

# 事業計画及び成長可能性に関する事項

令和3年12月24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

2: 市場規模

3: 事業計画

4: リスク情報

# 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



3

## 3 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



2

## 2 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・施設の警備等を展開

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。

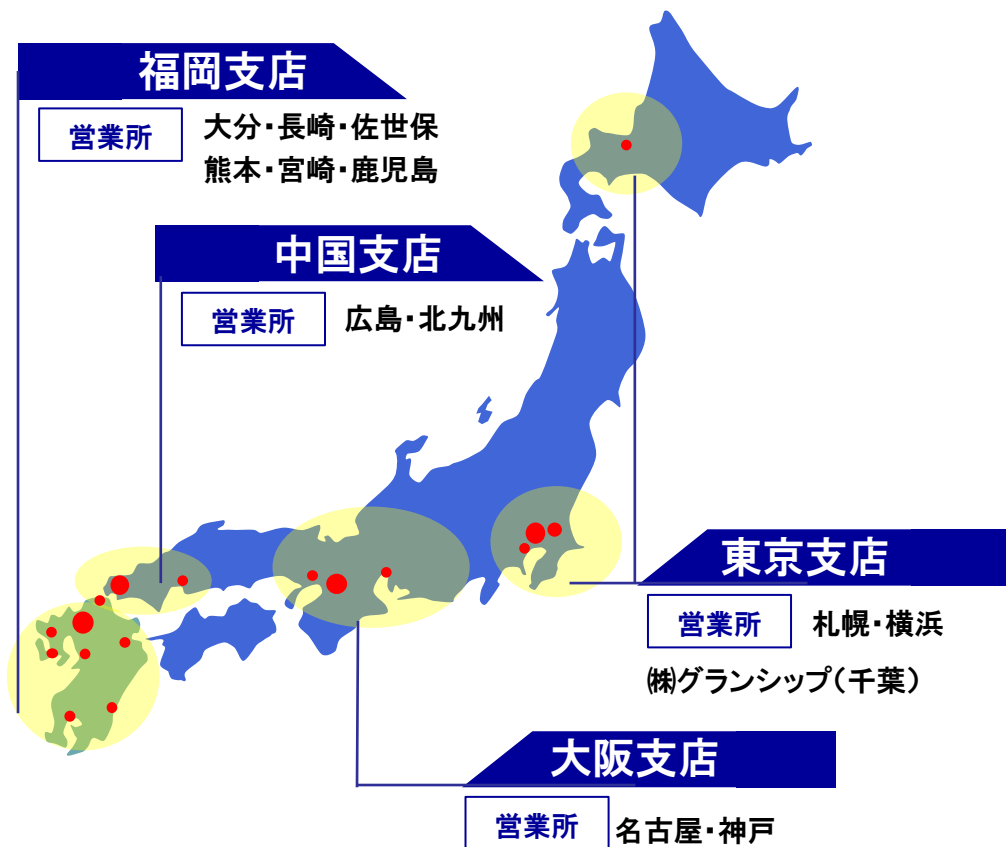
**トラスパーク株式会社  
株式会社グランシップ**

**4支店 12営業所**

令和3年6月末現在

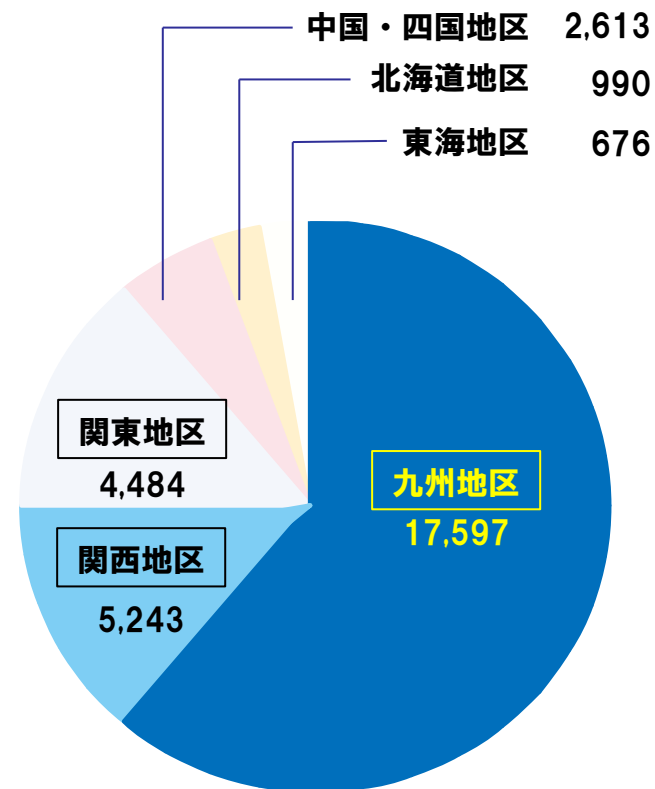
**858ヶ所 31,603台**

令和3年6月末現在



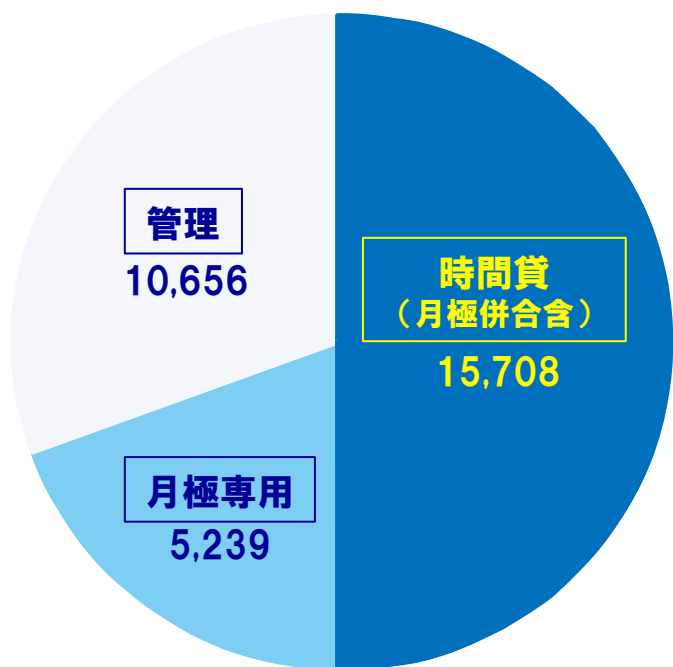
**地区別車室数**

令和3年6月末時点



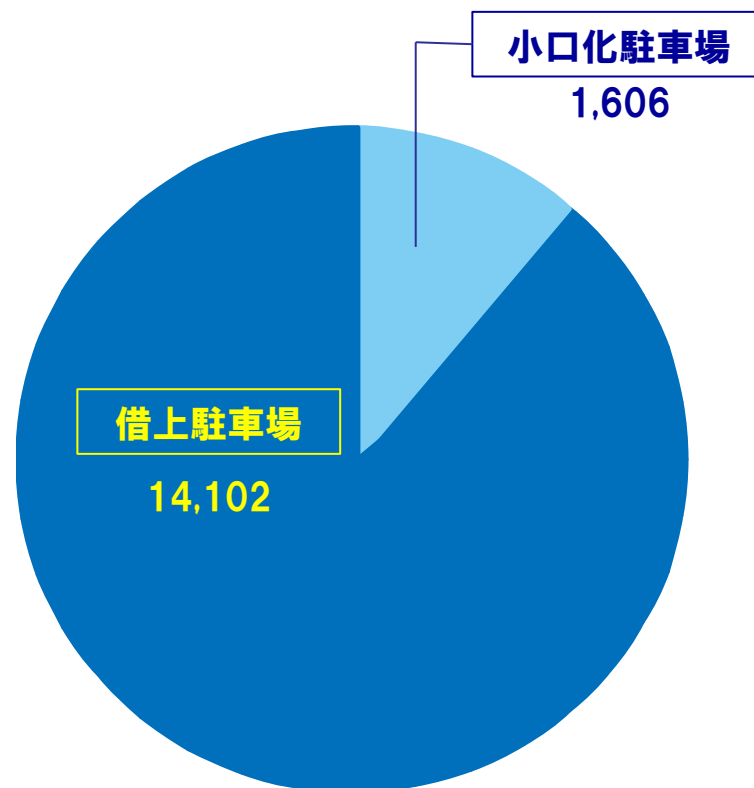
## 形態別管理車室数

令和3年6月末時点



## 時間貸車室数内訳

令和3年6月末時点





## 2

事業の内容

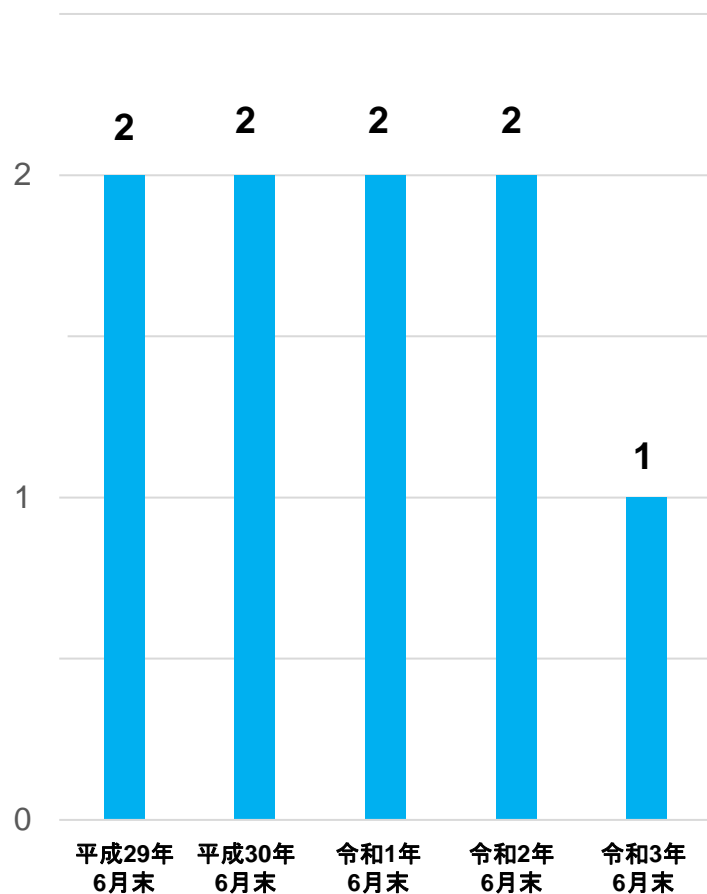
# 不動産事業

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。

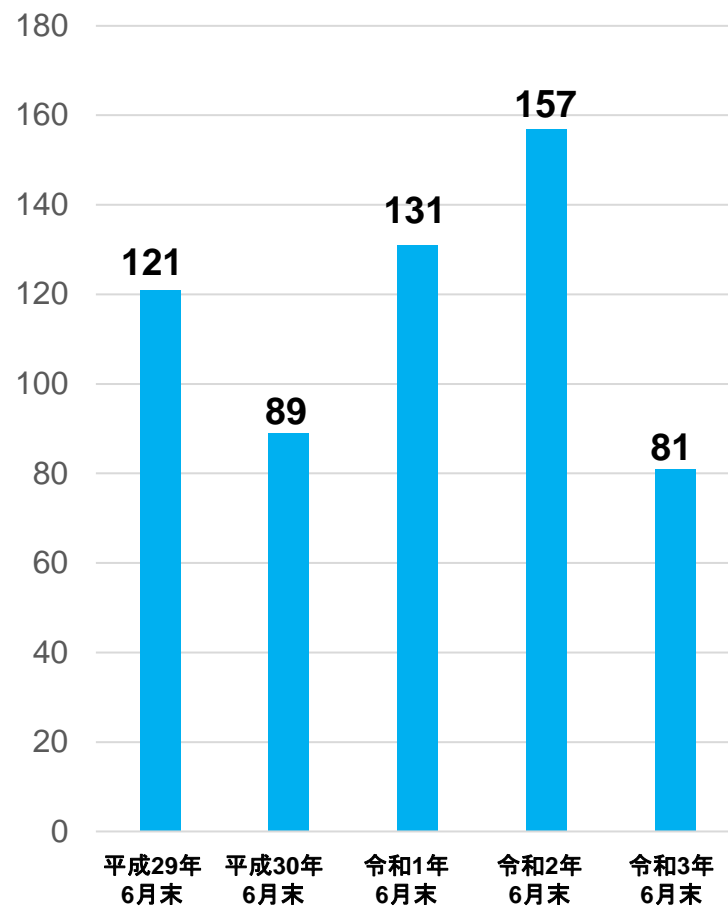
令和3年6月末時点で25棟  
1,475戸の供給実績です。



## 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	平成22年8月	73戸
トラストネクサス虹ヶ浜	山口県光市	平成23年9月	30戸
トラスト玉名カルディオ	熊本県玉名市	平成24年1月	44戸
トラスト大濠公園ティアス	福岡市中央区	平成24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	平成25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	平成25年3月	55戸
トラスト八女カルディオ	福岡県八女市	平成25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	平成25年8月	120戸
トラスト大牟田カルディオ	福岡県大牟田市	平成26年3月	55戸
トラストネクサス新椋野	山口県下関市	平成26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	平成27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	平成27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	平成27年6月	48戸
トラストネクサス長府侍町	山口県下関市	平成27年7月	36戸
トラスト三原ネクサージュ	広島県三原市	平成27年8月	60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
トラストネクサス宇部黒石	山口県宇部市	平成28年5月	62戸
トラスト前原中央ネクサージュⅡ	福岡県糸島市	平成29年3月	52戸
トラストネクサス新棕野Ⅱ	山口県下関市	平成29年5月	60戸
トラスト山里ヒルズ	沖縄県沖縄市	平成30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	平成30年6月	51戸
トラスト新宮中央駅前	福岡県糟屋郡新宮町	令和元年5月	70戸
トラスト別府駅前	大分県別府市	令和元年6月	72戸
トラスト野間大池公園レジデンス	福岡市南区	令和2年2月	33戸
菜花道門コート	山口県山口市	令和2年3月	100戸
トラスト鳥栖中央レジデンス	佐賀県鳥栖市	令和3年4月	65戸
トラストレジデンス花立	熊本市東区	令和3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	令和3年10月	60戸
トラストレジデンス三本松	大分県日田市	令和4年2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。

令和3年6月末時点で23商品、販売総額12,073百万円の組成実績です。

物件を購入し、**TRUST PARK**へ管理を委託

小口化した「**TRUST PARTNERS**」を販売



・都心部 ・大型 ・高収益

**優良物件**

競争が激しい



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料金が下がら  
ない



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



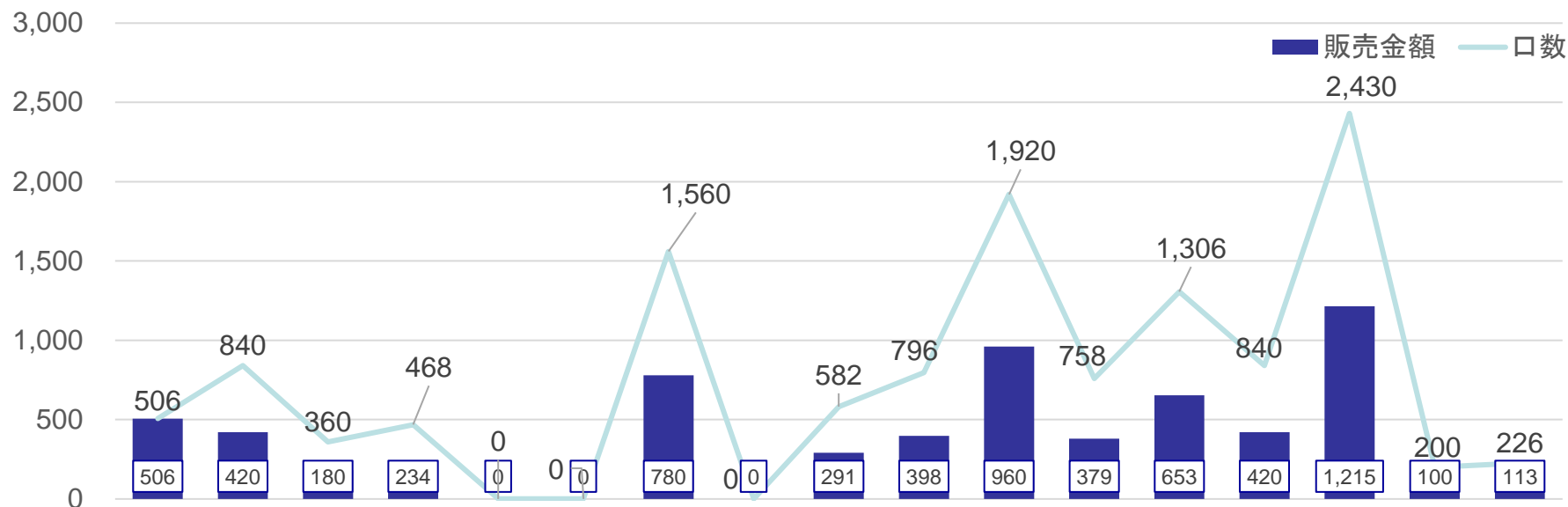
相続税対策

**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**



## 商品販売状況

(単位:百万円)



	平成30年6月期				令和元年6月期				令和2年6月期				令和3年6月期			
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q
販売口数	840	360	468	0	1,560	0	582	0	796	1,920	758	1,306	840	2,430	200	226
販売金額	420	180	234	0	780	0	291	0	398	960	379	653	420	1,215	100	113



## トラストパートナーズ実績

	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
<b>完売</b>	第1号	中呉服町(福岡)	平成24年11月	100万円	24口	24百万円	年 5.0%
<b>完売</b>	第2号	ほとめき通り(久留米)	平成25年 6月	50万円	206口	103百万円	年 5.0%
<b>完売</b>	第3号	都町(大分)	平成25年10月	50万円	267口	133百万円	年 5.0%
<b>完売</b>	第4号	賑町(長崎)	平成26年 4月	50万円	600口	300百万円	年 5.7%
		札幌ステーション(北海道)					
<b>完売</b>	第5号	天神7(福岡) 小倉駅北(北九州) 天文館(鹿児島)	平成27年 5月	100万円	5,370口	5,370百万円	年 4.3%
<b>完売</b>	第6号	博多駅南5丁目土地 (福岡)	平成29年 8月	50万円	500口	250百万円	年 4.8%
<b>完売</b>	第7号	宮崎駅前(宮崎)	平成29年 9月	50万円	340口	170百万円	年 4.5%
<b>完売</b>	第8号	新宮中央駅前土地 (福岡)	平成29年11月	50万円	360口	180百万円	年 4.3%
<b>完売</b>	第9号	道場門前(山口)	平成30年 3月	50万円	468口	234百万円	年 4.5%
<b>完売</b>	第10号	サンクル4番館(佐世保)	平成30年12月	50万円	1,560口	780百万円	年 5.7%
<b>完売</b>	第11号	常盤町2(佐世保)	令和元年 6月	50万円	120口	60百万円	年 4.4%
<b>完売</b>	第12号	松屋町(大阪)	令和元年 6月	50万円	462口	231百万円	年 4.0%
<b>完売</b>	第13号	藤沢駅前(神奈川)	令和元年 9月	50万円	366口	183百万円	年 4.3%





## トラストパートナーズ実績

	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
<b>完売</b>	第14号	ほてい(宮崎)	令和元年10月	50万円	430口	215百万円	年 4.4%
<b>完売</b>	第15号	福岡信和病院(福岡)	令和元年12月	50万円	1,920口	960百万円	年 6.2%
<b>完売</b>	第16号	六ツ門(久留米)	令和 2年 3月	50万円	758口	379百万円	年 5.0%
<b>完売</b>	第17号	高知本町(高知)	令和 2年 5月	50万円	1,026口	513百万円	年 4.5%
<b>完売</b>	第18号	野崎町(大阪)	令和 2年 6月	50万円	280口	140百万円	年 4.3%
<b>完売</b>	第19号	新富1丁目第2(東京)	令和 2年 8月	50万円	250口	125百万円	年 4.3%
<b>完売</b>	第20号	ほとめき通り3(久留米) 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)	令和 2年 9月	50万円	590口	295百万円	年 4.4%
<b>完売</b>	第21号	介護老人保健施設 みやこ(北九州)	令和 2年12月	50万円	2,430口	1,215百万円	年 6.3%
<b>完売</b>	第22号	県庁楠並木通(宮崎)	令和 3年 3月	50万円	200口	100百万円	年 4.5%
<b>完売</b>	第23号	県庁防災庁舎前(宮崎)	令和 3年 5月	50万円	226口	113百万円	年 4.4%



# 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

## 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



平成27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)



平成27年11月開院

医療法人信和会 福岡信和病院  
(福岡市南区)



令和2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)



令和3年1月取得

株式会社嘉麻の庄  
(福岡県嘉麻市)

## 温浴事業

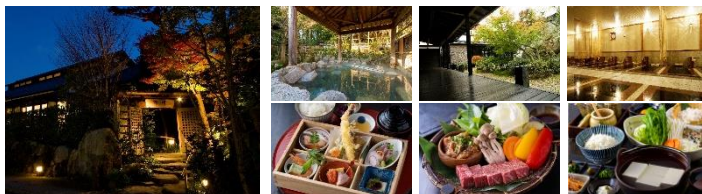


源泉野天風呂

福岡県那珂川市



那珂川の山あいには佇む「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

■ イベント警備

■ 施設警備

■ 駐車場・機械警備

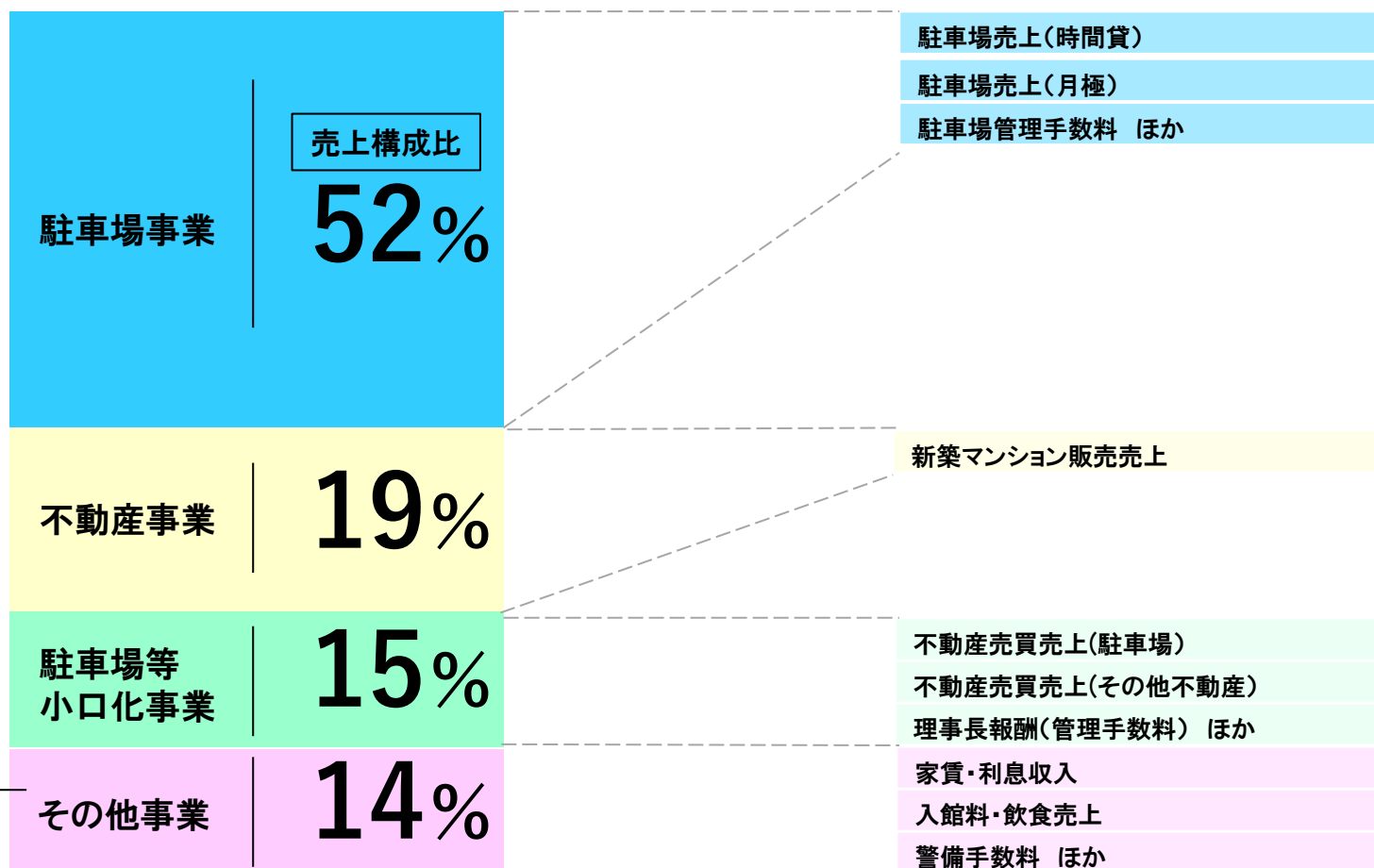
■ 交通誘導警備



# 事業の収益構造

## 事業セグメント

## 収益の主な内容



- メイカルサービス事業
- 温浴事業
- 警備事業
- RV事業 ほか

# 事業の収益構造

令和3年6月期

売上高

営業利益

- メディカルサービス事業
- 温浴事業
- 警備事業
- RV事業 ほか

その他事業 1,636

駐車場等  
小口化事業 1,838

不動産事業 2,397

駐車場事業 6,466

駐車場等  
小口化事業 387

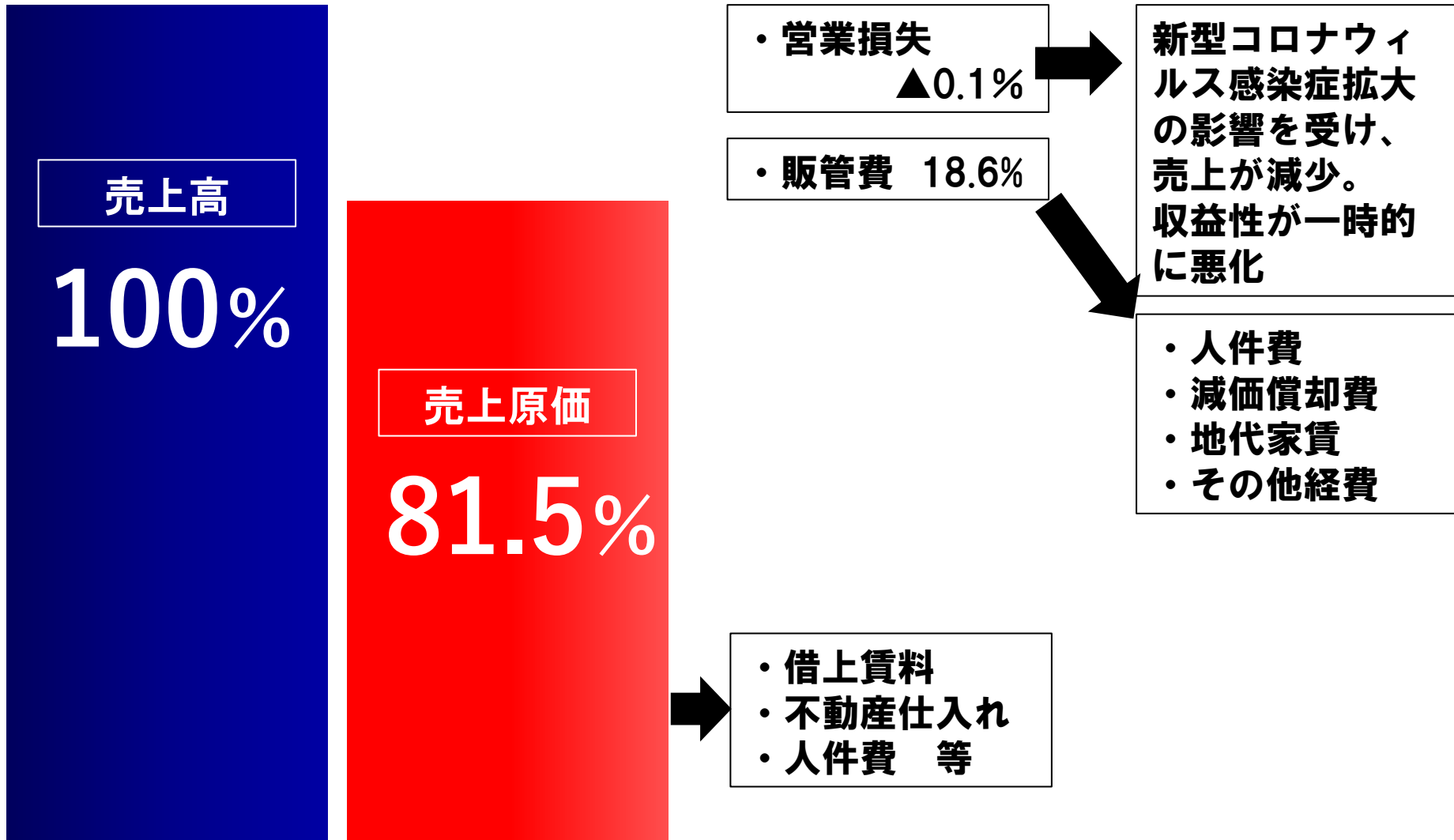
不動産事業 66

駐車場事業 (130)

その他事業 (333)

- 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





# 事業の再構築

## 不採算事業への対応：RV事業



RV TRUST

製造・販売



キャンピングカーの普及を目指し、大量販売のため国内工場にて量産体制をとり事業展開



RV TRUST

修理・リノベーション



規模を縮小し、国内工場でのキャンピングカー製造で培ったノウハウを生かし、全国的に高いニーズがあるのかかわらず、対応できる事業者の比較的少ないキャンピングカーの修理・リノベーション等を中心に行う業態に転換  
製造については受注生産体制に切替

# 市場環境

Market Environment



# 市場規模

## 駐車場整備状況

		平成29年度末	平成30年度末	令和元年度末
駐車場数計	都市計画駐車場	116,332台	114,835台	115,024台
	届出駐車場	1,805,432台	1,878,182台	1,874,730台
	附置義務駐車施設	3,271,052台	3,347,922台	3,396,053台
	路上駐車場	601台	601台	601台
		5,211,100台	5,341,540台	5,386,408台

自動車保有台数	77,938,515台	78,139,997台	78,172,873台
---------	-------------	-------------	-------------

自動車1万台当たり駐車場台数	668.6台	683.6台	689.0台
----------------	--------	--------	--------

(出典)

国土交通省都市局街路交通施設課

令和2年度版(2020年)自動車駐車場年報より当社作成

# 市場規模

## 瞬間路上駐車台数推移

区分	平成29年度末	平成30年度末	令和元年度末
瞬間路上台数合計	51,536台	52,675台	48,948台
うち違反以外	7,368台	9,773台	8,636台
うち違反車両	44,168台	42,902台	40,312台
駐車台数に占める割合	85.7%	81.4%	82.4%

(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	19,921	740,099	令和3年4月末
日本駐車場開発株式会社	1,244	46,794	令和3年4月末
パラカ株式会社	2,049	30,421	令和3年6月末
トラストホールディングス株式会社	858	31,603	令和3年6月末

(出典)各社決算短信より当社作成

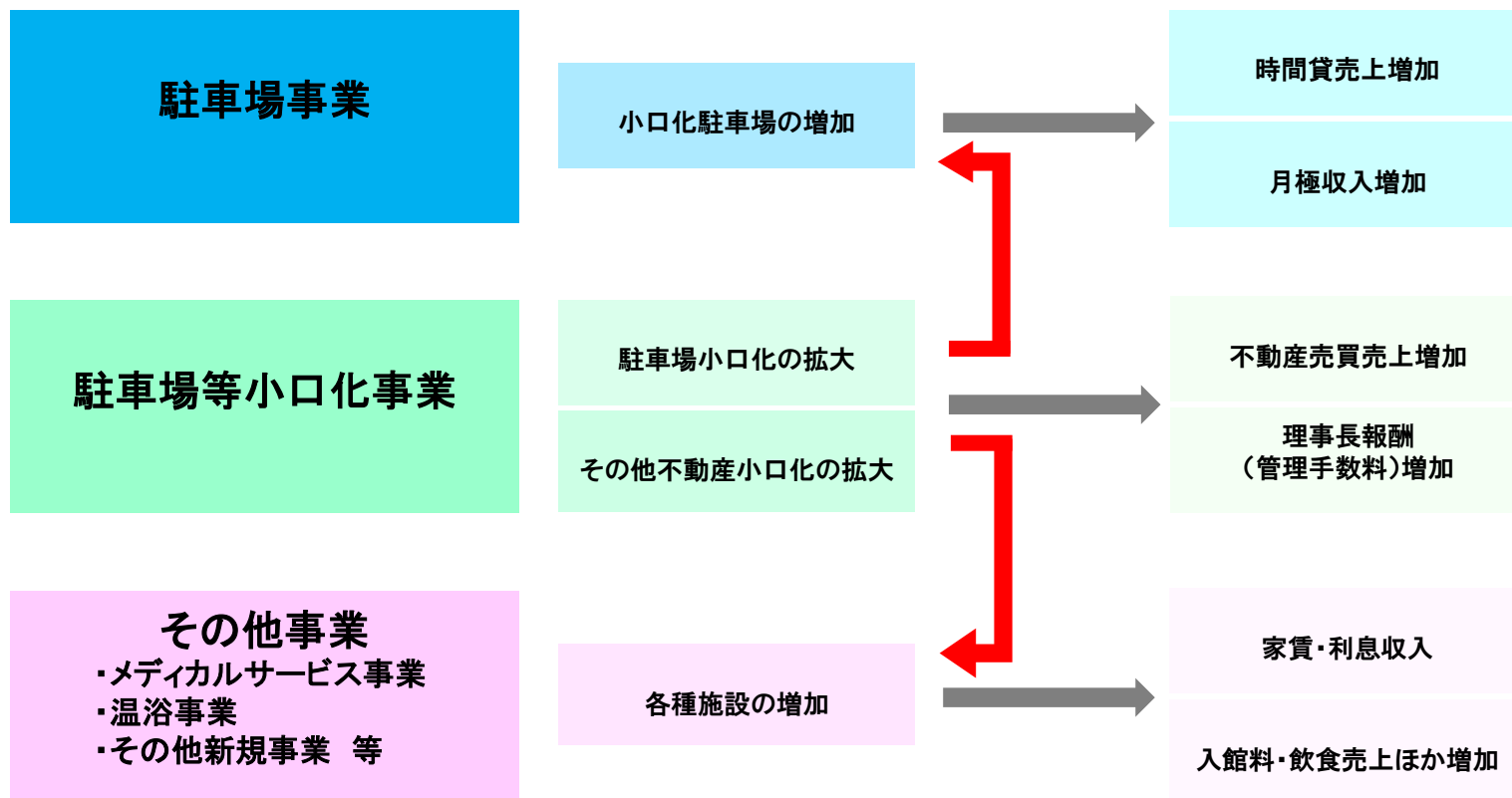
# 事業計画

Business Plan



# 成長戦略

## 不動産特定共同事業法に基づく小口化商品の開発強化



# 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

## 不採算事業への対応

- RV事業の業態転換(P25掲載)
- 弁当・惣菜等、調理食品の製造・販売事業からの撤退  
(令和3年10月1日撤退済)
- 温浴事業は来館者数の回復により収益化に目途

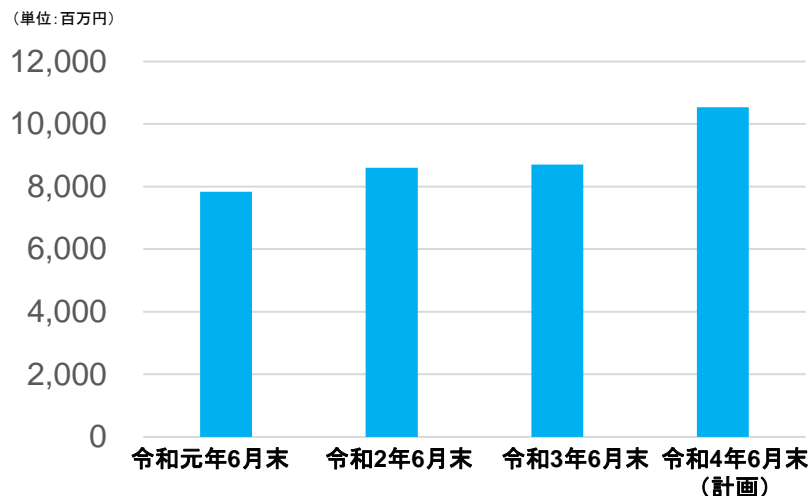
# 経営指標 KPI

不動産特定共同事業法に基づく  
小口化駐車場等の増加という手法により、  
駐車場事業等の拡大を目指す中で、  
以下を重要な指標と認識しております。

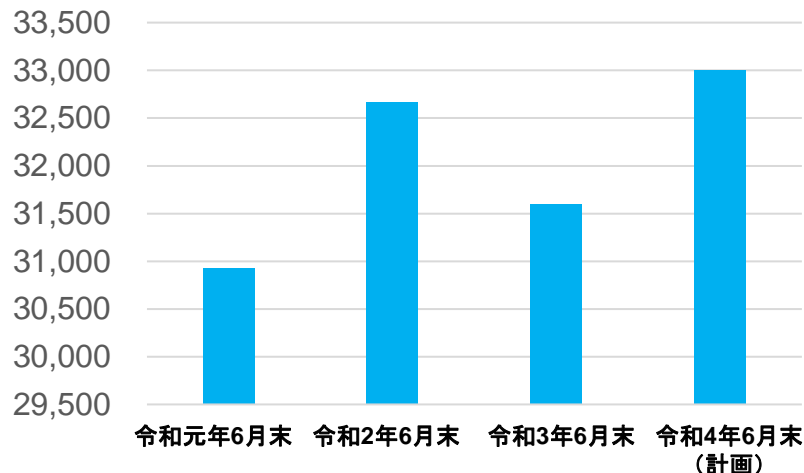
1 「アセットパートナーズ」預り資産:  
小口化商品をより多く提供する

2 駐車場車室数:主力の駐車場収入の源となる

## アセットパートナーズ預り資産



## 駐車場車室数

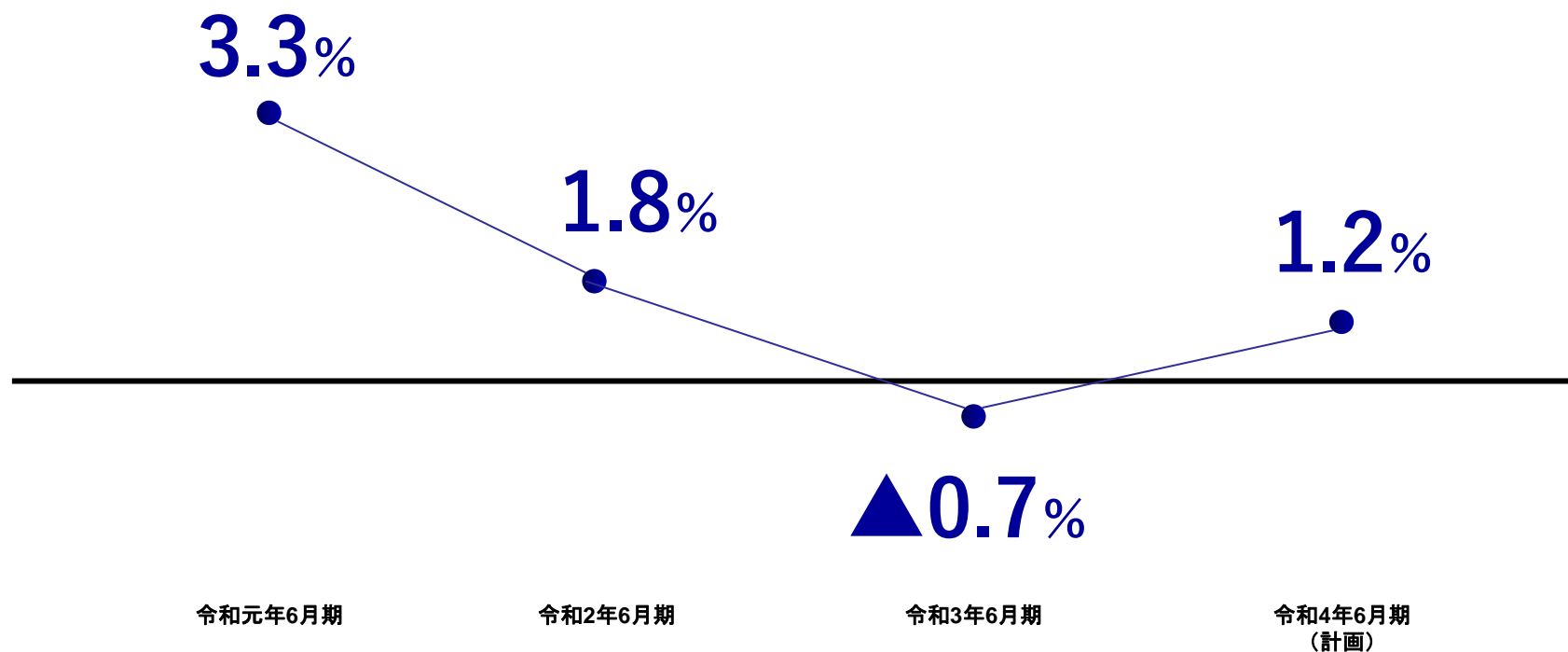


# 経営指標 KPI

3

売上高経常利益率 100%

前記2指標の拡大により  
売上高経常利益率10%を目指します。



# 利益計画

販管費の圧縮・人流回復による  
既存駐車場稼働率改善などに伴い収益性が改善する見通し

(単位:百万円)

	令和3年6月期 実績	令和4年6月期 計画
売上高	12,337	13,000
営業利益	▲10	250
経常利益	▲83	150
当期純利益	73	70

# 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><b>駐車場事業におけるリスク</b></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><b>不動産事業におけるリスク</b></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><b>有利子負債依存度</b></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6,278百万円(前年同期は7,120百万円)であり、有利子負債依存度は70.4%(前年同期は75.0%)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>

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、本決算後の令和4年9月頃を目途として開示を行う予定です。