

2017年9月期 決算説明会

株式会社パルマ
(東証マザーズ: 3461)



i ビジネスモデル

ii 2017年9月期 ハイライト

iii 2018年9月期 業績見通し

iv 今後の成長戦略

v 会社概要

i ビジネスモデル

ニッチ



フロンティア

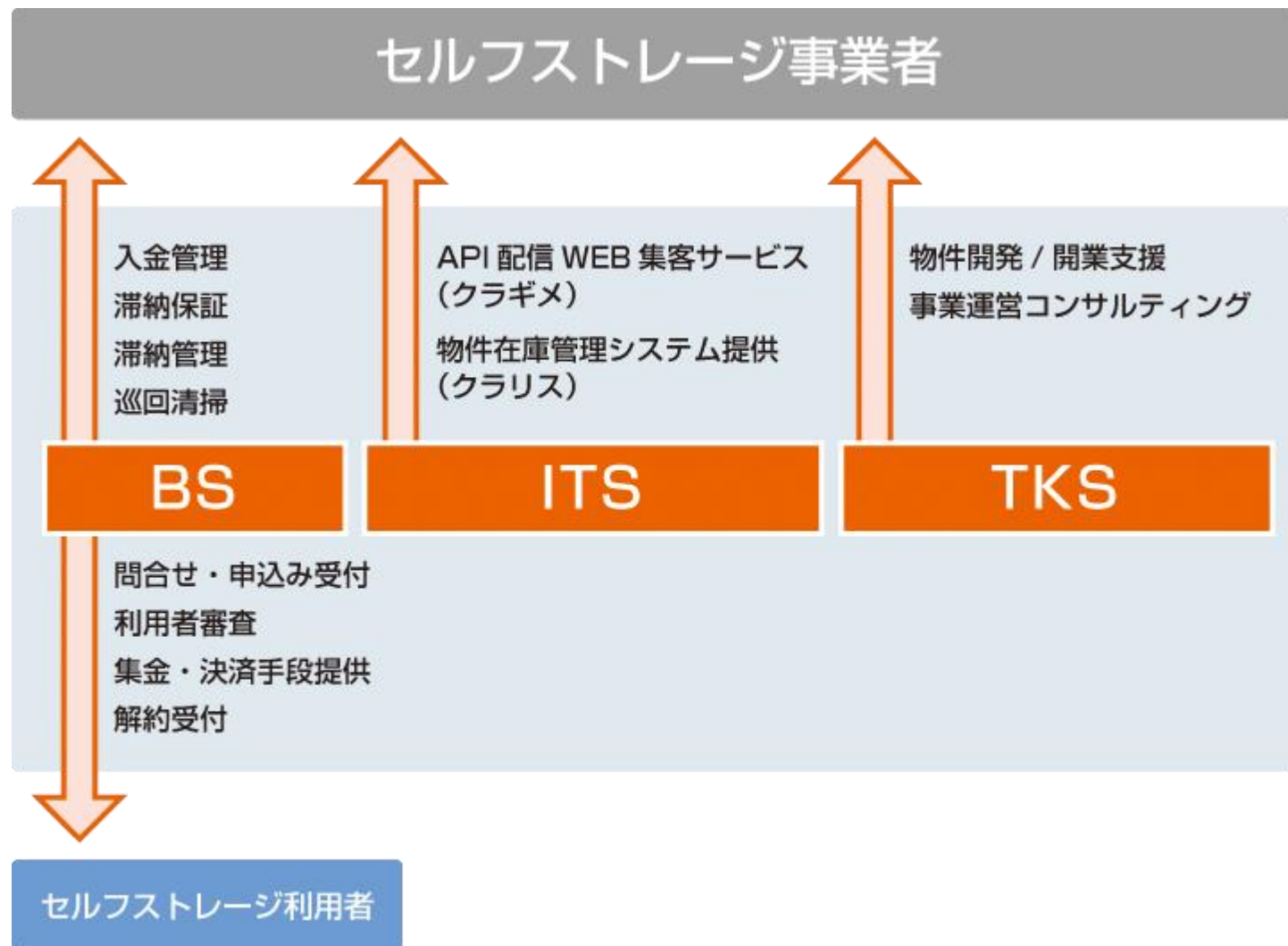


イノベーション



セルフストレージ業界とともに発展成長し、
セルフストレージ事業を一つの産業分野として確立する

i ビジネスモデル



- ◆ 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

- i ビジネスモデル
- ii 2017年9月期 ハイライト
- iii 2018年9月期 業績見通し
- iv 今後の成長戦略
- v 会社概要

ii 2017年9月期 ハイライト 損益計算書



	前期 (百万円)	当期 (百万円)	増減額 (百万円)	前年同期比
売上高	1,087	2,346	1,258	115.8%
売上原価	510	1,651	1,141	223.7%
売上総利益	577	694	117	20.3%
販売費及び一般管理費	412	478	66	16.1%
営業利益	164	215	50	30.9%
経常利益	163	211	47	29.4%
当期純利益	116	155	38	33.3%

ii 2017年9月期 ハイライト 貸借対照表



	前期末 (百万円)	当期 (百万円)	増減額 (百万円)
流動資産	1,181	1,345	163
固定資産	43	56	13
総資産	1,225	1,401	176
流動負債	255	386	131
固定負債	281	171	△110
純資産	687	843	155
自己資本比率	56.1%	60.2%	-

- i ビジネスモデル
- ii 2017年9月期 ハイライト
- iii 2018年9月期 業績見通し
- iv 今後の成長戦略
- v 会社概要

iii 2018年9月期 業績見通し



	当期実績 (百万円)	来期予想 (百万円)	増減額 (百万円)	前年同期比
売上高	2,346	2,803	456	+ 19.5%
売上原価	1,651	2,028	376	+ 22.8%
売上総利益	694	774	79	+ 11.5%
販売費及び一般管理費	478	539	60	+ 12.7%
営業利益	215	235	19	+ 8.8%
経常利益	211	230	18	+ 9.0%
当期純利益	155	161	5	+ 3.4%

- i ビジネスモデル
- ii 2017年9月期 ハイライト
- iii 2018年9月期 業績見通し
- iv 今後の成長戦略
- v 会社概要

米国市場約3.5兆円 世帯普及率約10%

日本市場約600億円 世帯普及率約0.7%

国内世帯普及率3%を目指す

⇒現状約40万室が約100万室以上増加して約150万室に

□国内でセルフストレージ事業を産業として確立にすることに貢献。

- ・現状約40万室が約150万室になる。

- ・TKS事業においては、今後10-15年後の期間で増加分の約10%、
10万室を市場に供給することを目指す。

- ・10万室供給は金額に直すと、投資額約2億円で100室なので、
⇒約2,000億円相当となる。

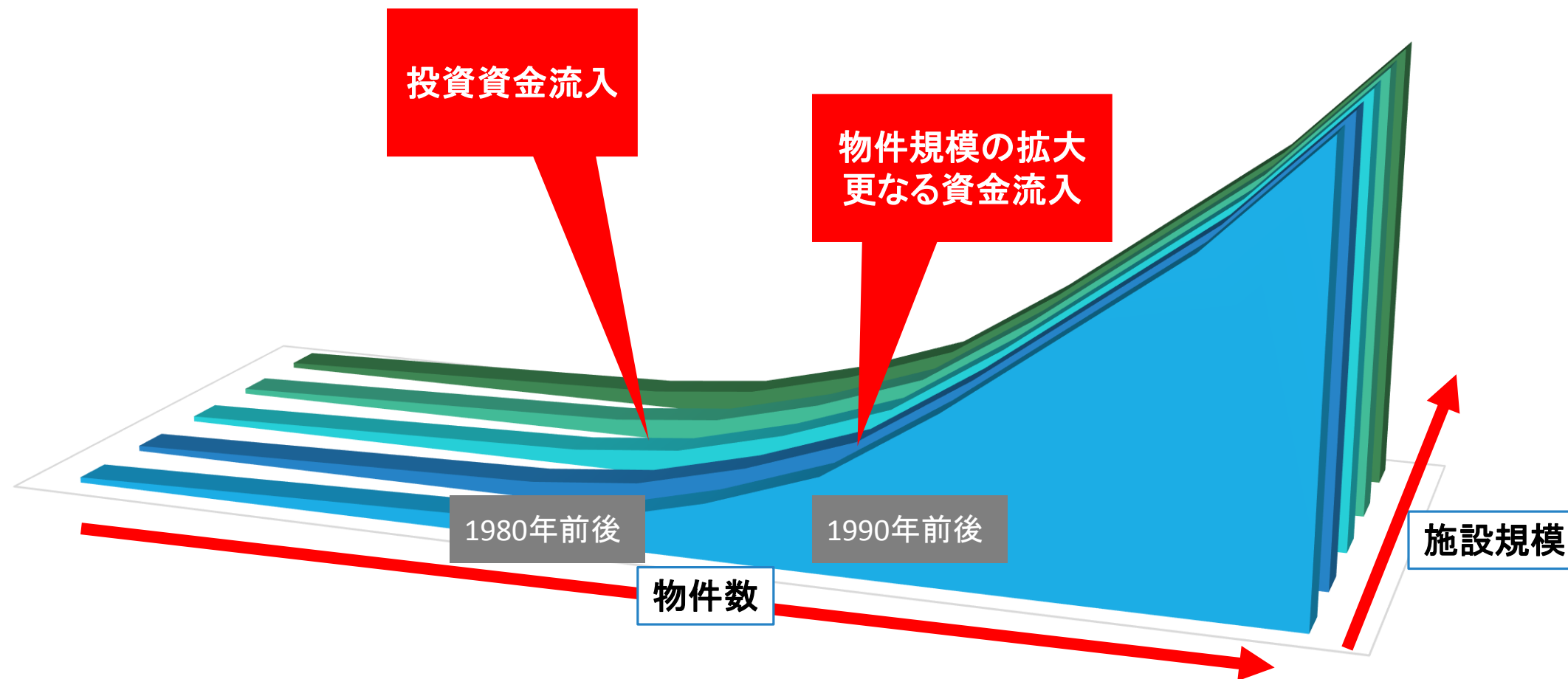
□セルフストレージ業界において優れたサービスプロバイダーとしての地位を確立。

- ・サービス提供室数を現在の約6.5万室⇒上記期間で30万室を目指す。

- 東証一部へ上場。
- セルフストレージ専門のPM会社として当社の地位を確立。
- 屋内型施設30万施設（現状の約1.5倍）
- セルフストレージ上場REIT組成・運用に貢献。
- アジアでセルフストレージ事業者へのITサービスプロバイダーになる。

- 引き続きトラックレコードを作る(計画通り稼働上昇)
- 滞納保証付きBPOから滞納保証付きPMサービスへ
- 安定した資金供給ができる機関投資家を増やすと同時に施設供給ペースを加速
- 屋内型施設市場の拡大＝当社が供給を加速するだけでなく、多数の会社が施設供給する環境作り

iii 今後の成長戦略 米国における市場成長パターン



資金流入により、施設数、施設規模が拡大し急成長

iii 今後の成長戦略 実績



物件名	OPEN	Units	開発販売	建物改装
南与野	2014年10月	125室		○
鎌倉	2015年4月	57室	○	
木場	2015年8月	358室		○
越谷	2015年9月	58室	○	
中目黒	2015年10月	103室		○
北小岩	2015年10月	86室		○
板橋坂下	2016年4月	17室		○
千歳台	2016年9月	66室	○	
小計		870室		

物件名	OPEN	Units	開発販売	建物改装
保木間	2016年11月	127室	○	
江古田	2016年12月	136室	○	
目黒中町	2017年1月	146室	○	
国立弁天通	2017年6月	85室	○	
杉並清水	2017年8月	81室	○	
田無向台	2017年9月	68室	○	
練馬中村	2017年9月	95室	○	
武蔵野緑町	2017年9月	119室	○	
三鷹下連雀	2017年9月	101室	○	
小計		958室		
合 計		1,828室		

2016年9月末870室 2017年9月末約1,000室増加
1施設平均約110室は既存事業者の施設平均室数の3倍規模

iii 今後の成長戦略 2017年9月末5物件売却



**土地建物を所有して運営する不動産投資商品
・土地活用商品としてのトランスクルーム開発も
推進しております。**



事例紹介：土地建物所有・新築のケース

対 象：東京都及び周辺の屋内型施設

1物件：1.5～5億円程度

目標リターン：満室Gross利回り約10%

⇒Net利回り約7%



□ 投資資金供給と投資商品供給

□ 海外ストレージ投資利回りと国内の利回り



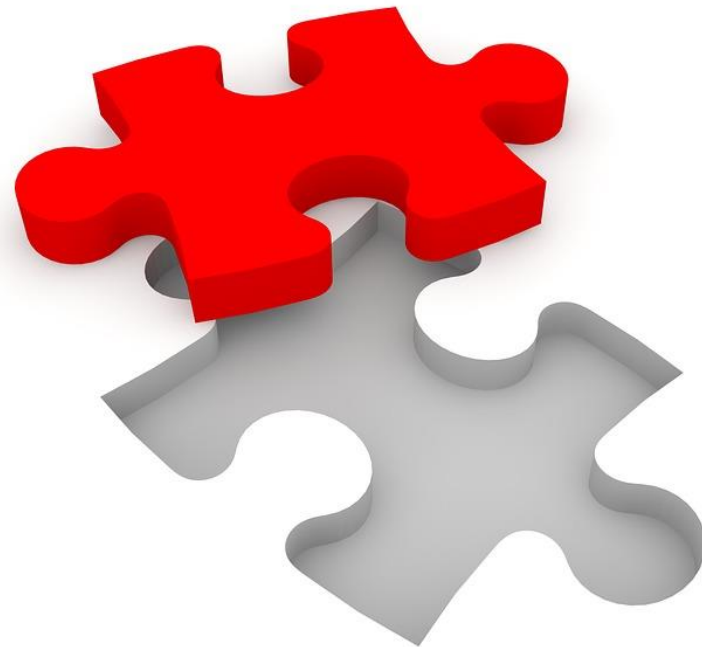
iii 今後の成長戦略

Missing parts

□ 米国で直近15年間いずれも最も良好な投資パフォーマンスをあげているセグメントは、

セルフストレージ＝トランクルーム

□ 日本では、不動産所有型＝投資商品となるセルフストレージがほとんど存在していない。

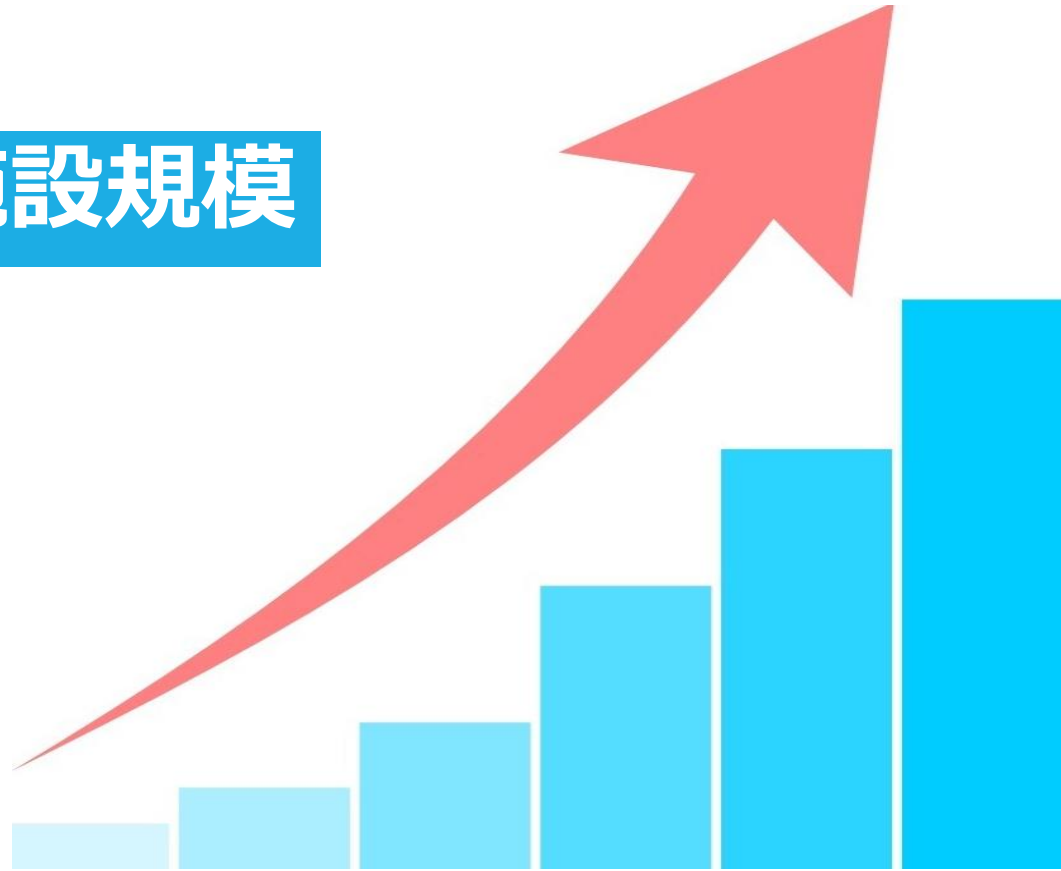


iii 今後の成長戦略 開発ターゲット



iii 今後の成長戦略 急成長

供給施設数×施設規模



iii 今後の成長戦略 検討中

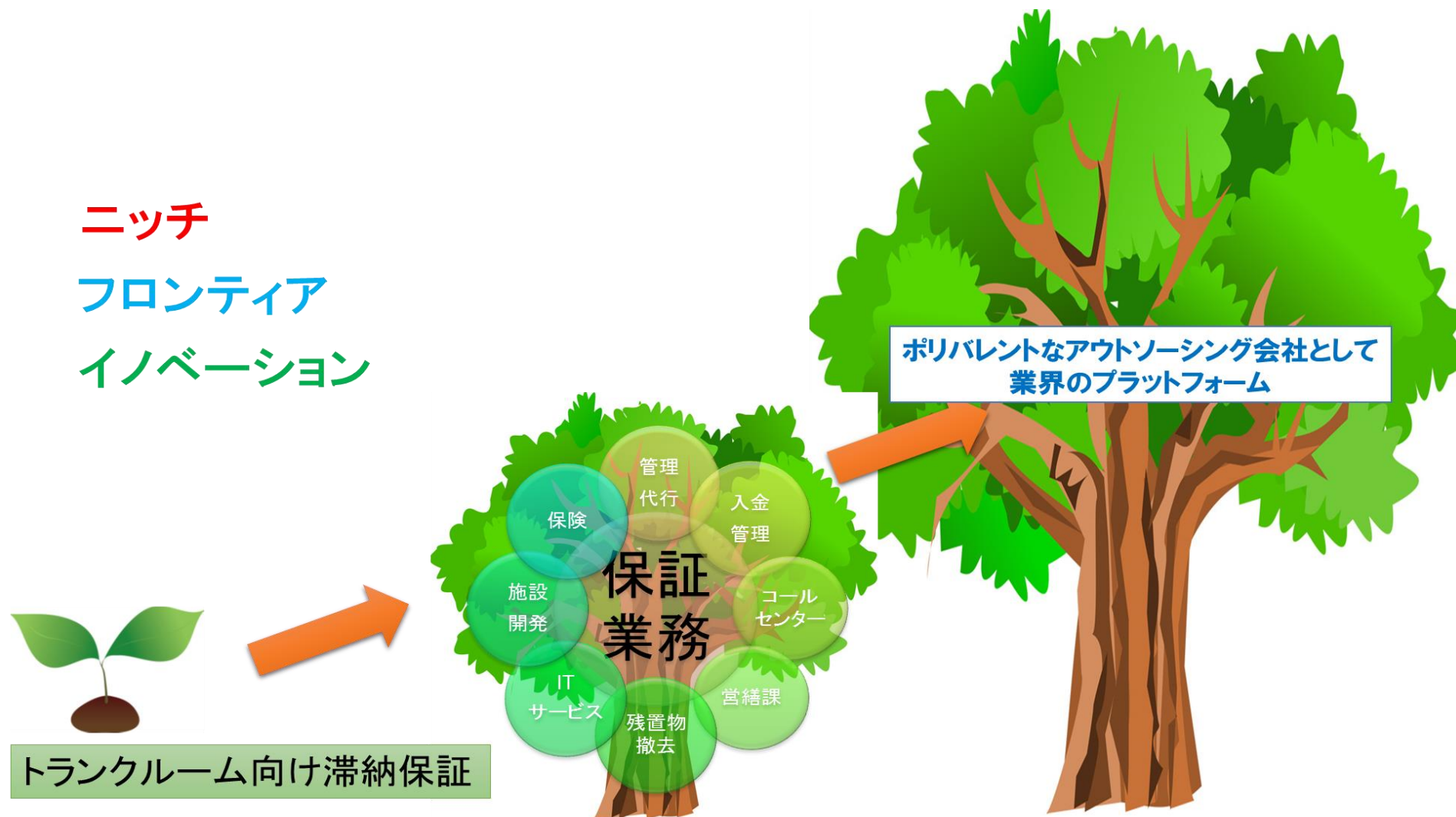
物件名	Units	開発販売	建物改装
善福寺	120室	○	
府中	190室	○	
板橋区 1	150室	○	
東久留米	130室	○	
相模原	80室	○	
稲城	190室	○	
調布 1	130室	○	
練馬区 2	80室	○	
新座	150室	○	
合 計	1,220室		

供給ピッチ
拡大

従前約80-100室中心だったのに
対して、
今後は約150室前後が中心になる

- 国内外に類を見ないストレージ向けBSプロバイダー
- ワンストップサービス
- バックアップオペレータも対応
- アウトソーサーカルチャー・投資家立地の発想
- 稼働利用者数ベース6.5万件は日本一の取り扱い数であり、大規模な契約者数を安定運用

iii 今後の成長戦略 国内セルフストレージ市場において



iii 今後の成長戦略 投資家向けPM業務提供



セルフストレージに新規参入される投資家向けPM業務

サービス内容：

- ・セルフストレージ事業全般または一部業務の受託
- ・セルフストレージ事業集客支援
- ・業務システムの提供
- ・PMレポートの作成

当社試算では、当社サービスを用いてセルフストレージを運営した際の損益分岐稼働率は約30-35%ですが、自社運営ですと約50%前後になります。
新規参入者にとって当社サービスの利用は大きなアドバンテージになります。

iii 今後の成長戦略

Palma Auto Call (Pコール)



2017年
年内リリース予定

機械音声電話サービス

1時間当たり約500件超を一気に

SMSとの連動

自動音声発信後にSMSと連動した機能を実装

しかし、
たくさん電話するとたくさん返信
が来る。

受電サービスをセツトに

大量の架電による折り返しを受電するコールセンターの
サービスをリーズナブルな価格で提供する予定

- i ビジネスモデル
- ii 2017年9月期 ハイライト
- iii 2018年9月期 業績見通し
- iv 今後の成長戦略

v 会社概要

V 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	阿部 幸広	上村 卓也	鈴木 秀長	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。