

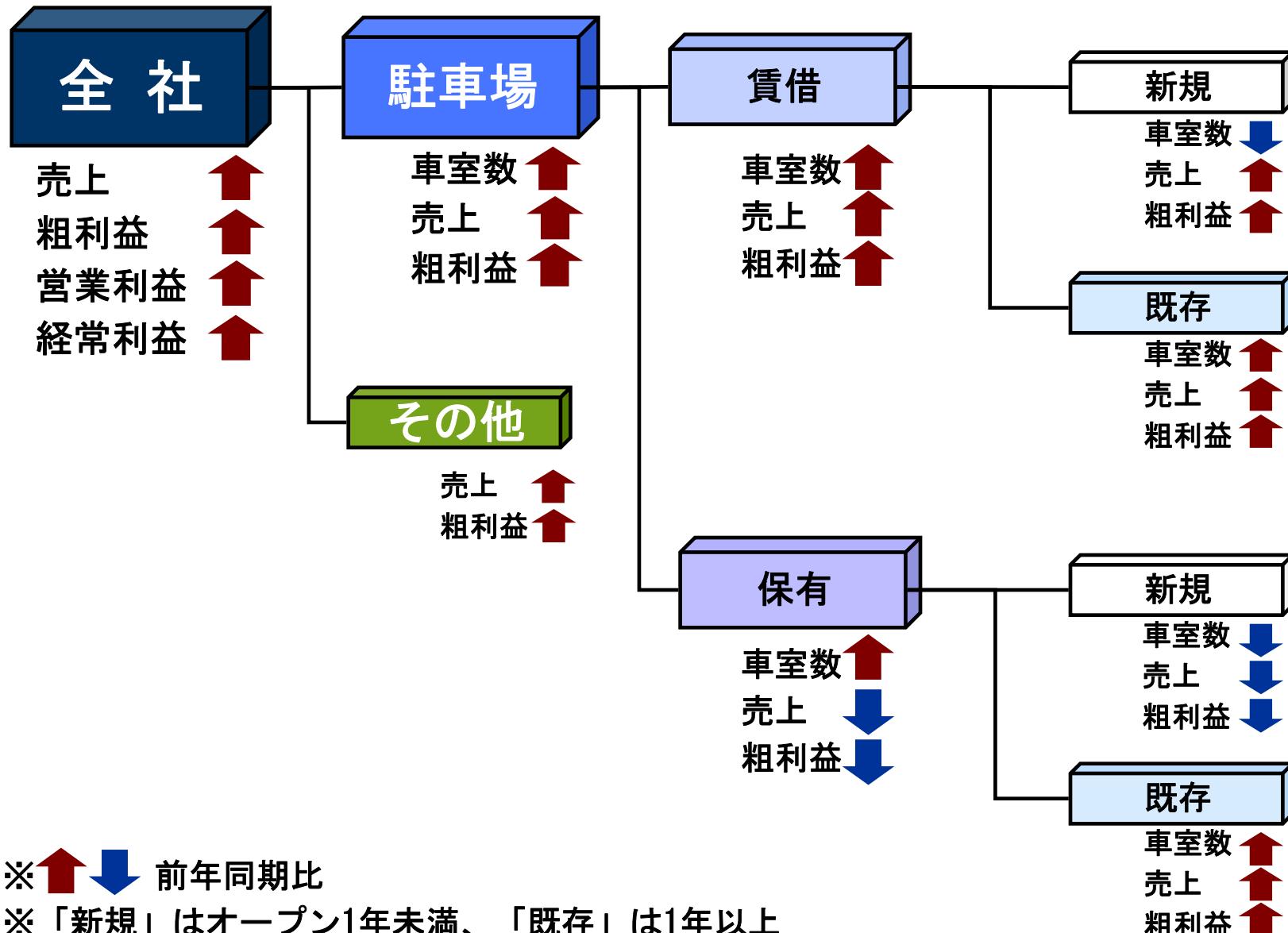
会社説明資料

2010年5月13日
パラカ株式会社
(東証マザーズ：4809)

2010年9月期 上期 決算状況

2009年10月～2010年3月

全体像と第14期上期の特徴



※↑↓ 前年同期比

※「新規」はオープン1年未満、「既存」は1年以上

	2009年9月期 上期	2010年9月期 上期	前年同期比
	前期	当期	
売上高	29億6,603万	33億4,056万	+ 12.6%
売上総利益	8億 491万	10億2,435万	+ 27.3%
売上総利益率	27.1%	30.7%	-
営業利益	4億6,430万	6億5,723万	+ 41.6%
経常利益	3億2,195万	5億1,185万	+ 59.0%
税引前純利益	2億6,524万	4億9,381万	+ 86.2%
当期純利益	1億4,556万	2億8,839万	+ 98.1%

前期に引き続き
史上最高益ペース

当期の進捗(全社)

決算状況②



連結

	2008年9月期	2009年9月期	2010年9月期 上期 (2009年10月~2010年3月)	2010年9月期	
	前々期	前期	当上期	通期予算	進捗率
	売上高	56億4,035万	60億6,004万	33億4,056万	65億8,000万 50.8%
売上原価	40億8,960万	43億6,893万	23億1,621万	47億500万	
売上総利益	15億5,074万	16億9,111万	10億2,435万	18億7,500万	54.6%
売上総利益率	27.5%	27.9%	30.7%	—	—
販売費及び一般管理費	6億9,473万	6億7,547万	3億6,713万	—	—
営業利益	8億5,601万	10億1,564万	6億5,723万	11億	59.7%
経常利益	5億6,890万	7億2,164万	5億1,144万	7億7,400万	66.1%
税引前純利益	4億9,685万	6億3,715万	4億9,381万	—	—
当期純利益	2億8,475万	3億5,400万	2億8,839万	4億4,000万	66.5%
1株当たり純利益	5,991円00銭	7,678円70銭	6,344円14銭	9,679円48銭	—

売上は
予算通り

利益は
予算を大きく
上回る進捗

連結

	2008年9月期	2009年9月期	2010年9月期 上期 (2009年10月～2010年3月)	2010年9月期	
	前々期	前期	当上期	通期予算	進捗率
	車室数	7,042	7,453	-	-
売上高	40億3,949万	45億3,842万	25億9,469万	51億2,000万	50.7%
売上総利益計	4億1,106万	5億8,504万	4億7,533万	7億8,500万	60.6%
売上総利益率	10.2%	12.9%	18.3%	15.3%	-
既存	車室数	3,988	4,959	5,819	-
	売上高	30億6,388万	35億9,492万	20億8,508万	41億8,000万 49.9%
	売上総利益	4億4万	4億3,384万	3億4,726万	6億1,500万 56.4%
	売上総利益率	13.1%	12.1%	16.7%	14.7%
新規	車室数	1,544	2,083	1,634	-
	売上高	9億7,561万	9億4,349万	5億960万	9億4,000万 54.2%
	売上総利益	1,102万	1億5,119万	1億2,807万	1億7,000万 75.3%
	売上総利益率	1.1%	16.0%	25.1%	18.0%

粗利益は
予算を上回る
進捗

利益率
大幅改善

新規の
利益アップが
全体に寄与

連結

	2008年9月期	2009年9月期	2010年9月期 上期 (2009年10月～2010年3月)	2010年9月期
	前々期	前期	当上期	通期予算 進捗率
	車室数	3,424	3,535	3,552
売上高	13億9,990万	13億6,185万	6億6,291万	13億1,000万 50.6%
売上総利益計	10億2,371万	10億60万	4億9,424万	9億9,500万 49.7%
売上総利益率	73.1%	73.5%	74.6%	75.9% -
既存	車室数	3,202	3,411	3,520 -
	売上高	12億7,065万	12億9,259万	6億4,930万 13億300万 49.8%
	売上総利益	9億4,446万	9億5,091万	4億8,359万 9億9,300万 48.7%
	売上総利益率	74.3%	73.6%	74.4% 76.2% -
新規	車室数	222	124	32 - -
	売上高	1億2,925万	6,926万	1,361万 700万 194.4%
	売上総利益	7,924万	4,968万	1,065万 200万 532.6%
	売上総利益率	61.3%	71.7%	78.2% 28.5% -

売上・利益共
予算通り

連結

資産の部

資産合計

2008年9月末

2009年9月末 増減%

2010年3月末 増減%

流動資産

26億 26万

19億 7,341万

18億 8,428万

-4.5%

現金・預金

15億 6,554万

15億 8,329万

14億 7,843万

-6.6%

固定資産

141億 6,611万

156億 3,530万

158億 3,195万

+1.3%

有形固定資産

138億 8,821万

152億 9,051万

154億 2,869万

+0.9%

無形固定資産

1,129万

1,135万

4,921万

+333.3%

投資等

2億 6,660万

3億 3,343万

3億 5,405万

+6.1%

負債の部

負債合計

121億 6,326万

128億 1,509万

127億 179万

-0.9%

流動負債

13億 5,742万

15億 913万

16億 3,060万

+8.0%

固定負債

108億 584万

113億 595万

110億 7,119万

-2.0%

純資産の部

純資産合計

46億 310万

47億 9,362万

50億 1,444万

4.6%

株主資本

47億 396万

49億 5,800万

52億 93万

+4.9%

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

21億 1,816万

+13.0%

自己株式

△87万

△1億 84万

△1億 84万

-

1株当たり純資産

96,854円 56銭

105,454円 04銭

110,231円 64銭

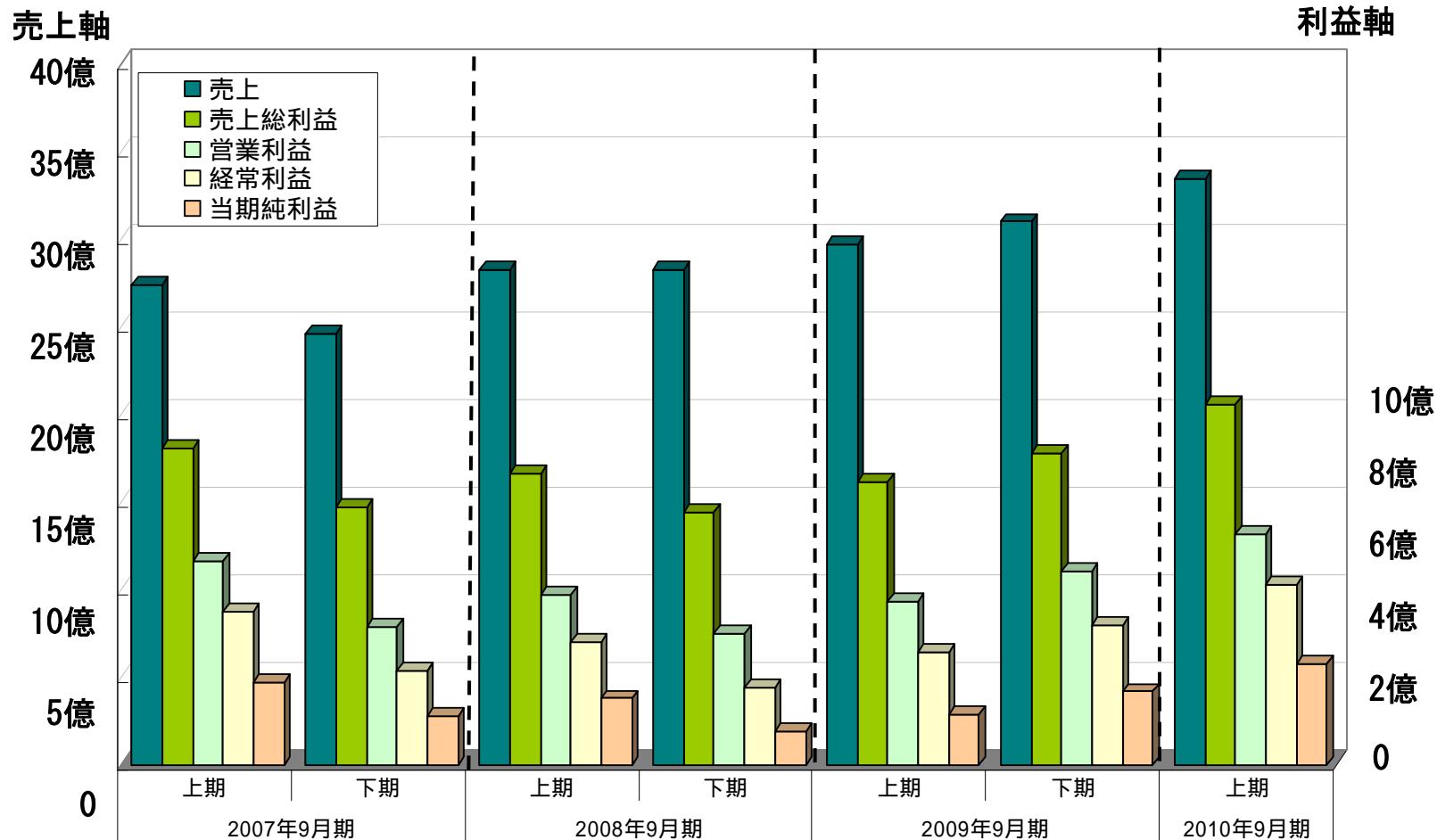
+4.5%

駐車場用地 147億
利回り7-8%借入金 107億
・借入期間20年が基本
・平均調達金利約2.5%
・固定・変動金利比率
8:2自己資本比率
28.3%

売上・利益推移 (全社)

決算状況⑥

Paraca

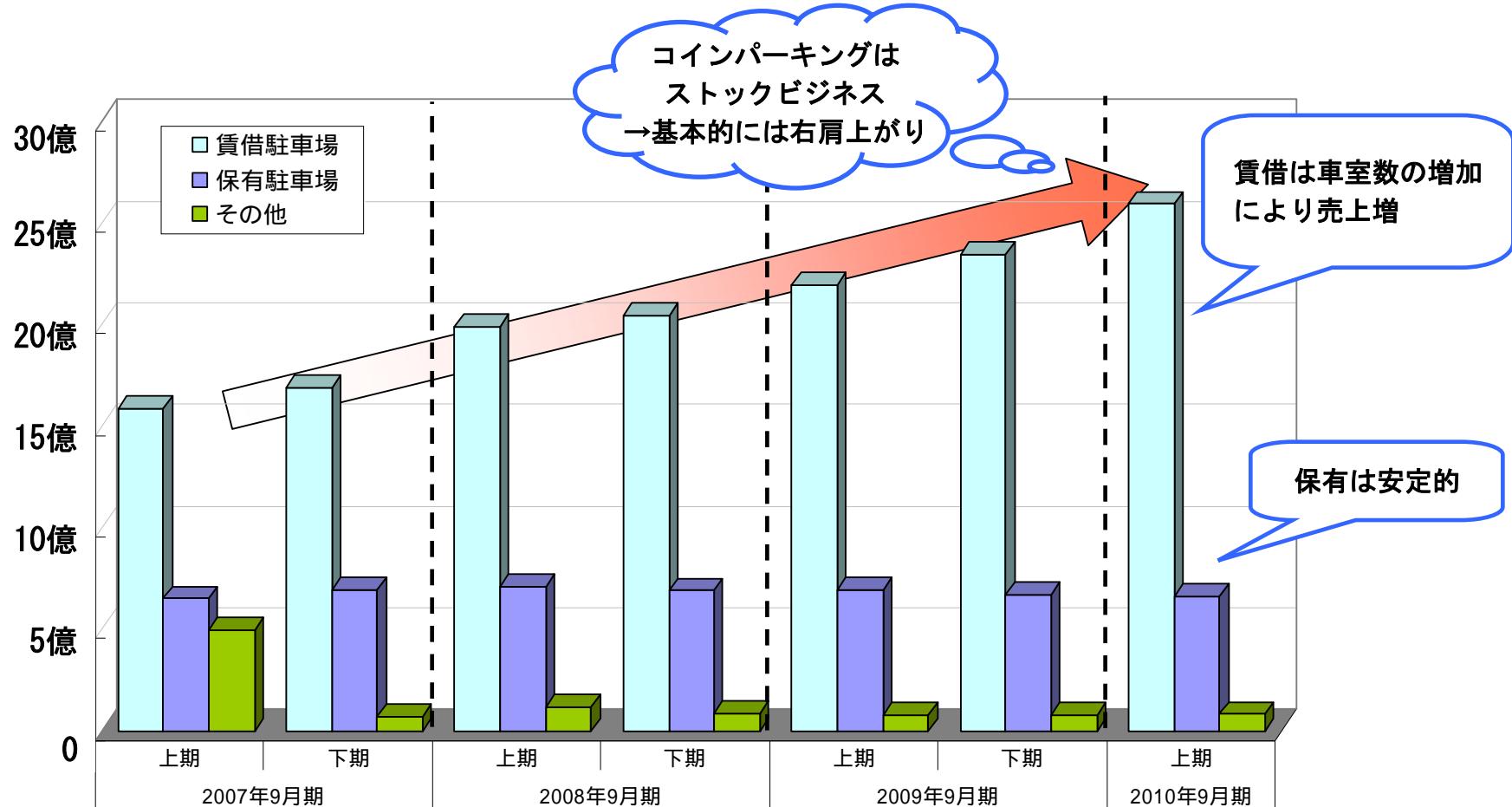


	2007年9月期		2008年9月期		2009年9月期		2010年9月期	
	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	上期
売上	27億3,578万円	24億5,731万円	28億1,751万円	28億2,284万円	29億6,603万円	30億9,402万円	33億4,057万円	33億4,057万円
売上総利益	8億9,981万円	7億3,230万円	8億2,968万円	7億2,107万円	8億491万円	8億8,620万円	10億2,435万円	10億2,435万円
営業利益	5億7,893万円	3億9,315万円	4億8,325万円	3億7,277万円	4億6,430万円	5億5,134万円	6億5,723万円	6億5,723万円
経常利益	4億3,465万円	2億6,624万円	3億4,923万円	2億1,968万円	3億2,195万円	3億9,969万円	5億1,185万円	5億1,185万円
当期純利益	2億3,549万円	1億4,012万円	1億8,893万円	9,582万円	1億4,556万円	2億844万円	2億8,839万円	2億8,839万円

売上高推移 (セグメント別)

決算状況⑦

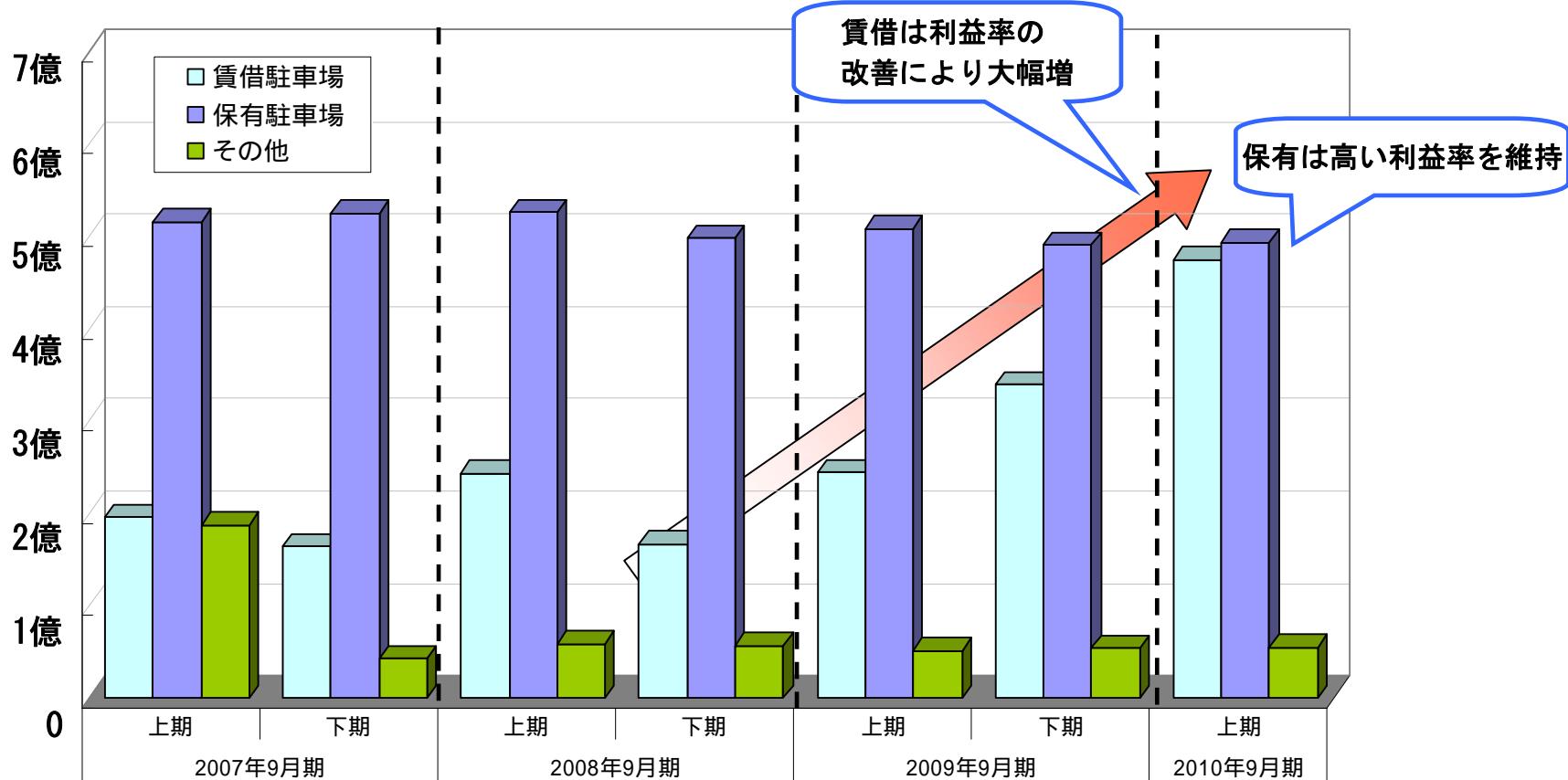
Paraca



	2007年9月期		2008年9月期		2009年9月期		2010年9月期	
	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期
賃借駐車場	15億8,685万円	16億9,108万円	19億9,196万円	20億4,754万円	21億9,462万円	23億4,381万円	25億9,469万円	
保有駐車場	6億5,027万円	6億9,616万円	7億923万円	6億9,068万円	6億9,259万円	6億6,927万円	6億6,291万円	
その他	4億9,866万円	7,006万円	1億1,633万円	8,462万円	7,882万円	8,095万円	8,297万円	
半期合計	27億3,578万円	24億5,731万円	28億1,751万円	28億2,284万円	29億6,603万円	30億9,402万円	33億4,057万円	
期合計	51億9,308万円		56億4,035万円		60億6,005万円		33億4,057万円	

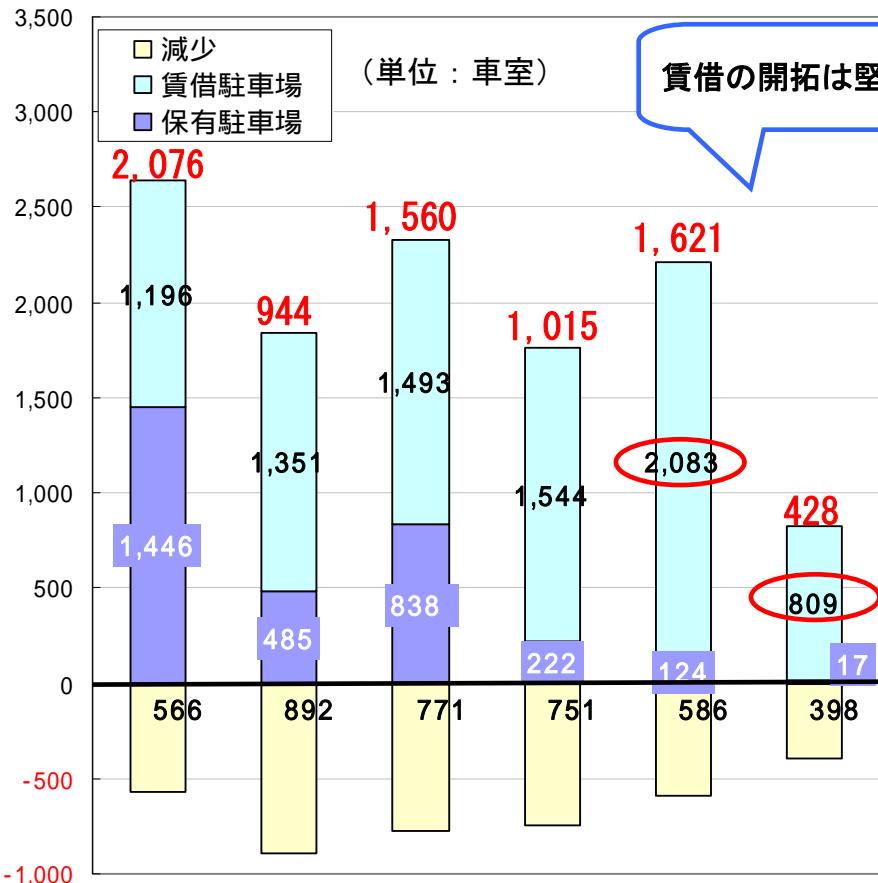
売上総利益推移 (セグメント別)

決算状況⑧

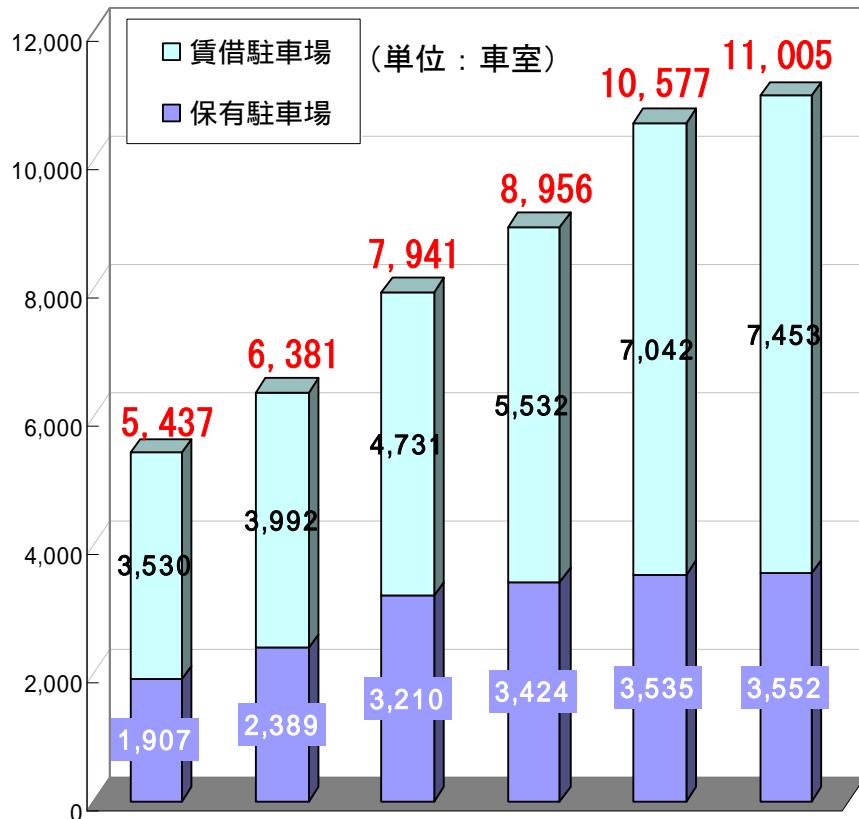


	2007年9月期		2008年9月期		2009年9月期		2010年9月期	
	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期
賃借駐車場	1億9,595万円	1億6,373万円	2億4,432万円	1億6,675万円	2億4,535万円	3億3,970万円	4億7,533万円	
保有駐車場	5億1,629万円	5億2,499万円	5億2,588万円	4億9,784万円	5億861万円	4億9,199万円	4億9,424万円	
その他	1億8,758万円	4,357万円	5,949万円	5,648万円	5,095万円	5,452万円	5,479万円	
半期合計	8億9,981万円	7億3,230万円	8億2,968万円	7億2,107万円	8億491万円	8億8,620万円	10億2,435万円	
期合計	16億3,211万円		15億5,075万円		16億9,112万円		10億2,435万円	

新規開拓



残高



	2005.9期	2006.9期	2007.9期	2008.9期	2009.9期	2010.9期上期
賃借駐車場	1,196	1,351	1,493	1,544	2,083	809
保有駐車場	1,446	485	838	222	124	17
減少	-566	-892	-771	-751	-586	-398
純増・減	2,076	944	1,560	1,015	1,621	428

	2005.9期	2006.9期	2007.9期	2008.9期	2009.9期	2010.9期上期
賃借駐車場	3,530	3,992	4,731	5,532	7,042	7,453
保有駐車場	1,907	2,389	3,210	3,424	3,535	3,552
合計	5,437	6,381	7,941	8,956	10,577	11,005

◇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



逆転

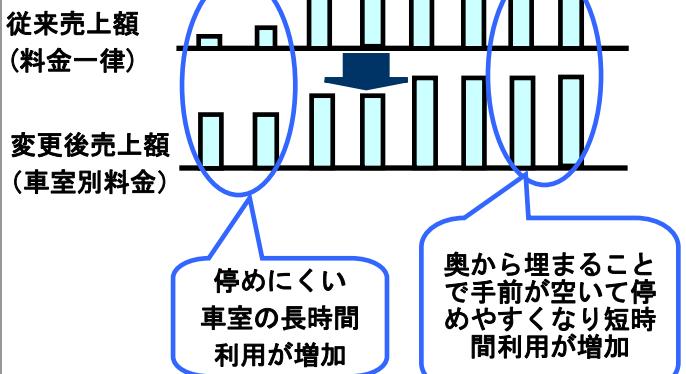
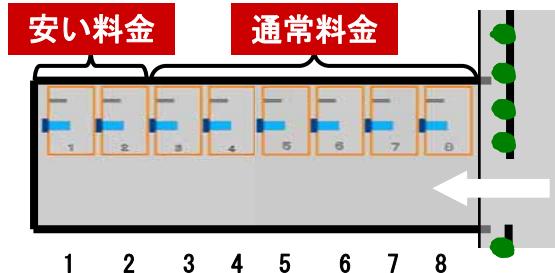
第14期上期の変更

値上 872車室 値下 731車室

最大料金		
値上	値下	導入
493	731	147
基本料金		その他
値上	値下	
379	0	588

(単位:車室)

◇車室別料金設定



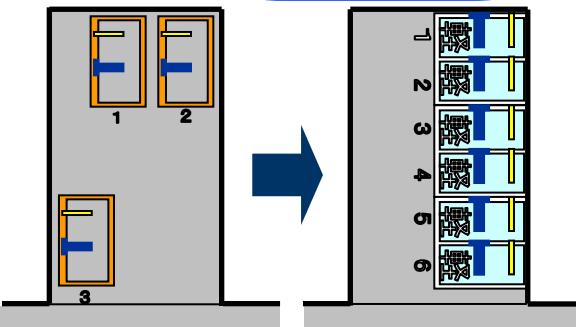
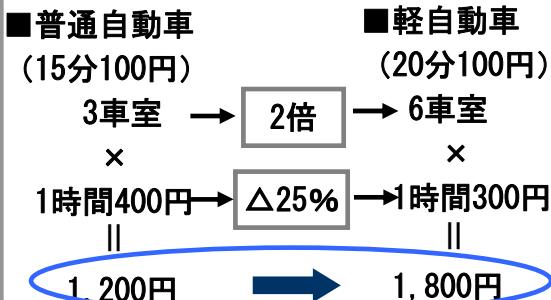
車室別料金設定 車室数

第13期末 94件 655車室



第14期上期末 141件 733車室

◇車種別料金設定



車種別料金設定 車室数

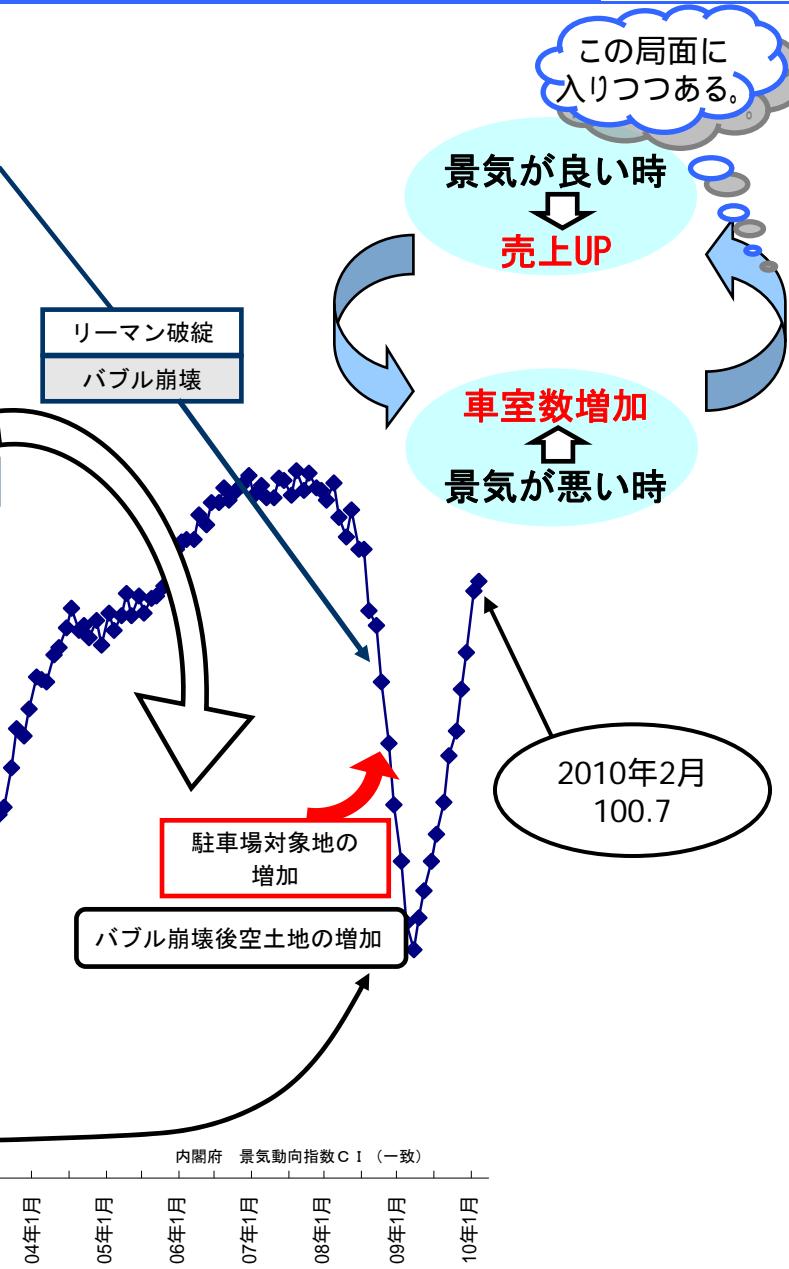
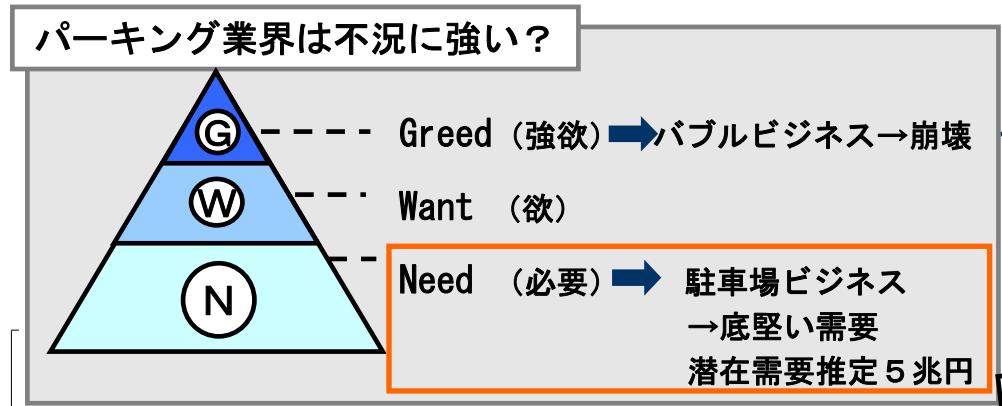
第13期末 64件 248車室

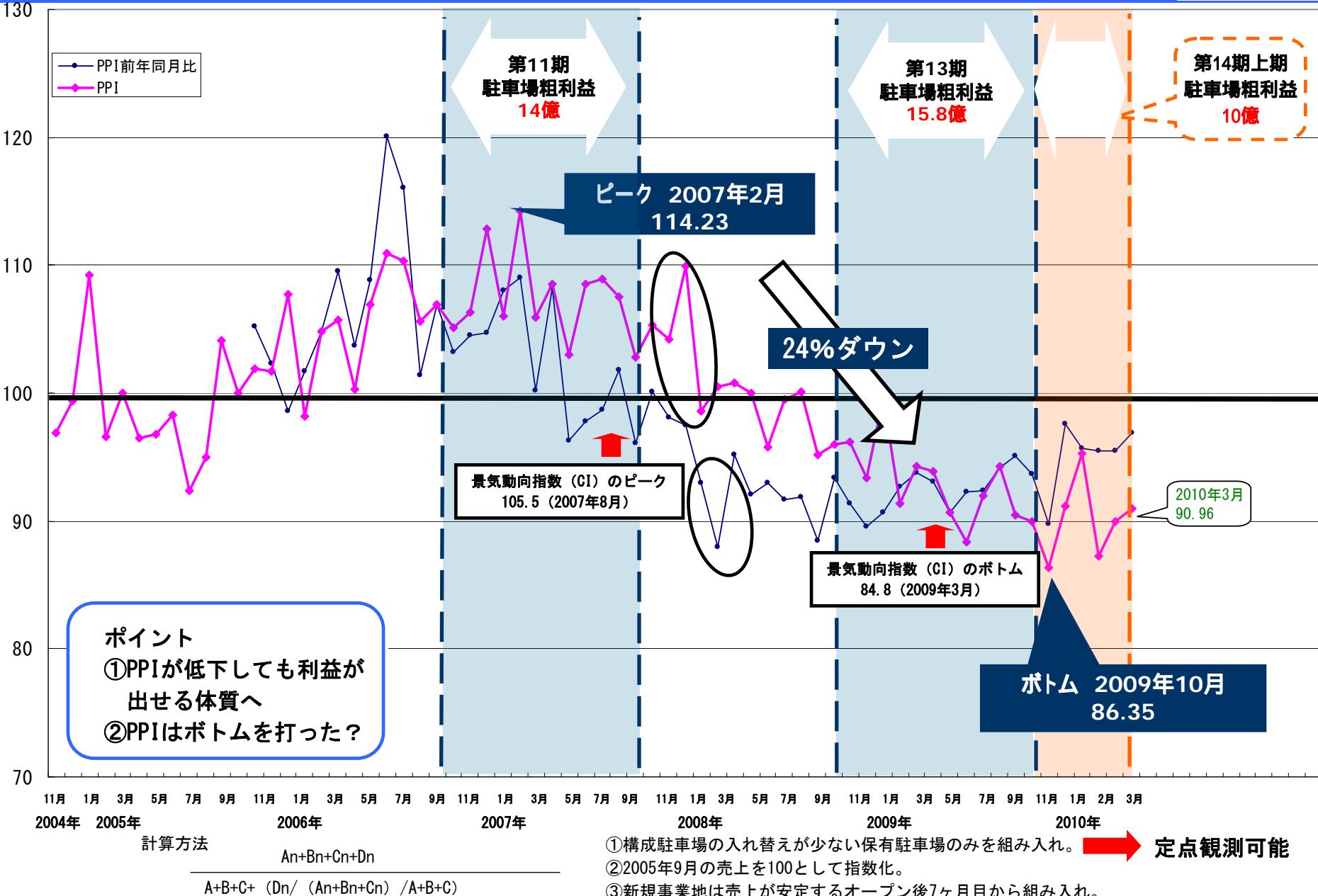


第14期上期末 80件 319車室

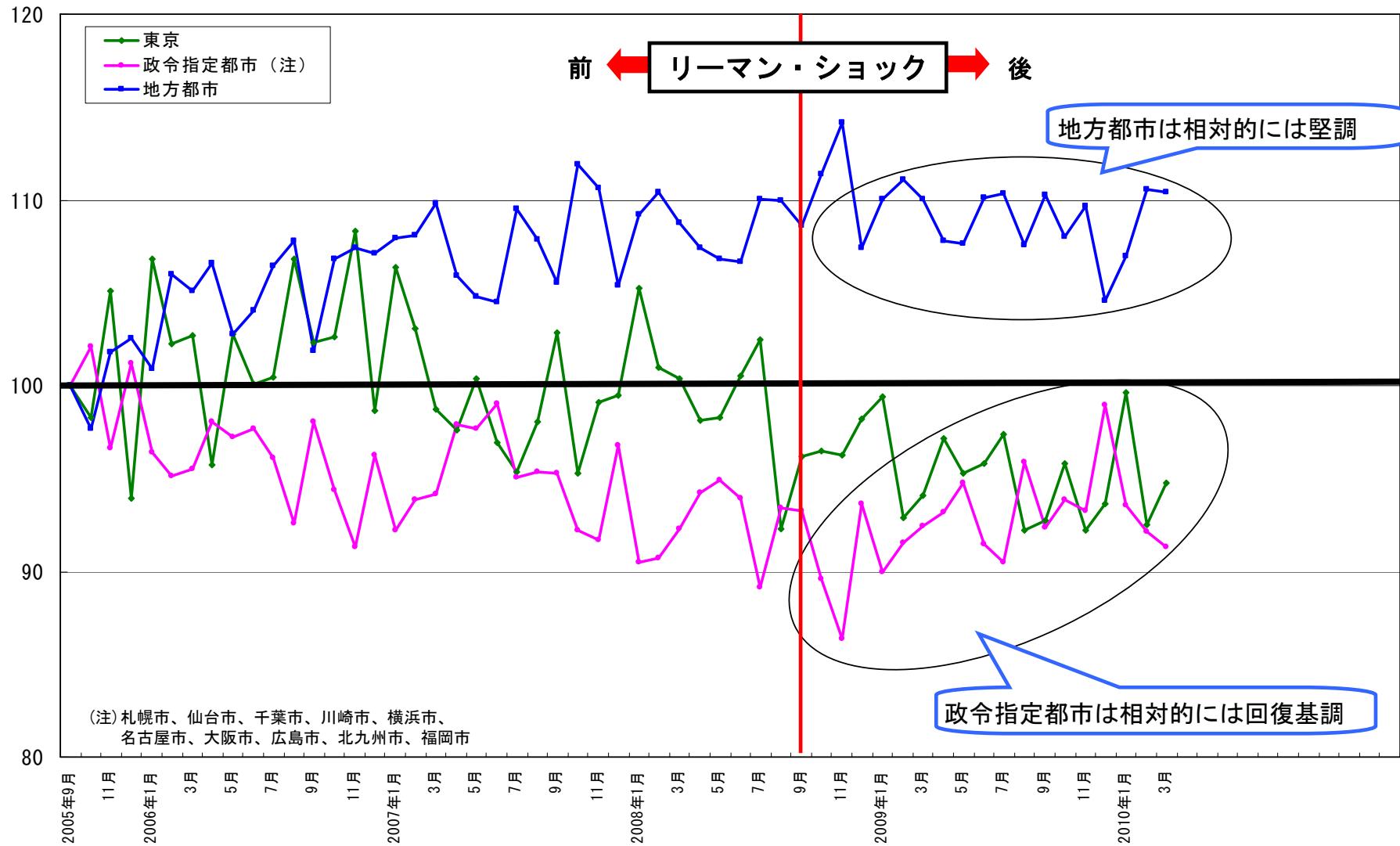
→資料集③ (P32) 御参照

事業環境





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

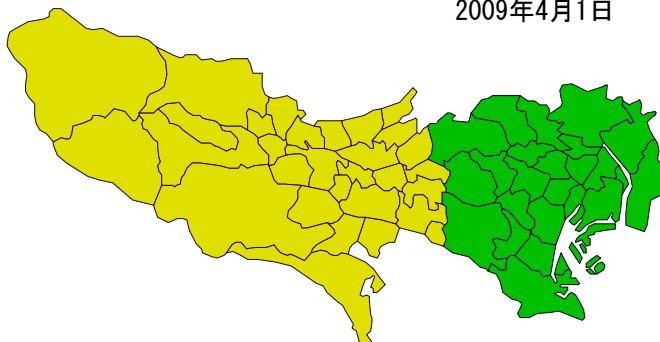
民間監視員 東京都だけで**約6,000人**

12区43警察署



2006年6月1日
道交法改正時

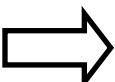
23区・多摩全域96警察署に拡大



2009年4月1日

大阪府

大阪市内27警察署

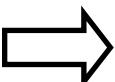


5市34警察署に拡大

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

世界の大都市の駐車違反取締り状況

都市名	取締り件数	人口
東京	約 48 万件	約 1,200 万人
ニューヨーク	約 1,000 万件	約 800 万人
ロンドン	約 400 万件	約 700 万人
ソウル	約 280 万件	約 1,000 万人

日本の駐車違反取締りは
世界の非常識！？

出典：警察庁「違法駐車問題の
対処の在り方についての提言」資料
2003年5月

政 府

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。

98市が基本計画を提出、認定(2010年3月現在)

高松市丸亀町や
富山市が
街の活性化策で注目

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」)

新政権においても
地方の活性化は
重要課題

国 民

Uターン率の上昇 + 「2012年問題」

意外にも国民は…

さらに団塊の世代が…

1996年調査

2001年調査

2006年調査

男性

27.2%



31.8%



34.1%

30.2%

1986年の第2回調査

以来過去最高

※国立社会保障・人口問題研究所より

→地方展開の進捗 資料集③ (P32)

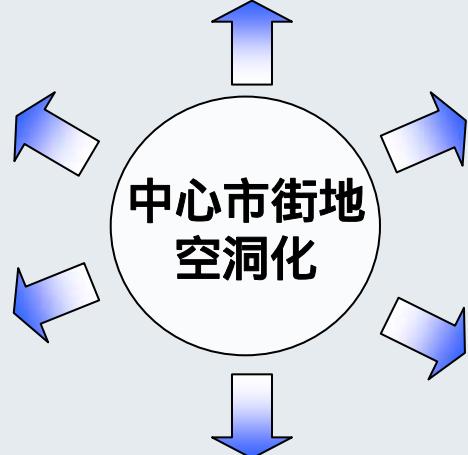
→出生率 資料集④ (P33) 御参照

「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
(主に道路と駐車場)

いま、時代は...

大きな
転換期

ビジネス
チャンス

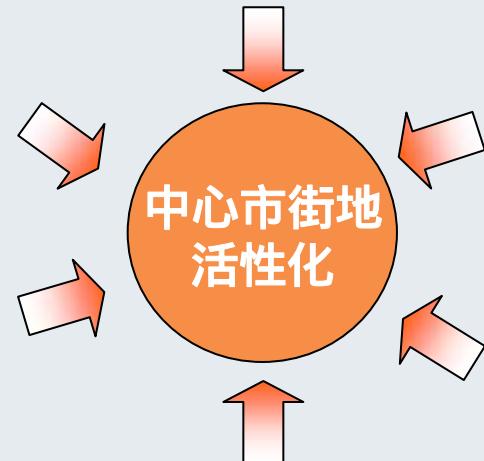
不動の地域一番

「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
= 駐車場

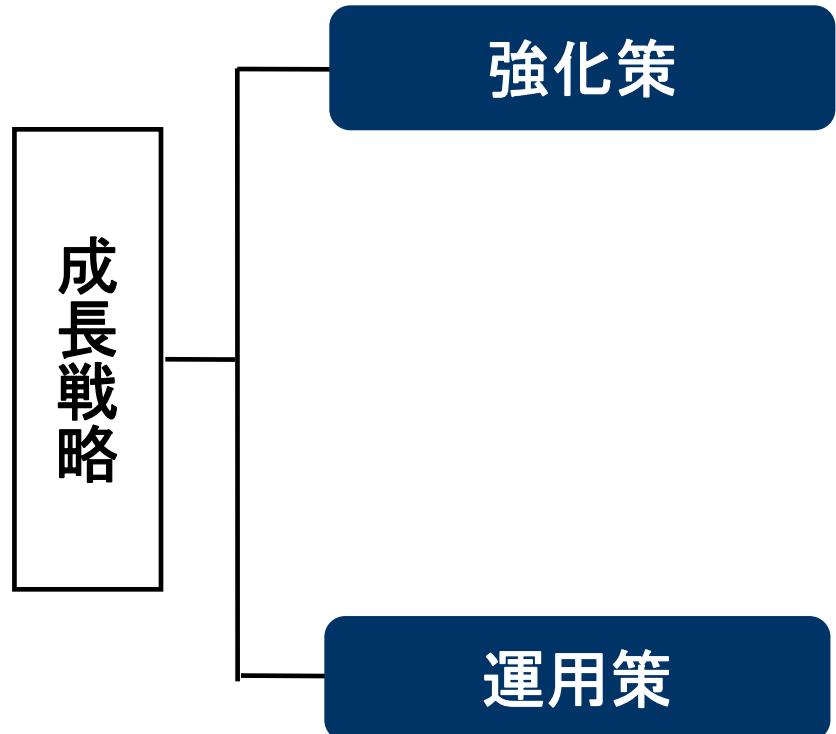
スプロール現象とは

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。

成長戦略

成長戦略の前提条件

1. マーケットの規模は？
2. 業界共通のリスクは？
3. 同業他社との差別化は？



=企業選びの三大チェックポイント

時間貸駐車場のマーケット規模

潜在需要

5兆円^{※1}

顯在市場

1,920億円^{※2}

太陽電池市場（世界）

顯在市場1.2兆円

潜在市場4.6兆（2012年までに）

コンビニ業界（国内）

顯在市場7.8兆円

介護サービス業界（国内）

顯在市場6.1兆円

インターネット販売業界（国内）

顯在市場5.3兆円

出版業界（国内）

顯在市場2兆円

（電子書籍は355億円）

インターネット広告業界（国内）

顯在市場6983億円

（広告全般は6兆円）

※3

※1 駐車場の潜在需要

1990年 建設省調査より推定

（全国の主要道路で路上駐車をしている車が駐車料金を支払ったら年間いくらになるかを調査）

※2 出典：パーキング関連市場の全貌と将来展望2009年（富士経済）

※3 出典：2010年版業界地図ダイジェスト（高橋書店）

業界共通リスク

1. 解約リスク

好立地・高収益の駐車場ほど解約可能性が高い

2. 赤字リスク

固定賃料の場合、売上が予想からずれると赤字の可能性あり

- 土地購入による好立地の確保（保有駐車場）

→持続的成長性の強化

土地情報収集力の強化

→少ない営業員による全国カバー

無くならない駐車場

金融機関、地元不動産業者との良好な関係→情報力へ

- 標準化によるノウハウ強化

- ・立地判断
- ・車室設計
- ・オペレーション

- 還元方式の推進

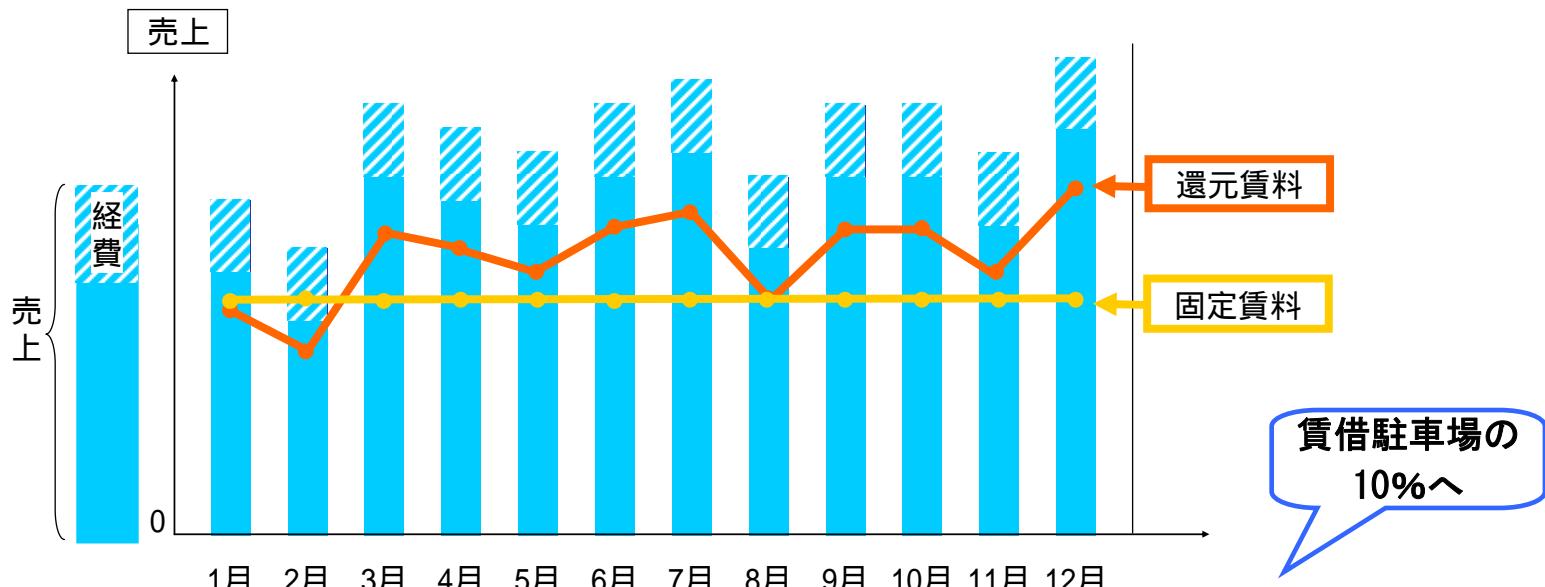
還元方式の推進

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

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

開拓力の強化



第12期
11件 217車室

+336車室

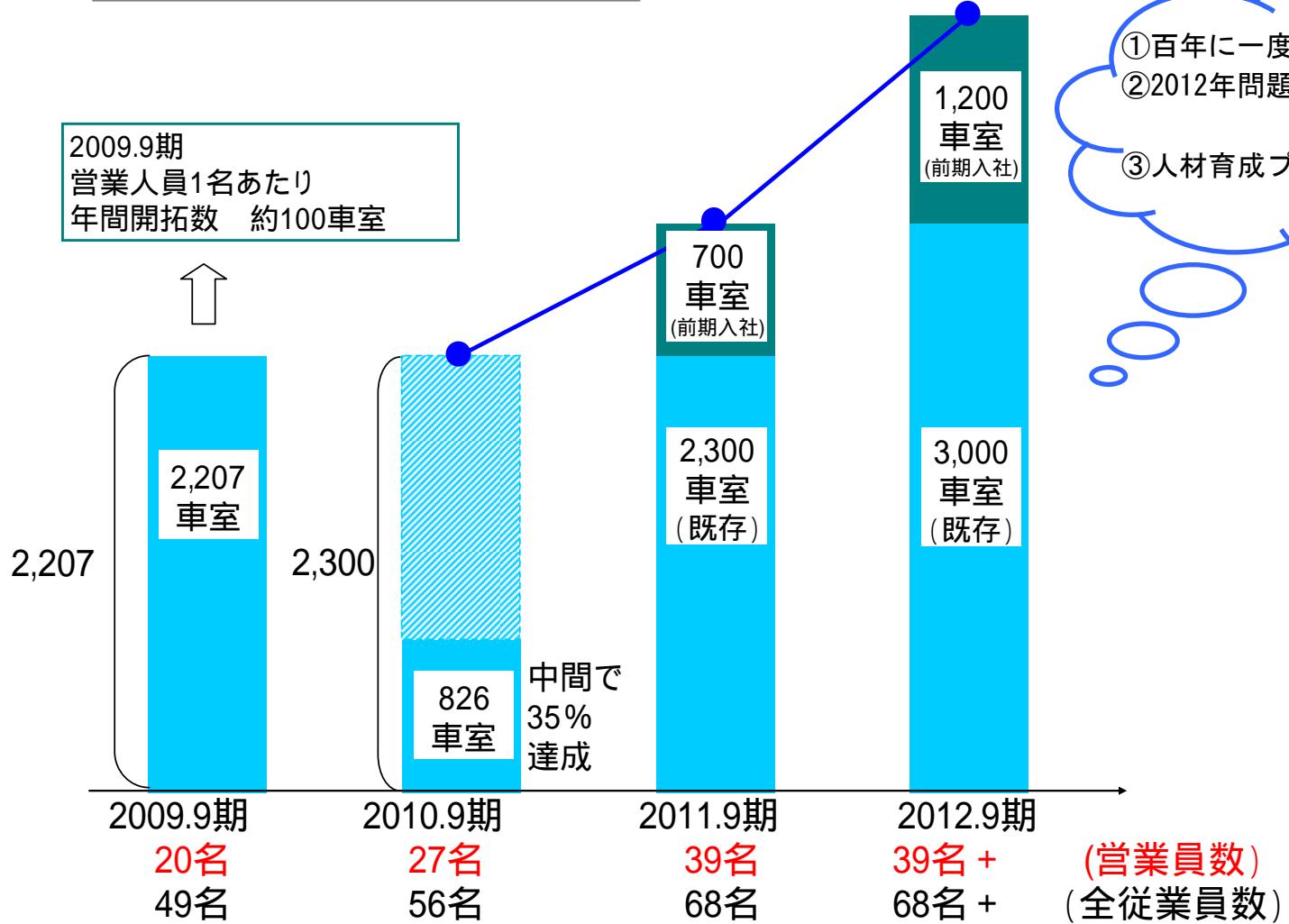
第13期
24件 553車室

+194車室

第14期上期
31件 747車室

質 → (質 × 量) へ

2009.9期
営業人員1名あたり
年間開拓数 約100車室



- ①百年に一度 あと百年ない？
- ②2012年問題 優秀な人材の確保
(積極的な従業員採用)
- ③人材育成プログラムの確立

2つのバランス

賃借と保有のバランス

保有駐車場

＜将来のための投資をしていない会社は淘汰される＞

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

第14期上期	賃借	保有
車室数	68%	: 32%
売上	80%	: 20%
粗利益	49%	: 51%

製造業で言えば
研究開発や設備投資

将来的には…

保有駐車場 101件
総坪数 16,540坪
そのほとんどが更地
↓
発展利用可
容積率を加重すると…
70,652坪

→ 保有駐車場の拡大により不動の地域一番戦略

固定方式と還元方式のバランス

還元方式

＜産業の発展段階でニーズが多様化していく＞

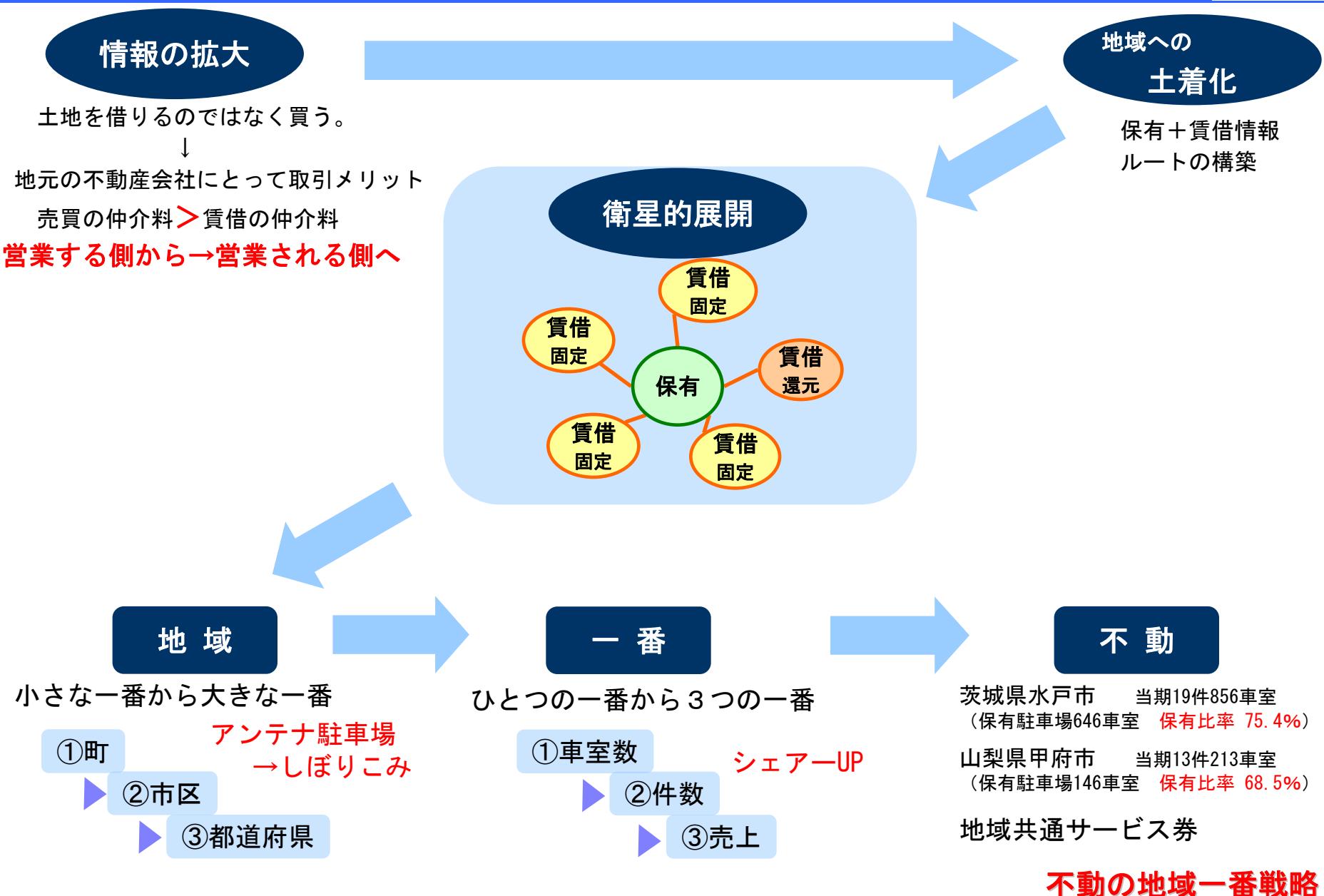
第13期	固定	還元
件数	585	24
車室数	6,489	553

第14期上期	固定	還元
件数	621	31
車室数	6,706	747

地主のニーズが多様化する

フィービジネス化の流れ

→ 還元方式のためのオーナーへのレポートィング体制の確立



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（2010年3月末現在 310台）



2008年



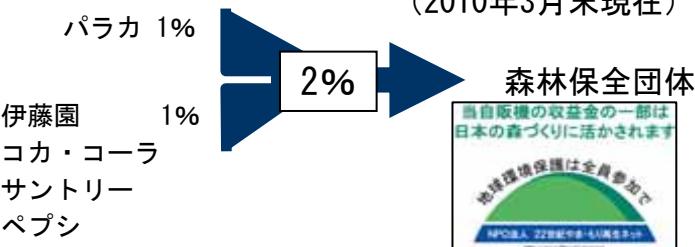
栃木県矢板市の「山縣農場」の森林で植林と間伐作業を行いました。

「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。

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。

③共同寄付の仕組み

共同寄付対象自動販売機 309台
(2010年3月末現在)



2009年



東京都檜原村で14代続く「田中林業」の森林にて「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』

資料集

賃借駐車場



地代
60%

地主

20%

運営コスト

10%

販売管理費

10%

営業利益

売上

保有駐車場

運営コスト
20%

固定資産税等
5%

販売管理費
10%

営業利益

65%

毎月の地代が
不要なため
高い利益率

残高一覧

資料集②



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	2.1
2		青森県	2	47	3	142	5	189	1.7
3		岩手県			1	279	1	279	2.5
4		秋田県			1	37	1	37	0.3
5		宮城県	3	106	2	516	5	622	5.7
6		山形県	1	260			1	260	2.4
7		福島県	1	15	3	211	4	226	2.1
		小計	14	501	12	1,347	26	1,848	16.8
8	関東地方	群馬県	2	46	1	37	3	83	0.8
9		栃木県	2	18			2	18	0.2
10		茨城県	9	210	13	887	22	1,097	10.0
11		埼玉県	12	159			12	159	1.4
12		千葉県	11	263	8	181	19	444	4.0
13		東京都	353	2,555	19	134	372	2,689	24.4
14		神奈川県	28	326	3	28	31	354	3.2
		小計	417	3,577	44	1,267	461	4,844	44.0
15	中部・北陸地方	山梨県	8	76	7	146	15	222	2.0
16		新潟県	12	117	6	110	18	227	2.1
17		富山県	3	41	1	33	4	74	0.7
18		石川県	3	45			3	45	0.4
19		福井県	1	11			1	11	0.1
20		長野県	1	12			1	12	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	40	546	2	24	42	570	5.2
		小計	71	869	18	355	89	1,224	11.1

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	
24	関西地方	三重県	3	37	1	9	4	46	0.4
25		滋賀県	2	11			2	11	0.1
26		京都府	5	840			5	840	7.6
27		大阪府	95	1,175	6	125	101	1,300	11.8
28		奈良県	5	51			5	51	0.5
29		兵庫県	8	54			8	54	0.5
		小計	118	2,168	7	134	125	2,302	20.9
30		岡山県	1	5	2	17	3	22	0.2
31	中国・四国地方	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	3	38			3	38	0.3
34		香川県			3	36	3	36	0.3
35		高知県	1	3	1	7	2	10	0.1
		小計	13	106	8	76	21	182	1.7
36	九州地方	長崎県	5	44			5	44	0.4
37		福岡県	10	151	4	250	14	401	3.6
38		大分県	1	9	4	57	5	66	0.6
39		佐賀県			2	28	2	28	0.3
40		宮崎県	1	3	2	38	3	41	0.4
41		鹿児島県	2	25			2	25	0.2
		小計	19	232	12	373	31	605	5.5
		合計	652	7,453	101	3,552	753	11,005	100

(件) (車室) (件) (車室) (件) (車室)

2010年3月末現在

地方展開の進捗 と 自動車保有台数

資料集③

●地方展開の進捗

開発地域

- …前々期以前 37都道府県
 - …前期 2県
 - …当期 2県

合計41都道府県

あと6県
熊本 愛
沖縄 鳥
和歌山 島

栃木県
2009年11月
オープン

徳島県
2009年10月
オープン

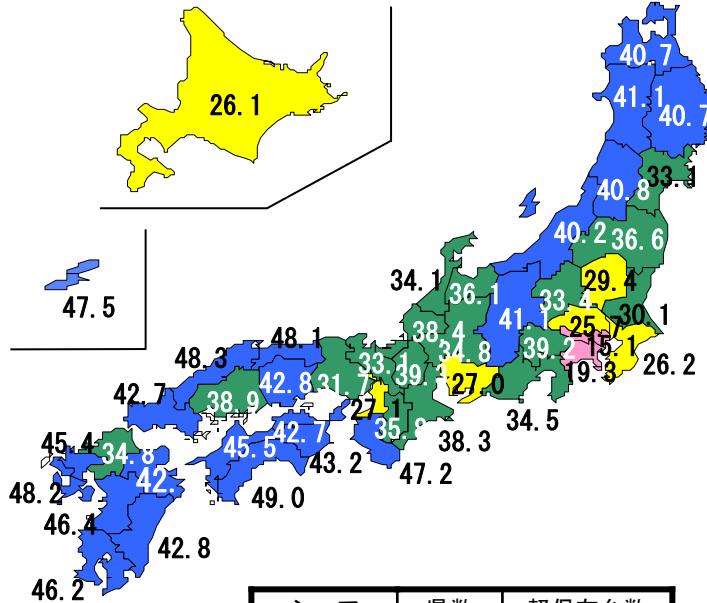
●自動車の一戸当たり保有台数～地方ほど車社会

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

(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

●都道府県毎の出生率※

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

全国平均 1.37

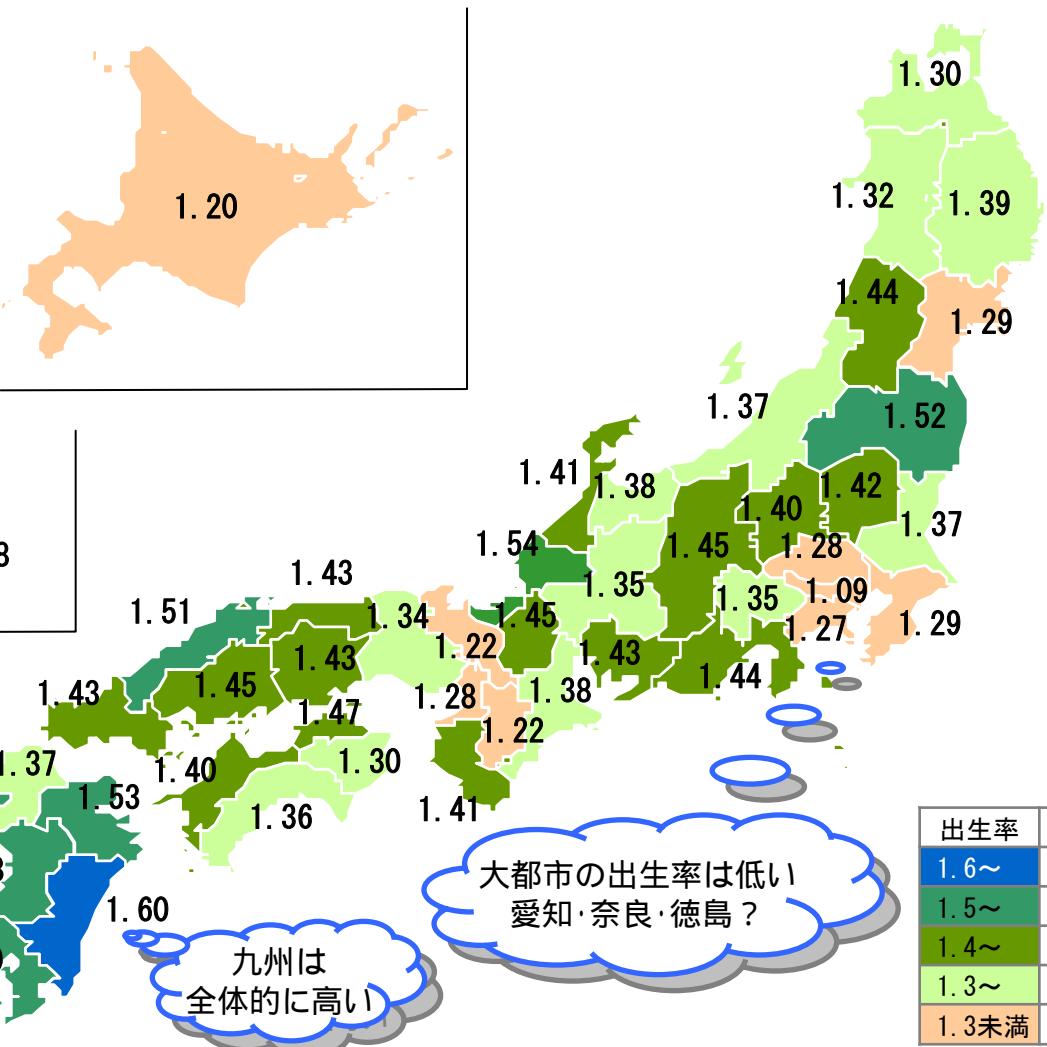
順位	県名	出生率
38	徳島	1.30
39	宮城	1.29
39	千葉	1.29
41	埼玉	1.28
41	大阪	1.28
43	神奈川	1.27
44	京都	1.22
44	奈良	1.22
46	北海道	1.20
47	東京	1.09

※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、

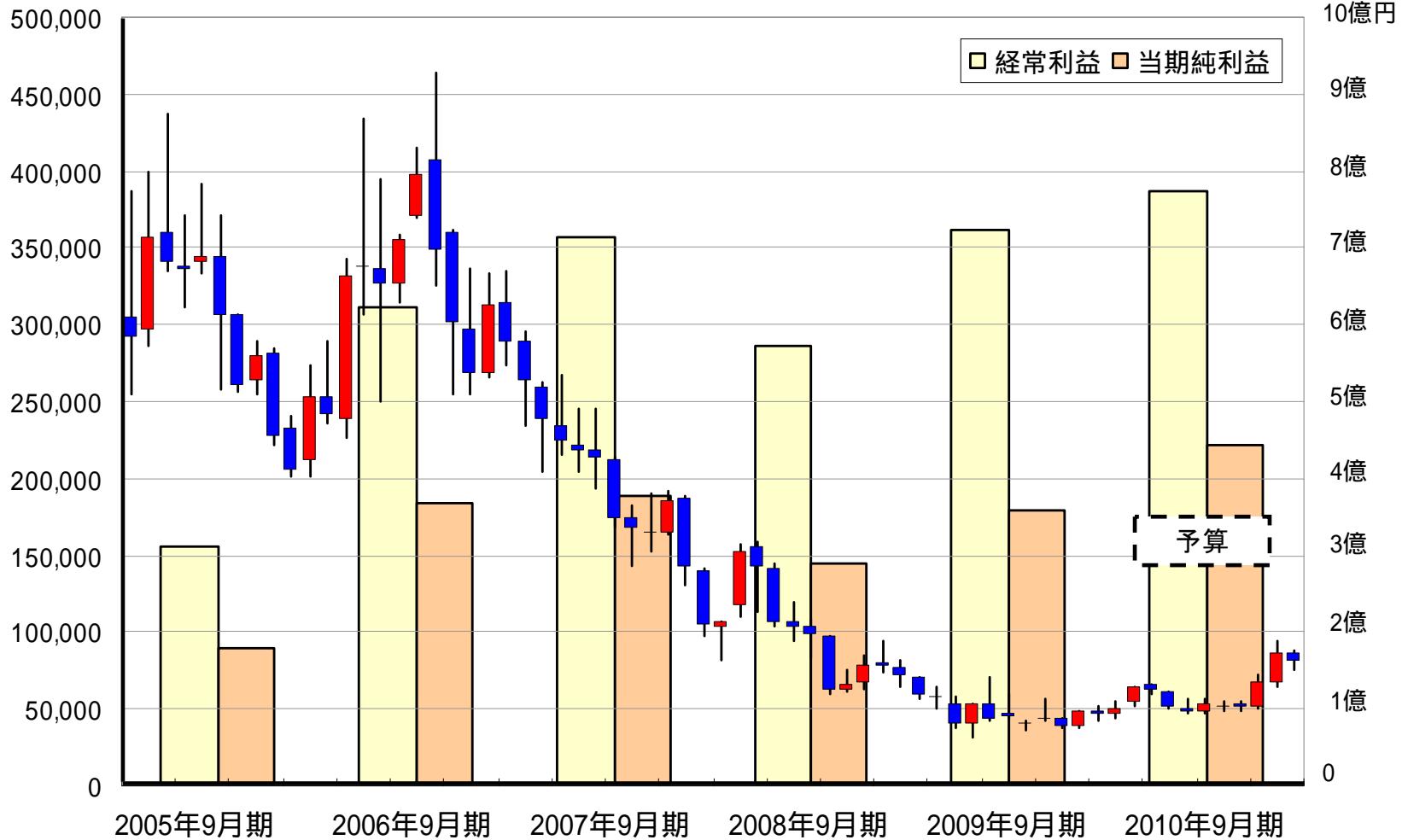
1人の女性が仮にその年次の年齢別出生率で一生の間に生むとしたときの子供数に相当する)

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



1株当たり純利益 (今期予想) : 9,679円48銭
 1株当たり純資産 (3月末現在) : 110,231円64銭

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	：	9,679円48銭	

証券コードは

4 8 0 9
よい パ ク

と覚えてください。

よろしくお願い致します。



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 I R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・戦略などに関する情報は、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。