



2020年11月27日

各 位

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)

＜マザーズ＞投資に関する説明会開催状況について

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。

記

○ 開催状況

開催日時 2020年11月27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 決算説明資料

【添付資料】

公開WEBサイトにおいて掲載した資料

以 上



2020年9月期 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 決算概要	3
ii	2020年9月期 事業概況	10
iii	2021年 9 月期の見通し	14
iv	補足資料	21



i 2020年9月期 決算概要

- ❑ 業績：売上高は前期と同水準の**45.4億円**を計上できましたが、**営業利益3.2億円、経常利益3.1億円、当期純利益2.1億円**と、上場後初の前期比減益となりました。
- ❑ セルフストレージビジネス向けBPOサービスを展開する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（ITS）は、新型コロナウイルス感染症の影響は軽微、在宅・自粛をきっかけとした認知度向上もあり、受託件数は順調に伸長しました。
- ❑ 施設の開発・販売・運用を展開するターンキーソリューションサービス（TKS）は、新型コロナウイルス感染症の影響で、施設開発長期化や販売活動の実質的な休止を余儀なくされ、販売物件数が計画まで届かずも、販売先の新規開拓など事業機会の拡大が進展しております。
- ❑ 2020年9月期の期末配当は、1株あたり**8円**といたします。
- ❑ 2021年9月期の業績予想は、**売上高44億円・営業利益3.5億円・経常利益3.2億円・当期純利益2.2億円**を見込んでおります。配当予想は1株あたり**9円**を予定しております。

2020年9月期 損益計算書



- 新型コロナウイルス感染拡大の影響により、セルフストレージ施設3物件の売却が翌期以降に延期。事業運営費・販売費の支出増のカバーに到らず、前期比・期初予想比減益となる。

(単位：百万円)	2019年 9月期	2020年 9月期	前期比		期初予想比	
			増減率	増減額	予想額	達成率
売上高	4,391	4,547	3.5%	155	6,552	69.3%
売上総利益	1,155	1,188	2.9%	33		
販売費及び一般管理費	650	866	33.3%	216		
営業利益	505	322	△36.3%	△ 183	553	58.2%
経常利益	485	311	△35.8%	△ 173	530	58.6%
当期純利益	337	214	△36.6%	△ 123	371	57.6%

2020年9月期 貸借対照表



(単位：百万円)	2019年9月期	2020年9月期	前期比 増減額
流動資産	4,200	4,949	749
現金預金	2,248	3,307	1,058
(仕掛) 販売用不動産	1,708	1,398	△ 310
売上債権・求償債権	342	310	△ 32
固定資産	179	227	48
資産合計	4,379	5,177	797
流動負債	2,280	1,961	△ 318
有利子負債	1,797	1,458	△ 339
固定負債	145	1,094	949
有利子負債	145	1,094	949
負債合計	2,426	3,056	630
株主資本	1,952	2,120	167
負債・純資産合計	4,379	5,177	797

□ 新型コロナウイルス感染拡大による経営への影響に備え、キャッシュの確保・投資の一時慎重化・借入の長期化を推進

□ 自己資本比率
44.6% (2019年)
➡ **41.0%**
D/Eレシオ
0.99 (2019年)
➡ **1.20**

2020年9月期 キャッシュフロー計算書

- 営業キャッシュ・フロー：施設の堅調な販売や一時的な投資休止により棚卸資産の減少310百万円、納税116百万円
- 財務キャッシュ・フロー：資金の借入・返済による純増609百万円、期末配当49百万円

(単位：百万円)	2019年9月期	2020年9月期	前期比増減額
営業活動による キャッシュ・フロー	△ 504	556	1,060
投資活動による キャッシュ・フロー	22	△ 60	△ 83
財務活動による キャッシュ・フロー	852	563	△ 289
現金及び現金同等物の増減額	371	1,058	687
現金及び現金同等物の期末残高	2,208	3,267	1,058

2020年9月期 サービス別業績

- **BS/ITS**：滞納保証付きBPOサービス等の受託件数が堅調に増加
- **TKS**：販売は堅調、マスターリース（借上げ）物件の新規取組増加により利益は前期比減少

(単位：百万円)		2019年9月期	2020年9月期	前期比増減率
ビジネスソリューションサービス (BS)	売上高	779	864	10.8%
	売上総利益	575	641	11.4%
ITソリューションサービス (ITS)	売上高	24	27	12.7%
	売上総利益	16	23	42.8%
ターンキーソリューションサービス (TKS)	売上高	3,587	3,654	1.9%
	売上総利益	563	524	△7.0%

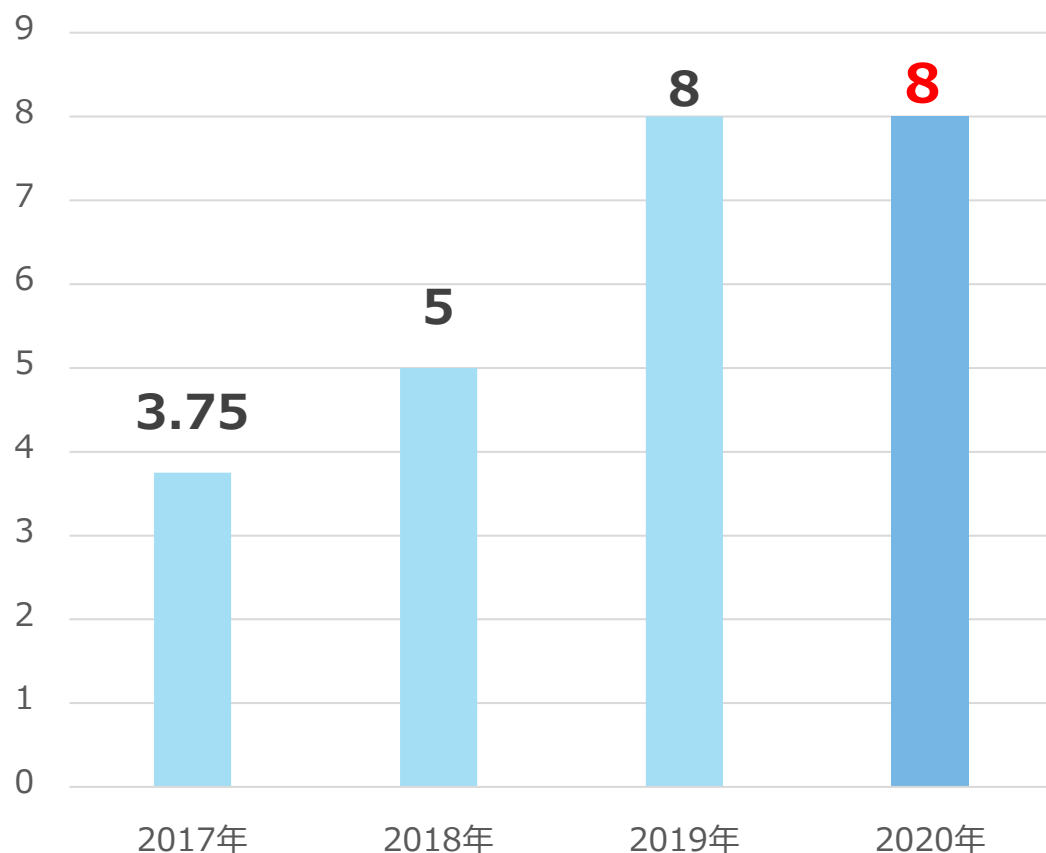
2020年9月期 株主還元



配当金

2020年9月期

8 円



株主優待

当社運営施設「Keep It ウルトランク」のイメージキャラクター、ウルトラマンファミリーをデザインしたQUOカードを贈呈

優待内容

1 単元 以上
9 単元 以下

1,000円相当



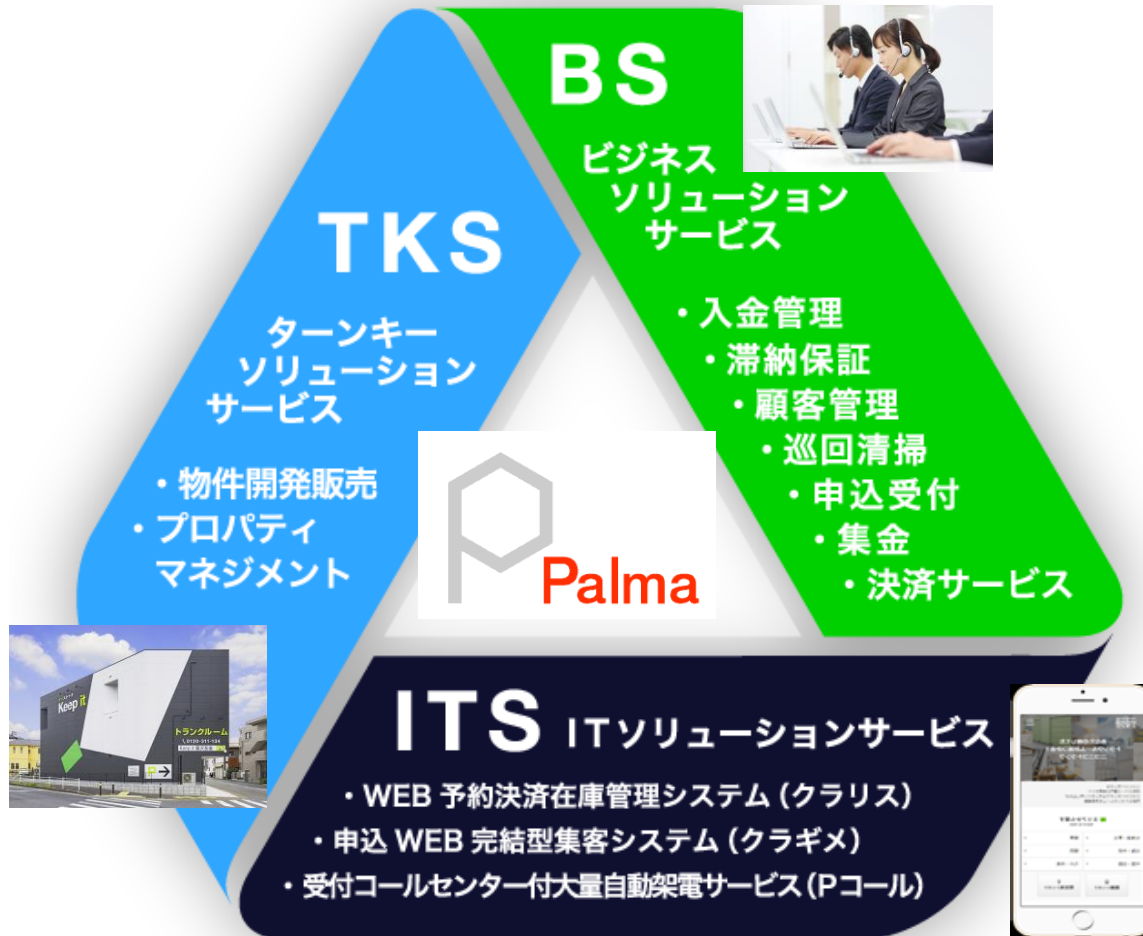
10単元 以上

5,000円相当
2 枚





ii 2020年9月期 事業概況



- セルフストレージビジネス向けBPO
BS (ビジネスソリューションサービス)
ITS (ITソリューションサービス)
- セルフストレージ施設の開発・販売・運用

サービス導入シェア

業界400社中
250社
以上

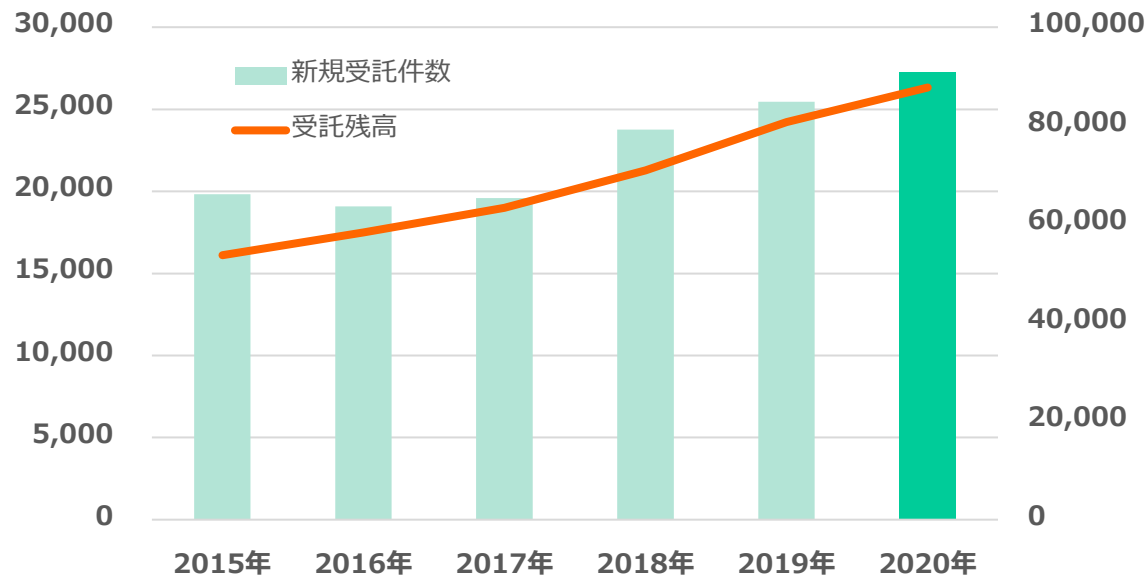


2020年9月期 BS・ITS 事業概況

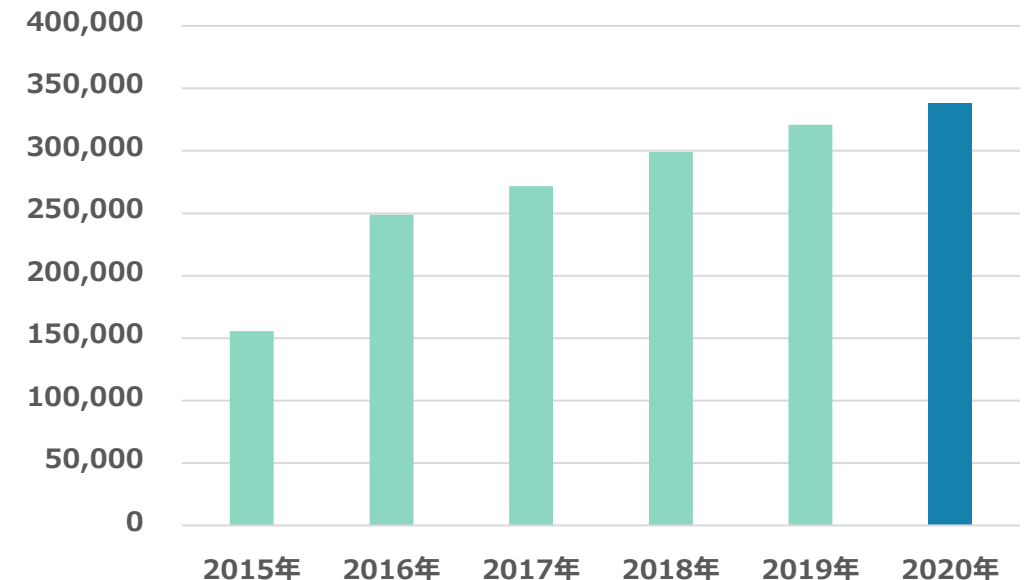
- 滞納保証付BPOサービスやウェブ決済・在庫管理システムの導入は堅調に推移
- 既存顧客事業者や当社開発運営施設からの受託が新型コロナウイルス感染拡大の影響もなく、セルフストレージの認知度向上も追い風に伸長
- 「非対面営業活動」が必須のスタイルとして確立しつつある中、当社のウェブ等を活用した非対面での受付・契約代行サービスへの評価・注目度が上昇中



【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）】

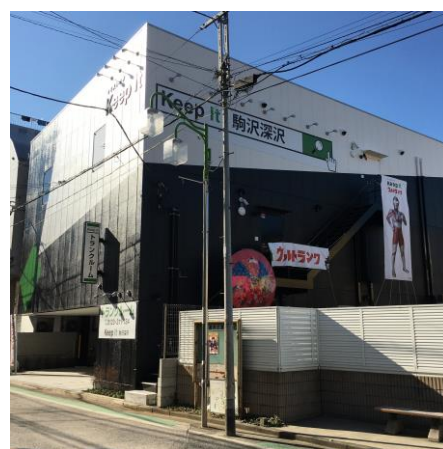


- 投資家・セルフストレージ事業者・一般事業法人に8物件を売却
- 「Keep it (キーピット)」など施設開発供給数は東京圏において5,300室超に拡大

主な売却物件



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



物件名：キーピット西葛西Ⅱ
所在地：東京都江戸川区
延床面積：921.14㎡
貸室数：272室



物件名：キーピット調布つつじヶ丘
所在地：東京都調布市
延床面積：677.94㎡
貸室数：168室



iii 2021年9月期の見通し

2021年9月期 通期業績見通し

- BS/ITSは、堅調な利用需要が継続すると想定し、サービス受託伸長を見込む
- TKSは、前期投資案件の販売と新規仕入開発量の拡大を推進

(単位：百万円)	2020年9月期 業績	2021年9月期 予想	2020年比 増減額
売上高	4,547	4,400	△147
営業利益	322	355	38
経常利益	311	325	18
当期純利益	214	225	15
1株あたり配当（円）	8	9	1

セルフストレージ利用需要

- 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（参考：セルフストレージ大国である米国では、既にコロナ前に需要回復。不況への強さが今回も証明された。）
- オンライン契約の定着（当社直営物件で9割弱）
- 経済活動の停滞等の影響による利用料延滞増加 ➡ 想定を下回り、引当金も増加せず

セルフストレージ投資需要

- 2020年第4四半期だけで5物件売却できるなど、投資需要は早期に回復していると想定
- 既存投資家に加え、事業法人や投資法人などからも投資引き合いが増えるなど、オルタナティブとしてのセルフストレージに対する関心は高まっている。

当社の状況

- コロナウィルス禍においても、BS・ITS・集客等のサービスオペレーションは支障なく対応
- 一時的な活動休止の影響により計画未達となっている施設開発案件の仕入ペースの回復が急務（活動再開後、現時点で2プロジェクトを仕入予定）

ビジネスソリューション事業

- 大口取引先への浸透を図り、取扱量の大幅拡大
- 業務改善による生産性向上を追求
- Web予約在庫管理システム「クラリス」の機能向上
- 取引先の決済費用逓減を図る新たなソリューションの提供

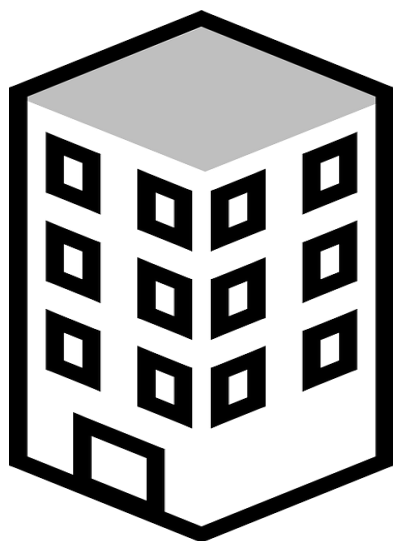
ターンキーソリューション事業の充実

- 施設供給：一棟施設に加え、既存ビルの用途転用改装案件などの開発投資強化
- 事業者拡大支援：新規事業参入者向け支援サービスの提供
- 法人利用の促進：EC支援事業を開始し、ビジネスユースを開拓
- 認知度向上：整理・収納に限定せず、セルフストレージの認知向上策を実施

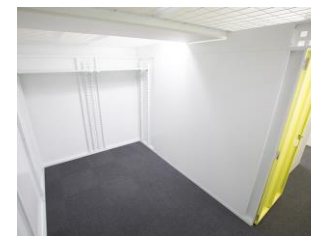
ターンキーソリューションサービスの施策①

施設供給：一棟施設に加え、既存ビルの用途転用改装案件などの開発投資強化

- ◆ 「Keep it」ブランドなどの一棟専用施設開発事業量を拡大
- ◆ 宿泊施設・商業施設・オフィスビルなどからセルフストレージへの転用需要に応えるために、内装や改装の提案等を行いサポート
- ◆ 資本提携先の日本郵政グループなど、パートナー・顧客企業等を起点に事業機会を創出



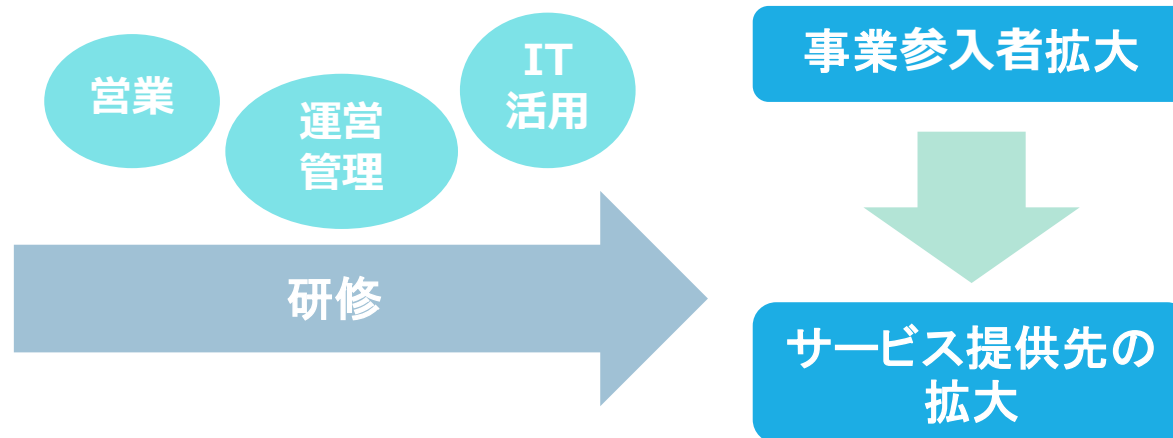
開発・改装



ターンキーソリューションサービスの施策②

事業者拡大支援：新規事業参入者向け研修等の支援サービスの提供

- ◆ 日本最大のセルフストレージBPO企業である当社が、新規事業参入者へ研修と同時に業務運営に必要なリソースを全て提供し、事業開始時点から少コストでの運営を可能にしていく。
- ◆ さらに当社が積み上げてきた業務経験を惜しみなく提供して、短期間に業務ノウハウを習得可能にしていく。



潜在需要開拓：ベネフィットや認知度向上につながるアクションの実行

- ◆ 法人需要の拡大に向けた営業活動の強化：
 - オフィス・店舗の縮小、再編による備品収納需要の取り込み
 - 中小・個人EC事業者向け在庫保管等のサポート
- ◆ 在宅勤務に拡大に伴う、自宅内の仕事場確保の需要へ認知向上策：
 - ファミリー向けセルフストレージ体験イベント開催
 - プロモーションビデオ配信
 - Web広告の改善



ARスポーツHADO体験イベント！ in キービット西葛西II

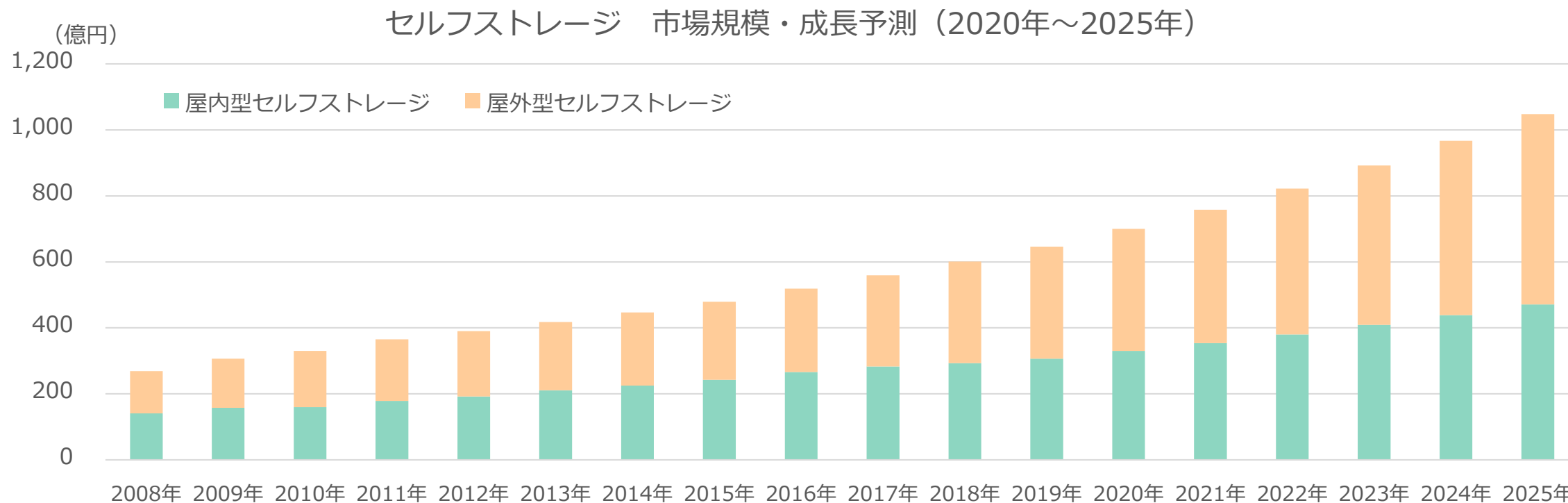


iv 補足資料

- ◆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 : 582百万円（2020年9月末現在）
- ◆代 表 者 : 代表取締役社長 高野 茂久
- ◆従業員数 : 47名（2020年9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

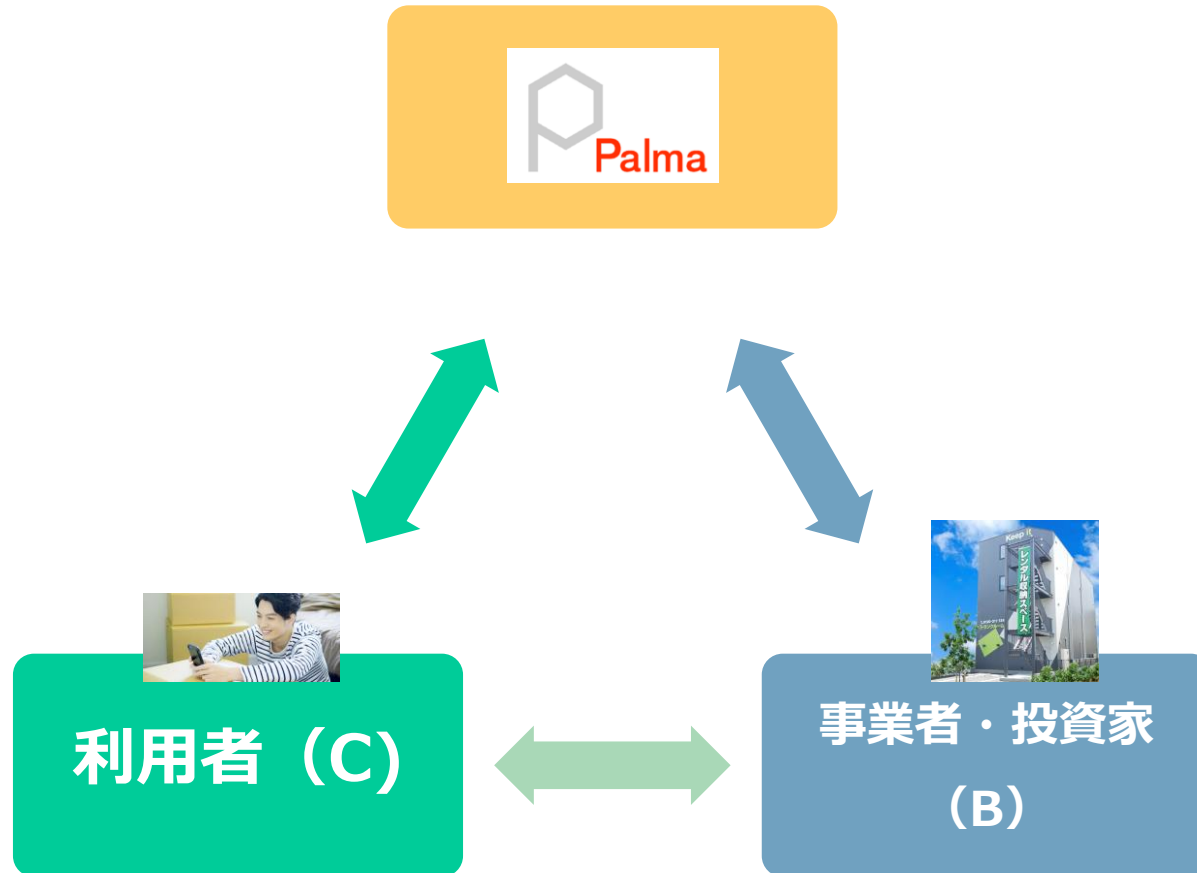
セルフストレージ市場について

- ◆ 2019年に650億市場に伸長。これまで同様の伸びが継続できると、2025年は1,000億市場に拡大
- ◆ 店舗数は10,000を突破（10,793店舗）、延べ室数は478,000室に増加



出所：株式会社キュラース Annual Supply Survey

当社サービスの構造：BtoBtoC



BS (ビジネスソリューションサービス) ITS (ITソリューションサービス)

- 利用者に対して (C)
簡単に申込・契約できる
(非対面契約手続き・滞納保証)
- 事業者に対して (B)
滞納リスクを負う
簡単に契約できるシステムと仕組みを提供
残置物撤去費用軽減
収納管理・受付・審査等のBPOでコスト削減

TKS (ターンキーソリューションサービス)

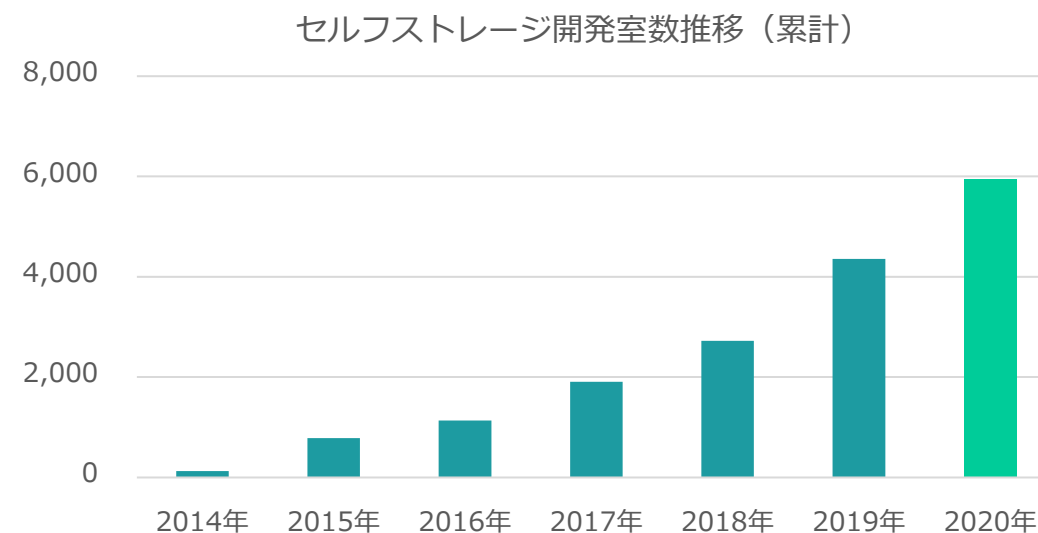
- 利用者に対して (C)
簡単に契約 (非対面契約、敷金不要)
良質で安心安全な施設を提供
- 投資家・事業者に対して (B)
新たな安定した投資商品・事業施設を提供

今後もこの構造に合致するサービスを開拓

TKS:投資資金流入で施設規模が拡大 東京圏中心



- ◆ 空調・駐車場・エレベータ・警備セキュリティを附帯する1棟専用施設を東京を中心に一都三県にて44棟・約6,000室の施設を開発
- ◆ 機関投資家等からの資金流入を機に、50室/棟から150室~/棟に規模拡大中



- i 業界の6割以上の会社が当社サービスを導入しており、業界プラットフォームとなっている。
- ii 累計契約件数20万件以上の顧客データを保有。
- iii Web予約決済在庫管理システムを約6万室に提供。非対面契約のパイオニアである。
- iv 他社ブランドのために運営事業を提供する3rdパートーマネジメント業務は当社だけが提供。
- v セルフストレージ専門デベロッパーとして、自社ブランドでの販売だけでなく、他社ブランドへの供給も可能
- vi 当社の運営するセルフストレージ集客サイト「ニコニコトランク」は登録施設数6,000施設と業界最大級のポータルサイトを持っている

これらのサービスを導入することにより、自前で運営するより、低コストのセルフストレージ運営が可能

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 : irinfo@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。