



パラカ株式会社
令和7年9月期（第29期）
第2四半期
2024年10月～2025年3月
決算説明資料

第1部 成長戦略

P.3 ~

- ◆ 45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
- ◆ パラ力固有の「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.39 ~

- ◆ 新規開設車室数は前年同期比で約1.5倍。増収増益に寄与
- ◆ 保有駐車場の取得は好調
- ◆ 賃借・保有共に積極拡大を継続し、3期連続の最高益を見込む

末尾 「資本コストや株価を意識した経営の実現に向けた対応」

※2025年5月9日開示済み



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

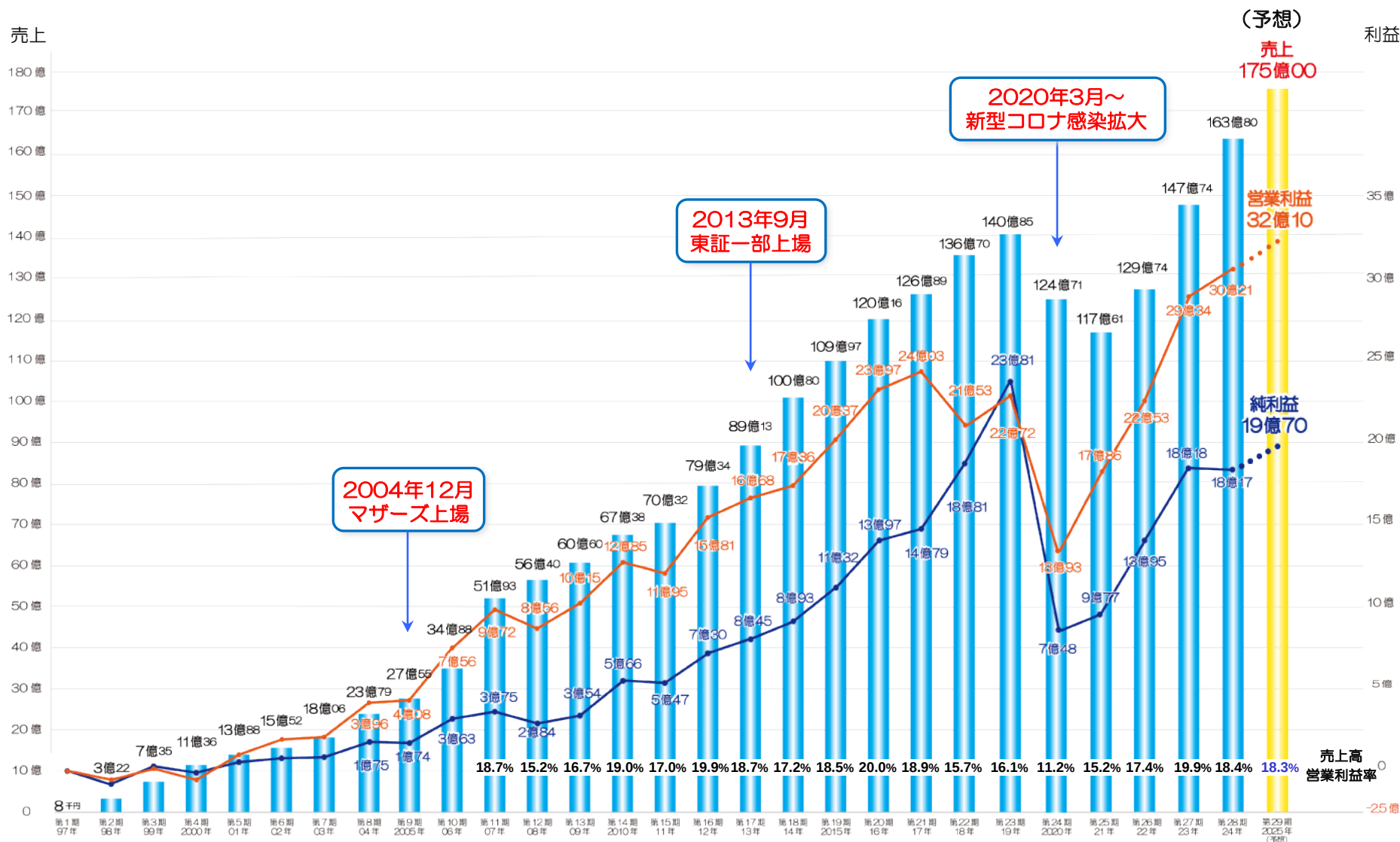
何年経っても、
これで良しということは無く、
いつまで経っても
あと百年存続できる会社。

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。

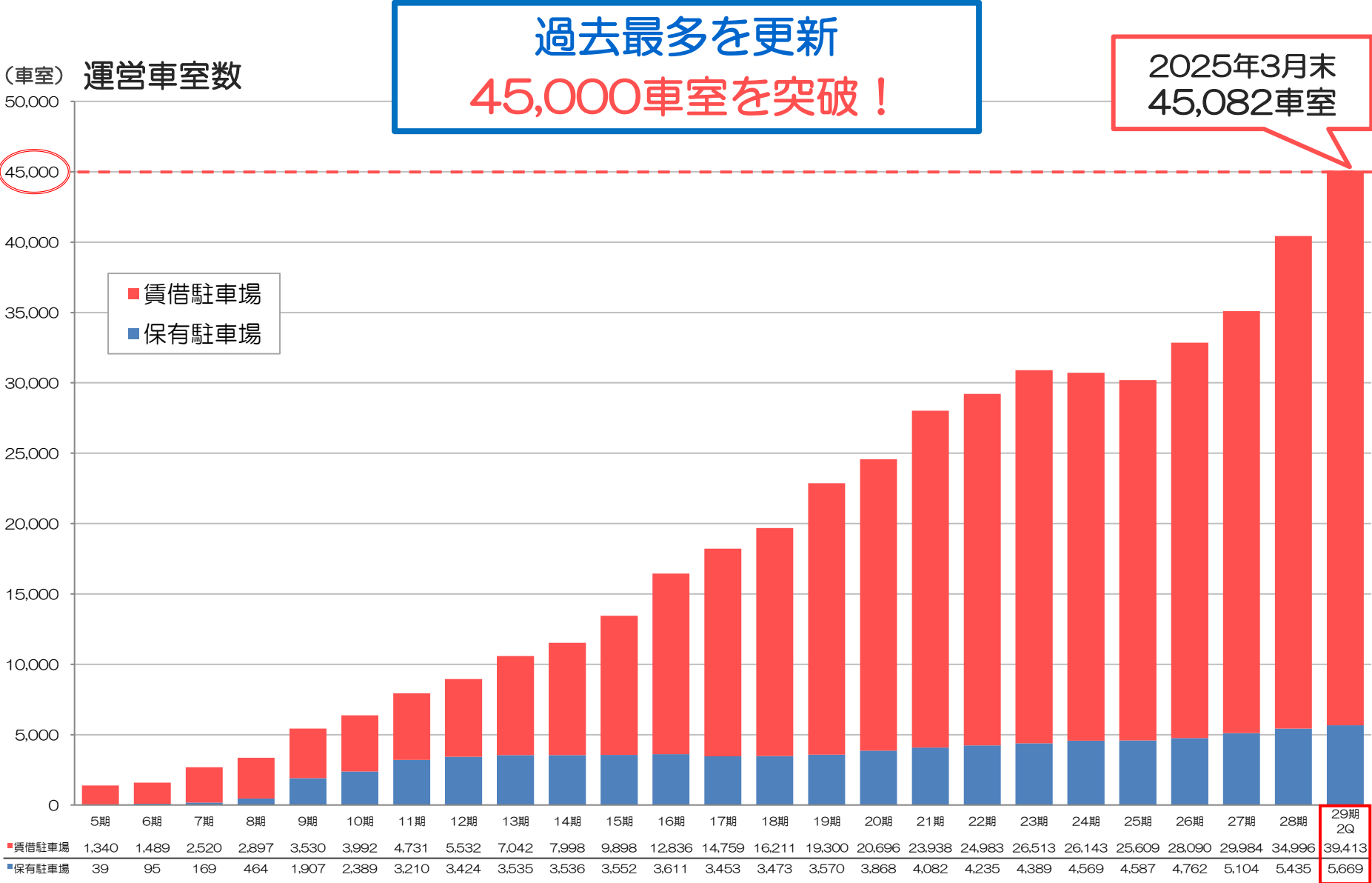


創業からの売上・利益推移

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



都道府県別残高一覧

45都道府県（福井県、鳥取県を除く）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	80	4,671	32	299	112	4,970	11.0%
	青森県	30	856	13	328	43	1,184	2.6%
	岩手県	3	35	3	299	6	334	0.7%
	宮城県	31	529	9	538	40	1,067	2.4%
	秋田県	6	157	7	182	13	339	0.8%
	山形県	4	170	0	0	4	170	0.4%
	福島県	17	774	8	306	25	1,080	2.4%
	小計	171	7,192	72	1,952	243	9,144	20.3%
関東	茨城県	14	1,050	15	684	29	1,734	3.8%
	栃木県	3	37	1	14	4	51	0.1%
	群馬県	9	229	4	85	13	314	0.7%
	埼玉県	35	507	6	56	41	563	1.2%
	千葉県	46	1,800	13	213	59	2,013	4.5%
	東京都	845	7,902	46	267	891	8,169	18.1%
	神奈川県	147	1,957	15	106	162	2,063	4.6%
	小計	1,099	13,482	100	1,425	1,199	14,907	33.1%
中部・北陸	新潟県	95	3,449	24	402	119	3,851	8.5%
	富山県	9	119	1	33	10	152	0.3%
	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	15	234	8	187	23	421	0.9%
	長野県	6	64	2	7	8	71	0.2%
	岐阜県	17	439	7	93	24	532	1.2%
	静岡県	9	152	3	43	12	195	0.4%
	愛知県	123	1,744	8	89	131	1,833	4.1%
	小計	281	6,302	54	878	335	7,180	15.9%

	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	12	328	1	9	13	337	0.7%
	滋賀県	8	83	1	9	9	92	0.2%
	京都府	73	1,120	3	8	76	1,128	2.5%
	大阪府	387	7,457	36	524	423	7,981	17.7%
	兵庫県	79	1,420	12	126	91	1,546	3.4%
	奈良県	7	183	0	0	7	183	0.4%
	和歌山県	7	92	0	0	7	92	0.2%
	小計	573	10,683	53	676	626	11,359	25.2%
中国・四国	鳥取県	0	0	0	0	0	0	0.0%
	島根県	1	28	0	0	1	28	0.1%
	岡山県	2	174	3	27	5	201	0.4%
	広島県	9	143	1	8	10	151	0.3%
	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%
九州・沖縄	高知県	2	23	6	79	8	102	0.2%
	小計	25	495	18	235	43	730	1.6%
	福岡県	34	889	7	280	41	1,169	2.6%
	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	3	51	2	30	5	81	0.2%
	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	1	6	3	36	0.1%
	沖縄県	2	21	0	0	2	21	0.0%
	小計	55	1,259	24	503	79	1,762	3.9%
合計		2,204	39,413	321	5,669	2,525	45,082	100.0%

2025年3月31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	2,525	45,082
普通車	2,439	42,605
小型車	216	816
軽自動車	379	1,661
バス	1	4
バイク 計	501	1,843
バイクパーク	443	1,149
自転車	94	9,012

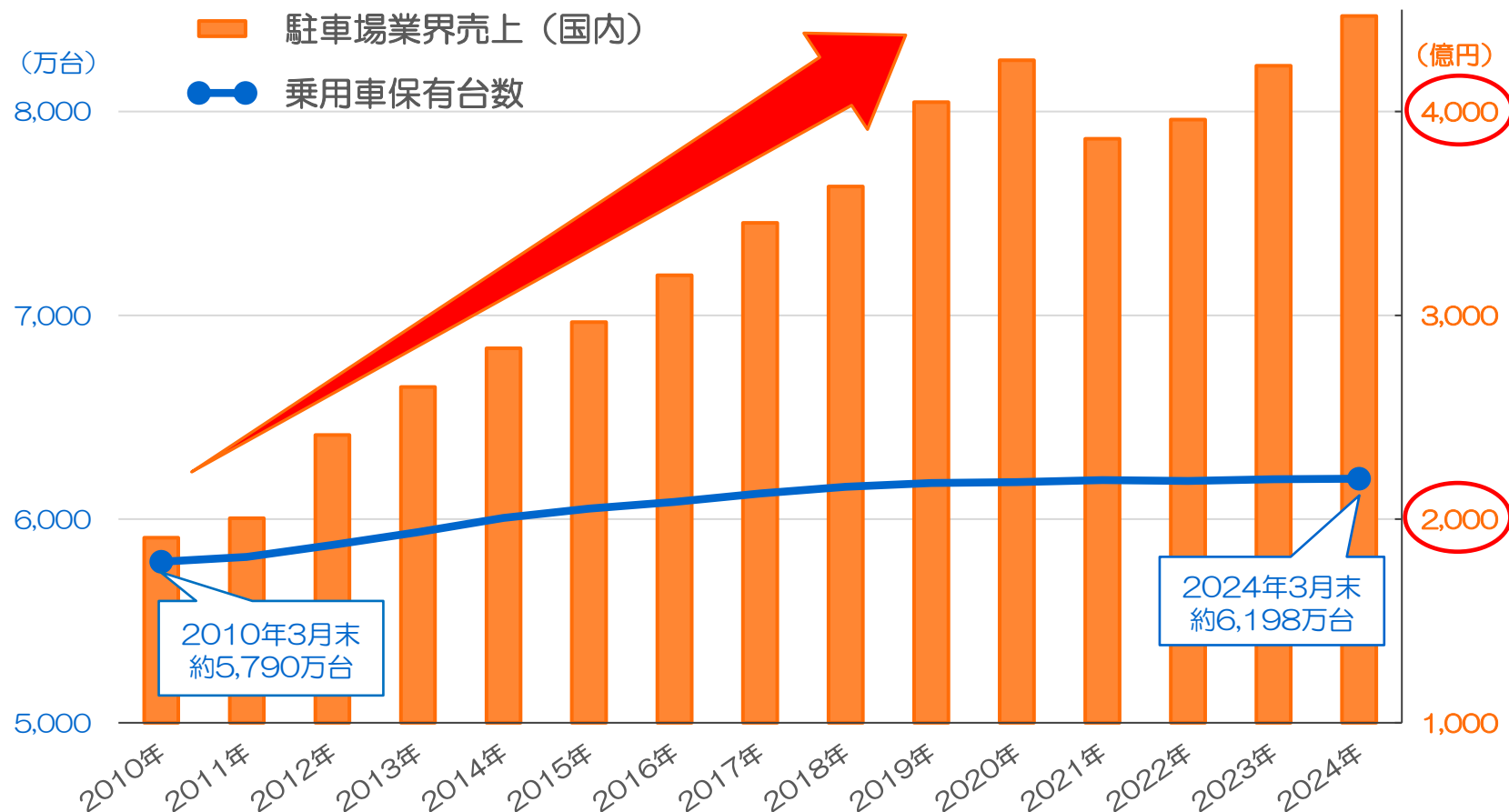
バイクパーク会員数
2025年4月末
4万3千人突破

普通車、小型車、軽自動車の件数には重複を含む

2025年3月31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

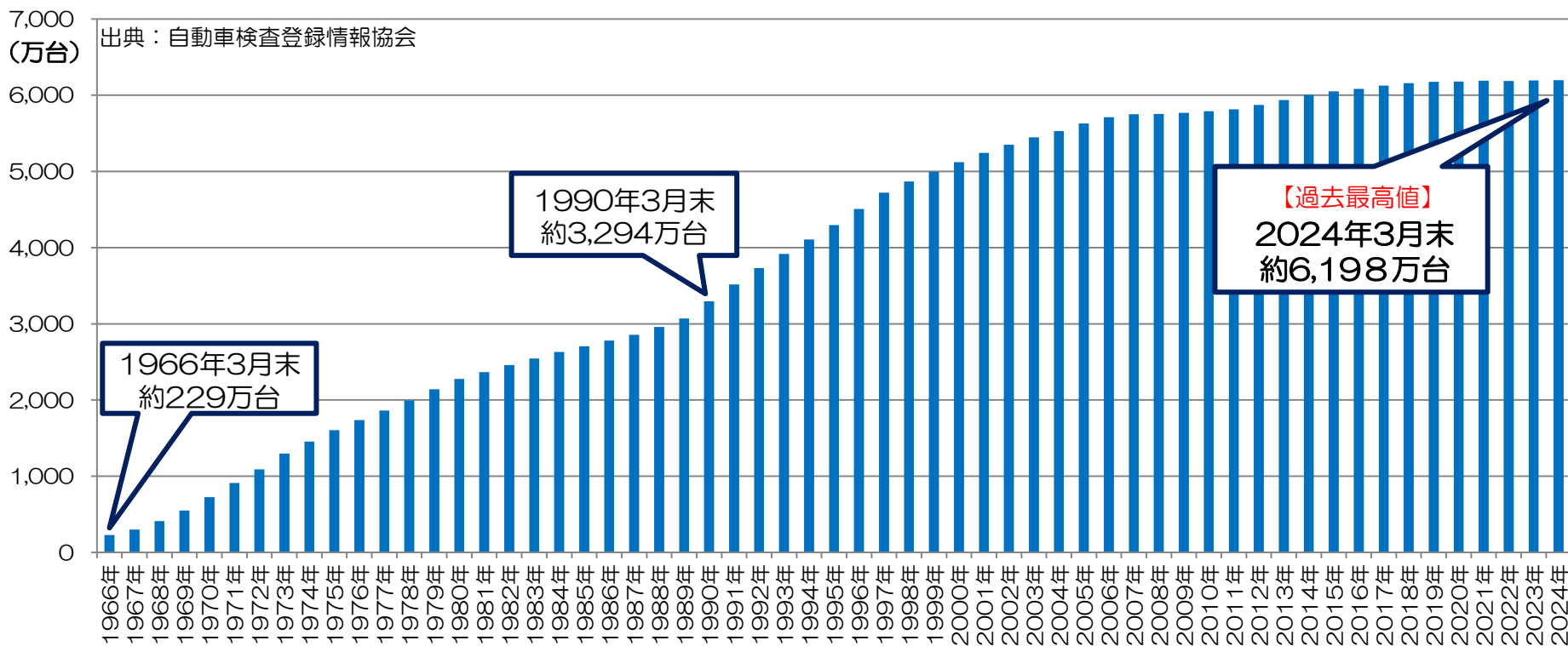
急速なクルマ社会化
→郊外化

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

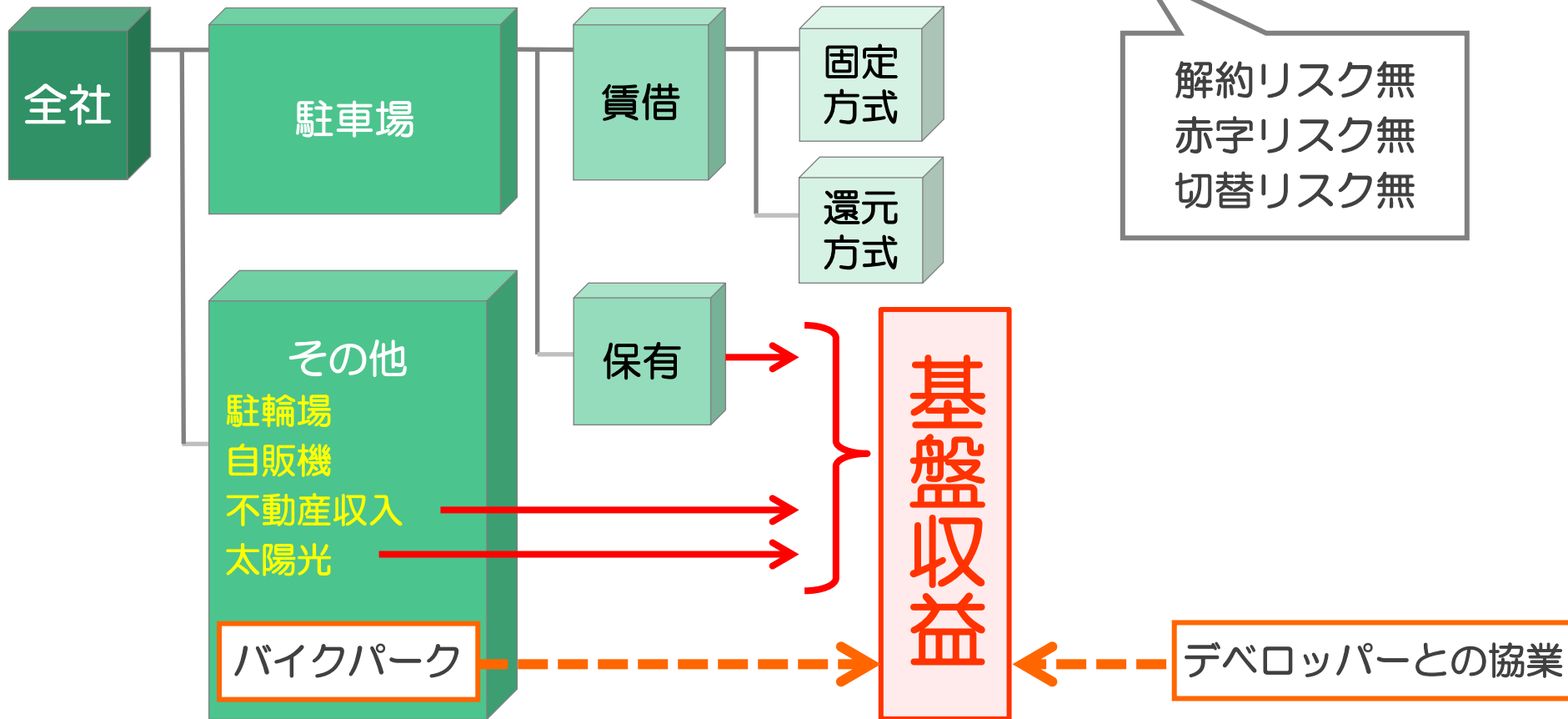
・カーシェア車両の増加 0.3万台(2011年) → 5.6万台(2023年) → 6.7万台(2024年)
出典：交通エコロジー・モビリティ財団

➡ 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**」



※バイクパーク会員数
4万3千人突破！(2025年4月末)

収益性比較と保有駐車場の「はたらき」

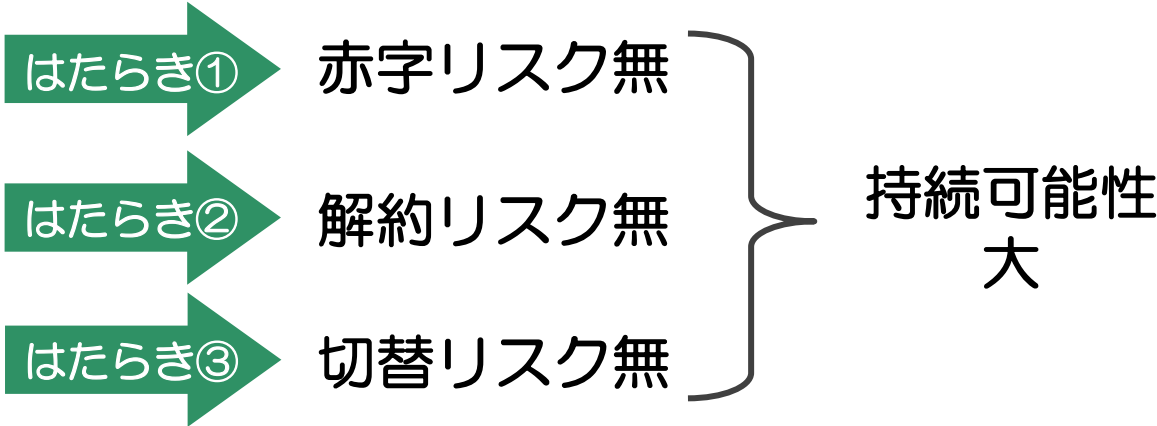
賃借駐車場
(固定方式)

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%

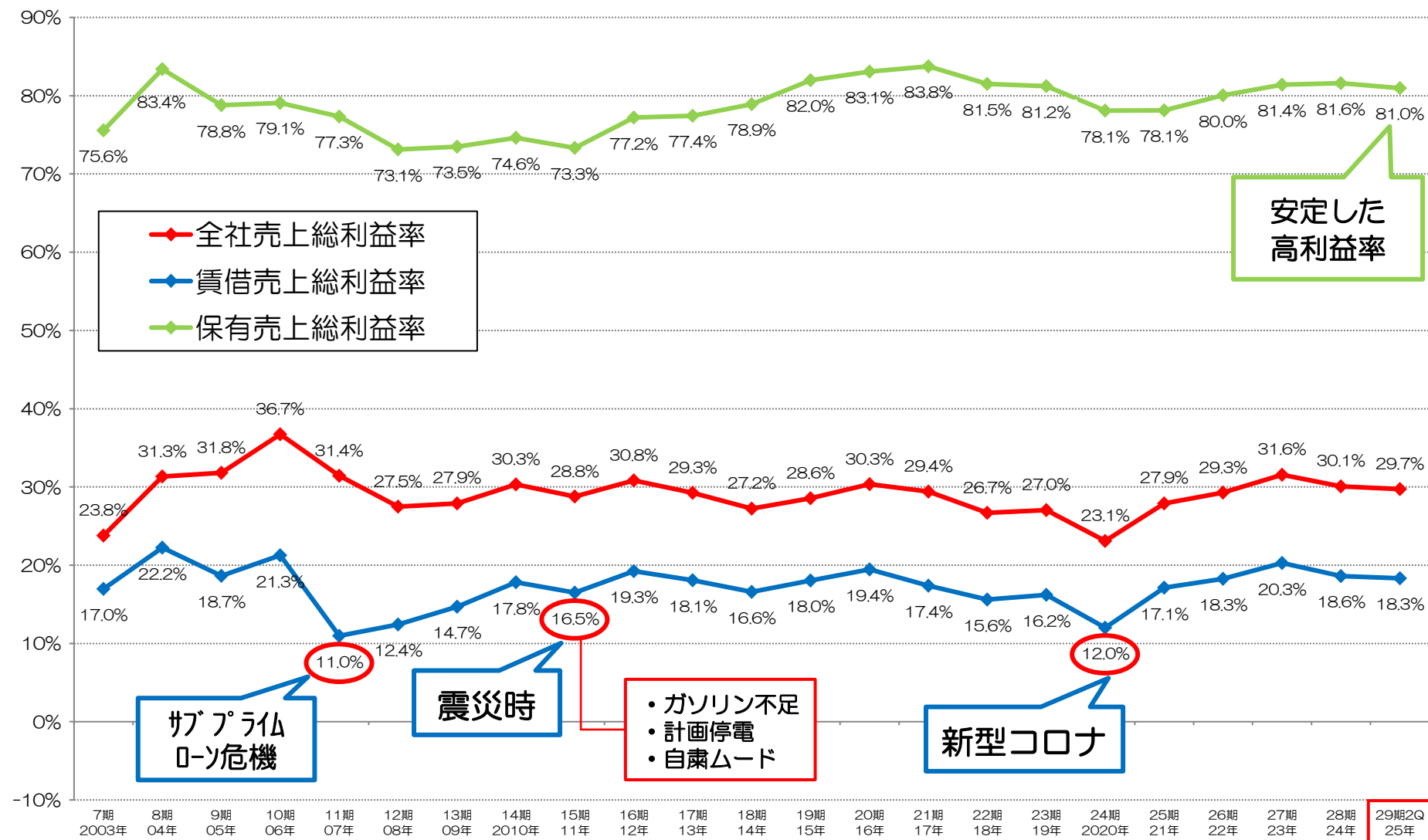
+

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%

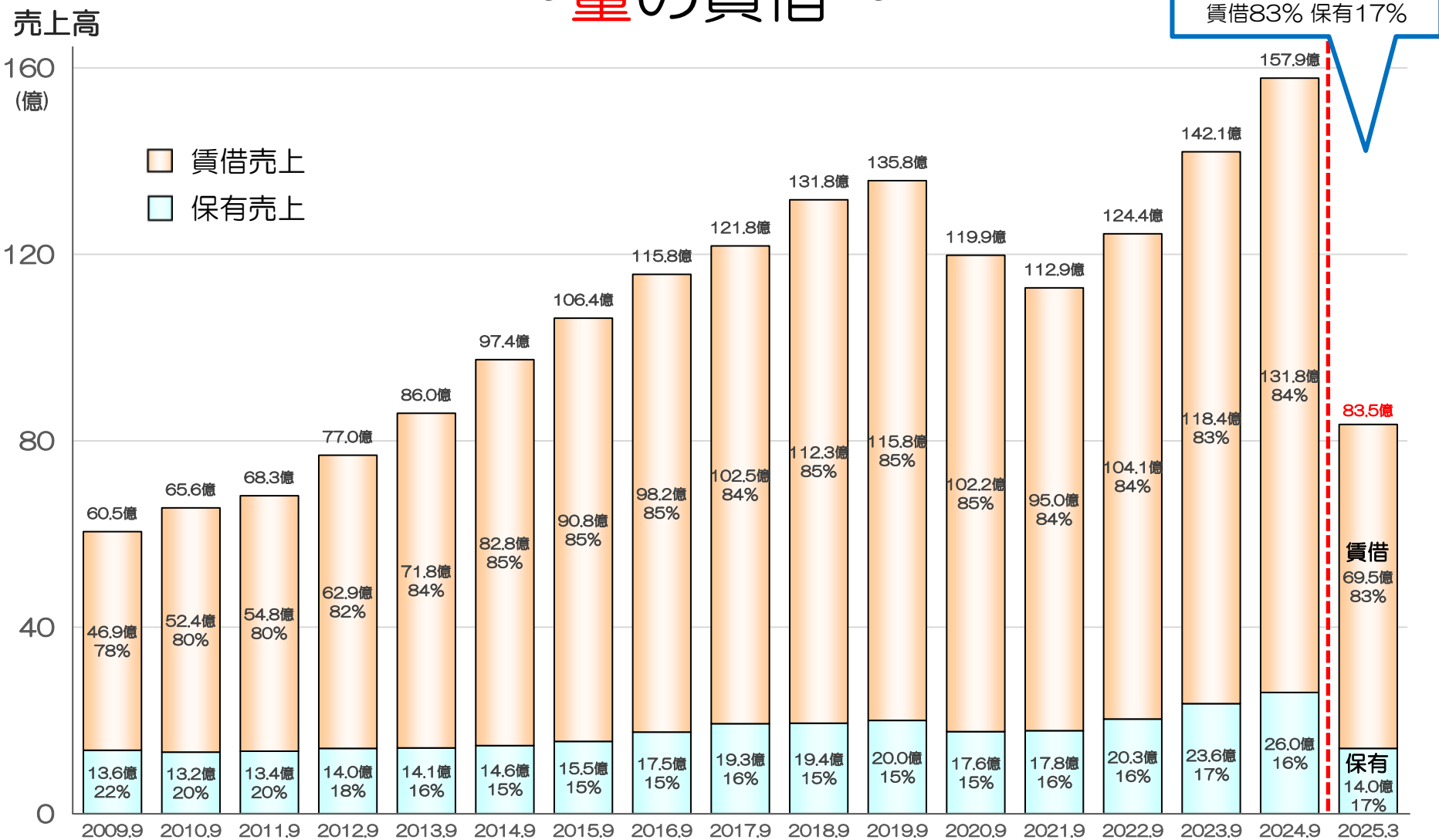


景気変動と利益率



保有駐車場・賃借駐車場の売上推移

～量の賃借～

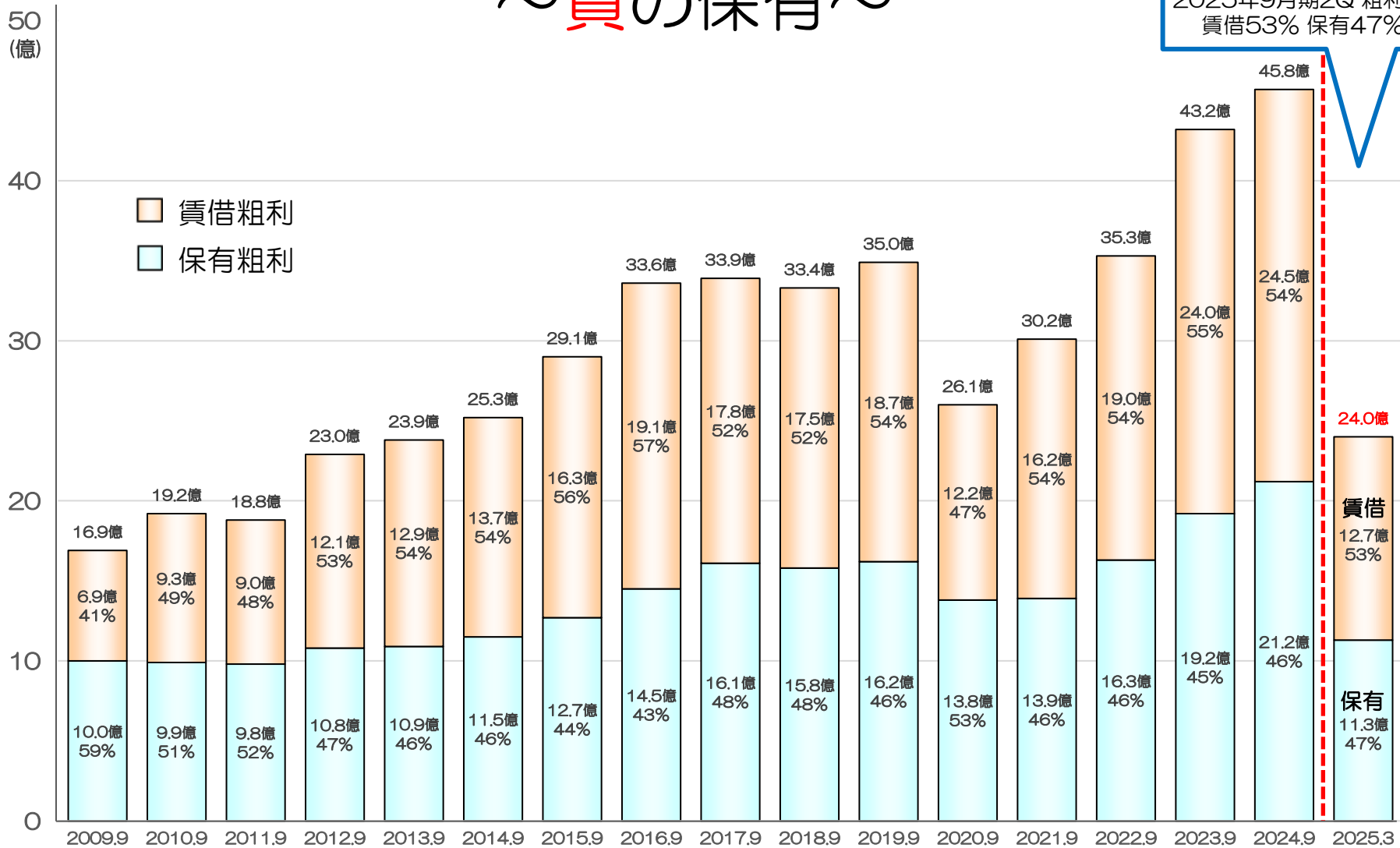


保有駐車場・賃借駐車場の売上総利益推移

売上総利益

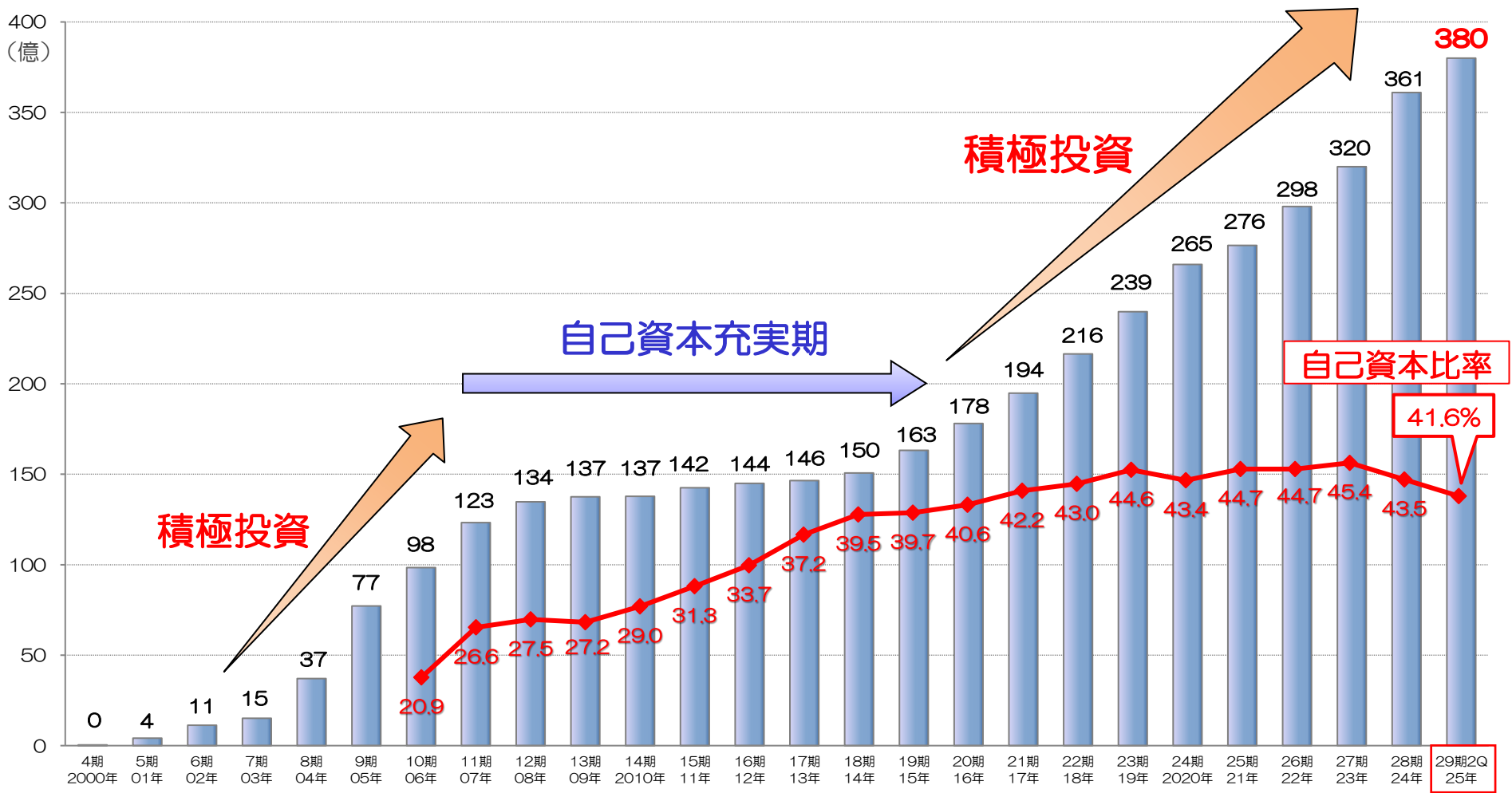
～質の保有～

2025年9月期2Q 粗利益
賃借53% 保有47%



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
32件 299車室 (+7件 +89車室)
簿価：27.8億円 (+6.9億円) 7.3%

甲信越北陸
36件 653車室 (+2件 +32車室)
簿価：37.9億円 (+5.8億円) 10.0%

近畿
52件 667車室 (+5車室 ※増設)
簿価：74.6億円 (+0.5億円) 19.6%

中国
5件 43車室
簿価：2.8億円 0.7%

東北
40件 1,654車室 (+1件 +47車室)
簿価：60.5億円 (+0.8億円) 15.9%

関東
100件 1,425車室 (+3件 +14車室)
簿価：113.4億円 (+2.3億円) 29.8%

東海
19件 234車室 (+1件 +14車室)
簿価：17.6億円 (+0.3億円) 4.6%

四国
13件 192車室 (+1件 +28車室)
簿価：11.8億円 (+2.3億円) 3.1%

九州
24件 503車室 (+1件 +6車室)
簿価：33.6億円 (+0.4億円) 8.8%

カッコ内：前期末比
赤字：簿価の割合

2025年3月31日現在

保有駐車場 一等地取得の例

大阪 淀屋橋



① 高麗橋第1

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。

立地概要

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

オープン 2024年5月

札幌 すすきの



② すすきの第7

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。

立地概要

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

オープン 2024年10月

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
(64名)で全国展開
北9名、東27名、西28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

ほぼ100%つながる地方銀行

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

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 あおぞら銀行
秋田銀行 東北銀行 きらぼし銀行 東日本銀行 荘内銀行

33行

うち4行は
直近3年間で取引開始

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%
------------------	------------------	-----------	------------

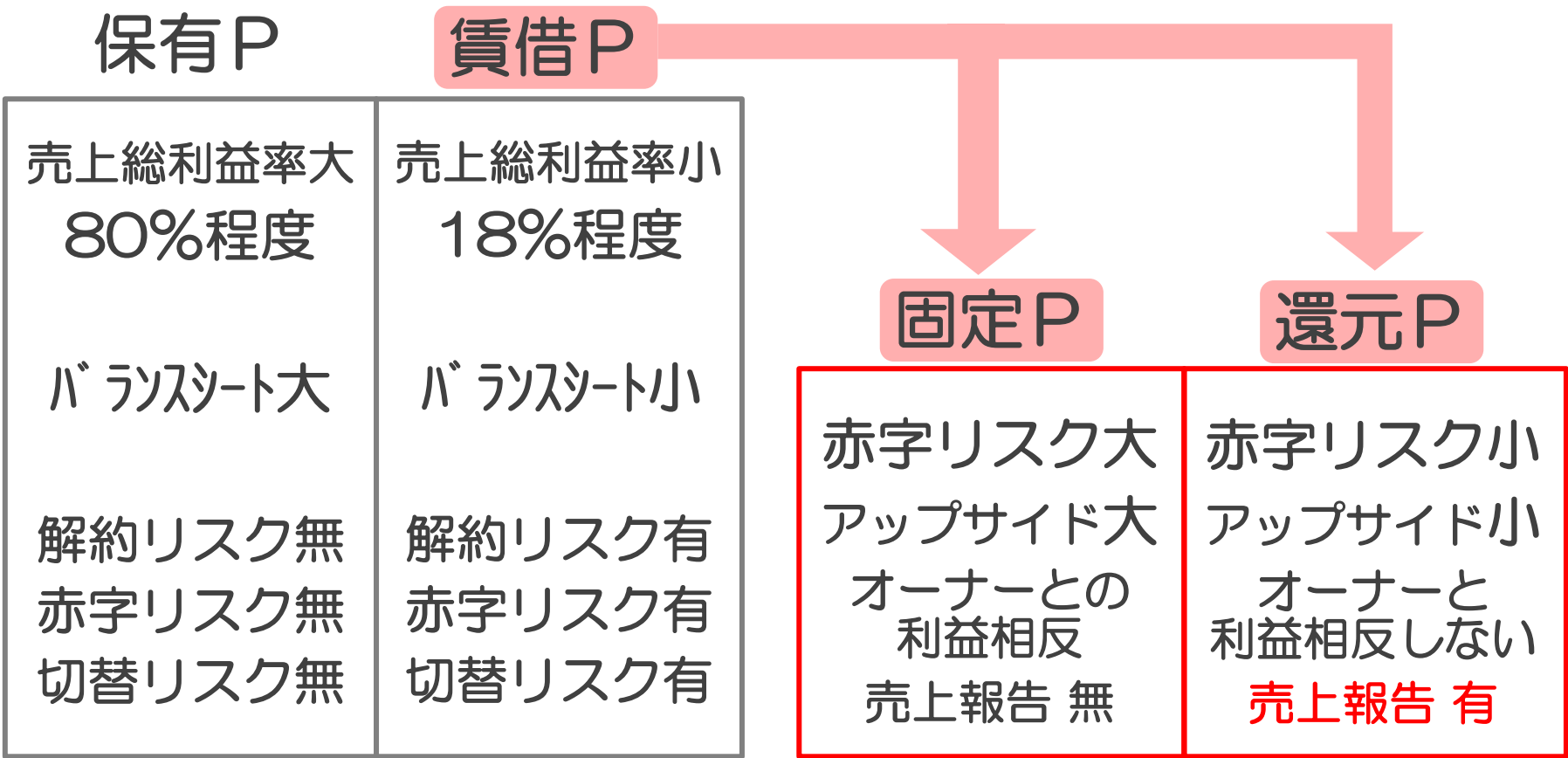
固定方式の地代**額**に対して、還元方式は売上の配分**率**を決める

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

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～

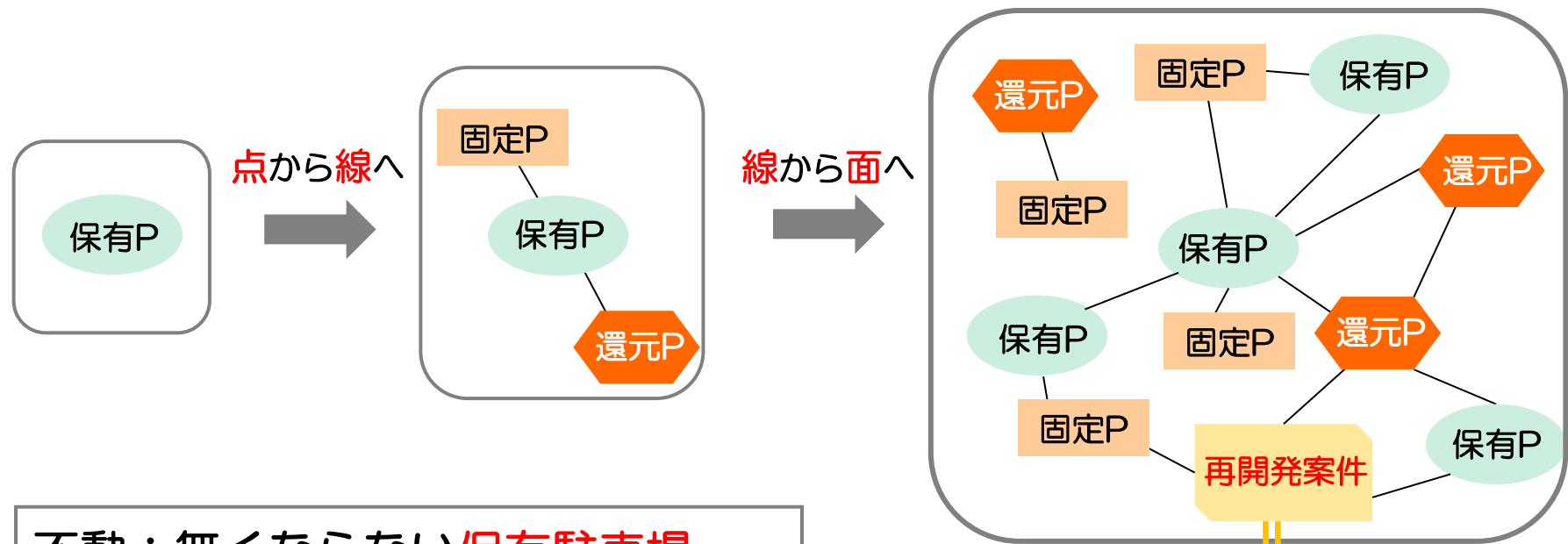


基本戦略③

「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

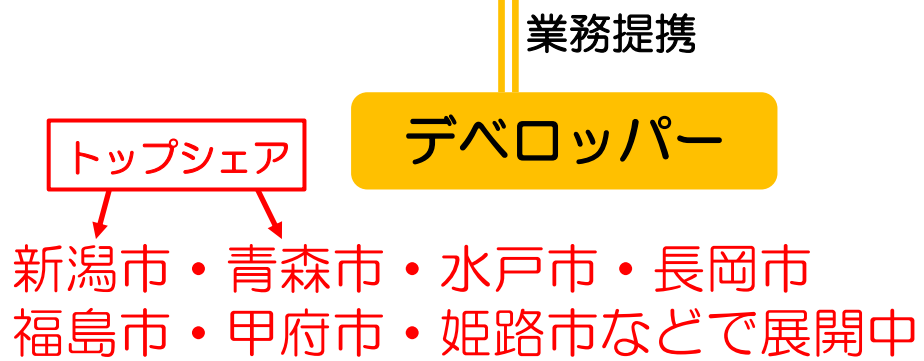
保有駐車場を核として、衛星的に賃借駐車場（固定・還元）を拡大し、その地域でのシェアを高めていく **ドミナント戦略**



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

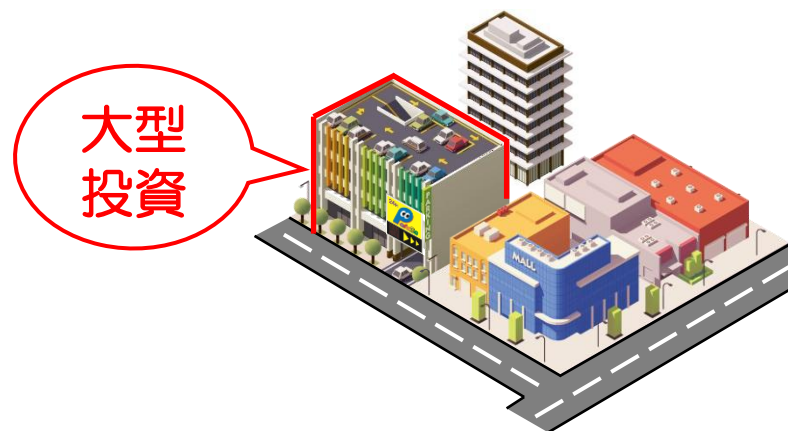
一番：一つの一から多くの一番へ
件数・台数・立地など



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

多くの企業と業務提携

伊藤忠商事株式会社

東急リバブル株式会社

株式会社センチュリー21・ジャパン

大成有楽不動産販売株式会社 他

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

2025年4月末時点 39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

2025年4月末時点、伊藤忠商事からの紹介により **113件1,851車室の駐車場**・**4件278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
11件 3,606車室

大阪 堺
新ランドマーク



①ドーセット バイ アゴーラ 大阪堺

施設概要

2025年3月、日本初となる新ブランド「Dorsett by Agora Osaka Sakai」が、アゴーラ ホテル アライアンスの10軒目として開業。
堺旧港を一望出来るエリアに位置し、近隣にはレストランやイルカとの触れ合い施設もある、大阪堺の新たなランドマーク。
駐車場には、ゲート式とフラップレス式の2種類を採用。

駐車場開設 2025年3月

台数 クルマ 90台 バイク 5台



錦糸町
大型商業施設



② オリナス 錦糸町

施設概要

東京都墨田区 錦糸町駅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。

駐輪場開設 2024年4月

台数 クルマ 842台 バイク 32台



大型施設付帯駐車場に注力 その2

向ヶ丘遊園 開発案件



③ 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

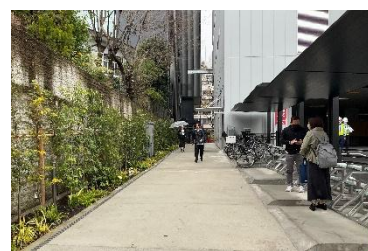


④ ハラカド

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。

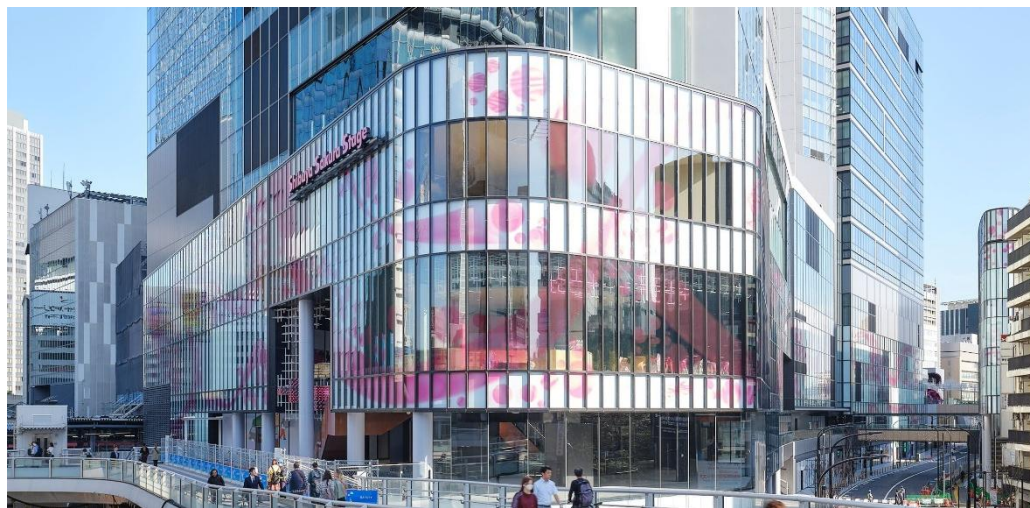


大型施設付帯駐車場に注力 その3

渋谷の
新ランドマーク



⑤ 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が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



⑥ COCONO SUSUKINO

施設概要

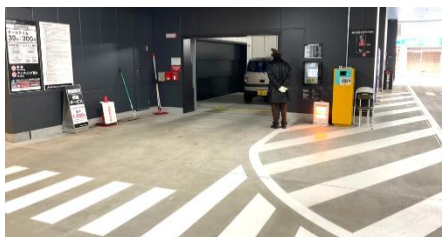
札幌 すすきの交差点にあった商業施設跡地に、2023年11月オープンした大型複合施設。複数の商業店舗に加え、シネマコンプレックスもあり、上層階はホテルとなっている。駐車場設備は機械式が採用されている。

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



⑦ 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



⑧ KAMEIDO CLOCK

施設概要

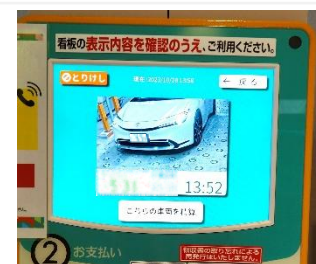
東京都江東区 亀戸駅前に、2022年4月オープンした地域最大級の商業施設。
駐車場入口のカメラが車両ナンバーを認識し、精算機で車両ナンバーを入力
して駐車料金を支払う、チケットレスの立体駐車場。

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



⑨ 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



⑩ 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



⑪ 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年同期比で約1.5倍
前期開設分と合わせて、増収増益に貢献

	2024年9月期 第2四半期 (23.10~24.3)	2025年9月期 第2四半期 (24.10~25.3)	前年同期比	
売上高	78億72百万 →	86億36百万	7億64百万	+ 9.7%
売上原価	55億25百万 →	60億68百万	5億43百万	+ 9.8%
売上総利益	23億47百万 →	25億68百万	2億20百万	+ 9.4%
販売管理費	9億38百万 →	10億05百万	66百万	+ 7.1%
営業利益	14億08百万 →	15億63百万	1億54百万	+ 11.0%
経常利益	12億99百万 →	14億17百万	1億17百万	+ 9.1%
純利益	8億51百万 →	9億58百万	1億07百万	+ 12.6%

業容拡大に伴う販管費増

前期は特別損失として新紙幣対応費用43百万円計上

当期は保有駐車場売却益11百万円計上

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	前年同期比	
	2024年9月期 第2四半期	2025年9月期 第2四半期	増減額	%
売上高	78億72百万円	86億36百万円	7億64百万円	9.7%
賃借駐車場	63億45百万円	69億50百万円	6億04百万円	9.5%
保有駐車場	12億47百万円	14億01百万円	1億53百万円	12.3%
その他	2億79百万円	2億84百万円	5百万円	1.9%
売上総利益	23億47百万円	25億68百万円	2億20百万円	9.4%
賃借駐車場	11億68百万円	12億74百万円	1億05百万円	9.0%
保有駐車場	10億17百万円	11億34百万円	1億17百万円	11.6%
その他	1億61百万円	1億58百万円	△ 2百万円	△ 1.6%
売上総利益率	29.8%	29.7%	△ 0.1pt	
賃借駐車場	18.4%	18.3%	△ 0.1pt	
保有駐車場	81.5%	81.0%	△ 0.5pt	
その他	57.7%	55.7%	△ 2.0pt	

【当期 料金変更】

値上げ 819件
値下げ 183件
(82%が値上げ)

大都市では、
駐車場の供給が
不足している状況

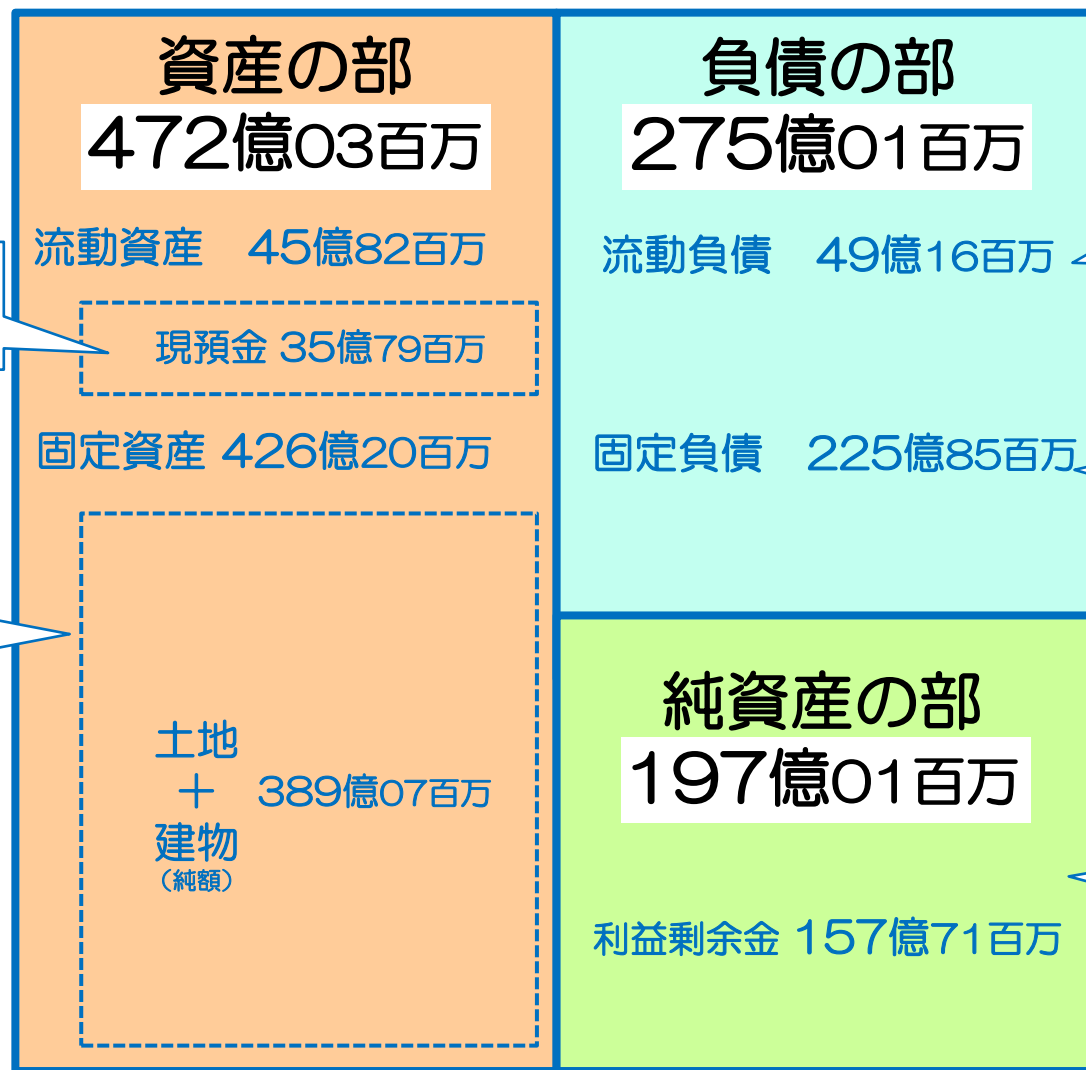
開設・解約状況

		第28期 2Q (23.10～24.3)	第29期 2Q (24.10～25.3)	前年同期比		
				増減	%	
増加分	開設数	173件 3,863車室	165件 5,798車室	-8 +1,935	-4.6% +50.1%	新規開設車室数は 約1.5倍
	解約数 (解約率：車室数ベース)	70件 924車室 (2.6%)	89件 1,147車室 (2.9%)	+19 +223	+27.1% +24.1%	
	純増数	103件 2,939車室	76件 4,651車室	-27 +1,712	-26.2% +58.3%	

		第28期 2024年9月末	第29期 2Q 2025年3月末	前期比	
				増減	%
残高	賃借駐車場	2,144件 34,996車室	2,204件 39,413車室	+60 +4,417	+2.8% +12.6%
	保有駐車場	305件 5,435車室	321件 5,669車室	+16 +234	+5.2% +4.3%
	合計	2,449件 40,431車室	2,525件 45,082車室	+76 +4,651	+3.1% +11.5%

4万5千車室を突破！

貸借対照表 概要



賃料支払い+借入金返済の
約3ヶ月分

1年以内返済
予定の借入金
29億58百万

固定金利比率
約92%

自己資本比率
41.6%

ほとんどが
駐車場用地

利回り
6.3%
(当期2Q)

* 投資利回り=
売上総利益÷投資額

(参考) 投資利回り 推移	19.9期	20.9期	21.9期	22.9期	23.9期	24.9期
	7.6%	5.7%	5.3%	6.0%	6.5%	6.6%

貸借対照表 詳細

	第28期 2024年9月末	第29期 2Q 2025年3月末	前期比	
			増減額	%
資産合計	444億56百万	472億03百万	27億46百万	+6.2%
流動資産	45億48百万	45億82百万	34百万	+0.7%
現金・預金	35億44百万	35億79百万	35百万	+1.0%
固定資産	399億08百万	426億20百万	27億12百万	+6.8%
有形固定資産	391億22百万	417億41百万	26億18百万	+6.7%
土地	360億92百万	380億69百万	19億76百万	+5.5%
建物	6億94百万	8億38百万	1億44百万	+20.8%
負債合計	250億66百万	275億01百万	24億35百万	+9.7%
流動負債	43億34百万	49億16百万	5億81百万	+13.4%
1年以内長期借入金	26億38百万	28億05百万	1億67百万	+6.3%
固定負債	207億32百万	225億85百万	18億53百万	+8.9%
長期借入金	192億48百万	208億27百万	15億79百万	+8.2%
純資産合計	193億90百万	197億01百万	3億11百万	+1.6%
株主資本	193億48百万	196億48百万	2億99百万	+1.6%
資本金	19億03百万	19億04百万	0百万	+0.1%
資本剰余金	23億47百万	23億48百万	0百万	+0.0%
利益剰余金	154億73百万	157億71百万	2億98百万	+1.9%

保有駐車場
当期上期投資額
20.6億円
仙台市で土地を売却
簿価△0.8億円

保有駐車場の取得状況

		第27期 2023年9月末	第28期 2024年9月末	第29期 2Q 2025年3月末
残高	簿価	320億円	361億円	380億円
	前期末比	+7.3%	+12.6%	+5.3%
	合計面積	35,950坪	38,461坪	40,019坪
取得分	取得金額	22.3億円	40.6億円	20.6億円
	前期比	▲13%	+82%	--
	取得数	20件 351車室	34件 340車室	18件 252車室

下期取得済み分	
小樽市	8車室
札幌市中央区①	15車室
札幌市中央区②	19車室
秋田市	30車室
名古屋市南区	6車室
仙台市青葉区	21車室
下期契約済み（取得前）分	
旭川市	15車室
東京都国分寺市	4車室
富山市	4車室
計	14.3億円
9件	122車室
※ 5月22日現在	

うち、4月以降オープン分
4件38車室



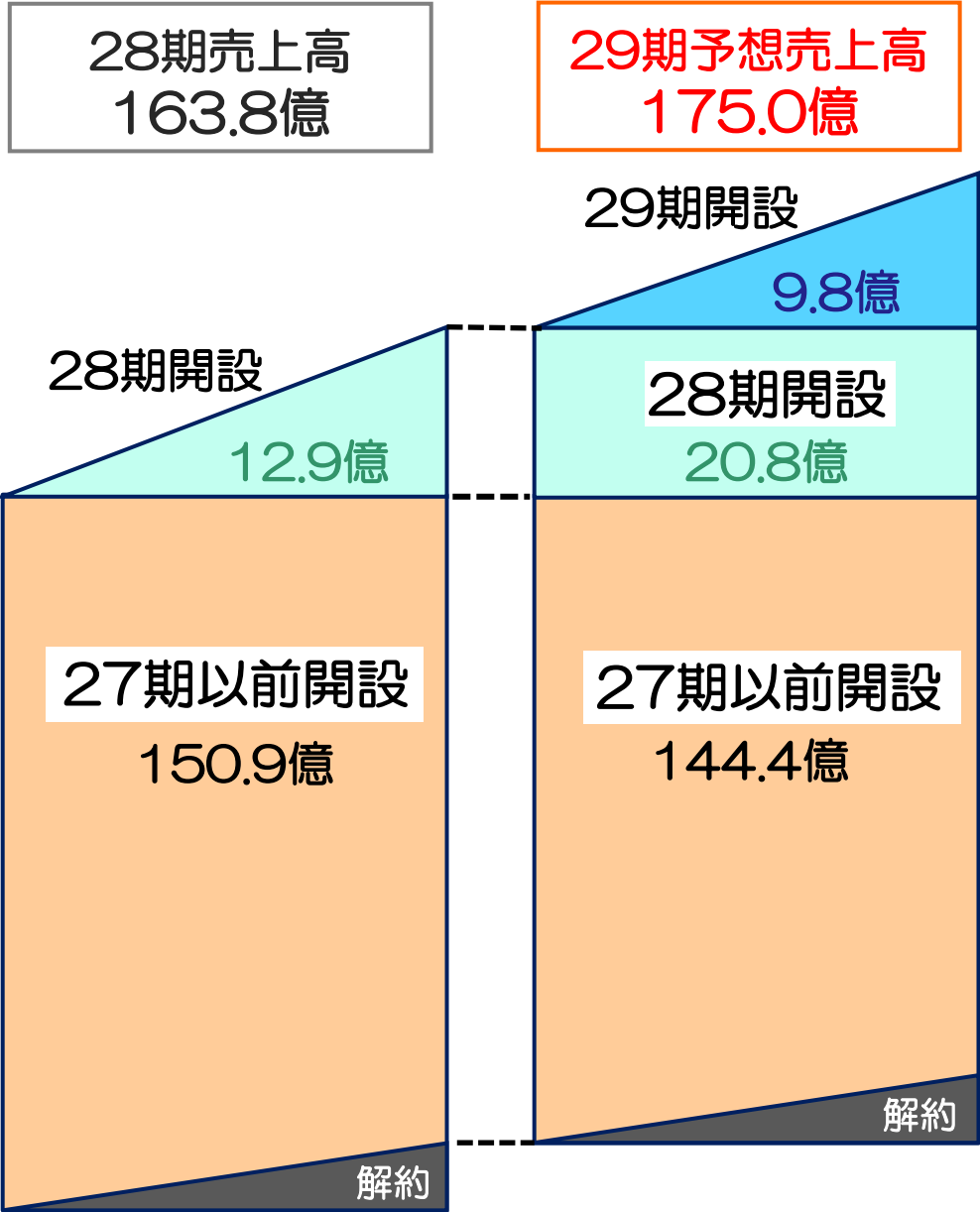
北日本	計	11件	184車室	東日本	計	3件	15車室	西日本	計	4件	53車室
札幌市麻生町第3			12車室	葛飾区堀切第1			4車室	名古屋市中区金山第4			14車室
札幌市美園5条5丁目第1			8車室	川崎市新丸子町第2			6車室	高知城前第1			28車室
新潟市西堀第12			26車室	新宿区大久保第2（増設・6月オープン予定）			5車室	大阪市南船場第9（増設）			5車室
札幌市南6西7第1			37車室					鹿児島市千日町第1			6車室
小樽市花園第3（7月オープン予定）			8車室								
新潟市笹口第6			6車室								
札幌市中の島2条5丁目第1（5月オープン）			17車室								
秋田市中通第5			20車室								
函館市五稜郭町第3			11車室								
札幌市栄通12丁目第1（5月オープン）			8車室								
青森市安方第6			31車室								

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	194.96 円		+ 13 円	(+ 7.7 %)
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

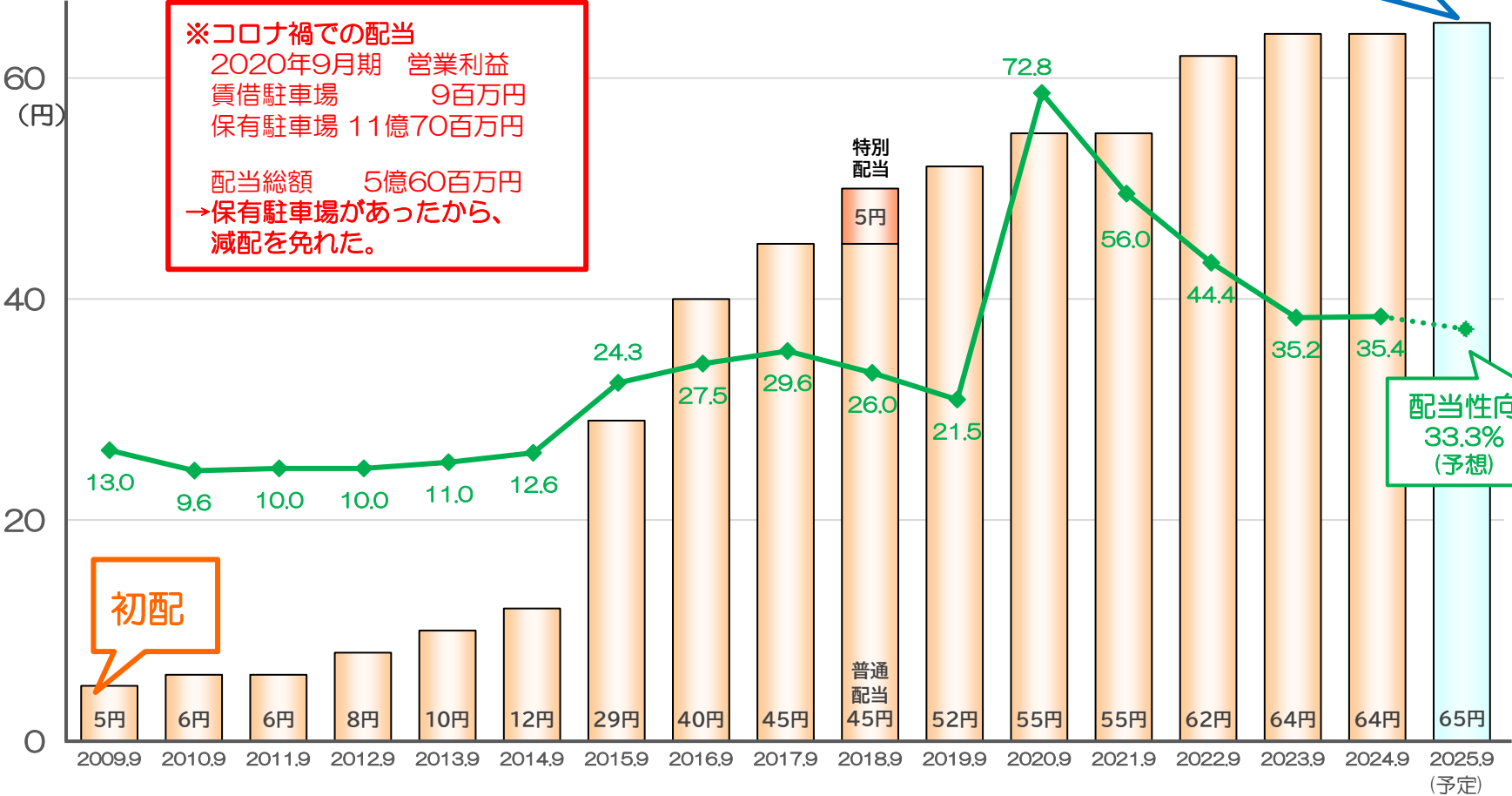
配当

基盤収益としての保有駐車場

※コロナ禍での配当
2020年9月期 営業利益
賃借駐車場 9百万円
保有駐車場 11億70百万円

配当総額 5億60百万円
→保有駐車場があったから、
減配を免れた。

更なる積極投資のため、配当は1円増



初配

特別
配当

5円

普通
配当

45円

配当性向
33.3%
(予想)

配当性向10%時代

配当性向20%時代

※コロナ禍での配当

配当性向30%時代

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%	33.3%
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%	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	194円
配当 配当性向	55円 56.0%	62円 44.4%	64円 35.2%	64円 35.4%	65円 33.3%
再投資 留保率	43円 44.0%	77円 55.6%	117円 64.8%	117円 64.6%	129円 66.7%
純資産	1,600円	1,685円	1,805円	1,920円	保有駐車場への 投資を強化
自己資本比率	44.7%	44.7%	45.4%	43.5%	
ROE (純利益÷自己資本)	6.2%	8.5%	10.4%	9.7%	新紙幣対応費用を 除くと10.2%
ROA (経常利益÷総資産)	4.4%	5.6%	7.0%	6.6%	
保有駐車場 利回り	5.3%	6.0%	6.5%	6.6%	



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。

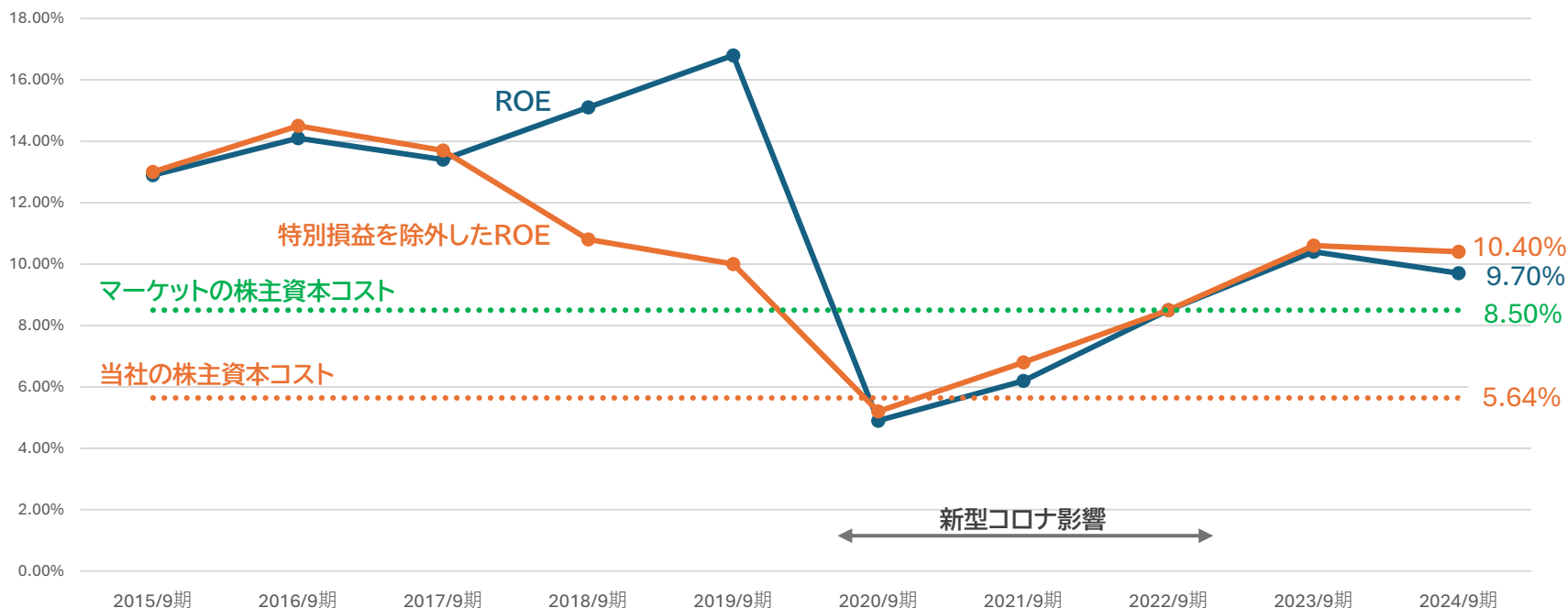
パラカ株式会社

資本コストや株価を意識した経営の実現に向けた対応

2025年5月9日

ROEと株主資本コストの比較

- 新型コロナ影響があった時期を除き、当社ROEは株主資本コストを超過していると認識
- マーケット全体の株主資本コストと比較しても、当社ROEが超過していると認識
- ROEは安定的に10%以上を維持することを目標とする

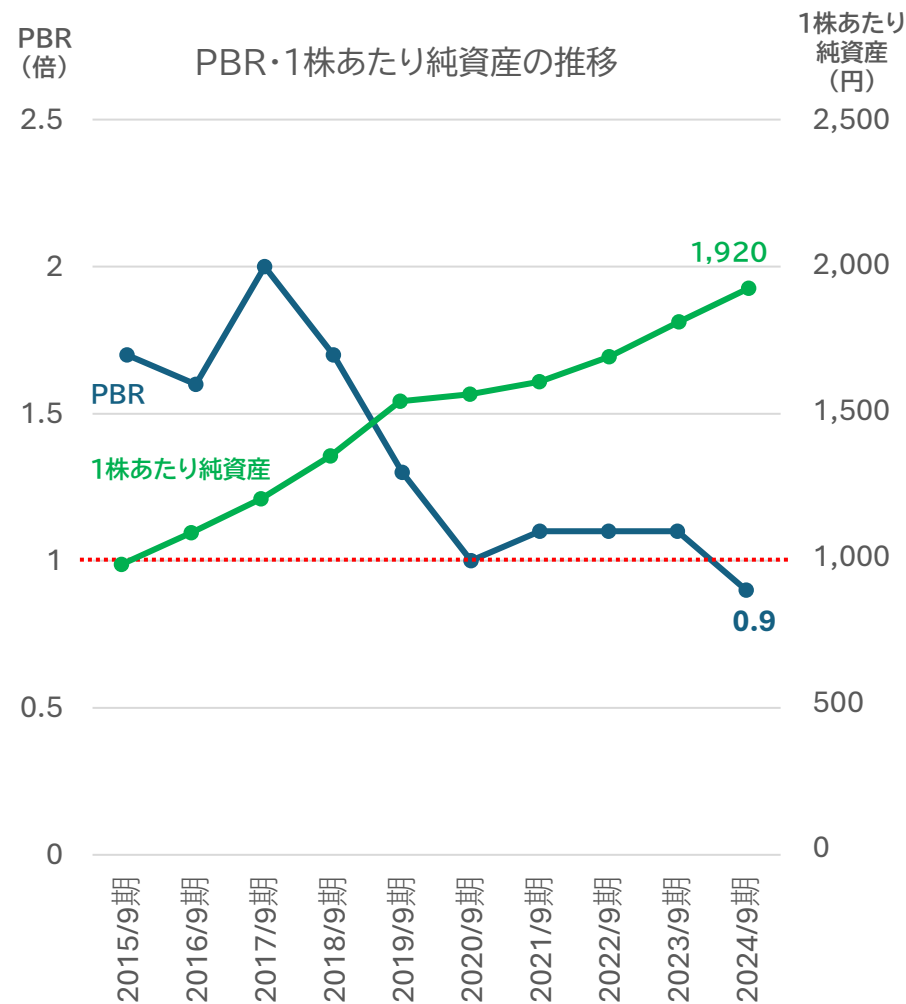
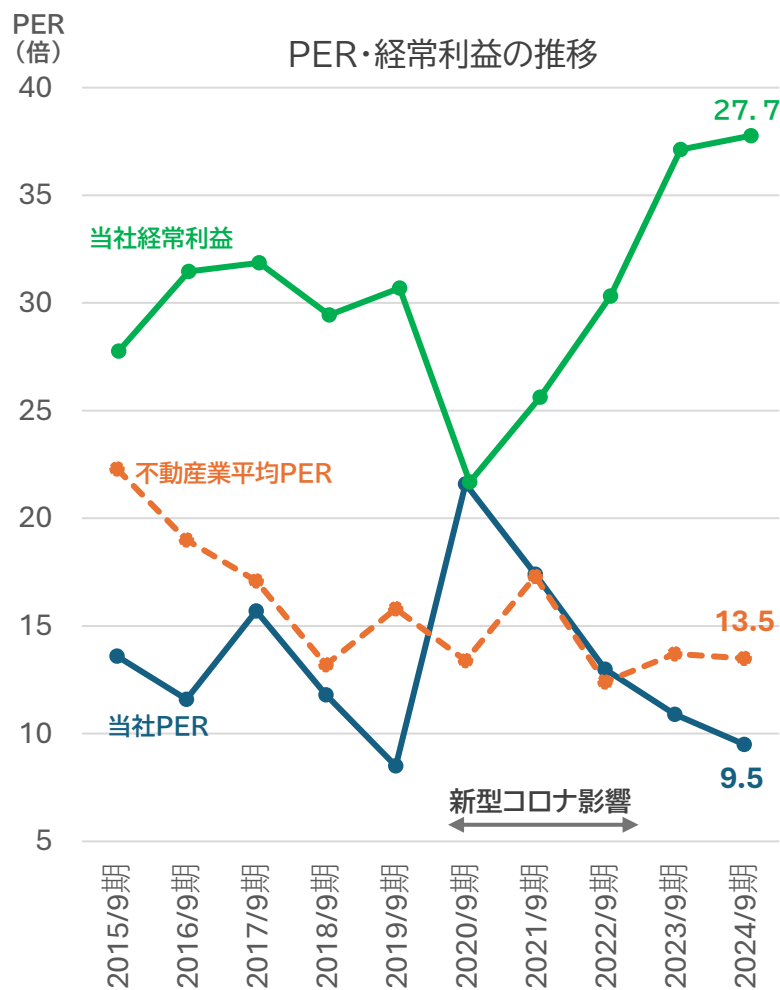


当社の株主資本コストの推定

リスクフリーレート		β	リスクプレミアム		株主資本コスト
10年国債利回り 1.5%	+	当社固有のリスク 0.591			当社 5.64%
		市場のリスク 1	×	7%	市場全体 8.5%
				=	

- 直近のPERは、不動産業平均※と比べ低い状況。経常利益は過去最高を更新するも、PERは低下
- 直近のPBRは1倍前後

※東証一部・プライム市場の加重平均PER



投資家の認識・意見(ヒアリングに基づく)

- ・ 人口減少により、国内駐車場マーケットは縮小する
- ・ 海外進出や新事業への進出はしないのか



当社経営陣の認識

- ・ 国内駐車場マーケットは拡大を続けており、下記の要因により、今後も拡大する

駐車料金の値上がり

- ・ 特に大都市においては時間貸駐車場の需給がタイトになっており、料金の値上げ傾向が続いている
- ・ 当社駐車場の料金変更のうち、8割超が値上げ(2024年9月実績)
- ・ 日本一高い駐車場
10分 600円→800円に

駐車場機器の多様化により 施設付帯駐車場の有料化が進展

- ・ カメラ等を用いた低コストな駐車場機器が開発され、従来無料開放であった駐車場に機器を設置し、有料化(施設利用者は割引等の措置)する動きが進展

公共交通機関の利便性低下

- ・ 電車やバスの運行本数の減少や運賃値上げに伴い、クルマ移動にシフトする動き(東京都内でもバスは減便※)

→ 認識ギャップを埋めるべく、更なるIR強化が必要

一部投資家の意見

- ・保有駐車場への投資を続けることで、資本収益性が低下していくのではないか

→ 当社独自の事業モデルであり、当社基盤収益の根幹を成す保有駐車場について、資本収益性との関係を検討する

保有駐車場の特徴

- ①【高い利益率】 賃料を支払う必要が無いので、売上総利益率は80%超
- ②【解約リスク無し】 賃借駐車場と異なり、オーナー都合で解約となり利益を失うリスクは無し
- ③【切替リスク無し】 賃借駐車場と異なり、競合他社に切り替えられるリスクは無し
- ④【不動産業者との関係強化】 土地売買の仲介手数料は、賃貸の仲介手数料よりも大幅に高額となるため、賃借駐車場しか取り扱わない競合他社と比べ、不動産業者と良好な関係を築ける
- ⑤【金融機関との関係強化】 土地取得の際には返済期間20年で金融機関から借入れを行う
パラカは30以上の金融機関と取引中であり、各金融機関独自の不動産情報も入手
- ⑥ ④・⑤により、【賃借駐車場の営業力強化】 不動産業者・金融機関から賃借駐車場の案件も紹介を受ける
- ⑦【他不動産業者とのすみ分け】パラカは土地を駐車場として活用するため、建築を行う他の不動産業者とターゲットとなる土地が異なる。取得にあたり競合が少なく、2024年9月期は過去最多の取得額を更新
- ⑧【インフレにも強い】 既存借入の金利は固定済み。物価上昇による売上増が利益増に直結
- ⑨【BSが拡大する】 土地取得により、資産と借入が膨らむ（土地は減価償却も無し）

→ 保有駐車場投資のメリットは多方面に及び、当社の成長に必要不可欠という認識だが、投資を継続するパターンと投資を中止するパターンのシミュレーションを作成し、10年後の資本収益性等を比較する

2024年9月期		
売上	163億円	(10年前比) 1.6倍
純利益	18.1億円	2.0倍
配当総額	6.6億円	5.9倍
時価総額	178億円	2.2倍
ROE	9.7%	▲1.8%pt

この10年にはコロナ
影響期間が含まれる

直近実績に基づくシミュレーションでは、
保有駐車場を取得し続けた方が、
純利益・ROEのどちらも高くなる結果となった

2034年9月期 (毎期40億円の保有駐車場を取得)		
(想定) 売上	352億円	(10年前比) 2.2倍
純利益	39.8億円	2.2倍
配当総額 (※1)	13.9億円	2.0倍
時価総額 (※3)	390億円	2.2倍
ROE	10.1%	+0.4%pt

2034年9月期 (10年間、保有駐車場の取得をしない)		
(想定) 売上	320億円	(10年前比) 2.0倍
純利益	26.6億円	1.5倍
配当総額 (※2)	11.6億円	1.8倍
時価総額 (※3)	330億円	1.9倍
ROE	8.0%	▲1.7%pt

※1 DOE:3.5% 配当性向:35%

※2 DOE:3.5% 配当性向:43%

※3 PBR1倍で試算

キャッシュアロケーションの10年後シミュレーション



- 保有駐車場を取得し続けた方が、純利益が大きく増加し、
更なる投資と配当をともに増加させることが可能

(単位:億円)

2024年9月期

キャッシュイン

キャッシュアウト

税引前純利益 26	固定資産取得 43
償却費 5	
借入 54	借入返済 25
	リース返済 3
	配当金支払 6
	法人税支払 9
その他 2	その他 3

(現金減 2)

2034年9月期(保有取得する)

キャッシュイン

キャッシュアウト

税引前純利益 57	固定資産取得 43
償却費 10	借入返済 40
借入 50	リース返済 4
	配当金支払 13
	法人税支払 17

2034年9月期(保有取得しない)

キャッシュイン

キャッシュアウト

税引前純利益 38	固定資産取得 3
償却費 9	借入返済 17
	リース返済 4
	配当金支払 11
	法人税支払 11

- 当社取締役(親族・資産管理会社含む)は当社発行済み株式の約19%を保有
- 従業員に対しても、株式によるインセンティブ付与を強化し、企業価値向上にコミットさせる

	ストックオプション	持株会	ESOP (従業員向け株式給付信託)
対象者	取締役・従業員	従業員	従業員
直近の取り組み	従業員向けに毎年5万株程度の税制適格ストックオプションを発行	持株会奨励金について 拠出額の25%を設定し、 ほとんどの従業員が加入済み	2015年より、従業員に毎年 ポイントを付与し、退職時に ポイントに応じた株式を 給付する制度を導入済み
今後の予定	今後も定期的に ストックオプションを発行予定	奨励金について 拠出額の25%を維持	退職時だけでなく、 在職中に株式を給付する ESOP制度を追加検討して おり、ESOPによる市場から の株式取得も検討中

現状認識

- 当社の株主資本コストは、5～6%程度と認識
- ROEは株主資本コストを超えて推移
- 経常利益は過去最高を更新するも、業界平均よりもPERが低く、PBRは1倍程度で推移している
- 今後10年間のシミュレーションによると、
保有駐車場への投資を継続した方が、純利益・ROE共に高い数値となる

方針

- ROEは安定的に10%以上を維持
- 今後も(金利動向や人口動態を注視しながら)保有駐車場の取得を続け、
「永遠のあと100年」存続し続ける交通インフラ企業を目指す

取組み

- IR活動の更なる強化により、市場との対話機会の更なる拡充
- 株式を活用した施策(ストックオプション、持株会、ESOP)については引き続き実施し、
ESOPについては更なる拡充及びESOPによる市場からの株式取得を検討

- 本資料は情報提供を目的とするものであり、投資等の勧誘を目的としたものではありません。
- 本資料には、業績予想等将来に関する記述が含まれています。こうした記述は、当社が本資料の発表日現在において合理的であると判断する一定の前提に基づいており、目標や予想の達成、将来の業績を保証するものではなく、リスクや不確実性を内包するものです。実際の業績等は、経済情勢、市場動向、経営環境の変化など様々な要因により、異なる結果となる可能性があることにご留意ください。
- 本資料で提供している情報に関しては万全を期しておりますが、その情報の正確性、完全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、予めご了承ください。