

# 2009年9月期 決算説明会資料

2009年11月13日（金）  
パラカ株式会社  
（東証マザーズ：4809）



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。

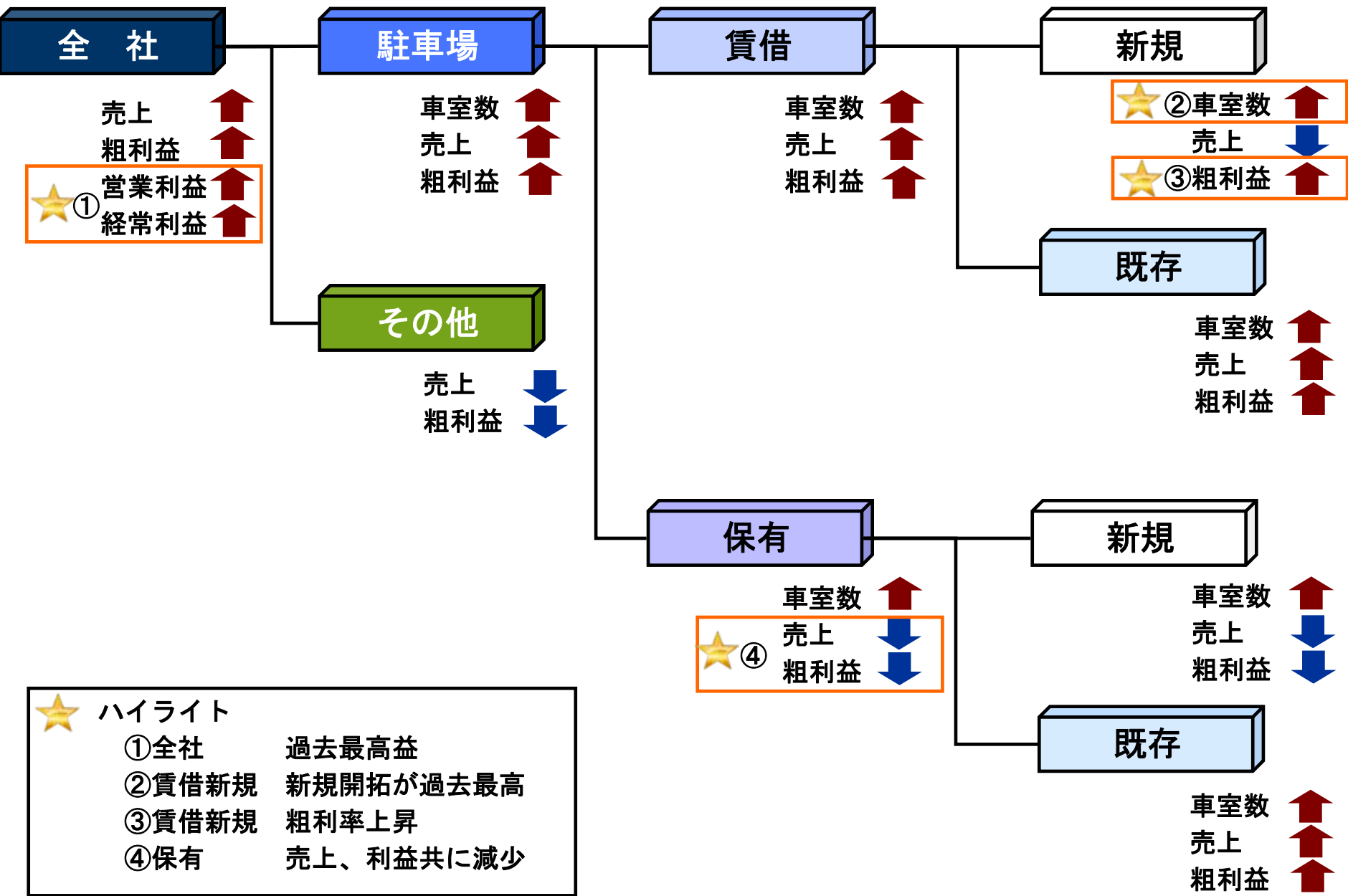
パラカ株式会社

<http://www.paraca.co.jp>

東証マザーズ（証券コード4809）

# 2009年9月期 決算状況

# 全体像



- ★ ハイライト
- ①全社 過去最高益
  - ②賃借新規 新規開拓が過去最高
  - ③賃借新規 粗利率上昇
  - ④保有 売上、利益共に減少

## 連結

	2008年9月期		2009年9月期	
	前期	当期	前期比	前期比 (%)
売上高	56億4,035万	60億6,004万	4億1,969万	7.4%
売上原価	40億8,960万	43億6,893万	2億7,933万	6.8%
売上総利益	15億5,074万	16億9,111万	1億4,036万	9.1%
売上粗利益率	27.5%	27.9%	0.4	-
販売費及び 一般管理費	6億9,473万	6億7,547万	-1,926万	-2.8%
営業利益	8億5,601万	10億1,564万	1億5,963万	18.6%
経常利益	5億6,890万	7億2,164万	1億5,273万	26.8%
税引前純利益	4億9,685万	6億3,715万	1億4,030万	28.2%
当期純利益	2億8,475万	3億5,400万	6,925万	24.3%
1株当たり純利益	5,991円00銭	7,678円70銭		

★ 過去最高益

### 連結

		2008年9月期	2009年9月期		
		前期	当期	前期比	前期比 (%)
車室数		5,532	7,042	1,510	27.3%
売上高		40億3,949万	45億3,842万	4億9,892万	12.4%
売上総利益計		4億1,106万	5億8,504万	1億7,397万	42.3%
売上総利益率		10.2%	12.9%	2.7	-
既存	車室数	3,988	4,959	971	24.3%
	売上高	30億6,388万	35億9,492万	5億3,104万	17.3%
	売上総利益	4億4万	4億3,384万	3,379万	8.4%
	売上総利益率	13.1%	12.1%	-1.0	-
新規	車室数	1,544	2,083	539	34.9%
	売上高	9億7,561万	9億4,349万	-3,211万	-3.3%
	売上総利益	1,102万	1億5,119万	1億4,017万	1272.0%
	売上総利益率	1.1%	16.0%	14.9	-

★新規開拓過去最高

★粗利率上昇

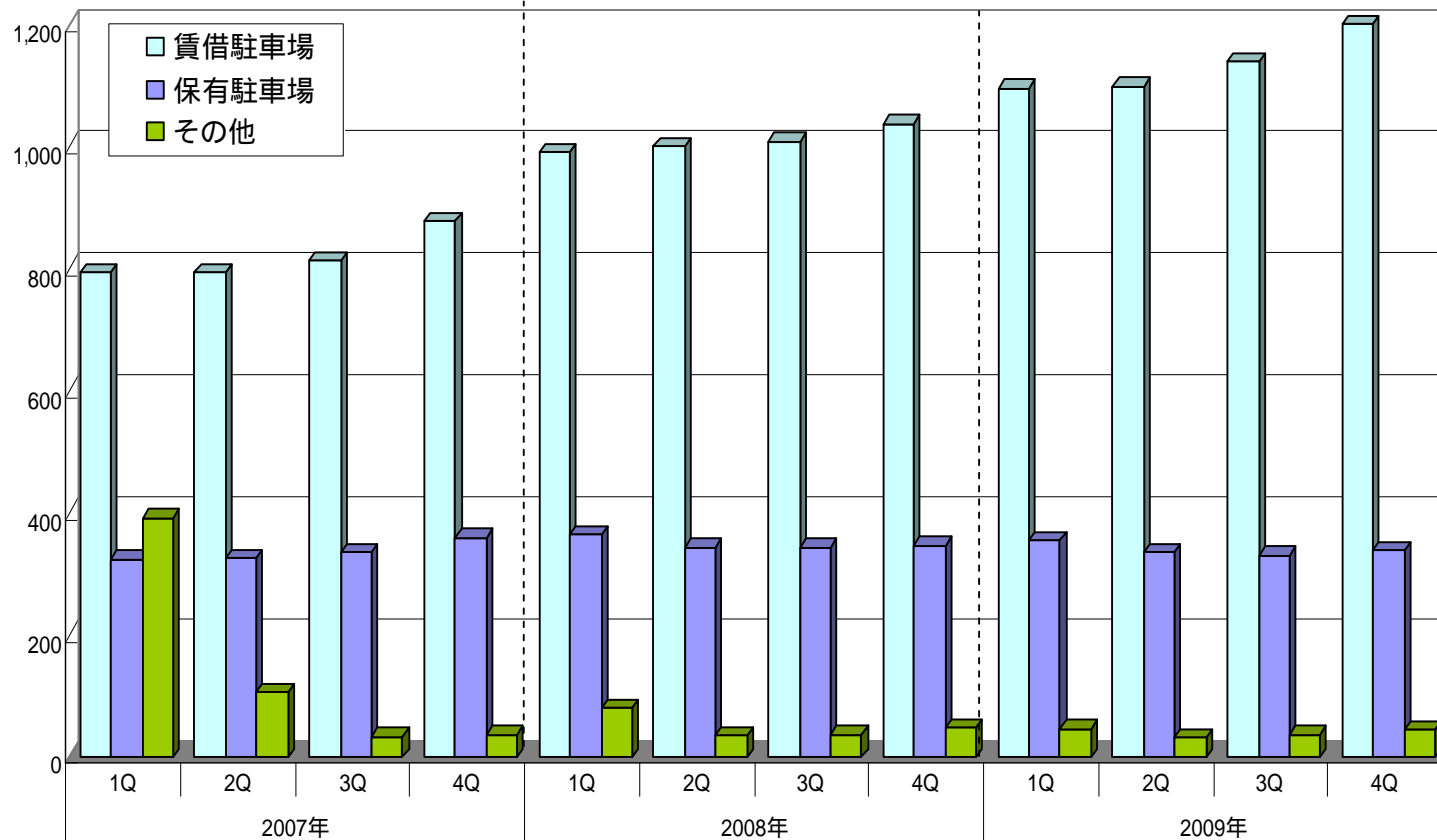
## 連結

	2008年9月期	2009年9月期	前期比	前期比 (%)
	前期	当期		
車室数	3,424	3,535	111	3.2%
売上高	13億9,990万	13億6,185万	-3,805万	-2.7%
売上総利益計	10億2,371万	10億 60万	-2,311万	-2.3%
売上総利益率	73.1%	73.5%	0.4	-
既存				
車室数	3,202	3,411	209	6.5%
売上高	12億7,065万	12億9,259万	2,194万	1.7%
売上総利益	9億4,446万	9億5,091万	645万	0.7%
売上総利益率	74.3%	73.6%	-0.7	-
新規				
車室数	222	124	-98	-44.1%
売上高	1億2,925万	6,926万	-5,999万	-46.4%
売上総利益	7,924万	4,968万	-2,956万	-37.3%
売上総利益率	61.3%	71.7%	10.4	-

★売上・利益共に減少

投資額の減少

2008.9期 10億4,556万 → 2009.9期 3億6,713万



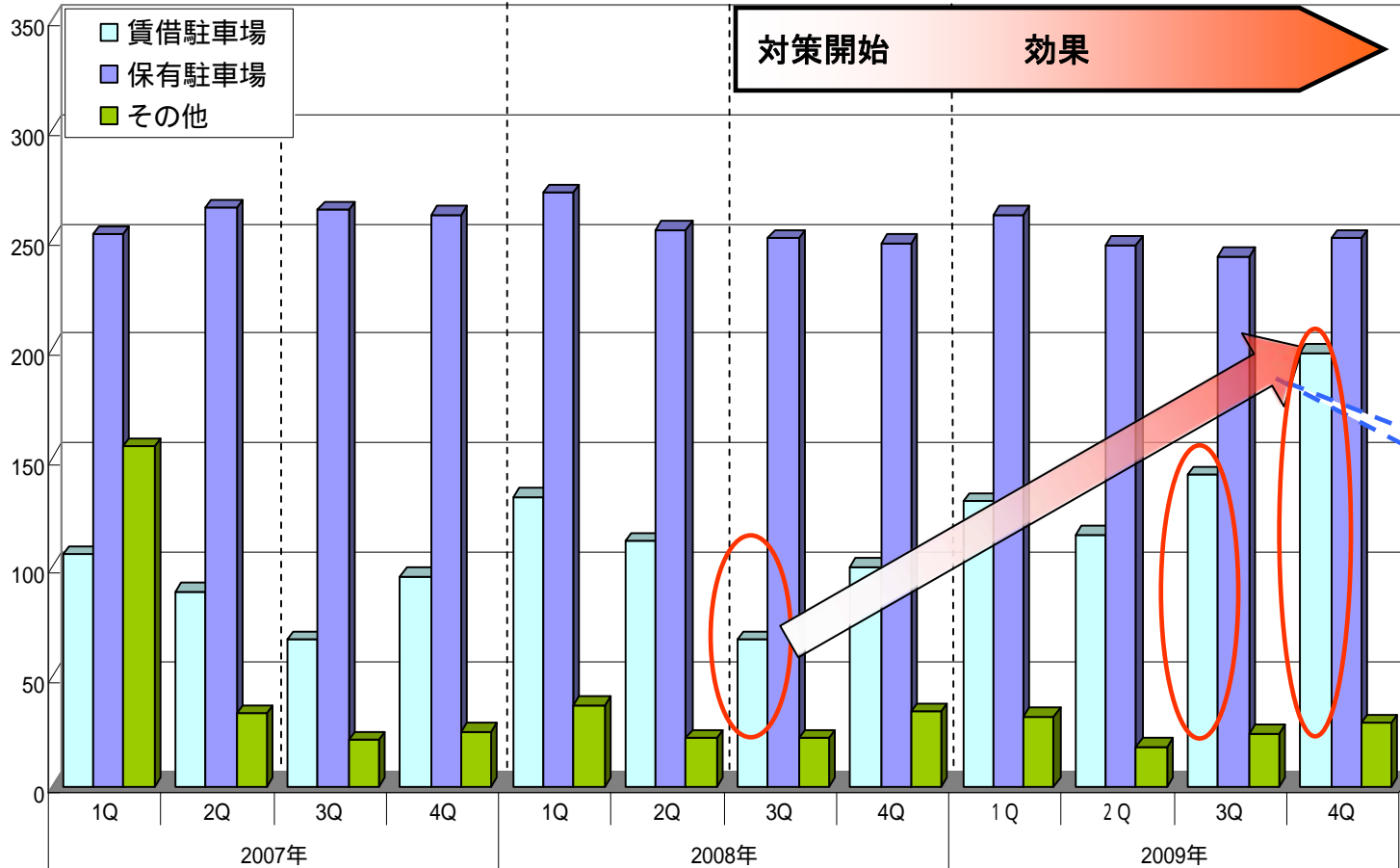
売上高	2007年				2008年				2009年			
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q
賃借駐車場	793	793	813	878	990	1,001	1,009	1,037	1,096	1,098	1,139	1,205
保有駐車場	324	326	336	360	364	344	344	346	355	336	330	338
その他	392	106	33	37	80	35	36	48	46	32	37	44
合計	1,509	1,226	1,182	1,275	1,435	1,382	1,391	1,432	1,498	1,468	1,507	1,587

(単位：百万円)



# セグメント別売上総利益推移

決算状況⑤



2008年  
4-6月期を  
ボトムに急改善

売上総利益	2007年				2008年				2009年			
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q
賃借駐車場	106	89	67	96	132	112	67	100	130	115	142	198
保有駐車場	252	264	263	261	271	254	250	248	261	247	242	250
その他	155	33	21	25	37	22	22	34	32	18	24	29
合計	513	386	351	382	441	388	339	382	424	380	410	477

(単位：百万円)

# 決算ハイライト (BS)

決算状況⑥



## 連結

### 資産の部

#### 資産合計

流動資産  
現金・預金

固定資産  
有形固定資産  
無形固定資産

投資等

### 負債の部

#### 負債合計

流動負債  
固定負債

### 純資産の部

#### 純資産合計

株主資本  
資本金  
資本剰余金  
利益剰余金  
自己株式

評価・換算差額等

1株当たり純資産

2008年9月末

167億 6,637万

26億 26万

15億 6,554万

141億 6,611万

138億 8,821万

1,129万

2億 6,660万

121億 6,326万

13億 5,742万

108億 584万

46億 310万

47億 396万

15億 7,680万

16億 680万

15億 2,122万

△ 87万

△ 1億 85万

96,854円56銭

2009年9月末

176億 872万

19億 7,341万

15億 8,329万

156億 3,530万

152億 9,051万

1,135万

3億 3,343万

128億 1,509万

15億 913万

113億 595万

47億 9,362万

49億 5,800万

15億 7,680万

16億 680万

18億 7,522万

△ 1億 84万

△ 1億 6,437万

105,454円04銭

増減%

5.0%

-24.1%

1.1%

10.4%

10.1%

0.5%

25.1%

5.4%

11.2%

4.6%

4.1%

5.4%

0.0%

0.0%

23.3%

-

-

駐車場用地 140億

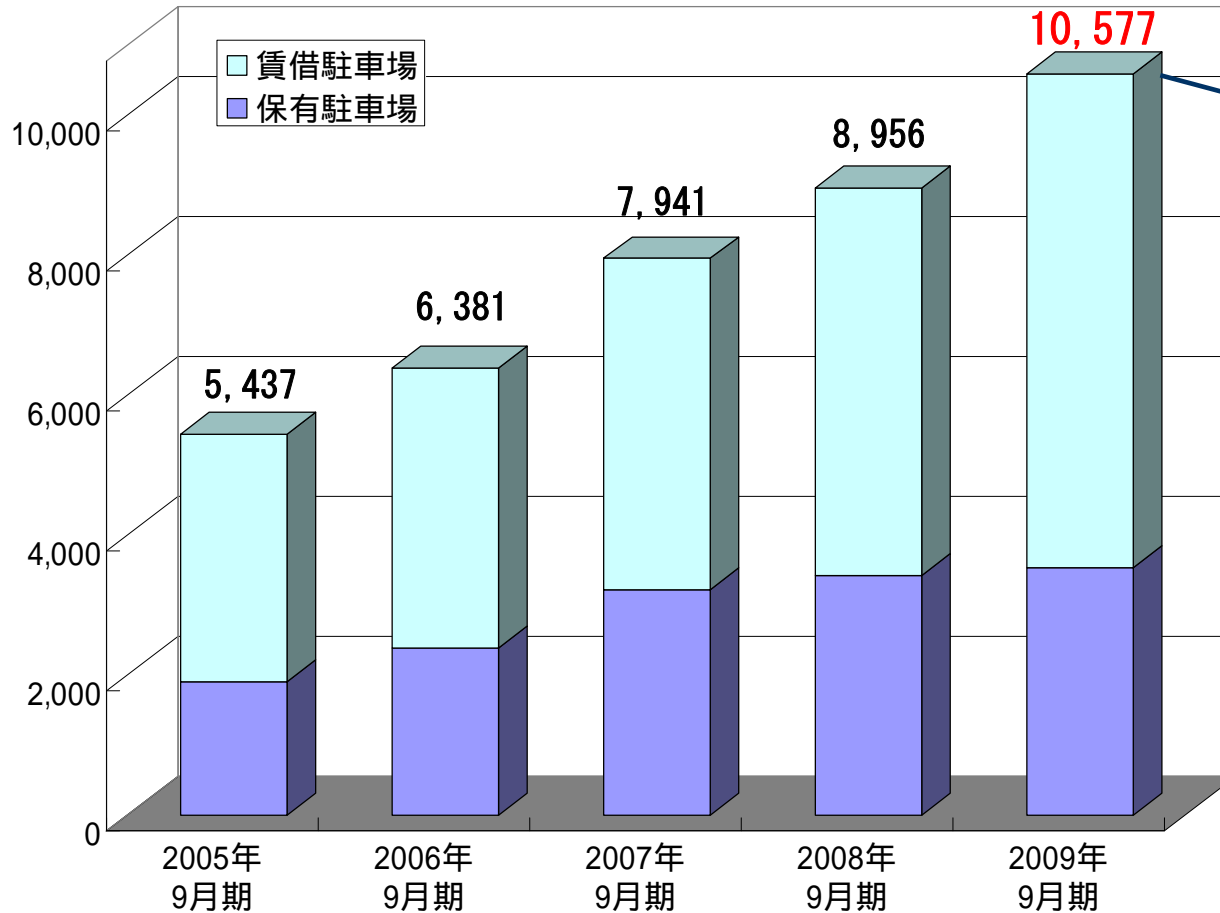
長・短借入金 110億

自己資本比率  
27.2%

自己株式取得  
平成21年1月 914株  
平成21年4月1,155株

# 新規開拓（車室数・件数）

決算状況⑦



**増加合計**  
**1,621車室**  
**(68件)**  
**18%** ↑

増加内訳

- 借借 1,510車室 (27%) ↑
- 新規 2,083車室 (130件)
- 解約 573車室 (65件)
- 保有 111車室 (3%) ↑
- 新規 124車室 (5件)
- 売却 13車室 (2件)

	2005年9月期		2006年9月期		2007年9月期		2008年9月期		2009年9月期	
	車室数	構成比	車室数	構成比	車室数	構成比	車室数	構成比	車室数	構成比
借借駐車場	3,530	64.9%	3,992	62.6%	4,731	59.6%	5,532	61.8%	7,042	66.6%
保有駐車場	1,907	35.1%	2,389	37.4%	3,210	40.4%	3,424	38.2%	3,535	33.4%
合計	5,437	100.0%	6,381	100.0%	7,941	100.0%	8,956	100.0%	10,577	100.0%

(単位：車室)

## 賃借 2,083車室 (130件)

### 北海道・東北地方

北海道	16 (2)	青森県	33 (1)
福島県	23 (1)	山形県	260 (1)
宮城県	78 (2)		

### 関東地方

東京都	586 (50)	茨城県	23 (3)
神奈川県	51 (3)	埼玉県	11 (1)
千葉県	68 (2)	群馬県	46 (2)

### 中部・北陸地方

山梨県	37 (3)	愛知県	248 (16)
石川県	10 (1)	岐阜県	6 (1)
新潟県	25 (3)		

### 関西地方

大阪府	468 (32)	京都府	9 (1)
-----	----------	-----	-------

### 九州地方

福岡県	67 (3)	長崎県	9 (1)
大分県	9 (1)		

世界同時不況の影響



工事ストップ



三大都市圏で増加

98件 (全体の73%)

1,302車室 (全体の59%)

## 自社 124車室 (5件)

### 関東地方

群馬県前橋市	37 (1)
--------	--------

### 中部・北陸地方

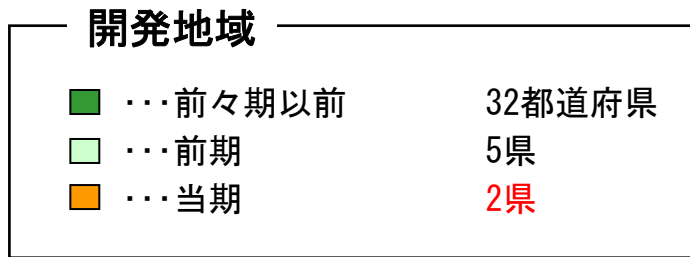
新潟県新潟市	53 (1)
--------	--------

### 関西地方

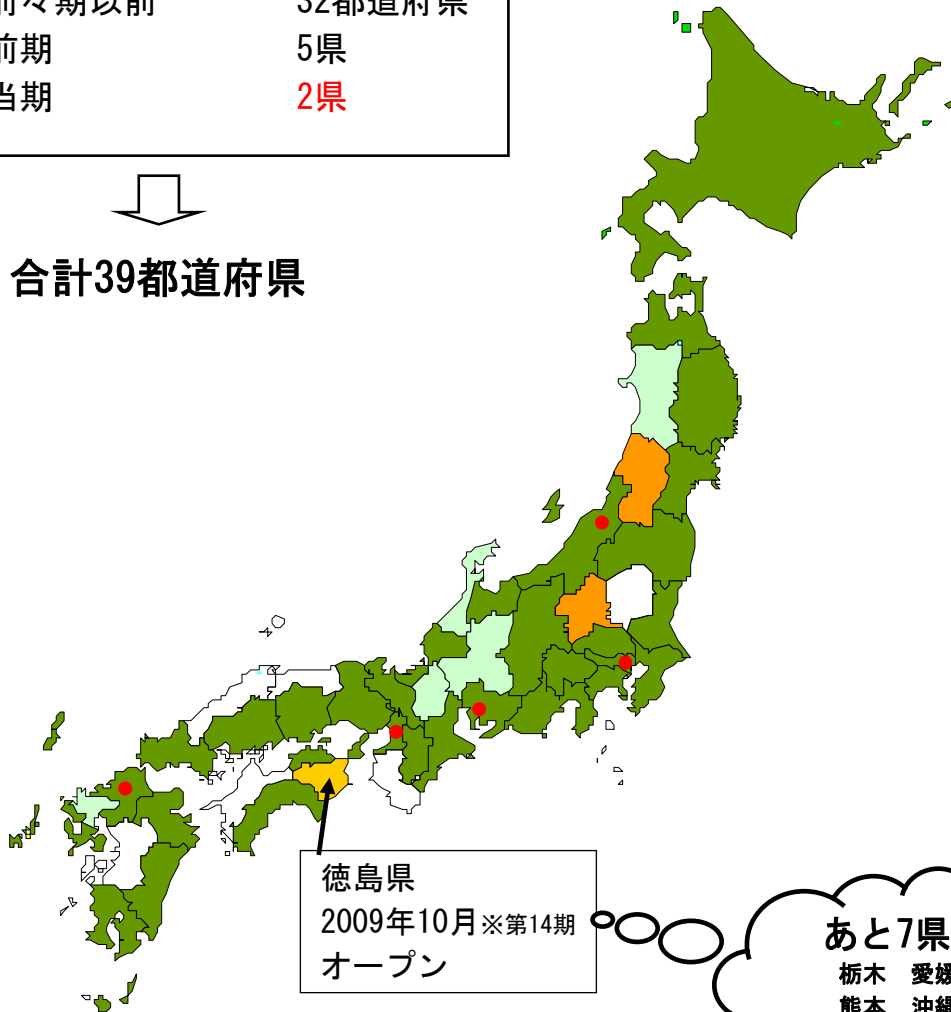
大阪府大阪市	6 (1)
--------	-------

### 九州地方

佐賀県佐賀市	12 (1)
大分県大分市	16 (1)



合計39都道府県



徳島県  
2009年10月※第14期  
オープン

あと7県  
栃木 愛媛  
熊本 沖縄  
和歌山 鳥取  
島根

● …本社、営業所

◎ 地方ほどクルマ社会  
(2009年3月末現在)

順位	都道府県	一世帯当たり保有台数
1	福井	1.749
2	富山	1.719
3	群馬	1.676
4	岐阜	1.665
5	山形	1.653
6	栃木	1.636
7	茨城	1.621
8	長野	1.584
9	新潟	1.540
10	山梨	1.533

↳

38	高知	1.056
39	長崎	1.052
40	埼玉	1.045
41	千葉	1.028
42	北海道	1.013
43	兵庫	0.946
44	京都	0.875
45	神奈川	0.772
46	大阪	0.694
47	東京	0.497

財団法人自動車検査登録情報協会  
ホームページより抜粋

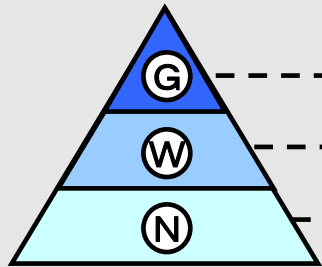


NO.	都道府県	賃借		保有		合計			
		件数	車室数	件数	車室数	件数	車室数	構成比	
1	北海道・東北地方	北海道	7	73	2	162	9	235	2.2
2		青森県	2	47	3	142	5	189	1.8
3		岩手県			1	279	1	279	2.6
4		秋田県			1	37	1	37	0.3
5		宮城県	1	64	2	516	3	580	5.5
6		山形県	1	260			1	260	2.5
7		福島県	2	38	2	195	4	233	2.2
		<b>小計</b>	<b>13</b>	<b>482</b>	<b>11</b>	<b>1,331</b>	<b>24</b>	<b>1,813</b>	<b>17.1</b>
8	関東地方	群馬県	2	46	1	37	3	83	0.8
9		茨城県	9	210	13	887	22	1,097	10.4
10		埼玉県	12	159			12	159	1.5
11		千葉県	12	282	8	181	20	463	4.4
12		東京都	350	2,518	19	134	369	2,652	25.1
13		神奈川県	28	340	3	28	31	368	3.5
		<b>小計</b>	<b>413</b>	<b>3,555</b>	<b>44</b>	<b>1,267</b>	<b>457</b>	<b>4,822</b>	<b>45.6</b>
14	中部・北陸地方	山梨県	6	67	7	146	13	213	2.0
15		新潟県	12	117	6	110	18	227	2.1
16		富山県	1	13	1	33	2	46	0.4
17		石川県	2	35			2	35	0.3
18		福井県	1	11			1	11	0.1
19		長野県	1	12			1	12	0.1
20		岐阜県	3	21	1	28	4	49	0.5
21		静岡県			1	14	1	14	0.1
22	愛知県	37	527	2	24	39	551	5.2	
		<b>小計</b>	<b>63</b>	<b>803</b>	<b>18</b>	<b>355</b>	<b>81</b>	<b>1,158</b>	<b>10.9</b>

NO.	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	構成比	
23	関西地方	三重県	2	14	1	9	3	23	0.2
24		滋賀県	1	8			1	8	0.1
25		京都府	4	830			4	830	7.8
26		大阪府	74	984	6	124	80	1,108	10.5
27		奈良県	3	31			3	31	0.3
28		兵庫県	8	53			8	53	0.5
			<b>小計</b>	<b>92</b>	<b>1,920</b>	<b>7</b>	<b>133</b>	<b>99</b>	<b>2,053</b>
29	中国・四国地方	岡山県	1	5	2	17	3	22	0.2
30		広島県	8	60	1	8	9	68	0.6
31		山口県	1	15	1	8	2	23	0.2
32		香川県			3	36	3	36	0.3
33		高知県	1	3	1	7	2	10	0.1
		<b>小計</b>	<b>11</b>	<b>83</b>	<b>8</b>	<b>76</b>	<b>19</b>	<b>159</b>	<b>1.5</b>
34	九州地方	長崎県	4	30			4	30	0.3
35		福岡県	9	132	4	250	13	382	3.6
36		大分県	1	9	4	57	5	66	0.6
37		佐賀県			2	28	2	28	0.3
38		宮崎県	1	3	2	38	3	41	0.4
39	鹿児島県	2	25			2	25	0.2	
		<b>小計</b>	<b>17</b>	<b>199</b>	<b>12</b>	<b>373</b>	<b>29</b>	<b>572</b>	<b>5.4</b>
<b>合計</b>		<b>609</b>	<b>7,042</b>	<b>100</b>	<b>3,535</b>	<b>709</b>	<b>10,577</b>	<b>100</b>	
		(件)	(車室)	(件)	(車室)	(件)	(車室)		

# 事業環境

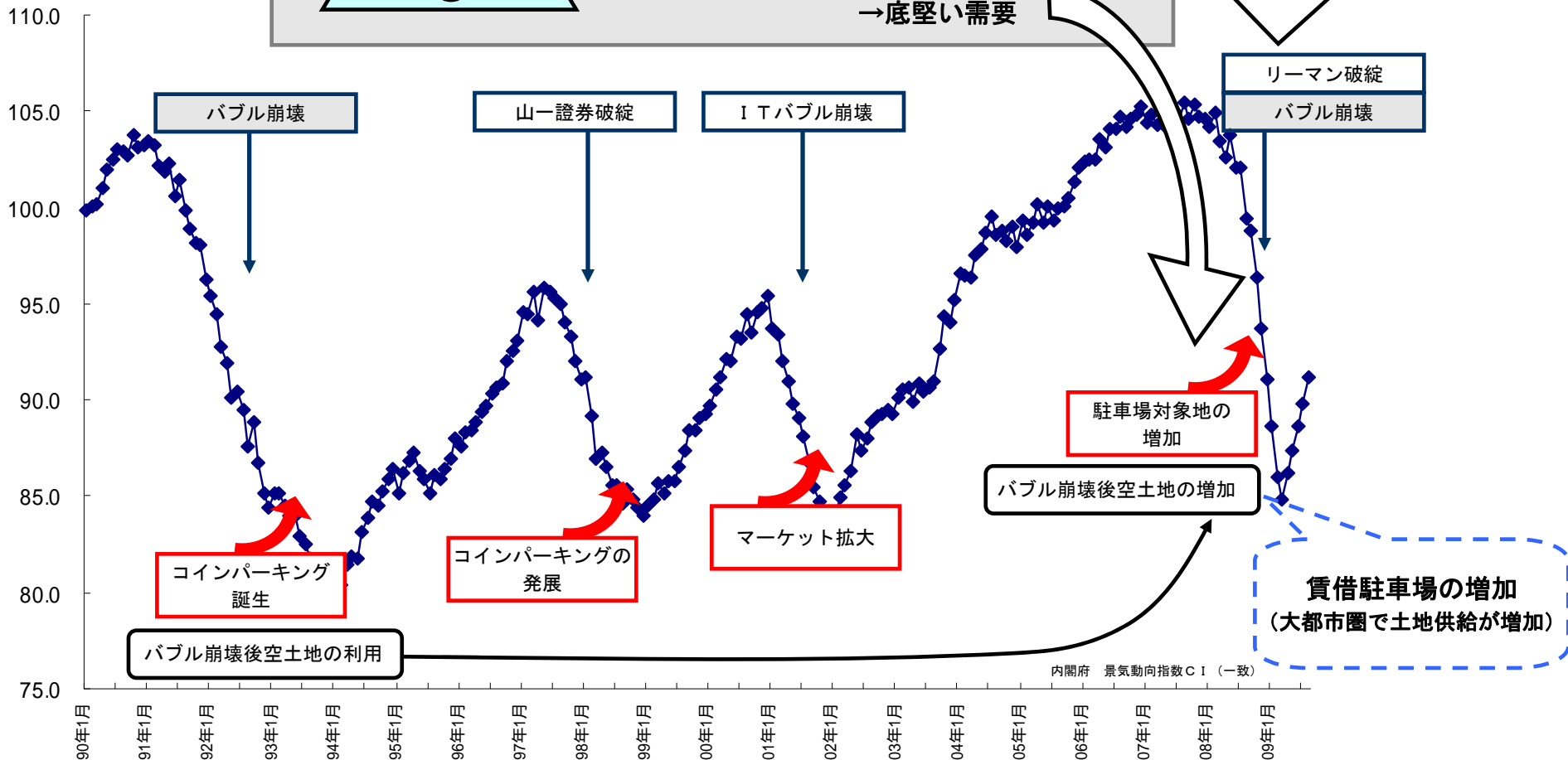
パーキング業界は不況に強い？



Greed (強欲) → バブルビジネス→崩壊

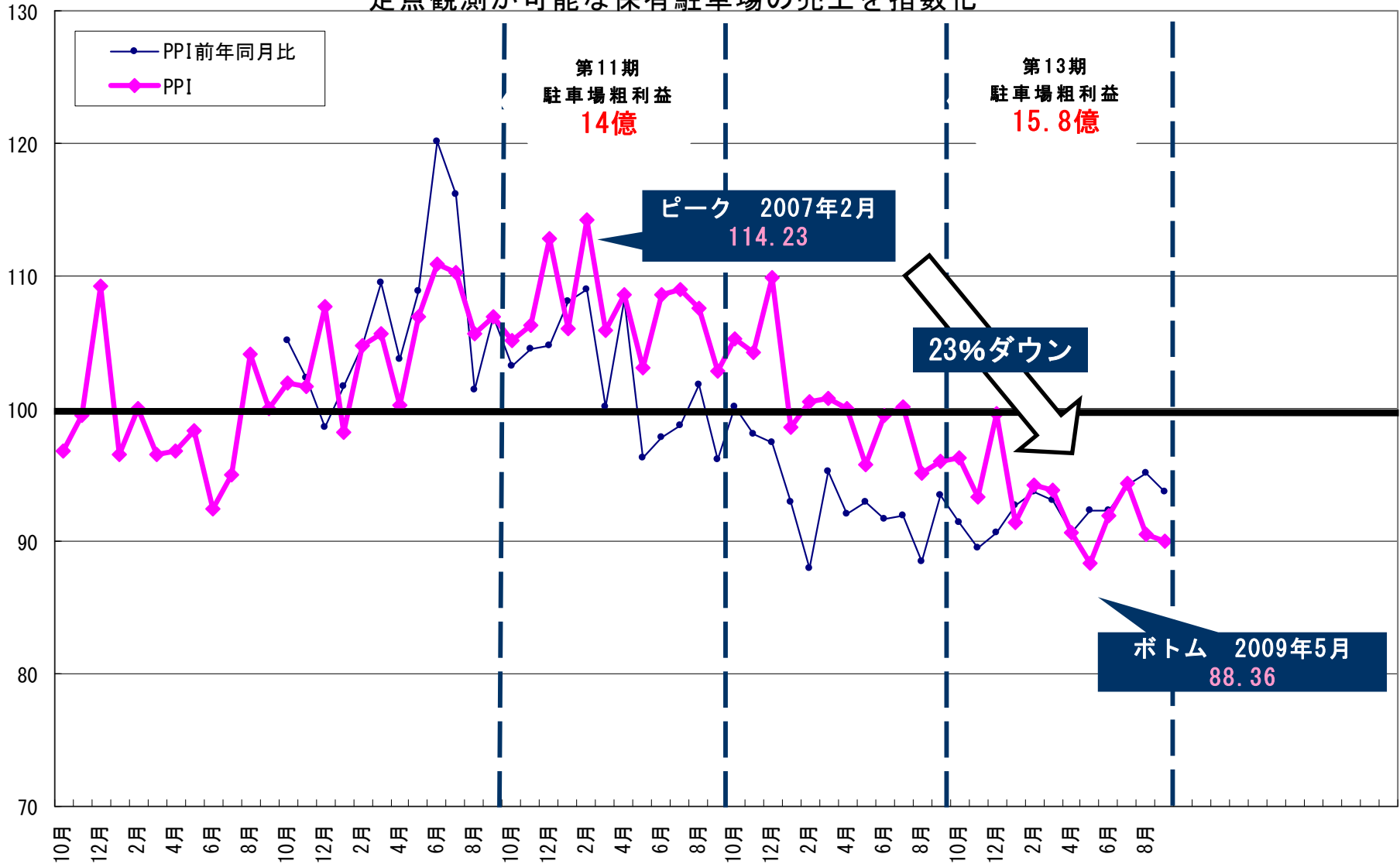
Want (欲)

Need (必要) → 駐車場ビジネス  
→底堅い需要





## 定点観測が可能な保有駐車場の売上を指数化

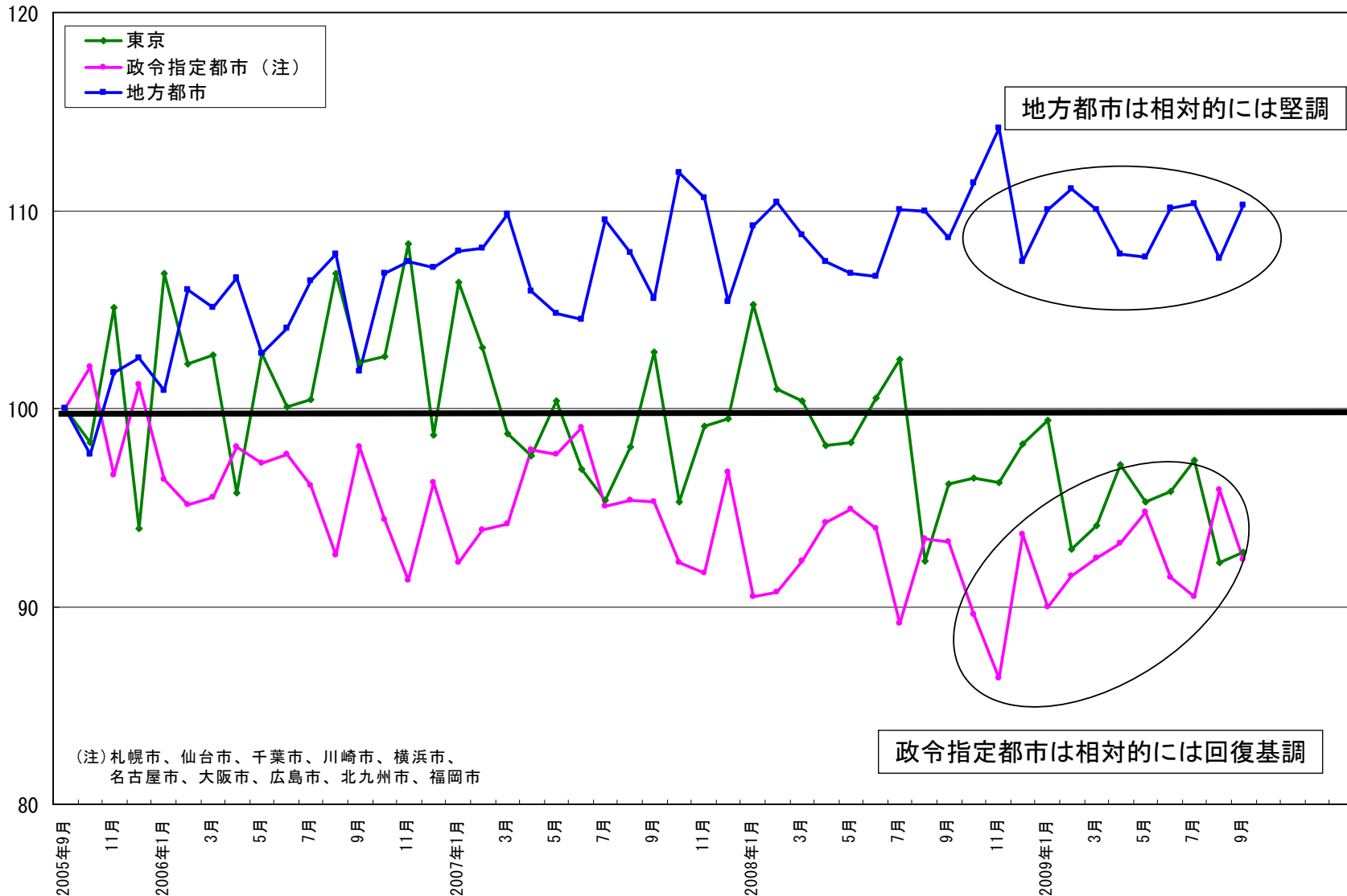


計算方法

$$\frac{A+B+C+D_n}{A+B+C+D_n} \div \frac{A+B+C}{A+B+C}$$

- ①構成駐車場の入れ替えが少ない保有駐車場のみを組み入れ。
- ②2005年9月の売上を100として指数化。
- ③新規事業地は売上が安定するオープン後7ヶ月目から組み入れ。

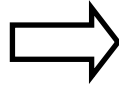
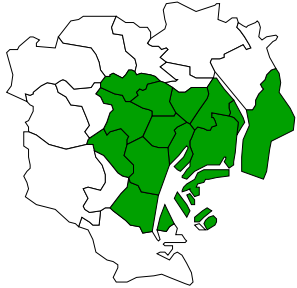
PPI：パラカ パーキング インデックス（全国値を100とした場合）



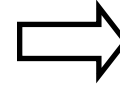
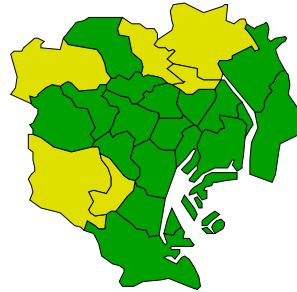
## 東京都

民間監視員 東京都だけで**約6,000人**

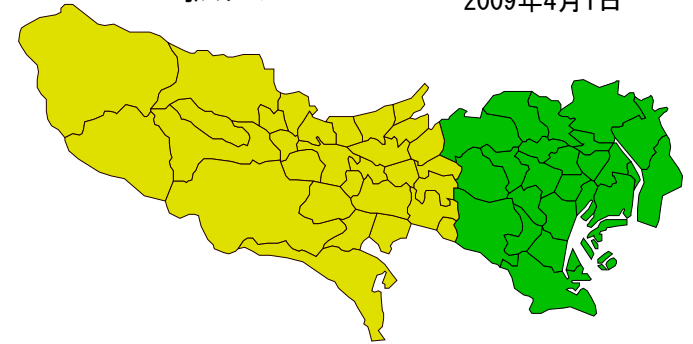
12区43警察署  
2006年6月1日



**23区全域77警察署**  
に拡大  
2008年4月1日

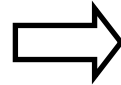


**23区・多摩全域96警察署**  
に拡大  
2009年4月1日



## 大阪府

大阪市内27警察署

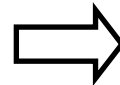


5市34警察署に拡大予定

2010年1月より

## 愛知県

名古屋市内16警察署



7市1郡23警察署に拡大

2007年10月

## 旧政権

### コンパクトシティ (改正中心市街地活性化法)

政府が中心市街地の活性化に取り組む市町村などを強力に支援するため、2006年8月に施行

- ・国による「選択と集中」の仕組みの導入
- ・多様な関係者の参画を得た取り組みの推進
- ・まちなか居住の推進、都市福利施設の整備等（図書館、病院などにも支援）

改正後、**81市**が基本計画を提出、認定（2009年9月現在）

## 新政権

### 地方への権限委譲

政権交代により地域社会の活性化が予想される（民主党マニフェスト「地域主権」）

- ・国から地方への「ひもつき補助金」を廃止し、一括交付金として交付
- ・国の出先機関を原則廃止し、二重行政を排する
- ・道路や河川、ダムなど、すべての国直轄事業への地方負担金の廃止
- ・高速道路の無料化

## 国民

### Uターン率の上昇 + 「2012年問題」

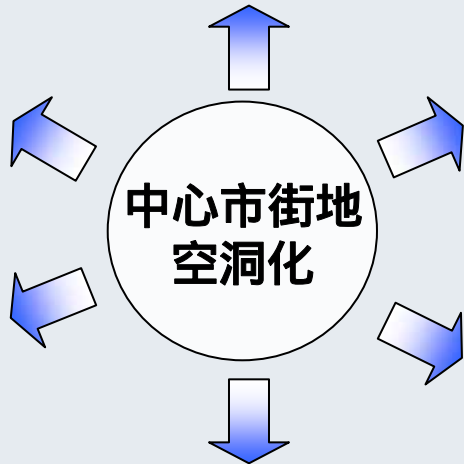
	1996年調査	2001年調査	2006年調査	1986年の第2回調査 以来過去最高
男性	27.2%	31.8%	<u>34.1%</u>	
女性	24.9%	27.4%	<u>30.2%</u>	

※国立社会保障・人口問題研究所より

## 『拡散型』都市構造

### スプロール化

- 背景
- ・人口増加
  - ・高成長
  - ・核家族化
  - ・大量生産大量廃棄



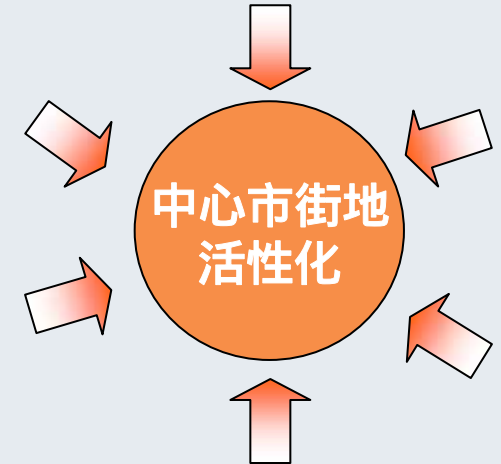
モータリゼーション未対応

大きな  
転換期

## 『集約型』都市構造

### 逆スプロール化

- 背景
- ・人口減少
  - ・低成長
  - ・拡家族化
  - ・環境重視化



モータリゼーション対応

ビジネス  
チャンス

不動産の地域一番

スプロール現象とは  
都市が無秩序・無計画に広がっていくこと。  
計画的な街路が形成されず、虫食い状態に  
宅地化が進む様子を指す。

# 当期の施策

- ① 一駐車場で多様な需要を取込む** → 売上増加

  - ◇料金変更 …時間帯別・曜日別
  - ◇車室別料金設定 …車室別
  - ◇軽自動車専用駐車場 …車種別
  
- ② 原 価 の 適 正 化** → コスト削減

  - ◇賃下げ
  - ◇不採算事業地の解約
  
- ③ 事業環境の変化への対応** → リスク低減

  - ◇還元方式の推進
  - ◇収支予測表のバージョンアップ

## ◇料金変更

- ①運営台数10,577台の内、半数を超える5,407台についてタイムリーな料金変更を実施
- ②前期は値上>値下だったが、当期は値下が値上の約2倍
- ③当期は基本料金は値上が値下げの約2.5倍、最大料金は値下が値上の約2.5倍

前期料金変更件数      4,199車室（値上計1,725車室、値下計1,441車室）

基本料金		最大料金			その他
値上	値下	値上	値下	導入	
1,179	608	546	833	316	717



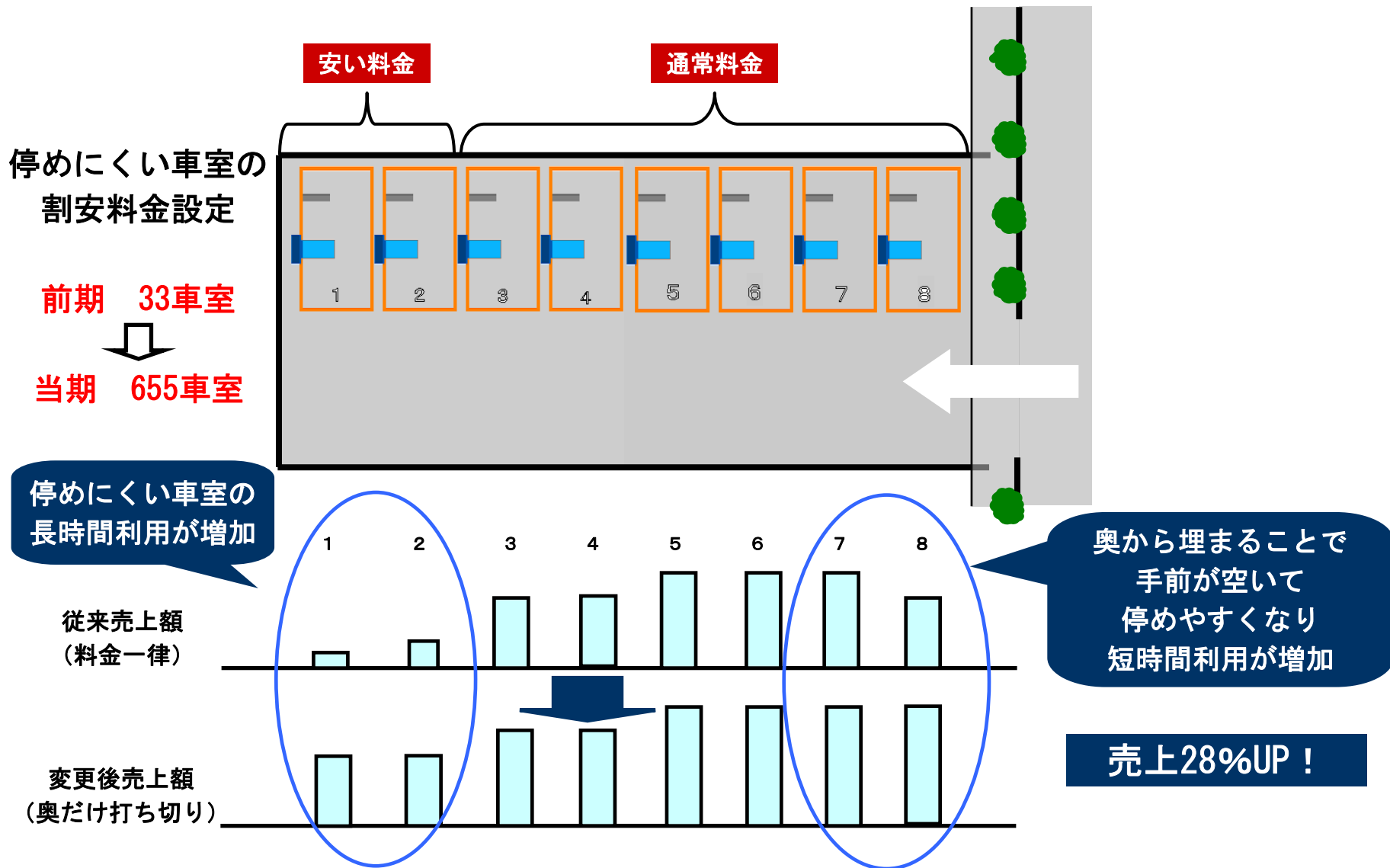
当期料金変更件数      **5,407車室**（値上計1,366車室、値下計2,779車室）

基本料金		最大料金			その他
値上	値下	値上	値下	導入	
<b>390</b>	149	976	<b>2,630</b>	274	988

（単位：車室）



## ◇車室別の料金設定



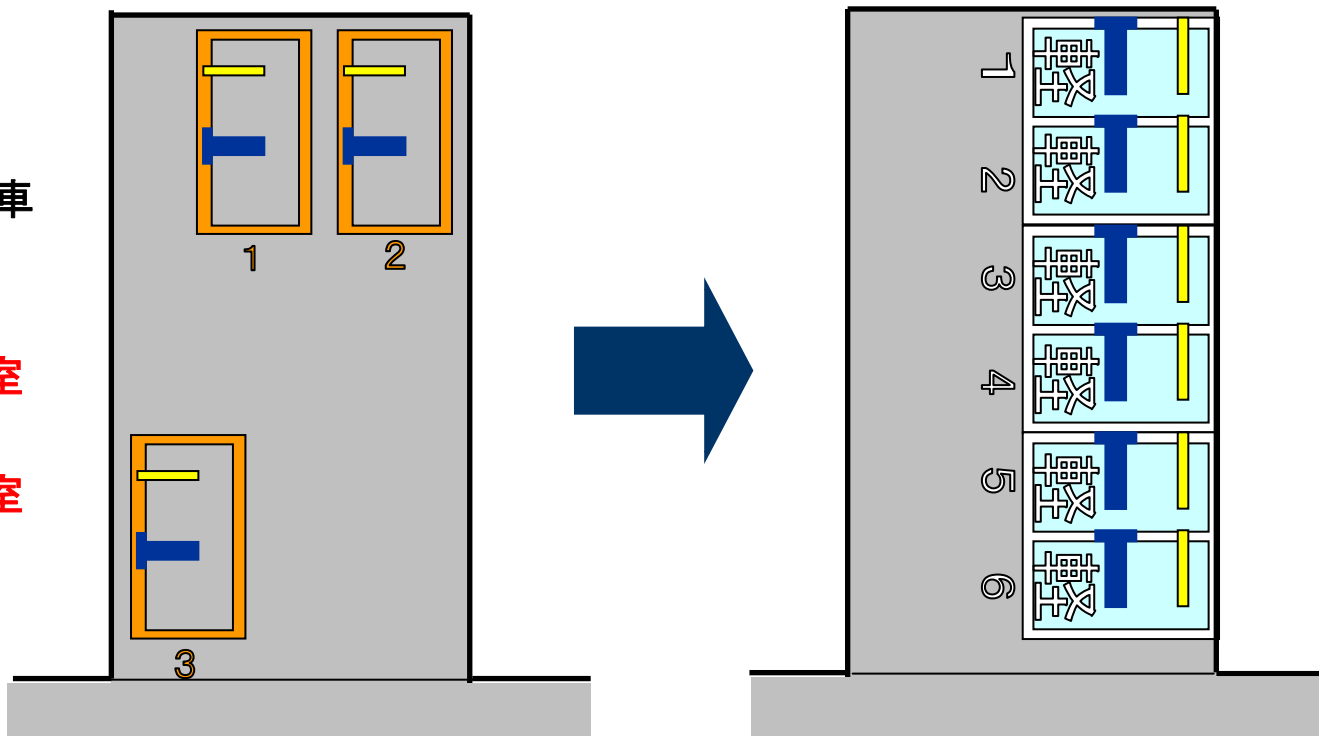
## ◇車種別料金設定

軽・小型自動車  
専用車室

前期 197車室



当期 248車室



■普通自動車の場合（15分100円）

1時間400円

×

3車室

||

1,200円

→ △25%

→ +100%



■軽自動車の場合（20分100円）

1時間300円

×

6車室

||

1,800円

料金を安くしても  
売上50%UP!

・ 2008年の新車販売では軽自動車が全体の4割以上。

## 原価の適正化

- ◇賃下げ
  - ◇不採算事業地の整理
- 解約数(当社都合)

前期367車室

-52車室

当期315車室

当社都合解約率 4.1%  
地主都合解約率 4.2%

当社都合解約率 3.0%  
地主都合解約率 2.4%

## 事業環境の変化への対応

- ◇還元方式の推進

前期217車室

+336車室

当期553車室

- 赤字リスクの回避
- 地主と利益相反しない

- ◇収支予測表のバージョンアップ

- 新規駐車場の粗利率アップ

# 成長戦略

## 賃借と保有のバランス

### 持続的投資の流れ

将来のための投資をしていない会社は淘汰される

第12期	賃借	保有
車室数	62%	38%
売上	74%	26%
粗利益	29%	71%



第13期	賃借	保有
車室数	67%	33%
売上	77%	23%
粗利益	37%	63%

## 固定方式と還元方式のバランス

### フィービジネス化の流れ

産業の発展過程でニーズが多様化していく

第12期	固定	還元
件数	533	11
車室数	5,315	217



第13期	固定	還元
件数	585	24
車室数	6,489	553

1. 立地判断の標準化

営業力の強化

2. 車室設計の標準化

企画力の強化

3. オペレーションの標準化

管理・運営力の強化



- ・ 軽自動車専用車室 (車種別料金設定)
- ・ 車室別料金設定

4. プライシングの標準化

運営力の強化

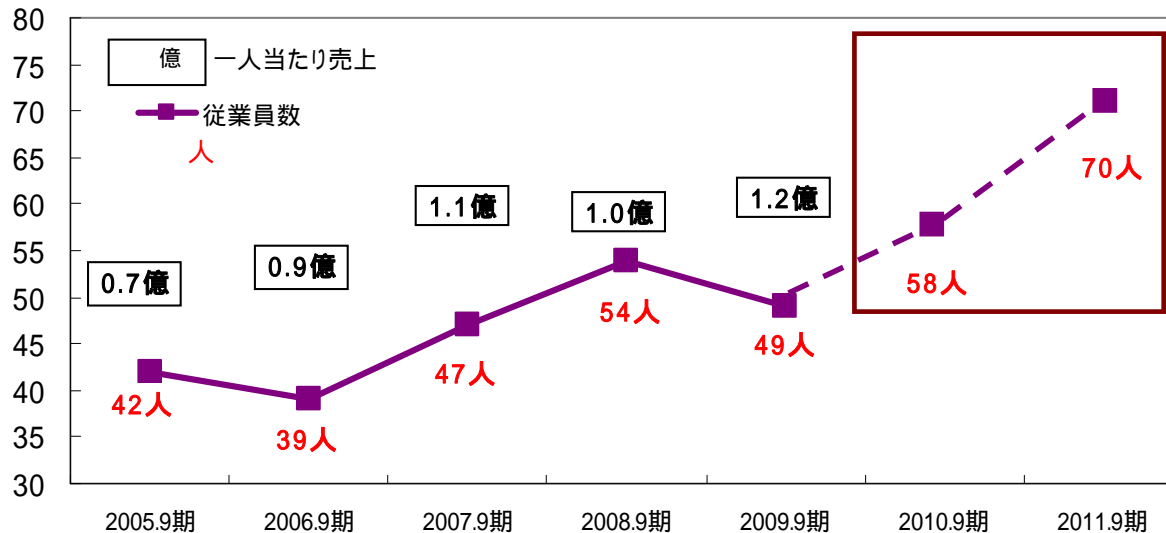


新規の粗利率アップ  
料金変更実績増

従業員数 (人)

従業員数と一人当たり売上の推移

営業力の強化 = 質 ↑ × 人数 ↑



アプローチ

土地購入のアプローチ  
・ 仲介不動産会社  
・ 金融機関

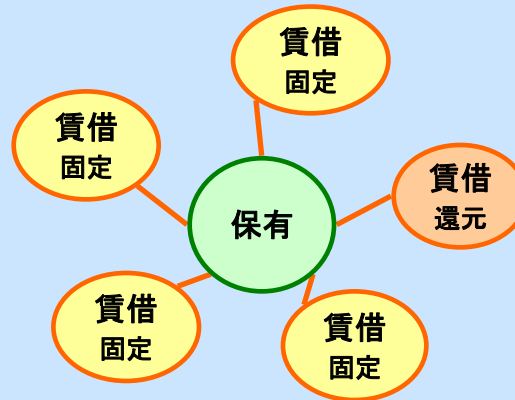
情報の拡大

営業する側から→営業される側へ

地域への  
土着化

保有+賃借情報  
ルートの構築

衛星的展開



地域

小さな一番から大きな一番

①町

②市区

③都道府県

しぼりこみ

一番

ひとつの一番から3つの一番

①車室数

②件数

③売上

シェアUP

不動

茨城県水戸市 当期19件856車室  
(保有駐車場646車室 保有比率 75.4%)

山梨県甲府市 当期13件213車室  
(保有駐車場146車室 保有比率 68.5%)

地域共通サービス券

## ①軽自動車専用車室の設置

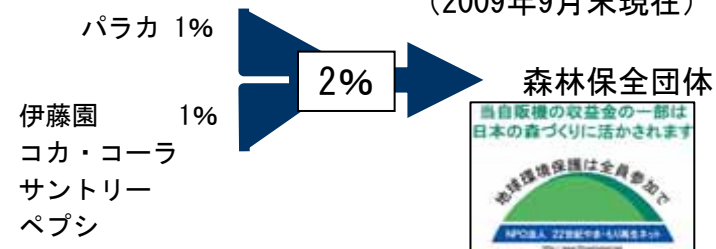
軽自動車は、炭酸ガス排出量が普通自動車平均の約60%

## ②省エネ型自販機

省エネ（ノンフロン、ヒートポンプ）型自動販売機への載せ替え促進  
（2009年9月末現在 279台）

## ③共同寄付の仕組み

共同寄付対象自動販売機 276台  
（2009年9月末現在）



## ④社員研修 ～植林と間伐活動～

2007年



栃木県矢板市の「山縣農場」の森林で植林と間伐作業を行いました。  
「山縣農場」は、山縣有朋公爵が自らの理想を実現するために1886年（明治19年）に栃木県那須野が原の西部に開場した森林です。

2008年



三井物産株式会社が国内に保有する73ヶ所の社有林（約44,000ヘクタール・保有面積で日本企業第3位）の一つである千葉県君津市の亀山山林にて、植林と間伐作業を行いました。

2009年



東京都檜原村で14代続く「田中林業」の森林にて、間伐の準備である「下草刈り」を行いました。また、「東京都檜原都民の森」のセラピーロードを訪れ、森林セラピーを体感してきました。



地球温暖化ガスの『削減』と 森林保全事業支援による『吸収』



## 連結

			前期比
売上高	:	65.8億円	+ 8.6%
売上総利益	:	18.7億円	+ 10.9%
営業利益	:	11億円	+ 8.3%
経常利益	:	7.7億円	+ 7.3%
当期純利益	:	4.4億円	+ 24.3%
1株当たり純利益	:	9,544円09銭	



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