



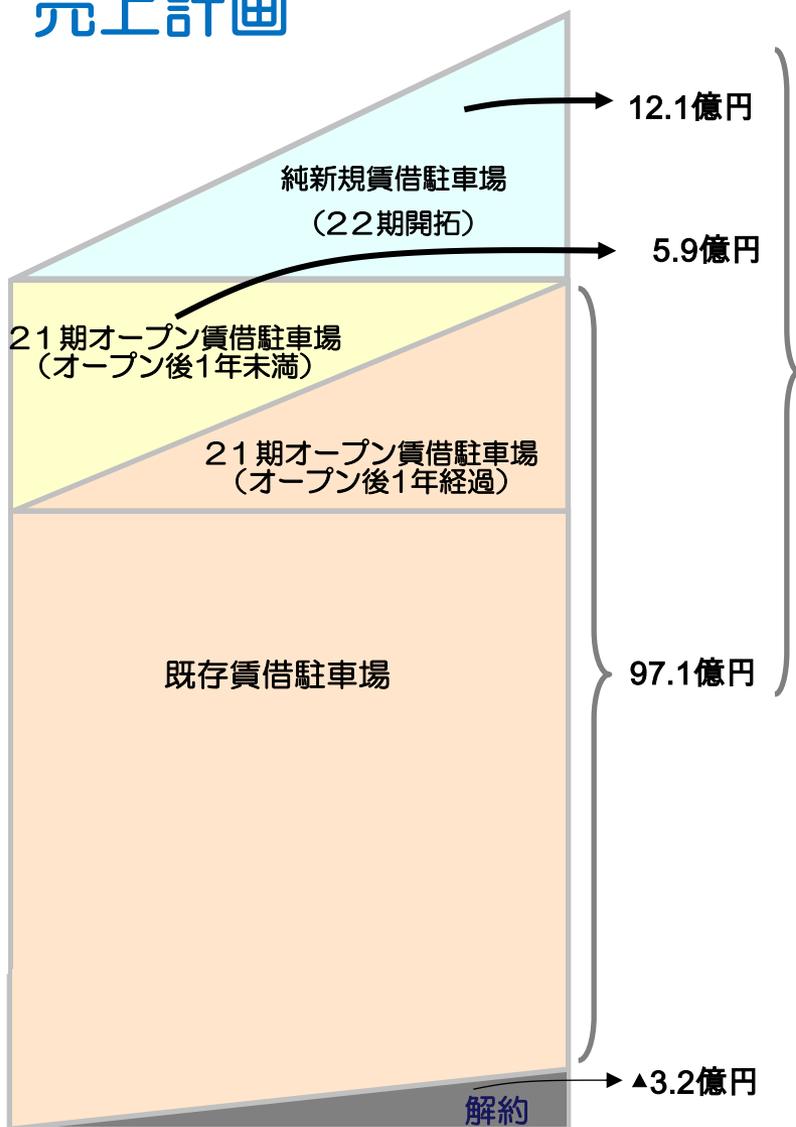
# 第22期 業績予想

# 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 | 218.27 円      | + 66.1 円 ( + 43.5 % )  |
| 配当金    | 50 円          | + 5 円 ( + 11.1 % )     |

# 第22期 予算の考え方

## 売上計画



### 賃借駐車場

115.1億円

+

### 保有駐車場

20.3億円

新規保有駐車場 0.4億円  
既存保有駐車場 19.9億円

+

### その他売上

4.6億円



**140.0億円**

(22期予想売上)

### 22期 取得予定分

|         |      |
|---------|------|
| 新潟市中央区① | 27車室 |
| 新潟市中央区② | 12車室 |
| 甲府市     | 4車室  |
| 沼津市     | 4車室  |
| 山形市     | 33車室 |
| 姫路市     | 10車室 |
| 大阪市西区   | 15車室 |
| 大阪市北区   | 5車室  |
| 神戸市中央区  | 3車室  |

**投資額 計 8.5億円**

### 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

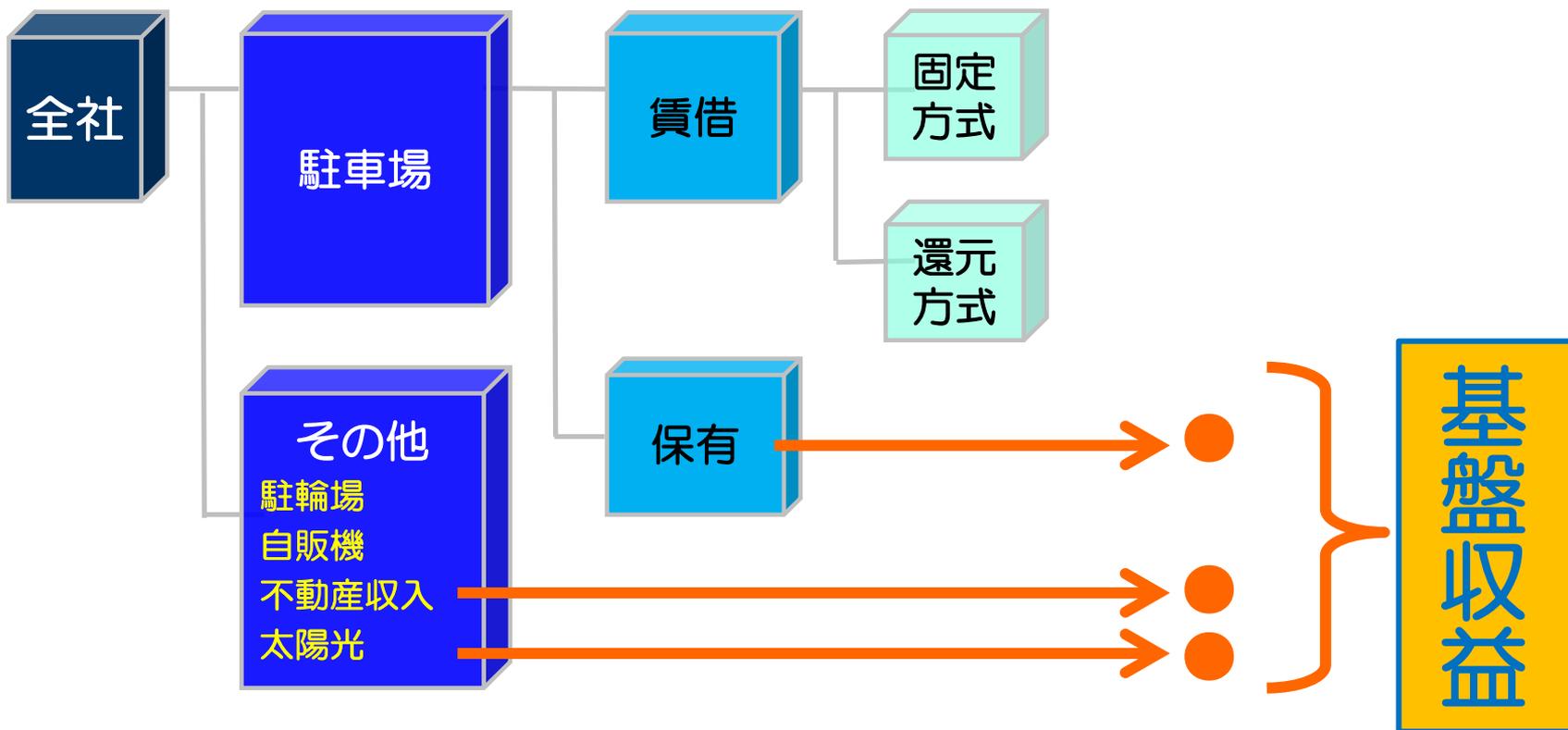
- ・人件費の増加
- ・システム投資 (含む償却コスト)
- ・予備費



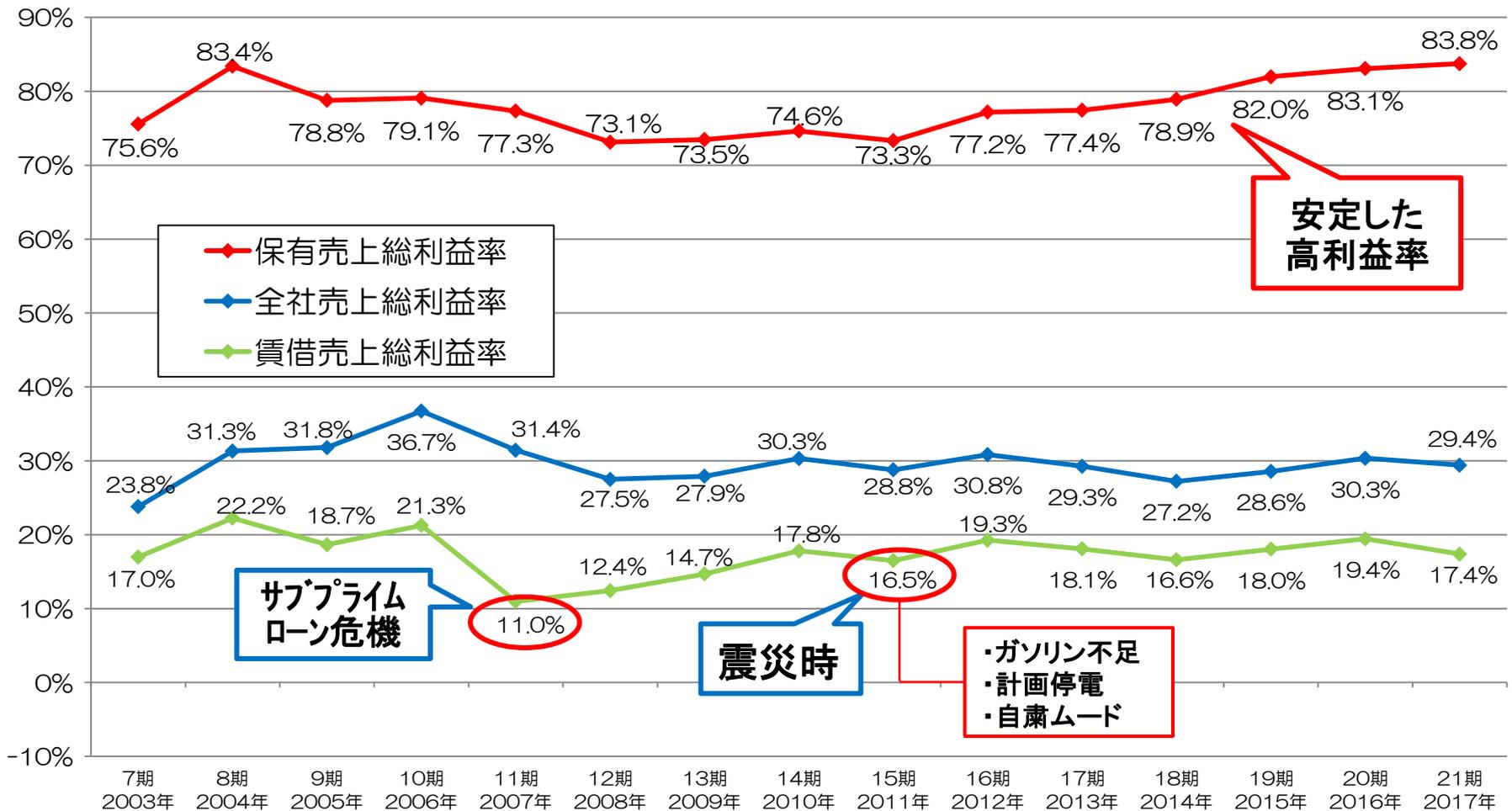
# 成長戰略

## 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



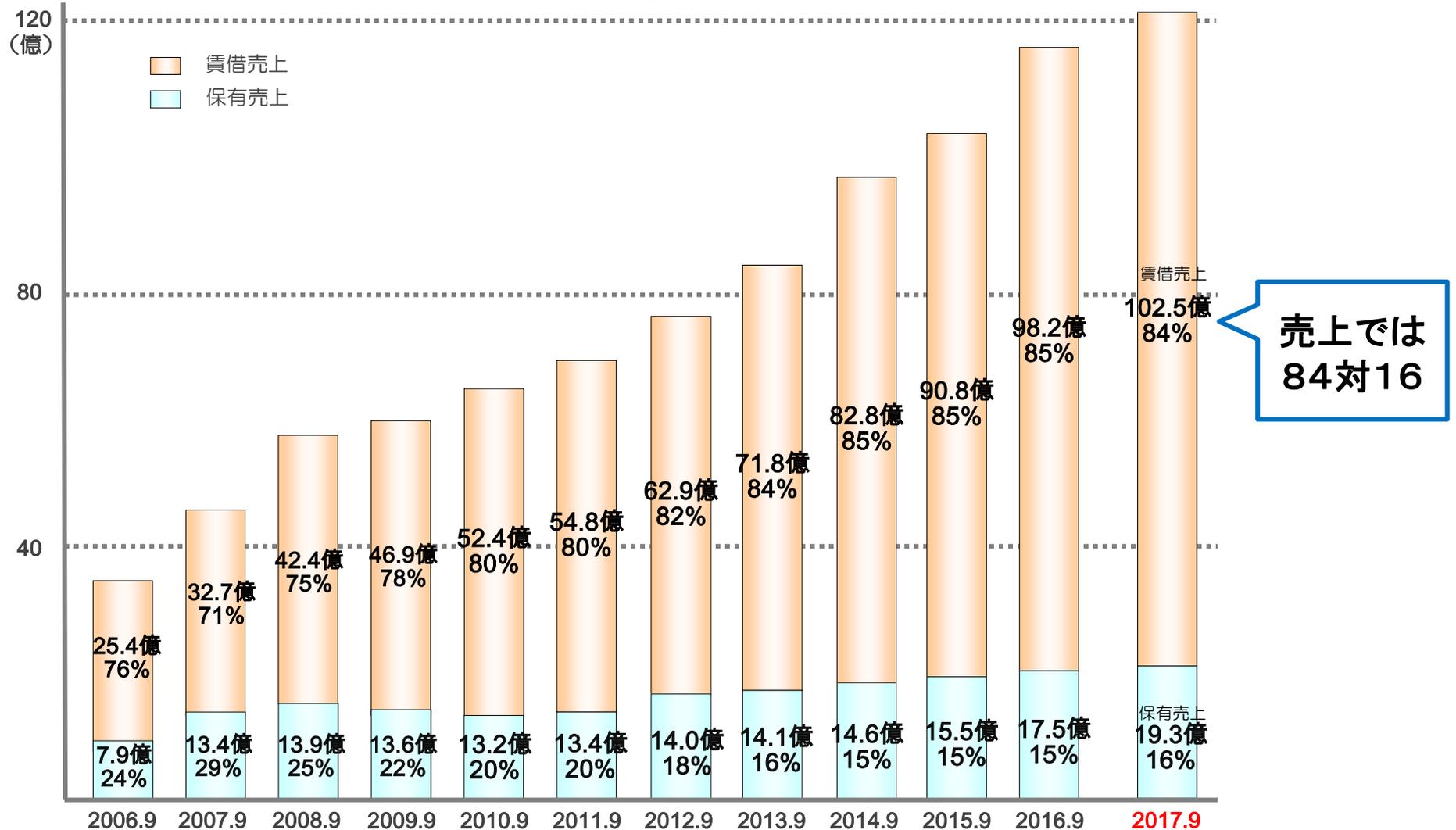
## 景気変動と利益率



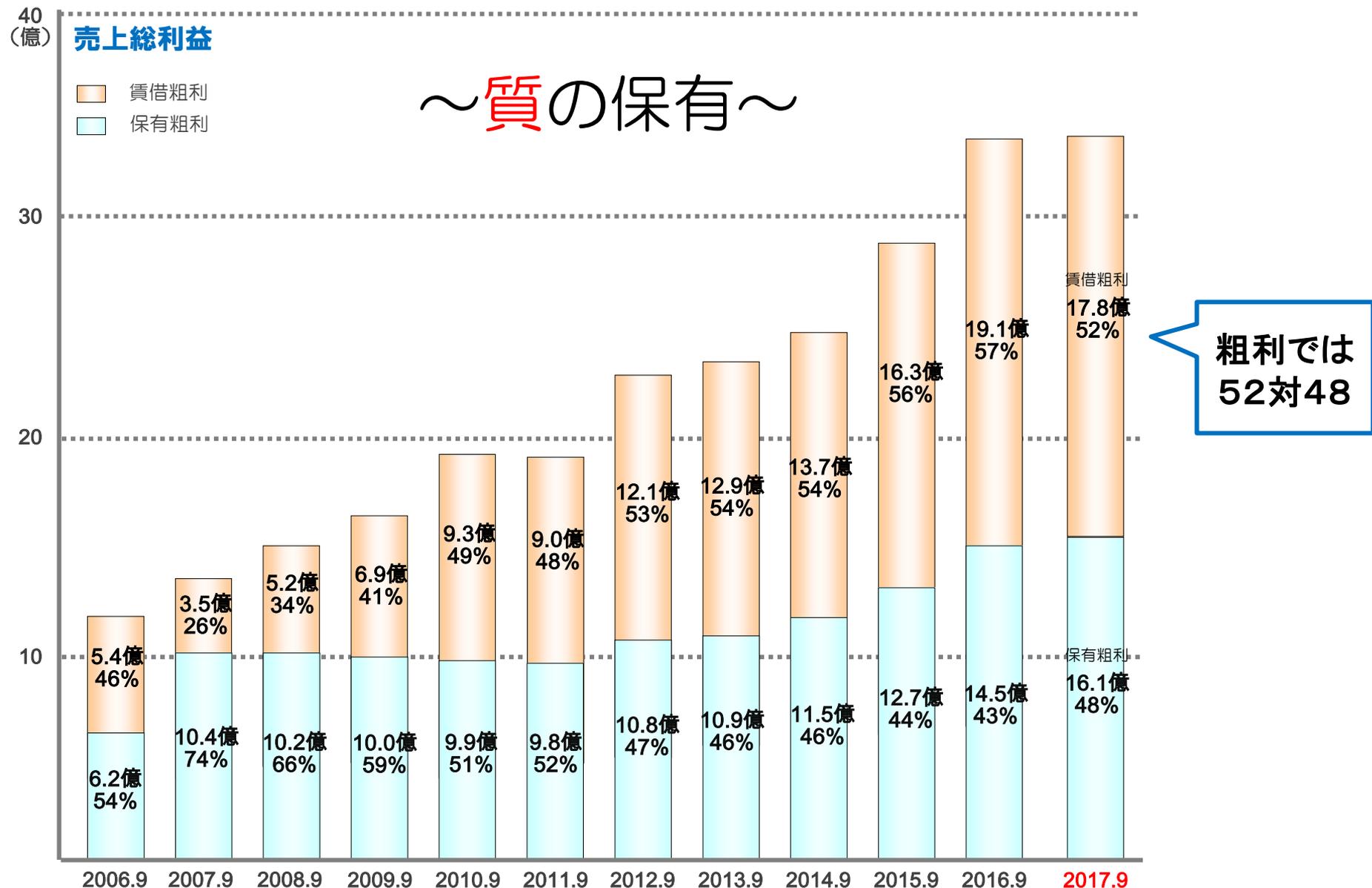
# 保有駐車場・賃借駐車場の売上推移

～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

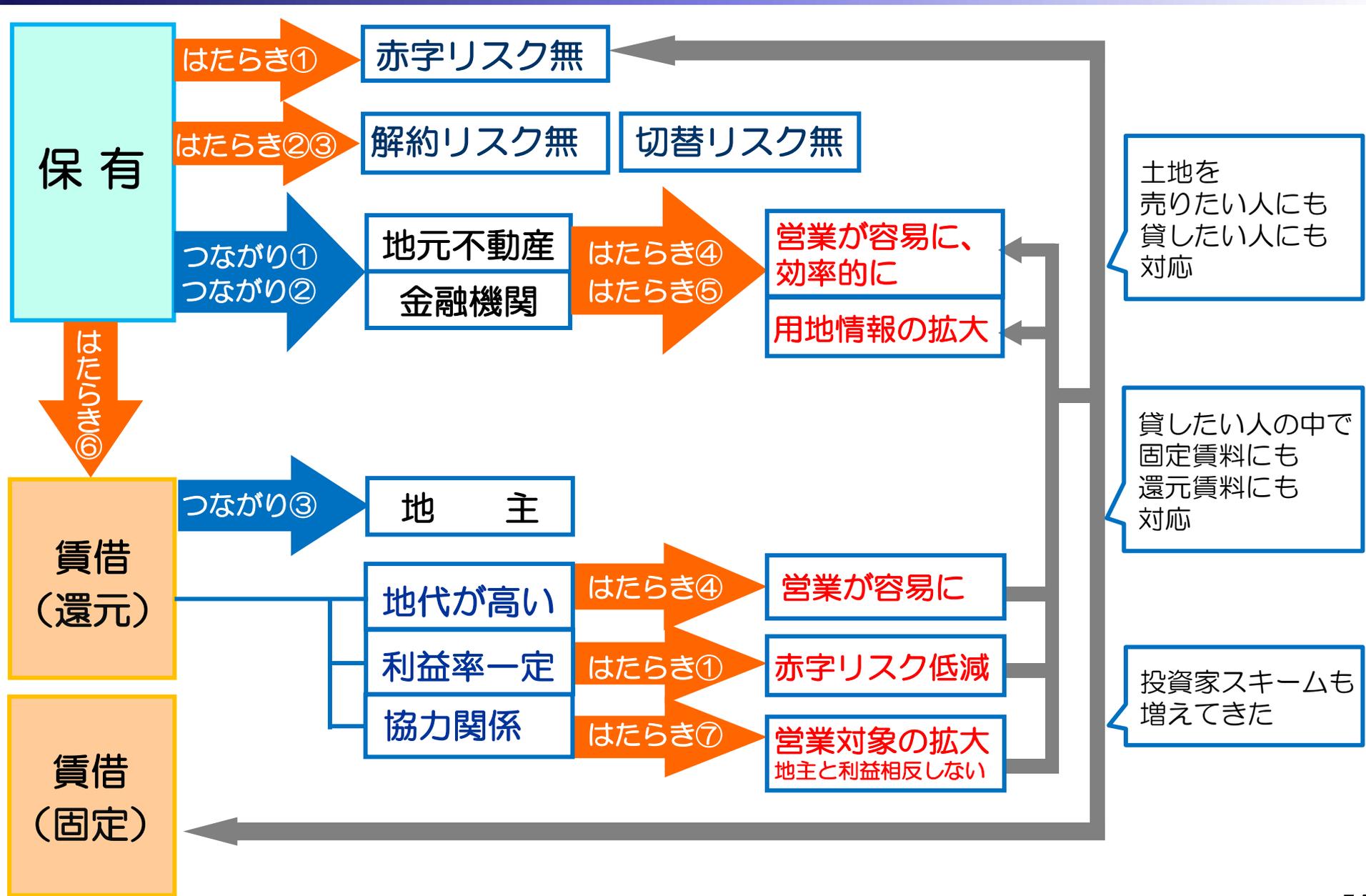
- ①不動産会社との
- ②金融機関との
- ③地主との
- ④地域との
- ⑤過去との

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
- ・メンテナンスの向上

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

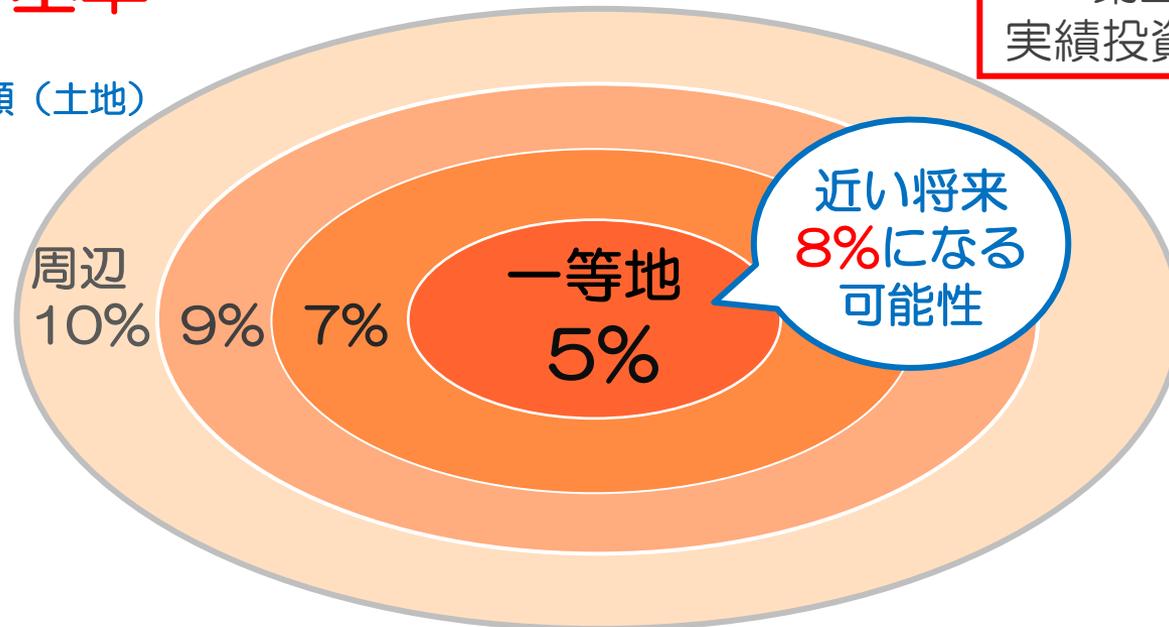


# 保有駐車場への積極的投資

## 投資利回り基準

投資利回り =  
売上総利益 ÷ 投資額 (土地)

第21期【年換算】  
実績投資利回り 8.8%



**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

↑ 10倍

地方都市の例 . . . 坪単価 100万円

駐車料金 800円/時間

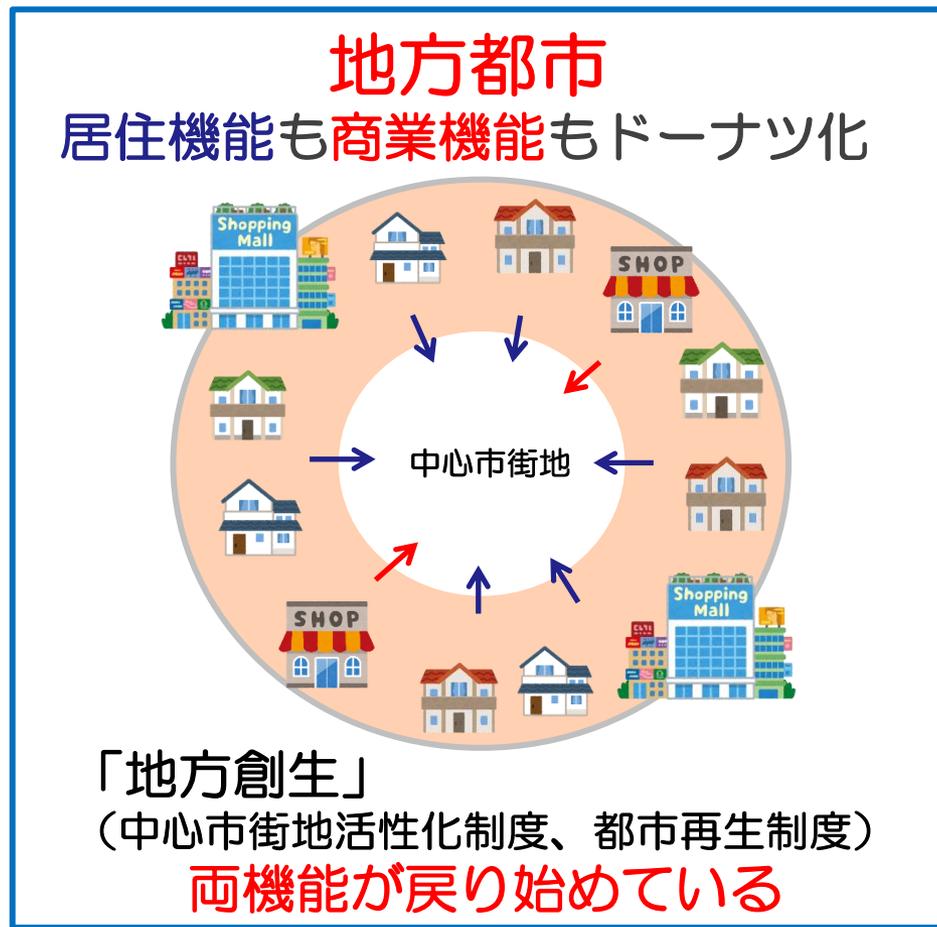
↑ 2倍

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

→6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



➡ 地方都市のチャンス大！

# 地方都市のチャンス大！

地方創生とは＝国策（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到来

1960年～70年の老朽化した建物＝不動産の更新需要

⇒ マンション、ホテル、商業施設  
再開発が各地で始動！

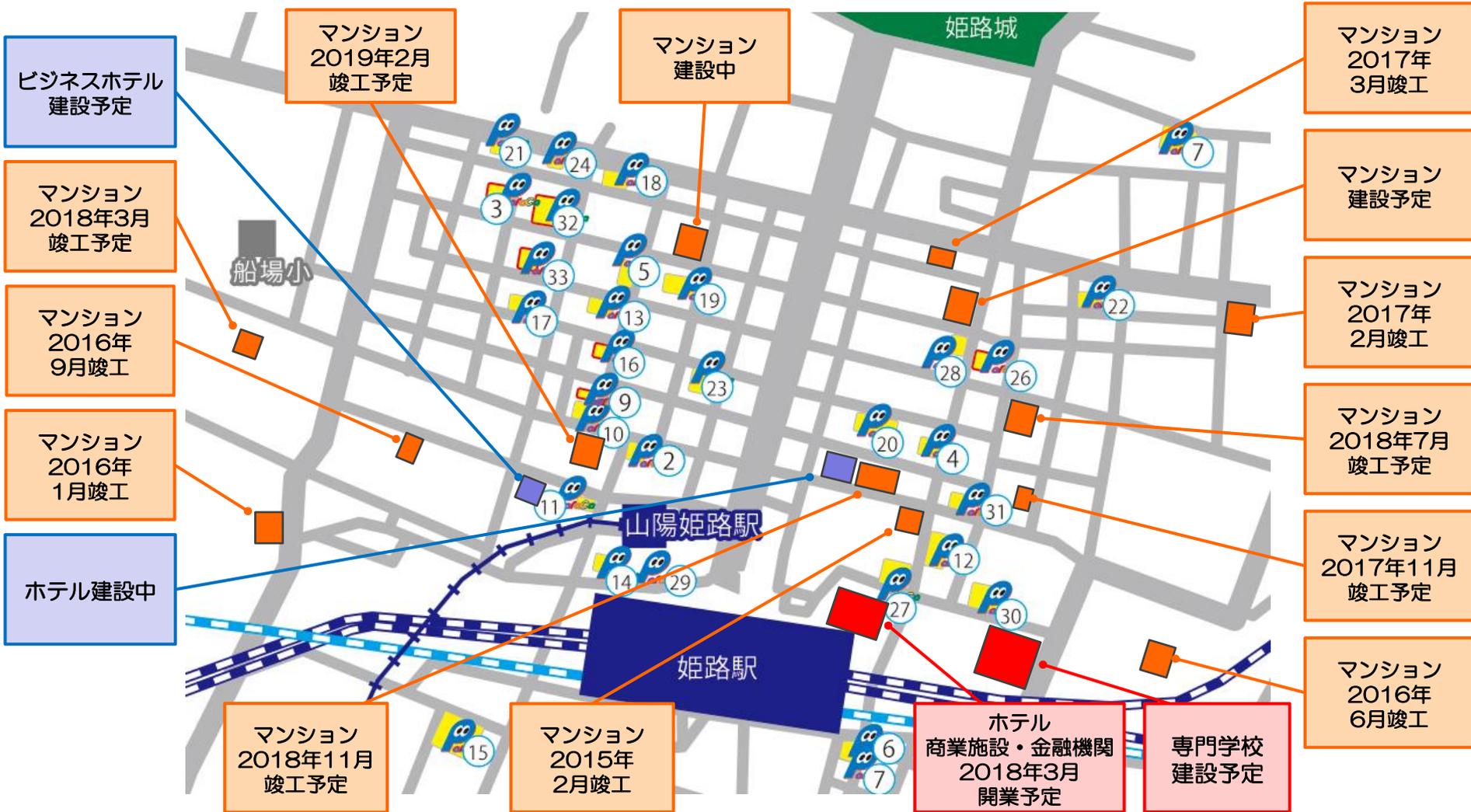
# 地方都市の大リニューアル時代 青森市の例 (人口約29万)



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

(当社調べ)

# 地方都市の大リニューアル時代 姫路市の例 (人口約53万)



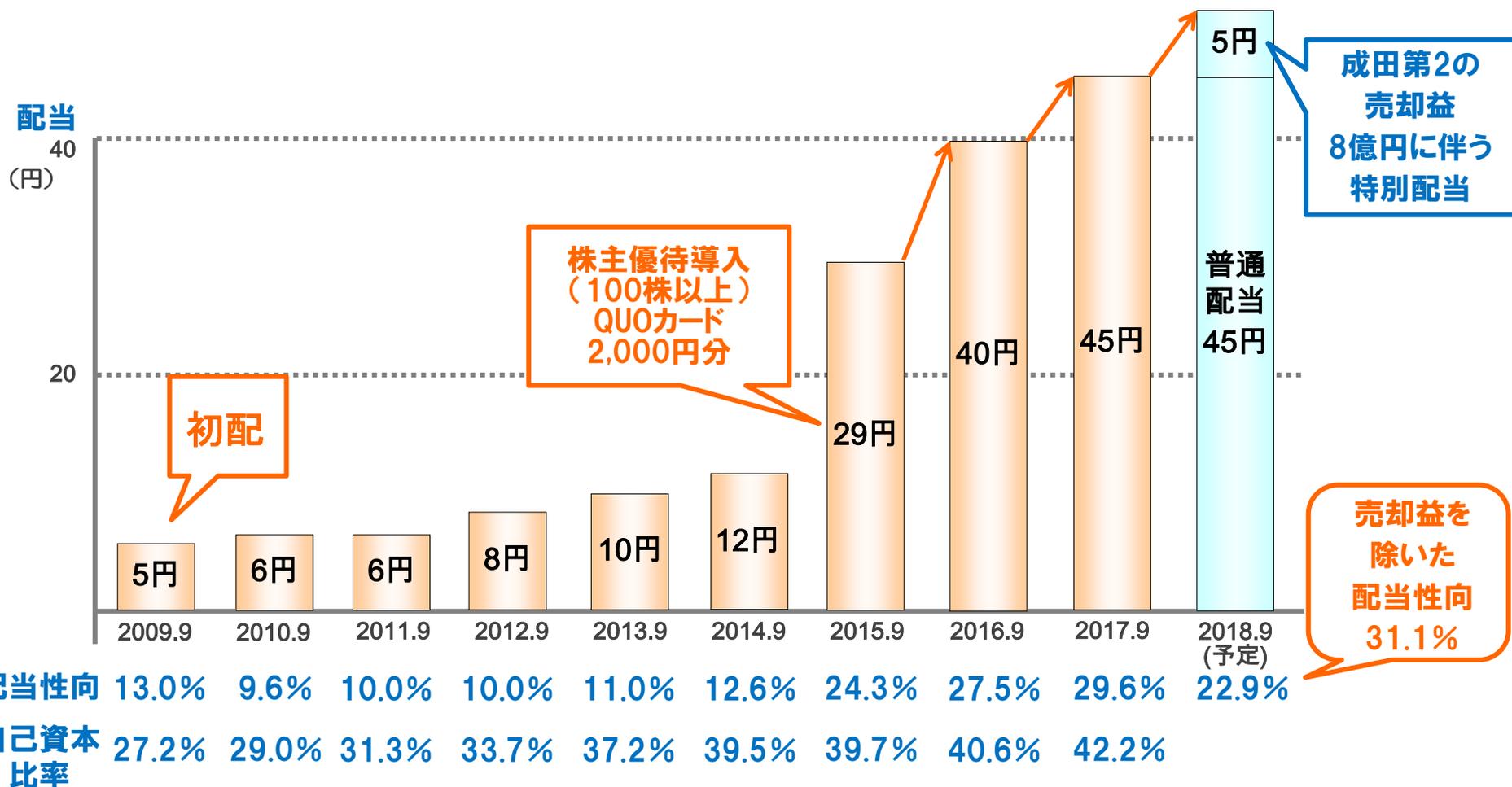
|            |      |              |      |            |     |           |      |          |      |             |      |             |      |
|------------|------|--------------|------|------------|-----|-----------|------|----------|------|-------------|------|-------------|------|
| 1 豊沢町第1    | 17 台 | 6 南駅前町第1     | 19 台 | 11 西駅前町第1  | 6 台 | 16 南畝町第1  | 6 台  | 21 坂元町第2 | 7 台  | 26 二階町第1[保] | 7 台  | 31 東駅前町第3   | 5 台  |
| 2 南町第1     | 4 台  | 7 総社本町第1     | 4 台  | 12 東駅前町第1  | 9 台 | 17 塩町第2   | 7 台  | 22 元塩町第1 | 13 台 | 27 東駅前町第2   | 27 台 | 32 魚町第3[保]  | 28 台 |
| 3 坂元町第1[保] | 16 台 | 8 南駅前町第2     | 3 台  | 13 魚町第2    | 8 台 | 18 本町第1   | 27 台 | 23 立町第1  | 13 台 | 28 二階町第2    | 6 台  | 33 福中町第2[保] | 5 台  |
| 4 紺屋町第1    | 21 台 | 9 十二所前町第1[保] | 6 台  | 14 姫路駅前第2  | 1 台 | 19 西二階町第1 | 6 台  | 24 坂元町第3 | 7 台  | 29 姫路駅前第3   | 6 台  |             |      |
| 5 魚町第1     | 2 台  | 10 十二所前町第2   | 13 台 | 15 塩町第1[保] | 6 台 | 20 紺屋町第2  | 16 台 | 25 安田第1  | 17 台 | 30 北条口第1    | 12 台 |             |      |

※1.豊沢町第1と25安田第1はMAP外

(当社調べ)

# 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)

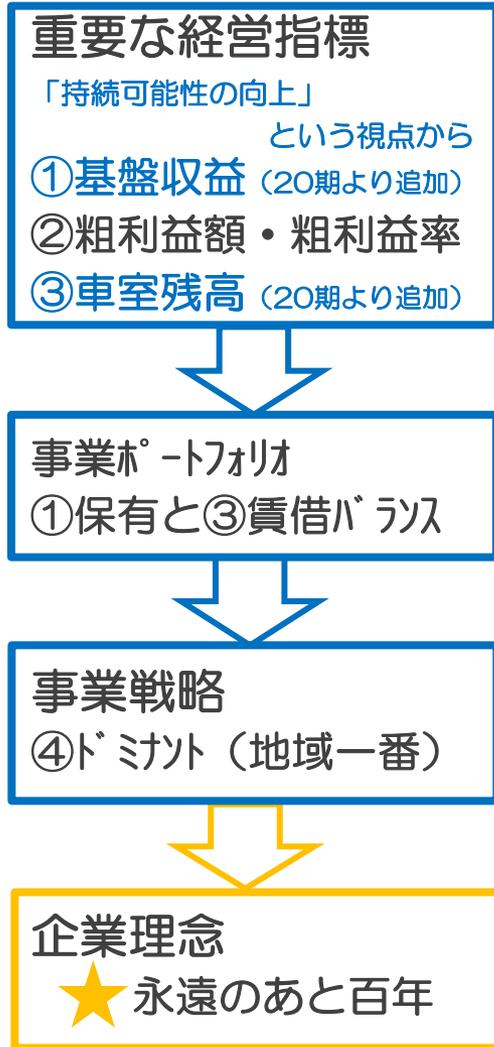
|                   | 2014年<br>9月期 | 2015年<br>9月期 | 2016年<br>9月期 | 2017年<br>9月期  | 2018年<br>9月期予想 |
|-------------------|--------------|--------------|--------------|---------------|----------------|
| 純利益               | 96円          | 119円         | 145円         | 152円          | 218円           |
| → 配当<br>配当性向      | 12円<br>12.6% | 29円<br>24.3% | 40円<br>27.5% | 45円<br>29.6%  | 50円<br>22.9%   |
|                   | 再投資<br>留保率   | 84円<br>87.4% | 90円<br>75.7% | 105円<br>72.5% | 107円<br>70.4%  |
| 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<br>(純利益÷株主資本) | 11.5%        | 12.9%        | 14.1%        | 13.3%         |                |
| ROA<br>(経常利益÷総資産) | 7.3%         | 8.0%         | 8.7%         | 8.2%          |                |
| 保有駐車場<br>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

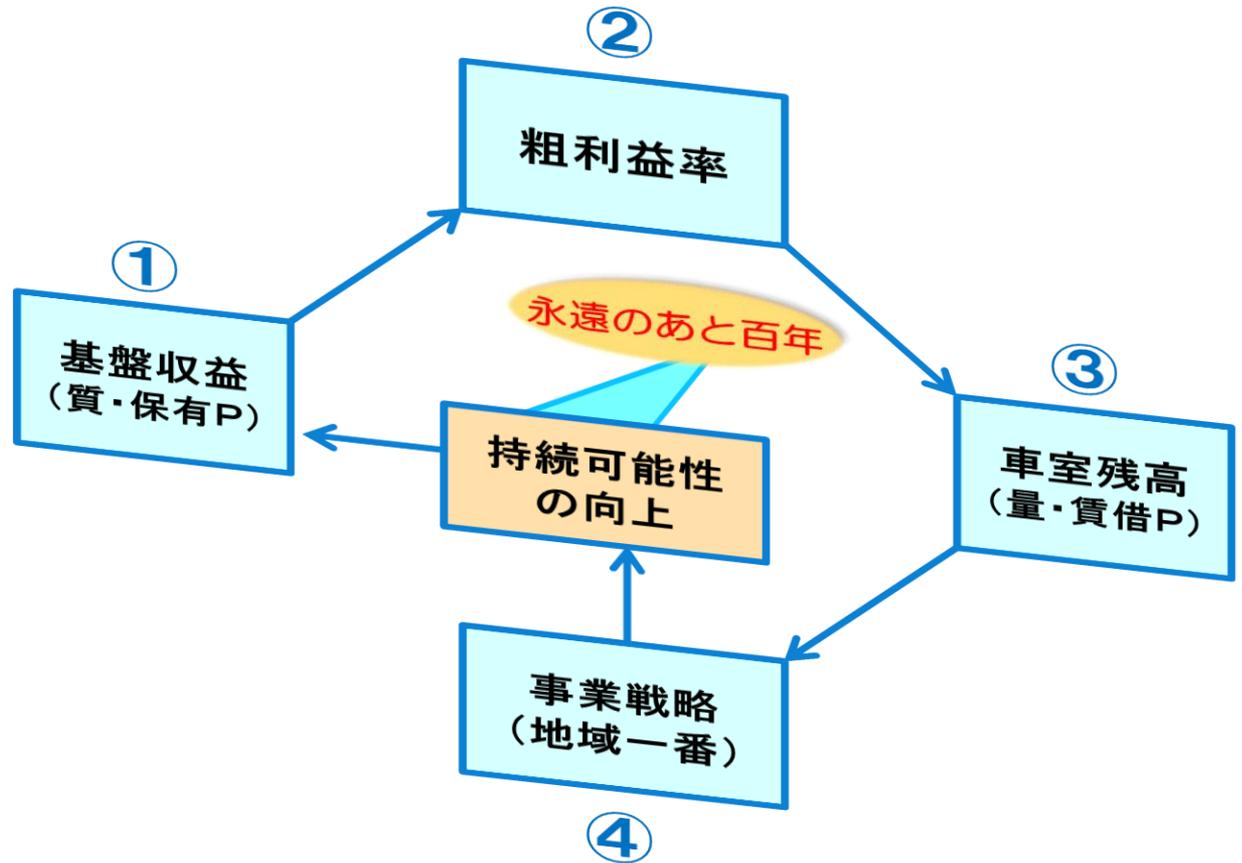
# 連関図 (重要な経営指標・事業ポートフォリオ・事業戦略・企業理念)と循環

## 日々の営業活動から企業理念へ向けた一貫性

～連関図～



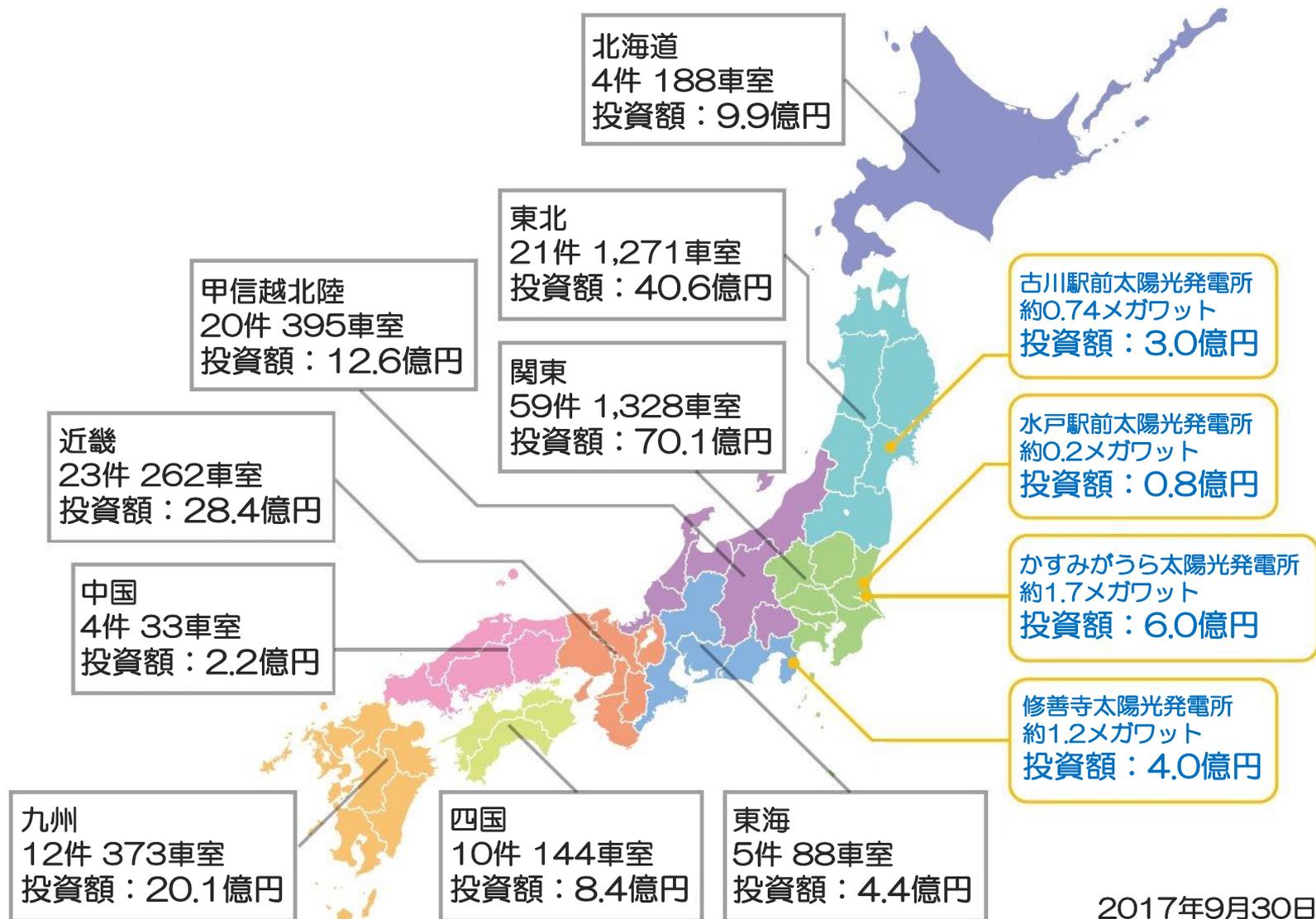
～保有駐車場を起点とした循環～





# 參考資料

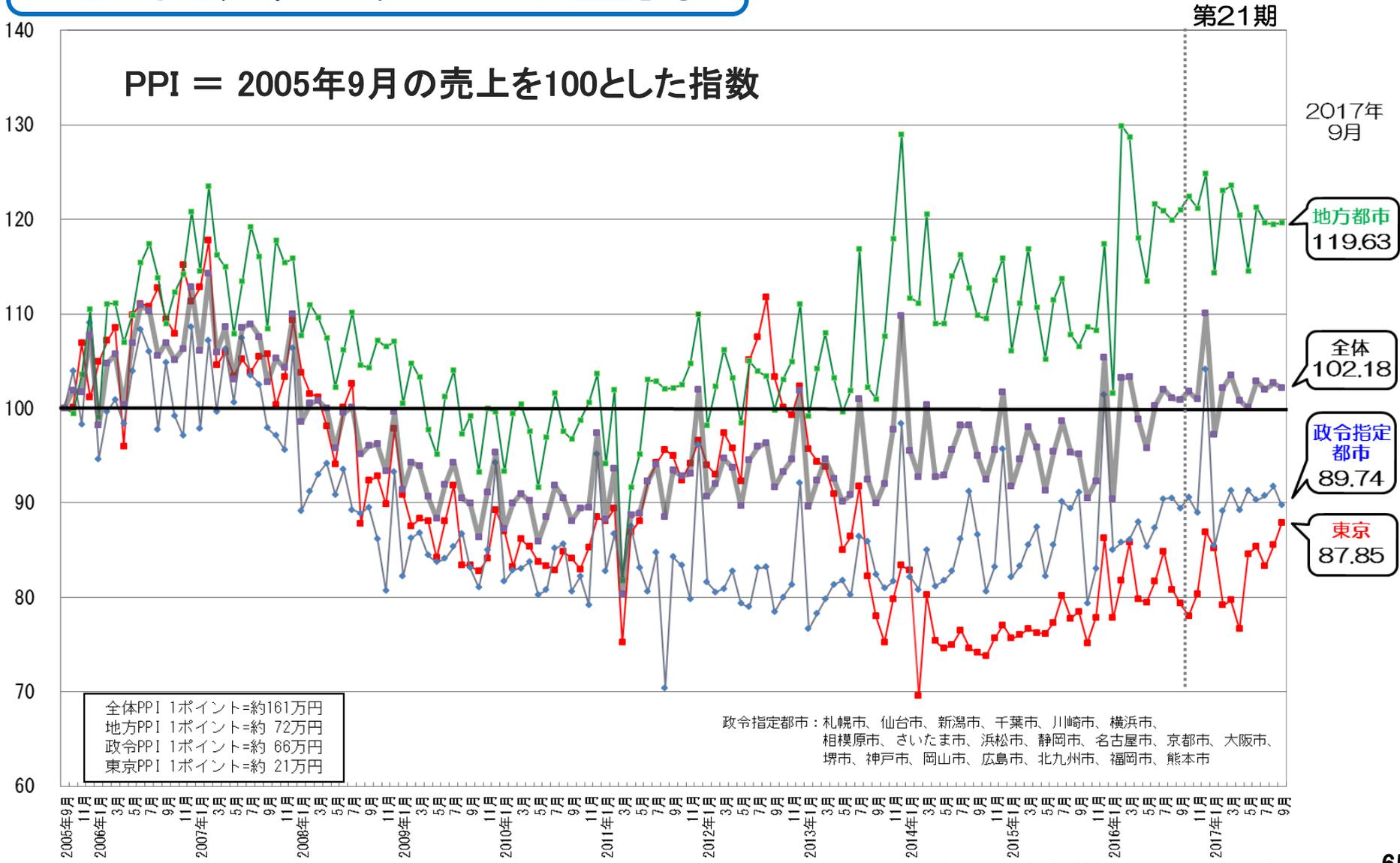
# 保有駐車場/太陽光発電 地域別投資額



2017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       | 14           | 212          | 4         | 188          | 18           | 400           | 1.4%         |
|           | 青森県       | 28           | 882          | 8         | 196          | 36           | 1,078         | 3.8%         |
|           | 岩手県       | 2            | 14           | 2         | 296          | 4            | 310           | 1.1%         |
|           | 宮城県       | 24           | 299          | 3         | 444          | 27           | 743           | 2.7%         |
|           | 秋田県       | 1            | 20           | 3         | 106          | 4            | 126           | 0.4%         |
|           | 福島県       | 20           | 475          | 5         | 229          | 25           | 704           | 2.5%         |
|           | <b>小計</b> | <b>89</b>    | <b>1,902</b> | <b>25</b> | <b>1,459</b> | <b>114</b>   | <b>3,361</b>  | <b>12.0%</b> |
|           | 関東        | 茨城県          | 12           | 287       | 15           | 814          | 27            | 1,101        |
| 栃木県       |           | 5            | 69           | 0         | 0            | 5            | 69            | 0.2%         |
| 群馬県       |           | 8            | 229          | 1         | 37           | 9            | 266           | 0.9%         |
| 埼玉県       |           | 40           | 539          | 2         | 16           | 42           | 555           | 2.0%         |
| 千葉県       |           | 26           | 1,326        | 11        | 235          | 37           | 1,561         | 5.6%         |
| 東京都       |           | 832          | 5,693        | 22        | 148          | 854          | 5,841         | 20.8%        |
| 神奈川県      |           | 108          | 931          | 8         | 78           | 116          | 1,009         | 3.6%         |
| <b>小計</b> |           | <b>1,031</b> | <b>9,074</b> | <b>59</b> | <b>1,328</b> | <b>1,090</b> | <b>10,402</b> | <b>37.1%</b> |
| 中部・北陸     | 新潟県       | 56           | 2,567        | 10        | 157          | 66           | 2,724         | 9.7%         |
|           | 富山県       | 13           | 251          | 1         | 33           | 14           | 284           | 1.0%         |
|           | 石川県       | 4            | 51           | 1         | 24           | 5            | 75            | 0.3%         |
|           | 福井県       | 1            | 11           | 0         | 0            | 1            | 11            | 0.0%         |
|           | 山梨県       | 13           | 201          | 7         | 177          | 20           | 378           | 1.3%         |
|           | 長野県       | 2            | 15           | 1         | 4            | 3            | 19            | 0.1%         |
|           | 岐阜県       | 10           | 143          | 2         | 45           | 12           | 188           | 0.7%         |
|           | 静岡県       | 3            | 48           | 1         | 14           | 4            | 62            | 0.2%         |
|           | 愛知県       | 75           | 998          | 1         | 20           | 76           | 1,018         | 3.6%         |
|           | <b>小計</b> | <b>177</b>   | <b>4,285</b> | <b>24</b> | <b>474</b>   | <b>201</b>   | <b>4,759</b>  | <b>17.0%</b> |

|           | 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          | 9             | 131          | 1            | 9            | 10            | 140           | 0.5%         |
|           | 滋賀県          | 8             | 92           | 1            | 9            | 9             | 101           | 0.4%         |
|           | 京都府          | 62            | 918          | 1            | 7            | 63            | 925           | 3.3%         |
|           | 大阪府          | 304           | 5,198        | 15           | 178          | 319           | 5,376         | 19.2%        |
|           | 兵庫県          | 58            | 1,227        | 6            | 68           | 64            | 1,295         | 4.6%         |
|           | 奈良県          | 11            | 241          | 0            | 0            | 11            | 241           | 0.9%         |
|           | 和歌山県         | 5             | 57           | 0            | 0            | 5             | 57            | 0.2%         |
|           | <b>小計</b>    | <b>457</b>    | <b>7,864</b> | <b>24</b>    | <b>271</b>   | <b>481</b>    | <b>8,135</b>  | <b>29.0%</b> |
| 中国・四国     | 岡山県          | 1             | 10           | 2            | 17           | 3             | 27            | 0.1%         |
|           | 広島県          | 11            | 93           | 1            | 8            | 12            | 101           | 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            | 0.0%         |
|           | 高知県          | 2             | 20           | 4            | 44           | 6             | 64            | 0.2%         |
|           | <b>小計</b>    | <b>24</b>     | <b>225</b>   | <b>14</b>    | <b>177</b>   | <b>38</b>     | <b>402</b>    | <b>1.4%</b>  |
| 九州        | 福岡県          | 12            | 290          | 4            | 250          | 16            | 540           | 1.9%         |
|           | 佐賀県          | 0             | 0            | 2            | 28           | 2             | 28            | 0.1%         |
|           | 長崎県          | 9             | 261          | 0            | 0            | 9             | 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%         |
|           | <b>小計</b>    | <b>25</b>     | <b>588</b>   | <b>12</b>    | <b>373</b>   | <b>37</b>     | <b>961</b>    | <b>3.4%</b>  |
| <b>合計</b> | <b>1,803</b> | <b>23,938</b> | <b>158</b>   | <b>4,082</b> | <b>1,961</b> | <b>28,020</b> | <b>100.0%</b> |              |

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開設都道府県…12県（当期に長野県、京都府に進出）

2017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](mailto: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。