

事業計画及び成長可能性に関する事項

2022年9月29日

トラストホールディングス株式会社



TRUST HOLDINGS

目次

1:ビジネスモデル P.3

2:市場規模 P. 26

3:事業計画 P. 30

4:リスク情報 P. 41

ビジネスモデル

Business Model



事業の内容

主力の駐車場事業、不動産事業、駐車場等小口化事業を中心に、
メディカルサービス事業、温浴事業、警備事業等を展開しています。

1 駐車場事業

1

時間貸駐車場及び 月極駐車場の運営・管理

トラストパーク株式会社
株式会社グランシップ



2

2 不動産事業

新築ファミリー向け マンションの開発・販売

トラスト不動産開発株式会社



3

3 駐車場等小口化事業

不動産特定共同事業に 基づく小口化商品の販売

トラストアセットパートナーズ株式会社



4

4 その他事業

メディカルサービス事業 温浴施設の運営 駐車場・施設の警備

トラストメディカルサポート株式会社
株式会社和楽
トラストパトロール株式会社 ほか





1

事業の内容

駐車場事業

駐車場事業は、本社所在地の福岡をはじめとする九州・山口地区を中心に、東京・大阪・札幌・横浜・千葉・名古屋・広島等に拠点を開設、全国にて駐車場の管理・運営を行っています。

駐車場スタッフを配置した「有人駐車場」の運営に強みを持ち、「機械式駐車場」・「自走式駐車場」・「コイン式駐車場」・「ゲート式駐車場」等様々な形態の駐車場を幅広く展開しています。

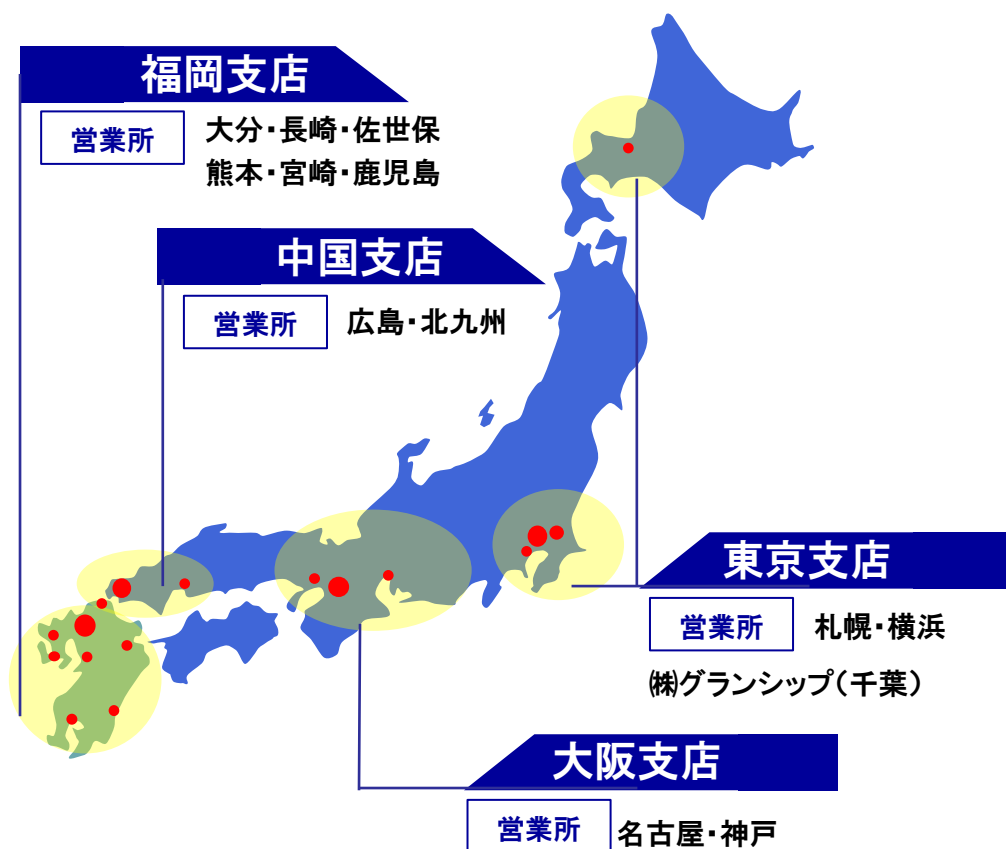
トラスパーク株式会社 株式会社グランシップ

4支店 12営業所

2022年6月末現在

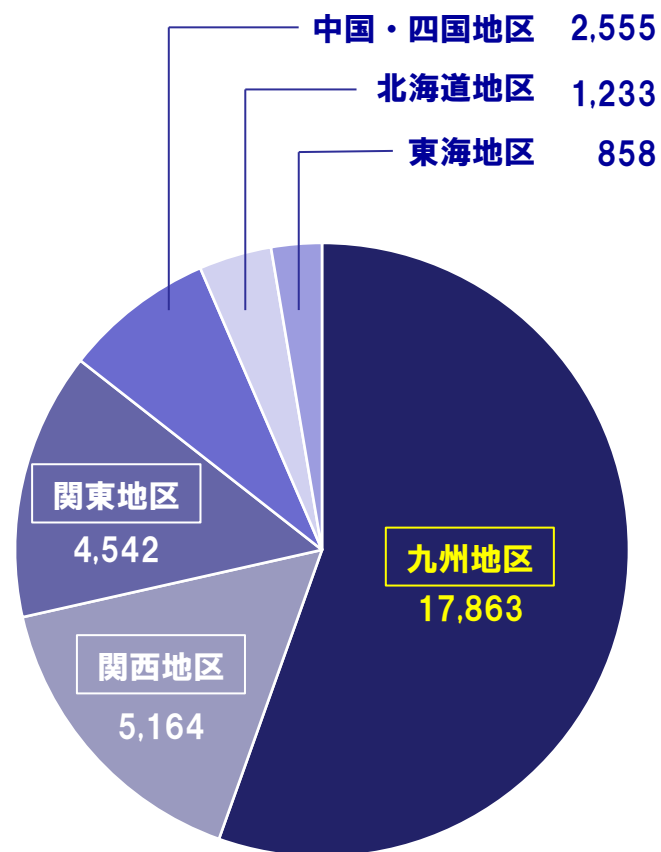
872ヶ所 32,215台

2022年6月末現在



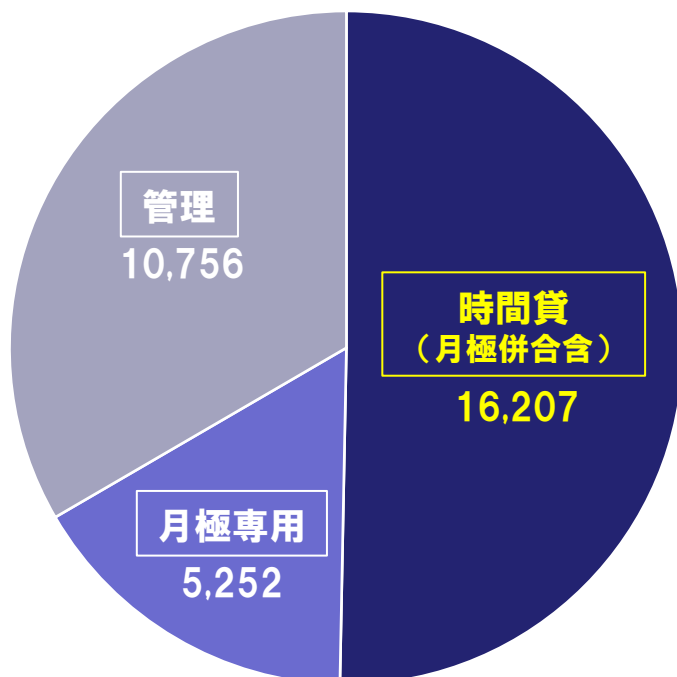
地区別車室数

2022年6月末時点



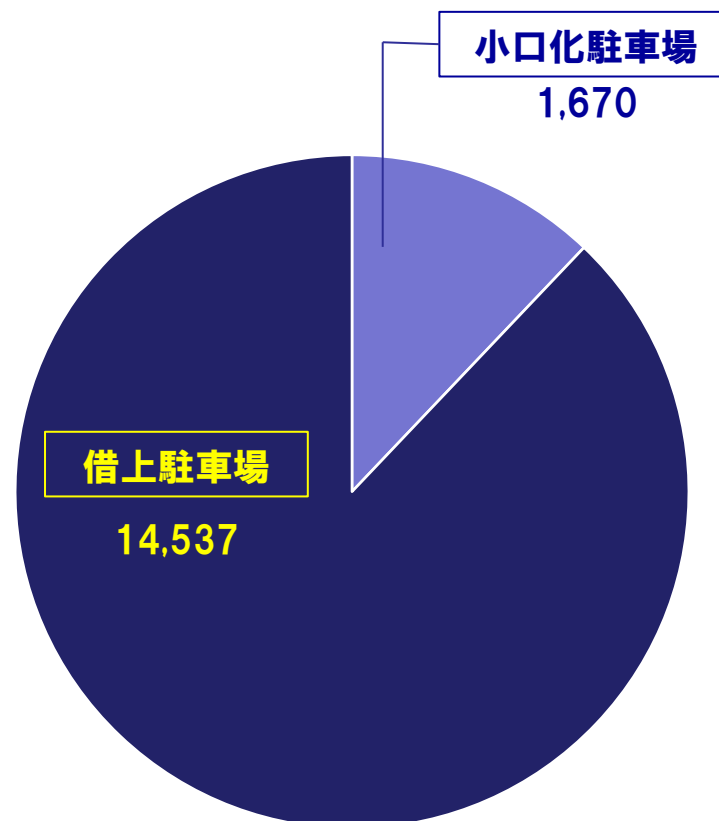
形態別管理車室数

2022年6月末時点



時間貸車室数内訳

2022年6月末時点





2021年10月
竣工・分譲中

トラストレジデンス基山



2023年2月
引渡予定

トラスト春日の杜レジデンス



2022年9月
引渡予定

トラストレジデンス八女



2023年5月
引渡予定

トラストネクサス生野町

2

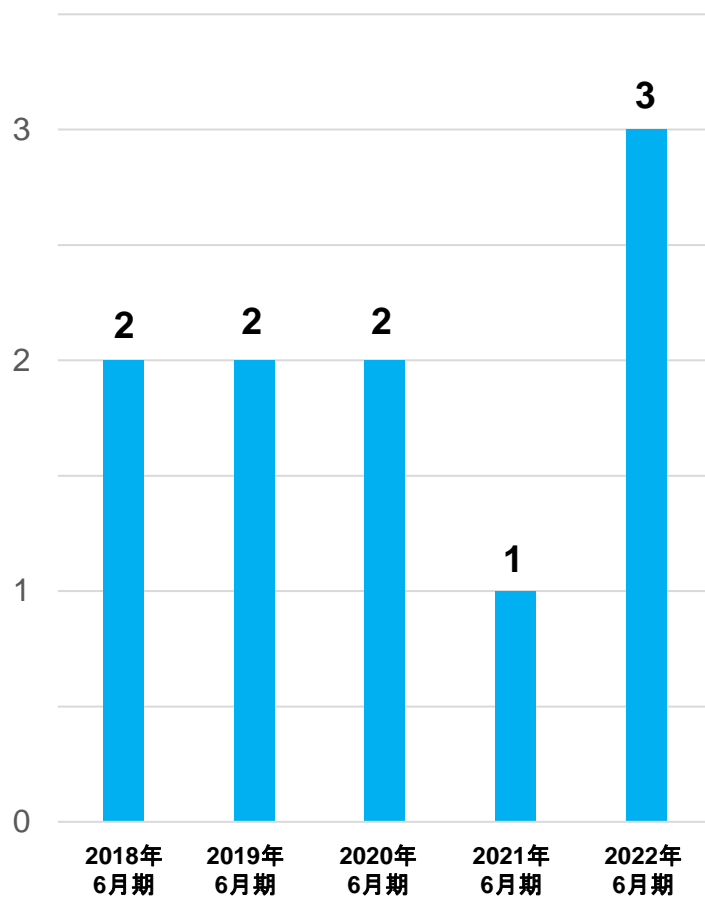
事業の内容

不動産事業

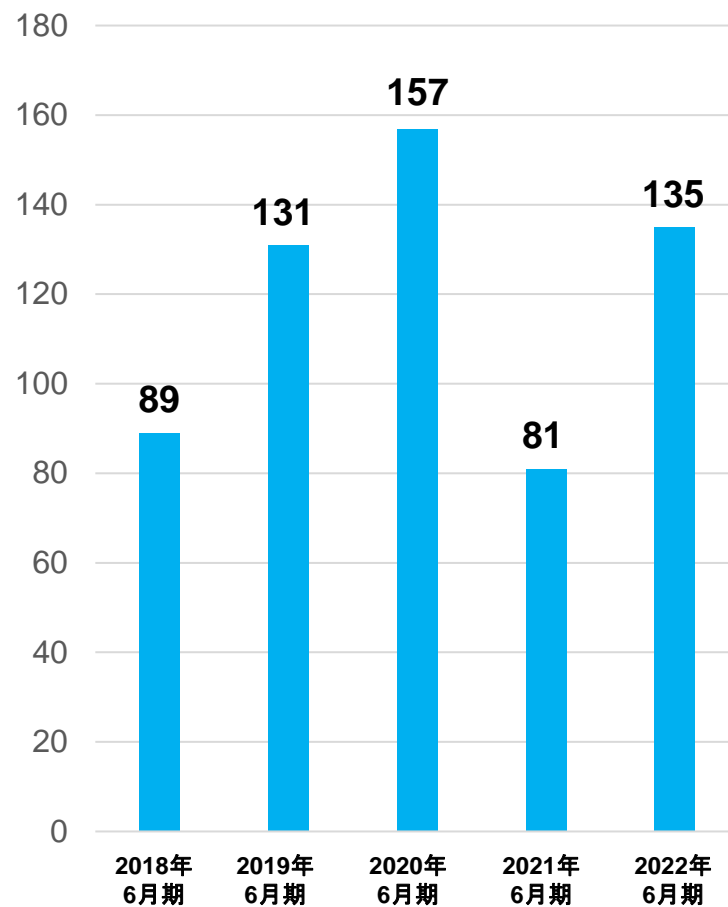
不動産事業は、九州・山口地区を中心に、
ファミリー向けの新築マンションの開発・販売を
行っています。

2022年6月末時点で28棟
1,626戸の供給実績です。

新築マンション竣工数推移



新築引渡戸数推移





新築マンション一覧(販売中含む)

物件名	所在地	竣工月	戸数
トラスト川内カルディオ	鹿児島県薩摩川内市	2010年8月	73戸
トラストネクサス虹ヶ浜	山口県光市	2011年9月	30戸
トラスト玉名カルディオ	熊本県玉名市	2012年1月	44戸
トラスト大濠公園ティアス	福岡市中央区	2012年5月	37戸
トラストネクサス木町ウイングレジデンス	北九州市小倉北区	2013年3月	79戸
トラスト大津ネクサージュ	熊本県菊池郡大津町	2013年3月	55戸
トラスト八女カルディオ	福岡県八女市	2013年5月	50戸
トラスト新宮中央ネクサージュ	福岡県糟屋郡新宮町	2013年8月	120戸
トラスト大牟田カルディオ	福岡県大牟田市	2014年4月	55戸
トラストネクサス新椋野	山口県下関市	2014年3月	79戸
トラスト前原中央ネクサージュ	福岡県糸島市	2015年3月	72戸
トラストネクサス小野田駅前	山口県山陽小野田市	2015年3月	36戸
トラストネクサス長崎オーシャンコート	長崎県長崎市	2015年6月	48戸
トラストネクサス長府侍町	山口県下関市	2015年7月	36戸
トラスト三原ネクサージュ	広島県三原市	2015年8月	60戸
トラストネクサス宇部黒石	山口県宇部市	2016年5月	62戸

新築マンション一覧(販売中含む)

物件名	所在地	竣工月	戸数
トラスト前原中央ネクサージュⅡ	福岡県糸島市	2017年3月	52戸
トラストネクサス新棕野Ⅱ	山口県下関市	2017年5月	60戸
トラスト山里ヒルズ	沖縄県沖縄市	2018年5月	36戸
トラストネクサス速玉パークレジデンス	山口県周南市	2018年6月	51戸
トラスト新宮中央駅前	福岡県糟屋郡新宮町	2019年5月	70戸
トラスト別府駅前	大分県別府市	2019年6月	72戸
トラスト野間大池公園レジデンス	福岡市南区	2020年2月	33戸
菜花道門コート	山口県山口市	2020年3月	100戸
トラスト鳥栖中央レジデンス	佐賀県鳥栖市	2021年4月	65戸
トラストレジデンス花立	熊本市東区	2021年8月	37戸
トラストレジデンス基山	佐賀県三養基郡基山町	2021年10月	60戸
トラストレジデンス三本松	大分県日田市	2022年2月	54戸
トラストレジデンス八女	福岡県八女市	2022年9月	40戸
トラスト春日の杜レジデンス	福岡県春日市	2023年2月予定	58戸
トラストネクサス生野町	山口県下関市	2023年5月予定	56戸
トラスト鳥栖本町ネクサージュ	佐賀県鳥栖市	2023年7月予定	54戸





3

事業の内容

駐車場等 小口化事業

駐車場等小口化事業は、不動産特定共同事業法に基づく不動産投資商品の企画・販売を行っています。

2022年6月末時点で27商品、販売総額12,609百万円の組成実績です。

物件を購入し、**TRUST PARK** へ管理を委託

小口化した「**TRUST PARTNERS** トラストパートナーズ」を販売



・都心部 ・大型 ・高収益

優良物件

競合が激しい



長期間、
TRUST PARK に運営を
お任せいただきたい



物件を購入後、小口化した
「**TRUST PARTNERS** **トラストパートナーズ**」を
販売しオーナー様を募集する

会社のメリット

- 高収益の優良物件を賃借でなく購入することで **TRUST PARK** が長期・安定的に運営できる
- 購入に要した借入金を圧縮でき、次の優良物件購入のための資金に充当できる



お客様のメリット



駐車場は分単位での利用のため
売上が安定



施設が古くなっても経年劣化の影
響を受けにくい



管理費が不要



居住権が発生せず、構造も単純
なため、更地にして売却するこ
とが容易



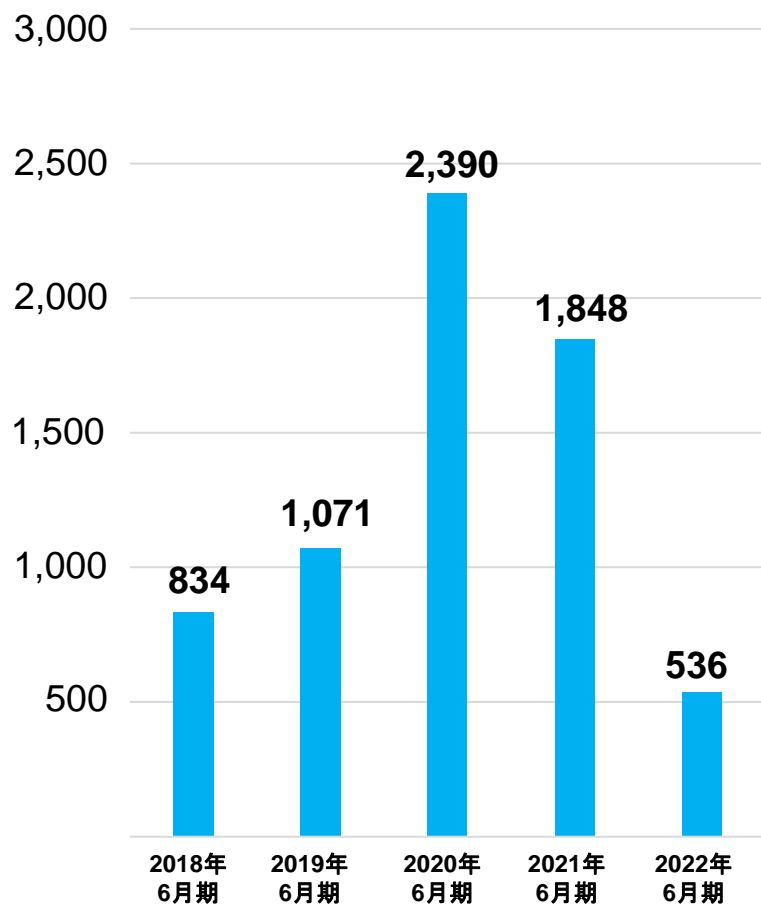
贈与および相続等がスムーズで
運用商品としての付加価値が高い

**購入に数億円を要する
駐車場オーナーに
1口50万円~100万円
でなることができる**



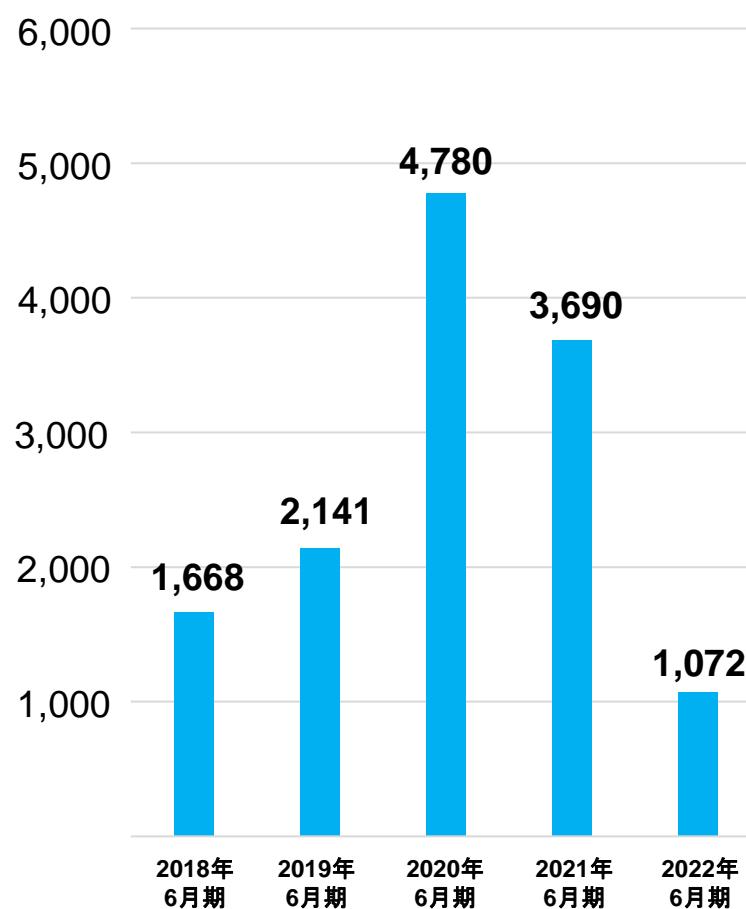
販売金額推移

(単位:百万円)



販売口数推移

(単位:口数)



	商品名	駐車場(地域)・物件	組成月	金額 (1口)	口数	総額	予定利回り
完売	第1号	中呉服町(福岡)	2012年11月	100万円	24口	24百万円	年 5.0%
完売	第2号	ほとめき通り(久留米)	2013年6月	50万円	206口	103百万円	年 5.0%
完売	第3号	都町(大分)	2013年10月	50万円	267口	133百万円	年 5.0%
完売	第4号	賑町(長崎)	2014年4月	50万円	600口	300百万円	年 5.7%
完売	第5号	札幌ステーション(北海道) 天神7(福岡) 小倉駅北(北九州) 天文館(鹿児島)	2015年5月	100万円	5,370口	5,370百万円	年 4.3%
完売	第6号	博多駅南5丁目土地 (福岡)	2017年8月	50万円	500口	250百万円	年 4.8%
完売	第7号	宮崎駅前(宮崎)	2017年9月	50万円	340口	170百万円	年 4.5%
完売	第8号	新宮中央駅前土地 (福岡)	2017年11月	50万円	360口	180百万円	年 4.3%
完売	第9号	道場門前(山口)	2018年3月	50万円	468口	234百万円	年 4.5%
完売	第10号	サンクル4番館(佐世保)	2018年10月	50万円	1,560口	780百万円	年 5.7%
完売	第11号	常盤町2(佐世保)	2019年6月	50万円	120口	60百万円	年 4.4%
完売	第12号	松屋町(大阪)	2019年6月	50万円	462口	231百万円	年 4.0%
完売	第13号	藤沢駅前(神奈川)	2019年9月	50万円	366口	183百万円	年 4.3%
完売	第14号	ほてい(宮崎)	2019年10月	50万円	430口	215百万円	年 4.4%

	商品名	駐車場(地域)・物件	組成月	金額 (1口)	口数	総額	予定利回り
完売	第15号	福岡信和病院(福岡)	2019年12月	50万円	1,920口	960百万円	年 6.2%
完売	第16号	六ツ門(久留米)	2020年3月	50万円	758口	379百万円	年 5.0%
完売	第17号	高知本町(高知)	2020年5月	50万円	1,026口	513百万円	年 4.5%
完売	第18号	野崎町(大阪)	2020年6月	50万円	280口	140百万円	年 4.3%
完売	第19号	新富1丁目第2(東京)	2020年8月	50万円	250口	125百万円	年 4.3%
	第20号	ほとめき通り3(久留米)	2020年9月	50万円	590口	295百万円	年 4.4%
完売		佐賀中央本町(佐賀)					
		常磐町3(佐世保)					
		田中町(下関)					
		清水2丁目(宮崎)					
完売	第21号	介護老人保健施設 みやこ(北九州)	2020年12月	50万円	2,430口	1,215百万円	年 6.3%
完売	第22号	県庁楠並木通(宮崎)	2021年3月	50万円	200口	100百万円	年 4.5%
完売	第23号	県庁防災庁舎前(宮崎)	2021年3月	50万円	226口	113百万円	年 4.4%
完売	第24号	博多駅南5丁目(福岡)	2021年11月	50万円	453口	226百万円	年 4.1%
完売	第25号	文化街2(久留米)	2022年3月	50万円	83口	41百万円	年 4.2%
完売	第26号	溝の口(川崎)	2022年4月	50万円	268口	134百万円	年 4.1%
完売	第27号	湊町(佐世保) 長戸町(下関)	2022年6月	50万円	268口	134百万円	年 4.1%



4

事業の内容

その他事業

- メディカルサービス事業
- 温浴事業
- 警備事業
- RV事業

メディカルサービス事業

医療機関への不動産賃貸
各種コンサルティング業務

病院誘致
(土地購入)
新棟建設

不動産賃貸

医療法人

サービス付高齢者住宅の運営



2015年4月より100床に増床

医療法人心和会
介護老人保健施設みやこ
(北九州市小倉北区)



2015年11月開院

医療法人信和会 福岡信和病院
(福岡市南区)



2020年12月土地・建物取得

医療法人 石田病院
(福岡県嘉穂郡桂川町)



2021年1月取得

株式会社嘉麻の庄
(福岡県嘉麻市)

温浴事業

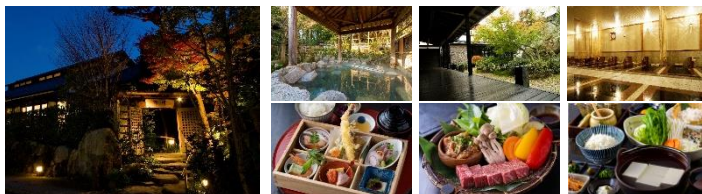


源泉野天風呂

福岡県那珂川市



那珂川の山あいに行む「那珂川清滝」。敷地から湧き出る天然温泉、四季折々の景色を眺めながら浸る豊富な露天風呂、旬な食材を使った季節料理と共に、ゆったりとした時間が過ごせます。



山口県下関市



山口県下関の大地から湧き出る天然温泉「和楽の湯 下関せいらゆう」。日頃の喧騒を忘れ、ゆったりとした時間を提供。ゆとりある和空間、天然温泉でくつろぎ、食を楽しむ「上質なリラックス」を和楽の湯で体感できます。



警備事業

■施設警備

■イベント警備

■駐車場・機械警備

■交通誘導警備



RV事業

2022年6月期よりキャンピングカーの修理およびリノベーション等の受注強化

修理・リノベーション



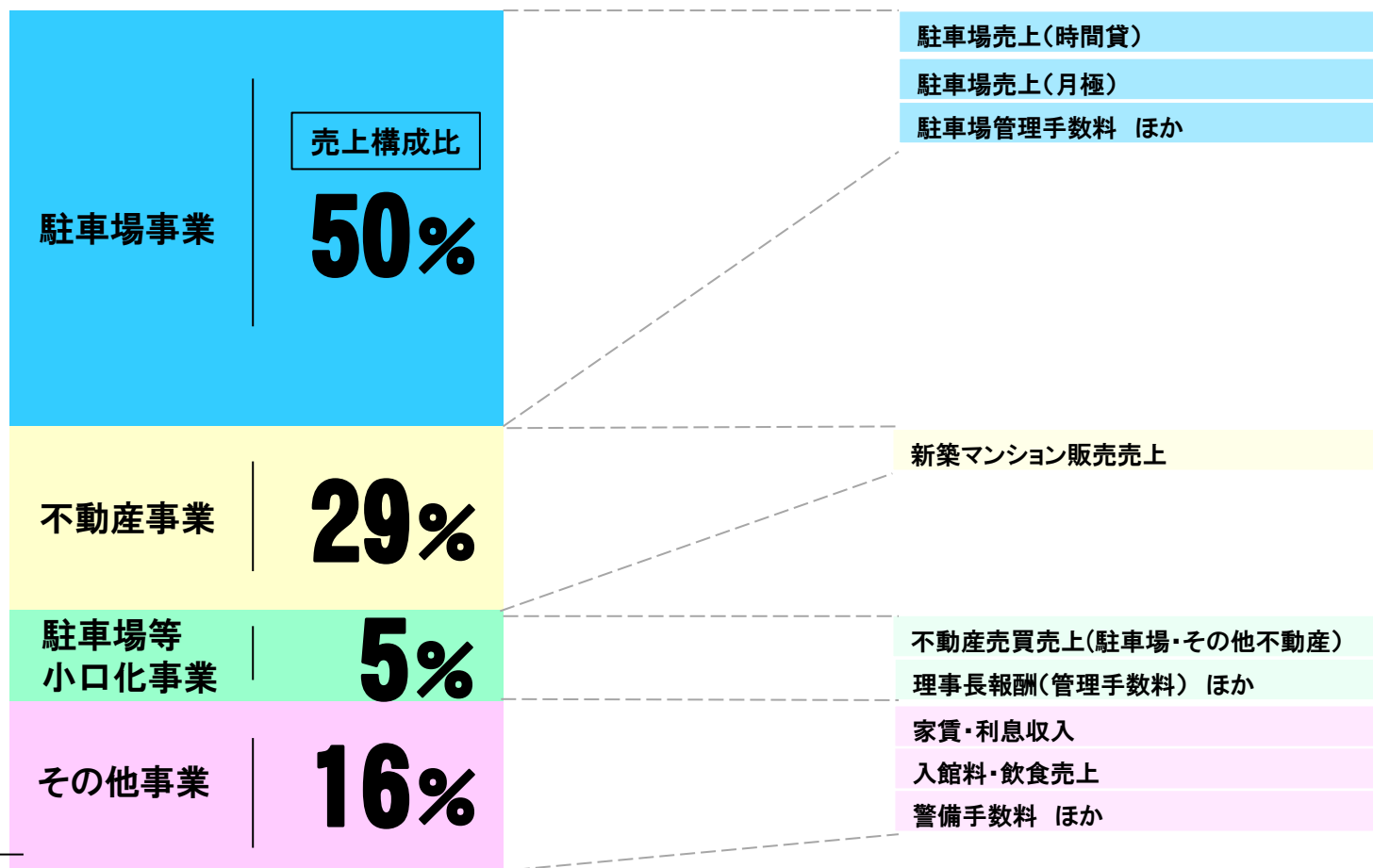
製造・販売



事業の収益構造

事業セグメント

収益の主な内容



- メディカルサービス事業
- 温浴事業
- 警備事業
- RV事業 ほか

事業の収益構造

2022年6月期

(単位:百万円)

売上高

駐車場事業 6,382

不動産事業 3,688

駐車場等小口化事業 592

その他事業 2,004

■メディカルサービス事業
■温浴事業
■警備事業
■RV事業 ほか

営業利益

駐車場事業 100

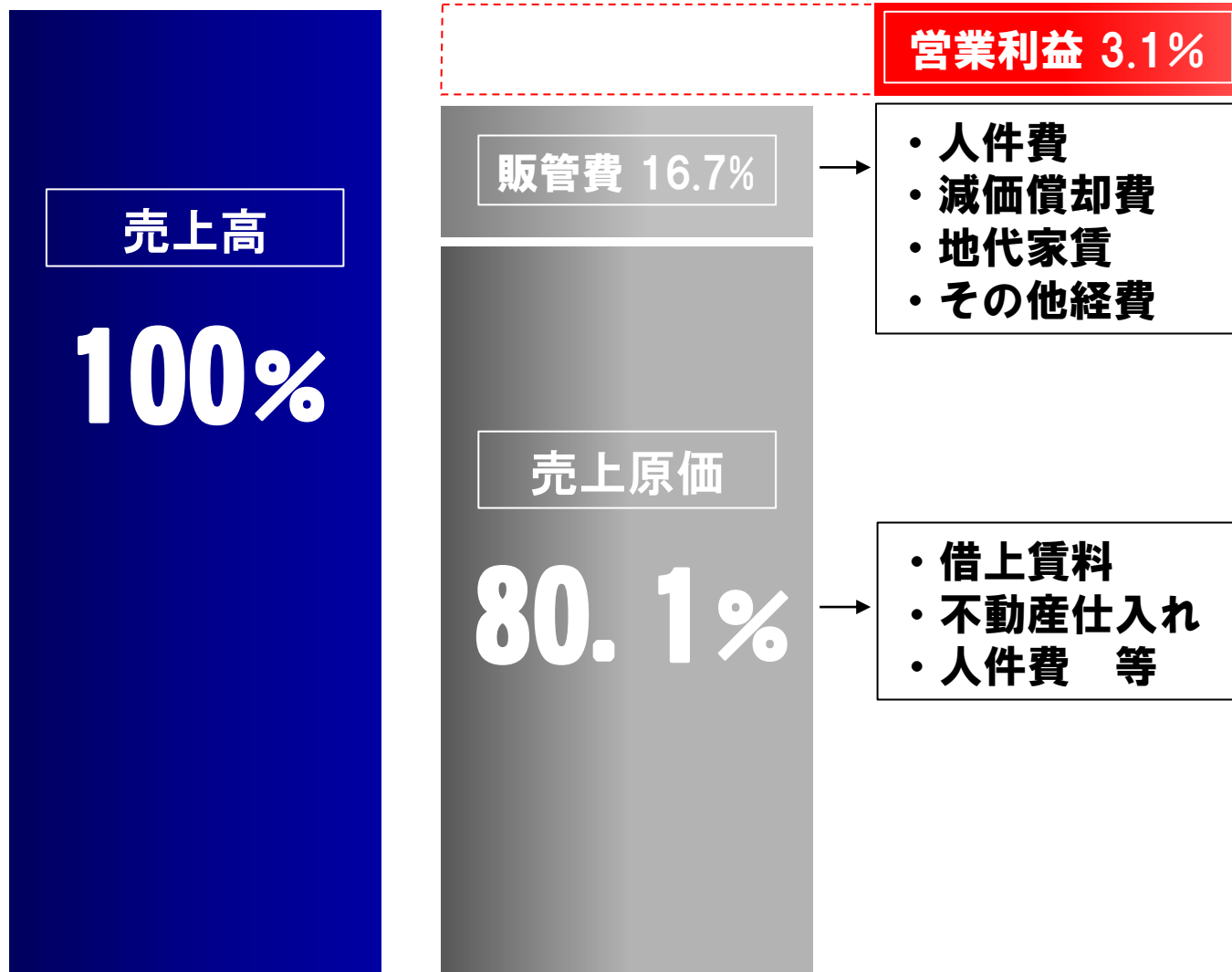
不動産事業 282

駐車場等小口化事業 62

その他事業 (47)

■メディカルサービス事業
■温浴事業
■警備事業
■RV事業 ほか

コスト構造



市場規模

Market Size



市場規模

駐車場整備状況

		2018年度末	2019年度末	2020年度末
駐車場数計	都市計画駐車場	114,835台	115,024台	114,816台
	届出駐車場	1,878,182台	1,874,730台	1,881,067台
	附置義務駐車施設	3,347,922台	3,396,053台	3,442,350台
	路上駐車場	601台	601台	601台
			5,341,540台	5,386,408台

自動車保有台数	78,139,997台	78,172,873台	78,315,475台
---------	-------------	-------------	-------------

自動車1万台当たり駐車場台数	683.6台	689.0台	694.5台
----------------	--------	--------	--------

(出典)

国土交通省都市局街路交通施設課

令和3年度版(2021年)自動車駐車場年報より当社作成

市場規模

東京特別区内における瞬間路上駐車台数推移

区分	2018年度	2019年度	2020年度
瞬間路上台数合計	52,675台	48,948台	45,930台
うち違反以外	9,773台	8,636台	8,311台
うち違反車両	42,902台	40,312台	37,619台
駐車台数に占める割合	81.4%	82.4%	81.9%

(出典) 警察庁交通局「駐車対策の現状」より当社作成



違法駐車はまだまだ無くならず
地域によっては
駐車場が不足

競合環境

駐車場事業を主力事業として展開する主な上場会社

	国内管理駐車場数	国内管理車室数	時点
パーク24株式会社	25,272	740,127	2022年4月末
日本駐車場開発株式会社	1,281	44,573	2022年4月末
パラカ株式会社	2,055	31,463	2022年3月末
トラストホールディングス株式会社	872	32,215	2022年6月末

(出典)各社決算短信より当社作成

当社の特徴

- ①管理車室の約30%が有人駐車場であり、有人駐車場の運営に強みを持つ
- ②不動産特定共同事業に基づく駐車場の小口化を展開

事業計画

Business Plan



利益計画

(単位:百万円)

	2022年6月期 計画	2022年6月期 実績	2023年6月期 計画	2024年6月期 計画	2025年6月期 計画
売上高	13,000	12,668	13,000	13,500	14,000
営業利益	250	397	420	470	570
経常利益	150	346	350	400	500
当期純利益	70	130	140	170	220

■2022年6月期 計画と実績の差異理由

売上高は、駐車場等小口化事業において、駐車場等小口化商品『トラストパートナーズ』の組成実績が計画を下回った影響もあり計画を下回る結果となりました。利益については、不動産事業において新築マンションの販売個数が伸長したこと及びRV事業においてキャンピングカーの販売、改修等の受注を順調に確保したこと等により、営業利益、経常利益、当期純利益ともに計画を上回りました。

利益計画

前期の状況及び取組み

事業内容	状況及び取組み
駐車場事業	<ul style="list-style-type: none">■ 人流回復に伴う既存駐車場の稼働が回復する中、適正な料金設定等による収益向上■ 土地オーナーのニーズ(売却・賃貸・管理委託)に対応した新規駐車場の開発への注力■ 新たな取組みとして車泊駐車場の拡大に着手
不動産事業	<ul style="list-style-type: none">■ 新築マンション安定供給のため、土地仕入部門への人材投入
駐車場等小口化事業	<ul style="list-style-type: none">■ 小口化商品の開発強化■ 駐車場以外の各種施設として運営可能な土地の仕入・商品化検討
不採算事業	<ul style="list-style-type: none">■ RV事業はリノベーション・修理の強化及び受注生産への切替により収益力向上■ 弁当・惣菜等調理食品の製造・販売事業からの撤退

経営指標 KPI

不動産特定共同事業法に基づく
小口化駐車場等の増加及び
新築マンションの安定供給に比重を置き、
駐車場等を主軸とした不動産事業の拡大を
図る中で、以下を重要な指標と認識しております。

1

「アセットパートナーズ」預り資産：
小口化商品をより多く提供する

2

駐車場車室数：主力の駐車場収入の源となる

3

新築マンション引渡戸数：
安定した戸数を供給する



「アセットパートナーズ」預り資産



駐車場車室数

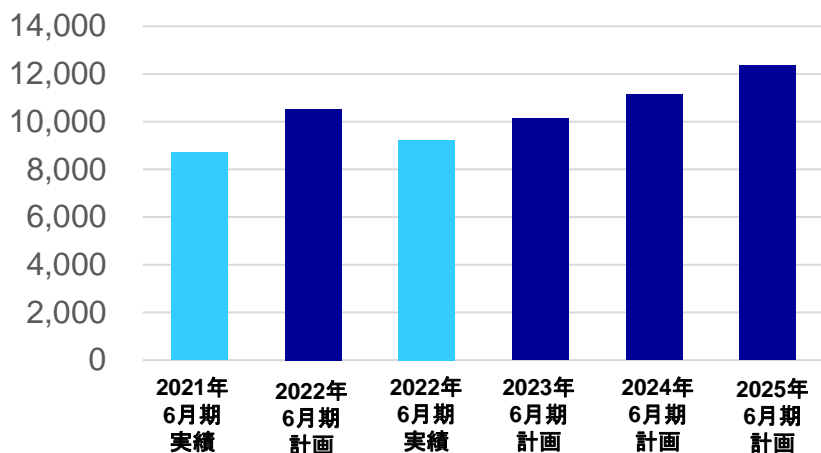


新築マンション引渡戸数

経営指標 KPI

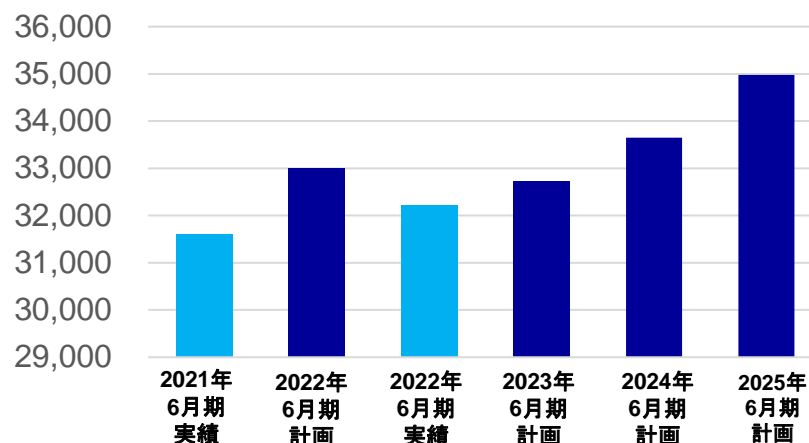
「アセットパートナーズ」 預り資産

(単位: 百万円)



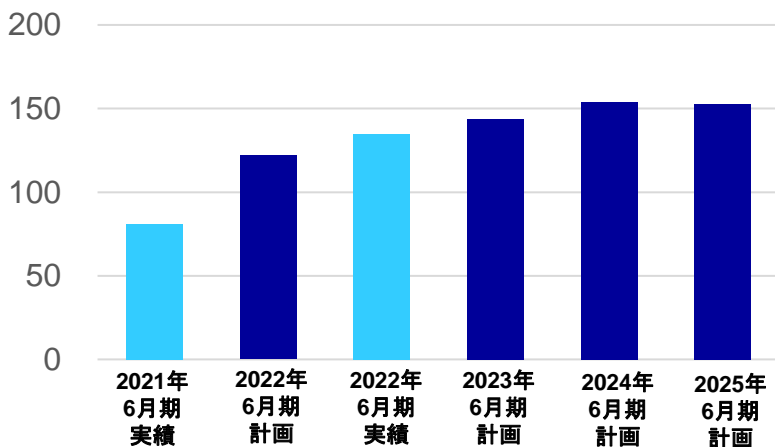
駐車場車室数

(単位: 台数)



新築マンション引渡戸数

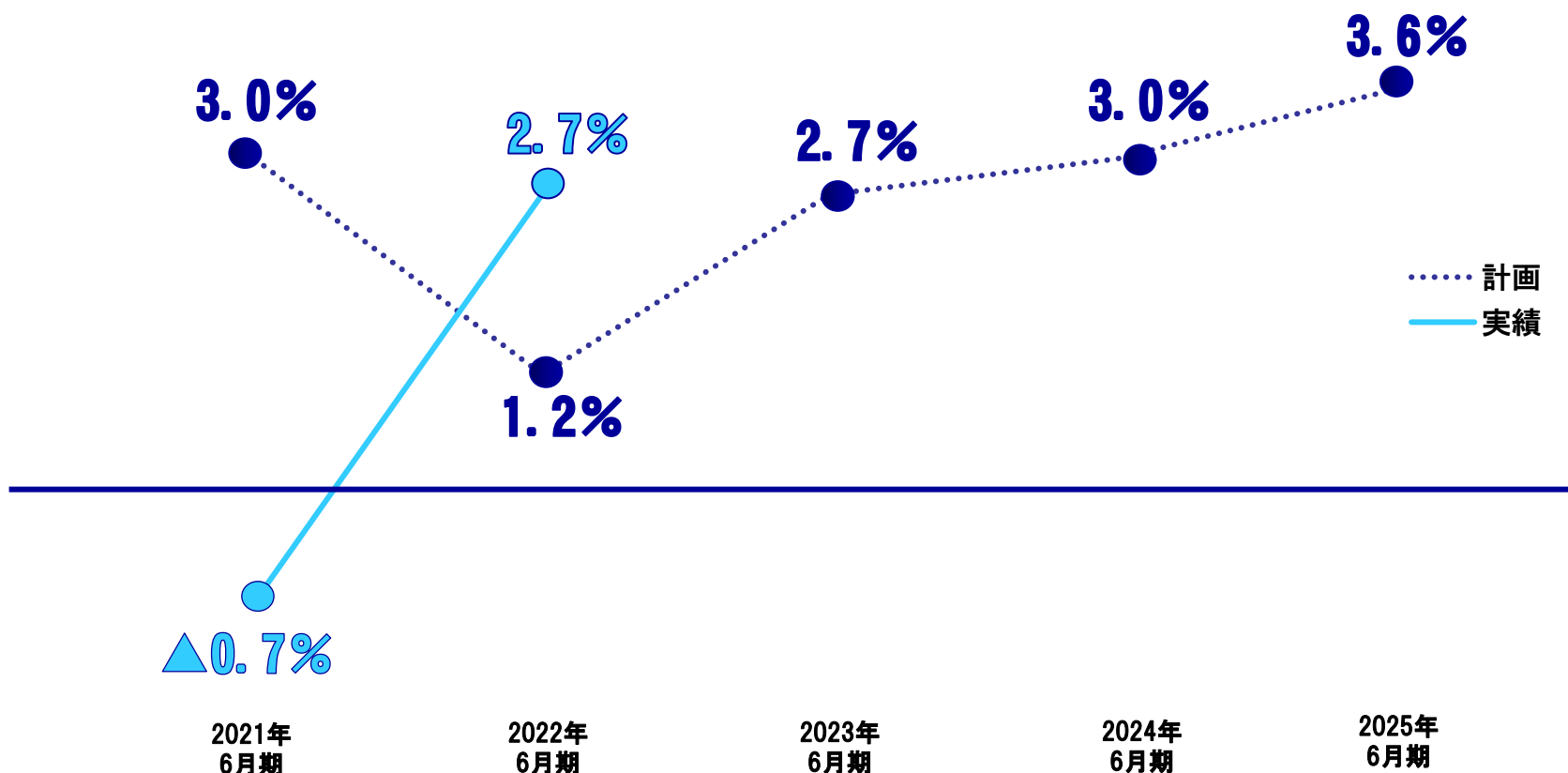
(単位: 戸数)



経営指標 KPI

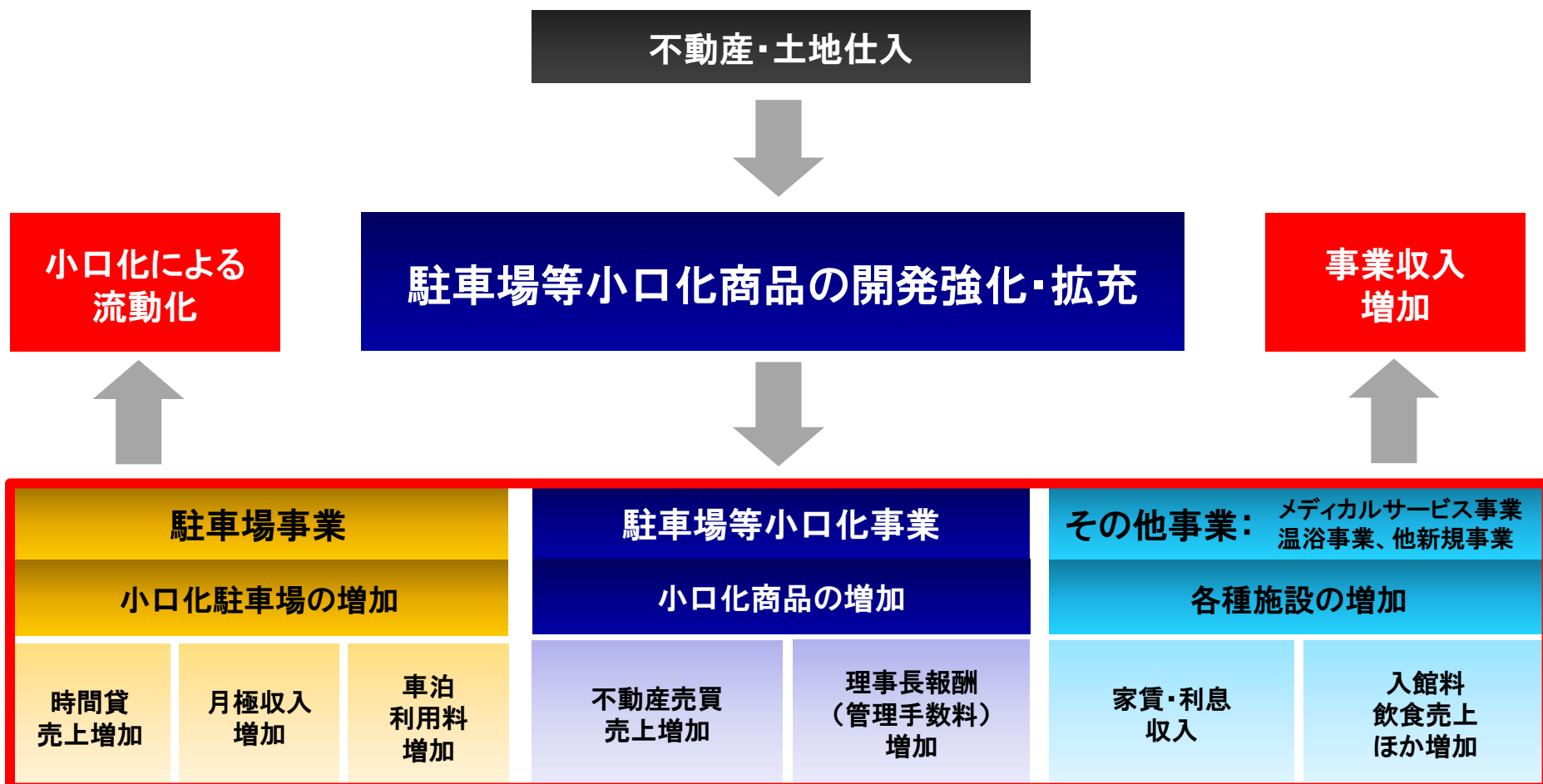
売上高経常利益率 10%

駐車場事業及び駐車場等小口化事業の拡大と合わせ、ホールディングス体制を採って以降開始した新規事業(メディカルサービス事業・温浴事業・RV事業等)について着実に収益力を高めていくことにより、**売上高経常利益率10%**を目指します。



成長戦略

不動産特定共同事業法に基づく小口化商品



成長戦略

既存事業の強化



小口化商品開発のため、
土地仕入部門へ人材投入
強化(他事業からの配置
転換)及び新卒採用強化



駐車場用地取得



マンション用地
取得

成長戦略

車泊駐車場の拡大

① 無人車泊サービス『RVパークsmart』の拡大

WEB事前予約・決済、当日無人チェックインを行うことで、
利用時間中に車内で電気が使える車中泊サービス『RVパークsmart』。
体験型地域観光&車中泊という新しい旅のカチを全国へ展開・拡充。



無人車中泊サービス
RVパークsmart



電気が使える車中泊スペース

快適な車中泊旅を提供するために、導入場所は電気の有無だけでなく24時間使えるトイレや傾斜に至るまで厳選しております。



24時間ネット予約・決済可能

オンラインでの予約と決済に、現地では無人の装置によるチェックインを採用しております。当日利用も可能です。(不可施設もございます。)



全施設が同じ予約・決済・利用方法

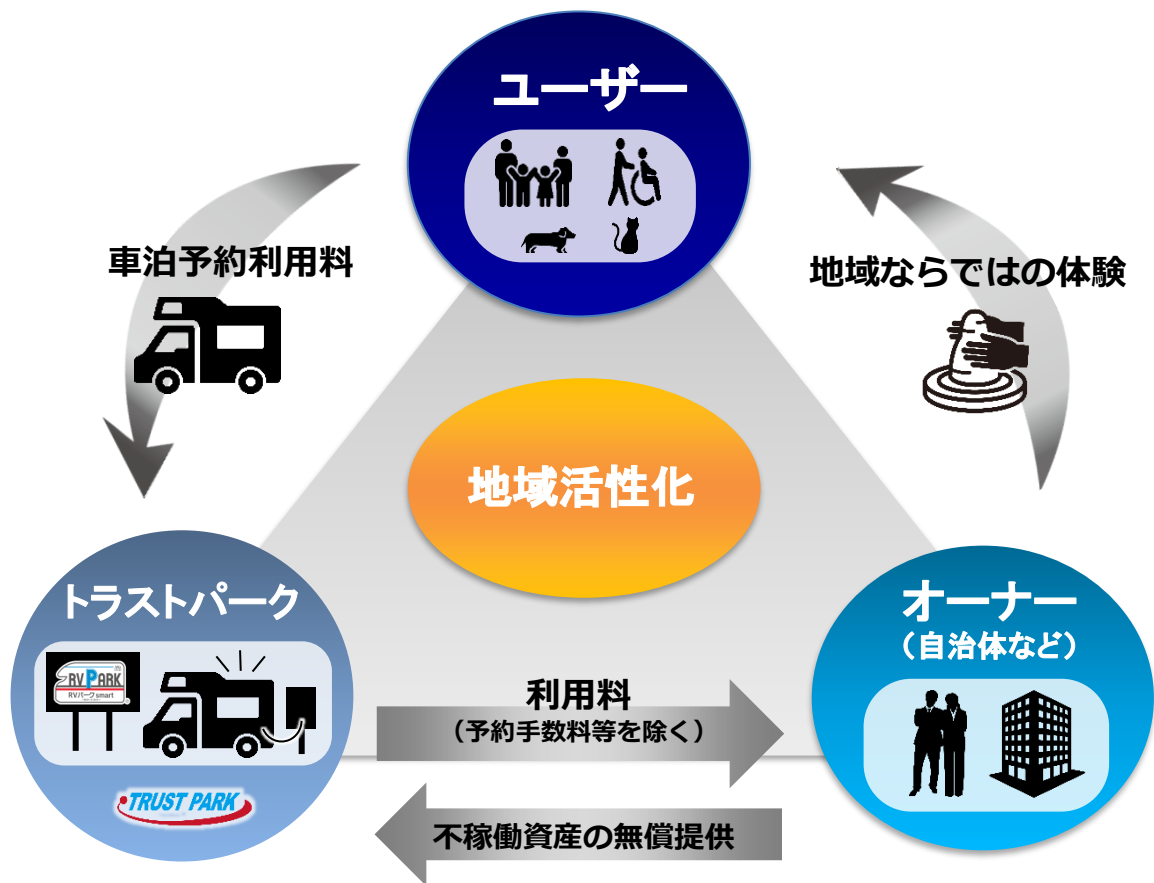
「RVパークsmart」を導入している施設では、利用時間や利用料金など細かな違いはございますが、予約から利用までは同じ方法です。



成長戦略

車泊駐車場の拡大

② RVパークsmartを活用した『シェアリングエコノミー型DX事業』



ユーザー

- ① 24時間オンライン予約・キャッシュレス精算
- ② 無人チェックイン・アウト
- ③ 広めの車室スペース・100V給電

トラストパーク

- ① 新たな駐車スペースの価値創造・収益化
- ② 官民連携による不稼働資産等シェアリングDX事業
- ③ 新たな着地型観光商品『バケワーク』の造成
※バケワーク・・・バケーション+ワーク
※バケワークは商標出願中

オーナー(自治体、施設など)

- ① 予約管理・精算対応など無人運用可能
- ② 遊休地・駐車場等の不稼働時間帯の有効活用
- ③ 附帯施設の利用促進・地域滞在消費の活性化



日本DX大賞2022
官民連携部門・優秀賞



総務省「IoTサービス創出支援事業」
シェアリングエコノミー型
九州周遊観光サービスモデル事業

成長戦略

旅行・レジャー

キャンピングカー市場

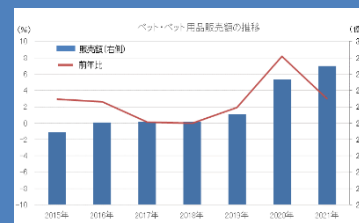
売上総額10年で3倍増



資料：キャンピングカー白書2022

ペット産業の動向

コロナ禍で堅調・販売額増加

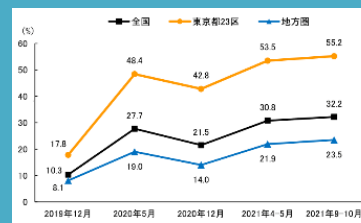


資料：経産省 商業動態統計2022年3月

働き方

テレワーク実施状況

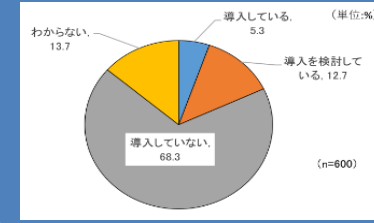
政府方針と意識の変化



資料：内閣府2021年11月

ワーケーション導入状況

企業の導入拡大



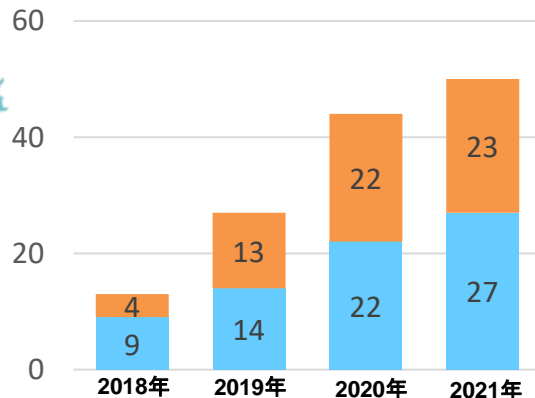
資料：観光庁2022年3月

『RVパークsmart』展開数

全国50カ所にRVパークsmartを展開中

(単位:カ所)

■・・・公共地
■・・・民間地

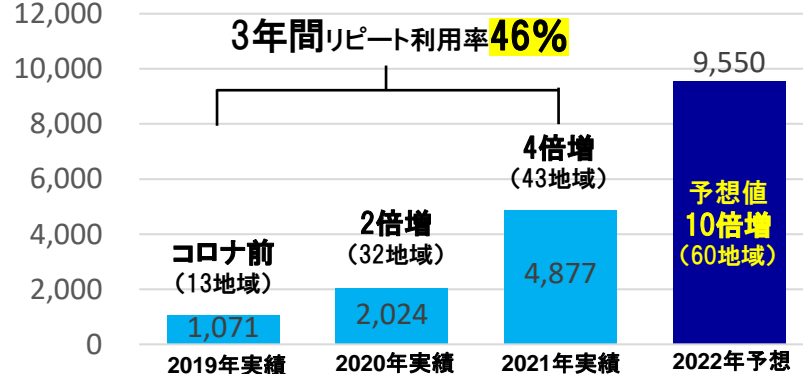


九州内
40カ所

車泊利用件数

利用件数はコロナ前の10倍・リピート利用率46%

(単位:件数)



リスク情報

Risk Information



認識するリスク及び対応策

リスク項目	リスク要因となる主な事項及び対応策
<p>駐車場事業におけるリスク</p>	<p>当社グループは、主に土地所有者と賃貸借契約を締結することによって駐車場用地を確保しておりますが、地価の高騰による土地所有者の売却意向や有効な土地利用の選択肢が増加することで、駐車場用地の確保が困難になる可能性があること及び地価の高騰により賃借料が上昇した場合は、当社グループの業績、財政状態に影響を与える可能性があります。</p> <p>また、収益性の高い駐車場の解約が多発した場合には、当社グループの業績、財政状態に影響を与える可能性があります。</p> <p>顕在化の可能性：中 時期：中長期 影響度：中</p> <p>当社グループは、不動産特定共同事業法に基づき小口化した駐車場の比率を高めることにより、安定した駐車場運営を図ってまいります。</p>
<p>不動産事業におけるリスク</p>	<p>不動産事業は、景気及び金利動向並びに住宅税制等の影響を受けやすいため、景気後退やそれに伴う企業収益の悪化及び個人消費の落ち込み、大幅な金利の上昇、税制の変化等が生じた場合には、顧客の購買意欲の減退等により販売価格の低下が発生し、当社グループの業績及び財政状態に影響を与える場合があります。</p> <p>また、経済情勢の変化により、土地仕入代金、建築費等の上昇並びに供給過剰により販売価格の下落が発生した場合は、当社グループの業績及び財政状態に影響を与える場合があります。</p> <p>顕在化の可能性：中 時期：中長期 影響度：中</p> <p>当社グループは、エリア需要を的確に見極め、顧客の多様化・高度化する価値観・ニーズに対応できるマンション開発を行ってまいります。</p>
<p>有利子負債依存度</p>	<p>当社グループは、不動産事業における土地仕入及び建築資金並びにメディカルサービス事業における医療設備等の建築、購入資金の大部分を借入金で調達していることから、当連結年度末における連結有利子負債残高は6,475百万円(前年同期は6,278百万円)であり、有利子負債依存度は75.6%(前年同期は70.4%)となっております。今後、金利水準が上昇した場合には、支払金利負担が増加し、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。</p> <p>顕在化の可能性：中 時期：中長期 影響度：中</p> <p>当社グループは主力事業の業容拡大・不採算事業の収益力向上を図ることと合わせ、不動産特定共同事業法に基づく不動産投資商品の販売を有効に行うことにより、有利子負債依存度の低減を図ってまいります。</p>

その他のリスクについては、有価証券報告書の「事業等のリスク」をご参照願います。

本資料の取扱いについて

- 本資料は当社をご理解いただくために作成されたもので、当社への投資勧誘を目的としておりません。投資に関する決定は、ご自身のご判断において行われるようお願いいたします。
- 本資料中の業績予測ならびに将来予測は、本資料作成時点で入手可能な情報に基づき当社が判断したものであり、潜在的なリスクや不確実性が含まれています。そのため、事業環境の変化等の様々な要因により、実際の業績は言及または記述されている将来見通しとは大きく異なる結果となることにご留意ください。
- なお、本資料の更新は、本決算後の2023年9月頃を目途として開示を行う予定です。