



2022年9月期 第2四半期決算説明資料

株式会社パルマ

(東証グロース：3461)

i	2022年9月期 第2四半期決算概要	3
ii	各事業の状況	8
iii	2022年9月期の見通し	16
iv	補足資料	23

i 2022年9月期 第2四半期決算概要

売上高

1,166
百万円

前年同期比増減

△322
百万円

営業損益

△20
百万円

前年同期比増減

△44
百万円

四半期純損益

△17
百万円

前年同期比増減

△26
百万円

- 業績総括
セルフストレージ施設開発の厳選化・小規模化に伴う販売収入の縮小を主因に前年同期比減収減益
- BS（ビジネスソリューションサービス）
賃料保証付BPOを始めとしたサービスの受託は堅調に推移、10万室に迫る規模まで伸長
- TKS
（ターンキーソリューションサービス）
1施設・1プロジェクトを販売

2022年9月期 第2四半期 損益計算書

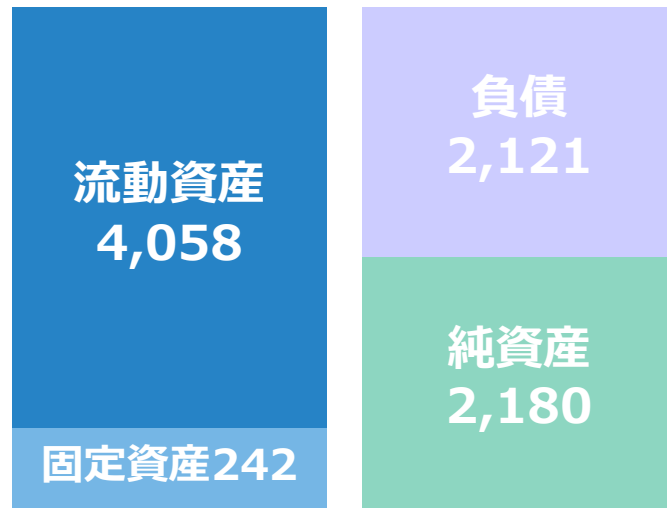


減収減益も、サービス受託進捗等は概ね期初想定通り。施設販売など下期に本格進展の見通し

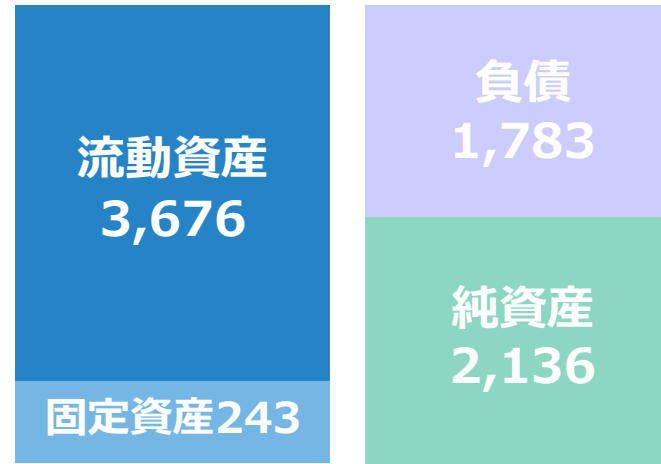
(単位：百万円)	2021年 2Q累計	2022年 2Q累計	前年同期比	
			増減率	増減額
売上高	1,489	1,166	△21.6%	△322
売上総利益	443	349	△21.1%	△94
販売管理費	419	370	△11.7%	△49
営業損益	23	△ 20	—	△44
経常損益	18	△ 22	—	△41
四半期純損益	9	△ 17	—	△26
1株当たり四半期純損益（円）	1.47	△ 2.62	—	△4.09

2022年9月期 第2四半期 貸借対照表

【2021年9月末】



【2022年3月末】



(単位：百万円)

	2021年9月末	2022年3月末
総資産	4,301	3,920
現金及び預金	2,718	2,642
販売用不動産（仕掛含む）	1,069	719
有利子負債	1,765	1,505

■ 施設販売が進んだ一方で、新規の用地仕入がなかったことにより販売用不動産減少

■ 施設販売による借入返済が進んだ一方で、新規投資等のための資金借入は少なかったことにより減少

■ 自己資本比率 54.5%
(前期末比 3.8%増)

■ D/Eレシオ 0.7
(同 0.1ポイント減)

【2021年2Q】



【2022年2Q】



(単位：百万円)

- 営業CF
セルフストレージ施設販売収入が新規開発支出を上回ったことを主因にCF増加
- 財務CF
施設販売による借入返済が新規投資等のための資金借入を上回ったにより減少

	2021年2Q	2022年2Q
現金及び現金同等物の増減額	△590	△75
現金及び現金同等物の四半期末残高	2,677	2,602
棚卸資産の増減額	△205	350
有利子負債の増減	△312	△260

ii 2022年9月期 第2四半期 各事業の状況

ビジネスソリューションサービス

●セルフストレージビジネスBPO

- ◎ 事業者の運営の効率化・コスト削減・リスクヘッジ及び利用者の手続き迅速化・簡略化に資するBPOサービスを提供



受付審査



収納代行



滞納保証



施設総合管理



ITシステム開発

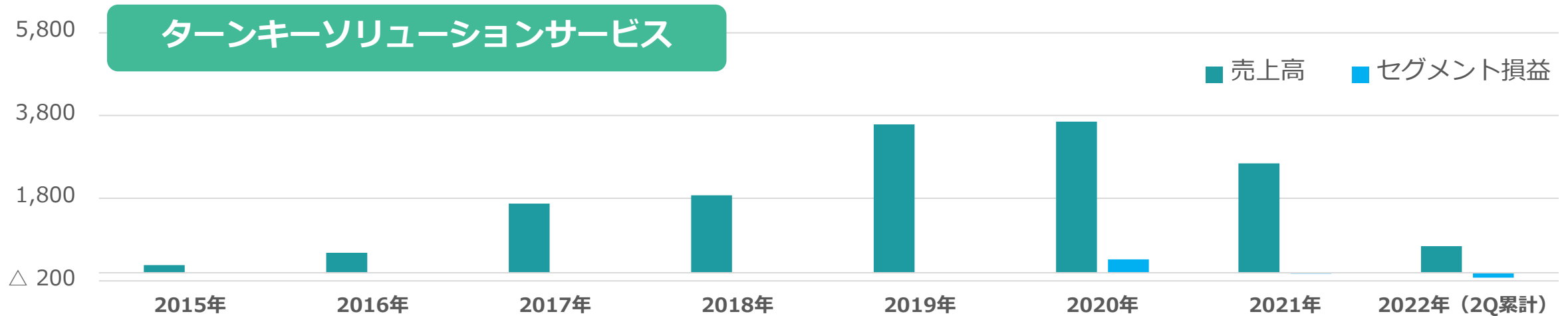
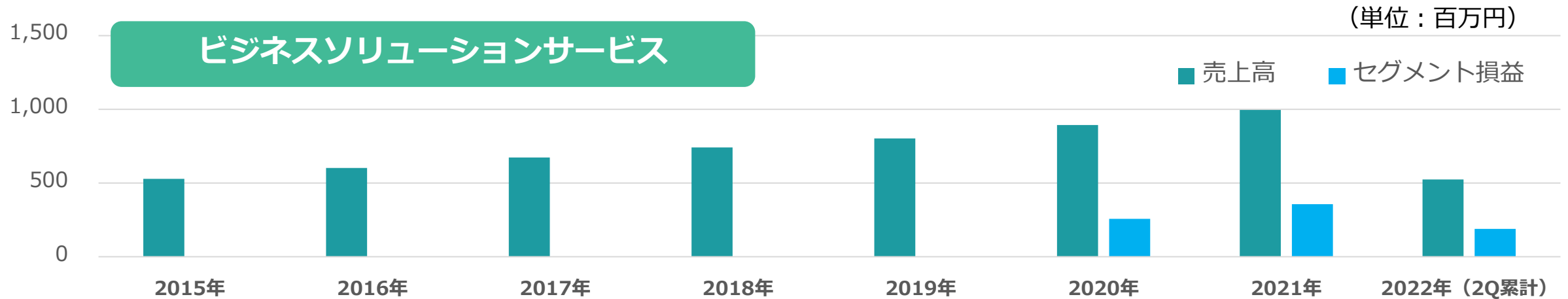
ターンキーソリューションサービス

●セルフストレージ施設デベロッパー

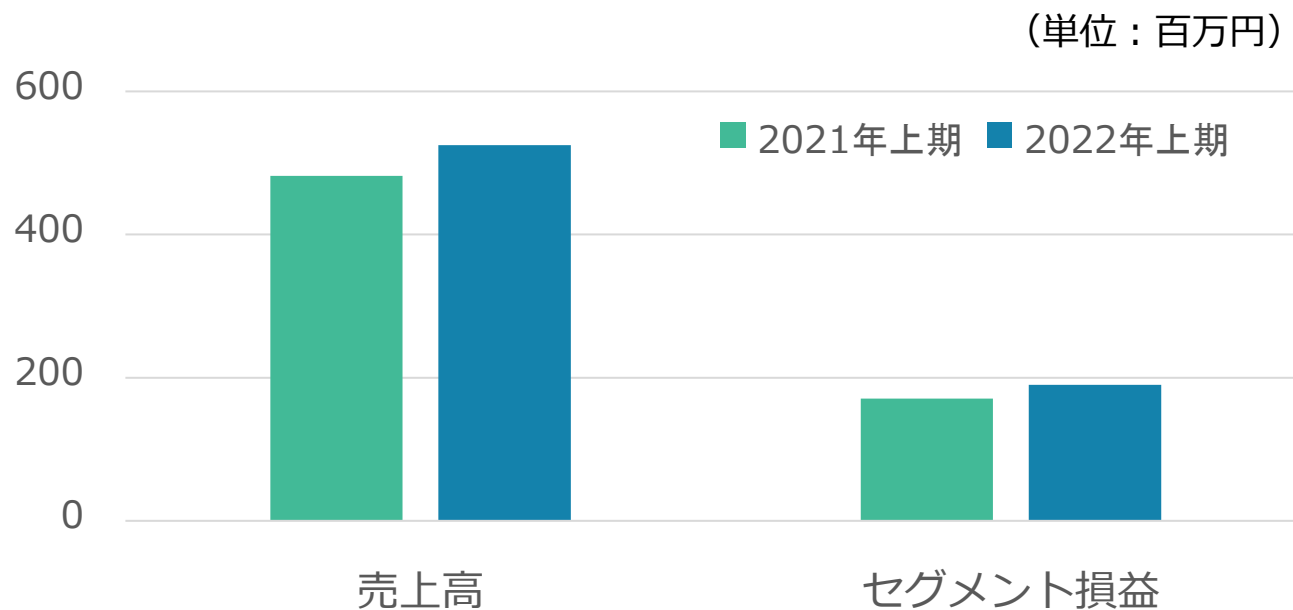
- ◎ 1棟専用施設「Keep it」などの施設を開発
- ◎ セルフストレージ事業者・投資家・個人・事業法人など多様な顧客に運営（マスターリース・プロパティマネジメント）付で販売



セグメント別業績推移



※セグメント損益は2020年より開示しております。



	2021年上期	2022年上期
売上高	482	525
セグメント損益	171	190

- 上期は新たに13社と新規提携、サービス提供先は280社（業界内シェア約7割）超に
- 三井不動産レジデンシャルなどの大手デベロッパー向けに「**施設開発コンサル⇒開業後のBPO受託**」と当社ならではのワンストップなサービスでセルフストレージ新規開業をサポート



TRUNK Mi勝どき

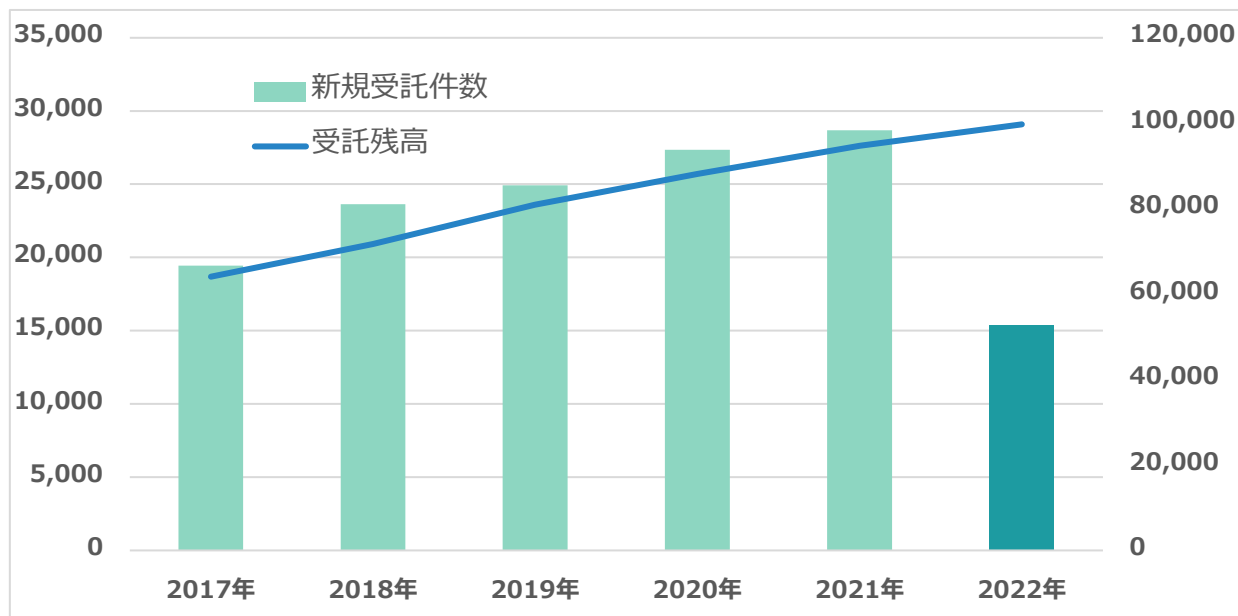


Keep&Wash松重町

BS（滞納保証付BPO）受託残高

99,725件（前年同期比7.9%増）

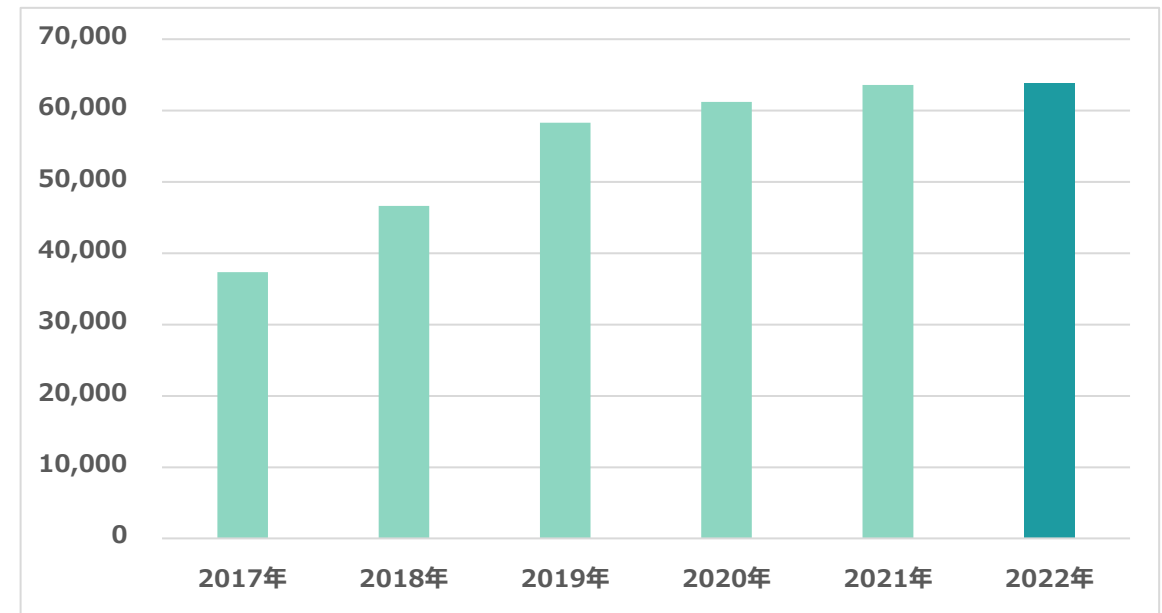
【BSサービス新規受託件数・受託残高の推移（件）】



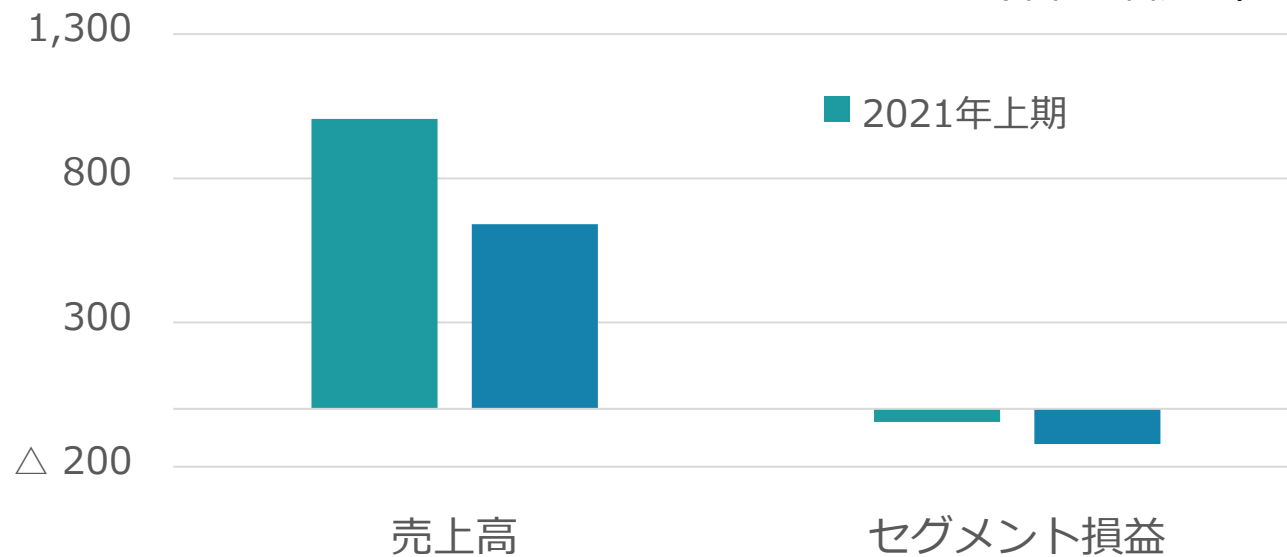
クラリス（web決済在庫管理システム）導入数

63,875室・1,579棟

【ウェブ決済在庫管理システム「クラリス」登録数の推移（室）】



(単位：百万円)



	2021年上期	2022年上期
売上高	1,006	641
セグメント損益	△45	△ 122

- 施設開発販売物件の小規模化と過年度開始のマスターリースの賃貸保証額引き上げによる原価増を主因に前年同期比減収減益
- 当社開発・運営中の複数物件を海外大手投資家出資のセルフストレージ特化型ファンドが取得、当社が引き続きPMを担当

- 上期は、施設 1 物件、開発プロジェクト 1 物件を販売
- 施設 1 物件を開発 (2022年 4 月末完成)

新設物件



所在地：東京都大田区東雪谷
延床面積：547.66㎡
貸室数：3階・156室

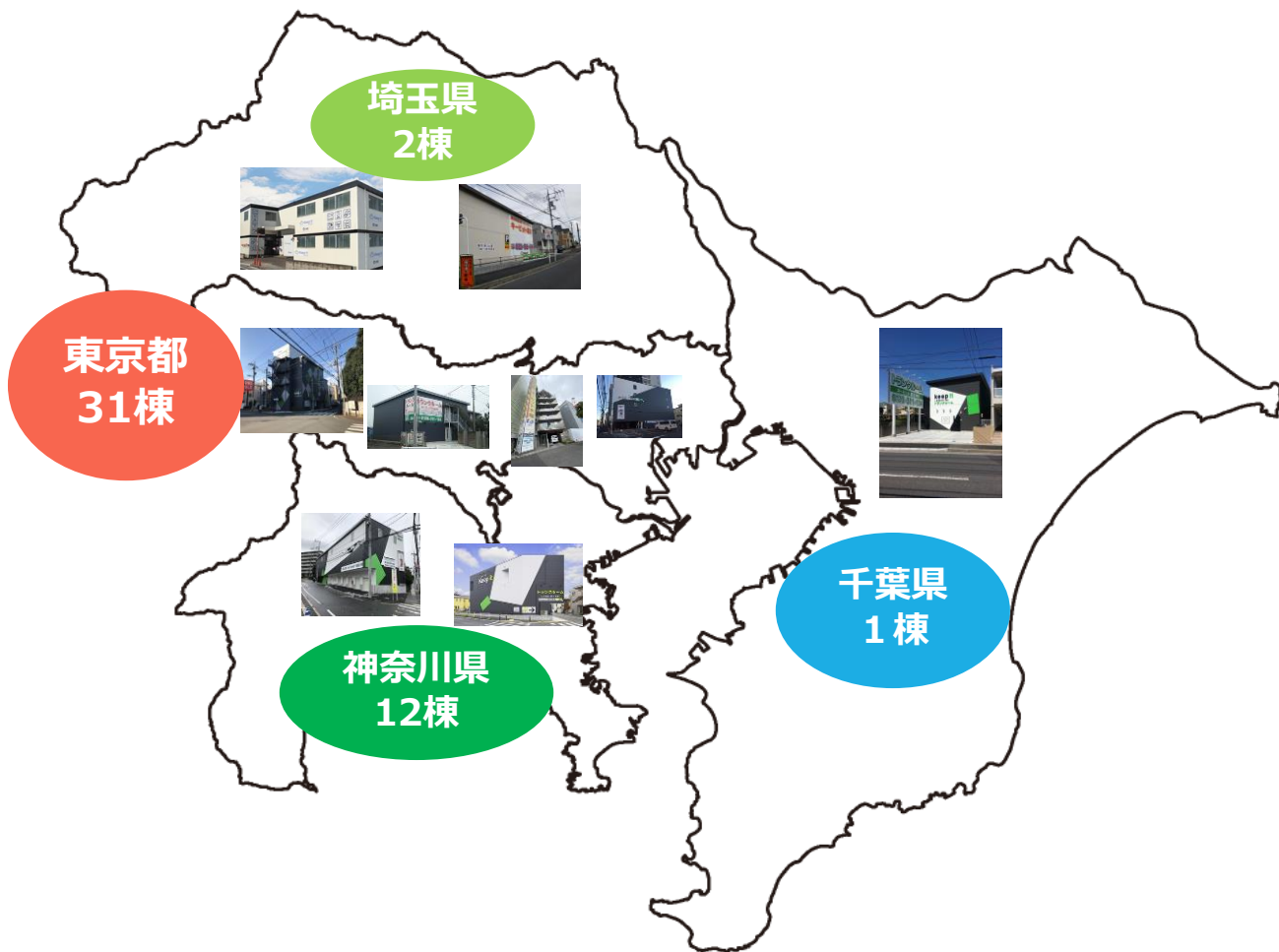


所在地：東京都江戸川区松江
延床面積：734.91㎡
貸室数：6階・164室

TKS:セルフストレージ施設 賃貸運営状況



◆ 2022年3月末時点で46棟・6,430室を賃貸運営



新設セルフストレージファンド向けサービス

- ◆ 株式会社シーアールイーのグループ会社と共同開発、現在当社が賃貸運営中の22物件を、海外投資家が出資・組成のセルフストレージ特化型ファンドが取得
- ◆ 当社はファンド取得物件のPMを担当。今後はファンドの資産拡大に向けた物件紹介等の貢献を通じ、事業機会の創出を図る



iii 2022年9月期の見通し

2022年9月期 通期業績見通し



- 下期においても、上期同様のセルフストレージ利用動向が継続するもの見込む
 - 非対面・非接触業務環境への移行や人材増員に代わる対策としての、当社サービスの導入促進が期待できる
 - 利回り期待やオルタナティブ投資志向の投資家等からの引き合いも堅調
- 赤字での半期折り返しも、概ね計画通りに進捗であるため、業績見通しは変更なし
 - BSサービスの受託伸長や開発・運営中施設の売却を計画、前期同水準の業績を見込む

(単位：百万円)	2021年9月期 実績	2022年9月期 予想	YOY	
売上高	3,637	4,391	754	120.7%
営業利益	134	150	16	111.7%
経常利益	119	125	6	104.8%
当期純利益	80	83	3	102.8%
1株当たり当期純利益	12.62	12.48	△0.14	98.8%
配当予想（1株当たり・円）	4	4	0	0.0%

- BS（ビジネスソリューションサービス）の受託シェア伸長による既存事業規模拡大
- セルフストレージ施設の厳選開発・投資、運営物件の稼働スピードの向上
- 投資機会・領域の拡大：BSの受託機会創出にもつなげる収益不動産投資に着手

BS（ビジネスソリューションサービス）の受託シェア伸長①

- 当社は業界の約7割のセルフストレージ事業者と提携
- 当社のサービス受託件数約10万室はまだ市場全体の1/5、伸長余地は十分に存在
- 既存サービス（収納代行・滞納保証・ITシステム等）のユーザビリティ向上による受託増を推進

提携セルフストレージ事業者の利用率向上・新規提携先拡大

CS体制強化



- 提携事業者との連絡・相談会の開催推進
- サービス利用者向けフォロー体制の適時性向上

サービスの多様化促進



- 標準型～カスタマイズ型まで様々な顧客のニーズに対応
- システム提供から事業者サイトの構築まで幅広くサポート

決済方法の多様化



- 決済手段が限られているセルフストレージ業界で利用者に豊富な決済方法を提供

セルフ
ストレージ
国内供給
室数
約**50**
万室

当社提携
事業者
運営室数
約**27**
万室

当社
受託室数
約**10**
万室

（出典：矢野経済研究所「拡大する収納ビジネス市場の徹底調査 2021年版」データをもとに当社推定）

BS (ビジネスソリューションサービス) の受託シェア伸長②

✓ セルフストレージ事業者・機会の創出

● 起業セミナーの定期的開催



● 転業・保有物件有効活用ニーズの開拓

- ✓ 不動産関連企業の本業適地外物件での開発
- ✓ フレキシブルスペース等との併設開発
- ✓ 日本郵政グループ保有物件活用推進

✓ 他業態への既存サービスの拡販

運営の効率化・リスクヘッジに資するBPOサービス



受付代行



収納代行



滞納保証

...



介護施設



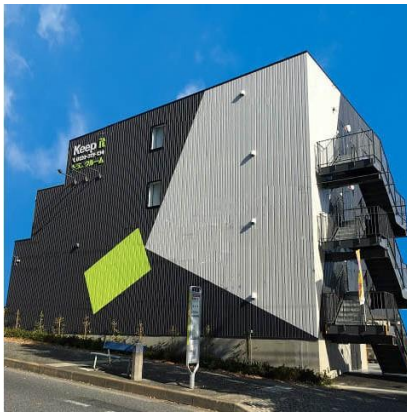
シェアオフィス

保育園・塾

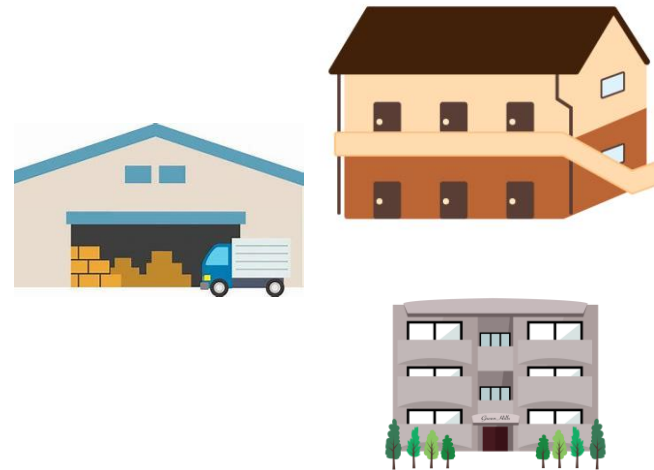
投資機会・領域の拡大

- ◆ セルフストレージ：早期収益化と流通性を重視、100室程度規模の施設開発を推進。
- ◆ 収益不動産投資：既存の物件選定ノウハウや情報ネットワークが活用でき、BSサービスの受託機会創出も見込める東京圏エリアの中小型収益不動産への投資を開始

セルフストレージ



収益不動産



当社サービス



滞納保証

収納代行

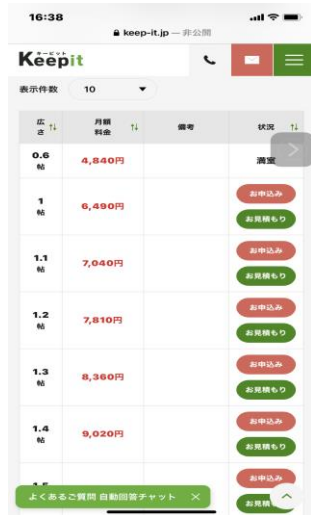
運営代行

投資・開発

運営物件の稼働スピード向上

- 賃貸収支の改善・投資家層拡大のためのトラックレコード積み上げのために、稼働スピードの向上に向けた取り組みを強化

- ✓ エリア・利用動向等を反映した弾力的な賃料設定、間取り変更
- ✓ 法人向け賃貸営業の強化



1006 3.8 帖	1007 3.4 帖	1008 2.2 帖	1009 2.5 帖	1010 2.5 帖	1011 2.4 帖	1012 2.5 帖	1013 2.5 帖	1014 1.9 帖	1015 2.9 帖	1016 3.8 帖	1017 3.9 帖
1005 2.2 帖	1029 2.5 帖	1028 3.2 帖	1027 3.7 帖	1026 3.7 帖	1025 3.5 帖	1024 3.7 帖	1023 3.7 帖	1022 4.9 帖	1021 2.3 帖	1020 3.7 帖	1019 3.6 帖
1004 1.9 帖	1030 2.5 帖	1033 2.9 帖	1034 3.2 帖	1035 3.2 帖	1036 3.2 帖	1037 3.2 帖	1038 3.2 帖	1039 4.3 帖	1040 2.2 帖	1041 3.2 帖	1042 3.2 帖
1003 1.9 帖	1031 2.0 帖	1032 2.3 帖	1044 3.2 帖	1045 4.2 帖	1046 4.2 帖	1047 4.2 帖	1048 4.2 帖	1049 8.4 帖			
1002 1.8 帖	EV										
1001 2.4 帖											

- ✓ 生活利便施設・宅配中継拠点の併営など、利用形態のハイブリッド化を推進



iv 補足資料

- ◆商号：株式会社パルマ（東証グロース上場 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：596百万円（2022年3月末現在）
- ◆代表者：代表取締役社長 清水 誠一
- ◆従業員数：43名（2022年3月末現在）
- ◆事業内容：セルフストレージビジネス向けBPO・セルフストレージ等の開発投資

①成長市場

②業界のプラットフォーム



強い事業基盤

①成長するセルフストレージ市場

セルフストレージ需要拡大への期待



都市化の進展と専有面積の減少傾向化

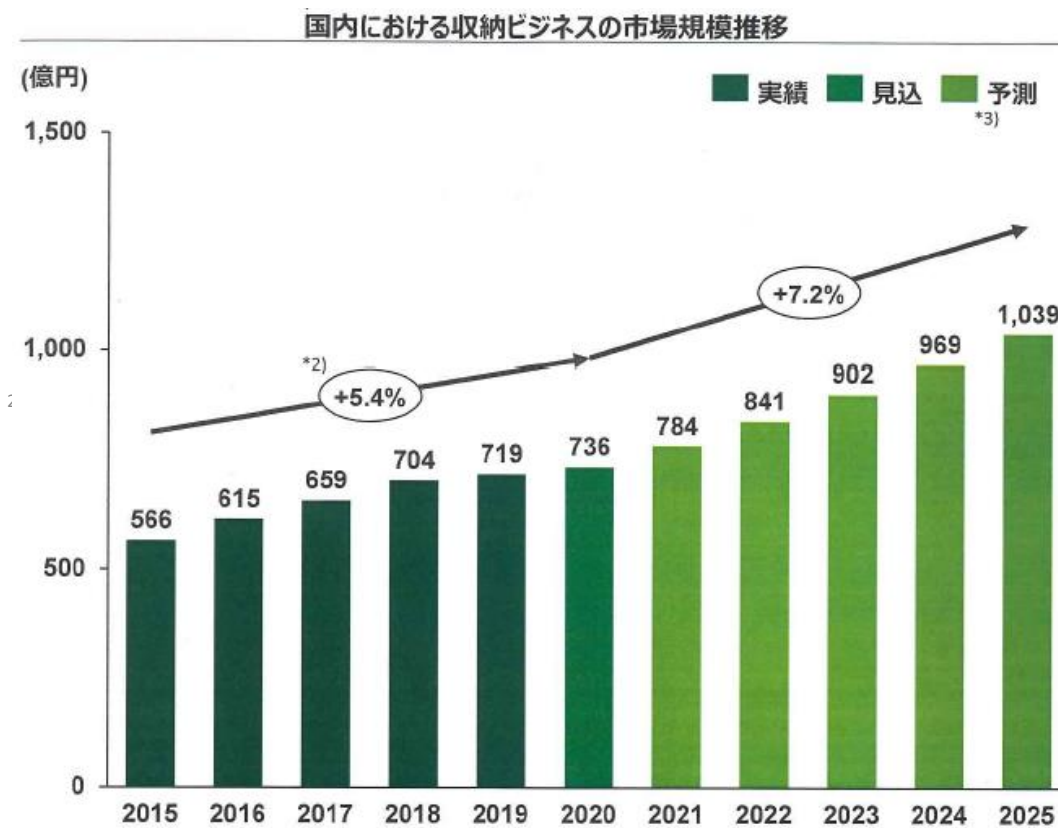


ステイホーム：
在宅ワーク浸透・オフィスコンパクト化



EC取引拡大によるラスト
ワンマイル物流需要の高まり

現状ペースで上昇していくと、2025年には1,000億円以上の市場拡大が期待できる

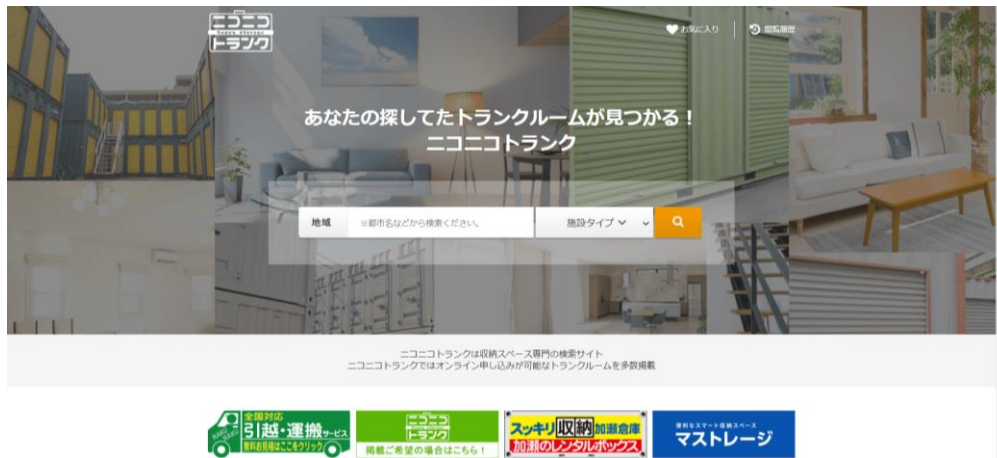


② 業界のプラットフォーム 全国展開・導入シェアの高さ



集客サイト「ニコニコトランク」
6,100施設/27万室超の施設が登録

サービスを全国で展開。
過半を上回る事業者が当社サービスを導入



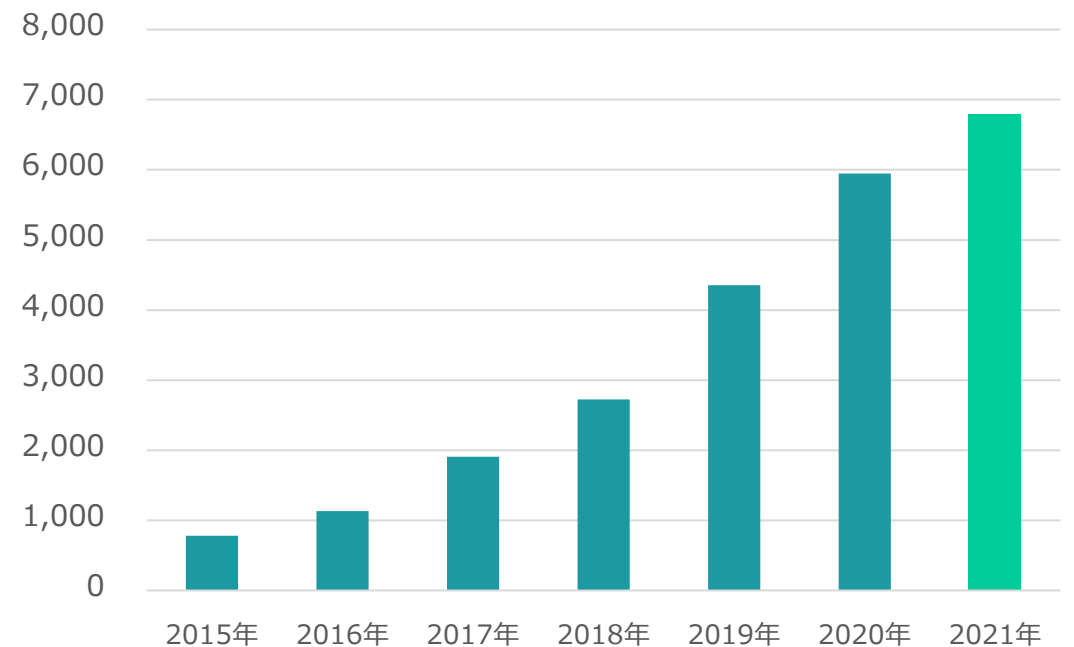
- 「どこでも、どんな運営規模でも、新規参入者でも」最適なサービス対応
- 「セルフストレージ運営について相談するなら、まずパルマ」プレゼンスが確立

② 業界のプラットフォーム 都市型施設の多数開発

- ◆ 空調・駐車場・エレベータ・警備セキュリティを付帯する1棟専用施設を、**46棟（6,500室超）** 開発
- ◆ 個人・機関投資家等への供給チャネルを有する、都市型セルフストレージデベロッパーとして成長



セルフストレージ開発室数推移（累計）



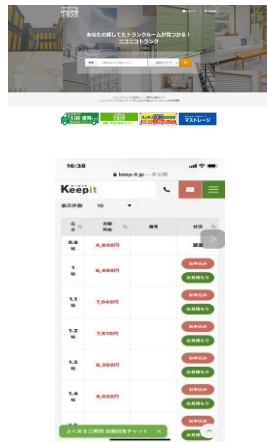
- ◆ 「施設開発」から運営プロセス全般において効率化・リスク軽減に資するBPOサービスを提供
- ◆ 集客や決済などITを活用したソリューションも提供し、非対面・非接触での業務運営も実現
- ◆ 「成長市場」+「ワンストップサービス」+「圧倒的なシェア」 → 当社の事業基盤

セルフストレージビジネスプロセス

施設開発



IT集客



利用手続



受付・審査代行

オンライン決済

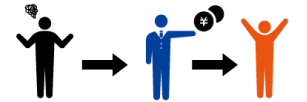


収納代行



滞納管理

滞納保証



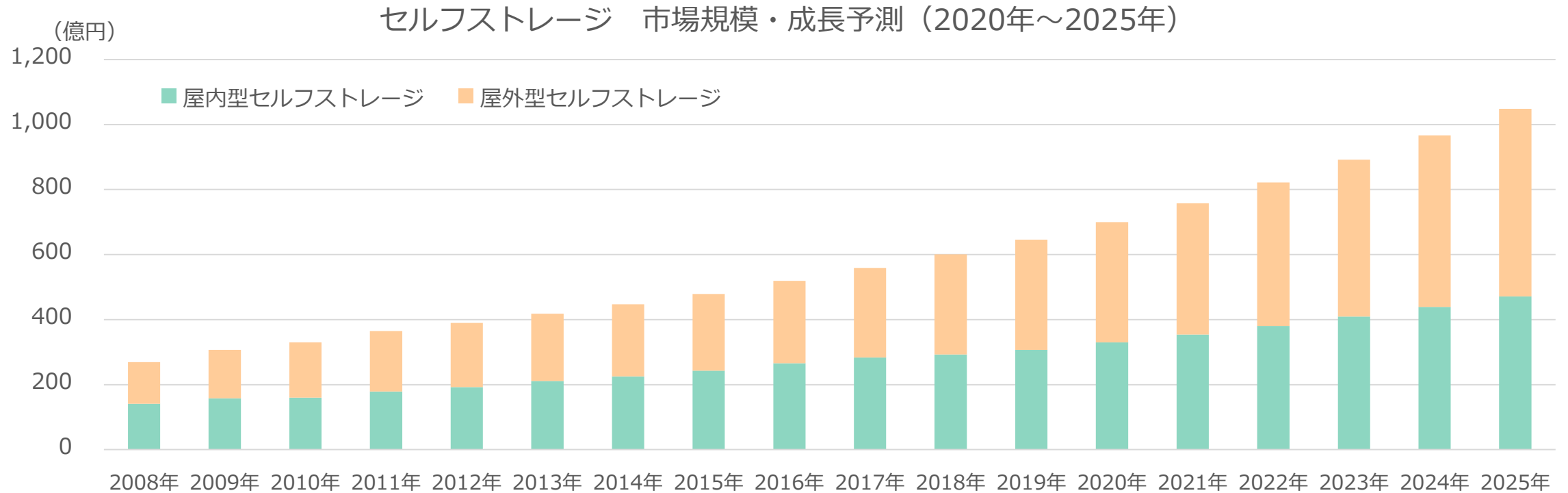
滞納者収納物撤去



セルフストレージBPOサービスを
ワンストップで提供できるのは当社だけ

セルフストレージ市場について

- ◆ 2021年は764億円の市場規模が見込まれる
- ◆ これまでと同様の伸びが継続できると、2025年は1,000億市場に拡大
- ◆ 全国に約13,000店舗、延べ室数は約500,000室に増加



出所：株式会社キュラーズ Annual Supply Survey
矢野経済研究所「拡大する収納ビジネス市場の徹底調査2021年版」

株式会社パルマ

窓口 : 株式会社パルマ 管理部

E-mail : irinfo@palma.jp

URL : <https://www.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。