



# 2024年9月期 決算説明資料

---

株式会社パルマ

(東証グロース : 3461)

2024年11月18日

2024年9月期	通期業績報告	-----	3
2024年9月期	各事業の状況	-----	8
2025年9月期	業績目標	-----	18
会社概要・事業概要		-----	27



# 2024年9月期 通期業績報告

---

## 売上高

前年同期比増減

**2,810**  
百万円

**456**  
百万円

## 営業利益

前年同期比増減

**123**  
百万円

**△44**  
百万円

## 当期純利益

前年同期比増減

**80**  
百万円

**△31**  
百万円

## □ 業績総括

- セルフストレージBPOサービスの受託伸長・賃貸施設稼働向上によるストック収入やセルフストレージ施設販売進展などにより前期比増収
- 施設開発コストや信用コスト等の増加の影響により、前期比減益

## □ 期末配当

1株あたり**6円**（前期比1円増加）を分配

# 2024年9月期 損益計算書



(単位：百万円)	2023年9月期 通期	2024年9月期 通期	YoY増減率	2024年9月期 期初計画	計画進捗率
売上高	2,354	2,810	19.4%	3,476	80.8%
売上総利益	870	897	3.1%		
販売管理費	702	774	10.2%		
営業利益	168	123	△26.4%	265	46.6%
営業利益率（財務KPI）	7.1%	4.4%	—		
経常利益	175	141	△19.2%	245	57.7%
当期純利益	111	80	△27.7%	147	54.9%
1株あたり当期純利益（円）	16.57	11.96	△27.8%	21.80	54.9%

# 2024年9月期末 貸借対照表

## 【2023年9月末】



## 【2024年9月末】



- 一棟屋内型セルフストレージ施設の売却に伴い、借入金の返済が進み流動資産と負債がそれぞれ減少
- 自己資本比率 66.0%  
(前期末比 3.2%増)
- D/Eレシオ 0.3  
(同 0.1ポイント減)

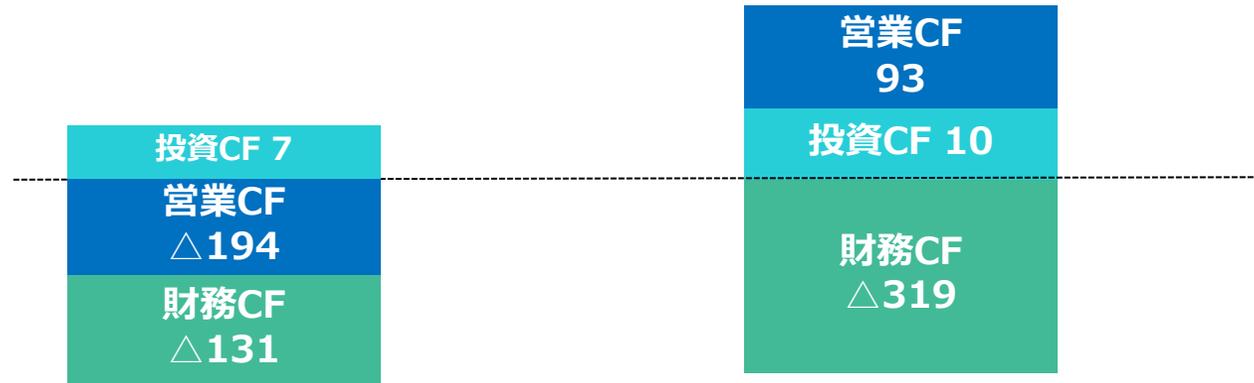
(単位：百万円)	2023年9月末	2024年9月末
総資産	3,643	3,544
現金及び預金	2,699	2,484
販売用不動産（仕掛含む）	361	362
有利子負債	1,003	716

# 2024年9月期 キャッシュフロー計算書



【2023年9月期】

【2024年9月期】



## ■ 営業CF

BPOサービスの賃料保証による求償債権の増加や、一棟屋内型セルフストレージ施設の売却などによりCF増加

## ■ 投資CF

子会社清算による収入によりCF増加

## ■ 財務CF

屋内一棟型セルフストレージ施設販売による借入金の返済によりCF減少

(単位：百万円)

	2023年9月期	2024年9月期
棚卸資産の増減額	△278	△0.5
有利子負債の増減額	△121	△286
現金及び現金同等物の増減額	△317	△215
現金及び現金同等物の期末残高	2,659	2,444



## 2024年9月期 各事業の状況

---

# 2024年9月期 成長戦略の進捗状況

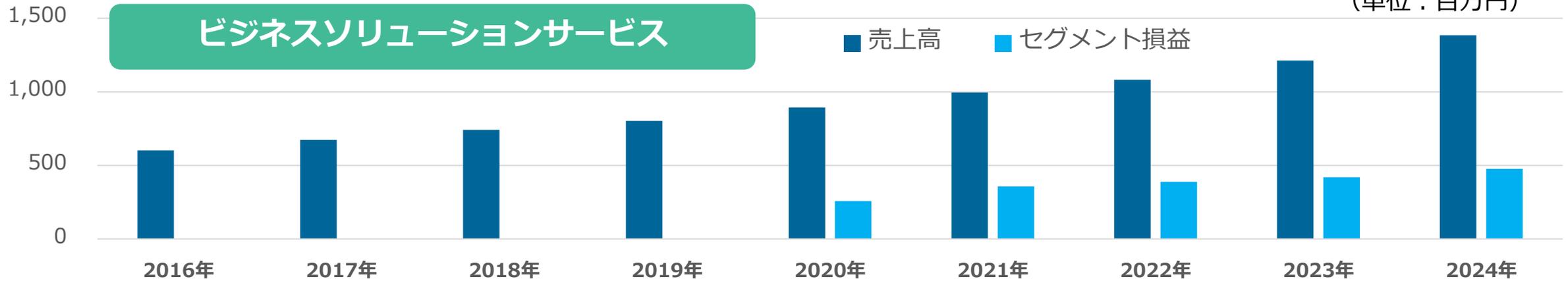


	重点施策	進捗・成果
BS事業	①提携セルフストレージ事業者の利用率向上・新規提携先拡大	①BPOサービス新規利用件数36,018件、受託件数累計128,529件 クラリス (Web在庫管理システム) 新規登録3,435室、累計登録71,961室
	②セルフストレージ事業者・機会の創出	②日本郵便株式会社等の異業種向けにTKS商材提案とセットでの開業後の管理受託プランとの運営BPO業務を契約
	③他業態への既存サービスの拡販	③他業界向けの滞納保証サービス商品の新規開発 住居・オフィス等の撤去作業単独でのサービス販売
TKS事業	①セルフストレージ厳選開発・投資	①一棟屋内型セルフストレージ施設 (二子玉川・赤羽岩淵) 売却 屋外コンテナ型トランクルーム開発用地36件取得、内11件売却
	②投資機会・領域の拡大	②三菱地所株式会社と、一棟屋内型セルフストレージを共同開発 ビジネスマッチング業務を三井不動産リアルティ株式会社と締結
	③運営物件の稼働スピードの向上	③空室バランスを考慮した柔軟な募集価格設定 広告宣伝手法などの継続的な見直しにより運営施設の稼働率向上

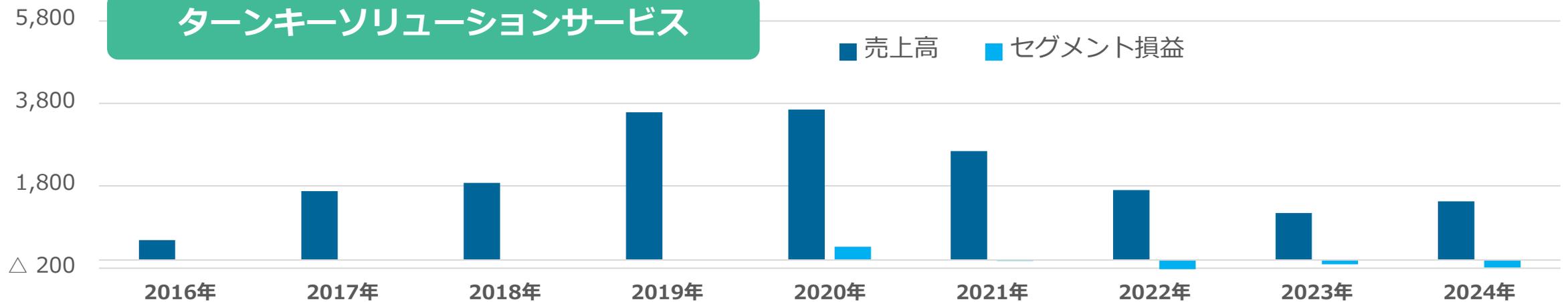
# セグメント別業績推移

(単位：百万円)

## ビジネスソリューションサービス

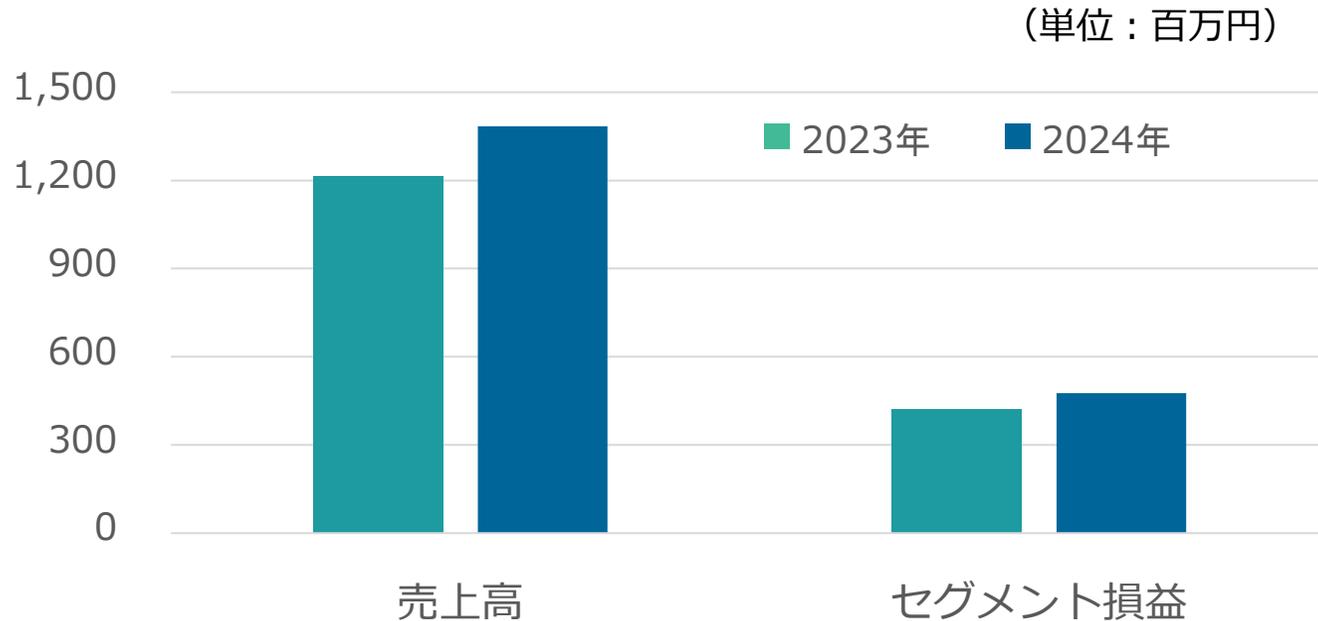


## ターンキーソリューションサービス



※セグメント損益は2020年より開示しております。

# 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



	2023年実績	2024年実績
売上高	1,213	<b>1,384</b>
セグメント損益	420	<b>476</b>

## ● 主力サービスの伸長

BPOサービス累計受託残高

**128,529件** (前期末比2.6%増)

## ● 新規提携先・対応サービスの拡大

日本郵便株式会社と開業後の管理受託プランの運営BPO業務を契約  
既存取引先向け顧客対応事務代行等、顧客開拓・対応サービスの開発が進展

## ● 既存サービスの他業界への展開

不動産業界や債務保証会社等から「残置・不要品の片付け・整理サービス」の受託が進展

## 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

**128,529**件 (前年比2.67%増)

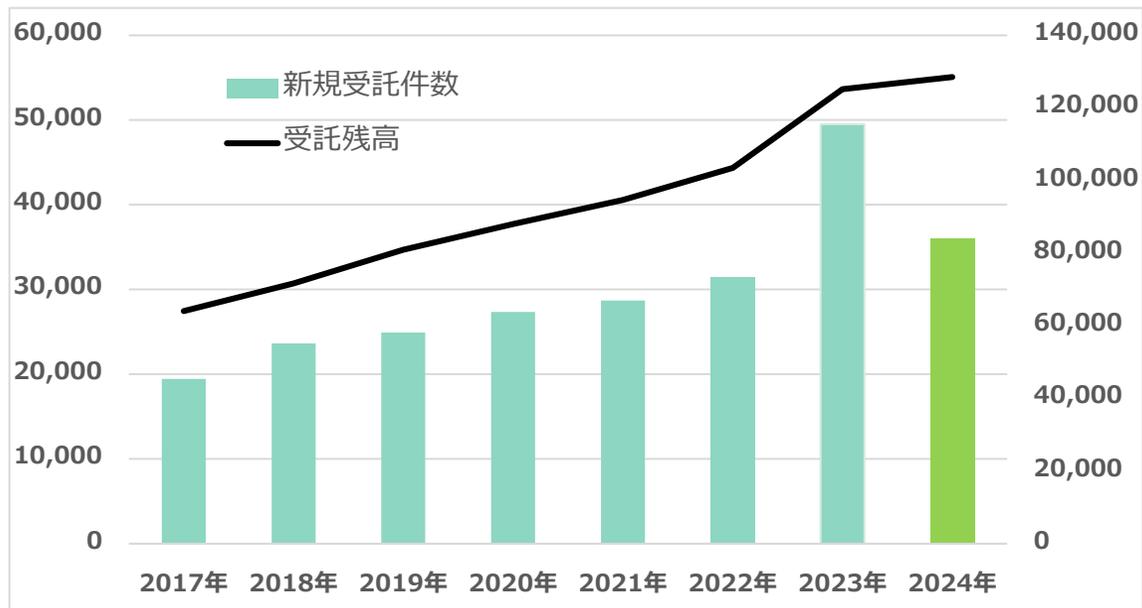


### BSサービスMRR※ (月次計上収益) 額

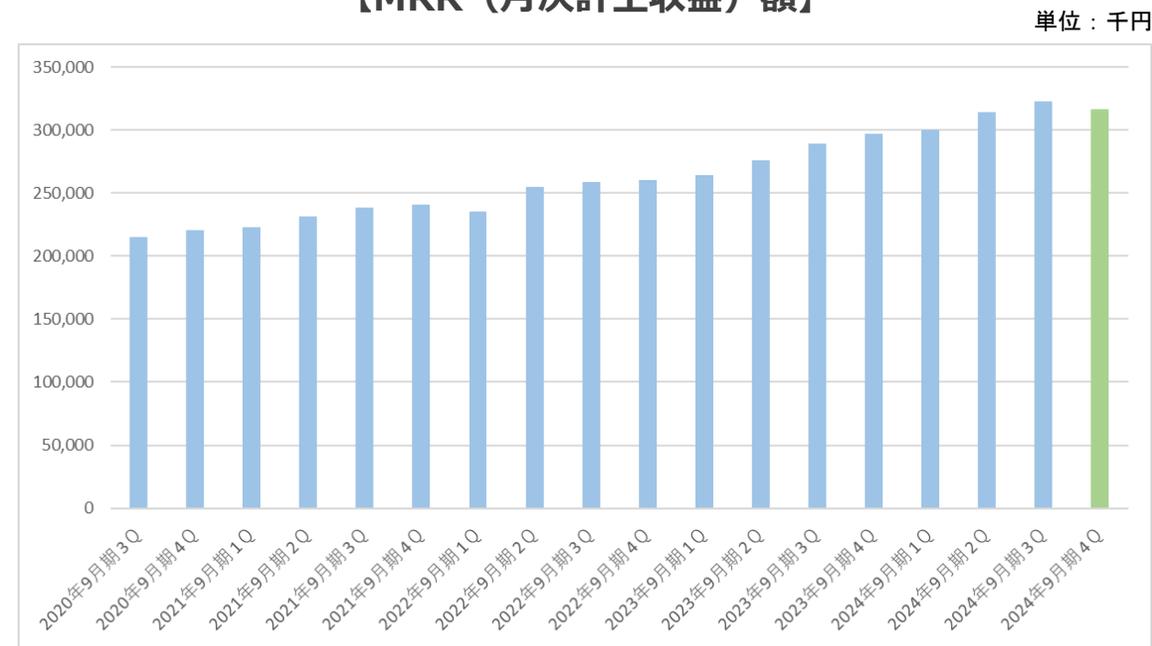
**316,190**千円 (前年同期比6.54%増)



【BSサービス新規受託件数・受託残高の推移 (件)】

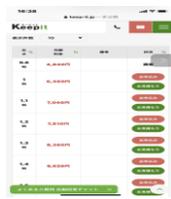


【MRR (月次計上収益) 額】



※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。

# 「残置・不要品の片付け・整理サービス」の他業界向け展開



受付・審査代行



滞納者収納物撤去



遺品・  
家財道具整理



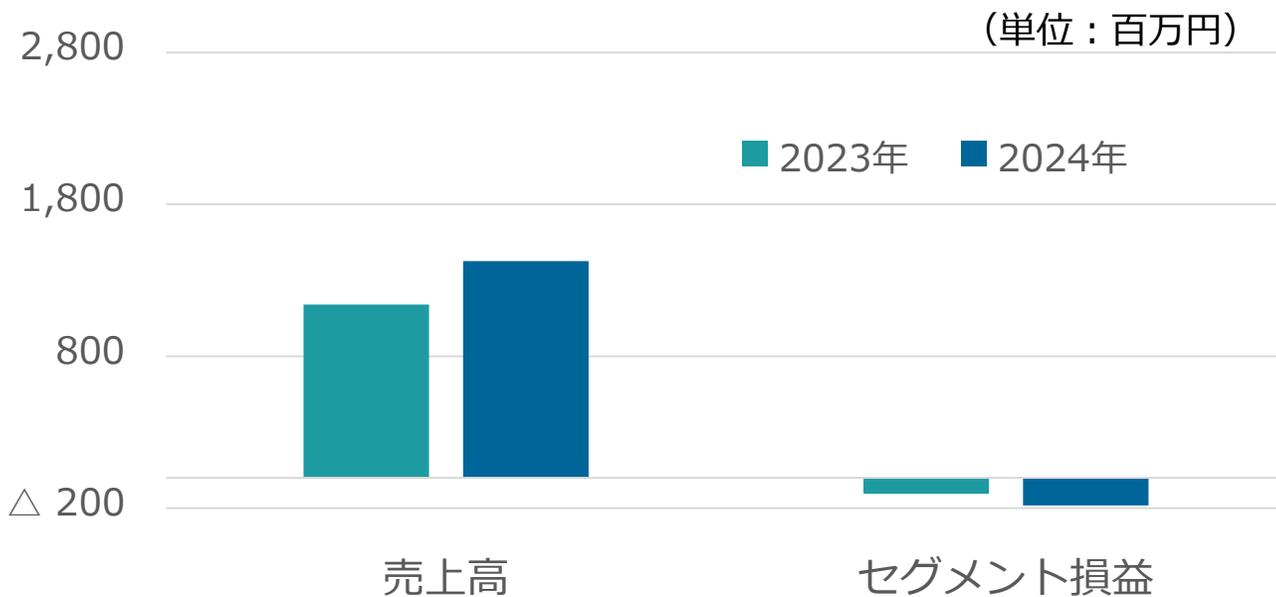
家賃保証会社  
向けサービス



解体工事  
不要物整理

- 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

# 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



	2023年実績	2024年実績
売上高	1,140	<b>1,426</b>
セグメント損益	△104	△ <b>183</b>

## ● セルフストレージ開発販売

一棟屋内型セルフストレージ施設 2 棟及び屋外コンテナ型トランクルーム施設 1 1 物件の売却を実施

## ● 運営物件賃貸事業

前事業年度と比べて賃貸収支が改善したが一部の物件につき、将来の稼働予測に基づく賃貸契約の残存期間に見込まれる損失を計上

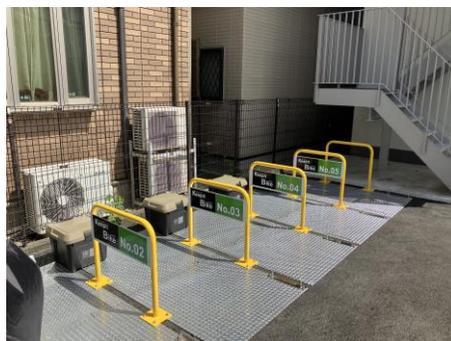
## ● 開業コンサル・工事請負

資本提携先の日本郵政グループ運営の郵便局や、セルフストレージの増設、異業種からの新規開業等に伴う施設工事案件を 4 件受注し工事が完了

## アジアの大手ストレージ運営会社『StorHub』グループの関連企業へ売却

### キーピット赤羽岩淵

2024/6/1 OPEN 4階建 126室+バイク駐車場6台



### キーピット二子玉川

2024/6/1 OPEN 4階建 123室



- ◆ **アジア大手のセルフストレージ運営会社から開発物件の供給開始**  
当社にて土地取得から企画推進、工事監理まで行い、竣工後土地建物を一括で売却
- ◆ **売却後の運営管理BPOサービスの受託**  
売却後は弊社にて運営管理を受託  
多岐にわたる業務プロセスをワンストップサービスで提供する
- ◆ **今後も引き続き当事業を推進**  
継続的な物件の供給と運営管理BPOサービスの受託の増加を目指す

## 「首都圏・一棟屋内型」と「全国・屋外コンテナ型」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)

10県・36施設



- ◆ 2024年9月末時点で**36施設** (約1,000室) の用地を確保  
うち24施設は稼働開始
- ◆ 2024年9月末時点で**11施設を販売済み**
- ◆ 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

ニコニコ収納庫木更津江川  
2024/4 OPEN

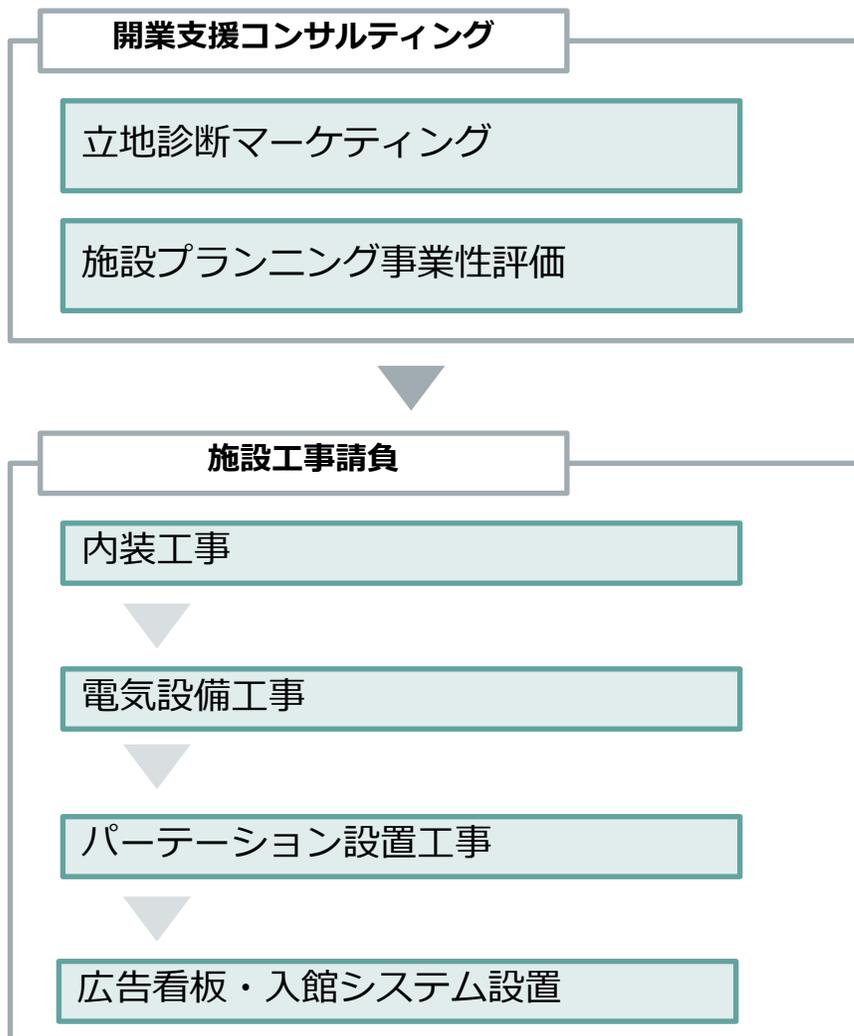


ニコニコ収納庫本庄児玉  
2024/5 OPEN



ニコニコ収納庫富士宮島  
2024/8 OPEN予定



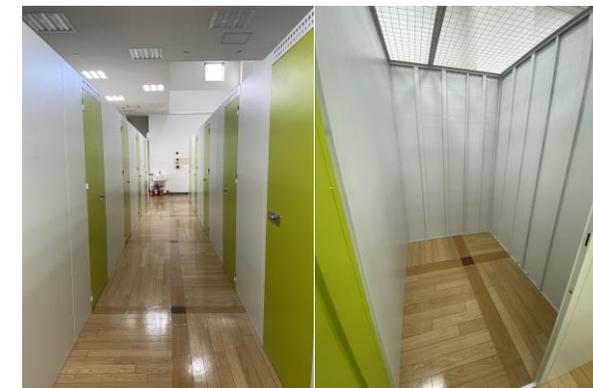


Before



所在 福島県郡山市  
総室数 110室  
設置工事完了 2024/5/中旬

After



- ◆ 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請負事業を展開
- ◆ 2024年6月より、JR東日本の所有する資産の有効活用を行っている『株式会社ジェイアール東日本都市開発』とセルフストレージ開業支援サービスの提供に関する業務委託契約を締結  
その他にも個人投資家・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



## 2025年9月期 業績目標

---

# 2025年9月期 業績目標

- BS : 引き続き滞納保証付きBPO等のサービスを前期比1割超水準の受託伸長・増収を計画
- TKS : 運営施設の賃貸収入の前期比2割増を計画、屋外型コンテナ型セルフストレージの販売に本格着手  
また、過去に販売した屋内型ストレージ物件の売買仲介、再販、内装設備の販売を推進

(単位：百万円)	2024年9月期 実績	2025年9月期 業績目標
経常利益	141	350
当期純利益	80	210
1株あたり当期純利益 (円)	11.96	31.10
1株あたり配当金 (円)	6.0	13.00

## セルフストレージ事業者との関係強化

### < 2025年9月期 目標 >

- ・セルフストレージ保証受託強化 → 2025年9月末受託残高 **137,000** 契約を目指す
- ・クラリスWeb申込システム販売 → 2025年9月末登録室数 **76,000** 室超を目指す

セルフストレージの保証分野においては、新規取引の開拓として新たに開業を検討する事業者に対して保証だけにとどまらない運営全体の受託を含めた提案に注力し、より強固な関係性での取引開始を推進

既存取引先の新規出店のサポートや料金改定など、保証に加えた取引価値を提供していき価格競争だけではない付加価値の創出を強化

ITソリューションサービスの分野においては、普及の進んでいる一都三県での実績データをもとに地方エリアにおいてもWeb申込サービスが普及していくように広域での販売活動を推進

## 新規事業の展開

### < 2025年9月期 重点施策 >

- ・ 収納物撤去事業におけるサービス提供の拡大
- ・ セミナー、コンサルティングにより収益基盤の確立
- ・ セルフストレージ以外の保証領域の開拓

セルフストレージの滞納保証事業において培われた撤去・処分に関するノウハウを活用し、事業領域拡大を推進  
そのためにも、2025年9月期においては、収集運搬、解体等の関連資格、許認可の取得に着手し、  
事業領域の拡大を行いやすい環境の構築に尽力していく

セミナー・コンサルティングにおいては 新規事業者だけでなく既存取引事業者への情報提供も積極的に行い、  
継続的な取引の獲得に努める

また、セルフストレージの保証領域から、分割払いや少額月次決済など、当社が得意とする  
細かいニッチな分野での保証サービスの展開を新たに立ち上げていく

## アライアンスの強化

< 2024年9月期 >

相互住宅株式会社から  
セルフストレージ施設の  
利用者紹介サービスが開始



### < 2025年9月期 取組方針 >

BSの領域においては、相互住宅との顧客紹介のように対象顧客が近似している企業と取り組んでいくことにより、双方の顧客に対してサービス満足度を高めることができるような連携施策を引き続き検討していく

また、高架下をセルフストレージ施設として活用することが可能な鉄道事業者や、コロナ禍以降、事業の多角化や自社ビル等における遊休不動産の活用を検討する飲食事業者等へのアプローチに注力していく

そして、セルフストレージとの親和性の高いと予想される他業種、他業界の企業がセカンドビジネスとして参画できるように、当社がBSの領域において培ってきた開業・運営のノウハウを活かした支援をしていくことで、業界全体の裾野の拡大を推進

## セルフストレージ施設の開発・販売促進

### < 2025年9月期 目標 >

- ・ 一棟屋内型セルフストレージ用地開発 → **5 物件**
- ・ 屋外コンテナ型トランクルーム施設開発 → **60 物件**
- ・ 屋外コンテナ型トランクルーム施設販売 → **85 物件**

一棟屋内型セルフストレージ用地開発は、三菱地所をはじめとした大手事業者との共同開発を推進

屋外コンテナ型トランクルーム施設開発は、コインパーキング跡地やパチンコ店舗の  
余剰な駐車場の利活用などを推進  
地域活性に寄与すべく、引き続き積極的に地方物件の開発を実施

屋外コンテナ型トランクルーム施設販売に関しては、既存セルフストレージ事業者及び新規参入事業者を中心に積極的な販売活動を推進

## コンサル業務・パーティション設置工事の強化

### < 2025年9月期 目標 >

- ・ トランクルーム開業支援 → **20件**

日本郵便による郵便局でのセルフストレージ事業の拡大をはじめ、既存セルストレージ事業者に対して施設開業から運営管理におけるプロセスを当社がワンストップで提供するサービスを積極的に展開

また、遊休不動産の利活用として老朽化した空きテナントや立地条件の悪い土地をセルフストレージで収益化する事業を推進し、さらなる市場拡大に寄与していく

## アライアンスの強化

< 2024年9月期 >

三菱地所株式会社との共同事業協定を締結し、セルフストレージ施設の開発に着手



三井不動産リアルティ株式会社と不動産ビジネスマッチング業務に関する契約を締結



< 2025年9月期 重点施策 >

セルフストレージに新たな価値提供を目的としたアライアンスの検討

日本郵便による郵便局施設の活用をはじめ、三菱地所との一棟型セルフストレージ施設の共同開発を推進

また、屋外コンテナ型トランクルーム用地開発に関して、コインパーキング跡地やパチンコ店舗の余剰な駐車場の利活用などに加え、様々な店舗との共同出店なども積極的に実施

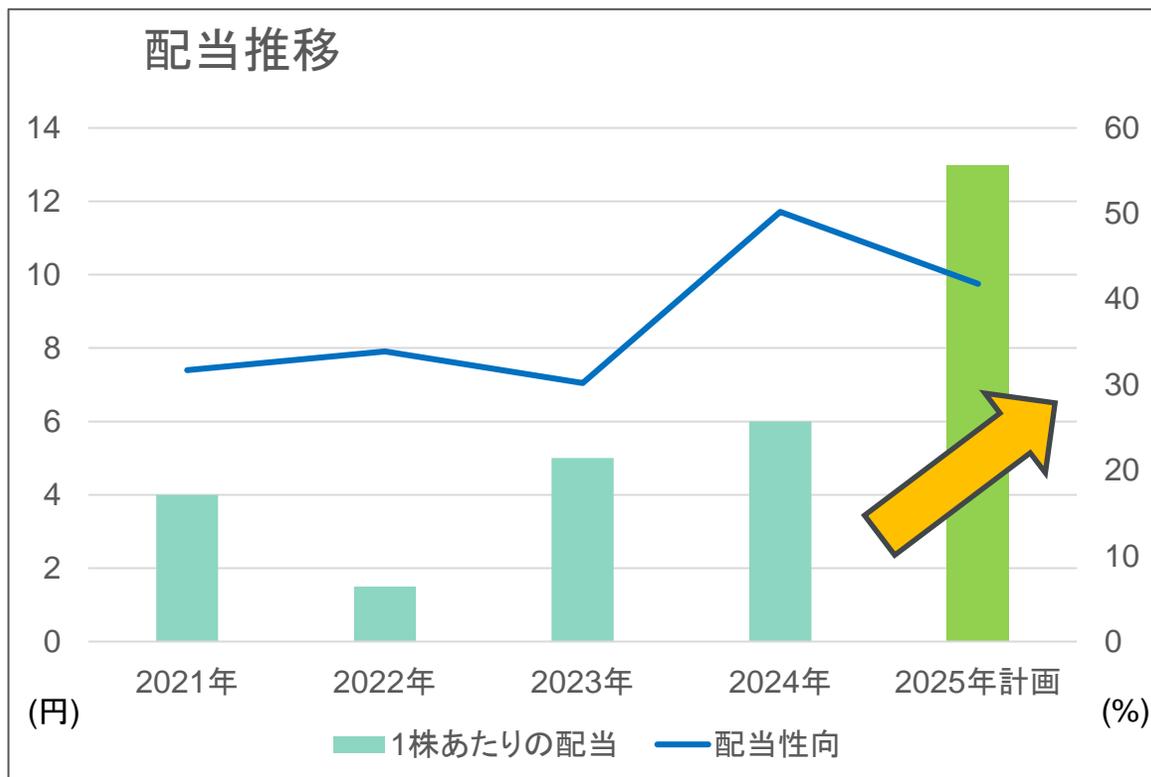
トランクルームを使用した事業だからこそ実現できる余剰地の有効活用を最大限に活かした取り組みで市場のさらなる拡大、普及に寄与していく

# 2025年9月期 株主還元方針



## 配当

配当性向40%を目標



## 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）

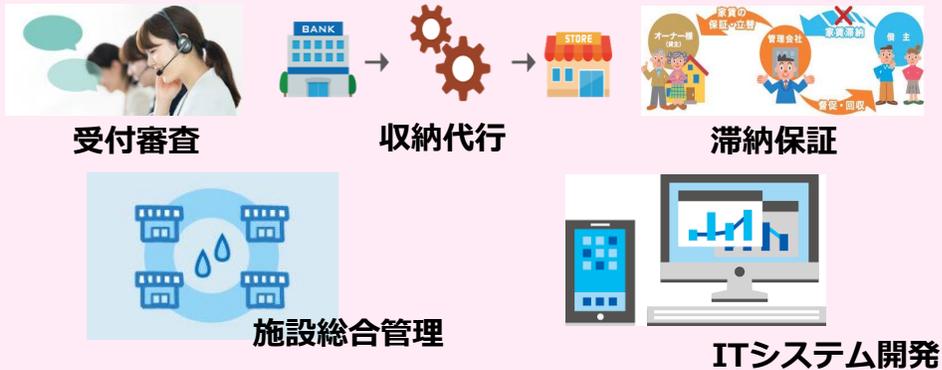
## 従業員数

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

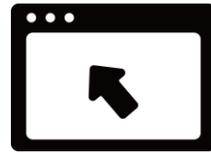
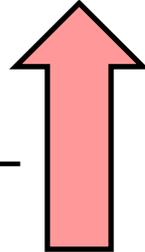


# サービス系統図

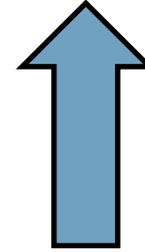
## セルフストレージ事業者・投資家



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



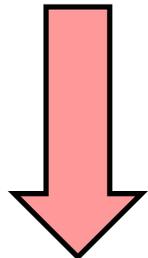
API配信WEB集客サービス  
(クラギメ)  
物件在庫管理システム提供  
(クラリス)



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

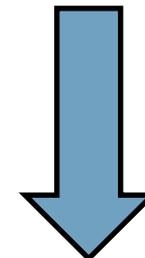
ビジネスソリューション  
サービス



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**

# 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

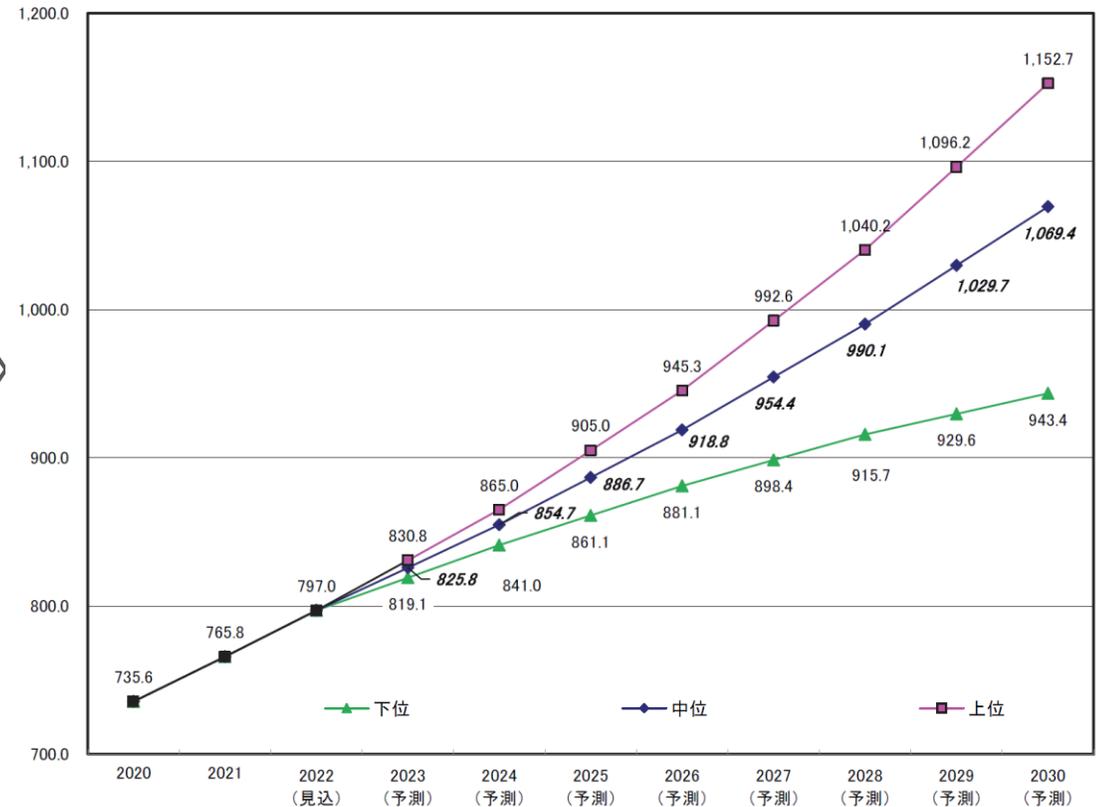


EC取引拡大によるラスト  
ワンマイル物流需要の高まり



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」

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

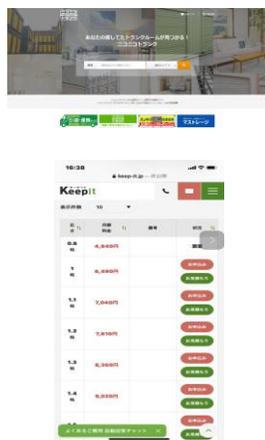
- ◆ 「施設開発」から運営プロセス全般において効率化・リスク軽減に資するBPOサービスを提供
- ◆ 集客や決済などITを活用したソリューションも提供し、非対面・非接触での業務運営も実現
- ◆ 「成長市場」 + 「ワンストップサービス」 + 「圧倒的なシェア」 → 当社の事業基盤

## 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

## 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2月下旬頃を予定しております。