



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 1Q決算説明資料

2021年11月8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1Q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. 株価の進捗について



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**PCR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**ほぼ全員が2回目のワクチン接種を完了**

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





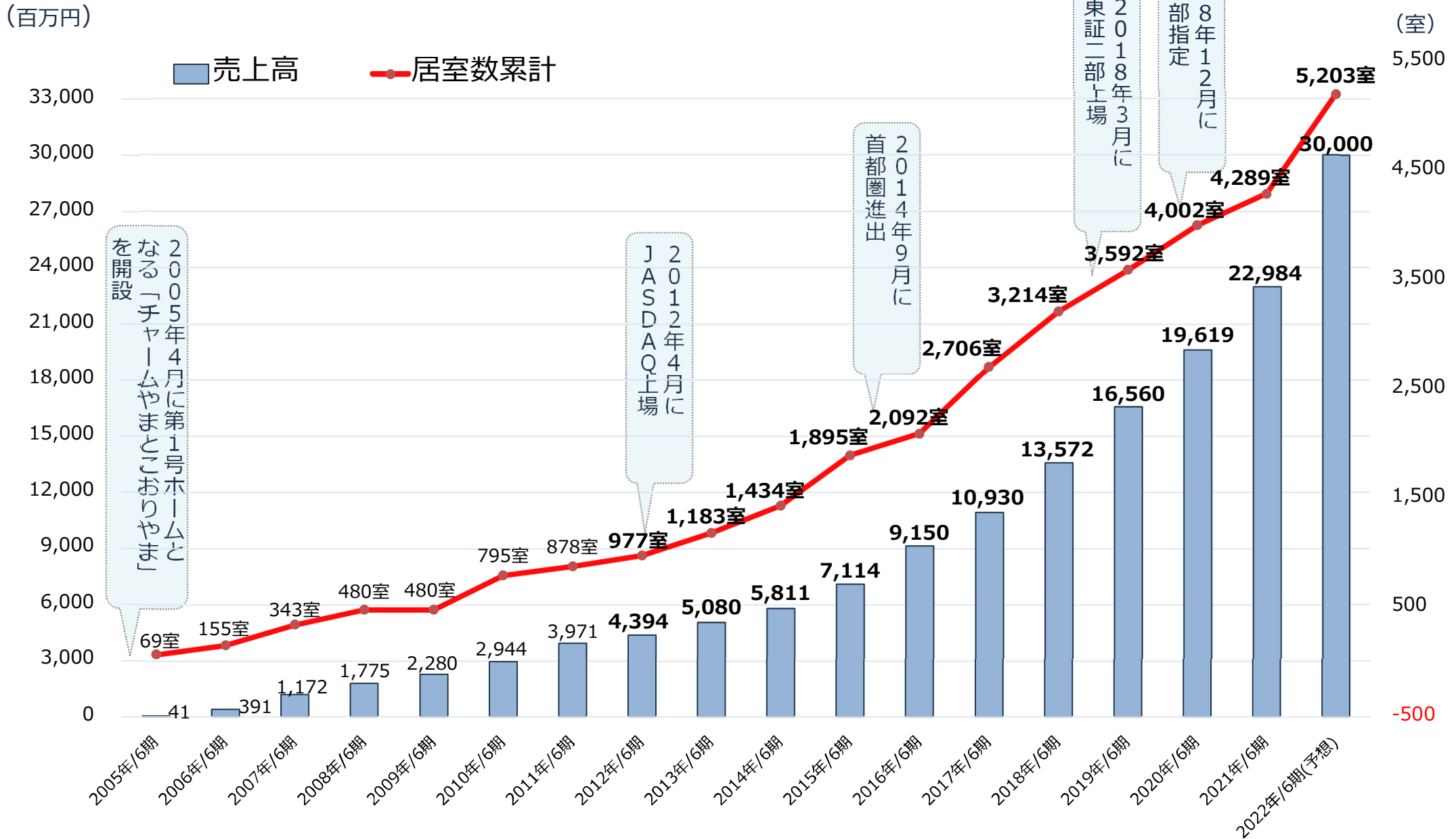
CHARM

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9月末時点)
- **従業員数** 約2,650名 (パート・嘱託・派遣社員等を含む、2021年9月末時点)

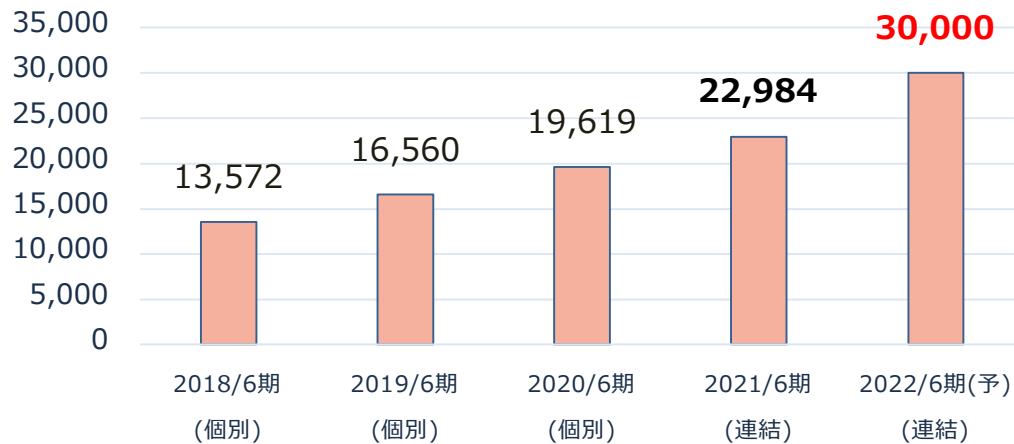
業績の推移と主な沿革



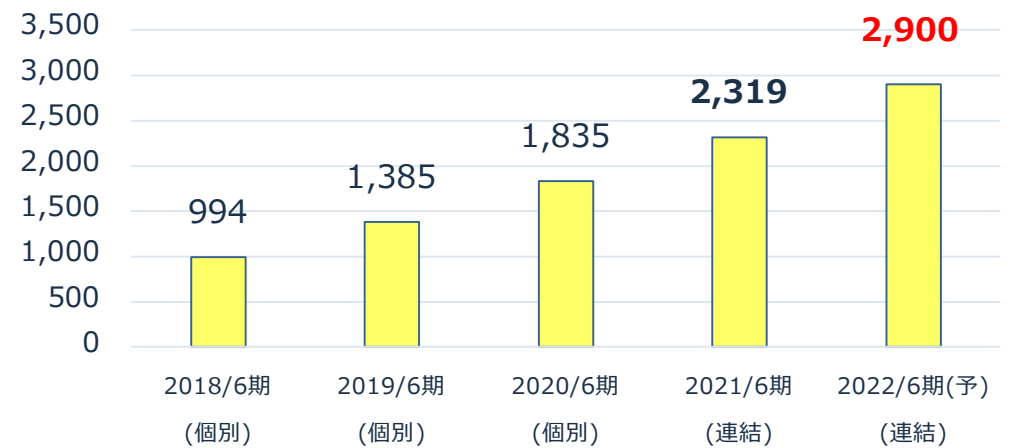
※居室数累計には、連結子会社(予定)のホームも含んでおります。

業績の推移

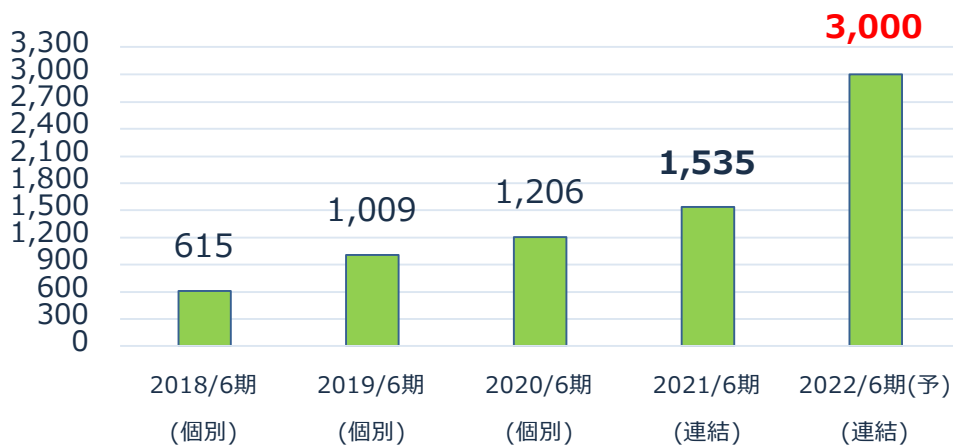
売上高（百万円）



経常利益（百万円）



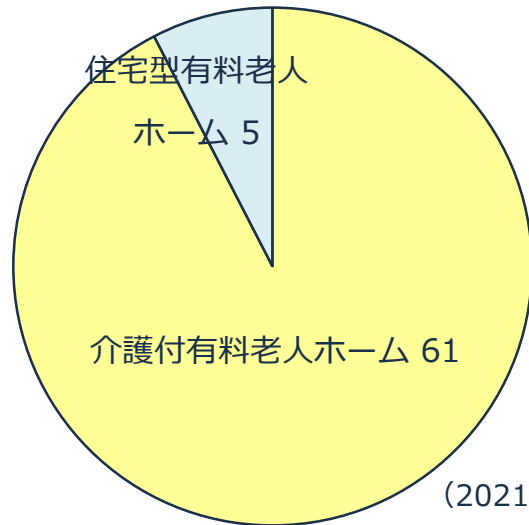
当期純利益（百万円）



(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	11,125
総資産額	17,213	18,805	23,980	28,597
自己資本比率	21.6%	24.3%	40.8%	38.7%

※【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。

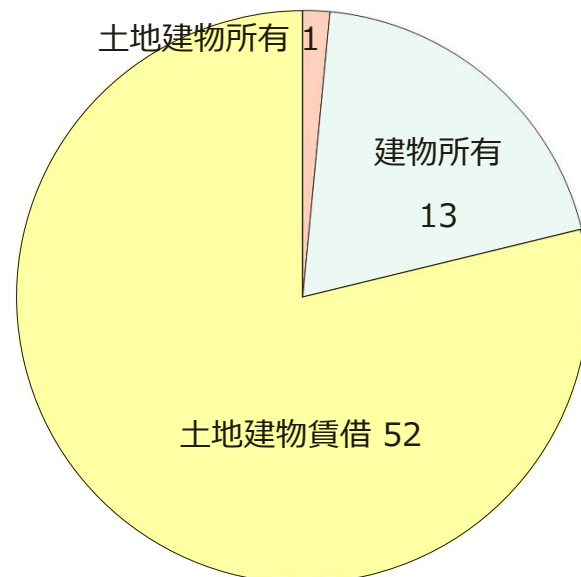
1. 介護付有料老人ホーム(特定施設入居者生活介護)に経営資源を集中



・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。



・2021年9月30日時点において、全66ホーム中14物件が自社所有物件

- ⇒ 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。

※ (2021年9月30日現在、運営ホーム数66ホーム)

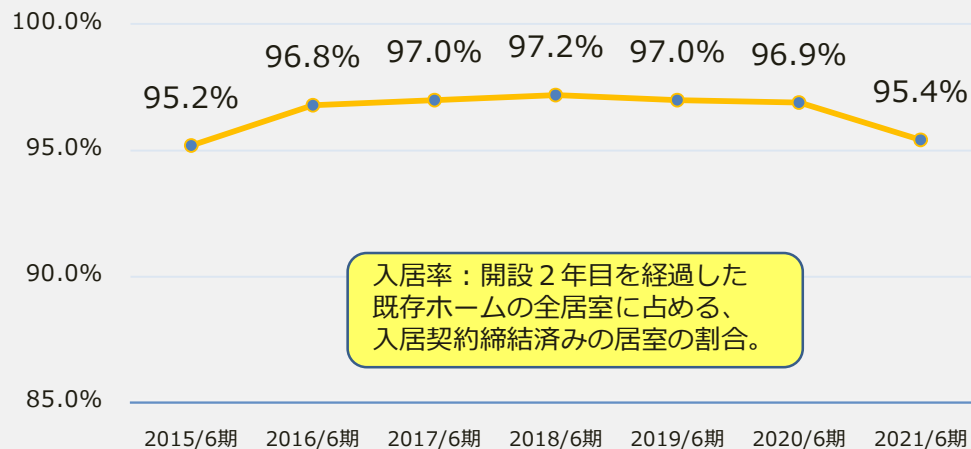
1. 介護付有料老人ホーム(特定施設入居者生活介護)に経営資源を集中



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>【開設に制限あり】 【介護報酬固定制】 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>【開設に制限なし】 【介護報酬変動制】 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>【開設に制限なし】 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>【民間事業者参入不可】 【入居に制限あり】 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>【民間事業者参入不可】 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年目を経過した既存ホームにおいて、高い入居率を継続

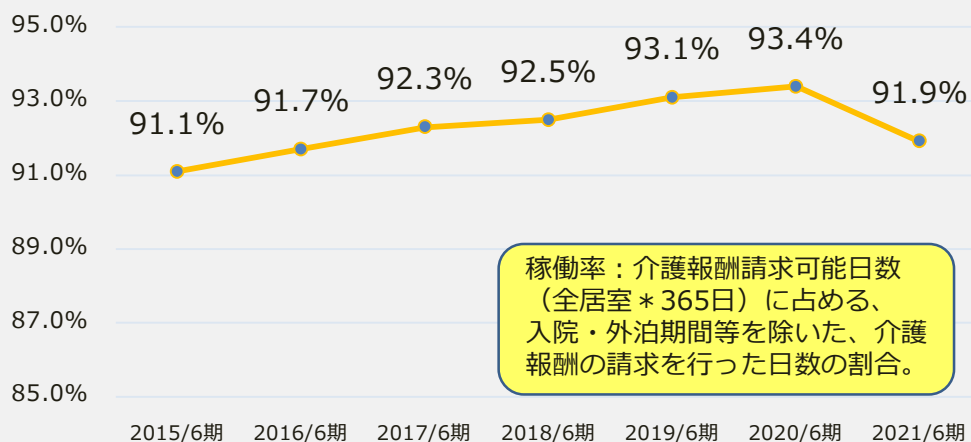
⇒ 2021年6月通期の開設2年目を経過した既存ホーム入居率は**95.4%**となり、高価格帯のホームが増えたこととコロナの多少の影響により微減したものの、依然高い入居率を継続。
（2022年6月期1Q累計期間では**93.4%**）

- ・ 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、日神不動産、ヒューリック、三菱地所レジデンス ほか
- （リース他） J A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） J A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、日本盛 ほか
- （土地貸主） カトリック大阪大司教区、神鋼不動産、都市再生機構（UR都市機構）、日蓮宗本山立本寺 ほか

稼働率の推移（既存ホーム平均）



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
54/66ホーム（81.8%）
（うち最寄駅から徒歩10分圏内
37/66ホーム（56.1%））

※ 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9月30日現在）

- 東京都 : 22ホーム（1,317室）
- 神奈川県 : 4ホーム（219室）

【近畿圏】

- 大阪府 : 13ホーム（1,018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66ホーム（4,428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



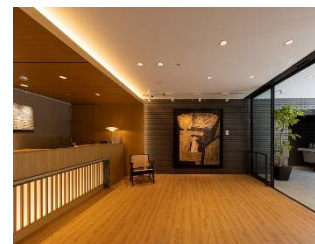
外観(夜)



カフェ



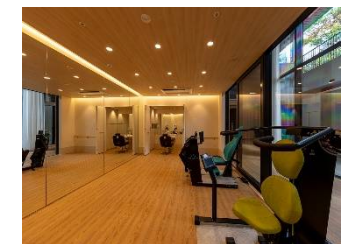
居室



受付



ダイニング

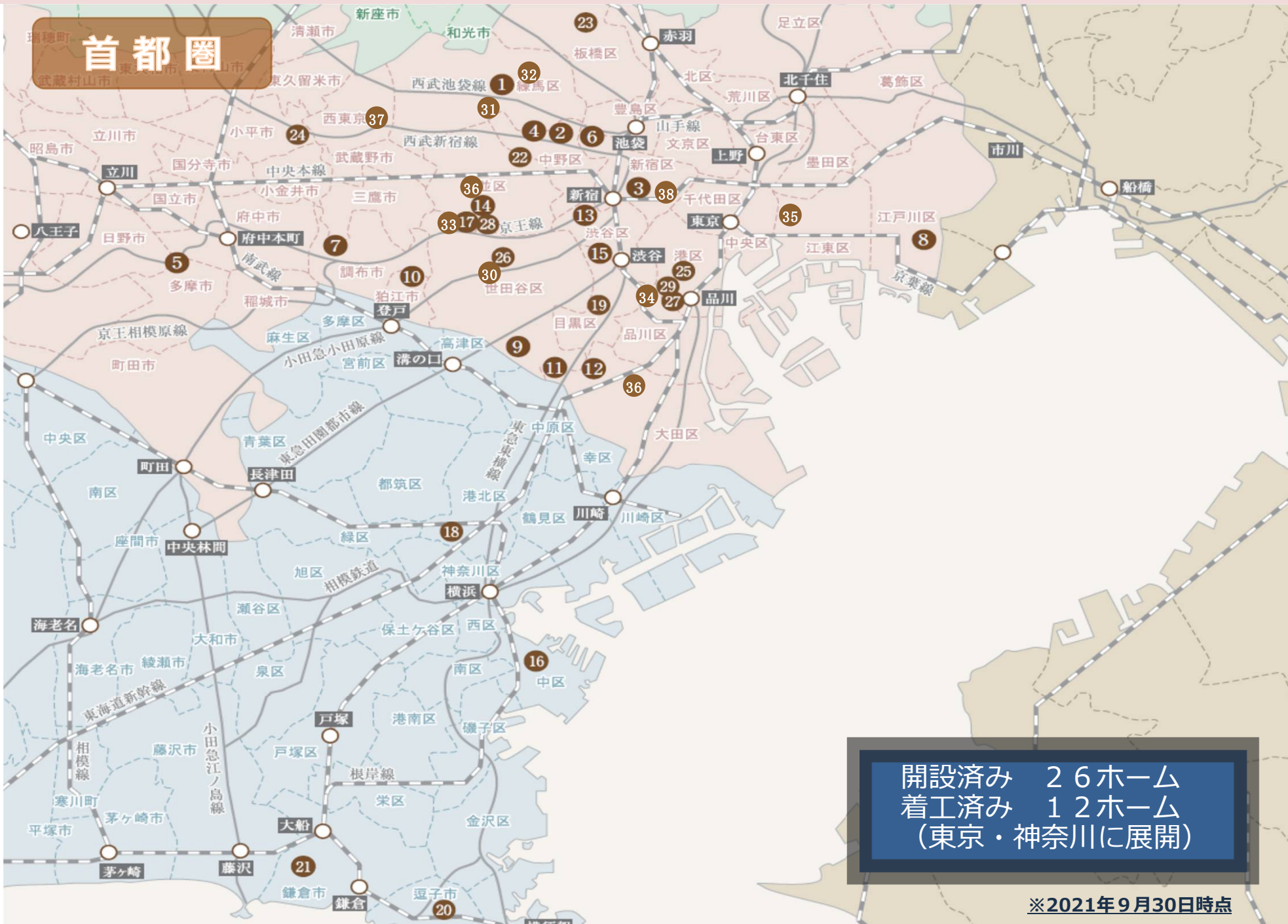


リハビリルーム

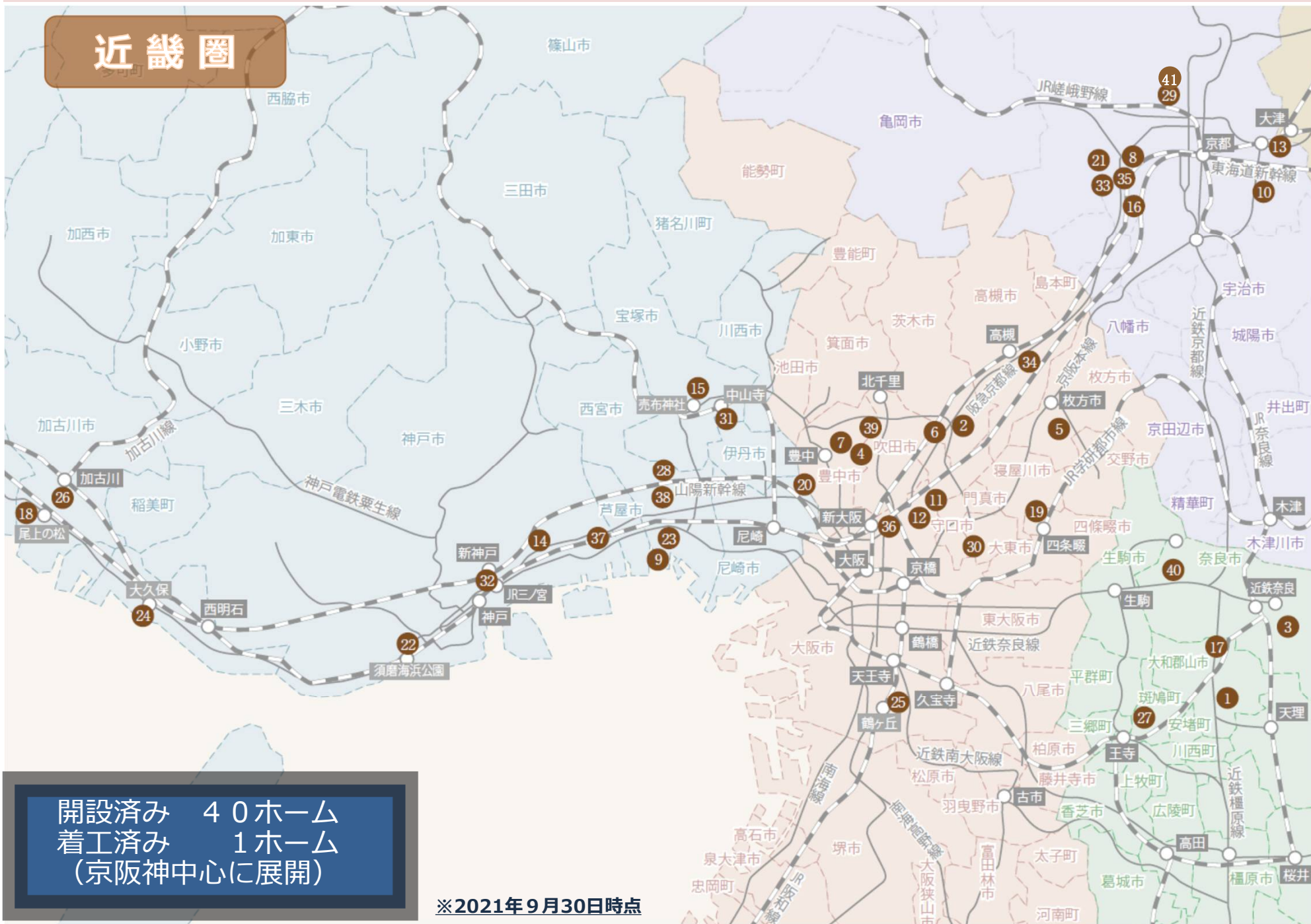
東京都内の高価格帯有料老人ホームの主要な運営事業者 (当社調べ)

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

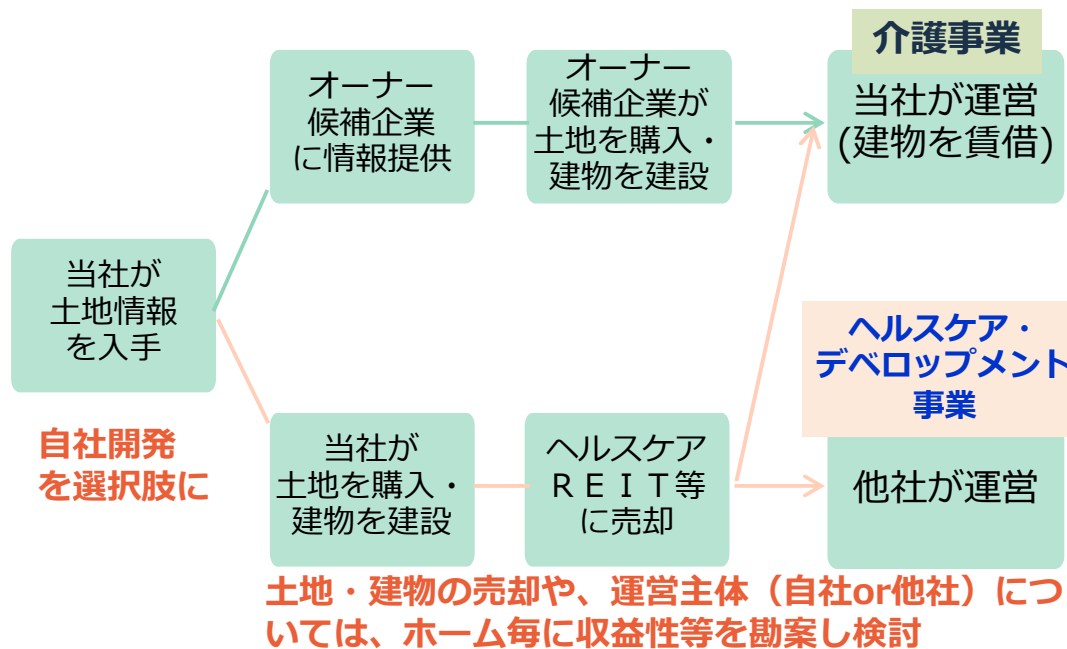


4. 介護事業に続く「第二の柱」である新たな事業について

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)
- ・当社が土地を取得済
- ・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6月期中売却予定

仙川案件

- (東京都調布市)
- ・当社が土地を取得済
- ・2022年1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月着工予定
- ・自社による運営
- ・72室、2023年6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
1Q業績
及び
2022年6月期
業績予想

2022年6月期 第1四半期業績

(単位：百万円)

	2021年 6月期1Q 【連結】実績		2022年6月期1Q【連結】		2021年 6月期1Q 【個別】実績		2022年6月期1Q【個別】	
	実績		前年同期比		実績		前年同期比	
	収益認識基準適用：上段なし、下段あり (注)2		(注)3		収益認識基準適用：上段なし、下段あり (注)2		(注)3	
売上高	5,622	(6,024)			5,338	(5,783)		
	(5,526)	5,986	+8.3%		(5,242)	5,745	+9.6%	
営業利益	466	(439)			503	(436)		
	(371)	401	+8.2%		(407)	398	-2.3%	
経常利益	526	(436)			556	(434)		
	(430)	398	-7.5%		(461)	396	-14.0%	
売上高経常利益率	9.4%	(7.2%)			10.4%	(7.5%)		
	(7.8%)	6.7%	-1.1pt.		(8.8%)	6.9%	-1.9pt.	
親会社株主に帰属する 当期純利益	331	(287)			367	(290)		
	(271)	262	-3.1%		(304)	264	-13.0%	

(注)1. 当第1四半期より「*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1Q)orなかった場合(当期1Q)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1Q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年目を経過した既存ホームにおいて93.4%(前年同期：95.9%)となり、高価格帯のホームが増えたこととコロナの多少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+9.6%の増収となり、**概ね当期の期初予想通り**です。

営業利益 当1Qは新規開設2ホーム(前1Qは新規開設0)の開設費用により、当期の前年同期比-2.3%(この要因を除けば+4%台)ですが、**当期の期初予想よりプラス**となっております。

経常利益 前1Qは新規開設補助金約55百万円を営業外収益に計上したため、当期の前年同期比-14.0%(この要因を除けば+4%台)ですが、**当期の期初予想よりプラス**となっております。

純利益 特別利益・特別損失による大きな影響なく、**当期の期初予想よりプラス**となっております。

【連結業績】 連結子会社のグッドパートナーズ社の業績は順調に推移。前1Qは株式取得時の手数料約37百万円を販管費に計上し利益を下押ししたため、当期の営業利益の前年同期比+8.2%(この要因と上記2要因を除けば営業利益・経常利益ともに+4%台)。**個別業績と同様、売上高は概ね期初予想通り、営業利益、経常利益及び純利益は期初予想よりプラス**となっております。

2022年6月期2Q・通期連結業績予想（期初から修正なし）

（単位：百万円）

【2Q予想】 （連結）	2021年	2022年6月期2Q	
	6月期2Q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	11,365 (11,150)	(13,340) 12,950	+16.1%
営業利益	1,115 (900)	(1,390) 1,000	+11.1%
経常利益	1,237 (1,022)	(1,370) 980	-4.1%
売上高経常利益率	10.9% (9.2%)	(10.3%) 7.6%	-1.6pt.
親会社株主に帰属する 当期純利益	796 (647)	(1,200) 950	+46.8%

【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) 30,000	+32.7%
営業利益	2,015 (1,640)	(3,630) 2,930	+78.6%
経常利益	2,319 (1,944)	(3,600) 2,900	+49.2%
売上高経常利益率	10.1% (8.6%)	(11.7%) 9.7%	+1.1pt.
親会社株主に帰属する 当期純利益	1,535 (1,074)	(3,390) 3,000	+179.4%

【ホーム数・居室数】

2022年6月期において、首都圏6ホーム・近畿圏2ホーム(504室)を開設予定

【売上高】

収益認識に関する会計基準の適用により、介護事業の売上の一部の計上が先送りとなるも、前期開設ホームや連結子会社化する株式会社ライクの4ホームも寄与し、さらに、当期より開始するヘルスケア・デベロップメント事業により増収を見込む。

【営業利益・経常利益】

前期、コロナかかり増し経費により営業利益が下押しされた分、当期の増加率UP。ヘルスケア・デベロップメント事業の寄与もあり営業利益・経常利益ともに大幅増益予定。

【当期（四半期）純利益】

自社保有物件・取得開発物件(固定資産)の売却を進めアセットライト経営を志向することにより3桁台の大幅増益を予定。

(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。

「収益認識に関する会計基準」適用によるB/Sへの影響

① 既存入居者の入居一時金初期償却分の再計算

収益認識基準適用前日の2021年6月30日時点の既存入居者(一時金支払者)の初期償却分を入居時点から5年按分で再計算し、2021年7月1日以降、入居から5年経過する時点まで収益計上。但し5年経過前に退去の場合は、退去時に一括収益計上。

(例)2020年7月1日に入居一時金1,000万円(初期償却分300万円)で入居の場合、2021年7月から2025年6月までの48ヶ月間(4年間)、毎月5万円(毎年60万円)を収益計上。もし入居から3年経過した2023年6月30日に退去の場合、残り2年間分(120万円)を退去時に一括収益計上。

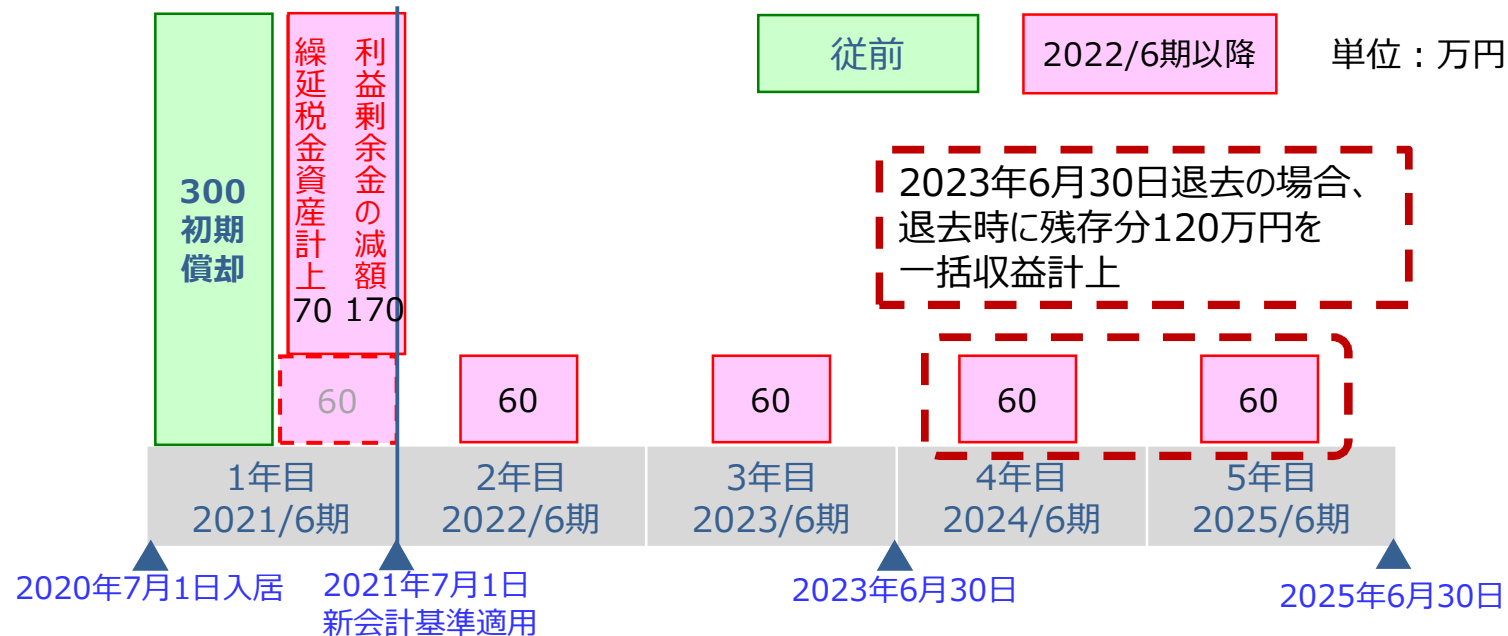
※2016年7月より前に入居の場合は、2021年6月末時点で5年経過しているため、入居一時金に係る2021年7月以降の収益計上なし。

② 2021年7月1日時点のB/Sの処理

①で2021年7月1日以降5年間で分割して収益計上する金額の合計額1,820百万円から支払済の税額557百万円(繰延税金資産に計上)を控除した1,263百万円を利益剰余金から減額し、1,820百万円(557百万円+1,263百万円)を負債の部の「契約負債」(=旧「前受収益」及び「長期前受収益」)。次頁③参照)に加算。

(上記①の例では、2021年7月~2025年6月までの48ヶ月×5万円=240万円から繰延税金資産(70万円と仮定)を控除した金額170万円を利益剰余金から減額し、240万円(70万円+170万円)を契約負債に加算。)

イメージ図 入居一時金1,000万円、うち初期償却分300万円(30%)の場合



「収益認識に関する会計基準」適用によるB/Sへの影響

③負債の部の表示の変更

入居一時金(の一部)について、前期の連結貸借対照表において流動負債に表示していた「前受収益」及び固定負債に表示していた「長期前受収益」は、収益認識基準等の適用により、当第1四半期より、いずれも流動負債の「契約負債」として表示。

④資産の部の表示の変更

③に伴い、固定資産に表示していた「金銭の信託」(*)は、流動資産の「金銭の信託」として表示。

(※ 老人福祉法施行規則、厚生労働省告示第二百六十六号により義務付けられている入居一時金(の一部)の保全措置として預け入れているものです。)

(単位：百万円)

前期末 (2021年6月30日)		当期期首 (2021年7月1日)		当期1Q末 (2021年9月30日)	
資産の部	負債の部	資産の部	負債の部	資産の部	負債の部
流動資産	流動負債	流動資産	流動負債	流動資産	流動負債
	前受収益 1,720	金銭の信託 4,097	契約負債 7,462	金銭の信託 4,115	契約負債 7,531
	流動負債合計 7,831	流動資産合計 13,890	流動負債合計 13,574	流動資産合計 13,471	流動負債合計 13,587
流動資産合計 9,792	固定負債	固定資産	固定負債	固定資産	固定負債
固定資産	長期前受収益 3,922		固定負債合計 5,718		固定負債合計 6,288
	固定負債合計 9,640		負債合計 19,292		負債合計 19,875
	負債合計 17,471		純資産の部		純資産の部
	純資産の部		5,697の内、1,263		利益剰余金 4,305
	利益剰余金 5,697		繰延税金資産 941		繰延税金資産 939
	繰延税金資産 384		繰延税金資産+557		繰延税金資産 939
	固定資産合計 18,804		固定資産合計 15,264		固定資産合計 16,142
	純資産合計 11,125		純資産合計 9,862		純資産合計 9,738
資産合計 28,597	負債純資産合計 28,597	資産合計 29,154	負債純資産合計 29,154	資産合計 29,613	負債純資産合計 29,613

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することを決定いたしました。4ホームはすべて土地建物自社所有となっており、子会社化後は、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、今後の不動産保有方針を検討してまいります。

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日予定）とし、2022年6月期第2四半期より（当期においては2021年10月1日から2022年6月30日までの9ヶ月間）株式会社ライクの業績を反映する予定です（のれんの金額、償却方法及び償却期間は現時点では確定しておりません）。

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
合計	8	59	4,002	5	64	4,289	12	76	5,203
開設2年目を経過した 既存ホーム平均入居率			96.9%			95.4%			(計画) 95.2%

	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
合計	8	59	4,002	5	64	4,289	12	76	5,203	

※連結子会社とな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	J R 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	J R 西日本プロパティーズ(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(工事中)
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月予定
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(工事中)
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351～702万円:月額199千円～258千円
居室数	66室
開設年月日	2022年2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) 一時金なしで月額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)チャームスイート京都紫野
所在地	京都市北区紫野十二坊町33-2他
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】	(未定)
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	(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)チャームプレミア グラン 御殿山 式番館
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 JR中央線「信濃町」駅 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)





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第3の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)
新規開設数	8ホーム	5ホーム	8ホーム	13ホーム	15ホーム
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
ホーム数累計	59ホーム	64ホーム	(※)76ホーム	(※)89ホーム	(※)104ホーム
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
期末運営 居室数	4,002室 (+410室)	4,289室 (+287室)	(※)5,203室 (+914室)	(※)約6,050室 (+約847室)	(※)約7,100室 (+約1,050室)
うち首都圏	1,184室	1,471室	1,844室	約2,464室	約3,094室
うち近畿圏	2,818室	2,818室	(※)3,359室	(※)約3,586室	(※)約4,006室

※連結子会社とな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) 【着工済】	79室	2022年2月
チャーム光が丘 (東京都練馬区) 【着工済】	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
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	合計 504室	

2022年6月期 M&Aによる追加予定ホーム

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
合計4ホーム(近畿圏4) 自社所有4ホーム	合計 410室	

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) 【2021年11月着工予定】	55室	2022年9月
チャームプレミアグラン御殿山弐番館 (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1月着工予定】	79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
チャームスイート大田中央(大田区) 【着工済】	71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
チャームスイート苦楽園(兵庫県西宮市) 【2021年11月着工予定】	72室	2023年6月
チャームスイート四谷(新宿区) 【着工済】	67室	2023年6月
その他(兵庫県)	80室	2023年6月期中
合計13ホーム (首都圏10、近畿圏3) 賃借8、自社建築5ホーム	合計 847室	

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

株価の進捗に
ついて

株価の推移について



配当の推移

	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。

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**)

※ 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。

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

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