

# 2022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（東証グロース）

- P. 3      **2022年12月期 第2四半期決算概要 前年同期比**
- P. 9      **2022年12月期 第2四半期決算概要 通期計画比**
- P. 15     **2022年12月期以降 開設計画・注力分野の進捗報告**
- P. 21     **Appendix**

# 2022年12月期 第2四半期決算概要 前年同期比

# 業績ハイライト（損益）

- 2022年12月期2Qは、売上、各段階利益とも前期を上回った
- 今期、特に収益インパクトが大きいものは、2Qで実施した不動産販売である
- 介護事業、不動産事業ともに前期比で増収増益
- なお、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 2Q実績	2022年12月期 2Q実績	増減額	前年同期比率
売上高	1,582	2,177	594	+37.6%
営業利益	55	144	89	+161.8%
経常利益	45	156	110	+245.3%
当期純利益	24	100	75	+308.0%

# 業績ハイライト（貸借対照表）

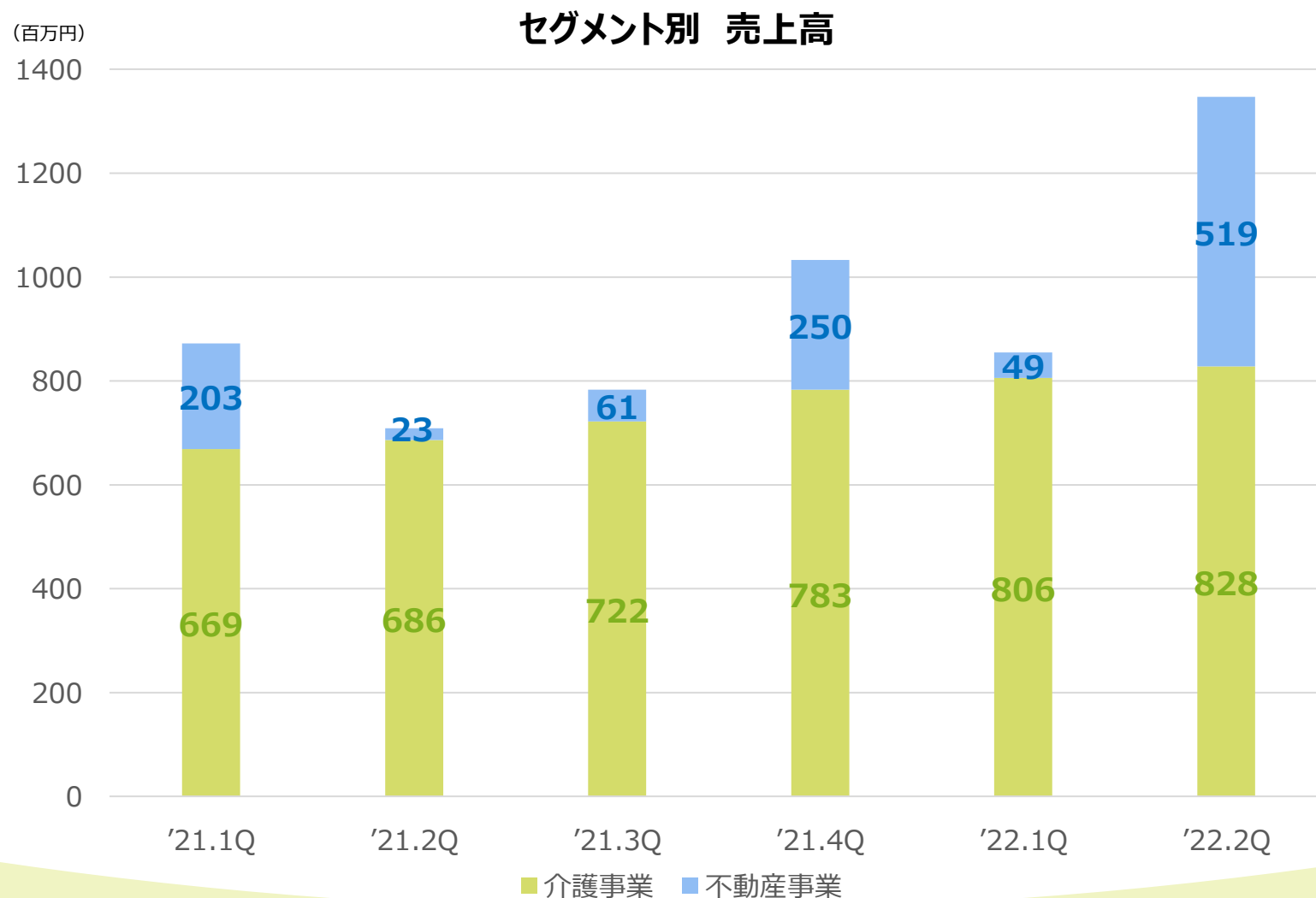
- 2Qでは「アンジェス加古川」を売却し、「アンジェス長浜」を新たに販売用不動産へと振替えた
- 自社物件も6月に1棟完成し、2棟が建築中及び準備中である

(百万円)	2021年12月期 実績	2022年12月期 2Q実績	増減額	増減の主な理由
流動資産	1,792	1,597	△195	
現預金等	874	975	100	
売掛金	341	305	△35	
販売用不動産	396	130	△266	「アンジェス加古川」売却、 「アンジェス長浜」を販売用不動産へ
固定資産	1,086	1,138	51	自社物件を1棟建築中、2棟建築準備中
資産合計	2,879	2,735	△143	
流動負債	729	936	207	
固定負債	1,222	771	△451	主として「アンジェス加古川」売却にともなうもの
純資産	927	1,027	100	
負債・純資産合計	2,879	2,735	△143	
自己資本比率	32.2%	37.6%	5.4p	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。

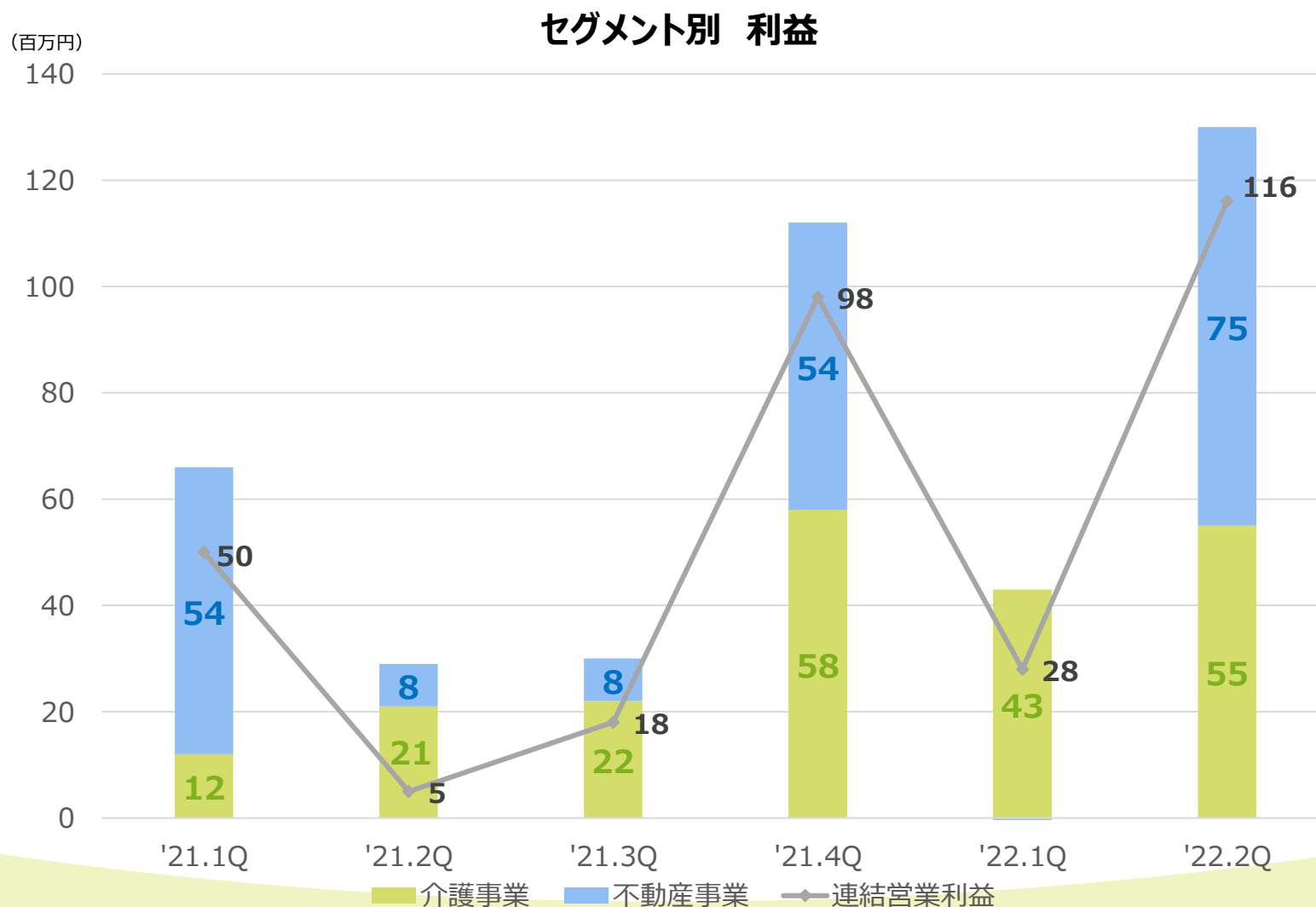
# セグメント別実績（売上高）

- 介護事業は毎四半期で売上増を続けている
- 不動産事業は不動産販売のタイミングによって売上の変動があるが、今期の2Qと4Qに売上と利益が大きく計上されるという当初計画通りである



# セグメント別実績（利益）

- 介護事業は堅調に推移
- 不動産事業は建築売上の利益と不動産販売の利益を計上
- 4Qは不動産販売による利益が上がる計画



- 介護事業は、上半期は新規拠点の開設はなし  
2Qは新型コロナウイルスの影響も少なく、業績は堅調に推移
- 不動産事業は、2Qで不動産販売を行い、次に4Qで不動産販売を行うための売買契約を締結

## 介護事業

- 上半期には新規開設はなし  
1Qは新型コロナウイルスの影響もあったが、  
2Qは少なく、業績は堅調に推移
- 2021.12期の新規開設の4拠点は、収支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（完成は3Qを予定）
- 2Qで「アンジェス加古川」の売買を実施
- 2Qで「アンジェス長浜」の売買契約の締結、4Qで売却予定
- 自社物件（土地を購入して土地・建物の自社保有）を推進していく



# 2022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51.4%、利益は50%以上で進捗している
- 2Q時点の社内計画比でも堅調に推移
- 通期の業績予想は据え置き

(百万円)	2021年12月期 実績	2022年12月期 通期計画	2022年12月期 2Q実績	通期達成率
売上高	3,400	4,235	2,177	51.4%
営業利益	172	236	144	61.2%
経常利益	187	259	156	60.1%
当期純利益	138	183	100	54.9%

- 2Q時点としては、計画通りの進捗度である

## 運営棟数・売上高

- 2022.12期2Qは新規開設はなし  
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、不動産販売の売上を計上

## 営業利益

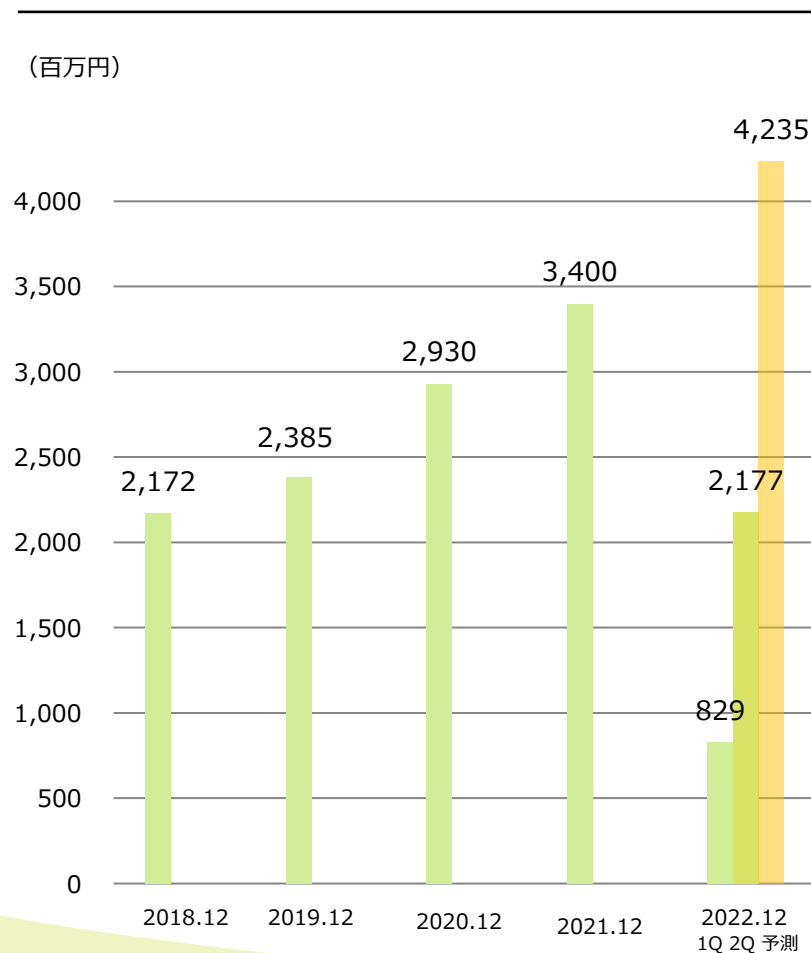
- 介護事業、不動産事業とも堅調に推移
- 不動産事業においては、原材料高騰の影響はあるが、現在の建築の大半が自社物件であり、固定資産に計上されるため今期の業績への影響は軽微

## 経常利益

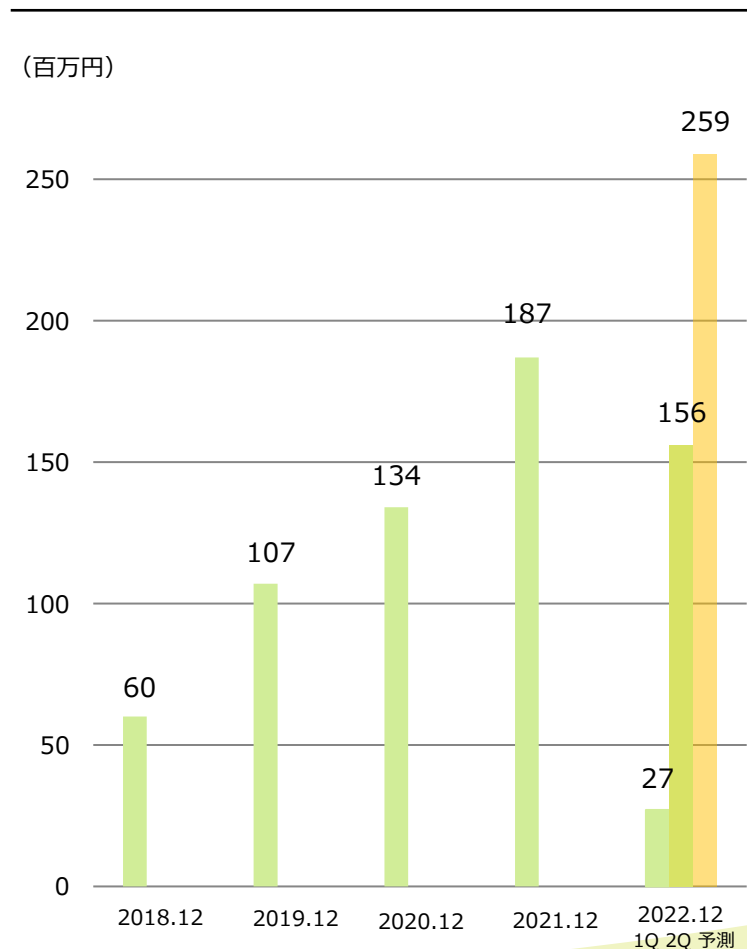
- 介護事業、不動産事業とも堅調に推移

- 運営棟数の積み上げによって売上は右肩上がりに成長

## 売上高

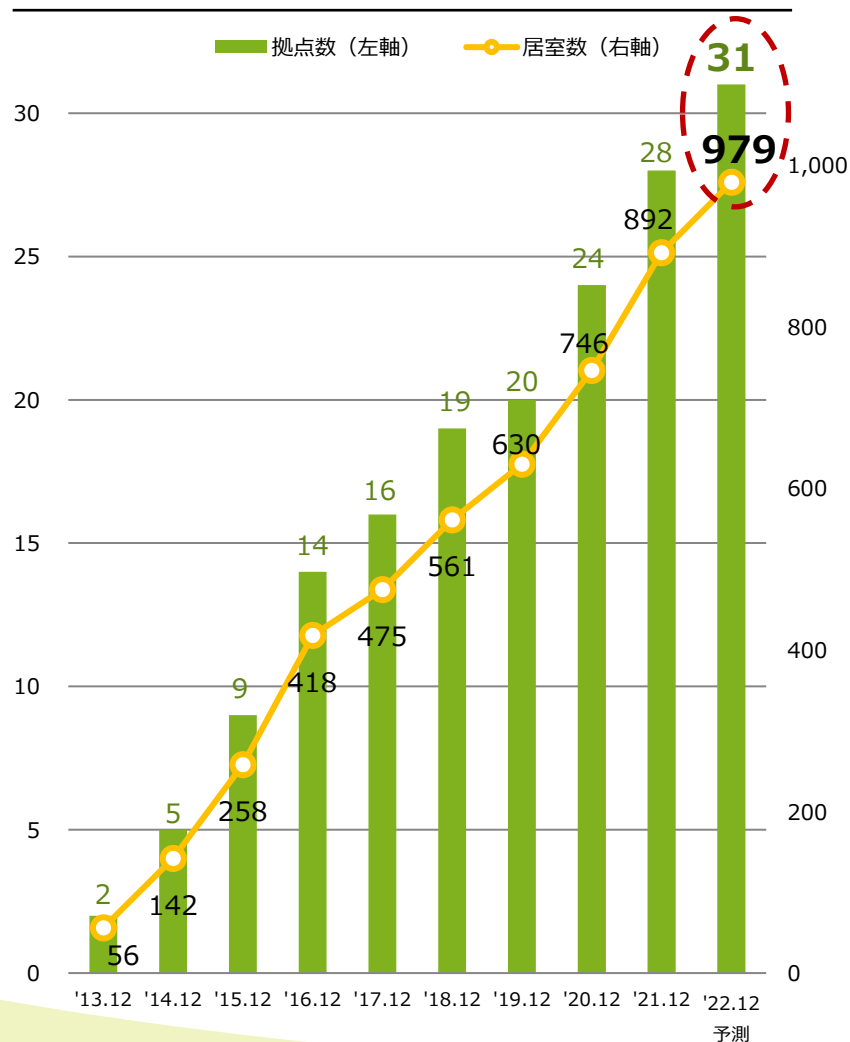


## 経常利益

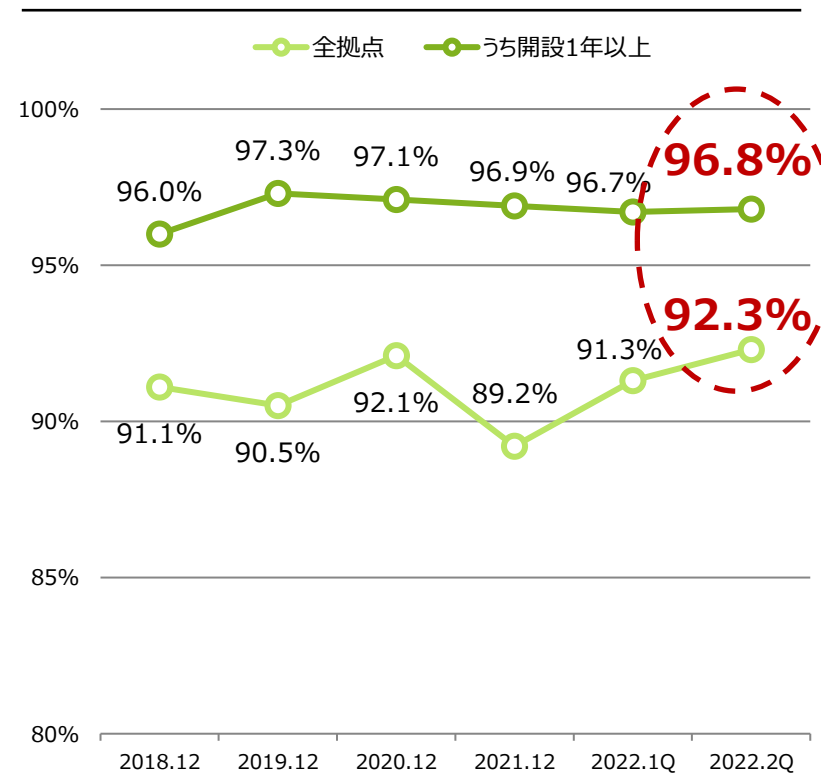


- 每期着実に増床し、開設1年以上経過した拠点の平均稼働率は97%程度を維持

### 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	2022.2Q
	室	475	533	630	746	746	746
全拠点	棟	19	20	24	28	28	28
	室	561	630	746	892	892	892

- 2022年12月期2Qは、各KPIとも堅調に推移した

	KPI	2021.12 実績	2022.12 2Q 実績	2022.12期 2Q 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	2Q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3棟150室決定)
2. 売上高経常利益率	中期的に 8.0%	5.5%	7.2%	3Q・4Qで3棟の新規開設を控え、年 度では計画値程度になってくる見込み	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	174,060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%	96.8%	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%	新型コロナウイルスの陽性者等が出 勤できず、KPIを若干下回った	今後も大きくは変わらない見込み

# 2022年12月期以降 開設計画・注力分野の進捗報告

# 新規拠点の新規開設スケジュール

年度	名称	所在地	※ <sup>1</sup> 保有 パターン	2022年12月期				2023年12月期				2024年 12月期 以降
				1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	
2020年	室数合計											<b>746室</b>
2021年	室数合計											<b>892室</b>
2022年	アンジェス岐阜岩地	岐阜県岐阜市	②			29						
	アンジェス枚方	大阪府枚方市	①				29					
	アンジェス岐阜南鶉	岐阜県岐阜市	②				29					
	室数合計											<b>979室</b>
2023年	アンジェス彦根河瀬	滋賀県彦根市	②						50			
	室数合計											<b>1029室</b>
2023 ～ 2024年	アンジェス八王子	東京都八王子市	①									50 ※ <sup>2</sup>
	アンジェス宇都宮	栃木県宇都宮市	②									56 ※ <sup>2</sup>
	室数合計											<b>1135室</b>

※1 保有パターン：当社グループでの新規開設時の事業展開パターン4つについての記載です。各パターンの詳細についてはAppendixをご参照ください。

※2 原材料費の高騰や原材料の入手困難等により、2023年度中の開設を目指していますが、2024年度の開設になる可能性があります。



## 「アンジェス」新規拠点の継続的な開設とスピードアップ の戦略

- 関東での案件開発のための業務委託 の進捗状況
  - 関東案件開拓のための業務委託先からの案件が多数、同時平行で進捗している
  - 本日別途開示を行った「アンジェス八王子」が業務委託先からの案件1棟目となった
  - その他の新規案件について、開示できる段階になれば、適時ご報告予定

## 既存拠点の安定運営 の戦略

- システム DX の進捗状況
  - 2月より情報システム部門の責任者が入社し、  
会計システムのクラウド化を決定  
上記の他にも、基幹システムのクラウド化を検討中
  - ワークフローから請求書受領・支払・仕訳起票まで  
一気通貫して自動化できるシステムの導入

**バクラク**

## 訪問看護事業による診療報酬の付加 の戦略

### ● 訪問看護事業の再開 の進捗状況

- 生活の場を提供するアンジェスでは、従来医療従事者は連携医で、アンジェスには常駐せずそれでも看取りに注力してきた（2021年看取り率：40.7%）

#### 課題

一方で、医療依存度の高い方は、アンジェスから病院等に転居されるケースもある



- 当社の祖業である訪問看護事業の再開を検討中
- 当社がドミナント展開する、既に認知度の高いエリア内に1～2棟、順次展開していくことを構想中
- 現在の介護報酬だけでなく**診療報酬が収入にオン**される余地あり  
看取りができる方の層が増えるので「終末期ケアの支援機関」としての役割向上
- **立ち上げ準備のための定例会議体の設置**
- **いつ・どこで訪問看護事業するかを決定すれば、改めて適時開示を行う**

## 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



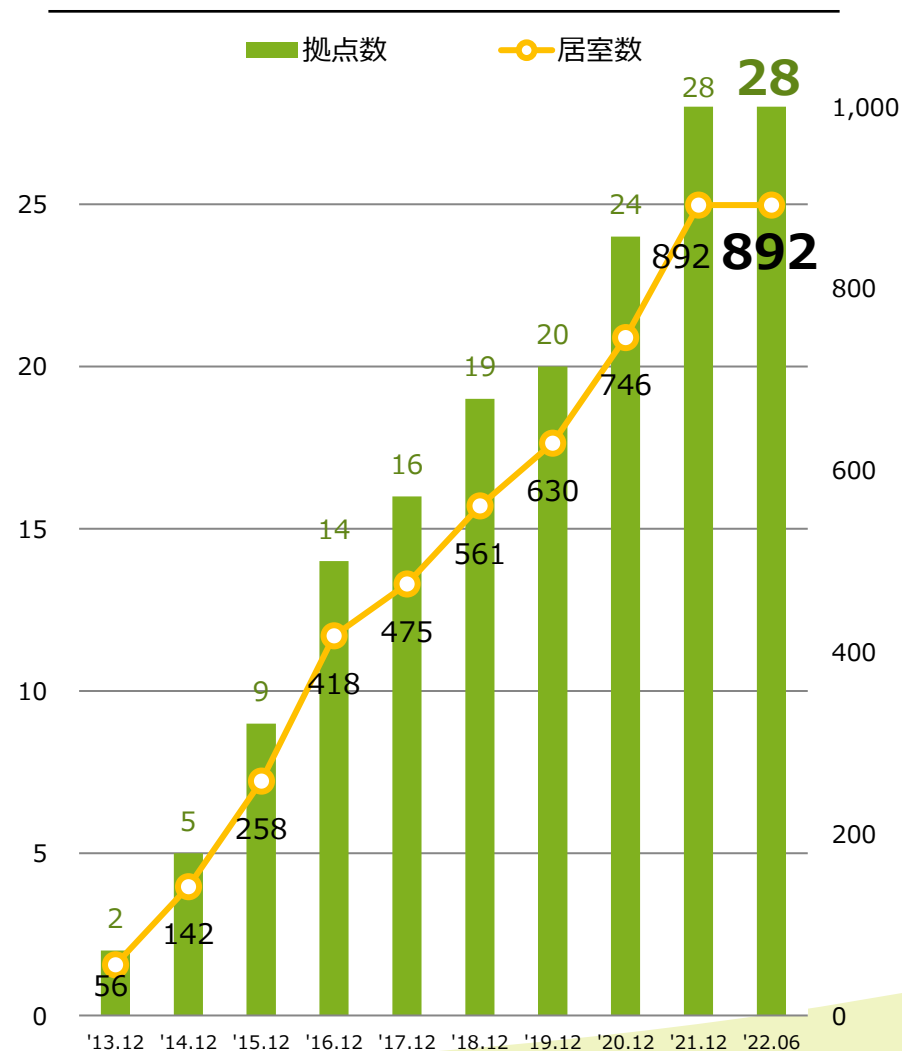
- 当社グループは、当社および連結子会社である北山住宅販売で構成されています。
- 当社グループは、日本の超高齢化社会において、
  - ・在宅独居高齢者の孤独死
  - ・要介護者の在宅生活の限界
  - ・特養入所待機者数の高止まりという社会課題を解決するため、「サービス付き高齢者向け住宅事業」「訪問介護事業」「居宅介護支援事業」を行っています。

- 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

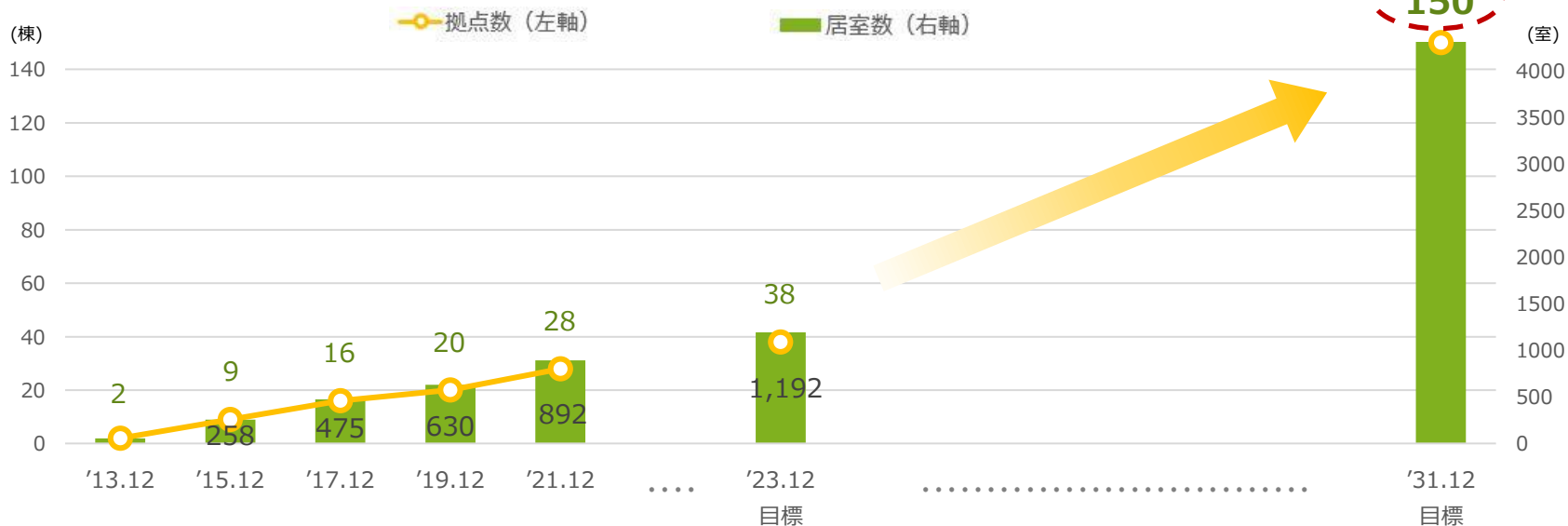


### 拠点数・居室数



# 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

- 当社グループでの新規開設時の事業展開パターンは大きく4つ

- 当社としては、

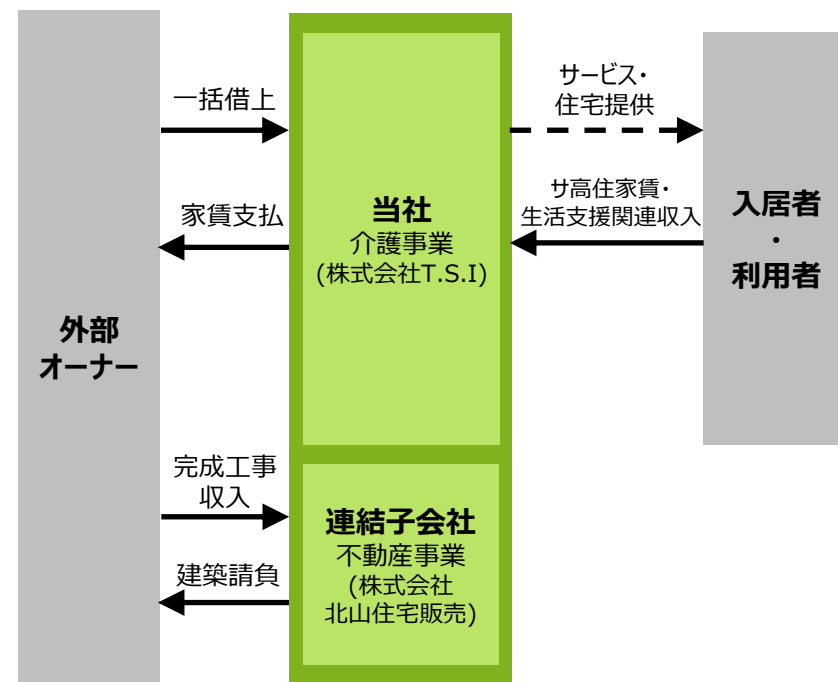
- パターン① 外部オーナー保有／自社グループ建築
- パターン② 自社グループ保有／自社グループ建築
- パターン③ 外部建築会社／介護運営のみ
- パターン④ 建築のみ／介護運営なし

の優先順位で新規開設を進めていく方針である。

## パターン① 外部オーナー保有／自社グループ建築

### <収益計上>

- 完成工事売上
- T.S.I介護運営売上





## パターン②

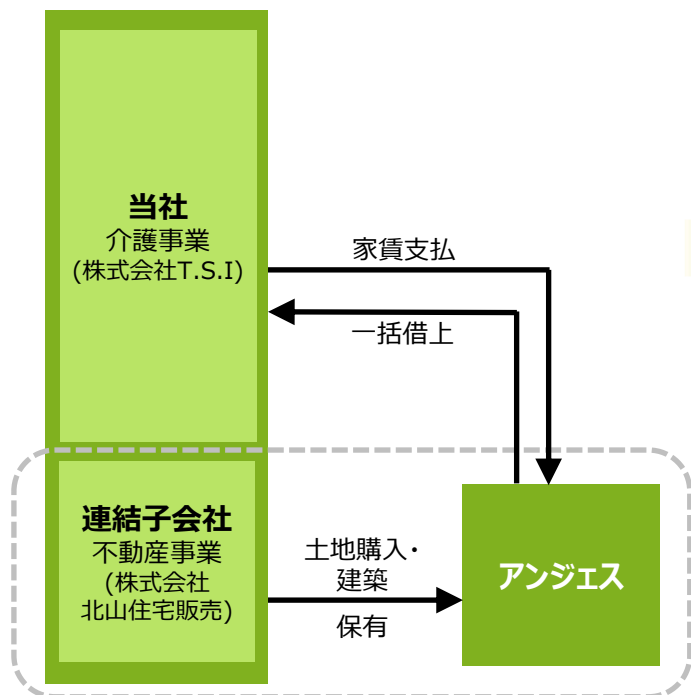
### 自社グループ保有／自社グループ建築

#### <収益計上>

- 完成後2ヶ月目安 補助金収入
- T.S.I 介護運営売上

#### <X期>

#### 当社グループ

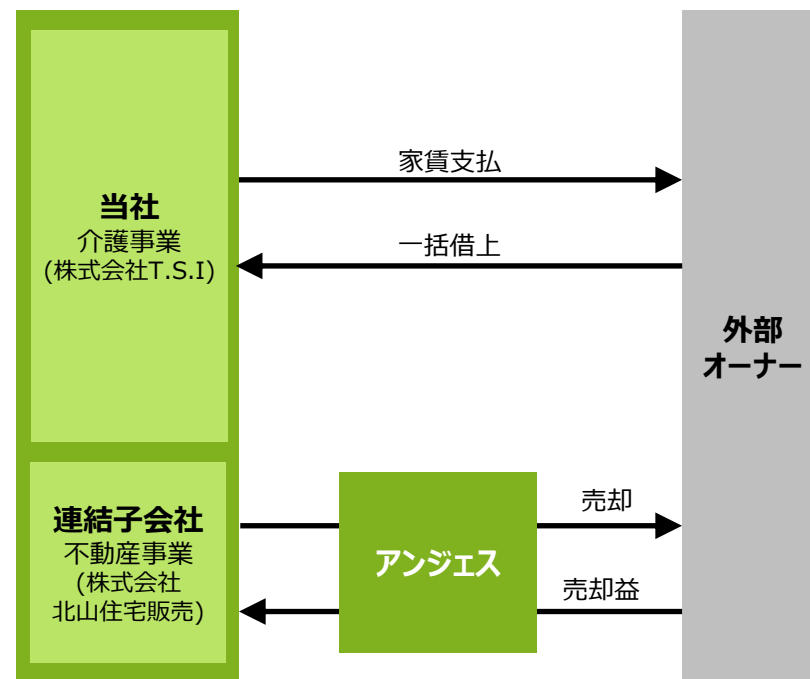


#### <収益計上>

- 売却益
- T.S.I 介護運営売上

#### <X+2~3期>

#### 当社グループ

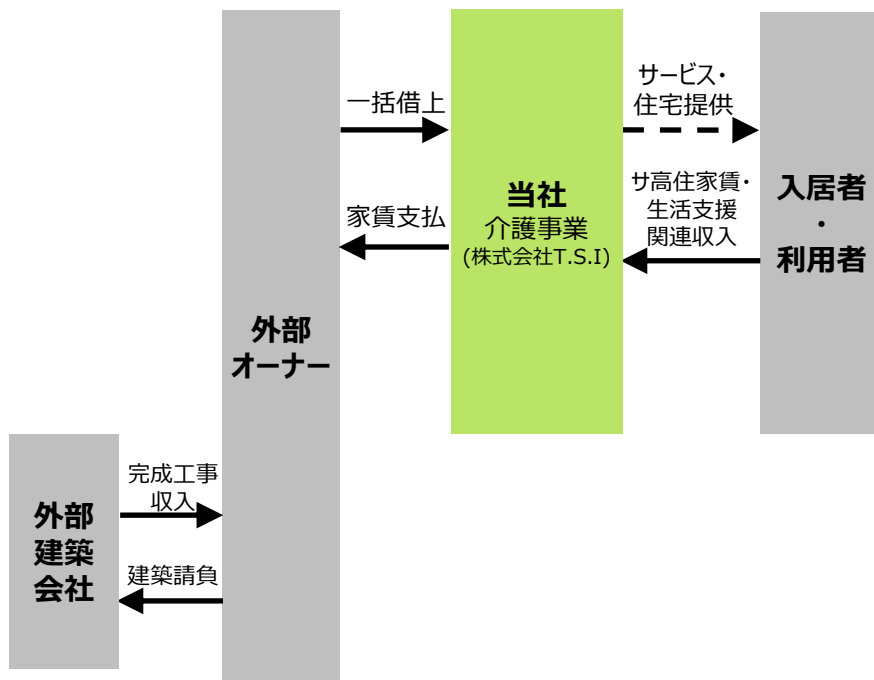


(※定期借地の場合等は、売却しないこともある)

## パターン③ 外部建築会社／介護運営のみ

### <収益計上>

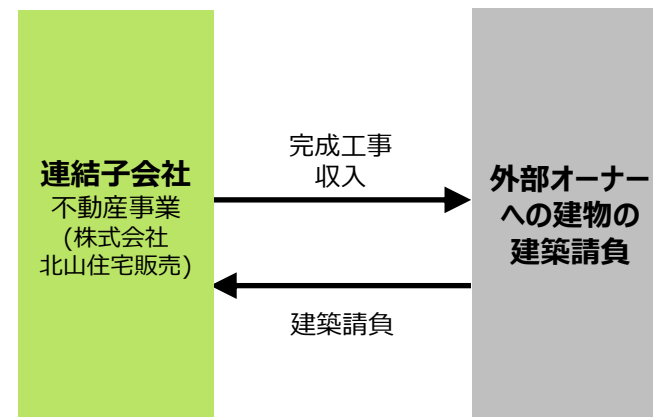
- T.S.I 介護運営売上



## パターン④ 建築のみ／介護運営なし

### <収益計上>

- 完成工事売上



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%**  
(2021.12期実績 5.5%)

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](mailto:tsi-ir-info@t-s-i.jp)