



2019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 2019年9月期 上期ハイライト
- ii 2019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 米国と比でみた日本のセルフ・ストレージ市場の今後
- v Palmaの事業概要と成長戦略
- vi 会社概要

i 2019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	849	1,150	300	35.3%
売上原価	493	775	282	57.2%
売上総利益	356	374	18	5.1%
販売費及び一般管理費	279	310	30	11.0%
営業利益	76	64	△12	△16.4%
経常利益	76	58	△17	△23.0%
当期純利益	51	38	△13	△25.3%

i 2019年9月期 上期ハイライト

売上高及び売上総利益（サービス別）



（単位：百万円）

	前期	上期	当期	上期	増減額	前年同期比
BSサービス		354		382	28	7.9%
ITSサービス		13		11	※ △2	△12.4%
TKSサービス		482		757	274	56.8%
売上高合計		849		1,150	300	35.3%
BSサービス		272		279	7	2.6%
ITサービス		7		8	1	18.7%
TKSサービス		77		87	10	12.7%
売上総利益合計		356		374	18	5.1%

※ 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 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	2,915	3,241	326
固定資産	148	163	14
総資産	3,064	3,405	341
流動負債	1,380	1,719	339
固定負債	41	31	△10
純資産	1,641	1,654	12
自己資本比率	53.6%	48.5%	-

- 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。**

ii 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	3,774	1,157	+ 44.2%
売上原価	1,714	2,686	971	+ 56.6%
売上総利益	902	1,087	185	+ 20.6%
販売費及び一般管理費	576	677	101	+ 17.5%
営業利益	325	410	84	+ 25.9%
経常利益	321	400	78	+ 24.4%
当期純利益	225	280	55	+ 24.5%

iii 日本のセルフ・ストレージ市場の現況

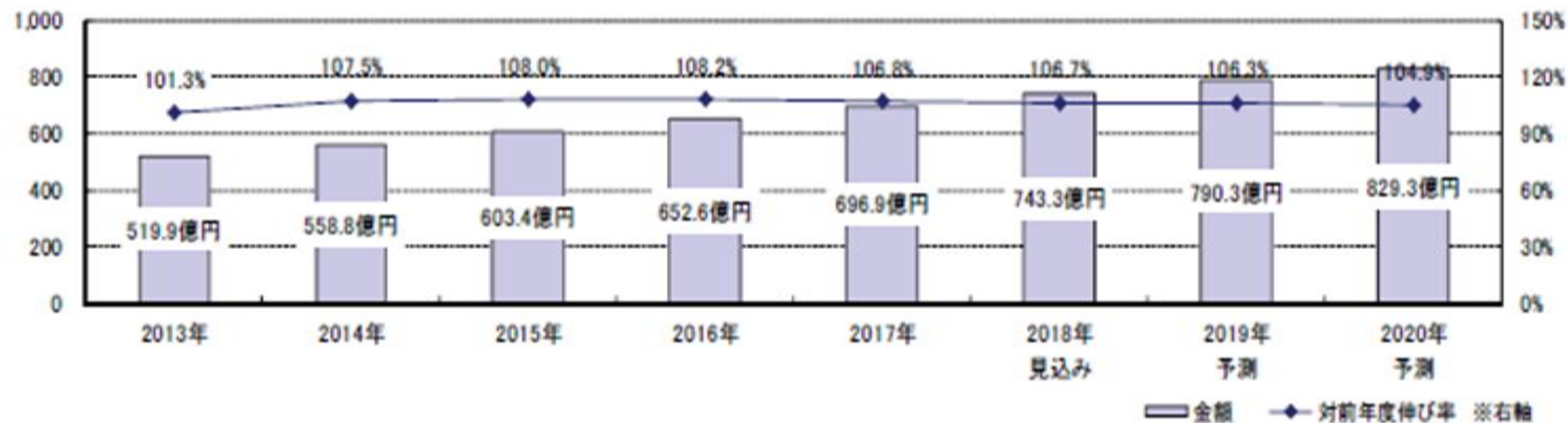
セルフ・ストレージ市場の現況

《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%

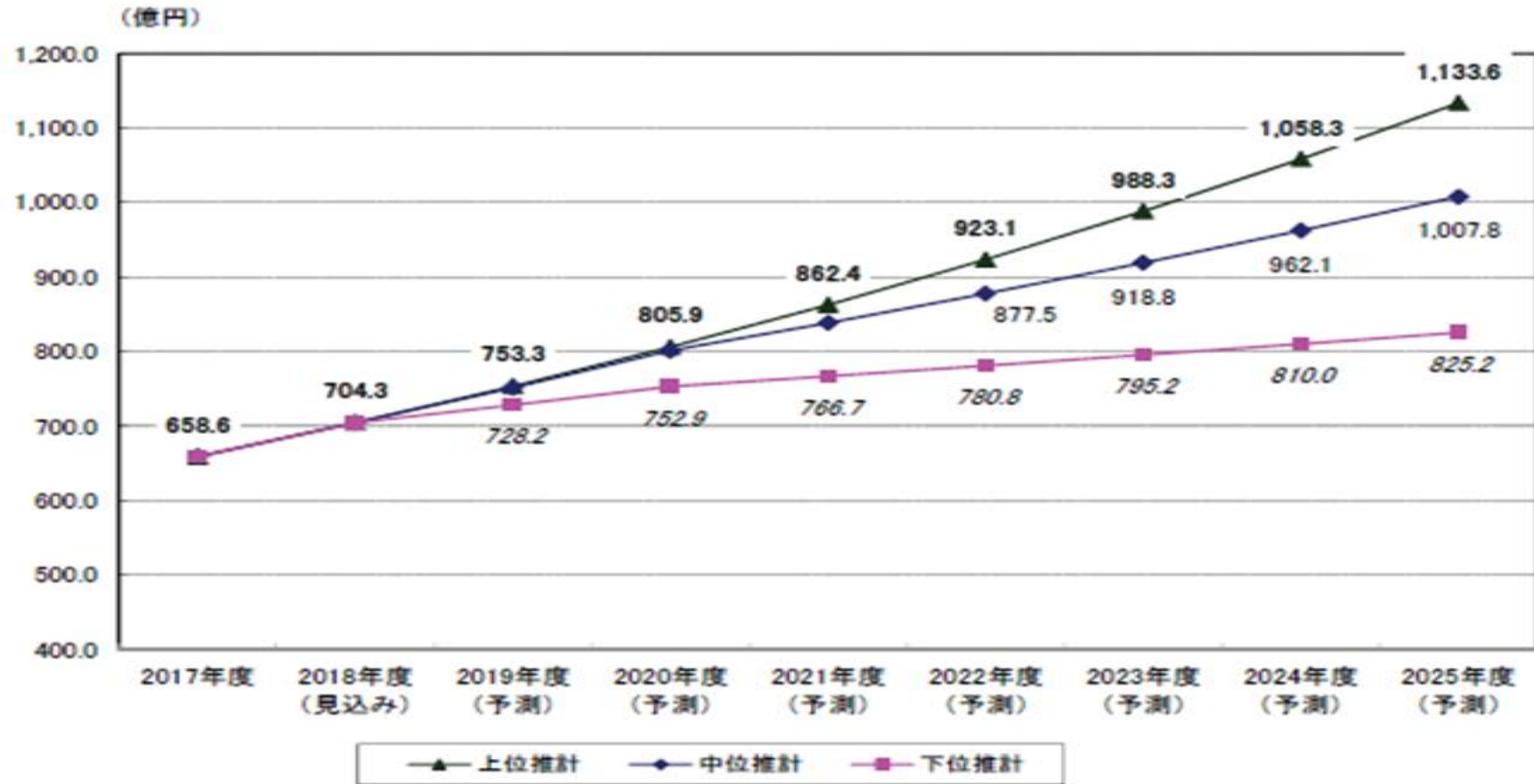
[矢野経済研究所推計]



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

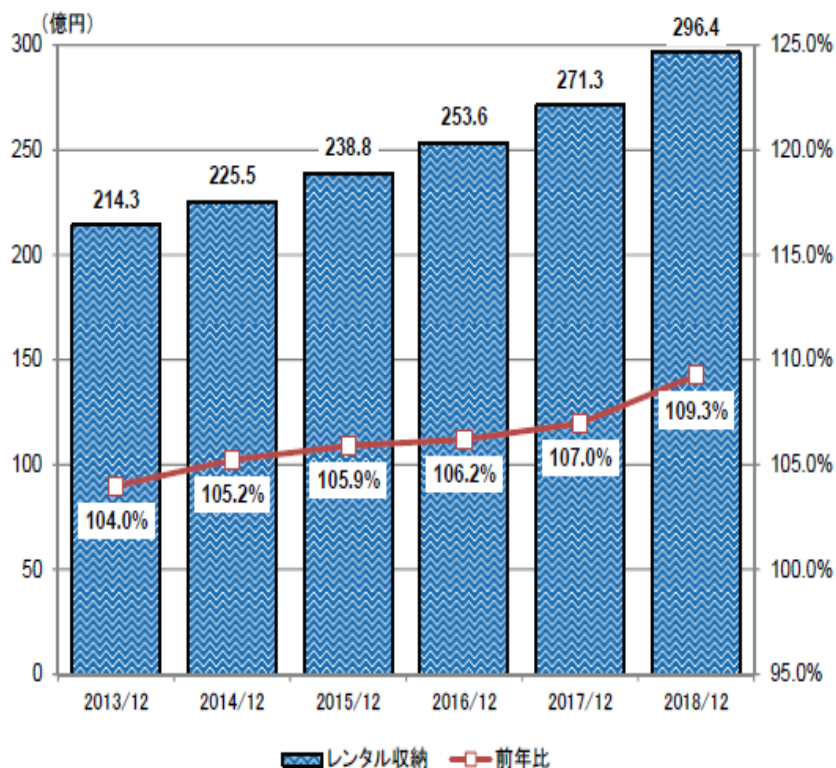
★★★ レンタル収納・コンテナ収納の市場予測 ★★★



(矢野経済研究所 推計)

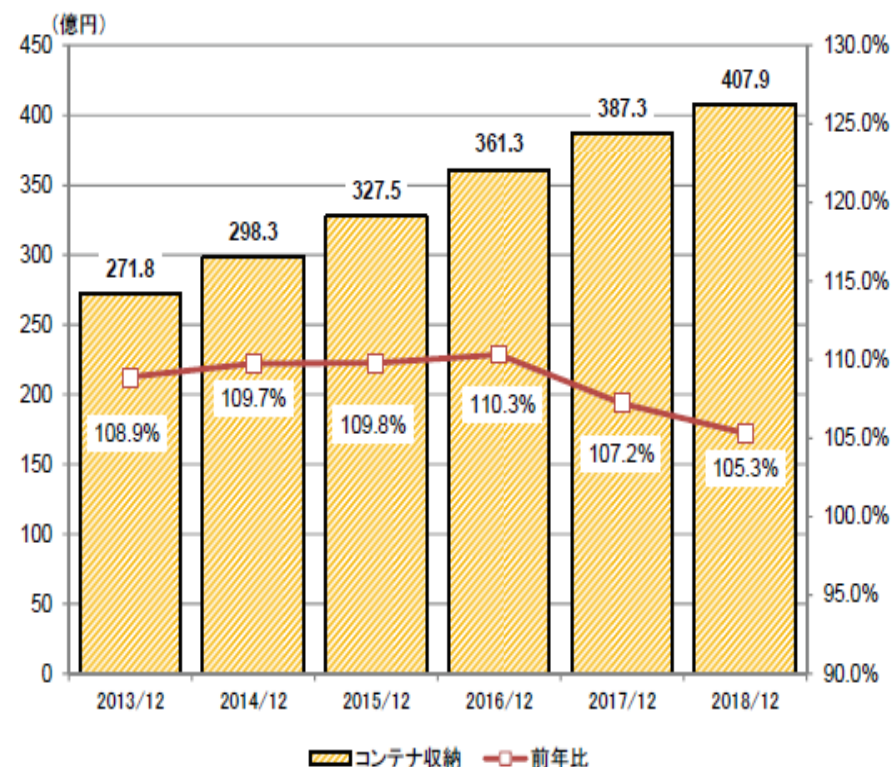
iii 日本のセルフ・ストレージ市場の現況

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

iii 日本のセルフ・ストレージ市場の現況

首都圏の状況：東京 千葉（矢野経済研究所資料より）



東京都

○レンタル収納拠点数

2013/06 ⇒ 2016/06
1,015 ⇒ 1,218ヶ所

☆人口1人当たりの室数

2013/06 ⇒ 2016/06
0.0086 ⇒ 0.0100室

○レンタル収納室数

2013/06 ⇒ 2016/06
73,056 ⇒ 88,465室

☆1世帯当たりの室数

2013/06 ⇒ 2016/06
0.0174 ⇒ 0.0202室

○拠点あたり平均室数

2013/06 ⇒ 2016/06
72 ⇒ 73室

☆1事業所当たりの室数

2013/06 ⇒ 2016/06
0.1785 ⇒ 0.2176室

■コンテナ拠点数

2013/06 ⇒ 2016/06
1,005 ⇒ 1,126ヶ所

■コンテナ室数

2013/06 ⇒ 2016/06
43,620 ⇒ 46,719室

■拠点あたり平均室数

2013/06 ⇒ 2016/06
43 ⇒ 41室

千葉県

○レンタル収納拠点数

2013/06 ⇒ 2016/06
68 ⇒ 114ヶ所

☆人口1人当たりの室数

2013/06 ⇒ 2016/06
0.0048 ⇒ 0.0058室

○レンタル収納室数

2013/06 ⇒ 2016/06
5,276 ⇒ 8,253室

☆1世帯当たりの室数

2013/06 ⇒ 2016/06
0.0113 ⇒ 0.0138室

○拠点あたり平均室数

2013/06 ⇒ 2016/06
78 ⇒ 72室

☆1事業所当たりの室数

2013/06 ⇒ 2016/06
0.1519 ⇒ 0.1917室

■コンテナ拠点数

2013/06 ⇒ 2016/06
533 ⇒ 629ヶ所

■コンテナ室数

2013/06 ⇒ 2016/06
24,324 ⇒ 27,728室

■拠点あたり平均室数

2013/06 ⇒ 2016/06
46 ⇒ 44室

iii 日本のセルフ・ストレージ市場の現況

首都圏の状況：埼玉 神奈川 (矢野経済研究所資料より)



埼玉県

○レンタル収納拠点数

2013/06 ⇒ 2016/06
124 ⇒ 160ヶ所

○レンタル収納室数

2013/06 ⇒ 2016/06
7,467 ⇒ 10,215室

○拠点あたり平均室数

2013/06 ⇒ 2016/06
60 ⇒ 64室

■コンテナ拠点数

2013/06 ⇒ 2016/06
1,160 ⇒ 1,289ヶ所

■コンテナ室数

2013/06 ⇒ 2016/06
45,530 ⇒ 51,076室

■拠点あたり平均室数

2013/06 ⇒ 2016/06
39 ⇒ 40室

☆人口1人当たりの室数

2013/06 ⇒ 2016/06
0.0073 ⇒ 0.0084室

☆1世帯当たりの室数

2013/06 ⇒ 2016/06
0.0178 ⇒ 0.0206室

☆1事業所当たりの室数

2013/06 ⇒ 2016/06
0.2128 ⇒ 0.2554室

神奈川県

○レンタル収納拠点数

2013/06 ⇒ 2016/06
343 ⇒ 458ヶ所

○レンタル収納室数

2013/06 ⇒ 2016/06
22,453 ⇒ 27,596室

○拠点あたり平均室数

2013/06 ⇒ 2016/06
65 ⇒ 60室

■コンテナ拠点数

2013/06 ⇒ 2016/06
957 ⇒ 1,128ヶ所

■コンテナ室数

2013/06 ⇒ 2016/06
41,001 ⇒ 46,144室

■拠点あたり平均室数

2013/06 ⇒ 2016/06
43 ⇒ 41室

☆人口1人当たりの室数

2013/06 ⇒ 2016/06
0.0070 ⇒ 0.0081室

☆1世帯当たりの室数

2013/06 ⇒ 2016/06
0.0159 ⇒ 0.0185室

☆1事業所当たりの室数

2013/06 ⇒ 2016/06
0.2118 ⇒ 0.2567室

2016年データで
東京都と埼玉県は
世帯供給率は2%を
超えた。

1都3県では供給1.9%
直近ではおそらく2%を
超えている。

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



➤ 米国市場約 **4兆円** 世帯普及率約 **10%**強

日本市場 世帯普及率 **1%**未満

市場規模 米国比 約 **1/57** と大きな差

➤ 米国並みに成長するならば

潜在成長力 世帯普及率で **10倍**以上

人口比での市場規模 約 **20倍**以上成長の余地

米国市場発展経緯

第1世代 1970年以前：

工業事業者の機器、工具保管。車横付けがカギ。

第2世代 1970年～2000年：

都市中心部の犯罪増。モータリゼーションの進展により、郊外に分譲住宅へ人口移動したの契機に発展。

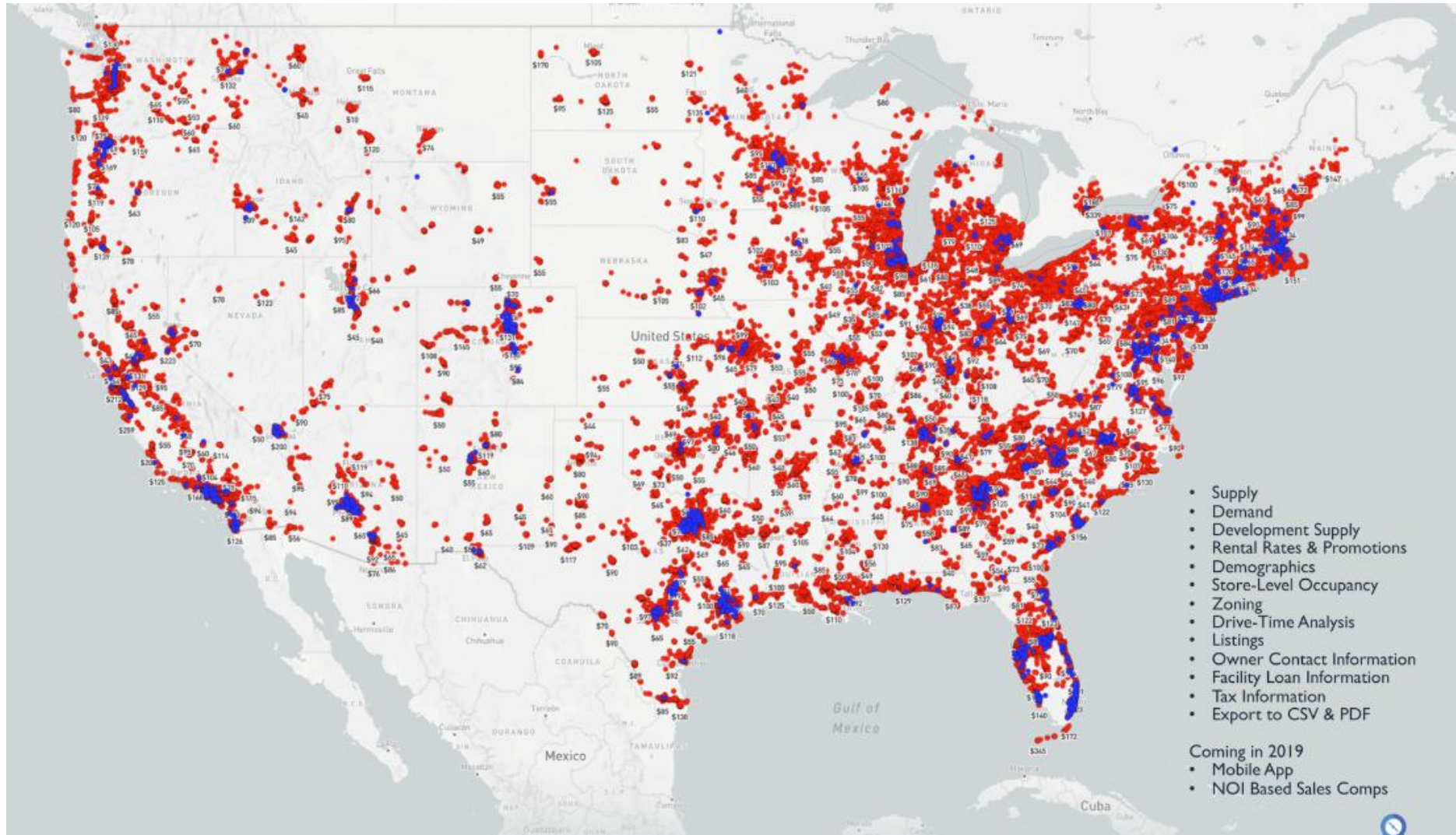
1980年代に入り上場REITが次々誕生。

第3世代 21世紀以降：

都市化の進展により、アッパーミドルが集約する都市部が発生伸長。
より上質な物件が人気。

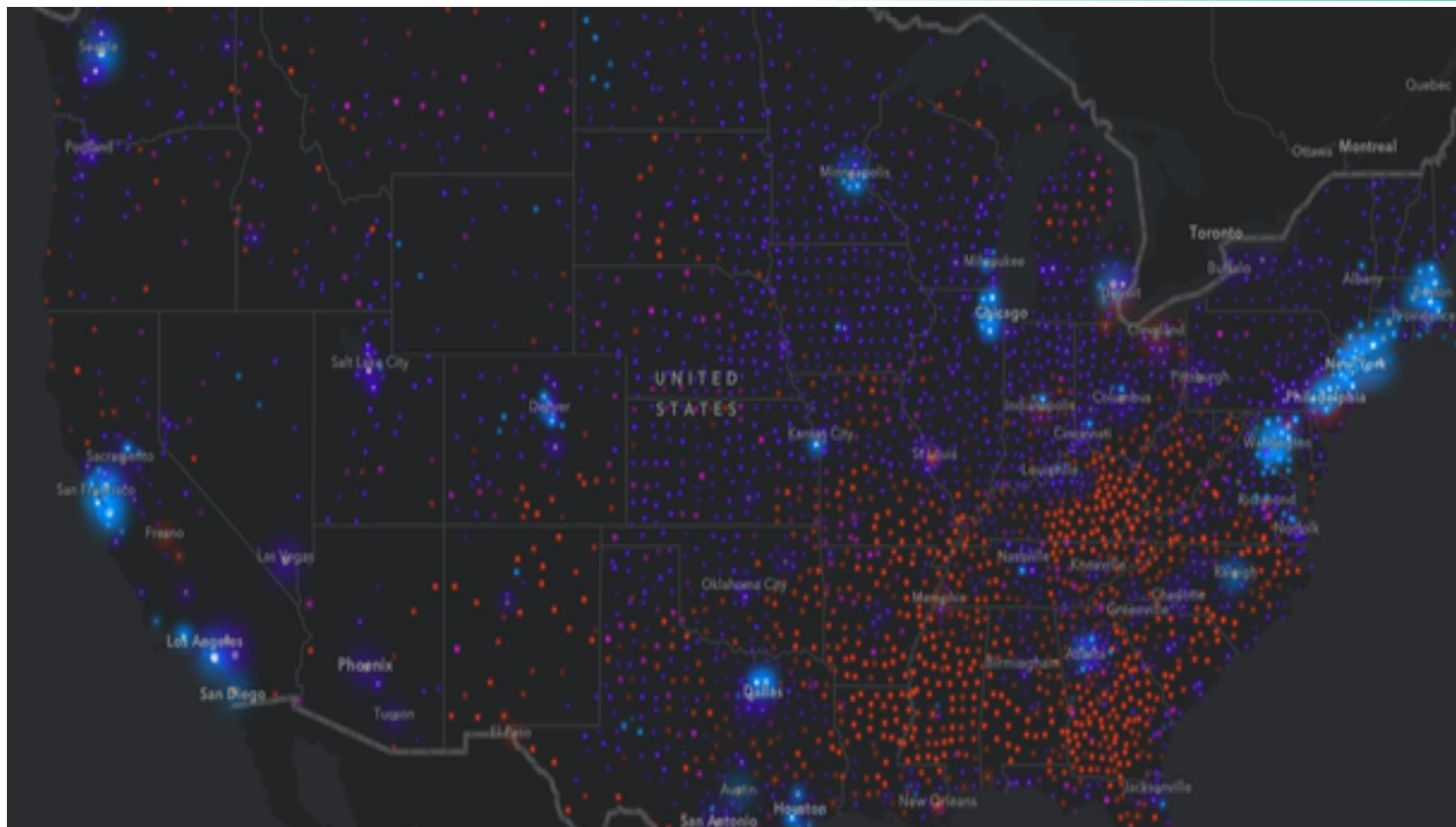
この5年で資本流入が加速し、約100億ドル分市場が拡大。

米国のセルフストレージ施設分布(2019年版selfstorage almanac)



青い点が
特に施設が
集中している
ところ

米国の所得別世帯分布(Business Insiderより)



青い点が
所得10万ドル
以上の世帯

キャズム

米国の世帯普及率10%

実態は人口の約4割を占める所得7万ドル以上の利用者が6割にリタイアした人と学生を加えて8割以上。対象は全世帯ではなく、所得上位＋余裕のある退職者と学生。

日本の世帯供給率は1%

稼働率75%とすると普及率は0.75%、市場の7割以上を占める首都圏は供給率約2%、普及率は約1.5%

日本も対象は全世帯ではなく、10%だと考えると、日本市場の7割を占める首都圏は約15%浸透。この数値は必要に迫られて利用する人は利用しており、今後は一般化できるかという、キャズムに直面していることを想起させる。

キャズムを超えるのは「新しさ」（ここでは よんどころなく）から「簡単・安心・実績」を示せるかどうか。

キャズムを超えられるか



1. より簡単に申込:

WEB申込・WEB内覧・即時内覧・簡単な決済

2. 安心・安全・利用しやすい施設:

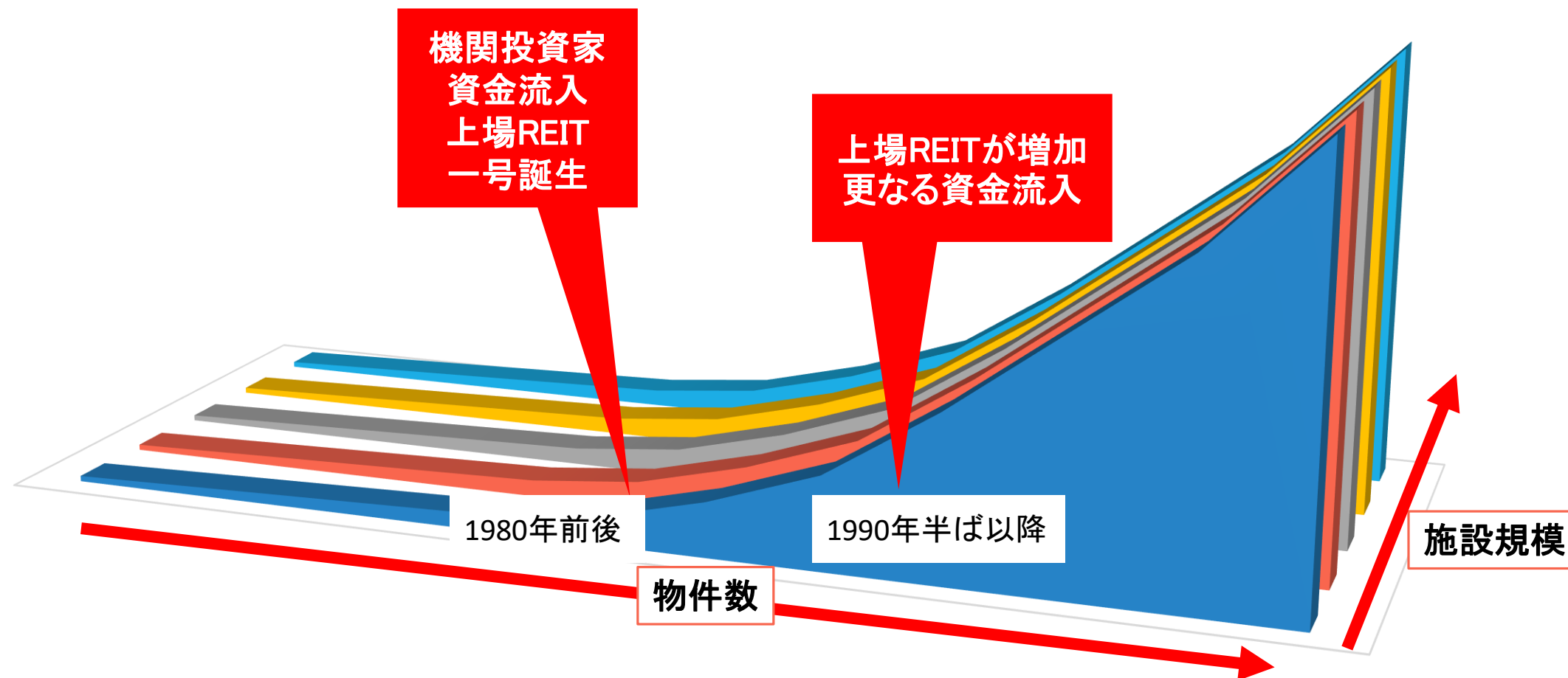
セキュリティ・駐車場・エレベータ・空調の4点セット
屋外も自動ゲート・セキュリティ・広い車路、照明等

3. 供給量・体験・多様な用途:

規模を大きく、利用体験と発見、荷物整理だけじゃない

V 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



投資資金流入により、施設数、施設規模が拡大し急成長

v Palmaの事業概要と今後の成長戦略

Palmaのサービス内容

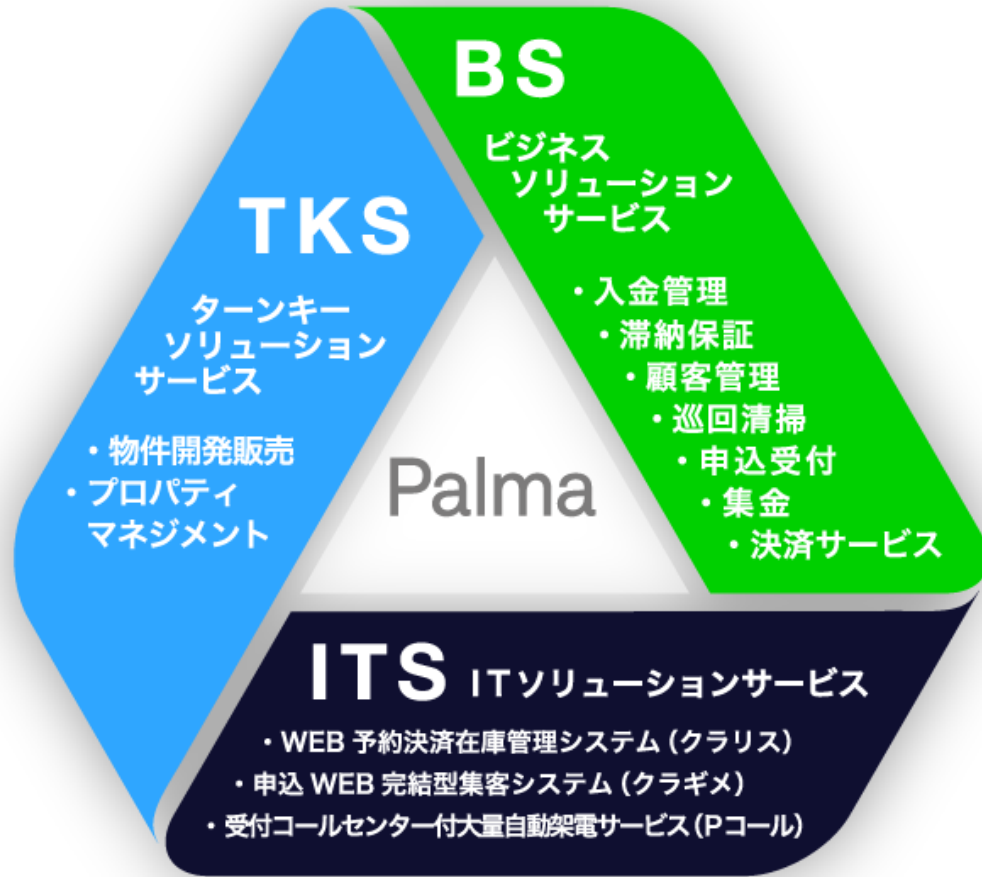


主な業務内容

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

同事業に関する収納代行・滞納保証サービス
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



v 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



物件開発・
販売

- 建築・改装・コンサル・市場調査・施設開発

運営受託

- 滞納保証～集金～撤去
- 運営受託
- WEB予約・在庫管理・決済・レベニューマネジメントに関わるシステム
- 集客ポータルサイト・メディア

出口

- ファンド向けPM
- 物件仲介・評価

v 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。

▼ 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



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。

v 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	○	

物件名	引渡	室数	新築	改装
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	98	○	
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	○	
合計		2,948		

Ⅴ Palmaの事業概要と今後の成長戦略

今後開発予定:150室以上の施設が中心



物件名	室数	新築
江戸川区	180	○
杉並区	160	○
世田谷区	190	○
練馬区	220	○
江東区	170	○
三鷹市	210	○
中野区1	170	○
中野区2	210	○

物件名	室数	新築
茅ヶ崎市	170	○
横浜市1	120	○
横浜市2	270	○
鎌倉市	170	○
藤沢市1	125	○
藤沢市2	100	○
川崎市	80	○
町田市	130	○
合計	2,675	

v Palmaの事業概要と今後の成長戦略 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」

□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、
様々な視点から継続検討協議中。

vi 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 斎藤 聡
監査役 片桐 英 輿水 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
 - * 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。