

パラカ株式会社
令和6年9月期（第28期）
2023年10月～2024年9月
決算説明資料

第1部 成長戦略

P.3 ~

- ◆ 44都道府県に展開し、事業規模は過去最大を更新中
- ◆ 車両台数に関係なく、駐車場業界の国内市場規模は拡大中
- ◆ パラカ固有の「保有駐車場」を核とした成長戦略
- ◆ 伊藤忠商事との提携及び施設付帯駐車場開拓の状況

第2部 直近業績

P.38 ~

- ◆ 新規開設は前期比約2倍。上期は費用先行したが、通期で増益
- ◆ 保有駐車場の取得は好調。大阪・札幌の1等地も取得
- ◆ 賃借・保有共に積極拡大を継続し、来期は3期連続の最高益を見込む



成長戰略

事業概要

永遠のあと百年

2000年7月取得 保有駐車場第1号 八千代台南第1

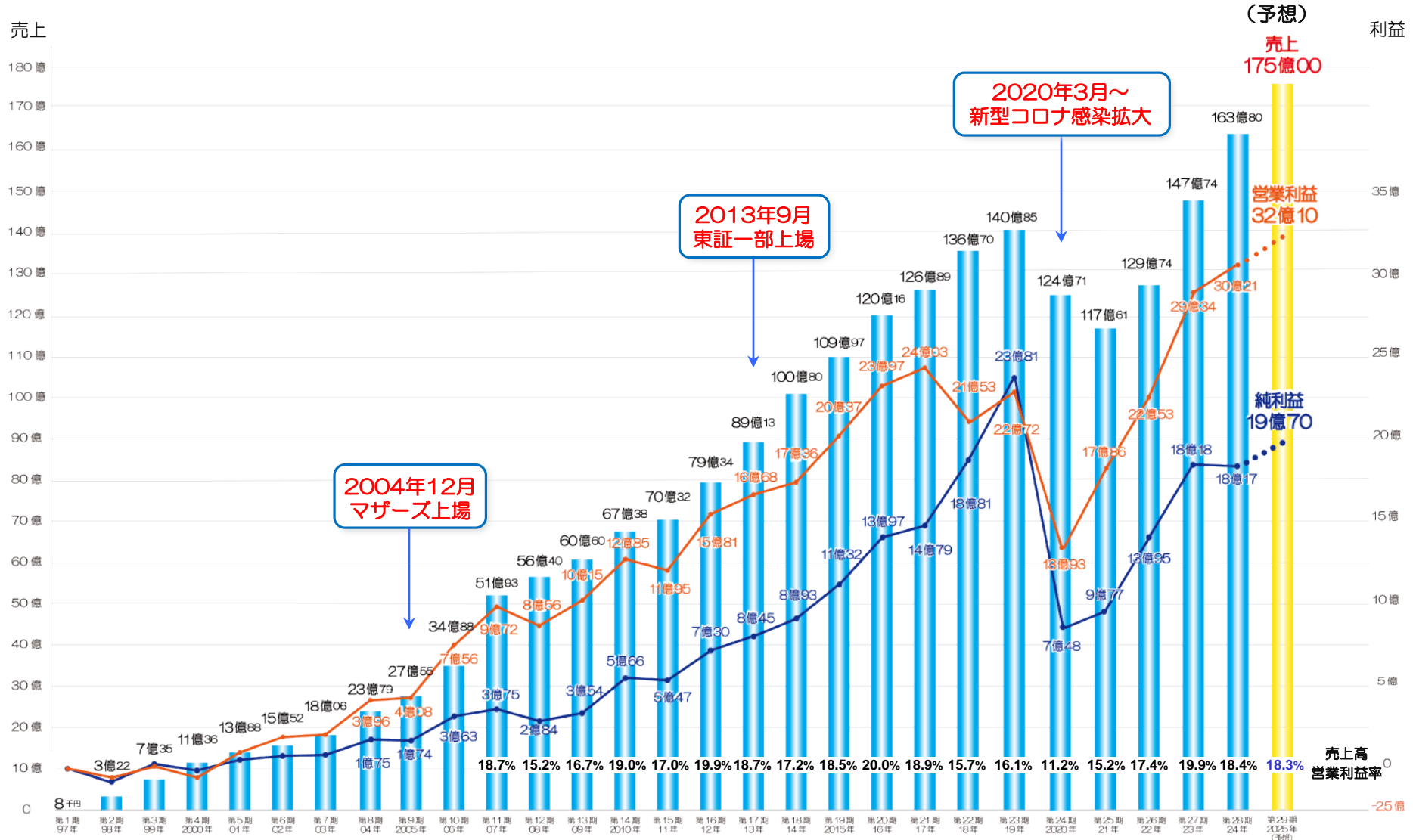
何年経っても、
これで良しということは無く、
いつまで経っても
あと百年存続できる会社。

パラカは1997年、百年の歴史を持つ
大手の証券や銀行など大会社の破たんが
相次いだ大不況の真ただ中で創業しました。
「存続し続け得る会社でありたい」というのが
その時の率直な思いであり、私たちパラカの
原点になっています。
「持続可能性の向上」という原点と、常にこれで
よしとしない「永遠の未完成、これ完成なり
(宮沢賢治)」という精神を「永遠のあと百年」
という七文字に込めています。



売上・利益推移

積極的な新規開設により、3期連続の最高益更新へ！

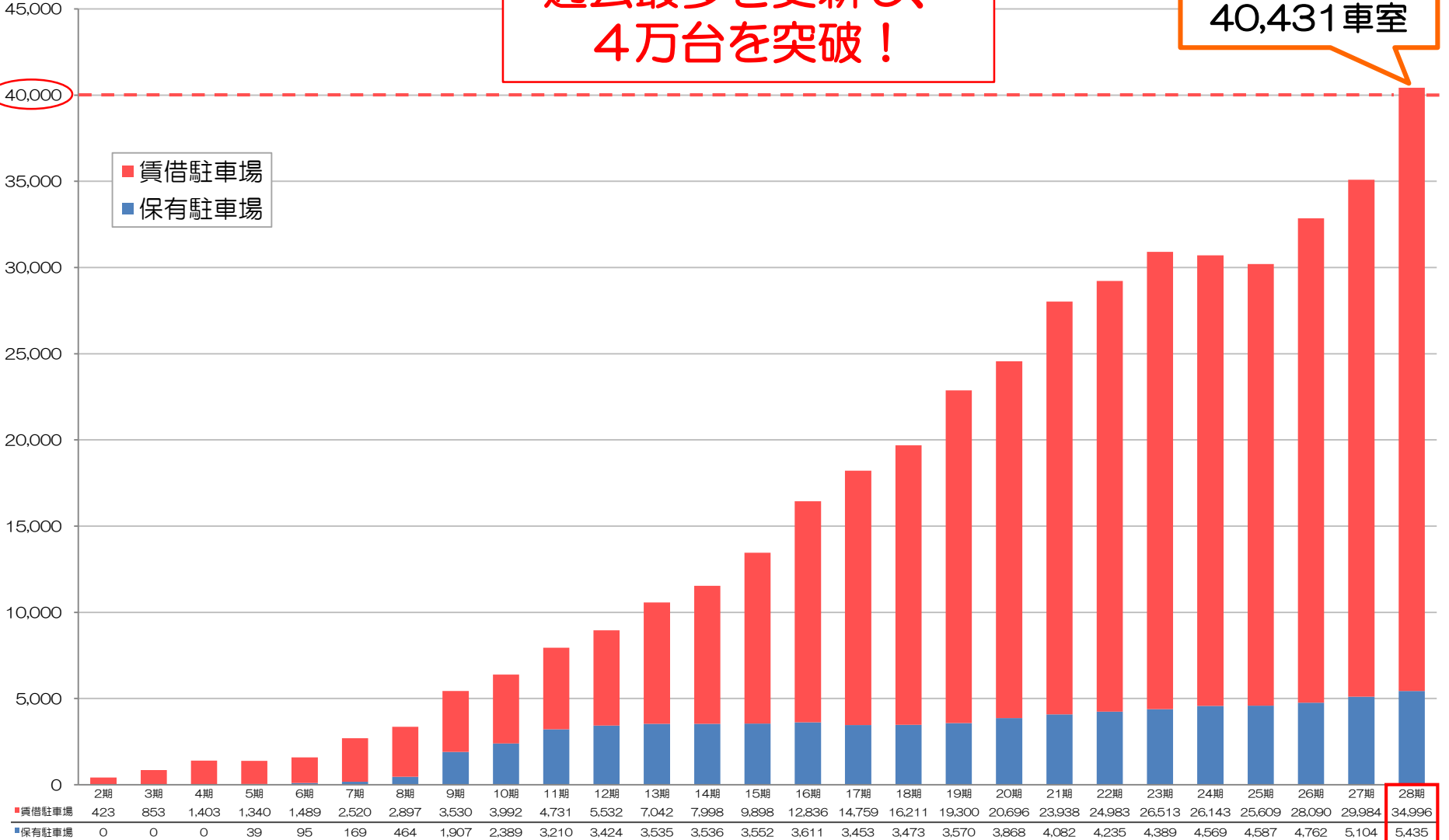


駐車場車室数残高推移

(車室) 運営車室数

過去最多を更新し、
4万台を突破！

2024年合計
40,431車室



都道府県別残高一覧

44都道府県（福井県、鳥取県、沖縄県を除く）において運営中

| 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 | 74 | 1,532 | 25 | 210 | 99 | 1,742 | 4.3% |
| | 青森県 | 30 | 868 | 12 | 297 | 42 | 1,165 | 2.9% |
| | 岩手県 | 3 | 35 | 3 | 299 | 6 | 334 | 0.8% |
| | 宮城県 | 25 | 423 | 10 | 543 | 35 | 966 | 2.4% |
| | 秋田県 | 4 | 102 | 6 | 162 | 10 | 264 | 0.7% |
| | 山形県 | 4 | 170 | 0 | 0 | 4 | 170 | 0.4% |
| | 福島県 | 16 | 767 | 8 | 306 | 24 | 1,073 | 2.7% |
| | 小計 | 156 | 3,897 | 64 | 1,817 | 220 | 5,714 | 14.1% |
| 関東 | 茨城県 | 13 | 1,037 | 15 | 684 | 28 | 1,721 | 4.3% |
| | 栃木県 | 3 | 37 | 1 | 14 | 4 | 51 | 0.1% |
| | 群馬県 | 9 | 229 | 4 | 85 | 13 | 314 | 0.8% |
| | 埼玉県 | 29 | 458 | 6 | 56 | 35 | 514 | 1.3% |
| | 千葉県 | 41 | 1,716 | 13 | 213 | 54 | 1,929 | 4.8% |
| | 東京都 | 848 | 7,729 | 44 | 259 | 892 | 7,988 | 19.8% |
| | 神奈川県 | 144 | 1,775 | 14 | 100 | 158 | 1,875 | 4.6% |
| | 小計 | 1,087 | 12,981 | 97 | 1,411 | 1,184 | 14,392 | 35.6% |
| 中部・北陸 | 新潟県 | 89 | 3,375 | 22 | 370 | 111 | 3,745 | 9.3% |
| | 富山県 | 10 | 141 | 1 | 33 | 11 | 174 | 0.4% |
| | 石川県 | 7 | 101 | 1 | 24 | 8 | 125 | 0.3% |
| | 福井県 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0% |
| | 山梨県 | 14 | 214 | 8 | 187 | 22 | 401 | 1.0% |
| | 長野県 | 6 | 64 | 2 | 7 | 8 | 71 | 0.2% |
| | 岐阜県 | 17 | 440 | 7 | 93 | 24 | 533 | 1.3% |
| | 静岡県 | 6 | 139 | 3 | 43 | 9 | 182 | 0.5% |
| | 愛知県 | 115 | 1,560 | 7 | 75 | 122 | 1,635 | 4.0% |
| | 小計 | 264 | 6,034 | 51 | 832 | 315 | 6,866 | 17.0% |

| 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 | 312 | 1 | 9 | 12 | 321 | 0.8% |
| | 滋賀県 | 8 | 83 | 1 | 9 | 9 | 92 | 0.2% |
| | 京都府 | 72 | 1,366 | 3 | 8 | 75 | 1,374 | 3.4% |
| | 大阪府 | 382 | 7,054 | 36 | 519 | 418 | 7,573 | 18.7% |
| | 兵庫県 | 75 | 1,344 | 12 | 126 | 87 | 1,470 | 3.6% |
| | 奈良県 | 8 | 189 | 0 | 0 | 8 | 189 | 0.5% |
| | 和歌山県 | 7 | 92 | 0 | 0 | 7 | 92 | 0.2% |
| | 小計 | 563 | 10,440 | 53 | 671 | 616 | 11,111 | 27.5% |
| 中国・四国 | 島根県 | 2 | 35 | 0 | 0 | 2 | 35 | 0.1% |
| | 岡山県 | 2 | 174 | 3 | 27 | 5 | 201 | 0.5% |
| | 広島県 | 10 | 151 | 1 | 8 | 11 | 159 | 0.4% |
| | 山口県 | 1 | 30 | 1 | 8 | 2 | 38 | 0.1% |
| | 徳島県 | 5 | 47 | 3 | 68 | 8 | 115 | 0.3% |
| | 香川県 | 2 | 9 | 4 | 45 | 6 | 54 | 0.1% |
| | 愛媛県 | 3 | 41 | 0 | 0 | 3 | 41 | 0.1% |
| | 高知県 | 1 | 3 | 5 | 51 | 6 | 54 | 0.1% |
| 小計 | 26 | 490 | 17 | 207 | 43 | 697 | 1.7% | |
| 九州・沖縄 | 福岡県 | 30 | 843 | 7 | 280 | 37 | 1,123 | 2.8% |
| | 佐賀県 | 0 | 0 | 2 | 28 | 2 | 28 | 0.1% |
| | 長崎県 | 8 | 204 | 5 | 54 | 13 | 258 | 0.6% |
| | 熊本県 | 2 | 13 | 2 | 30 | 4 | 43 | 0.1% |
| | 大分県 | 5 | 61 | 5 | 67 | 10 | 128 | 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% |
| | 沖縄県 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0% |
| 小計 | 48 | 1,154 | 23 | 497 | 71 | 1,651 | 4.1% | |
| 合計 | 2,144 | 34,996 | 305 | 5,435 | 2,449 | 40,431 | 100.0% | |

2024年9月30日現在

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 | 2,449 | 40,431 |
| 普通車 | 2,365 | 38,023 |
| 小型車 | 213 | 803 |
| 軽自動車 | 358 | 1,605 |
| バス | 1 | 4 |
| バイク 計 | 493 | 1,796 |
| バイクパーク | 436 | 1,111 |
| 自転車 | 90 | 8,546 |

バイクパーク会員数

2024年3月
3万5千人



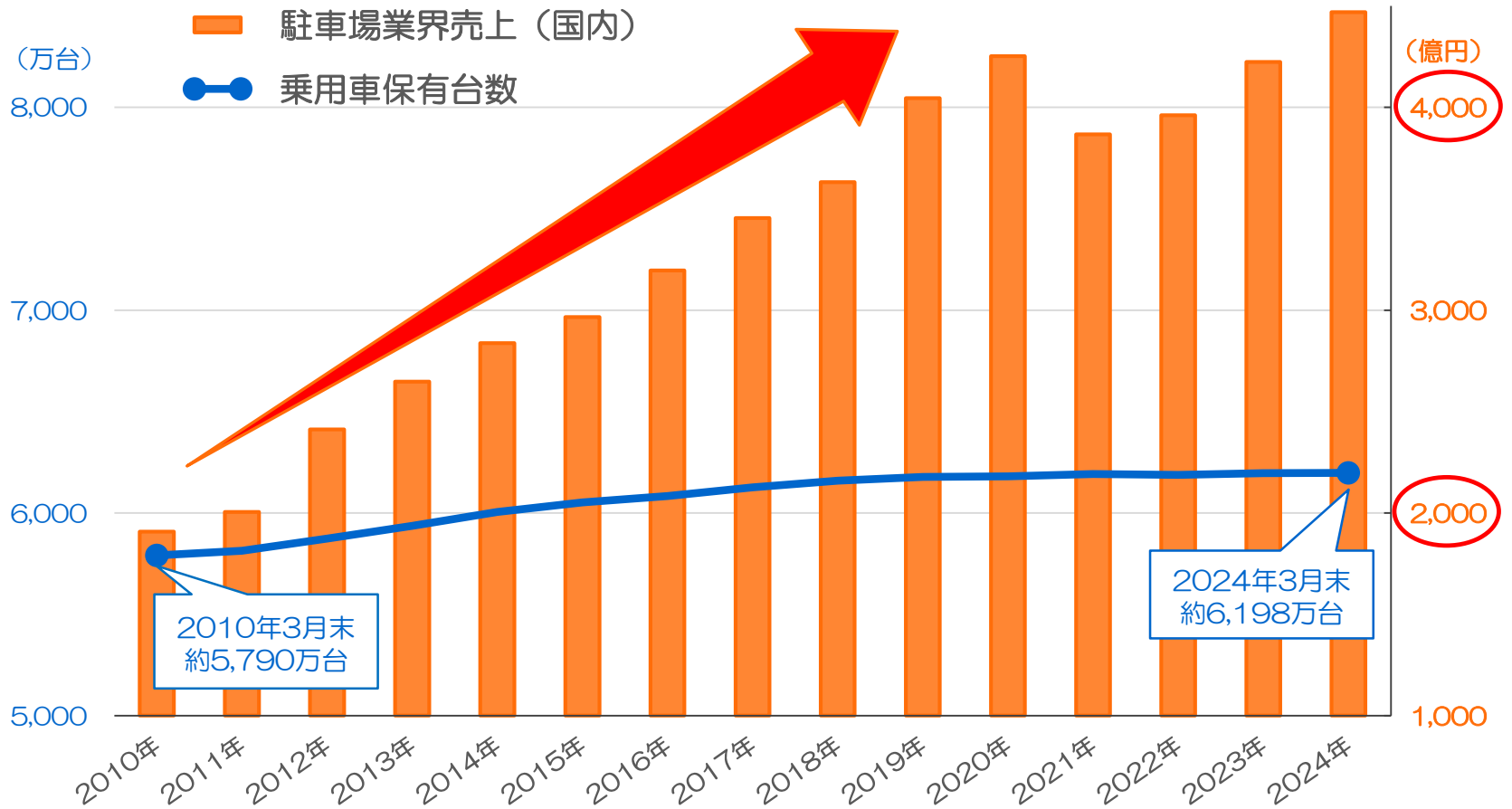
2024年11月
4万人突破！

普通車、小型車、軽自動車の件数には重複を含む

2024年9月30日現在

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大幅に増加



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
(赤坂)

10分 800円

2024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

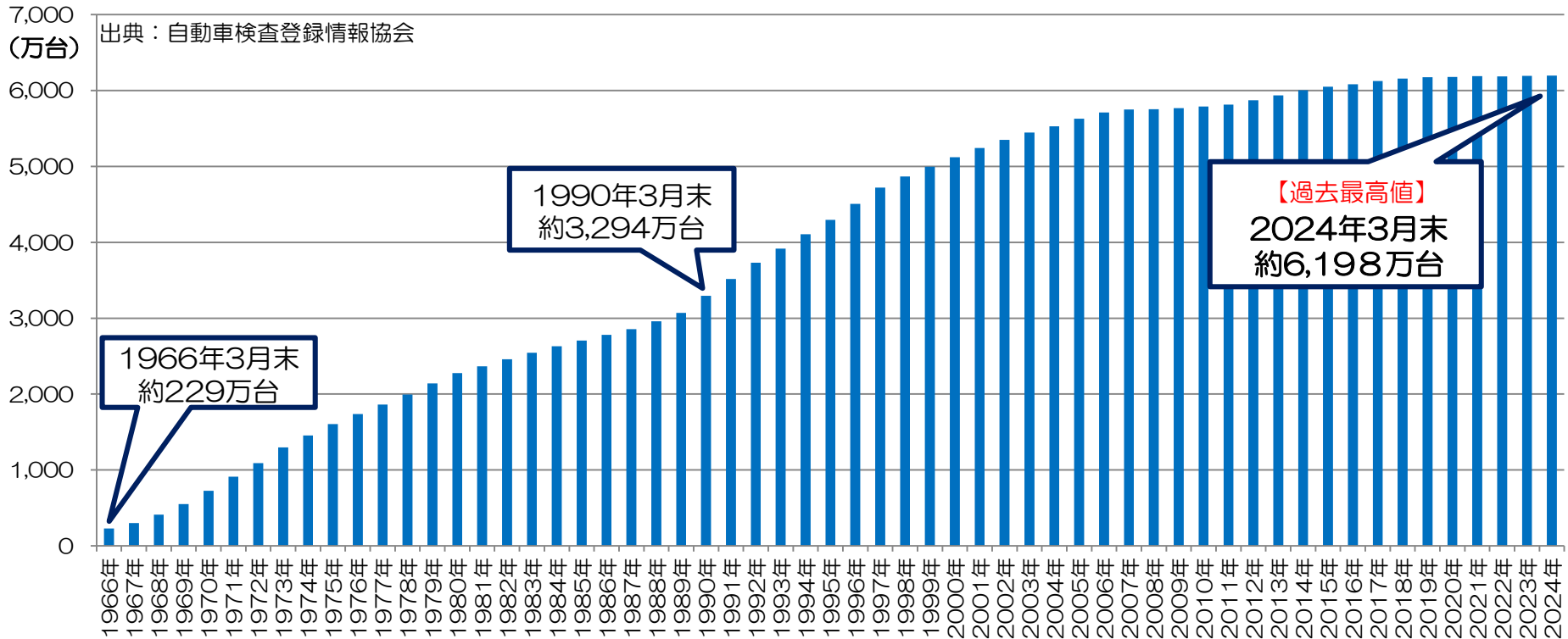
急速なクルマ社会化
→郊外化

都市機能の低下
行政コソの増加

1998年
中心市街地
活性化法

再開発ラッシュ
都市部で駐車場不足

駐車場の
需給がタイトに
駐車料金が上昇



・レンタカー車両の増加 22.8万台(2010年) → 56.5万台(2023年) → 63.0万台(2024年)
出典：一般社団法人 全国レンタカー協会 ※乗用車のみ

・カーシェア車両の増加 0.3万台(2011年) → 5.6万台(2023年) → 6.7万台(2024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

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

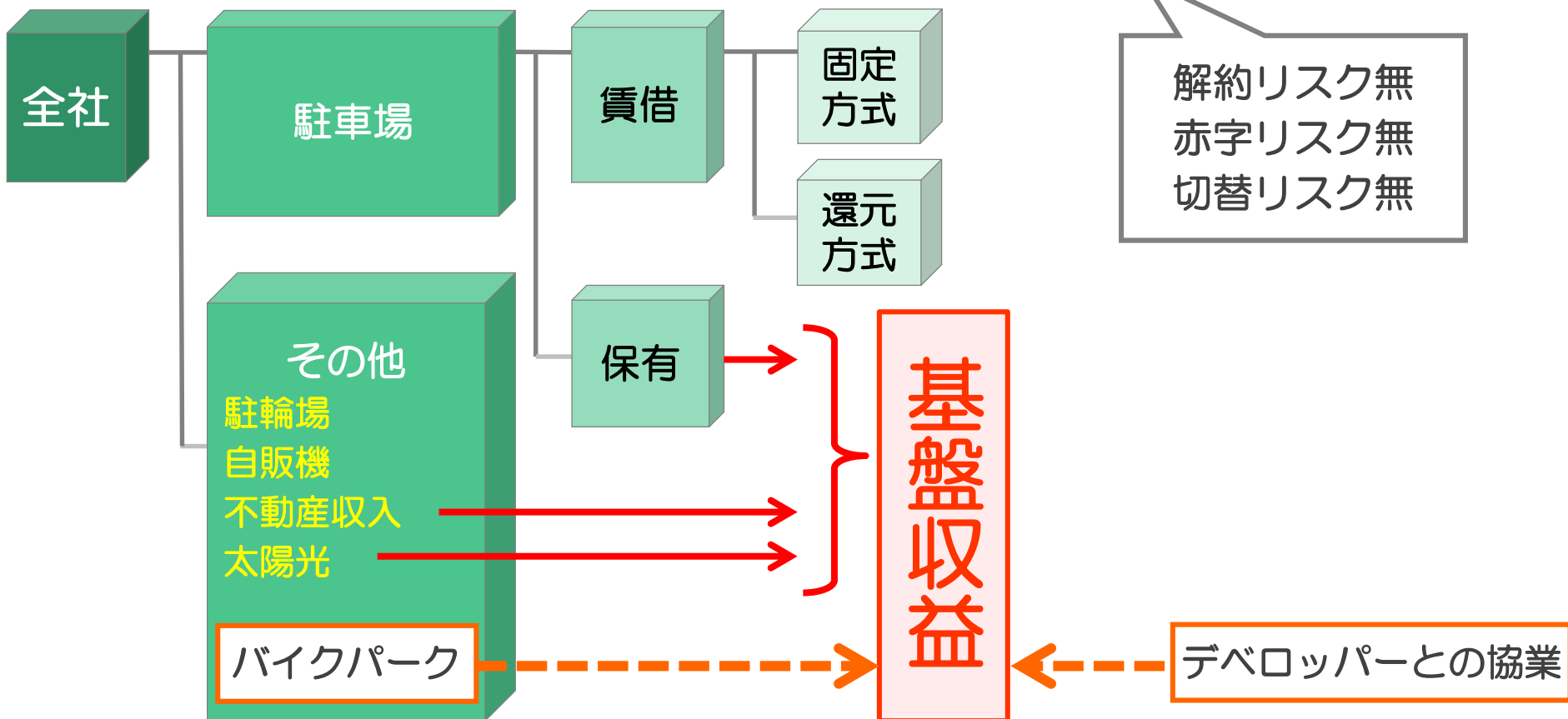
①高収益で

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

| | | | |
|-----------|-----------|-----|----------|
| 運営 コスト | 販売 管理費 | 地 代 | 営業 利益 |
| 15% | 10% | 65% | 10% |

+

保有駐車場

パラカ独自のビジネスモデル

| | | | |
|-----------|-----------|-------------|---------|
| 運営 コスト | 販売 管理費 | 固 都 税 | 営 業 利 益 |
| 15% | 10% | 5% | 70% |

はたらき①

赤字リスク無

はたらき②

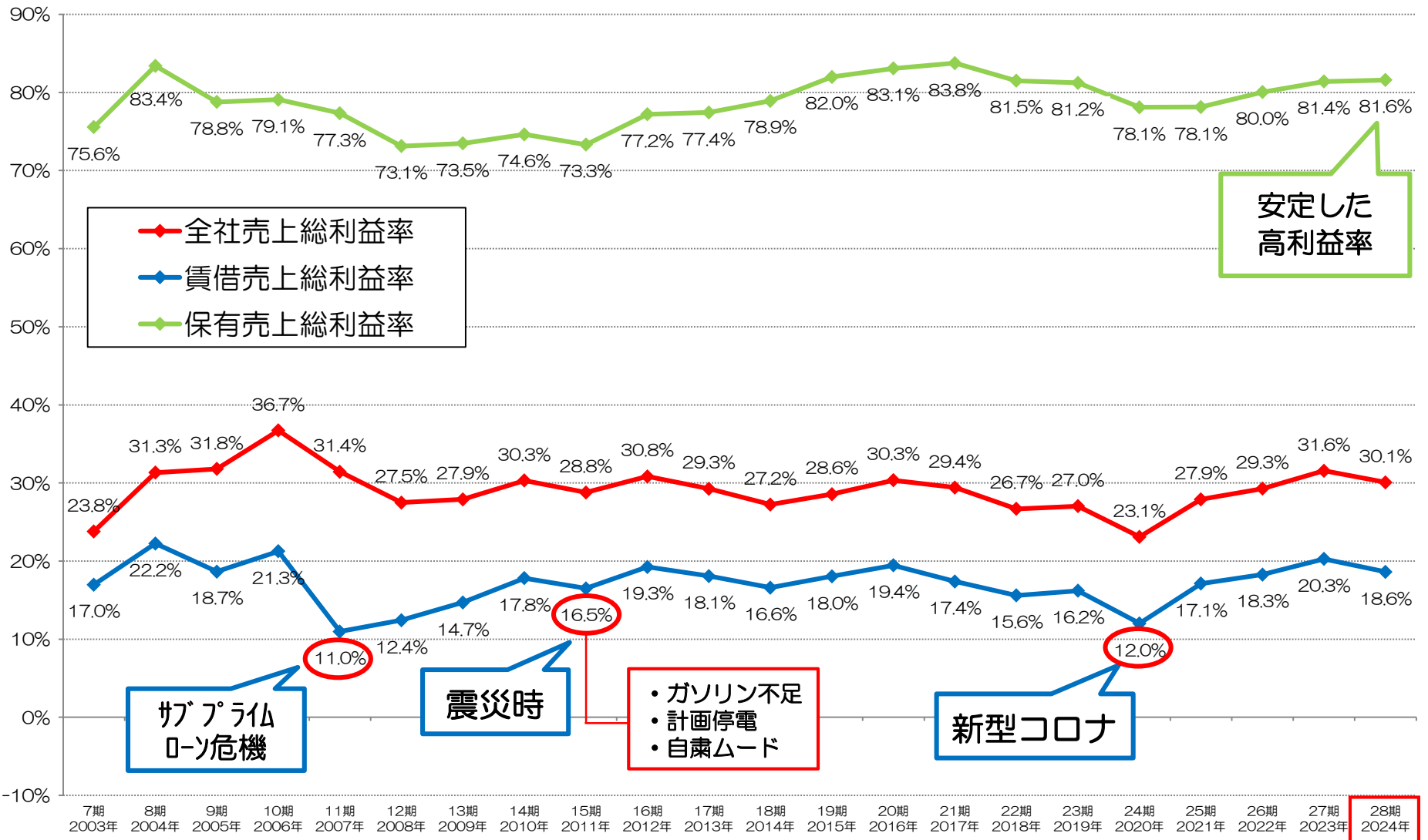
解約リスク無

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

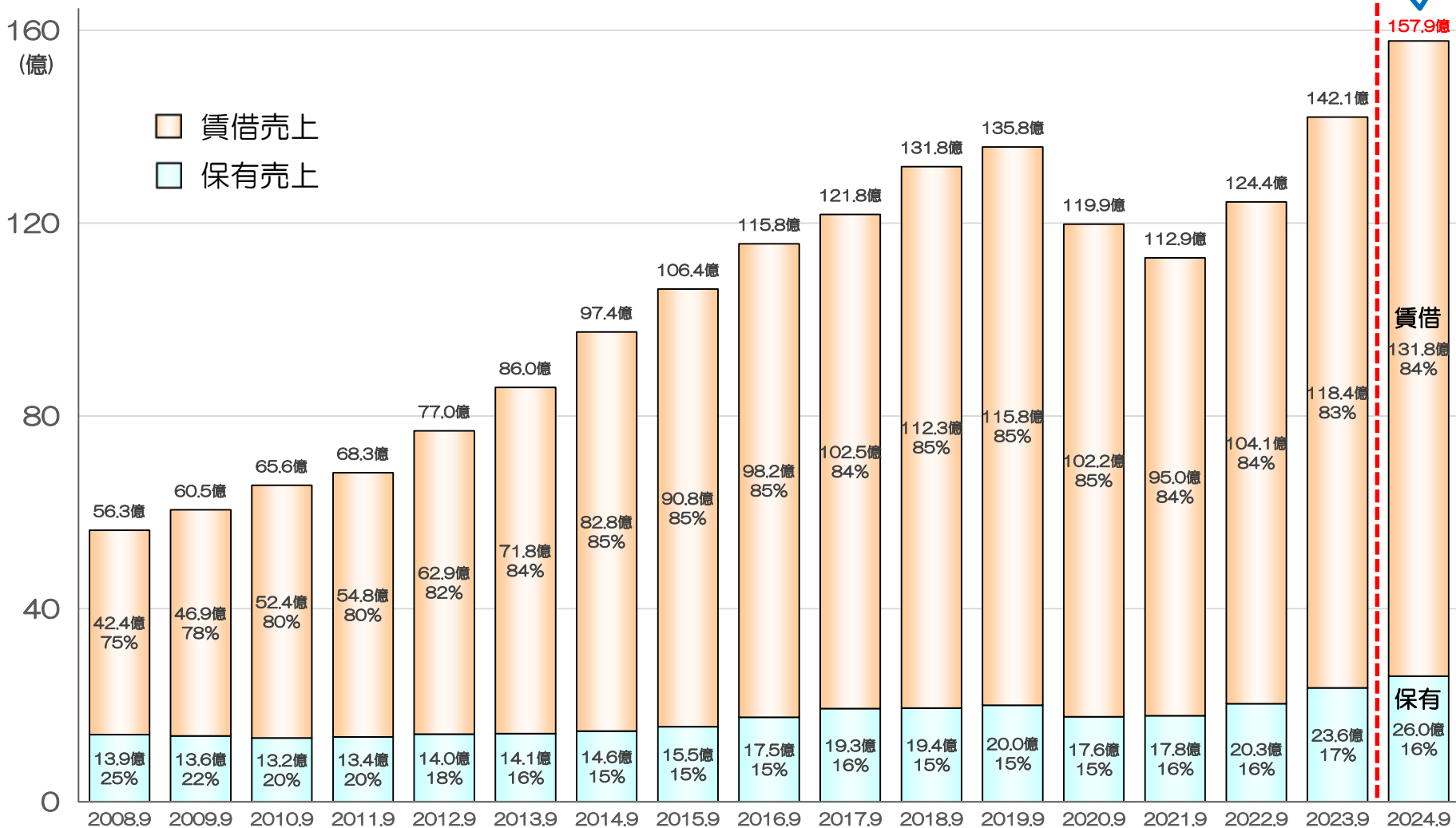


保有駐車場・賃借駐車場の売上推移

2024年9月期 売上
賃借84% 保有16%

売上高

～量の賃借～

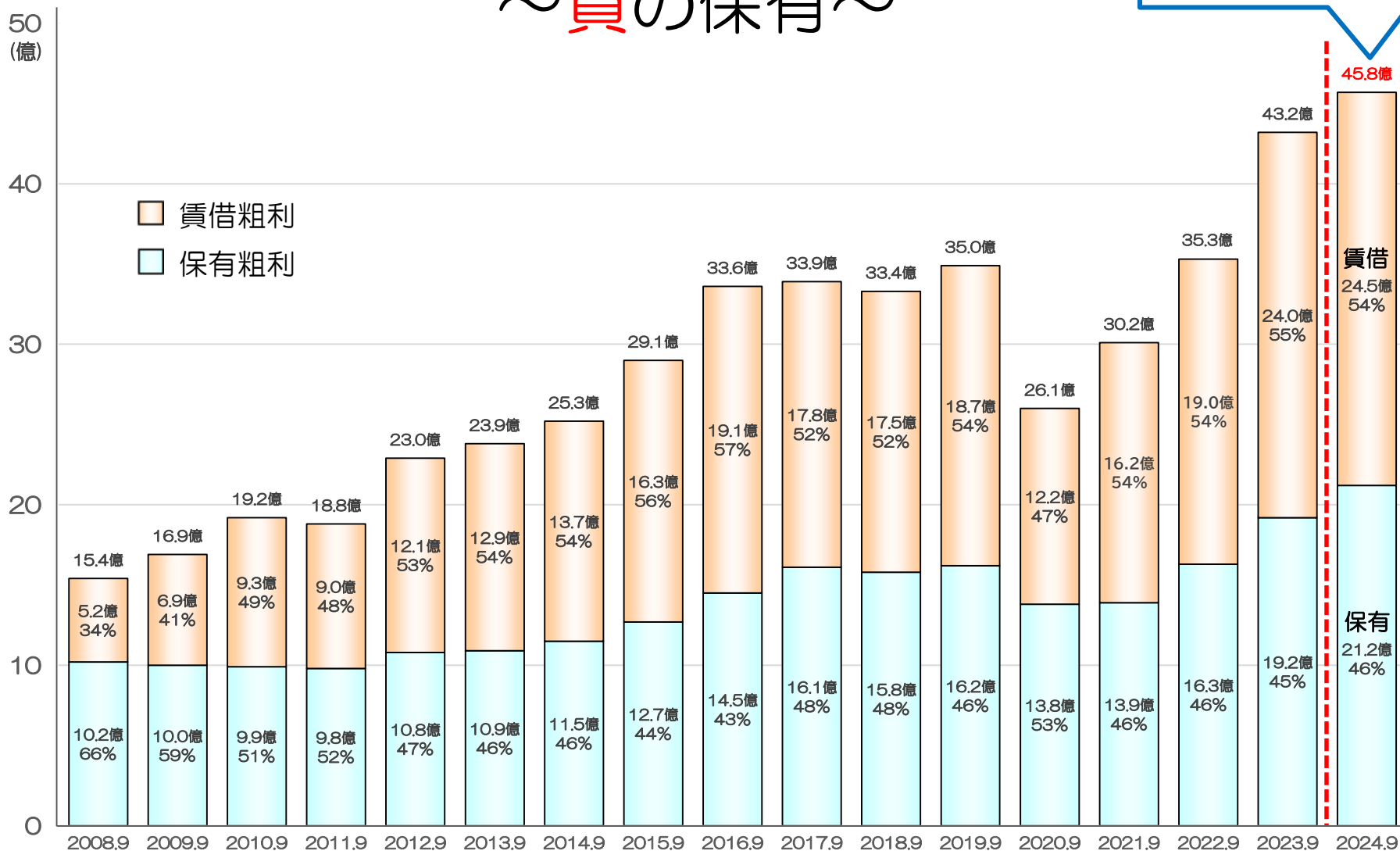


保有駐車場・賃借駐車場の売上総利益推移

2024年9月期 粗利益
賃借54% 保有46%

～質の保有～

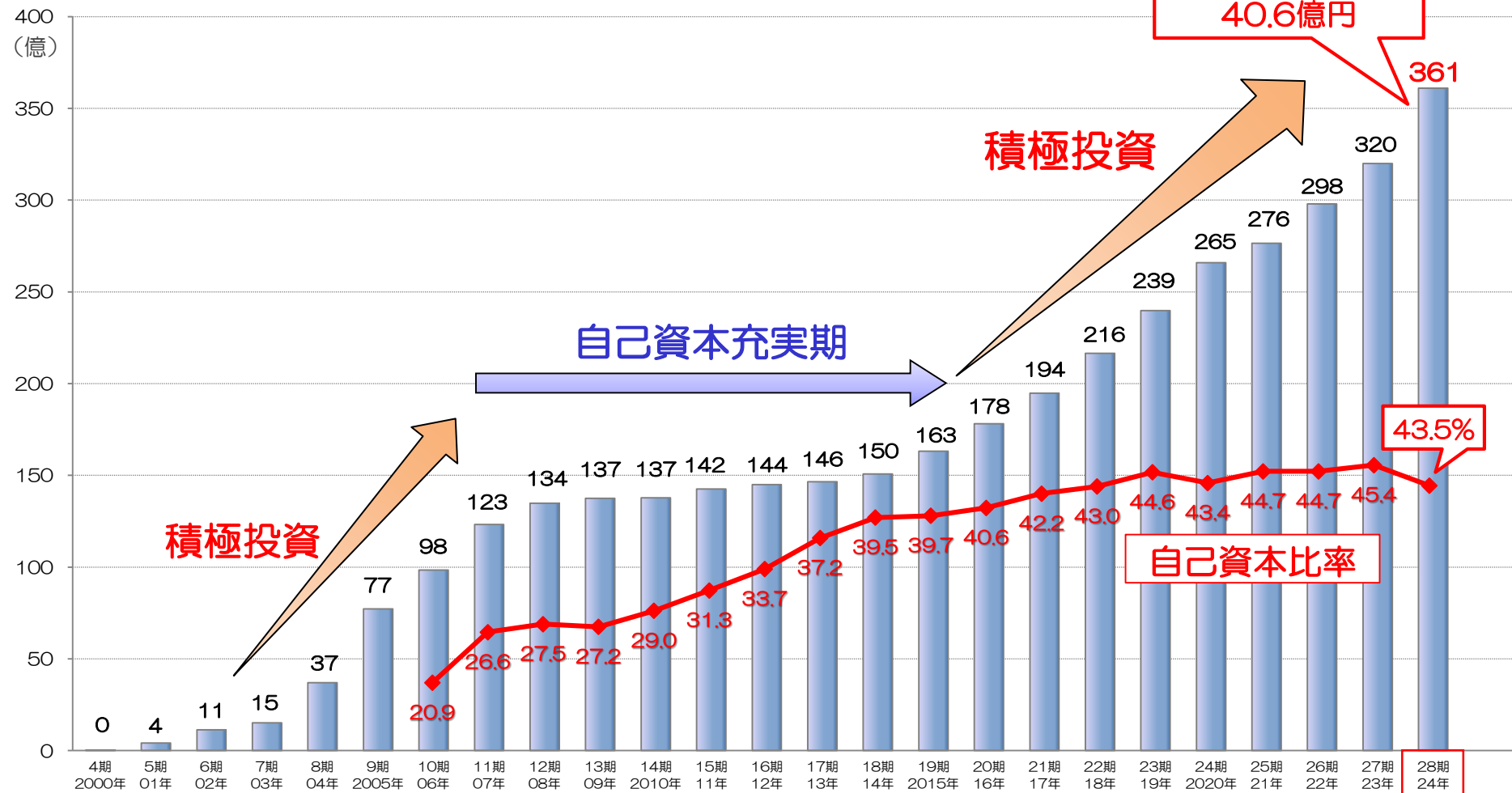
売上総利益



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



保有駐車場 地域別簿価

全国にポート
フォリオを分散

北海道
25件 210車室 (+8件 +59車室)
簿価：20.9億円 (+9.2億円) 5.8%

甲信越北陸
34件 621車室 (+7件 +95車室)
簿価：32.1億円 (+7億円) 8.9%

近畿
52件 662車室 (+5件 +29車室)
簿価：74.1億円 (+10.8億円) 20.5%

中国
5件 43車室 (+1件 +7車室)
簿価：2.8億円 (+0.5億円) 0.8%

九州
23件 497車室 (+1件 +14車室)
簿価：33.2億円 (+2.4億円) 9.2%

東北
39件 1,607車室 (+3件 +63車室)
簿価：59.7億円 (+4.5億円) 16.6%

関東
97件 1,411車室 (+5件 +22車室)
簿価：111.1億円 (+4.3億円) 30.8%

東海
18件 220車室 (+2件 +42車室)
簿価：17.3億円 (+1.7億円) 4.8%

四国
12件 164車室
簿価：9.5億円 2.7%

カッコ内：前期比
赤字：簿価の割合

2024年9月30日現在

インフレにも強い保有駐車場

仮に物価が30%上昇すると、単純計算で粗利は6.6億円増
金利は固定済みのため、利払いも増加なし

| 保有駐車場 ※1 | 第28期実績 |
|--------------|-----------|
| 簿価（オープン日調整後） | 332億21百万円 |
| 売上高 | 27億10百万円 |
| 運営コスト | 5億09百万円 |
| 売上総利益 | 22億01百万円 |
| 利回り | 6.6% |
| 借入返済額 ※2 | 15億13百万円 |
| 売上総利益－返済 | 6億88百万円 |



| 保有駐車場 ※1 | 30%物価上昇した場合 |
|--------------|-------------|
| 簿価（オープン日調整後） | 332億21百万円 |
| 売上高 | 35億24百万円 |
| 運営コスト | 6億62百万円 |
| 売上総利益 | 28億62百万円 |
| 利回り | 8.6% |
| 借入返済額 ※2 | 15億13百万円 |
| 売上総利益－返済 | 13億48百万円 |

利益率が高い保有駐車場は、
インフレが売上総利益・利回りの向上に直結
キャッシュフローにも好影響

※1 自社保有土地の駐輪場・自動販売機売上等も含む
※2 保有駐車場取得に係る返済額

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
(67名)で全国展開
北9名、東29名、西29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（20年返済）
- 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 千葉銀行 京都銀行
七十七銀行 第四北越銀行 商工組合中央金庫 みなと銀行 三菱UFJ銀行
百十四銀行 西日本シティ銀行 武蔵野銀行 北陸銀行 横浜銀行
足利銀行 関西みらい銀行 日本生命 伊予銀行 朝日信用金庫 十八親和銀行
東邦銀行 広島銀行 阿波銀行 名古屋銀行 日本政策投資銀行
東北銀行 きらぼし銀行 東日本銀行 荘内銀行

31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

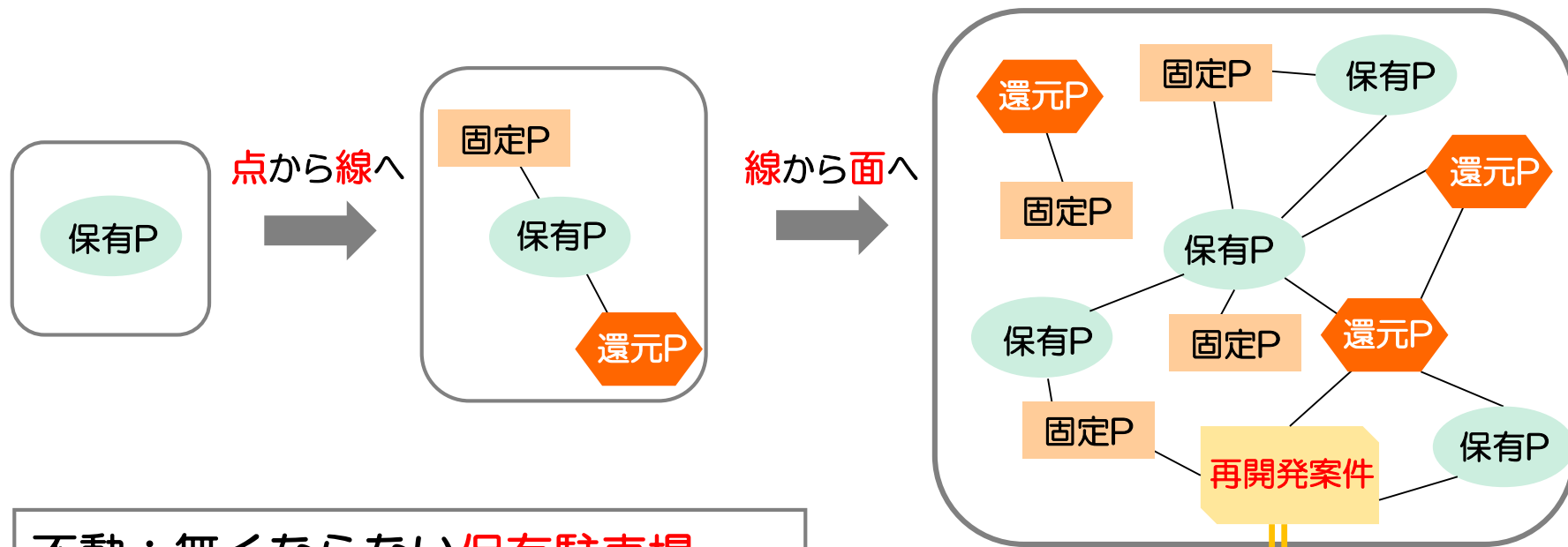
| | |
|---|---|
| 赤字リスク大 アップサイド大 オーナーとの 利益相反 売上報告 無 | 赤字リスク小 アップサイド小 オーナーと 利益相反しない 売上報告 有 |
|---|---|

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 ⇒ 新たにデベロッパーとの協業

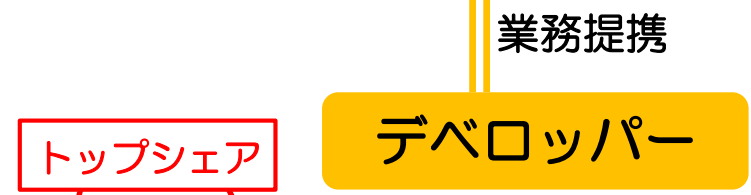
保有駐車場を**核**として、**衛星的**に賃借駐車場（固定・還元）を拡大し、その地域でのシェアを高めていく**ドミナント戦略**



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

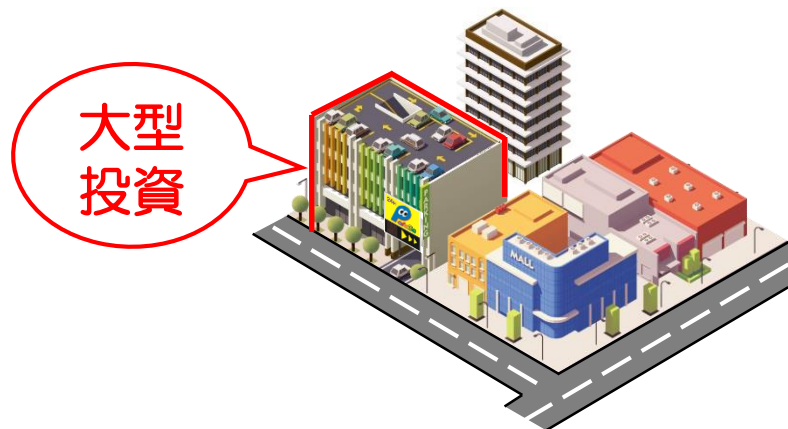


新潟市・青森市・水戸市・長岡市
福島市・甲府市・姫路市などで展開中

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 |

伊藤忠商事とのシナジーの強化

不動産用地情報の相互共有



伊藤忠から駐車場に適した
土地情報を多数入手

開発計画中の土地の活用



伊藤忠グループの開発予定地等で、工事開始までの
一定期間を時間貸駐車場として活用

伊藤忠ネットワークの活用

伊藤忠グループ各社 及び 伊藤忠の取引先
とも更なる連携



伊藤忠の保有不動産を賃借



伊藤忠グループが保有する土地・建物の
一部を賃借し、時間貸駐車場を運営

ファミリーマート 駐車場管理業務

2024年10月末時点 36店舗開設済み



その他 様々なスキームでの連携

Itochu Garden地下駐車場の管理業務を受託



2021年8月 伊藤忠商事と資本業務提携開始

2024年10月末時点、伊藤忠商事からの紹介により **98件1,419車室**の駐車場・**3件186台**の駐輪場が成約！

※ファミリーマートとの契約含む

大型施設付帯駐車場に注力 その1

当期開設
13件 1,895車室

錦糸町
大型商業施設



① オリナス錦糸町

| | |
|-------|---------------------|
| 駐車場開設 | 2024年4月 |
| 台数 | クルマ 842台 バイク 32台 |



施設概要

東京都墨田区 錦糸町駅の近くにある大型商業施設。約100店舗のショップとレストランが集まっており、オフィスビル、マンション、公共施設にも隣接。駐車場設備は自走式で、収容台数は同エリア最大級の大きさ。

大型施設付帯駐車場に注力 その2

向ヶ丘遊園 開発案件



② CROSS MUKOGAOKA

施設概要 2024年4月、小田急 向ヶ丘遊園駅の南口エリアに開業した大型商業施設。スーパーマーケットを核とする計14店舗が入居し、マンションにも隣接している。車両ナンバーで精算を行う、チケットレスの駐車場。

駐車場開設 2024年4月

台数 クルマ 99台 バイク 9台 自転車 198台



原宿・表参道 新ランドマーク

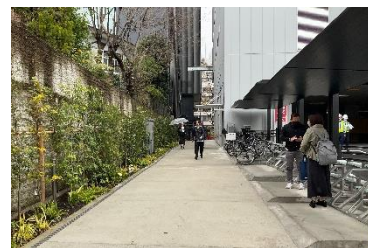


③ ハラカド

施設概要 東急プラザ原宿「ハラカド」。原宿と表参道エリアの新たな顔として、表参道と明治通りが交差する神宮前交差点に2024年4月にオープン。地下には銭湯も併設されている。

駐輪場開設 2024年4月

台数 自転車 179台 ※本施設において、当社が運営・管理している区画の台数のみ記載。

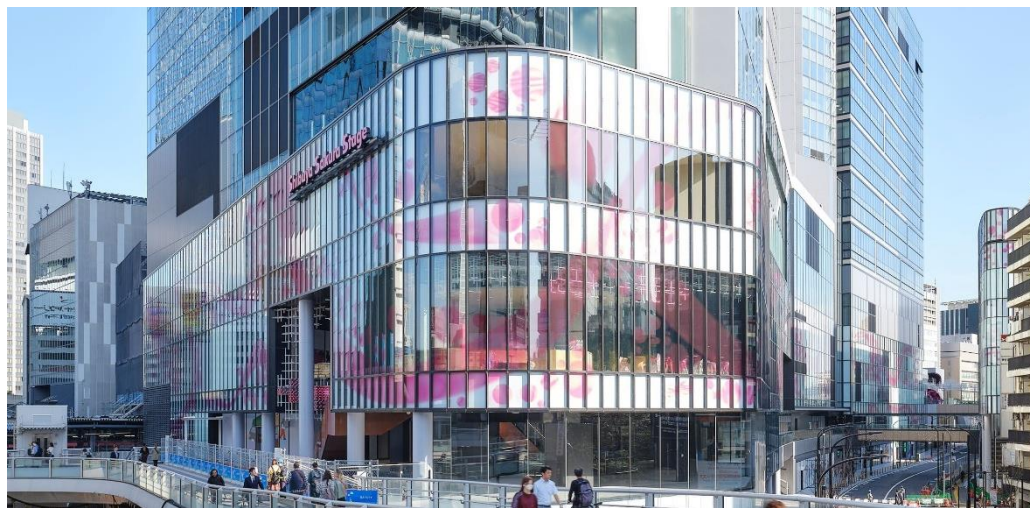


大型施設付帯駐車場に注力 その3

渋谷の
新ランドマーク



④ Shibuya Sakura Stage



2023年11月30日、渋谷駅南側に竣工した渋谷の新ランドマーク。東急不動産株式会社参加組合員として参画し、渋谷駅桜丘口地区市街地再開発組合が推進した大規模複合施設で、オフィス・住宅・商業施設などが完備されている。駐車場設備については、機械式駐車場、チェーンロック付きのバイク専用駐車場の他、駐輪場も併設。

施設概要

駐車場開設

台数

2023年12月

クルマ 183台 バイク 39台 自転車 323台

大型施設付帯駐車場に注力 その4

札幌 すすきの
再開発案件



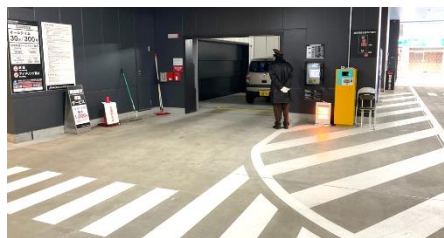
⑤ COCONO SUSUKINO

施設概要

札幌 すすきの交差点にあった商業施設跡地に、2023年11月オープンした大型複合施設。複数の商業店舗に加え、シネマコンプレックスもあり、上層階はホテルとなっている。駐車場設備は機械式が採用されている。

駐車場開設 2023年11月

台数 クルマ 63台



金沢駅前

ホテル・店舗・ホール・
オフィス等の複合ビル



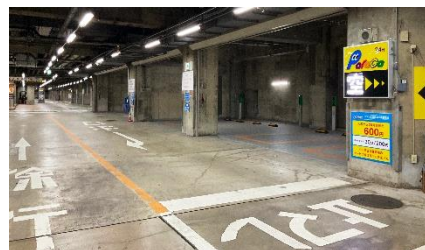
⑥ ポルテ金沢

施設概要

石川県金沢市の金沢駅前に建つ、商業店舗、ホール、オフィス等が一体となった複合ビル。上層階にはホテルもある、北陸地方で一番高いビル。駐車区画が地下にある、フラップレスの自走式駐車場。

駐車場開設 2023年12月

台数 クルマ 43台



大型施設付帯駐車場に注力 その5

亀戸駅前
大規模再開発PJ



⑦ KAMEIDO CLOCK

施設概要

東京都江東区 亀戸駅前に、2022年4月オープンした地域最大級の商業施設。駐車場入口のカメラが車両ナンバーを認識し、精算機で車両ナンバーを入力して駐車料金を支払う、チケットレスの立体駐車場。

駐車場開設

2022年4月

台数

300台



日立市中心部
リニューアル
商業施設



⑧ ヒタチエ

施設概要

茨城県日立市の日立駅前にある大型商業施設。2023年4月にリニューアルオープンを行い、スーパーや雑貨店、飲食店等が入居。ゲート式の立体駐車場が2棟ある大型の駐車場。

駐車場開設

2022年2月

台数

725台



大型施設付帯駐車場に注力 その6

官民連携の
公園の管理運営



⑨ シーパスパーク

施設概要 大阪府 泉大津市の市民会館等跡地に2023年6月オープンした、音楽イベント等も開催可能な市民共創型の公園。泉大津市と当社含む複数の民間事業者が連携し、公園を管理運営。チケットレスの駐車場。

駐車場開設 2023年6月

台数 137台



公共施設の
付帯駐車場



⑩ 大阪市立科学館

施設概要 大阪市北区にある科学館で、約220点の展示物とプラネタリウムを設置。車両ナンバーを入力して駐車料金を精算する、チケットレスの駐車場。科学館の団体客は、事前予約を行えばバスの駐車も可能。

駐車場開設 2022年11月

台数 60台





直近業績

損益計算書ハイライト

新規開設車室数は前期比約2倍となり、2ケタ増収。
営業・経常増益で着地。

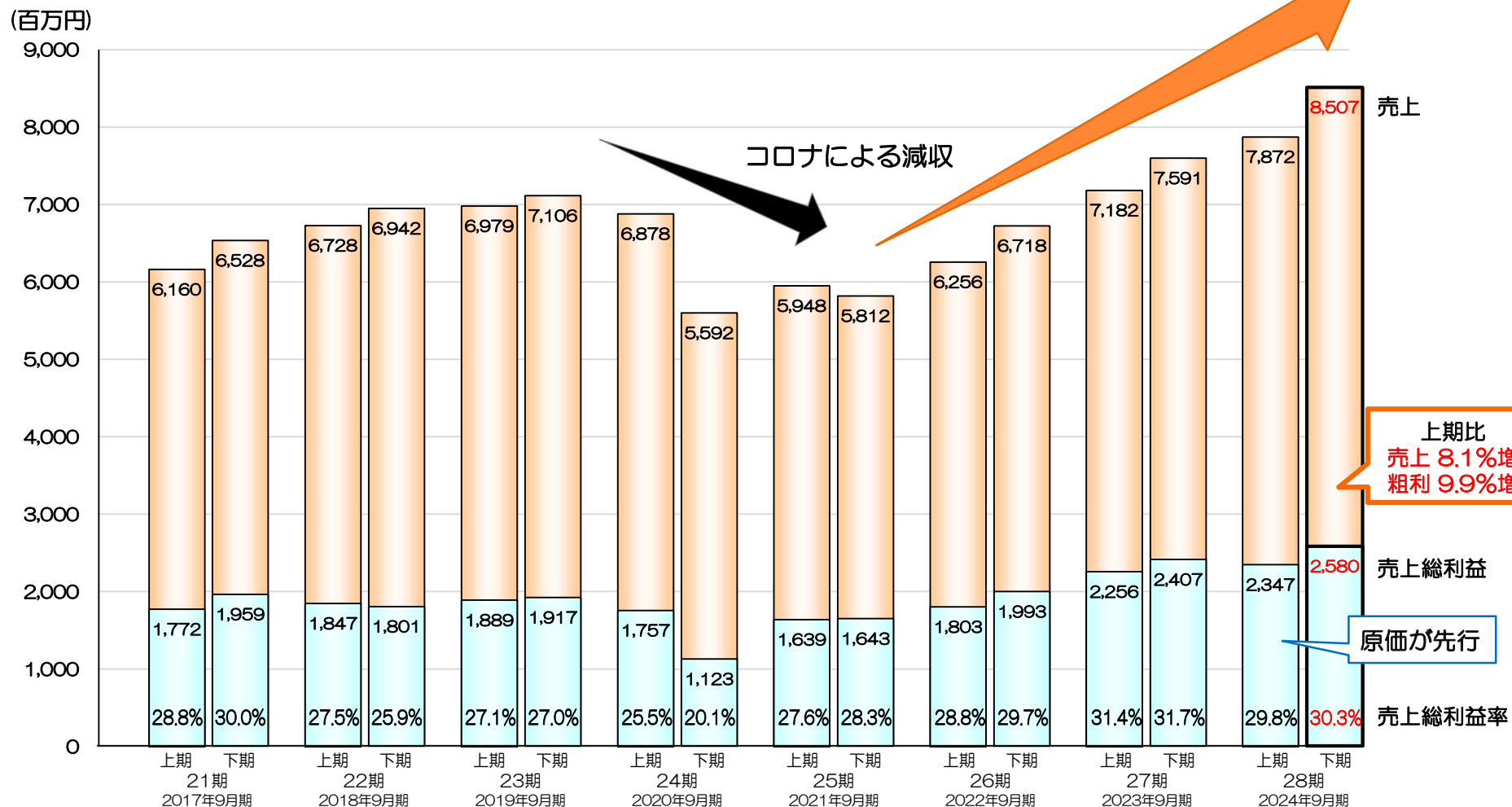
| | 第27期 2023年9月期 (22.10~23.9) | 第28期 2024年9月期 (23.10~24.9) | 前期比 | |
|-------|----------------------------------|----------------------------------|---------|--------|
| 売上高 | 147億74百万 → | 163億80百万 | 16億06百万 | +10.9% |
| 売上原価 | 101億11百万 → | 114億52百万 | 13億41百万 | +13.3% |
| 売上総利益 | 46億63百万 → | 49億27百万 | 2億64百万 | +5.7% |
| 販売管理費 | 17億28百万 → | 19億06百万 | 1億77百万 | +10.3% |
| 営業利益 | 29億34百万 → | 30億21百万 | 86百万 | +3.0% |
| 経常利益 | 27億12百万 → | 27億76百万 | 64百万 | +2.4% |
| 純利益 | 18億18百万 → | 18億17百万 | △1百万 | △0.1% |

主に業容拡大に伴う人件費増

特別損失として
新紙幣対応費用
141百万円計上
により、微減

半期毎の売上・利益推移

28期上期に開設した事業地が下期に利益貢献



事業形態別 概要

駐車料金の値上げ傾向は継続中

| | 前期 | 当期 | 前期比 | |
|--------|------------------|------------------|---------|-------|
| | 第27期 2023年9月期 | 第28期 2024年9月期 | 増減額 | % |
| 売上高 | 147億74百万 | 163億80百万 | 16億06百万 | 10.9% |
| 賃借駐車場 | 118億45百万 | 131億88百万 | 13億43百万 | 11.3% |
| 保有駐車場 | 23億66百万 | 26億04百万 | 2億37百万 | 10.0% |
| その他 | 5億62百万 | 5億87百万 | 25百万 | 4.5% |
| 売上総利益 | 46億63百万 | 49億27百万 | 2億64百万 | 5.7% |
| 賃借駐車場 | 24億02百万 | 24億56百万 | 53百万 | 2.2% |
| 保有駐車場 | 19億26百万 | 21億24百万 | 1億98百万 | 10.3% |
| その他 | 3億34百万 | 3億46百万 | 12百万 | 3.7% |
| 売上総利益率 | 31.6% | 30.1% | △1.5pt | |
| 賃借駐車場 | 20.3% | 18.6% | △1.7pt | |
| 保有駐車場 | 81.4% | 81.6% | +0.2pt | |
| その他 | 59.4% | 59.0% | △0.4pt | |

【料金変更】

当期

値上げ 1,323件
値下げ 265件
(83%が値上げ)

前期

値上げ 860件
値下げ 136件
(86%が値上げ)

大都市では、
駐車場の供給が
不足している状況

開設・解約状況

| | | 第27期 | 第28期 | 前期比 | |
|-----|------------------------------------|--------------------------|---------------------------|---------------|------------------|
| | | 2023年9月期 (22.10~23.9) | 2024年9月期 (23.10~24.9) | 増減 | % |
| 増加分 | 開設数 | 262件 3,785車室 | 329件 7,439車室 | +67 +3,654 | +25.6% +96.5% |
| | 解約数 <small>(解約率：車室数ベース)</small> | 96件 1,549車室 (4.7%) | 165件 2,096車室 (6.0%) | +69 +547 | +71.9% +35.3% |
| | 純増数 | 166件 2,236車室 | 164件 5,343車室 | -2 +3,107 | -1.2% +139.0% |

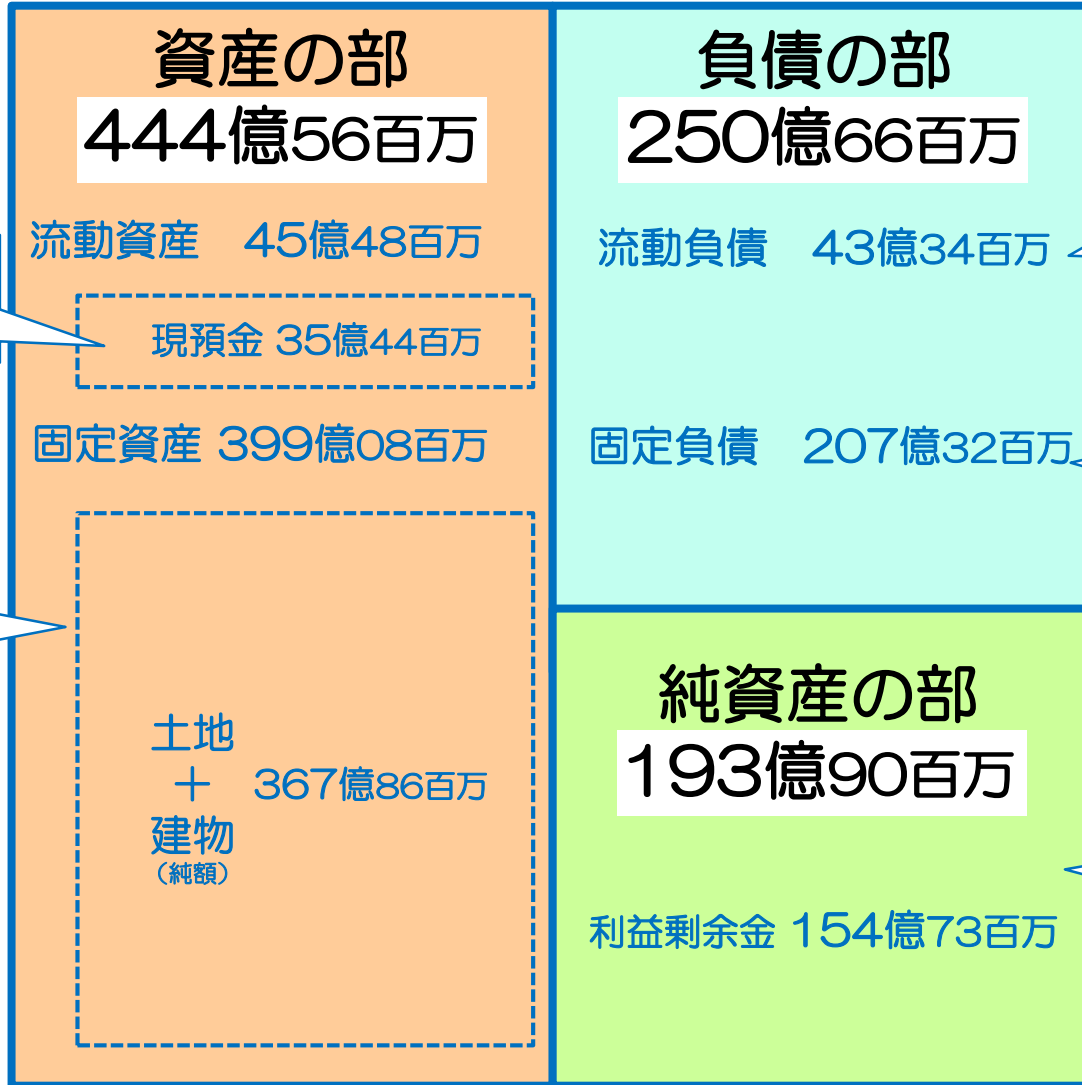
新規開設車室数は約2倍
過去最高を更新

解約率は若干増加

| | | 第27期 | 第28期 | 前期比 | |
|----|-------|--------------------|---------------------------|----------------|-----------------|
| | | 2023年9月末 | 2024年9月末 | 増減 | % |
| 残高 | 賃借駐車場 | 2,012件 29,984車室 | 2,144件 34,996車室 | +132 +5,012 | +6.6% +16.7% |
| | 保有駐車場 | 273件 5,104車室 | 305件 5,435車室 | +32 +331 | +11.7% +6.5% |
| | 合計 | 2,285件 35,088車室 | 2,449件 40,431車室 | +164 +5,343 | +7.2% +15.2% |

4万車室を突破！

貸借対照表 概要



賃料支払い+借入金返済の
約4ヶ月分

ほとんどが
駐車場用地

利回り
6.6%
(当期)

* 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
26億38百万

固定金利比率
約94%

自己資本比率
43.5%

| (参考) 投資利回り 推移 | 19.9期 | 20.9期 | 21.9期 | 22.9期 | 23.9期 |
|---------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | 7.6% | 5.7% | 5.3% | 6.0% | 6.5% |

貸借対照表 詳細

| | 第27期 2023年9月末 | 第28期 2024年9月末 | 前期比 | |
|-----------|------------------|------------------|---------|--------|
| | | | 増減額 | % |
| 資産合計 | 398億24百万 | 444億56百万 | 46億31百万 | +11.6% |
| 流動資産 | 45億58百万 | 45億48百万 | △10百万 | △0.2% |
| 現金・預金 | 37億38百万 | 35億44百万 | △1億93百万 | △5.2% |
| 固定資産 | 352億66百万 | 399億08百万 | 46億41百万 | +13.2% |
| 有形固定資産 | 345億68百万 | 391億22百万 | 45億53百万 | +13.2% |
| 土地 | 319億81百万 | 360億92百万 | 41億10百万 | +12.9% |
| 建物 | 7億23百万 | 6億94百万 | △29百万 | △4.1% |
| 負債合計 | 217億17百万 | 250億66百万 | 33億48百万 | +15.4% |
| 流動負債 | 40億24百万 | 43億34百万 | 3億09百万 | +7.7% |
| 1年以内長期借入金 | 22億60百万 | 26億38百万 | 3億77百万 | +16.7% |
| 固定負債 | 176億93百万 | 207億32百万 | 30億38百万 | +17.2% |
| 長期借入金 | 166億90百万 | 192億48百万 | 25億57百万 | +15.3% |
| 純資産合計 | 181億07百万 | 193億90百万 | 12億82百万 | +7.1% |
| 株主資本 | 180億80百万 | 193億48百万 | 12億68百万 | +7.0% |
| 資本金 | 18億54百万 | 19億03百万 | 49百万 | +2.7% |
| 資本剰余金 | 22億91百万 | 23億47百万 | 55百万 | +2.4% |
| 利益剰余金 | 143億12百万 | 154億73百万 | 11億61百万 | +8.1% |

保有駐車場
当期投資額
40.6億円

保有駐車場の取得状況

| | | 第26期 2022年9月末 | 第27期 2023年9月末 | 第28期 2024年9月末 |
|-----|------|------------------|------------------|------------------|
| 残高 | 簿価 | 298億円 | 320億円 | 361億円 |
| | 前期末比 | +8.1% | +7.3% | +12.6% |
| | 合計面積 | 34,536坪 | 35,950坪 | 38,461坪 |
| 取得分 | 取得金額 | 25.8億円 | 22.3億円 | 40.6億円 |
| | 前期比 | +140% | ▲13% | +82% |
| | 取得数 | 21件 223車室 | 20件 351車室 | 34件 340車室 |

29期取得済み分

| | |
|--------|------|
| 札幌市北区 | 12車室 |
| 札幌市豊平区 | 8車室 |
| 札幌市中央区 | 37車室 |
| 東京都葛飾区 | 4車室 |
| 名古屋市中区 | 14車室 |
| 高知市 | 28車室 |

29期取得予定分

| | |
|---------|------|
| 札幌市中央区 | 19車室 |
| 小樽市 | 8車室 |
| 秋田市 | 20車室 |
| 新潟市中央区① | 26車室 |
| 新潟市中央区② | 6車室 |
| 仙台市青葉区 | 21車室 |
| 川崎市中原区 | 6車室 |
| 東京都新宿区 | 5車室 |

計 24.4億円
14件 214車室

※ 11月18日現在

北日本 計 18件 219車室

| | |
|------------------------|------|
| 札幌市北2西28第1 | 7車室 |
| 札幌市南6西21第1 | 7車室 |
| 札幌市北15西4第1 | 5車室 |
| 札幌市南2東5第1 | 7車室 |
| すすきの第7 (10月オープン) | 7車室 |
| 札幌市豊平8条9丁目第1 | 5車室 |
| 札幌市豊平4条2丁目第1 (10月オープン) | 6車室 |
| 札幌市環状通東駅前第1 | 9車室 |
| 札幌市菊水駅前第1 | 6車室 |
| 札幌市栄通7丁目第1 (11月オープン予定) | 8車室 |
| 仙台市本町第10 | 6車室 |
| 新潟市米山第9 | 6車室 |
| 新潟市西堀第13 | 14車室 |
| 新潟市西堀第11 | 6車室 |
| 新潟市東堀第13 | 17車室 |
| 新潟市古町通第4 | 46車室 |
| 秋田市中通第4 | 13車室 |
| 青森市新町第1 | 44車室 |

うち、10月以降オープン分
4件 25車室



東日本 計 8件 54車室

| | |
|--------------------|------|
| 杉並区和泉第8 | 4車室 |
| 荒川区荒川第13 (10月オープン) | 4車室 |
| 練馬区栄町第1 | 3車室 |
| 沼津市米山町第1 | 25車室 |
| 月島第8 | 2車室 |
| 西日暮里第13 | 6車室 |
| 松本市深志第1 | 3車室 |
| 日立市幸町第1 | 7車室 |

西日本 計 8件 67車室

| | |
|-----------|------|
| 岐阜市神室町第1 | 17車室 |
| 大阪市久太郎町第3 | 3車室 |
| 大阪市江之子島第1 | 5車室 |
| 大阪市高麗橋第1 | 16車室 |
| 倉敷市阿知第1 | 7車室 |
| 大阪市夕凧第1 | 3車室 |
| 神戸市栄町通第1 | 2車室 |
| 熊本市辛島町第1 | 14車室 |

ほか、
JR英賀保駅前第1駐輪場 66台

保有駐車場 一等地取得の例

大阪 淀屋橋



① 高麗橋第1

立地概要

大阪のビジネスの中心である淀屋橋駅から徒歩2分。ワンブロック東側は、大阪を代表するメインストリート御堂筋。日本銀行大阪支店、大阪市役所といった官公庁、金融・保険・インフラをはじめとした大手企業の本支店機能が集積している上、近隣で2棟の高層ビルが開発進行中。

所在地

大阪市中央区高麗橋4丁目4-7

台数

クルマ 16台

想定年間粗利

34百万円

札幌 すすきの



② すすきの第7

立地概要

札幌の中心であるすすきの駅から徒歩1分。周辺には商業ビルやホテルが密集。特に本件が面する都通りは、人気飲食店が数多く立ち並び、午前中から夜遅くまで人通りが絶えない。

所在地

札幌市中央区南3条西3丁目6-2

台数

クルマ 7台

想定年間粗利

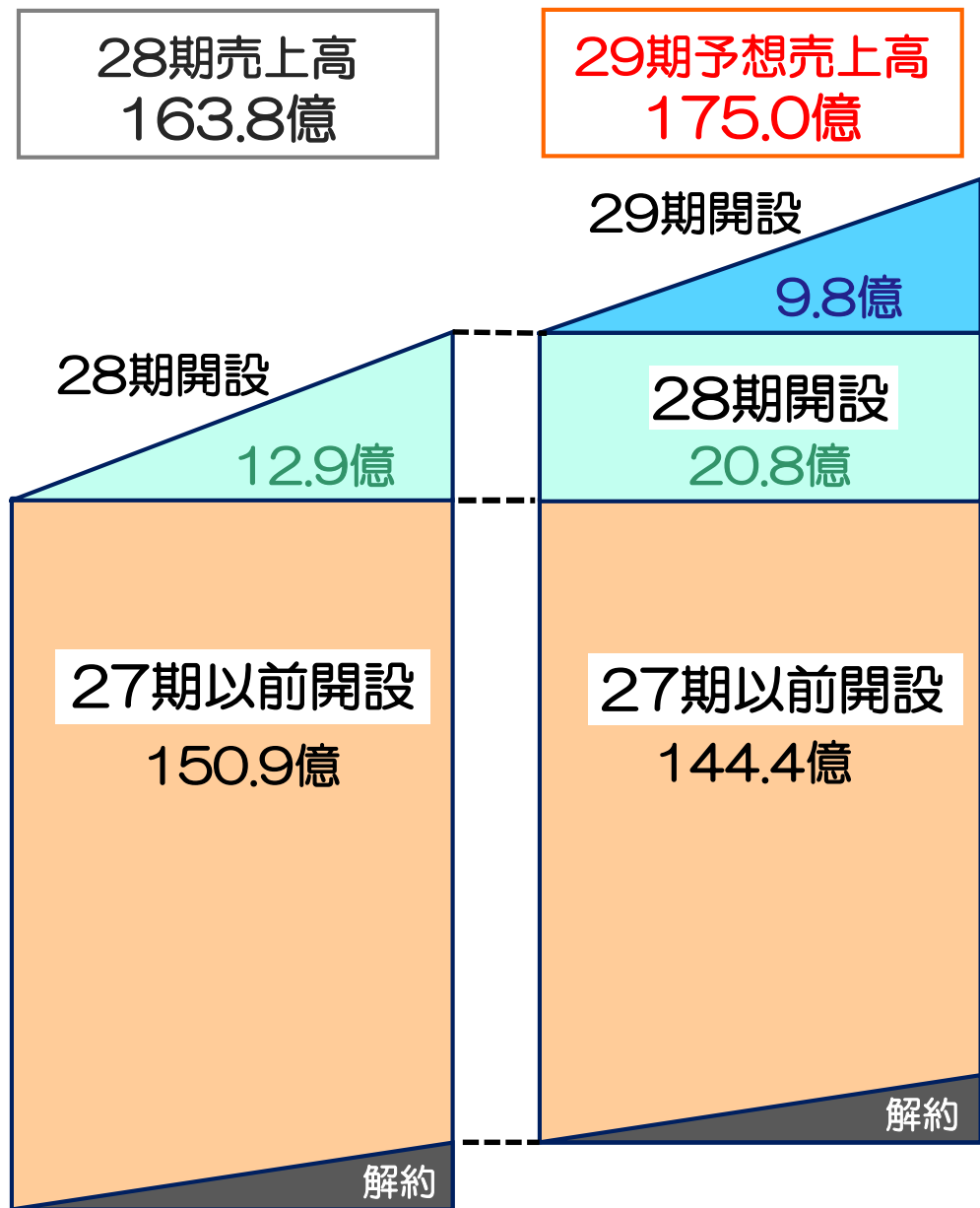
19百万円

第29期 業績予想

第29期（2025年9月期）通期計画

| | 通期計画 | 前期比 |
|--------|----------------|-----------------------|
| 売上高 | 175.00 億円 | + 11.1 億円 (+ 6.8 %) |
| 売上総利益 | 53.40 億円 30.5% | + 4.1 億円 (+ 8.4 %) |
| 営業利益 | 32.10 億円 18.3% | + 1.8 億円 (+ 6.2 %) |
| 経常利益 | 29.00 億円 16.6% | + 1.2 億円 (+ 4.4 %) |
| 当期純利益 | 19.70 億円 11.3% | + 1.5 億円 (+ 8.4 %) |
| 1株当純利益 | 195.58 円 | + 14 円 (+ 8.0 %) |
| 配当金 | 65 円 | + 1 円 (+ 1.6 %) |

第29期（2025年9月期）予算について

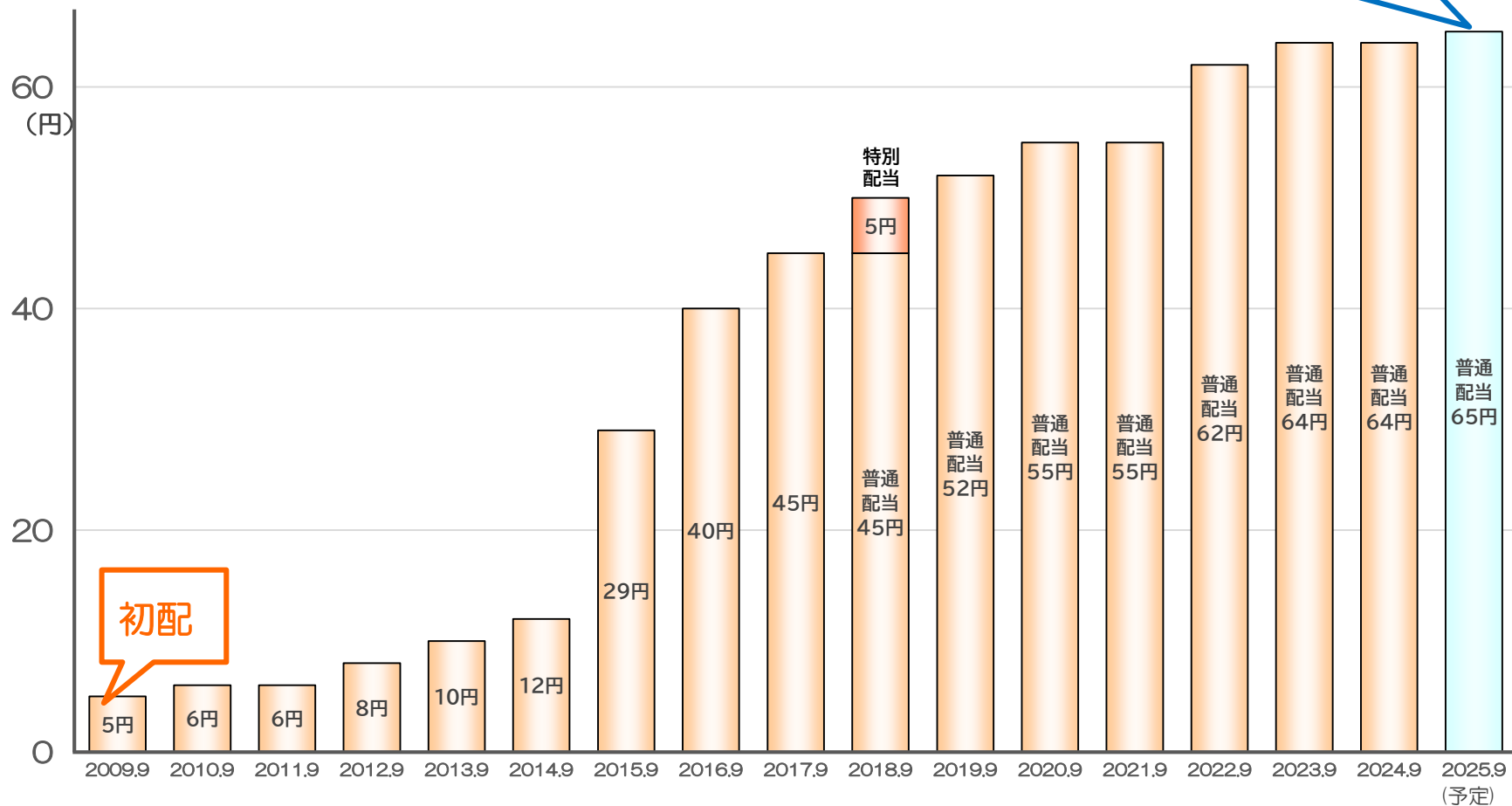


- 28期は、積極的な営業活動により、過去最多の駐車場を開設（車室数では前期比約2倍）。28期の新規開設は、29期に通期で寄与。
- 新紙幣対応費用については、28期にて全額計上済み。
- 業容拡大に伴い、人件費やオフィス賃料等2億円程度の販管費増加を見込む。

利益配分推移

配当

更なる積極投資のため、配当は1円増



| 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% | 35.2% | 35.4% | 33.2% |
|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 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% | 44.7% | 45.4% | 43.5% | |

配当・投資・資本効率

(1株当たり)

| | 2021年 9月期 | 2022年 9月期 | 2023年 9月期 | 2024年 9月期 | 2025年 9月期予想 |
|---|----------------------------------|--------------|--------------|---------------|----------------|
| 純利益 | 98円 | 139円 | 181円 | 181円 | 195円 |
| 配当 <small>配当性向</small> | 55円 56.0% | 62円 44.4% | 64円 35.2% | 64円 35.4% | 65円 33.2% |
| | 再投資 <small>留保率</small> | 43円 44.0% | 77円 55.6% | 117円 64.8% | 117円 64.6% |
| 純資産 | 1,600円 | 1,685円 | 1,805円 | 1,920円 | |
| 自己資本比率 | 44.7% | 44.7% | 45.4% | 43.5% | |
| ROE <small>(純利益÷自己資本)</small> | 6.2% | 8.5% | 10.4% | 9.7% | |
| ROA <small>(経常利益÷総資産)</small> | 4.4% | 5.6% | 7.0% | 6.6% | |
| 保有駐車場 利回り | 5.3% | 6.0% | 6.5% | 6.6% | |

保有駐車場への
投資を強化

新紙幣対応費用を
除くと10.2%



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。