

2021年2月12日

各位

会社名 株式会社 T . S . I
代表者名 代表取締役社長 北山 忠雄
(コード番号：7362 東証マザーズ)
問合せ先 取締役管理部長 三宅 裕介
(TEL. 075-393-7177)

2021年12月期の業績予想について

2021年12月期(2021年1月1日～2021年12月31日)における当社グループの業績予想は、次のとおりであります。

【連結】

(単位：百万円・%)

項目	決算期	2021年12月期 (予想)			2020年12月期 (実績)			2019年12月期 (実績)	
		対売上 高比率	対前期 増減率		対売上 高比率	対前期 増減率		対売上 高比率	
売上高		3,324	100.0	13.4	2,930	100.0	22.9	2,385	100.0
営業利益		179	5.4	102.1	89	3.0	△20.4	111	4.7
経常利益		163	4.9	21.6	134	4.6	25.5	107	4.5
親会社株主に帰属する 当期純利益		124	3.7	21.6	102	3.5	33.7	76	3.2
1株当たり当期純利益		84円87銭			83円30銭			62円30銭	
1株当たり配当金		0円00銭			0円00銭			0円00銭	

- (注) 1. 2019年12月期(実績)及び2020年12月期(実績)の1株当たり当期純利益は期中平均発行済株式数により算出し、2021年12月期(予想)の1株当たり当期純利益は公募予定株式数(300,000株)を含めた予定期中平均発行済株式数により算出しております。
2. 2020年4月1日付で、普通株式1株につき100株の株式分割を行っております。上記では、2019年12月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり当期純利益を算出しております。
3. 2021年2月12日開催の取締役会において承認された2020年12月期の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号)に基づいて作成しておりますが、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査は未了であり、監査報告書は受領していません。

ご注意：

この文章は一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず一切の投資勧誘又はそれに類する行為のために作成されたものではありません。2021年2月12日の当社取締役会において決議された当社普通株式の募集及び売出しへの投資判断を行うに際しては、必ず当社が作成する「新株式発行並びに株式売出届出目論見書」(及び訂正事項分)をご覧ください。また、本記者発表文に記載されている当社の計画、見積もり、予測、予想その他の将来情報については、本記者発表文の作成時点における当社の判断又は考えに過ぎず、実際の当社の経営成績、財政状態その他の結果は、経済状況の変化、市場環境の変化及び他社との競合、外国為替相場の変動等により、本記者発表文の内容又は本記者発表文から推測される内容と大きく異なることがあります。

【業績見通しの策定根拠】

(1) 当社グループ全体の見直し

当社グループは、当社と連結子会社（株式会社北山住宅販売）の2社により構成されており、グループ各社毎に予算を策定後、連結予算を策定しております。

当社は、日本の超高齢社会において、在宅独居高齢者の孤独死、要介護者の在宅生活の限界と特別養護老人ホーム入所待機者の解消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」の運営、「訪問介護／介護予防・日常生活支援」及び「居宅介護支援」を行っております。

なお、当社グループの事業セグメントは、高齢者住まい法に基づくサービス付き高齢者向け住宅「アンジェス」の運営及び介護保険法に基づく訪問介護、居宅介護支援等を行う「介護事業」（当社）、並びに当社が運営するサービス付き高齢者向け住宅「アンジェス」の建築請負と賃貸事業を行う「不動産事業」（株式会社北山住宅販売）で構成されており、高齢者の住まいを提供しております。

当社グループでは、2020年12月末時点において、24拠点（滋賀県7拠点、京都府5拠点、岡山県4拠点、静岡県4拠点、兵庫県2拠点、愛知県1拠点、神奈川県1拠点）の「アンジェス」の運営を行っております。「アンジェス」の運営の基本的なスキームは、物件オーナーにアンジェスを保有頂き、当社が賃貸借契約で介護運営を担う形態です。24棟のうち、連結子会社である株式会社北山住宅販売が保有する物件が6棟あります。

当社グループにおいては、「アンジェス」の運営棟数拡大が業績の安定的な拡大に寄与してまいります。当社の「アンジェス」の運営棟数の拡大に加え、2021年以降、株式会社北山住宅販売では、満室稼働している自社保有物件の「アンジェス」を売却し、売却資金で新たな自社保有物件を建築することで、円滑な新規拠点開設を行うことができ、グループとしての運営棟数を増加させることに寄与していきます。

当社グループでは、2020年12月末時点で運営棟数が24棟となりました。運営棟数の増加に伴い、2020年12月期の売上高は2,930百万円（前期比545百万円増）となりましたが、第4四半期に2棟の新規開設が重なり初期投資段階の拠点が2拠点となったことから、営業利益は89百万円（前期比22百万円減）となりました。営業外収益として、株式会社北山住宅販売が保有する「アンジェス加古川」のサービス付き高齢者向け住宅建築に係る助成金収入の計上及び新型コロナウイルス関連の助成金収入が計上されたことから、経常利益は134百万円（前期比27百万円増）となりました。以上の結果、親会社株主に帰属する当期純利益は、102百万円（前期比25百万円増）となりました。

また、2021年12月期においては、新たに4拠点の開設を計画しており、2021年12月末時点では運営棟数28棟を計画しております。

(2) 業績予想の前提条件（期初計画）

2021年12月期は、新規拠点の開設による利用者数の増加を主因として、売上高3,324百万円（前期比393百万円増）、営業利益179百万円（前期比90百万円増）、経常利益163百万円（前期比29百万円増）、親会社株主に帰属する当期純利益124百万円（前期比22百万円増）を計画しております。

①売上高

直近2期間における新規開設施設数は、2019年12月期に1棟69室（加古川）、2020年12月期に4棟（西焼津、一宮奥町、嵯峨広沢、相模原）となりました。

2021年12月期も4棟新規開設予定で、新規拠点の開設による利用者増加に伴い、売上高は3,324百万円（前期比393百万円増）を予想しております。

ご注意：

この文章は一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず一切の投資勧誘又はそれに類する行為のために作成されたものではありません。2021年2月12日の当社取締役会において決議された当社普通株式の募集及び売出しへの投資判断を行うに際しては、必ず当社が作成する「新株式発行並びに株式売出届出目論見書」（及び訂正事項分）をご覧ください。また、本記者発表文に記載されている当社の計画、見積もり、予測、予想その他の将来情報については、本記者発表文の作成時点における当社の判断又は考えに過ぎず、実際の当社の経営成績、財政状態その他の結果は、経済状況の変化、市場環境の変化及び他社との競合、外国為替相場の変動等により、本記者発表文の内容又は本記者発表文から推測される内容と大きく異なることがあります。

介護事業の売上高は、家賃・生活支援サービス費・食費等のサービス付き高齢者向け住宅収入、訪問介護サービス、居宅介護支援サービスによる介護保険収入で構成されております。家賃・生活支援サービス費・食費は基本的には毎月定額であり、訪問介護サービス、居宅介護支援サービスによる介護保険収入は、利用者ごとのサービス利用量や介護度によって異なります。当社の介護事業における売上高は「利用者数×単価(※)」で決まり、利用者数は「提供可能居室数×稼働率」となります。

当社においては、既存拠点(満室稼働に入った拠点)と当該年度の新規開設拠点及び満室稼働状態になっていない拠点とでは、稼働率の前提値の置き方が異なります。

既存拠点は満室稼働状態であり、稼働率は前年度の実績より開設後1年以上経過拠点の全社平均は97%(2020年1-10月平均値)であることから、既存拠点の年平均稼働率は97~98%で設定しております。利用者単価は拠点ごとの前年度の実績平均(2020年1-10月平均値)を用いて単価を設定し、一部地域特性や予算策定時点の状況を加味して作成しております。

新規拠点及び満室稼働状態になっていない拠点は、開設エリアごとに、過去の稼働実績を元にエリアを3区分(京滋型(当社のホーム地域)、中間型(ホーム地域の近隣拠点でサポート体制が十分可能と考えられるエリア。または、当社が既に進出し、満室となっている拠点の同一エリア、近接エリア)、その他型(前述の2つに該当しないエリア))に分けパターン化しており、新規開設後、満室稼働状態になるまでの期間の月次入居数想定の変移をもとに稼働率を設定しております。利用者の単価は当社の全社平均値(2020年1-10月平均値)を参考に直近の動向を加味した上で設定しております。

以上のことから、当事業の売上として2,904百万円(前期比468百万円増)を予定しております。

不動産事業を展開する株式会社北山住宅販売の収益は、賃貸収入(うち一部は連結上相殺されます)、サービス付き高齢者向け住宅の設計や建築請負に対する完成工事高が計上されます。2021年12月期は、保有物件の1棟の売却と、建築請負工事の2件(うち1件は連結上相殺されます)の完成で419百万円(前期比75百万円減)の売上を予定しております。

前期比で売上が減収見通しとなっている主な要因は、2021年12月期は、前期には無かった自社保有物件1棟の不動産売却を計画している一方で、建築請負工事の件数が1件(2件受注しているが、1件は連結上相殺される)と前期に比べ1件少ないこと、また、前期の建築請負工事実績額には、本体工事以外に別途工事や外構工事の受注実績も含まれますが、予算策定時点では別途工事や外構工事の受注の有無は分からないため本体工事価格しか計上しておらず、1工事当たりの工事単価を前期実績と比べ低く設定していることであります。

(※)

主に訪問介護、居宅介護支援、家賃、共益費、食費、生活支援サービス費、生活支援サービスオプションの売上が計上されます。

②売上原価・売上総利益

売上原価は、2,713百万円(前期比247百万円増)を予想しております。また、売上総利益は611百万円(前期比146百万円増)を見込んでおります。

介護事業における売上原価は、各拠点で勤務する従業員の労務費、地代家賃が多くを占めております。

不動産事業においては、建築原価、賃貸原価であります。それぞれ以下の方法により算定しております。

ご注意：

この文章は一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず一切の投資勧誘又はそれに類する行為のために作成されたものではありません。2021年2月12日の当社取締役会において決議された当社普通株式の募集及び売出しへの投資判断を行うに際しては、必ず当社が作成する「新株式発行並びに株式売出届出目論見書」(及び訂正事項分)をご覧ください。また、本記者発表文に記載されている当社の計画、見積もり、予測、予想その他の将来情報については、本記者発表文の作成時点における当社の判断又は考えに過ぎず、実際の当社の経営成績、財政状態その他の結果は、経済状況の変化、市場環境の変化及び他社との競合、外国為替相場の変動等により、本記者発表文の内容又は本記者発表文から推測される内容と大きく異なることがあります。

・介護事業の労務費について

既存拠点では、ほぼ満室稼働状態であることから、労務費は横ばいで推移すると考えており、前年実績と当社の経営指標の一つである人件費率をもとに労務費を算出しております。当社の運営の場合、利用者数は基本的にはアンジェスの拠点の居室数に近い数字になり、一度満室状態になると、拠点の職員の人数は基本的に変わらないこととなります。昇給等も介護職員処遇改善加算、介護職員等特定処遇改善加算で対応予定であります。

新規拠点については、利用者数の増加に伴って従業員の増員を図ることから、徐々に労務費が増加していくこととしております。なお、新規拠点の労務費の目安は、当社における利用者数の段階に対するモデル人員配置や人件費率を元に算出しております。

労務費については、1,480百万円（前期比253百万円増）を見込んでおり、新規拠点の従業員の増加による増額を見込んでおります。

・介護事業の地代家賃について

一括借上げ会社が一括借上げを行う場合と、当社が一括借上げを行う場合がありますが、前者のケースでは、賃貸借契約数に応じた居室ごとの固定額及び当社テナント賃料を支払うこととなるため、各契約に定められた金額をもとに計上しております。

当社が一括借上げを行う場合は、オーナーとの契約条件によりますが、当初数か月はフリーレント期間があり地代家賃は発生せず、一定期間経過後は固定賃料を支払う契約となることから、その条件にて計上しております。

地代家賃については421百万円（前期比66百万円増）を見込んでおり、新規拠点の増加による増額を見込んでおります。

・不動産事業の建築原価、賃貸原価について

建築に対する原価については、過去の建築原価の実績から見積り各案件の建築原価を想定し、計上しております。賃貸原価は過去の実績をもとに算出しており、主に減価償却費です。当事業の原価として341百万円（前期比121百万円減）を見込んでおります。不動産事業の売上減少にともない、原価も減少します。

③販売費及び一般管理費・営業利益

販売費及び一般管理費は、431百万円（前期比55百万円増）を見込んでおります。また、営業利益は179百万円（前期比90百万円増）を見込んでおります。

介護事業、不動産事業とも、本社発生費用を販売費及び一般管理費としています。

主な費用である人件費（役員報酬を含む）につきましては、管理部門の2021年12月期の増員分（システム担当責任者1名）を織り込んだ状態で算出してしております。その他は、前年実績等を参考に算出してしております。人件費については、222百万円（前期比13百万円増）を見込んでおります。また、当期より外形標準課税をベースに税金計算を算出してしております。

④営業外損益・経常利益

営業外収益は、41百万円（前期比28百万円減）を見込んでおります。内訳は主としてキャリアアップ助成金の助成金収入、サービス付き高齢者住宅のスマートウェルネス住宅等推進事業補助金を計上しております。

営業外費用は、57百万円（前期比33百万円増）を見込んでおります。主に支払利息26百万円と、上場関連費用として見積等に基づき16百万円を見込んでおります。

⑤特別損益・親会社株主に帰属する当期純利益

特別利益及び特別損失の計上は見込んでおりません。

ご注意：

この文章は一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず一切の投資勧誘又はそれに類する行為のために作成されたものではありません。2021年2月12日の当社取締役会において決議された当社普通株式の募集及び売出しへの投資判断を行うに際しては、必ず当社が作成する「新株式発行並びに株式売出届出目論見書」（及び訂正事項分）をご覧ください。また、本記者発表文に記載されている当社の計画、見積もり、予測、予想その他の将来情報については、本記者発表文の作成時点における当社の判断又は考えに過ぎず、実際の当社の経営成績、財政状態その他の結果は、経済状況の変化、市場環境の変化及び他社との競合、外国為替相場の変動等により、本記者発表文の内容又は本記者発表文から推測される内容と大きく異なることがあります。

親会社株主に帰属する当期純利益は、124 百万円（22 百万円増）を見込んでおります。
連結納税は行っていないため、各社ごとに算出した税金費用を合算し、算出しております。

【業績予想に関するご留意事項】

本資料に記載されている当社グループの業績見通しについては、本資料の作成時点において入手可能な情報による判断及び仮定を前提にしており、実際の業績は様々な要因によって異なる場合があります。

ご注意：

この文章は一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず一切の投資勧誘又はそれに類する行為のために作成されたものではありません。2021年2月12日の当社取締役会において決議された当社普通株式の募集及び売出しへの投資判断を行うに際しては、必ず当社が作成する「新株式発行並びに株式売出届出目論見書」（及び訂正事項分）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断で行うようお願いいたします。「新株式発行並びに株式売出届出目論見書」（及び訂正事項分）は引受証券会社より入手することができます。また、本記者発表文に記載されている当社の計画、見積もり、予測、予想その他の将来情報については、本記者発表文の作成時点における当社の判断又は考えに過ぎず、実際の当社の経営成績、財政状態その他の結果は、経済状況の変化、市場環境の変化及び他社との競合、外国為替相場の変動等により、本記者発表文の内容又は本記者発表文から推測される内容と大きく異なる場合があります。