



パラカ株式会社
令和元年9月期（第23期）
決算説明会資料
令和元年11月14日

 <http://www.paraca.co.jp/>

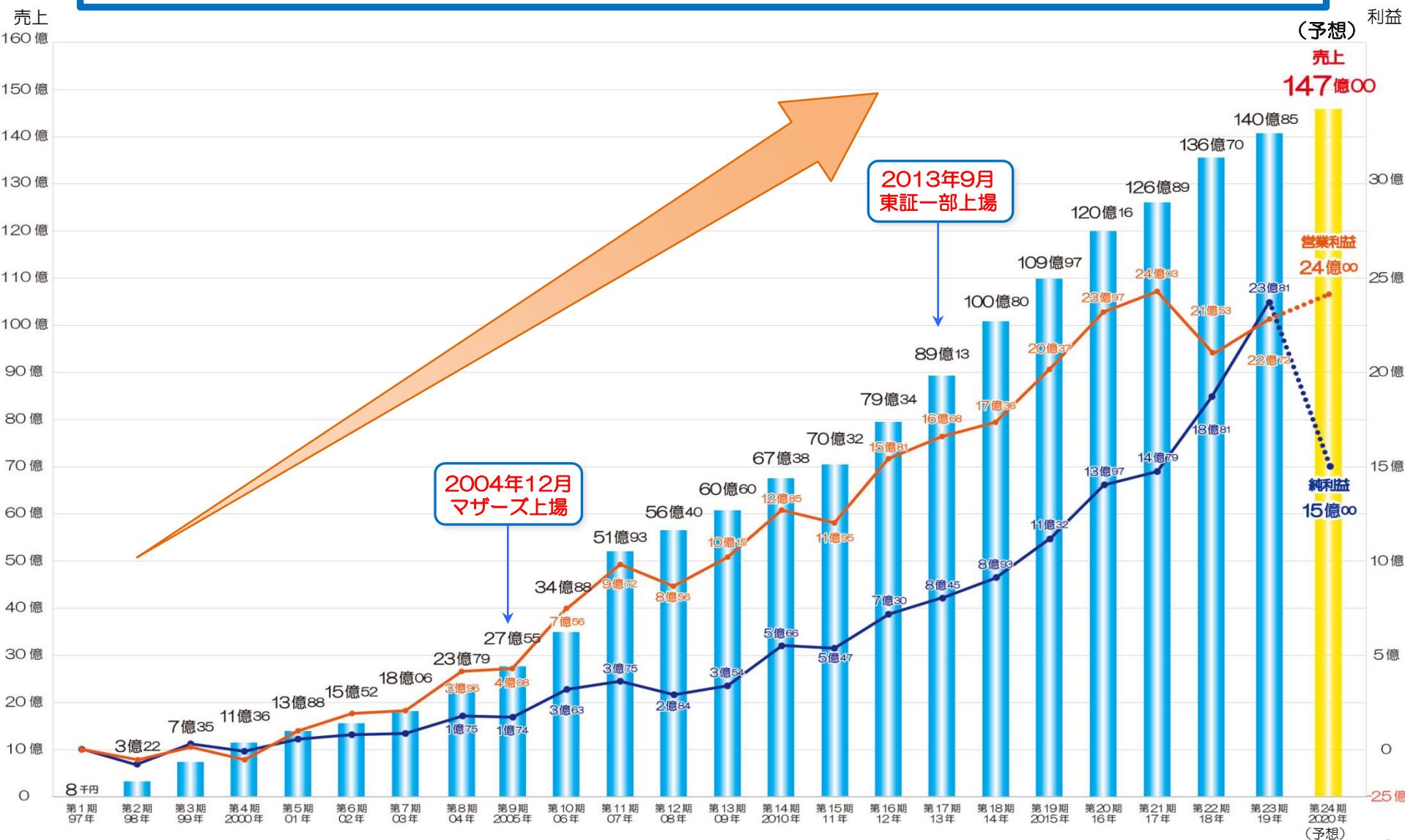
損益計算書ハイライト

依然、解約は高水準だが、既存駐車場好調により增收・増益

	第22期 2018. 9月	第23期 2019. 9月	前期比	
売 上 高	136億70百万円	→ 140億85百万円	+3.0%	都心部の相場上昇により、既存P売上が好調
売上原価	100億21百万円	→ 102億77百万円	+2.6%	
売上総利益	36億48百万円	→ 38億07百万円	+4.3%	
販売管理費	14億95百万円	→ 15億35百万円	+2.6%	既存P粗利益が好調
営業利益	21億53百万円	→ 22億72百万円	+5.5%	
経常利益	19億52百万円	→ 20億76百万円	+6.3%	
純 利 益	18億81百万円	→ 23億81百万円	+26.5%	前期当期共に売却益あり

売上・利益推移

創業来23期連続增收、8期連続最終利益増益



売上高と売上総利益

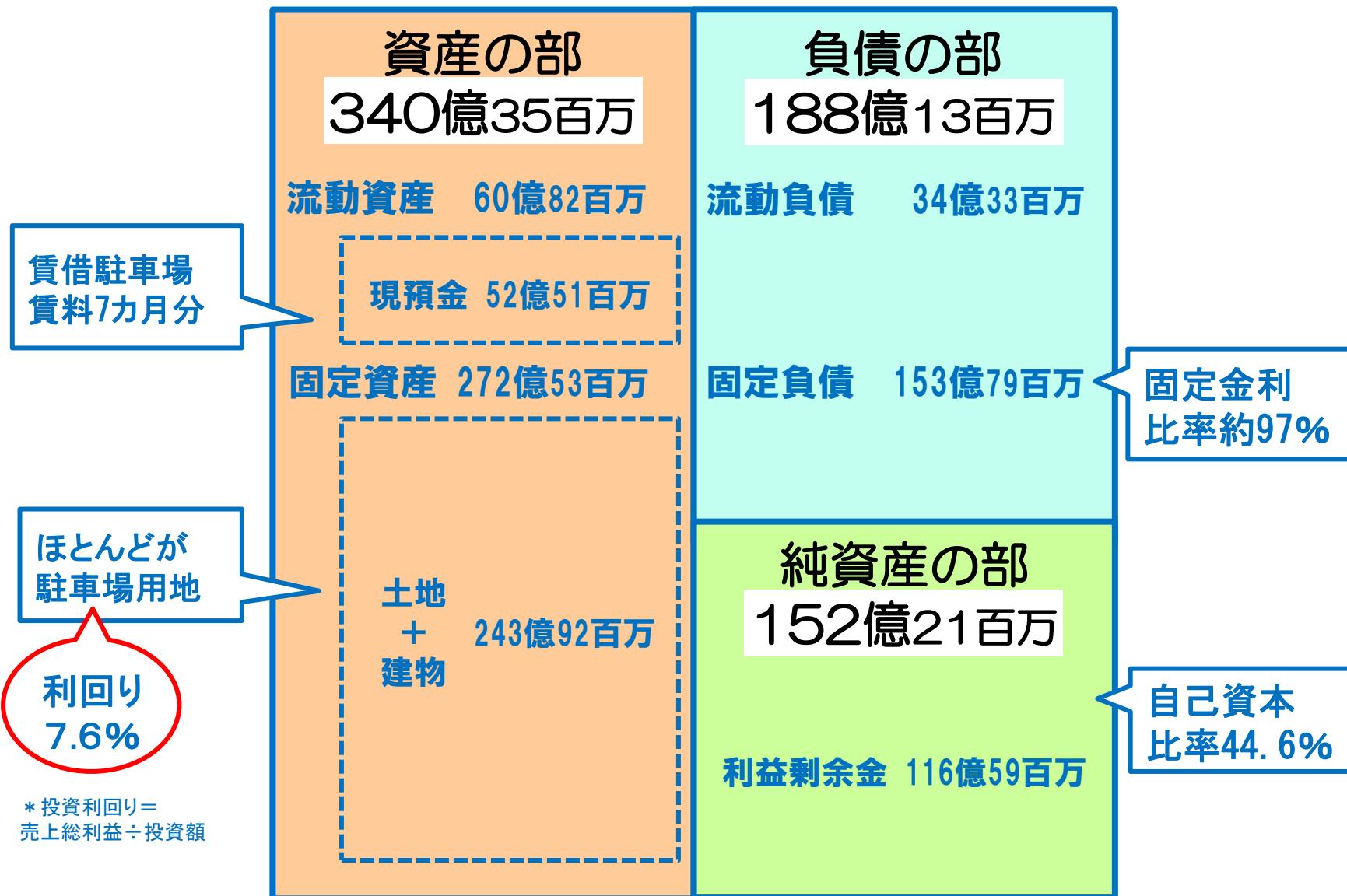
賃借駐車場の開拓順調

	第22期 2018年9月	第23期 2019年9月	%	前期比
売上高	136億70百万	140億85百万	+3.0%	4億14百万
賃借駐車場	112億38百万	115億86百万	+3.1%	3億48百万
保有駐車場	19億47百万	20億02百万	+2.8%	55百万
その他	4億84百万	4億96百万	+2.4%	11百万
うち太陽光発電	1億75百万	1億69百万	-3.2%	△5百万
売上総利益	36億48百万	38億07百万	+4.3%	1億58百万
賃借駐車場	17億53百万	18億77百万	+7.1%	1億24百万
保有駐車場	15億87百万	16億26百万	+2.5%	39百万
その他	3億08百万	3億03百万	-1.5%	△4百万
うち太陽光発電	92百万	85百万	-7.6%	△7百万

既存P売上が好調

料金変更
値上げ872件
値下げ339件

貸借対照表 概要



貸借対照表 詳細

	2018年9月	2019年9月	%	前期比
資産合計	307億40百万	340億35百万	+10.7%	32億94百万
流動資産	48億21百万	60億82百万	+26.1%	12億60百万
現金・預金	39億64百万	52億51百万	+32.5%	12億86百万
固定資産	259億18百万	279億52百万	+7.8%	20億34百万
有形固定資産	253億23百万	272億53百万	+7.6%	19億29百万
土地	213億03百万	237億91百万	+11.7%	24億88百万
建物	7億58百万	6億01百万	-20.8%	△1億57百万
負債合計	174億61百万	188億13百万	+7.7%	13億51百万
流動負債	35億11百万	34億33百万	-2.2%	△77百万
1年以内長期借入金	15億85百万	15億92百万	+0.4%	7百万
固定負債	139億50百万	153億79百万	+10.2%	14億29百万
長期借入金	119億89百万	136億76百万	+14.1%	16億87百万
純資産合計	132億78百万	152億21百万	+14.6%	19億43百万
株主資本	133億18百万	152億73百万	+14.7%	19億55百万
資本金	17億65百万	17億92百万	+1.6%	27百万
資本剰余金	21億60百万	22億06百万	+2.1%	45百万
利益剰余金	97億82百万	116億59百万	+19.2%	18億76百万

保有駐車場
当期投資額
30.6億円

札幌売却

借入金返済 28.2億円
新規借入 45.1億円
主に20年固定金利

開拓状況

		2017年10月 ～ 2018年9月	2018年10月 ～ 2019年9月	%	前期比
増加分	開拓数	303件 3,803車室	236件 4,554車室	-22.1% +19.7%	-67 +751
	解約数 <small>(解約率:車室数ベース)</small>	165件 2,605車室 (8.9%)	189件 2,870車室 (9.3%)	+14.5% +10.2%	+24 +265
	純増数	138件 1,198車室	47件 1,684車室	-65.9% +40.6%	-91 +486

大型案件の増加

解約理由の
主なものは
建築、売却

		2018年9月	2019年9月	%	前期比
残高	賃借駐車場	1,922件 24,983車室	1,943件 26,513車室	+1.1% +6.1%	+21 +1,530
	保有駐車場	177件 4,235車室	203件 4,389車室	+14.7% +3.6%	+26 +154
	合計	2,099件 29,218車室	2,146件 30,902車室	+2.2% +5.8%	+47 +1,684

保有駐車場の取得状況

		2017年9月末	2018年9月末	2019年9月末
残高	残 高	196億円	219億円	242億円
	前期末比	+9.5%	+11.5%	+10.3%
	合計面積	29,009坪	30,008坪	31,868坪
増加分	取得金額	17.0億円	24.7億円	30.6億円
	前期比	+9%	+45%	+24%
	減少簿価	--	▲2.3億円	▲8.0億円
	取得数	20件 206車室	23件 270車室	27件 304車室

24期取得済み分

盛岡市	3車室
東京都足立区	4車室
大阪市中央区	5車室

24期取得予定分

東京都豊島区	4車室
横浜市南区	6車室
長崎市	10車室

計 4.3億円

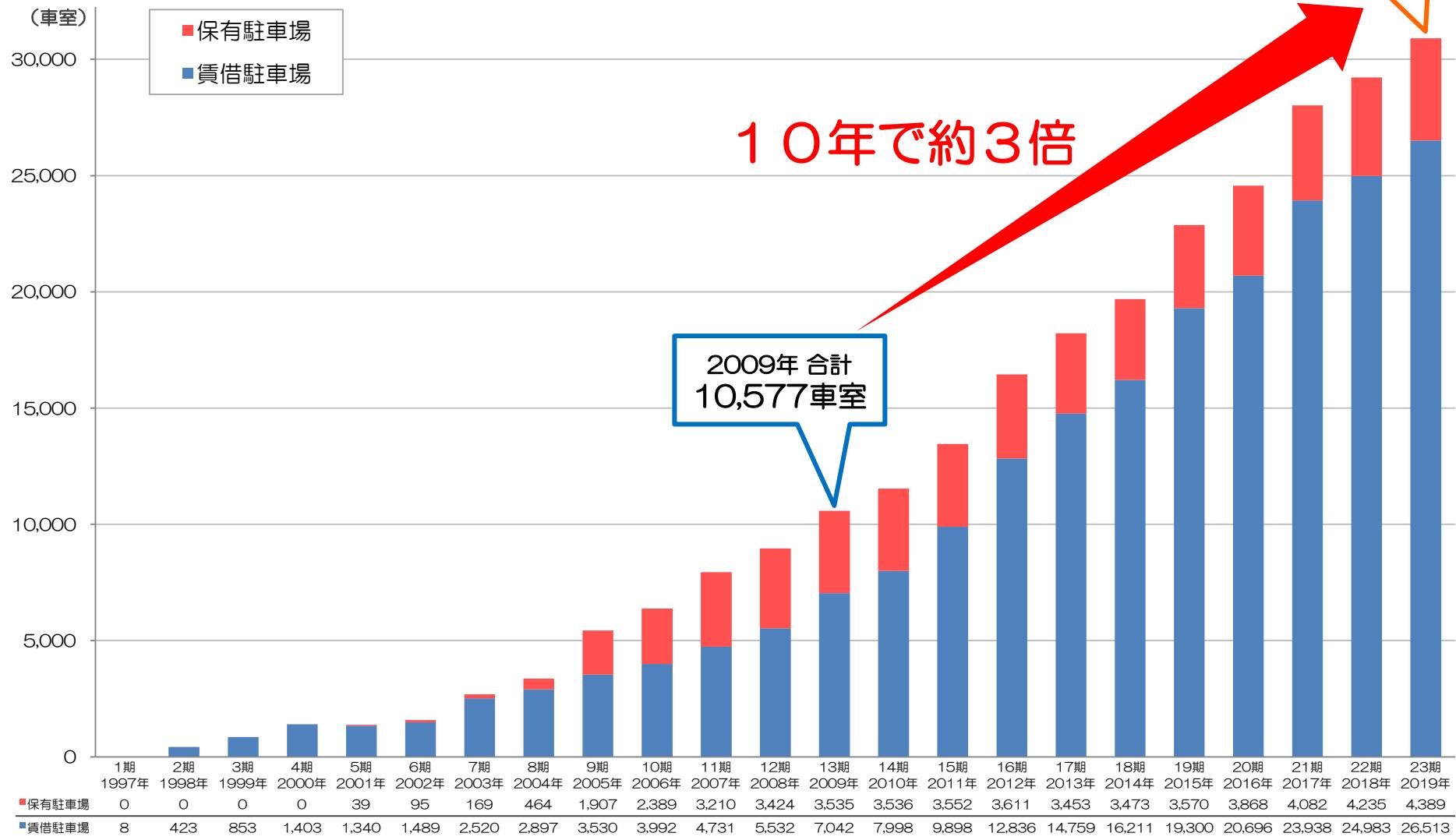
6件 32車室



北日本（営業員9名）	東日本（営業員20名）	西日本（営業員22名）			
小樽市花園第1	9車室	宇都宮市二荒町第1	14車室	大阪市安立第1	8車室
小樽市花園第2	8車室	千葉市栄町第7	23車室	岐阜市高野町第1	12車室
仙台市榴岡第2	4車室	志木市本町第1	10車室	名古屋市亀島第1	9車室
秋田市大町第3	8車室	千葉市栄町第8	21車室	那古野第4	7車室
青森市本町第12	29車室	南越谷第1	10車室	警固第3	15車室
新潟市西堀第7	32車室	千住第11	2車室	佐世保市本島町第1	11車室
新潟市東大通第5	26車室	市川駅前第2	6車室	大分市府内町第3	10車室
新潟市東大通第7	3車室			久留米市日吉町第2	8車室
計 8件 119車室	計 7件 86車室	計 12件 99車室			

駐車場車室数残高推移

運営車室数



車種別 車室数一覧

クルマ・バス・バイク・自転車と全てのモビリティを網羅

	件数	車室数
自動車(クルマ)計	2,146	30,902
普通車	2,056	28,661
小型車	177	645
軽自動車	327	1,596
バス	2	7
バイク 計	411	1,469
バイクパーク	364	876
自転車	63	5,615

※普通車、小型車、軽自動車の件数には重複を含みます。

2019年

9月30日現在

パラカパーキング 101ビルの売却



建物の老朽化が進んだため
第三者に売却

- 謙渡日
2019年6月25日
建物及び土地の44/100

2019年9月25日
土地の56/100

- 謙渡益
2019年9月期：約15億100万円

リニューアル、建て替えよりも
売却し、再投資するほうが効率的であるという判断



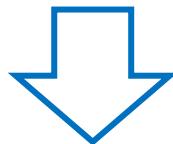
成長戦略

大前提 「コインパーキング市場」

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
(神谷町・渋谷)

10分 600円

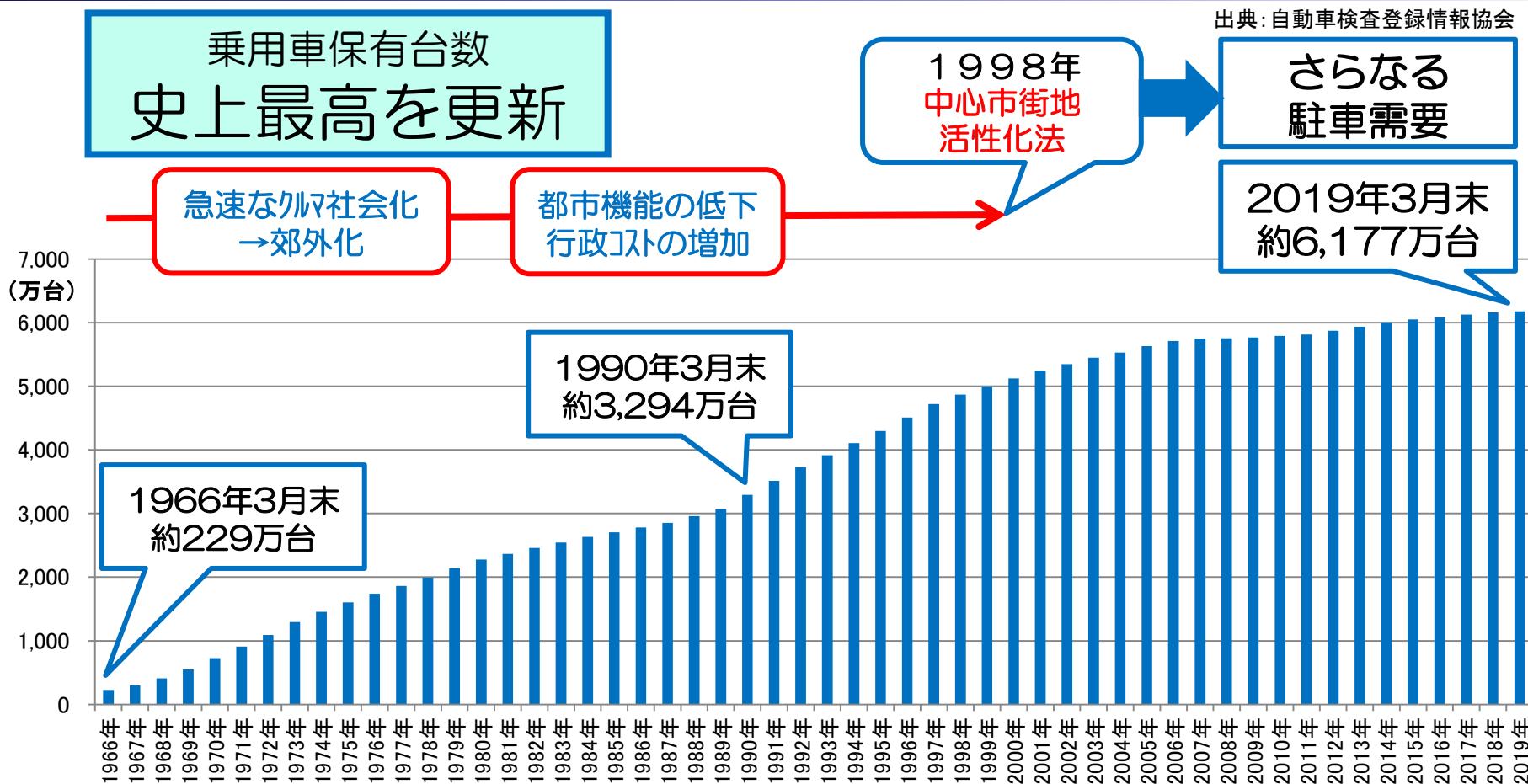
2019年

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



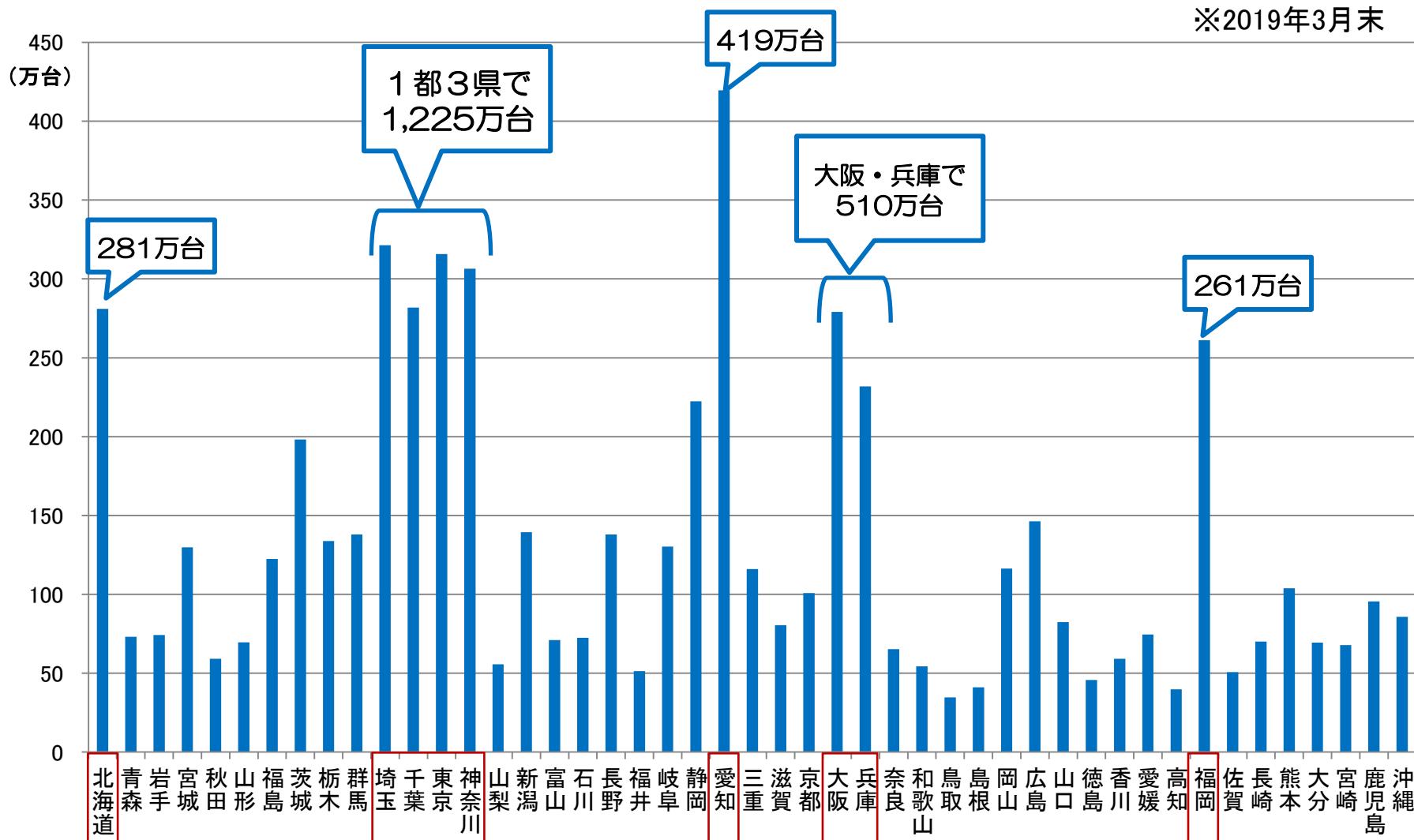
・レンタカー車両の増加 20.7万台 (2010年) → 36.5万台 (2018年) ※乗用車のみ
出典:全国レンタカー協会

・カーシェア車両の増加 3,915台 (2011年) → 34,984台 (2019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



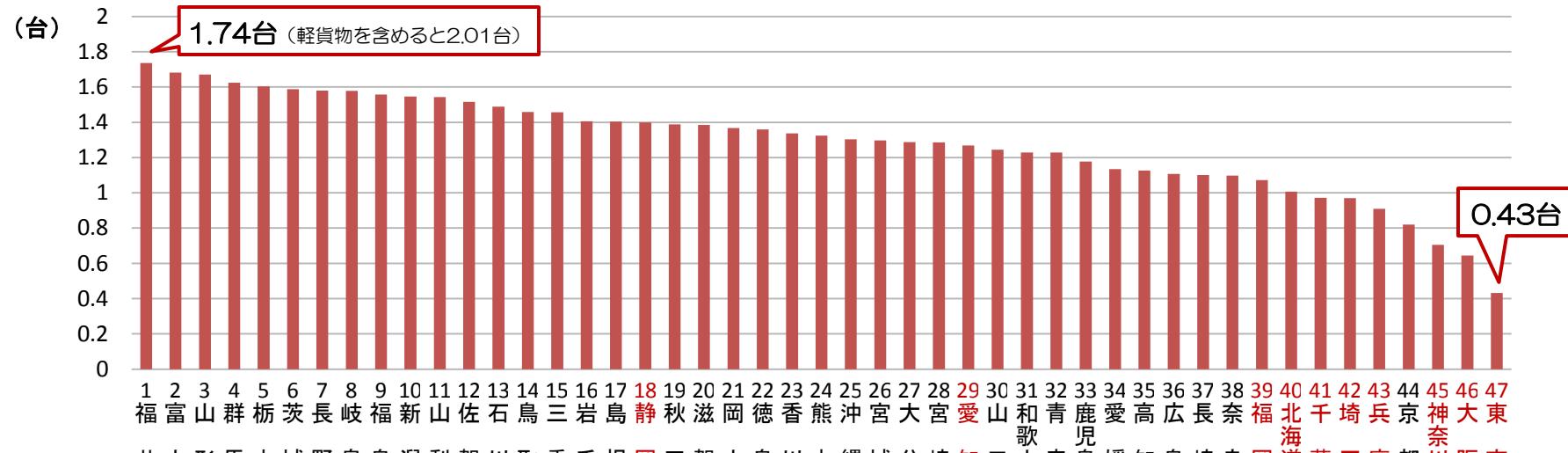
都道府県別ランキング

コインパーキング市場規模③

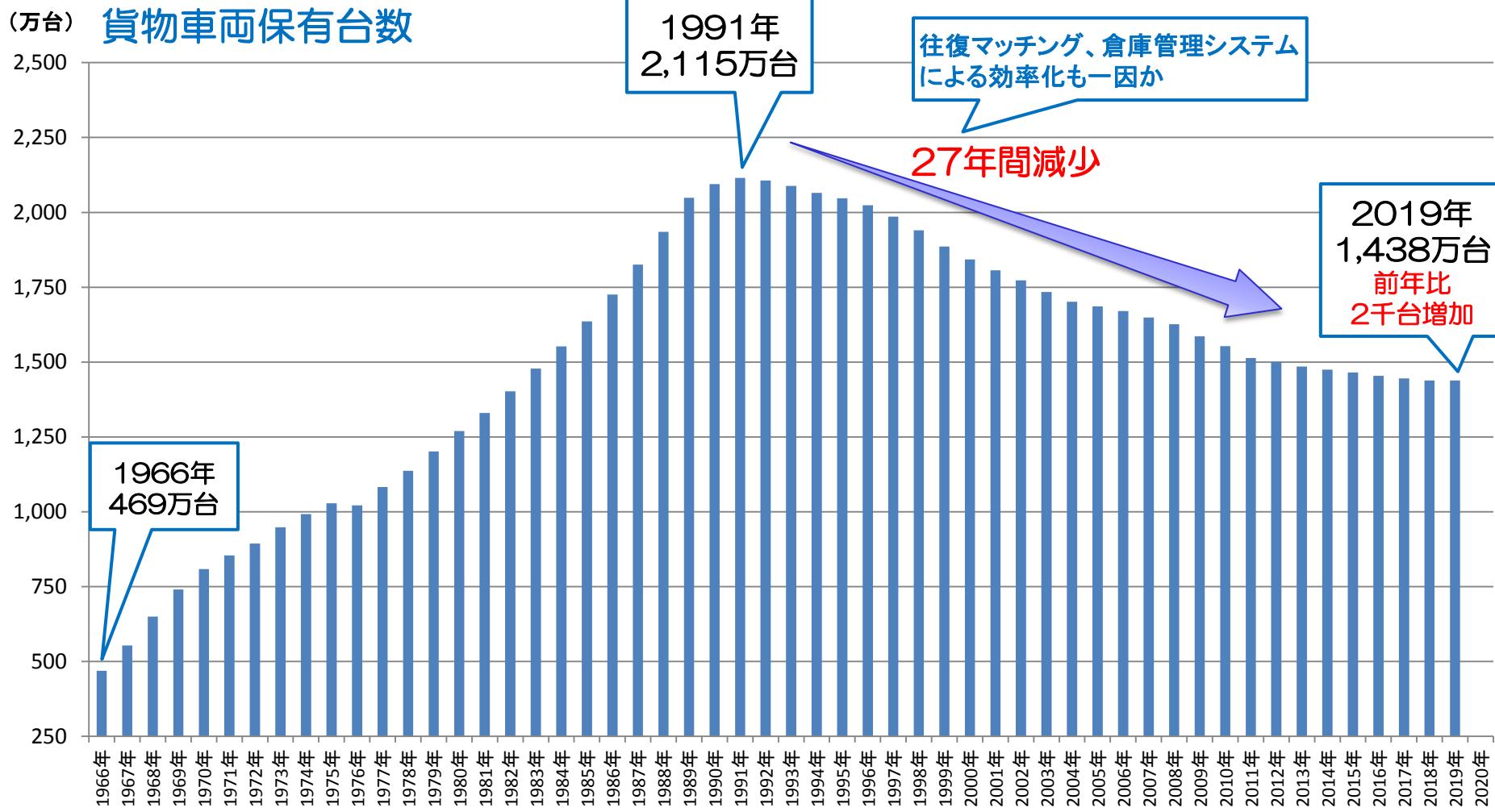
都道府県別 自動車（乗用車）保有台数 ※2019年3月末



都道府県別 世帯あたり自動車（乗用車）保有台数 ※2019年3月末



貨物車両に注目 ~ 28年ぶりに増加 ~



基本戦略①

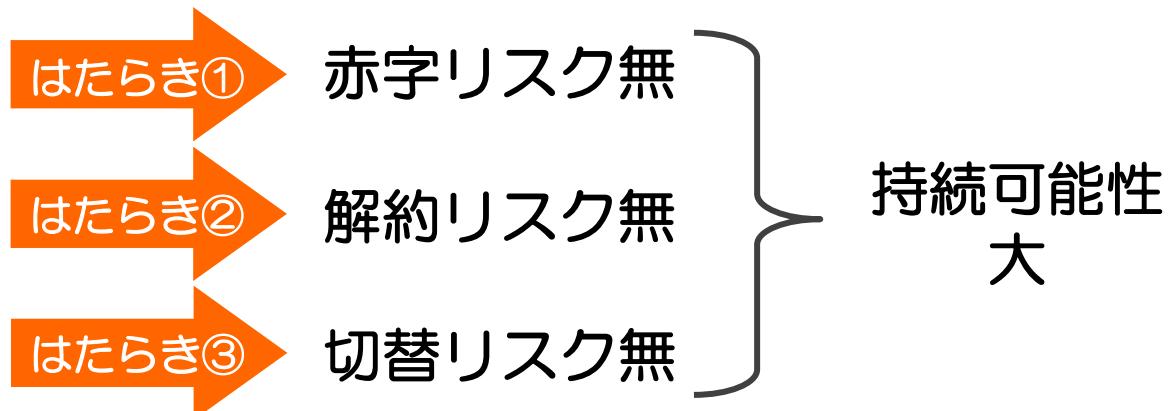
「営業する側から される側へ」

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」



+



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
(51名)で全国展開
北9名、東20名、西22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

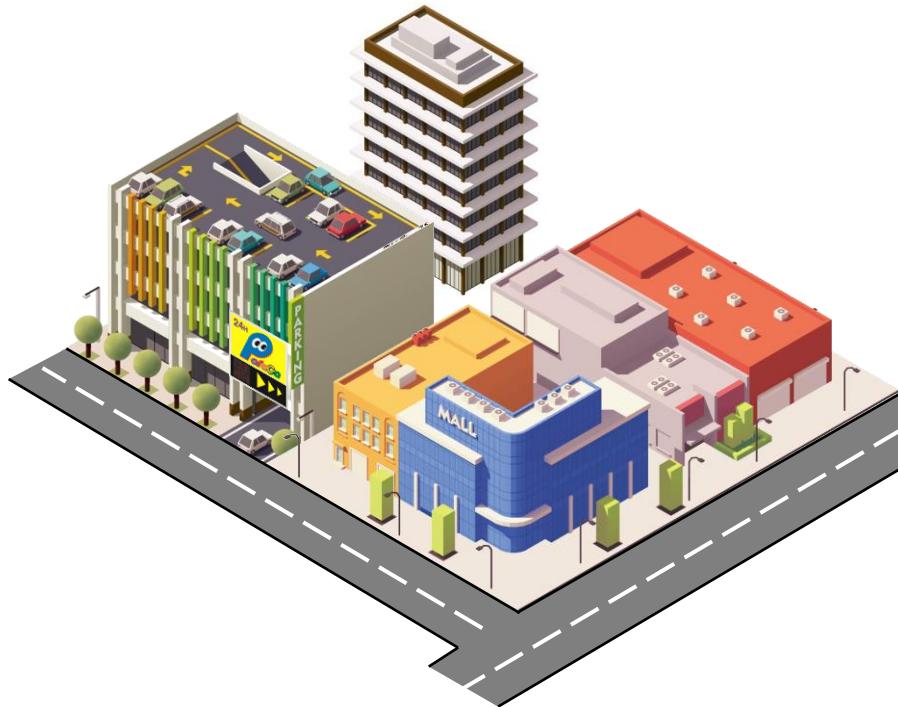


賃借
駐車場

大手デベロッパーとの協業

- ・土地を分割して取得

商業施設・住居&自走式駐車場



マンション&平置き駐車場



パラカ → 長期間の駐車需要による**基盤収益**
デベロッパー → 駐車場部分のコストダウン

金融機関との関係

保有
駐車場

つながり③

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
京都銀行 東邦銀行 百十四銀行 みなと銀行 横浜銀行 商工組合中央金庫
北陸銀行 七十七銀行 広島銀行 西日本シティ銀行 阿波銀行 伊予銀行
足利銀行 北越銀行 名古屋銀行 関西みらい銀行 日本政策投資銀行
みちのく銀行 明治安田生命保険相互会社 あおぞら銀行 オリックス銀行
東北銀行 きらぼし銀行 千葉銀行 常陽銀行 兵庫県信用農業協同組合連合会
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

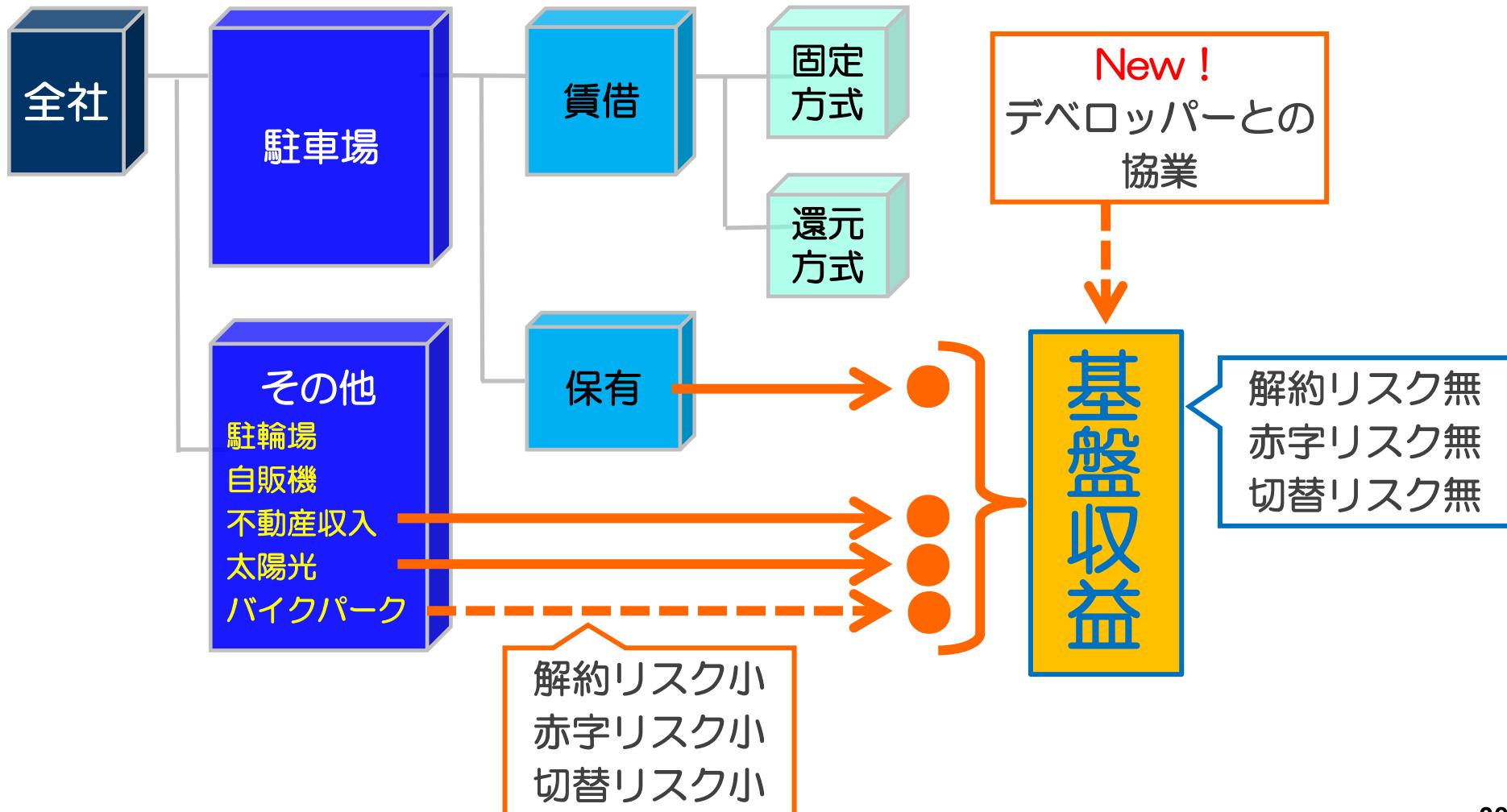
基本戦略②

「基盤収益としての 保有駐車場」

長期安定的な利益成長を目指して

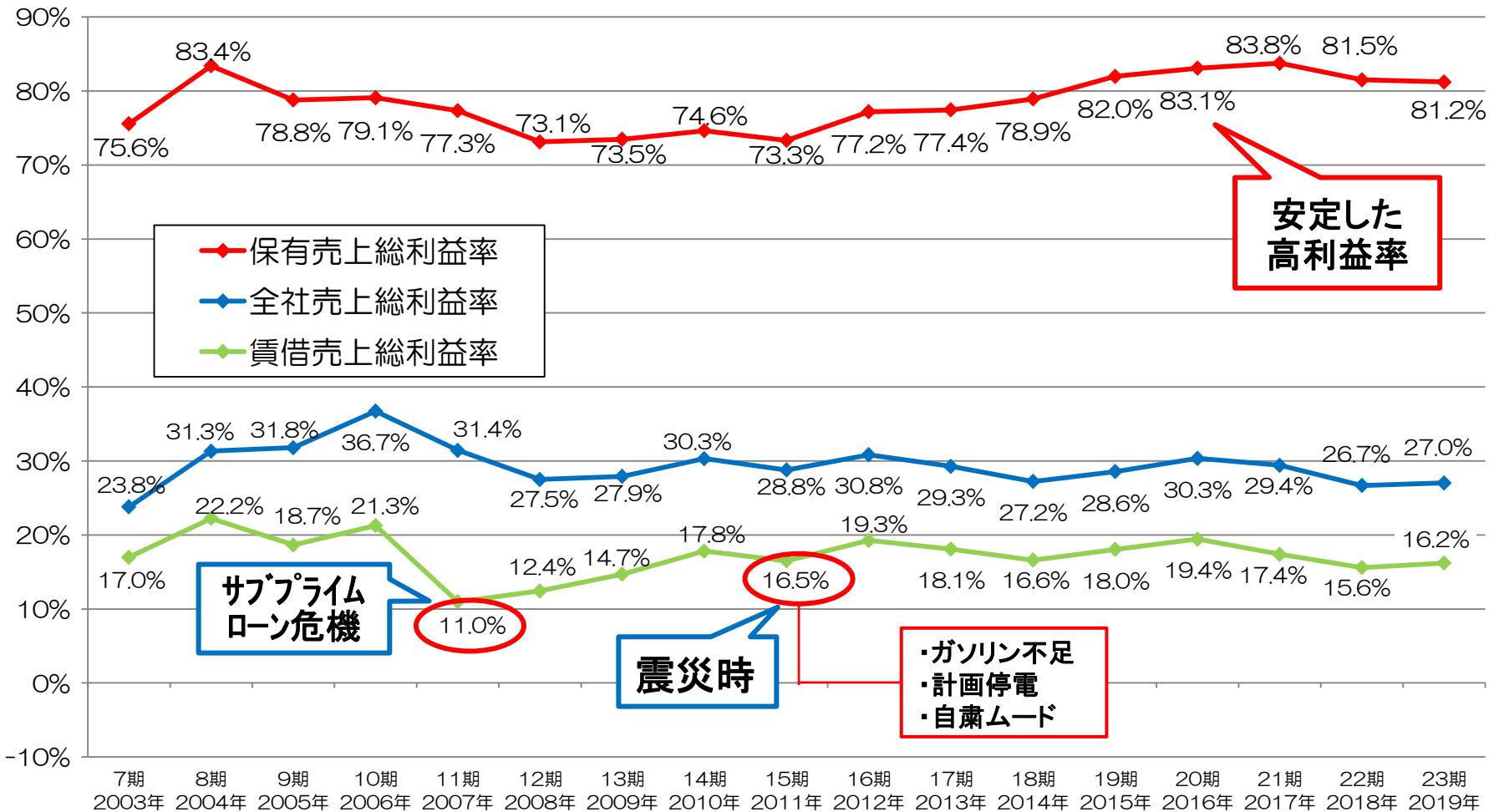
- ①高収益で
- ②外部環境に左右されにくく長期安定的で
- ③地域一番戦略の要となる中核的強み

= 「基盤収益」



売上総利益率推移

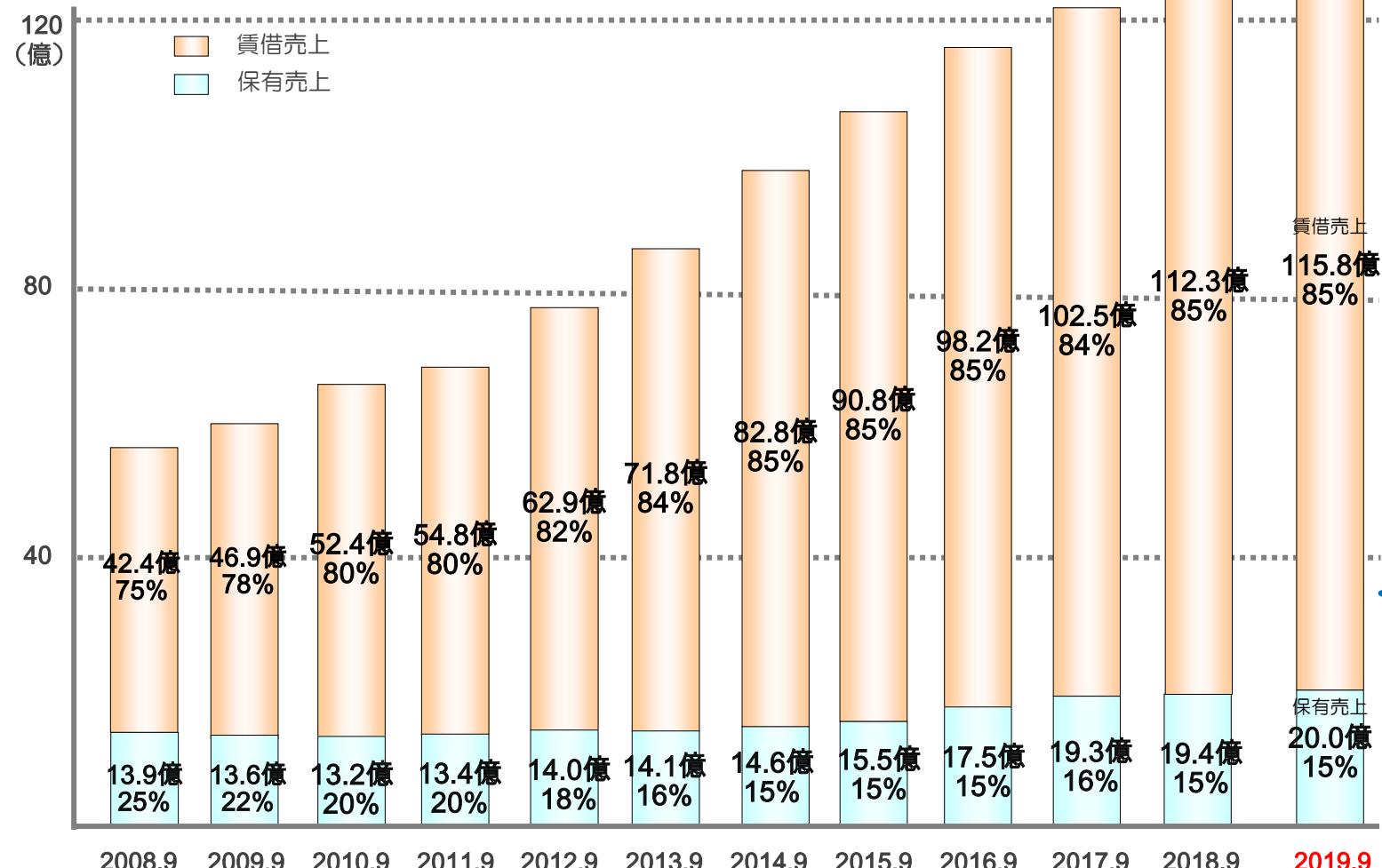
景気変動と利益率



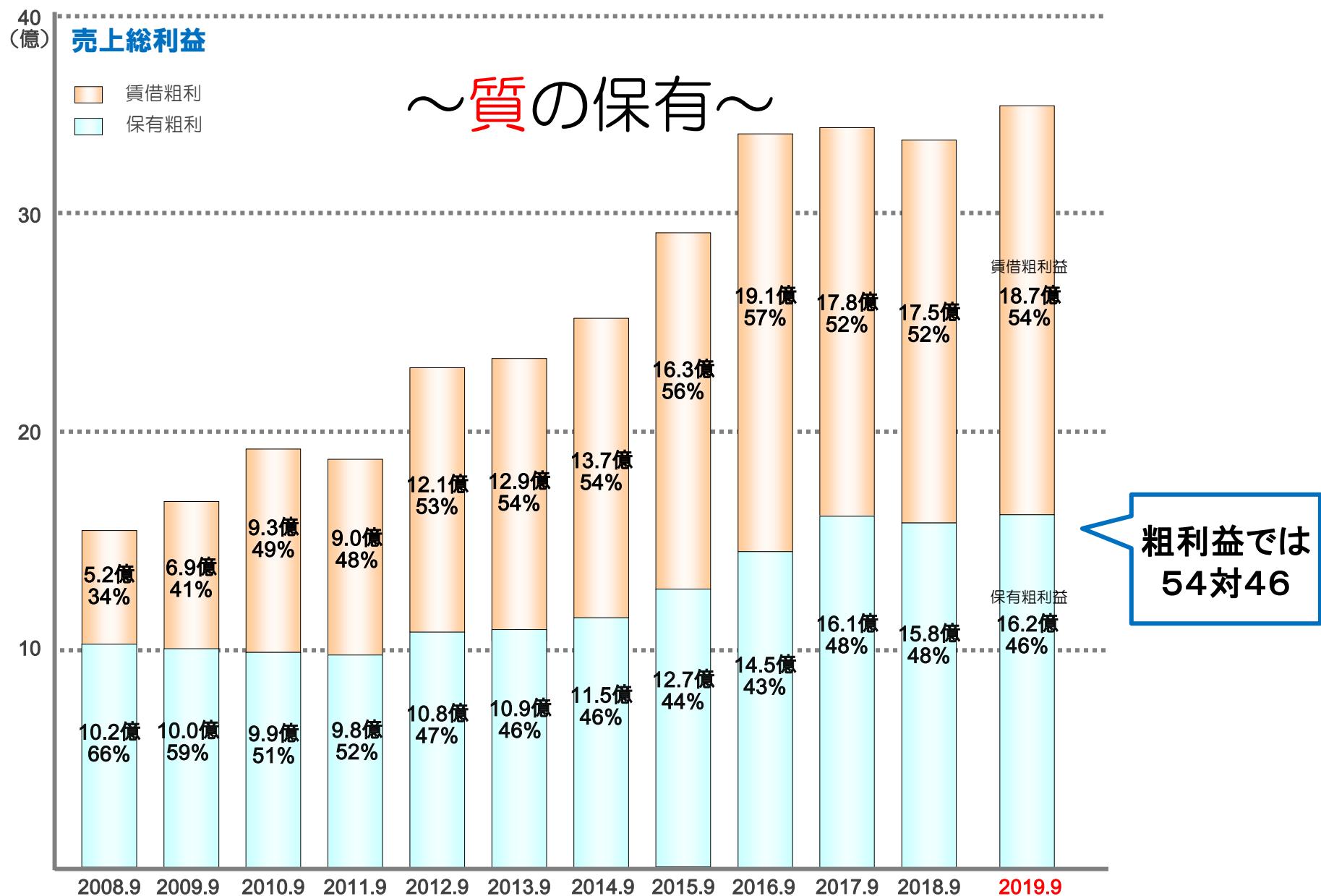
保有駐車場・賃借駐車場の売上推移

～量の賃借～

売上高

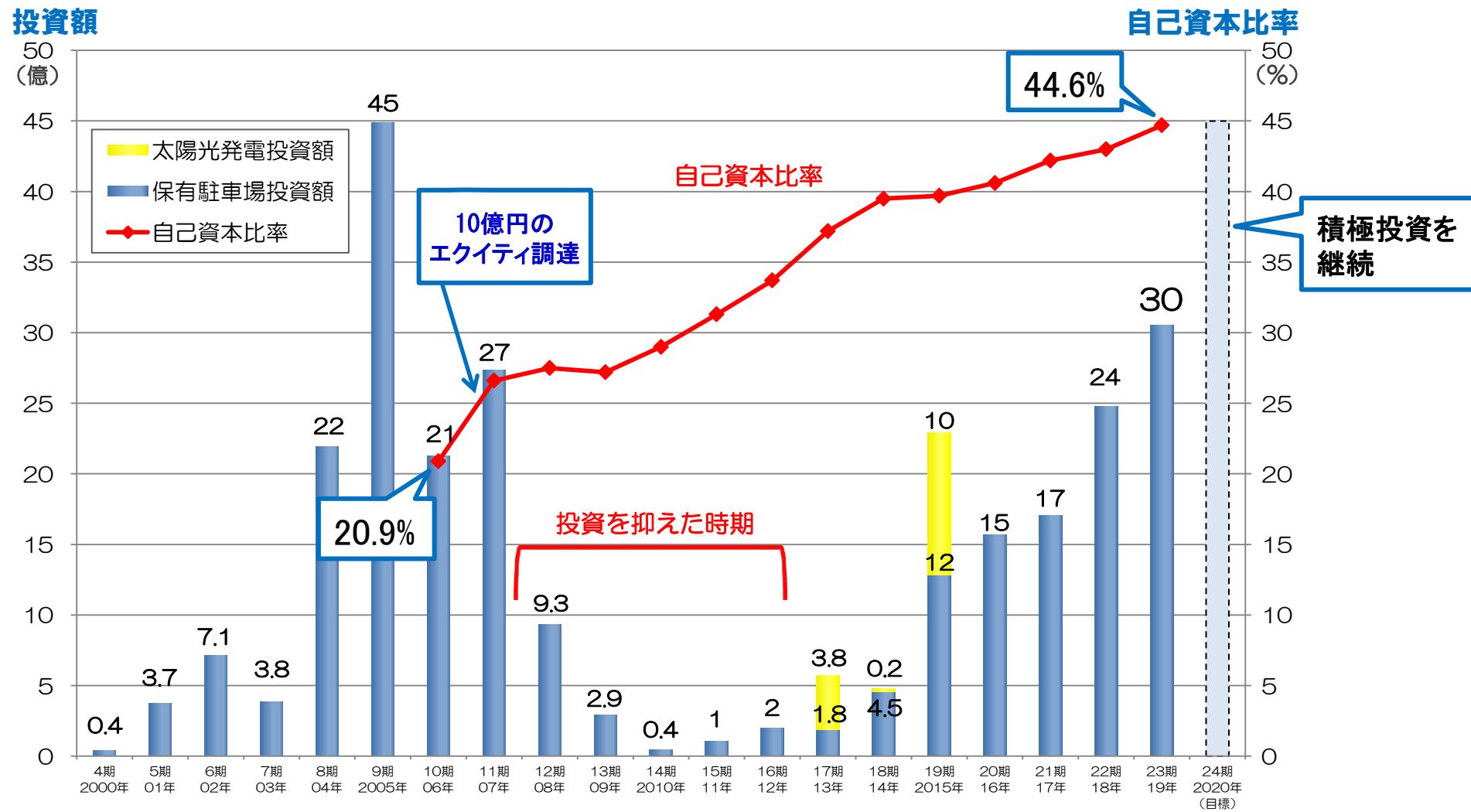


保有駐車場・賃借駐車場の売上総利益推移



保有物件投資額推移

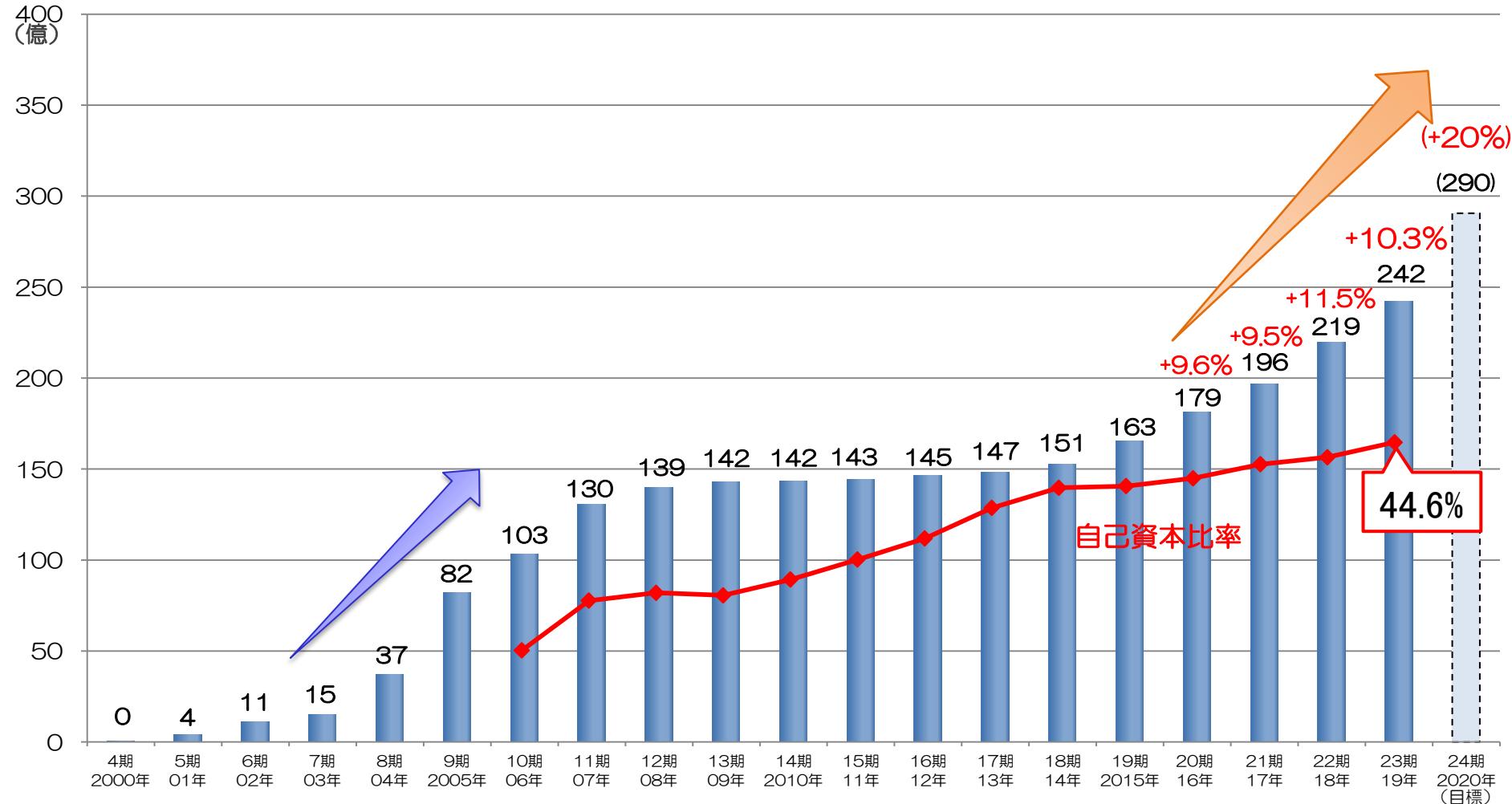
財務基盤の充実により保有駐車場への積極投資が可能に



保有駐車場累計投資額

累計投資額 20%アップを目指す

投資残高



「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地元不動産との
- ②デベロッパーとの
- ③金融機関との
- ④地主との
- ⑤地域との
- ⑥過去との

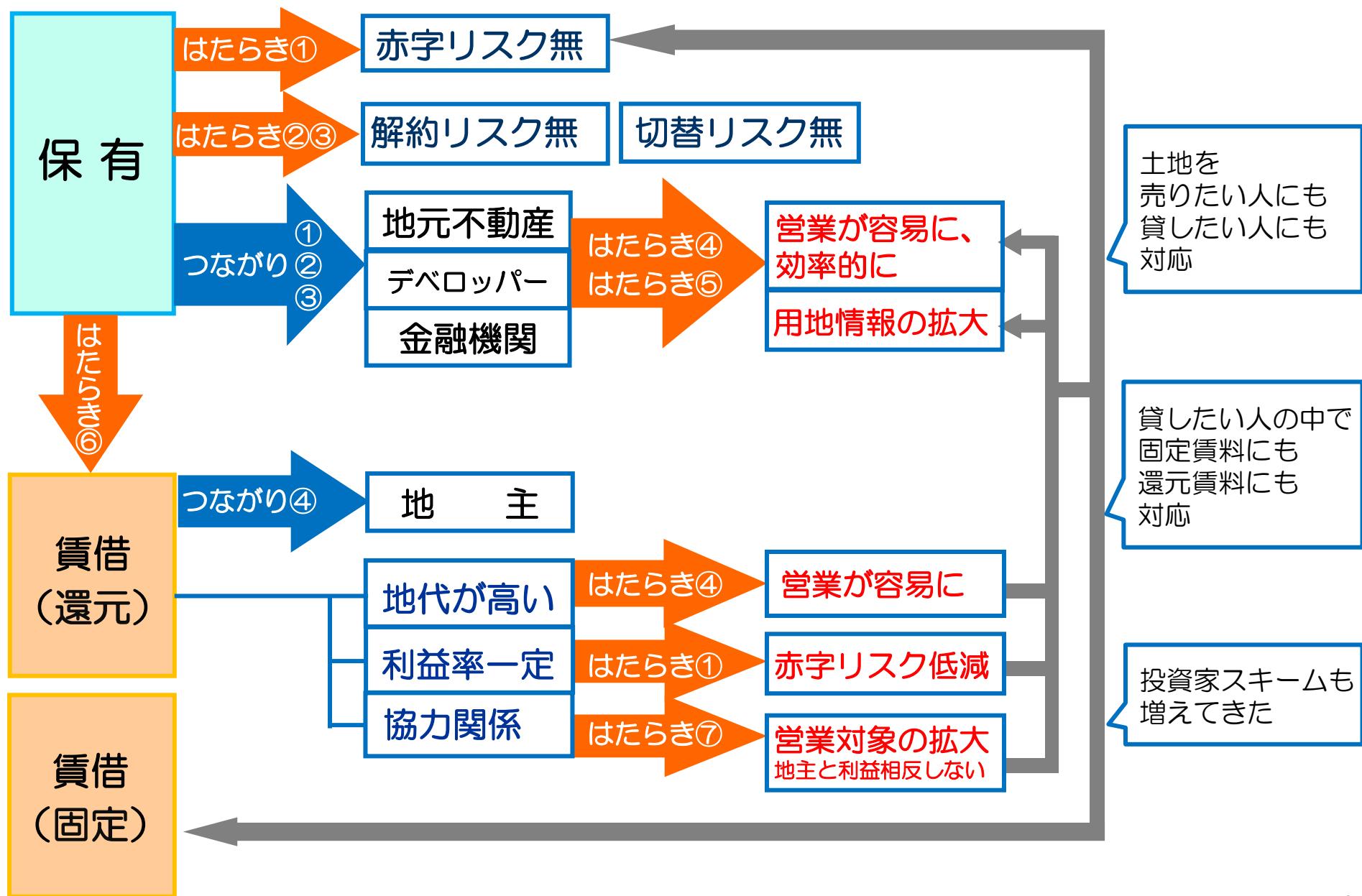
持続的成長のための
積極投資

- ・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

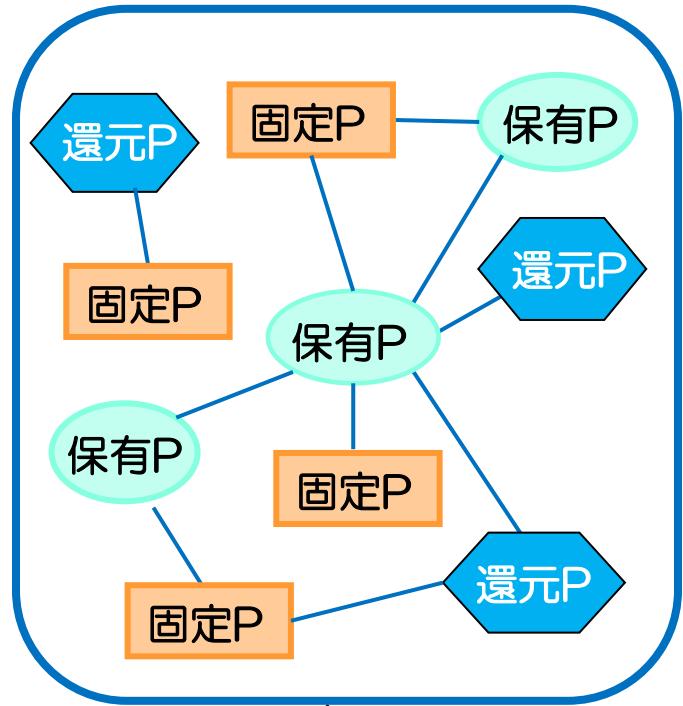
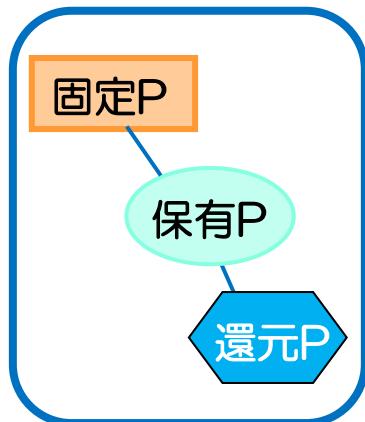


基本戦略③

「不動の地域一番戦略」

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戦略



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

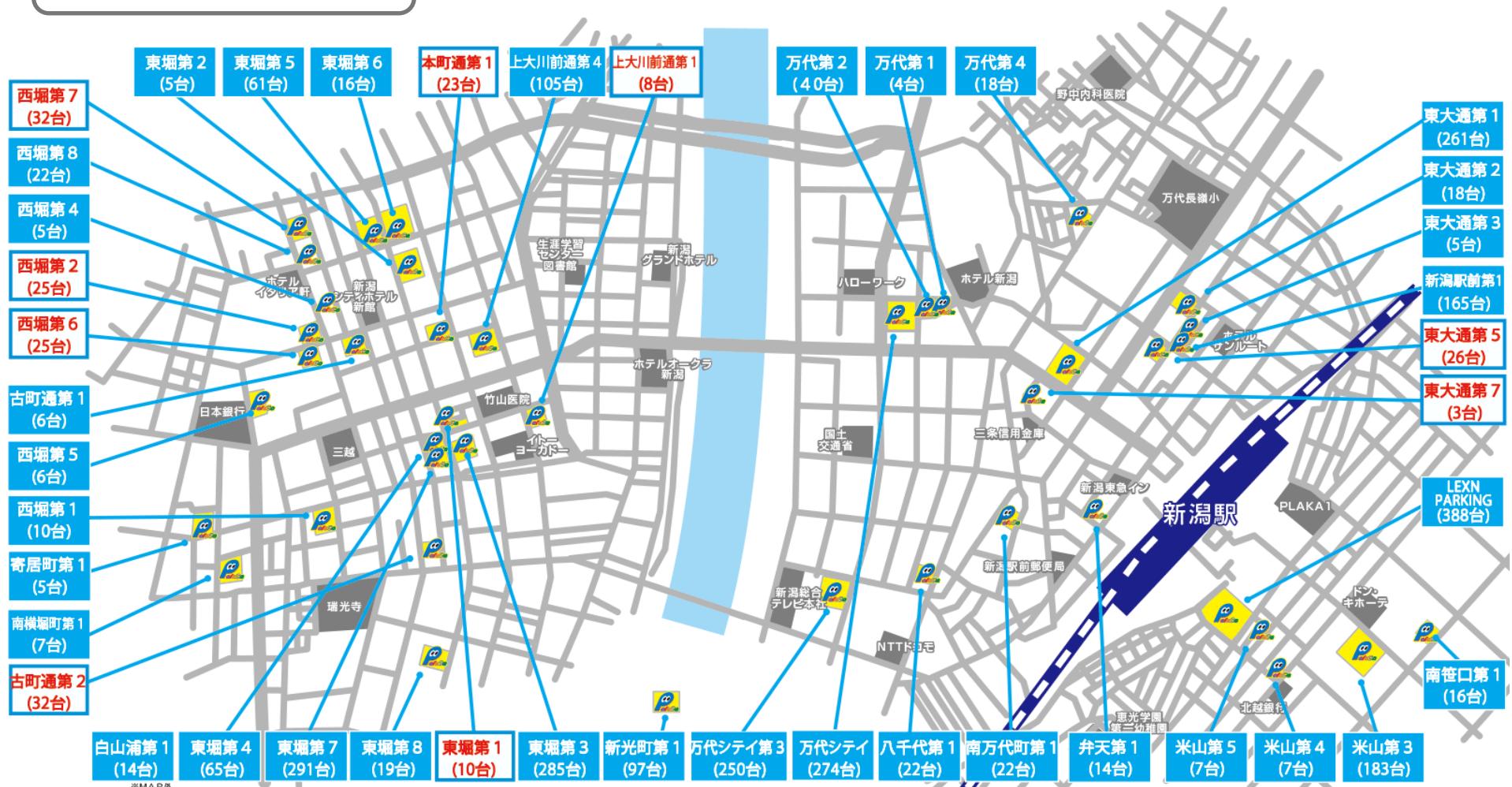
不動： 保有駐車場比率

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79万人



合計
保有

43件 2,897車室
9件 184車室

不動の地域一番戦略

青森市の場合

青森市人口 約28万人

合計 41件
保有 9件
1,178車室
190車室



不動の地域一番戦略

水戸市の場合

水戸市人口 約27万人



合計 17件
保有 10件

655車室
558車室

不動の地域一番戦略

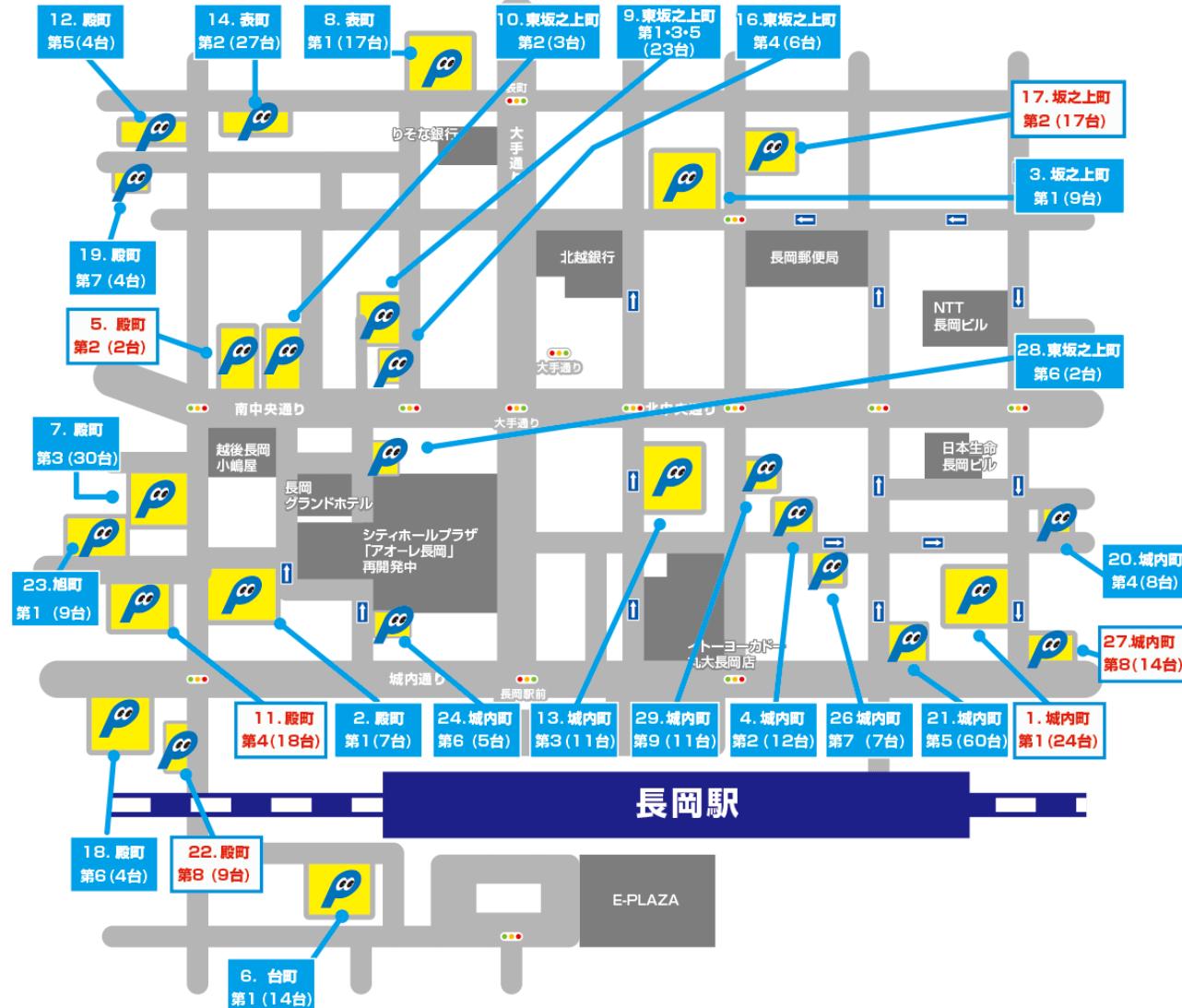
長岡市の場合

長岡市人口 約27万人

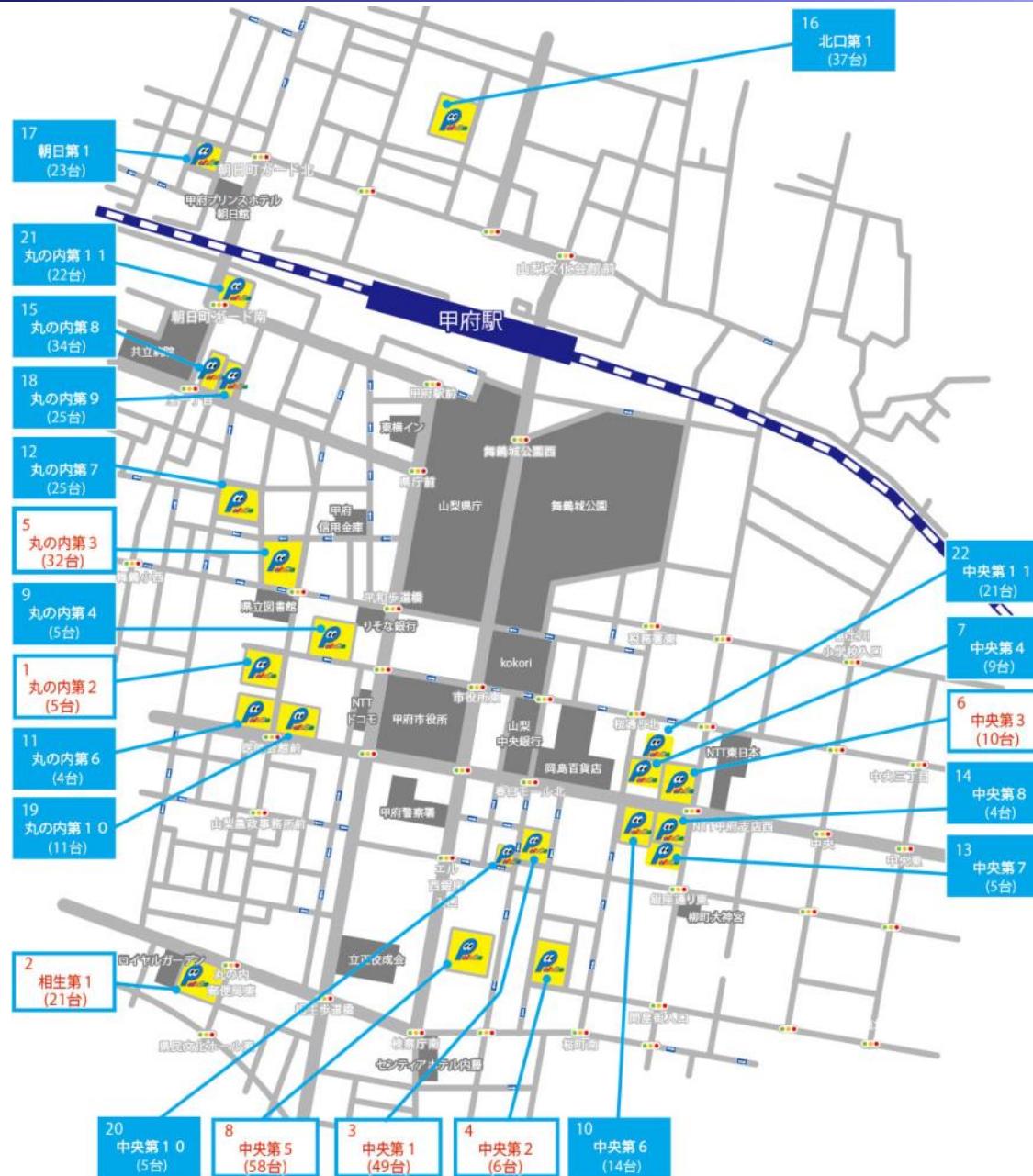
合計
保有

27件
6件

357車室
84車室



不動の地域一番戦略

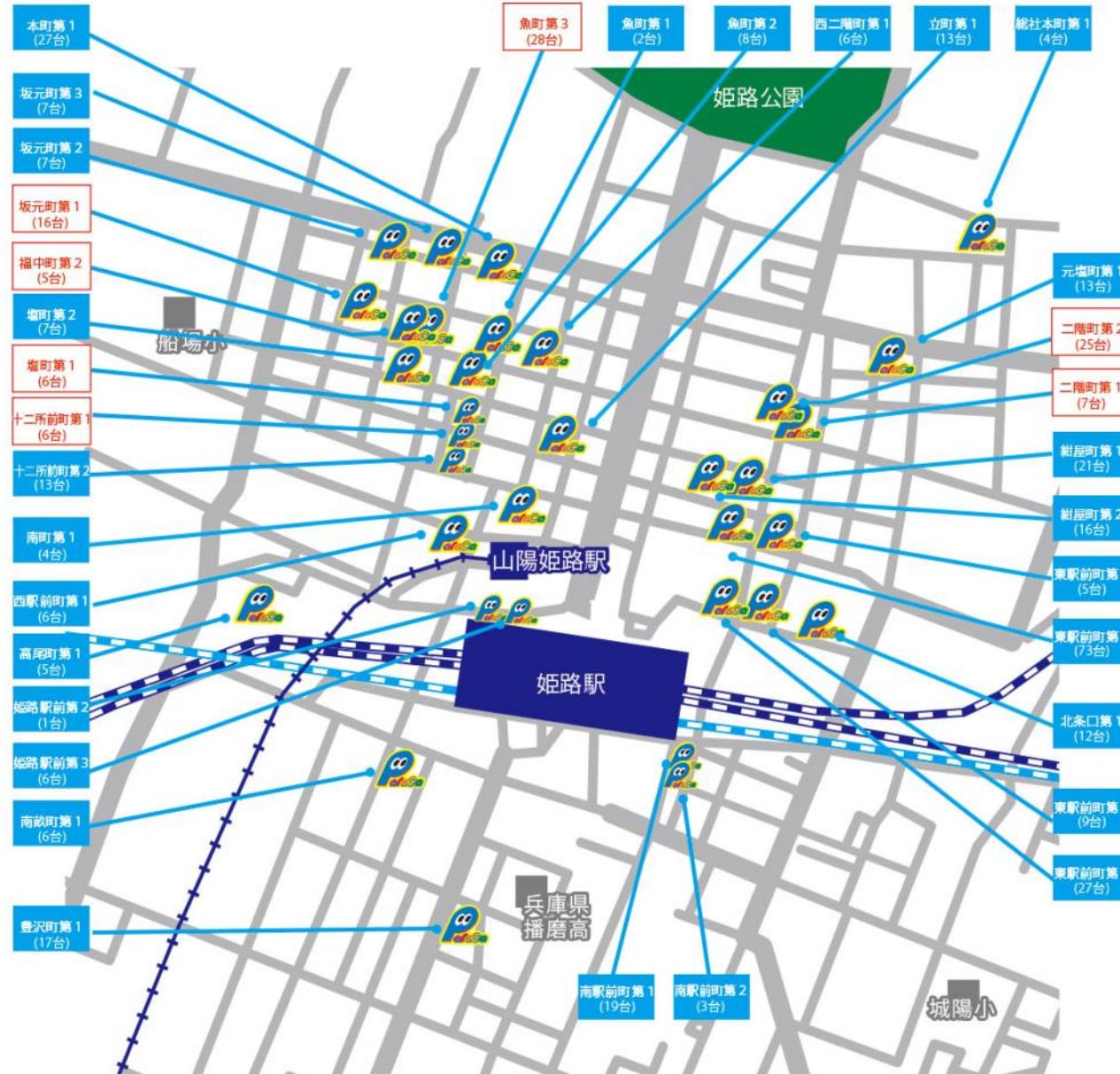


甲府市の場合

甲府市人口 約19万人

合計 22件 425車室
保有 7件 181車室

不動の地域一番戦略



姫路市の場合

姫路市人口 約53万人

合計
保有

34件
7件

430車室
93車室

『不動』の地域一番戦略のかなめ/時代背景

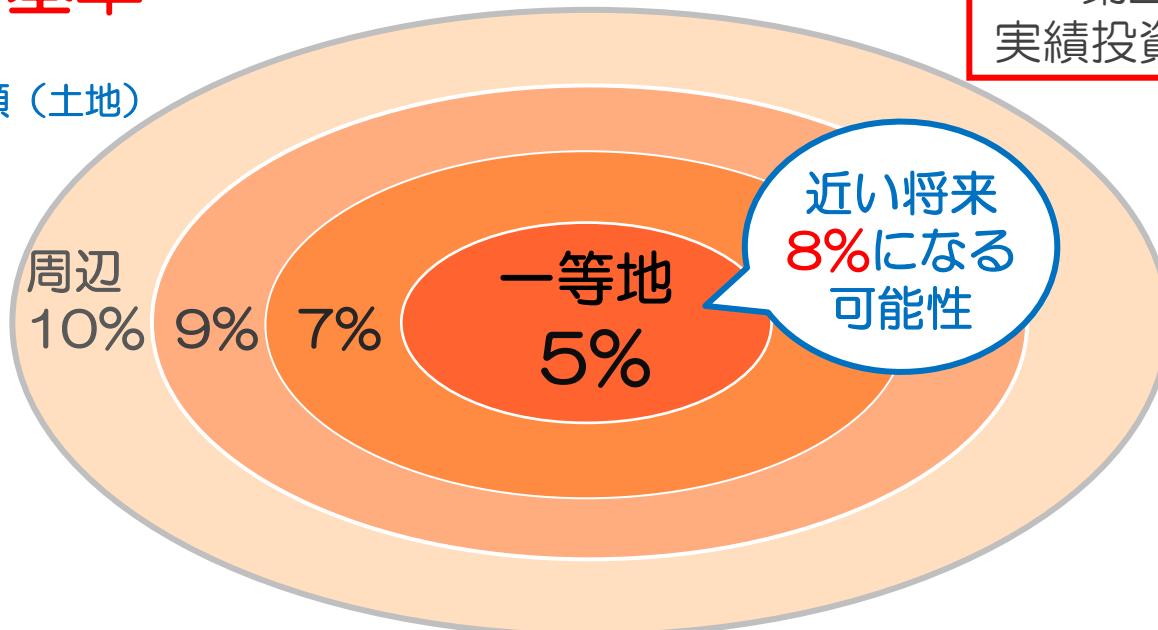
「保有駐車場への 積極的投資」

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23期【年換算】
実績投資利回り 7.6%



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

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

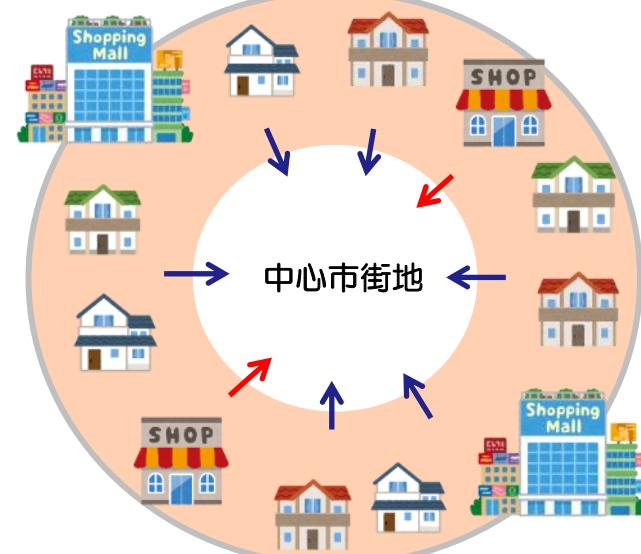
居住機能のみドーナツ化



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

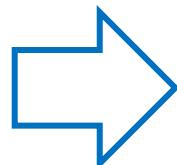


「地方創生」
(中心市街地活性化制度、都市再生制度)
両機能が戻り始めている

→ 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**

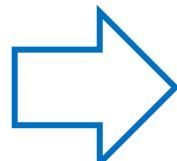


マンション、ホテル、商業施設
再開発が各都市で始動！

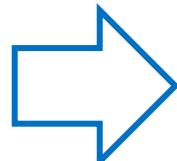
国策としてバックアップ

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



官民両方のリニューアル（橋、道路、水道管）

地方都市の大リニューアル時代 札幌市の例 (人口約197万)

合計 31件 590車室
保有 3件 35車室

札幌市役所
建て替え
計画中

南2西3再開発
複合ビル
2023年
竣工予定

ホテル+商業
2019年末
竣工予定

ホテル
建築中

北8西1再開発
マンション等
再開発計画中

ホテル
2020年春
開業予定
304室

北4西3再開発
複合ビル
再開発計画中

オフィスビル
2020年4月
竣工予定

ホテル
2020年2月
竣工予定
170室

北海道放送
建て替え
2020年春
竣工予定

北海道庁
建て替え
2020年
竣工予定

ホテル
2020年6月
竣工予定
182室

NHK札幌放送
2020年1月
竣工予定

(当社調べ)

1 すすきの第1【保】	20 台	9 南1西14第1	19 台	17 麻生町第1	8 台	25 南8西2第1	43 台
2 札幌101	142 台	10 北4東2第1	5 台	18 南8西13第1	8 台	26 南7西12第1	16 台
3 南7西1第1【保】	10 台	11 南1西4	38 台	19 琴似駅前第2	10 台	27 南7西2第1	8 台
4 南1西1第1	7 台	12 南3西8第1	6 台	20 北16西5第1	10 台	28 南1西9第1	16 台
5 南12西1第1	6 台	13 札幌駅北口第1	9 台	21 南5西7第1【保】	5 台	29 南4西12第1	13 台
6 南5西3第3	14 台	14 大通西2	9 台	22 北6西8第1	14 台	30 琴似1条7丁目第1	18 台
7 南12西2第2	12 台	15 南6西7第1	37 台	23 琴似1条3丁目第1	17 台	31 南2東2第1	5 台
8 南1西3第3	6 台	16 南6西11第1	26 台	24 北10西3第1	33 台		

地方都市の大リニューアル時代 青森市の例 (人口約28万)



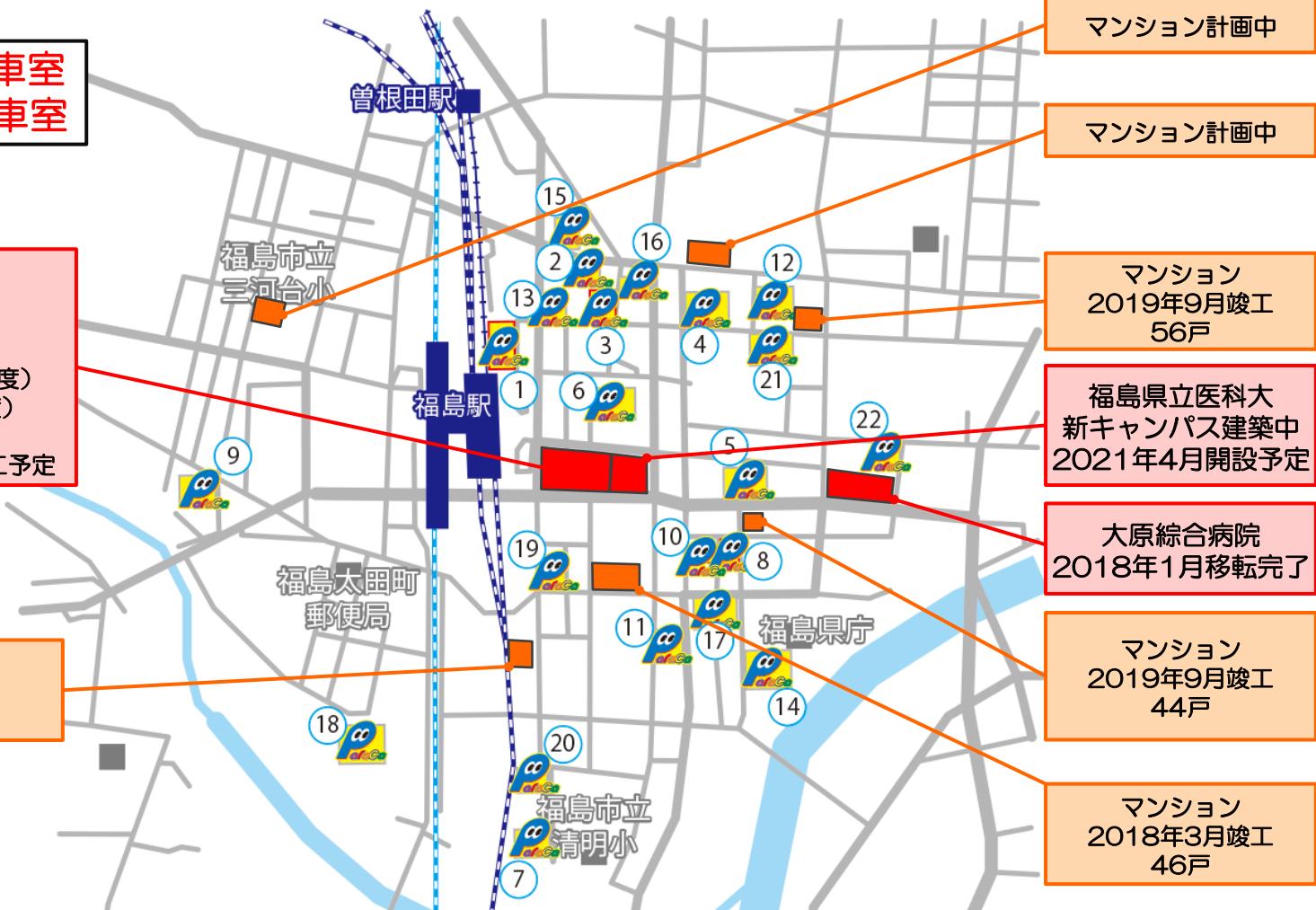
1 本町第1 [保]	27 台	8 新町第2	25 台	15 安方第2	11 台	22 古川第6	14 台	29 新町第5	8 台	36 青森駅前第1 [保]	7 台
2 本町第2 [保]	56 台	9 古川第3	13 台	16 本町第7 [保]	12 台	23 古川第7	20 台	30 堤町第1 [保]	11 台	37 新町第6	17 台
3 新町第1	38 台	10 安方第1 [保]	13 台	17 新町第3	17 台	24 古川第8	17 台	31 古川第9	22 台	38 橋本第2	37 台
4 本町第3	33 台	11 本町第5 [保]	12 台	18 マルサ本町	335 台	25 安方第4	13 台	32 古川第10	15 台	39 本町第12 [保]	29 台
5 古川第1	10 台	12 本町第6	24 台	19 新町第4	21 台	26 長島第2	33 台	33 本町第10 [保]	23 台	40 橋本第3	88 台
6 本町第4	20 台	13 長島第1	9 台	20 古川第5	32 台	27 本町第8	15 台	34 本町第11	11 台	41 古川第11	14 台
7 橋本第1	7 台	14 古川第4	6 台	21 安方第3	26 台	28 本町第9	22 台	35 安方第5	15 台		

地方都市の大リニューアル時代 福島市の例 (人口約28万)

合計 22件 619車室
保有 4件 252車室

福島駅東口再開発

- ・野村不動産が事業協力者
 - ・ホテル（150室程度）
 - ・分譲マンション（180戸程度）
 - ・賃貸マンション（90戸程度）
 - ・駐車場（500台程度）
- 早ければ2021年3月から着工予定



マンション
2020年3月竣工
10階建て

マンション
2019年9月竣工
44戸

マンション
2018年3月竣工
46戸

マンション計画中

マンション計画中

マンション
2019年9月竣工
56戸

福島県立医科大
新キャンパス建築中
2021年4月開設予定

大原総合病院
2018年1月移転完了

(当社調べ)

1 福島駅前・第2[保]	184 台	7 清明町第1	21 台	13 陣場町第3	13 台	19 早稲町第1	9 台
2 陣場町第1	15 台	8 中町第1[保]	19 台	14 杉妻町第1	10 台	20 清明町第2	8 台
3 陣場町第2[保]	16 台	9 太田町第1	12 台	15 陣場町第4	64 台	21 新町第2	6 台
4 万世町第1	17 台	10 中町第2[保]	33 台	16 陣場町第5	25 台	22 上町第1	16 台
5 大町第1	19 台	11 中町第3	38 台	17 中町第4	15 台	23	
6 栄町第1	60 台	12 新町第1	14 台	18 矢剣町第1	5 台	24	

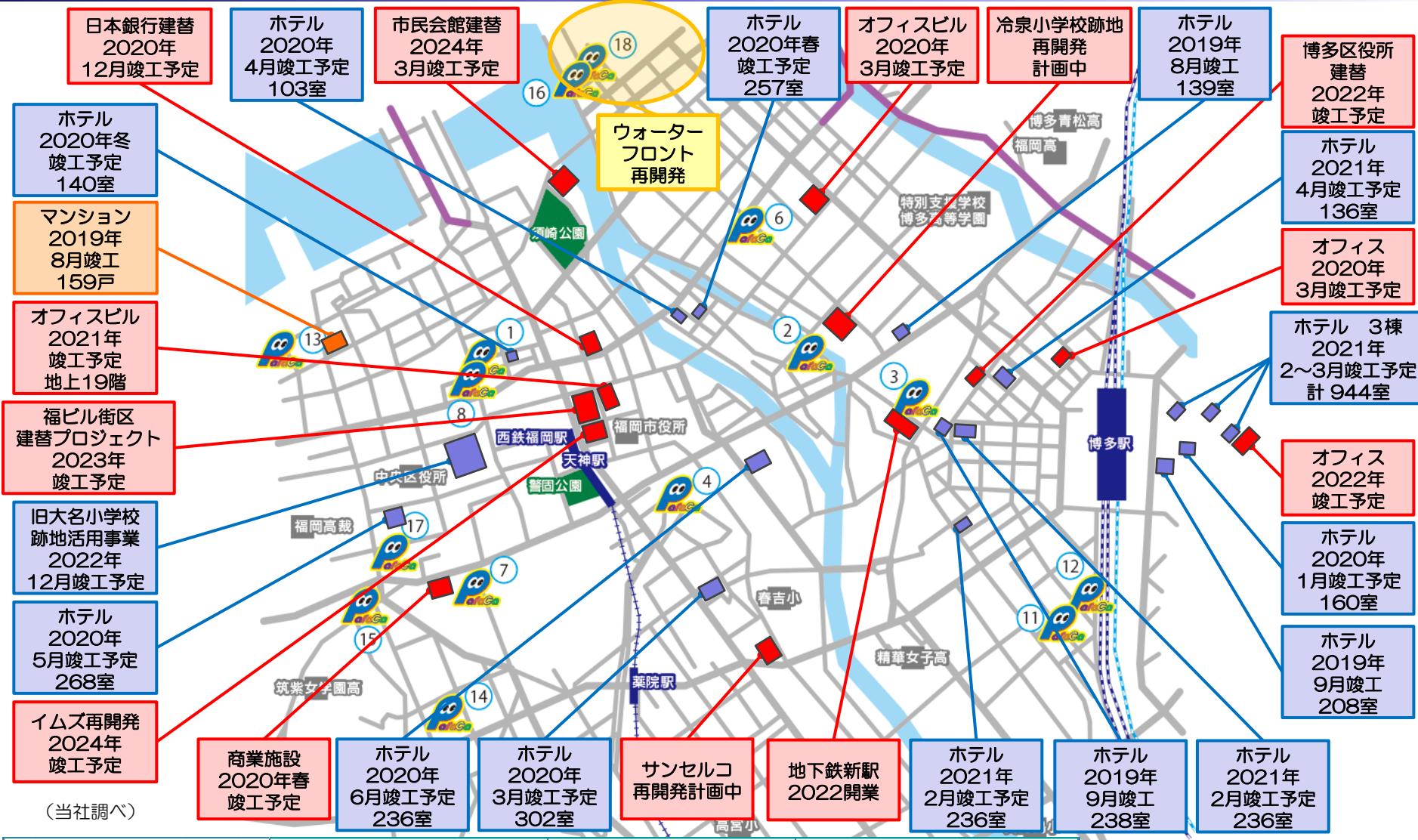
地方都市の大リニューアル時代 姫路市の例 (人口約53万)



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 二階町第1【保】	7 台	31 魚町第3【保】	28 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 東駅前町第2	27 台	32 福中町第2【保】	5 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 二階町第2【一部保有】	25 台	33 東駅前町第4	73 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 元塙町第1	13 台	28 姫路駅前第3	6 台	34 高尾町第1	5 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 北条口第1	12 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 東駅前町第3	5 台		

※1.豊沢町第1はMAP外

地方都市の大リニューアル時代 福岡市の例 (人口約159万)



1 天神3丁目第1	11 台	6 下川端町第2	4 台	11 博多駅前第3	6 台	16 福岡市築港本町第1	14 台
2 中洲103 [保]	155 台	7 警固第2 (駐輪場)	44 台	12 博多駅前第4	10 台	17 大名第1	7 台
3 博多区祇園町第1	11 台	8 福岡市天神第2	3 台	13 福岡市長浜第1	2 台	18 福岡市築港本町第2	4 台
4 渡辺通第1	8 台	9 草香江第1	3 台	14 薬院第1	4 台	19	台
5 福岡市小笠第1	14 台	10 福岡市今川第1	12 台	15 警固第3 [保]	15 台	20	台

合計 18件 327車室
保有 2件 170車室

利回り・利益率向上策

「バイクパーク/バスパーク の積極的拡大」



2017年8月7日
サービスイン

バイクパーク事業について

新たな営業コストがかからない事業 → 利回り・利益率向上



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
スマホで読み込んで
予約サイトへ

バイクパークの予約サイト

稼働中バイクパーク…365現場879車室
登録済み会員…10,297名 (11月11日現在) 

1年で会員数2倍！



パラカ
バイクパークサイト

[\[URL\]](https://paraca.biz/)

【QRコード】



場内レイアウト
施設選択

30分単位で予約可能

空室カレンダー

		予約できます	予約です	施設名: 東大府羽河原館				
		3/20(水)	3/21(木)	3/22(金)	3/23(土)	3/24(日)	3/25(月)	3/26(火)
0:00	30	● 3時間 ● 2時間 ● 1時間	● 1時間	● 3時間 ● 2時間 ● 1時間	● 3時間 ● 2時間 ● 1時間	● 3時間 ● 2時間 ● 1時間	● 3時間 ● 2時間 ● 1時間	● 3時間 ● 2時間 ● 1時間
1:00	30			● 3時間 ● 2時間 ● 1時間				
2:00	30	● 3時間 ● 2時間 ● 1時間		● 3時間 ● 2時間 ● 1時間				
3:00	30	● 3時間 ● 2時間 ● 1時間		● 3時間 ● 2時間 ● 1時間				
4:00	30	● 3時間 ● 2時間 ● 1時間		● 3時間 ● 2時間 ● 1時間				
5:00	30	● 3時間 ● 2時間 ● 1時間		● 3時間 ● 2時間 ● 1時間				
6:00	30	● 3時間 ● 2時間 ● 1時間		● 3時間 ● 2時間 ● 1時間				
7:00	30	● 3時間 ● 2時間 ● 1時間		● 3時間 ● 2時間 ● 1時間				

30日前の予約に切り替える

カレンダーで選択する
時間帯検索

【マイクロ】かねのサイトへようこそ

予約完了

クレジットカードで決済

予約が承認されました。

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。名前、本内容はメールでも送信してあります。

出発地	吉田第一乗車場
開始	2017年8月01日 10:00
終了	2017年8月01日 12:00
料金	高田山線 東 1224
金額	\$3,000

今回の旅便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ことで、再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。

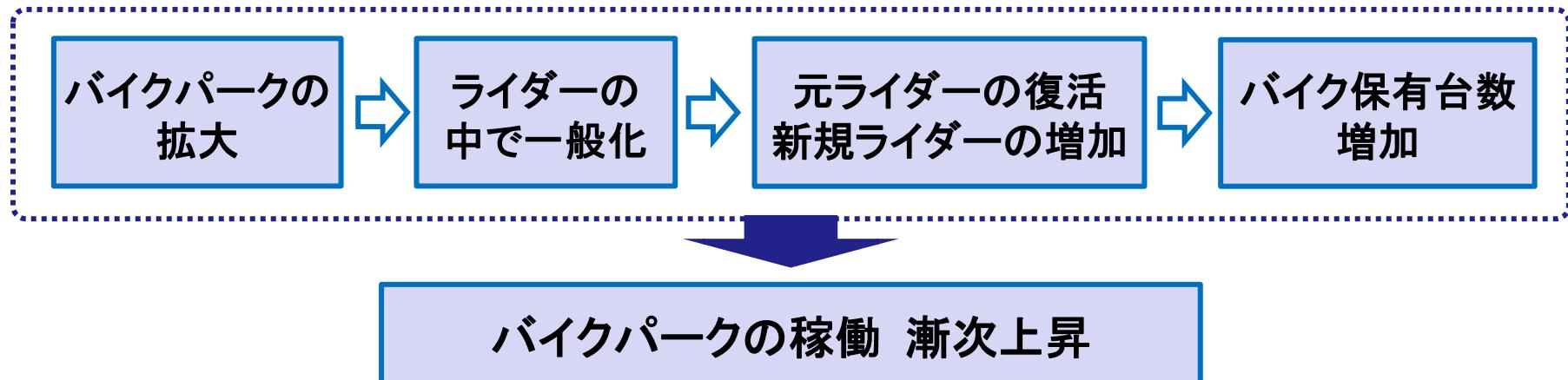
□ カード情報を登録する。

今すぐ決済する
カード登録

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

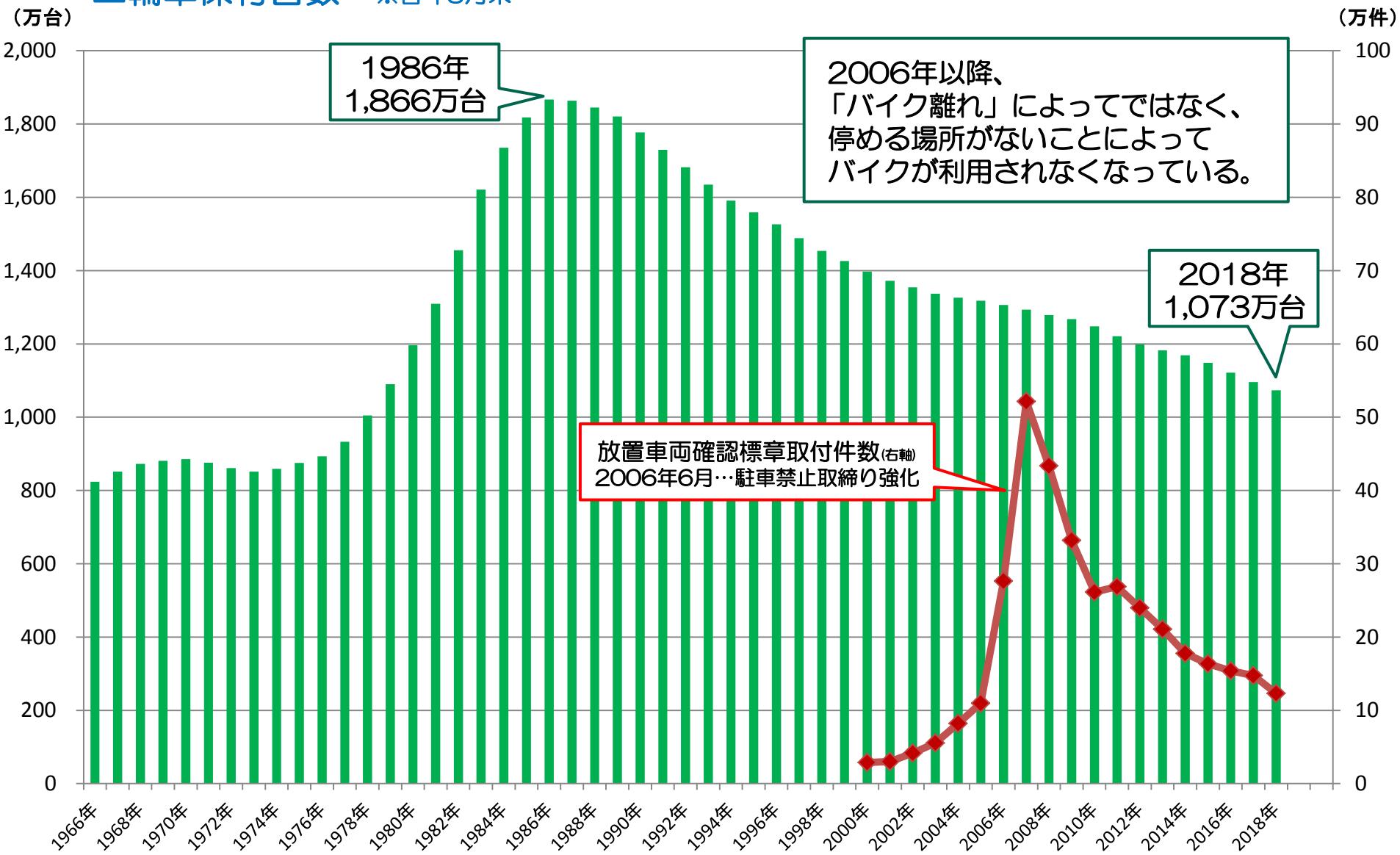
- ・クルマ 600円/1時間 → 1000円～2000円/1時間
- ・バイク 100円～200円/1時間

潜在需要あり

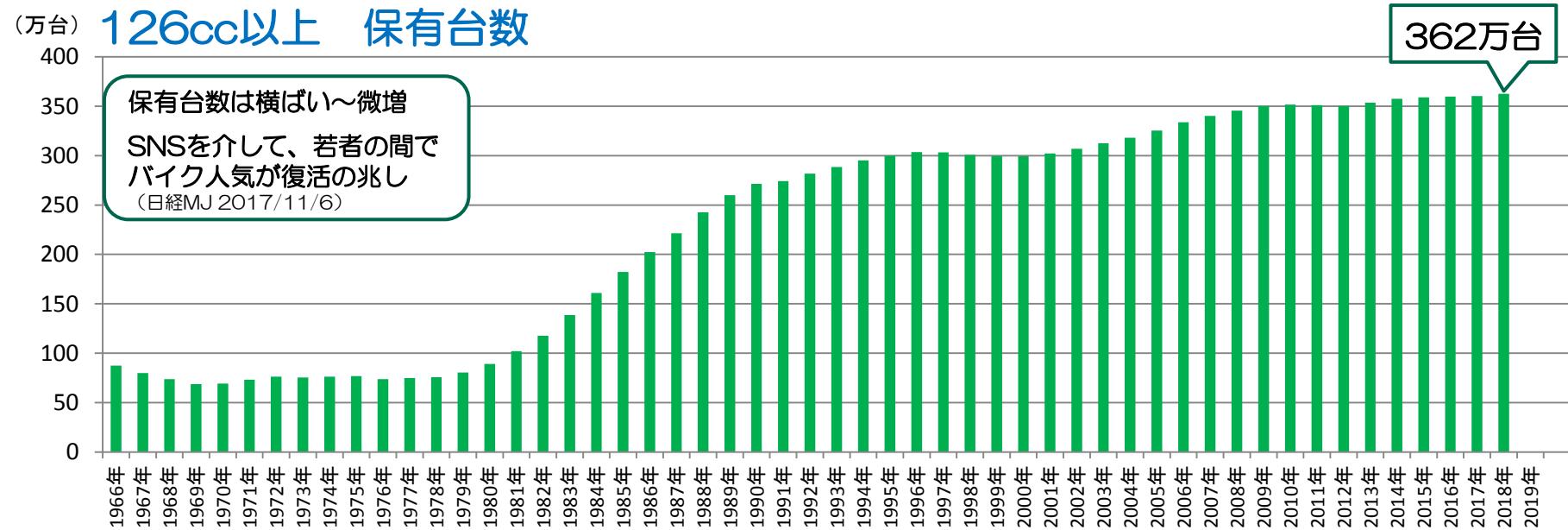
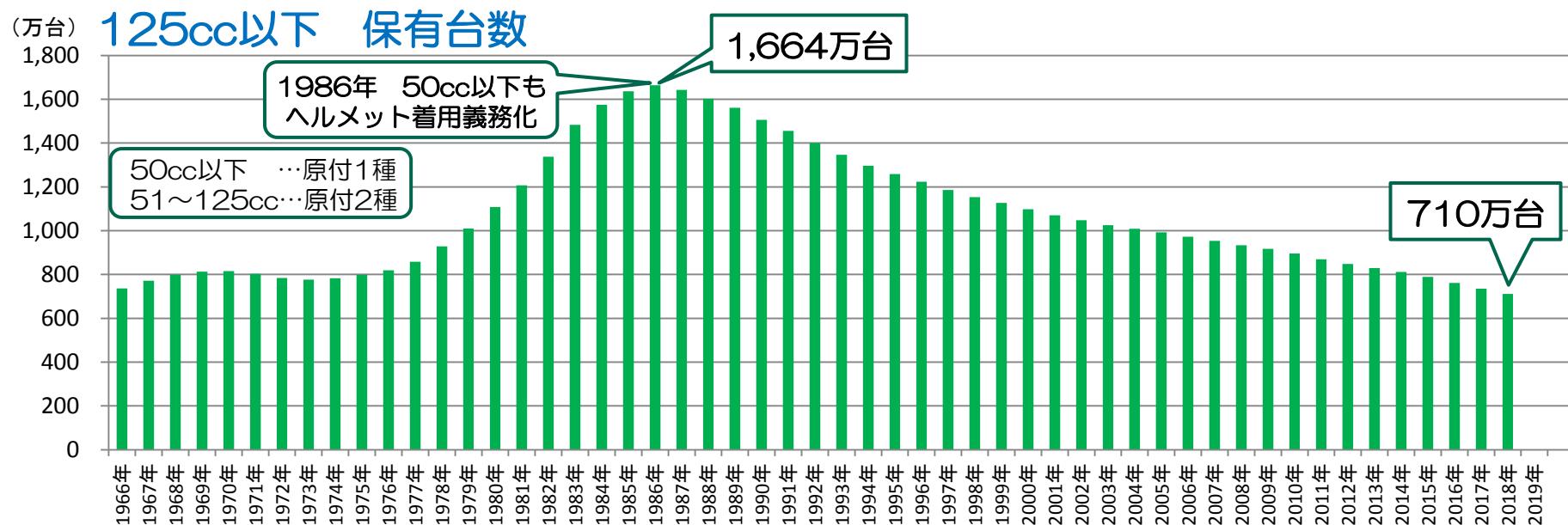
★ポイント 不正駐車対策 = 土地オーナーにとって最も気になるところ
→マッチングサービスでは対処できない

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



出典:日本自動車工業会

バスパーク事業



バス向けの時間貸駐車場

従来：機器の価格が高く、開設困難

今回：バイクパークの仕組みを応用し、投資額小

第1弾として、高山駅前第2駐車場に、4車室オープン

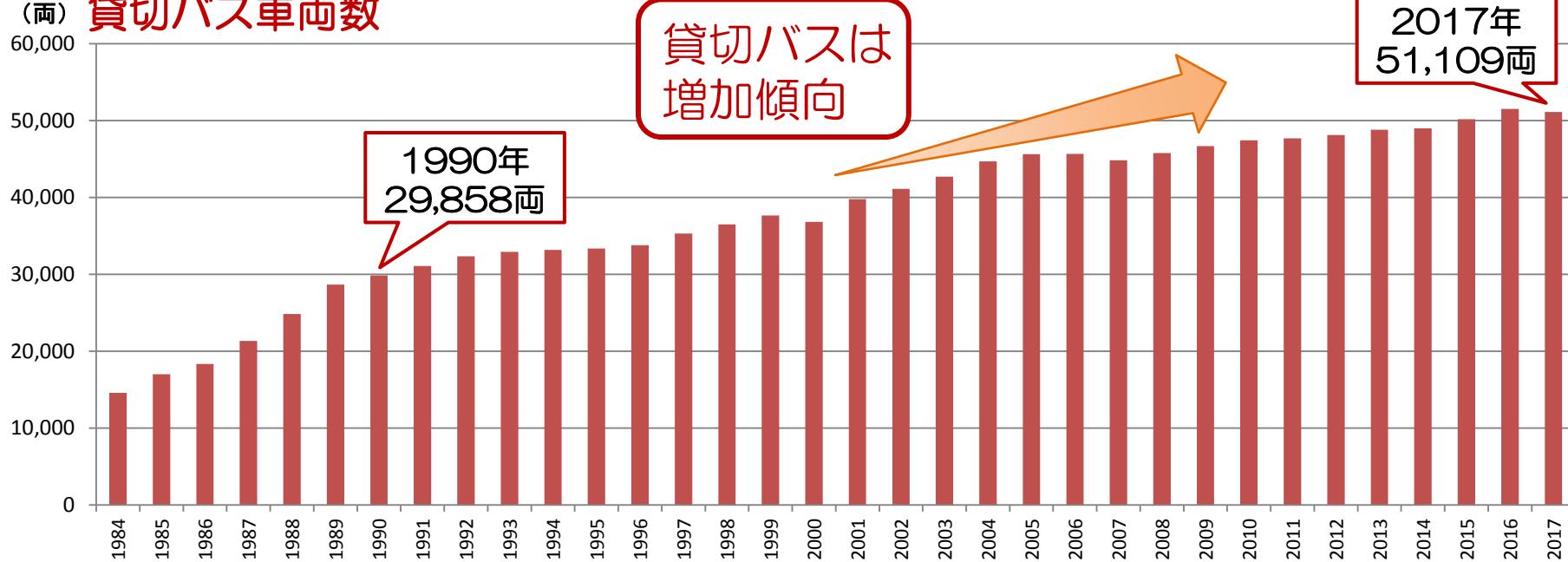
第2弾として、川崎市小川町第1駐車場に、3車室オープン

登録済み会員…79名 (11月11日現在)

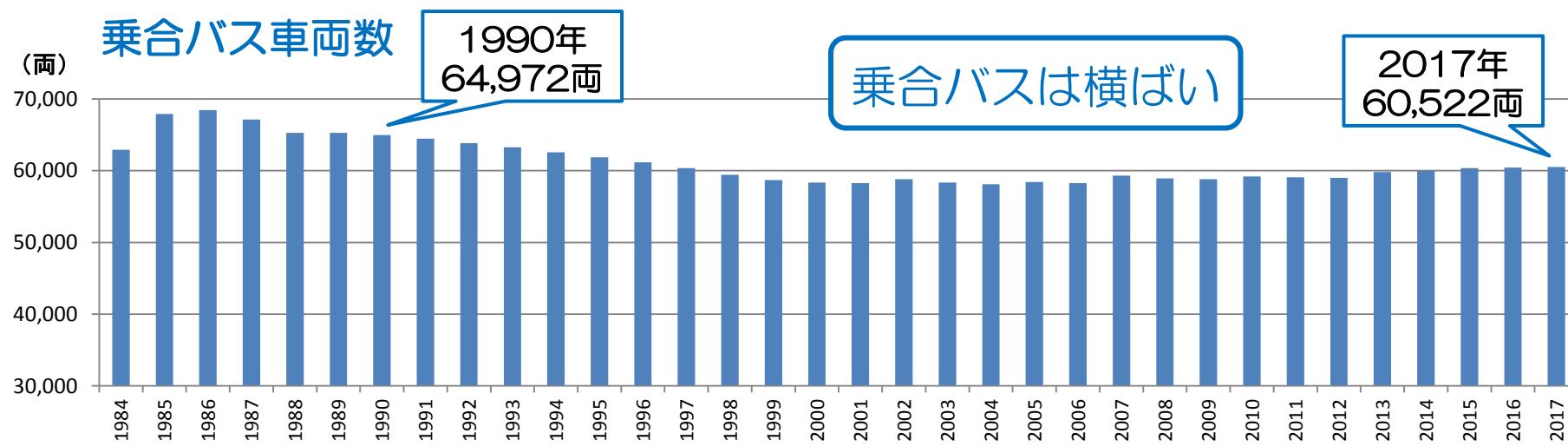
バス車両数の推移

※各年3月末

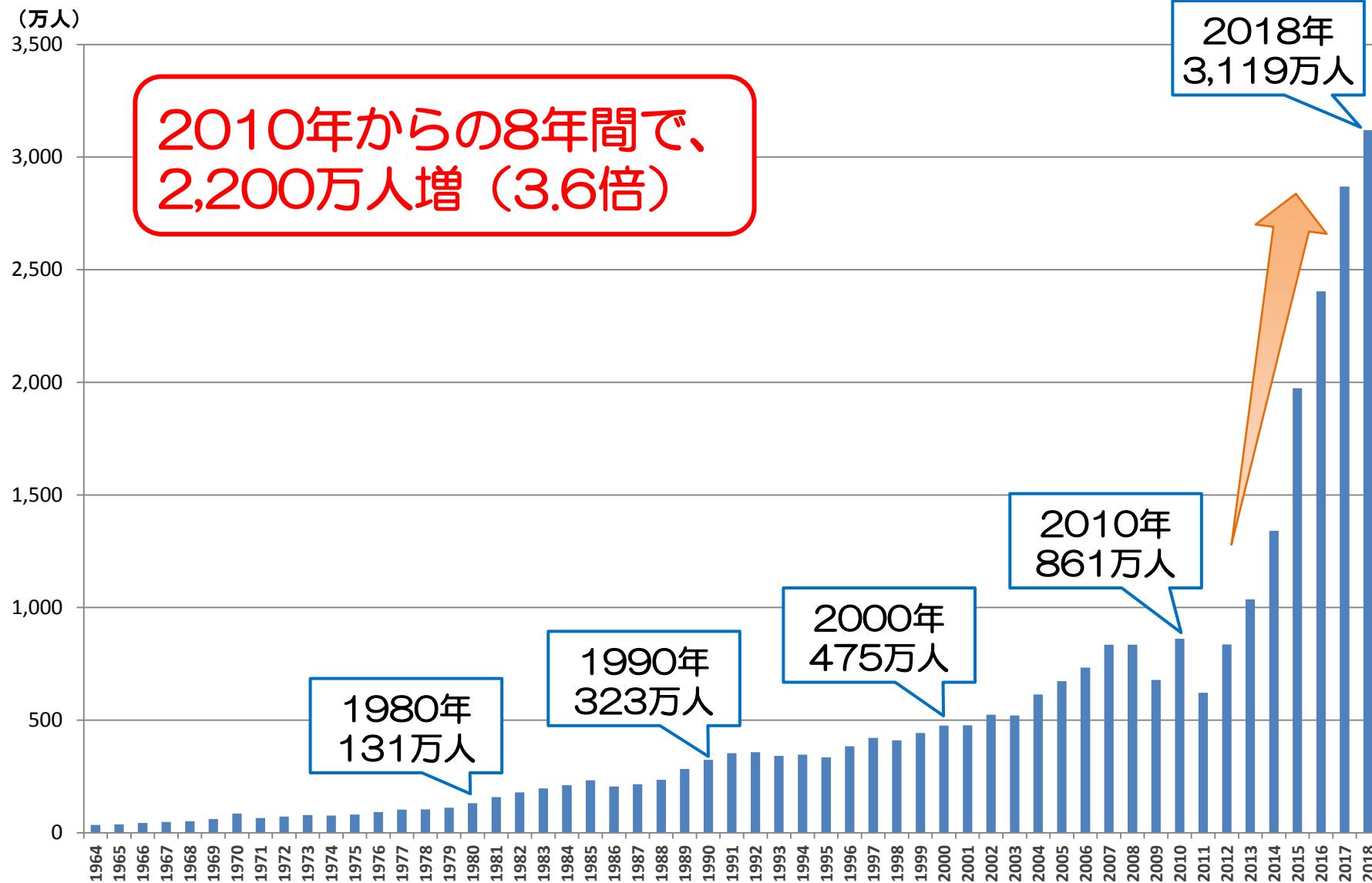
(両) 貸切バス車両数



(両) 乗合バス車両数



訪日外国人推移



地域別 外国人宿泊者数 推移

東京だけでなく、
地方都市にも外国人観光客が増加
(各種SNSを通じて、地方の魅力が浸透中)

インスタ効果

中国 5.6倍
2010年 37万人泊
2018年 209万人泊

北陸信越 4.9倍
2010年 66万人泊
2018年 321万人泊

北海道 4.1倍
2010年 205万人泊
2018年 833万人泊

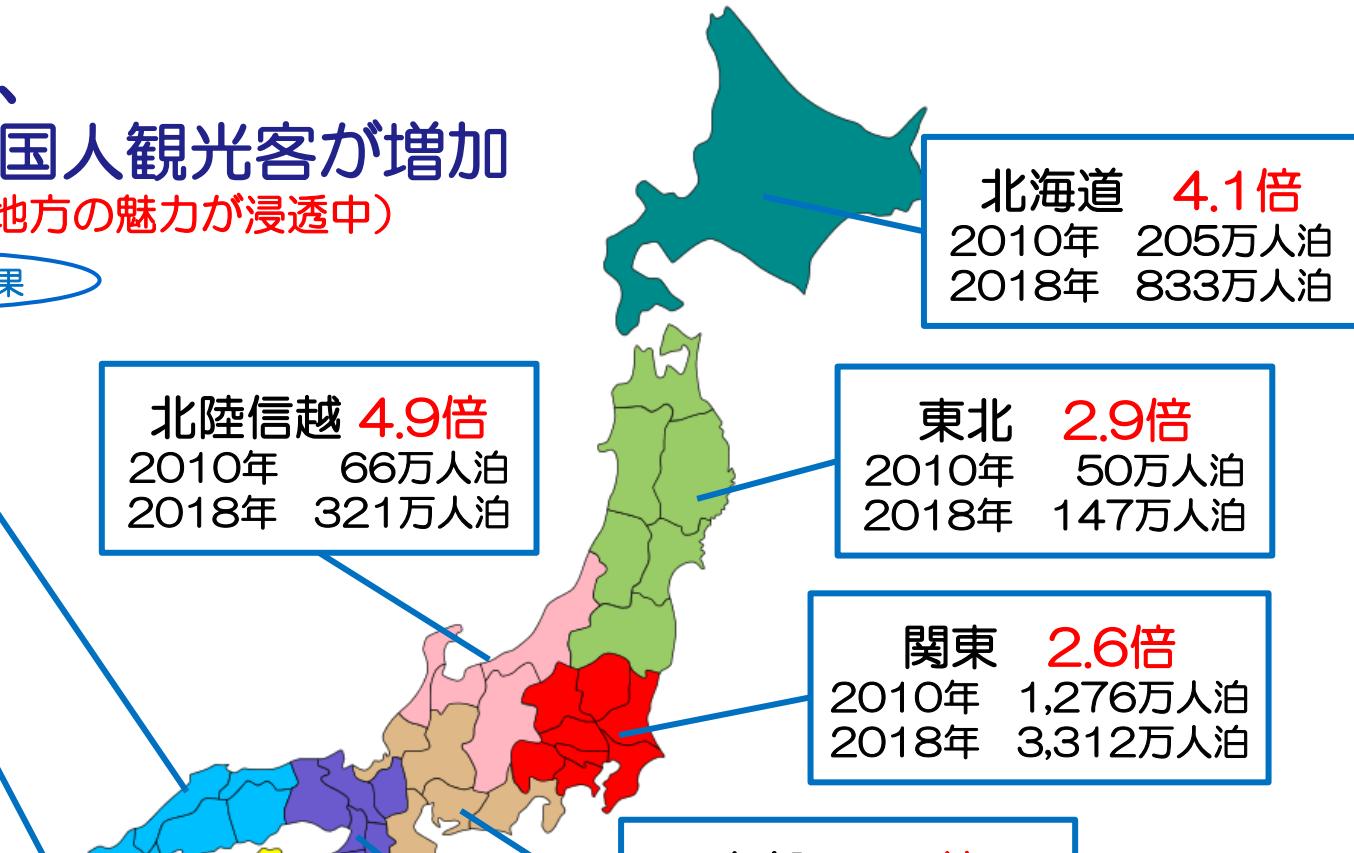
東北 2.9倍
2010年 50万人泊
2018年 147万人泊

九州 4.3倍
2010年 190万人泊
2018年 823万人泊

関東 2.6倍
2010年 1,276万人泊
2018年 3,312万人泊

沖縄 14.1倍
2010年 44万人泊
2018年 620万人泊

中部 3.3倍
2010年 201万人泊
2018年 654万人泊



四国 8.0倍
2010年 12万人泊
2018年 97万人泊

近畿 4.7倍
2010年 517万人泊
2018年 2,408万人泊

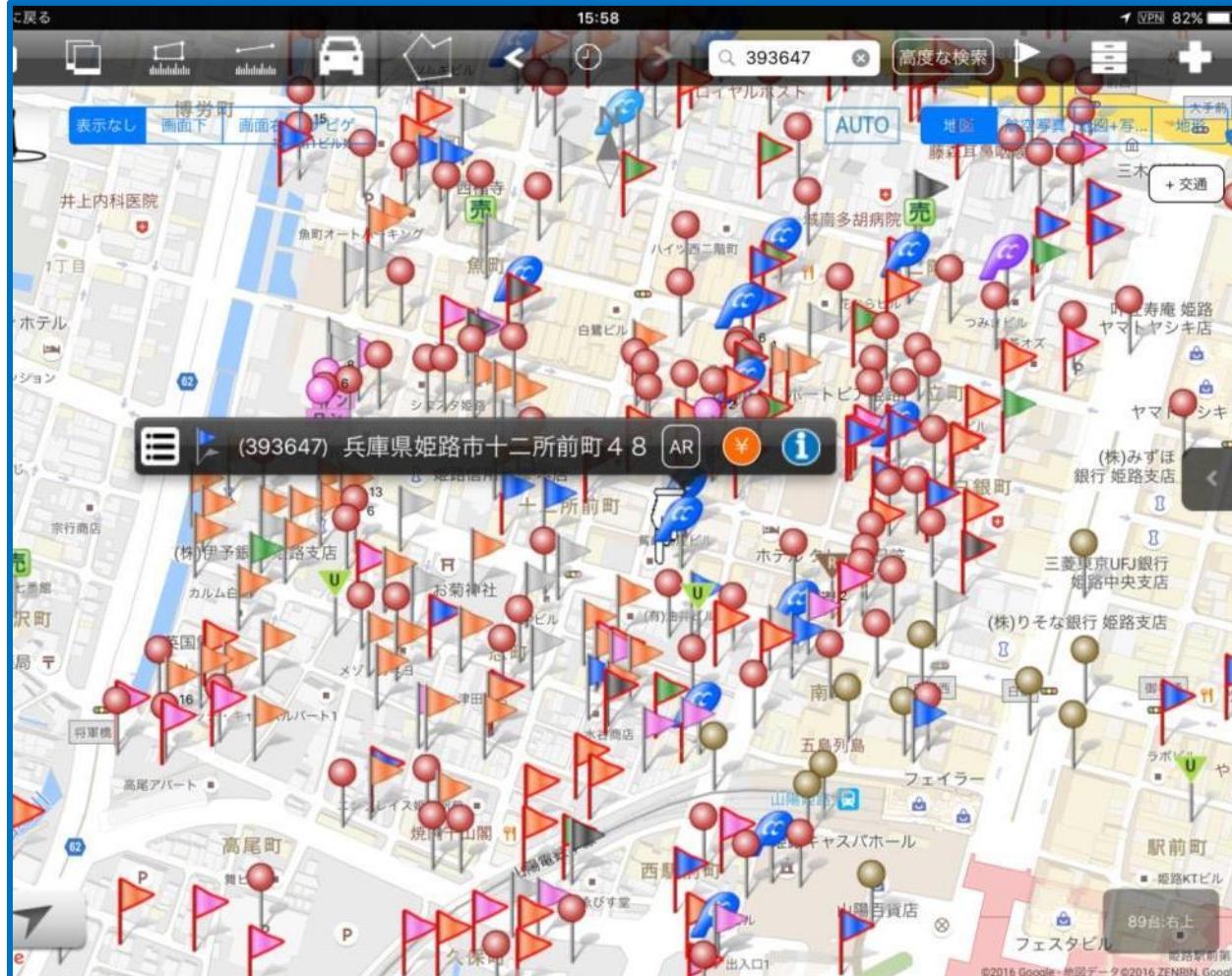
(運輸局ごとの
延べ宿泊者数)

営業・業務バックアップ

「営業支援システム」

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

48万件

対象地 : 32万件
同業他社 : 12万件

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

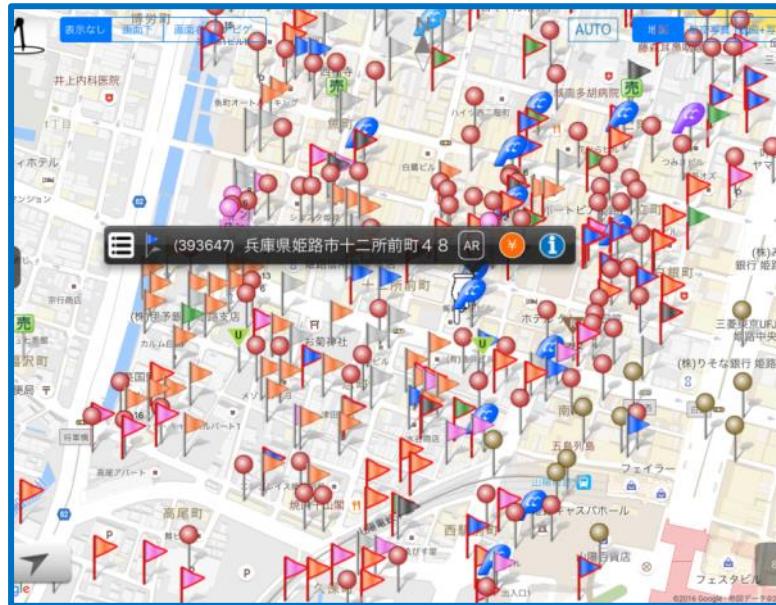
現場感覚・現場記憶
の再現性向上

+

料金変更

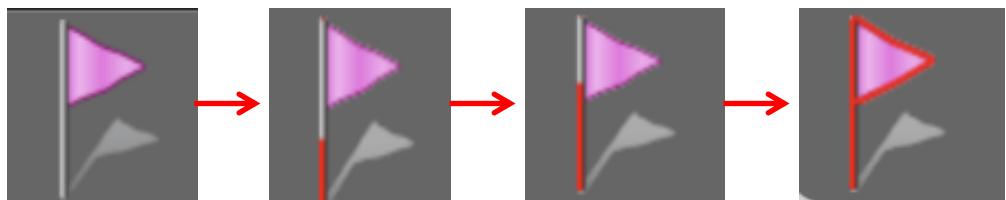
駐車料金の周辺相場
変化への対応

営業支援システム



更地
月極
売地
解体中
古ビル・古屋
候補地（その他）

不動産屋
オーナー
建築中
ネット不動産（売地）
ネット不動産（中古）
注目ピン



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		土地の面積		面積		登録年月日		登録番号	
兵庫県姫路市十二所		面積未登記		面積未登記		未登記		未登記	
○○株式会社		面積未登記		面積未登記		未登記		未登記	
○○		面積未登記		面積未登記		未登記		未登記	
○○		面積未登記		面積未登記		未登記		未登記	
○○		面積未登記		面積未登記		未登記		未登記	
○○		面積未登記		面積未登記		未登記		未登記	
○○		面積未登記		面積未登記		未登記		未登記	
○○		面積未登記		面積未登記		未登記		未登記	

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

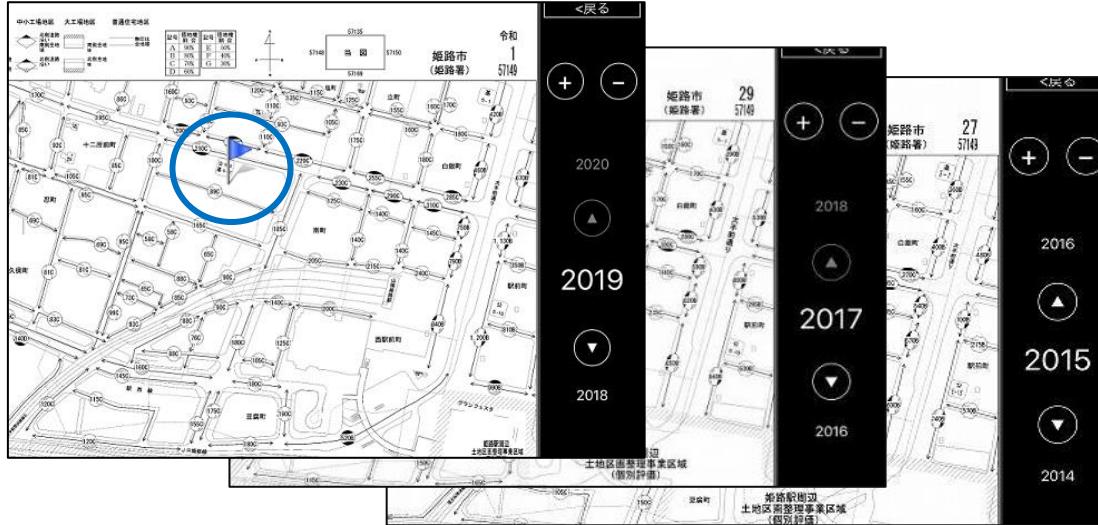
フォロー記録

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9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

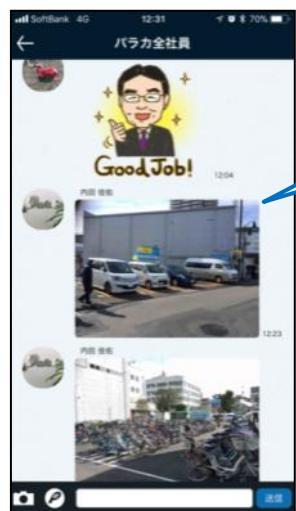
• • •

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95種類)



- 顔写真モード



ドヤ顔

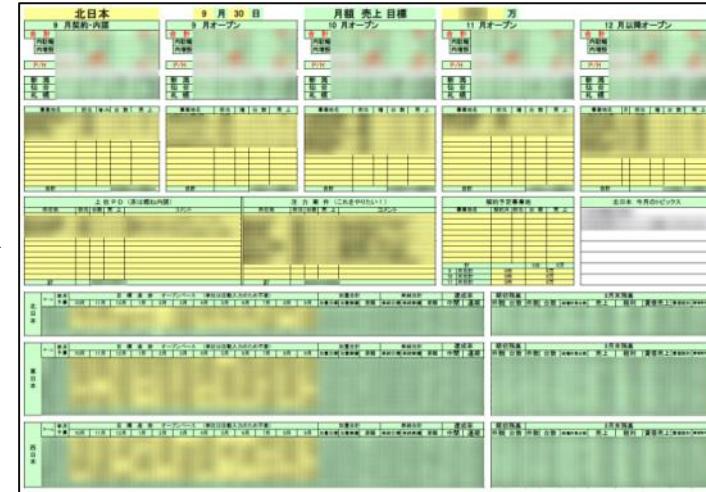
開拓者の顔写真
をピンに表示



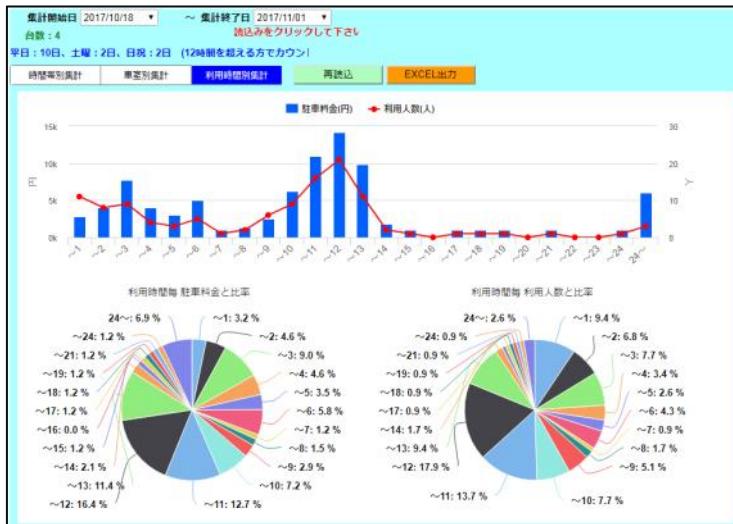
営業員のモチベーションアップに

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



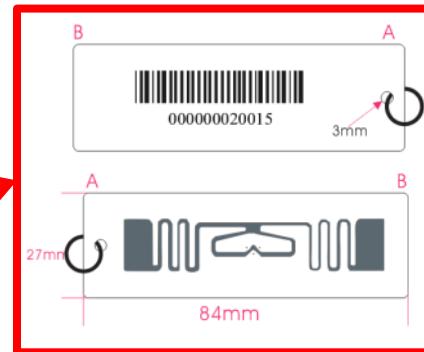
売上UP!

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

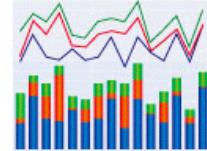
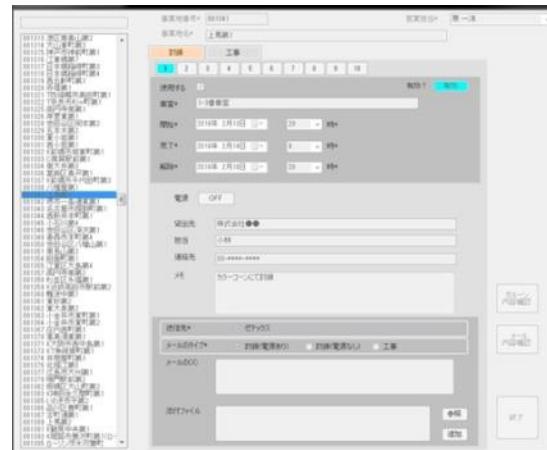


非接触カードで一括読み取り
→ 一瞬で完了！



・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

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

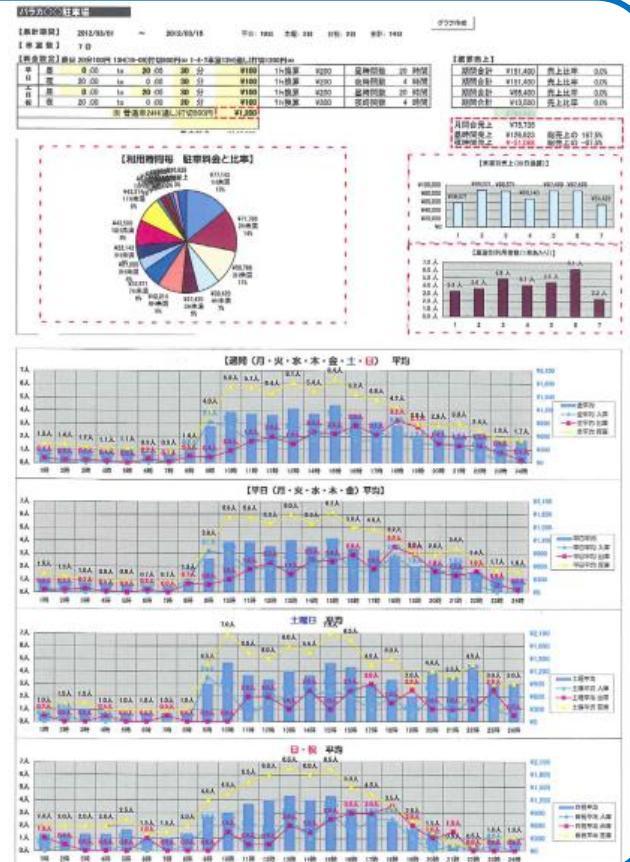


自社開発システム
Pegasusで分析

↓
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

TORANOTEC 株式会社への出資

2018年4月、2019年3月

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。



2018年11月8日、
「トラノコ」が参加する
リアルおつり投資プロジェクト
が、金融庁
「FinTech実証実験ハブ」
支援案件として採用！

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、
新たなサービスの提供を目指す。



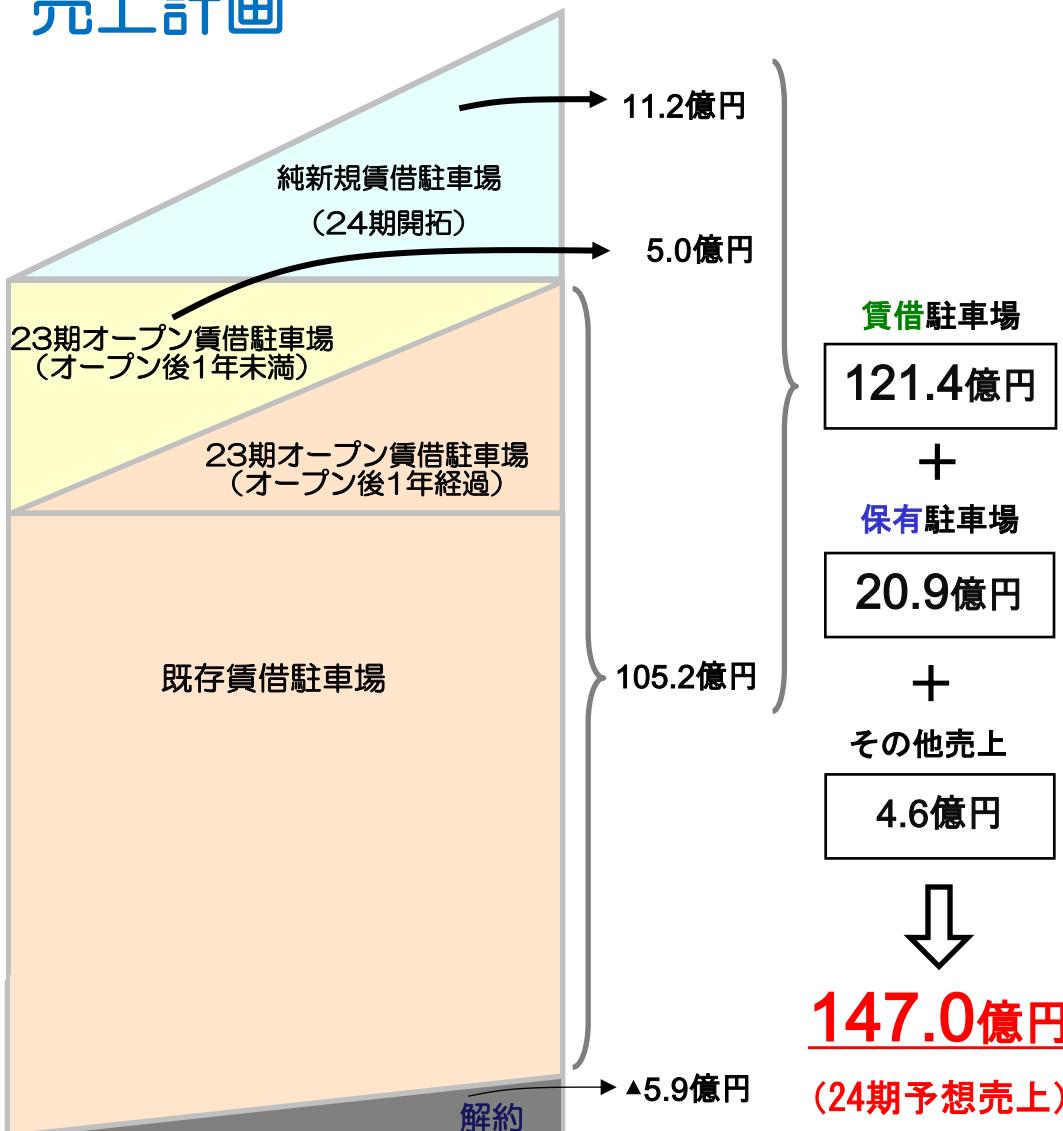
第24期 業績予想

第24期（2020年9月期）通期計画

	通期計画	前期比
売上高	147.00 億円	+ 6.1 億円 (+ 4.4 %)
売上総利益	40.00 億円 27.2%	+ 1.9 億円 (+ 5.1 %)
営業利益	24.00 億円 16.3%	+ 1.2 億円 (+ 5.6 %)
経常利益	22.00 億円 15.0%	+ 1.2 億円 (+ 6.0 %)
当期純利益	15.00 億円 10.2%	- -8.8 億円 (- 37.0 %)
1株当純利益	151.46 円	- 90 円 (- 37.3 %)
配当金	55 円	+ 3 円 (+ 5.8 %)

第24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30~50億円)
- ・消費税増税の影響

② 販管費

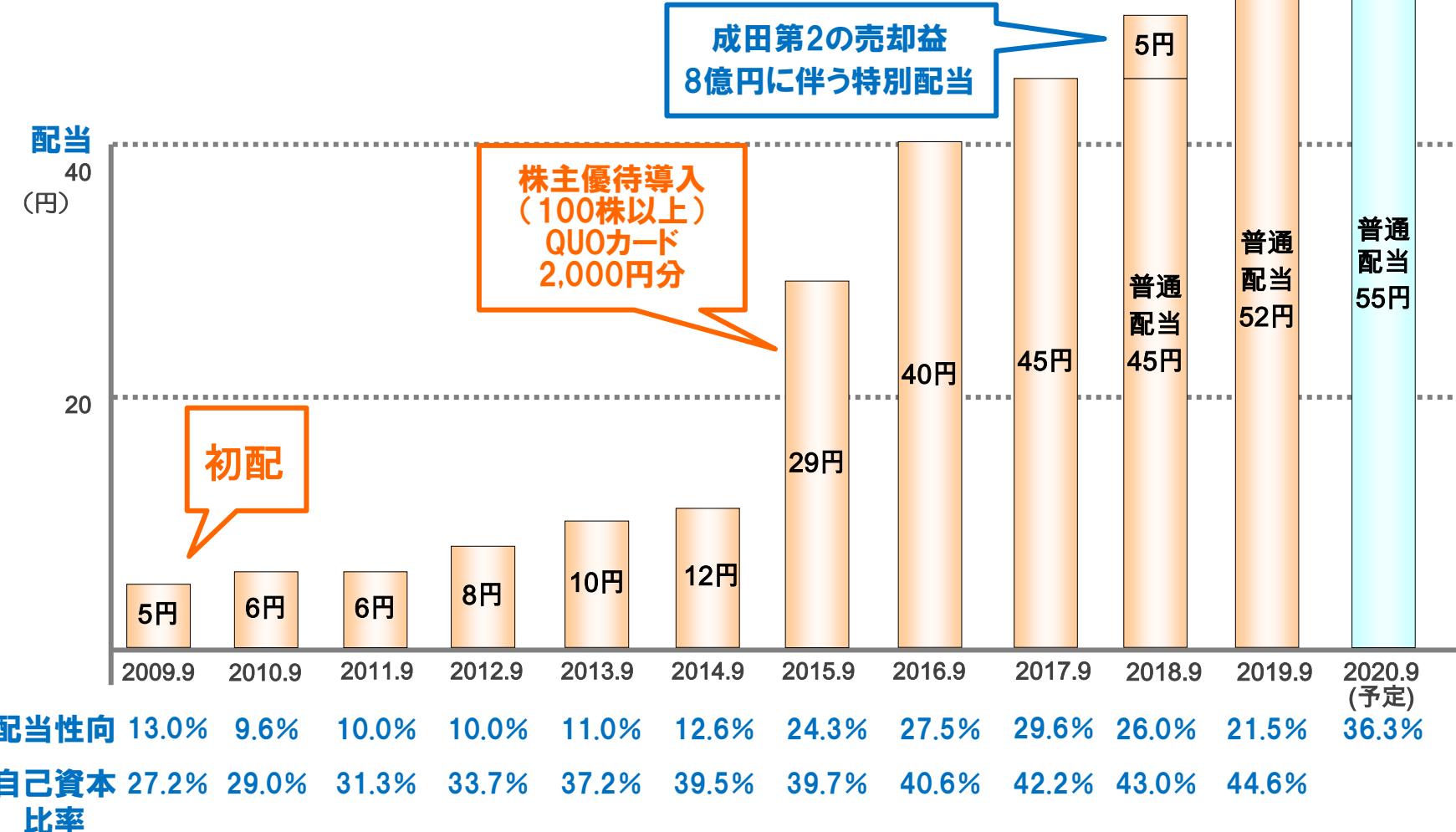
- ・人件費の増加
- ・システム投資 (含む償却コスト)
- ・予備費

新規保有駐車場 0.7億円

既存保有駐車場 20.2億円

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)

	2016年 9月期	2017年 9月期	2018年 9月期	2019年 9月期	2020年 9月期予想
純利益	145円	152円	192円	241円	151円
→ 配当 配当性向	40円 27.5%	45円 29.6%	50円 26.0%	52円 21.5%	55円 36.3%
→ 再投資 留保率	105円 72.5%	107円 70.4%	142円 74.0%	189円 78.5%	96円 63.7%
純資産	1,082円	1,198円	1,345円	1,533円	
自己資本比率	40.6%	42.2%	43.0%	44.6%	
ROE (純利益÷自己資本)	14.1%	13.3%	15.1%	16.8%	
ROA (経常利益÷総資産)	8.7%	8.2%	6.7%	6.4%	
保有駐車場 利回り	8.5%	8.8%	8.2%	7.6%	

保有駐車場への
投資は
増配の源泉

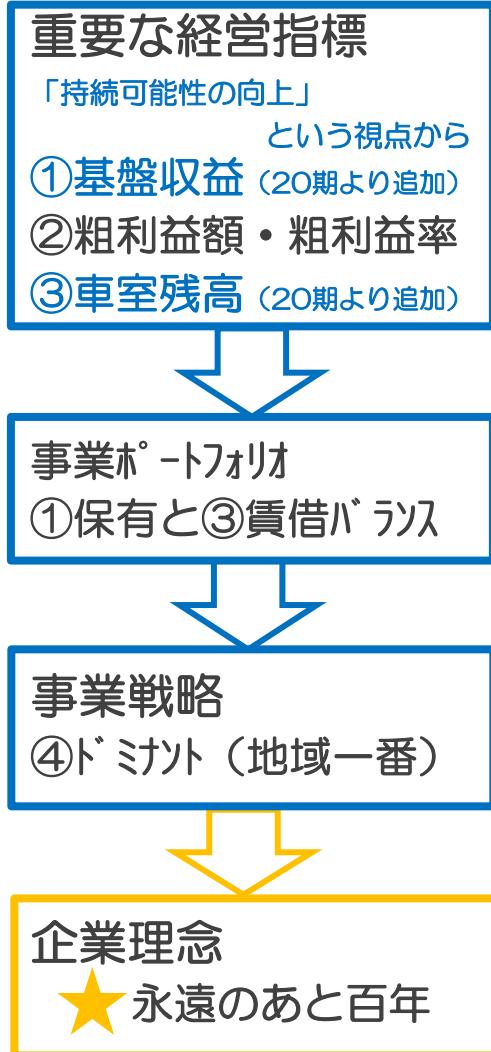


參 考 資 料

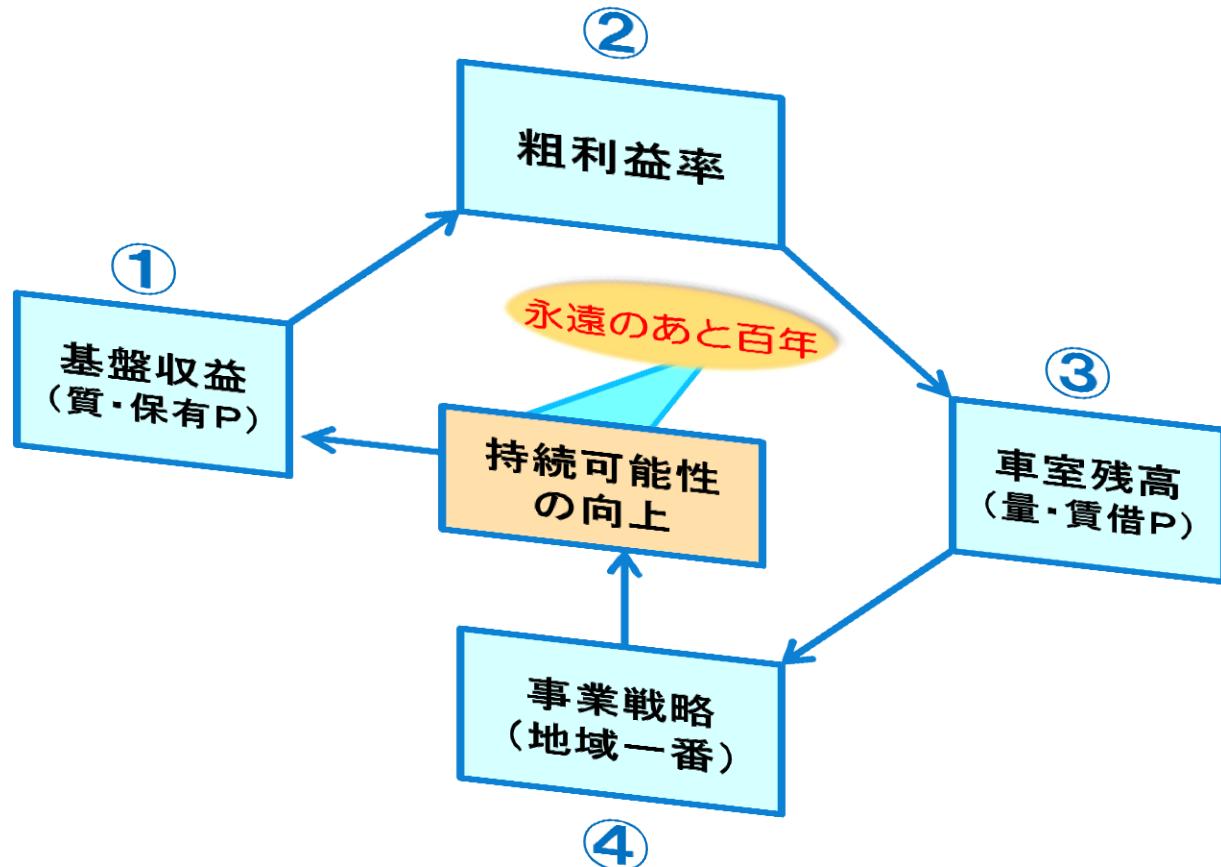
連関図 (重要な経営指標・事業ポートフォリオ・事業戦略・企業理念)と循環

日々の営業活動から企業理念へ向けた一貫性

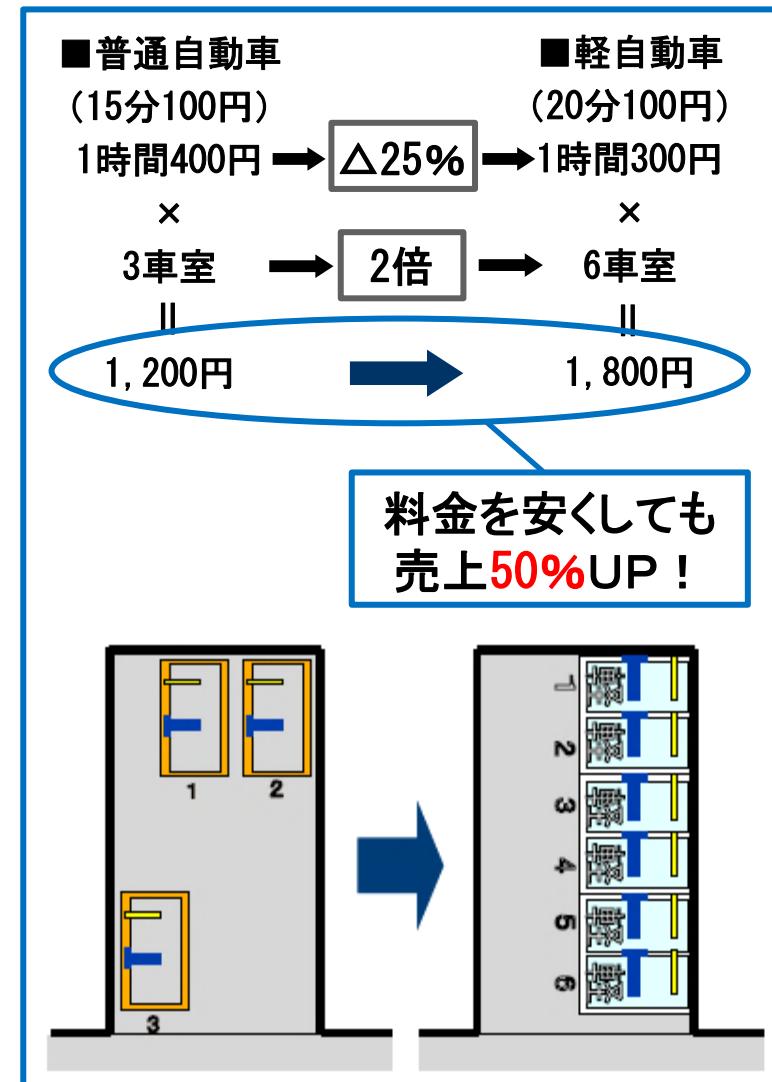
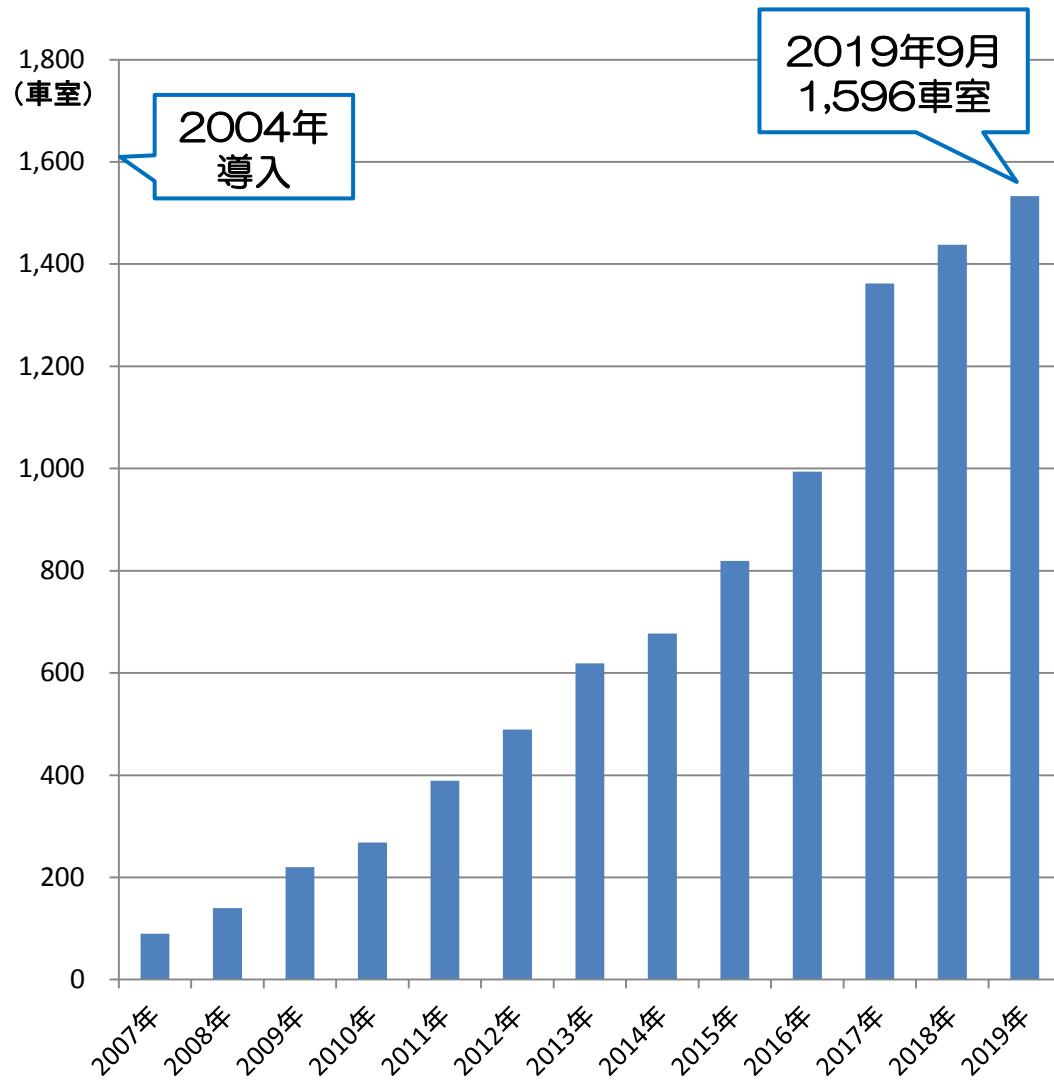
～連関図～



～保有駐車場を起点とした循環～



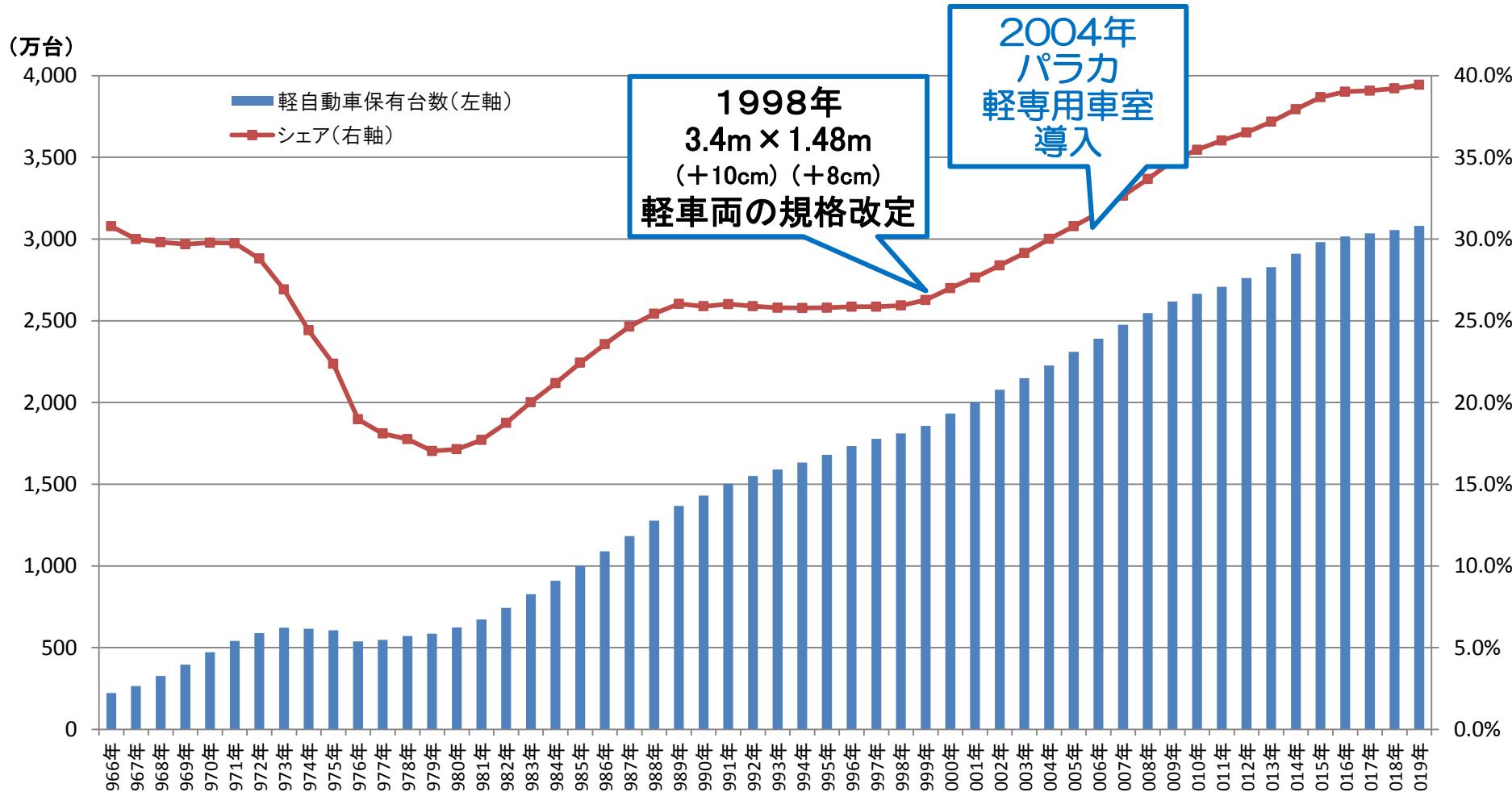
パラカ軽専用車室数の推移



軽車両の保有台数とシェア

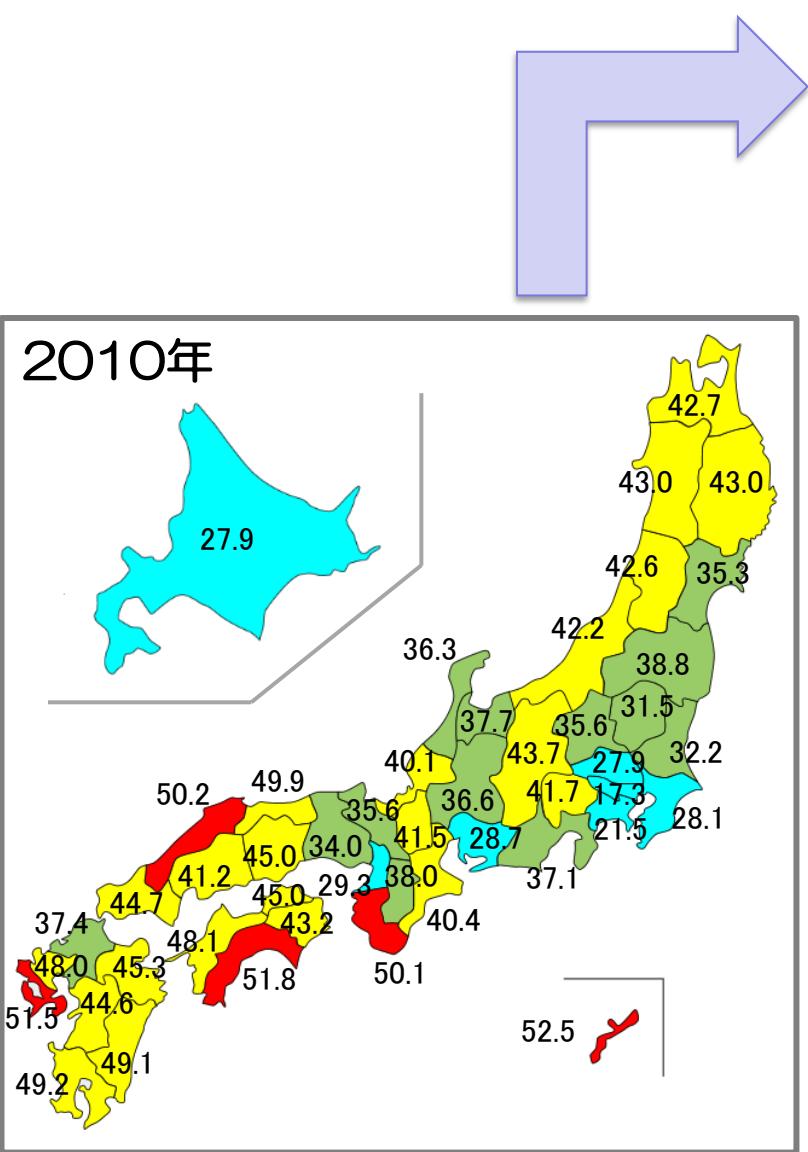
軽自動車全国シェア 39.4%

2018年の新車販売では軽自動車が全体の約36.5% (出典:日本自動車販売協会連合会)

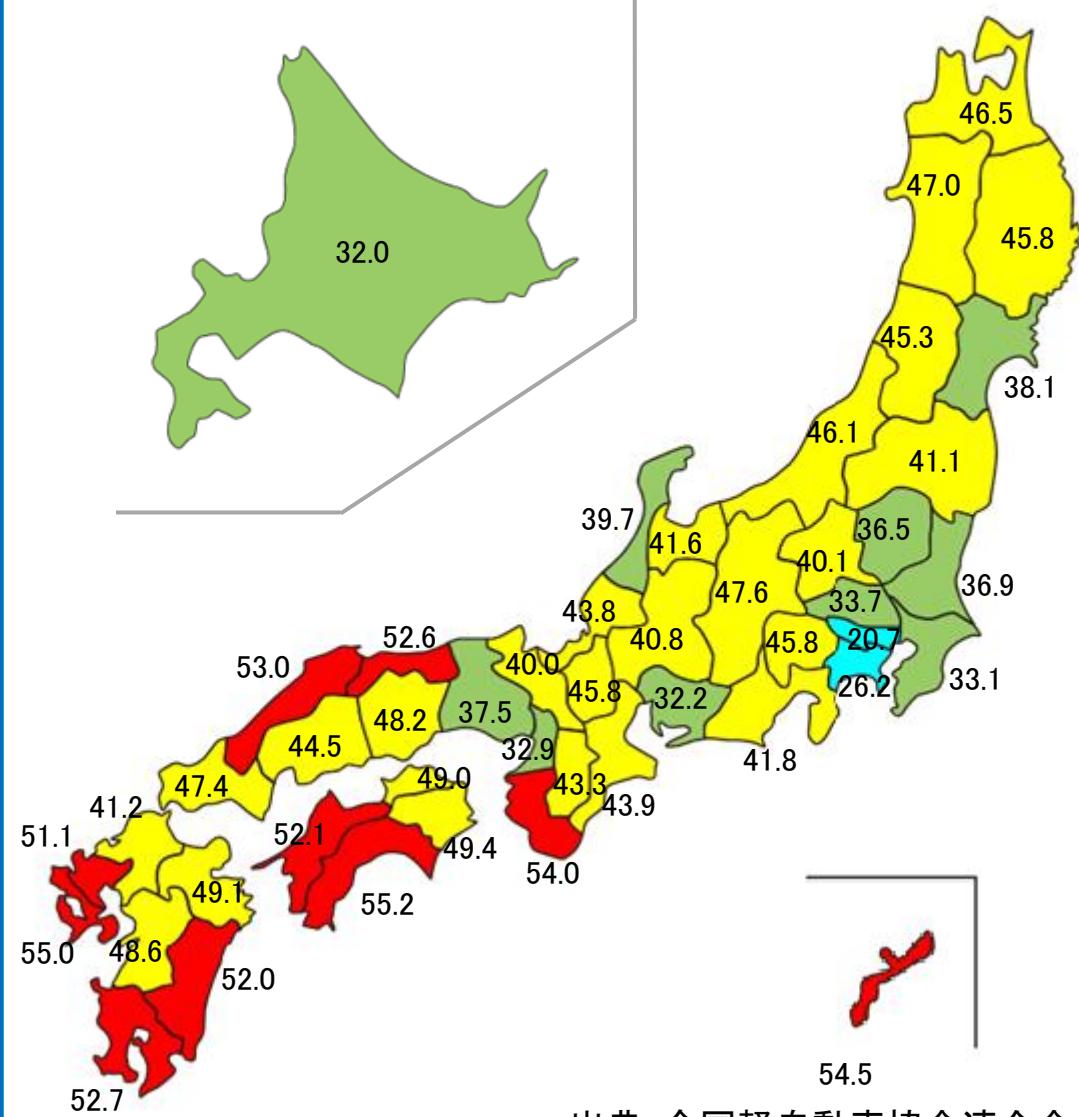


出典:全国軽自動車協会連合会

県別軽自動車保有シェア



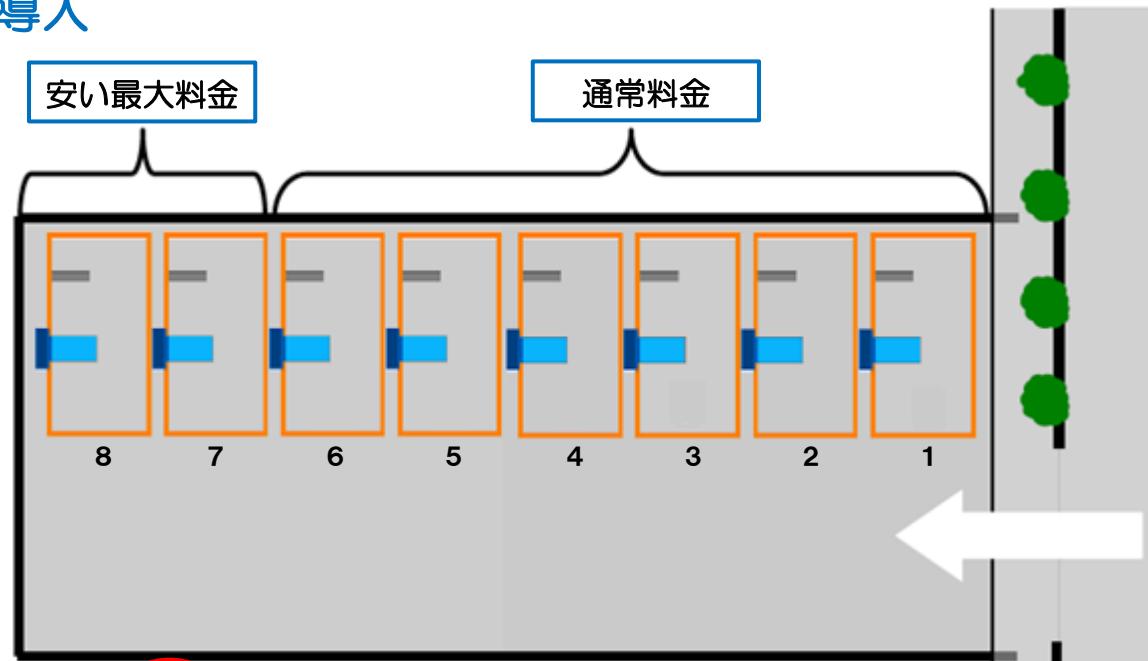
2019年



出典：全国軽自動車協会連合会

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)

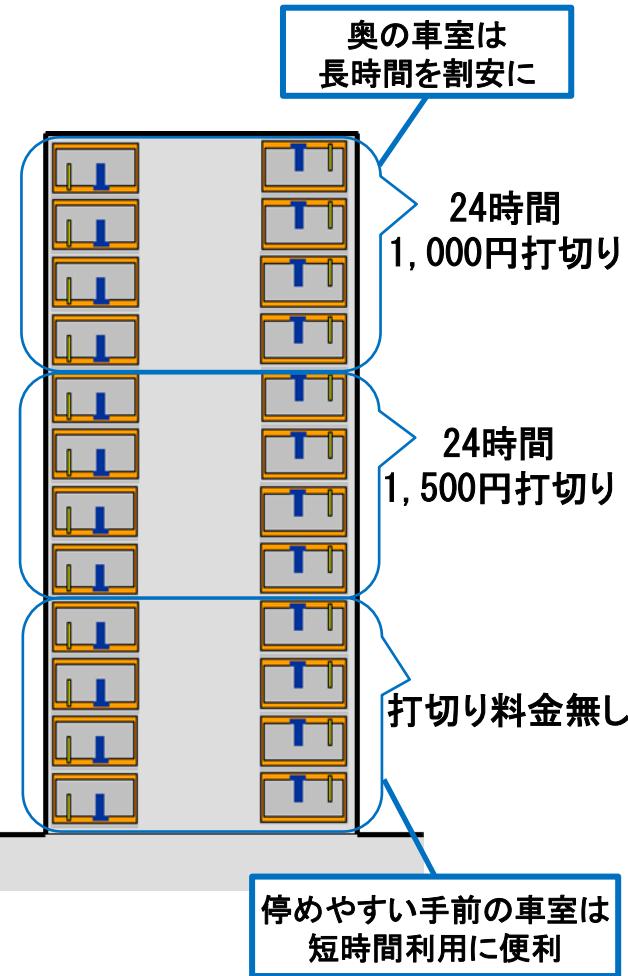
変更後売上額
(奥だけ安い最大料金)

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

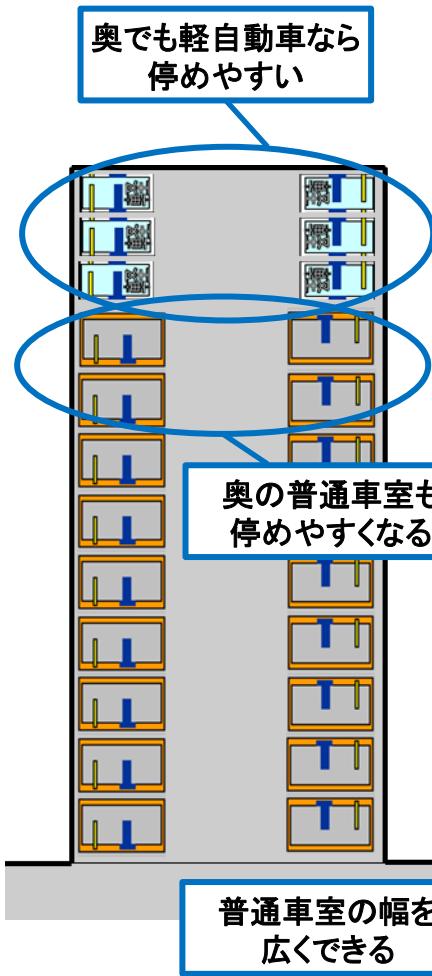
売上28%UPの例も！

パラカ車室別料金の導入

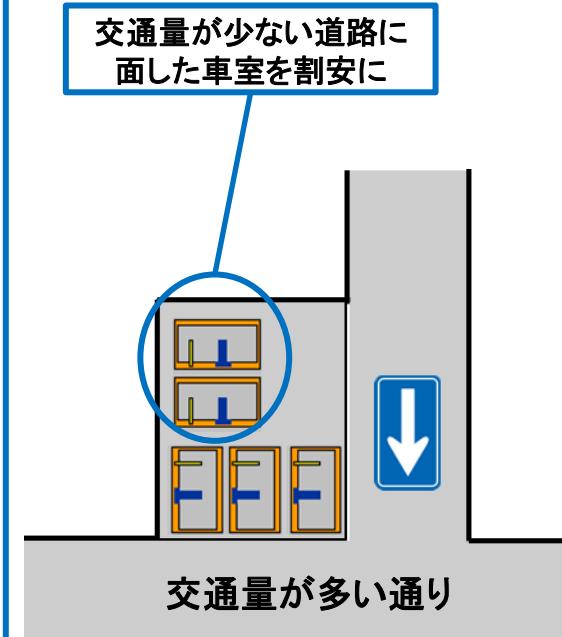
◆3段階車室別料金



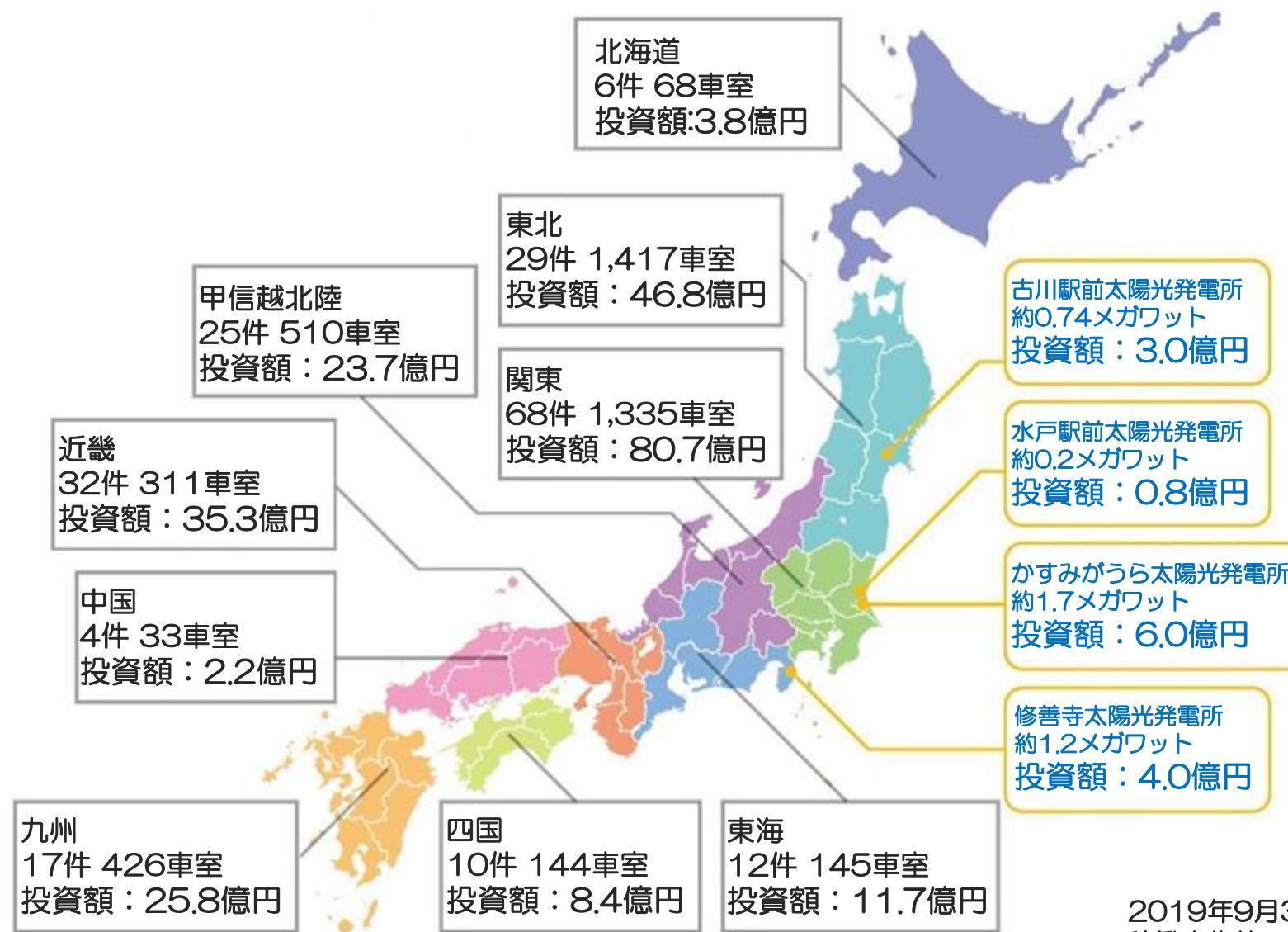
◆奥を軽専用車室に



◆導線に応じて



保有駐車場/太陽光発電 地域別投資額



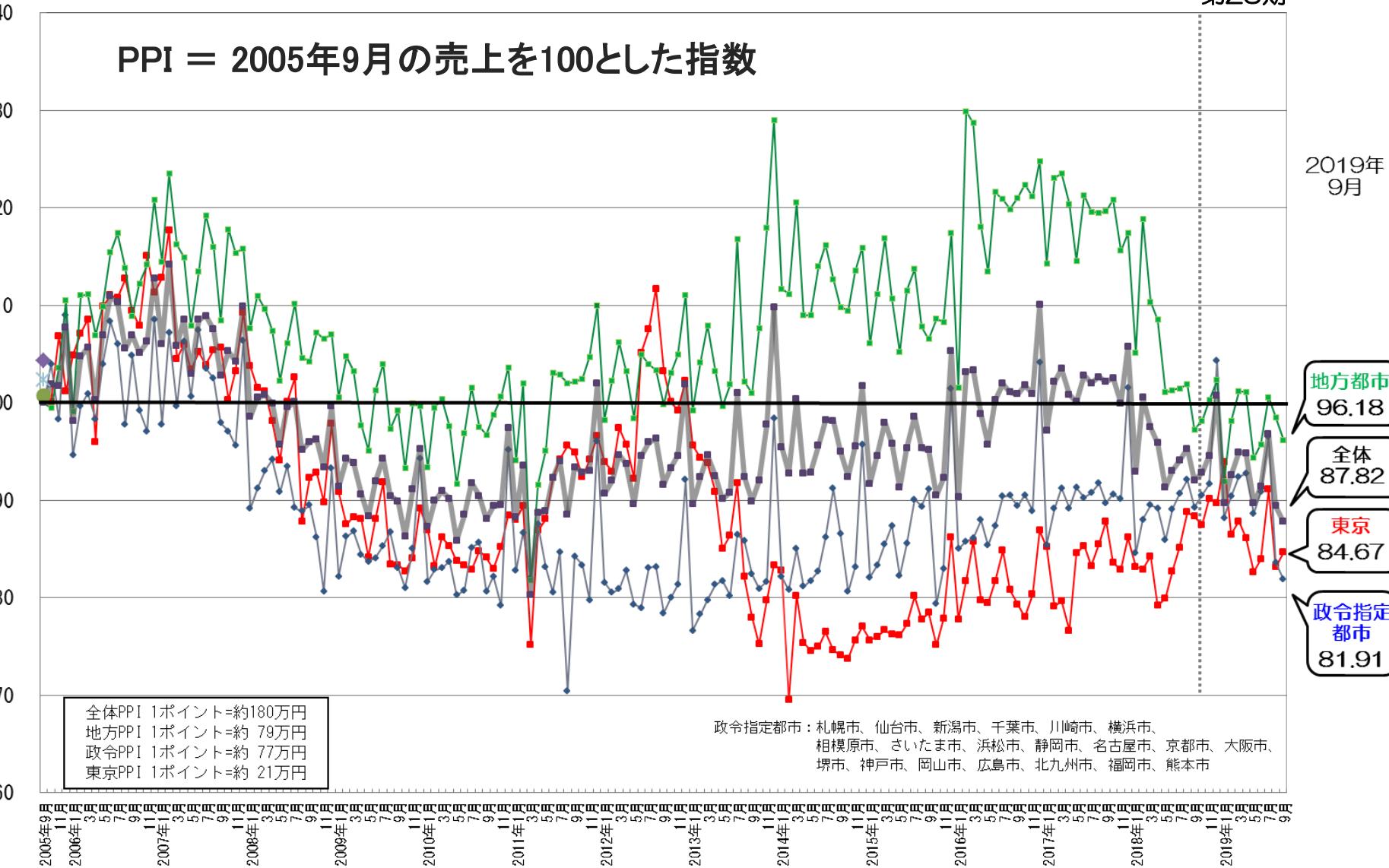
2019年9月30日
稼働中物件

PPI：パラカ・パーキング・インデックス

PPI : パラカパーキングインデックス

第23期

PPI = 2005年9月の売上を100とした指数



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	38	912	6	68	44	980	3.2%
	青森県	33	1,059	10	231	43	1,290	4.2%
	岩手県	3	25	2	296	5	321	1.0%
	宮城県	24	305	5	454	29	759	2.5%
	秋田県	2	59	4	114	6	173	0.6%
	山形県	0	0	1	33	1	33	0.1%
	福島県	21	431	7	289	28	720	2.3%
小計		121	2,791	35	1,485	156	4,276	13.8%
関東	茨城県	14	304	14	798	28	1,102	3.6%
	栃木県	11	120	1	14	12	134	0.4%
	群馬県	8	229	1	37	9	266	0.9%
	埼玉県	35	511	5	42	40	553	1.8%
	千葉県	27	1,464	13	201	40	1,665	5.4%
	東京都	837	5,331	24	152	861	5,483	17.7%
	神奈川県	125	1,341	10	91	135	1,432	4.6%
小計		1,057	9,300	68	1,335	1,125	10,635	34.4%
中部・北陸	新潟県	57	3,009	15	268	72	3,277	10.6%
	富山県	7	74	1	33	8	107	0.3%
	石川県	7	66	1	24	8	90	0.3%
	福井県	1	11	0	0	1	11	0.0%
	山梨県	15	244	7	181	22	425	1.4%
	長野県	5	47	1	4	6	51	0.2%
	岐阜県	14	407	4	61	18	468	1.5%
静岡県		7	93	2	18	9	111	0.4%
愛知県		78	1,008	5	57	83	1,065	3.4%
小計		191	4,959	36	646	227	5,605	18.1%

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	12	162	1	9	13	171	0.6%
	滋賀県	8	92	1	9	9	101	0.3%
	京都府	70	1,276	1	0	71	1,276	4.1%
	大阪府	334	5,354	21	216	355	5,570	18.0%
	兵庫県	69	1,416	9	86	78	1,502	4.9%
	奈良県	12	273	0	0	12	273	0.9%
	和歌山県	6	74	0	0	6	74	0.2%
小計		511	8,647	33	320	544	8,967	29.0%
中国・四国	島根県	1	7	0	0	1	7	0.0%
	岡山県	1	10	2	17	3	27	0.1%
	広島県	10	112	1	8	11	120	0.4%
	山口県	0	0	1	8	1	8	0.0%
	徳島県	6	55	2	55	8	110	0.4%
	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	237	14	177	38	414	1.3%
九州	福岡県	17	191	6	273	23	464	1.5%
	佐賀県	0	0	2	28	2	28	0.1%
	長崎県	14	281	2	20	16	301	1.0%
	大分県	5	79	5	67	10	146	0.5%
	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		39	579	17	426	56	1,005
合計		1,943	26,513	203	4,389	2,146	30,902	100.0%

パラ力未進出都道府県…鳥取県、熊本県、沖縄県

パラ力保有駐車場未開設都道府県…9県

2019年9月30日現在

各種指標等

	2018年9月	2019年9月
売上高粗利益率	26.7%	27.0%
売上高営業利益率	15.7%	16.1%
売上高経常利益率	14.3%	14.7%
売上高純利益率	13.8%	16.9%
従業員	80人	80人
インタレスト・カバレッジ・レシオ	10.8倍	9.9倍
固定長期適合比率	94.8%	91.2%

2020年4月
13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	17年(※有報記載の年数)	45位(上場企業3,600社中、17年9月)

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。