

パラカ株式会社
平成29年9月期（第21期）
決算説明会資料
平成29年11月14日

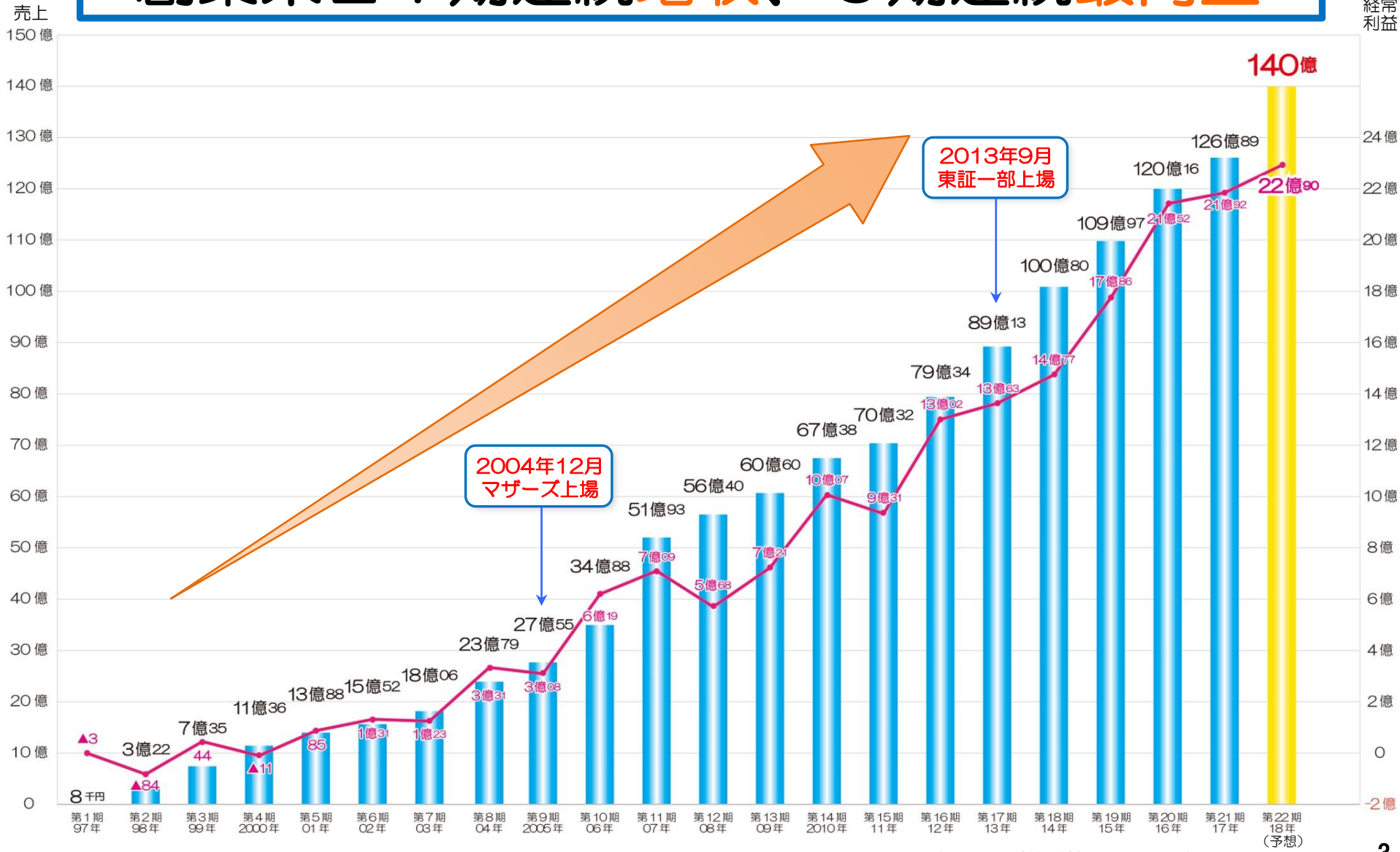
 <http://www.paraca.co.jp/>

過去最高の新規開拓で原価先行だが増収増益

本社移転費用、前期終了の京都烏丸P減収減益分をカバー

	第20期 2016. 9月	第21期 2017. 9月		
売上高	120億16百万	→126億89百万円	前期比	+5.6%
売上原価	83億70百万	→ 89億56百万円	前期比	+7.0%
売上 総利益	36億46百万	→ 37億32百万円	前期比	+2.4%
営業利益	23億97百万	→ 24億03百万円	前期比	+0.3%
経常利益	21億52百万	→ 21億92百万円	前期比	+1.8%
純利益	13億97百万	→ 14億79百万円	前期比	+5.8%

創業来21期連続増収、6期連続最高益



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

2017年

約1.35倍

約5兆円

自動車保有台数
約8,170万台

潜在需要

5兆円ー顕在市場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→

2017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

2017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

出典：自動車検査登録情報協会

乗用車保有台数
史上最高を更新

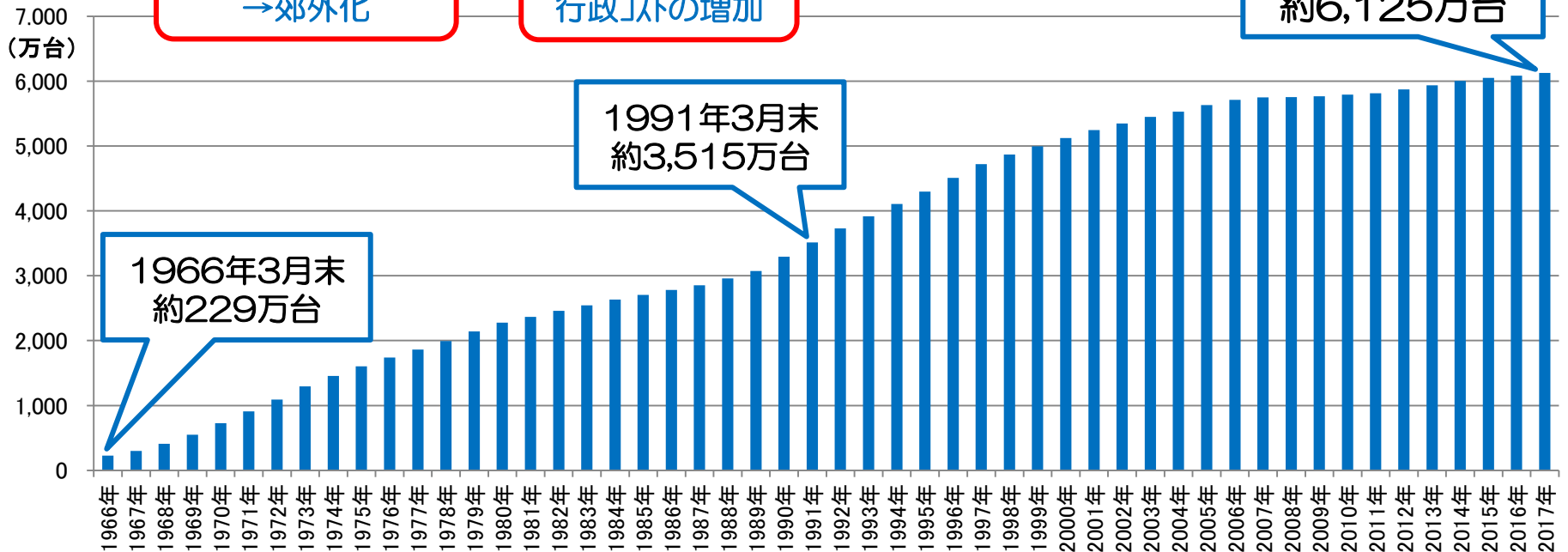
急速なクルマ社会化
→郊外化

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

2017年3月末
約6,125万台

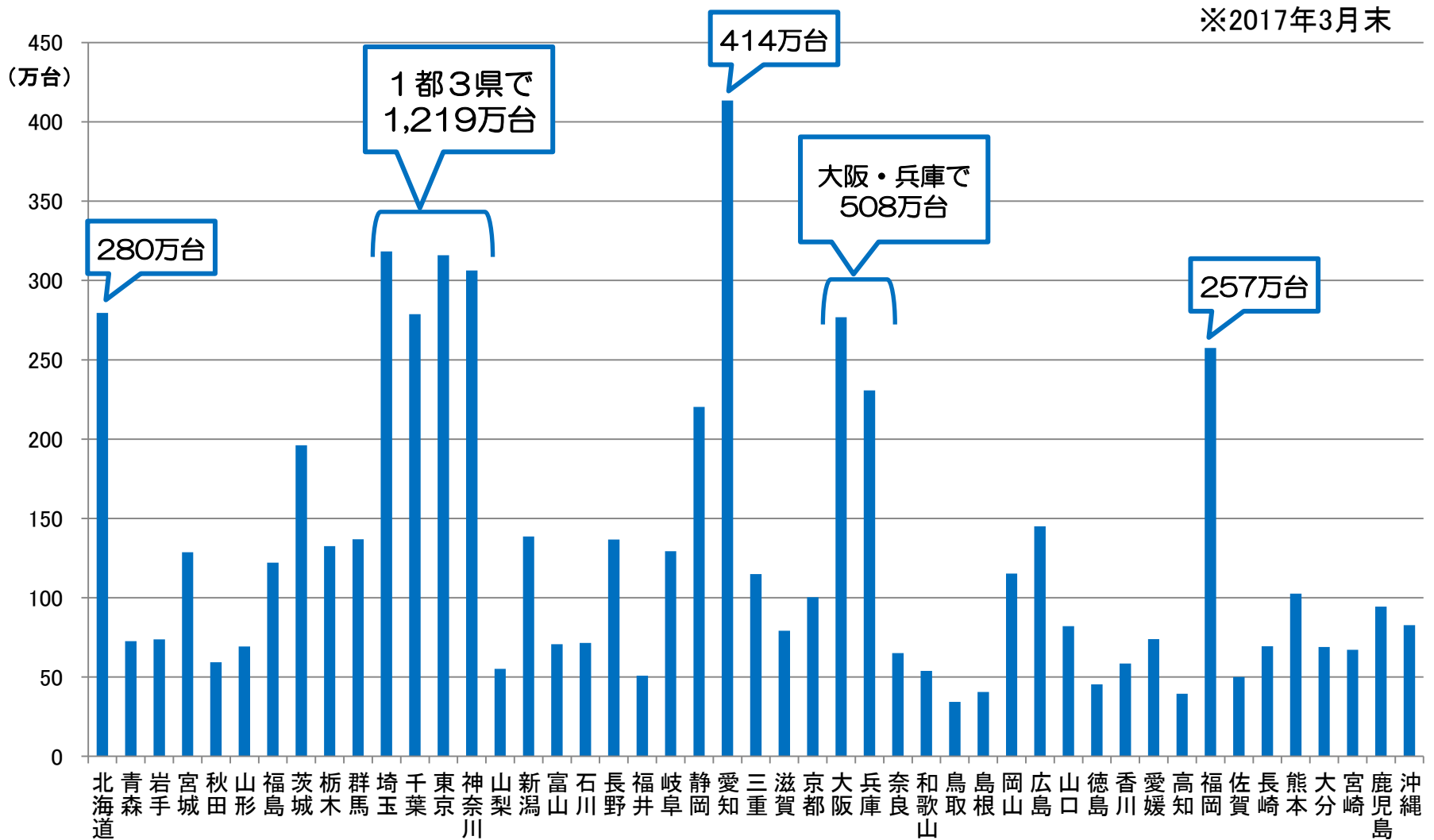


- レンタカー車両の増加 20.7万台 (2010年) → 32.6万台 (2016年) ※乗用車のみ
出典：全国レンタカー協会
- カーシェア車両の増加 3,915台 (2011年) → 24,458台 (2017年)
出典：交通エコロジー・モビリティ財団

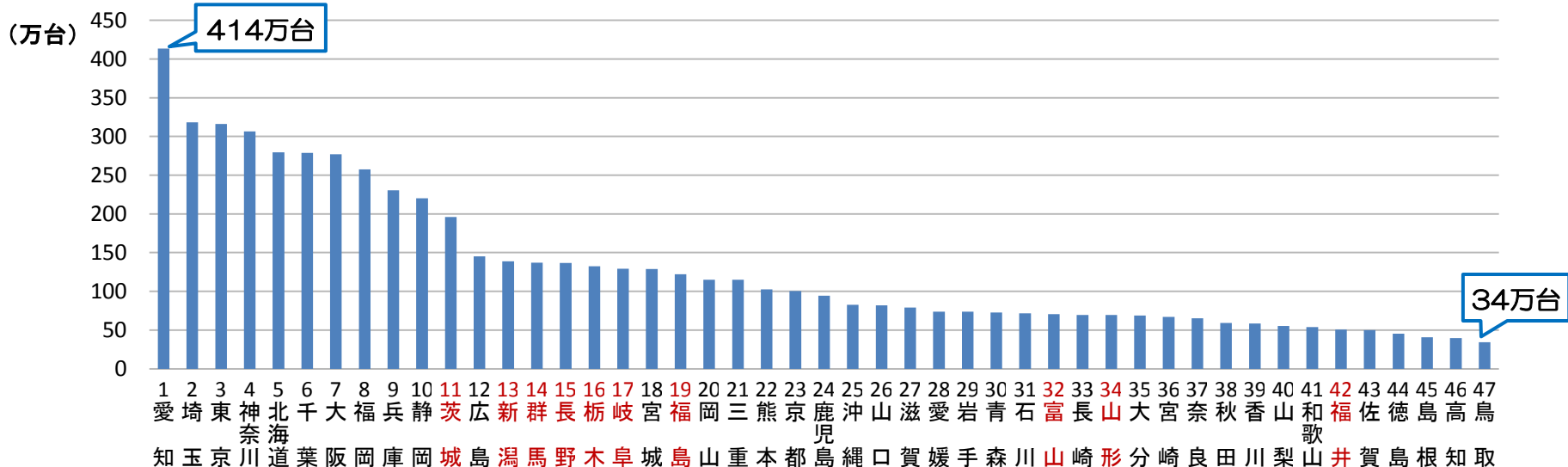
➡ クルマの「所有」から「使用」へ

都道府県別の乗用車保有台数

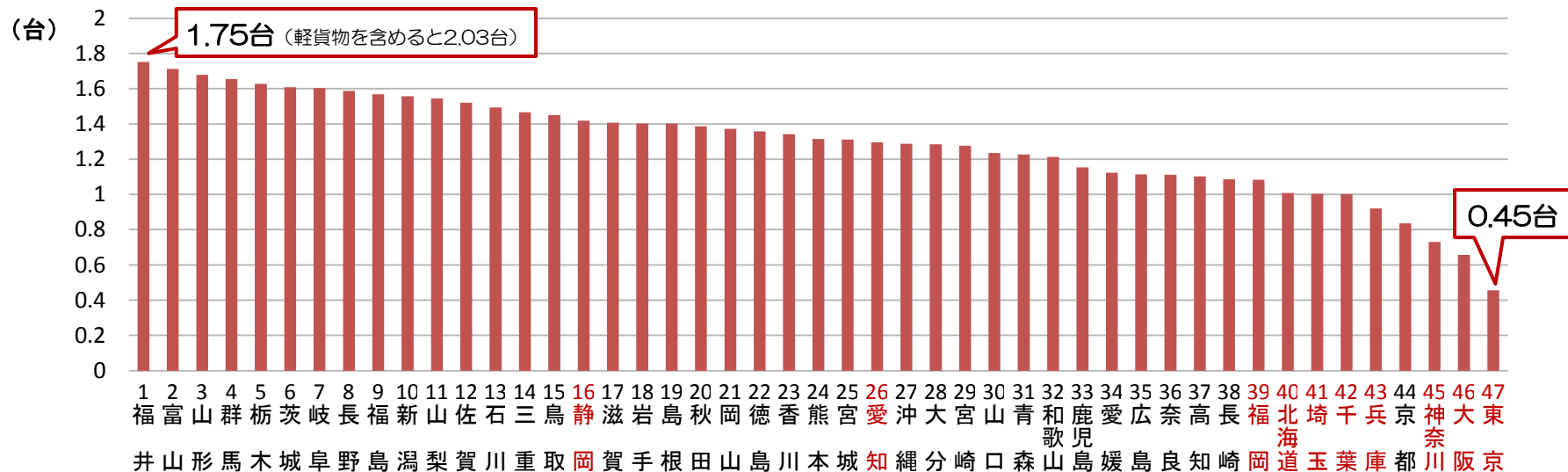
コインパーキング市場規模②



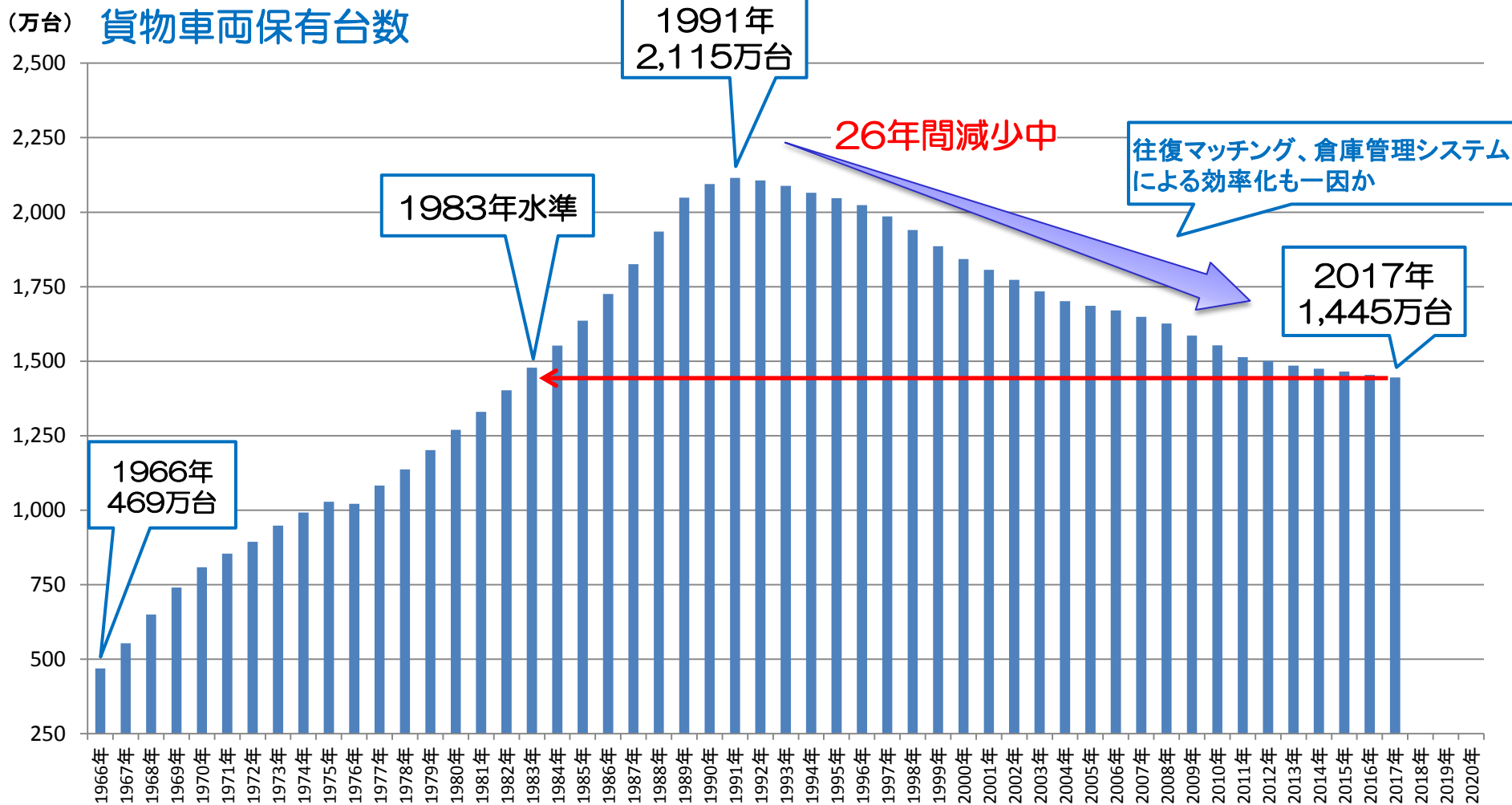
都道府県別 自動車（乗用車）保有台数 ※2017年3月末



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！？～

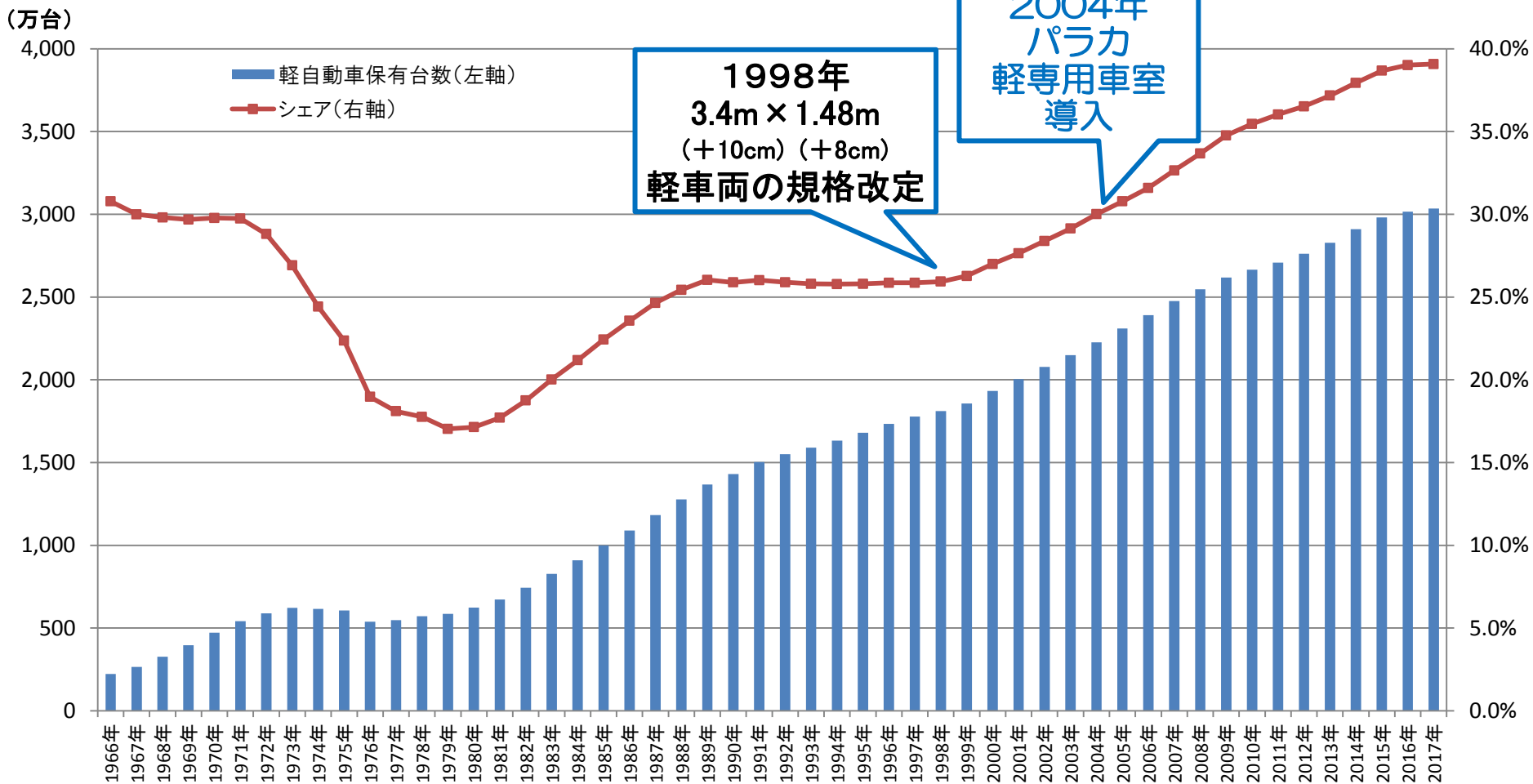


軽車両の保有台数とシェア

コインパーキング市場規模⑤

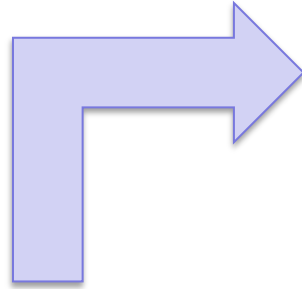
軽自動車全国シェア **39.1%**

2016年の新車販売では軽自動車が全体の約34.7% (出典: 日本自動車販売協会連合会)

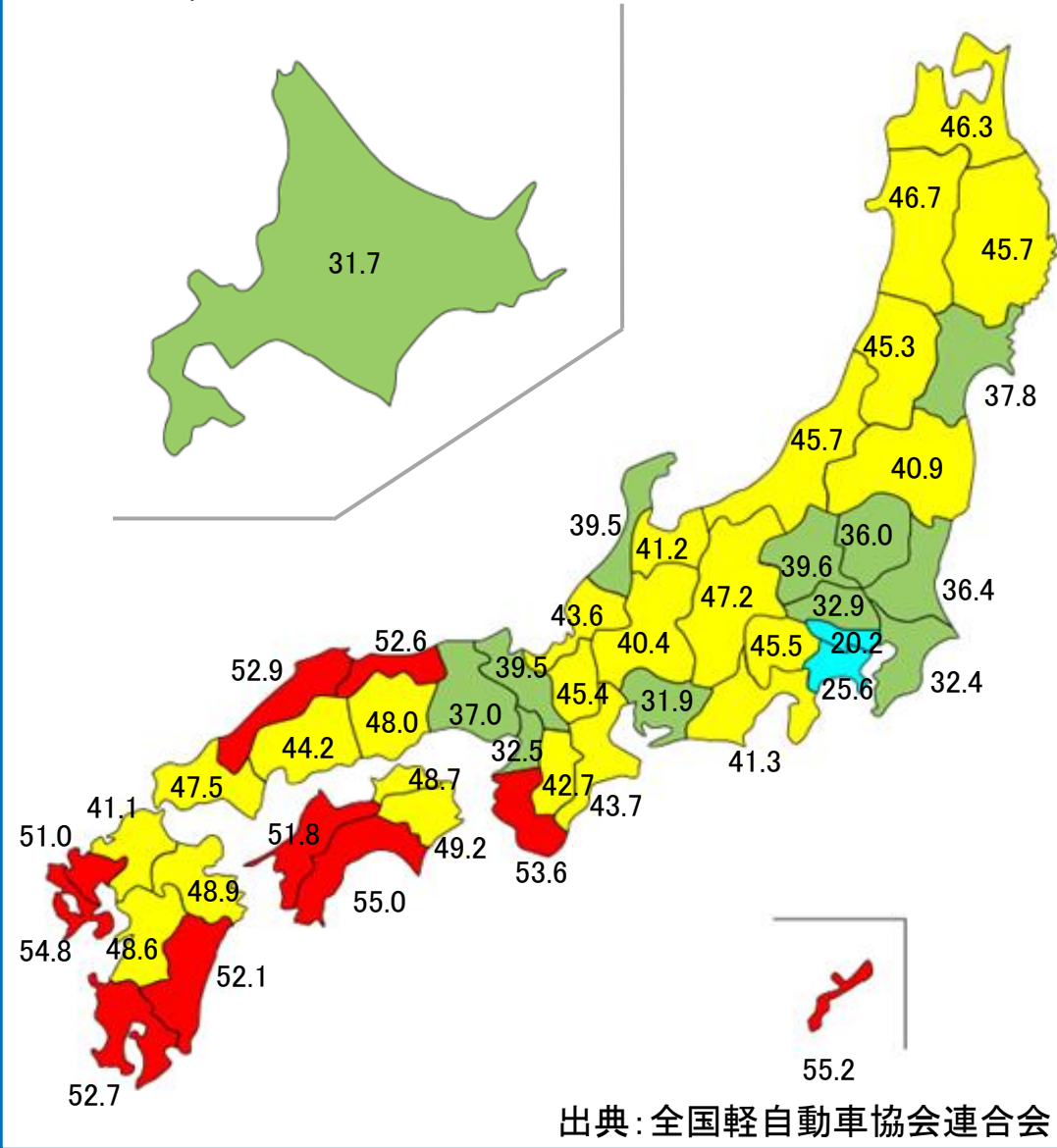


出典: 全国軽自動車協会連合会

県別軽自動車保有シェア

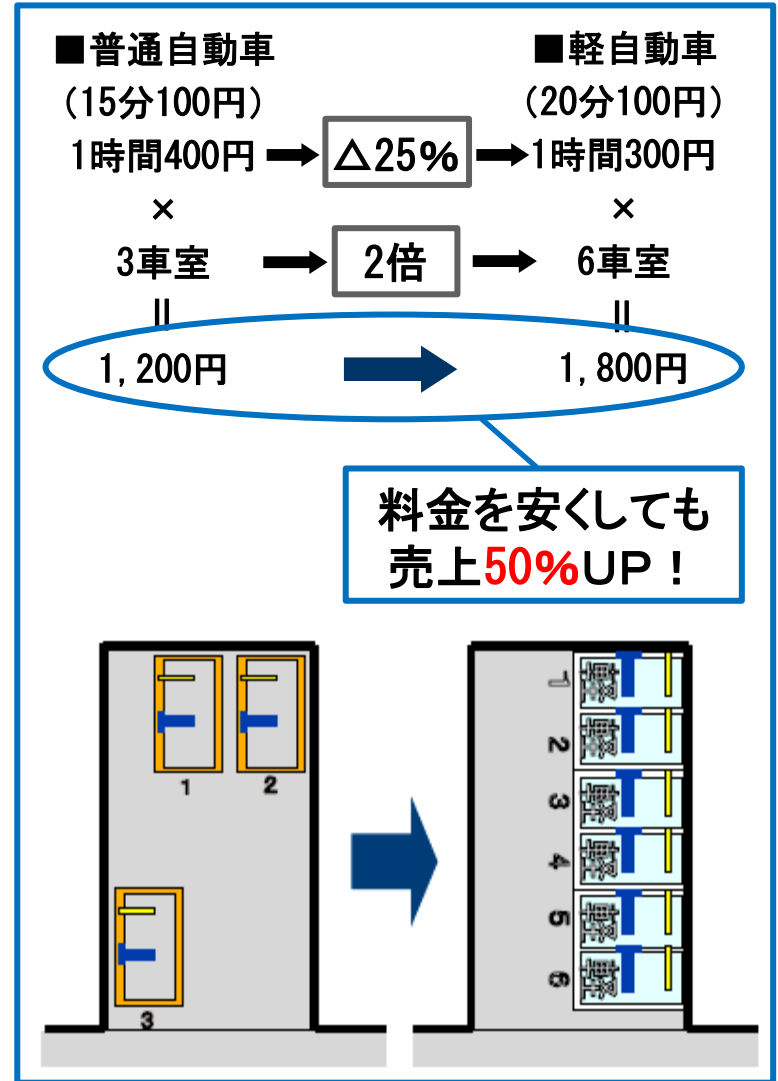
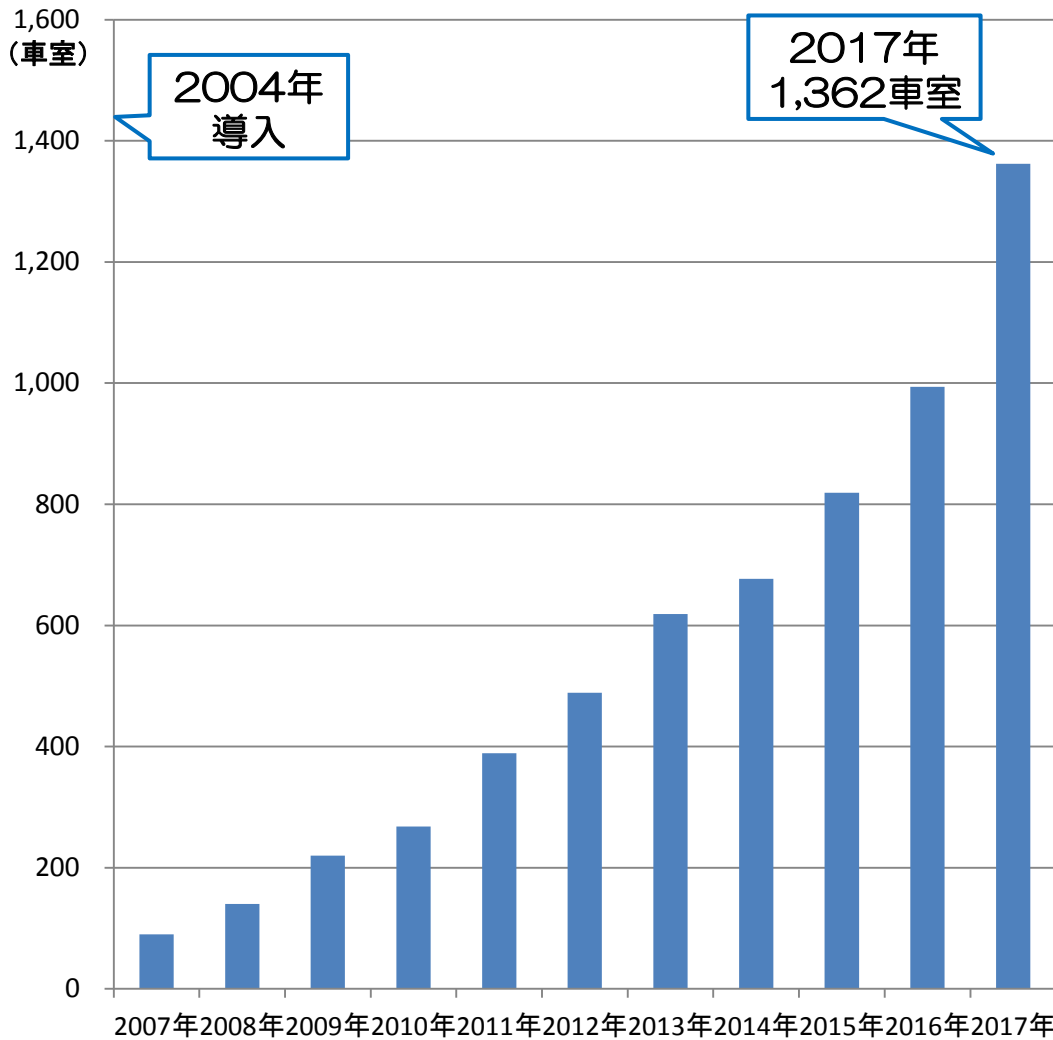


2017年



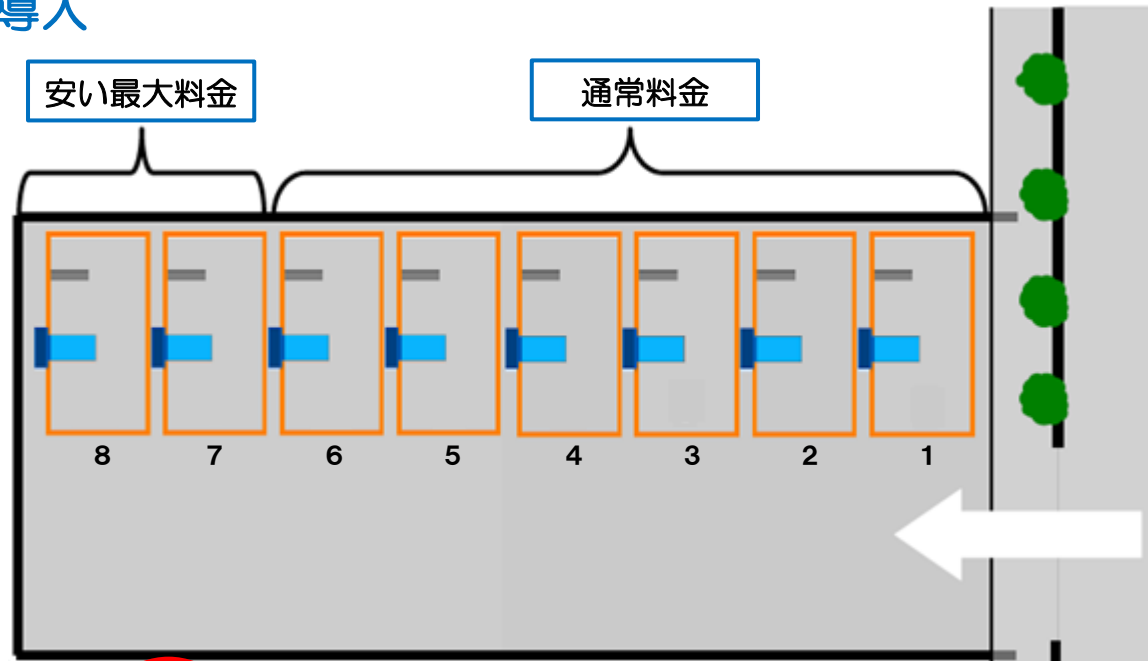
出典: 全国軽自動車協会連合会

パラカ軽専用車室数の推移



パラカ車室別料金の導入

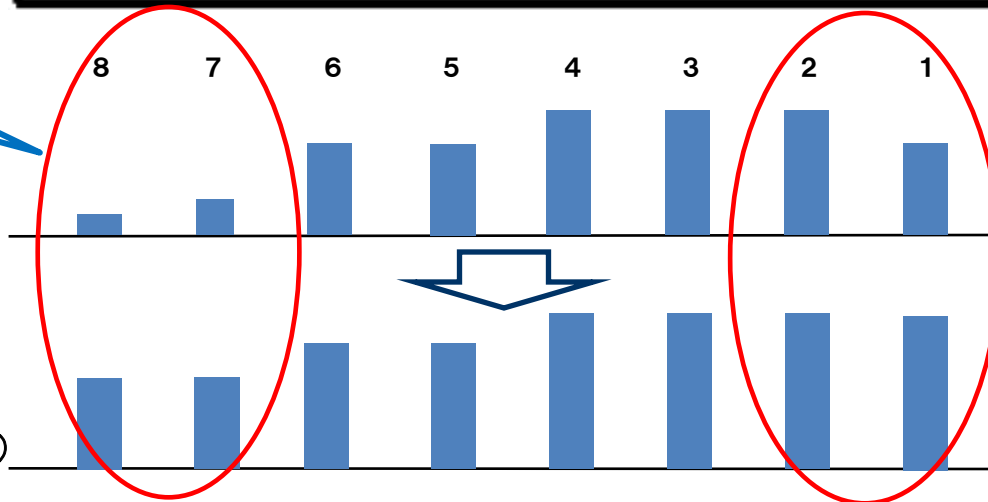
2004年から導入



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

奥の車室は
長時間を割安に

24時間
1,000円打ち切り

24時間
1,500円打ち切り

打ち切り料金無し

停めやすい手前の車室は
短時間利用に便利

◆奥を軽専用車室に

奥でも軽自動車なら
停めやすい

奥の普通車室も
停めやすくなる

普通車室の幅を
広くできる

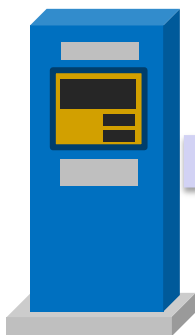
◆導線に応じて

交通量が少ない道路に
面した車室を割安に

交通量が多い通り

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

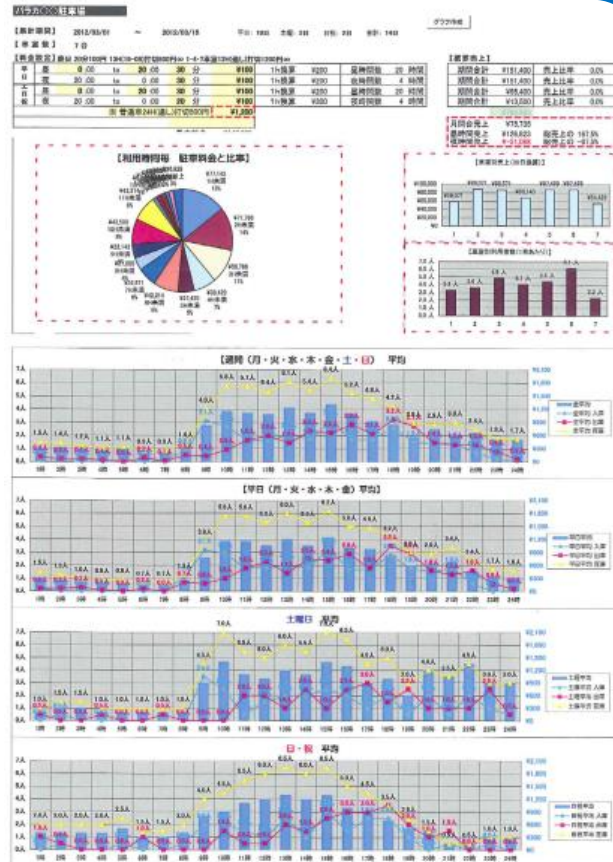
③トラブルデータ



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

		2015年10月 ～ 2016年9月	2016年10月 ～ 2017年9月	%	前期比
増加分	開拓数	266件 3,984車室	303件 5,308車室	+13.9% +33.2%	+37 +1,324
	解約数 (解約率:車室数ベース)	99件 2,290車室 (9.3%)	114件 1,852車室 (6.6%)	+15.2% -19.1%	+15 -438
	純増数	167件 1,694車室	189件 3,456車室	+13.2% +104.0%	+22 +1,762

開拓数は33%増

純増数は2倍

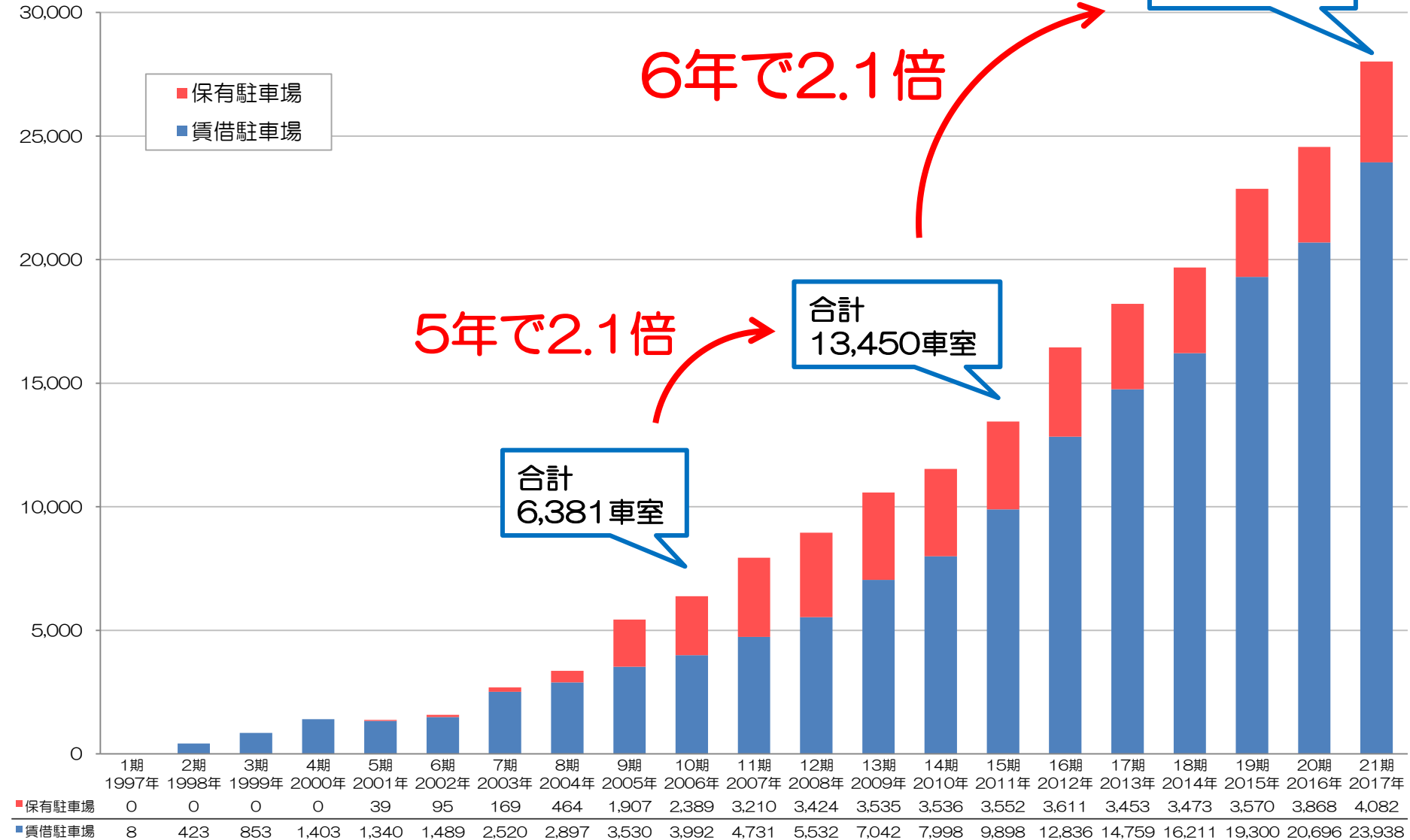
		2016年9月	2017年9月	%	前期比
残高	賃借駐車場	1,635件 20,696車室	1,803件 23,938車室	+10.3% +15.7%	+168 +3,242
	保有駐車場	137件 3,868車室	158件 4,082車室	+15.3% +5.5%	+21 +214
	合計	1,772件 24,564車室	1,961件 28,020車室	+10.7% +14.1%	+189 +3,456

賃借駐車場の
新規開拓は順調

1年で
車室14%増

駐車場車室数残高推移

運営車室数
(車室)



増収減益の特徴

賃借駐車場の原価先行

保有駐車場は順調

	第20期 2016年9月	第21期 2017年9月	%	前期比
売上高	120億16百万	126億89百万	+5.6%	6億72百万
賃借駐車場	98億27百万	102億57百万	+4.4%	4億29百万
保有駐車場	17億52百万	19億30百万	+10.2%	1億78百万
その他	4億36百万	5億00百万	+14.8%	64百万
うち太陽光発電	1億59百万	1億72百万	+8.3%	13百万
売上総利益	36億46百万	37億32百万	+2.4%	86百万
賃借駐車場	19億11百万	17億82百万	-6.7%	△1億28百万
保有駐車場	14億55百万	16億17百万	+11.1%	1億61百万
その他	2億79百万	3億32百万	+19.0%	53百万
うち太陽光発電	83百万	90百万	+9.0%	7百万

新規開拓は好調
京都烏丸駐車場の
減収分をカバー

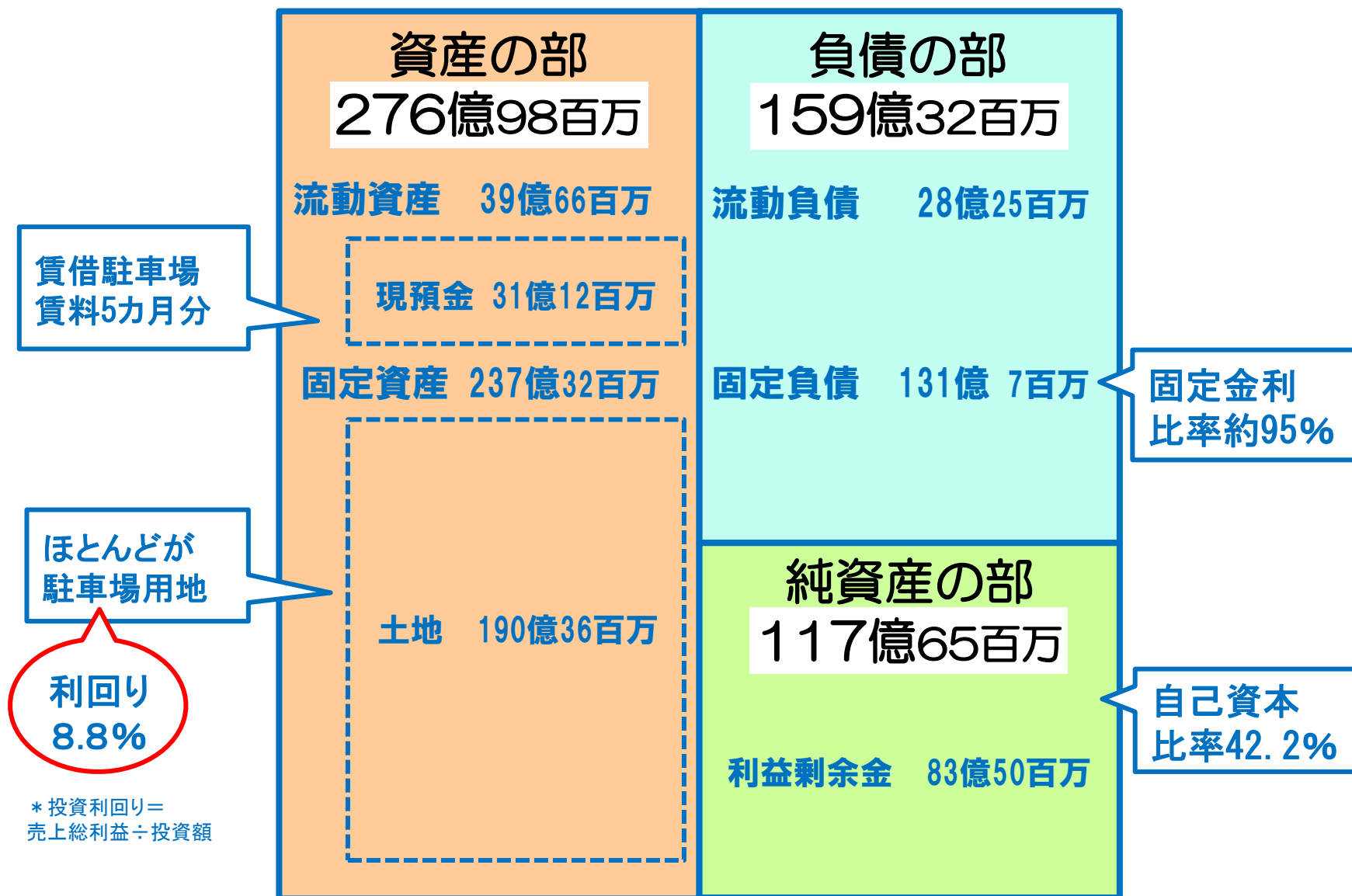
前期オープン分が
寄与

料金変更
(過去最高件数)
値上げ724件
値下げ387件

新規駐車場で
原価先行

利益率の高い
保有Pの増加

貸借対照表 概要



貸借対照表 詳細

	2016年9月	2017年9月	%	前期比
資産合計	257億99百万	276億98百万	+7.4%	18億99百万
流動資産	40億25百万	39億66百万	-1.5%	△59百万
現金・預金	32億42百万	31億12百万	-4.0%	△1億30百万
固定資産	217億73百万	237億32百万	+9.0%	19億59百万
有形固定資産	214億27百万	232億78百万	+8.6%	18億50百万
土地	173億28百万	190億36百万	+9.9%	17億08百万
建物	7億60百万	7億98百万	+4.9%	37百万
負債合計	152億53百万	159億32百万	+4.5%	6億79百万
流動負債	28億11百万	28億25百万	+0.5%	13百万
1年以内長期借入金	12億46百万	13億57百万	+8.9%	1億11百万
固定負債	124億41百万	131億07百万	+5.4%	6億66百万
長期借入金	101億74百万	107億68百万	+5.8%	5億94百万
純資産合計	105億46百万	117億65百万	+11.6%	12億19百万
株主資本	106億51百万	118億16百万	+10.9%	11億65百万
資本金	17億26百万	17億50百万	+1.4%	23百万
資本剰余金	20億61百万	21億13百万	+2.5%	51百万
利益剰余金	72億68百万	83億50百万	+14.9%	10億82百万

当期投資額
合計17億円

借入金
返済 27.8億円
新規借入 34.8億円
主に20年固定

保有駐車場の取得状況

		2015年9月末	2016年9月末	2017年9月末
残高	残高	163億円	179億円	196億円
	前期末比	+8.5%	+9.6%	+9.5%
	合計面積	25,444坪	27,367坪	29,009坪
増加分	取得金額	12.8億円	15.6億円	17.0億円
	前期比	+184%	+22%	+9%
	取得数	6件 106車室	20件 297車室	20件 206車室



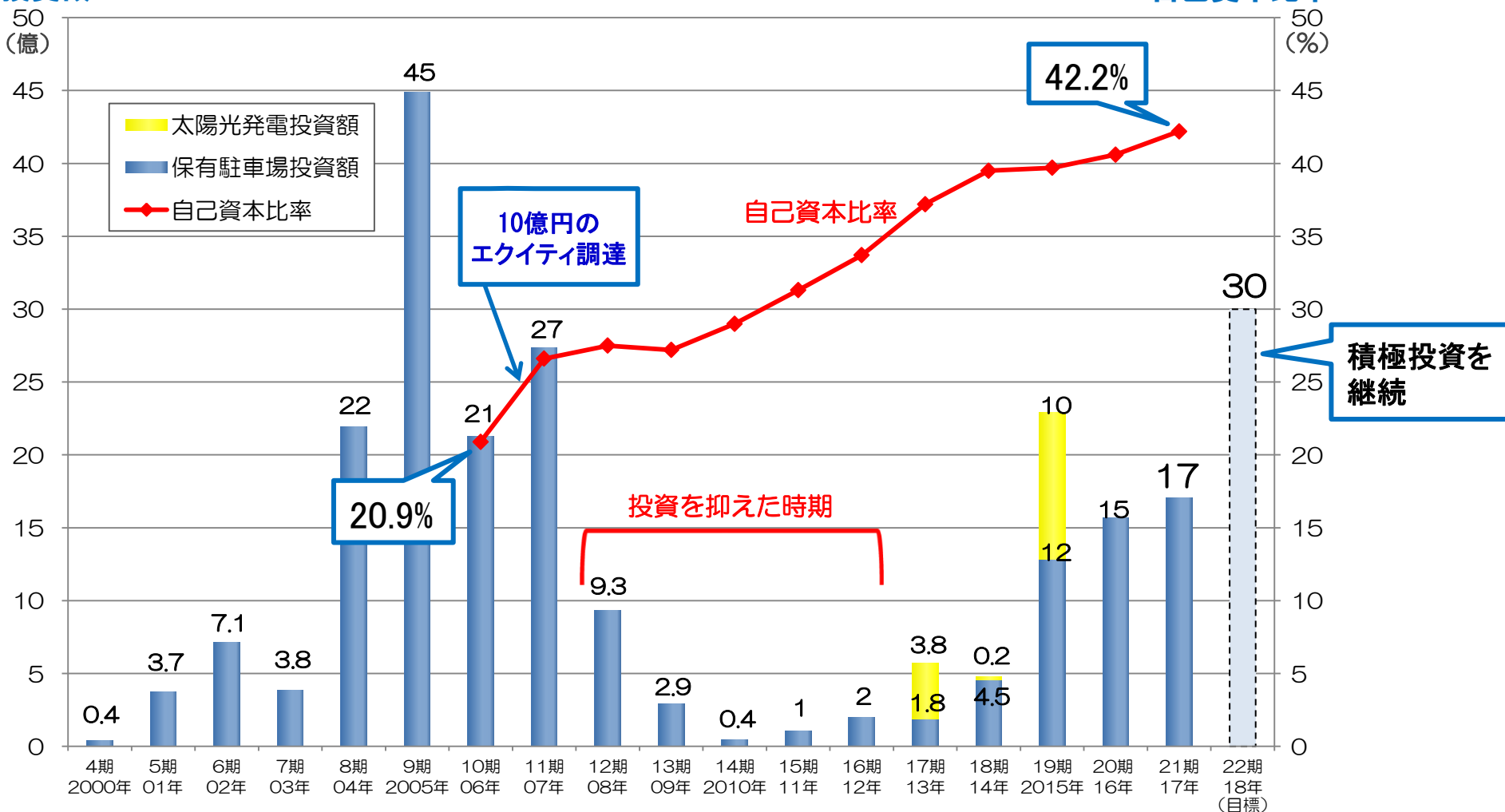
北日本（営業員8名）		東日本（営業員29名）		西日本（営業員18名）	
青森市堤町第1	11車室	川越市新富町第1	11車室	浜大津第1	9車室
長岡市殿町第8	9車室	墨田区八広第5	2車室	姫路市魚町第3	28車室
長野市南千歳第1	4車室	文京区湯島第8	2車室	大阪市鎗屋町第1	7車室
青森市本町第10	23車室	豊島区西池袋第5	10車室	京都市船屋町第1	7車室
長岡市殿町第2	2車室	北久里浜駅前第1	12車室	大垣市高砂町第1	17車室
		鎌倉市雪ノ下第1	15車室	姫路市福中町第2	5車室
		平塚市紅谷町第2	3車室		
		千葉中央第3	21車室		
		取手第2	8車室		
計 5件	49車室	計 9件	84車室	計 6件	73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

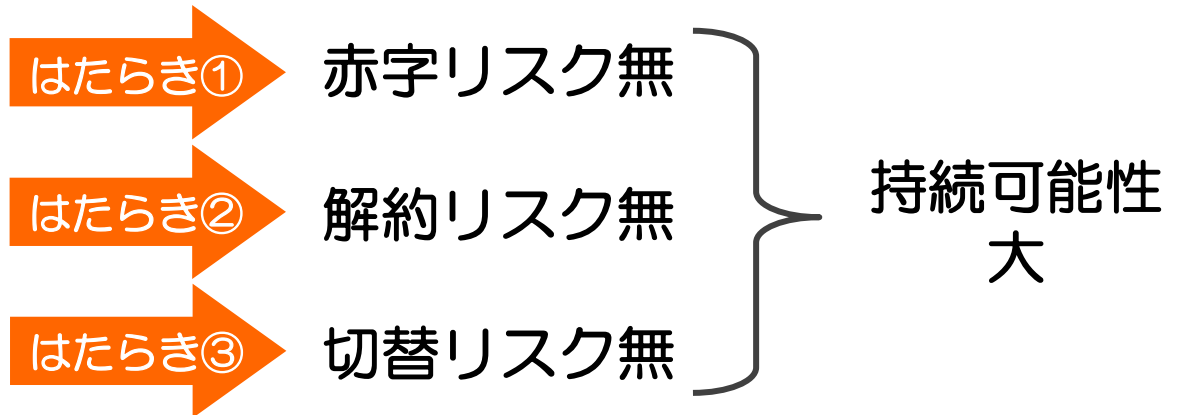
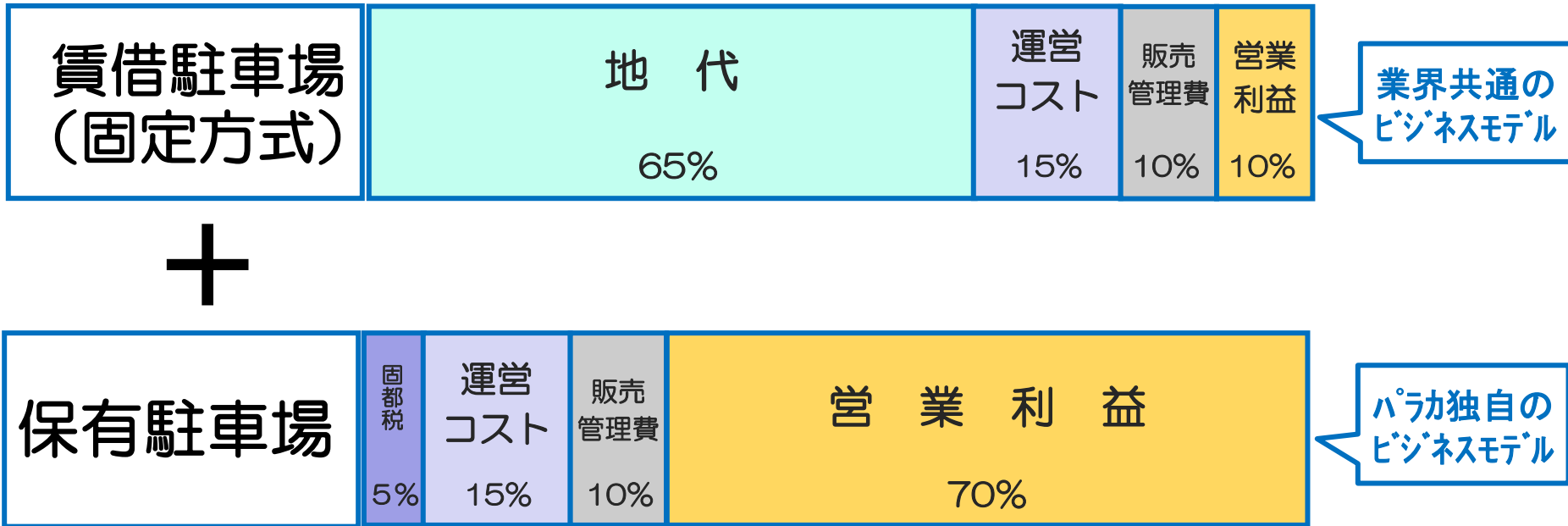
投資額

自己資本比率



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、地元サポーター

少ない営業員
(55名) で全国展開
北8名、東29名、西18名

はたらき⑤

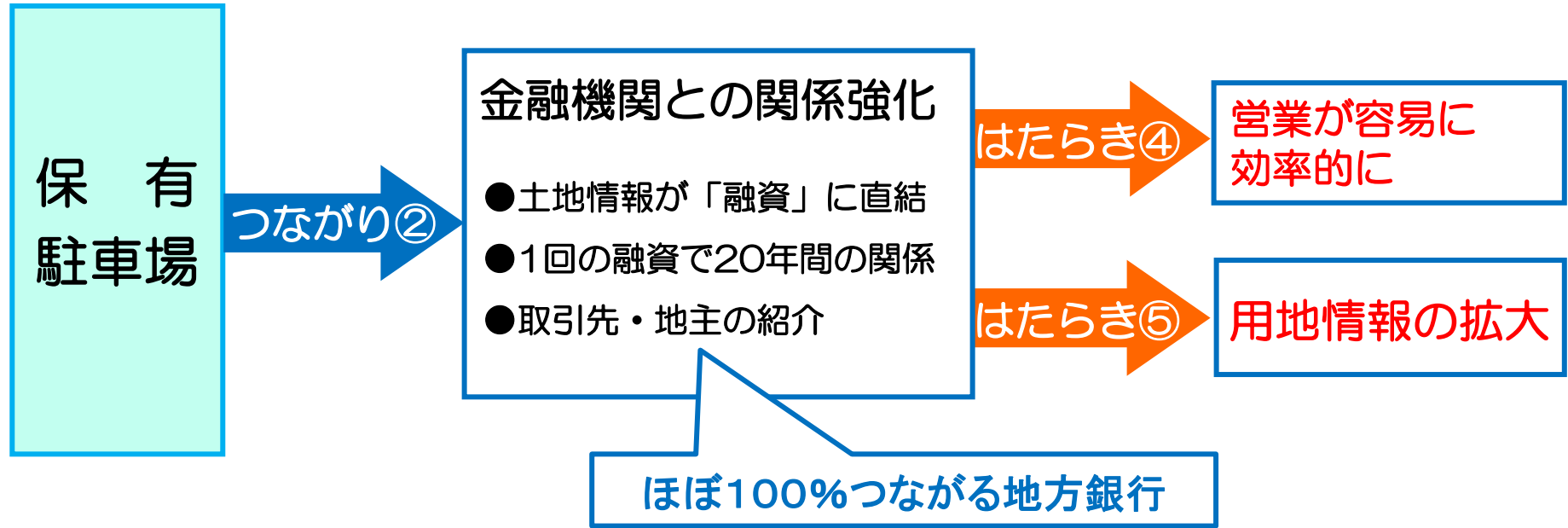
用地情報の拡大

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



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

33行

**賃借
駐車場**

賃借駐車場（還元方式）

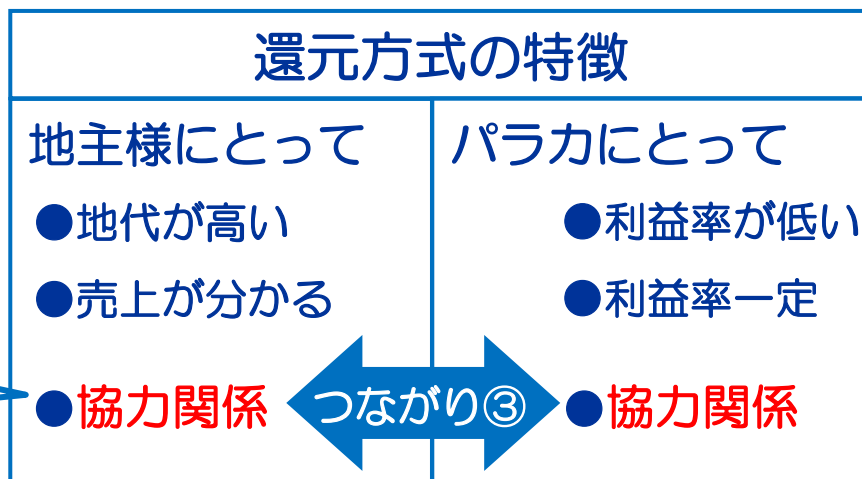
保有駐車場	固定費	運営コスト	販売管理費	営業利益 70%
	5%	15%	10%	



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



掃除
友人

賃借  保有、固定  還元

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

売上総利益率小
18%程度

バランスシート大

バランスシート小

解約リスク無
赤字リスク無
切替リスク無

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



土地オーナー

- 初期投資不要
- 管理不要

空きスペースの提供
← 一括借り上げ（売上還元）



土地＝バイク駐車場



パラカ

- ライン、看板の設置
- 駐車場の運営、管理
- トラブル対応

管理

↑ 利用

← 支払い



ライダー

- 駐車場予約サイトで予約
- 料金の支払い（クレジット決済）

⇒ 料金未払いの心配なし。



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

→パラカのバイクパークは
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



不正駐輪の抑止
&
競合他社との差別化



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

8月7日サイトオープン

稼働中バイクパーク…120現場250車室

登録済み会員…378名 (11月13日現在)

二輪車普及安全協会様・東京オートバイ協同組合様の協賛を得て、ホームページにリンクを設置して頂いています



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 > 駐車場検索 > 検索結果1

満見第1

アクセス
東京都江東区満見1-27-3

35°39'27.47N 139°48'54.3E

新大塚駅南口

変なカレンダーを見る

経緯度情報
経度 139°48'54.3E

料金料金
料目 6091100円
24時間最大200円

車両制限・車室サイズ
全長200cm・全幅115cm

案内レイアウト

駐車場検索

毎月レイアウト

30分単位で予約可能

空室カレンダー

30日間の予約に切り替え

	3/20 (月)	3/21 (火)	3/22 (水)	3/23 (木)	3/24 (金)	3/25 (土)	3/26 (日)
0:00	30分 1時	60分 1時	60分 3時	60分 3時	60分 1時		
1:00	30分 1時	60分 1時	60分 3時	60分 3時	60分 1時		
2:00	30分 1時	60分 1時	60分 3時	60分 3時	60分 1時		
3:00	30分 1時	60分 1時	60分 3時	60分 3時	60分 1時		
4:00	30分 1時	60分 1時	60分 3時	60分 3時	60分 1時		
5:00	30分 1時	60分 1時	60分 3時	60分 3時	60分 1時		
6:00	30分 1時	60分 1時	60分 3時	60分 3時	60分 1時		
7:00	30分 1時	60分 1時	60分 3時	60分 3時	60分 1時		

時間帯検索

バイクパーク予約サイト > 予約完了

予約完了

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。

登録情報
住所 東京都江東区満見1-27-3
開始 2017年4月30日 10:00
終了 2017年4月30日 12:00
バイクナンバー 品川000 あ 1234
金額 ¥3,000

※一部の決済に利用したカード情報をお知らせすることがあります。
カード情報をお知らせすることで、お支払い金額などを入力しなくて済むので便利です。
カード情報をお知らせする場合は、「カード情報をお知らせする」ボタンをクリックしてください。

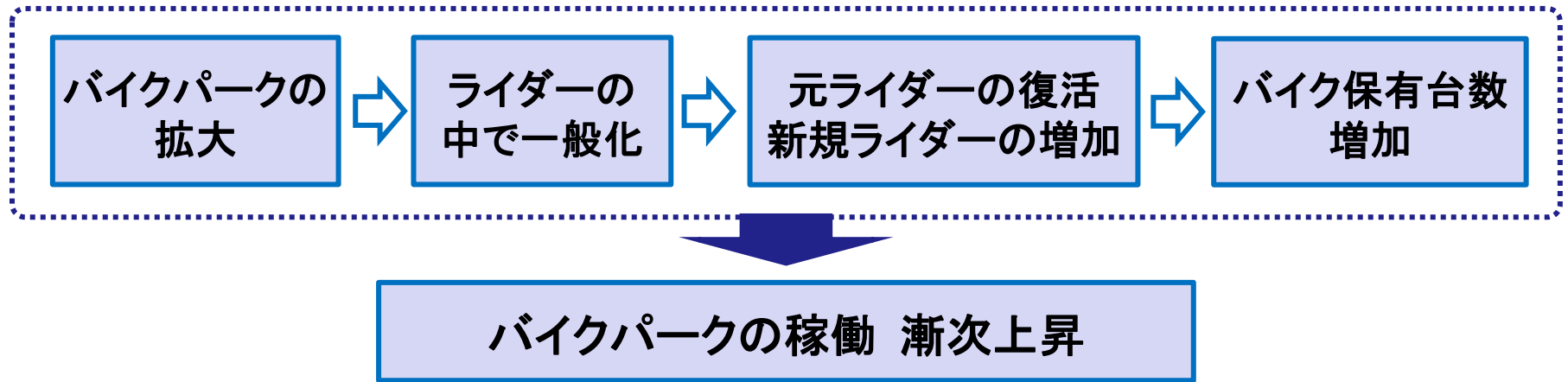
カード情報をお知らせする。

今日起点のカード情報をお知らせする

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

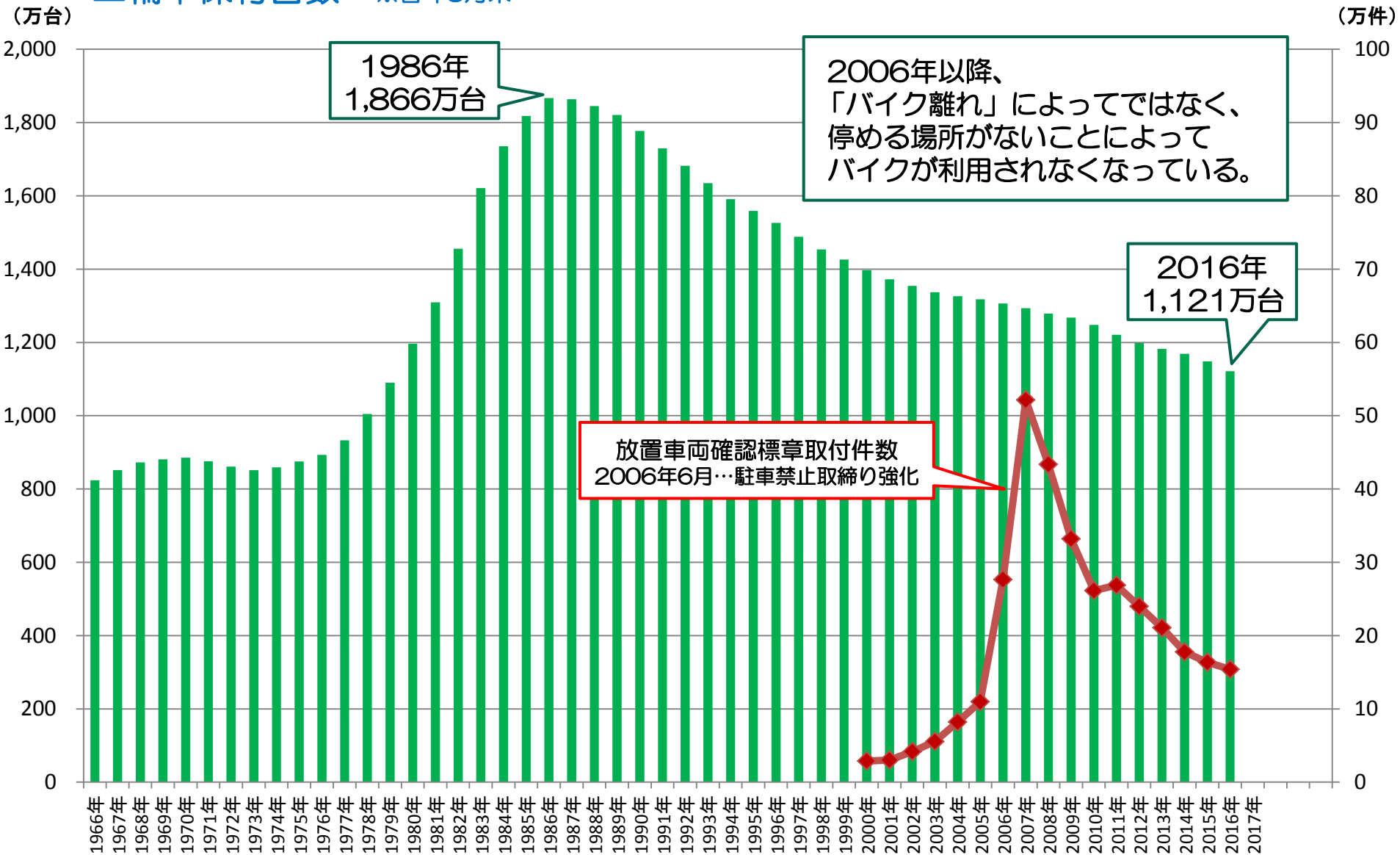
- ・クルマ 600円/1時間 → 1000円~2000円/1時間
- ・バイク 100円~200円/1時間

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

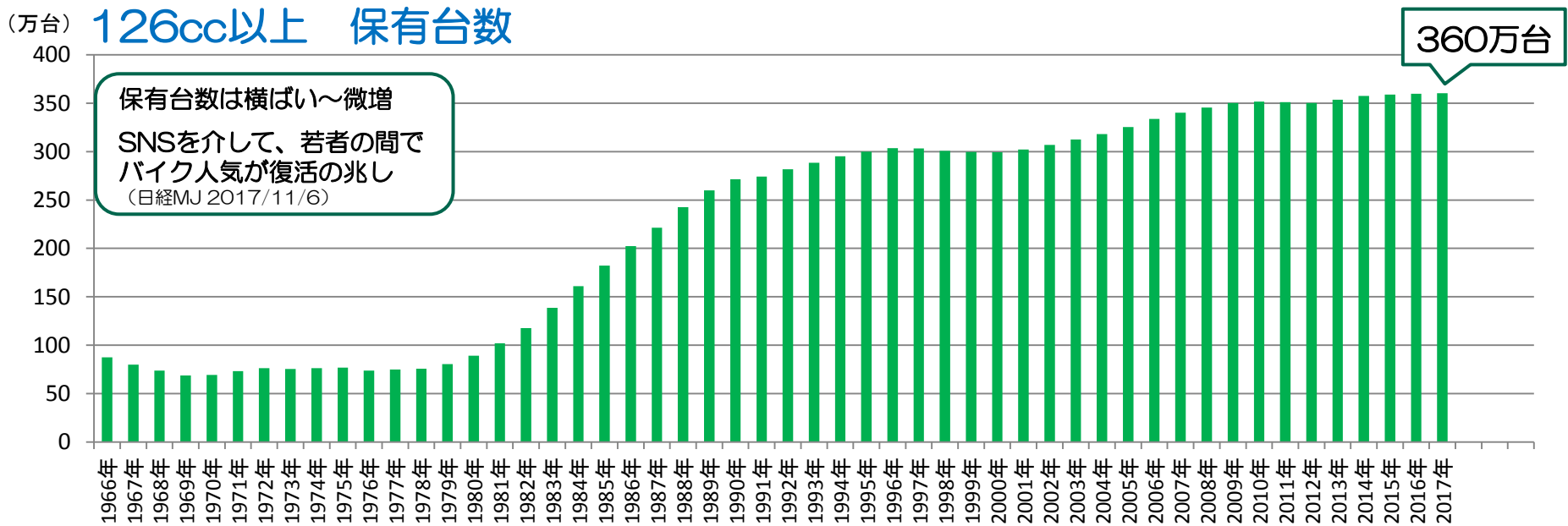
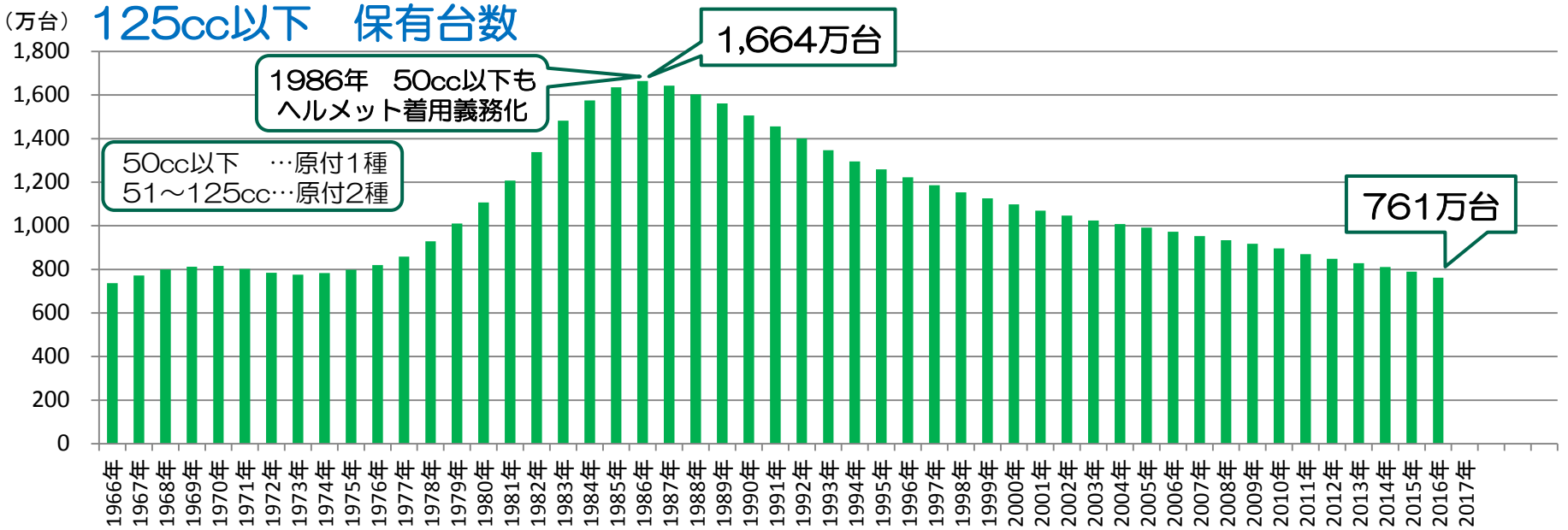
二輪車保有台数の推移

二輪車保有台数 ※各年3月末



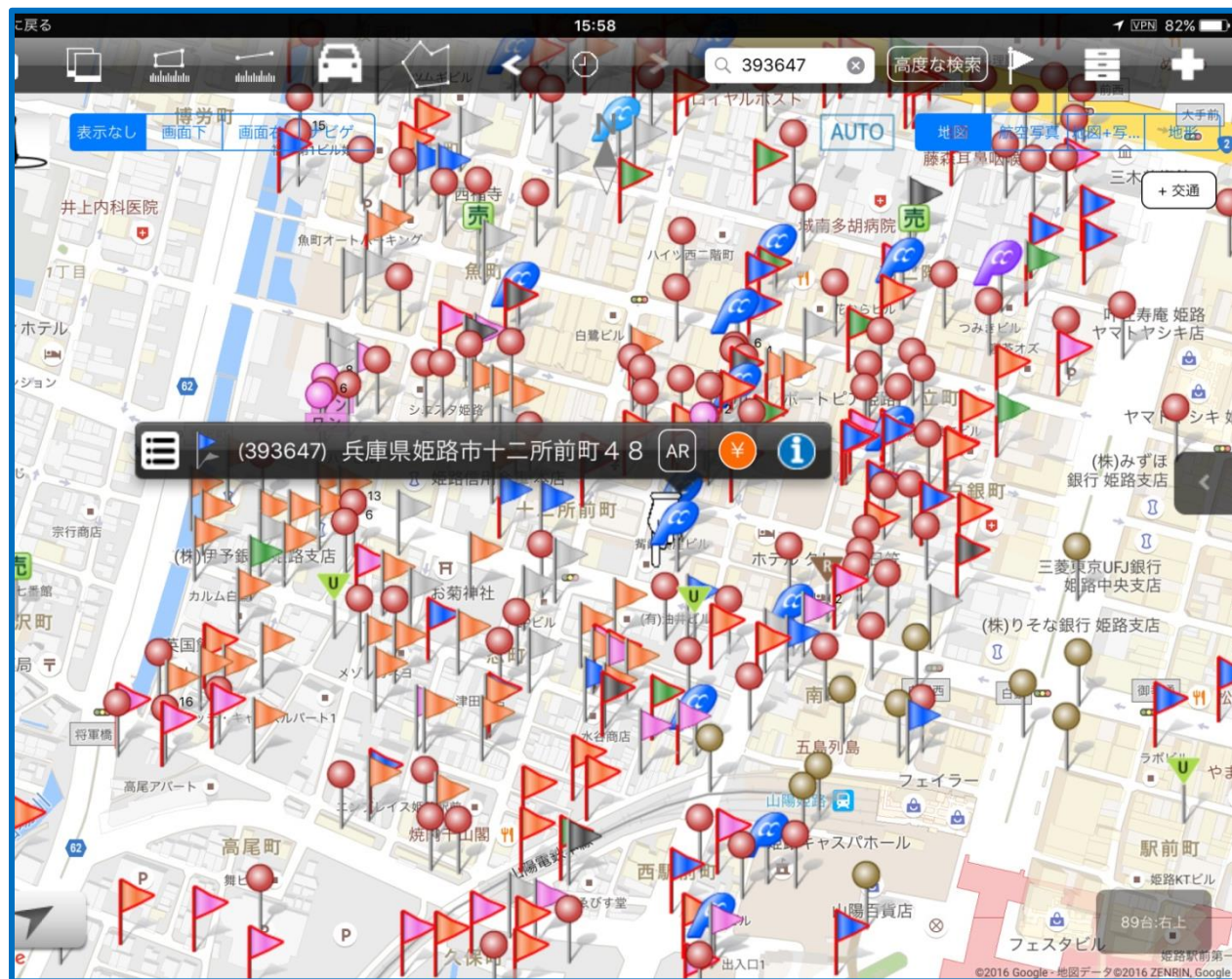
出典: 日本自動車工業会、警察庁

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

41万件

対象地 : 29万件

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

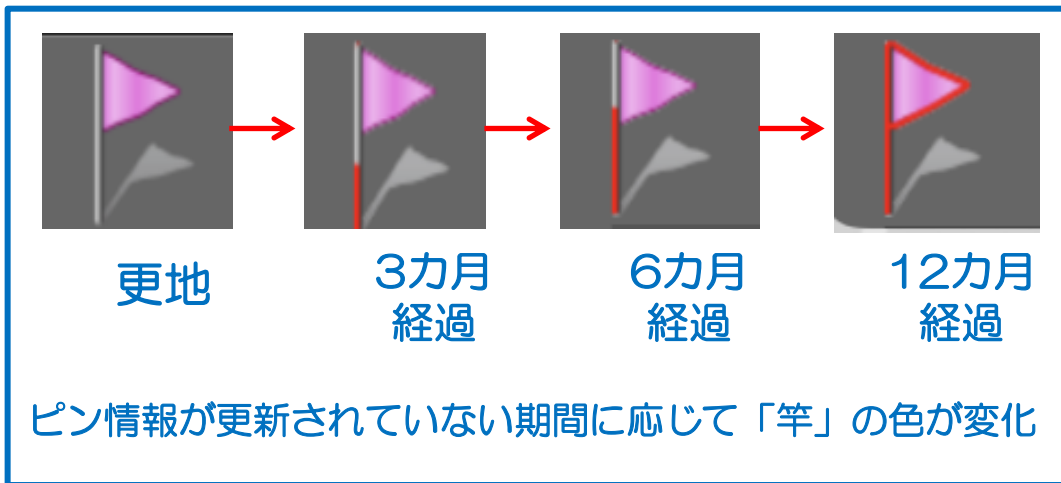
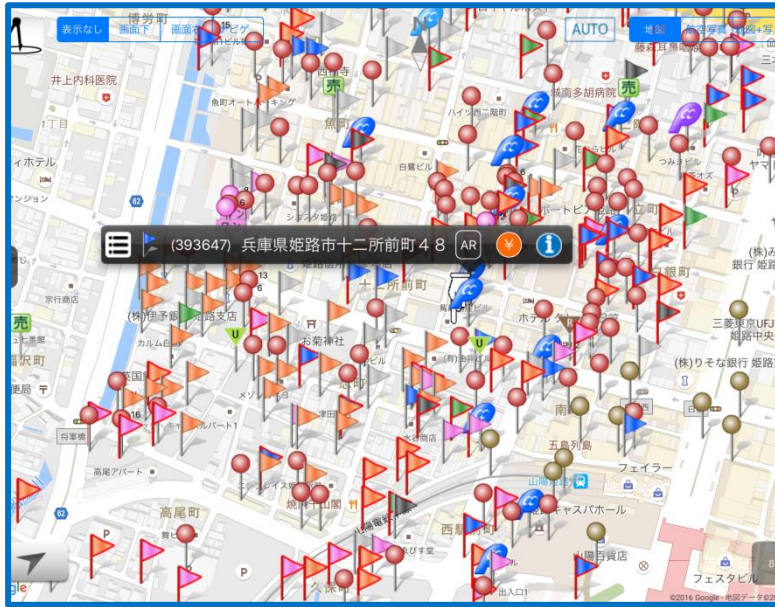
現場感覚・現場記憶の再現性向上

+

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



⇒ 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	市	町	丁目	番	号	備考
兵庫	姫路	十二所	一	5	1	
用途	種別	面積	延床	床下	総面積	
51番	住居	159.33	24.33	...	183.66	
69番	住居	61.75	

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



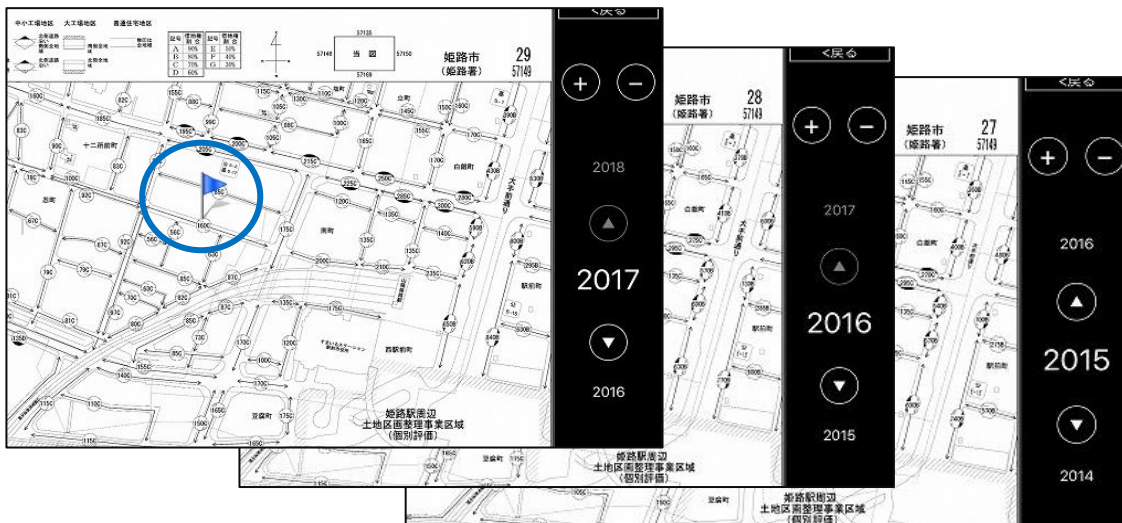
+

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)

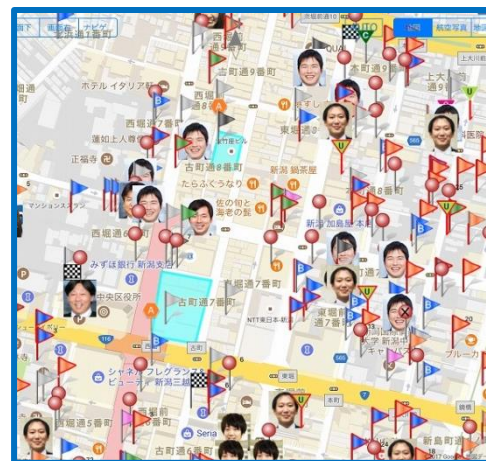


Pちゃん



P子

- 顔写真モード



ドヤ顔

開拓者の顔写真をピンに表示

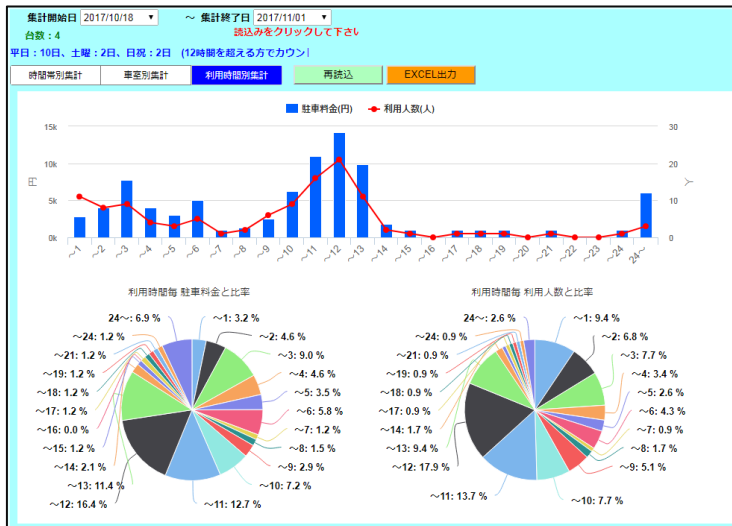
営業員のモチベーションアップに

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



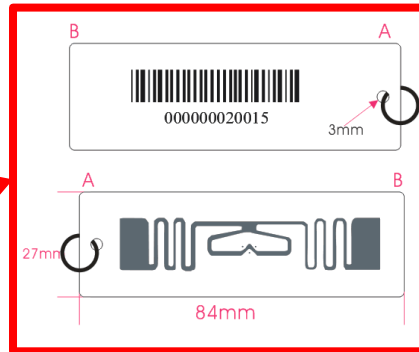
売上UP!

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

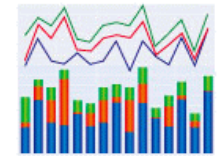
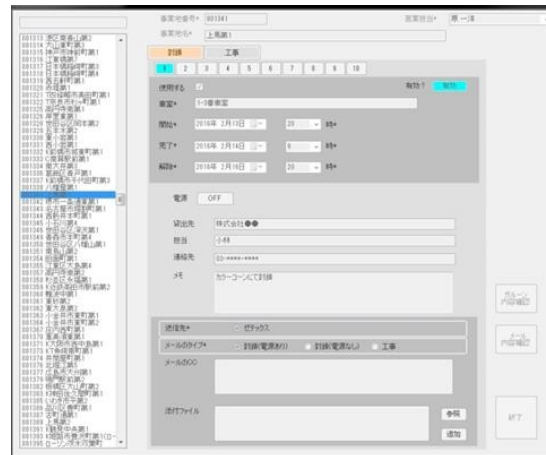


非接触カードで一括読み取り
→ 一瞬で完了！



・ 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



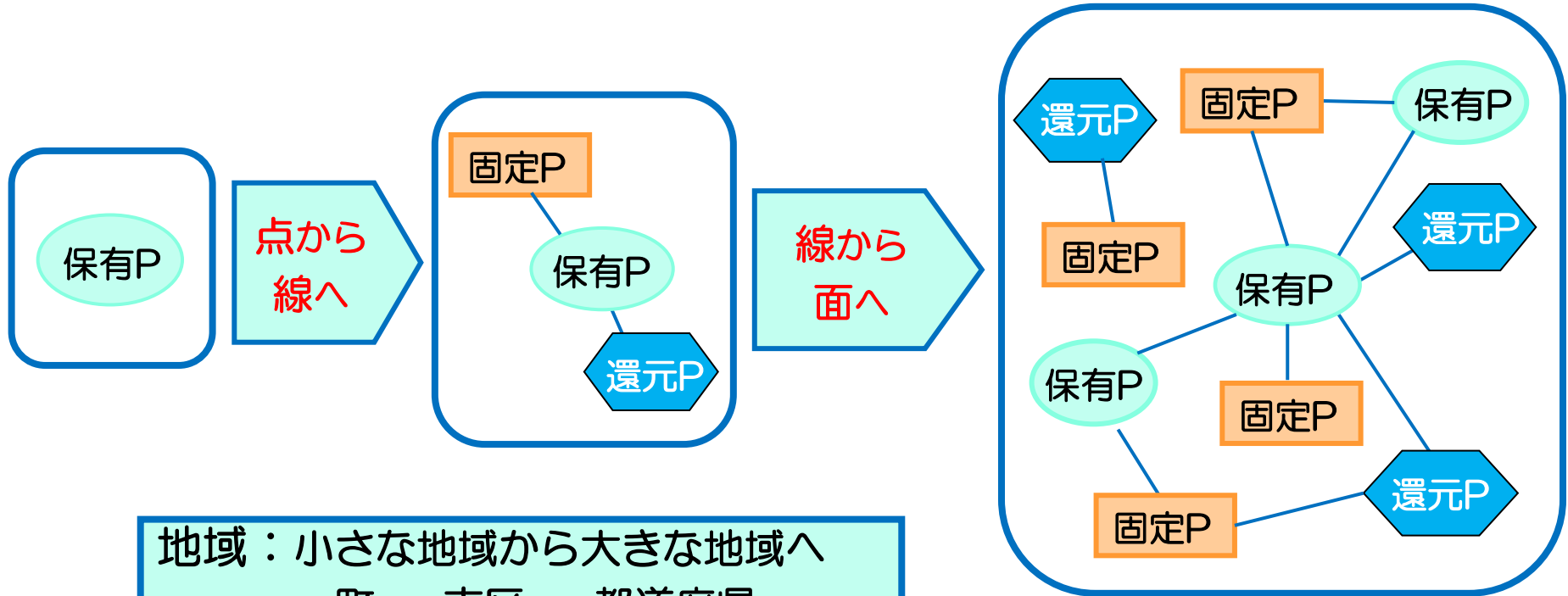
ペガサス



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



地域：小さな地域から大きな地域へ
町 → 市区 → 都道府県

一番：一つの一から多くの一へ
件数・台数・立地など

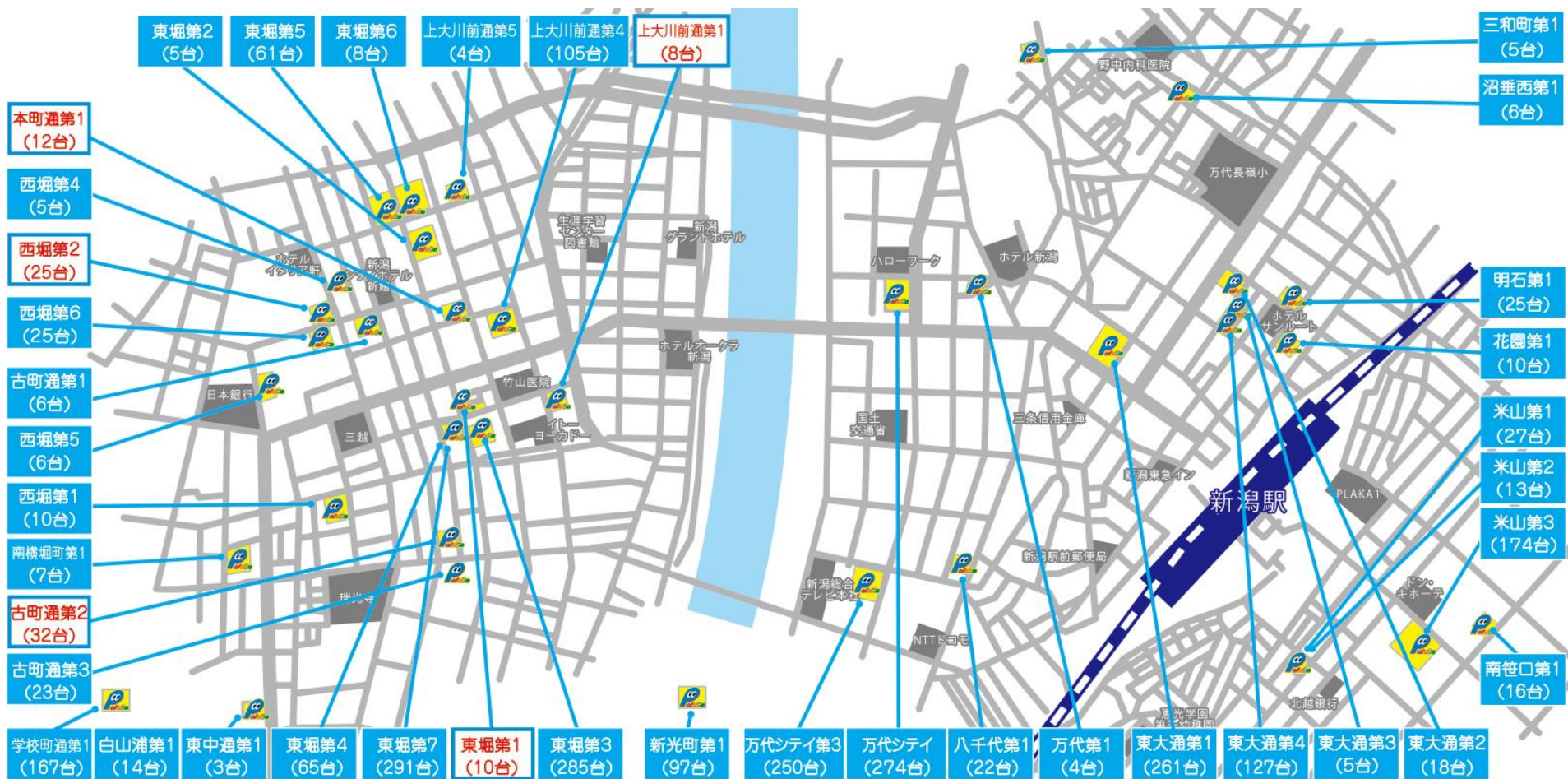
不動産： **保有駐車場比率**

シェアー
地域共通サービス券
持続可能性

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



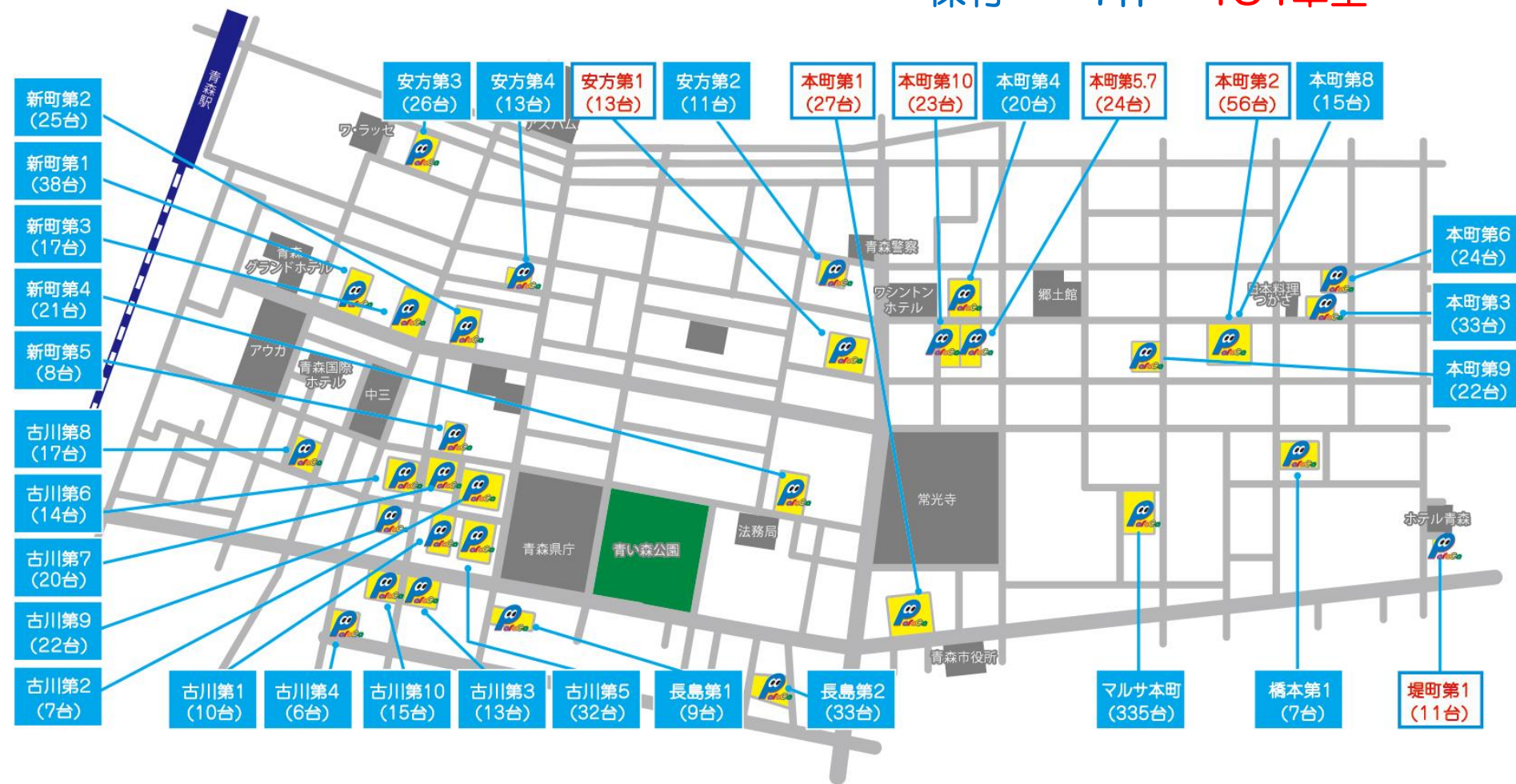
合計 40件 2,511車室
保有 5件 87車室

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 34件
保有 7件
967車室
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（年初）⇒ 15カ所（11月現在）

本社と新潟支店、3営業所を移転拡大

移転拡大

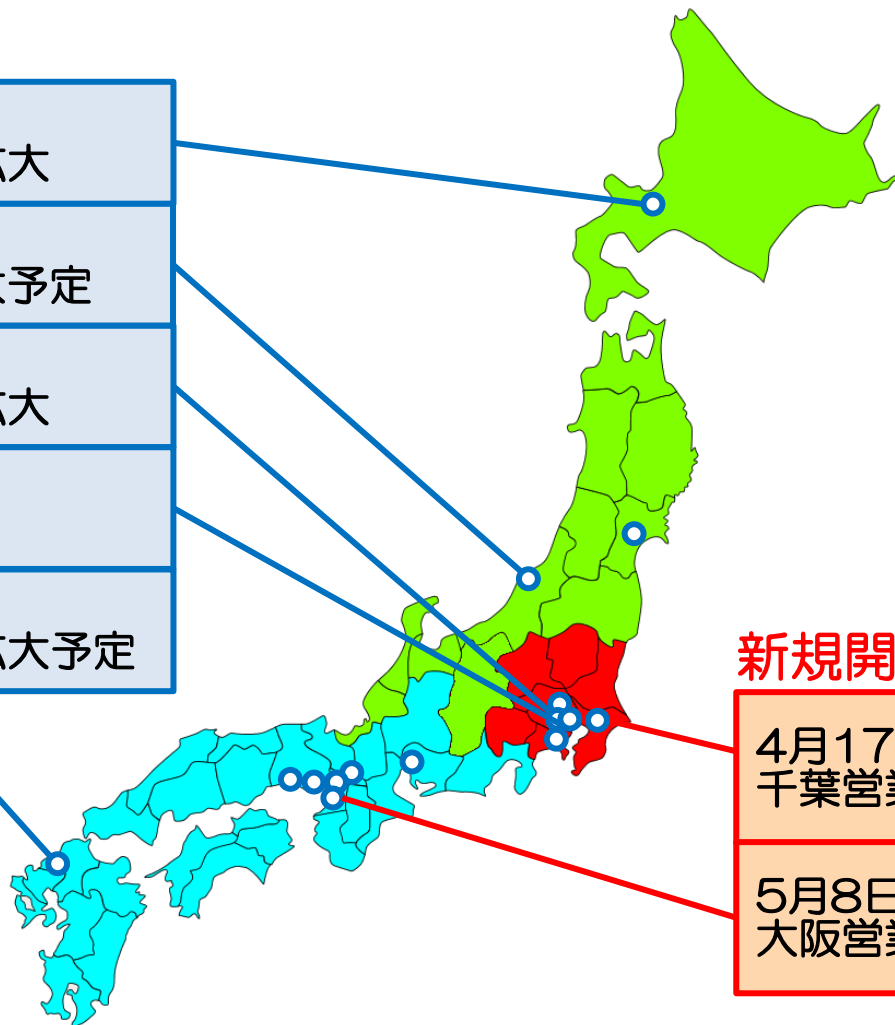
4月17日
札幌営業所 移転拡大

12月4日
新潟支店 移転拡大予定

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 移転拡大予定



新規開設

4月17日
千葉営業所 開設

5月8日
大阪営業所 開設（大阪支店に加えて）