

パラカ株式会社
平成30年9月期（第22期）
決算説明会資料
平成30年11月13日

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

損益計算書ハイライト

増収だが、新規開拓原価先行・解約の影響・販管費増により**経常利益減益**

	第21期 2017.9月	→	第22期 2018.9月	前期比
売上高	126億89百万円	→	136億70百万円	+7.7%
売上原価	89億56百万円	→	100億21百万円	+11.8%
売上総利益	37億32百万円	→	36億48百万円	-2.2%
販売管理費	13億28百万円	→	14億95百万円	+12.5%
営業利益	24億03百万円	→	21億53百万円	-10.4%
経常利益	21億92百万円	→	19億52百万円	-10.9%
純利益	14億79百万円	→	18億81百万円	+27.2%

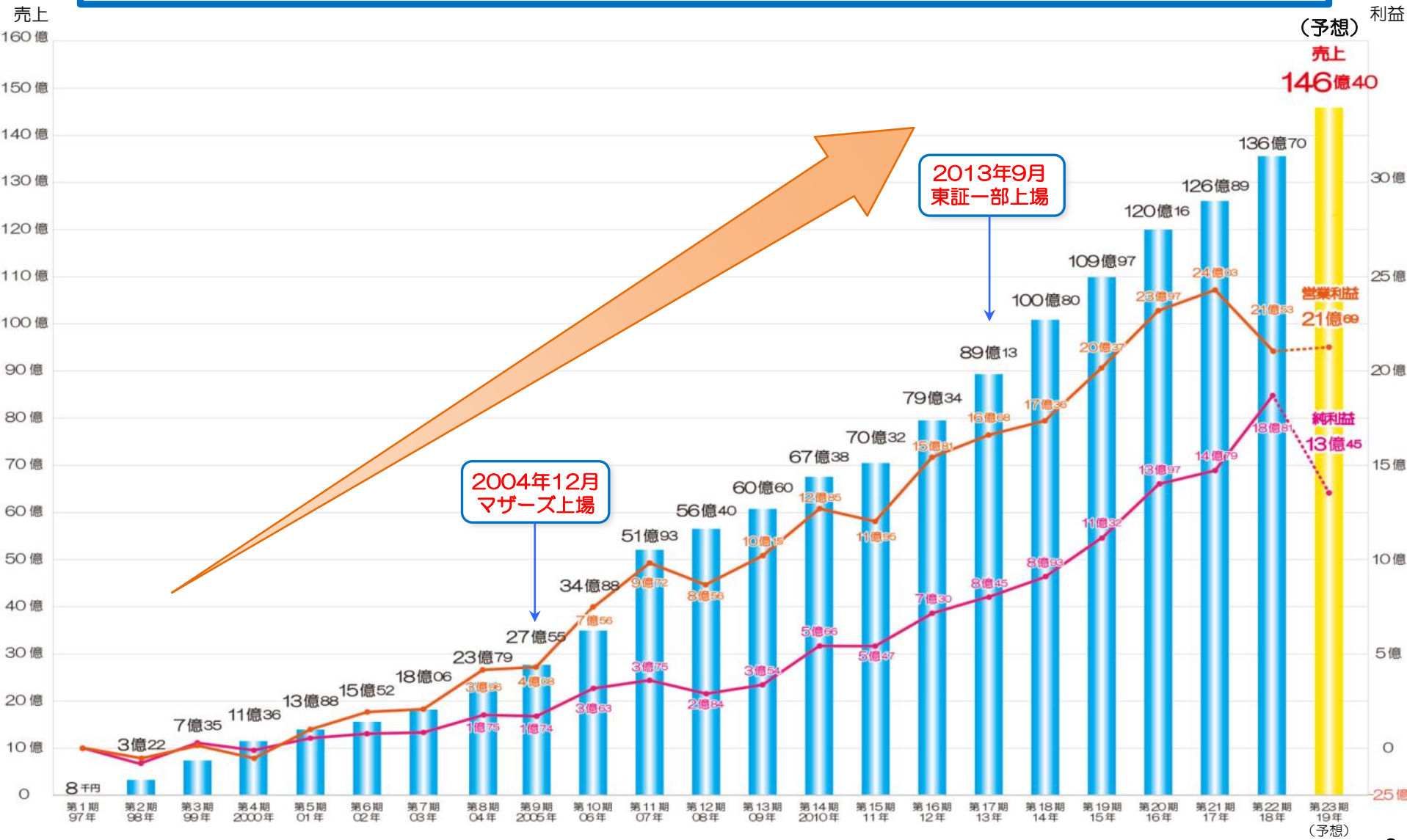
新規開拓
原価先行と、
解約の影響

オフィス賃料・
採用教育費等
増加
(2拠点新規開設・
5拠点移転拡大)

成田第2
売却に伴う
特別利益計上

売上・利益推移

創業来22期連続増収、7期連続最終利益増益



売上/売上総利益

- ① 新規開拓による原価先行
- ② 一括費用計上増加（看板等部材の低廉化）
- ③ 高収益駐車場の解約
- ④ 北陸地方における豪雪の影響

販管費

- ① 東京本社移転、営業所開設の影響
- ② 人件費の増加
- ③ 採用教育費の増加

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



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

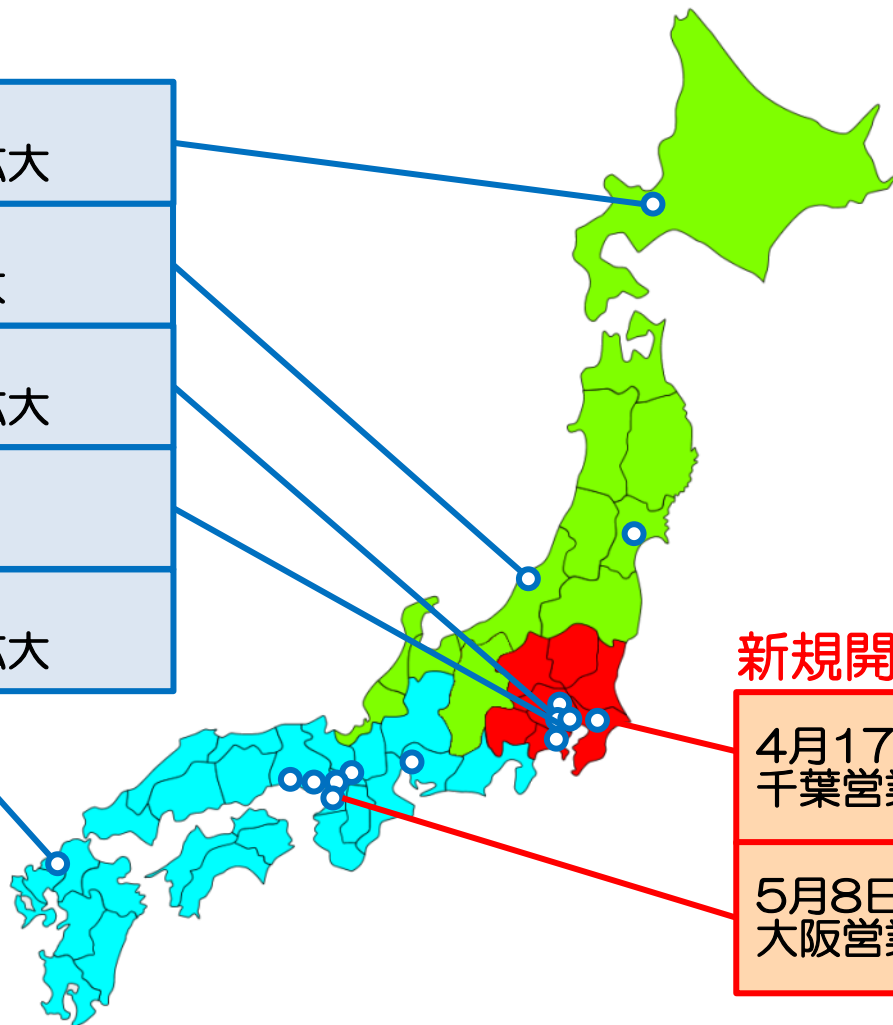
4月17日
札幌営業所 移転拡大

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

売上高と売上総利益

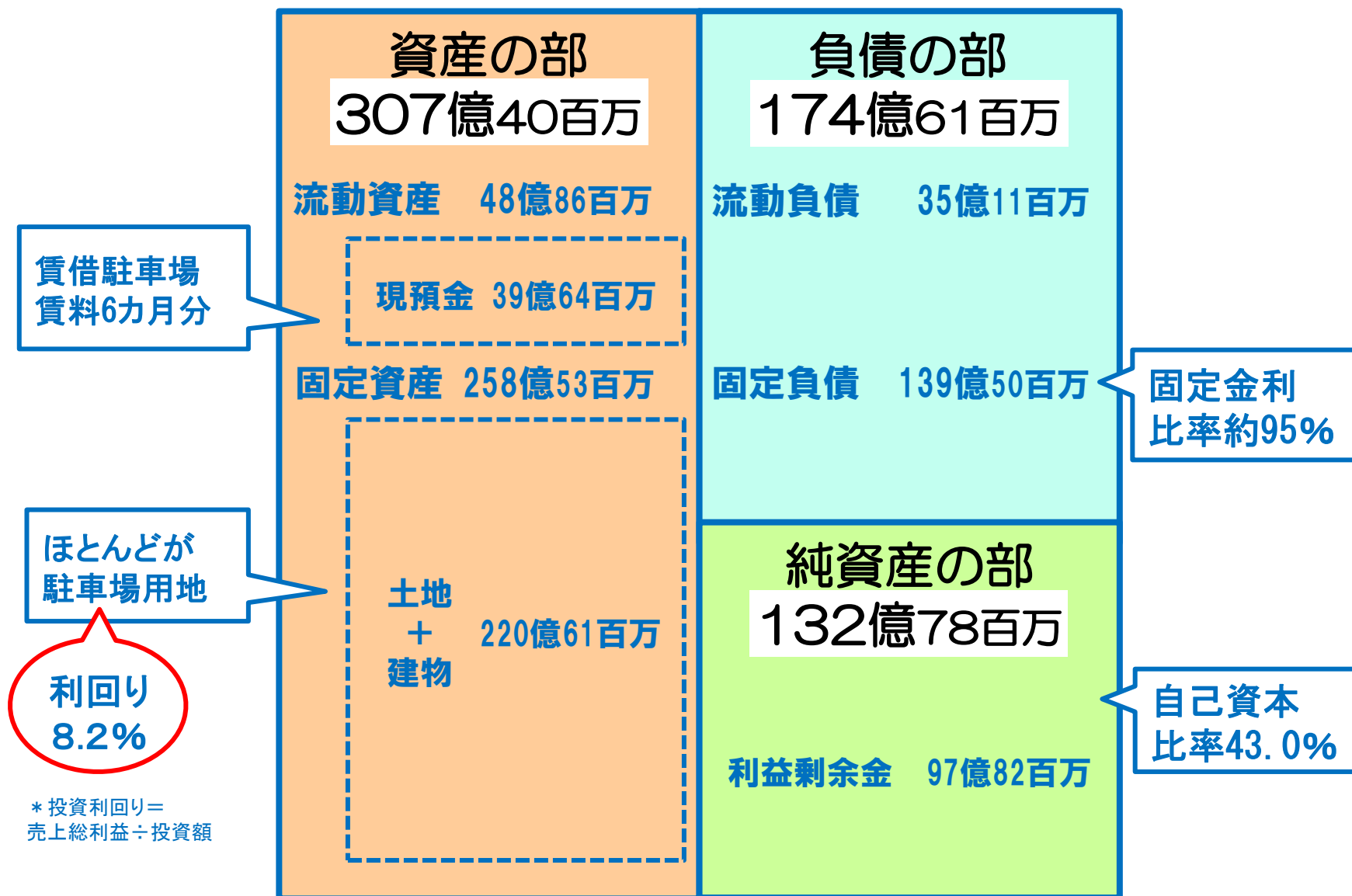
賃借駐車場の開拓順調

	第21期 2017年9月	第22期 2018年9月	%	前期比
売上高	126億89百万	136億70百万	+7.7%	9億81百万
賃借駐車場	102億57百万	112億38百万	+9.6%	9億80百万
保有駐車場	19億30百万	19億47百万	+0.9%	16百万
その他	5億00百万	4億84百万	-3.1%	△15百万
うち太陽光発電	1億72百万	1億75百万	+1.4%	2百万
売上総利益	37億32百万	36億48百万	-2.2%	△83百万
賃借駐車場	17億82百万	17億53百万	-1.7%	△29百万
保有駐車場	16億17百万	15億87百万	-1.8%	△29百万
その他	3億32百万	3億08百万	-7.3%	△24百万
うち太陽光発電	90百万	92百万	+2.4%	2百万

新規開拓は順調

料金変更
値上げ923件
値下げ389件

貸借対照表 概要



貸借対照表 詳細

	2017年9月	2018年9月	%	前期比
資産合計	276億98百万	307億40百万	+11.0%	30億41百万
流動資産	39億66百万	48億86百万	+23.2%	9億20百万
現金・預金	31億12百万	39億64百万	+27.4%	8億52百万
固定資産	237億32百万	258億53百万	+8.9%	21億21百万
有形固定資産	232億78百万	253億23百万	+8.8%	20億45百万
土地	190億36百万	213億03百万	+11.9%	22億66百万
建物	7億98百万	7億58百万	-5.0%	△39百万
負債合計	159億32百万	174億61百万	+9.6%	15億29百万
流動負債	28億25百万	35億11百万	+24.3%	6億86百万
1年以内長期借入金	13億57百万	15億85百万	+16.8%	2億27百万
固定負債	131億07百万	139億50百万	+6.4%	8億42百万
長期借入金	107億68百万	119億89百万	+11.3%	12億21百万
純資産合計	117億65百万	132億78百万	+12.9%	15億12百万
株主資本	118億16百万	133億18百万	+12.7%	15億01百万
資本金	17億50百万	17億65百万	+0.8%	14百万
資本剰余金	21億13百万	21億60百万	+2.2%	47百万
利益剰余金	83億50百万	97億82百万	+17.1%	14億31百万

保有駐車場
当期投資額
24.7億円

借入金
返済 23.7億円
新規借入 38.2億円
主に20年固定金利

開拓状況

		2016年10月 ～ 2017年9月	2017年10月 ～ 2018年9月	%	前期比
増加分	開拓数	303件 5,308車室	303件 3,803車室	0.0% -28.4%	0 -1,505
	解約数 (解約率:車室数ベース)	114件 1,852車室 (6.6%)	165件 2,605車室 (8.9%)	+44.7% +40.7%	+51 +753
	純増数	189件 3,456車室	138件 1,198車室	-27.0% -65.3%	-51 -2,258

案件は前期より
小型化
新規開拓は順調

解約理由の
主なものは
建築、売却

		2017年9月	2018年9月	%	前期比
残高	賃借駐車場	1,803件 23,938車室	1,922件 24,983車室	+6.6% +4.4%	+119 +1,045
	保有駐車場	158件 4,082車室	177件 4,235車室	+12.0% +3.7%	+19 +153
	合計	1,961件 28,020車室	2,099件 29,218車室	+7.0% +4.3%	+138 +1,198

保有駐車場の取得状況

		2016年9月末	2017年9月末	2018年9月末
残高	残高	179億円	196億円	219億円
	前期末比	+9.6%	+9.5%	+12.5%
	合計面積	27,367坪	29,009坪	30,008坪
増加分	取得金額	15.6億円	17.0億円	24.7億円
	前期比	+22%	+9%	+45%
	売却簿価	--	--	▲2.3億円
	取得数	20件 297車室	20件 206車室	23件 270車室

23期取得済み分

小樽市①	9車室
小樽市②	8車室

23期取得予定分

新潟市中央区①	26車室
新潟市中央区②	32車室
宇都宮市	14車室

計 7.4億円
5件 89車室

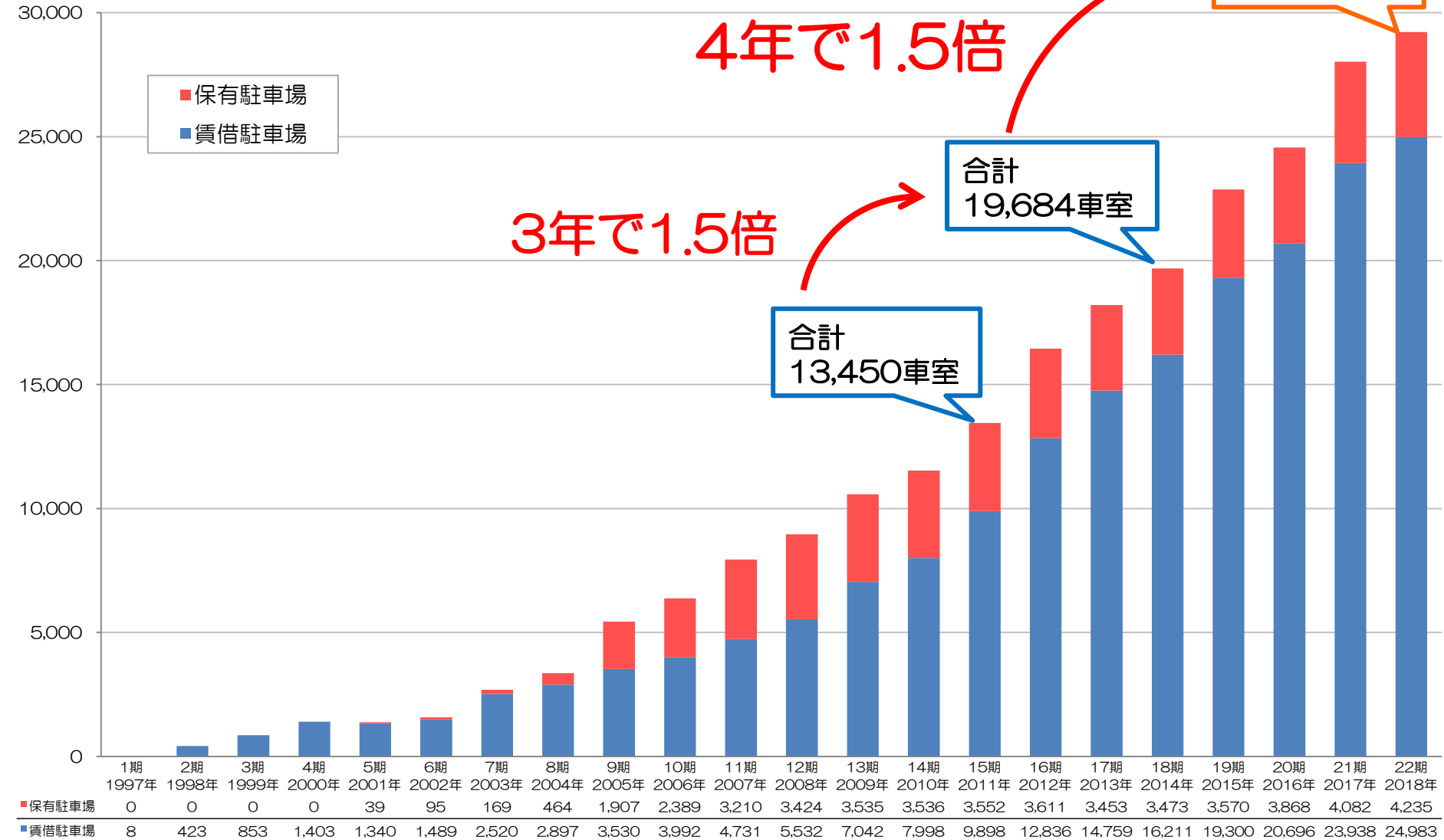


北日本 (営業員9名)	東日本 (営業員24名)	西日本 (営業員20名)
会津若松市中央第1	沼津市新宿町第1	大阪市大淀中第3
山形市本町第1	甲府市相生第1 (増設)	神戸市中山手通第3
青森駅前第1	世田谷区船橋第2	姫路市二階町第3
仙台市榴岡第1	草加市氷川町第4	鶴橋駅前第1 (増設)
新潟市西堀第6	横須賀市大滝町第1	岐阜市徹明通第1
新潟市本町通第1 (増設)	横浜市福富町仲通第3 (10月オープン)	大阪市立売堀第3
福島市中町第2		名古屋市錦第17
長岡市城内町第8		名古屋市錦3丁目第1
札幌市南5西7第1 (10月オープン)		長崎市丸山町第1
		神戸市若宮町第1
		大阪市新町第8
計 8件 161車室	計 5件 30車室	計 10件 79車室

駐車場車室数残高推移

運営車室数

(車室)



4年で1.5倍

3年で1.5倍

合計
29,218車室

合計
19,684車室

合計
13,450車室



成長戰略

大前提 「コインパーキング市場」

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

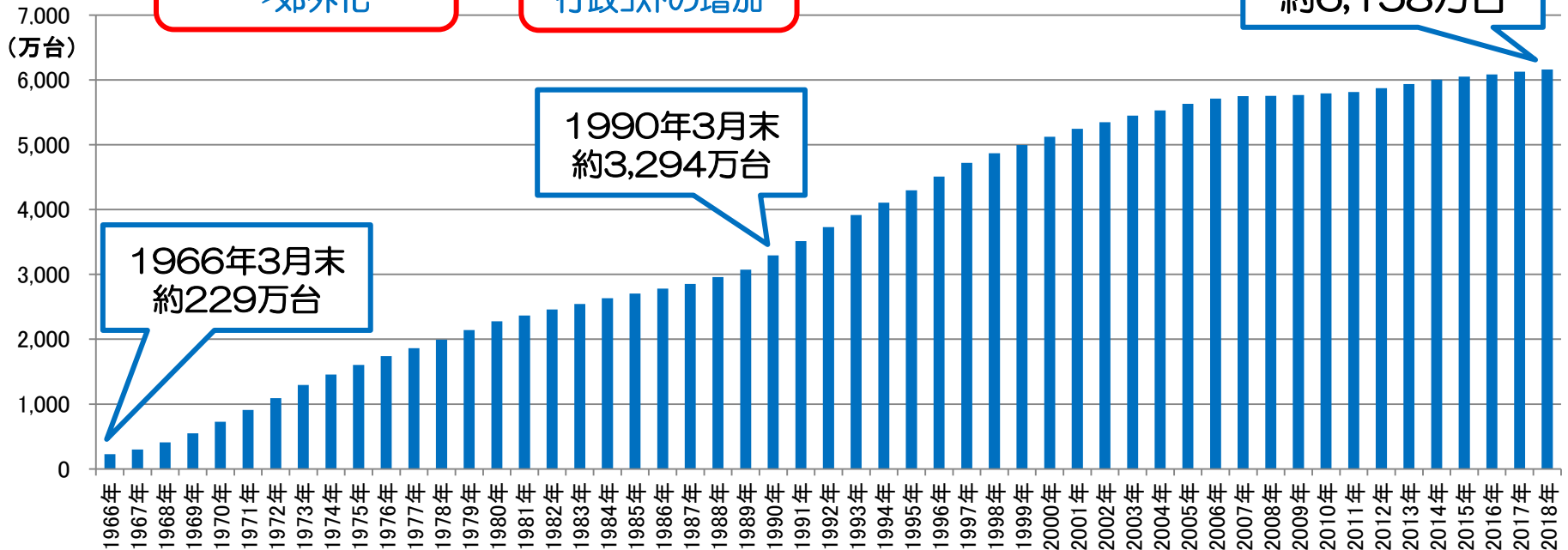
急速なクルマ社会化
→郊外化

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3月末
約6,158万台



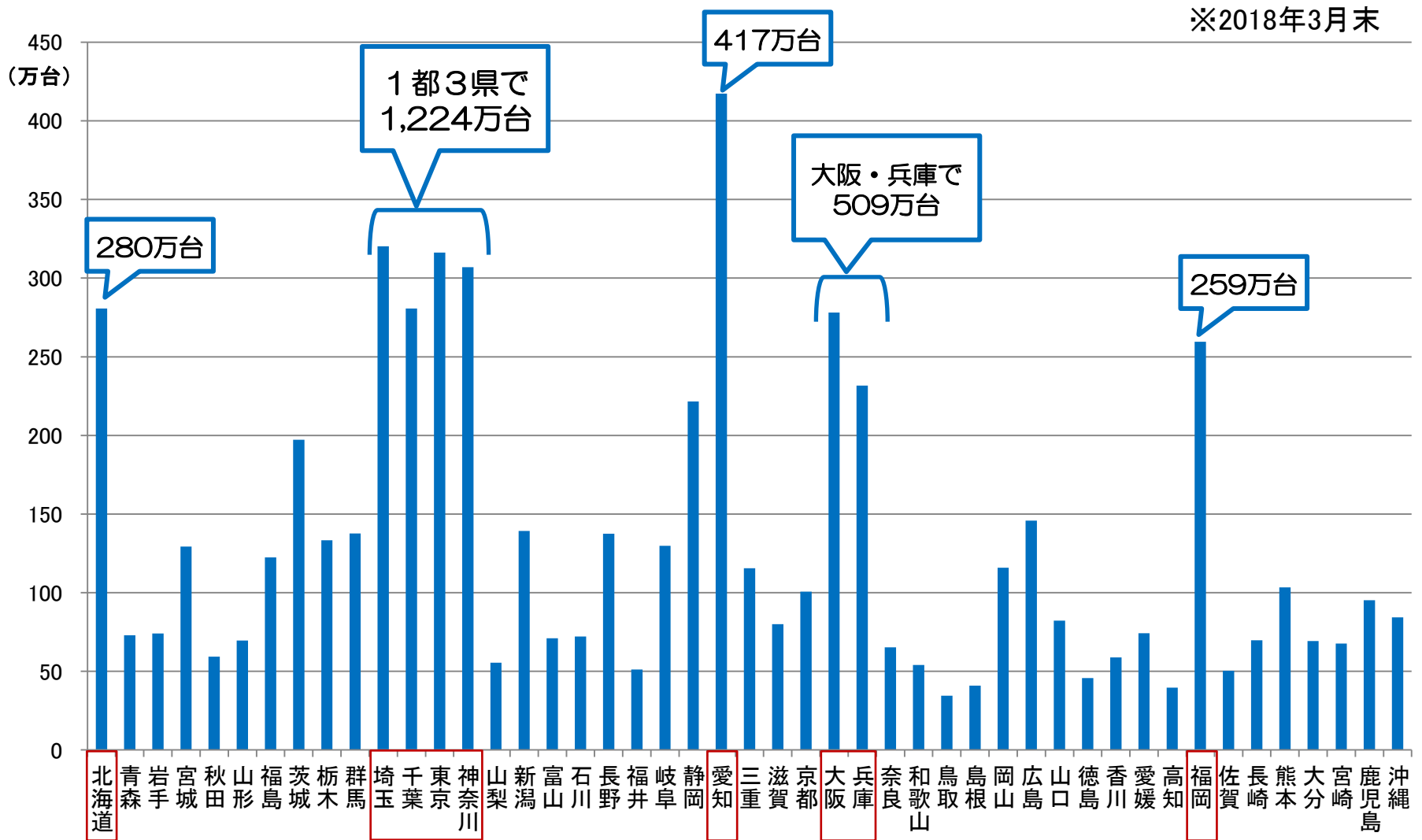
・ レンタカー車両の増加 20.7万台 (2010年) → 34.8万台 (2017年) ※乗用車のみ

出典：全国レンタカー協会

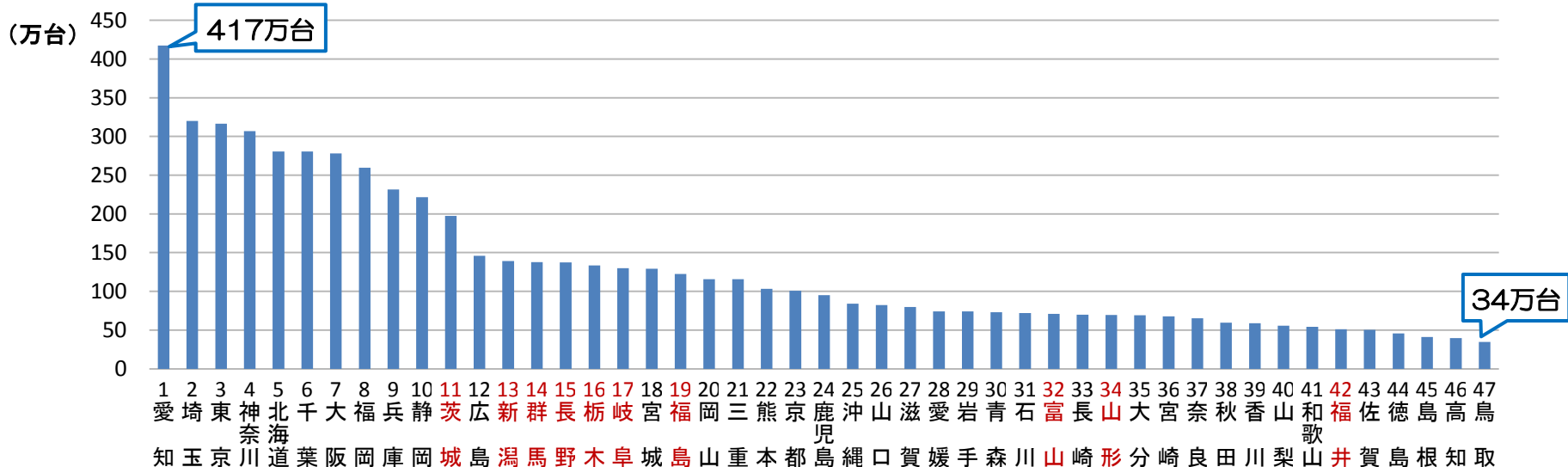
・ カーシェア車両の増加 3,915台 (2011年) → 29,208台 (2018年)

出典：交通エコロジー・モビリティ財団

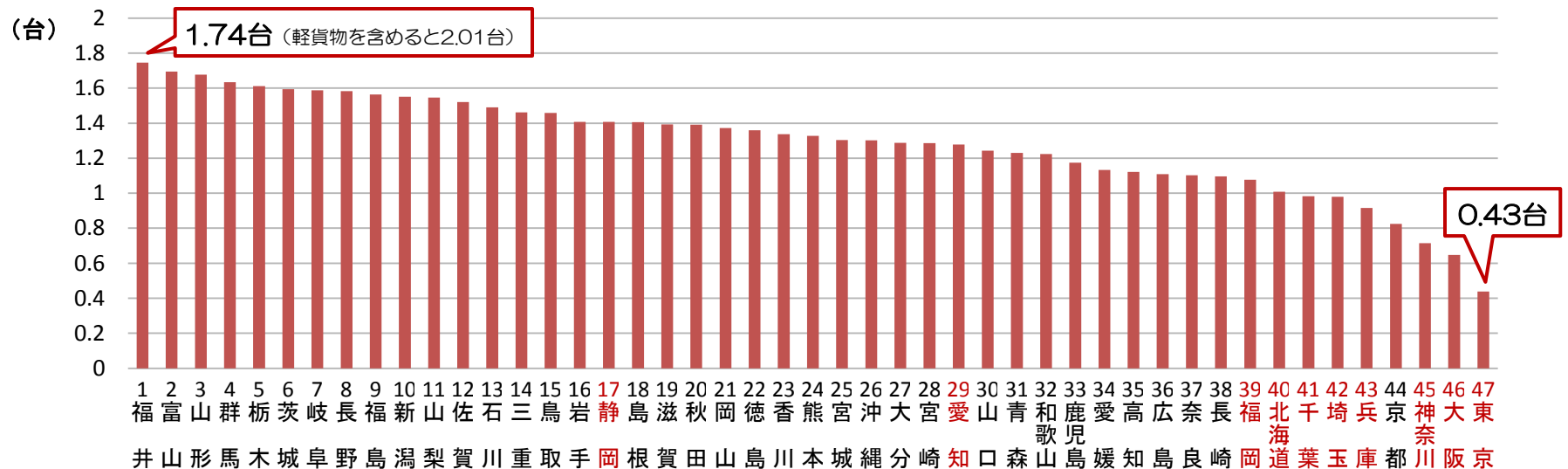
➡ クルマの「所有」から「使用」へ



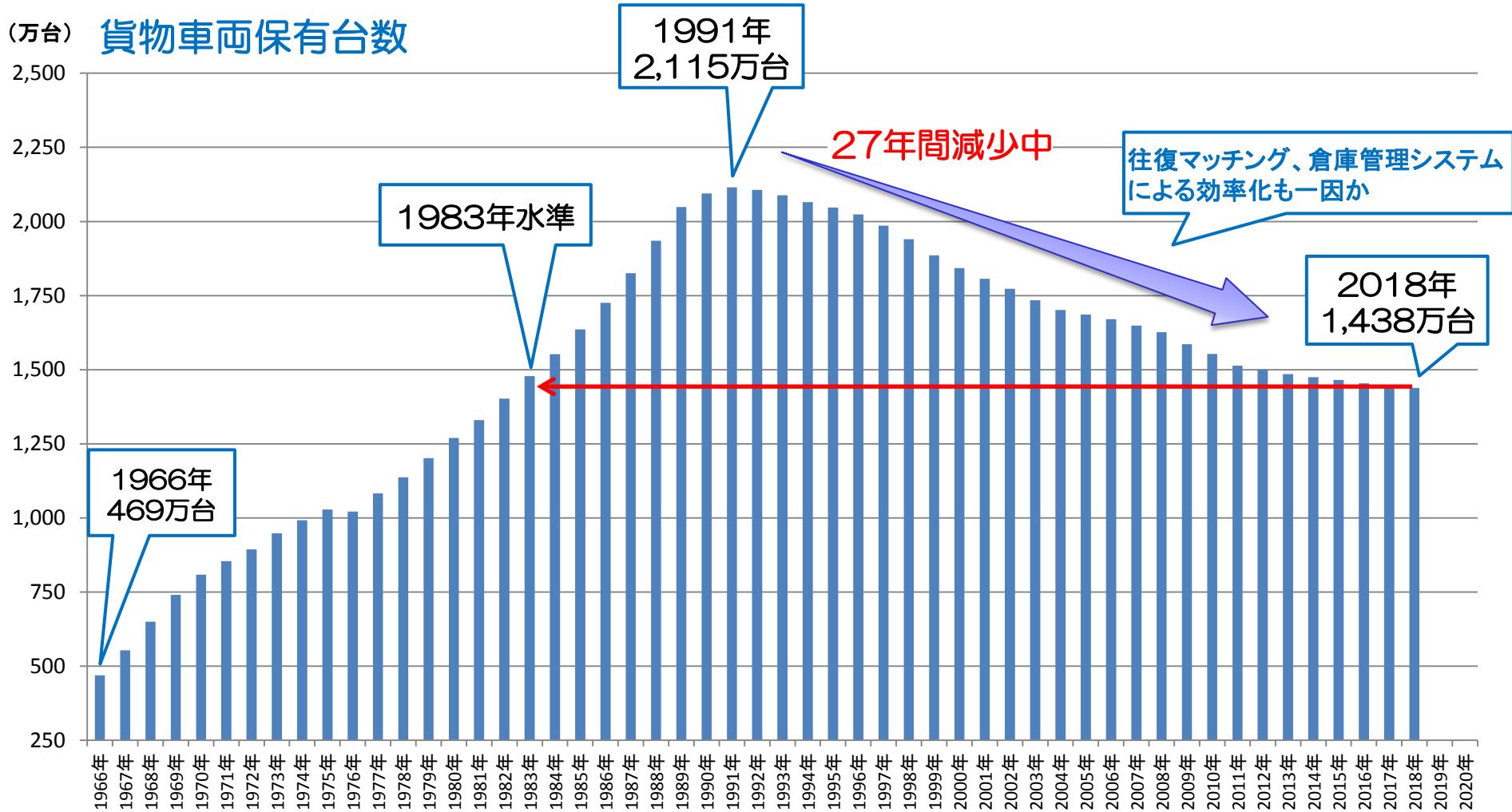
都道府県別 自動車（乗用車）保有台数 ※2018年3月末



都道府県別 世帯あたり自動車（乗用車）保有台数 ※2018年3月末



貨物車両に注目 ～ そろそろ底打ちか！？～

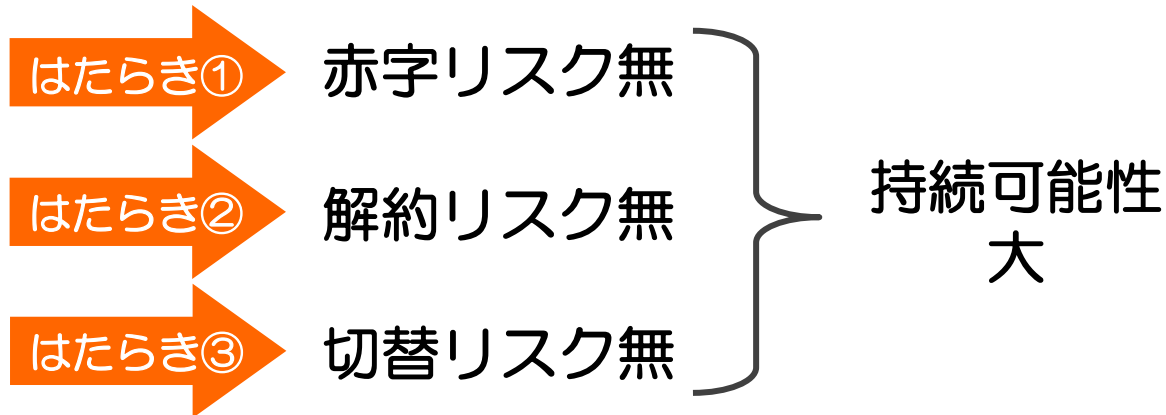
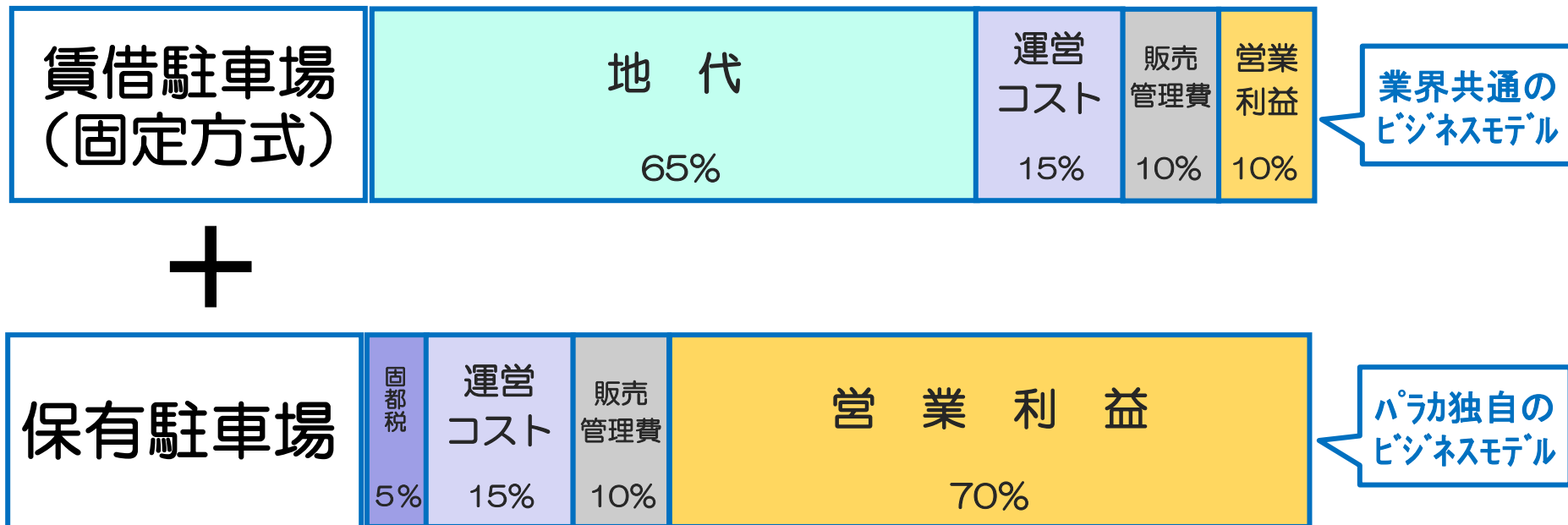


基本戦略①

「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、地元サポーター

少ない営業員
(53名) で全国展開
北9名、東24名、西20名

はたらき⑤

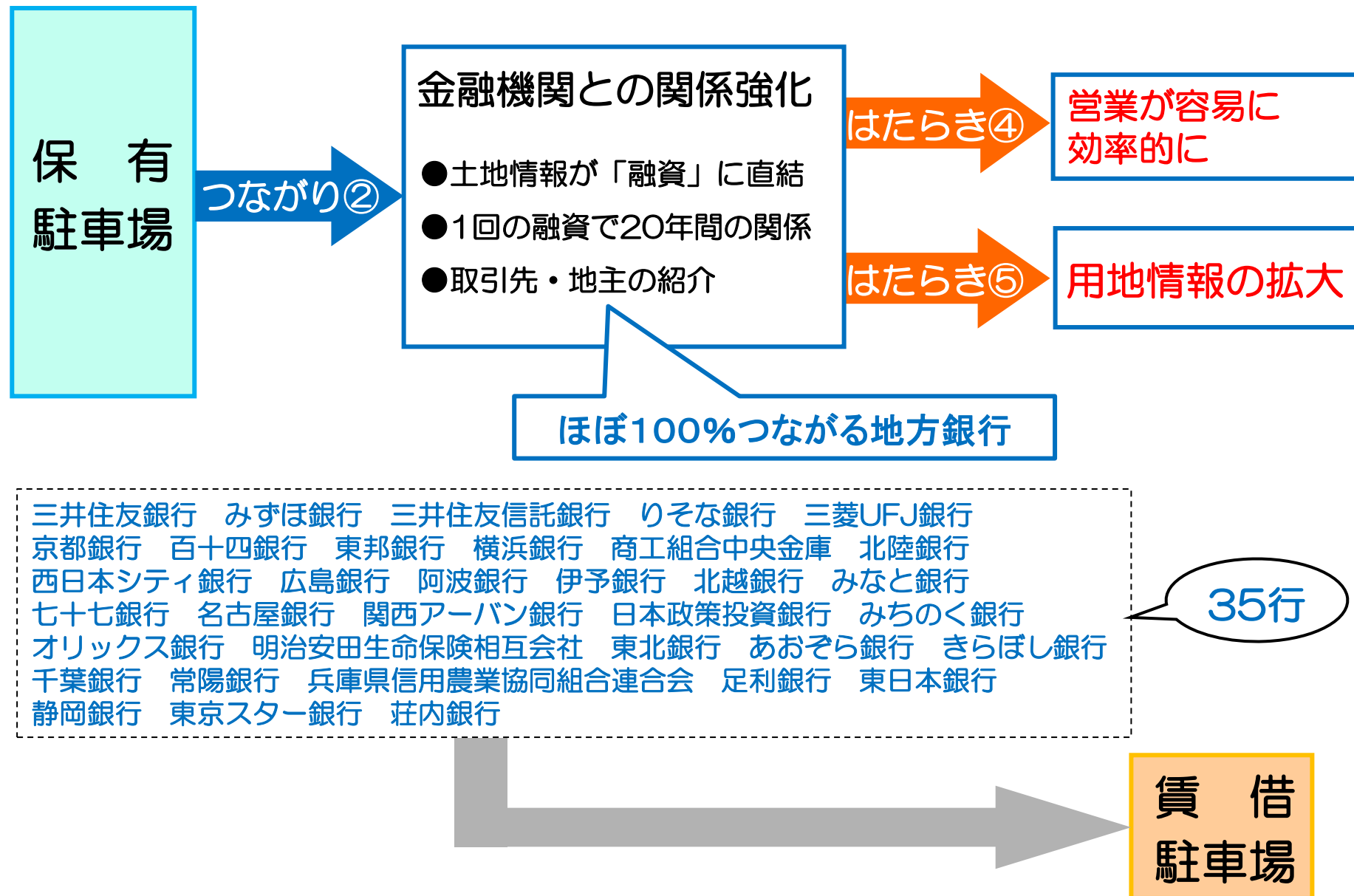
用地情報の拡大

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

固定費	固定費	固定費	営業利益 70%
固定費	固定費	固定費	
5%	15%	10%	

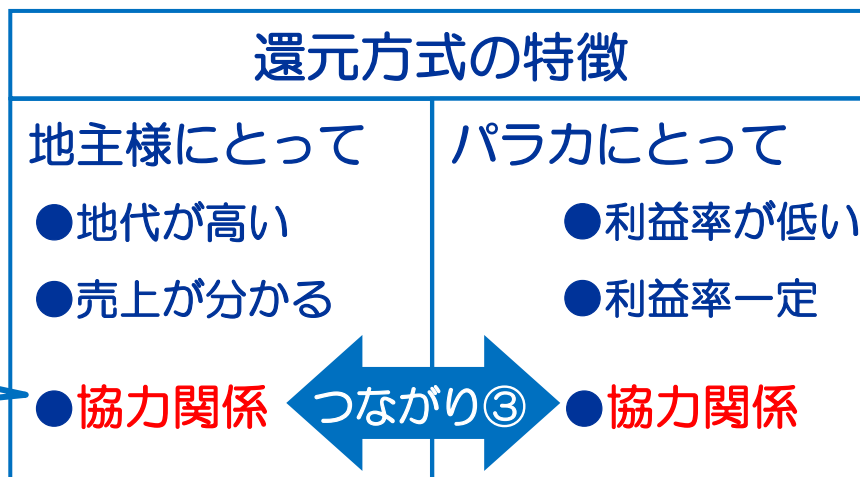


利益率の高い保有があってはじめて、
（固定方式と比べて）利益率の低い**還元方式**ができる

賃借駐車場 （還元方式）

営業利益 5%	販売管理費 10%	運営コスト 15%	地代 70%

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

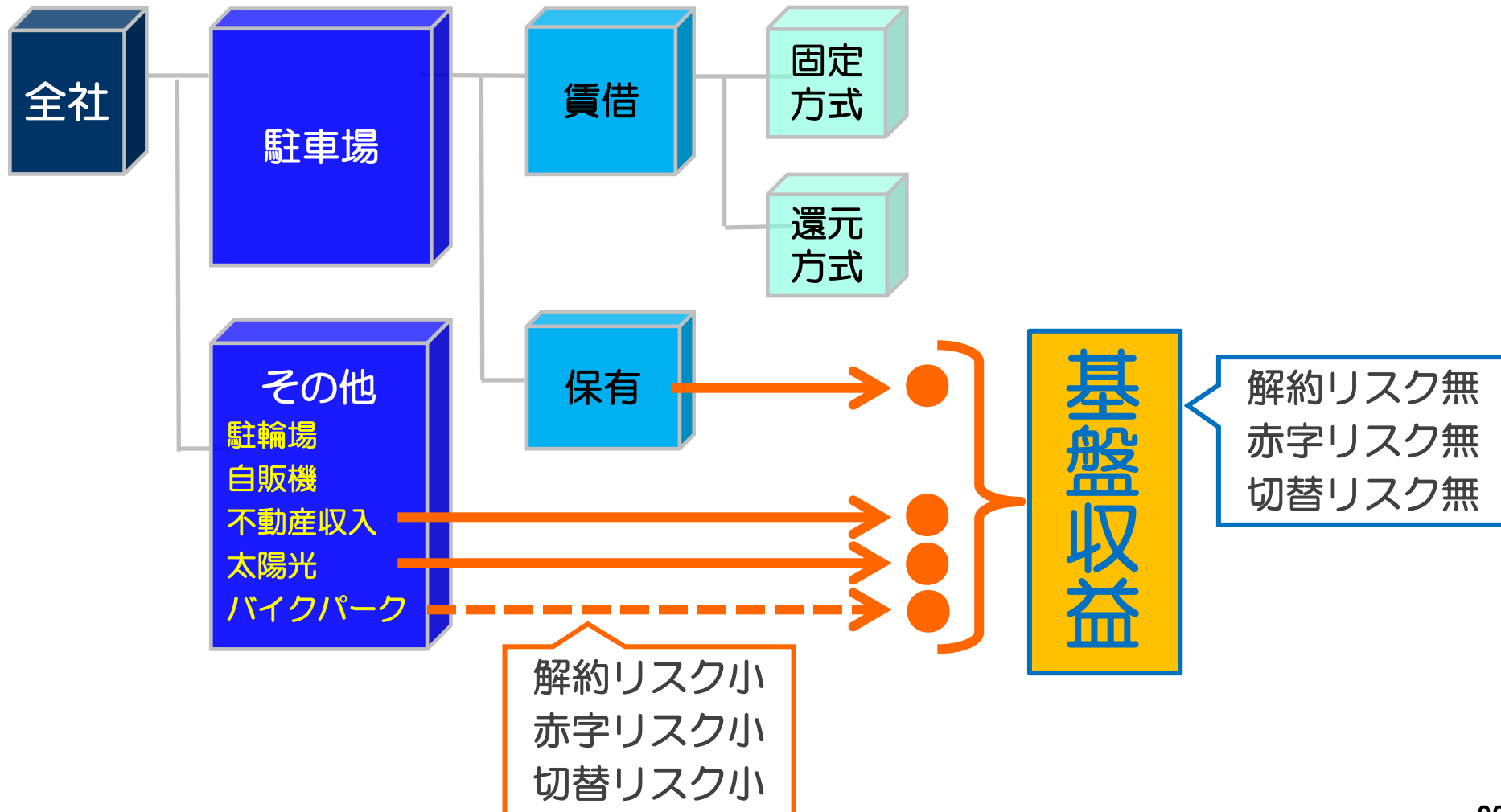
赤字リスク小
アップサイド小
オーナーと
利益相反しない
レポート有

基本戦略②

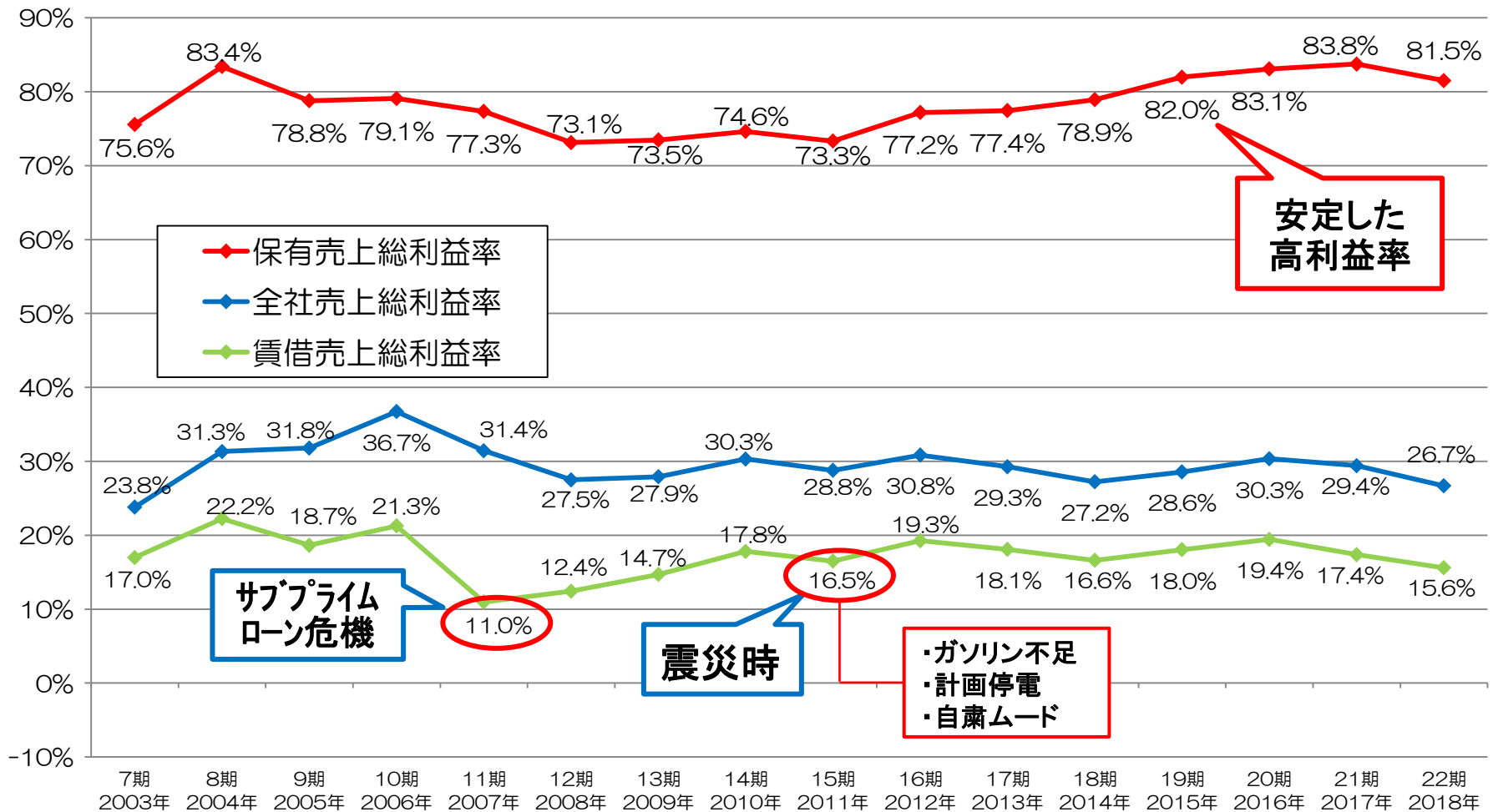
「基盤収益としての 保有駐車場」

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**」



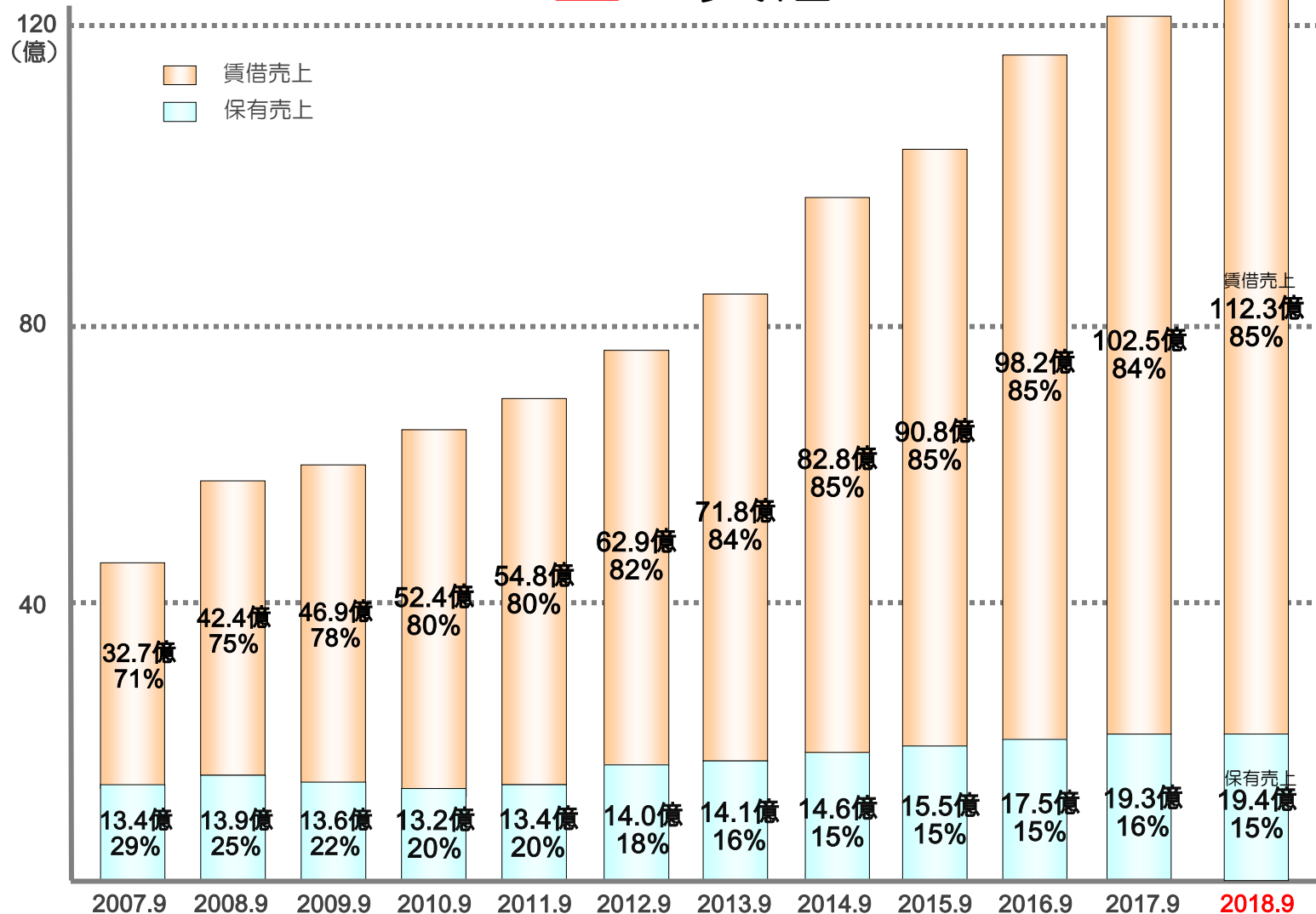
景気変動と利益率



保有駐車場・賃借駐車場の売上推移

～量の賃借～

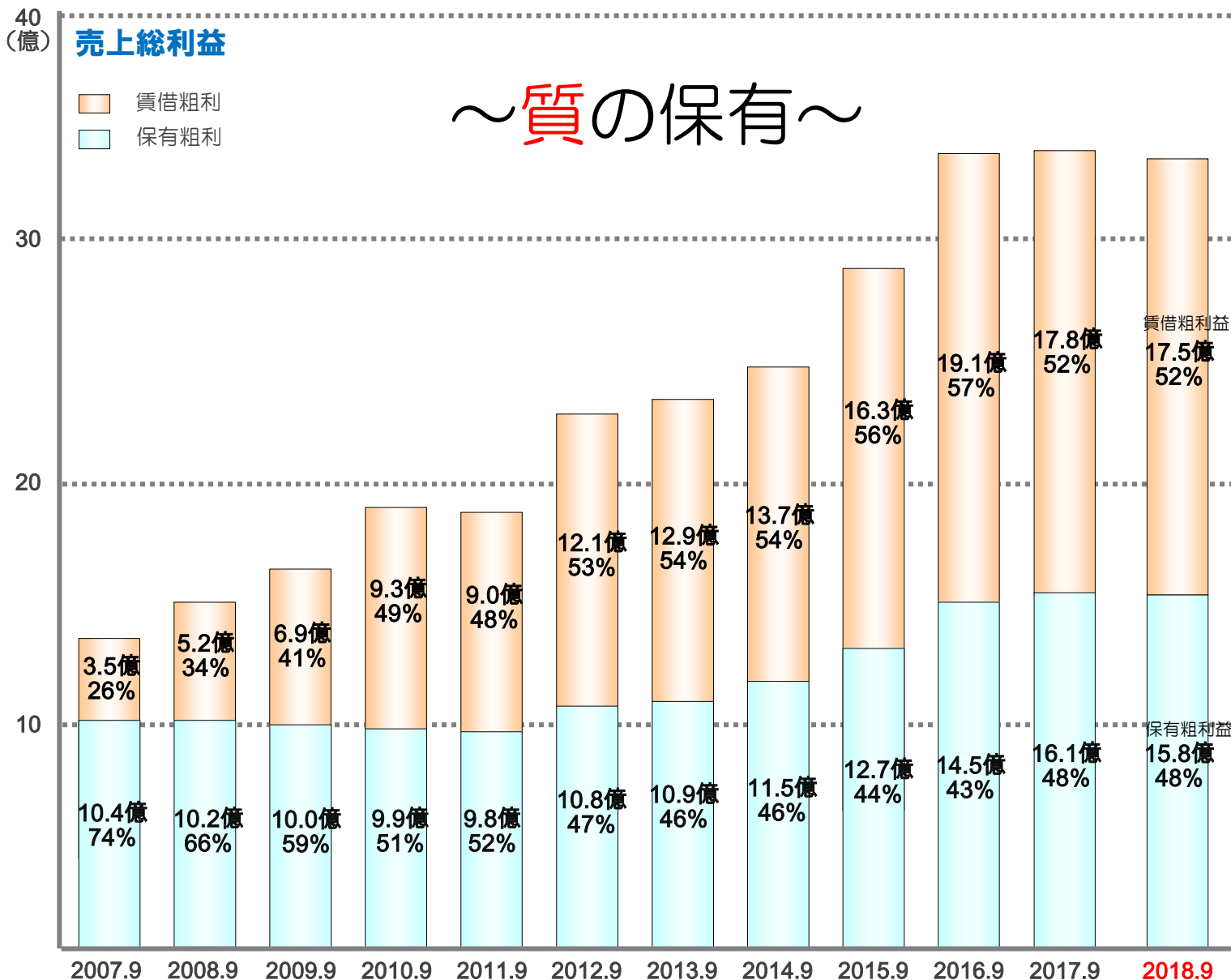
売上高



売上では
85対15

保有駐車場・賃借駐車場の売上総利益推移

～質の保有～



粗利益では
52対48

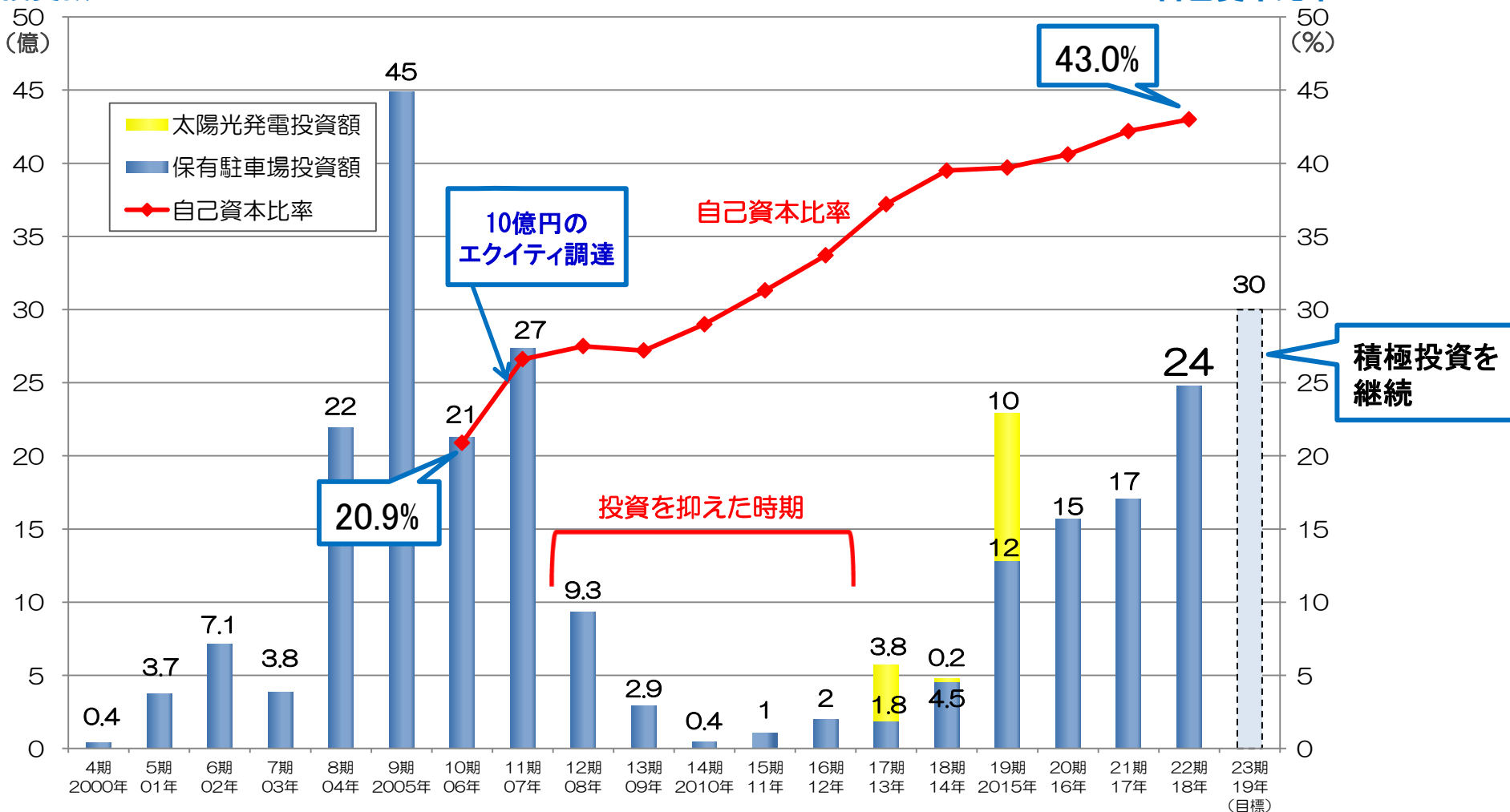
一部駐車場の
リニューアル工事を
行ったため
粗利益減

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

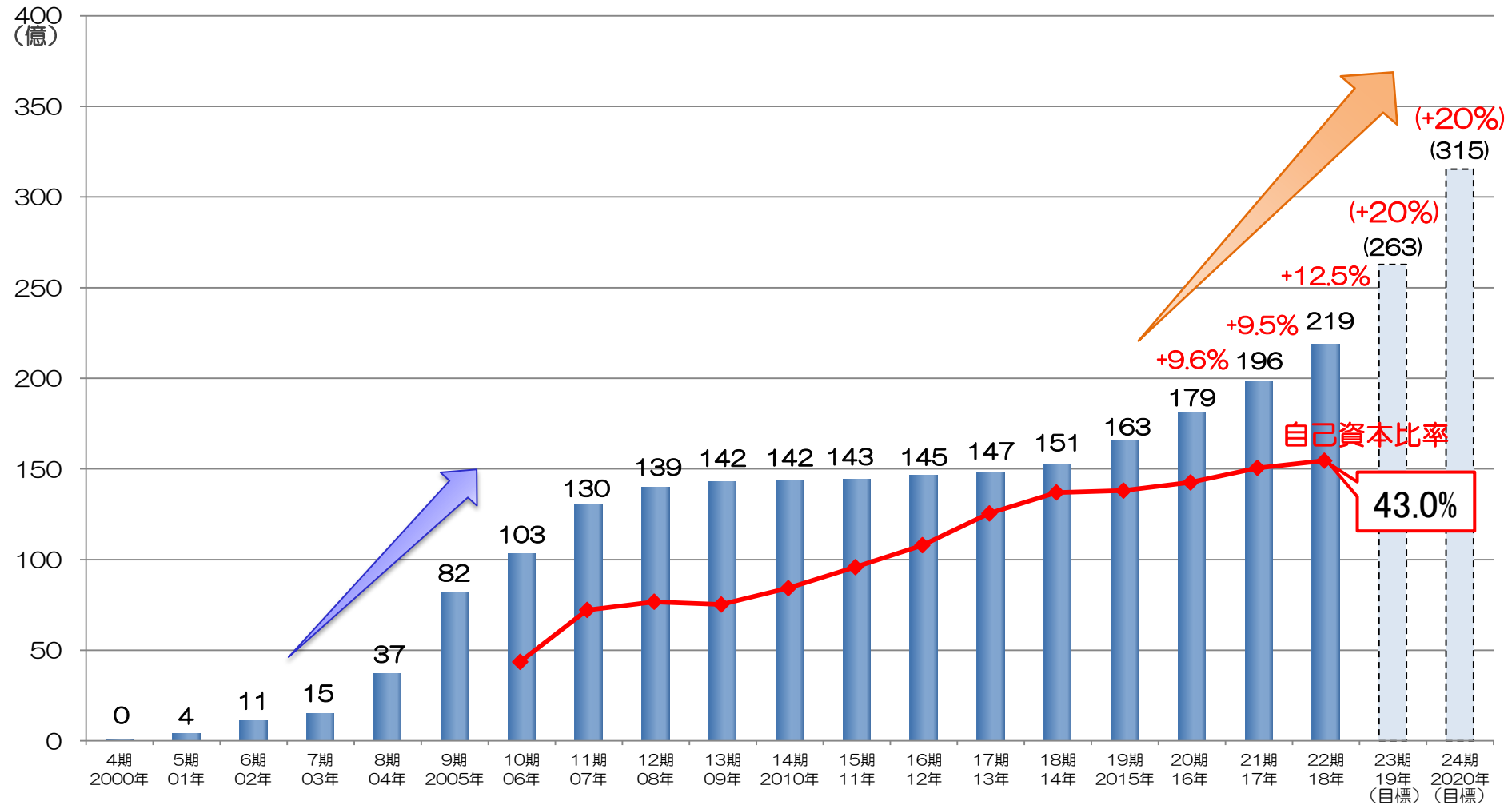
自己資本比率



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



「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

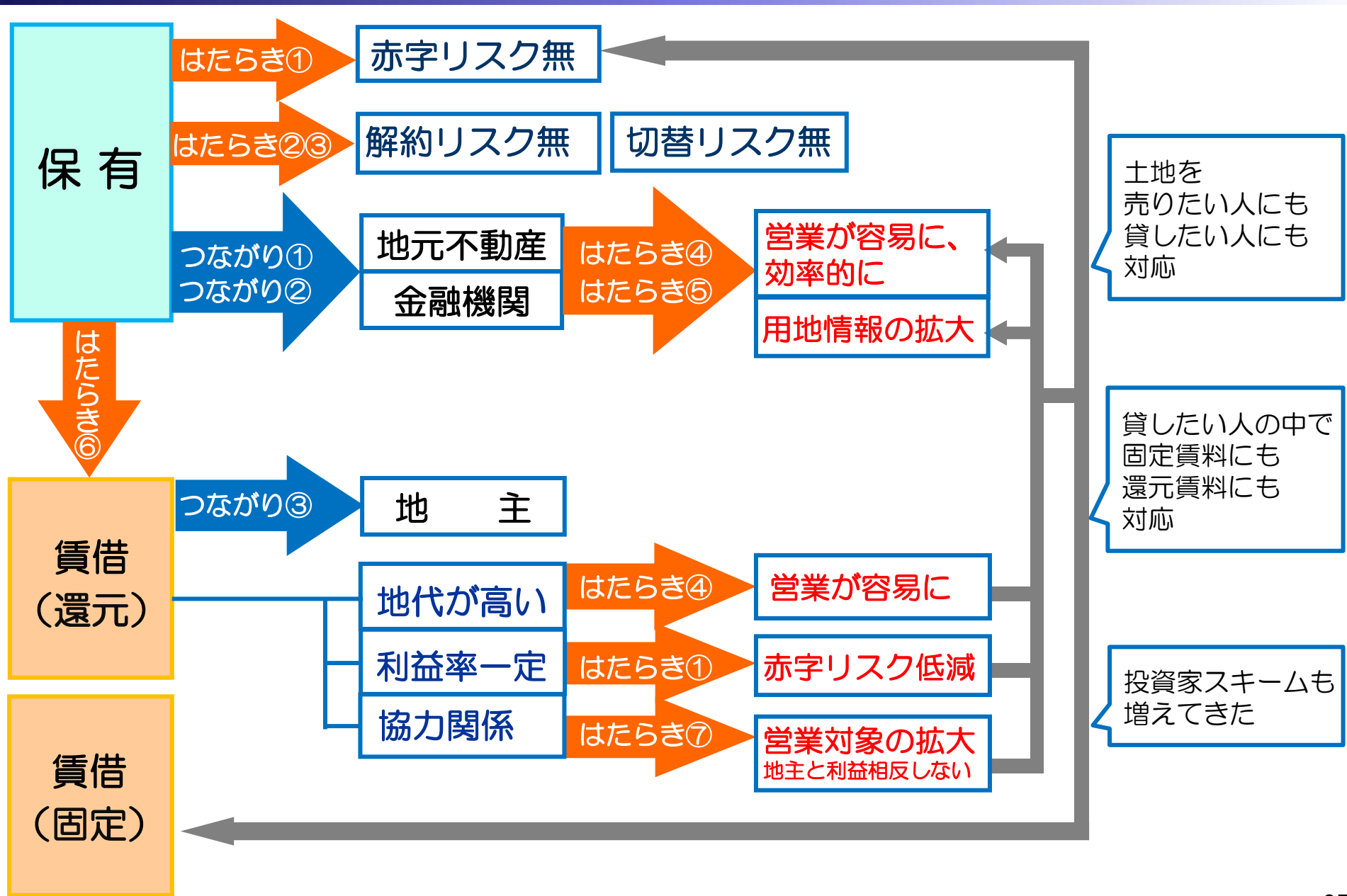
- ①不動産会社との
- ②金融機関との
- ③地主との
- ④地域との
- ⑤過去との

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

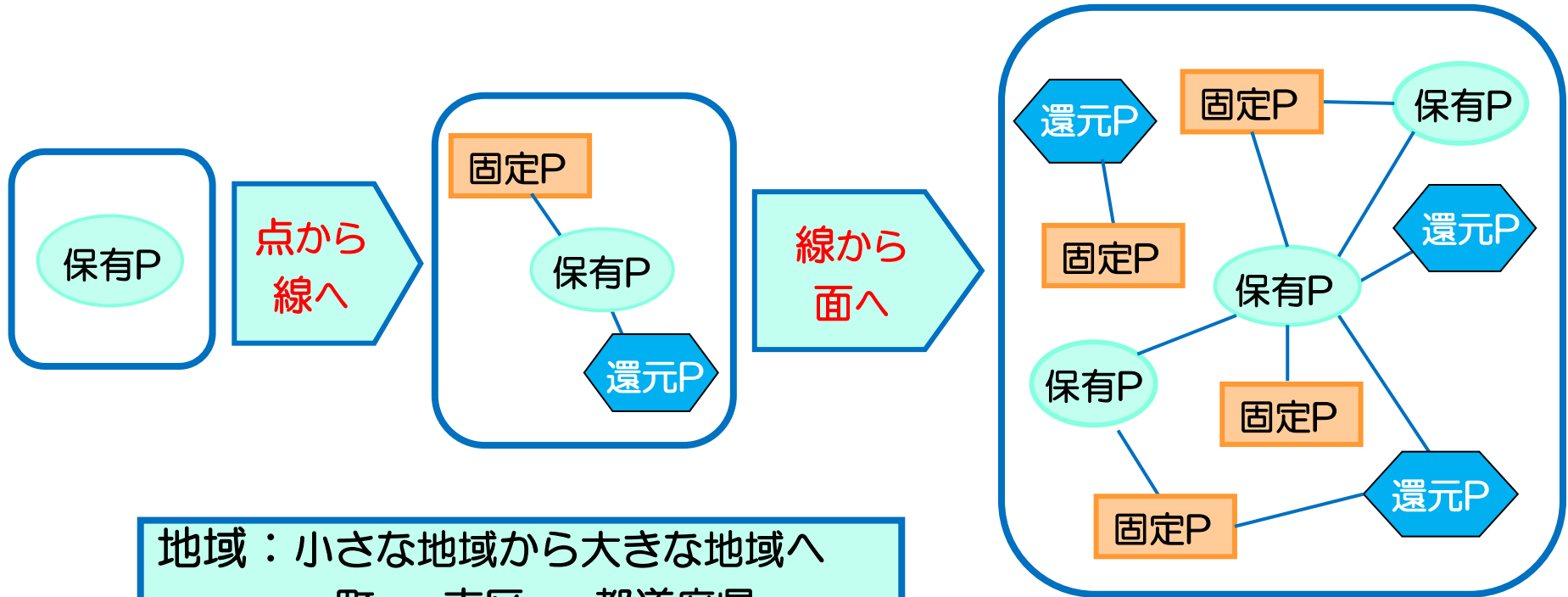


基本戦略③

「不動産の地域一番戦略」

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

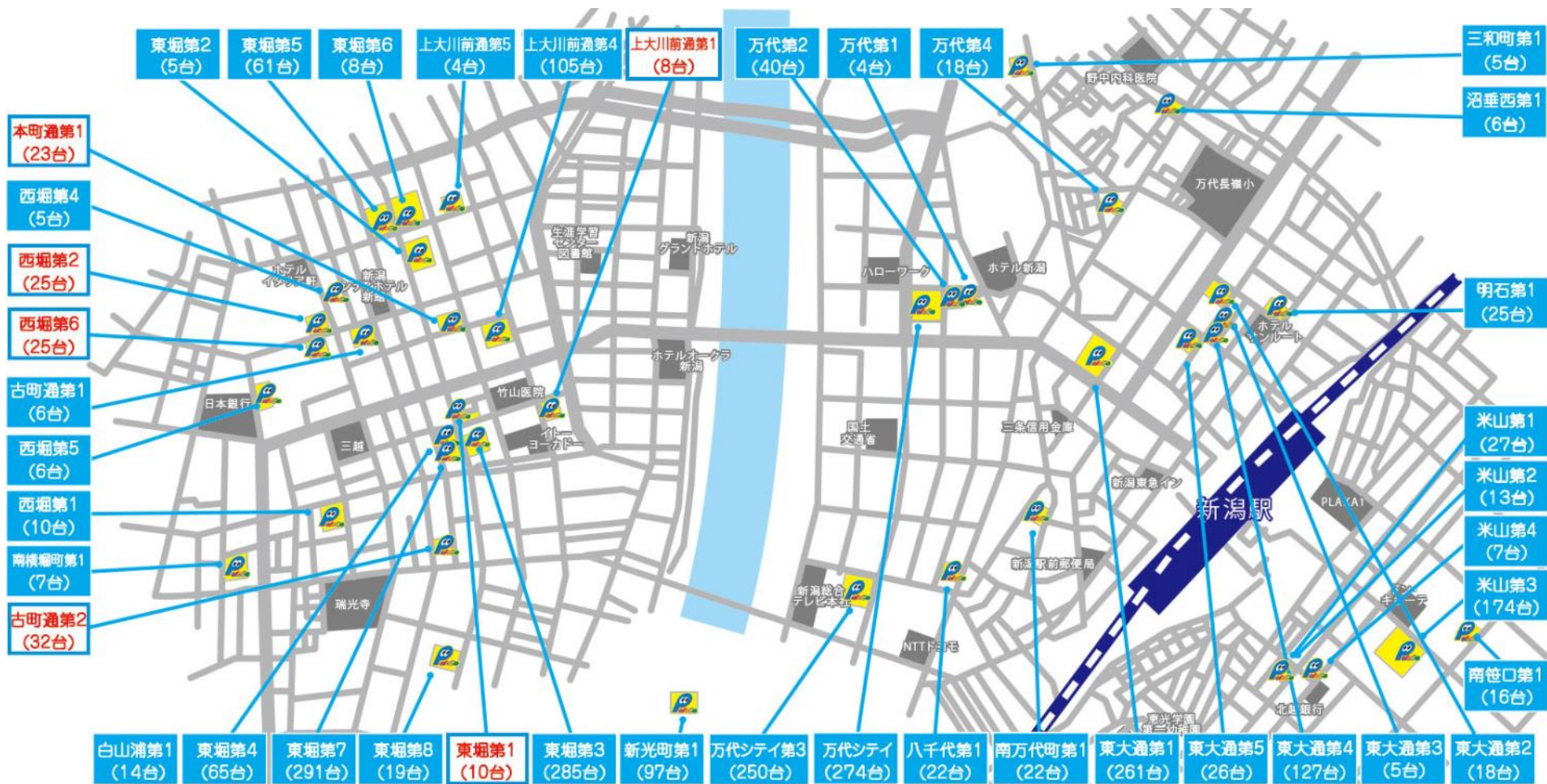
不動産：**保有駐車場比率**

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 42件 2,451車室
 保有 6件 123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 39件
保有 8件
1,054車室
161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	655車室
保有	10件	558車室

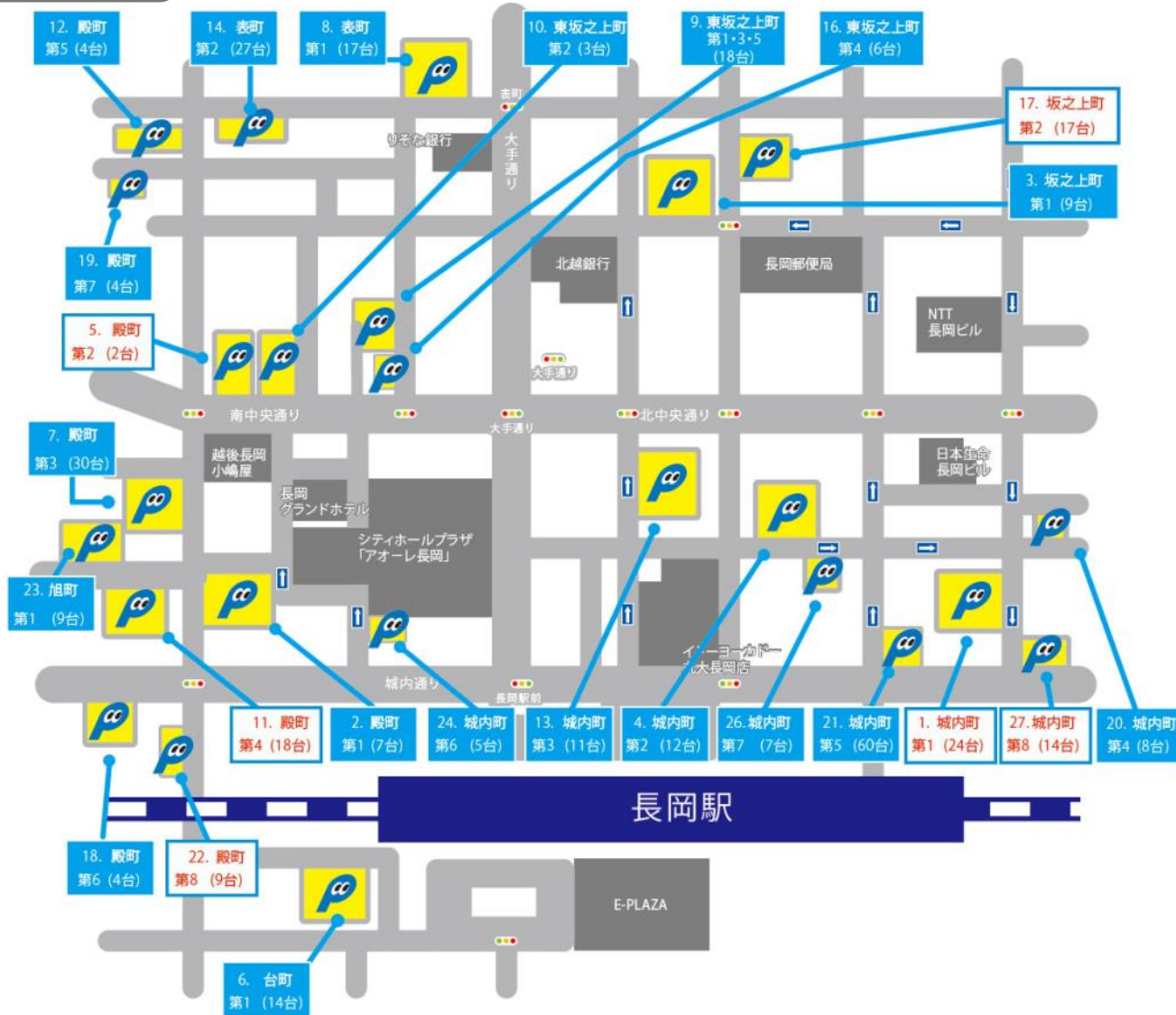
不動産の地域一番戦略

長岡市の場合

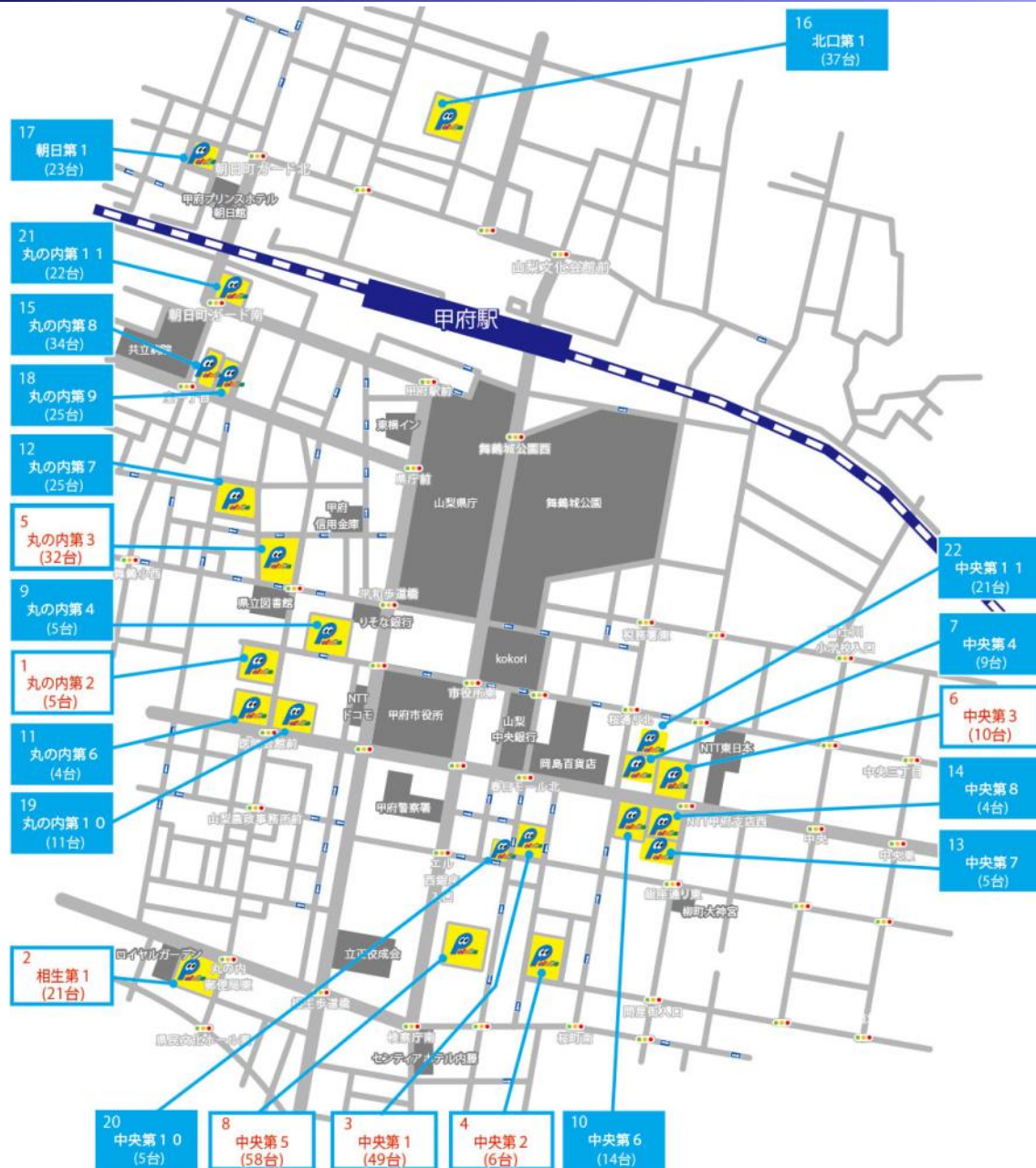
長岡市人口 約27万人

合計 25件
保有 6件

339車室
84車室



不動産の地域一番戦略

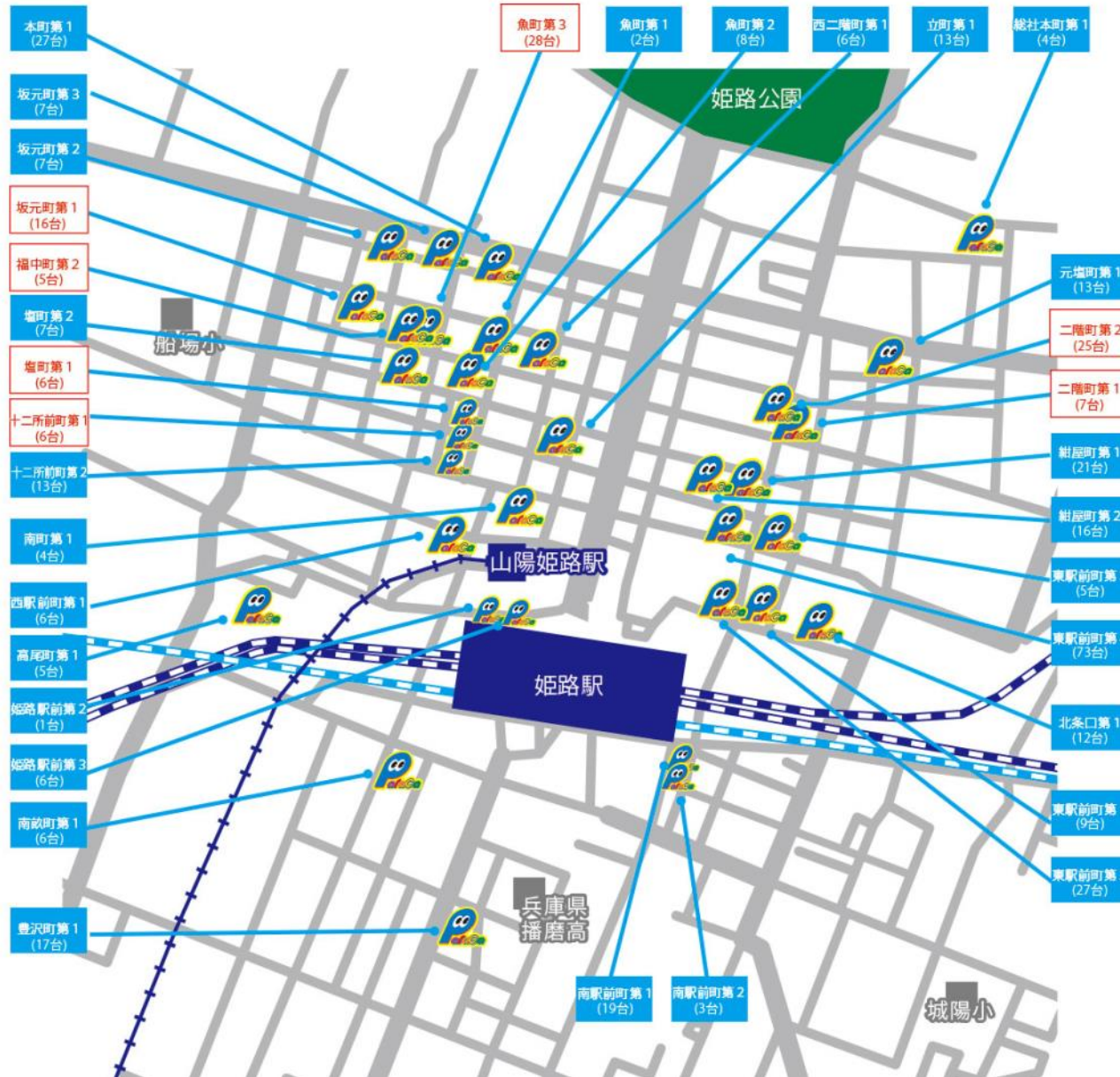


甲府市の場合

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 34件 430車室
 保有 7件 93車室

『不動』の地域一番戦略のかなめ/時代背景

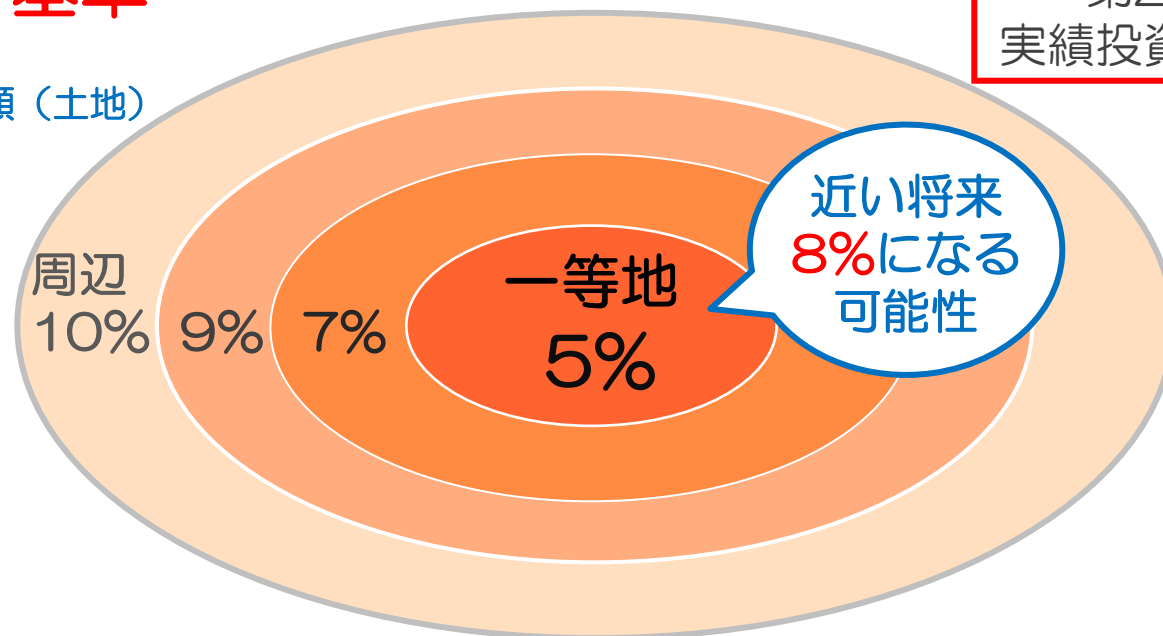
「保有駐車場への 積極的投資」

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22期【年換算】
実績投資利回り 8.2%



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

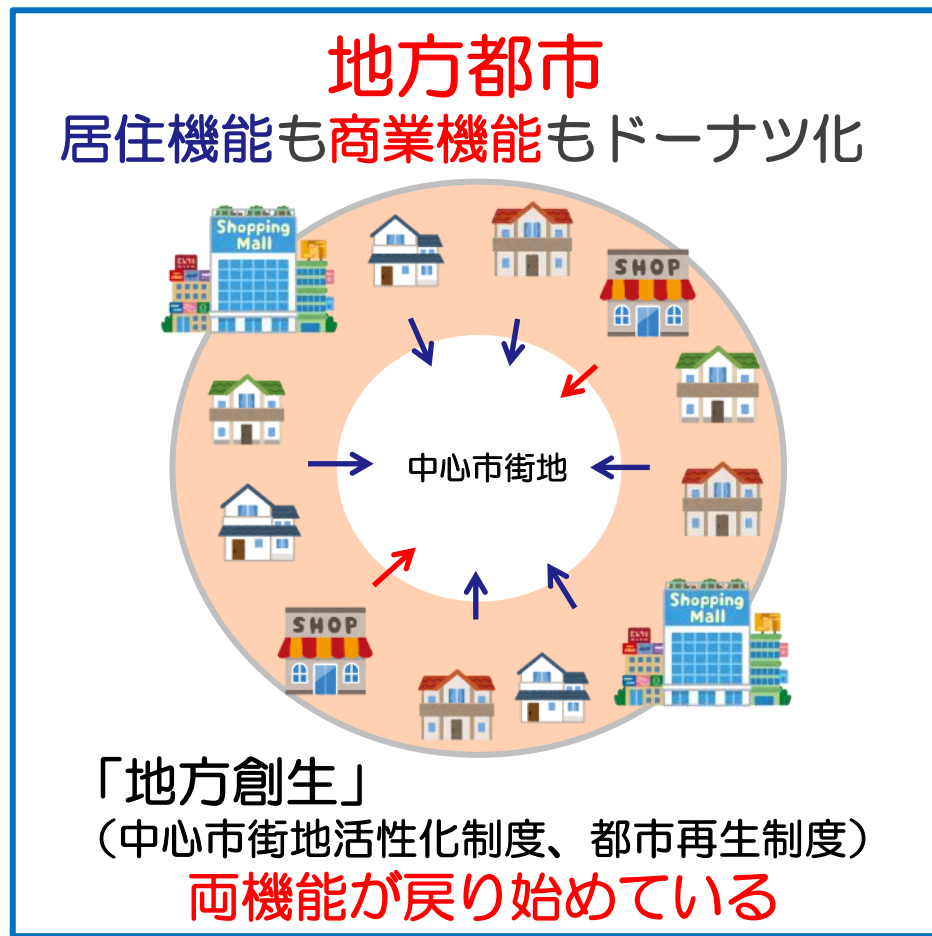
駐車料金400円/時間

→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

都市機能の低下＝ドーナツ化現象

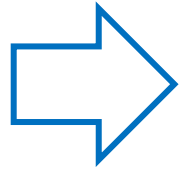
2大 都市機能＝居住機能＋商業機能



➡ 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

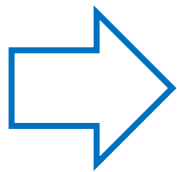


マンション、ホテル、商業施設
再開発が各都市で始動！

国策としてバックアップ

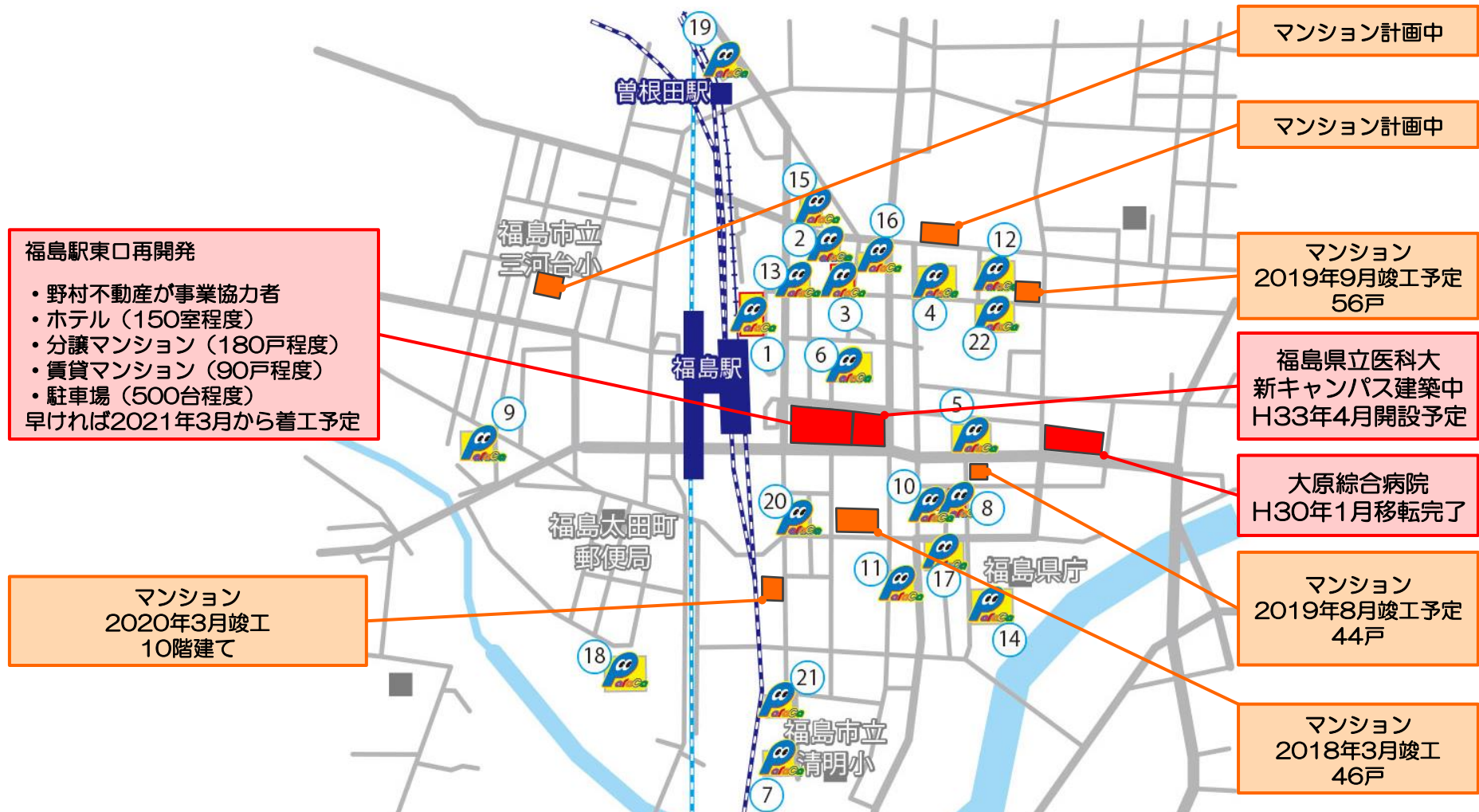
地方創生（人口減少の中で、中核都市の人口増を図る）

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



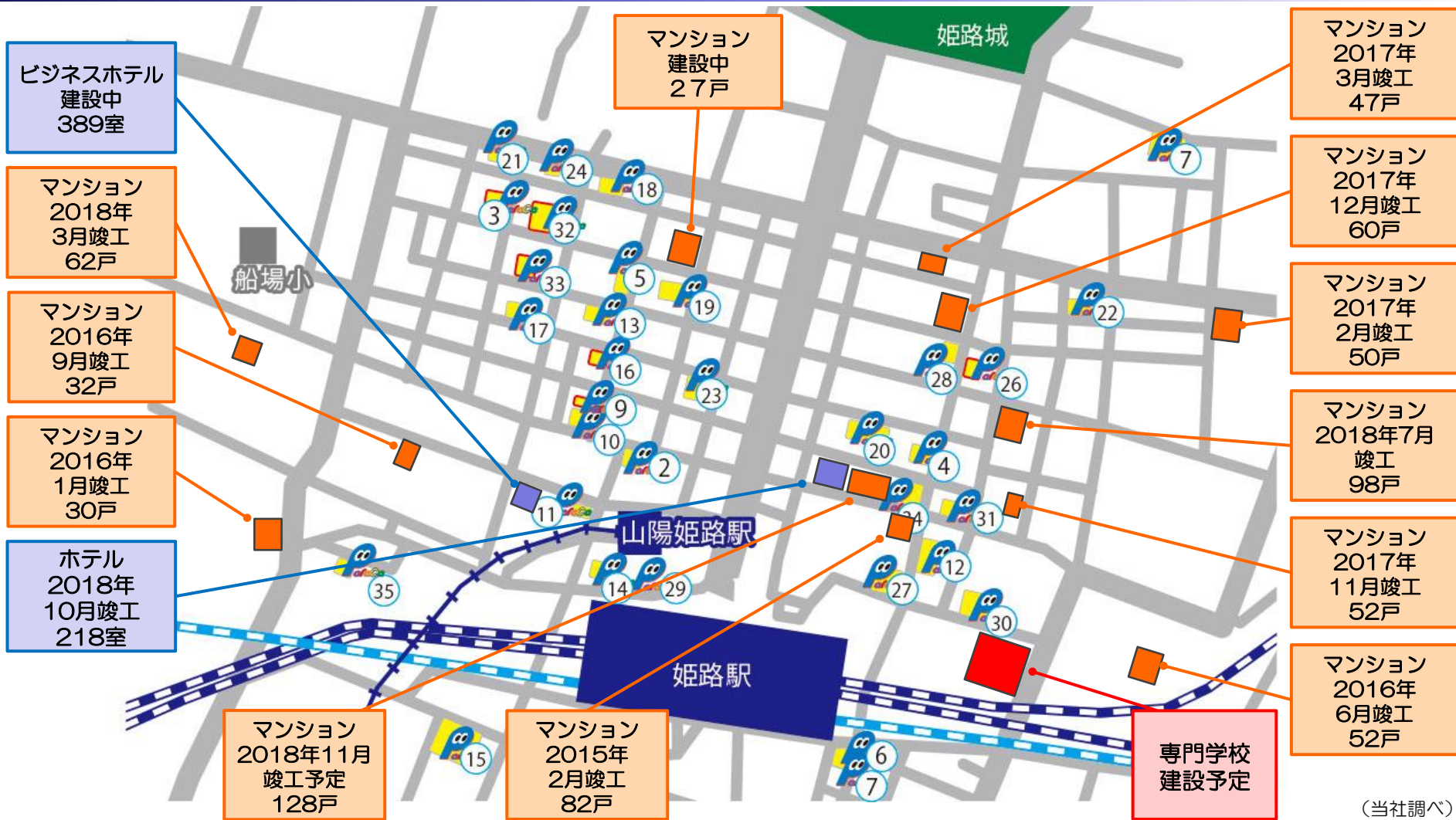
地方中核都市の人口を増加させる
＝コンパクトシティ
＝行政コストを下げる

地方都市の大リニューアル時代 福島市の例 (人口約29万)



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 曾根田町第1	36 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 早稲町第1	9 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 清明町第2	8 台
4 陣場町第2[保]	16 台	10 中町第2[保]	33 台	16 陣場町第5	25 台	22 新町第2	6 台
5 万世町第1	17 台	11 中町第3	38 台	17 中町第4	15 台	23	
6 大町第1	19 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)



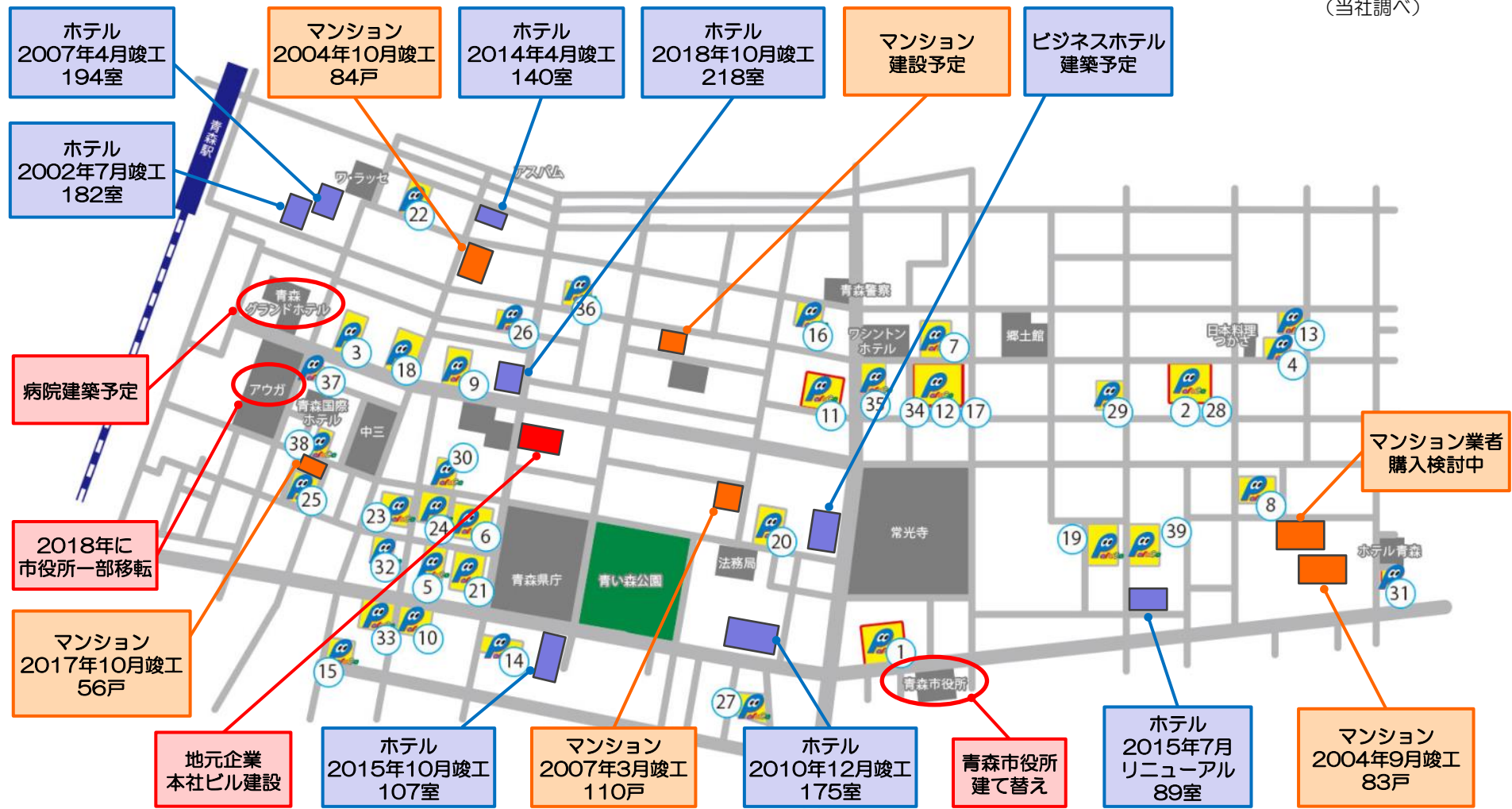
(当社調べ)

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 安田第1	17 台	31 東駅前町第3	5 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 二階町第1[保]	7 台	32 魚町第3[保]	28 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 東駅前町第2	27 台	33 福中町第2[保]	5 台
4 紺屋町第1	21 台	10 十二所前町第2	13 台	16 南畝町第1	6 台	22 元塩町第1	13 台	28 二階町第2[一部保有]	25 台	34 東駅前町第4	73 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 姫路駅前第3	6 台	35 高尾町第1	5 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 北条口第1	12 台	36	台

※1.豊沢町第1と25安田第1はMAP外

地方都市の大リニューアル時代 青森市の例 (人口約29万)

(当社調べ)



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