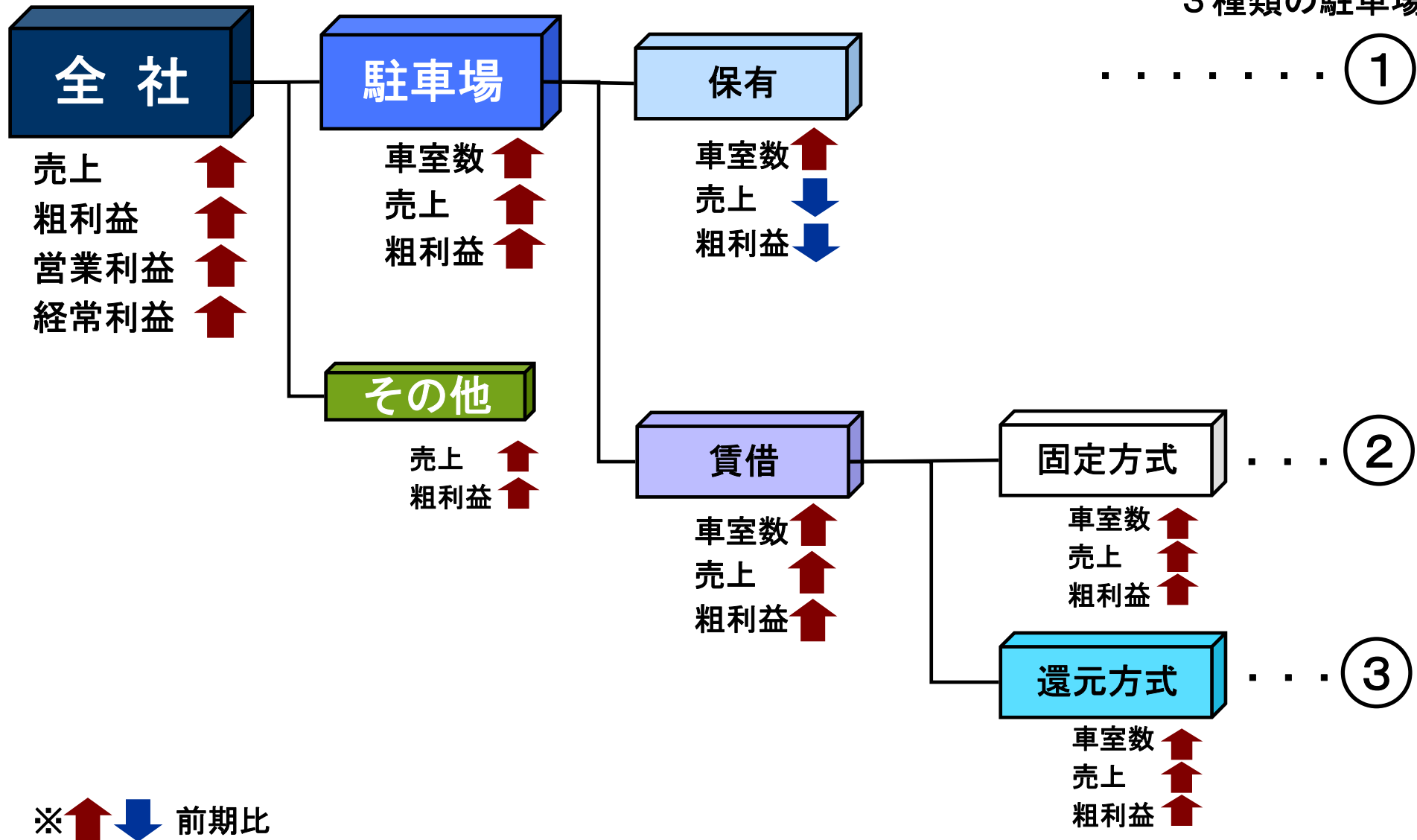


**2010年9月期（2009.10-2010.9）  
本決算説明資料**

2010年11月5日  
パラカ株式会社  
（東証マザーズ：4809）

# 2010年9月期 決算状況

### 3種類の駐車場



	2009年9月期		2010年9月期		前期比
	前期	構成比	当期	構成比	
売上高	60億6,004万	100.0%	67億3,871万	100.0%	+ 11.2%
売上総利益	16億9,111万	27.9%	20億4,243万	30.3%	+ 20.7%
営業利益	10億1,564万	16.8%	12億8,554万	19.1%	+ 26.6%
経常利益	7億2,164万	11.9%	10億 709万	14.9%	+ 39.6%
税引前純利益	6億3,715万	10.5%	9億7,652万	14.5%	+ 53.3%
当期純利益	3億5,400万	5.8%	5億6,667万	8.4%	+ 60.1%
駐車場残高	10,577車室	-	11,534車室	-	+ 9.0%

前期に引続き  
最高益

## 連結

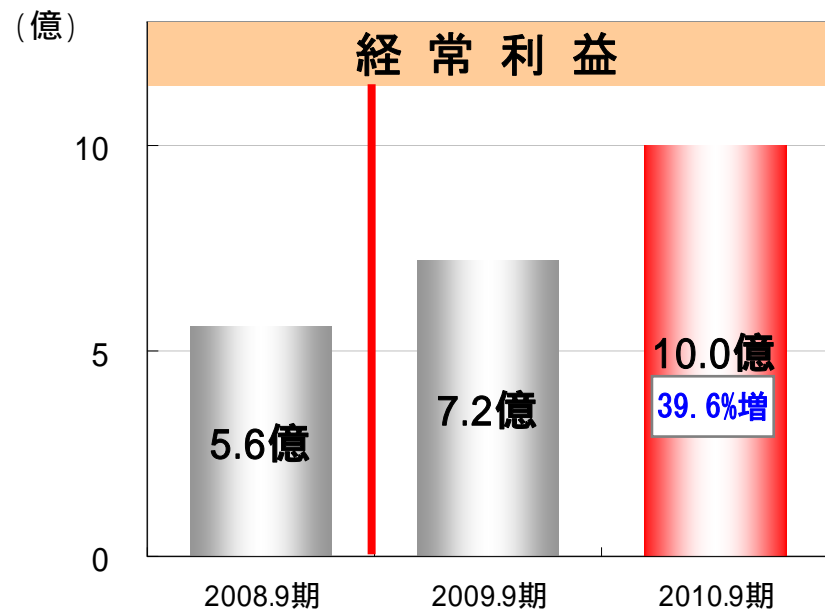
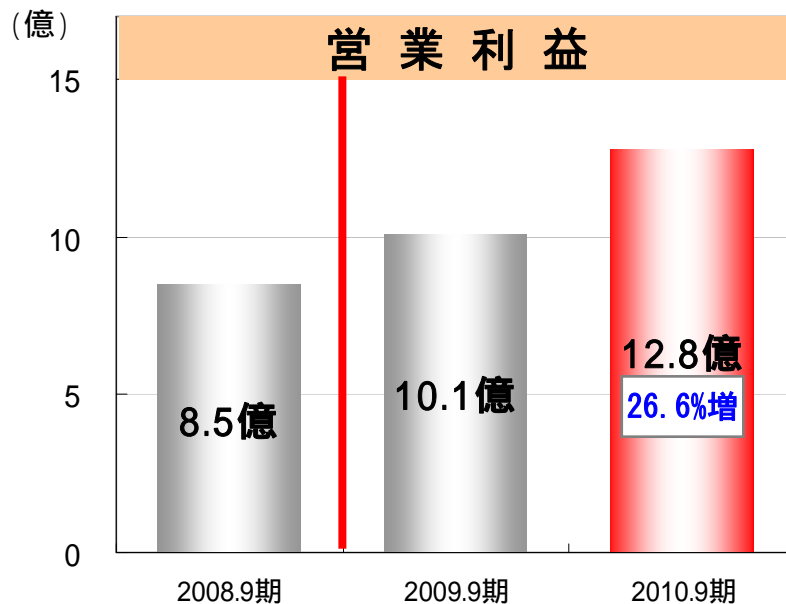
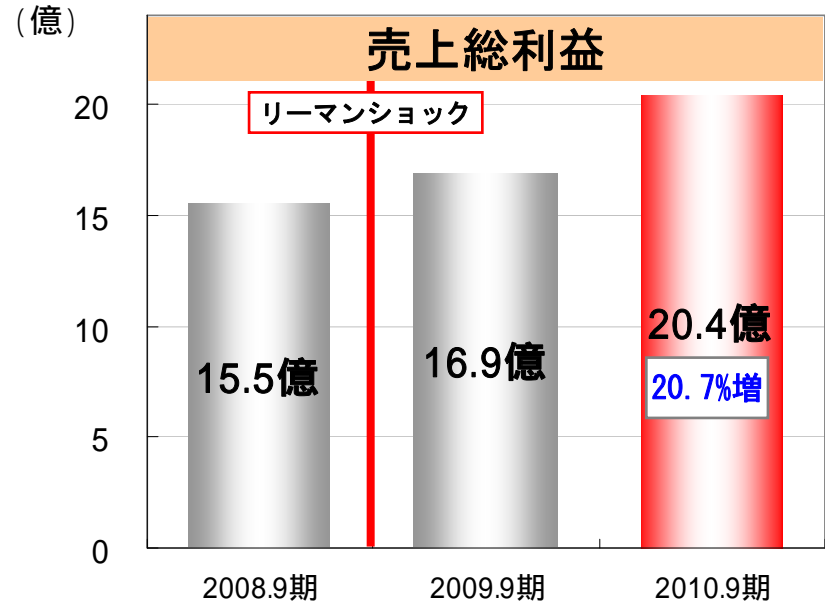
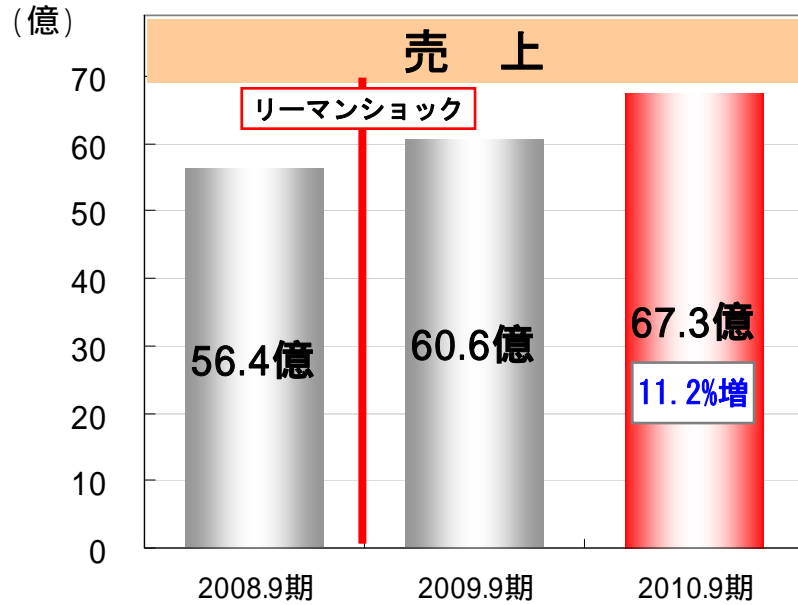
	2008年9月末	2009年9月末	増減%	2010年9月末	増減%
<b>資産の部</b>					
<b>資産合計</b>	<b>167億6,637万</b>	<b>176億872万</b>	<b>+5.0%</b>	<b>179億2,725万</b>	<b>+1.8%</b>
流動資産	26億26万	19億7,341万	-24.1%	20億6,397万	+4.6%
現金・預金	15億6,554万	15億8,329万	+1.1%	16億3,134万	+3.0%
固定資産	141億6,611万	156億3,530万	+10.4%	158億6,327万	+1.5%
有形固定資産	138億8,821万	152億9,051万	+10.1%	153億5,673万	+0.4%
無形固定資産	1,129万	1,135万	+0.5%	7,049万	+520.8%
投資等	2億6,660万	3億3,343万	+25.1%	4億3,605万	+30.8%
<b>負債の部</b>					
<b>負債合計</b>	<b>121億6,326万</b>	<b>128億1,509万</b>	<b>+5.4%</b>	<b>127億950万</b>	<b>-0.8%</b>
流動負債	13億5,742万	15億913万	+11.2%	18億874万	+19.9%
固定負債	108億584万	113億595万	+4.6%	109億76万	-3.6%
<b>純資産の部</b>					
<b>純資産合計</b>	<b>46億310万</b>	<b>47億9,362万</b>	<b>+4.1%</b>	<b>52億1,774万</b>	<b>+8.8%</b>
株主資本	47億396万	49億5,800万	+5.4%	54億7,922万	+10.5%
資本金	15億7,680万	15億7,680万	-	15億7,680万	-
資本剰余金	16億680万	16億680万	-	16億680万	-
利益剰余金	15億2,122万	18億7,522万	+23.3%	23億9,644万	+27.8%
自己株式	△87万	△1億84万	-	△1億84万	-
<b>1株当たり純資産</b>	<b>96,854円<sub>56銭</sub></b>	<b>105,454円<sub>04銭</sub></b>	<b>+8.9%</b>	<b>114,545円<sub>10銭</sub></b>	<b>+8.6%</b>

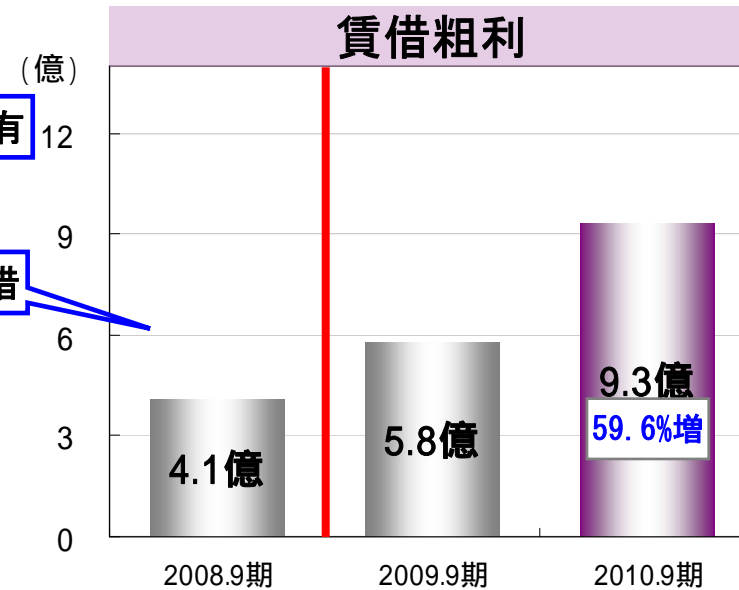
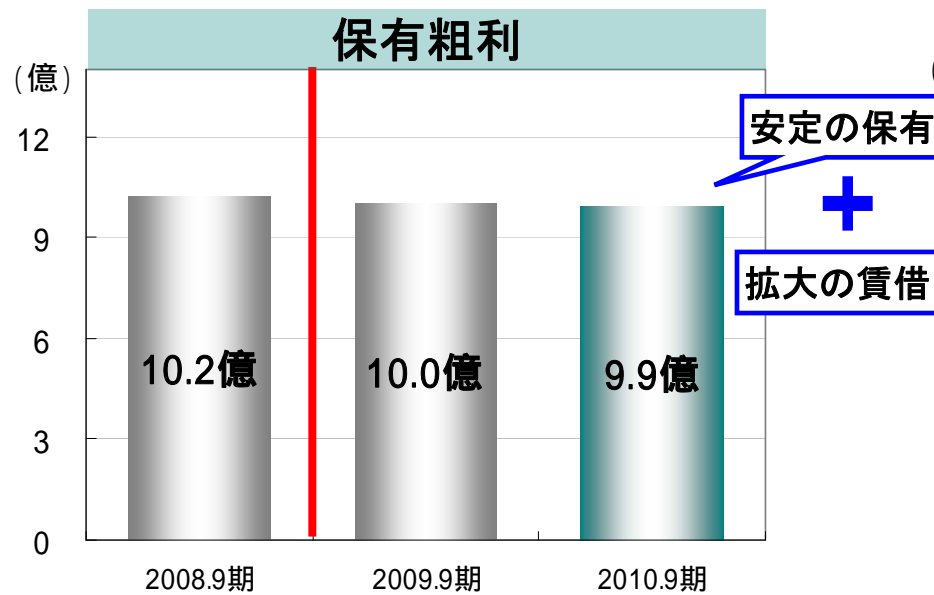
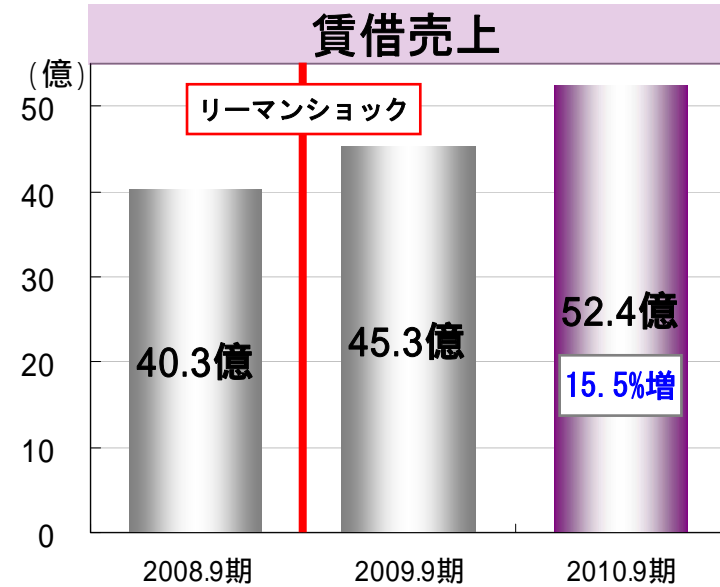
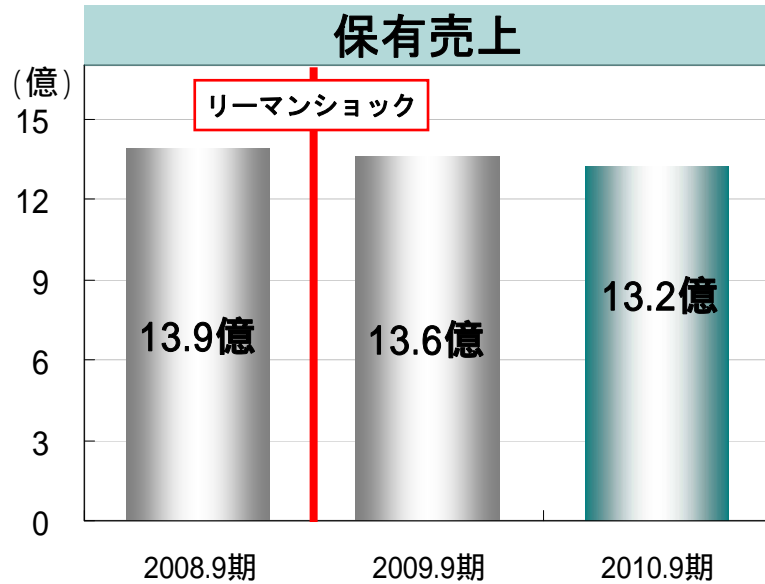
駐車場用地 145億

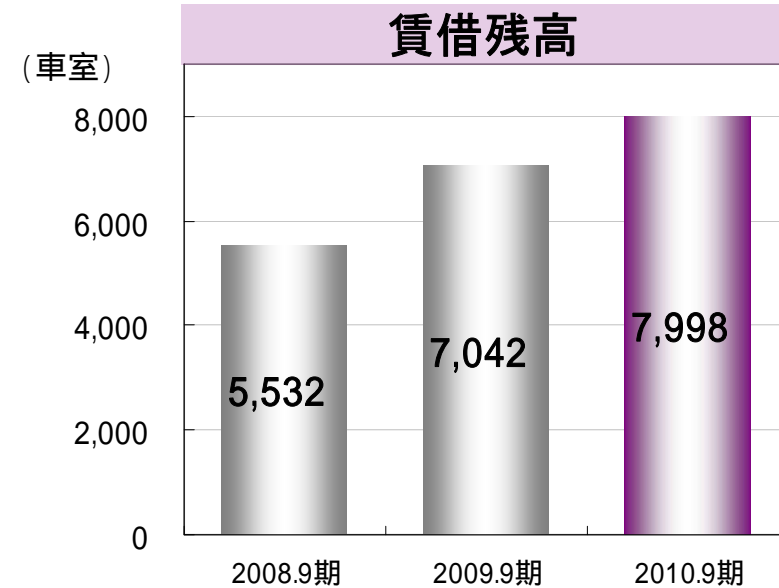
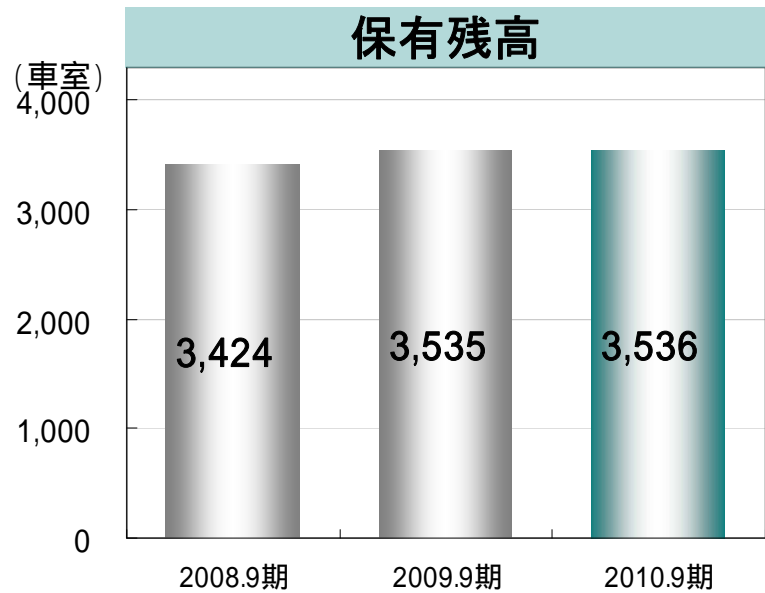
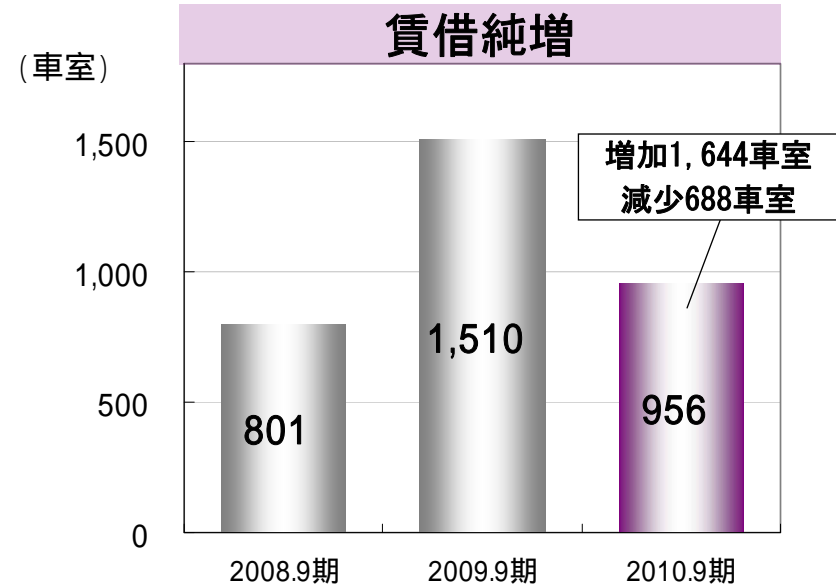
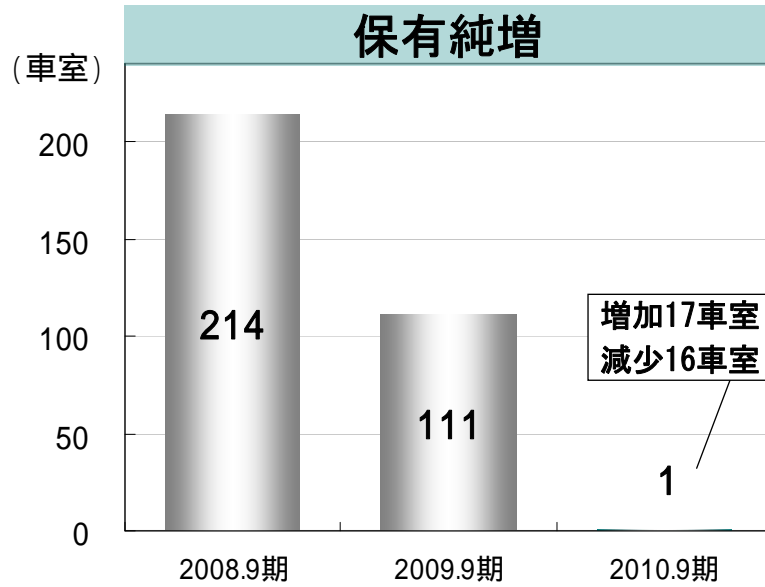
自己資本比率  
29.0%

# 売上及び利益の推移

1. 決算状況④









# 業績好調の要因

## 1 事業ポートフォリオのバランス

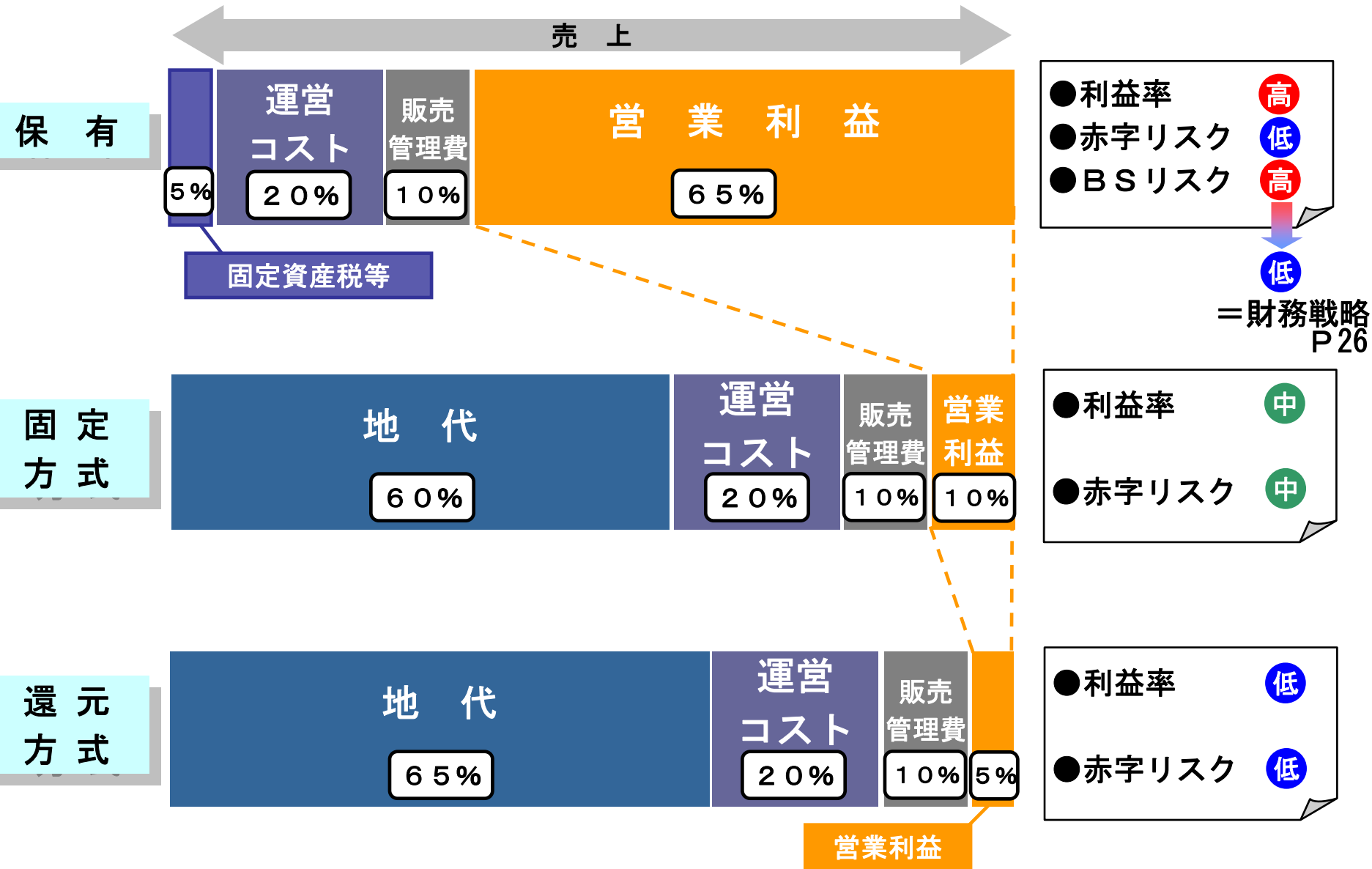
- 三種類の駐車場モデル比較
- 還元方式の推進
- バランスの改善

## 2 対策をタイムリーに

- P P I（パラカ・パーキング・インデックス）
- 多種多様な料金設定

## 3 パーキング業界の特徴

- ニーズビジネスと大きな潜在需要
- 自動調整機能



## 薄利多売

保有 営業利益65%

還元 営業利益5%



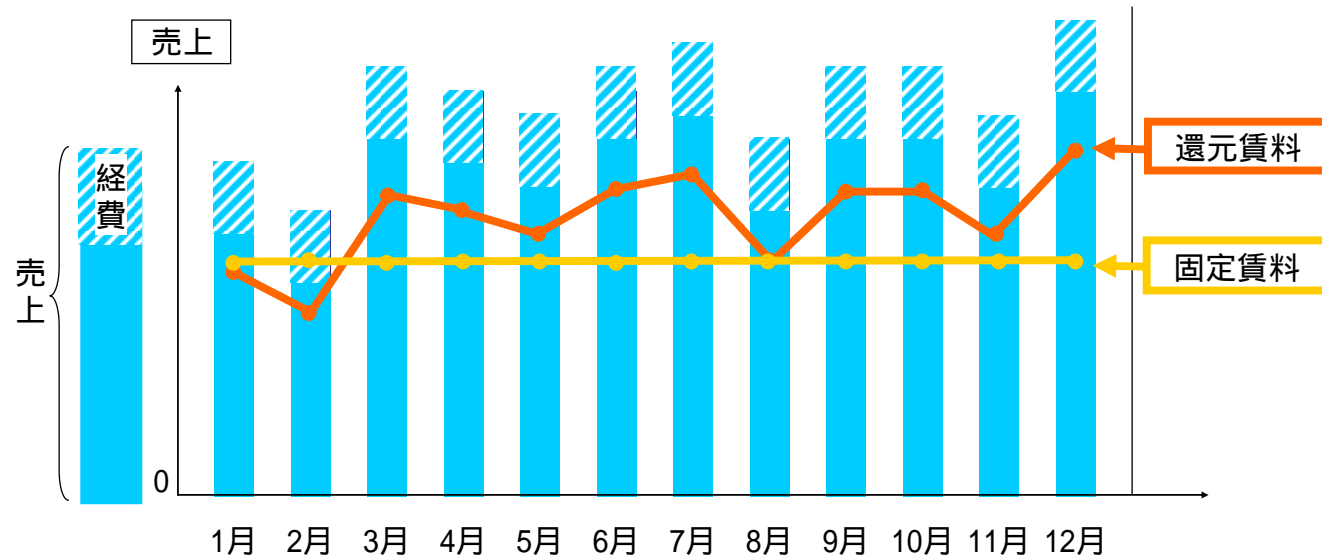
利益率の高い保有駐車場があるから薄利多売モデルの還元方式が可能になる！

## 還元方式の特徴

固定方式は地主に払う金額を決める  
還元方式は地主に払う率を決める

新規開拓の新たなメニュー

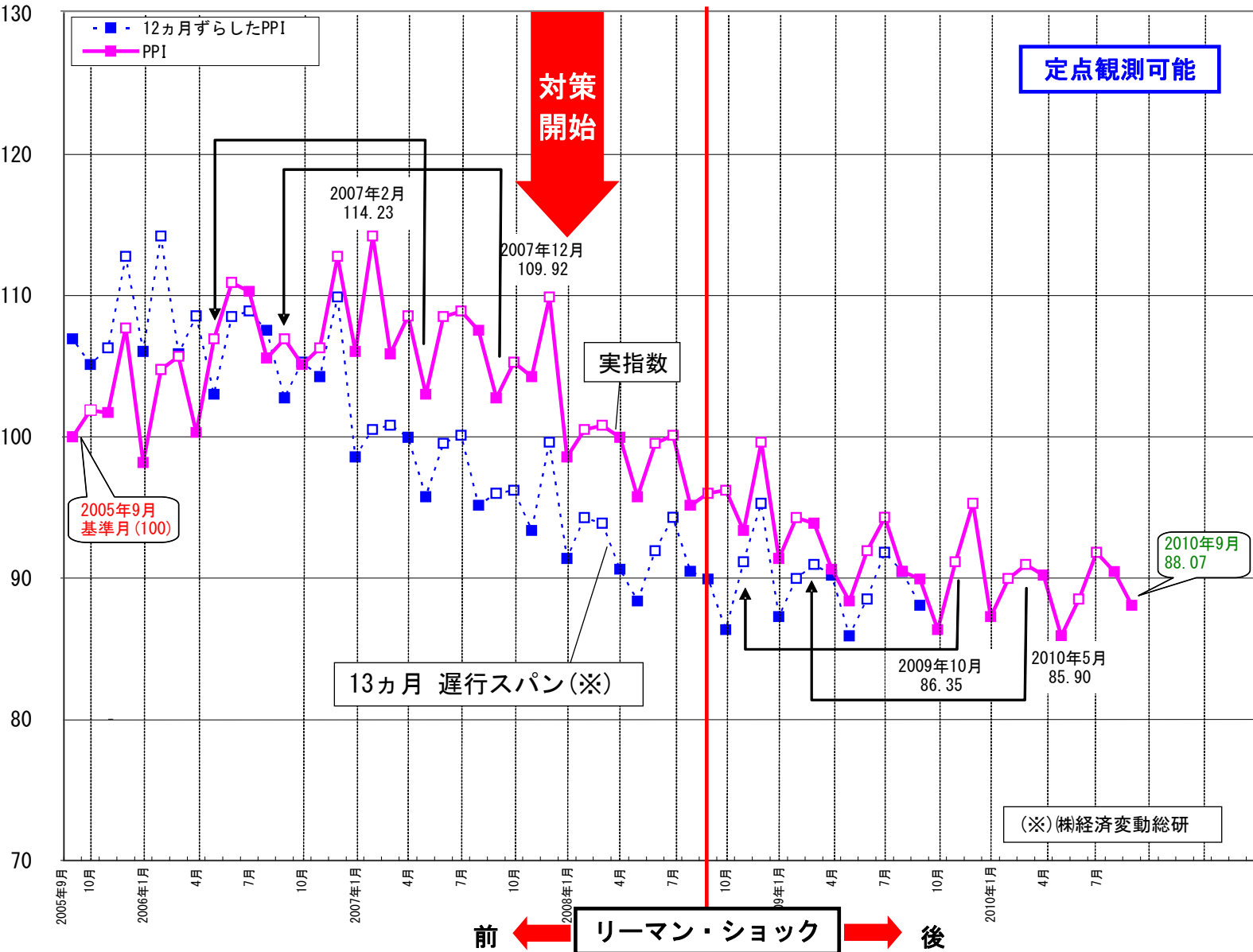
- |                     |  |
|---------------------|--|
| ①固定に比べ<br>当社のリスクが低い | —— 還元方式は賃料が高い<br>→新規開拓が増える                     |
| ②毎月売上を地主に報告         | —— 還元方式は透明性が高い<br>→価値がわかる、経済がわかる               |
| ③固定方式は利害が相反         | —— 還元方式は共存共栄関係<br>お互いに売上が上がった方がハッピー<br>→地主の協力も |



		第13期	→	第14期	
車室数	保有	3,535		3,536	
	固定	6,489		7,016	8.1%増
	還元	553		982	77.6%増
売上	保有	13.6億		13.2億	
	固定	43.8億		49.5億	13.0%増
	還元	1.5億		2.8億	86.7%増
粗利	保有	10.0億		9.9億	
	固定	5.7億		8.7億	52.6%増
	還元	0.1億		0.5億	400%増

※還元方式は第13期より開始

## PPI : パラカ パーキング インデックス (保有駐車場の売上指数)



①

赤上	= 前年比マイナス
青下	
青上	= 前年比プラス
赤下	

↓

逆転したとき転換

②

白抜き = 前月比プラス

塗りつぶし = 前月比マイナス

↓

の関係

■ □	順動
■ □	正常
■ □	逆動
□ ■	変化の予兆

PPI 計算方法

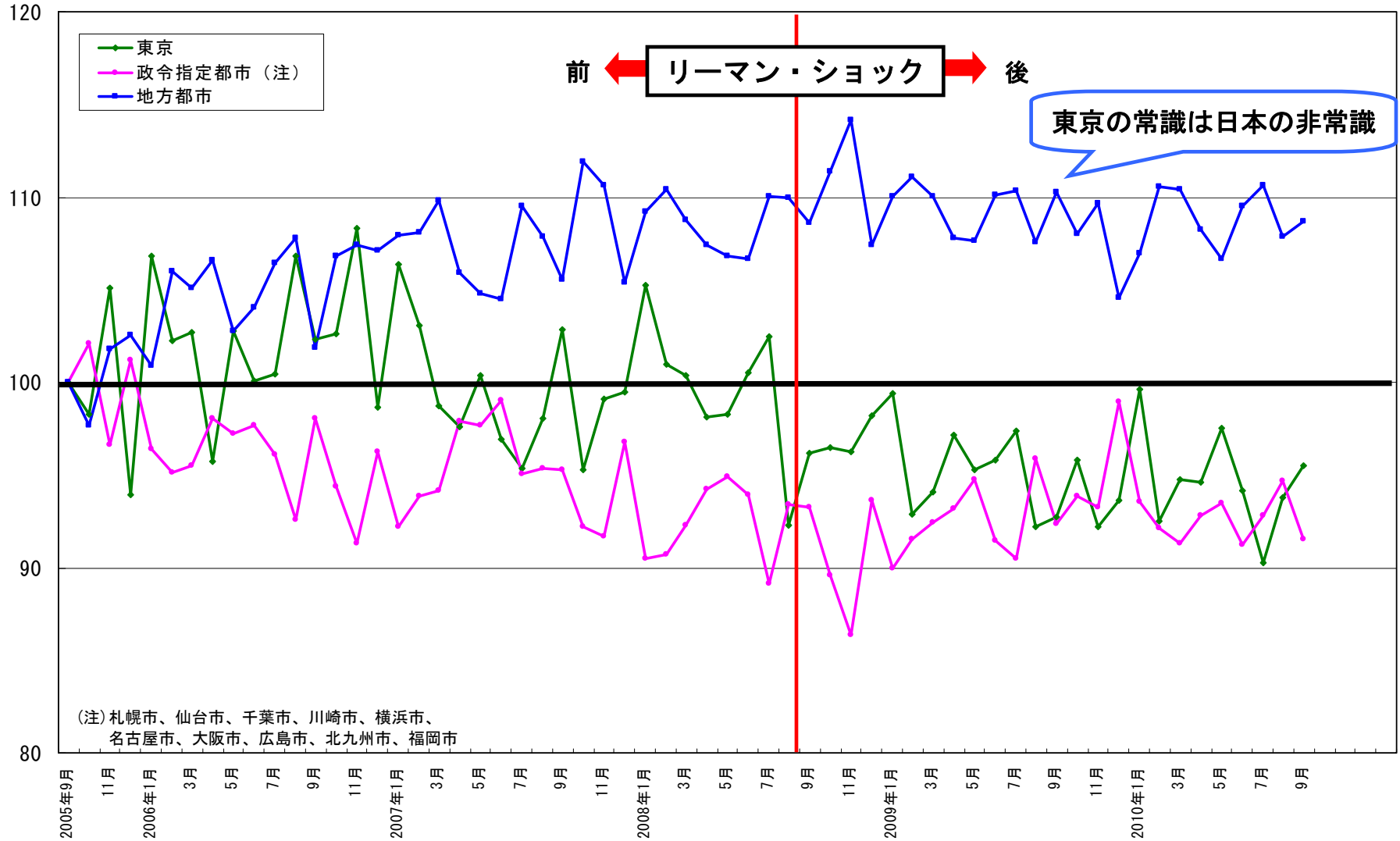
$$An+Bn+Cn+Dn$$

$$A+B+C+ (Dn) / (An+Bn+Cn) / A+B+C$$

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。

② 2005年9月の売上を100として指数化。

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）



## ◇時間別料金設定



### 第13期の変更

値上1,366車室 < 値下2,779車室

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



僅差に

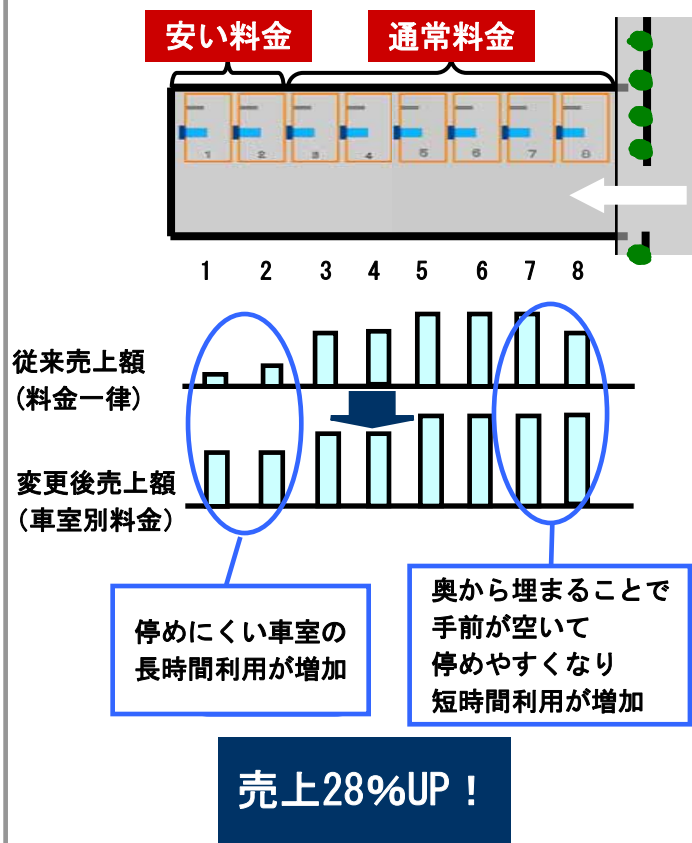
### 第14期の変更

値上1,031車室 < 値下1,167車室

最大料金		
値上	値下	導入
631	1,167	260
基本料金		その他
値上	値下	
400	0	1,217

(単位：車室)

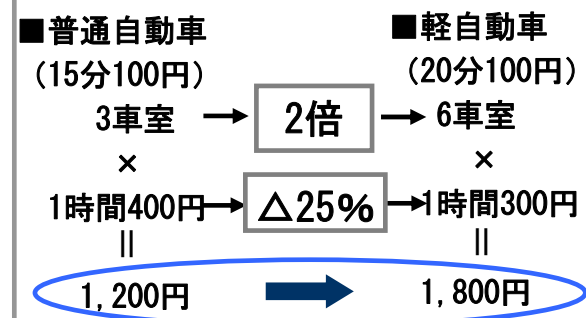
## ◇車室別料金設定



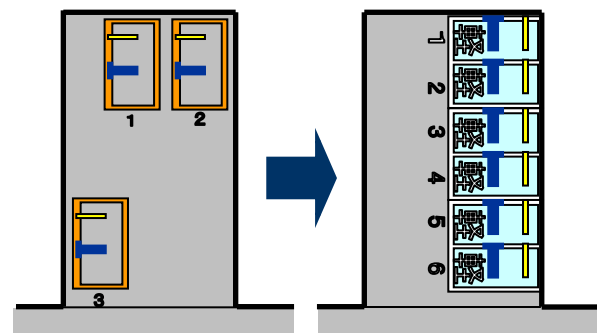
第13期末 94件655車室

第14期末 156件852車室

## ◇車種別料金設定



料金を安くしても売上50%UP!



第13期末 64件248車室

第14期末 98件377車室

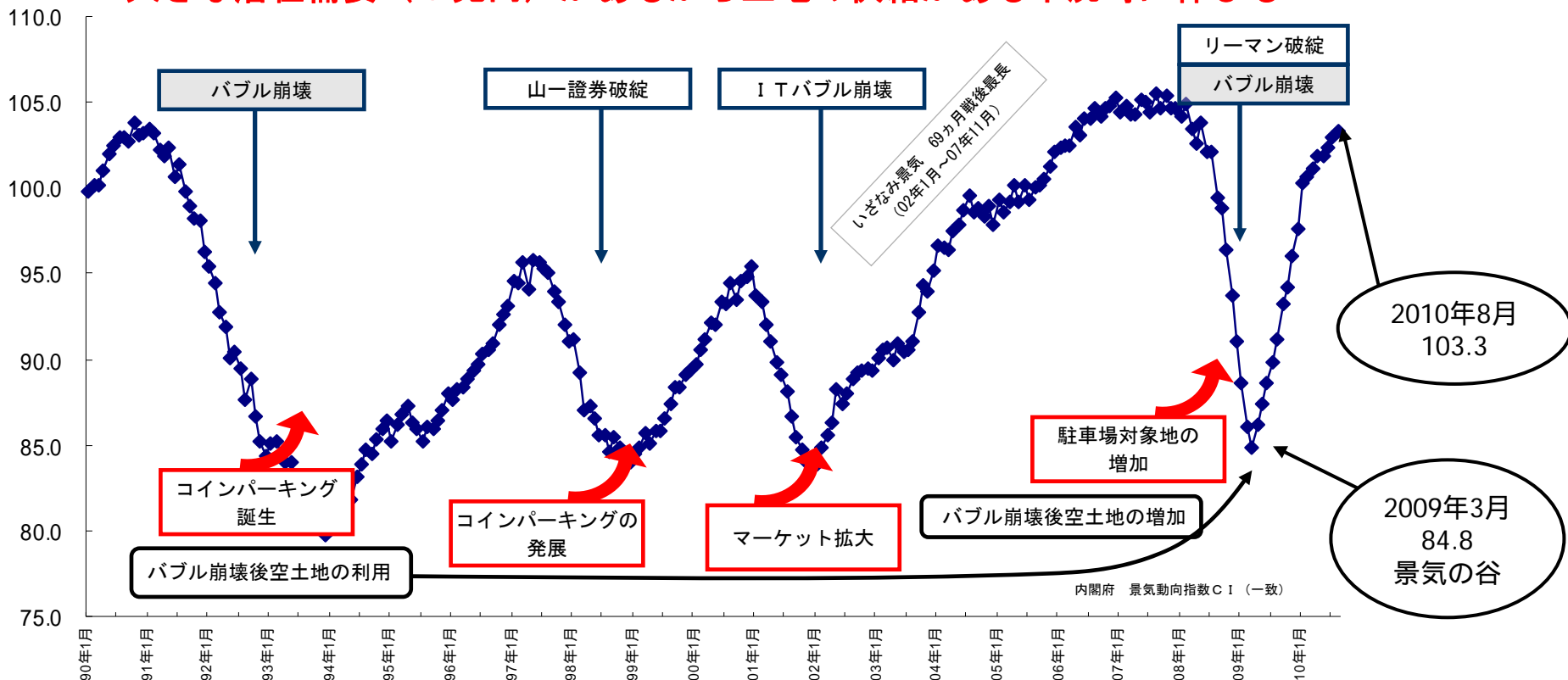
→ P32 (自動車保有台数資料)



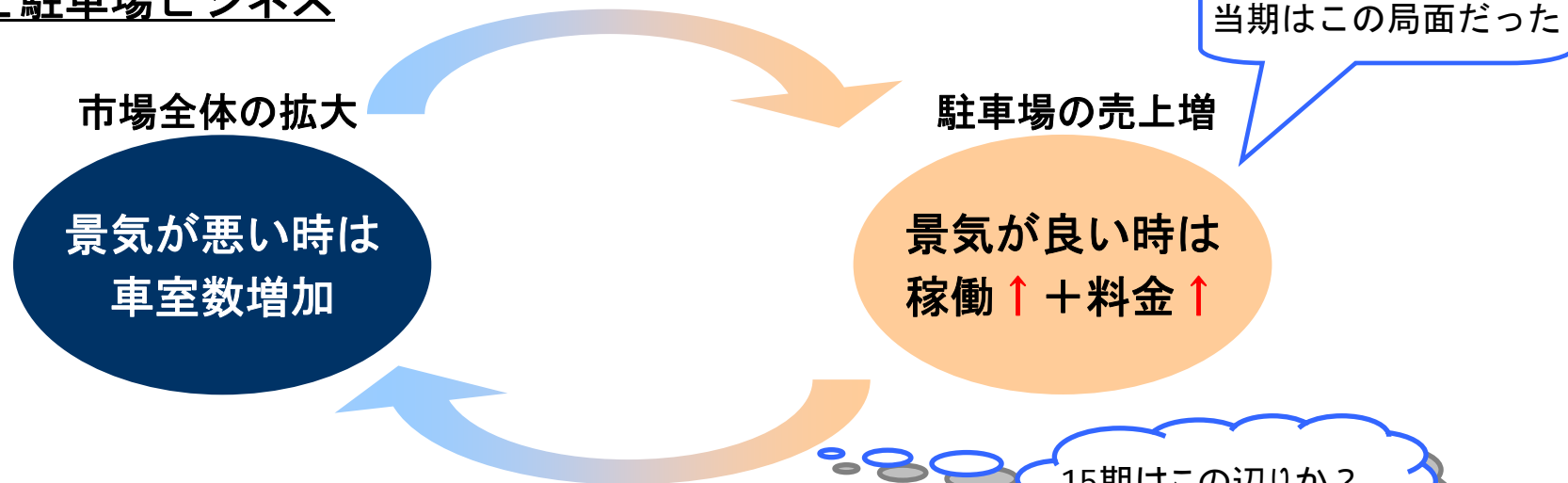
駐車場はNeedsビジネスだから不況の影響を受けにくい



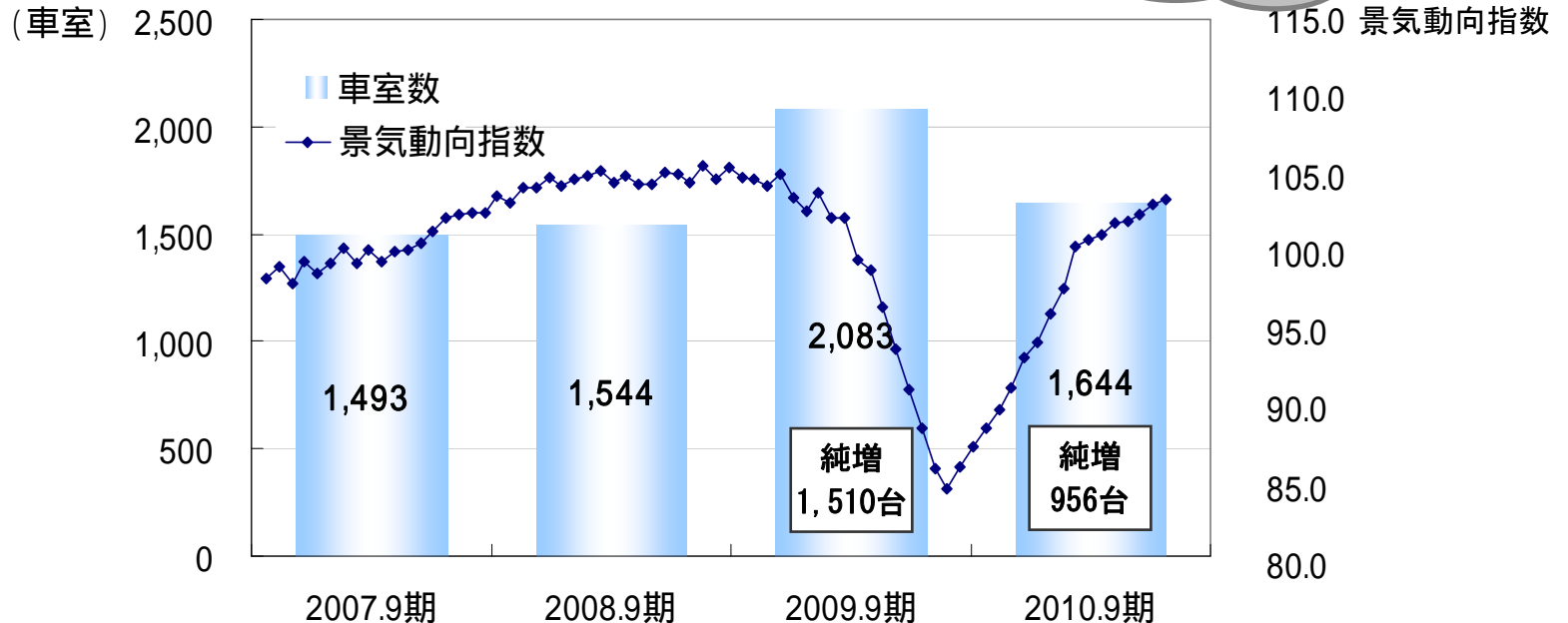
大きな潜在需要 (5兆円) があるから土地の供給がある不況時に伸びる



## 景気循環と駐車場ビジネス



## 景気動向指数と賃借駐車場新規開拓車室数の推移



# 成長戦略

## 1 積極的拡大ステージへ

- 営業力の強化
- 新規開拓の加速

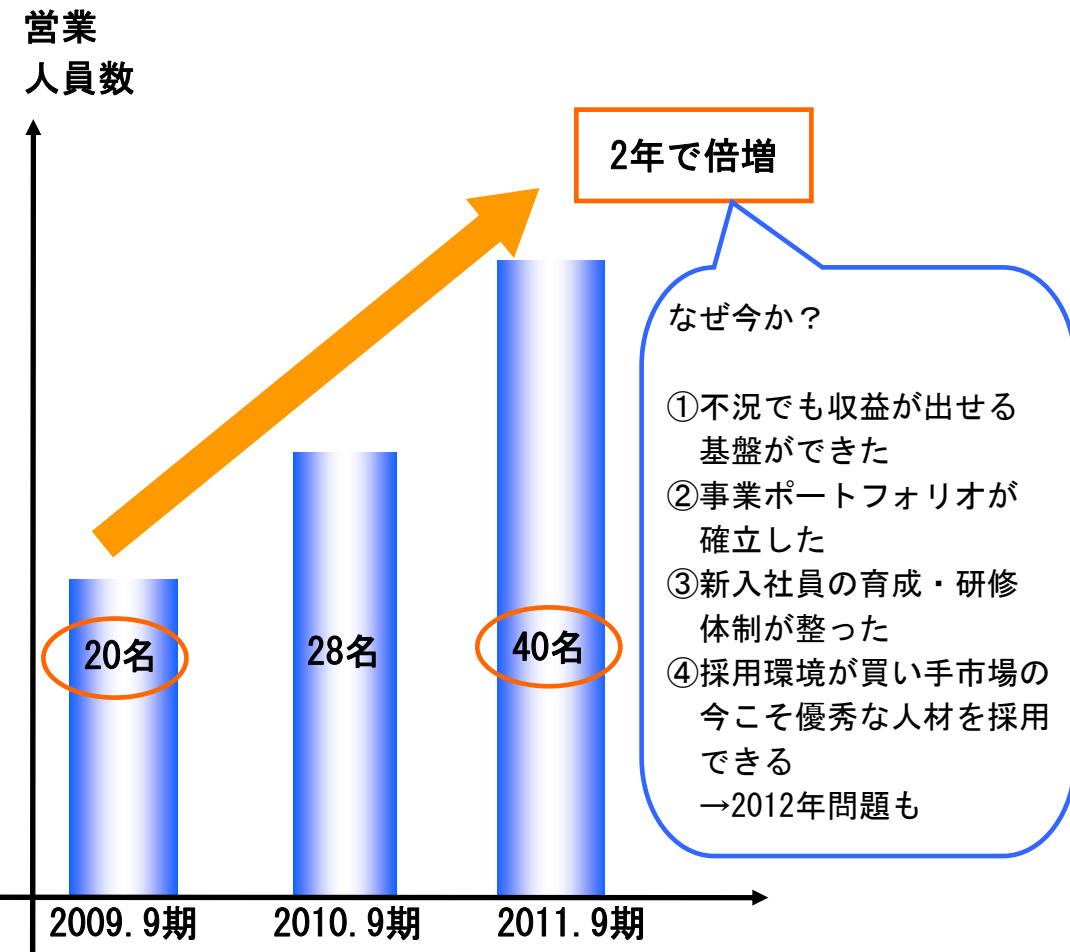
## 2 大都市と地方都市の位置付け

- 高単価の大都市と可能性の地方
- 2つの流れ

## 3 衛星的展開と地域一番戦略

## 4 財務戦略

### 1. 営業人員計画



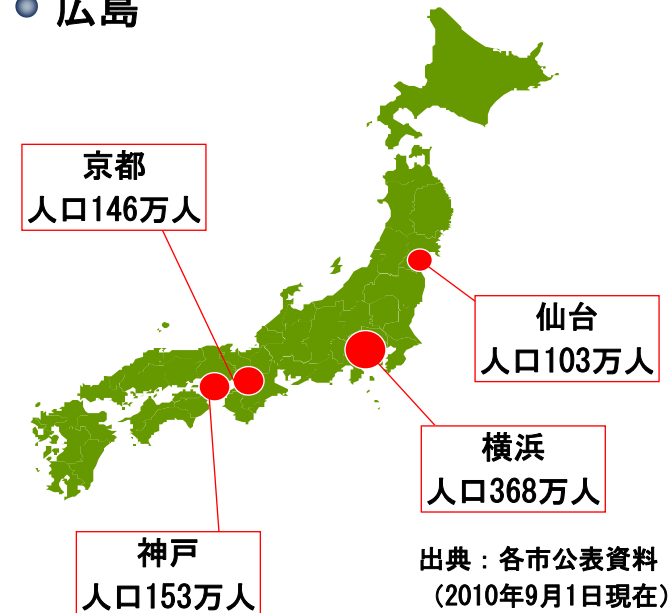
### 2. 営業所の新規開設

#### 既存

- 東京
- 大阪
- 名古屋
- 福岡
- 広島

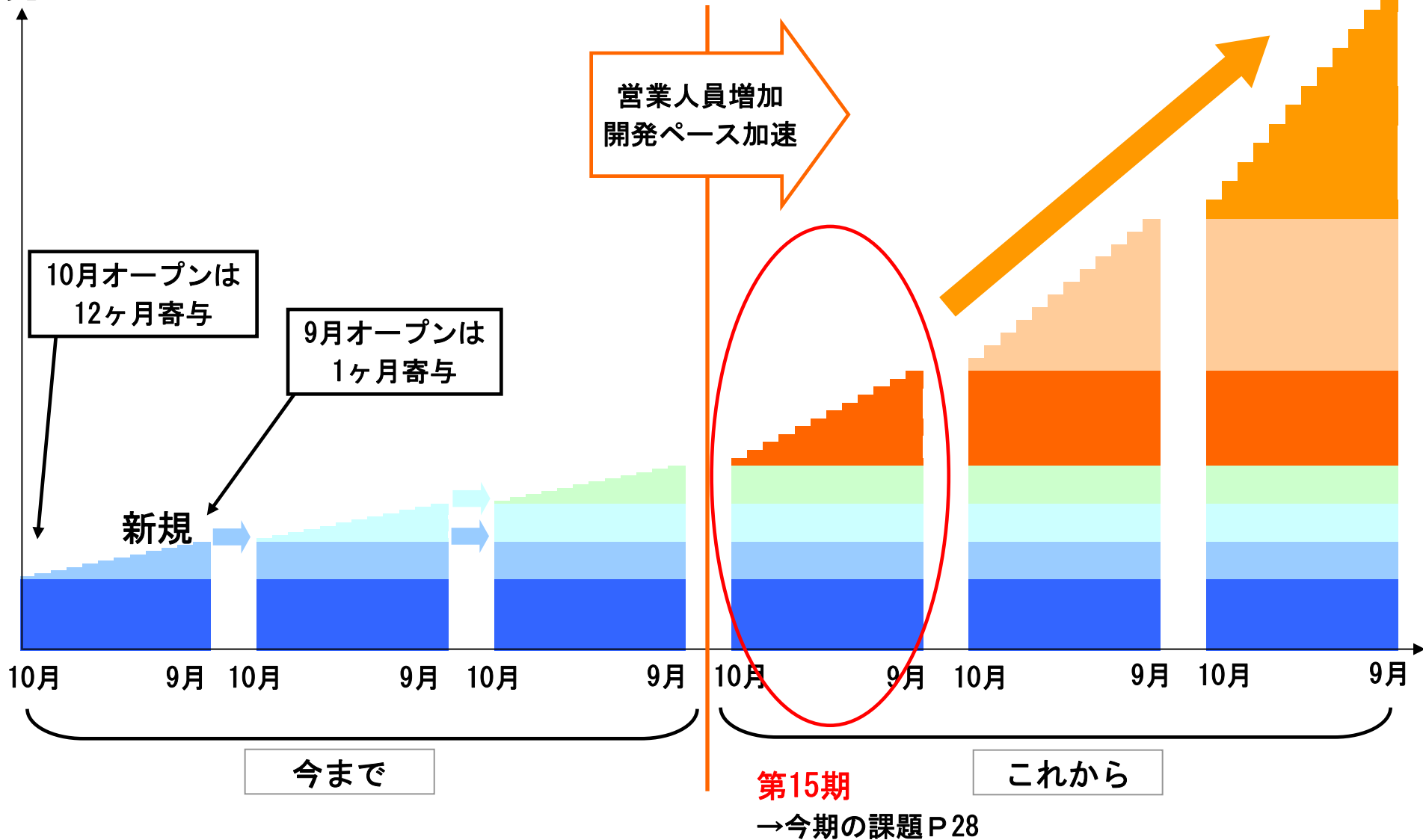
#### 新設候補地

- 横浜
- 神戸
- 京都
- 仙台



出典：各市公表資料  
(2010年9月1日現在)

売上



## 構成比

	大都市圏	地方
車室構成	54%	46%
売上構成	70%	30%
1台当り月売上	6.5万円	2.8万円

### 大都市圏

台あたり売上が大きく、マーケットが大きい  
大都市圏が量的には新規開拓の中心

→ 賃借駐車場が主となる

### 地方

地方都市の可能性は大きい

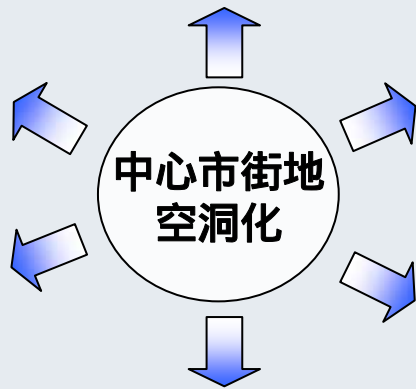
→ 保有駐車場を核に衛星的展開

# 中央集権から地方分権へ 拡散型から集約型へ

## 『拡散型』都市構造

### スプロール化

- 背景**
- ・人口増加(人口ボーナス)
  - ・高成長
  - ・核家族化
  - ・大量生産大量廃棄(部分効率)



モータリゼーション未対応  
(主に道路と駐車場)

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。

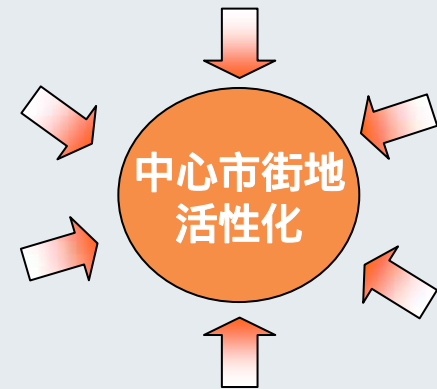


不動産の地域一番

## 『集約型』都市構造

### コンパクトシティ (逆スプロール化)

- 背景**
- ・人口減少(人口オーナス)
  - ・低成長
  - ・拡大家族化
  - ・環境重視化(全体効率)



モータリゼーション対応  
= 駐車場



### 情報の拡大

土地を借りるのではなく買う。  
↓  
売買の仲介料 > 賃借の仲介料  
不動産会社にとってメリット大

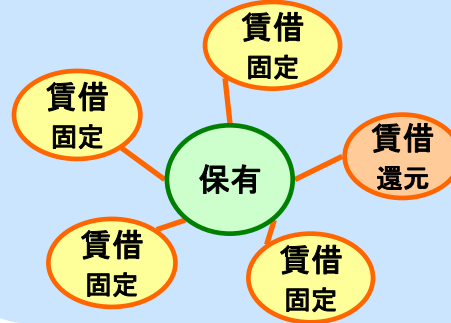
営業する側から営業される側へ  
わずか20名の営業員で  
41都道府県に展開

### 地域への 土着化

保有  
+  
賃借

**第1段階**  
点から線へ

### 衛星的展開



**第2段階**  
線から面へ

### 地域

### 一番

### 不動

小さな一番から大きな一番  
アンテナ駐車場  
→しぼりこみ

- ①町
- ▶ ②市区
- ▶▶ ③都道府県

ひとつの一番から3つの一番

- ①車室数 シェアUP
- ▶ ②件数
- ▶▶ ③売上

茨城県水戸市 当期19件877車室  
(保有駐車場646車室 保有比率 73.7%)  
山梨県甲府市 当期15件222車室  
(保有駐車場146車室 保有比率 65.8%)  
地域共通サービス券

**第3段階**  
不動の  
地域一番

### パラカ水戸市街地駐車場MAP



(19ヶ所 877台)



駐車場名	区分	台数
(1) 水戸駅前第1	自社	349
(2) 水戸駅前第2	自社	13
(3) 水戸駅前第3-4	自社/賃借	6
(4) 水戸駅前第5	賃借	8
(5) 水戸市南町第1	自社	28
(6) 水戸市南町第2	賃借	16
(7) 水戸市南町第3	賃借	7
(8) 水戸市南町第4	賃借	8
(9) 水戸市泉町第1	自社	35
(10) 水戸市泉町第2-3	自社/賃借	20
(11) 水戸市泉町第4	自社	13
(12) 水戸市天王町第1	自社	24
(13) 水戸市天王町第2	自社	46
(14) 水戸市栄町第1	賃借	17
(15) 五軒町第1	自社	121
(16) 五軒町第2	賃借	36
(17) 水戸市大工町第1	賃借	16
(18) 水戸市大工町第2	賃借	5
(19) 赤塚駅前第1	賃借	109

## パラカ共通サービス券が 使用できます！

どんどん広がる  
共通サービス券の輪



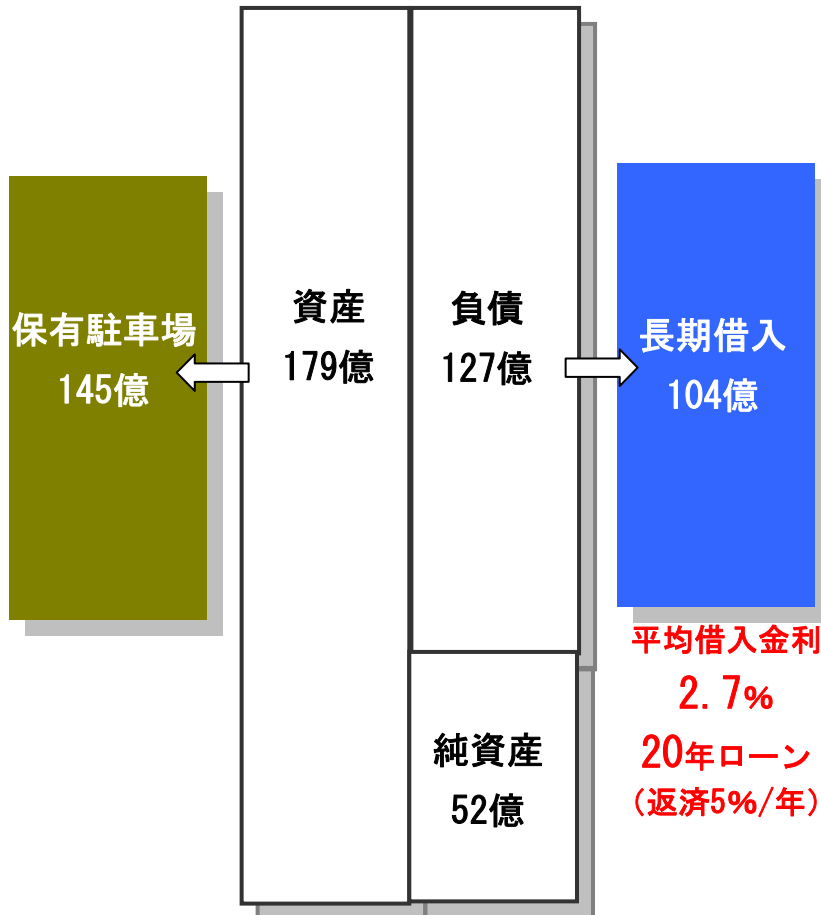
このステッカーの貼ってある店舗で  
サービス券がもらえます。

サービス内容については、各店舗へお問い合わせ下さい。

赤塚駅南口にも  
109台あります。



### 貸借対照表（連結）



### 強化策

銀行借入『期間』の長期比率を高めること  
→自己資本比率を高めることと同様の効果

長期比率 100%

### 運用策

銀行借入『金利』の固定・変動金利のバランス

→基本は固定金利  
本業のリスクはとるが金利の変動リスクはおさえる

金利固定比率 91%

### 銀行借入の特徴

- 期間  長い  短い
- 返済  期間均等  期日一括
- 出口  未来永劫 駐車場  借換え or 売却
- 金利  固定  変動



安定した  
資金調達

不安定な  
資金調達



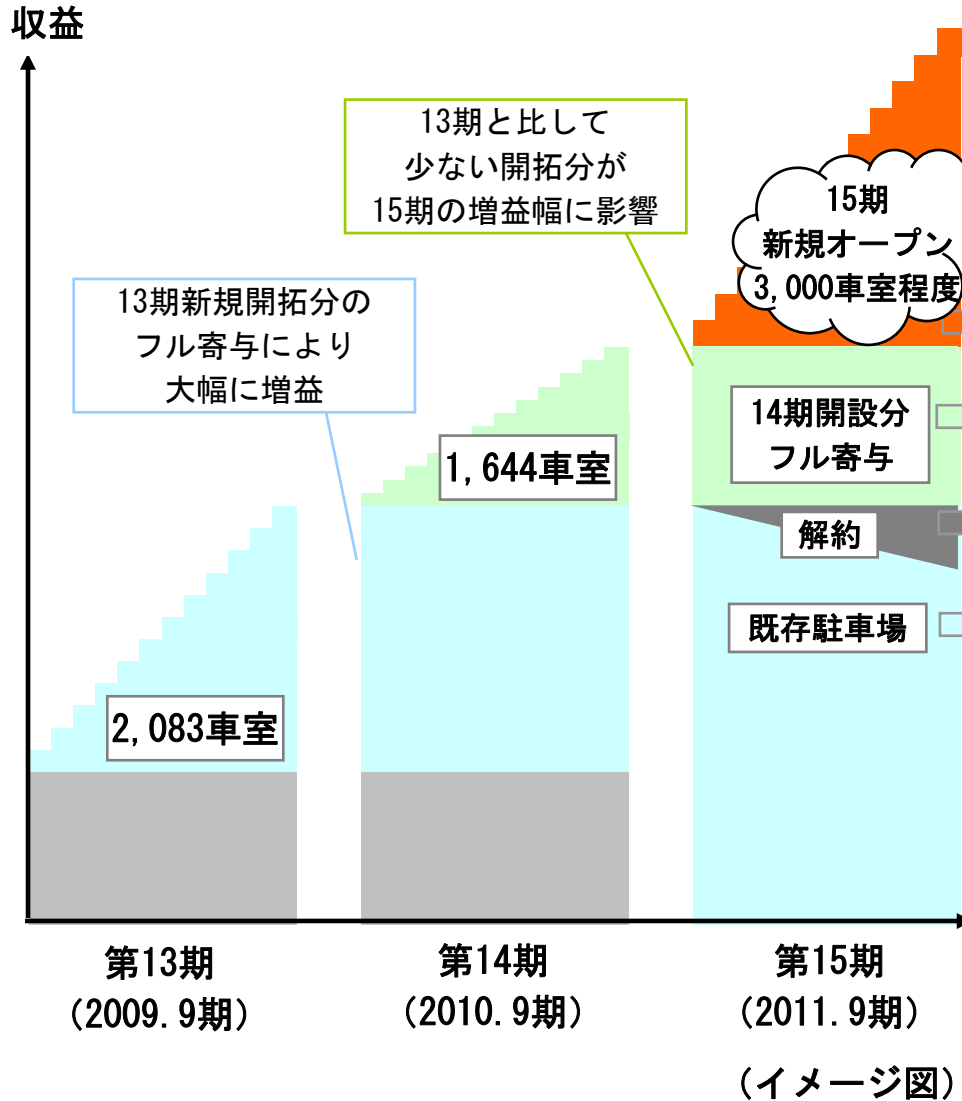
再現性の  
商売

一回性の  
商売

Need

Greed

# 今期の業績予想と課題



今期増益するためには大幅に新規開拓を増やす必要がある

粗利益	(売上高)
1億2,700万円 (8億4,300万円)	
1億9,300万円 (8億6,400万円)	
△3,000万円 (1億3,200万円)	
17億9,000万円 (59億2,400万円)	
その他	1億1,000万円 (1億7,100万円)
	21億9,000万円 (76億7,000万円)
	(前期比 +1億4,800万円 (+9億3,000万円))
販管費	
15期	8億5,000万円
	(前期比 +9,400万円 [人員増・システム投資による])
営業利益	
	13億4,000万円
	(前期比 +5,400万円)

人員を倍増することで増加する販管費を吸収しなければならない

## 連結

			前期比
売上高	: 76.7億円	+ 9.3億	(+13.8%)
売上総利益	: 21.9億円	+ 1.5億	(+ 7.2%)
営業利益	: 13.4億円	+ 0.5億	(+ 4.2%)
経常利益	: 10.5億円	+ 0.4億	(+ 4.3%)
当期純利益	: 5.9億円	+ 0.2億	(+ 4.1%)
1株当たり純利益	: 12,979円30銭	+513円08銭	(+ 4.1%)

# 資料集

# 残高一覧

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	車室数%	
1	北海道・東北地方	北海道	7	73	2	162	9	235	2.0
2		青森県	2	47	3	142	5	189	1.6
3		岩手県			1	279	1	279	2.4
4		秋田県			1	37	1	37	0.3
5		宮城県	3	106	2	516	5	622	5.4
6		山形県	1	260			1	260	2.3
7		福島県	1	15	3	211	4	226	2.0
		<b>小計</b>	<b>14</b>	<b>501</b>	<b>12</b>	<b>1,347</b>	<b>26</b>	<b>1,848</b>	<b>16.0</b>
8	関東地方	群馬県	2	46	1	37	3	83	0.7
9		栃木県	2	18			2	18	0.2
10		茨城県	9	210	13	887	22	1,097	9.5
11		埼玉県	11	149			11	149	1.3
12		千葉県	11	263	8	181	19	444	3.8
13		東京都	366	2,561	18	125	384	2,686	23.3
14		神奈川県	26	319	3	28	29	347	3.0
		<b>小計</b>	<b>427</b>	<b>3,566</b>	<b>43</b>	<b>1,258</b>	<b>470</b>	<b>4,824</b>	<b>41.8</b>
15	中部・北陸地方	山梨県	8	76	7	146	15	222	1.9
16		新潟県	15	304	5	107	20	411	3.6
17		富山県	3	41	1	33	4	74	0.6
18		石川県	3	45			3	45	0.4
19		福井県	1	11			1	11	0.1
20		長野県	2	15			2	15	0.1
21		岐阜県	3	21	1	28	4	49	0.4
22		静岡県			1	14	1	14	0.1
23		愛知県	43	578	1	20	44	598	5.2
		<b>小計</b>	<b>78</b>	<b>1,091</b>	<b>16</b>	<b>348</b>	<b>94</b>	<b>1,439</b>	<b>12.5</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	車室数%	
24	関西地方	三重県	3	37	1	9	4	46	0.4
25		滋賀県	1	3			1	3	0.0
26		京都府	6	857			6	857	7.4
27		大阪府	108	1,332	6	125	114	1,457	12.6
28		奈良県	5	51			5	51	0.4
29		兵庫県	8	54			8	54	0.5
		<b>小計</b>	<b>131</b>	<b>2,334</b>	<b>7</b>	<b>134</b>	<b>138</b>	<b>2,468</b>	<b>21.4</b>
30	中国・四国地方	岡山県	1	5	2	17	3	22	0.2
31		広島県	8	60	1	8	9	68	0.6
32		山口県			1	8	1	8	0.1
33		徳島県	4	192			4	192	1.7
34		香川県	1	10	3	36	4	46	0.4
35		高知県	1	3	1	7	2	10	0.1
		<b>小計</b>	<b>15</b>	<b>270</b>	<b>8</b>	<b>76</b>	<b>23</b>	<b>346</b>	<b>3.0</b>
36	九州地方	長崎県	5	44			5	44	0.4
37		福岡県	10	155	4	250	14	405	3.5
38		大分県	1	9	4	57	5	66	0.6
39		佐賀県			2	28	2	28	0.2
40		宮崎県	1	3	2	38	3	41	0.4
41		鹿児島県	2	25			2	25	0.2
		<b>小計</b>	<b>19</b>	<b>236</b>	<b>12</b>	<b>373</b>	<b>31</b>	<b>609</b>	<b>5.3</b>
	<b>合計</b>	<b>684</b>	<b>7,998</b>	<b>98</b>	<b>3,536</b>	<b>782</b>	<b>11,534</b>	<b>100</b>	

2010年9月末現在



## ●自動車の一世帯当り保有台数～地方ほどクルマ社会

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

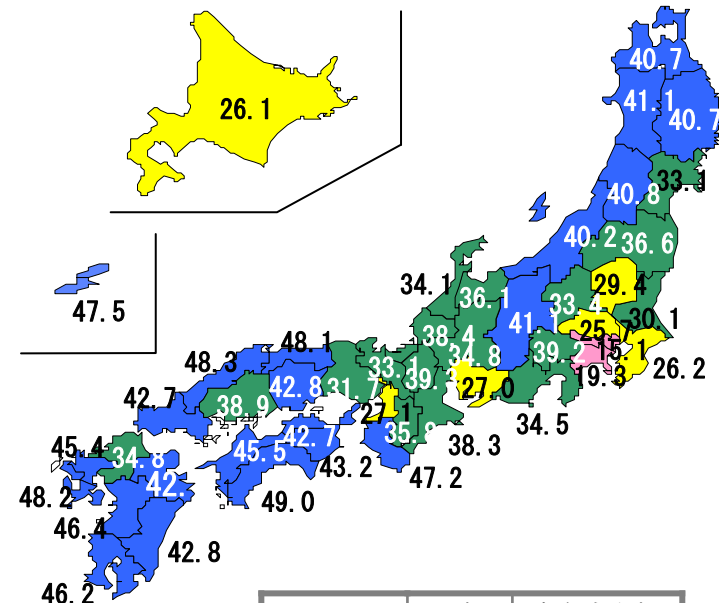
）

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

(2009年3月末現在) 財団法人自動車検査登録情報協会調べ

## ●軽自動車都道府県別保有シェア

- ・軽自動車全国シェア **33.1%**
- ・2009年の新車販売では軽自動車が全体の36%

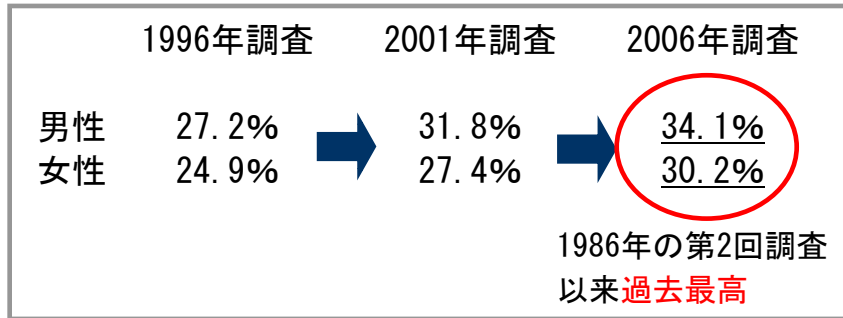


シェア	県数	軽保有台数
40%台	22	9,436,014
30%台	17	9,583,921
20%台	6	5,707,457
10%台	2	1,445,856
合計	47	26,173,248

※全自動車保有台数 79,061,362台

(2009年3月末現在)  
 社団法人全国軽自動車協会連合会  
 財団法人自動車検査登録情報協会 調べ

## Uターン率の上昇



国立社会保障・人口問題研究所より

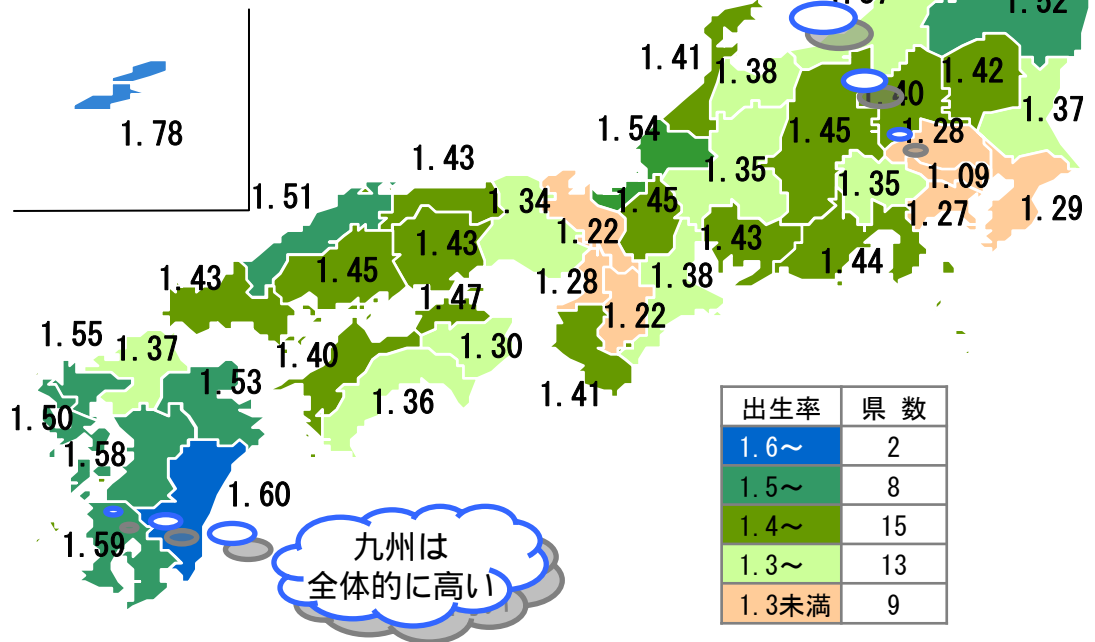


## 全国の出生率

順位	県名	出生率
1	沖縄	1.78
2	宮崎	1.60
3	鹿児島	1.59
4	熊本	1.58
5	佐賀	1.55
6	福井	1.54
7	大分	1.53
8	福島	1.52
9	島根	1.51
10	長崎	1.50

順位	県名	出生率
38	徳島	1.30
39	宮城	1.29
39	千葉	1.29
41	埼玉	1.28
41	大阪	1.28
43	神奈川	1.27
44	京都	1.22
44	奈良	1.22
46	北海道	1.20
47	東京	1.09

全国平均 1.37



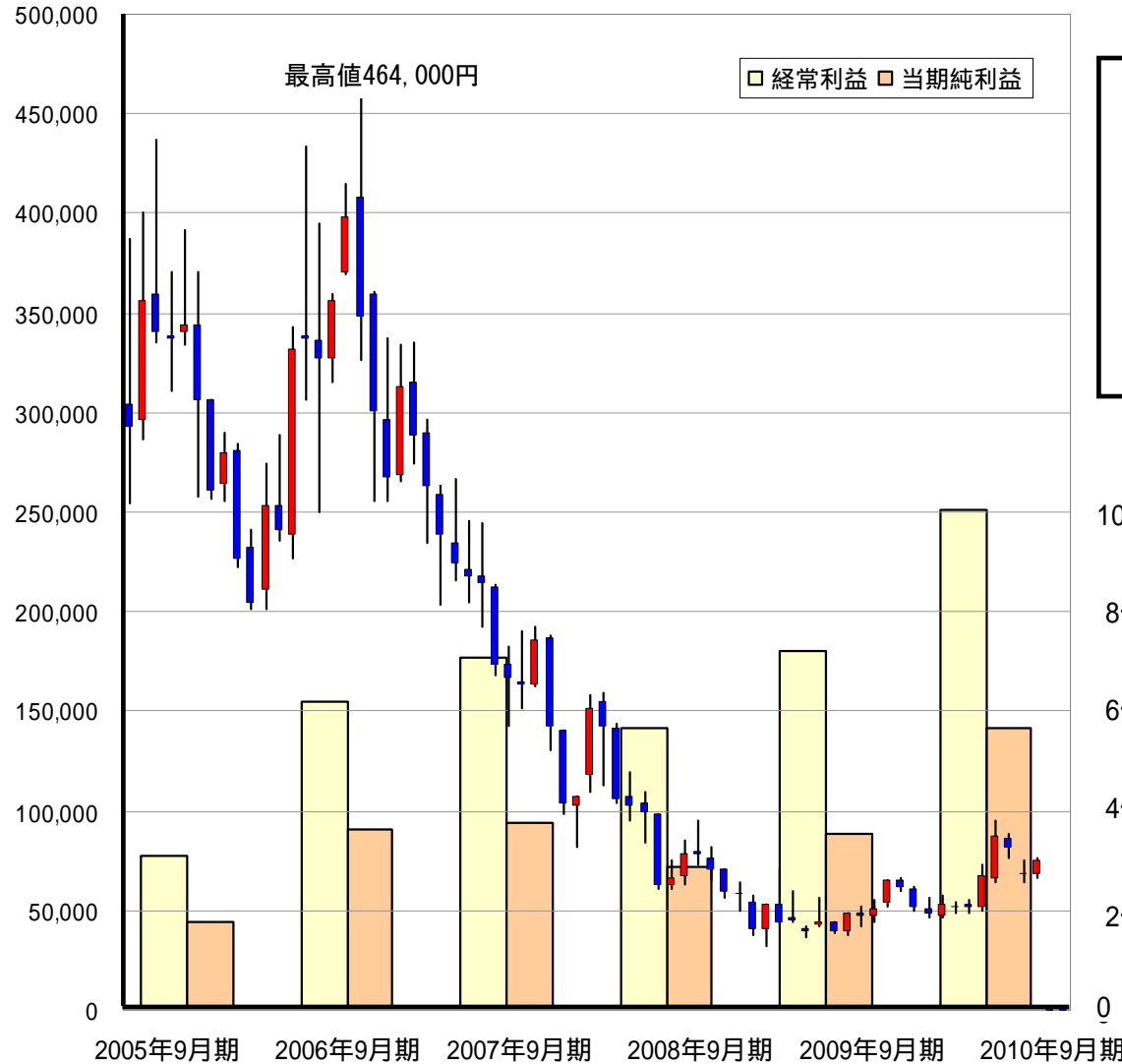
※出生率：合計特殊出生率を使用

(その年次の15歳から49歳までの女性の年齢別出生率を合計したもので、

1人の女性が仮にその年次の年齢別出生率で一生の間に生むとしたときの子供数に相当する)

出典：平成20年人口動態統計（確定数）の概況（厚生労働省）

## 株価（円）



## 業績

株 価 (2010.11.2終値)	: 64,900円
PER	: 5.21倍
PBR	: 0.57倍
1株当り純利益	: 12,466円22銭
1株当り純資産	: 114,545円10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

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。