



# 2023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. 4 **2023年12月期 第2四半期決算概要 前年同期比**
- P. 9 **2023年12月期 第2四半期決算概要 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2Qは、**前期比で減収減益**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の月次進捗は予算を上回って推移しており、3Q、4Qと堅調に進んでいく見通し**
- 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月末時点に引き続き、6月末時点も97.5%**  
稼働率は**業績先行指標**
- **通期業績予想の変更は無し**

# 2023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） 前年同期比

- 前期比で減収減益であるが、前期の2Qの不動産事業の業績が良かったこと及び今期の1Qが特に介護事業がコロナの影響で悪かったことが要因であり、反動減となっている状況
- 今期の1Qと比較すると、大幅な増益を果たしており、今期の予算としては想定内の進捗

(百万円)	2022年12月期 2Q実績	2023年12月期 2Q実績	増減額	前年同期比率
売上高	2,177	2,080	△ 96	△ 4.4%
営業利益	144	32	△ 112	△ 77.7%
経常利益	156	82	△ 73	△ 47.3%
当期純利益	100	50	△ 49	△ 49.2%

# 業績ハイライト（貸借対照表）

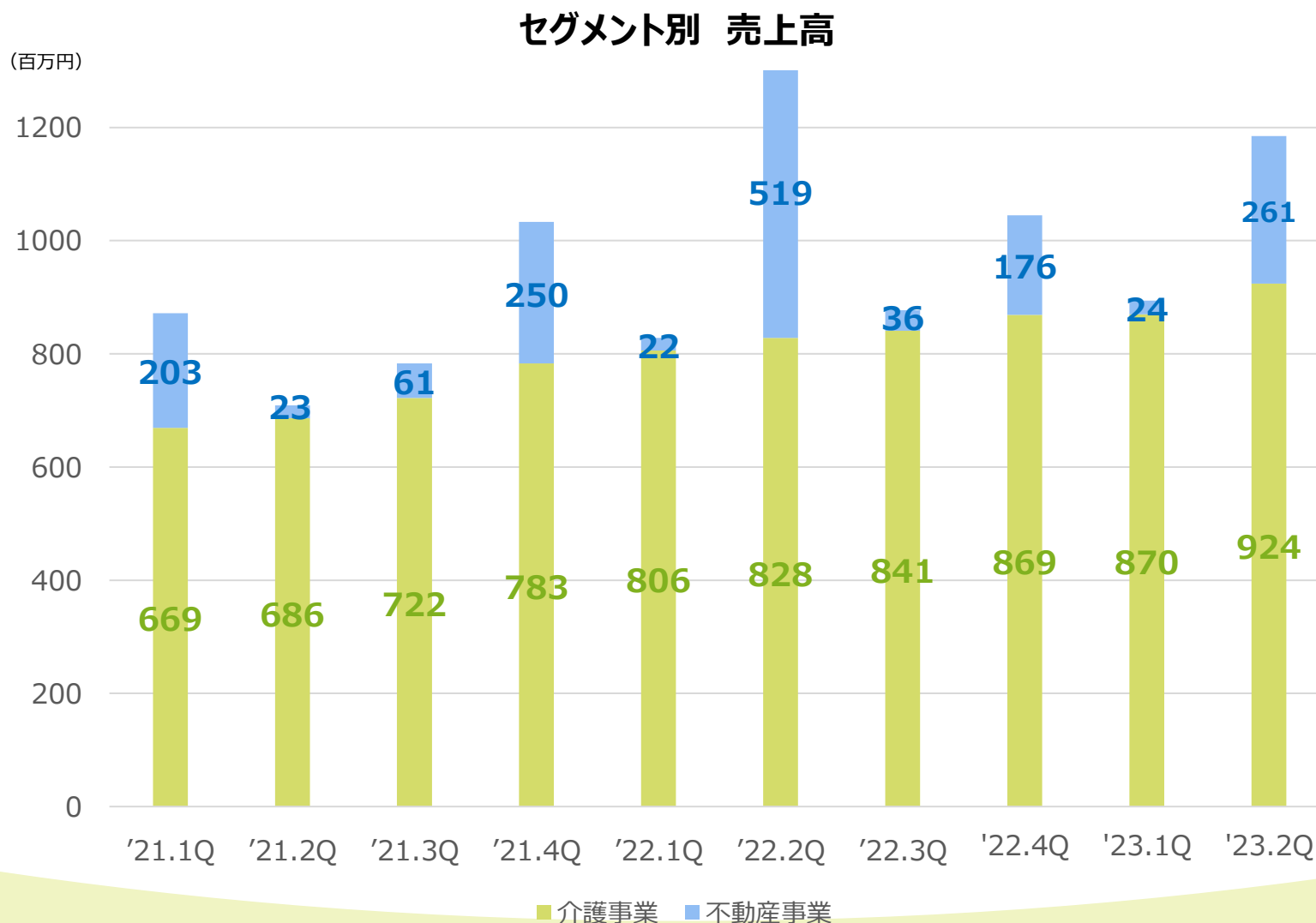
- 2Qでは、自社保有物件の「アンジェス神照」を売却し、「アンジェス彦根河瀬」が完成した
- 「アンジェス宇都宮砥上」の自社建築案件の工事が進んでいる

(百万円)	2022年12月期 実績	2023年12月期 2Q実績	増減額	増減の主な理由
流動資産	1,617	1,829	212	
現預金等	1,087	1,210	122	
売掛金等	314	383	68	
販売用不動産	—	—	—	「アンジェス神照」売却により、1Q末の 販売用不動産が0に
固定資産	1,412	1,714	301	「アンジェス彦根河瀬」完成により、固 定資産の増加
資産合計	3,030	3,543	513	
流動負債	946	1,226	280	自社工事に関する短期借入金増加
固定負債	999	1,173	173	自社物件に関する長期借入金の増加
純資産	1,084	1,143	58	
負債・純資産合計	3,030	3,543	513	
自己資本比率	35.8%	32.3%		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。

# セグメント別実績（売上高）

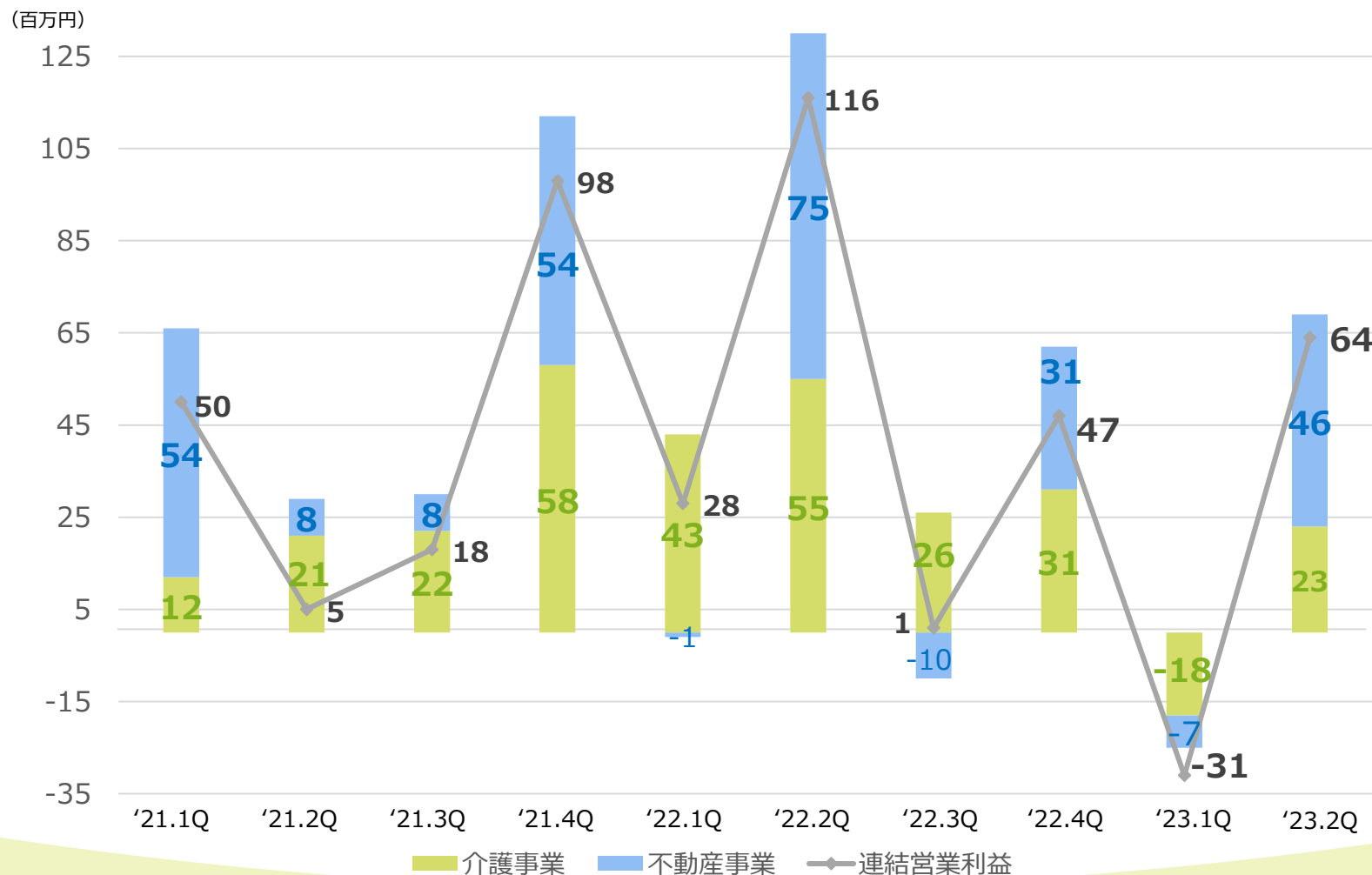
- ・ 介護事業は毎四半期で売上増を続けている
- ・ 不動産事業は今期も前期に続き、2Qと4Qに売上と利益が計上される計画



# セグメント別実績（利益）

- ・ 介護事業は、1Qはマイナスであったが、当社予算でも1Qは厳しくなると想定しており、概ね想定内
- ・ 不動産事業は、2Qで不動産販売があった 4Qでも工事の進捗度による売上と利益の計上を予定

## セグメント別 利益





# 2023年12月期 第2四半期決算概要 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47.3%、進捗率は50%に届いていないが、社内計画の2Q比で、予算通りの進捗
- 経常利益は通期計画達成率40.5%であるが、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 2Q実績	通期達成率
売上高	4,101	4,392	2,080	47.4%
営業利益	193	166	32	19.4%
経常利益	246	202	82	40.5%
当期純利益	157	126	50	40.3%

- 2Qは、6月に32棟目となる、「アンジェス彦根河瀬」のオープン（内覧会）があった
- 業績面では、1Q末で達成したオープン1年経過拠点の97.5%の稼働率の維持や、その他収益増のための複数の施策を進めた
- 不動産事業では、既存工事の遅れが生じているものの、2件の新規の建築請負工事（2件とも外部物件でアンジェスの運営棟数には影響せず）受注が決まった（※）

（※）2案件決まったが、今期予算に入っていた1案件は来期にずれ込むことから、今期予算への影響は新規1棟分のみと見込む

## 介護事業

- 「アンジェス彦根河瀬」のオープン
- 3Q以降に実現する新たな収益アップ施策（※）のための対応を進めた

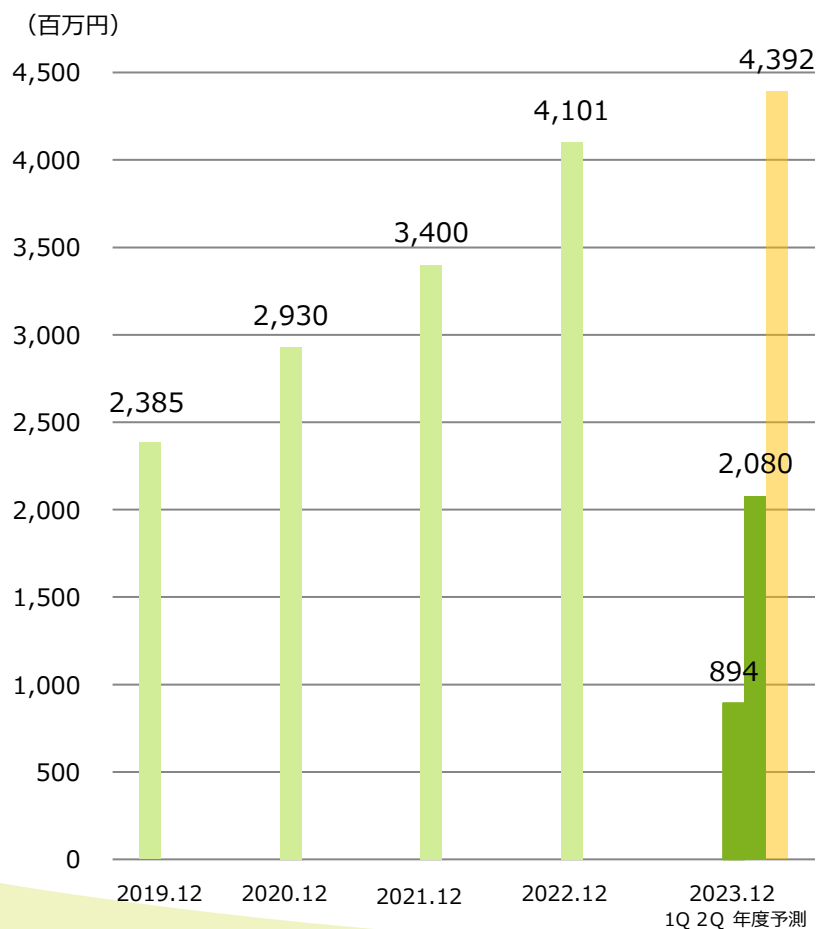
（※）かなり安価に提供させて頂いていたサ高住の「生活支援オプション」の料金改定、要件を満たしていた、訪問介護事業所での加算の取得など

## 不動産事業

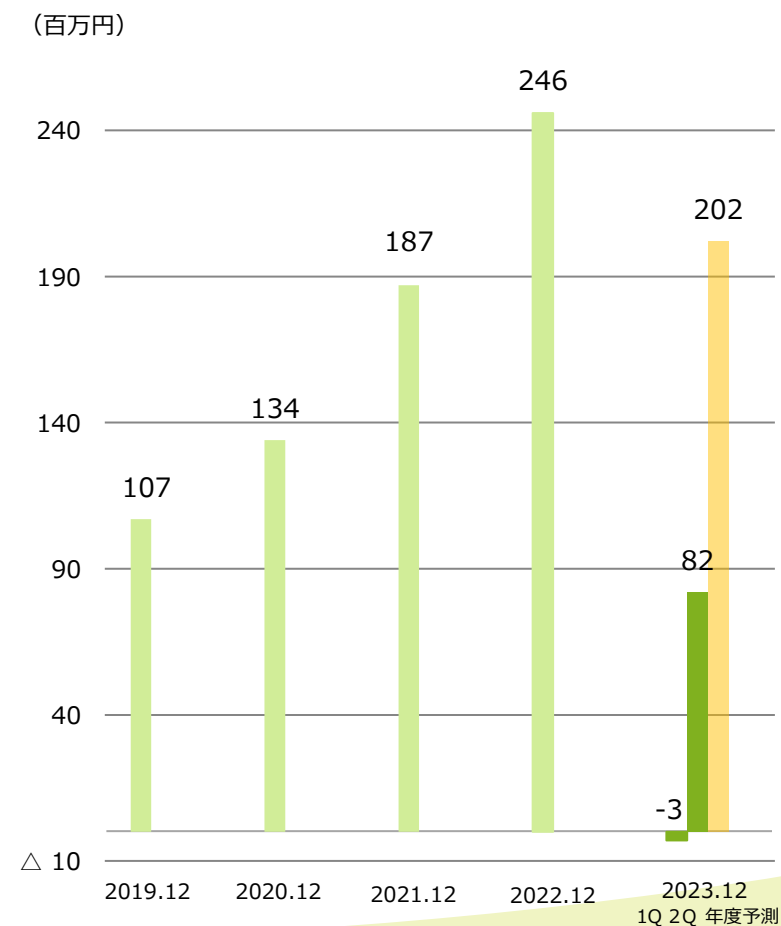
- 不動産販売を1件実施
- 新規の建築請負案件2件の受注

- 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
- 1Qまでと変わらず、今期は、2Q以降で、利益を積み上げる計画

## 売上高



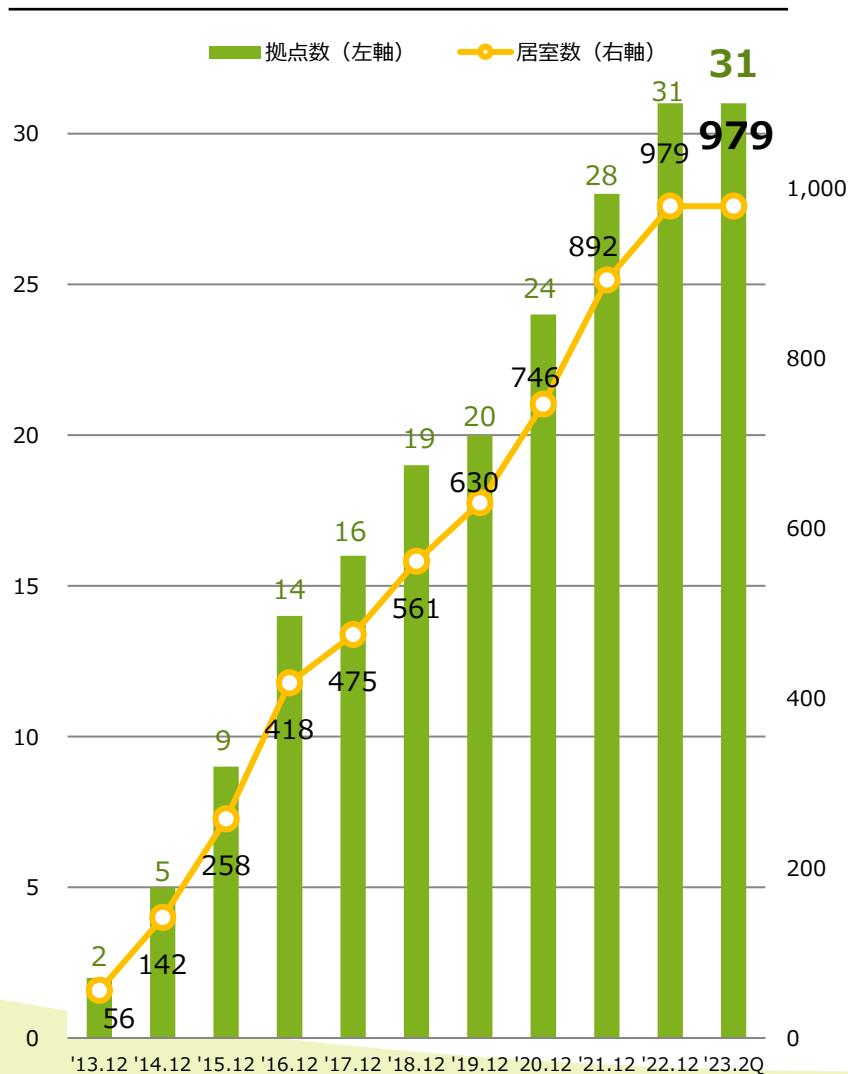
## 経常利益



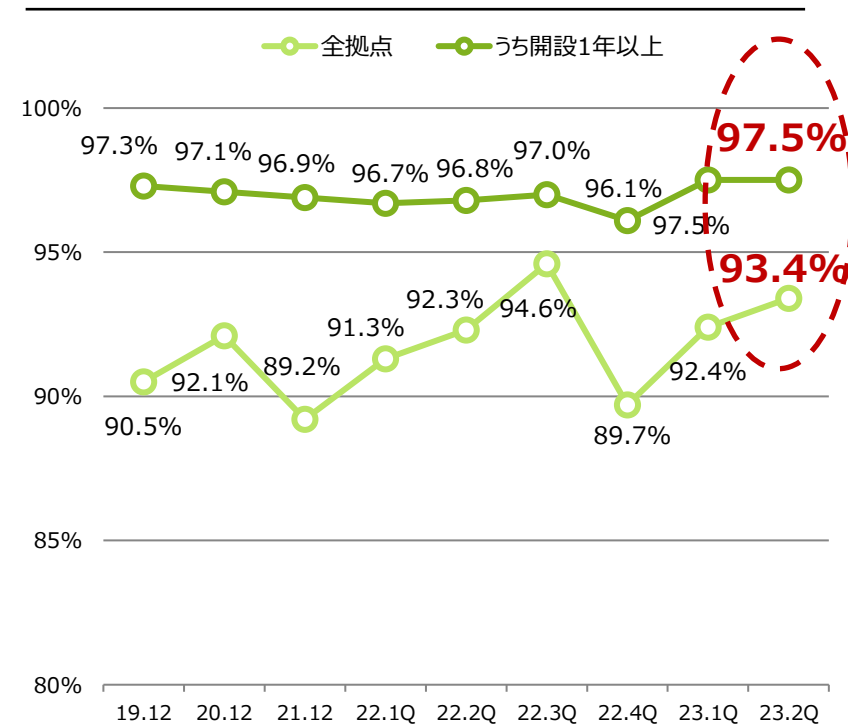
## 2Qは、1Qに引き続き、全社的に稼働率を高めた

(※2Qはアンジェス彦根河瀬のオープン（内覧会）月であったが、本格入居開始は7月からなので、以下の居室数には含まず)

### 拠点数・居室数推移



### 稼働率推移



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

- 2023年12月期2Qの各KPIは以下のとおり
- 1年経過拠点稼働率が97.0%超を維持しており、2Q以降は業績回復を見込む

	KPI	2022.12 実績	2023.12 2Q 実績	2023.12期 2Q 実績について	今後の見通し
1. 新規開設居室数	150室	87室	0室	計画通り 2023年度は、2Qの新規開設計画無し	2023.12期以降で、3棟156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%	4.0%	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	169,841円	1Q時点と比べると単価増 1-6月平均のため1Qの影響も受けてい るが、2Qのみで見れば堅調	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%	97.5%	2023年3月末と同様の数値 当社目標97.0%を上回って推移	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	66.6%	70.1%	1Q時点と比べると改善 稼働率アップと単価アップにより、 改善している	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	※ <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	アンジェス宇都宮砥上	栃木県宇都宮市	②								56	※ <sup>2</sup>
2024年	アンジェス八王子	東京都八王子市	①									50
	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（継続）
  - 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
  - 事前の営業活動の段階で、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固めを行う

# 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

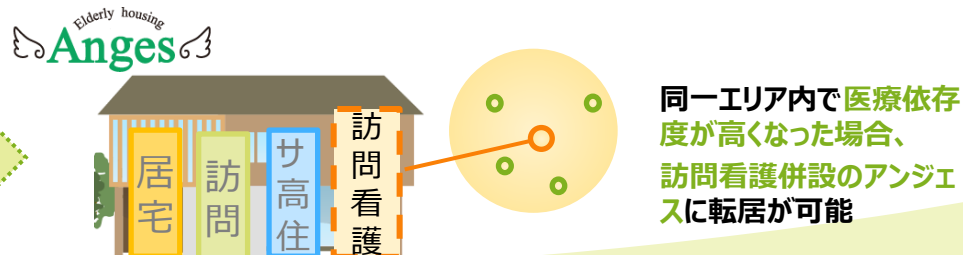
- 訪問看護事業所併設の「アンジェス彦根河瀬」(50室)が2023年6月オープン



#### 【従来のドミナント展開】



#### 【今後のドミナント展開を補強する出店】



## 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 (9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



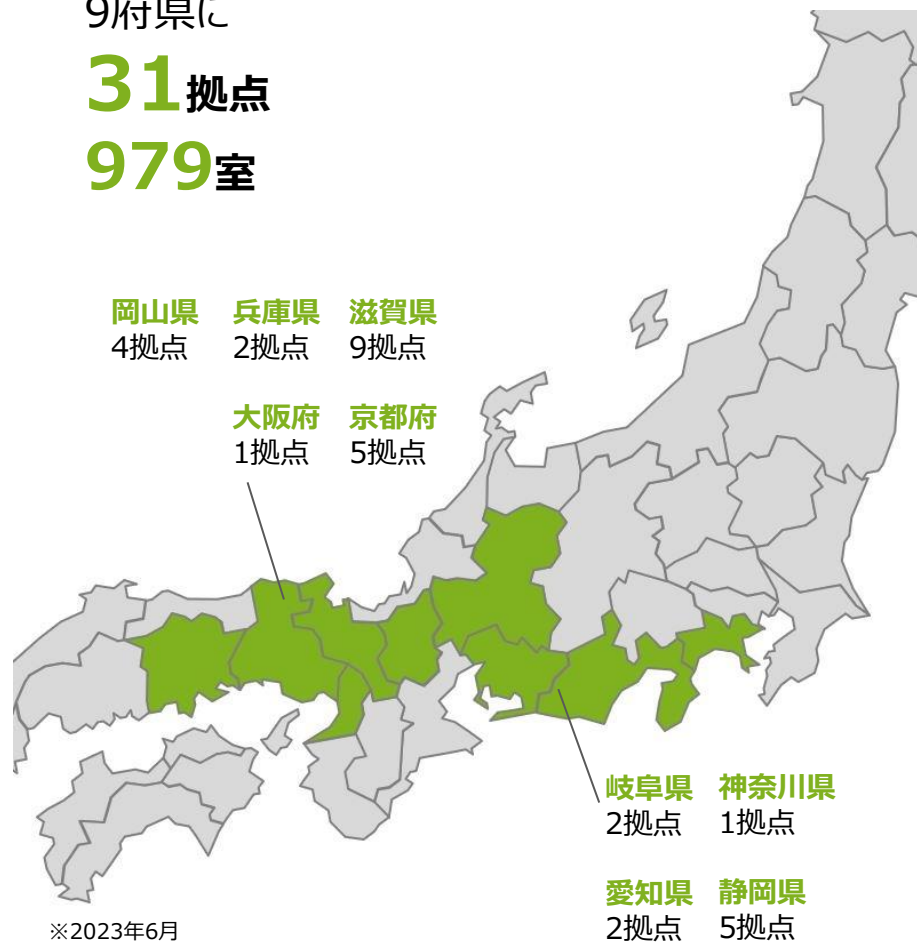
- 当社グループは、当社および連結子会社である北山住宅販売で構成されています。
- 当社グループは、日本の超高齢化社会において、
  - ・在宅独居高齢者の孤独死
  - ・要介護者の在宅生活の限界
  - ・特養入所待機者数の高止まりという社会課題を解決するため、「サービス付き高齢者向け住宅事業」「訪問介護事業」「居宅介護支援事業」を行っています。

- 京都府、滋賀県を中心に、9府県で拠点を展開

9府県に

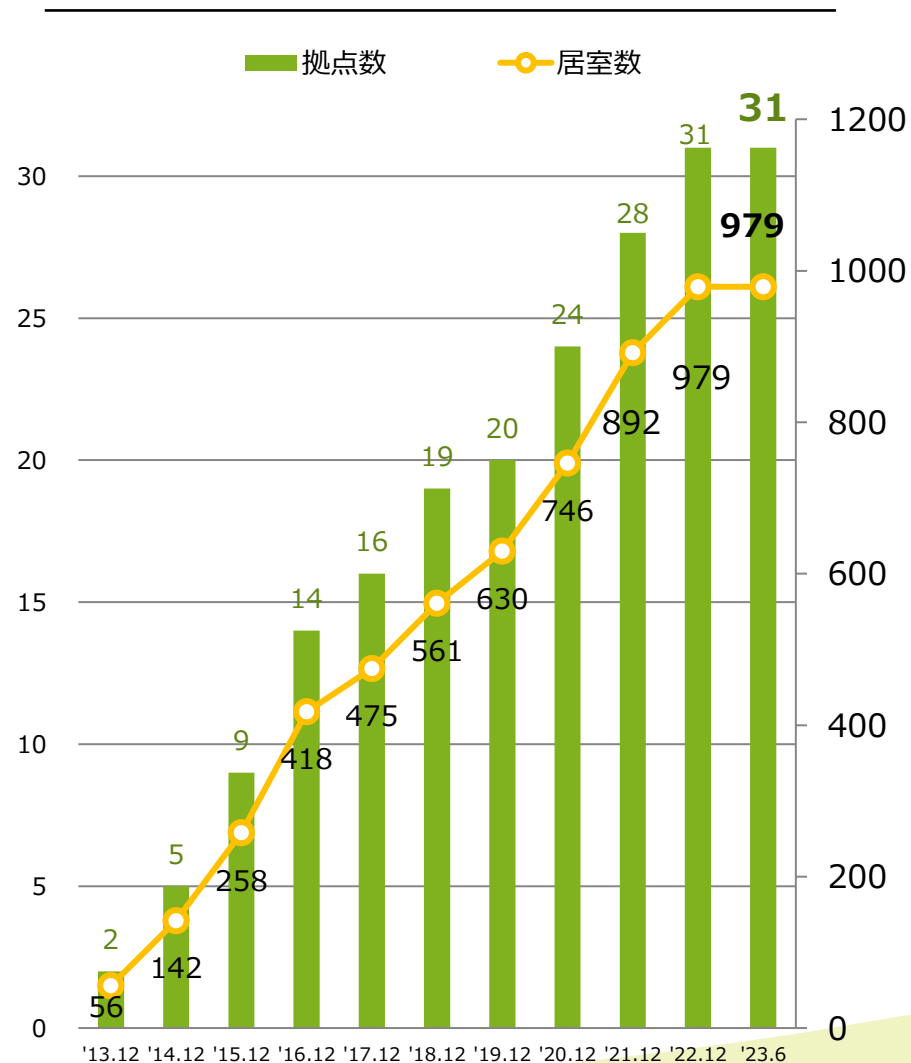
**31**拠点

**979**室



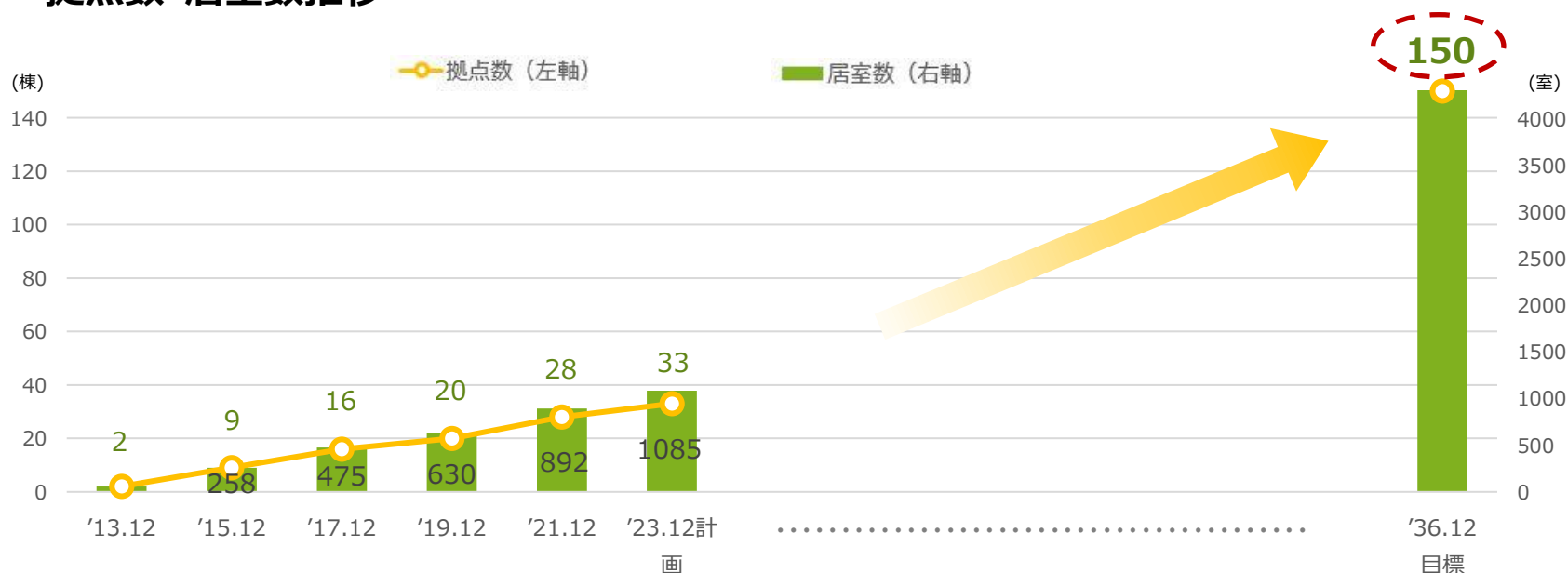
※2023年6月

## 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**



- 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、

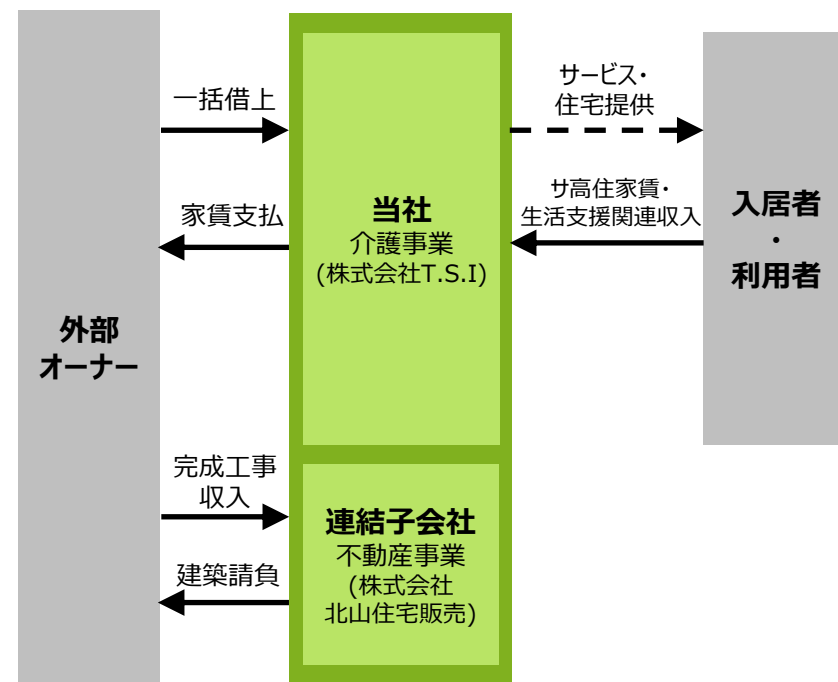
- パターン① 外部オーナー保有／自社グループ建築
- パターン② 自社グループ保有／自社グループ建築
- パターン③ 外部建築会社／介護運営のみ
- パターン④ 建築のみ／介護運営なし

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

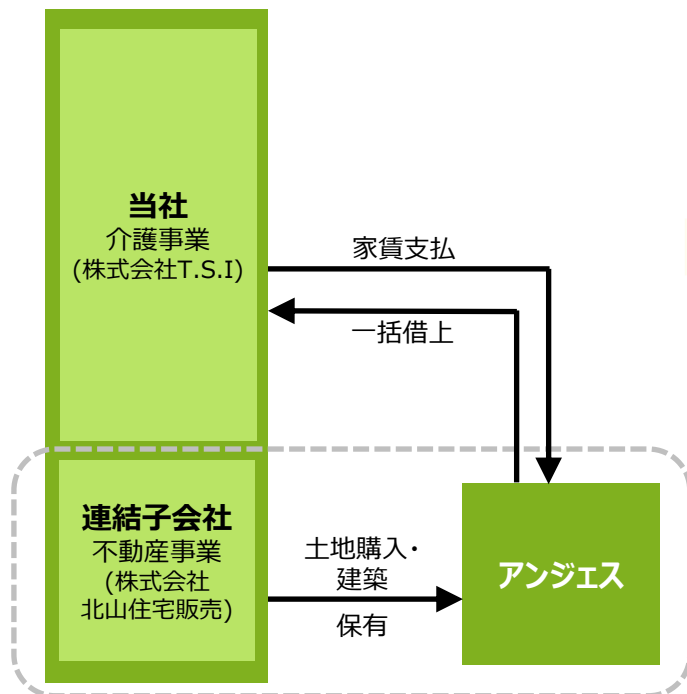
### 自社グループ保有／自社グループ建築

#### <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

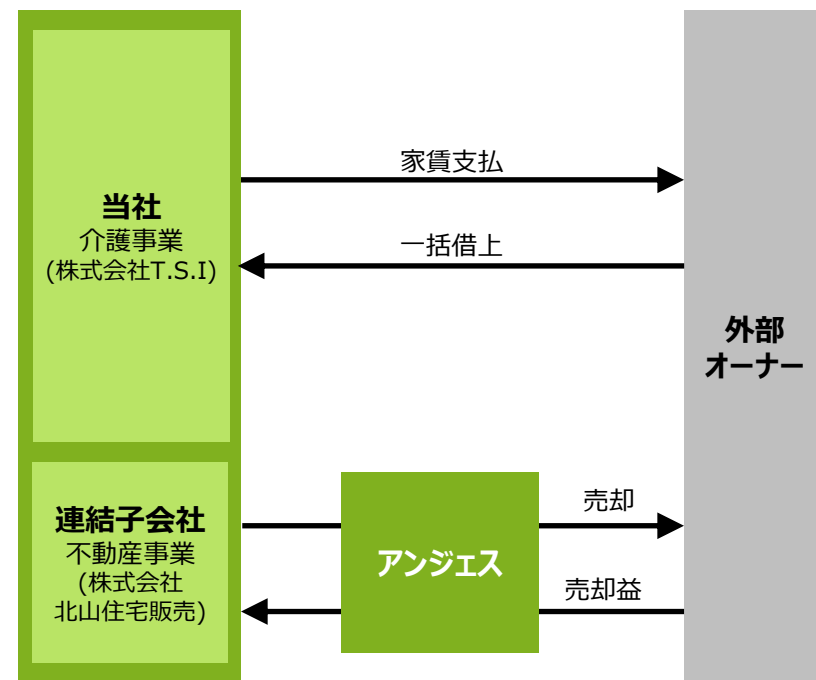


#### <収益計上>

- 売却益
- T.S.I 介護運営売上

#### <X+2~3期>

##### 当社グループ

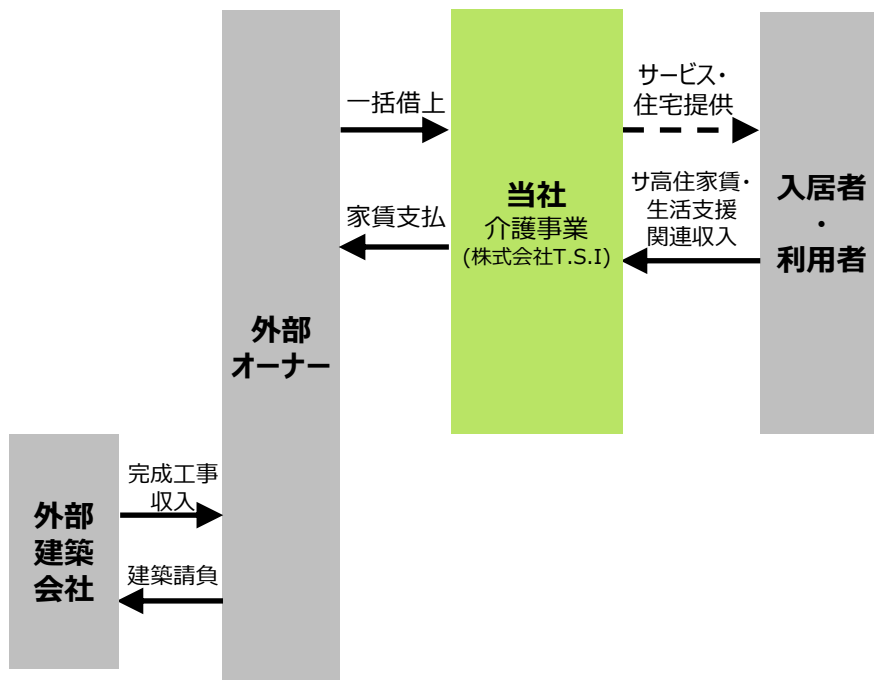


(※定期借地の場合等は、売却しないこともある)

## パターン③ 外部建築会社／介護運営のみ

### <収益計上>

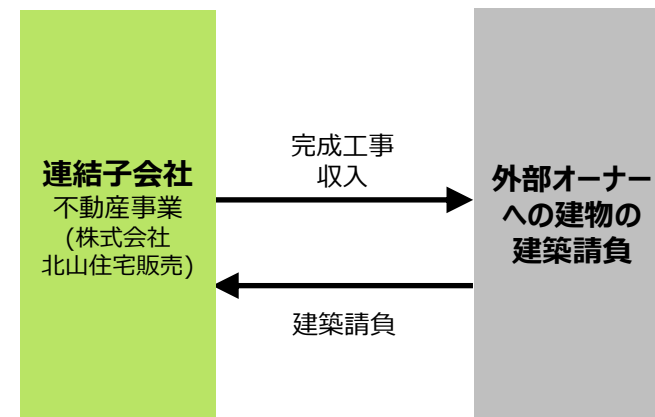
- T.S.I 介護運営売上



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