



# 2024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)

2024年5月27日

# 代表紹介



株式会社パルマ

代表取締役社長 木村純一

kimura@palma.jp

1984/5/10 40歳

上武大学 ビジネス情報学部卒

2007年2月 株式会社加瀬倉庫 入社

トランクルームの開発・運営を担当  
遊休不動産の再生ビジネスを展開

2018年10月 株式会社加瀬トランクサービス 代表取締役

遊休ビルの再生ビジネスを展開

(トランクルーム、貸会議室、レンタルオフィスetc)

2022年6月 株式会社加瀬倉庫 代表取締役

屋内外トランクルームの開発・運営・成長促進

コールセンターの自動化を実現し、稼働率改善に貢献

2023年6月 株式会社パルマ 執行役員 営業推進担当

屋外型トランクルームの開発を担当

トランクルーム専用パーティション販売開始

2023年12月 株式会社パルマ 代表取締役社長(現任)

パルマについて（会社概要・事業概要）	-----	4
2024年9月期 第2四半期 各事業の状況	-----	13
2024年9月期 各事業の進捗及び今後の戦略	-----	20



## パルマについて（会社概要・事業概要）

---

## 商号

株式会社パルマ

## 所在地

東京都千代田区麴町4-5-20 KSビル5階

## 資本金

599,918,531円（2024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 上村 卓也

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

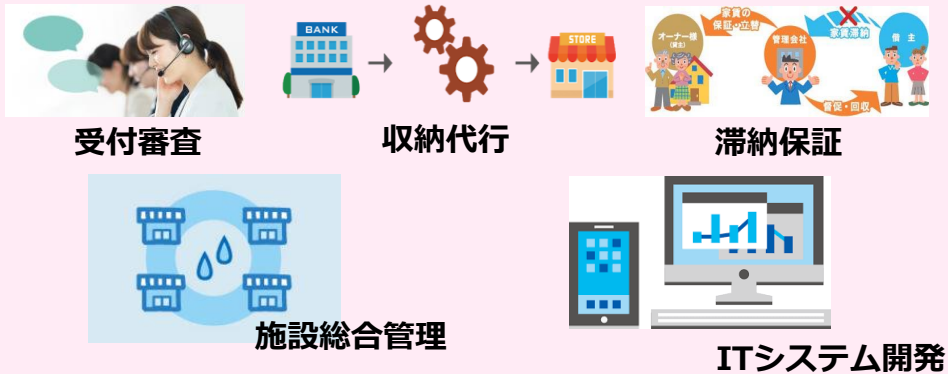
社外監査役 輿水 英行 高塚 直子

従業員数 39名（2024年3月末現在）

## ビジネスソリューションサービス

### ●セルフストレージビジネスBPO

- ◎事業者の運営の効率化・コスト削減・リスクヘッジ及び利用者の手続き迅速化・簡略化に資するBPOサービスを提供



## 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デベロッパー

- ◎1棟専用施設「Keep it」などの施設を開発
- ◎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）付で販売

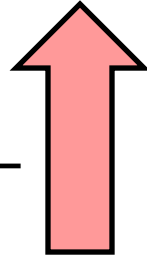


# サービス系統図

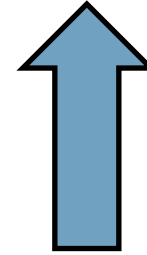
## セルフストレージ事業者・投資家



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



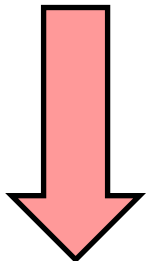
API配信WEB集客サービス  
(クラギメ)  
物件在庫管理システム提供  
(クラリス)



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

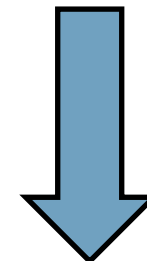
ビジネスソリューション  
サービス



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**



# ①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

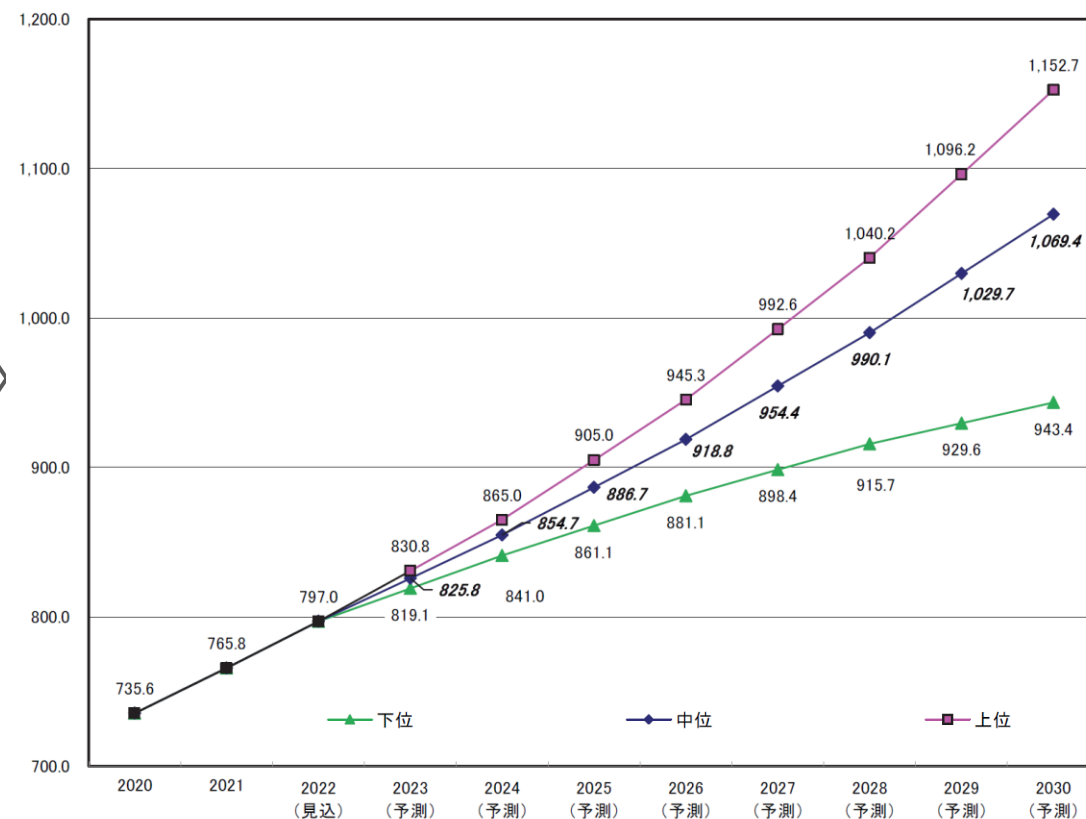


EC取引拡大によるラスト  
ワンマイル物流需要の高まり



2028年には**1,000億円以上**の市場拡大が期待できる！

（億円） ★★★ レンタル収納・コンテナ収納の市場予測 ★★★



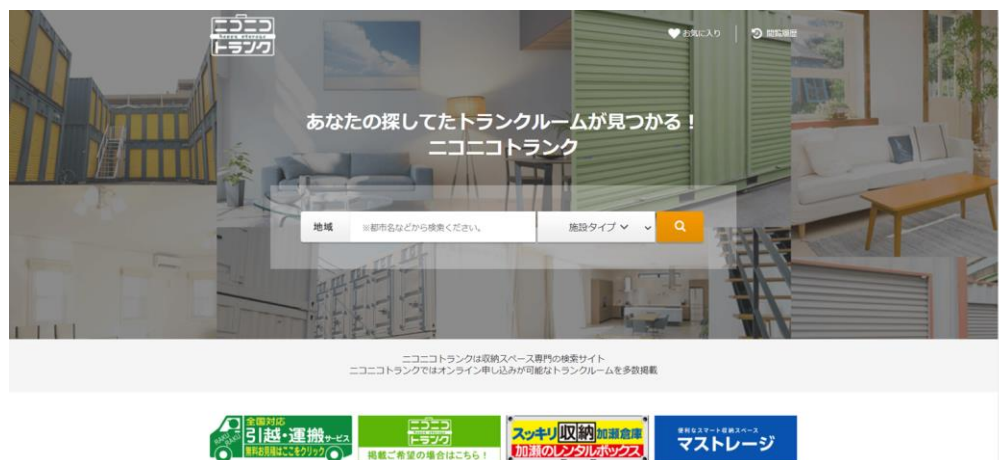
出典：矢野経済研究所 「拡大する収納ビジネス市場の徹底調査 2023年版」

## ②業界のプラットフォーム 全国展開・導入シェアの高さ



集客サイト「ニコニコトランク」  
7,000施設/31万室が登録

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

## ②業界のプラットフォーム 都市型施設の多数開発

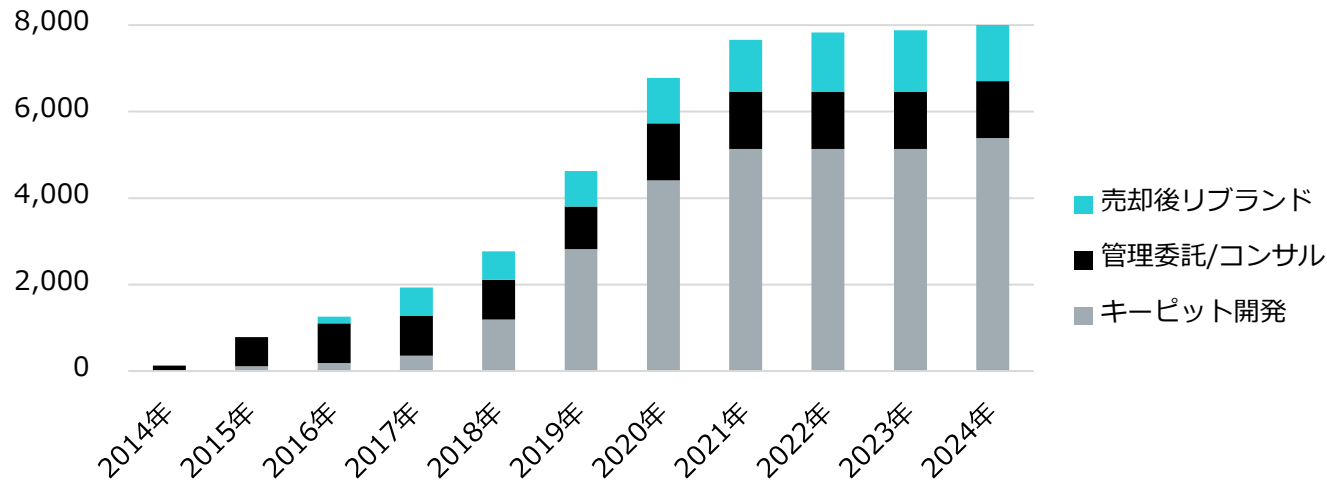
◆ 空調・駐車場・エレベータ・警備セキュリティを付帯する  
都市型施設を多数開発

- ・ 自社開発実績 **37棟** (約 5,400室)
- ・ 自社開発/売却後リブランド **12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)



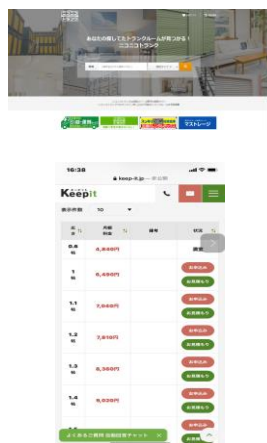
- ◆ 「施設開発」から運営プロセス全般において効率化・リスク軽減に資するBPOサービスを提供
- ◆ 集客や決済などITを活用したソリューションも提供し、非対面・非接触での業務運営も実現
- ◆ **「成長市場」 + 「ワンストップサービス」 + 「圧倒的なシェア」 → 当社の事業基盤**

## 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**



# 2024年9月期 第2四半期業績報告

---

売上高

前年同期間売上高

998

百万円

983

百万円

営業利益

前年同期間営業利益

16

百万円

△11

百万円

当期純利益

前年同期間当期純利益

2

百万円

△10

百万円

## ● 業績総括

### BS (ビジネスソリューションサービス)

賃料保証付BPOサービスの新規受託に加え、他業態への既存サービスの拡販が堅調、事業収入は前年同期比16.5%増加

### TKS (ターンキーソリューションサービス)

コンテナ型トランクルームの投資開発を推進、14か所の開発に着手

開業コンサルティングや、セルフストレージ施設の売買仲介などの、投資・売買関連サービスによる収益を計上。

# 2024年9月期 第2四半期 損益計算書

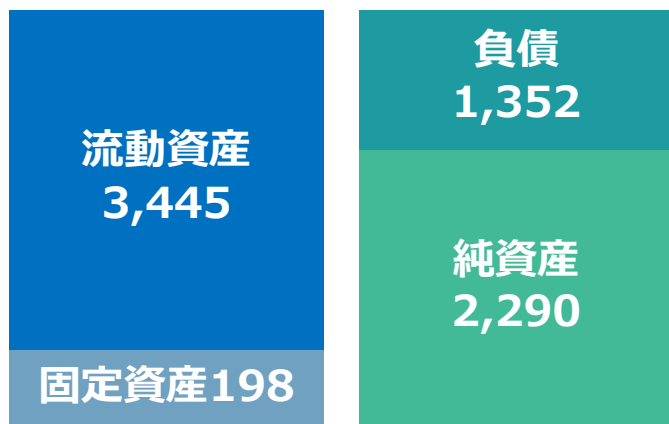


サービス分野・開発投資分野ともに順調に伸長し、前年同期と比べて業績改善。

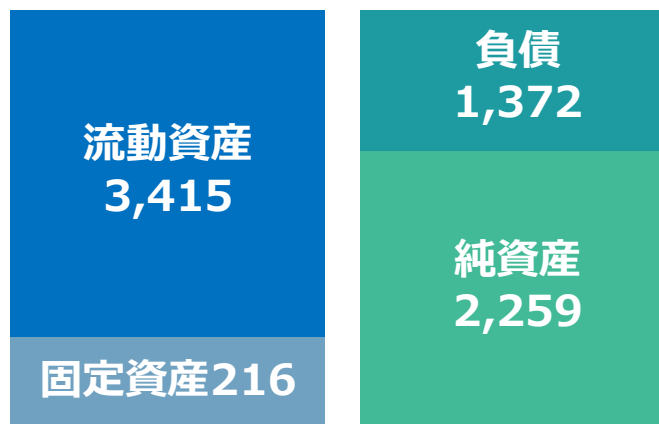
(単位：百万円)	2023年9月期 第2四半期	2024年9月期 第2四半期	YoY増減率	2024年9月期計画	
				計画	進捗率
売上高	983	998	1.5%	3,476	28.7%
売上総利益	348	393	12.8%		
販売管理費	360	376	4.6%		
営業利益	△11	16	—	265	6.0%
営業利益率（財務KPI）	—	1.6%	—		
経常利益	△11	20	—	245	8.2%
四半期純利益	△10	2	—	147	1.4%
1株あたり四半期純利益 （円）	△1.53	0.36	—	21.8	—

# 2024年9月期 第2四半期 貸借対照表

## 【2023年9月末】



## 【2024年9月期第2四半期末】



- 販売用（仕掛）不動産が増加するも、法人税等の納付による現金及び預金の減少により資産が減少
- 開発物件の進捗による借入金の増加や契約負債等の増加に伴い負債が増加
- 自己資本比率 62.2%  
（前期末比 0.6%減）
- D/Eレシオ 0.4  
（2023年9月末 0.4）

（単位：百万円）

	2023年9月末	2024年9月期 第2四半期末
総資産	3,643	3,632
現金及び預金	2,699	2,483
販売用不動産（仕掛含む）	361	441
有利子負債	1,003	1,012



# 2024年9月期 第2四半期 キャッシュフロー計算書



## 【2023年2Q】



## 【2024年2Q】

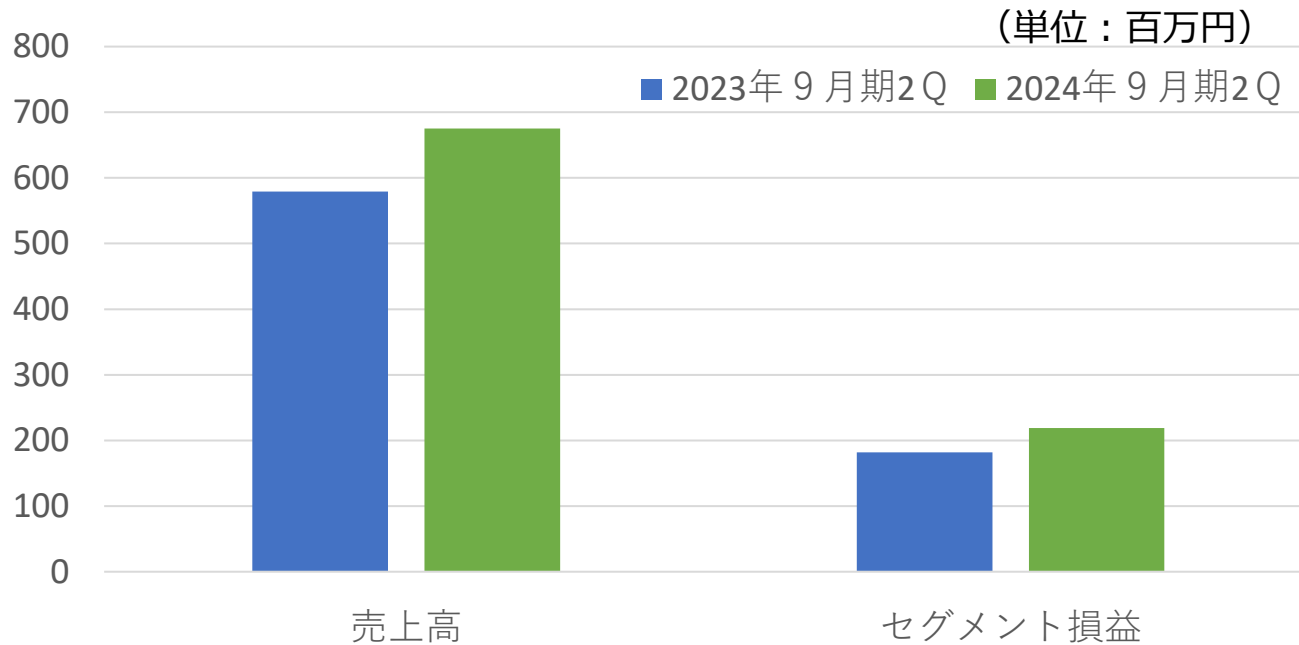


- 営業CF  
セルフストレージ開発進捗に係る棚卸資産の増加、売上債権や求償債権等の増加を主因にCF減少
- 投資CF  
無形固定資産の取得、関係会社株式の取得によりCF減少
- 財務CF  
長期借入金の返済、配当金の支払等によりCF減少

(単位：百万円)

	2023年2Q	2024年2Q
現金及び現金同等物の増減額	△515	△215
現金及び現金同等物の四半期末残高	2,460	2,443
棚卸資産の増減額	△389	△102
有利子負債の増減	29	9

# BS (ビジネスソリューションサービス) の業績



	2023年9月期2Q実績	2024年9月期2Q実績
売上高	579	675
セグメント損益	182	219

サービス新規利用件数

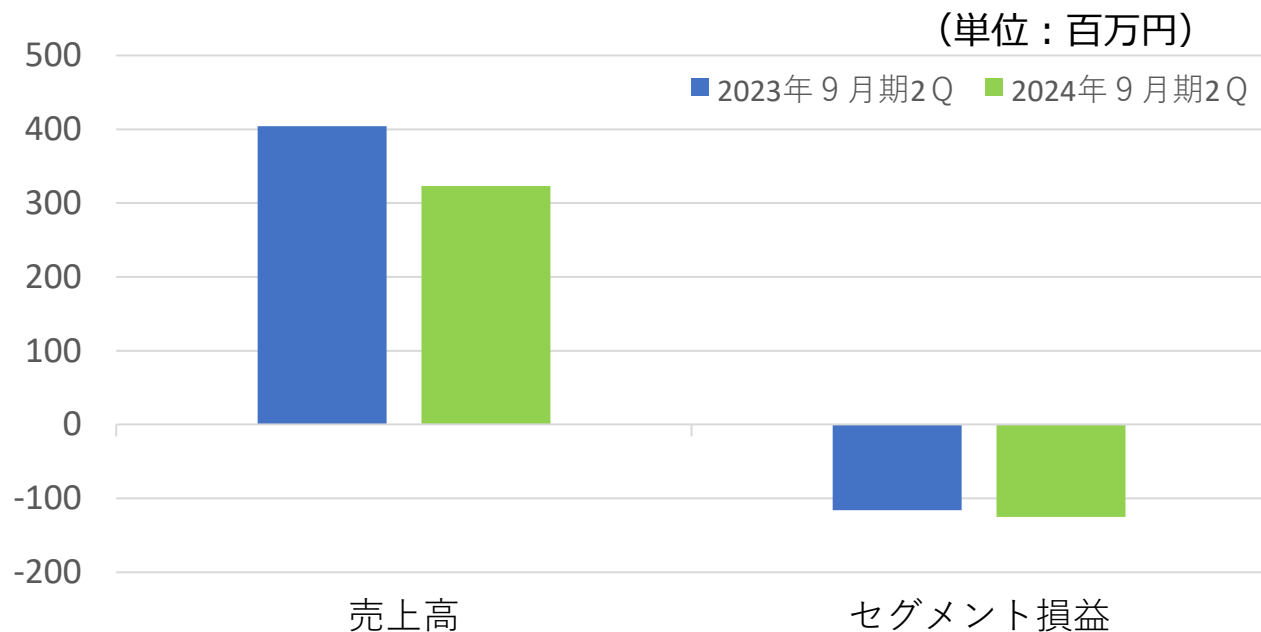
**8,705**件 (前年同期比10.3%増)

サービス導入事業者数

**400**社超

- **既存サービス受託件数の伸長**  
既存クライアントの新規出店や約3,000件の一括受託などにより、ストック収益が増加
- **保証領域の拡大：貸地向けの保証・収納代行の開始**  
トランクルーム以外の保証領域の拡大として、資材置き場を目的とした貸地向けの保証及び収納代行での新規契約取引を受注

# TKS (ターンキーソリューションサービス) の業績



	2023年9月期2Q実績	2024年9月期2Q実績
売上高	404	323
セグメント損益	△116	△125

- **施設開発**  
コンテナ型施設への投資開発を強化し、14施設の開発に着手
- **開発関連サービス**  
施設開業へのコンサルティング、施設工事請負サービス、施設の販売仲介などのサービス収益を計上
- **賃貸事業**  
運営物件の稼働率向上により賃貸収支が改善



## 2024年9月期 各事業の進捗及び今後の戦略

---

# 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

事業KPI：滞納保証付BPO受託残高

**127,871**件 (前期末比2.2%増)

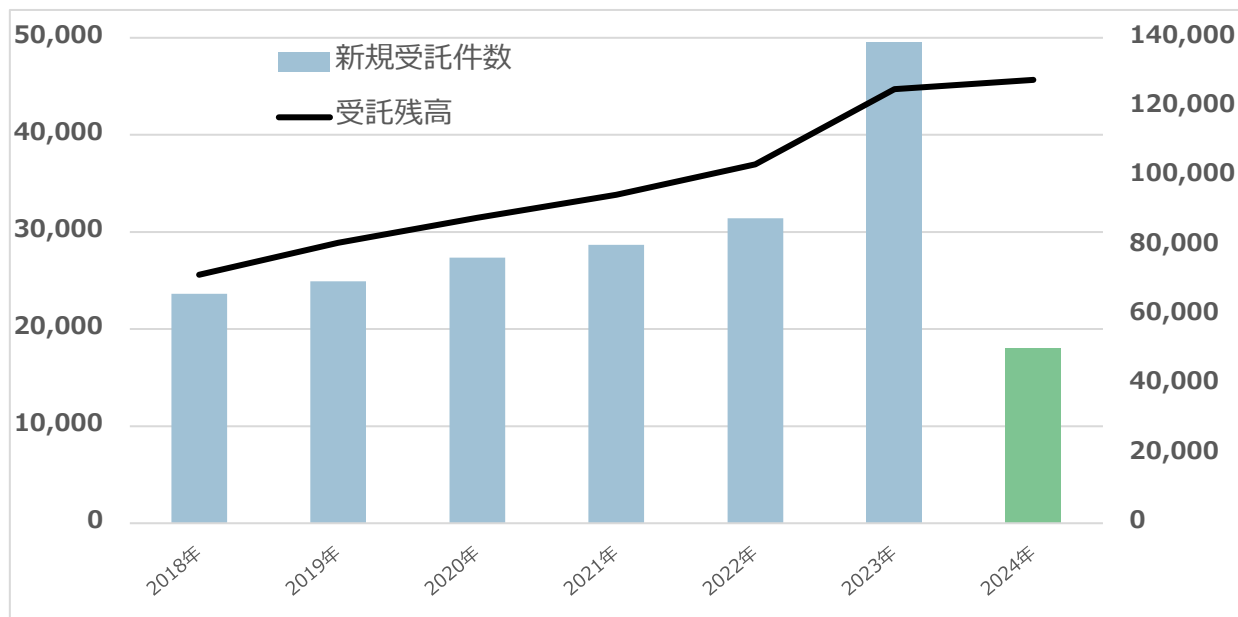


BSサービスMRR※ (月次経常収益) 額

**314,305**千円 (前年同期比13.9%増)

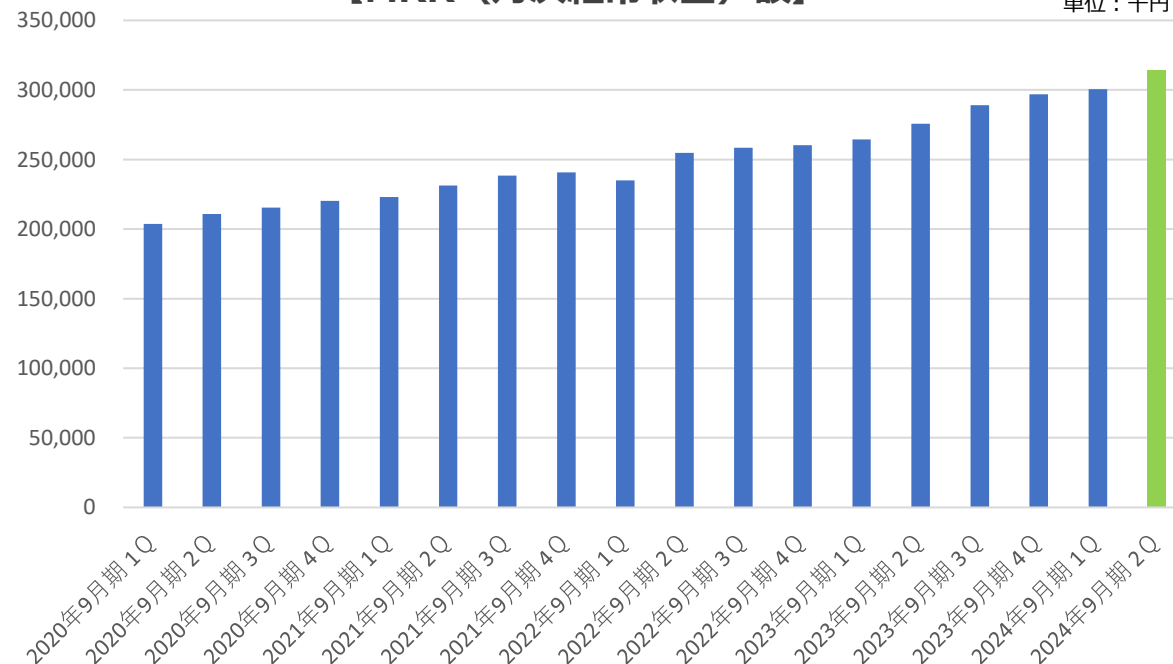


【BSサービス新規受託件数・受託残高の推移 (件)】



【MRR (月次経常収益) 額】

単位：千円



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

# 「残置・不要品の片付け・整理サービス」の他業界向け展開



遺品・  
家財道具整理

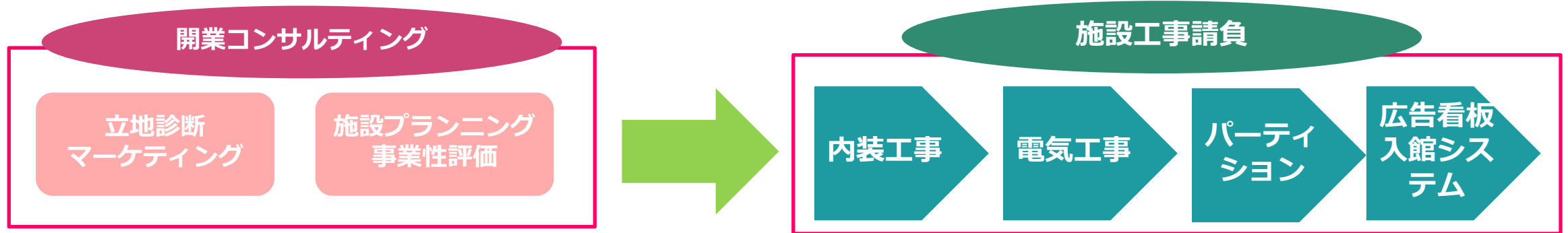


家賃保証会社  
向けサービス



解体工事  
不要物整理

- 当社サービスの1プロセス「**収納物撤去**」を他業態にサービス展開
- 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。サービスの周知促進とアライアンスの拡大を推進



当社施工施設例

- 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&工事請負事業を展開
- 運営会社や個人投資家・投資法人等、さまざまなセルフストレージ事業者からの受注が伸長

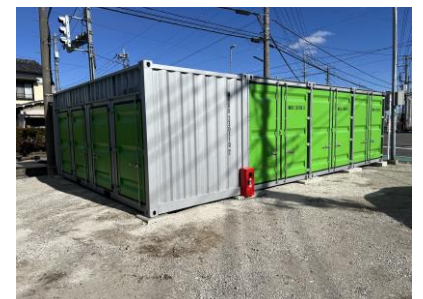
## 「首都圏・建物型」と「全国・屋外コンテナ」の併行により事業量を拡大

(屋外コンテナ施設 新規投資開発予定)



8県・14施設

- 前期より投資開始の「屋外コンテナ」分野にて、自社開発を積極化
- 2024年3月末時点で14件の出店用地及び、既存屋外コンテナ物件を契約済み
- さらに20件の出店用地を契約予定中であり、当期中に40件程度の出店を目標
- 出店用地売却後は、ビジネスソリューションにおける「ワンストップサービス」でのセルフストレージビジネスBPOの導入を目指す





## 日本郵便による郵便局でのセルフストレージ事業を当社がワンストップでサポート

### 業務連携



 日本郵便



保有不動産の  
遊休スペース

セルフストレージ  
施設開業



セルフストレージ開業までのトータル支援

セルフストレージ施設開業プラン提案

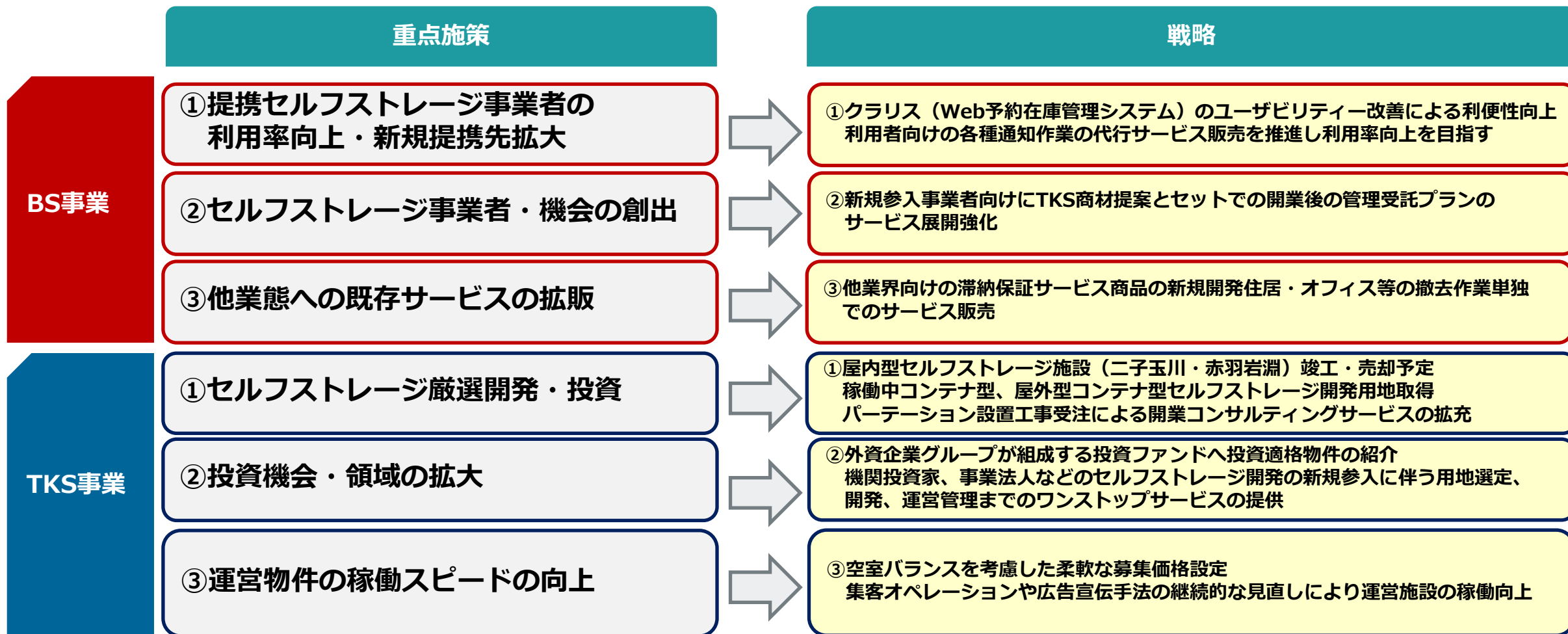


セルフストレージ開業後の継続的な運営支援

1. コールセンター窓口業務
2. Web契約・在庫管理システム
3. 収納代行・債務保証
4. 施設巡回清掃業務

- 本件における、施設開業～運営におけるプロセスを当社が全面的にサポート
- 日本郵便が郵便局施設の新たな活用形態として、八幡西郵便局（福岡県）の一角にセルフストレージ施設の出店
- 日本郵政キャピタルとの資本提携（2018年）を機に期待されている「日本郵政グループの資産活用への関与・貢献」の実現に向けた第一歩がスタート

# 2024年9月期 重点施策達成へ向けた戦略



## ◆ 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400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

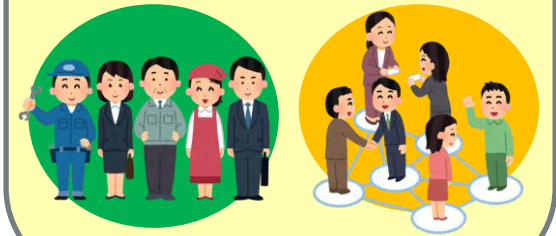
### TKS事業（開発投資・賃貸運用事業）

- 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  
825.8億円（現時点予測）



**1,000** 億円  
(2028年予測)



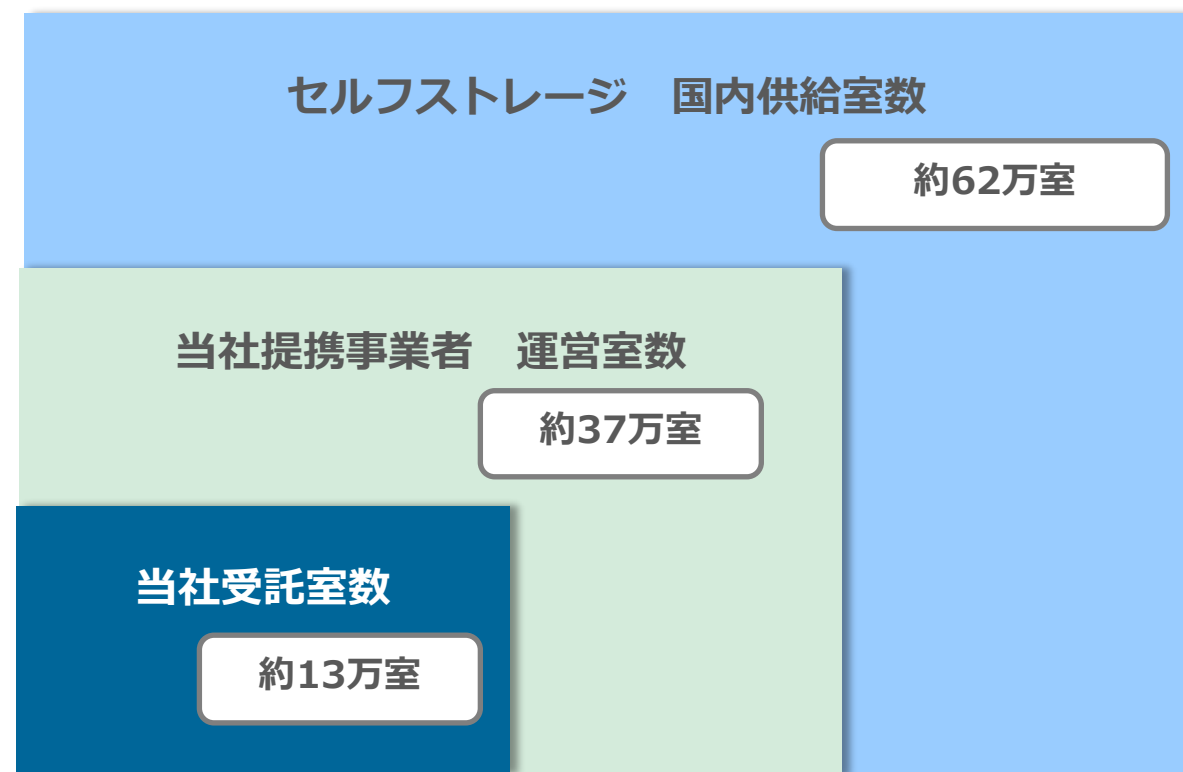
出典：矢野経済研究所  
「拡大する収納ビジネス市場の徹底調査 2023年版」より推計

# 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

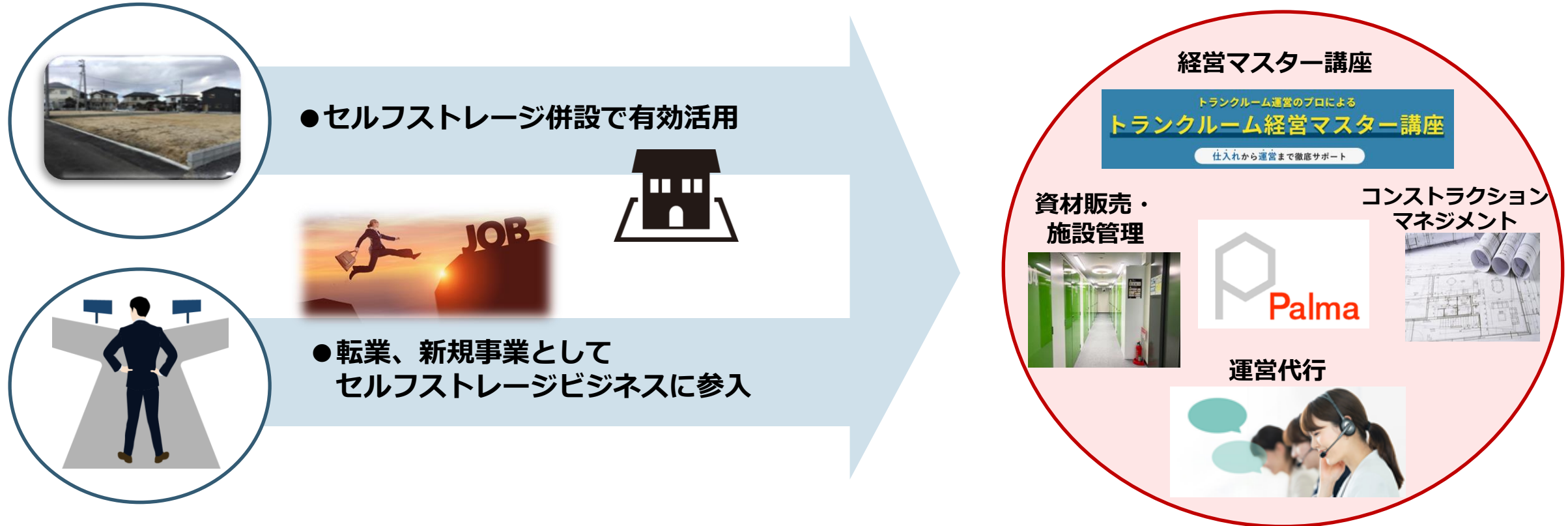


（出典：矢野経済研究所「拡大する収納ビジネス市場の徹底調査 2023年版」データをもとに当社推定）

# 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、インフラや供給に課題を有する業態やニーズにアクセス、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**  
原状回復等現場業務の省人化



シェアリング  
エコノミー



遺品・生前整理  
不用品回収



保育園・塾



医療機関

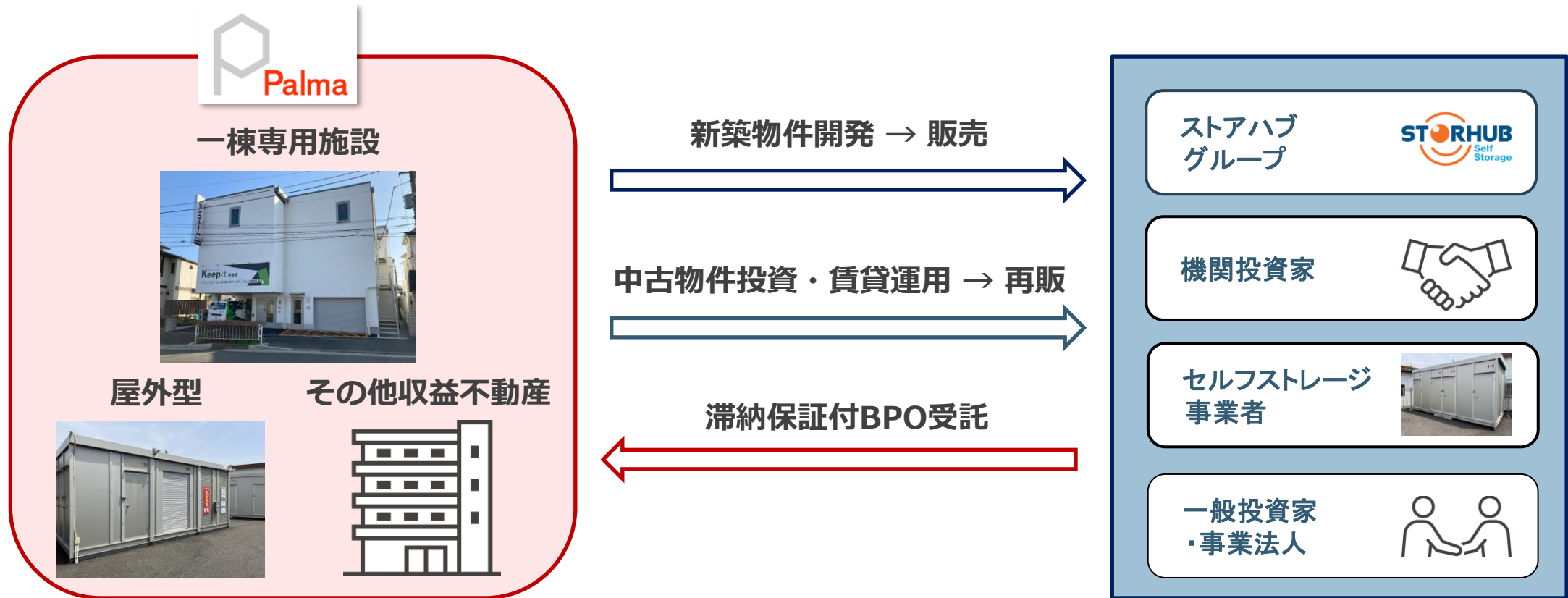


ヘルスケア施設

# TKS事業：投資機会・領域の拡大



- ◆ 一棟専用施設を中心に、顧客事業者向けウェアハウスとなりうる屋外型物件への投資も推進
- ◆ 業務提携先のストレージ王・ストアハブグループとの連携を最大限に活用、事業量拡大を推進



# TKS事業：賃貸運営力の向上

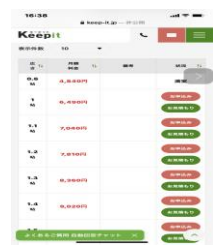


賃貸運営力の向上 → 施設稼働スピード向上 → 資産価値の安定向上化



投資家層の拡大  
サービス提供領域の拡大

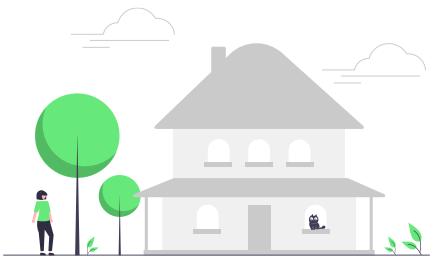
- ✓ エリア・利用動向等を反映した弾力的な賃料設定、レイアウト変更



1006 3.8 ㎡	1007 3.4 ㎡	1008 2.2 ㎡	1009 2.5 ㎡	1010 2.5 ㎡	1011 2.4 ㎡	1012 2.5 ㎡	1013 2.5 ㎡	1014 1.9 ㎡	1015 2.9 ㎡	1016 3.8 ㎡	1017 3.9 ㎡
1005 2.2 ㎡	1029 2.5 ㎡	1028 3.2 ㎡	1027 3.7 ㎡	1026 3.7 ㎡	1025 3.5 ㎡	1024 3.7 ㎡	1023 3.7 ㎡	1022 4.9 ㎡	1021 2.3 ㎡	1020 3.7 ㎡	1018 3.6 ㎡
1004 1.9 ㎡	1030 2.5 ㎡										
1003 1.9 ㎡	1002 1.8 ㎡	1033 2.9 ㎡	1034 3.2 ㎡	1035 3.2 ㎡	1036 3.2 ㎡	1037 3.2 ㎡	1038 4.3 ㎡	1039 2.2 ㎡	1040 3.2 ㎡	1041 3.2 ㎡	1042 3.2 ㎡
1002 1.8 ㎡	1031 2.0 ㎡	1032 2.3 ㎡									
1001 2.4 ㎡	1044 3.2 ㎡	1045 4.2 ㎡	1046 4.2 ㎡	1047 4.2 ㎡	1048 4.2 ㎡	1049 8.4 ㎡					

- ✓ 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】



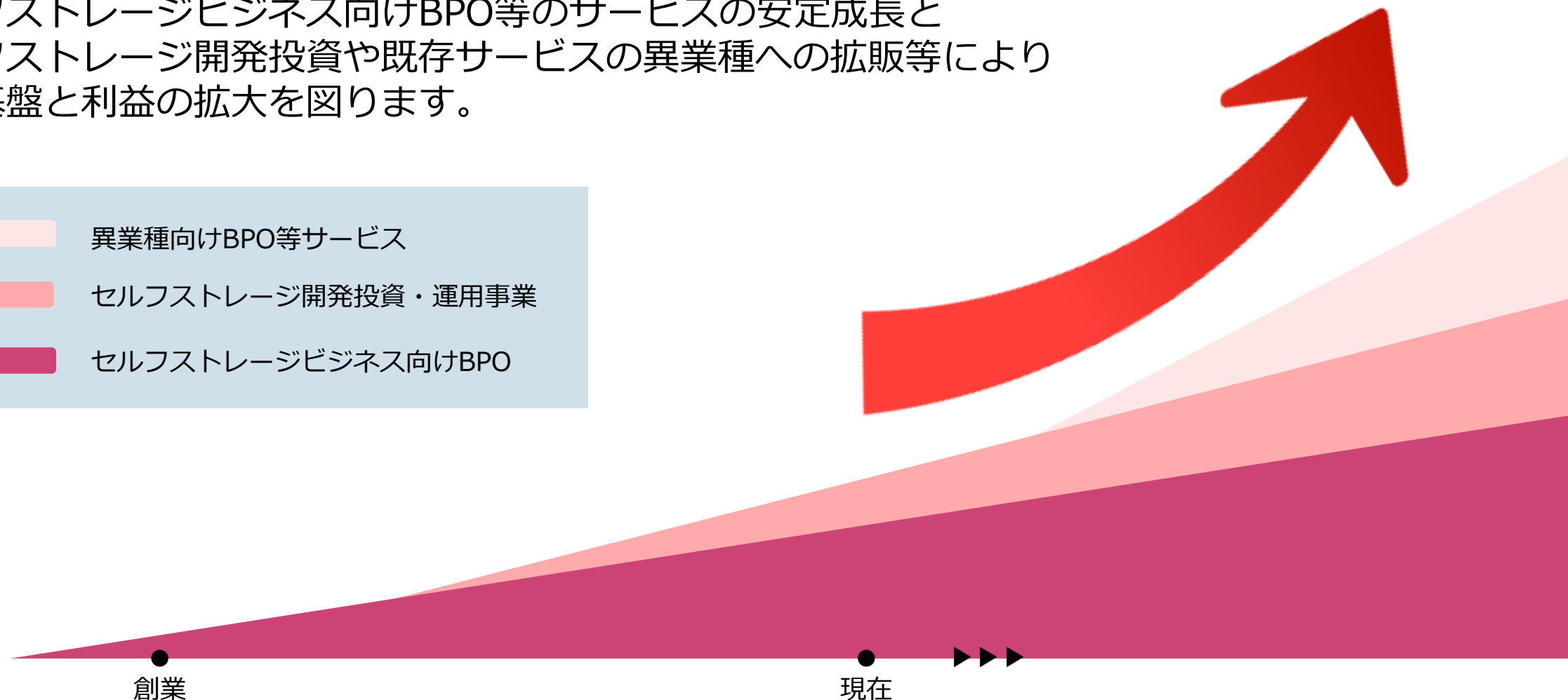
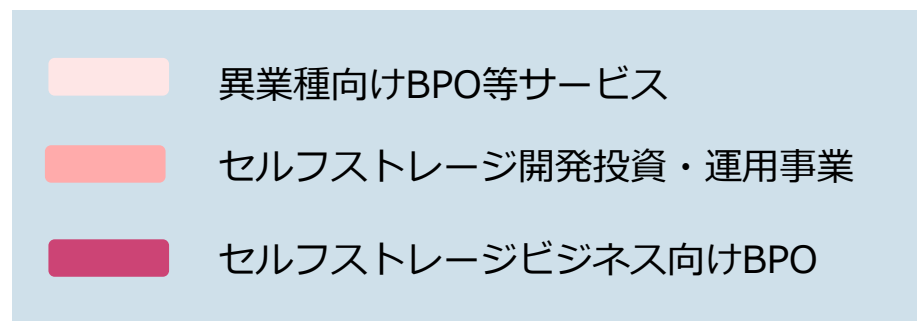
- ✓ toB（ビジネスユース）利用率の拡大
  - ・ スモールビジネスを中心に法人への直販強化
  - ・ 生活利便施設・宅配中継拠点等の併営ニーズの発掘





# 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。



## 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。
- 次回の更新は8月下旬を予定しております。