

2022年12月期 第1四半期 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. 3	2022年12月期	第1四半期決算概要	前年同期比
P. 9	2022年12月期	第1四半期決算概要	通期計画比
P. 13	2022年12月期	通期業績予想	
P. 18	Appendix		

2022年12月期 第1四半期決算概要 前年同期比

業績ハイライト（損益）

- 2022年12月期1Qは、売上、各段階利益とも前期比マイナス
- これは、前期は1Qには不動産事業で1件の不動産販売があったことで、大きな売上と利益が計上されていたことが理由
- 介護事業は前期比で増収増益
- 前期はIPO関連費用として、一時的な営業外費用が発生していた

(百万円)	2021年12月期 1Q実績	2022年12月期 1Q実績	増減額	前年同期比率
売上高	872	829	△ 43	△ 5.0%
営業利益	50	28	△ 21	△ 43.4%
経常利益	36	27	△ 8	△ 24.7%
当期純利益	19	17	△ 1	△ 7.7%

業績ハイライト（貸借対照表）

- 1Qは新規拠点開設や自社建物完成、不動産販売等がなく、BSには大きな動きはなかった。

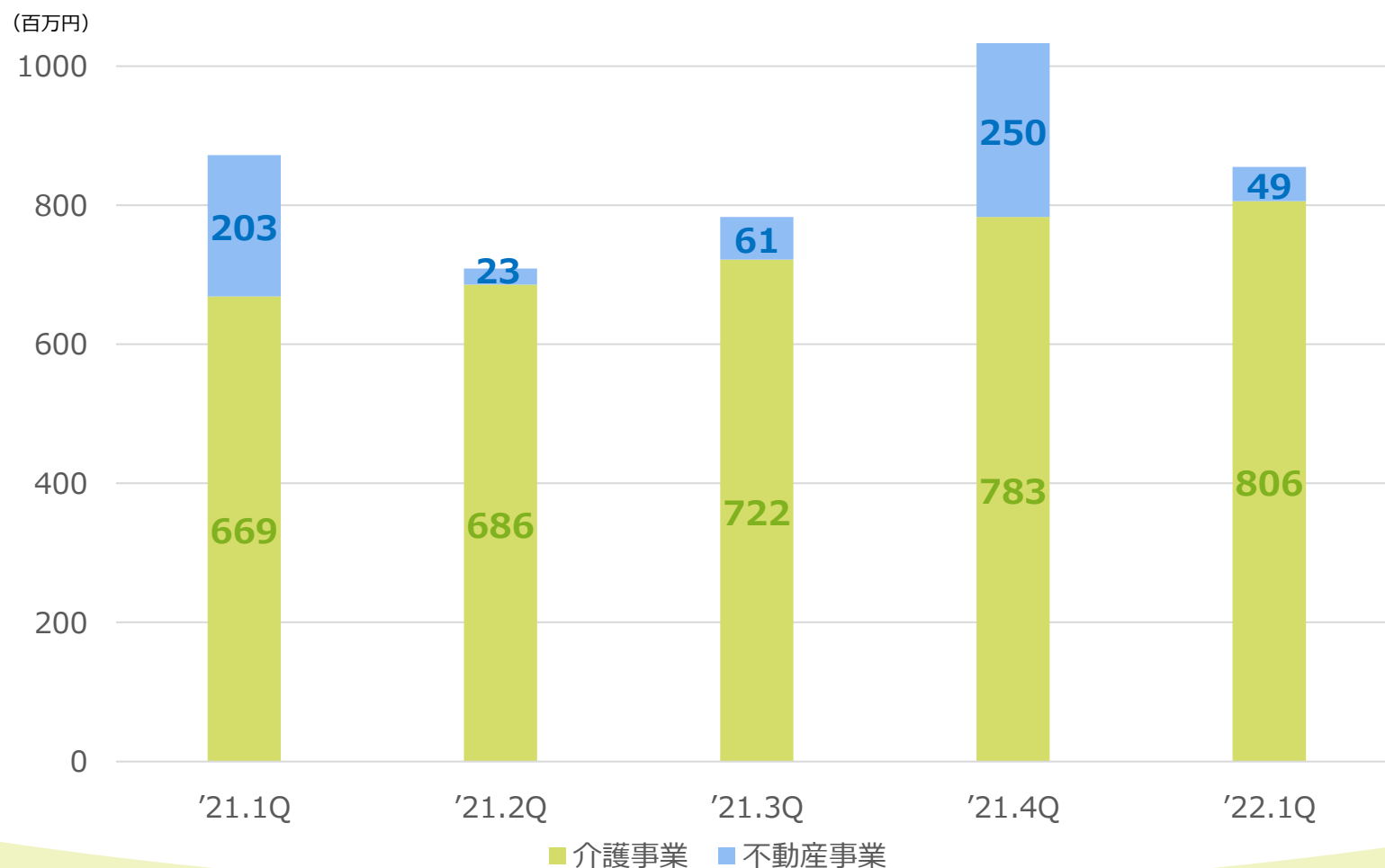
(百万円)	2021年12月期 実績	2022年12月期 1Q実績	増減額	増減の主な理由
流動資産	1,792	1,724	△ 68	
現預金等	874	1,018	144	
売掛金	341	295	△ 45	
販売用不動産	396	391	△ 5	
固定資産	1,086	1,146	60	自社物件を1棟建築中、2棟建築準備中
資産合計	2,879	2,871	△ 8	
流動負債	729	746	17	
固定負債	1,222	1,179	△ 43	
純資産	927	945	17	
負債・純資産合計	2,879	2,871	△ 8	
自己資本比率	32.2%	32.9%		当社の目安30%程度を維持

※百万円未満を切り捨てて表示しております。

セグメント別実績（売上高）

- 介護事業は毎四半期で売上増を続けている
- 不動産事業は売上の変動が大きく、1Qでは工事の進捗度に応じた完成工事売上が計上されたほかは、大きな動きはなかった 2Qでは不動産販売を計画している

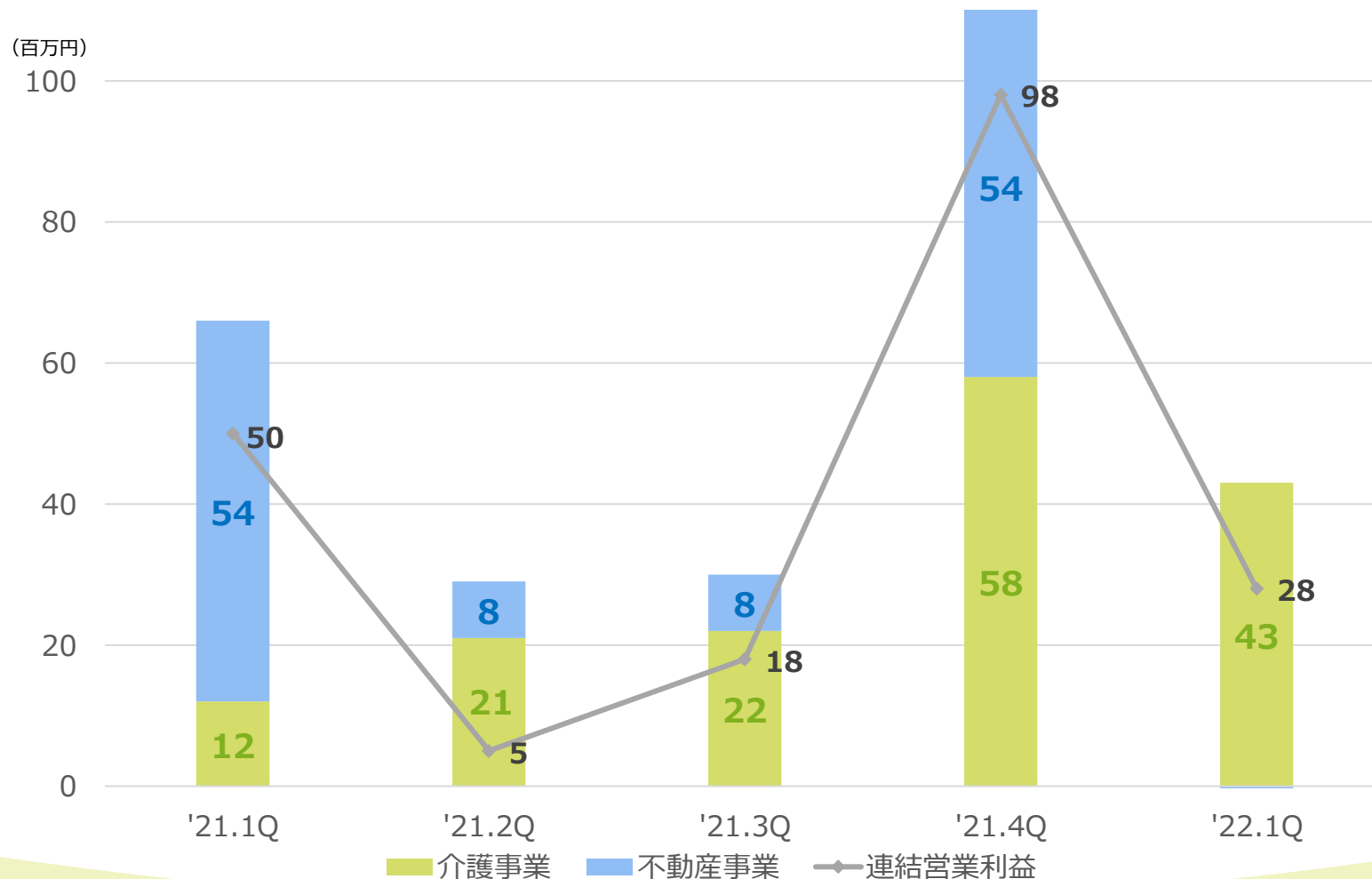
セグメント別 売上高



セグメント別実績（利益）

- 介護事業は前年同期比で堅調に推移
- 不動産事業は建築売上や不動産販売の発生する四半期で大きくセグメント利益を計上するが、1Qでは大きな動きはなかった 2Qは不動産販売の利益計上予定

セグメント別 利益



- 介護事業は、新型コロナウイルスの感染拡大する中、業績は堅調に推移した
- 不動産事業は、1Qでは1件の工事進捗度に応じた完成工事売上を計上したほかは、大きな動きはなかった

介護事業

- 1Qは、2月の稼働日数も少なく、各四半期中でも若干利益が低くなる傾向
- 2021.12期の新規開設の4拠点は、収支的には概ね予算通り進捗

不動産事業

- 工事進捗度に応じた完成工事売上1件計上
- 1Qに「アンジェス加古川」の売買契約を締結した。こちらは4月中旬に売却済みであり、2Qで売上・利益を計上予定

2022年12月期 第1四半期決算概要 通期計画比

- 売上高は通期計画達成率19.6%
- 1Qは、通期計画比での進捗率は低いが、今期は2Qと4Qで売上と利益が大きく計上される計画であり、1Q時点では社内計画比では堅調

(百万円)	2021年12月期 実績	2022年12月期 通期計画	2022年12月期 1Q実績	通期達成率
売上高	3,400	4,235	829	19.6%
営業利益	172	236	28	12.0%
経常利益	187	259	27	10.5%
当期純利益	138	183	17	9.7%

- 通期計画比では、達成率は低いが、今期は2Q以降で売上・利益とも積み上げていく見込み

運営棟数・売上高

- 2022.12期1Qは新規開設はなく、期末の運営棟数は前期末と変わらず28棟892室であった
- 不動産事業は、工事進捗度に応じた工事売上を計上

営業利益

- 介護事業は予算比で堅調
- 不動産事業も堅調に推移

経常利益

- 経常利益も1Qの社内計画対比では堅調に推移

- 2022年12月期1Qは、各KPIとも堅調に推移した

	KPI	2021.12 実績	2022.12 1Q 実績	2022.12期 1Q 実績について	今後の見通し
1. 新規開設居室数	150室	146室	0室	1Q末現時点では今期の新規開設は0室 (計画でも0室)	2022.12期の新規開設は、3棟87 室を計画、2023.12期以降の計画 は、決定次第開示を行う(現在1 棟50室決定)
2. 売上高経常利益率	中期的に 8.0%	5.5%	3.3%	1Q末現時点では左記の実績であるが、 今後利益率は年度計画値に向けて高 まっていく計画	2022.12期の年度では6.1%の経 常利益を目標とする
3. 訪問介護の 利用単価(介護事業)	165,000円~ 170,000円	172,247円	172,542円	従前よりほぼ横ばい、安定している	今後も大きくは変わらない見込み
4. 1年経過拠点 稼働率(介護事業)	97.0%	96.7%	96.7%	前期実績と変わらない	今後も引き続き97%程度を維持
5. 人件費率 (介護事業)	66%程度	67.6%	65.2%	参考値として、前年同期(2021.12 期1Q)は68.2%であり、前年同期 比でも改善	左記の通り安定化に向かっている

2022年12月期 通期業績予想

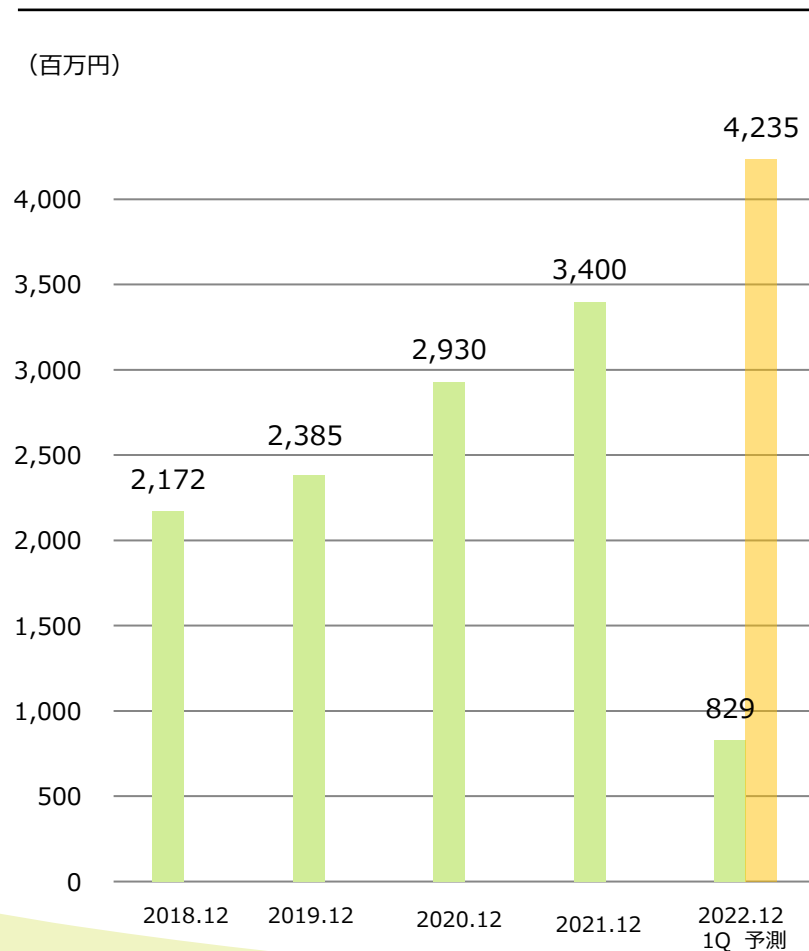
新規拠点の新規開設スケジュール

年度	名称	所在地	2021年12月期				2022年12月期				2023年 以降
			1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	
2020年	室数合計										746室
2021年	アンジェス神照	滋賀県長浜市			29						
	アンジェスみよし	愛知県みよし市			59						
	アンジェス浜松佐鳴台	静岡県浜松市				29					
	アンジェス瀬田	滋賀県大津市				29					
	室数合計										892室
2022年	アンジェス岐阜岩地	岐阜県岐阜市							29		
	アンジェス枚方	大阪府枚方市								29	
	アンジェス岐阜南鶉	岐阜県岐阜市								29	
	室数合計										979室
2023年 以降	アンジェス彦根河瀬	滋賀県彦根市									
	室数合計										1029室

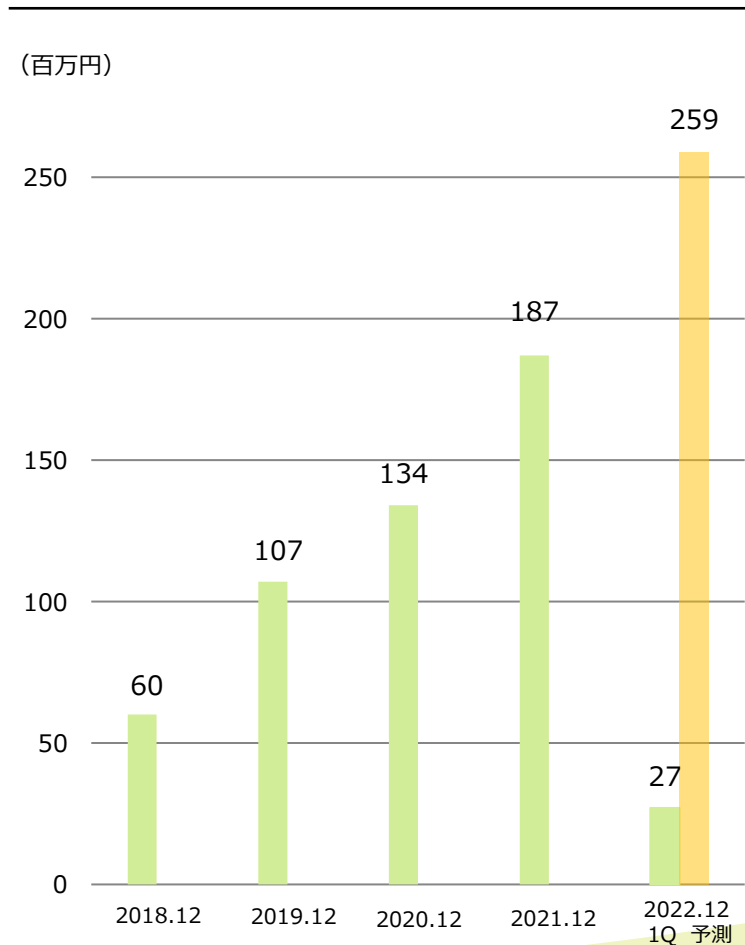
※彦根市は豪雪のエリアであり、冬季の内覧会は実施できないリスク等があるため、新規開設は避けることとし、2022年12月期4Qの新規開設計画から2023年新規開設へ変更を行った

- 運営棟数の積み上げによって売上は右肩上がりに成長
- 通期の連結業績予想は据え置き

売上高

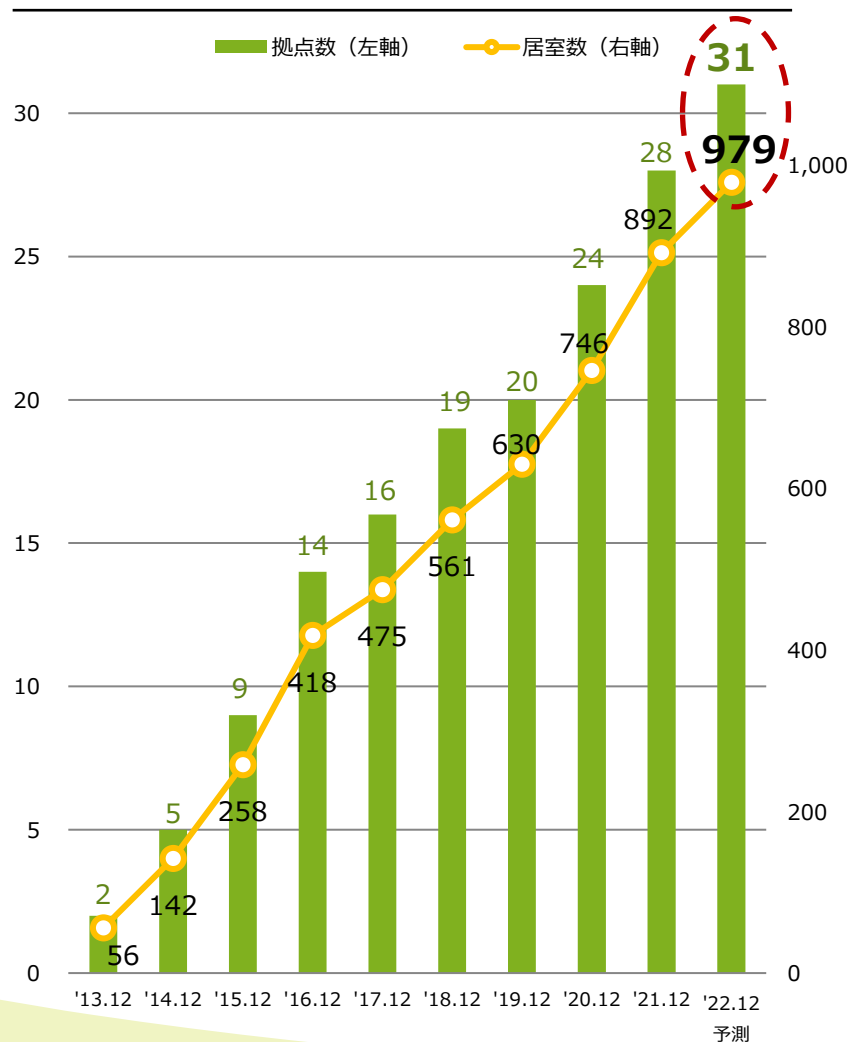


経常利益

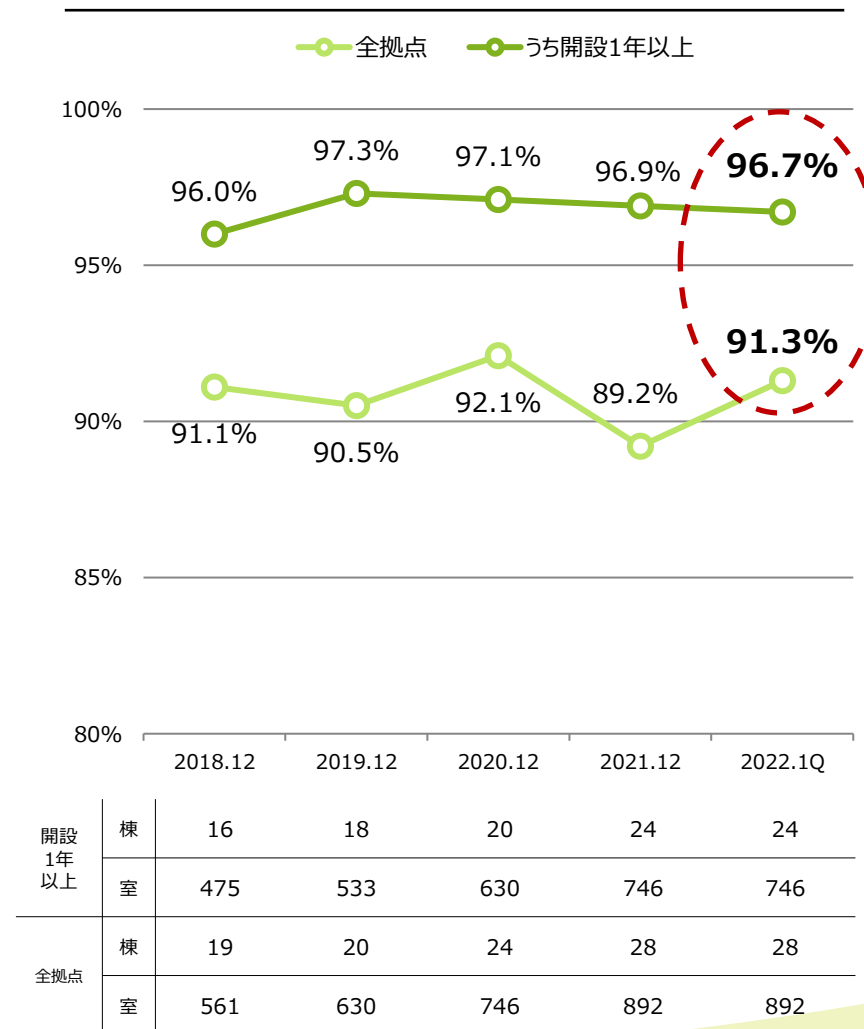


- 每期着実に増床し、開設1年以上経過した拠点の平均稼働率は97%程度を維持

拠点数・居室数推移



稼働率推移



開設 1年 以上	棟	2018.12	2019.12	2020.12	2021.12	2022.1Q
	室	475	533	630	746	746
全拠点	棟	19	20	24	28	28
	室	561	630	746	892	892

当社の ミッション

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



解決したい 社会課題

日本の超高齢社会

- 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
- 介護離職の防止
- エssenシャルワーカー、介護職員の賃金等含めた処遇の向上

当社の 取りくみ

- サービス付き高齢者向け住宅の設計・建築・運営の一气通貫での提供
- 最期まで住み続けるためのしっかりとした介護体制
- 安価な価格帯で幅広い層が住み続けられる運営
- 開設後は長く運営を続けるための収支管理手法
- 拠点拡大で管理者ポジションが増加し、昇格できる組織体制の構築

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)	336人 (147人)		
拠 点	滋賀県 (9拠点) 静岡県 (5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



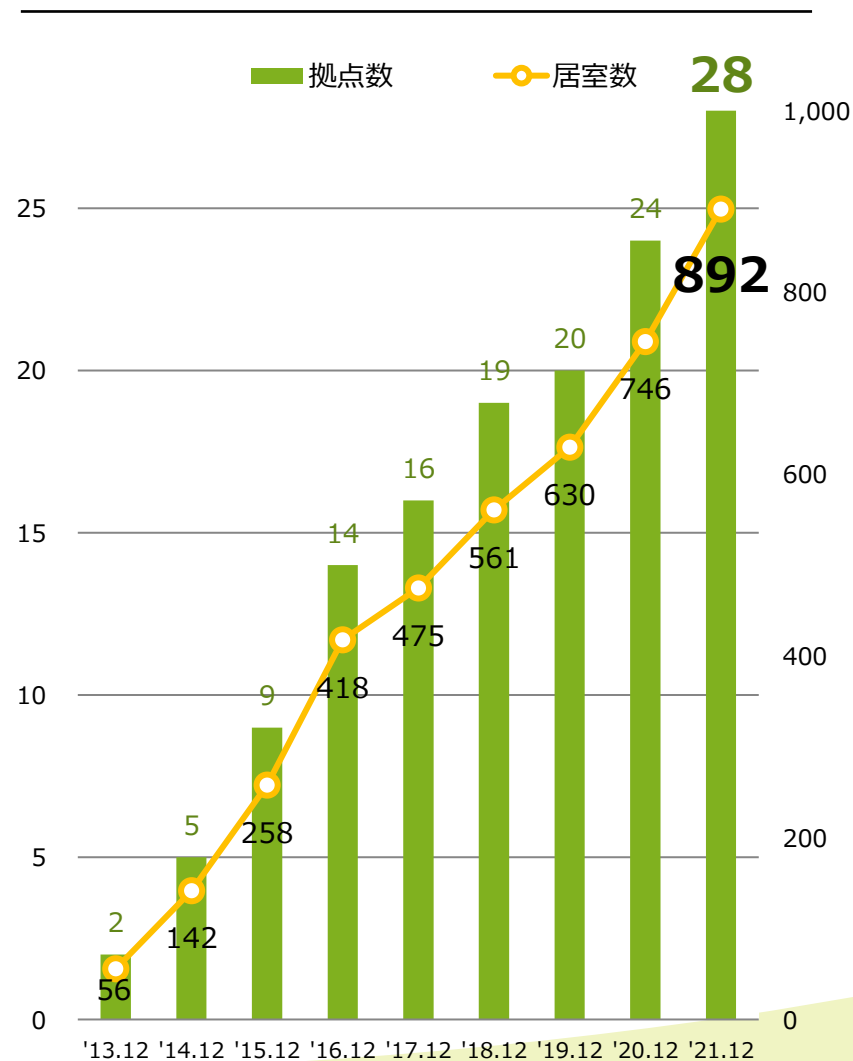
- 当社グループは、当社および連結子会社である北山住宅販売で構成されています。
- 当社グループは、日本の超高齢化社会において、
 - ・在宅独居高齢者の孤独死
 - ・要介護者の在宅生活の限界
 - ・特養入所待機者数の高止まりという社会課題を解決するため、「サービス付き高齢者向け住宅事業」「訪問介護事業」「居宅介護支援事業」を行っています。

- 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

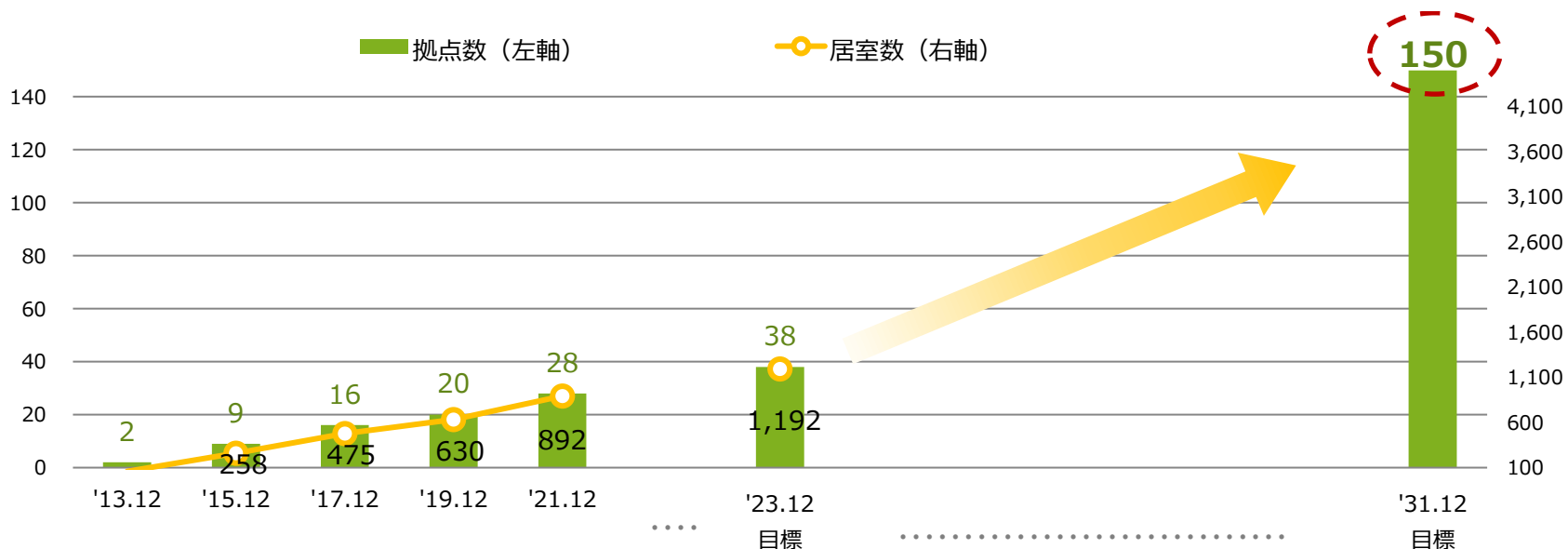


拠点数・居室数



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** を目指す
- 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
 - 2022： 9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%)

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