

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

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

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

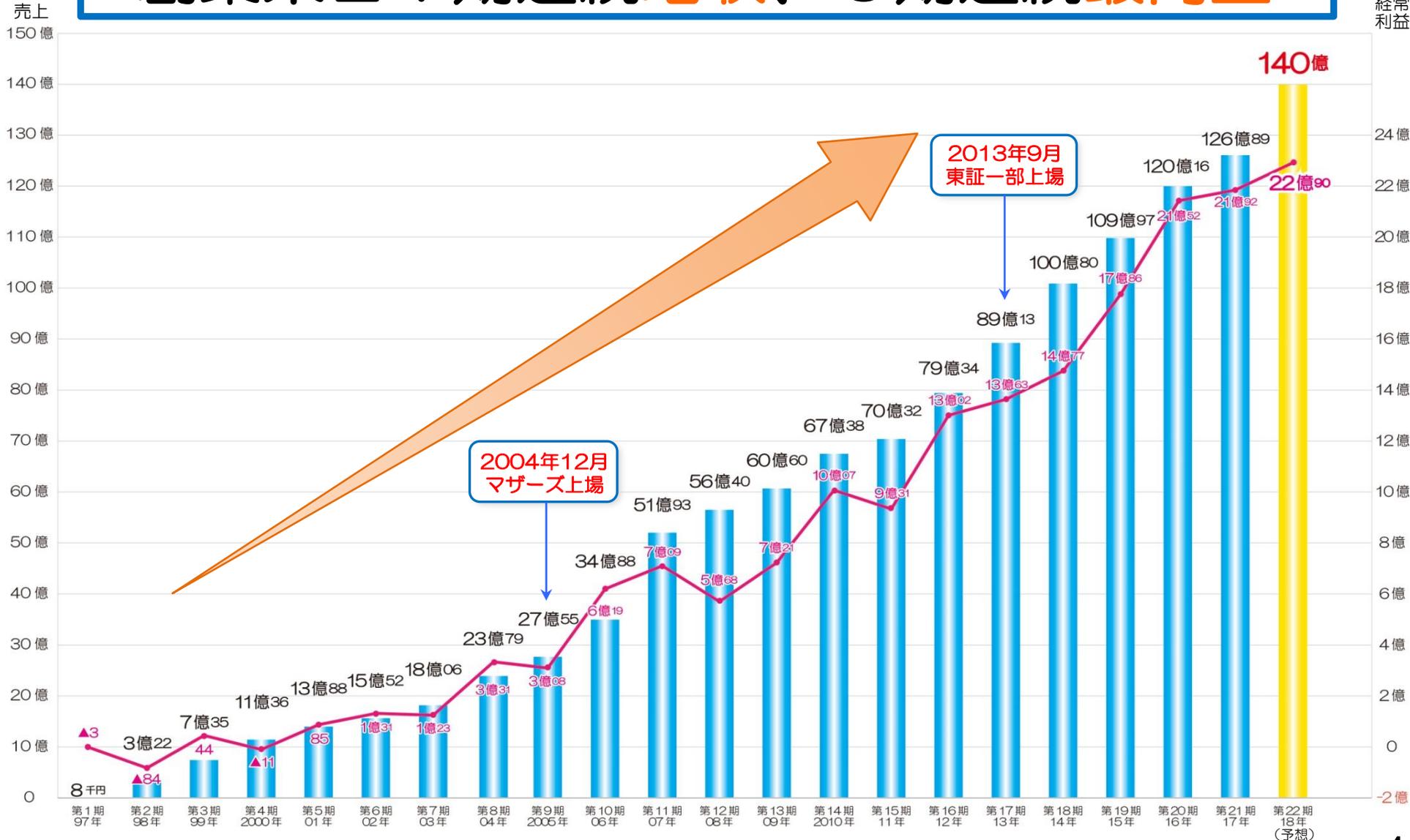
売上減と除雪費用合わせ、約3千万円の影響

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



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

2018年

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→

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

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

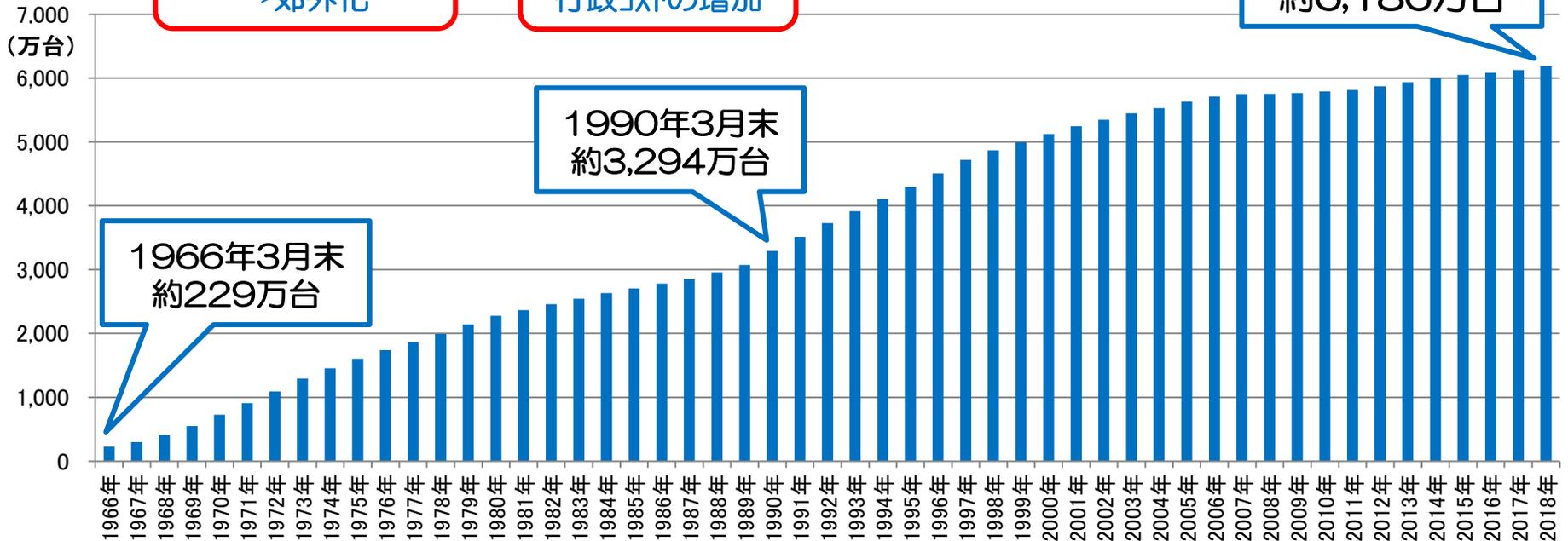
急速なクルマ社会化
→郊外化

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

2018年1月末
約6,186万台



・ 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)

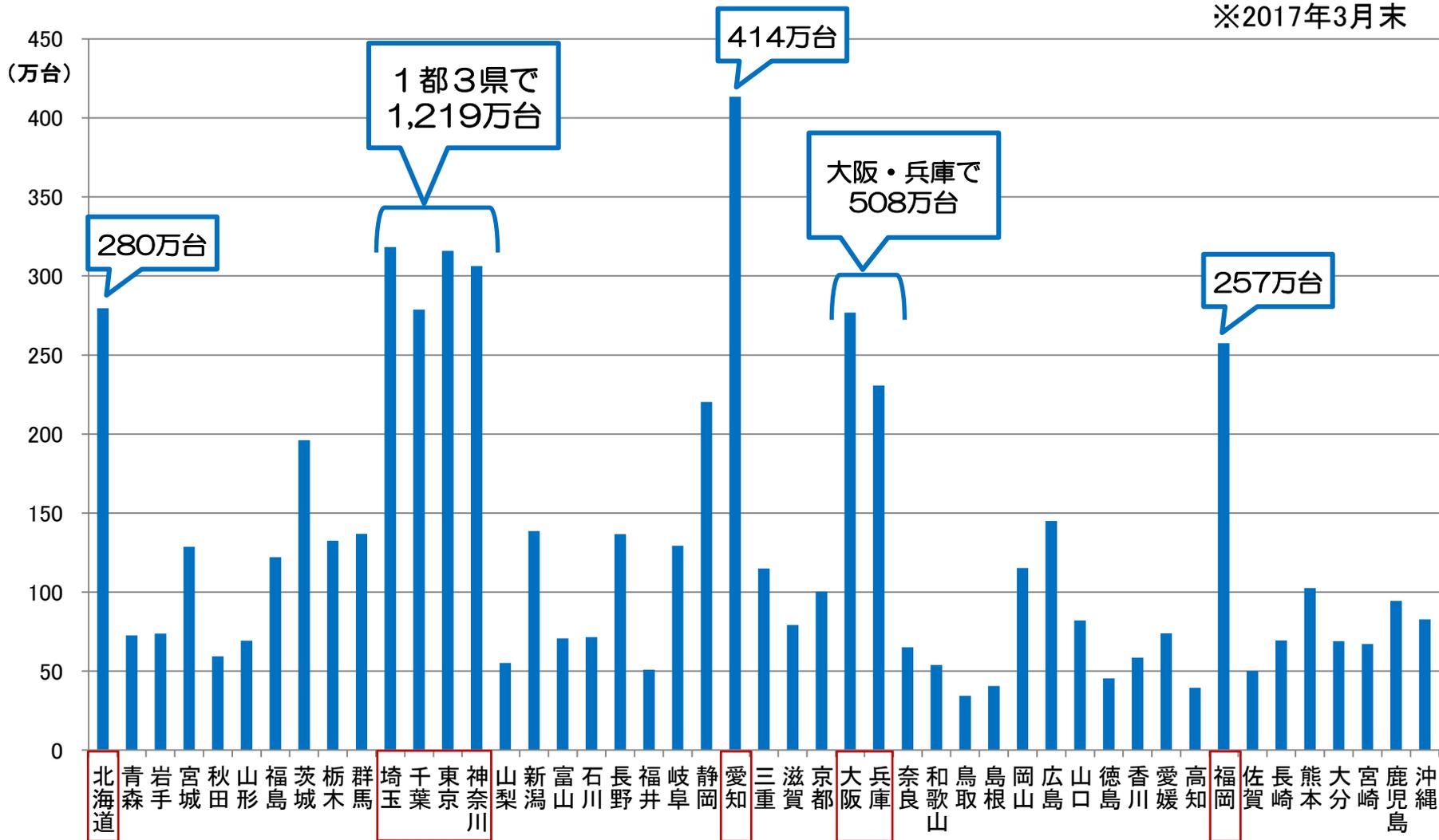
出典：交通エコロジー・モビリティ財団

➡ クルマの「所有」から「使用」へ

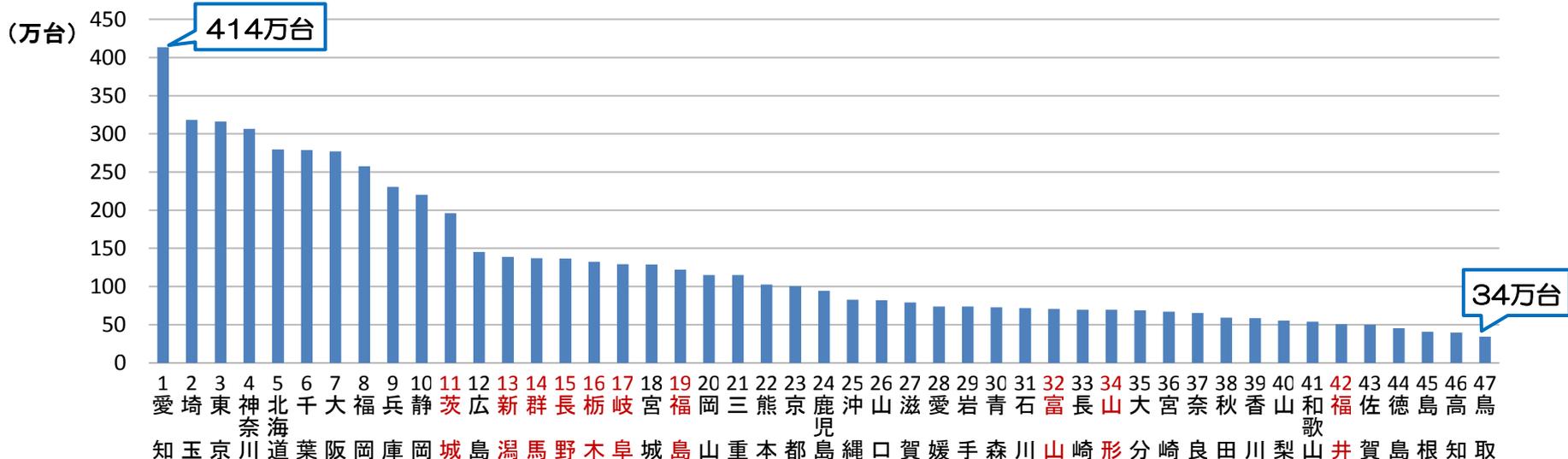
都道府県別の乗用車保有台数

コインパーキング市場規模②

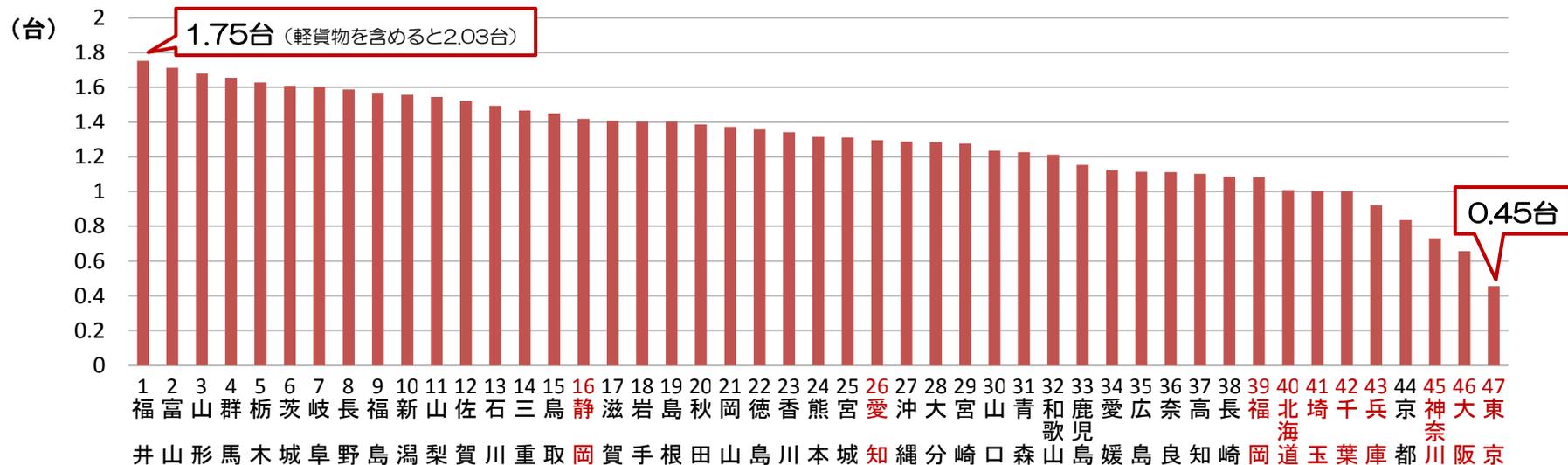
※2017年3月末



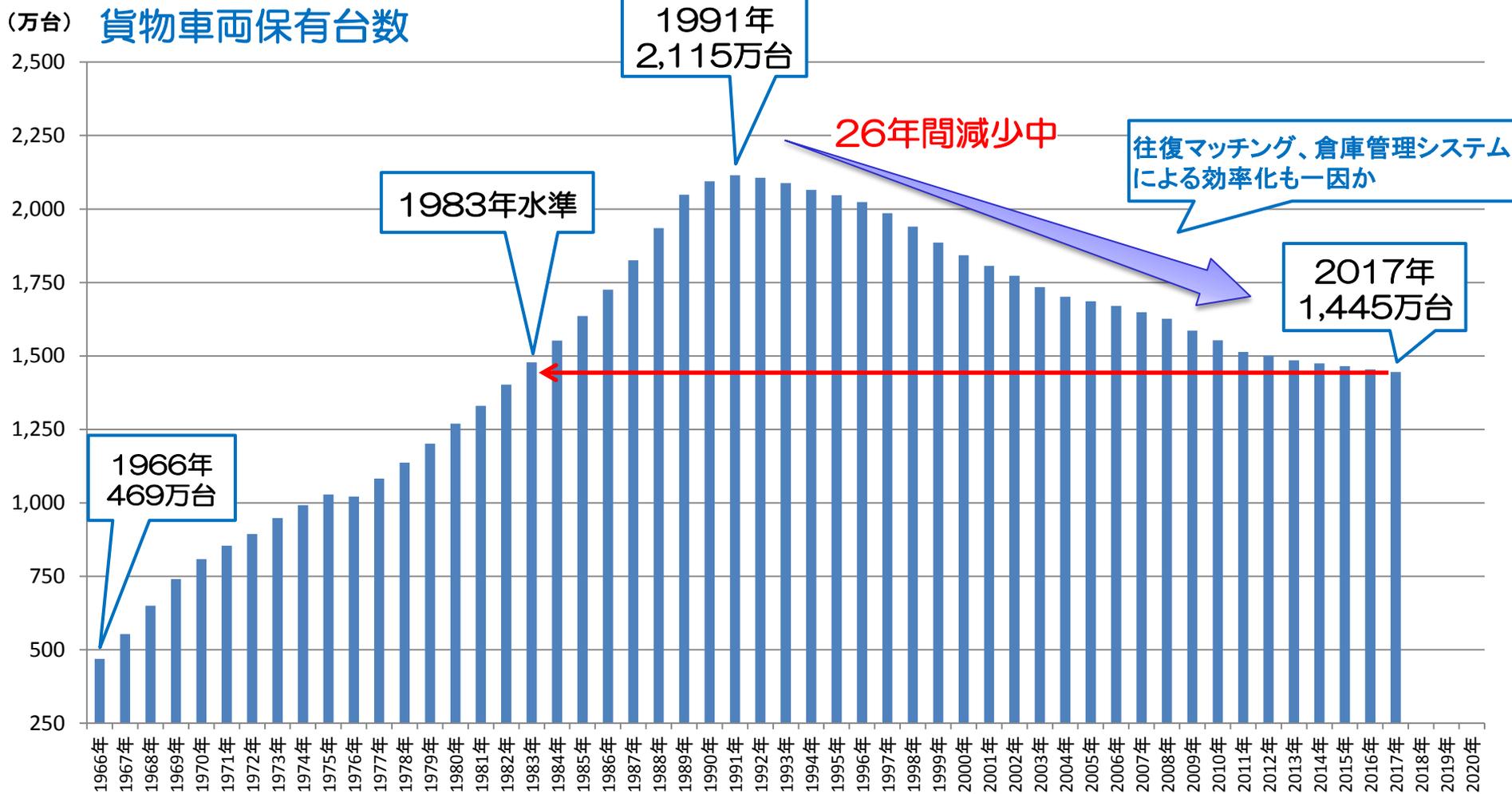
都道府県別 自動車（乗用車）保有台数 ※2017年3月末



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！？～

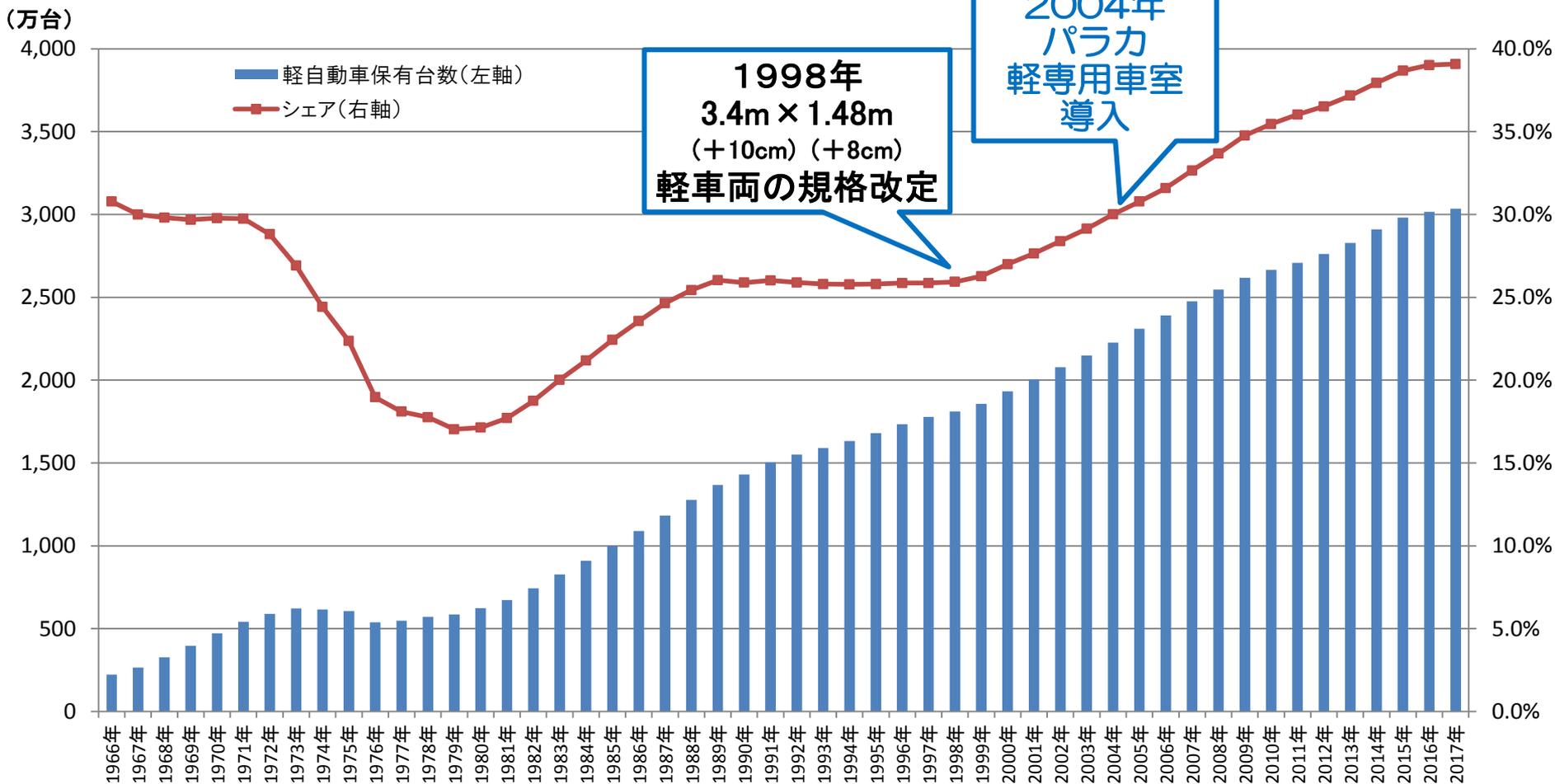


軽車両の保有台数とシェア

コインパーキング市場規模⑤

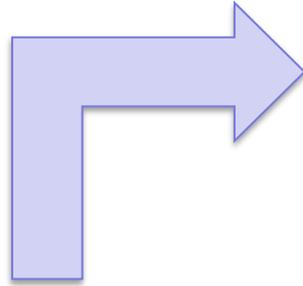
軽自動車全国シェア **39.1%**

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)

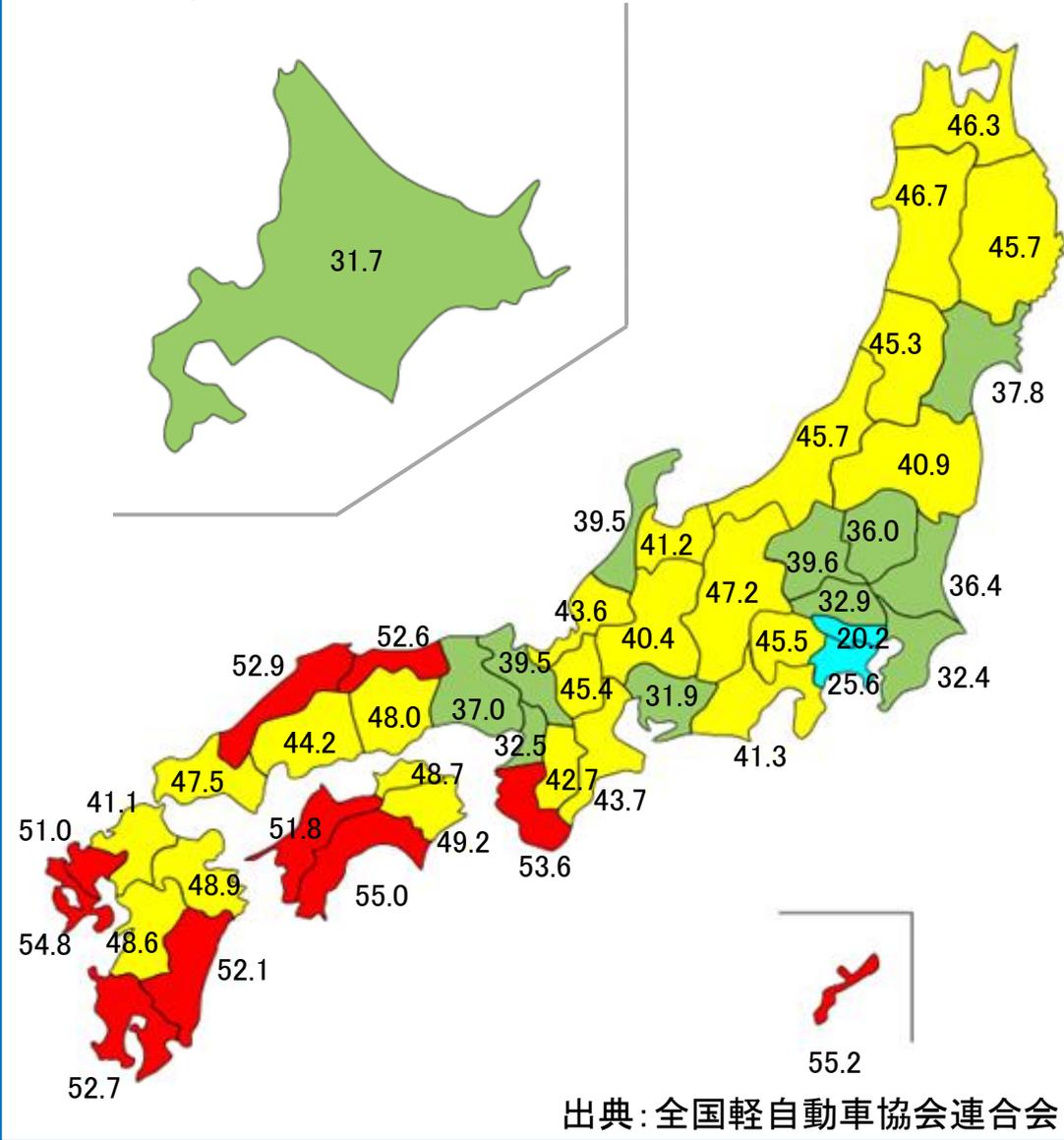


出典: 全国軽自動車協会連合会

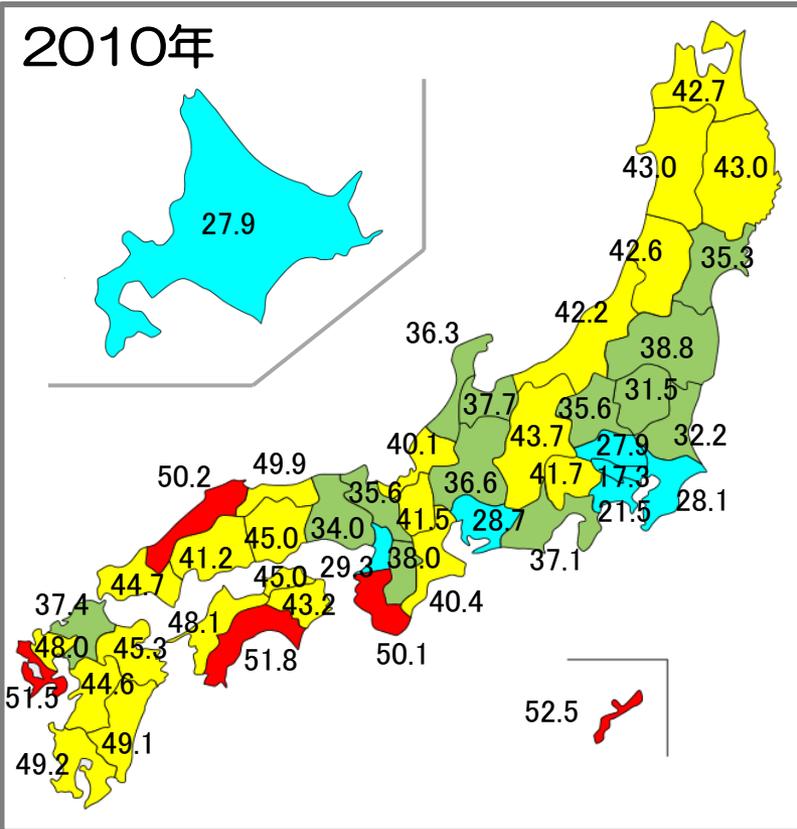
県別軽自動車保有シェア



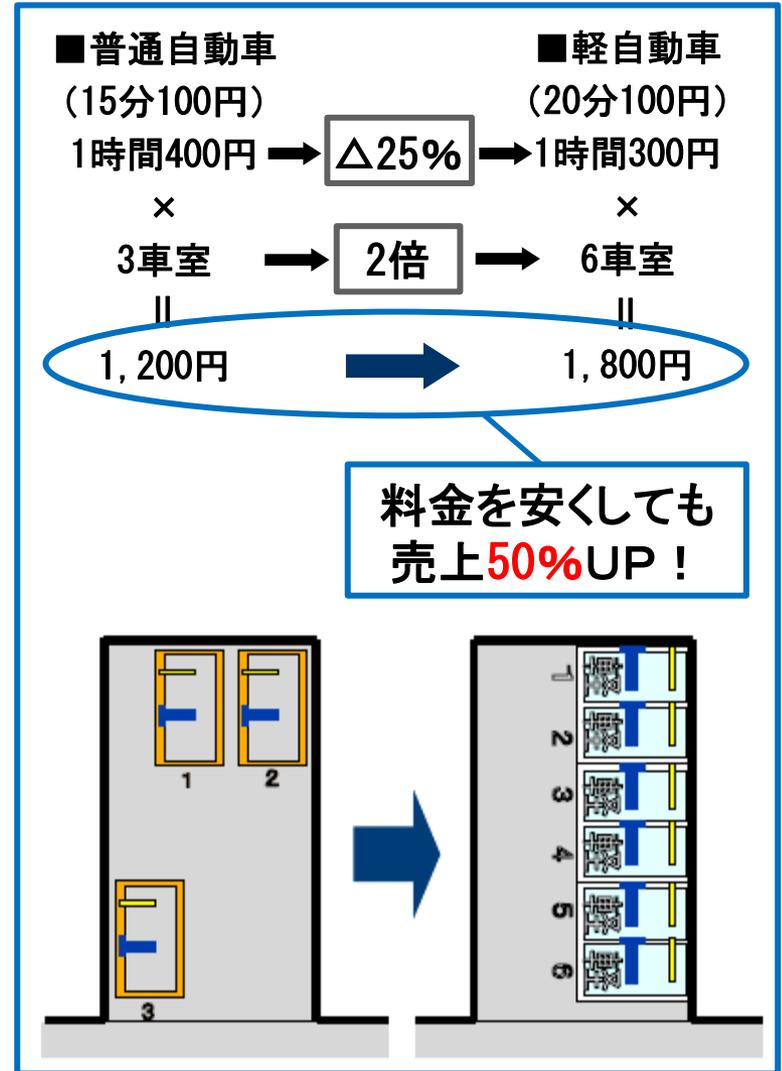
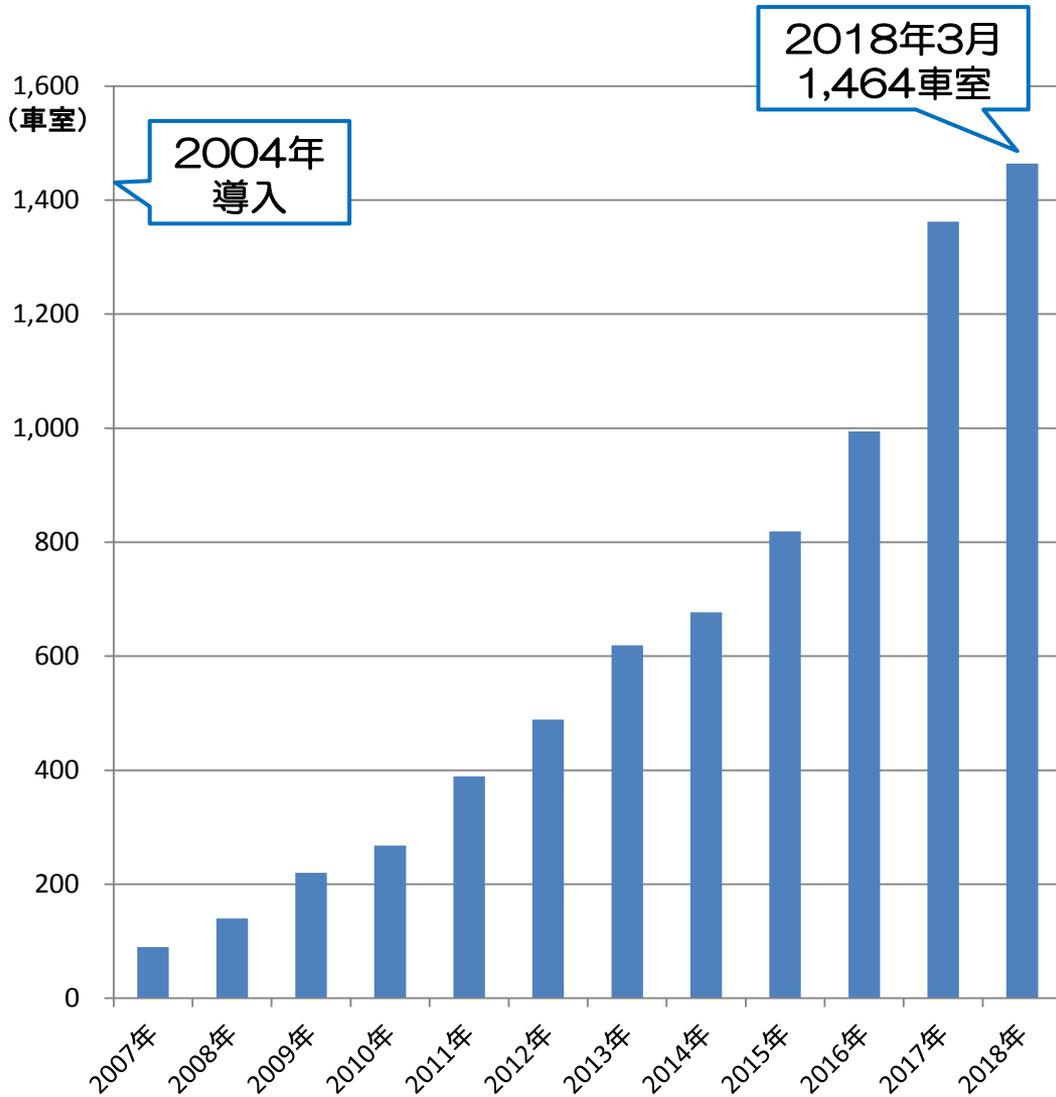
2017年



出典: 全国軽自動車協会連合会

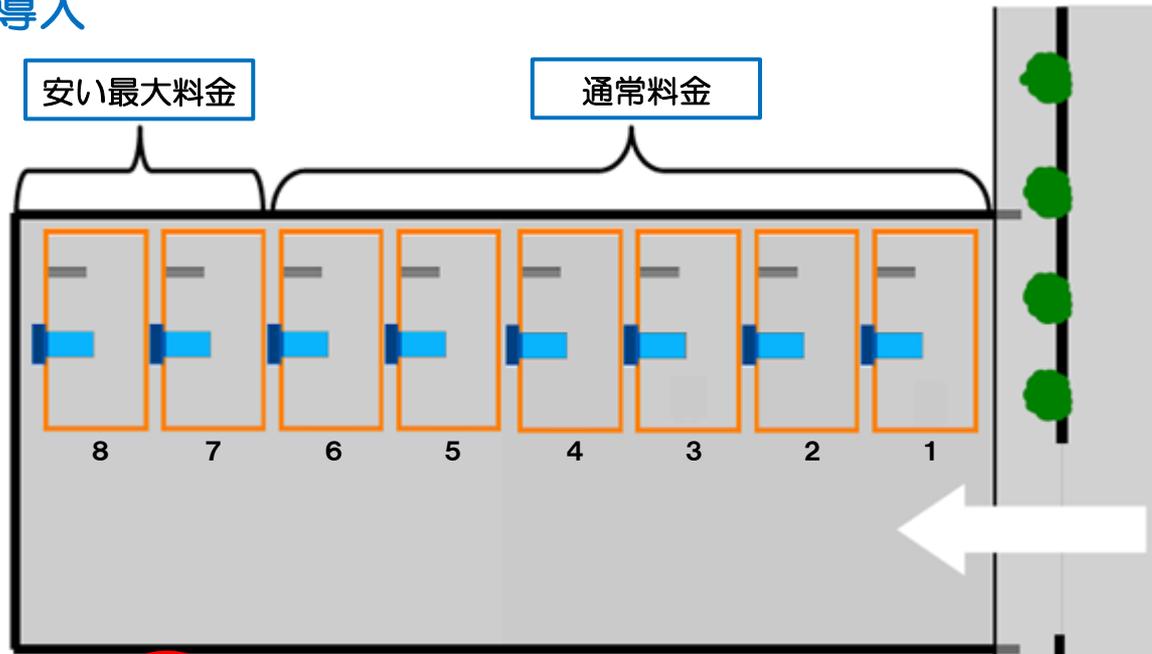


パラカ軽専用車室数の推移



パラカ車室別料金の導入

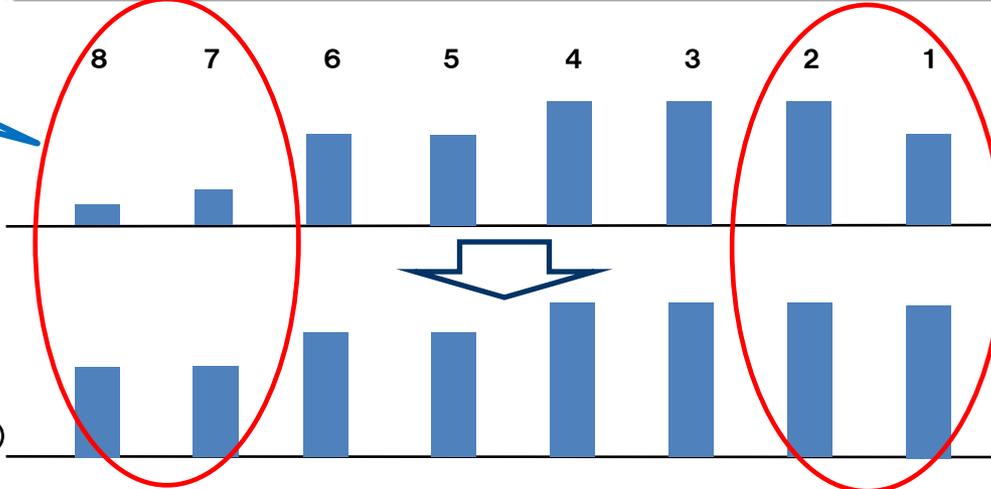
2004年から導入



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

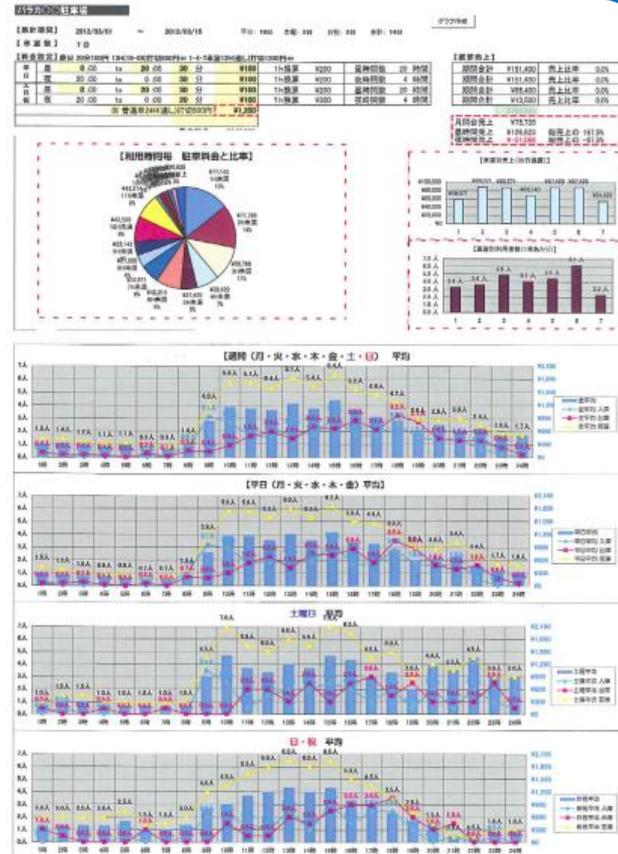
③トラブルデータ



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

		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

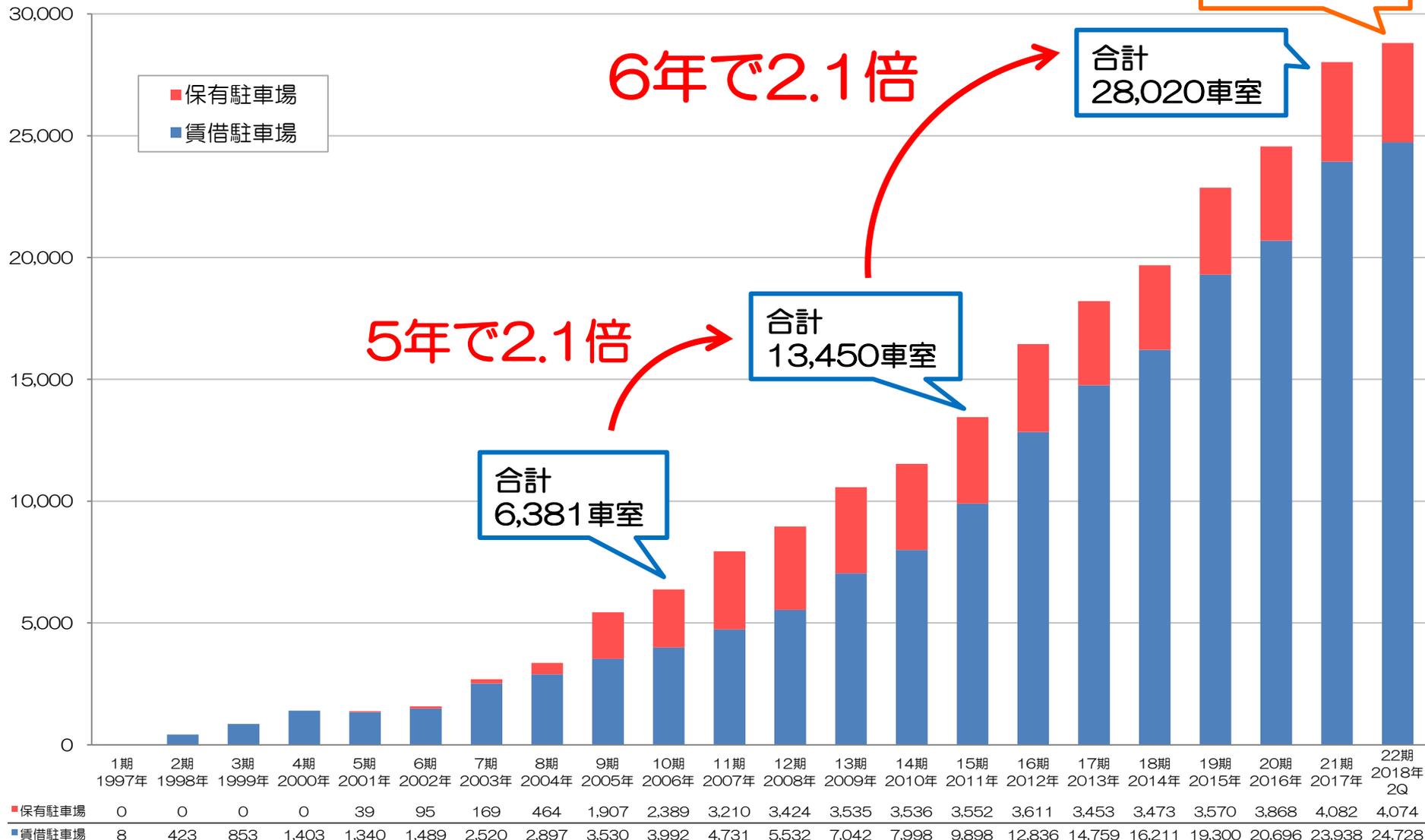
建築による
解約増加

		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)



売上高と売上総利益

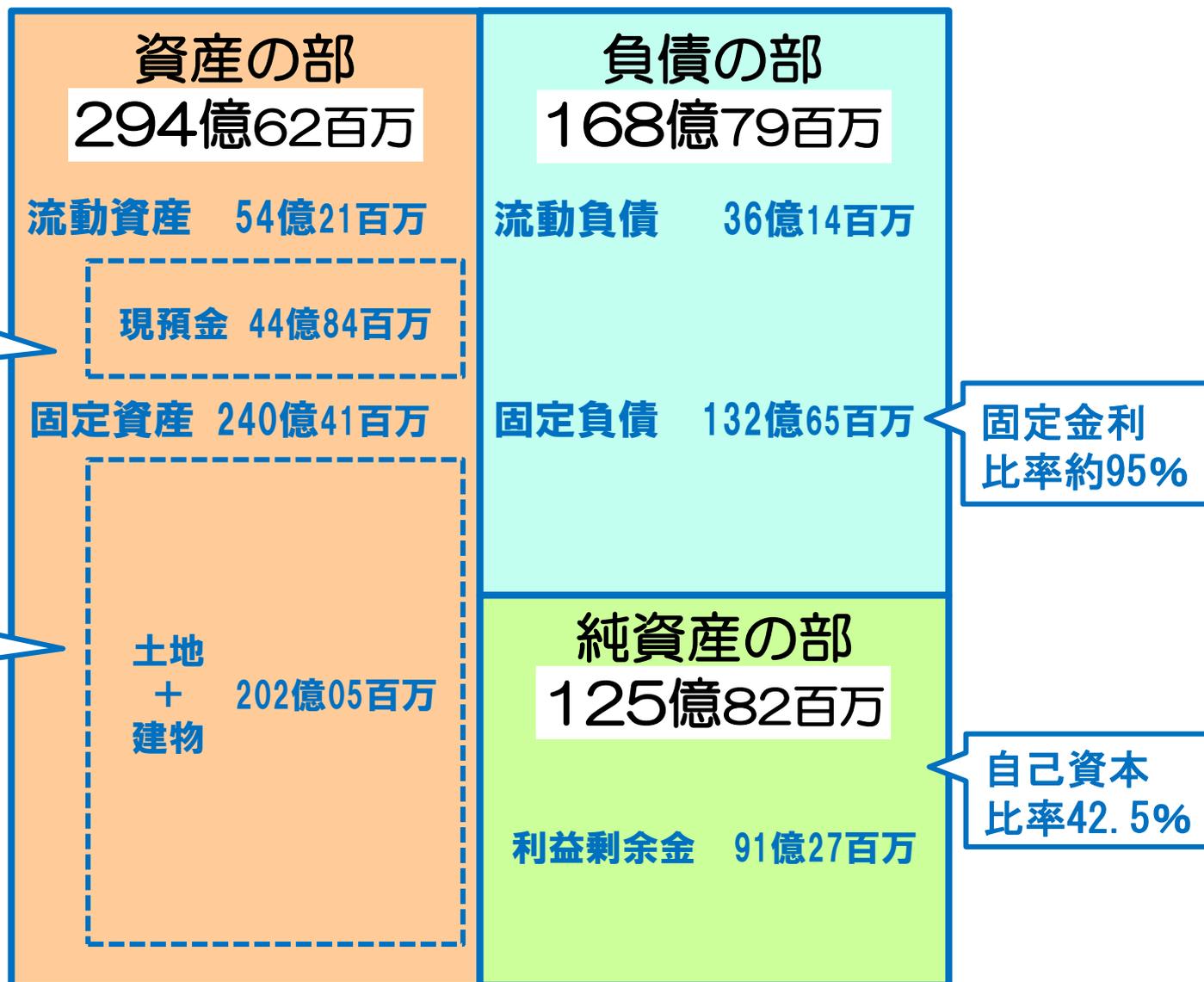
賃借駐車場の開拓順調

	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



賃借駐車場
賃料6カ月分

ほとんどが
駐車場用地

利回り
8.6%

* 投資利回り=
売上総利益 ÷ 投資額

固定金利
比率約95%

自己資本
比率42.5%

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
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

下期取得予定分	
福島市	33車室
長岡市	14車室
新潟市中央区①	27車室
新潟市中央区②	11車室
埼玉県草加市	6車室
名古屋市中区①	11車室
名古屋市中区②	9車室
岐阜市	5車室
大阪市西区	15車室
長崎市	9車室
計	13億円
	10件 140車室



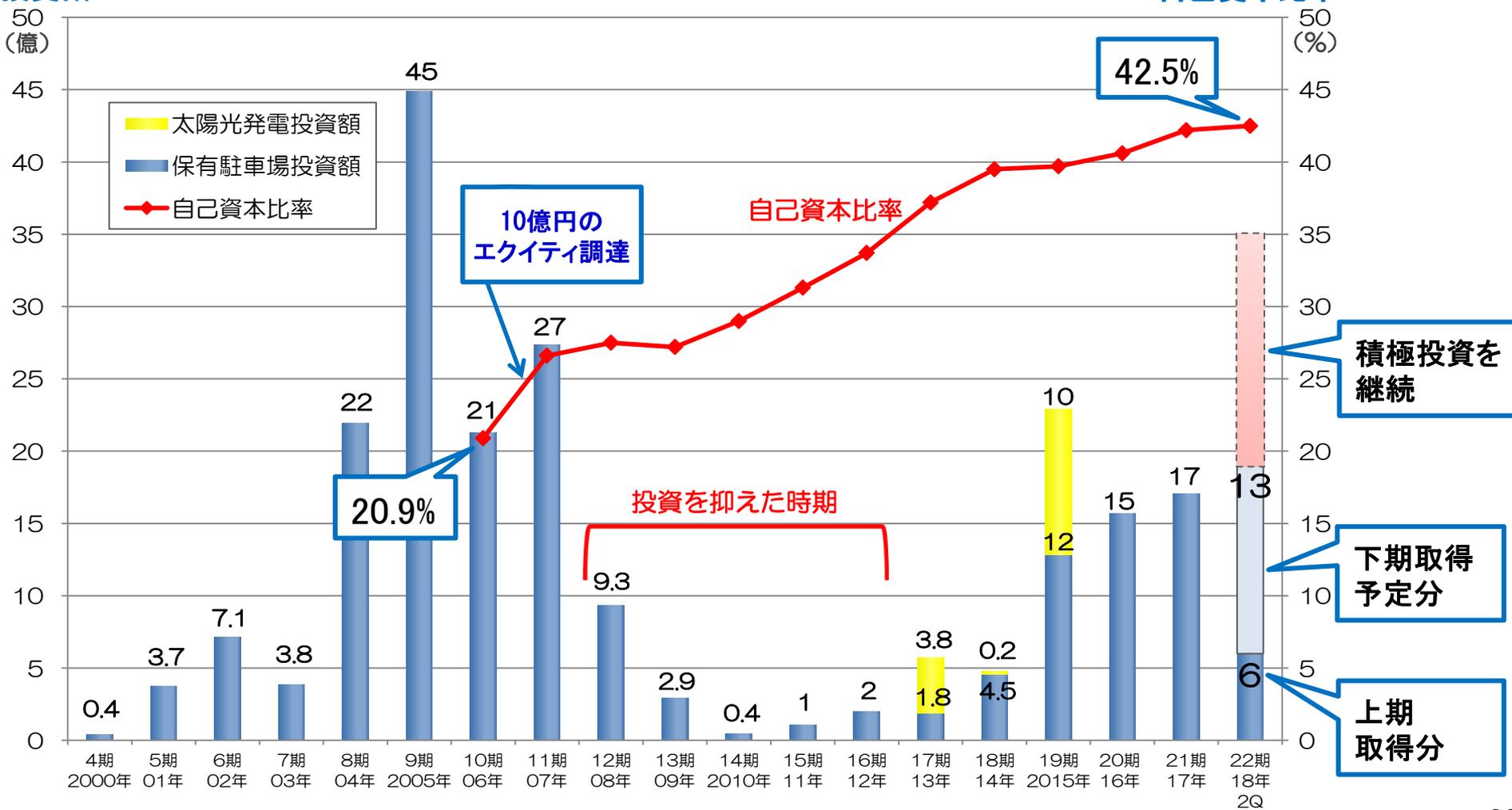
北日本（営業員10名）	東日本（営業員27名）	西日本（営業員19名）
会津若松市中央第1 27車室	沼津市新宿町第1 4車室	大淀中第3 5車室
山形市本町第1 33車室	甲府市相生第1 (増設) 4車室	中山手通第3 3車室
青森駅前第1 (6月オープン予定) 7車室	世田谷区船橋第2 3車室	姫路市二階町第3 12車室
仙台市榴岡第1 (4月オープン) 6車室		鶴橋駅前第1 (増設) 3車室
計 4件 73車室	計 3件 11車室	計 4件 23車室

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

投資額

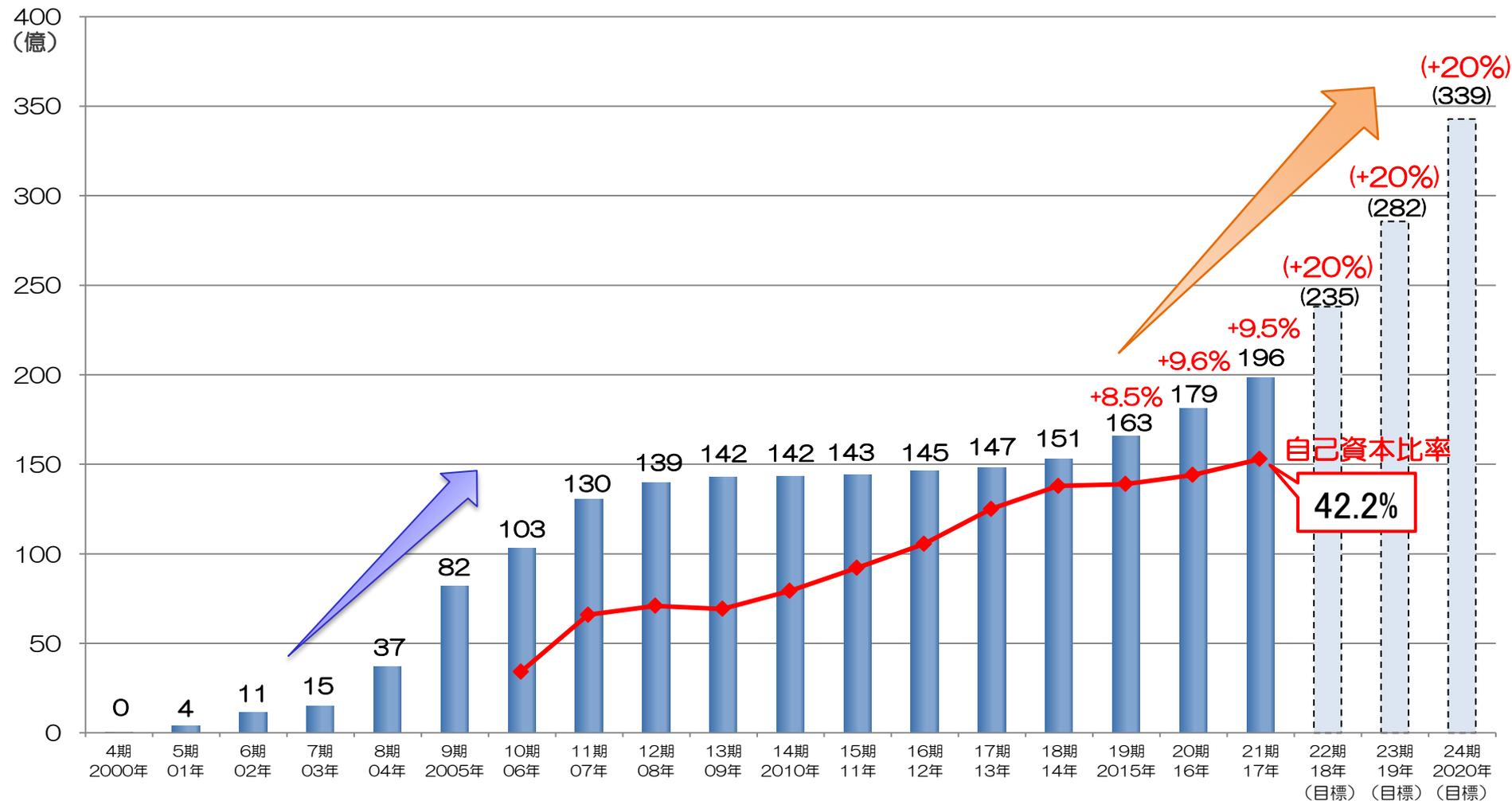
自己資本比率



保有駐車場累計投資額

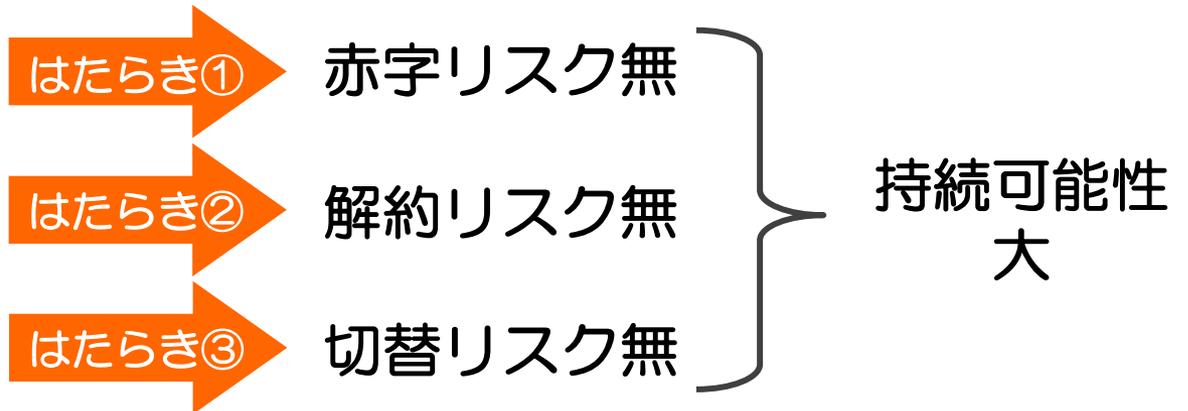
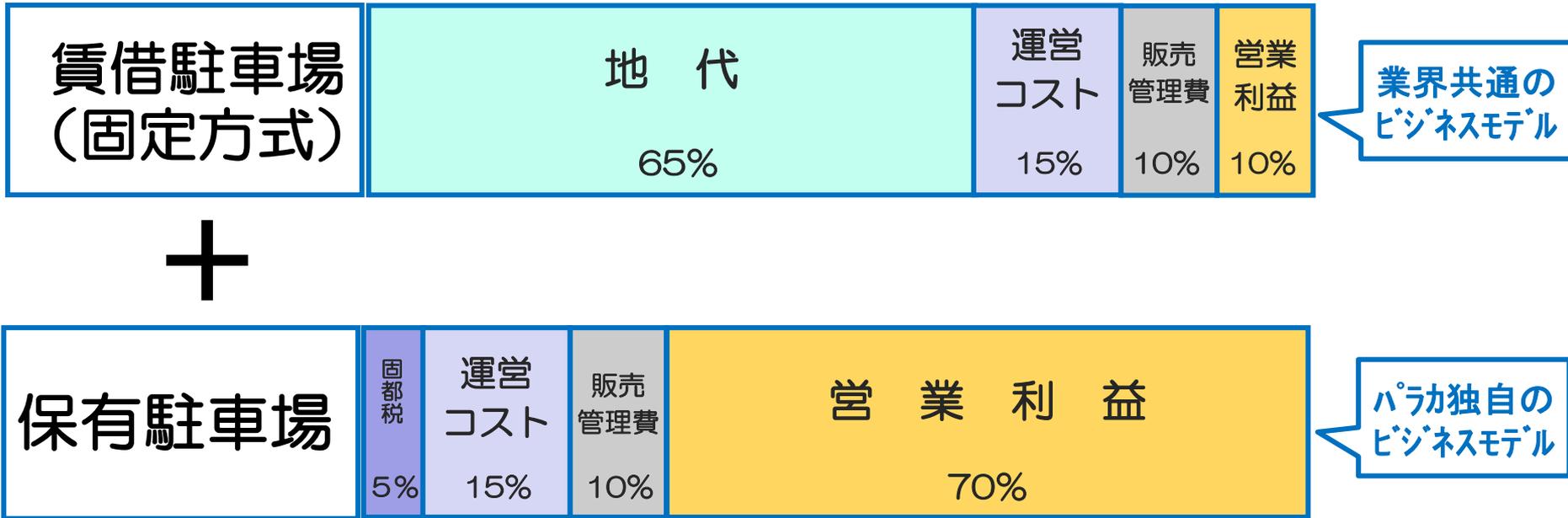
累計投資額 **20%アップ**を目指す

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」



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
(56名)で全国展開
北10名、東27名、西19名

はたらき⑤

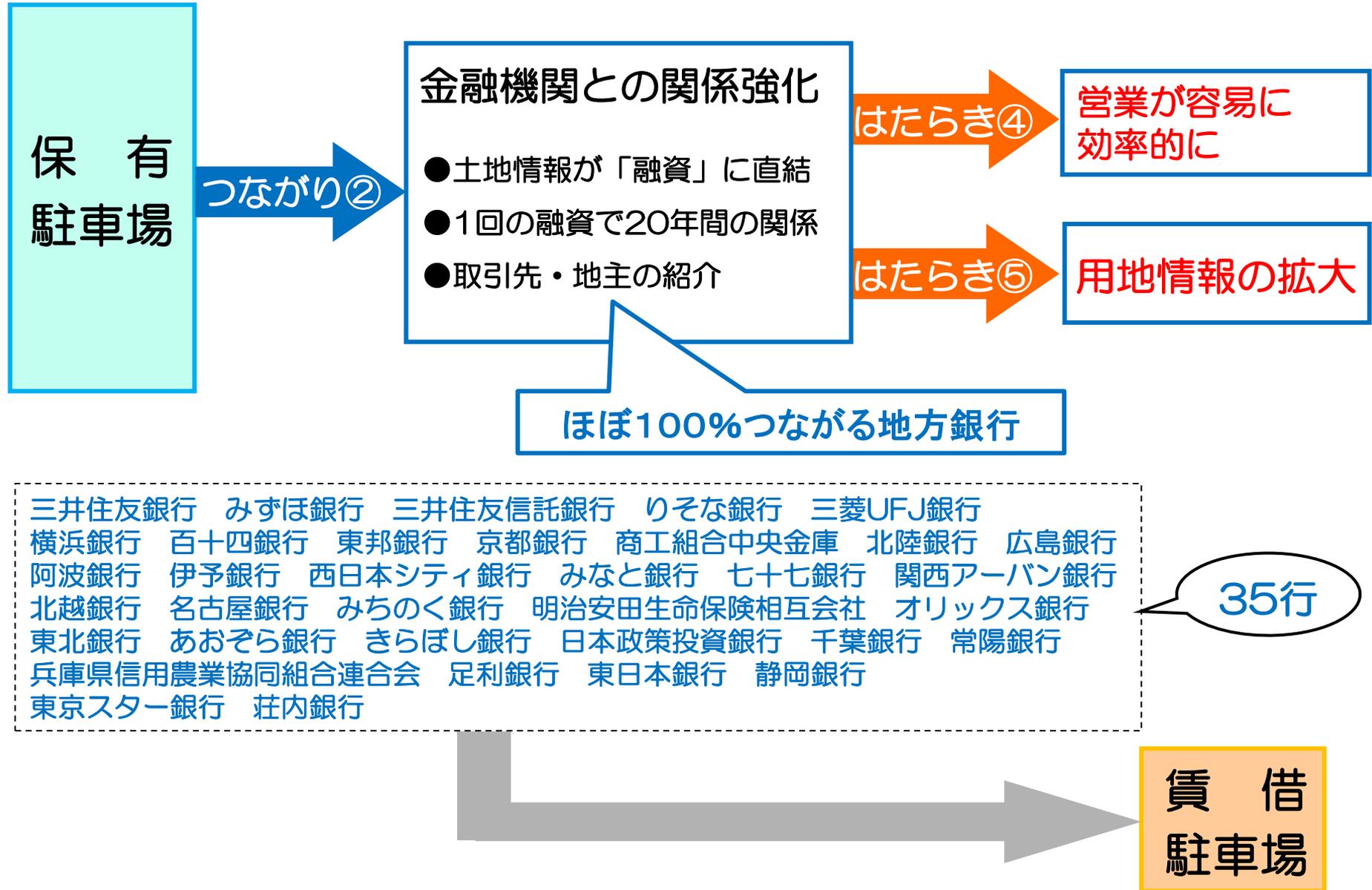
用地情報の拡大

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



賃借駐車場（還元方式）

保有駐車場

固定税

5%

運営
コスト

15%

販売
管理費

10%

営業利益

70%

はたらき③

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

70%

運営
コスト

15%

販売
管理費

10%

営業
利益

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

パラカにとって

- 利益率が低い
- 利益率一定

●協力関係



●協力関係

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

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

はじめました
バイクパーク



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

利用



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

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

→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

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

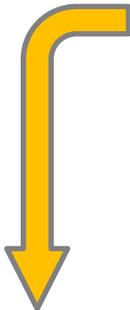
バイク駐車場が予約できるサイトです。

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 > 駐車場検索 > 検索結果1

潮見第1

アクセス

東京都江東区潮見1-27-3

35°39'27.47N 139°48'54.37E

空室カレンダーを見る



写真



駐車場情報

項目

利用料金 料日 60分100円
24時間最大200円

車両制限・容量サイズ 長さ200cm・幅115cm

案内レイアウト

予約済

駐車場検索

毎月レイアウト

予約済

30分単位で予約可能

空室カレンダー

30日間の予約状況が見える

予約できます 満席です 最大予約可能時間

2017年3月20日～3月26日 カレンダーで閲覧する

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

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 浜谷第一駐車場

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

今度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、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。

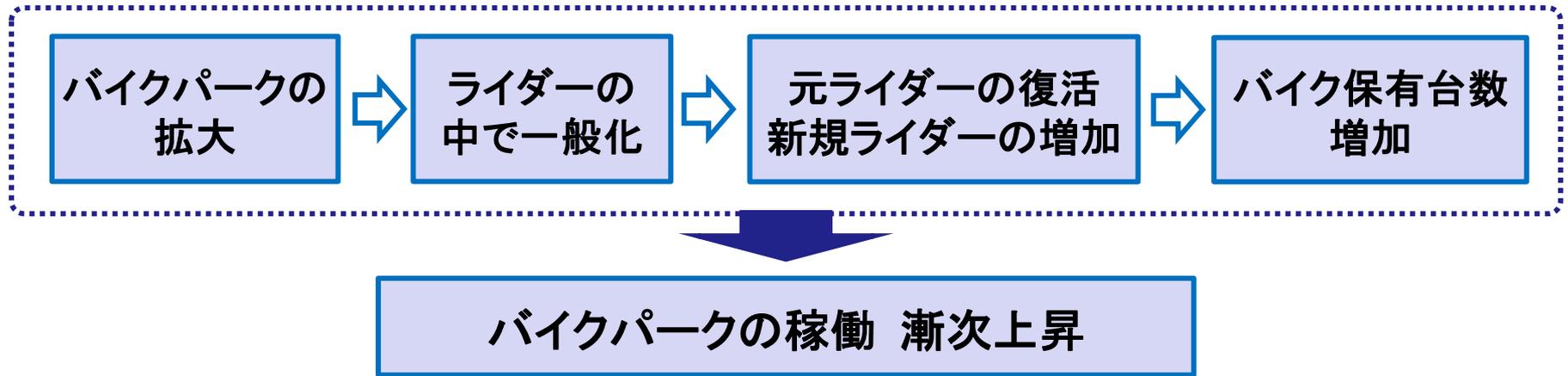
カード情報を登録する。

今既にお持ちの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

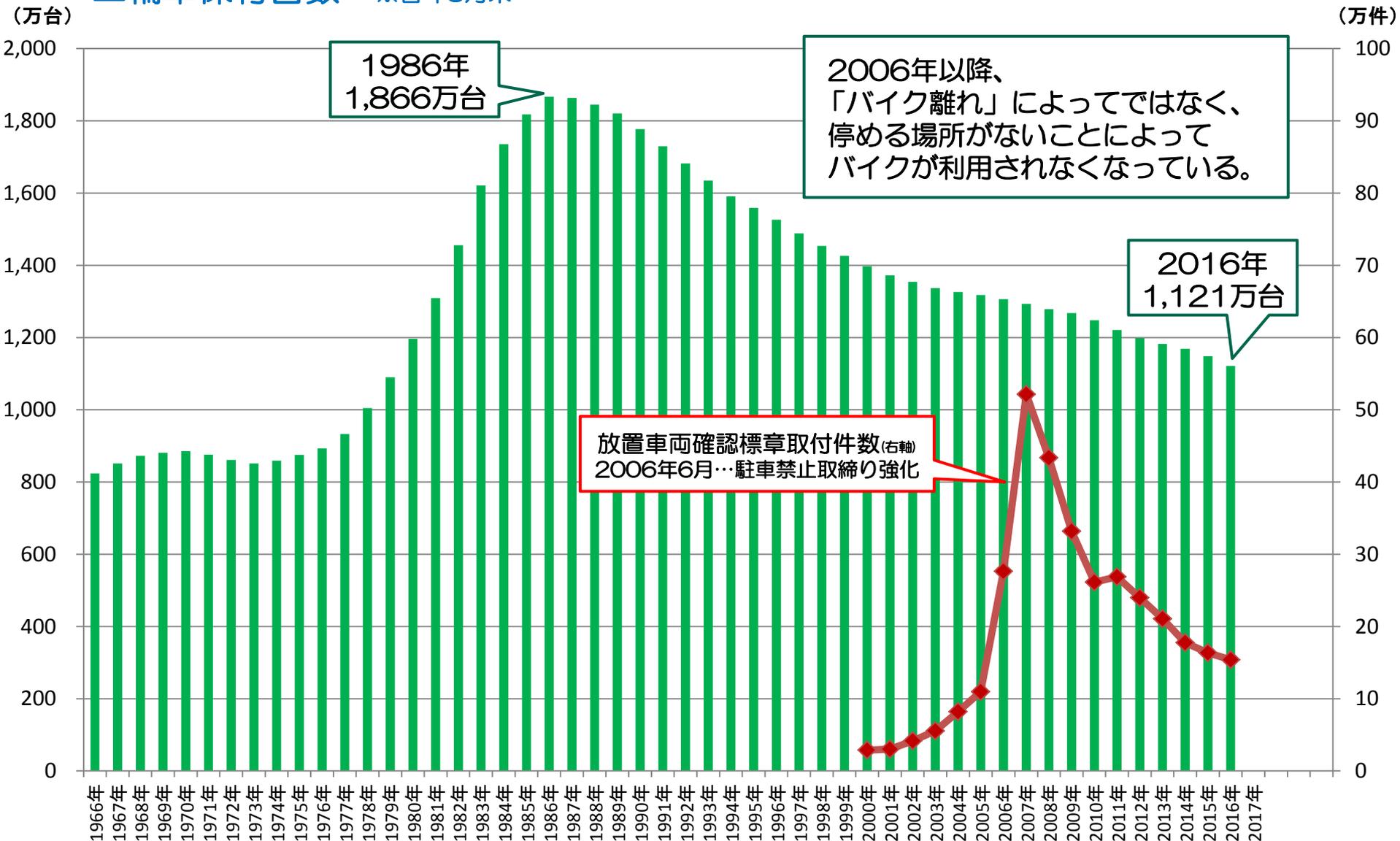
- ・クルマ 600円/1時間 → 1000円~2000円/1時間
- ・バイク 100円~200円/1時間

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

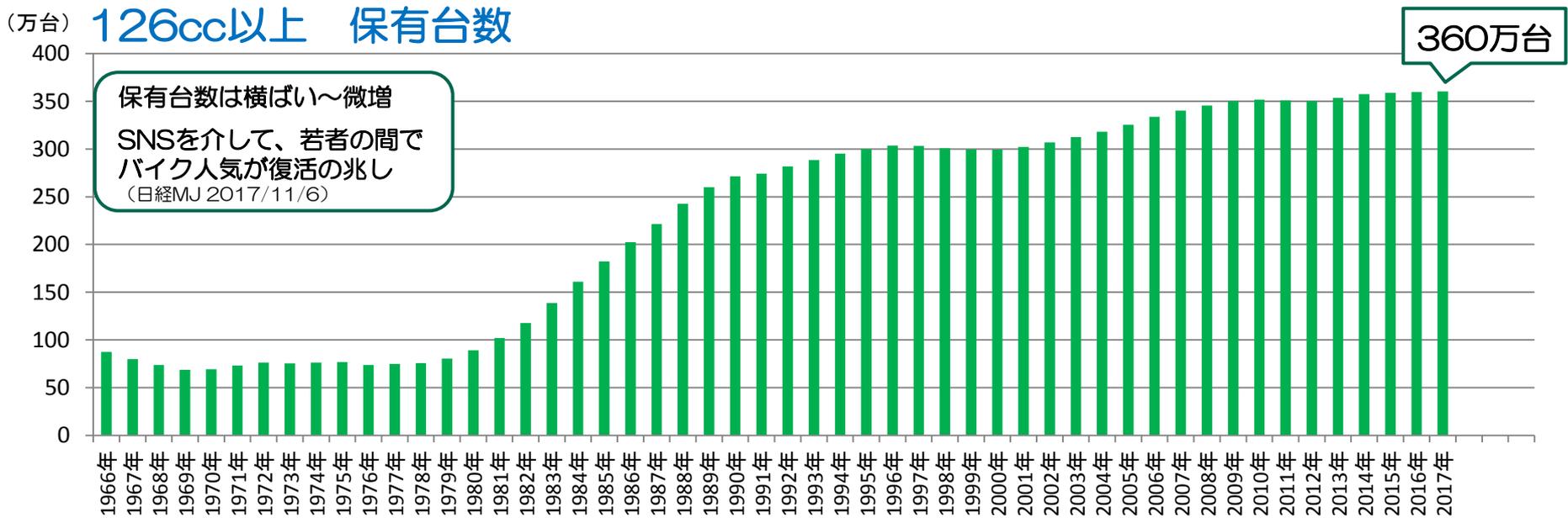
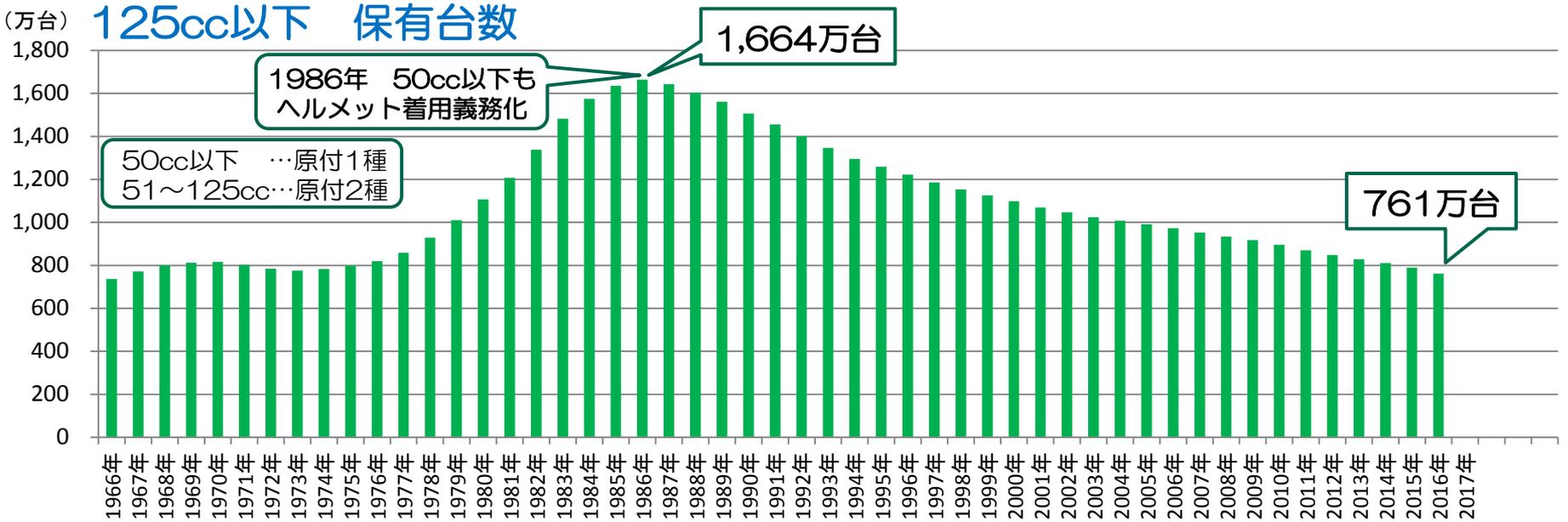
二輪車保有台数の推移

二輪車保有台数 ※各年3月末



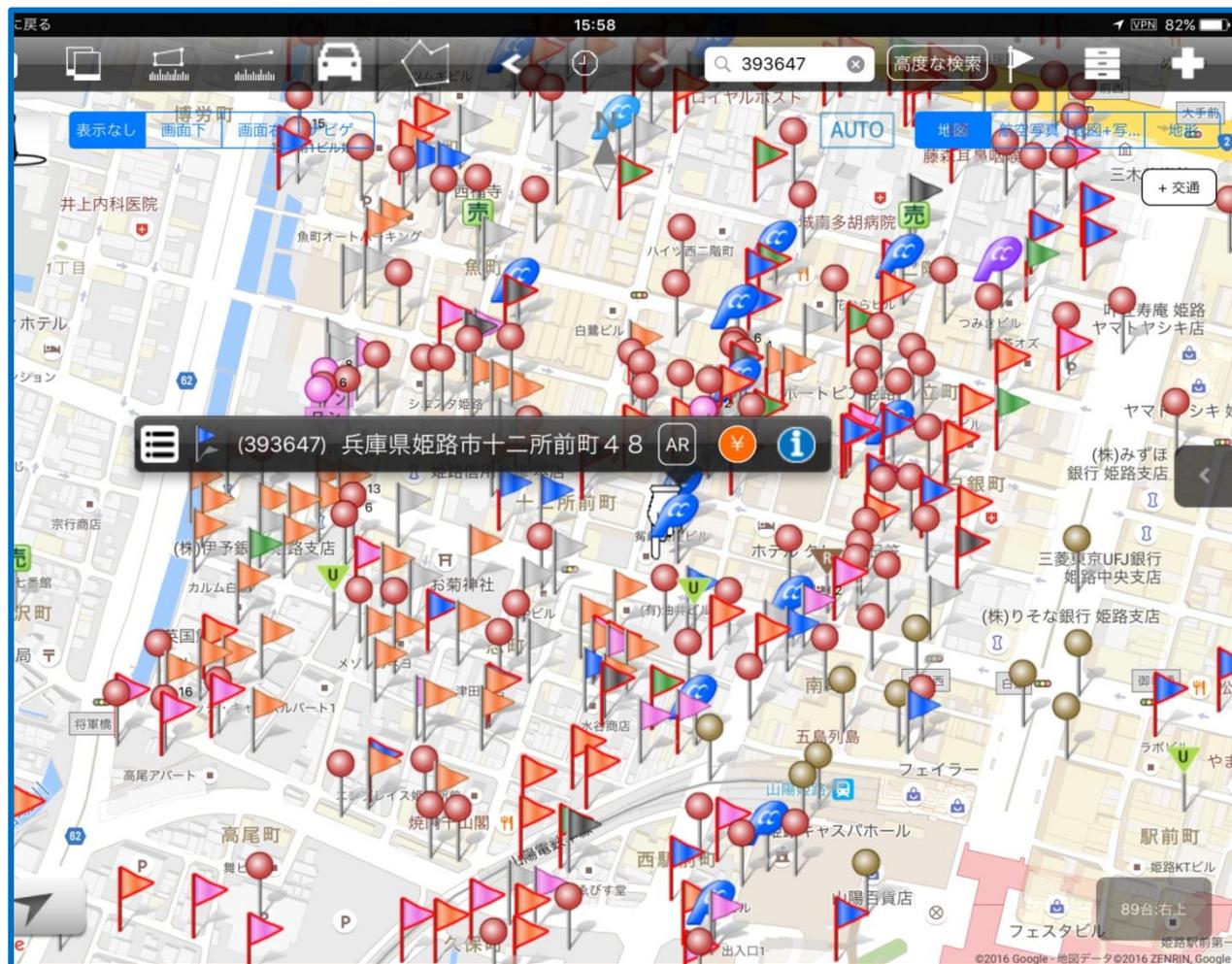
出典: 日本自動車工業会、警察庁

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

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

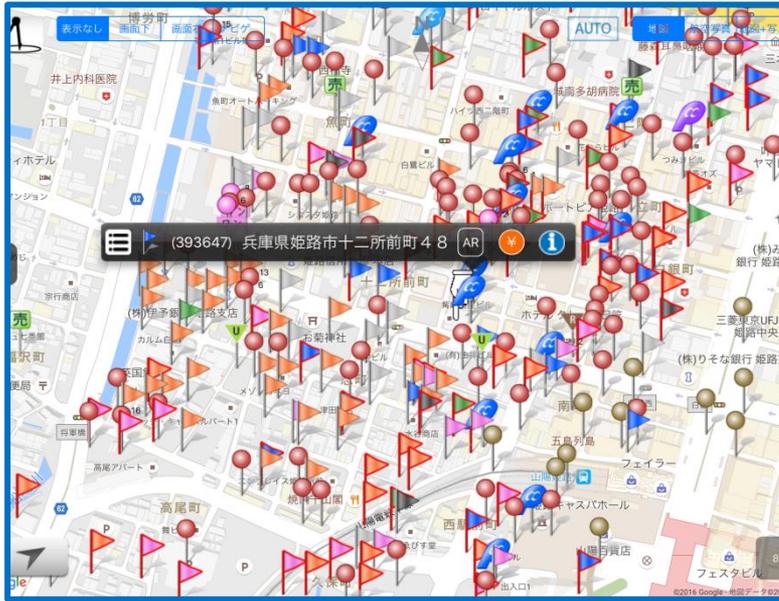
現場感覚・現場記憶の再現性向上

+

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	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	店舗		159	33		
			72	33		延床面積、床下面積は分譲 （敷地54年11月現在）
59番	店舗		61	75		平成25年4月22日法務省特許庁による商 標登録 （登録58年9月22日）
						平成25年10月31日法務省特許庁による商 標登録 （登録58年9月22日）

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



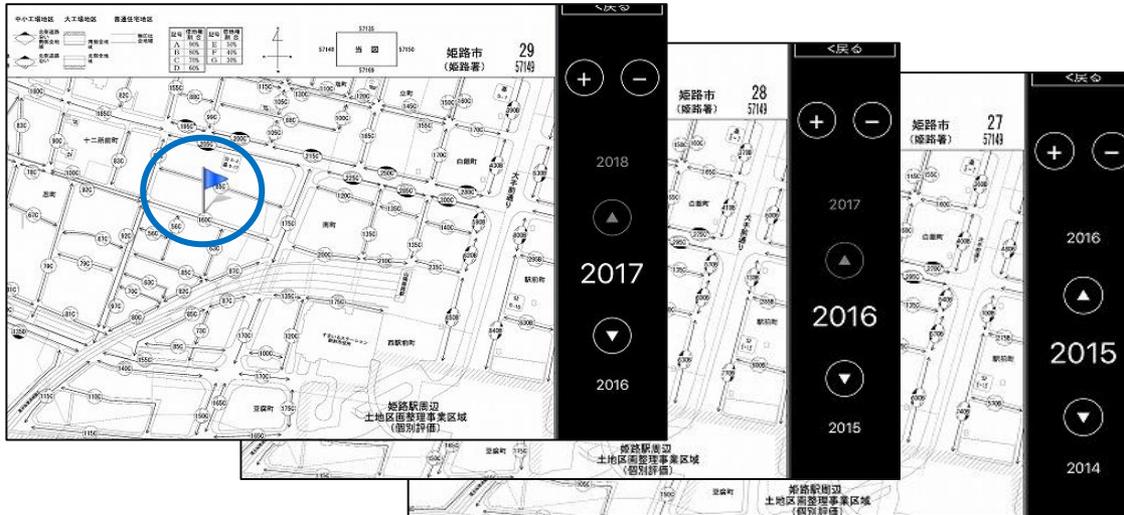
+

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



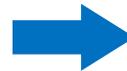
ドヤ顔

開拓者の顔写真をピンに表示

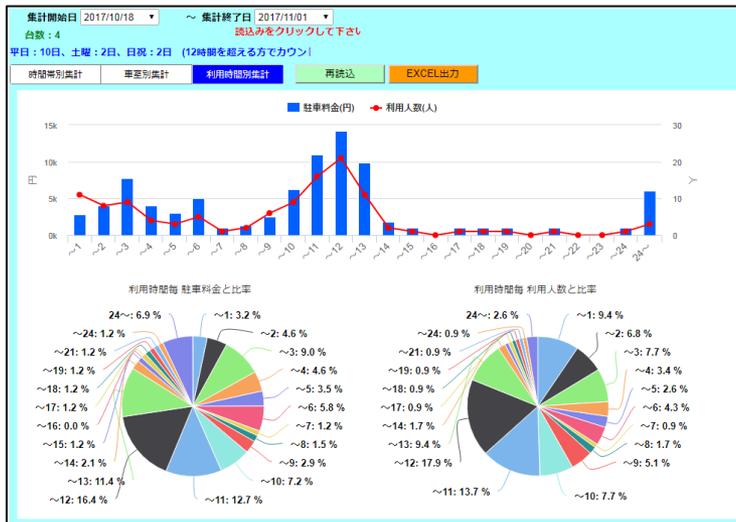
営業員のモチベーションアップに

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



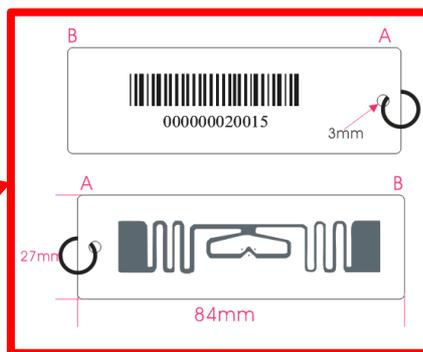
売上UP!

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

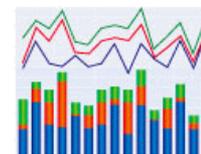
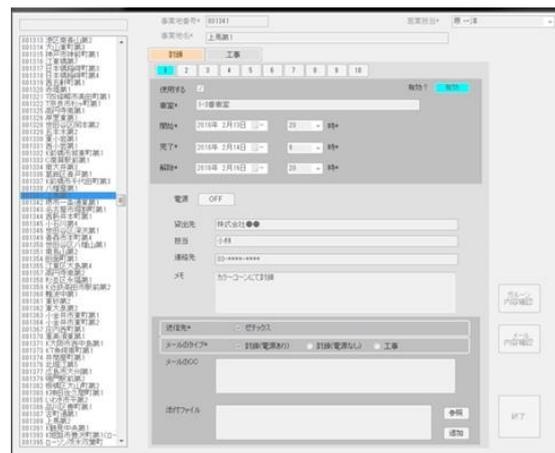


非接触カードで一括読み取り
→ 一瞬で完了！



・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



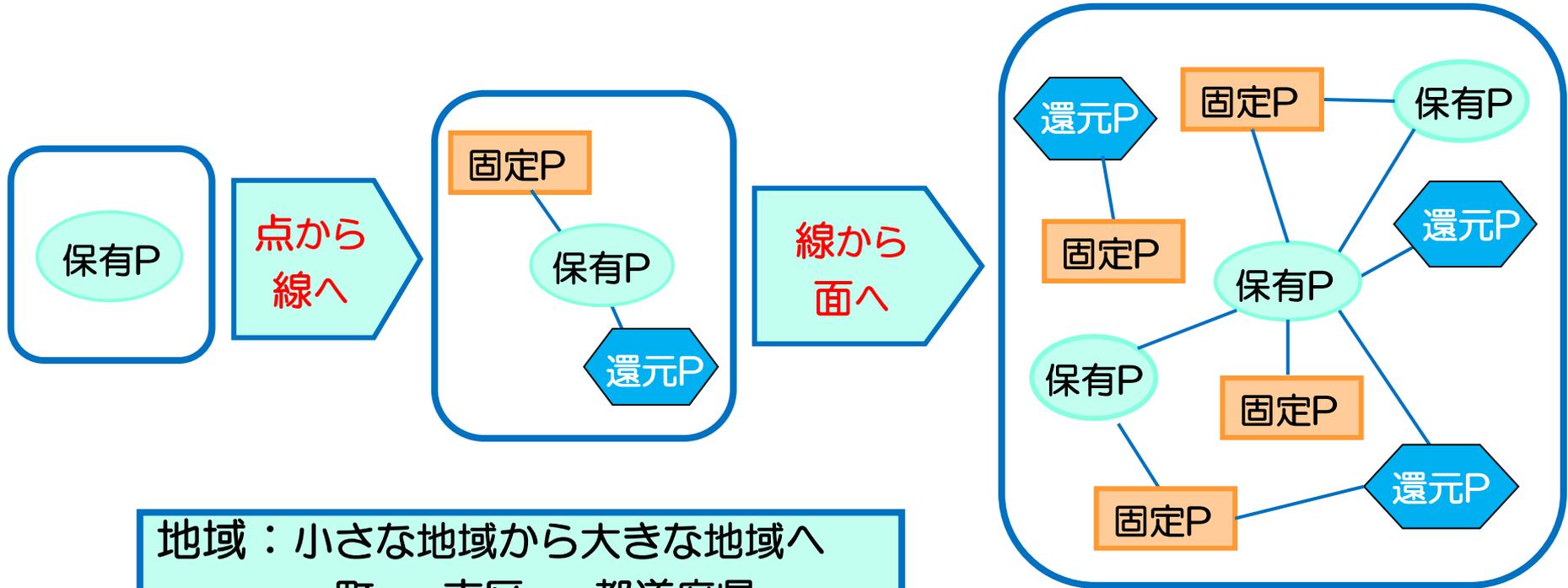
ペガサス



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

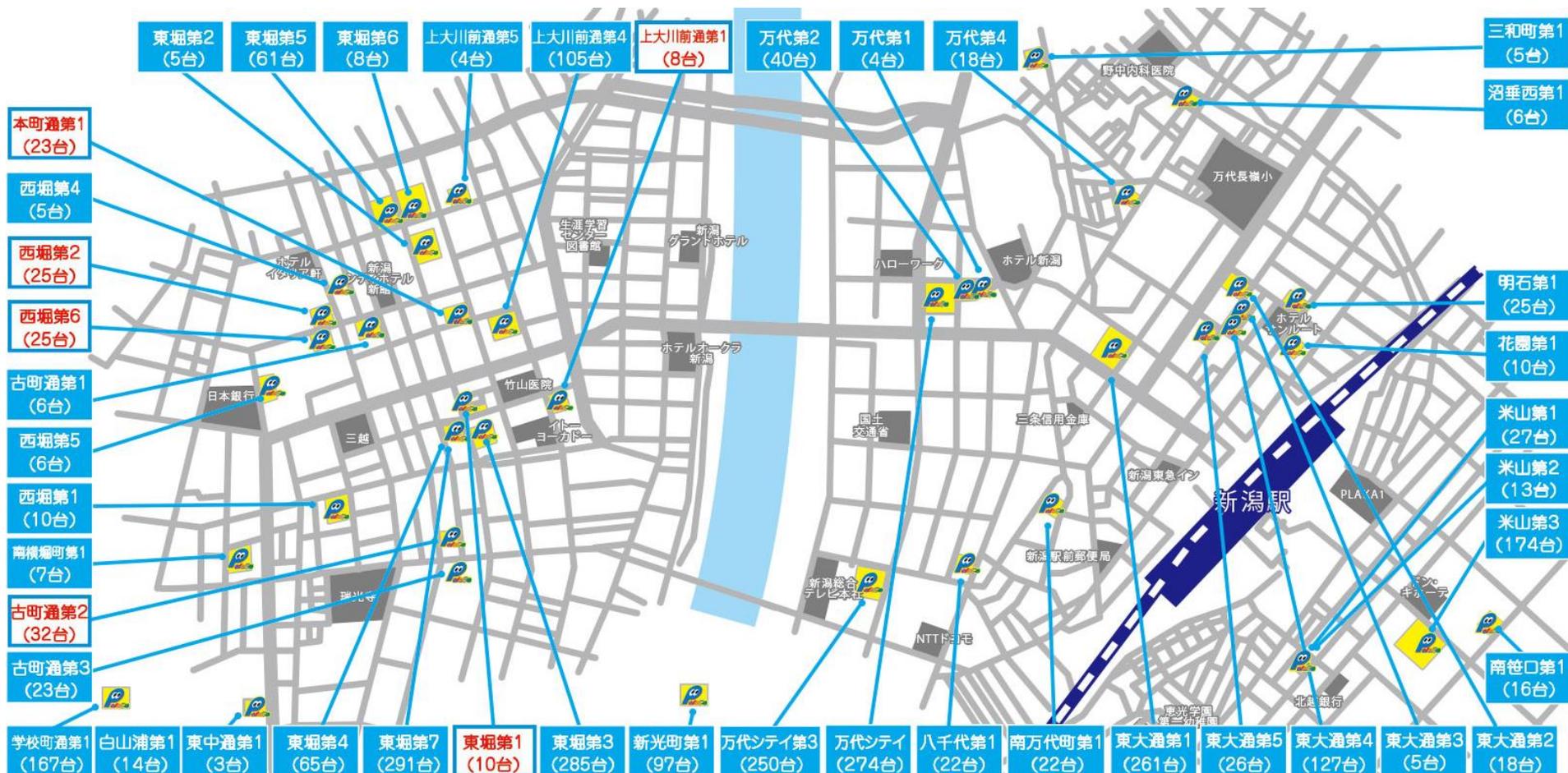
不動産： **保有駐車場比率**

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 44件 2,628車室
 保有 6件 123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 36件
保有 7件
993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（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

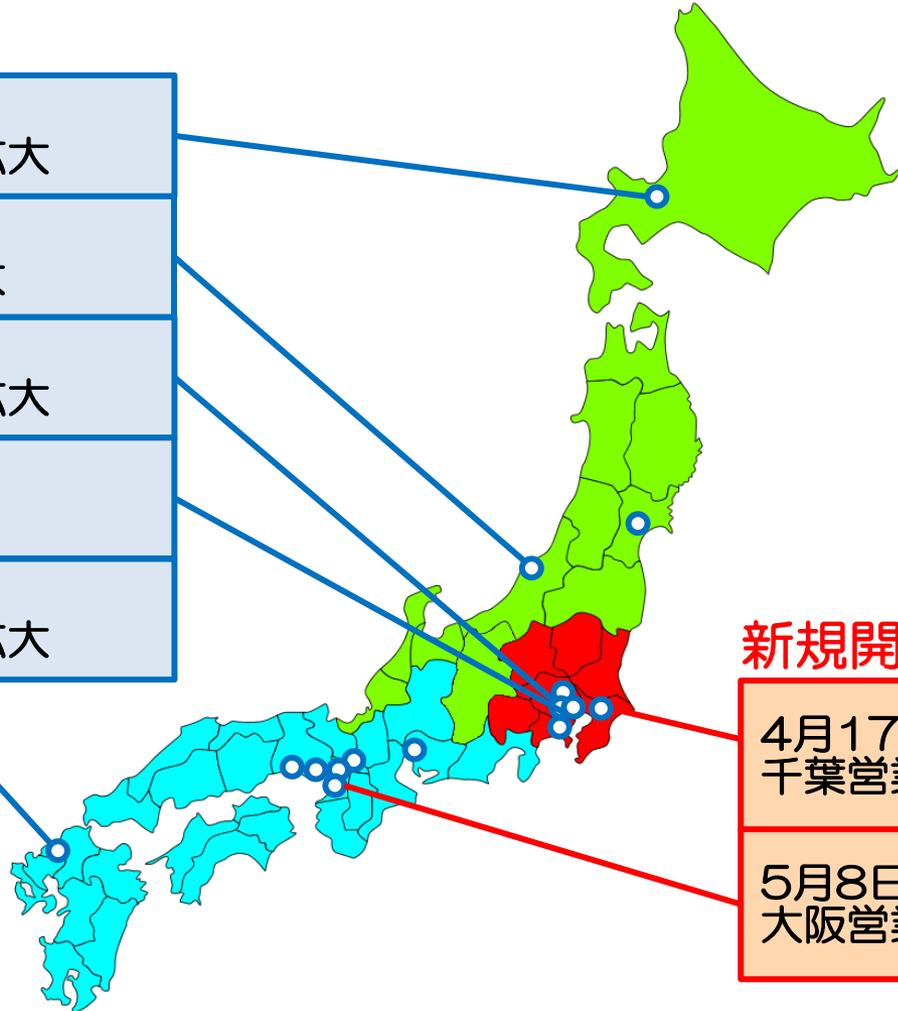
4月17日
札幌営業所 移転拡大

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



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）

※全て2017年