



2025年9月期 第3四半期 決算説明資料

株式会社パルマ

東証スタンダード・名証メイン：3461

2025年8月8日

トピックス	-----	3
2025年9月期 第3四半期 各事業の状況	-----	7
今期の業績予想	-----	16
会社概要・事業概要	-----	21



トピックス

2025年9月期 第3四半期 業績ハイライト



施設の開発販売規模をダウンサイジングしたことで、前年と比べ減収減益となったが
BPOサービス（セルフストレージBPO）の受託伸長によるストック収入の積み上げが順調に推移

売上高

15.93億円

(前年同期比 △27.2%)

営業利益

64百万円

(前年同期比 △53.2%)

当期純利益

62百万円

(前年同期比 △25.7%)

BSサービス受託残高

13.41万室

(前年同期比 +4.4%)

BSサービスMRR

3.34億円

(前年同期比 +3.4%)

セルフストレージ
投資・開発施設数

48施設

※1 BSサービス：ビジネスソリューションサービス

※2 MRR：月次計上収益（賃料滞納保証、収納代行手数料、その他BPOサービス料等）

※3 セルフストレージ投資・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3四半期 損益計算書



- ✓ 前年同期比減収ながら、BPOサービスの増加に伴い、売上総利益は前年と同水準を維持
- ✓ 出店数増加に伴う広告宣伝の増加、市場変更や新規上場に伴うコストの発生などにより前年同期比で販管費が増加

(単位：百万円)	2024年9月期 第3四半期（累積）	2025年9月期 第3四半期（累積）	YoY増減率
売上高	2,189	1,593	△27.2%
売上総利益	694	697	0.4%
販売管理費	557	633	13.6%
営業利益	136	64	△53.2%
営業利益率（財務KPI）	6.2%	4.0%	—
経常利益	140	100	△28.4%
四半期純利益	84	62	△25.7%
1株あたり当期純利益（円）	12.51	9.28	—

2025年9月期 第3四半期 貸借対照表

2024年9月末

流動資産 3,322	負債 1,205
固定資産 221	純資産 2,338

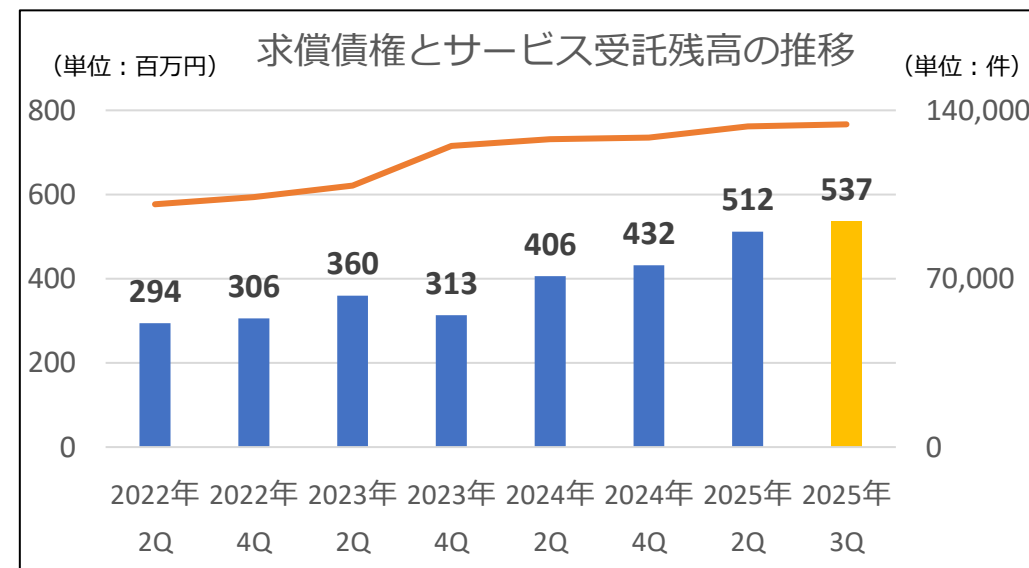


2025年9月期 3Q

流動資産 3,369	負債 1,250
固定資産 241	純資産 2,361

(単位：百万円)	2024年9月期	2025年9月期3Q
現金及び預金	2,484	2,014
求償債権	432	537
販売用不動産（仕掛含む）	362	810
有利子負債	716	876

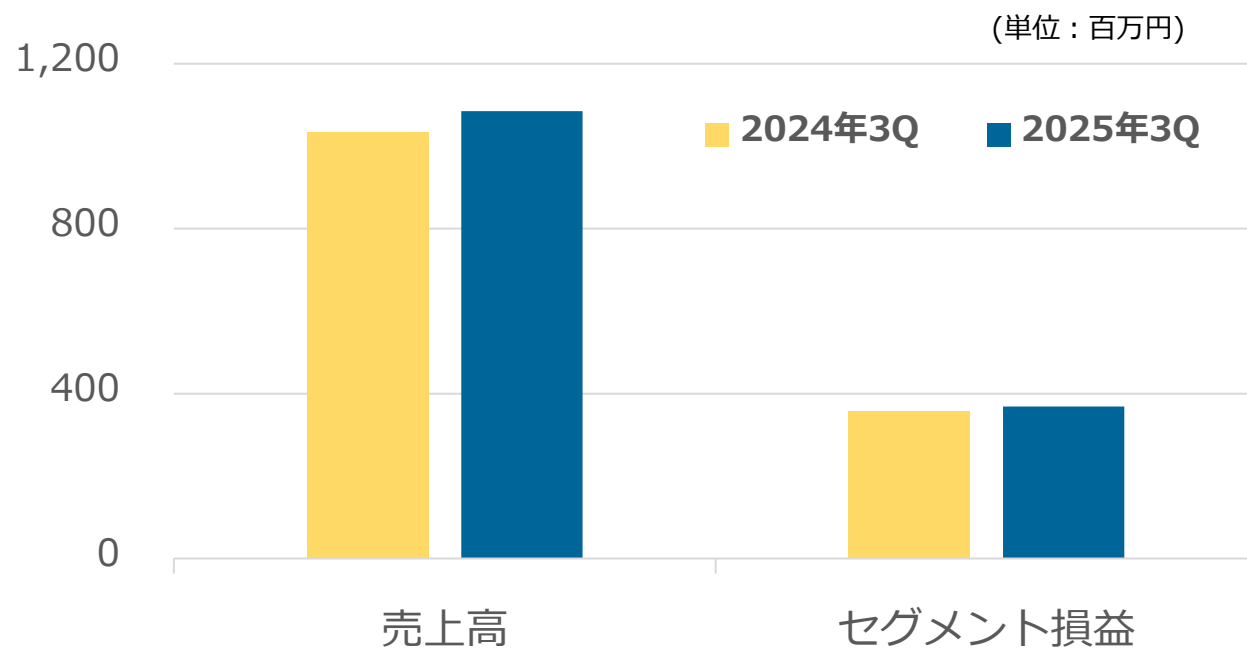
- ✓ 一棟屋内型セルフストレージ施設及び屋外コンテナ型施設の開発により、販売用不動産（棚卸資産）が増加
- ✓ BPOサービスの受託増加に伴い求償債権（保証債務残高）が増加
- ✓ 自己資本比率 65.4%（前期末比0.6%減）
- ✓ D/Eレシオ 0.37（前期末 0.30）



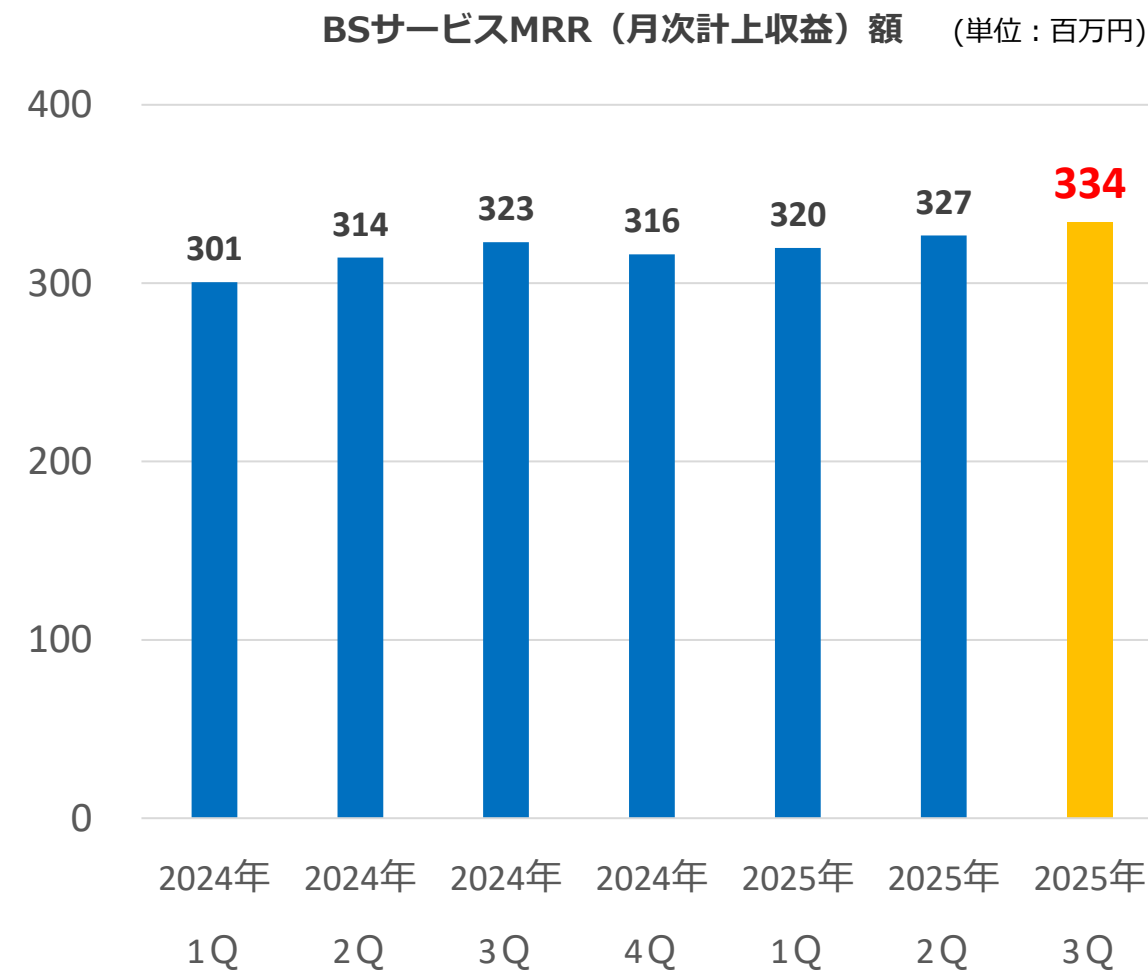


2025年9月期 第3四半期 各事業の状況

BS（ビジネスソリューションサービス）：業績・経営指標の推移

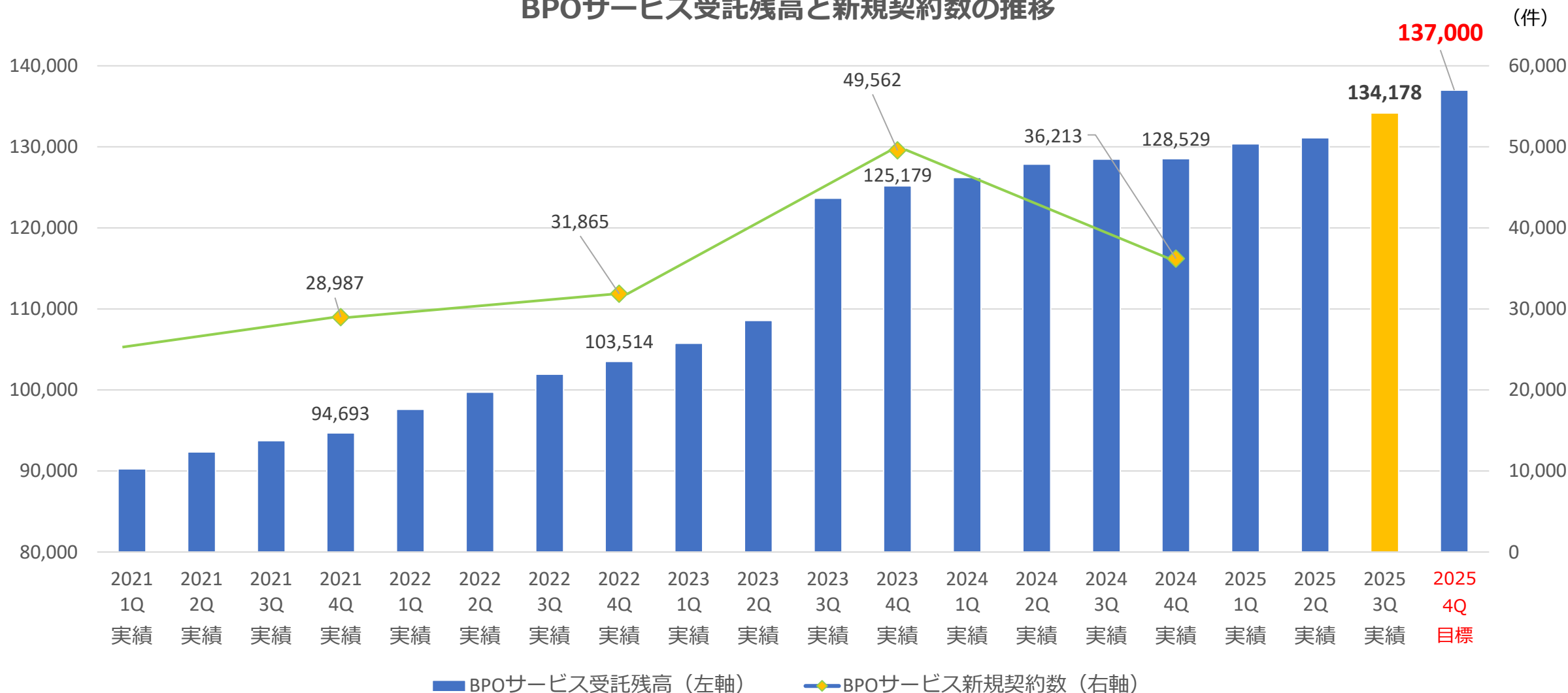


(単位：百万円)	2024年9月期 3Q実績	2025年9月期 3Q実績
売上高	1,035	1,085
セグメント損益	358	369

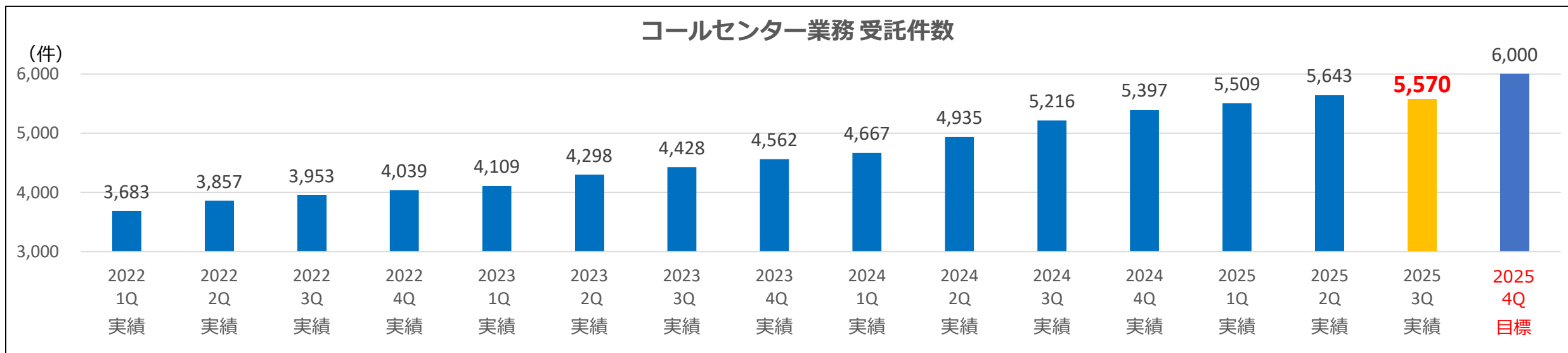
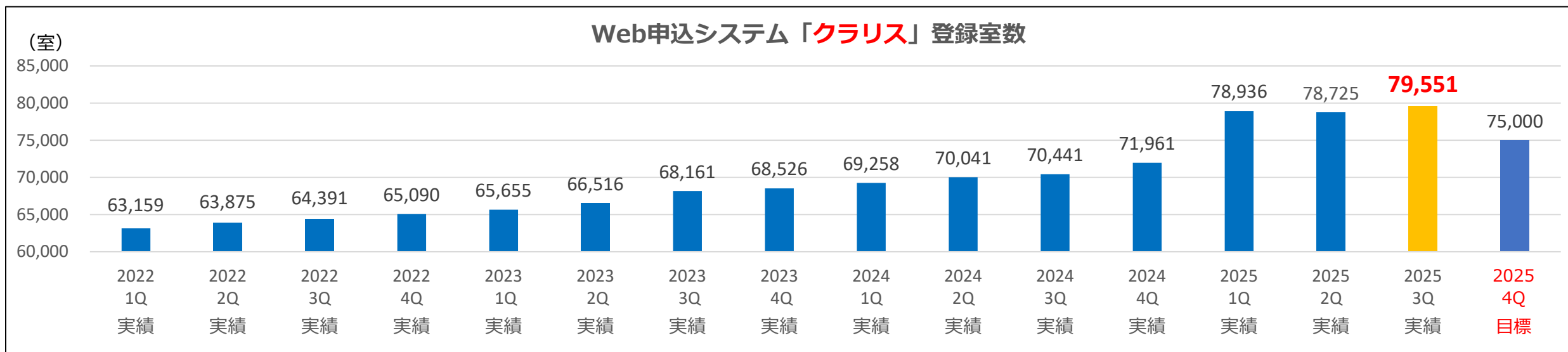


BS（ビジネスソリューションサービス）：主要KPI等の推移①

BPOサービス受託残高と新規契約数の推移



BS（ビジネスソリューションサービス）：主要KPI等の推移②



2025年9月期 重点施策の進捗状況（BS事業）



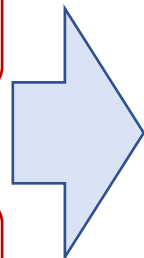
重点施策

BPOサービスの受託残高
13.7万件達成

Web申込システム「クラリス」
累計登録室数7.5万室達成

コールセンター業務のDX化推進
受託件数6千件達成

他業態への既存サービスを拡販
収益基盤を構築



第3四半期における進捗・成果

BPOサービス新規利用件数**29,423**件、受託件数累計**134,178**件
期初計画に対し概ね計画通りに増加

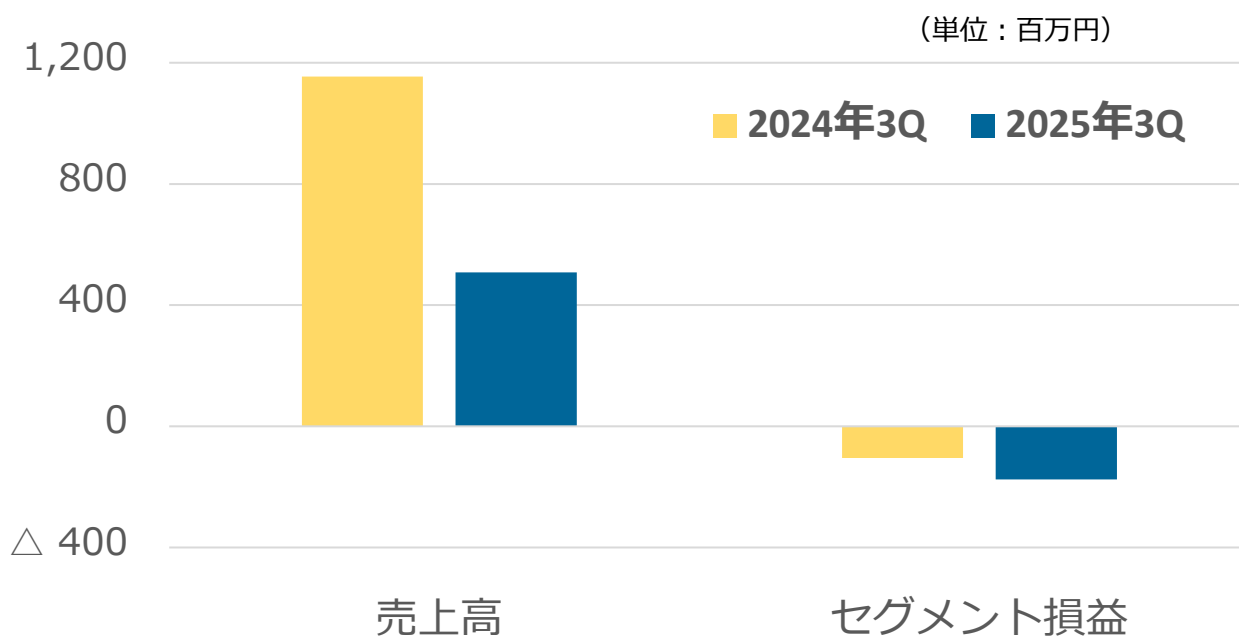
クラリス累計登録**79,551**室（期首比較で10.5%増）
第1四半期に事業者から包括的に受託を実施したことで目標達成



コールセンター業務受託件数**5,570**件（期首比較で3.2%増）
DXの一端として、紙媒体のデジタル化を開始

ディア・ライフグループと連携し、「収集運搬・解体」の事業に本格着手

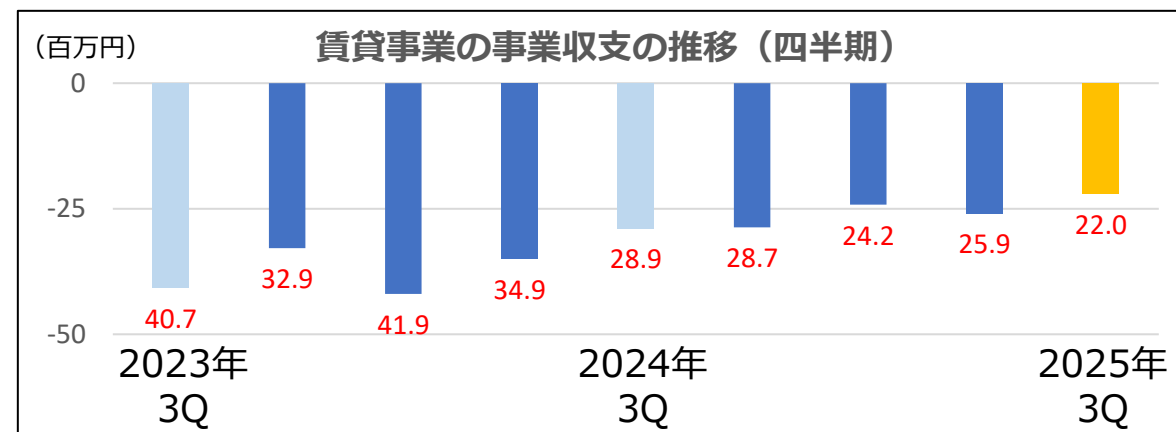
TKS（ターンキーソリューションサービス）：業績・経営指標の推移



(単位：百万円)	2024年9月期 3Q実績	2025年9月期 3Q実績
売上高	1,154	508
セグメント損益	△105	△175

- ✓ 施設販売のタイミングの偏りや、施設の開発規模のダウンサイジングにより減収減益
- ✓ 現在進行中の案件は、翌期以降での収益化が見込まれ、今後の成長に向けた基礎の構築が着実に進展

屋内型施設 用地仕入(累計) 1 件 今期目標：5件	屋外型施設 用地仕入(累計) 12 件 今期目標：60件	遊休不動産の 有効活用(累計) 7 件 今期目標：20件
--	--	--



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

～大田区～
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～
セルフストレージ施設の開発

2026年9月期の完成に向けて
プロジェクト進行中

屋外コンテナ型トランクルーム施設

- ◆ 収益性・流動性を重視しつつ、開発エリアを東日本を中心に厳選し投資開発を推進
- ◆ 施設販売についても、LPの開設や、外部リソースの活用により販売手法の多角化を推進

ニコニコ収納庫桐生相生
群馬県桐生市
2025/4 OPEN



ニコニコ収納庫羽生北
埼玉県羽生市
2025/5 OPEN



遊休不動産の有効活用

- ◆ 事業企画・開発実績や取引ネットワークを活かし、『立地診断から開業』までの包括的な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
- ◆ 現時点で**7施設**の開業支援を実施
- ◆ また当四半期では、過去に自社で開発・販売をした物件の空きフロアを追加のセルフストレージ施設として開発を実施

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



郵便局内におけるセルフストレージの出店進展

日本郵政グループとの取り組み

2025年3月開業の沖縄県・栃木県の郵便局に続き
「千葉県松戸市」「北海道札幌市」の郵便局においても
セルフストレージ施設の出店をサポート

日本郵便株式会社



株式会社パルマ



松戸北郵便局



札幌東郵便局

2025年9月期 重点施策の進捗状況（TKS事業）



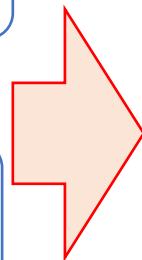
重点施策

一棟屋内型セルフストレージ
施設の開発を伸長

屋外コンテナ型トランクルーム
施設の開発を伸長

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

賃貸事業の黒字化及び収益化



第3四半期における進捗・成果

前期・当期で取得した2施設の開発を継続するとともに、新規仕入の推進継続

第3四半期までに**12施設**の開発に着手
また**3施設**の売却を実施
現在、**48施設**を開発・保有中

- 不動産事業者の保有する建物の一部をセルフストレージ施設に転用するための工事を受注するなど遊休不動産の有効活用事業も進展
- 資本提携先の日本郵政グループとの事業共創も順調に進展

契約件数が伸長し、**前年同期比で3割強の収支改善**となり、
中期経営計画で策定した重点戦略の1つである、**2026年9月期での事業収支の黒字化**が
着実に進展



今期の業績予想

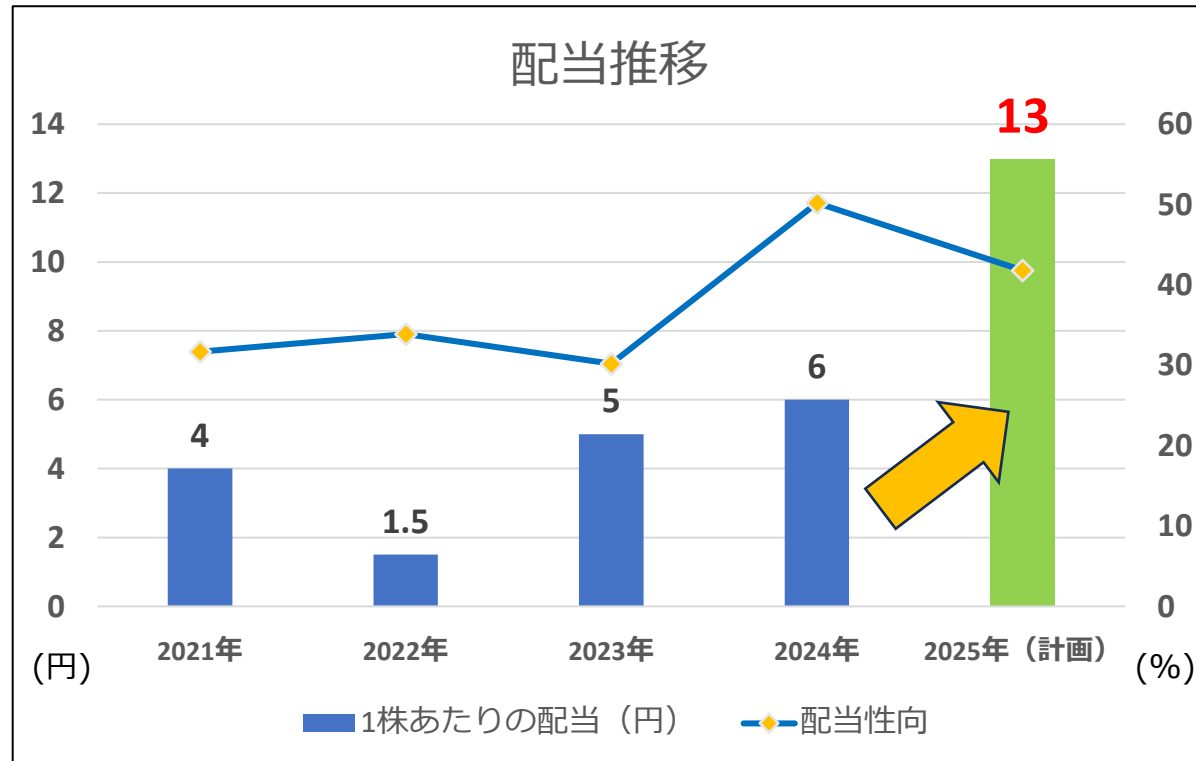
2025年9月期の業績予想

(単位：百万円)	2024年9月期 第3四半期 実績	2025年9月期 通期目標	2025年9月期 第3四半期 実績	進捗率
営業利益	136	370	64	17.3%
経常利益	140	350	100	28.7%
当期純利益	84	210	62	29.9%
1株あたり当期純利益（円）	12.51	31.10	9.28	

当社の業績はターンキーソリューション事業におけるセルフストレージ施設等の売買動向によっては収益が大きく変動する可能性があるため
当社の2025年9月期の経営目標である「業績目標」を指標としております。

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「QUOカード」の贈呈を予定



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

ビジネスソリューションサービス

1

サービス導入先の拡大

不動産関連企業・インフラ企業等、保有不動産の有効活用・新規参入ニーズの高い企業へのサービス導入を推進



2

既存顧客事業者との取引深化

サービス未導入物件に対する保証付きBPO追加受託やITソリューションサービス等の関連サービスのクロスセルを強化



3

サービス対象領域の拡大

- ・家電のレンタル料や生活関連費や学費分野など、債務保証事業の取扱の拡大推進
- ・ディア・ライフグループとの協働による「収集運搬・解体」の受注拡大

撤去

収集
運搬

解体

ターンキーソリューションサービス

1

セルフストレージ施設の流通促進

- ・ コンテナ型施設投資の認知度を高めるためのダイレクトマーケティングを強化
- ・ 豊富な運用実績と既存事業者・国内外投資家ネットワークを活用した、物件紹介・売買サポートを推進



2

賃貸収支の改善・向上

- ・ キャンペーンやユニークなノベルティ等の導入を通じた認知度向上と利用促進を強化
- ・ 利用動向等を勘案した賃料や、電気代等の運営コストの継続的な見直しを推進

3

施設開発事業量の拡大

- ・ 自社開発プロジェクトの事業量拡大：東日本にて積極化継続
- ・ 有効活用事業（顧客保有物件でのセルフストレージ施設開発→運営支援）の全国展開





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（2025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

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 こころ 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（プロパティマネジメント・
マスターリース）付きで販売
- 遊休不動産の有効活用事業を展開



←屋外型
屋内型→

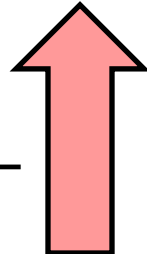


※ BPO : ビジネス・プロセス・アウトソーシングの略で、業務プロセスの一部を専門的な外部企業に委託する手法です。

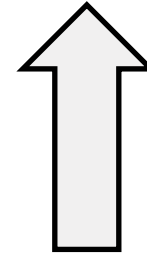
セルフストレージ事業者・投資家



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)

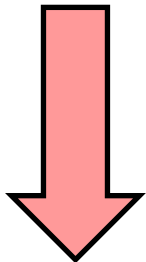


BS

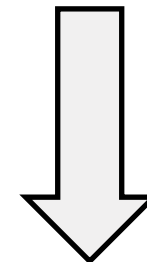
ビジネスソリューション
サービス

TKS

ターンキーソリューション
サービス



問合せ・申込み受付
利用者審査
集金・決済手段提供



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、
2030年には**1,100億円以上**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。
トラックルーム業界**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



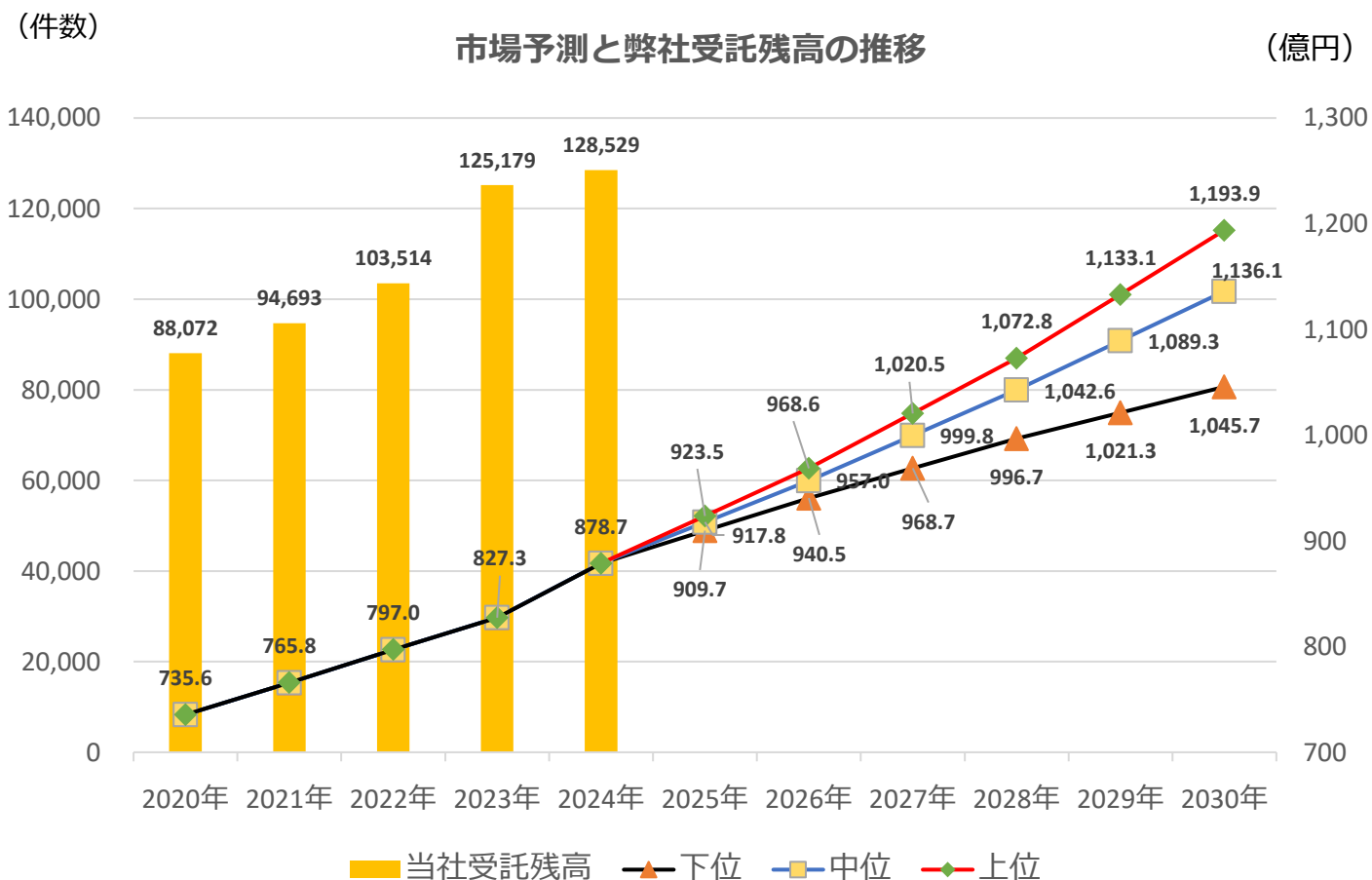
オフィスコンパクト化



EC取引拡大によるラスト

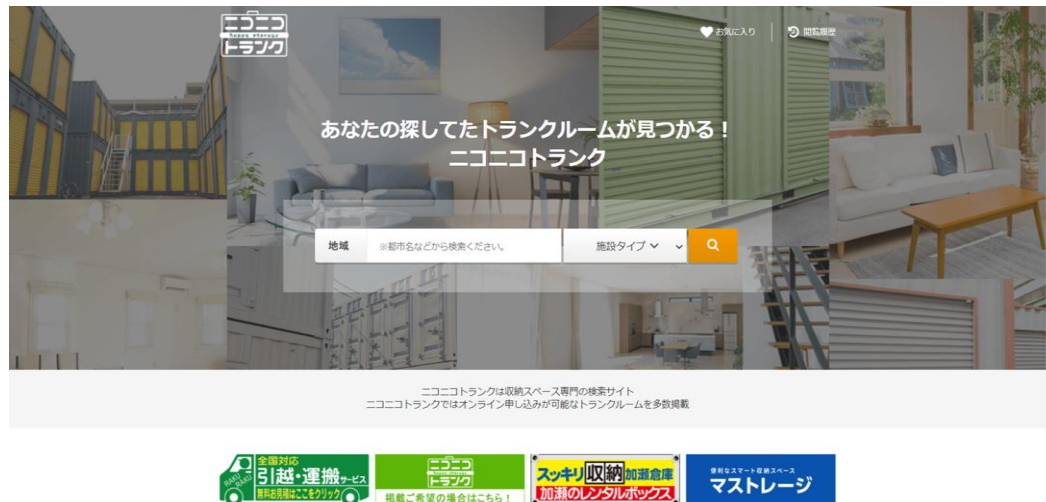
ワンマイル物流需要の高まり

2030年には1,100億円以上の市場拡大が期待できる！



出典：矢野経済研究所 「2025年版 拡大する収納ビジネス市場の徹底調査」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

トランクルーム業界
400社以上に導入

- ・「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

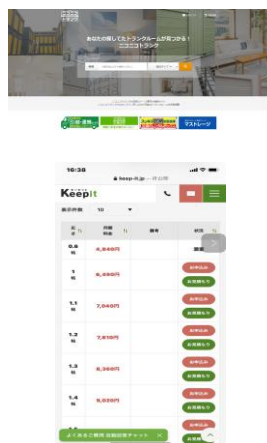
- ◆ 「施設開発」から運営プロセス全般において効率化・リスク軽減に資するBPOサービスを提供
- ◆ 集客や決済などITを活用したソリューションも提供し、非対面・非接触での業務運営も実現
- ◆ **「成長市場」 + 「ワンストップサービス」 + 「圧倒的なシェア」 ➡ 当社の事業基盤**

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

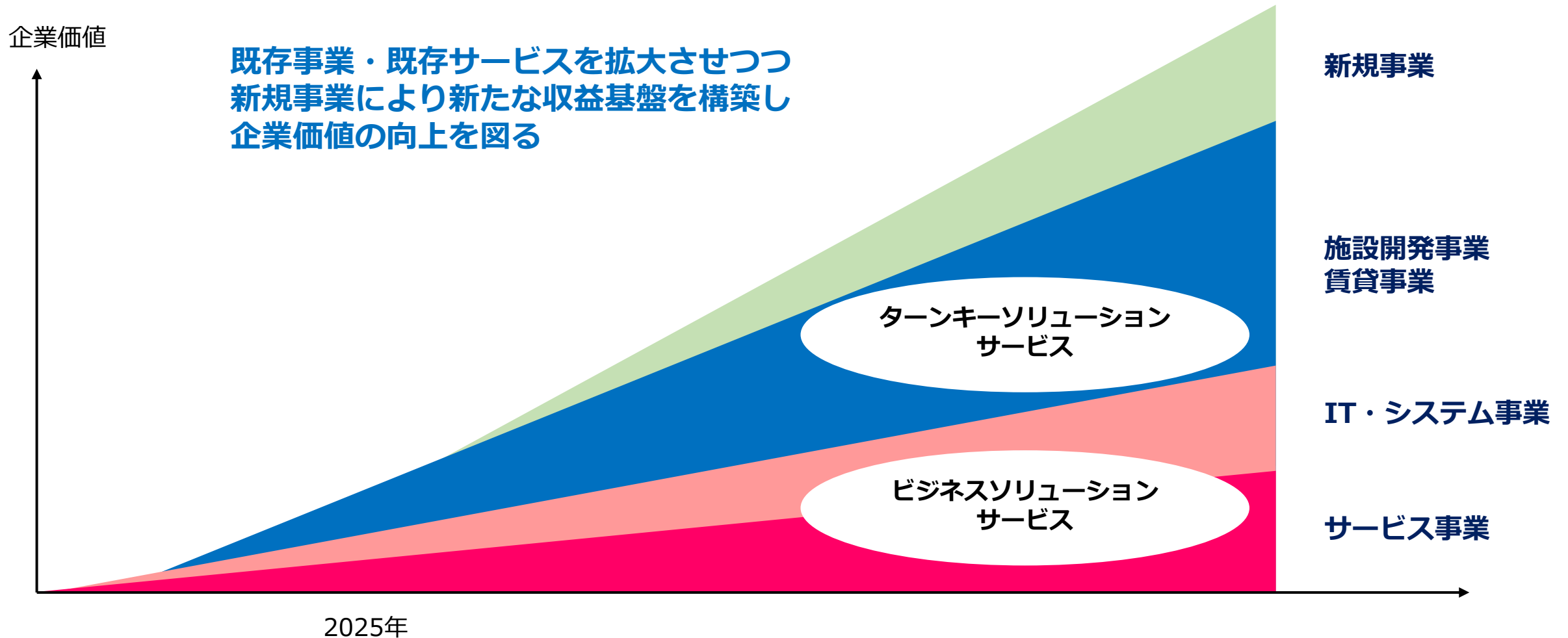


滞納者収納物撤去



**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11月下旬頃を予定しております。