



2025年9月期 決算説明資料

株式会社パルマ

(東証グロース : 3461)

2025年2月7日

2025年9月期 第1四半期	業績報告	-----	3
2025年9月期 第1四半期	各事業の状況	-----	7
会社概要・事業概要		-----	17



2025年9月期 第1四半期 業績報告

BSサービス（セルフストレージBPO）の受託伸長や賃貸施設稼働向上によるストック収入の積み上げにより前年同期比増収増益

売上高

4.97億円

(前年同期比 +8.7%)

営業利益

1,400万円

(前年同期比 +279.6%)

四半期純利益

2,000万円

(前年同期実績 ▲500万円)

BSサービス受託残高

13.02万室

(前年同期比 +1.3%)

BSサービスMRR

3.20億円

(前年同期比 +6.4%)

セルフストレージ
投資・開発施設数

47施設

※1 BSサービス：ビジネスソリューションサービス

※2 セルフストレージ開発運営室数：当社にて開発・保有運営中の施設数

2025年9月期 第1四半期 損益計算書

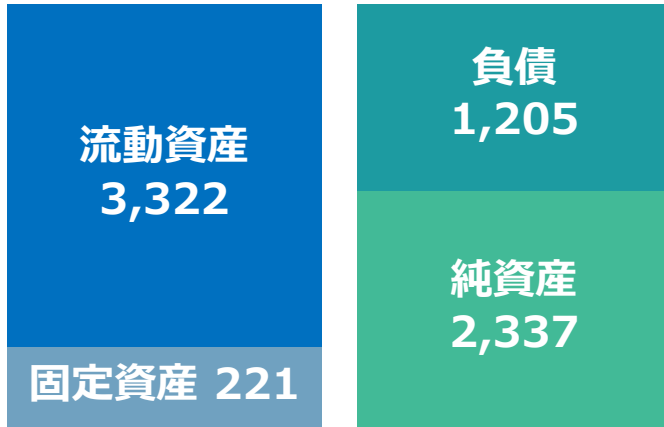


(単位：百万円)	2024年9月期 第1四半期	2025年9月期 第1四半期	YoY増減率	2025年9月期 期初計画	計画進捗率
売上高	457	497	8.7%	—	
売上総利益	190	218	15.0%	—	
販売管理費	186	203	9.6%	—	
営業利益	3	14	279.6%	—	
営業利益率（財務KPI）	0.8%	3.2%		—	
経常利益	8	32	300.7%	350	9.5%
当期純利益	△5	20		210	10.3%
1株あたり当期純利益（円）	0.77	3.08		31.10	

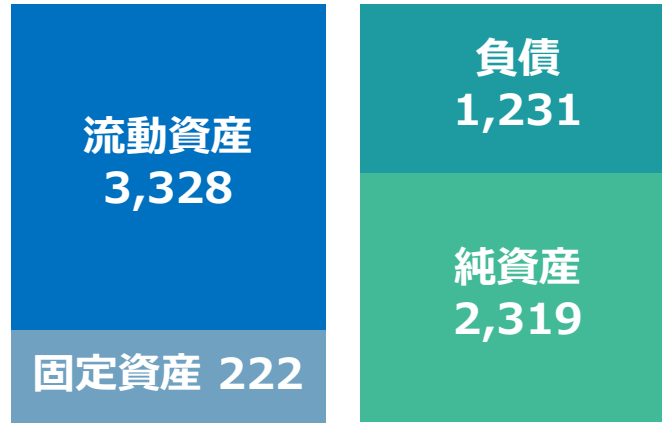
2025年9月期 第1四半期 貸借対照表



【2024年9月末】



【2025年9月期 第1四半期末】



- ◆ 一棟屋内型セルフストレージ施設の用地の仕入れのための借入を実施したことにより、棚卸資産および負債が増加
- ◆ 期末配当により純資産が減少
- ◆ 自己資本比率 65.3%
(前期末比 0.7%減)
- ◆ D/Eレシオ 0.37
(2024年9月末 0.30)

(単位：百万円)	2024年9月末	2025年9月末
総資産	3,544	3,550
現金及び預金	2,484	2,205
販売用不動産（仕掛含む）	362	654
有利子負債	716	857



2025年9月期 各事業の状況

2025年9月期 成長戦略の進捗状況



BS事業

- 重点施策**
- ① 賃料債務保証の受託残高13.7万件達成
 - ② Web申込システム「クラリス」の累計登録室数7.5万室達成
 - ③ コールセンター業務のDX化を推進し受託件数6千件達成
 - ④ 他業態への既存サービスを拡販し収益基盤を構築

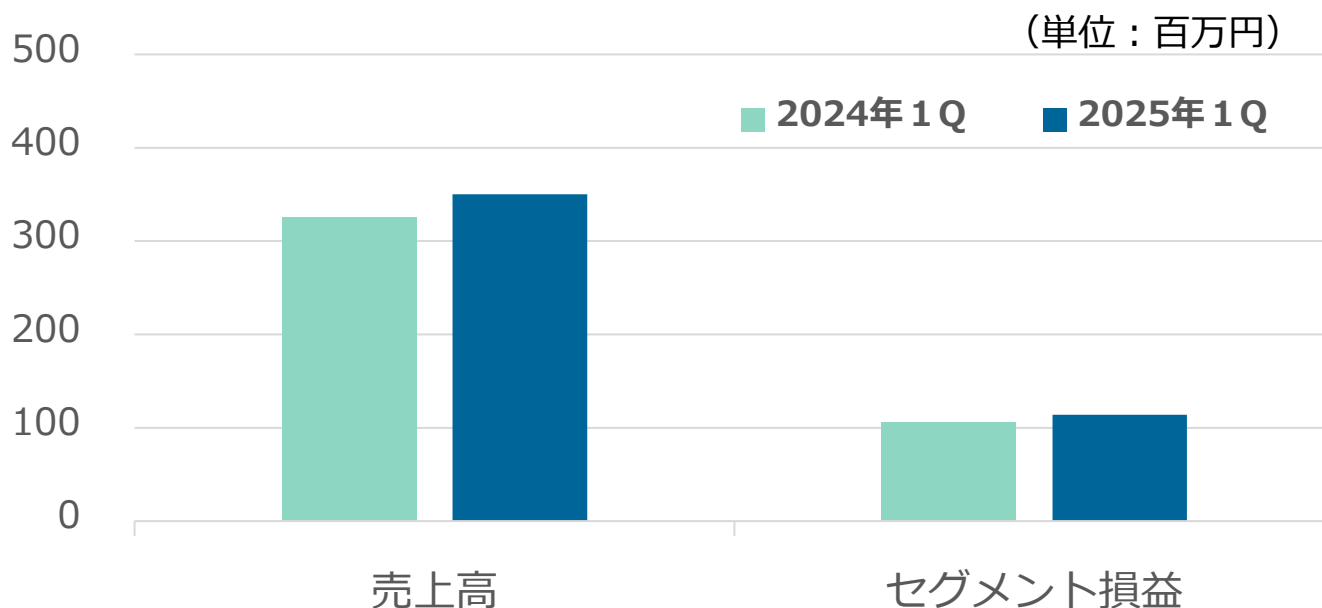
- 進捗・成果**
- BPOサービス新規利用件数8,314件、受託件数累計130,203件
 - 前年同期を大きく上回る増加ペースでの新規登録により今期目標を突破
新規登録6,975室、累計登録78,936室 **達成**
 - 受託件数が堅調に推移し、累計受託件数5,481件
 - 保証会社や弁護士からのニーズに応じ、収納物等の撤去・整理サービスを実施

TKS事業

- ① 一棟屋内型セルフストレージ施設の開発を伸長
- ② 屋外コンテナ型トランクルーム施設の開発を伸長
- ③ 遊休不動産の有効活用事業を不動産オーナーや他業態へ拡販
- ④ 賃貸事業の黒字化及び収益化

- 神奈川県横浜市にて新たに一棟屋内型施設の用地を確保、現在開発中
- 開発用地を新たに5地点取得、11施設を開発中
2024年12月、現在31施設を保有
- 沖縄・宇都宮の郵便局内出店、JR東海グループ会社などの、異業種による新規出店をサポート案件も伸長
- 賃貸事業収支が前年同期比で4割以上の改善

BS (ビジネスソリューションサービス) : 堅調に成長、増収増益



	2024年9月期 1Q実績	2025年9月期 1Q実績
売上高	325	353
セグメント損益	106	119

サービス受託件数が堅調に推移

- ◆ BPOサービス累計受託残高
130,203件 (前期末比1.3%増)
- ◆ クラリス (WEB申込システム) 累計登録数
78,936室 (前期末比9.7%増)
- ◆ コールセンター業務受託件数
5,481件 (前期末比1.6%増)
- ◆ 他業態の事業者のセルフストレージ事業への参入をサポート

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

130,203 件 (前年比1.3%増)

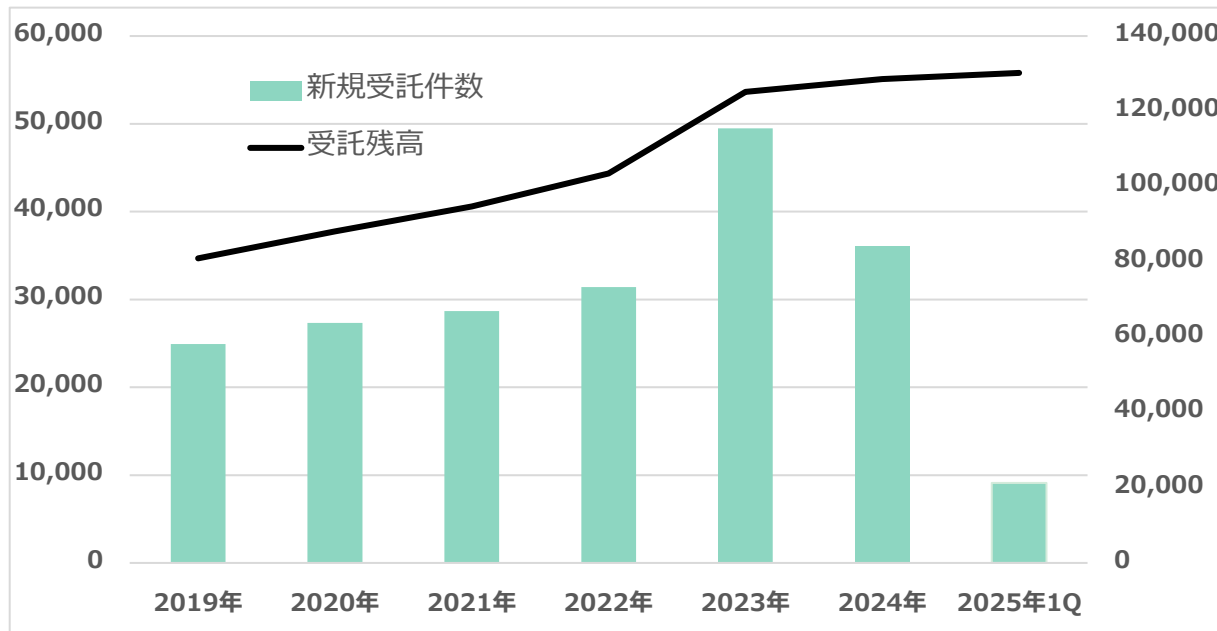


BSサービスMRR※ (月次計上収益) 額

320 百万円 (前年同期比6.4%増)

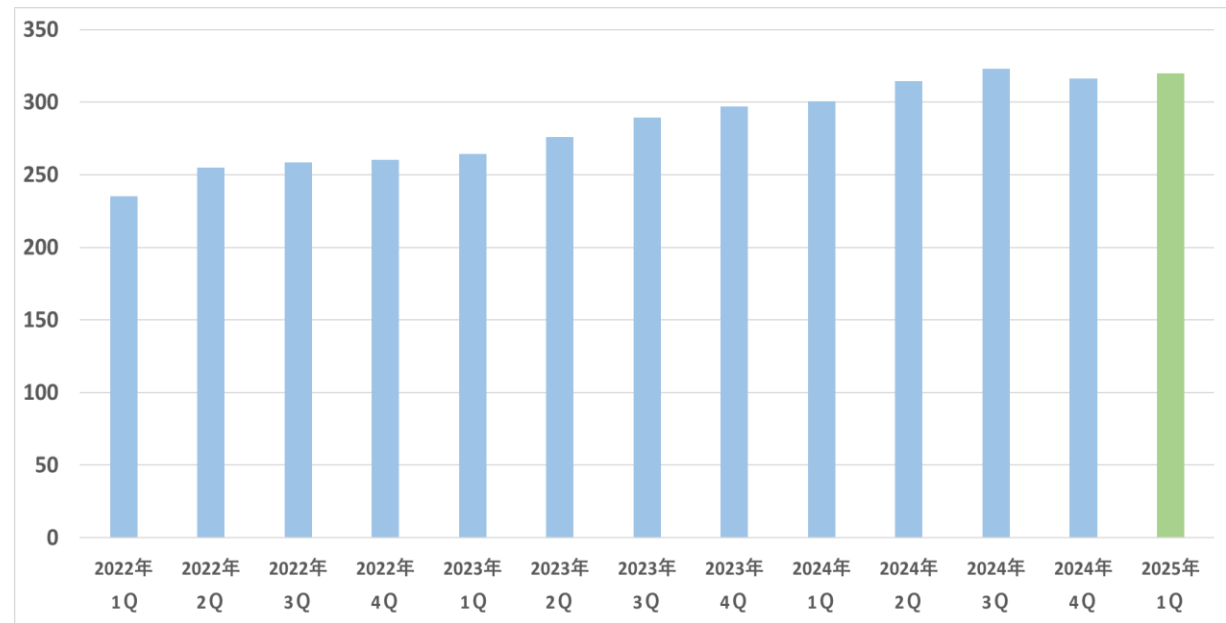


【BSサービス新規受託件数・受託残高の推移 (件)】

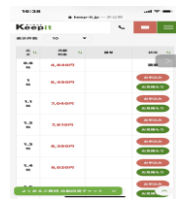


【MRR (月次計上収益) 額】

単位：百万円



※BSサービスMRRは、賃料滞納保証、収納代行手数料、システム利用料等になります。



受付・審査代行



滞納者収納物撤去



遺品・
家財道具整理



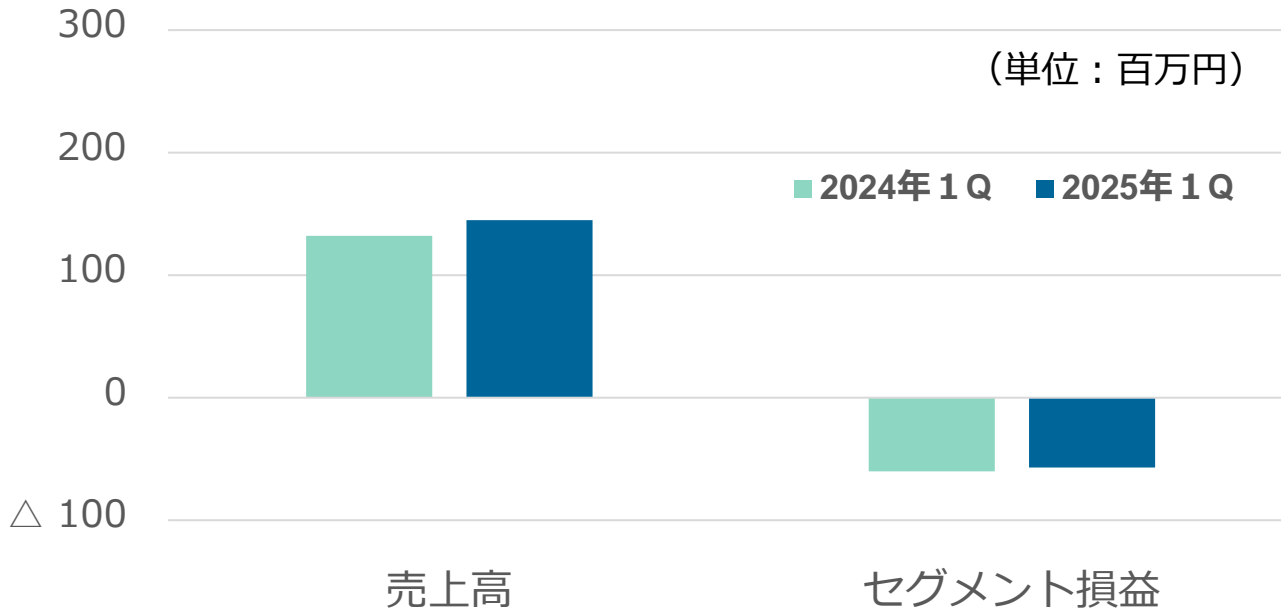
家賃保証会社
向けサービス



解体工事
不要物整理

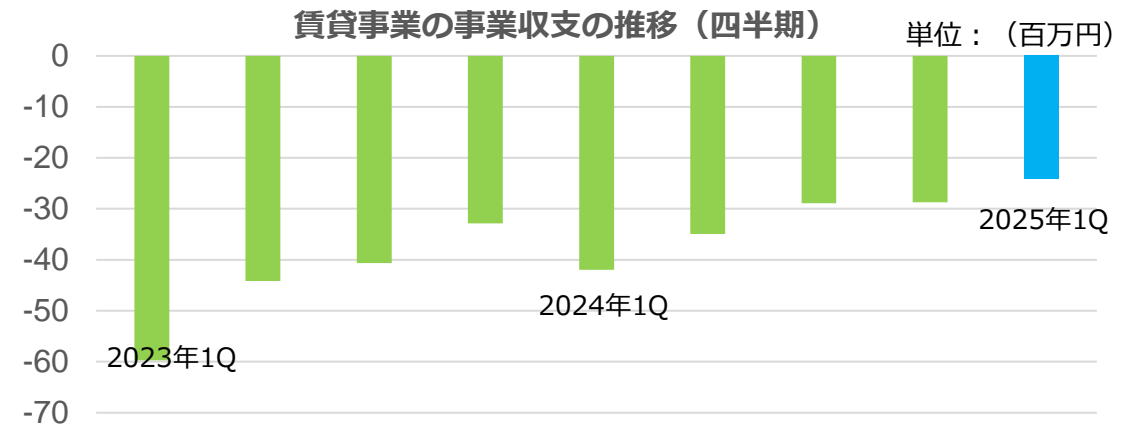
- ライフイベント発生時の物品整理、家賃保証会社の滞納債権処理、不動産会社の工事フェーズなど、幅広い片付け・整理ニーズにアクセス
- セルフストレージ収納物撤去業務で培われた対応力・スピードに加え、プライス面でも評価、多業界から受託進展

TKS (ターンキーソリューションサービス) : 投資開発の多様化推進・増収



	2024年9月期 1 Q実績	2025年9月期 1 Q実績
売上高	132	144
セグメント損益	△60	△ 60

- **開業コンサル・工事サポート**や、運営施設の賃貸収入の積み上げにより前年同期比同水準の業績を計上
- **運営物件の賃貸事業収支の改善**
前年同期と比べ、賃貸事業の収支が4割以上伸長し大幅に改善
引き続き早期の黒字化、収益化を目標



一棟屋内型セルフストレージ施設

三菱地所株式会社との共同開発  三菱地所   Palma

大田区にてセルフストレージ施設の共同開発
2026年9月期の完成に向けてプロジェクト進行中

投資開発

横浜市にてセルフストレージ施設の開発用地を取得
2026年9月期の完成に向けてプロジェクト進行中



※画像はイメージです

屋外コンテナ型トランクルーム施設

- ◆ 2025年9月期 第1四半期では「東日本エリア」を中心に**5施設**の開発用地を取得
2024年12月現在、**11施設を開発中**
また、**31施設を保有・運営中**
- ◆ 施設売却後は、ビジネスソリューションサービスにおける「ワンストップサービス」でのセルフストレージ施設運営のサービスの導入を目指す

ニココ収納庫みどり笠懸
群馬県みどり市
2024/12 OPEN



ニココ収納庫大崎鹿島台
宮城県大崎市
2024/10 OPEN



ニココ収納庫石巻門脇
宮城県石巻市
2024/10 OPEN



- ◆ 当社事業で培った「事業企画・施設開発実績や取引ネットワーク」を活かし、セルフストレージ開業コンサルティング及び工事受注を展開
- ◆ **ジェイアール東海静岡開発株式会社**におけるセルフストレージ施設の新規出店におけるコンテナの販売及び設置工事を実施

Before



空きテナント
※画像はイメージです

After



所在 北海道函館市
総室数 65室
設置工事完了 2024/12/中旬

開業支援コンサルティング

立地診断マーケティング

施設プランニング事業性評価

施設工事受注

内装工事

電気設備工事

パーティション設置工事

広告看板・入館システム設置

郵便局低利用スペースにおけるセルフストレージの出店が進展

八幡西郵便局 (福岡県・2025年3月開業) に続き、沖縄・宇都宮の郵便局内
施設出店サポートを開始

日本郵便株式会社
×
株式会社パルマ



《日本郵政グループとの
事業連携プロジェクト》

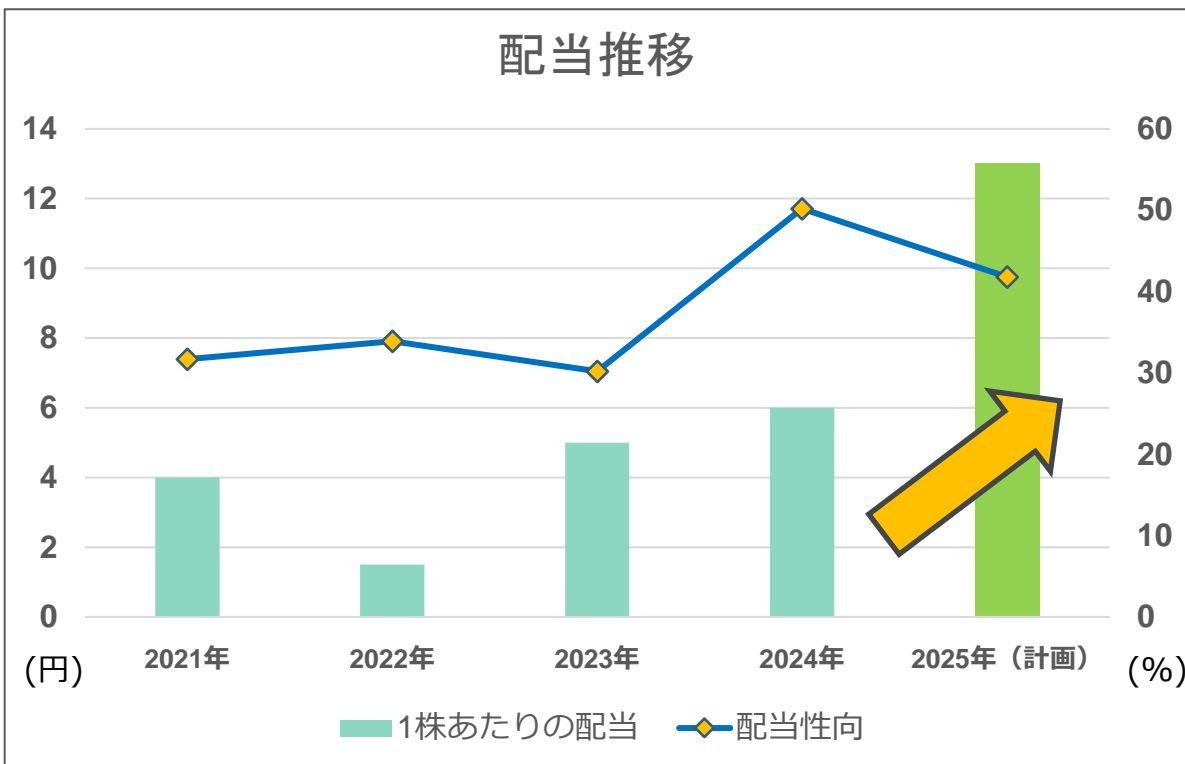


2025年9月期 株主還元方針



配当

配当性向40%以上を目安に
持続的な増配を目指す



株主優待

当社株式への投資価値を高め
中長期的に保有される株主様を増加

2025年9月期では前期と同様に
優待品クオカードの贈呈を予定

優待内容

保有期間 1年未満		
100株～999株	→	1,000円分
1,000株以上	→	5,000円分
保有期間 1年超		
100株～999株	→	2,000円分
1,000株以上	→	10,000円分



会社概要・事業概要

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

600,318,456円（2024年9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

木村 純一

取締役

赤羽 秀行（管理部長） 上村 卓也

社外取締役

榎 和志 斎藤 聡 吉松 ころろ 後藤信秀

社外監査役

大森 茂延（常勤） 輿水 英行 高塚 直子

執行役員

下村 隆将（BS部長）

従業員数

40名（2024年9月末現在）

ビジネスソリューションサービス

セルフストレージ事業に関する BPOサービス^(※)の提供事業

- **事業者**に対するサービス
『運営の効率化・コスト削減・リスクヘッジ』
- **利用者**に対するサービス
『手続きの迅速化・簡略化』



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デベロップ事業

- 「屋内型」の大型施設や
「屋外型」の中小規模施設を開発
- セルフストレージ事業者・投資家・個人・事業法人
など多様な顧客に運営（マスターリース・プロパティ
イマネジメント）付きで販売



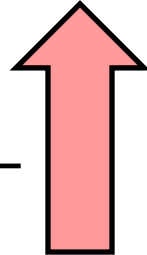
※ BPO：ビジネス・プロセス・アウトソーシングの略で、業務プロセスの一部を専門的な外部企業に委託する手法です。

サービス系統図

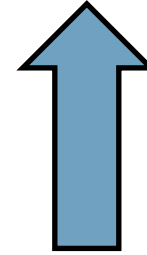
セルフストレージ事業者・投資家



収納代行・入金管理
滞納保証・管理
受付申込コールセンター
施設管理



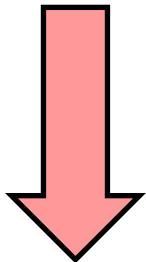
API配信WEB集客サービス
(クラギメ)
物件在庫管理システム提供
(クラリス)



施設開発/開業支援
事業運営コンサルティング
プロパティマネジメント
マスターリース

BS

ビジネスソリューション
サービス



問合せ・申込み受付
利用者審査
集金・決済手段提供

TKS

ターンキーソリューション
サービス



施設賃貸

セルフストレージ利用者

① 成長市場

現状ペースで上昇していくと、
2028年には**1,000億円以上**の
市場拡大が期待できる！

② 業界のプラットフォーム

サービスを全国で展開。
過半を上回る事業者が当社サービスを導入。
トランクルーム業界**400社以上に導入**。



強い事業基盤

「成長市場」 + 「ワンストップサービス」 + 「圧倒的なシェア」
➔ **当社の事業基盤**

成長するセルフストレージ市場

セルフストレージ需要拡大への期待



都市化の進展と



住居専有面積の減少傾向化



ステイホーム

在宅ワーク浸透



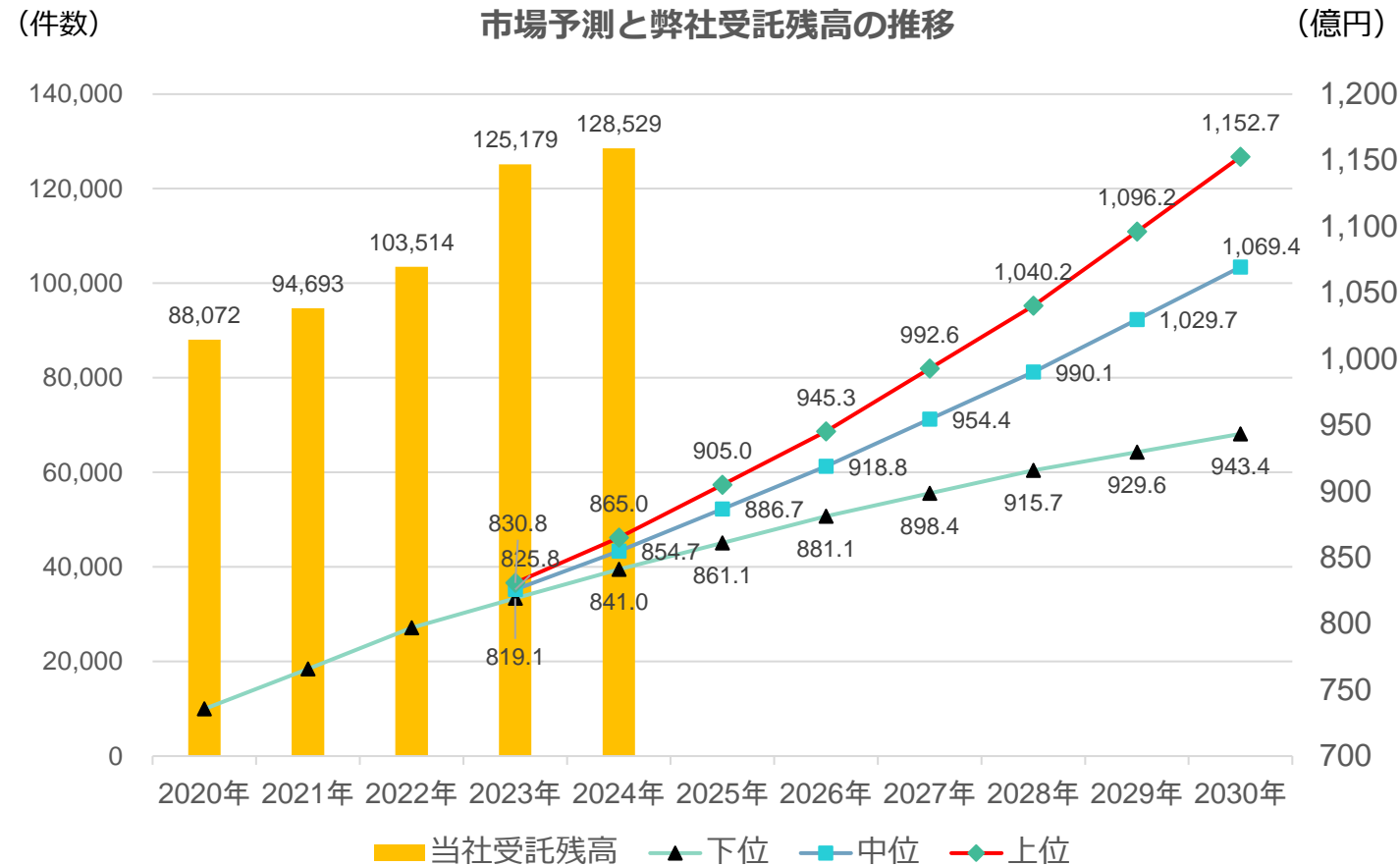
オフィスコンパクト化



EC取引拡大によるラスト

ワンマイル物流需要の高まり

2028年には1,000億円以上の市場拡大が期待できる！



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」をもとに弊社一部加工

集客サイト「ニコニコトランク」
7,500施設/32万室超が登録

サービスを全国で展開。
過半を上回る事業者が当社サービスを導入



- ・「どこでも、どんな運営規模でも、新規参入者でも」最適なサービス対応
- ・「セルフストレージ運営について相談するなら、まずパルマ」プレゼンスが確立

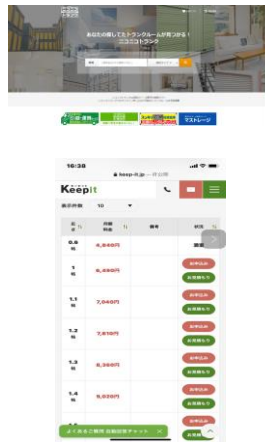
- ◆ 「施設開発」から運営プロセス全般において効率化・リスク軽減に資するBPOサービスを提供
- ◆ 集客や決済などITを活用したソリューションも提供し、非対面・非接触での業務運営も実現
- ◆ **「成長市場」 + 「ワンストップサービス」 + 「圧倒的なシェア」 → 当社の事業基盤**

セルフストレージビジネスプロセス

施設開発



IT集客



利用手続



受付・審査代行

オンライン決済

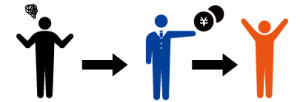


収納代行



滞納管理

滞納保証

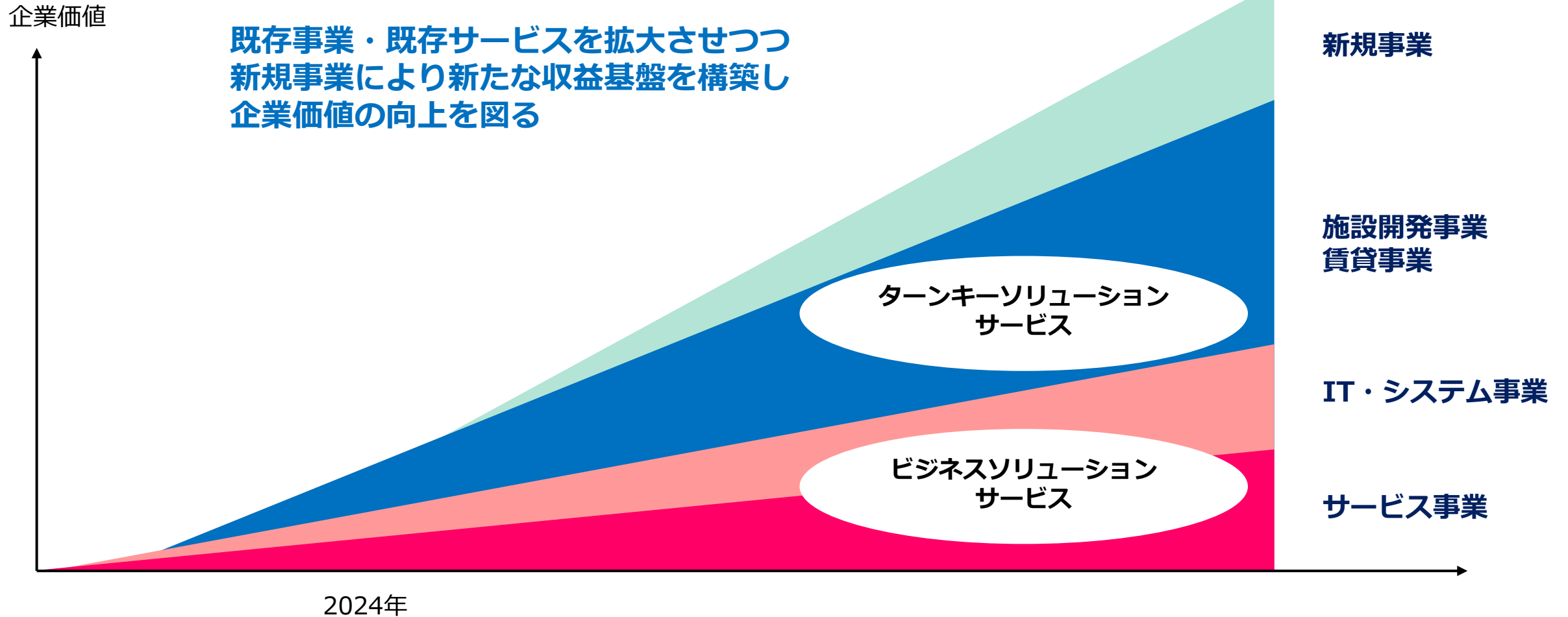


滞納者収納物撤去



**セルフストレージBPOサービスを
ワンストップで提供できるのは当社だけ**

今後の成長シナリオ



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5月下旬頃を予定しております。