



2025年9月期 第2四半期 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5月9日

トピックス	-----	3
2025年9月期 第2四半期 各事業の状況	-----	1 1
今期の業績予想・中期経営計画について	-----	1 9
会社概要・事業概要	-----	2 7



トピックス

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

10.44億円

(前年同期比 +4.6%)

営業利益

26百万円

(前年同期比 +63.2%)

当期純利益

33百万円

(前年同期比 +31百万円)

BSサービス受託残高

13.31万室

(前年同期比 +3.6%)

BSサービスMRR

3.27億円

(前年同期比 +4.0%)

セルフストレージ
投資・開発施設数

45施設

※1 BSサービス：ビジネスソリューションサービス

※2 セルフストレージ投資・開発運営室数：当社にて開発・保有運営中の施設数

市場変更（東証・名証への重複上場）



2025年3月7日より
グロース市場から**スタンダード市場**へ
上場市場区分を変更



市場区分変更の目的

- ・ 強固な事業基盤と成長の実現を通じ、
中長期的な株主還元策の強化を実現
- ・ 流動性の向上と個人から機関投資家に
いたるまで、より多くの投資家の皆様に
ご支持いただける企業へと成長していく

2025年5月2日より
名古屋証券取引所で株式上場



新規上場の目的

- ・ 特に東海地域を始めとする個人投資家の
皆様との接点拡大とIR 活動の深化
- ・ 当社のビジネスモデルや成長ポテンシャル
に対する認知を高め、株主の皆様との継続
的な対話の場を広げる

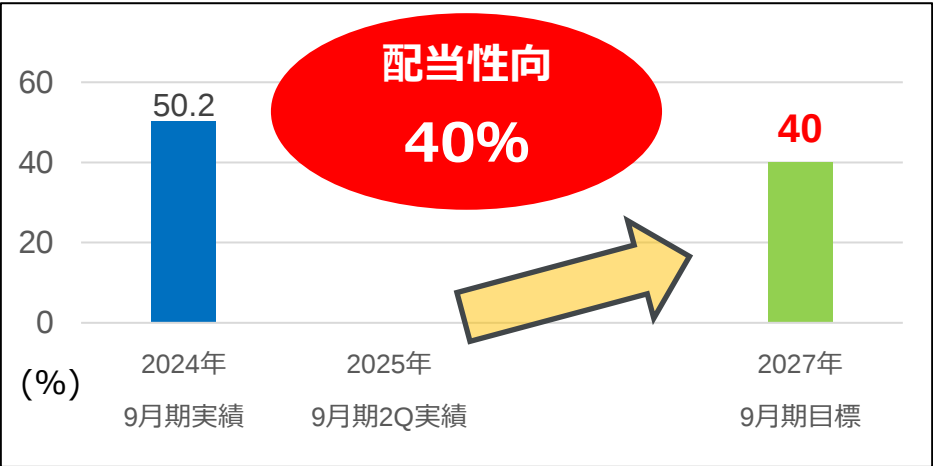
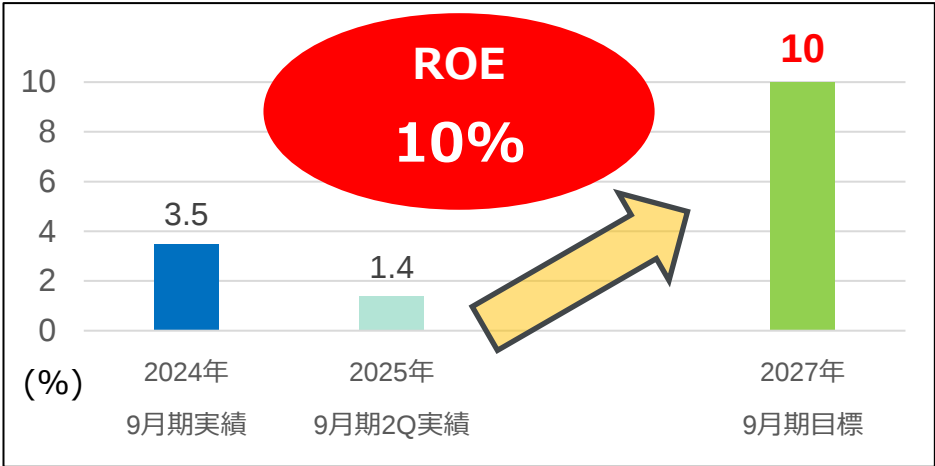
中期経営計画（～2027年9月期）を発表



中期経営計画
テーマ

経営指標
及び
2027年9月期目標

コア・コンピタンス（セルフストレージ運営力・施設開発力）の発展・強化



資本提携先との取り組み（日本郵政グループ）

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

第2四半期では「沖縄県那覇市」「栃木県宇都宮市」が開業
さらに「千葉県松戸市」「北海道札幌市」でも出店が確定

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 第2四半期 損益計算書



(単位：百万円)	2024年9月期 第2四半期（累積）	2025年9月期 第2四半期（累積）	YoY増減率
売上高	998	1,044	4.6%
売上総利益	393	450	14.5%
販売管理費	376	423	12.4%
営業利益	16	26	63.2%
営業利益率（財務KPI）	1.6%	2.6%	—
経常利益	20	52	152.5%
当期純利益	2	33	1,272.0%
1株あたり当期純利益（円）	0.36	4.91	—

2025年9月期 第2四半期 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2Q】

流動資産 3,367	負債 1,281
固定資産 245	純資産 2,331

- ◆ 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
- ◆ 屋外コンテナ施設への投資開発により現金及び預金が減少、棚卸資産が増加
- ◆ 自己資本比率 64.5%
(前期末比 1.5%減)
- ◆ D/Eレシオ 0.37
(2024年9月末 0.30)

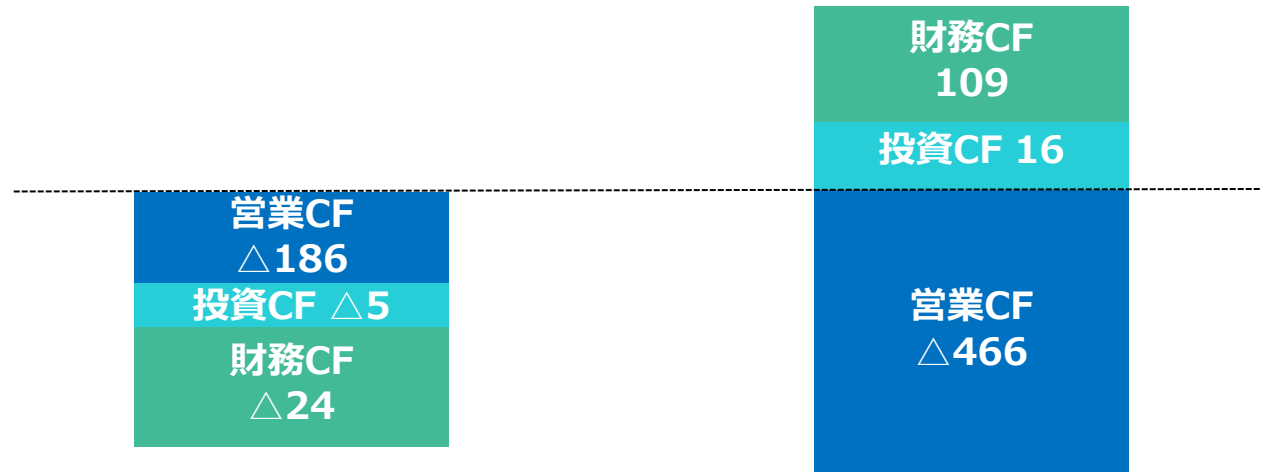
(単位：百万円)	2024年9月期	2025年9月期2Q
現金及び預金	2,484	2,143
求償債権	432	512
販売用不動産（仕掛含む）	362	729
有利子負債	716	866

2025年9月期 第2四半期 キャッシュフロー計算書



【2024年9月期2Q】

【2025年9月期2Q】



◆ 営業CF

- ・ BPOサービスの賃料保証による求償債権の増加によりCF減少
- ・ 棚卸資産（一棟屋内型・屋外コンテナ型）の増加によりCF減少

◆ 財務CF

- ・ 配当金の支払いによりCF減少
- ・ 一棟屋内型の開発のための長期借入を実施したことによりCF増加

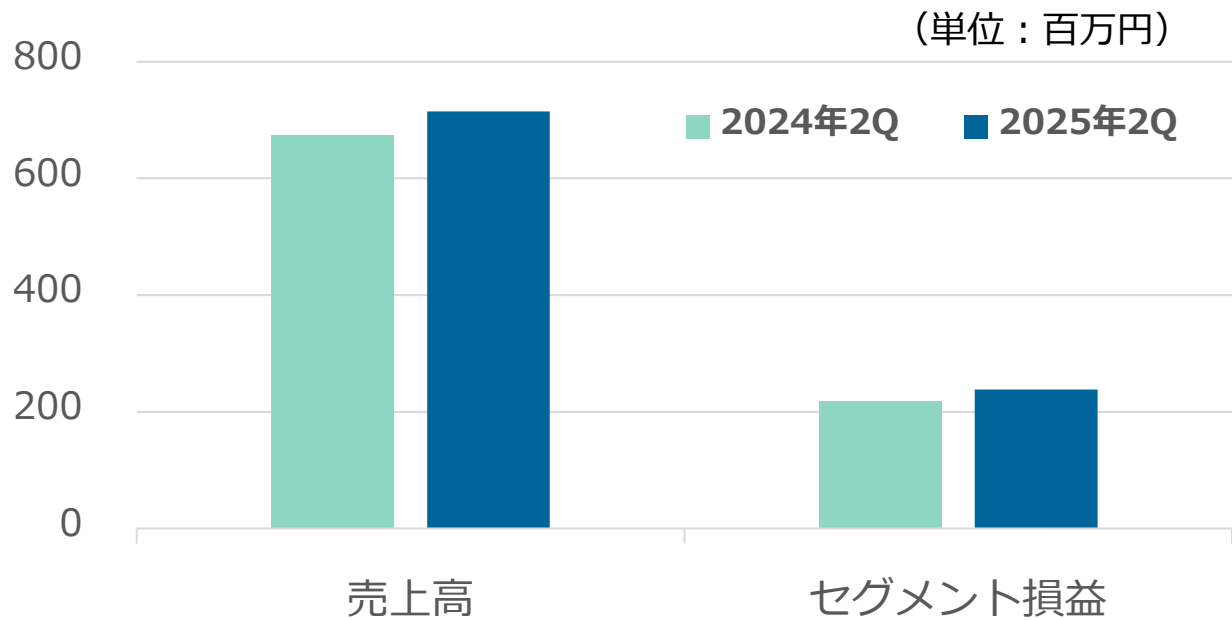
(単位：百万円)

	2024年9月期2Q	2025年9月期2Q
棚卸資産の増減額	△102	△338
有利子負債の増減額	9	149
現金及び現金同等物の増減額	△215	△340
現金及び現金同等物の期末残高	2,443	2,103

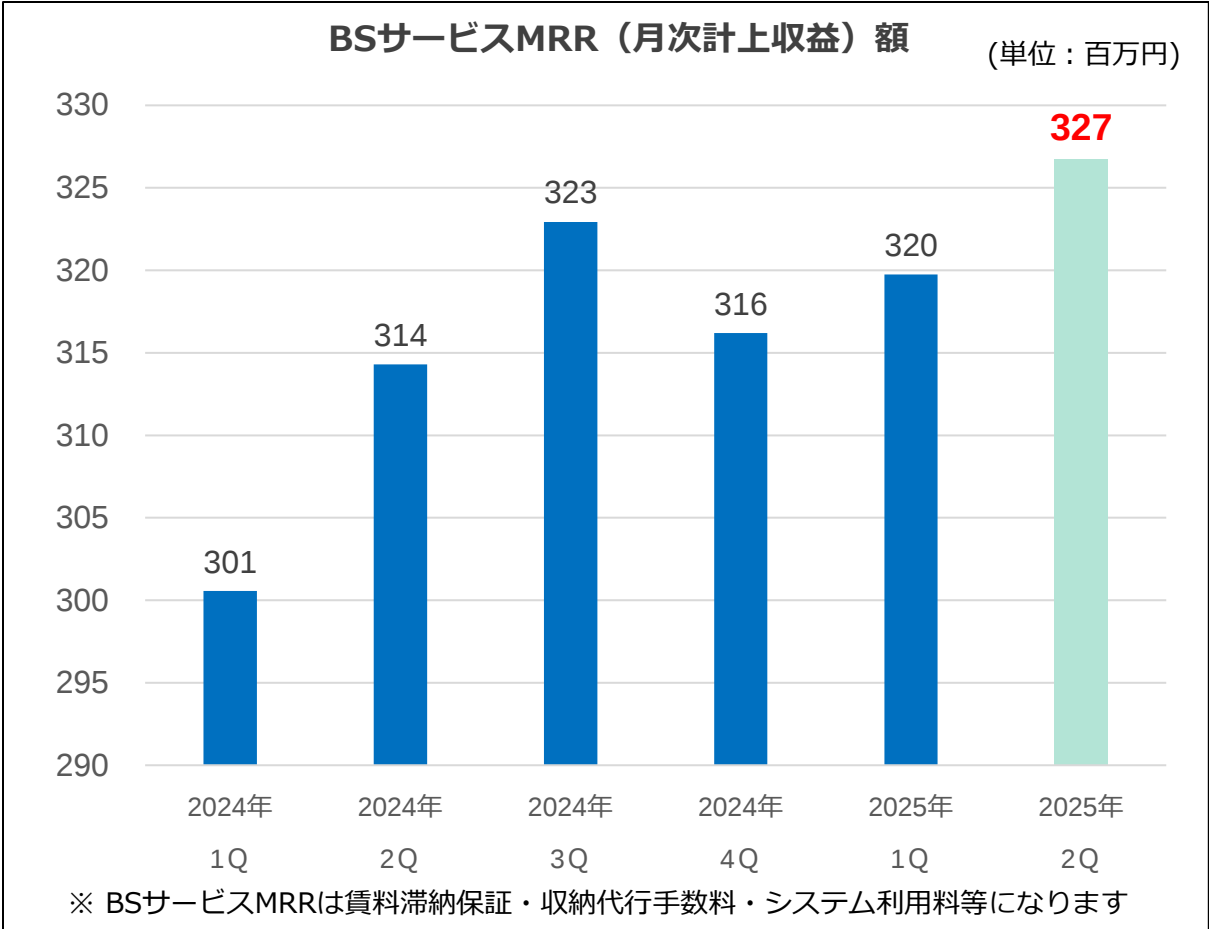


2025年9月期 第2四半期 各事業の状況

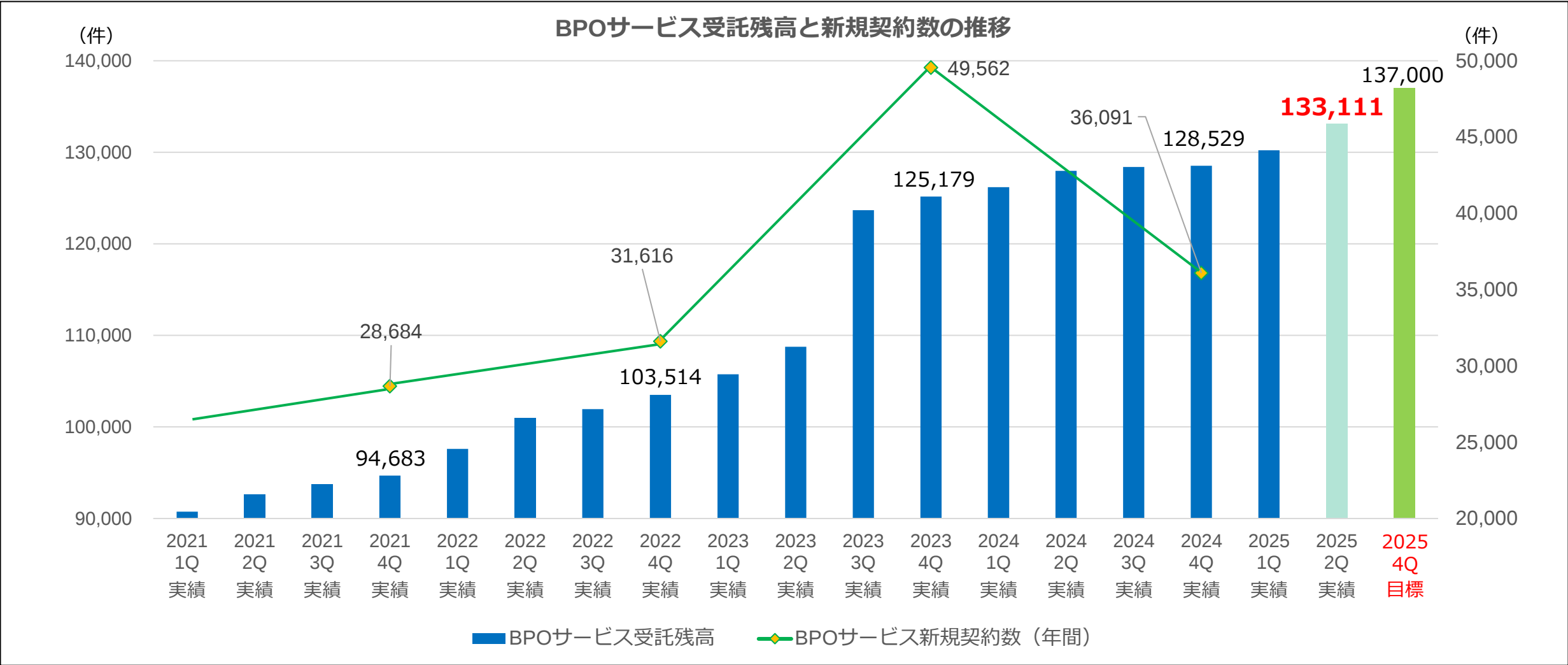
BS（ビジネスソリューションサービス）：堅調に成長、増収増益



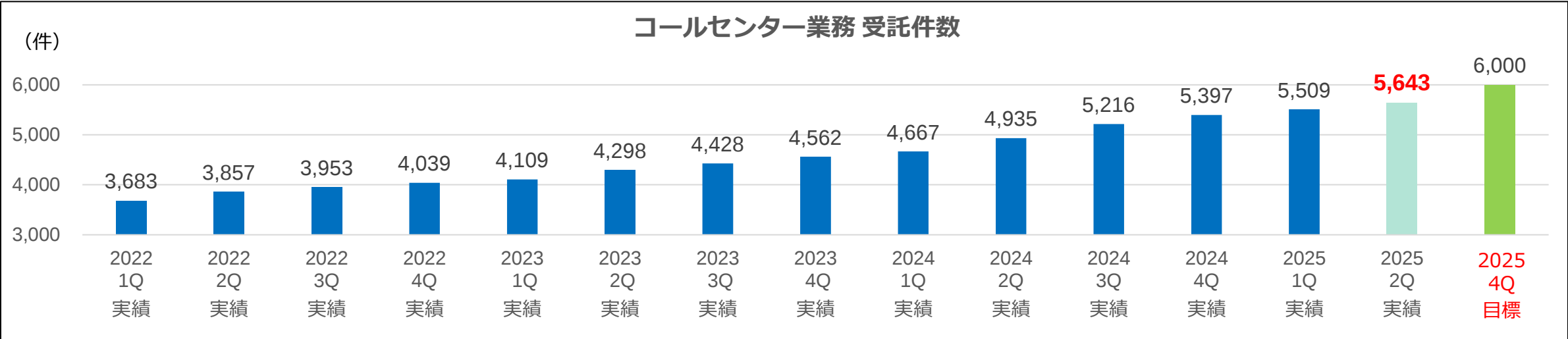
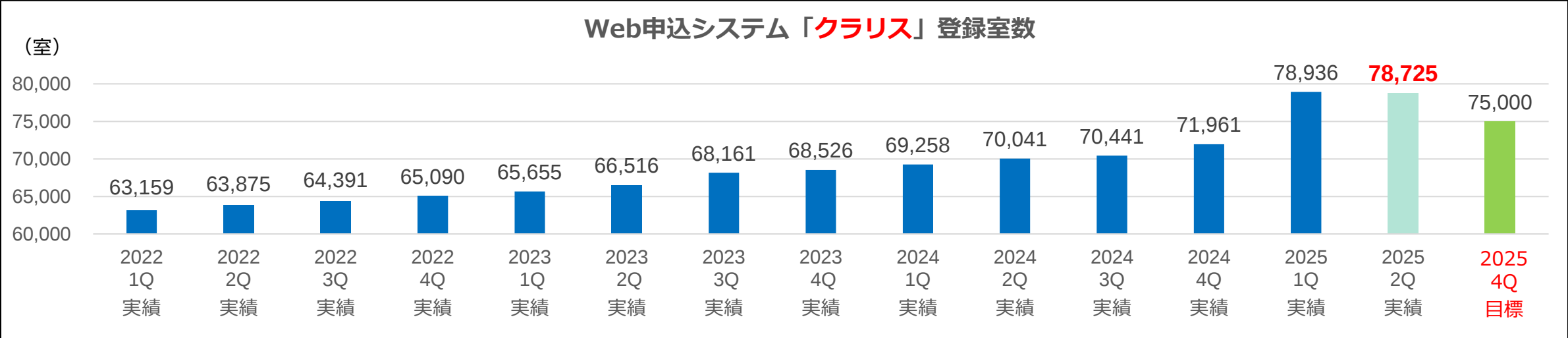
(単位：百万円)	2024年9月期 2 Q実績	2025年9月期 2 Q実績
売上高	675	715
セグメント損益	219	238



BS（ビジネスソリューションサービス）：主要KPI等の推移①



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

第2四半期における進捗・成果

BS事業

①BPOサービスの受託残高
13.7万件達成



BPOサービス新規利用件数19,458件、受託件数累計133,111件

堅調に受託件数を増やしつつ、
西日本の大手事業者から一括で受託をしたことにより伸長

鉄道業界や資本提携先の日本郵便株式会社など
セルフストレージ事業者以外からのBPOサービスの受託を開始

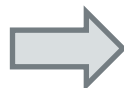
②Web申込システム「クラリス」
累計登録室数7.5万室達成



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
累計登録78,725室



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



受託件数が堅調に推移し、累計受託件数5,643件

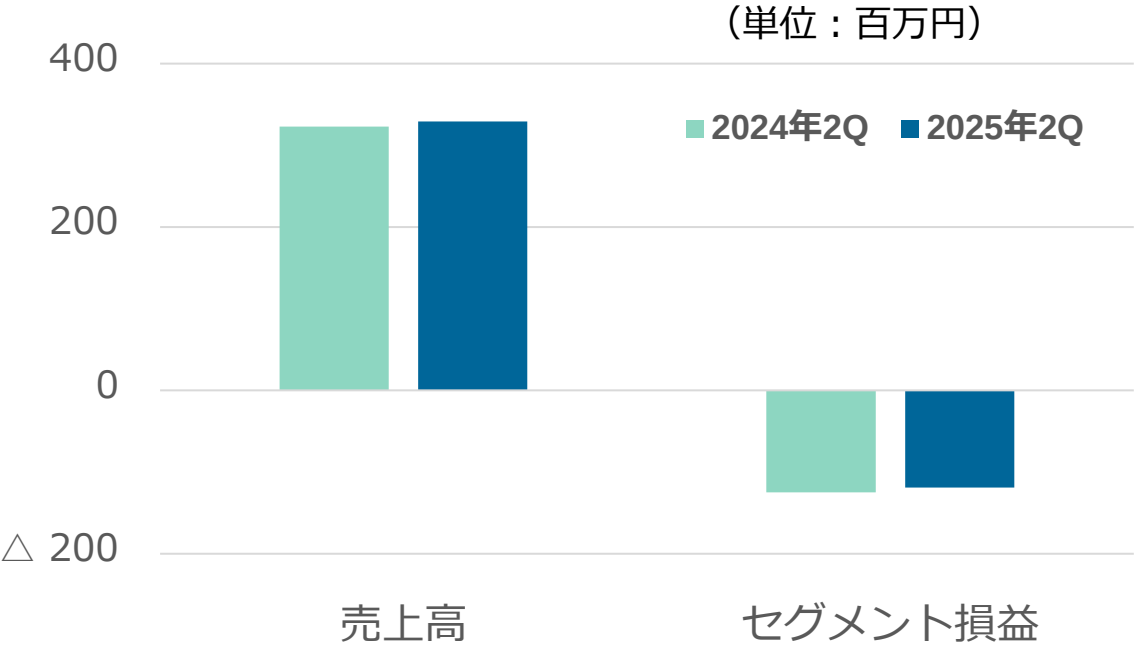
④他業態への既存サービスを
拡販し、収益基盤を構築



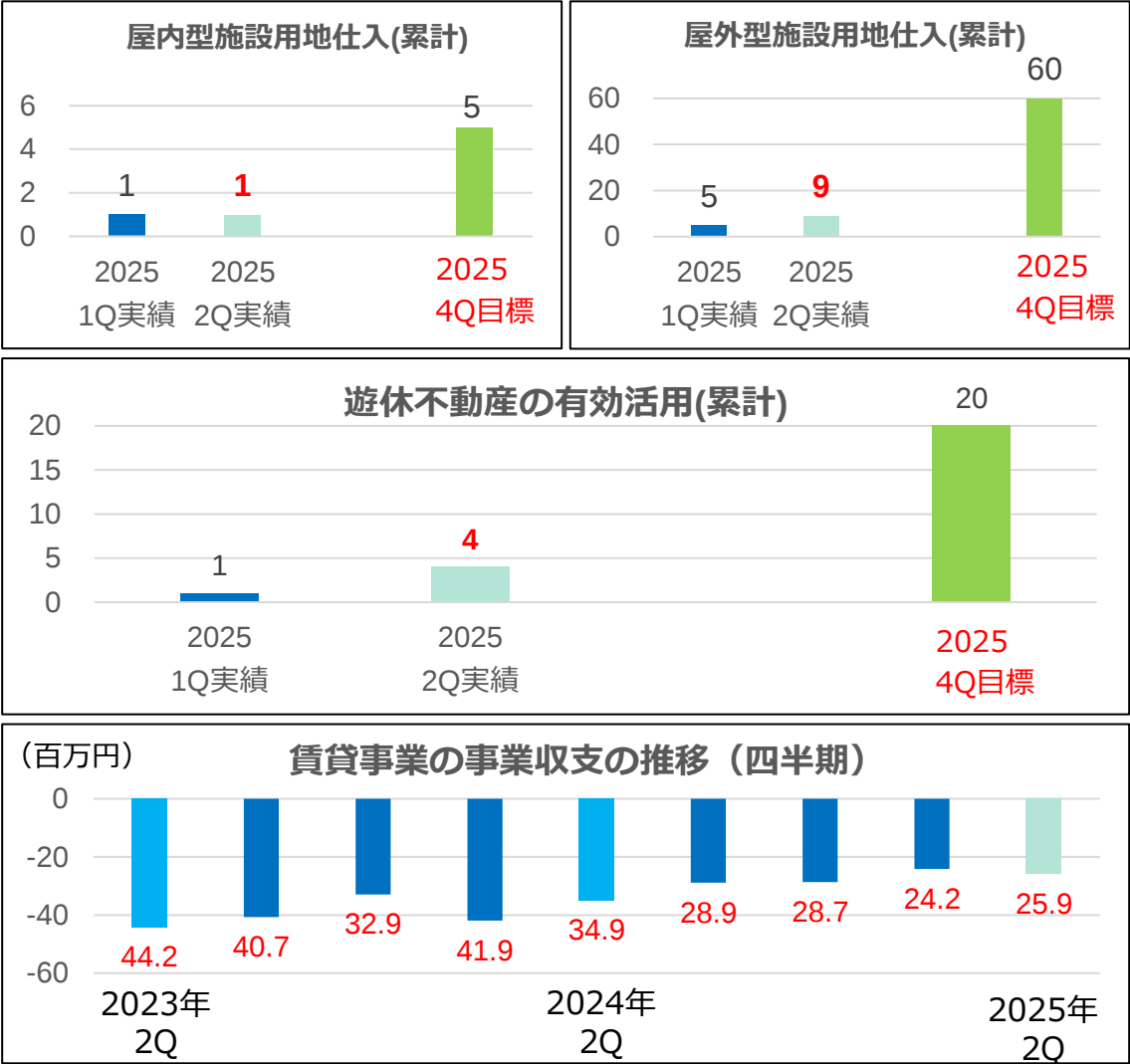
既存事業者が運営するバーチャルオフィスの保証を開始し、
セルフストレージの賃料以外の領域へ展開

近年、注力している『残置物撤去』においても、不動産会社・士業・
住宅保証会社をはじめとした様々な業界へのサービス展開が進展

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



(単位：百万円)	2024年9月期2Q実績	2025年9月期2Q実績
売上高	323	329
セグメント損益	△125	△119



TKS (ターンキーソリューションサービス)



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

- ◆ 第2四半期までに**9施設**の開発に着手
また**2施設**の売却を実施
現在、**40施設**を開発・保有中
- ◆ 施設売却後は、ワンストップによる
セルフストレージ施設運営のサービスの導入を目指す

ニココ収納庫行田緑町
埼玉県行田市
2025/1 OPEN



ニココ収納庫野田関宿台町
千葉県野田市
2025/2 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
- ◆ 第2四半期までに**4施設**の開業支援を実施

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

内装工事

パーティション設置工事

電気設備工事

広告看板・入館システム設置

2025年9月期 重点施策の進捗状況（TKS事業）



重点施策

第2四半期における進捗・成果

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



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

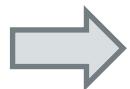
②屋外コンテナ型トランクルーム
施設の開発を伸長



第2四半期までに **9施設**の開発に着手
また**2施設**の売却を実施
現在、**40施設**を開発・保有中

販売までの期間運営においても稼働が向上しセグメント収支に貢献

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



鉄道業界や資本提携先の日本郵便株式会社から、遊休不動産の
セルフストレージ施設への転用コンサルティング（開業支援）複数受注

④賃貸事業の黒字化及び収益化



賃貸事業においては契約件数が伸長した反面、電気代などの施設運営コストも
増加したが、**前年同期比で3割程の収支改善**となり、着実に黒字化へ進む



今期の業績予想・中期経営計画について

2025年9月期の業績予想



	2024年9月期 実績	2025年9月期 通期目標	2025年9月期 第2四半期 実績	進捗率 (%)
営業利益 (百万円)	123	370	26	7.3%
経常利益 (百万円)	141	350	52	14.9%
当期純利益 (百万円)	80	210	33	15.8%
1株当たり当期純利益 (円)	11.96	31.10	4.91	15.8%

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。

【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

- ・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
- ・解体工事業を展開するグループ会社との協働による「解体工事＋廃棄物撤去」の受注拡大



【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
- ・ 海外投資家・事業法人等を始めとした施設販売ターゲットのさらなる開拓を推進



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

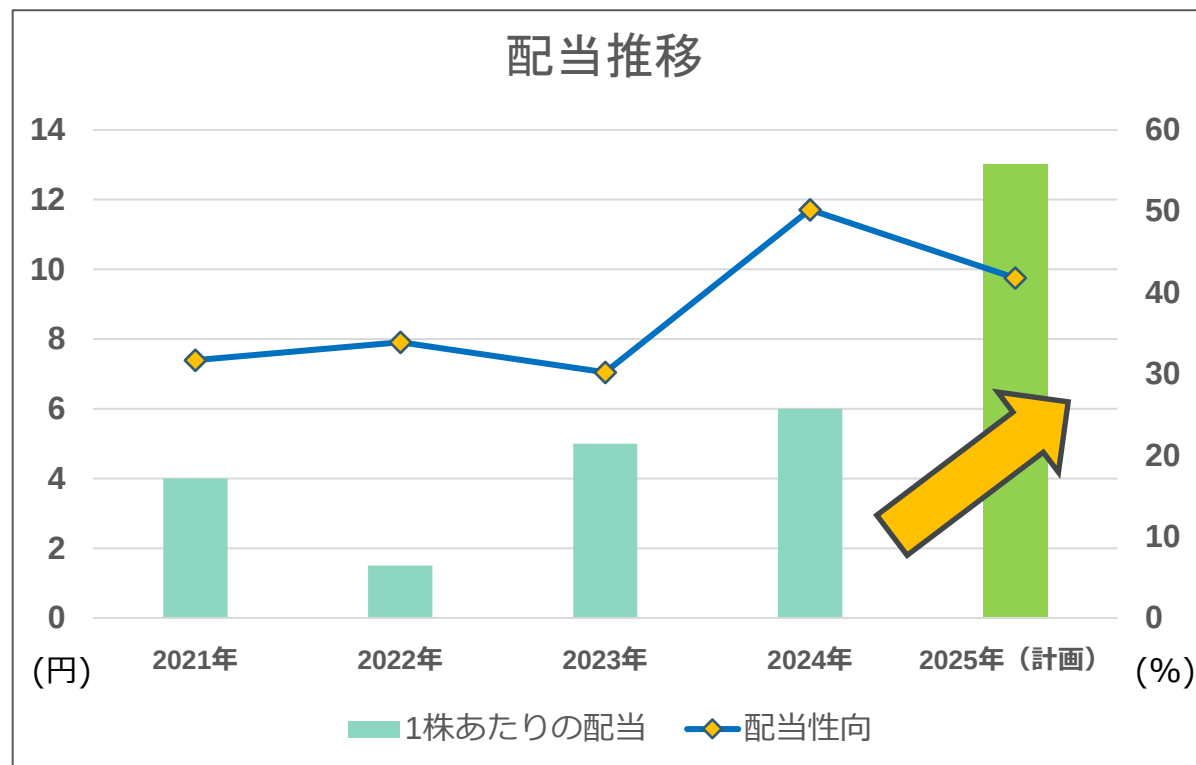


2025年9月期 株主還元方針



配当

配当性向**40%**以上を目安に持続的な増配を目指す
今期配当目標：**1株あたり13円**



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

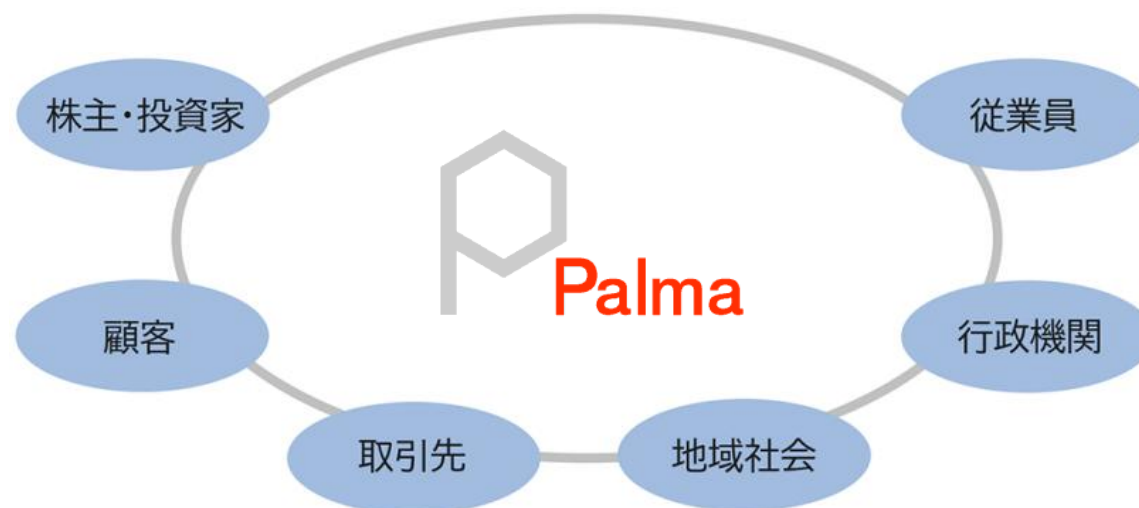
2025年9月期では前期と同様に
優待品クオカードの贈呈を予定

優待内容

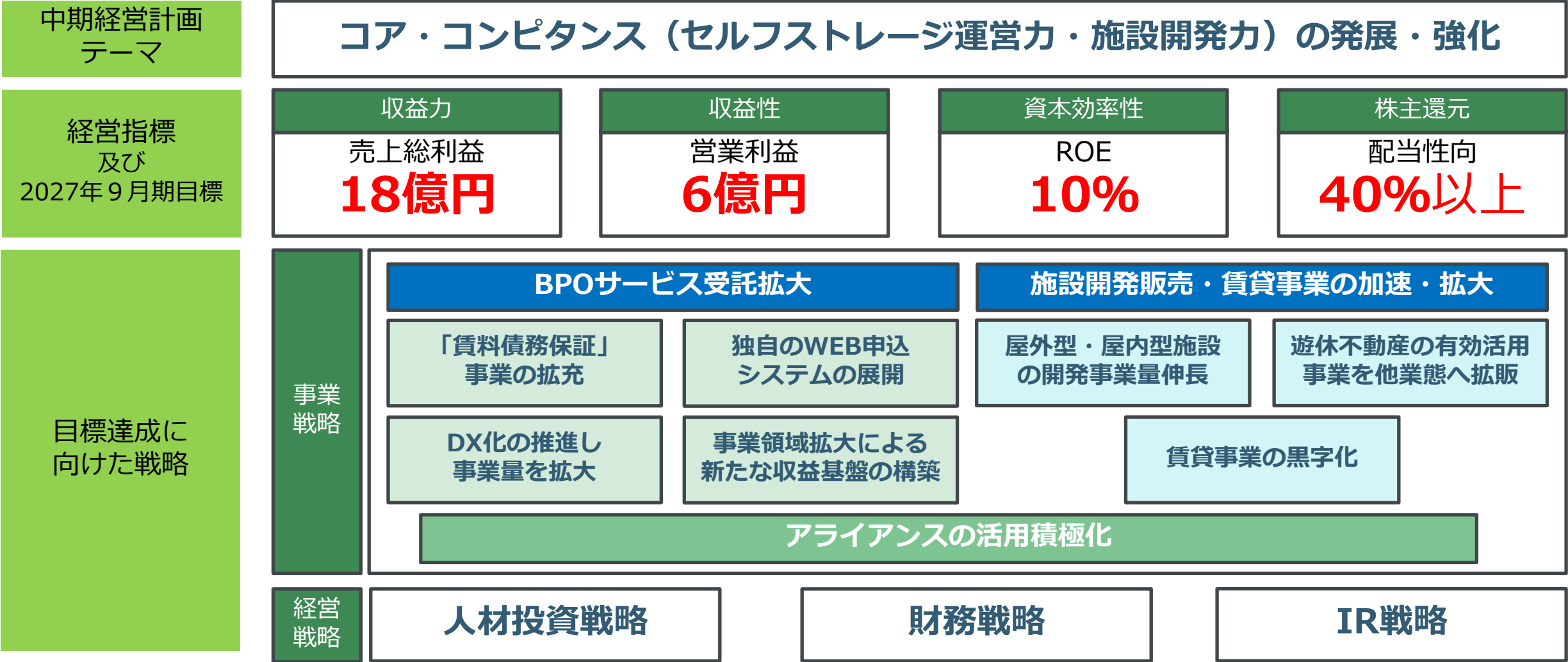
保有期間 1 年未満			
100株～999株	→	1,000円分	
1,000株以上	→	5,000円分	
保有期間 1 年超			
100株～999株	→	2,000円分	
1,000株以上	→	10,000円分	

発足の目的

- 全てのステークホルダーに株主になっていただきたいという考えに基づき、取引先持株会を発足
- 取引先の当社株式取得を通じ、株主と同様の視点を共有するとともに、取引先との関係強化を促進させる
- インサイダー取引の懸念を回避しつつ、株式取得を容易にするとともに、売買高の増加に寄与し、株式市場における流動性向上に繋げる



中期経営計画（～2027年9月期）



ビジネスソリューションサービス（BS）の重点戦略

BPOサービスの受託件数の拡大

- ① BPOサービスの受託残高20万件達成
- ② Web申込システム、クラリスの累計登録室数10万室達成
- ③ コールセンター業務のDX化を推進し受託件数1万件達成
- ④ 他業界への既存サービスを拡販し収益基盤を構築

ターンキーソリューションサービス（TKS）の重点戦略

セルフストレージ施設の開発販売・賃貸事業の加速・拡大

- 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及び他業態へ拡販
- ④ 賃貸事業の黒字化及び収益化



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→



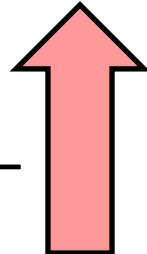
※ BPO：ビジネス・プロセス・アウトソーシングの略で、業務プロセスの一部を専門的な外部企業に委託する手法です。

サービス系統図

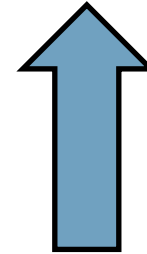
セルフストレージ事業者・投資家



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



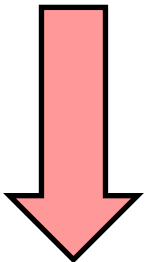
API配信WEB集客サービス
(クラギメ)
物件在庫管理システム提供
(クラリス)



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、
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



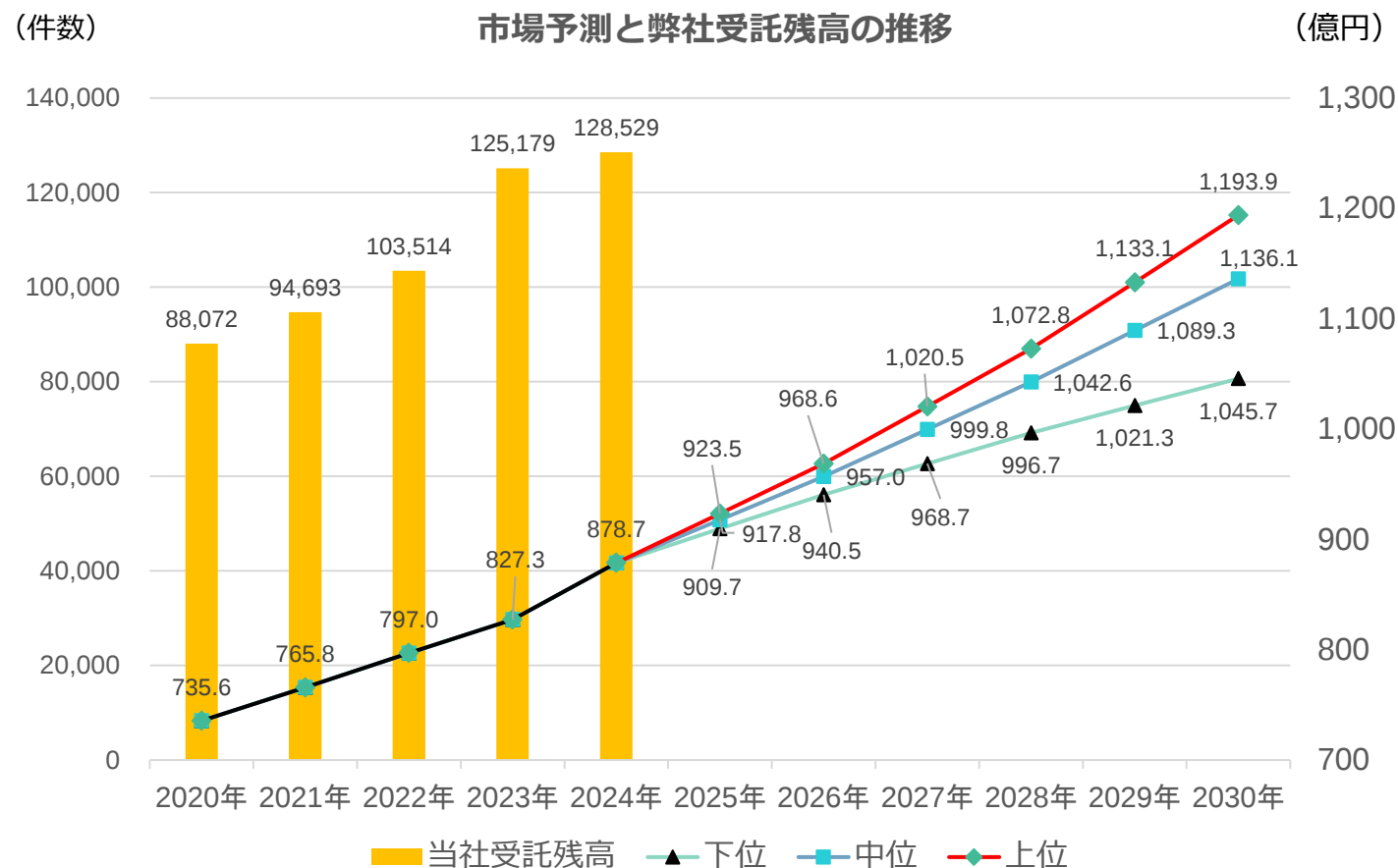
オフィスコンパクト化



EC取引拡大によるラスト

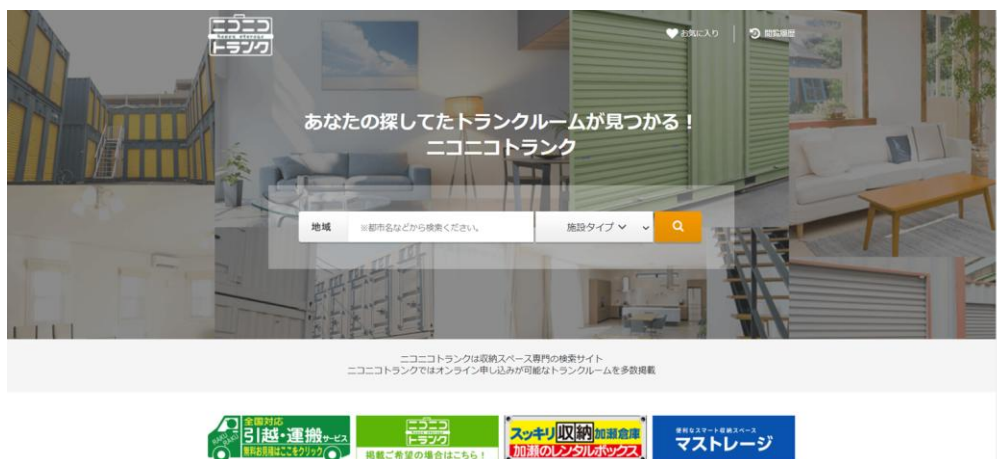
ワンマイル物流需要の高まり

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

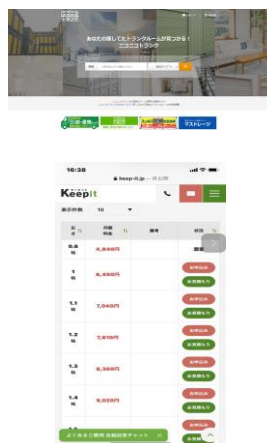
- ◆ 「施設開発」から運営プロセス全般において効率化・リスク軽減に資するBPOサービスを提供
- ◆ 集客や決済などITを活用したソリューションも提供し、非対面・非接触での業務運営も実現
- ◆ **「成長市場」 + 「ワンストップサービス」 + 「圧倒的なシェア」 ➡ 当社の事業基盤**

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

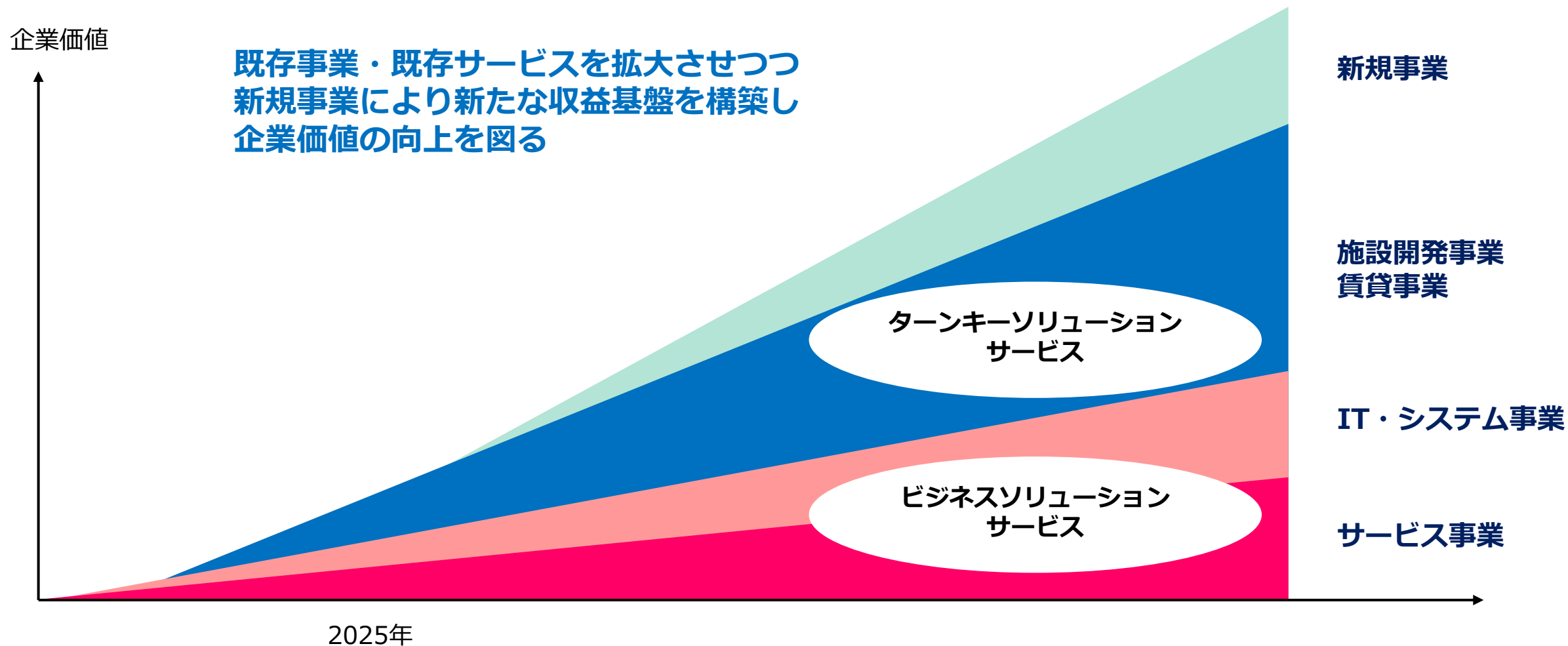


滞納者収納物撤去



**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8月下旬頃を予定しております。