株式会社Ｔ.Ｓ.Ｉ
Terminalcare Support Institute

2026年12月期　第3四半期
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）

2026年12月期　第3四半期　決算説明　もくじ

P. 3　**2026年12月期　第3四半期　エグゼクティブサマリー**

P. 8　**2026年12月期　第3四半期　決算概要および注力分野について**

P. 18　**Appendix**

2026年12月期　第3四半期　エグゼクティブサマリー

株式会社T.S.I
Terminalcare Support Institute

前年同期比で**大幅に収益改善**　業績予想達成率も好調であるが、**今期業績予想は据え置き**
4Qで「処遇改善一時金」の費用、および「アンジェス相原」の初期費用等の一時費用が発生する見込のため

① 業績
黒字転換・大幅改善

前年同期比の増益が3四半期連続

- 売上高 **4,354**百万円 **（前年同期比+24.1%）**
- EBITDA **284**百万円 **（同+195.3%）**
- 経常利益 **172**百万円 **（同+238.2%）**
- **EBITDA・営業利益・経常利益・純利益すべて大幅増益**
- 2025年は関東複数拠点開設や特定技能外国人受入れ、DX投資等の先行投資期を経て、2026年に大きく改善

→ 2026年から利益拡大フェーズは継続中

② 成長
着実な新規開設、人材獲得、DX

新規開設・外国人採用・自社システム開発の三位一体で成長を加速

- **一気通貫の進化：**
  サービス品質と効率向上のため、自社システム開発を継続（介護請求システム開発開始）

  将来の様々な可能性を見据え、3Qでシステムの所有権を子会社に集約

  10年累計△100百万円の費用削減効果を試算
- **新規開設の着実な推進：**
  2027年以降新規開設拠点の準備　**持続的な全国展開に向け、新たな金融機関から資金調達を決定**
- **外国人採用の拡大：**
  特定技能外国人制度を活かした優秀な人材の安定的確保

2026年12月期　第3四半期業績（連結）サマリー

株式会社T.S.I
Terminalcare Support Institute

- **前年同期比で大幅な増収増益を果たした（営業利益は黒字転換）**
- **最重視のEBITDAは3Q累計で通期予想の84.7%の進捗となるも、前頁にも記載のとおり、4Qには一定の費用が発生することから、通期予想は据え置きとしている**

売上高

4,354百万円

前年同期　：3,509百万円
前年同期比：+24.1%

通期予想　：5,951百万円
進捗度　　：73.2%

EBITDA

284百万円

前年同期　：96百万円
前年同期比：+195.3%

通期予想　：335百万円
進捗度　　：84.7%

営業利益

115百万円

前年同期　：△26百万円
前年同期比：黒字転換

通期予想　：162百万円
進捗度　　：70.8%

経常利益

172百万円

前年同期　：51百万円
前年同期比：+238.2%

通期予想　：205百万円
進捗度　　：84.2%

当期純利益

105百万円

前年同期　：24百万円
前年同期比：+334.0%

通期予想　：123百万円
進捗度　　：85.6%

2026年7月24日　上場維持基準への「適合」を確認

株式会社T.S.I
Terminalcare Support Institute

2026年6月末基準日において、流通株式時価総額が東証グロース上場維持基準（500百万円）のクリアを確認

✓ 上場維持基準　全4項目　適合

上場維持基準	当社実績（2026年6月末）	判定ステータス
500百万円以上 （流通株式時価総額）	**537百万円** （東証確認ベース）	**✓ 適合** 改善期間内に早期達成

- 株主数・流通株式数・流通株式比率の3基準は従来より適合済み ― **これにより全4項目の適合を達成**
- 2026年12月31日の改善期間終了を待たず、早期に基準適合
- 大株主による立会外での株式売却、株主還元の開始、収益力向上に向けた各種施策の複合策によって実現

株主還元（配当の開始について）

今期より、配当を開始
期末配当10円（普通配当）を予定
中間配当5円（特別配当）は実施済

中間配当（6月末）

2026年3月19日をもって上場5周年

特別配当（記念配当）

5円

※今期に限り実施（実施済み）

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

当社の配当に対する考え方

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毎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

2026年12月期　第3四半期
決算概要および注力分野について

2026年12月期第3四半期業績（連結）サマリー（貸借対照表）

株式会社T.S.I Terminalcare Support Institute

- **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、資金調達による新規物件取得と、自社保有物件の売却による初期投資の資金回収を早期化させることを視野に入れながら、物件取得を継続していく**

（百万円）	2025年12月期 実績	2026年12月期 3Q実績	増減額	増減の主な理由
流動資産	1,944	1,850	△94	
現預金等	1,186	1,003	△183	
売掛金等	509	556	47	
固定資産	3,862	4,626	764	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	6,476	669	
流動負債	1,391	2,080	689	工事のための短期借入金の増加
固定負債	3,000	2,873	△127	
純資産	1,414	1,522	108	
負債・純資産合計	5,807	6,476	669	
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

2026年12月期　第3四半期業績サマリー（介護事業）

- **介護事業は、前年同期比で、売上は+17.3%の成長、利益面でも大幅改善を果たした**
- **前期が関東3拠点の新規開設、人材、システム等への投資が多くなったことと比較し、それぞれで収益化が進み、相対的に大幅増益に　今期は、3月にアンジェス上溝の初期投資費用も発生したが、昨年新規開設した関東3拠点の安定等により売上総利益が+121百万円増加**
- **営業外収益の「処遇改善補助金」の入金額増加もあり、3Q時点で経常利益は前年同期比+110百万円**
- **そのほか各種物価や人件費高騰に対応するため、9月からサ高住の料金改定も実施**

（百万円）	2025年12月期 3Q 実績	2026年12月期 通期 計画	2026年12月期 3Q 実績	前年同期比 達成率	通期予算比 達成率
売上高	3,509	5,575	4,118	+17.3%	73.9%
営業利益	9	154	78	+723.3%	51.0%
経常利益	51	203	161	+213.5%	79.5%
当期純利益	26	121	97	+272.1%	80.2%

（※）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。

介護事業の各KPI

- **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 3Q 実績	2026年12月期 3Q実績について	今後の見通し
1. 新規開設居室数	150室	125室	54室	アンジェス上溝を新規開設 2026年はあと相原（50室）を11月に開設	2027年は浜松森田町・一宮西・宇都宮鶴田町の3拠点の開設を計画、2028年に久我と町田桜美林（仮称）を予定
2. 1年経過拠点稼働率（介護事業）	97.0%	96.5%	95.8%	10月末時点で95.7% 要因は入院者数の増加であり、営業体制の拡充で改善を図る	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	186,629円	2026年6月からの処遇改善加算の拡充により、さらに単価アップ	今後、2027年4月までは大きな法改正はなく、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%	69.9%	前年同期比約1.0p改善（70.9%→69.9%） 新拠点の先行投資の減少と売上の増大と人員配置の適正化による	今後も、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
5. 医療居室数（割合）	中期的に20%	86室（7.1%）	106室（8.4%）	年内に+20室となる予定（相原）	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%	4.0%	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、年度予算の達成に向けて進める

当社の2つの事業セグメントについて

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



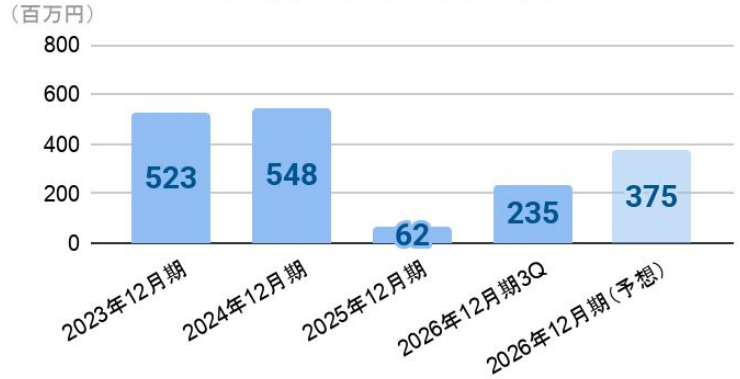
介護事業　セグメント利益



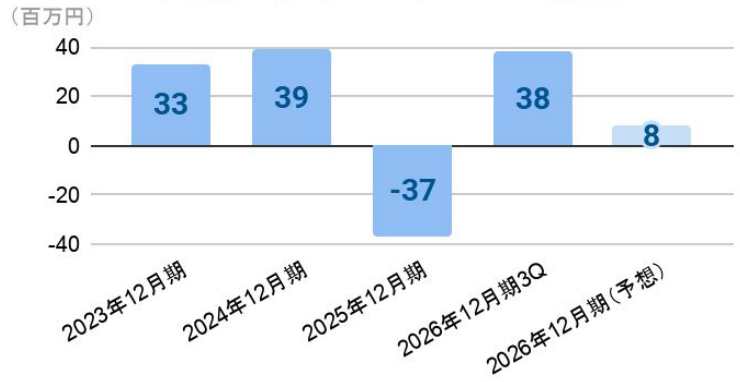
不動産事業セグメント

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。

2026年の注力事項についての経過報告

① 訪問看護事業の拡大



- 6月の診療報酬改定による包括型の報酬制度導入から4か月
- ルート表と人員配置の最適化を進めており、高稼働率の維持を次の課題として**営業強化を進めている**

② 人材確保

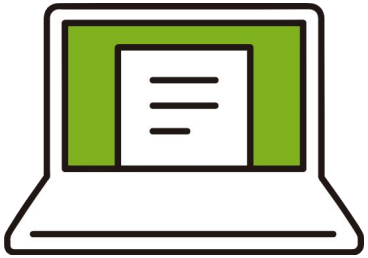
（特定技能外国人）



- 2Q時点で49名まで入社・内定等で人員確保が進み、3Q時点は60名に
- 今期の年間目標50名に対し、**数か月前倒しで到達**
- 特定技能外国人の離職率は低く、ホスピタリティの高い人材を厳選採用できており、採用コスト低減と入居者様の満足度向上が具体化している

③ 自社開発システム

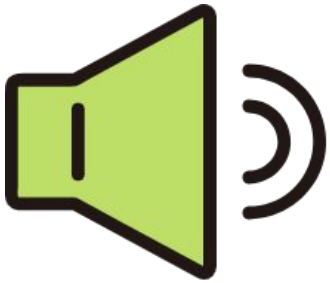
（「CareMaster」＋「BillMaster」）



- 介護のオペレーションの一気通貫内製化を進めるため「介護記録システム（CareMaster）」に続き、6月より「介護請求システム（BillMaster）」の開発を開始
- 3Qでは、子会社にこれらの関連するシステム一式の権利を集約し、**将来的にシステムの収益化も可能な形へ**

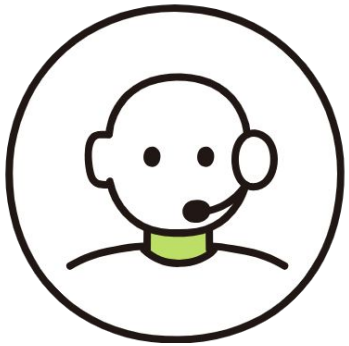
2026年の注力事項についての経過報告

④ 広報・IRの強化



- 個人投資家向け認知を広げるため、名証IR EXPO 2026（2026年12月4日～5日）に出展予定
- 第二の創業期と位置付けている現在、改めて「ブランディング」を進め、**新ブランドページを2027年2月2日（創業記念日）に公開予定**

⑤ AI活用



- 6月に「DX課」を設置し、複数の分科会も設置し、社内で積極的なAI活用を推進中
- まずは経営陣から積極的に利用を進め、**社内の各部門に「AIエージェント」を稼働させていく構想**
- 自社でシステムを一気通貫で内製化することでデータ基盤も整い、さらにAI活用を進めやすくなる

新拠点の開設計画

株式会社T.S.I
Terminalcare Support Institute

年度	名称	所在地	保有パターン※1	2026年12月期				2027年12月期				2028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
	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）
	アンジェス一宮西	愛知県一宮市	①							50			20（予定）
	アンジェス宇都宮鶴田町（※3）	栃木県宇都宮市	①								47		20（予定）
	アンジェス久我	京都府京都市	①									53	20（予定）
	アンジェス町田桜美林（仮称）	東京都町田市	①									54	20（予定）
	室数累計			1,563室（+249室）予定　※2									226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
※3　アンジェス宇都宮鶴田町は、新規案件です。2027年中の新規開設を目標としていますが、行政への手続きの兼ね合い等から2028年新規開設にずれ込む可能性があります。

2027年4月の介護報酬改定に向けた備え

収益源の分散、料金改定、利用者ターゲットの絞り込み、内製化で、制度改定の影響を限定する（事業部門別売上高構成比：2026年1～9月累計）

サ高住 「アンジェス」	訪問介護 「あんじぇす」	居宅 「えんじゅ」	訪問看護 「ルーチェ」
37拠点	**37拠点**	**12拠点**	**5拠点**
売上構成比 **43.5%**	売上構成比 **47.4%**	売上構成比 **2.5%**	売上構成比 **6.6%**

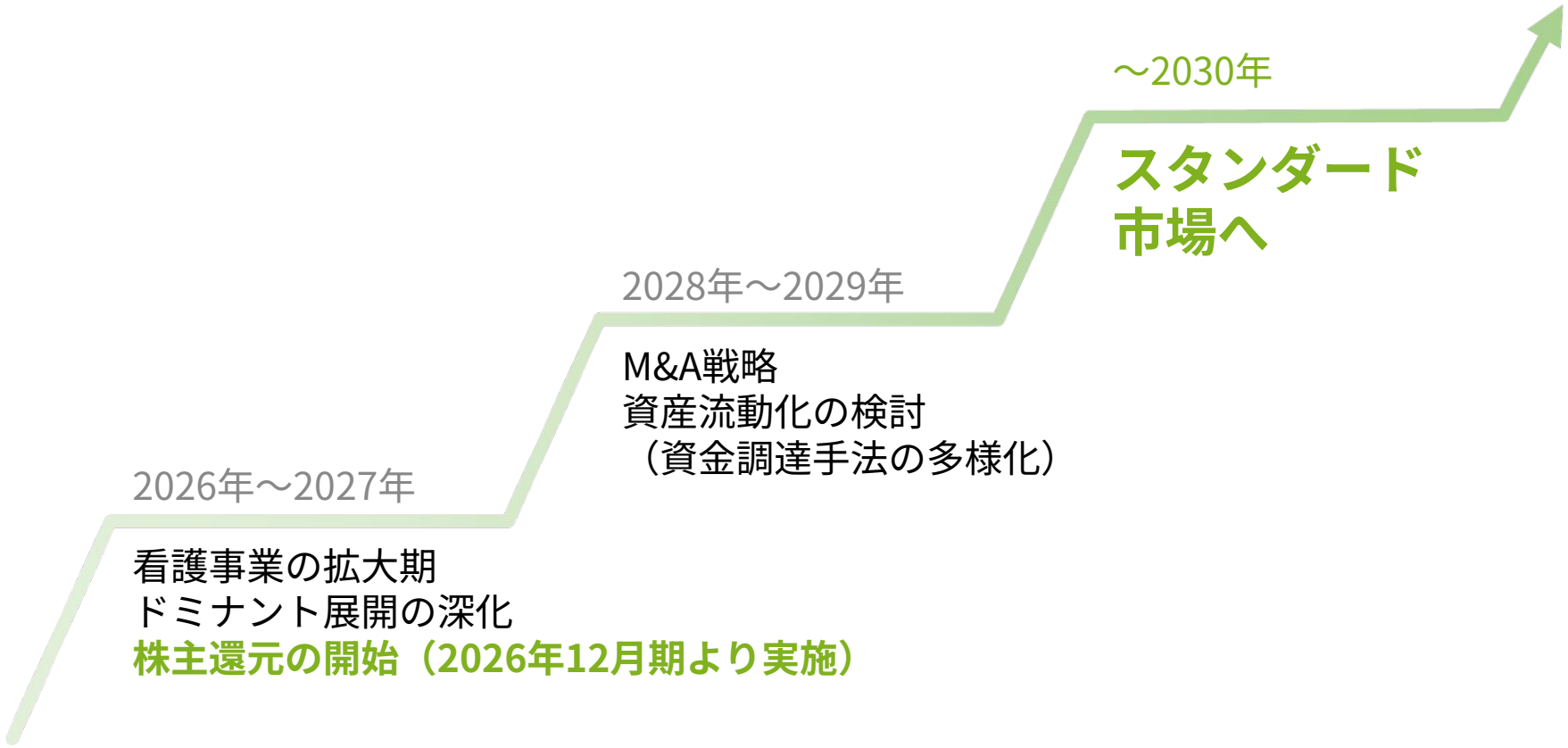
※2026年9月末時点の事業所数。売上構成比は2026年1～9月累計（株式会社Ｔ．Ｓ．Ｉ単体）
※居宅介護支援事業所「えんじゅ」は、全アンジェスの利用者を担当しておりますが、複数拠点でアンジェスの建物外に事業所が集約されているため、12拠点となります。

当社の介護保険・医療保険事業においては報酬改定の影響を受けることから、
4つの事業の柱を持ち、**1つの収益源に依存しない分散化**を進めてきた

2027年以降は、
①地域の独居高齢者への訪問も可能な体制の準備
②終末期ケアを中心に、一定程度の介護が必要な利用者へターゲットを絞り込む
③CareMaster・BillMasterの内製化による運営効率の向上
④ブランディングの刷新を通じ、利用者・働き手双方に選ばれる企業を目指し、企業価値の向上につなげていく

投資家の皆様へ

2030年までのスタンダード市場への市場変更に向け、
流通株式時価総額1,000百万円へ



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

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

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

Elderly housing Anges

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

Anges

ケアステーション
「あんじぇす」

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

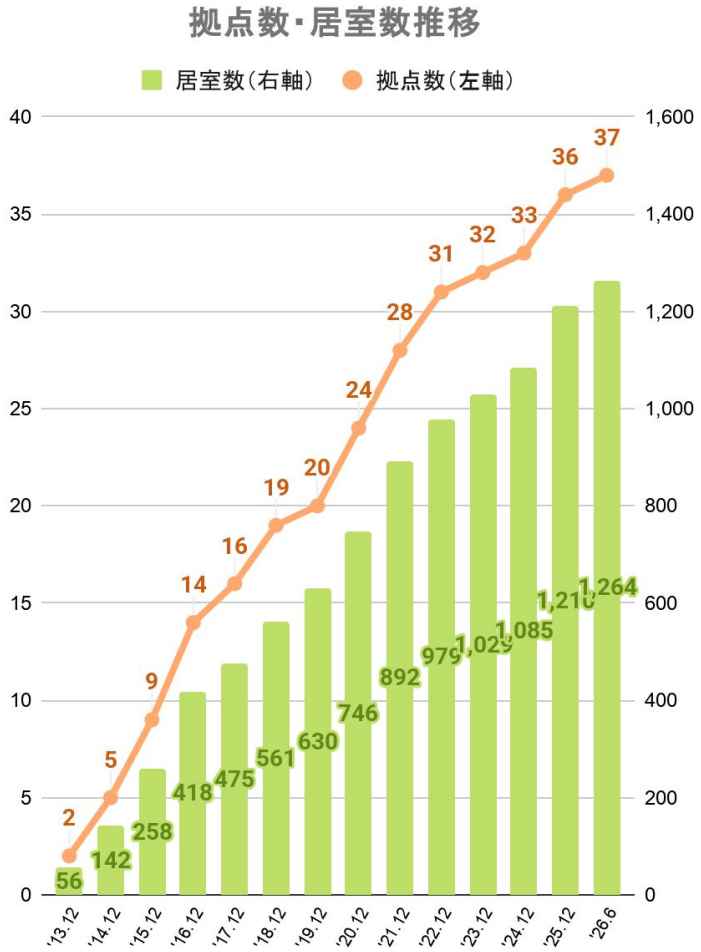
訪問看護事業

訪問看護ステーション
「ルーチェ」

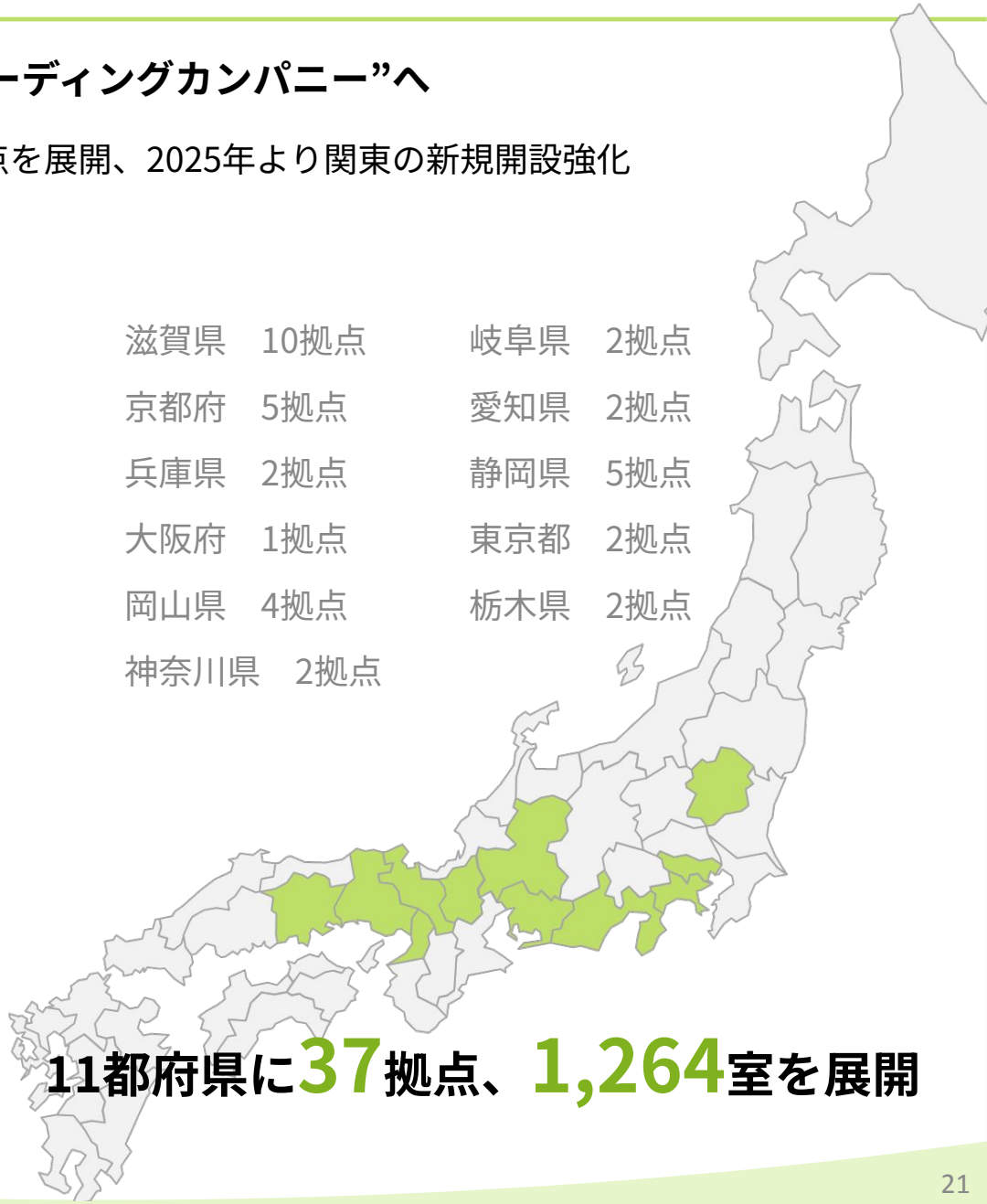
生命を脅かす病に関連する問題に直面している方とそのご家族のQOLの維持向上を支援し、生活を基盤としたホスピスケアを行います

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



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



11都府県に37拠点、1,264室を展開

会社概要

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・りそな銀行・滋賀銀行・京都銀行・みずほ銀行
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**

流通株式時価総額1,000百万円達成に向けて

株式会社T.S.I
Terminalcare Support Institute

流通株数×EPS×PERの3つの変数それぞれを意識しながら、
現状と目標となる1,000百万円のギャップ（1.78倍）の達成に向け、改善策を進める

現状

563 百万円

×1.78

目標

1,000 百万円

（2026年9月末基準の7～9月平均株価を使った自社試算値。流通株式数は2026年6月末時点と同一として算出）

流通株式比率

42.3 %

2025年12月末35.0%→立会外トレード後（2026年5月に102,000株の立会外トレード実施）

EPS（1株当たり利益）

81.13 円

2026年12月期予想　前期比+50.3%

予想PER

10.8 倍

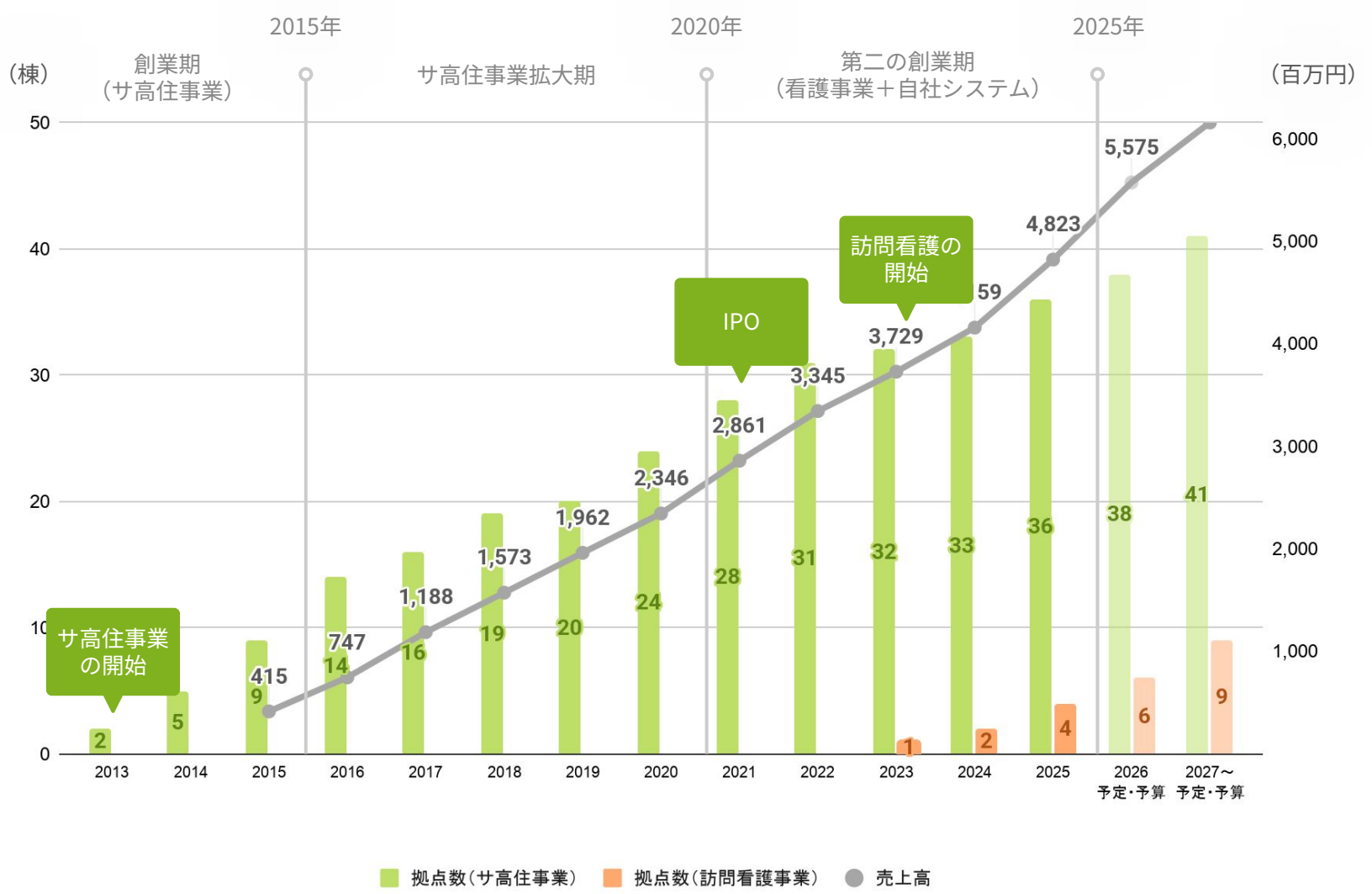
2025年実績14.8倍／2024年実績12.2倍

【方向性】 流通株式数の拡大・EPS成長・PER改善を組み合わせた複合的アプローチで、1.78倍以上の達成を目指す

※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、その実現を約束するものではありません。
※流通株式比率 42.3%は、2026年6月末時点（東証確認時）
※予想PER10.8倍は、2026/9/30終値（880円）÷EPS（81.13円）で算出

介護×看護×システムで次なる成長フェーズへ

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



我々の「住まい」へのこだわり

	当社	一般的な施設
コンセプト	尊厳ある暮らしを支える 「終の棲家としての住まい」を提供	効率を重視した「場所」の提供
幅広く生活を支える	介護だけでも看護だけでもない ハイブリッド型の展開	介護、または看護への特化
広さ	全室18㎡（11帖）から25㎡（15帖）	9～15㎡（8帖）程度
トイレ・洗面等の ハード面	全居室にトイレ・洗面完備	トイレは共用部のみ
生活の楽しみ 生活支援の充実	毎日、サ高住サービス（基本料金内） でレクリエーションを実施	デイサービスを併設し有償対応を行う など（基本、実施しないか有償対応）
食事の提供方法	食堂で交流をしていただきながら提供	各居室の提供が基本
コロナ発生時の対応	原則面会OK	原則面会禁止
人員体制	介護付き有料老人ホームと同レベルの 2.5対1基準と、24時間の人員配置	必要最小限の人員

業務内製化の深化―『CareMaster』から『BillMaster』へ

株式会社T.S.I Terminalcare Support Institute

テクノロジーによる内製化でオペレーションの効率化

CareMaster (稼働中)

- 介護記録の完全電子化を達成
- 現場のペーパーレス化による負担軽減
- **25,000時間/年**の業務削減
  ※全社導入後の年間試算

BillMaster (2026年6月～着手)



- 介護請求システムを**自社開発**
- 外部SaaS・外注請求コストをゼロに
- データ一元化によりオペレーションも自動化、誤請求リスクを低減
- 現在利用中の請求ソフト⇒自社開発で、**△100Mの効果を見込む（10年累計）**

一気通貫内製化



- 記録 → 請求 → 分析の自社完結
- オペレーション変更に即座に対応可能
- 競合が真似できない**独自DX基盤**を構築

自社でシステム開発を続ける狙い

建築から運営までの一気通貫の提供体制に加え、
拠点運営の記録電子化から請求までも一気通貫で内製化
AIネイティブな開発手法を取り入れ、**情報を最大活用する**企業へ進化する

AI本格活用―「AI店長」「AI秘書」の現場稼働開始

株式会社T.S.I
Terminalcare Support Institute

DX課を新設し、AI人材の育成に力を入れている
AIは理念を実現するための道具　人に接する時間を最大化するため、AIが強力に支援する

AI店長



- 日々膨大に蓄積される日報を自動集約
- 「今日の各施設の状態」を瞬時に把握
- 管理職の迅速かつ正確な意思決定を支援

AI秘書



- 煩雑なスケジュールを自動調整
- 連絡や確認漏れ等のオペレーションミスを防ぐ
- 事務・管理業務時間を大幅に削減

全社データ基盤



- ノウハウを溜め、個人の知見を全社資産へ
- 2つの自社開発システムとの連動で、自社に最適化

AI導入による生産性向上効果

導入済みのAI活用に加え、AIエリアマネージャー・AI総務など全社展開を順次進めることで、事務・反復業務の大幅な削減を目指す

ノウハウ化した知見は「全社データ基盤」に蓄積・分析し、
入居者・職員と向き合う時間の増加と、より付加価値の高い業務へ時間の再配分を進める

「サ高住×介護×看護×システム」の一気通貫モデルへ①

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

従来型



サービス：介護のみ
粗利率：15～20%

粗利率向上

医療併設型



今後、新拠点は原則医療併設型

サービス：介護+訪問看護
粗利率：**20%～30%**

医療併設型施設の開設スケジュール

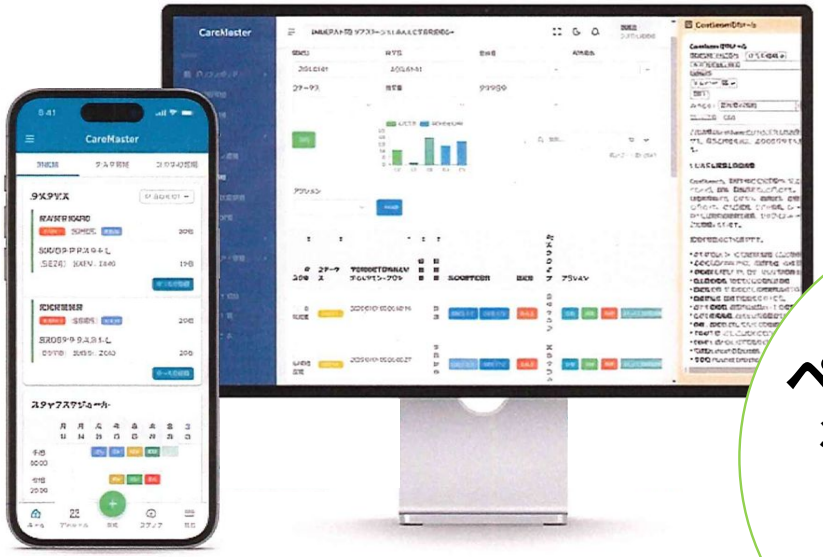
開設時期	名称	室数	左記のうち医療居室数
2026年12月期　1Q（開設済）	アンジェス上溝	54	20
2026年12月期　4Q	アンジェス相原	50	20（予定）
2027年12月期以降	アンジェス浜松森田町	45	20（予定）
2027年12月期以降	アンジェス一宮西	50	20（予定）
2027年12月期以降	アンジェス宇都宮鶴田町	47	20（予定）
2027年12月期以降	アンジェス久我	53	20（予定）
2027年12月期以降	アンジェス町田桜美林（仮称）	54	20（予定）

「サ高住×介護×看護×システム」の一気通貫モデルへ②

株式会社T.S.I
Terminalcare Support Institute

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
2026年6月より、介護請求システム「BillMaster」も開発開始

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

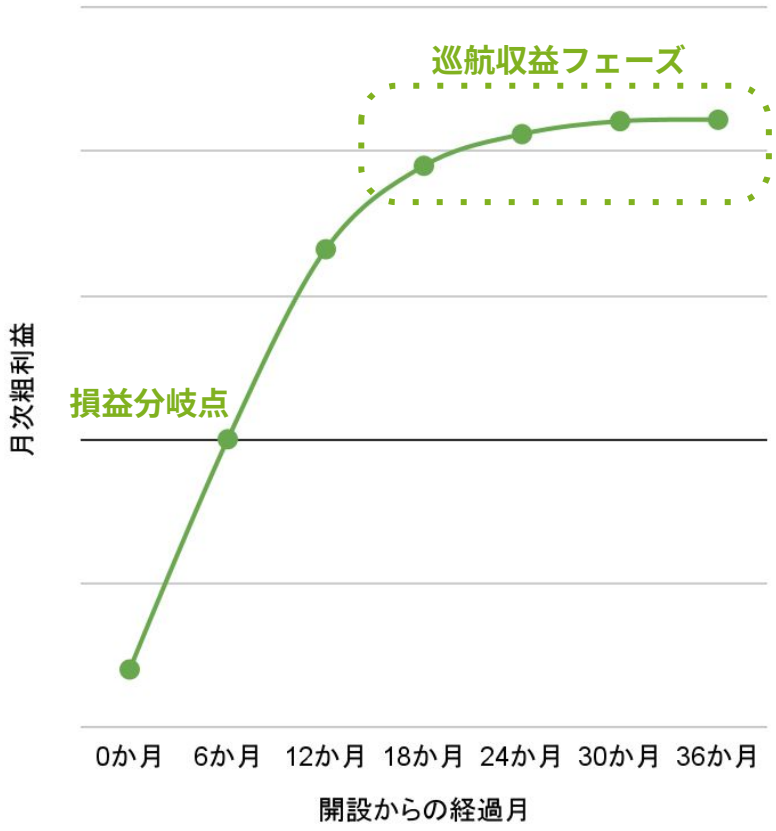
ペーパーレス化
3枚複写用紙の廃止

100%導入
2026年全拠点稼働予定

1棟あたりのユニットエコノミクス

当社の1拠点新設時の収益モデル

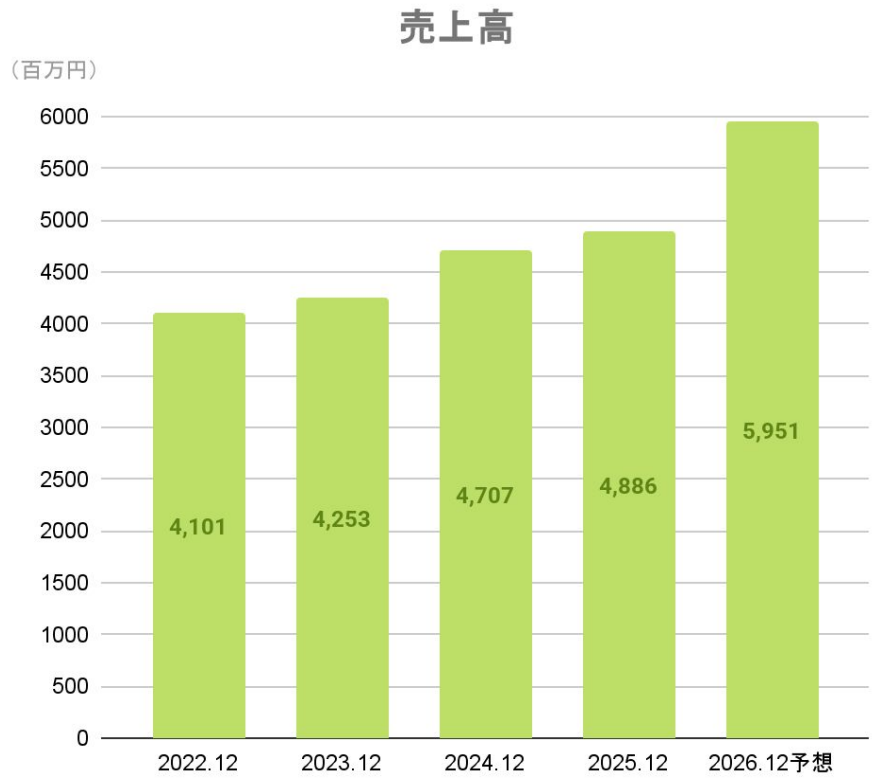
50室型（医療併設型）の収益モデル

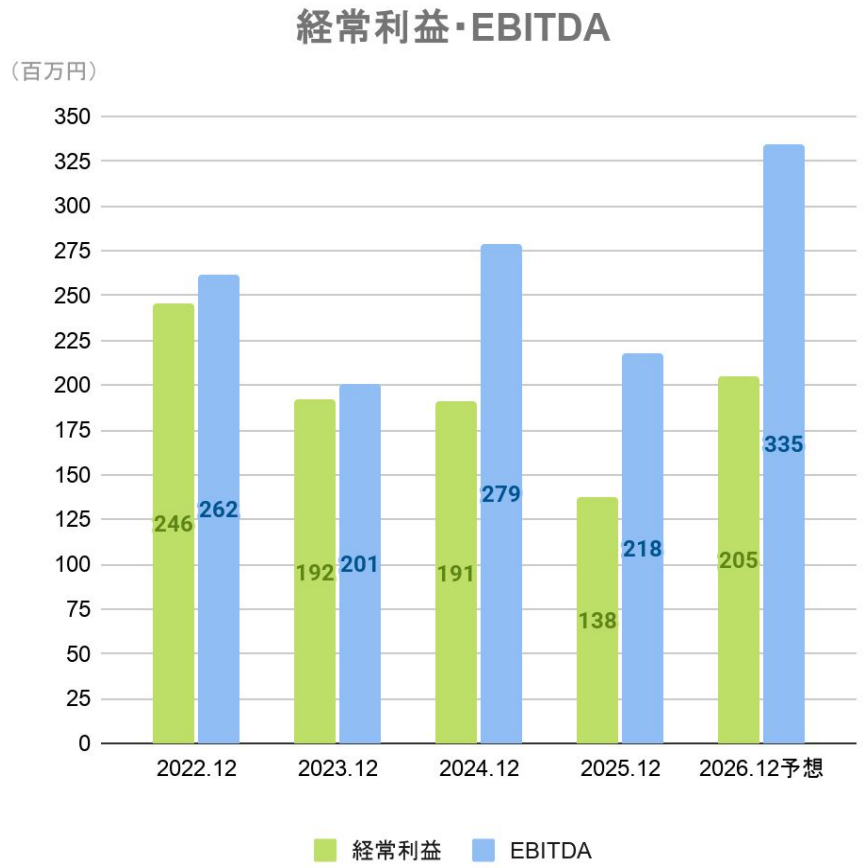


初期投資額（不動産事業）	**600～700百万円**	土地・建物を自社保有する標準モデルの例
初期投資額（介護事業）	**35～40百万円**	標準モデルの例
損益分岐点到達（介護事業）	**開設後2～4か月**	単月黒字到達時点 入居者数に合わせた職員の段階的配置で早期達成
累積黒字到達（介護事業）	**開設後18か月程度**	ここから先は利益を積み上げ続ける安定稼働フェーズ
安定稼働時の年間売上	**250百万円～**	50室中医療居室20室の場合
安定稼働時の利益率（本社費配賦前）	**25%程度**	介護事業の家賃支払後 ドミナント効果によるコスト効率化を織り込む

売上高・EBITDA・経常利益の推移

- **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**





（※）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。

2026年12月期　通期業績予想（個別業績予想：参考）

株式会社T.S.I
Terminalcare Support Institute

- 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

	介護事業（Ｔ．Ｓ．Ｉ）		不動産事業（※1）（北山住宅販売）		連結	
（百万円）	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	5,575	62	375	4,886	5,951
営業利益	77	154	△36	8	40	162
経常利益	124	203	14	1	138	205
当期純利益	73	121	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

新規開設戦略のアップデートについて

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500百万円〜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9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

当社のビジネスモデルと収益構造

- 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

当社のビジネスモデルと収益構造

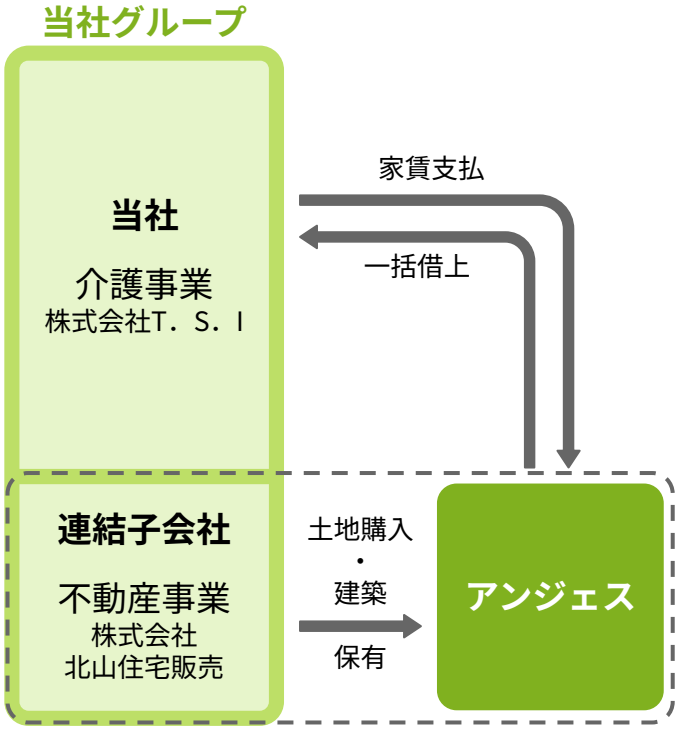
株式会社T.S.I
Terminalcare Support Institute

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か月目安 補助金収入
- Ｔ．Ｓ．Ｉ介護運営売上

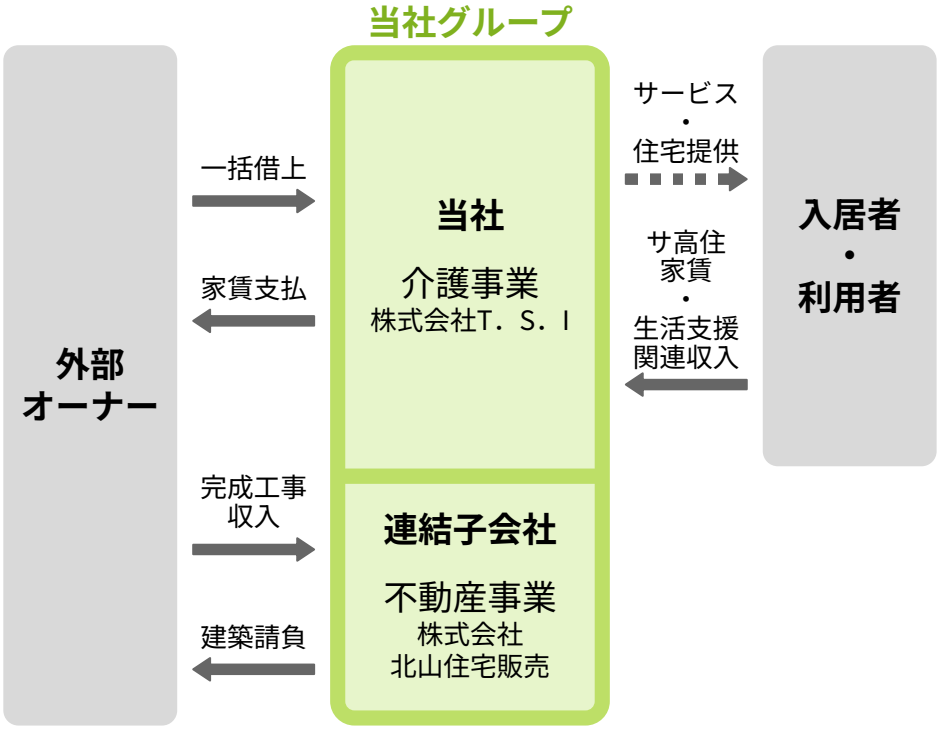
＜X期＞



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

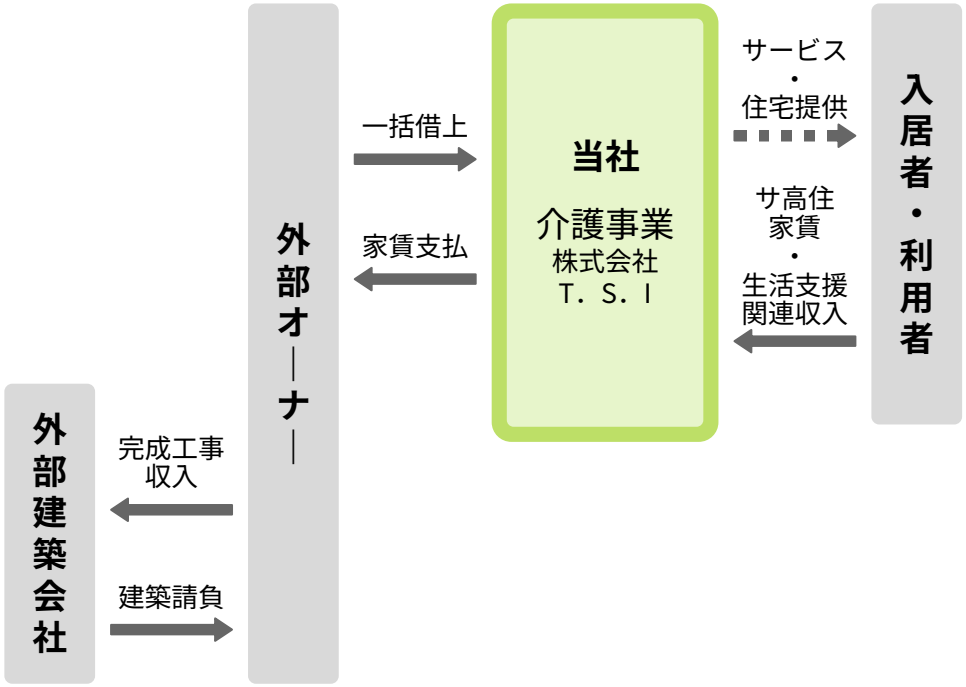


当社のビジネスモデルと収益構造

パターン③
外部建築会社／介護運営のみ

＜収益計上＞

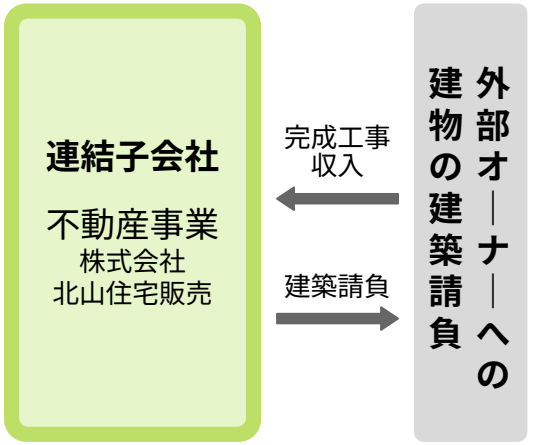
- Ｔ．Ｓ．Ｉ介護運営売上



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



本資料の取り扱いについて

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