



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 ビジネスモデル

ii 2018年9月期 上期ハイライト

iii 2018年9月期 通期業績見通し

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

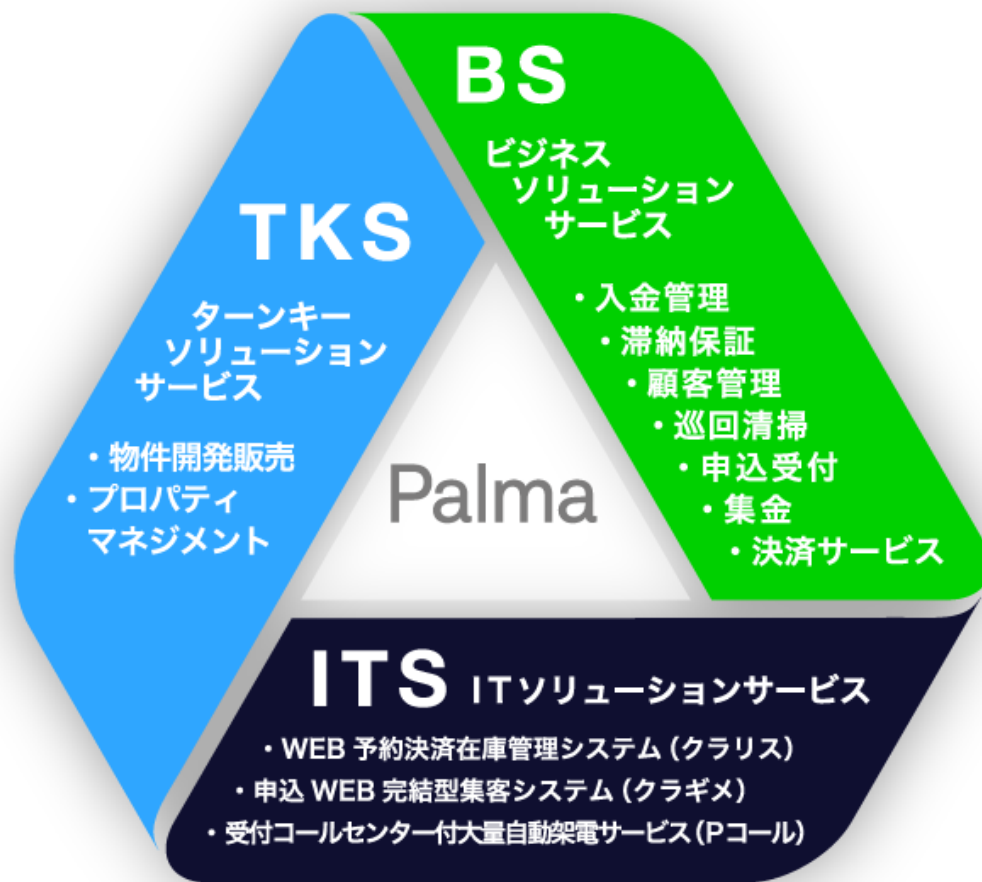


イノベーション

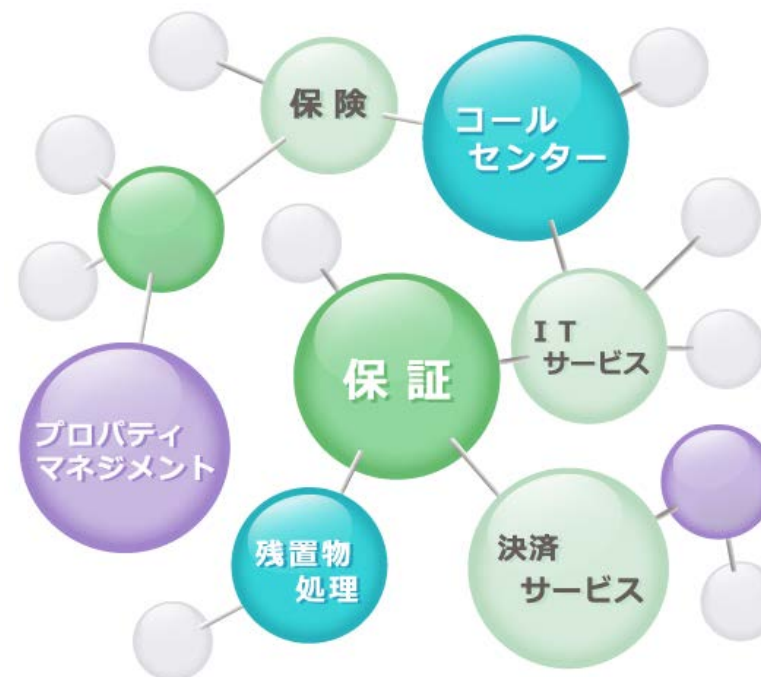


セルフストレージ業界とともに発展成長し、
セルフストレージ事業を一つの産業分野として確立する

i ビジネスモデル



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



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

ii 2018年9月期 上期 ハイライト 損益計算書



	前期 上期 (百万円)	当期 上期 (百万円)	増減額 (百万円)	前年同期比
売上高	758	849	91	12.0%
売上原価	445	493	47	10.8%
売上総利益	313	356	43	13.8%
販売費及び一般管理費	232	279	47	20.6%
営業利益	81	76	△4	△5.6%
経常利益	79	76	△3	△4.2%
当期純利益	62	51	△11	△17.7%

ii 2018年9月期 上期ハイライト 売上及び売上総利益（サービス別）



（単位：百万円）

	前期	上期	当期	上期	増減額	前年同期比
BSサービス		311		354	43	13.9%
ITサービス		11		13	2	16.7%
TKSサービス		436		482	46	10.6%
売上高合計		758		849	91	12.0%
BSサービス		236		272	37	15.5%
ITサービス		6		7	1	15.8%
TKSサービス		71		77	6	8.2%
売上総利益合計		313		356	43	13.9%

ii 2018年9月期 上期 ハイライト 貸借対照表



	前期末 (百万円)	当期 上期末 (百万円)	増減額 (百万円)
流動資産	1,345	2,189	844
固定資産	56	71	14
総資産	1,401	2,261	859
流動負債	386	1,271	884
固定負債	171	107	△64
純資産	843	881	37
自己資本比率	60.2%	39.0%	-

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

iii 2018年9月期 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	2,346	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 2018年9月期 上期ハイライト
- iii 2018年9月期 通期業績見通し
- 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
⇒100万室増加していくなかで

- 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150万室になる。
 - ・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。
 - ・投資額の目安：約2億円で100室⇒約2,000億円分を供給。
- 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。

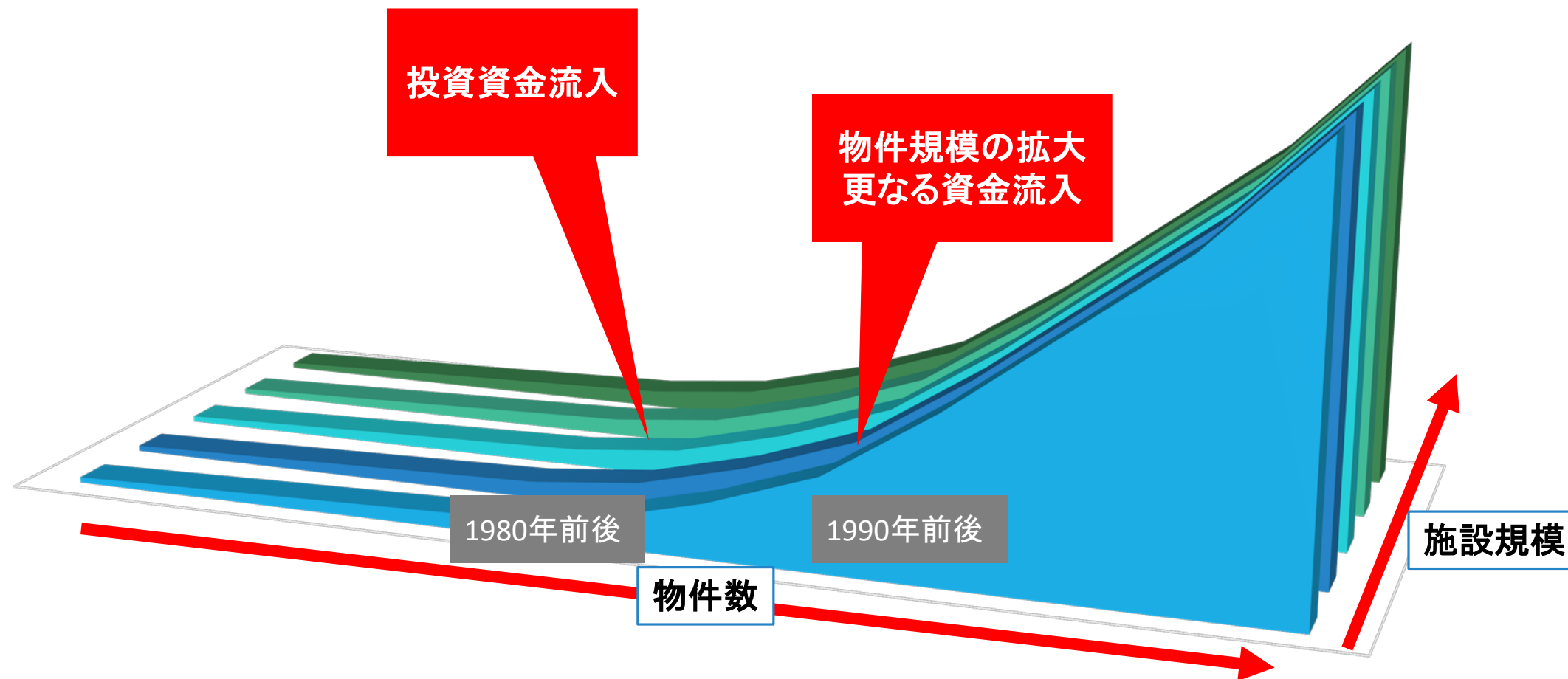
- 東証一部へ上場。
- オペレータと同時にバックオペレータとして当社の地位を確立。
- 屋内型施設市場1,000億円(現状の約1.6倍)
- セルフストレージ上場REIT組成・運用に貢献。
- アジアでセルフストレージ事業者への有力なサービスプロバイダーになる。

iii 今後の成長戦略 2018年9月期展望



- 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から滞納保証付きオペレータへ
- 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
- 自動音声＋SMSサービス機能UPとBSへRPA導入による業務効率化

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	物件名	OPEN	Units	開発販売	建物改装
南与野	2014年10月	125室		○	江古田	2016年12月	136室	○	
鎌倉	2015年4月	57室	○		目黒中町	2017年1月	146室	○	
木場	2015年8月	358室		○	国立弁天通	2017年6月	85室	○	
越谷	2015年9月	58室	○		杉並清水	2017年8月	81室	○	
中目黒	2015年10月	103室		○	田無向台	2017年9月	68室	○	
北小岩	2015年10月	86室		○	練馬中村	2017年9月	95室	○	
板橋坂下	2016年4月	17室		○	武蔵野緑町	2017年9月	119室	○	
千歳台	2016年9月	66室	○		三鷹下連雀	2017年9月	101室	○	
保木間	2016年11月	127室	○		杉並善福寺	2017年11月	120室	○	
					合 計		1,811室		

iii 今後の成長戦略



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と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：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%



iii 今後の成長戦略 今後の予定

物件名	Units	開発販売
府中	170室	○
板橋区	170室	○
東久留米	130室	○
相模原	80室	○
稲城	190室	○
調布	100室	○
練馬区	80室	○
江戸川 1	150室	○
江戸川 2	150室	○
合 計	1,220室	

供給ピッチ
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業務提携 推進を前提に資本提携

20%超の資本を受入れ関連会社になった。
今後グループ会社として各種業務提携を推進。

iii 今後の成長戦略 日本郵政グループと提携への期待



日本郵政グループは、当業界の課題解決機能を有するグループ

- 約24,000 局の郵便局ネットワーク
- 保有する不動産を活用した不動産開発事業
- トータル生活サポート企業として地域の生活サポート

ブランド力や機能・ネットワーク等を活用して、施設の開発と市場開拓の両面でセルフストレージ事業の拡大を図るための長期的かつ戦略的パートナーとして期待

iii 今後の成長戦略

日本郵政グループと提携への期待: 具体的イメージ



郵便局舎内空きスペースのセルフストレージへのコンバージョンが
提携に向け期待する第一歩とした場合のイメージ

□約24,000 局の郵便局X□ □ %を対象した場合の事業規模

➤コンバージョン面積□ □坪X当社企画改装フィー=〇〇円

➤コンバージョン後運営賃料□ □円X管理フィー・保証料=〇〇円

1施設MIN約30坪～MAX約200坪で予測値は変動

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。

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 : 578,909,600円（2018年5月28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。