



2021年12月期 決算説明資料

株式会社 T. S. I
証券コード：7362（東証マザーズ）

P. 4	新型コロナウイルスによる影響について
P. 5	2021年12月期 決算概要 前年同期比
P. 10	2021年12月期 決算概要 通期計画比
P. 14	2022年12月期 通期業績予想
P. 21	Appendix

おかげさまで 株式会社 T.S.I は 東証マザーズに上場いたしました



私たちはサービス付き高齢者向け住宅「アンジェス」を中心に日本各地で介護事業を展開しております。

サービス付き高齢者向け住宅アンジェス

アンジェスおごと	アンジェス浜松中沢
アンジェス亀岡	アンジェス長田
アンジェス堅田	アンジェス静岡東新田
アンジェス彦根	アンジェス岩倉
アンジェス中庄	アンジェス石山寺
アンジェス大元	アンジェス宇治木幡
アンジェス守山	アンジェス姫路
アンジェス北畝	アンジェス加古川
アンジェス彦根城	アンジェス西焼津
アンジェス当新田	アンジェス一宮奥町
アンジェス篠	アンジェス嵯峨広沢
アンジェス長浜	アンジェス相模原

ケアステーション あんじえす(訪問介護)

あんじえすおごと	あんじえす浜松中沢
あんじえす亀岡	あんじえす長田
あんじえす堅田	あんじえす静岡東新田
あんじえす彦根	あんじえす岩倉
あんじえす中庄	あんじえす石山寺
あんじえす大元	あんじえす宇治木幡
あんじえす守山	あんじえす姫路
あんじえす北畝	あんじえす加古川
あんじえす彦根城	あんじえす西焼津
あんじえす当新田	あんじえす一宮奥町
あんじえす篠	あんじえす嵯峨広沢
あんじえす長浜	あんじえす相模原

ケアプランセンター えんじゅ(居宅介護支援)

えんじゅ亀岡	えんじゅ加古川
えんじゅ堅田	えんじゅ花尻
えんじゅ彦根	えんじゅ西焼津
えんじゅ守山	えんじゅ一宮奥町
えんじゅ彦根城	えんじゅ嵯峨広沢
えんじゅ長浜	えんじゅ相模原
えんじゅ浜松中沢	
えんじゅ長田	
えんじゅ静岡東新田	
えんじゅ石山寺	
えんじゅ宇治木幡	
えんじゅ姫路	



本社：〒615-8074 京都府京都市西京区桂南巽町75-4 Tel.075-393-7177(代) 証券コード：7362 <https://www.t-s-i.jp> 株式会社T.S.I 検索

※2021年3月新規上場時点の拠点数

- 上半期、介護事業では一部、新型コロナウイルスへの防衛策によりマイナス影響を受けたものの、当期について不動産事業への影響は軽微であった

介護事業

稼働率への影響

- 緊急事態宣言により新規オープン拠点の内覧会中止、対面営業の自粛、病院からの入居者を一時期ストップ
→当社のKPIであるオープン1年経過後拠点の稼働率は、目標とする97%に対して2Q末時点では1%程度のマイナス影響が出ていたが、4Q末時点では回復

人件費率への影響

- 予防的に従業員を多めに確保していたことで、特に上半期は68.1%と高めに推移していたが、3Qからは適正化を進め、4Q末時点では2021.12期開設を除いた既存拠点の人件費率は66.7%へと低下傾向に

不動産事業

- ウッドショックが発生したものの、請負価格への転嫁と自社物件であったことで当期損益への影響は軽微に収まった
- 一方で、資材価格の高騰は現在も続いており、建築請負契約のタイミングを見極めるなど、今後も市況の動向に注視していく

2021年12月期 決算概要 前年同期比

業績ハイライト（損益）

- 今期は4Qに収益計上が偏ったが、前年同期比で増収増益を達成
- 営業外の要因として、前期は補助金収入29百万円（当期は補助金収入26百万円）
今期のみ上場関連で費用19百万円が計上されている

	2020年12月期 実績	2021年12月期 実績	増減額	前年同期比率
(百万円)				
売上高	2,930	3,400	470	+16.0%
営業利益	89	172	83	+93.5%
経常利益	134	187	53	+39.5%
当期純利益	102	138	35	+34.9%

業績ハイライト（貸借対照表）

- IPOによる5.5億円の増資を経て、財務基盤が強固に
- 自社物件の売却、新規取得のサイクルを続けていく（2021年12月期は2棟売却実施）
- 自己資本比率は30%程度を維持

(百万円)	2020年12月期 実績	2021年12月期 実績	増減額	増減の主な理由
流動資産	932	1,792	860	
現預金等	411	874	462	増資資金による預金の増加
売掛金	242	341	98	
販売用不動産	122	396	273	期末に「アンジェス加古川」の振替を実施
固定資産	1,124	1,086	△37	自社物件を2棟建築、2棟売却、 1棟販売用不動産に振替
資産合計	2,056	2,879	823	
流動負債	600	729	128	
固定負債	1,218	1,222	4	
純資産	237	927	690	2021年3月のIPOによる増資
負債・純資産合計	2,056	2,879	823	
自己資本比率	11.5%	32.2%		

※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（四半期毎／累計）

- 介護事業は下期からの人件費調整が効き、稼働率も戻したことで、下期に4棟の新規開設があったが徐々に利益増加
- 不動産事業は建築請負、自社物件の販売が発生する四半期に大きく売上利益を計上する

	売上高	利益	(百万円)
2021.12 連結業績	1Q: 872	1Q: 50	
	2Q: 710	2Q: 5	
	3Q: 784	3Q: 18	
	4Q: 1,034	4Q: 98	
	累計: 3,400	累計: 172	
	介護事業	1Q: 669	1Q: 12
2Q: 686		2Q: 21	
3Q: 722		3Q: 22	
4Q: 783		4Q: 58	
累計: 2,861		累計: 114	
不動産事業		1Q: 203	1Q: 54
	2Q: 23	2Q: 8	
	3Q: 61	3Q: 8	
	4Q: 250	4Q: 54	
	累計: 539	累計: 126	

- 介護事業は、上期にコロナウイルス対策の人員配置、及び新卒の計画以上の採用により人件費が先行したところの人件費調整を図った
- 不動産事業は前期実績を上回って推移

介護事業

- 3Qに引き続き、人件費調整により上半期で発生していた人件費の予算超過については徐々に軽減
- 3Q・4Qの新規開設の4拠点の人件費は先行して発生しているが、概ね予算想定内 新規拠点は概ね堅調な立ち上がり

不動産事業

- 4Qで1棟の工事売上が計上（工事進行基準）
上記工事は、2022年1月に完成引渡し
- 12月に「アンジェス守山」を売却
- 2021年12月期末に2022年4月売却予定の「アンジェス加古川」を販売用不動産への振り替えを行った

2021年12月期 決算概要 通期計画比

- 売上高は通期計画達成率102.3%、新型コロナウイルス下でも計画通りの進捗
- 経常利益・当期純利益も予算を上回って着地した
- 新規物件を自社で保有する場合、サービス付き高齢者向け住宅に係る補助金収入が計上されることから、経常利益が営業利益を上回りやすい傾向にある

(百万円)	2020年12月期 実績	2021年12月期 通期計画	2021年12月期 実績	通期達成率
売上高	2,930	3,324	3,400	102.3%
営業利益	89	179	172	95.8%
経常利益	134	163	187	114.7%
当期純利益	102	124	138	111.0%

- 通期計画比では、売上高、経常利益、当期純利益が計画を上回って着地

運営棟数・売上高

- 介護事業はストックビジネスであり、運営棟数の増加により売上が伸びる
- 2021.12期は、4棟146室の新規開設を行い、期末の運営棟数は28棟892室であった（2020.12期末運営棟数は24棟746室）
- 不動産事業は、2棟の自社物件の販売、1棟の建築請負契約の売上が計上された

営業利益

- 介護事業は、上期は人件費要因及び新型コロナウイルスの影響等を一部受けた（詳細は、4p「新型コロナウイルスによる影響について」を参照）
- 不動産事業は堅調に推移

経常利益

- 経常利益も同様に、介護事業は新型コロナウイルスの影響等を一部受けたが、補助金収入・助成金収入が予算を上回ったことで計画を上回って着地

- 2021年12月期は、各KPIが概ね目標通りに着地した
- 2022年12月期は、3棟87室を新規開設し、各KPIは堅調に推移する見通し

	KPI	2020.12 実績	2021.12 実績	2021.12期 実績について	2022.12期の見通し
1. 新規開設居室数	150室	116室	146室	2021.12期は、4棟146室を新規開設	2022.12期の新規開設は、3棟87室を計画（50室規模の彦根河瀬の新設開設を2023.12期へ変更）
2. 売上高経常利益率	中期的に 8.0%	4.6%	5.5%	新卒21名の入社と上半期の新型コロナウイルスの影響を受け、前期比では悪化したものの、足元では回復傾向	来期は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	167,961円	172,247円	サービス利用が増え、微増した	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%	97.1%	96.7%	ほぼ前期実績と変わらない状況	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	64.7%	67.6%	新規開設の拠点も含めた全社人件費率は67.6%であるが、3Q・4Qと新規開設があった中でも低減傾向	左記の通り安定化に向かっている

2022年12月期 通期業績予想

- 2022年12月期は、3棟87室の新規開設予定
- 介護事業の各K P Iは2021年12月期と同程度を見込む
- 不動産事業は、2棟の自社物件の売却、1棟の建築請負の売上計上を見込む
- 2022年12月期は、2棟の自社物件の建築及び補助金収入を計上予定

	2020年12月期 実績	2021年12月期 実績	2022年12月期 予想	増減率
(百万円)				
売上高	2,930	3,400	4,235	+24.5%
営業利益	89	172	236	+37.0%
経常利益	134	187	259	+38.3%
当期純利益	102	138	183	+32.6%

	影響額 (百万円)	内容
2021年12月期 経常利益（実績）	187	
① 2021年（通年）既存拠点の 損益差額	61	アンジェス相模原までの24拠点の利益
② 2021年に新規開設した拠点の 損益差額	107	2021年新規開設の4拠点 昨年度は初期投資が先行し赤字であったが今期は利益計上となるため大きく貢献の計画
③ 2022年に新規開設する拠点の 損益差額（主に初期投資）	△32	2022年の新規開設の3拠点（岐阜市2拠点、大阪府枚方市1拠点）
④ 本社人件費	△6	IT人材を補強
⑤ 本社その他	△57	業務のデジタル化。IT化推進に向けた関連費用(主として支払手数料)を計上予定 2022年も引き続き新型コロナウイルスのリスクもあり、本社費用としてバッファを計上
⑥ 不動産事業の利益	△2	不動産事業の前期比の利益差額
2022年12月期 経常利益（予想）	259	

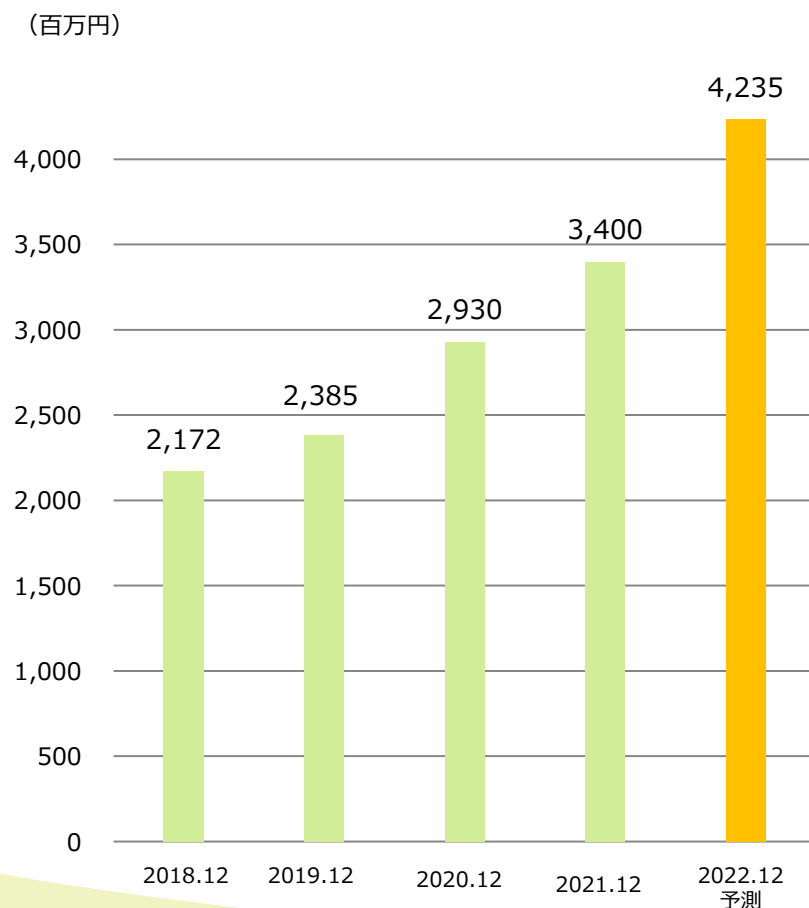
新規拠点の新規開設スケジュール

年度	名称	所在地	2021年12月期				2022年12月期				2023年以降
			1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	
2020年	室数合計										746室
2021年	アンジェス神照	滋賀県長浜市			29						
	アンジェスみよし	愛知県みよし市			59						
	アンジェス浜松佐鳴台	静岡県浜松市				29					
	アンジェス瀬田	滋賀県大津市				29					
	室数合計										892室
2022年	アンジェス岐阜岩地	岐阜県岐阜市							29		
	アンジェス枚方	大阪府枚方市								29	
	アンジェス岐阜南鶉	岐阜県岐阜市								29	
	室数合計										979室
2023年以降	アンジェス彦根河瀬	滋賀県彦根市									
	室数合計										1029室

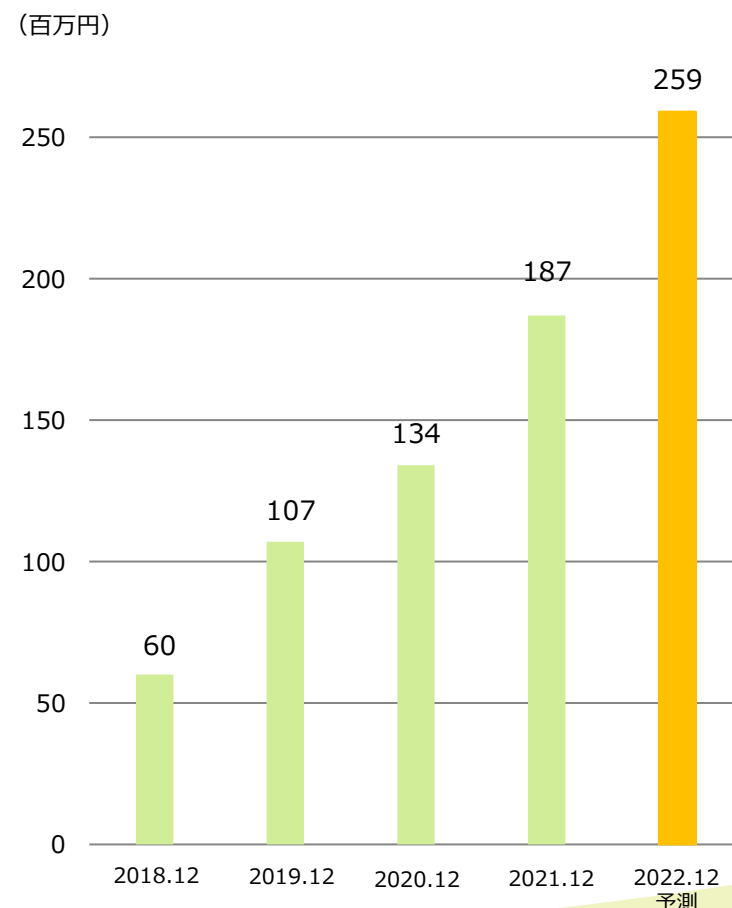
※彦根市は豪雪のエリアであり、冬季の内覧会は実施できないリスク等があるため、新規開設は避けることとし、2022年12月期4Qの新規開設計画から2023年新規開設へ変更を行った

- 運営棟数の積み上げによって売上は右肩上がりに成長
- 不動産事業も堅調であり、来期も増収増益の計画

売上高

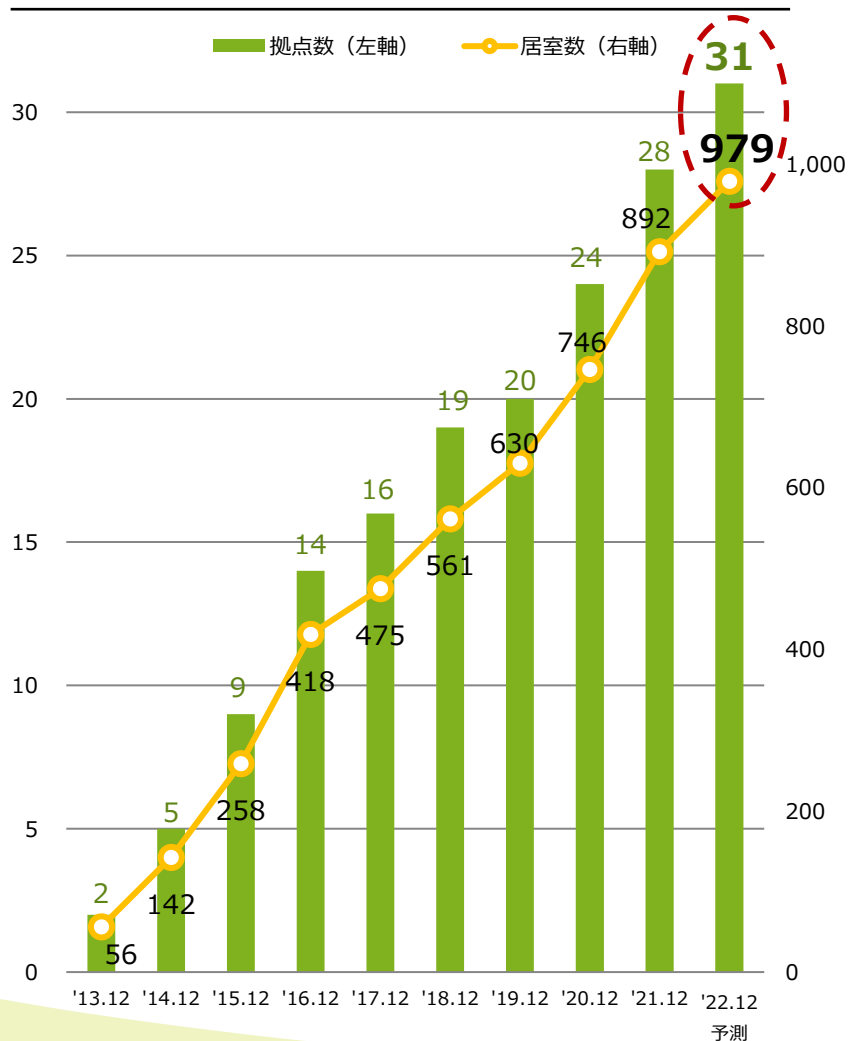


経常利益

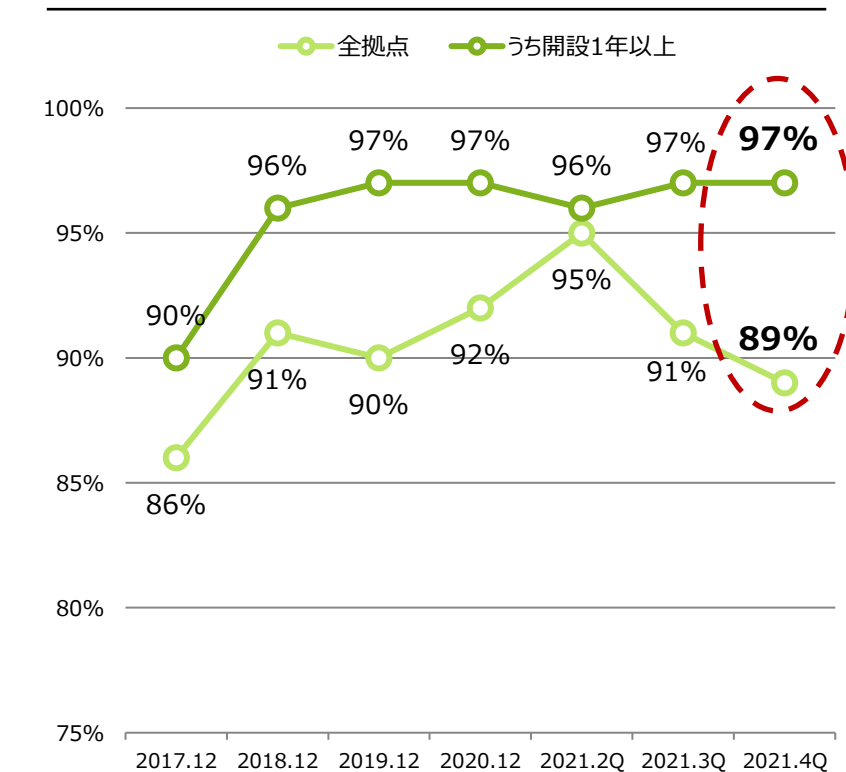


- 每期着実に増床し、開設1年以上経過した拠点の平均稼働率は97%程度を維持
- 3Q・4Qと全社稼働率が下がっているのは、計4棟146室増え分母が増加したことによるもの

拠点数・居室数推移



稼働率推移



開設 1年 以上	棟	14	16	18	20	22	22	24
	室	418	475	533	630	688	688	746
全拠点	棟	16	19	20	24	24	26	28
	室	475	561	630	746	746	834	892

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

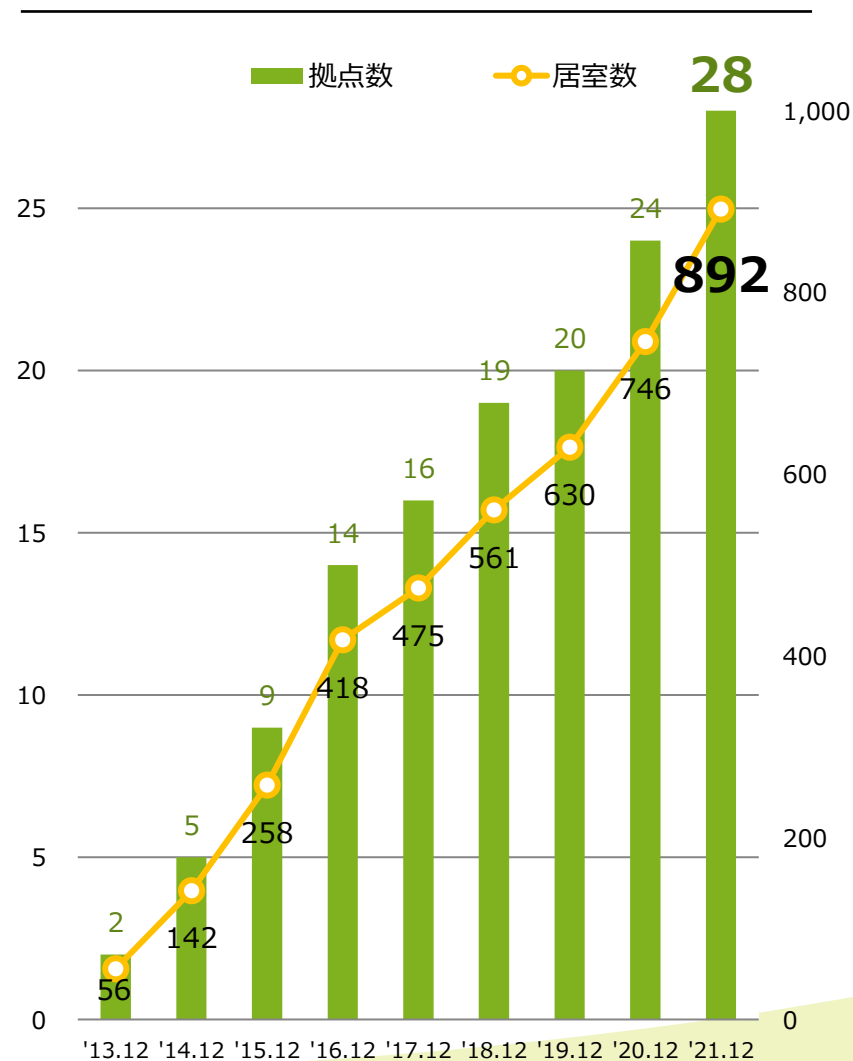
7府県に

28拠点

892室

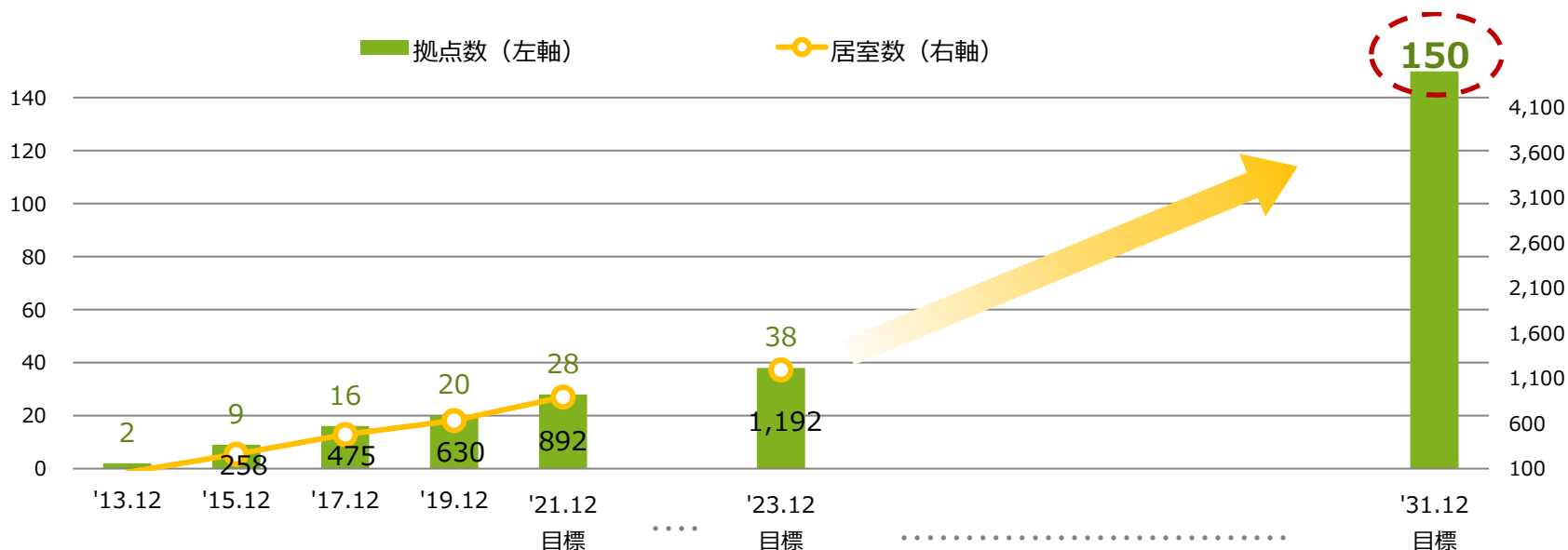


拠点数・居室数



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 : 8名予定 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

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%**
(2020.12期実績 4.6%)

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