

# 2026年12月期 第1四半期 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、名証メイン）

P. 3	2026年12月期	第1四半期	エグゼクティブサマリー
P. 9	2026年12月期	第1四半期	決算概要および注力分野について
P. 19	Appendix		

前年同期比で**大幅に収益改善**、当社初の**配当開始を決議**、今後の継続的な新規開設に向け新規開設方針のアップデート

✓ ① 業績

黒字転換・大幅改善

- 売上高 1,370百万円（前年同期比 +25.6%）
  - EBITDA 66百万円（同 △11百万円）
  - 経常利益 12百万円（同 △39百万円）
  - 前年同期比で、EBITDA・営業利益・経常利益・純利益 **すべて黒字転換**
  - 2025年は、関東複数拠点開設、特定技能外国人積極受入れ、DX投資等でしゃがみ込みの年になった一方で、2026年に大きく改善
- 上記の投資回収フェーズに入り、2026年は力強いスタートを切った

💰 ② 株主還元

初配当を決議

- **期末通常配当の開始（10円）**
- **上場5周年記念中間期に特別配当（5円）を実施**
- 業績（CF）の安定確認とスタンダード市場への市場移行を前提に判断
- 今後も、成長性を引き続き最重要視しつつ、継続的で安定的な株主還元も両立していくことを基本方針とする

🏠 ③ 成長

マクロ環境に適応した新規開設戦略のアップデート

- 2026年以降、6棟306室の開設計画
- 現在の不透明なマクロ環境から、従来の「原則自社保有」で新規開設を進める形から、「自社保有物件を売却して借入を圧縮しながら、売却資金で次の物件を取得、運営棟数を増やしながら財務健全性も維持するモデル」への転換を進める
- 医療居室を設けて新規開設していく方針は不変
- 新規開設運営棟数増のみを追うのではなく、1棟（1室）あたり収益を拡大する

- 前年同期比で**大幅な増収増益と、黒字転換**を果たした
- 第1四半期時点で、社内予算を上回って推移 毎年当社は下期利益偏重型となっているが、その要因は、介護業界特有の3月の処遇改善加算の精算、12月～1月（高齢者の入院や逝去が多くなる）にかけての稼働率低下や、2月の少ない営業日数、1Qに新拠点開設が多くなる、不動産事業が下期に建築売上と利益が偏ることが多い等の要因で、1Qは構造的に利益が低くなる

## 売上高

**1,370**百万円

前年同期 : 1,091百万円  
前年同期比 : +25.6%

通期予想 : 5,951百万円  
進捗度 : 23.0%

## EBITDA

**66**百万円

前年同期 : △11百万円  
前年同期比 : 黒字転換

通期予想 : 335百万円  
進捗度 : 19.7%

## 営業利益

**13**百万円

前年同期 : △43百万円  
前年同期比 : 黒字転換

通期予想 : 162百万円  
進捗度 : 8.2%

## 経常利益

**12**百万円

前年同期 : △39百万円  
前年同期比 : 黒字転換

通期予想 : 205百万円  
進捗度 : 6.1%

## 当期純利益

**6**百万円

前年同期 : △28百万円  
前年同期比 : 黒字転換

通期予想 : 123百万円  
進捗度 : 5.7%

## 創業以来、初となる配当の開始を決議

2026年12月期より、株主還元の基本方針に基づき配当を実施

### 中間配当（6月末）

2026年3月19日をもって上場5周年  
記念配当（特別配当）

**5**円

※今期に限り実施

### 期末配当（12月末）

普通配当

**10**円

※継続的な配当を予定

業績の安定の確認とスタンダード市場への移行を視野に、  
成長投資と株主還元の両立を目指す

## 1. 利益指標に対する考え方

- ・ 自社保有型不動産の拡大を伴う事業構造上、多額の減価償却費により純利益が抑制される傾向
- ・ そのため、配当性向（純利益比）やDOE（純資産比）等の一般的指標は、当社のスタンスを適切に反映しないと判断

## 2. 配当継続の判断基準

- ・ 判断の基準は「**EBITDAの安定的な成長**」
- ・ EBITDAの基盤が安定・成長している限り、一時的な業績変動が生じた場合も、配当の継続性を重視

## 3. 配当の基本方針

### 「小幅・継続・増配」

- ・ 現時点の水準から、業績に連動しながら每期着実に増配を積み重ねることを目指す
- ・ 一時的な大幅増配より、**長期にわたる継続性と予見可能性**を重視

## IPO後のこれまでの方針

- 自社の信用力をフル活用することで、銀行から借入を行い、自社保有で新規拠点開設の加速
  - 優良な資産（含み益のある資産）の積み上げ
- 外部オーナーに保有してもらうよりも、この形が最も立ち上げが早く、また医療棟の事業立ち上げフェーズにおいて建物のハード面でも柔軟な対応が可能であり、最適であった

## 認識している課題

- 新規開設スピード向上の観点では最適な手段であったが、現在の年2~3棟ペースで、1棟新規開設の都度5億円~の借入増を永続的に続けることは難しく、自己資本比率（下限20%）の維持と借入総額の適正コントロールを行うバランス感をもった新規開設モデルを採用することが必要と判断

## 今後のアップデート方針

### 「入れ替えモデル」へ

戦略的に既存物件の売却を進め、財務の健全性と成長を両立

今後の新規開設に合わせて既存物件の売却を検討中（具体的な内容は、決定次第適時開示を行う）

なお、2026年3月時点で、自社で土地建物を保有する稼働中の物件は8件

## 独自の「垂直統合」ビジネスモデル

### ”あなた任せ”にしない経営で、土地取得から運営まで

グループ内で全て内製化することで外部への利益流出を極小化 介護と不動産両方において全体最適化とノウハウ蓄積の好循環

土地取得

設計

建築

建物保有

入居営業

介護・看護  
提供

看取り

### 不動産事業

#### 1. 特化したノウハウ

サービス付き高齢者向け住宅の建設に特化し、ノウハウを蓄積  
介護・看護に特化した設備で洗練された設計

#### 2. 同一規格によるコストダウン

同一規格の設計で、スピード感のある提案と  
品質を落とさずに建築原価のコストダウンを実現

#### 3. ニッチ市場

農地一反分（1,000平米）で建築可能  
大手メーカーには小さく、地元工務店には広いニッチ市場



### 介護事業

#### 1. 幅広い生活を支える

介護だけでも看護だけでもない、  
様々な人を支えるハイブリッド型ケアで幅広いニーズに対応

#### 2. 多様な収入源

介護保険収入だけに依存せず、多様な収益源で収益分散を図る  
収入源それぞれの黒字化を重視し、一つに頼らない安定した運営

#### 3. 人材確保力

高卒採用・特定技能外国人採用をはじめとする新規採用に注力  
システムの導入やマニュアル整備による教育体制で即戦力化

2026年12月期 第1四半期  
決算概要および注力分野について

- 昨年に引き続き、自社保有による新規開設を積極的に進めている
- 自己資本比率は、今後も数年間は当社の目安としている30%を下回る状態が続く見込みであるが、自己資本比率の下限を20%程度と設定し、今後は、自社保有物件の入替え（土地建物は売却して益出しと借入金を返済し、介護の運営のみを残し、次の新規取得の借入余地を創出）を進める
- 「自社グループで安価に建築ができる」当社グループ最大の強みを活かし、初期投資の資金回収を劇的に早期化させる

(百万円)	2025年12月期 実績	2026年12月期 1Q実績	増減額	増減の主な理由
流動資産	1,944	1,934	△10	
現預金等	1,186	1,400	214	
売掛金等	509	503	△5	
固定資産	3,862	4,112	250	新規物件の土地の取得、自社工事の進捗による固定資産の増加
資産合計	5,807	6,047	239	
流動負債	1,391	1,671	279	工事のための短期借入金の増加
固定負債	3,000	2,953	△46	
純資産	1,414	1,421	6	
負債・純資産合計	5,807	6,047	239	
自己資本比率	24.4%	23.5%		下限20%を基準に、新規開設と借入返済（自社物件売却）のバランスをとっていく

- 介護事業（株式会社T.S.I）は、前年同期比で、売上は+20%以上の成長、利益面でも大幅改善を果たした 通期予算比達成率は当社が例年下期偏重型の収益構造となっており、**社内予算比では上回って推移している**
- 第1四半期は例年、4pにも記載のとおり、利益が低くなる傾向の四半期である
- その他、今年はアンジェス上溝の新規開設の初期投資費用も発生したが、昨年新規開設した関東3拠点が安定、および昨年進めてきた施策が効果発現し始めたことで業績向上に寄与

(百万円)	2025年12月期 1Q 実績	2026年12月期 通期 計画	2026年12月期 1Q 実績	前年同期比 達成率	通期予算比 達成率
売上高	1,091	5,575	1,319	+20.9%	23.7%
営業利益	△40	154	5	黒字転換	3.7%
経常利益	△33	203	15	黒字転換	7.9%
当期純利益	△24	121	9	黒字転換	7.6%

(※) 本スライドでは、参考情報として、「セグメント利益」ではなく、連結相殺前の「株式会社T.S.Iの単体数値」を記載しております。

- 各KPIは以下のとおり
- 医療居室数（割合）が当社の利益率向上をみるための1つの指標であり、KPIに追加

	KPI	2025年12月 期実績	2026年12月 期1Q実績	2026年12月期 1Q実績について	今後の見通し
1. 新規開設居室数	150室	125室	56室	アンジェス上溝を新規開設	今後、相原（町田市）、町田（町田市）、浜松森田町（浜松市）、京都久我（京都市）、小信中島（一宮市）と5棟252室までの新規開設を計画
2. 1年経過拠点稼働率（介護事業）	97.0%	96.5%	96.1%	前期末より微減したものの、4月末時点は96.4%と安定推移	今後も97%程度を目指す
3. 訪問介護の利用単価（介護事業）	170,000円	177,004円	177,578円	ケアの見直しや効率化による生産性向上で、売上単価は継続して増加	2027年4月までは大きな法改正はなく、現在を足場に、今後も同程度の推移を見込む
4. 人件費率（介護事業）	66%程度	70.1%	69.8%	例年1Qは利益が低く、処遇改善の精算もあり低下傾向にあるが、今期は前期より低下	医療棟中心の新規開設による売上の増大、CareMaster導入による改善余地あり一方で、6月以降に更に処遇改善加算が拡充されることから、そちらは人件費率の低下要因となる
5. 医療居室数（割合）	中期的に 20%	86室 (7.1%)	106室 (8.4%)	上溝20室が新規増加	今期は相原20室が増加となり、期末には126室（9.6%）の計画
6. 売上高連結経常利益率	中期的に 8.0%	2.8%	0.9%	エグゼクティブサマリー等でご報告のとおり	各種施策により、利益率の改善を続けていく

## 介護事業セグメント

安定したストック収益の積み上げ

介護事業 売上高



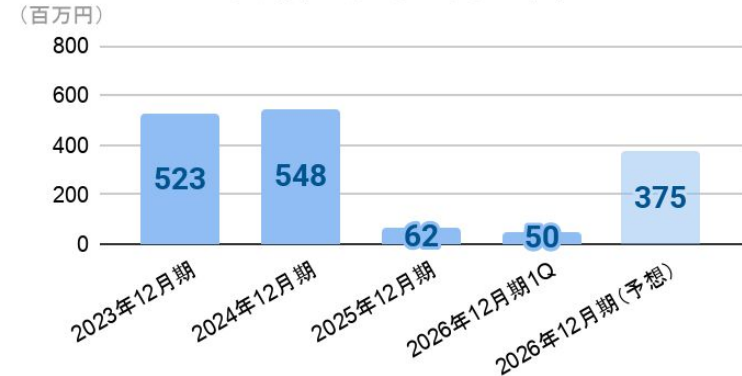
介護事業 セグメント利益



## 不動産事業セグメント

期ずれによる変動あり  
介護事業の運営棟数増加を下支え

不動産事業 売上高



不動産事業 セグメント利益



(※) 2024年12月期の数値については、会計方針の変更に伴い遡及修正が行われたため、遡及修正後の数値を記載しております。

## **① 訪問看護事業の拡大**

- 3月にアンジェス上溝に併設して訪問看護事業所を新規開設（5事業所目）
- 2026年6月からの診療報酬改定の影響は当社においても発生するものの、運用の工夫等で一定程度に吸収できる見込み

## **② 人材確保（特定技能外国人）**

- 現時点で38名まで入社・内定等で人員確保が進んでいる

## **③ 自社開発システム（「CareMaster」導入）**

- 2月に「東京ケアウィーク'26」の展示会に出展し、外販活動の足掛かりを構築
- 展示会の結果、一定の反響を得ており、今後も外販活動を計画

## ④ 広報・IRの強化

- 投資家向け還元を強化するため、本日、配当開始を決議
- 2026年は、採用広報等を含め組織を強化し、さらに広報・IRに力を入れていく

## ⑤ AI活用

- 専門部署を設置し、社内の複数部門で同時にAIエージェントの活用の開始
- 「CareMaster」の拠点導入に合わせて、AI導入やAIエージェント活用定着も指導  
外販を進めることとなった際は「システムを売る」のではなく、「当社のノウハウをシステムに乗せて売る」ことを計画

## 2025年以降、介護×看護×自社開発システム（AI活用含む）で次なる成長フェーズへ

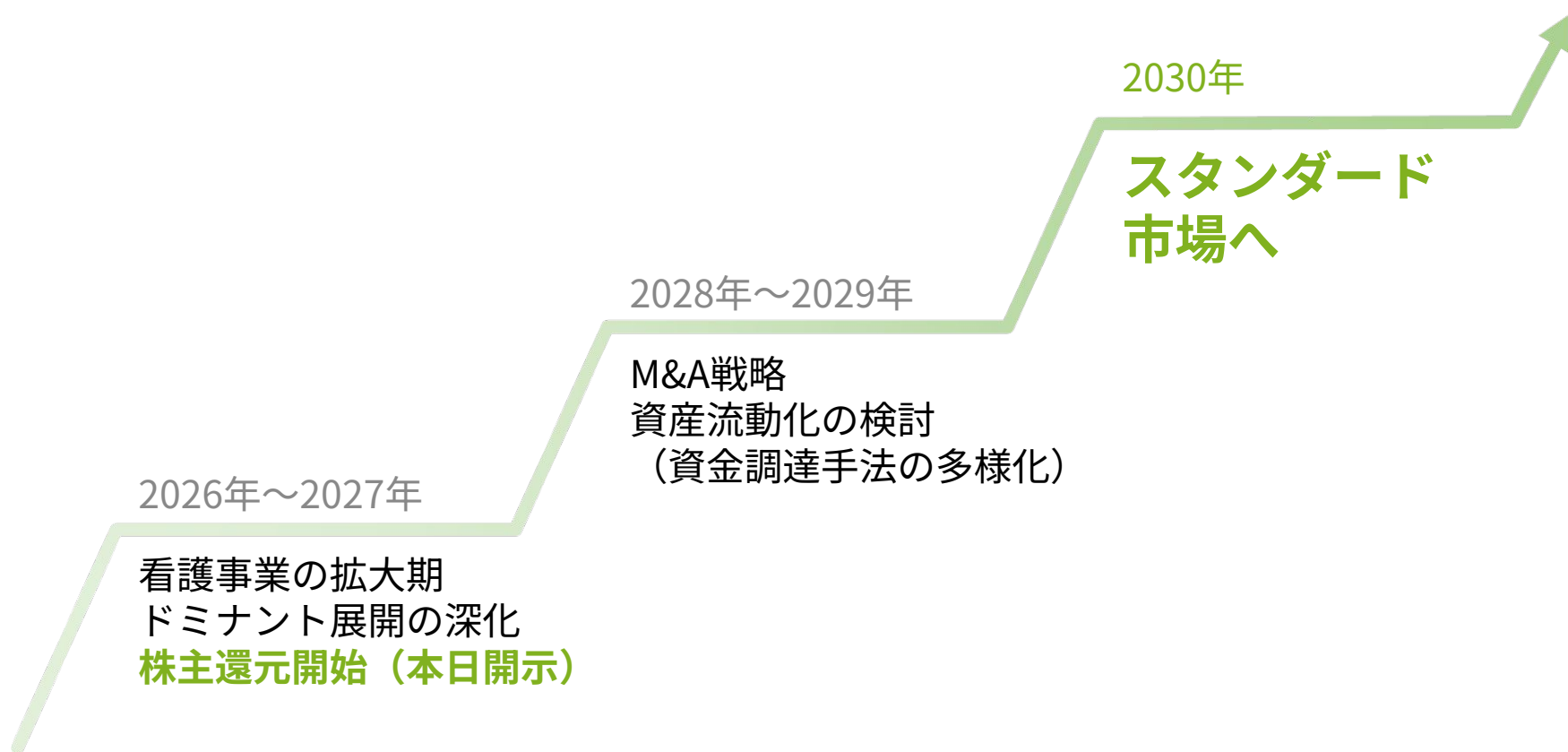


年度	名称	所在地	保有 パターン ※1	2026年12月期				2027年12月期				2027年 12月期 以降	左記の うち 医療 居室
				1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q		
2025年	室数累計			1,210室 (+125室)								86室	
2026年	アンジェス上溝 ※開設済	神奈川県相模原市	①	54									20
	アンジェス相原	東京都町田市	①				50						20 (予定)
	室数累計			1,314室 (+104室)								126室	
2027年 以降	アンジェス浜松森田町	静岡県浜松市	①					45					20 (予定)
	アンジェス久我	京都府京都市	①							53			20 (予定)
	アンジェス一宮西	愛知県一宮市	①							50			20 (予定)
	アンジェス町田 (仮称)	東京都町田市	①									54	20 (予定)
	室数累計			1,516室 (+202室) 予定 ※2								206室 (予定)	

※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 2026年以降の新規開設予定は、現時点で決定、開示の段階に至っている案件のみを記載しております

2030年のスタンダード市場への市場変更に向け、企業価値最大化へ



高齢化社会のインフラとして持続的な成長と株主還元の両立を目指す

# Appendix

# Terminalcare Support Institute

## “終末期ケアの支援機関”

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

### サービス付き 高齢者向け住宅事業



サービス付き高齢者向け住宅  
「アンジェス」

日中の安否確認や生活相談サービスが備わった、バリアフリー設計の高齢者向け賃貸住宅で、借家人としての権利が守られた安心の住まいです

### 訪問介護 事業



ケアステーション  
「あんじえす」

お客さまのご自宅に訪問し、食事・排泄・入浴など直接身体に触れる身体介助や掃除・洗濯などの家事面における生活援助を行うサービスです

### 居宅介護支援 事業



ケアプランセンター  
「えんじゅ」

お客さまが自立した生活を送れる様に支援する事を目的とし、各々に合ったケアプランを立てて、サービス事業所との調整を図ります

### 訪問看護 事業



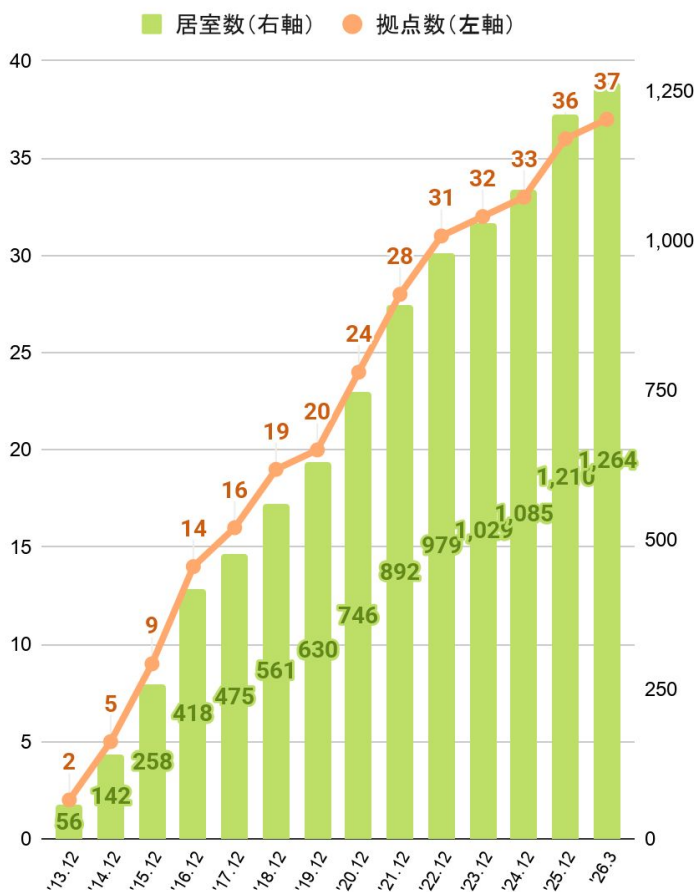
訪問看護ステーション  
「ルーチェ」

生命を脅かす病に関連する問題に直面している方とそのご家族のQOLの維持向上を支援し、生活を基盤としたホスピスケアを行います

## 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

京都府、滋賀県を中心に、11都府県で拠点を展開、2025年より関東の新規開設強化  
2036年には、全国4,500室の展開を目指す

拠点数・居室数推移



- |      |      |     |     |
|------|------|-----|-----|
| 滋賀県  | 10拠点 | 岐阜県 | 2拠点 |
| 京都府  | 5拠点  | 愛知県 | 2拠点 |
| 兵庫県  | 2拠点  | 静岡県 | 5拠点 |
| 大阪府  | 1拠点  | 東京都 | 2拠点 |
| 岡山県  | 4拠点  | 栃木県 | 2拠点 |
| 神奈川県 | 2拠点  |     |     |

11府県に**37**拠点、**1,264**室を展開

## 会社概要

会社名	株式会社 T. S. I 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・訪問看護・居宅介護支援・ その他
従業員数	505人（平均臨時雇用者数：202人） ※2025年12月末時点
取引銀行	三井住友銀行・滋賀銀行・りそな銀行
上場市場	東証グロース市場・名証メイン市場 証券コード：7362

## 沿革

- 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
- 2023 訪問看護事業の再開
- 2025 名証メイン市場へ重複上場

2023年の訪問看護事業開始以降、医療売上シェアが拡大  
今後の新規開設は原則「医療併設型」とする

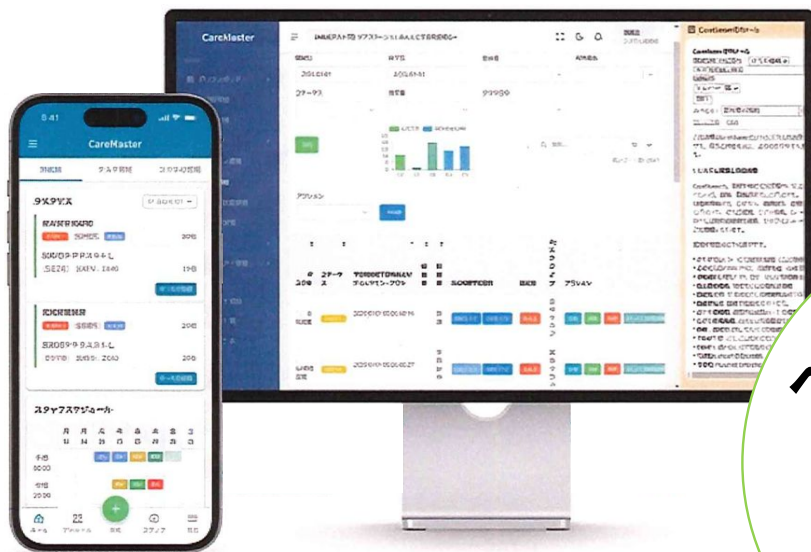


## 医療併設型施設の開設スケジュール

開設時期	名称	室数	左記のうち 医療居室数
2026年12月期 1Q（開設済）	アンジェス上溝	54	20
2026年12月期 4Q	アンジェス相原	50	20（予定）
2027年12月期以降	アンジェス浜松森田町（仮称）	45	20（予定）
2027年12月期以降	アンジェス町田（仮称）	54	20（予定）
2027年12月期以降	アンジェス久我（仮称）	53	20（予定）
2027年12月期以降	アンジェス小信中島（仮称）	50	20（予定）

ビジネスモデルの進化に加え、全拠点を支える「CareMaster」の稼働で全社収益性を下支え  
間接業務を削減し、少人数でも高品質なケアを実現  
システムにノウハウを貯蓄することで、新人の即戦力化と教育コストの削減  
将来のM&A実施時には、当社流のオペレーションを早期実装可能に  
外販を視野に、2026年2月、『東京ケアウィーク'26』に出展

## 介護現場支援システム 「CareMaster (ケアマスター)」



事務時間  
教育コスト  
の削減



ペーパーレス化  
3枚複写用紙の廃止

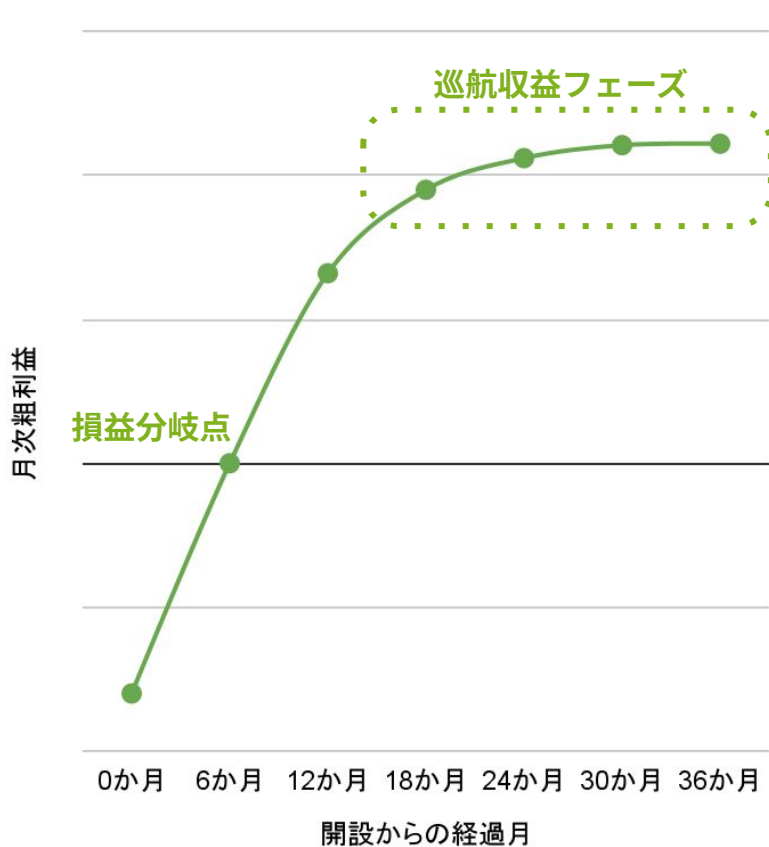


100%導入  
2026年全拠点稼働予定



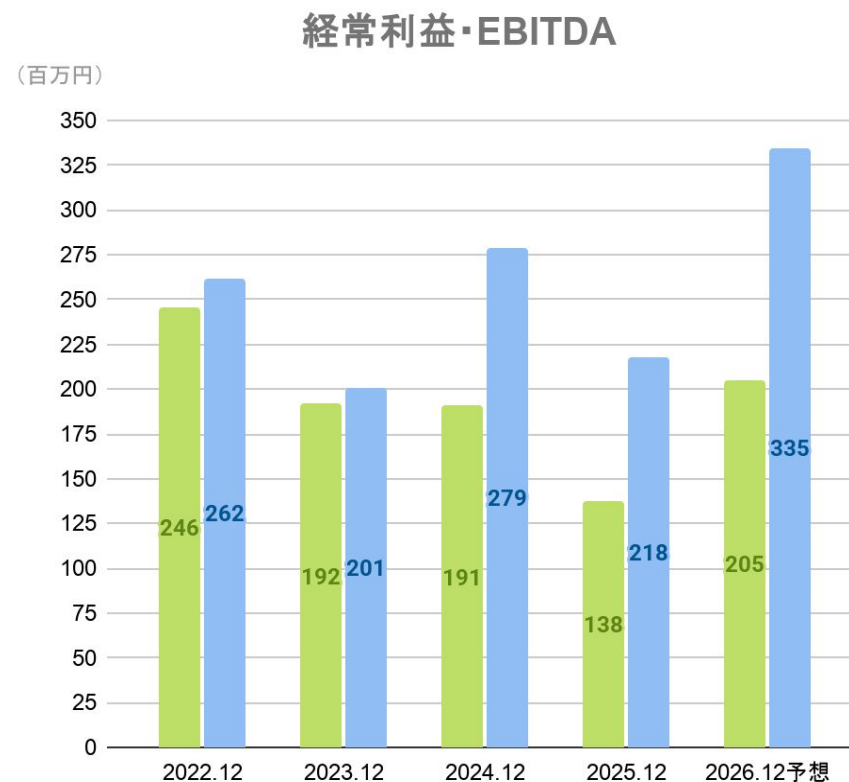
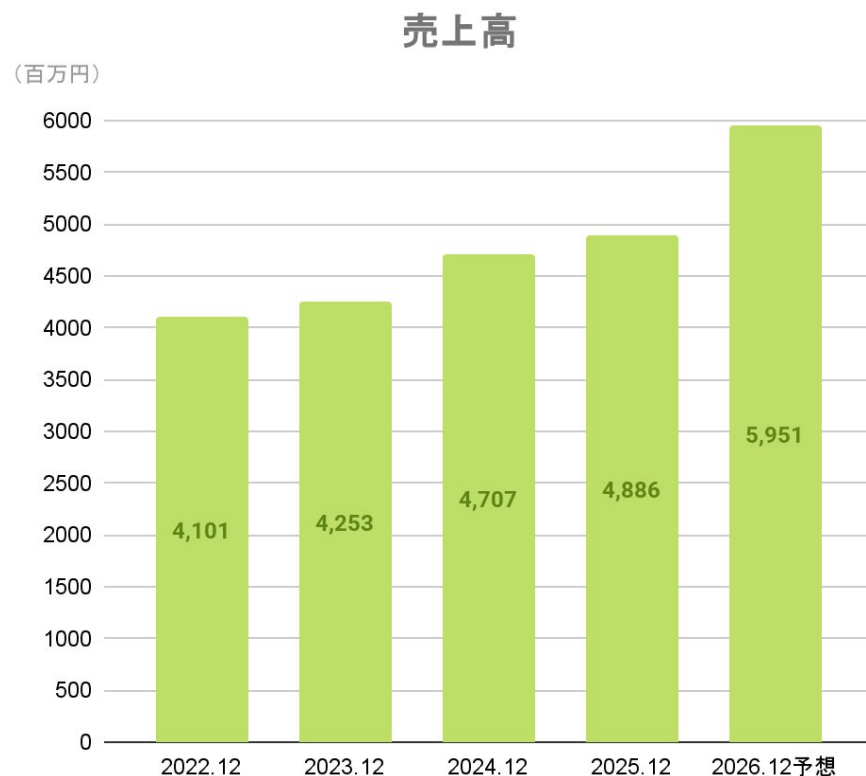
## 当社の1拠点新設時の収益モデル

### 50室型（医療併設型）の収益モデル



初期投資額 (不動産事業)	<b>600～700百万円</b>	土地・建物を自社保有する 標準モデルの例
初期投資額 (介護事業)	<b>35～40百万円</b>	標準モデルの例
損益分岐点到達 (介護事業)	<b>開設後2～4か月</b>	単月黒字到達時点 入居者数に合わせた職員の 段階的配置で早期達成
累積黒字到達 (介護事業)	<b>開設後18か月程 度</b>	ここからは利益を積み上げ 続ける安定稼働フェーズ
安定稼働時の 年間売上	<b>250百万円～</b>	50室中医療居室20室の場合
安定稼働時の 利益率 (本社費配賦前)	<b>25%程度</b>	介護事業の家賃支払後 ドミナント効果によるコスト 効率化を織り込む

- 2026年の売上高は、過去最高を更新し、**6,000百万円に迫る見込み**
- 2026年の**EBITDAは過去最高**を見込む
- 経常利益は、不動産事業が不動産販売で100百万円近い利益を上げた2022年度に次ぐ利益を上げる計画 当時と異なる点は、2026年はほぼ全て介護事業で利益を牽引すること



■ 経常利益 ■ EBITDA


(※) 2024年12月期の数値については、会計方針の変更に伴い遡及修正が行われたため、遡及修正後の数値を記載しております。

- 介護事業は、各種施策が結実し過去最高益を見込む
- 不動産事業は、外部の建築請負売上は見込んでいるが、2025年比では補助金計上が少なくなることから、経常利益では減少を予想

(百万円)	介護事業 (T. S. I)		不動産事業(※1) (北山住宅販売)		連結	
	2025.12期 実績	2026.12期 予算	2025.12期 実績	2026.12期 予算	2025.12期 実績	2026.12期 予算
売上高	4,823	<b>5,575</b>	62	375	4,886	5,951
営業利益	77	<b>154</b>	△36	8	40	162
経常利益	124	<b>203</b>	14	1	138	205
当期純利益	73	<b>121</b>	8	1	81	123

※1 連結相殺を考慮し、「北山住宅販売の数値＝連結数値－T. S. I単体数値」で簡便的に算出している

- 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

自社グループ保有／自社グループ建築

パターン②

外部オーナー保有／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

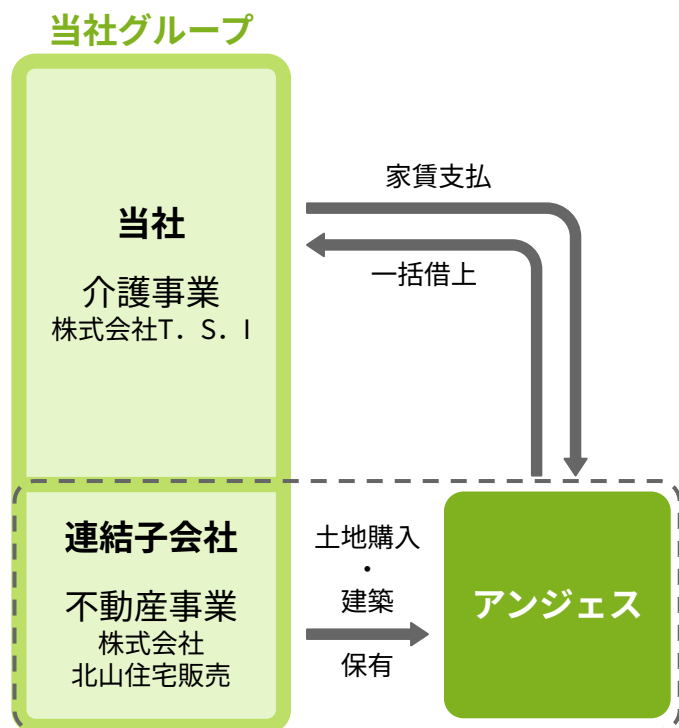
## パターン①

### 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 >

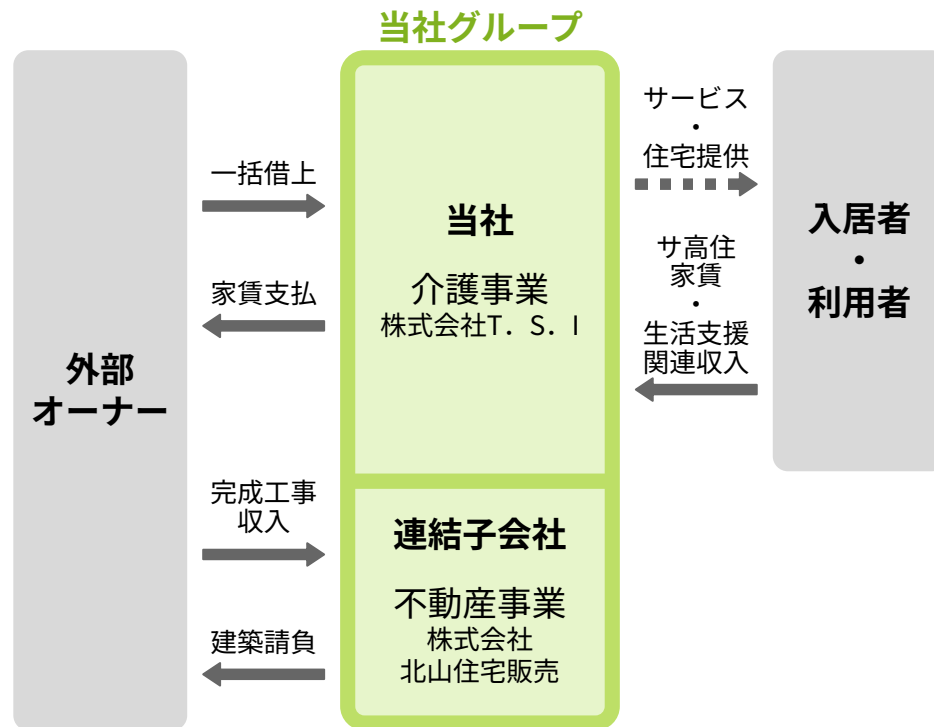


## パターン②

### 外部オーナー保有 / 自社グループ建築

#### <収益計上>

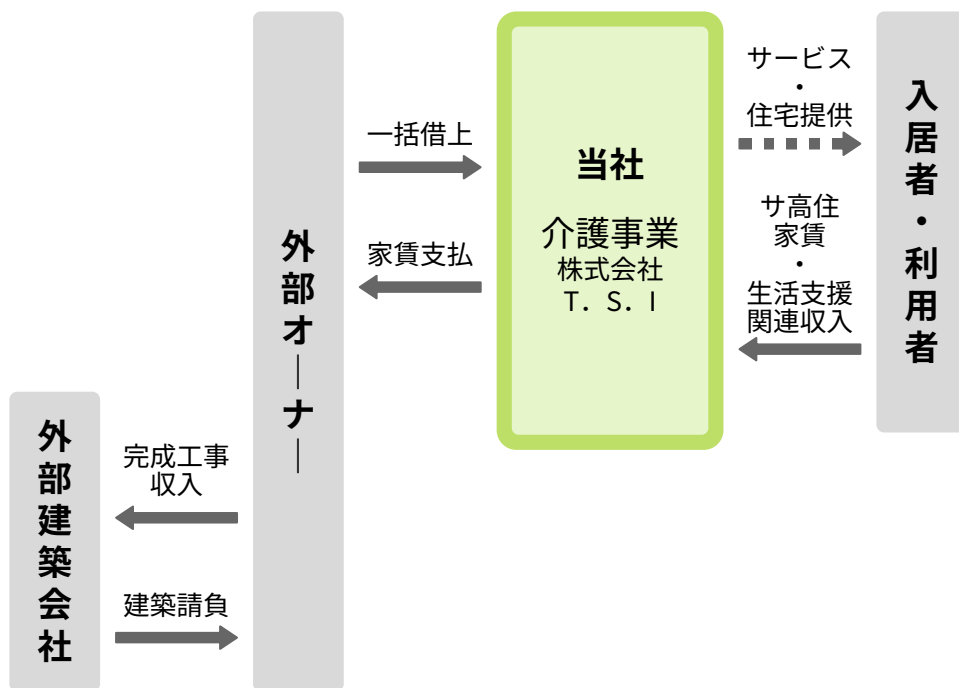
- 完成工事売上
- T.S.I 介護運営売上



## パターン③ 外部建築会社／介護運営のみ

### <収益計上>

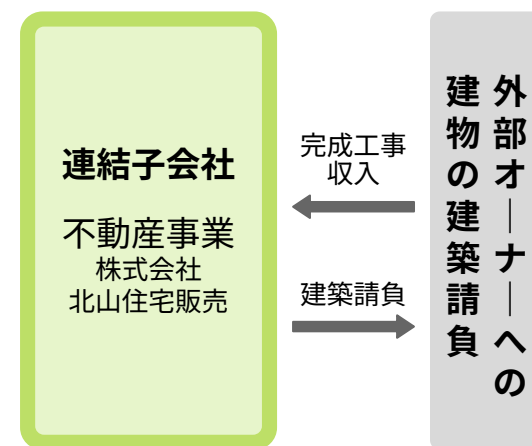
- T.S.I 介護運営売上



## 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



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