

パラカ株式会社
令和5年9月期（第27期）
第2四半期
2022年10月～2023年3月
決算説明資料

損益計算書ハイライト

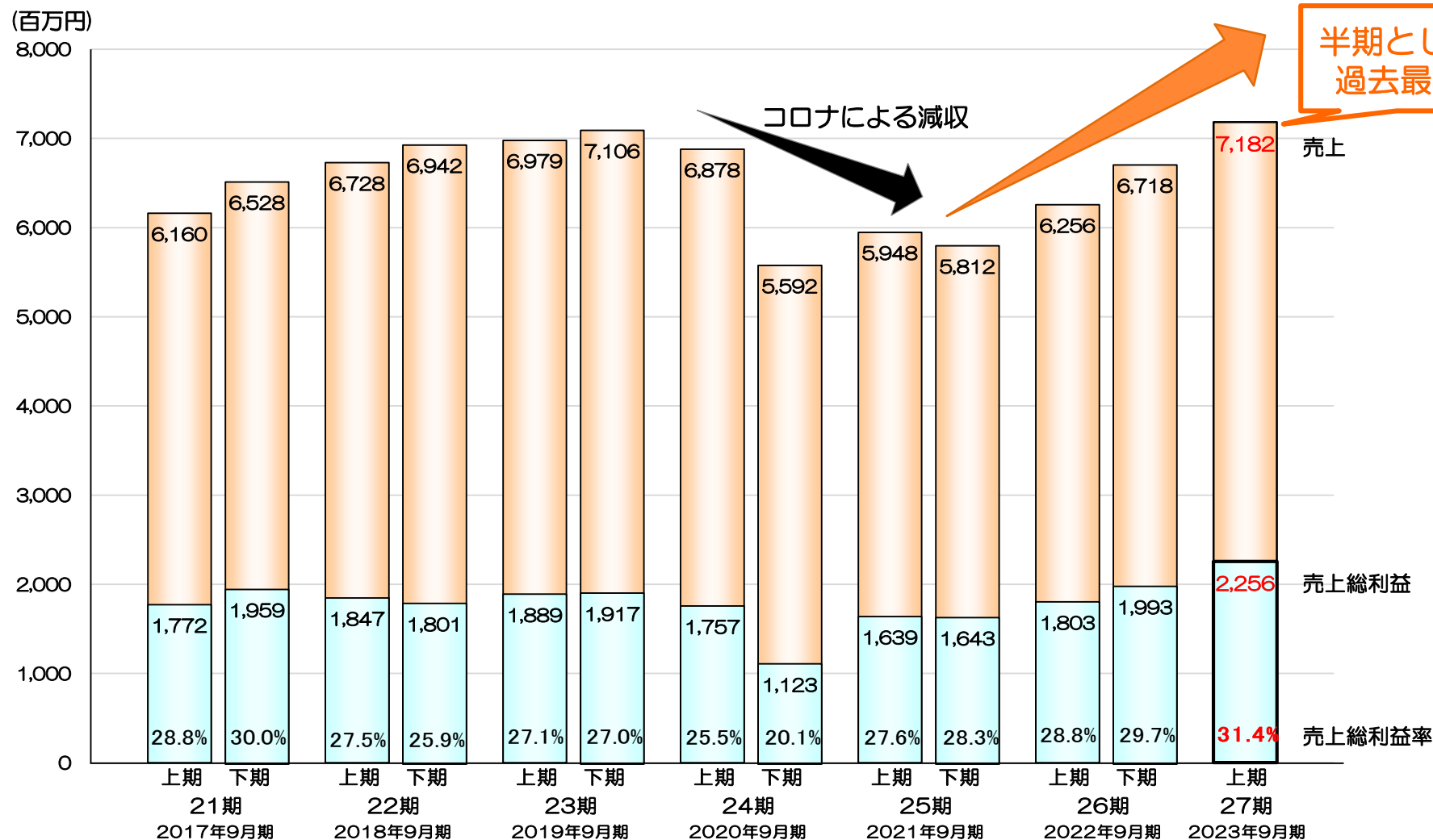
経済活動回復により、大幅な増収・増益
半期としては過去最高の業績※

	2022年9月期 第2四半期 (21.10~22.3)	2023年9月期 第2四半期 (22.10~23.3)	前年同期比	
売上高	62億56百万 →	71億82百万	9億26百万	14.8%
売上原価	44億52百万 →	49億26百万	4億74百万	10.6%
売上総利益	18億03百万 →	22億56百万	4億52百万	25.1%
販売管理費	7億43百万 →	8億22百万	79百万	10.7%
営業利益	10億60百万 →	14億33百万	3億73百万	35.2%
経常利益	9億56百万 →	13億27百万	3億71百万	38.8%
純利益	6億65百万 →	9億01百万	2億35百万	35.4%

※ 純利益については、保有駐車場売却による特別利益が生じた2019年9月期下期が過去最高

半期毎の売上・利益推移

当期の上期実績は、半期としては過去最高の業績
 コロナ前を上回る売上・売上総利益となり、上昇基調

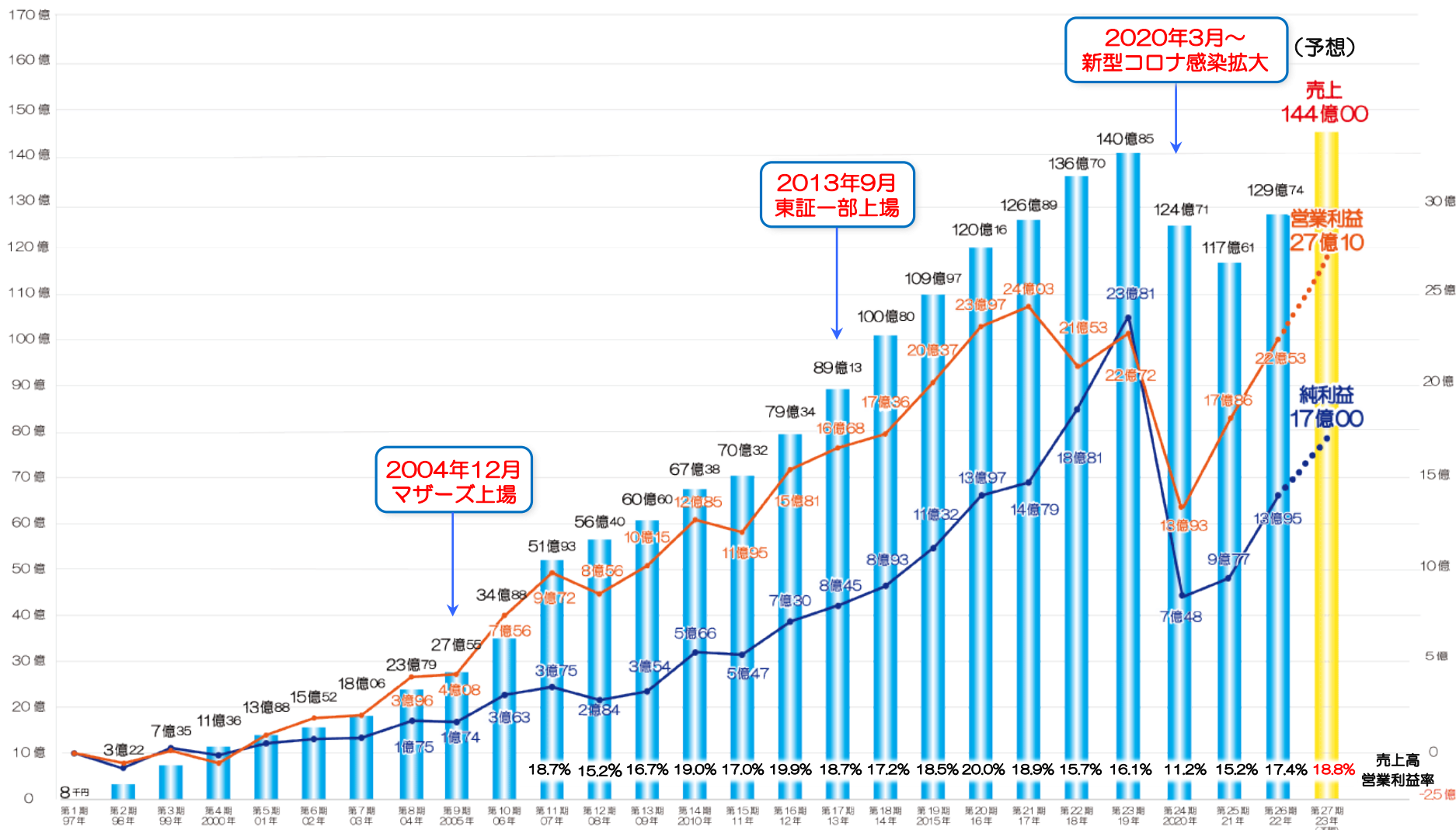


売上・利益推移

コロナ禍を乗り越え、当期の業績は過去最高へ！

売上

利益



事業形態別 概要

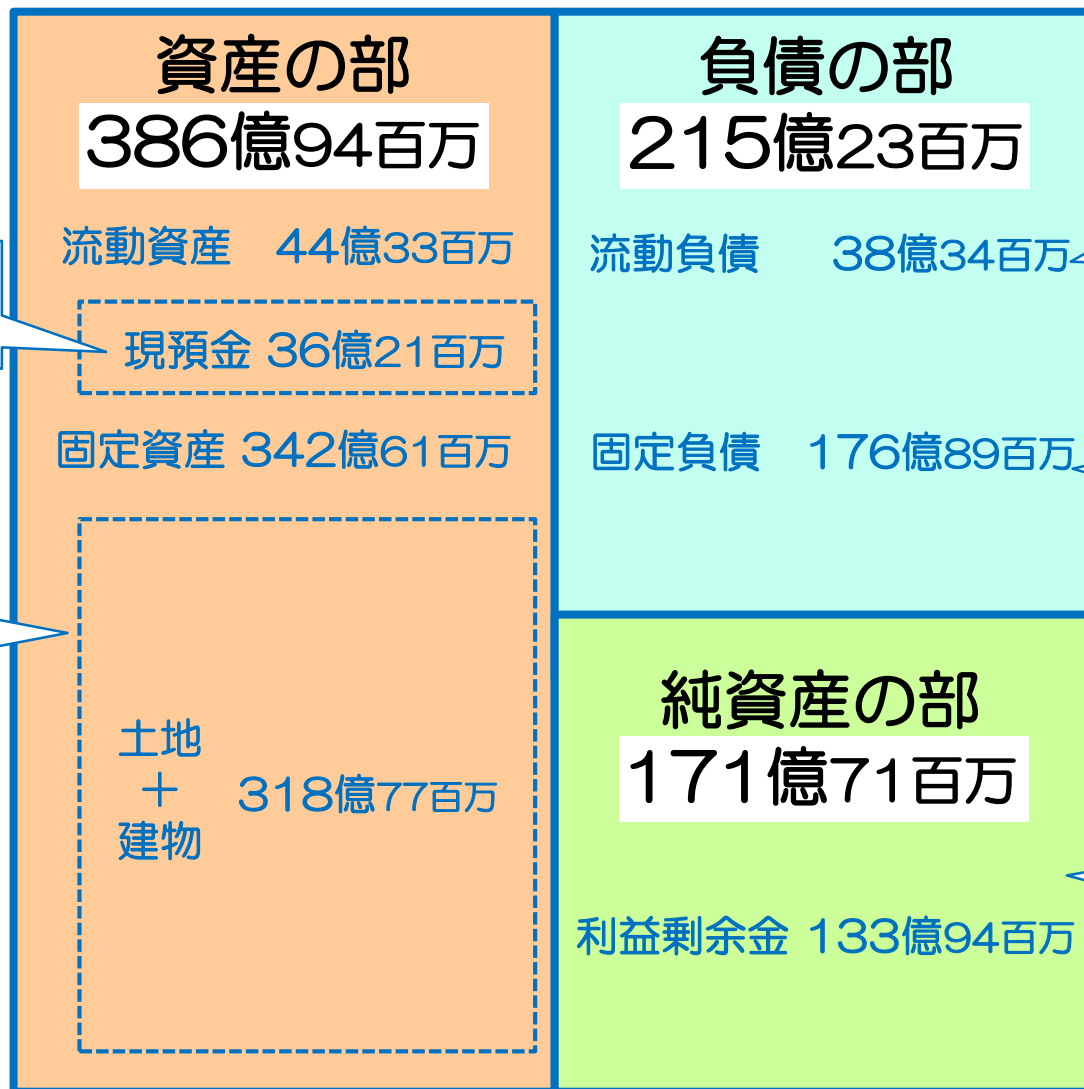
賃借・保有ともに、稼働が改善し増収・増益

	前期	当期	前年同期比	
	2022年9月期 第2四半期	2023年9月期 第2四半期	増減額	%
売上高	62億56百万	71億82百万	9億26百万	+14.8%
賃借駐車場	50億28百万	57億69百万	7億40百万	+14.7%
保有駐車場	9億78百万	11億53百万	1億74百万	+17.8%
その他	2億48百万	2億60百万	11百万	+4.7%
売上総利益	18億03百万	22億56百万	4億52百万	+25.1%
賃借駐車場	9億27百万	11億71百万	2億43百万	+26.3%
保有駐車場	7億78百万	9億37百万	1億59百万	+20.5%
その他	97百万	1億47百万	49百万	+51.2%
売上総利益率	28.8%	31.4%	+ 2.6pt	
賃借駐車場	18.4%	20.3%	+ 1.9pt	
保有駐車場	79.5%	81.3%	+ 1.8pt	
その他	39.1%	56.5%	+ 17.4pt	

料金変更
値上げ508件
値下げ69件

大都市では、
駐車場の供給が
不足している状況

貸借対照表 概要



1年以内返済
予定の借入金
22億62百万

固定金利比率
約97%

自己資本比率
44.3%

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
6.4% (当期2Q)
7.6% (コロナ前)

*投資利回り=
売上総利益÷投資額

19.9期 20.9期 21.9期 22.9期

(参考) 投資利回り 推移

7.6%	5.7%	5.3%	6.0%
------	------	------	------

貸借対照表 詳細

	第26期 2022年9月末	第27期 2Q 2023年3月末	前期比	
			増減額	%
資産合計	376億71百万	386億94百万	10億23百万	+2.7%
流動資産	47億21百万	44億33百万	△ 2億87百万	-6.1%
現金・預金	39億61百万	36億21百万	△ 3億39百万	-8.6%
固定資産	329億49百万	342億61百万	13億11百万	+4.0%
有形固定資産	322億81百万	335億82百万	13億01百万	+4.0%
土地	297億81百万	311億49百万	13億68百万	+4.6%
建物	7億02百万	7億27百万	24百万	+3.5%
負債合計	207億84百万	215億23百万	7億39百万	+3.6%
流動負債	34億98百万	38億34百万	3億36百万	+9.6%
1年以内長期借入金	19億92百万	21億03百万	1億11百万	+5.6%
固定負債	172億86百万	176億89百万	4億03百万	+2.3%
長期借入金	163億47百万	167億77百万	4億30百万	+2.6%
純資産合計	168億86百万	171億71百万	2億84百万	+1.7%
株主資本	168億82百万	171億52百万	2億69百万	+1.6%
資本金	18億47百万	18億48百万	0百万	+0.1%
資本剰余金	22億84百万	22億86百万	1百万	+0.1%
利益剰余金	131億28百万	133億94百万	2億65百万	+2.0%

保有駐車場
当期投資額
13.3億円

開拓状況

		第26期 2Q (21.10~22.3)	第27期 2Q (22.10~23.3)	前年同期比	
				増減	%
増加分	開拓数	73件 1,866車室	106件 1,351車室	+33 -515	+45.2% -27.6%
	解約数 <small>(解約率：車室数ベース)</small>	59件 599車室 (2.0%)	46件 623車室 (1.9%)	-13 +24	-22.0% +4.0%
	純増数	14件 1,267車室	60件 728車室	+46 -539	+328.6% -42.5%

案件数増加により、
新規開拓件数は大幅増。

なお、前期に大規模駐車場の
オープンがあった為、
開拓車室数は減少。

		第26期 2022年9月末	第27期 2Q 2023年3月末	前期比	
				増減	%
残高	賃借駐車場	1,867件 28,090車室	1,918件 28,570車室	+51 +480	+2.7% +1.7%
	保有駐車場	252件 4,762車室	261件 5,010車室	+9 +248	+3.6% +5.2%
	合計	2,119件 32,852車室	2,179件 33,580車室	+60 +728	+2.8% +2.2%

2022年9月末の
32,852車室を抜いて、
過去最多の車室数を更新

保有駐車場の取得状況

		第25期 2021年9月末	第26期 2022年9月末	第27期 2Q 2023年3月末
残高	簿価	276億円	298億円	312億円
	前期末比	+4.0%	+8.1%	+4.6%
	合計面積	33,362坪	34,536坪	35,376坪
取得分	取得金額	10.7億円	25.8億円	13.3億円
	前期比	▲64%	+140%	--
	取得数	8件 60車室	21件 223車室	10件 274車室

下期取得済み分

札幌市北区	12車室
札幌市中央区①	6車室
札幌市豊平区	4車室

下期取得予定分

札幌市中央区②	19車室
札幌市白石区	8車室
東京都国分寺市	5車室

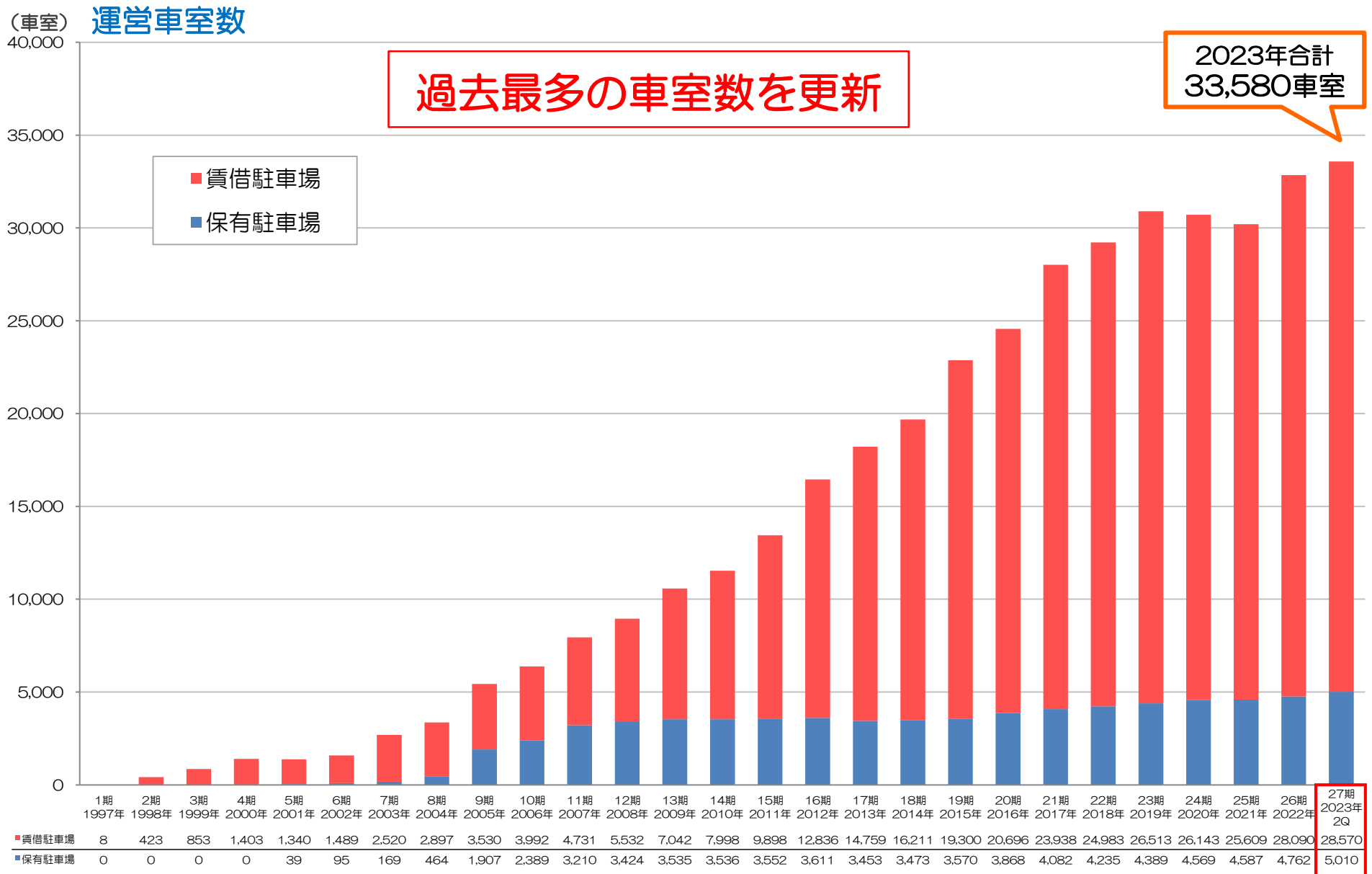
計 5億円
6件 54車室

※ 5月12日現在



北日本	東日本	西日本
札幌市北7西7第1 8車室	高崎市柳川町第1 24車室	新大阪第1パーキング(タワー) 58車室
秋田市大町第2 39車室	横浜市南吉田町第1 (4月オープン) 4車室	新大阪第2パーキング(タワー) 104車室
函館市東雲町第1 (4月オープン) 8車室		梅光園第1 7車室
函館市若松町第2 (5月オープン予定) 6車室		道修町第4 (6月オープン予定) 16車室
計 4件 61車室	計 2件 28車室	計 4件 185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	2,179	33,580
普通車	2,099	31,373
小型車	190	690
軽自動車	324	1,517
バス	1	4
バイク 計	474	1,663
バイクパーク	418	1,028
自転車	74	7,058

バイクパーク会員数
2万8千人突破

普通車、小型車、軽自動車の件数には重複を含む

2023年3月31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
- 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月に1店舗目開設以降、2023年4月末までに計12店舗を開設済みほか、複数店舗について提案中



※「パラカ ファミリーマート市川大野駅前」写真



※ ロック板の無い駐車場システムを採用



※「ファミリーマート×パラカ」看板を設置

- 2023年4月末時点、伊藤忠商事からの紹介により46件826車室の駐車場及び1件43台の駐輪場について成約

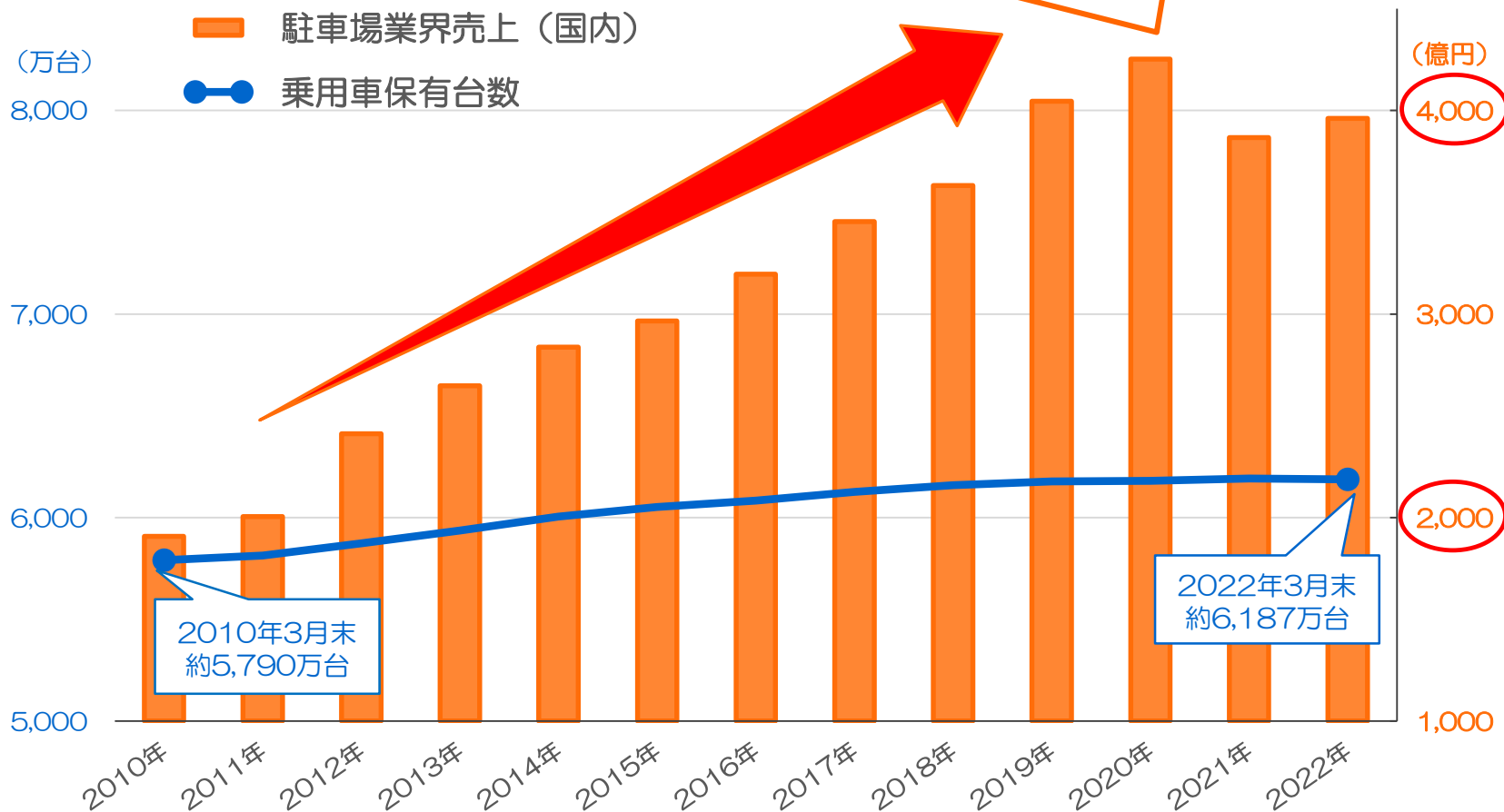
引き続き、伊藤忠商事のグループ会社との連携を拡大



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

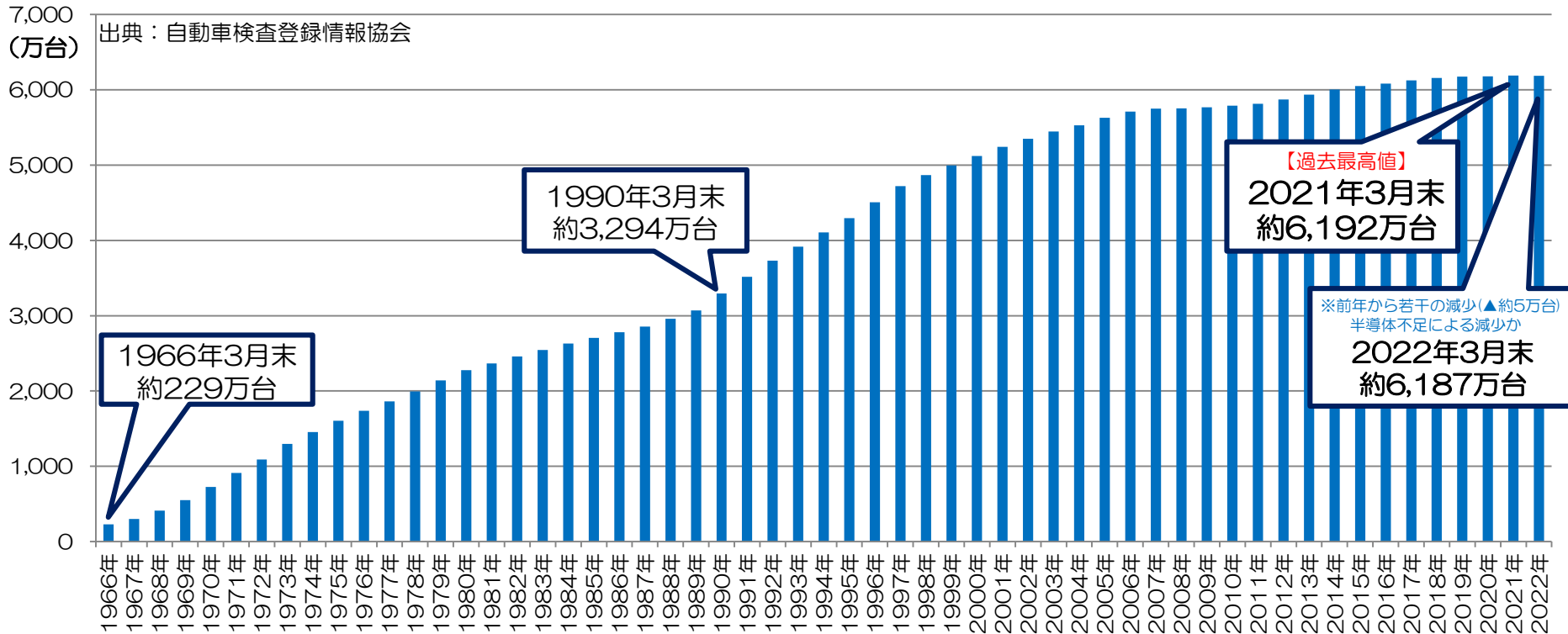
急速なクルマ社会化
→郊外化

都市機能の低下
行政コストの増加

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

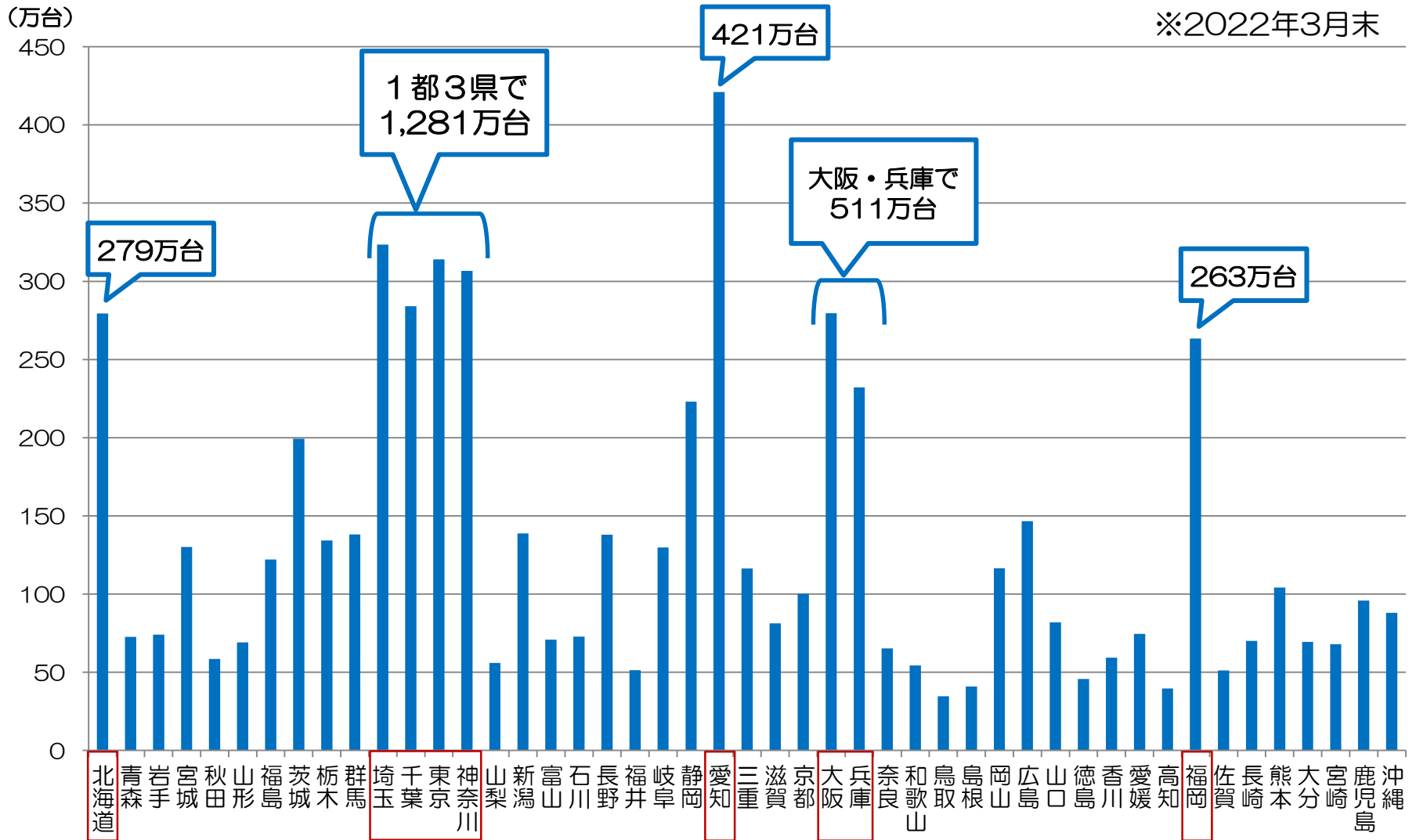


- レンタカー車両の増加 20.7万台 (2010年) → 34.7万台 (2022年) ※乗用車のみ
 出典：国土交通省 【参考】レンタカー車両の過去最高値は、2021年の40.9万台
- カーシェア車両の増加 0.3万台 (2011年) → 5.1万台 (2022年)
 出典：交通エコロジー・モビリティ財団

➡ 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

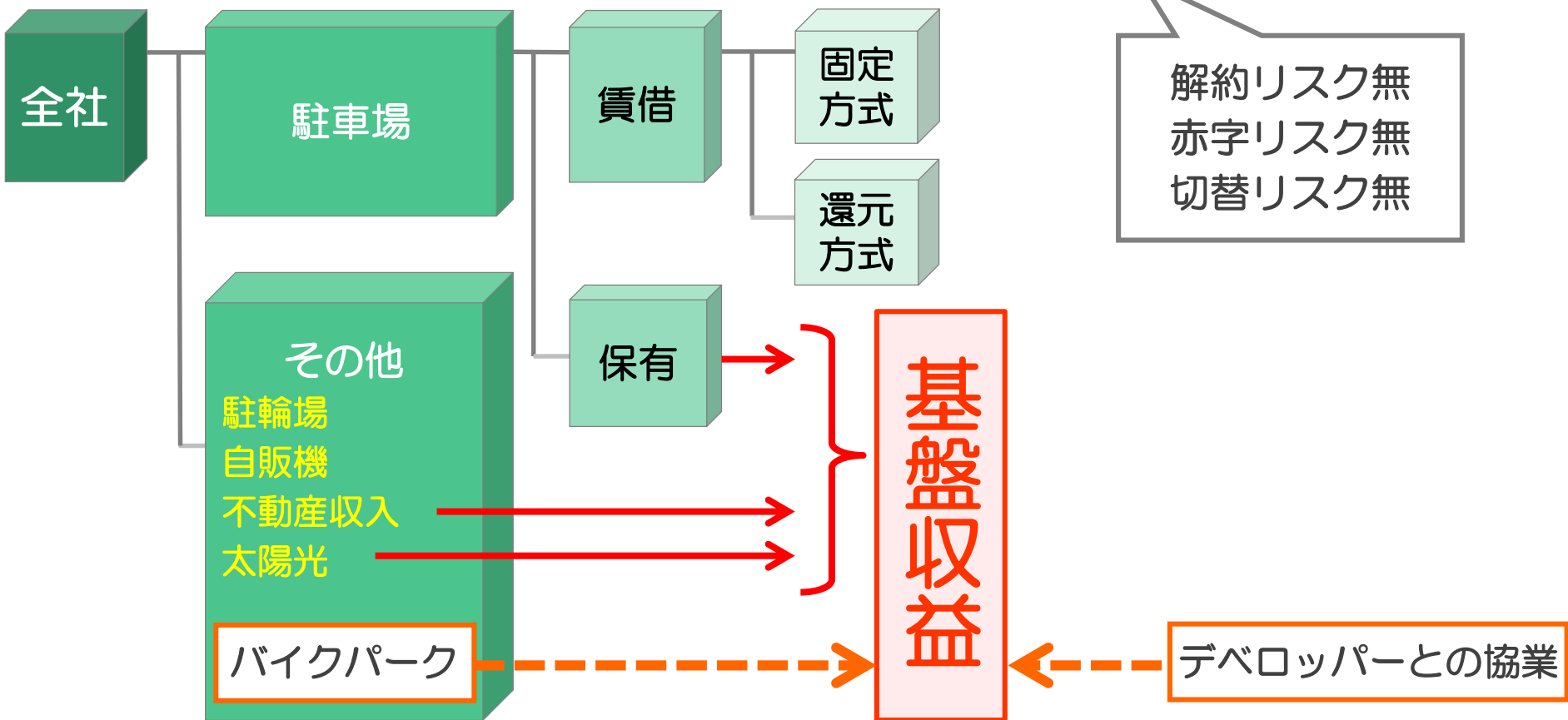


基本戦略① 「基盤収益としての 保有駐車場」

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

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

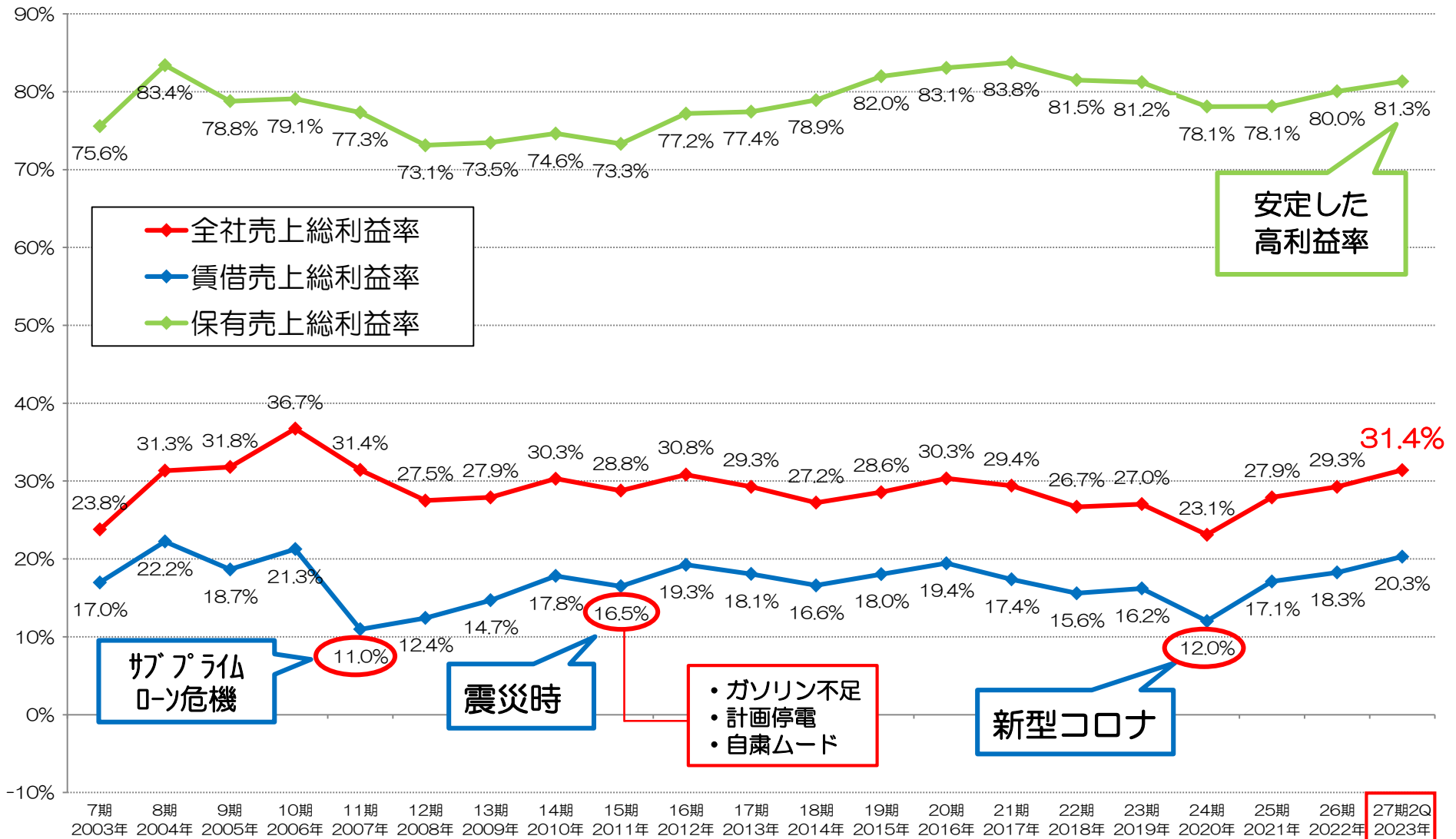
解約リスク無

はたらき③

切替リスク無

持続可能性
大

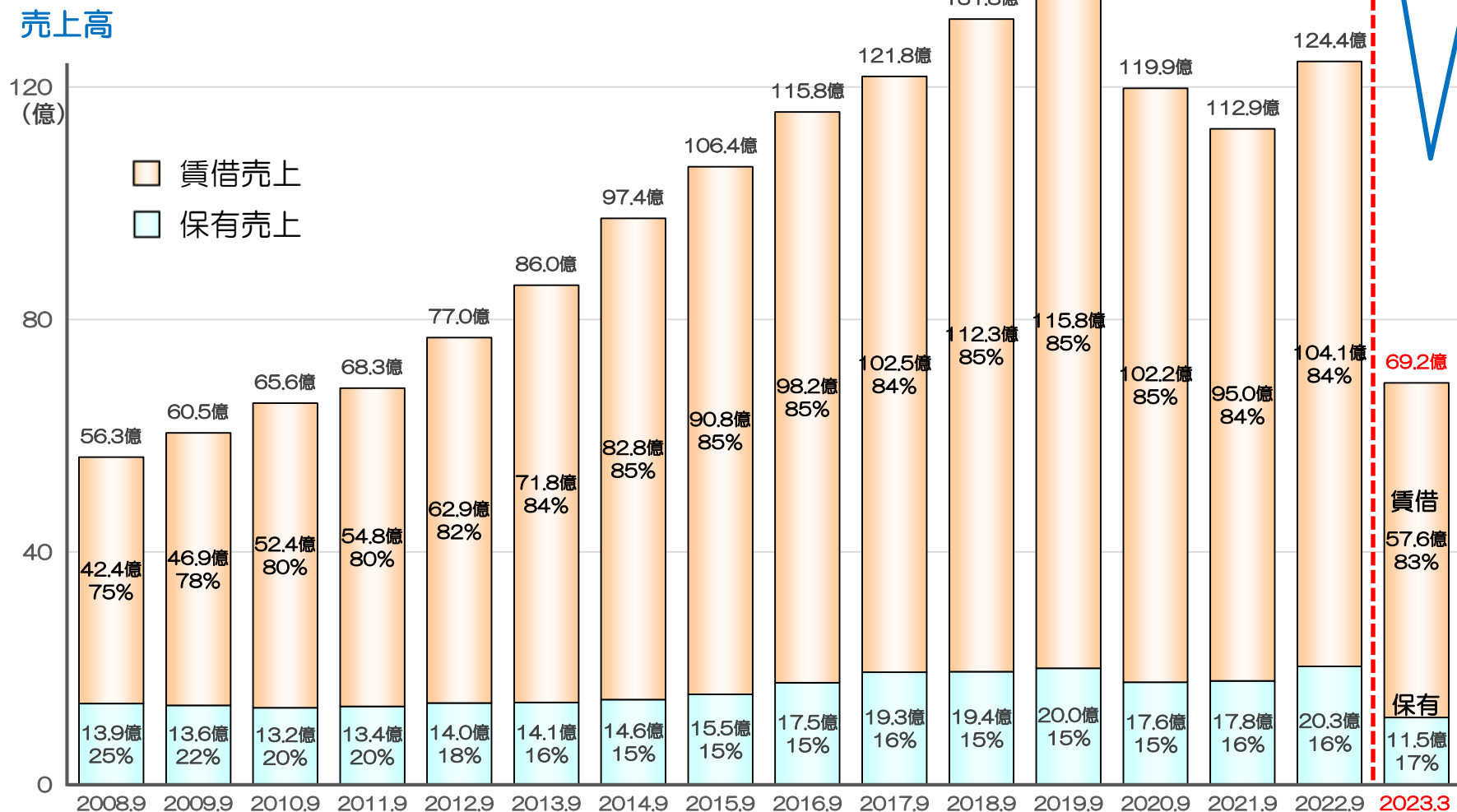
景気変動と利益率



保有駐車場・賃借駐車場の売上推移

～量の賃借～

2023年9月期2Q 売上
賃借83% 保有17%

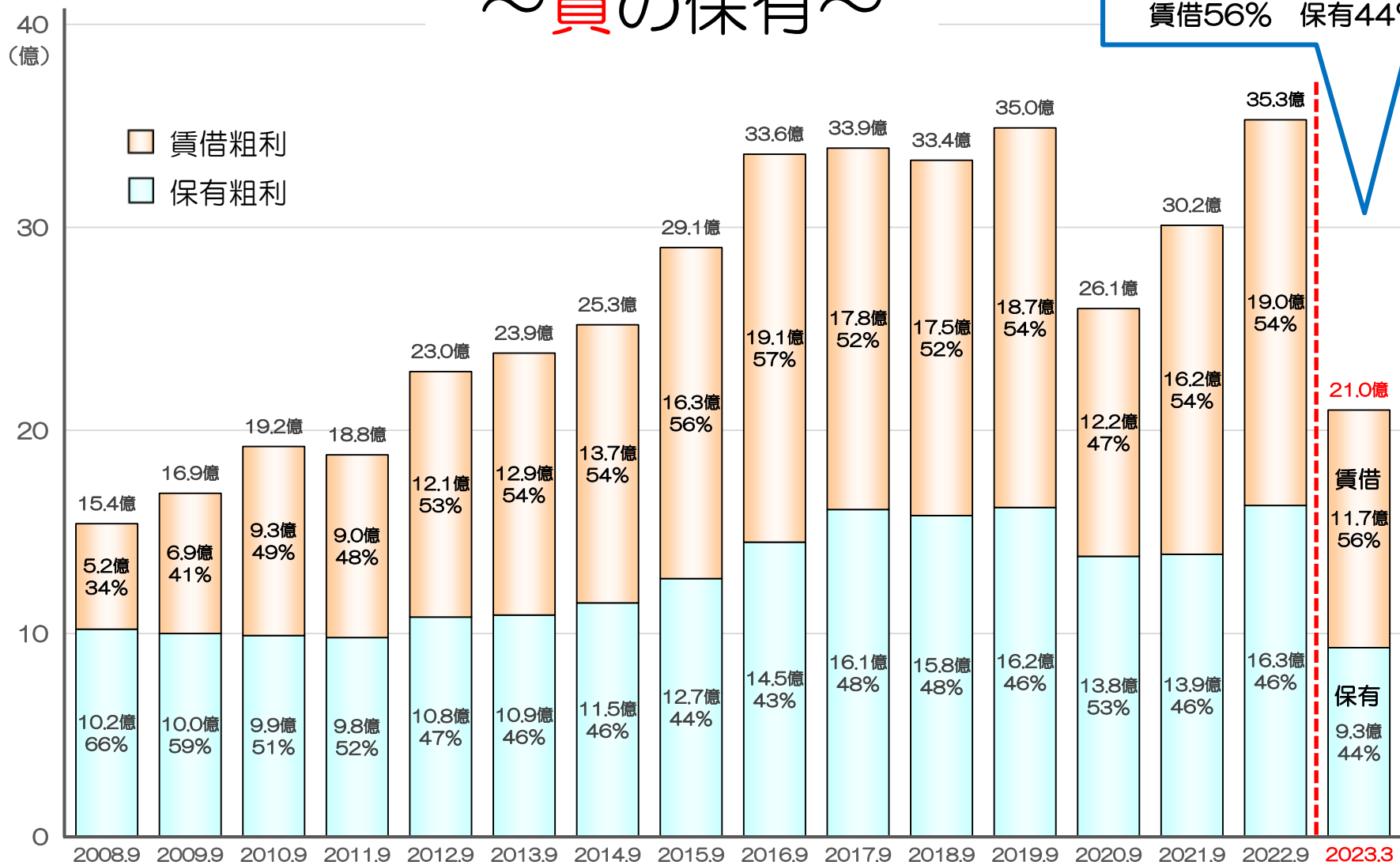


保有駐車場・賃借駐車場の売上総利益推移

売上総利益

～質の保有～

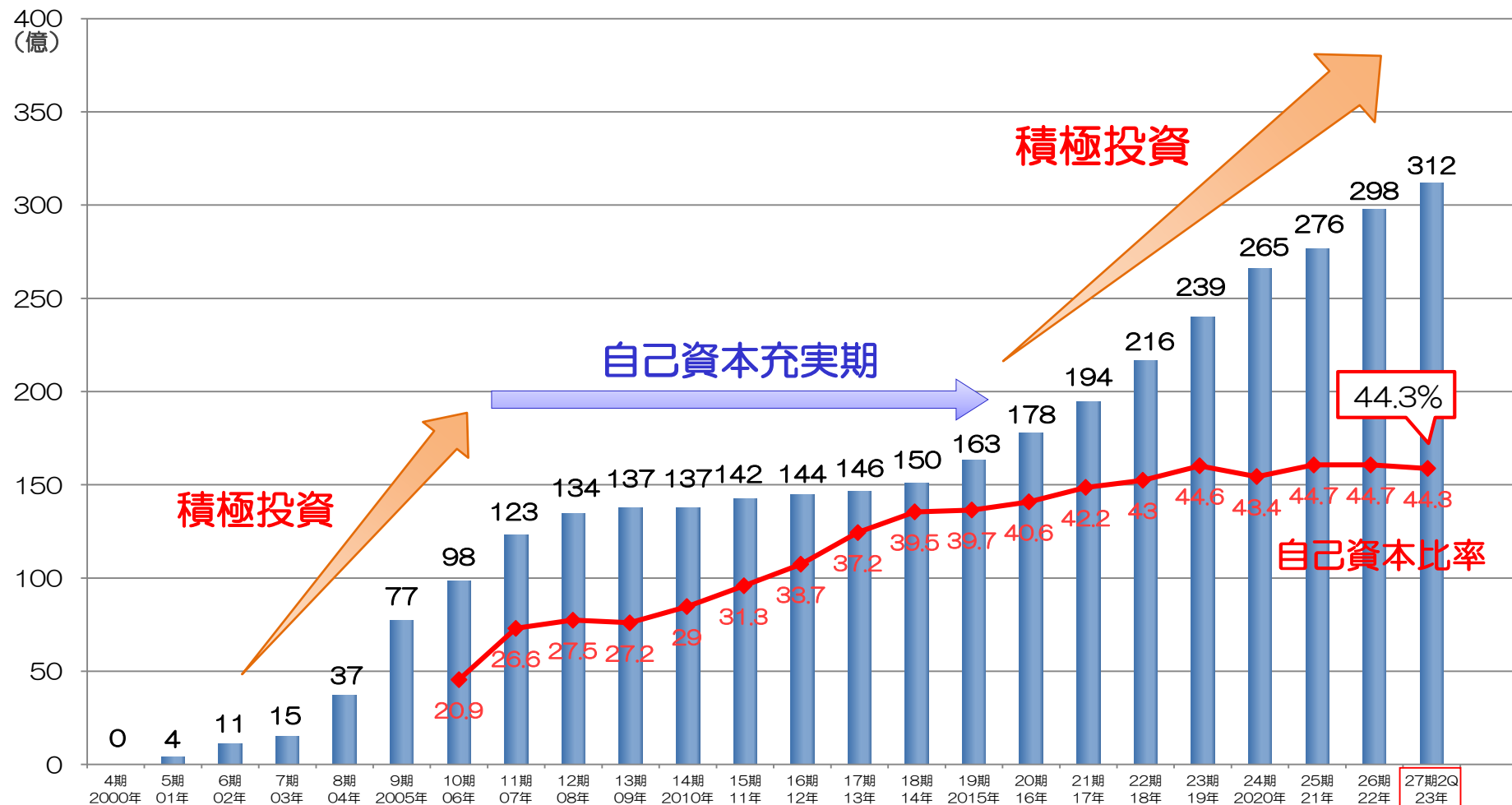
2023年9月期2Q 粗利益
賃借56% 保有44%



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
(69名)で全国展開
北10名、東30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 三井住友信託銀行 みずほ銀行 りそな銀行 京都銀行 みなと銀行
七十七銀行 三菱UFJ銀行 百十四銀行 関西みらい銀行 横浜銀行 日本生命
広島銀行 足利銀行 伊予銀行 北陸銀行 十八親和銀行 西日本シティ銀行
商工組合中央金庫 武蔵野銀行 東邦銀行 第四北越銀行 阿波銀行 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
朝日信用金庫 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
-----------------------------------------------	-------------------------------------------------

「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

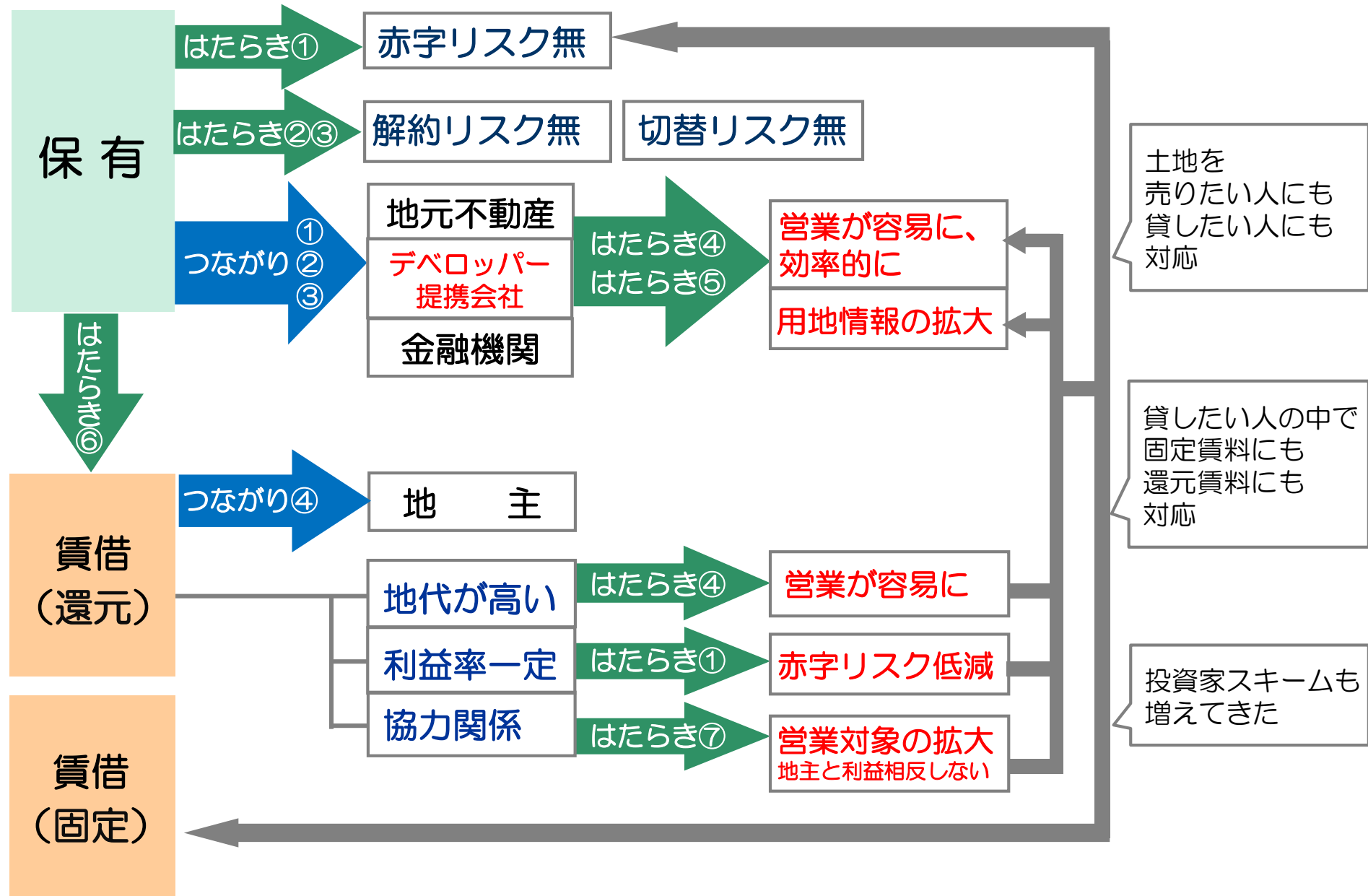
持続的成長のための
積極投資

- ・立地判断の標準化
- ・車室設計の標準化
- ・パレートの標準化
- ・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

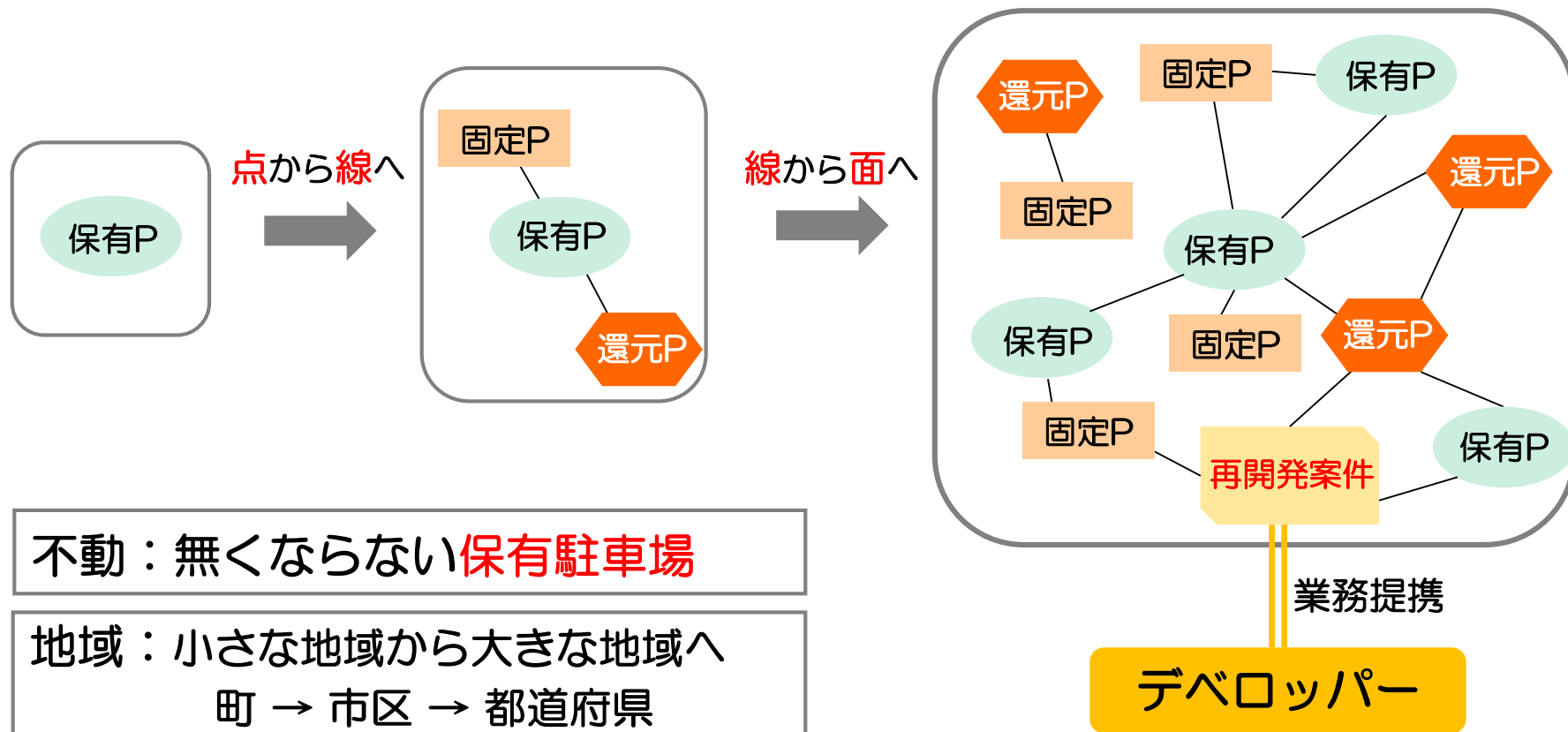
自己強化サイクルをより回す



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

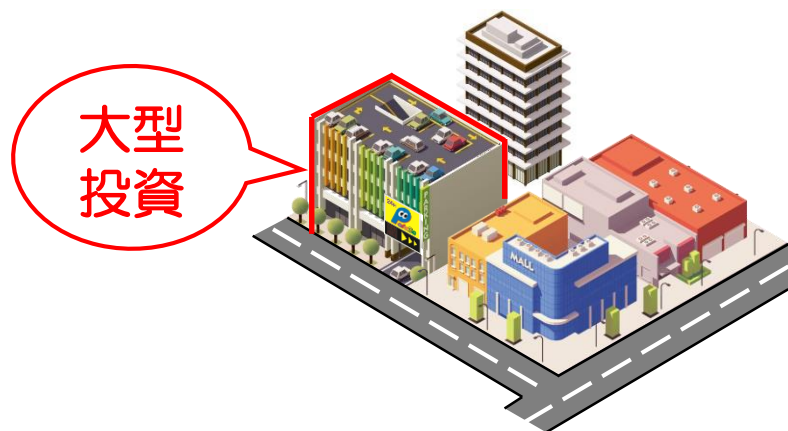
新潟市・青森市・水戸市・長岡市
福島市・甲府市・姫路市などで展開中

大手デベロッパー・不動産仲介会社との協業

・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**

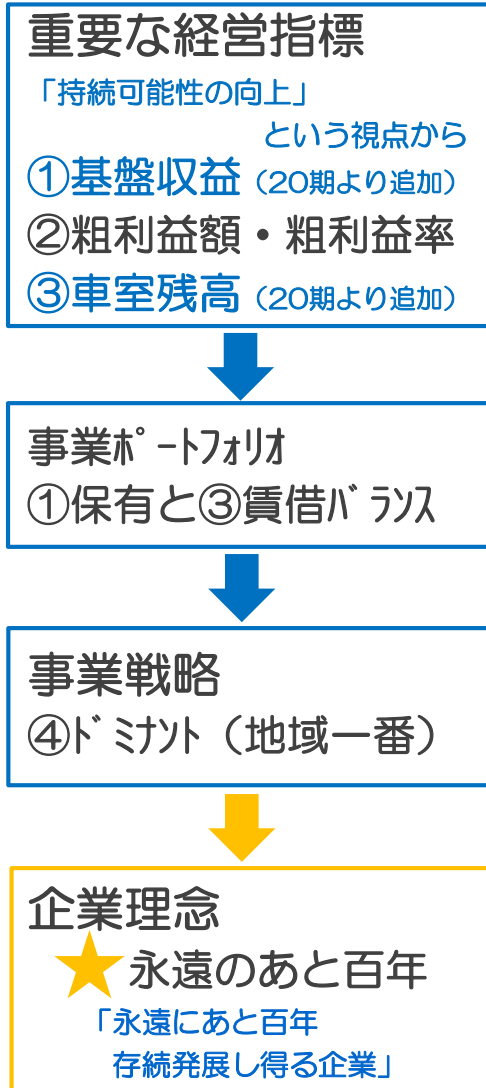
デベロッパー ⇨ 駐車場部分のコストダウン

- | | |
|----------|------------------------|
| 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 |

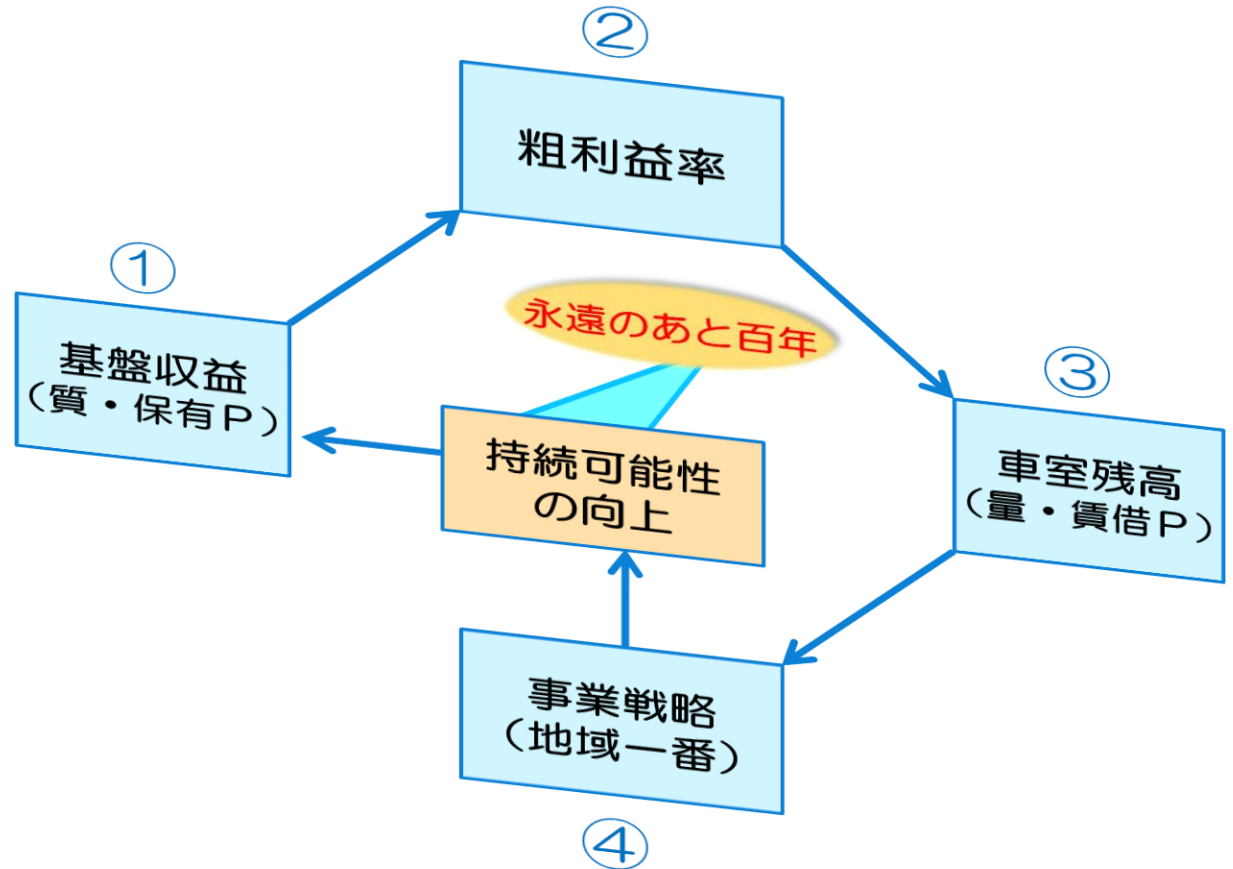
連関図 (重要な経営指標・事業ポートフォリオ・事業戦略・企業理念)と循環

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

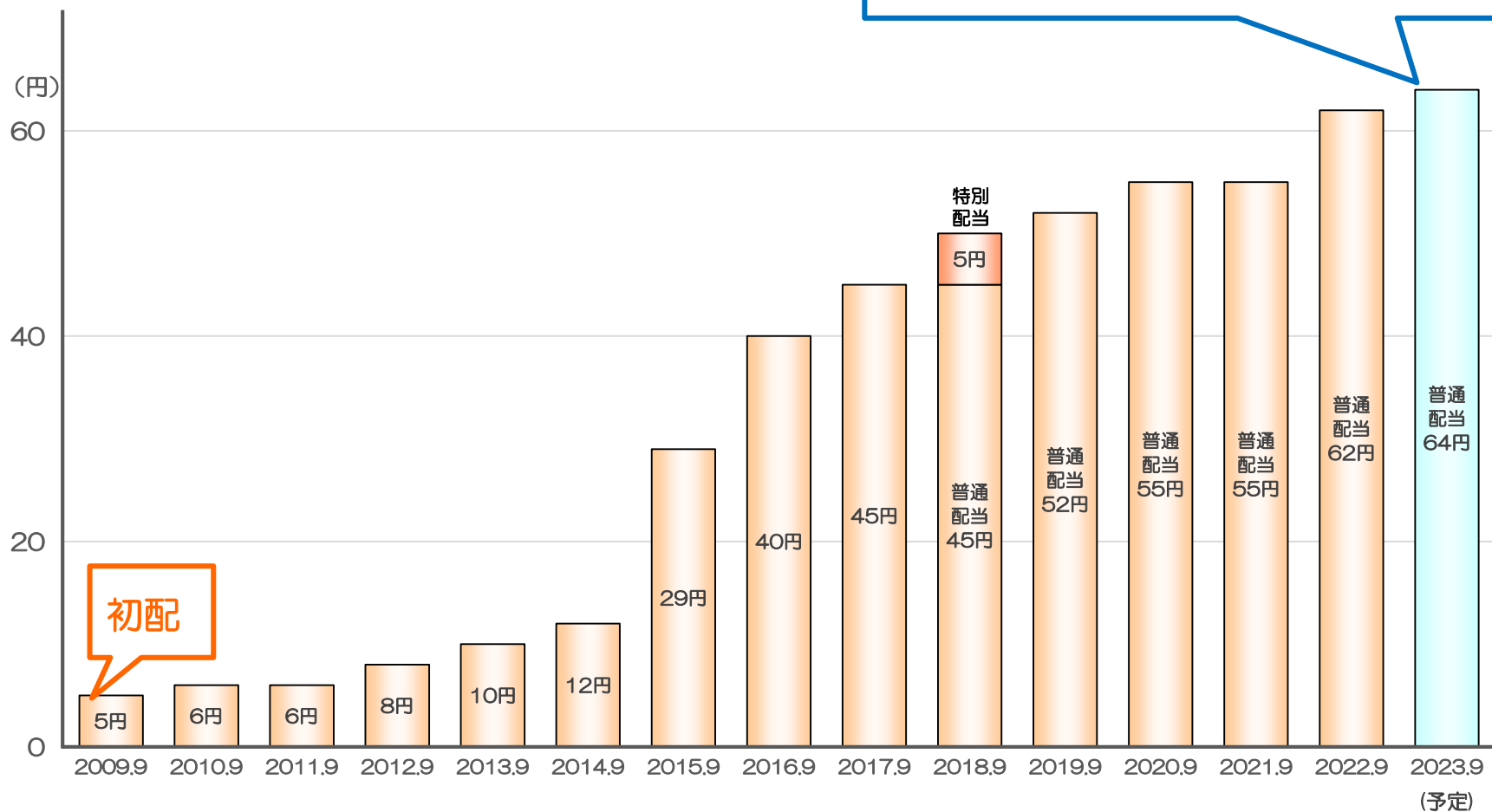
※5月10日予想修正

	通期計画（修正後）		前期比	
売上高	144.00 億円		+ 14.2 億円	(+ 11.0 %)
売上総利益	44.00 億円	30.6%	+ 6.0 億円	(+ 15.9 %)
営業利益	27.10 億円	18.8%	+ 4.5 億円	(+ 20.3 %)
経常利益	24.80 億円	17.2%	+ 4.4 億円	(+ 21.6 %)
当期純利益	17.00 億円	11.8%	+ 3.0 億円	(+ 21.9 %)
1株当純利益	169.99 円		+ 30 円	(+ 21.7 %)
配当金	64 円		+ 2 円	(+ 3.2 %)

利益配分推移

配当

今期配当予想 62円→64円へ増配

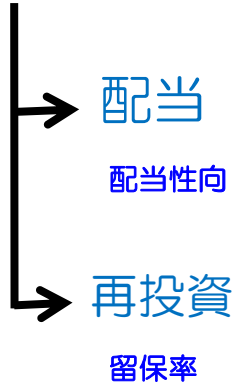


配当性向	13.0%	9.6%	10.0%	10.0%	11.0%	12.6%	24.3%	27.5%	29.6%	26.0%	21.5%	72.8%	56.0%	44.4%	37.6%
自己資本比率	27.2%	29.0%	31.3%	33.7%	37.2%	39.5%	39.7%	40.6%	42.2%	43.0%	44.6%	43.4%	44.7%	44.7%	

配当・投資・資本効率

(1株当たり)

純利益



2019年
9月期

241円

2020年
9月期

75円

2021年
9月期

98円

2022年
9月期

139円

2023年
9月期予想

169円

配当

配当性向

52円

21.5%

55円

72.8%

55円

56.0%

62円

44.4%

64円

37.6%

再投資

留保率

189円

78.5%

20円

27.2%

43円

44.0%

77円

55.6%

105円

62.4%

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

(純利益 ÷ 自己資本)

16.8%

4.9%

6.2%

8.5%

ROA

(経常利益 ÷ 総資産)

6.4%

3.4%

4.4%

5.6%

保有駐車場
利回り

7.6%

5.7%

5.3%

6.0%



參考資料

都道府県別残高一覧

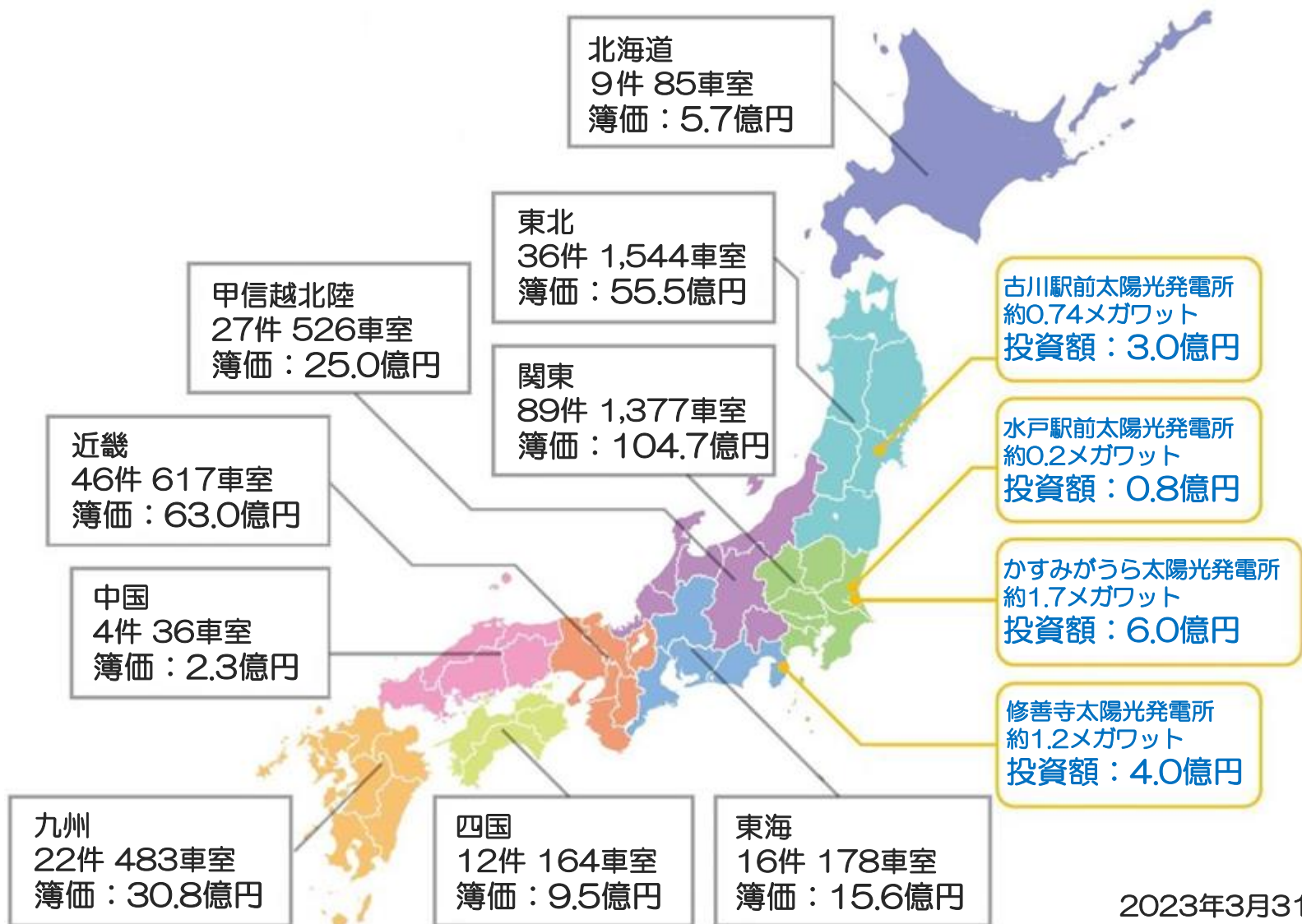
	都道府県	賃借		保有		合計		
		件数	車室数	件数	車室数	件数	車室数	車室数%
北海道・東北	北海道	40	891	9	85	49	976	2.9%
	青森県	27	808	11	253	38	1,061	3.2%
	岩手県	4	53	3	299	7	352	1.0%
	宮城県	17	195	9	537	26	732	2.2%
	秋田県	4	102	5	149	9	251	0.7%
	山形県	3	88	0	0	3	88	0.3%
	福島県	17	428	8	306	25	734	2.2%
	小計	112	2,565	45	1,629	157	4,194	12.5%
	関東	茨城県	12	1,109	14	678	26	1,787
栃木県		4	46	1	14	5	60	0.2%
群馬県		9	239	4	85	13	324	1.0%
埼玉県		23	403	6	56	29	459	1.4%
千葉県		31	1,838	13	213	44	2,051	6.1%
東京都		802	5,956	38	235	840	6,191	18.4%
神奈川県		131	1,553	13	96	144	1,649	4.9%
小計		1,012	11,144	89	1,377	1,101	12,521	37.3%
中部・北陸		新潟県	65	2,795	16	278	81	3,073
	富山県	6	50	1	33	7	83	0.2%
	石川県	6	58	1	24	7	82	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	90	1,237	7	75	97	1,312	3.9%
	小計	204	4,871	42	695	246	5,566	16.6%

	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	9	256	1	9	10	265	0.8%
	滋賀県	7	76	1	9	8	85	0.3%
	京都府	71	1,287	3	8	74	1,295	3.9%
	大阪府	360	6,072	31	476	391	6,548	19.5%
	兵庫県	67	1,246	11	124	78	1,370	4.1%
	奈良県	9	210	0	0	9	210	0.6%
	和歌山県	6	74	0	0	6	74	0.2%
	小計	529	9,221	47	626	576	9,847	29.3%
	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	0.3%
香川県		2	9	4	45	6	54	0.2%
愛媛県		4	52	0	0	4	52	0.2%
高知県		1	3	5	51	6	54	0.2%
小計		24	240	16	200	40	440	1.3%
九州		福岡県	22	190	7	280	29	470
	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	1	53	1	16	2	69	0.2%
	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	37	529	22	483	59	1,012	3.0%	
合計	1,918	28,570	261	5,010	2,179	33,580	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

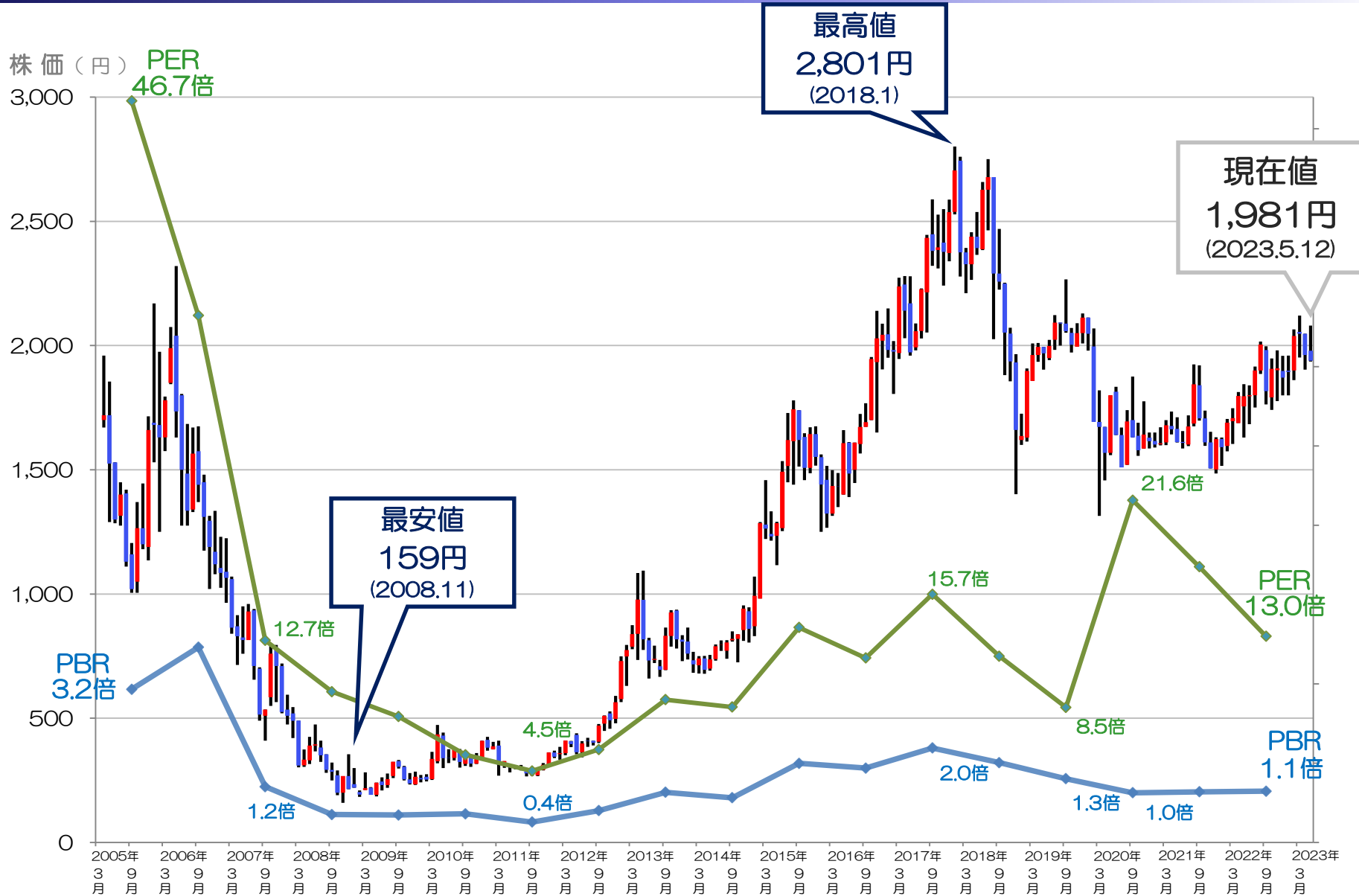
2023年3月31日現在

保有駐車場 地域別簿価/太陽光発電 投資額



2023年3月31日現在

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。