

# 成長可能性 に関する説明資料

**株式会社パルマ**

(証券コード:3461)

2015年8月11日

# 目次

---

I. 会社概要	P2
II. セルフストレージとは	P3
III. 日本のセルフストレージについて	P5
IV. 海外のセルフストレージについて	P10
V. 当社の事業内容	P14
VI. 今後の事業展開	P21
VII. 業績推移	P25

# I. 会社概要

- ◆商号：株式会社パルマ
- ◆所在地：〒100-0014 東京都千代田区永田町2-4-11 フレンドビル6F
- ◆事業開始：2006年2月
- ◆資本金：253,905千円（2015年8月11日現在）
- ◆代表者：代表取締役社長 高野 茂久
- ◆役員：取締役 青木 寛 上村 卓也 阿部 幸広 榎 和志  
監査役 萩原 且彦 輿水 英行 清水 誠一
- ◆事業内容：セルフストレージ ビジネスソリューション プロバイダ事業
  - ・滞納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

## Ⅱ. セルフストレージとは

## Ⅱ. セルフストレージとは

寄託契約に基づき物品を保管する倉庫業とは異なり、収納空間を賃貸。

### 収納事業

Globalな呼び方 = self-storage  
または personal-storage  
= 国内でレンタル収納スペース

ビル型施設  
トランクルームと通称  
役所用語では  
レンタル収納  
スペース

コンテナ型施設  
レンタルボックス  
レンタル収納庫  
トランクルーム  
と通称

### 保管事業

倉庫業  
(寄託契約)

国交省は寄託に  
基づく小倉庫を  
トランクルーム  
と呼称

## Ⅲ. 日本のセルフストレージについて

# Ⅲ. 日本のセルフストレージ

## ユニットハウス転用タイプ



## ビルイン屋内ストレージ



## コンテナ型

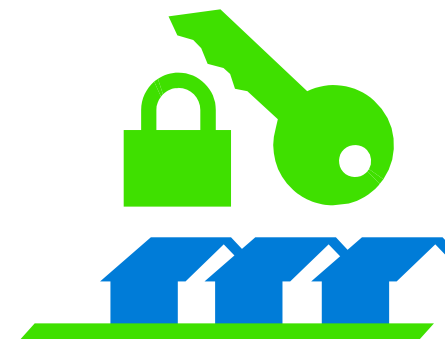


## 建物一棟型ストレージ



## Ⅲ-① 日本のセルフストレージ市場の規模

	2013年売上 (億円)	シェア
ビルイン型	212.4	40.7%
コンテナ型	275.3	52.8%
その他	33.8	6.5%
収納ビジネス全体	521.5	100%



(出所: 矢野経済研究所)

### ◆普及率

156世帯に1室(ビルイン型のみ: 363世帯に1室)

⇔米国 = 11世帯に1室



総世帯数55,570千世帯(住民台帳: 2013/3)

収納ビジネス総室数355千室



## Ⅲ-② 日本市場の拡大ペース

- ◆ 大手各社は、コンテナを含む施設数を、2020年までに2～5倍とする計画
- ◆ 当社主要取引先の2020年までの増室目標合計は、約35万室と、2015年現在の市場総室数とほぼ同等  
↓  
国内業者の投資だけでも、日本市場の施設供給は2倍程度に拡大か
- ◆ 2014年から現在まで、当社取引先では、毎月前年比15～20%増のペースで利用者数が増大

### Ⅲ-③ 日本市場の将来予測

ビルイン型セルフストレージへの投資資金の流入による供給拡大と世帯普及率の向上により、今後10年で5倍のマーケット拡大を見込む

	2015年	2020年	2025年
世帯普及率	0.7%	1.8%	3%
市場規模	500億円	1,500億円	2,500億円
供給室数	35万室	100万室	175万室
稼働室数	25万室	75万室	125万室

(出所: 当社推計)

国内大手及び外資勢がビルイン型セルフストレージに参入

セルフストレージへのファイナンス拡大によりマーケットが本格的に立ち上る

一般消費者への認知が高まり世帯普及率が向上し、REIT等ファンドへの組入れも定着

## IV. 海外のセルフストレージについて

# IV. 海外のセルフストレージ

※5

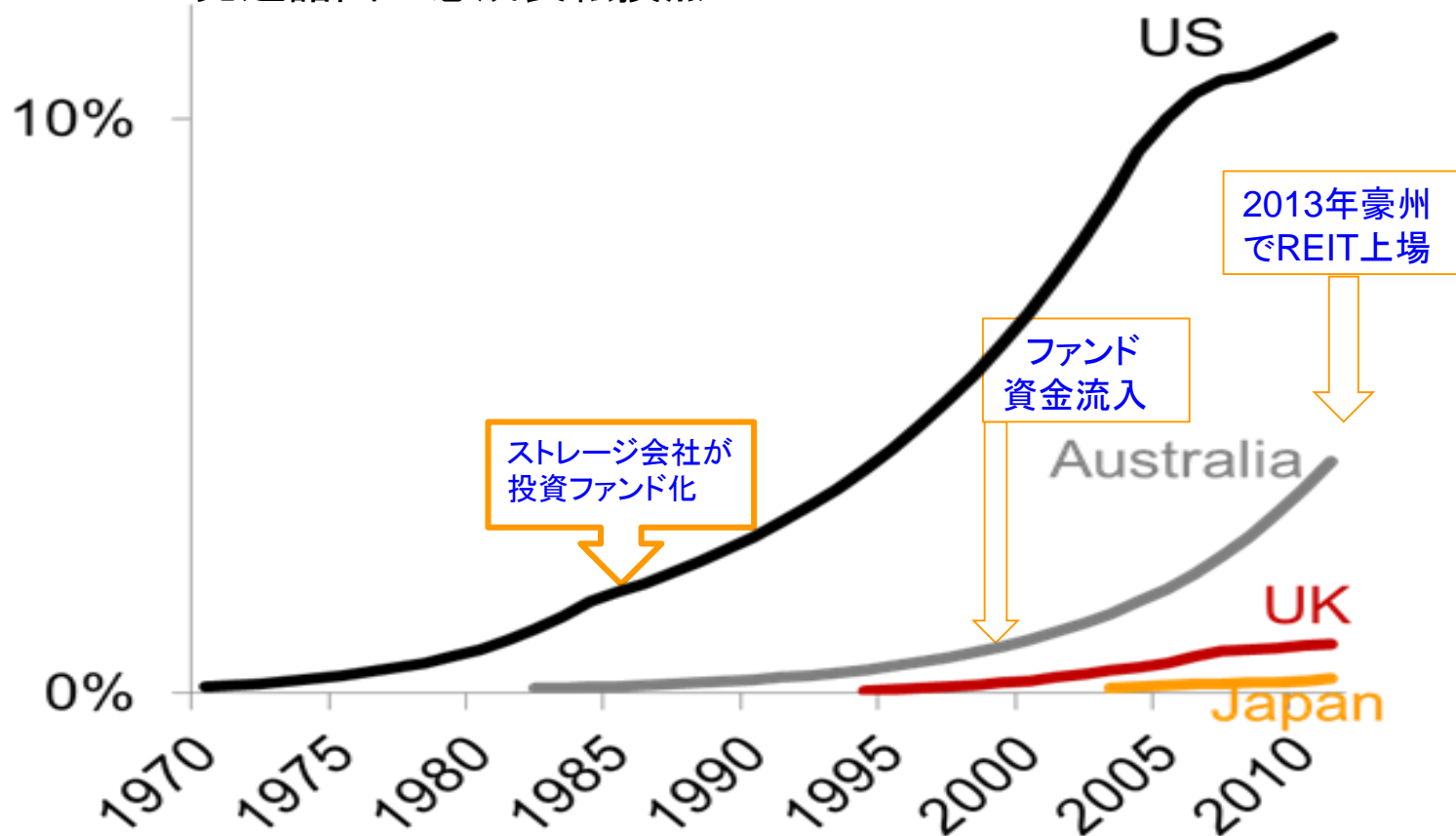


## IV-① 海外のセルフストレージ市場比較

	米国	カナダ	豪州	英国	欧州(除英国)	日本(ビルイン)
業界総収入(米国百万ドル)/年	24,000	2,000	753	538	471	210
総面積(1,000m <sup>2</sup> )	244,000	8,277	3,700	3,200	3,853	375
m <sup>2</sup> あたり収入(米国ドル)/年	98.4	-	205.5	168.1	122.2	560
施設数	52,500	3,000	1,000	815	1,416	2,281
施設当り収入(米国ドル)/年	457,143	666,667	753,000	660,123	332,627	92,065
推定ユニット数	10,487,700	-	186,760	177,060	159,880	152,300
ユニット当り収入(米国ドル)/年	2,288	-	4,032	3,039	2,946	1,379
一人当面積(供給面積/人口、m <sup>2</sup> )	0.700	0.232	0.160	0.050	0.009	0.003
ユニット当面積(供給面積/ユニット、m <sup>2</sup> )	0.02	-	0.02	0.02	0.02	0.00
世帯数(千世帯)	117,181	11,563	4,669	17,706	159,880	54,170
普及率(ユニット数/世帯数)	9.0%		4.0%	1.0%	0.1%	0.3%

## IV-② 海外市場の成長のブレークポイント

投資資金が流入し、施設が増加、結果として認知が高まったというのが  
ストレージ先進諸国の急成長転換点



## V. 当社の事業内容

# V-① 3つのソリューションサービス

- ・ビジネスソリューションサービス: 滞納保証付BPOサービスおよび運営受託
- ・ITソリューションサービス: 予約決済在庫管理および成功報酬型WEB集客支援
- ・ターンキーソリューションサービス: 施設開発販売、仲介および開業支援

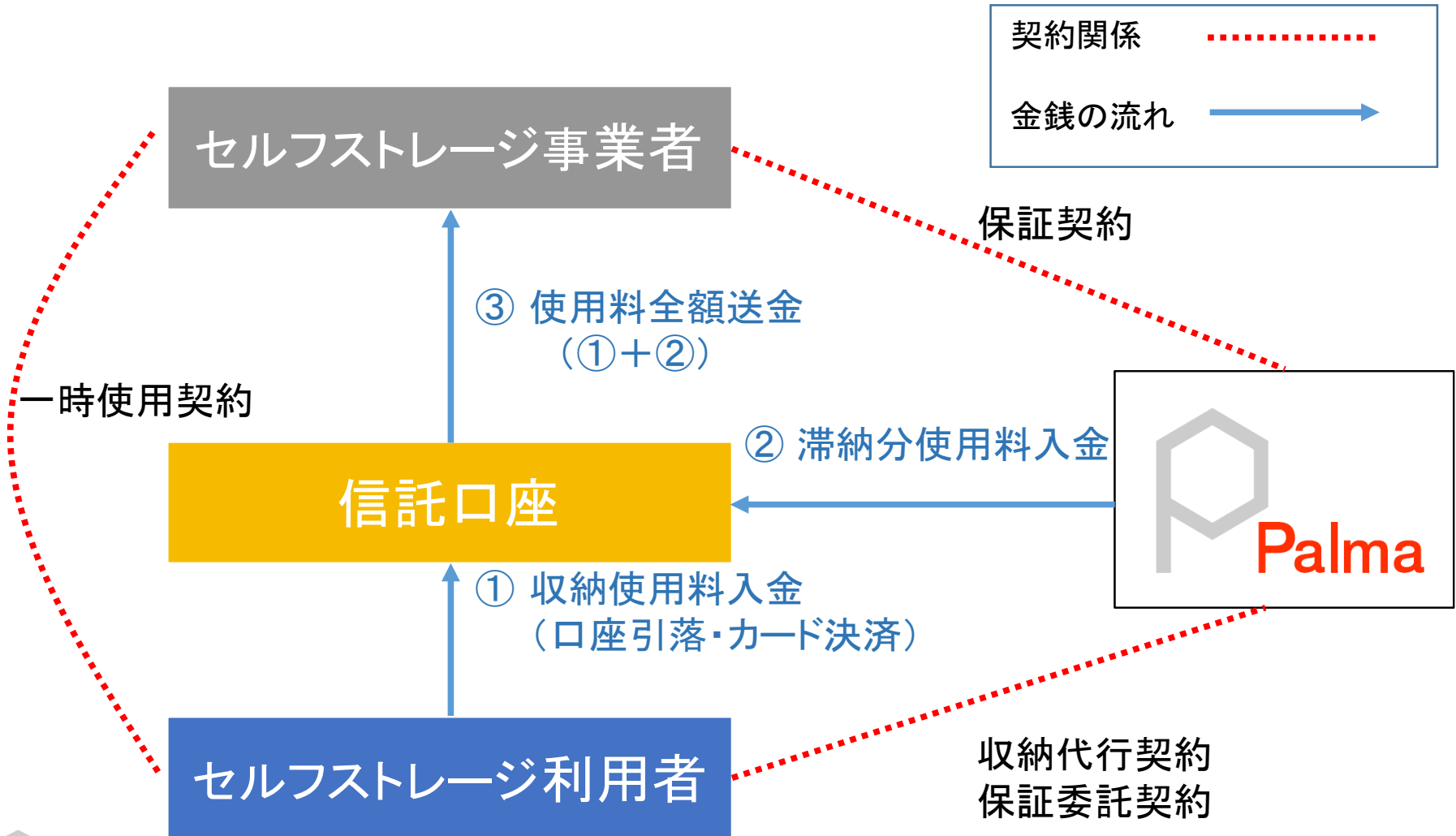
## セルフストレージ事業者



セルフストレージ利用者



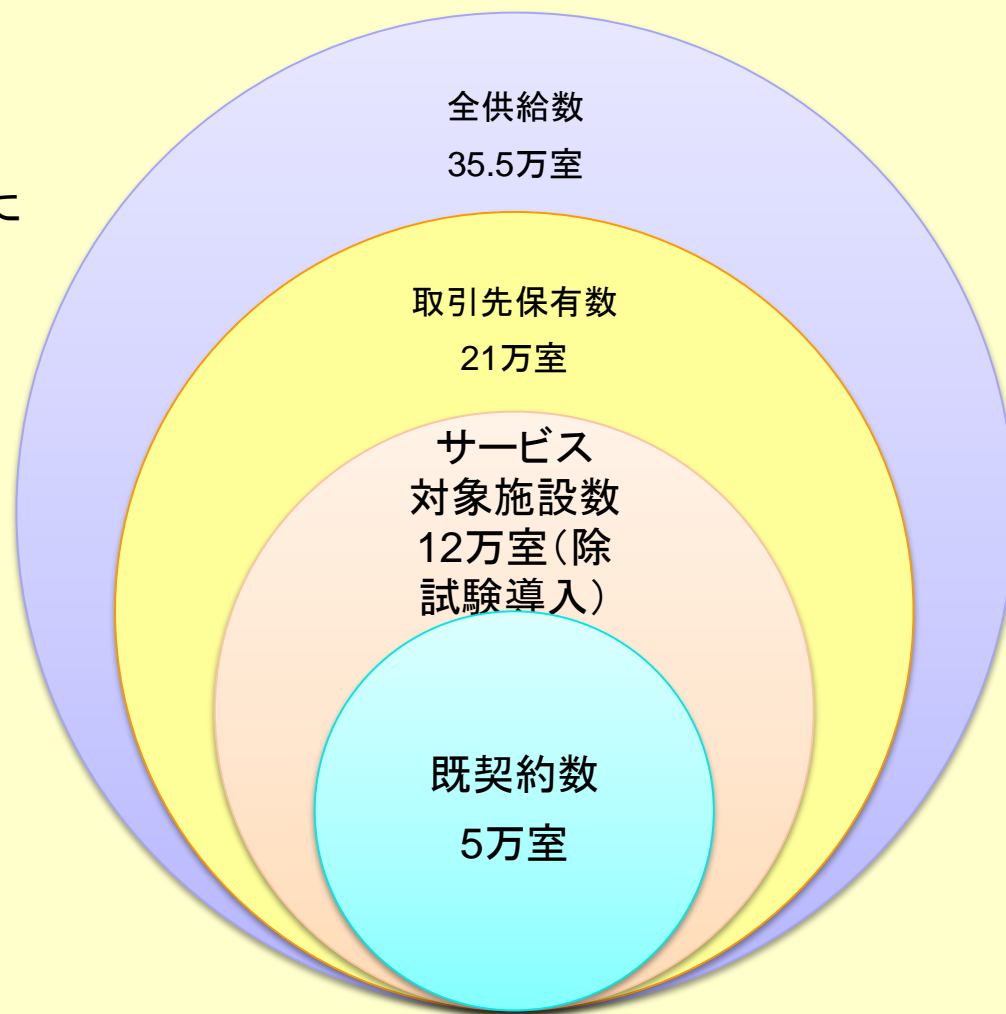
# V-② BSサービス(滞納保証付BPO)



# V-③ BSサービス普及状況

潜在的市場参入者  
推定供給数X室

\*仮に東京がNYと同水準に  
普及すれば100万室  
(75万坪)増設  
余地が有る



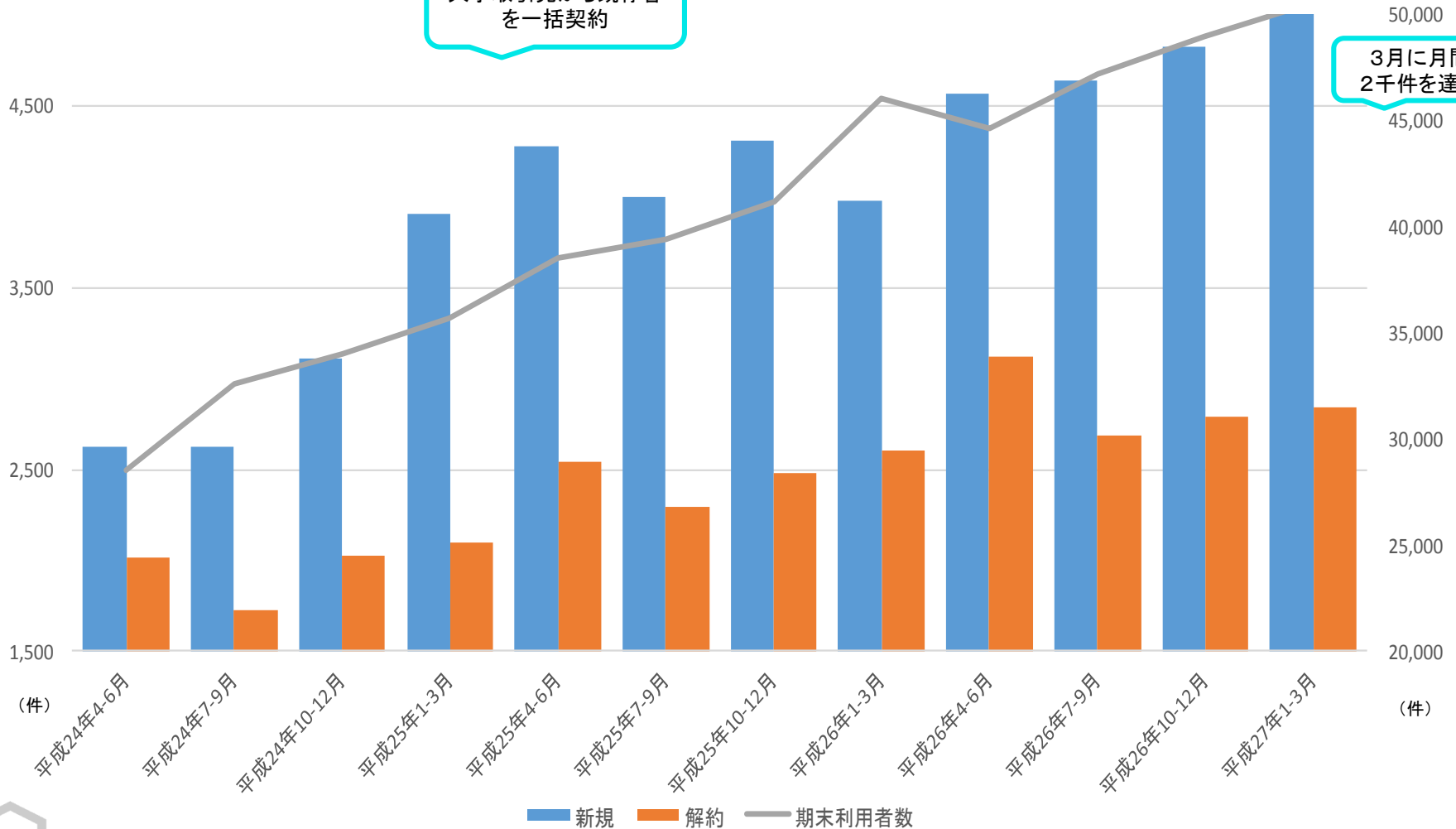
# V-④ 保証サービス契約者の過去3年間の推移

過去3年間で年率平均20%成長を達成

2月に利用者累計数5万件を突破

大手取引先から既存客を一括契約

3月に月間2千件を達成



# V-⑤ ITSサービスの事業展開

**ニコニコトランク:**  
**業界初セルフストレージ予約決済サイト**  
**ホテルを予約決済できる楽天トラベルと同様な**  
**機能とサービスを当業界でも実現**



収納スペース専門の検索サイト

**ニコニコトランク**  
 nico nico trunk

地域から探す | 駅・沿線から探す | 都道府県を選んで検索!

北海道・東北	北海道 青森県 岩手県 宮城県 秋田県 山形県 福島県	北海道
甲信越・北陸	山梨県 新潟県 長野県 富山県 石川県 福井県	青森
関東	東京都 神奈川県 埼玉県 千葉県 茨城県 栃木県 群馬県	秋田 岩手
東海	愛知県 岐阜県 静岡県 三重県	山形 宮城
関西	大阪府 滋賀県 京都府 奈良県 兵庫県 和歌山県	石川 富山 新潟 福島
中国・四国	広島県 鳥取県 島根県 岡山県 山口県 徳島県 香川県 愛媛県 高知県	福井 岐阜 長野 群馬 栃木
九州・沖縄	福岡県 大分県 宮崎県 熊本県 佐賀県 長崎県 鹿児島県 沖縄県	山梨 東京 千葉
		佐賀 福岡 大分
		長崎 熊本 宮崎
		鹿児島
		愛媛 香川
		高知 徳島
		和歌山
		静岡 神奈川

### ニコニコトランクの使い方

### NEWS / お知らせ

- 2015.05.22 トランクルーム総研
- 2015.04.28 駅、沿線からトランクルームが検索...

[お知らせの一覧表示](#)

### お申込みの前にご確認ください

- よくあるご質問

楽<sup>R</sup>天 宿・航空券・ツアー予約

国内旅行 | 国内ツアー | レンタカー | 高速バス | 海外旅行 | 海外ツアー | 海外航空券 | 海外ホテル | 割引クーポン | 販賣広場 | 観光案内

キーワードから探す  
 国内宿泊  駅名  海外ホテル

日付から探す  
 国内宿泊  日帰り・ディユース  
 ANA 航空券・宿泊  JAL 航空券・宿泊

地図から探す  
 国内  海外

地域一覧  
 出張・ビジネスホテル  駅・空港  地域名一覧  
 温泉  家族旅行  プレミアム

目的から探す  
 東京ディズニーリゾート®  カップル旅行  
 ユニバーサル・スタジオ・ジャパン®  グループ予約  
 ペットと泊まる宿  空旅近くの宿  
 スキー&スノーボード特集  受験に便利な宿  
 日帰り・ディユース  平日限定プラン  
 カテゴリーから探す

## V-⑥ TKSサービスの事業展開

- ・セルフストレージに改装可能な施設を不動産仲介し、セルフストレージにコンバージョン後、更に運営受託
- ・土地を購入後、セルフストレージを開発販売し、更に運営受託



## VI. 今後の事業展開

# VI-① BSプラットフォーム普及による事業拡大

市場参入時からサポート

集客プラットフォームを持ちBS顧客も増大

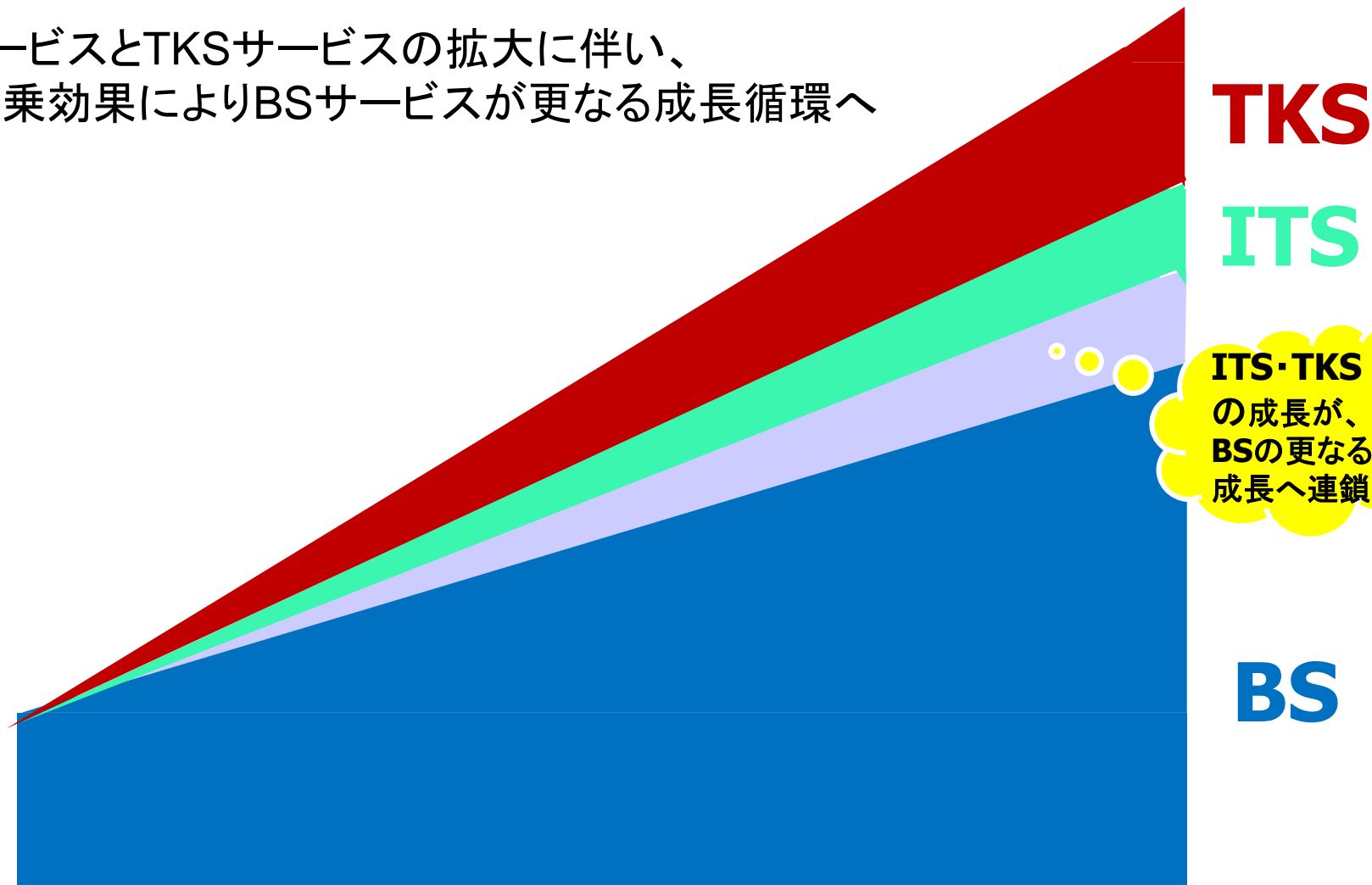
BS  
滞納保証付  
BPOプラットフォーム  
の普及

ITS  
最大の集客サイト  
決済インフラ普及

TKS  
市場参入者へ  
ワンストップ  
サービス

## VI-② 中期成長イメージ

ITSサービスとTKSサービスの拡大に伴い、  
その相乗効果によりBSサービスが更なる成長循環へ



**TKS**

**ITS**

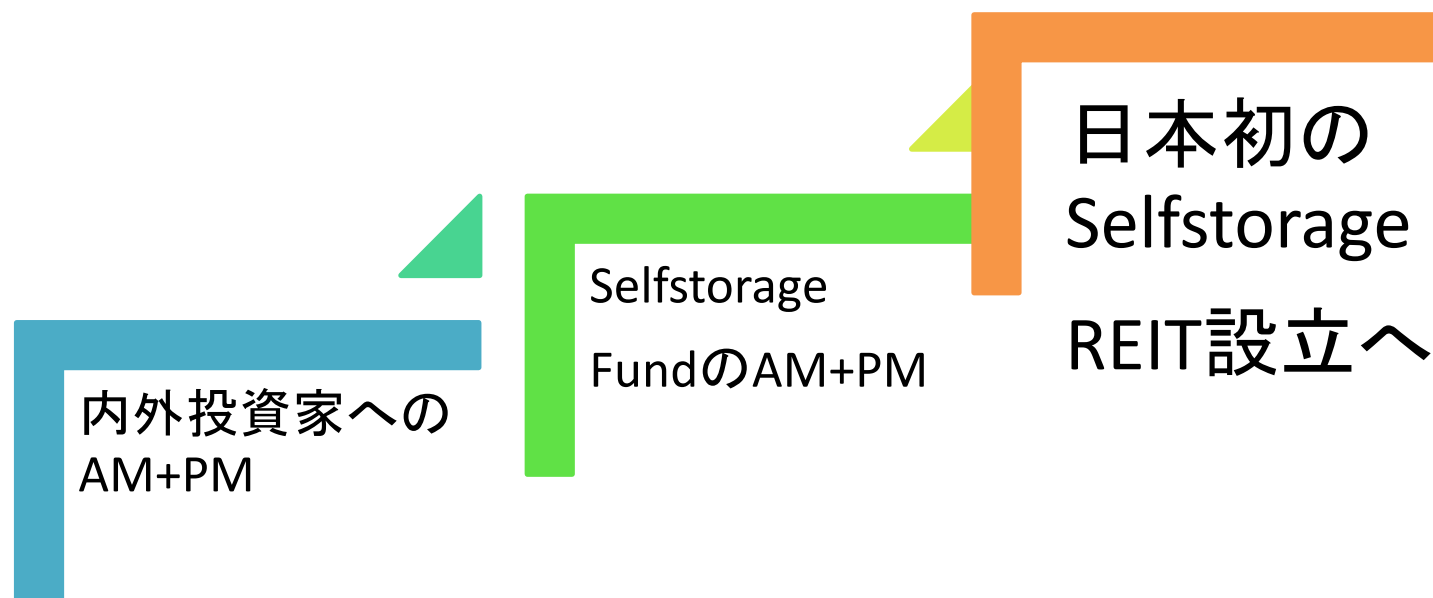
**ITS・TKS**  
の成長が、  
BSの更なる  
成長へ連鎖

**BS**



## VI-③ 上場後の事業ターゲット

- ・セルフストレージ市場への資本供給を誘導
- ・日本初のSelf Storage REIT設立へ向けた環境醸成

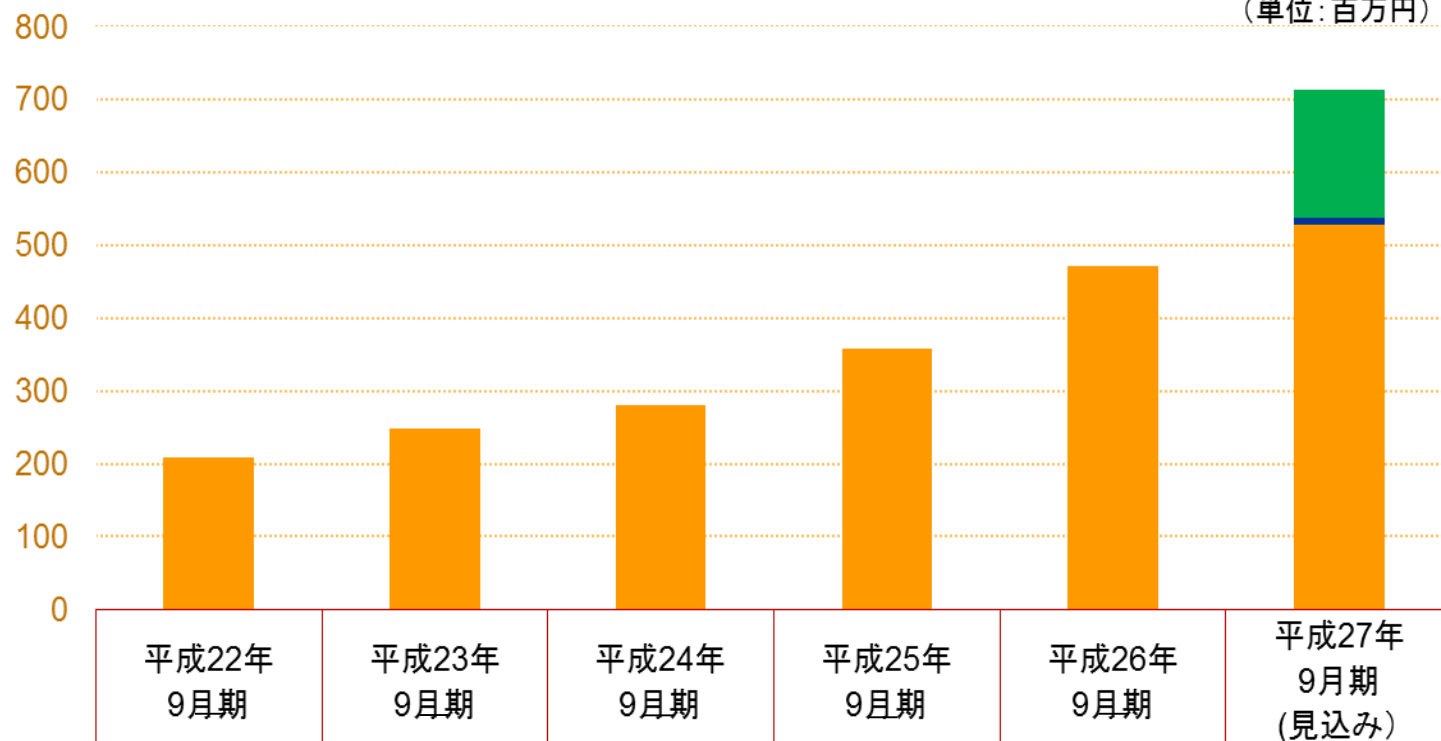


## VII. 業績推移

## VII-① 業績推移

### 直近5期及び今期見込み(売上高)

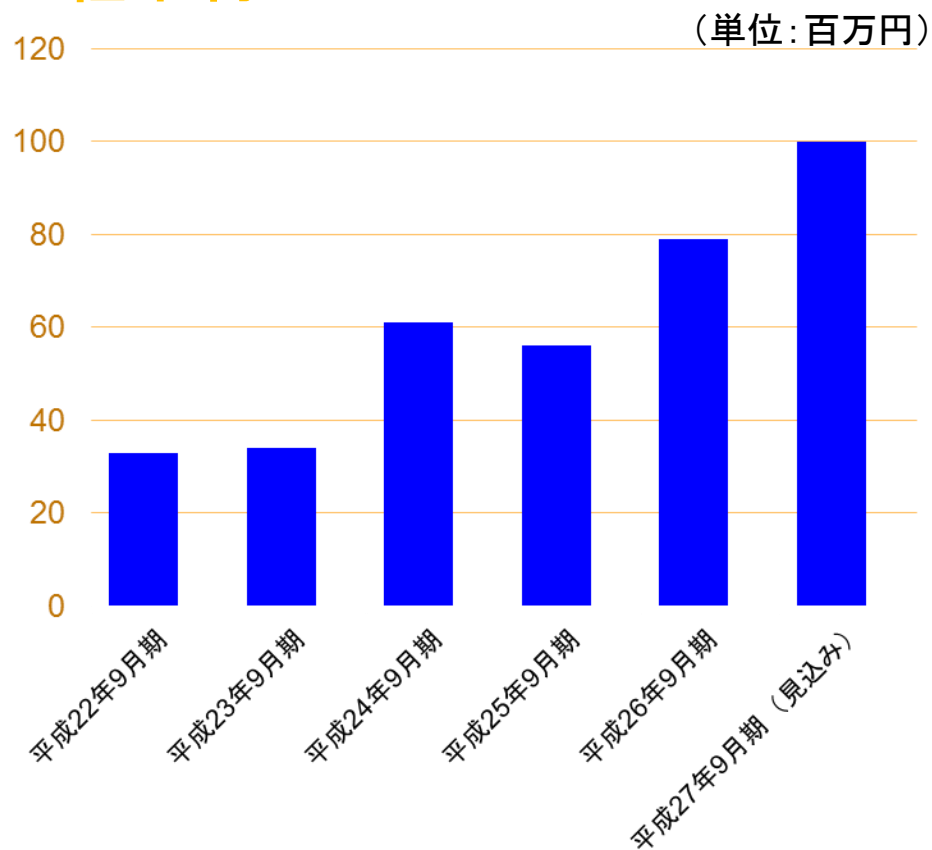
(単位:百万円)



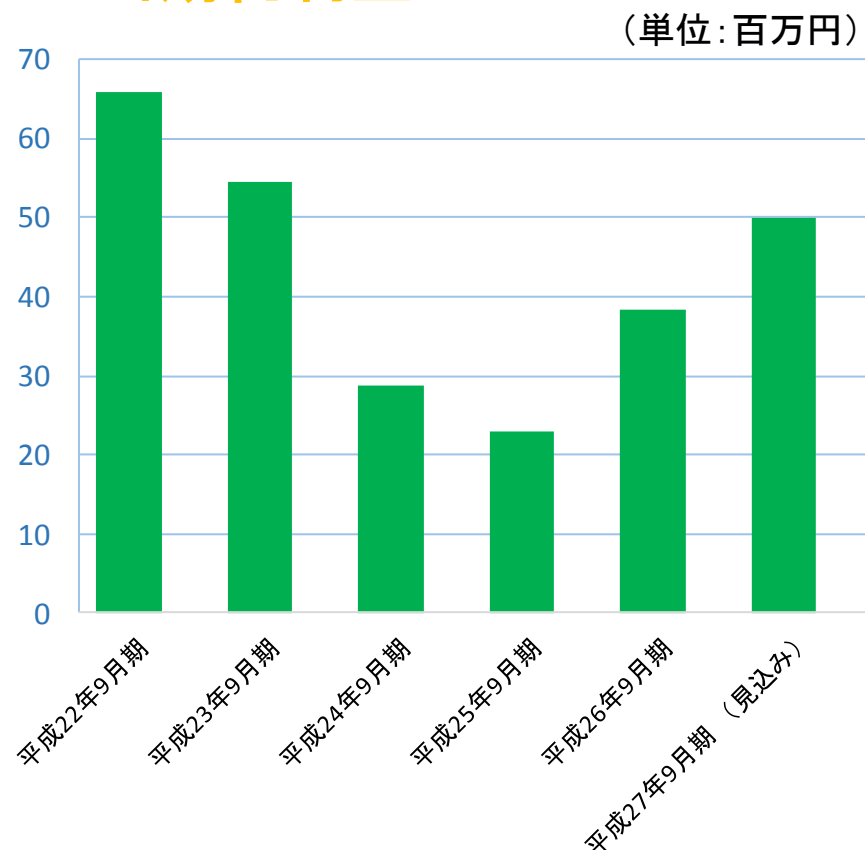
## VII-② 業績推移

### 直近5期及び今期見込み(利益)

#### 経常利益



#### 当期純利益



## 将来見通しに関する注意事項

・本資料において提供される数値ならびに情報は、いわゆる「見通し情報」(forward-looking statements)を含みます。これらは、現在における見込み、予測及びリスクを伴う想定に基づくものであり、実質的にこれらの記述とは異なる結果を招き得る不確実性を含んでおります。

・それらリスクや不確実性には、一般的な業界ならびに市場の状況、金利、通貨為替変動といった一般的な国内及び国際的な経済状況が含まれます。

・今後、新しい情報・将来の出来事等があった場合であっても、当社グループは、本発表に含まれる「見通し情報」の更新・修正を行う義務を負うものではありません。