



# 2021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	2021年9月期 決算概要	3
ii	2022年9月期の見通し	13
iii	補足資料	23



## i 2021年9月期 決算概要

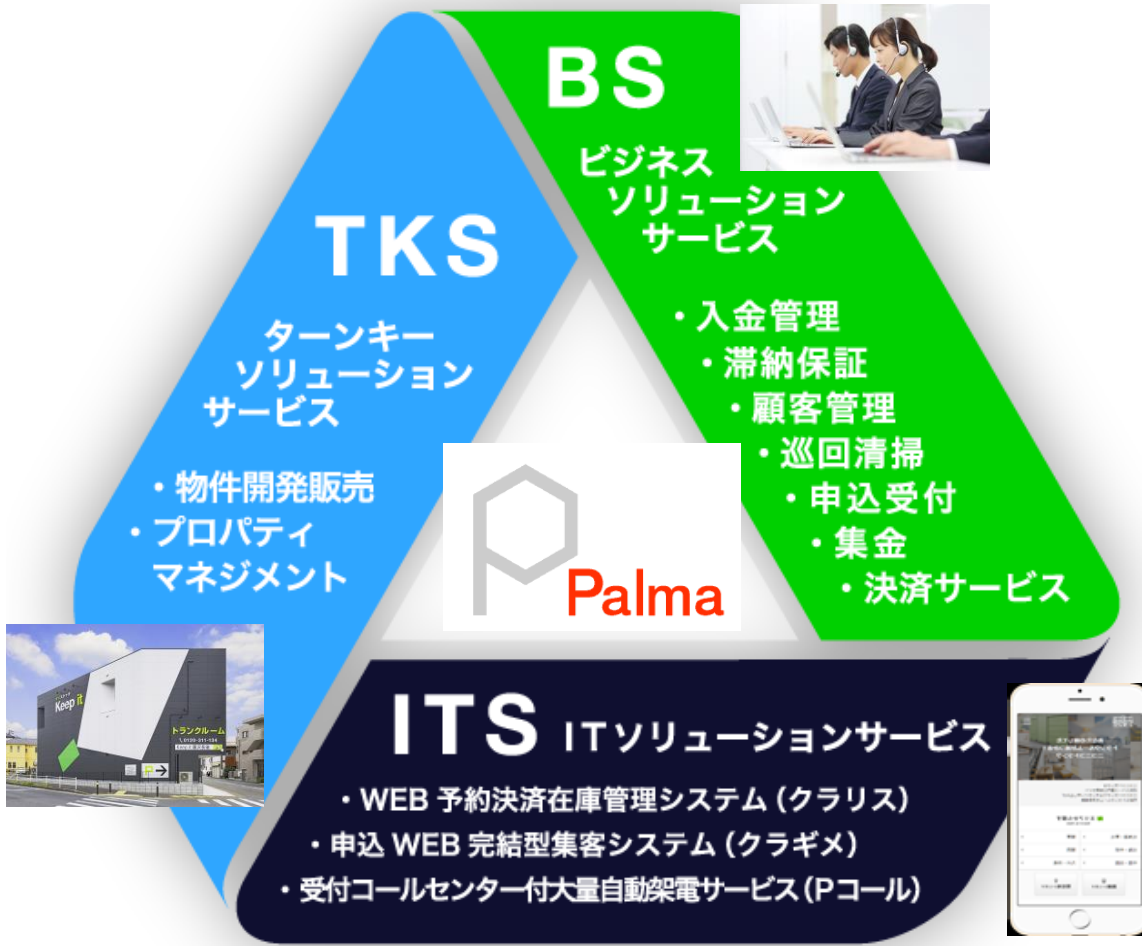
---

- **業績**：売上高は前年2割減の**36.3億円**。利益は、**営業利益（134.3百万円）**  
**経常利益（119.2百万円）**、**当期純利益（80.7百万円）**と前期比・予想比減収減益を計上  
配当は**1株あたり4円**を分配予定
- 長期にわたる外出制限下の事業活動となるも、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**94,684件**に伸長
- 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、**5棟**を開発、**4棟**の売却するも、販売量及び賃貸収支が計画を下回り、当期の減収減益業績の主因に
- 2022年9月期の業績予想は、**売上高43.9億円・営業利益150百万円・経常利益125百万円・当期純利益83百万円**、配当予想は**1株あたり4円**をそれぞれ見込む

# 2021年9月期 損益計算書



(単位：百万円)	2020年 9月期	2021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	4,547	<b>3,637</b>	△20.0%	△910	4,400	82.6%
売上総利益	1,188	<b>971</b>	△18.2%	△217		
販売管理費	866	<b>837</b>	△3.3%	△29		
営業利益	322	<b>134</b>	△58.3%	△188	355	37.7%
経常利益	311	<b>119</b>	△61.7%	△192	325	36.6%
当期純利益	214	<b>80</b>	△62.3%	△134	225	35.5%



- 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



# 2021年9月期 セグメント別業績



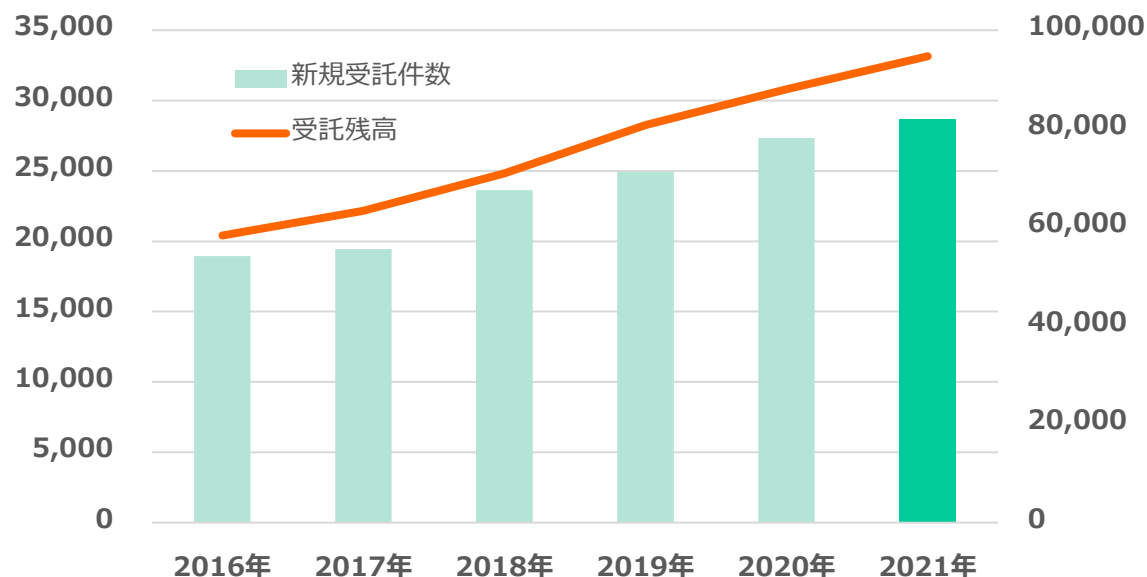
(単位：百万円)		2020年9月期	2021年9月期	前期比増減額
ビジネスソリューションサービス (BS)	売上高	894	995	101
	営業利益	258	357	99
ターンキーソリューションサービス (TKS)	売上高	3,652	2,641	△1,011
	営業利益	322	△22	△344

※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。

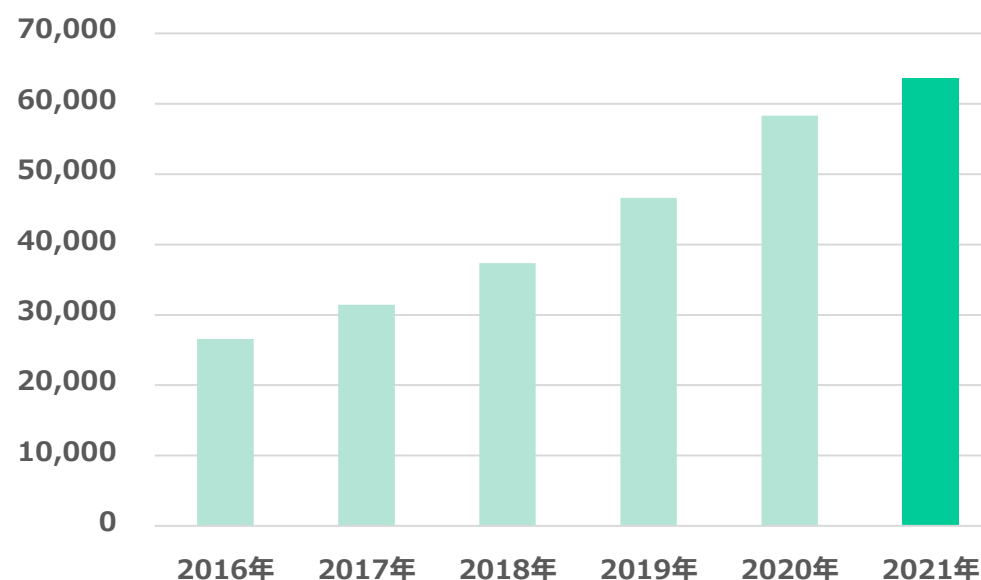
- セルフストレージの利用増加基調により、賃料債務保証付きアウトソーシングサービスは前期比 1 割程度伸長
- 新型コロナウイルス感染症拡大長期化に伴い、非対面・非接触によるコミュニケーション・オペレーション環境へシフトし、WEB 予約決済・在庫管理システム「クラリス」の利用が堅調に推移



【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）】





- セルフストレージ事業者・一般事業法人等に4物件を売却
- 東京都内に5物件を開発し、累計開発室数は6,798室に

## 主な売却物件

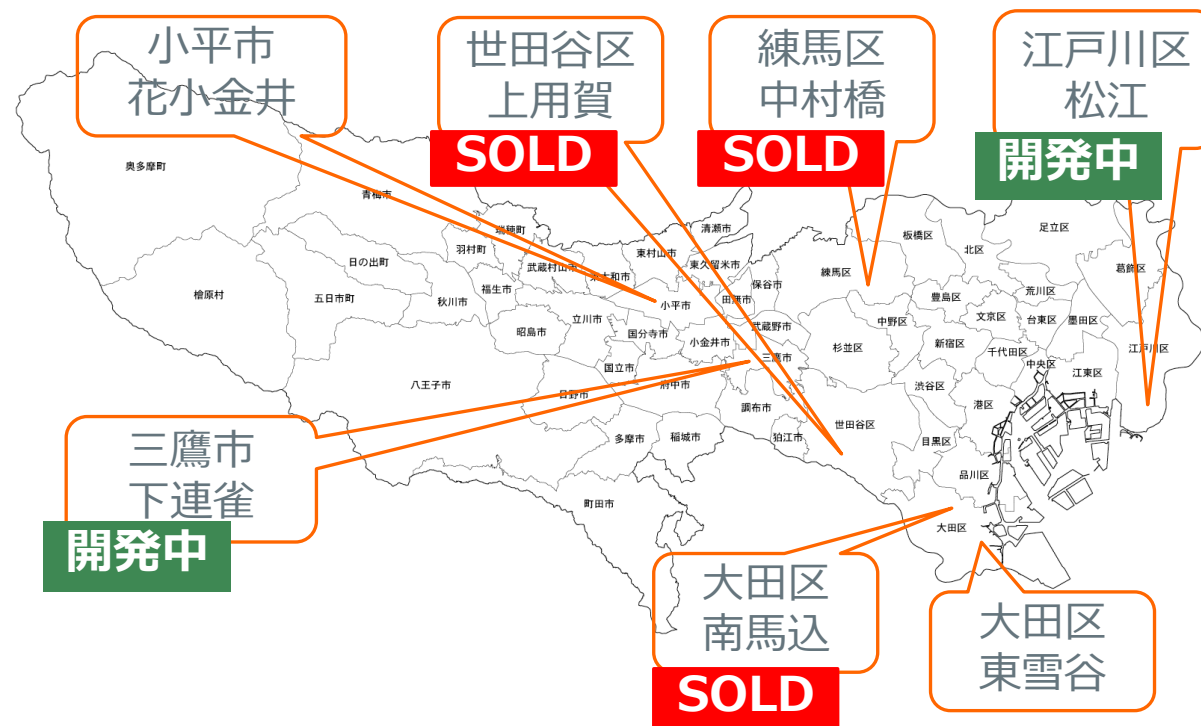


物件名：キーピット上用賀  
 所在地：東京都世田谷区  
 延床面積：739.64㎡  
 貸室数：164室



物件名：キーピット南馬込  
 所在地：東京都大田区  
 延床面積：615.63㎡  
 貸室数：166室

## 主な取組物件



# 2021年9月期 貸借対照表

(単位：百万円)	2020年9月期	2021年9月期	前期比 増減額
<b>流動資産</b>	4,949	<b>4,058</b>	△891
現金預金	3,307	<b>2,718</b>	△589
(仕掛) 販売用不動産	1,397	<b>1,069</b>	△328
売上債権・求償債権	310	<b>337</b>	27
<b>固定資産</b>	228	<b>243</b>	15
<b>資産合計</b>	<b>5,177</b>	<b>4,301</b>	△876
<b>流動負債</b>	1,961	<b>1,364</b>	△597
有利子負債	1,458	<b>1,018</b>	△440
<b>固定負債</b>	1,095	<b>757</b>	△338
有利子負債	1,095	<b>747</b>	△348
<b>負債合計</b>	<b>3,056</b>	<b>2,121</b>	△935
<b>株主資本</b>	2,120	<b>2,179</b>	59
<b>負債・純資産合計</b>	<b>5,177</b>	<b>4,301</b>	△876

- 借入の圧縮により有利子負債減少
- 自己資本比率  
40.9% (2020年)  
➔ **50.7%**  
D/Eレシオ  
1.20 (2020年)  
➔ **0.81**

# 2021年9月期 キャッシュフロー計算書



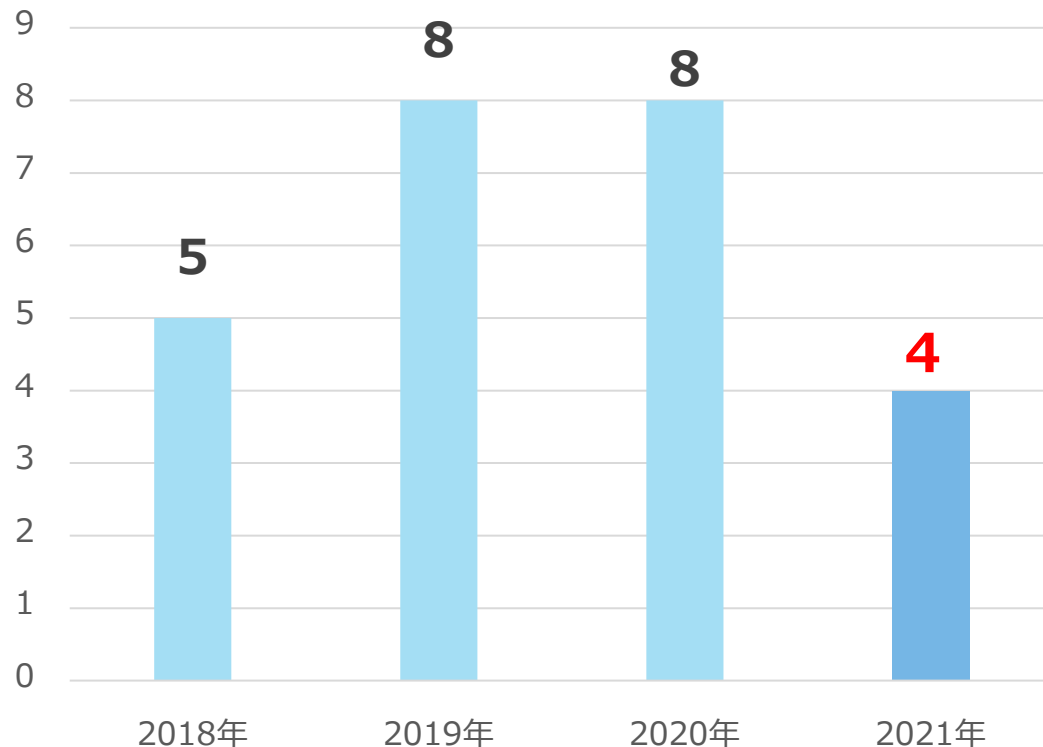
(単位：百万円)	2020年9月期	2021年9月期	前期比増減額
営業活動による キャッシュ・フロー	556	<b>246</b>	△310
投資活動による キャッシュ・フロー	△60	△ <b>27</b>	33
財務活動による キャッシュ・フロー	563	△ <b>808</b>	△1,371
現金及び現金同等物の増減額	1,058	△ <b>589</b>	△1,647
現金及び現金同等物の期末残高	3,267	<b>2,678</b>	△589

# 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  
**4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

対象	優待内容
1単元以上 9単元以下	1,000円相当 
10単元以上	10,000円相当 



### iii 2022年9月期の見通し

---

## セルフストレージ利用需要

- コロナウィルス長期化の中においても、利用動向はコロナ前と比べてもトレンドに概ね変調なし
- 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

## セルフストレージ投資需要

- 利回り志向、コロナパンデミックによる需要影響度の低さ等を背景に個人から機関・海外投資家に至るまで  
投資引き合いは増加
- 不動産価格上昇・物件取得競争激化・コロナウィルスによる需要の影響見定めなどにより、当社も含め事業  
適地の開拓難易度は高まり、新規供給ペースの伸びは減速

## 当社の状況

- 非対面・非接触システムへの移行、人材増員に代わる対策としての、業務委託ニーズも高まり、新規導入や  
既存顧客からの追加委託も増加
- 市場流通度が低い資産の特性を配慮した、「施設開発販売+マスターリース（借上げ）」を積極的に供給するも、  
業界平均・当社目標を上回る稼働ペースに到達できず、賃貸事業収支の逆ザヤが拡大

- 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6割・250社を超える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9.5万室は市場全体の1/5と、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  
**9.5**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

税理士・金融機関等とのアライアンス強化  
デベロッパー・戸建業者：本業適地外物件の紹介  
日本郵政グループ：保有物件の継続的な情報交換

## ✓ 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

# セルフストレージ施設の厳選開発・投資

## 新規施設開発投資

規模拡大推進は一旦シフトダウン、厳選開発投資にシフト

開発規模の大型化

事業者・個人投資家  
→機関投資家へと  
投資家層拡大

マスターリース付  
開発販売の積極採用

「稼働率向上」に向けた  
負担増大

財務・運営負担  
面とのバランス  
を考慮した投資  
方針にシフト



越谷  
2015年築・58室



目黒  
2016年築・111室



板橋小豆沢  
2018年築・150室



西葛西Ⅱ  
2020年築・272室



東名川崎  
2020年築・330室

# 運営物件の稼働スピード向上

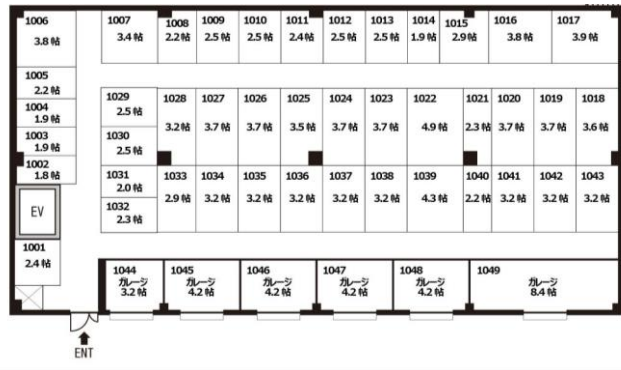
- 賃貸収支の改善・投資家層拡大のためのトラックレコード積み上げのために、稼働スピードの向上に向けた取り組みを強化

✓ 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

✓ 生活利便施設の併営など、利用形態のハイブリッド化

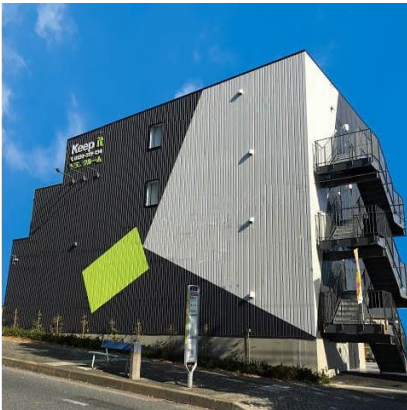


広さ	月額賃金	備考	状況
0.6 帖	4,840円		満室
1 帖	6,490円		お申込み お見送り
1.1 帖	7,040円		お申込み お見送り
1.2 帖	7,810円		お申込み お見送り
1.3 帖	8,360円		お申込み お見送り
1.4 帖	9,020円		お申込み お見送り

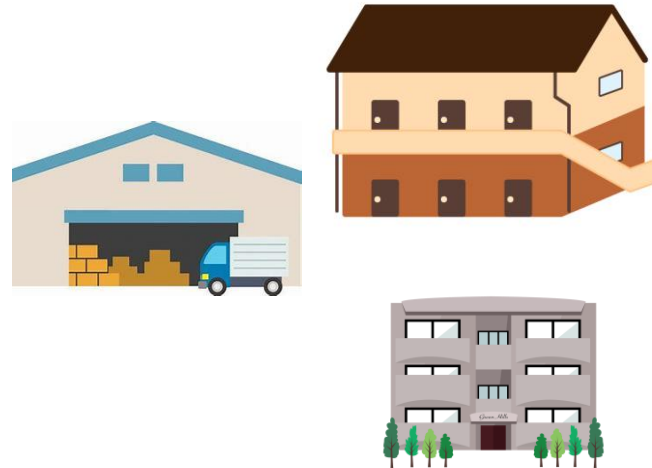


- 物件選定ノウハウや情報ネットワークが活用でき、既存サービスの受託機会創出も見込める  
東京圏エリアの収益不動産への投資を開始
- ディア・ライフグループとの連携・協業等により、相応の市場流通性が見込める中小型クラス  
の物件を投資・開発

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

運営管理

投資・開発

# 2022年9月期 通期業績見通し



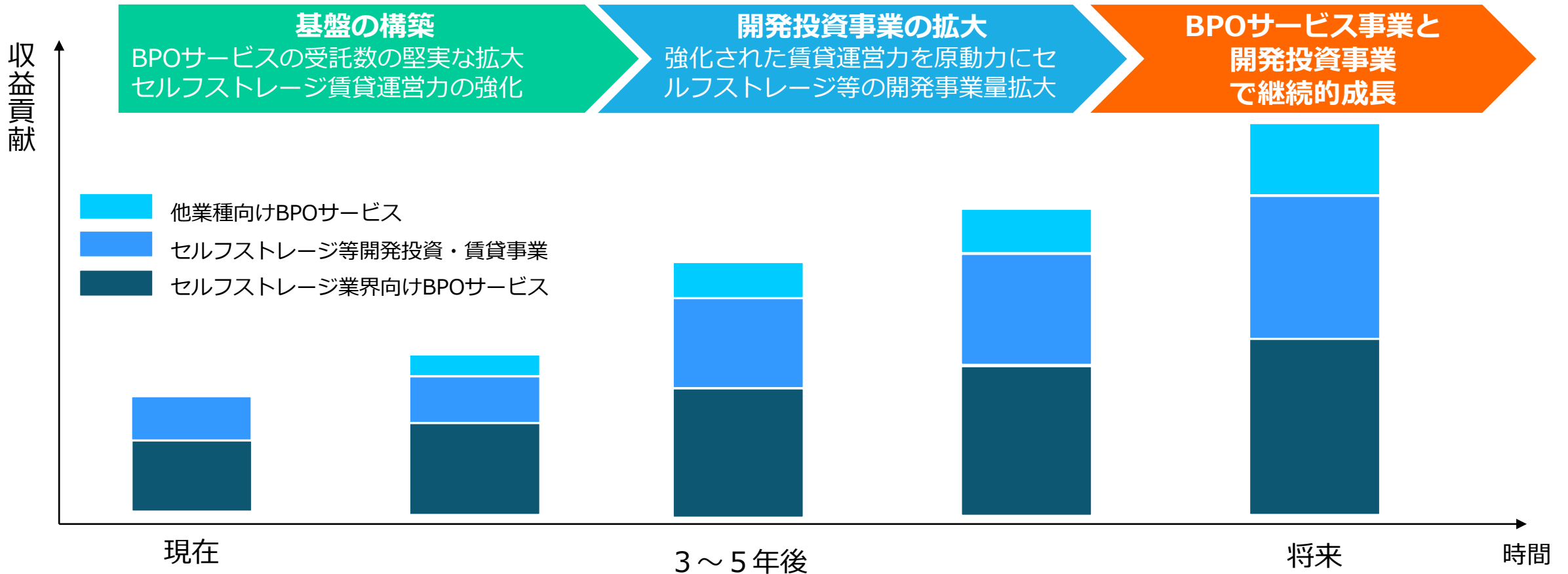
運営施設増加によるマスターリース賃料支出増も、堅調な利用需要継続によるサービス受託伸長、開発・運営中施設の売却を計画、前期同水準の業績を見込む

(単位：百万円)	2021年9月期	2022年9月期	YOY	
<b>売上高</b>	3,637	4,391	754	120.7%
<b>営業利益</b>	134	150	16	111.9%
<b>経常利益</b>	119	125	6	105.0%
<b>当期純利益</b>	80	83	3	103.7%

**2022年9月期配当予想：1株あたり4円**

# 将来の成長イメージ

- 主力のBPOサービスは、セルフストレージ業界での堅実な成長と、他業種向けにも進出
- 開発投資事業分野は、貸貸運営力を強化し、安定供給・運用により投資家層を拡大





## iv 補足資料

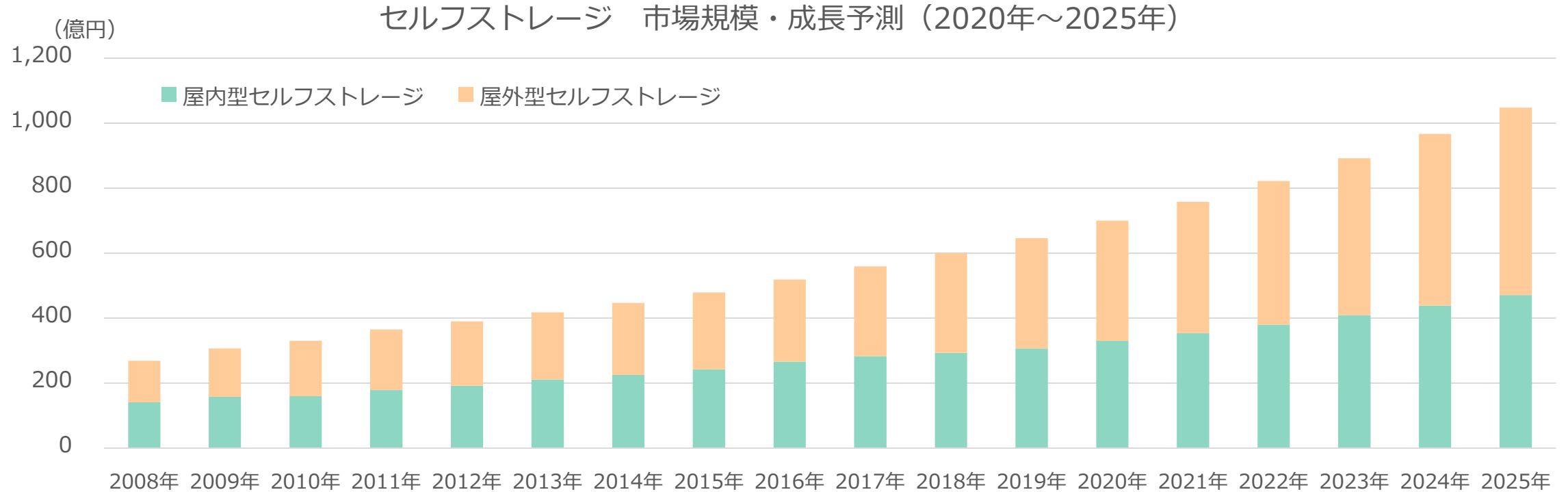
---

- ◆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：596百万円（2021年9月末現在）
- ◆代表者：代表取締役社長 高野 茂久
- ◆従業員数：48名（2021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



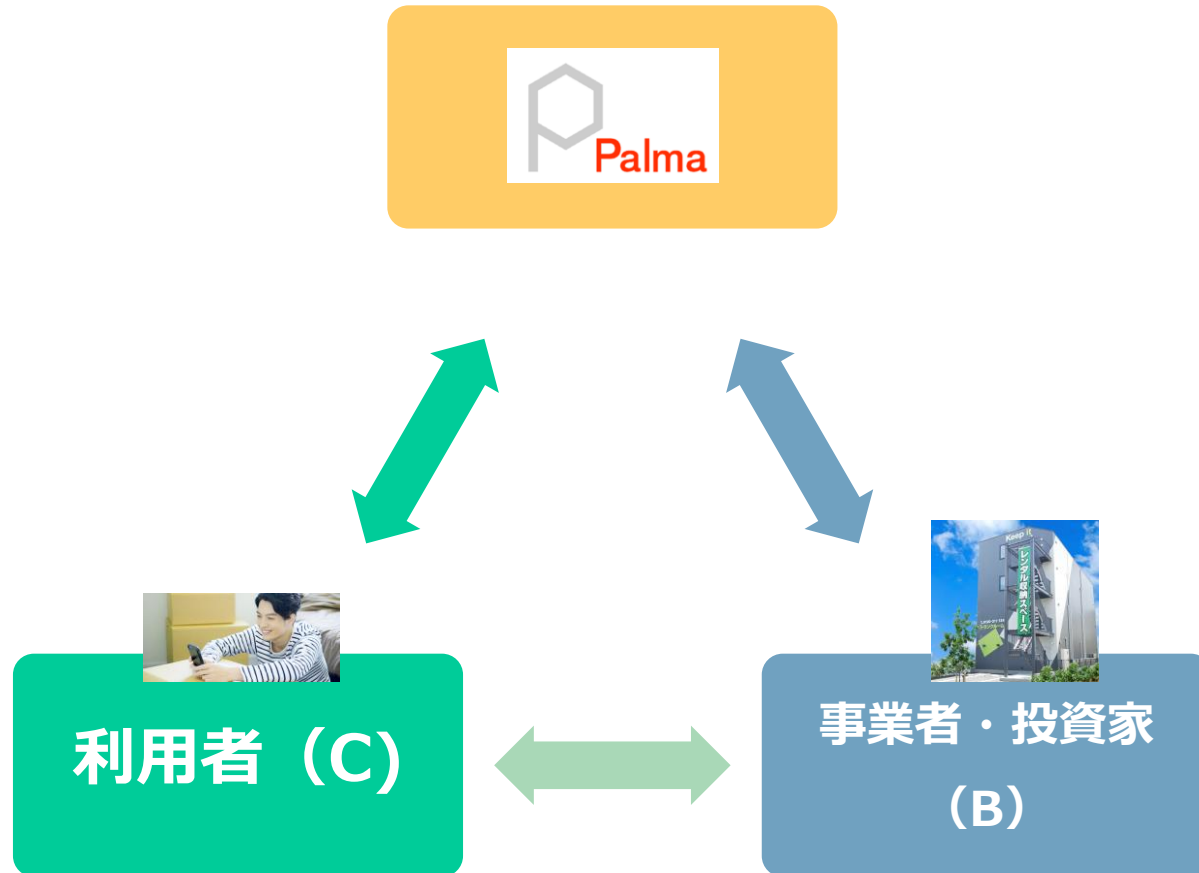
# セルフストレージ市場について

- ◆ 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」

# 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）

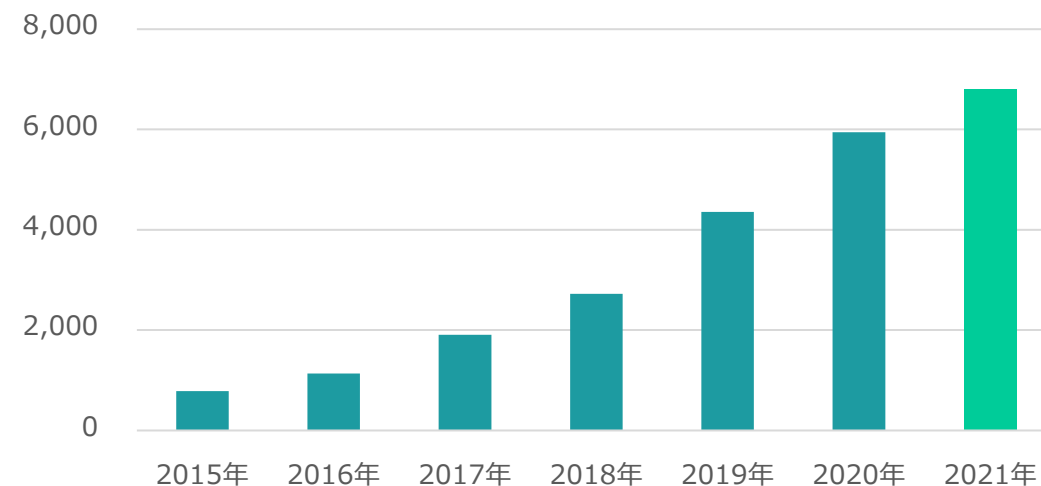
- 利用者に対して（C）  
簡単に契約（非対面契約、敷金不要）  
良質で安心安全な施設を提供
- 投資家・事業者に対して（B）  
新たな安定した投資商品・事業施設を提供

# TKS:セルフストレージ施設開発実績



- ◆ 空調・駐車場・エレベータ・警備セキュリティを付帯する1棟専用施設を東京を中心に一都三県にて51棟・6,798室の施設を開発
- ◆ 個人・機関投資家、事業法人、セルフストレージ事業者など様々な顧客層に供給

セルフストレージ開発室数推移（累計）



- 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**以上のセルフストレージ利用顧客データを保有
- iii Web予約決済在庫管理システム（クラリス）を約**6万室強**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」の登録施設の部屋数は約**27万室強**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

## 株式会社パルマ

窓口 : 株式会社パルマ 管理部

E-mail : [irinfo@palma.jp](mailto: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。