

パラカ株式会社
令和4年9月期（第26期）
2021年10月～2022年9月
決算説明資料

損益計算書ハイライト

前期比増収、利益については2期連続の2ケタ増益

	第25期 2021年9月期 (20.10~21.9)	第26期 2022年9月期 (21.10~22.9)		前期比
売上高	117億61百万	→ 129億74百万	12億12百万	10.3%
売上原価	84億79百万	→ 91億77百万	6億98百万	8.2%
売上総利益	32億82百万	→ 37億97百万	5億14百万	15.7%
販売管理費	14億96百万	→ 15億43百万	47百万	3.2%
営業利益	17億86百万	→ 22億53百万	4億66百万	26.1%
経常利益	15億75百万	→ 20億39百万	4億63百万	29.4%
純利益	9億77百万	→ 13億95百万	4億18百万	42.8%

売上総利益は
過去最高まで
約1000万円

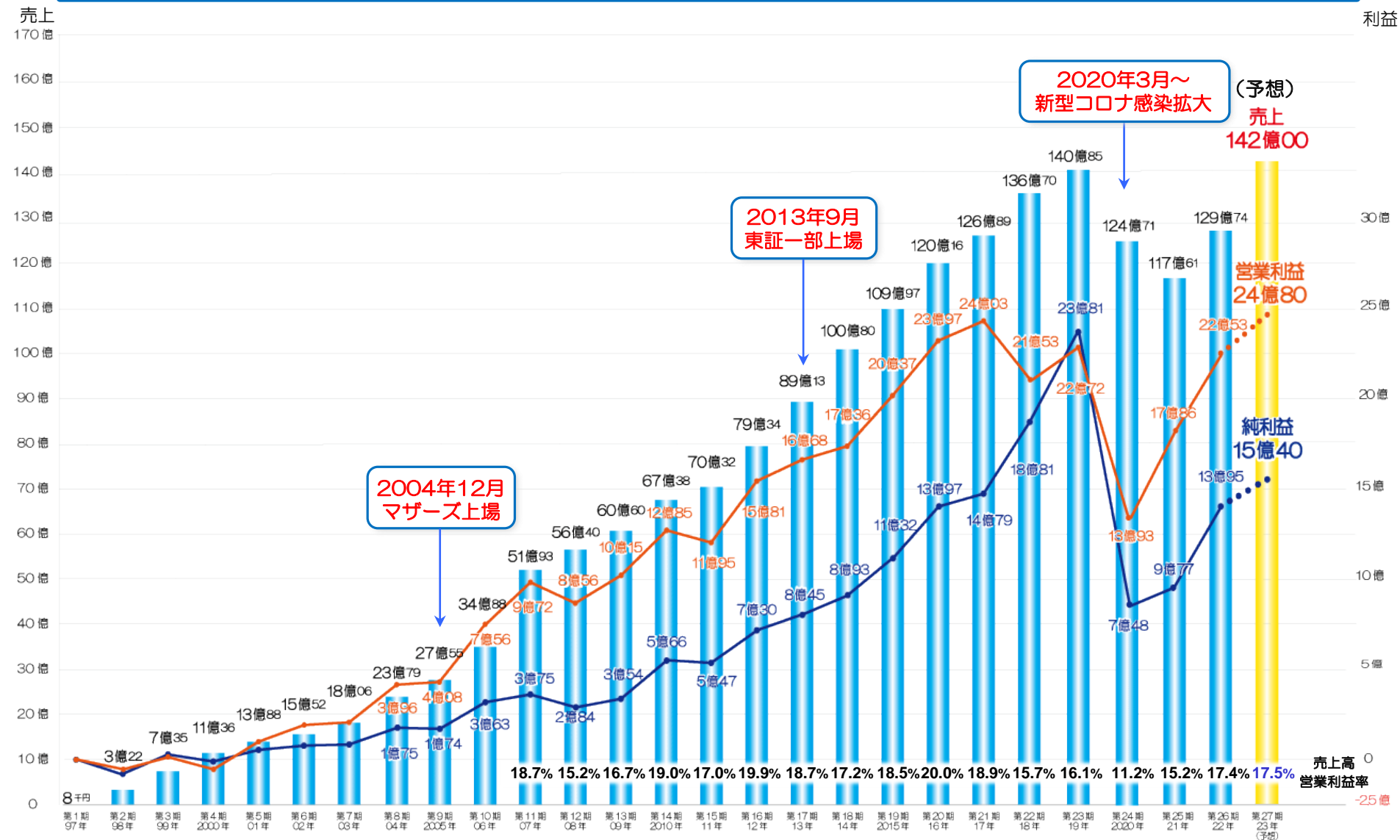
過去最高
売上総利益
2019年9月期
38億07百万円

過去最高
営業利益
2017年9月期
24億03百万円

過去最高
経常利益
2017年9月期
21億92百万円

売上・利益推移

積極的な営業活動再開により、再び成長軌道へ



事業形態別 概要①

賃借・保有ともに、稼働が改善し増収・増益
積極的な営業活動を再開

	前期	当期	前期比	
	第25期 2021年9月期	第26期 2022年9月期	増減額	%
売上高	117億61百万	129億74百万	12億12百万	+10.3%
賃借駐車場	95億06百万	104億13百万	9億07百万	+9.5%
保有駐車場	17億88百万	20億36百万	2億48百万	+13.9%
その他	4億67百万	5億24百万	57百万	+12.2%
売上総利益	32億82百万	37億97百万	5億14百万	+15.7%
賃借駐車場	16億26百万	19億02百万	2億75百万	+16.9%
保有駐車場	13億96百万	16億30百万	2億33百万	+16.7%
その他	2億58百万	2億64百万	6百万	+2.4%
売上総利益率	27.9%	29.3%	+ 1.4pt	
賃借駐車場	17.1%	18.3%	+ 1.2pt	
保有駐車場	78.1%	80.0%	+ 1.9pt	
その他	55.3%	50.4%	- 4.9pt	

料金変更
値上げ738件
値下げ219件

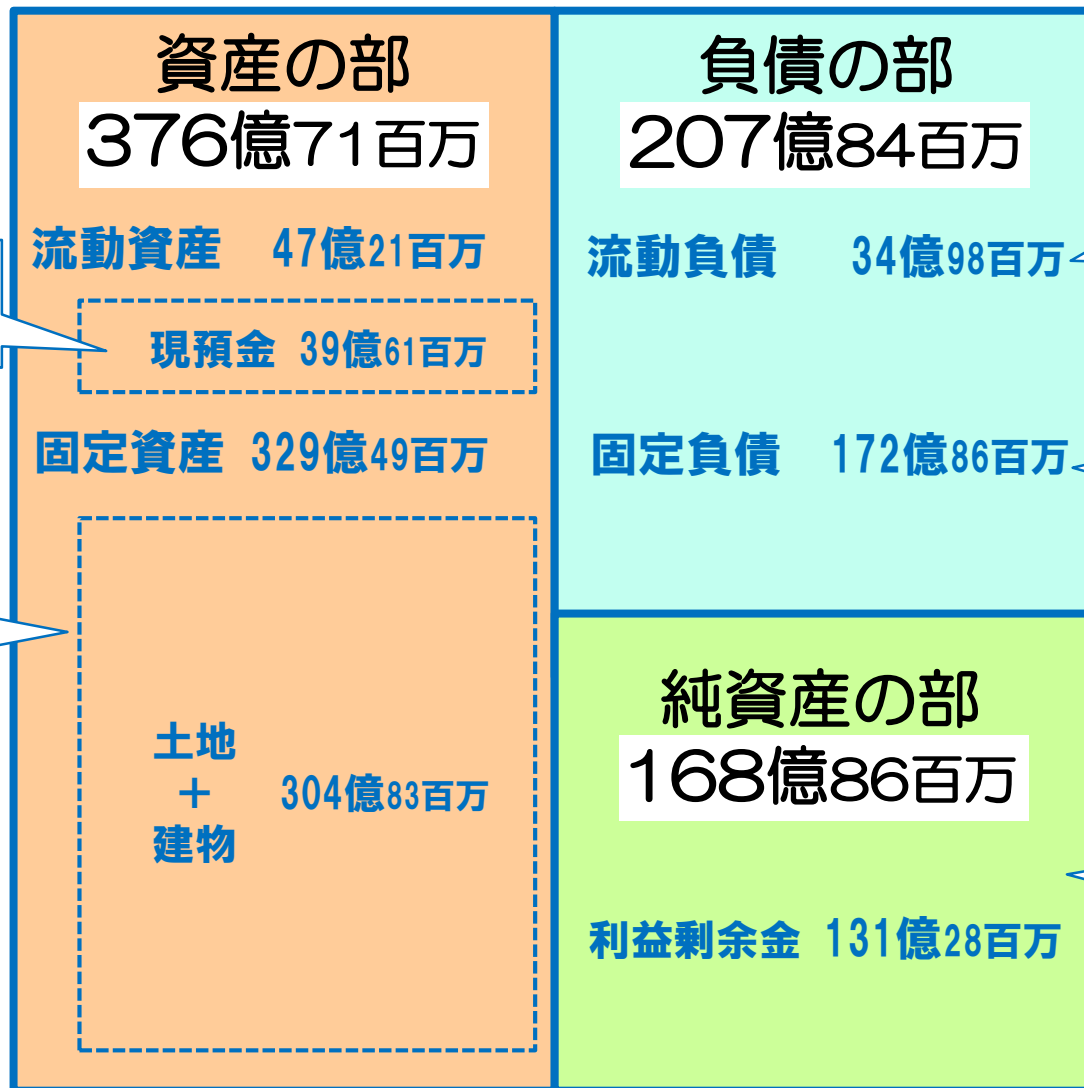
コロナ収束に伴い
人の移動が増え、
駐車場需要も
高まった

事業形態別 概要②

当期の下期実績は、上期から更に改善。
売上高は、コロナ前（一昨年の上期実績）の水準まで回復。

	一昨年		前期		当期	
	2020年9月期		2021年9月期		2022年9月期	
	上期 (コロナ前)	下期	上期	下期	上期	下期
売上高	68億78百万	55億92百万	59億48百万	58億12百万	62億56百万	67億18百万
賃借駐車場	56億45百万	45億82百万	48億22百万	46億83百万	50億28百万	53億84百万
保有駐車場	9億95百万	7億73百万	9億07百万	8億80百万	9億78百万	10億57百万
その他	2億38百万	2億36百万	2億18百万	2億48百万	2億48百万	2億75百万
売上総利益	17億57百万	11億23百万	16億39百万	16億43百万	18億03百万	19億93百万
賃借駐車場	8億24百万	4億05百万	8億15百万	8億11百万	9億27百万	9億74百万
保有駐車場	7億94百万	5億86百万	7億09百万	6億87百万	7億78百万	8億51百万
その他	1億38百万	1億31百万	1億14百万	1億44百万	97百万	1億67百万
売上総利益率	25.5%	20.1%	27.6%	28.3%	28.8%	29.7%
賃借駐車場	14.6%	8.8%	16.9%	17.3%	18.4%	18.1%
保有駐車場	79.8%	75.9%	78.3%	78.0%	79.5%	80.5%
その他	58.3%	55.7%	52.2%	58.0%	39.1%	60.7%

貸借対照表 概要



賃料支払い+借入金返済の
約5ヶ月分

ほとんどが
駐車場用地

利回り
6.0%
7.6% (コロナ前)

* 投資利回り =
売上総利益 ÷ 投資額

1年以内返済
予定の借入金
19億92百万

固定金利比率
約98%

自己資本比率
44.7%

(参考) 投資利回り 推移	19.9期	20.9期	21.9期	22.9期
	7.6%	5.7%	5.3%	6.0%

貸借対照表 詳細

	第25期 2021年9月末	第26期 2022年9月末	前期比	
			増減額	%
資産合計	357億78百万	376億71百万	18億92百万	+5.3%
流動資産	48億32百万	47億21百万	△1億11百万	-2.3%
現金・預金	41億82百万	39億61百万	△2億21百万	-5.3%
固定資産	309億45百万	329億49百万	20億04百万	+6.5%
有形固定資産	302億88百万	322億81百万	19億93百万	+6.6%
土地	275億14百万	297億81百万	22億66百万	+8.2%
建物	5億34百万	7億02百万	1億67百万	+31.3%
負債合計	197億79百万	207億84百万	10億05百万	+5.1%
流動負債	32億49百万	34億98百万	2億49百万	+7.7%
1年以内長期借入金	17億80百万	19億92百万	2億11百万	+11.9%
固定負債	165億30百万	172億86百万	7億55百万	+4.6%
長期借入金	153億93百万	163億47百万	9億54百万	+6.2%
純資産合計	159億98百万	168億86百万	8億87百万	+5.5%
株主資本	160億29百万	168億82百万	8億52百万	+5.3%
資本金	18億39百万	18億47百万	8百万	+0.4%
資本剰余金	22億72百万	22億84百万	11百万	+0.5%
利益剰余金	122億96百万	131億28百万	8億32百万	+6.8%

保有駐車場
当期投資額
25.8億円

鎌倉市・山形市で
それぞれ土地を売却
簿価△3.2億円

開拓状況

		第25期 2021年9月期 (20.10～21.9)	第26期 2022年9月期 (21.10～22.9)	前期比	
				増減	%
増加分	開拓数	122件 1,550車室	184件 3,775車室	+62 +2,225	+50.8% +143.5%
	解約数 (解約率:車室数ベース)	162件 2,066車室 (6.7%)	106件 1,119車室 (3.7%)	-56 -947	-34.6% -45.8%
	純増数	-40件 -516車室	78件 2,656車室	+118 +3,172	-0% -0%

積極的な営業活動の再開により、新規開拓が増加

解約数は大幅減

		第25期 2021年9月末	第26期 2022年9月末	前期比	
				増減	%
残高	賃借駐車場	1,805件 25,609車室	1,867件 28,090車室	+62 +2,481	+3.4% +9.7%
	保有駐車場	236件 4,587車室	252件 4,762車室	+16 +175	+6.8% +3.8%
	合計	2,041件 30,196車室	2,119件 32,852車室	+78 +2,656	+3.8% +8.8%

2020年3月末の32,006車室を抜いて、過去最多の車室数

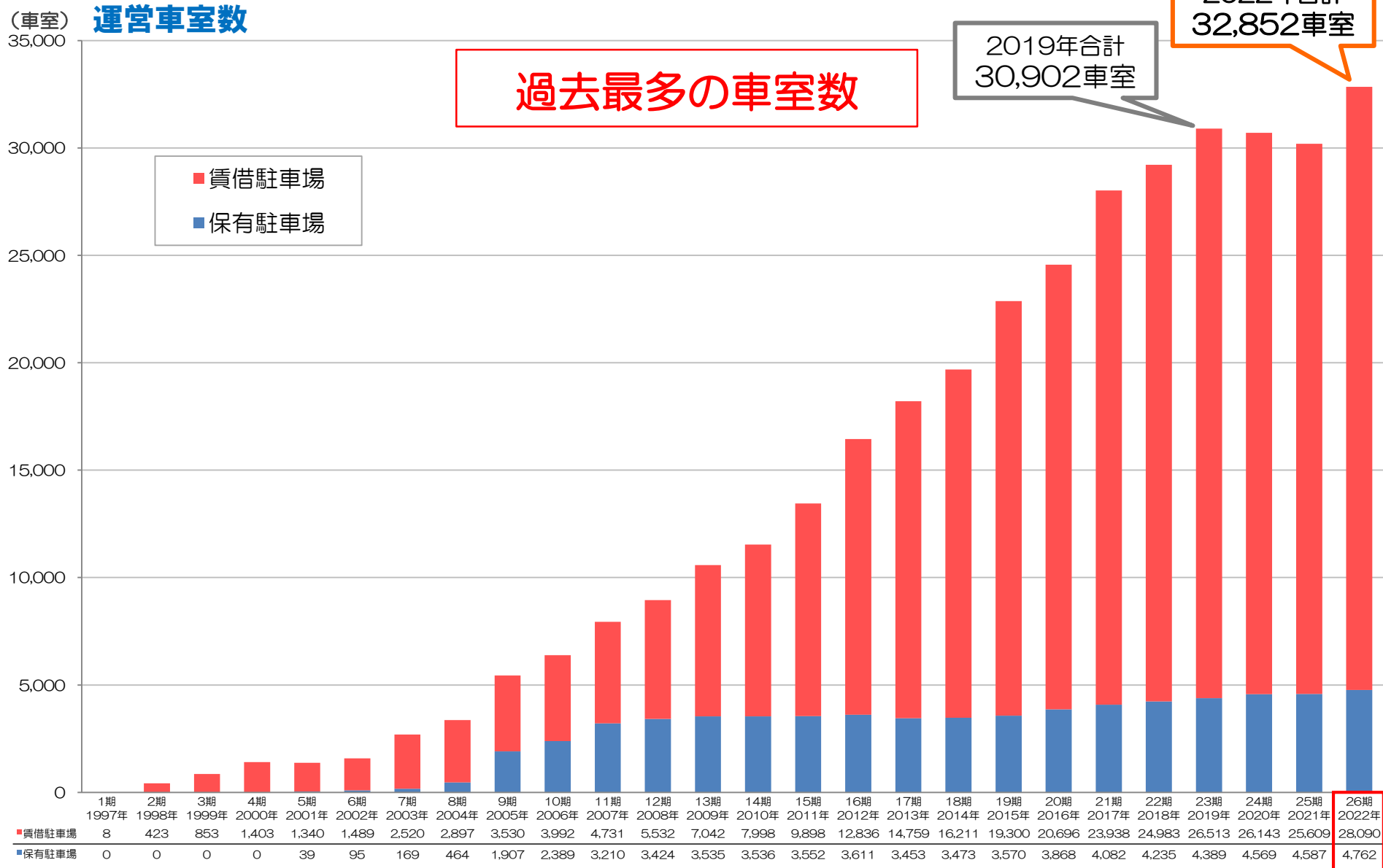
保有駐車場の取得状況

		第24期 2020年9月末	第25期 2021年9月末	第26期 2022年9月末	第27期取得済み分 札幌市北区① 8車室
残高	簿価	265億円	276億円	298億円	
	前期末比	+10.9%	+4.0%	+8.1%	
	合計面積	32,912坪	33,362坪	34,536坪	
取得分	取得金額	29.5億円	10.7億円	25.8億円	第27期取得予定分 函館市① 8車室 函館市② 6車室 札幌市北区② 12車室
	前期比	▲4%	▲64%	+140%	
	取得数	29件 247車室	8件 60車室	21件 223車室	計 1.7億円 4件 34車室 ※ 11月11日現在



北日本	東日本	西日本
すすきの第4 4車室 仙台市本町第9 7車室 新潟市東大通第8 10車室 <u>石巻駅前第1</u> 52車室	甲府市相生第1(増設) 4車室 横浜市山下町第3 2車室 (東京都)北区豊島第2 3車室 立川市錦町第3 5車室 日本橋富沢町第3 6車室 浅草橋第3 7車室 草加市松原第1 12車室 日本橋富沢町第4 6車室 南小岩第8 10車室 門前仲町第2(10月オープン) 2車室	名古屋市錦第20 13車室 (京都市)油小路通六角第1 6車室 岐阜市高野町第2 6車室 名古屋市浅間第2 6車室 <u>大阪空港前第1</u> 56車室 大阪市糸屋町第1(11月オープン) 4車室 京都市東山区博多町第1(10月オープン) 2車室
計 4件 73車室	計 10件 57車室	計 7件 93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
自動車(クルマ)計	2,119	32,852
普通車	2,041	30,717
小型車	178	638
軽自動車	316	1,497
バス	1	4
バイク計	469	1,631
バイクパーク	415	1,017
自転車	73	6,951

バイクパーク会員数
2万5千人突破
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

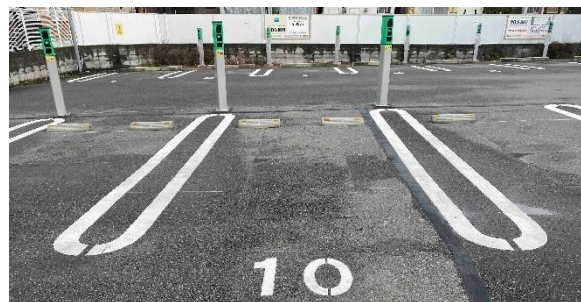
2022年9月30日現在

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
- 伊藤忠商事の子会社である株式会社ファミリーマートより、
一部店舗の駐車場に係る管理業務を受託
 - ▶ 2022年2月 1店舗目（京都市）開設



※「パラカ ファミリーマート山科三条通店駐車場」写真



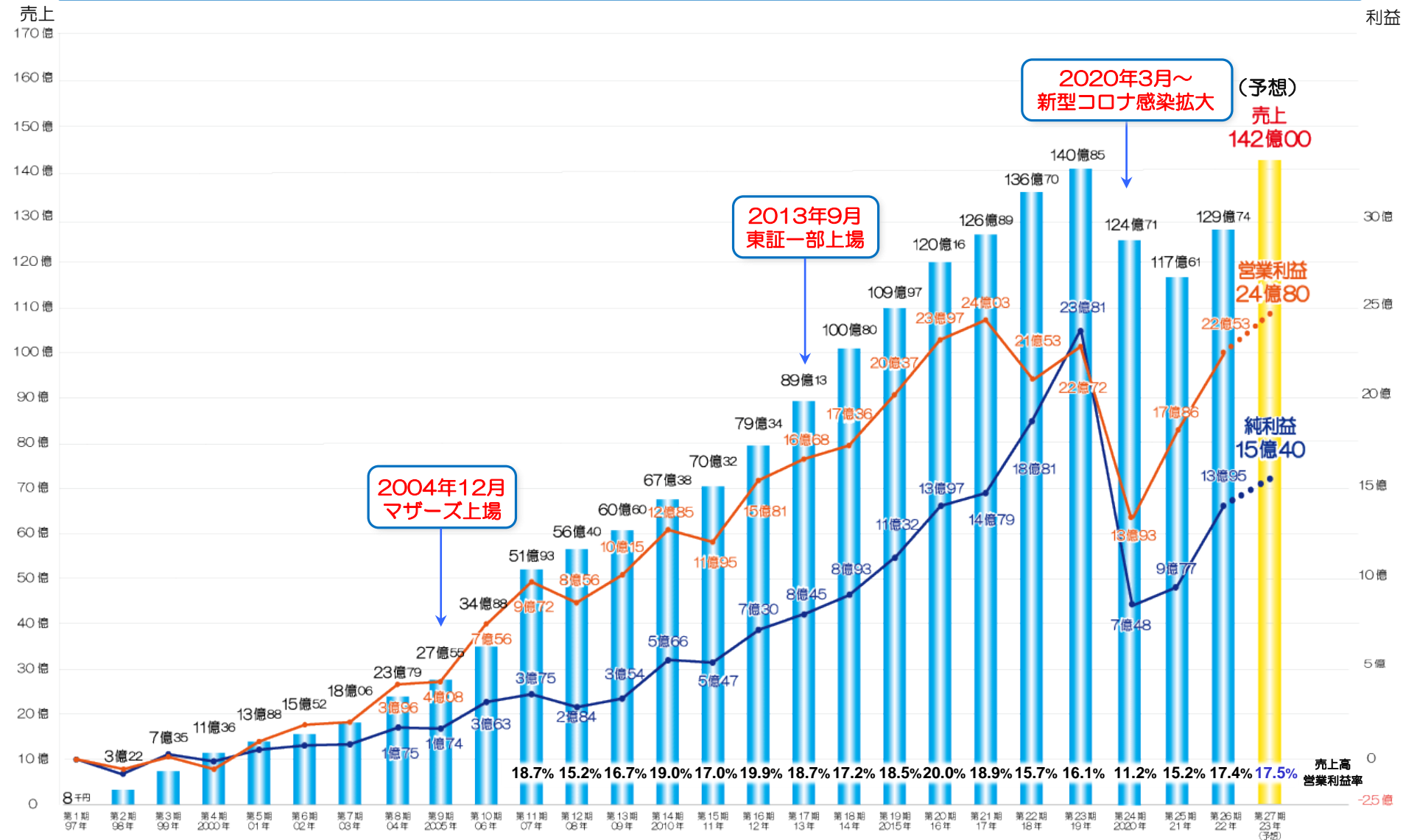
※ロック板の無い駐車場システムを採用

- ▶ 2022年10月末までに、計6店舗について開設済み
ほか、複数店舗について提案中
- 2022年10月末時点、伊藤忠商事からの紹介により
33件541車室の駐車場及び1件43台の駐輪場について成約

引き続き、伊藤忠商事のグループ会社との連携を拡大

再び成長軌道へ（売上・利益推移）

来期予想については、過去最高の売上高・営業利益を計画

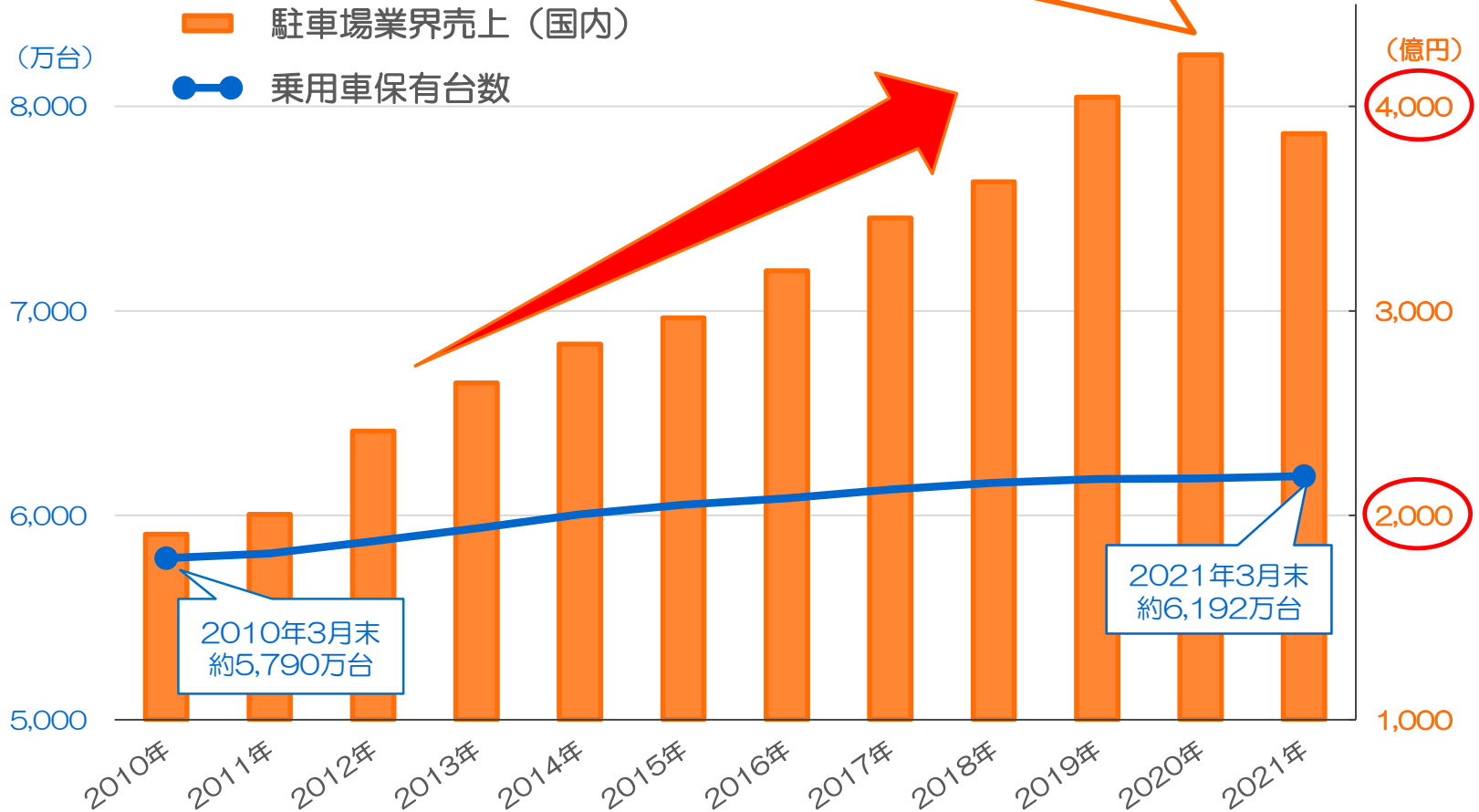




成長戰略

大前提 「コインパーキング市場」

乗用車保有台数は微増でも、
国内の駐車場業界売上は10年で2倍以上に



国内の駐車場業界売上：各社公表資料を基に当社集計
出典(乗用車保有台数)：自動車検査登録情報協会

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～

基本料金の値上がり

1時間400円→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 550円

2021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

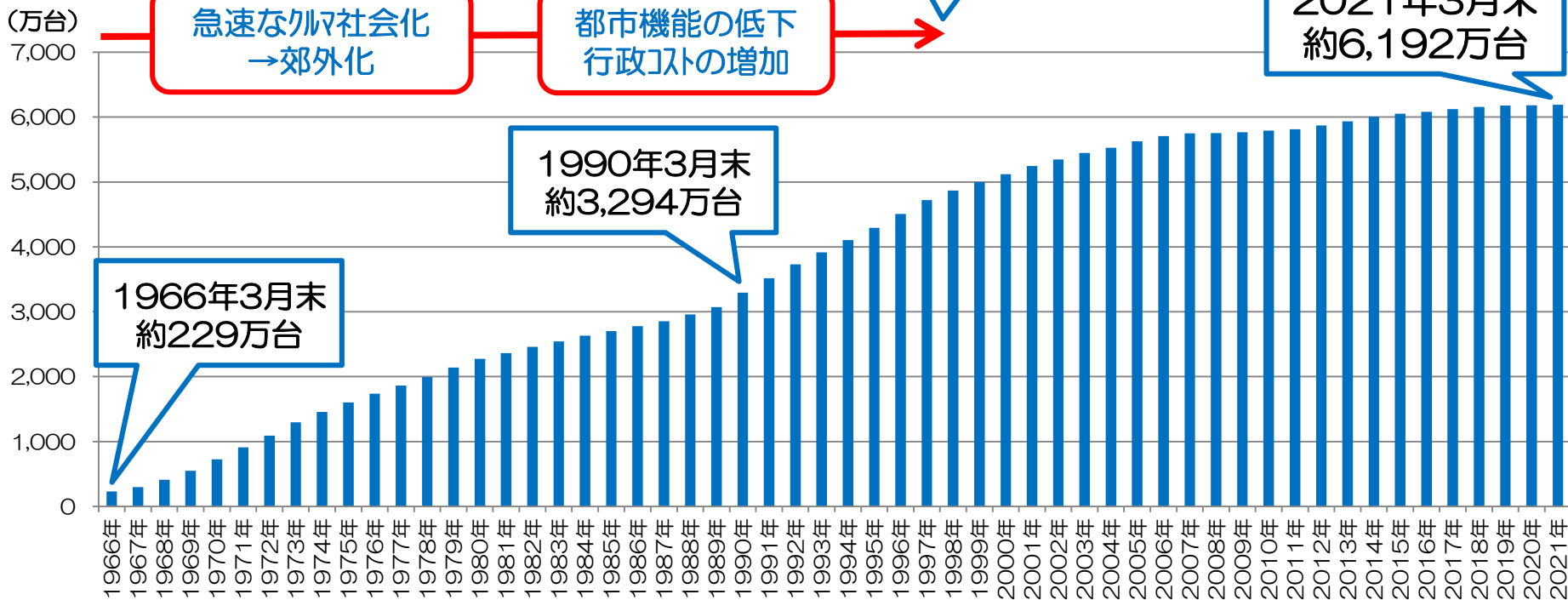
1998年
中心市街地
活性化法

さらなる
駐車需要

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

2021年3月末
約6,192万台



・レンタカー車両の増加 20.7万台(2010年) → 40.9万台(2021年) ※乗用車のみ

出典：国土交通省

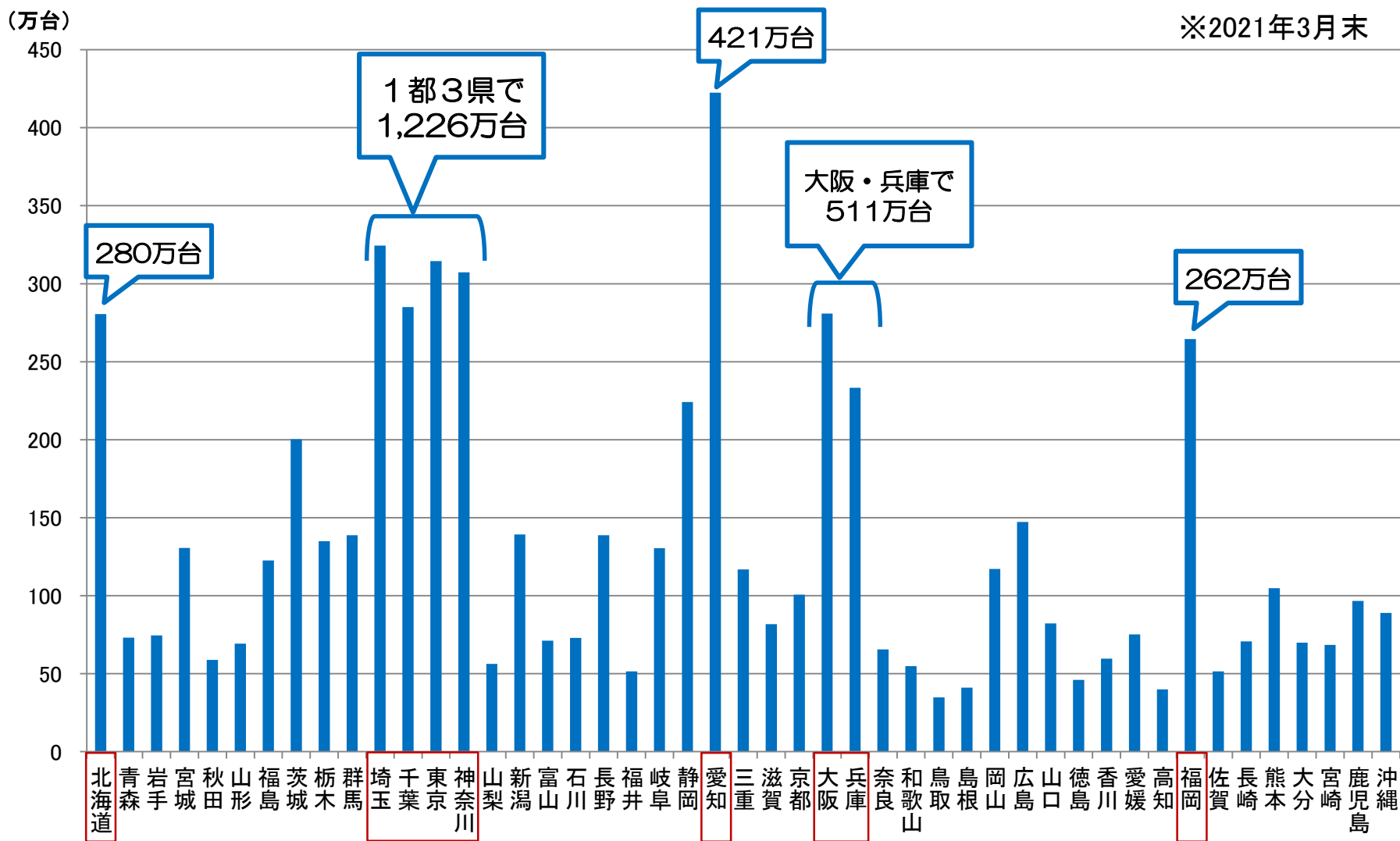
・カーシェア車両の増加 0.3万台(2011年) → 4.3万台(2021年)

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④



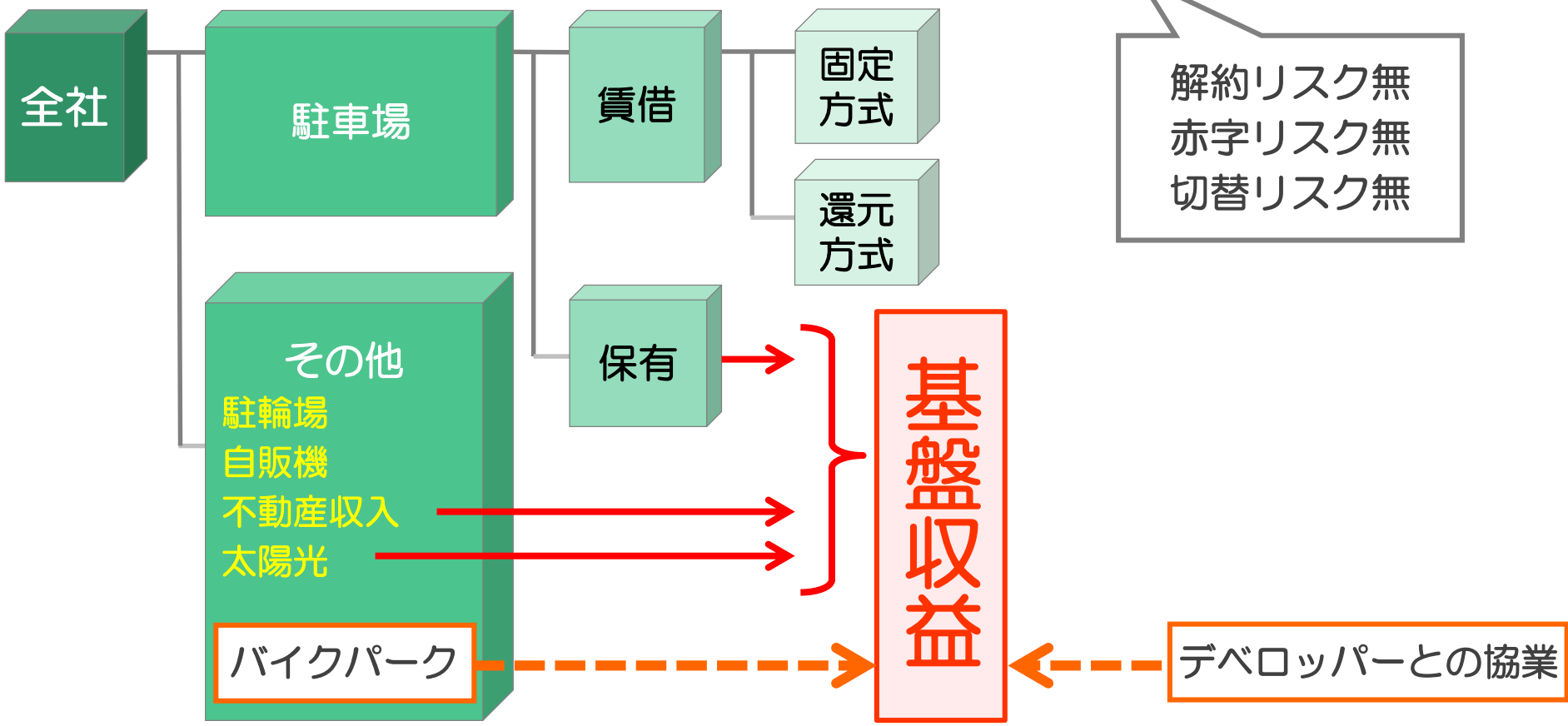
基本戦略① 「基盤収益としての 保有駐車場」

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



収益性比較と保有駐車場の「はたらき」

賃借駐車場
(固定方式)



業界共通の
ビジネスモデル

+

保有駐車場



パラカ独自の
ビジネスモデル

はたらき①

赤字リスク無

はたらき②

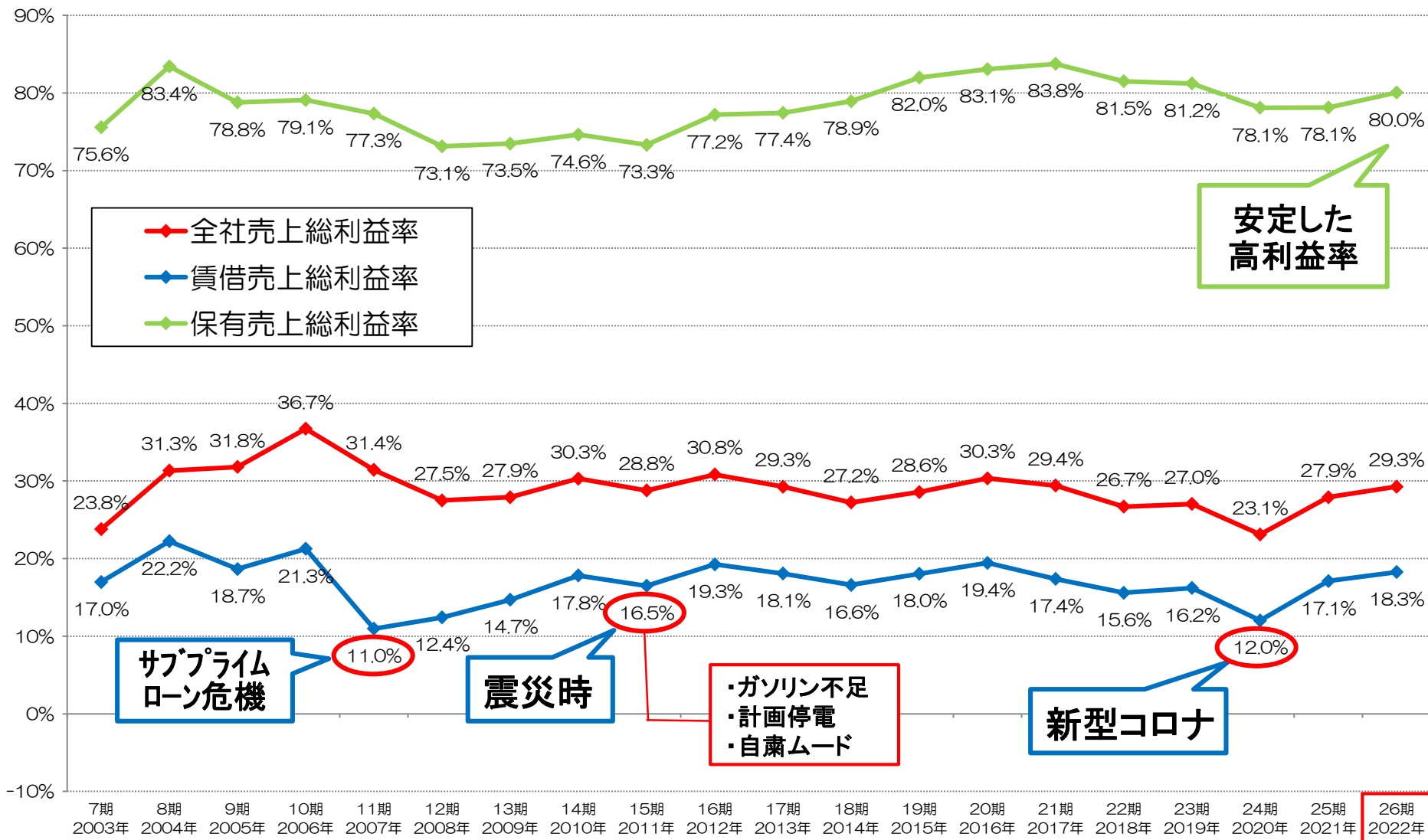
解約リスク無

はたらき③

切替リスク無

持続可能性
大

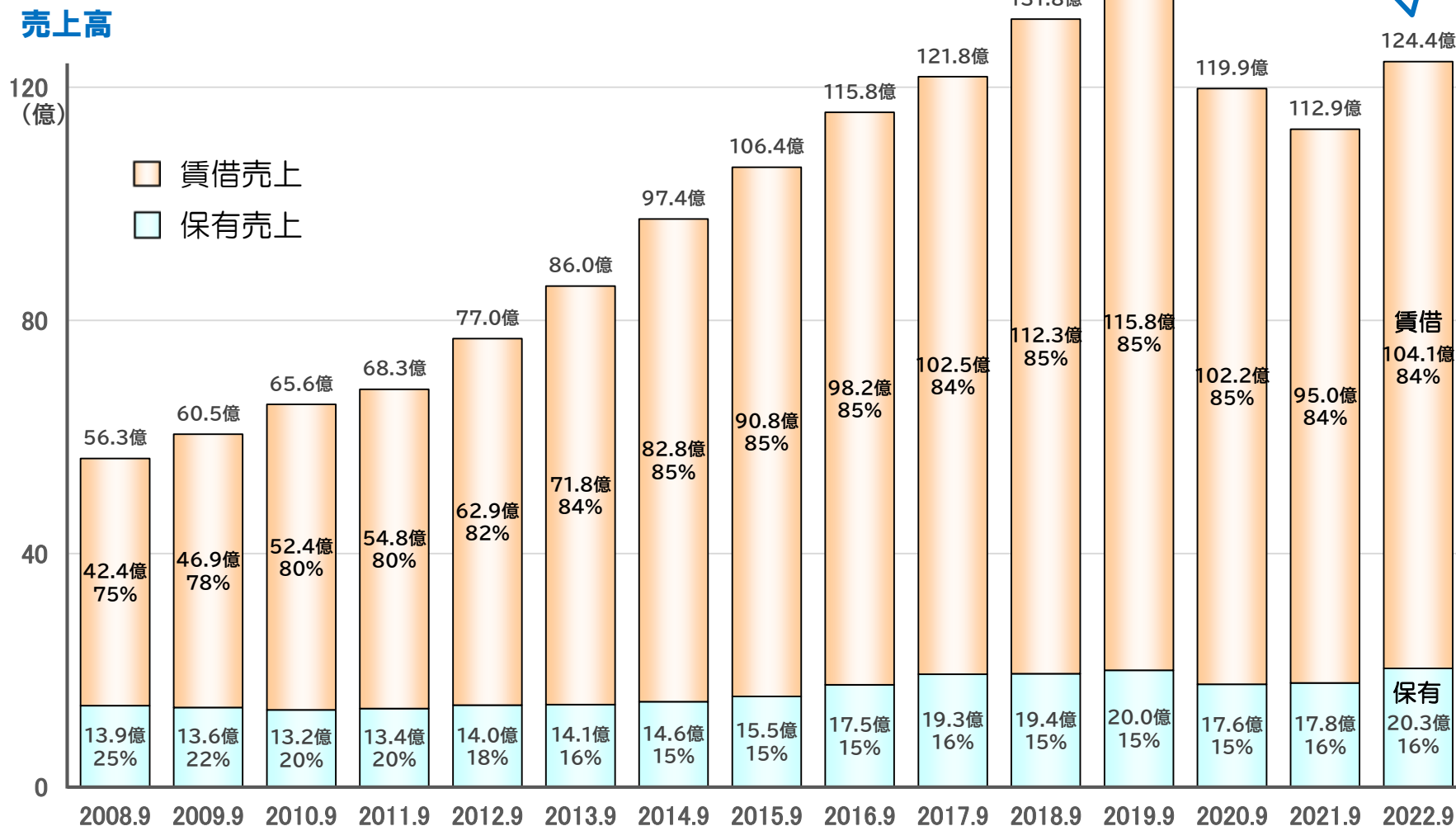
景気変動と利益率



保有駐車場・賃借駐車場の売上推移

～量の賃借～

2022年9月期 売上
賃借84% 保有16%

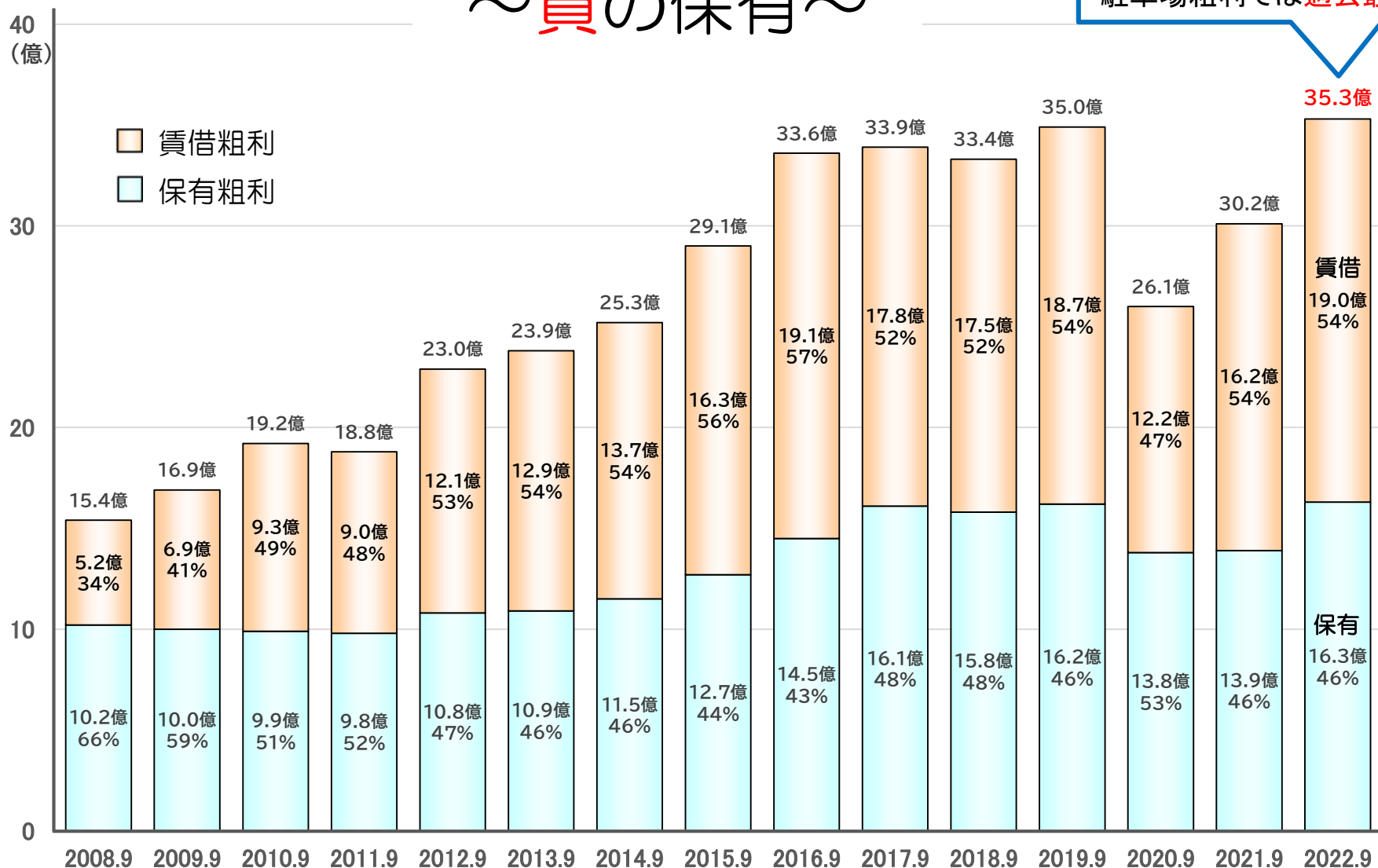


保有駐車場・賃借駐車場の売上総利益推移

2022年9月期 粗利益
賃借54% 保有46%
駐車場粗利では**過去最高**

売上総利益

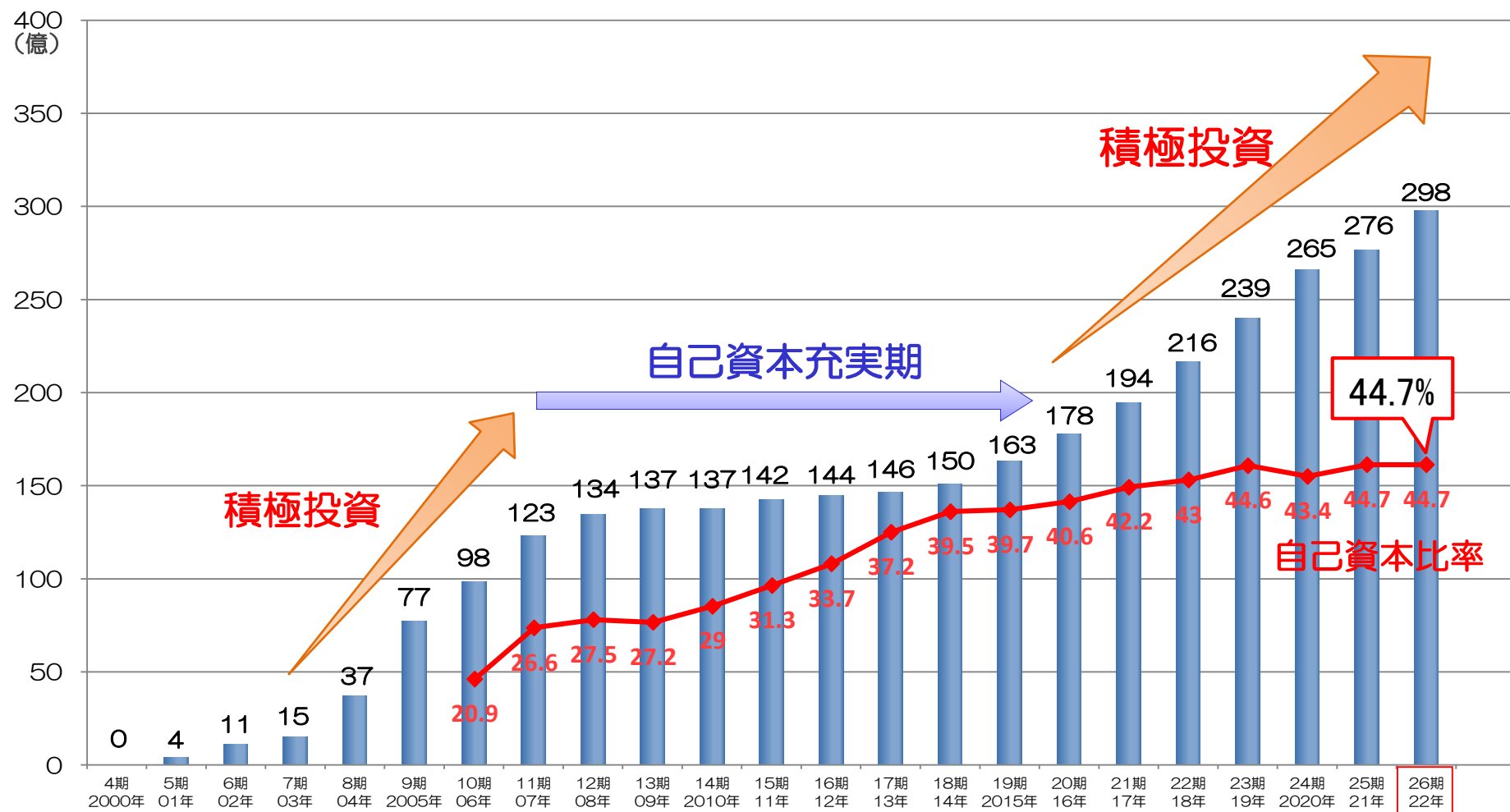
～質の保有～



保有駐車場 投資残高推移

大型投資も視野に、積極投資を継続

投資残高



基本戦略②

「営業する側から
される側へ」

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

つながり②

デベロッパー、
提携会社との協業

はたらき①
はたらき②
はたらき③

赤字リスク無
解約リスク無
切替リスク無

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

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

仲介料
3% > 1カ月分

少ない営業員
(55名)で全国展開
北5名、東29名、西21名

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

保有
駐車場

つながり③

金融機関との関係強化

- 土地情報が「融資」に直結
- 1回の融資で20年間の関係
- 取引先・地主の紹介

はたらき④

営業が容易に
効率的に

はたらき⑤

用地情報の拡大

ほぼ100%つながる地方銀行

三井住友銀行 みずほ銀行 三井住友信託銀行 りそな銀行 京都銀行 みなと銀行
三菱UFJ銀行 七十七銀行 百十四銀行 関西みらい銀行 日本生命 横浜銀行
伊予銀行 足利銀行 十八親和銀行 東邦銀行 北陸銀行 商工組合中央金庫
広島銀行 第四北越銀行 阿波銀行 西日本シティ銀行 名古屋銀行
日本政策投資銀行 千葉銀行 東北銀行 きらぼし銀行 東日本銀行 東京スター銀行
荘内銀行

30行

賃借駐車場

賃借駐車場（還元方式）

保有駐車場

運営 コスト 15%	販売 管理費 10%	固都税 5%	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）

運営 コスト 15%	販売 管理費 10%	地代 70%	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	パラカにとって
●地代が高い	●利益率が低い
●売上が分かる	●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 バランスシート大 解約リスク無 赤字リスク無 切替リスク無	売上総利益率小 18%程度 バランスシート小 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 売上報告 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 売上報告 有
---	---

「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、
提携会社との
- ③金融機関との
- ④地主との
- ⑤地域との
- ⑥過去との

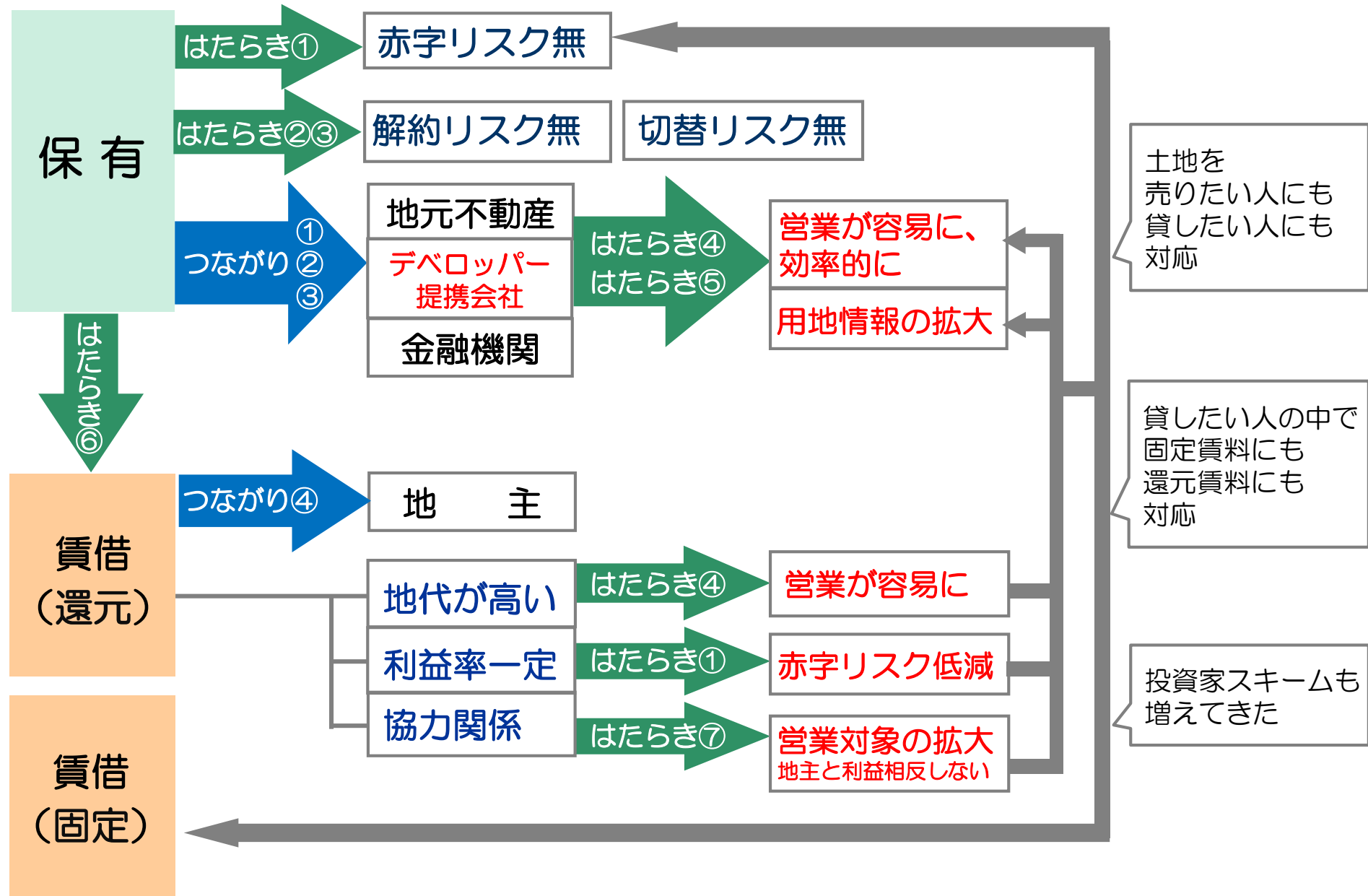
持続的成長のための
積極投資

- ・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

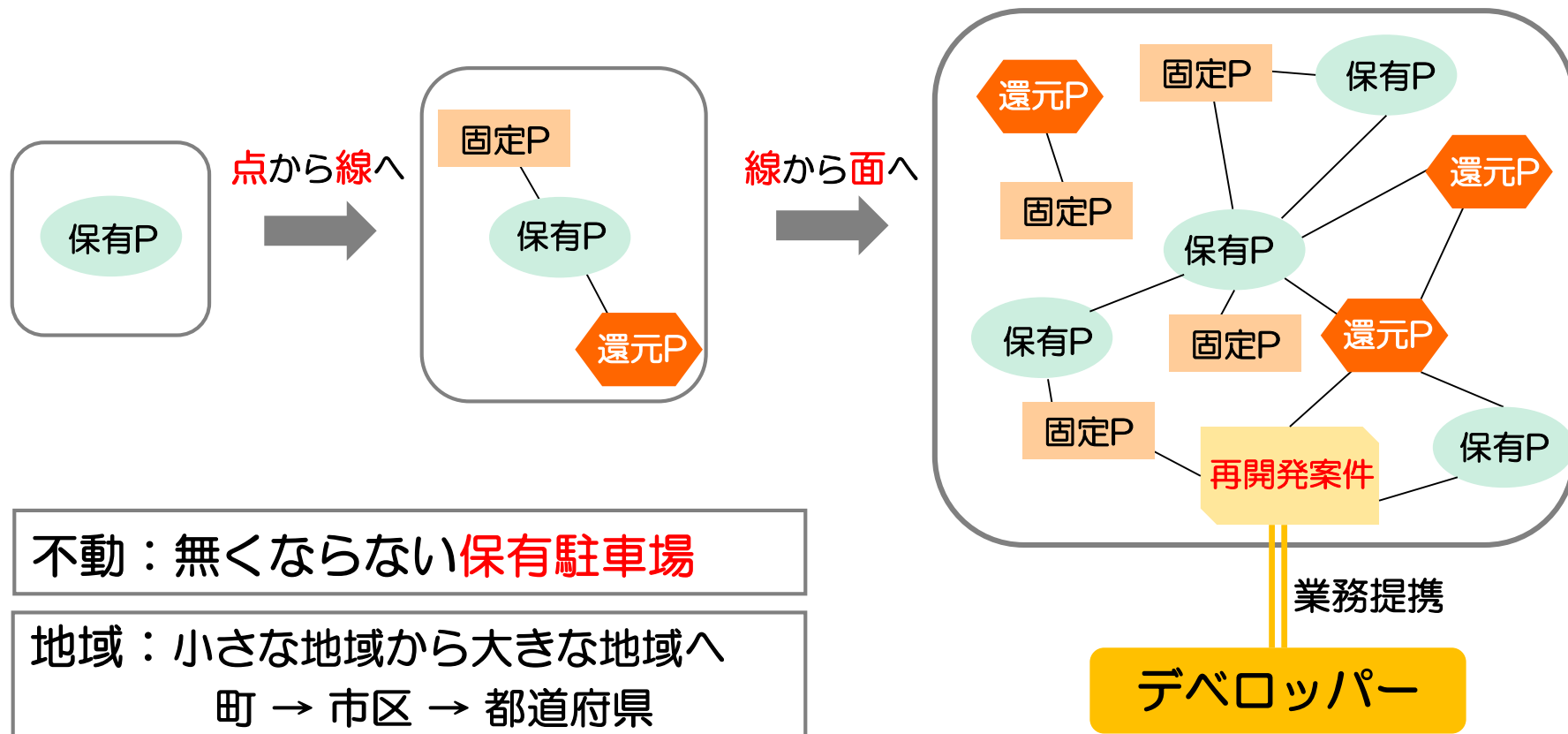
自己強化サイクルをより回す



基本戦略③ 「不動の地域一番戦略」

不動産の地域一番戦略 ⇒ 新たにデベロッパーとの協業

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：無くならない**保有駐車場**

地域：小さな地域から大きな地域へ
町 → 市区 → 都道府県

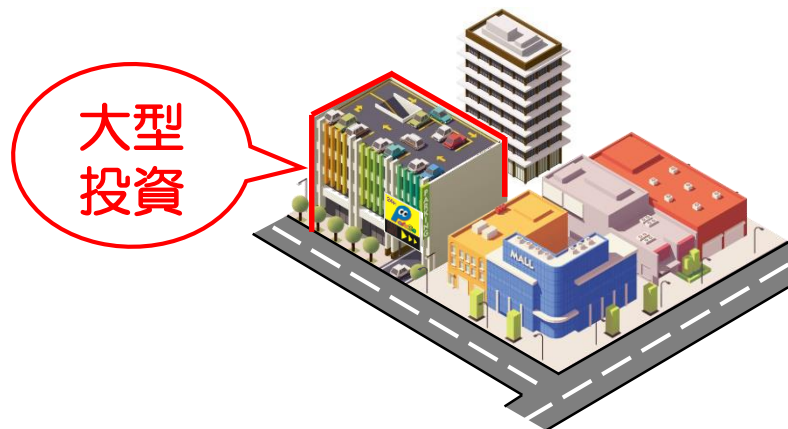
一番：一つの一から多くの一番へ
件数・台数・立地など

新潟市・青森市・水戸市・長岡市
甲府市・姫路市などで展開中

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**

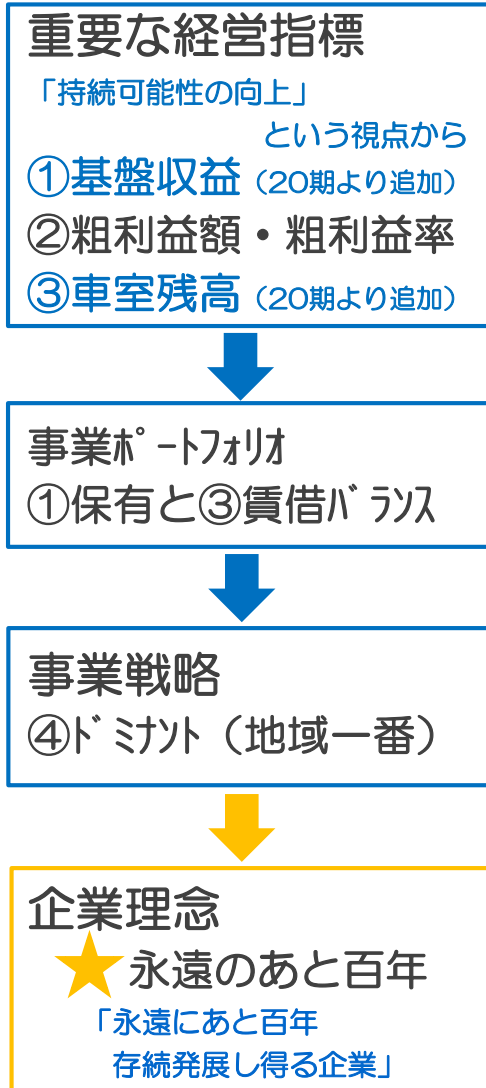
デベロッパー ⇨ 駐車場部分のコストダウン

- | | |
|----------|------------------------|
| 2020年 9月 | 東急リバブル株式会社と業務提携 |
| 12月 | 大成有楽不動産販売株式会社と業務提携 |
| 2021年 8月 | 伊藤忠商事株式会社と資本業務提携 |
| 10月 | 株式会社センチュリー21・ジャパンと業務提携 |

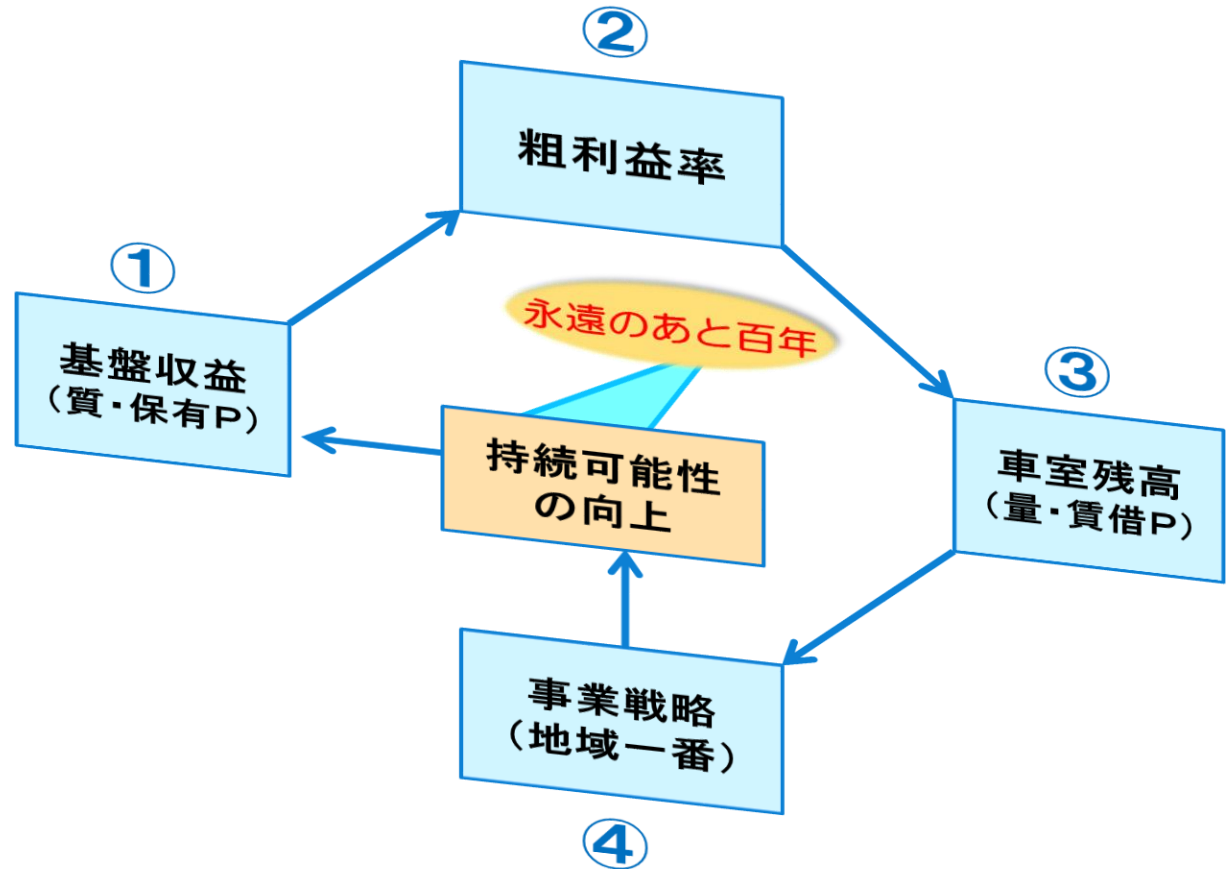
連関図 (重要な経営指標・事業ポートフォリオ・事業戦略・企業理念)と循環

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～



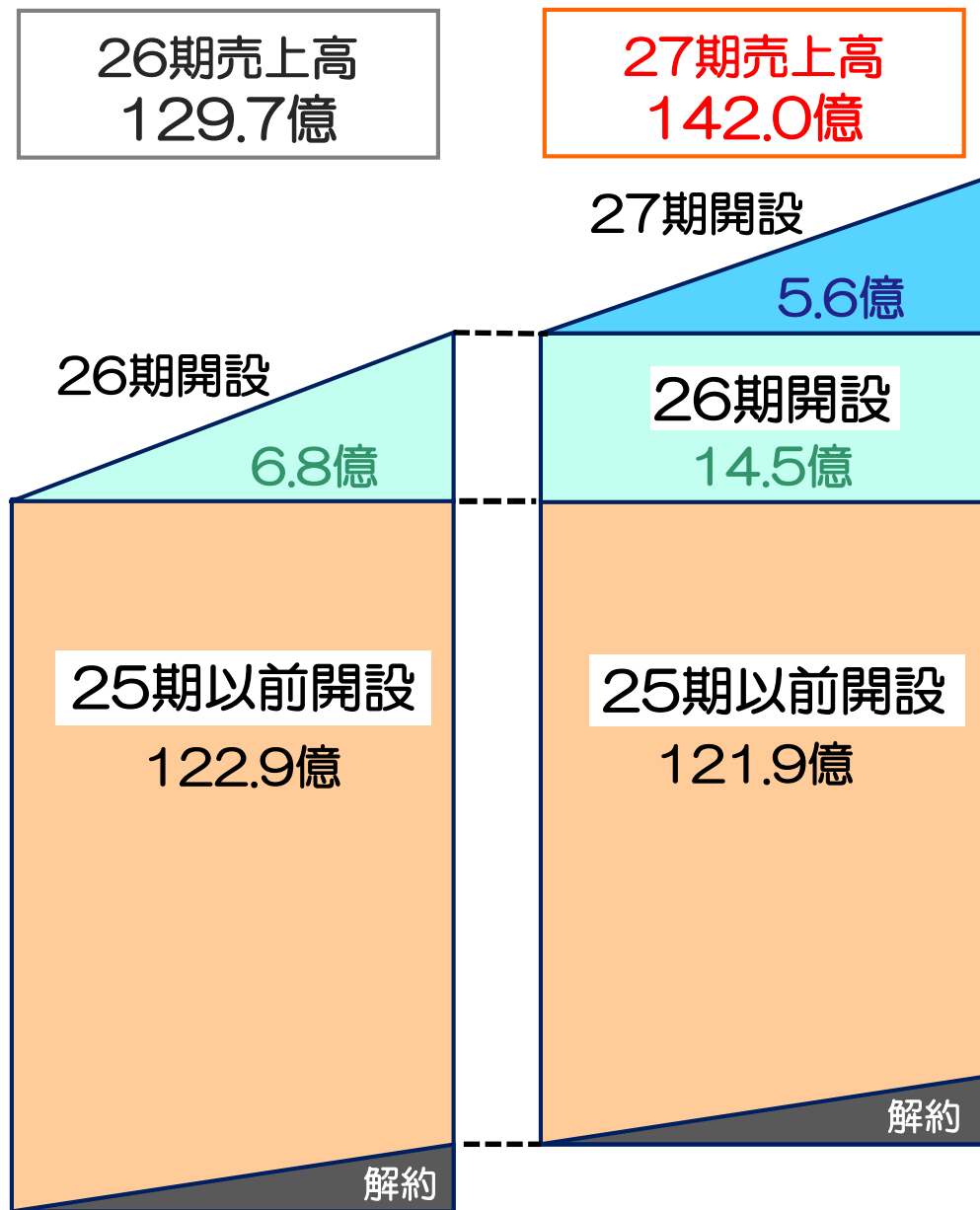


第27期 業績予想

第27期（2023年9月期）通期計画

	通期計画	前期比
売上高	142.00 億円	+ 12.2 億円 (+ 9.4 %)
売上総利益	42.00 億円 29.6%	+ 4.0 億円 (+ 10.6 %)
営業利益	24.80 億円 17.5%	+ 2.2 億円 (+ 10.1 %)
経常利益	22.50 億円 15.8%	+ 2.1 億円 (+ 10.3 %)
当期純利益	15.40 億円 10.8%	+ 1.4 億円 (+ 10.4 %)
1株当純利益	154.02 円	+ 14 円 (+ 10.3 %)
配当金	62 円	- 円 (- %)

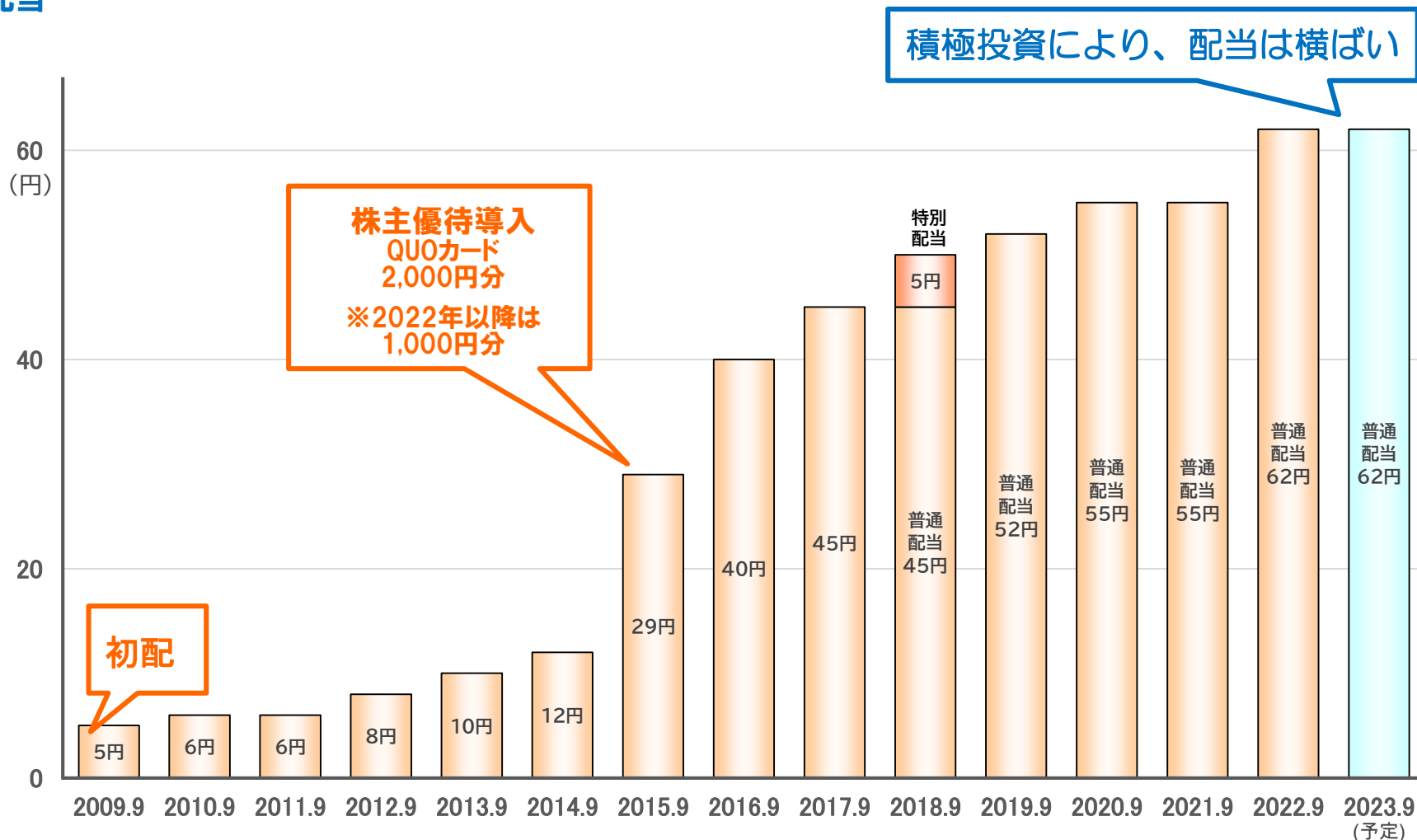
第27期（2023年9月期）売上高計画



- 26期は積極的な営業活動再開により、大型賃借駐車場の開設に成功。27期に通期で寄与。
- 27期は、加えて、大型保有駐車場の取得を目指す。

利益配分推移

配当



年度	2009.9	2010.9	2011.9	2012.9	2013.9	2014.9	2015.9	2016.9	2017.9	2018.9	2019.9	2020.9	2021.9	2022.9	2023.9 (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%	21.5%	72.8%	56.0%	44.4%	40.3%
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%	44.7%	

配当・投資・資本効率

(1株当たり)

	2019年 9月期	2020年 9月期	2021年 9月期	2022年 9月期	2023年 9月期予想
純利益	241円	75円	98円	139円	154円
配当 <small>配当性向</small>	52円 21.5%	55円 72.8%	55円 56.0%	62円 44.4%	62円 40.3%
	再投資 <small>留保率</small>	189円 78.5%	20円 27.2%	43円 44.0%	77円 55.6%
純資産	1,533円	1,557円	1,600円	1,685円	
自己資本比率	44.6%	43.4%	44.7%	44.7%	
ROE <small>(純利益÷自己資本)</small>	16.8%	4.9%	6.2%	8.5%	
ROA <small>(経常利益÷総資産)</small>	6.4%	3.4%	4.4%	5.6%	
保有駐車場 利回り	7.6%	5.7%	5.3%	6.0%	

保有駐車場への
投資を強化



參考資料

都道府県別残高一覧

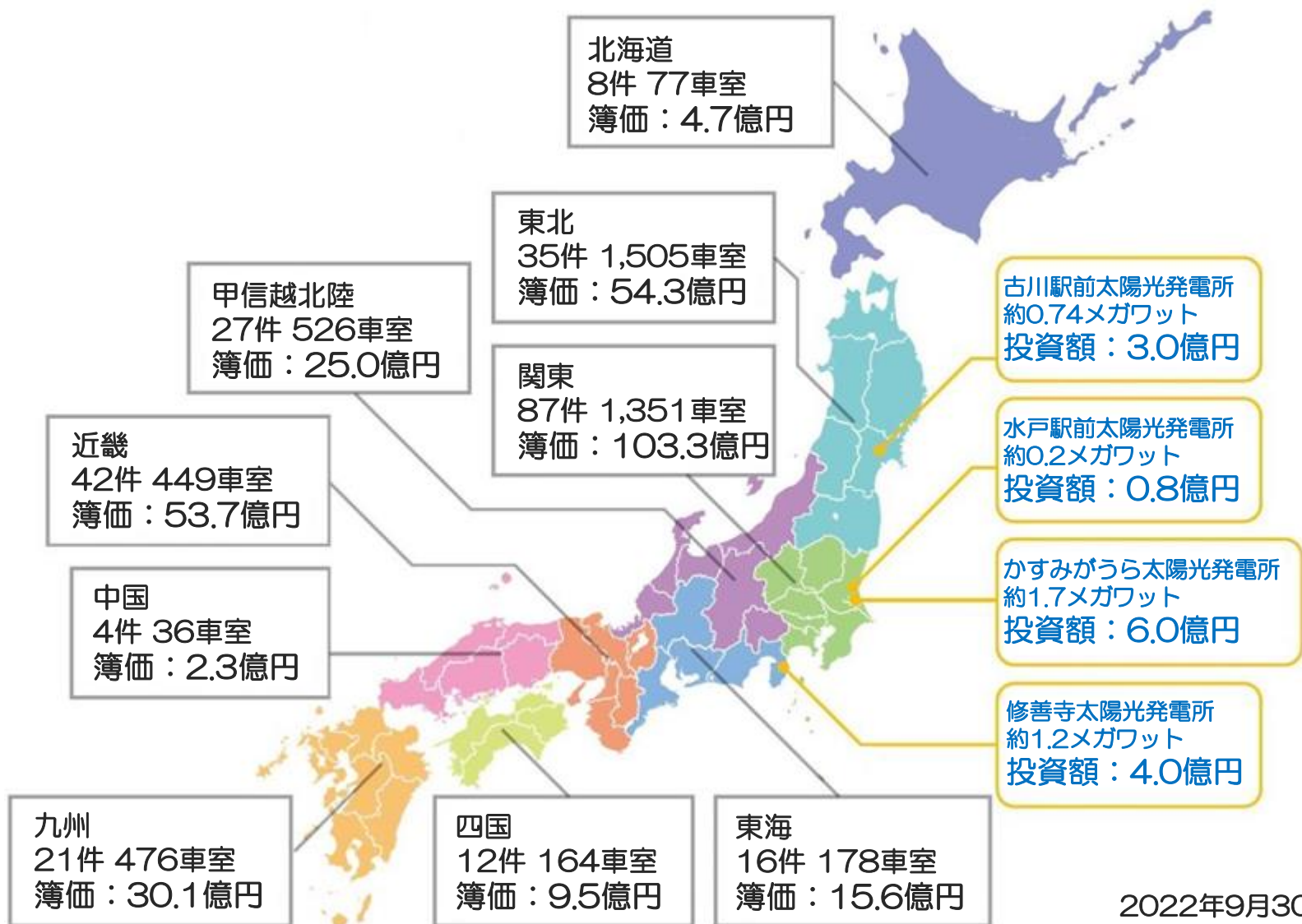
	都道府県	賃借		保有		合計		
		件数	車室数	件数	車室数	件数	車室数	車室数%
北海道・東北	北海道	38	893	8	77	46	970	3.0%
	青森県	26	788	11	253	37	1,041	3.2%
	岩手県	4	53	3	299	7	352	1.1%
	宮城県	18	210	9	537	27	747	2.3%
	秋田県	4	107	4	110	8	217	0.7%
	山形県	2	59	0	0	2	59	0.2%
	福島県	18	458	8	306	26	764	2.3%
	小計	110	2,568	43	1,582	153	4,150	12.6%
	関東	茨城県	13	1,145	14	678	27	1,823
栃木県		4	46	1	14	5	60	0.2%
群馬県		9	239	3	61	12	300	0.9%
埼玉県		22	374	6	56	28	430	1.3%
千葉県		28	1,807	13	213	41	2,020	6.1%
東京都		783	5,921	37	233	820	6,154	18.7%
神奈川県		124	1,499	13	96	137	1,595	4.9%
小計		983	11,031	87	1,351	1,070	12,382	37.7%
中部・北陸		新潟県	59	2,718	16	278	75	2,996
	富山県	5	43	1	33	6	76	0.2%
	石川県	5	37	1	24	6	61	0.2%
	福井県	0	0	0	0	0	0	0.0%
	山梨県	14	214	8	187	22	401	1.2%
	長野県	5	49	1	4	6	53	0.2%
	岐阜県	13	398	6	76	19	474	1.4%
	静岡県	5	70	2	18	7	88	0.3%
	愛知県	82	1,150	7	75	89	1,225	3.7%
	小計	188	4,679	42	695	230	5,374	16.4%

	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	0.8%
	滋賀県	7	76	1	9	8	85	0.3%
	京都府	70	1,278	2	6	72	1,284	3.9%
	大阪府	359	6,010	28	310	387	6,320	19.2%
	兵庫県	66	1,193	11	124	77	1,317	4.0%
	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	528	9,115	43	458	571	9,573	29.1%
	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	0.1%
高知県		1	3	5	51	6	54	0.2%
小計		24	235	16	200	40	435	1.3%
九州		福岡県	20	176	6	273	26	449
	佐賀県	0	0	2	28	2	28	0.1%
	長崎県	8	214	5	54	13	268	0.8%
	熊本県	0	0	1	16	1	16	0.0%
	大分県	3	39	5	67	8	106	0.3%
	宮崎県	1	3	2	38	3	41	0.1%
	鹿児島県	2	30	0	0	2	30	0.1%
	小計	34	462	21	476	55	938	2.9%
合計	1,867	28,090	252	4,762	2,119	32,852	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

2022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

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。