2021年５月21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 | 2021年５月21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 | https://www.palma.jp/ir/presentation.html |
| 説明会資料名 | 2021年９月期　第２四半期決算説明資料 |

【添付資料】

公開ＷＥＢサイトにおいて掲載した資料

以　上

# 2021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）

Copyright©2021　Palma Co.,Ltd.

| | | |
|---|---|---|
| i | 2021年9月期 第２四半期　決算概要 | 3 |
| ii | 2021年9月期 第２四半期　事業概況 | 11 |
| iii | 2021年９月期の見通し | 19 |
| iv | 補足資料 | 26 |


Copyright©2021　Palma Co.,Ltd.

# i　2021年9月期 第２四半期　決算概要

Copyright©2021　Palma Co.,Ltd.

# 2021年９月期 第２四半期　ハイライト

- **業績**：**売上高**は前年同四半期１割増の**1,489百万円。利益**は、**営業利益（23.8百万円）**
  **経常利益（18.9百万円）、当期純利益（9.2百万円）**と、前年同期と同水準を計上

- 緊急事態宣言発令下の事業活動も、セルフストレージ利用動向は堅調、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）の受託件数は着実に増加

- 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、投資市場のトレンドがコロナパンデミック前に戻っていることを背景に投資・開発を本格再開、**2物件**を売却・**6物件**を新規投資

- 施設開発・企画事業領域の更なる強化を目的に、**令和エンジニアリング株式会社**を子会社化

- 2021年９月期の業績予想は、**売上高4,450百万円・営業利益357百万円・経常利益327百万円・当期純利益226百万円、**配当予想は１株あたり**９円**をそれぞれ見込む

Copyright©2021　Palma Co.,Ltd.

# 2021年９月期 第２四半期末　連結損益計算書

- 2021年1月7日に発出された「緊急事態宣言」下での事業活動となりましたが、セルフストレージ利用動向やセルフストレージ施設開発環境に影響は見られず、前年同期と同水準を計上

| （単位：百万円） | 2020年<br>第2四半期実績 | 2021年<br>第2四半期実績 |
|---|---|---|
| **売上高** | 1,332 | **1,489** |
| 売上総利益 | 421 | **443** |
| 販売費及び一般管理費 | 398 | **419** |
| **営業利益** | 23 | **23** |
| **経常利益** | 17 | **18** |
| **四半期純利益** | 10 | **9** |

※今四半期から連結決算を行っております。
※2020年9月期のデータは単体の数字となっております。

Copyright©2021　Palma Co.,Ltd.

# 2021年９月期 第２四半期末　連結貸借対照表

| （単位：百万円） | 2020年９月期 | 2021年９月期<br>第２四半期 |
|---|---|---|
| 流動資産 | 4,949 | **4,592** |
| 現金預金 | 3,307 | **2,707** |
| （仕掛）販売用不動産 | 1,389 | **1,617** |
| 売上債権・求償債権 | 310 | **330** |
| 固定資産 | 227 | **256** |
| 資産合計 | 5,167 | **4,849** |
| 流動負債 | 1,951 | **1,351** |
| 有利子負債 | 1,458 | **863** |
| 固定負債 | 1,094 | **1,400** |
| 有利子負債 | 1,094 | **1,400** |
| 負債合計 | 3,046 | **2,752** |
| 株主資本 | 2,120 | **2,095** |
| 負債・純資産合計 | 5,167 | **4,849** |

- 施設開発投資の再開により販売用不動産増加
- 借入の圧縮より有利子負債減少

- 自己資本比率
  41.0%（2020年）
  ➡ **43.2%**
  D/Eレシオ
  1.44（2020年）
  ➡ **1.31**

※今四半期から連結決算を行っております。
※2020年9月期のデータは単体の数字となっております。

Copyright©2021　Palma Co.,Ltd.

# 2021年９月期 第２四半期　連結キャッシュフロー計算書

- **営業キャッシュ・フロー**：施設開発投資の再開により棚卸資産の増加205百万円、納税94百万円
- **投資キャッシュ・フロー**：令和エンジニアリングの連結に伴う現金及び現金同等物の増加63百万円
- **財務キャッシュ・フロー**：資金の借入・返済による純減312百万円、期末配当49百万円

| （単位：百万円） | 2020年９月期<br>第2四半期実績 | 2021年９月期<br>第2四半期実績 |
|---|---|---|
| 営業活動による<br>キャッシュ・フロー | △ 807 | **△294** |
| 投資活動による<br>キャッシュ・フロー | △59 | **40** |
| 財務活動による<br>キャッシュ・フロー | △75 | **△336** |
| 現金及び現金同等物の増減額 | △942 | **△590** |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | 1,266 | **2,677** |

※今四半期から連結決算を行っております。
※2020年9月期のデータは単体の数字となっております。

Copyright©2021　Palma Co.,Ltd.

# 報告セグメントの変更に関するお知らせ

- 第１四半期連結会計期間より、従来の単一セグメントから、「ビジネスソリューションサービス」と「ターンキーソリューションサービス」セグメントに、区分を変更しております。
- 当社は、令和エンジニアリング株式会社の株式を取得し、連結の範囲に含めたため、同社を「ターンキーソリューションサービス」の報告セグメントとして追加しております。

| （旧）セグメント名 | サービス内容 |
|---|---|
| セルフストレージ<br>ビジネスソリューション<br>プロバイダ事業 | ビジネスソリューションサービス |
| | ITソリューションサービス |
| | ターンキーソリューションサービス |

| （新）セグメント名 | サービス内容 | 会社名 |
|---|---|---|
| ビジネスソリューション<br>サービス | ビジネスソリューションサービス | （株）パルマ |
| | ITソリューションサービス | （株）パルマ |
| ターンキーソリューション<br>サービス | ターンキーソリューションサービス | （株）パルマ<br>令和エンジニアリング（株） |

Copyright©2021　Palma Co.,Ltd.

# 2021年９月期 第２四半期 セグメント別業績

- **BS**：賃料債務保証付きBPOサービス・WEB決済・在庫管理システムの導入件数が堅調に増加
- **TKS**：着実な施設開発販売は堅調、一方でマスターリース（借上げ）物件の取組増加により前期比減益

| （単位：百万円） | | 2021年９月期 第２四半期実績 |
|---|---|---|
| ビジネスソリューションサービス（BS） | 売上高 | 482 |
| | セグメント利益 | 171 |
| ターンキーソリューションサービス（TKS） | 売上高 | 1,006 |
| | セグメント利益 | △45 |

※今四半期から連結決算を行っております関係で期間比較を行っておりません。
※2021年9月期の期首よりセグメント別の業績開示を行っております。

Copyright©2021　Palma Co.,Ltd.

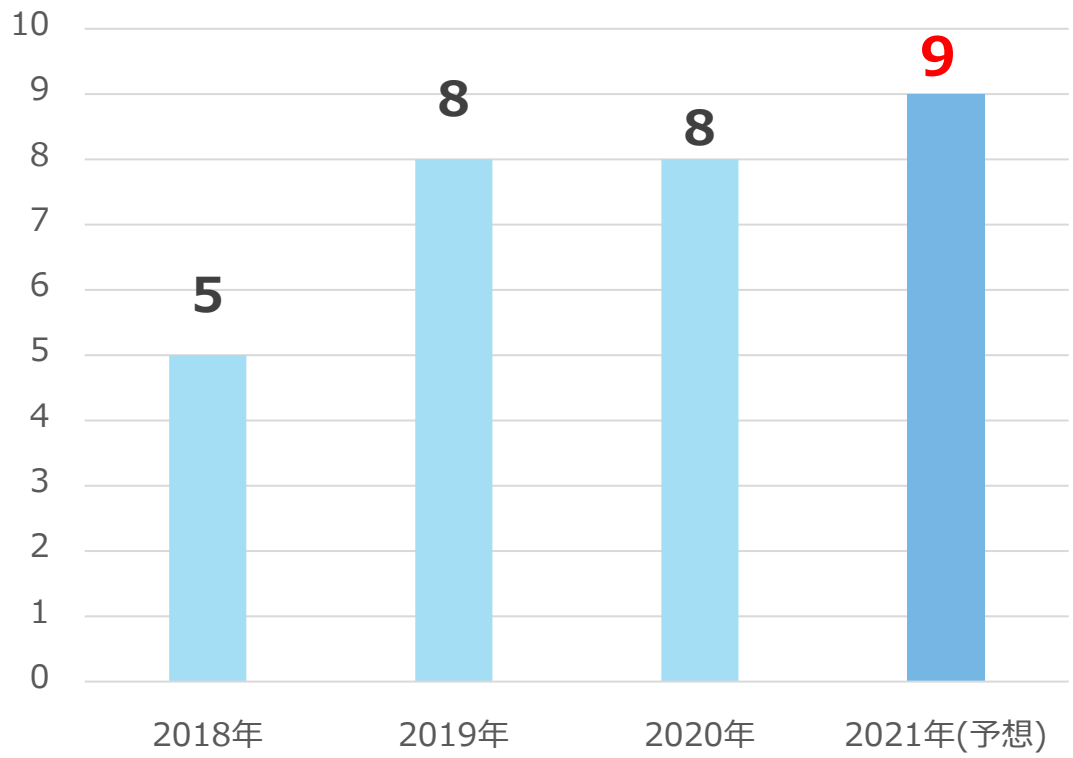
# 2021年９月期 株主還元

**2021年９月末株主に対し、以下の株主還元を実施予定**

## 配当金

**2021年９月期**

**９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

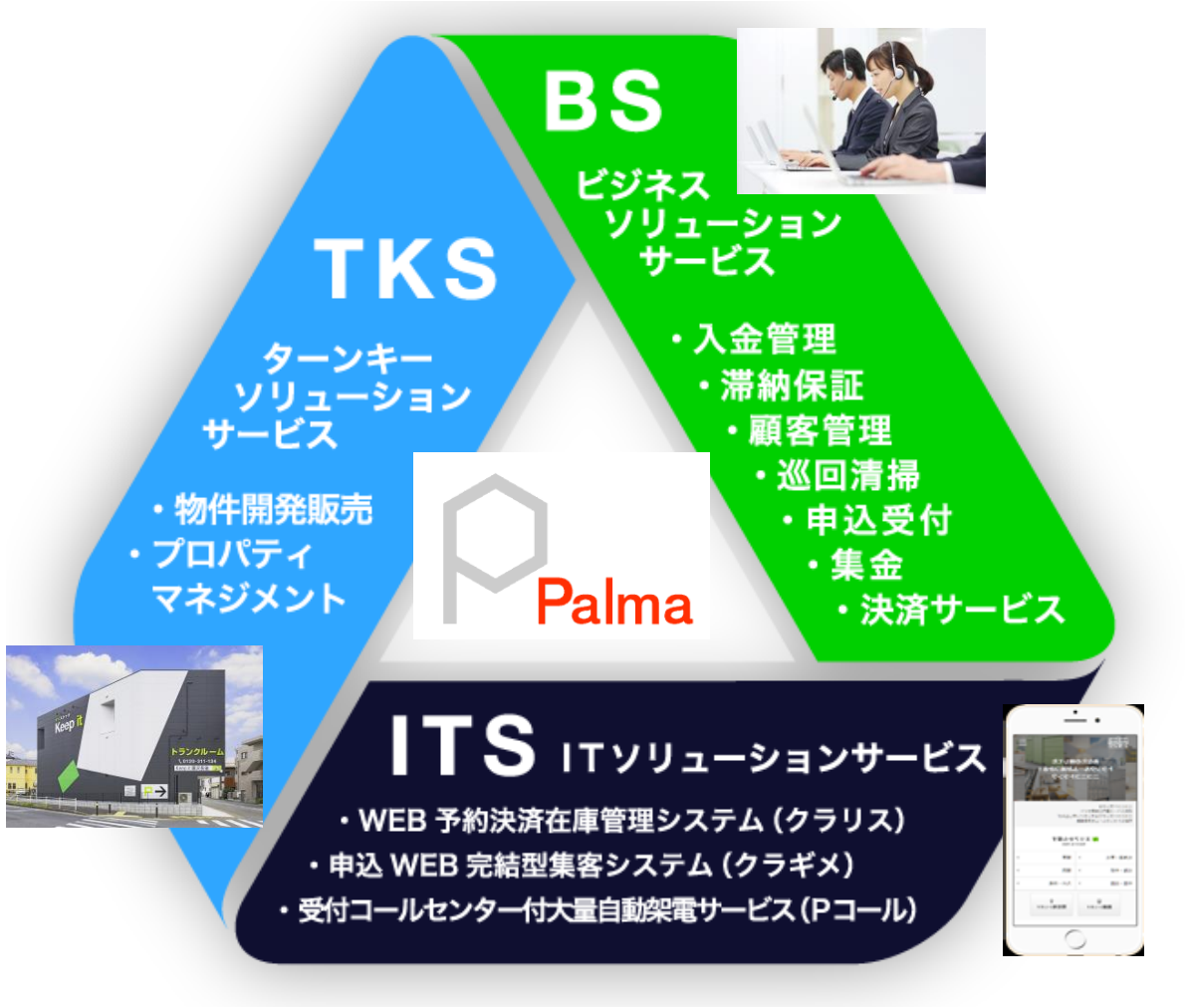
| | 優待内容 | |
|---|---|---|
| １単元 以上<br>９単元 以下 | 1,000円相当 |  |
| 10単元 以上 | 5,000円相当<br>２枚 |  |

Copyright©2021　Palma Co.,Ltd.

# ii　2021年9月期 第２四半期　事業概況

Copyright©2021　Palma Co.,Ltd.

# 当社の事業内容




□BS（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向けBPO
滞納保証・入金管理・申込受付・
IT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）
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



Copyright©2021　Palma Co.,Ltd.

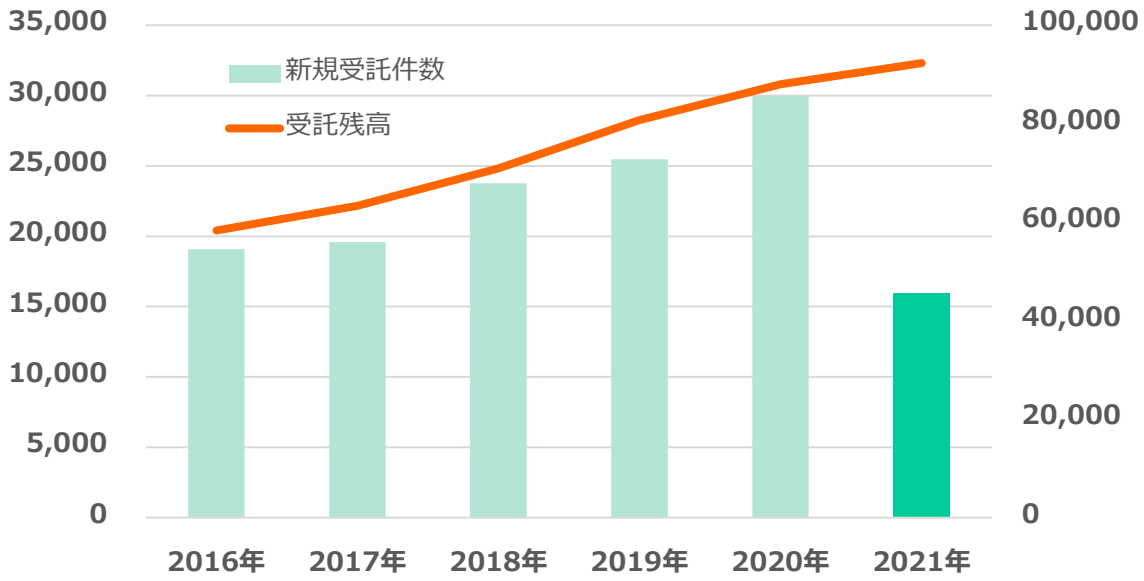
# BS（ビジネスソリューションサービス）　サービス受託状況

- 賃料債務保証付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
- 緊急事態宣言発令下においても、セルフストレージ利用動向への影響は軽微、既存顧客事業者や当社開発運営施設からの受託は伸長
- 「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・契約スタイルへの移行者・検討者が増加

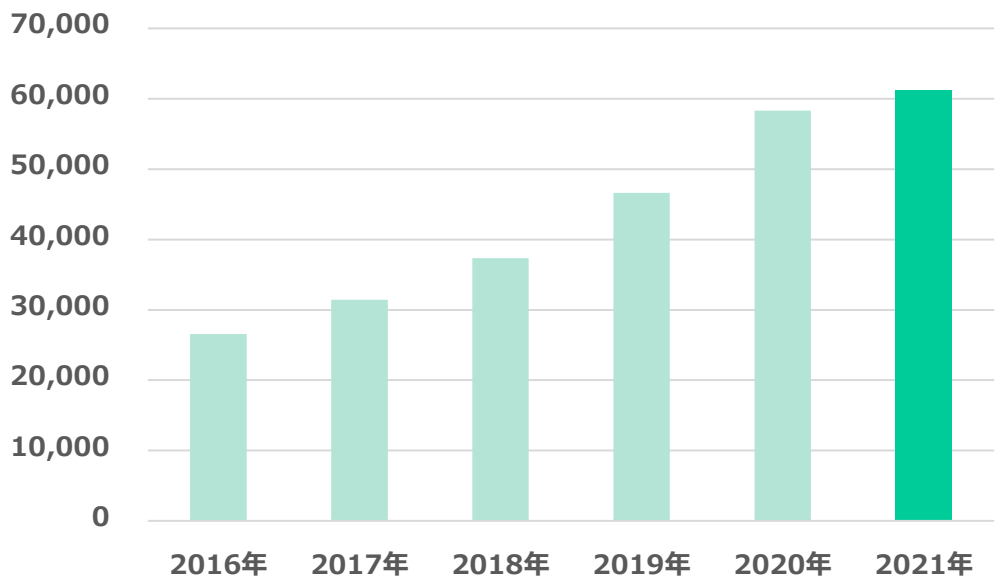




【BSサービス新規受託件数・受託残高の推移（件）】




【ウェブ決済在庫管理システム「クラリス」登録数の推移（室）】



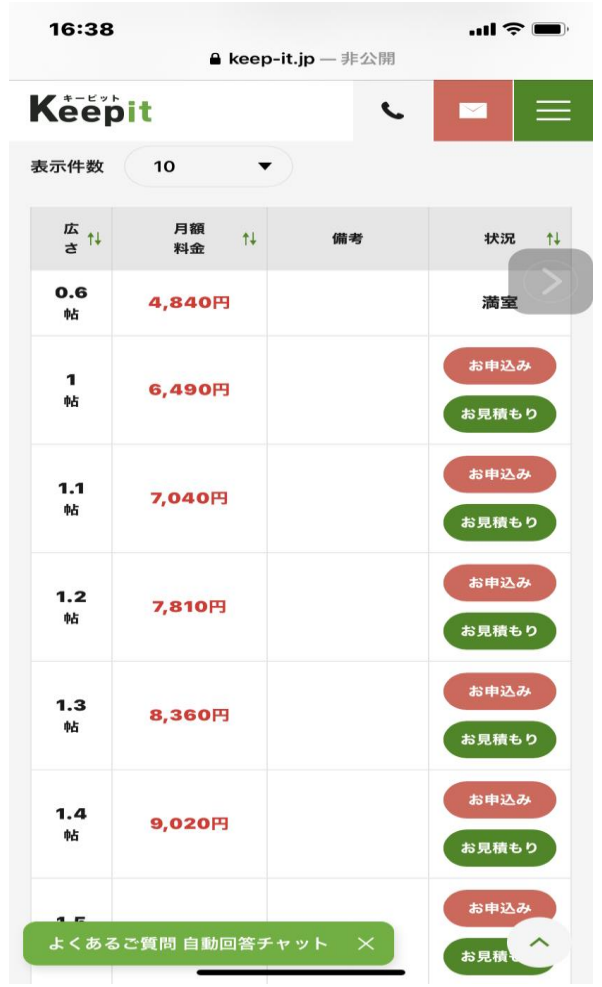

＊2021年は6ヶ月間の実績

Copyright©2021　Palma Co.,Ltd.

# 簡単かつ安全なWEB契約！

- WEB予約決済在庫管理システム「クラリス」で
  「非対面WEB契約」を実現
- コロナ禍で、非対面契約はますます浸透
  非対面WEB契約の割合は前年比11%増、特に4月、5月は14%増
- 非対面WEB契約は全体の契約の８割を占める
- 警備会社との連携によりフェリカカードで、
  即時内覧非接触案内実現






Copyright©2021　Palma Co.,Ltd.

# 即時無人内覧システム

## ■初期費用無料で！

| 入退室 |
| --- |
| ○ QRコードによる入退室 |
| ○ ICコードによる入退室 |
| ○ ゲストQRコード利用 |




内覧予約～契約・決済全てで非対面、非接触を実現

※クラリスと併用

Copyright©2021　Palma Co.,Ltd.

# TKS（ターンキーソリューションサービス）　事業概況

- セルフストレージ事業者・一般事業法人等に２物件を売却
- 新規開発投資を本格再開、東京都内の６物件を仕入
- 運用強化：法人需要の開拓・認知度向上のための営業・広報活動を推進

## 主な売却物件



物件名：キーピットあざみ野
所在地：神奈川県横浜市
延床面積：1,045.44㎡
貸室数：237室




物件名：キーピット中村橋
（2021年6月売却予定）
所在地：東京都練馬区
延床面積：1,100.10㎡
貸室数：288室

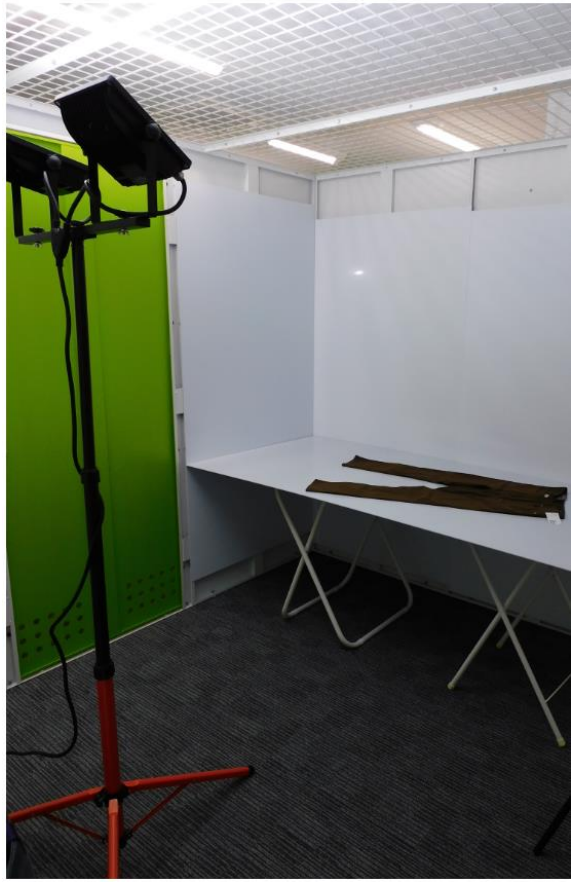
## 新規取組案件




Copyright©2021　Palma Co.,Ltd.

# 法人需要開拓：郵便局隣接施設内にEC出品ユニット設置

## EC事業者等へ「ビジネス拠点」としてのセルフストレージ利用を提案












Copyright©2021　Palma Co.,Ltd.

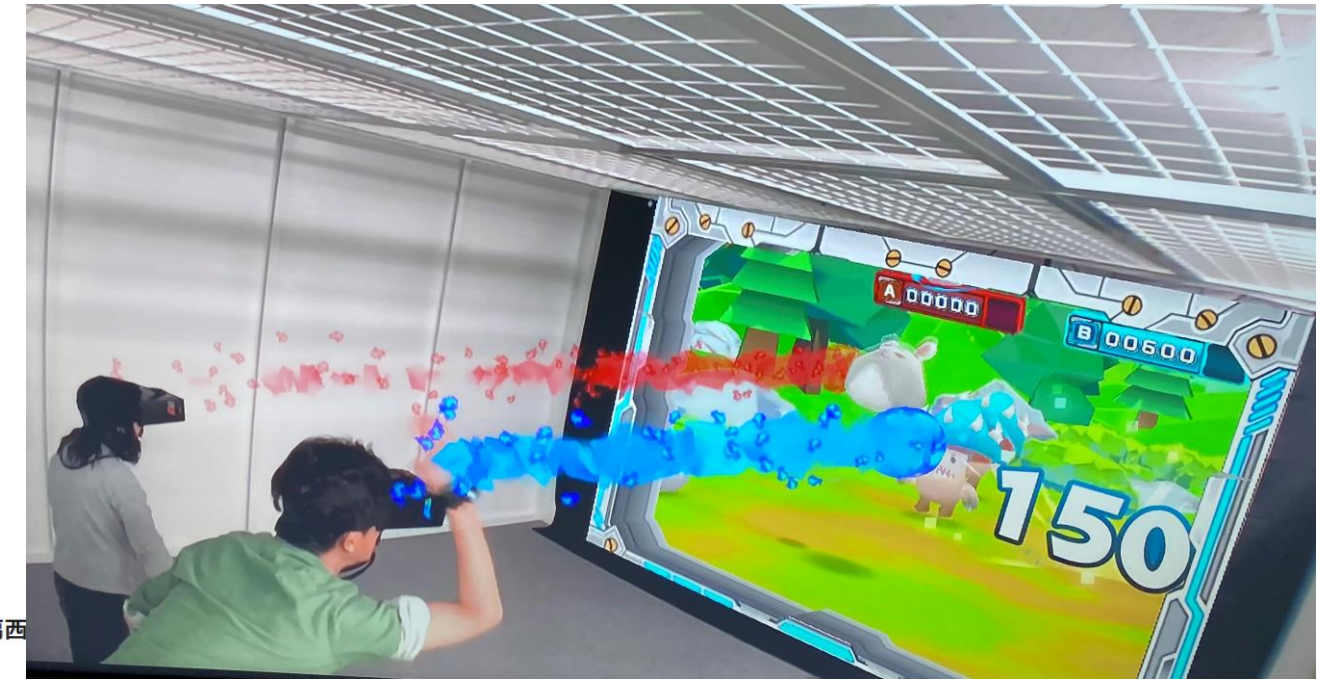
# 認知度向上：施設内ファミリー向け体験イベント開催

## 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

- 円谷プロと提携し、高品質施設をウルトランクと宣伝。
- ファミリー向けセルフストレージ体験イベント開催。




ARスポーツHADO体験イベント！ in キーピット西葛西







Copyright©2021　Palma Co.,Ltd.

# iii　2021年９月期の見通し

Copyright©2021　Palma Co.,Ltd.

# 2021年９月期　通期業績見通し

- 令和エンジニアリング連結子会社化により、同社を含めた連結業績予想を修正
- BS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、投資開発案件の販売と運用施設の稼働率向上を推進

| （単位：百万円） | 2020年９月期　業績（単体） | 2021年９月期　予想（連結） |
|---|---|---|
| 売上高 | 4,547 | 4,450 |
| 営業利益 | 322 | 357 |
| 経常利益 | 311 | 327 |
| 当期純利益 | 214 | 226 |
| １株あたり配当（円） | 8 | 9 |

※今四半期から連結決算を行っております。
※2020年9月期のデータは単体の数字となっております。

Copyright©2021　Palma Co.,Ltd.

# 事業環境について

## セルフストレージ利用需要

- セルフストレージ利用者は引き続き堅調
- オンライン契約の定着（当社直営物件で９割弱、全取扱量では約50%がオンライン契約）による利用申込手続の手軽さも需要顕在化促進に寄与
- 経済活動の停滞等の影響による利用料延滞増加 ➡ 想定ほど増加せず、滞納コストが低減

## セルフストレージ投資需要

- 資産運用・増設ニーズに加え、多角化・新規参入目的による事業法人の投資需要が高まっている
- 富裕層・事業法人や投資ファンドなどからの購入検討・問い合わせが増えるなど、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

- 度重なる緊急事態宣言発令下においても、BS・集客等のサービスオペレーションは支障なく対応
- 外部パートナーとの協働によるサービス運営を推進、業務の省力化・効率化が進展

Copyright©2021　Palma Co.,Ltd.

# 2021年９月期の重点施策

## 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

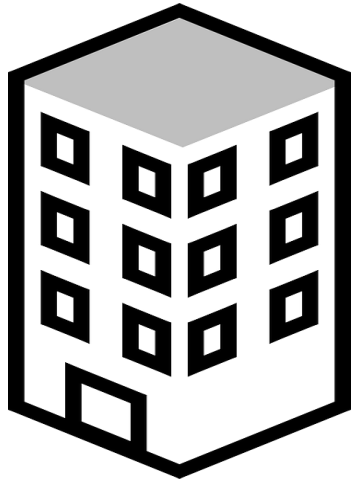
- 施設供給：一棟施設に加え、既存ビルの用途転用改装案件などの開発投資強化
- 事業者拡大支援：新規参入者支援サービス受託に向けたアライアンス活動推進
- 投資家拡大：日本市場は世界３位の規模。国内外の投資家から注目。
- 施設運用：法人需要の開拓・認知度向上推進活動を継続強化

Copyright©2021　Palma Co.,Ltd.

# 施設供給強化

## 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
- ◆テナントが抜けた貸フロアをセルフストレージへの転用需要に応え、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や子会社の令和エンジニアリングなど、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









Copyright©2021　Palma Co.,Ltd.

# 市場拡大に向けた施策

## Design＆Consulting：新規事業参入者・土地活用・ビルオーナー支援

- 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
- さらにグループ会社の令和エンジニアリングやトランクシステム工業と連携して、土地活用方法やビルの空室対策を検討するオーナー様に、新たな不動産分野のご提案

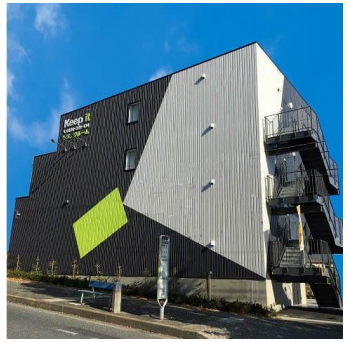


営業　運営管理　IT活用　建築　改装

研修

サービス提供先の拡大

土地活用コンサルティング



# 成長へのカギ“5D”

セルフストレージ成長の要件＝4D→５Dへ

| | |
|---|---|
| Death | ：高齢化 ・・・老人施設入居、死亡 |
| Divorce | ：離婚 |
| Density | ：都市化による住空間狭小化 |
| Dislocation | ：人口流動 ・・・引越需要 |
| Downsize | ：オフィス縮小・在宅勤務 |

◆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









Copyright©2021　Palma Co.,Ltd.

# ⅳ　補足資料

Copyright©2021　Palma Co.,Ltd.

# 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 ：　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 ：　590百万円（2021年３月末現在）

◆代 表 者 ：　代表取締役社長　高野 茂久

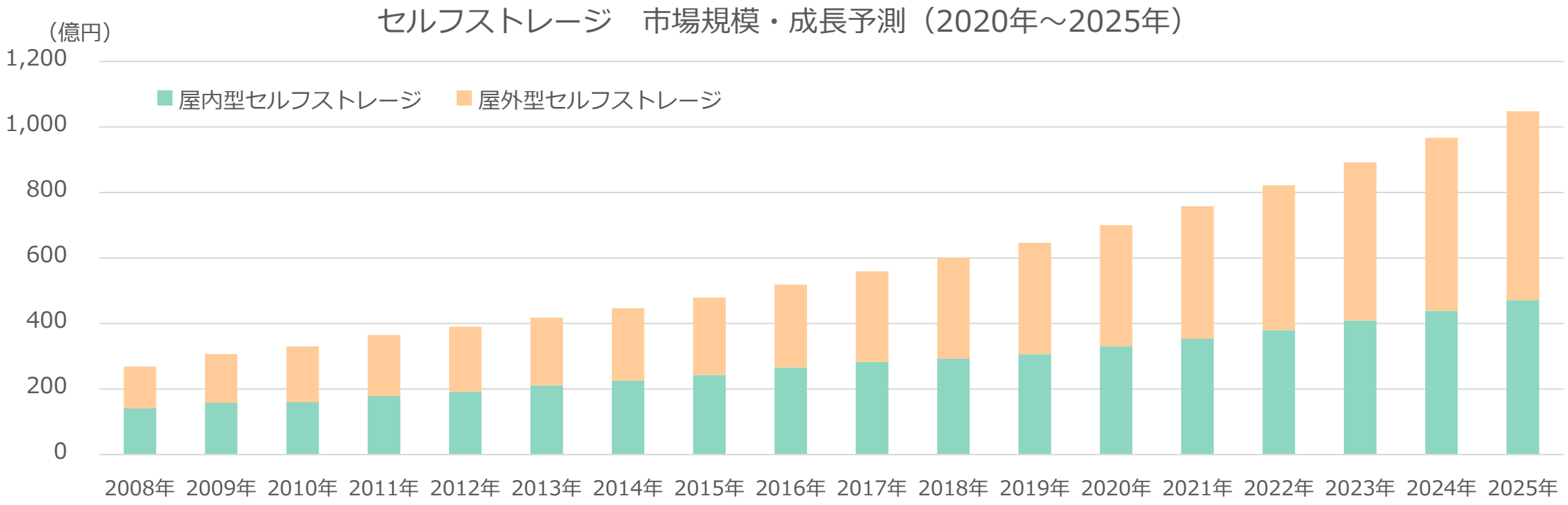
◆従業員数 ：　46名（2021年３月末現在）

◆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

Copyright©2021　Palma Co.,Ltd.

# セルフストレージ市場について

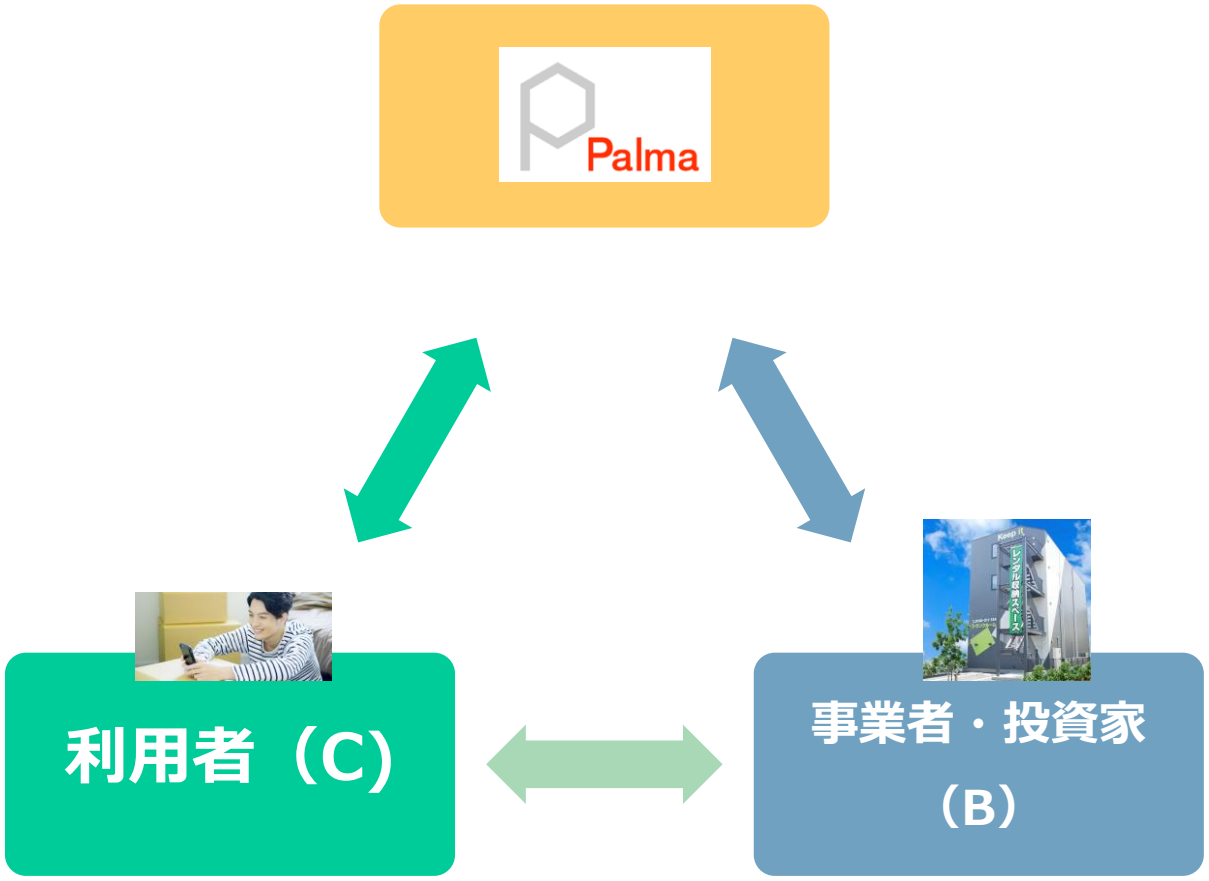
- 2019年に650億市場に伸長。これまで同様の伸びが継続できると、2025年は1,000億市場に拡大
- 店舗数は10,000を突破（10,793店舗）、延べ室数は478,000室に増加




出所：株式会社キュラーズ　Annual Supply Survey

Copyright©2021　Palma Co.,Ltd.

# 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）

- 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）
  滞納リスクを背負う
  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

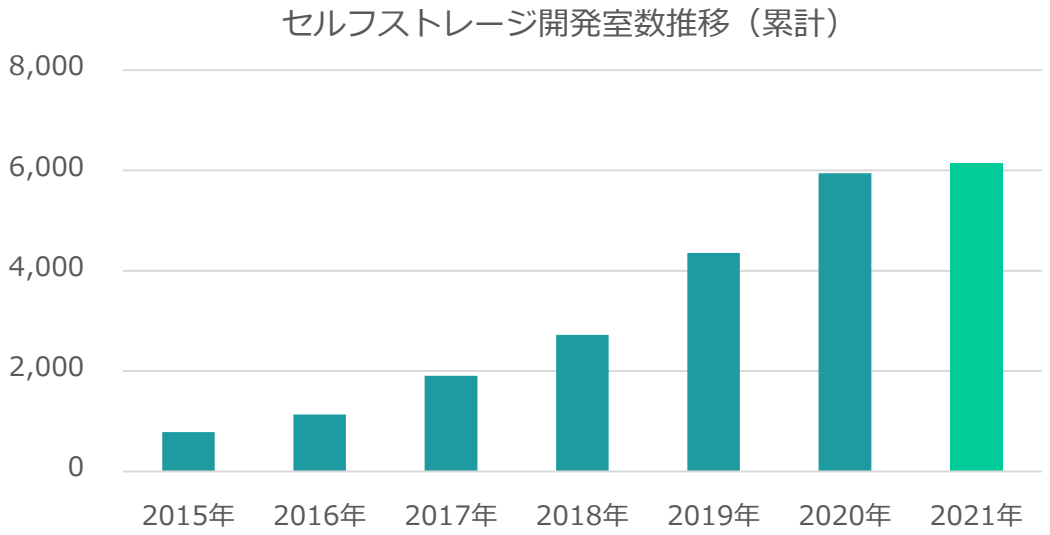
**今後もこの構造に合致するサービスを開拓**

Copyright©2021　Palma Co.,Ltd.

# TKS:投資資金流入で施設規模が拡大　東京圏中心に開発




- 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47棟・6,373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




Copyright©2021　Palma Co.,Ltd.

# Palmaの強み

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パーティ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業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」の登録施設の部屋数は約**27万室**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**

Copyright©2021　Palma Co.,Ltd.

# 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。




Copyright©2021　Palma Co.,Ltd.

# 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。