



**CHARM**

# 2023年6月期 1Q決算説明資料

2022年11月7日

株式会社チャーム・ケア・コーポレーション  
(東証プライム市場 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. 2023年6月期1Q業績及び2023年6月期業績予想

---

4. 中期経営計画について

---

5. 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対応

## 1. 集団感染発生防止策の徹底

- ・ リスクマネジメント室によるコロナ発生情報収集の徹底
- ・ 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**検査を会社独自で実施**
- ・ 迅速なワクチン接種  
⇒希望しない方を除くご入居者様・従業員の**ほぼ全員が4回目のワクチン接種を完了**

## 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





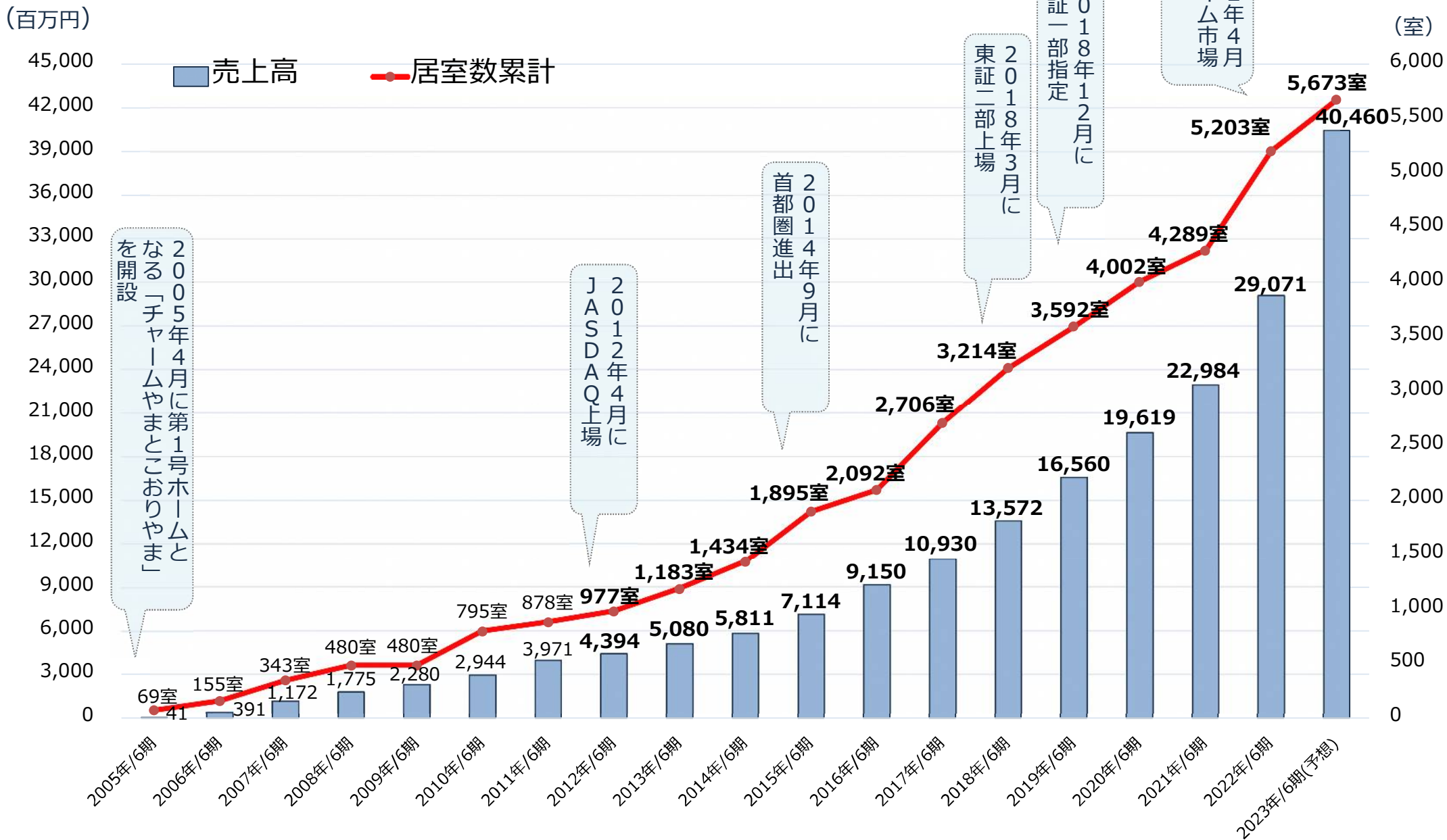
**CHARM**

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 プライム市場
- **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 (2022年9月末時点)
- **従業員数** 約2,850名 (パート・嘱託・派遣社員等を含む、2022年9月末時点)

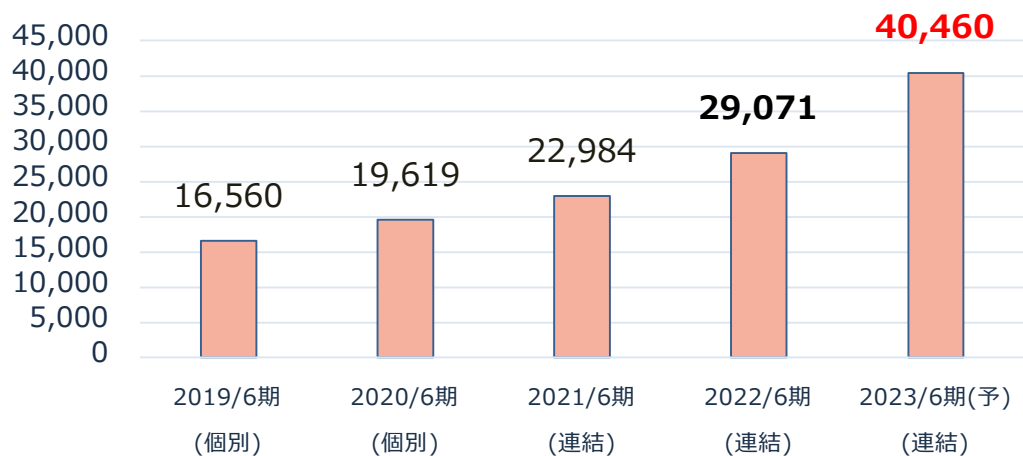
# 業績の推移と主な沿革



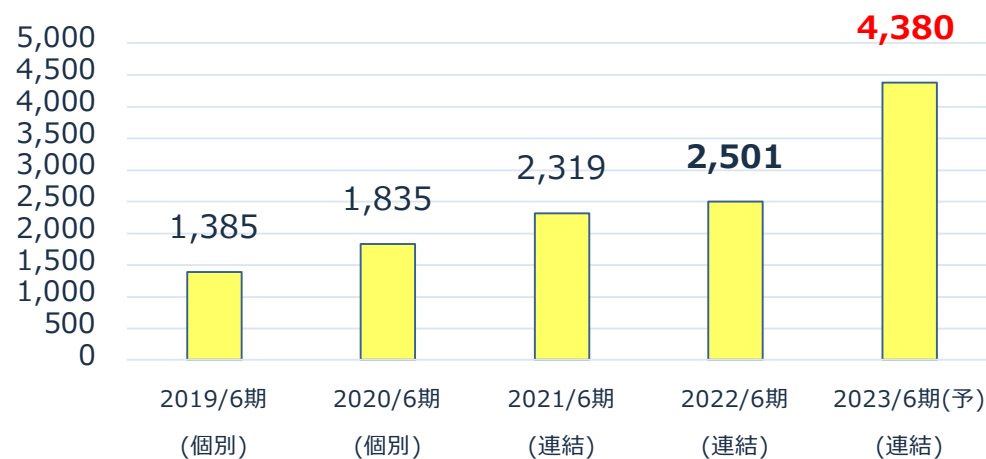
※居室数累計には、連結子会社のホームも含んでおります。

# 業績の推移

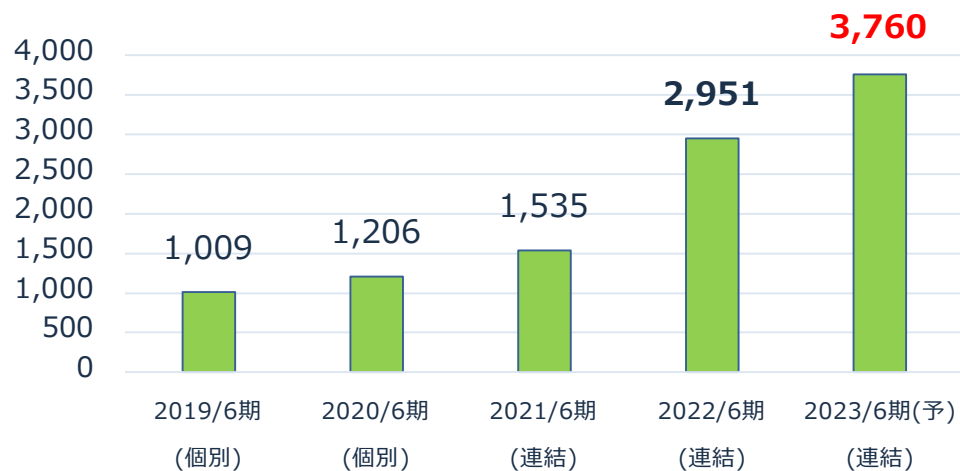
売上高 (百万円)



経常利益 (百万円)



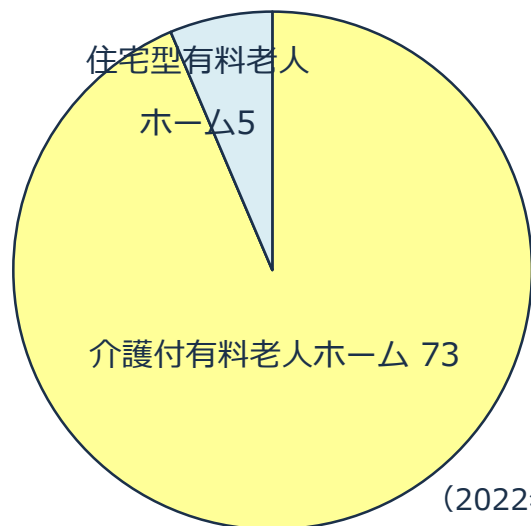
当期純利益 (百万円)



(百万円)	2019/6 (個別)	2020/6 (個別)	2021/6 (連結)	2022/6 (連結)
純資産額	4,584	9,822	11,125	<b>12,458</b>
総資産額	18,805	23,980	28,597	<b>37,355</b>
自己資本 比率	24.3%	40.8%	38.7%	<b>33.2%</b>



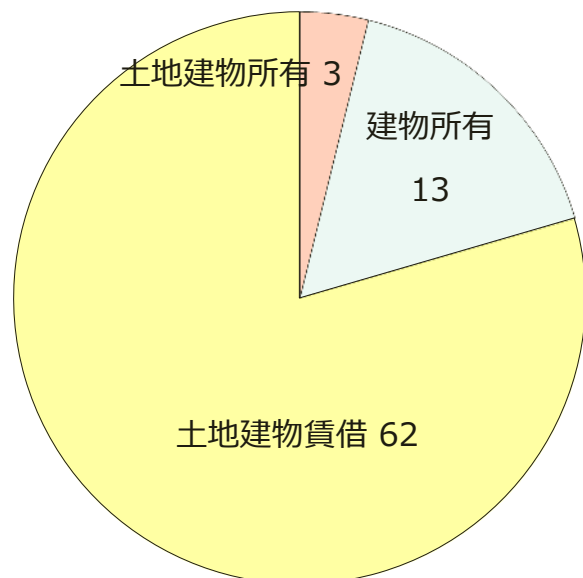
# 1. 介護付有料老人ホーム(特定施設入居者生活介護)に経営資源を集中



## ・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。

- ※ 「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。
- ※ 連結子会社のライクの4ホームを含めております。



## ・2022年9月30日時点において、全78ホーム(うち4ホームはライク社)中、16物件(うち2物件はライク社)が自社所有物件

- ⇒ アセットライト経営を志向。  
(ただし売却条件については十分に精査する。)  
**2022年2月に「ルナハート 千里 丘の街」の土地・建物、2022年3月に「花咲新町」の土地・建物、2022年6月に「花咲」の土地・建物をそれぞれ売却済み。**  
**(ホームの運営は引き続き当社グループが行う)**  
**その他の物件も現在交渉中。**

※ (2022年9月30日現在、運営ホーム数78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><b>【開設に制限あり】 【介護報酬固定制】</b> 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><b>【開設に制限なし】 【介護報酬変動制】</b> 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><b>【開設に制限なし】</b> 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><b>【民間事業者参入不可】 【入居に制限あり】</b> 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><b>【民間事業者参入不可】</b> 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

### 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

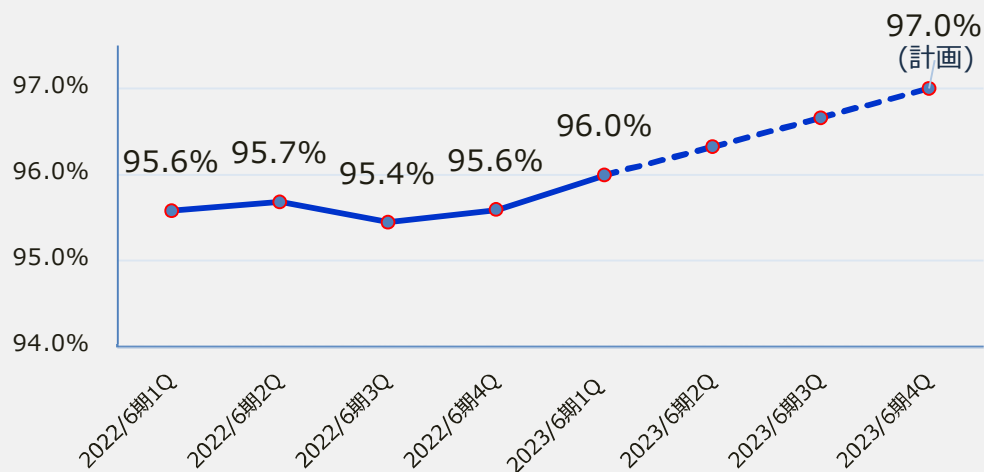
▶2023年6月期第1四半期（7-9月）の平均入居率（※）

当社既存ホーム：96.0%（2022年9月末時点の入居率は96.3%（上昇中））

ライク既存ホーム：87.7%（2022年9月末時点の入居率は91.2%（急改善中））

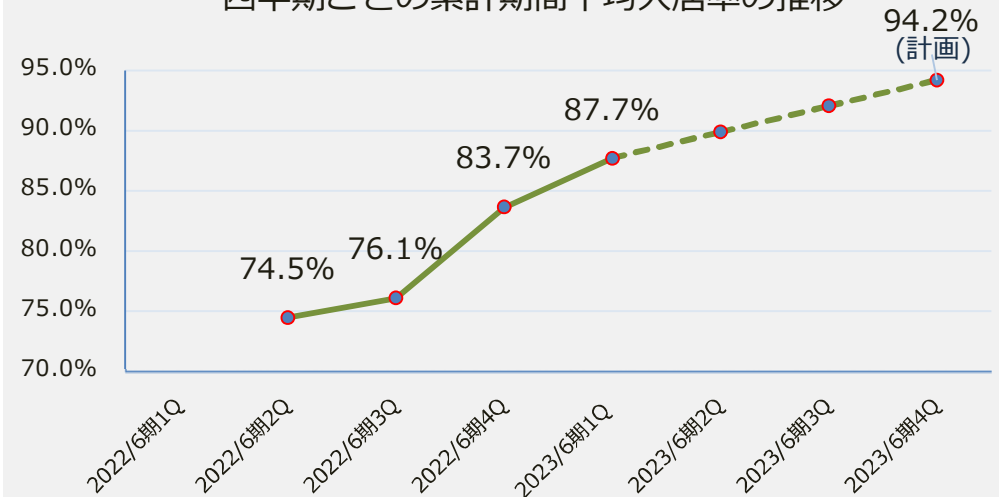
#### チャーム・ケア・コーポレーション

四半期ごとの累計期間平均入居率の推移



#### ライク

四半期ごとの累計期間平均入居率の推移



(注) ライクは2022年6月期2Qより連結しております。

(※) 入居率の算定について

より正確な情報開示のため、入居率の算定対象を当期より変更いたしました。

前期まで：会社の期（6月末）を基準として、開設から2期を経過したホームを対象として算定

当期から：**ホームごと**に開設月から24ヶ月（2年）を経過したホームを対象として算定

（上記グラフの前期の数値も変更後の方法で算定した数値です。）

### 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

#### チャームプレミアグラン池田山

JR 私鉄各線「五反田駅」から徒歩約8分



#### チャームスイート世田谷上馬

東急電鉄田園都市線  
「駒沢大学」駅より  
徒歩約8分



#### 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：64/78ホーム（82.1%）

うち最寄駅から徒歩10分圏内45/78ホーム（57.7%）

※2023年6月期新規開設は8ホーム中8ホームすべてが  
最寄り駅から徒歩15分圏内と好立地を確保  
（うち5ホームが徒歩10分圏内）

#### 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） NTT都市開発、ヒューリック、三菱地所レジデンス  
（ほか）

（リース他） J A三井リース建物、大和証券リビング投資法人、  
野村不動産プライベート投資法人、  
三井住友ファイナンス&リース（ほか）

（その他） J A兵庫南グループ、四国電力グループ、  
住友倉庫、（財）首都圏不燃建築公社、中日新聞社、  
戸田建設、日本盛（ほか）

（土地貸主） カトリック大阪大司教区、上品蓮臺寺、  
都市再生機構（UR都市機構）、日蓮宗本山立本寺  
（ほか）

### 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

- 高価格帯を含め立地に応じたホームをバランスよく開設しエリアを拡大

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」シリーズなどの高価格帯・高級ホームも含めて、その地域に適したホームの開設を進め、「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)

- 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
- プレミアムメニュー
- アートギャラリー ほか

#### チャームプレミアグラン御殿山弐番館(2022年11月オープン) 外観・内観写真



外観(昼)



受付



ダイニング



外観(夜)



ロビー



居室



エントランス



カフェコーナー

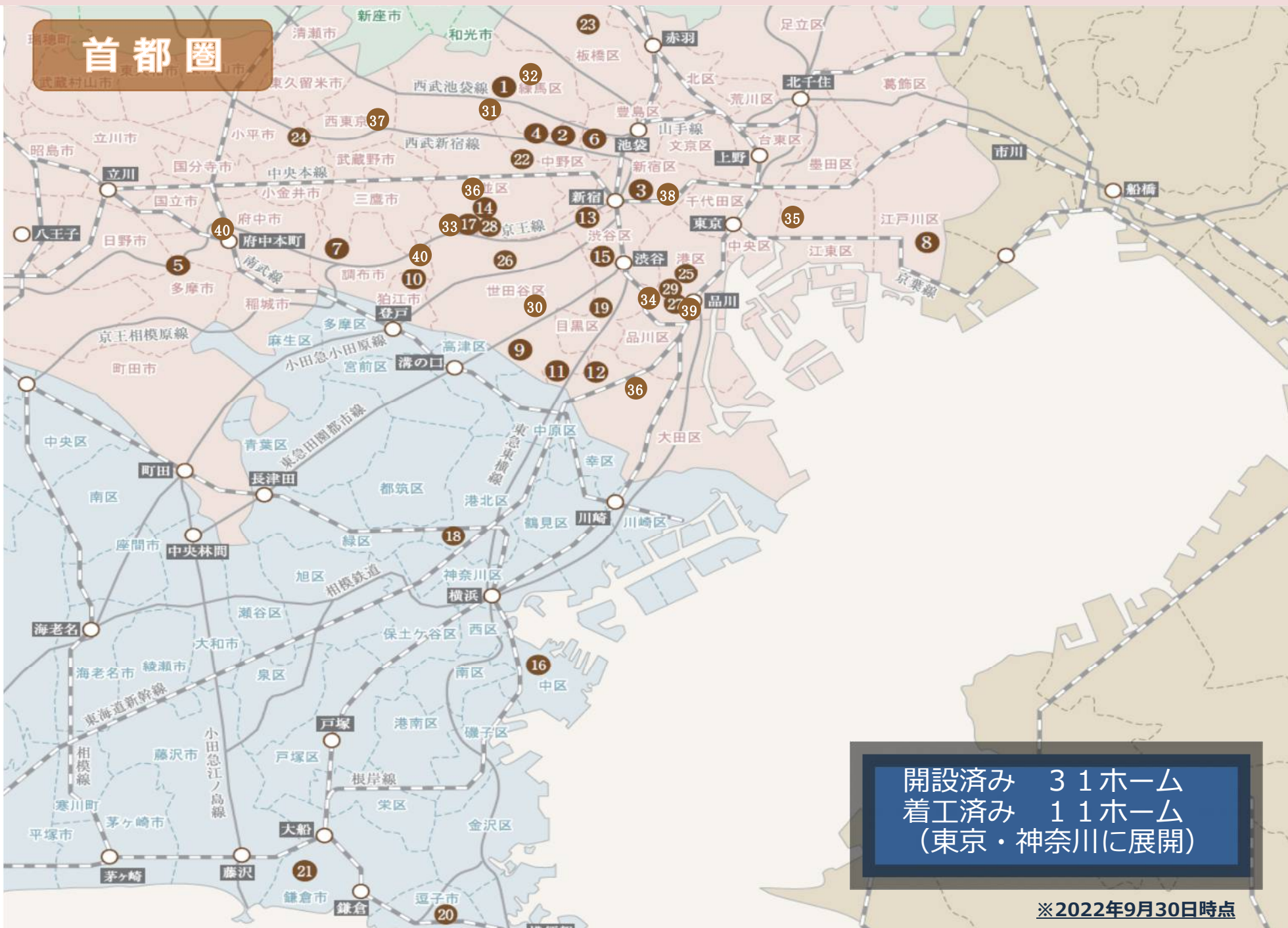


リラクゼーションルーム

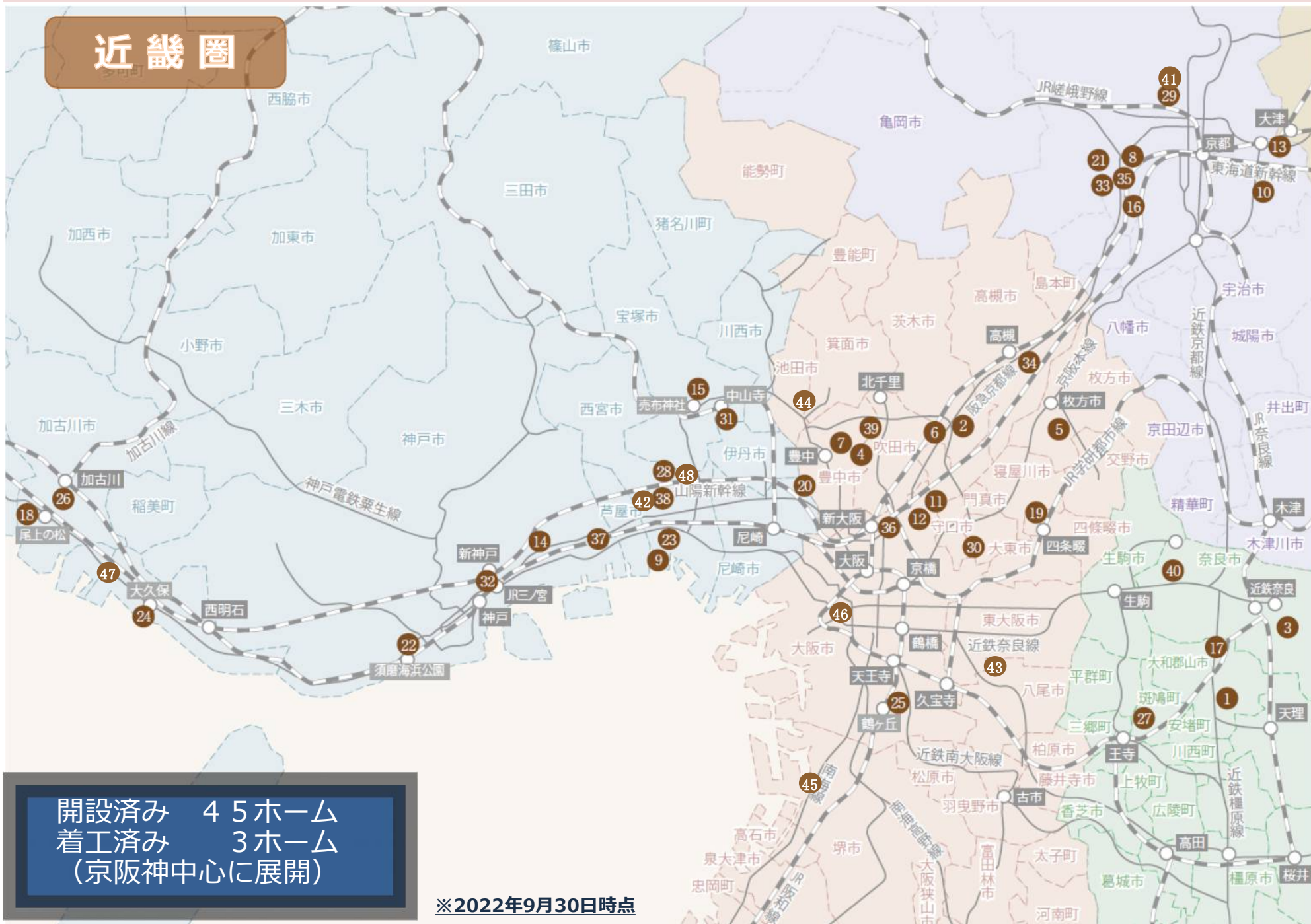
#### 東京都内の高価格帯有料老人ホームの主要な運営事業者(当社調べ)

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



# 運営ホーム数・居室数

## 【都道府県別】

	2020年6月期			2021年6月期			2022年6月期			2023年6月期（予定）		
ホーム数 推移	新規 開設数	累計 ホーム数	累計 居室数	新規 開設数	累計 ホーム数	累計 居室数	新規 開設数	累計 ホーム数	累計 居室数	新規 開設数	累計 ホーム数	累計 居室数
東京都	3	17	1,022	4	21	1,252	6	27	1,625	8	35	2,095
神奈川県	3	3	162	1	4	219		4	219		4	219
京都府		8	571		8	571	1	9	628		9	628
兵庫県	1	14	974		14	974		14	974		14	974
奈良県		4	255		4	255	1	5	329		5	329
大阪府	1	13	1,018		13	1,018	4	17	1,428		17	1,428
<b>合計</b>	<b>8</b>	<b>59</b>	<b>4,002</b>	<b>5</b>	<b>64</b>	<b>4,289</b>	<b>12</b>	<b>76</b>	<b>5,203</b>	<b>8</b>	<b>84</b>	<b>5,673</b>

## 【ブランド別】

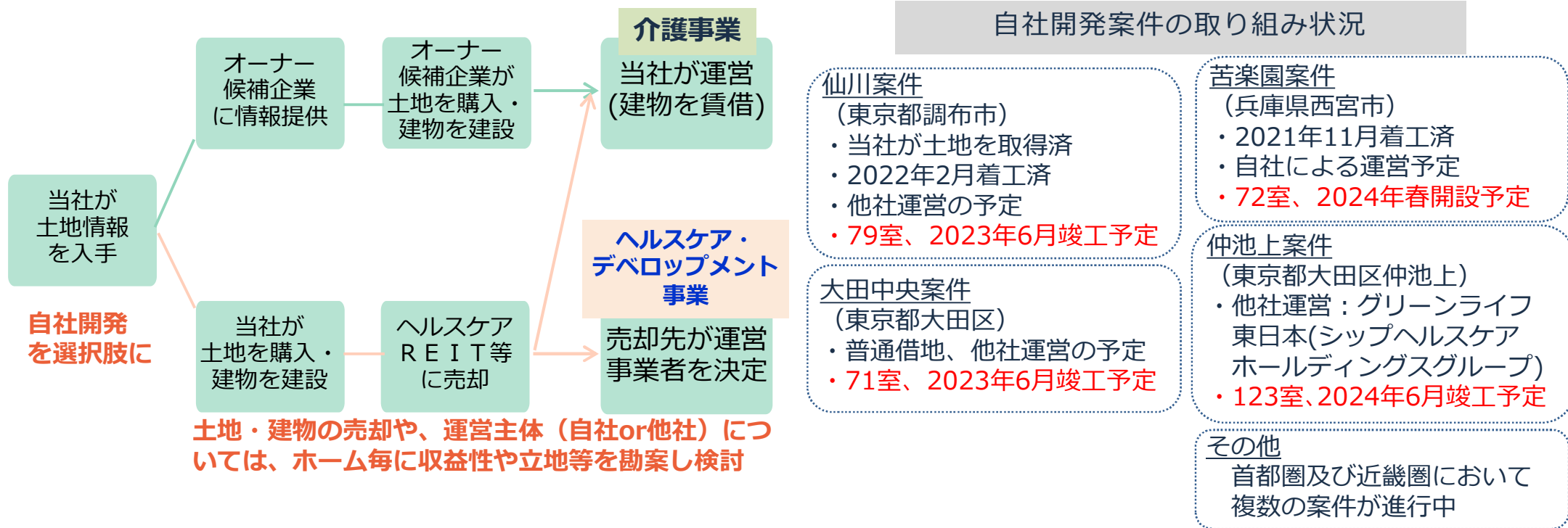
		2020年6月期			2021年6月期			2022年6月期			2023年6月期（予定）		
ホーム数推移		新規 開設数	累計 ホーム数	累計 居室数	新規 開設数	累計 ホーム数	累計 居室数	新規 開設数	累計 ホーム数	累計 居室数	新規 開設数	累計 ホーム数	累計 居室数
プレミアム グラン	首都圏	1	1	36	1	2	68	1	3	102	2	5	169
	近畿圏												
プレミアム	首都圏	2	7	342	1	8	399	1	9	433	1	10	493
	近畿圏		1	62		1	62		1	62		1	62
スイート	首都圏	3	10	692	1	11	752	2	13	912	4	17	1,182
	近畿圏	1	13	953		13	953	2	15	1,084		15	1,084
チャーム	首都圏		2	114	2	4	252	2	6	397	1	7	470
	近畿圏	1	23	1,602		23	1,602		23	1,602		23	1,602
その他	近畿圏		2	201		2	201	4	6	611		6	611
<b>合計</b>		<b>8</b>	<b>59</b>	<b>4,002</b>	<b>5</b>	<b>64</b>	<b>4,289</b>	<b>12</b>	<b>76</b>	<b>5,203</b>	<b>8</b>	<b>84</b>	<b>5,673</b>



## 4. 介護事業に続く「第二の柱」である不動産事業について

### (1) ヘルスケア・デベロップメント事業（有料老人ホーム等の自社開発）

当社の建築物を竣工後に、事業会社や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】

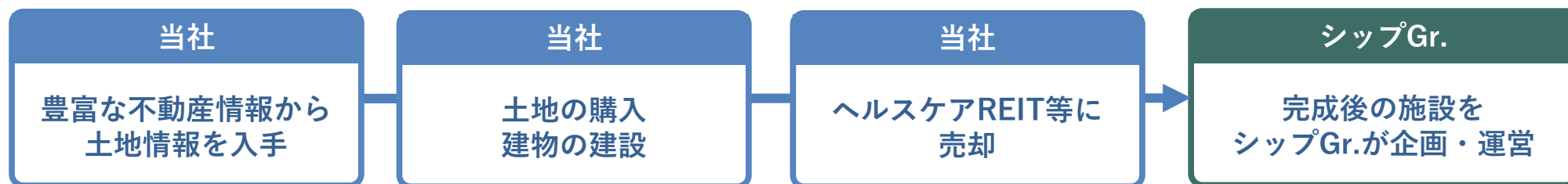
- 多数の案件紹介あるも、自社による新規開設はスタッフ採用やオペレーションの品質維持のため、年間10ホーム程度が適正。
- 自社建築物が複数あり建設ノウハウを有していること、また、開発リスクを自社で負うことから追加コストが上乗せされないため、オーナーが通常開発するよりも建設コスト低減、他社に運営を委託する場合も比較的優位な賃料設定が可能。

### (2) その他不動産事業

本業にともない豊富に入る不動産情報を活かした事業収益化（例：不動産の取得、開発、売却、仲介、賃貸など）



## シップヘルスケアホールディングスGr.とのヘルスケア・デベロップメント事業（有料老人ホーム等の自社開発事業）における協業の開始



注)有料老人ホーム等ヘルスケア物件の運営事業者は、原則としてオーナーとなる第三者が選定することとなりますが、本案件につきましては予め運営事業者をグリーンライフ東日本株式会社とすることを合意するものであります。

### ■本案件（東京都大田区）

→当社が開発中の東京都大田区仲池上案件に関しシップヘルスケアホールディングスGr.を運営事業者として基本合意を締結

【施設】	介護付有料老人ホーム	123戸
【運営事業者】	グリーンライフ東日本	
【賃貸借開始時期】	2024年6月頃（予定）	



**CHARM**

2023年6月期  
1Q業績  
及び  
2023年6月期  
業績予想

# 2023年6月期 第1四半期業績：サマリー

(単位：百万円)

	連結			個別		
	2022年 6月期1Q	2023年6月期1Q		2022年 6月期1Q	2023年6月期1Q	
	実績	実績	前年同期比	実績	実績	前年同期比
売上高	5,986	<b>7,352</b>	+22.8% ↑	5,745	<b>6,660</b>	+15.9% ↑
営業利益	401	<b>491</b>	+22.3% ↑	398	<b>516</b>	+29.7% ↑
経常利益	398	<b>559</b>	+40.5% ↑	396	<b>584</b>	+47.3% ↑
売上高 経常利益率	6.7%	<b>7.6%</b>	+1.0pt. ↑	6.9%	<b>8.8%</b>	+1.9pt. ↑
親会社株主に帰属する 当期純利益	262	<b>362</b>	+37.9% ↑	264	<b>397</b>	+50.0% ↑
チャーム・ケア・コーポレーション1Q平均入居率(※)				95.6%	<b>96.0%</b>	+0.4pt. ↑
ライク1Q平均入居率(※)				—	<b>87.7%</b>	—

(※)開設24ヶ月(2年)を経過したホームの1Q平均入居率

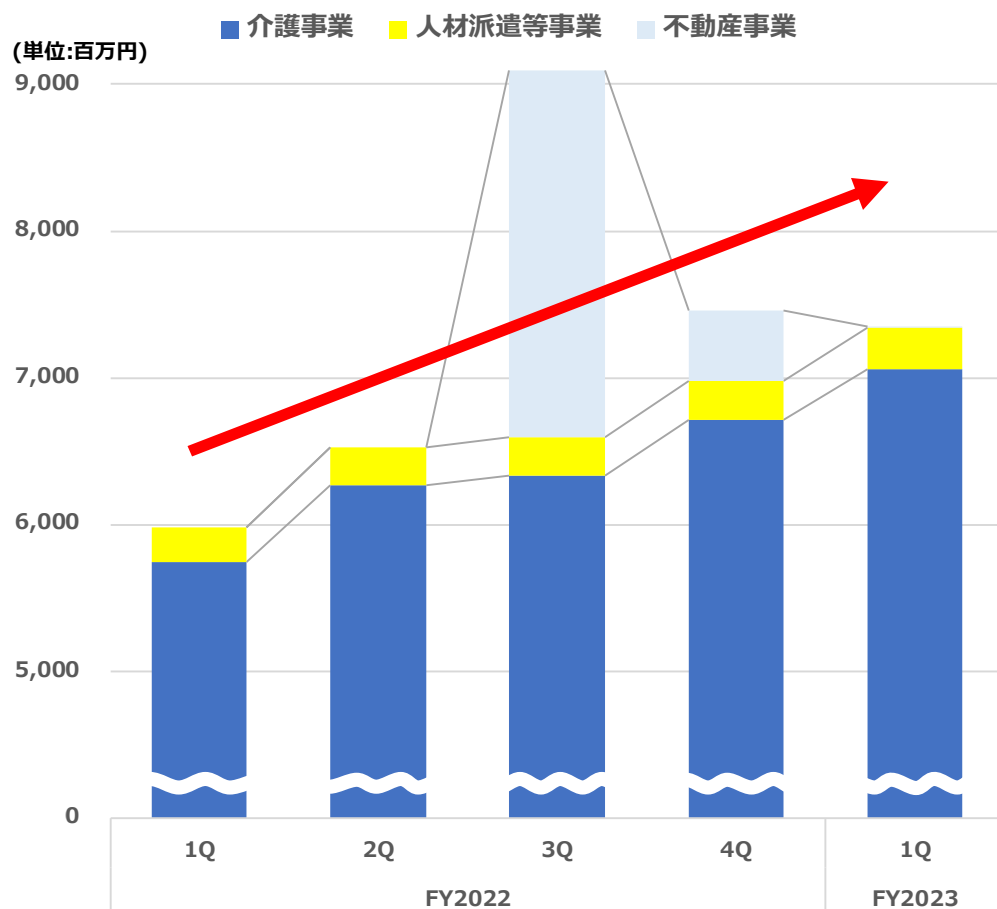
(9月末時点の入居率：チャーム96.3%,ライク91.2%)

(より正確な情報開示のため入居率の計算方法を変更しております (P10ご参照))

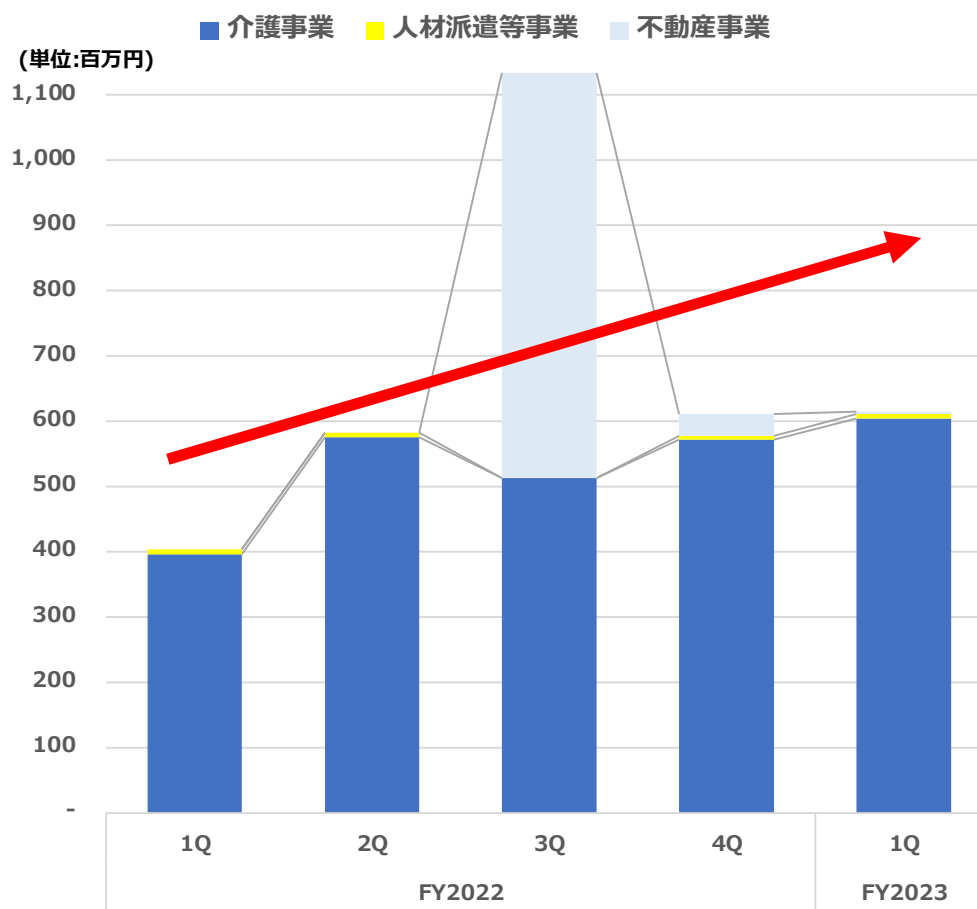
コロナの行動制限の影響がなくなったこと等により既存ホームの入居率が改善するとともに、新しいホームの入居も順調に進み、物価や光熱費の高騰による影響は前期から継続しているものの、主力の介護事業が順調に推移し、対前年同期比で**大幅な増収増益**となりました。

# 2023年6月期 第1四半期業績：四半期業績推移

## 売上高



## 経常利益



- (注)1. 四半期会計期間（3ヶ月間）の推移を表示しております。  
 2. 人材派遣等事業の売上高は内部売上高控除後の数字であります。  
 3. FY2022-3Qは、不動産事業第1号案件である久我山案件の売却完了により、売上・利益ともに大幅に伸長しております。  
 4. 決算短信・有価証券報告書の報告セグメントに準じた表示としております。

**ホームの新規開設と入居促進が進み、介護事業は順調に増収を継続しております。**  
**当社は新規ホームの開設を積極的に進めており、開設時期の偏りで一時的に先行投資が膨らむことがあり**  
**四半期ごとの利益は一定ではありませんが、利益も持続的に増益を継続しております。**  
**不動産事業は開発物件等の売却時に売上・利益を一括計上するため四半期ごとの偏りがあります。当期（FY2023）につきましては、下半期に複数案件の売却を予定しております。**

# 2023年6月期 第1四半期業績：セグメント別業績

(単位：百万円)

			2022年6月期1Q	2023年6月期1Q		2023年6月期
			実績	実績	前年同期比	通期業績予想
介護事業	チャーム・ケア・ コーポレーション	売上高	5,745	6,655	+15.8%	28,100
		利益	600	787	+31.3%	3,100
	ライク	売上高	-	405	-	1,820
		利益	-	17	-	196
	のれん償却額		-	△45	-	△181
	合計	売上高	5,745	7,061	+22.9%	29,920
セグメント利益		600	759	+26.4%	3,115	
その他事業	グッドパートナーズ (人材派遣事業等)	売上高	285	362	+26.7%	1,600
		利益	11	11	+2.5%	52
	のれん償却額		△8	△8	-	△32
	不動産事業	売上高	-	4	-	7,800
		利益	-	△33	-	2,055
	新規事業	売上高	-	-	-	1,500
		利益	-	-	-	20
	合計	売上高	285	367	+28.4%	10,900
セグメント利益		3	△30	-	2,095	
調整額	セグメント間の内部売上高又は振替高		△45	△76	-	△360
	セグメント利益		△202	△237	-	△880
連結	売上高		5,986	7,352	+22.8%	40,460
	営業利益		401	491	+22.3%	4,330
	経常利益		398	559	+40.6%	4,380
	特別利益・損失		-	1	-	1,500
	親会社株主に帰属する当期純利益		262	362	+37.9%	3,760

(注)1.決算短信・有価証券報告書の報告セグメントに準じた表示としております。  
2.ライクは2022年6月期2Qより連結しておりますので、前1Qの実績はございません。

# 2023年6月期 業績予想（期初から修正なし）

（単位：百万円）

	【連結】			【個別】		
	2022年6月期	2023年6月期		2022年6月期	2023年6月期	
	実績	業績予想	前年同期比	実績	業績予想	前年同期比
売上高	29,071	40,460	+39.2%	26,975	35,900	+33.1%
営業利益	2,309	4,330	+87.5%	2,404	4,270	+77.6%
経常利益	2,501	4,380	+75.1%	2,628	4,300	+63.6%
売上高経常利益率	8.6%	10.8%	+2.2pt.	9.7%	12.0%	+2.2pt.
親会社株主に帰属する 当期純利益	2,951	3,760	+27.4%	2,283	3,600	+57.7%

## 介護付有料老人ホームの入居率計画

	チャーム・ケア・コーポレーション		ライク	
	2022年6月期 実績	2023年6月期 計画	2022年6月期 実績	2023年6月期 計画
	開設2年目を経過した 既存ホーム平均入居率	95.6%	97.0%	78.7%

（※）より正確な情報開示のため入居率の計算方法を変更しております（P10ご参照）

## 【2023年6月期業績予想】

売上高	介護事業の着実な成長と不動産事業の拡大により増収を見込む。連結子会社も成長。
営業利益 / 経常利益	売上高と同様、介護事業の着実な成長と不動産事業の拡大による貢献、固定費は売上高の拡大にかかわらず一定の増加にとどまり、営業利益・経常利益ともに大幅増益予定。
親会社株主に帰属する当期純利益	引き続き、自社保有物件（固定資産）の売却を進めアセットライト経営を志向することにより増益を予定。

# 2023年6月期 新規開設・開発ホーム①

ホーム名	チャーム東伏見
所在地	東京都西東京市富士町六丁目8番21号
交通アクセス	西武新宿線「西武柳沢」駅より徒歩約9分 西武新宿線「東伏見」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314,900円 一時金690万円：月額199,900円
居室数	73室
開設年月日	2022年9月
オーナー	大和ハウス工業(株)



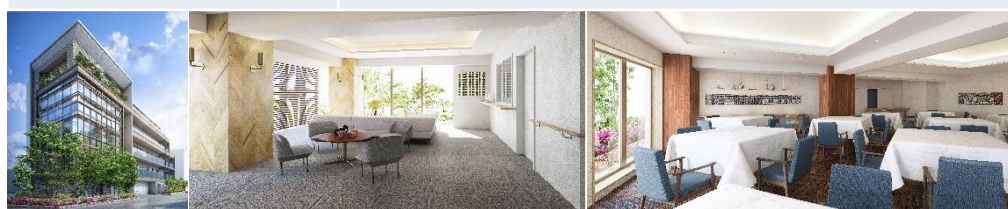
ホーム名	チャームプレミア グラン 池田山
所在地	東京都品川区東五反田5丁目5番20号
交通アクセス	JR 私鉄各線「五反田駅」から徒歩約8分
月額利用料(税込) 【最多価格帯】	一時金なし：月額1,370,350円 一時金6,240万円：月額330,350円
居室数	30室(定員32名)
開設年月日	2022年9月
オーナー	三菱地所レジデンス(株)



ホーム名	チャームプレミアグラン 御殿山 貳番館
所在地	東京都品川区北品川六丁目
交通アクセス	JR 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】	一時金なし：月額1,324,350円～1,424,350円 一時金6,960万：月額264,350円
居室数	37室(定員63名)
開設年月日	2022年11月
オーナー	三菱地所レジデンス(株)



ホーム名	チャームスイート世田谷上馬
所在地	東京都世田谷区上馬4丁目
交通アクセス	東急電鉄田園都市線「駒沢大学」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435,840円 一時金1,320万円：月額215,840円
居室数	55室(定員56名)
開設年月日	2022年12月予定
オーナー	四電ビジネス(株)





# 2023年6月期 新規開設・開発ホーム②

ホーム名	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)



ホーム名	(仮称) チャームスイート荻窪
所在地	東京都杉並区荻窪二丁目
交通アクセス	東京メトロ丸の内線「荻窪」駅より徒歩約9分
月額利用料(税込) 【最多価格帯】	(未定)
居室数	48室
開設年月日	2023年2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) チャームスイート清澄白河
所在地	東京都江東区三好三丁目
交通アクセス	東京メトロ 半蔵門線「清澄白河」駅より徒歩約8分
月額利用料(税込) 【最多価格帯】	(未定)
居室数	100室
開設年月日	2023年4月予定
オーナー	戸田建設(株)



ホーム名	(仮称) チャームスイート四谷
所在地	東京都新宿区若葉二丁目
交通アクセス	東京メトロ丸の内線/南北線・JR中央線「四ツ谷」駅より徒歩9分 東京メトロ丸の内線「四谷三丁目」駅より徒歩9分
月額利用料(税込) 【最多価格帯】	(未定)
居室数	67室(73名)
開設年月日	2023年6月予定
オーナー	ヒューリック(株)



# 2024年6月期 着工済みホーム

ホーム名	(仮称)チャーム明石西二見
所在地	兵庫県明石市二見町西二見駅前4丁目38番地
交通アクセス	山陽電鉄「西二見」駅より徒歩約1分
月額利用料(税込) 【最多価格帯】	(未定)
居室数	69室
開設年月日	2023年11月予定
オーナー	山陽電気鉄道(株)



ホーム名	(仮称)チャーム府中宮西町
所在地	東京都府中市宮西町4丁目
交通アクセス	京王電鉄京王線「府中」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	69室
開設年月日	2023年12月予定
オーナー	個人オーナー様



ホーム名	(仮称)チャームスイート苦楽園
所在地	兵庫県西宮市西平町140番1
交通アクセス	阪急電鉄甲陽線「苦楽園口」駅より徒歩約10分
月額利用料(税込) 【最多価格帯】	(未定)
居室数	72室
開設年月日	2024年3月予定
オーナー	自社所有



ホーム名	(仮称)チャームスイート仁川式番館
所在地	兵庫県西宮市仁川町3丁目
交通アクセス	阪急電鉄今津線「仁川」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	81室
開設年月日	2024年2月予定
オーナー	銀泉(株)





**CHARM**

# 中期経営計画 について

※当社グループは、毎事業年度末後の決算発表時にローリング方式で中期経営計画の見直しを行っております。

# 成長戦略：既存事業の発展と事業領域拡大

**中期目標**： **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**

## 1.【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住宅型有料老人ホームも含め、年間10ホーム程度の開設を継続
- 施設介護事業者のM&Aも含め、首都圏、近畿圏を中心に強固なドミナントを拡大、強化
- 高価格帯ホームの入居促進

## 2.【不動産事業】安定的な収益基盤となるよう、情報収集力をさらに強化し、安定的な開発サイクルを持続

### □ 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（自社運営、他社運営）による事業モデルの安定収益化。自社既存ホームの売却（支払家賃を押さえコストを同額程度とする）
- ・ シップヘルスケアホールディングス傘下の介護事業者であるグリーンライフとの協業強化

### □ その他の不動産事業

- ・ 本業にとまない豊富に入る情報を活かした事業収益化（不動産の取得、開発、売却、仲介、賃貸など）

## 3.【AI対話事業】ウェルヴィルのAI対話技術「LIFE TALK ENGINE」を用いた事業の立ち上げ、推進

- AI対話アバター・ロボットの開発、事業構想・戦略の策定、サービス提供開始、普及・浸透

## 4.【新規事業】介護事業者の殻を打ち破り、新たな柱となる事業の創設・M&Aの推進他

- 介護事業、ヘルスケア・デベロップメント事業に続く、介護関連に限定しない事業の創設・M&Aの推進
- グッドパートナーズの拡大・成長、連携強化による相乗効果の発揮

## 5.【その他】シップヘルスケアグループとの提携拡充

- ヘルスケア・デベロップメント事業以外においても幅広くシップヘルスケアホールディングスとの業務提携拡充

## 2023年6月期～2025年6月期 ホーム開設・開発 計画・目標

	2021/6期 実績	2022/6期 実績	2023/6期 計画	2024/6期 (目標)	2025/6期 (目標)
<b>新規開設数</b>	<b>5ホーム</b>	<b>8ホーム</b>	<b>10ホーム</b>	<b>15ホーム</b>	<b>15ホーム</b>
うち首都圏	5ホーム	6ホーム	10ホーム	7ホーム	10ホーム
うち近畿圏	-	2ホーム	-	8ホーム	5ホーム
<b>ホーム数累計</b>	<b>64ホーム</b>	<b>76ホーム</b>	<b>86ホーム</b>	<b>101ホーム</b>	<b>116ホーム</b>
うち首都圏	25ホーム	31ホーム	41ホーム	48ホーム	58ホーム
うち近畿圏	39ホーム	45ホーム	45ホーム	53ホーム	58ホーム
<b>居室数</b>	<b>4,289室 (+287室)</b>	<b>5,203室 (+914室)</b>	<b>5,823室 (+620室)</b>	<b>約6,925室 (+約1,102室)</b>	<b>約7,825室 (+約900室)</b>
うち首都圏	1,471室	1,844室	2,464室	約2,967室	約3,567室
うち近畿圏	2,818室	3,359室	3,359室	約3,958室	約4,258室

※連結子会社である株式会社ライクの4ホーム・410室(全て近畿圏)も含んでおります。

※計画・目標には当社開発の他社運営予定ホームも含んでおります。

# 2023年6月期・2024年6月期

## 2023年6月期 開設・開発予定ホーム

No.	開設・開発案件	室数	開設年月 (予定)
1	チャーム東伏見（西東京市）【開設済】	73室	2022年9月
2	チャームプレミア グラン 池田山 （品川区）【開設済】	30室	2022年9月
3	チャームプレミア グラン 御殿山式番館 （品川区）【開設済】	37室	2022年11月
4	チャームスイート世田谷上馬 （世田谷区）【着工済】	55室	2022年12月
5	チャームプレミア御殿山参番館 （品川区）【着工済】	60室	2023年2月
6	チャームスイート荻窪（杉並区） 【着工済】	48室	2023年2月
7	チャームスイート清澄白河（江東区） 【着工済】	100室	2023年4月
8	【土地所有・建物自社建築】 仙川案件（調布市）【着工済】	79室	2023年6月
9	【建物自社建築】 大田中央案件（大田区）【着工済】	71室	2023年6月
10	チャームスイート四谷（新宿区） 【着工済】	67室	2023年6月
合計10ホーム （首都圏10ホーム、近畿圏0ホーム）		合計 620室	

# 開設・開発予定ホーム

## 2024年6月期 開設・開発予定ホーム

No.	開設・開発案件	室数	開設年月 (予定)
1	チャーム明石西二見 （兵庫県明石市）【着工済】	69室	2023年11月
2	チャーム水元公園（葛飾区）	60室	2023年11月
3	チャーム府中宮西町（府中市） 【着工済】	69室	2023年12月
4	【建物自社建築】 チャーム栗東（滋賀県栗東市）	80室	2023年冬
5	【土地所有・建物自社建築】 チャームスイート苦楽園 （兵庫県西宮市）【着工済】	72室	2024年3月
6	チャームスイート仁川式番館 （兵庫県西宮市）【着工済】	81室	2024年2月
7	チャームスイート旗の台（大田区）	60室	2024年4月
8	【建物自社建築】 チャームプレミア京都烏丸六角 （京都市中京区）【着工済】	77室	2024年3月
9	【建物自社建築】 チャーム神戸垂水（神戸市垂水区）	100室	2024年春
10	【土地所有・建物自社建築】 仲池上案件（大田区）	123室	2024年6月期中
11	【土地所有・建物自社建築】 チャームスイート宝塚小浜 （兵庫県宝塚市）	100室	2024年6月期中
	首都圏2ホーム	120室	2024年6月期中
	近畿圏2ホーム	120室	2024年6月期中
合計15ホーム （首都圏6ホーム、近畿圏9ホーム）		合計 1131室	

# 2023年6月期～2025年6月期 業績目標（推移）

（単位：百万円）

	2021/6期 【実績】		2022/6期 【実績】		2023/6期 【業績予想】		2024/6期 (目標)	2025/6期 (目標)
	個別	連結	個別	連結	個別	連結	連結	連結
売上高	21,967	22,984	26,975	29,071	35,900	40,460	50,070	63,700
(前期比成長率)	+12.0%	—	+24.9%	+28.6%	+33.1%	+39.2%	+23.8%	+27.2%
経常利益	2,350	2,319	2,628	2,501	4,300	4,380	5,400	(未定)
(前期比成長率)	+28.1%	—	+33.0%	+28.6%	+63.6%	+75.1%	+23.3%	(未定)
売上高経常利益率	10.7%	10.1%	9.7%	8.6%	12.0%	10.8%	10.8%	(未定)

(※)2022/6期の前期比成長率は前期(2021/6期)の数値を収益認識に関する会計基準に補正した実質的な比較値を記載しております(P18ご参照)。

**創業期**（2005年～2020年6月期）から**成長期**（2021年6月期～）に移行。  
2023年6月期以降も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年6月期より「\*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）が適用となり、会計上の売上高及び利益の数字がこれまでより**先送りされる**形となります。但し、あくまで会計上の計上時期が変わるだけであり、5年(下記参照)トータルの数字では変わりなく、またキャッシュフローは全く変更ありません。

\*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(当社は5年)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。

# 2023年6月期～2025年6月期 連結業績目標（内訳）

(注1) 決算短信・有価証券報告書の報告セグメントとは異なる表示方法となっております。

(注2) 「不動産事業」には、有料老人ホームなどヘルスケア物件の開発・売却を行うヘルスケア・デベロップメント事業のほか、ヘルスケア物件に限定しない不動産の事業収益を含めております。

(単位：百万円)

		2021/6期 実績(連結)	2022/6期 実績(連結)	2023/6期 【業績予想】	2024/6期 (目標)	2025/6期 (目標)
介護事業	売上高	21,967	23,989	28,100	32,000	37,000
	経常利益	4,231	4,017	4,500	4,900	—
不動産事業	売上高	—	2,985	7,800	10,500	13,000
	経常利益	—	710	2,100	2,600	—
本 社	経費	△1,881	△2,100	△2,300	△2,350	—
	本社経費率	8.6%	7.8%	6.4%	5.5%	—
チャーム・ケア・ コーポレーション 単体合計	売上高	21,967	26,975	35,900	42,500	50,000
	経常利益	2,350	2,628	4,300	5,150	—
	特別利益・損失	—	776	1,150	1,300	—
	当期純利益	1,598	2,283	3,600	4,260	—
グッドパートナーズ (連結消去後)	売上高	1,016	1,011	1,240	1,500	1,800
	経常利益	37	22	57	125	—
	経常利益 (のれん償却後)	△31	△10	20	90	—
ライク (連結消去後)	売上高	—	1,085	1,820	1,870	1,900
	経常利益	—	84	215	239	—
	経常利益 (のれん償却後)	—	△52	30	60	—
その他（新規事業）	売上高	—	0	1,500	4,200	10,000
	経常利益	—	0	30	100	—
連結	売上高	22,984	29,071	40,460	50,070	63,700
	経常利益	2,319	2,501	4,380	5,400	—
	特別利益・損失	—	2,035	1,500	1,300	—
	親会社株主に帰属 する当期純利益	1,535	2,951	3,760	4,300	—



# 2023年6月期～2025年6月期 連結業績目標（報告セグメント別）

(注1) 決算短信・有価証券報告書の報告セグメントに準じた表示方法としております。

(注2) 「その他の事業」セグメントの「不動産事業」には、有料老人ホームなどヘルスケア物件の開発・売却を行うヘルスケア・デベロップメント事業のほか、ヘルスケア物件に限定しない不動産の事業収益を含めております。

(注3) 調整額のセグメント利益は、各報告セグメントに配分していない全社費用であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費です。

(単位：百万円)

		2021/6期 実績(連結)	2022/6期 実績(連結)	2023/6期 【業績予想】	2024/6期 (目標)	2025/6期 (目標)
介護事業	チャーム・ケア・ コーポレーション	売上高	21,967	<b>23,989</b>	<b>28,100</b>	<b>32,000</b>
		利益	2,820	<b>2,554</b>	<b>3,100</b>	-
	ライク	売上高	-	<b>1,085</b>	<b>1,820</b>	<b>1,870</b>
		利益	-	<b>84</b>	<b>196</b>	<b>241</b>
		のれん償却額	-	<b>△136</b>	<b>△181</b>	<b>△181</b>
	合計	売上高	21,967	<b>25,075</b>	<b>29,920</b>	<b>33,870</b>
	セグメント利益	2,820	<b>2,502</b>	<b>3,115</b>	<b>3,530</b>	
その他の 事業	グッドパートナーズ (人材派遣事業等)	売上高	1,122	<b>1,247</b>	<b>1,600</b>	<b>1,930</b>
		利益	7	<b>32</b>	<b>52</b>	<b>122</b>
		のれん償却額	-	<b>△32</b>	<b>△32</b>	<b>△32</b>
	不動産事業	売上高	-	<b>2,985</b>	<b>7,800</b>	<b>10,500</b>
		利益	-	<b>652</b>	<b>2,055</b>	<b>2,555</b>
	新規事業	売上高	-	<b>0</b>	<b>1,500</b>	<b>4,200</b>
		利益	-	<b>0</b>	<b>20</b>	<b>90</b>
	合計	売上高	1,122	<b>4,233</b>	<b>10,900</b>	<b>16,630</b>
	セグメント利益	7	<b>652</b>	<b>2,095</b>	<b>2,735</b>	
調整額	セグメント間の内部売上高又は振替高	△105	<b>△236</b>	<b>△360</b>	<b>△430</b>	
	セグメント利益	△812	<b>△846</b>	<b>△880</b>	<b>△885</b>	
連結	売上高	22,984	<b>29,071</b>	<b>40,460</b>	<b>50,070</b>	
	営業利益	2,015	<b>2,309</b>	<b>4,330</b>	<b>5,380</b>	
	経常利益	2,319	<b>2,501</b>	<b>4,380</b>	<b>5,400</b>	
	特別利益・損失	-	<b>2,035</b>	<b>1,500</b>	<b>1,300</b>	
	親会社株主に帰属する当期純利益	1,535	<b>2,951</b>	<b>3,760</b>	<b>4,300</b>	



**CHARM**

トピックス

# ウェルヴィル株式会社への出資

- ・ **AI 対話技術**を有するスタートアップ企業である「**ウェルヴィル株式会社**」に対して出資。



- ・ ウェルヴィルのAI対話技術「**LIFE TALK ENGINE**」は、業務的な質問や指示をはじめ、文法的でない曖昧な日本語の表現も前後の脈絡から意味を解釈し、自然に応答することができるAI対話エンジン。  
AI技術の主流であるディープラーニング（深層学習）とは手法が異なり、専門知識やストーリーをAIの記憶領域へ注入することで、脳となる部分を担い、相手の会話内容や思考に対する傾向などを蓄積して、より共感を持てる応答に成長する。目的収束型の業務会話だけではなく、日常や業務に溶け込み、人に共感しながら寄り添う自由会話を実現。

## ▼ 既存のスマートスピーカーやチャットボットの対話例

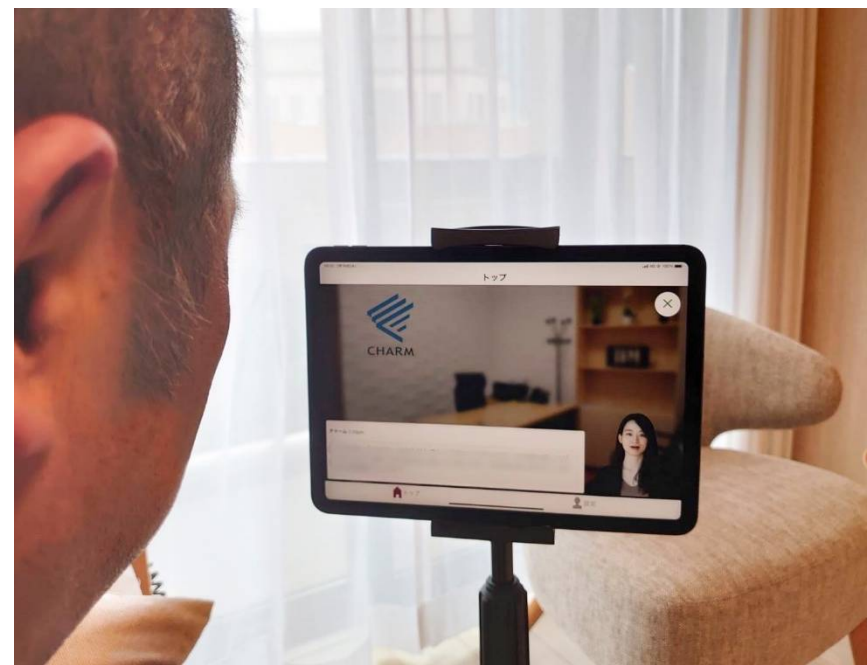
人：「明日の東京の天気を教えて。」  
AI：「明日の東京の天気は晴れ、気温は23度です。」

## ▼ 「LIFE TALK ENGINE」の対話例

人：「明日って晴れるのかしら？」  
AI：「明日はお孫さんが遊びに来る予定ですね。  
東京は少し曇りますが、雨は降りませんよ。」

# ウェルヴィル株式会社との共同事業開始準備

- 今後、「LIFE TALK ENGINE」を用いたアプリ、サービス等の開発に注力。  
具体的には、高齢者の方が、ロボットやアバターと、人と同じレベルで日常的な会話ができることを想定。  
高齢者の方の認知機能の把握、認知症の予防、健康情報の把握、孤独感の緩和、安否確認など様々な関連サービスを提供できるものと考えており、当社グループの最大のテーマである「健康寿命の延伸」に大きく貢献できる事業に成長し、新たな柱とするべく事業開始の準備。
- 高齢者の方のみならず、高齢者施設で働く職員のストレス情報の把握、メンタルヘルスのサポートなど、様々な場面での応用の可能性も。
- **ウェルヴィル株式会社は、当社や東京大学を含む「高齢者向けサービス創出プロジェクト」を開始しており、ウェルヴィル株式会社のAI対話技術「LIFE TALK ENGINE」を駆使し、高齢者が自宅に居ながら楽しくアバター等と対話をするだけで、見守りや健康管理・維持を行いつつ日常のお困りごとの解決をサポートできるサービスの創出を目指しております。**



早期の商品化に向けて、当社のホームにおいて、ご入居者様にご協力いただき、AI対話エンジンを用いた実際の会話実験を進めております。

# DX化の促進

## ご入居者様へのサービス向上とスタッフの業務効率化・負担軽減のためホームのDX化を促進

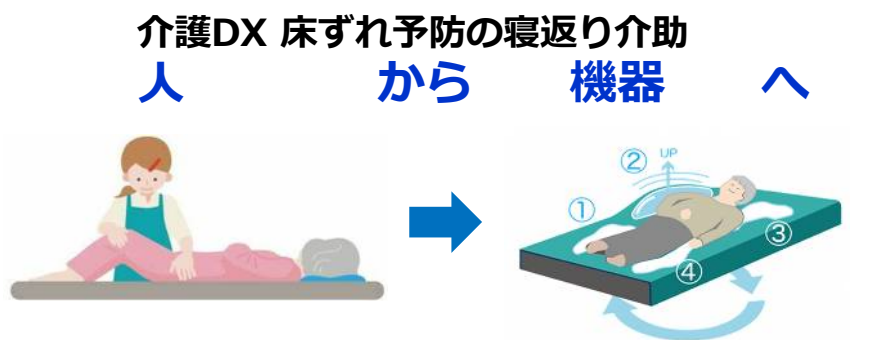
- 介護現場のDX化推進のため、**介護DX推進課**を創設。オペレーション変革支援を行う。
- 厚生労働省の介護給付費分科会実証事業「**テクノロジー活用等による生産性向上の取組に係る効果検証**」に**当社が採択され**、見守り機器・インカム・コミュニケーションロボット・排泄ケアの見直し等の機器導入とオペレーションの変革によるサービス品質の維持向上生産性向上プロジェクトが始動。<https://www.mhlw.go.jp/content/12300000/000961063.pdf>

インカム : 今期中に全ホーム導入予定 スタッフ間の指示、伝達などのコミュニケーション効率が劇的に改善。

見守り機器 : ご入居者様の睡眠状態を把握し、健康・生活の改善につなげることが可能。また、夜間の安否確認訪問が減少し、ご入居者様の睡眠の質が向上。夜勤スタッフの負担も軽減。

その他 : ご入居者様の膀胱・直腸の状態を簡単に確認できるポータブルエコーを導入し、排泄ケアの質向上、スタッフのおむつ交換の頻度減少を促進。

### 介護DX 機器導入後 見守り介護



### 複数の機器を掛け合わせて 大きな効果に期待

入居者様 : 目を覚まさずよく眠れる

スタッフ : 夜勤の居室訪問回数 最大50%減 (当社調べ)



# 教育・研修体制の強化・拡充

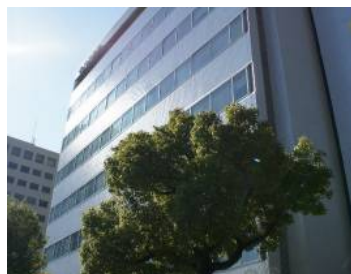
教育・研修センターでの集合研修、eラーニング・受講管理システムによるオンライン研修など各種研修を組み合わせた教育・研修体制を充実化。子会社のグッドパートナーズやライクのスタッフにも同内容の教育・研修を展開し、グループ全体で介護サービスの更なるレベルアップを図る。

研修イメージ～入社後～



**メリット：**

- ・どのような状況でも安定的に教育・研修が提供できる
- ・オンライン研修、eラーニング、集合研修のそれぞれの特徴を活かし、知識・スキル・マインドを総合的に教育・研修することができる



チャームケアキャリアセンター三宮



チャームケアキャリアセンター千里丘



チャームケアキャリアセンター深沢



チャームケアキャリアセンターお茶の水

# サステナビリティの取組み

## サステナビリティ基本方針

私たちチャーム・ケア・コーポレーションは、企業理念のもと、事業を通じて「豊かで実りある高齢社会」づくりに貢献することをミッションと位置付けております。このミッションの遂行にあたり、社会・環境をはじめとするサステナビリティを巡る諸課題への適切な対応が重要な経営課題であると認識し、ステークホルダーの皆さまとの協働を通じて、持続可能な社会の構築に貢献するとともに中長期的な企業価値の向上を目指してまいります。

### 事業を通じて取り組む重要課題と目標

重要課題	目標	主な取り組み事例
地球環境問題への配慮	環境負荷の低減   	<ul style="list-style-type: none"> <li>使用済み制服のリサイクル</li> <li>太陽光発電によるCO2排出削減</li> </ul>
人権の尊重	多様性を認める職場環境の実現 	<ul style="list-style-type: none"> <li>女性管理職比率UP</li> <li>「子育てサポート企業」の認定</li> <li>ハラスメント対策</li> <li>外国人スタッフの雇用促進</li> </ul>
従業員の健康への配慮、労働環境の整備、処遇改善	働き方改革の実現 	<ul style="list-style-type: none"> <li>メンタルヘルスサポート</li> <li>資格取得支援制度</li> <li>限定正社員制度・エルダー社員制度</li> <li>仕事とプライベートの両立支援</li> </ul>
社会との公正・適正な関わり	健康寿命の延伸   	<ul style="list-style-type: none"> <li>認知症への取り組み</li> <li>アートギャラリーホーム活動</li> <li>IT化促進</li> </ul>
	地域社会とのパートナーシップ   	<ul style="list-style-type: none"> <li>ヤングケアラー支援</li> <li>介護に関するセミナーの開講</li> <li>地域清掃イベントへの参加</li> </ul>
	コーポレート・ガバナンス体制の強化 	<ul style="list-style-type: none"> <li>コーポレート・ガバナンスに関する報告書による開示・遵守</li> <li>指名委員会及び報酬委員会の設置</li> </ul>
	コンプライアンスの徹底 	<ul style="list-style-type: none"> <li>リスク・コンプライアンス委員会設置</li> <li>コンプライアンス強化月間</li> </ul>
リスクマネジメント（危機管理）	事業継続計画（BCP）の策定 	<ul style="list-style-type: none"> <li>自然災害対策・感染症対策</li> <li>地域との災害対策協定締結</li> </ul>



# 具体的活動紹介

## ヤングケアラー支援の取組

特定非営利活動法人ふうせんの会（代表理事 濱島 淑恵）とともに「子ども・若者たち（ヤングケアラー）のつどい」を協働で定期的に開催しております。つどいの開催に先立ちましてふうせんの会様へ活動資金の提供をおこないました。

また、神戸市が全国の自治体で初めて「こども・若者ケアラー相談・支援窓口」を開設してから1年が経過し、当社はさらなる支援の受け皿として介護事業者ならではの支援策を打ち立てます。

### ①レスパイト「息抜き」支援（お部屋とお食事を無料提供します）

「一時的に自宅を離れたい、自宅で自由に過ごしたい」などのニーズがあるケアラー、介護を必要とする方に当社運営ホームのお部屋を提供します。

### ②中間的就労「就労訓練」支援（柔軟に勤務ができるアルバイトです）

家族のケアにより就労が困難な状況にある現役または元ケアラーに対し、就労の機会及び将来の一般就労へ向けた就労訓練の機会を提供します。

### ③奨学金支援（奨学金を当社が返還します）

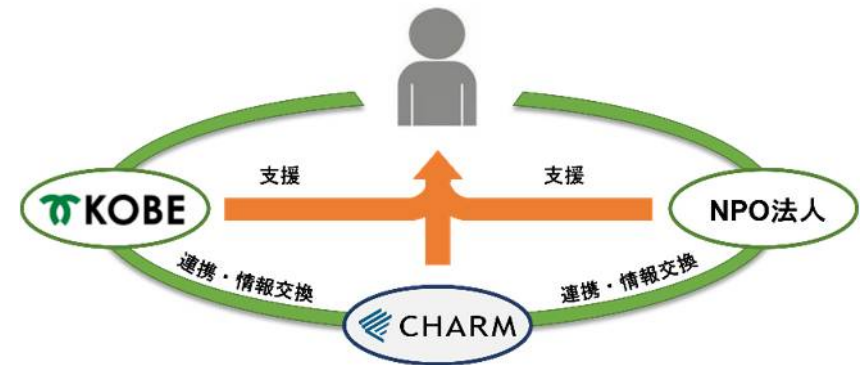
家族のケアにより家計状況の厳しい世帯における学生の経済的・心理的な負担を軽減し、20代のキャリア創造期を自身の成長に向け、より安心して仕事に専念できる環境の提供をします。

## 地域清掃イベントへの参加

## 太陽光発電によるCO2排出削減



こども・若者ケアラー







## 具体的活動紹介

当社のアートギャラリーホームの活動が、  
昨年度に引き続き、メセナ活動認定制度  
「This is MECENAT 2022」の認定を受けました。

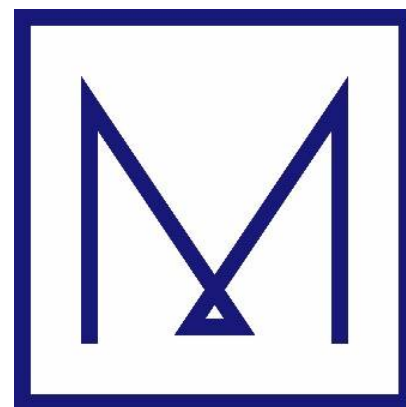
### ■「アートギャラリーホーム活動」について

当社では、絵画やオブジェなどのアート作品が穏やかで潤いのあるユニークな生活空間を演出するものであることに着目し、2014年より本活動を開始しました。作品募集によって選出・展示された作品は約1,100点、出品アーティストは約200人となります。

募集の対象を卒業後おおむね10年以内の若手アーティストに限り、審査員による作品選考、表彰式および作品展を行うことで、作品発表の機会に恵まれない若い世代の実績の一助となっています。また、これまで作品募集に参加した若手アーティストによるご入居者様向けアートプログラムを開催し、継続した支援を続けています。

介護企業ならではの視点で、高齢者と若手アーティストの橋渡しをすることによって生まれる相乗効果を活かしながら、サステナビリティを巡る諸課題への解決に向けた持続可能な社会の構築に貢献してまいります。

今後は所蔵作品とアーティストプロフィールが閲覧可能な専用ホームページを公開し、支援強化や、関連企業との連携を促進し、若手アーティストの更なる育成を支援してまいります。



# THIS IS MECENAT 2022



「アートギャラリーホーム」の様子



# 具体的活動紹介



## 第20回アートギャラリーホーム表彰式を開催

「チャームプレミアグラン御殿山式番館」において「第20回アートギャラリーホーム」表彰式を、2022年10月に開催いたしました。審査員による厳正な選考を経て決定した受賞者の皆様と、協賛企業（株式会社サンゲツ、株式会社日建ハウジングシステム、株式会社松尾工務店、三菱地所レジデンス株式会社、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社LEOC）、協力会社（コンパスグループ・ジャパン株式会社）の皆様にご臨席いただきました。

今後もこの取り組みを継続することにより、若手アーティストの支援育成に努め、持続可能な社会の実現に貢献してまいります。



表彰状と賞牌、賞金目録を授与



グランプリを受賞された安藤由莉さん  
グランプリ作品は「Pass by」



アートギャラリーホーム : <https://www.charmcc.jp/corp/company/approach/artgallery.php>

アートギャラリーホーム公式Instagram : [https://www.instagram.com/charmcc\\_agh/](https://www.instagram.com/charmcc_agh/)



# 具体的活動紹介

## 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。

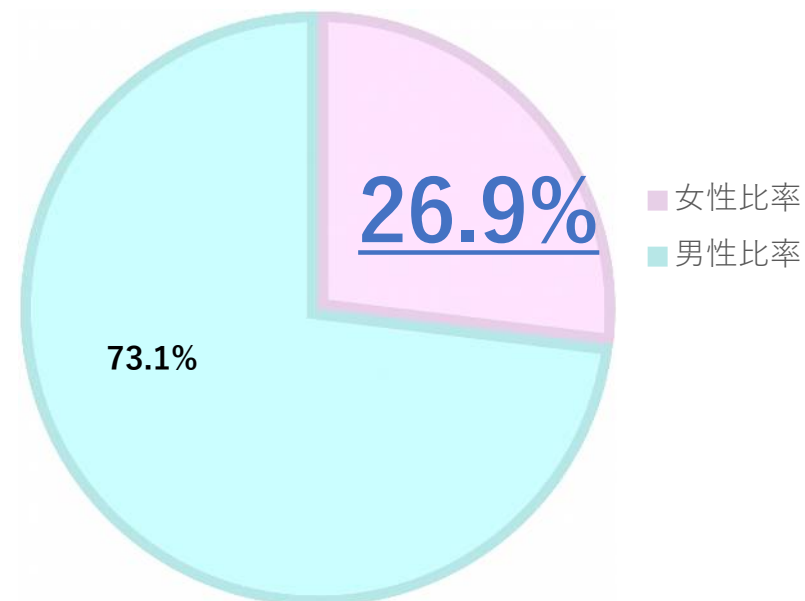
また、女性管理職を積極的に登用しており、2022年6月30日現在では、25%を超える割合となっております。

今後、40%台を目指してまいります。



※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（2022年6月末時点）

- 発行済株式の総数：32,712,000株
- 総株主数：8,419人（議決権を有する株主数：7,630人）
- 外国人保有比率：6.4%
- 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)	5,284,300	16.15%
3	株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	4,363,100	13.34%
4	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	2,148,600	6.57%
5	BBH FOR GRANDEUR PEAK INTERNATIONAL OPPORTUNITIES FUND	480,900	1.47%
6	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	326,400	1.00%
7	丸本 桂三	324,900	0.99%
8	チャーム・ケア・コーポレーション従業員持株会	321,300	0.98%
9	GOVERNMENT OF NORWAY	274,400	0.84%
10	BBH FOR GRANDEUR PEAK GLOBAL OPPORTUNITIES FUND	191,500	0.59%

※ 持株比率は自己名義株式（95,328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～2022年10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、  
 2022年6月30日終値 : **957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**)

## 配当の推移

	年間配当金	配当性向
2019年6月期 (個別)	(※) 10.00円	13.9%
2020年6月期 (個別)	6.50円	16.5%
2021年6月期 (連結)	12.00円	25.5%
2022年6月期 (連結)	17.00円	18.8%
2023年6月期 予想 (連結)	22.00円	19.1%

(※)東証一部上場の記念配当2円50銭を含む。

※ 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。

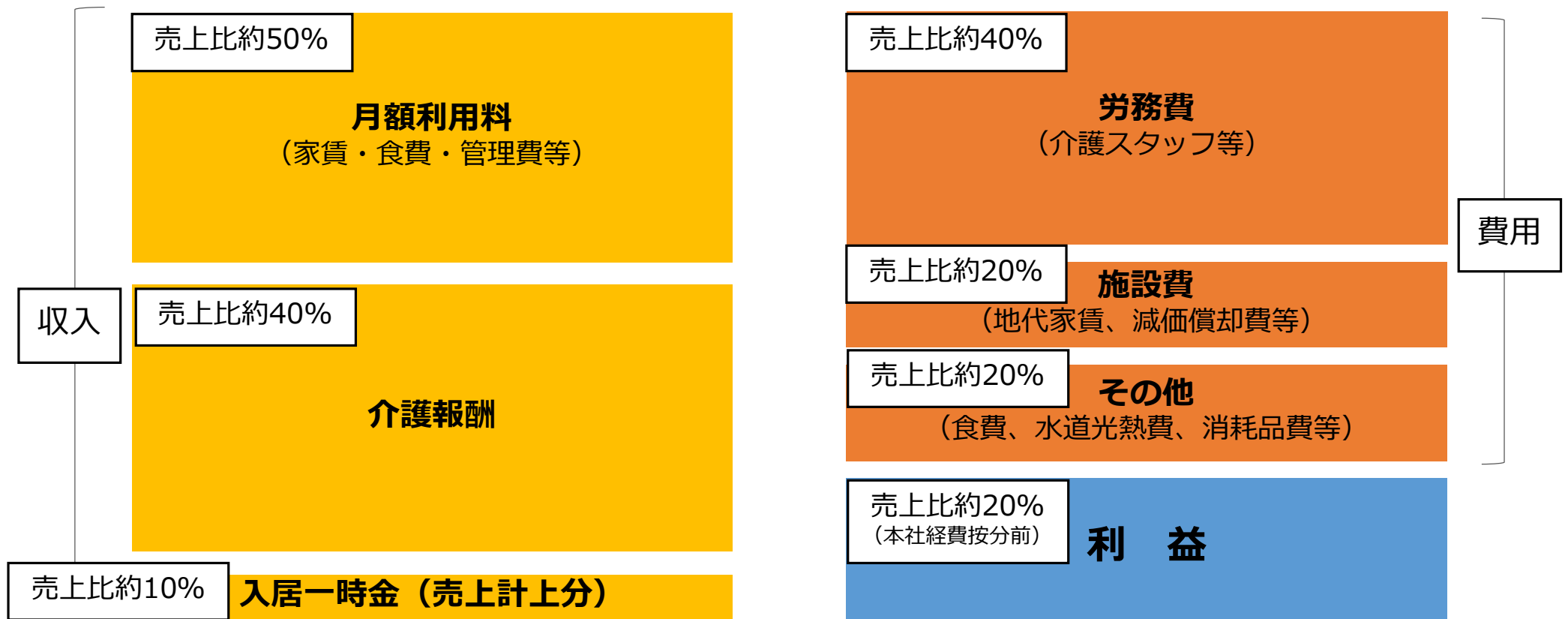
## 【社員行動規範】

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



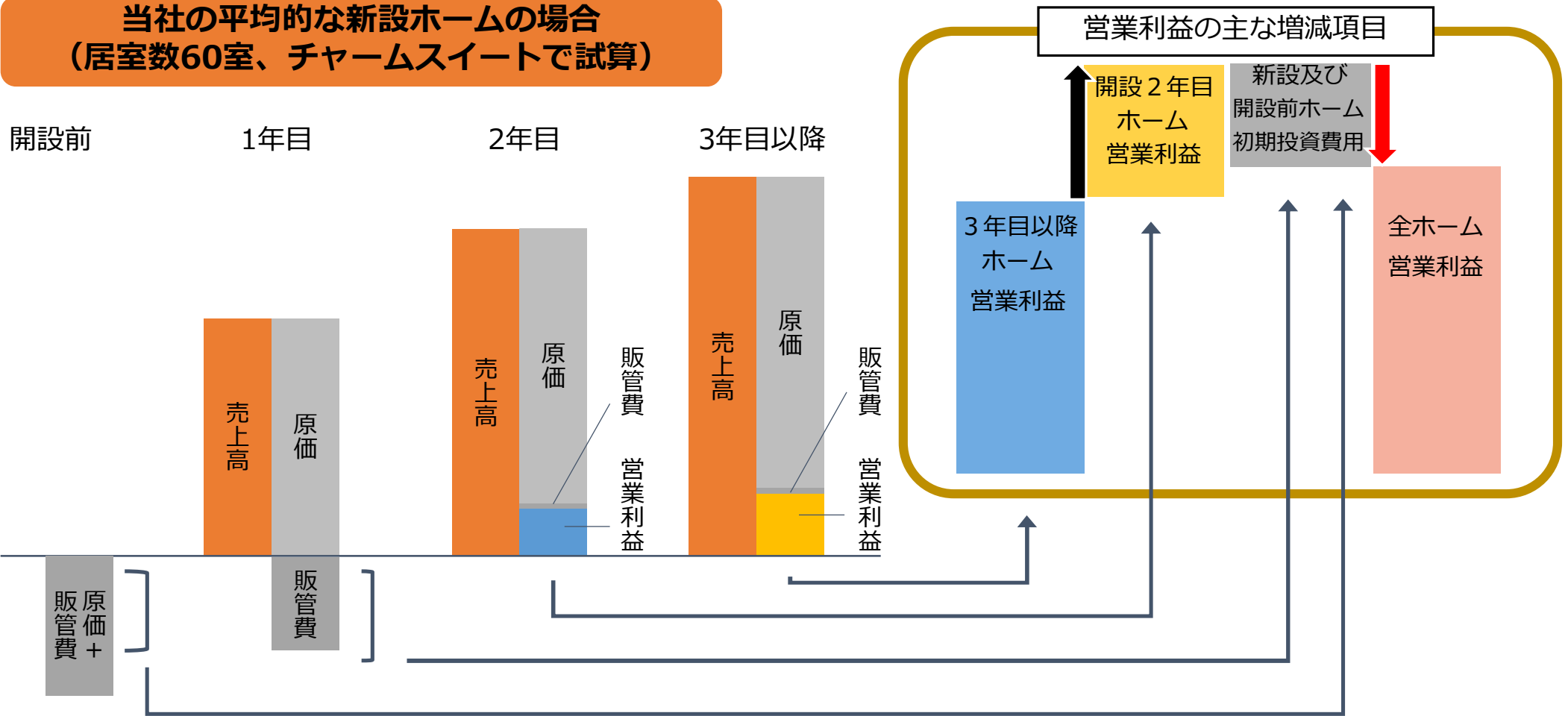
\* 入居一時金は入居時より60か月間で均等に計上します。

(特定施設のみ)	2018年6月期	2019年6月期	2020年6月期	2021年6月期	2022年6月期
稼働1人当たり 年間売上高 (千円)	5,579	5,656	5,849	6,093	6,166
うち稼働1人当たり 介護報酬 (千円)	2,446	2,425	2,439	2,474	2,481
売上高に占める 介護報酬の割合 (%)	43.8%	42.9%	41.7%	40.6%	40.2%



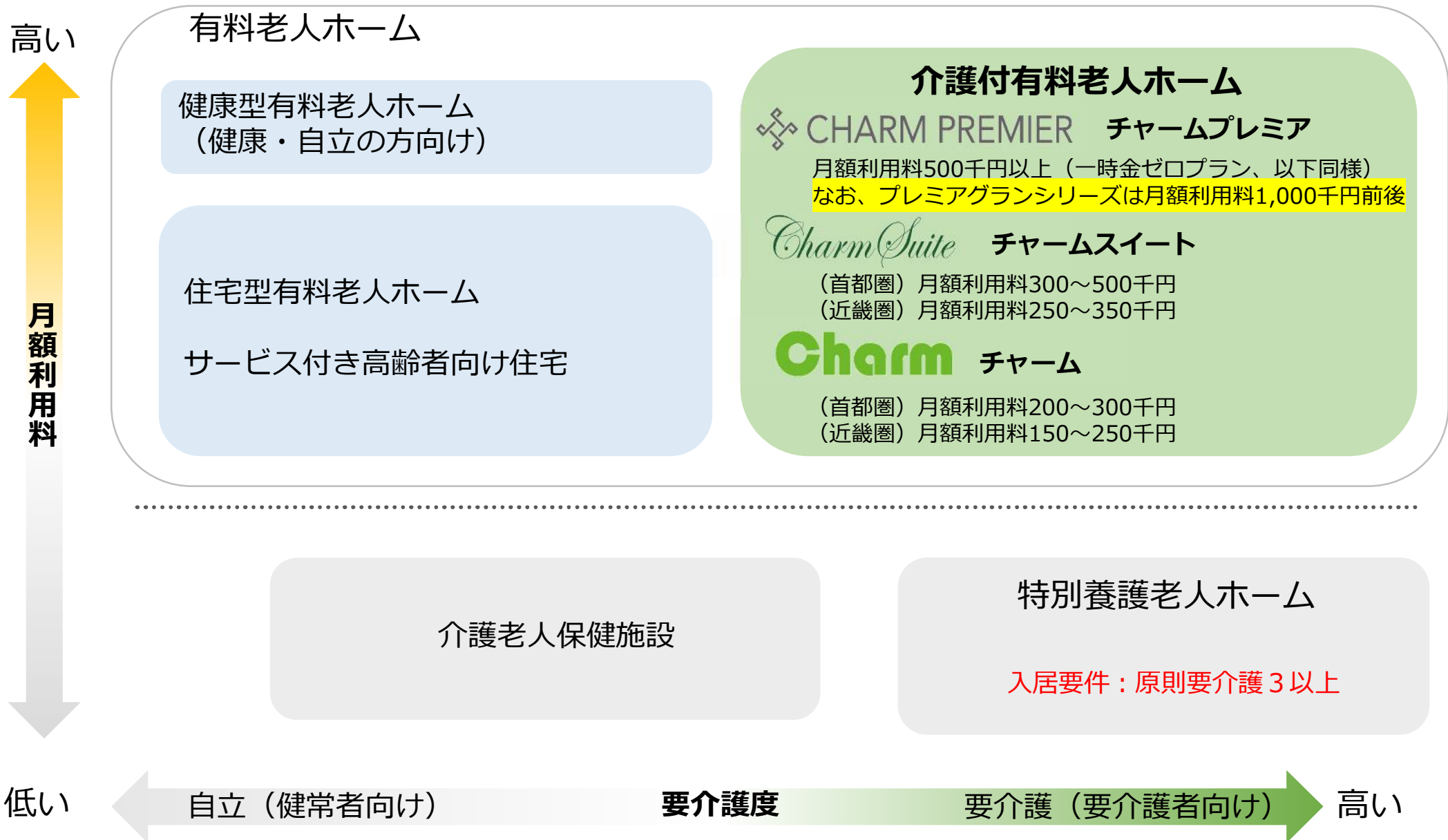
# 新設ホームの収益化推移（年度イメージ図）

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）



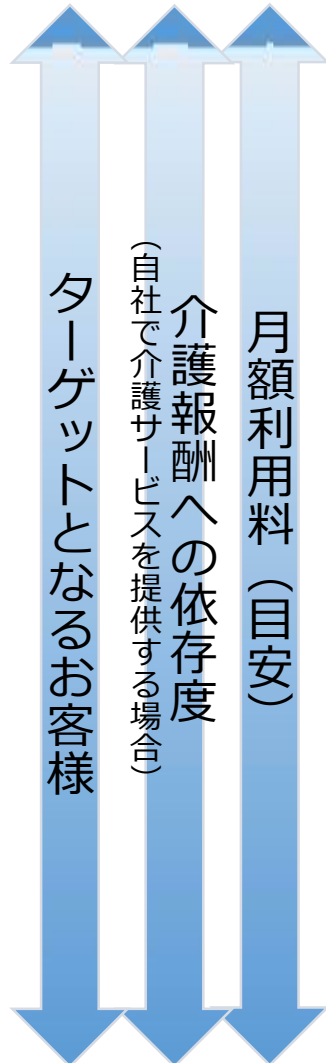
開設前	開設1年目	開設2年目	開設3年目以降
<p>差入保証金を除き、30～50百万円の初期投資費用 什器備品、従業員雇用、広告宣伝等</p>	<p>入居率が損益分岐点（70%程度）に達するまでは単月赤字が続く 販管費は入居促進費用等</p>	<p>入居率が損益分岐点を超え通年で黒字化</p>	<p>ほぼ満室稼働が続き、収益が安定 期待利益率（粗利ベース）は20%以上</p>

# 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

少ない 低い 高い



多い 高い 低い

## 介護付有料老人ホーム

首都圏・高価格帯への  
ターゲットシフト

### 中価格帯以上を主力とする事業者

- ・ベネッセスタイルケア
- ・ニチイケアパレス
- ・ハーフ・センチュリー・モア
- ・ツクイ
- ・チャーム・ケア・コーポレーション

### 中価格帯以下を主力とする事業者

- ・SOMPOケア (旧メッセージ、ワタミの介護)
- ・ベストライフ
- ・木下の介護
- ・創生会グループ
- ・川島コーポレーション
- ・グリーンライフ (シップヘルスケアグループ)
- ・ケア21
- ・ニチイ学館
- ・ALSOKグループ
- ・さわやか倶楽部
- ・日本アメニティライフ協会
- ・ユニマットリタイア・コミュニティ
- ・シダー

## 住宅型有料老人ホーム

介護報酬への依存度が低い  
高価格帯の住宅型・サ高住への領域拡大

### 中価格帯以上を主力とする事業者

- ・ベネッセスタイルケア
- ・グッドタイムリビング (旧オリックス・リビング)

### 中価格帯以下を主力とする事業者

- ・スーパー・コート
- ・HITOWAケアサービス (旧長谷川介護サービス)

## サービス付き 高齢者向け住宅

### 中価格帯以上を主力とする事業者

- ・積和グランドマスト (積水ハウスグループ)
- ・東京建物シニアライフサポート

### 中価格帯以下を主力とする事業者

- ・フジ・アメニティサービス (フジ住宅グループ)
- ・SOMPOケア (旧メッセージ、ワタミの介護)
- ・学研ココファン
- ・パナソニックエイジフリー
- ・やまねメディカル

参入障壁が低いため、  
大手事業者以外にも  
中小・零細事業者が多数存在

※ 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を営む主要企業比較①

※ 2022年6月末時点の有料老人ホーム（介護付有料老人ホーム・住宅型有料老人ホーム等）の合計数です。

事業者名	有料老人ホーム 運営ホーム数	有料老人ホーム 定員数	展開エリア
ベネッセスタイルケア	341ホーム	19,602名	首都圏中心
SOMPOケア	300ホーム	19,373名	全国
ベストライフ	183ホーム	11,864名	首都圏中心
ニチイグループ	153ホーム	9,306名	全国
川島コーポレーション	142ホーム	13,455名	全国
創生会グループ	141ホーム	7,780名	全国
木下の介護	120ホーム	7,667名	首都圏中心
H I T O W A ケアサービス (旧長谷川介護サービス)	115ホーム	7,197名	首都圏中心
ALSOKグループ	106ホーム	5,925名	首都圏
さわやか倶楽部	80ホーム	5,221名	全国
<b>チャーム・ケア・コーポレーショングループ</b>	<b>76ホーム</b>	<b>5,367名</b>	<b>首都圏・近畿圏</b>
日本アメニティライフ協会	63ホーム	2,422名	首都圏
グリーンライフ (シップヘルスケアホールディングスグループ)	58ホーム	4,014名	全国
ユニマット リタイアメント・コミュニティ	48ホーム	2,158名	全国
シダー	45ホーム	2,694名	全国
主要企業15社合計 (市場シェア)	1,971/約16,000ホーム (12.3%)	—	

(出典) 週刊 高齢者住宅新聞 (2022年8月3・10日 第681号) より

## 有料老人ホーム事業を営む主要企業比較②

※ 全国有料老人ホーム協会加盟企業を中心とした有力企業が対象。一部、在宅（訪問）福祉サービスの売上を含む。

事業者名	部門売上高（百万円）	展開エリア
ベネッセスタイルケア	121,741	首都圏中心
SOMPOケア	82,964	全国
ベストライフ	37,368	首都圏中心
HITOWAケアサービス (旧長谷川介護サービス)	33,097	首都圏中心
木下の介護	30,009	首都圏中心
ハーフ・センチュリー・モア	26,035	首都圏・近畿圏
<b>チャーム・ケア・コーポレーショングループ</b>	<b>25,075</b>	<b>首都圏・近畿圏</b>
さわやか倶楽部	20,553	全国
スーパー・コート	15,467	大阪
ツクイ	12,443	全国
リゾートトラスト	11,931	首都圏中心
長谷工シニアウェルデザイン	11,832	首都圏中心
リビングプラットフォーム	11,625	首都圏・東北・北海道
シダー	11,035	全国
ALSOK介護	10,672	首都圏

(出典) 日経MJ (2022年10月26日) より

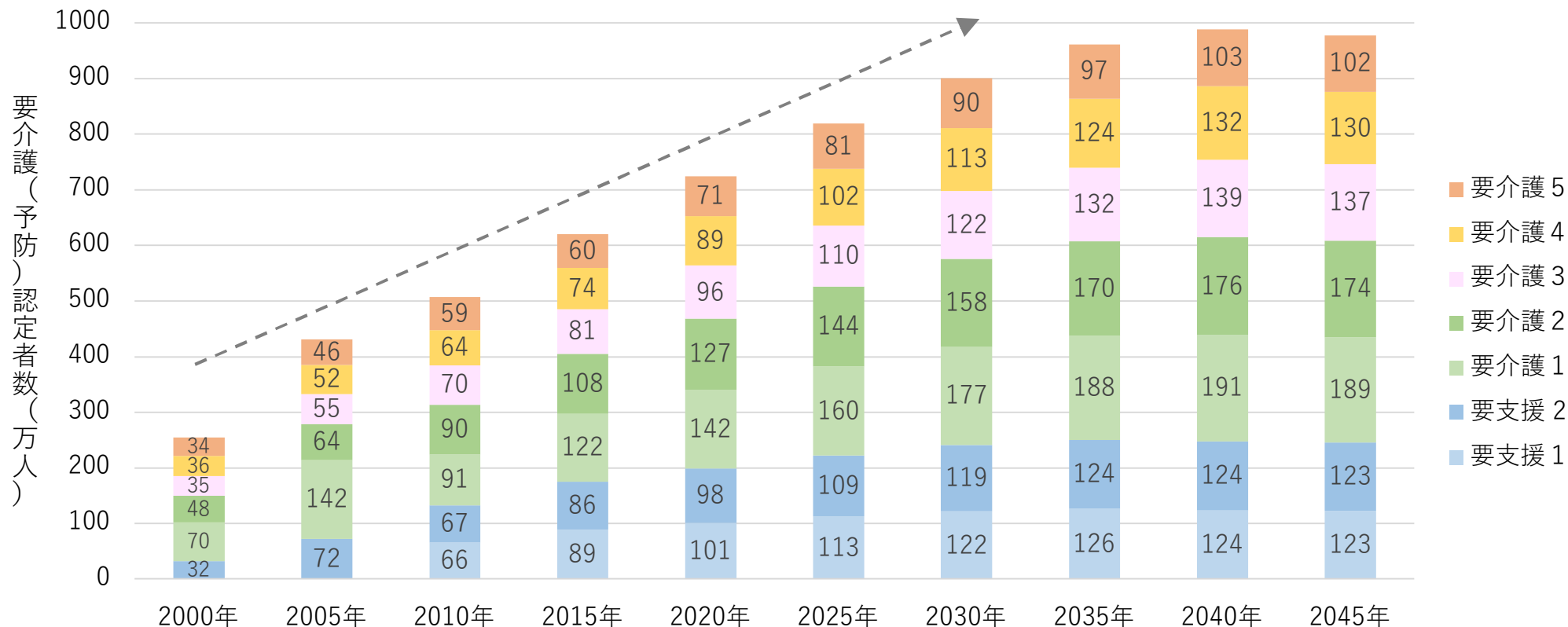


**CHARM**

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



	2000年	2005年	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年
	中重度 : 要介護3～要介護5									
(中重度)	105	153	193	215	256	293	325	353	374	369
	軽度 : 要支援1～要介護2									
(軽度)	150	278	314	405	468	526	576	608	615	609
<b>合計</b>	<b>255</b>	<b>431</b>	<b>507</b>	<b>620</b>	<b>724</b>	<b>819</b>	<b>901</b>	<b>961</b>	<b>989</b>	<b>978</b>

※2000年度、2005年度は、要支援が1段階しかなく、要支援2には現行の要支援1相当の者も含まれる。

(出典) 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(平成29年推計)」、総務省「人口推計(平成28年)」、厚生労働省「平成27年度介護給付費実態調査」統計表第3表 平成27年11月審査分より経済産業省作成

- ・介護サービス受給者数は2040年まで増加のペースは緩まず右肩上がりに増加する。
- ・当社のメイン顧客である中重度のサービス受給者数はさらにハイペースで増加する。

# 都道府県別高齢化率の推移

当社の展開  
する地域は  
高齢化率の  
伸び率が高く  
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。
- ・ 2045年に65歳以上人口が100万人以上又は高齢化率の伸びが全国平均以上の都道府県は、上記以外では京都府、兵庫県、奈良県及び埼玉県、千葉県等であり、今後も首都圏と近畿圏を中心に高齢化が急速に進むと見込まれる。

	2020年			2045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 (%)	総人口 (万人)	65歳以上 人口 (万人)	高齢化率 (%)	
<b>全国</b>	<b>12,533</b>	<b>3,619</b>	<b>28.9</b>	<b>10,642</b>	<b>3,919</b>	<b>36.8</b>	<b>7.9</b>
東京都	1,373	322	23.4	1,361	418	30.7	7.3
神奈川県	914	236	25.8	831	292	35.2	9.4
京都府	257	76	29.5	214	81	37.8	8.3
大阪府	873	244	28.0	734	266	36.2	8.2
兵庫県	544	161	29.5	453	176	38.9	9.4
奈良県	132	42	31.7	100	41	41.1	9.4

出展：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(2018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】

	2020/6	2021/6	2022/6	2022/9	東京都 2022/9	大阪府 2022/9
有効求人 倍率	0.97	0.97	1.09	1.20	1.40	1.16
<b>介護職</b>	<b>4.04</b>	<b>3.48</b>	<b>3.52</b>	<b>3.78</b>	<b>7.05</b>	<b>4.21</b>

(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。

## 【介護職員の必要増員数と需給予想】

	2019年度	2023年度	2025年度	2040年度
需要 見込み	(実績) 211万人	233万人	243万人	280万人
<b>必要 増員数</b>	—	<b>+22万人 (+5.5万人/年)</b>	<b>+32万人 (+5.3万人/年)</b>	<b>+69万人 (+3.3万人/年)</b>

(出典) 厚生労働省「第8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」  
(2021年7月9日)

- 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"> <li>・ 9年ぶりの引下げ改定</li> <li>・ 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%</li> <li>・ 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</li> </ul>
2017年度	+1.14%	(増減なし)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 介護職員の処遇改善を実施するための臨時改定（+1.14%）</li> </ul>
2018年度	+0.54%	+0.54%	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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</li> <li>・ 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</li> <li>・ 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</li> <li>・ 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</li> </ul>
2019年度 (臨時改定)	+2.13%	+0.39%	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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%）</li> <li>・ 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%）</li> </ul>
2021年度	+0.70%	+0.40%	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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</li> <li>・ 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</li> <li>・ 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。</li> </ul>
2022年度 (臨時改定)	+1.13%	(増減なし)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 介護職員の処遇改善を実施するための臨時改定（+1.13%の見通し）</li> </ul>

# 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

株式会社チャーム・ケア・コーポレーション  
経営企画室

TEL: 06-6445-3403

E-mail: ir@charmcc.jp

URL: <https://www.charmcc.jp/corp/>