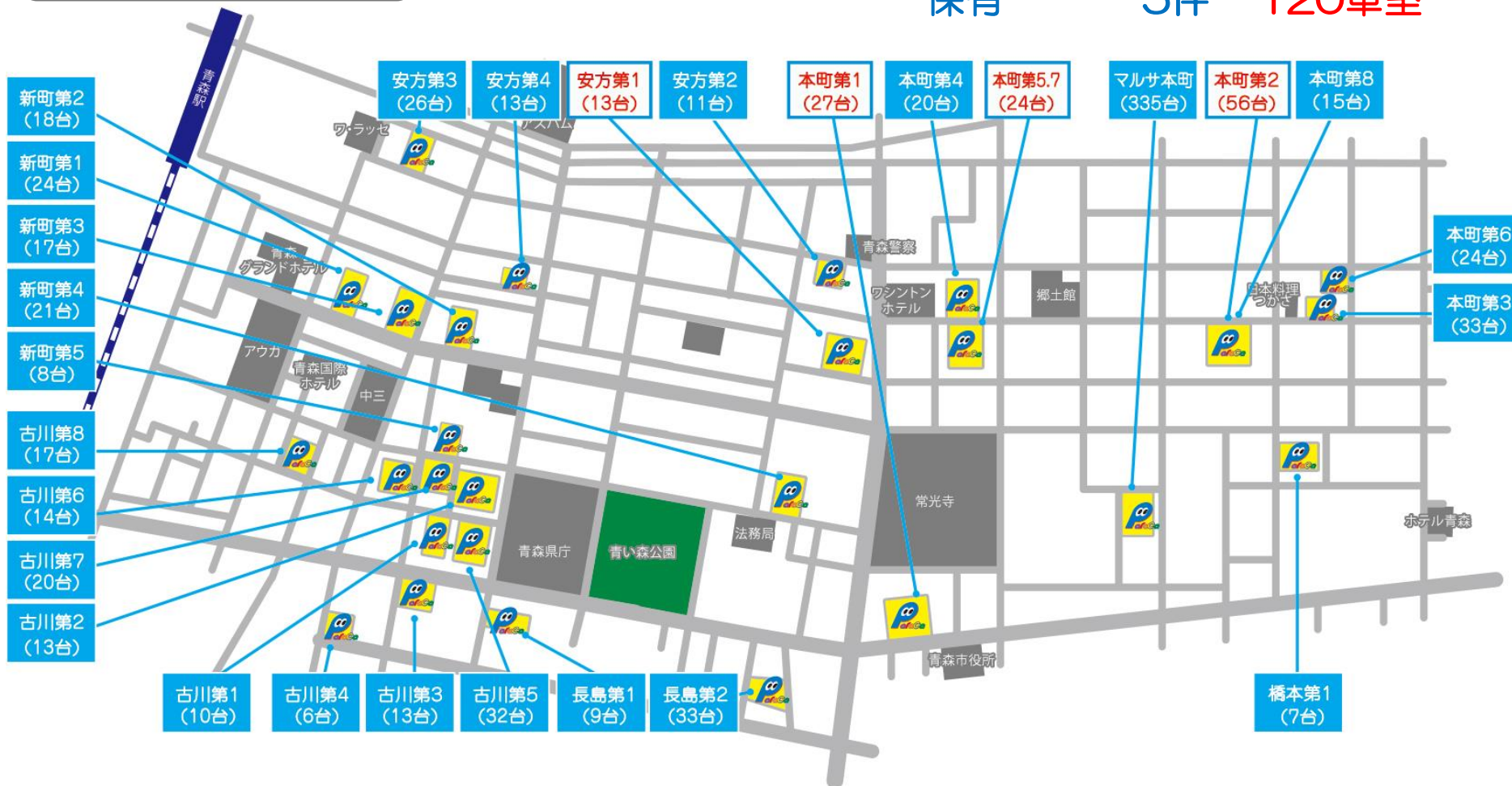
青森市の場合

青森市人口 約29万人

合計
保有

29件
5件

859車室
120車室



19期9月末比 +2件 +24車室

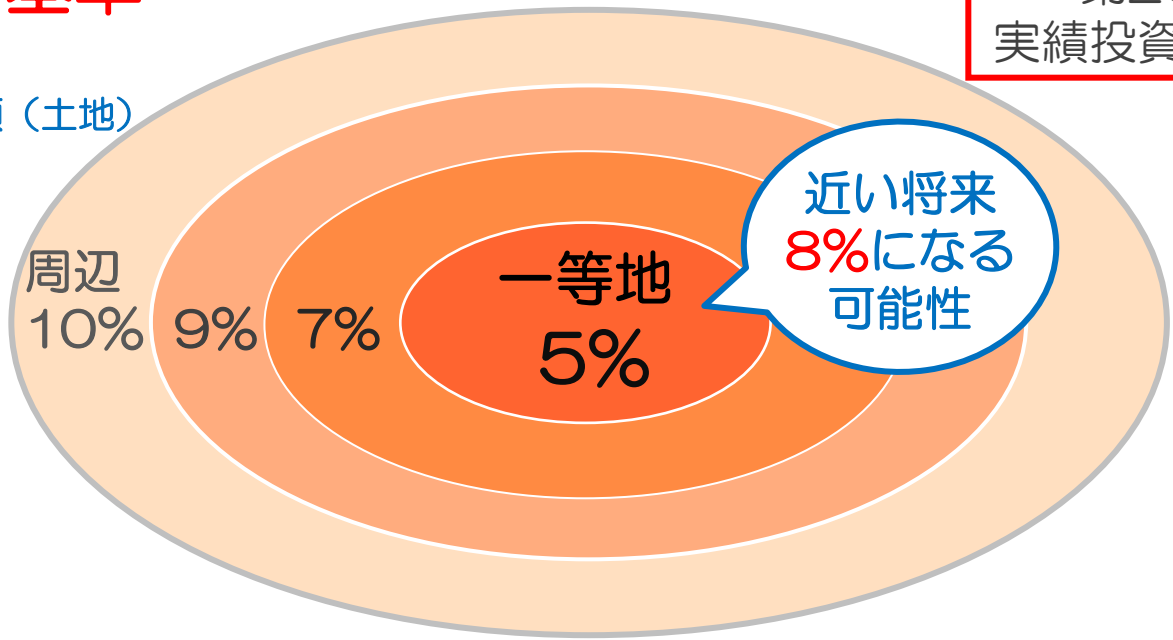
→他、水戸市・甲府市・姫路市・長岡市でも

保有駐車場への積極的投資

投資利回り基準

投資利回り＝
粗利益額÷投資額（土地）

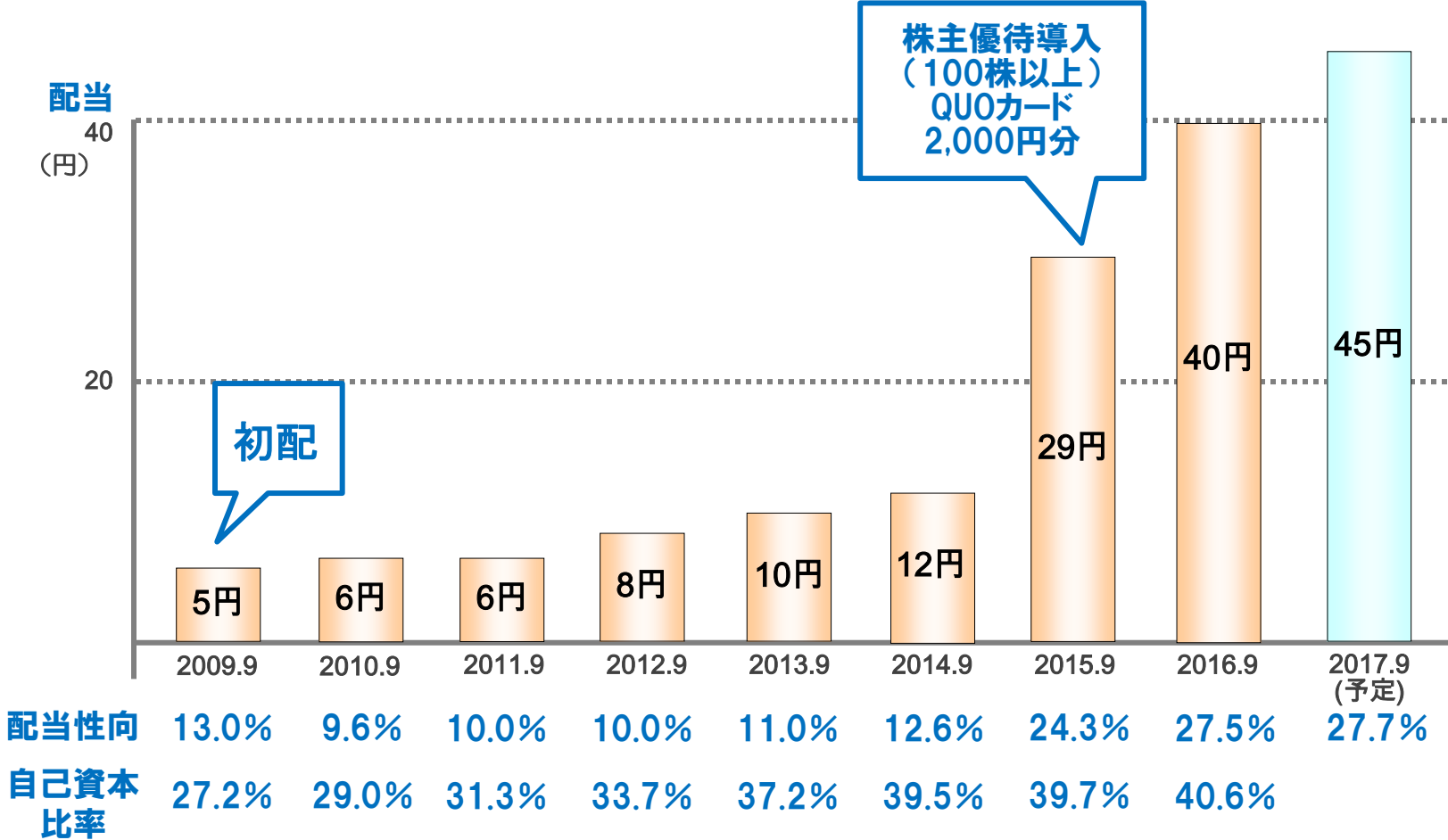
第20期【年換算】
実績投資利回り 8.5%



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			

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



資本効率と株主配分

	2013年 9月期	2014年 9月期	2015年 9月期	2016年 9月期	2017年 9月期予想
純利益	92円	96円	119円	145円	162円
→ 配当 配当性向	10円 11.0%	12円 12.6%	29円 24.3%	40円 27.5%	45円 27.7%
→ 再投資 留保率	82円 89.0%	84円 87.4%	90円 75.7%	105円 72.5%	117円 72.3%
純資産	788円	870円	973円	1,082円	
自己資本比率	37.2%	39.5%	39.7%	40.6%	
ROE	12.3%	11.5%	12.9%	14.1%	

増配と
持続的成長の
ための再投資
のバランス

各種指標等

	2015年9月	2016年9月
売上高粗利益率	28.6%	30.3%
売上高営業利益率	18.5%	20.0%
売上高経常利益率	16.2%	17.9%
売上高純利益率	10.3%	11.6%
従業員	64人	73人
インレスト・カバレッジ・レシオ	6.8倍	10.4倍
固定長期適合比率	96.1%	94.3%

2017年4月
入社予定
10名

= 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人当り売上高	1億71百万円	151位(上場企業3,600社中、15年9月)
従業員1人当り営業利益	3,182万円	38位(上場企業3,600社中、15年9月)
大卒初任給	25.0万円	56位(上場企業3,000社中、15年4月)
土地保有(簿価ベース)	158億円	428位(上場企業3,000社中、16年1月)
連続増収年数	15年(※有報記載の年数)	54位(上場企業3,600社中、15年9月)



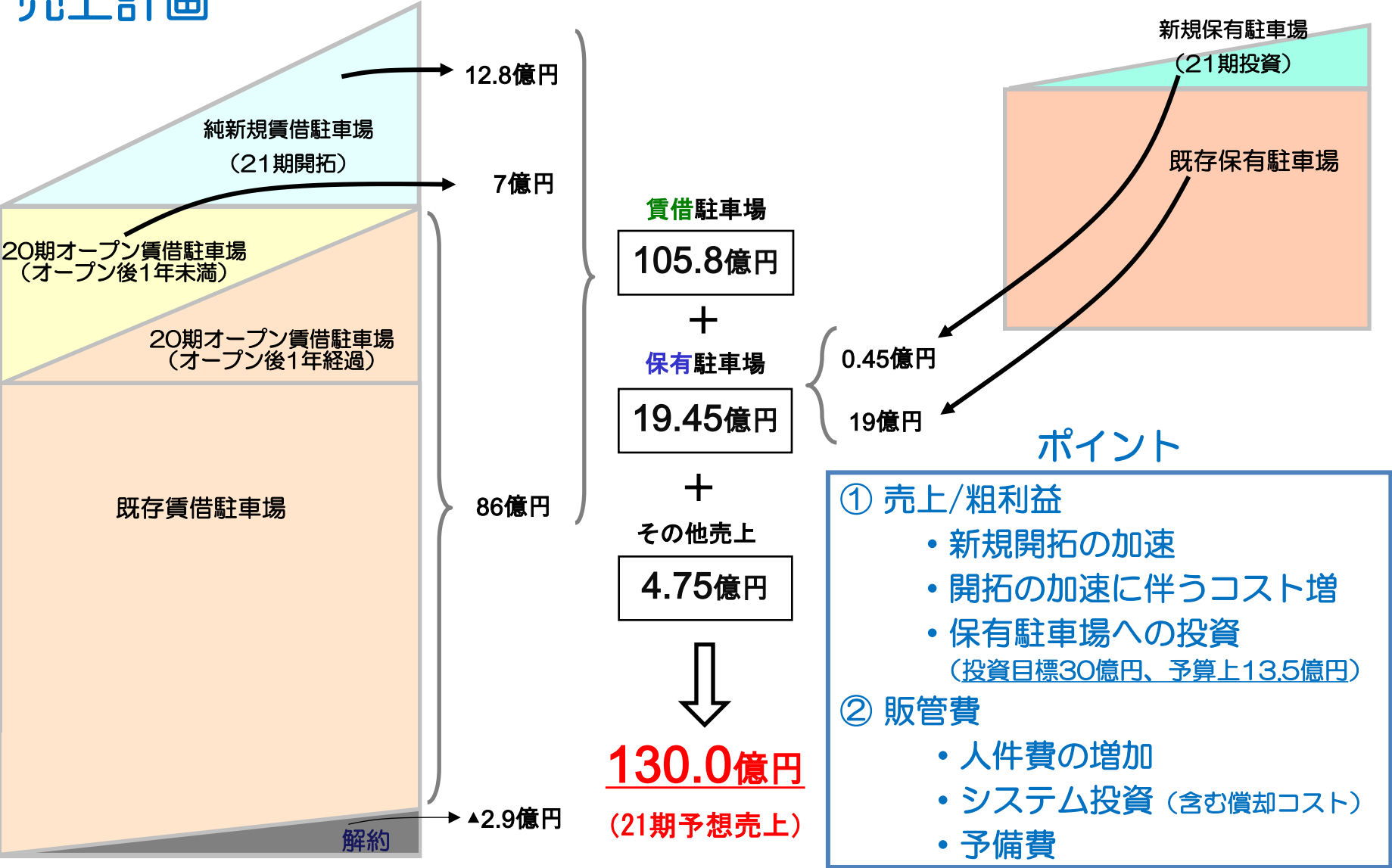
第21期 業績予想

第21期（2017年9月期）通期計画

	通期計画	前年同期比
売上高	130.0 億円	+ 9.8 億円 (+ 8.2 %)
売上総利益	39.1 億円 30.1%	+ 2.6 億円 (+ 7.2 %)
営業利益	25.8 億円 19.8%	+ 1.8 億円 (+ 7.6 %)
経常利益	23.4 億円 18.0%	+ 1.8 億円 (+ 8.7 %)
当期純利益	15.7 億円 12.1%	+ 1.7 億円 (+ 12.3 %)
1株当純利益	162.22 円	+ 16.8 円 (+ 11.6 %)
配当金	45 円	+ 5 円 (+ 12.5 %)

第21期 予算の考え方

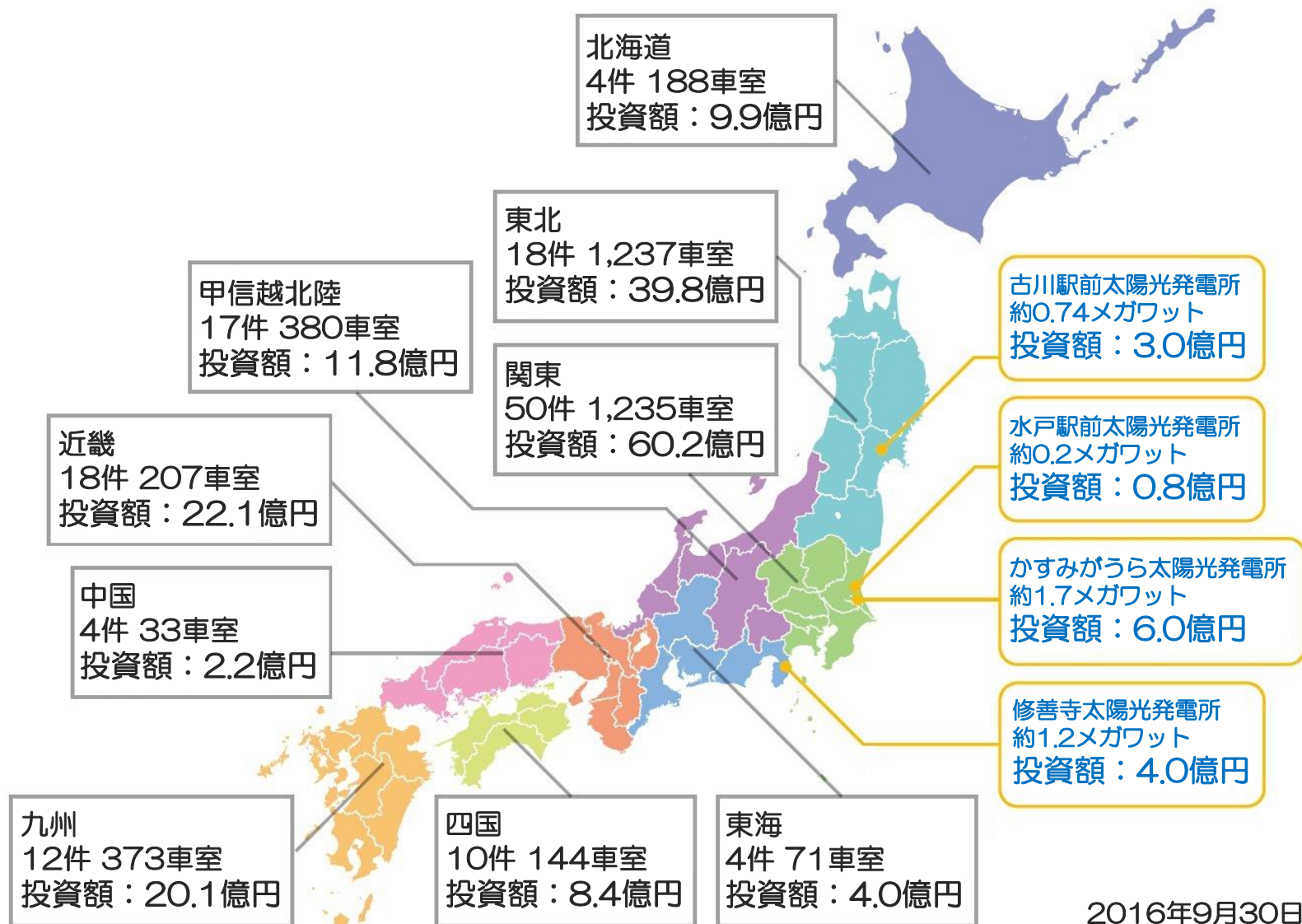
売上計画





參考資料

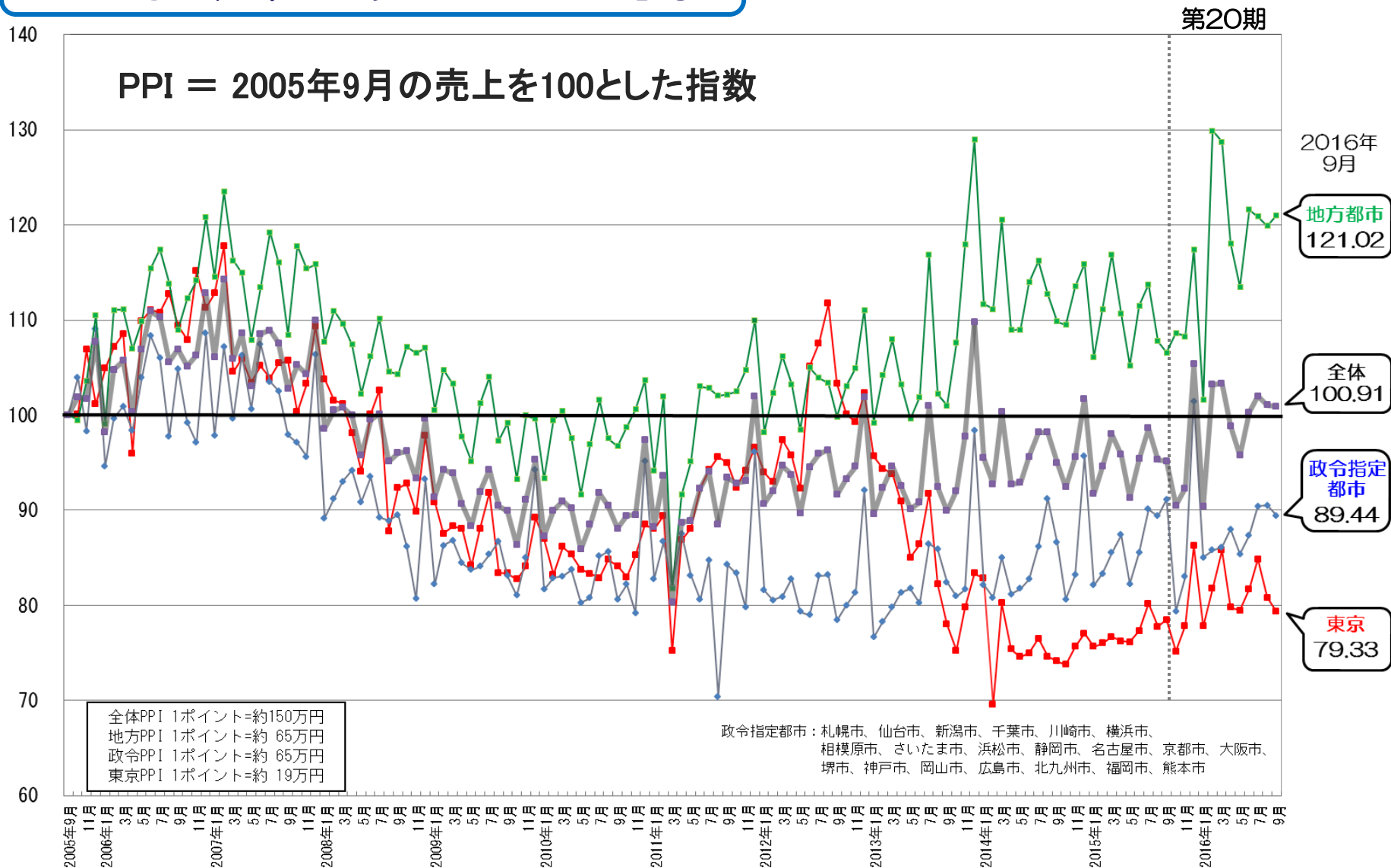
保有駐車場/太陽光発電 地域別投資額



2016年9月30日現在

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



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	10	116	4	188	14	304	1.2%
	青森県	24	739	6	162	30	901	3.7%
	岩手県	2	14	2	296	4	310	1.3%
	宮城県	13	120	3	444	16	564	2.3%
	秋田県	1	20	3	106	4	126	0.5%
	福島県	18	446	5	229	23	675	2.7%
	小計	68	1,455	23	1,425	91	2,880	11.7%
関東	茨城県	11	265	14	806	25	1,071	4.4%
	栃木県	5	69	0	0	5	69	0.3%
	群馬県	7	182	1	37	8	219	0.9%
	埼玉県	29	404	1	5	30	409	1.7%
	千葉県	24	1,324	10	214	34	1,538	6.3%
	東京都	766	5,170	18	125	784	5,295	21.6%
	神奈川県	91	881	5	48	96	929	3.8%
	小計	933	8,295	49	1,235	982	9,530	38.8%
中部・北陸	新潟県	48	2,357	8	146	56	2,503	10.2%
	富山県	10	238	1	33	11	271	1.1%
	石川県	5	61	1	24	6	85	0.3%
	福井県	1	11	0	0	1	11	0.0%
	山梨県	13	201	7	177	20	378	1.5%
	長野県	2	15	0	0	2	15	0.1%
	岐阜県	7	114	1	28	8	142	0.6%
	静岡県	3	48	1	14	4	62	0.3%
	愛知県	72	976	1	20	73	996	4.1%
	小計	161	4,021	20	442	181	4,463	18.2%

	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	5	65	1	9	6	74	0.3%
	滋賀県	6	78	0	0	6	78	0.3%
	京都府	51	800	0	0	51	800	3.3%
	大阪府	293	3,532	14	172	307	3,704	15.1%
	兵庫県	56	1,368	4	35	60	1,403	5.7%
	奈良県	10	229	0	0	10	229	0.9%
	和歌山県	4	47	0	0	4	47	0.2%
	小計	425	6,119	19	216	444	6,335	25.8%
中国・四国	岡山県	1	10	2	17	3	27	0.1%
	広島県	11	91	1	8	12	99	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	14	0	0	2	14	0.1%
	高知県	2	20	4	44	6	64	0.3%
	小計	24	223	14	177	38	400	1.6%
九州	福岡県	11	285	4	250	15	535	2.2%
	佐賀県	0	0	2	28	2	28	0.1%
	長崎県	9	261	0	0	9	261	1.1%
	大分県	1	9	4	57	5	66	0.3%
	宮崎県	1	3	2	38	3	41	0.2%
	鹿児島県	2	25	0	0	2	25	0.1%
	小計	24	583	12	373	36	956	3.9%
合計		1,635	20,696	137	3,868	1,772	24,564	100.0%

パラカ未進出都道府県…山形県、鳥取県、島根県、熊本県、沖縄県

パラカ保有駐車場未進出都道府県…15県

2016年9月30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・戦略などに関わる情報は、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。