



2023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（東証グロース）

- P. 4 **2023年12月期 第3四半期決算概要 前年同期比**
- P. 9 **2023年12月期 第3四半期決算概要 通期計画比**
- P. 15 **2023年12月期以降 開設計画・注力分野の進捗報告**
- P. 19 **Appendix**

- 2023年12月期3Qは、**前期比で増収減益**となっているものの、
前期に実施した不動産販売（売上高477百万円、利益は非公表）が大きかったこと、
2023年12月期1Qが新型コロナウイルスの影響により介護事業の利益が少なかった
こと（なお、予算には織り込み済み）の2点から、**反動減**となった
- 1Qは各段階利益がマイナスであったが、2Qは当初想定通り回復し、
3Qも概ね予算通りの進捗であり、年度予算達成に向けて着実に進めていく
- 1Qに続き、2Qも稼働率の維持向上に注力し、オープン1年経過後拠点の稼働率は、
当社目標値である97.0%を超え、**3月末、6月末と97.5%であった**
9月末は96.1%と多少下がったものの、大きな問題はない
- **3Q途中に実施した値上げが4Qは四半期を通じて貢献するため、通期業績予想の変更は無し**

2023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

- 前期比で増収減益であるが、2Q比較で考えると前期との利益差額を縮めてきている
- 今期の社内予算比では想定通りの進捗である

(百万円)	2022年12月期 3Q実績	2023年12月期 3Q実績	増減額	前年同期比率
売上高	3,055	3,122	67	+2.2%
営業利益	145	70	△ 74	△ 51.4%
経常利益	175	122	△ 53	△ 30.3%
当期純利益	112	76	△ 36	△ 32.3%

業績ハイライト（貸借対照表）

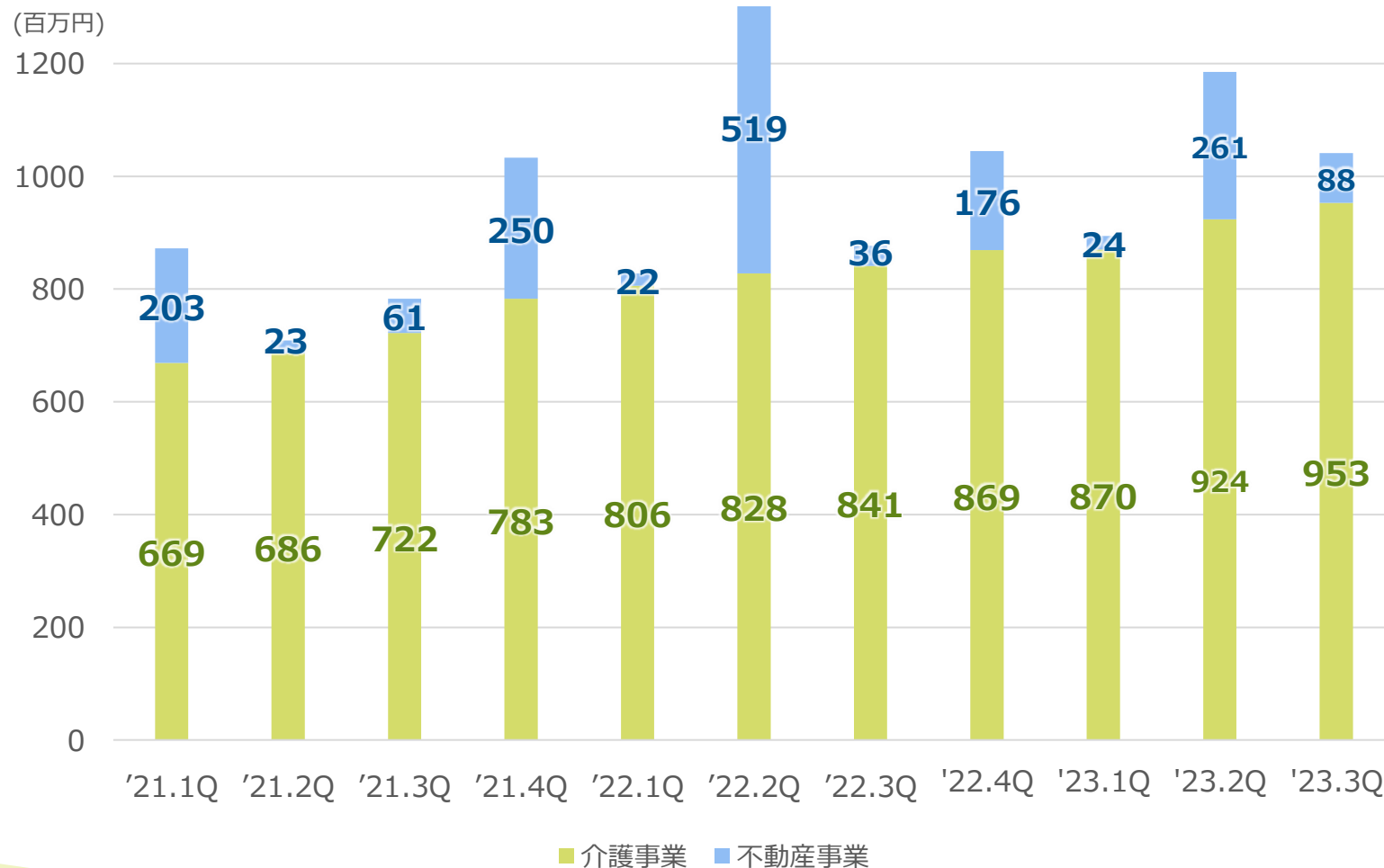
- 3Qでは、「アンジェス宇都宮砦上」の自社建築案件の工事が進んでいる

(百万円)	2022年12月期 実績	2023年12月期 3Q実績	増減額	増減の主な理由
流動資産	1,617	1,871	253	
現預金等	1,087	1,194	106	
売掛金等	314	443	129	
販売用不動産	-	-	-	
固定資産	1,412	1,858	446	「アンジェス彦根河瀬」完成と「アンジェス宇都宮砦上」の建設仮勘定増加
資産合計	3,030	3,730	699	
流動負債	946	1,410	464	自社工事に関する短期借入金増加
固定負債	999	1,153	153	自社物件に関する長期借入金の増加
純資産	1,084	1,166	82	
負債・純資産合計	3,030	3,730	699	
自己資本比率	35.8%	31.3%		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。

- 介護事業は毎四半期で売上増を続けている
- 不動産事業は今期も前期に続き、2Qと4Qに売上と利益が計上される計画

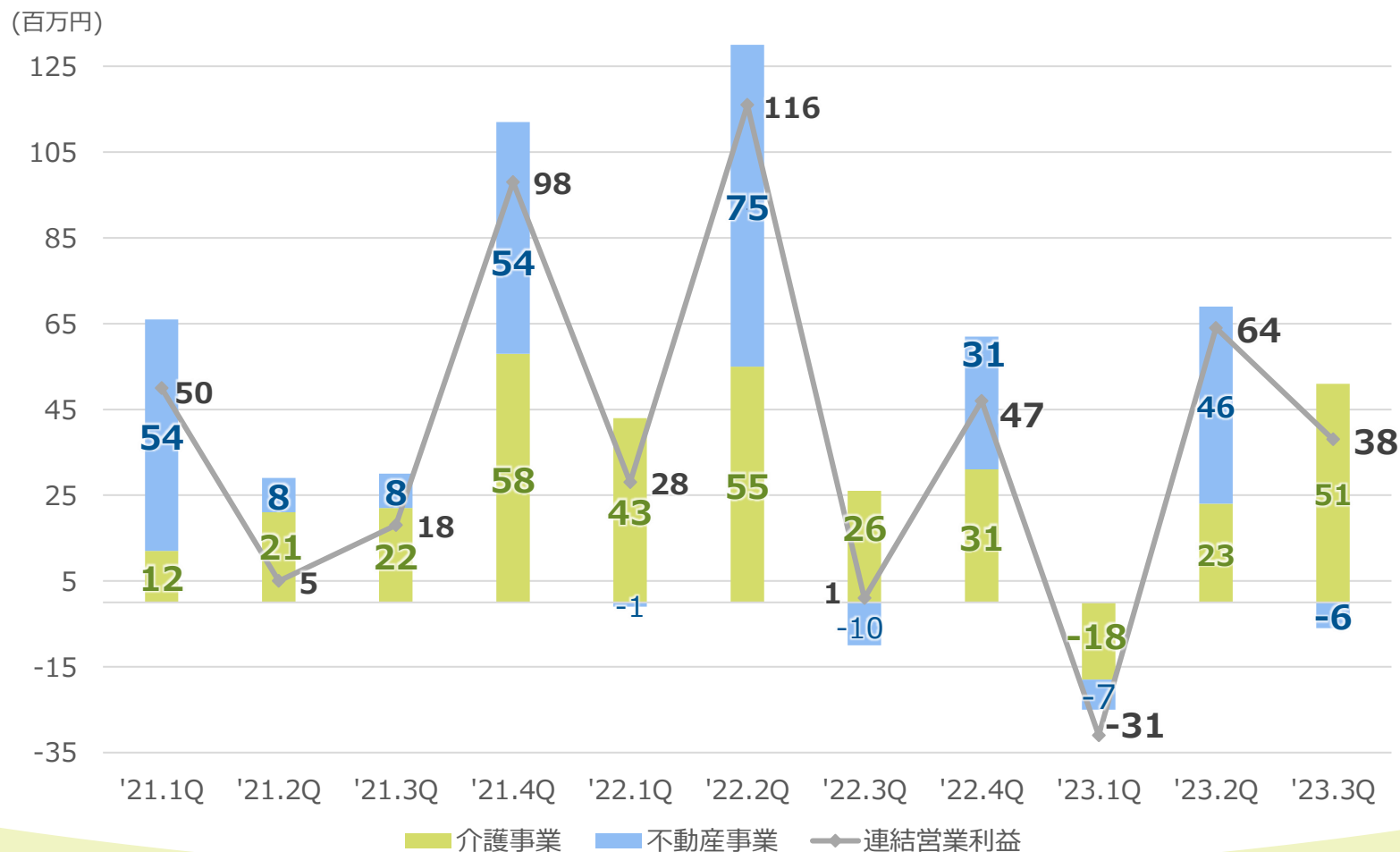
セグメント別 売上高



セグメント別実績（利益）

- ・ 介護事業は、3Q時点で概ね予算想定通りの進捗
- ・ 不動産事業は、今期も2Qと4Qで利益を上げる計画であるが、一部は補助金でありセグメント利益には反映しない

セグメント別 利益



2023年12月期 第3四半期決算概要 通期計画比

業績ハイライト（通期計画比）

- 売上高は通期計画達成率71.1%、進捗率は75%に届いていないが、社内計画の3Q比で、予算通りの進捗
- 経常利益は通期計画達成率60.2%であるが、2Qに引き続き社内計画比でほぼ計画通り
- よって通期の業績予想は変更なし

(百万円)	2022年12月期 通期実績	2023年12月期 通期計画	2023年12月期 3Q実績	通期達成率
売上高	4,101	4,392	3,122	71.1%
営業利益	193	166	70	42.6%
経常利益	246	202	122	60.2%
当期純利益	157	126	76	60.1%

- 3Qは、32棟目となる、「アンジェス彦根河瀬」が入居開始となった
- 「アンジェス彦根河瀬」は、従来の介護型に訪問看護を付加した新業態である
- 業績面では、収益増のための複数の値上げ施策を進めた
- 不動産事業では、既存工事1つに遅れが生じているものの、他の新規工事でカバーし、連結業績への影響は限定的である

介護事業

- 「アンジェス彦根河瀬」の介護居室部分（30室部分）は当社でも相当に早いペースで入居が進み、10月には満室となった 医療居室部分（20室部分）は新業態でもあり、慎重に進めている
- 3Qより一部の料金改定を実施し、売上に反映し始めた
- 来期より本格導入予定の自社グループ開発のシステムで、拠点業務のデジタル化と効率化を実現するために準備を進めている
- 2023年9月より、R Sへの備えと自社株水準を鑑み、自社株買いを実施

不動産事業

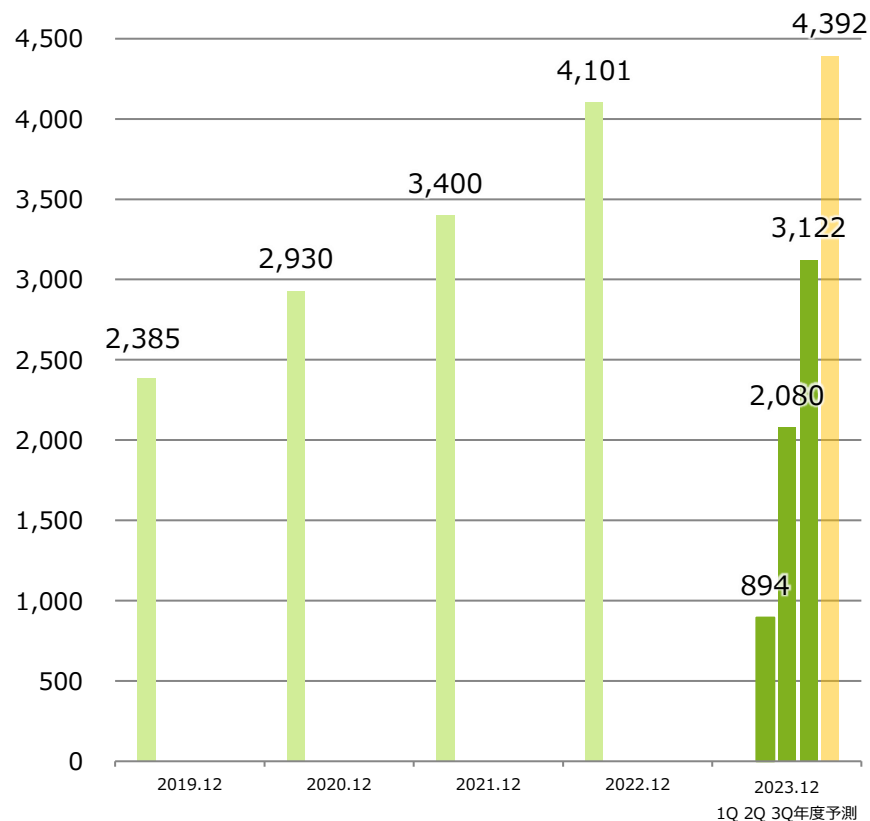
- 自社保有案件工事、今期受注の工事を着実に進めている
- 今期への業績影響はほぼ無いものの、2025年以降に入居開始予定の案件が立て続けに決まった

売上高・経常利益の推移

- 運営棟数の積み上げによって売上高は右肩上がりに成長
- 今期は投資の年と位置付けており、利益は前期比では減少を予想
- 3Qまではほぼ社内予算通りの進捗である

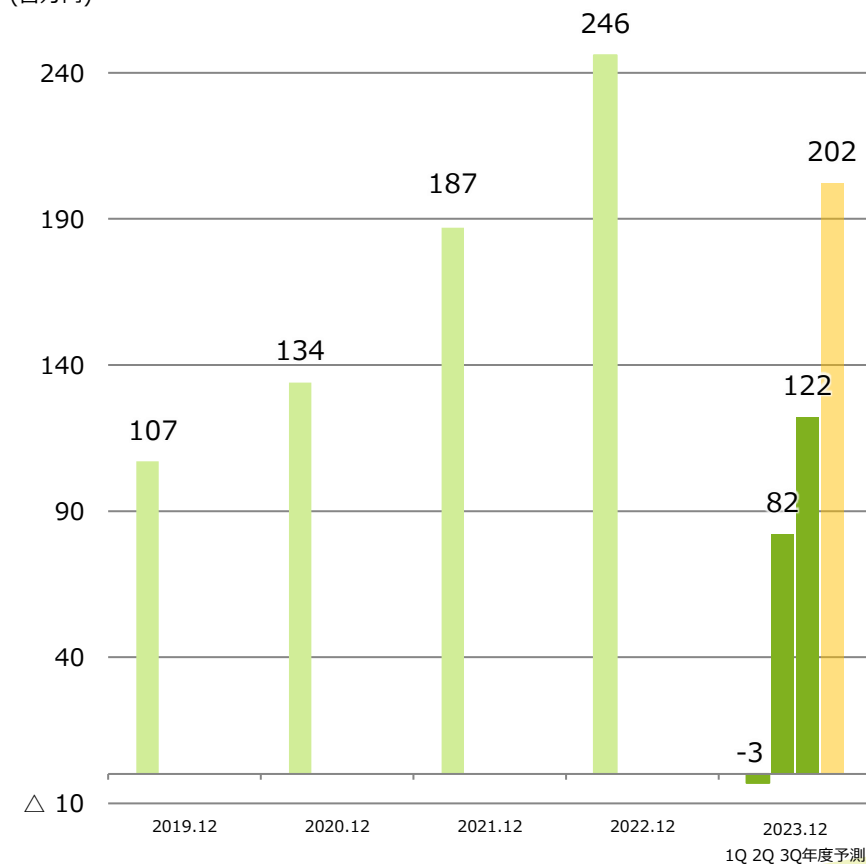
売上高

(百万円)



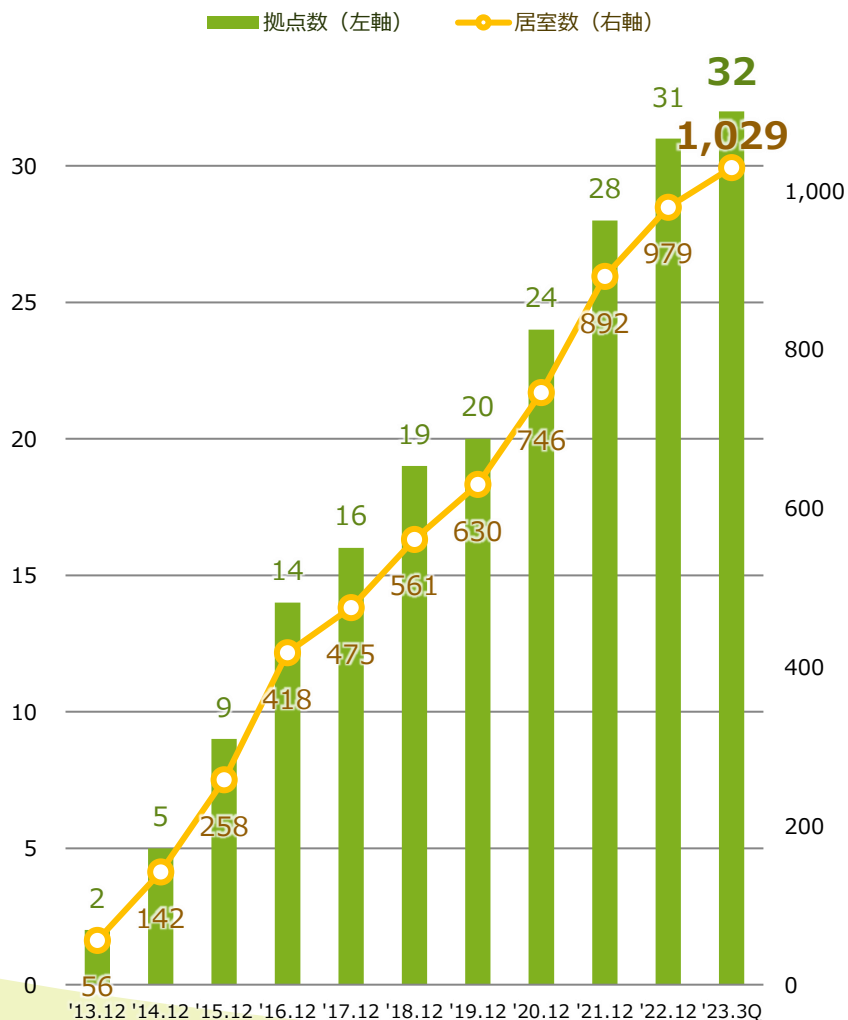
経常利益

(百万円)

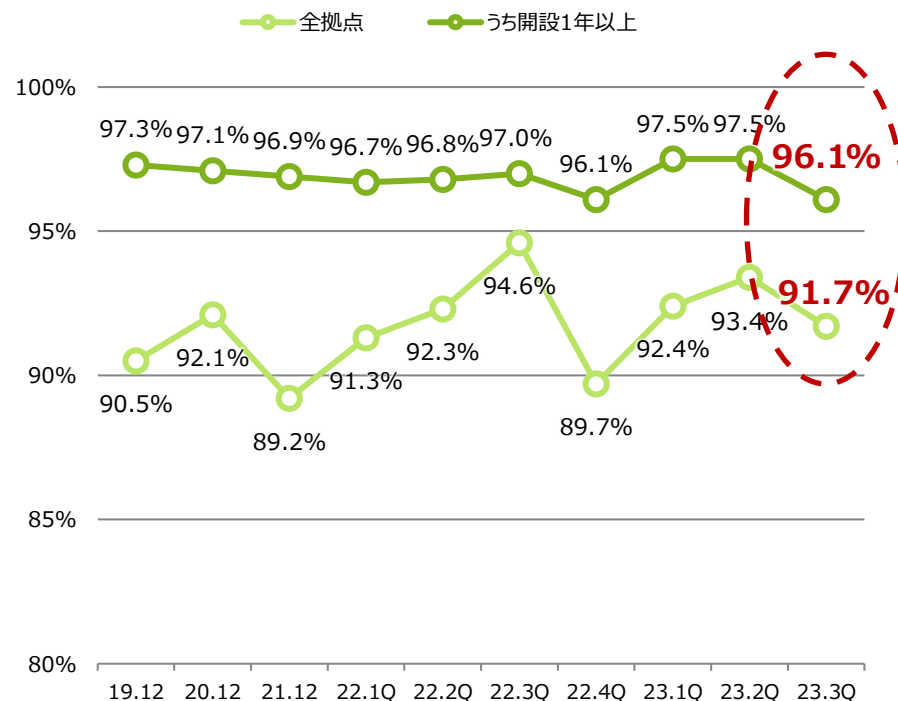


- 3Q末時点（9月末時点）の稼働率は、開設1年以上経過拠点は逝去等が増え低下
- 全社稼働率は彦根河瀬の医療居室部分の入居を慎重に進めていることもあり、3Q末時点は低下

拠点数・居室数推移



稼働率推移



	開設1年以上																			
	棟	室	棟	室	棟	室	棟	室	棟	室										
開設1年以上	18	533	20	630	24	746	24	746	24	746	26	834	28	892	28	892	28	892	29	921
全拠点	20	630	24	746	28	892	28	892	28	892	29	921	31	979	31	979	31	979	32	1029

- 2023年12月期3Qの各KPIは以下のとおり
- 1年経過拠点稼働率が96%台となったものの、全体の業績は回復しており、予算達成を目指して進む

	KPI	2022.12 実績	2023.12 3Q 実績	2023.12期 3Q 実績について	今後の見通し
1. 新規開設居室数	150室	87室	50室	計画通り、3Qで彦根河瀬を新規開設した	2024年以降で、5棟261室の新規開設計画まで確定している
2. 売上高経常利益率	中期的に 8.0%	6.0%	3.9%	予算想定通りの進捗状況	2023.12期の年度では4.6%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	172,575円	170,471円	加算を取得したこともあり、2Q時点と比べても単価増	今後もKPI値の範囲程度~上振れして推移を見込む
4. 1年経過拠点 稼働率 (介護事業)	97.0%	96.1%	96.1%	1Q、2Qは97.5%であったが3Q末で見ると若干低下	今後も引き続き97%程度を目指すただし、医療居室部分については別のKPI設定を検討
5. 人件費率 (介護事業)	66%程度	66.6%	69.5%	1Q、2Q比較で低下傾向 主として単価アップにより改善	今後は稼働率アップと売上増により、改善を見込む

2023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	保有 パターン ※ ¹	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											746室
2021年	室数合計											892室
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											979室
2023年	アンジェス彦根河瀬	滋賀県彦根市	②							50		
	室数合計											1029室
2024年	アンジェス宇都宮砥上	栃木県宇都宮市	②									56 ※ ²
	アンジェス八王子	東京都八王子市	①									50
2025年以降	アンジェス宇都宮御幸本町（仮称）	栃木県宇都宮市	②									47
	アンジェス町田（仮称）	東京都町田市	②									54
	アンジェス上溝（仮称）	神奈川県相模原市	②									54
	室数合計											1290室

※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 12月や1月の時期の入居開始を避けるため、2024年2月内覧会、3月入居開始のスケジュールで確定いたしました。

「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（継続）
直近では関東案件が3つ決定し、他にも案件は継続検討中
- 新たな拠点開発の枠組みとして、複数の地方銀行との連携を模索

既存拠点の安定運営 の戦略

● システム DX の進捗状況

- 本部管理の基幹システムのみでなく、
今期より、現場における業務のデジタル化を推進中
グループ会社で、拠点運営効率化のためのシステム開発を進めている

訪問看護事業による診療報酬の付加 の戦略

- **2023年度 アンジェス彦根河瀬で開始**
 - 当社でも高稼働を維持する滋賀県湖北エリアにて訪問看護併設型のアンジェスを新規開設した
 - 看護併設型は、介護居室の入居促進にも繋がっており、介護居室も予算想定以上のペースで入居が進み、相応のニーズを感じている
 - 当社が強い湖北エリアにて、訪問看護併設型の運営の基盤を固め、今後大型拠点を新規開設する際には訪問看護併設を基本とする形としていく

Appendix

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①

- 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（看取り率：2021年 40.7%, 2022年 39.8%）

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

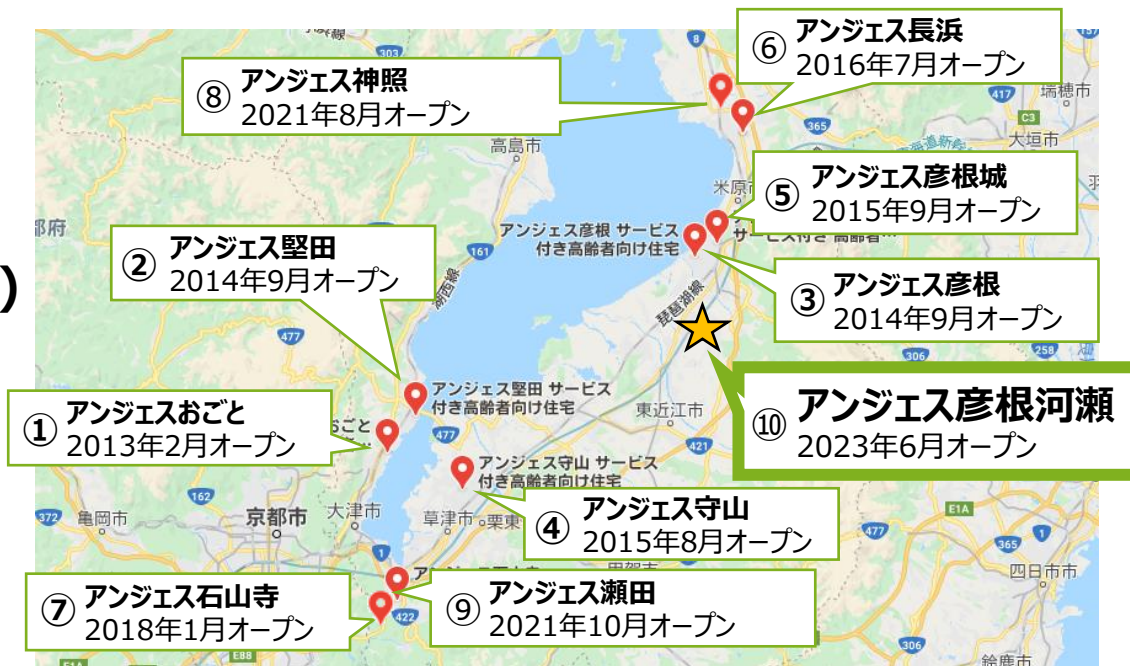


- 当社の祖業である訪問看護事業の再開を進めている
- 当社がドミナント展開する、既に認知度の高いエリア内に1～2棟、順次展開していくこと、**50室規模の大型拠点開設時には、訪問看護事業所を併設することを構想中**
- 現在の介護報酬だけでなく**診療報酬が収入にオン**される余地あり
看取りができる方の層が増えるので**「終末期ケアの支援機関」としての役割向上**

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②

- 訪問看護事業所併設の「アンジェス彦根河瀬」(50室)が2023年6月オープン



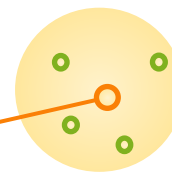
【従来のドミナント展開】



ドミナント地域



【今後のドミナント展開を補強する出店】



同一エリア内で医療依存度が高くなった場合、訪問看護併設のアンジェスに転居が可能

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

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	378百万円		
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)	389人 (145人) ※2022年12月末時点		
拠 点	滋賀県 (10拠点) 静岡県 (5拠点) 岐阜県 (2拠点)	京都府 (5拠点) 兵庫県 (2拠点) 神奈川县 (1拠点)	岡山県 (4拠点) 愛知県 (2拠点) 大阪府 (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



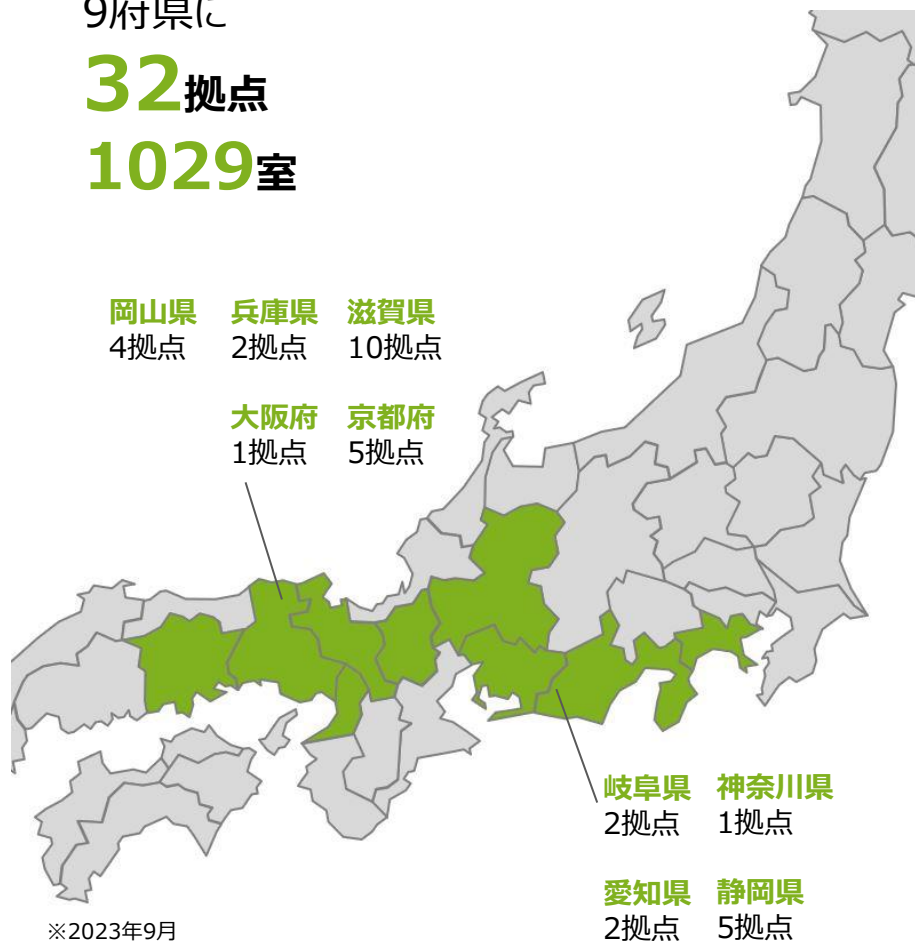
- 当社グループは、当社および連結子会社である北山住宅販売で構成されています。
- 当社グループは、日本の超高齢化社会において、
 - ・在宅独居高齢者の孤独死
 - ・要介護者の在宅生活の限界
 - ・特養入所待機者数の高止まりという社会課題を解決するため、「サービス付き高齢者向け住宅事業」「訪問介護事業」「居宅介護支援事業」を行っています。

- 京都府、滋賀県を中心に、9府県で拠点を展開

9府県に

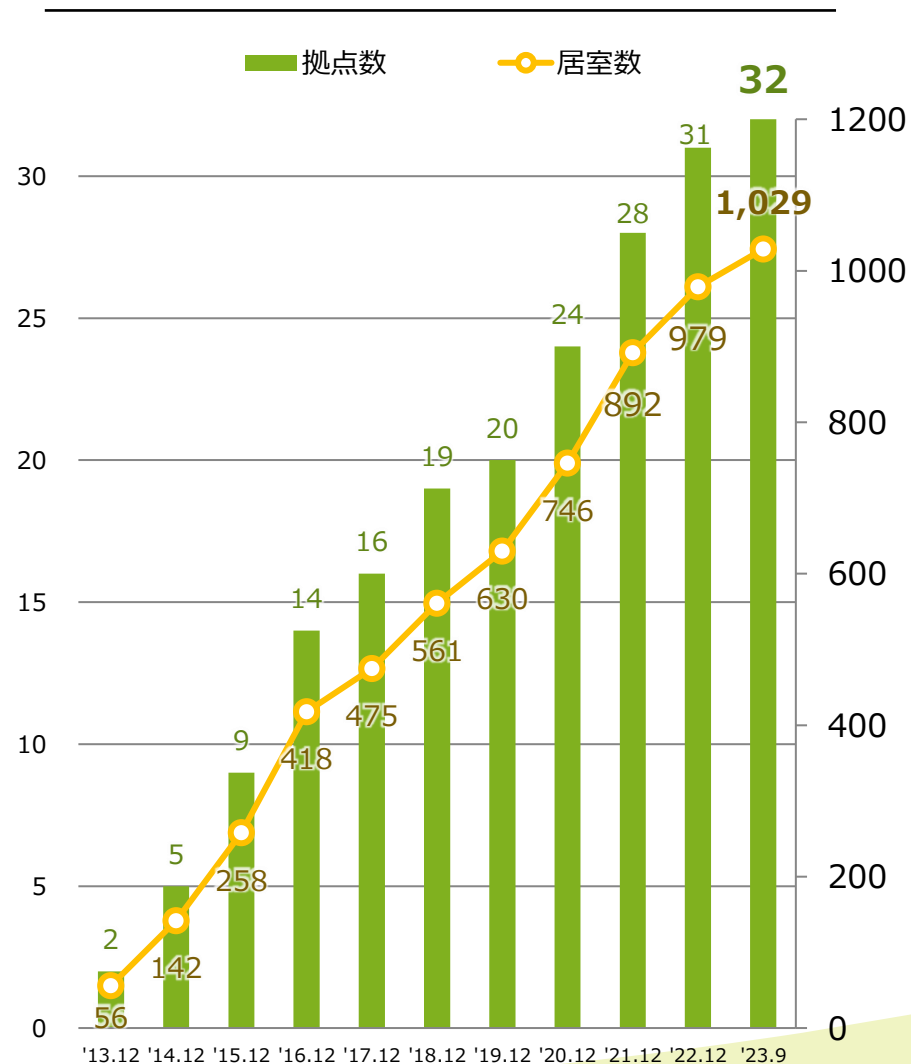
32拠点

1029室



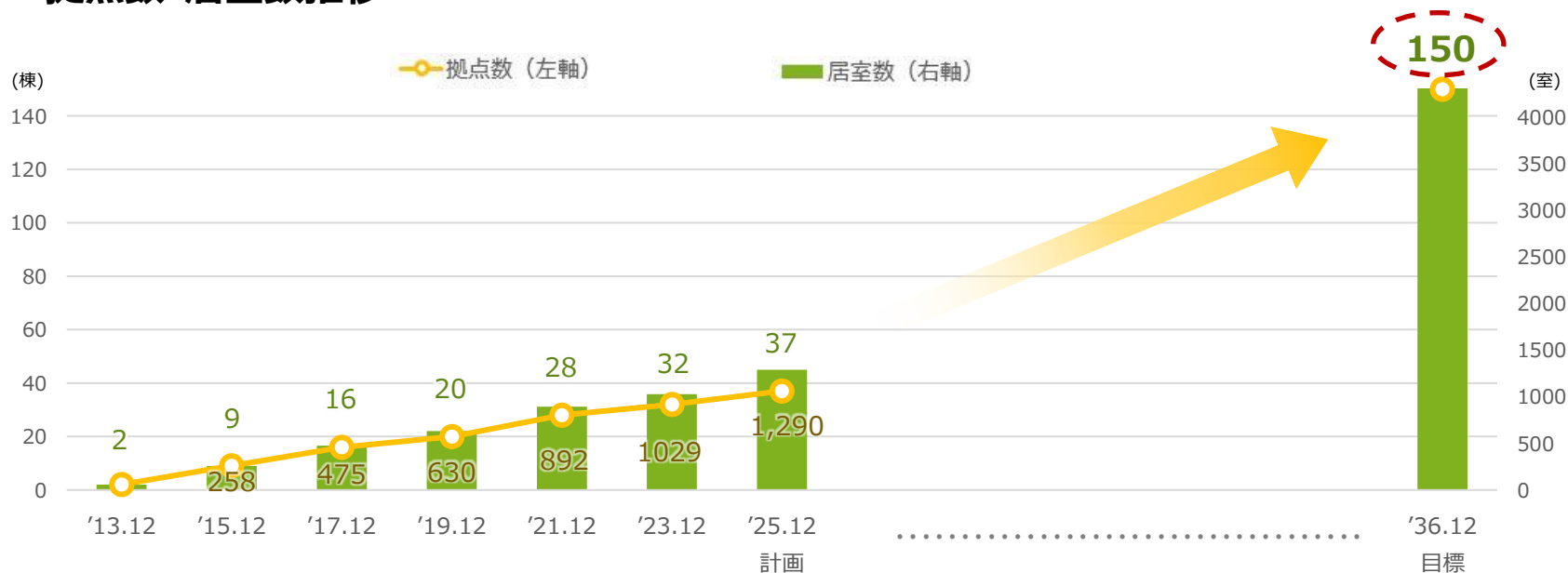
※2023年9月

拠点数・居室数



中期目標

● 拠点数・居室数推移



- 2024年以降 出店を加速し、**2036年には150棟**
- 収益面は、訪問看護開始によって1棟あたりの収益性アップ
- 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**

新規案件開発力

×

人材確保力

×

入居者獲得力

- 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
 - 2023： 7名今後も注力していく

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、

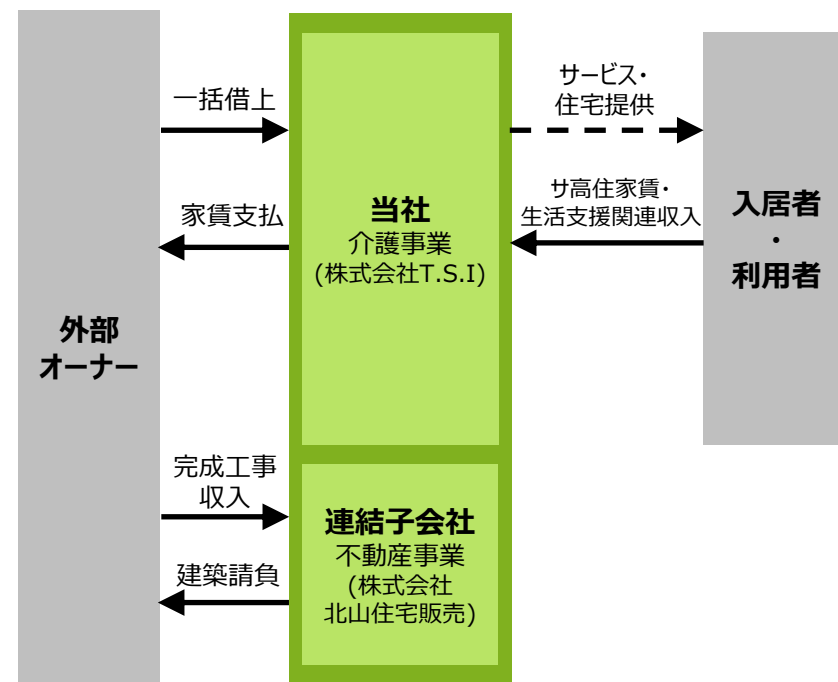
- パターン① 外部オーナー保有／自社グループ建築
- パターン② 自社グループ保有／自社グループ建築
- パターン③ 外部建築会社／介護運営のみ
- パターン④ 建築のみ／介護運営なし

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

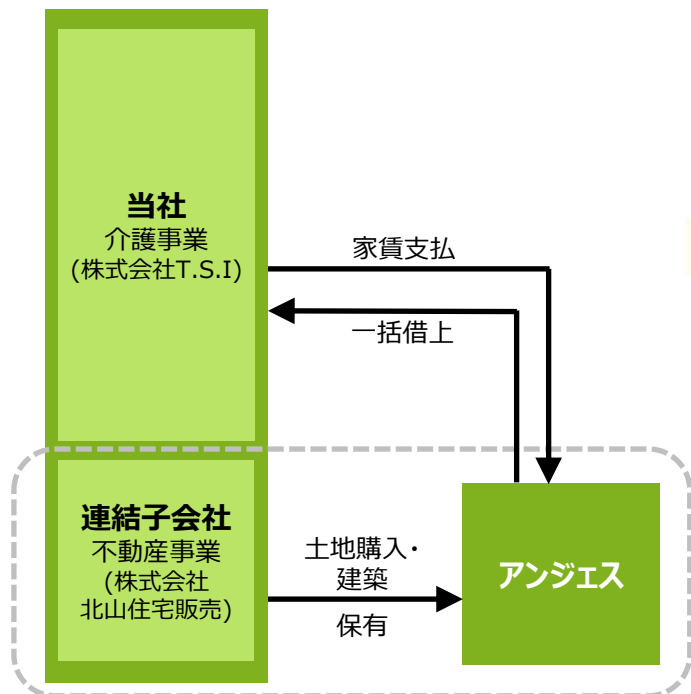
自社グループ保有／自社グループ建築

<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

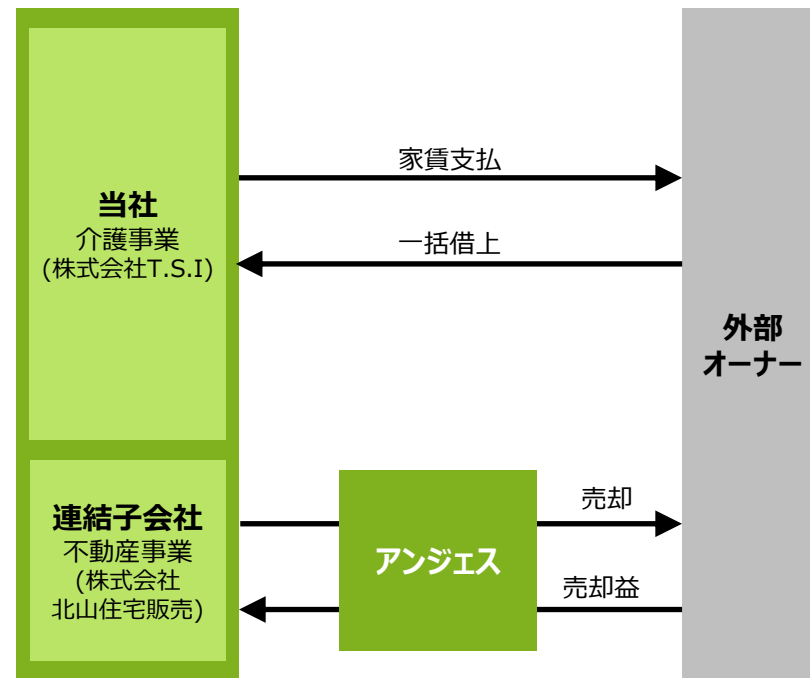


<収益計上>

- 売却益
- T.S.I 介護運営売上

<X+2~3期>

当社グループ

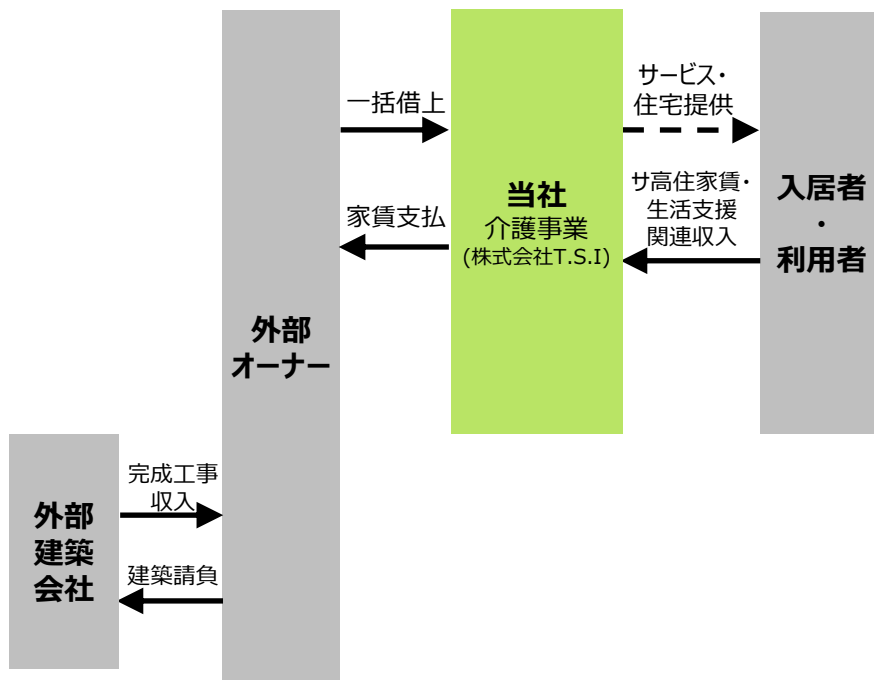


(※定期借地の場合等は、売却しないこともある)

パターン③ 外部建築会社／介護運営のみ

<収益計上>

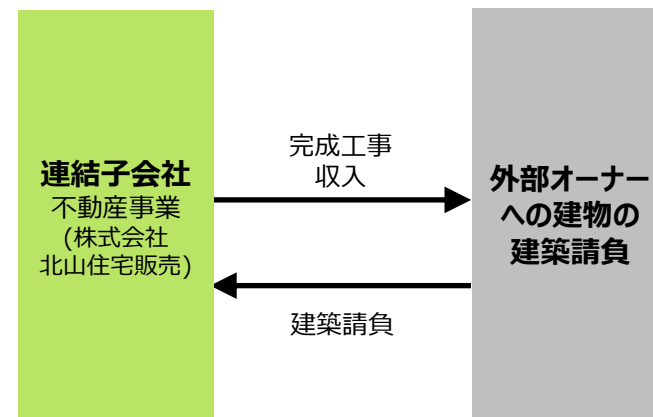
- T.S.I 介護運営売上



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%**
(2022.12期実績 6.0%)

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