

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2025年12月16日
【事業年度】	第58期(自 2024年10月1日至 2025年9月30日)
【会社名】	株式会社パルマ
【英訳名】	Palma Co.,Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 木村 純一
【本店の所在の場所】	東京都千代田区麹町四丁目5番地20
【電話番号】	(03)3234-0358 (代表)
【事務連絡者氏名】	取締役 管理部長 赤羽 秀行
【最寄りの連絡場所】	東京都千代田区麹町四丁目5番地20
【電話番号】	(03)3234-0358 (代表)
【事務連絡者氏名】	取締役 管理部長 赤羽 秀行
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号) 株式会社名古屋証券取引所 (名古屋市中区栄三丁目8番20号)

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

回次	第54期	第55期	第56期	第57期	第58期
決算年月	2021年9月	2022年9月	2023年9月	2024年9月	2025年9月
売上高 (千円)	3,637,295	2,778,169	2,354,185	2,810,817	2,312,413
経常利益 (千円)	119,233	1,053	175,419	141,686	187,019
当期純利益 (千円)	80,748	29,492	111,871	80,829	122,479
持分法を適用した場合の投資利益 (千円)	-	-	-	-	-
資本金 (千円)	596,769	599,918	599,918	600,318	600,318
発行済株式総数 (株)	6,652,812	6,752,793	6,752,793	6,765,489	6,765,489
純資産額 (千円)	2,180,143	2,189,249	2,290,984	2,338,873	2,420,754
総資産額 (千円)	4,301,260	3,632,399	3,643,789	3,544,668	3,791,163
1株当たり純資産額 (円)	327.72	324.22	339.28	345.72	357.83
1株当たり配当額 (円) (うち1株当たり中間配当額)	4 (-)	1.50 (-)	5 (-)	6 (-)	12 (-)
1株当たり当期純利益 (円)	12.62	4.43	16.57	11.96	18.10
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	11.95	4.37	16.54	11.95	18.10
自己資本比率 (%)	50.66	60.25	62.85	66.00	63.83
自己資本利益率 (%)	3.76	1.35	5.00	3.50	5.15
株価収益率 (倍)	53.33	81.94	19.19	32.61	29.67
配当性向 (%)	31.70	33.90	30.18	50.16	66.30
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	246,955	907,649	194,016	93,922	416,806
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	27,149	53,274	7,944	10,634	29,220
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	808,969	662,226	131,175	319,734	141,850
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	2,678,132	2,976,831	2,659,582	2,444,405	2,198,670
従業員数 (人) (外、平均臨時雇用者数)	39 (9)	32 (11)	30 (9)	31 (9)	33 (8)
株主総利回り (%) (比較指標:配当込みTOPIX) (%)	83.4 (127.5)	45.9 (118.4)	41.0 (153.7)	50.5 (179.2)	69.9 (217.8)
最高株価 (円)	858	670	460	439	617
最低株価 (円)	656	328	285	272	371

(注) 1. 当社は連結財務諸表を作成しておりませんので、連結会計年度に係る主要な経営指標等の推移については記載しておりません。

2. 第54期から第55期の持分法を適用した場合の投資利益については、当社が有している関連会社は、利益基準及び利益剰余金基準からみて重要性の乏しい関連会社であるため記載しておりません。

なお、第55期において当該株式をすべて売却しており、当事業年度末時点において当社が保有する関連会社株式はありません。

3. 最高株価及び最低株価は、2022年4月3日以前は東京証券取引所マザーズにおけるものであり、2022年4月4日からは東京証券取引所グロースにおけるものであり、2025年3月7からは東京証券取引所スタンダードにおけるものであります。
4. 「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」（企業会計基準第27号 2022年10月28日）等を当事業年度の期首から適用しておりますが、主要な経営指標等に与える影響はありません。

2 【沿革】

当社は、金融・IT・アウトソーシングを融合したサービスを提供する目的で事業を開始しました。サービス提供には貸金業者であることを要したため、2006年1月に貸金業登録を受けていた休眠会社（株式会社今泉工務店として1969年12月に設立された後に休眠）の経営権を株式会社プライムが取得し株式会社パルマフィナンシャルサービスと商号を改めたことが発足の経緯です。

年月	概要
2006年1月	金融・IT・アウトソーシングを融合したサービスの提供等を行う目的で営業を開始、商号を株式会社パルマフィナンシャルサービスへ改める
2006年3月	売掛債権ファクタリング等金融事業を開始
2006年6月	パート・アルバイト雇用者向け給与仮払いサービス「パルマ速払い」事業を開始
2006年7月	セルフストレージ滞納保証付きビジネスプロセスアウトソーシング事業（現セルフストレージビジネスソリューションプロバイダ事業）を開始
2009年4月	売掛債権ファクタリング等金融事業を売却
2009年5月	株式会社ディア・ライフグループが当社株式の100%を取得し、同社の子会社となる
2009年11月	商号を株式会社パルマに改めるとともに東京都千代田区飯田橋に移転、本店所在地とする
2009年12月	会社分割により、「パルマ速払い」事業を株式会社パルマSVCに承継させ、同社株式の85%を株式会社Y's & partnersに譲渡
2010年4月	株式会社パルマSVCの全株式を株式会社Y's & partnersに譲渡
2011年7月	東京都千代田区九段北に移転、本店所在地とする
2011年12月	セルフストレージ使用申込受付コールセンター業務を開始
2013年10月	セルフストレージWEB予約決済・在庫管理システム「クラリス」の提供を開始
2014年2月	セルフストレージ集客業務を開始
2014年5月	東京都千代田区永田町に移転、本店所在地とする
2014年11月	セルフストレージ開発・開業支援コンサルティング業務を開始 API配信を利用した集客サービス「クラギメ」の提供を開始、セルフストレージ検索予約ポータルサイト「ニコニコトランク」を開設
2015年2月	セルフストレージ開発・開業支援コンサルティング業務における不動産の取得及び仲介のために宅地建物取引業者免許取得（東京都知事(1)第97464号）
2015年8月	東京証券取引所マザーズ市場に株式を上場
2017年1月	パーソナルストレージの運営、管理、及びプロパティマネジメントを行う日本パーソナルストレージ株式会社を設立
2018年5月	日本郵政キャピタル株式会社が当社株式を取得し、同社の関連会社となる
2018年5月	第三者割当増資及び株式会社ディア・ライフの当社株式売出しにより同社が親会社からその他の関係会社となる
2018年10月	トランクシステム工業株式会社の株式を取得し、同社を関連会社とする
2020年1月	東京都千代田区麹町に移転、本店所在地とする
2022年6月	当社関連会社であったトランクシステム工業株式会社の全株式を売却
2023年9月	屋外コンテナ型トランクルーム施設の開発販売事業を開始
2024年9月	当社子会社であった日本パーソナルストレージ株式会社の清算完了
2024年9月	三菱地所株式会社と初の試みとなる屋内型セルフストレージ施設の共同開発を開始
2025年3月	東京証券取引所スタンダード市場に上場区分変更
2025年5月	名古屋証券取引所メイン市場に株式を上場

3 【事業の内容】

当社は、「セルフストレージ（レンタル収納スペース・トランクルーム）業界で必要不可欠のインフラとなり、セルフストレージ業界とともに発展する」を経営ビジョンとして掲げ、「ビジネスソリューションサービス」、「IT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」を営んでおります。

なお、セグメント区分は「第5 経理の状況 1 財務諸表等（1）財務諸表 注記事項（セグメント情報等）」に記載のとおりであります。

(1) ビジネスソリューションサービス（以下、「B S」という。）

当サービスは、セルフストレージビジネスプロセスのアウトソーシングに賃料滞納保証を付加したサービスを提供するものであります。セルフストレージ利用者はセルフストレージ事業者との一時使用契約締結時に当社へ保証料を支払うことで保証人の設定や敷金が不要となり、また、セルフストレージ事業者は当社が保証することで使用料未回収リスクの低下とアウトソーシングによる業務全体の効率化を図ることができます。提供している具体的なサービス内容は以下のとおりであります。

申込受付

セルフストレージの利用を希望している方が電話やWEBから問合せや申込をした場合、事業者に代わって契約書の準備や利用案内等の受付手続きを行います。契約した件数や対応する物件の室数に応じて事業者から手数料を頂きます。

入金管理

利用者から毎月の使用料を回収し、事業者へ送金します。万が一、利用者の支払が遅れた場合には当社が立替えて事業者へ送金しますので、事業者は使用料未回収リスクを回避できます。

滞納督促

当社が立替えた使用料を利用者に督促します。事業者は使用料を全額回収しているので、督促する必要がありません。また、利用者は使用料の支払が遅れた場合、当社が使用料を立替えしているため事業者との一時使用契約が即時解除になる心配がありません。

残置物撤去

利用者が不要な荷物を残したまま退室してしまった場合、当社が撤去して原状回復を行います。

物件巡回

事業者との契約に基づいてセルフストレージ物件の敷地内の除草作業や不審な放置物の有無についての確認作業を行います。

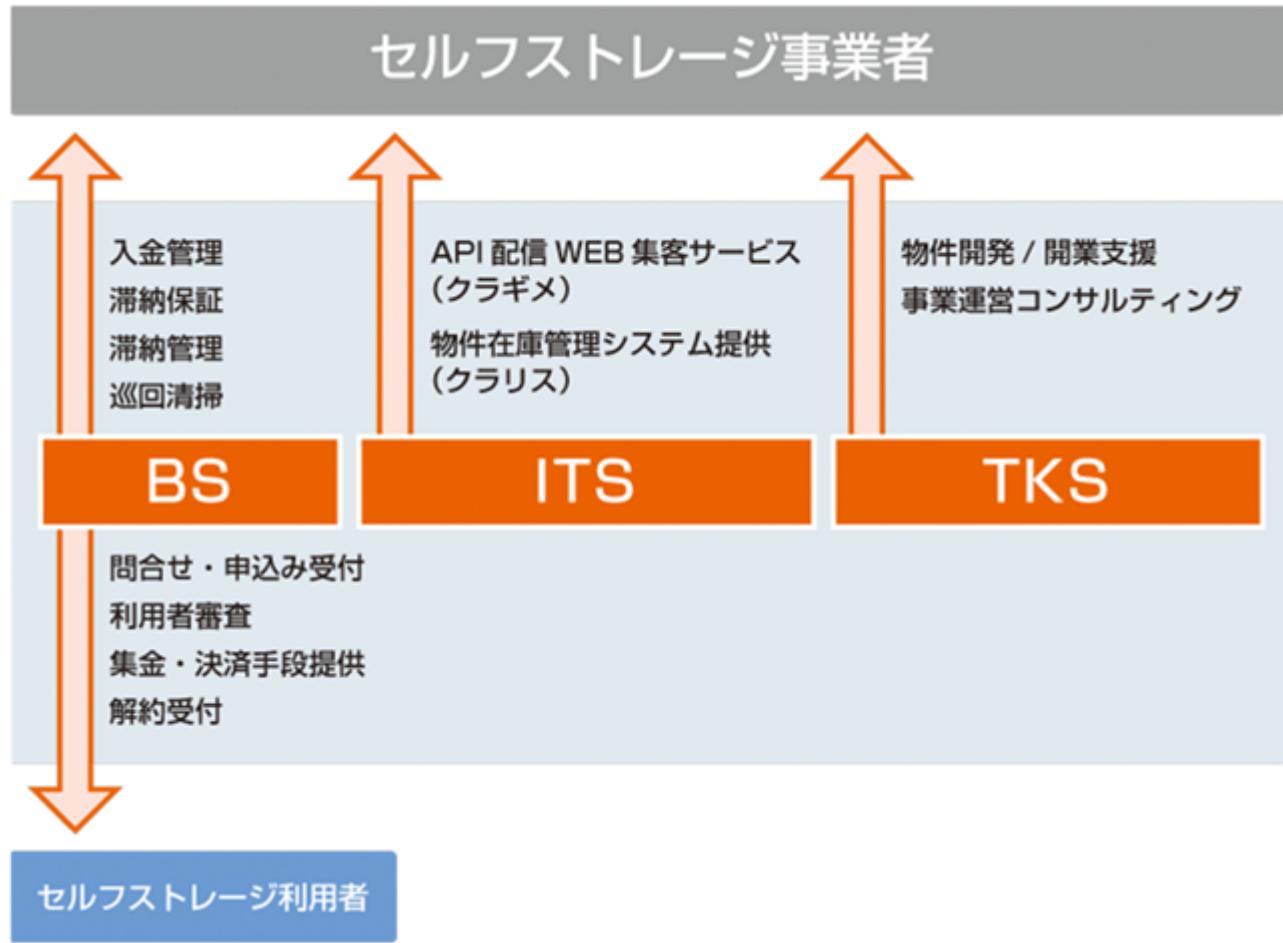
(2) ITソリューションサービス（以下、「IT S」という。）

当サービスでは、セルフストレージ事業における業務効率化のためのITシステム開発・運用を行っております。昨今ではセルフストレージ業界においてもWEBを通じたサービス提供のニーズが高まっております。当社では利用者のWEBを経由したセルフストレージ申込・予約・使用料決済を可能とし、同時に事業者へWEB上における物件在庫管理システム「クラリス」を提供しております。さらに「クラリス」の物件在庫管理の一面に着目し、新たにAPI配信向け物件情報機能を追加してWEBを通じた利用者の集客サービス「クラギメ」を提供しております。具体的には、当社が開設したポータルサイト「ニコニコトランク」を通じて「クラリス」に登録された物件情報を配信することで集客を行っております。「クラリス」と「クラギメ」を利用することで、事業者はITによる恩恵をより一層受けることができるようになっております。

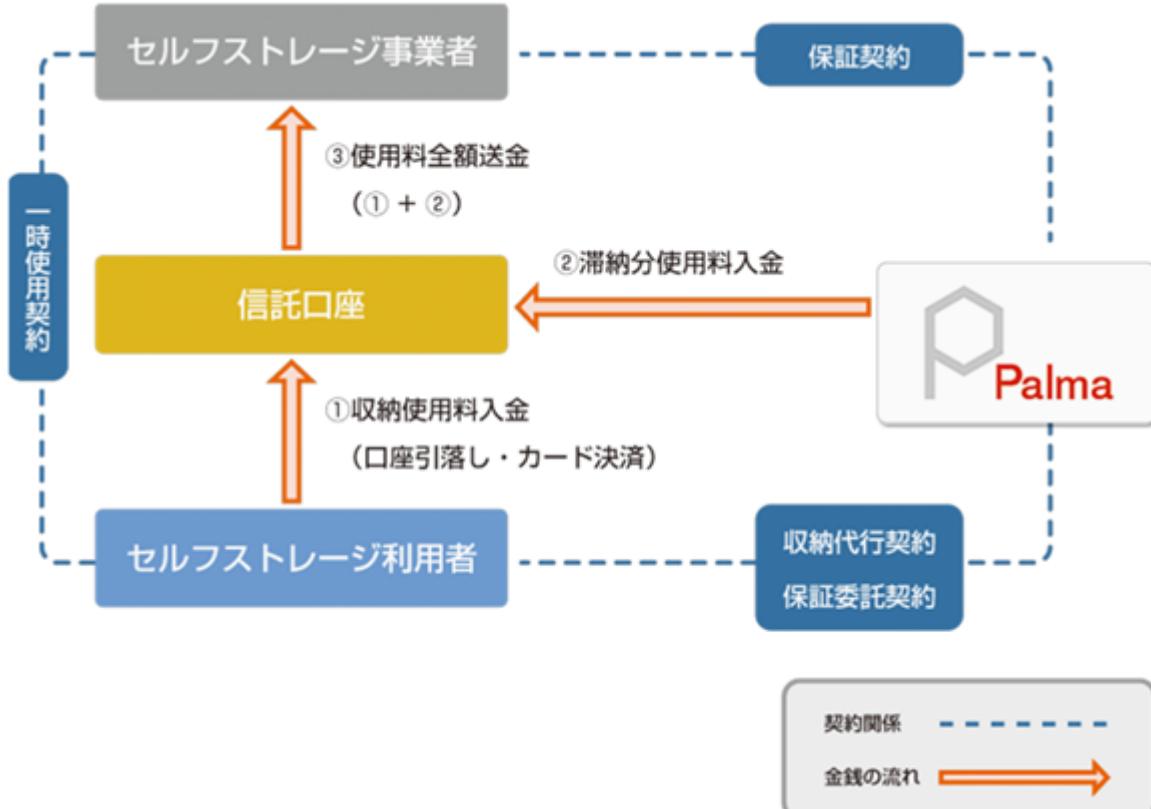
(3) ターンキーソリューションサービス（以下、「TK S」という。）

当サービスでは、「Keep it」ブランドなどのセルフストレージ施設の開発販売やセルフストレージ事業運営のコンサルティング、マスターリース（建物一括賃借）といった業務を通じ、セルフストレージ事業者や投資家等の顧客のセルフストレージ投資機会の創出を支援しております。当社が新規に土地を取得しセルフストレージ施設を建設、既存建物のセルフストレージ施設への改裝、当社が不動産を仲介し、当該不動産についてセルフストレージへのリノベーション、貸地での屋外コンテナ型トランクルーム施設を提案するなど様々なソリューションにより、セルフストレージ投資需要や新規参入者の開業支援需要にも対応を進めております。

(サービス系統図)



(契約関係及び金銭の流れ)



4 【関係会社の状況】

関係会社は次のとおりあります。

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業の 内容	議決権の 所有割合 (%)	関係内容
(その他の関係会社) 株式会社ディア・ライフ (注)	東京都千代田区	4,125	不動産業	被所有 39.32	役員の兼任 2 名 ビジネスソリューション サービスの提供等

(注) 有価証券報告書の提出会社であります。

5 【従業員の状況】

(1) 提出会社の状況

2025年9月30日現在

従業員数(人)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
33(8)	39.9	7.2	4,226

セグメントの名称	従業員数(人)
ビジネスソリューションサービス	19(5)
ターンキーソリューションサービス	11(3)
全社(共通)	3(0)
合計	33(8)

(注) 1. 従業員数欄の(外書)は、契約社員の人員数を記載しております。

2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

3. 全社(共通)として記載されている従業員数は、管理部門に所属しているものであります。

(2) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

(3) 管理職に占める女性労働者の割合、男性労働者の育児休業取得率及び労働者の男女の賃金の差異

当社は、「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(平成27年法律第64号)及び「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」(平成3年法律第76号)の規定による公表義務の対象ではないため、記載を省略しております。

第2【事業の状況】

1【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

当社の経営方針、経営環境及び対処すべき課題等は、以下のとおりであります。

なお、文中の将来に関する事項は、当事業年度末現在において当社が判断したものであります。

(1) 会社の経営の基本方針

当社は、「セルフストレージ業界で必要不可欠のインフラとなり、セルフストレージ業界とともに発展する」ことを経営理念に掲げ、セルフストレージ事業運営に必要な様々なサービスを提供してまいりました。

当社が提供するサービスは、セルフストレージ事業を展開する国内企業の約6割に活用され、日本のセルフストレージ市場を支えるインフラの一つとなりつつありますが、当社の市場への貢献度と企業価値をさらに向上させるためには、業界内における当社サービスの利用率を高めていくこと、さまざまな投資家層・事業者が安心してセルフストレージを投資できるように施設運営力を向上させることが不可欠であります。そのために、業務効率化・省力化・リスク回避など当社が得意とするサポート機能を中心にサービスの高付加価値化を推進や、機能性に優れたセルフストレージ施設の供給及び賃貸運営力の強化に取り組み、セルフストレージ市場と当社の事業規模の双方の拡大を目指してまいります。

(2) 中長期的な会社の経営戦略、目標とする経営指標

今後の我が国経済は、賃金上昇や雇用環境の改善を背景に緩やかな持ち直しが期待される一方、物価・為替動向の変動や海外景気の下振れ、地政学リスク等による不確実性、金融資本市場の変動には引き続き留意が必要な環境と予想されます。セルフストレージ業界においては、市場規模・拠点数ともに拡大基調が継続しており、セルフストレージは一般生活者にとって身近なサービスとして定着しつつあります。

一方で、依然として認知拡大の余地が大きい発展途上の市場であると認識しております。また、都市部を中心とした不動産賃料の上昇や居住スペースの狭小化等を背景に利用ニーズは高水準で推移しており、大手事業者による積極的な出店が拠点数の拡大を支えるとともに、セルフストレージ市場は国内外から高い関心と期待を集めています。

このような事業環境のもと、当社は、今後も企業の持続的な成長と安定的な収益確保のため、中期経営計画の基本方針に則り、重点テーマとして掲げた下記の戦略に取り組んでまいります。

1. BPOサービスの受託件数の拡大

賃料債務保証の受託残高20万件達成

Web申込システム、クラリスの累計登録室数10万室達成

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

他業界への既存サービスを拡販し収益基盤を構築

2. セルフストレージ施設の開発販売・賃貸事業の加速・拡大

一棟屋内型セルフストレージ施設の開発を伸長

短期の件数でなく中長期の収益性を重視し、経営資源の「選択と集中」を徹底

屋外コンテナ型トランクルーム施設の開発を伸長

投資環境の変化を踏まえ、開発後即販売を実施する方針から、自社運営を経て投資商品としての価値を高めてから、販売を実施

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

賃貸事業の黒字化及び収益化

《中期経営計画「改革 2027」の概要》

1. 中期経営計画テーマ

パルマの強みであるユニークなセルフストレージサービスプロバイダーとしてのコア・コンピタンスの強化・発展により、事業成長とサステイナブルな社会の実現に貢献する

2. 目標達成に向けた戦略

事業戦略

- BPO サービス受託拡大
- ・「賃料債務保証」事業の拡充
- ・独自の WEB 申込システムの展開
- ・DX化の推進による事業量を拡大
- ・事業領域拡大による新たな収益基盤の構築
- 施設開発販売・賃貸事業の加速・拡大
- ・屋外型・屋内型施設の開発事業量伸長
- ・遊休不動産の有効活用事業を他業態へ拡販
- ・賃貸事業の黒字化

経営戦略

人材投資戦略

- ・事業推進・経営管理機能強化のための多様な人材の確保、育成
- ・人事制度の継続的な見直し、改善
- ・マネジメント層（ロワーマネジメント・ミドルマネジメント）の輩出
- ・労働環境の整備：業務プロセス改革、外部アウトソース活用を実施

財務戦略

- ・資本効率性を改善し、2027年9月期にROE10%を目指す
- ・戦略投資とのバランスをとりつつ、配当性向40%以上を目安に持続的な増配を目指すとともに株主優待による安定的・継続的な株主還元を実施
- ・中長期的な成長に資する投資等を通じた資金リソースの活用推進

IR 戦略

- ・当社及びセルフストレージビジネスの認知度を高めるために、将来企業価値（戦略）やマーケット環境等の情報発信を推進
- ・投資家との対話・接点機会の拡大

本計画では、計画最終年度の2027年9月期の定量目標として売上総利益18億円、営業利益6億円、ROE（株主資本利益率）10%、配当性向40%以上を目指してまいります。

また、東京証券取引所より要請の「資本コストと株価を意識した経営」につきましても当社の重要な経営課題として認識しており、各指標の向上に努めてまいります。

(3) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

持続的な成長のための事業基盤の強化

当社のビジネスモデルは特許等による強固な参入障壁を有していないため、競争環境の変化に応じた継続的な事業基盤強化が必要です。当社はこれまで、ワンストップサービスの提供や施設開発を通じて成長してまいりましたが、今後は以下の取り組みを推進してまいります。

- ・顧客事業者との定期的なコミュニケーションや事業者交流会等を通じたニーズ把握
 - ・業務効率化・利便性向上に資するサービス改善
 - ・セミナー、マーケティング支援、コンテナ・パーティション販売等を通じた起業者向け支援機能の強化
 - ・滞納保証、収納代行、収納物撤去等、基幹サービスの異業種展開による収益源の多角化
- これらを通じ、サービス受託件数の伸長と新規参入者の創出を図り、持続的成長に寄与してまいります。

物件開発力の強化

セルフストレージ施設の安定的な供給には、出店用地の確保及び建築コストの適正化が必要です。当社ではグループ会社との土地情報共有に加え、大手不動産企業とのアライアンスを活用し、開発体制を強化しております。

特に、遊休地・低収益不動産の有効活用事業を重要な成長領域として位置付け、未活用地や狭小地等をセルフストレージへ適切に転用することで、土地所有者の収益向上と地域の不動産価値向上につなげてまいります。

そのうえで、

- ・都市部における屋内型セルフストレージ施設の共同開発拡大
- ・投資規模が比較的小さい屋外型コンテナ施設の供給量拡大

を推進することで、事業者、利用者、投資家にとっての魅力的な投資機会を創出し、セルフストレージ市場の拡大及び当社の安定的な成長に寄与してまいります。

セルフストレージ利用者集客力の向上

施設開発後の早期稼働・安定稼働化は、資産性・収益性の向上に直結します。当社はブランド強化やマーケティング施策の高度化を通じて利用者集客力を向上させ、次の収益基盤として育成してまいります。

システムの合理化及び構築

今後の持続的成長と効率的な運営には、業務全体のデジタル化が不可欠です。従来型の基幹システムに加え、AI・ビッグデータの活用を進め、問い合わせ対応、査定業務、収納代行業務の効率化、事業者、利用者データ管理の高度化等を図り、取扱室数の増加や顧客満足度向上に対応してまいります。

人材の確保・育成

当社は少数精鋭の組織体制であり、今後の事業拡大には即戦力人材の獲得と内部人材の育成が重要です。全社員が新たに挑戦できる環境を整備し、中途採用、新卒採用をバランスよく行いながら組織の活性化を図ってまいります。

社員の成長が企業成長に直結する組織を目指し、人材投資を継続してまいります。

2 【サステナビリティに関する考え方及び取組】

当社のサステナビリティに関する考え方及び取組は、次のとおりであります。

なお、文中の将来に関する事項は、当事業年度末現在において当社が判断したものであります。

(1) サステナビリティに関する考え方

当社は、環境保全、社会課題の解決及び適切な企業統治を重要な経営課題として位置付け、事業活動を通じた持続的成長と社会的価値の創出を目指しております。セルフストレージ事業は遊休不動産の有効活用や生活利便性向上に資するものであり、当社はこれをサステナビリティ貢献の中心と捉えています。

中期経営計画「改革2027」においては、環境（E）、社会（S）、ガバナンス（G）を事業運営の基盤とし、省エネ設備の導入、遊休地の活用、透明性の高いガバナンス体制の整備を推進しております。また、快適で生産的な生活を支えるサービスの提供を通じ、持続可能な社会と企業価値向上の両立に取り組んでいます。

なお、当社では人的資本投資を含め、サステナビリティの考え方を組織運営に反映しておりますが、個別の指標や定量目標は設定しておりません。

(2) 具体的な取組み

ガバナンス

当社は、取締役会を経営の基本方針や重要課題並びに法令で定められた重要事項を決定するための最高意思決定機関と位置づけ、原則月1回開催するとともに、事業経営にスピーディーな意思決定と柔軟な組織対応を可能にするため、執行役員及び事業責任者等が出席する幹部会議を原則週1回開催しております。

加えて、業務執行に関する監視、コンプライアンスや社内規程の遵守状況、業務活動の適正性かつ有効性を監査するため、監査役が取締役会及び幹部会議に出席することで議事内容や手続き等につき逐次確認いたしております。また、内部監査チームを設置し、内部監査を実施し、監査結果を定期的に代表取締役社長に報告しております。

ディスクロージャーに関しましては、会社法、金融商品取引法に定められた情報開示はもとより、東京証券取引所が定める「上場有価証券の発行者の会社情報の適時開示等に関する規則（適時開示規則）」に基づく情報開示は、上場会社としての当然の責務と考えております。また、株主・機関投資家・個人投資家・顧客等に向けたIR活動も重要な企業責任であるとの認識に立っており、一般に公正妥当と認められた企業会計基準を尊重し、監査法人や証券会社等のアドバイス等を参考しながら、制度としてのディスクロージャーの他、事業進捗やリスク情報を含めた自発的なディスクロージャーにも重点を置き、透明性、迅速性、継続性を基本として積極的な開示に努めております。

戦略

人材の育成及び社内環境整備に関する方針、戦略

当社の持続的な成長や企業価値向上のためには、人材は最も重要な経営資源であり、高度な専門的知識、技能及び経験を有する、多様な人材の確保及び育成が不可欠だと考えております。そのため、人事制度の改訂や研修の拡充、フレックスタイム制度の導入等、人材確保のための各種制度の整備を行っております。

当社の人材多様性の確保を含む人材育成方針及び社内環境整備に関する方針は、性別、年齢、国籍、人種、宗教等に関わらず、従業員一人ひとりの個性を多様性として活かし働きやすい職場環境整備に努め、社員の成長・活躍の機会を提供することとしております。

リスク管理

当社は、経営に関するさまざまなリスク及び機会を審議するため、幹部会議において新規投資や事業運営におけるリスク及び機会を評価・分析し、各部門に必要な指示、監督を行うとともに、その内容を必要に応じて取締役会に報告する体制を整っております。リスク管理の詳細につきましては、「3 事業等のリスク」に記載しております。

指標及び目標

当社では、上記 戦略において記載した人材多様性の確保を含む人材育成方針及び社内環境整備に関する方針に係る当事業年度末現在の女性従業員比率は73.2%であり、今後も積極的に多様性を重視した人材の登用を進めてまいります。なお、当社の業務内容、会社規模、従業員数を勘案し、当事業年度末において女性従業員比率の目標は定めておりません。

3 【事業等のリスク】

有価証券報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、経営者が提出会社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に重要な影響を与える可能性があると認識している主要なリスクは、以下のとおりであります。

当社の事業展開上のリスクについて投資家の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる主な事項には以下のものがあります。また、必ずしもそのようなリスク要因に該当しない事項についても、投資判断上あるいは当社の事業活動を理解するうえで重要であると考えられる事項については、投資家に対する積極的な情報開示の観点から記載しております。

当社は、これらのリスク発生の可能性を認識したうえで、発生の回避及び発生した場合の対応に努める所存であります。当社株式に関する投資判断は、本項及び本書中の本項目以外の記載内容もあわせて、慎重に検討したうえで行われる必要があると考えております。また、以下の記載は当社株式への投資に関連するリスクを全て網羅するものではありませんので、ご留意下さい。なお、文中における将来に関する事項は、当事業年度末現在において当社が入手可能な情報から判断したものであります。

(1) 経済状況等の影響について

当社は主にセルフストレージ事業に特化したサービスを提供しております。よって景気動向、金利動向、不動産価格等の経済状況や社会情勢の変化はもとより、セルフストレージ業界全体の経済変動や施設利用者の需要動向、セルフストレージ運営にかかる法的規制等に影響を受けやすいため、セルフストレージ業界も含めた景気見通しの悪化や大幅な金利の上昇、あるいは施設供給過剰などにより投資市場が低迷した場合には、施設利用者の減少や施設利用料の滞納の増加、セルフストレージ施設の販売期間の長期化や完成在庫の増大などが発生する恐れがあり、当社の経営成績及び財政状態等に重要な影響を及ぼす可能性があります。

当社は、当該リスクへの対応策として、定期的に景気動向・不動産市況等のモニタリングを行うとともに、エリア・規模・用途・物件特性に応じたマーケット観の醸成、投資判断力・リーシング力の強化等により、リスクの低減を図ってまいります。

(2) 求償債権の回収不能リスクについて

当社のビジネスソリューションサービスにおいては、当社がセルフストレージの使用料債務に対する連帯保証人となっております。仮に、当該セルフストレージ事業者への使用料の遅延・滞納が起きた場合には、利用者にかわって当社が使用料の立替払いをいたします。これにより、当社は保証契約に基づく求償債権又は保証委託契約に基づく求償債権を取得することになりますが、これら債権を全額回収できるとは限らず、回収不能金が発生する可能性があります。

当社は、このリスクに対して過去の未回収金の発生状況を勘案した保証料率を設定し、また保証契約あるいは保証委託契約に基づく求償債権に対して直近3年間の貸倒実績率に基づき貸倒引当金を計上することで対処しております。しかしながら、実際の貸倒れが現時点の予想を上回った場合、現時点の貸倒引当金は不十分となる可能性があります。また、当社が貸倒引当金を設定する基準を改訂した場合、又はその他の要因により予想以上に悪影響を受けた場合、当社は追加の貸倒引当金の計上を必要とする可能性があり、当社の業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(3) 残置物撤去費用の発生リスクについて

当社はセルフストレージ使用契約が解除された場合、セルフストレージ利用者がセルフストレージ内に残した残置物を撤去し、撤去にかかる費用を負担する契約をセルフストレージ事業者と締結しておりますので、セルフストレージの滞納保証業務において残置物撤去費用の発生を避けることはできません。

このため、撤去費用の発生の割合及び発生金額が経済環境の予想し難い激変等、何らかの理由により上昇する事態が起こった場合には、当社の業績に影響を与える可能性があります。

さらに、残置物撤去の作業時において、重量物や危険物が残置されている際に作業員が不可抗力で労働災害に見舞われる可能性があります。作業員が災害にあった際にはその補償のために拠出した費用が当社の業績に影響を与える可能性があります。

(4) 訴訟リスクについて

当社においては、保証委託契約締結時に審査を実施するものの、使用料を滞納し支払困難となる利用者が発生する場合があります。滞納が発生した後2ヶ月以上経過するとセルフストレージ事業者と利用者の間で締結された契約に基づき、セルフストレージ事業者は当社が使用料の立替えを行っていたとしても施設利用契約の解除を行う権限を有します。契約の解除に伴いセルフストレージに入れている荷物の撤去を要求しますが、支払困難となった滞納者の中には独自の解釈により荷物を置き続ける等を行い、セルフストレージ事業者と主張が対立する場合があります。その際、当社はセルフストレージ利用者との間で締結した保証委託契約に基づき、物件に放置された荷物を搬出、運搬、保管、処分を行う権限を有します。一定期間の保管後、当社の処分行為により損害を受けたとしてセ

ルフストレージ利用者が当社を提訴する可能性があります。当該訴訟の内容及び結果によっては、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

(5) セルフストレージ施設開発用地の仕入について

当社は、東京圏エリアを中心に事業用地の取得し、「Keep It」などのセルフストレージ施設を開発・販売しています。当社では、十分な不動産関連情報に基づき当該事業を展開しておりますが、今後何らかの事情により十分な不動産関連情報の入手が困難となった場合や用地取得前の調査で認識できない土壤汚染が取得契約後に発見された場合による追加費用の発生・開発スケジュールの変更などにより当社の業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(6) ターンキーソリューションサービスにおける物件の引渡時期等による業績の変動について

ターンキーソリューションサービスにかかる売上高は、主にセルフストレージ施設等の不動産物件の売却金額であるため、当社のその他サービスと比較して売上高が多額になる傾向があります。そのため、ターンキーソリューションサービスの売上高の動向により当社全体の業績も大きく変動する可能性があり、特に四半期毎の経営成績においては、物件売却の有無により売上高及び収益が短期的に偏る可能性があります。加えて、天災、事故、その他予測し得ない要因等の不測の事態により、物件の引渡時期が期末を越える遅延が生じた場合や期末近くに竣工・引渡を計画している物件について、竣工時期の延期などにより顧客への引き渡しが次期にずれ込む事態が生じた場合には、当該期の当社業績に影響を及ぼす可能性があります。

(7) 外部業者への工事の委託

当社は、特にターンキーソリューションサービスにおいて、設計・施工工事・賃貸管理・建物管理等を所定の審査を経た上で外部業者に委託しております。更に外部業者に業務を委託した後においても、品質及び工程監理のため当社社員が隨時外部業者との会議に参加し、報告を受け、当社の要求する品質、工期に合致するように確認作業を適宜行っております。

しかしながら、施工工事における災害の発生、労務費・資材費高騰による開発コストの上昇、外部業者からの虚偽の報告、外部業者の契約不履行や倒産等、不測の事態が発生し工事が遅延若しくは停止した場合には、当社の経営成績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。また、施工完了後、外部業者の破綻等の事態が発生したことにより、本来外部業者が負うべき瑕疵の補修責任等が履行されず、想定外の費用負担等が当社に発生した場合には、当社の経営成績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

(8) マスターリース（一括借り上げ）契約

当社のターンキーソリューションサービスにおいて開発した物件は、完成後に売却した際に、当社と物件取得先との間でマスターリース契約を締結することがあり、この場合当社にはこれらの物件についてリース債務が生じます。このマスターリース契約を締結した物件が想定した稼働率に到達しない場合、賃料収入が支払いマスターリース料を下回ることもあり、この場合には当社の業績に影響を与える可能性があります。

(9) 競合事業者について

当社はセルフストレージの滞納保証・収納代行・利用申込・ITシステム開発・残置物撤去と、セルフストレージビジネス運営に関する一貫したアウトソーシングサービスを提供しており、サービス導入シェア約6割の独自性の高い事業を展開しております。しかしながら、家賃の連帯保証人代行サービスを提供する会社やクレジットカード会社など、異業種との部分的競合が発生する可能性があります。

当社としては、業務品質の向上、商品開発やIT化の推進等により、先行者利益を更に拡大するべく努力する所存でございますが、当社の競合環境の激化等を通じ、当社の業績に影響を与える可能性があります。

(10) 有利子負債の依存について

当社は、ターンキーソリューションサービスにおけるセルフストレージ施設開発用地取得費及び建築費の一部などの事業資金を、主に金融機関からの借入金によって調達しているため、総資産額に占める有利子負債の割合が2025年9月期は23.7%となっております。

当社は、金利動向や金融機関の融資状況についてモニタリングを行うとともに、資金調達に際しては、特定の金融機関に依存することなく、案件ごとに金融機関に融資を打診するなど、リスク低減を図っております。

しかしながら、金利の上昇や不動産投資市場または当社のリスクプレミアムが上昇した場合には、支払利息等が増加し、当社の業績に影響が及ぶ可能性があります。また、何らかの要因により当社が必要とする資金調達に支障が生じた場合には、当社の事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

(11) 個人情報を含む情報管理について

当社は、セルフストレージ利用者に関する個人情報やセルフストレージ事業者の企業情報等、機密性が高い様々な情報が蓄積されるため、これらの情報の保護が重要となります。そのため、従業員に対し情報管理の重要性を周

知徹底するとともに、ファイアーウォールによる不正アクセスの防止や、定期的なバックアップの実施によるデータ消失の防止等を行っております。このようなシステムセキュリティを設定しておりますが、通信インフラの破壊や故障などにより当社が利用しているシステム全般が正常に稼働しない状態に陥ってしまった場合、あるいは情報漏洩・不具合が発生した場合には、当社の社会的信用、業績及び財務状況に影響を与える可能性があります。

(12) その他の関係会社について

資本関係

当事業年度末現在、株式会社ディア・ライフは当社の発行済株式総数（自己株式を除く）普通株式の39.29%を保有しております。当社の経営判断において関連会社の承認を必要とする取引や業務は存在しませんが、当社の取締役、監査役の選任・解任や合併等の組織再編、重要な資産・事業の全部又は重要な一部の譲渡、定款の変更及び剰余金の処分等、株主の承認が必要となるすべての事項に関しては、他の株主の意向や利益にかかわらず、株式会社ディア・ライフが今後も影響を与える可能性があります。また、株式会社ディア・ライフにおいて、風評リスク等が顕在化した場合、当社に対しても当該リスクが伝播する可能性があります。

その他の関係会社との取引関係

その他の関係会社からの独立性確保の観点も踏まえ、重要な取引については取締役会に対して定期的に報告を行うとともに、管理部における取引開始時のチェック、監査役監査や内部監査における取引の内容等の事後的なチェックを行う等、健全性及び適正性確保の仕組みを整備し、更に強化してまいります。

役員の兼任

当社役員のうち、下記の者は本書提出日現在において、当社の役員と株式会社ディア・ライフの役員を兼務しております。当社に対する株式会社ディア・ライフの出資比率が変更される等の理由により、当社との関係が変動すると、これらの人的関係も変動する可能性があります。

氏名	当社における役職	株式会社ディア・ライフにおける役職
阿部幸広	取締役会長（非常勤）	代表取締役社長
上村卓也	取締役（非常勤）	常務執行役員

(注) 阿部幸広は当社の代表取締役であったことから引き続き取締役を兼任しております。

(13) 法的規制等について

当社は事業の運営において、国土利用計画法、宅地建物取引業法、建築基準法、都市計画法、金融商品取引法、労働者派遣法等、各種法令のほか各自治体が制定した条例等による規制を受けております。当社の許認可等の状況は下表のとおりであり、各種法的規制に関して、法律を遵守するよう社員教育を行うとともにそれらの遵守体制を整備・強化しておりますが、何らかの理由により当該許認可が取り消しとなる事由が発生した場合には、当社の業績及び財政状態に重大な影響を及ぼす可能性があります。また、今後これらの法令の改正や、法的規則が強化された場合には、当社の事業及び業績に影響を与える可能性があります。

(許認可、免許及び登録等の状況)

許認可等の名称	所管官庁等	許認可等の内容	有効期間	法令違反の要件及び主要な許認可等取消事由
宅地建物取引業免許	東京都	東京都知事(3) 第97464号	2030年2月13日	宅地建物取引業法第66条各号に該当する場合
有料職業紹介事業免許	厚生労働省	13-ユ-308501	2030年4月30日	職業安定法第32条各号に該当する場合
一般労働者派遣事業免許	厚生労働省	(般) 13-304730	2028年5月31日	労働者派遣法第14条各号に該当する場合

4 【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(1) 経営成績等の状況の概要

当事業年度における当社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フロー（以下、「経営成績等」という。）の状況の概要は以下のとおりであります。

財政状態及び経営成績の状況

当事業年度における我が国の経済は、引き続き堅調に推移するインバウンド需要や雇用・所得環境の改善が進む中で、依然として景気の緩やかな回復基調を維持しています。一方で、国内物価上昇に伴う個人消費の停滞、米国との関税政策やこれを受けた米中貿易摩擦の深刻化、地政学的リスクへの懸念等もあり、先行きが不透明な状況が続いているあります。

当社が属するセルフストレージ（トランクルーム等のレンタル収納スペース）業界におきましては、2024年度の収納ビジネス市場規模は918.7億円（前期比6.0%増）と成長を続け、全国のレンタル収納・コンテナ収納・トランクルーム拠点数は約16,000ヶ所に達しました。一般社団法人日本フランチャイズチェーン協会の統計調査によると、これは主要小売事業者の店舗数と比較しても1万拠点を超える規模であり、コンビニエンスストア5軒の商圈に対して収納サービスが1拠点以上存在する計算となります。（矢野経済研究所「拡大する収納ビジネス市場の徹底調査（2025年版）」より引用）このことから、セルフストレージは一般生活者の身近なサービスとして徐々に定着しつつある一方で、依然として認知拡大の余地が大きい発展途上の市場と位置付けられます。

また、都市部を中心に続く不動産賃料の上昇や居住スペースの狭小化を背景に、利用ニーズは引き続き高水準で推移し、大手事業者による積極的な出店が拠点数の堅調な拡大を支えています。こうした成長性と将来性の高さから、セルフストレージ市場は国内外から高い関心と期待を集め分野となっております。

このような状況の中、当事業年度（2024年10月1日～2025年9月30日）は、中期経営計画「改革2027」の1年目にあたり、各種施策の実行と検証を通じて今後の成長に向けた課題の抽出と方向性の明確化を進めました。当初目標に対する成果は限定的であったものの、今後の成長に向けた基盤整備の年として、施策の検証と優先順位の明確化を着実に進めることができました。

当社は、「セルフストレージ業界のプラットフォーム」として、セルフストレージ事業者向けの賃料債務保証付きBPO（ビジネス・プロセス・アウトソーシング）サービス及びITソリューションサービスの受託を拡大し、契約ストックの安定的な成長を実現し、業界内の多様なニーズに対応可能な包括的サポート体制を確立しました。セルフストレージ分野を中心に行き渡るBPOサービスの拡充を通じて、企業価値の向上と社会課題の解決の両立を目指すとともに、新規サービスの強化や業務提携の機会創出にも取り組んでいます。

また、トランクルーム施設の新規施設の投資開発及び開業支援の推進を図るとともに、既存運営施設の稼働率向上及びリーシング活動の強化に取り組み、施設の開発から運営までを一貫して支援する総合的なサービス基盤の構築を進めており、施設開業に関するコンサルティングサービスや、収納物の撤去・整理支援といった新規サービスの拡販にも注力し、顧客との接点拡大を図るとともに、新たな収益機会の創出に努めてまいりました。

さらには東京証券取引所スタンダード市場への市場区分変更及び名古屋証券取引所メイン市場への新規上場を達成することにより、当社の社会的信用力と資金調達力が大幅に向上し、今の中長期的な成長戦略の遂行に向けて、より強固な経営基盤を構築することができました。これらの取り組みにより、当社は非連続的な成長（飛躍的な成長）を実現し、中期経営計画「改革2027」の目標達成を目指してまいります。

当事業年度の売上高は2,312,413千円（前事業年度比17.7%減）、営業利益は147,583千円（同19.3%増）、経常利益は187,019千円（同32.0%増）、当期純利益は122,479千円（同51.5%増）となりました。

なおセグメントの経営成績は以下のとおりであります。

（ビジネスソリューションサービス）

当事業年度は、既存事業者による当社サービスの追加導入や大手事業者による新規導入などに加え、堅調なセルフストレージの利用動向を背景に、WEB予約決済・在庫管理システム「クラリス」の導入室数が79,939室、主力サービスの賃料債務保証付きBPOサービス新規契約件数は38,355件（前事業年度比6.5%増）受託残高は135,411件（前期末比5.5%増）となりました。さらに、関係会社の株式会社ディア・ライフのグループ企業と連携し、「解体工事・廃棄物収集運搬」事業のサポートに本格着手、セルフストレージの滞納保証事業において培われた収納物撤去・処分に関するノウハウを活用した、今後の事業機会の拡大・創出に向けた新たな取り組みを始めました。

以上の結果、売上高は1,458,224千円（前事業年度比5.3%増）、営業利益は481,250千円（同1.0%増）となりました。

(ターンキーソリューションサービス)

当事業年度は、「横浜市神奈川区泉町」における一棟屋内型セルフストレージ施設開発用地の取得や、東日本を中心とした12施設の開発投資に着手するなど新規開発を進めました。

販売においては、キャピタランドグループ企業への投資適格物件の紹介や、日本郵政グループとの事業共創、ジェイアール東海静岡開発株式会社への出店サポート等を実施しました。コンテナ型トランクルーム施設の販売においては、8施設に留まり、目標とする販売件数は未達となりました。今後当該施設の販売については、稼働率を高めた上で利回り期待が出来る投資商品として販売を行うべく集客増加に努めております。

一方、賃貸運営面では、賃料の的確な調整や、集客オペレーション・広告宣伝手法の継続的な見直しにより運営施設の稼働向上を推進、賃料収入が前事業年度比15.6%増加するなど、賃貸収支の改善を図りましたが、物価上昇に伴う個人消費の停滞により賃料稼働率が想定計画を下回ったことで、転貸損失引当金を追加計上いたしました。

以上の結果、売上高は2施設の一棟屋内型セルフストレージ施設の販売があった前事業年度と比べて40.1%減の854,188千円、営業損失は前事業年度より39,423千円改善の144,091千円（前事業年度は183,515千円の営業損失）となりました。

総資産は、前事業年度末に比べ246,495千円増加し、3,791,163千円となりました。これは主に仕掛販売用不動産が167,213千円、販売用不動産が268,097千円、求償債権が73,442千円増加する一方で、棚卸資産の増加や借入金の返済等により現金及び預金が245,729千円減少、貸倒引当金が51,854千円増加したことによるものであります。

負債は、前事業年度末に比べ164,614千円増加し、1,370,409千円となりました。これは主に短期借入金が205,000千円、1年内返済予定の長期借入金が50,253千円、転貸損失引当金40,293千円増加する一方で、未払金が54,642千円、長期借入金が72,846千円減少したことによるものであります。

純資産は、前事業年度末と比べて81,881千円増加し、2,420,754千円となりました。これは剰余金の配当が40,590千円及び当期純利益が122,479千円計上されたことによるものであります。

キャッシュ・フローの状況

当事業年度における各キャッシュ・フローの状況と要因は次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動の結果使用した資金は416,806千円（前年同期に獲得した資金は93,922千円）となりました。これは主に税引前当期純利益187,019千円があった一方で、棚卸資産の増加435,311千円、求償債権の増加73,442千円、法人税等の支払額94,479千円があったことによるものです。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動の結果獲得した資金は29,220千円（前年同期に獲得した資金は10,634千円）となりました。これは主に有形固定資産の取得による支出10,505千円、無形固定資産の取得による支出6,577千円があった一方で、投資有価証券の売買による収支47,004千円によるものです。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動の結果獲得した資金は141,850千円（前年同期に使用した資金は319,734千円）となりました。これは短期借入金の純減額205,000千円、長期借入れによる収入168,744千円があった一方で、長期借入金の返済による支出191,337千円、配当金の支払額40,556千円があったことによるものです。

以上の結果、当事業年度末における現金及び現金同等物（以下、「資金」という。）は、前事業年度末に比べて245,735千円減少して2,198,670千円となりました。

生産、受注及び販売の実績

a. 生産実績

当社の事業は、セルフストレージに関連したサービスの提供であり、提供するサービスには生産に該当する事項がありませんので、生産実績に関する記載はしておりません。

b. 受注実績

当社は、受注生産を行っていないため、受注実績の記載はしておりません。

c. 販売実績

1. 当事業年度の販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

サービスの名称	当事業年度 (自 2024年10月1日 至 2025年9月30日)	前事業年度比
ビジネスソリューションサービス	1,458,224千円	5.3%
ターンキーソリューションサービス	854,188	40.1
合 計	2,312,413	17.7

2. 最近2事業年度の主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合は次のとおりであります。

相手先	前事業年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)		当事業年度 (自 2024年10月1日 至 2025年9月30日)	
	金額(千円)	割合(%)	金額(千円)	割合(%)
ルートエス・ジェイ合同会社	683,000	24.3	-	-

(注) 総販売実績に対する割合が100分の10未満の相手先については記載を省略しております。

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営者の視点による当社の経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は次のとおりであります。なお、文中の将来に関する事項は、当事業年度末現在において判断したものであります。

経営成績の分析

(売上高)

当事業年度における売上高は2,312,413千円(前事業年度比17.7%減)となりました。ビジネスソリューションサービスの取扱件数が堅調に推移しました。一方、ターンキーソリューションサービスでは、キャピタランドグループ企業への投資適格物件の紹介や、日本郵政グループとの事業共創、ジェイアール東海静岡開発株式会社への出店サポート等を実施しましたが、屋外コンテナ型トランクルーム施設の販売が8施設に留まり、目標とする販売件数は未達となり、前事業年度と比較して減収となりました。

(売上総利益)

当事業年度における売上総利益は1,016,268千円(前事業年度比13.2%増)となりました。ターンキーソリューションサービスでは、前事業年度と同様に個別の賃貸物件について将来の予測稼働率等に基づく、賃貸契約の残存期間に発生が見込まれる損失を計上しましたが、キャピタランドグループ企業への投資適格物件の紹介やビジネスソリューションサービスで堅調な売上増加となったことから、売上総利益は前事業年度と比較して増益となりました。

(営業利益)

当事業年度における営業利益は、BPOサービス受託件数増加による賃料滞納に伴う収納物の撤去費用や求償債権の債権回収に伴う費用の増加により、販売費及び一般管理費は前事業年度と比べ増加し868,685千円(前事業年度比12.2%増)、営業利益は147,583千円(前事業年度比19.3%減)となりました。

なお、売上高営業利益率は、前事業年度と比較して、2.0ポイント増加の6.4%となりました。

(経常利益)

当事業年度における経常利益は、投資有価証券売却益等を計上し営業外収益54,593千円、営業外費用は借入利息等を計上し15,157千円となった結果、187,019千円(前事業年度比32.0%増)となりました。

(当期純利益)

当事業年度における当期純利益は、法人税、住民税及び事業税91,166千円、法人税等調整額 26,626千円を計上した結果、122,479千円(前事業年度比51.5%増)となりました。

(自己資本利益率)

自己資本利益率は、前事業年度と比較して、1.6ポイント増加し5.1%となりました。

財政状態の分析

(流動資産)

当事業年度末における流動資産の残高は、前事業年度末と比べて229,372千円増加し、3,552,049千円（前事業年度末比6.9%増）となりました。これは主に仕掛販売用不動産が167,213千円、販売用不動産が268,097千円、求償債権が73,442千円増加する一方で、棚卸資産の増加や借入金の返済等により現金及び預金が245,729千円減少、貸倒引当金が51,854千円増加したことによるものであります。

(固定資産)

当事業年度末における固定資産の残高は、前事業年度末と比べて17,122千円増加し、239,114千円（前事業年度末比7.7%増）となりました。これは主に有形及び無形固定資産の減価償却により16,944千円減少する一方で、繰延税金資産が26,622千円増加したことによるものであります。

(流動負債)

当事業年度末における流動負債の残高は、前事業年度末と比べて207,137千円増加し、813,778千円（前事業年度末比34.1%増）となりました。これは主に短期借入金が205,000千円、1年内返済予定の長期借入金が50,253千円増加する一方で、未払金が54,642千円減少したことによるものであります。

(固定負債)

当事業年度末における固定負債の残高は、前事業年度末と比べて42,523千円減少し、556,631千円（前事業年度末比7.1%減）となりました。これは主に長期借入金が72,846千円減少する一方で、転貸損失引当金40,293千円増加したことによるものであります。

(純資産)

当事業年度末における純資産の残高は、前事業年度末と比べて81,881千円増加し、2,420,754千円（前事業年度末比3.5%増）となりました。これは剰余金の配当が40,590千円及び当期純利益が122,479千円計上されたことによるものであります。

なお、自己資本比率につきましては前事業年度末より2.2ポイント減少し63.8%となりました。

キャッシュ・フローの状況の分析・検討内容並びに資本の財源及び資金の流動性に関する情報

当事業年度末における現金及び現金同等物（以下、「資金」という。）は、前事業年度末に比べて245,735千円減少して2,198,670千円となりました。当事業年度につきましては、一棟屋内型セルフストレージ施設の開発が進む一方で、コンテナ型トランクルーム施設の販売においては、目標とする販売件数が未達となったことから棚卸資産の残高については大きく増加し、営業活動によるキャッシュ・フローはマイナスとなりましたが、十分な手元流動性を確保できております。

当社は、持続的な企業価値の向上とそれを通じた株主還元の向上を実現するために、資本効率を向上させつつ、財務の健全性・柔軟性も確保された最適な資本構成を維持・追求することを基本方針としております。

当社の主な所要資金は、ターンキーソリューションサービスにて取り組むセルフストレージ施設の開発用地取得・施設建築や、経常の運転資金であり、これら所要資金については、適宜、自己資金及び銀行からの借入により調達しております。

なお、当事業年度末において借入金の残高は898,648千円、現金及び預金2,238,684千円を保有しており、必要な資金は確保されていると認識しております。更に11行の金融機関との間に当座借越契約を締結していることにより、急な資金需要や不測の事態にも備えております。

重要な会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

当社の財務諸表は、我が国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づき作成されております。この財務諸表の作成にあたっては、経営者による会計方針の選択・適用、資産・負債及び収益・費用の報告金額並びに開示に影響を与える見積りを必要としております。経営者は、これらの見積りについて過去の実績や現状等を勘案し合理的に判断しておりますが、実際の結果は、見積り特有の不確実性があるため、これらの見積りと異なる場合があります。

当社の財務諸表で採用する重要な会計方針は、「第5 経理の状況 1 財務諸表等 (1) 財務諸表 注記事項（重要な会計方針）」に記載しております。

翌事業年度（2026年9月期）の見通し

今後の経営環境につきましては、インバウンド需要の回復や雇用・所得環境の改善を背景に、引き続き緩やかな回復基調を維持する一方、物価上昇に伴う個人消費の抑制や海外経済の不確実性など、先行きは依然として不透明な状況が続いております。このような経済環境のもと、生活・就業形態の多様化を背景とした収納サービス需要の拡大、不動産の有効活用・用途転用先としてのセルフストレージの注目度上昇により、セルフストレージ市場は今後も堅調な成長が見込まれます。また、国内外の投資家層からの関心も引き続き高く、成長分野としての期待が高まっています。

2026年9月期は、中期経営計画「改革2027」の2年目にあたります。初年度においては、各種施策の実行と検証を通じて今後の成長に向けた課題の抽出と方向性の明確化を進めてまいりました。当初目標に対する成果は限定的でしたが、得られた知見を踏まえ、施策の優先順位の見直しと実行体制の強化を図っております。これらの取組みにより、次年度以降の成長基盤は着実に整いつつあります。

当社は、今後「運営力」と「施設開発力」を両輪とした成長戦略をさらに加速してまいります。

ビジネスソリューションサービスにおいては、既存顧客からの受託積み上げに加え、外部委託ニーズや他社サービスからの切り替えによる新規導入需要を見込んでおり、賃料債務保証付きBPOサービスや空室検索・在庫管理・オンライン決済システムなどの主力サービス拡充を図っております。

また、収納代行・収納物撤去などの付帯サービスや、施設部材販売を含む開業支援サービスを通じて、事業領域及び収益基盤の拡大を進めてまいります。

ターンキーソリューションサービスにおける施設開発では、デベロッパー・サプライヤーとして「企画 作る 売る・貸す」を体现し、開発・販売・運営支援の一体化を推進します。業務提携企業との協業強化により、物件供給チャネルの拡大及び投資機会の多様化を図り、マーケティング施策の高度化やユーザビリティの向上を通じて運営施設の賃貸力を高め、事業者・利用者・投資家の満足度向上を実現してまいります。

以上を踏まえ、2026年9月期の当社業績目標につきましては、以下のとおりであります。

なお、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り現時点における通期予測については不確定要素が多いことから、合理的に仮定された条件に基づいて算出された「業績予想」に代えて、当社の2026年9月期の経営目標である「業績目標」を開示しております。

	2026年9月期 通期業績目標	2025年9月期 当事業年度実績	当事業年度比
営業利益	370百万円	147百万円	+ 223百万円
経常利益	350百万円	187百万円	+ 163百万円
当期純利益	210百万円	122百万円	+ 88百万円

5【重要な契約等】

該当事項はありません。

6【研究開発活動】

該当事項はありません。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当事業年度において実施した設備投資等の総額は15,772千円であります。主な内容は、ノートパソコン更新に伴う新規購入及びシステム開発・機能追加であり、内訳はビジネスソリューションサービスで9,644千円、ターンキーソリューションサービスで3,498千円、全社で2,630千円であります。

なお、重要な設備の除却、売却等はありません。

2【主要な設備の状況】

2025年9月30日現在

事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の 内容	帳簿価額(千円)						従業員 数 (名)
			建物	構築物	工具、器具 及び備品	土地 (面積m ²)	ソフト ウエア	合計	
本社 (東京都千代田区)	ビジネスソリューションサービス	業務施設							
	ターンキーソリューションサービス		9,496	-	9,475	-	16,811	35,783	32(8)
	その他								
東金倉庫 (千葉県東金市)	ビジネスソリューションサービス	同上	10,353	2,039	-	7,000 (794)	-	19,392	1(-)

(注) 1. 現在休止中の主要な設備はありません。

2. 本社事務所は賃借しており、年間賃借料は23,928千円であります。

3. 従業員数欄の(外書)は、契約社員の員数を記載しております。

3【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の内容	投資予定金額		資金調達 方法	着手及び完成予定年月		完成後の 増加能力
			総額 (千円)	既支払額 (千円)		着手	完了	
本社 (東京都 千代田区)	ビジネスソリューションサービス	管理機能強化及び業務効率化のための全社基幹システム等	20,000	-	自己資金	2025年12月	2026年1月	注

(注) 完成後の増加能力については計数把握が困難であるため、記載を省略しております。

(2) 重要な設備の除却等

該当事項はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	16,000,000
計	16,000,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数(株) (2025年9月30日)	提出日現在発行数(株) (2025年12月16日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	6,765,489	6,765,489	東京証券取引所 (スタンダード) 名古屋証券取引所 (メイン)	単元株式数 100株
計	6,765,489	6,765,489	-	-

- (注) 1. 「提出日現在発行数」欄には、2025年12月1日からこの有価証券報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれておりません。
2. 当社株式は2025年3月7日付で、東京証券取引所グロース市場から、東京証券取引所スタンダード市場へ市場区分を変更いたしました。
3. 当社株式は2025年5月2日付で、名古屋証券取引所メイン市場へ新規上場いたしました。

(2)【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

会社法に基づき発行した新株予約権は、次のとおりであります。

第4回新株予約権

決議年月日	2017年12月1日
付与対象者の区分及び人数(名)	取締役 3 使用人 25
新株予約権の数(個)	804
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株)	普通株式 321,600(注)1、5
新株予約権の行使時の払込金額(円)	675(注)2、5
新株予約権の行使期間	自 2019年1月1日 至 2027年12月20日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 677.750 資本組入額 338.875 (注)5
新株予約権の行使の条件	(注)3
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡するときは、当社取締役会の決議による承認を要するものとする。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)4

当事業年度の末日(2025年9月30日)における内容を記載しております。提出日の前月末現在(2025年11月30日)において、記載すべき内容が当事業年度の末日における内容から変更がないため、提出日の前月末現在に係る記載を省略しております。

(注) 1. 本新株予約権1個あたりの目的である株式の数(以下、「付与株式数」という。)は、当社普通株式400株とする。

なお、付与株式数は、本新株予約権の割当日後、当社が株式分割(当社普通株式の無償割当てを含む。以下同じ。)または株式併合を行う場合、次の算式により調整されるものとする。ただし、かかる調整は、本新

株予約権のうち、当該時点で行使されていない新株予約権の目的である株式の数についてのみ行われ、調整の結果生じる1株未満の端数については、これを切り捨てるものとする。

調整後付与株式数 = 調整前付与株式数 × 分割（または併合）の比率

また、本新株予約権の割当日後、当社が合併、会社分割または資本金の額の減少を行う場合その他これらの場合に準じ付与株式数の調整を必要とする場合には、合理的な範囲で、付与株式数は適切に調整されるものとする。

2. 新株予約権発行後、当社が株式分割又は株式併合を行う場合、それぞれの効力発生の時をもって次の算式により払込金額を調整し、調整により生ずる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、新株予約権発行後時価を下回る価額で新株の発行を行う場合は、次の算式により払込金額を調整し、調整により生ずる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1\text{株当たり払込金額}}{1\text{株当たり時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

3. 新株予約権の行使の条件

本新株予約権の権利行使の条件として、以下の(1)に掲げる条件に合致するものとし、(2)から(5)に掲げる事項に抵触しない限り権利行使を行うことができる。

- (1)新株予約権者は、2018年9月期乃至2022年9月期のいずれかの期において、当社の損益計算書に記載された有価証券報告書の経常利益が4億円を超過した場合（当社が連結財務諸表を作成することとなった場合には、連結経常利益を参照する。）にのみ新株予約権を行使することができる。なお、参照すべき経常利益の概念に重要な変更があった場合や決算期を変更する場合等これらの場合に準じて指標の調整を必要とする場合には、当社は、合理的な範囲で適切に別途参考すべき指標を取締役会にて定めるものとする。
- (2)新株予約権者は、新株予約権の権利行使時においても、当社または当社関係会社の取締役、監査役または従業員であることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職、その他正当な理由があると取締役会が認めた場合は、この限りではない。
- (3)新株予約権者の相続人による本新株予約権の行使は認めない。
- (4)本新株予約権の行使によって、当社の発行済株式総数が当該時点における発行可能株式総数を超過するとなるときは、当該本新株予約権の行使を行うことはできない。
- (5)各本新株予約権1個未満の行使を行うことはできない。

4. 組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項

当社が、合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）、吸収分割、新設分割、株式交換または株式移転（以上を総称して以下、「組織再編行為」という。）を行う場合において、組織再編行為の効力発生日に新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社（以下、「再編対象会社」という。）の新株予約権を以下の条件に基づきそれぞれ交付することとする。ただし、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約または株式移転計画において定めた場合に限るものとする。

(1)交付する再編対象会社の新株予約権の数

新株予約権者が保有する新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付する。

(2)新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類

再編対象会社の普通株式とする。

(3)新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数

組織再編行為の条件を勘案のうえ、（注）1に準じて決定する。

(4)新株予約権の行使に際して出資される財産の価額

交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、組織再編行為の条件等を勘案のうえ、（注）2で定められる行使価額を調整して得られる再編後行使価額に、上記(3)に従って決定される当該新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数を乗じた額とする。

(5)新株予約権を使用することができる期間

新株予約権の行使期間の初日と組織再編行為の効力発生日のうち、いずれか遅い日から新株予約権の行使期間の末日までとする。

(6)新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項

以下、に準じて決定する。

本新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とする。計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとする。

本新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本準備金の額は、上記記載の資本金等増加限度額から、上記に定める増加する資本金の額を減じた額とする。

(7)譲渡による新株予約権の取得の制限

譲渡による本新株予約権の取得については、当社取締役会の決議による承認を要するものとする。

(8)その他新株予約権の行使の条件

(注)3に準じて決定する。

(9)新株予約権の取得事由及び条件

以下、に準じて決定する。

当社が消滅会社となる合併契約、当社が分割会社となる会社分割についての分割契約もしくは分割計画、または当社が完全子会社となる株式交換契約もしくは株式移転計画について株主総会の承認（株主総会の承認を要しない場合には取締役会決議）がなされた場合は、当社は、当社取締役会が別途定める日の到来をもって、本新株予約権の全部を無償で取得することができる。

新株予約権者が権利行使をする前に、(注)3に定める規定により本新株予約権の行使ができなくなった場合は、当社は新株予約権を無償で取得することができる。

5. 2018年6月15日開催の取締役会決議により、2018年8月1日付で普通株式1株を2株に、2018年11月9日開催の取締役会決議により、2019年1月1日付で普通株式1株を2株とする株式分割を行っております。これにより「新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数」、「新株予約権の行使時の払込金額」及び「新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額」が調整されております。

【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総数 増減数(株)	発行済株式総 数残高(株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金増 減額(千円)	資本準備金残 高(千円)
2020年10月1日～ 2021年9月30日 (注)1	438,812	6,652,812	14,068	596,769	14,068	507,218
2021年10月1日～ 2022年9月30日 (注)1	99,981	6,752,793	3,149	599,918	3,149	510,367
2023年10月1日～ 2024年9月30日 (注)1	12,696	6,765,489	399	600,318	399	510,767

(注)1. 新株予約権の行使による増加であります。

2. 2025年12月1日からこの有価証券報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれて
おりません。

(5) 【所有者別状況】

2025年9月30日現在

区分	株式の状況 (1 単元の株式数100株)								単元未満株式の状況 (株)	
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他	計		
					個人以外	個人				
株主数 (人)	-	2	14	58	8	11	10,502	10,595	-	
所有株式数 (単元)	-	18	442	41,449	399	13	25,284	67,605	4,989	
所有株式数の割合 (%)	-	0.02	0.65	61.31	0.59	0.02	37.40	100.00	-	

(注) 自己株式348株は、「個人その他」に3単元及び「単元未満株式の状況」に48株を含めて記載しております。

(6) 【大株主の状況】

2025年9月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式 (自己株式を除く。) の総数に対する所有株式数の割合 (%)
株式会社ディア・ライフ	東京都千代田区九段北1丁目13-5	2,658,400	39.29
日本郵政キャピタル株式会社	東京都千代田区大手町2丁目3-1	1,280,000	18.92
阿部 幸広	東京都新宿区	213,600	3.15
山田 直樹	福岡県福岡市東区	120,000	1.77
株式会社加瀬資産管理	東京都荒川区東日暮里4丁目27-11	119,500	1.76
松下 祐士	東京都新宿区	91,500	1.35
株式会社ストレージ王	千葉県市川市市川南1丁目9-23	67,700	1.00
小泉 洋二朗	東京都中央区	27,000	0.39
小林 奨	東京都世田谷区	22,320	0.32
向井 真次	東京都江戸川区	19,700	0.29
計	-	4,619,720	68.28

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2025年9月30日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 300	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 6,760,200	67,602	-
単元未満株式	普通株式 4,989	-	-
発行済株式総数	6,765,489	-	-
総株主の議決権	-	67,602	-

【自己株式等】

2025年9月30日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数(株)	他人名義所有株式数(株)	所有株式数の合計(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
株式会社パルマ	東京都千代田区麹町4丁目5番地20	300	-	300	0.00
計	-	300	-	300	0.00

(注) 上記自己保有株式には、単元未満株式48株は含まれておりません。

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 普通株式

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(円)	株式数(株)	処分価額の総額(円)
引き受ける者の募集を行った 取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、株式交付、会社 分割に係る移転を行った取得自己 株式	-	-	-	-
その他(-)	-	-	-	-
保有自己株式数	348	-	348	-

(注)当期間における保有自己株式には、2025年12月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取請求に
より取得した株式は含めておりません。

3 【配当政策】

当社は、株主に対する利益還元を経営の重要な課題と認識し、将来の事業規模拡大や経営基盤の強化のために必要な
内部留保の確保を図る一方、会社業績に応じた配当を実施していくことを基本方針としております。

利益配分については、配当性向40%を目安に各期の業績に応じた配当を行うことを基本方針としつつ、今後の業績
見通し、内部留保の確保の水準などを総合的に勘案しながら決定する方針であります。

当社は、剰余金を配当する場合には、期末配当の年1回を基本方針としておりますが、会社法第459条第1項の規
定に基づき、期末配当は9月30日、中間配当は3月31日をそれぞれ基準日として、剰余金の配当等を取締役会の決議
により行う旨の定款規定を設けており、配当の決定機関は、取締役会であります。

当事業年度の配当につきましては、2025年11月14日における取締役会決議に基づき、1株当たり12.00円、総額
81,181円としております。

内部留保資金につきましては、今後予想される経営環境の変化に対応すべく、事業規模の拡大及び経営基盤の強化
のための財源として利用していく予定であります。

4 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの概要】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、経営の健全性、透明性及び客觀性を高めるとともに、法令・社会規範・倫理を遵守した健全経営を確立・維持しながら企業価値の最大化を図ることが、株主をはじめとするステークホルダーの皆様の信頼を確保し、永続的に繁栄する企業に発展していくうえで、極めて重要であると考えております。

そのために当社では、取締役会の充実、監査役会機能の一層の強化を進め、コーポレート・ガバナンスの重要性を経営陣のみならず、全従業員が認識し、実践することに努めております。

企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

当社は監査役制度を採用しております。取締役による迅速な意思決定と取締役会の活性化を図るとともに、監査役による客觀的・中立的監視のもと経営の公正性と透明性を維持しており、効率的な経営システムと経営監視機能が十分機能する体制が整っているものと判断しております。また、経営の意思決定・監督機能と業務執行機能の分離による取締役会の活性化を図るため、執行役員制度を導入しております。

(取締役会)

毎月1回開催される定時取締役会では、法令及び定款に定められた事項、経営に関する重要な事項の審議及び決定や各事業の進捗状況及び業務執行状況を検討、確認しております。また、重要な議案が生じたときに必要に応じて臨時取締役会をその都度開催しております。取締役会は取締役（阿部幸広氏、木村純一氏、赤羽秀行氏、上村卓也氏）社外取締役（榎和志氏、斎藤聰氏、吉松こころ氏、後藤信秀氏）の8名で構成されております。また監査役（大森茂延氏、輿水英行氏、高塚直子氏）3名（いずれも社外監査役）が出席し、取締役の業務執行を監督する体制となっております。

取締役会議長は、代表取締役社長が務めております。

なお、重要事項の決定及び各取締役の職務執行状況の監督を行うとともに、職務執行上の責任を明確にするため、取締役の任期を1年と定めております。

当事業年度における取締役会での具体的な検討内容は、経営（基本方針の決定、中期経営計画・年度予算の承認、サステナビリティ関連等）及び業務執行（組織及び人事に関する事項、施設開発に係る購入及び売却等）に関する重要事項を審議、決定し、充分な議論のうえで経営の意思決定を行っております。

当事業年度における各取締役の取締役会への出席状況は以下のとおりであります。

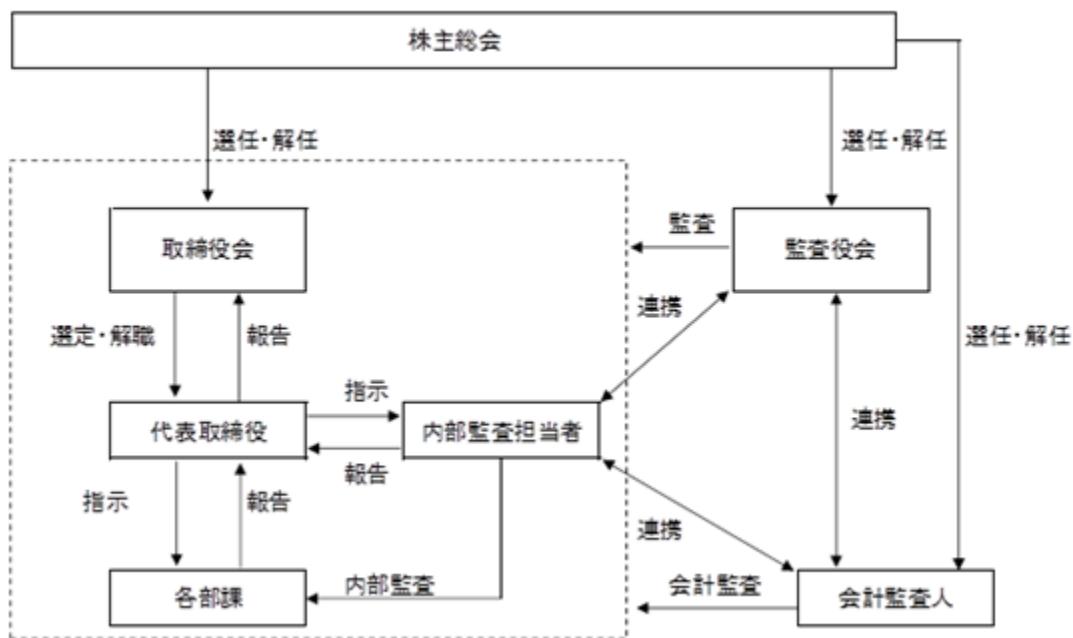
役職	氏名	開催回数	出席回数
取締役会長	阿部 幸広	16回	16回
代表取締役社長	木村 純一	16回	16回
取締役管理部長	赤羽 秀行	16回	16回
取締役	上村 卓也	16回	16回
取締役	榎 和志	16回	16回
取締役	斎藤 聰	16回	16回
取締役	吉松 こころ	16回	12回
取締役	後藤 信秀	16回	16回

(監査役会)

当社は、監査役会設置会社であり、定期的に監査役会を開催しております。監査役会は常勤監査役（大森茂延氏）、非常勤監査役（輿水英行氏、高塚直子氏）の3名（いずれも社外監査役）で構成されております。また、各監査役は常勤・非常勤を問わず原則として全員が毎回取締役会に出席し、必要に応じて意見の陳述を行うとともに、常勤監査役を中心に社内の重要会議に出席するより、取締役の職務遂行に対し厳正なる監査を実施するほか、内部監査担当者及び会計監査を執行する監査法人と連携をとり、会社全体の業務執行の適法性について確認及び財産の状況調査などを実施しております。

監査役会議長は、常勤監査役が務めております。

当社の経営組織及びコーポレート・ガバナンス体制を図式化すると次のとおりです。



内部統制システム及びリスク管理体制の整備の状況

当社は、内部統制システムの整備に関する基本方針について、次のとおり定めてあります。

a 取締役及び使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

毎月1回開催される定時取締役会では、法令及び定款に定められた事項及び経営に関する重要な事項の決議を行うとともに各取締役は職務の執行状況について報告しております。出席監査役は各取締役の職務執行の監視を行うとともに、日常の業務監査により取締役の職務執行が法令及び定款に反していないかを監督しております。使用人の職務執行は、内部監査規程に基づいた内部監査により法令及び定款に反していないか監査しております。

b 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する事項

取締役の職務の執行状況を事後的に確認するため、各会議議事録や稟議書などの重要書類の保存及び管理に関する文書管理規程を定めております。また、主管部を定め、取締役及び使用人に対して規程に従って文書の保存・管理を適正に行うよう指導し、取締役及び監査役が常時これらの文書等を閲覧できる体制を整っております。また、従業員に法令・定款の遵守を徹底するため、取締役会において、内部通報規程を制定・施行し、従業員が法令・定款等に違反する行為を発見した場合の報告体制を構築しております。

c 損失の危険の管理に関する体制

各部の業務に付随するリスク管理は当該組織単位が行い、全社的なリスク管理は管理部が行っております。また、コンプライアンスやリスク管理等の観点から業務遂行において問題もしくは懸念があれば、当社と顧問契約を締結している法律事務所に助言・指導を受けております。

管理部は、内部牽制機能を担う部として、各部のリスクを監視し、リスクが顕在化し重大な影響を及ぼす危険性が高まると判断される場合、速やかに代表取締役及び監査役にその内容を報告し対策を講じることのできる体制を整っております。

d 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

取締役の職務の効率性を確保するため、組織管理規程、業務分掌規程及び職務権限規程において、それぞれの責任と権限の所在を明確に定めております。また、取締役会において、中期経営計画及び年度計画を策定の上、毎月1回の定時取締役会での業務執行報告及び月次決算報告に基づき、月次での進捗状況の管理を行い、その結果を職務執行にフィードバックしております。

e 当社及び関係会社からなる企業集団における業務の適正を確保するための体制

適正な業務執行・意思決定が行われるよう、必要に応じ関係会社の取締役・監査役との間で、情報連携を図っております。また関係会社間の取引については、取引の客觀性及び合理性を確保しております。

f 監査役がその補助すべき使用者を置くことを求めた場合における当該使用者に関する体制並びにその使用者の取締役からの独立性に関する事項

監査役が補助使用者を求めた場合には、協議の上、速やかに設置いたします。補助使用者は、兼任も可能ですが、その職務の遂行に関する指揮命令権は監査役に属し、補助使用者の発令・異動・考課・懲戒にあたっては、事前に監査役の同意を得るものとしてあります。

g 監査役の職務を補助すべき使用者に対する指示の実効性に関する事項

当社は、補助使用者に関し、監査役の指揮命令に従う旨を役員及び従業員に周知徹底しております。

h 取締役及び使用者が監査役に報告するための体制その他の監査役への報告に関する体制

監査役は、取締役会その他の重要な会議に出席し、取締役等からその職務執行状況を聴取し、関係資料を閲覧いたします。また、取締役及び使用者は、内部統制に関する事項について監査役に対し定期的に、また重要事項が生じた場合は都度報告するものとし、監査役は必要に応じて取締役及び使用者に対して報告を求めております。

内部通報に関する規程を定め、その適切な運用を維持することにより、法令違反その他のコンプライアンス上の問題について監査役への適切な報告体制を確保しております。

i 監査役への報告をした者が不利な取扱いを受けないことを確保するための体制

当社は、監査役への報告を行った役員及び従業員に対し、当該報告をしたことを理由として不利な取扱いを行うことを禁止し、その旨を役員及び従業員に周知徹底しております。

j 監査役の職務の執行について生ずる費用等の処理に係る方針に関する事項

取締役は、監査役がその職務の執行について生じた費用を当社に請求した場合には、当該請求に係る費用又は債務が当該監査役の職務の遂行に必要でないことが明らかな場合を除き、速やかに当該費用又は債務を処理いたします。

k その他の監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制

取締役は、監査の実効性を確保するため、監査役が内部監査担当者と定期的に情報・意見を交換する機会を確保するものとしてあります。また、監査役は取締役と定期的に会合をもち、経営方針をはじめ、会社が対処すべき課題、リスクのほか、監査役監査の環境整備の状況、監査上の重要課題等について意見交換を行っております。

監査役は必要に応じて外部専門家を利用し、より精密な監査意見の形成に努めています。

l 反社会的勢力排除に向けた基本的な考え方及びその整備状況

当社は、反社会的勢力排除に向けた社会的責任及び反社会的勢力による苦情・相談を装った圧力等からの企業防衛の重要性を十分認識し、反社会的勢力との関係遮断を重視した業務運営を行っております。

反社会的勢力排除に向けた整備状況及び具体的な取り組みについては、当社は、反社会的勢力に対して屈することなく法律に則して対応すること、及び各関連規程の充実と周知徹底を図っております。また、反社会的勢力への対応に際し、適切な助言や協力を得ることができるよう、平素より警察、弁護士等との連携を図っております。

取引先等に対しても、各種契約書類に「反社会的勢力排除条項」の記載をおりこむなど、反社会的勢力排除に向けた対策を徹底して行っています。

取引先等に対して行っている反社会的勢力チェックの方法は以下の通りです。

(1) 新規取引先に対するチェックの方法

新規取引を行う際は、新規取引先に対し、事前に新聞記事データベース等によるチェックを行います。加えて、取引時には反社会的勢力排除に関する確認条項を記載した取引契約書を締結しており、これらのプロセスが行われていない場合は、取引が開始できることとしてあります。

(2) 株主に対するチェックの方法

毎年9月末時点の株主について、当社の株主名簿管理人に依頼し、反社会的勢力に該当する株主の有無についての情報提供を受け、当社株主に対するチェックを行っております。

m 財務報告の信頼性と適正性を確保するための体制

当社は、金融商品取引法の定めに従って、財務報告に係る内部統制が有効かつ適正に行われる体制の整備、運用、評価を継続的に行い、財務報告の信頼性と適正性を確保しております。

責任限定契約の内容の概要

当社は、会社法第427条第1項の規定に基づき、当社と社外取締役及び社外監査役との間で会社法第423条第1項の責任につき、善意かつ重大な過失がない場合は、法令が定める限度額として責任を負担するものとする契約を締結できる旨を定款で定めており、本書提出日現在において、社外取締役榎和志氏、斎藤聰氏、吉松こう氏及び後藤信秀氏、社外監査役大森茂延氏、輿水英行氏及び高塚直子氏と当該契約を締結しております。

補償契約の内容の概要

該当事項はありません。

役員等賠償責任保険契約の内容の概要

該当事項はありません。

取締役の定数

当社の取締役は3名以上とする旨を定款に定めてあります。

取締役の選任の決議要件

当社は、取締役の選任決議について、議決権行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨及び累積投票によらない旨を定款に定めてあります。

取締役会において決議することができる株主総会決議事項

イ. 取締役及び監査役の責任免除

当社は、職務遂行にあたり期待される役割を十分に發揮できるようにするため、会社法第426条第1項の規定により、取締役（取締役であった者を含む。）及び監査役（監査役であった者を含む。）の会社法第423条第1項の責任につき、善意かつ重大な過失がない場合は、取締役会の決議によって法令の限度において免除することができる旨定款に定めてあります。

ロ. 剰余金の配当及び自己株式の取得等の決定機関

当社は、剰余金の配当については、株主への機動的な利益還元を行うため、また、自己株式の取得については、経済情勢の変化に応じ機動的な資本政策を行うため、会社法第459条第1項各号に定める事項について、法令に別段の定めがある場合を除き、株主総会の決議によらず取締役会の決議により定める旨定款に定めてあります。

(2) 【役員の状況】

役員一覧

2025年12月16日（有価証券報告書提出日）現在の当社の役員の状況は、次のとおりであります。

男性9名 女性2名（役員のうち女性の比率18.2%）

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(株)
取締役 会長	阿部 幸広	1968年2月20日生	2004年11月 株式会社ディア・ライフ設立 同社代表取締役（現任） 2009年5月 当社代表取締役 2014年2月 当社取締役 2016年12月 当社取締役会長（現任） 2018年7月 株式会社ディアライフエージェンシー（現株式会社アルシ工）代表取締役 2021年1月 株式会社D L X ホールディングス（現株式会社アルシ工）代表取締役 株式会社N - STAFF（現株式会社アルシ工）代表取締役会長 2021年9月 株式会社コーディアリー・サービス（現株式会社アルシ工）代表取締役会長 2021年10月 アイディ株式会社代表取締役（現任） 2024年1月 アイディプロパティ株式会社代表取締役（現任） 株式会社アルシ工代表取締役会長（現任）	(注)3	213,600
代表取締役 社長	木村 純一	1984年5月10日生	2007年2月 株式会社加瀬倉庫入社 2018年10月 株式会社加瀬トランクサービス入社 2022年6月 株式会社加瀬倉庫代表取締役 2023年6月 当社入社執行役員業務推進担当 2023年11月 当社執行役員T K S部長 2023年12月 当社代表取締役社長（現任）	(注)3	100
取締役管理部長	赤羽 秀行	1968年5月12日生	2019年2月 当社入社 2019年2月 当社管理部長 2021年1月 当社執行役員管理部長 2022年12月 当社取締役管理部長（現任）	(注)3	600
取締役	上村 卓也	1970年8月23日生	2007年1月 株式会社ディア・ライフ入社 2009年5月 当社取締役 2018年3月 株式会社経営承継支援取締役（現任） 2019年12月 株式会社ディア・ライフ常務執行役員（現任） 2021年1月 株式会社D L X ホールディングス（現株式会社アルセ）代表取締役副社長 株式会社N-STAFF（現株式会社アルシ工）取締役副社長 2021年6月 株式会社フーバープレイン取締役（現任） 2021年9月 株式会社コーディアリー・サービス（現株式会社アルシ工）取締役副社長 株式会社ディアライフエージェンシー（現株式会社アルシ工）専務取締役 2023年12月 当社取締役（現任） 2024年1月 株式会社アルシ工代表取締役社長（現任）	(注)3	545

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(株)
取締役	榎 和志	1961年10月20日生	1994年10月 株式会社ベルーフ代表取締役副社長 2004年10月 株式会社リマネージ代表取締役社長(現任) 2006年5月 株式会社アミコム代表取締役 2007年5月 株式会社アミックス取締役(経営企画部担当) 2013年9月 株式会社アミックス常務取締役 2014年12月 当社取締役(現任) 2015年10月 株式会社アミックスコミュニケーションズ代表取締役 2022年9月 株式会社vivid update代表取締役(現任) 2022年9月 株式会社ノビシロ取締役(現任) 2023年4月 株式会社ランドトラスト取締役	(注)3	6,800
取締役	斎藤 聰	1963年9月5日生	1986年4月 住友不動産株式会社入社 1999年11月 日本アジア投資株式会社入社 2003年10月 東京スター銀行不動産ファイナンス部長 2008年1月 アジア・パシフィック・ランド(ジャパン)アセット トマネジメント ヴァイスプレジデント 2010年4月 同社アセットマネジメント統括責任者エグゼクティブ ディレクター 2018年12月 当社取締役(現任) 2024年3月 勝山高原開発株式会社代表取締役(現任)	(注)3	2,200
取締役	吉松 こころ	1977年12月28日生	2003年7月 株式会社全国賃貸住宅新聞入社 2009年9月 株式会社全国賃貸住宅新聞取締役 2015年4月 株式会社HelloNews代表取締役(現任) 2019年12月 当社取締役(現任) 2021年7月 株式会社ミツバチ代表取締役(現任)	(注)3	4,100
取締役	後藤 信秀	1975年7月18日生	2002年10月 株式会社幸洋コーポレーション(旧株式会社コマーシャル・アールイー)入社 2010年8月 株式会社シーアールイー入社 2012年8月 株式会社シーアールイー執行役員不動産管理事業本部長 2017年8月 CRE(Thailand)Co.,Ltd.取締役(現任) 2018年8月 株式会社ブレインウェーブ(現株式会社はぴロジ)取締役(現任) 2018年10月 株式会社シーアールイー取締役執行役員(現任) 2018年12月 株式会社ロジコム取締役 2019年10月 株式会社A-TRUCK取締役(現任) 2021年12月 当社取締役(現任) 2022年10月 株式会社APT取締役(現任) 2025年6月 株式会社シーアールイー上席執行役員 2025年8月 株式会社シーアールイー常務執行役員(現任) 2025年9月 ロジHR株式会社取締役(現任)	(注)3	-

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(株)
監査役 (常勤)	大森 茂延	1954年6月12日生	1977年4月 株式会社東海銀行（現株式会社三菱UFJ銀行）入行 2003年12月 東洋インキSCホールディングス株式会社（現artience株式会社）入社 2017年10月 蘇州豊迅汽車租賃有限公司總經理 2022年12月 当社常勤監査役（現任）	(注)4	4,200
監査役	輿水 英行	1967年3月14日生	1989年4月 株式会社西洋環境開発入社 1992年8月 TAC株式会社入社 1993年10月 アーサー・アンダーセン会計事務所（現有限責任あずさ監査法人）入社 1997年11月 株式会社カーギルジャパン入社 1997年11月 輿水公認会計士事務所（現輿水公認会計士・税理士事務所）設立 2006年12月 株式会社リゾートビラ富津取締役（現任） 2008年12月 株式会社フォンティス設立 同社代表取締役（現任） 2012年5月 いづみキャピタル株式会社代表取締役（現任） 2014年5月 当社監査役（現任） 2018年10月 株式会社フーバーブレイン代表取締役（現任）	(注)4	16,000
監査役	高塚 直子	1963年6月25日生	1998年4月 公認会計士登録 1999年6月 特定非営利法人日本国際ボランティアセンター監事 2002年3月 特定非営利法人ブリッジエーシャジャパン監事 税理士登録 2002年8月 税理士法人新井高塚会計事務所入所 2005年3月 特定非営利法人シェア=国際保健協力市民の会監事（現任） 2011年6月 株式会社コラボス監査役 2013年2月 税理士法人高塚茂木会計事務所代表社員（現任） 2015年4月 株式会社シグナレックス監査役（現任） 2018年12月 当社監査役（現任） 2020年9月 公益財団法人工作機械技術振興財団監事（現任） 2022年3月 ORTHOREBIRTH株式会社 監査役（現任） 2024年6月 株式会社牧野フライス製作所監査役（現任）	(注)4	1,000
計					249,145

- (注) 1. 取締役榎和志、斎藤聰、吉松こころ及び後藤信秀は社外取締役であります。
 2. 監査役大森茂延、輿水英行及び高塚直子は社外監査役であります。
 3. 2024年9月期に係る定時株主総会終結の時から2025年9月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
 4. 2022年9月期に係る定時株主総会終結の時から2026年9月期に係る定時株主総会終結の時までであります。

5. 当社は、法令の定める監査役の員数を欠くことになる場合に備え、会社法第329条第3項に定める補欠監査役1名を選任しております。補欠監査役の略歴は次のとおりであります。

氏 名 (生年月日)	略 歴 (重 要 な 兼 職 の 状 況)	所 有 す る 当 社 の 株 式 数
穴 田 卓 司 (1965年6月6日)	<p>1988年4月 株式会社東海銀行（現株式会社三菱UFJ銀行）入行</p> <p>1991年1月 公認会計士登録</p> <p>2006年8月 佐藤総合法律事務所入所</p> <p>2010年5月 税理士登録</p> <p>2016年1月 同事務所マネジメント・メンバー（現任）</p> <p>2017年7月 株式会社MFS監査役（現任）</p> <p>2018年10月 株式会社JPホールディングス社外取締役</p> <p>2020年12月 公益財団法人熊谷正寿文化財団評議員（現任）</p> <p>2021年6月 社会福祉法人ぷらいむキッズ監事（現任）</p> <p>2021年7月 公益財団法人下村財団評議員（現任）</p> <p>2022年2月 学校法人栗原学園監事（現任）</p> <p>2023年4月 学校法人アボロ学園監事（現任）</p> <p>2025年6月 一般社団法人スマイルリング理事（現任）</p>	-

6. 当社では、業務執行の強化及び意思決定の迅速化を図るために執行役員制度を導入しております。執行役員は、執行役員事業戦略推進本部長下村隆将、T K S部長石本武であります。

2025年12月19日開催予定の定時株主総会の議案（決議事項）として、「取締役8名選任の件」を提案しており、当該議案が承認可決されると、当社の役員の状況は、次のとおりとなる予定であります。

なお、当該定時株主総会の直後に開催予定の取締役会の決議事項の内容（役職名等）も含めて記載しております。

男性9名 女性2名（役員のうち女性の比率18.2%）

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(株)
取締役会長	阿部 幸広	1968年2月20日生	2004年11月 株式会社ディア・ライフ設立 同社代表取締役（現任） 2009年5月 当社代表取締役 2014年2月 当社取締役 2016年12月 当社取締役会長（現任） 2018年7月 株式会社ディアライフエージェンシー（現株式会社アルシエ）代表取締役 2021年1月 株式会社D L X ホールディングス（現株式会社アルシエ）代表取締役 株式会社N - STAFF（現株式会社アルシエ）代表取締役会長 2021年9月 株式会社コーディアリー・サービス（現株式会社アルシエ）代表取締役会長 2021年10月 アイディ株式会社代表取締役（現任） アイディプロパティ株式会社代表取締役（現任） 2024年1月 株式会社アルシエ代表取締役会長（現任）	(注)3	213,600
代表取締役社長	木村 純一	1984年5月10日生	2007年2月 株式会社加瀬倉庫入社 2018年10月 株式会社加瀬トランクサービス入社 2022年6月 株式会社加瀬倉庫代表取締役 2023年6月 当社入社執行役員業務推進担当 2023年11月 当社執行役員T K S部長 2023年12月 当社代表取締役社長（現任）	(注)3	100
取締役管理部長	赤羽 秀行	1968年5月12日生	2019年2月 当社入社 2019年2月 当社管理部長 2021年1月 当社執行役員管理部長 2022年12月 当社取締役管理部長（現任）	(注)3	600
取締役	上村 卓也	1970年8月23日生	2007年1月 株式会社ディア・ライフ入社 2009年5月 当社取締役 2018年3月 株式会社経営承継支援取締役（現任） 2019年12月 株式会社ディア・ライフ常務執行役員（現任） 2021年1月 株式会社D L X ホールディングス（現株式会社アルシエ）代表取締役副社長 株式会社N-STAFF（現株式会社アルシエ）取締役副社長 2021年6月 株式会社フーバーブレイン取締役（現任） 2021年9月 株式会社コーディアリー・サービス（現株式会社アルシエ）取締役副社長 株式会社ディアライフエージェンシー（現株式会社アルシエ）専務取締役 2023年12月 当社取締役（現任） 2024年1月 株式会社アルシエ代表取締役社長（現任）	(注)3	545

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(株)
取締役	榎 和志	1961年10月20日生	1994年10月 株式会社ベルーフ代表取締役副社長 2004年10月 株式会社リマネージ代表取締役社長(現任) 2006年5月 株式会社アミコム代表取締役 2007年5月 株式会社アミックス取締役(経営企画部担当) 2013年9月 株式会社アミックス常務取締役 2014年12月 当社取締役(現任) 2015年10月 株式会社アミックスコミュニケーションズ代表取締役 2022年9月 株式会社vivid update代表取締役(現任) 2022年9月 株式会社ノビシロ取締役(現任) 2023年4月 株式会社ランドトラスト取締役	(注)3	6,800
取締役	斎藤 聰	1963年9月5日生	1986年4月 住友不動産株式会社入社 1999年11月 日本アジア投資株式会社入社 2003年10月 東京スター銀行不動産ファイナンス部長 2008年1月 アジア・パシフィック・ランド(ジャパン)アセット トマネジメント ヴァイスプレジデント 2010年4月 同社アセットマネジメント統括責任者エグゼクティブ ディレクター 2018年12月 当社取締役(現任) 2024年3月 勝山高原開発株式会社代表取締役(現任)	(注)3	2,200
取締役	吉松 こころ	1977年12月28日生	2003年7月 株式会社全国賃貸住宅新聞入社 2009年9月 株式会社全国賃貸住宅新聞取締役 2015年4月 株式会社HelloNews代表取締役(現任) 2019年12月 当社取締役(現任) 2021年7月 株式会社ミツバチ代表取締役(現任)	(注)3	4,100
取締役	後藤 信秀	1975年7月18日生	2002年10月 株式会社幸洋コーポレーション(旧株式会社コマーシャル・アールイー)入社 2010年8月 株式会社シーアールイー入社 2012年8月 株式会社シーアールイー執行役員不動産管理事業本部長 2017年8月 CRE(Thailand)Co.,Ltd.取締役 2018年8月 株式会社ブレインウェーブ(現株式会社はぴロジ)取締役(現任) 2018年10月 株式会社シーアールイー取締役執行役員 2018年12月 株式会社ロジコム取締役 2019年10月 株式会社A-TRUCK取締役(現任) 2021年12月 当社取締役(現任) 2022年10月 株式会社APT取締役(現任) 2025年6月 株式会社シーアールイー上席執行役員 2025年8月 株式会社シーアールイー常務執行役員(現任) 2025年9月 ロジHR株式会社取締役(現任)	(注)3	-

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(株)
監査役 (常勤)	大森 茂延	1954年6月12日生	1977年4月 株式会社東海銀行（現株式会社三菱UFJ銀行）入行 2003年12月 東洋インキSCホールディングス株式会社（現artience株式会社）入社 2017年10月 蘇州豊迅汽車租賃有限公司總經理 2022年12月 当社常勤監査役（現任）	(注)4	4,200
監査役	奥水 英行	1967年3月14日生	1989年4月 株式会社西洋環境開発入社 1992年8月 TAC株式会社入社 1993年10月 アーサーアンダーセン会計事務所（現有限責任あす さ監査法人）入社 1997年11月 株式会社カーギルジャパン入社 1997年11月 奥水公認会計士事務所（現奥水公認会計士・税理士 事務所）設立 2006年12月 株式会社リゾートビラ富津取締役（現任） 2008年12月 株式会社フォンティス設立 同社代表取締役（現任） 2012年5月 いすみキャピタル株式会社代表取締役（現任） 2014年5月 当社監査役（現任） 2018年10月 株式会社フーバーブレイン代表取締役（現任）	(注)4	16,000
監査役	高塚 直子	1963年6月25日生	1998年4月 公認会計士登録 1999年6月 特定非営利法人日本国際ボランティアセンター監事 2002年3月 特定非営利法人ブリッジエーシャジャパン監事 税理士登録 2002年8月 税理士法人新井高塚会計事務所入所 2005年3月 特定非営利法人シェア=国際保健協力市民の会監事 （現任） 2011年6月 株式会社コラボス監査役 2013年2月 税理士法人高塚茂木会計事務所代表社員（現任） 2015年4月 株式会社シグナレックス監査役（現任） 2018年12月 当社監査役（現任） 2020年9月 公益財団法人工作機械技術振興財団監事（現任） 2022年3月 ORTHOREBIRTH株式会社 監査役（現任） 2024年6月 株式会社牧野フライス製作所監査役（現任）	(注)4	1,000
計					249,145

- (注) 1. 取締役榎和志、斎藤聰、吉松こころ及び後藤信秀は社外取締役であります。
 2. 監査役大森茂延、奥水英行及び高塚直子は社外監査役であります。
 3. 2025年9月期に係る定時株主総会終結の時から2026年9月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
 4. 2022年9月期に係る定時株主総会終結の時から2026年9月期に係る定時株主総会終結の時までであります。

5. 当社は、法令の定める監査役の員数を欠くことになる場合に備え、会社法第329条第3項に定める補欠監査役1名を選任しております。補欠監査役の略歴は次のとおりであります。

氏名 (生年月日)	略歴 (重要な兼職の状況)	所持する 当社の株式数
穴田卓司 (1965年6月6日)	<p>1988年4月 株式会社東海銀行（現株式会社三菱UFJ銀行）入行</p> <p>1991年1月 公認会計士登録</p> <p>2006年8月 佐藤総合法律事務所入所</p> <p>2010年5月 税理士登録</p> <p>2016年1月 同事務所マネジメント・メンバー（現任）</p> <p>2017年7月 株式会社MFS監査役（現任）</p> <p>2018年10月 株式会社JPホールディングス社外取締役</p> <p>2020年12月 公益財団法人熊谷正寿文化財団評議員（現任）</p> <p>2021年6月 社会福祉法人ぷらいむキッズ監事（現任）</p> <p>2021年7月 公益財団法人下村財団評議員（現任）</p> <p>2022年2月 学校法人栗原学園監事（現任）</p> <p>2023年4月 学校法人アポロ学園監事（現任）</p> <p>2025年6月 一般社団法人スマイルリング理事（現任）</p>	-

6. 当社では、業務執行の強化及び意思決定の迅速化を図るために執行役員制度を導入しております。執行役員は、執行役員事業戦略推進本部長下村隆将、執行役員T K S部長石本武であります。

社外役員の状況

当社は、提出日現在、取締役8名のうち4名を社外取締役とすることで客観的な視点と豊富な経験及び知識を経営に反映し、コーポレートガバナンスを強化しております。また、監査役は3名全員が社外監査役であり、経営監視の客観性・公正性を高めております。

イ. 社外取締役

社外取締役榎和志氏との間には、当社の議決権比率0.10%の株式を保有しておりますが、人的関係又は取引関係はありません。同氏は他の会社での豊富な取締役経験を中心とした幅広い経験、見識を有しております。当該知見を活かし当社事業全般に対する助言と指導が経営の意思決定に活かされることを期待し、社外取締役に選任しております。なお、同氏を株式会社東京証券取引所に独立役員として指定し、届け出ております。

社外取締役斎藤聰氏との間には、当社の議決権比率0.03%の株式を保有しておりますが、人的関係又は取引関係はありません。不動産業務全般の知識に加え、金融機関での経験を有していることから、当社セルフストレージ開発・投資に対する助言と指導を期待し、社外取締役に選任しております。なお、同氏を株式会社東京証券取引所に独立役員として指定し、届け出ております。

社外取締役吉松こころ氏との間には、当社の議決権比率0.06%の株式を保有しておりますが、人的関係、資本的関係又は取引関係はありません。不動産賃貸管理業務全般の知識に加え、マスコミでの豊富な経験を踏まえた多様な見識を当社セルフストレージ運営に対する助言と指導を期待し、社外取締役に選任しております。なお、同氏を株式会社東京証券取引所に独立役員として指定し、届け出ております。

社外取締役後藤信秀氏との間には、人的関係、資本的関係又は取引関係はありません。不動産ビジネスを展開する上場企業の取締役としての豊富な経験と幅広い知識を有しており、不動産開発・賃貸事業、物流不動産業界に関する専門的な見地から、セルフストレージ事業を遂行するうえで適切な人材であると判断したため、社外取締役に選任しております。

ロ. 社外監査役

社外監査役大森茂延氏との間には、当社の議決権比率0.06%の株式を保有しておりますが、人的関係又は取引関係はありません。大手金融機関及び大手メーカーにおける豊富な業務経験を有していることから、当社経営の公正・中立な立場での監視を期待し、社外監査役として選任しております。なお、同氏を株式会社東京証券取引所に独立役員として指定し、届け出ております。

社外監査役輿水英行氏との間には、当社の議決権比率0.23%の株式を有しておりますが、人的関係又は取引関係はありません。公認会計士としての財務及び会計に関する知見と経営者としての見識を当社経営の監視に活かされることを期待し、社外監査役として選任しております。なお、同氏を株式会社東京証券取引所に独立役員として指定し、届け出ております。

社外監査役高塚直子氏との間には、当社の議決権比率0.01%の株式を有しておりますが、人的関係又は取引関係はありません。公認会計士としての実績と投資会社での監査役経験に加え、国際貢献活動への高い知見がある

ことから、社会的責任の見地からの当社経営の監視を期待し、社外監査役として選任しております。なお、同氏を株式会社東京証券取引所に独立役員として指定し、届け出ております。

ハ. 社外取締役及び社外監査役の独立性に関する考え方

当社は、社外取締役及び社外監査役を選任するに際して、当社との間における独立性に関する特段の基準は設けておりません。しかし、社外取締役又は社外監査役の選任については、当該社外取締役又は社外監査役が、取締役会にて議決権を行使すること等を通じた経営全般に対する監督・評価、当社と経営者又は経営者以外の利害関係者との利益相反の監督、経験や見識・知識を踏まえた当社の企業統治に対する有用な助言、などの機能・役割を果たすことを期待しております。これらを踏まえた上で、株式会社東京証券取引所が定める独立性の判断基準を参考に、会社に対する善管注意義務を遵守し、経営陣や特定の利害関係者の利益に偏らず、株主共同の利益に資するかどうかの観点から、客観的で公平公正な判断をなし得る人格、識見、能力を有する社外取締役及び社外監査役を選任しております。

社外取締役又は社外監査役による監督又は監査と内部監査、監査役監査及び会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係

社外取締役及び社外監査役は、内部監査担当者、内部統制部門である管理部及び会計監査人等との意見交換や議論を通じて連携を図り、経営監視機能の充実と確保に努めています。

(3) 【監査の状況】

監査役監査の状況

当社の監査役は3名であり、常勤監査役1名、非常勤監査役2名（いずれも社外監査役）から構成されております。非常勤監査役の輿水英行氏及び高塚直子氏は、公認会計士の資格を有しております、財務、会計に関する相当程度の知見を有しております、監査の独立性と高度な専門性に基づく監査体制を確立しております。

当事業年度において当社は、監査役会を13回開催しており、個々の監査役の出席状況は次のとおりであります。

区分	氏名	開催回数	出席回数
常勤監査役	大森 茂延	13回	13回
非常勤監査役	輿水 英行	13回	13回
非常勤監査役	高塚 直子	13回	13回

監査役会では年間を通じ次のような決議、報告、審議・協議がなされました。

決議：監査役会監査方針・監査計画・職務分担、会計監査人の評価及び再任・不再任、監査報告書案等

報告：常勤監査役月次活動状況報告、社内決裁内容確認、内部監査担当の内部監査報告会内容、会計監査人と業務執行取締役との概況ヒアリング・意見交換会立会等

審議・協議：会計監査人の監査報告内容、会計監査人と監査役会との意見交換内容、会計監査人の評価及び再任・不再任、監査報告書案等

監査役会では、監査役会で決定した監査方針、監査計画及び監査方法に基づき、取締役会等の重要会議に出席、重要書類の閲覧、各取締役及び重要な使用人との面談、各部門に対する業務監査を通じて、取締役の職務執行について監査を行っております。また、内部監査担当者及び会計監査人との意見交換を行う等の連携を密にして、監査体制の充実を図っております。常勤監査役は、これらの監査活動を通して得た情報は監査役会において共有しております。

内部監査の状況

当社には内部監査を行う独立の部はありませんが、代表取締役社長が営業部から1名、管理部から1名を内部監査担当者として任命しております。内部監査担当者は業務監査を計画的に実施し、監査結果を代表取締役社長及び取締役会並びに監査役に報告を行うとともに、被監査部門に改善等を指示し、業務の適正な運営・改善・効率化及び法規制・社内ルールの遵守を図っております。

また、内部監査担当者と監査役会及び監査法人が監査を有効かつ効率的に進めるため、適宜情報交換を行っており、効率的な監査に努めています。

会計監査の状況

イ. 監査法人の名称

EY新日本有限責任監査法人

ロ. 繼続監査期間

13年

ハ. 業務を執行した公認会計士

当事業年度において業務を執行した公認会計士の氏名は以下のとおりです。

指定有限責任社員 業務執行社員 新居幹也

指定有限責任社員 業務執行社員 海上大介

二. 監査業務に係る補助者の構成

公認会計士4名、その他9名

ホ. 監査法人の選定方法と理由

当社はEY新日本有限責任監査法人より同法人の体制等について説明を受け、同法人の品質管理体制、独立性及び専門性、当社が取り組む事業分野への理解度等を総合的に勘案し当社の会計監査が適正かつ妥当に行われることを確保する体制を備えているものと判断したため選定しております。

会計監査人が会社法第340条第1項各号のいずれかに該当すると認められる場合には、監査役会は監査役全員の同意により会計監査人を解任致します。また、会計監査人の解任又は不再任を株主総会の会議の目的とすることいたします。

ヘ. 監査役及び監査役会による監査法人の評価

当社の監査役及び監査役会は、同法人に対して評価を行っており、適正な監査を実施しているかを監視し、会計監査人から職務の執行状況について報告を受け、必要に応じ説明を求めたうえで、その内容について検証した結果同法人による会計監査は、有効に機能し適切に行われていることを確認しております。

監査報酬の内容等

イ. 監査公認会計士等に対する報酬

前事業年度		当事業年度	
監査証明業務に基づく報酬 (千円)	非監査業務に基づく報酬 (千円)	監査証明業務に基づく報酬 (千円)	非監査業務に基づく報酬 (千円)
25,300	-	25,850	-

ロ. 監査公認会計士等と同一のネットワーク (Ernst & Young) に属する組織に対する報酬 (イ. を除く)

該当事項はありません。

ハ. その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

該当事項はありません。

二. 監査報酬の決定方針

当社の監査公認会計士等に対する監査報酬の決定方針は策定しておりませんが、監査法人からの見積提案をもとに、当社の規模・業務の特性等の観点から監査日数及び監査従事者の構成等の要素を勘案して検討し、決定しております。

ホ. 監査役会が会計監査人の報酬等に同意した理由

監査役会は、取締役、社内関係部署及び会計監査人から必要な資料を入手し報告を受けるほか、日本監査役協会が公表する「会計監査人との連携に関する実務指針」を踏まえ、会計監査人の前事業年度の監査計画における監査項目別、監査時間の実績及び報酬額の推移並びに会計監査人の職務遂行状況を確認し、当事業年度の監査計画及び報酬額の妥当性を検討した結果、会計監査人の報酬等について合理的な水準であると判断し、会社法第399条第1項に基づく同意を行っております。

(4) 【役員の報酬等】

役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

取締役の報酬は、職務や責任範囲、貢献度等に基づいた固定報酬により構成されており、社外取締役及び監査役の報酬については、業務執行から独立した立場であるため、固定報酬を支給しております。

取締役及び監査役の報酬水準は、当社の各事業年度における業績を考慮したうえで、外部調査機関による役員報酬調査データ等を通じた市場全体あるいは業界全体の水準の参照や経営の監督を担う非業務執行の取締役からの助言等を受けるなどにより、報酬の妥当性・報酬決定の客観性の担保に努めています。

取締役につきましては、定期株主総会後の取締役会において株主総会で決議された報酬限度額の範囲内で決定しております。各取締役の個別の報酬額は、取締役会の授権を受けた代表取締役社長木村純一が担当職務、貢献度等を総合的に勘案の上決定しております。

各監査役の報酬額は、常勤監査役と非常勤監査役の別、業務の分担等を勘案し、監査役会での協議により決定しております。

当社は、取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針（以下、「決定方針」という。）を定めており、その内容は以下のとおりです。

決定方針の内容の概要

1. 基本方針

当社の取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定に関する基本方針は以下の通りとする。

- (1) 当社グループの業績や企業価値の持続的な向上への貢献意欲や士気向上に繋がる制度・内容とする。
- (2) 業務執行の適切な監督・監査によるコーポレートガバナンス向上を担う優秀な人材を確保することを目的に、各職責に応じた適切な報酬水準・報酬体系とする。
- (3) 報酬決定プロセスの客観性・透明性を確保し、すべてのステークホルダーの皆様から信頼される報酬制度とする。

2. 基本報酬(金銭報酬)の個人別の報酬等の額の決定に関する方針(報酬等を与える時期または条件の決定に関する方針を含む。)

業務執行を担う取締役が受ける基本報酬は、原則として、役位や職責等に応じた固定報酬（確定金銭報酬）を金銭にて毎月支給する。

経営の監督を担う非業務執行の取締役に対しては、監督機能を有効に機能させる観点から一定の金額で固定された固定報酬（確定金銭報酬）のみとし、金銭にて毎月支給する。

3. 業績連動報酬等ならびに非金銭報酬等の内容及び額または数の算定方法の決定に関する方針（報酬等を与える時期または条件の決定に関する方針を含む。）
取締役の報酬は、前記2のとおり、固定報酬（確定金銭報酬）のみとする。
4. 金銭報酬の額、業績連動報酬等の額または非金銭報酬等の額の取締役の個人別の報酬等の額に対する割合の決定に関する方針
取締役の報酬は、前記2のとおり、固定報酬（確定金銭報酬）のみとする。
5. 取締役の個人別の報酬等の内容についての決定に関する事項
各取締役の個人別の報酬額については取締役会決議にもとづき代表取締役社長が取締役の個人別の報酬額の決定について委任を受ける。取締役会から委任を受けた代表取締役社長は、当該権限が適切に行使されるよう、個々人の役割の範囲、責任及び業績、会社業績の目標及び計画に対する進捗度等を考慮の上、外部調査機関による役員報酬調査データ等を通じた市場全体あるいは業界全体の水準の参考や経営の監督を担う非業務執行の取締役からの助言等を受けるなどにより、報酬の妥当性・報酬決定の客観性の担保に努める。

役員の報酬等についての株主総会の決議に関する事項

取締役の固定報酬額については、2014年5月16日開催の臨時株主総会において、年額200百万円以内と決議されております。当該臨時株主総会終結時点の取締役の員数は4名です。

監査役の固定報酬額については、2014年5月16日開催の臨時株主総会において、年額50百万円以内と決議されております。当該臨時株主総会終結時点の取締役の員数は3名です。

当事業年度に係る取締役の個人別の報酬等の内容が決定方針に沿うものであると取締役会が判断した理由
取締役の個人別の報酬等の内容の決定に当たっては、管理部門担当役員が上記決定方針において掲げられた考慮要素を考慮して作成した原案を、外部調査機関による役員報酬調査データ等を通じた市場全体あるいは業界全体の水準の参考や経営の監督を担う非業務執行の取締役からの助言等を受けるなどにより、決定方針との整合性について客観的に原案の評価を行い、かつ独立社外取締役の同意が得られていることから、取締役会も基本的にその判断を尊重し決定方針に沿うものであると判断しております。

取締役の個人別の報酬等の決定に係る委任に関する事項

当社は、5に記載のとおり、取締役会が代表取締役社長木村純一に対し、個別取締役の固定報酬額についての決定権限を委任しております。

当社の取締役会が代表取締役社長木村純一に対し当該権限の委任をした理由は、当社全体の業績を俯瞰しつつ各取締役が担当する業務や職責の評価を行うには、代表取締役が最も適していると考えたためです。

代表取締役社長の上記権限が適切に行使されるようにするために、管理部門担当役員が固定報酬額について原案を作成し、経営の監督を担う非業務執行の取締役からの助言等を受けるなどの措置を講じております。

役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)				対象となる役員の員数 (人)
		固定報酬	ストックオプション	賞与	退職慰労金	
取締役（社外取締役を除く）	23,100	23,100	-	-	-	4
社外取締役	3,600	3,600	-	-	-	4
監査役（社外監査役を除く）	-	-	-	-	-	-
社外監査役	6,000	6,000	-	-	-	3

（注）1.取締役の報酬限度額は、2014年5月16日開催の臨時株主総会において、年額200百万円以内と決議いただいております。当該臨時株主総会終結時点の取締役の員数は4名です。

2.監査役の報酬限度額は、2014年5月16日開催の臨時株主総会において、年額50百万円以内と決議いただいております。当該臨時株主総会終結時点の監査役の員数は3名です。

役員ごとの報酬等の総額等

報酬等の総額が1億円以上ある者が存在しないため、記載しておりません。

(5) 【株式の保有状況】

投資株式の区分の基準及び考え方

当社は、専ら株式の価値の変動又は株式に係る配当によって利益を受けることを目的とする場合を「純投資目的である投資株式」、それ以外を目的とする場合を「純投資目的以外の目的である投資株式」として区分しております。

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

1) 保有方針及び保有の合理性を検証する方法並びに個別銘柄の保有の適否に関する取締役会等における検証の内容

当社は、保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式（以下、「政策保有株式」という。）を保有する場合、当社にない事業資産を持つ会社等と連携することにより自前で事業構築するよりも効率的にサービスを補完し、お客様及び取引先との信頼関係の維持及び強化や、事業拡大等の中長期的な企業価値の向上に資するかどうかを総合的に勘案し、取締役会で決議しております。

取締役会にて政策保有株式について個々の株式の保有目的に合致しているか否かを確認するとともに、当該企業の当社との取引状況、当該企業の財務状況や将来見通し等を把握・検証の上、保有が当社の企業価値向上に資するか否かを都度確認しており、保有合理性が著しく低いと判断した株式については適宜縮減を進めてまいります。

2) 銘柄数及び貸借対照表計上額

	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(千円)
非上場株式	1	5,359
非上場株式以外の株式	2	122

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の増加に係る取得 価額の合計額(千円)	株式数の増加の理由
非上場株式以外の株式	1	18	業界動向の情報収集

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

該当事項はありません。

3) 特定投資株式及びみなし保有株式の銘柄ごとの株式数、貸借対照表計上額等に関する情報

特定投資株式

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、業務提携等の概要、 定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株式の 保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (千円)	貸借対照表計上額 (千円)		
株式会社スト レージ王	100	100	(保有目的、業務提携等の概要) 業界動向の情報収集 (定量的な保有効果) 業界情報収集目的の保有であり、 保有に伴うリスクやコストが重要性 に乏しいことを検証し、保有の合理 性を判断。	有
	105	88		
あんしん保証 株式会社	100	-	(保有目的、業務提携等の概要) 業界動向の情報収集 (定量的な保有効果) 業界情報収集目的の保有であり、 保有に伴うリスクやコストが重要性 に乏しいことを検証し、保有の合理 性を判断。	無
	16	-		

みなし保有株式

該当事項はありません。

保有目的が純投資目的である投資株式

区分	当事業年度		
	受取配当金の 合計額(千円)	売却損益の 合計額(千円)	評価損益の 合計額(千円)
非上場株式	-	-	-
非上場株式以外の株式	109	47,037	-

当事業年度に投資株式の保有目的を純投資目的から純投資目的以外の目的に変更したもの
該当事項はありません。

当事業年度の前4事業年度及び当事業年度に投資株式の保有目的を純投資目的以外の目的から純投資目的に
変更したもの
該当事項はありません。

第5【経理の状況】

1. 財務諸表の作成方法について

当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）に基づいて作成しております。

2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、事業年度（2024年10月1日から2025年9月30日まで）の財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人による監査を受けております。

3. 連結財務諸表について

当社は子会社がありませんので、連結財務諸表を作成しておりません。

4. 財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組について

当社は、財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組を行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握できる体制を整備するために、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、各種情報を取得するとともに、専門的情報を有する団体等が主催する研修・セミナーに参加し、財務諸表等の適正性確保に取り組んでおります。

1 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位:千円)

	前事業年度 (2024年9月30日)	当事業年度 (2025年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,322,484,413	1,238,684
金銭の信託	2,1350	2,1350
売掛金	115,734	121,681
求償債権	432,747	506,189
販売用不動産	241,859	509,957
仕掛販売用不動産	120,273	1287,487
前払費用	70,070	69,110
その他	73,907	87,123
貸倒引当金	217,680	269,534
流動資産合計	3,322,676	3,552,049
固定資産		
有形固定資産		
建物	32,365	32,365
減価償却累計額	9,666	11,694
建物(純額)	22,698	20,670
構築物	3,492	3,492
減価償却累計額	1,183	1,452
構築物(純額)	2,308	2,039
車両運搬具	-	1,282
減価償却累計額	-	1,068
車両運搬具(純額)	-	213
工具、器具及び備品	29,508	38,732
減価償却累計額	23,819	29,256
工具、器具及び備品(純額)	5,689	9,475
土地	7,000	7,000
有形固定資産合計	37,696	39,400
無形固定資産		
ソフトウェア	19,686	16,811
その他	305	305
無形固定資産合計	19,991	17,116
投資その他の資産		
投資有価証券	5,448	5,481
出資金	5,120	5,120
長期前払費用	1,319	888
敷金	27,852	19,921
繰延税金資産	118,962	145,585
その他	5,600	5,600
投資その他の資産合計	164,303	182,597
固定資産合計	221,991	239,114
資産合計	3,544,668	3,791,163

(単位 : 千円)

	前事業年度 (2024年 9月30日)	当事業年度 (2025年 9月30日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	-	3 205,000
1年内返済予定の長期借入金	191,337	241,590
未払金	190,897	136,254
未払費用	29,286	26,511
未払法人税等	65,137	61,206
契約負債	104,930	93,165
預り金	21,745	29,984
その他	3,306	20,066
流動負債合計	606,641	813,778
固定負債		
長期借入金	1 524,904	1 452,058
転貸損失引当金	63,853	104,146
その他	10,397	427
固定負債合計	599,154	556,631
負債合計	1,205,795	1,370,409
純資産の部		
株主資本		
資本金	600,318	600,318
資本剰余金		
資本準備金	510,767	510,767
資本剰余金合計	510,767	510,767
利益剰余金		
利益準備金	3,997	3,997
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	1,223,044	1,304,932
利益剰余金合計	1,227,042	1,308,930
自己株式		
株主資本合計	173	173
株主資本合計	2,337,955	2,419,843
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	15	25
評価・換算差額等合計	15	25
新株予約権	902	884
純資産合計	2,338,873	2,420,754
負債純資産合計	3,544,668	3,791,163

【損益計算書】

(単位:千円)

	前事業年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)	当事業年度 (自 2024年10月1日 至 2025年9月30日)
売上高	1 2,810,817	1 2,312,413
売上原価	1,913,081	1,296,144
売上総利益	897,736	1,016,268
販売費及び一般管理費	2 774,043	2 868,685
営業利益	123,693	147,583
営業外収益		
受取利息	186	2,353
受取配当金	153	263
債権売却益	4,219	4,623
投資有価証券売却益	25,603	47,037
その他	268	315
営業外収益合計	30,430	54,593
営業外費用		
支払利息	9,763	10,335
支払手数料	2,611	4,797
その他	62	23
営業外費用合計	12,437	15,157
経常利益	141,686	187,019
特別損失		
関係会社株式評価損	3 9,967	-
関係会社清算損	4 2,536	-
特別損失合計	12,503	-
税引前当期純利益	129,182	187,019
法人税、住民税及び事業税	82,469	91,166
法人税等調整額	34,116	26,626
法人税等合計	48,353	64,539
当期純利益	80,829	122,479

売上原価明細書

		前事業年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)		当事業年度 (自 2024年10月1日 至 2025年9月30日)	
区分	注記番号	金額(千円)	構成比(%)	金額(千円)	構成比(%)
仕入原価		417,942	21.8	88,420	6.8
労務費		10,035	0.5	2,035	0.2
外注費		341,673	17.9	38,480	3.0
経費	1	1,143,430	59.8	1,167,207	90.0
当期売上原価		1,913,081	100.0	1,296,144	100.0

原価計算の方法

原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

(注) 1 主な内訳は、次のとおりであります。

(単位:千円)

項目	前事業年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)	当事業年度 (自 2024年10月1日 至 2025年9月30日)
賃借料	592,872	614,233
支払手数料	252,081	265,812
貸倒引当金繰入	125,085	127,980
転貸損失引当金繰入	57,806	38,660

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2023年10月1日 至 2024年9月30日）

(単位:千円)

資本金	株主資本							
	資本剰余金		利益剰余金			自己株式	株主資本合計	
	資本準備金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金	利益剰余金合計			
当期首残高	599,918	510,367	510,367	3,997	1,175,977	1,179,975	173	2,290,088
当期変動額								
新株の発行（新株予約権の行使）	399	399	399					799
剰余金の配当					33,762	33,762		33,762
当期純利益					80,829	80,829		80,829
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）								
当期変動額合計	399	399	399	-	47,067	47,067	-	47,866
当期末残高	600,318	510,767	510,767	3,997	1,223,044	1,227,042	173	2,337,955

	評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計		
当期首残高	5	5	902	2,290,984
当期変動額				
新株の発行（新株予約権の行使）				799
剰余金の配当				33,762
当期純利益				80,829
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	21	21		21
当期変動額合計	21	21	-	47,888
当期末残高	15	15	902	2,338,873

当事業年度（自 2024年10月1日 至 2025年9月30日）

（単位：千円）

資本金	株主資本						
	資本剰余金		利益剰余金			自己株式	株主資本合計
	資本準備金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金	繰越利益剰余金		
当期首残高	600,318	510,767	510,767	3,997	1,223,044	1,227,042	173 2,337,955
当期変動額							
剰余金の配当					40,590	40,590	40,590
当期純利益					122,479	122,479	122,479
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）							
当期変動額合計	-	-	-	-	81,888	81,888	- 81,888
当期末残高	600,318	510,767	510,767	3,997	1,304,932	1,308,930	173 2,419,843

	評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計		
当期首残高	15	15	902	2,338,873
当期変動額				
剰余金の配当				40,590
当期純利益				122,479
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	10	10	17	7
当期変動額合計	10	10	17	81,881
当期末残高	25	25	884	2,420,754

【キャッシュ・フロー計算書】

(単位 : 千円)

	前事業年度 (自 2023年10月 1日 至 2024年 9月30日)	当事業年度 (自 2024年10月 1日 至 2025年 9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	129,182	187,019
減価償却費	13,017	16,944
貸倒引当金の増減額(は減少)	79,971	51,854
転貸損失引当金の増減額(は減少)	57,806	40,293
受取利息及び受取配当金	339	2,616
支払利息	9,763	10,335
投資有価証券売却損益(は益)	25,603	47,037
関係会社株式評価損	9,967	-
関係会社清算損益(は益)	2,536	-
売上債権の増減額(は増加)	17,411	5,946
求償債権の増減額(は増加)	119,364	73,442
棚卸資産の増減額(は増加)	558	435,311
未払金の増減額(は減少)	103,469	53,331
未払費用の増減額(は減少)	5,170	2,784
預り金の増減額(は減少)	2,207	8,238
契約負債の増減額(は減少)	12,590	11,765
その他	83,519	3,185
小計	178,187	314,365
利息及び配当金の受取額	338	2,610
利息の支払額	9,959	10,572
法人税等の支払額	74,643	94,479
営業活動によるキャッシュ・フロー	93,922	416,806
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	-	10,505
無形固定資産の取得による支出	10,979	6,577
投資有価証券の売買による収支	25,603	47,004
関係会社株式の取得による支出	5,193	-
関係会社の整理による収入	11,889	-
敷金の差入による支出	10,685	700
投資活動によるキャッシュ・フロー	10,634	29,220
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額(は減少)	27,000	205,000
長期借入れによる収入	230,000	168,744
長期借入金の返済による支出	489,804	191,337
株式の発行による収入	799	-
配当金の支払額	33,730	40,556
財務活動によるキャッシュ・フロー	319,734	141,850
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	215,176	245,735
現金及び現金同等物の期首残高	2,659,582	2,444,405
現金及び現金同等物の期末残高	2,444,405	2,198,670

【注記事項】

(重要な会計方針)

1 有価証券の評価基準及び評価方法

(1)子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法を採用しております。

(2)その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

時価法（評価差額は、全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）を採用しております。

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法を採用しております。

2 棚卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産及び仕掛販売用不動産

個別法による原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法により算定）を採用しております。

3 固定資産の減価償却の方法

(1)有形固定資産

定率法を採用しております。ただし、1998年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については定額法によっております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 15～17年

構築物 10～15年

車両運搬具 2年

工具、器具及び備品 4～10年

(2)無形固定資産

定額法を採用しております。

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づいております。

4 引当金の計上基準

(1)貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

(2)転貸損失引当金

マスターリース契約における転貸損失に備えるため、転貸差損が将来にわたり発生する可能性が高い物件について、翌事業年度以降の損失見込額を計上しております。

5 収益及び費用の計上基準

当社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。

(1)ビジネスソリューションサービス

ビジネスソリューションサービスにおいては、主にセルフストレージ事業者・利用者等から利用料・保証料を收受し、セルフストレージ使用の申込受付・入金管理・債権管理・残置物撤去・物件巡回などビジネスプロセスのアウトソーシング及び滞納保証、セルフストレージWEB申込・予約決済・物件管理システムの開発運用、集客サイトの開発運用を提供することを履行義務としており、サービスを提供する期間にわたり収益を認識しております。

(2)ターンキー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においては、主に物件の開発及び事業者への売却、セルフストレージを賃貸することを履行義務としており、売却については顧客に物件を引き渡した時点、賃貸については時の経過につれて履行義務が充足されるため当該契約期間に応じて、収益を認識しております。

上記収益は顧客との契約において約束された対価に基づいて測定しております。取引の対価は、履行義務を充足してから別途定める支払条件により1年以内に回収しており、重要な金融要素は含まれておりません。

6 キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、隨時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

7 その他財務諸表作成のための基礎となる事項

消費税等の会計処理

控除対象外消費税額等については、販売費及び一般管理費に計上しており、固定資産に係るものは長期前払費用に計上し、5年間で均等償却を行っております。

(重要な会計上の見積り)

転貸損失引当金

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

	前事業年度	当事業年度
転貸損失引当金	63,853	104,146

(注) 前事業年度及び当事業年度の金額は、1年内にその一部の金額の使用が見込まれるものであるが、1年内の使用額を正確に算定できないことから、いずれもその全額を「固定負債」として表示しております。

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

当社はマスターリース契約を対象に、全般的な不動産市況に加え、個別物件ごとに、地域特性、周辺物件の稼働や賃料設定の動向、今後の賃貸需要見通し、賃貸契約の残存期間等を勘案して、転貸差損が将来にわたり発生する可能性が高い転貸物件について翌事業年度以降の損失見込額を計上しております。

当社は、当事業年度末時点で入手可能な情報に基づき、転貸損失引当金を計上しておりますが、将来の市況の変化等の影響により損失見込額が変動する場合には、翌事業年度以降の財務諸表において、転貸損失引当金の金額に影響を及ぼす可能性があります。

(会計方針の変更)

(「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用)

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日)等を当事業年度の期首から適用しております。

なお、この変更による財務諸表に与える影響はありません。

(未適用の会計基準等)

(リースに関する会計基準等)

- ・「リースに関する会計基準」(企業会計基準第34号 2024年9月13日 企業会計基準委員会)
- ・「リースに関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第33号 2024年9月13日 企業会計基準委員会) 等

(1) 概要

企業会計基準委員会において、日本基準を国際的に整合性のあるものとする取組みの一環として、借手の全てのリースについて資産及び負債を認識するリースに関する会計基準の開発に向けて、国際的な会計基準を踏まえた検討が行われ、基本的な方針として、IFRS第16号の単一の会計処理モデルを基礎とするものの、IFRS第16号の全ての定めを採り入れるのではなく、主要な定めのみを採り入れることにより、簡素で利便性が高く、かつ、IFRS第16号の定めを個別財務諸表に用いても、基本的に修正が不要となることを目指したリース会計基準等が公表されました。

借手の会計処理として、借手のリースの費用配分の方法については、IFRS第16号と同様に、リースがファイナンス・リースであるかオペレーティング・リースであるかにかかわらず、全てのリースについて使用権資産に係る減価償却費及びリース負債に係る利息相当額を計上する単一の会計処理モデルが適用されます。

(2) 適用予定日

2028年9月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「リースに関する会計基準」等の適用による財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であります。

(表示方法の変更)

該当事項はありません。

(会計上の見積りの変更)

該当事項はありません。

(貸借対照表関係)

1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2024年 9月30日)	当事業年度 (2025年 9月30日)
現金及び預金（定期預金）	30,000千円	30,000千円
仕掛販売用不動産	80,000	270,506

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2024年 9月30日)	当事業年度 (2025年 9月30日)
長期借入金	80,000千円	248,744千円

上記現金及び預金（定期預金）について当座借越契約（前事業年度の借越限度額150,000千円、当事業年度の借越限度額150,000千円）の担保に供しております。なお、期末日現在において借入実行残高は、前事業年度期末日、当事業年度期末日いずれもありません。

2 金銭の信託

セルフストレージ事業者向け使用料の収納代行業務の一環として設定しているものであります。

3 当座借越契約

当社は、資金調達の機動性を高めるため、金融機関11行との間に当座借越契約を締結しております。なお、これらの契約に基づく借入の実行状況はそれぞれ以下のとおりであります。

	前事業年度 (2024年 9月30日)	当事業年度 (2025年 9月30日)
当座借越極度額	630,000千円	830,000千円
借入実行残高	-	17,400
差引借入未実行残高	630,000	812,600

(損益計算書関係)

1 顧客との契約から生じる収益

売上高については、顧客との契約から生じる収益及びそれ以外の収益を区分して記載しておりません。

顧客との契約から生じる収益の金額は、財務諸表「注記事項（収益認識関係）1.顧客との契約から生じる収益を分解した情報」に記載しております。

2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度30.3%、当事業年度32.6%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前事業年度69.7%、当事業年度67.4%であります。

販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2023年10月 1 日 至 2024年 9月30日)	当事業年度 (自 2024年10月 1 日 至 2025年 9月30日)
役員報酬	34,050千円	32,700千円
給与手当	190,599	201,541
減価償却費	12,742	16,822
貸倒引当金繰入額	8,675	6,087
撤去費用	99,498	114,826
支払手数料	63,246	75,460

3 関係会社株式評価損の内訳は以下のとおりであります。

前事業年度（自 2023年10月 1 日 至 2024年 9月30日）

当社の非連結子会社であった日本パーソナルストレージ株式会社の株式に係る評価損であります。

当事業年度（自 2024年10月 1 日 至 2025年 9月30日）

該当事項はありません。

4 関係会社清算損の内訳は以下のとおりであります。

前事業年度（自 2023年10月 1 日 至 2024年 9月30日）

当社の非連結子会社であった日本パーソナルストレージ株式会社の清算結了に伴い発生したものであります。

当事業年度（自 2024年10月 1 日 至 2025年 9月30日）

該当事項はありません。

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当事業年度期首 株式数 (株)	当事業年度 増加株式数 (株)	当事業年度 減少株式数 (株)	当事業年度末 株式数 (株)
発行済株式				
普通株式 (注)	6,752,793	12,696	-	6,765,489
合計	6,752,793	12,696	-	6,765,489
自己株式				
普通株式	348	-	-	348
合計	348	-	-	348

(注) 普通株式の発行済株式の株式数の増加12,696株は、ストック・オプションの行使によるものであります。

2. 新株予約権等に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権 の目的とな る株式の種 類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当事業年度 末残高 (千円)
			当事業 年度期首	当事業 年度増加	当事業 年度減少	当事業 年度末	
提出会社	ストック・オプション としての新株予約権	-	-	-	-	-	902
合計		-	-	-	-	-	902

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2023年11月10日 取締役会決議	普通株式	33,762	5	2023年9月30日	2023年12月21日

(2) 基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌事業年度となるもの

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2024年11月11日 取締役会決議	普通株式	40,590	利益剰余金	6	2024年9月30日	2024年12月3日

当事業年度（自 2024年10月1日 至 2025年9月30日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当事業年度期首 株式数 (株)	当事業年度 増加株式数 (株)	当事業年度 減少株式数 (株)	当事業年度末 株式数 (株)
発行済株式				
普通株式	6,765,489	-	-	6,765,489
合計	6,765,489	-	-	6,765,489
自己株式				
普通株式	348	-	-	348
合計	348	-	-	348

2. 新株予約権等に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権 の目的とな る株式の種 類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当事業年度 末残高 (千円)
			当事業 年度期首	当事業 年度増加	当事業 年度減少	当事業 年度末	
提出会社	ストック・オプション としての新株予約権	-	-	-	-	-	884
	合計	-	-	-	-	-	884

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2024年11月11日 取締役会決議	普通株式	40,590	6	2024年9月30日	2024年12月3日

(2) 基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌事業年度となるもの

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2025年11月14日 取締役会決議	普通株式	81,181	利益剰余金	12	2025年9月30日	2025年12月5日

(キャッシュ・フロー計算書関係)

現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前事業年度 (自 2023年10月 1日 至 2024年 9月30日)	当事業年度 (自 2024年10月 1日 至 2025年 9月30日)
現金及び預金勘定	2,484,413千円	2,238,684千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	40,007	40,014
現金及び現金同等物	2,444,405	2,198,670

(リース取引関係)

(借主側)

オペレーティング・リース取引

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

	前事業年度 (2024年 9月30日)	当事業年度 (2025年 9月30日)
1年内	584,400千円	515,433千円
1年超	2,435,529	1,778,419
合計	3,019,929	2,293,853

(金融商品関係)

1 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社は、ターンキーソリューションサービスにおけるプロジェクトに必要な資金を主に銀行等金融機関からの借り入れにより調達しております。また、一時的な余資を上場有価証券等の流動性が高く、随時現金化可能な金融商品により運用しております。

(2) 金融商品の内容及びリスク並びにリスク管理体制

営業債権である求償債権及び売掛金は、顧客及び取引先の信用リスクに晒されており、厳しい経済環境の変化等により契約に従った債務履行がなされない可能性があります。当該リスクに関しては、顧客管理システムにより残高及び期日を管理するとともに、回収遅延債権については、担当部署により個別に把握及び対応を行う体制としております。

投資有価証券である株式は、市場価格の変動リスクに晒されており、有価証券取扱規程に、資金運用に係る権限や管理方法を定め、これらに従い管理しております。また、資金運用に関する事項は定期的に取締役会に報告されております。

借入金は、主に営業活動に必要な資金を目的としたものであり、その一部は、変動金利であるため、金利の変動リスクに晒されております。当該リスクに関しては、担当部署が借入先ごとに金利変動を管理し、金利変動による負担軽減の早期把握を図っております。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。

2 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。

前事業年度(2024年9月30日)

	貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 売掛金	115,734	115,734	-
	貸倒引当金(*2)	27,691	-
		88,043	-
(2) 求償債権	432,747	432,747	-
	貸倒引当金(*2)	189,989	-
		242,758	-
(3) 投資有価証券(*3)	88	88	-
資産計	330,890	330,890	-
(1) 長期借入金(*4)	716,241	709,219	7,021
負債計	716,241	709,219	7,021

当事業年度（2025年9月30日）

	貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 売掛金	121,681	121,681	-
	貸倒引当金(*2)	30,852	30,852
		90,828	90,828
(2) 求償債権	506,189	506,189	-
	貸倒引当金(*2)	238,682	238,682
		267,507	267,507
(3) 投資有価証券(*3)	122	122	-
資産計	358,458	358,458	-
(1) 長期借入金(*4)	693,648	681,239	12,408
負債計	693,648	681,239	12,408

(*1)現金及び預金、金銭の信託、短期借入金、未払金、預り金については、いずれも短期間で決済されるため、時価が帳簿価額に近似することから、記載を省略しております。

(*2)売掛金及び求償債権に含まれる貸倒引当金を控除しております。

(*3)市場価格のない株式等は上表には含まれておりません。当該金融商品の貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

区分	前事業年度(千円)	当事業年度(千円)
非上場株式	5,359	5,359
出資金	5,120	5,120

(*4) 1年内に期限到来の長期借入金を含めてあります。

(注) 1. 金銭債権の決算日後の償還予定額

前事業年度(2024年9月30日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
(1) 現金及び預金	2,484,413	-	-	-
(2) 金銭の信託	1,350	-	-	-
(3) 売掛金	115,734	-	-	-
(4) 求償債権	432,747	-	-	-
合計	3,034,245	-	-	-

当事業年度(2025年9月30日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
(1) 現金及び預金	2,238,328	-	-	-
(2) 金銭の信託	1,350	-	-	-
(3) 売掛金	121,681	-	-	-
(4) 求償債権	506,189	-	-	-
合計	2,867,548	-	-	-

(注) 2. 長期借入金の決算日後の返済予定額

前事業年度(2024年9月30日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
長期借入金	191,337	91,330	95,004	95,004	95,004	148,562

当事業年度(2025年9月30日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
長期借入金	241,590	98,124	98,124	98,124	88,048	69,638

3. 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に係るインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の3つのレベルに分類しております。

レベル1の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、活発な市場において形成される当該時価の算定の対象となる資産又は負債に関する相場価格により算定した時価

レベル2の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、レベル1のインプット以外の時価の算定に係るインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価：観察できない時価の算定に係るインプットを使用して算定した時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

(1) 時価で貸借対照表に計上している金融商品

前事業年度（2024年9月30日）

区分	時価(千円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券				
その他有価証券				
株式	88	-	-	88
資産計	88	-	-	88

当事業年度（2025年9月30日）

区分	時価(千円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券				
その他有価証券				
株式	122	-	-	122
資産計	122	-	-	122

(2) 時価で貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

前事業年度（2024年9月30日）

区分	時価(千円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
売掛金	-	88,043	-	88,043
求償債権	-	242,758	-	242,758
資産計	-	330,801	-	330,801
長期借入金 (1年内返済予定含む)	-	709,219	-	709,219
負債計	-	709,219	-	709,219

当事業年度（2025年9月30日）

区分	時価(千円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
売掛金	-	90,828	-	90,828
求償債権	-	267,507	-	267,507
資産計	-	358,336	-	358,336
長期借入金 (1年内返済予定含む)	-	681,239	-	681,239
負債計	-	681,239	-	681,239

(注) 時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

投資有価証券

上場株式は相場価格を用いて評価しております。上場株式は活発な市場で取引されるため、その時価をレベル1の時価に分類しております。

売掛金及び求償債権

これらの時価については、取引先の状況及び入金状況等により債権を分類し、過去の一定期間における未回収実績に基づき算出した貸倒実績率等により算出した回収不能見込額を控除することで算定しており、レベル2の時価に分類しております。

長期借入金

その時価については、元利金の合計額と当該債務の残存期間及び信用リスクを加味した利率を基に割引現在価値により算定しており、レベル2の時価に分類しております。

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前事業年度(2024年9月30日)

	種類	貸借対照表計上額 (千円)	取得原価(千円)	差額(千円)
貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	88	66	22
	(2) 債券	-	-	-
	国債・地方債	-	-	-
	等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
小計		88	66	22
貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	-	-	-
	(2) 債券	-	-	-
	国債・地方債	-	-	-
	等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
小計		-	-	-
合計		88	66	22

(注) 非上場株式(5,359千円)については、市場価格のない株式等であるため、上記「その他有価証券」には含めておりません。

当事業年度(2025年9月30日)

	種類	貸借対照表計上額 (千円)	取得原価(千円)	差額(千円)
貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	105	66	39
	(2) 債券	-	-	-
	国債・地方債	-	-	-
	等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
小計		105	66	39
貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	16	18	1
	(2) 債券	-	-	-
	国債・地方債	-	-	-
	等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
小計		16	18	1
合計		122	84	37

(注) 非上場株式(5,359千円)については、市場価格のない株式等であるため、上記「その他有価証券」には含めておりません。

2. 売却したその他有価証券

前事業年度(自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)

種類	売却額(千円)	売却益の合計額(千円)	売却損の合計額(千円)
(1) 株式	1,854,225	25,603	-
(2) 債券			
国債・地方債等	-	-	-
社債	-	-	-
その他	-	-	-
(3) その他	-	-	-
合計	1,854,225	25,603	-

当事業年度(自 2024年10月1日 至 2025年9月30日)

種類	売却額(千円)	売却益の合計額(千円)	売却損の合計額(千円)
(1) 株式	1,813,002	47,037	-
(2) 債券			
国債・地方債等	-	-	-
社債	-	-	-
その他	-	-	-
(3) その他	-	-	-
合計	1,813,002	47,037	-

(ストック・オプション等関係)
該当事項はありません。

(追加情報)

(従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与する取引に関する取扱い等の適用)

「従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与する取引に関する取扱い」(実務対応報告第36号 2018年1月12日。以下「実務対応報告第36号」という。)の適用日より前に従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与した取引については、実務対応報告第36号第10項(3)に基づいて、従来採用していた会計処理を継続しております。

1. 権利確定条件付き有償新株予約権の概要

(1) 権利確定条件付き有償新株予約権の内容

決議年月日	2017年12月1日
付与対象者の区分及び人数	当社取締役3名 当社従業員25名
株式の種類別のストック・オプションの数(注)	普通株式 359,200株
付与日	2017年12月21日
権利確定条件	新株予約権者は、2018年9月期乃至2022年9月期のいずれかの期において、当社の有価証券報告書の損益計算書に記載された経常利益が4億円を超過した場合(当社が連結財務諸表を作成することとなった場合には、連結経常利益を参照する。)にのみ新株予約権を行使することができる。なお、参照すべき経常利益の概念に重要な変更があった場合や決算期を変更する場合等これらの場合に準じて指標の調整を必要とする場合には、当社は、合理的な範囲で適切に別途参照すべき指標を取締役会にて定めるものとする。 新株予約権者は、新株予約権の権利行使時ににおいても、当社または当社関係会社の取締役、監査役または従業員であることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職、その他正当な理由があると取締役会が認めた場合は、この限りではない。
対象勤務期間	対象勤務期間の定めはありません。
権利行使期間	自 2019年1月1日 至 2027年12月20日

(注) 株式数に換算して記載しております。なお、2018年8月1日付株式分割(1株につき2株の割合)及び2019年1月1日付株式分割(1株につき2株の割合)による分割後の株式数に換算して記載しております。

(2)権利確定条件付き有償新株予約権の規模及びその変動状況

当事業年度（2025年9月期）において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

ストック・オプションの数

決議年月日	2017年12月1日
権利確定前 (株)	
前事業年度末	-
付与	-
失効	-
権利確定	-
未確定残	-
権利確定後 (株)	
前事業年度末	328,000
権利確定	-
権利行使	-
失効	6,400
未行使残	321,600

(注) 2018年8月1日付株式分割（1株につき2株の割合）及び2019年1月1日付株式分割（1株につき2株の割合）による分割後の株式数に換算して記載しております。

単価情報

決議年月日	2017年12月1日
権利行使価格 (円)	675
行使時平均株価 (円)	-

(注) 2018年8月1日付株式分割（1株につき2株の割合）及び2019年1月1日付株式分割（1株につき2株の割合）による分割後の株式数に換算して記載しております。

2. 採用している会計処理の概要

（権利確定日以前の会計処理）

(1)権利確定条件付き有償新株予約権の付与に伴う従業員等からの払込金額を、純資産の部に新株予約権として計上する。

(2)新株予約権として計上した払込金額は、権利不確定による失効に対する部分を利益として計上する。

（権利確定後の会計処理）

(1)権利確定条件付き有償新株予約権が権利行使され、これに対して新株を発行した場合、新株予約権として計上した額のうち、当該権利行使に対応する部分を払込資本に振り替える。

(2)権利不行使による失効が生じた場合、新株予約権として計上した額のうち、当該失効に対応する部分を利益として計上する。この会計処理は、当該失効が確定した期に行う。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (2024年9月30日)	当事業年度 (2025年9月30日)
繰延税金資産		
貸倒引当金	66,653千円	84,098千円
未払事業税	4,353	4,086
未払事業所税	1,508	1,543
契約負債	30,508	27,291
未払賞与	3,830	4,118
未払不動産取得税	11,850	11,850
投資有価証券	1,838	1,838
転貸損失引当金	20,051	32,329
その他	2,091	3,828
繰延税金資産小計	142,687	170,987
評価性引当額	23,717	25,391
繰延税金資産合計	118,969	145,596
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	6千円	11千円
繰延税金負債合計	6	11
繰延税金資産の純額	118,962	145,585

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前事業年度 (2024年9月30日)	当事業年度 (2025年9月30日)
法定実効税率	30.62%	30.62%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	3.13	2.15
住民税均等割	1.77	1.22
評価性引当額の増減	3.37	0.89
子会社の清算損	2.96	-
子会社清算に伴う欠損金の引継ぎ	4.43	-
法人税特別控除額	-	0.47
その他	0.01	0.10
税効果会計適用後の法人税等の負担率	37.43	34.51

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律（令和7年法律第13号）」が2025年3月31日に国会で成立したことにより、2026年4月1日以後開始する事業年度より、「防衛特別法人税」の課税が行われることになりました。

これに伴い、2026年10月1日以後開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異等に係る繰延税金資産及び繰延税金負債については、法定実効税率を30.62%から31.52%に変更し計算しております。

なお、この税率変更による財務諸表に与える影響は軽微であります。

(持分法損益等)

前事業年度（自 2023年10月 1 日 至 2024年 9 月30日）

該当事項はありません。

当事業年度（自 2024年10月 1 日 至 2025年 9 月30日）

該当事項はありません。

(資産除去債務関係)

当社は、本社事務所の不動産賃借契約に基づく退去時における原状回復義務を資産除去債務として認識しておりますが、当該債務の総額に重要性が乏しいため、記載を省略しております。

なお、当事業年度末における資産除去債務は、負債計上に代えて、不動産賃借契約に関連する敷金の回収が最終的に見込めないと認められる金額を合理的に見積り、当事業年度の負担に属する金額を費用に計上する方法によっております。

(収益認識関係)

1 . 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、「注記事項（セグメント情報等）」に記載のとおりであります。

2 . 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

収益を理解するための基礎となる情報は、「注記事項（重要な会計方針）5 . 収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

3 . 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当事業年度末において存在する顧客との契約から翌事業年度以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位 : 千円)

	前事業年度 (2024年9月30日)	当事業年度 (2025年9月30日)
契約負債（期首残高）	117,521	104,930
契約負債（期末残高）	104,930	93,165

(注) 1 . 契約負債は顧客であるセルフストレージ事業者等から受け取る対価のうち、前受金及び前受収益を計上したものであり、収益の認識に伴い取り崩されます。

2 . 期首現在の契約負債の残高は、全て当事業年度に認識された収益の額に含まれております。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

個別の契約期間が 1 年を超える重要な取引はありません。

また、顧客との契約から生じる対価の中に、取引価格に含まれていない重要な金額はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、事業セグメント別の財務情報により作成し、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社は、本社にサービス別の事業本部を置き、各事業本部は、取り扱うサービスについて国内の包括的な戦略を立案し、事業活動を展開しております。

したがって、当社は、事業本部を基礎としたサービス別のセグメントから構成されており、「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」の2つを報告セグメントとしております。

報告セグメント	サービス名称	事業内容
ビジネスソリューションサービス	ビジネスソリューションサービス	セルフストレージ賃料債務保証付BPO（セルフストレージ事業者向け貸出時の審査・滞納督促管理・入金管理・申込受付センター等）サービスを提供
	ITソリューションサービス	セルフストレージオンライン予約決済在庫管理システムや予約決済・施設検索サイトなどの提供
ターンキー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	セルフストレージ施設の開発販売・運用

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、棚卸資産の評価基準を除き、「重要な会計方針」における記載と概ね同一であります。

棚卸資産の評価については、収益性の低下に基づく簿価切下げ前の価額で評価しております。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産その他の項目の金額に関する情報及び収益の
分解情報

前事業年度（自 2023年10月1日 至 2024年9月30日）

（単位：千円）

	報告セグメント		合計	調整額（注）1	財務諸表計上額 (注)2
	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			
売上高					
顧客との契約から生じる収益	1,364,979	956,904	2,321,883	-	2,321,883
その他の収益	19,534	469,399	488,933	-	488,933
外部顧客への売上高	1,384,514	1,426,303	2,810,817	-	2,810,817
セグメント間の内部売上高 又は振替高	-	-	-	-	-
計	1,384,514	1,426,303	2,810,817	-	2,810,817
セグメント利益又は損失 ()	476,676	183,515	293,160	169,467	123,693
セグメント資産	414,594	473,795	888,389	2,656,279	3,544,668
その他の項目					
減価償却費	10,403	1,064	11,467	1,550	13,017
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	10,707	1,583	12,290	-	12,290

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額 169,467千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用と
なります。

セグメント資産の調整額2,656,279千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産となります。

減価償却費の調整額1,550千円は、各報告セグメントに配分していない全社の減価償却費となります。

2. セグメント利益又は損失は、財務諸表の営業利益と調整を行っております。

当事業年度（自 2024年10月1日 至 2025年9月30日）

（単位：千円）

	報告セグメント		合計	調整額（注）1	財務諸表計上額（注）2
	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			
売上高					
顧客との契約から生じる収益	1,437,713	310,026	1,747,740	-	1,747,740
その他の収益	20,511	544,161	564,672	-	564,672
外部顧客への売上高	1,458,224	854,188	2,312,413	-	2,312,413
セグメント間の内部売上高 又は振替高	-	-	-	-	-
計	1,458,224	854,188	2,312,413	-	2,312,413
セグメント利益又は損失（）	481,250	144,091	337,158	189,575	147,583
セグメント資産	386,423	970,140	1,356,563	2,434,600	3,791,163
その他の項目					
減価償却費	13,364	1,592	14,956	1,987	16,944
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	9,644	3,498	13,142	2,630	15,772

（注）1.セグメント利益又は損失の調整額 189,575千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用となります。

セグメント資産の調整額2,434,600千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産となります。

減価償却費の調整額1,987千円は、各報告セグメントに配分していない全社の減価償却費となります。

有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額2,630千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産となります。

2.セグメント利益又は損失は、財務諸表の営業利益と調整を行っております。

【関連情報】

前事業年度（自 2023年10月1日 至 2024年9月30日）

1. 製品及びサービスごとの情報

報告セグメントと同一区分のため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、記載事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

顧客の名称又は氏名	売上高（千円）	関連するセグメント名
ルートエス・ジェイ合同会社	683,000	ターンキーソリューションサービス

当事業年度（自 2024年10月 1 日 至 2025年 9 月30日）

1. 製品及びサービスごとの情報

報告セグメントと同一区分のため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、記載事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載はありません。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前事業年度（自 2023年10月 1 日 至 2024年 9 月30日）

該当事項はありません。

当事業年度（自 2024年10月 1 日 至 2025年 9 月30日）

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前事業年度（自 2023年10月 1 日 至 2024年 9 月30日）

該当事項はありません。

当事業年度（自 2024年10月 1 日 至 2025年 9 月30日）

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前事業年度（自 2023年10月 1 日 至 2024年 9 月30日）

該当事項はありません。

当事業年度（自 2024年10月 1 日 至 2025年 9 月30日）

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

1. 関連当事者との取引

財務諸表提出会社と同一の親会社をもつ会社等及び財務諸表提出会社のその他の関係会社の子会社等

前事業年度（自 2023年10月1日 至 2024年9月30日）

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(千円)(注1)	科目	期末残高(千円)
その他の関係会社の子会社	アイディ株式会社	東京都品川区	100,000	不動産業	-	-	セルフストレージ施設開発用地の購入(注2)	80,014	-	-

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注) 1. 上記の金額のうち、取引金額には消費税等は含まれておりません。

2. セルフストレージ施設開発用地の購入については、市場価格等を勘案して一般的取引条件と同様に決定しております。

当事業年度（自 2024年10月1日 至 2025年9月30日）

該当事項はありません。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

(1) 親会社情報

該当事項はありません。

(2) 重要な関連会社の要約財務情報

該当事項はありません。

(1 株当たり情報)

	前事業年度 (自 2023年10月 1日 至 2024年 9月30日)	当事業年度 (自 2024年10月 1日 至 2025年 9月30日)
1 株当たり純資産	345.72円	357.83円
1 株当たり当期純利益	11.96円	18.10円
潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益	11.95円	18.10円

(注) 1 株当たり当期純利益及び潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前事業年度 (自 2023年10月 1日 至 2024年 9月30日)	当事業年度 (自 2024年10月 1日 至 2025年 9月30日)
1 株当たり当期純利益		
当期純利益(千円)	80,829	122,479
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る当期純利益(千円)	80,829	122,479
普通株式の期中平均株式数(株)	6,756,065	6,765,141
潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益		
当期純利益調整額(千円)	-	-
普通株式増加数(株)	6,823	-
(うち新株予約権(株))	(6,823)	(-)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	2017年12月 1日の取締役会 決議による有償ストック・ オプション(新株予約権) 820個	2017年12月 1日の取締役会 決議による有償ストック・ オプション(新株予約権) 804個

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有価証券明細表】

財務諸表等規則第121条第1項第1号に定める有価証券明細表については、同条第3項により、記載を省略しております。

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価償却累計額又は償却累計額 (千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末残高 (千円)
有形固定資産							
建物	32,365	-	-	32,365	11,694	2,027	20,670
構築物	3,492	-	-	3,492	1,452	269	2,039
車両運搬具	-	1,282	-	1,282	1,068	1,068	213
工具、器具及び備品	29,508	9,223	-	38,732	29,256	5,436	9,475
土地	7,000	-	-	7,000	-	-	7,000
有形固定資産計	72,366	10,505	-	82,872	43,471	8,802	39,400
無形固定資産							
ソフトウェア	140,002	5,266	-	145,269	128,458	8,141	16,811
その他	305	-	-	305	-	-	305
無形固定資産計	140,307	5,266	-	145,574	128,458	8,141	17,116
長期前払費用	1,319	1,252	1,683	888	-	-	888

【社債明細表】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	-	205,000	1.41	-
1年以内に返済予定の長期借入金	191,337	241,590	1.36	-
長期借入金 (1年以内に返済予定のものを除く。)	524,904	452,058	1.16	2030年7月30日～ 2031年9月26日
合計	716,241	898,648	-	-

(注) 1. 平均利率については、期末借入金残高に対する加重平均利率を記載しております。

2. 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)の貸借対照表日後5年間の返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	98,124	98,124	98,124	88,048

【引当金明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
貸倒引当金（注1）	217,680	269,534	82,213	135,466	269,534
転貸損失引当金（注2）	63,853	104,146	-	63,853	104,146

（注1）当期減少額のその他は債権の回収及び洗替によるものであります。

（注2）当期減少額のその他は洗替によるものであります。

【資産除去債務明細表】

資産除去債務に関しては、資産除去債務の負債計上に代えて、不動産賃借契約に関連する敷金の回収が最終的に見込めないと認められる金額を合理的に見積り、当事業年度の負担に属する金額を費用に計上する方法によっているため、該当事項はありません。

（2）【主な資産及び負債の内容】

流動資産

現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	356
預金	
普通預金	2,088,072
定期預金	150,127
別段預金	128
小計	2,238,328
合計	2,238,684

売掛金

相手先別内訳

相手先	金額(千円)
セルフストレージ利用者	54,115
その他	67,565
合計	121,681

売掛金の発生及び回収並びに滞留状況

当期首残高 (千円) (A)	当期発生高 (千円) (B)	当期回収高 (千円) (C)	当期貸倒 償却額 (千円) (D)	当期末残高 (千円) (E)	回収率(%) $\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	滞留期間(日) $\frac{(A) + (E)}{2}$ $\frac{(B)}{365}$
115,734	1,837,860	1,828,987	2,926	121,681	93.6	23.6

求償債権
相手先別内訳

相手先	金額(千円)
セルフストレージ利用者	506,189
合計	506,189

販売用不動産

区分	金額(千円)
屋外コンテナ型トランクルーム施設	509,957
合計	509,957

販売用不動産のうち土地の地域別内訳

区分	土地面積(㎡)	金額(千円)
栃木県	1,118.59	45,289
埼玉県	382.02	27,374
新潟県	325.61	4,159
富山県	84.00	13,778
合計	1,910.22	90,602

仕掛販売用不動産

区分	金額(千円)
一棟屋内型セルフストレージ施設	270,506
屋外コンテナ型トランクルーム施設	16,980
合計	287,487

仕掛け販売用不動産のうち土地の地域別内訳

区分	土地面積(㎡)	金額(千円)
栃木県	640.72	15,108
東京都	54.55	81,142
神奈川県	151.66	161,777
合計	846.93	258,029

(3) 【その他】

当事業年度における半期情報等

	中間会計期間	当事業年度
売上高(千円)	1,044,914	2,312,413
税引前中間(当期)純利益(千円)	52,037	187,019
中間(当期)純利益(千円)	33,221	122,479
1株当たり中間(当期)純利益(円)	4.91	18.10

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	毎年10月1日から翌年9月30日まで
定時株主総会	事業年度の末日の翌日から3ヶ月以内
基準日	毎年9月30日
剰余金の配当の基準日	毎年9月30日、毎年3月31日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り	
取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号
株主名簿管理人	三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
取次所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
買取手数料	株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額
公告掲載方法	電子公告により行う。ただし、やむを得ない事由により、電子公告によることができない場合は、日本経済新聞に掲載する方法により行う。 公告掲載URL : https://www.palma.jp
株主に対する特典	株主優待制度 以下、保有期間及び保有株数に応じてQUO(クオ)カードを贈呈 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

(注)当会社の株主は、その有する単元未満株式について、次に掲げる権利以外の権利を行使することができない旨を定款で定めてあります。

- (1) 会社法第189条第2項各号に掲げる権利。
- (2) 会社法第166条第1項の規定による請求をする権利。
- (3) 株主の有する株式数に応じて募集株式の割当て及び募集新株予約権の割当を受ける権利。

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに有価証券報告書の確認書

第57期（自 2023年10月1日 至 2024年9月30日） 2024年12月18日 関東財務局長に提出。

(2) 内部統制報告書及びその添付書類

第57期（自 2023年10月1日 至 2024年9月30日） 2024年12月18日 関東財務局長に提出。

(3) 半期報告書及び確認書

第58期中（自 2024年10月1日 至 2025年3月31日） 2025年5月9日 関東財務局長に提出。

(4) 臨時報告書

2024年12月18日 関東財務局長に提出

金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2（株主総会における議決権行使の結果）に基づく臨時報告書であります。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

2025年12月16日

株式会社パルマ

取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員 公認会計士 新居 幹也
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 海上 大介
業務執行社員

<財務諸表監査>

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社パルマの2024年10月1日から2025年9月30日までの第58期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、キャッシュ・フロー計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社パルマの2025年9月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する事業年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当事業年度の財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

セルフストレージ施設の売却取引に係る収益認識（期間帰属）の適切性	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>会社が展開するターンキーソリューションサービスは、セルフストレージ施設（一棟屋内型セルフストレージ施設や屋外コンテナ型トランクルーム施設）の開発販売やセルフストレージ事業運営のコンサルティング、マスターリース（一括借り上げ）といった業務を主な内容としている。</p> <p>当事業年度の売上高 2,312,413千円のうち、ターンキーソリューションサービスに係る売上高は 854,188千円であり約37%を占め、このうち主要なものはセルフストレージ施設の売却取引によるものである。</p> <p>注記事項（重要な会計方針）5 収益及び費用の計上基準に記載されているとおり、物件の開発及び事業者への売却については、顧客に物件を引き渡した時点で履行義務を充足したとして収益を認識している。</p> <p>セルフストレージ施設の売却取引は、取引の個別性が高く、1件あたりの金額がその他サービスと比較して多額になる傾向がある。また、会社のビジネスサイクル及び過去の実績から、業績達成のために第4四半期会計期間に物件の引渡しが集中する傾向がある。</p> <p>売上高は経営者及び財務諸表利用者が重視する指標の一つであり、物件売却の動向により会社業績に影響を及ぼす可能性があることから、特に第4四半期会計期間においては、業績達成のために履行義務を充足していない売上高が計上される可能性があり、潜在的なリスクが存在する。</p> <p>以上から、当監査法人は、セルフストレージ施設の売却取引に係る収益認識（期間帰属）の適切性が、当事業年度の財務諸表において特に重要であることから、監査上の主要な検討事項に該当すると判断した。</p>	<p>当監査法人は、セルフストレージ施設の売却取引に係る収益認識（期間帰属）が適切になされているかどうかを検証するため、主として以下の監査手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> 第4四半期会計期間の売却取引の全件について、取引スキーム全体を理解し、通例ではない取引でないことを検討するために、取締役会議事録や稟議書の閲覧、開発担当者への質問を実施した。 第4四半期会計期間の売却取引の全件について、取引の経済的合理性を評価し、当事業年度での収益認識の妥当性を検討するために、売買契約書等の閲覧により取引条件を把握した上で、必要に応じて担当者への質問及び関連証憑の閲覧を実施した。 第4四半期会計期間の売却取引の全件について、当事業年度での引き渡しの事実を検討するために、個々の取引条件に応じて、顧客から入手した検収書日付の検証、顧客からの入金日付の検証を実施した。また、必要に応じて担当者への質問及び関連証憑の閲覧を実施した。 第4四半期会計期間の売却取引のうち必要と判断した案件については、セルフストレージ施設の完成状況（販売可能な状況かどうか）を検討するために、物件の完成状況を示す証憑の閲覧や期末日付近の物件視察を実施した。 期末日後の一定期間において、第4四半期会計期間の売却取引に係る売上高の取り消し処理がなされていないことを検討するために、期末月翌月の仕訳データを通査した。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、財務諸表及びその監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会と協議した事項のうち、当事業年度の財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

< 内部統制監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社パルマの2025年9月30日現在の内部統制報告書について監査を行った。

当監査法人は、株式会社パルマが2025年9月30日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準における当監査法人の責任は、「内部統制監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

内部統制報告書に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告に係る内部統制の整備及び運用状況を監視、検証することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

内部統制監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した内部統制監査に基づいて、内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、内部統制監査報告書において独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための監査手続を実施する。内部統制監査の監査手続は、監査人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。
- ・ 財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討する。

- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果に関する十分かつ適切な監査証拠を入手するために、内部統制の監査を計画し実施する。監査人は、内部統制報告書の監査に関する指揮、監督及び査閲に関して責任がある。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した内部統制監査の範囲とその実施時期、内部統制監査の実施結果、識別した内部統制の開示すべき重要な不備、その是正結果、及び内部統制の監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

<報酬関連情報>

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、会社及び子会社の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、「提出会社の状況」に含まれるコーポレート・ガバナンスの状況等(3)【監査の状況】に記載されている。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

(注) 1. 上記の監査報告書の原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

2. X B R Lデータは監査の対象には含まれていません。