



2019年9月期 決算説明会

株式会社パルマ
(東証マザーズ: 3461)

- i 2019年9月期 通期ハイライト
- ii 2020年9月期 通期業績見通し
- iii 日本のセルフ・ストレージ市場の現況
- iv Palmaの事業概要と成長戦略
- v 会社概要

i 2019年9月期 ハイライト

損益計算書



	前期 実績 (百万円)	当期 実績 (百万円)	増減額 (百万円)	前年同期比
売上高	2,616	4,391	1,775	67.8%
売上原価	1,714	3,236	1,521	88.8%
売上総利益	902	1,155	253	28.1%
販売費及び一般管理費	576	650	74	12.8%
営業利益	325	505	179	55.1%
経常利益	321	485	163	50.8%
当期純利益	225	337	112	50.2%

i 2019年9月期 ハイライト

売上高及び売上総利益（サービス別）



（単位：百万円）

	前期 実績	当期 実績	増減額	前年同期比
BSサービス	711	779	68	9.6%
ITSサービス	31	24	※ △6	△20.4%
TKSサービス	1,873	3,587	1,713	91.5%
売上高合計	2,616	4,391	1,775	67.8%
BSサービス	541	575	33	6.2%
ITサービス	12	16	3	27.7%
TKSサービス	347	563	216	62.2%
売上総利益合計	902	1,155	253	28.1%

※ 当期首より売上高の一部をBSサービスの区分に変更したためであります。

i 2019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	2,915	4,200	1,284
固定資産	148	179	30
総資産	3,064	4,379	1,315
流動負債	1,380	2,280	899
固定負債	41	145	104
純資産	1,641	1,953	311
自己資本比率	53.6%	44.6%	-

- i **ビジネスソリューションサービス（BS）は堅調に推移。**
- ii **ITソリューションサービス（ITS）は売上区分変更があったもの以外は予定通り。**
- iii **ターンキーソリューションサービス（TKS）は、ハイテンションボルト調達問題の影響で、上期完成予定の1物件が下期にずれたが今期計画分の仕入れは順調であった。**
- iv **開発部門・管理部門の人材投資を先行させた。**
- v **売上高営業利益率は11.5%、自己資本比率は44.6%、ROEは18.8%。**

ii 2020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	4,391	6,552	2,160	+ 49.2%
売上原価	3,236	5,218	1,981	+ 61.2%
売上総利益	1,155	1,334	178	+ 15.5%
販売費及び一般管理費	650	781	130	+ 20.1%
営業利益	505	553	47	+ 9.5%
経常利益	485	530	44	+ 9.3%
当期純利益	337	371	33	+ 9.8%

iii 日本のセルフ・ストレージ市場の現況

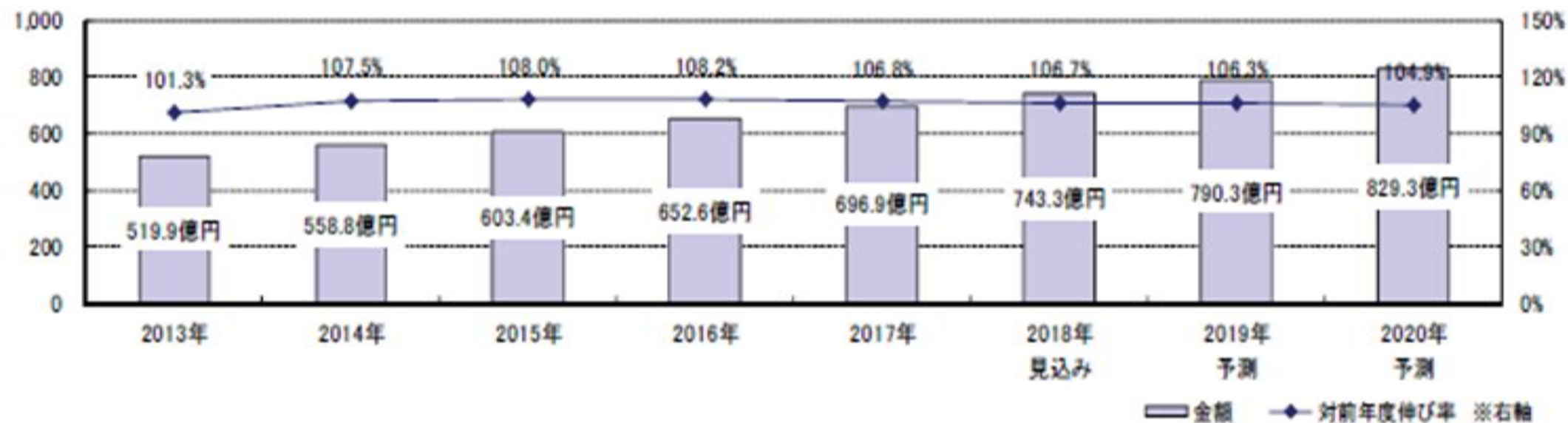
セルフ・ストレージ市場の現況

《収納ビジネス市場規模推移》

(単位: 億円)

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年 見込み	2019年 予測	2020年 予測
金額	519.9	558.8	603.4	652.6	696.9	743.3	790.3	829.3
対前年度伸び率 ※右軸	101.3%	107.5%	108.0%	108.2%	106.8%	106.7%	106.3%	104.9%

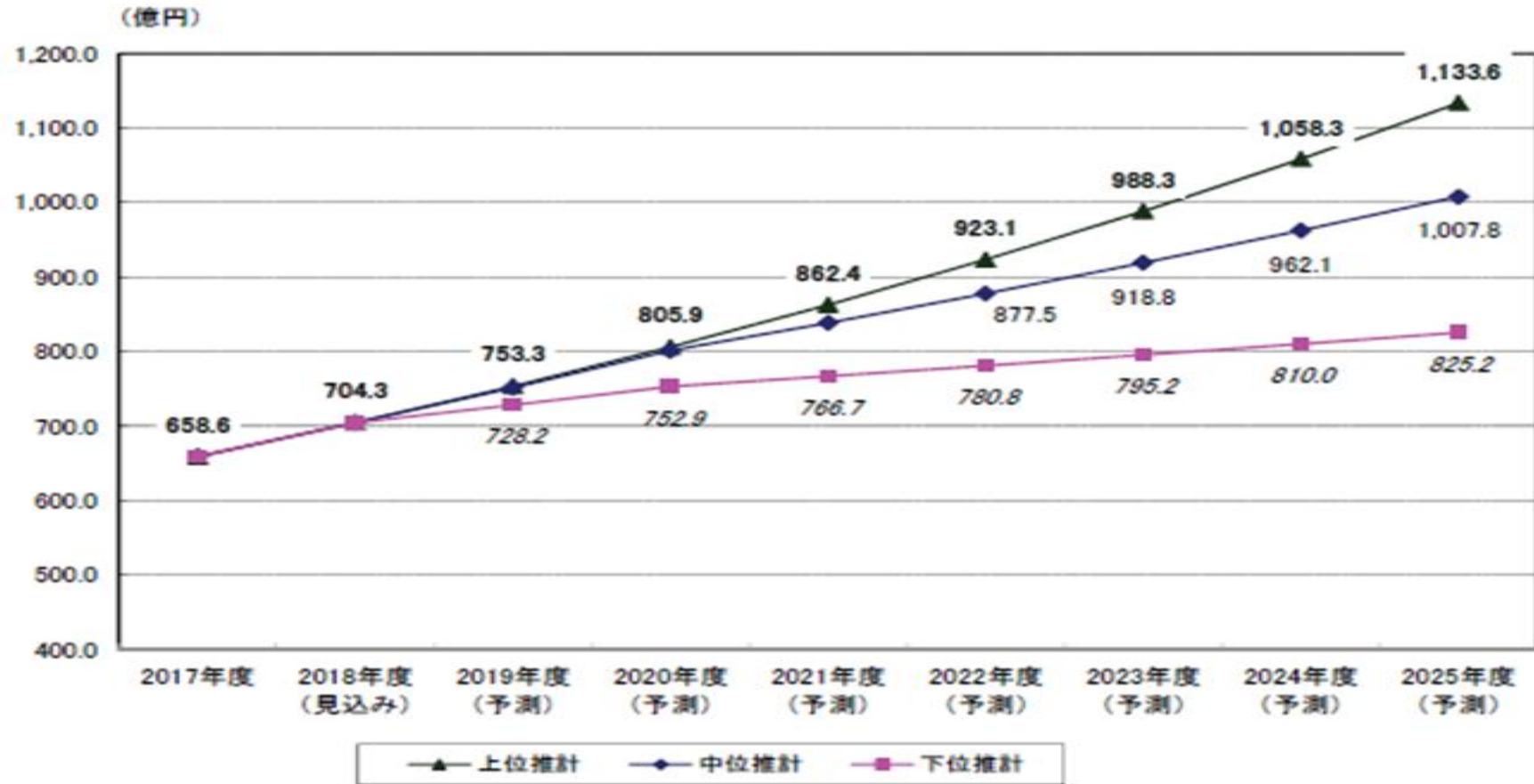
[矢野経済研究所推計]



iii 日本のセルフ・ストレージ市場の現況

セルフ・ストレージ市場の現況

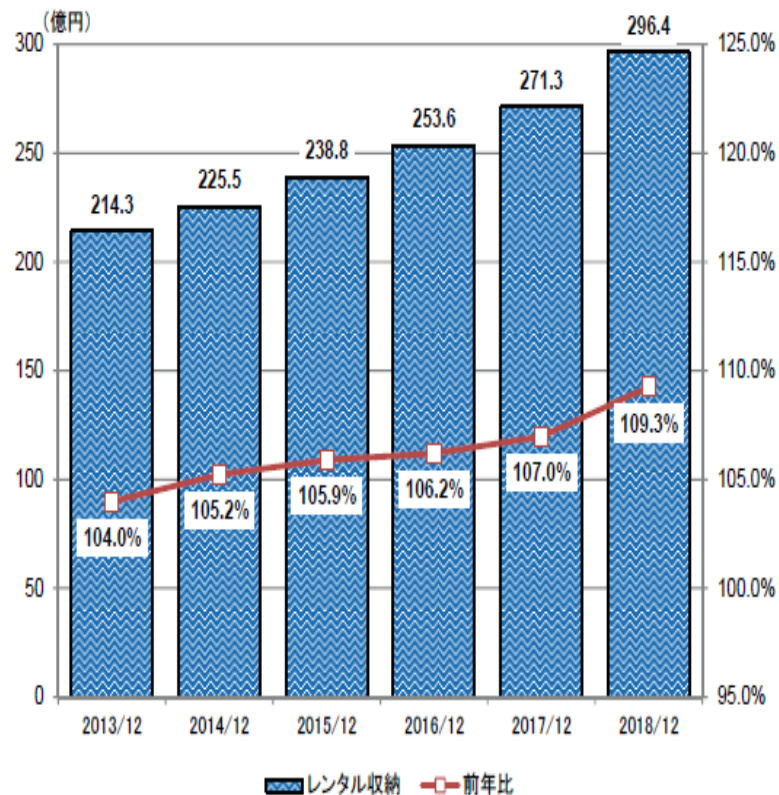
★★★ レンタル収納・コンテナ収納の市場予測 ★★★



(矢野経済研究所 推計)

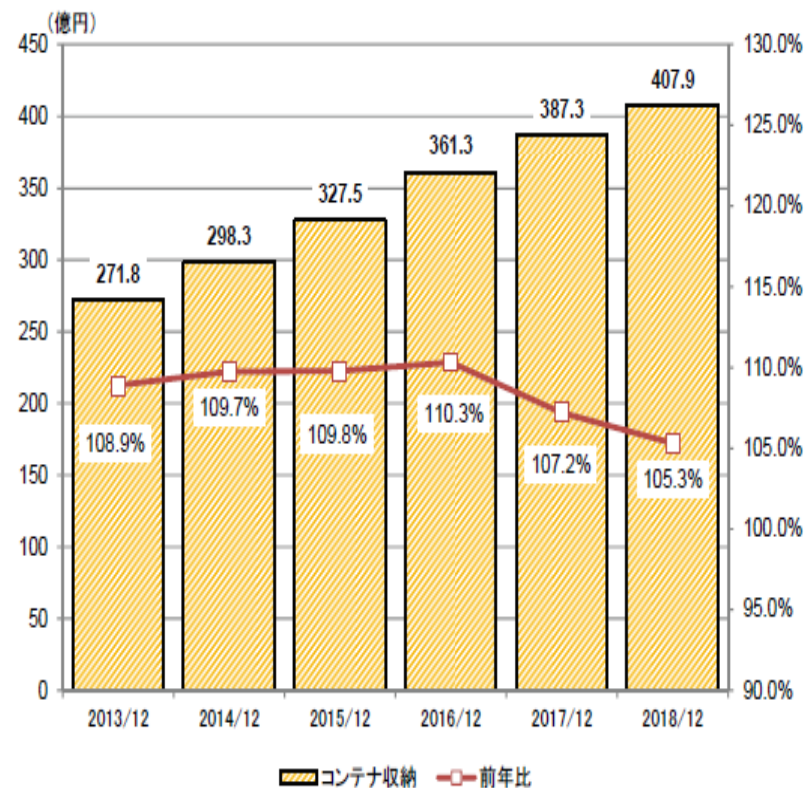
iii 日本のセルフ・ストレージ市場の現況

セルフ・ストレージ市場の変化



(矢野経済研究所 推計)

👉 従来、市場規模・成長率ともに屋外型施設が大きかったが
2018年に市場成長率は屋内型施設が逆転



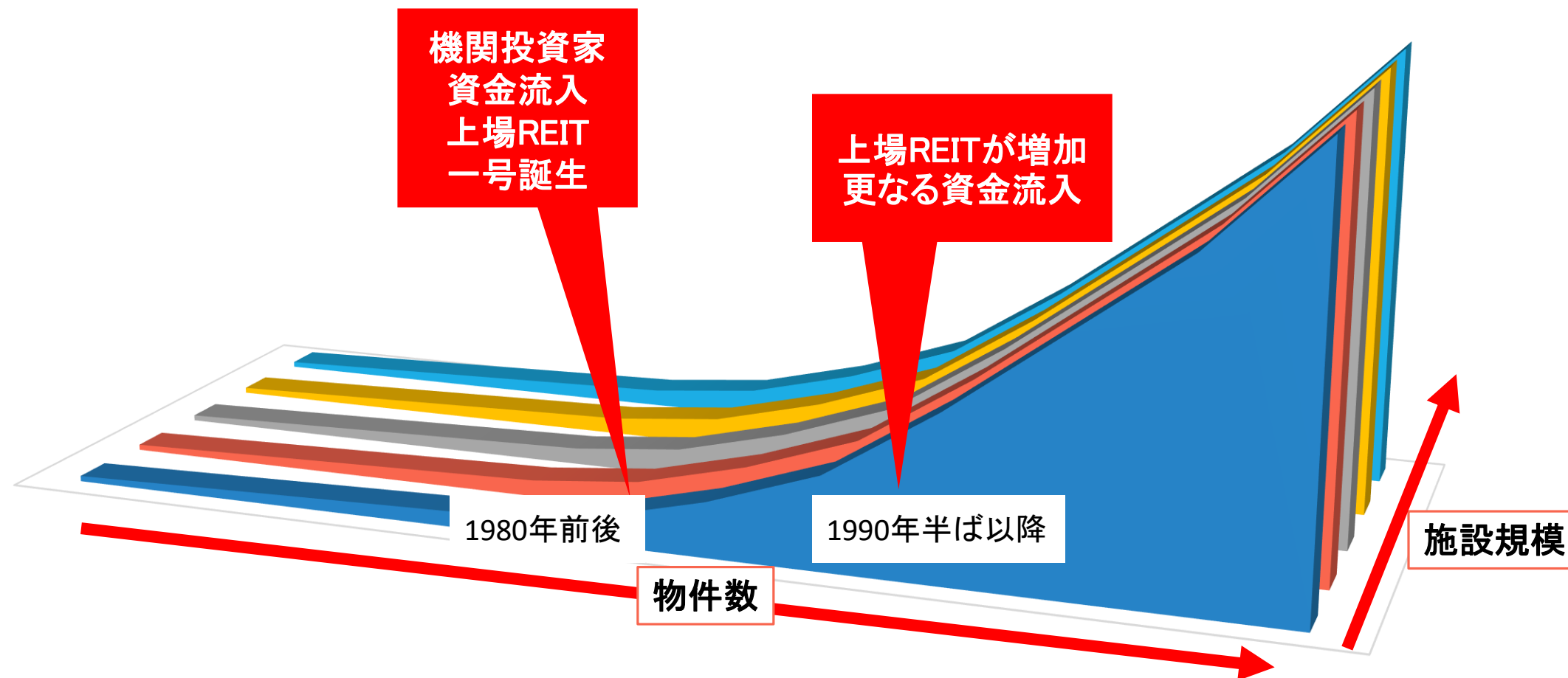
(矢野経済研究所 推計)

◆要因

- ・2017年からの屋外型施設への規制強化
- ・屋内型施設への機関投資家資金流入

iv Palmaの事業概要と今後の成長戦略

米国セルフ・ストレージ市場成長軌跡に類似する日本市場



iv Palmaの事業概要と今後の成長戦略

Palmaのサービス内容

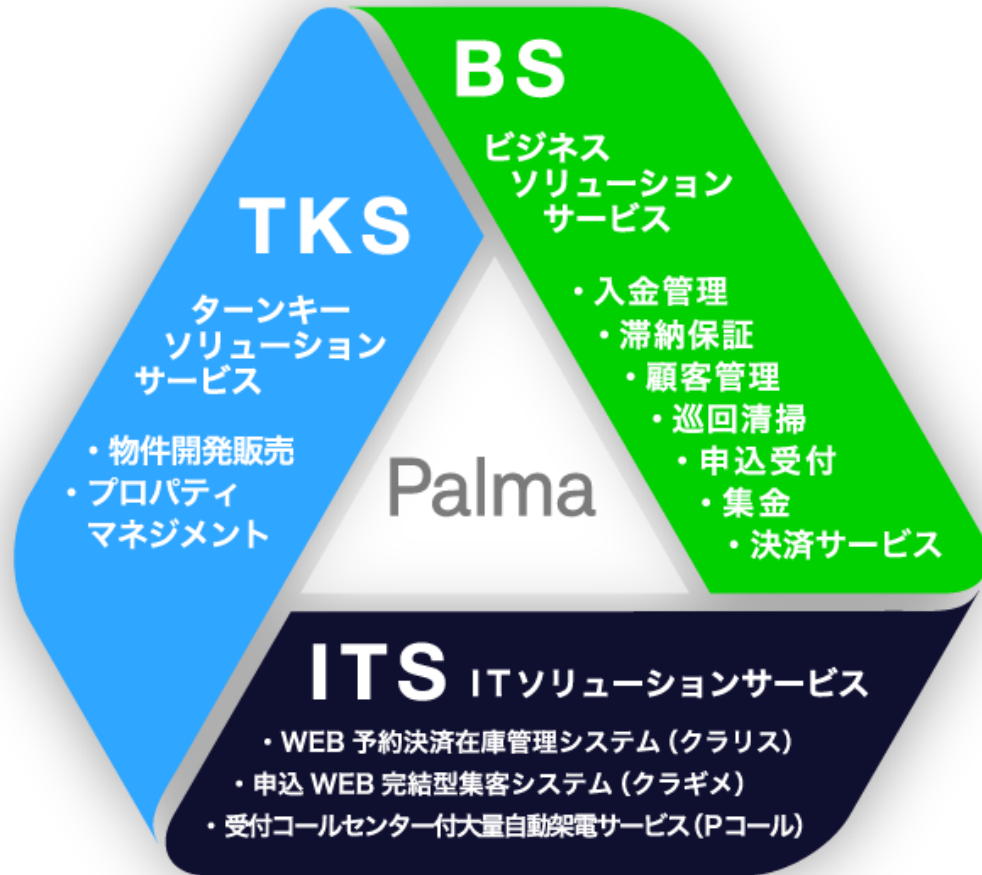


主な業務内容

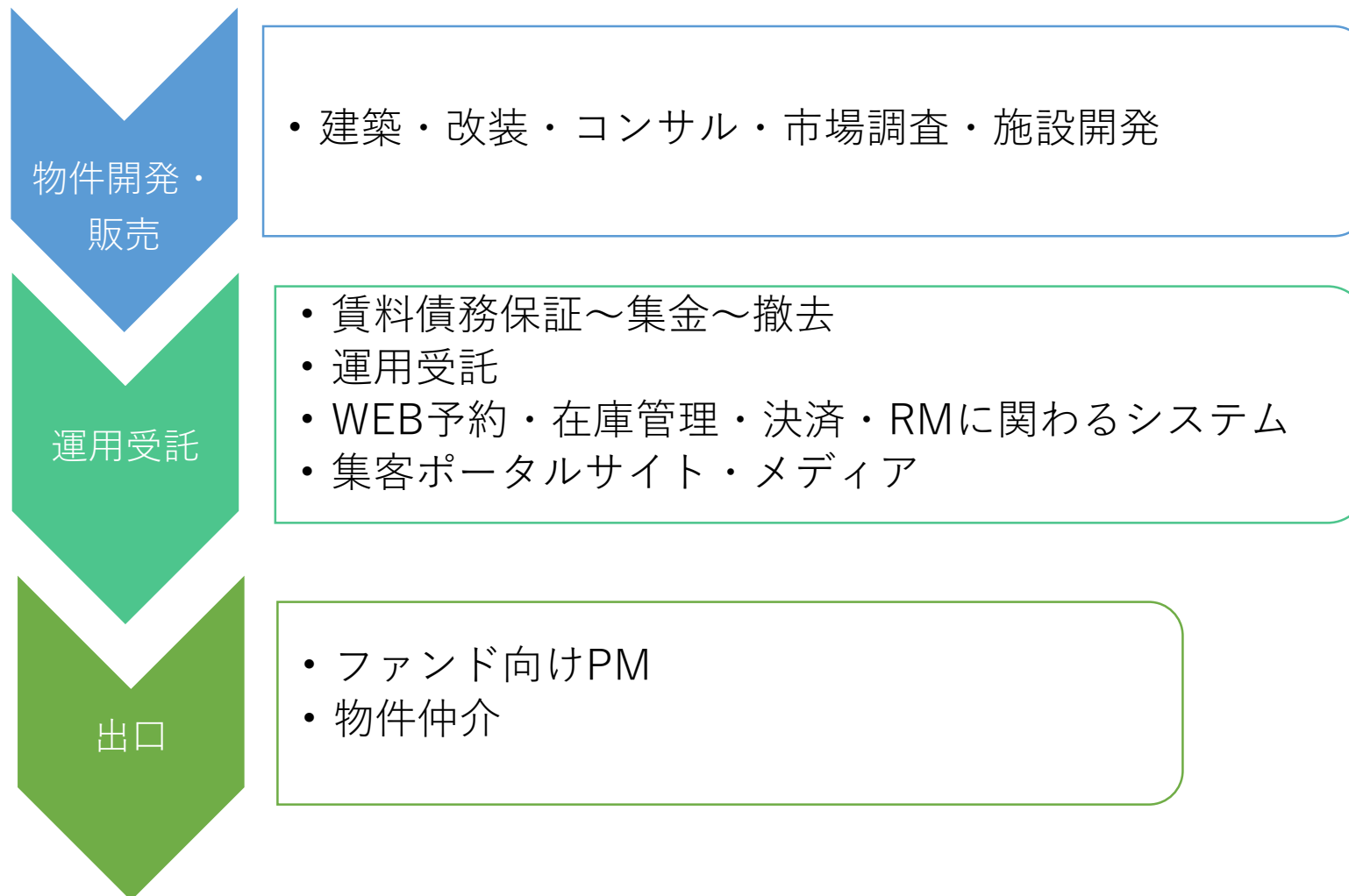
セルフ・ストレージ事業に運営に関する
運営受託および各種アウトソーシング
サービス

収納代行・賃料債務保証サービス
WEB予約決済在庫管理システム
セルフストレージ施設開発販売

以上の業務の全部または一部を業界約400社中
250社以上に提供中



iv Palmaの事業概要と今後の成長戦略 垂直統合により発展拡大していく事業領域



iv Palmaの事業概要と今後の成長戦略

各事業の成長目標



i ビジネスソリューションサービス (BS)

毎年、平均市場成長率を上回る成長を実現してきており、そのペースで成長予定。
2025年まで市場は、約1.2~1.6倍の成長予測であるため、これを上回る成長に加えて
TKS案件による成長牽引もプラスし、現状の2倍程度以上の成長を目指す。

ii ITソリューションサービス (ITS)

利用者がWEBで申込・契約・決済ができ、事業者も在庫管理ができるシステム。
課金方法は、室数ベースなので市場拡大のペースと共に成長を目指す。

iii ターンキーソリューションサービス (TKS)

施設開発・運用受託事業をターンキーソリューションサービス (TKS) と呼称。
屋内型施設の成長率が、2018年ペースの年率約9~10%で継続するとTKSが属する屋内型の
施設数は、2025年には現状の約20万室から40万室と2倍の増加見込み。
この予測から今後年間約2~3万室の供給増を予測。
セルフストレージ専門デベロッパーは、当社だけなので年間増加分の約15~20%は供給する
ことを目指す。

iv Palmaの事業概要と今後の成長戦略 投資資金流入で施設数、施設規模が拡大



マイストック
keep It
あなたの思い出を大切に。



初期開発物件は1施設50~60室で個人へ販売

機関投資家の資金流入により
1施設150~200室に拡大。

iv Palmaの事業概要と今後の成長戦略

施設開発実績



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	○	
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	○	

物件名	引渡	室数	新築	改装
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	98	○	
板橋小豆沢	2018年9月	151	○	
稲城	2018年9月	163	○	
相模原	2018年11月	71	○	
幕張	2019年3月	104	○	
西葛西	2019年4月	118	○	
稲城	2018年9月	163	○	
下井草	2019年9月	164	○	
練馬高松	2019年9月	199	○	
三鷹上連雀	2019年9月	186	○	
宮前野川	2019年9月	80	○	
町田鶴川	2019年9月	132	○	
鎌倉山崎	2019年9月	107	○	
湘南台	2019年9月	105	○	
藤沢川名	2019年9月	87	○	
合計		4,171		

2018年9月期竣工分が
1施設平均約115室に対し
2019年9月期竣工分は
約130室と徐々に施設
規模を拡大

iv Palmaの事業概要と今後の成長戦略
今後開発予定:平均200室前後が中心



規模が大きく建物が目立つ
施設が効率もよく、
集客も順調

物件名	室数	新築	物件名	室数	新築
世田谷区	150	○	横浜市2	270	○
江東区	260	○	川崎市	300	○
江戸川区	285	○	調布市1	170	○
中野区1	170	○	調布市2	175	○
中野区2	200	○	町田市	200	○
茅ヶ崎	120	○	板橋区	160	○
横浜市1	120	○	合計	2,580	

iv Palmaの事業概要と今後の成長戦略 「ウルランク」で円谷プロと提携



セルフストレージの認知度を高めることが最大の課題

大多数が分かる「セルフストレージ」概念を指す言葉がない。
「トランクルーム」では過半数の認知に届かず。

屋内型・空調・セキュリティ完備の高品質な施設を「ウルランク」と名付け、円谷プロと提携

新しい概念の普及するために、取引先を中心に参画者を募り、拡大を目指す。



iv Palmaの事業概要と今後の成長戦略 日本郵政グループとの業務連携について



日本郵政グループとの連携について

- 日本郵政グループのブランド力や機能・ネットワーク等を活用して、セルフストレージ施設の開発と市場開拓の両面で当社の成長促進を図る。
(2018年4月17日 リリースより)

**いくつかの企画提案を行い、協議を続けているものの、
各方面への調整に想定以上の時間を要しており、現在までの実績はない。**



引き続き提案を行い、早期の協業の成立を目指す。

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 : 581,209,600円（2019年11月29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 斎藤 聡
監査役 片桐 英 興水 英行 高塚 直子
- ◆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
 - * 賃料債務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。