

パラカ株式会社  
令和3年9月期（第25期）  
2020年10月～2021年9月  
決算説明資料



# 損益計算書ハイライト

新型コロナウイルス感染症の影響により減収だが、  
売上原価削減等の効果により増益

	第24期 2020年9月期 (19.10~20.9)	第25期 2021年9月期 (20.10~21.9)		前期比
売上高	124億71百万	117億61百万	△7億09百万	-5.7%
売上原価	95億90百万	84億79百万	△11億11百万	-11.6%
売上総利益	28億80百万	32億82百万	4億01百万	13.9%
販売管理費	14億87百万	14億96百万	8百万	0.6%
営業利益	13億93百万	17億86百万	3億92百万	28.2%
経常利益	11億85百万	15億75百万	3億90百万	32.9%
純利益	7億48百万	9億77百万	2億28百万	30.6%

コロナ禍 第3波  
～第5波の影響  
を受け、減収

不採算駐車場の  
解約、  
賃下げにより、  
売上原価を削減

# 事業形態別 概要

保有は「基盤収益」として経営を下支え。  
 賃借は不採算駐車場の解約・賃下げ・還元移行を推進。

	第24期 2020年9月期	第25期 2021年9月期	前期比	
			増減額	%
売上高	124億71百万	117億61百万	△7億09百万	-5.7%
賃借駐車場	102億27百万	95億06百万	△7億21百万	-7.1%
保有駐車場	17億68百万	17億88百万	19百万	+1.1%
その他	4億74百万	4億67百万	△7百万	-1.6%
うち太陽光発電	1億69百万	1億69百万	0百万	+0.1%
売上総利益	28億80百万	32億82百万	4億01百万	+13.9%
賃借駐車場	12億29百万	16億26百万	3億97百万	+32.4%
保有駐車場	13億81百万	13億96百万	15百万	+1.1%
その他	2億70百万	2億58百万	△12百万	-4.5%
うち太陽光発電	83百万	85百万	2百万	+2.8%

新型コロナを受け  
新規開拓を厳選

料金変更  
値上げ625件  
値下げ352件

# 新型コロナウイルスの影響 月次推移（上半期）

## コロナ第3波

（百万円）

	20年10月	11月	12月	21年1月	2月	3月
売上高	1,054	1,006	1,027	908	900	1,050
1日当たり売上高	@34.0 (91.9%)	@33.5 (86.6%)	@33.1 (82.7%)	@29.3 (79.5%)	@32.1 (81.9%)	@33.9 (97.0%)
うち駐車場	1,019 (91.9%)	969 (86.1%)	993 (82.3%)	872 (78.7%)	862 (81.7%)	1,012 (97.9%)
その他	34 (90.9%)	37 (98.9%)	34 (95.7%)	36 (107.5%)	38 (87.0%)	38 (77.7%)
売上原価	726 (84.2%)	707 (83.1%)	739 (83.9%)	709 (84.0%)	706 (83.6%)	720 (86.0%)
売上総利益	328 (114.9%)	299 (96.0%)	287 (79.6%)	199 (66.8%)	194 (76.3%)	330 (134.6%)
売上総利益率	31.1%	29.7%	28.0%	21.9%	21.6%	31.4%

※カッコ内：前年同月比

新規開拓	16件 155車室	3件 40車室	13件 162車室	12件 244車室	11件 251車室	14件 163車室
解約・減設	23件 225車室	17件 189車室	20件 201車室	16件 135車室	11件 105車室	7件 106車室
増減	▲7件 ▲70車室	▲14件 ▲149車室	▲7件 ▲39車室	▲4件 109車室	0件 146車室	7件 57車室

# 新型コロナウイルスの影響 月次推移（下半期）

## コロナ第4波

## コロナ第5波

(百万円)

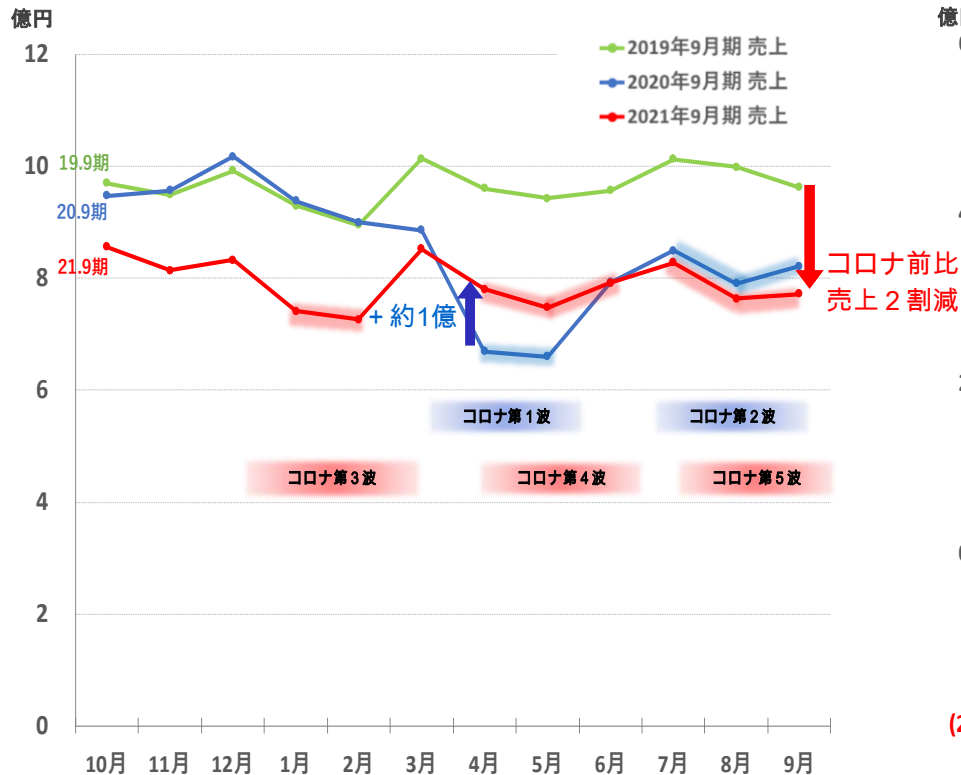
	21年4月	5月	6月	7月	8月	9月
売上高	965	926	986	1,034	946	954
1日当たり売上高	@32.1	@29.8	@32.8	@33.3	@30.5	@31.8
	(82.2%) (121.1%)	(80.3%) (115.8%)	(84.4%) (101.8%)	(84.4%) (100.2%)	(77.9%) (97.2%)	(81.7%) (93.6%)
うち駐車場	924	884	941	990	908	914
	(82.0%) (121.4%)	(79.8%) (117.0%)	(84.0%) (101.7%)	(83.4%) (99.0%)	(77.5%) (97.3%)	(81.0%) (93.5%)
その他	40	42	44	43	37	39
	(88.1%) (114.7%)	(91.5%) (95.2%)	(92.8%) (102.9%)	(117.7%) (136.6%)	(87.6%) (93.2%)	(100.8%) (96.9%)
売上原価	703	687	699	696	688	693
	(79.9%) (85.9%)	(79.1%) (90.3%)	(80.8%) (95.0%)	(80.6%) (97.3%)	(80.4%) (96.8%)	(81.5%) (95.8%)
売上総利益	261	238	287	337	257	260
	(89.1%) (前期赤字)	(83.9%) (619.7%)	(94.6%) (123.2%)	(93.8%) (106.6%)	(71.8%) (98.2%)	(82.1%) (88.2%)
売上総利益率	27.1%	25.8%	29.1%	32.6%	27.2%	27.3%

※カッコ内：前年同月比

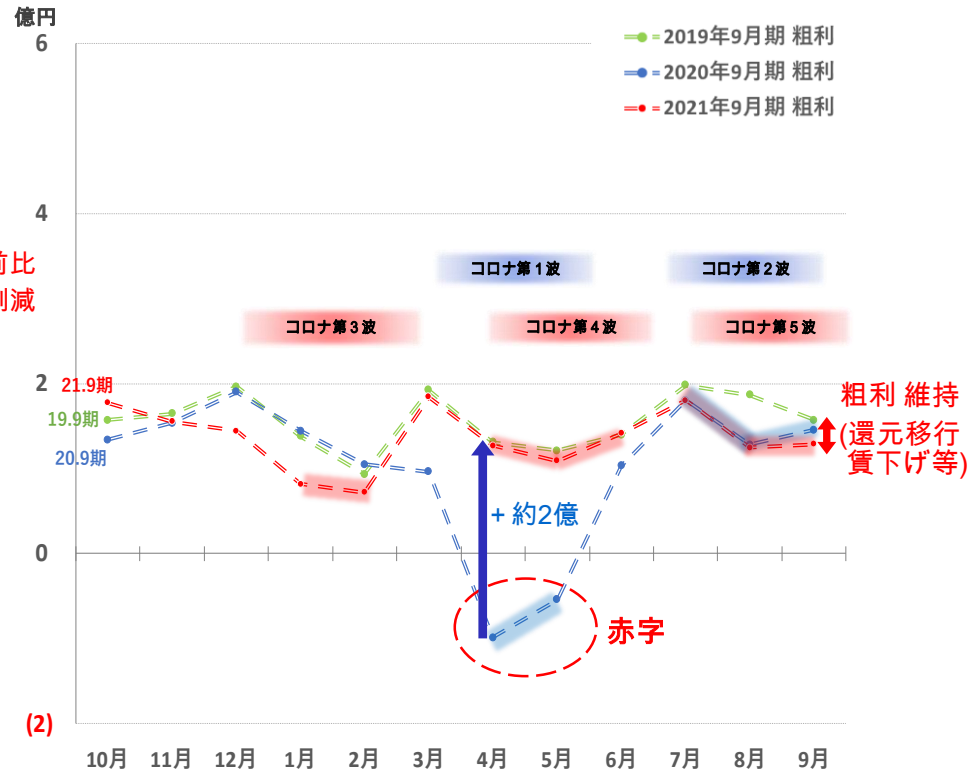
新規開拓	5 件 43 車室	8 件 117 車室	13 件 139 車室	8 件 69 車室	6 件 36 車室	13 件 131 車室
解約・減設	13 件 283 車室	7 件 94 車室	13 件 267 車室	12 件 111 車室	10 件 177 車室	13 件 173 車室
増減	▲8 件 ▲240 車室	1 件 23 車室	0 件 ▲128 車室	▲4 件 ▲42 車室	▲4 件 ▲141 車室	0 件 ▲42 車室

新型コロナウイルスの売上への影響は徐々に小さくなっている。

## 【売上推移】月次



## 【粗利推移】月次

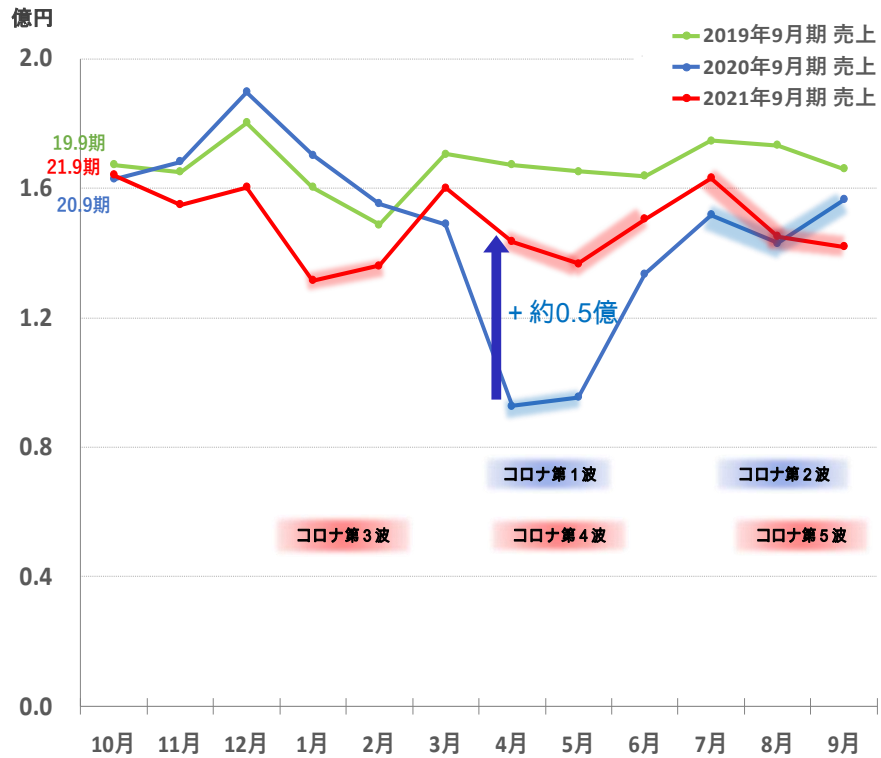


### 賃借駐車場への対応：

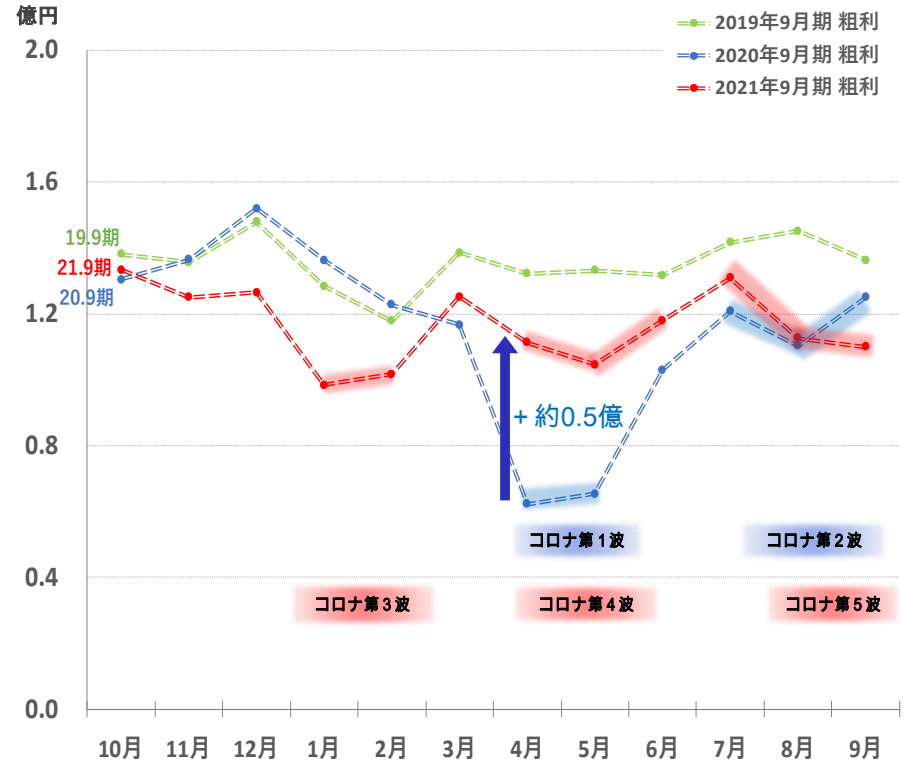
- ・ 不採算駐車場については解約、賃下げ、還元方式への移行
- ・ 新規開拓は、コロナ禍でも収益を確保できるものに限定

→売上高は2019年9月期比2割程度減が続いたが、原価の低減により利益を確保

## 【売上推移】 月次



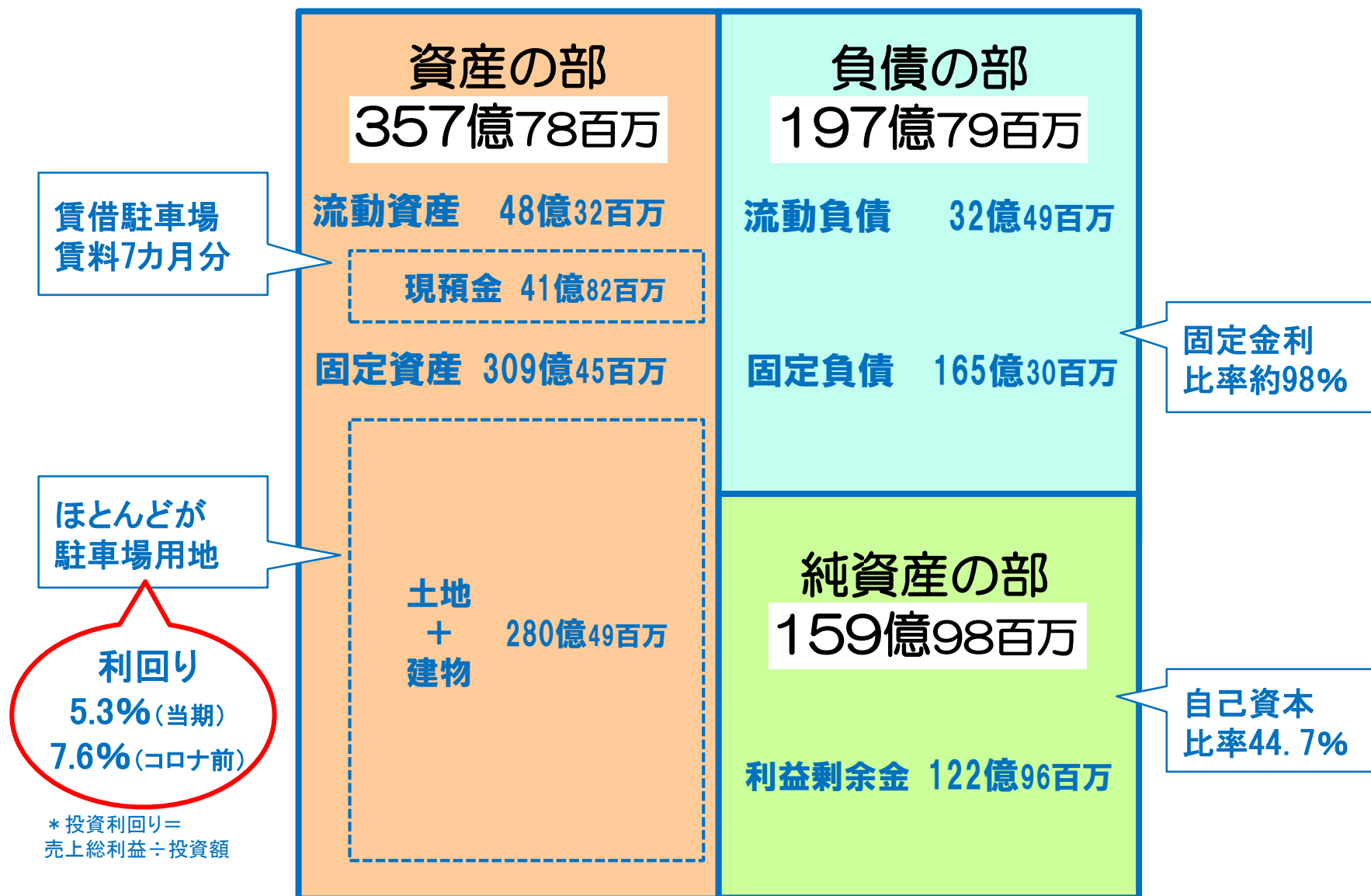
## 【粗利推移】 月次



### 保有駐車場：

- 保有駐車場はコロナ禍においても、高い利益率により「基盤収益」として経営を下支え。

# 貸借対照表 概要





# 貸借対照表 詳細

	第24期 2020年9月末	第25期 2021年9月末	前期比	
			増減額	%
資産合計	356億08百万	357億78百万	1億69百万	+0.5%
流動資産	53億87百万	48億32百万	△5億54百万	-10.3%
現金・預金	45億00百万	41億82百万	△3億17百万	-7.1%
固定資産	302億21百万	309億45百万	7億24百万	+2.4%
有形固定資産	295億49百万	302億88百万	7億38百万	+2.5%
土地	264億39百万	275億14百万	10億75百万	+4.1%
建物	5億67百万	5億34百万	△32百万	-5.8%
負債合計	201億10百万	197億79百万	△3億31百万	-1.6%
流動負債	28億85百万	32億49百万	3億63百万	+12.6%
1年以内長期借入金	17億44百万	17億80百万	36百万	+2.1%
固定負債	172億25百万	165億30百万	△6億94百万	-4.0%
長期借入金	157億54百万	153億93百万	△3億61百万	-2.3%
純資産合計	154億97百万	159億98百万	5億00百万	+3.2%
株主資本	155億41百万	160億29百万	4億88百万	+3.1%
資本金	18億12百万	18億39百万	27百万	+1.5%
資本剰余金	22億32百万	22億72百万	40百万	+1.8%
利益剰余金	118億79百万	122億96百万	4億16百万	+3.5%

保有駐車場  
当期投資額  
10.7億円

借入金  
返済 22.5億円  
新規借入 17.2億円  
主に20年固定金利

# 開拓状況

		第24期 2020年9月期 (19.10～20.9)	第25期 2021年9月期 (20.10～21.9)	前期比	
				増減	%
増加分	開拓数	174件 3,105車室	122件 1,550車室	-52 -1,555	-29.9% -50.1%
	解約数 (解約率:車室数ベース)	239件 3,295車室 (10.7%)	162件 2,066車室 (6.7%)	-77 -1,229	-32.2% -37.3%
	純増数	-65件 -190車室	-40件 -516車室	+25 -326	-% -%

新規開拓を厳選

解約数は減少

		第24期 2020年9月末	第25期 2021年9月末	前期比	
				増減	%
残高	賃借駐車場	1,851件 26,143車室	1,805件 25,609車室	-46 -534	-2.5% -2.0%
	保有駐車場	230件 4,569車室	236件 4,587車室	+6 +18	+2.6% +0.4%
	合計	2,081件 30,712車室	2,041件 30,196車室	-40 -516	-1.9% -1.7%

# 保有駐車場の取得状況

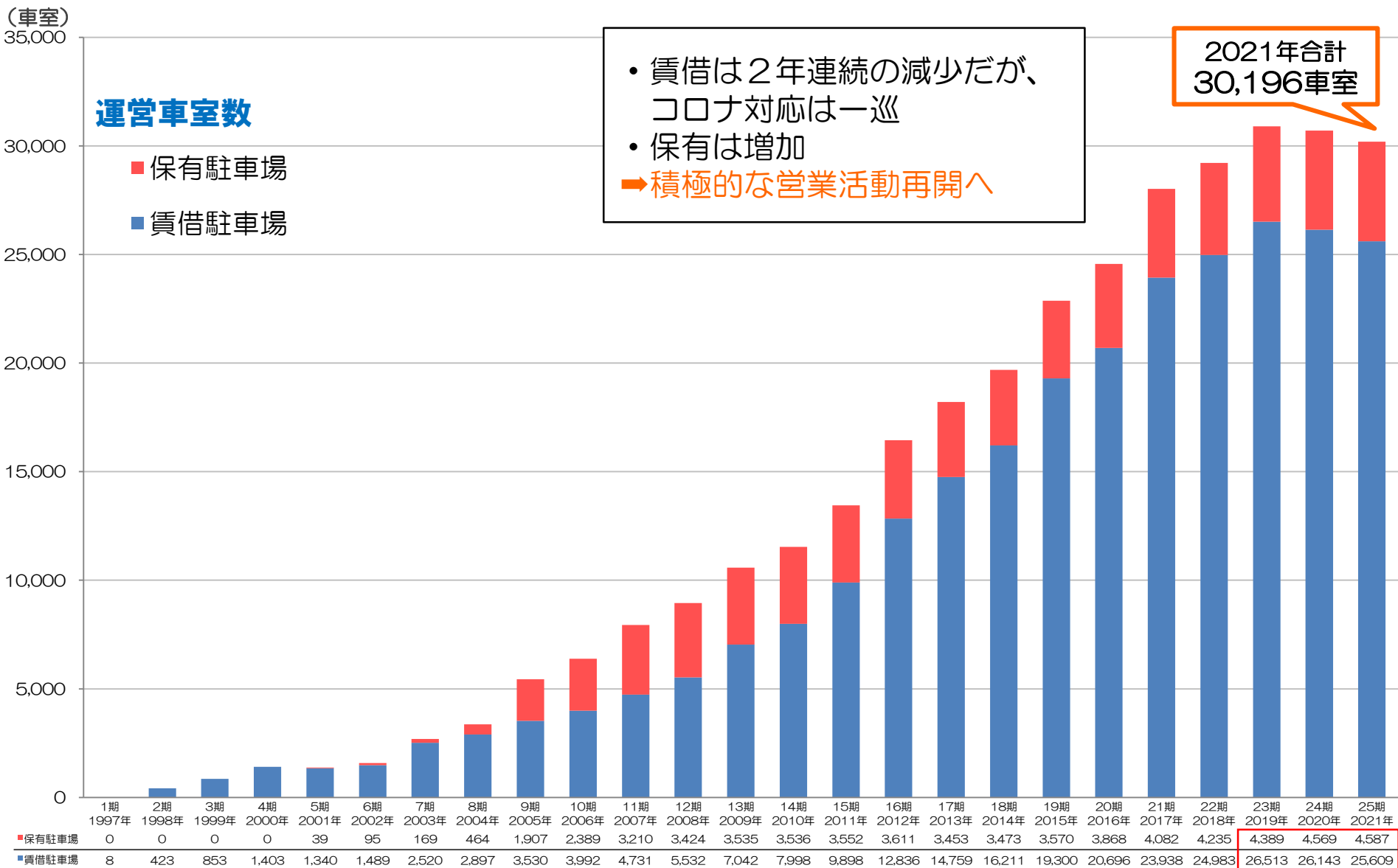
		第23期 2019年9月末	第24期 2020年9月末	第25期 2021年9月末
残高	簿価	239億円	265億円	276億円
	前期末比	+10.8%	+10.9%	+4.0%
	合計面積	31,868坪	32,912坪	33,362坪
増加分	取得金額	30.6億円	29.5億円	<b>10.7億円</b>
	前期比	+24%	▲4%	<b>▲64%</b>
	取得数	27件 304車室	29件 247車室	<b>8件 60車室</b>

<b>第26期取得済み分</b>	
横浜市中区	2車室
名古屋市中区	13車室
<b>第26期取得予定分</b>	
京都市中京区	6車室
札幌市中央区	4車室
<b>計</b>	<b>4.8億円</b>
<b>4件</b>	<b>25車室</b>
※ 11月10日現在	

コロナ影響により、  
取得案件数が減少

北日本	東日本	西日本
会津若松市東栄町第1 17車室	川崎市堀之内町第1 8車室 東日暮里第18 7車室 西葛西駅前第1 8車室	大阪市備後町第5 4車室 大阪市京町堀第2 (増設) 5車室 長崎市賑町第1 4車室 長崎市桜町第1 (10月オープン) 7車室
計 1件 17車室	計 3件 23車室	計 4件 20車室

# 駐車場車室数残高推移



# 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(クルマ)計</b>	2,041	30,196
普通車	1,964	28,085
小型車	170	597
軽自動車	314	1,514
<b>バス</b>	1	4
<b>バイク計</b>	439	1,499
バイクパーク	385	909
<b>自転車</b>	69	6,550

バイクパーク  
会員数2万人突破  
コロナ禍にも関わ  
らず着実に増加

※普通車、小型車、軽自動車の件数には重複を含む。

2021年9月30日現在

# 伊藤忠商事との資本業務提携

2021年8月26日

伊藤忠商事株式会社との資本業務提携契約を締結。  
既存株主からの取得により、伊藤忠商事が当社の筆頭株主となる。

(資本業務提携の内容)

- ① それぞれが有する不動産用地情報の相互提供及び共有
- ② 当社が保有する駐車場等における、共同での不動産開発事業の検討及び推進
- ③ 伊藤忠商事及びそのグループ会社と当社の連携推進
- ④ 当社が取り組んでいる、駐車場のIT活用に関する開発協力

2021年10月末までに、10件188車室の駐車場について、  
伊藤忠商事からの紹介により成約

【成約事例】



賃貸マンションの付帯駐車場を、  
コインパーキングとして活用（江東区）

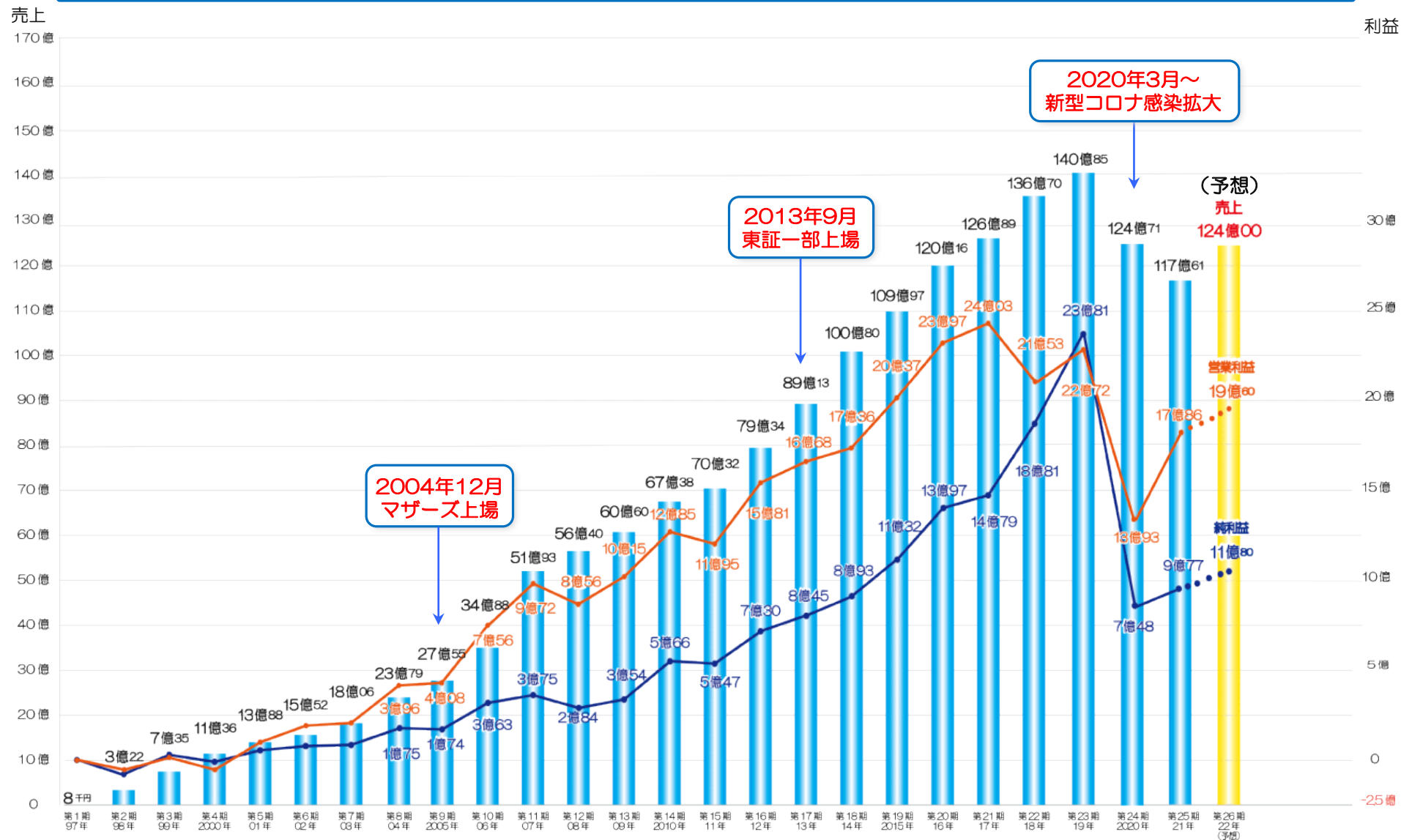


マンションの建設予定地において、  
建築前の暫定活用として賃借（仙台市）

**伊藤忠商事のグループ会社とも、連携拡大へ。**

# 再び成長軌道へ（売上・利益推移）

コロナ対応は一巡。積極的な営業活動再開により、再び成長軌道へ





# 成長戰略



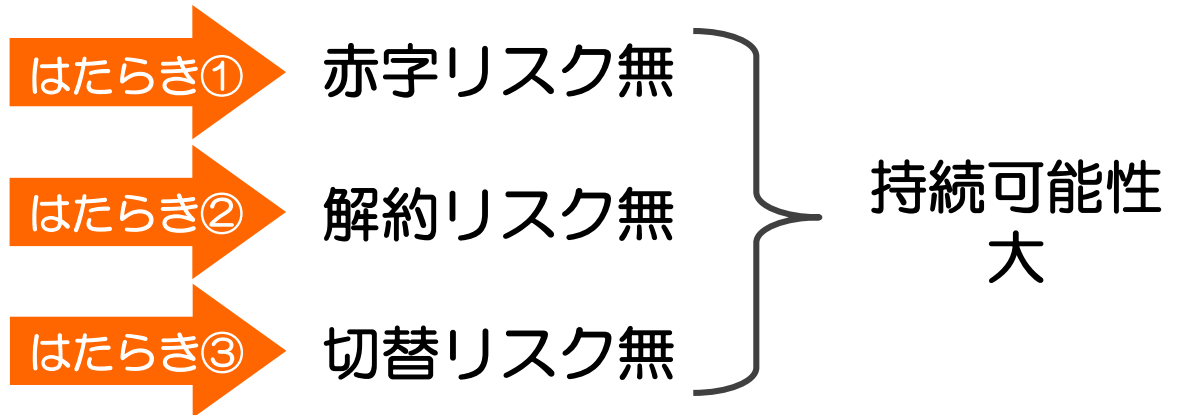
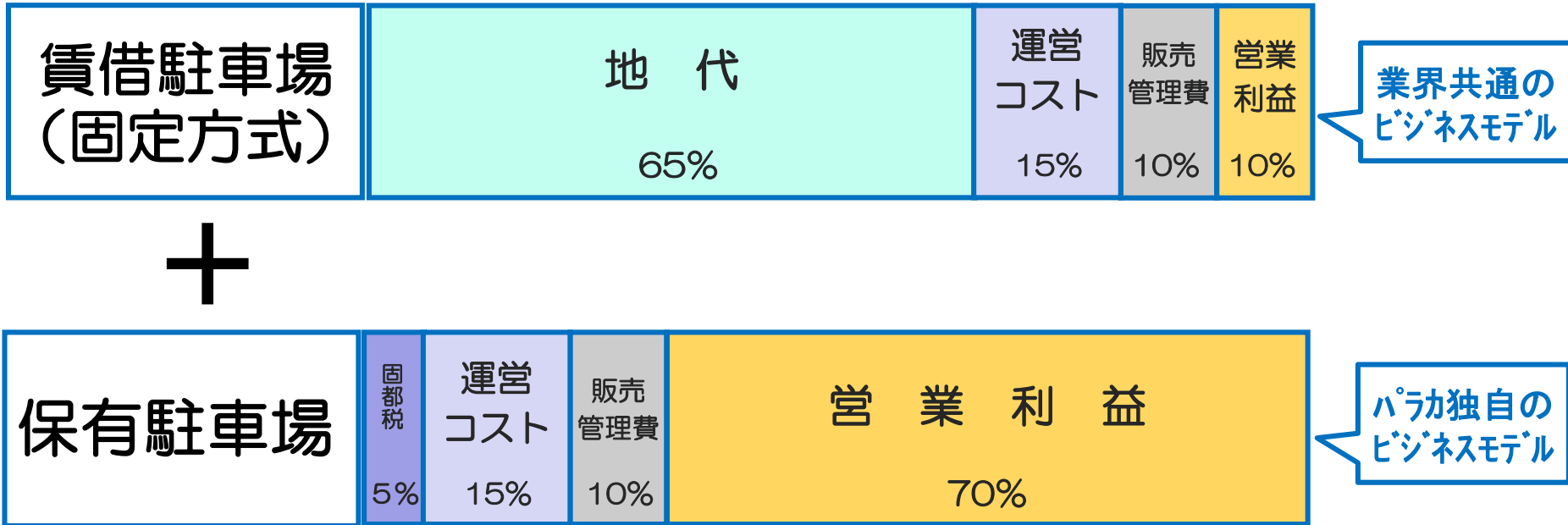
# 基本戦略①

「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  
(49名)で全国展開  
北5名、東25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

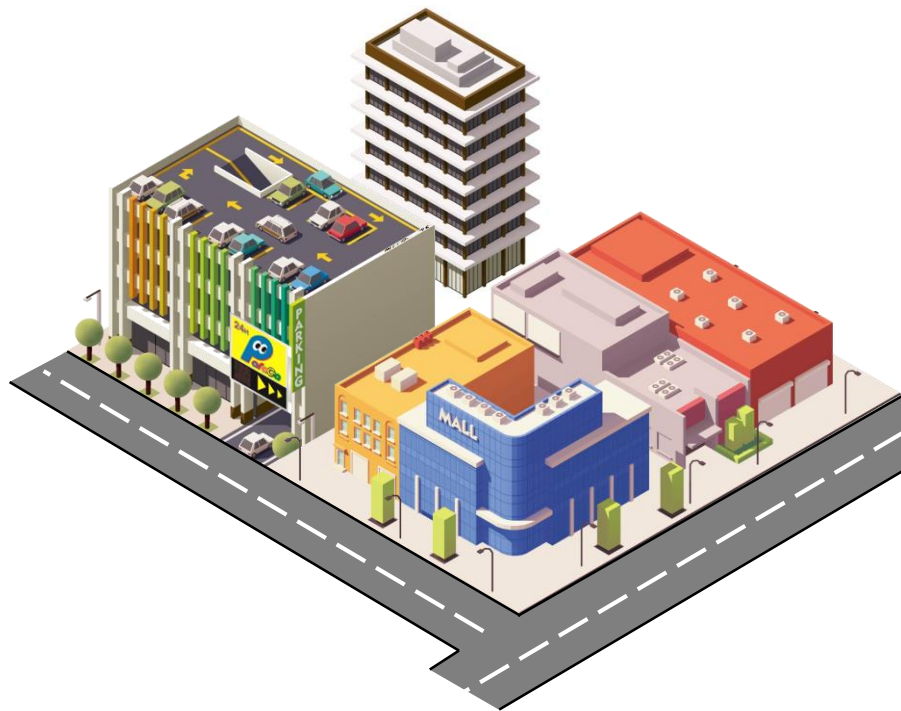
レンタカー不要  
立地の周辺情報  
地縁血縁情報

賃借  
駐車場

# 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



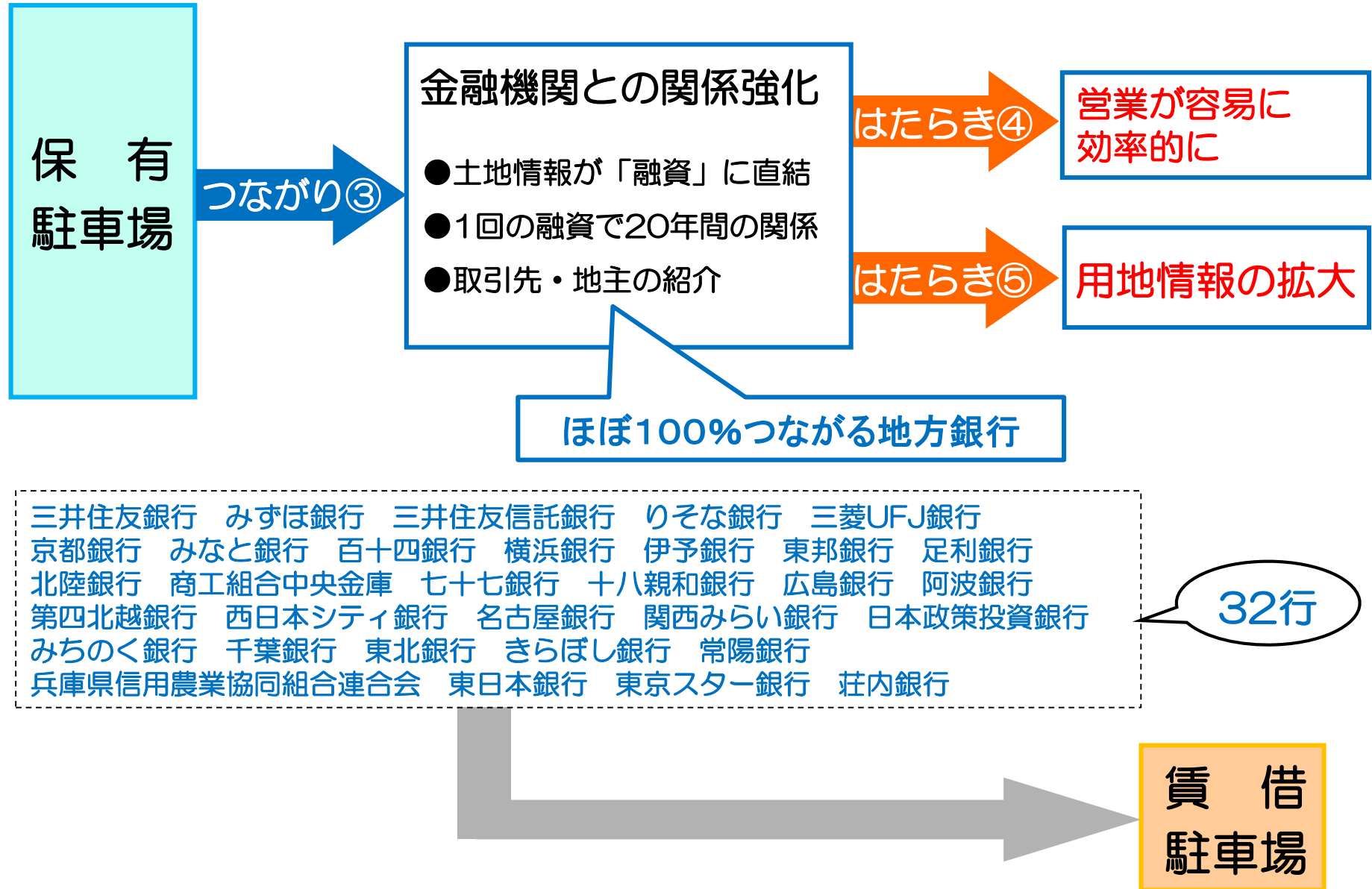
マンション&平置き駐車場



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

固定税  
5%

運営  
コスト  
15%

販売  
管理費  
10%

営業利益

70%

はたらく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

# 基本戦略②

## 「基盤収益としての 保有駐車場」

---

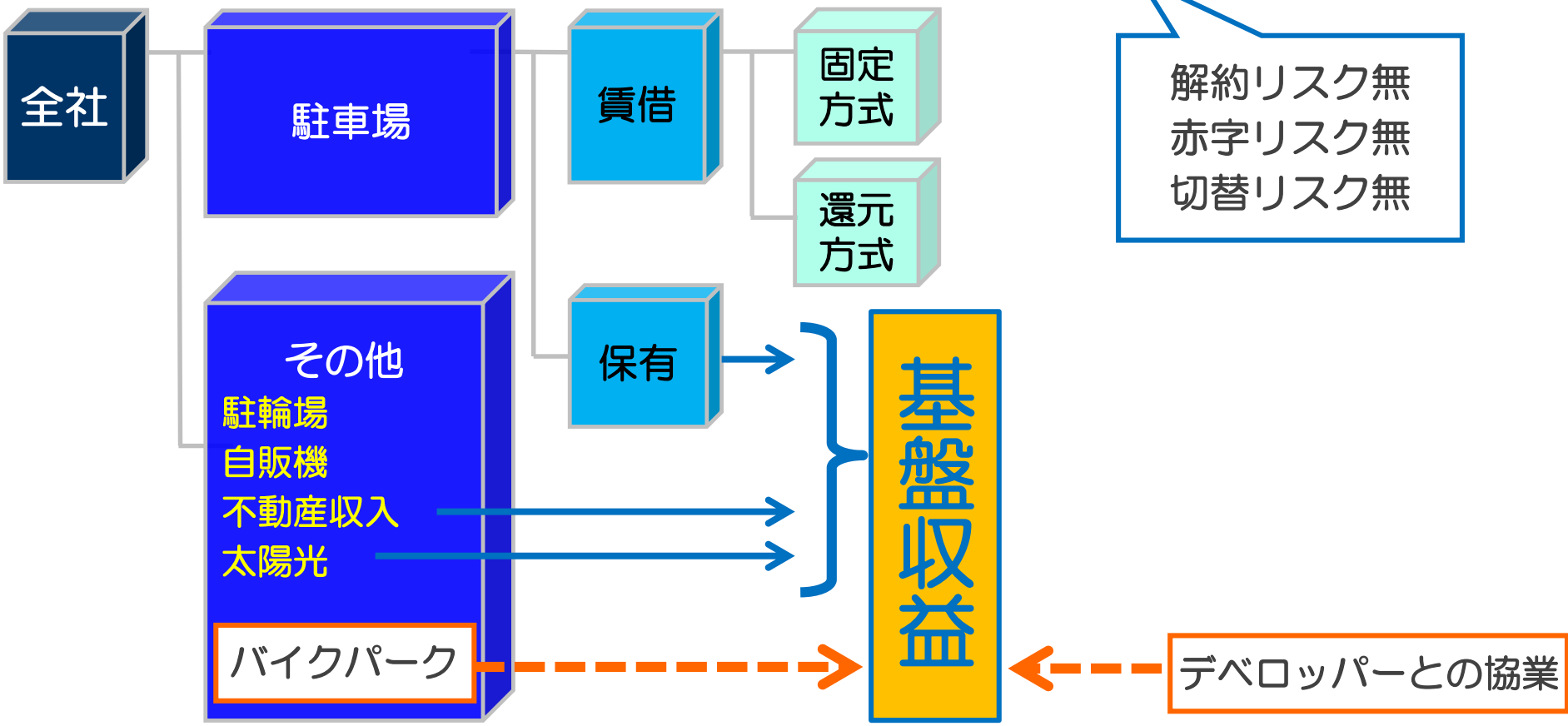


# 長期安定的な利益成長を目指して

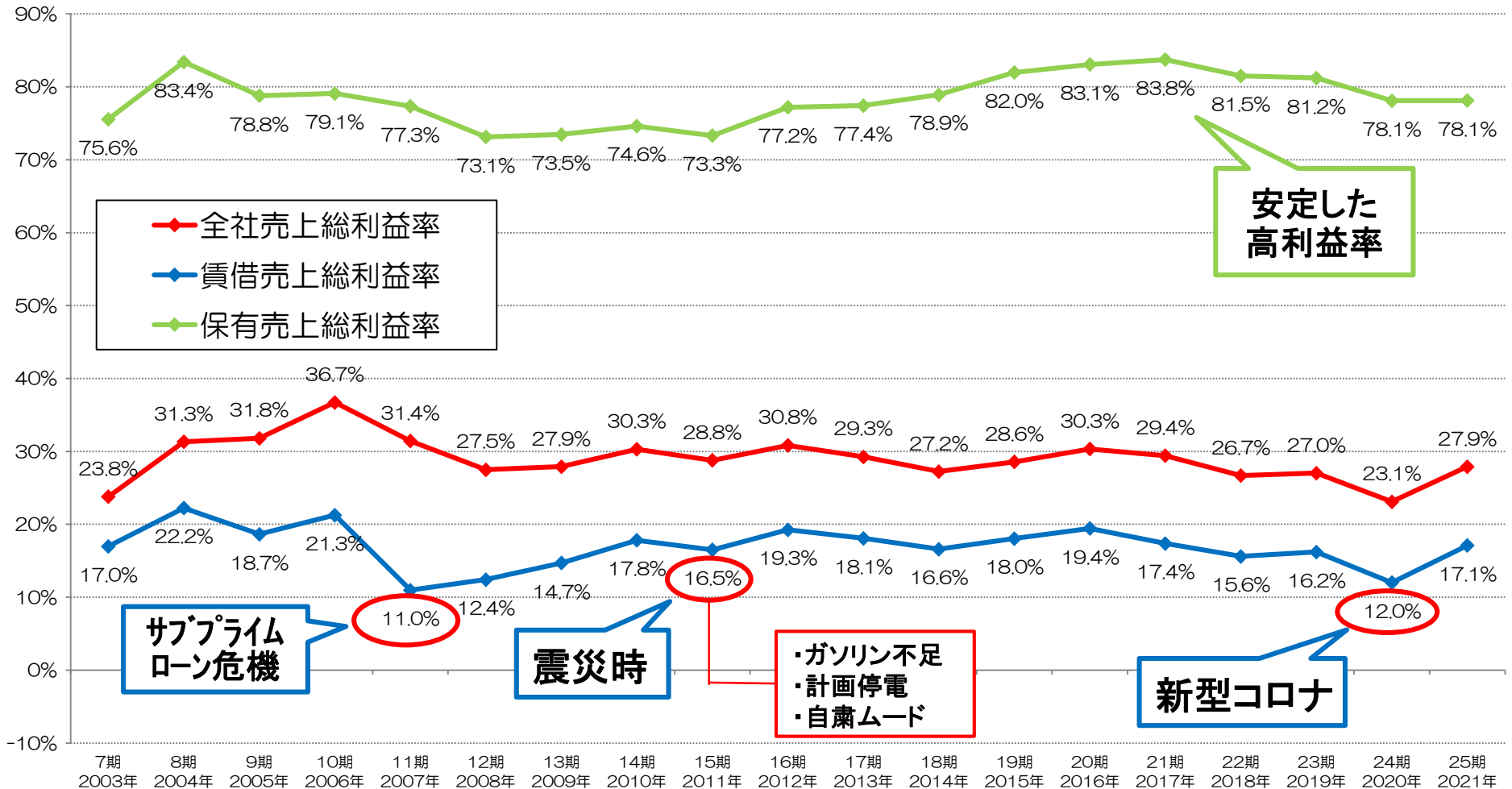
- ①高収益で
- ②外部環境に左右されにくく長期安定的で
- ③地域一番戦略の要となる中核的強み

= 「**基盤収益**」

解約リスク無  
赤字リスク無  
切替リスク無



## 景気変動と利益率

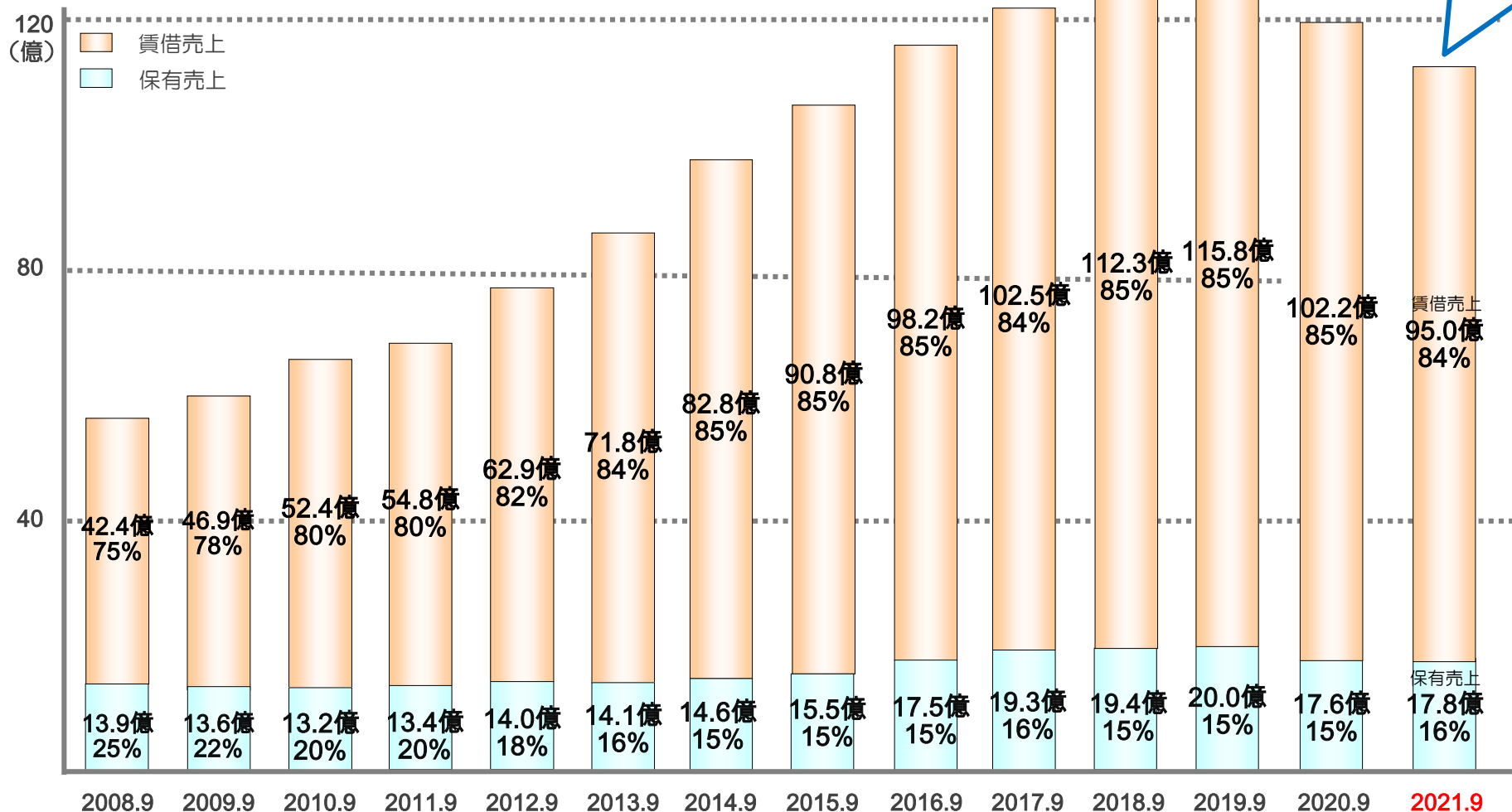


# 保有駐車場・賃借駐車場の売上推移

～量の賃借～

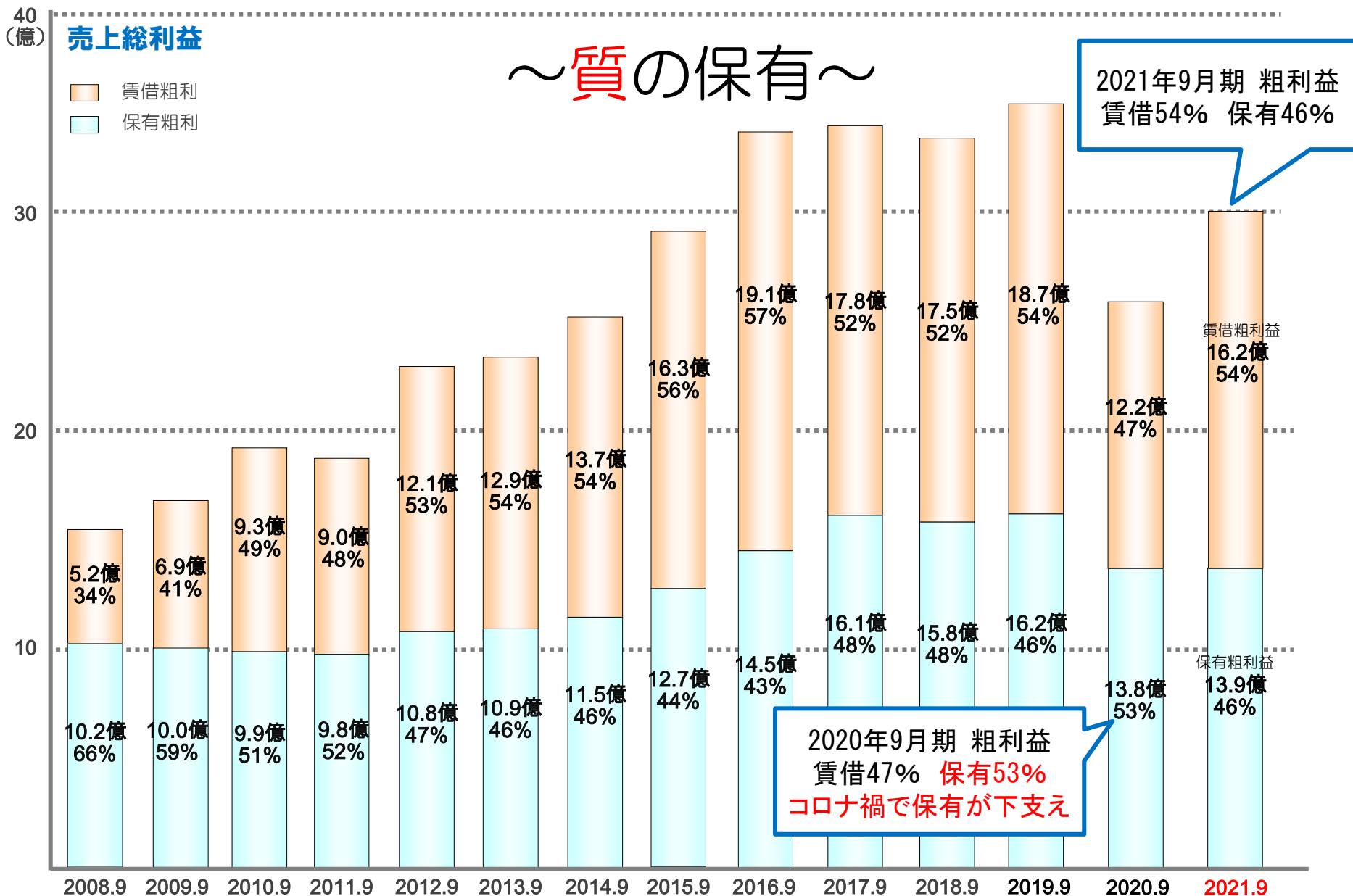
2021年9月期 売上  
賃借84% 保有16%

売上高



# 保有駐車場・賃借駐車場の売上総利益推移

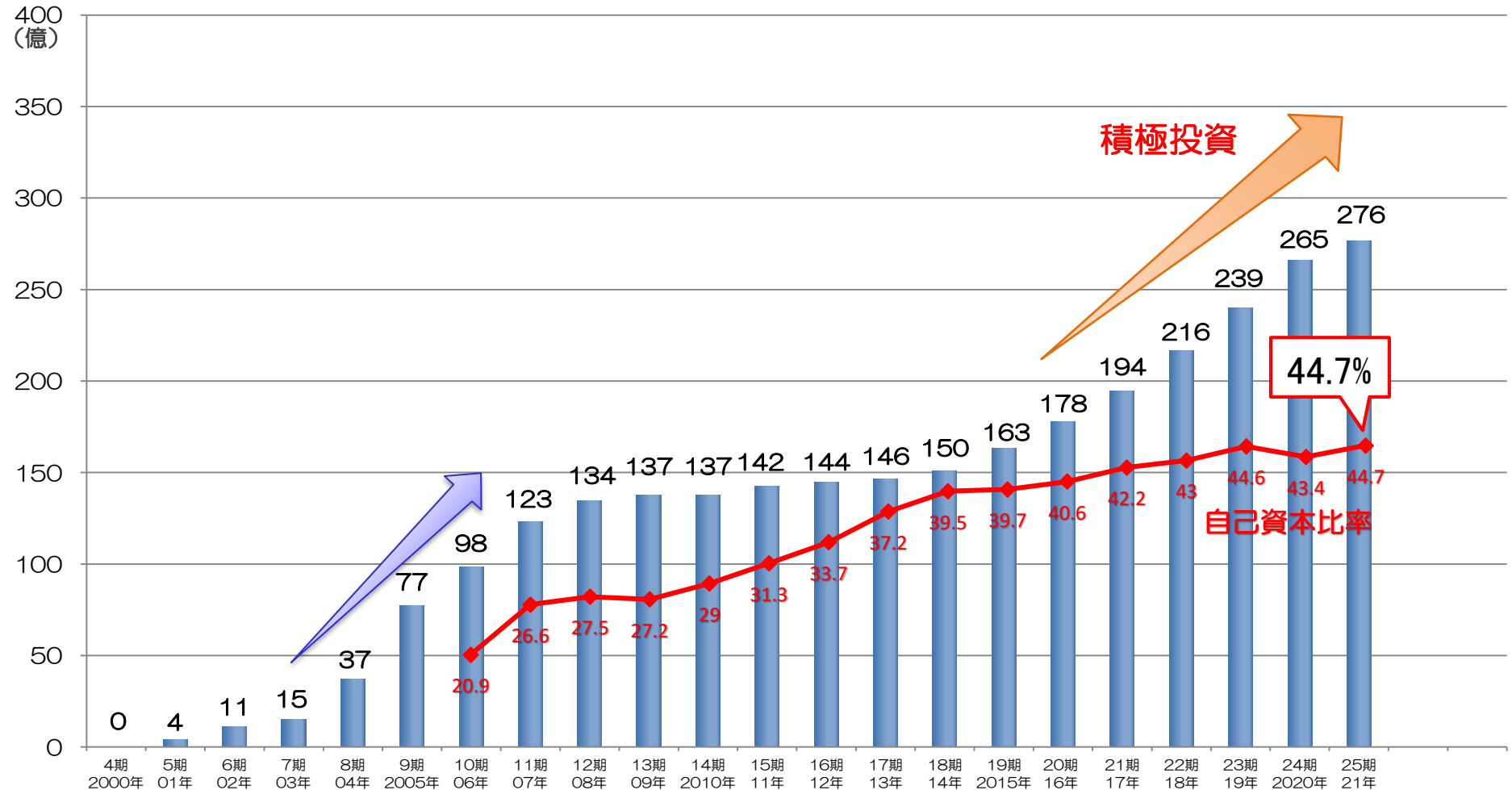
～質の保有～



# 保有駐車場 投資残高推移

保有駐車場の拡大により財務基盤が強化され、積極投資が可能に

## 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

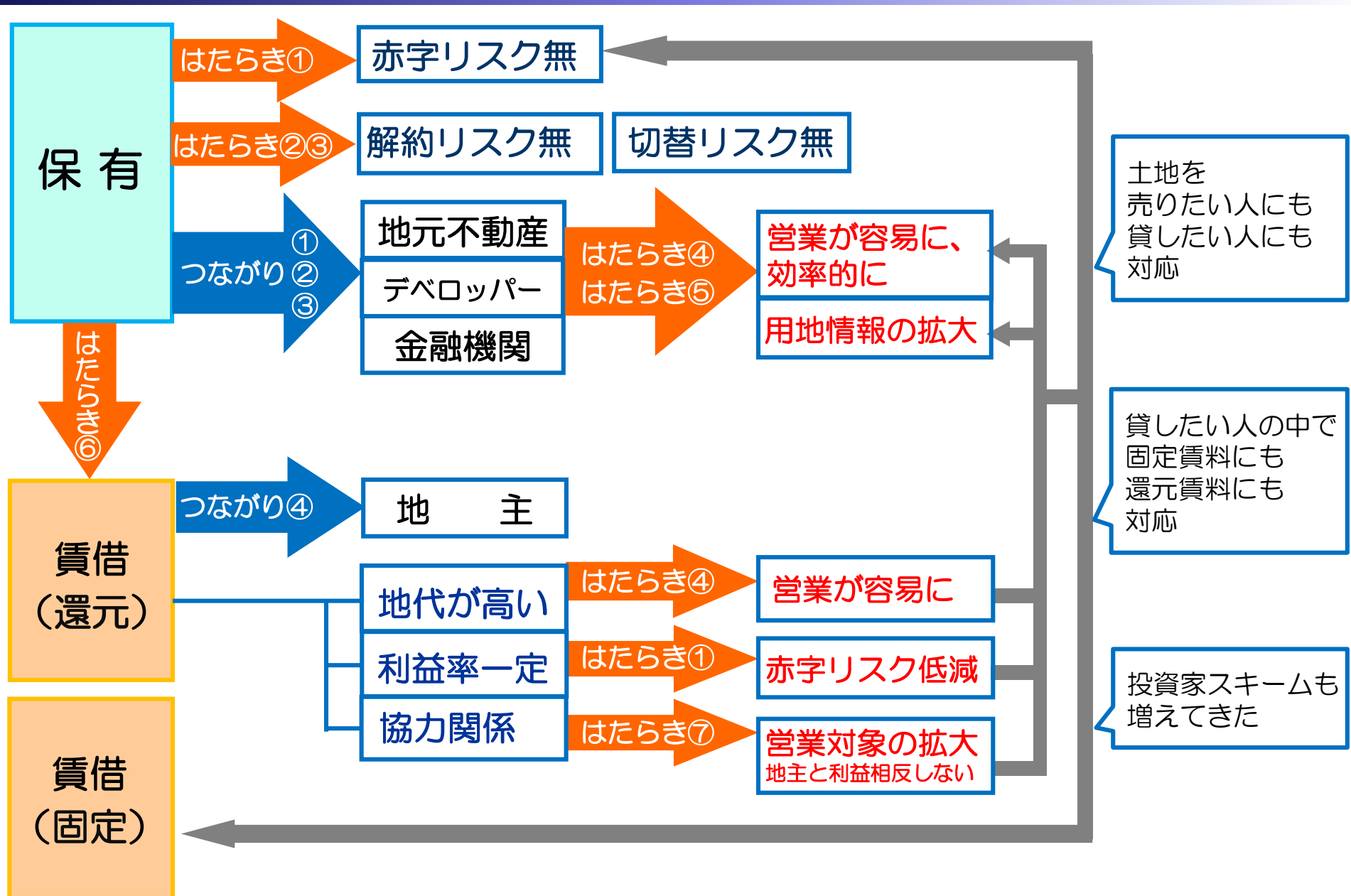
- ①地元不動産との
- ②デベロッパーとの
- ③金融機関との
- ④地主との
- ⑤地域との
- ⑥過去との

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

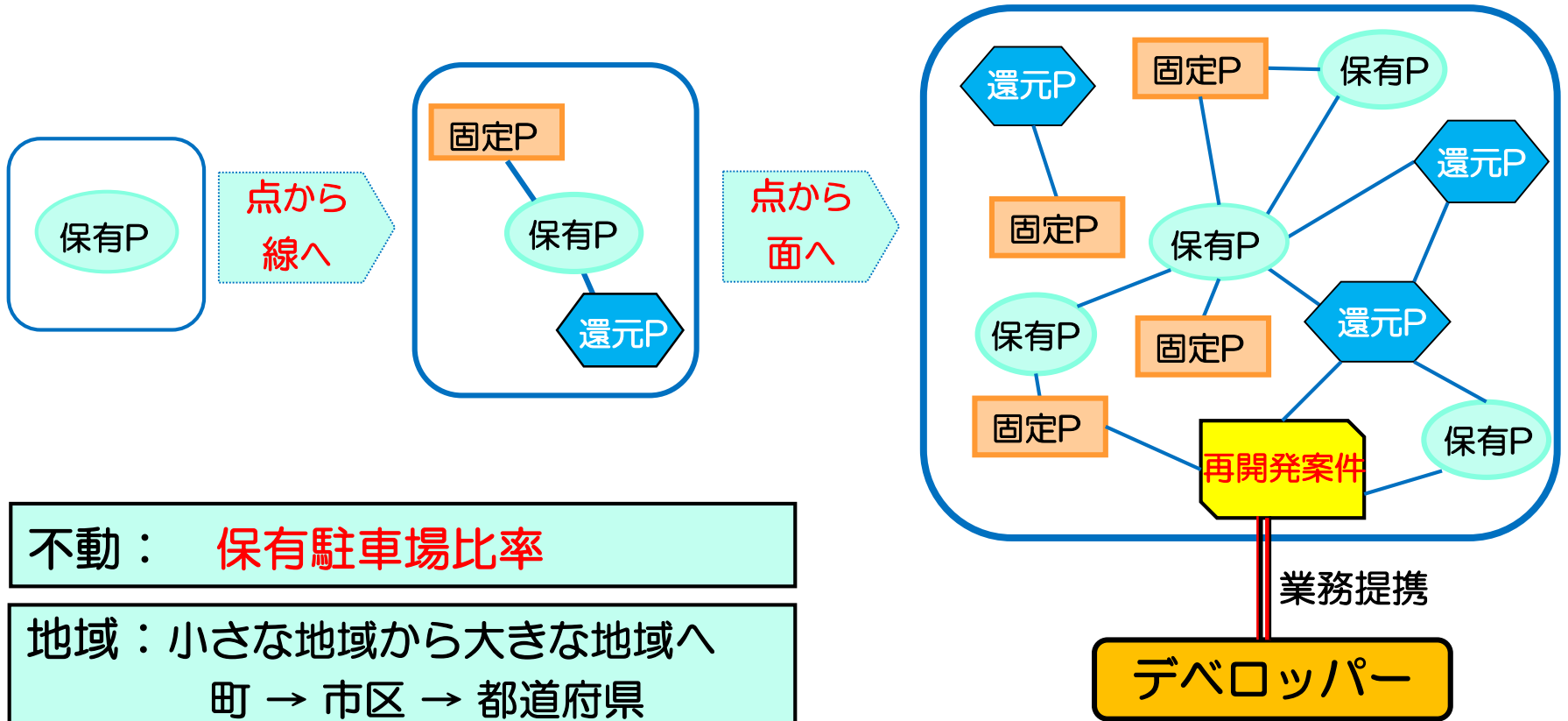
## 「不動産の地域一番戦略」

---



# 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**



不動産： **保有駐車場比率**

地域：小さな地域から大きな地域へ  
町 → 市区 → 都道府県

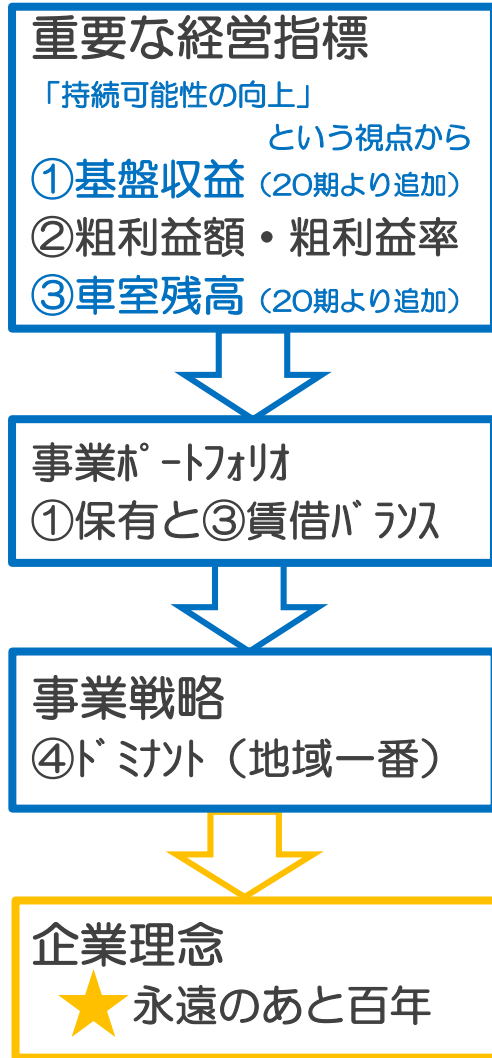
一番：一つの一から多くの一番へ  
件数・台数・立地など

新潟市・青森市・水戸市・長岡市  
甲府市・姫路市などで展開中

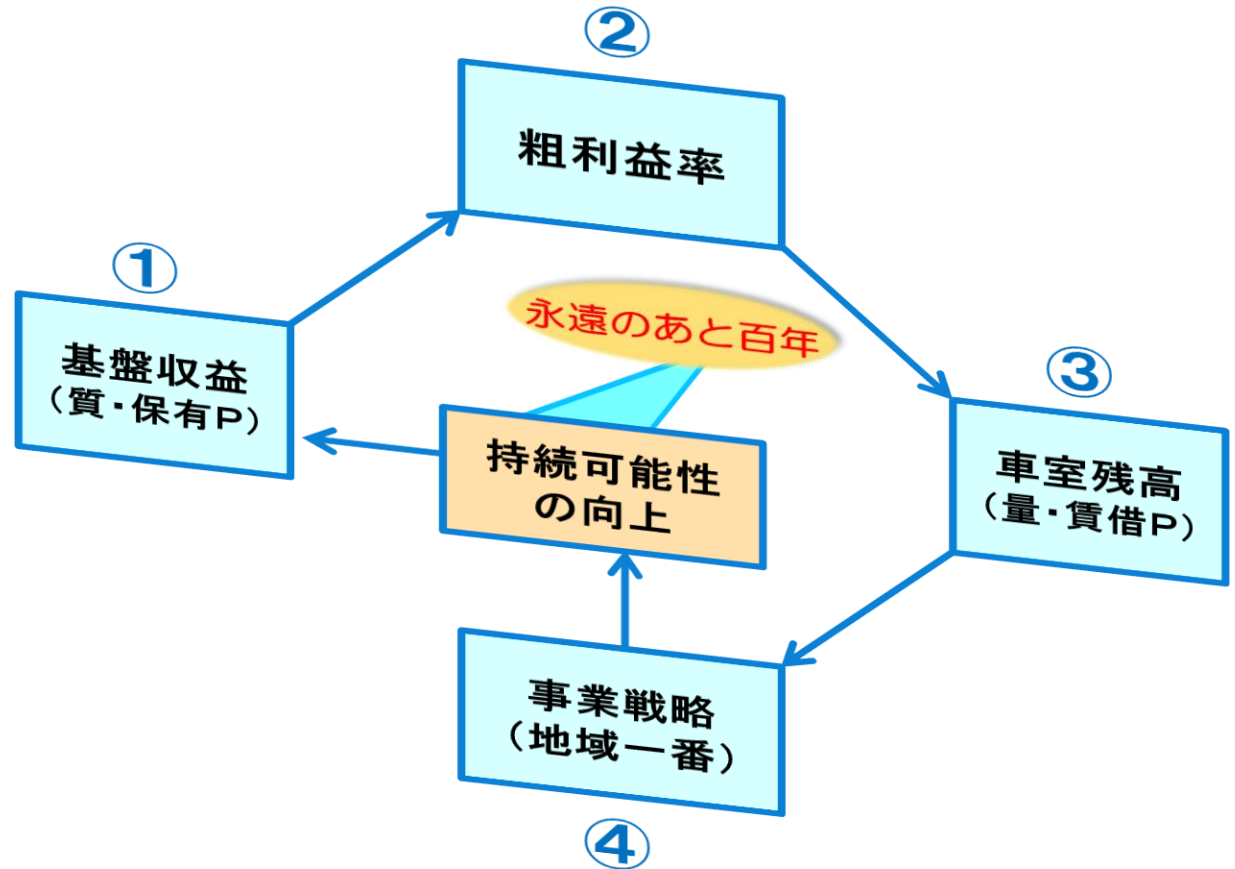
# 連関図 (重要な経営指標・事業ポートフォリオ・事業戦略・企業理念)と循環

## 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～



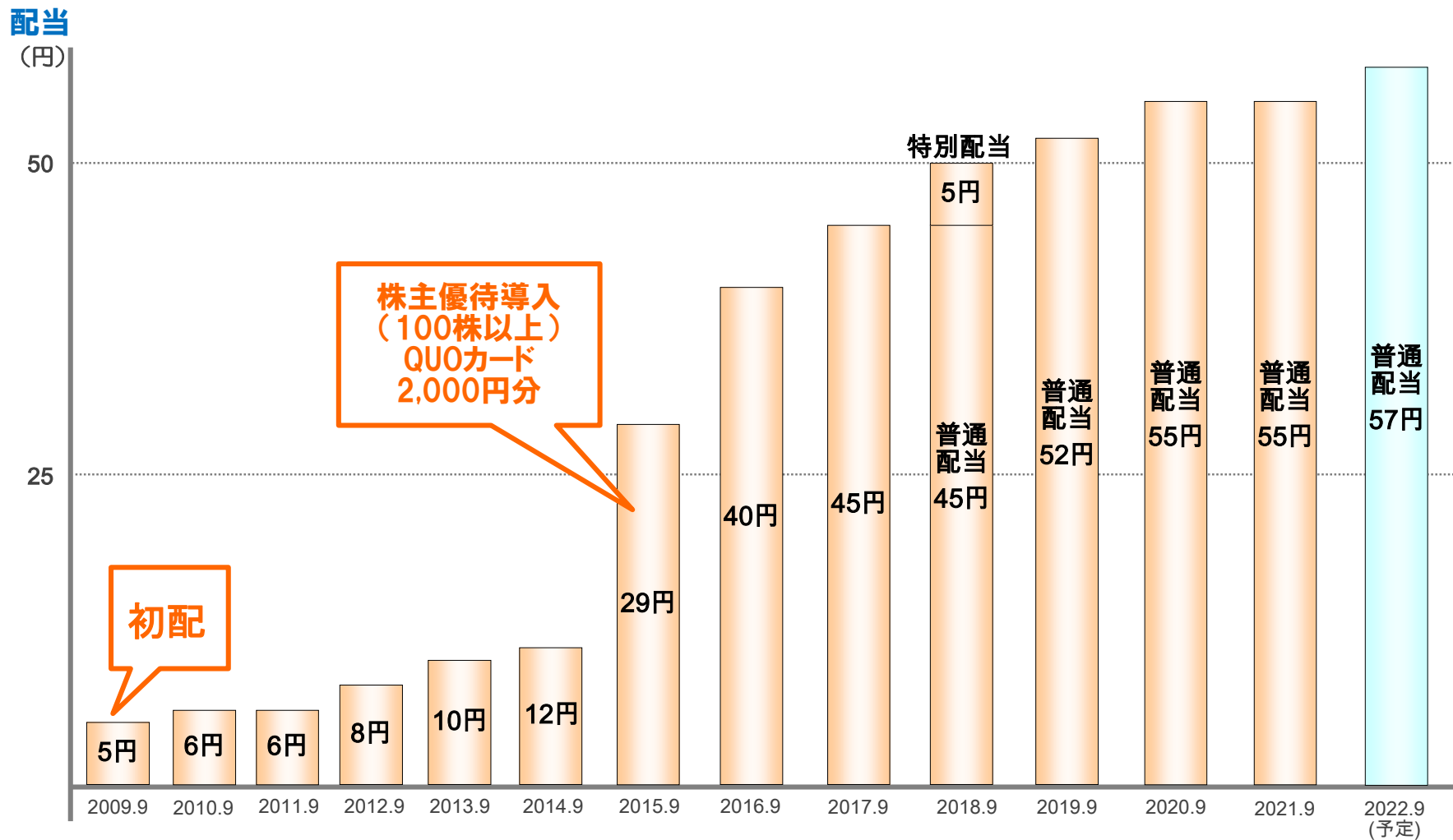


# 第26期 業績予想

# 第26期（2022年9月期）通期計画

	通期計画	前期比
売上高	124.00 億円	+ 6.3 億円 ( + 5.4 % )
売上総利益	35.30 億円 28.5%	+ 2.4 億円 ( + 7.5 % )
営業利益	19.60 億円 15.8%	+ 1.7 億円 ( + 9.7 % )
経常利益	17.50 億円 14.1%	+ 1.7 億円 ( + 11.1 % )
当期純利益	11.80 億円 9.5%	+ 2 億円 ( + 20.8 % )
1株当純利益	118.17 円	+ 19 円 ( + 20.3 % )
配当金	57 円	+ 2 円 ( + 3.6 % )

# 株主配分推移



配当性向	13.0%	9.6%	10.0%	10.0%	11.0%	12.6%	24.3%	27.5%	29.6%	26.0%	21.5%	72.8%	56.0%	48.2%
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%	44.6%	43.4%	44.7%	

# 配当・投資・資本効率

(1株当たり)

	2018年 9月期	2019年 9月期	2020年 9月期	2021年 9月期	2022年 9月期予想
純利益	192円	241円	75円	98円	118円
配当 <small>配当性向</small>	50円 26.0%	52円 21.5%	55円 72.8%	55円 56.0%	57円 48.2%
	再投資 <small>留保率</small>	142円 74.0%	189円 78.5%	20円 27.2%	43円 44.0%
純資産	1,345円	1,533円	1,557円	1,600円	
自己資本比率	43.0%	44.6%	43.4%	44.7%	
ROE <small>(純利益÷自己資本)</small>	15.1%	16.8%	4.9%	6.2%	
ROA <small>(経常利益÷総資産)</small>	6.7%	6.4%	3.4%	4.4%	
保有駐車場 利回り	8.2%	7.6%	5.7%	5.3%	

保有駐車場への  
投資は  
増配の源泉



# 參考資料

# 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	38	901	7	73	45	974	3.2%	
	青森県	24	754	11	253	35	1,007	3.3%	
	岩手県	3	25	3	299	6	324	1.1%	
	宮城県	21	274	7	478	28	752	2.5%	
	秋田県	2	59	4	110	6	169	0.6%	
	山形県	0	0	1	33	1	33	0.1%	
	福島県	19	473	8	306	27	779	2.6%	
	小計	107	2,486	41	1,552	148	4,038	13.4%	
	関東	茨城県	14	303	14	678	28	981	3.2%
栃木県		4	46	1	14	5	60	0.2%	
群馬県		9	239	3	61	12	300	1.0%	
埼玉県		22	352	5	42	27	394	1.3%	
千葉県		25	1,736	13	213	38	1,949	6.5%	
東京都		768	5,176	31	196	799	5,372	17.8%	
神奈川県		113	1,388	13	109	126	1,497	5.0%	
小計		955	9,240	80	1,313	1,035	10,553	34.9%	
中部・北陸		新潟県	54	2,618	15	268	69	2,886	9.6%
		富山県	5	45	1	33	6	78	0.3%
	石川県	6	48	1	24	7	72	0.2%	
	福井県	0	0	0	0	0	0	0.0%	
	山梨県	14	214	8	183	22	397	1.3%	
	長野県	5	49	1	4	6	53	0.2%	
	岐阜県	13	398	5	70	18	468	1.5%	
	静岡県	5	70	2	18	7	88	0.3%	
	愛知県	76	1,016	5	57	81	1,073	3.6%	
	小計	178	4,458	38	657	216	5,115	16.9%	

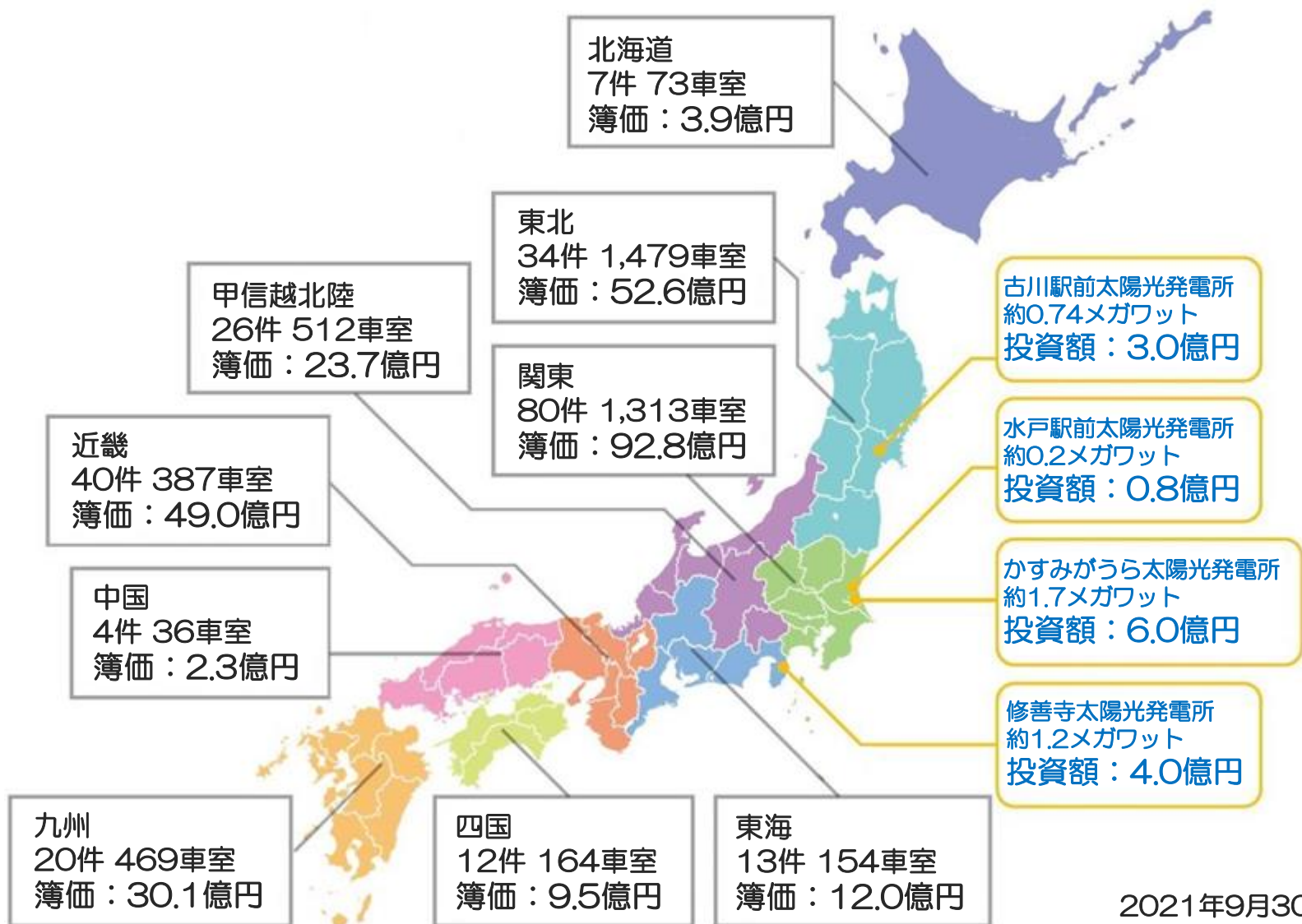
都道府県	賃借		保有		合計			
	件数	車室数	件数	車室数	件数	車室数	車室数%	
関西	三重県	10	262	1	9	11	271	0.9%
	滋賀県	7	76	1	9	8	85	0.3%
	京都府	68	1,288	1	0	69	1,288	4.3%
	大阪府	343	5,716	27	254	370	5,970	19.8%
	兵庫県	62	1,045	11	124	73	1,169	3.9%
	奈良県	10	222	0	0	10	222	0.7%
	和歌山県	6	74	0	0	6	74	0.2%
	小計	506	8,683	41	396	547	9,079	30.1%
	中国・四国	島根県	1	7	0	0	1	7
岡山県		1	10	2	20	3	30	0.1%
広島県		10	112	1	8	11	120	0.4%
山口県		0	0	1	8	1	8	0.0%
徳島県		5	47	3	68	8	115	0.4%
香川県		2	9	4	45	6	54	0.2%
愛媛県		4	47	0	0	4	47	0.2%
高知県		1	3	5	51	6	54	0.2%
小計		24	235	16	200	40	435	1.4%
九州		福岡県	18	162	6	273	24	435
	佐賀県	0	0	2	28	2	28	0.1%
	長崎県	9	240	4	47	13	287	1.0%
	熊本県	0	0	1	16	1	16	0.1%
	大分県	4	66	5	67	9	133	0.4%
	宮崎県	1	3	2	38	3	41	0.1%
	鹿児島県	3	36	0	0	3	36	0.1%
	小計	35	507	20	469	55	976	3.2%
合計	1,805	25,609	236	4,587	2,041	30,196	100.0%	

44都道府県（福井県、鳥取県、沖縄県を除く）において運営中

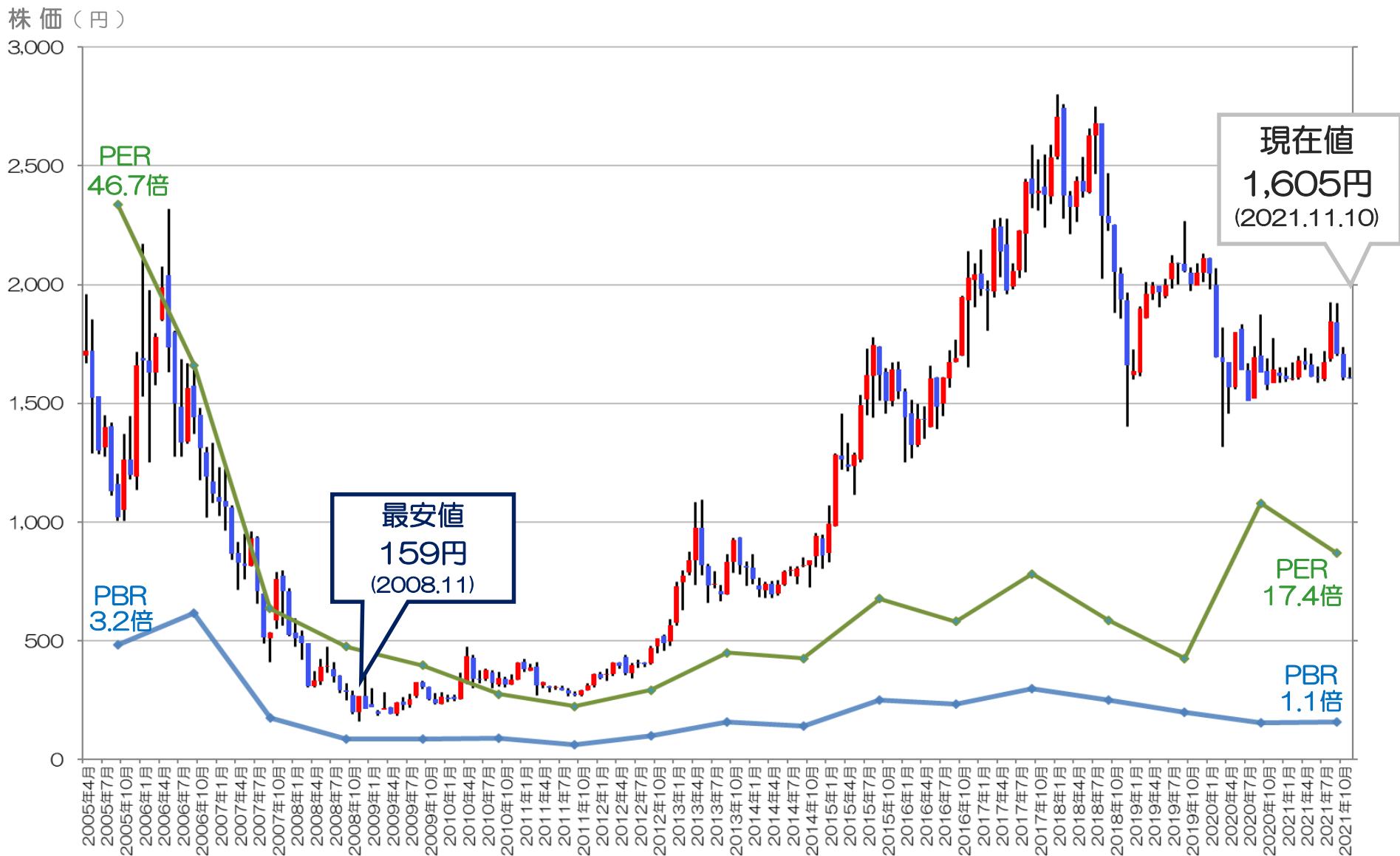
2021年9月30日現在



# 保有駐車場 地域別簿価/太陽光発電 投資額



# 株価推移





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](mailto: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。