

2015年9月期 決算説明資料

株式会社パルマ
(証券コード:3461)

2015年11月13日
©2015 Palma Co.,Ltd.

目次

□ 当社の事業内容について	P.2
□ 成長の新基軸	P.11
□ 2015年 9月期決算について	P.22
□ 2016年 9月期業績見通しについて	P.26
□ セルフストレージについて	P.29
□ 会社概要	P.40

当社の事業内容について

三つのソリューションサービス



- ◆ **ビジネスソリューションサービス** : 滞納保証付BPOサービスおよび運営受託
- ◆ **ITソリューションサービス** : 予約決済在庫管理および成功報酬型WEB集客支援
- ◆ **ターンキーソリューションサービス** : 施設開発販売、仲介および開業支援

セルフストレージ事業者

入金管理
滞納保証
滞納管理
巡回清掃

ビジネスソリューション (BS)

問合せ・申込受付
利用者審査
集金・決済手段提供
解約受付

セルフストレージ利用者

API配信WEB集客サービス
(クラギメ)
物件在庫管理システム提供
(クラリス)

ITソリューション (ITS)



物件開発/開業支援
事業運営コンサルティング

ターンキーソリューション (TKS)

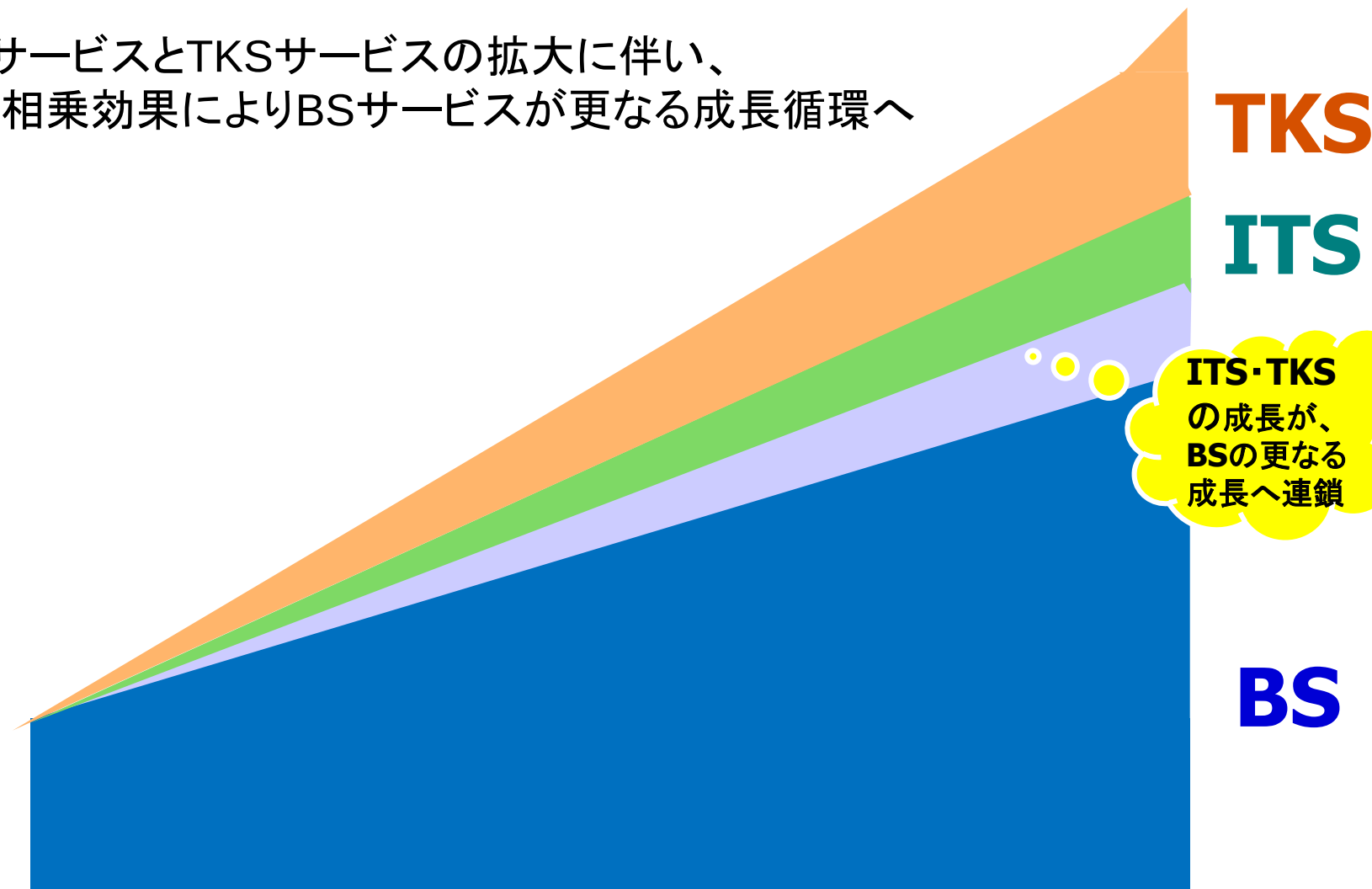


BSサービスは、業界350社中200社以上に導入

各事業の相乗効果による成長のイメージ



ITSサービスとTKSサービスの拡大に伴い、
その相乗効果によりBSサービスが更なる成長循環へ



現在

5年後

市場環境の変化



- ◆国内の大手不動産会社が事業化検討
 - * 数社が事業化を検討もしくはパイロット施設を開業予定。

- ◆海外投資家の新規参入
 - * 2015年10月Singapore Postグループが合併会社を日本に設立することを発表。

- ◆行政指導の強化
 - * コンテナ型施設に対する自治体の建築確認取得指導が強化。
 - * 大手オペレーターが建築確認取得方向

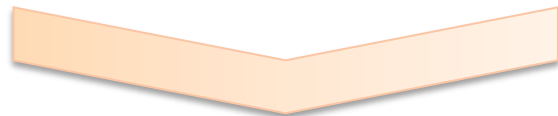
この流れの中で、ビル型施設拡大あるいは業態転換を模索開始



申込受付・入金管理・滞納保証、現場管理、残置物撤去、在庫管理システムのASP提供、集客支援サービスまでセルフストレージに関するアウトソーシングサービスを提供できる唯一の企業である当社へ問い合わせ増大



先行して手がけたビル型施設の新築販売、既存ビル改装物件の見学・相談増加



不動産投資事業としてのセルフストレージビジネスの胎動

◆ ニコニコトランク 業界初で唯一のセルフストレージ予約決済ポータルサイト

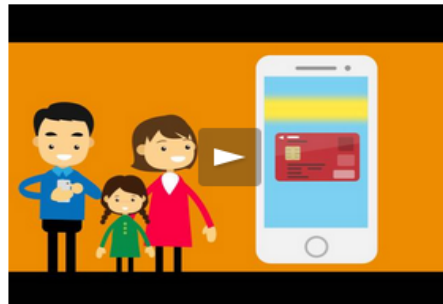


地域から探す 駅・沿線から探す 都道府県を選んで検索！

北海道・東北	北海道 青森県 岩手県 宮城県 秋田県 山形県 福島県
甲信越・北陸	山梨県 新潟県 長野県 富山県 石川県 福井県
関東	東京都 神奈川県 埼玉県 千葉県 茨城県 栃木県 群馬県
東海	愛知県 岐阜県 静岡県 三重県
関西	大阪府 滋賀県 京都府 奈良県 兵庫県 和歌山県
中国・四国	広島県 鳥取県 島根県 岡山県 山口県 徳島県 香川県 愛媛県 高知県
九州・沖縄	福岡県 大分県 宮崎県 熊本県 佐賀県 長崎県 鹿児島県 沖縄県

北海道 青森 秋田 岩手 山形 宮城 福島 新潟 富山 石川 福井 岐阜 長野 群馬 栃木 茨城 埼玉 千葉 山梨 東京 神奈川 静岡 愛知 三重 滋賀 京都 奈良 和歌山 大阪 兵庫 岡山 広島 山口 鳥取 島根 徳島 香川 愛媛 高知 徳島 佐賀 福岡 大分 熊本 宮崎 鹿児島

ニコニコトランクの使い方



NEWS / お知らせ

2015.05.22 トランクルーム総研
2015.04.28 駅、沿線からトランクルームが検索…
[お知らせの一覧表示](#)

お申込みの前にご確認ください

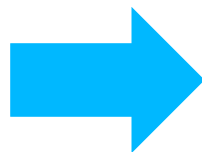
●よくあるご質問

- ・土地を購入後、セルフストレージを開発販売(グリーンフィールド)し、その物件を当社で運営受託するサービス。
- ・セルフストレージに改装可能な施設を仲介し、セルフストレージにコンバージョン後(ブラウンフィールド)し、当社で運営受託を行う。
- ・グリーンフィールド実績2件、ブラウンフィールド実績4件(2015年9月期)

開発案件事例



コンバージョンの事例



当社の提供できる業務一覧



サービス提供 内容

物件開発	○	物件開発・仲介(TKS)
受付	○	利用者問合せ代行(BS)
審査	○	利用者審査(BS)
契約情報管理	○	利用者情報管理・問合せ対応代行(BS)
集金・入金管理	○	各種決済手段による収納代行業務(BS)
滞納保証	○	滞納賃料立替・入金情報提供(BS)
滞納管理・督促	○	滞納情報管理・督促(BS)
解約/退去確認	○	解約処理・退去確認(BS)
残置物処分	○	退去者残置物撤去・処分(BS)
物件維持管理	○	施設巡回・清掃(BS)
在庫管理システム	○	WEB予約決済在庫管理システム(クラリス)をASPで提供(ITS)
WEB集客	○	ポータルサイト等による集客サービス「クラギメ」(ITS)
開業支援	○	市場調査、施設プラン企画コンサル、各種広告サービス(TKS)
運営委託	○	上記業務の全ての運営委託(TKS)

BSプラットフォーム普及拡大と次のステップ



市場参入からサポート

集客プラットフォームを持ちBS顧客も増大

BS
滞納保証付
BPOプラットフォーム
の普及

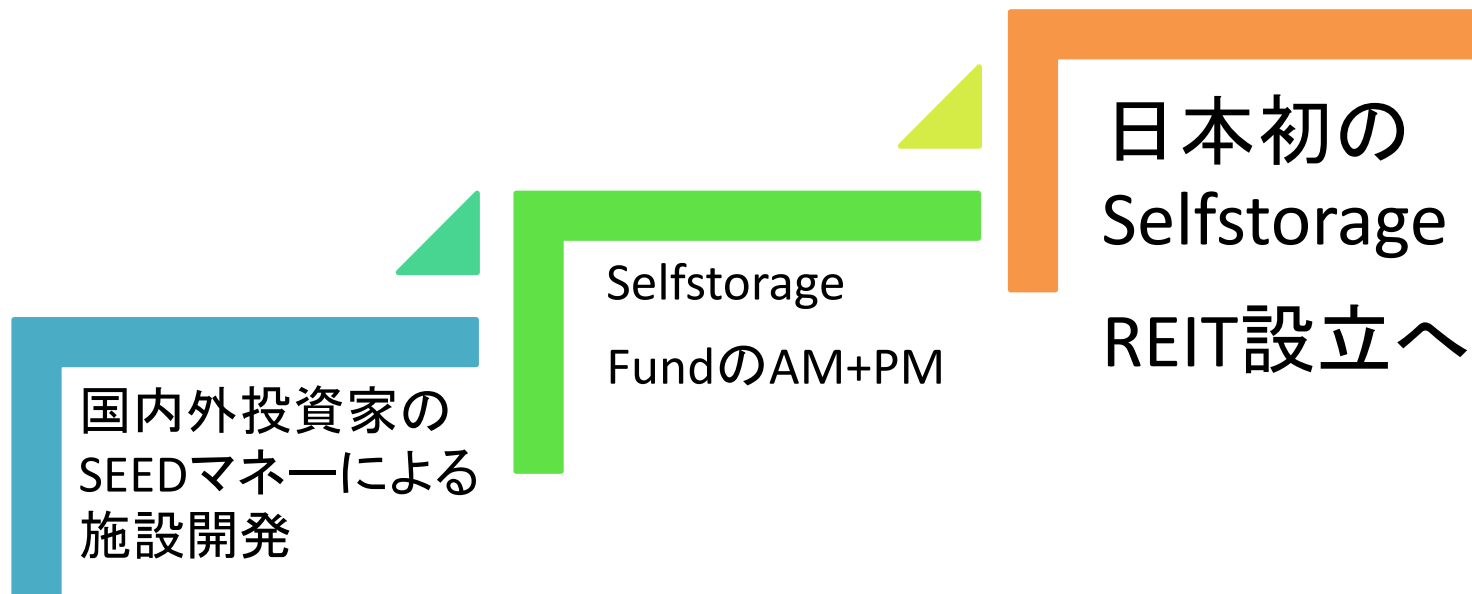
ITS
最大の集客サイト
決済インフラ普及

TKS
市場参入者へ
ワンストップ
サービス

成長の新基軸

弊社の事業ターゲット

- ◆ セルフストレージ市場への資本供給を誘導
- ◆ 日本初のSelf Storage REIT設立へ向けた環境醸成



セルフストレージ投資拡大の背景：多様化



- 新商品を求める不動産事業者、過熱する不動産市場のなかでポートフォリオ多様化を図る投資家、土地活用商品の多様化を求める不動産事業者、日本市場の潜在成長力に期待する海外事業者が日本市場のセルフストレージ投資への関心拡大

セルフストレージが優れた多様化ソリューションである理由

- 多様な用途の利用者
- 小口分散
- 賃貸料金を頻繁に調整
- メンテナンス支出、継続的設備投資が低い
- 不況に比較的強い
- 需要が低い物件の利用
- 物件価値が下落しても、収益とキャッシュフローに変動がない

問題は不動産として投資できるセルフストレージが日本にほとんど存在していないこと

- 不動産型セルフストレージ施設 が存在しない以上、投資家の需要を満たすには開発していく必要がある。
- 現状、不動産型セルフストレージデベロッパーが日本市場に存在していない。



当社が先駆して不動産の選定、建築後、投資家へ引き渡す、
日本初のセルフストレージデベロッパーとなった。
さらに施設の運営を受託し、トータルでサービスするTKS事業として本格事業化

□セルフストレージ施設開発

- 既設ビル改装は条件が合致するビルが少ないため、ブラウンフィールドは難度高。
- 需要が強い地域に新設する方が物件開発が容易で、事業効率も良いため、当面グリーンフィールドに注力。

□SEEDマネー誘導

- 前期実績は、倉庫分野の不動産投資家、取引先ストレージ事業者、投資会社。
- 今期は、既存投資家に加えて、新規参入の不動産会社、他取引先ストレージ事業者、投資ファンド、一般不動産投資家から投資へ拡大したい。

個人利用にフォーカスしたPersonal Storage(ビルイン型 トランクルーム)の開発投資

□投資対象: 東京23区及び郊外等へのPS新設に際し、敷地・建物・設備に投資

1物件: 数億円程度(延床~300坪、~300Units)

□利回目標: 満室賃料ベースでグロス10-11%
(売却時キャピタルゲイン考慮せず)
NOI 7-8%を目標

□出 口: 50%以上稼働した後、順次セカンドステージの投資家へ売却

投資対象地域

- ◆ 原則、JR武蔵野線内側＋町田市市街地内で開発される新規Personal Storage物件に投資



→当社に蓄積された地域ごとの募集賃料・稼働率情報等に基づき、立地選定、最適なビジネスプランを策定

モデルケース：新築/無人管理施設



◆Spec

・所在	埼玉県越谷市
・敷地面積	60.9 坪
・延床面積	63.1 坪
・Rentable比率	66.8%
・賃貸可能面積	42.2 坪
・Unit当たり面積	0.75 坪 (=1.5畳)
・総Unit数	56

◆投下資本

・敷地	32.0 百万円
（坪単価）	1,500 千円/坪
・建物・造作	31.6 百万円
（坪単価）	500 千円/坪
・その他経費	17.0 百万円
・総投資額	86.0 百万円

◆物件Yield

・想定単価	17.0 千円/坪
・満室想定年間収入	8.6 百万円
・満室想定利回り	10.0%

◆資金回収ピッチ

・月次成約Unit数	4
・フル稼働到達	1.17 年(開業後)
(開業まで土地取得後5ヶ月)	

モデルケース:コンバージョン/有人管理施設



◆Spec

・所在	東京都江東区
・延床面積	408.7 坪
・専用面積比率	95%
・Rentable比率	60%
・賃貸可能面積	244.8 坪
・Unit当たり面積	0.75 坪 (=1.5畳)
・総Unit数	350

◆投下資本

・総投資額	525.0 百万円
-------	-----------

◆物件Yield

・想定単価	24.0 千円/坪
・満室想定年間収入	70.5 百万円
・満室想定利回り	13.4%

◆資金回収ピッチ

・月次成約Unit数	11
・フル稼働到達	2.65 年(開業後)
(開業まで物件取得後4ヶ月)	

グリーンフィールド物件の検討状況



物件名称	取引形態	貸床面積（坪）	売却予定価格（税抜）	ステイタス
東京都世田谷区	開発販売	(65.00坪)	150,000,000	土地取得交渉中
東京都目黒区	開発販売	(100.00坪)	350,000,000	土地取得交渉中
東京都町田市	開発販売	(80.00坪)	140,000,000	土地取得交渉中
東京都杉並区	開発販売	(180.00坪)	450,000,000	土地取得交渉中
東京都足立区	仲介及びコンサル	(100.00坪)	-	土地仲介交渉中
神奈川県川崎市高津区	コンサル	(100.00坪)	-	企画提案中

SEEDマネーを誘導しやすい東京23区内を中心に検討中

◆ 出口戦略

~米国の投資家のExit Strategy~

- 大手の戦略的バイヤーへの売却
- 不動産ファンドへの売却
- REITへ売却
- IPOによる株式公開や他の投資家の招聘

SEED投資を拡大するには出口の受け皿を作る必要がある



- セカンドステージ投資家開拓
- セカンドステージの受け皿となる投資ファンド設立

2015年9月期決算について

2015年9月期 決算ハイライト



業績ハイライト

売上高	709百万円	前期比	50.1%増
営業利益	111百万円	前期比	39.6%増
経常利益	100百万円	前期比	25.9%増
当期純利益	56百万円	前期比	46.5%増

トピックス

- 2015年8月11日に東京証券取引所マザーズ市場に上場
- ストレージ向け最大級のポータルサイト「ニコニコランク」をスタート
- ストレージ開発販売及びコンサルサービスのTKSサービスをスタート

2015年9月期 決算概要



- 2015年9月期はセルフストレージ市場の拡大とともに業績は順調に拡大し、売上高は大幅な増収を達成。
- 営業利益は、前期比39.6%の大幅増益を達成し、経常利益は上場費用があったものの、前期比25.9%の増益を確保。

(単位:百万円)

	2014年9月期	2015年9月期	増減額	前年同期比
売上高	472	709	237	+50.1%
売上原価	113	259	146	+129.2%
売上総利益	359	449	90	+25.0%
販売費及び一般管理費	279	338	59	+21.1%
営業利益	80	111	31	+39.6%
経常利益	79	100	21	+25.9%
当期純利益	38	56	18	+46.5%

2015年9月期 貸借対照表



- 株式上場に伴う資金調達(344百万円)により、流動資産が大幅に増加。
- 資金調達により純資産が401百万円増加し、自己資本比率は68.6%に向上。
- セルフストレージ物件開発を行う財務健全性は確保する方針。

(単位:百万円)

	2014年9月期	2015年9月期	前期比
流動資産	326	772	+136.8%
固定資産	55	52	△5.4%
総資産	381	825	+116.5%
流動負債	177	235	+32.7%
固定負債	39	23	△41.0%
純資産	165	566	+243.0%
自己資本比率	43.2%	68.6%	+58.7%

2016年9月期業績見通しについて

2016年9月期 業績見通し



- 2016年9月期はビル型セルフストレージ需要の高まりから、TKSサービスが成長ドライバーとなり、売上高は前期比45.6%の大幅増収を見込む。
- 利益については、TKSサービスの開発販売の売上割合が増加するため、利益率は低下するものの、経常利益は前期比で20.1%の増益を見込む。
(単位:百万円)

	2015年9月期	2016年9月期	増減額	前年同期比
売上高	709	1,032	323	+45.6%
売上原価	259	539	280	+107.8%
売上総利益	449	492	43	+9.5%
販売費及び一般管理費	338	369	31	+9.2%
営業利益	111	123	12	+10.7%
経常利益	100	120	20	+20.1%
当期純利益	56	67	11	+20.1%

2016年9月期 業績見通し(サービス別)



- 売上高は、TKSサービスが開発案件の増加により、BSサービスと同規模に。
- TKSの開発販売案件については、粗利益率10%程度を確保。

(単位:百万円)

	15年/9月期	構成比	16年/9月期	構成比	増減率
BSサービス	518	73.1%	552	53.5%	+6.6%
ITサービス	10	1.4%	16	1.5%	+55.6%
TKSサービス	181	25.5%	465	45.0%	+157.0%
売上高合計	709	100.0%	1,032	100.0%	+45.6%
BSサービス	393	55.4%	419	40.6%	+6.7%
ITサービス	9	1.3%	15	1.4%	+61.7%
TKSサービス	48	6.8%	60	5.8%	+24.8%
売上総利益合計	449	63.3%	492	47.8%	+9.5%

セルフストレージについて

セルフストレージとは

寄託契約に基づき物品を保管する倉庫業とは異なり、収納空間を賃貸する事業。

収納事業

Globalな呼び方 : selfstorage
またはpersonal-storage
国内 : レンタル収納スペース

ビル型施設

トランクルームと通称
役所用語では
レンタル収納
スペース

コンテナ型施設

レンタルボックス、
レンタル収納庫、
トランクルーム
と通称

保管事業

倉庫業
(寄託契約)

国交省は寄託に
基づく小倉庫を
トランクルーム
と呼称

日本のセルフストレージ

日本の特徴は土地建物ともに賃借物件であること

ビルイン屋内ストレージ

ユニットハウス転用タイプ



コンテナ型



建物一棟型ストレージ



海外のセルフストレージ

シンガポール



米国



アメリカ 世界最大のストレージ会社

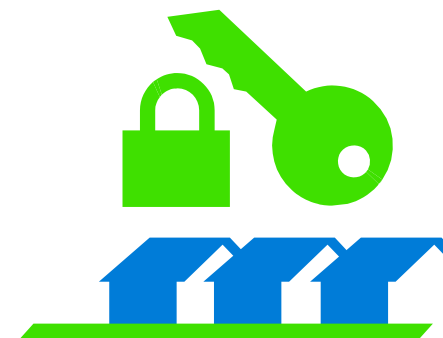


アジア最大のストレージ会社



日本のセルフストレージビジネスの規模

	2013年売上 (億円)	シェア
ビルイン型	212.4	40.7%
コンテナ型	275.3	52.8%
その他	33.8	6.5%
収納ビジネス全体	521.5	100%



(出所: 矢野経済研究所)

◆普及率

156世帯に1室(ビルイン型のみ: 363世帯に1室) ⇔ 米国 = 11世帯に1室



総世帯数55,570千世帯(住民台帳: 2013/3)

収納ビジネス総室数355千室

セルフストレージ市場 10年後の将来予測

ビルイン型セルフストレージへの投資資金の流入による供給拡大と世帯普及率の向上により、今後10年で5倍、100世帯に3世帯強が利用する市場に成長することを見込む

2015年		2020年	2025年
世帯普及率	0.7%	1.8%	3%
市場規模	500億円	1,500億円	2,500億円
供給室数	35万室	100万室	175万室
稼働室数	25万室	75万室	125万室

(当社推計)

施設数だけでなく、施設規模が拡大し、市場が成長

国内大手及び外資勢がビルイン型セルフストレージに参入

セルフストレージへのファイナンス拡大によりマーケットが本格的に立ち上る

一般消費者への認知が高まり世帯普及率が向上し、REIT等ファンドへの組入れも定着

セルフストレージ事業国際比較



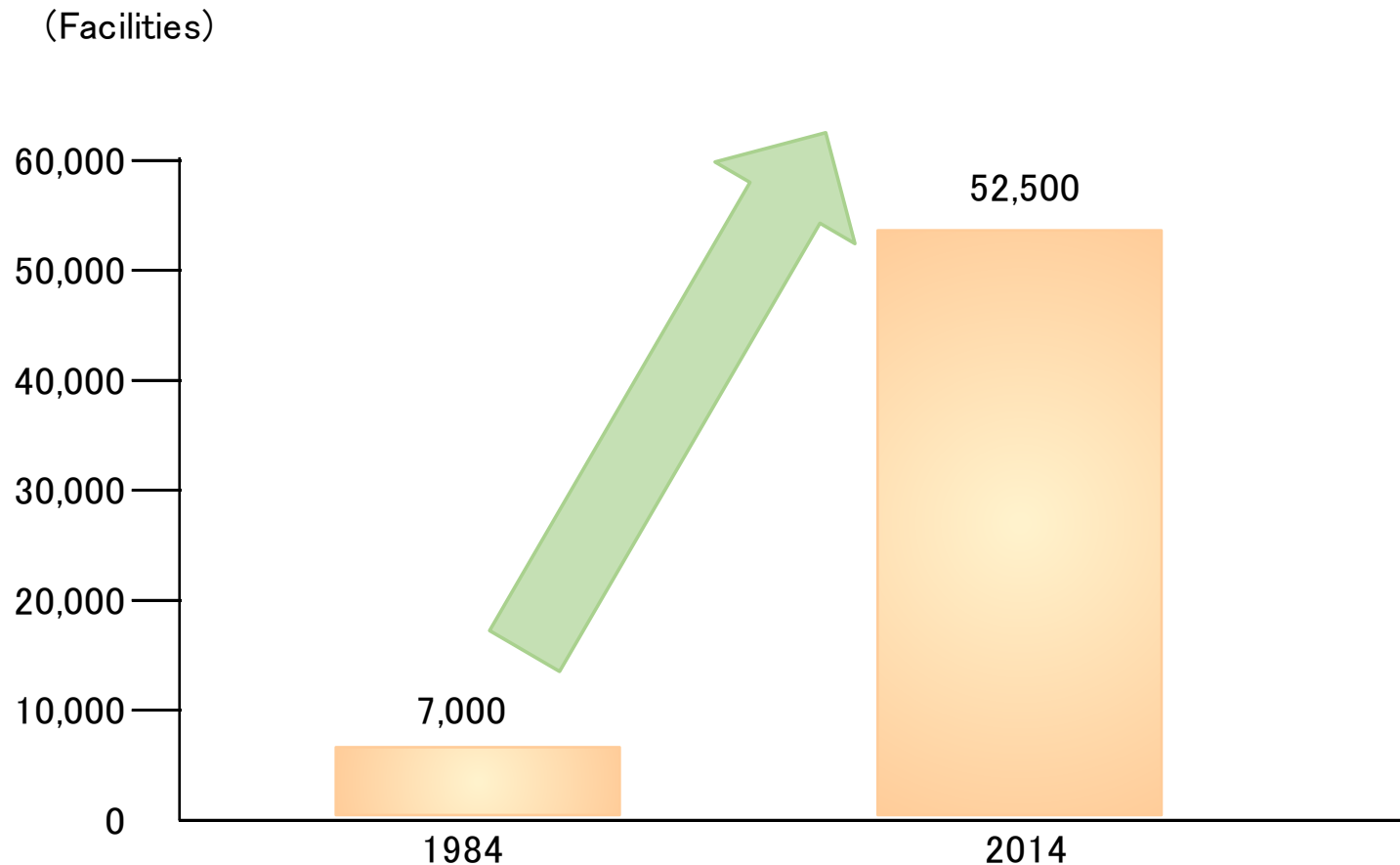
米国REIT市場の時価総額 5% がセルフストレージREIT

	米国	カナダ	豪州	英国	欧州(除英国)	日本(ビルイン)
業界総収入(米国百万ドル)/年	24,000	2,000	753	538	471	210
総面積(1,000m ²)	244,000	8,277	3,700	3,200	3,853	375
m ² あたり収入(米国ドル)/年	98.4	-	205.5	168.1	122.2	560
施設数	52,500	3,000	1,000	815	1,416	2,281
施設当り収入(米国ドル)/年	457,143	666,667	753,000	660,123	332,627	92,065
推定ユニット数	10,487,700	-	186,760	177,060	159,880	152,300
ユニット当り収入(米国ドル)/年	2,288	-	4,032	3,039	2,946	1,379
一人当面積(供給面積/人口、m ²)	0.700	0.232	0.160	0.050	0.009	0.003
ユニット当面積(供給面積/ユニット、m ²)	0.02	-	0.02	0.02	0.02	0.00
世帯数(千世帯)	117,181	11,563	4,669	17,706	159,880	54,170
普及率(ユニット数/世帯数)	9.0%		4.0%	1.0%	0.1%	0.3%

米国のセルフストレージ施設数推移

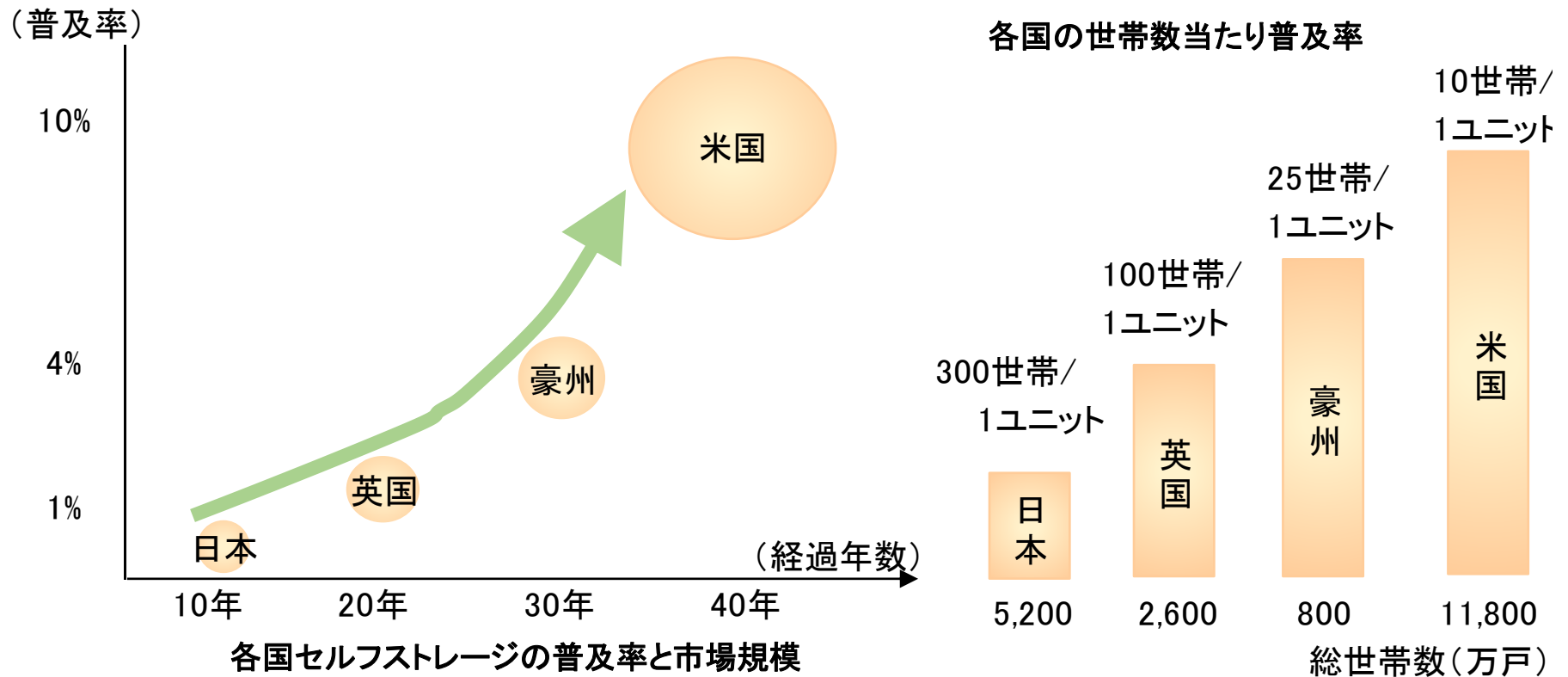
米国ではこの30年間で施設数が7.5倍以上も拡大

Facilities in USA



各国のセルフストレージ普及率

1970年代より継続的な成長を遂げている米国のセルフストレージ市場



- ◆ セルフストレージ産業は1970年代にアメリカで誕生し、年平均10%の伸び率で成長
→10世帯に1世帯がセルフストレージを利用するまでに拡大
- ◆ 日本の普及率0.3%は先進国の中では最低水準にあるものの、近年においては年率約10%で成長中

米国不動産セクター別の投資利回り



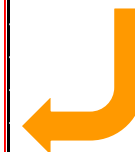
米国でセルフストレージは、比較的安全で信頼のおける投資先として、堅調な不動産分野の1つ。景気に左右されない魅力が認められている。

TOTAL ANNUAL RETURNS BY PROPERTY SECTOR					
(Returns in Percent)					
	Office	Industrial	Retail	Apartments	Self Storage
1994	2.86	18.67	2.98	2.19	8.90
1995	38.80	16.21	5.10	12.26	34.40
1996	51.80	37.22	34.60	28.93	42.84
1997	29.01	19.02	16.95	16.04	3.41
1998	-17.35	-11.74	-4.94	-8.77	-7.20
1999	4.25	3.90	-11.77	10.73	-8.04
2000	35.46	28.62	17.97	35.53	14.69
2001	6.65	7.42	30.42	8.66	43.24
2002	-6.82	17.32	21.07	-6.15	0.56
2003	34.01	33.14	46.77	25.49	38.14
2004	23.28	34.09	40.23	34.71	29.70
2005	13.11	15.42	11.80	14.65	26.55
2006	45.22	28.92	29.01	39.95	40.95
2007	-18.96	0.38	-15.77	-25.43	-24.82
2008	-41.07	-67.47	-48.36	-25.13	5.05
2009	35.55	12.17	27.17	30.40	8.37
2010	18.41	18.89	33.41	47.04	29.29
2011	-0.76	-5.16	12.20	15.37	31.62
2012	14.15	31.28	26.74	6.93	19.94
2013	5.57	7.40	1.86	-6.20	9.49

Source Data: NAREIT

Analysis - Calculated Based on NAREIT Data					
5 yr Avg. Return '09-'13	14.58	12.92	20.28	18.71	19.74
5 yr Standard Deviation	12.42	12.09	11.54	18.49	9.66
10 yr Avg. Return '04-'13	9.45	7.59	11.83	13.23	17.61
10 yr Standard Deviation	23.97	27.89	25.51	24.50	17.94
15 yr Avg. Return '99-'13	11.20	11.60	14.85	13.77	19.48
15 yr Standard Deviation	22.03	24.22	23.97	21.68	18.72

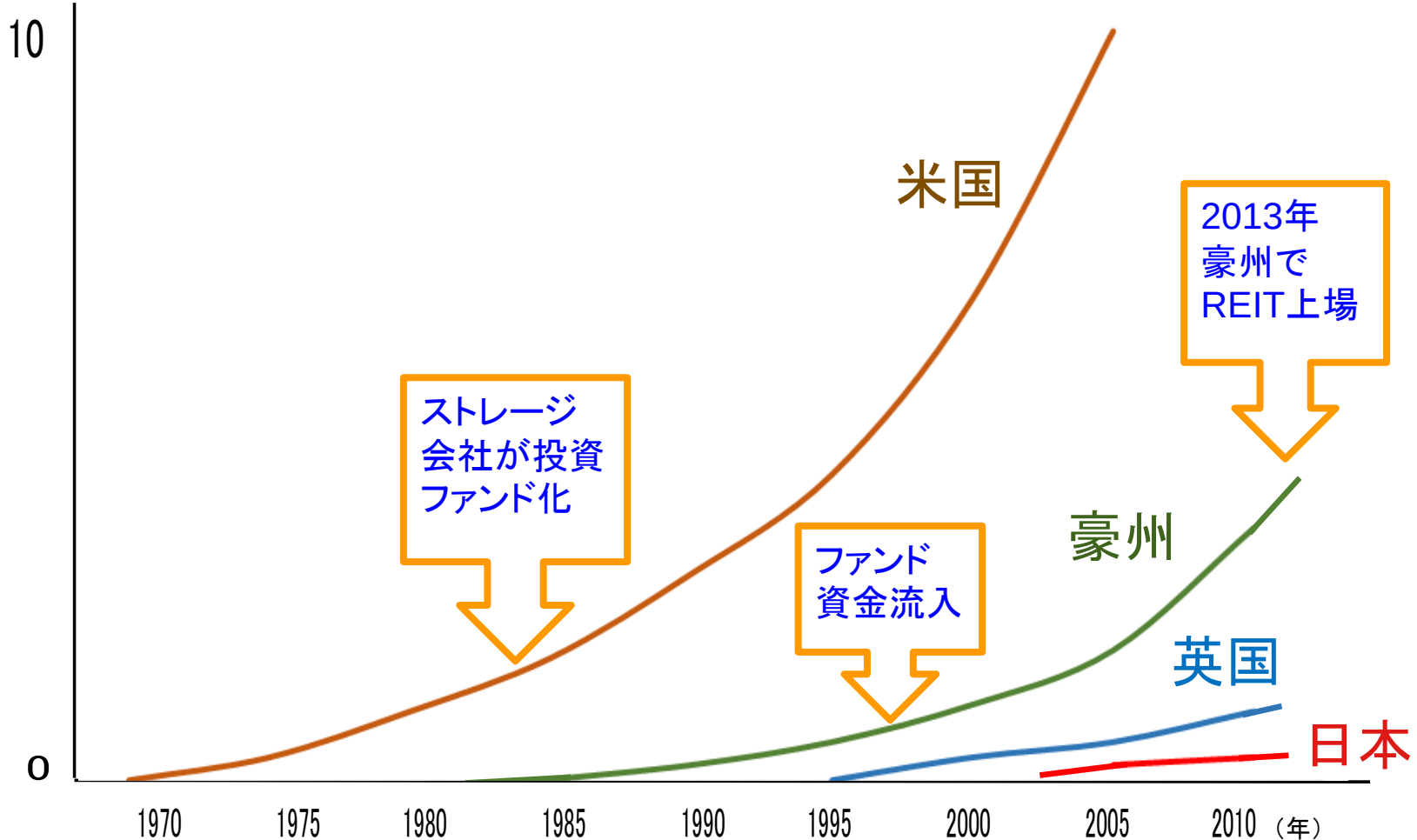
セルフストレージ
セクター利回り



成長のブレークポイント

投資資金が流入し、施設が増加、結果として認知が高まった
というのがストレージ先進諸国の急成長転換点

(世帯普及率:%)



会社概要

- ◆商 号：株式会社パルマ（東証マザーズ上場 3461）
- ◆所 在 地：〒100-0014 東京都千代田区永田町2-4-11 フレンドビル6F
- ◆事業開始：2006年2月
- ◆資 本 金：280,359,600円
- ◆代 表 者：代表取締役社長 高野 茂久
- ◆役 員：取締役 青木 寛 上村 卓也 阿部 幸広 榎 和志
監査役 萩原 且彦 興水 英行 清水 誠一
- ◆事業内容：セルフストレージ ビジネスソリューション プロバイダー事業
 - * 滞納保証付セルフストレージ事業向けBPO
 - * Web予約・在庫管理システム、EC決済ソリューション
 - * 集客支援サービス、業務委託等

■ IRに関するお問い合わせ先

株式会社パルマ 管理部
Tel : 03-5501-0358(代表)
E-mail : irinfo@palma.jp

■ 将来見通しに関する注意事項

本資料において提供される数値ならびに情報は、いわゆる「見通し情報」(forward-looking statements)を含みます。これらは、現在における見込み、予測及びリスクを伴う想定に基づくものであり、実質的にこれらの記述とは異なる結果を招き得る不確実性を含んでおります。

それらリスクや不確実性には、一般的な業界ならびに市場の状況、金利、通貨為替変動といった一般的な国内及び国際的な経済状況が含まれます。

今後、新しい情報・将来の出来事等があった場合であっても、当社は、本発表に含まれる「見通し情報」の更新・修正を行う義務を負うものではありません。