

2016年9月期 決算説明資料

株式会社パルマ

(証券コード:3461)

2016年11月22日

©2016 Palma Co.,Ltd.

目次

□ 2016年 9月期決算について	P.2
□ 2017年 9月期業績見通しについて	P.6
□ 今後の成長戦略について	P.9
□ 当社の事業現況について	P.20
□ 会社概要	P.37

2016年9月期決算について

2016年9月期 決算ハイライト



業績ハイライト

売上高	1,087百万円	前期比	53.2%増
営業利益	164百万円	前期比	47.6%増
経常利益	163百万円	前期比	63.0%増
当期純利益	116百万円	前期比	107.8%増

トピックス

- BSサービス : サービスラインナップの増加と共に成長継続。前期比、売上高は11.7%増加、粗利益は12.7%増加と安定成長継続。
- ITSサービス : 予約決済在庫管理システム「クラリス」の登録件数は約3.2万室（前期末比約5千室増）、集客サイトの登録件数は約21万室（前期末比約9万室増）。
- TKSサービス : 開発販売のキーピット千歳台、企画コンサルのキーピット中目黒、および既存ストレージ物件の取得販売等、収益モデルが多様化。

2016年9月期 決算概要



- 2016年9月期はターンキーソリューション(TKS)のサービスが順調に拡大し、売上高は53.2%増の大幅増収を達成。
- 営業利益は前期比47.6%増、経常利益は前期比63.0%増、当期純利益は、引当基準の変更に伴う繰延税金資産の増加により、前期比107.8%の増益。

(単位:百万円)

	2015年9月期	2016年9月期	増減額	前期比
売上高	709	1,087	377	53.2%
売上原価	259	510	250	96.5%
売上総利益	449	577	127	28.2%
販売費及び一般管理費	338	412	73	21.9%
営業利益	111	164	53	47.6%
経常利益	100	163	63	63.0%
当期純利益	56	116	60	107.8%

2016年9月期 貸借対照表



- TKS物件(開発用土地、販売用物件)取得のため、流動資産が増加。
- 物件取得に伴う資金調達を銀行借入で行ったため、固定負債が増加。
- 物件取得に伴う資金調達は、今後も銀行借入で対応していく方針。

(単位:百万円)

	2015年9月期	2016年9月期	前期末比
流動資産	772	1,181	53.0%
固定資産	52	43	▲18.4%
総資産	825	1,225	48.4%
流動負債	235	255	8.5%
固定負債	23	281	1,107.2%
純資産	566	687	21.4%
自己資本比率	68.6%	56.1%	-

2017年9月期業績見通しについて

2017年9月期 業績見通し



- 2017年9月期については、マーケットの拡大とともに増収増益を見込む。
- 前期に引き続き、TKSサービスが成長を牽引する見込み。

(単位:百万円)

	2016年9月期	2017年9月期	増減額	前期比
売上高	1,087	1,283	196	18.1%
売上原価	510	654	144	28.3%
売上総利益	577	628	51	8.9%
販売費及び一般管理費	412	455	43	10.6%
営業利益	164	172	7	4.8%
経常利益	163	170	7	4.4%
当期純利益	116	117	0.6	0.6%

2017年9月期 業績見通し(サービス別)



- BSサービスは、引き続き保証および管理受託等の堅調な伸びを見込む。
- ITSサービスは、囲い込みによる登録室数の増加に注力。
- TKSサービスは、BSサービスと同水準まで、売上の拡大を見込む。

(単位:百万円)

	2016年9月期	構成比	2017年9月期	構成比	増減率
BSサービス	578	53.2%	612	47.7%	5.9%
ITサービス	24	2.2%	39	3.1%	63.9%
TKSサービス	484	44.6%	631	49.2%	30.3%
売上高合計	1,087	100.0%	1,283	100.0%	18.1%
BSサービス	443	76.8%	474	75.5%	7.1%
ITサービス	8	1.4%	15	2.5%	96.5%
TKSサービス	125	21.8%	138	22.0%	10.0%
売上総利益合計	577	100.0%	628	100.0%	8.9%

<今後の成長戦略について>

- ・最新の市場動向
- ・TKSサービスの拡大

セルフストレージ市場の現況：市場規模・成長率推移

寄託以外の収納ビジネス市場推移

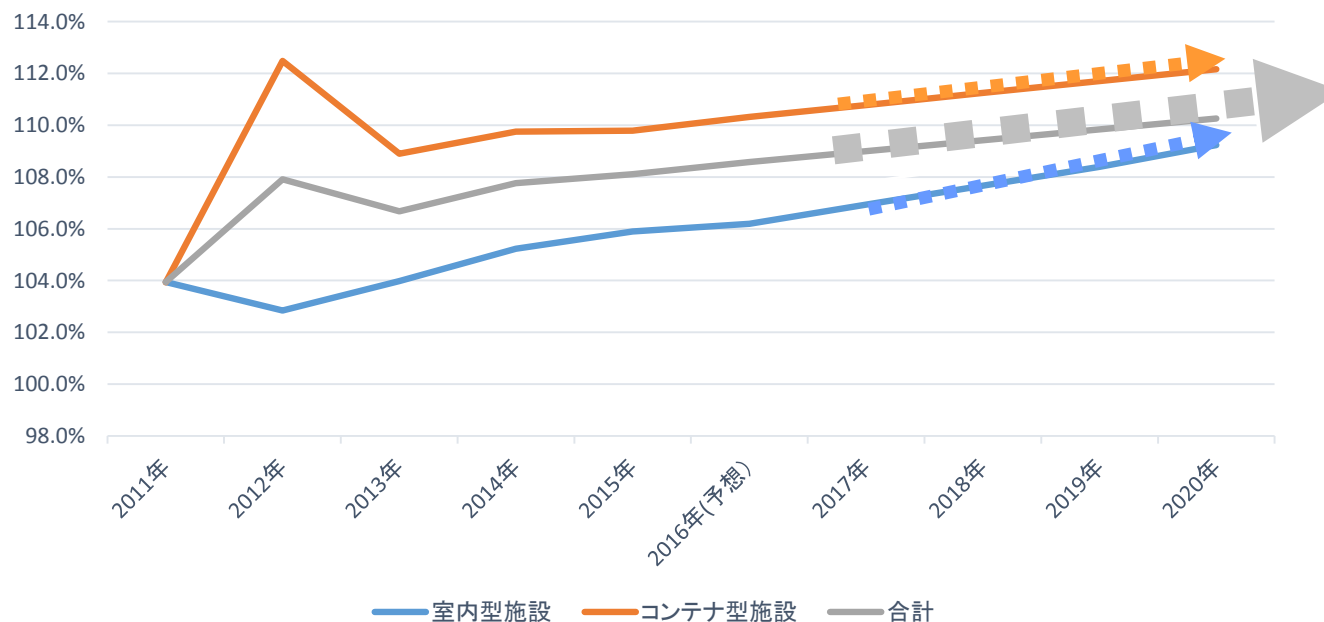
	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年(予想)	2020年(推定)
室内型施設	192.8	200.4	206.1	214.3	225.5	238.8	253.6	345.6
コンテナ型施設	213.5	221.9	249.6	271.8	298.3	327.5	361.3	557.8
合計	406.3	422.3	455.7	486.1	523.8	566.3	614.9	903.5

(億円)

寄託以外の収納ビジネス市場成長率推移

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年(予想)	2020年(推定)
室内型施設	103.9%	102.8%	104.0%	105.2%	105.9%	106.2%	109.2%
コンテナ型施設	103.9%	112.5%	108.9%	109.7%	109.8%	110.3%	112.2%
合計	103.9%	107.9%	106.7%	107.8%	108.1%	108.6%	110.3%

寄託以外の収納ビジネス市場成長率推移



上記3年間の各平均成長率増加分から
2017年以降の市場規模を当社で推定

直近5年間で約35%成長、
これはモバイル業界の
約21%(業界動向サーチ
より)よりも高成長

セルフストレージ市場の現況：直近3年間売上成長、世帯普及率推移



施設室数

世帯普及率

全国	2013年6月	2016年6月	増減	増加率	2013年6月	2016年6月
室内型施設	152,587	171,301	18,714	112.3%	0.29%	0.33%
コンテナ型施設	202,869	266,513	63,644	131.4%	0.39%	0.51%
合計	355,456	437,814	82,358	123.2%	0.68%	0.84%

一都3県	2013年6月	2016年6月	増減	増加率	2013年6月	2016年6月
室内型施設	96,548	108,252	11,704	112.1%	0.62%	0.70%
コンテナ型施設	126,431	154,475	28,044	122.2%	0.81%	0.99%
合計	222,979	262,727	39,748	117.8%	1.43%	1.69%

売上(億円)

全国	2013年6月	2016年6月	増減	増加率
室内型施設	210.7	245.2	35	116.4%
コンテナ型施設	264.1	343.3	79	130.0%
トランクルーム	34	38	4	111.5%
合計	508.6	626.2	118	123.1%

(矢野経済研究所調査)

◆市場規模は、現状、米国の1/46(インドア型のみなら1/114)

→世帯数/人口比考慮し、米国をcatch-upするなら、
今後、20倍以上の成長余地！

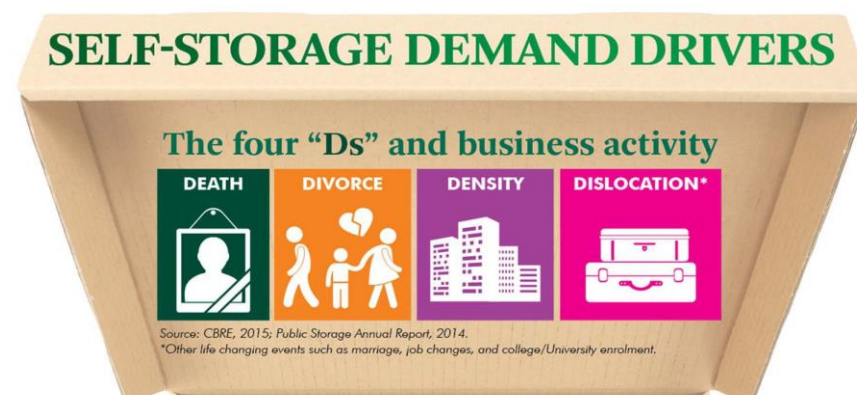
◆米国等諸外国における成長の要件＝“4D”が、すでに充足

Death : 高齢化・・・老人施設入居、死亡

Divorce : 離婚

Density : 都市化による住空間狭小化

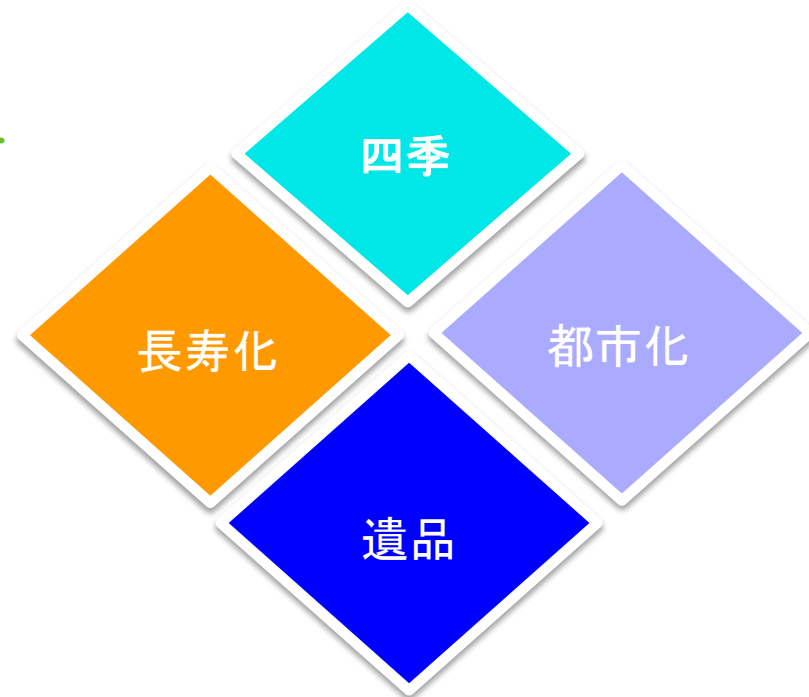
Dislocation : 人口流動・・・引越需要



日本市場の成長性(2)

「レンタル収納をどのように使っていますか？」

- 衣類等 25%
- 家具 16%
- 趣味のもの 16%
- 家庭用品 13%
- 本 13%
- 書類 6%
- 家電 5%
- 思い出の品 4%
- 業務用品 3%

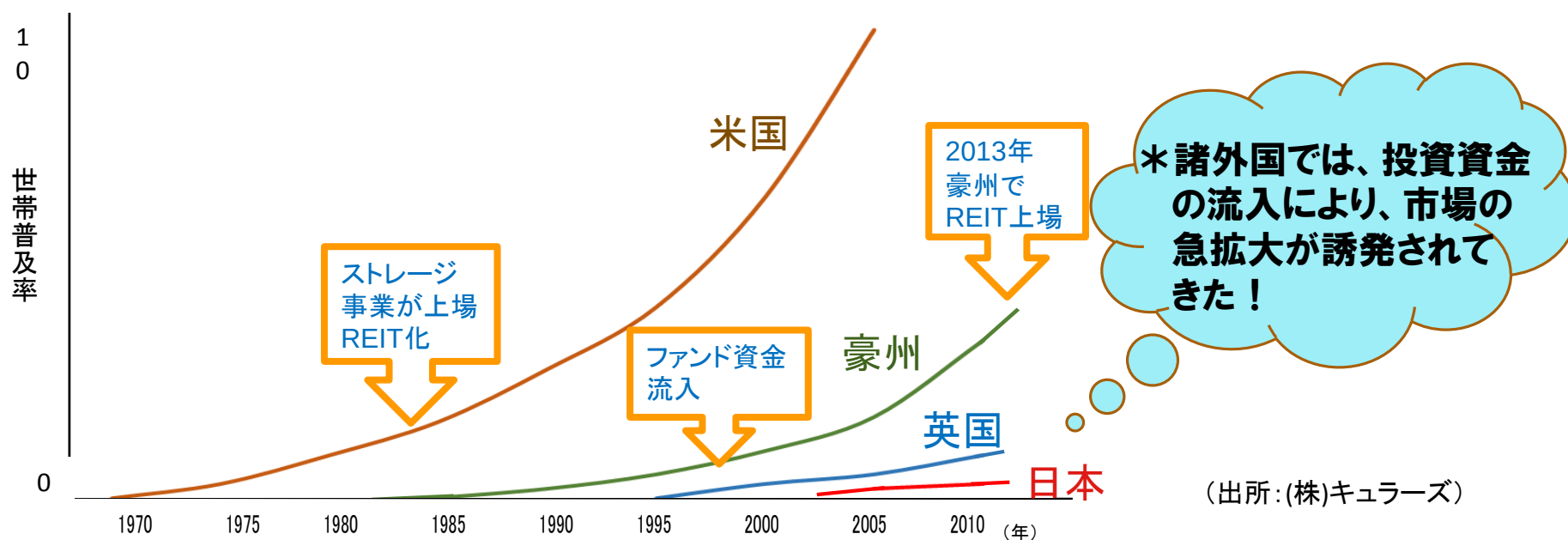


(出所:レンタル収納スペース推進協議会)

前述の遺品や住宅の狭小化による需要に加えて、長寿化による趣味や思い出関連物品の収納、区切りが明確な四季の衣服や季節用品を増やしている日本では潜在的な収納需要は大。

日本市場の成長性(3)

◆投資対象の慢性的品不足・・・Alternative投資対象として有望も、現状、市場はS.Storageに未注目 ⇒ 今後、資金流入の予感大



日本市場の成長性(4)

◆米国では既に安定的投資対象として広範に認知、パフォーマンスも良好

セクター別 資産残高・パフォーマンス(Apr, 2016)

Sector	Number of Constituents	Total Return (%)			Dividend Yield (%)	Market Capitalization (\$) ¹	
		2015	April	2016: YTD		Equity	Implied
FTSE NAREIT All Equity REITs	165	2.83	-1.81	3.92	3.86	914,231,010	954,559,240
FTSE NAREIT Equity REITs	156	3.20	-2.39	3.47	3.94	806,138,350	846,184,256
Industrial	11	2.64	1.15	7.71	3.81	51,378,086	53,439,652
Office	26	0.29	2.82	3.26	3.30	93,181,189	103,130,807
Retail	31	4.56	-2.62	5.37	3.59	212,895,307	228,572,875
Shopping Centers	17	4.72	-1.56	6.31	3.45	71,806,941	73,362,986
Regional Malls	8	4.23	-3.11	2.39	3.42	110,056,495	124,126,154
Free Standing	6	5.88	-3.24	14.85	4.41	31,031,871	31,083,735
Residential	21	17.07	-6.30	-3.02	3.17	124,192,439	129,109,981
Apartments	15	16.45	-6.59	-3.48	3.22	107,310,829	110,649,171
Manufactured Homes	3	25.65	-5.47	1.81	3.16	9,966,943	10,654,906
Single Family Homes	3	1.77	-0.89	-1.91	2.10	6,914,668	7,805,904
Diversified	14	-0.49	-0.07	1.26	4.73	45,038,872	47,391,130
Lodging/Resorts	17	-24.42	-5.37	0.40	5.68	41,317,691	41,711,873
Health Care	17	-7.25	0.27	4.08	5.61	94,772,364	95,606,835
Self Storage	5	40.65	-10.68	-0.98	2.85	62,547,722	63,942,132
Timber	4	-6.97	3.54	9.07	3.91	30,276,846	30,276,846
Infrastructure	5	3.74	2.03	6.48	3.12	77,815,815	78,098,139
Data Centers	6	1.54	-0.13	14.14	2.98	46,487,501	48,929,400
Specialty	8	1.69	1.69	16.77	6.04	34,327,179	34,349,771

セクター別 長期パフォーマンス(2014)

	Self Storage	Multi Families	Retail	Industrial	Office
5yr Ave Return	24.4%	20.6%	20.4%	14.7%	12.7%
10yr Ave Return	17.8%	13.7%	10.6%	6.3%	9.7%
15yr Ave Return	20.3%	15.7%	17.5%	12.2%	12.6%

＊全REITの8%がStorageもの
 ＊2015に買い進まれ、直近は値下がりも、中長期的には他のセクターを凌ぐパフォーマンス

(出所: National Association of REITs)

◆行政指導強化・・・コンテナ施設への建築許可取得強制

→施設コストアップ、賃地を地主が回避 →コンテナ業者の業態転換

◆不動産業界での投資対象の枯渇 →投資マネー流入か

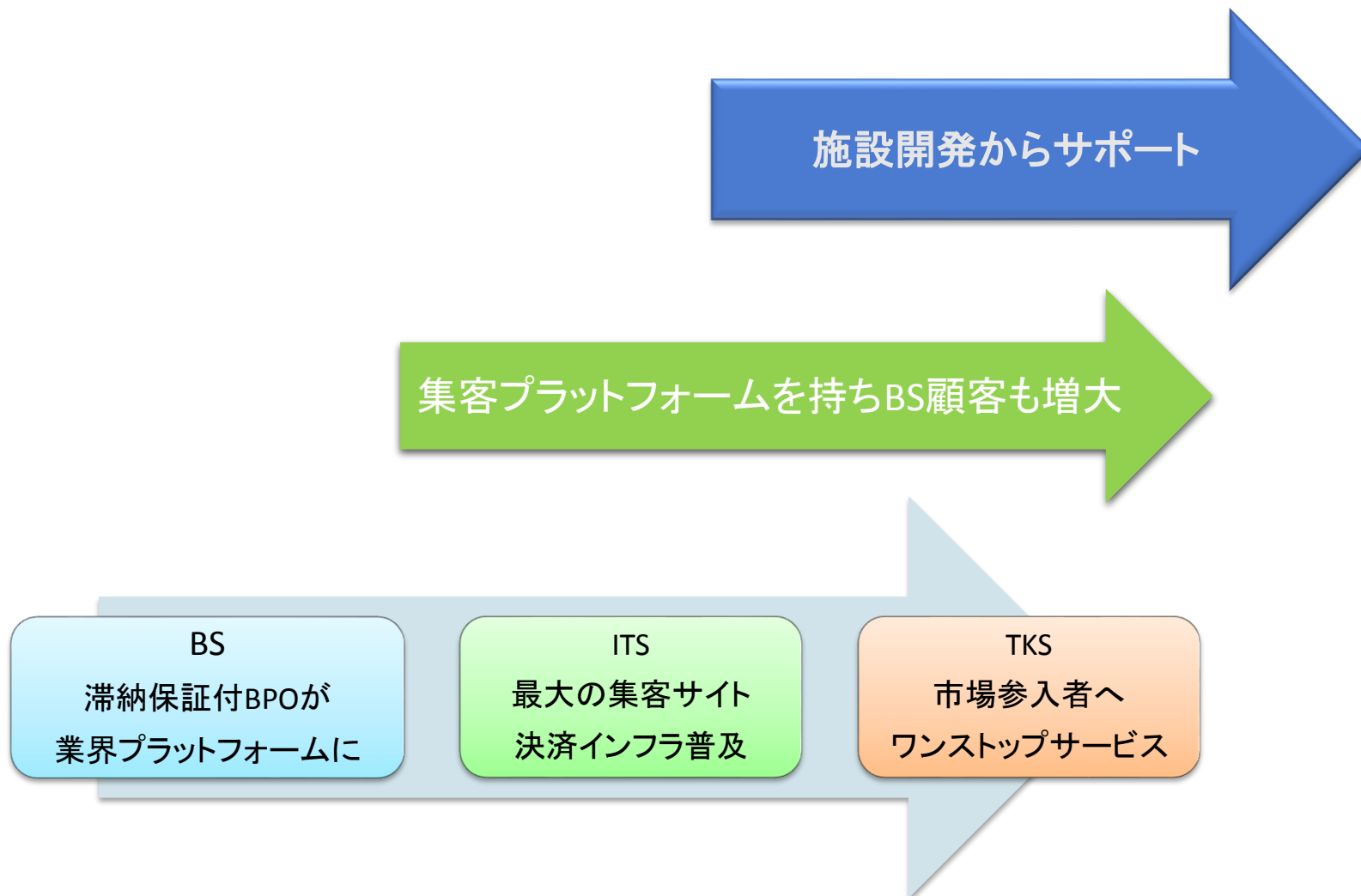
◆国内大企業(電鉄系、積和不動産等)、海外勢(S'pore Post等)の新規参入

◆消費者へのインドア型施設の利便性普及・浸透



Bankable/Investableなインドア型施設を中心とする市場拡大が見込める。

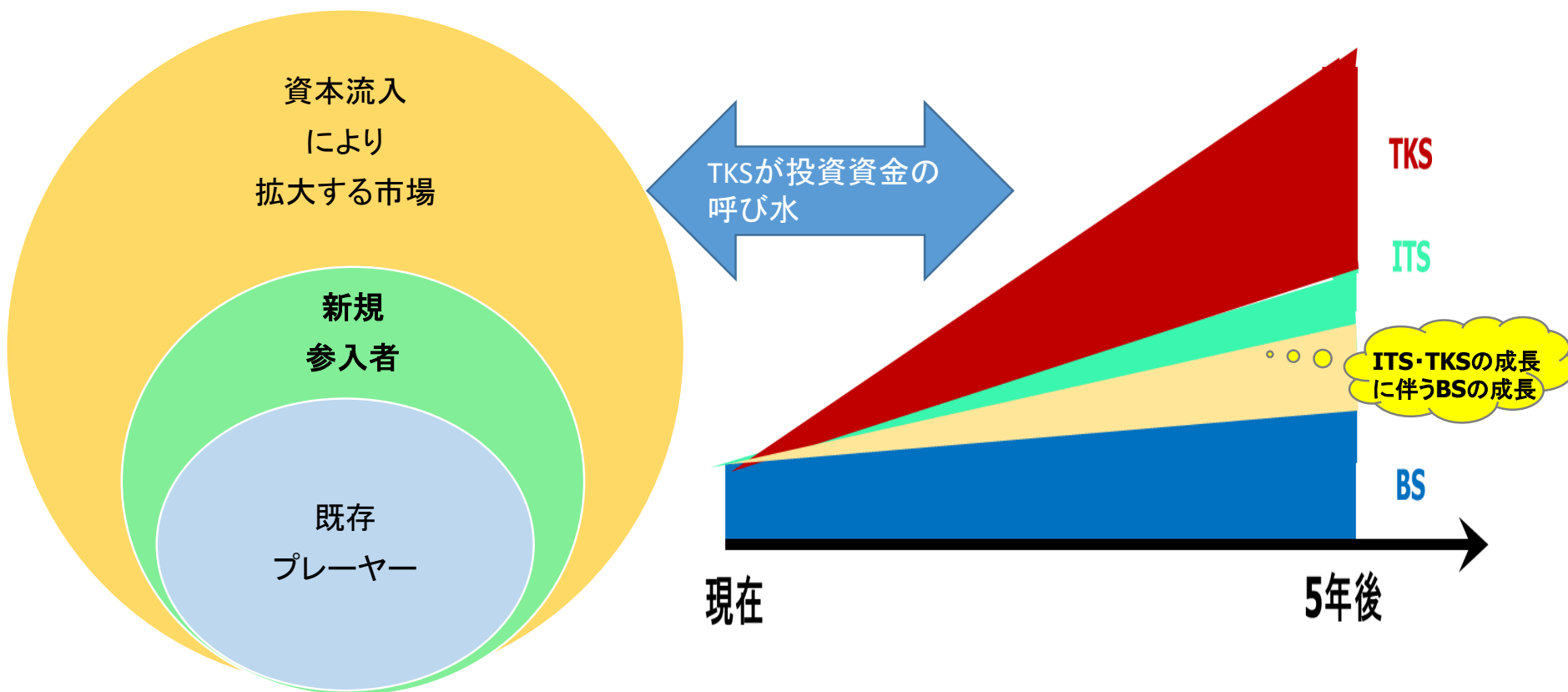
よって、TKS(開発事業)を拡大していく予定。



TKSが牽引して、BS・ITSサービスが重層的に拡大成長

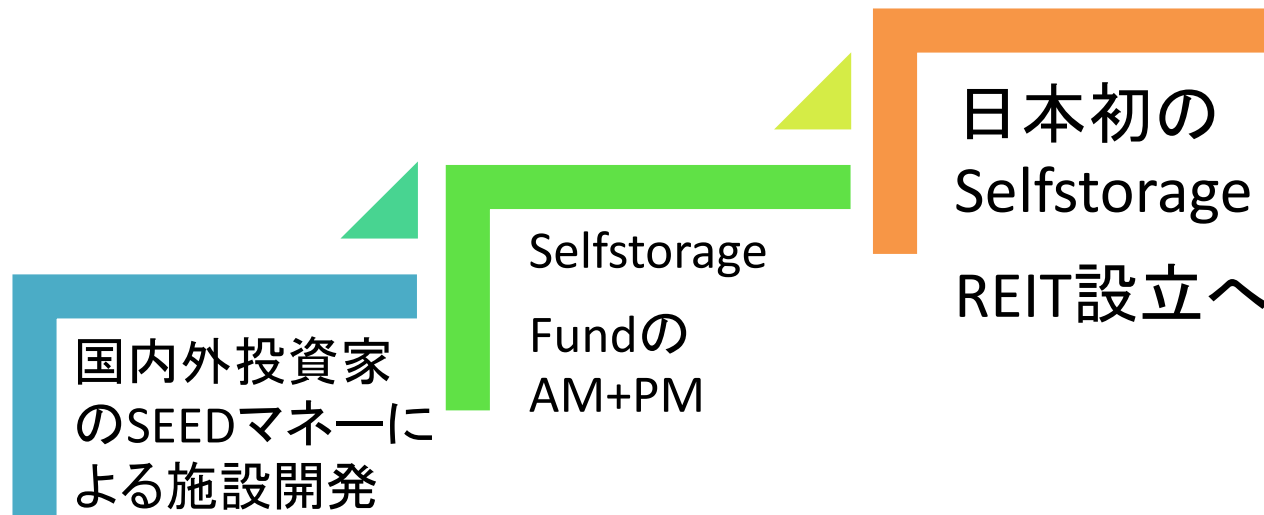
市場創出とともに成長

重層的成長: よりTKSが牽引

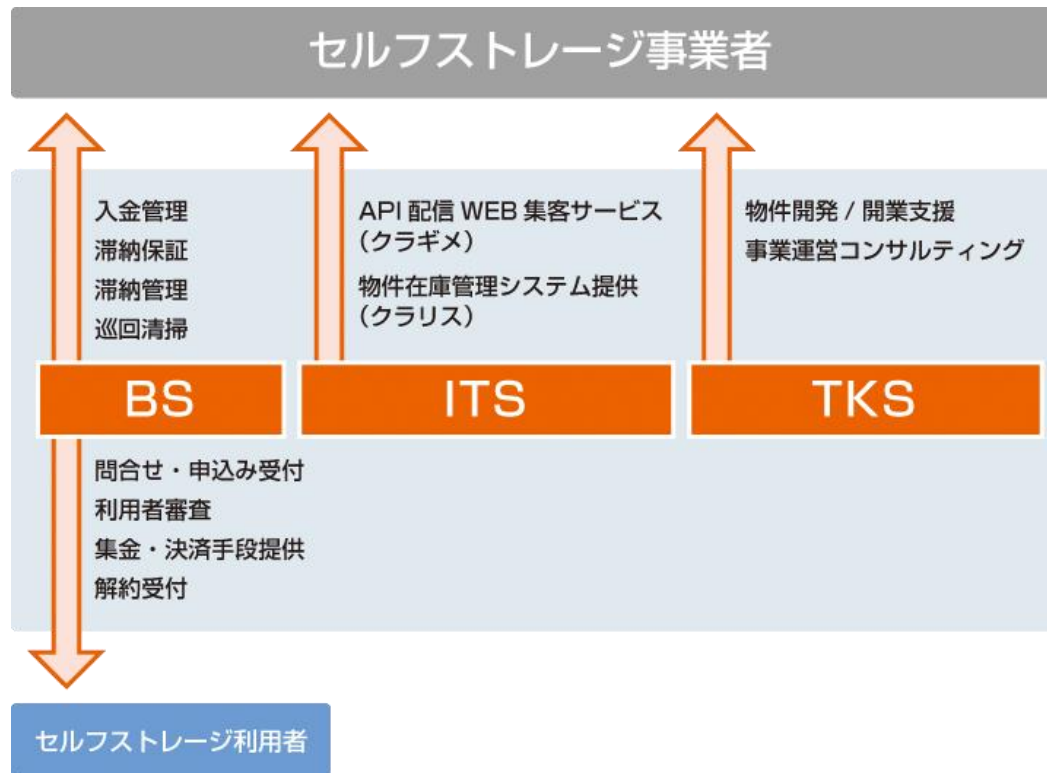


当社の中長期事業ターゲット

- ・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



当社の事業現況について



◆ **BS(ビジネス・ソリューション)**
滞納保証付事業者向けBPO
運営受託

◆ **ITS(IT・ソリューション)**
予約・決済・在庫管理
システム提供
Web集客支援

◆ **TKS(ターンキー・ソリューション)**
施設開発販売・仲介
開業支援

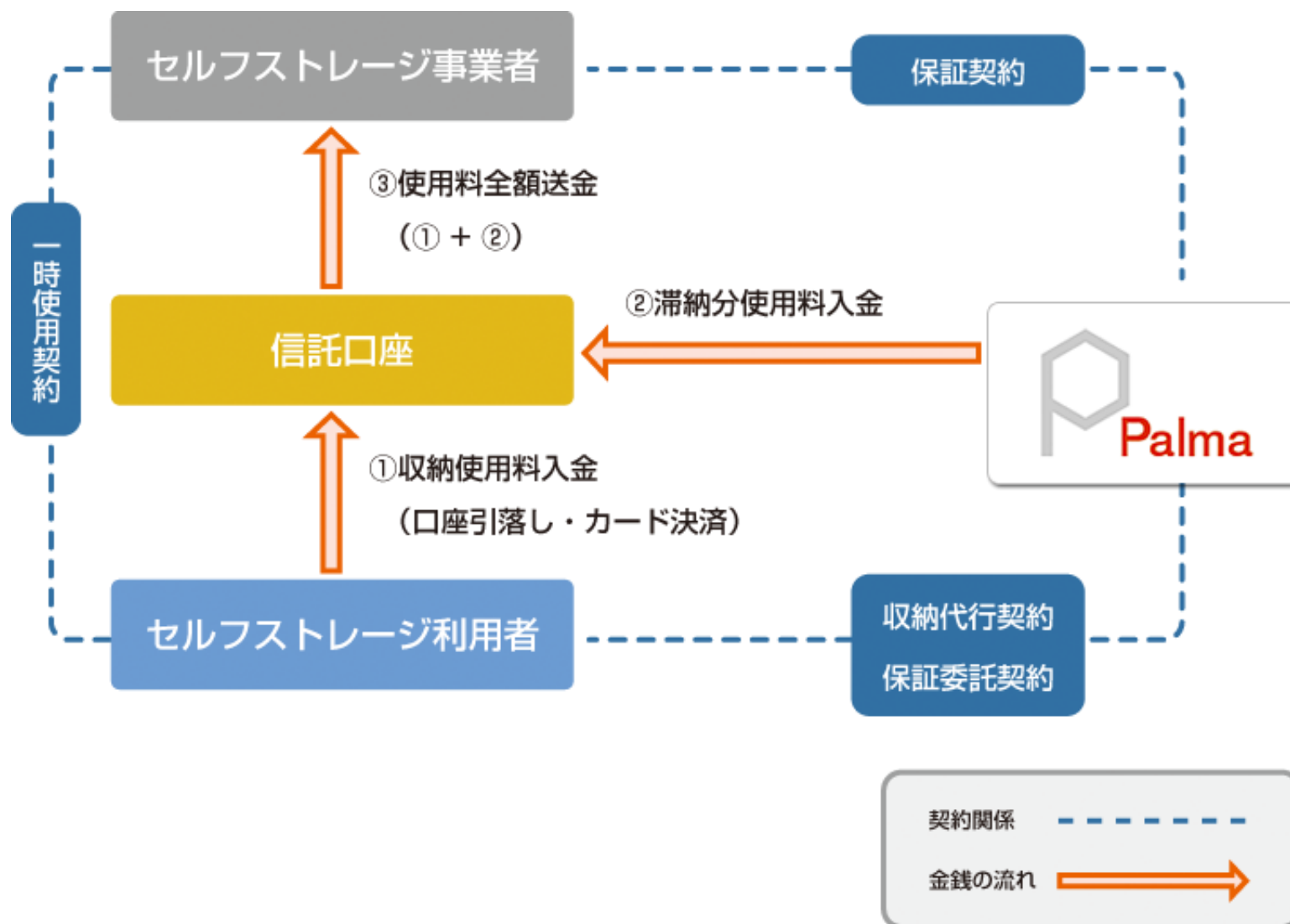
ビジネスソリューション業務内容

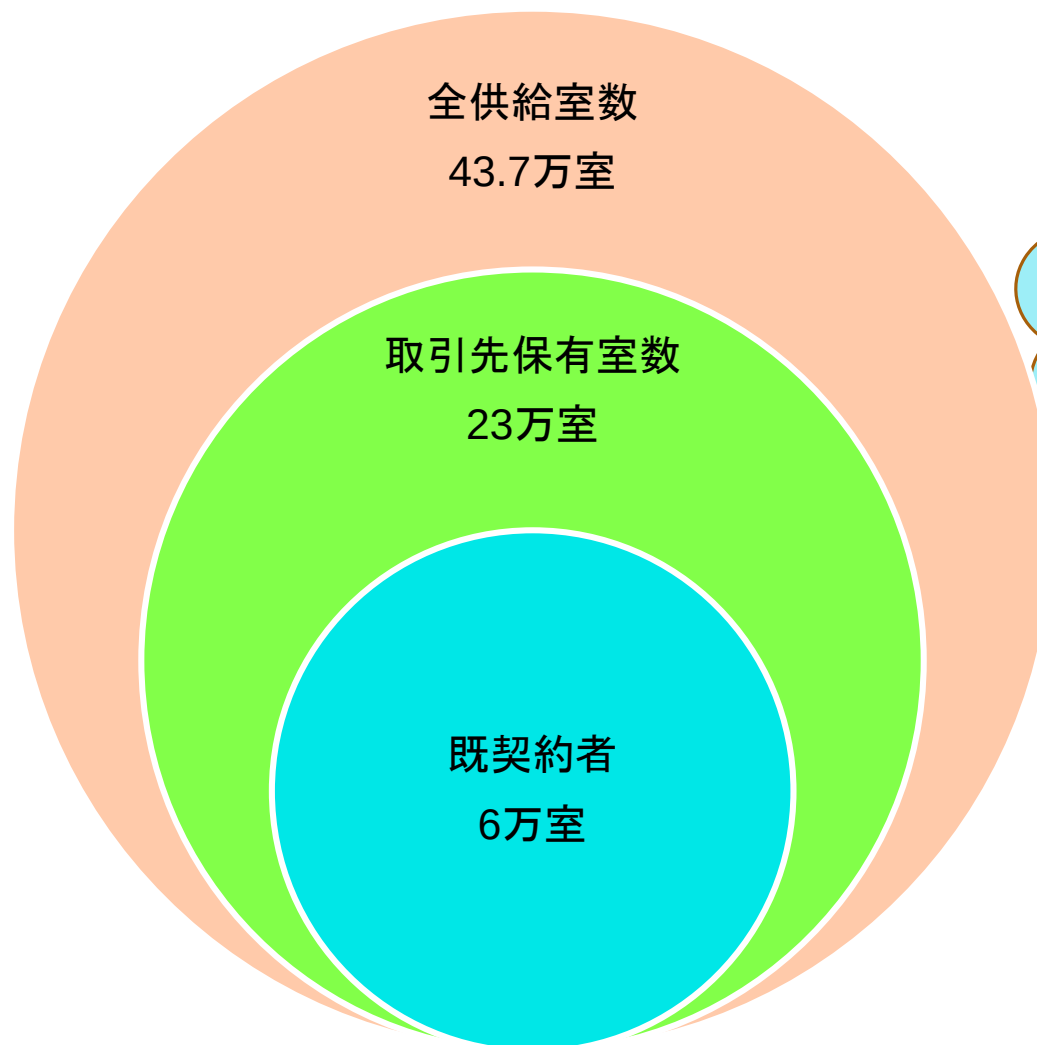
サービス提供 内容

物件開発	○	新築／リノベーション
受付	○	コールセンター
審査	○	保証審査
契約情報管理	○	コールセンター
集金・入金管理	○	各種決済手段による収納代行業務
滞納保証	○	滞納賃料立替・入金情報提供・信託口座管理
滞納管理・督促	○	滞納情報管理・督促・債権回収：弁護士に委任
解約／退去確認	○	退去空室確認
残置物処分	○	退去者残置物撤去・処分
物件維持管理	○	施設巡回・清掃
在庫管理システム	○	WEB予約決済在庫管理システムをASPで提供
WEB集客	○	ポータルサイト「ニコニコトランク」による集客
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
運営受託	○	上記業務の全ての運営受託

***セルフストレージ事業での
全ての局面でサービス提供
*事業者ニーズに即し、
一部サービスのみでも、
フルサービスでも対応**

BS主力事業：滞納保証





***セルフストレージ事業者
350社中、200社と
取引あり**

＜事業者サイド＞

1. 事務量が多い入金管理の効率化
2. モチベーションが下がる督促から解放
3. 費用がかさみ、重労働の残置物撤去から解放
4. 小所帯の事業者でも当社サービス導入により増員せずに事業拡大可能
5. 人員最小限で新規参入可能
6. 当社がリスクを引き受けることにより、貸出率上昇利用促進
7. WEB予約決済の普及拡大等IT化促進

＜利用者サイド＞

1. 利用者の数か月分の敷金差入、連帯保証人付帯が不要
2. 郵送・WEB契約による非対面契約が浸透し、事業所訪問契約を省略

ITS業務内容

クラリス：
セルフストレージの
WEB予約決済と
空室在庫管理システム。
約3.2万室に導入済み

店舗管理						
店舗情報						
レイアウト情報						
部屋情報						
料金項目						
キャンペーン						
課金情報						
申込履歴						
問い合わせ履歴						
会員管理						
予約管理						
契約管理						
解約一覧ダウンロード						
アンケート管理						
データ集計						
稼働率						
アンケート						
鍵管理						

トップ						
決済待ち一覧 (1 件)						
予約ID	申込日時	利用開始日	承認番号	会社名	店舗名	
19201	2016-07-28 17:36:46	2016-08-13	126501603	株式会社渡辺住研 (126)	みずほ本店	

バルマ審査中 (10 件)						
予約ID	バルマ確認	申込日時	利用開始日	承認番号	会社名	店舗名
18979	☐	2016-07-13 09:13:48	2016-07-25	901500137	株式会社アートユニオン (901)	ニコニコ収納庫 福島店
19106	☐	2016-07-21 17:58:55	2016-08-01	704500073	(株)渡辺住研【中目黒】 (704)	キービット中目黒
19121	☐	2016-07-23 10:38:33	2016-08-02	705500038	株式会社ディア・ライフ【関内】 (705)	オレンジバンク関内
19190	☒	2016-07-28 13:22:19	2016-08-10	909000624	東急リハビル株式会社 (909)	STORAGE SQUARE 豊町半蔵門店
19194	☒	2016-07-28 14:39:56	2016-08-07	094500061	株式会社エンジン (094)	尼崎大庄北ラックルームパート II
19197	☐	2016-07-28 15:34:24	2016-08-01	919500123	積和不動産株式会社 (919)	マストレージ大門・浜松町
19200	☐	2016-07-28 16:50:14	2016-08-05	074500160	賃貸サポート株式会社 (074)	レンタル物置御膳町駅前

クラギメ：
業界初で唯一のセルフストレージ
予約決済サイト「ニコニコトランク」。
ホテル予約決済サイトと同様な機能と
サービスを当業界でも初めて実現
登録室数21万室以上達成。

キービット江東区本郷(株)シアールイー【本郷】

室内型トランクルーム

広さ 0.2~4.5 畳

月額使用料 2,430~45,360 円 キャンペーン実施中

所在地 東京都江東区堀江2-4-30

アクセス 『本郷駅』より徒歩11分。『豊洲駅』より車で5分。『月島駅』より車で7分。『豊洲駅』より徒歩11分。『豊洲駅』より徒歩11分。『豊洲駅』より徒歩11分。

特長

- 24時間利用可能
- 防犯カメラあり
- 駐車場あり
- 車庫付け可
- エレベーターあり
- 空調設備あり
- 換気あり
- 現地内覧可
- クレジット決済可
- 即日予約可

個別収納情報			
タイプ	広さ	月額使用料	空室状況
幅x奥行x高さ(cm)			
キャンペーン実施中			
1 室内	0.6畳	12,096円	空室あり
キャンペーン実施中			
1 室内	1.1畳	14,688円	空室あり
キャンペーン実施中			
1 室内	1.5畳	18,360円	空室あり

TKS業務内容－開発事業

- ◆BS業務を通じて蓄積した実務ノウハウ・稼働情報等により、業態転換を図る
既存事業者および新規市場参入者の物件開発を支援、運営受託
⇒事業者(=既存顧客)に対抗することは回避、市場拡大に貢献

- ◆新築／リノベーション(+既存物件仲介)



開発事業 事例紹介①



開発事業 事例紹介②



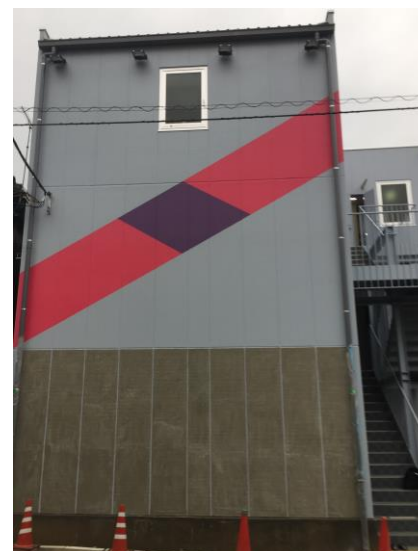
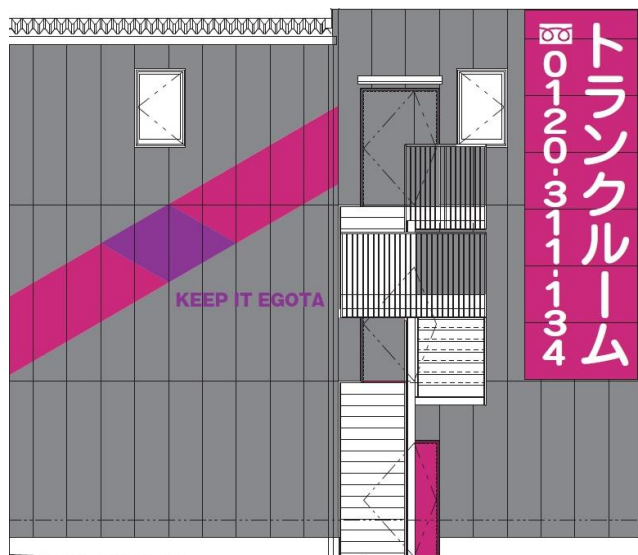
開発事業 事例紹介③



開発事業 事例紹介④



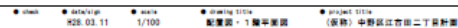
開発事業 近日開業予定



物件名		住所	Open	Units	開発販売	建物改装
Project	南与野	さいたま市桜区栄和	14年10月	125		○
"	鎌倉	鎌倉市関谷	15年4月	57	○	
"	木場	江東区塩浜	15年8月	358		○
"	越谷	越谷市大沢	15年9月	58	○	
"	中目黒	目黒区中目黒	15年10月	103		○
"	北小岩	江戸川区北小岩	15年10月	86		○
"	板橋区坂下	板橋区坂下	16年4月	17		○
"	千歳台	世田谷区千歳台	16年9月	66	○	
合 計				870		

物件名		住所	Open	Units	開発販売	建物改装
Project	保木間	足立区保木間	16年11月	127	○	
〃	江古田	中野区江古田	16年12月	136	○	
〃	目黒中町	目黒区中町	17年1月	146	○	
〃	杉並清水	杉並区清水	17年5月	70	○	
〃	善福寺	杉並区善福寺	17年10月	124	○	
三鷹市、西東京市、国立市、立川市、 練馬区にて物件検討中			来年初夏～ 秋にかけて 開業予定		○	
合 計				603		

- ◆ 対 象 : 東京都 + 3 県のインドア型施設
新築 / リノベでは、新築優先 (Bankability の観点)
1 物件 : 2 ~ 4 億円程度 (延床 60 ~ 200 坪、50 ~ 150 Units)
- ◆ 目標リターン : 満室時 Gross 10 % 前後 ⇒ Net 8 % 前後
⇒ レバレッジ後 15 % 程度 (Income Gain のみ)
- ◆ E X I T : 70 % 以上稼働後、安定収益を求める他投資家あて売却
売却時 Cap : 満室時 Gross 7 ~ 8 % ⇒ Net 5 ~ 6 %
フル稼働まで 1.5 ~ 2.5 年程度
⇒ 1 ~ 2 年後に Multiple 1.2 ~ 1.5x にて売却



- ◆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：282,509千円（2016年9月30日時点）
- ◆代 表 者：代表取締役社長 高野 茂久
- ◆役 員： 取締役 上村 卓也 阿部 幸広 榎 和志
監査役 萩原 且彦 輿水 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。