



2021年12月期 第3四半期 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3四半期決算概要 前年同期比
P. 12	2021年12月期 第3四半期決算概要 通期計画比
P. 15	2021年12月期 通期業績予想
P. 20	中期目標
P. 26	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	

本社：〒615-8074 京都府京都市西京区桂南巽町75-4 Tel.075-393-7177(代) 証券コード：7362 <https://www.t-s-i.jp> 株式会社T.S.I 検索



- ・ 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、入居者及び職員の希望者全員のワクチン接種対応のほか、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努めた

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、オープン1年経過後拠点の稼働率は、目標とする97%に対して2Q末時点で1%程度マイナス影響が出ていたが、3Q末時点では回復

人件費率への影響

- ・ 予防的に従業員を多めに確保していたことで、特に上半期は68.1%と高めに推移していたが、3Qからは適正化を進め、既存拠点の人件費率は66.9%へと低下傾向に

職員・入居者への影響

- ・ 上記の予防策を講じていたが、静岡県「アンジェス長田」にて8月に職員3名、入居者4名が陽性に（9/1には事態収束）

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3四半期決算概要
前年同期比

業績ハイライト（損益）

- 前年同期比で増収を確保
- 経常利益は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19百万円があった
また、今期は4Qに収益計上が偏っており、3Q時点では減益となっている

(百万円)	2020年12月期 3Q実績	2021年12月期 3Q実績	増減額	前年同期比率
売上高	2,243	2,366	123	5.5%
営業利益	89	73	△ 15	△ 17.2%
経常利益	118	66	△ 51	△ 43.3%
当期純利益	81	38	△ 43	△ 53.4%

- 前年同期比で、増収減益

運営棟数

- 2020年9月末時点 運営棟数22棟
→ 2021年9月末時点 運営棟数26棟

売上高

- 運営棟数の増加にともない、売上高は堅調に推移

営業利益

- 介護事業は特に上期で新型コロナウイルスの影響を一部受けたが、不動産事業が補っている

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29百万円の計上あり
- 今期は新規上場に伴う一時費用として、上場関連費用19百万円が営業外費用計上されている

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
- 自己資本比率は30%程度を維持

(百万円)	2020年12月期	2021年12月期 3Q実績	増減額	増減の主な理由
流動資産	932	1,385	453	
現預金等	411	841	429	増資資金による預金の増加
売掛金	242	270	27	
販売用不動産	122	132	9	自社物件「アンジェス彦根」の売却と「アンジェス守山」の振替
固定資産	1,124	1,343	219	自社物件2棟建築と1棟販売用不動産に振替
資産合計	2,056	2,729	672	
流動負債	600	671	71	前受金の増加
固定負債	1,218	1,229	11	自社物件取得による借入
純資産	237	827	590	2021年3月のIPOによる増資
負債・純資産合計	2,056	2,729	672	
自己資本比率	11.5%	30.3%	-	

※百万円未満を切り捨てて表示しております。

- 特に上期で介護事業が若干苦戦するも、不動産事業がカバー

	売上高	利益	(百万円)
2021.12 3Q連結業績	1Q累計： 872 2Q累計： 1,582 3Q累計： 2,366	1Q累計： 50 2Q累計： 55 3Q累計： 73	
介護事業	1Q累計： 669 2Q累計： 1,355 3Q累計： 2,078	1Q累計： 12 2Q累計： 33 3Q累計： 56	
不動産事業	1Q累計： 203 2Q累計： 226 3Q累計： 288	1Q累計： 54 2Q累計： 62 3Q累計： 71	

セグメント別実績（四半期ごと）

- 特に上期で介護事業が若干苦戦するも、不動産事業がカバー

	売上高	利益	(百万円)
2021.12 3Q連結業績	1Q: 872 2Q: 710 3Q: 784	1Q: 50 2Q: 5 3Q: 18	
介護事業	1Q: 669 2Q: 686 3Q: 722	1Q: 12 2Q: 21 3Q: 22	
不動産事業	1Q: 203 2Q: 23 3Q: 61	1Q: 54 2Q: 8 3Q: 8	

- 介護事業は、上期にコロナウイルス対策の人員配置及び新卒の計画以上の採用により人件費が先行した一方で、不動産事業は前期実績を上回って推移

介護事業

- 3Qでは上記理由による人件費影響は軽減した
- 新規開設の2拠点のための人件費は先行して発生したが、概ね予算想定内 2拠点は堅調な立ち上がり

不動産事業

- 1棟の工事売上が計上（工事進行基準）
- 3Q末に自社物件「アンジェス守山」を販売用不動産に振替え（4Q中に売却予定）

2021年12月期 第3四半期決算概要 通期計画比

- 売上高は通期計画達成率71%、新型コロナウイルス下でも計画通りの進捗
- 営業利益・経常利益は3Q時点では通期計画達成率を下回るが、4Qでは改善見込み

	2020年12月期 実績 (百万円)	2021年12月期 通期計画	2021年12月期 3Q実績	通期達成率
売上高	2,930	3,324	2,366	71.2%
営業利益	89	179	73	41.1%
経常利益	134	163	66	40.9%
当期純利益	102	124	38	30.6%

- 通期計画比では、売上高は堅調、各段階利益は主に介護事業の人件費が要因の遅れがあるものの、4Qでは連結ベースで通期計画値程度に着地する見通しである

運営棟数・売上高

- 9月より2棟の新規入居開始、計画を上回って推移

営業利益

- 介護事業は、上期は人件費要因及び新型コロナウイルスの影響等を一部受けた（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

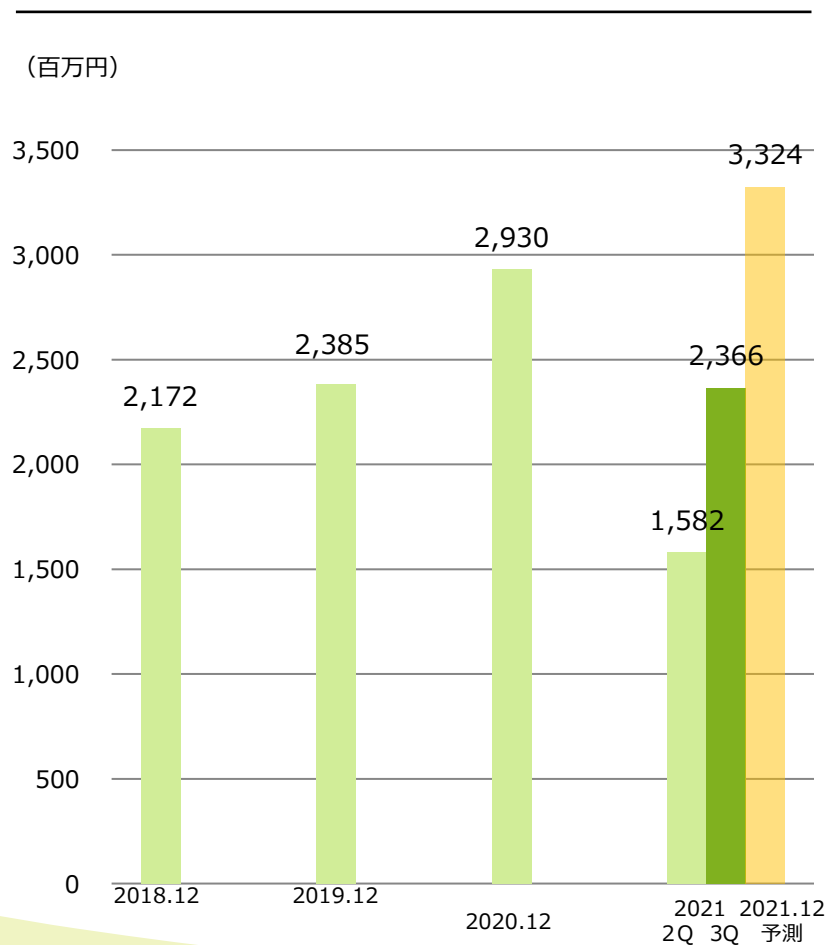
経常利益

- 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等を一部受けた

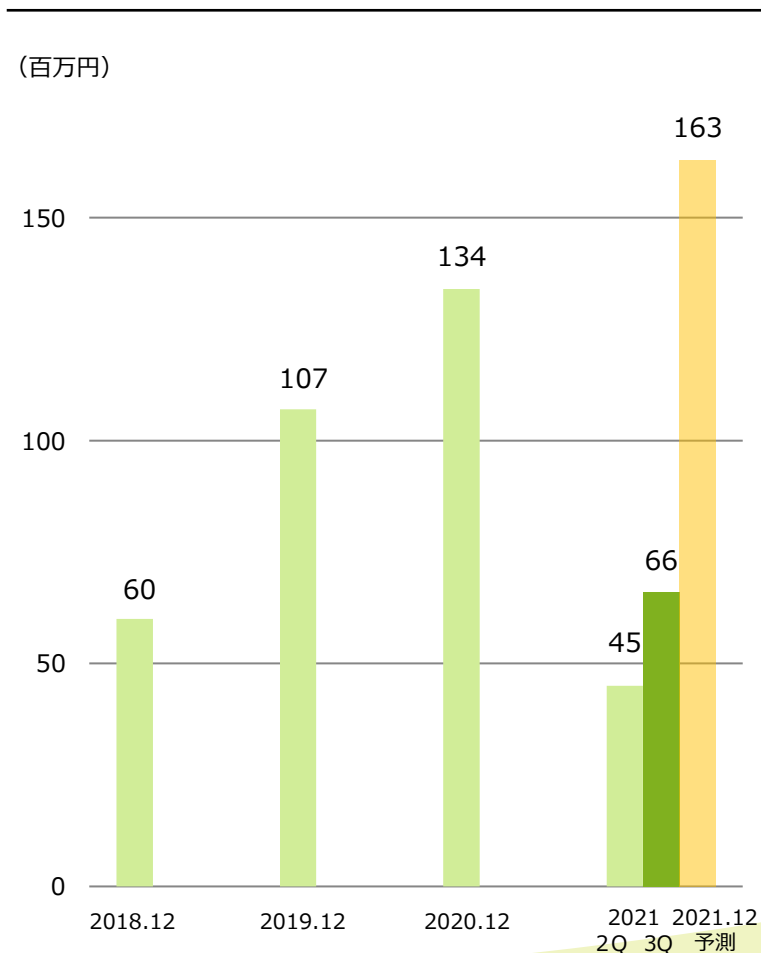
2021年12月期 通期業績予想

- 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
- 2021.4Qでは、不動産販売・補助金収入等の収益計上予定

売上高

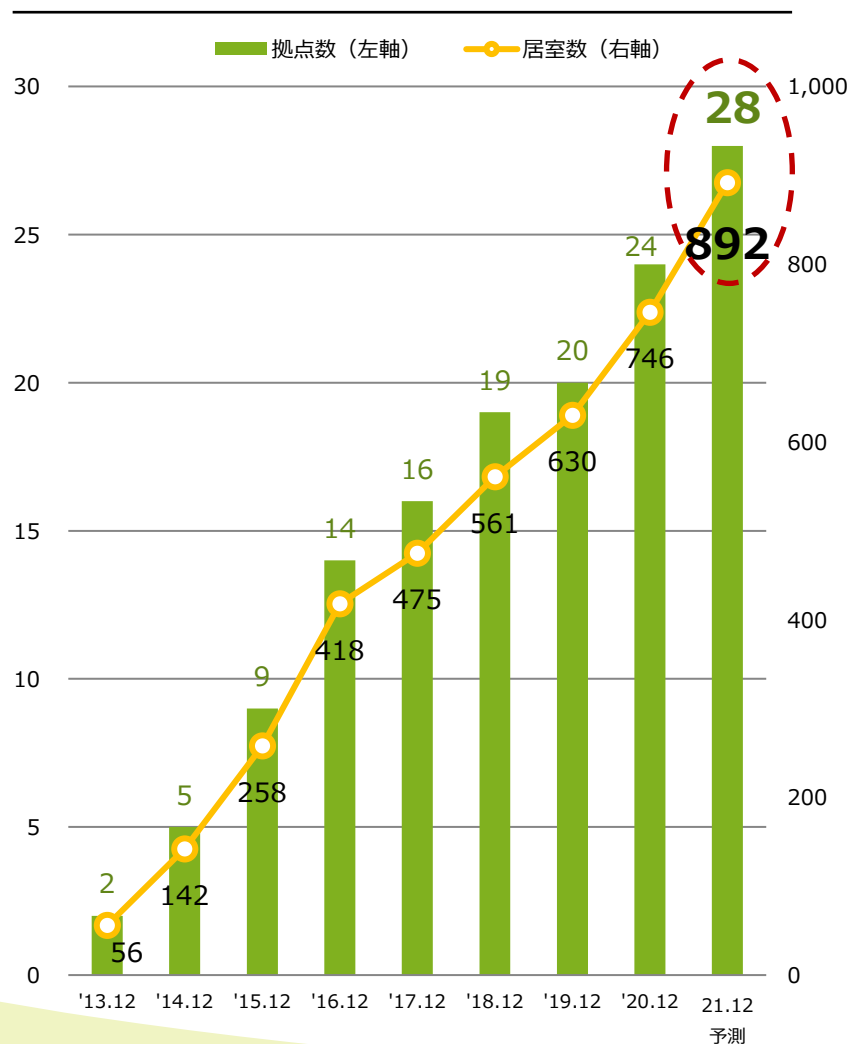


経常利益

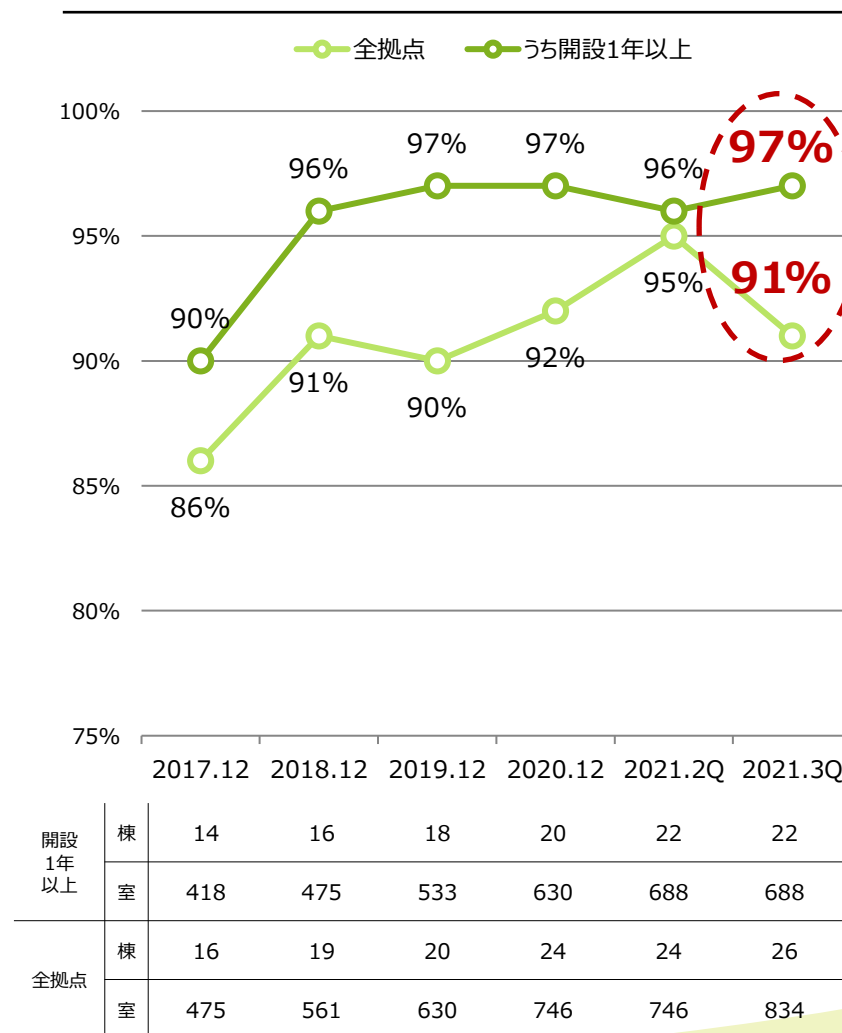


- 每期着実に増床し、全社稼働率も高めてきている 2022年12月期には、1,000室を超える計画

拠点数・居室数推移



稼働率推移



	棟	2017.12	2018.12	2019.12	2020.12	2021.2Q	2021.3Q
		開設1年以上	14	16	18	20	22
全拠点	室	418	475	533	630	688	688
	棟	16	19	20	24	24	26
	室	475	561	630	746	746	834

- 新規開設2拠点の費用が、3Q以降は改善の見込み

	2020.12 実績	2021.3Q 累計実績	3Q実績について	4Qの見通し
1. 新規開設居室数	116	88	神照（滋賀県長浜市）29室、みよし（愛知県みよし市）59室の2棟を新規開設	10月で2棟58室が新規開設
2. 売上高経常利益率	4.6%	2.8%	3Qは新規開設2棟の初期投資費用が発生した	19pに記載のとおり、4Qで複数の収益計上予定
3. 訪問介護の利用単価	167,961円	170,177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%	96.7%	ほぼ前期実績と変わらない	引き続き97%程度を維持
5. 人件費率	64.7%	68.1%	全体としては2棟の新規開設のため人件費が先行して発生した	3Q開設の2拠点を除いた人件費率は66.9%と2Q（68.0%）から低下

- 4Qは、介護事業は2棟新規開設、不動産事業は1棟の不動産販売と1棟の建築売上計上見込み
- その他、自社保有のサービス付き高齢者向け住宅2棟分の補助金収入計上見込み

介護事業

- 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（共にドミナント出店）
2021年は上記2棟で新規開設は終了 合計4棟146室の新規開設となった

不動産事業

- 1棟の建築請負案件があり、2022年1月完成見込み（工事進行基準）
- 2021年12月 自社物件アンジェス守山を売却

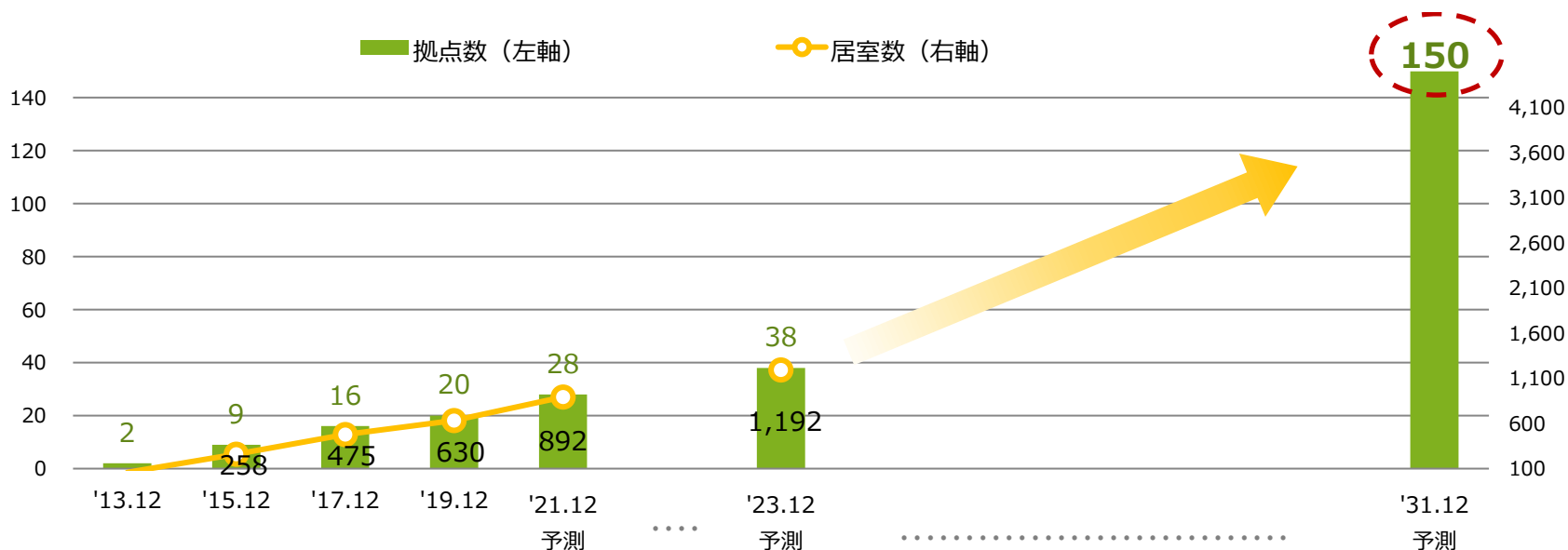
その他

- 4Q中に、2棟分のサ高住補助金の計上見込み
- 2022年度新規開設予定（開示済）
岐阜岩地（岐阜県岐阜市） 29室
岐阜南鶉（岐阜県岐阜市） 29室
彦根河瀬（滋賀県彦根市） 50室

4Qの新規開設と上記3拠点で、当社運営は、合計31棟 1,000室に到達
岐阜県に初進出し、当社で最も拠点数が多い滋賀県で更なるドミナント出店

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	374百万円		
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 (8 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 (2 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

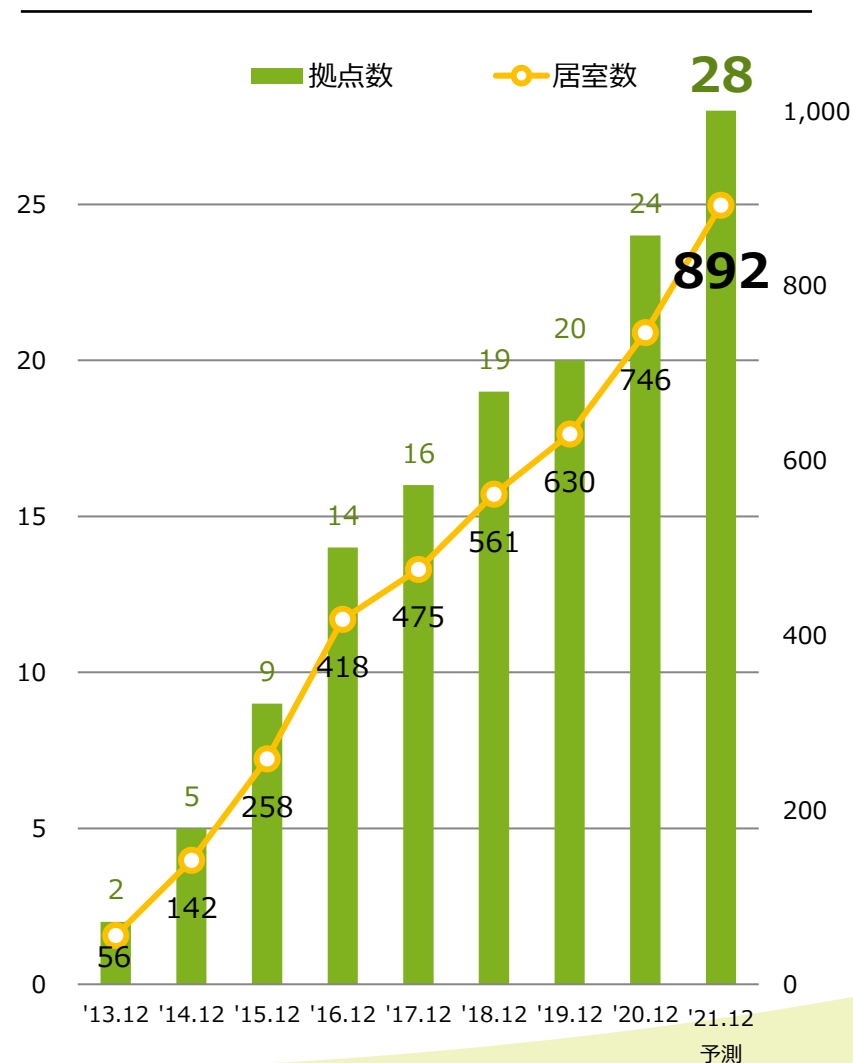
7府県に

28拠点

892室



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