



2021年12月期 第2四半期 決算説明資料

株式会社 T. S. I
証券コード：7362（東証マザーズ）

P. 4	新型コロナウイルスによる影響について
P. 5	2021年12月期 第2四半期決算概要 前年同期比
P. 11	2021年12月期 第2四半期決算概要 通期計画比
P. 14	2021年12月期 通期業績予想
P. 19	中期目標
P. 25	Appendix

おかげさまで 株式会社 T.S.I は 東証マザーズに上場いたしました



私たちはサービス付き高齢者向け住宅「アンジェス」を中心に日本各地で介護事業を展開しております。

サービス付き高齢者向け住宅アンジェス

アンジェスおごと	アンジェス浜松中沢
アンジェス亀岡	アンジェス長田
アンジェス堅田	アンジェス静岡東新田
アンジェス彦根	アンジェス岩倉
アンジェス中庄	アンジェス石山寺
アンジェス大元	アンジェス宇治木幡
アンジェス守山	アンジェス姫路
アンジェス北畝	アンジェス加古川
アンジェス彦根城	アンジェス西焼津
アンジェス当新田	アンジェス一宮奥町
アンジェス篠	アンジェス嵯峨広沢
アンジェス長浜	アンジェス相模原

ケアステーション あんじえす(訪問介護)

あんじえすおごと	あんじえす浜松中沢
あんじえす亀岡	あんじえす長田
あんじえす堅田	あんじえす静岡東新田
あんじえす彦根	あんじえす岩倉
あんじえす中庄	あんじえす石山寺
あんじえす大元	あんじえす宇治木幡
あんじえす守山	あんじえす姫路
あんじえす北畝	あんじえす加古川
あんじえす彦根城	あんじえす西焼津
あんじえす当新田	あんじえす一宮奥町
あんじえす篠	あんじえす嵯峨広沢
あんじえす長浜	あんじえす相模原

ケアプランセンター えんじゅ(居宅介護支援)

えんじゅ亀岡	えんじゅ加古川
えんじゅ堅田	えんじゅ花尻
えんじゅ彦根	えんじゅ西焼津
えんじゅ守山	えんじゅ一宮奥町
えんじゅ彦根城	えんじゅ嵯峨広沢
えんじゅ長浜	えんじゅ相模原
えんじゅ浜松中沢	
えんじゅ長田	
えんじゅ静岡東新田	
えんじゅ石山寺	
えんじゅ宇治木幡	
えんじゅ姫路	



介護事業では一部、新型コロナウイルスへの防衛策によりマイナス影響を受けたものの、不動産事業では影響は軽微

介護事業

- 新型コロナウイルス対策として厚労省や各自治体の指針にそった対策の徹底のほか、関係者が発熱した場合は抗原検査キットを使用し、関連する方々の不安の早期払拭に

稼働率への影響

- 緊急事態宣言により新規オープン拠点の内覧会中止、対面営業の自粛、病院からの入居者を一時期ストップしたことにより、稼働率には1%程度マイナス影響が出た

人件費率への影響

- 2020年12月末にデイサービス経由で、入居者で新型コロナウイルスが発症したことをふまえ、当社では予防的に従業員を多めに確保していたことで、人件費率が68.0%となり、若干予算比で上回った

職員・入居者への影響

- 上記の予防策を講じていたことで、2021年1～6月での入居者の新型コロナウイルスの発症は0件

不動産事業

- ウッドショックが発生したものの、請負価格への転嫁と自社物件であったことで当期損益への影響は軽微に収まった

2021年12月期 第2四半期決算概要 前年同期比

- 前年同期比で増収増益を確保
- 経常利益も前期計上の補助金収入29百万円、今期発生の上場関連費用19百万円を加味すると実質的に増益（※）

(百万円)	2020年12月期 2Q実績（参考）	2021年12月期 2Q実績	増減額 (百万円)	前年同期比率
売上高	1,380	1,582	202	14.6%
営業利益	44	55	11	25.0%
経常利益	73	45	-28	-38.4% [※]
当期純利益	52	24	-28	-53.8%

前年同期比 (参考情報) で、増収増益を達成

運営棟数

- 2020年6月時点 運営棟数22棟
→ 2021年6月時点 運営棟数24棟

営業利益

- 介護事業は新型コロナウイルスの影響を一部受けたものの、不動産事業で補う形で前年同期比で増益を達成

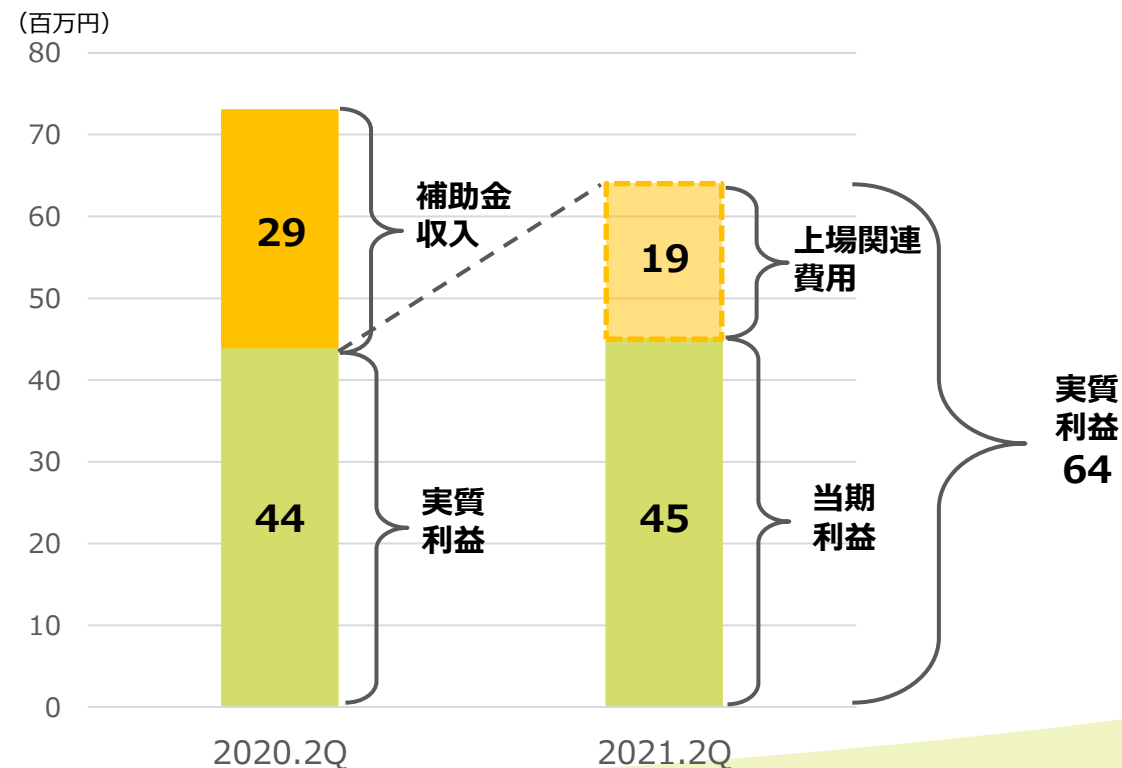
経常利益

- 前期は、サービス付き高齢者向け住宅の補助金収入29百万円が計上
- 今期は上場関連費用19百万円が営業外費用計上された中で、実質的に増益を達成

売上高

- 運営棟数の増加にともない、売上高は堅調に推移

経常利益は実質的に増益



業績ハイライト（貸借対照表）

IPOによる5.5億円の増資を経て、財務基盤が強固に 自社物件の売却、新規取得のサイクルを続けている

	2020年12月期 (百万円)	2021年12月期 2Q実績	増減額	増減の主な理由
流動資産	932	1,269	337	
現預金等	411	853	442	増資資金による預金の増加
売掛金	242	253	11	
販売用不動産	122	-	△122	自社物件「アンジェス彦根」の売却
固定資産	1,124	1,291	167	自社物件2棟の建築
資産合計	2,056	2,561	505	
流動負債	600	693	93	自社物件建築のための短期借入金増加
固定負債	1,218	1,053	-165	アンジェス彦根売却及び増資資金での借入金返済
純資産	237	813	576	2021年3月のIPOによる増資
負債・純資産合計	2,056	2,561	505	
自己資本比率	11.5%	31.8%	-	

※百万円未満を切り捨てて表示しております。

介護事業が若干苦戦するも、不動産事業がカバー

(百万円)

2021.12 2Q連結業績

売上高		利益	
1Q累計：	872	1Q累計：	50
2Q累計：	1,582	2Q累計：	55

介護事業

売上高		利益	
1Q累計：	669	1Q累計：	12
2Q累計：	1,355	2Q累計：	33

不動産事業

売上高		利益	
1Q累計：	203	1Q累計：	54
2Q累計：	226	2Q累計：	62

介護事業は、新卒の計画以上の増員により人件費が先行した一方、不動産事業は予算を上回って推移

介護事業

- 新卒を当初計画以上の21名受け入れたことにより、2Q（4～6月）の人件費が予算比で超過（昨年採用実績は4名）これは将来への投資
- なお、2Q中は教育のため人件費が二重にかかっていたが、3Q以降は総人件費率減に転じる見通し
- 2021年下期に開設の「アンジェス神照」「アンジェス浜松佐鳴台」など好調な立ち上がりが見込まれる拠点人員を研修のために早めに採用したことで、人件費が先行して発生

不動産事業

- 自社物件である「アンジェス彦根」の売却価格、売却益が計画を上回ったことで、予算比超過で推移
- 自社物件の売却引き合いは強く、今期・来期と従来の計画以上に自社保有物件での新規案件獲得を進めているため、今後も継続的にオーナーチェンジと売却活動を続ける

2021年12月期 第2四半期決算概要 通期計画比

- 売上高は通期計画達成率48%、新型コロナウイルスの影響を受けても計画通りの進捗
- 営業利益・経常利益は2Q時点では通期計画達成率を下回るが、3Q以降で改善していく見込み

(百万円)	2020年12月期 実績	2021年12月期 通期計画	2021年12月期 2Q実績	通期達成率
売上高	2,930	3,324	1,582	48%
営業利益	89	179	55	31%
経常利益	134	163	45	28%
当期純利益	102	124	24	19%

通期計画比では、売上高は堅調、各段階利益は介護事業が新型コロナウイルスの影響を一部受けたものの、3Q以降は通期計画値に戻していく見通しである

運営棟数・売上高

- 期末に向けて、運営棟数が4棟増加となり、下期に売上が大きくなるため売上高は計画比で堅調に推移

営業利益

- 介護事業は、新型コロナウイルスの影響を一部受けた
(詳細は、4p「新型コロナウイルスによる影響について」を参照)
不動産事業は堅調に推移

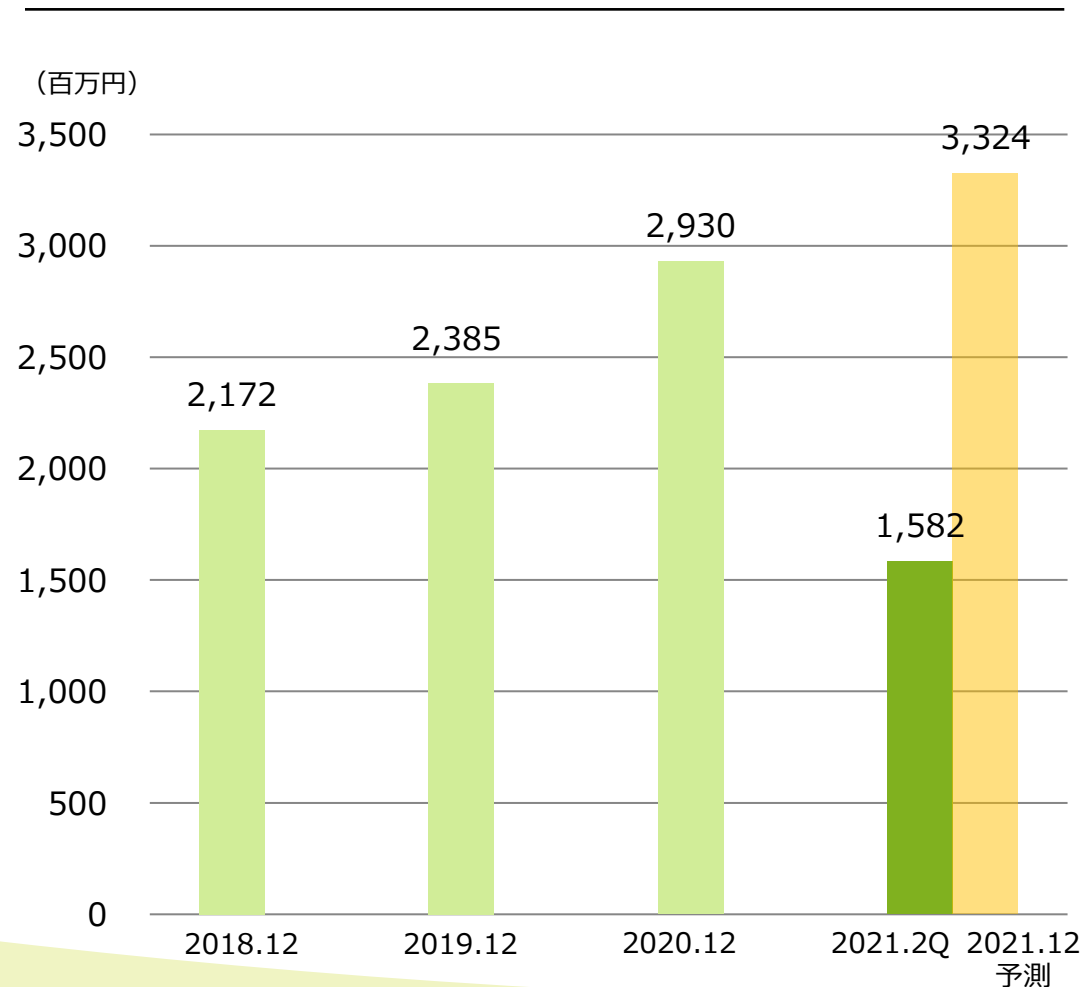
経常利益

- 経常利益も同様に、介護事業は新型コロナウイルスの影響を一部受けた

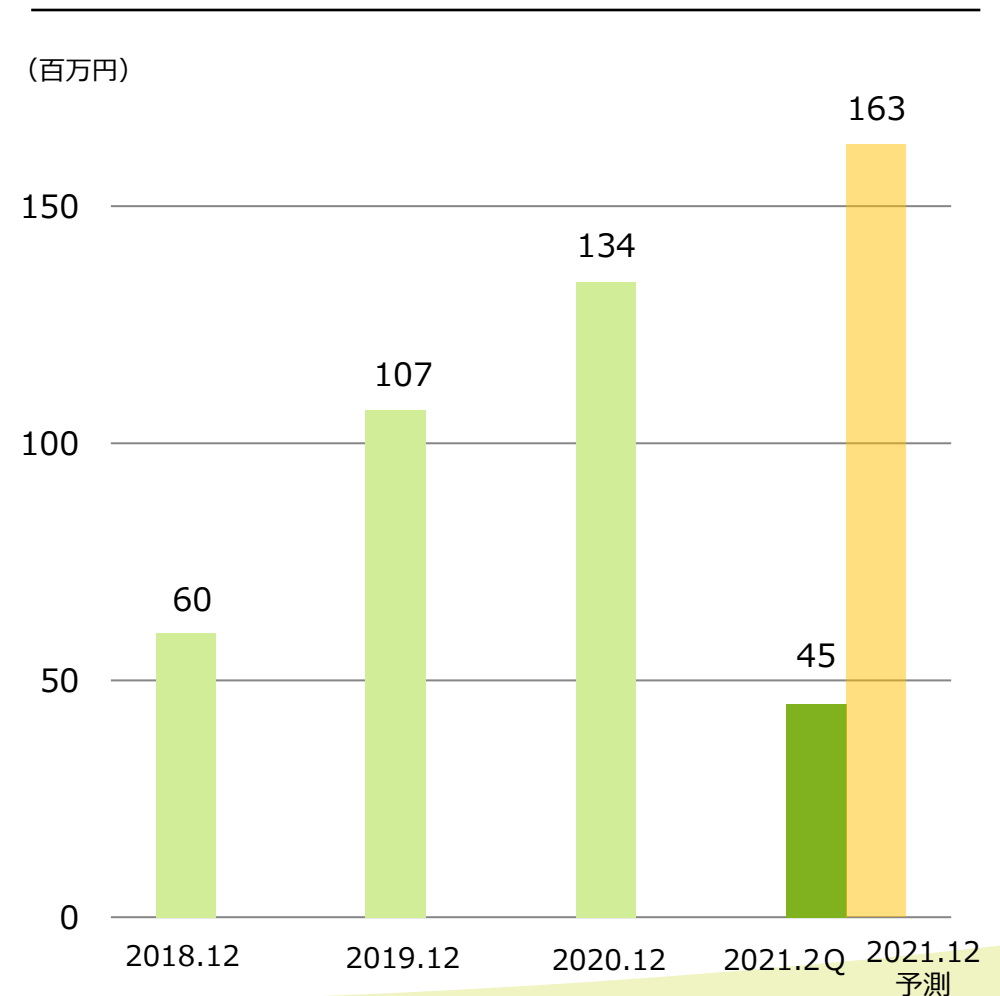
2021年12月期 通期業績予想

運営棟数の積み上げによって売上は右肩上がりに成長、不動産事業も堅調のため、通期予想は修正なし
2021.3Q以降は既存拠点の収益性アップと、新規4拠点の立ち上がりに期待が持てる

売上高

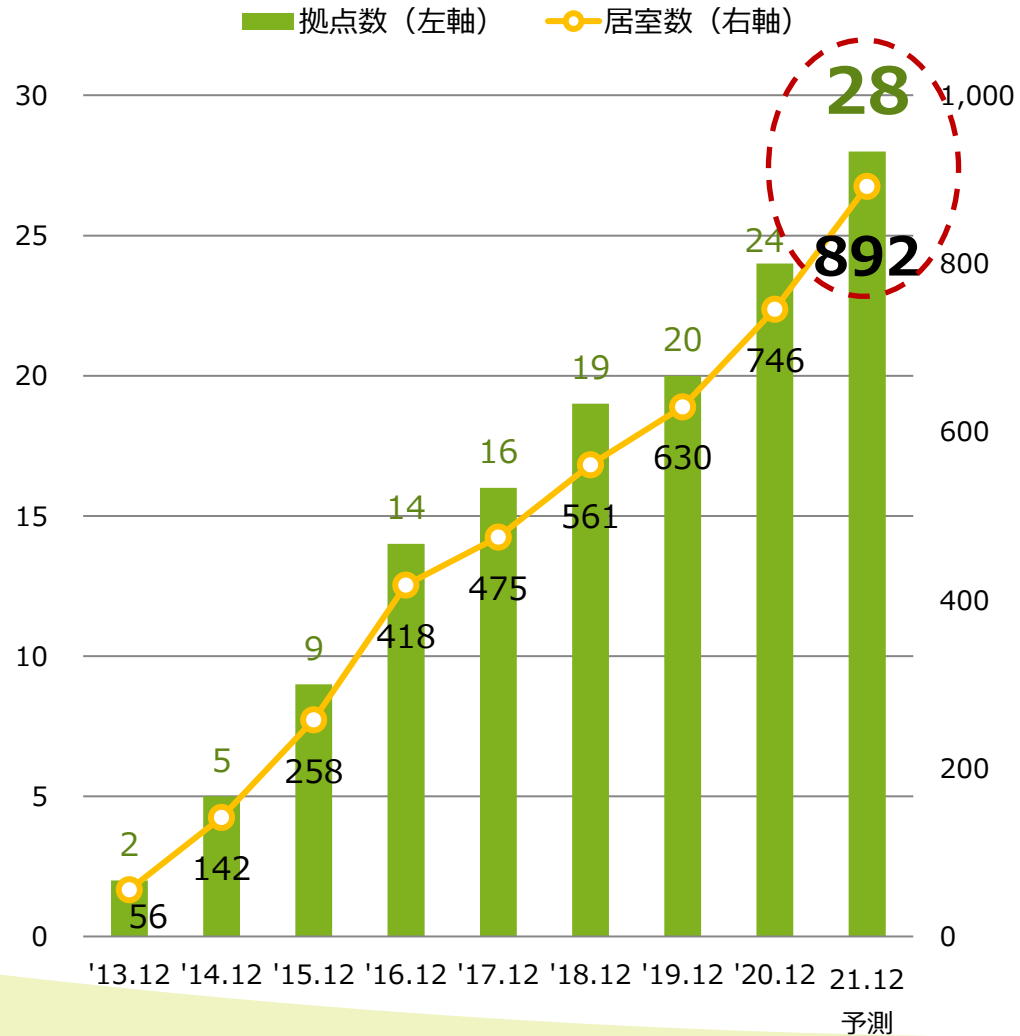


経常利益

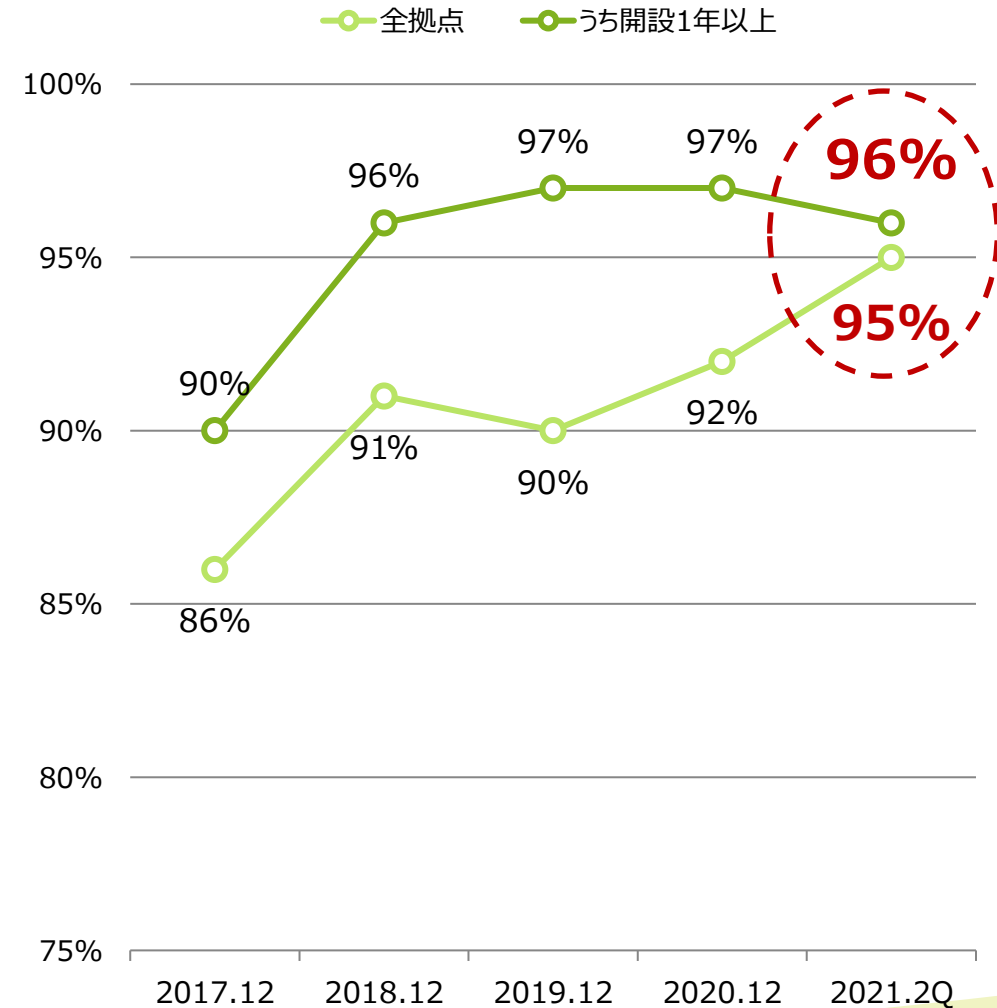


毎期着実に増床し、全社稼働率も高めてきている 2022年12月期には、1,000室を超える計画

拠点数・居室数推移



稼働率推移



人件費率の一時的な高まりと、若干の稼働率の低下が起きているが、3Q以降は改善の見込み

	2020.12 実績	2021.2Q 実績	2Q実績について	3Q以降の 見通し
1. 新規開設居室数	116	0	6月末時点での開設はまだない	2021.12期は146室、2022.12期は現時点で2棟58室が決定している (約150室の新規開設が目標)
2. 売上高経常利益率	4.6%	2.9%	人件費率の上昇が主たる要因	下記KPIの達成により、高めていく見込みである
3. 訪問介護の利用単価	167,961円	168,472円	サービス利用が増え、微増した	大きく傾向は変わらない見込み
4. 1年経過拠点稼働率	97.1%	96.1%	一時的な率の低下である	97%以上に戻す見込み (7月度実績は、96.9%)
5. 人件費率	64.7%	68.0%	新型コロナウイルス対策の余剰人員配置及び計画以上の新卒受け入れによる	人員の最適配置の見直しで、前年実績程度まで戻す見込み

介護事業は4棟新規開設、不動産事業は1棟の建築請負の完成見込み

介護事業

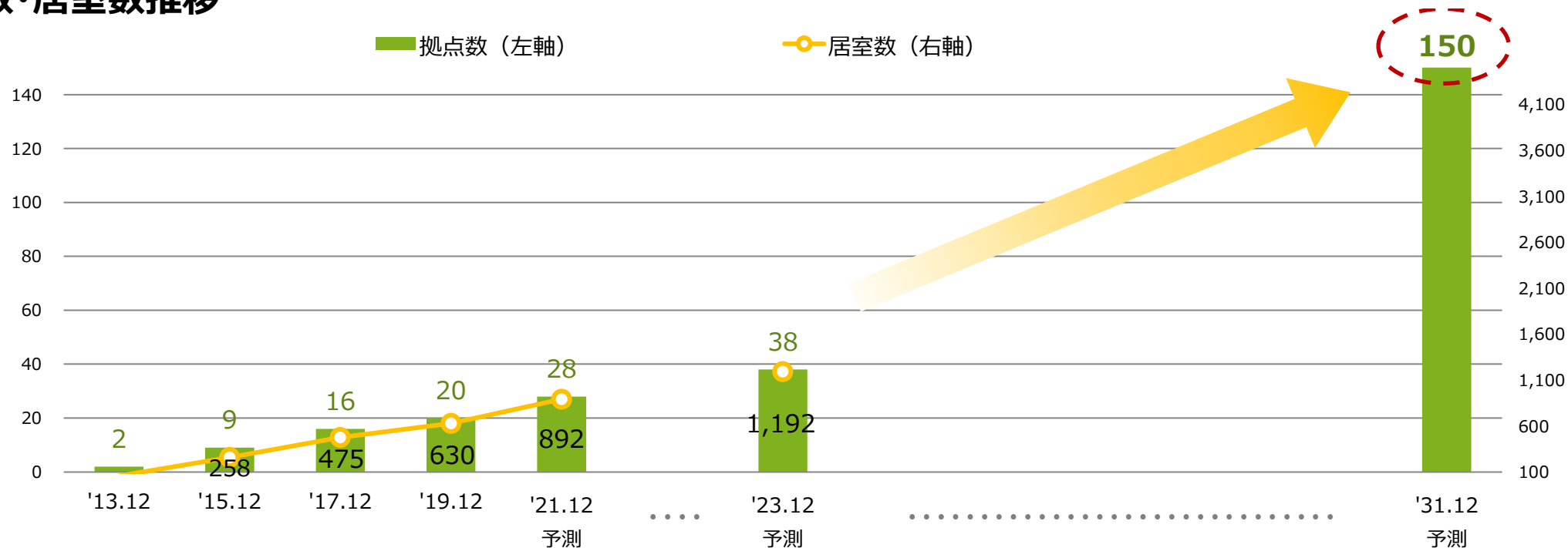
- 2021年8月
アンジェス神照 29室（滋賀県長浜市）
アンジェスみよし 59室（愛知県みよし市）の2棟がオープン
- 2021年10月
アンジェス瀬田 29室（滋賀県大津市）
アンジェス浜松佐鳴台 29室（静岡県浜松市）の2棟がオープン
 - 愛知県みよし市は、同市初のサービス付き高齢者向け住宅であり、事前問合せは当社の歴代最高水準 早期立ち上がりを見込む
 - 滋賀県の2棟、静岡県浜松市の1棟はドミナント出店

不動産事業

- 1棟の建築請負案件があり、年内完成見込み（工事進行基準）

中期目標

拠点数・居室数推移



- 2021年～2023年 年間 5 棟または150室の新設
- 2024年以降 さらに出店を加速し、**10年後には150棟**
- 長期的には47都道府県へ出店し、**サービス付き高齢者向け住宅業界のリーディングカンパニーへ**



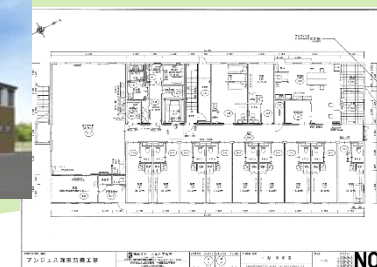
建築会社を保有しており、同一規格の設計で、早く安価に契約までの提案と建築が可能
地主の相続税対策にも

安価に建築が可能

- サービス付き高齢者向け住宅に特化してノウハウを蓄積
- 設計期間の短縮化、設計の質の向上を実現
- 同一規格が多いことから建築原価のコストダウンが可能

相続税対策

- 木造の寄宿舍扱いになるため有力な相続税対策に
- 農地一反分(1,000平米)の敷地で建築可能なため、ニッチ市場 大手ハウスメーカーには小さく・地場の工務店には広い



人材確保力

- 処遇改善加算の活用
- 新卒採用実績
2019 : 5名 2020 : 4名 2021 : 21名
今後も注力していく
- 介護資格付与により、介護人材供給側へ進出の予定

入居者獲得力

- 営業部隊が原則1事業所1名存在
(施設管理者)
- 直接紹介をもらえる病院や事業所に営業するのでリピート獲得につながりやすい
- 紹介会社を介さないため、紹介料が発生しない
- 全拠点直営で、フランチャイズ化しないことでブランドを維持

1

新拠点開設から**単月黒字**まで **3～6ヶ月**
累積赤字解消まで **12～18ヶ月**

2

人材確保
新卒採用 に注力

3

既存拠点稼働率
97% を維持

4

経常利益率
2～3年以内に **8%**
(2020.12期実績 4.6%)

Appendix

会社概要

会 社 名	株式会社T.S.I (英訳名 : Terminalcare Support Institute Inc.)		
設 立	2010年2月		
本 社	京都府京都市西京区桂南巽町75番地4		
資 本 金	37,420千円		
代 表 者	代表取締役社長 北山 忠雄		
事 業 内 容	サービス付き高齢者向け住宅・ 訪問介護・居宅介護支援・その他		
従 業 員 数 (外、平均臨時雇用者数)	267人 (132人) ※2020年12月末時点		
拠 点	滋賀県 (7 拠点) 静岡県 (4 拠点) 神奈川県 (1 拠点)	京都府 (5 拠点) 兵庫県 (2 拠点)	岡山県 (4 拠点) 愛知県 (1 拠点)

株式会社T.S.I = **T**erminalcare **S**upport **I**nstitute

“**終末期ケアの支援機関**” の略

自宅で看取られたいと望む高齢者が
安心して住める**住まい**と**介護サービス**を提供することを目的としている。

サービス付き高齢者向け住宅 を

「設計・建築・運営」 まで
一気通貫して提供するグループ企業。

介護を必要とする高齢者にとって安心・安全な生活環境を提供するため サービス付き高齢者向け住宅事業に進出

2010年
創業

- 2010 **訪問看護事業**を営むことを目的に設立
- 2011 **高齢者住まい法**が改正
サービス付き高齢者向け住宅の制度開始
- 2012 滋賀県大津市にサ高住用地を取得
- 2013 **アンジェスおごと開設**
サービス付き高齢者向け住宅事業を開始
居宅介護支援事業・訪問介護事業を開始
- 2015 株式会社北山住宅販売の株式を取得し
子会社化
- 2021 **東証マザーズ市場へ新規上場**

サービス付き
高齢者向け住宅事業



訪問介護事業



居宅介護支援事業



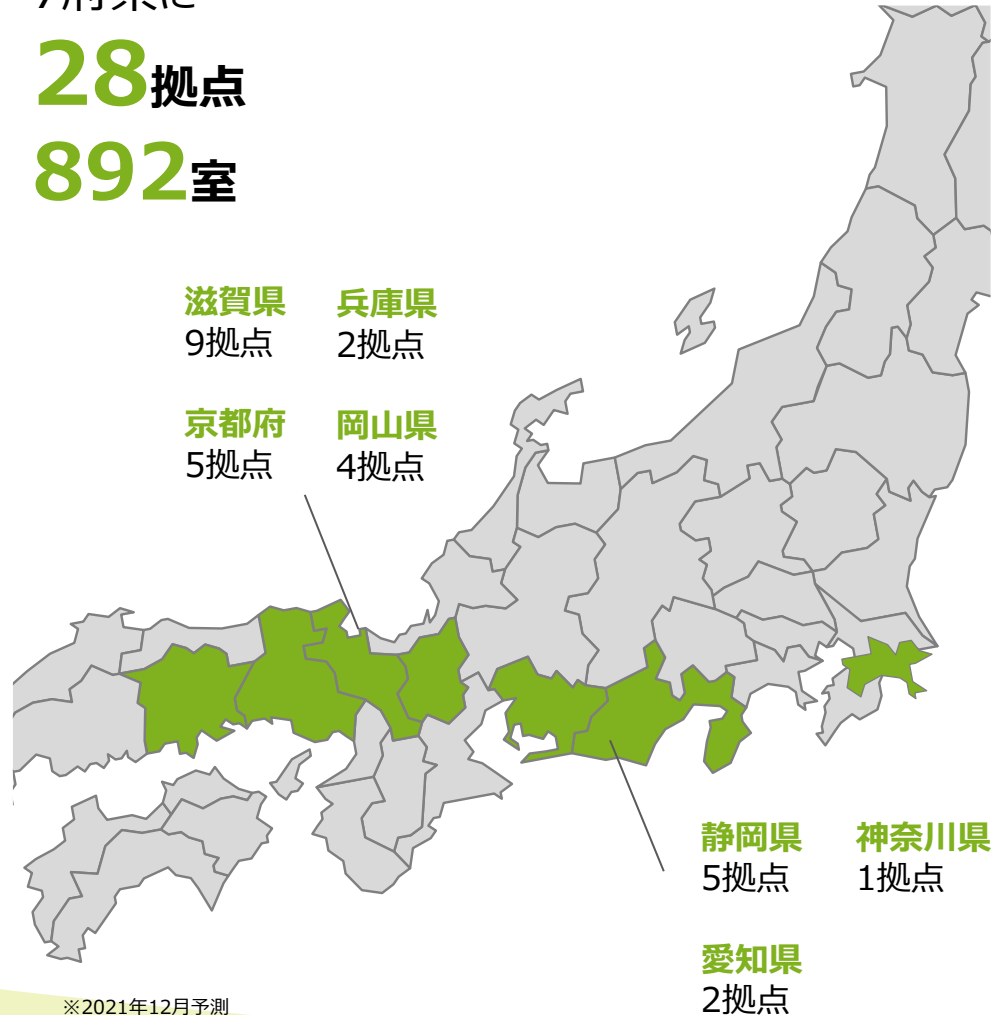
- 当社グループは、当社および連結子会社である北山住宅販売で構成されています。
- 当社グループは、日本の超高齢化社会において、
 - ・ 在宅独居高齢者の孤独死
 - ・ 要介護者の在宅生活の限界
 - ・ 特養入所待機者数の高止まり
 という社会課題を解決するため、**「サービス付き高齢者向け住宅事業」**
「訪問介護事業」
「居宅介護支援事業」を行っています。

京都府、滋賀県を中心に、兵庫県、岡山県、静岡県、愛知県、神奈川県にも拠点を展開

7府県に

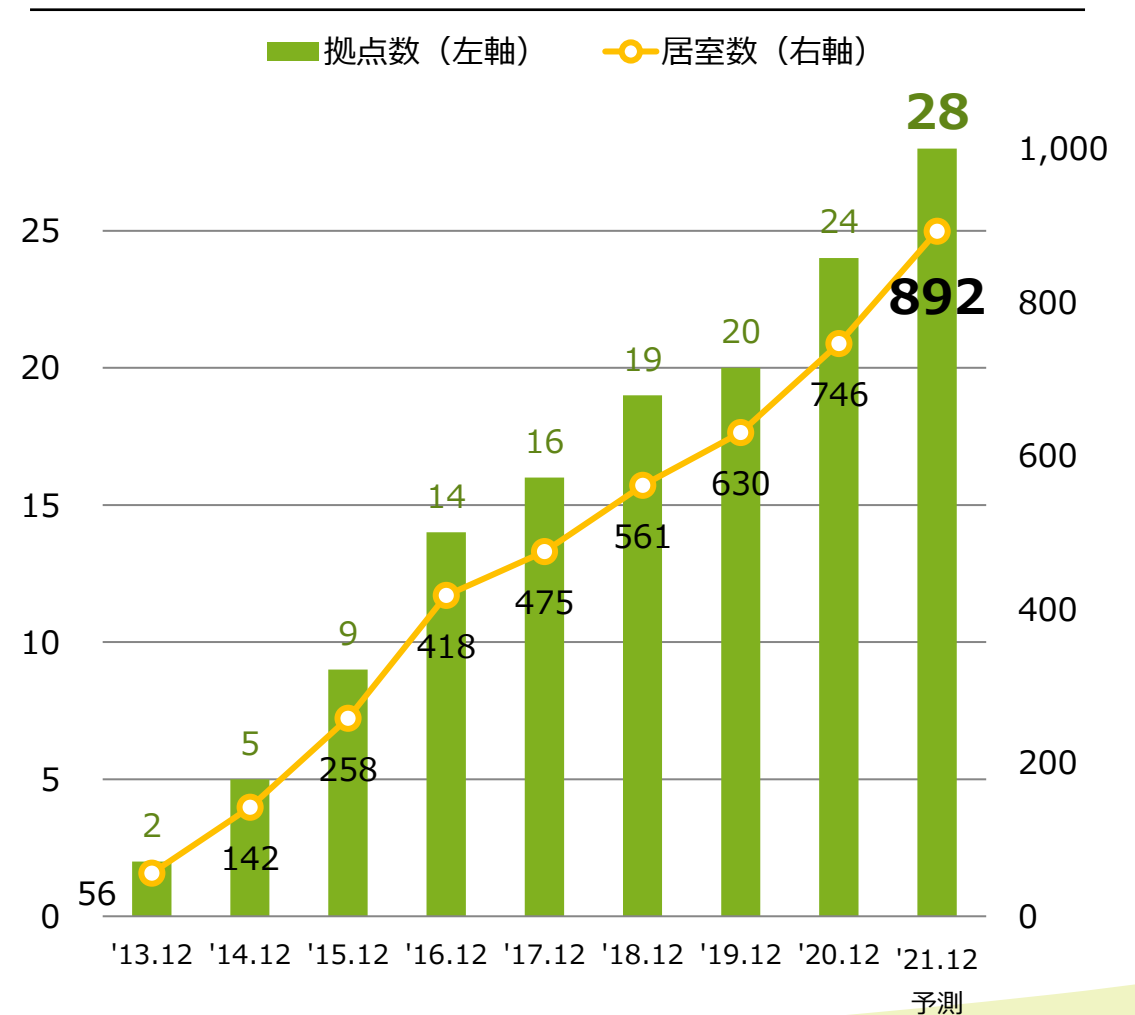
28拠点

892室



※2021年12月予測

拠点数・居室数



本資料に含まれる将来の計画や見通しに関する記述等は、現時点における情報に基づき判断したものであり、市場環境や当社グループの関連する業界動向、その他内部・外部要因等により変動する可能性があります。

なお、本資料に含まれる業界等に関する記述については、公開情報等に基づいておりますが、当社はその正確性、完全性を保証するものではありません。

IRに関するお問い合わせ先

株式会社 T. S. I IR担当

E-mail : tsi-ir-info@t-s-i.jp