

2023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)

2023年5月26日

2023年9月期 第2四半期 決算業績報告	-----	3
2023年9月期 第2四半期 各事業の状況	-----	8
2023年9月期の見通し	-----	17
成長戦略	-----	19
会社概要	-----	27



2023年9月期 第2四半期決算業績報告

2023年9月期 第2四半期業績ハイライト



売上高

前年同期比増減

983

百万円

△183

百万円

営業損失

前年同期比増減

△11

百万円

9

百万円

四半期純損失

前年同期比増減

△10

百万円

7

百万円

● 業績総括

① **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残高が前期末比8.7%増の10.8万室を超えるなど、引き続き堅調に推移。

② **TKS** (ターンキーソリューションサービス)

開発案件の売却、過年度開始のマスターリースの賃料保証額の減額、施設稼働の向上、Storhubのグループ企業への投資適格物件紹介により収益改善。

● 期末配当

1株あたり4.00円を分配予定

2023年9月期 損益計算書



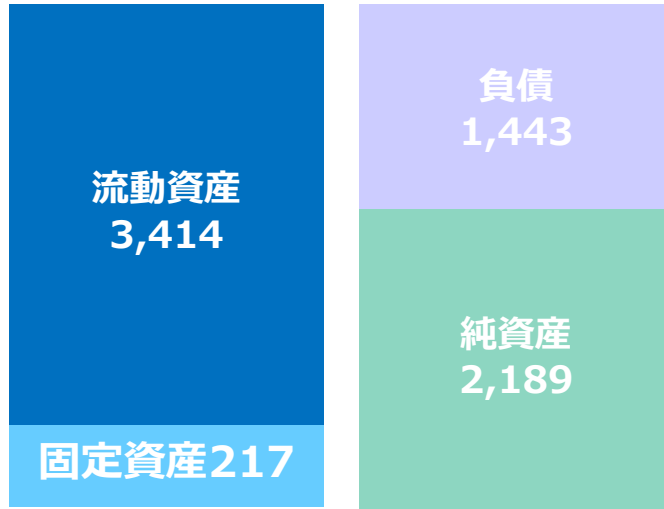
全体として、前年同期比減収。損失は減少。

(単位：百万円)	2022年9月期 第2四半期	2023年9月期 第2四半期	増減率	2023年9月期 計画
売上高	1,166	983	△15.7%	4,097
売上総利益	349	348	△0.3%	
販売管理費	370	360	△2.8%	
営業損失	△20	△11	—	174
経常損失	△22	△11	—	150
四半期純損失	△17	△10	—	90
1株あたり四半期純損失（円）	△2.62	△1.53	—	13.33

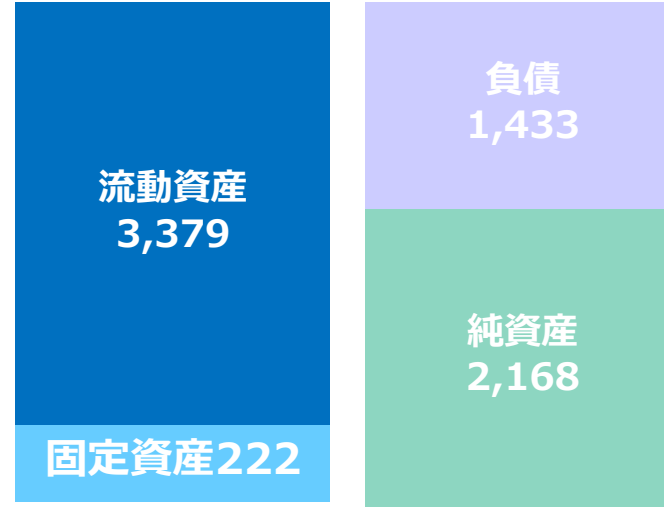
2023年9月期 第2四半期 貸借対照表



【2022年9月末】



【2023年3月末】



(単位：百万円)

	2022年9月末	2023年3月末
総資産	3,632	3,602
現金及び預金	3,016	2,500
販売用不動産（仕掛含む）	83	472
有利子負債	1,124	1,153

- 販売用不動産の増加や未払消費税等の支払いにより、現金及び預金が減少
総資産・負債共に前期末比減少
- 自己資本比率 60.2%
(前期末 60.2%)
- D/Eレシオ 0.5
(前期末 0.5ポイント)

【2022年2Q】



【2023年2Q】



- 営業CF
セルフストレージの新規開発支出および収益不動産施設の購入がセルフストレージ販売収入を上回ったことを主因にCF減少
- 投資CF
預け金の差入による支出の発生により減少

(単位：百万円)

	2022年2Q	2023年2Q
現金及び現金同等物の増減額	△75	△515
現金及び現金同等物の四半期末残高	2,602	2,460
棚卸資産の増減額	350	△389
有利子負債の増減	△260	29

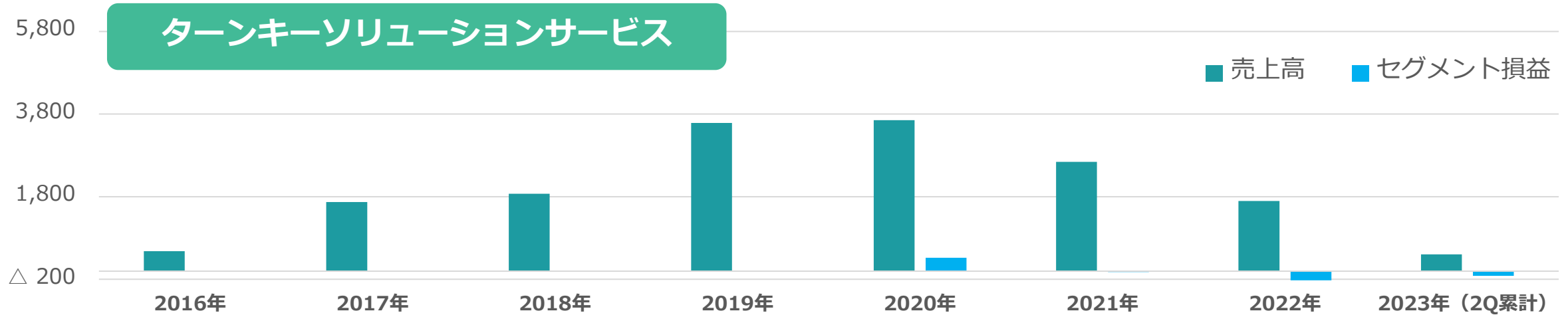
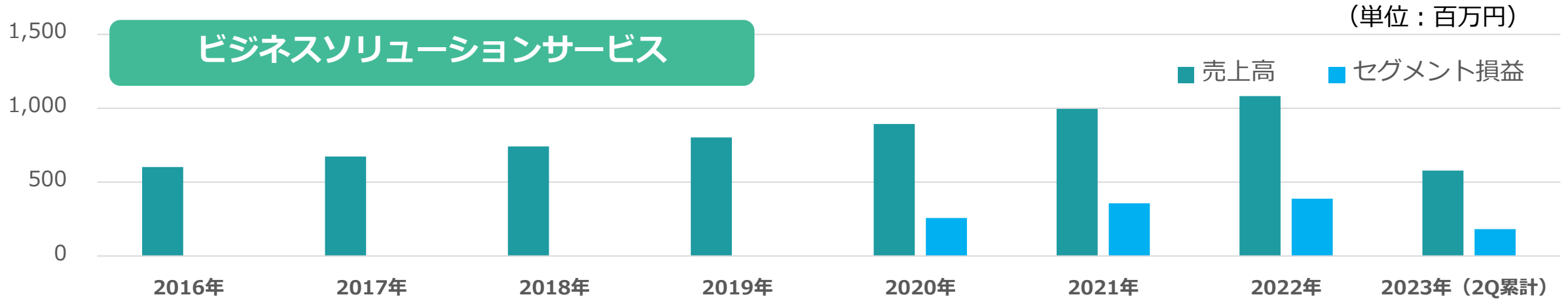
2023年9月期 第2四半期 各事業の状況

2023年9月期 重点施策の取組目標



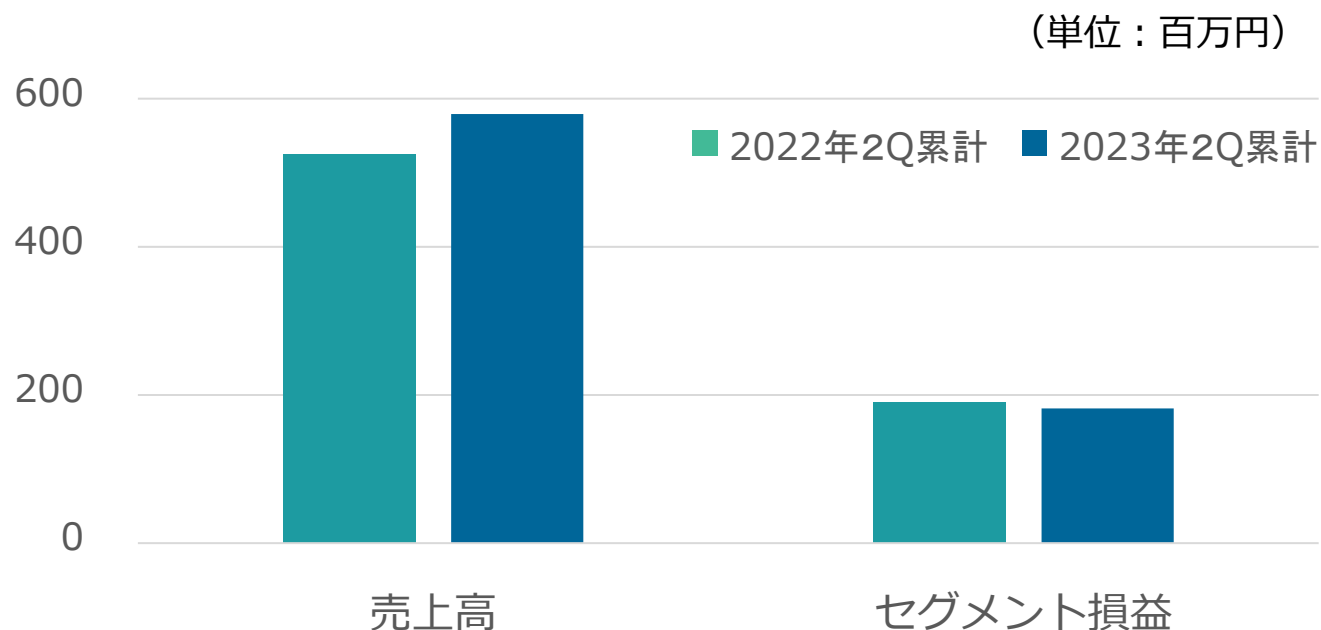
	重点施策	進捗状況
BS事業	①提携セルフストレージ事業者の利用率向上・新規提携先拡大	①サービス新規利用件数17,229件、サービス導入事業者数300社超、クラリス新規追加登録1,426室
	②セルフストレージ事業者・機会の創出	②株式会社ジェイアール東日本都市開発「Box in 阿佐ヶ谷」におけるセルフストレージ運営BPO業務の受託
	③他業態への既存サービスの拡販	③貸地向け滞納保証サービスの提供を開始。その他分野へのサービス提供も継続して営業。
TKS事業	①セルフストレージ厳選開発・投資	①セルフストレージ施設の売買仲介を開始。上期2物件の仲介実績。上期は1施設を開発・販売完了。
	②投資機会・領域の拡大	②稼働中の屋外型施設20物件を取得。各種投資家や事業法人等に再販を検討中。
	③運営物件の稼働スピードの向上	③賃料収入が前年同期比2割の増加。

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。

BS (ビジネスソリューションサービス) 概要



	2022年2Q累計	2023年2Q累計
売上高	525	579
セグメント損益	190	182

サービス新規利用件数

17,229件

(前年同期比約10%増)

サービス導入事業者数

300社超 (前期末より15社増加)

- **保証受注バリエーションの多様化**
既存セルフストレージ利用者向けの包括的保証受入れを積極拡大
オペレーション一体での受注案件の促進
- **事業者情報交換会の定期開催**

BS (ビジネスソリューションサービス) サービス受託状況



セルフストレージ運営安定化・DX化実現を支援するサービスの浸透・利用は堅調に推移

滞納保証付BPO受託残高

108,583件 (前年同期比8.7%増)

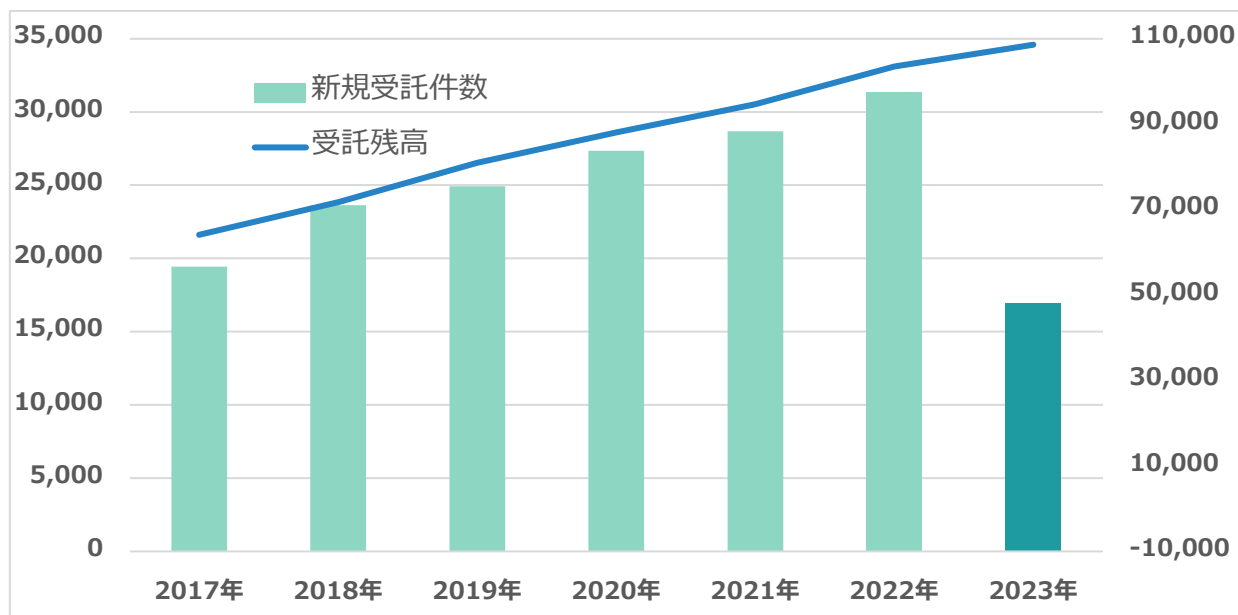


クラリス (web決済在庫管理システム) 導入数

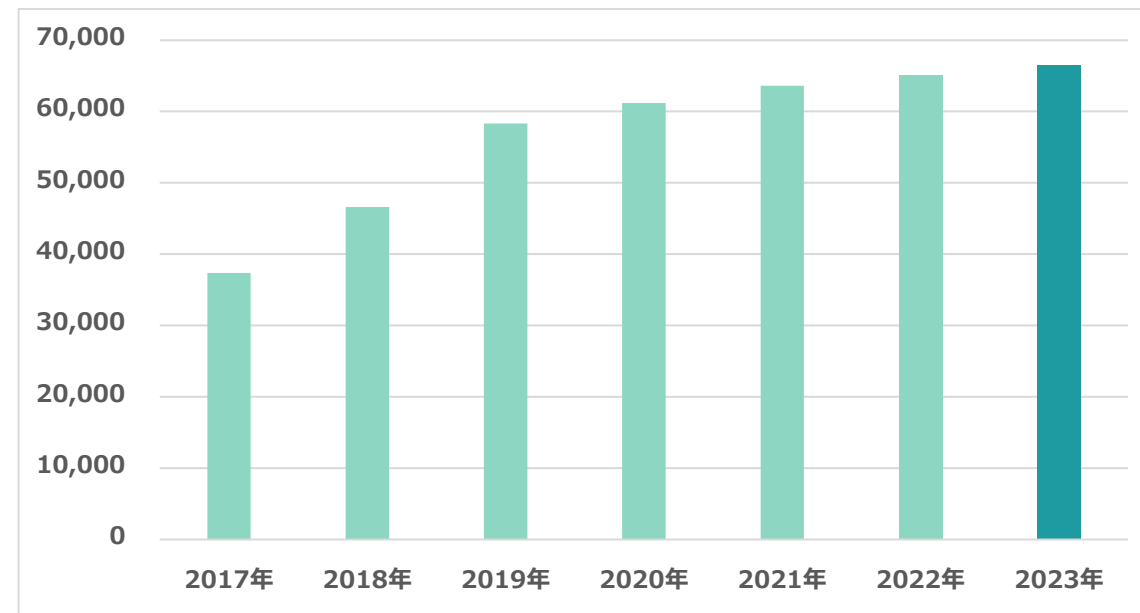
66,516室・**1,705**棟

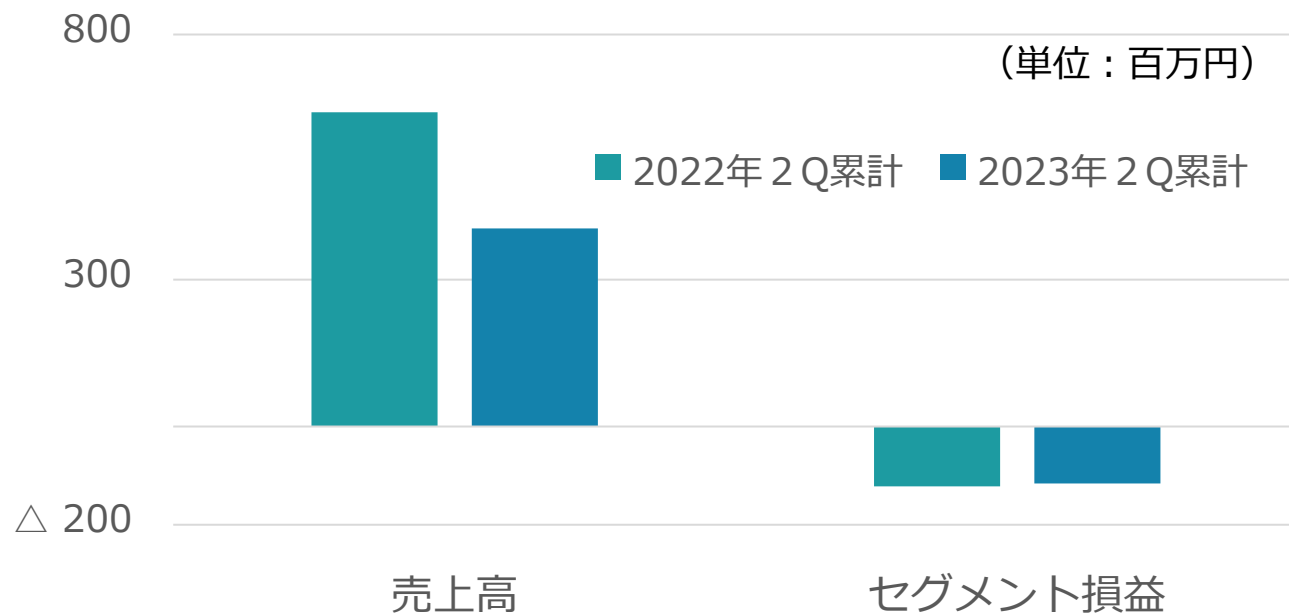


【BSサービス新規受託件数・受託残高の推移 (件)】



【ウェブ決済在庫管理システム「クラリス」登録数の推移 (室)】





	2022年2Q累計	2023年2Q累計
売上高	641	404
セグメント損益	△122	△116

- 開発案件の売却、過年度開始のマスターリースの賃料保証額の減額、施設稼働の向上、Storhubのグループ企業への投資適格物件紹介により収益改善。
- 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

- 販売物件 上期は、施設 1 物件を開発・セルフストレージ事業者に販売
- アライアンス先との取組み Storhubのグループ企業への投資適格物件の紹介
- 投資物件
 - ① トランクルーム開発用地1物件を取得。プロジェクト進行中
 - ② 稼働中の屋外施設20物件を取得
賃貸稼働をさらに高めながら、各種投資家や事業法人等に再販予定

販売物件



所在地：横浜市中区本牧原
延床面積：306.57㎡
貸室数：3階・48室

アライアンス先との取組み



所在地：江戸川区西葛西



所在地：川崎市宮前区犬蔵

投資物件



所在地：北区岩淵町
計画延床面積：499.37㎡
計画貸室数：4階・126室



屋外型施設20物件

業界のプラットフォーム 都市型施設の多数開発



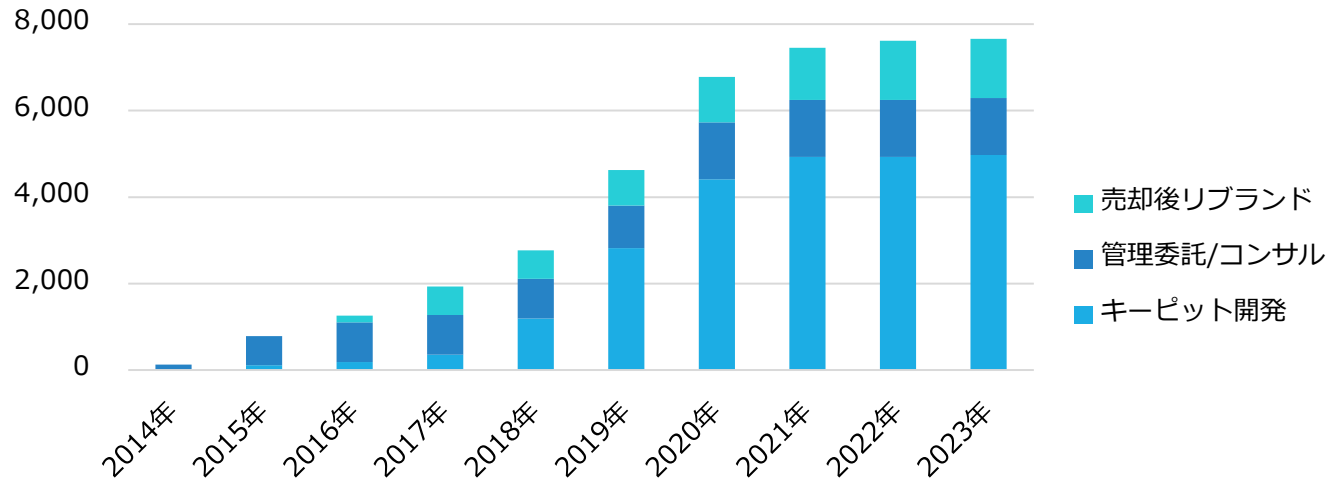
◆ 空調・駐車場・エレベータ・警備セキュリティを付帯する
都市型施設を多数開発

・ 自社開発実績	36棟	(約 5,000室)
・ 自社開発/売却後リブランド	11棟	(約 1,400室)
・ 管理委託/コンサル	9棟	(約 1,300室)

◆ 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)



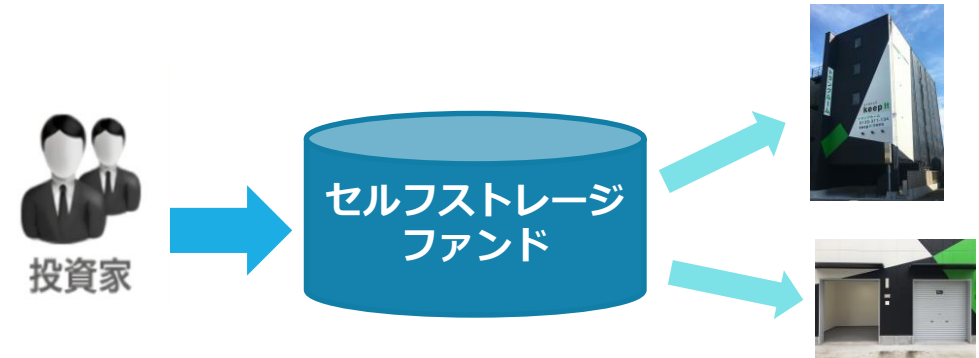
TKS セルフストレージ施設 賃貸運営状況

◆ 2023年3月末時点で45棟・6,294室を賃貸運営



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2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





2023年9月期の見通し

2023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と見込む
- 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

(単位:百万円)	2023年9月期 第2四半期実績	2023年9月期予想	計画進捗率
売上高	983	4,097	24.0%
営業利益	△11	174	—
経常利益	△11	150	—
当期利益	△10	90	—
1株当たり当期純利益	△1.53	13.33	—
配当予想 (1株当たり・円)	—	4.00	—



成長戦略

成長戦略 サマリー



- ◆ セルフストレージ市場を中心とした市場におけるBPOサービスの受託シェア拡大と、施設開発供給によるセルフストレージ市場規模拡大に貢献し成長



当社の強み・特長

- セルフストレージ
安定・継続的な成長市場
- 業界のプラットフォーム
全国展開・顧客300社超
の圧倒的シェア
- 強い事業基盤
「運営代行」「施設開発」
「ITソリューション」
をワンストップで提供

BS事業（サービス事業）受託シェアの伸長

- ①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
- ②セルフストレージ事業者・機会の創出
- ③他業態への既存サービスの拡販

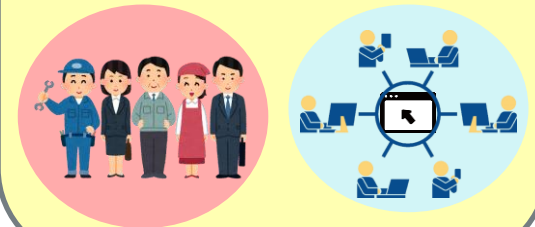
TKS事業（開発投資・賃貸運用事業）

- ①セルフストレージ開発事業量拡大
- ②投資機会・領域の拡大
- ③運営物件のリーシング力の向上

セルフストレージ市場
766億円（2021年）



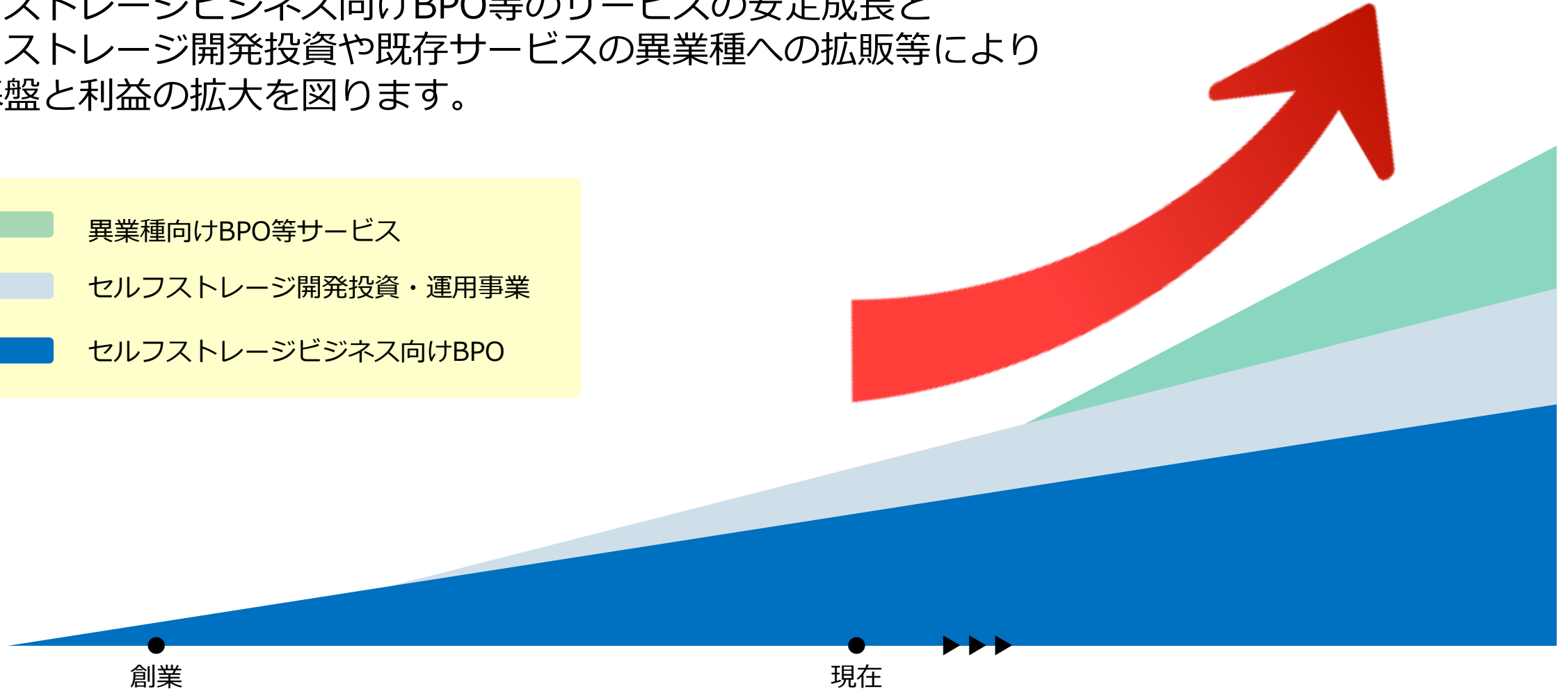
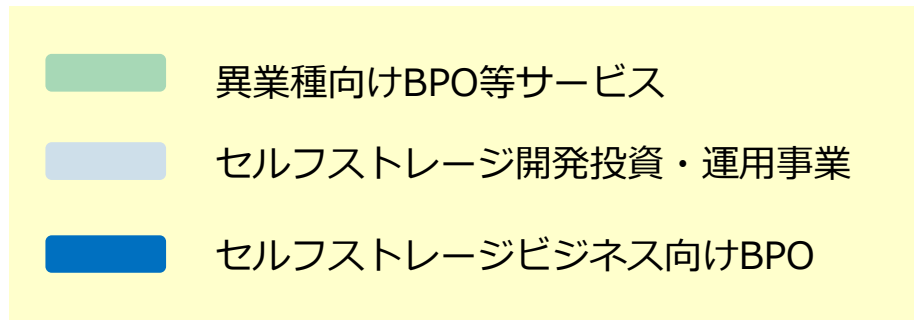
1,040 億円
(2028年予測)



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2023年版」より

中長期の成長イメージ

セルフストレージビジネス向けBPO等のサービスの安定成長と
セルフストレージ開発投資や既存サービスの異業種への拡販等により
事業基盤と利益の拡大を図ります。

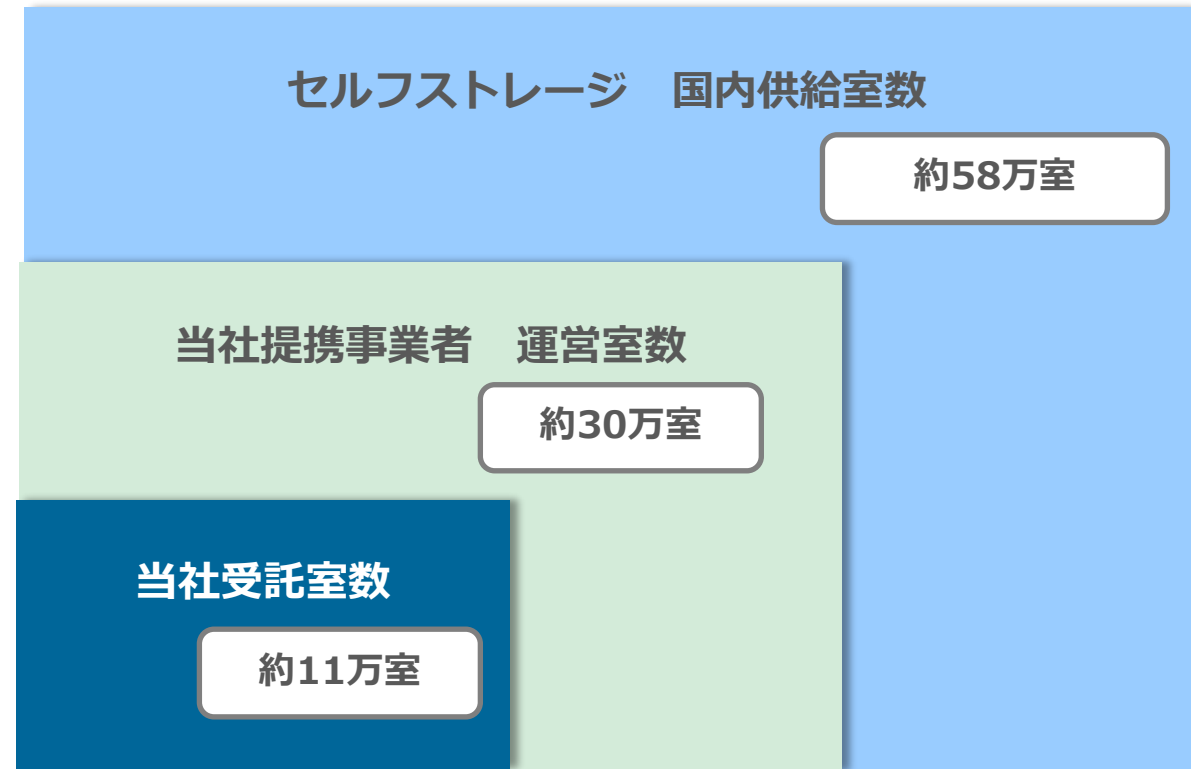
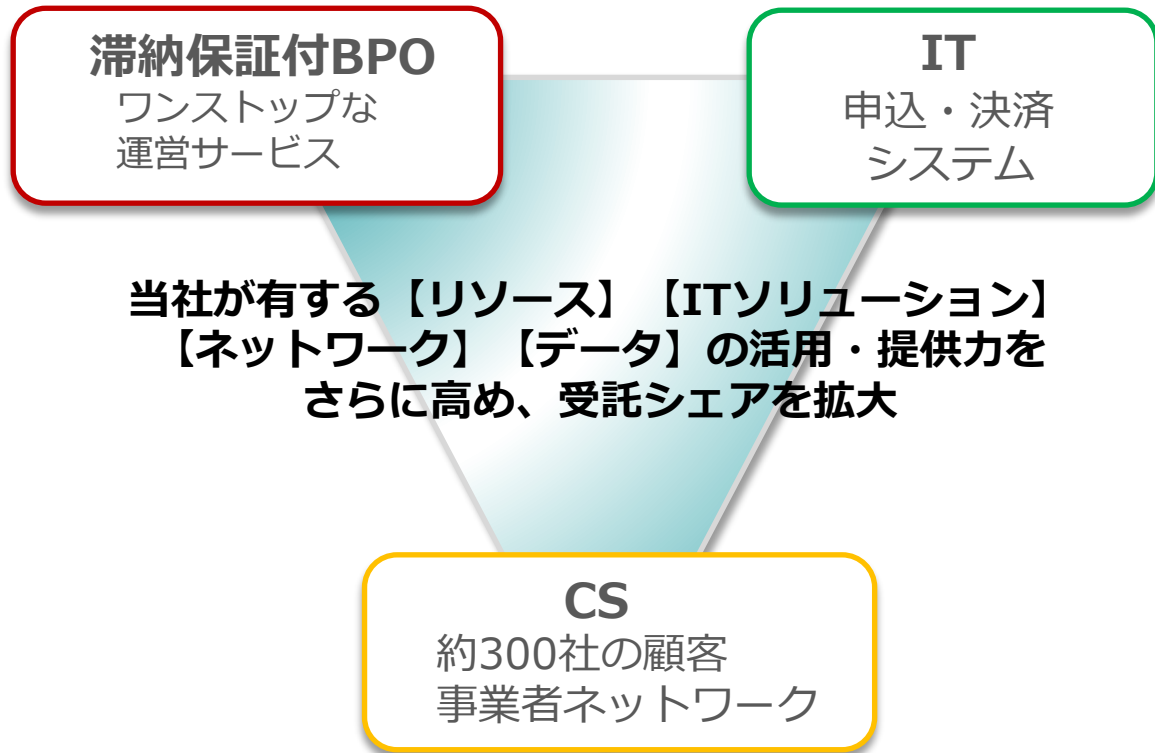


BS（ビジネスソリューションサービス）の受託シェア伸長①



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

当社のサービス受託室数は市場全体の1/5、この広大な成長余地から受託を伸長

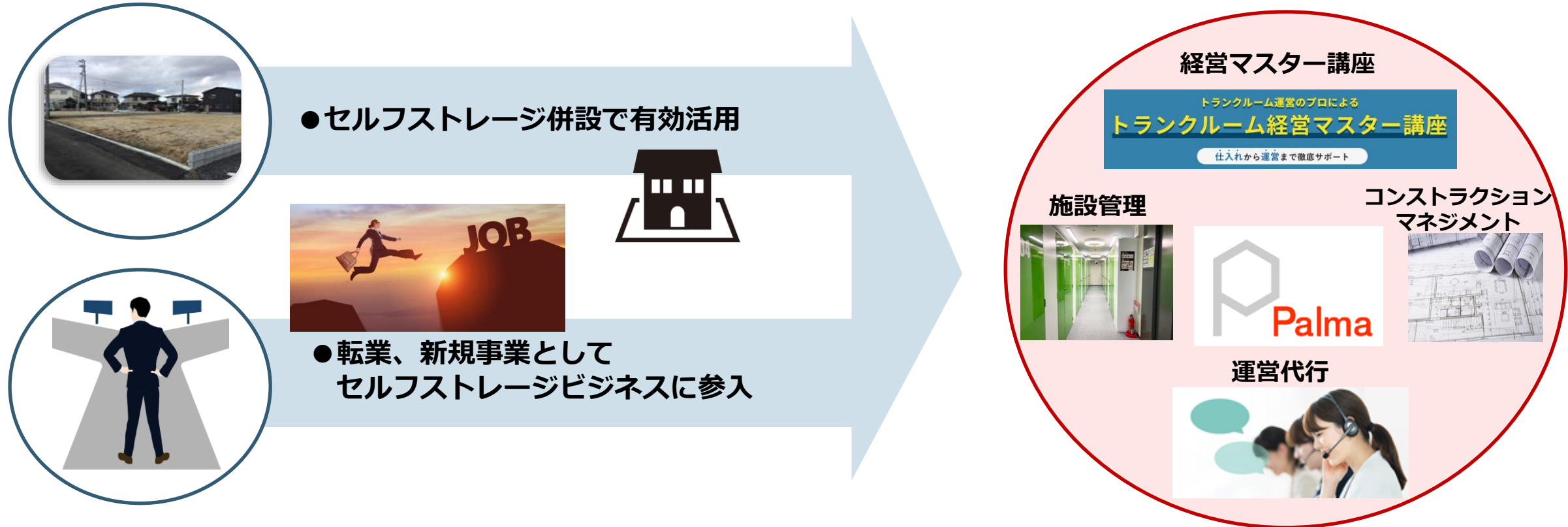


出典：矢野経済研究所「拡大する収納ビジネス市場の徹底調査 2023年版」データをもとに当社推定

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

立地が類似する戸建・集客施設・介護系施設等の土地有効活用ニーズや事業多角化、転業ニーズとの接点を発掘、「開発から運営まで」のワンストップ体制でサポート



BS (ビジネスソリューションサービス) の受託シェア伸長③

他業態への既存サービスの拡販

「決済・回収」など、当社の強みを生かせるサービス分野を、インフラに課題を有する業態に提供、業務運営効率化や事業リスク低減を支援

収納代行
決済効率化・決済コスト削減



滞納保証
回収業務代行・回収リスク低減



現場管理・残置物撤去
現状回復等現場業務の省人化



シェアリング
エコノミー



ヘルスケア施設



保育園・塾

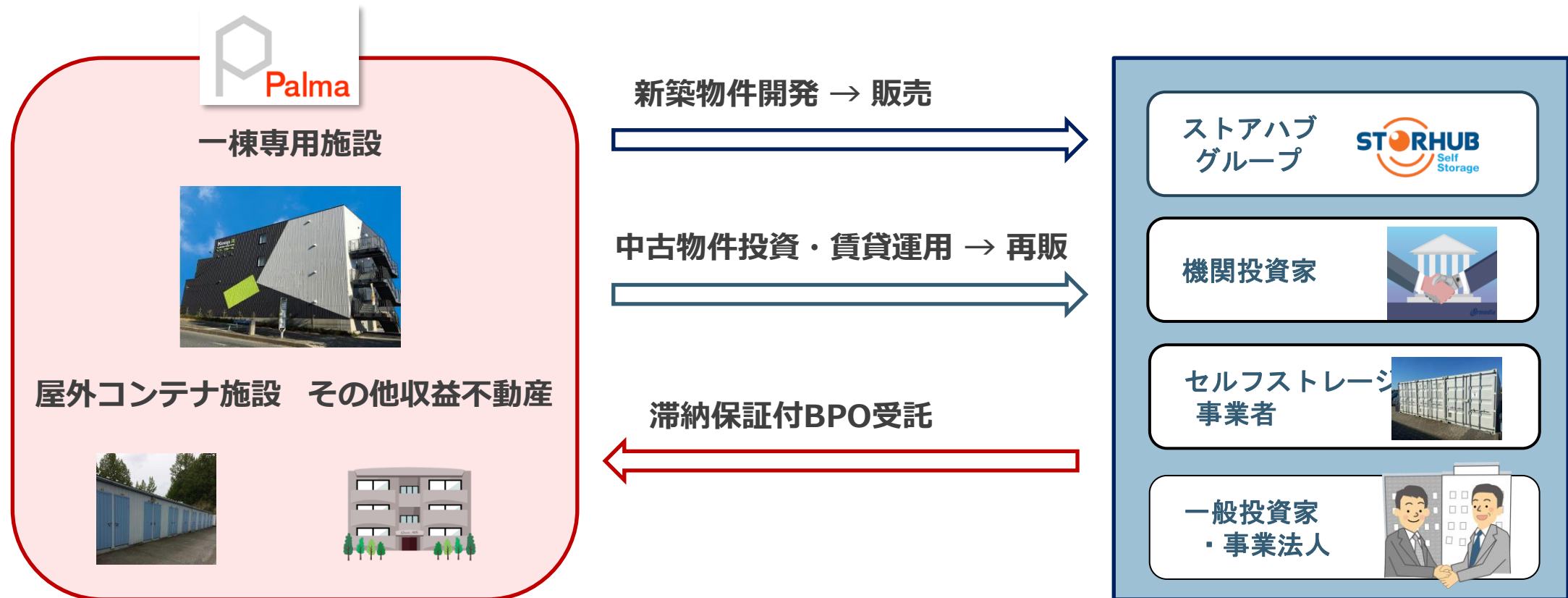


医療機関

TKS事業：投資機会・領域の拡大



- ◆ 中小型一棟専用施設や顧客事業者の増設需要が高いコンテナ施設などを対象に投資開発を推進
- ◆ ストレージ王・ストアハブグループとのアライアンスも活用し、新規仕入・開発販売を強化



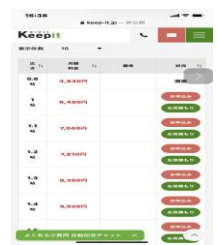
TKS事業：賃貸運営力の向上

賃貸運営力の向上 → 施設稼働スピード向上 → 資産価値の安定向上化



投資家層の拡大
サービス提供領域の拡大

✓ エリア・利用動向等を反映した弾力的な賃料設定、レイアウト変更



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	1018 3.6 帖
1004 1.9 帖	1030 2.5 帖										
1003 1.9 帖	1002 1.8 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
1002 1.8 帖	1031 2.0 帖	1032 2.3 帖									
1001 2.4 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					

✓ ユーザビリティ向上を意識した付帯サービスの開発

【収納物運搬サービス】



✓ toB（ビジネスユース）利用率の拡大
 ・ スモールビジネスを中心に法人への直販強化
 ・ 生活利便施設・宅配中継拠点等の併営ニーズの発掘



商号

株式会社パルマ

所在地

東京都千代田区麹町4-5-20 KSビル5階

資本金

599,918,531円（2023年3月末時点）

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

役員

取締役会長	阿部 幸広
代表取締役社長	鈴木 秀長
取締役	赤羽 秀行
社外取締役	榎 和志 斎藤 聡 吉松 ころろ 後藤信秀
常勤監査役	大森 茂延
社外監査役	輿水 英行 高塚 直子

従業員数

41名（2023年3月末現在）

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。
- 次回の更新は11月中旬頃を予定しております。