



2018年9月期 決算説明会

株式会社パルマ
(東証マザーズ: 3461)

- i 2018年9月期ハイライト
- ii 2019年9月期 通期予想
- iii ビジネスモデル
- iv 今後の成長戦略
- v 会社概要

ii 2018年9月期 ハイライト 損益計算書



最高益を更新

	前期 (百万円)	当期 (百万円)	増減額 (百万円)	前年同期比
売上高	2,346	2,616	+270	+11.5%
売上原価	1,651	1,714	+63	+3.8%
売上総利益	694	902	+208	+29.9%
販売費及び一般 管理費	478	576	+98	+20.4%
営業利益	215	325	+110	+50.9%
経常利益	211	321	+110	+52.4%
当期純利益	155	225	+70	+44.4%

ii 2018年9月期 ハイライト 売上げ及び売上総利益（サービス別）



（単位：百万円）

	前期	当期	増減額	前年同期比
BSサービス	646	711	+64	+10.0%
ITサービス	26	31	+4	+16.0%
TKSサービス	1,672	1,873	+201	+12.0%
売上高合計	2,346	2,616	+270	+11.5%
BSサービス	494	541	+47	+9.5%
ITサービス	11	12	+1	+9.0%
TKSサービス	189	347	+158	+83.6%
売上総利益合計	694	902	+207	+29.9%

**TKSは企画
販売もあり、
粗利率向上**

ii 2018年9月期 ハイライト 貸借対照表



	前期末 (百万円)	当期末 (百万円)	増減額 (百万円)
流動資産	1,345	2,984	+1,639
固定資産	56	80	+24
総資産	1,401	3,064	+1,401
流動負債	386	1,380	+994
固定負債	171	41	-130
純資産	843	1,641	+798
自己資本比率	60.16%	53.38%	-

**日本郵政グループ
からの出資と当期
利益で約8億円の
純資産が増加**

iii 2019年9月期 通期業績見通し



	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	2,616	3,549	+933	35.6%
売上原価	1,714	2,502	+788	46.0%
売上総利益	902	1,007	+105	11.6%
販売費及び一般 管理費	576	643	+67	11.6%
営業利益	325	364	+39	12.0%
経常利益	321	356	+35	10.9%
当期純利益	225	249	+24	10.7%

**今期も各事業の
堅実な成長を見込**

iii ビジネスモデル

ニッチ



フロンティア



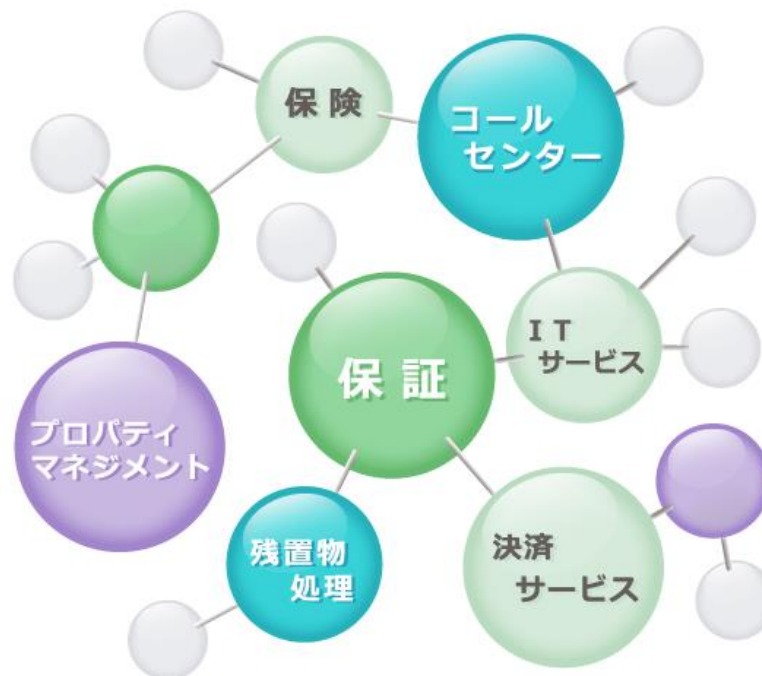
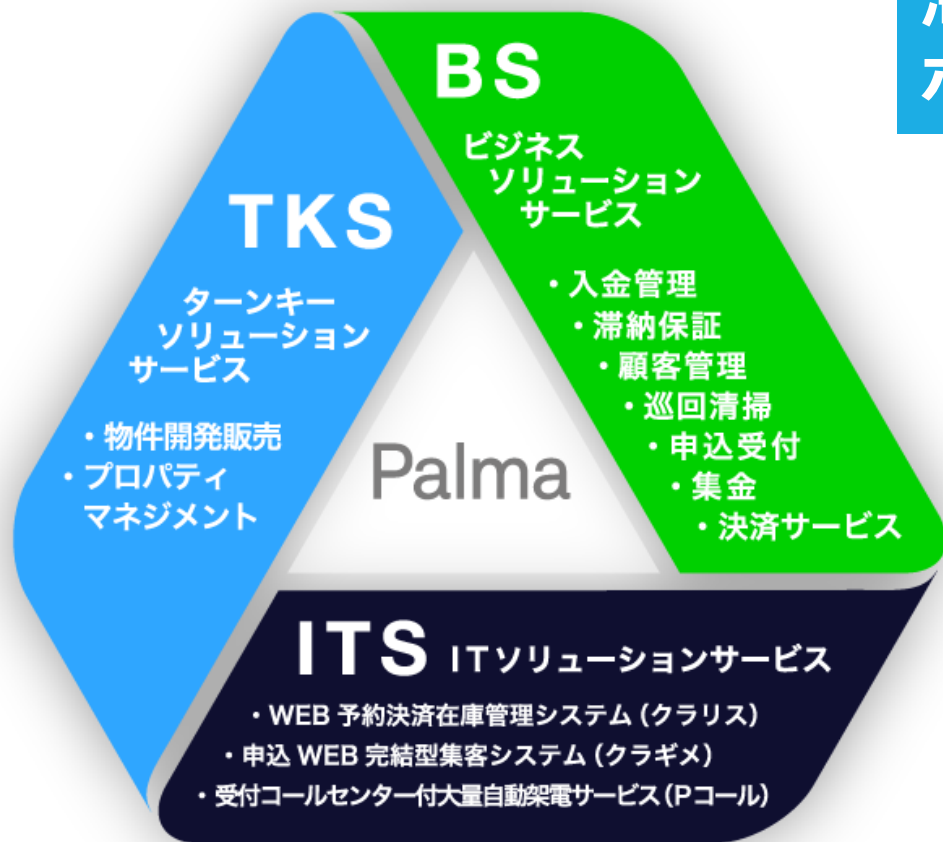
イノベーション



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

iii ビジネスモデル

業界のプラットフォームとして
滞納保証付BPOを軸として
ポリバレントなサービスを提供



DCS事業
(デザイン&
コンサルティング
事業)



iii ビジネスモデル

市場参入者増加を見込み改装・建築もサポート



- 大手不動産会社や倉庫会社の参入可能性大。
 - 建物用途変更の規制緩和→流通施設やビルの空スペース転用が見込める。
 - アパート・マンション向け融資が抑制される中、新たな土地活用商品への期待。
 - アジア・オセアニア地区のサプライヤーで高収益企業の一つが豪州の改装事業者。
 - 一方、改装・建築のキーとなるユニットを区割りするパーティション構築のノウハウがある主な事業者は4社。うち、出資したトランクシステム工業と取引先の加瀬倉庫と親密な連携構築。
 - パーティションを動かしてユニット面積を可変するユニークな商品も特許申請中。
- 以上を背景に改装・建築をサポートするDCS事業を開始予定。

iii ビジネスモデル

ソフト面の垂直統合による今後の事業領域拡大



申込・受付業務関連

申込、問合せコールセンター、審査、無人内覧

集客ポータルサイト、OWNメディア、在庫管理、
予約決済システム、問合せ自動応答

運営代行、顧客管理

管理受託、施設管理、顧客管理、トラブル一次対応

滞納保証、督促、残置物撤去

投資家向け業務

入金・稼動等運営関連各種レポート

サブリース

iii ビジネスモデル ハード面の垂直統合による事業領域拡大



投資資金流入、市場参入者誘導 : DCS・TKS

施設建築開発・改装

開業コンサル・市場調査・教育研修



運営委託、アウトソーシング、システム提供 : BS、ITS

管理受託、コールセンター・滞
納保証付BPO、集金決済

在庫管理、予約決済システム、ポータルサイト、オウ
ンメディア、RMシステム



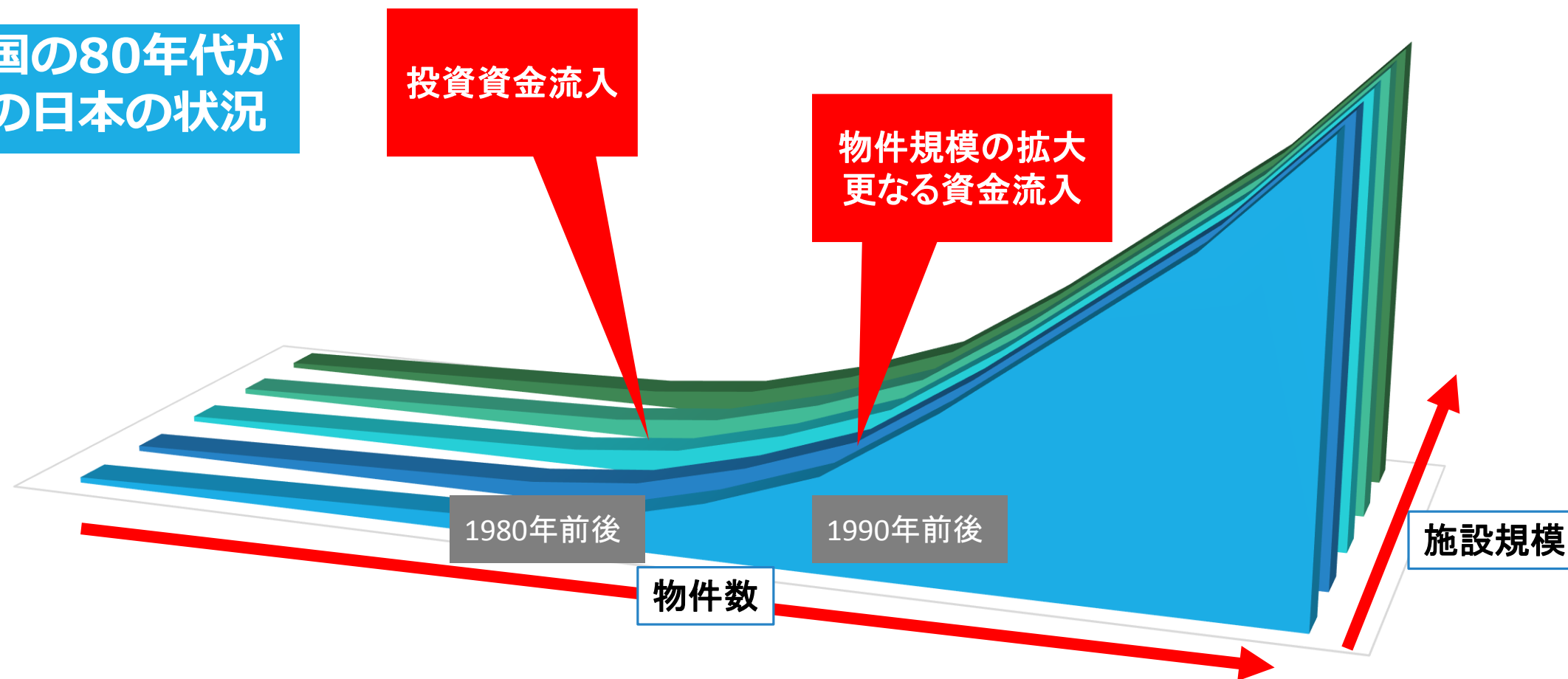
次のターンへつなぐ

ファンド向けPM

物件仲介、評価

iv 今後の成長戦略 米国における市場成長パターン

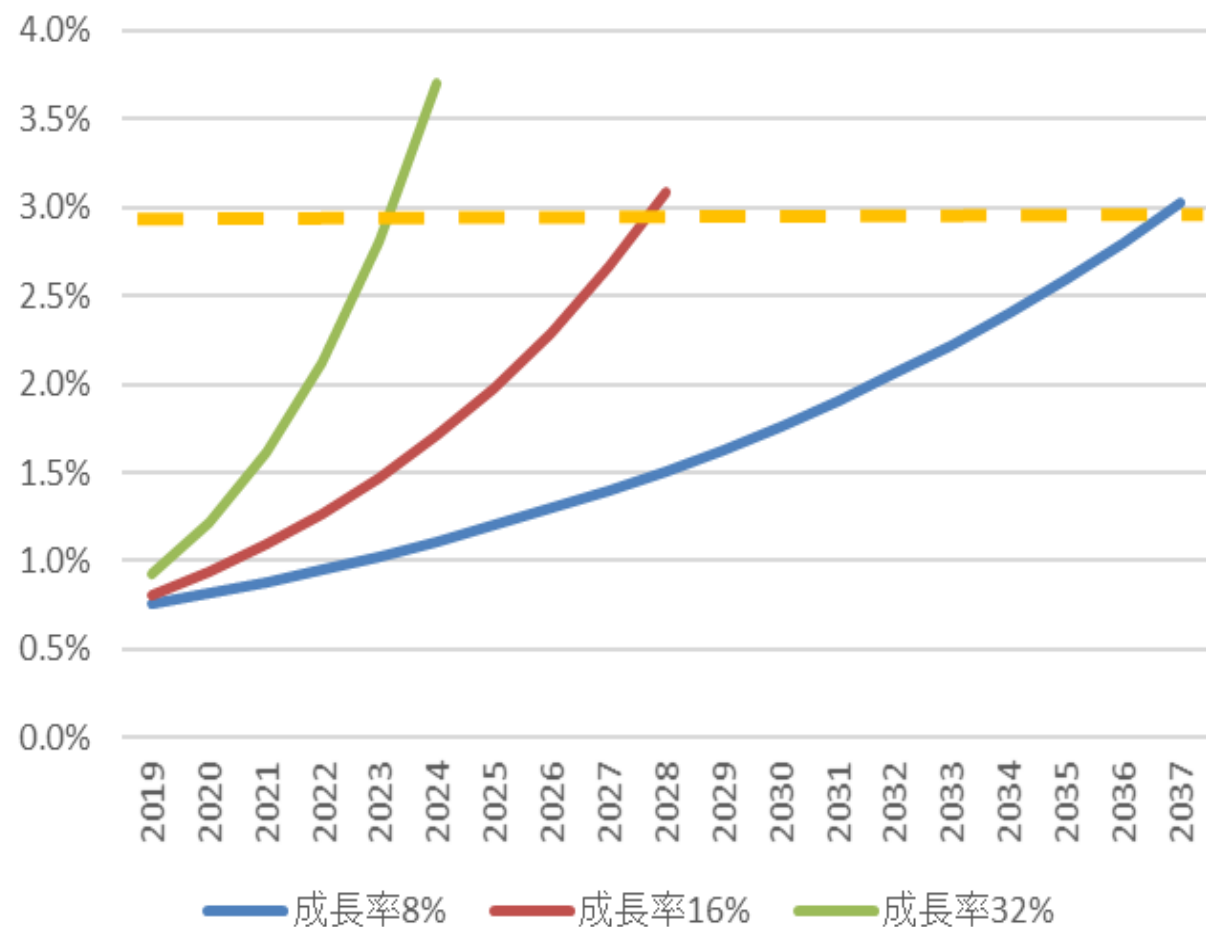
米国の80年代が
今の日本の状況



資金流入により、施設数、施設規模が拡大し急成長

iv 今後の成長戦略 世帯普及率の上昇はいつ来るか

首都圏屋内型施設世帯普及率予想



認知が急上昇するのは普及率3%を超えたとき

- 現在屋内型全国世帯普及率0.3-0.4%、首都圏屋内型は0.7-0.8%で、過去5年の成長率は8%前後。
- 大手各社が屋内型施設新築供給開始。
- 新築1棟専用施設規模は賃借フロア利用施設に比して規模が2~3倍。
- 規制緩和で来年以降供給増と規模拡大を見込む
- 首都圏の供給ピッチ、規模ともに倍のペースになると2024年に3%を超える。

- BSを中心にRPAの導入推進。効率運用体制強化。
- 物件仕入れ力強化。投資家需要に応える体制強化。
- 日本郵政グループとの業務提携とその成果実現。
- ITS事業の収益力強化。無償サービスの有償化、新商品のリリース、RMシステムのような今後必要となる商品の開発。
- DCS事業の開始と1号案件開発。

iv 今後の成長戦略 実績



物件名	引渡	室数	新築	改装
南与野	2014年10月	125		○
鎌倉	2015年4月	54	○	
木場	2015年8月	358		○
越谷	2015年9月	58	○	
中目黒	2015年10月	100		○
北小岩	2015年10月	86		○
板橋坂下	2016年4月	17		○
千歳台	2016年9月	65	○	
保木間	2016年11月	133	○	
中野江古田	2016年12月	137	○	
目黒中町	2017年1月	113	○	
国立	2017年6月	85	○	

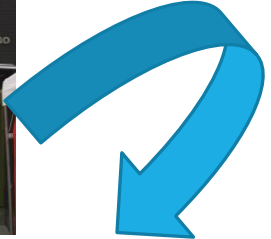
物件名	引渡	室数	新築	改装
杉並清水	2017年8月	81	○	
練馬中村	2017年9月	95	○	
武蔵野緑町	2017年9月	113	○	
三鷹下連雀	2017年9月	101	○	
田無	2017年9月	68	○	
善福寺	2017年11月	120	○	
府中	2018年7月	161	○	
調布成城	2018年8月	73	○	
東久留米	2018年8月	100	○	
豊玉中	2018年9月	80	○	
小豆沢	2018年9月	163	○	
稲城	2018年9月	147	○	

合計 2,633

iv 今後の成長戦略



大型化進展: 50~80室から
120室~150室規模に



土地建物を所有して運営する不動産投資
商品としてのトランクルーム開発を首都圏
中心に機関投資家向けに推進しております。

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: 2~8億円程度

目標リターン: 満室Gross利回り約10%

⇒Net利回り約7%



iv 今後の成長戦略 現在の主な検討中案件

物件名	室数	新築	物件名	室数	新築
相模原市	80	○	江戸川区3	150	○
江戸川区1	160	○	中野区	100	○
江戸川区2	120	○	府中市	120	○
調布市1	150	○	藤沢市	120	○
杉並区	150	○	横浜市	120	○
千葉市	120	○	調布市2	120	○
茅ヶ崎市	120	○	世田谷区	200	○
練馬区	200	○	市川市	150	○
江東区	150	○	合計	2,330	

引き続き
供給拡大

従前約100室前後だったのに対して、
今後は約150室が中心になる見込み

**日本郵政グループと資本提携し、
20%超の出資を受ける関連会社になった。**

iv 今後の成長戦略

日本郵政グループとの取り組みについて



「日本郵政グループの経営資源（不動産及び資金）の有効活用」と、
「当社のセルフストレージビジネスの継続拡大」につながるシナジー
の共創を目指す

- 日本郵政グループの経営資源（不動産及び資金）及びブランド力を活用することによって、当社が推進するセルフストレージ施設の開発と市場開拓の両面で大きなシナジーが期待できる。
- 資本提携を機に、双方の経営資源の活用、及び取り組みについて、継続協議中。
- 大組織ゆえに、時間は要しているものの、着実に前進している。

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 : 578,959千円（2018年9月30日現在）
- ◆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。