



# CHARM

当社の新たなステージにおけるさらなる進化と  
飛躍を象徴する「翼」をモチーフとした  
新しいロゴマークへ、デザインを一新しました。

# 2022年6月期 2Q決算説明資料

2022年2月7日

株式会社チャーム・ケア・コーポレーション  
(東証一部 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. 2022年6月期2Q業績及び2022年6月期業績予想

---

4. 中期経営計画について

---

5. 第2四半期トピックス

(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**全員が2回目のワクチン接種を完了**  
現在、**3回目のワクチン接種を実施中**

## 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





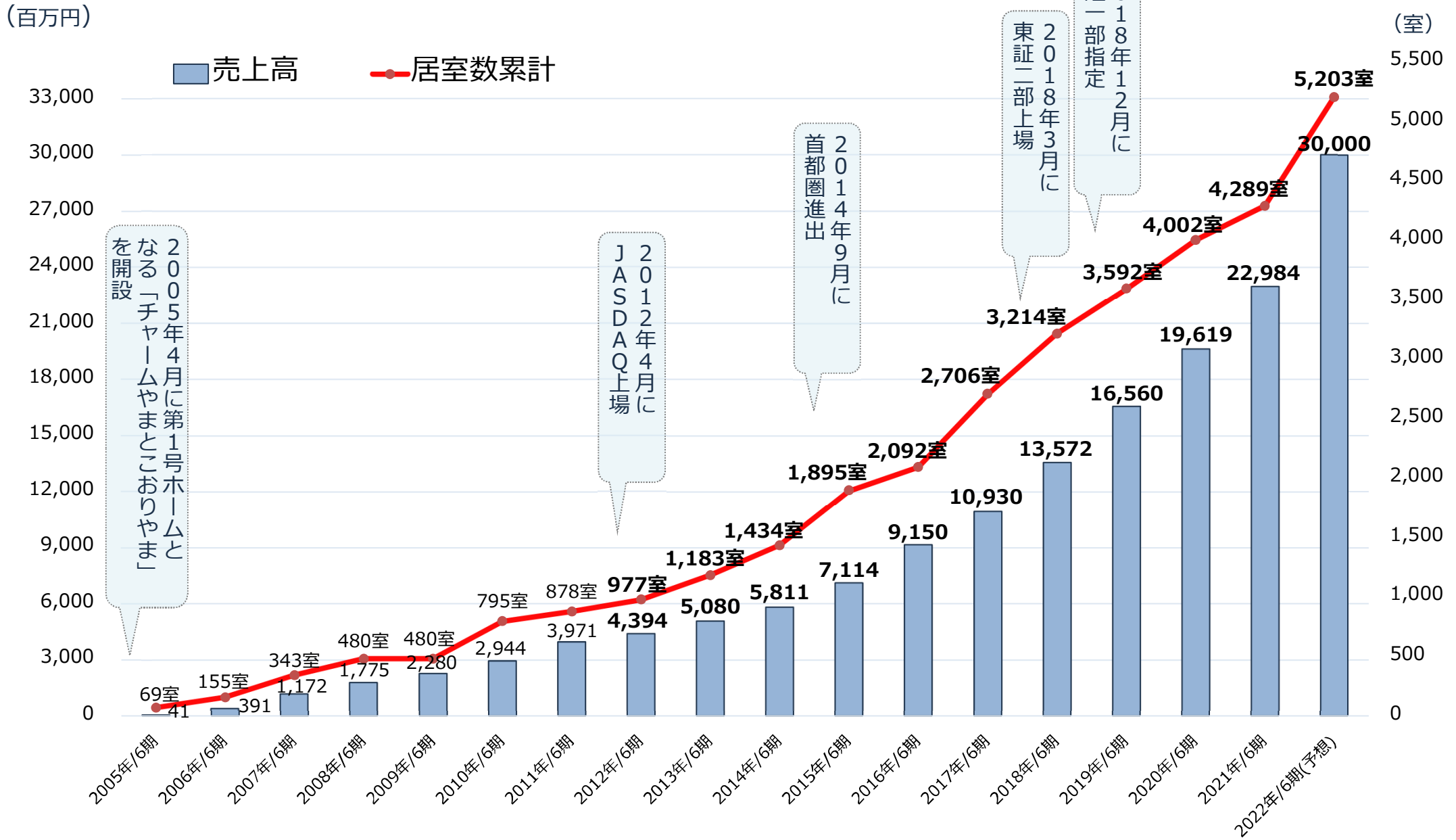
**CHARM**

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 市場第一部
- **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 (2021年12月末時点)
- **従業員数** 約2,670名 (パート・嘱託・派遣社員等を含む、2021年12月末時点)

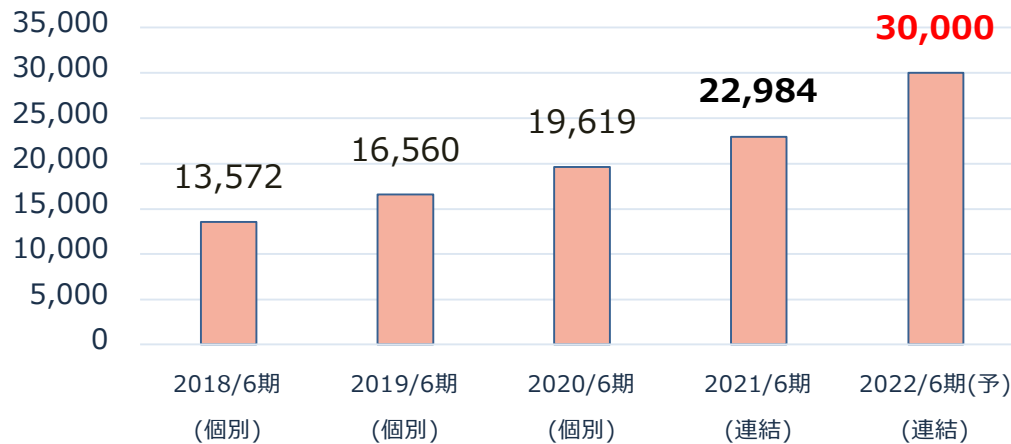
# 業績の推移と主な沿革



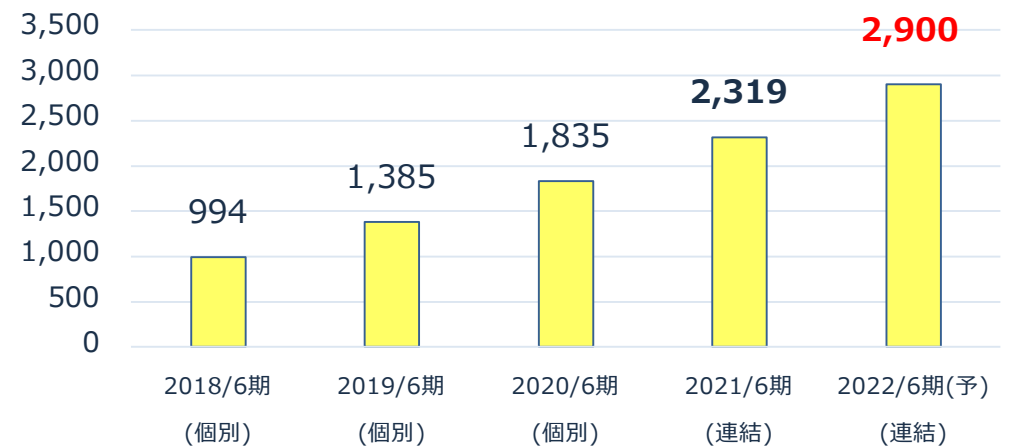
※居室数累計には、連結子会社のホームも含んでおります。

# 業績の推移

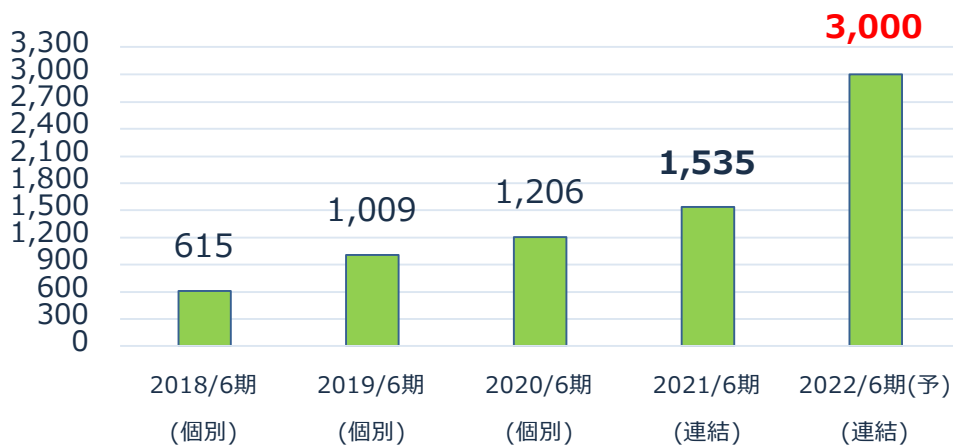
売上高（百万円）



経常利益（百万円）



当期純利益（百万円）

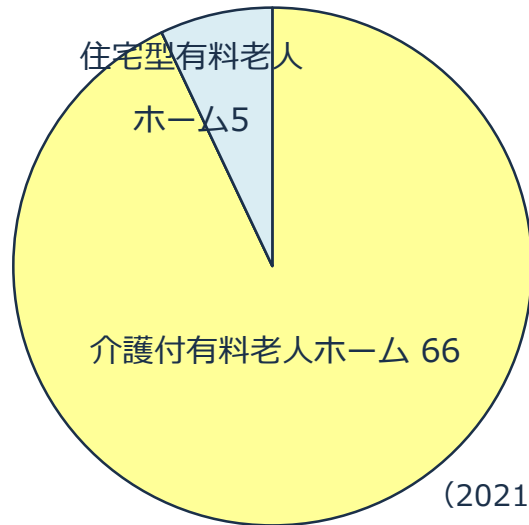


(百万円)	2018/6 (個別)	2019/6 (個別)	2020/6 (個別)	2021/6 (連結)
純資産額	3,725	4,584	9,822	<b>11,125</b>
総資産額	17,213	18,805	23,980	<b>28,597</b>
自己資本 比率	21.6%	24.3%	40.8%	<b>38.7%</b>

※【当期純利益】2019年6月期は、事業譲渡益260百万円を計上したため、当期純利益が大きく伸長しております。



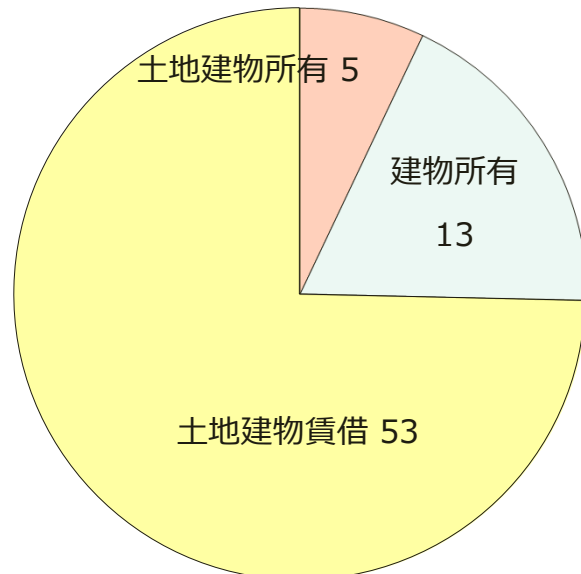
# 1. 介護付有料老人ホーム(特定施設入居者生活介護)に経営資源を集中



## ・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。



## ・2021年12月31日時点において、全71ホーム(うち4ホームはライク社)中、18物件(うち4物件はライク社)が自社所有物件

- ⇒ 今後は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。  
**第1弾として、「ルナハート 千里 丘の街」の土地・建物を2022年2月10日付で売却することを決定。  
(ホームの運営は引き続き当社が行う)**

※ (2021年12月31日現在、運営ホーム数71ホーム)

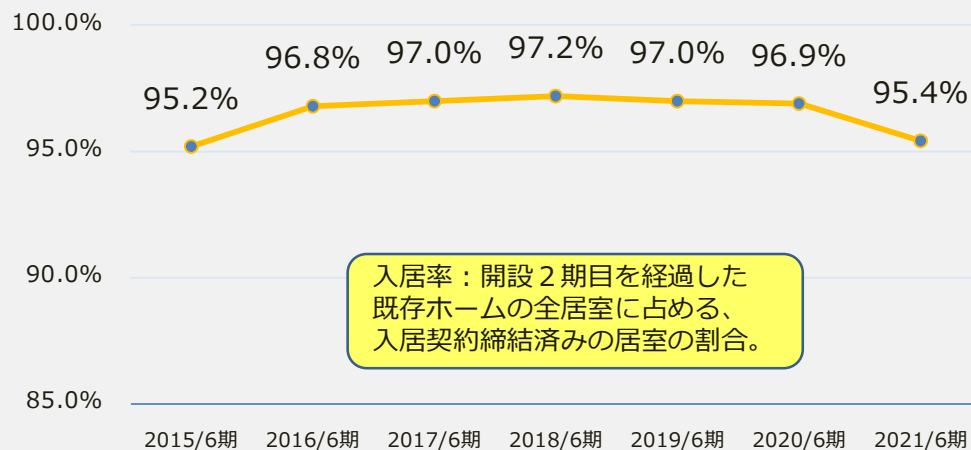
# 1. 介護付有料老人ホーム(特定施設入居者生活介護)に経営資源を集中



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

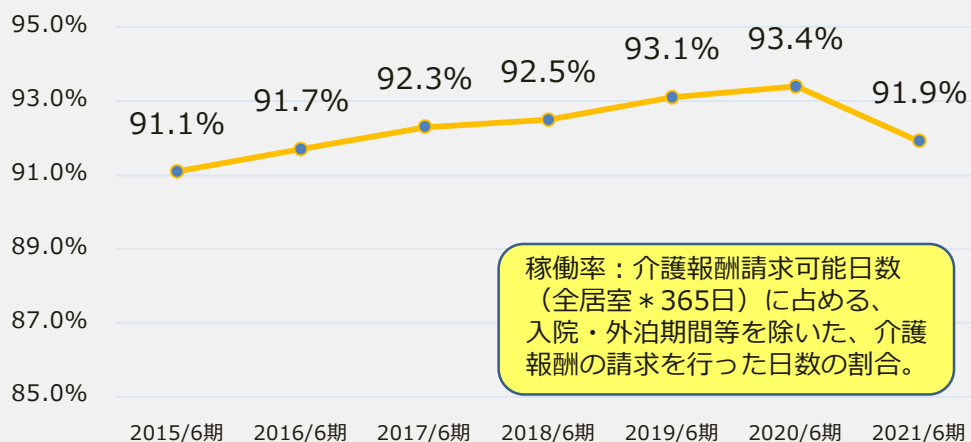
入居率の推移（既存ホーム平均）



- ・開設2期目を経過した既存ホームにおいて、高い入居率を継続

⇒ 2021年6月通期の開設2期目を経過した既存ホーム入居率は**95.4%**となり、当社の高価格帯ホーム(入居スピード：比較的スロー、利益率：比較的高い)が増えたこととコロナの影響により微減したものの、依然高い入居率を継続。  
(2022年6月期2Q累計期間では**93.7%**、子会社ライクの4ホームについては**74.5%**(10月-12月))

稼働率の推移（既存ホーム平均）



- ・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) JA三井リース建物、日本ヘルスケア投資法人、三井住友ファイナンス&リース (ほか)  
 (その他) JA兵庫南グループ、四国電力、(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(U R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



- 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  
59/71ホーム（83.1%）  
（うち最寄駅から徒歩10分圏内  
41/71ホーム（57.7%））

※ 2022年6月期新規開設は8ホーム中6ホームが最寄り駅から徒歩15分圏内と好立地を確保（うち4ホームが徒歩10分圏内）

【首都圏】（2021年12月31日現在）

- 東京都 : 23ホーム（1,351室）
- 神奈川県 : 4ホーム（219室）

【近畿圏】

- 大阪府 : 17ホーム（1,428室）
- 兵庫県 : 14ホーム（974室）
- 京都府 : 8ホーム（571室）
- 奈良県 : 5ホーム（329室）

**合計71ホーム（4,872室）**

### 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

#### ・ 高価格帯に重点を置いたエリア拡大

「量から質」への転換を進め、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」シリーズの高価格帯・高級ホームの新規開設を積極化するとともに、「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)

- ・ 認知症改善プログラム  
⇒ 東北大学・村田特任教授監修による認知症改善プロジェクトを開始
- ・ 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(2021年10月オープン) 外観・内観写真



外観(昼)



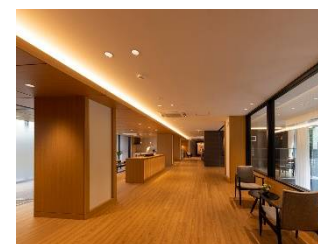
カフェ



ダイニング



外観(夜)



カフェ



居室



受付



ダイニング



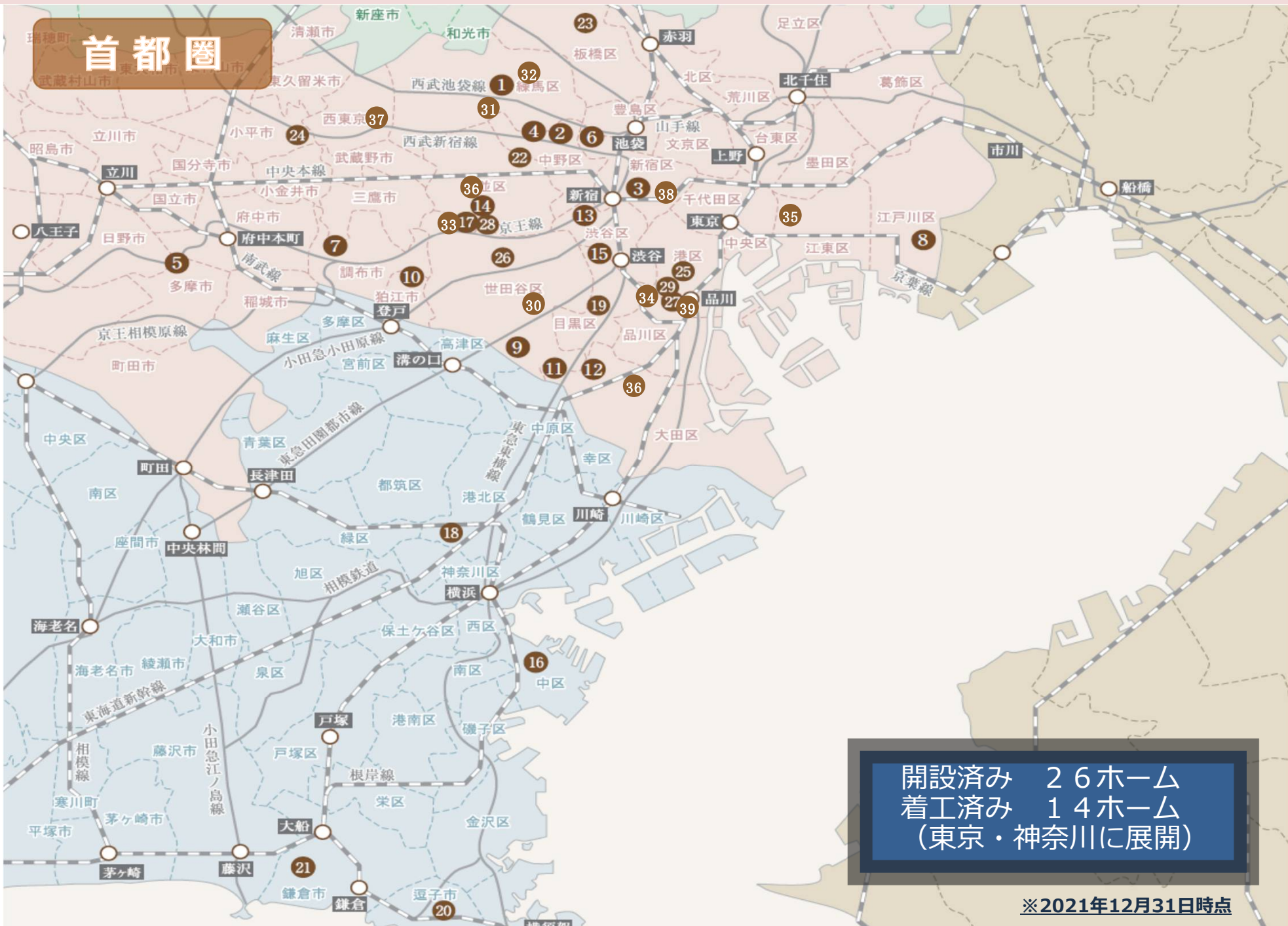
リハビリルーム

#### 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)

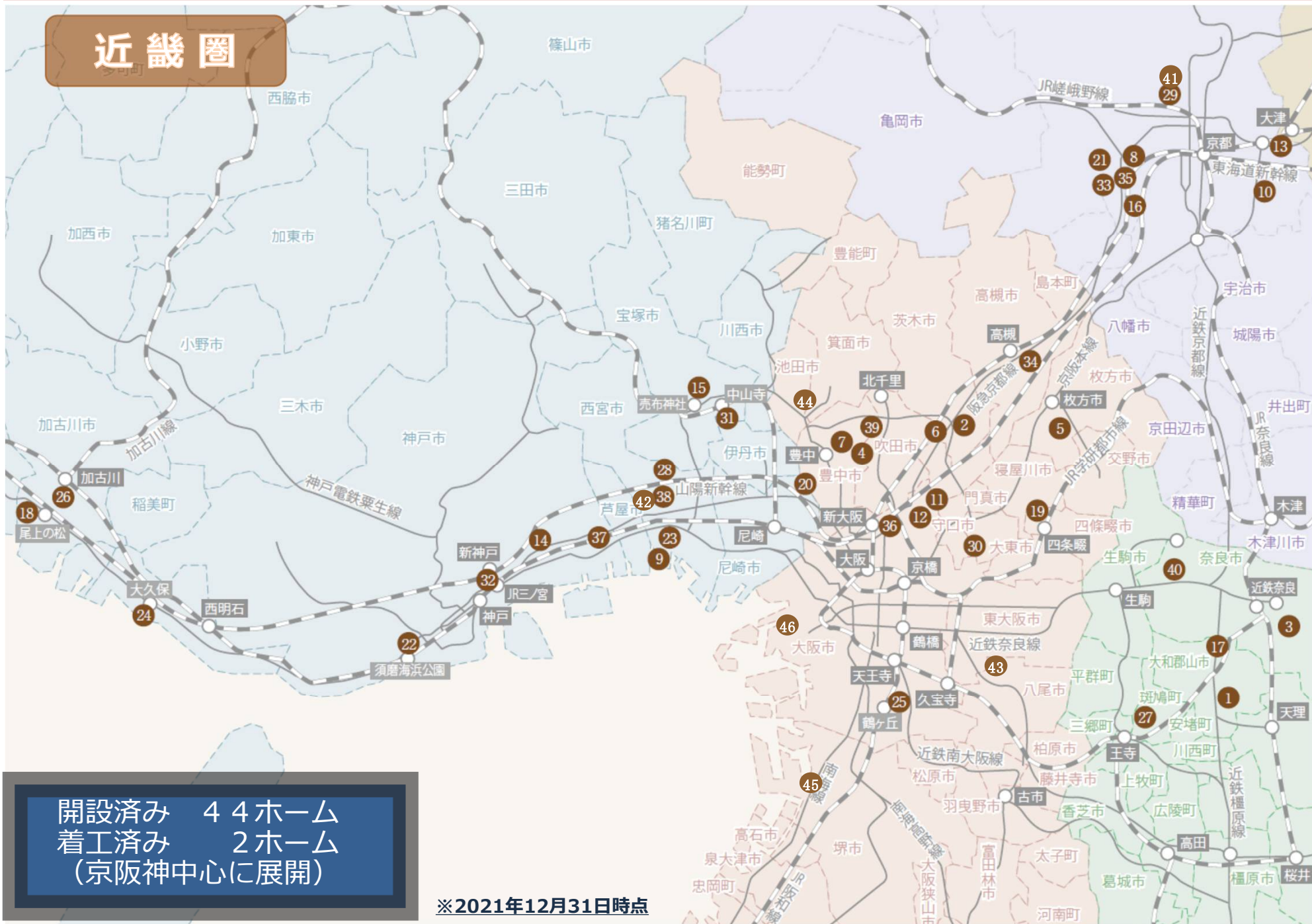
運営事業者名	高価格帯シリーズ
ベネッセスタイルケア	アリア 成城歐林邸、芦花翠風邸
トラストガーデン (リゾートトラストグループ)	トラストガーデン フェリオ (LIXILより取得)
アライブメディケア (セコムグループ)	アライブ



### 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



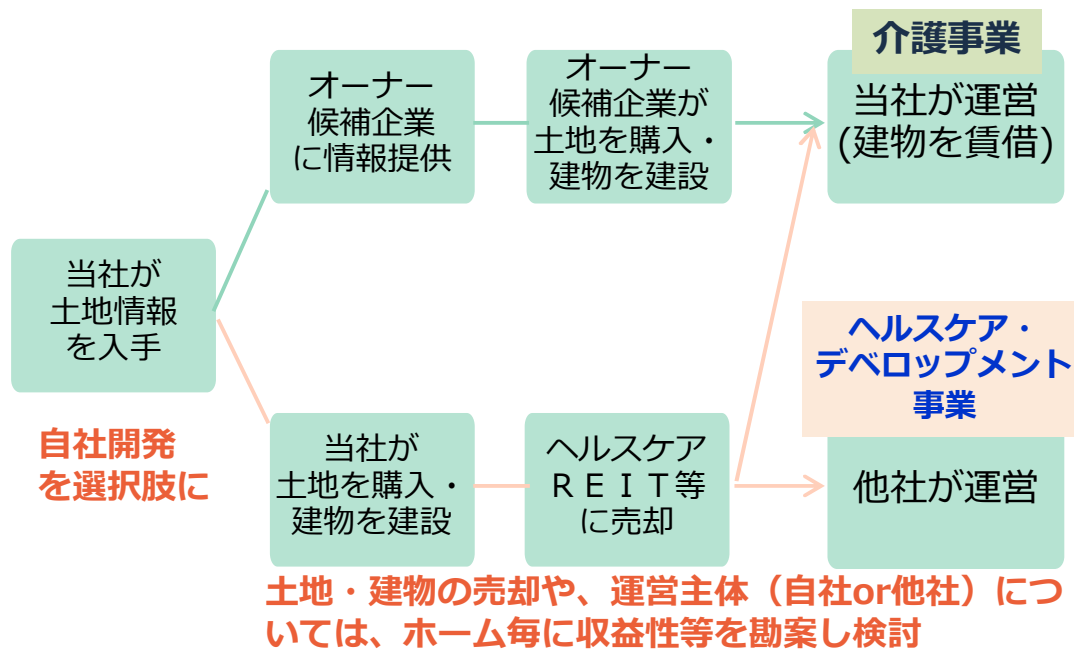


# 4. 介護事業に続く「第二の柱」である新たな事業について

## 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

当社の建築物件を竣工後に、ヘルスケアに関連する不動産投資信託等へ物件売却する選択肢を拡大



### 自社開発案件の取り組み状況

#### ソナーレ・アテリア久我山 (東京都三鷹市)

- ・ライフケアデザイン株式会社(ソニー・ライフケア株式会社の100%子会社)による運営
- ・2022年2月 土地・建物の売却完了

#### 仙川案件

- (東京都調布市)
- ・当社が土地を取得済
- ・2022年2月着工予定
- ・自社による運営
- ・79室、2023年3月開設予定

#### 大田中央案件

- (東京都大田区)
- ・普通借地、他社運営の予定
- ・71室、2023年4月開設予定

#### 苦楽園案件

- (兵庫県西宮市)
- ・2021年11月着工
- ・自社による運営
- ・72室、2023年7月開設予定

#### 兵庫県の案件

- ・当社が土地を取得予定
- ・自社による運営
- ・80室、2023年6月期開設予定

### 【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。
- ・自社建築物件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低廉な賃料設定が可能。

※自社開発・自社運営の形態となる場合、土地・建物の売却は特別利益として計上する見込みです。

また、自社開発・他社運営の形態となる場合、土地・建物の売却はヘルスケア・デベロップメント事業としての売上・利益計上となる見込みです。





**CHARM**

2022年6月期  
2Q業績  
及び  
2022年6月期  
業績予想

# 2022年6月期 第2四半期業績（前期比較）

（単位：百万円）

	2021年 6月期2Q 【連結】実績	2022年6月期2Q【連結】		2021年 6月期2Q 【個別】実績	2022年6月期2Q【個別】	
		実績	前年同期比 (注)3		実績	前年同期比 (注)3
	収益認識基準適用：上段なし、下段あり (注)2		収益認識基準適用：上段なし、下段あり (注)2		収益認識基準適用：上段なし、下段あり (注)2	
売上高	11,365 (11,150)	(12,667) <b>12,511</b>	<b>+12.2%</b>	10,824 (10,610)	(11,830) <b>11,674</b>	<b>+10.0%</b>
営業利益	1,115 (901)	(1,045) <b>889</b>	<b>-1.3%</b>	1,141 (926)	(1,088) <b>932</b>	<b>+0.6%</b>
経常利益	1,237 (1,022)	(1,036) <b>880</b>	<b>-13.9%</b>	1,259 (1,045)	(1,088) <b>932</b>	<b>-10.8%</b>
売上高経常利益率	10.9% (9.2%)	(8.2%) <b>7.0%</b>	<b>-2.1pt.</b>	11.6% (9.9%)	(9.2%) <b>8.0%</b>	<b>-1.9pt.</b>
親会社株主に帰属する 四半期純利益	796 (658)	(651) <b>553</b>	<b>-15.9%</b>	831 (689)	(728) <b>624</b>	<b>-9.5%</b>

(注)1. 当期より「\*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）を適用しており、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年トータルの数字に変わりはありません。

2. 括弧内の数字は「収益認識に関する会計基準」の適用があった場合(前期2Q)orなかった場合(当期2Q)の仮定の数字(参考値)であります。

3. 前年同期比は、2021年6月期より当該会計基準等を適用したと仮定して算定した数字との実質的な比較の数値を記載しております。

## 【個別業績】

**売上高** 開設2期目を経過した当社既存ホームにおいて入居率は93.7%(前年同期95.7%)となり、当社高価格帯ホーム(入居スピード:比較的スロー、利益率:比較的高い)が増えたことと新型コロナウイルスの影響により微減したものの、依然高い入居率を維持し前年同期比+10.0%の増収。

**営業利益** コロナ関連の費用は前期より減少。前期より進めているIT化促進、教育・研修改革に伴う費用の増加、ヘルスケア・デベロップメント事業開始に伴う租税公課の増加等の結果、前年同期比+0.6%。

**経常利益** 前2Qは新規開設補助金約55百万円及びコロナのかかり増し経費に対する補助金約75百万円を営業外収益に計上したため、前年同期比は-10.8%。当2Qのコロナかかり増し経費に対する補助金は約4百万円。

**純利益** 特別利益・特別損失の影響なし。前年同期比-9.5%。

**【連結業績】** 連結子会社のグッドパートナーズの業績は着実に推移。新たに連結子会社化した株式会社ライクについては、2Qでは同社の10月～12月の業績を取り込むとともに、株式取得時の手数料41百万円とのれんの償却額45百万円を販管費に計上したことにより当期の営業利益は前年同期比-1.3%。当社の支援による運営改善・入居促進により、今後の収益向上を見込む。

# 2022年6月期連結業績予想

(単位：百万円)

【2Q予想】 (連結)	期初予想	実績	期初予想比 (注)3
	収益認識基準適用：上段なし、下段あり (注)2		
売上高	(13,340) <b>12,950</b>	<b>12,511</b>	<b>-3.4%</b>
営業利益	(1,390) <b>1,000</b>	<b>889</b>	<b>-11.1%</b>
経常利益	(1,370) <b>980</b>	<b>880</b>	<b>-10.2%</b>
売上高経常利益率	(10.3%) <b>7.6%</b>	<b>7.0%</b>	<b>-0.6pt.</b>
親会社株主に帰属する 四半期純利益	(1,200) <b>950</b>	<b>553</b>	<b>-41.7%</b>

【通期予想】 (連結)	2021年	2022年6月期通期	
	6月期通期実績	業績予想	増減率 (注)3
	収益認識基準適用：上段なし、下段あり (注)2		
売上高	22,984 (22,609)	(30,700) <b>30,000</b>	<b>+32.7%</b>
営業利益	2,015 (1,640)	(3,630) <b>2,930</b>	<b>+78.6%</b>
経常利益	2,319 (1,944)	(3,600) <b>2,900</b>	<b>+49.2%</b>
売上高経常利益率	10.1% (8.6%)	(11.7%) <b>9.7%</b>	<b>+1.1pt.</b>
親会社株主に帰属する 当期純利益	1,535 (1,074)	(3,390) <b>3,000</b>	<b>+179.4%</b>

## 【売上高・営業利益・経常利益】

当社高価格帯ホームが増えてきたこと及び新型コロナウイルスの影響により入居率が計画をやや下回っており、検査費用やスタッフへの手当など新型コロナウイルス関連の計画外の費用も発生。連結業績において、2021年11月30日付で子会社化した株式会社ライクの取得費用(41百万円)及びのれんの償却額(45百万円)の発生等により、2Qまでの業績予想をやや下回って推移しているものの、当社運営ホーム全体の入居率は期初よりも徐々に上がってきており、また、ライクについても、子会社化直後から、当社の支援による運営改善・入居促進を開始し、足元において改善傾向が表れてきていること、さらに、ヘルスケア・デベロップメント事業も計画どおりの着地を見込んでおり、通期の業績予想については、当初予想から変更なし。

## 【当期(四半期)純利益】

2Q予定の固定資産譲渡が3Qに延期となり、2Q実績は当初予想を下回るも、時期のずれによるものである。今後も他の固定資産の売却を進めていく方針に変わりはなく引き合いも多いため、通期の業績予想については、当初予想から変更なし。

(注)1. 当期より「\*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)トータルの数字に変わりはありません。

\*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。

2. 括弧内の数字は「収益認識に関する会計基準」の適用があった場合(実績)orなかった場合(業績予想)の仮定の数字(参考値)であります。

3. 増減率は、前期(2021年6月期)に当該会計基準等を適用したと仮定して算定した数字との実質的な比較の数値を記載しております。

# 株式会社ライクの株式取得（連結子会社化）

当社は、大阪府において「介護付有料老人ホーム」4ホームを所有・運営する株式会社ライクの全株式を取得し、同社を連結子会社化いたしました。4ホームはすべて土地建物自社所有となっており、今後は、当社グループの方針であるアセットライト経営志向を踏まえ、不動産売却の方針で進めております。

当社グループの連結決算においては、みなし取得日を2021年10月1日（正式な取得日は11月30日）とし、2022年6月期第2四半期より株式会社ライクの業績を反映しております（当第2四半期では2021年10月～12月の3ヶ月間）。

ホーム名	花咲
所在地	大阪府八尾市北本町2-10-50
交通アクセス	近鉄大阪線「八尾」駅より徒歩5分
居室数	130室（定員130名）
開設年月日	2005年4月



ホーム名	花咲浜寺
所在地	大阪府堺市西区浜寺石津町中1-1-1
交通アクセス	南海本線「石津川」駅より徒歩10分
居室数	52室（定員52名）
開設年月日	2007年8月



ホーム名	花咲池田21
所在地	大阪府池田市井口堂3-7-14
交通アクセス	阪急宝塚線「石橋」駅より徒歩10分
居室数	100室（定員100名）
開設年月日	2007年1月



ホーム名	花咲新町
所在地	大阪府大阪市西区新町2-15-22
交通アクセス	大阪メトロ「阿波座」駅より徒歩5分
居室数	128室（定員128名）
開設年月日	2014年4月





# 2022年6月期 ホーム数・居室数の見通し

	2020年6月期			2021年6月期			2022年6月期（予定）		
ホーム数 推移	新規	当期末	居室数	新規	当期末	居室数	新規	当期末	居室数
東京都	3	17	1,022	4	21	1,252	6	27	1,625
神奈川県	3	3	162	1	4	219		4	219
京都府		8	571		8	571	1	9	628
兵庫県	1	14	974		14	974		14	974
奈良県		4	255		4	255	1	5	329
大阪府	1	13	1,018		13	1,018	(※)4	(※)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>開設2年目を経過した 既存ホーム平均入居率</b>			<b>96.9%</b>			<b>95.4%</b>			<b>(計画) 95.2%</b>

	2020年6月期			2021年6月期			2022年6月期（予定）			
ホーム数推移	新規	当期末	居室数	新規	当期末	居室数	新規	当期末	居室数	
プレミアム グラン	首都圏	1	1	36	1	2	68	1	3	102
	近畿圏									
プレミアム	首都圏	2	7	342	1	8	399	1	9	433
	近畿圏		1	62		1	62		1	62
スイート	首都圏	3	10	692	1	11	752	3	14	978
	近畿圏	1	13	953		13	953	2	15	1,084
チャーム	首都圏		2	114	2	4	252	1	5	331
	近畿圏	1	23	1,602		23	1,602		23	1,602
その他	近畿圏		2	201		2	201	(※)4	(※)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>	

※連結子会社である株式会社ライク運営の4ホーム(全て大阪府)も含んでおります。

# 2022年6月期 新規開設ホーム①

ホーム名	チャームスイート奈良学園前
所在地	奈良県奈良市鶴舞東町1番36号
交通アクセス	近鉄奈良線「学園前」駅より徒歩約9分
月額利用料(税込) 【最多価格帯】	一時金なし：月額346,000円 一時金1,020万円：月額176,000円
居室数	74室
開設年月日	2021年9月
オーナー	土地：UR都市機構 建物：自社



ホーム名	チャームスイート経堂
所在地	東京都世田谷区宮坂3丁目6番10号
交通アクセス	小田急電鉄小田原線「経堂」駅より徒歩約5分
月額利用料(税込) 【最多価格帯】	一時金なし：月額592,640円 一時金1,950万円：月額267,640円
居室数	65室
開設年月日	2021年9月
オーナー	JR西日本プロパティーズ(株)



ホーム名	チャームプレミア グラン 御殿山
所在地	東京都品川区北品川6丁目5番5号
交通アクセス	JR山手線「品川」駅より徒歩約13分
月額利用料(税込) 【最多価格帯】	一時金なし：月額957,970円～1,057,970円 一時金3,900～4,500万円：月額307,970円
居室数	34室
開設年月日	2021年10月
オーナー	三菱地所レジデンス(株)



ホーム名	チャーム石神井台
所在地	東京都練馬区石神井台六丁目19番11号
交通アクセス	西武池袋線「大泉学園」駅より徒歩約23分 西武バス「西村」停留所より徒歩約3分
月額利用料(税込) 【最多価格帯】	一時金なし：月額299,000円 一時金600万円：月額199,000円
居室数	79室
開設年月日	2022年2月
オーナー	大和ハウス工業(株)



# 2022年6月期 新規開設ホーム②

ホーム名	チャーム光が丘
所在地	東京都練馬区田柄三丁目12番1号
交通アクセス	都営大江戸線「練馬春日町」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316,000円 一時金702万円:月額199,000円
居室数	66室
開設年月日	2022年2月
オーナー	大和ハウス工業(株)



ホーム名	チャームスイート京都紫野
所在地	京都市北区紫野十二坊町33番地2
交通アクセス	京福電鉄「北野白梅町」駅より徒歩約23分 京都市バス「千本鞍馬口」より徒歩約3分
月額利用料(税込) 【最多価格帯】	一時金なし:月額369,000円 一時金1,080万円:月額189,000円
居室数	57室
開設年月日	2022年3月予定
オーナー	土地:上品蓮臺寺 建物:自社



ホーム名	チャームスイート代田橋
所在地	東京都杉並区和泉一丁目
交通アクセス	東京メトロ丸の内線「方南町」駅より徒歩約10分 京王線「代田橋」駅より徒歩約13分
月額利用料(税込) 【最多価格帯】	(未定) 一時金なし:月額30万円前後を予定
居室数	95室
開設年月日	2022年4月予定
オーナー	N T T 都市開発(株)



ホーム名	(仮称)チャームプレミア浜田山
所在地	東京都杉並区浜田山二丁目
交通アクセス	京王電鉄井の頭線「浜田山」駅より徒歩約5分
月額利用料(税込) 【最多価格帯】	(未定)
居室数	34室
開設年月日	2022年6月予定
オーナー	一般財団法人首都圏不燃建築公社





# 2023年6月期 着工済みホーム①

ホーム名	(仮称) 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五丁目
交通アクセス	J R 山手線「五反田」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	30室
開設年月日	2022年9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	J R 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】	(未定) 一時金なしで月額120万円前後を予定
居室数	37室
開設年月日	2022年10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)





# 2023年6月期 着工済みホーム②

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13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) チャーム東伏見
所在地	東京都西東京市富士町六丁目
交通アクセス	西武新宿線「東伏見」駅より徒歩約7分 西武新宿線「西武柳沢」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	73室
開設年月日	2022年9月予定
オーナー	大和ハウス工業(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
開設年月日	2023年6月予定
オーナー	ヒューリック(株)



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
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	2023年7月予定
オーナー	土地：自社 建物：自社



# 2023年6月期 着工済み・着工予定ホーム③

ホーム名	(仮称) 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】	(未定)
居室数	55室
開設年月日	2022年秋予定
オーナー	四電ビジネス(株)



ホーム名	(仮称) チャームスイート仙川
所在地	東京都調布市若葉町
交通アクセス	京王電鉄京王線「仙川」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	79室
開設年月日	2023年3月予定
オーナー	土地：自社 建物：自社

*Coming Soon*



**CHARM**

中期経営計画  
について

# 成長戦略：既存事業の発展と事業領域拡大

**中・長期目標**：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ホーム前後の開設を継続
- 首都圏（東京都・神奈川県東部）、近畿圏（京阪神中心）に強固なドミナントを構築

## 2.【ヘルスケア・デベロップメント事業】 安定的な収益基盤となるよう開発サイクルを持続

- 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
- 有料老人ホームの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）

## 3.【新規事業】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新たな柱となる事業の創設・M&Aの推進
- 2020年7月に子会社化したグッドパートナーズの拡大・成長

## 4.【その他】シップヘルスケアホールディングスとの提携拡充

- シップヘルスケアホールディングスとの業務提携によるシナジーの発揮、企業価値の向上

# 2022年6月期～2024年6月期 ホーム開設予定・計画

	2020/6期 実績	2021/6期 (実績)	2022/6期 (予定)	2023/6期 (計画)	2024/6期 (計画)
<b>新規開設数</b>	<b>8ホーム</b>	<b>5ホーム</b>	<b>8ホーム</b>	<b>13ホーム</b>	<b>15ホーム</b>
うち首都圏	6ホーム	5ホーム	6ホーム	10ホーム	10ホーム
うち近畿圏	2ホーム	-	2ホーム	3ホーム	5ホーム
<b>ホーム数累計</b>	<b>59ホーム</b>	<b>64ホーム</b>	<b>(※)76ホーム</b>	<b>(※)89ホーム</b>	<b>(※)104ホーム</b>
うち首都圏	20ホーム	25ホーム	31ホーム	41ホーム	51ホーム
うち近畿圏	39ホーム	39ホーム	(※)45ホーム	(※)48ホーム	(※)53ホーム
<b>期末運営 居室数</b>	<b>4,002室 (+410室)</b>	<b>4,289室 (+287室)</b>	<b>(※)5,203室 (+914室)</b>	<b>(※)約6,045室 (+約842室)</b>	<b>(※)約7,095室 (+約1,050室)</b>
うち首都圏	1,184室	1,471室	1,844室	約2,462室	約3,092室
うち近畿圏	2,818室	2,818室	(※)3,359室	(※)約3,583室	(※)約4,003室

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

# 2022年6月期・2023年6月期 開設予定ホーム

## 2022年6月期 開設予定ホーム

開設案件	室数	開設年月（予定）
チャームスイート奈良学園前 （奈良県奈良市） 【開設済】	74室	2021年9月
チャームスイート経堂 （東京都世田谷区） 【開設済】	65室	2021年9月
チャームプレミアグラン御殿山 （東京都品川区） 【開設済】	34室	2021年10月
チャーム石神井台 （東京都練馬区） 【開設済】	79室	2022年2月
チャーム光が丘 （東京都練馬区） 【開設済】	66室	2022年2月
チャームスイート京都紫野 （京都市北区） 【着工済】	57室	2022年3月
チャームスイート代田橋 （東京都杉並区） 【着工済】	95室	2022年4月
チャームプレミア浜田山 （東京都杉並区） 【着工済】	34室	2022年6月
<b>合計8ホーム （首都圏6、近畿圏2） 賃借6、自社建築2ホーム</b>	<b>合計 504室</b>	

## 2022年6月期 M&Aによる追加ホーム

ホーム名	室数	開設年月
花咲（大阪府八尾市）	130室	2005年4月
花咲池田21（大阪府池田市）	100室	2007年1月
花咲浜寺（大阪府堺市西区）	52室	2007年8月
花咲新町（大阪府大阪市西区）	128室	2014年4月
<b>合計4ホーム(近畿圏4) 自社所有4ホーム</b>	<b>合計 410室</b>	

## 2023年6月期 開設予定ホーム

開設案件	室数	開設年月（予定）
チャーム東伏見（西東京市） 【着工済】	73室	2022年9月
チャームプレミアグラン池田山（品川区） 【着工済】	30室	2022年9月
チャームスイート世田谷上馬（世田谷区） 【着工済】	55室	2022年9月
チャームプレミアグラン御殿山式番館 （品川区） 【着工済】	37室	2022年10月
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
チャームスイート荻窪（杉並区） 【着工済】	48室	2023年2月
チャームスイート仙川（調布市） 【2022年2月着工予定】	79室	2023年3月
チャームスイート明石西二見（明石市） 【2022年6月着工予定】	69室	2023年3月
チャームスイート清澄白河（江東区） 【着工済】	100室	2023年4月
チャームスイート宝塚野上（兵庫県宝塚市） 【2022年5月着工予定】	75室	2023年5月
チャームスイート四谷（新宿区） 【着工済】	67室	2023年6月
チャーム府中宮西町（府中市） 【2022年9月着工予定】	69室	2023年6月期中
その他（兵庫県）	80室	2023年6月期中
<b>合計13ホーム （首都圏10、近畿圏3） 賃借10、自社建築3ホーム</b>	<b>合計 842室</b>	
【他社運営予定】 大田中央案件（大田区） 【着工済】	71室	2023年4月



# 2022年6月期～2024年6月期 業績目標（推移）

（単位：百万円）

	2020/6期 【実績】		2021/6期 【実績】		2022/6期 【予想】（※）		2023/6期 【目標】	2024/6期 【目標】
	（個別）	（個別）	（連結）	（個別）	（連結）	（連結）	（連結）	
売上高	19,619	21,967	22,984	27,500	30,000	40,000	50,000	
（前期比成長率）	+18.5%	+12.0%	-	+27.4%	+32.7%	+33.3%	+25.0%	
経常利益	1,835	2,350	2,319	2,800	2,900	6,400	（未定）	
（前期比成長率）	+32.5%	+28.1%	-	+41.7%	+49.2%	+120.7%		
売上高経常利益率	9.4%	10.7%	10.1%	10.2%	9.7%	16.0%		

（※）2022/6期の前期比成長率は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。  
2022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。

# 2022年6月期～2024年6月期 連結業績目標（内訳）

（単位：百万円）

		2020/6期 実績(個別)	2021/6期 実績(連結)	2022/6期 予想	2023/6期 目標	2024/6期 目標	
介護事業	売上高	19,619	21,967	25,000	30,000	35,000	
	経常利益	3,660	4,231	4,220	5,300		
ヘルスケア・ デベロップメント 事業	他社 運営	売上高	－	－	2,500	5,000	7,500
		経常利益	－	－	650	3,000	
	自社 運営	特別利益	－	－	1,700	1,500	
本 社	経費	△1,824	△1,881	△2,070	△2,300		
	本社経費率	9.3%	8.6%	7.5%	6.6%		
チャーム・ケア・ コーポレーション 単体合計	売上高	19,619	21,967	27,500	35,000	42,500	
	経常利益	1,835	2,350	2,800	6,000		
	当期純利益	1,840	1,598	2,900	4,800		
グッドパートナーズ (連結消去後)	売上高	－	1,016	1,200	1,500	2,000	
	経常利益	－	37	75	135		
	経常利益 (のれん償却後)	－	△31	40	100		
その他	売上高	－	－	1,300	3,500	5,500	
	経常利益	－	－	50	300		
連結	売上高	－	22,984	30,000	40,000	50,000	
	経常利益	－	2,319	2,900	6,400		
	親会社株主に帰属 する当期純利益	－	1,535	3,000	5,000		

(注) 有価証券報告書等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。





**CHARM**

第2四半期  
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**」に対して出資を決定。



- ・ 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への出資

- 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、新たな柱となる可能性。

- 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。

## 「豊かで実りある高齢社会」の実現に向けた新事業の方針

### ①話して安心

24時間、アバターやロボットがいつでも話し相手になります。楽しく自由に対話するだけで、毎日の見守りが実現します。

### ②寄り添いつながる

アバターやロボットは対話内容を記憶し、その人をより理解する存在になります。また、毎日の暮らしを共有できるため、離れた家族とも繋がることができます。

### ③寂しさを癒し、生きる活力をもたらす

寄り添う話し相手は、毎日の暮らしに活力をもたらします。対話することにより、高齢者の方の寂しさを癒し、生活の充実感を感じさせ、生きる力をもたらします。また、将来的には医療とも提携し、認知症の状態を把握し予防することで健康寿命の延伸につなげてまいります。



# I T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

### ホームにおける I T化を促進

- インカムの導入により、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。
- 見守りセンサーの導入により、ご入居者様の睡眠状態を把握することができ、健康・生活の改善につなげることが可能となる。また、ご入居者様の行動をいち早く察知することができ、転倒などの事故防止にもつながる。
- 夜間の全室見回りが不要となり、ご入居者様の安眠が確保できるとともにスタッフの負担も軽減される。
- 当期（2022年6月期）においても多くのホームにおいて導入を促進中（補助金あり）。



# 教育・研修改革

教育・研修センターの移転・増設、eラーニング・受講管理システムの導入を行い、各種研修を組み合わせた新たな教育・研修体制の構築



**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渋谷



チャームケアキャリアセンター深沢



# SDGsの取り組み

当社は、企業理念に則り、事業を通じて「豊かで実りある高齢社会」づくりへの貢献を当社の使命と考えております。当社は、この使命を基礎として、事業活動を通じてSDGsに関連する取り組みを実施しており、今後もSDGsの目標達成に向けた活動に積極的に取り組んでまいります。

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



## 事業を通じて達成する目標



高齢者生活サービスを通じて、「豊かで実りある高齢社会」を実現する



地域社会への貢献



ジェンダーレスへの対応



環境負荷の低減



ワークライフバランスの実現



# SDGsの具体的な 活動紹介

## 「認知症改善プロジェクト」の取り組み

介護の質を向上させるために当社が取り組んでいる「認知症改善プロジェクト」の一環として、東北大学スマート・エイジング学際重点研究センターの村田裕之特任教授に監修いただき、地域の方も招いて、セミナー「チャーム・カレッジ」を開催しております。

コロナ禍にあっては、オンライン開催を実施しております。







# SDGsの具体的活動紹介

## 太陽光発電によるCO2排出削減

当社では、事業活動にともなう環境負荷を低減するため、オーナー様のご協力のもと運営ホームにおいて太陽光発電システムを導入しており、今後も導入ホームを増やし、再生可能エネルギーの有効活用の検討を進めていく予定であります。

## 地域清掃イベントへの参加

本社のある大阪市北区中之島エリアでは毎年「中之島ウェスト・クリーンアップ活動」という清掃イベントが実施されており、当社スタッフと当社企業キャラクター「チャーミン」も参加させていただいております。

## ヤングケアラー支援の取組

全国初となるヤングケアラー支援の専門部署を開設した神戸市に対して当社から支援を申し出、コーヒーマーカーなどを提供し、毎月開催される「ヤングケアラーのつどい」で子どもたちに利用してもらっています。今後は、大阪の支援団体と共同で「ヤングケアラーのつどい」の開催を計画しているなど支援の拡大を検討しております。



チャームスイート新宿戸山





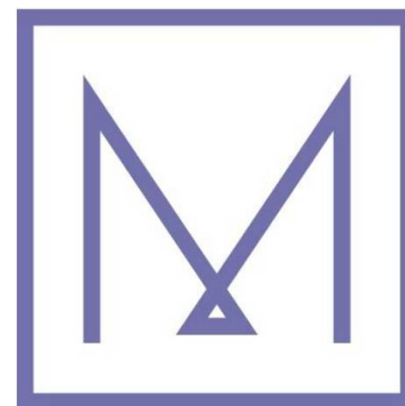


## SDGsの具体的な活動紹介

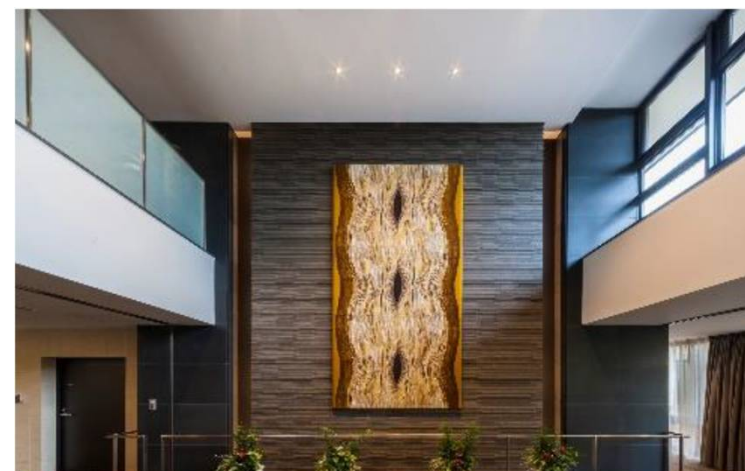
当社のアートギャラリーホームの活動が、メセナ活動認定制度「This is MECENAT 2021」の認定を受けました。

### ■「アートギャラリーホーム活動」について

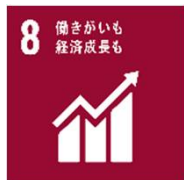
当社では、首都圏を中心に、21か所の有料老人ホーム内でオリジナルのアート作品を展示しております。特に芸大・美大生などの学生を中心とした若いアーティストの作品を募集し、選出されたアート作品を購入・展示することで、若いアーティストの支援と育成に取り組んでおります。作品発表の場の少ない若いアーティストに機会を提供するとともに、アーティストの若い感性が高齢のご入居者様の生活に融和することで新たな対話が生まれ、ご入居者様はもちろんご家族やスタッフにとっても魅力的な空間となることを目指しております。今後、これまで展示してきた作品が閲覧可能なアートアーカイブの作成、専門委員会の設置、美術大学との産学共同プロジェクトを開始させ、介護企業ならではの視点を生かしながら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 2021



「アートギャラリーホーム」の様子



# SDGsの具体的 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。

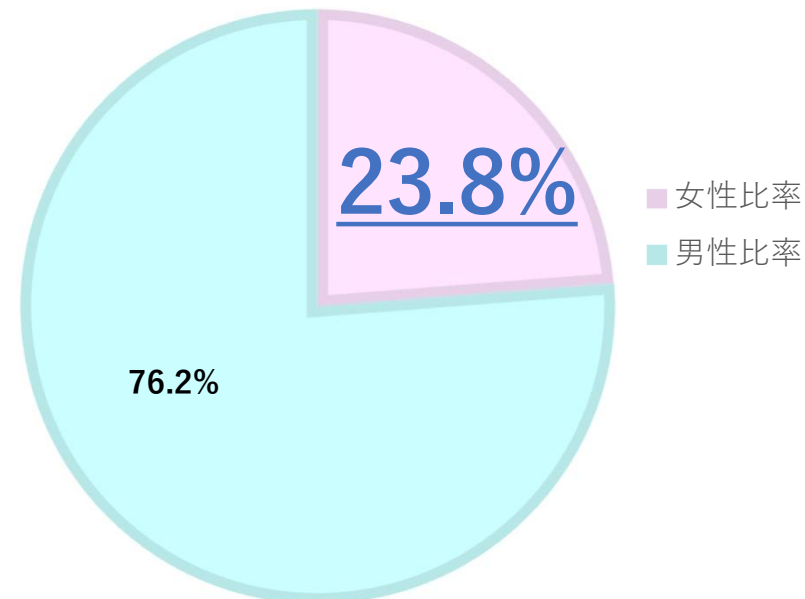
また、女性管理職を積極的に登用しており、2021年12月31日現在では、20%を超える割合となっております。

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（2021年12月末時点）

- 発行済株式の総数：32,712,000株
- 総株主数：6,719人（議決権を有する株主数：6,089人）
- 外国人保有比率：13.3%（2021年6月末時点から+3.3pt.）
- 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)	3,831,100	11.71%
4	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	1,906,200	5.83%
5	GOLDMAN SACHS & CO. REG	1,061,365	3.24%
6	THE BANK OF NEW YORK MELLON 140042	637,752	1.95%
7	BBH FOR GRANDEUR PEAK INTERNATIONAL OPPORTUNITIES FUND	480,900	1.47%
8	GOVERNMENT OF NORWAY	479,900	1.47%
9	J P MORGAN CHASE BANK 385632	410,600	1.26%
10	株式会社SBI証券	371,469	1.14%

※ 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～2021年12月31日まで



## 配当の推移

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、  
2021年6月30日終値 : **1,216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**)

	年間配当金	配当性向
2018年6月期 (個別)	5.00円	10.8%
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 予想 (連結)	15.00円	16.3%

(※)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。

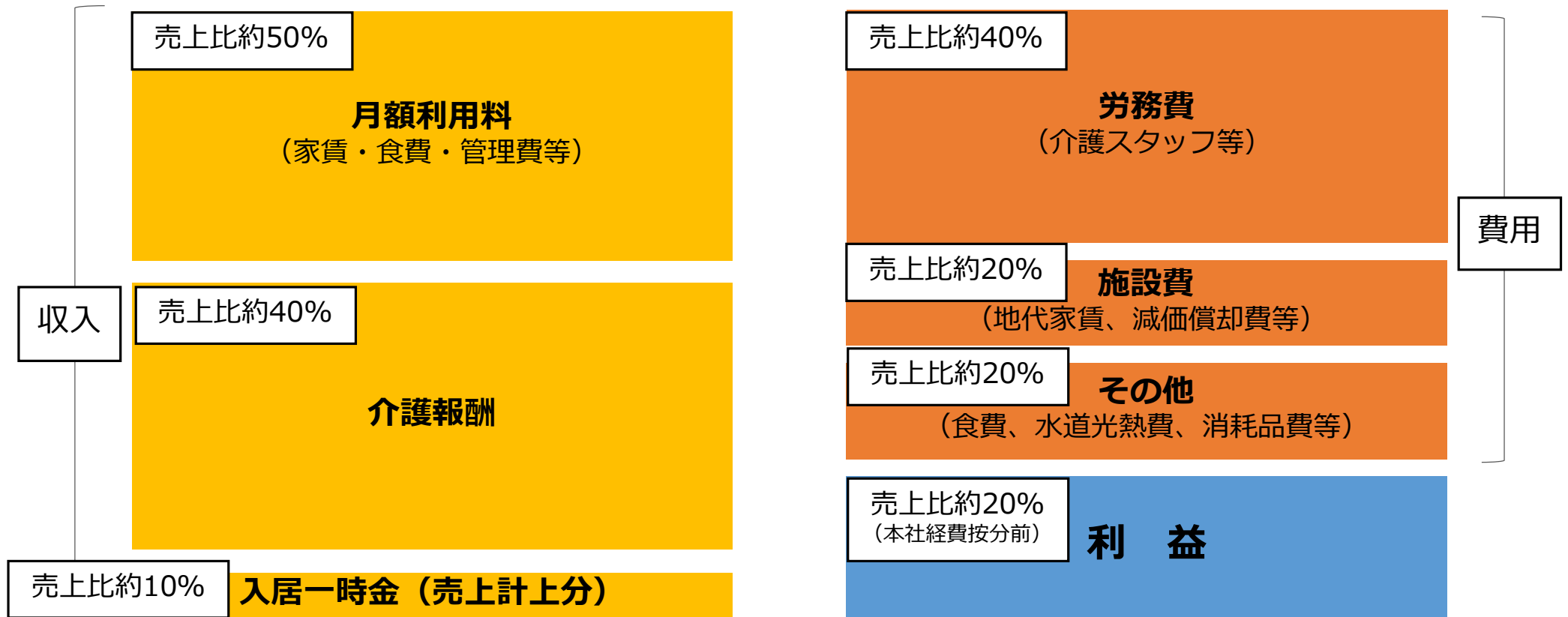
## 【社員行動規範】

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

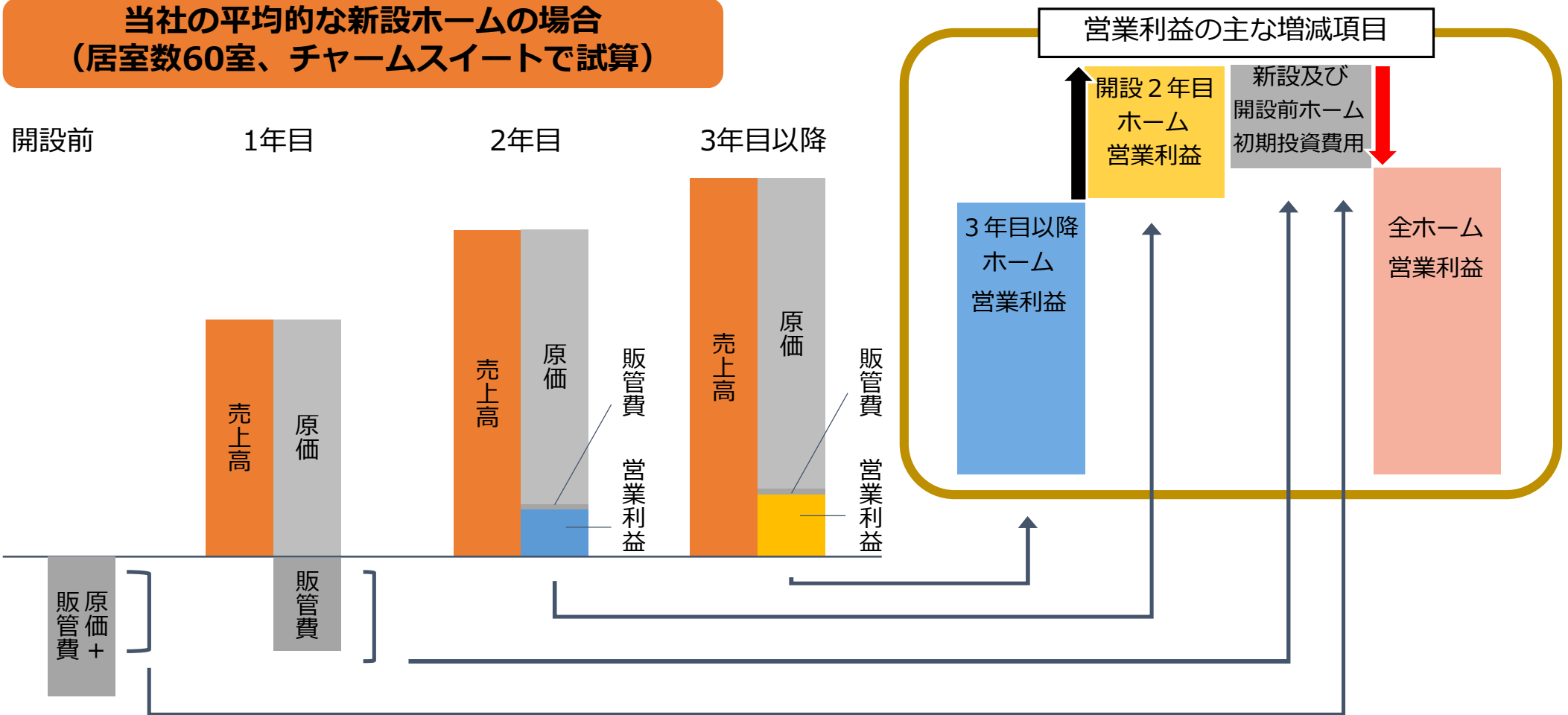


\*ホームにより、入居一時金のうち入居時に計上する割合が異なります。  
また、入居時計上分を除く残額を60か月間で均等に計上します。

(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
稼働1人当たり 年間売上高 (千円)	5,579	5,656	5,849	6,093
うち稼働1人当たり 介護報酬 (千円)	2,446	2,425	2,439	2,474
売上高に占める 介護報酬の割合 (%)	43.8%	42.9%	41.7%	40.6%

# 新設ホームの収益化推移（年度イメージ図）

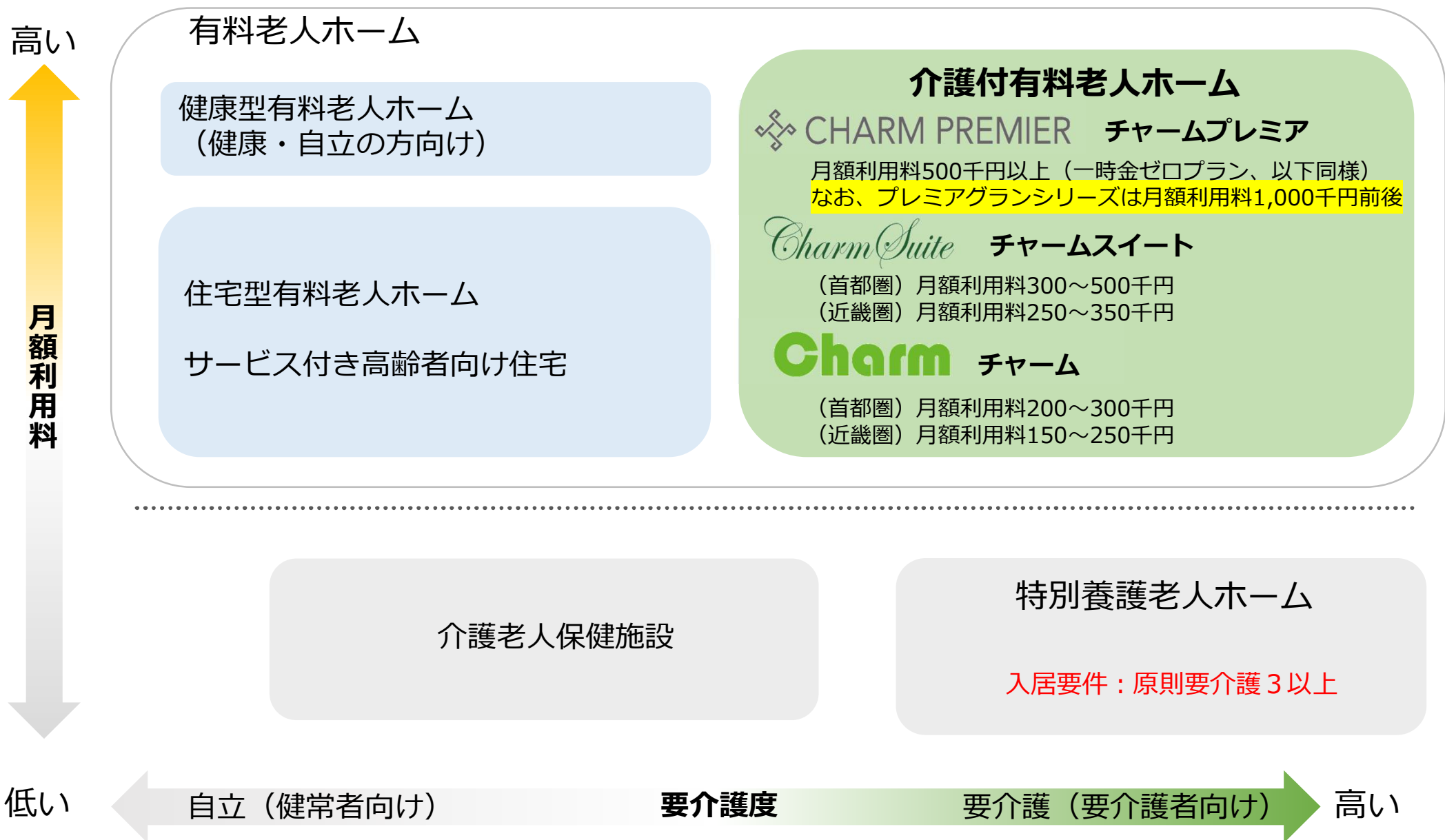
当社の平均的な新設ホームの場合  
（居室数60室、チャームスイートで試算）



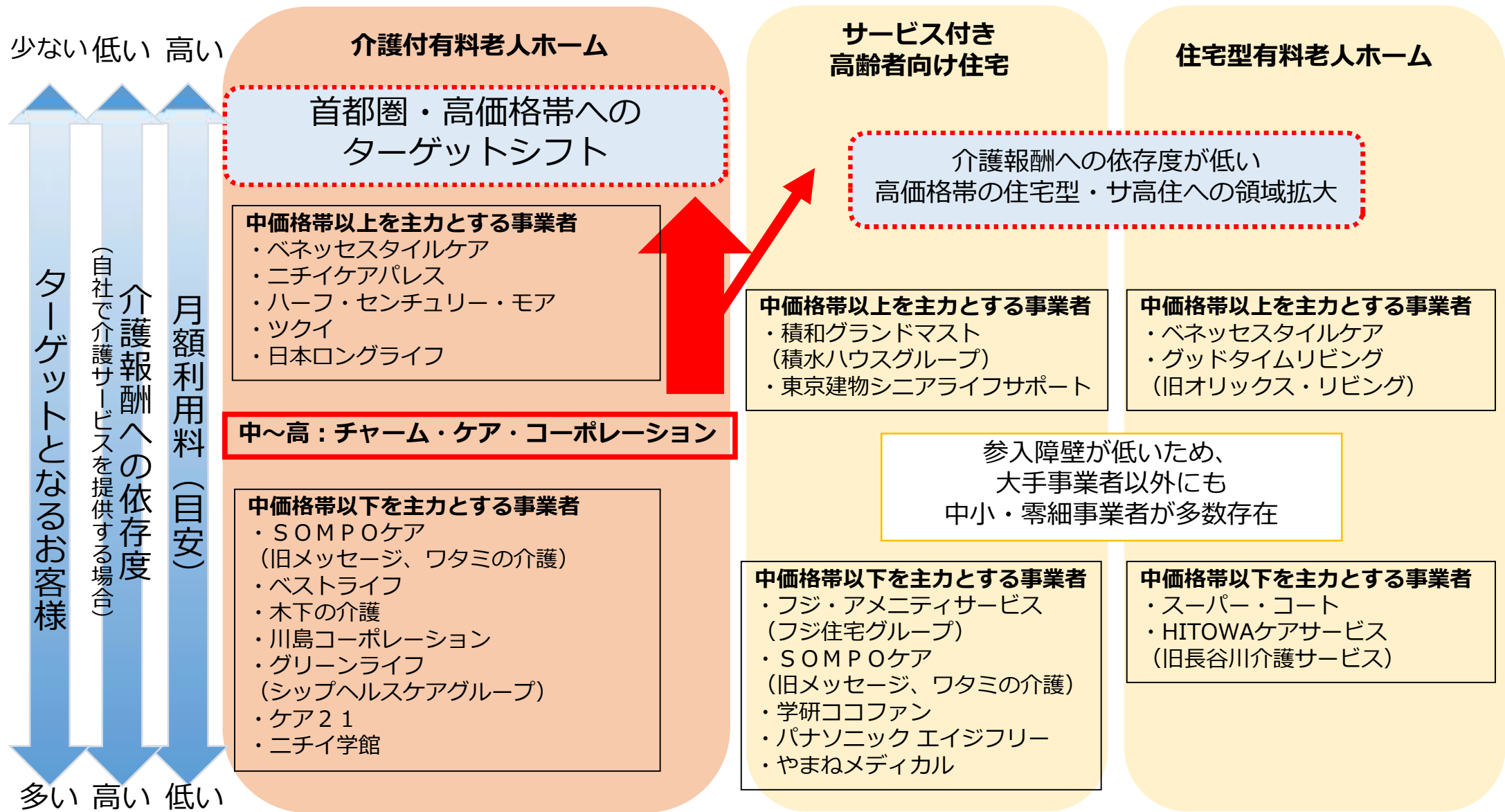
開設前	開設1年目	開設2年目	開設3年目以降
差入保証金を除き、 30～50百万円の 初期投資費用 什器備品、従業員 雇用、広告宣伝等	入居率が損益分岐点 （70～80%程度） に達するまでは 単月赤字が続く 販管費は入居促進費用等	入居率が損益分岐点 を超え通年で黒字化	ほぼ満室稼働が続き、 収益が安定 期待利益率（粗利ベース） は20%以上



# 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



※ 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（運営ホーム数）上位10社比較

順位	事業者名	有料老人ホーム 運営ホーム数	有料老人ホーム 運営居室数	展開エリア
1	ベネッセスタイルケア	334ホーム	18,225室	首都圏中心
2	SOMPOケア	285ホーム	17,731室	全国
3	ベストライフ	181ホーム	11,423室	首都圏中心
4	ニチイグループ	143ホーム	8,728室	全国
5	木下グループ	110ホーム	6,569室	首都圏中心
6	HITOWAケアサービス (旧長谷川介護サービス)	103ホーム	6,370室	首都圏中心
7	さわやか倶楽部 (ウチヤマホールディングス)	92ホーム	5,882室	全国
8	<b>チャーム・ケア・ コーポレーション</b>	<b>64ホーム</b>	<b>4,289室</b>	<b>首都圏・近畿圏</b>
9	グリーンライフ (シップヘルスケアホールディングス)	56ホーム	3,915室	全国
10	ALSOK介護 (旧ウイズネット)	52ホーム	2,463室	首都圏
	上位10社合計 (市場シェア)	1,420/14,929ホーム (9.5%)	—	

(出典) シニアビジネスマーケット2021年4月号掲載データをもとに当社加工



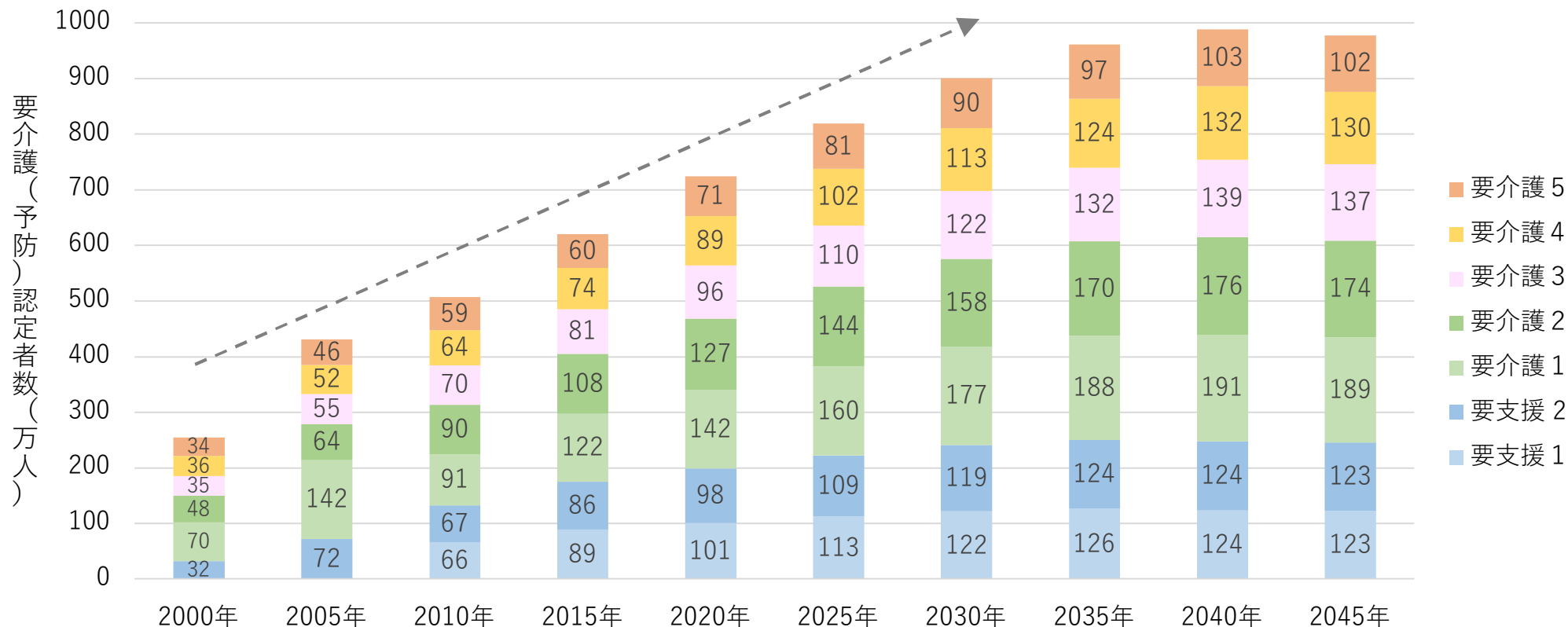
**CHARM**

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】

	2019/6	2020/6	2021/6	2021/12	東京都 2021/12	大阪府 2021/12
有効求人倍率	1.37	0.97	0.97	1.14	1.17	1.08
<b>介護職</b>	<b>4.21</b>	<b>4.04</b>	<b>3.48</b>	<b>3.82</b>	<b>6.14</b>	<b>4.32</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</b> (+5.5万人/年)	<b>+32万人</b> (+5.3万人/年)	<b>+69万人</b> (+3.3万人/年)

(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>



# 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  
管理本部 経営管理部 経営企画課

TEL: 06-6445-3403

E-mail: [ir@charmcc.jp](mailto:ir@charmcc.jp)

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