

パラカ株式会社

令和元年9月期（第23期）
第2四半期 決算説明会資料
令和元年5月17日

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

損益計算書ハイライト

新規開拓順調のため原価先行だが、既存駐車場好調により増収・増益

	2018. 9月 第2四半期	2019. 9月 第2四半期	前年 同期比
売上高	67億28百万円	→ 69億79百万円	+3.7%
売上原価	48億80百万円	→ 50億89百万円	+4.3%
売上総利益	18億47百万円	→ 18億89百万円	+2.3%
販売管理費	7億45百万円	→ 7億35百万円	-1.3%
営業利益	11億02百万円	→ 11億54百万円	+4.7%
経常利益	10億04百万円	→ 10億61百万円	+5.7%
純利益	12億26百万円	→ 7億16百万円	-41.6%

都心部の相場
上昇により、
既存P売上が
好調

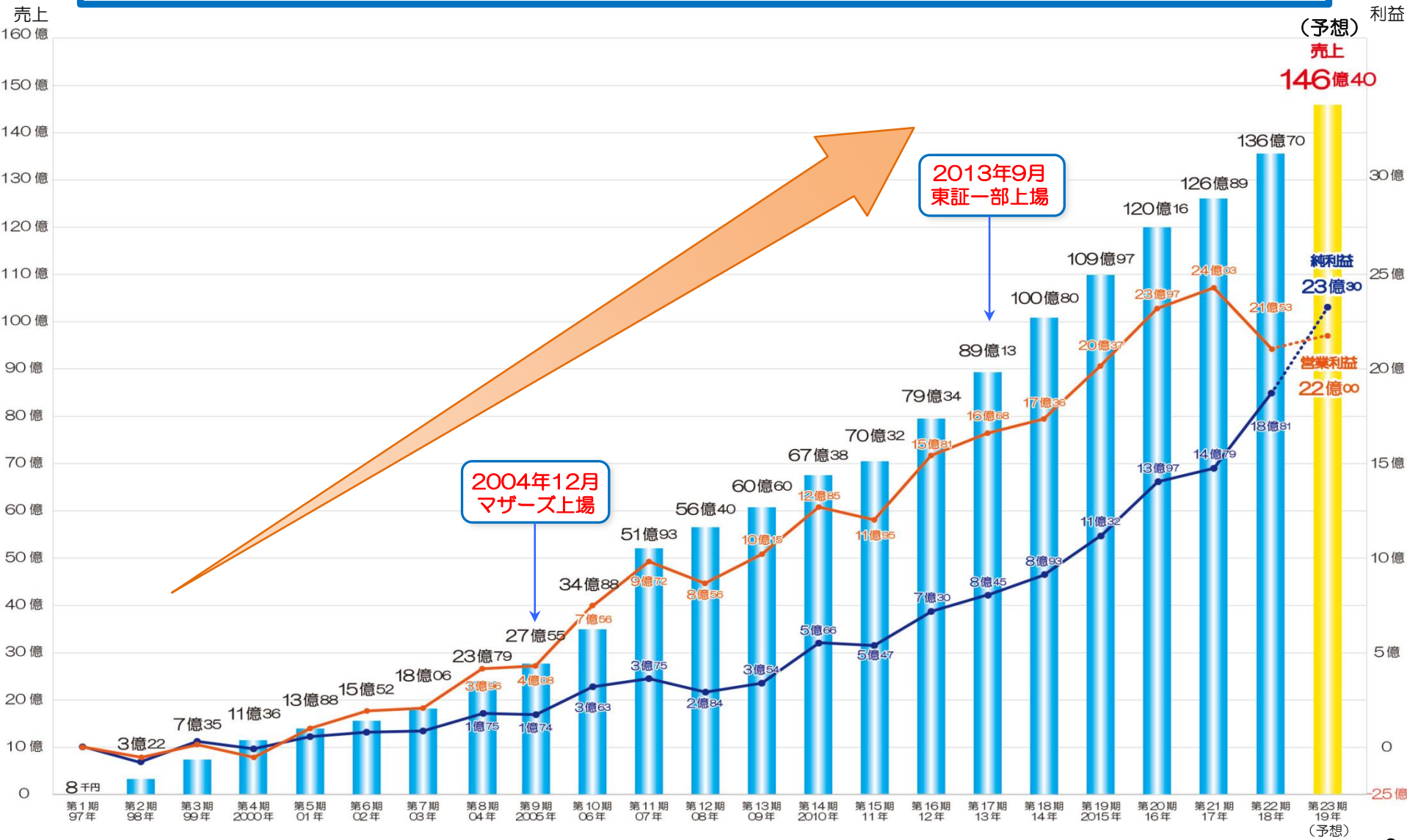
新規開拓による
原価先行

既存P粗利益が
好調

前期は
売却益あり

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



売上高と売上総利益

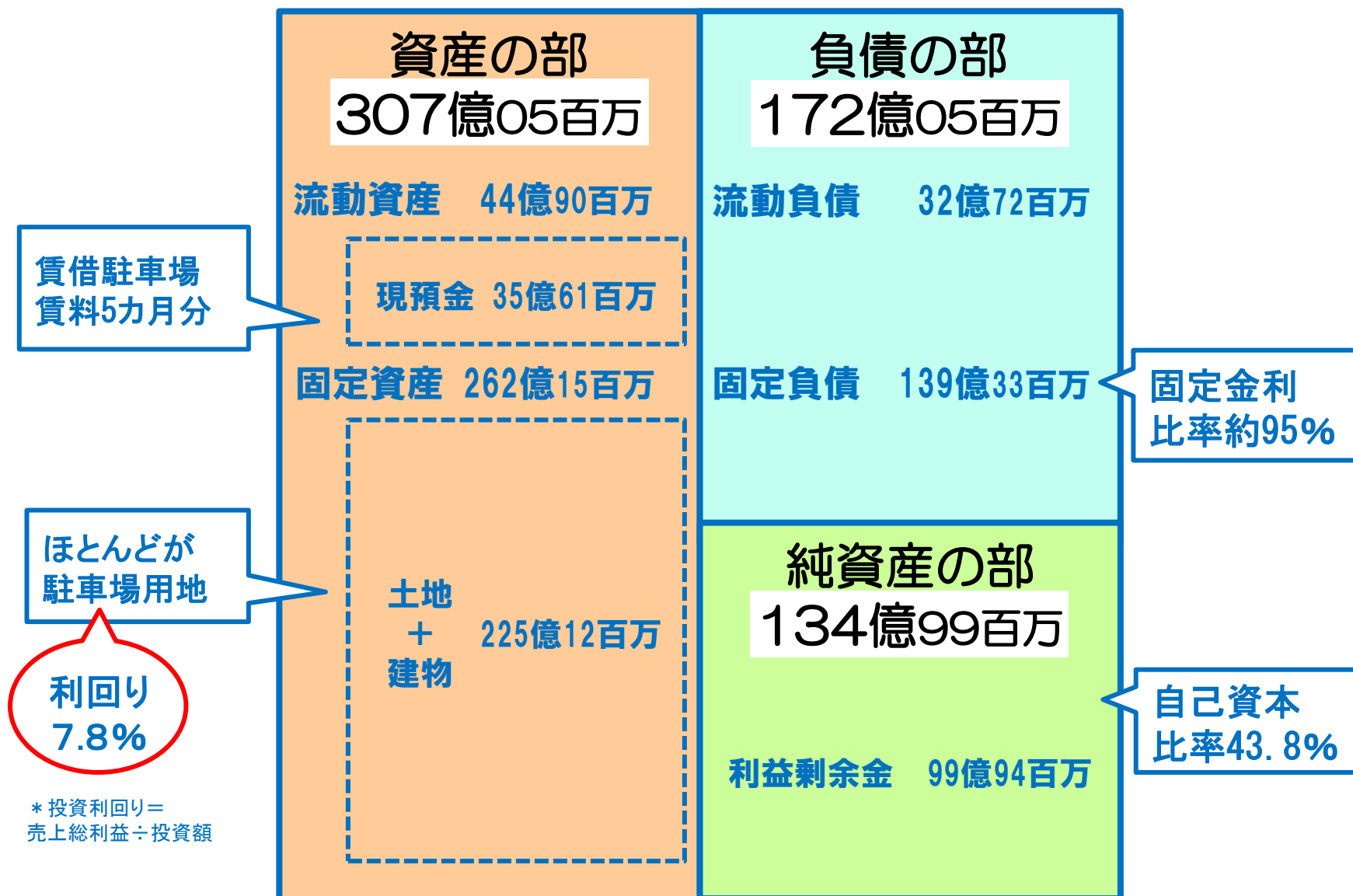
賃借駐車場の開拓順調

	2018年9月 第2四半期	2019年9月 第2四半期	%	前年同期比
売上高	67億28百万	69億79百万	+3.7%	2億50百万
賃借駐車場	55億13百万	57億50百万	+4.3%	2億36百万
保有駐車場	9億84百万	9億92百万	+0.7%	7百万
その他	2億29百万	2億36百万	+2.9%	6百万
うち太陽光発電	73百万	71百万	-2.4%	△1百万
売上総利益	18億47百万	18億89百万	+2.3%	42百万
賃借駐車場	8億97百万	9億42百万	+5.0%	45百万
保有駐車場	8億08百万	8億06百万	-0.2%	△1百万
その他	1億41百万	1億40百万	-0.9%	△1百万
うち太陽光発電	32百万	30百万	-5.8%	△1百万

既存P売上が好調

料金変更
値上げ590件
値下げ174件

貸借対照表 概要



貸借対照表 詳細

	2018年9月	2019年3月	%	前期比
資産合計	307億40百万	307億05百万	-0.1%	△34百万
流動資産	48億86百万	44億90百万	-8.1%	△3億96百万
現金・預金	39億64百万	35億61百万	-10.2%	△4億03百万
固定資産	258億53百万	262億15百万	+1.4%	3億61百万
有形固定資産	253億23百万	256億08百万	+1.1%	2億84百万
土地	213億03百万	217億66百万	+2.2%	4億63百万
建物	7億58百万	7億46百万	-1.6%	△12百万
負債合計	174億61百万	172億05百万	-1.5%	△2億56百万
流動負債	35億11百万	32億72百万	-6.8%	△2億38百万
1年以内長期借入金	15億85百万	15億99百万	+0.9%	13百万
固定負債	139億50百万	139億33百万	-0.1%	△17百万
長期借入金	119億89百万	120億82百万	+0.8%	93百万
純資産合計	132億78百万	134億99百万	+1.7%	2億21百万
株主資本	133億18百万	135億56百万	+1.8%	2億37百万
資本金	17億65百万	17億66百万	+0.1%	1百万
資本剰余金	21億60百万	21億80百万	+0.9%	19百万
利益剰余金	97億82百万	99億94百万	+2.2%	2億12百万

保有駐車場
当期投資額
4.5億円

借入金
返済 12.3億円
新規借入 15.3億円
主に20年固定金利

開拓状況

		2017年10月 ～ 2018年3月	2018年10月 ～ 2019年3月	%	前年 同期比
増加分	開拓数	146件 1,913車室	110件 2,575車室	-24.7% +34.6%	-36 +662
	解約数 (解約率:車室数ベース)	75件 1,131車室 (3.9%)	93件 1,448車室 (4.8%)	+24.0% +28.0%	+18 +317
	純増数	71件 782車室	17件 1,127車室	-76.1% +44.1%	-54 +345

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3月	%	前期比
残高	賃借駐車場	1,922件 24,983車室	1,932件 26,062車室	+0.5% +4.3%	+10 +1,079
	保有駐車場	177件 4,235車室	184件 4,283車室	+4.0% +1.1%	+7 +48
	合計	2,099件 29,218車室	2,116件 30,345車室	+0.8% +3.9%	+17 +1,127

保有駐車場の取得状況

		2017年9月末	2018年9月末	2019年3月末
残高	残高	196億円	219億円	224億円
	前期末比	+9.5%	+12.5%	+2.1%
	合計面積	29,009坪	30,008坪	30,754坪
増加分	取得金額	17.0億円	24.7億円	4.5億円
	前期比	+9%	+45%	--
	売却簿価	--	▲2.3億円	--
	取得数	20件 206車室	23件 270車室	9件 101車室

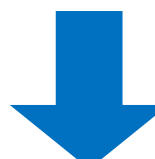
下期取得済み分

新潟市中央区①	26車室
新潟市中央区②	32車室
志木市	10車室
福岡市中央区	15車室
佐世保市	9車室
大分市	10車室

下期取得予定分

名古屋市西区	7車室
千葉市中央区	23車室
新潟市中央区③	3車室

下期計 15.8億円
9件 135車室



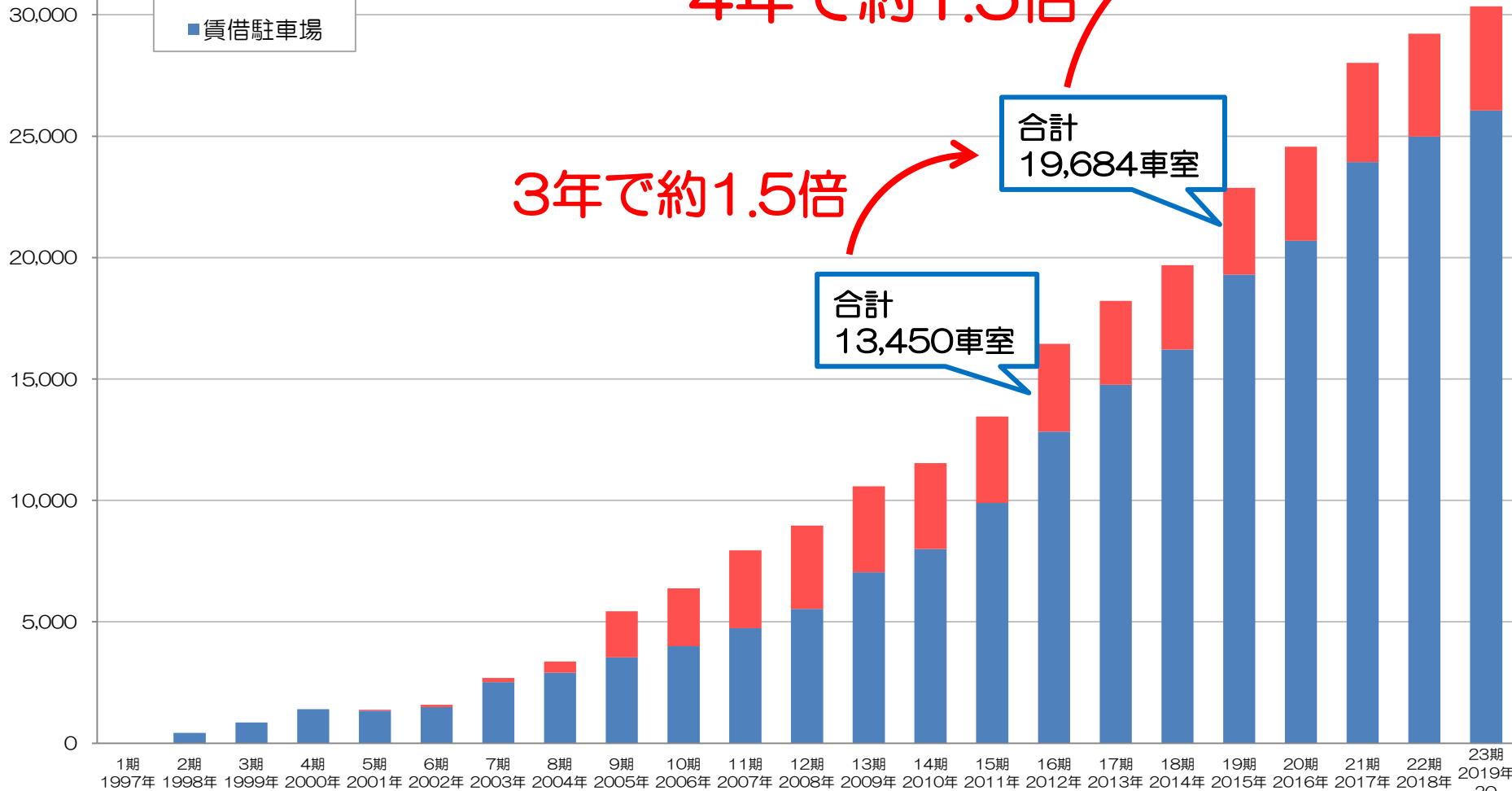
北日本（営業員10名）	東日本（営業員25名）	西日本（営業員24名）
小樽市花園第1 9車室	宇都宮市二荒町第1(6月オープン予定) 14車室	大阪市安立第1 8車室
小樽市花園第2 8車室		岐阜市高野町第1 12車室
仙台市榴岡第2 4車室		名古屋市亀島第1(4月オープン) 9車室
秋田市大町第3(4月オープン) 8車室		
青森市本町第12(4月オープン) 29車室		
計 5件 58車室	計 1件 14車室	計 3件 29車室

駐車場車室数残高推移

運営車室数

(車室)

- 保有駐車場
- 賃借駐車場



	1期	2期	3期	4期	5期	6期	7期	8期	9期	10期	11期	12期	13期	14期	15期	16期	17期	18期	19期	20期	21期	22期	23期
	1997年	1998年	1999年	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
■ 保有駐車場	0	0	0	0	39	95	169	464	1,907	2,389	3,210	3,424	3,535	3,536	3,552	3,611	3,453	3,473	3,570	3,868	4,082	4,235	4,283
■ 賃借駐車場	8	423	853	1,403	1,340	1,489	2,520	2,897	3,530	3,992	4,731	5,532	7,042	7,998	9,898	12,83	14,75	16,21	19,30	20,69	23,93	24,98	26,06

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	2,116	30,345
普通車	2,024	28,160
小型車	179	652
軽自動車	304	1,533
バス	2	7
バイク 計	379	1,437
バイクパーク	333	803
自転車	62	5,497

※普通車、小型車、軽自動車の件数には重複を含みます。

2019年
3月31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

- 譲渡日

2019年6月25日（予定）
建物及び土地の44/100

2019年9月25日（予定）
土地の56/100

- 譲渡益

2019年9月期：約14億9000万円

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－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
(神谷町、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

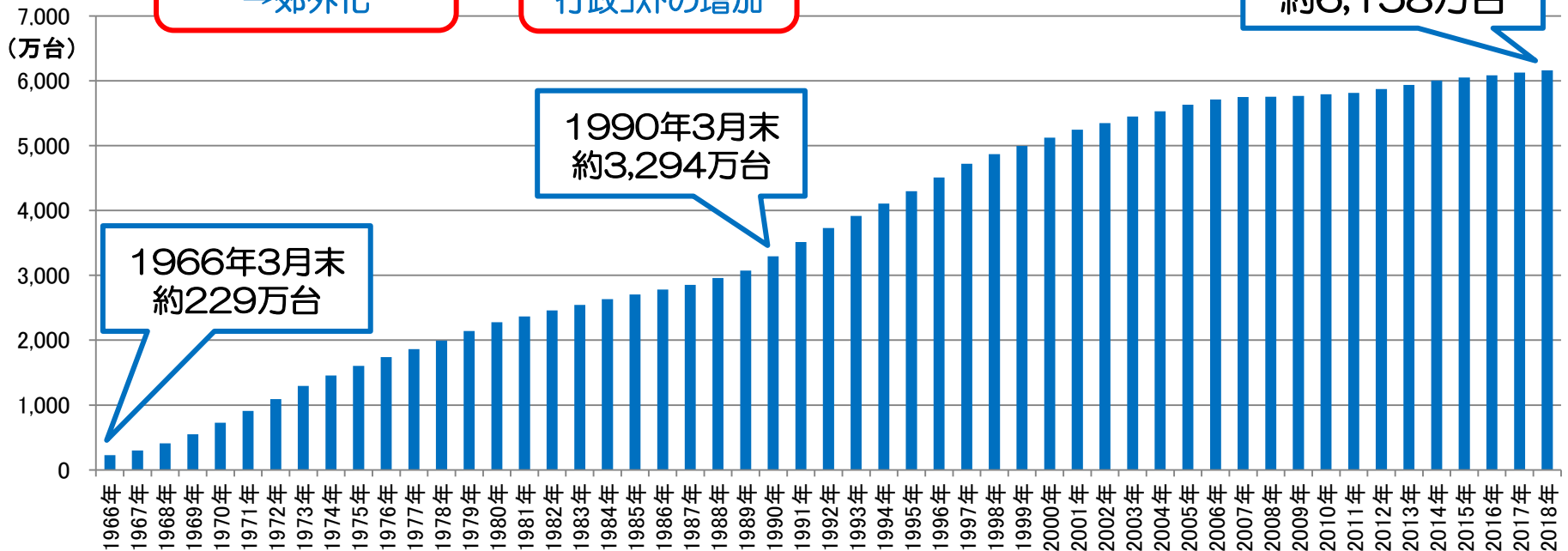
急速なクルマ社会化
→郊外化

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

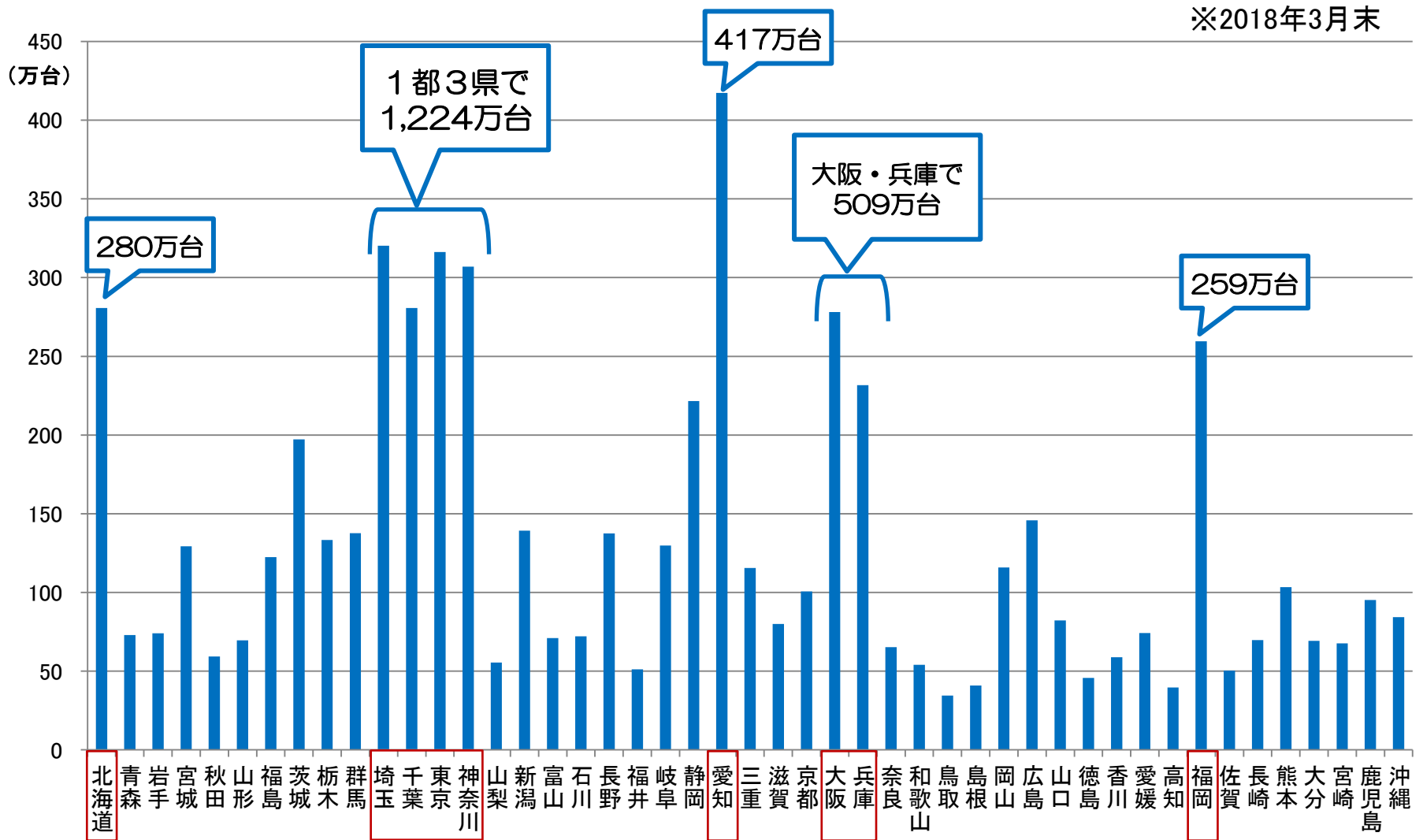
・カーシェア車両の増加 3,915台(2011年) → 29,208台(2018年)

出典：交通エコロジー・モビリティ財団

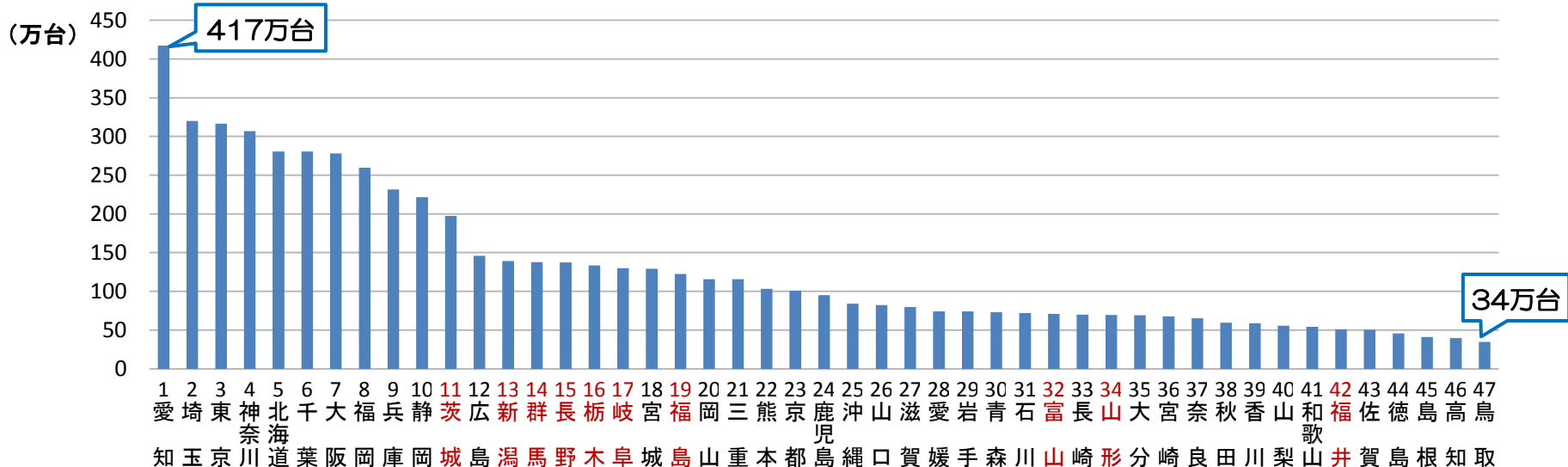
➡ クルマの「所有」から「使用」へ

都道府県別の乗用車保有台数

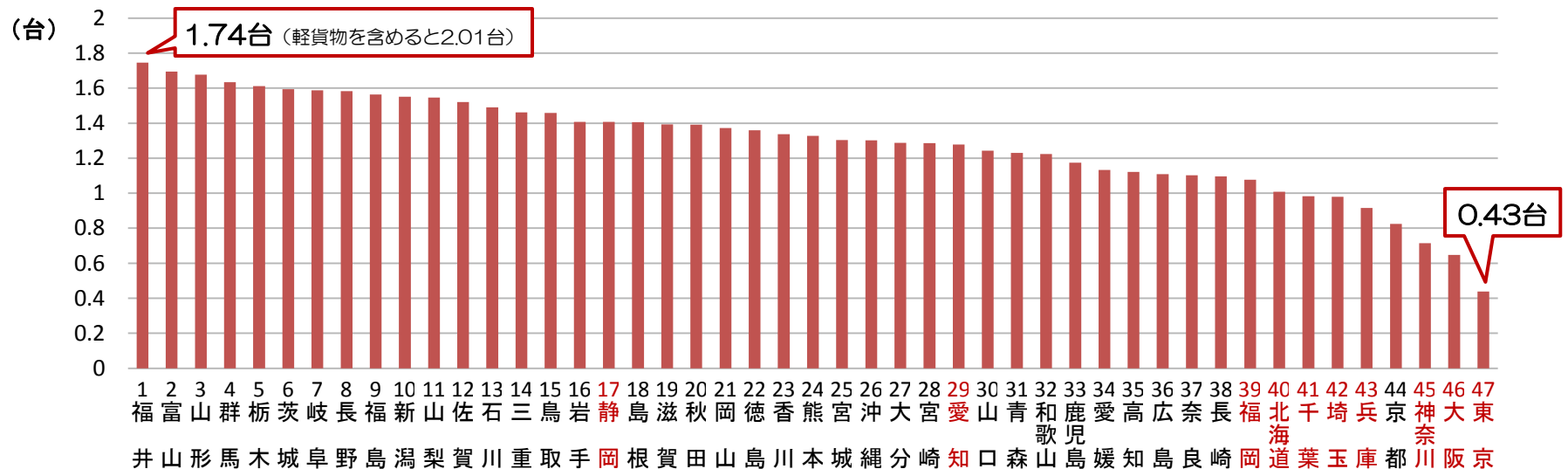
コインパーキング市場規模②



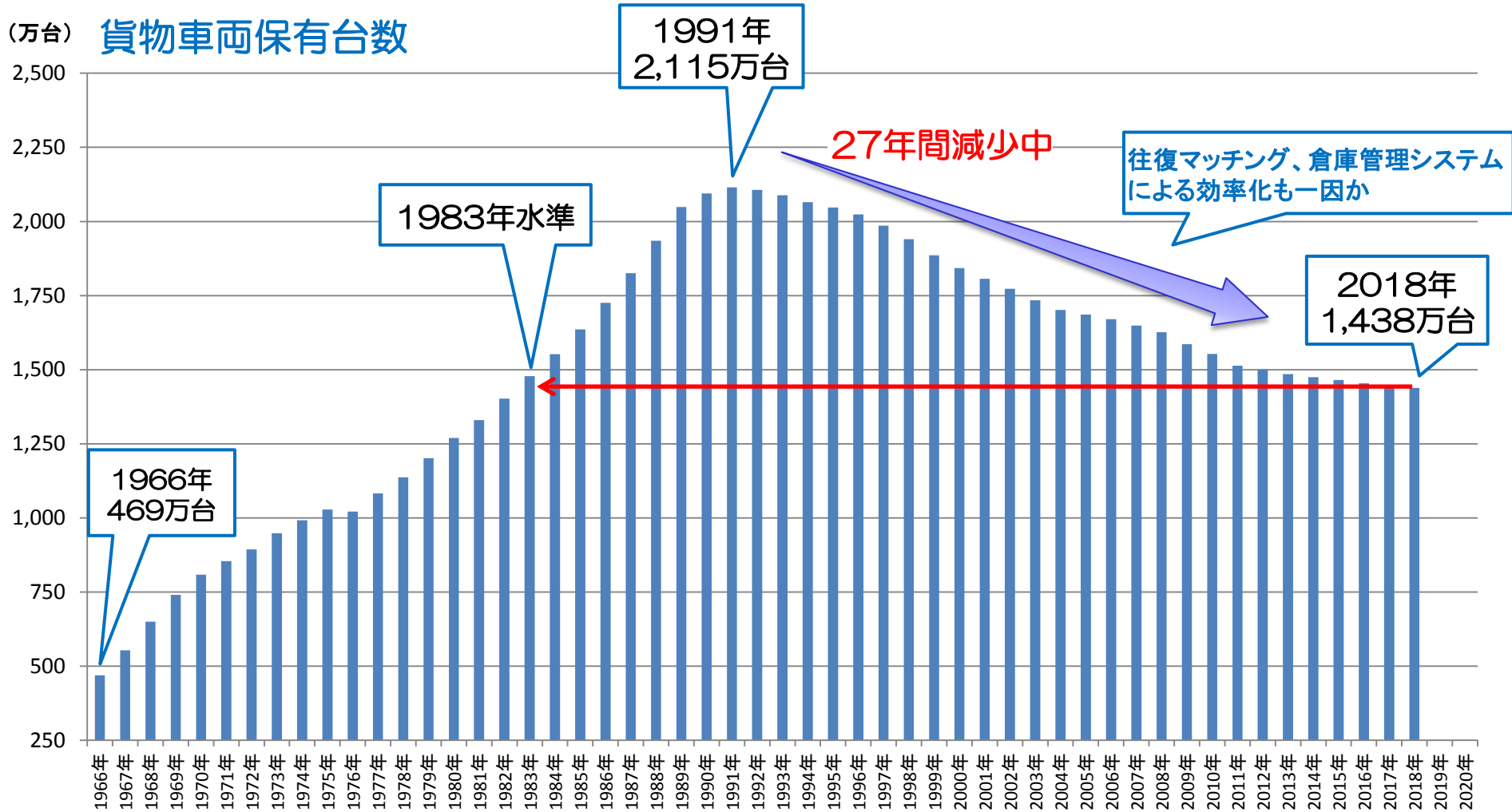
都道府県別 自動車（乗用車）保有台数 ※2018年3月末



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！？～

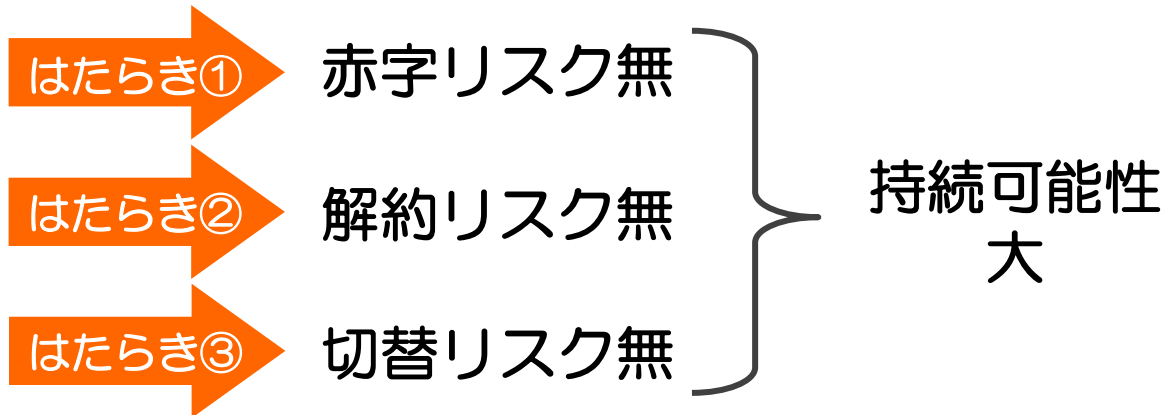
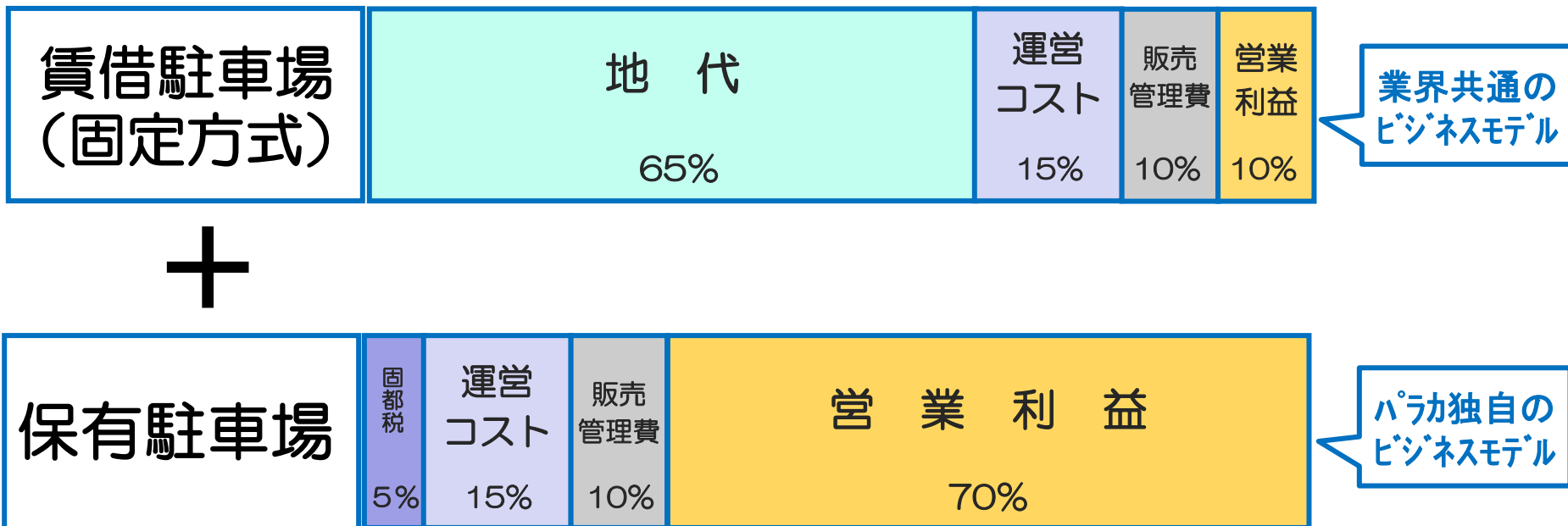


基本戦略①

「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
(59名)で全国展開
北10名、東25名、西24名

はたらき⑤

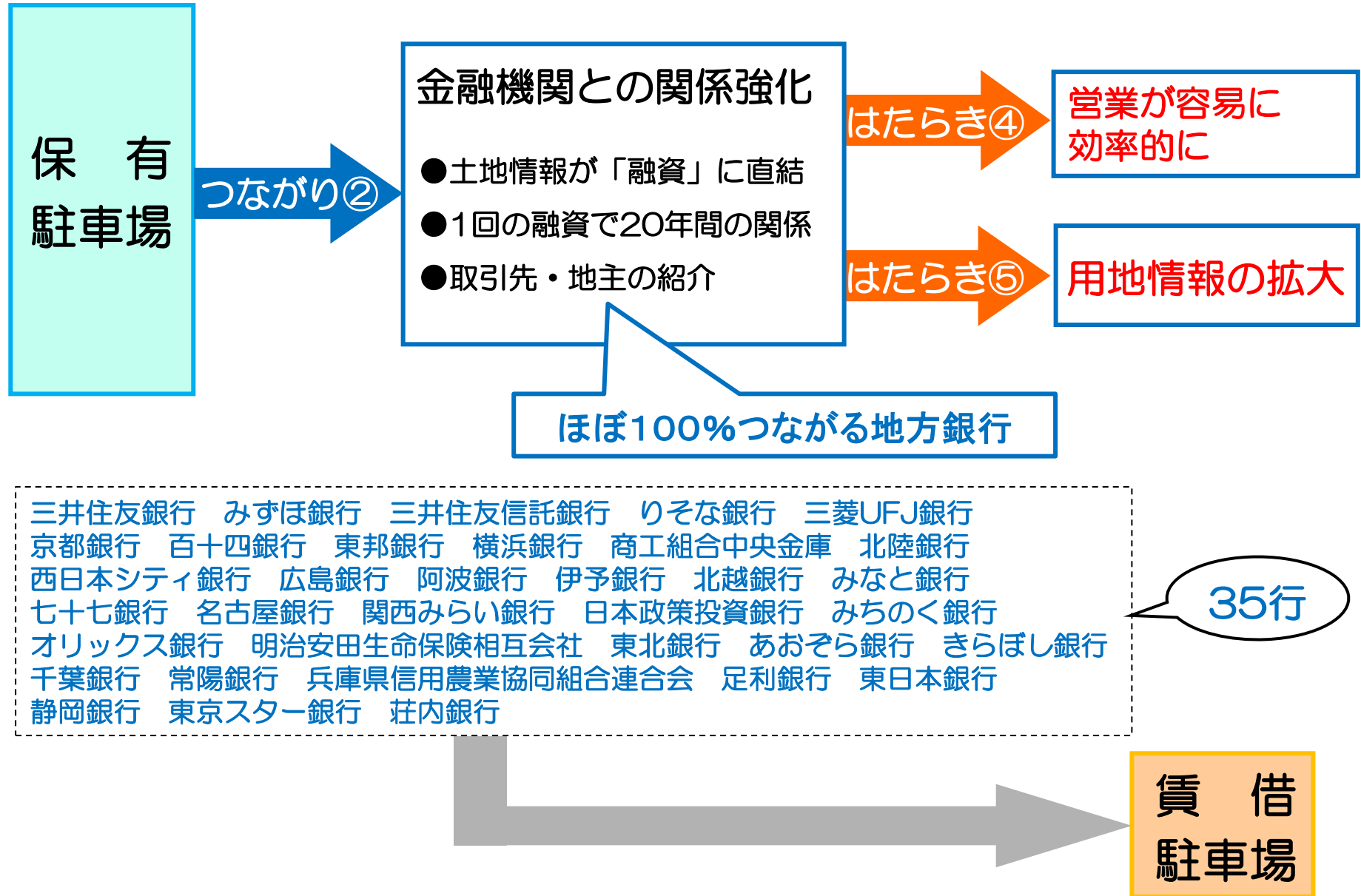
用地情報の拡大

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%



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

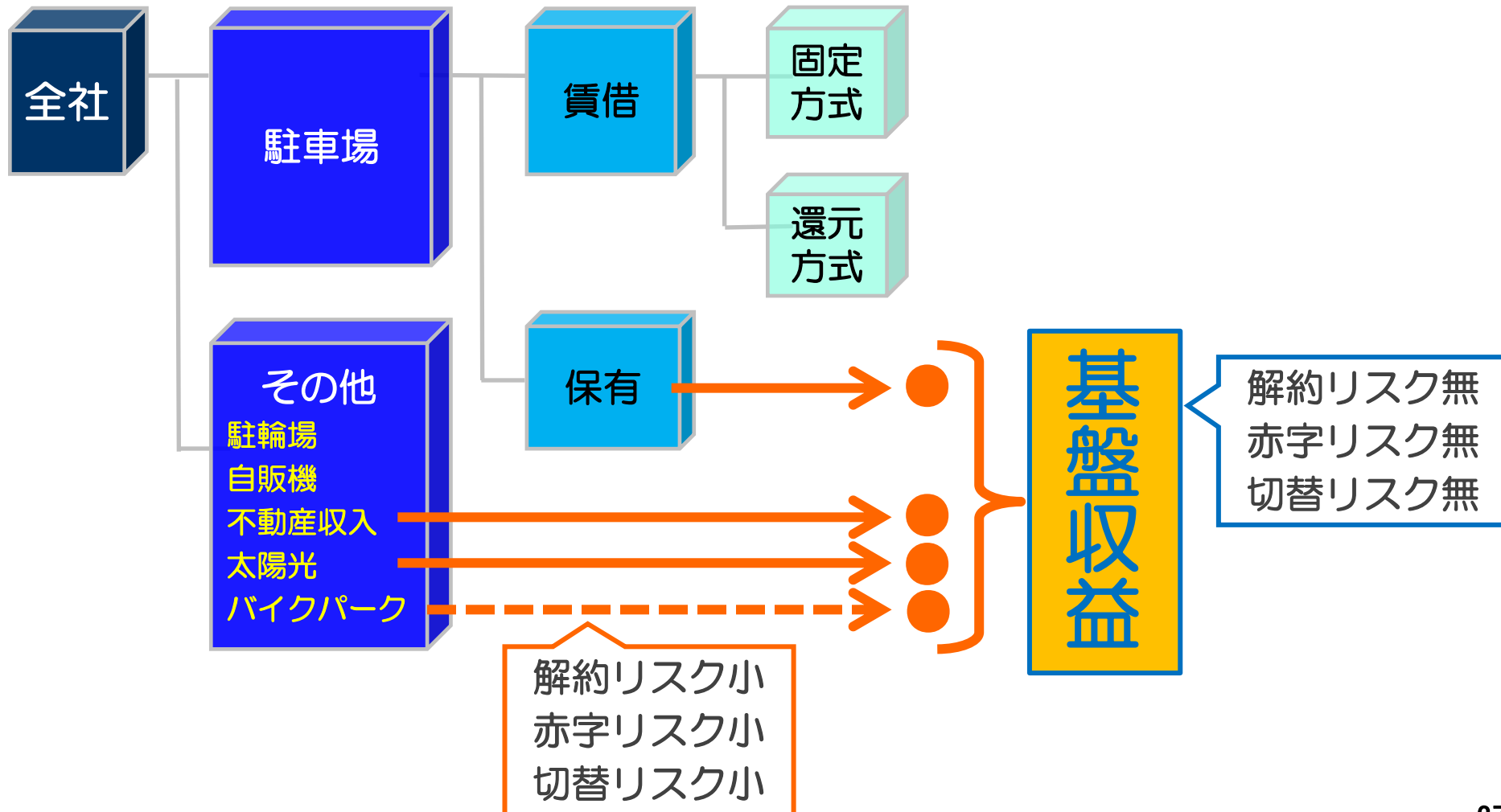
赤字リスク小
アップサイド小
オーナーと
利益相反しない
レポート有

基本戦略②

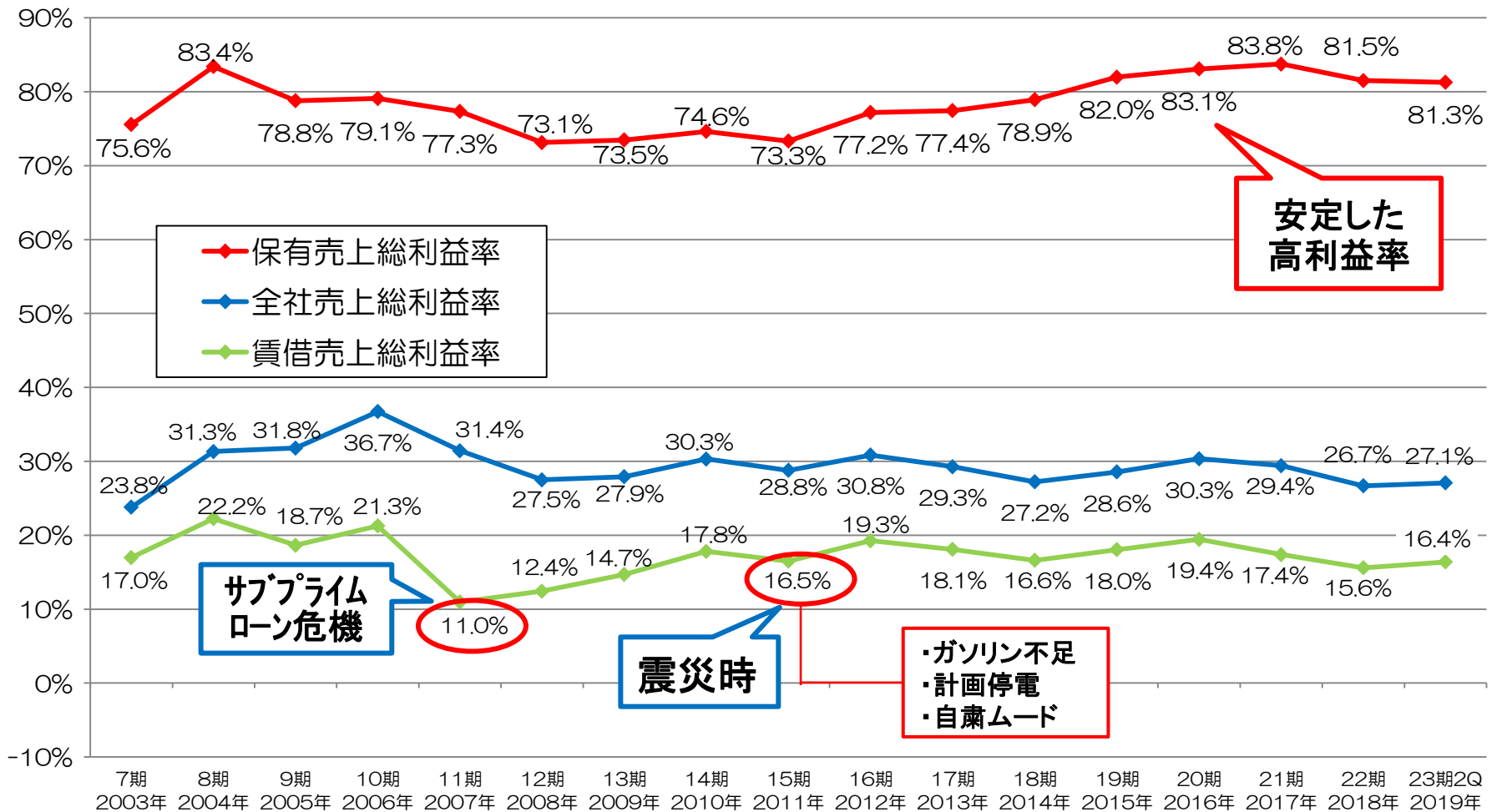
「基盤収益としての 保有駐車場」

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**」



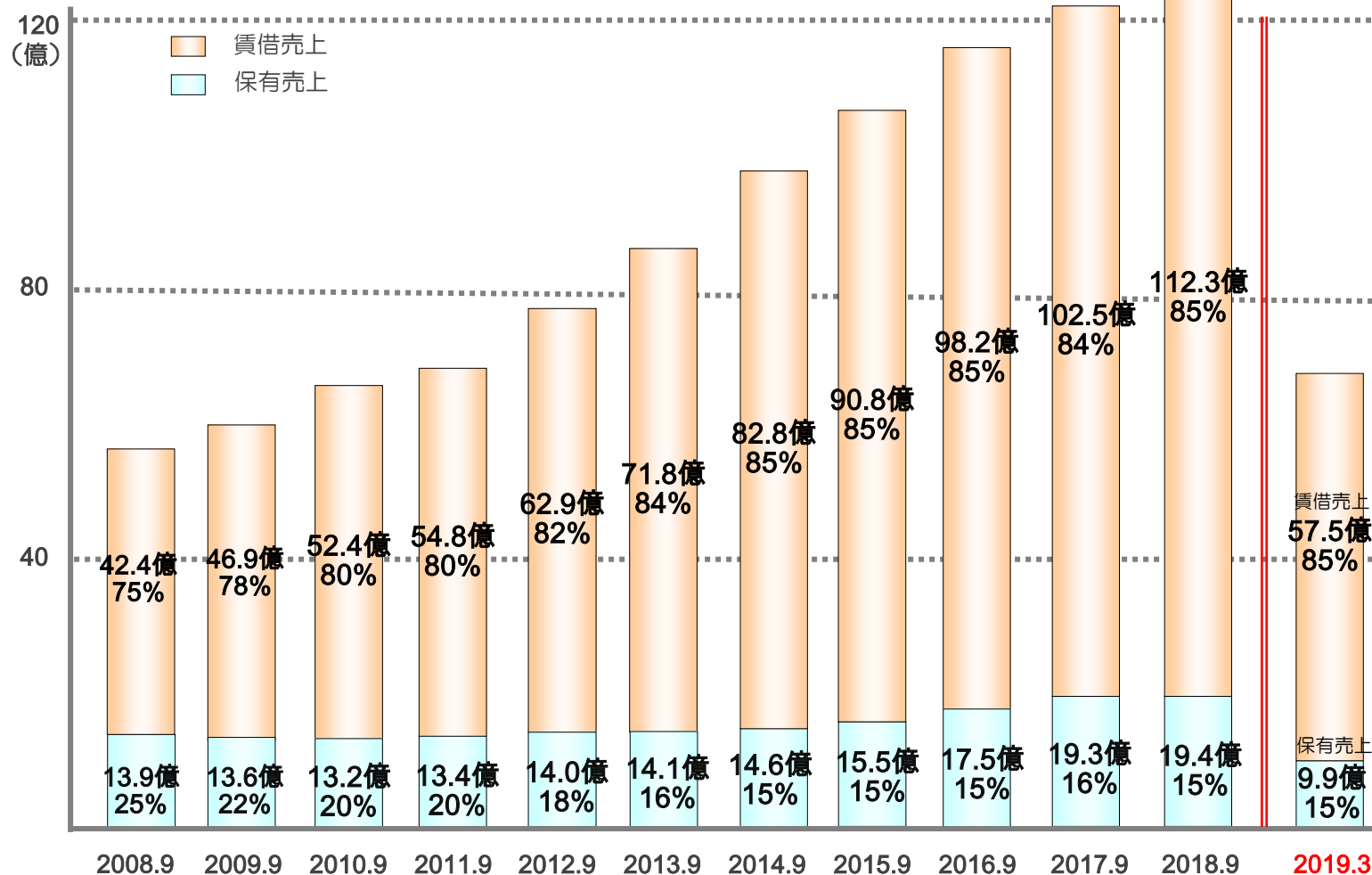
景気変動と利益率



保有駐車場・賃借駐車場の売上推移

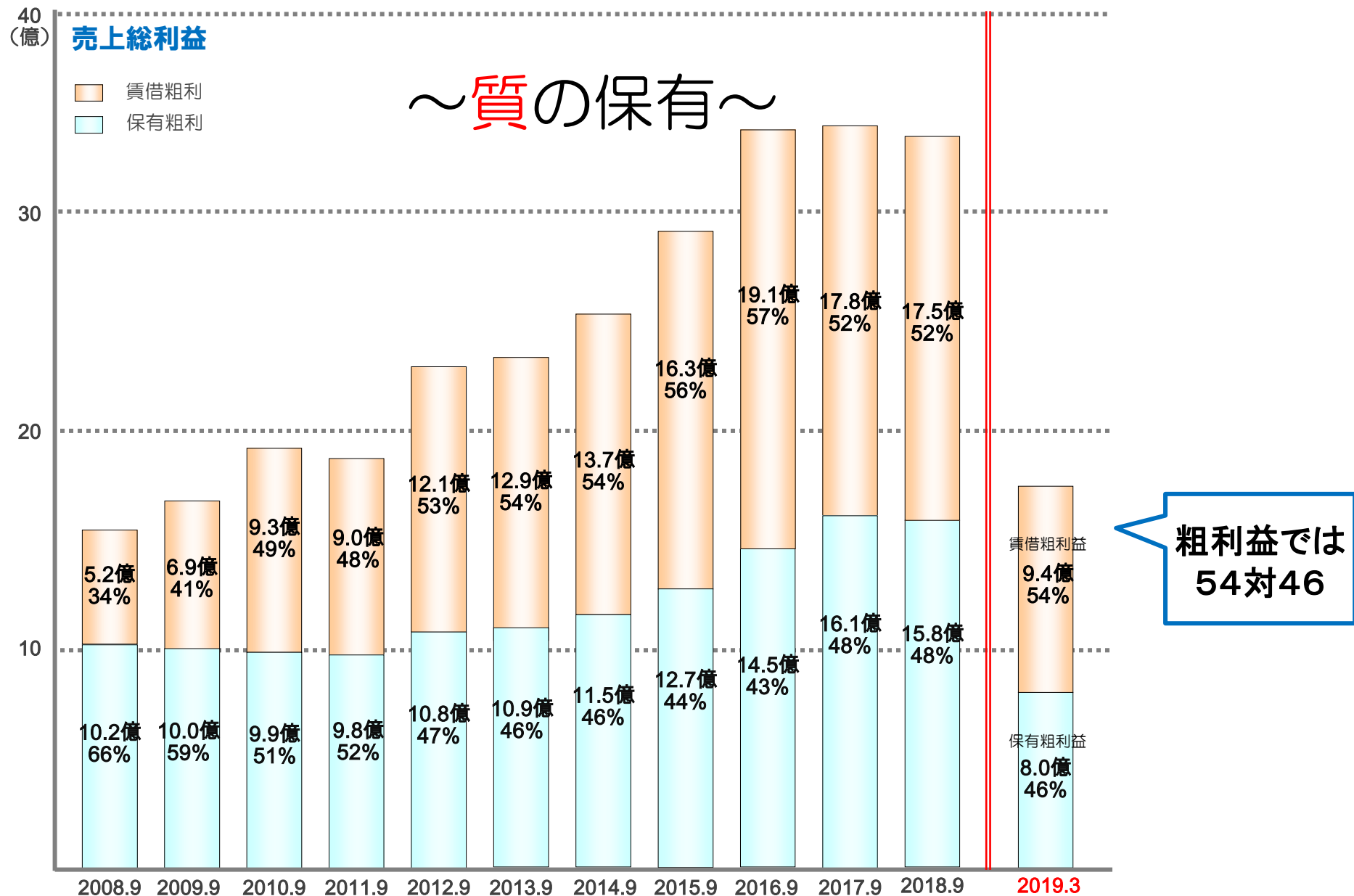
～量の賃借～

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

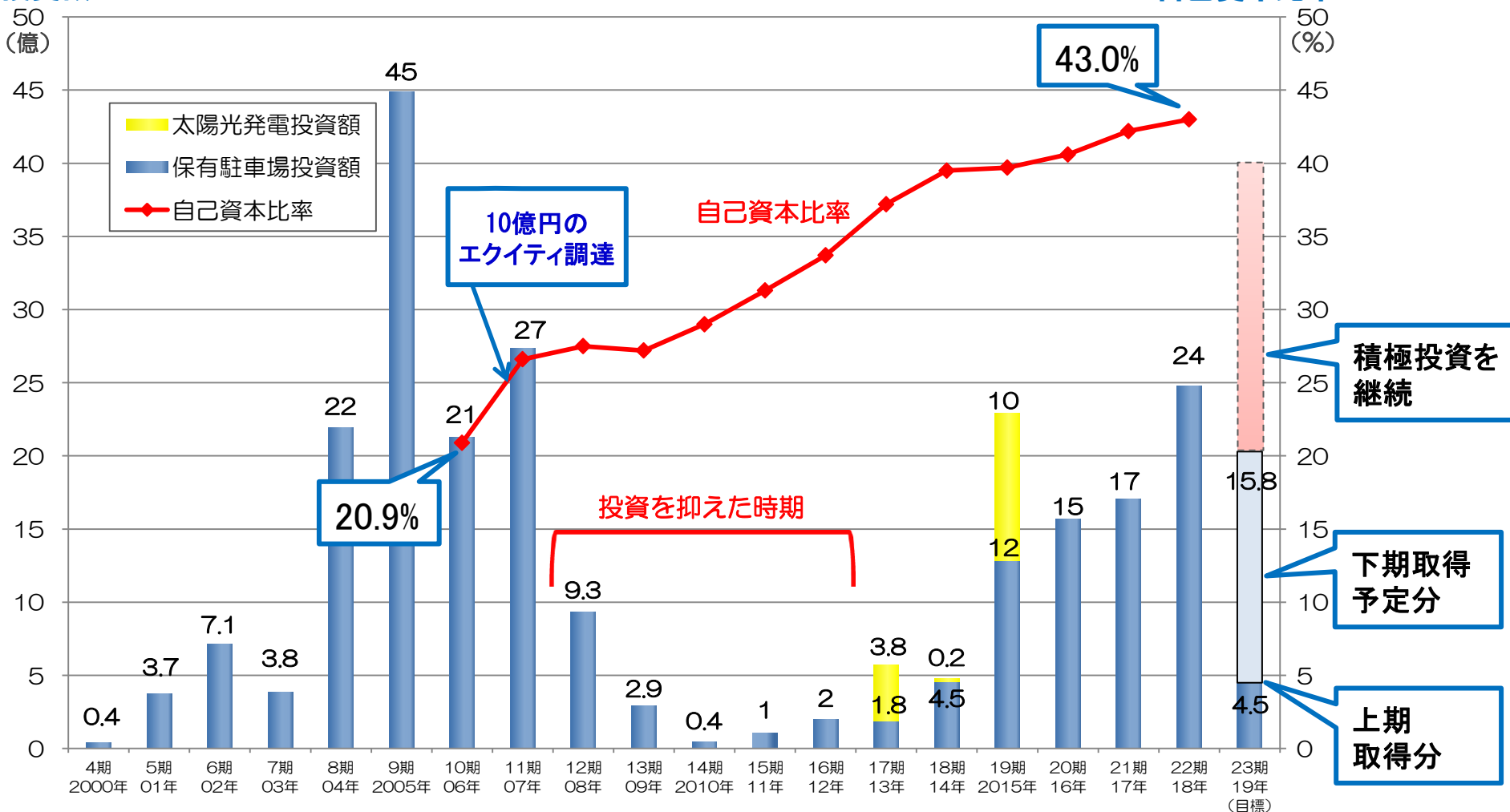


保有物件投資額推移

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

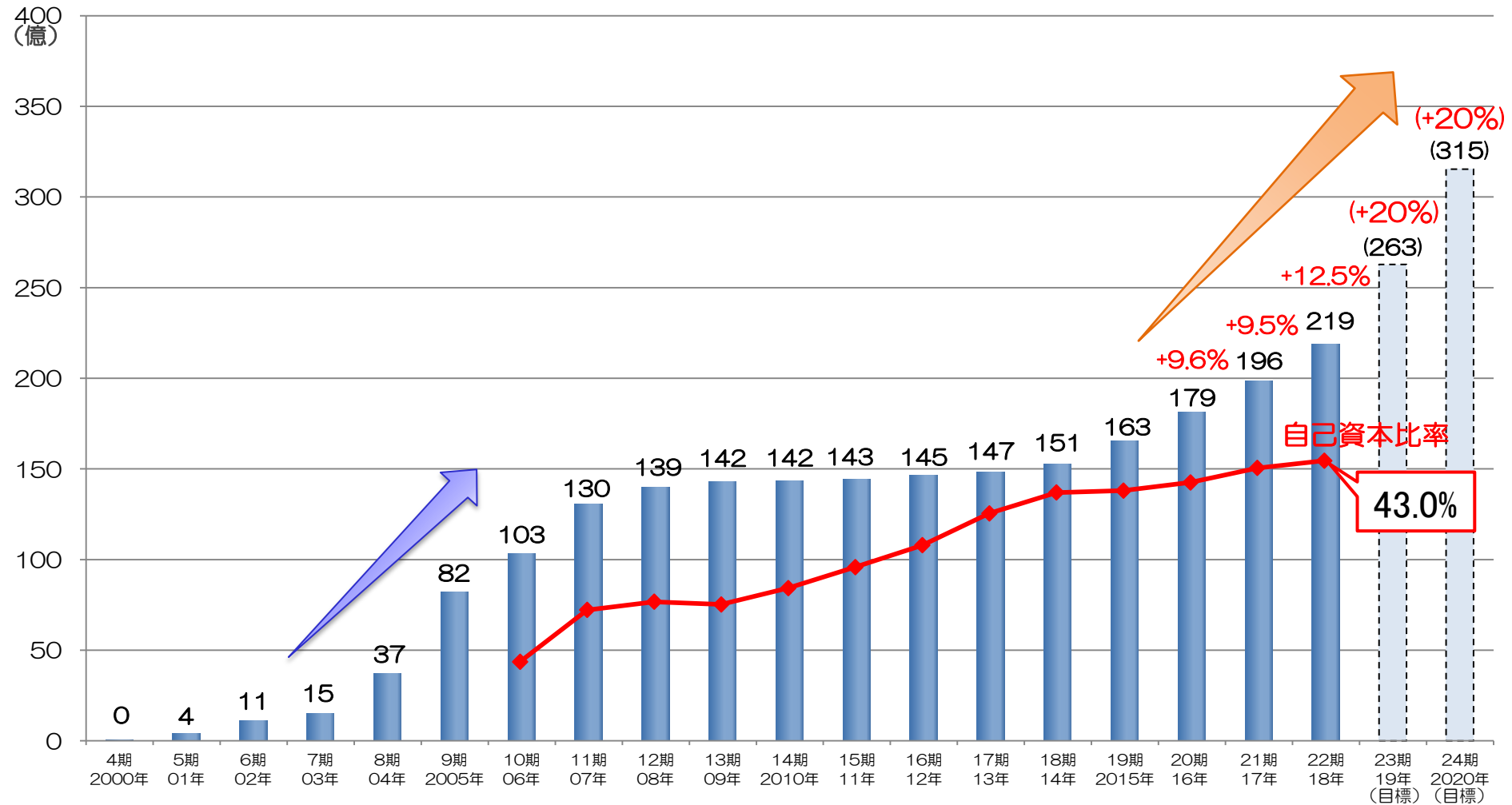
自己資本比率



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

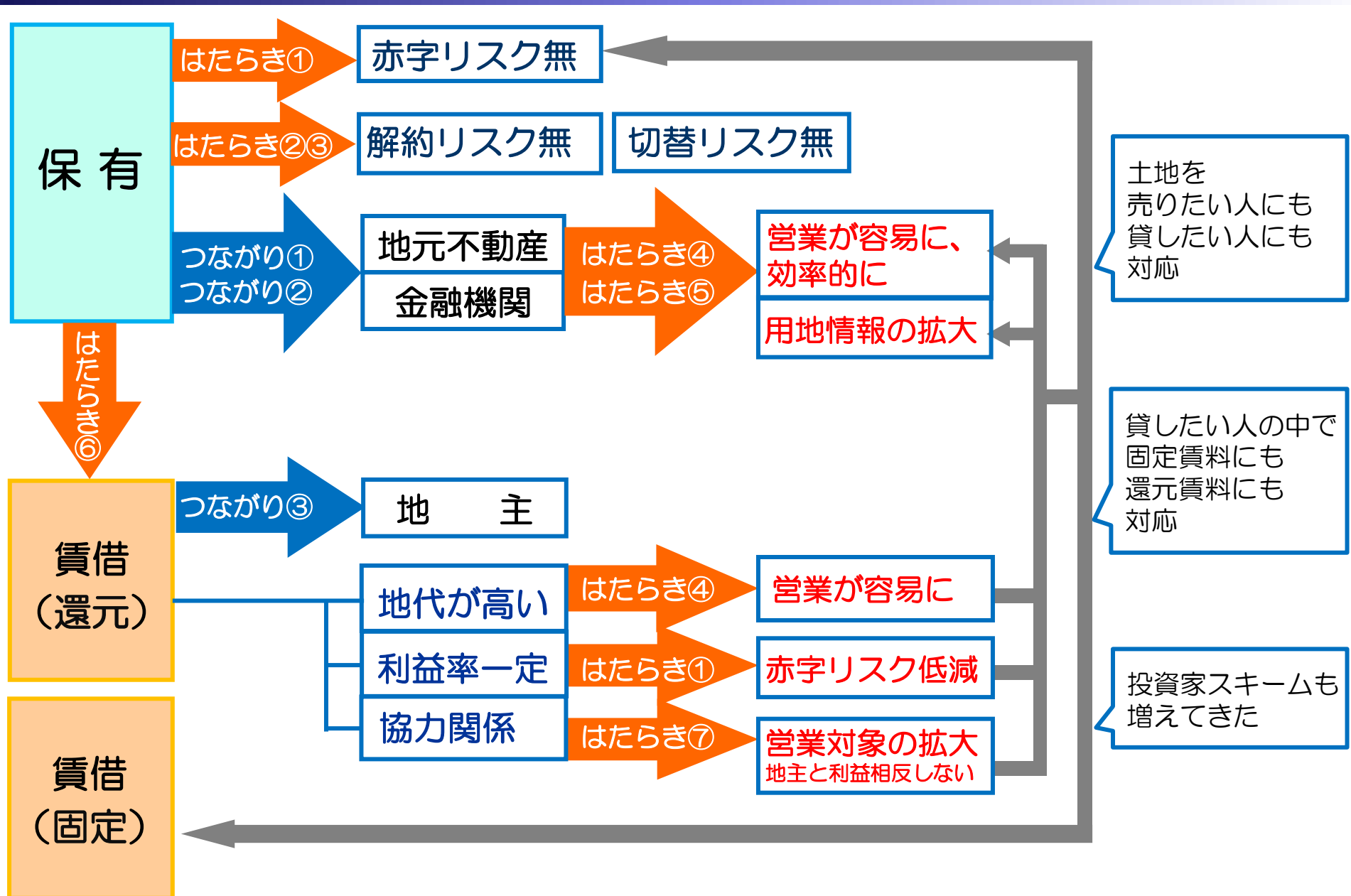
- ①不動産会社との
- ②金融機関との
- ③地主との
- ④地域との
- ⑤過去との

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**

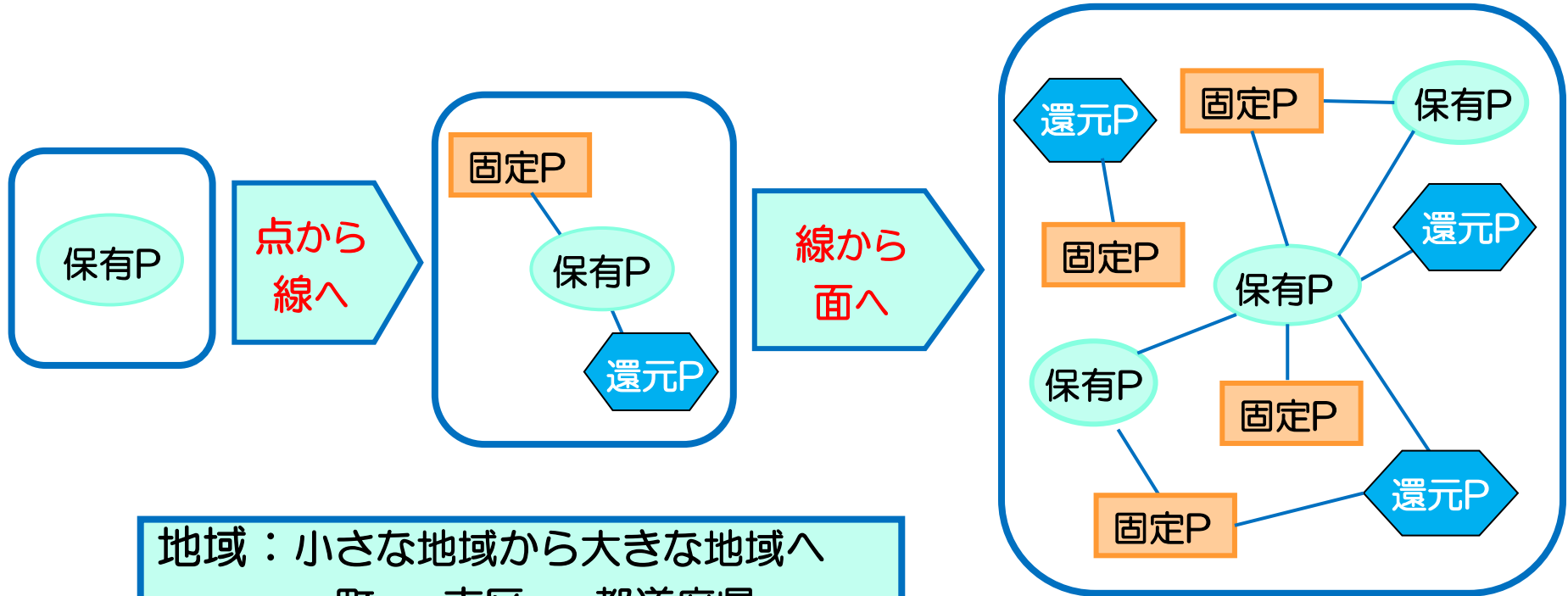
好循環の自己強化サイクル



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

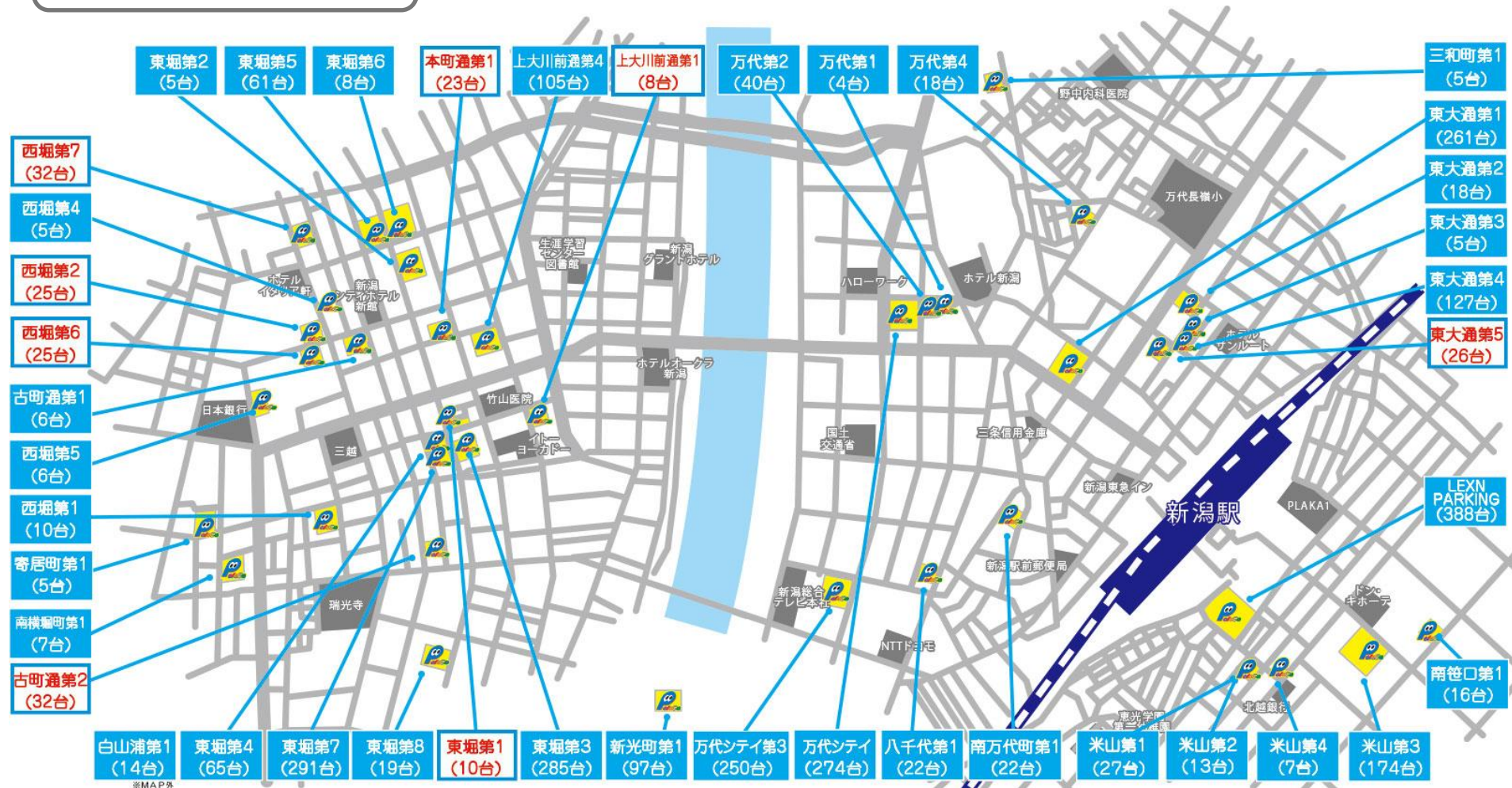
不動産：**保有駐車場比率**

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 2,841車室
保有 8件 181車室

不動産の地域一番戦略 ～新潟市 LEXN PARKING～

レクスン
LEXN

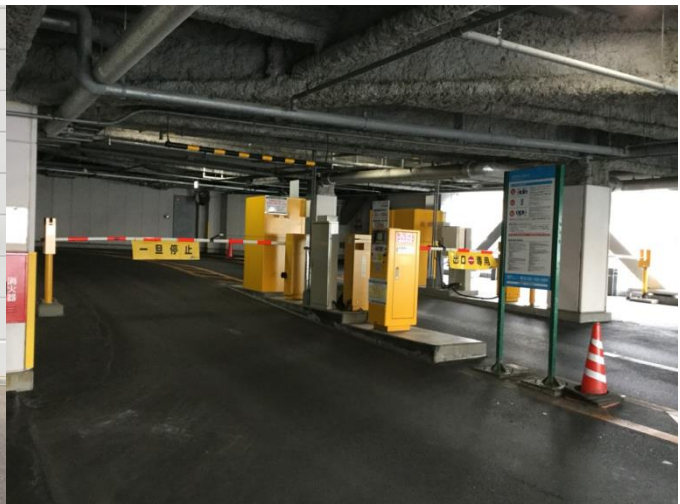
...

新潟駅南口に位置する
タワーマンションや商業店舗などからなる複合施設（2002年竣工）

LEXN PARKING

自走式7層8段 収容台数388台

2019年2月28日から当社にて運営開始！



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 40件
保有 9件
1,083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	655車室
保有	10件	558車室

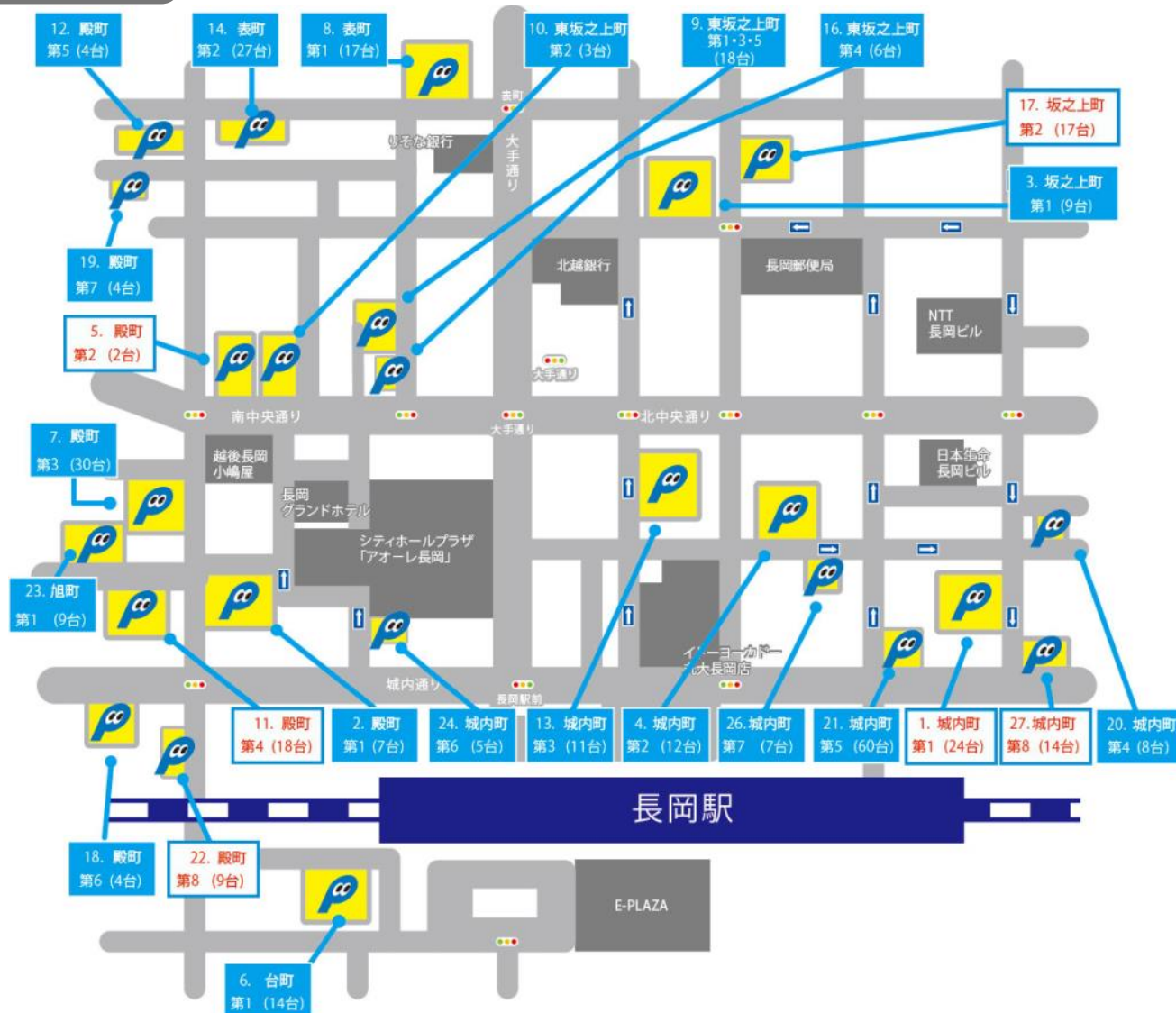
不動産の地域一番戦略

長岡市の場合

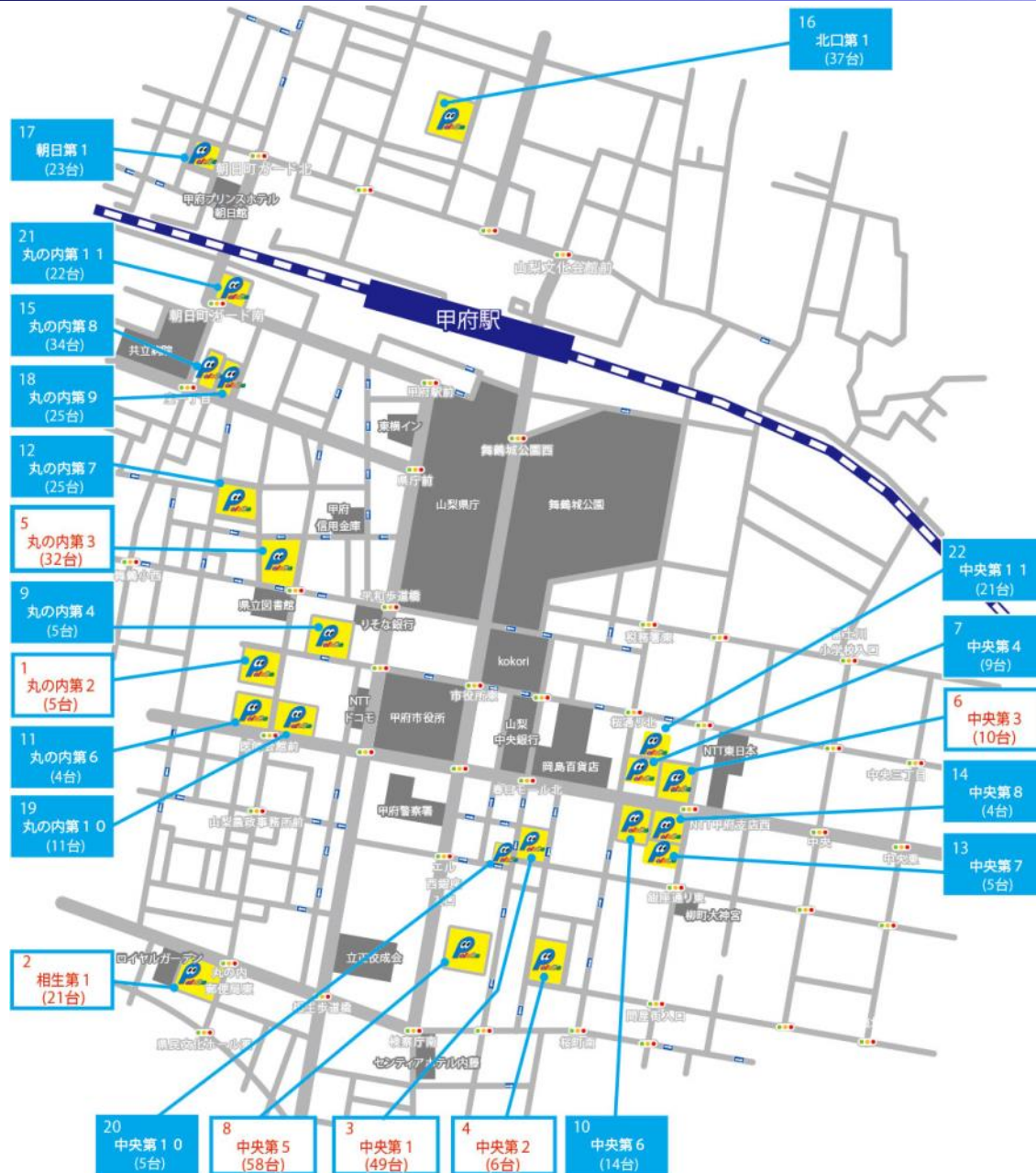
長岡市人口 約27万人

合計 25件
保有 6件

339車室
84車室



不動産の地域一番戦略

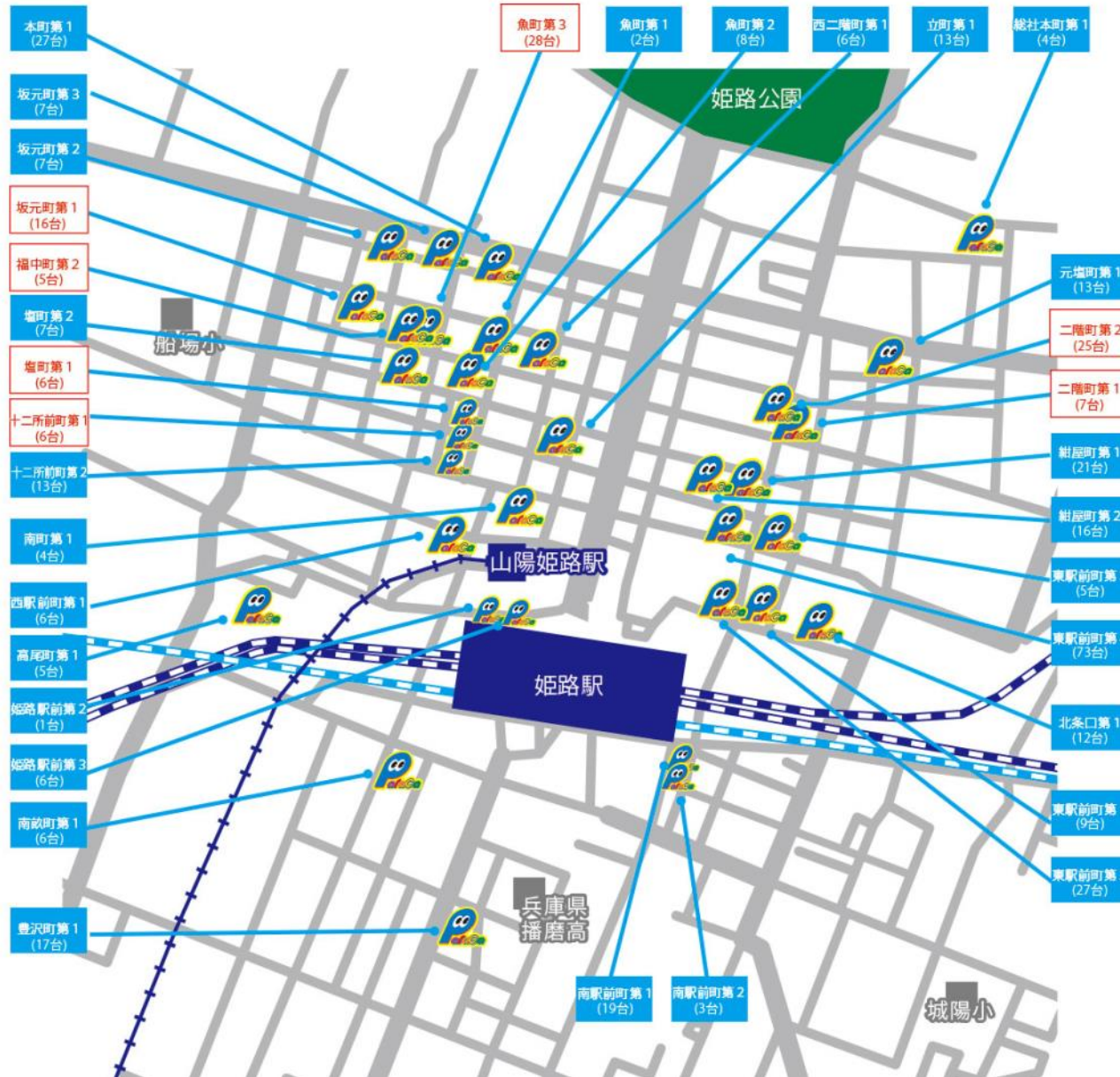


甲府市の場合

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

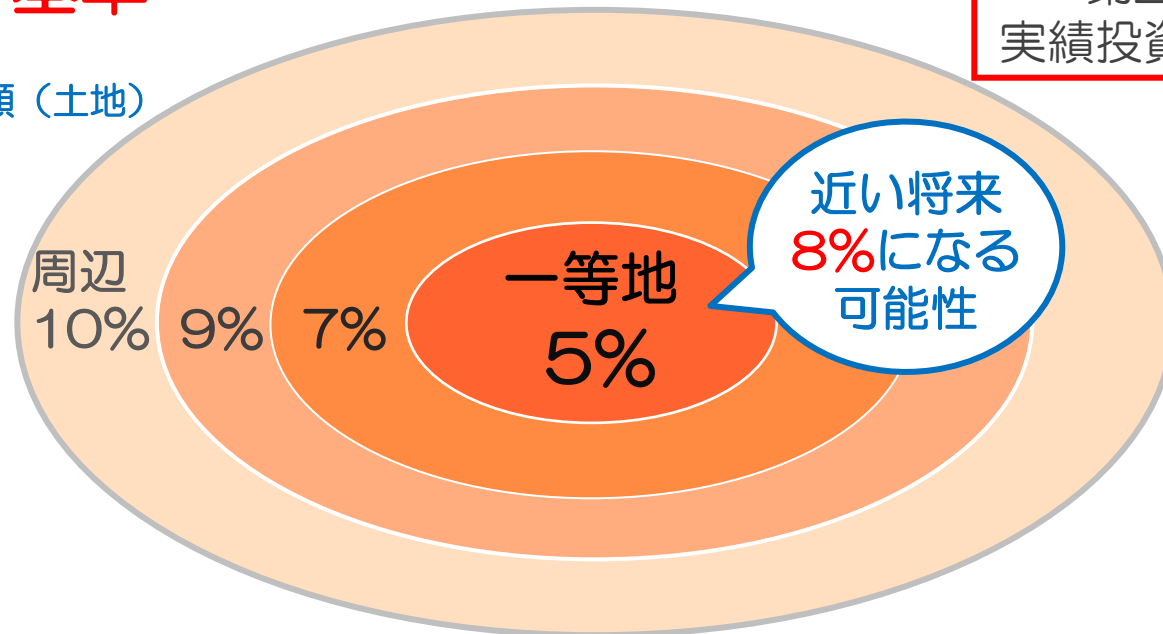
積極的投資」

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23期【年換算】
実績投資利回り 7.8%



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

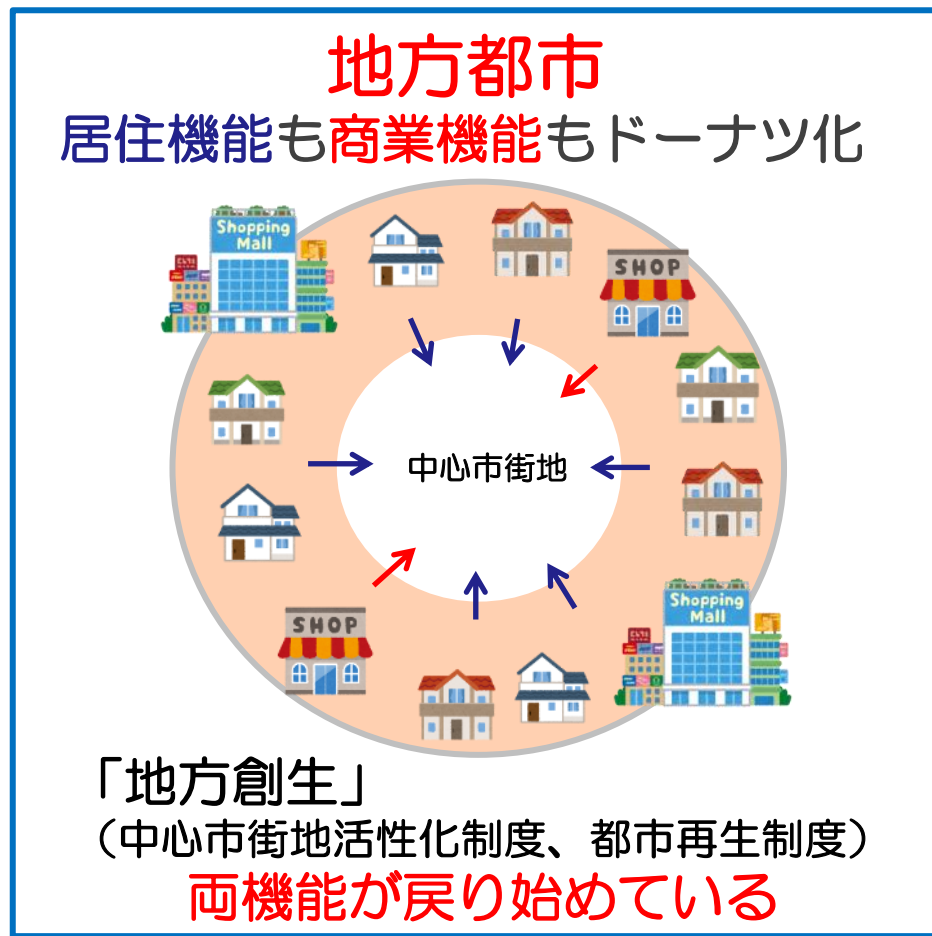
駐車料金 400円/時間

→ 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

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)

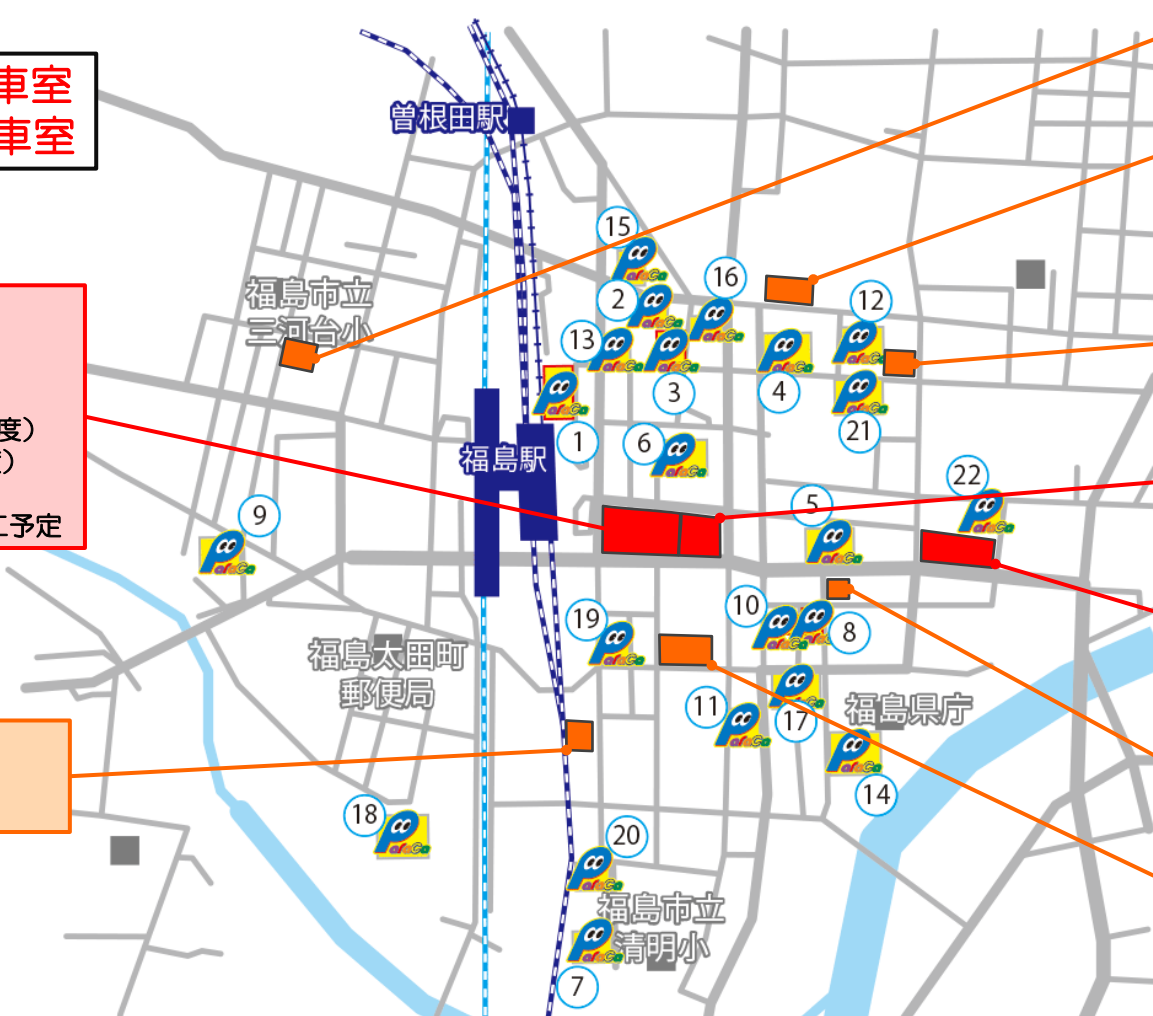
合計 22件 619車室
保有 4件 252車室

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



マンション計画中

マンション計画中

マンション
2019年9月竣工予定
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

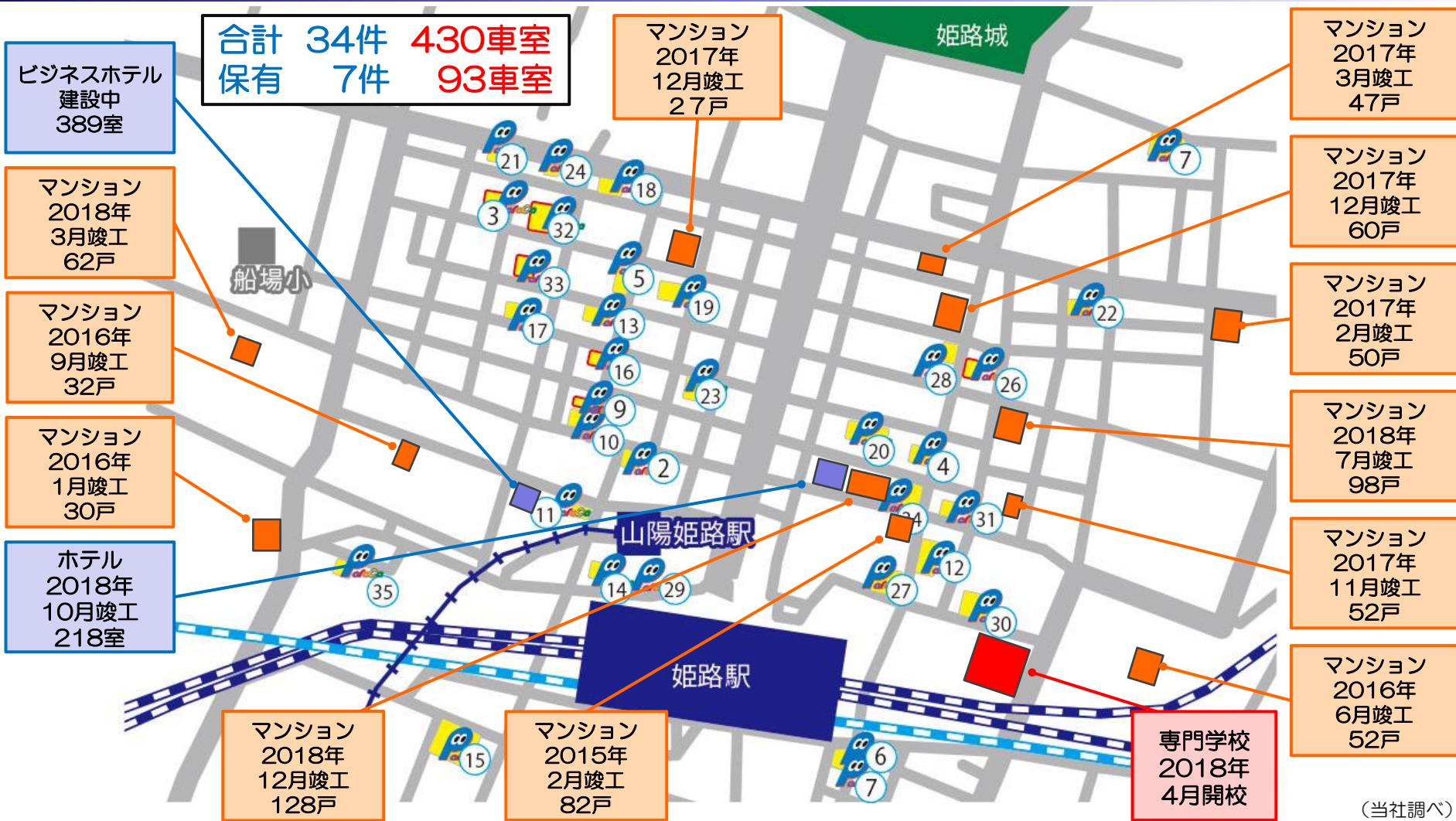
マンション
2019年8月竣工予定
44戸

マンション
2018年3月竣工
46戸

(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)



(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 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 南畝町第1	6 台	22 元塩町第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)



合計 40件 1,083車室
保有 9件 190車室

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	40 本町第12 [保]	29 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		