



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% |

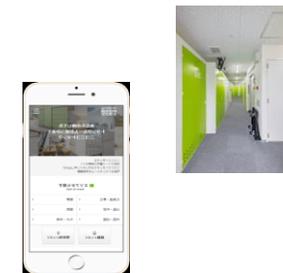


ii 2020年9月期第2四半期 事業概況

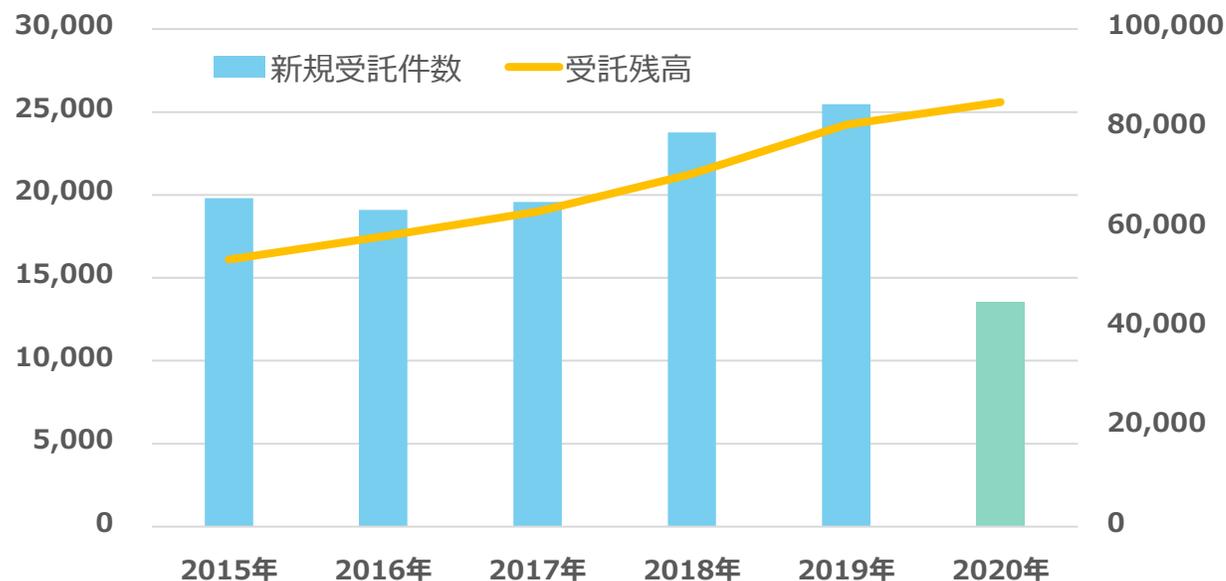
2020年9月期第2四半期 BS・ITS 事業概況



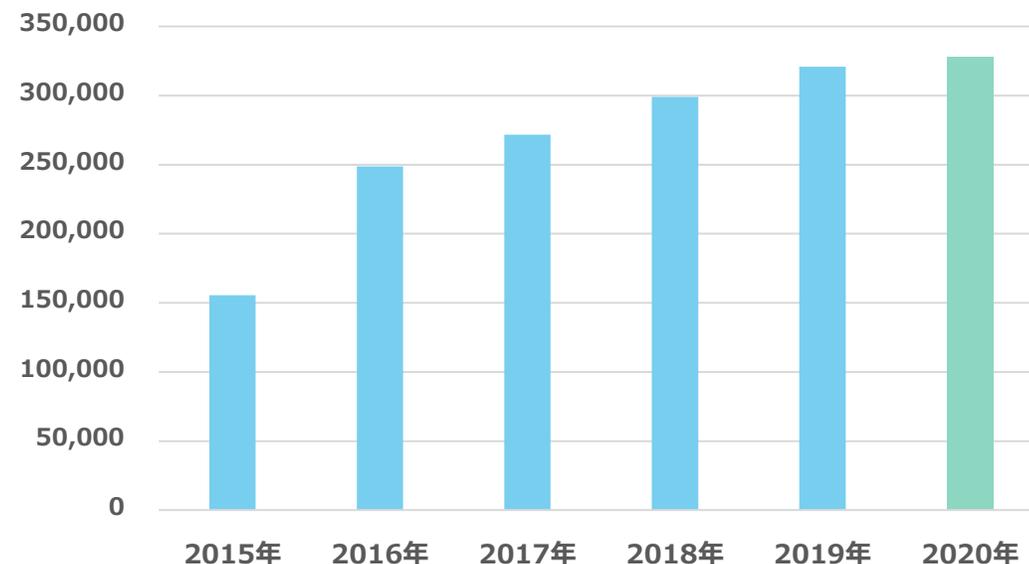
- 滞納保証付BPOサービスやウェブ決済・在庫管理システムの導入も伸長
- 既存事業者運営のセルフストレージや、当社開発運営の施設の利用者が堅調に推移
- 当社サービスの特徴である、ウェブ等を活用した非対面での受付・契約代行サービスが、コロナウィルス禍においても、スムーズな運営・利用環境を提供



【BSサービス新規受託件数・受託残高の推移（室）】



【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）】



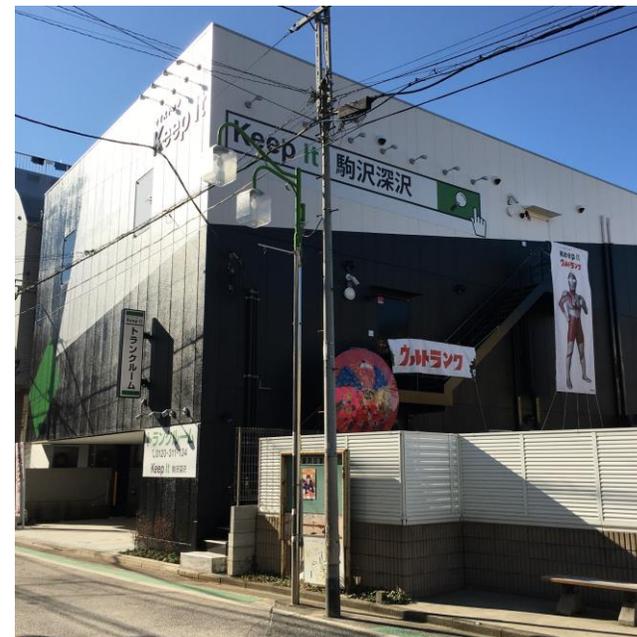
※ 2020年は6ヶ月間の実績

- 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

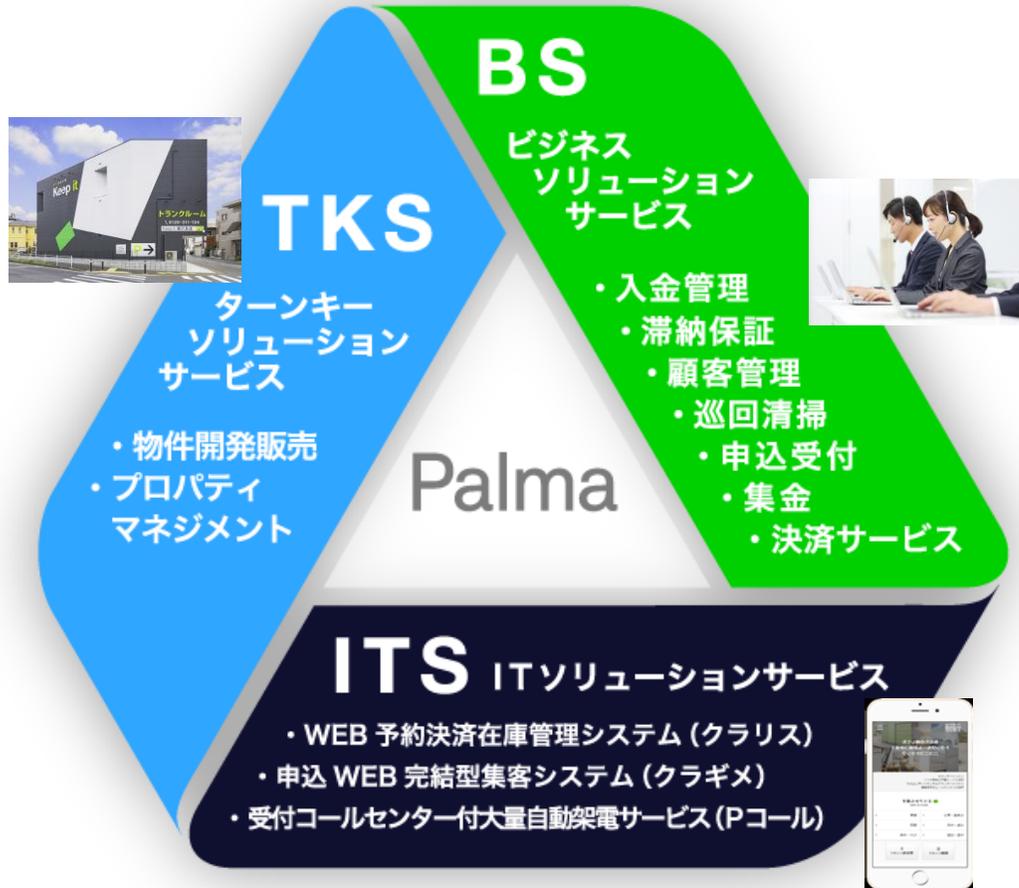
- 上期堅調なBS/ITSの継続と、TKSの施設開発販売の進展により、前期比増収増益を目指す

| (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



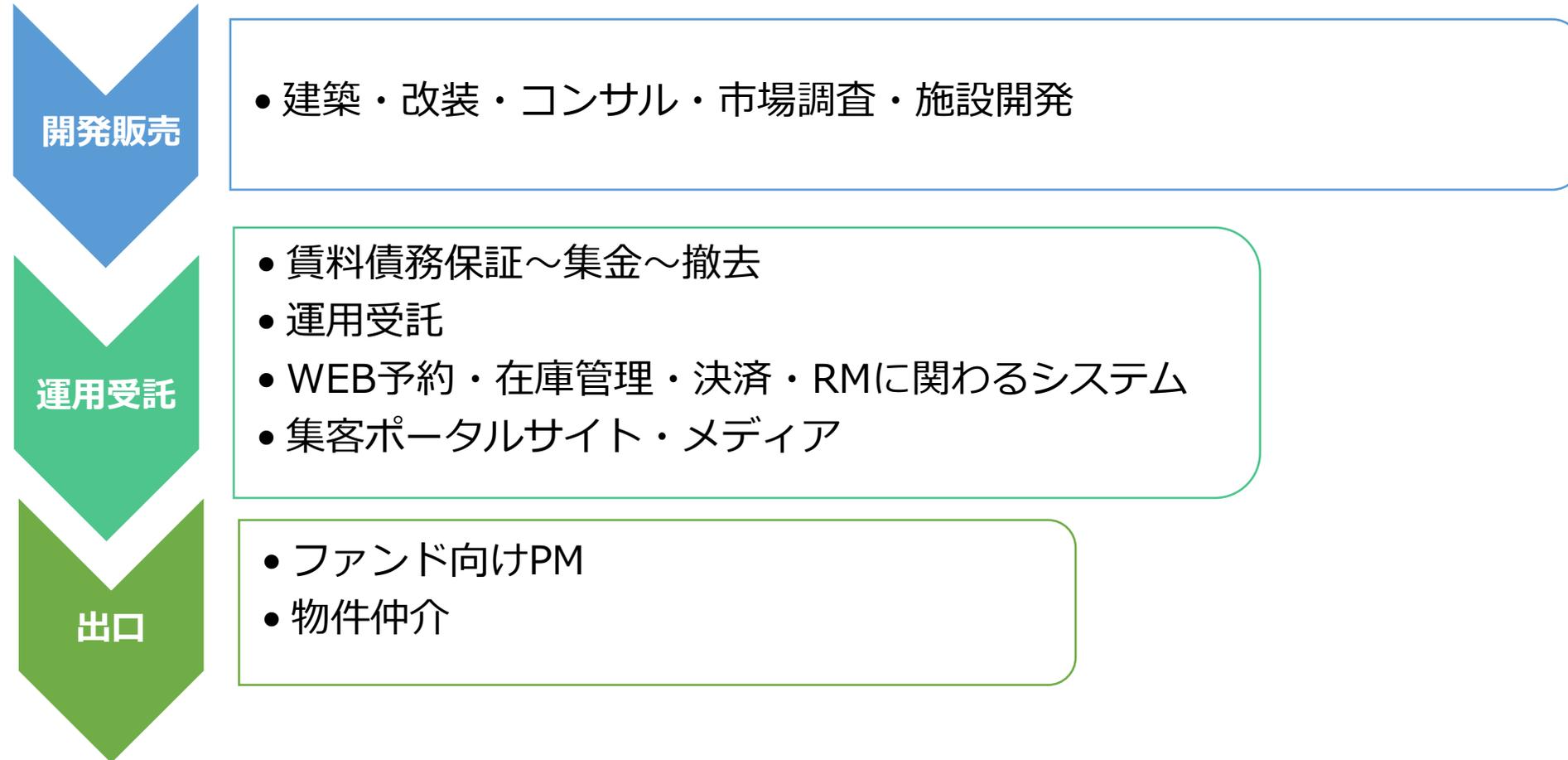
主な業務内容

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

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。

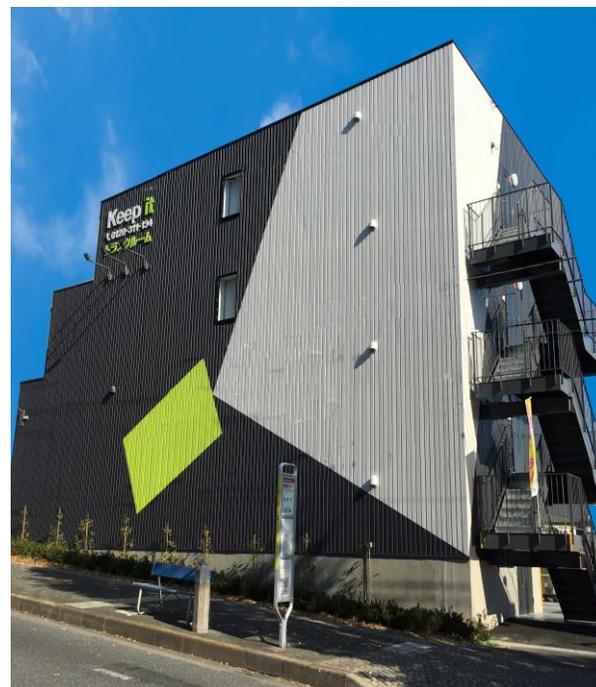
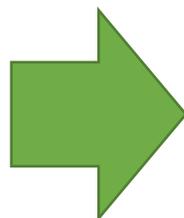
TKS:投資資金流入で施設規模が拡大 東京圏中心



マイストック

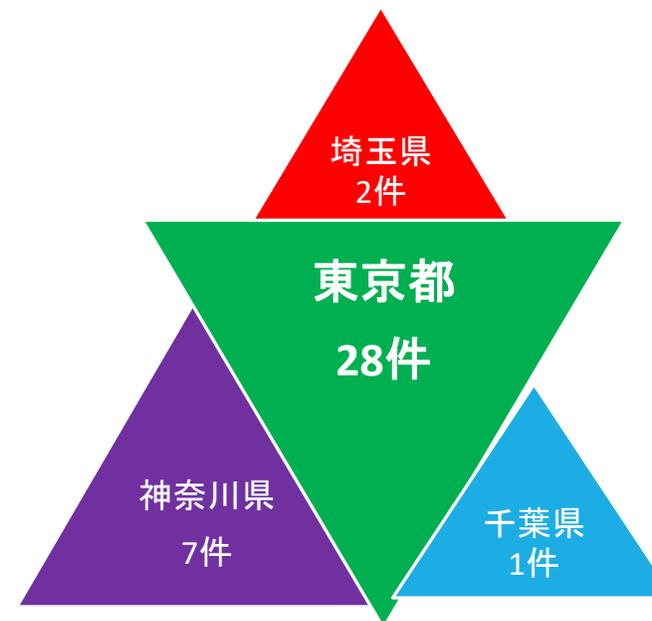
keep It

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、「ウルトランク」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「ウルトランク」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。