

利回り・利益率向上策

「バイクパーク/バスパーク の積極的拡大」



2017年8月7日
サービスイン

バイクパーク事業について

新たな営業コストがかからない事業 ⇨ 利回り・利益率向上



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

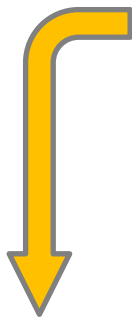
稼働中バイクパーク…343現場829車室
登録済み会員…7,321名 (5/13現在)



パラカ
バイクパークサイト

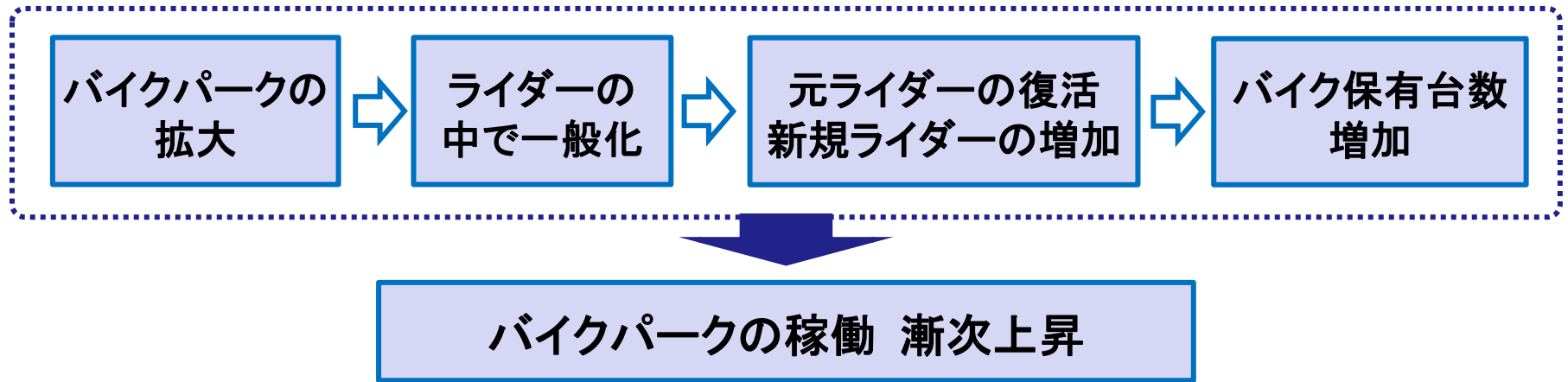
【URL】
<https://paraca.biz/>

【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

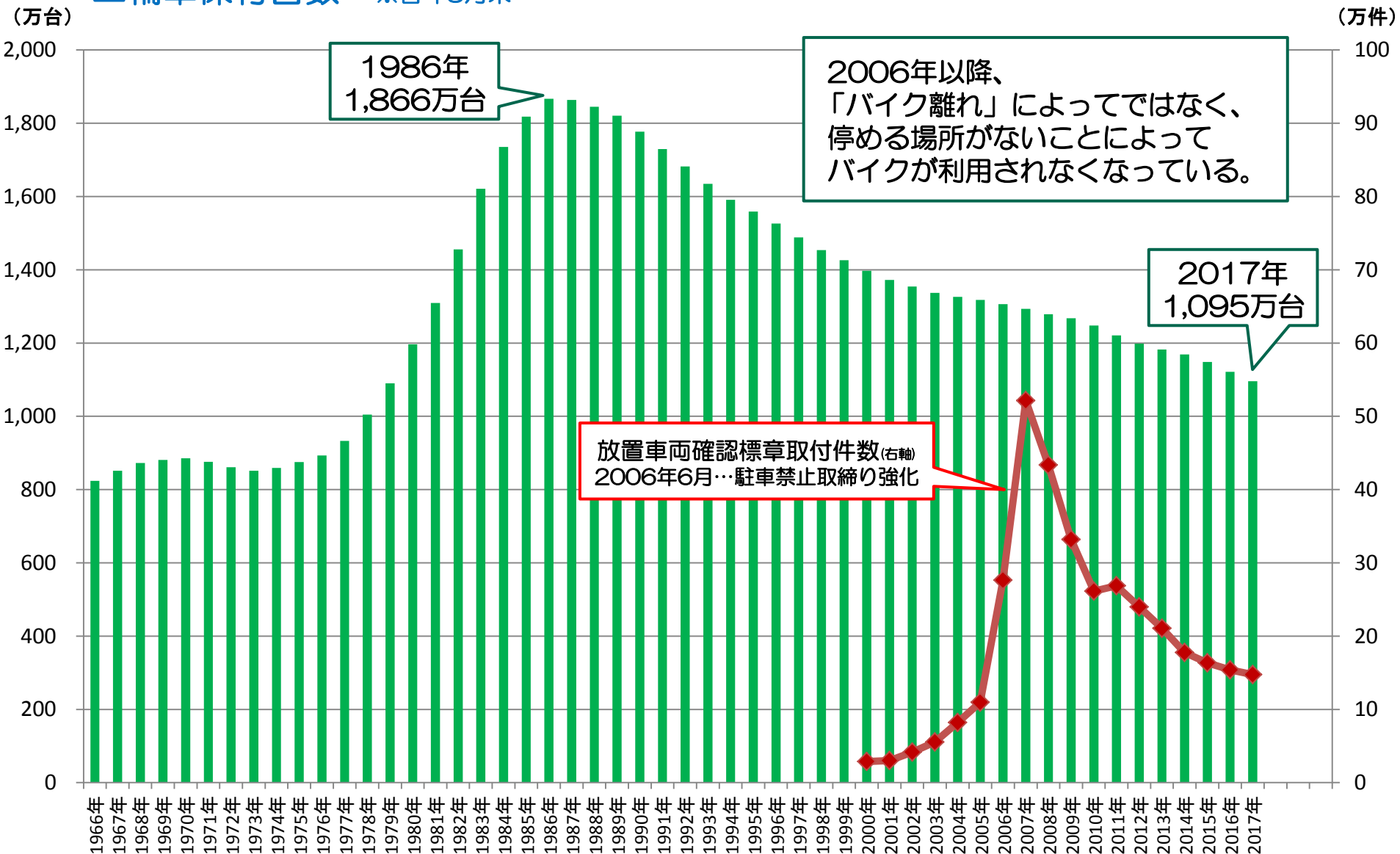
- ・クルマ 600円/1時間 → 1000円~2000円/1時間
- ・バイク 100円~200円/1時間

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

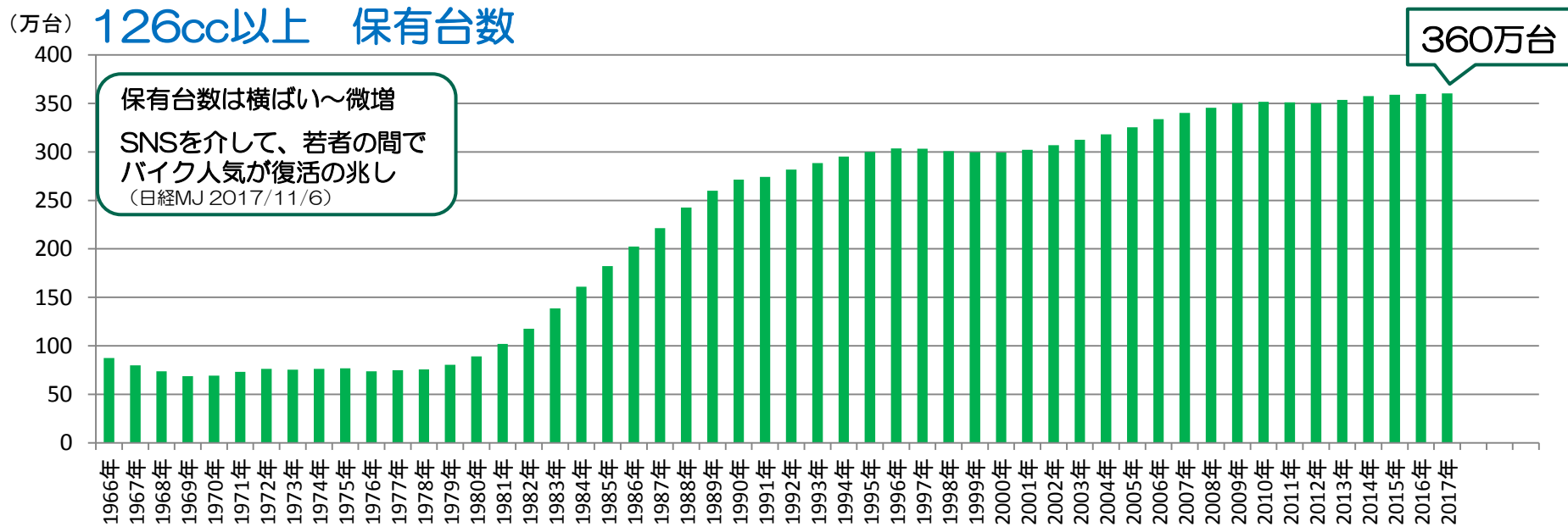
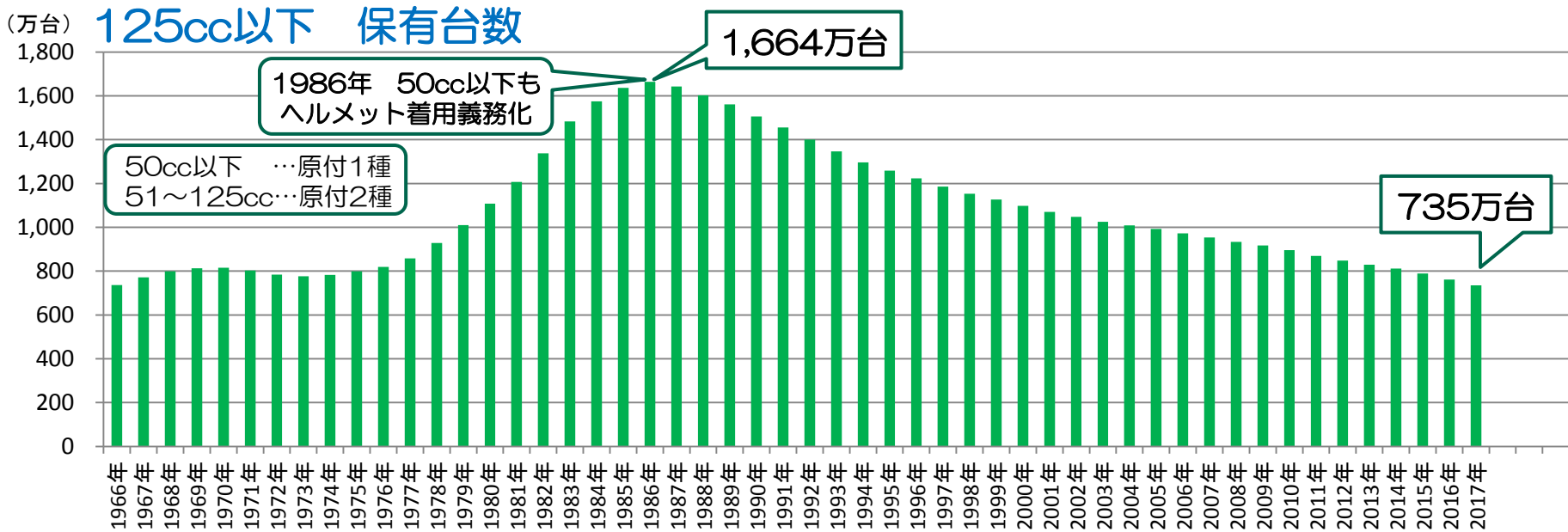
二輪車保有台数の推移

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



バスパーク事業



バス向けの時間貸駐車場

従来：機器の価格が高く、開設困難

今回：バイクパークの仕組みを応用し、投資額小

第1弾として、高山駅前第2駐車場に、4車室オープン

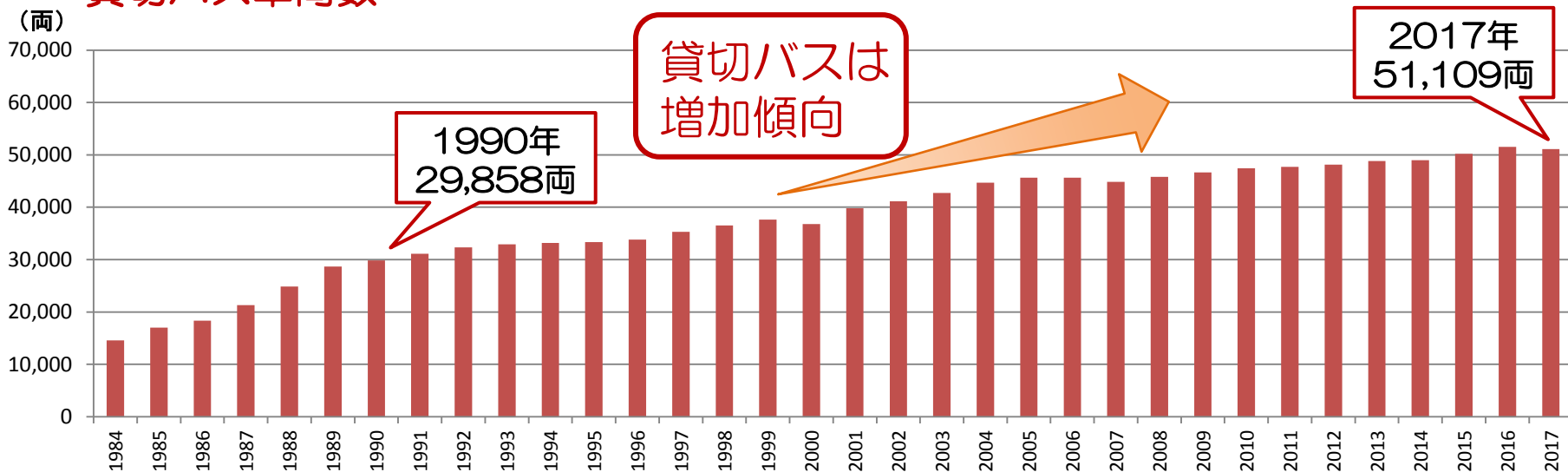
第2弾として、川崎市小川町第1駐車場に、3車室オープン

登録済み会員…**36名**（4月末現在）

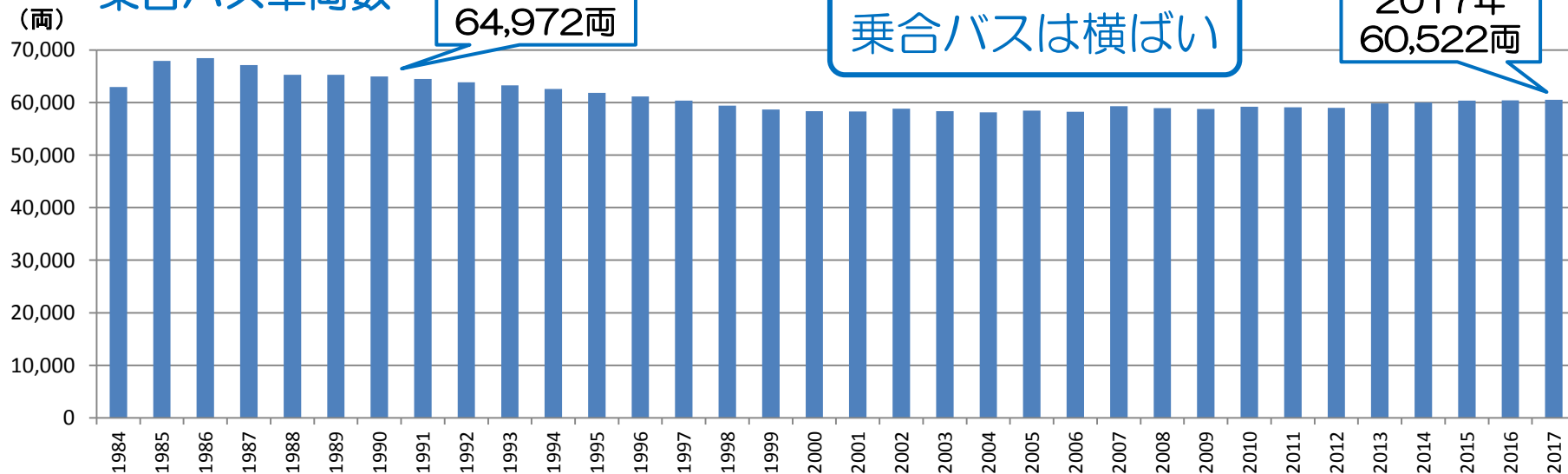
バス車両数の推移

※各年3月末

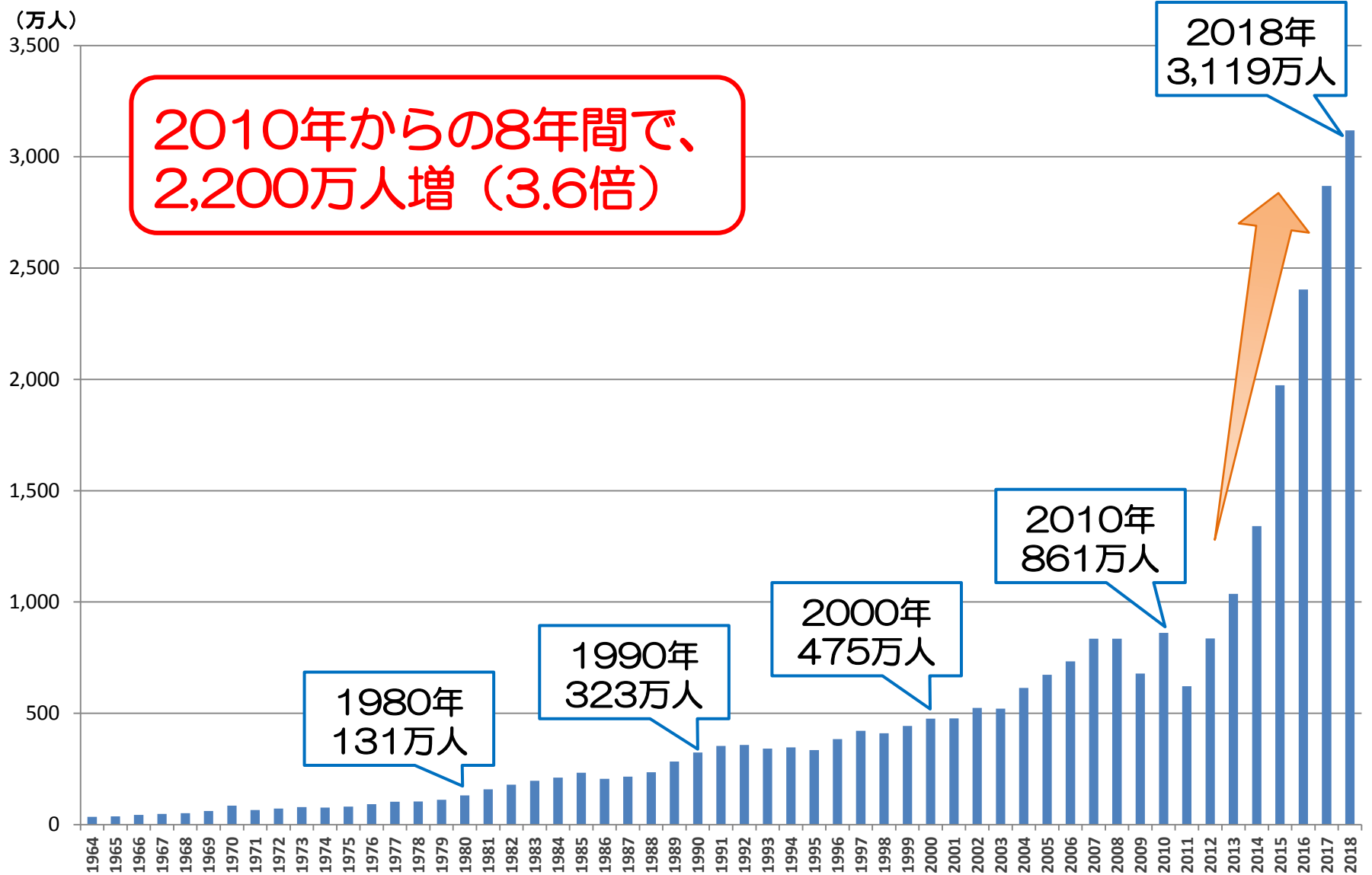
貸切バス車両数



乗合バス車両数

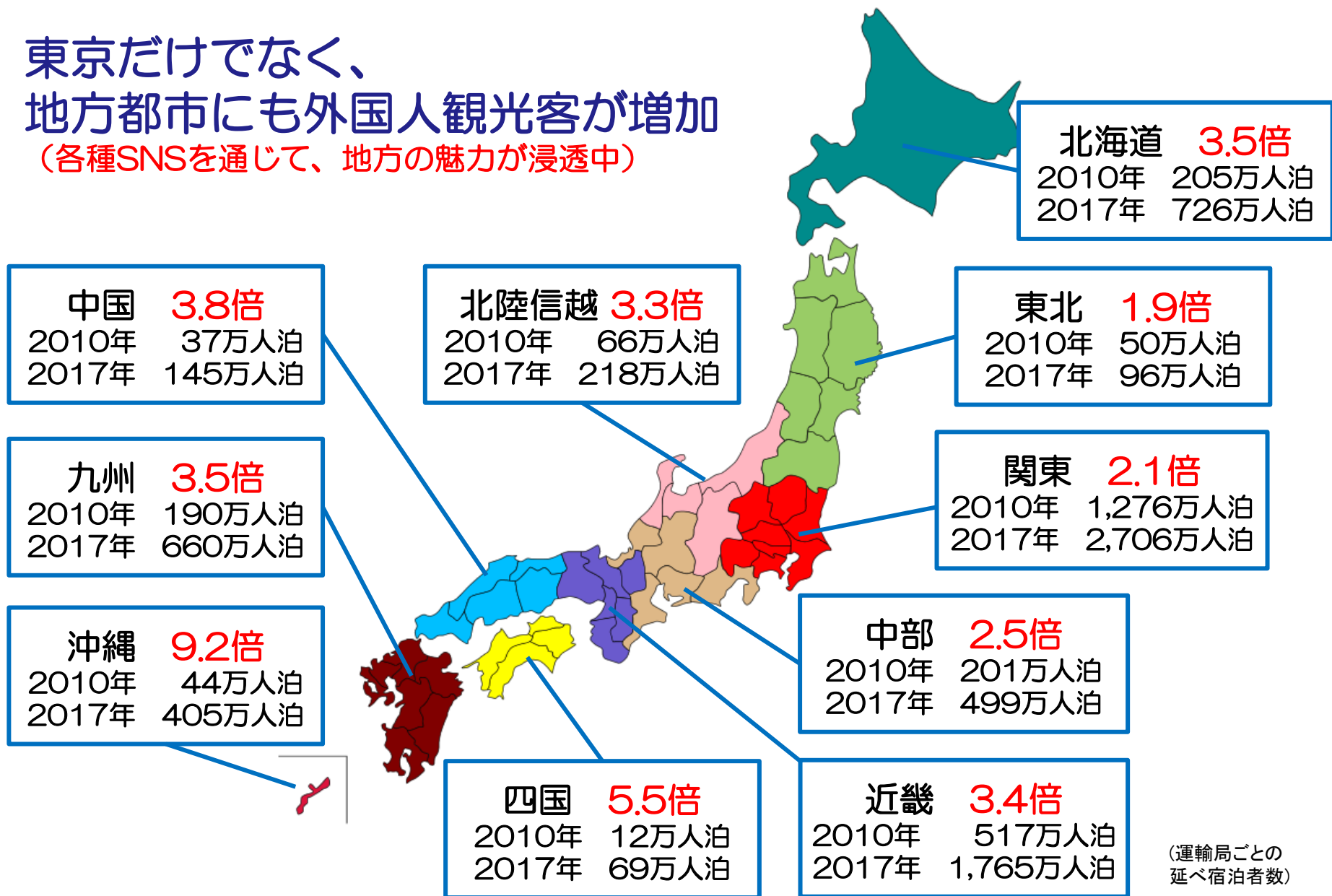


訪日外国人推移



地域別 外国人宿泊者数 推移

東京だけでなく、
地方都市にも外国人観光客が増加
(各種SNSを通じて、地方の魅力が浸透中)



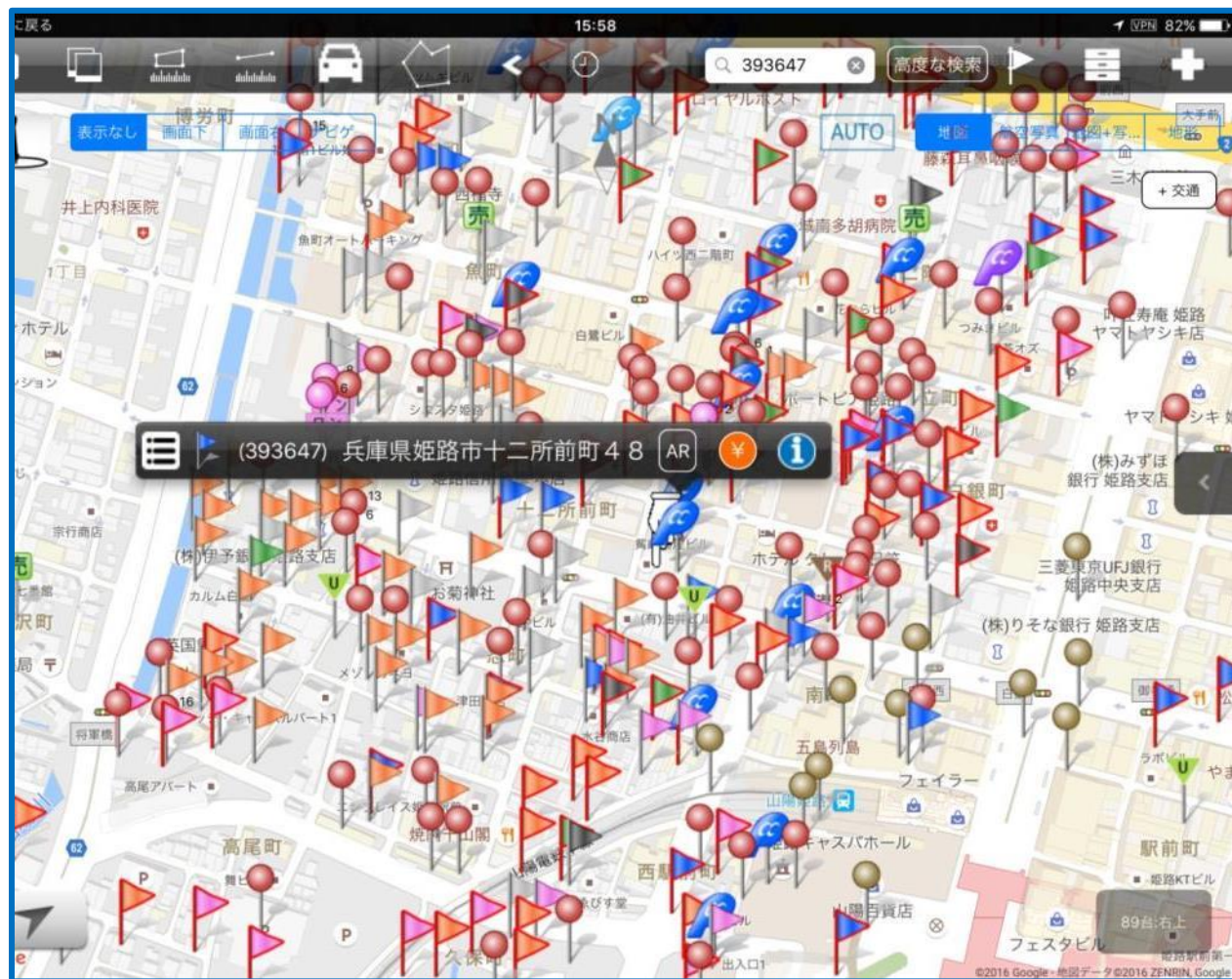
(運輸局ごとの
延べ宿泊者数)

営業・業務バックアップ

「営業支援システム」

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

46万件

対象地 : 31万件

同業他社 : 11万件

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

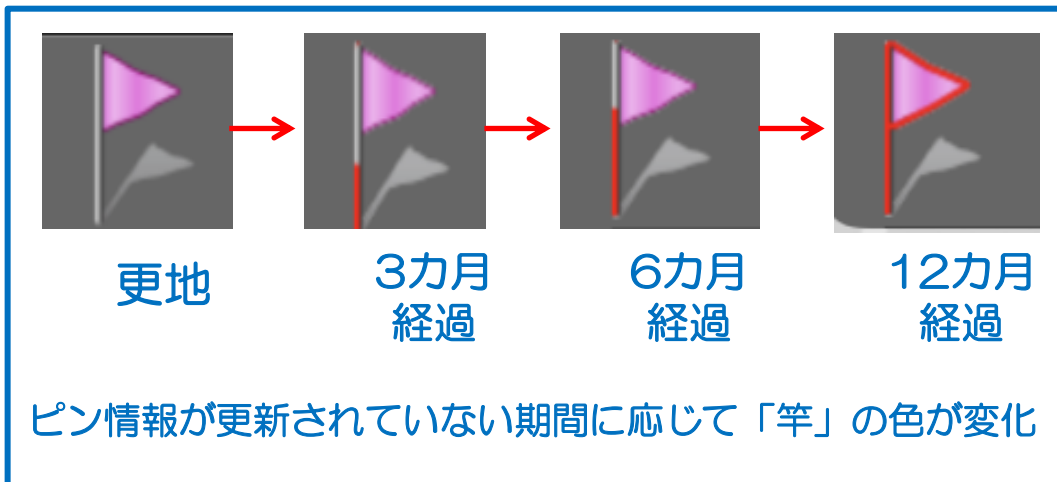
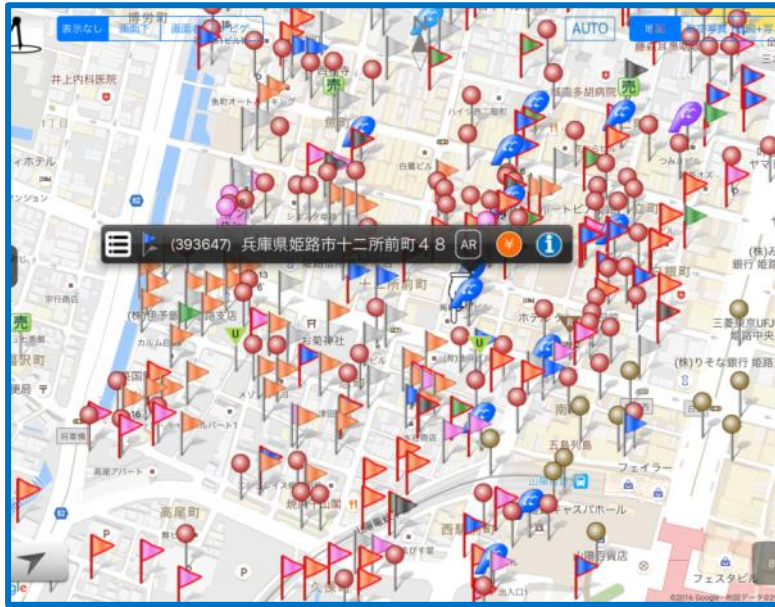
現場感覚・現場記憶の再現性向上

+

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	
52番	住居	24.33	...	...	24.33	
53番	住居	61.75	...	...	61.75	
54番	住居	...	...	...	...

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

- T テキストメモ
- 音声メモ
- 手書きメモ
- フォロー記録

+

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8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95種類)



- 顔写真モード



ドヤ顔

開拓者の顔写真をピンに表示



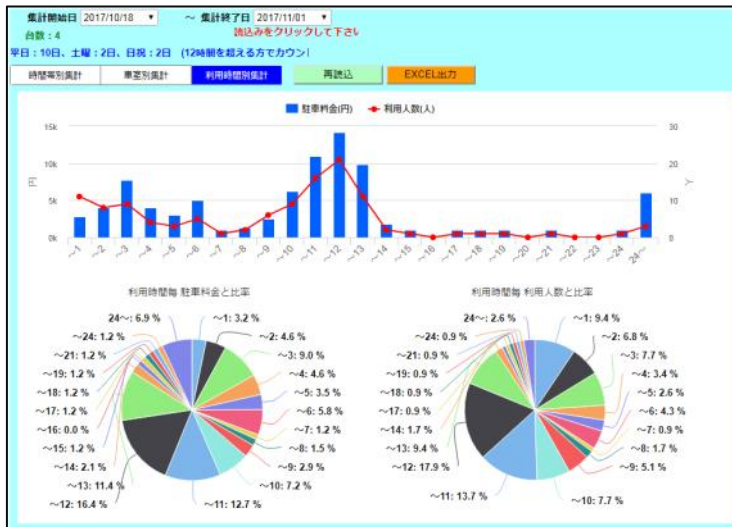
営業員のモチベーションアップに

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



既存[1月確定分+合計] 年(月間増減額) (円) | 成功12件(月間増減額) (円) | 失敗0件(月間増減額) (円)

売上UP! (Red circle highlight)

黒字化

売上UP!

売上UP!

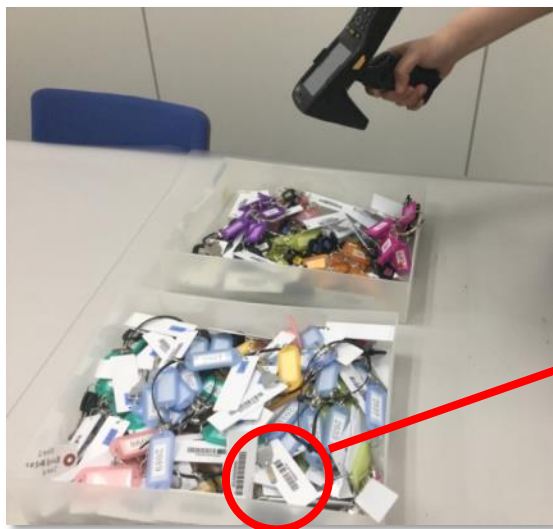
売上UP!

売上UP!

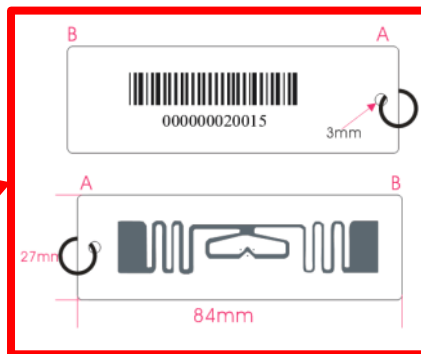
売上UP!

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

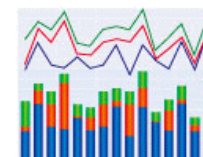
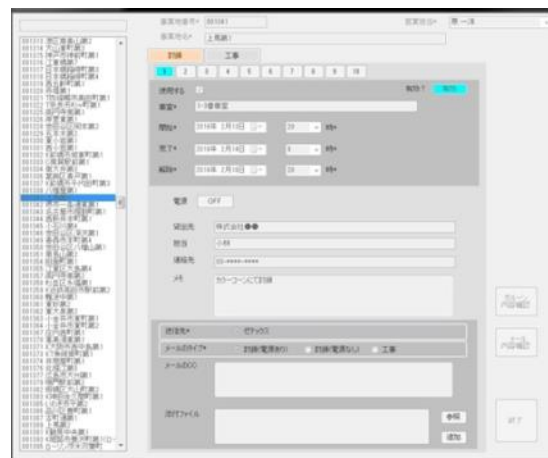


非接触カードで一括読み取り
→ 一瞬で完了！



・ 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



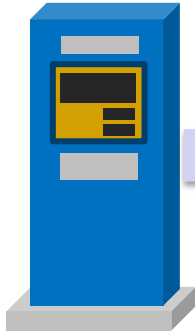
ペガサス



グループウェア

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

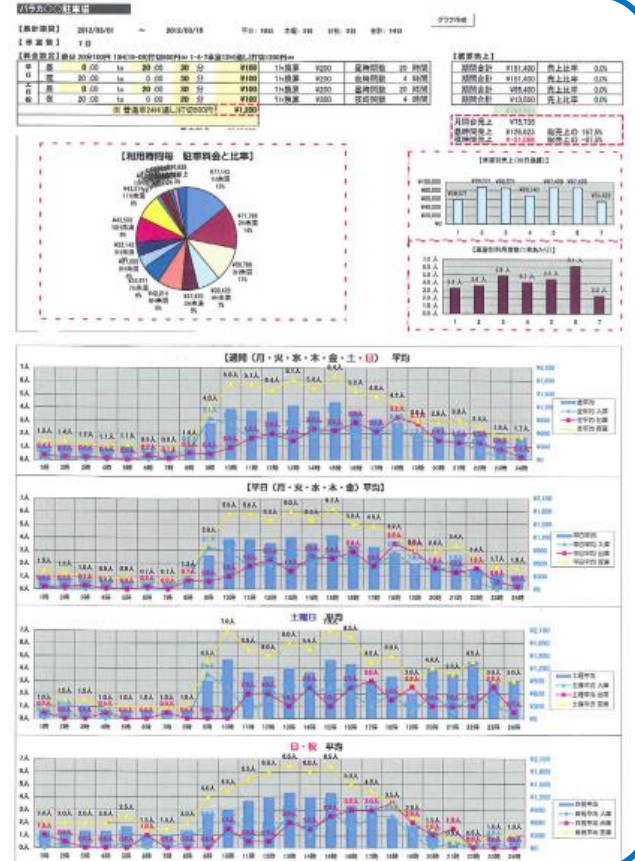


自社開発システム
Pegasusで分析

↓
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

TORANOTEC 株式会社への出資

2018年4月、2019年3月

TORANOTEC(株)が行った「第三者割当増資」を引受

TORANOTEC株式会社が提供する「トラノコ」は、クレジットカードや電子マネー等から日々のお買い物のデータを集積し、そのおつり相当額を、自動的に投資に回すことができる「おつりで投資」サービスです。



+



2018年11月8日、
「トラノコ」が参加する
リアルおつり投資プロジェクト
が、金融庁
「FinTech実証実験ハブ」
支援案件として採用！

駐車場料金の支払（含むキャッシュレス）と
「トラノコ」を組み合わせることにより、
新たなサービスの提供を目指す。



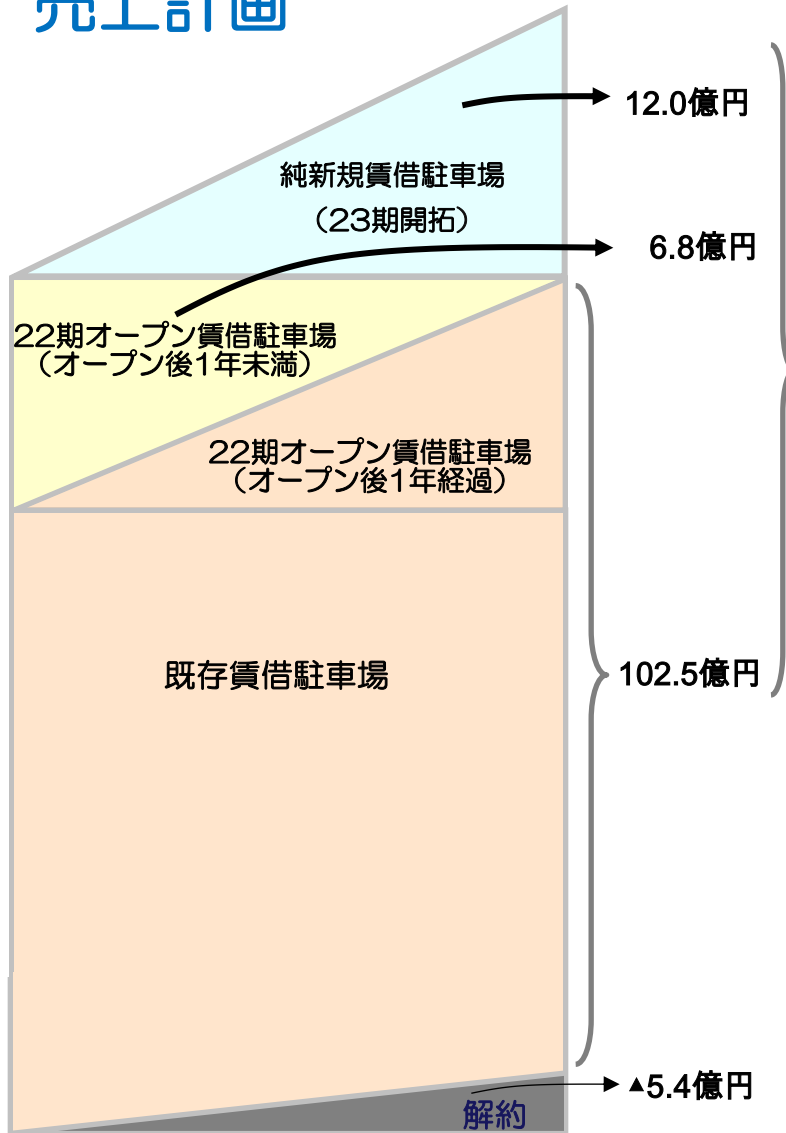
第23期 業績予想

第23期（2019年9月期）通期計画

	通期計画	前期比
売上高	146.40 億円	+ 9.6 億円 (+ 7.1 %)
売上総利益	38.00 億円 26.0%	+ 1.5 億円 (+ 4.1 %)
営業利益	22.00 億円 15.0%	+ 0.4 億円 (+ 2.2 %)
経常利益	20.00 億円 13.7%	+ 0.4 億円 (+ 2.4 %)
当期純利益	23.30 億円 15.9%	+ 4.4 億円 (+ 23.8 %)
1株当純利益	236.48 円	+ 44.4 円 (+ 23.1 %)
配当金	50 円	+ 0 円 (- %)

第23期 予算の考え方

売上計画



賃借駐車場
121.3億円

+

保有駐車場
20.1億円

+

その他売上
5.0億円

新規保有駐車場 0.4億円
既存保有駐車場 19.7億円

146.4億円
(23期予想売上)

ポイント

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30~40億円、予算上13.5億円)

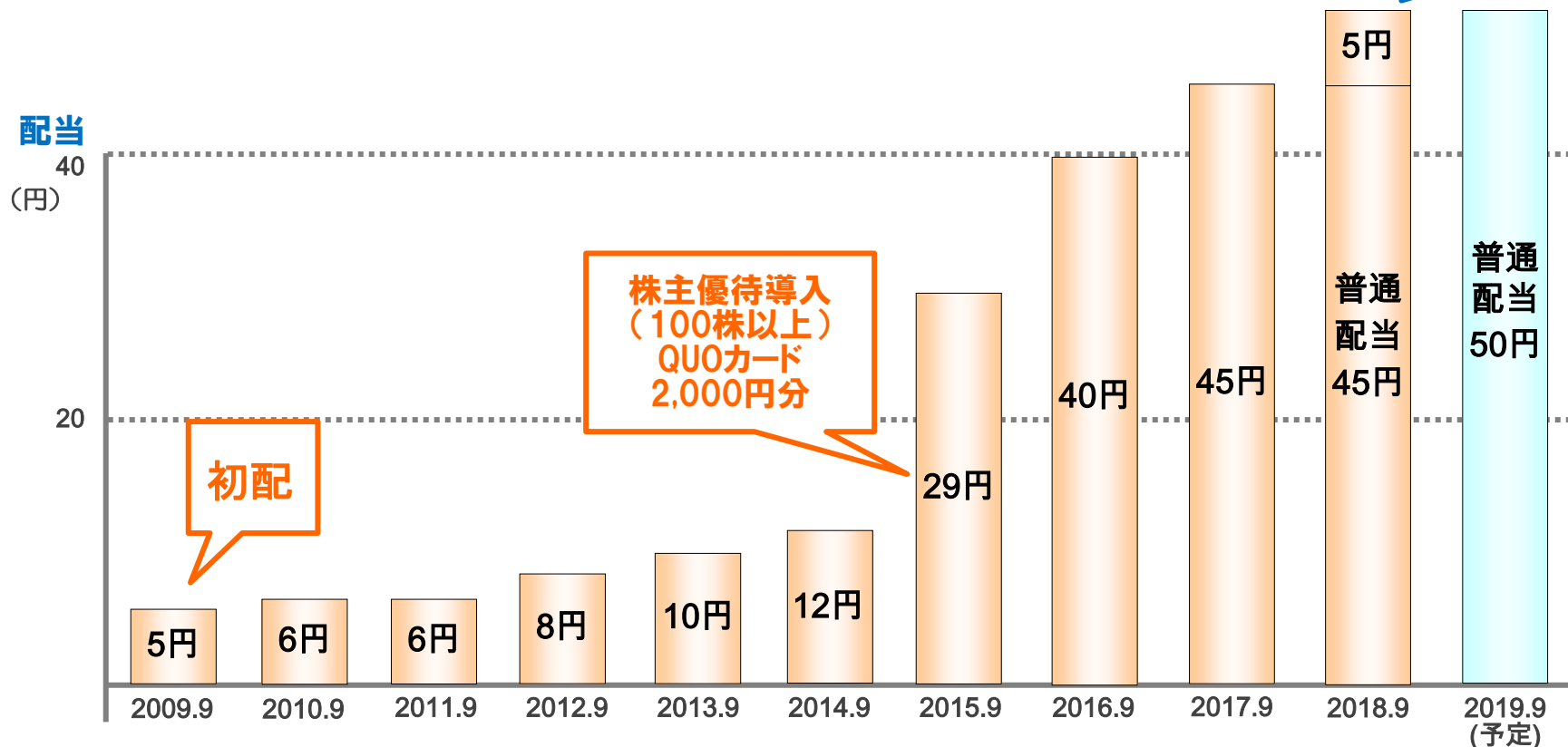
② 販管費

- ・人件費の増加
- ・システム投資 (含む償却コスト)
- ・予備費

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

成田第2の
売却益
8億円に伴う
特別配当



	2009.9	2010.9	2011.9	2012.9	2013.9	2014.9	2015.9	2016.9	2017.9	2018.9	2019.9 (予定)
配当性向	13.0%	9.6%	10.0%	10.0%	11.0%	12.6%	24.3%	27.5%	29.6%	26.0%	21.1%
自己資本比率	27.2%	29.0%	31.3%	33.7%	37.2%	39.5%	39.7%	40.6%	42.2%	43.0%	

配当・投資・資本効率

(1株当たり)

	2015年 9月期	2016年 9月期	2017年 9月期	2018年 9月期	2019年 9月期予想
純利益	119円	145円	152円	192円	236円
→ 配当 配当性向	29円 24.3%	40円 27.5%	45円 29.6%	50円 26.0%	50円 21.1%
→ 再投資 留保率	90円 75.7%	105円 72.5%	107円 70.4%	142円 74.0%	186円 78.9%
純資産	973円	1,082円	1,198円	1,345円	
自己資本比率	39.7%	40.6%	42.2%	43.0%	
ROE (純利益÷自己資本)	12.9%	14.1%	13.3%	15.1%	
ROA (経常利益÷総資産)	8.0%	8.7%	8.2%	6.7%	
保有駐車場 利回り	8.2%	8.5%	8.8%	8.2%	

保有駐車場への
投資は
増配の源泉

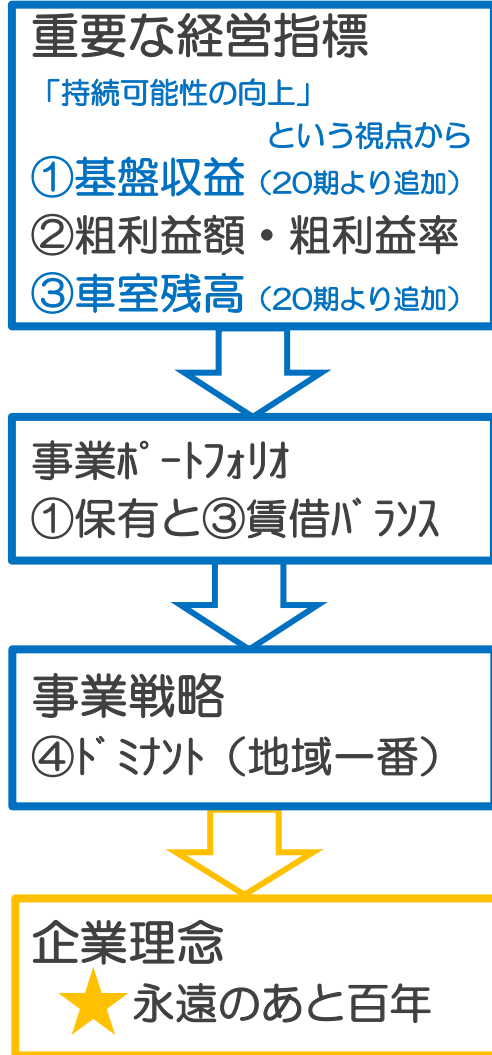


參考資料

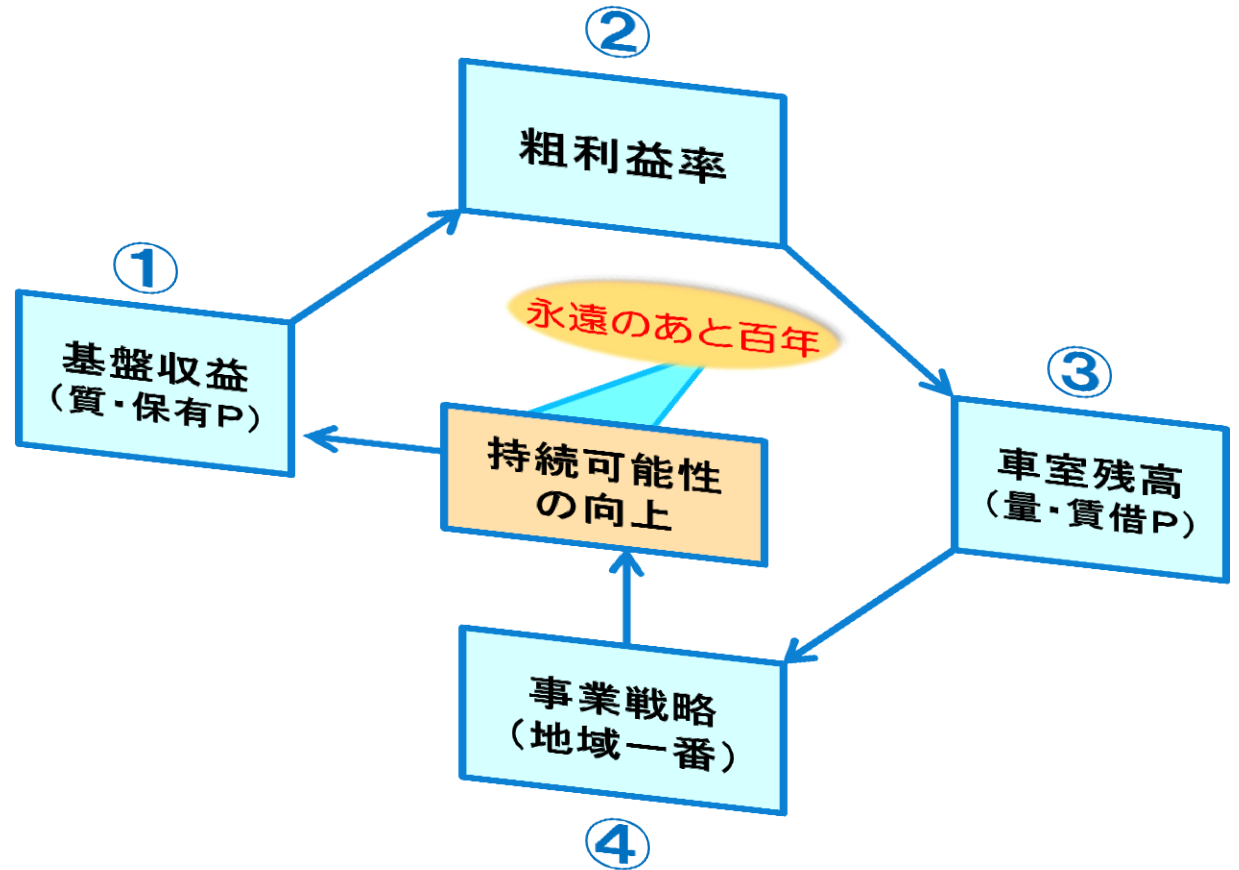
連関図 (重要な経営指標・事業ポートフォリオ・事業戦略・企業理念)と循環

日々の営業活動から企業理念へ向けた一貫性

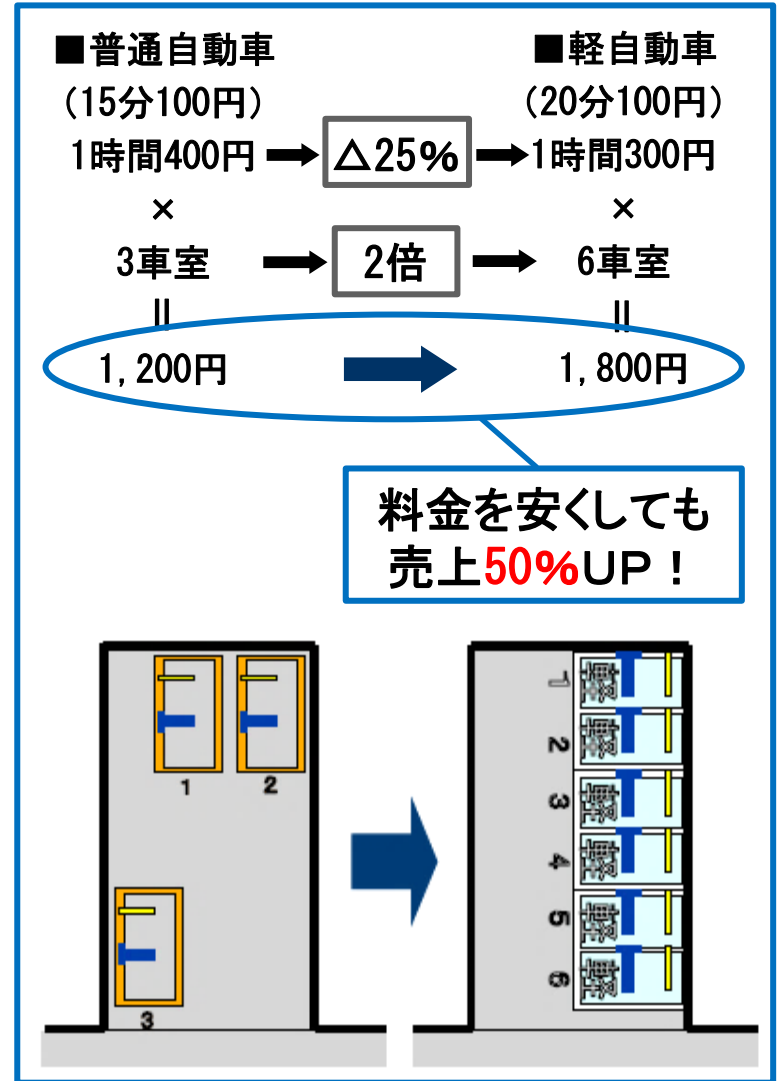
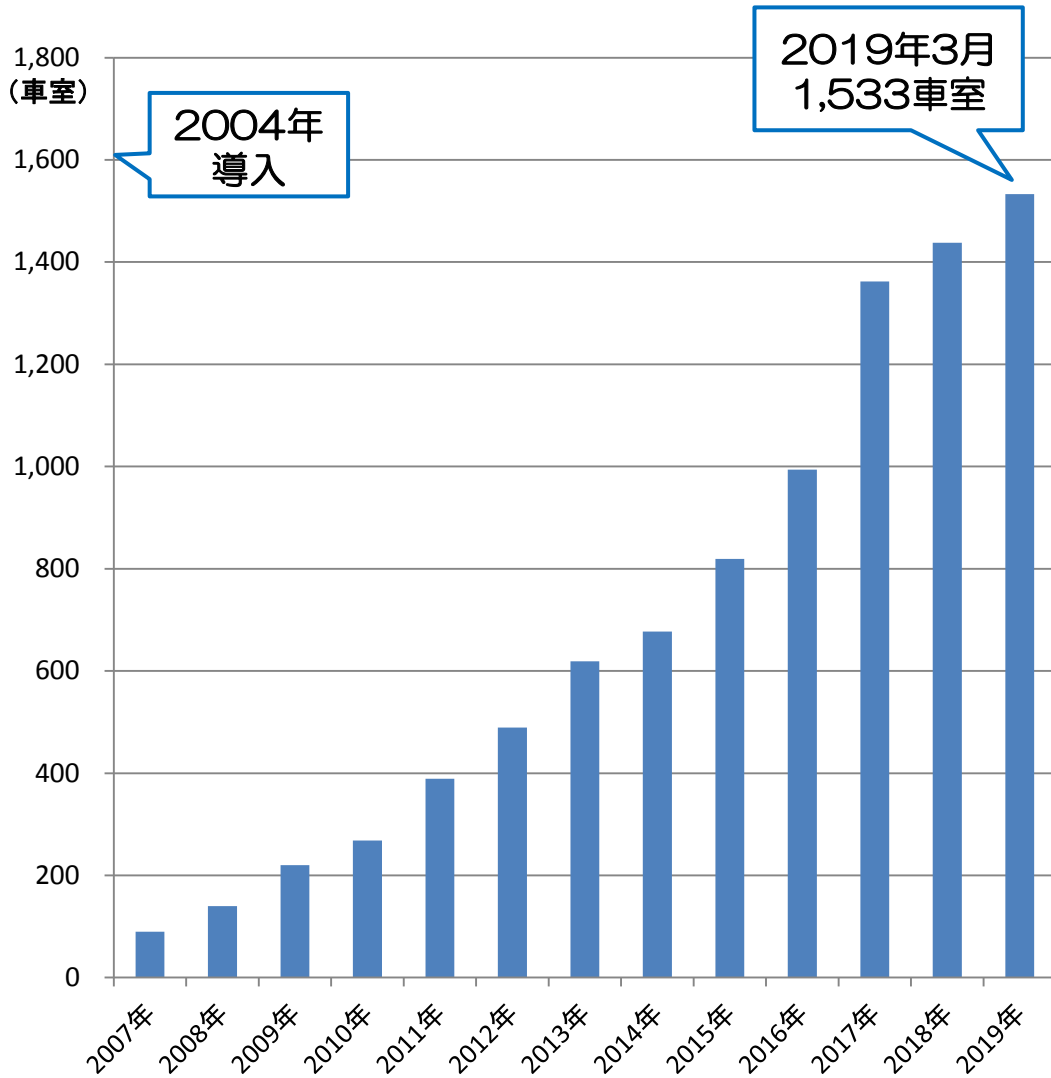
～連関図～



～保有駐車場を起点とした循環～



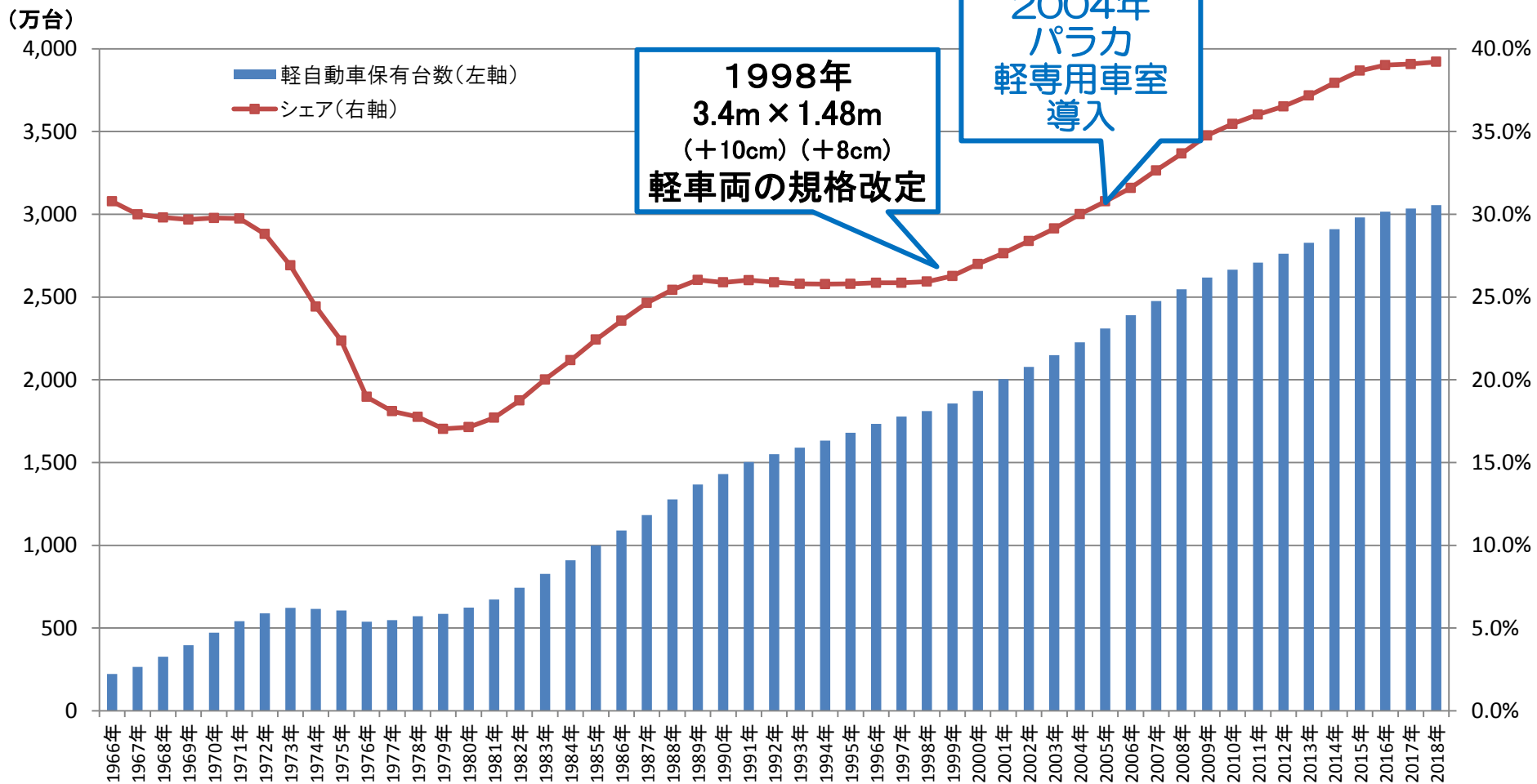
パラカ軽専用車室数の推移



軽車両の保有台数とシェア

軽自動車全国シェア **39.2%**

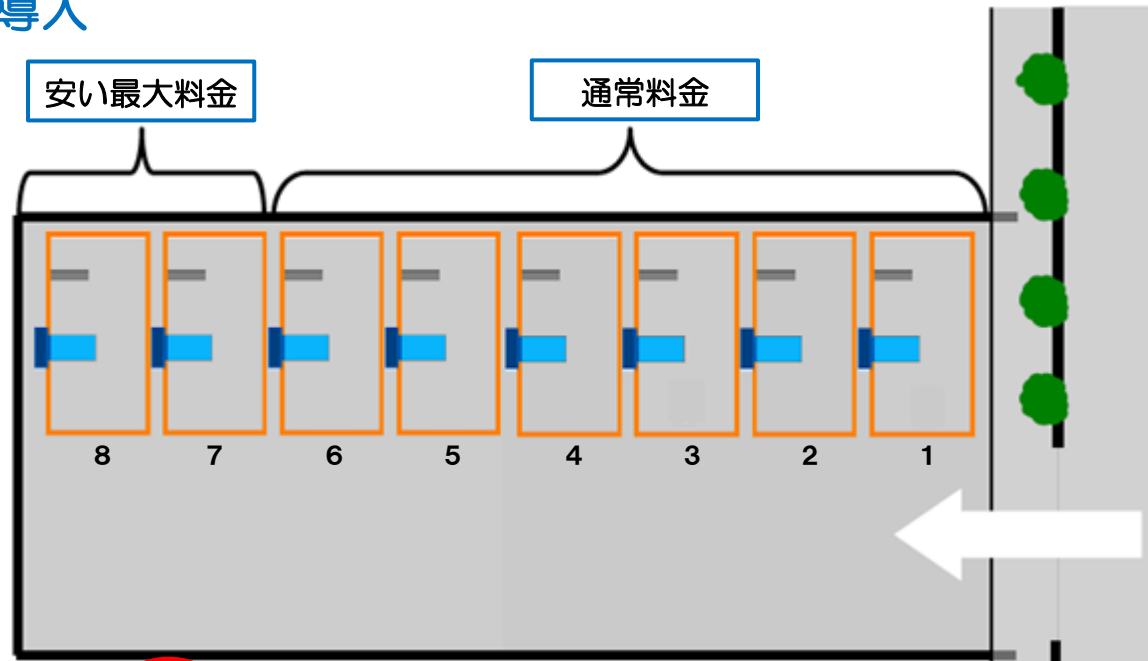
2017年の新車販売では軽自動車が全体の約36.5% (出典: 日本自動車販売協会連合会)



出典: 全国軽自動車協会連合会

パラカ車室別料金の導入

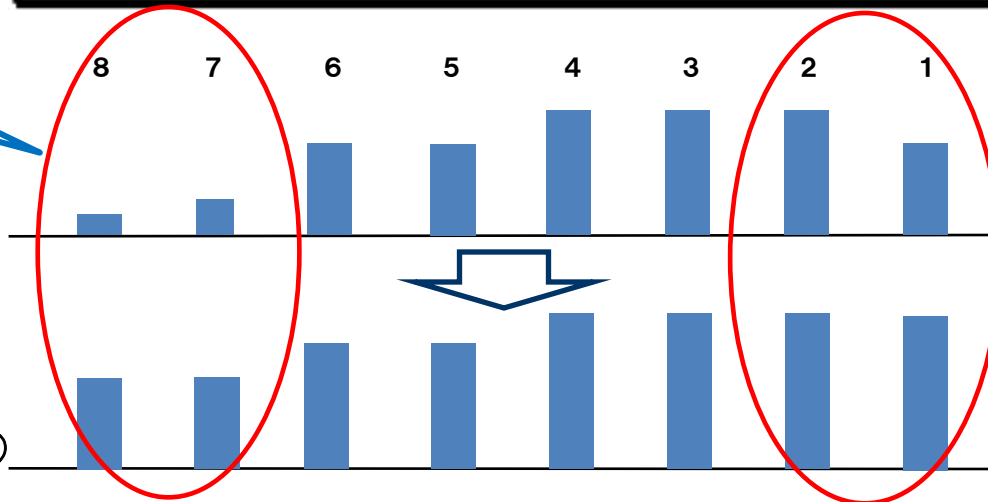
2004年から導入



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

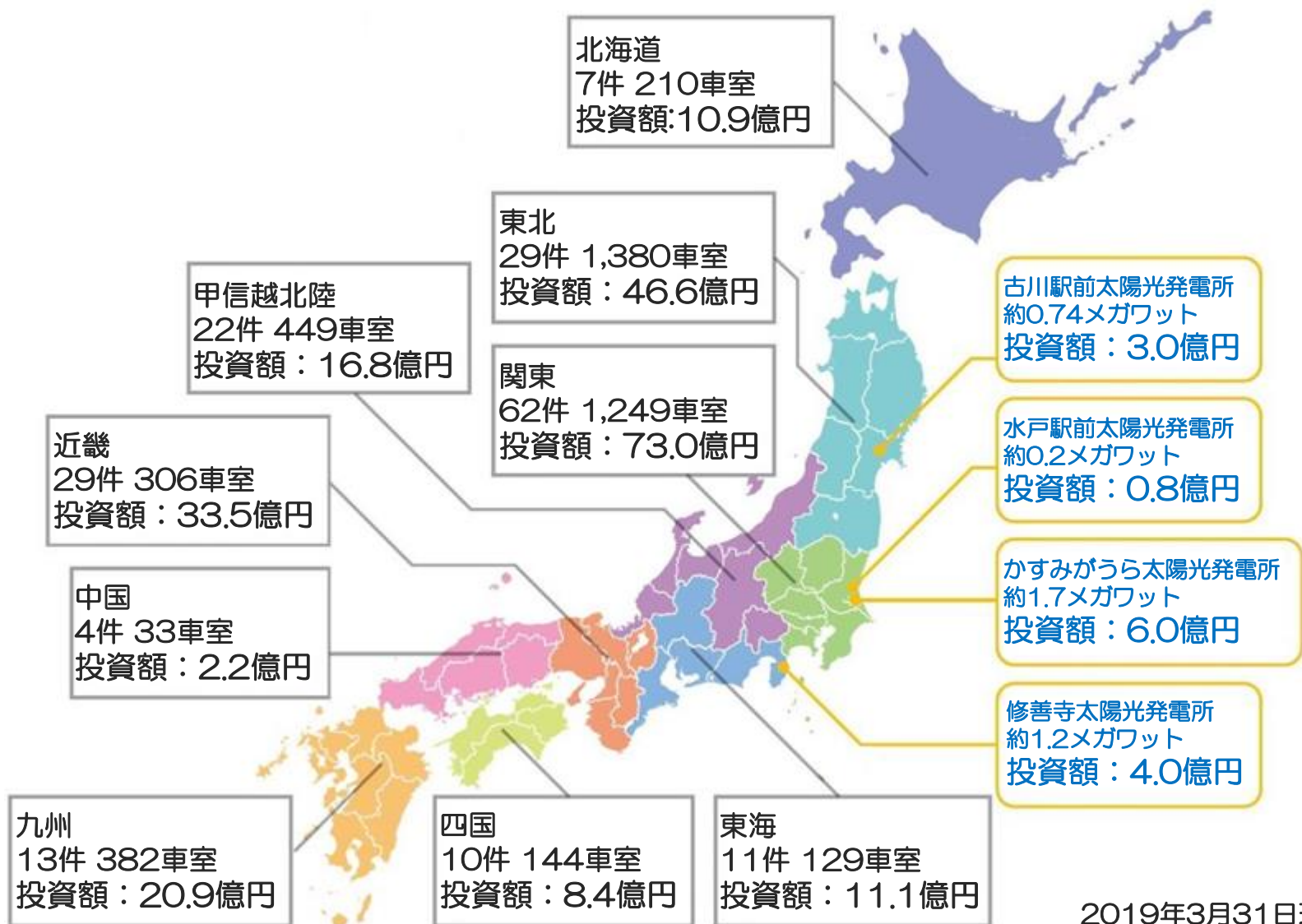
普通車室の幅を
広くできる

◆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

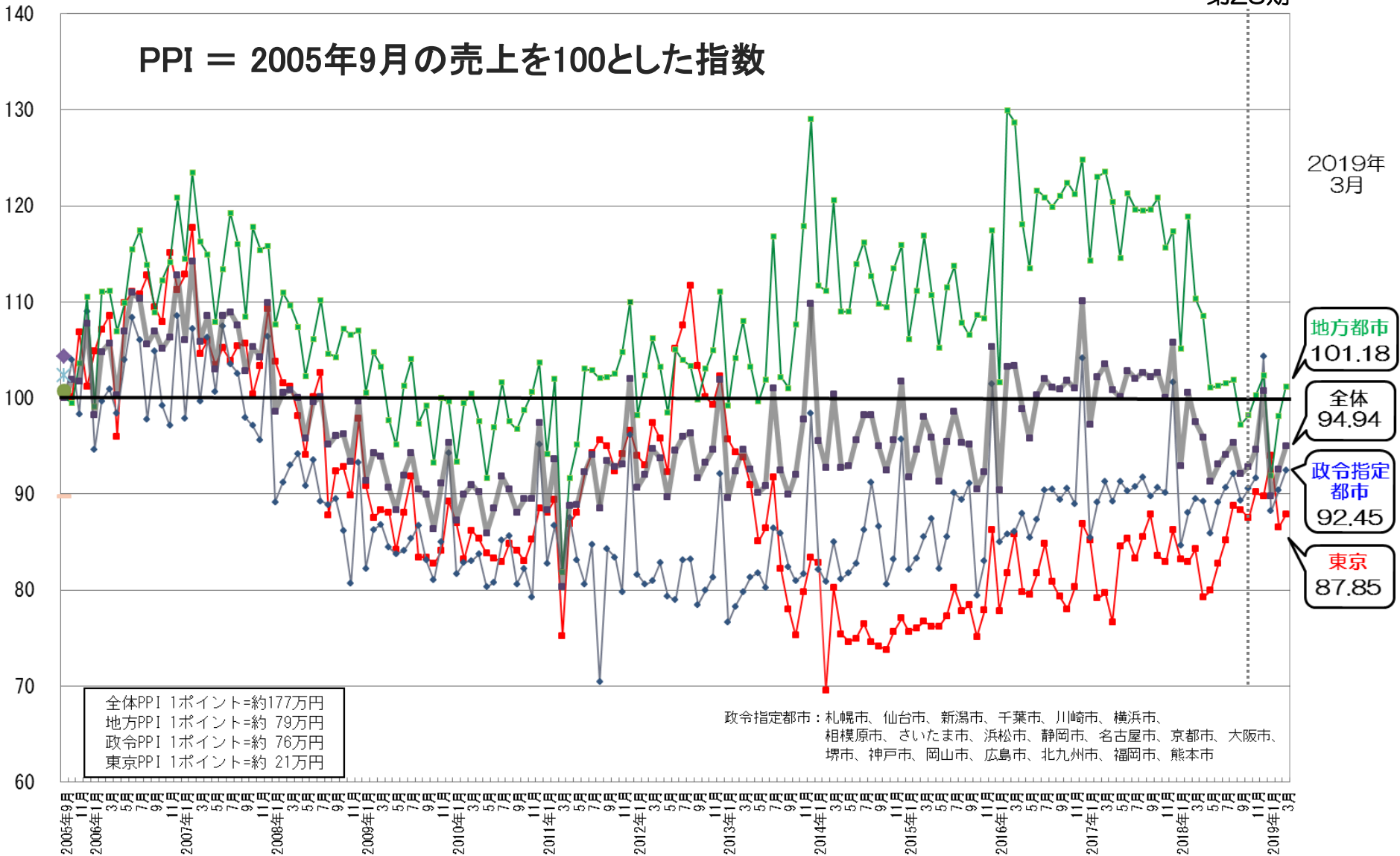
保有駐車場/太陽光発電 地域別投資額



PPI：パラカ・パーキング・インデックス

第23期

PPI = 2005年9月の売上を100とした指数



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	32	689	7	210	39	899	3.0%
	青森県	32	964	9	202	41	1,166	3.8%
	岩手県	3	25	2	296	5	321	1.1%
	宮城県	21	258	5	454	26	712	2.3%
	秋田県	2	59	3	106	5	165	0.5%
	山形県	0	0	1	33	1	33	0.1%
	福島県	22	467	7	289	29	756	2.5%
	小計	112	2,462	34	1,590	146	4,052	13.4%
	関東	茨城県	13	292	14	798	27	1,090	3.6%
栃木県		8	102	0	0	8	102	0.3%
群馬県		8	229	1	37	9	266	0.9%
埼玉県		46	683	3	22	49	705	2.3%
千葉県		25	1,297	10	151	35	1,448	4.8%
東京都		850	5,567	23	150	873	5,717	18.8%
神奈川県		121	1,297	10	91	131	1,388	4.6%
小計		1,071	9,467	61	1,249	1,132	10,716	35.3%
中部・北陸		新潟県	59	2,925	12	207	71	3,132	10.3%
	富山県	8	96	1	33	9	129	0.4%
	石川県	6	59	1	24	7	83	0.3%
	福井県	1	11	0	0	1	11	0.0%
	山梨県	15	243	7	181	22	424	1.4%
	長野県	4	37	1	4	5	41	0.1%
	岐阜県	12	392	4	61	16	453	1.5%
	静岡県	3	48	2	18	5	66	0.2%
	愛知県	79	1,047	3	41	82	1,088	3.6%
	小計	187	4,858	31	569	218	5,427	17.9%

	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	11	148	1	9	12	157	0.5%	
	滋賀県	8	92	1	9	9	101	0.3%	
	京都府	68	1,245	1	0	69	1,245	4.1%	
	大阪府	331	5,328	19	212	350	5,540	18.3%	
	兵庫県	65	1,379	9	86	74	1,465	4.8%	
	奈良県	12	273	0	0	12	273	0.9%	
	和歌山県	5	57	0	0	5	57	0.2%	
	小計	500	8,522	31	316	531	8,838	29.1%	
	中国・四国	岡山県	1	10	2	17	3	27	0.1%
		広島県	10	92	1	8	11	100	0.3%
山口県		0	0	1	8	1	8	0.0%	
徳島県		6	55	2	55	8	110	0.4%	
香川県		2	9	4	45	6	54	0.2%	
愛媛県		2	24	0	0	2	24	0.1%	
高知県		2	20	4	44	6	64	0.2%	
小計		23	210	14	177	37	387	1.3%	
九州		福岡県	18	187	4	250	22	437	1.4%
		佐賀県	0	0	2	28	2	28	0.1%
	長崎県	13	249	1	9	14	258	0.9%	
	大分県	5	79	4	57	9	136	0.4%	
	宮崎県	1	3	2	38	3	41	0.1%	
	鹿児島県	2	25	0	0	2	25	0.1%	
	小計	39	543	13	382	52	925	3.0%	
合計	1,932	26,062	184	4,283	2,116	30,345	100.0%		

パラカ未進出都道府県…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…10県

2019年3月31日現在

各種指標等

	2017年9月	2018年9月
売上高粗利益率	29.4%	26.7%
売上高営業利益率	18.9%	15.7%
売上高経常利益率	17.3%	14.3%
売上高純利益率	11.7%	13.8%
従業員	78人	80人
インレスト・カバレッジ・レシオ	10.1倍	10.8倍
固定長期適合比率	95.2%	94.8%

2019年4月
13名入社

= 営業キャッシュフロー/利払い

= 固定資産/(固定負債+株主資本)

上場企業約3,600社のランキング(東洋経済調べ)

	金額/年数	ランキング
従業員1人当たり売上高	1億6,460万円	169位(上場企業3,600社中、16年9月)
従業員1人当たり営業利益	3,283万円	48位(上場企業3,600社中、16年9月)
大卒初任給	25.0万円	59位(上場企業3,000社中、16年4月)
土地保有(簿価ベース)	173億円	448位(上場企業3,000社中、17年1月)
連続増収年数	17年(※有報記載の年数)	45位(上場企業3,600社中、17年9月)

株価推移

株価（円）





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

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。