



2017年9月期 第2四半期決算説明会

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 第2四半期 ハイライト

iii 2017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

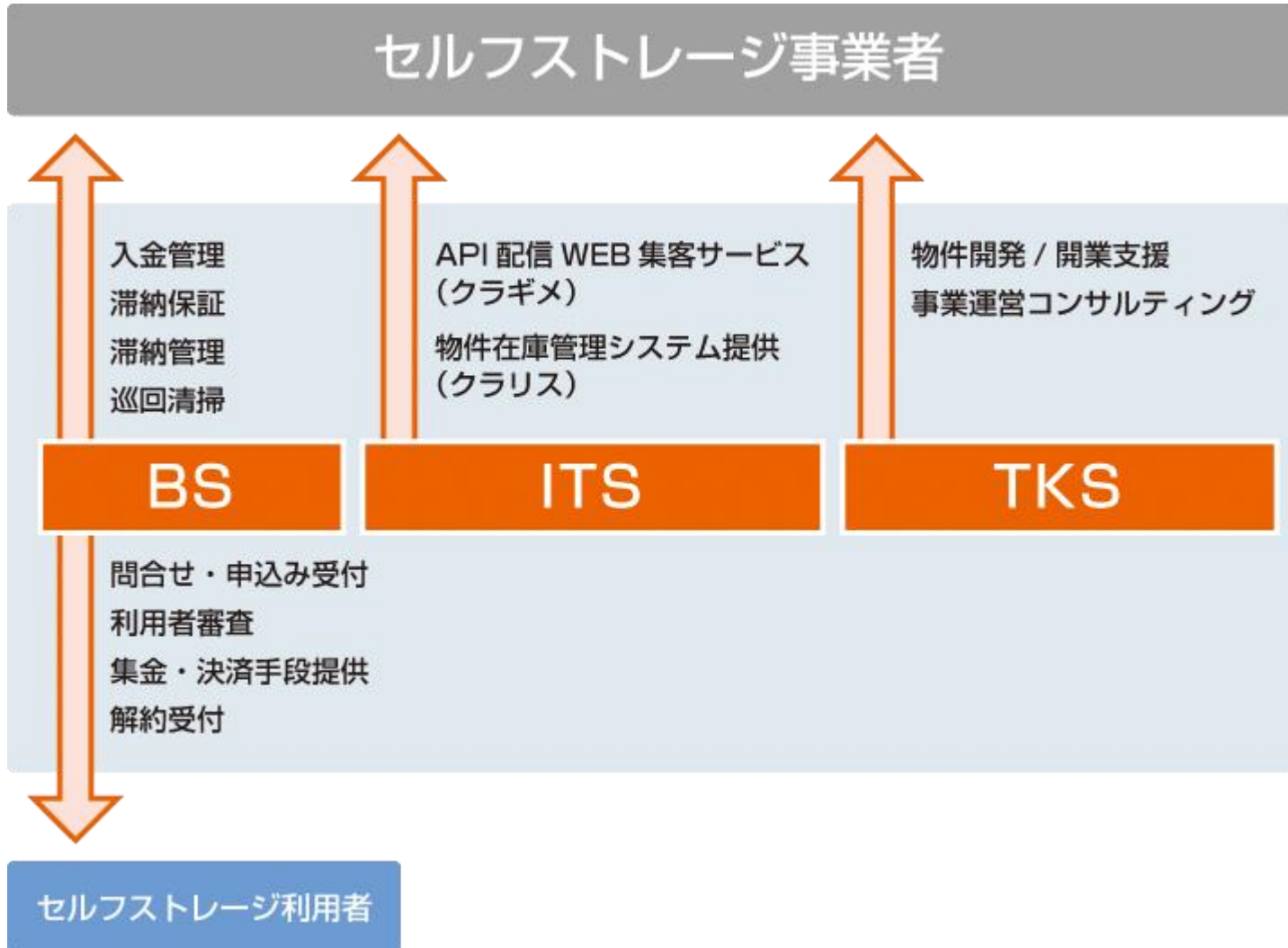


イノベーション



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 第2四半期 ハイライト**
- iii 2017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 第2四半期 ハイライト 損益計算書



	前期 2Q (百万円)	当期 2Q (百万円)	増減額 (百万円)	前年同期比
売上高	309	758	449	145.1%
売上原価	71	445	373	523.9%
売上総利益	238	313	75	31.6%
販売費及び一般管理費	200	232	31	15.6%
営業利益	37	81	43	117.8%
経常利益	37	79	42	114.5%
当期純利益	36	62	26	71.0%

ii 2017年9月期 第2四半期 ハイライト 貸借対照表



	前期末 (百万円)	当期 2Q (百万円)	増減額 (百万円)
流動資産	1,181	1,558	376
固定資産	43	53	10
総資産	1,225	1,612	387
流動負債	255	609	353
固定負債	281	253	△28
純資産	687	750	62
自己資本比率	56.1%	46.5%	-

- i ビジネスモデル
- ii 2017年9月期 第2四半期 ハイライト
- iii 2017年9月期 業績見通し**
- iv 今後の成長戦略
- v 会社概要

iii 2017年9月期 業績見通し



	前期実績 (百万円)	当期予想 (百万円)	増減額 (百万円)	前年同期比
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%

i ビジネスモデル

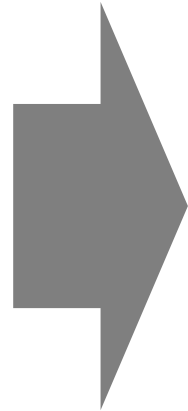
ii 2017年9月期 第2四半期 ハイライト

iii 2017年9月期 業績見通し

iv 今後の成長戦略

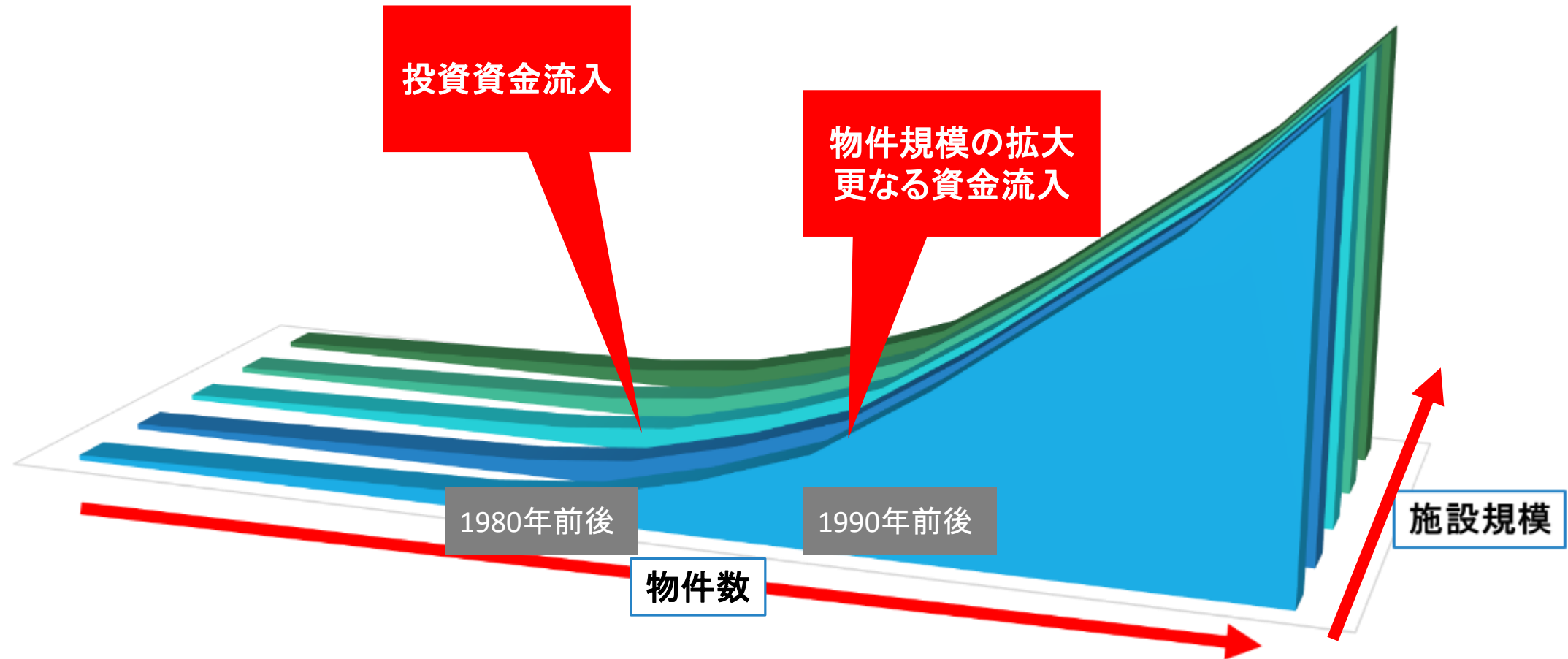
v 会社概要

iii 今後の成長戦略 セルフストレージ業界の動向



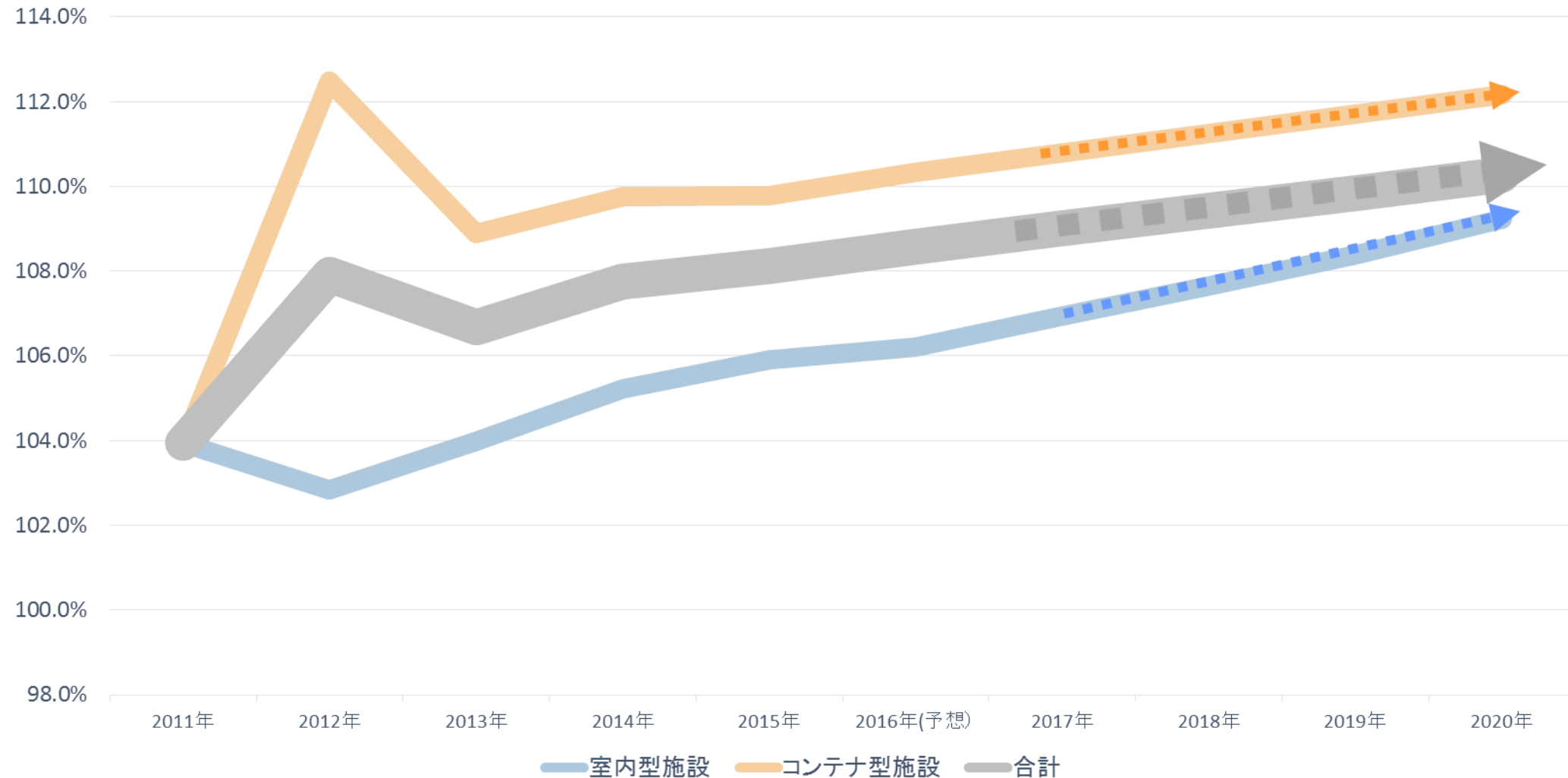
『コンテナ型』から『建物型』へ

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 寄託以外の収納ビジネス市場成長率推移

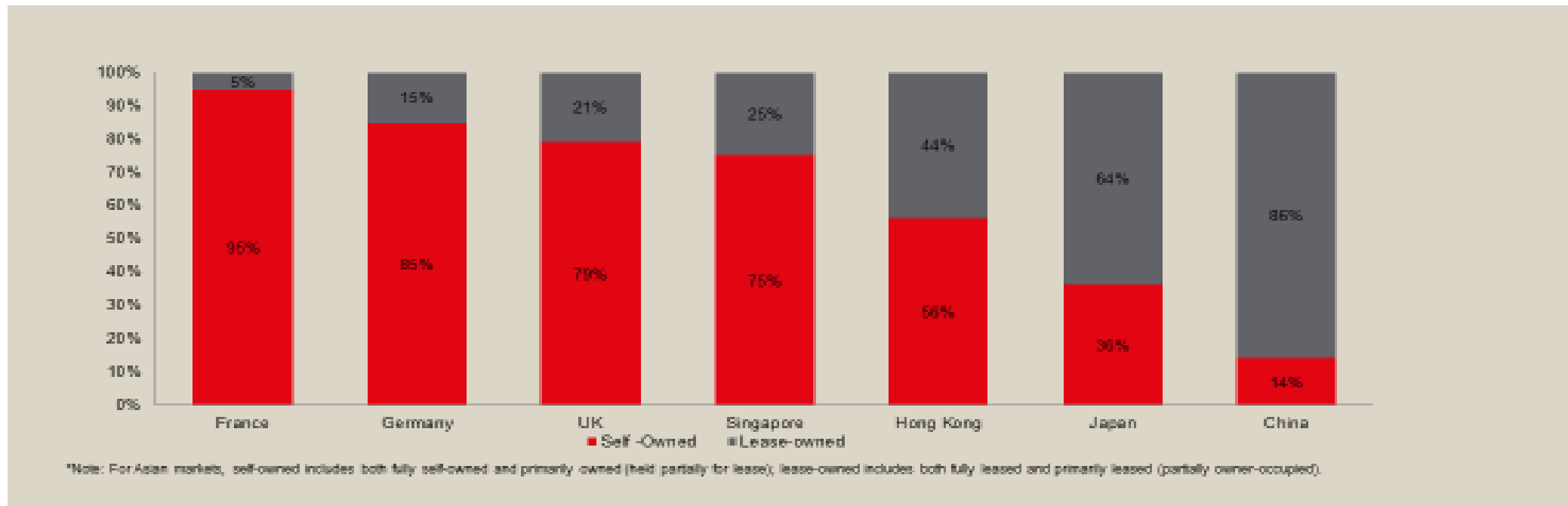


iii 今後の成長戦略

日本のセルフストレージの運営形態は賃貸から所有へ



Should I Lease or Own?



Higher degree of lease models in Asia Pacific compared to more matured European markets

Source: Ipsos/SSAA 2017 Survey, FEDESSA European Self storage Annual Survey

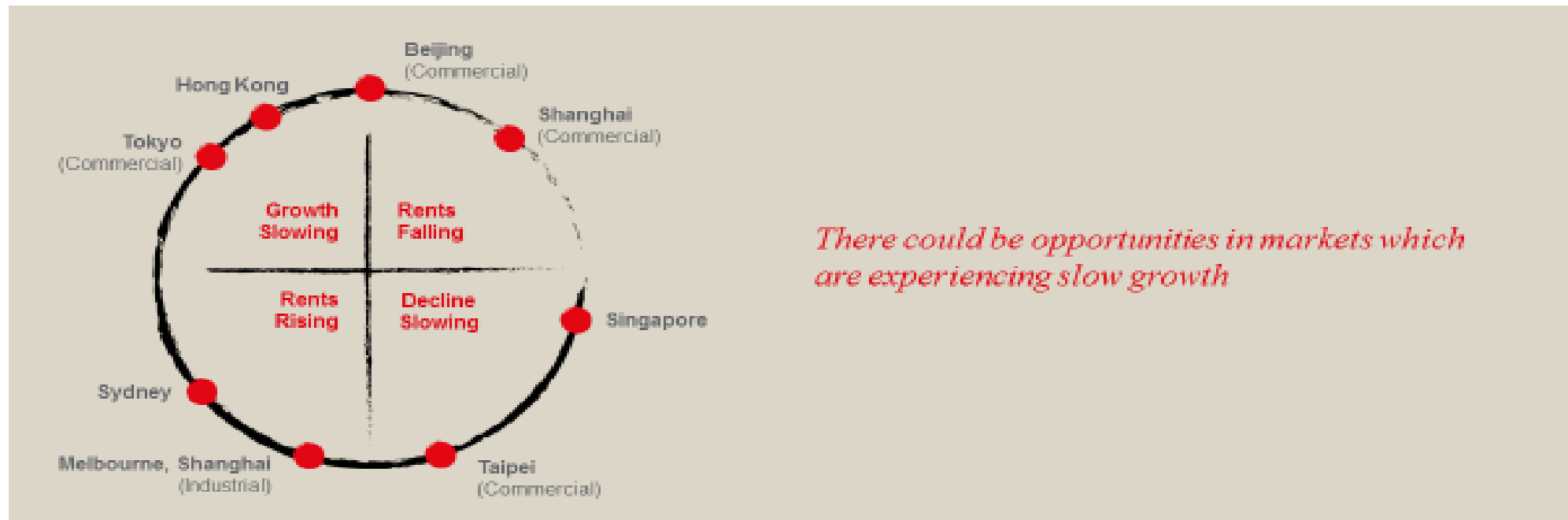
6

iii 今後の成長戦略

セルフストレージの賃料サイクル: 東京は安定的な上昇局面



Rental Cycle



Source: JLL, 1Q17

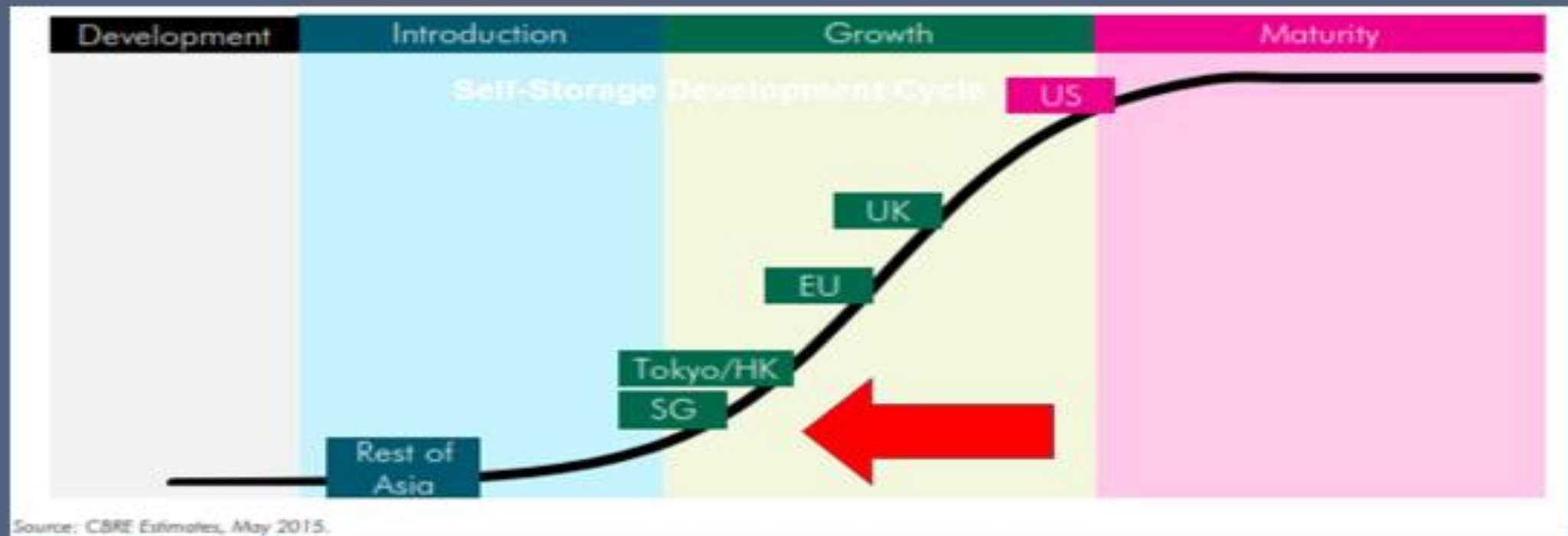
9

iii 今後の成長戦略

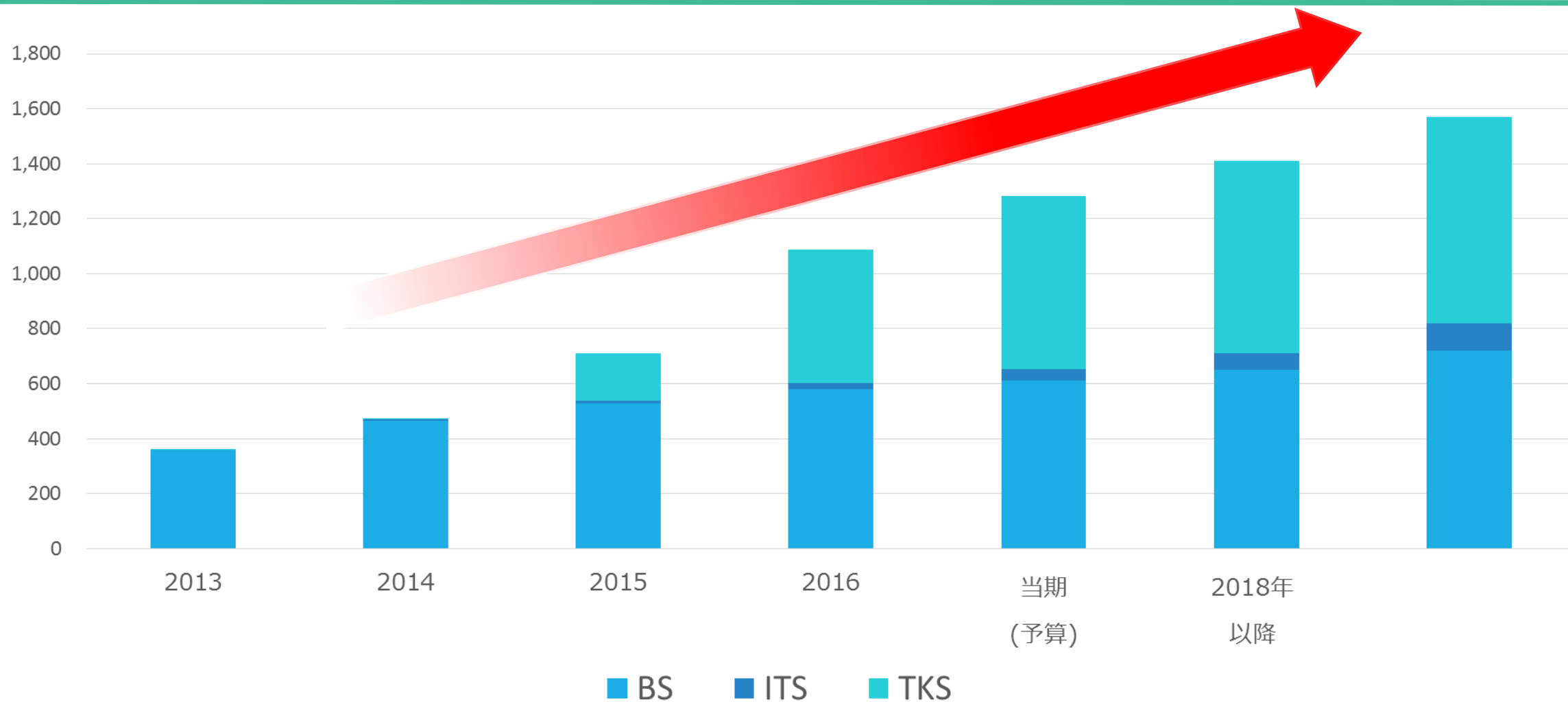
日本のセルフストレージ産業は成長ステージに入る



And As An Industry, We Are Stuck ...

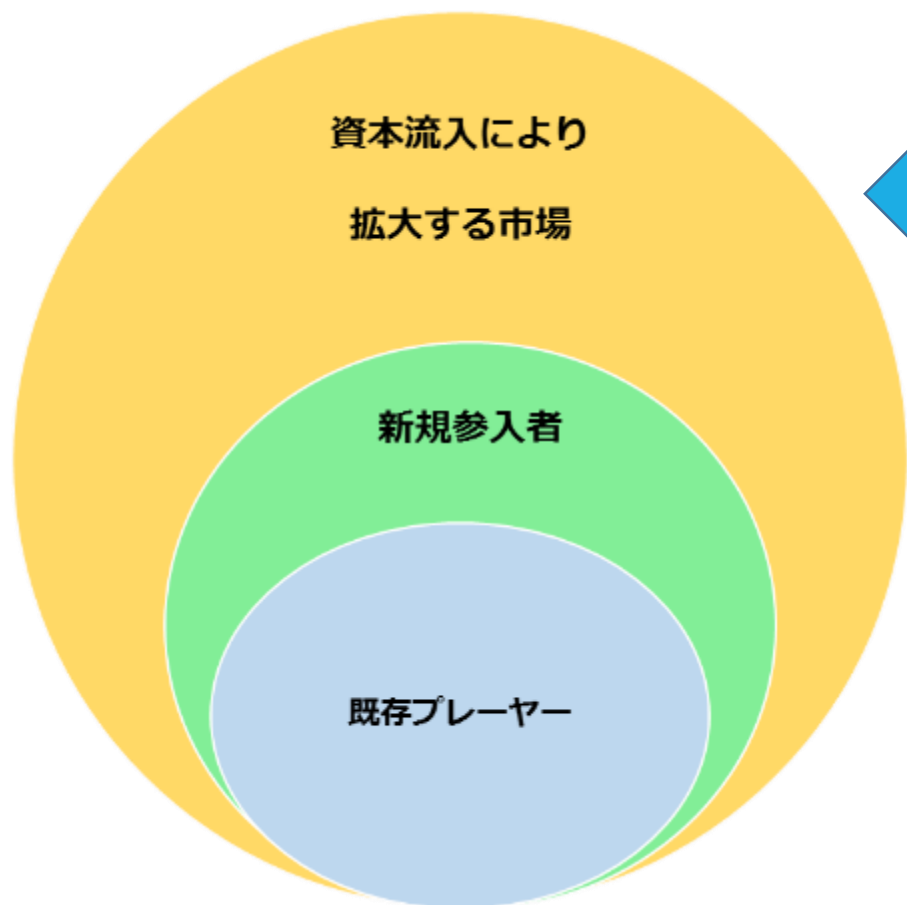


iii 今後の成長戦略 サービス別売上高推移



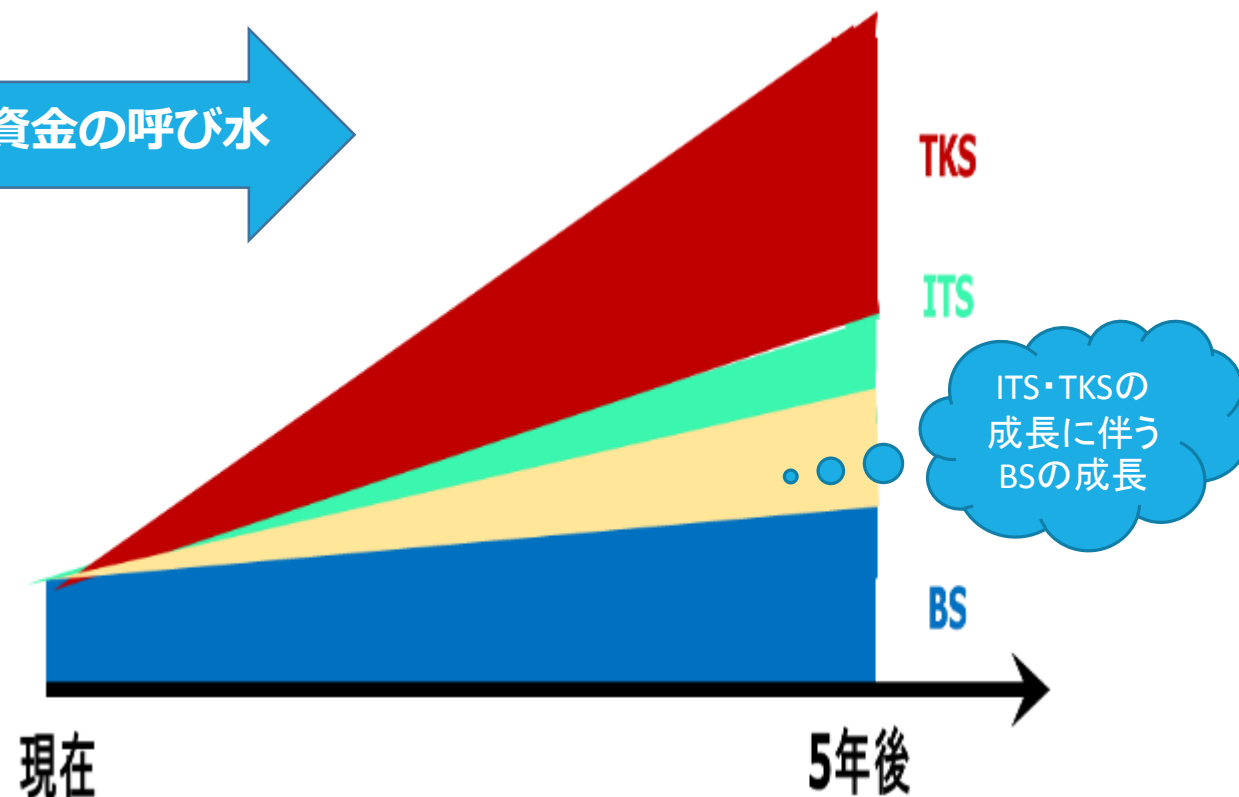
iii 今後の成長戦略 TKSの役割

市場創出とともに成長



TKSが投資資金の呼び水

重層的成長：よりTKSが牽引



iii 今後の成長戦略 実績と進捗状況



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	○	
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	○	
Project 国立弁天通	2017年6月	85室	○	
Project 杉並清水	進捗中	81室	○	
Project 田無向台	進捗中	68室	○	
Project 練馬中村	進捗中	95室	○	
Project 武蔵野緑町	進捗中	119室	○	
Project 三鷹下連雀	進捗中	101室	○	
Project 善福寺	進捗中	120室	○	

求められるのは
100室超の物件
⇒改装よりも、
開発のほうが効率が良い

iii 今後の成長戦略 物件事例



キーピット千歳台 外観/内装

iii 今後の成長戦略 物件事例



キーピット保木間
土地活用



キーピット木場
機関投資家
(倉庫ファンド投資物件)



キーピット江古田
海外機関投資家
(信託受益権売買/ノンリコース)

iii 今後の成長戦略

子会社設立：「日本パーソナルストレージ株式会社」



- ◆ 東証一部上場の大手物流倉庫会社、株式会社シーアールイーを中心に、エリアリンク、加瀬倉庫等の主要企業6社が出資により参加。
- ◆ 建物型パーソナルストレージに特化し、管理、運営及びPM業務を行う。
- ◆ 将来のセルフストレージREIT上場を視野に、統一ブランド「Keep It」により、セールス及びマーケティングを展開。

iii 今後の成長戦略

子会社設立 : 「日本パーソナルストレージ株式会社」



会社名 : 日本パーソナルストレージ株式会社

所在地 : 東京都千代田区永田町2-4-11 フレンドビル6階

設立日 : 2017年1月31日

資本金 : 30百万円

株 主 : シーアールイー、エリアリンク、加瀬倉庫、渡辺住研、オリバー、アミコム、パルマ

役 員 : 代表取締役 中村真詩、 取締役 高野茂久、 後藤信秀

iii 今後の成長戦略 パルマの新しい取り組み



	内 容	開始時期
保険付き保証	BSの収益をさらに強化する。 物件と利用者の保管物に損害保険を付けた保証サービス	2017年4月
ストレージ営繕サービス (営繕課)	TKSの経験を活用。 セルフストレージ基本設備(コンテナ・パーテーション)の補修、照明、エアコン、出入口扉などといった付帯設備の修理等、様々な営繕を行うサービス	2017年5月
セブ島コールセンター	当社のコールセンター業務を一部移管。 土日の顧客対応を充実させると同時に、 当社従業員の「働き方改革」につなげていく試み。	2017年5月
セブ島留学生就職支援	セブ島へ語学留学している日本人留学生と日本国内企業の求人をマッチさせる紹介予定派遣サービス	2017年6月

- i ビジネスモデル
- ii 2017年9月期 第2四半期 ハイライト
- iii 2017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
- ◆役 員 :

取締役会長	阿部	幸広
代表取締役社長	高野	茂久
取締役	上村	卓也
	鈴木	秀長
	榎	和志
監査役	萩原	旦彦
	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。