

会社名 株式会社 パルマ
代表者名 代表取締役社長 高野 茂久
(コード：3461 東証マザーズ)
問合せ先 取締役 清水 誠一
(TEL. 03-3234-0358)

以下のとおり、投資に関する説明会を開催いたしましたので、お知らせいたします。

開催日時	2020 年 5 月 22 日 15:00～
開催方法	WEB サイトを利用した配信と質問の受付
公開WEB サイト	http://www.palma.jp/ir/presentation.html
説明会資料名	2020 年 9 月期 第 2 四半期決算説明資料

公開WEBサイトにおいて掲載した資料

以上



2020年9月期 第2四半期決算説明資料

株式会社パルマ

(東証マザーズ：3461)

i	2020年9月期第 2 四半期	決算概要	3
ii	2020年9月期第 2 四半期	事業概況	9
iii	当期の見通し		12
iv	補足資料		16



i 2020年9月期第2四半期 決算概要

- i 売上高13.3億円、経常利益1,757万円、四半期最終利益1,038万円
- ii 本社移転や、業容拡大のため増員等の投資があったため、利益は前年同期比減となるが、営業活動はおおむね堅調に進展
- iii ビジネスソリューションサービス（BS）及びITソリューションサービスは、コロナウィルス禍の影響を受けずに、順調に受託が伸長し、前年同期比増収
- iv ターンキーソリューションサービス（TKS）は、コロナウィルス禍の影響で、一部で施設開発長期化や投資態度変化などの影響は受けるも、2物件を売却、概ね前年同期並みの収入に

2020年9月期 第2四半期 損益計算書



- 前年同期比増収減益も期初の計画通りの進捗
- BSは受託収入等が堅調に推移、TKSは施設の開発が下期に集中するため前年上期並みの販売
- 本社移転・増床や昨年からの増員など、将来に向けた投資を積極的に実施

(単位：百万円)	2019年9月期 第2四半期実績	2020年9月期 第2四半期実績	前年同期比 増減率
売上高	1,150	1,332	15.8%
売上総利益	374	421	12.5%
営業利益	64	23	△63.2%
経常利益	58	17	△70.1%
四半期純利益	38	10	△73.0%

BS：ビジネスソリューションサービス、TKS：ターンキーソリューションサービス

2020年9月期 第2四半期 貸借対照表

- セルフストレージ施設の開発事業量拡大を推進したため、販売用不動産が増加
- 自己資本比率は、44.6%（2019年9月末） ➡ **45.5%**

(単位：百万円)	2019年9月末	2020年9月期 第2四半期末	前期末比 増減額
流動資産	4,200	3,971	△228
（現金預金）	(2,248)	(1,306)	△942
（（仕掛）販売用不動産）	(1,708)	(2,341)	633
（求償債権）	(267)	(267)	0
固定資産	179	235	55
資産合計	4,379	4,206	△ 173
（有利子負債）	(1,943)	(1,917)	△ 25
負債合計	2,426	2,292	△ 133
株主資本	1,952	1,913	△ 39
純資産合計	1,953	1,914	△ 39
負債・純資産合計	4,379	4,206	△ 173

2020年9月期 第2四半期 キャッシュフロー計算書



- 営業キャッシュ・フロー：棚卸資産（販売用不動産）の増加633百万円、納税115百万円
- 財務キャッシュ・フロー：資金の借入・返済による純増減25百万円、期末配当49百万円

(単位：百万円)	2019年9月期 第2四半期実績	2020年9月期 第2四半期実績	前年同期末 増減額
営業活動による キャッシュ・フロー	△ 778	△ 807	△ 28
投資活動による キャッシュ・フロー	△ 20	△ 59	△ 39
財務活動による キャッシュ・フロー	334	△ 75	△ 409
現金及び現金同等物の増減額	△ 464	△ 942	△ 477
現金及び現金同等物の期末残高	1,372	1,266	△ 106

2020年9月期 第2四半期 サービス別業績



- BS/ITS：滞納保証付きBPOサービス等の受託が堅調に増加
- TKS：セルフストレージ施設の2物件の開発販売が寄与

(単位：百万円)		2019年9月期 第2四半期実績	2020年9月期 第2四半期実績	前年同期比 増減率
ビジネスソリューション サービス (BS)	売上高	381	423	11.0%
	売上総利益	279	313	12.1%
ITソリューションサービス (ITS)	売上高	11	13	14.4%
	売上総利益	8	11	42.6%
ターンキーソリューション サービス (TKS)	売上高	757	895	18.3%
	売上総利益	87	97	10.9%

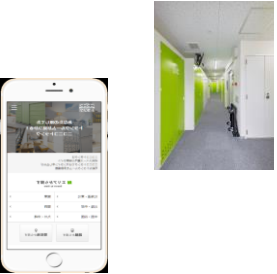


ii 2020年9月期第2四半期 事業概況

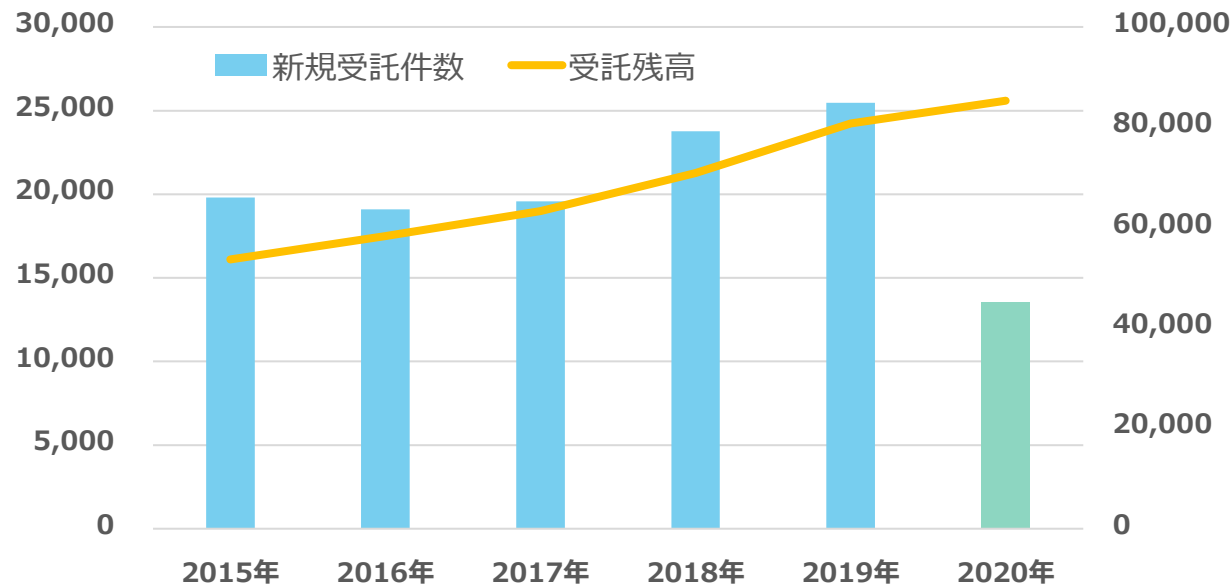
2020年9月期第2四半期 BS・ITS 事業概況



- 滞納保証付BPOサービスやウェブ決済・在庫管理システムの導入も伸長
- 既存事業者運営のセルフストレージや、当社開発運営の施設の利用者が堅調に推移
- 当社サービスの特徴である、ウェブ等を活用した非対面での受付・契約代行サービスが、コロナウィルス禍においても、スムーズな運営・利用環境を提供

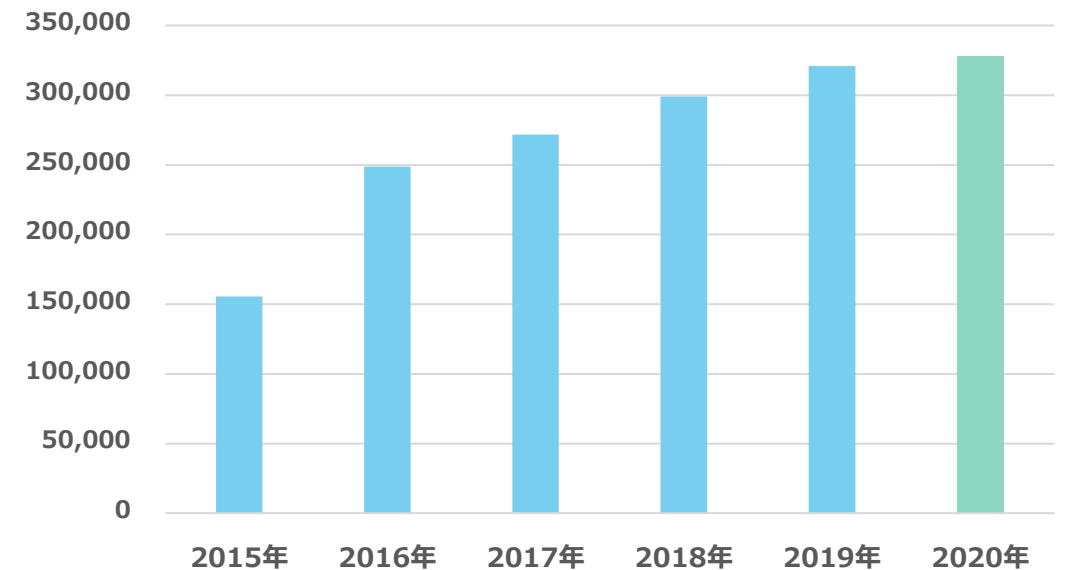


【BSサービス新規受託件数・受託残高の推移（室）】



※ 2020年は6ヶ月間の実績

【ウェブ決済・在庫管理システム及び集客サイト掲載数の推移（室）】



2020年9月期第2四半期 TKS 事業概況

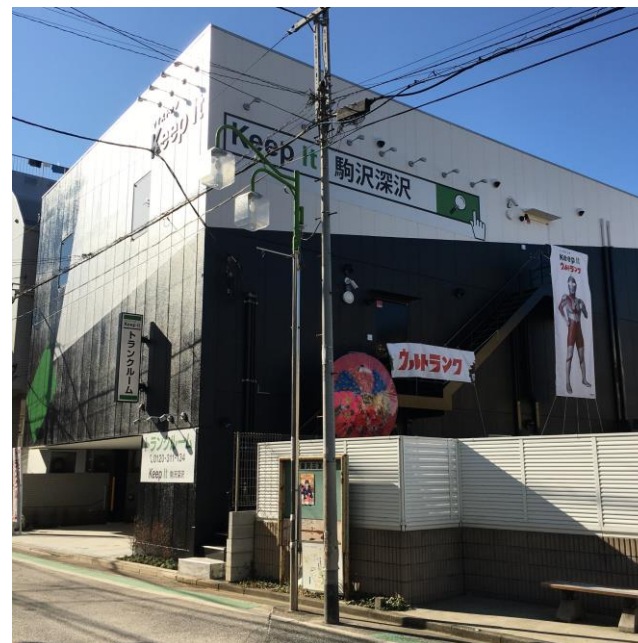


- 売却： 上期は、2 物件を投資家に売却
- 仕入・開発： 上期に 4 物件を仕入、計 10 物件の開発・運用が進行中

売却物件 詳細



物件名：キーピット茅ヶ崎
所在地：神奈川県茅ヶ崎市
延床面積：698.64㎡
貸室数：132室



物件名：キーピット駒沢深沢
所在地：東京都世田谷区
延床面積：679.57㎡
貸室数：153室



iii 当期の見通し

コロナウィルス禍の影響について



当社の対策

- 2020年4月16日より5月末まで、テレワーク中心の勤務体制に移行
- 当社のBPOサービスはウェブ等の非対面での提供が特徴であるため、通常通り業務を継続

想定される事業環境への影響

- コロナウィルス禍においてもセルフストレージ需要は堅調
（「在宅」が多くなることによる、整理整頓行動の頻度拡大？）
- 投資家層の投資態度・判断の変化 ➡ テレワーク化で速度は落ちるも、複数の投資家と協議交渉中
- セルフストレージ利用者の利用料延滞増加 ➡ 当社の滞納保証は保証期間は限定的

当期業績への影響

- BS/ITS：現在の堅調な利用需要が大きく低減しない限り、想定通りの業績を見込める
- TKS：下期に多数の施設完成予定。投資家の投資判断の時間長期化次第で期初計画変動の可能性

第3四半期以降の取組み



BS/ITS

- カスタマーサクセス実現を重視したサービスの開発・提供
- パートナーとの連携強化による、より効果的なサービス体制の確立
- 効果的なマーケティング・賃料設定施策により運営施設の集客力の強化
- テレワーク・デジタルトランスフォーメーションの推進

TKS

- 下期竣工物件も含め、スムーズな賃貸立ち上げを施し、販売を進める
- 新規の開発投資は、東京圏中心に、慎重かつ厳選の上実施
- 売却チャネル、スキームの多様化を推進

2020年9月期 通期業績見通し



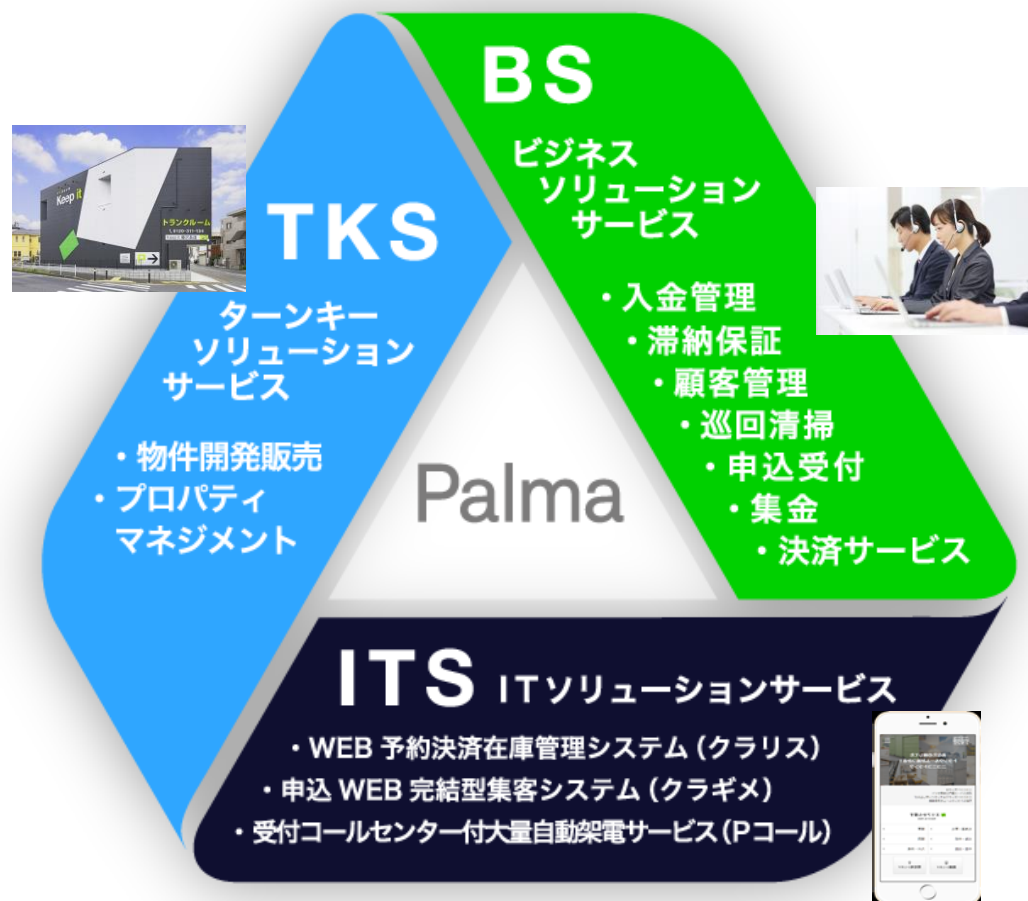
- 上期堅調なBS/ITSの継続と、TKSの施設開発販売の進展により、前期比増収増益を目指す

(単位：百万円)	2020年9月期 第2四半期実績	2020年9月期 業績予想	2019年9月期 業績
売上高	1,332	6,552	4,391
営業利益	23	553	505
経常利益	17	530	485
当期純利益	10	371	337



iv 補足資料

- ◆商 号 : 株式会社パルマ（東証マザーズ上場 3461）
- ◆所 在 地 : 東京都千代田区麹町4-5-20 KSビル5 階
- ◆事業開始 : 2006年2月
- ◆資 本 金 : 581,209,600円（2020年3月末現在）
- ◆代 表 者 : 代表取締役社長 高野 茂久
- ◆従業員数 : 44名（2020年3月末現在）
- ◆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



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

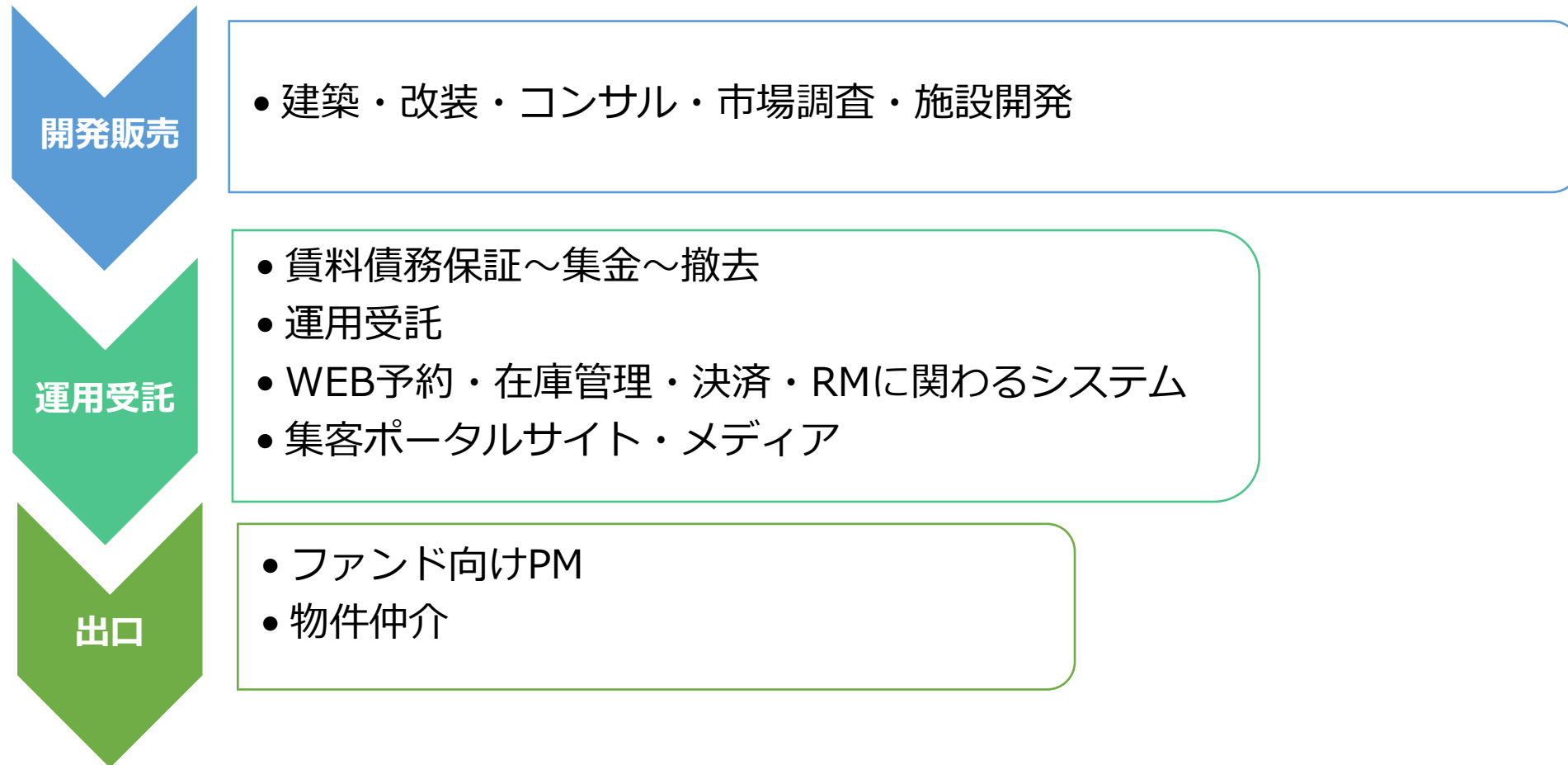
以上の業務の全部または一部を業界約400社中
250社以上に提供中

当社の成長戦略

垂直統合により発展拡大していく事業領域



垂直統合により発展拡大していく事業領域



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倍程度以上に成長することを目指す。

ii ITソリューションサービス (ITS)

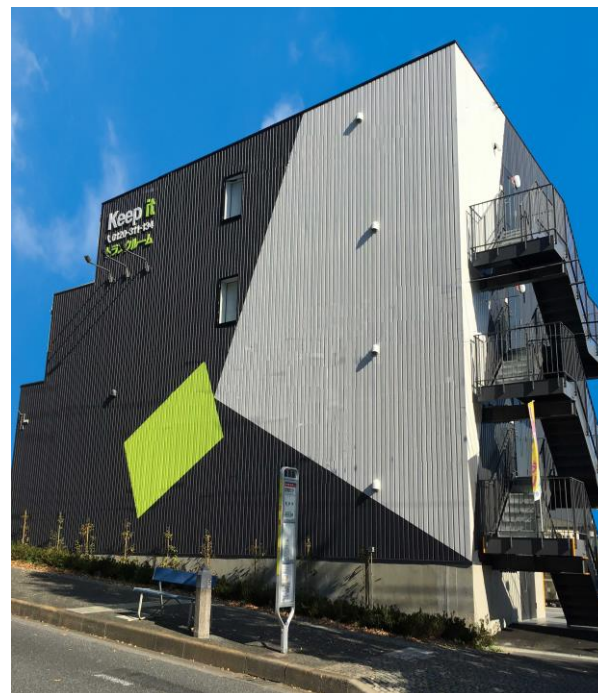
利用者がWEBで申込・契約・決済ができ、事業者も在庫管理ができるシステム。
非対面契約、非対面内覧がより進捗すると想定されるため、より当社システムの浸透を図る。
課金方法は、室数ベースなので市場拡大のペースと共に成長を目指す。
また6,000物件弱が登録するセルフストレージポータルサイト事業も、集客が伸長しており、
課金強化し、収益化を目指す。

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。
屋内型施設は、2018年に屋外型施設の成長率を超え、発展中。
不動産市場の状況を見ながら、セルフストレージ専門デベロッパーとして投資家へ供給を継続。
同時に新規市場参入者へ販路開拓も進めていく。
また今後の都心部の空きビル対策としての事業機会も検討中。

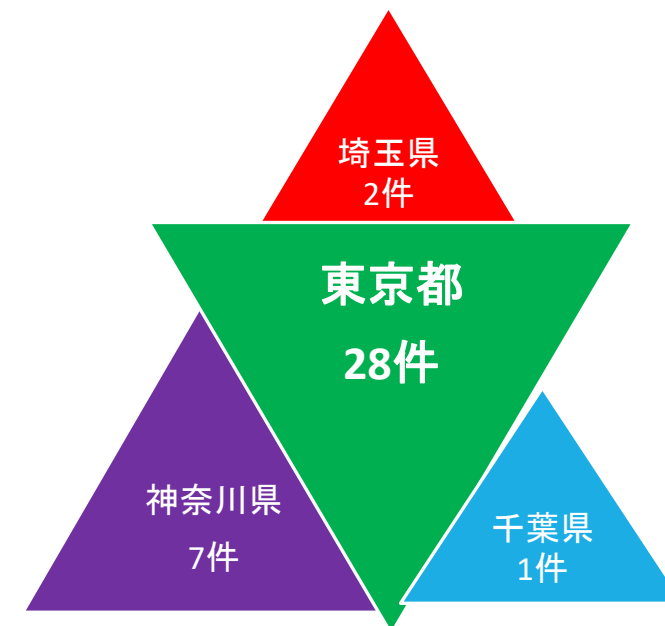
TKS:投資資金流入で施設規模が拡大 東京圏中心

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室程度に拡大。



開発実績は、東京圏中心
今後も東京圏中心を継続

施設開発実績：徐々に施設規模を拡大



【新築開発物件】

物件名	建築年度	貸室数
鎌倉（神奈川）	2015年	54
越谷（埼玉）	2015年	58
千歳台（世田谷区）	2016年	65
江古田（中野区）	2016年	137
保木間（足立区）	2016年	133
目黒中町（目黒区）	2017年	113
国立（東京）	2017年	85
杉並清水（杉並区）	2017年	81
練馬中村（練馬区）	2017年	95
武蔵野緑町（東京）	2017年	113
三鷹下連雀（東京）	2017年	101
田無（東京）	2017年	68
善福寺（杉並区）	2017年	120
府中（東京）	2018年	161
調布成城（東京）	2018年	73
東久留米（東京）	2018年	100
豊玉中（練馬区）	2018年	98
小豆沢（板橋区）	2018年	151
稲城（東京）	2018年	163
相模原（神奈川）	2018年	71

物件名	建築年度	貸室数
幕張（千葉）	2019年	104
西葛西（江戸川区）	2019年	118
下井草（杉並区）	2019年	164
練馬高松（練馬区）	2019年	199
三鷹上連雀（東京）	2019年	186
宮前野川（神奈川）	2019年	80
町田鶴川（東京）	2019年	132
鎌倉山崎（神奈川）	2019年	170
湘南台（神奈川）	2019年	105
藤沢川名（神奈川）	2019年	87
駒沢深沢（世田谷区）	2019年	152
茅ヶ崎（神奈川）	2019年	132
北砂（江東区）	2020年	196

【改装物件】

物件名	建築年度	貸室数
南与野（埼玉）	2014年	125
木場（江東区）	2015年	358
中目黒（目黒区）	2015年	100
北小岩（江戸川区）	2015年	86
板橋坂下（東京）	2016年	17

1施設あたりの
平均開発室数
2018年竣工分
約115室



2019年竣工分
約130室

合計：4,551室

今後の施設開発予定:平均200室前後が中心

物件名	計画貸室数
横浜市青葉区	237
横浜市青葉区	144
中野区	227
川崎市宮前区	330
江戸川区	272
調布市	172
川崎市鶴見区	200
練馬区	287
中野区	199



合計 : 2,068室



Stay Homeで需要増、「ウルトラंक」で認知向上



セルフストレージの認知度を高めることが最大の課題であったが、Stay Homeで巣ごもりの住環境改善需要増加。

このビジネスチャンスに
「セルフストレージ」・「トランクルーム」では、
イメージが届かないユーザー層に
屋内型・空調・セキュリティ完備の高品質な施設を
円谷プロと提携し「**ウルトラंक**」認定。
新しいユーザーの取り込みを目指す。



セルフストレージ業界とともに、成長発展する。

- IRに関するお問い合わせ先
株式会社パルマ 管理部
Tel : 03-3234-0358 (代表)
E-mail : ir@palma.jp

本資料の取り扱いについて 本資料に記載されている計画や見通し、戦略などは本書面の作成時点において取得可能な情報に基づく将来の業績に関する見通しであり、これらにはリスクや不確実性が内在しております。かかるリスク及び不確実性により、実際の業績等はこれらの見通しや予想とは異なる結果となる可能性があります。当社が事業環境の説明を行う上で、参考となると考える情報を掲載しております。掲載データについては、調査方法や調査時期により結果が異なる可能性があります。本資料に含まれる当社以外に関する情報は、公開情報等から引用したものであり、かかる情報の正確性、適切性等について当社は何らの検証も行っておらず、またこれを保証するものではありません。