



CHARM

当社の新たなステージにおけるさらなる進化と
飛躍を象徴する「翼」をモチーフとした
新しいロゴマークへ、デザインを一新しました。

2021年6月期 3Q決算説明資料

2021年5月

株式会社チャーム・ケア・コーポレーション
(東証一部 6062)

目次

1. 新型コロナウイルス感染症の影響と対応について

2. 当社の概要について

3. 2021年6月期3Q業績

4. 中期経営計画について

5. 第3四半期トピックス

(参考書類①) 当社の事業ドメイン・収益構造等

(参考書類②) 介護業界を取り巻く状況



CHARM

新型コロナ
ウイルス感染症
の影響と対応
について

新型コロナウイルス感染症の拡大による業績への影響について

「2021年6月期第3四半期決算短信」より抜粋

新型コロナウイルス感染症の影響に関しましては、国内における感染拡大にともない、営業活動に制限を受けるとともに、ホーム内での集団感染を予防するための対応にも相当の負荷が生じております。また、感染対策のための消耗品費等のほか、日々業務に精励する従業員に報いるために休業補償や手当の支給を行うなど、期初予想には織り込んでいない費用が発生しておりますが、これらのかかり増し費用に対しては補助金の受給を受けており、その他の補助金とともに営業外収益として計上しております。

新型コロナウイルス感染症の拡大が未だ終息せず、さらに広がりを見せる状況の中、当社ではホームにおける感染状況を速やかに公表し情報提供を徹底していることから、ご入居者様・ご家族様からの信頼を得ることができており、既存ホームにおいて依然として高い入居率を維持することができております。

新型コロナウイルス感染症の更なる拡大により、今期の業績への影響につきましては予断を許さない状況ではありますが、引き続き感染防止策を徹底し、高い入居率を維持することができるように努めて参ります。

新型コロナウイルス感染症の具体的対応

1. 集団感染発生防止策の徹底

- ・感染者発生時の統一对応マニュアルの策定
- ・リスクマネジメント室によるコロナ関連の情報収集を徹底
⇒**毎日全ホームからご入居者様やスタッフの体調不良者の情報を収集**するとともに、スタッフ本人又は接触のある家族等に感染懸念者が発生した場合の対応を迅速化
- ・初動対応の迅速化の徹底
⇒介護スタッフ又は同居家族等が感染者や濃厚接触者になると懸念される情報が入った場合は、**直ちに**接触のあったスタッフやご入居者様に**PCR検査を会社独自で実施**
- ・情報公開の徹底
⇒感染情報については適時にHPにて公表し、ご家族様にも密な連絡を徹底。

2. 営業活動の工夫

- ・ホームの見学は場所を限定し、ホーム内部については動画で紹介（当社HPにも掲載）
- ・「オンラインかんたん相談」により、入居に関するご相談をZOOMを使って実施。
⇒予約することにより、誰でもいつでもどこからでも気軽に相談できる機会を提供





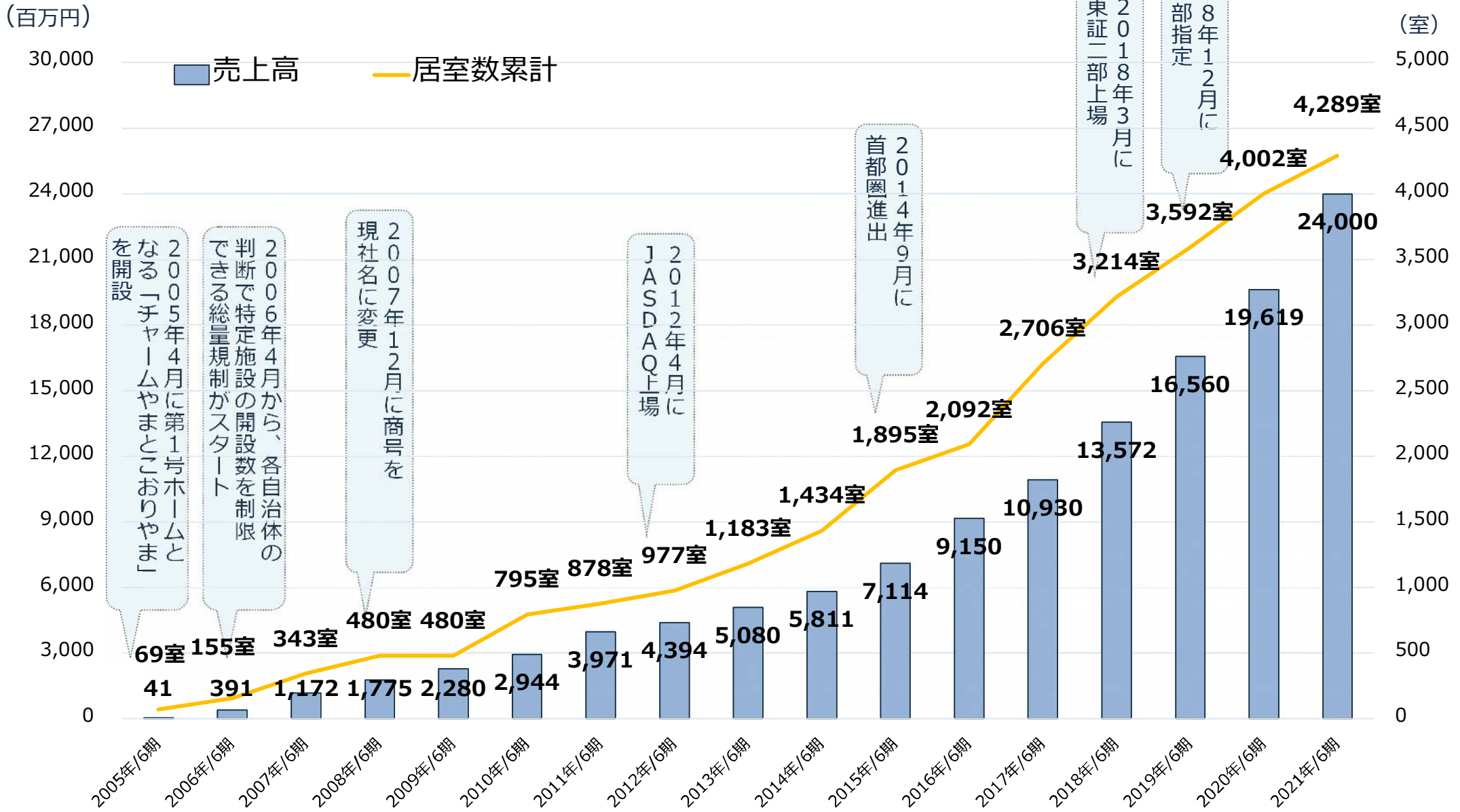
CHARM

当社の概要
について

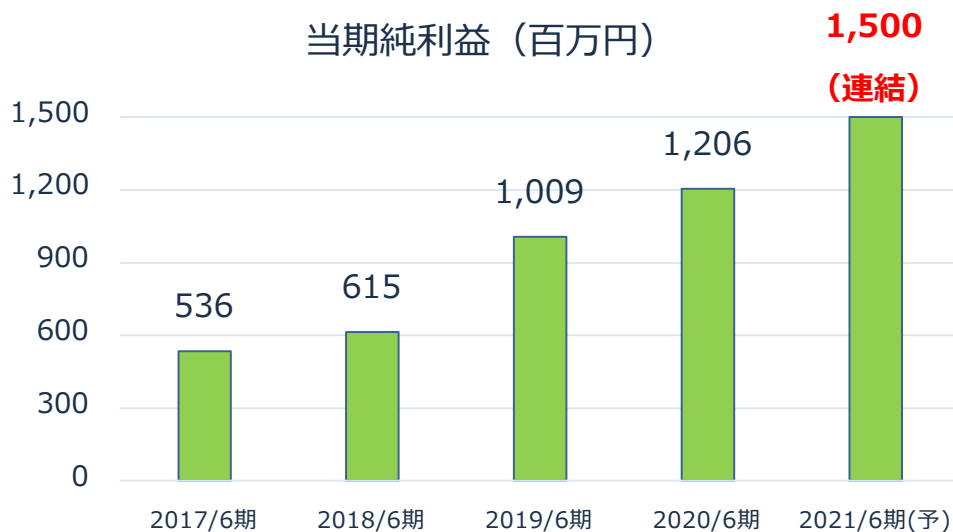
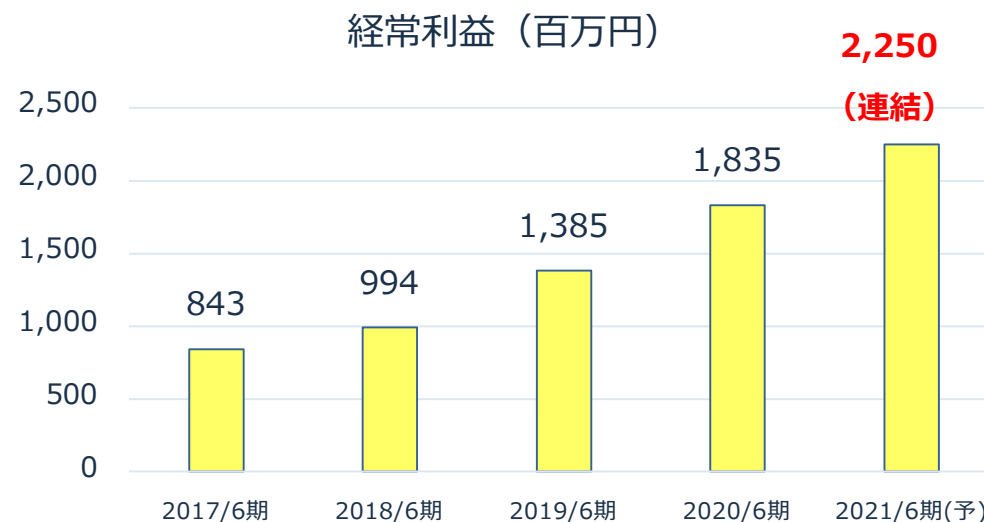
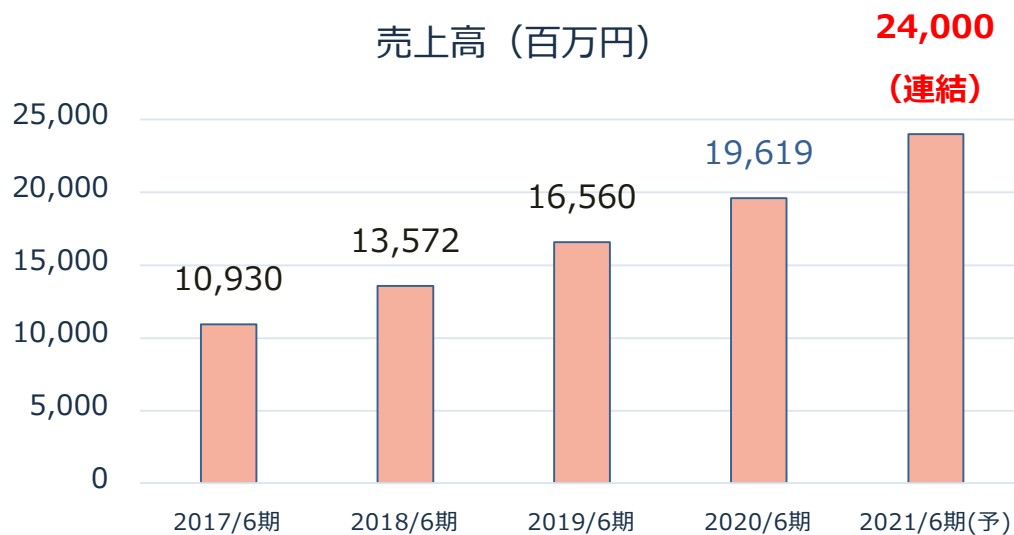
会社概要

- **会社名** 株式会社チャーム・ケア・コーポレーション
- **代表者** 代表取締役会長兼社長 下村 隆彦
- **上場市場** 東京証券取引所 市場第一部
- **決算期** 6月
- **本社所在地** 大阪本社 : 大阪市北区中之島三丁目6番32号
東京本社 : 東京都渋谷区渋谷三丁目28番15号
- **事業内容** 有料老人ホーム及びサービス付き高齢者向け住宅の運営等
- **資本金** 27億5,925万円 (2021年3月末時点)
- **従業員数** 約2,500名 (パート・嘱託・派遣社員等を含む、2021年3月末時点)

業績の推移と主な沿革



業績の推移

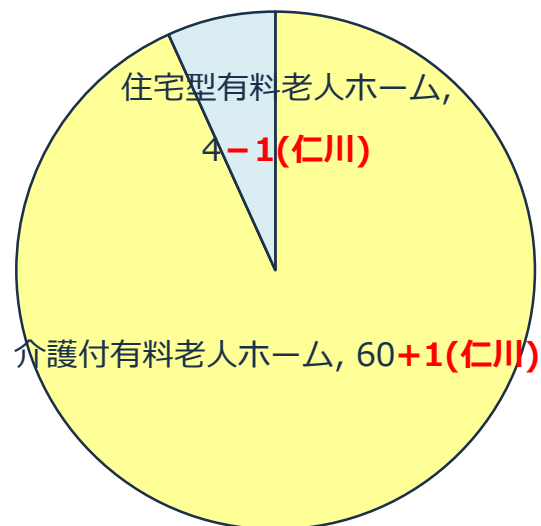


(百万円)	2017/6	2018/6	2019/6	2020/6
純資産額	2,160	3,725	4,584	9,822
総資産額	13,396	17,213	18,805	23,980
自己資本比率	16.1%	21.6%	24.3%	40.8%

※【当期純利益】2019年6月期は、事業譲渡益260百万円を計上したため、当期純利益が大きく伸長しております。

※【2021年6月期業績予想】2021年6月期より、連結決算に移行しております。記載上の数値（業績予想）は連結決算に係るものです。

1. 介護付有料老人ホーム(特定施設入居者生活介護)に経営資源を集中

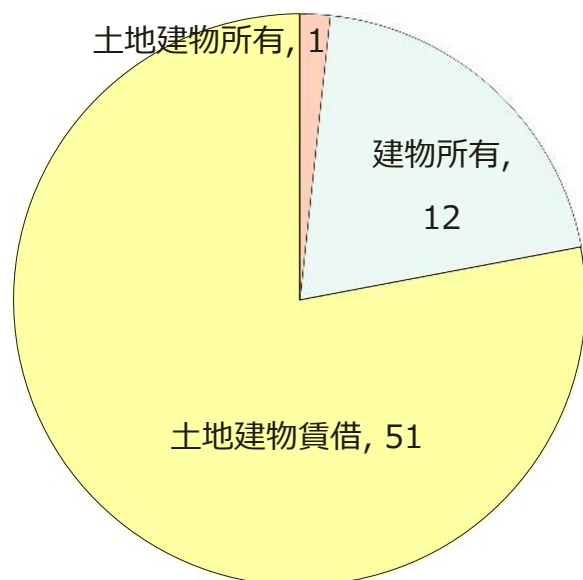


・介護サービスの中でも、「介護付有料老人ホーム」(特定施設入居者生活介護)に経営資源を集中

- ⇒ 運営ホームの9割以上が「介護付有料老人ホーム」
- ⇒ 運営実績のない事業者にとっては高い参入障壁となるとともに、住宅型有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅と比べて収益が見込みやすい。

☆ **チャームスイート仁川が特定施設入居者生活介護の指定を受け、2021年4月1日より住宅型から介護付に変更(収益増加)**

- ※ 「特定施設入居者生活介護」の指定を受けたサービス付き高齢者向け住宅は、介護付有料老人ホームに加えております。
- ※ 介護付・住宅型の併用型ホームは、介護付有料老人ホームに加えております。



・2021年3月31日時点において、全64ホーム中13物件が自社所有物件

- ⇒ 賃借物件と比較して収益が見込みやすい。
- ⇒ 自社所有物件については、ヘルスケアREIT等からの購入引き合いは強いものの、賃借物件と比較して収益性が高いことから現時点では保有を継続。ただし条件次第では、売却し賃借への移行も検討。

※ (2021年3月31日現在、運営ホーム数64ホーム)

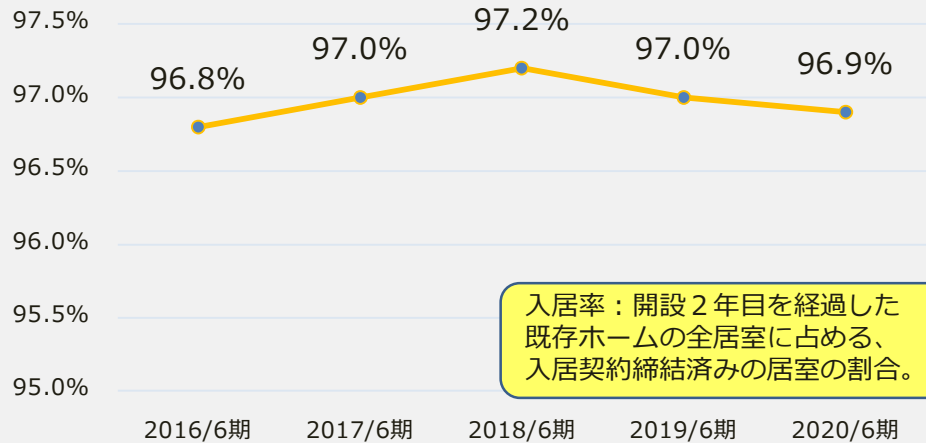
1. 介護付有料老人ホーム(特定施設入居者生活介護)に経営資源を集中



種類	説明
介護付有料老人ホーム (特定施設入居者生活介護)	<p>【開設に制限あり】 【介護報酬固定制】 各都道府県から介護保険の「特定施設入居者生活介護」の指定を受けた有料老人ホームで、入居者が要介護になった場合、施設スタッフが介護サービスを提供。 新規開設に当たっては各自治体の公募に対して採択される必要があります。また、介護報酬は入居者の要介護度に応じて一定額が定まっています。</p>
住宅型有料老人ホーム	<p>【開設に制限なし】 【介護報酬変動制】 入居者が要介護になった場合、外部の介護事業者（または自社の併設事業所）と別途契約して介護サービスを利用。 新規開設に当たって公募に採択される必要はありません。また、介護報酬は入居者が利用したサービス量に応じて決まります。</p>
サービス付き高齢者向け住宅 (サ高住)	<p>【開設に制限なし】 住宅として規模・設備等の登録基準を満たし、少なくともケアの専門家による安否確認サービスと生活相談サービスを提供することが義務付けられている高齢者向け賃貸住宅。</p>
介護老人福祉施設 (特別養護老人ホーム)	<p>【民間事業者参入不可】 【入居に制限あり】 65歳以上で、常時介護を必要としかつ在宅生活が困難な高齢者を対象とする老人福祉施設。2015年4月以降、入居要件が厳格化され、原則要介護3以上が対象となっています。 2019年度の調査では、全国で約29万人の待機者が存在し、特に都市部においては入居までに相応の時間を要します。</p>
介護老人保健施設 (老健)	<p>【民間事業者参入不可】 医療ケアや介護を必要とする高齢者の自立を支援し、自宅（家庭）への復帰を目的としたリハビリを中心を提供。基本的には在宅復帰を目指す施設であり、入所期間満了ごとに継続ないし退所の判定が行われます。</p>

2. 業界トップレベルの高い入居率を継続

入居率の推移（既存ホーム平均）



- ・ 開設2年目を経過した既存ホームにおいて、高い入居率を継続

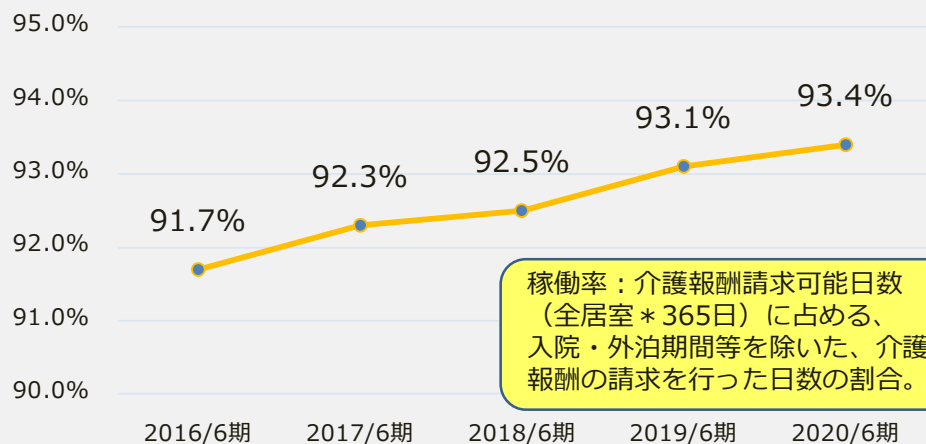
⇒ 2020年6月通期の開設2年目を経過した既存ホーム入居率は**96.9%**と高い入居率を維持。
(2021年6月期3Q累計期間では**95.3%**)

- ・ 新規開設に向けた多様な案件紹介チャネルの確保

【オーナー様・地主様の一例（業種別五十音順、敬称略）】

- （住宅） 積水ハウスグループ、大和ハウス工業 ほか
- （鉄道） 京王電鉄、山陽電鉄、西日本旅客鉄道
（JR西日本）グループ、阪急電鉄 ほか
- （不動産） 日神不動産、ヒューリック、三菱地所レジデンス ほか
- （リース他） JA三井リース建物、日本ヘルスケア投資法人、三井住友ファイナンス&リースほか
- （その他） JA兵庫南グループ、中日新聞社、日本盛 ほか
- （土地貸主） カトリック大阪大司教区、神鋼不動産、都市再生機構（UR都市機構）、日蓮宗本山立本寺 ほか

稼働率の推移（既存ホーム平均）



3. 首都圏・近畿圏の都市部に付加価値の高いホームを拡大



チャームスイート新宿戸山
東京メトロ副都心線「東新宿駅」
より徒歩約3分（約230m）



チャームプレミア御影
阪急神戸線「御影駅」
より徒歩約9分（約700m）

- 首都圏・近畿圏の都市部（駅から徒歩圏を中心に）にドミナントを構築

⇒ 最寄駅から徒歩15分圏内
52/64ホーム（81.3%）
（うち最寄駅から徒歩10分圏内
35/64ホーム（54.7%））

※ 2021年6月期新規開設は全5ホームが最寄り駅から徒歩15分圏内と好立地を確保（うち3ホームが徒歩10分圏内）

【首都圏】（2021年3月31日現在）

- 東京都 : 21ホーム（1,252室）
- 神奈川県 : 4ホーム（219室）

【近畿圏】

- 大阪府 : 13ホーム（1,018室）
- 兵庫県 : 14ホーム（974室）
- 京都府 : 8ホーム（571室）
- 奈良県 : 4ホーム（255室）

合計64ホーム（4,289室）

3. 首都圏・近畿圏の都市部に付加価値の高いホームを拡大

・ 高価格帯に重点を置いたエリア拡大

「量から質」への転換を進め、首都圏を中心に、「チャームプレミア・チャームプレミアグラン」シリーズの高価格帯・高級ホームの新規開設を積極化するとともに、「チャームブランド」の認知度・付加価値を高めてまいります。

・ ホームごとに特色あるサービスをご提供

(健康寿命の延伸)

- ・ 認知症改善プログラム
⇒ 東北大学・村田特任教授監修による認知症改善プロジェクトを開始
- ・ 個別リハビリプログラム
⇒ 著名リハビリ病院や訪問リハビリの専門事業者と提携

(毎日楽しく充実した生活)

- ・ ご希望に沿ったアクティビティプランの作成
- ・ コンシェルジュによる傾聴タイム
- ・ プレミアメニュー
- ・ アートギャラリー ほか



チャームプレミア
グラン松濤
外観・内観写真



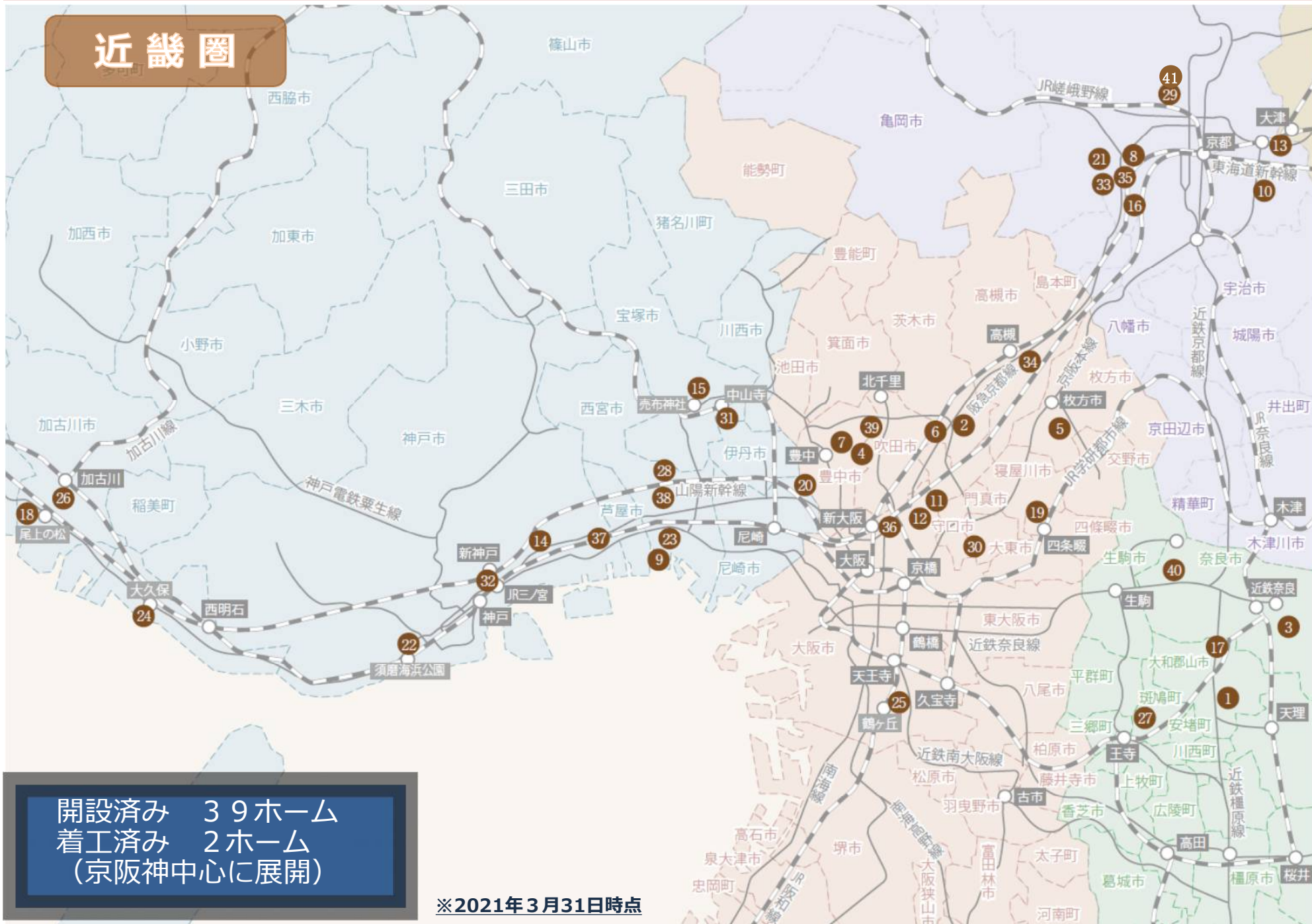
東京都内の高価格帯有料老人ホームの主要な運営事業者（当社調べ）

運営事業者名	高価格帯シリーズ
ベネッセスタイルケア	アリア 成城歐林邸、芦花翠風邸
トラストガーデン (リゾートトラストグループ)	トラストガーデン フェリオ (LIXILより取得)
アライブメディケア (セコムグループ)	アライブ

3. 首都圏・近畿圏の都市部に付加価値の高いホームを拡大



3. 首都圏・近畿圏の都市部に付加価値の高いホームを拡大



4. 介護事業に続く「第二の柱」である新たな事業について

(1)事業の具体的な内容が確定したことにともない、次のとおり、事業の開始時期及び事業の名称を変更することといたしました。

①事業開始の時期：2022年6月期

②事業の名称：ヘルスケア・デベロップメント事業（「不動産事業」を変更）

(2)事業の内容

本事業は、当社以外の介護事業者が運営するための有料老人ホーム建設を目的として、当社が不動産（土地及び建物）を開発し、R e i tなどの投資会社等に当該不動産を売却することによる収益事業であります。第1号案件として、東京都三鷹市において土地を取得し、有料老人ホームの建設を進めております。

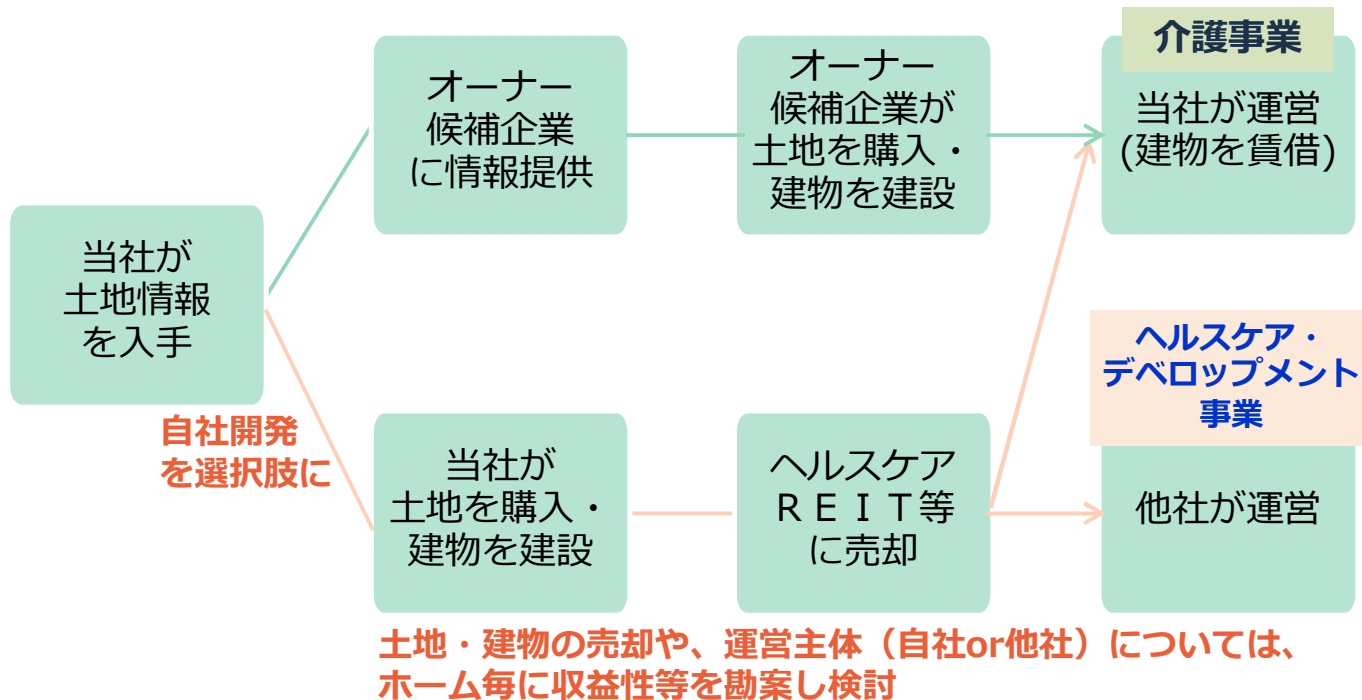
なお、本事業により、当社の中核事業である介護事業を縮小する企図はございません。

4. 介護事業に続く「第二の柱」である新たな事業について

ヘルスケア・デベロップメント事業

有料老人ホームの自社開発

当社の建築物を竣工後に、ヘルスケアに関連する不動産投資信託等へ物件売却する選択肢を拡大



自社開発案件の取り組み状況

チャームスイート苦楽園
(兵庫県西宮市)
✓ 当社が土地を取得済、設計中
✓ 自社による運営
✓ 72室、2023年3月開設予定

久我山案件(東京都三鷹市)
✓ 当社が土地を取得済
✓ 他社による運営
(オペレーターと基本合意締結済み)
✓ 70室、2022年6月期開設予定

【自社開発の特徴】

- 多数の案件紹介あるも、自社による新規開設はスタッフ採用やオペレーションの品質維持のため、年間10ホーム前後が限界。
- 自社建築物が複数あり建設ノウハウを有していること、また、開発リスクを自社で負うことから追加コストが上乗せされないため、オーナーが通常開発するよりも建設コスト低減、他社に運営を委託する場合も比較的低廉な賃料設定が可能。

※自社開発・自社運営の形態となる場合、土地・建物の売却は介護事業としての収益計上（特別利益の計上）となる見込みです。
また、自社開発・他社運営の形態となる場合、土地・建物の売却はヘルスケア・デベロップメント事業としての収益計上（売上を計上）となる見込みです。



CHARM

2021年6月期
3Q業績

2021年6月期 第3四半期業績

(百万円)	2020年6月期3Q【個別】		2021年6月期3Q【個別】		2021年6月期3Q【連結】	
	実績	前年同期比	実績	前年同期比	実績	前年同期比
売上高	14,437	+19.4%	16,313	+13.0%	17,094	—
営業利益	1,366	+41.3%	1,533	+12.2%	1,504	—
経常利益	1,313	+40.2%	1,809	+37.7%	1,782	—
売上高経常利益率	9.1%	+1.3pt.	11.1%	+2.0pt.	10.4%	—
四半期純利益	856	+21.2%	1,193	+39.4%	1,155	—

(注) 当社は、2021年6月期第1四半期連結会計期間より四半期連結財務諸表を作成しているため、連結財務諸表の2021年6月期第3四半期の対前年同四半期増減率並びに2020年6月期第3四半期の連結数値及び前年同四半期増減率については記載しておりません。

【個別業績（前年同期比）】

売上高 開設2年目を経過した既存ホームにおいて95.3%（前年同期：96.8%）と高い入居率を維持。前期開設及び今期開設ホームの入居が着実に進んだことで、前年同期比+13.0%の増収。

営業利益・経常利益

既存ホームの増加による売上高の伸長に伴い、営業利益前年同期比+12.2%の増益、経常利益前年同期比+37.7%の増益。

四半期純利益 特別利益・特別損失の計上なし。

【連結業績】

連結子会社のグッドパートナーズ社の業績は順調に推移。株式取得時の手数料（37百万円）及びのれん償却額（24百万円）により、営業利益以下の利益面において、連結<個別。

2021年6月期 ホーム数・居室数の見通し

	2019年6月期				2020年6月期			2021年6月期（予定）		
ホーム数推移	新規	事業譲渡	当期末	居室数	新規	当期末	居室数	新規	当期末	居室数
東京都	3		14	894	3	17	1,022	4	21	1,252
神奈川県					3	3	162	1	4	219
京都府	1		8	571		8	571		8	571
兵庫県	1		13	914	1	14	974		14	974
奈良県			4	255		4	255		4	255
大阪府	2	▲2	12	958	1	13	1,018		13	1,018
合計	7	▲2	51	3,592	8	59	4,002	5	64	4,289
開設2年目を経過した 既存ホーム平均入居率				97.0%			96.9%			(計画) 97.0%

		2019年6月期				2020年6月期			2021年6月期		
ホーム数推移		新規	事業譲渡	当期末	居室数	新規	当期末	居室数	新規	当期末	居室数
プレミア (グラン)	首都圏	2		5	269	3	8	378	2	10	467
	近畿圏	1		1	62		1	62		1	62
スイート	首都圏	1		7	511	3	10	692	1	11	752
	近畿圏	2		12	893	1	13	953		13	953
チャーム	首都圏			2	114		2	114	2	4	252
	近畿圏	1	▲2	22	1,542	1	23	1,602		23	1,602
その他	近畿圏			2	201		2	201		2	201
	合計	7	▲2	51	3,592	8	59	4,002	5	64	4,289

2021年6月期 新規開設ホーム①

ホーム名	チャームプレミア鎌倉山
所在地	神奈川県鎌倉市鎌倉山3丁目20番1号
交通アクセス	湘南モノレール江ノ島線「西鎌倉駅」より徒歩約13分
月額利用料(税込) 【最多価格帯】	一時金なし：月額412,500～518,500円 一時金984～1,620万円：月額248,500円
居室数	57室
開設年月日	2020年10月
オーナー	合同会社D Aヘルスケア4



ホーム名	チャーム板橋蓮根
所在地	東京都板橋区坂下3丁目11番23号
交通アクセス	都営三田線「蓮根駅」より徒歩約5分
月額利用料(税込) 【最多価格帯】	一時金なし：月額299,000円 一時金600万円：月額199,000円
居室数	72室
開設年月日	2020年11月
オーナー	個人オーナー

ホーム名	チャームスイート高円寺
所在地	東京都杉並区高円寺北4丁目17-8
交通アクセス	J R 中央線「高円寺駅」より徒歩約8分
月額利用料(税込) 【最多価格帯】	一時金なし：月額446,110円 一時金1,380万円：月額216,110円
居室数	60室
開設年月日	2020年11月
オーナー	個人オーナー



ホーム名	チャーム花小金井
所在地	東京都小平市花小金井南町三丁目3番5号
交通アクセス	西武新宿線「花小金井駅」より徒歩約11分
月額利用料(税込) 【最多価格帯】	一時金なし：月額324,000円 一時金750万円：月額199,000円
居室数	66室
開設年月日	2021年3月
オーナー	(株)NECキャピタルソリューション

2021年6月期 新規開設ホーム② + 2022年6月期 着工済みホーム①

ホーム名	チャームプレミアグラン南麻布
所在地	東京都港区南麻布三丁目6番5号
交通アクセス	東京メトロ日比谷線「広尾駅」より徒歩約10分
月額利用料(税込) 【最多価格帯】	一時金なし：月額957,950～1,087,970円 一時金3,900～4,680万円：月額307,970円
居室数	32室
開設年月日	2021年3月
オーナー	ヒューリック(株)



ホーム名	(仮称)チャームスイート経堂
所在地	東京都世田谷区宮坂三丁目
交通アクセス	小田急小田原線「経堂駅」より徒歩約4分
月額利用料(税込) 【最多価格帯】	(未定)
居室数	65室
開設年月日	2021年9月
オーナー	大和ハウス工業(株)

ホーム名	(仮称)チャームスイート奈良学園前
所在地	奈良県奈良市鶴舞東町657番32の一部
交通アクセス	近鉄奈良線「学園駅」より徒歩約10分
月額利用料(税込) 【最多価格帯】	(未定) 一時金なしで月額30万円前後を予定
居室数	74室
開設年月日	2021年9月
オーナー	土地：借地、建物：自社建築



ホーム名	(仮称)チャームプレミアグラン御殿山
所在地	東京都品川区北品川六丁目
交通アクセス	J R 山手線「品川駅」より徒歩約11分
月額利用料(税込) 【最多価格帯】	(未定) 一時金なしで月額100万円前後を予定
居室数	34室
開設年月日	2021年10月
オーナー	三菱地所レジデンス(株)

2022年6月期 着工済みホーム②

ホーム名	(仮称)チャーム石神井台
所在地	東京都練馬区石神井台六丁目
交通アクセス	西武新宿線「武蔵関駅」より徒歩約22分 西武バス「西村停留所」より徒歩約1分
月額利用料(税込) 【最多価格帯】	(未定)
居室数	79室
開設年月日	2022年2月予定
オーナー	大和ハウス工業(株)



ホーム名	(仮称)チャームスイート京都紫野
所在地	京都市北区紫野十二坊町33-2他
交通アクセス	京福電鉄「北野白梅町駅」より徒歩約23分 京都市バス「千本鞍馬口」より徒歩約3分
月額利用料(税込) 【最多価格帯】	(未定)
居室数	57室
開設年月日	2022年3月予定
オーナー	土地：借地、建物：自社建築

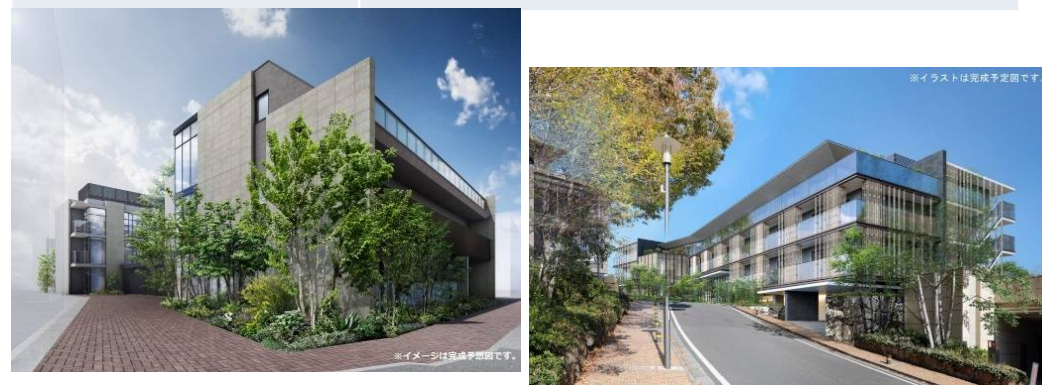
ホーム名	(仮称)チャームスイート光が丘
所在地	東京都練馬区田柄三丁目
交通アクセス	都営大江戸線「光が丘駅」より徒歩約12分 国際興業バス「田柄町停留所」より徒歩約4分
月額利用料(税込) 【最多価格帯】	(未定)
居室数	68室
開設年月日	2022年2月予定
オーナー	大和ハウス工業(株)



ホーム名	(仮称)チャームスイート代田橋
所在地	東京都杉並区和泉一丁目
交通アクセス	東京メトロ丸の内線「方南町駅」より徒歩約10分 京王線「代田橋駅」より徒歩約13分
月額利用料(税込) 【最多価格帯】	(未定) 一時金なしで月額30万円前後を予定
居室数	95室
開設年月日	2022年4月予定
オーナー	N T T都市開発(株)

2022年6月期 2023年6月期 着工済みホーム③

ホーム名	(仮称)チャームプレミア浜田山
所在地	東京都杉並区浜田山二丁目
交通アクセス	京王電鉄井の頭線線「浜田山駅」より徒歩約5分
月額利用料(税込) 【最多価格帯】	(未定)
居室数	34室
開設年月日	2022年6月予定
オーナー	一般財団法人首都圏不燃建築公社



ホーム名	(仮称)チャームプレミア御殿山 弐番館
所在地	東京都品川区北品川六丁目
交通アクセス	J R 山手線「品川駅」より徒歩約11分
月額利用料(税込) 【最多価格帯】	(未定) 一時金なしで月額120万円前後を予定
居室数	37室
開設年月日	2022年10月予定
オーナー	三菱地所レジデンス(株)

ホーム名	(仮称)チャームプレミアグラン 池田山
所在地	東京都品川区東五反田五丁目
交通アクセス	J R 山手線「五反田駅」より徒歩約7分
月額利用料(税込) 【最多価格帯】	(未定)
居室数	30室
開設年月日	2022年9月予定
オーナー	三菱地所レジデンス(株)



ホーム名	(仮称)チャームプレミア御殿山 参番館
所在地	東京都品川区北品川四丁目
交通アクセス	J R 山手線「品川駅」より徒歩約12分
月額利用料(税込) 【最多価格帯】	(未定)
居室数	60室
開設年月日	2023年2月予定
オーナー	三菱地所レジデンス(株)



CHARM

中期経営計画 について

成長戦略 : エリア拡大と領域拡大

中・長期目標 : 連結売上高**1,000**億円以上

2024/6期目標 : 連結売上高**500**億円、運営数**100**ホーム以上

【介護事業】 中高価格帯を中心にバランスの良い開設を推進

- 介護付有料老人ホームの開設をメインに、年間10ホーム前後の開設を継続
- 首都圏（東京都・神奈川県東部）、近畿圏（京阪神中心）に強固なドミナントを構築

【周辺事業】 安定的な収益基盤の拡充と成長戦略の推進

- ヘルスケア・デベロップメント事業 有料老人ホームの自社開発による事業の安定収益化
- M&Aを活用した周辺事業の展開ならびに新たな柱となる新規事業の創出

【その他】

- シップヘルスケアホールディングスとの業務提携によるシナジーの発揮、企業価値の向上
- 子会社化したグッドパートナーズの強化、拡充による成長

2021年6月期～2023年6月期 ホーム開設予定・計画

	2019/6期 実績	2020/6期 実績	2021/6期 (予定)	2022/6期 (計画)	2023/6期 (計画)
新規開設数	7ホーム	8ホーム	5ホーム	8ホーム	13ホーム
うち首都圏	3ホーム	6ホーム	5ホーム	6ホーム	10ホーム
うち近畿圏	4ホーム	2ホーム	-	2ホーム	3ホーム
事業譲渡	(近畿圏) △2ホーム	-	-	-	-
ホーム数累計	51ホーム	59ホーム	64ホーム	72ホーム	85ホーム
うち首都圏	14ホーム	20ホーム	25ホーム	31ホーム	41ホーム
うち近畿圏	37ホーム	39ホーム	39ホーム	41ホーム	44ホーム
期末運営 居室数	3,592室 (+378室)	4,002室 (+410室)	4,289室 (+287室)	4,795室 (+506室)	約5,631室 (+約836室)
うち首都圏	894室	1,184室	1,471室	1,846室	約2,457室
うち近畿圏	2,698室	2,818室	2,818室	2,949室	約3,174室

2021年6月期・2022年6月期 開設予定ホーム

2021年6月期 開設ホーム

開設案件	室数	開設年月
チャームプレミア鎌倉山 (神奈川県鎌倉市)	57室	2020年10月
チャームスイート高円寺 (東京都杉並区)	60室	2020年11月
チャーム板橋蓮根 (東京都板橋区)	72室	2020年11月
チャーム花小金井 (東京都小平市)	66室	2021年3月
チャームプレミアグラン南麻布 (東京都港区)	32室	2021年3月
合計5ホーム (首都圏5ホーム、 近畿圏-ホーム)	合計 287室	
賃借5、自社建築-ホーム		

2022年6月期 開設予定ホーム

開設案件	室数	開設年月(予定)
チャームスイート奈良学園前 (奈良県奈良市)	74室	2021年9月
チャームスイート経堂 (東京都世田谷区)	65室	2021年9月
チャームプレミアグラン御殿山 (東京都品川区)	34室	2021年10月
チャーム石神井台 (東京都練馬区)	79室	2022年2月
チャームスイート光が丘 (東京都練馬区)	68室	2022年2月
チャームスイート京都紫野 (京都市北区)	57室	2022年3月
チャームスイート代田橋 (東京都杉並区)	95室	2022年4月
チャームプレミア浜田山 (東京都杉並区)	34室	2022年6月
合計8ホーム (首都圏6ホーム、 近畿圏2ホーム)	合計 506室	
賃借6、自社建築2ホーム		

2021年6月期～2023年6月期 連結業績目標（推移）

（単位：百万円）

連結決算 【全社】	2019/6期 実績（個別）	2020/6期 実績（個別）	2021/6期 予想（連結）	2022/6期 目標（連結）	2023/6期 目標（連結）
売上高	16,560	19,619	24,000	見直し中(※)	
（前期比成長率）	+22.0%	+18.5%	+22.3%		
経常利益	1,385	1,835	2,250		
（前期比成長率）	+39.2%	+32.5%	+22.6%		
売上高経常利益率	8.4%	9.4%	9.4%		

創業期（2005年～2020年6月期）から**成長期**（2021年6月期～）に移行。一層の業容拡大を目指してまいります。

指標目標 : **経常利益成長率30%、売上高成長率20%、売上高経常利益率10%**

（※）2022/6期から適用される「*収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日）等の影響を含め、現在、2022年6月期以降の数値を見直しております。見直し後の数値は、本決算の発表時（2021年8月予定）に公表いたします。

*適用時期：2021年4月1日以後に開始する会計年度及び事業年度の期首から強制適用

主な影響：入居一時金の初期償却について、返金義務がなくなることをもって収益認識している場合に、当該会計基準の適用により、返金義務の有無にかかわらず、合理的な期間（5年を想定）を見積り、その一定の期間にわたり認識することとなります。

2021年6月期～2023年6月期 連結業績目標（内訳）

（単位：百万円）

【介護事業】	2019/6期	2020/6期	2021/6期	2022/6期	2023/6期
売上高	16,560	19,619	23,000		
経常利益	2,982	3,660	4,160		
【ヘルスケア・デベ ロップメント事業】	2019/6期	2020/6期	2021/6期	2022/6期	2023/6期
売上高	—	—	—		
経常利益	—	—	—		
【新規事業】 ※GP社含む	2019/6期	2020/6期	2021/6期	2022/6期	2023/6期
売上高	—	—	1,000		
経常利益	—	—	80		
経常利益 （のれん償却後）	—	—	40		
【本社】	2019/6期	2020/6期	2021/6期	2022/6期	2023/6期
売上高	—	—	—		
経常利益	△1,597	△1,824	△1,950		
本社経費率	9.6%	9.3%	8.1%		

見直し中(※)



CHARM

第3四半期
トピックス

市場区分の見直しについて

(新)プライム市場の上場維持基準と当社該当性

項目	新規上場基準	上場維持基準	当社数値(※1)	該当性
株主数	800人以上	800人以上	5,543人	☑
流通株式数(※2)	20,000単位以上	20,000単位以上	165,871単位	☑
流通株式時価総額(※2)	100億円以上	100億円以上	217億円	☑
時価総額	250億円	—	428億円	☑
売買代金(※3)	—	1日平均0.2億円以上	2.26億円	☑
流通株式比率(※2)	35%以上	35%以上	50.7%	☑

※1 2020年12月末時点の数値をもとに当社内にて計算した数値です。

※2 流通株式 = 上場株式数 - 10%以上保有の株主保有の株式 - 役員保有株式 - 自己株式 - 政策保有株式 - 役員以外の特別利害関係者保有株式

※3 売買代金は2020年1月1日～2020年12月31日で計算した数値です。

SDGsの取り組み

当社は、企業理念に則り、事業を通じて「豊かで実りある高齢社会」づくりへの貢献を当社の使命と考えております。当社は、この使命を基礎として、事業活動を通じてSDGsに関連する取り組みを実施しており、今後もSDGsの目標達成に向けた活動に積極的に取り組んでまいります。

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



事業を通じて達成する目標



高齢者生活サービスを通じて、「豊かで実りある高齢社会」を実現する



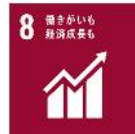
地域社会への貢献



ジェンダーレスへの対応



環境負荷の低減



ワークライフバランスの実現



SDGsの具体的な 活動紹介

「認知症改善プロジェクト」の取り組み

介護の質を向上させるために当社が取り組んでいる「認知症改善プロジェクト」の一環として、東北大学スマート・エイジング学際重点研究センターの村田裕之特任教授に監修いただき、地域の方も招いて、セミナー「チャーム・カレッジ」を開催しております。

コロナ禍にあっては、オンライン開催を実施しております。





SDGsの具体的活動紹介

・太陽光発電によるCO2排出削減

当社では、事業活動にともなう環境負荷を低減するため、オーナー様のご協力のもと運営ホームにおいて太陽光発電システムを導入しており、今後も導入ホームを増やし、再生可能エネルギーの有効活用の検討を進めていく予定であります。

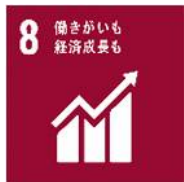
・地域清掃イベントへの参加

本社のある大阪市北区中之島エリアでは毎年「中之島ウェスト・クリーンアップ活動」という清掃イベントが実施されており、当社スタッフと当社企業キャラクターの「チャーミン」も参加させていただいております。



チャームスイート新宿戸山





SDGsの具体的な活動紹介

働きやすい環境の整備と女性管理職の登用

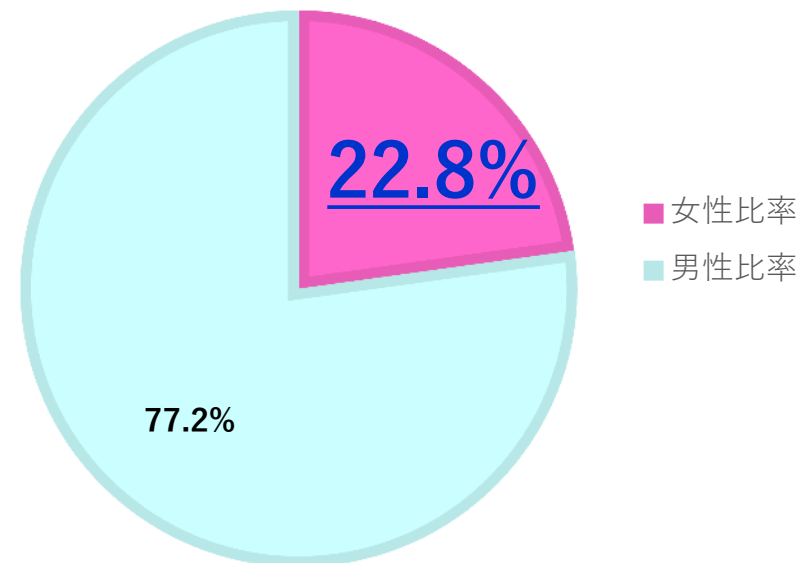
当社では、従業員の働きやすい環境を整備するため、各種福利厚生制度の充実を図っており、子育て中の方でも安心して働けるよう、次世代育成支援対策推進法第13条に基づく基準適合一般事業主として「子育てサポート企業」の認定を受けております。

また、女性管理職を積極的に登用しており、2020年12月31日現在では、20%を超える割合となっております。



※次世代認定マーク「くるみん」使用企業に認定されました。

管理職の男女比率



株式の状況（2020年12月末時点）

- 発行済株式の総数 : 32,712,000株
- 総株主数 : 5,543人（議決権を有する株主数 : 5,207人）
- 大株主（上位10名）

	株主名	持株数 (株)	持株比率 (%)
1	株式会社エス・ティー・ケー (シップヘルスケアホールディングス株式会社の完全子会社)	9,600,000	29.35%
2	下村 隆彦 (代表取締役会長兼社長)	5,280,000	16.14%
3	株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	4,680,300	14.31%
4	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	1,895,200	5.79%
5	吉岡 裕之	600,000	1.83%
6	GOVERNMENT OF NORWAY	439,797	1.34%
7	BBH FOR GRANDEUR PEAK INTERNATIONAL OPPORTUNITIES FUND	317,300	0.97%
8	JP MORGAN CHASE BANK 385632	311,000	0.95%
9	チャーム・ケア・コーポレーション従業員持株会	307,800	0.94%
10	丸本 桂三	278,400	0.85%

※ 持株比率は自己名義株式（103,528株）も含めた値を表示しております。

株価の推移について

※当社株価は、株式分割後の調整株価
2016年7月1日～2021年3月31日まで



2012年4月27日JASDAQ上場時の初値 **1,000円** (分割調整前)
その後、**株式の16分割** (1 : 2の分割を4回実施) を経て、2021年3月31日終値 : **1,334円**

(ご参考)

2016年6月30日の終値	:	1,464円 (分割後調整株価	:	91円)
2018年6月29日の終値	:	1,038円 (分割後調整株価	:	519円)
2020年6月30日の終値	:	1,686円 (同上	:	843円)

※ 当社は、2017年1月1日、6月1日、2018年4月1日及び2020年1月1日付で、普通株式1株につき2株の株式分割を行っております。



CHARM

参考書類－①

当社の
事業ドメイン
・収益構造等

使命（ミッション）、企業理念、企業行動基準及び社員行動規範

【使命（ミッション）】

チャーム・ケア・コーポレーションは、「豊かで実りある高齢社会」づくりに貢献します。

【企業理念】

チャーム・ケア・コーポレーションは、高齢者生活サービスを中心として、お客様お一人おひとりの価値観を大切にし、お客様にあった魅力的な生活を提案します。

【企業行動基準】

- Customer（お客様）への約束
私たちは、お客様にとって魅力的な介護サービスを提供する企業であり続けます。
- Community（社会）への約束
私たちは、積極的に情報を開示するとともに、法令を遵守し、社会に信頼される企業であり続けます。
- Charm Staff（社員）への約束
私たちは、従業員の創意工夫を尊重し、チャレンジできる機会とやりがいのある職場環境をつくり続けます。

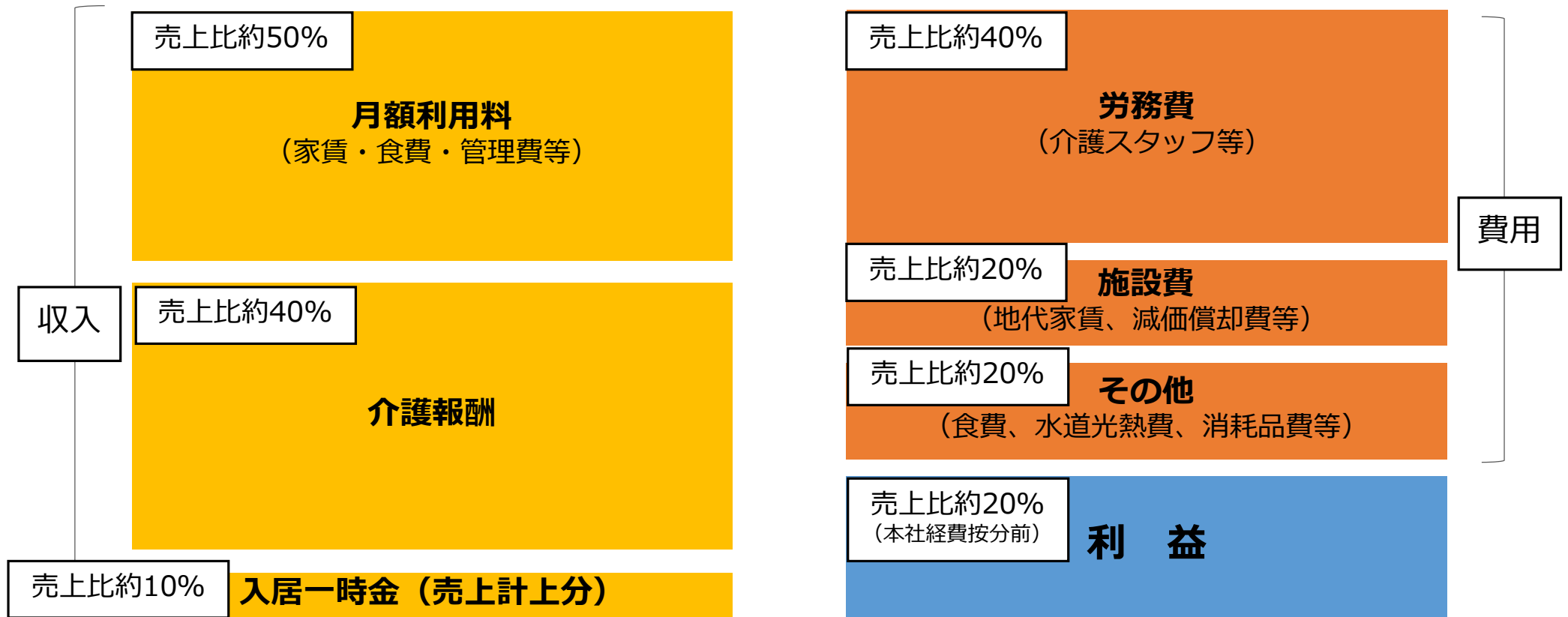
【社員行動規範】

1. 私たちは、お客様の自己決定を尊重し、お客様の自立支援に努めます
2. 私たちは、お客様に日々笑顔で接し、お客様の心に寄りそう介護に努めます
3. 私たちは、専門職として知識、技術のレベルアップに努めます
4. 私たちは、想いを共にする皆様と信頼の絆を育み、魅力的なホームづくりに努めます
5. 私たちは、社会倫理・社内規則を遵守し誠実に業務に取り組みます



新しいロゴマークのデザインは、今後チャームケアが常に改革を続け、さらなる進化と飛躍をしていく様を、「翼」をモチーフとして表現しています。

ホームの収益構造概要

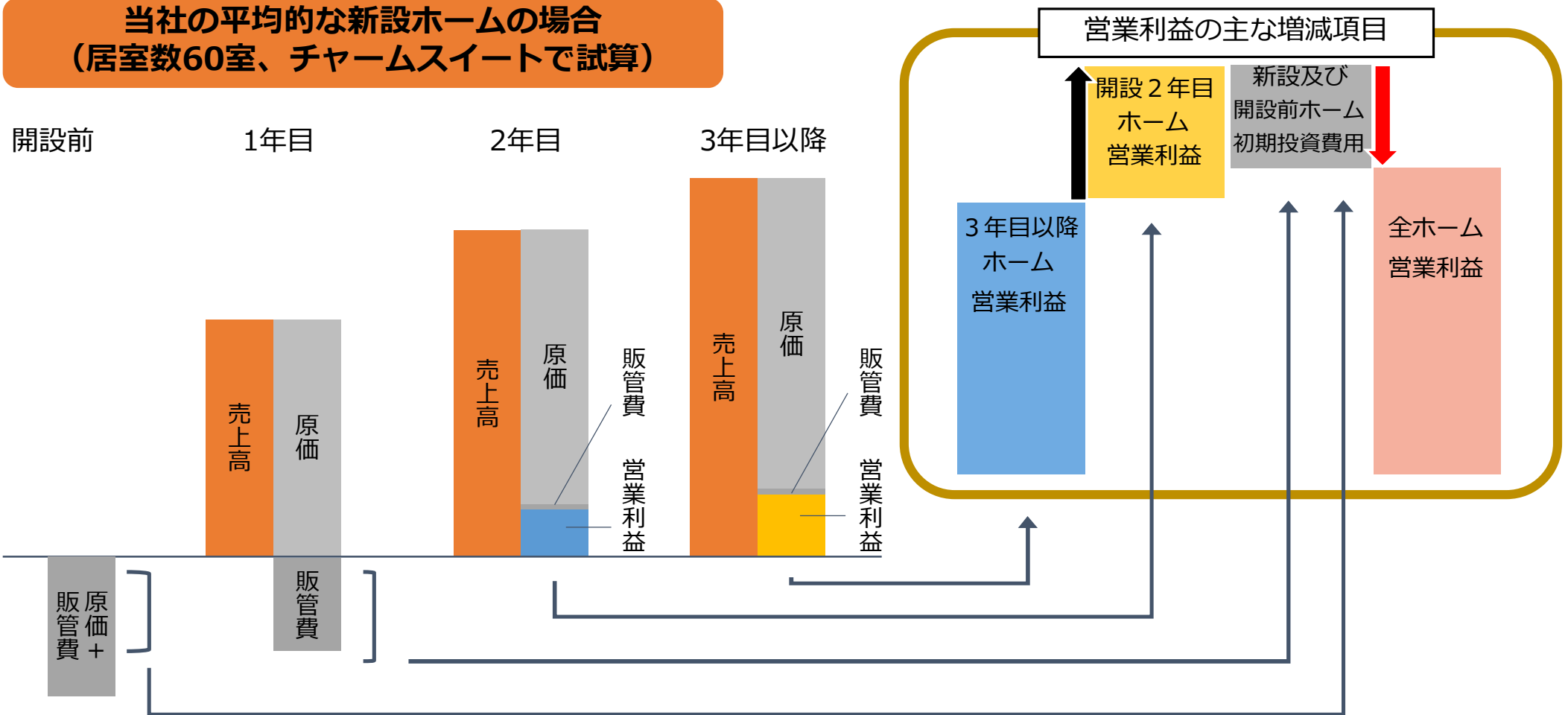


*ホームにより、入居一時金のうち入居時に計上する割合が異なります。
また、入居時計上分を除く残額を60か月間で均等に計上します。

(特定施設のみ)	2017年6月期	2018年6月期	2019年6月期	2020年6月期
稼働1居室当たり 年間売上高 (千円)	5,418	5,579	5,656	5,849
うち稼働1居室当たり 介護報酬 (千円)	2,441	2,446	2,425	2,439
売上高に占める 介護報酬の割合 (%)	45.1%	43.8%	42.9%	41.7%

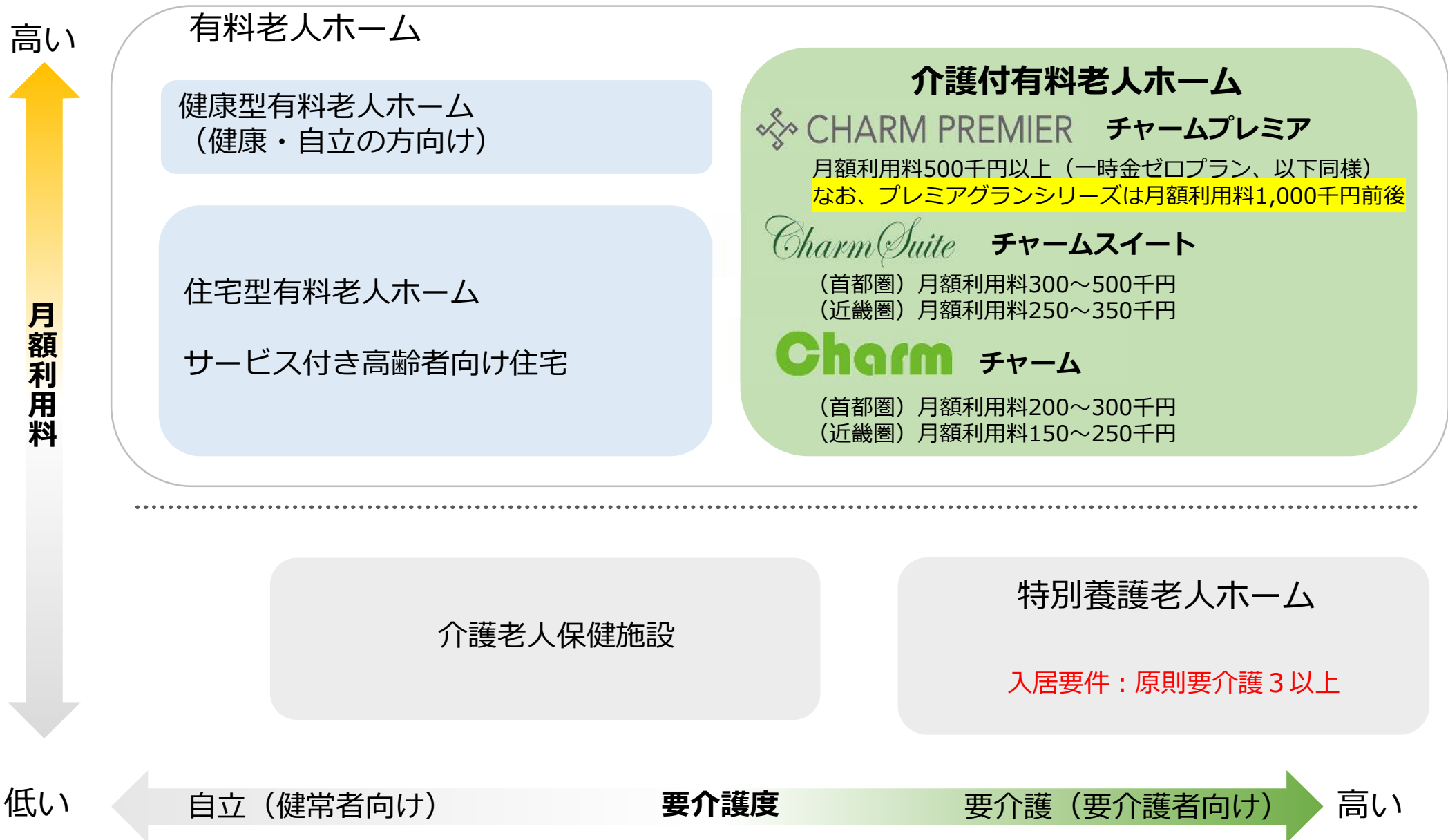
新設ホームの収益化推移（年度イメージ図）

当社の平均的な新設ホームの場合
（居室数60室、チャームスイートで試算）

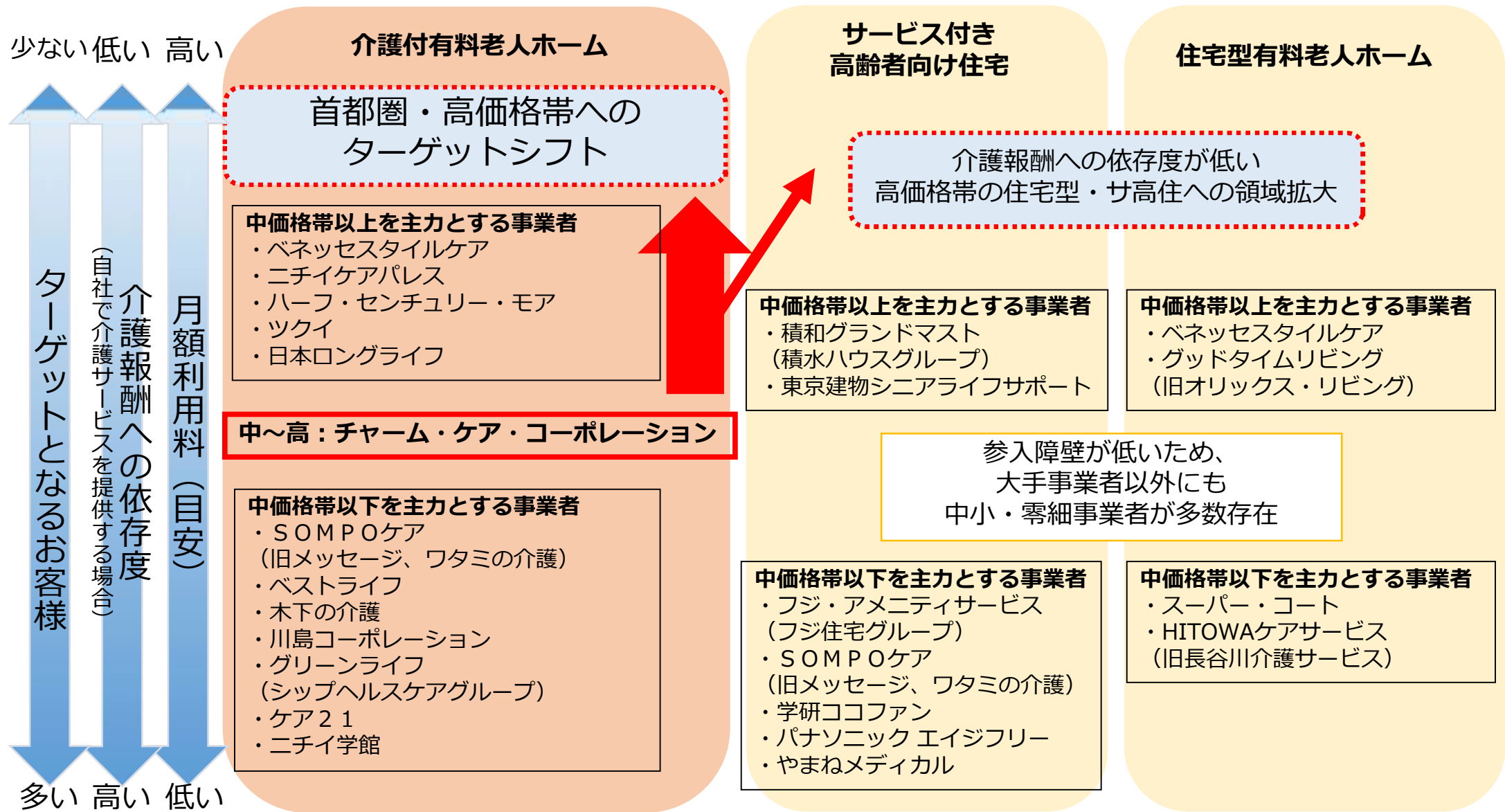


開設前	開設1年目	開設2年目	開設3年目以降
<p>差入保証金を除き、30～50百万円の初期投資費用 什器備品、従業員雇用、広告宣伝等</p>	<p>入居率が損益分岐点（70～80%程度）に達するまでは 単月赤字が続く 販売費は入居促進費用等</p>	<p>入居率が損益分岐点を 超え通年で黒字化</p>	<p>ほぼ満室稼働が続き、 収益が安定 期待利益率（粗利ベース） は20%以上</p>

事業ドメイン（主な施設系サービスについて）



事業ドメイン及び同業他社とのポジショニング比較



※ 首都圏(東京都・神奈川県)・近畿圏(大阪府・京都府・兵庫県・奈良県)における、一定規模以上のホーム運営実績のある主要事業者を抽出、価格帯は当社調べでありエリア等により異なる場合があります。

有料老人ホーム事業（運営ホーム数）上位10社比較

順位	事業者名	有料老人ホーム 運営ホーム数	有料老人ホーム 運営居室数	展開エリア
1	ベネッセスタイルケア	334ホーム	18,225室	首都圏中心
2	SOMPOケア	285ホーム	17,731室	全国
3	ベストライフ	181ホーム	11,423室	首都圏中心
4	ニチイグループ	143ホーム	8,728室	全国
5	木下グループ	110ホーム	6,569室	首都圏中心
6	HITOWAケアサービス (旧長谷川介護サービス)	103ホーム	6,370室	首都圏中心
7	さわやか倶楽部 (ウチヤマホールディングス)	92ホーム	5,882室	全国
8	チャーム・ケア・ コーポレーション	64ホーム	4,289室	首都圏・近畿圏
9	グリーンライフ (シップヘルスケアホールディングス)	56ホーム	3,915室	全国
10	ALSOK介護 (旧ウイズネット)	52ホーム	2,463室	首都圏
	上位10社合計 (市場シェア)	1,420/14,929ホーム (9.5%)	—	

(出典) シニアビジネスマーケット2021年4月号掲載データをもとに当社加工



CHARM

参考書類－②

介護業界を
取り巻く状況

(将来推計) 要介護度別介護サービス受給者数の推移



(万人)	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050	2055	2060
	軽度 : 要支援1～要介護2									
(軽度)	317	367	409	447	471	478	470	473	489	498
	中重度 : 要介護3～要介護5									
(中重度)	206	246	282	315	343	364	369	366	372	387
合計	523	613	691	762	814	842	839	839	861	885

(出典) 総務省「2014年度人口推計」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(2012年1月推計)、厚生労働省「2014年度介護給付費実態調査」

- ・ 介護サービス受給者数は2060年まで右肩上がりに伸長、2035年以降は伸びが鈍化するものの旺盛な介護ニーズが想定される。中重度者に限れば、この10年で受給者は約4割増加する。

都道府県別高齢化率の推移

首都圏の
伸びは圧倒的

将来有望な
マーケット

・ 高齢化率の伸び及び高齢者の絶対数からみて、特に東京都・神奈川県・大阪府は有望マーケット。

・ 65歳以上人口が100万人以上、高齢化率の伸びが10ポイント以上の都道府県は、上記以外に北海道、埼玉県、千葉県であり、首都圏は全般的に高齢化が急速に進むと見込まれる。

・ 2040年の全国総人口は11,092万人、65歳以上人口は3,920万人と推計される。

	2015年			2040年	高齢化率の伸び (ポイント)
	総人口 (万人)	65歳 以上人口 (万人)	高齢化率 (%)	高齢化率 (%)	
全国	12,709	3,347	26.6	36.1	9.5
東京都	1,351	300	22.7	33.5	10.8
神奈川県	912	215	23.9	35.0	11.1
京都府	261	70	27.5	36.4	8.9
大阪府	883	227	26.1	36.0	9.9
兵庫県	553	148	27.1	36.4	9.3
奈良県	136	38	28.7	38.1	9.4

資料：2015年は総務省「国勢調査」、2040年は国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（2013年3月推計）」

介護職員の雇用情勢・将来的な需給予想

【有効求人倍率の推移】

	2018/6	2019/6	2020/6	2021/3	東京都 2021/3	大阪府 2021/3
有効求人 倍率	1.37	1.37	0.97	1.02	1.06	1.08
介護職	3.83	4.21	4.04	3.44	5.34	4.40

(出典) 厚生労働省「職業別一般職業紹介状況〈常用(パート含む)〉」

東京労働局「一般職業紹介状況」、大阪労働局「職種別有効求人倍率及び求人求職賃金」

【介護職員の需給予想】

	2016年度	2020年度	2025年度
需要見込み	—	216万人	244万6千人
現状推移シナリオ による供給見込み	(実績)190万人	203万4千人	210万9千人
需給ギャップ	—	12万6千人不足	33万6千人不足

(出典) 厚生労働省「第7期介護保険事業計画に基づく介護人材の必要数について」
(2018年5月21日)

- 介護職の有効求人倍率は高止まり、特に首都圏をはじめ都市部で顕著。給与水準はもとより、採用に係る費用も増加しています。

- 2035年には人材需要：295万人に対して、人材供給：227万人と**需給ギャップ68万人**(*経済産業省試算では最大79万人)に拡大予想。

* (出典) 経済産業省「将来の介護需要に対する高齢者ケアシステムに関する研究会報告書」

介護報酬改定の変遷

改定年度	改定率	(実質) 改定率	主な内容
2015年度	△2.27%	△4.48%	<ul style="list-style-type: none"> ・ 9年ぶりの引下げ改定 ・ 改定の内訳は、処遇改善+1.65%、介護サービスの充実+0.56%（加算要件あり）、介護報酬単価の引下げ△4.48% ・ 利益率が高い介護サービス（特別養護老人ホーム、通所介護など）の介護報酬単価を大幅に抑制
2017年度	+1.14%	(増減なし)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 介護職員の処遇改善を実施するための臨時改定（+1.14%）
2018年度	+0.54%	+0.54%	<ul style="list-style-type: none"> ・ 介護事業者の経営状況、介護スタッフの処遇改善等を踏まえ、臨時改定を除き6年ぶりのプラス改定 ・ 訪問介護（生活援助サービス）や大規模通所介護、福祉用具貸与など比較的介護度が軽度な方向けサービスの基本単位を引き下げ ・ 一部介護サービスにおいて、アウトカム（結果・成果）評価の導入やロボット（見守り機器）・ICT（TV電話会議）の活用を促進 ・ 特定施設入居者生活介護は基本単位を平均約0.3%引上げ
2019年度 (臨時改定)	+2.13%	+0.39%	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2019年10月の消費税率改定に合わせて、介護事業所への実質的な負担が生じないようにするための臨時改定（+0.39%） ・ 勤続年数10年以上の介護福祉士を中心とした処遇改善加算（+1.67%）
2021年度	+0.70%	+0.40%	<ul style="list-style-type: none"> ・ 介護職員の人材確保・処遇改善にも配慮しつつ、物価動向による物件費への影響など介護事業者の経営を巡る状況等を踏まえて、全体でプラス0.70%の報酬改定 ・ 0.70%のうち0.05%分については、新型コロナウイルス感染症に対応するためのコスト増を考慮して、2021年度前半（2021年4-9月）の特例 ・ 特定施設入居者介護（有料老人ホーム）では、基本報酬が0.4%程度引き上げ。個別加算項目では、サービス提供体制強化加算の単価が引き上げとなったほか、新たにADL維持等加算の算定が可能となった。

ご連絡事項

本資料のいかなる情報も、当社株式の購入や売却などを誘導するものではありません。

本資料に記載されている業績予想及び将来の予測などに関する記述は、資料作成時点で入手された情報に基づき、当社で判断した予想であり、潜在的なリスクや不確実性が含まれております。

従いまして、実際の業績は、様々な要因により、これらの業績予想とは異なる可能性があります。

万が一、この情報に基づいて被ったいかなる損害についても、当社および情報提供者は一切責任を負いませんこと、ご承知おきください。

本資料に関するお問い合わせ先

株式会社charm・ケア・コーポレーション

管理本部 経営戦略室

TEL: 06-6445-3403

E-mail: ir@charmcc.jp

URL: <http://www.charmcc.jp/>