

# パラカ株式会社

令和元年9月期（第23期）

決算説明会資料

令和元年11月14日

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

# 損益計算書ハイライト

依然、解約は高水準だが、既存駐車場好調により増収・増益

	第22期 2018.9月	第23期 2019.9月	前期比
売上高	136億70百万円	→ 140億85百万円	+3.0%
売上原価	100億21百万円	→ 102億77百万円	+2.6%
売上総利益	36億48百万円	→ 38億07百万円	+4.3%
販売管理費	14億95百万円	→ 15億35百万円	+2.6%
営業利益	21億53百万円	→ 22億72百万円	+5.5%
経常利益	19億52百万円	→ 20億76百万円	+6.3%
純利益	18億81百万円	→ 23億81百万円	+26.5%

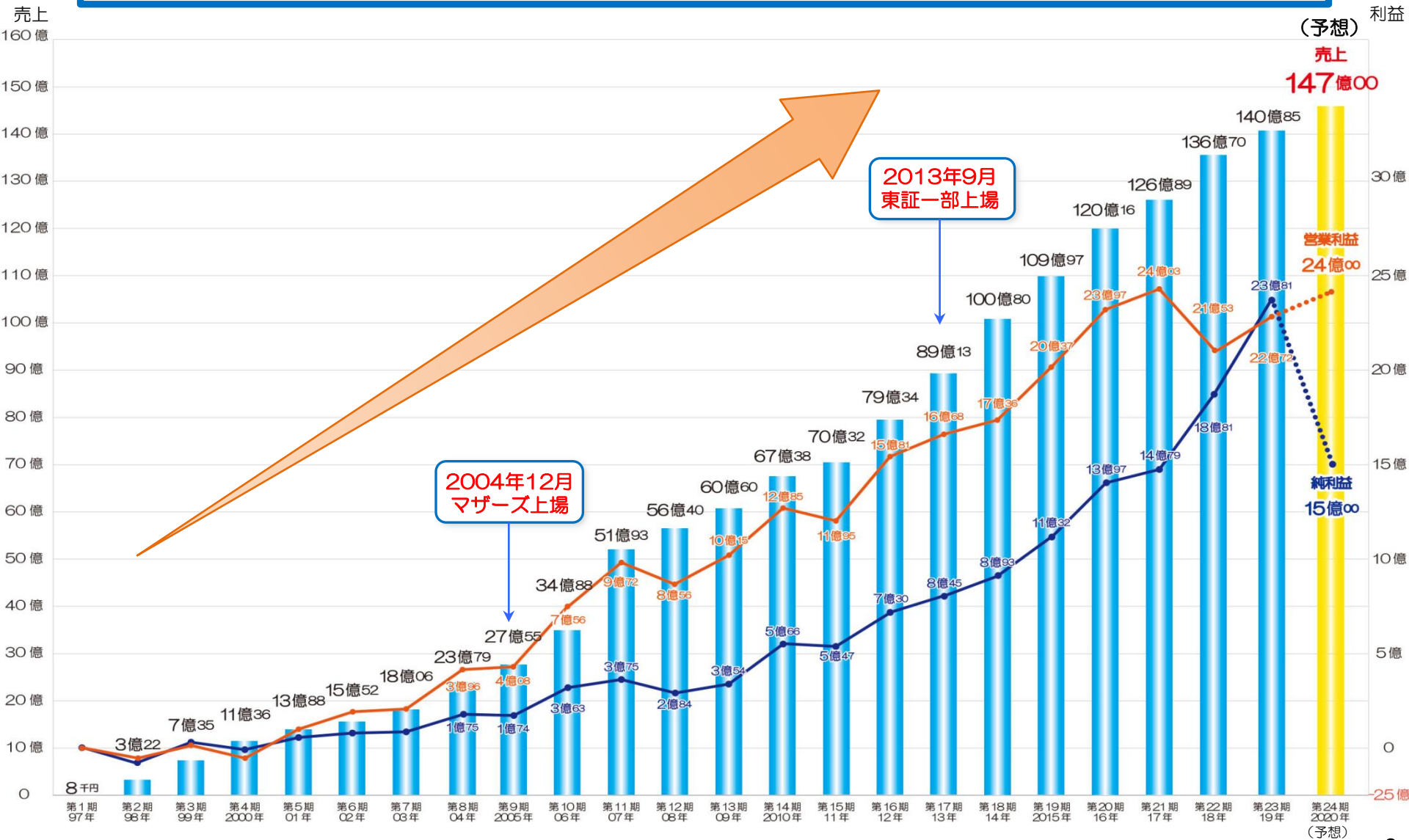
都心部の相場  
上昇により、  
既存P売上が  
好調

既存P粗利益が  
好調

前期当期共に  
売却益あり

# 売上・利益推移

創業来23期連続増収、8期連続最終利益増益



# 売上高と売上総利益

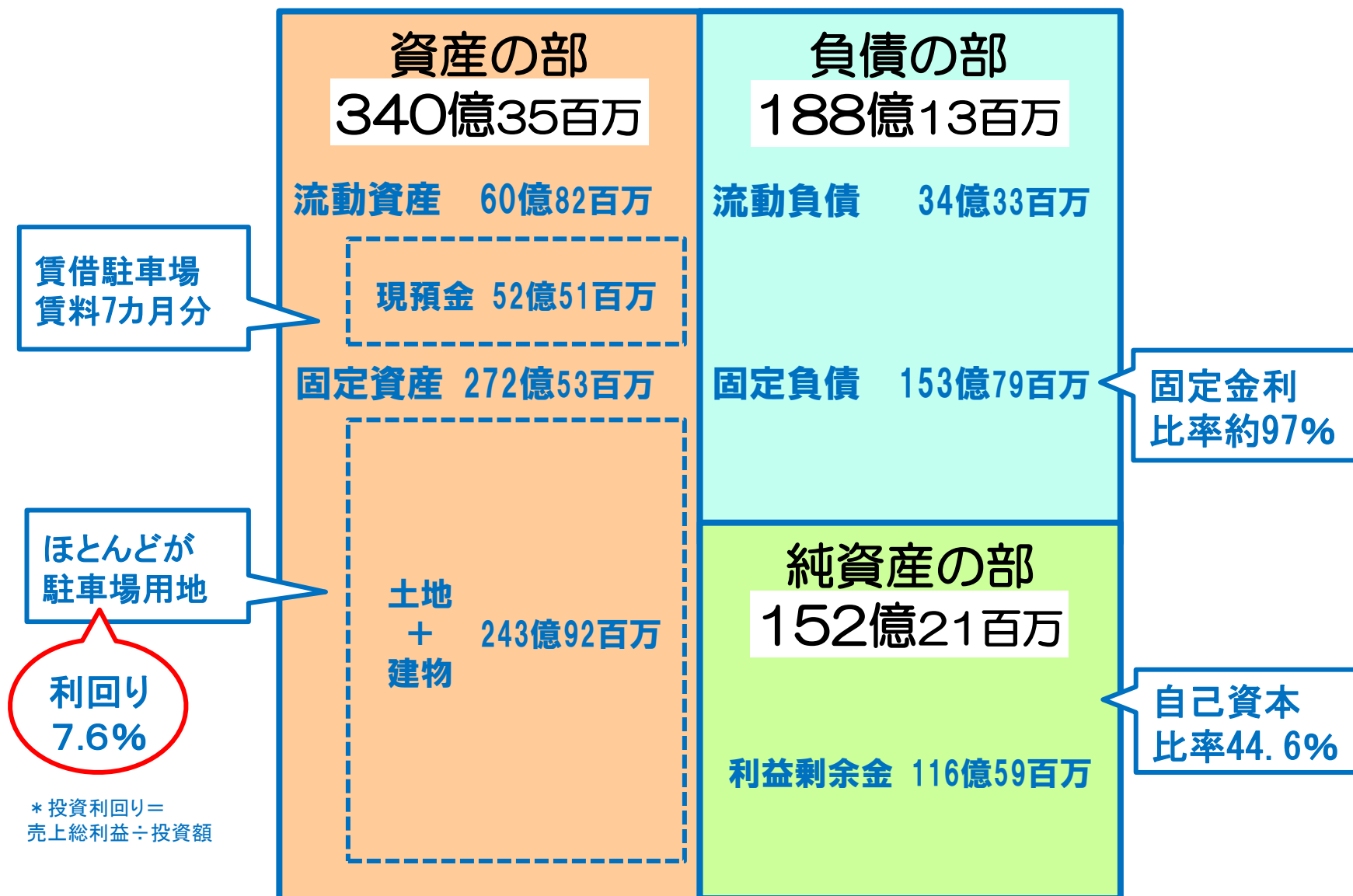
## 賃借駐車場の開拓順調

	第22期 2018年9月	第23期 2019年9月	%	前期比
売上高	136億70百万	140億85百万	+3.0%	4億14百万
賃借駐車場	112億38百万	115億86百万	+3.1%	3億48百万
保有駐車場	19億47百万	20億02百万	+2.8%	55百万
その他	4億84百万	4億96百万	+2.4%	11百万
うち太陽光発電	1億75百万	1億69百万	-3.2%	△5百万
売上総利益	36億48百万	38億07百万	+4.3%	1億58百万
賃借駐車場	17億53百万	18億77百万	+7.1%	1億24百万
保有駐車場	15億87百万	16億26百万	+2.5%	39百万
その他	3億08百万	3億03百万	-1.5%	△4百万
うち太陽光発電	92百万	85百万	-7.6%	△7百万

既存P売上が好調

料金変更  
値上げ872件  
値下げ339件

# 貸借対照表 概要



# 貸借対照表 詳細

	2018年9月	2019年9月	%	前期比
資産合計	307億40百万	340億35百万	+10.7%	32億94百万
流動資産	48億21百万	60億82百万	+26.1%	12億60百万
現金・預金	39億64百万	52億51百万	+32.5%	12億86百万
固定資産	259億18百万	279億52百万	+7.8%	20億34百万
有形固定資産	253億23百万	272億53百万	+7.6%	19億29百万
土地	213億03百万	237億91百万	+11.7%	24億88百万
建物	7億58百万	6億01百万	-20.8%	△1億57百万
負債合計	174億61百万	188億13百万	+7.7%	13億51百万
流動負債	35億11百万	34億33百万	-2.2%	△77百万
1年以内長期借入金	15億85百万	15億92百万	+0.4%	7百万
固定負債	139億50百万	153億79百万	+10.2%	14億29百万
長期借入金	119億89百万	136億76百万	+14.1%	16億87百万
純資産合計	132億78百万	152億21百万	+14.6%	19億43百万
株主資本	133億18百万	152億73百万	+14.7%	19億55百万
資本金	17億65百万	17億92百万	+1.6%	27百万
資本剰余金	21億60百万	22億06百万	+2.1%	45百万
利益剰余金	97億82百万	116億59百万	+19.2%	18億76百万

保有駐車場  
当期投資額  
**30.6億円**

札幌売却

借入金  
返済 28.2億円  
新規借入 45.1億円  
主に20年固定金利

# 開拓状況

		2017年10月 ～ 2018年9月	2018年10月 ～ 2019年9月	%	前期比
増加分	開拓数	303件 3,803車室	236件 4,554車室	-22.1% +19.7%	-67 +751
	解約数 (解約率:車室数ベース)	165件 2,605車室 (8.9%)	189件 2,870車室 (9.3%)	+14.5% +10.2%	+24 +265
	純増数	138件 1,198車室	47件 1,684車室	-65.9% +40.6%	-91 +486

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9月	%	前期比
残高	賃借駐車場	1,922件 24,983車室	1,943件 26,513車室	+1.1% +6.1%	+21 +1,530
	保有駐車場	177件 4,235車室	203件 4,389車室	+14.7% +3.6%	+26 +154
	合計	2,099件 29,218車室	2,146件 30,902車室	+2.2% +5.8%	+47 +1,684

# 保有駐車場の取得状況

		2017年9月末	2018年9月末	2019年9月末
残高	残高	196億円	219億円	242億円
	前期末比	+9.5%	+11.5%	+10.3%
	合計面積	29,009坪	30,008坪	31,868坪
増加分	取得金額	17.0億円	24.7億円	<b>30.6億円</b>
	前期比	+9%	+45%	+24%
	減少簿価	--	▲2.3億円	▲8.0億円
	取得数	20件 206車室	23件 270車室	<b>27件 304車室</b>

## 24期取得済み分

盛岡市	3車室
東京都足立区	4車室
大阪府中央区	5車室

## 24期取得予定分

東京都豊島区	4車室
横浜市南区	6車室
長崎市	10車室

**計 4.3億円**  
**6件 32車室**



北日本（営業員9名）	東日本（営業員20名）	西日本（営業員22名）
小樽市花園第1 9車室	宇都宮市二荒町第1 14車室	大阪市安立第1 8車室
小樽市花園第2 8車室	千葉市栄町第7 23車室	岐阜市高野町第1 12車室
仙台市榴岡第2 4車室	志木市本町第1 10車室	名古屋市亀島第1 9車室
秋田市大町第3 8車室	千葉市栄町第8 21車室	那古野第4 7車室
青森市本町第12 29車室	南越谷第1 10車室	警固第3 15車室
新潟市西堀第7 32車室	千住第11 2車室	佐世保市本島町第1 11車室
新潟市東大通第5 26車室	市川駅前第2 6車室	大分市府内町第3 10車室
新潟市東大通第7 3車室		久留米市日吉町第2 8車室
		南船場第9 2車室
		西天満第1 2車室
		立売堀第4（10月オープン） 6車室
		西天満第15（11月オープン予定） 9車室
<b>計 8件 119車室</b>	<b>計 7件 86車室</b>	<b>計 12件 99車室</b>



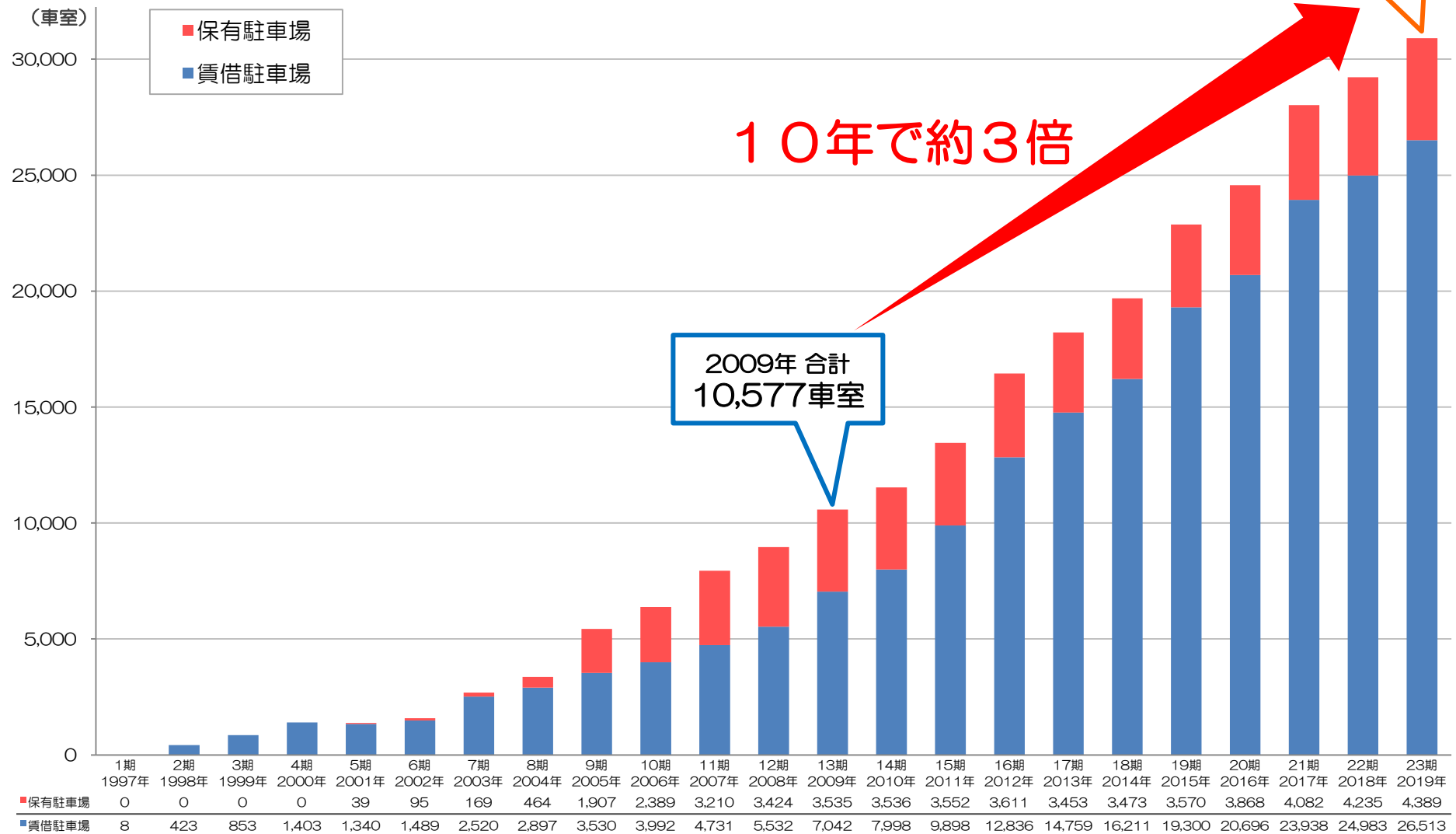
# 駐車場車室数残高推移

2019年合計  
30,902車室

10年で約3倍

2009年合計  
10,577車室

## 運営車室数



# 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
<b>自動車</b> (クルマ)計	2,146	30,902
普通車	2,056	28,661
小型車	177	645
軽自動車	327	1,596
バス	2	7
<b>バイク</b> 計	411	1,469
バイクパーク	364	876
<b>自転車</b>	63	5,615

※普通車、小型車、軽自動車の件数には重複を含みます。

2019年  
9月30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

建物及び土地の44/100

2019年9月25日

土地の56/100

- 譲渡益

2019年9月期：約15億100万円

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

## 2019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  
(神谷町・渋谷)  
10分 600円

2019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

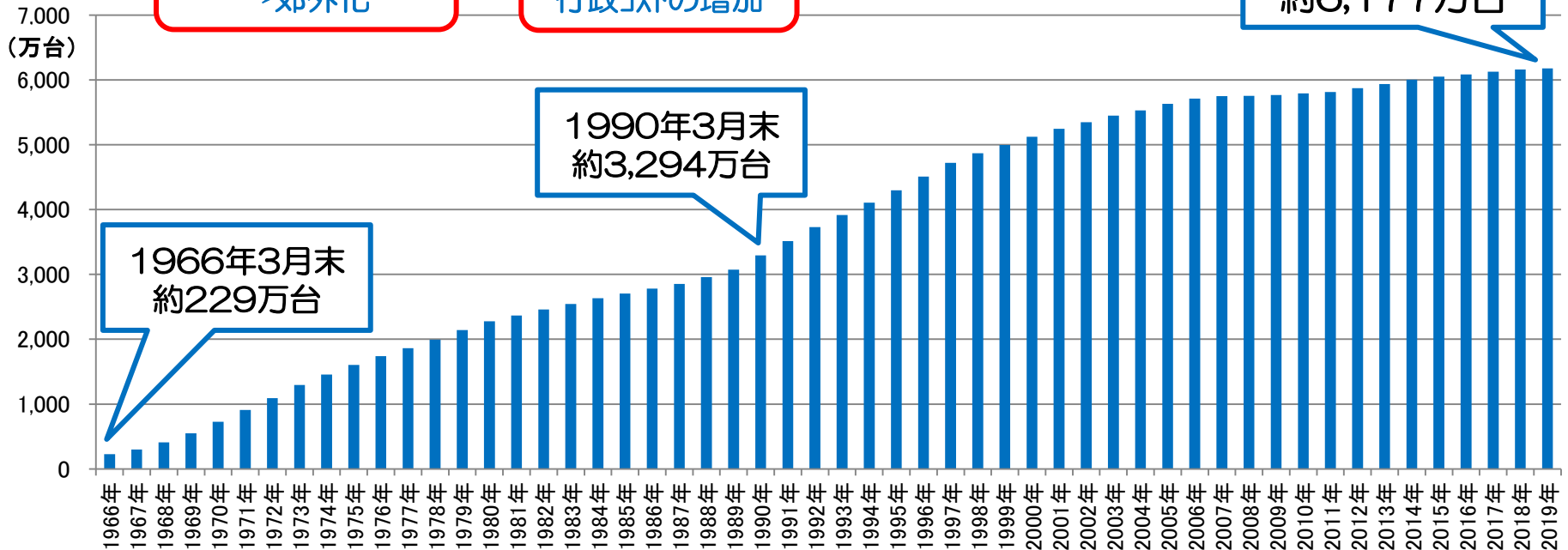
急速なクルマ社会化  
→ 郊外化

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

2019年3月末  
約6,177万台



・ レンタカー車両の増加 20.7万台 (2010年) → 36.5万台 (2018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) → 34,984台 (2019年)

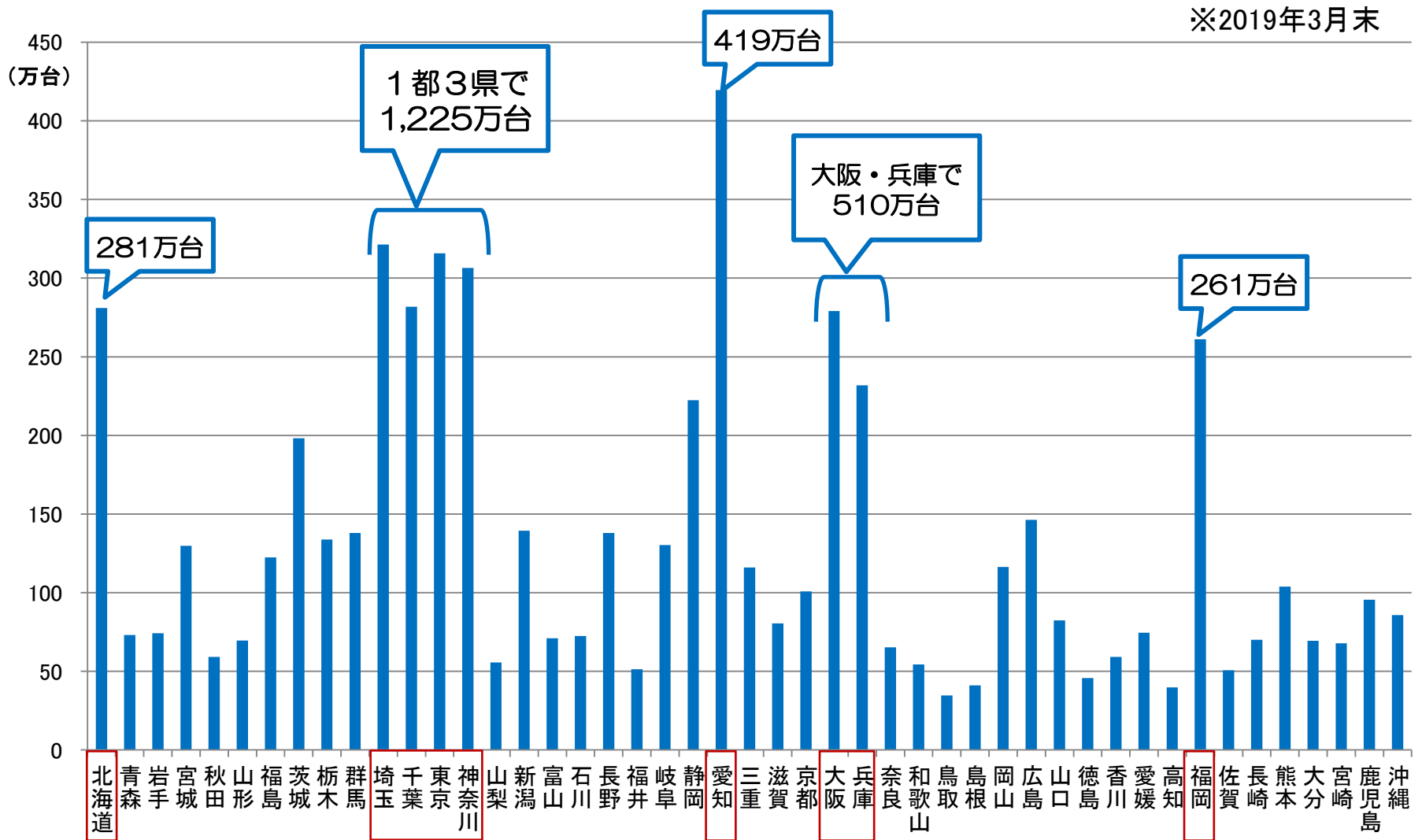
出典：交通エコロジー・モビリティ財団

➡ クルマの「所有」から「使用」へ

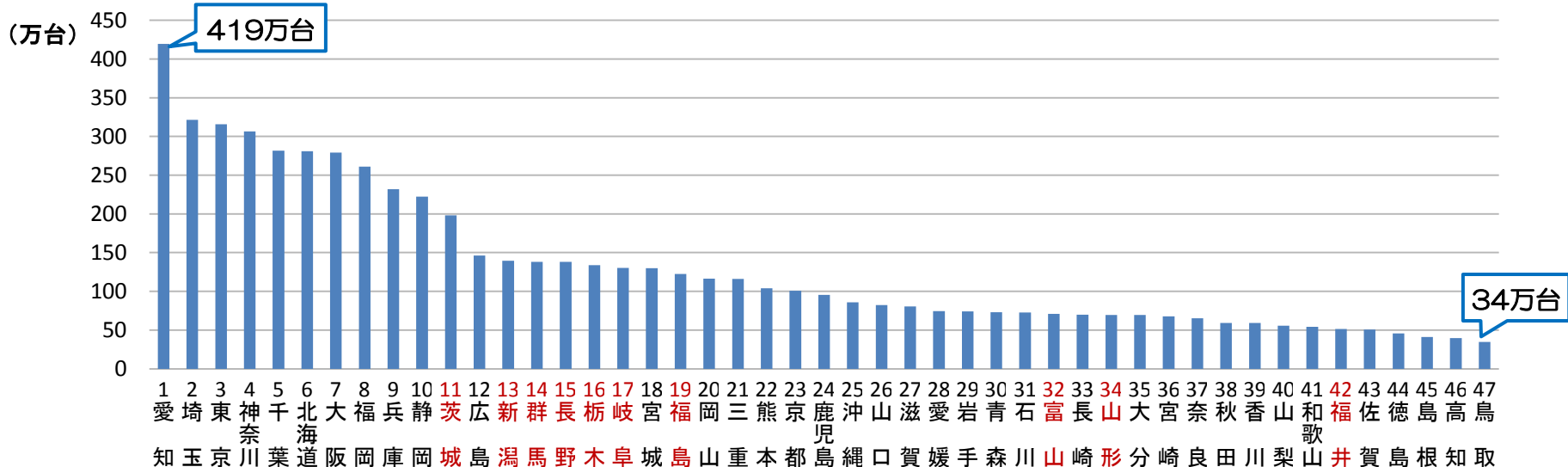


# 都道府県別の乗用車保有台数

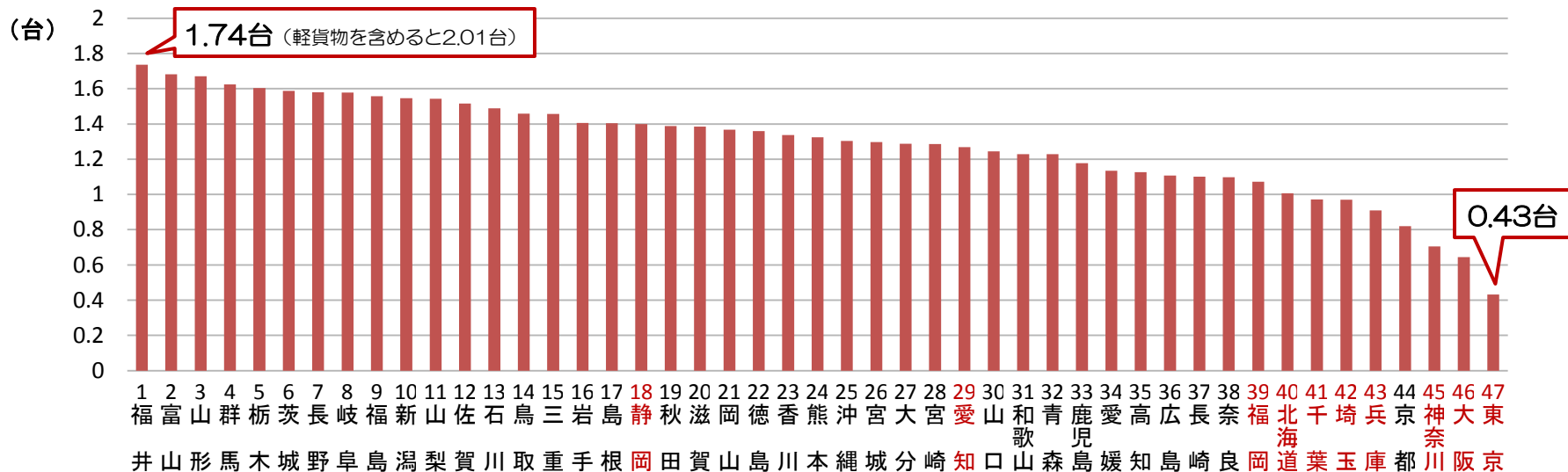
## コインパーキング市場規模②



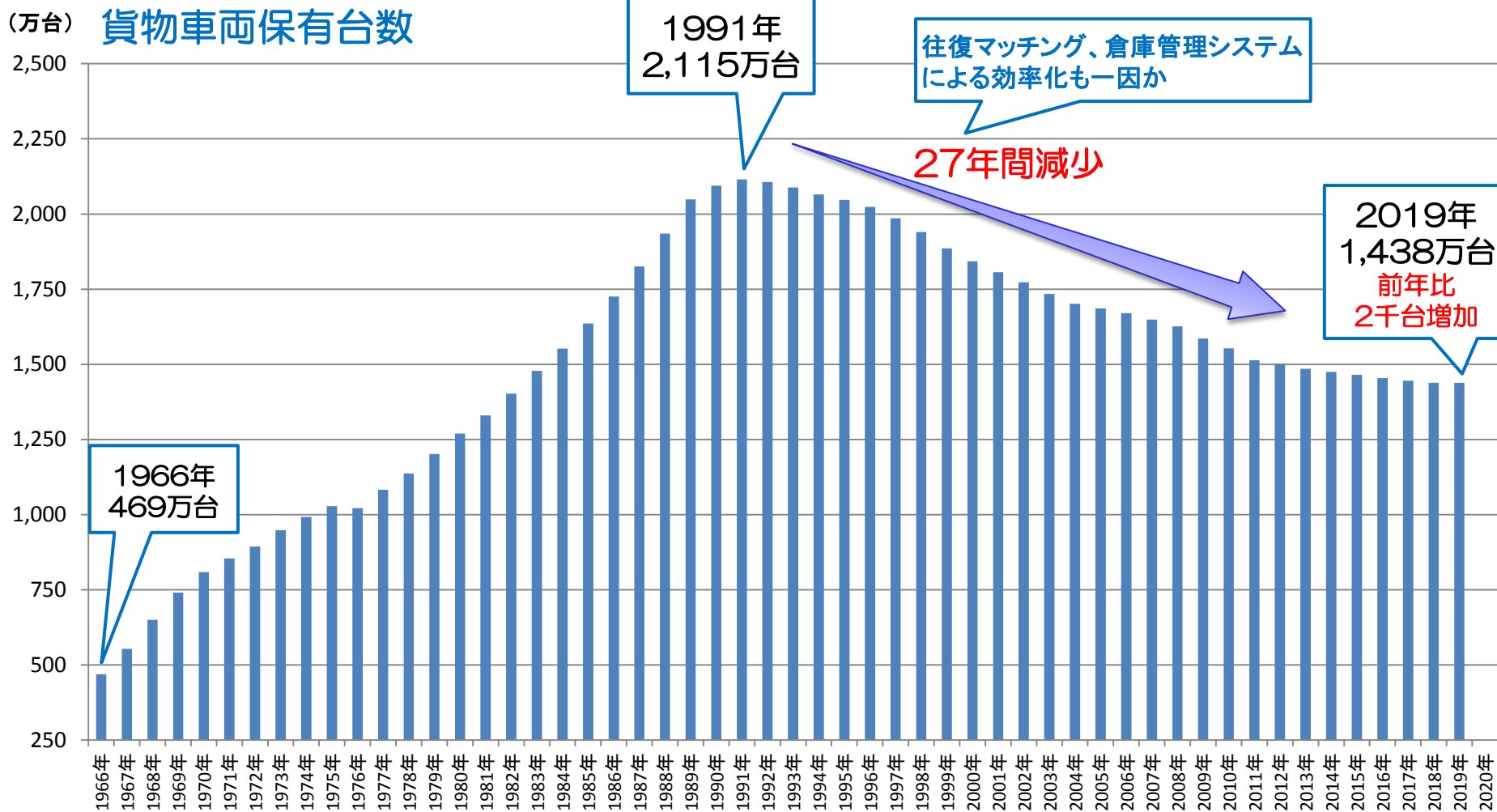
### 都道府県別 自動車（乗用車）保有台数 ※2019年3月末



### 都道府県別 世帯あたり自動車（乗用車）保有台数 ※2019年3月末



### 貨物車両に注目 ～ 28年ぶりに増加 ～



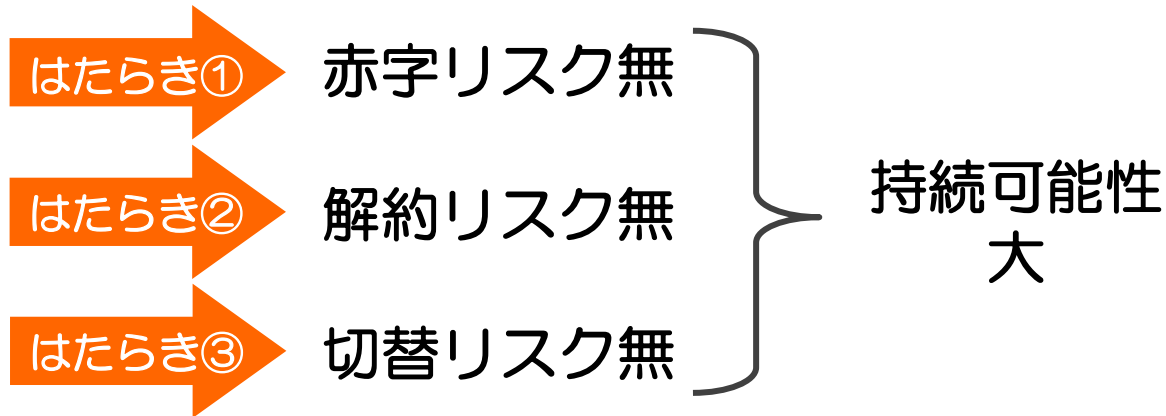
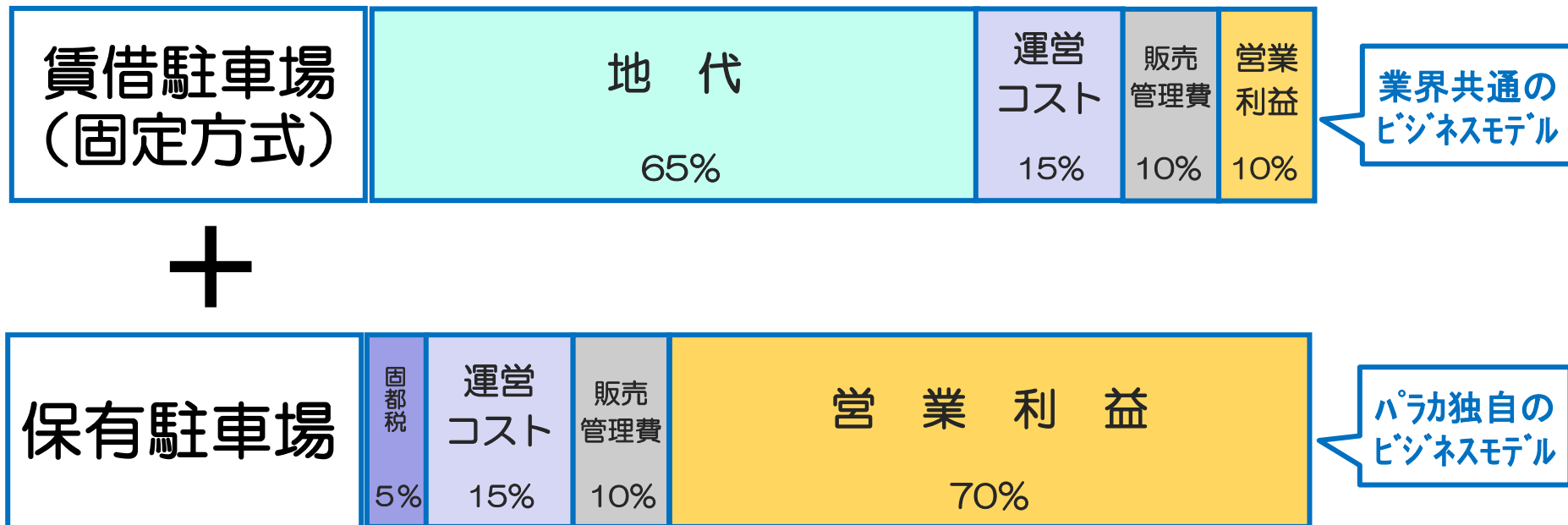
# 基本戦略①

「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  
(51名)で全国展開  
北9名、東20名、西22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

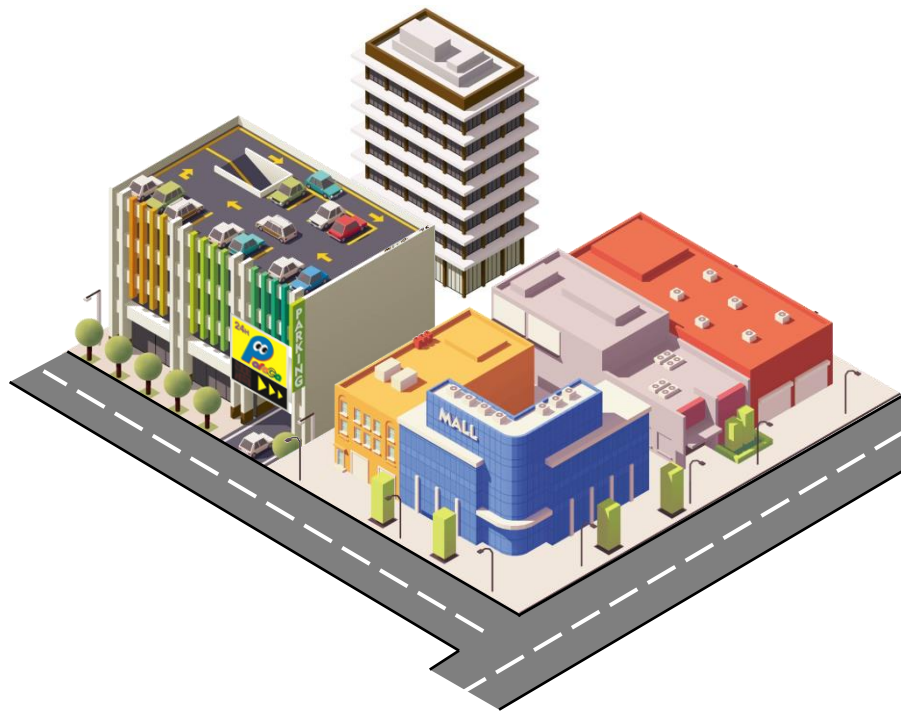
レンタカー不要  
立地の周辺情報  
地縁血縁情報

賃借  
駐車場

# 大手デベロッパーとの協業

## • 土地を分割して取得

商業施設・住居&自走式駐車場



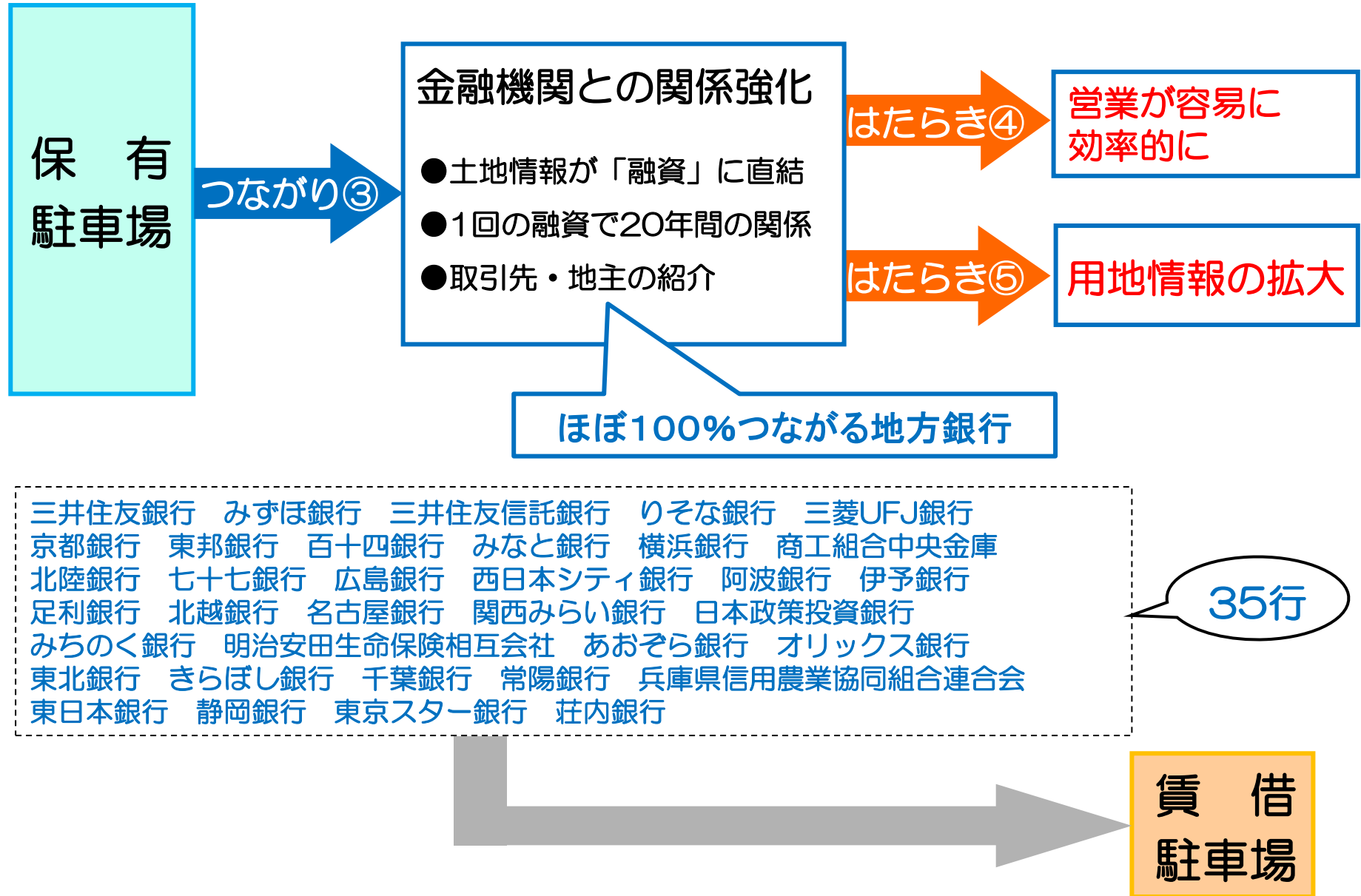
マンション&平置き駐車場



パラカ ⇨ 長期間の駐車需要による**基盤収益**

デベロッパー ⇨ 駐車場部分のコストダウン

# 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

### 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」

---

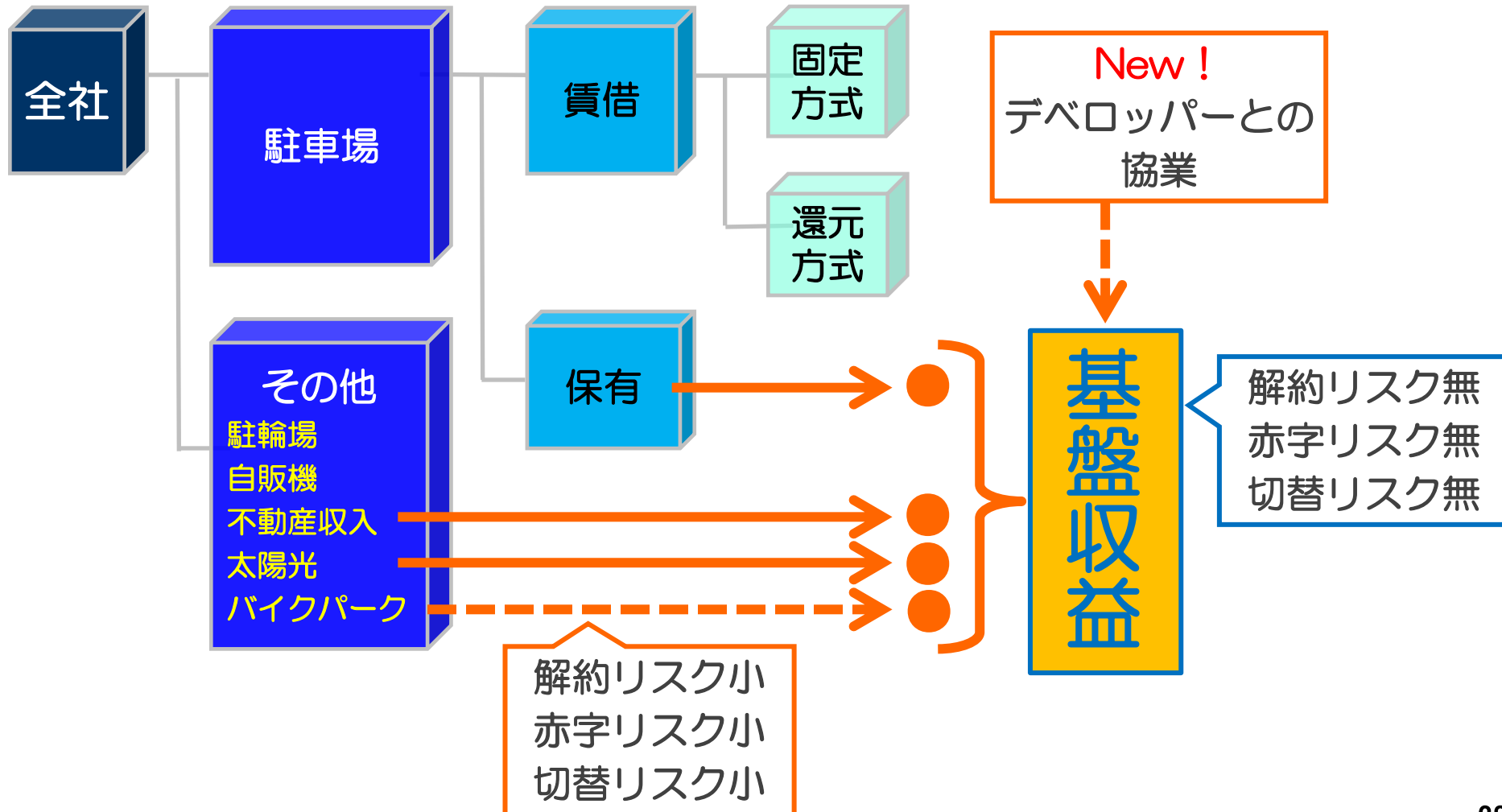
# 長期安定的な利益成長を目指して

①高収益で

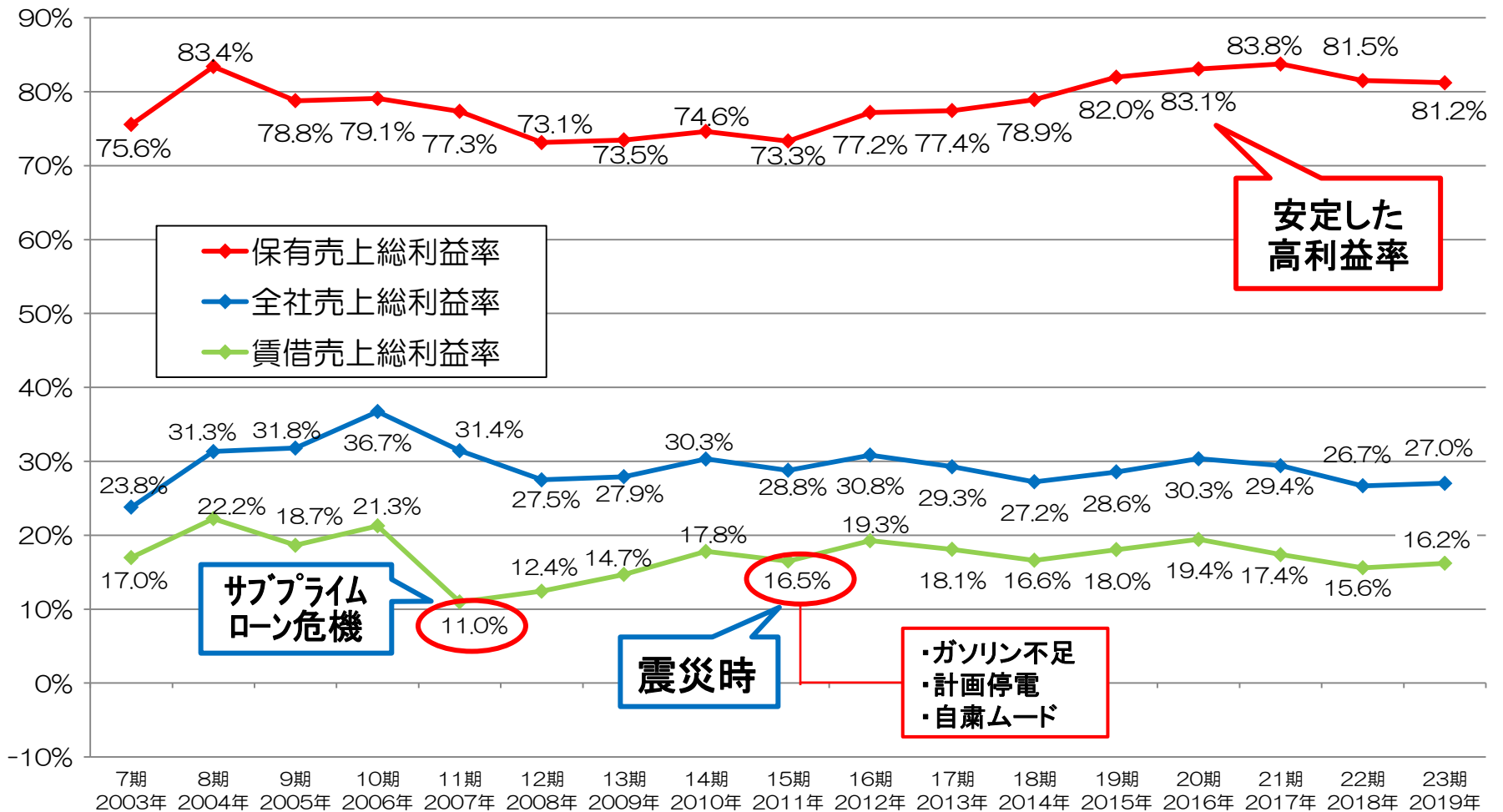
②外部環境に左右されにくく長期安定的で

③地域一番戦略の要となる中核的強み

= 「**基盤収益**」



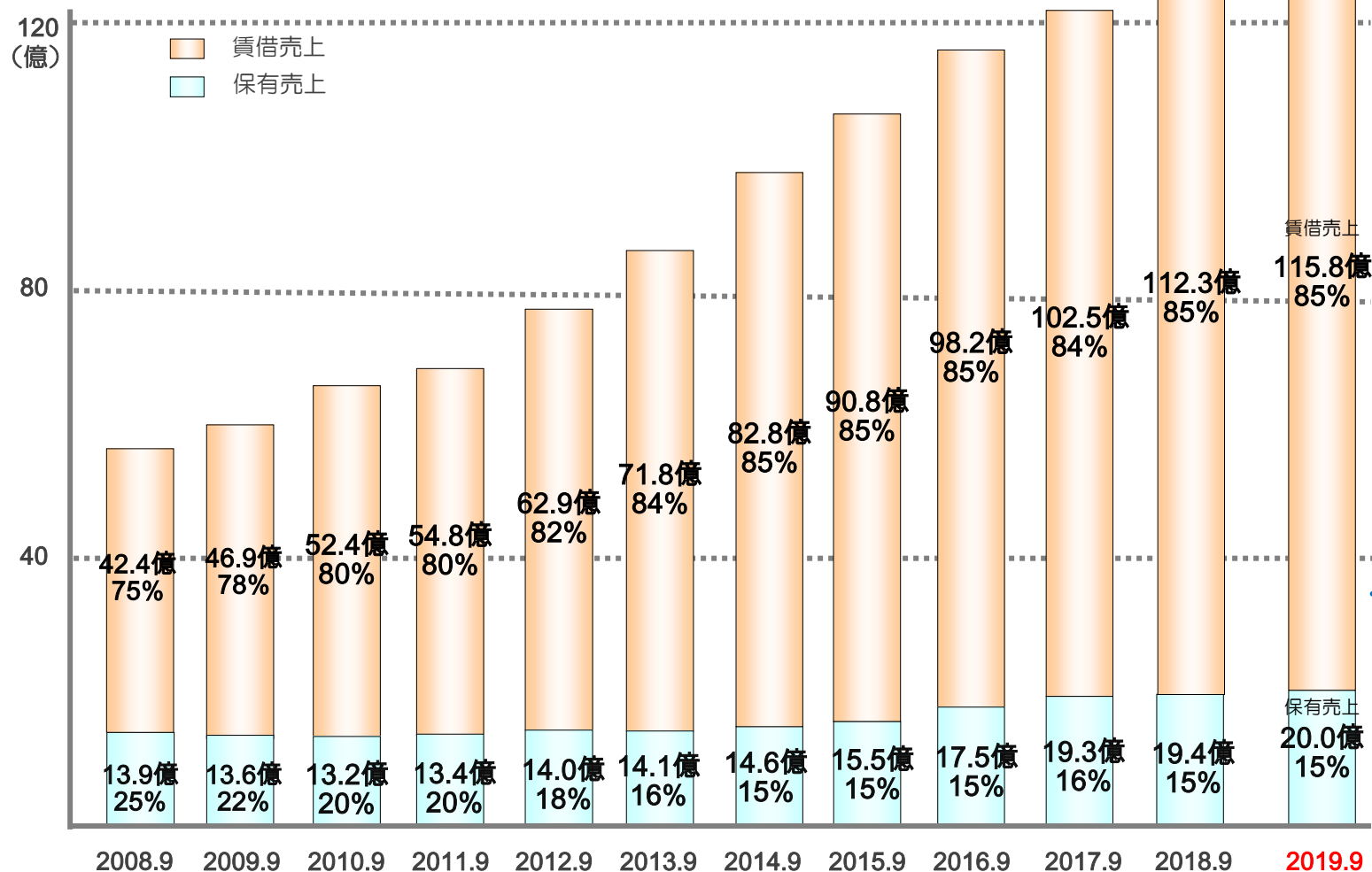
## 景気変動と利益率



# 保有駐車場・賃借駐車場の売上推移

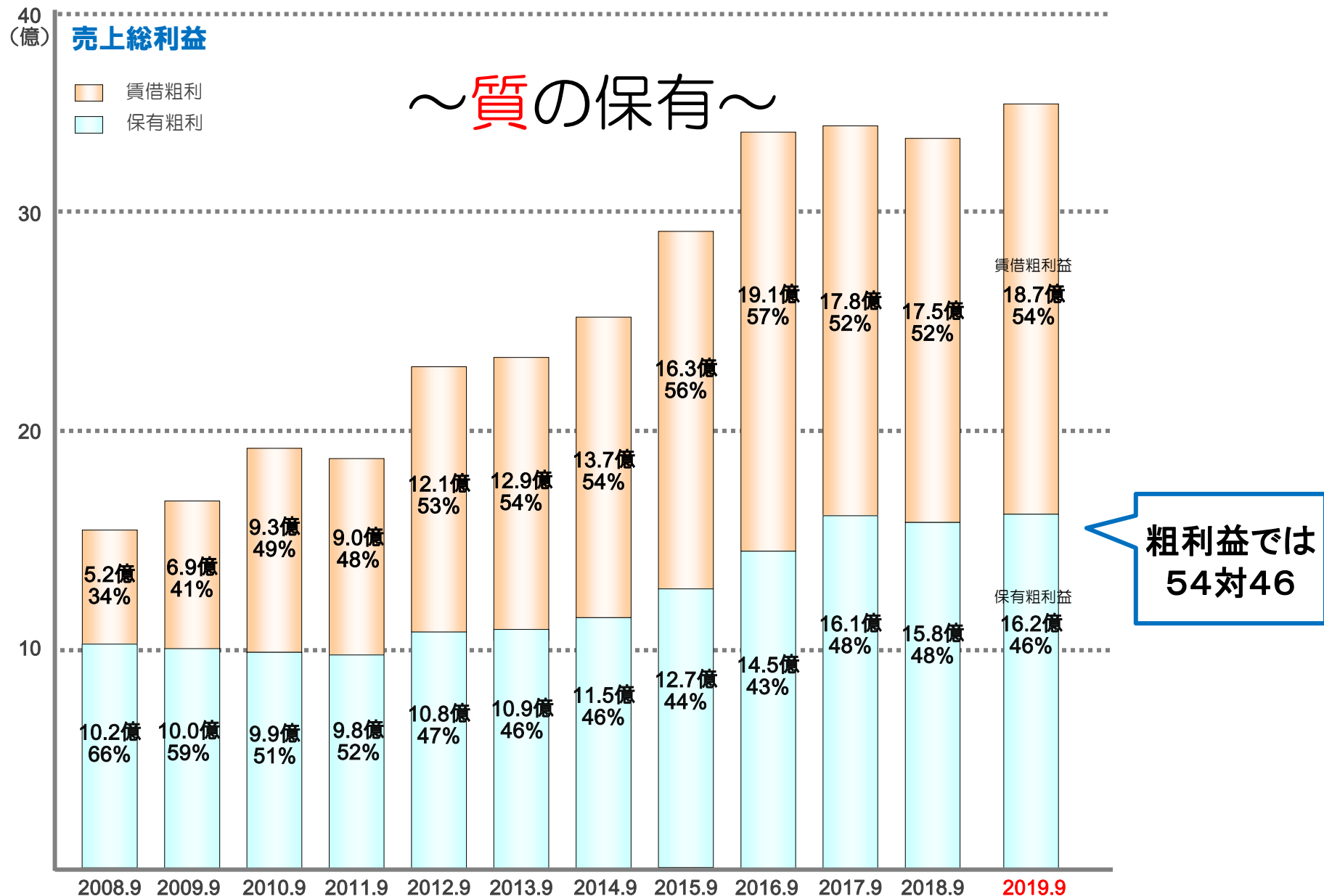
## ～量の賃借～

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

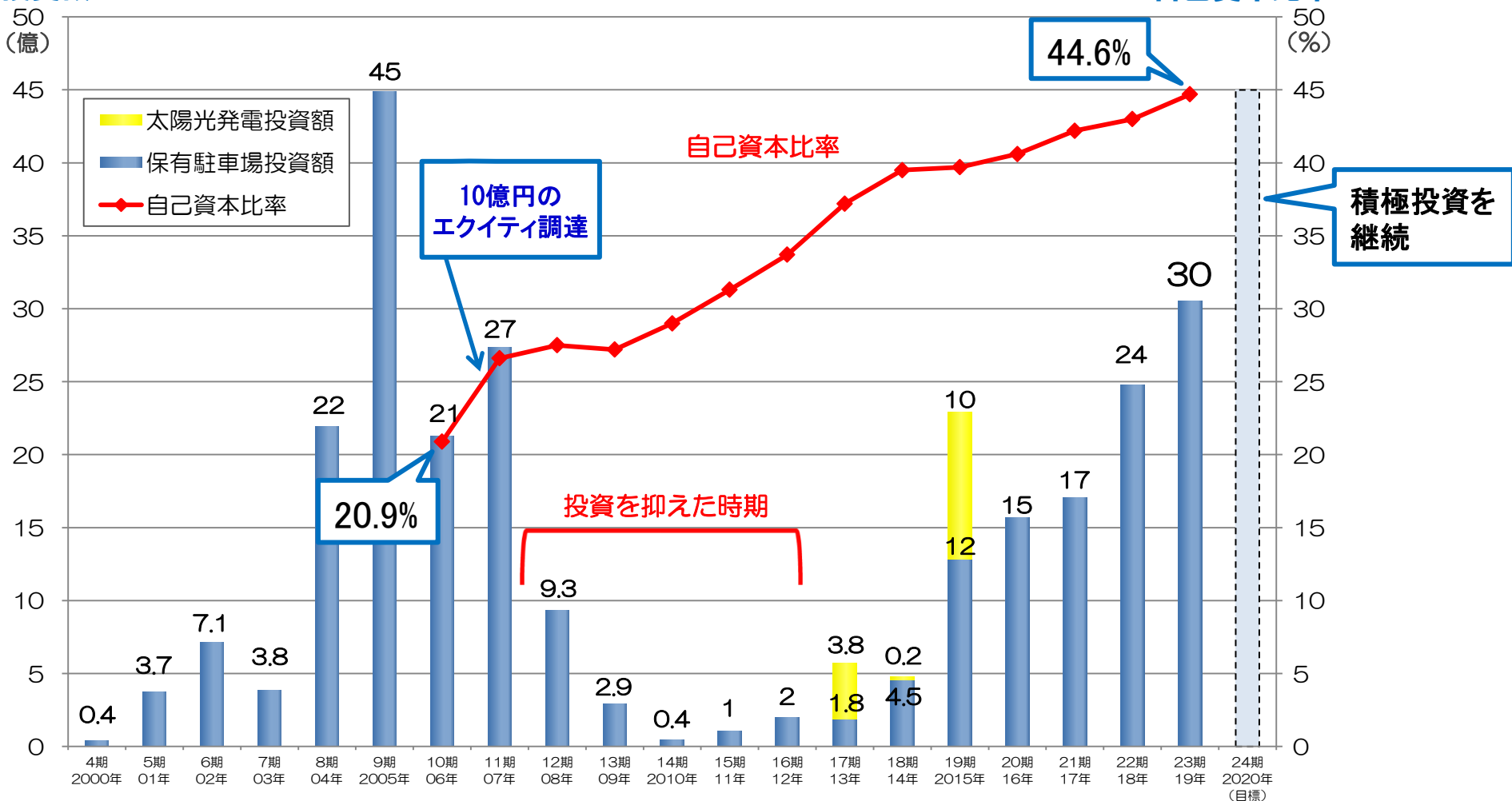


# 保有物件投資額推移

財務基盤の充実により保有駐車場への積極投資が可能に

投資額

自己資本比率

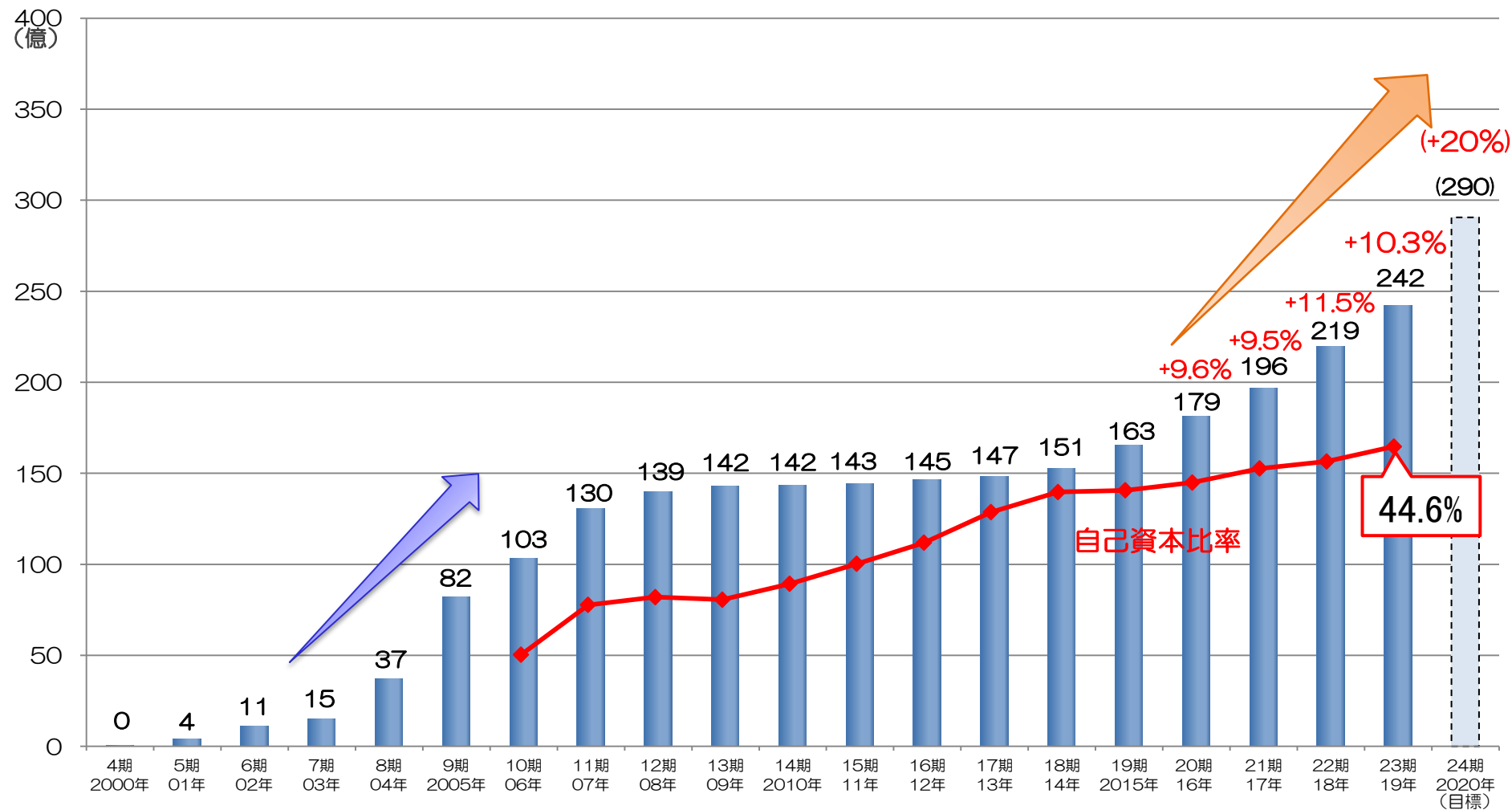




# 保有駐車場累計投資額

累計投資額 **20%アップ**を目指す

## 投資残高



# 「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

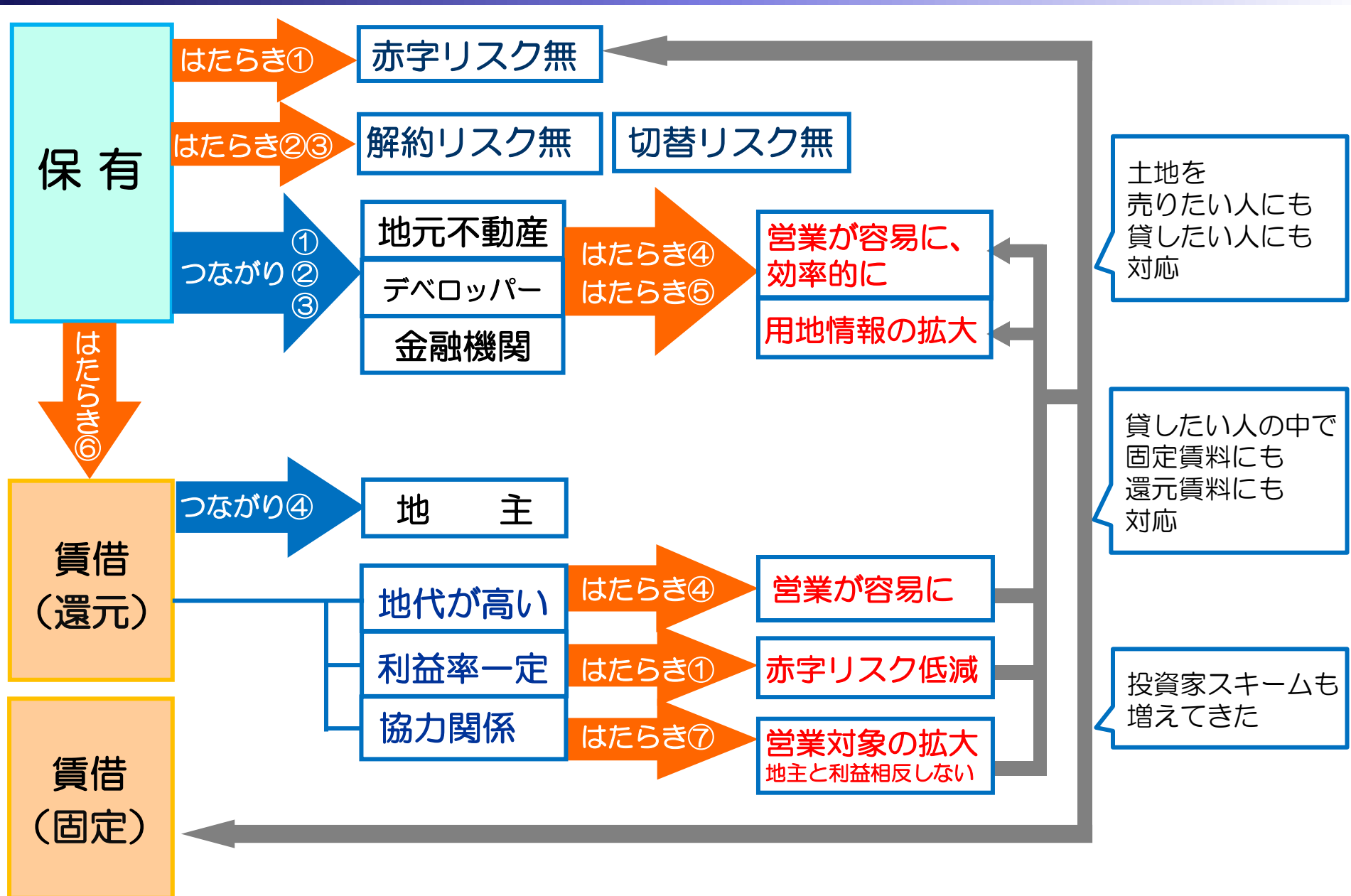
- ①地元不動産との
- ②デベロッパーとの
- ③金融機関との
- ④地主との
- ⑤地域との
- ⑥過去との

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



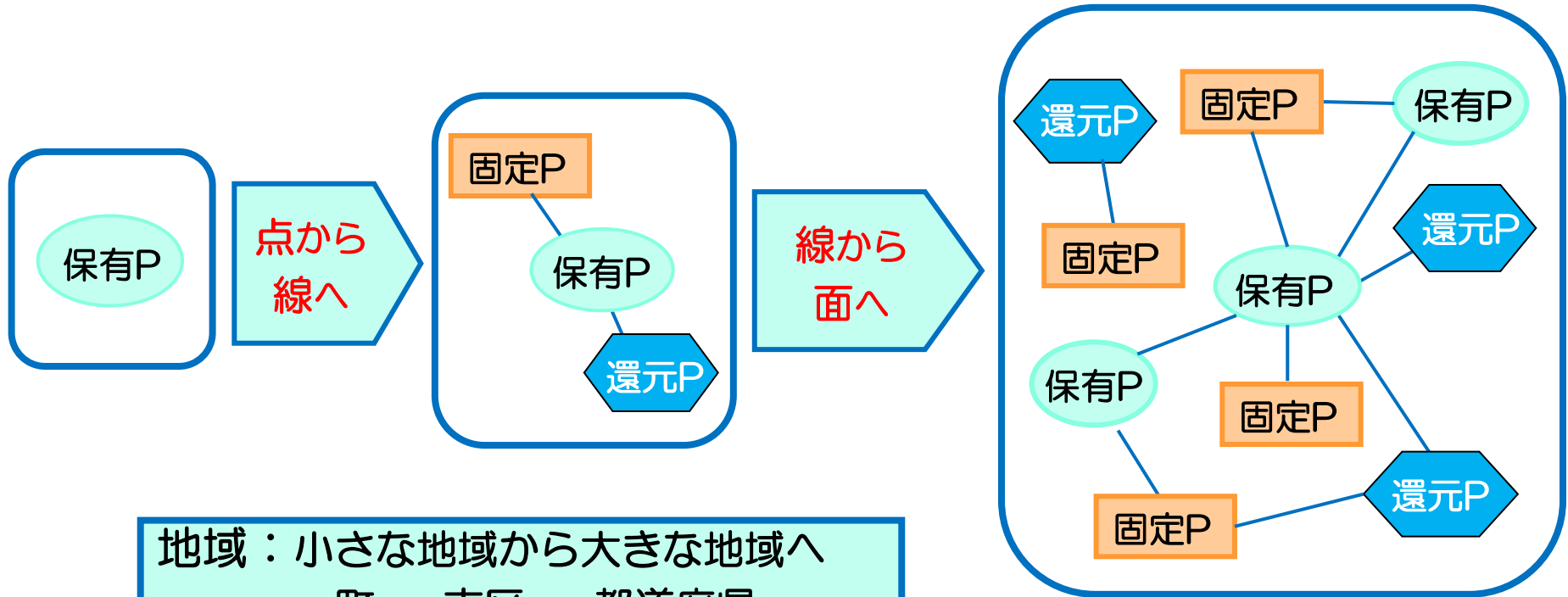
# 基本戦略③

## 「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

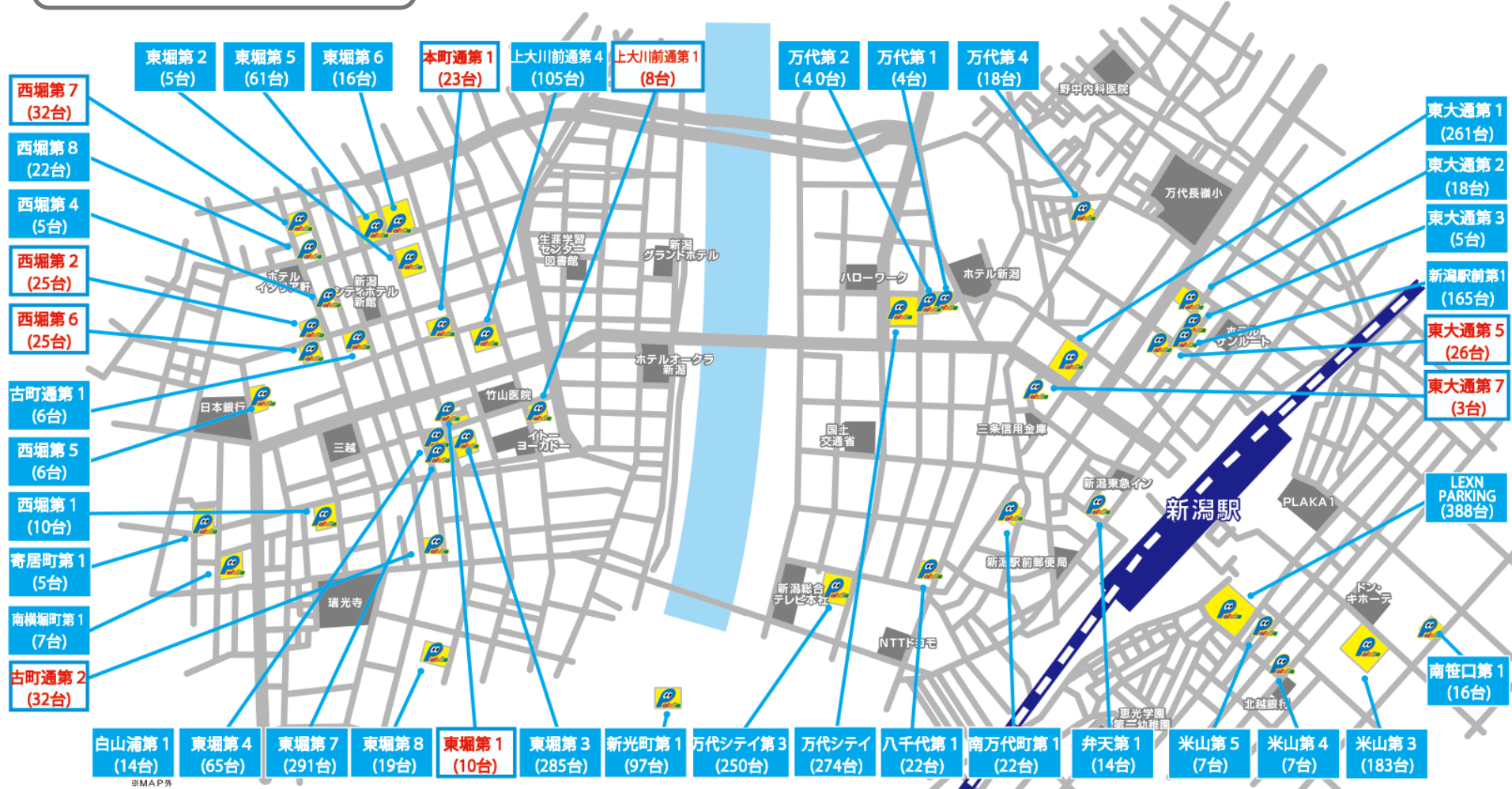
不動産：**保有駐車場比率**

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79万人



合計 43件 2,897車室  
 保有 9件 184車室

# 不動の地域一番戦略

## 青森市の場合

青森市人口 約28万人

合計 41件  
保有 9件  
1,178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



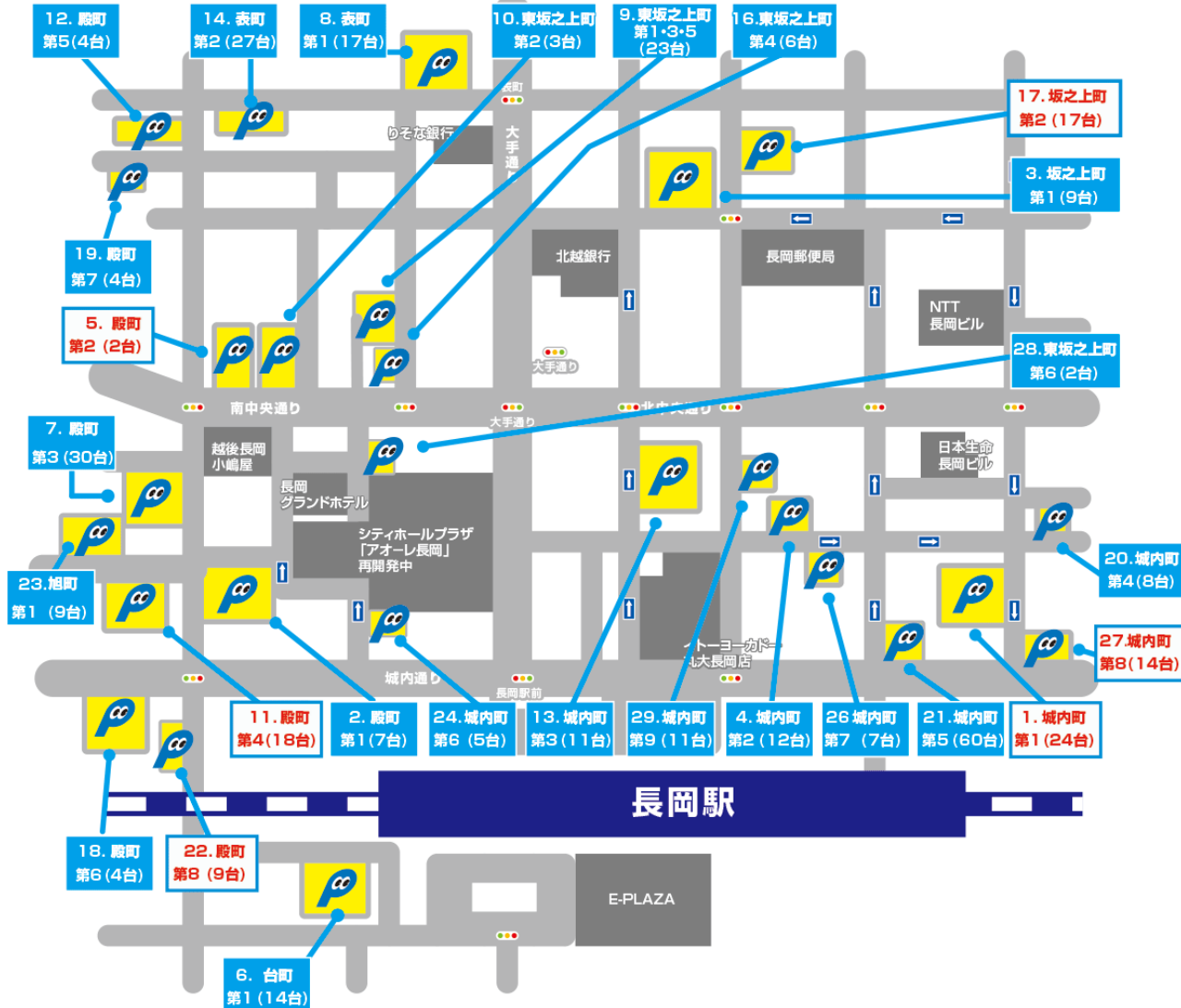
# 不動産の地域一番戦略

## 長岡市の場合

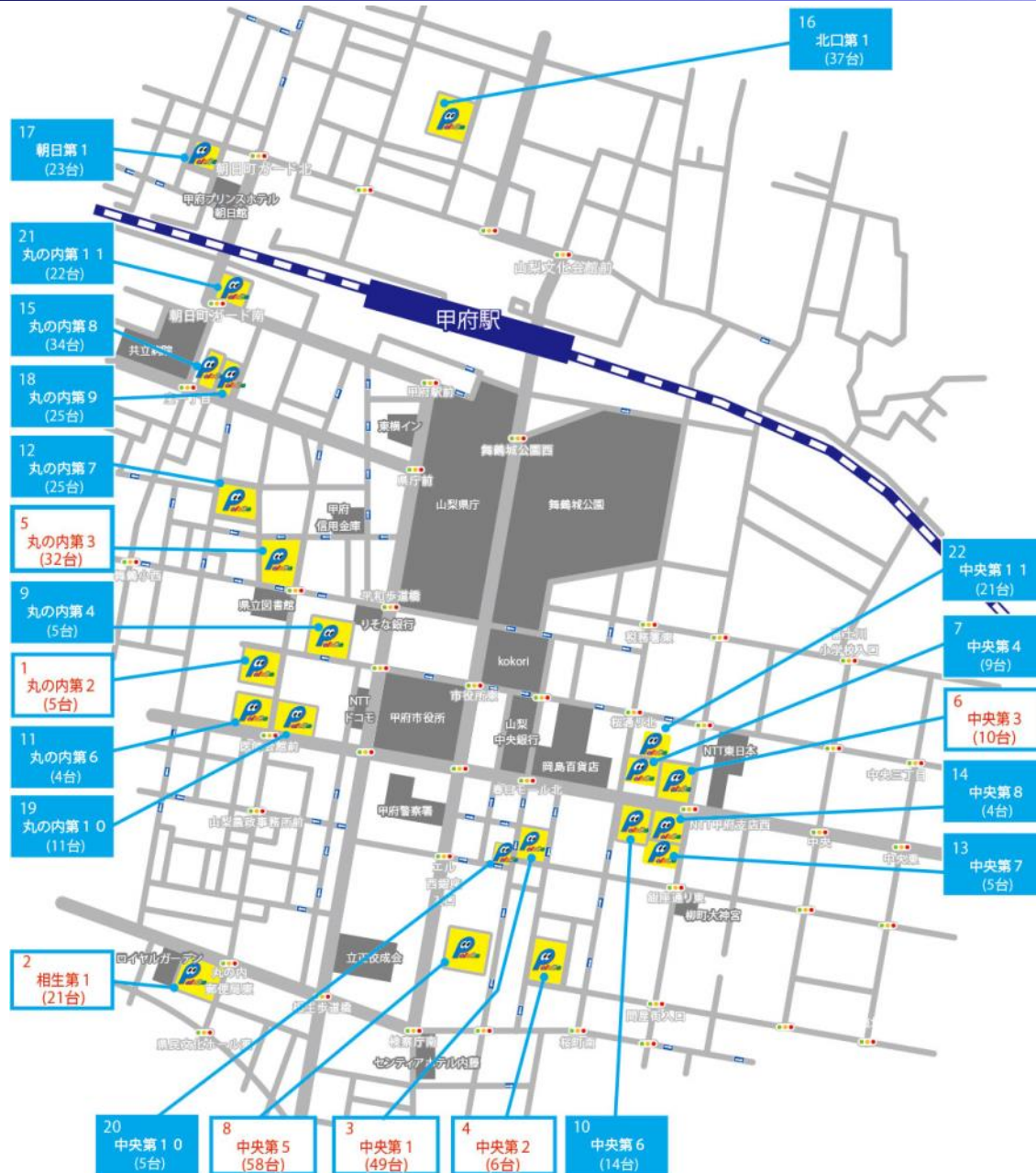
長岡市人口 約27万人

合計 27件  
保有 6件

357車室  
84車室



# 不動産の地域一番戦略

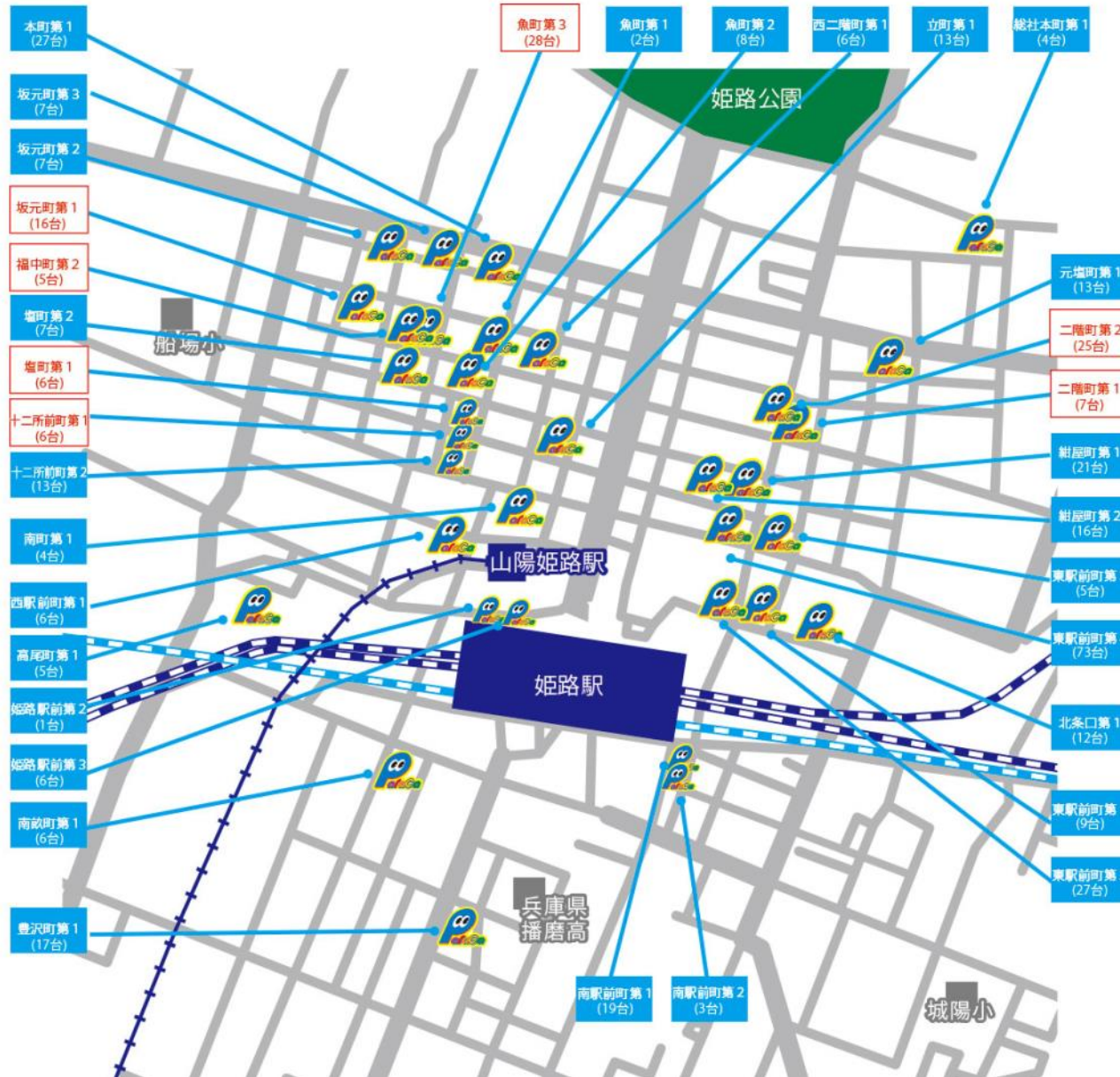


## 甲府市の場合

甲府市人口 約19万人

合計 22件 425車室  
 保有 7件 181車室

# 不動産の地域一番戦略



## 姫路市の場合

姫路市人口 約53万人

合計保有 34件 7件 430車室 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」

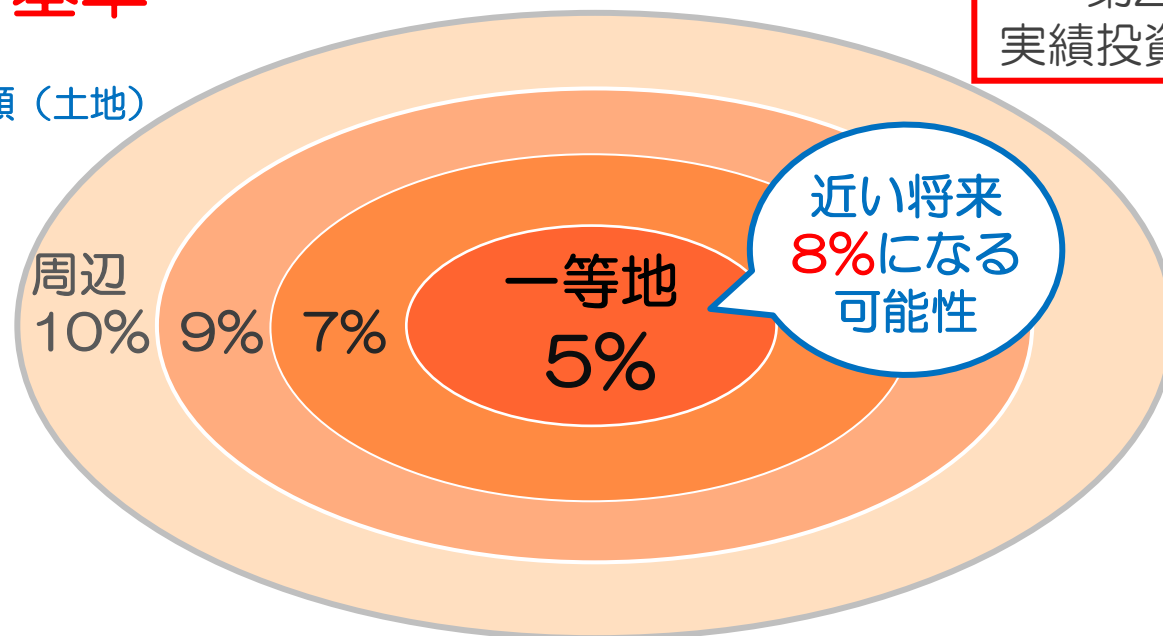
---

# 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 7.6%



**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

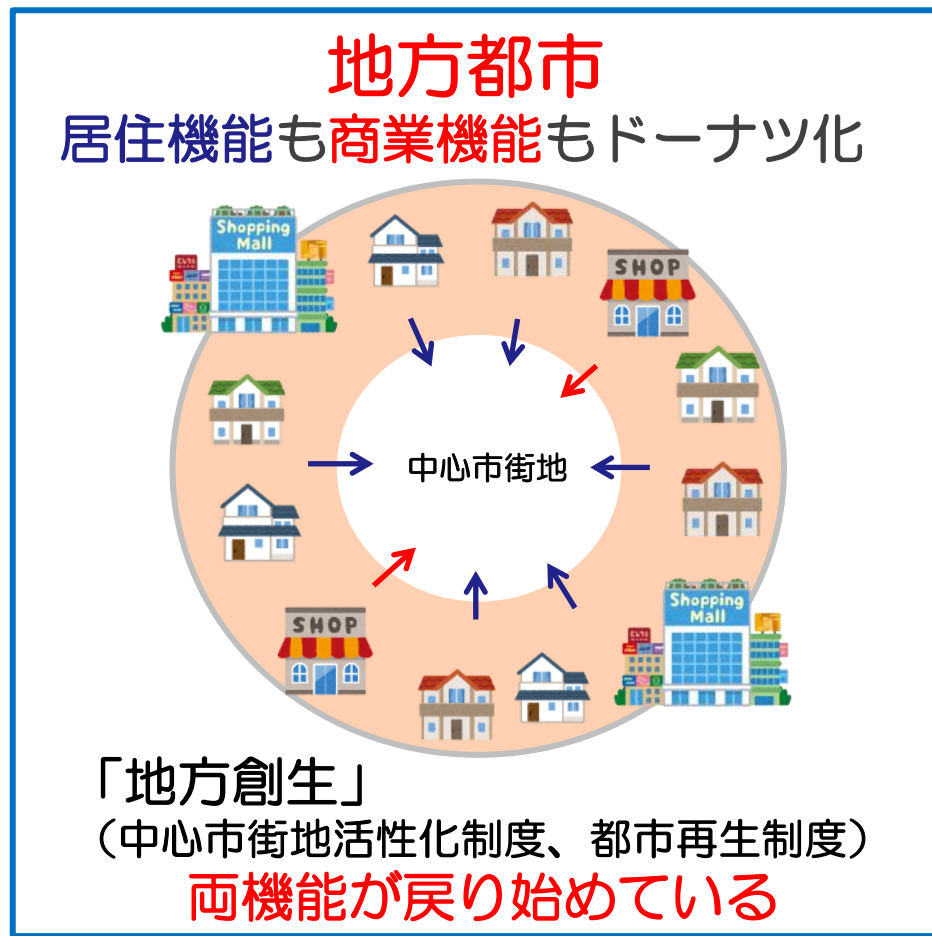
駐車料金400円/時間

→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

⇒ 官民両方のリニューアル（橋、道路、水道管）

# 地方都市の大リニューアル時代 札幌市の例 (人口約197万)

合計 31件 590車室  
保有 3件 35車室

北8西1再開発  
マンション等  
再開発計画中

ホテル  
2020年春  
開業予定  
304室

北4西3再開発  
複合ビル  
再開発計画中

オフィスビル  
2020年4月  
竣工予定

ホテル  
2020年2月  
竣工予定  
170室

北海道放送  
建て替え  
2020年春  
竣工予定

北海道庁  
建て替え  
2020年  
竣工予定

ホテル  
2020年6月  
竣工予定  
182室

NHK札幌放送  
2020年1月  
竣工予定

札幌市役所  
建て替え  
計画中

南2西3再開発  
複合ビル  
2023年  
竣工予定

ホテル+商業  
2019年末  
竣工予定

ホテル  
建築中

ホテル・複合施設  
開発計画中  
2025年開業予定

『ススキノラフィラ』  
再開発計画中

ホテル  
2019年竣工  
184室

ホテル  
2019年竣工  
212室

ウインズA館  
建て替え  
2021年春  
竣工予定

ホテル  
建築中  
約300室

中央区役所  
建て替え  
2020年夏  
着工予定

ホテル  
2020年春  
竣工予定  
150室

(当社調べ)

1 すすきの第1[保]	20 台	9 南1西14第1	19 台	17 麻生町第1	8 台	25 南8西2第1	43 台
2 札幌101	142 台	10 北4東2第1	5 台	18 南8西13第1	8 台	26 南7西12第1	16 台
3 南7西第1[保]	10 台	11 南1西第4	38 台	19 琴似駅前第2	10 台	27 南7西2第1	8 台
4 南1西第1	7 台	12 南3西8第1	6 台	20 北16西5第1	10 台	28 南1西9第1	16 台
5 南12西第1	6 台	13 札幌駅北口第1	9 台	21 南5西7第1[保]	5 台	29 南4西12第1	13 台
6 南5西第3	14 台	14 大通西第2	9 台	22 北6西8第1	14 台	30 琴似1条7丁目第1	18 台
7 南12西第2	12 台	15 南6西7第1	37 台	23 琴似1条3丁目第1	17 台	31 南2東2第1	5 台
8 南1西第3	6 台	16 南6西11第1	26 台	24 北10西3第1	33 台		

青字はMAP外



# 地方都市の大リニューアル時代 青森市の例 (人口約28万)



合計 41件 1,178車室  
保有 9件 190車室

1 本町第1 [保]	27 台	8 新町第2	25 台	15 安方第2	11 台	22 古川第6	14 台	29 新町第5	8 台	36 青森駅前第1 [保]	7 台
2 本町第2 [保]	56 台	9 古川第3	13 台	16 本町第7 [保]	12 台	23 古川第7	20 台	30 堤町第1 [保]	11 台	37 新町第6	17 台
3 新町第1	38 台	10 安方第1 [保]	13 台	17 新町第3	17 台	24 古川第8	17 台	31 古川第9	22 台	38 橋本第2	37 台
4 本町第3	33 台	11 本町第5 [保]	12 台	18 マルサ本町	335 台	25 安方第4	13 台	32 古川第10	15 台	39 本町第12 [保]	29 台
5 古川第1	10 台	12 本町第6	24 台	19 新町第4	21 台	26 長島第2	33 台	33 本町第10 [保]	23 台	40 橋本第3	88 台
6 本町第4	20 台	13 長島第1	9 台	20 古川第5	32 台	27 本町第8	15 台	34 本町第11	11 台	41 古川第11	14 台
7 橋本第1	7 台	14 古川第4	6 台	21 安方第3	26 台	28 本町第9	22 台	35 安方第5	15 台		

# 地方都市の大リニューアル時代 福島市の例 (人口約28万)

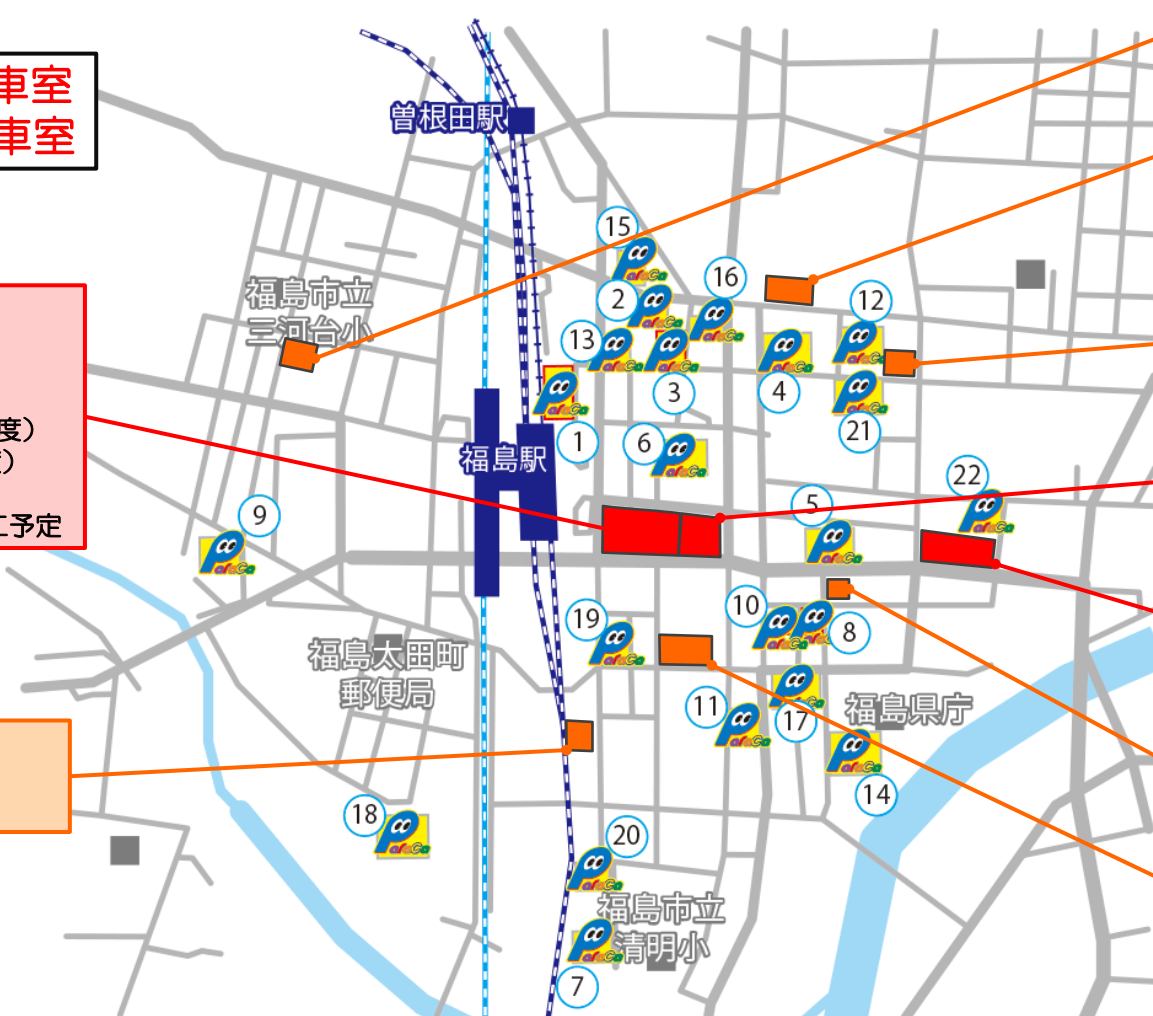
合計 22件 619車室  
保有 4件 252車室

**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  
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

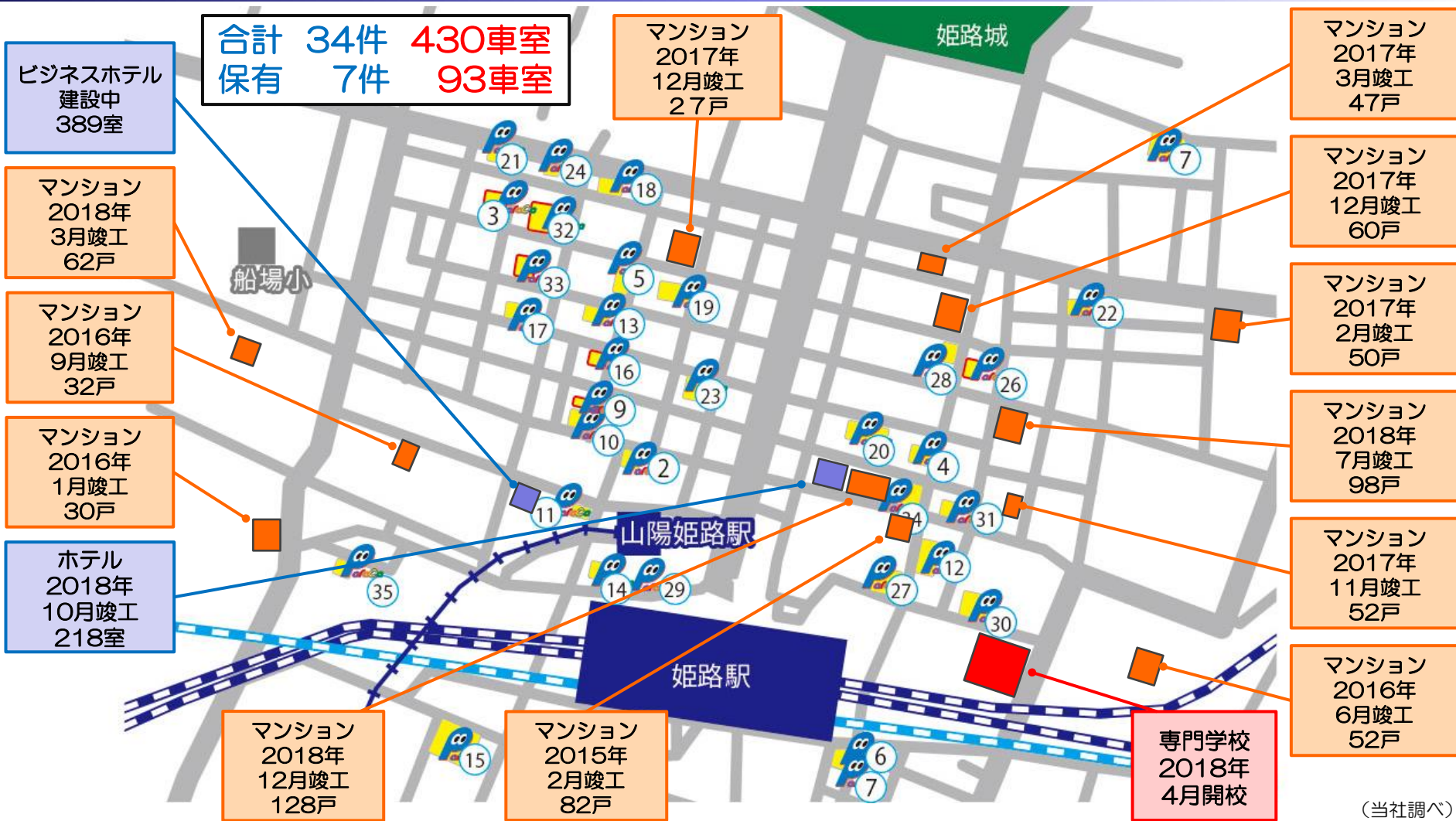
マンション  
2019年9月竣工  
44戸

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)

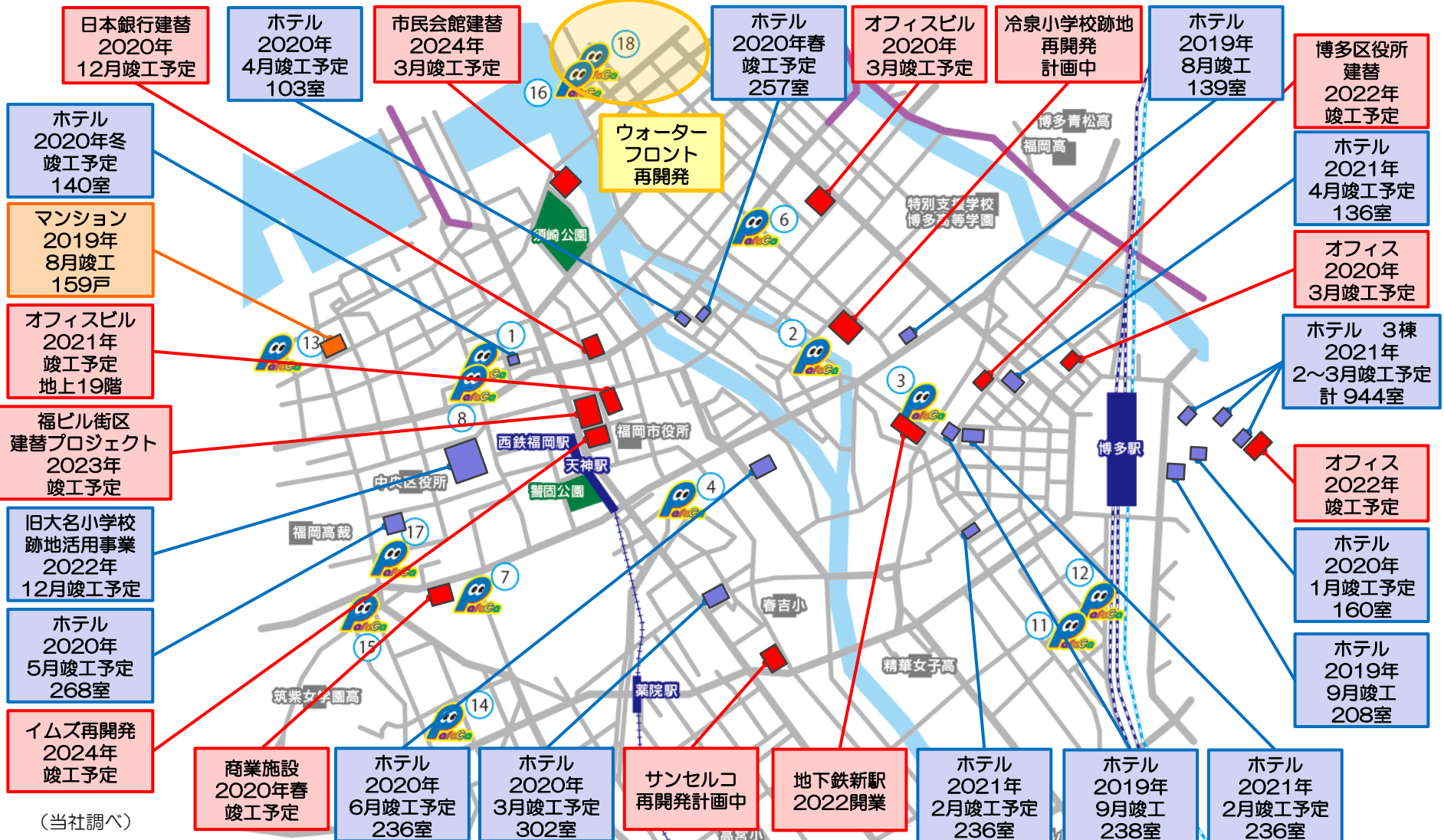


(当社調べ)

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1はMAP外

# 地方都市の大リニューアル時代 福岡市の例（人口約159万）



1 天神3丁目第1	11 台	6 下川端町第2	4 台	11 博多駅前第3	6 台	16 福岡市築港本町第1	14 台
2 中洲103[保]	155 台	7 警固第2 (駐輪場)	44 台	12 博多駅前第4	10 台	17 大名第1	7 台
3 博多区祇園町第1	11 台	8 福岡市天神第2	3 台	13 福岡市長浜第1	2 台	18 福岡市築港本町第2	4 台
4 渡辺通第1	8 台	9 草香江第1	3 台	14 薬院第1	4 台	19	台
5 福岡市小笹第1	14 台	10 福岡市今川第1	12 台	15 警固第3[保]	15 台	20	台

合計 18件 327車室  
保有 2件 170車室

青字はMAP外