



CHARM

BUSINESS REPORT 2023

第39期 株主通信

2022年7月1日～2023年6月30日



株主の皆さんへ

To Our Shareholders

不動産事業を第2の事業の柱として育成、 DX化の推進により業務効率化・省力化を図ります



株主の皆さんにおかれましては、平素より格別のご支援を賜り、厚く御礼申し上げます。ここに「第39期株主通信」をお届けするにあたり、謹んでご挨拶申し上げます。

当社は、2023年6月期において8ホームを開設し、首都圏および近畿圏における運営ホーム数は84ホーム、居室数は5,673室(2023年6月30日現在、株式会社ライク運営4ホーム、410室を含む)となりました。2024年6月期におきましては、7ホームの開設を予定しており、これにより運営ホーム数は91ホーム、居室数は6,181室となります。

不動産事業では、仙川案件、大田中央案件の売却を予定通り第4四半期に完了しました。大田中央案件は土地購入の原価がない借地権付き建物につき、高利益率を実現できたことにより大幅な増収増益となりました。今後とも、豊富に仕入れる不動産情報を活かし、介護事業に次ぐ第2の事業の柱として推進してまいります。

新規事業においては、当社が出資する「ウェルヴィル株式会社」との高齢者向けAI対話型アバター・ロボット事業の準備を継続するほか、新規事業の創設および積極的なM&Aによる複合事業化を実現させることで、中期目標「連結売上高1,000億円以上、連結経常利益100億円以上」の達成を目指しております。

介護現場におけるDX化も着実に進行しており、業務の効率化・省力化により創出された時間を本来の業務に充てることでサービスの質の向上につなげるとともに、スタッフの負担軽減を図り、本格的な人材の需給ギャップへの対策としてまいります。

サステナビリティに関する取り組みでは、社会との関わりを重視して「アートギャラリーホーム」「ヤングケアラー支援」に加え、子どもの貧困に取り組むNPO法人との協働について包括協定を結び、取り組みを進めております。

今後も社会に広く貢献できる企業となるよう努めてまいりますので、株主さまをはじめとするすべてのステークホルダーの皆さんにおかれましては、末永くご支援賜りますよう、引き続きよろしくお願い申し上げます。

2023年9月

代表取締役会長兼社長 下村 隆彦

本格的な少子高齢化社会到来を見据え、積極的なDX化の促進による介護サービスの拡充に努めてまいります。

第1の事業の柱である介護事業における積極的なDX化の促進、第2の事業の柱として強化を進める不動産事業、第3の事業の柱となる新規事業の創設を通じ、中期的に連結売上高1,000億円以上、連結経常利益100億円以上を目指すチャーム・ケアグループ。これらの成長戦略を支えるサステナブル経営に対する取り組みを含め、事業活動の概況について、代表取締役会長兼社長の下村隆彦に聞きました。

当期の ポイント

第1の事業の柱である介護事業においては、継続するコロナ禍による影響を受けたものの、光熱費等の高騰に対し管理費の改定を行うほか、コスト管理の徹底により、予想を上回る経常利益を達成いたしました。また、第2の事業の柱である不動産事業では、第4四半期に2案件を予定通り売却いたしました。これらの結果、8期連続の増収増益を達成することができました。

Q 2023年6月期の事業環境、ならびに事業活動と業績のレビューをお願いいたします。

A 介護事業では、首都圏で8ホームを新規開設し、運営ホーム数は84ホームとなり、着実な成長を実現いたしました。不動産事業は、大田中央と仙川の2案件の売却が予定通り完了するなど、順調に推移いたしました。

2023年6月期（以下、「当期」）より、その他事業に計上してきた不動産事業を独立したセグメントといたしました。この結果、その他事業は、介護業界中心の人材派遣事業を担うグッドパートナーズ社と新規事業で構成されております。ここでは、介護事業、不動産事業を中心に、各事業セグメントの概況をご報告いたします。

▶ 介護事業

コロナ禍や光熱費高騰などの影響を受けましたが、光熱費などの上昇に応じた管理費の改定や入居率に応じたコスト管理に

より対応いたしました。第3四半期までは、消耗品やスタッフの危険手当などのコロナ関連経費により売上原価が上昇しておりましたが、コロナ関連経費とほぼ同額を補助金で賄うことができました。

当期は首都圏で8ホーム、470室の新規開設となり、累計で84ホーム（首都圏39ホーム、近畿圏45ホーム）、5,673室（首都圏2,314室、近畿圏3,359室）となりました。また、当社およびグループ会社であるライク社が所有するいずれのホームにおいても高い入居率を実現しました。

▶ 不動産事業

東京都大田区の建物（「大田中央案件」）、東京都調布市の土地・建物（「仙川案件」）の売却を予定通り第4四半期に完了いたしました。特に大田中央案件は借地権付建物の売却でしたので、土地購入に関わる原価を計上する必要がなく、高い利益率を実現し、大幅な増収増益につながりました。

財務ハイライト

- 介護事業の着実な成長に加え、不動産事業の高成長により、8期連続の増収増益を達成
- 経常利益については、ハードルを高く設定した計画をクリアし、業績予想を上振れ
- 当期は固定資産の売却を1物件に留めたため（前期3物件）、親会社株主に帰属する当期純利益は計画未達※1

売上高 / **37,887**百万円 (単位：百万円)

経常利益 / **4,633**百万円 (単位：百万円)

親会社株主に帰属する
当期純利益 / **3,206**百万円 (単位：百万円)



※1. 2022年6月期は介護事業用の固定資産3物件（レナハート千里丘の街、ライク新町、ライク八尾）の譲渡による特別利益（2,033百万円）を計上しているため、親会社株主に帰属する当期純利益が大きな額になっております。当社ではアセットトライエッジの方針のもと、引き続き固定資産の売却を進めしております。

※2. 当社は、2021年6月期より連結決算に移行いたしました。

※3. 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）等を適用しており、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。

▶ その他事業（グッドパートナーズ社）

2020年7月にグループ入りした同社については、派遣スタッフのコロナ感染が増加するなどの影響を受けたものの、訪問看護などの事業で力バーすることで増収増益となりました。



チャームプレミア御殿山参番館



チャームサイト世田谷上馬

Q 中期経営計画の成長戦略に基づき、今後の事業展開の方向性についてお聞かせください。

A 長期的に着実な利益を積み上げる介護事業に加えて、短期的に大きな利益獲得を目指す不動産事業を強化することで、「着実な成長+高成長」を実現してまいります。

▶ 介護事業

当事業においては、年間10ホーム前後を目標に、首都圏・近畿圏の都市部に中・高価格帯を中心としたバランスの良い開設を推進してまいります。入居率が低迷しているホームについては、当社グループ内に入居者紹介センターを創設し、課題克服を図るなどの検討も進める計画です。一方で、ホームで働くスタッフの業務効率化・負担軽減とご入居者さまへのサービス向上の両立を目指したIT・AIの活用強化を一層推進してまいります。

▶ 不動産事業

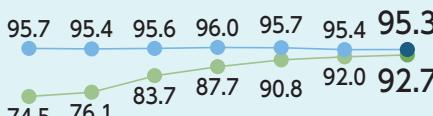
自社運営の新規ホームの開設は、スタッフの採用や教育・研修などの運営品質維持を鑑みると年間10ホーム程度が適正だと考えております。また、立地などの条件が当社ホームの価格帯やブランドに適さなくても、他の運営事業者に適したホームの開設が可能な場合があります。

当社の不動産事業は、数多くの老人ホーム開設を手掛けてきた当社独自のノウハウにより、高付加価値なホームを開発し、その運営を他社に任せることを前提に、開発物件（土地・建物）を第三者に売却することで売却益を得るスキームを可能にしております。建物完成後、即売却することで資金負担の長期化を回避するとともに、物件の希少性・高付加価値化によって高い利益率を目指すものです。

立地選定力などを含め、当社がこれまで実現してきた高入居率ホームの開設実績によって、当社が開発するホームに対して

四半期ごとの
累計期間平均入居率 / 当社 95.3% ライク 92.7%^{※4}

●当社 ●ライク (単位: %)



入居率：開設2期目を経過した既存ホームの全居室に占める、入居契約済みの居室の割合

2022/6期 2022/6期 2022/6期 2023/6期 2023/6期 2023/6期 2023/6期
2Q 3Q 4Q 1Q 2Q 3Q 4Q

※4. より正確な情報開示のため、入居率の算定対象を当期より変更いたしました。

前期まで：会社の期(6月末)を基準として、開設から2期を経過したホームを対象として算定
当期から：ホームごとに開設月から24ヶ月(2年)を経過したホームを対象として算定
(上記グラフの前期の数値も変更後の方を方法で算定した数値です。)

連結貸借対照表の要旨

(単位：百万円)

資産の部	負債・純資産の部
資産合計 37,355	負債・純資産合計 43,304
流動資産 17,075	負債・純資産合計 37,355
有形固定資産 10,427	流動負債 16,277
無形固定資産 3,083	固定負債 8,619
投資その他の資産 6,768	株主資本 12,432
固定資産 20,279	純資産合計 12,458
資産合計 43,304	負債・純資産合計 28,168
流動資産 21,448	負債合計 24,896
有形固定資産 11,037	株主資本 15,098
無形固定資産 2,873	純資産合計 15,135
投資その他の資産 7,944	流動負債 20,060
固定資産 21,856	固定負債 8,108
前期末 (連結) (2022年6月30日現在)	前期末 (連結) (2022年6月30日現在)
当期末 (連結) (2023年6月30日現在)	当期末 (連結) (2023年6月30日現在)

他の運営事業者からも高く評価されております。

▶ その他事業（グッドパートナーズ社）

2023年7月、グッドパートナーズ社がティガリアルエステート社から介護タクシー^{*1}事業である「介護タクシーのむつみ」を譲り受け、当社グループ内で介護タクシー事業を開始いたします。当社ホームのご入居者さまは、外出や通院の際に、車椅子・ストレッチャーに乗ったまま移動が可能な「介護タクシー」を利用されることがあります、これまで外部の介護タクシーをご利用いただきました。今般の事業譲受により、当社ホームのご入居者さまに、当社グループの介護タクシーを利用していただくことができるようになります^{*2}。介護タクシー事業は、当社ホームへの入居促進営業活動にも寄与し、当社グループの中核事業である介護事業とのシナジーを發揮し、介護事業を補完するメリットがあると考えております。

▶ その他事業（新規事業）

2022年11月に資本提携したウェルヴィル社が開発したAI対話エンジン「LIFE TALK ENGINE」をベースにした対話可能なアバターの開発は、若干の遅れはあるものの、BtoC事業として継続しております。加えて、BtoB事業として、新たなAI関連製品の開発に着手いたしました。

※1:「介護タクシー」は通称であり、正式名称は「一般乗用旅客自動車運送事業（福祉輸送限定）」です。

※2: 現状、「介護タクシーのむつみ」は、東京都世田谷区を中心に、狛江市、調布市、三鷹市、府中市、武蔵野市でご利用いただけますが、今後、当社ホームが所在するエリアに事業エリアを拡大する予定です。

Q 2025年問題やそれに伴う介護難民問題に対する取り組みについてお聞かせください。

A 積極的なDX化の促進により、業務効率化と省力化を図りながら、サービス品質の向上、スタッフの処遇改善に努めてまいります。

日本の総人口のおよそ2割が75歳以上になると推測されている2025年問題や今後の介護難民問題などを考慮すると、人材



の確保・定着は大きな社会的課題です。しかしながら、介護職員の有効求人倍率は全業種平均を大幅に上回る状況が続いております。こうした市場環境を克服するためにも、当社は積極的にDX化を促進し、介護現場の業務効率化・省力化を図りながら、スタッフの処遇改善を目指しております。

DX化の具体例として、当社ホームでは積極的にテクノロジーの活用を進めております。例えば、非接触センサーを利用した見守りシステムである「ライフリズムナビ」。この導入により、夜間の安否確認のための訪室が減少し、ご入居者さまの睡眠の質向上、夜勤スタッフの負担軽減につながっています。インカムの使用は、スタッフ間のコミュニケーション効率の改善を実現しております。食事提供業務の効率化につながる配膳ロボットの導入、AI技術による膀胱尿量自動計測により排泄ケアの質向上などを可能とする「ポータブルエコー」は、全ホームへの配備を進めております。

当社は、厚生労働省の介護給付費分科会2022年度実証事業「テクノロジー活用等による生産性向上の取組に係る効果検証」に採択され、見守りシステム・インカム・コミュニケーションロボット・排泄ケアの見直しなどの機器導入とオペレーション変革によるサービス品質の向上・生産性向上の実証実験にも参画しております。

介護現場のDX化の促進を加速させるため、当社は介護DX推進課を創設し、教育・研修センターでの集合研修、eラーニング・受講管理システムによるオンライン研修など教育・研修体制の強化・拡充を進め、グループ全体で介護サービスのさらなるレベルアップを図っております。

こうした取り組みを通じた業務効率化・省力化は、より少ない人員でより高いサービス品質を実現しうるため、人材確保が困難な事業環境における介護サービスの拡大という、2025年問題や介護難民問題といった社会問題への対策につながると考えております。さらに、スタッフの給与面を含めた処遇改善にもつながることから、本格的な少子高齢化社会の到来を見据えた本質的な取り組みであると考えております。



Q サステナビリティに関する具体的な取り組みについて、現状をお聞かせください。

A 「豊かで実りある高齢社会」づくりへの貢献をミッションに、ステークホルダーの皆さまとの協働を通じて、持続可能な社会の構築に貢献するとともに、中長期的な企業価値の向上を目指しております。

当社はプライム市場上場企業として、サステナビリティ基本方針に則り、「①地球環境問題への配慮」、「②人権の尊重」、「③従業員の健康への配慮、労働環境の整備、処遇改善」、「④社会との公正・適正な関わり」、「⑤リスクマネジメント（危機管理）」という5つの項目に対し、事業を通じて取り組む重要課題として目標を設定しております。

③では、働きやすい環境の整備に取り組んでおります。男性社員の育休取得を推進し、女性の出産後の復帰も積極的に支援するとともに子育て時期の時短勤務も可能としております。またダイバーシティ&インクルージョンの観点から、同性婚にも慶弔見舞金の支給ができるよう社内規程を変更いたしました。

④の一環として取り組んでおりますヤングケアラー支援は、特定非営利活動法人ふうせんの会に対し、活動資金の援助や、当事者会である「子ども・若者たち（ヤングケアラー）のつどい」の開催で協働しております。加えて、兵庫県尼崎市のスクールソーシャルワーカーと協力し、尼崎市内の当社が運営する有料老人ホームで行うイベント「こどもgaカフェ」の開催支援にも着手いたしました。

『こどもgaカフェ』は、当社が運営する有料老人ホームにおいて、子どもたちが中心となり、調理だけでなく接客も行う「子どもたちが運営するカフェ」の活動です。子どもたちが集まって楽しく、安心して過ごせる場を提供し、家庭や学校とは違う第3の居場所づくりを目指しております。子どもたちにとって貴重な仕事体験となるだけでなく、有料老人ホームのご入居者さまなどの多世代交流の機会にもなっております。



子ども・若者たち（ヤングケアラー）のつどい

また、子どもの貧困問題に取り組む認定NPO法人キッズドアと協働事業についての包括協定を締結いたしました。子どもの貧困対策、少子高齢化社会の活性化に寄与し、世代間を通した教育・福祉の向上を目指して取り組んでまいります。具体的な活動としては、2025年6月期に開設を予定しております（仮称）

チャームスイート神戸垂水、（仮称）チャームスイート西新宿において、「居場所型学習支援」を予定しており、今後さらに連携を強めてまいります。



キッズドア「居場所型学習支援」

若手アーティスト支援を目的におこなっているアートギャラリーホームの活動は、昨年に続き公益社団法人企業メセナ協議会による「This is MECENAT 2023」の認定を受けました。今後は、首都圏だけでなく近畿圏でもアートギャラリーホームの活動を進めてまいります。



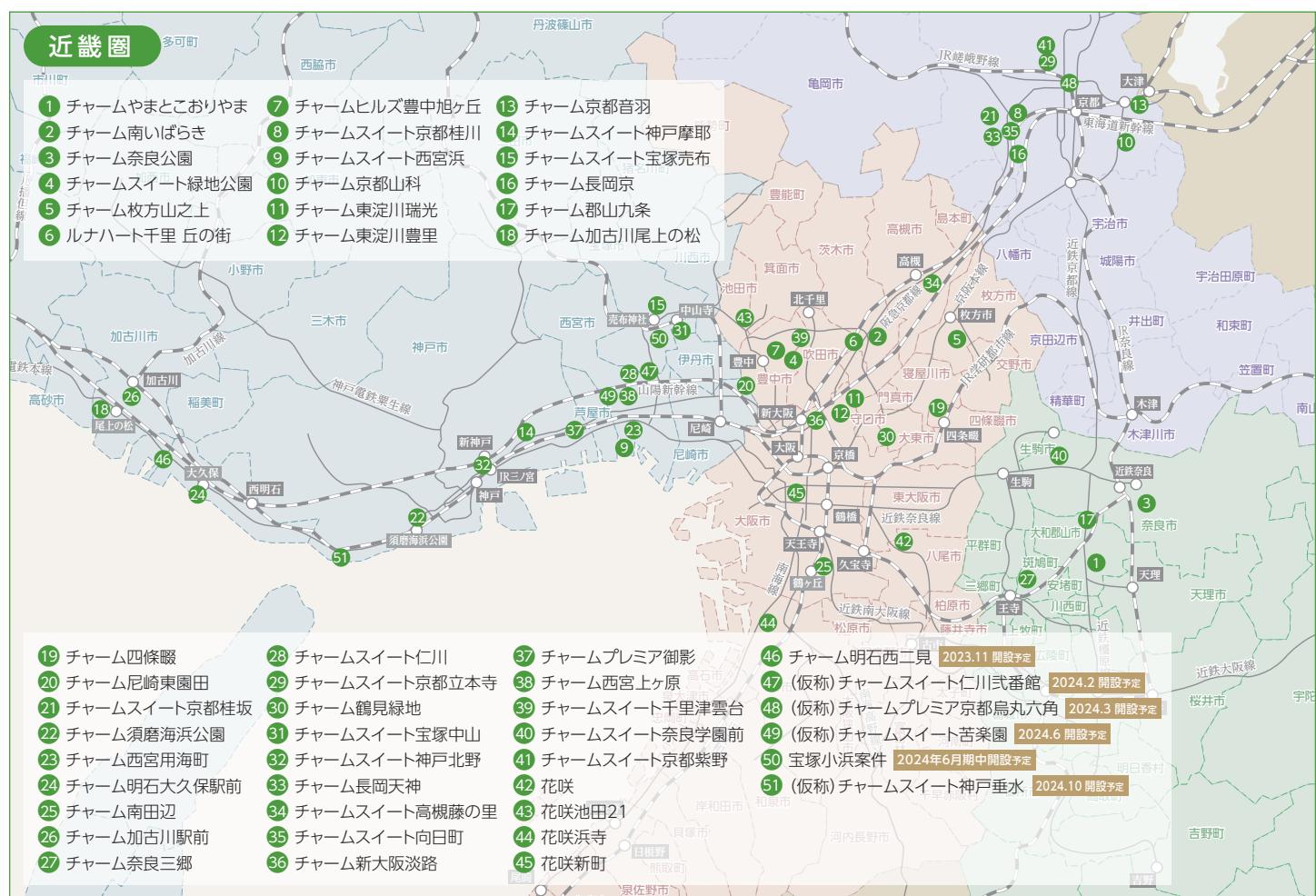
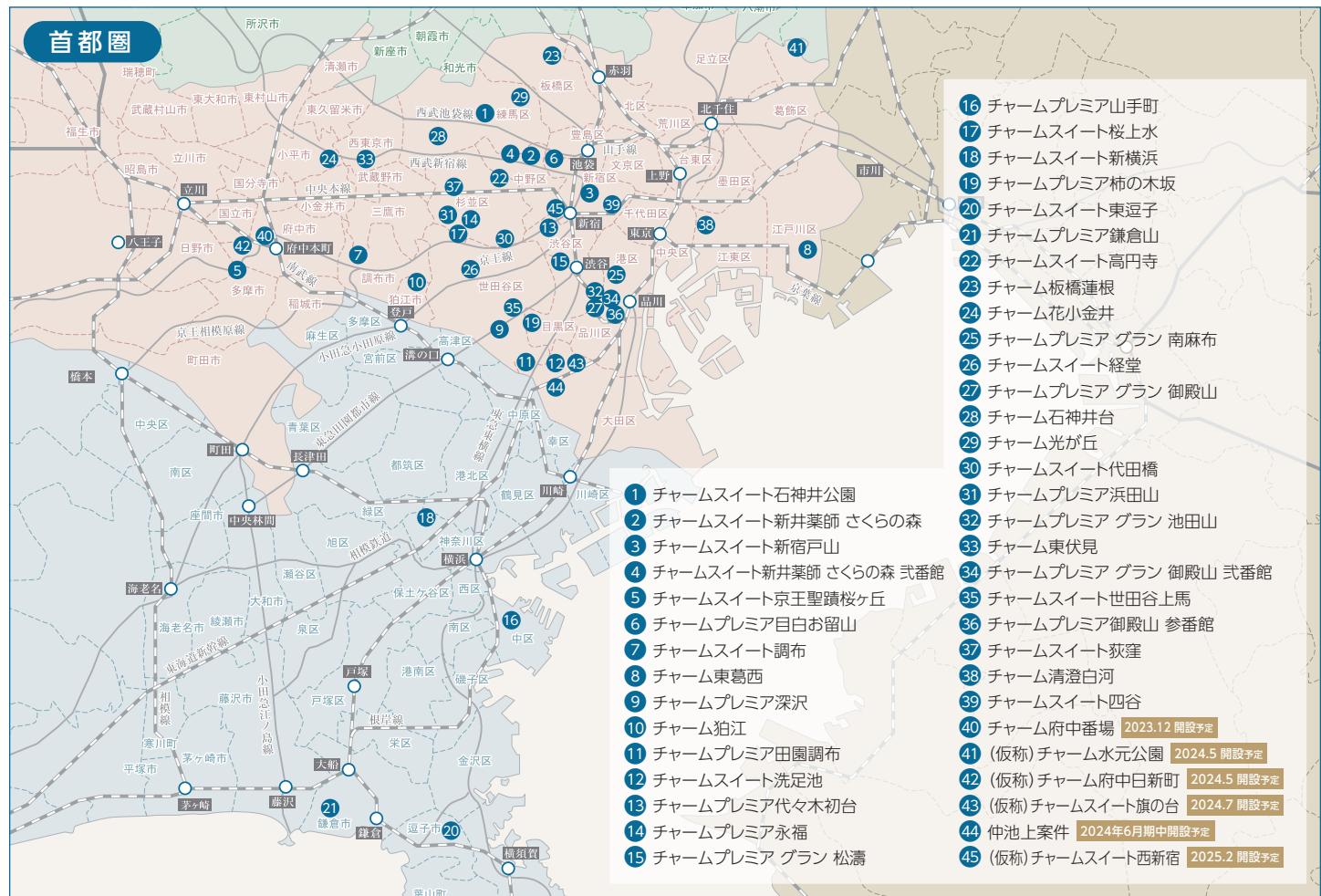
チャームプレミア グラシ御殿山式番館

株主の皆さまへ

2025年問題をはじめ、本格的な少子高齢化社会の到来を迎え、介護事業に対するニーズの高まりが予想されます。従来、連結売上高1,000億円以上、連結経常利益100億円以上の達成を中・長期目標と位置付けておりましたが、来るべき未来を見据え、予め対策を講じることで介護事業の拡充に努めるとともに、第2の事業の柱である不動産事業の成長、第3の事業の柱となる新規事業の創設を通じ、より近い未来を見据えた中期目標としてその実現を目指してまいります。

また、ホームを運営している地域に根差した事業活動を通じ、地域社会との関わりを積極化し、ステークホルダーの皆さまとともに「豊かで実りある高齢社会」づくりを実現していきたいと考えております。

株主の皆さまにおかれましては、さらなる成長を目指す当社グループを変わらずご支援くださいますよう、よろしくお願い申し上げます。



2024年6月期は7ホームの開設を予定しております。
これにより、運営ホーム数は91ホーム(首都圏:42ホーム、近畿圏:49ホーム)となります。



チャーム明石西二見

開設年月	2023年11月
所在地	兵庫県明石市二見町西二見駅前4丁目38番地の2(工事中)
居室数	69室



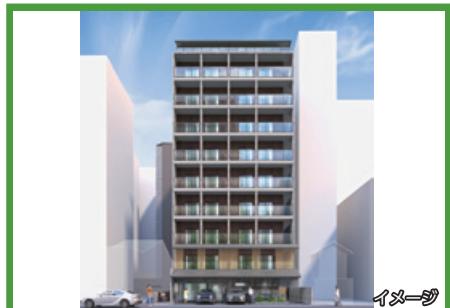
チャーム府中番場

開設年月	2023年12月
所在地	東京都府中市宮西町4丁目11-2(工事中)
居室数	69室



(仮称)チャームスイート仁川武番館

開設年月	2024年2月
所在地	兵庫県西宮市仁川町3丁目(工事中)
居室数	81室



(仮称)チャームプレミア京都烏丸六角

開設年月	2024年3月
所在地	京都府京都市中京区六角通烏丸東入堂之前町245番1(工事中)
居室数	77室



(仮称)チャーム水元公園

開設年月	2024年5月
所在地	東京都葛飾区東水元2丁目(工事中)
居室数	60室



(仮称)チャーム府中日新町

開設年月	2024年5月
所在地	東京都府中市日新町3丁目(工事中)
居室数	80室



(仮称)チャームスイート苦楽園

開設年月	2024年6月
所在地	兵庫県西宮市西平町(工事中)
居室数	72室

2025年6月期以降 開設予定

(仮称)チャームスイート旗の台

(仮称)チャーム栗東

(仮称)チャームスイート神戸垂水

(仮称)チャームスイート西新宿

(仮称)チャームスイート豪徳寺

(仮称)チャームスイート六郷

不動産事業における 開発案件

不動産事業の開発案件として、以下の案件を予定しております。

2024年6月期・仲池上案件・宝塚小浜案件

2025年6月期・北烏山案件

ほか、首都圏において2案件計画中

ほか、首都圏・近畿圏において各3ホーム計画中

□ 会社概要

(2023年6月30日現在)

商 号	株式会社チャーム・ケア・コーポレーション
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	有料老人ホームの運営ほか
資 本 金	2,759,250千円
従 業 員 数	2,893名(パートタイマー、嘱託含む)
運 営 ホ ー ム 数	84ホーム(うち株式会社ライク運営4ホーム含む)

□ 役員

(2023年9月27日現在)

代表取締役会長兼社長	下村 隆彦	常勤監査役(社外)	小酒 俊朗
取締役常務執行役員	小梶 史朗	監 査 役	大鹿 博文
取締役執行役員	前田 好彦	監査役(社外)	榎本 堅
取締役執行役員	横山 滋樹	執 行 役 員	山田 智和
取締役(社外)	山澤 俱和	執 行 役 員	加藤 博志
取締役(社外)	西門 賢治		
取締役(社外)	田中 公子		

□ 株式の状況

(2023年6月30日現在)

発行可能株式総数	84,800,000株
発行済株式の総数	32,712,000株
株主数	8,786名

□ 大株主(上位10名)

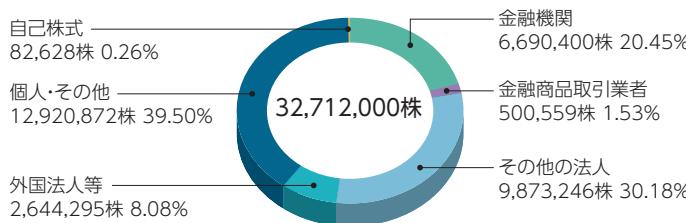
(2023年6月30日現在)

株主名	持株数(株)	持株比率(%)
株式会社エス・ティー・ケー	9,600,000	29.42
下村 隆彦	5,291,000	16.22
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	3,856,900	11.82
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	2,182,300	6.69
GOVERNMENT OF NORWAY	505,997	1.55
BBH FOR GRANDEUR PEAK INTERNATIONAL OPPORTUNITIES FUND	480,900	1.47
日本証券金融株式会社	376,700	1.15
チャーム・ケア・コーポレーション従業員持株会	352,200	1.08
丸本 桂三	322,400	0.99
JP MORGAN CHASE BANK 385632	320,600	0.98

(注)持株比率は自己株式(82,628株)を控除して計算しております。

□ 所有者別株式分布状況

(2023年6月30日現在)

**株式会社 チャーム・ケア・コーポレーション**

〒530-0005 大阪市北区中之島三丁目6番32号 ダイビル本館19階
TEL 06-6445-3389 FAX 06-6445-3398
ホームページ <https://www.charmcc.jp/corp/>

当社マスコット「チャーミン」

**□ 株主メモ**

事業年度 毎年7月1日から翌年6月30日まで

定期株主総会 每年9月

定時株主総会 每年6月30日

基準日 期末配当 每年6月30日

中間配当 每年12月31日

株主名簿管理人および特別口座の口座管理機関

株主名簿管理人 三井住友信託銀行株式会社

事務取扱場所 大阪市中央区北浜四丁目5番33号

三井住友信託銀行株式会社 証券代行部

〒168-0063 東京都杉並区泉二丁目8番4号

三井住友信託銀行株式会社 証券代行部

電話 0120-782-031(フリーダイヤル)

受付時間 9:00~17:00(土日休日を除く)

インターネットホームページURL <https://www.smtb.jp/personal/procedure/agency/>よくあるご質問(FAQ) https://faq-agency.smtb.jp/?site_domain=personal

電子公告とし、当社ホームページに掲載いたします。

(https://www.charmcc.jp/corp/company/)

ただし、事故その他のやむを得ない事由によって電子公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載いたします。

【株式に関する住所変更等のお手続きについてのご照会】

証券会社の口座をご利用の株主さまは、三井住友信託銀行株式会社ではお手続きができませんので、取引証券会社へご照会ください。

証券会社の口座をご利用でない株主さまは、上記「電話照会先」までご連絡ください。なお、お手続き方法やよくあるご質問は、上記「よくあるご質問(FAQ)」サイトでご確認いただけます。

**入会金・年会費無料 特典多数
チャーム・ケア友の会のご案内**

会員資格	「友の会」入会の申し込みを行い、当社が承認した法人さま・個人さま
会 費	入会金・年会費ともに無料
サービス内 容	① 介護関連情報のご提供 ② 介護セミナー・講演会等のご案内 ③ 無料介護相談の実施 ④ 無料体験入居(2泊3日)のご提供 ⑤ ご入居時の優遇特典のご提供

ご入会方法・ご入会特典等の詳細につきましては当社ホームページ <https://www.charmcc.jp/friends/>をご覧ください。**株主の皆さまの声をお聞かせください**

当社では、株主の皆さまの声をお聞かせいただくため、アンケートを実施いたします。お手数ではございますが、アンケートへのご協力をお願いいたします。(所要時間は5分程度です)

① 下記URLにアクセス

② アクセスコード入力後にアンケートサイトが表示

<https://www.e-kabunushi.com>

アクセスコード 6062

.....以下の方法でもアンケートにアクセスできます.....



検索窓から

いいかぶ

検索



kabu@wjm.jp ← こちらへ空メールを送信

「件名」「本文」は無記入。アンケートのURLが直ちに自動返信されます。

● アンケート実施期間は、本書がお手元に到着してから約2ヶ月間です

ご回答いただいた方の中から抽選で薄謝(QUOカードPay500円)を進呈させていただきます

本アンケートは、株式会社リンクコーポレーションズの提供する「e-株主リサーチ」サービスにより実施いたします。<https://www.link-cc.co.jp>

● アンケートのお問い合わせ 「e-株主リサーチ事務局」

MAIL: info@e-kabunushi.com

(2201)

