



個人投資家様向け 会社説明会

2026年3月22日(日)

株式会社チャーム・ケア・コーポレーション

東証プライム市場 6062

目次

- 01 | **会社概要と沿革**
- 02 | **当社の投資ストーリー**
- 03 | **介護業界の課題と当社の取り組み**
- 04 | **当社の強みと今後の成長戦略**
- 05 | **業績概要・財務状況**
- 06 | **株主還元・株価推移**

01

会社概要と沿革

02

当社の投資ストーリー

03

介護業界の課題と当社の取り組み

04

当社の強みと今後の成長戦略

05

業績概要・財務状況

06

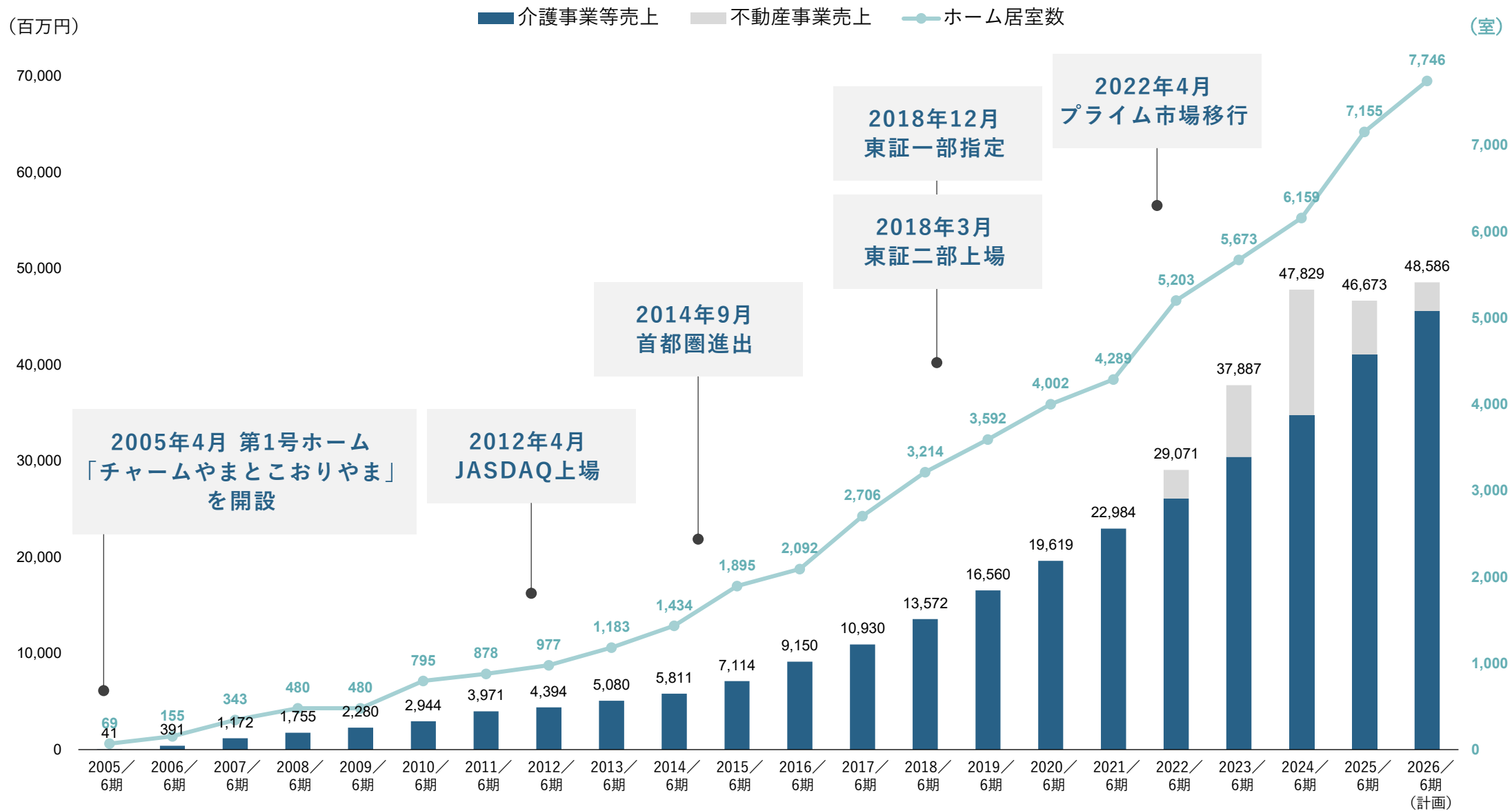
株主還元・株価推移

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CEO 下村 隆彦
代表取締役社長兼COO 小梶 史朗
- 上場市場 東京証券取引所プライム市場
- 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：東京都港区赤坂二丁目4番6号
- 事業内容 有料老人ホーム等の運営（介護事業）、介護事業の周辺事業（介護人材派遣・紹介業、入居者紹介業等）
- 資本金 27億5,925万円
- 発行済株式数 32,712,000株（内、自己株式数30,612株）
- 従業員数 約3,500名（パート・嘱託・派遣社員含む）



沿革



※ 居室数累計には連結子会社のホームも含んでおります。

目次

01

会社概要と沿革

02

当社の投資ストーリー

03

介護業界の課題と当社の取り組み

04

当社の強みと今後の成長戦略

05

業績概要・財務状況

06

株主還元・株価推移

当社の投資ストーリー

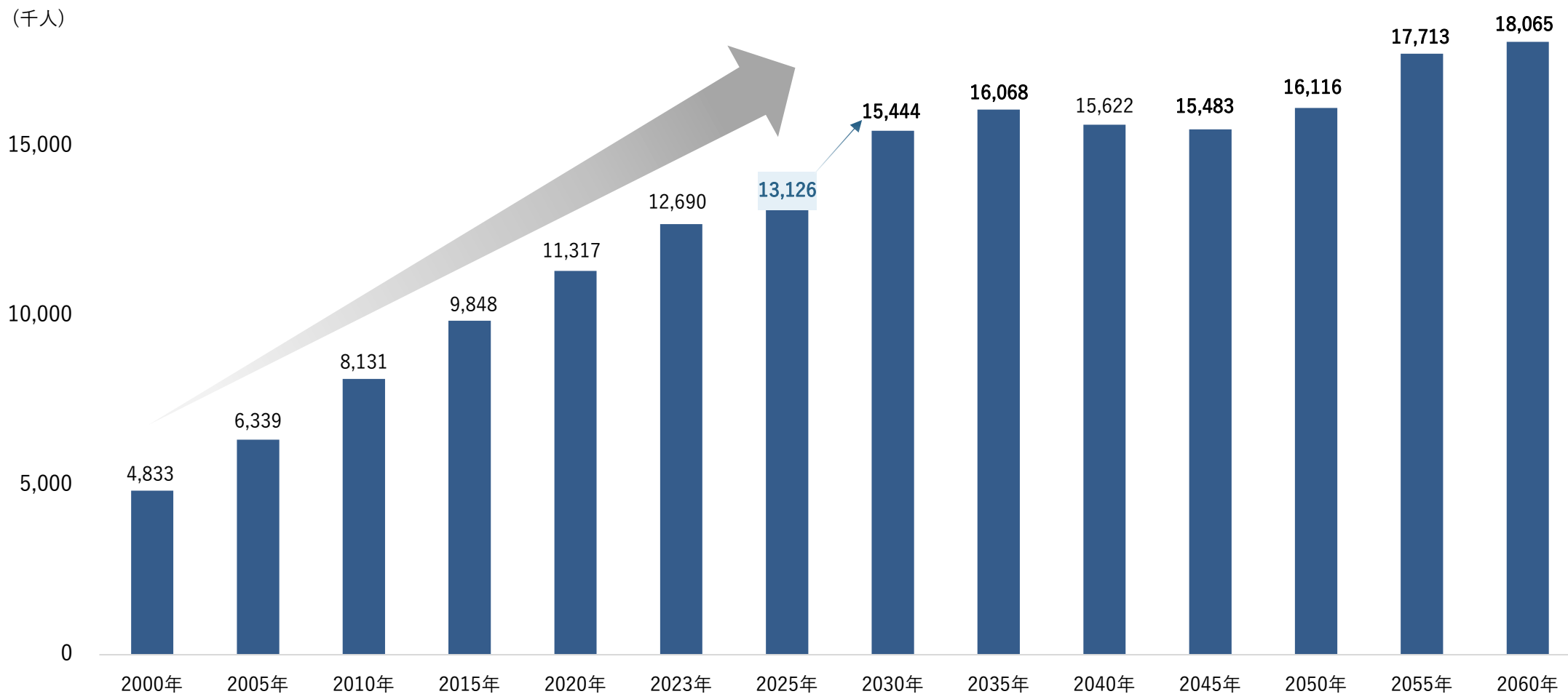


需要拡大
×
高入居率
×
施設拡大

による長期成長モデル

高齢化の進展 ～顧客年齢層80歳以上の人口推移～

当社ご入居者様の年齢層である80歳以上人口は2035年まで増え続け、その後も2060年に向けて増加
 (ご参考) 当社ご入居者様の平均年齢：88歳9ヶ月 (2025年6月末)



(出典) 将来推計は、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口」(令和5年推計) 出生中位(死亡中位)
 推計実績は、国立社会保障・人口問題研究所「人口統計資料集」

中・高価格帯 4 ブランド

CHARM PREMIER チャームプレミアグラン
GRAND



月額利用料：90万円～340万円（一時金0円プラン、以下同）

Charm Suite チャームスイート



（首都圏）月額利用料300～500千円
（近畿圏）月額利用料250～400千円

CHARM PREMIER チャームプレミア



月額利用料：500千円以上

Charm チャーム



（首都圏）月額利用料200～300千円
（近畿圏）月額利用料170～250千円

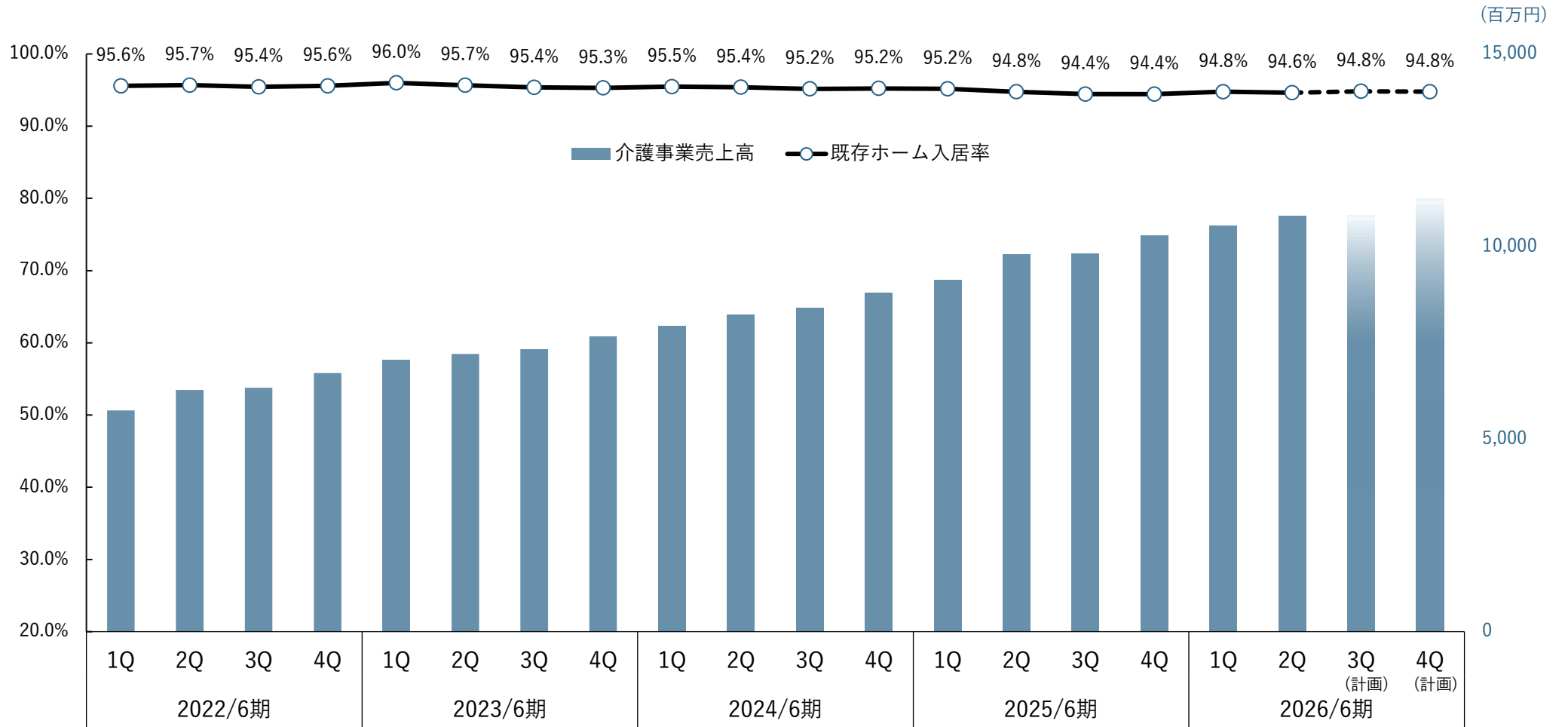
介護付有料老人ホームの優位性

<p>介護付有料老人ホーム (特定施設入居者生活介護)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・開設に制限あり (各都道府県から「指定」を受ける必要あり) ・介護報酬が固定 (入居者の要介護度に応じた固定額。平均月額約21万円/名) ・3 : 1 の人員配置比率基準あり (入居者3名に対してスタッフ1名。但し、例外あり)
<p>住宅型有料老人ホーム</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・開設に制限なし ・介護報酬はサービス料に応じて変動 (介護付有料老人ホームの6~7割 (当社比較)) ・3 : 1 の人員配置比率の基準なし
<p>サービス付き高齢者向け住宅 (サ高住)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者向け賃貸住宅 ・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の提供 ・住宅として規模・設備等の登録基準あり
<p>(以下は公的施設)</p>	
<p>介護老人福祉施設 (特別養護老人ホーム)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・民間事業者の参入不可 ・原則、要介護度3以上の方が対象
<p>介護老人保健施設 (老健)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・民間事業者の参入不可 ・主に自立支援が目的

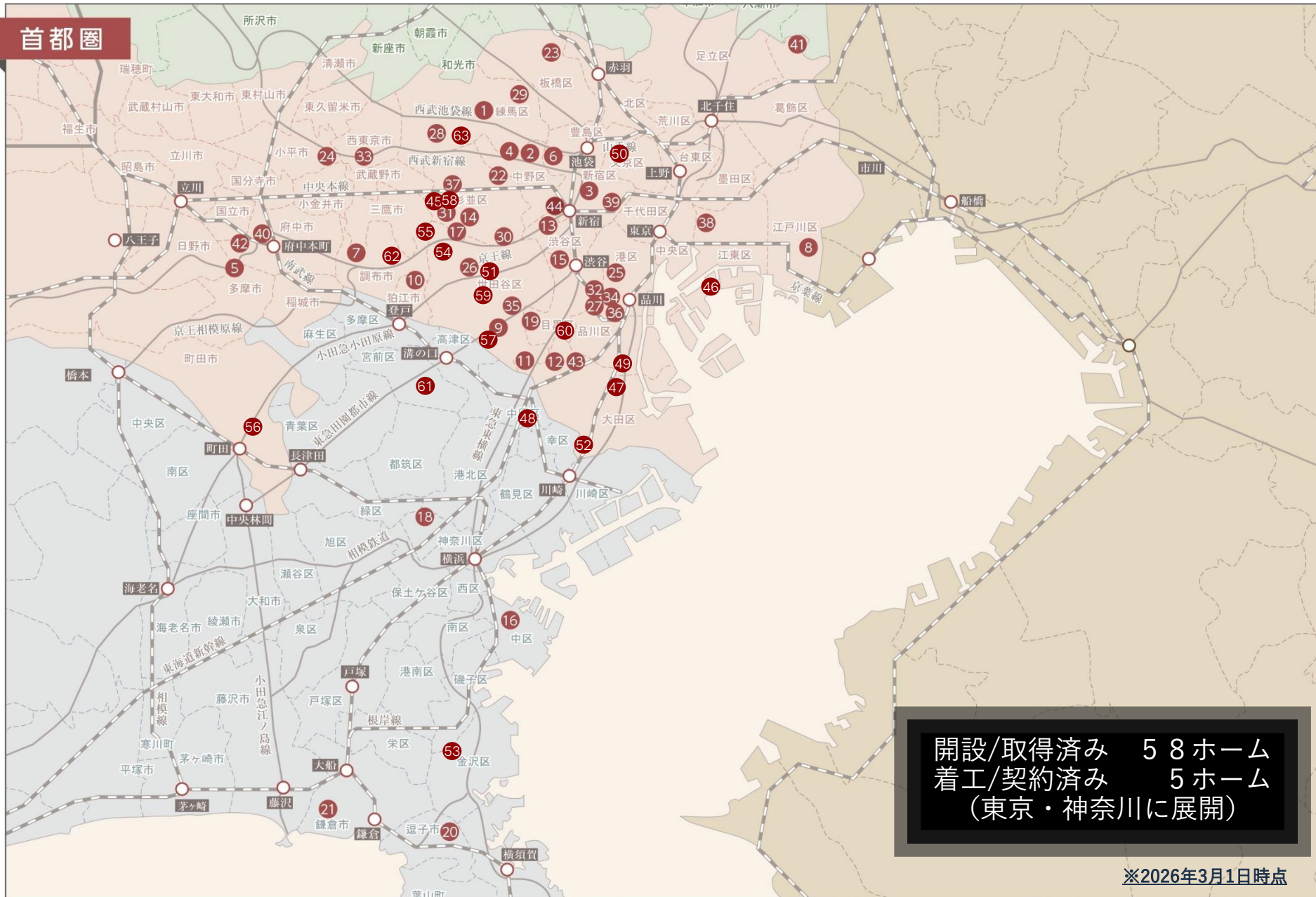
高い入居率を継続 ⇒ 安定した収益を創出

■ 開設後2年を経過した既存ホームの入居率※推移と介護事業の四半期(3ヶ月)売上高推移

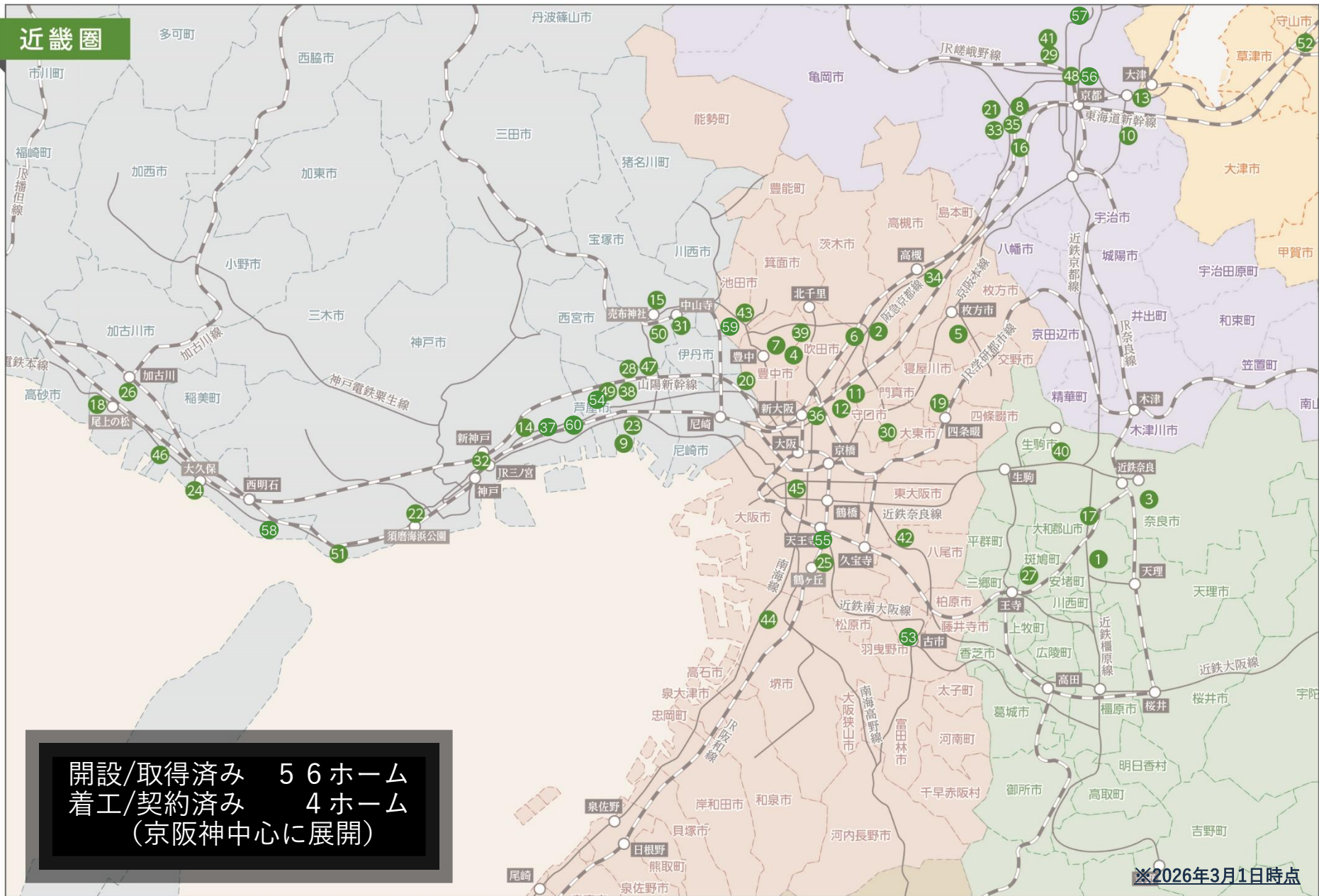
※ 既存ホームの入居率：ホームごとに開設月から24ヶ月(2年)を経過したホームを対象として四半期ごとの累計期間の期中平均入居率



新規ホーム開設



新規ホーム開設



M&A

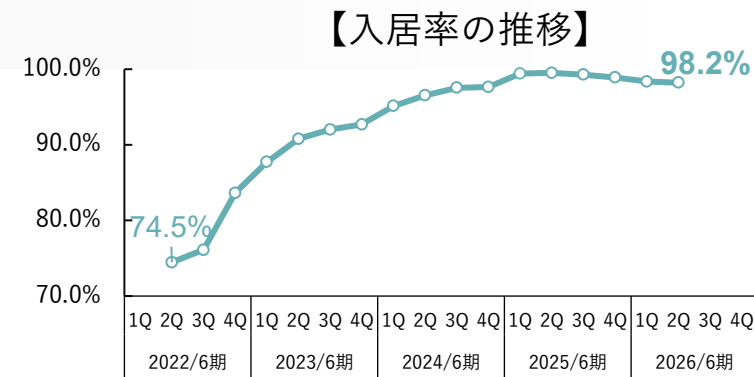
①2021年11月 ライク社の株式取得により 4 ホーム（410室）を取得



ライク新町



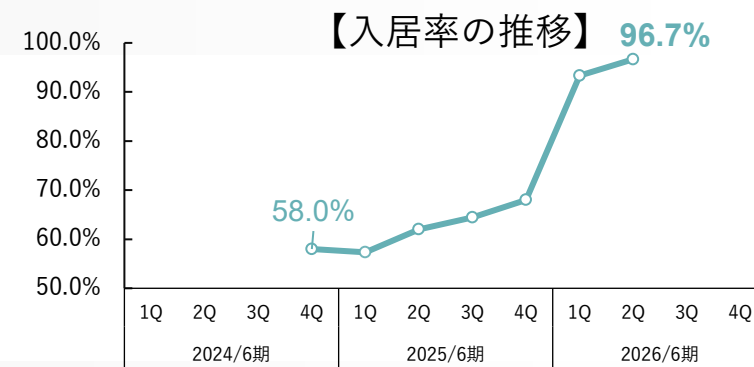
ライク池田



②2024年6月 ライク社が事業譲受により 1 ホーム（50室）を取得



ライク羽曳野



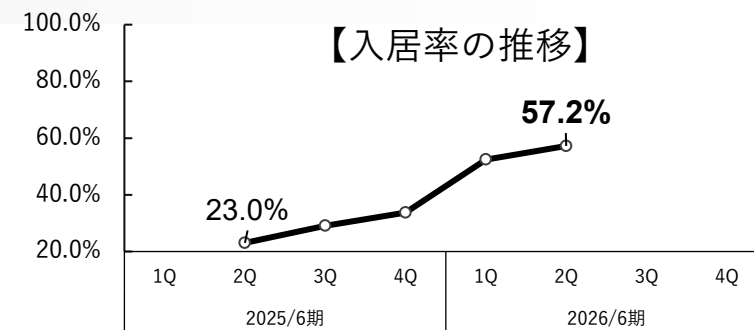
③2024年9月 ケア21社より事業譲受により 5 ホーム（368室）を取得



チャームスイート久我山



チャームスイート品川大井



M&A

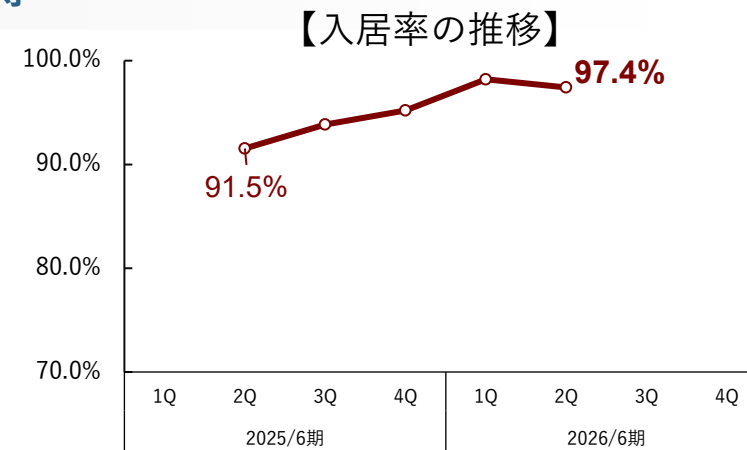
④ 2024年10月 CMケア社の株式取得により 2 ホーム（130室）を取得



チャーム新川崎



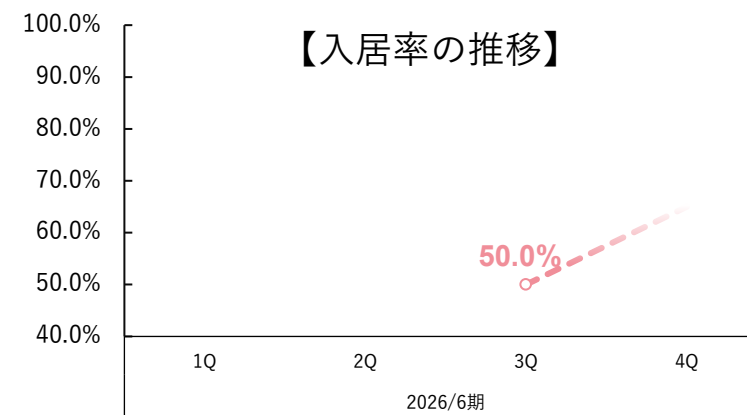
チャーム大森



⑤ 2026年3月 ビケンテクノ社より事業譲受により 1 ホーム（56室）を取得



チャーム池田満寿美町

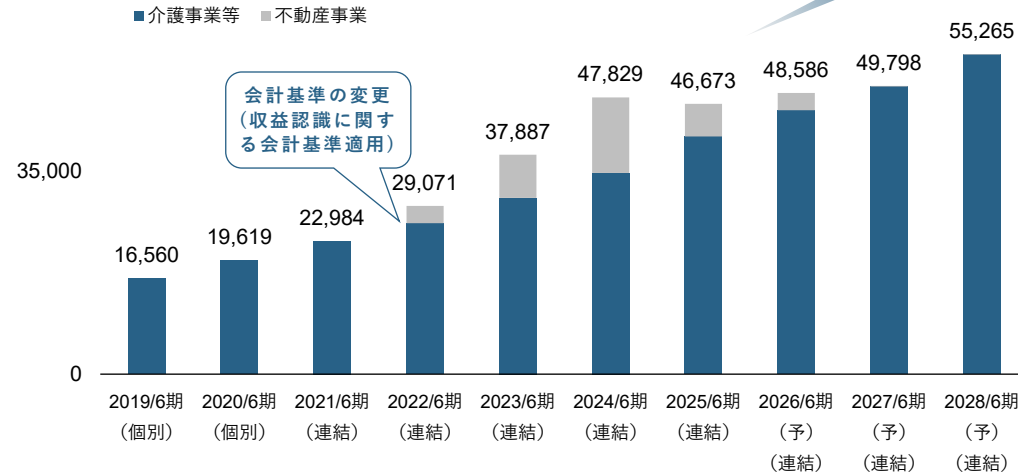


直近5年間で計13ホーム（1,014室）を取得し、入居率をすべて改善

売上・利益の持続的成長

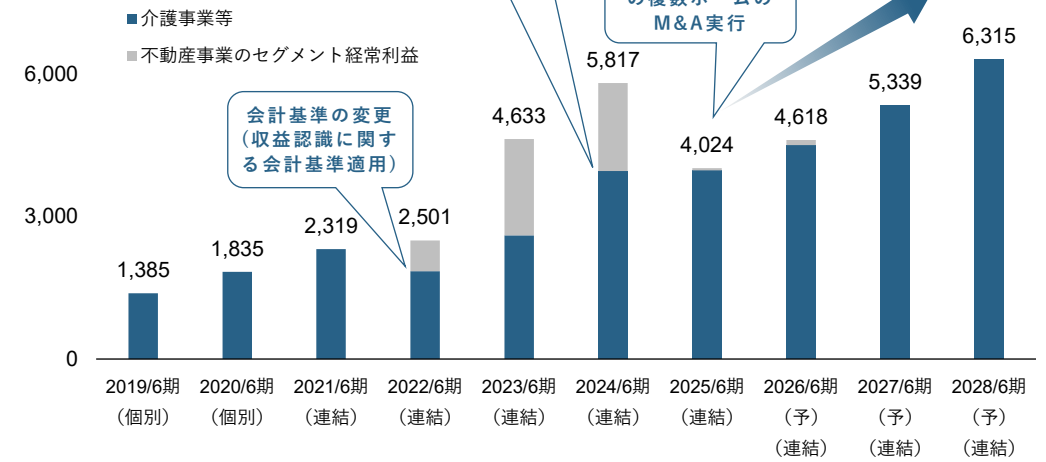
売上高

(百万円)



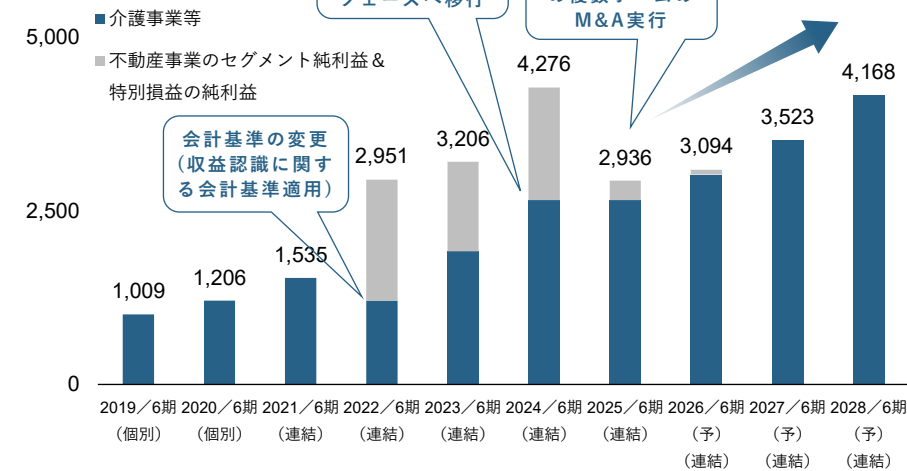
経常利益

(百万円)



当期純利益

(百万円)



目次

- 01 会社概要と沿革
- 02 当社の投資ストーリー
- 03 介護業界の課題と当社の取り組み**
- 04 当社の強みと今後の成長戦略
- 05 業績概要・財務状況
- 06 株主還元・株価推移

介護業界の課題

1. 人材不足

【有効求人倍率の推移】

	2020/6	2021/6	2022/6	2023/6	2024/6	2025/6	2025/12	東京都 2025/12	大阪府 2025/12
全職種平均	0.97	0.97	1.09	1.12	1.06	1.05	1.17	1.62	1.13
介護職	4.04	3.48	3.52	3.73	3.71	3.76	4.10	9.37	3.61

(出典) 厚生労働省「職業別一般職業紹介状況〈常用(パート含む)〉」、東京労働局「一般職業紹介状況」、大阪労働局「職種別有効求人倍率及び求人求職賃金」

【介護職員の必要増員数と需給予想】

	2022年度	2026年度	2040年度
介護人材の需要見込み	(実績) 215万人	約240万人	約272万人
必要増員数	—	+25万人	+57万人

(出典) 厚生労働省「第9期介護保険事業計画に基づく介護人材の必要数について」(2024年7月12日)

介護業界の課題

2. 過酷な労働環境

■ 低い給与水準

- 介護職の平均年収は全産業の平均年収と比較して低い
- 賃上げ水準も他業種に劣り格差拡大

■ 「4K」と呼ばれる労働環境

- 「きつい、汚い、危険」 + 「給料が安い」
- 身体的・精神的な負担が大きい割に賃金が低いため、離職率が高い

■ 社会的評価の低さ

- 処遇の低さが社会的評価の低さにつながる
- 介護職を目指す人が増えず人材不足の負のスパイラル

当社の取り組み



介護業界の課題に対する当社の取り組み

1 | 介護DX

2 | 人員配置最適化、少数精鋭主義

3 | 処遇改善

4 | 働きやすさ改善

介護DX

ご入居者様へのサービス向上と
スタッフの業務効率化、
負担軽減のためホームのDXを促進

見守り支援機器（睡眠解析システム）

- 見守りイメージ -



- 「介護DX推進課」主導による介護DXを促進中
- 介護DX推進課の人員増強を行い、さらなる介護DXを促進
- 令和4年度より厚生労働省の介護給付費分科会実証事業に継続的に採択され参加
- **すべてのホーム長に「スマート介護士」の資格取得を推進中**

- ご入居者様の睡眠状態を把握し、健康・生活の改善につながる
- 夜間の安否確認訪問が減少しご入居者様の睡眠の質が向上するとともに、夜勤スタッフの負担も軽減

■ 導入台数：**7,061台/7,476室 (94.4%)** (2026年2月1日時点)

2025/6期中に75%(達成)、2026/6期中に100%(既存ホーム)の導入を予定

- モニター画面 -

本棟 1F		101		102-1		103-1		102-2		105-1		103-2		106-1		105-2	
25℃	寝ています	26℃	寝ています	26℃	寝ています	25℃	寝ています	27℃	体動あり	30℃	見守り停止中	27℃	寝ています	26℃	トイレにいます	30℃	見守り停止中
63%	11:51	54%	14:00	63%	2:55	67%	2:55	58%	4:55	68%	0:00	65%	0:55	62%	0:00	65%	0:00
本棟 2F		201		202		203		205		206		207		208		210	
27℃	体動あり	28℃	寝ています	27℃	寝ています	27℃	センサに反応なし	29℃	センサに反応なし	27℃	センサに反応なし	26℃	寝ています	26℃	寝ています	27℃	トイレにいます
58%	1:55	63%	12:00	65%	20:00	63%	7:00:36 長時間ベッドに不在です	57%	2:55	77%	0:55	63%	0:55	64%	0:55	62%	4:00:43 長時間トイレにいます
本棟 3F		301		302		303		304		305		306		307		308	
26℃	寝ています	31℃	センサに反応なし	27℃	センサに反応なし	27℃	センサに反応なし	27℃	センサに反応なし	27℃	体動あり	27℃	センサに反応なし	26℃	寝ています	27℃	寝ています
60%	0:55	72%	17:55	64%	3:55	63%	3:55	68%	16:55	70%	0:55	67%	0:55	62%	3:55	69%	0:55
本棟 4F		401		402		403		404		405		406		407		408	
26℃	センサに反応なし	30℃	センサに反応なし	26℃	寝ています	26℃	寝ています	26℃	寝ています	27℃	寝ています	27℃	センサに反応なし	26℃	寝ています	27℃	寝ています
60%	0:55	56%	0:55	58%	0:55	76%	0:55	64%	0:55	47%	0:55	44%	0:55	70%	0:55	60%	0:55
本棟 5F		501		502		503		504		505		506		507		508	
27℃	トイレにいます	26℃	体動あり	29℃	センサに反応なし	26℃	寝ています	26℃	寝ています	27℃	寝ています	27℃	センサに反応なし	27℃	寝ています	26℃	寝ています
62%	2:55	61%	0:55	54%	12:55	54%	1:55	63%	1:55	57%	1:55	57%	0:55	63%	0:55	64%	0:55

上図のように、就寝中（青色）、体動あり（黄色）、トイレ（赤色）、長時間ベッドに不在（緑色）、反応なし（グレー）がPC画面上の一覧で確認できる

介護DX

■ インカム（アプリ型）

- スタッフ間の指示、伝達等の **コミュニケーション効率が劇的に改善**
- **全110ホームに導入済み** (2026年2月1日時点)
(メーカーのサイエンスアーツ様のHPで紹介されました)
<https://www.buddycom.net/ja/example/example-article39.html>



－ 介護報酬加算（生産性向上推進体制加算） －

見守り支援機器・インカム・介護記録システム3点セットを導入し、かつ、生産性向上ガイドラインに基づく業務改善の実施、委員会の開催など諸々の条件すべてを満たすことにより、ご入居者様1名当たり**100単位/月**を得られる新たな介護報酬加算創設（2024年4月より）
⇒ **当期より可能なホームから加算を取得**

■ 配膳ロボット

- AIにより最適なルートを選択し食事の配膳・下膳作業を行う配膳ロボット導入で食事提供業務を効率化・省力化し、かつ、待ち時間の短縮により入居者様満足度向上
- **22ホーム(25台)** (2026年2月1日時点)に導入済み



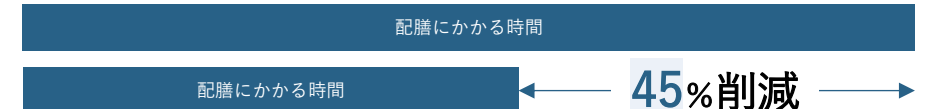
● 業務を短縮

配膳に係るスタッフの労働時間を58%削減



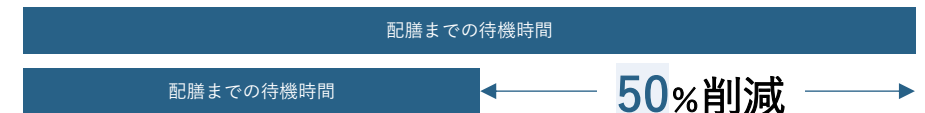
● 配膳時間を短縮

配膳時間を45%短縮



● 待ち時間を短縮

着席から食事提供までの待機時間を50%削減



介護DX

■ ポータブルエコーによる先進的な排泄ケア

- AIガイド付きポータブルエコー「iViz air」を全ホーム導入
老人ホームへの一斉導入は業界初！
- 膀胱・直腸を可視化し、失便・尿失禁や排泄介護時間、
不必要な下剤の投与回数が減少
⇒ご入居者様のQOL向上、スタッフの負担軽減を実現
- 全ホーム一斉の技術研修を実施後、数名の「アドバンストレーナー」を配置し、フォローアップも実施中



BSテレ東「Future of Work～人とAIの共創～」にてポータブルエコー導入事例として当社のホームが紹介されました

<https://www.youtube.com/watch?v=nt2cYWwTJeU>

■ 清掃ロボット

- 主に共用部の床清掃に業務用清掃ロボットを活用
先行導入ホームにおいて月間90時間/月の時間創出と、
103千円/月相当の費用削減（67%減）が可能と試算でき、
ホームの清掃における従業員の負担軽減に貢献できる効果
を得ることができました。創出した時間を他の介護サービス
へ充足させることもでき、清掃のみを行うスタッフの採用
抑制にもつながるものと見込んでおります。
- 8ホーム（2026年2月1日時点）に導入済み

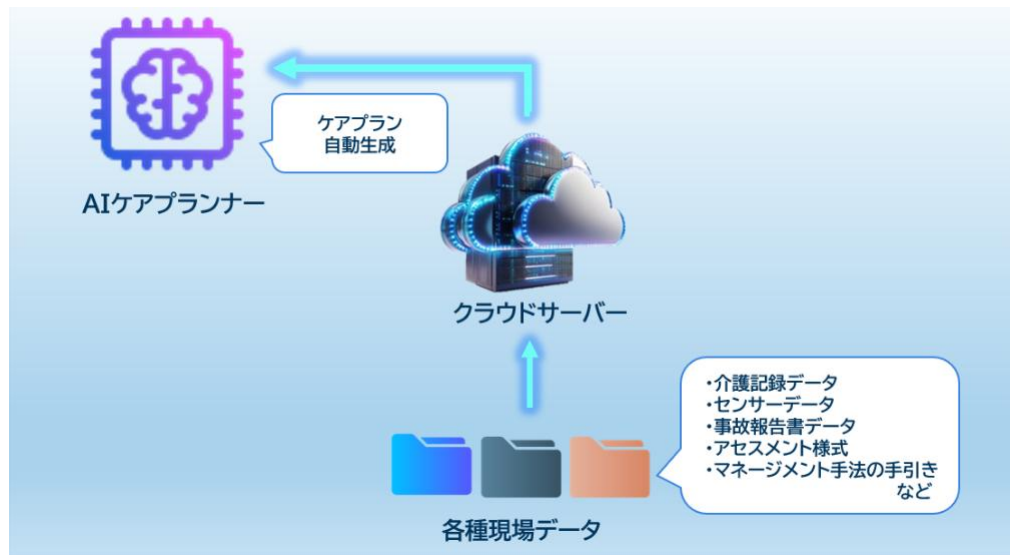


介護DX

■ 生成AIを活用したケアプランの自動作成

- 老人ホーム向けのケアプラン作成に特化した生成AIシステム「AIケアプランナー」をNTT DXパートナーと連携して開発（既存システムは在宅ケア向けがほとんど）
- ケアプラン作成の大部分を自動化し、ケアマネジャーがケアプラン作成に費やす時間を**月35時間程度削減できる見込**。
- 2026年春に当社が運営する介護付有料老人ホームへの現場投入を予定。**先行する4ホームにてプロトタイプを試用を開始**（2026年1月）

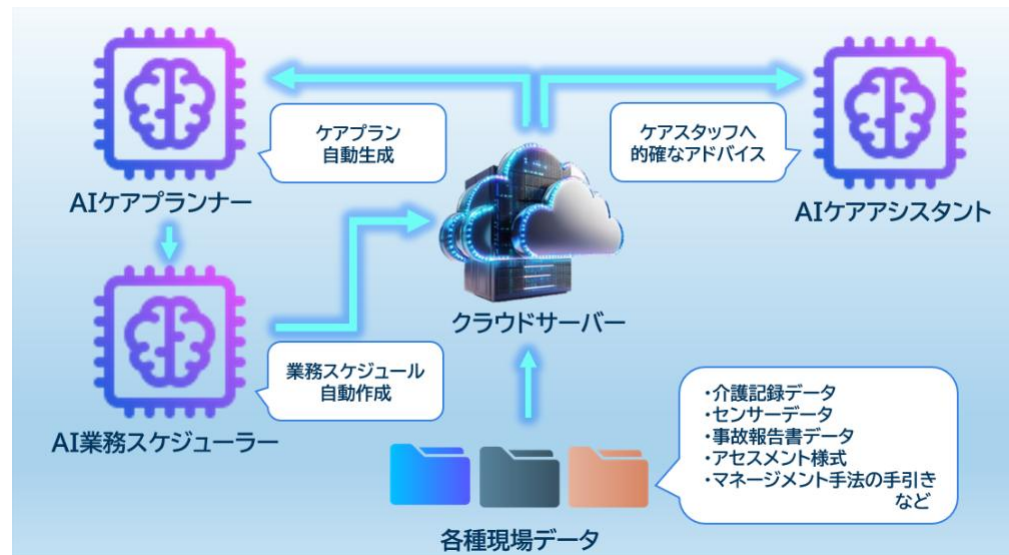
【データ連携イメージ】



今後の展開

- 「AIケアプランナー」による、よりきめ細かなケアプラン作成を目指すとともに、ケアスタッフの早期立ち上げおよびスキル標準化を実現する「（仮称）AIケアアシスタント」と、ケアスタッフの業務スケジュールの自動作成により、さらなる現場負荷軽減を実現する「（仮称）AI業務スケジューラー」に拡張させ、介護現場で働くスタッフに対してDX化を加速することで、**介護業界の生産性向上や人材不足課題の解決を目指します**。

【システム拡張イメージ】

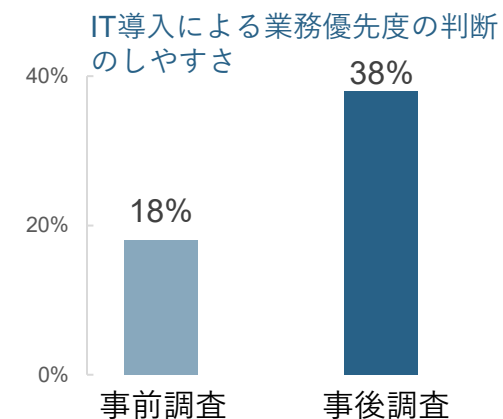
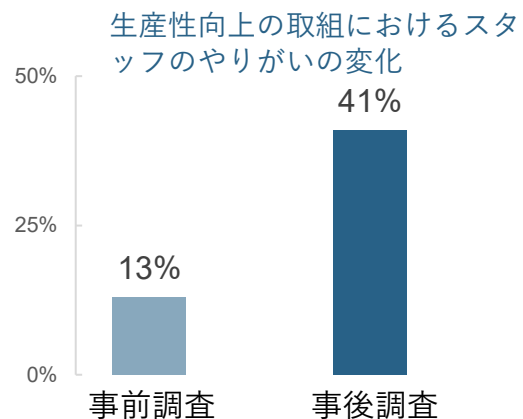


人員配置の最適化、少数精鋭主義

- 業務遂行能力の高い人材を対象とする「アソシエイト・リーダー」を設置
- サービスの質を維持することを前提に、業務内容と配置の見直しを行い、最適化を促進
- **全国で初めて** (当社調べ)、 **3 : 0.9** (ご入居者様3名に対して介護・看護スタッフ0.9人 (常勤換算)) の人員配置比率^(※)が「チャーム西宮用海町」で認められる
当期は10ホームを対象として実証を開始し、2026年3月より段階的に届出

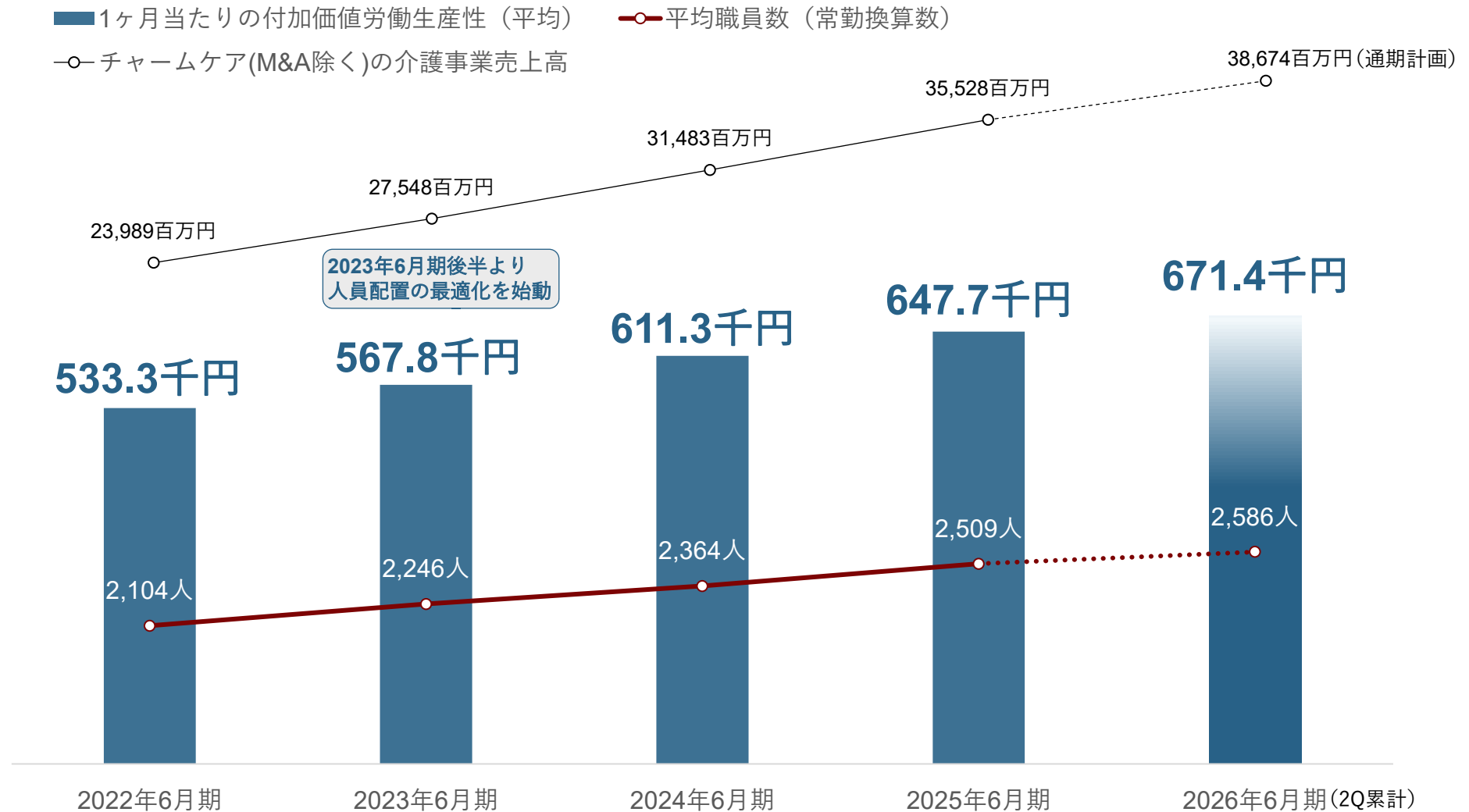
(※) 2024年4月より、従前の上限である3 : 1が3 : 0.9に緩和されることとなりましたが、生産性向上等の検討を行う委員会の開催、介護サービスの質の確保、見守り支援機器などテクノロジーの複数活用、職員の負担軽減の実績を示すなど複数の条件を満たす必要があり、単純に認められるものではありません。

生産性向上委員会における議論、検討



人員配置の最適化、少数精鋭主義による生産性の向上

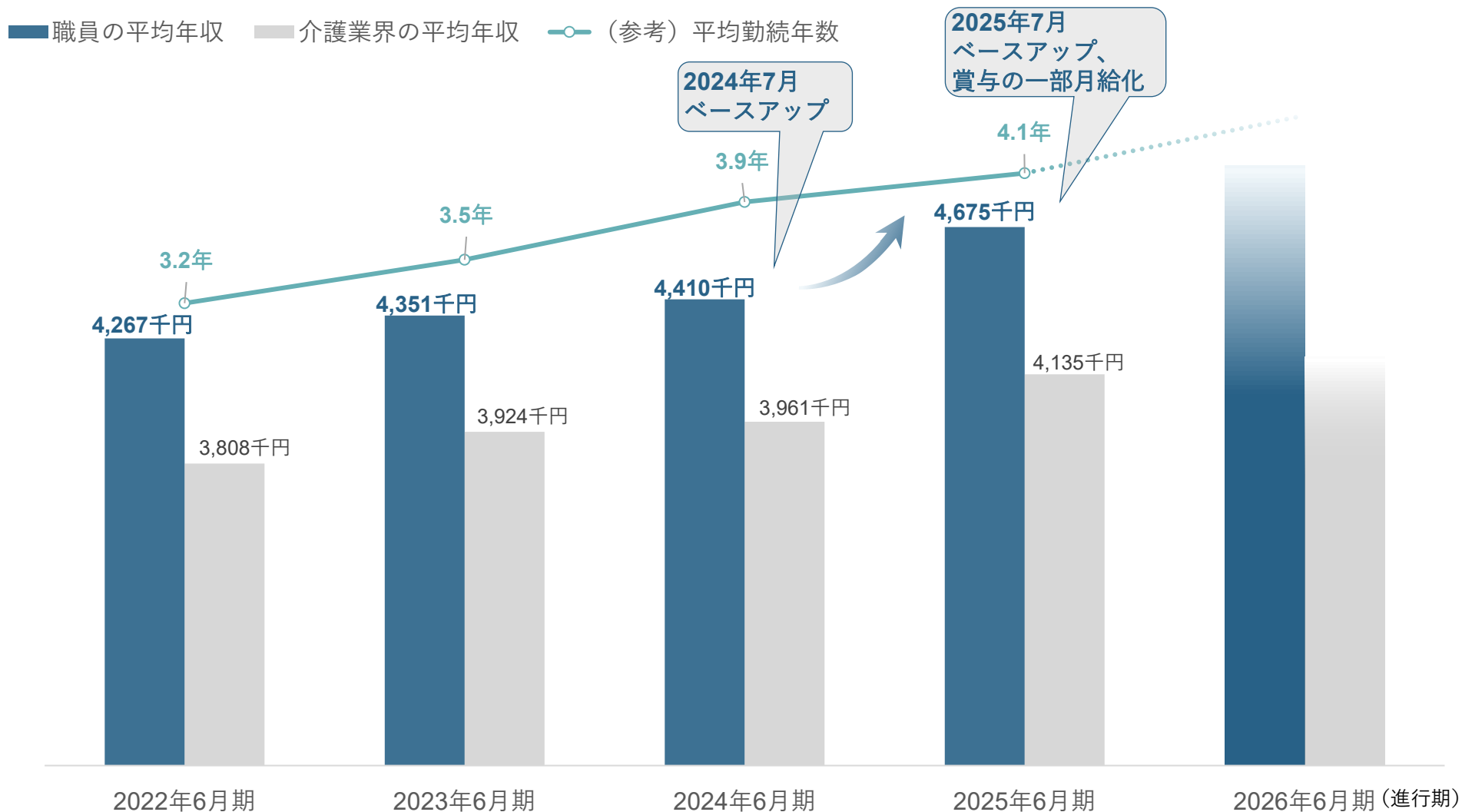
■ チャームケア職員1人当たりの成果（付加価値労働生産性）の推移



※ 付加価値労働生産性は、チャームケア単体(M&Aによる取得ホームは除く)の介護事業における売上総利益ベースで試算（労務費を除く売上総利益/職員数(常勤換算数)）

生産性向上の成果を原資とする職員の処遇改善

■ チャームケア職員 1人当たりの平均年収と平均勤続年数の推移 ～生産性向上の成果を、処遇改善として現場に還元～



※ 介護業界の平均年収は当社が加入するNCCU (UAゼンセン日本介護クラフトユニオン) の調査による。

働きやすさ改善と人材確保

■ 選択的週休3日制度の導入

- 家庭の事情や年齢的・肉体的に無理な人は選択しなくてよい「**選択的**」週休3日制度を2024年7月より導入
- 現在約**60%**の介護スタッフが週休3日を選択
- 24時間365日年中無休の施設系介護業界においては**先進的な取り組み**
- 労働組合アンケートで週休3日選択スタッフの**75%が週休3日選択を今後も継続したい**

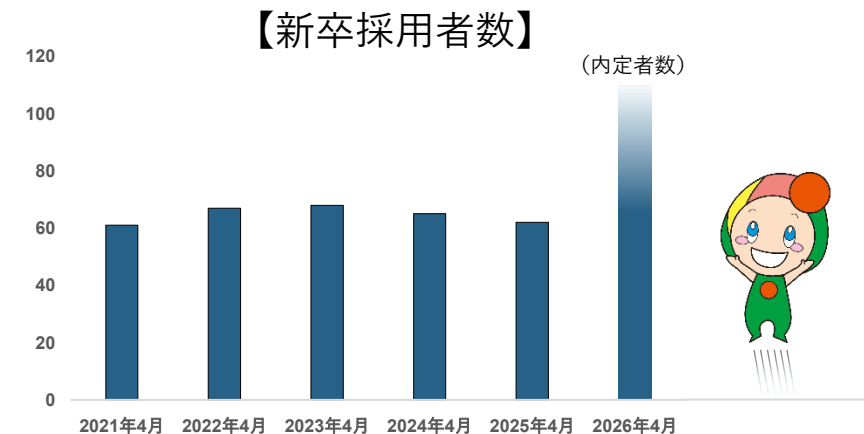
～スタッフの声～

「**疲労感が軽減した**」(※)、「プライベートを充実させることができる」、「副業ができる」

(※) 週休2日の場合は日勤の8時間勤務と夜勤の16時間勤務が変則的に混在するのに対して、週休3日の場合は1勤務の労働時間が10時間に固定されスタッフの体調管理・健康面に良い影響をもたらすと考えられる

■ 「**選択的週休3日制度**」導入は人材確保にも大きな効果

新卒採用では前年の内定者数を大幅に上回り早期に採用目標達成さらに増加の勢いであったため最終的に110名で募集を締切り中途採用への応募数も前年比で約2割増加し、採用単価は減少



目次

01

会社概要と沿革

02

当社の投資ストーリー

03

介護業界の課題と当社の取り組み

04

当社の強みと今後の成長戦略

05

業績概要・財務状況

06

株主還元・株価推移

当社の強み

1. ストック型ビジネスである「介護事業」に経営資源を集中
2. 「介護付有料老人ホーム」の安定した入居率と高い利益率
3. 中・高価格帯ホームに特化したニッチ戦略
4. 新規開設情報の集中（多数の実績とスピード経営）
5. M&Aによるホーム取得後の改善力（PMI）

今後の成長戦略

1 新規エリア進出等によるホーム数の増加

- 名古屋圏など新規エリア進出も含め、年間の開設ホーム数は従来の最大10件から15~20件へ引き上げ
- これにより売上の年間増加額30億円程度⇒45~60億円へ

2 M&Aによるホーム数の増加

- 複数のM&A案件を検討中
- 今後も当社ノウハウによる運営改善、業績改善を実現することでさらにM&A案件情報を獲得

3 更なる介護DX、業務効率化による生産性の向上

- 日々進化するAI技術も積極的に取り入れ、介護業界の常識を覆すイノベーションを実現

中期経営計画（2026年6月期～2028年6月期）

（単位：百万円）

	2025 / 6期 (実績)	2026 / 6期 計画	2027 / 6期 計画	2028 / 6期 計画
売上高	46,673	48,585	49,795	55,265
営業利益	3,845	4,460	5,290	6,310
経常利益	4,024	4,615	5,335	6,315
売上高経常利益率	8.6%	9.5%	10.7%	11.4%
特別損益	367	-	-	-
親会社株主に帰属する 当期純利益	2,936	3,090	3,520	4,165
1株当たり 当期純利益 (EPS)	89.89円	94.59円	107.75円	127.49円

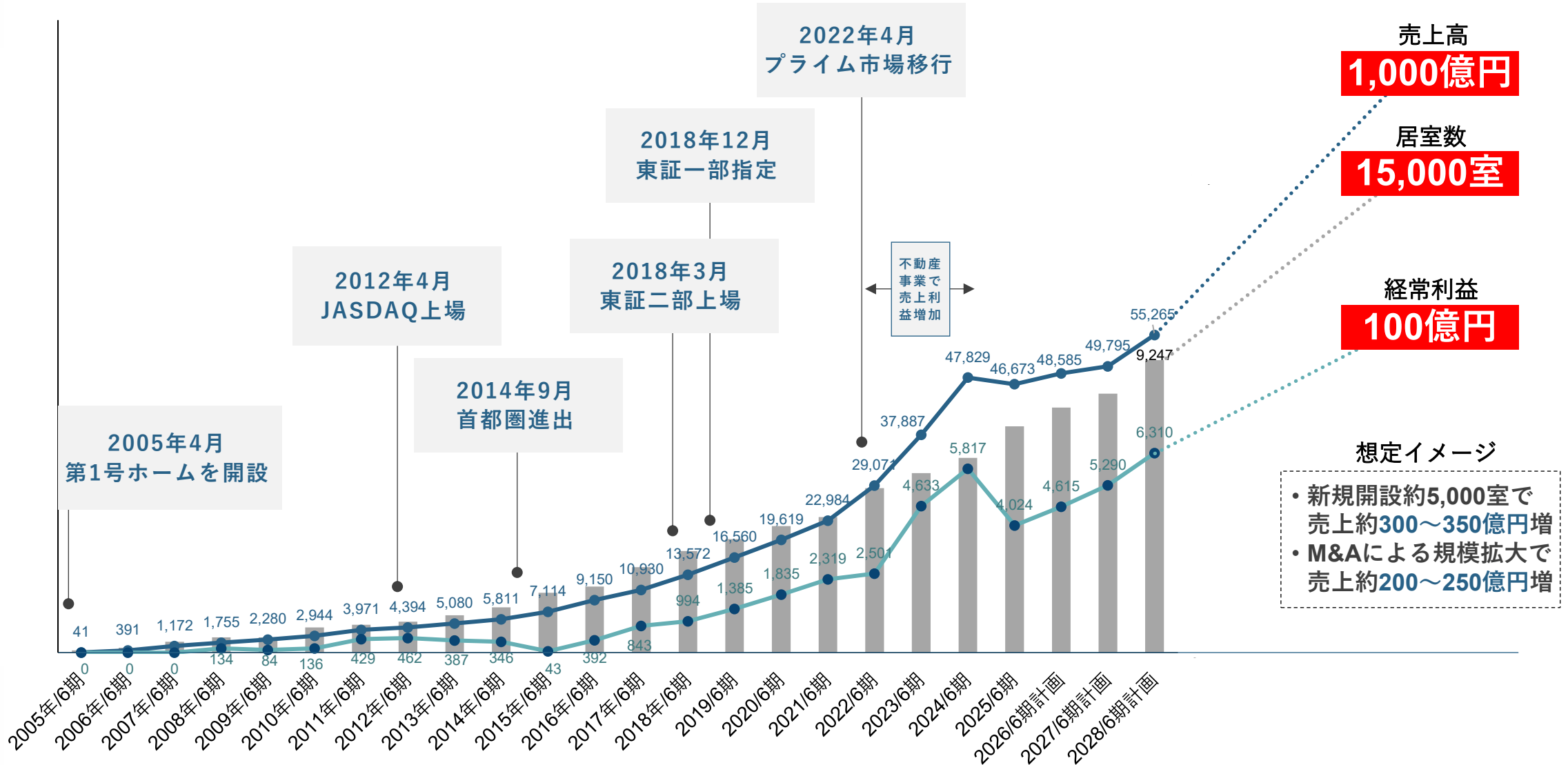
不動産事業の売上高
56億円を含む

不動産事業の売上高
30億円を含む

- 3ヶ年の計画値は、可能な範囲において、直近の実績値、趨勢、市場環境等を基に算出した数値であり、前期までの中期経営計画に記載していた2年目、3年目の「目標値」とは異なり、当社が現実的に実現可能と判断した内容以外の目標的な要素は極力排除しております。
- 3ヶ年の計画値は、現時点で進行している新規ホーム開設の計画に基づくものであり、今後の新規ホーム開設数増加やM&Aの実現等により計画値が増減する可能性があります。
- 自社所有不動産の売却による特別利益は、現時点では確定していないため計画値に含めておりません。

中期経営計画以降の成長展望

■ ホーム居室数 ● 売上高 ● 経常利益



目次

01

会社概要と沿革

02

当社の投資ストーリー

03

介護業界の課題と当社の取り組み

04

当社の強みと今後の成長戦略

05

業績概要・財務状況

06

株主還元・株価推移

業績概要

■ 連結業績

(単位：百万円)

	2025 / 6期	2026 / 6期 【計画】	2026 / 6期 2Q	前年同期比	期初2Q予想比
売上高	46,673	48,585	22,327	+ 11.4% (+2,275)	△ 0.5% (△102)
営業利益	3,845	4,460	2,425	+ 38.3% (+671)	+ 11.5% (+250)
経常利益	4,024	4,615	2,456	+ 30.8% (+578)	+ 11.9% (+261)
売上高経常利益率	8.6%	9.5%	11.0%	+ 1.6pt.	+ 1.2pt.
親会社株主に帰属する 当期純利益	2,936	3,090	1,646	+ 29.5% (+375)	+ 12.0% (+176)

2025/6期は約60百万円の補助金（新規開設準備補助金）あり



直近業績の概要（2026年6月期第2四半期）

- 連結売上高は介護事業の成長により**大幅増収**。新設ホームと前期M&A取得ホームの成長が寄与
- 連結営業利益は、介護事業において、インフレ・賃金上昇下にあってもそれを上回る既存ホームの生産性向上による利益率上昇が寄与し**大幅増益**

財務状況 ～安定した財務基盤と成長投資余力～

① 財務状況

(2025年6月期末)

総資産：52,414百万円

純資産：20,678百万円

自己資本比率：39.4%

有利子負債比率：65.2%

(有利子負債／自己資本)

② ストック型ビジネスにより 安定したキャッシュを創出

- ・ 高い入居率
- ・ 一定の入居期間
- ・ 安定した利用料・保険収入

(前期の営業CF：3,731百万円)

③ 成長投資

- ・ 新規ホーム開設
- ・ M&Aによるホーム増加
- ・ DX投資による効率化

利益拡大

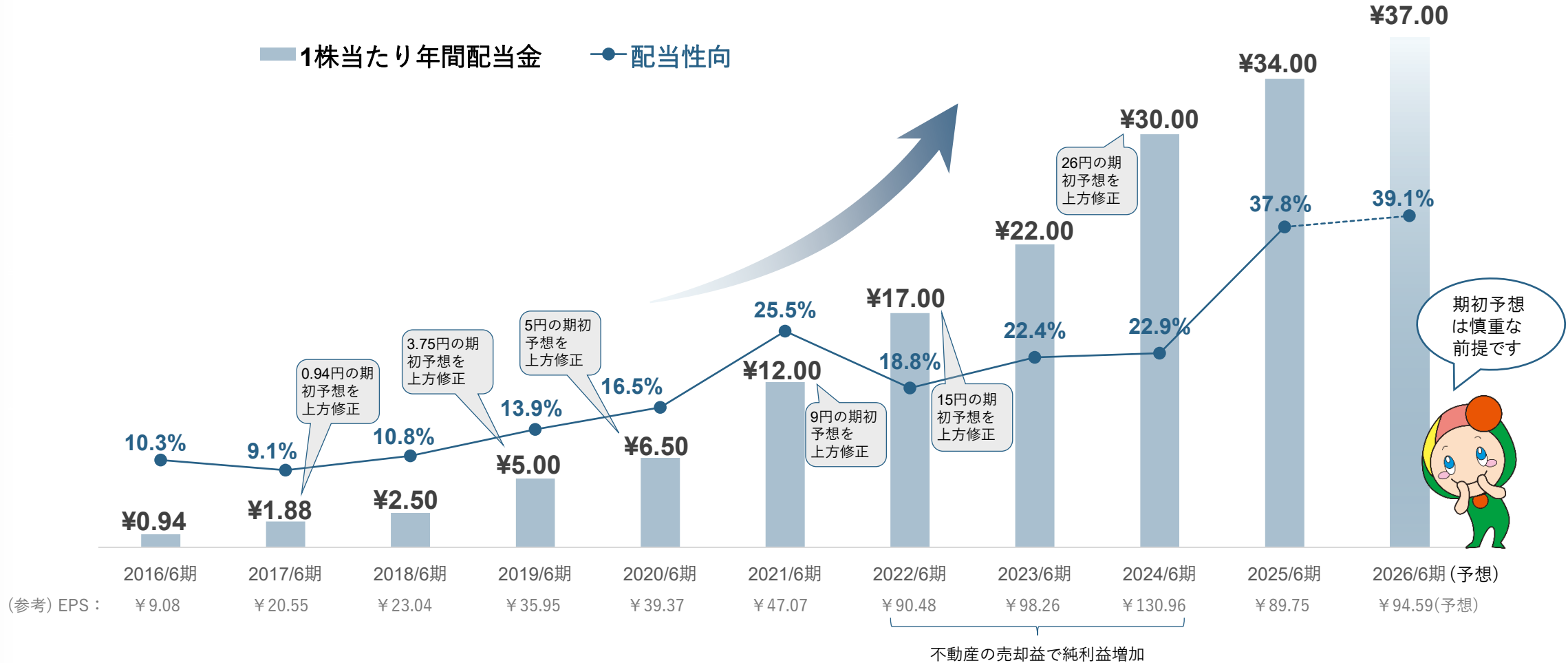
安定した財務基盤のもと、営業キャッシュフローを成長投資に再投資

目次

- 01 | 会社概要と沿革
- 02 | 当社の投資ストーリー
- 03 | 介護業界の課題と当社の取り組み
- 04 | 当社の強みと今後の成長戦略
- 05 | 業績概要・財務状況
- 06 | 株主還元・株価推移**

株主還元（配当）実績の推移

- 過去10期にわたり1株当たり配当金は増加を継続、当期より中間配当を実施
- ☞ 配当方針：成長投資とのバランスを考慮しつつ、配当性向30%以上を継続



(注)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株を2株とする株式分割を実施しております。過年度の1株当たり年間配当金及びEPS(1株当たり当期純利益)は当該株式分割を考慮し、遡及調整して表示しています。

2026年6月期 配当

- 👉 2026年6月期より **中間配当を開始**（基準日12月31日）
- 👉 中間配当で第1号ホーム開設20周年記念配当（1株当たり3円）を実施

	親会社株主に帰属する 当期純利益 (予想)	1株当たり 当期純利益 (EPS) (予想)	1株当たり 配当金 (DPS)		配当性向	配当金総額	株主資本配当率 (DOE)	
2026年6月期	3,090百万円	94.59円	中間配当	20.00 円 普通配当17円 + 記念配当3円	(合計) 37.00 円	39.1%	1,208百万円	5.3%
			期末配当 (予想)	17.00 円				

株価推移



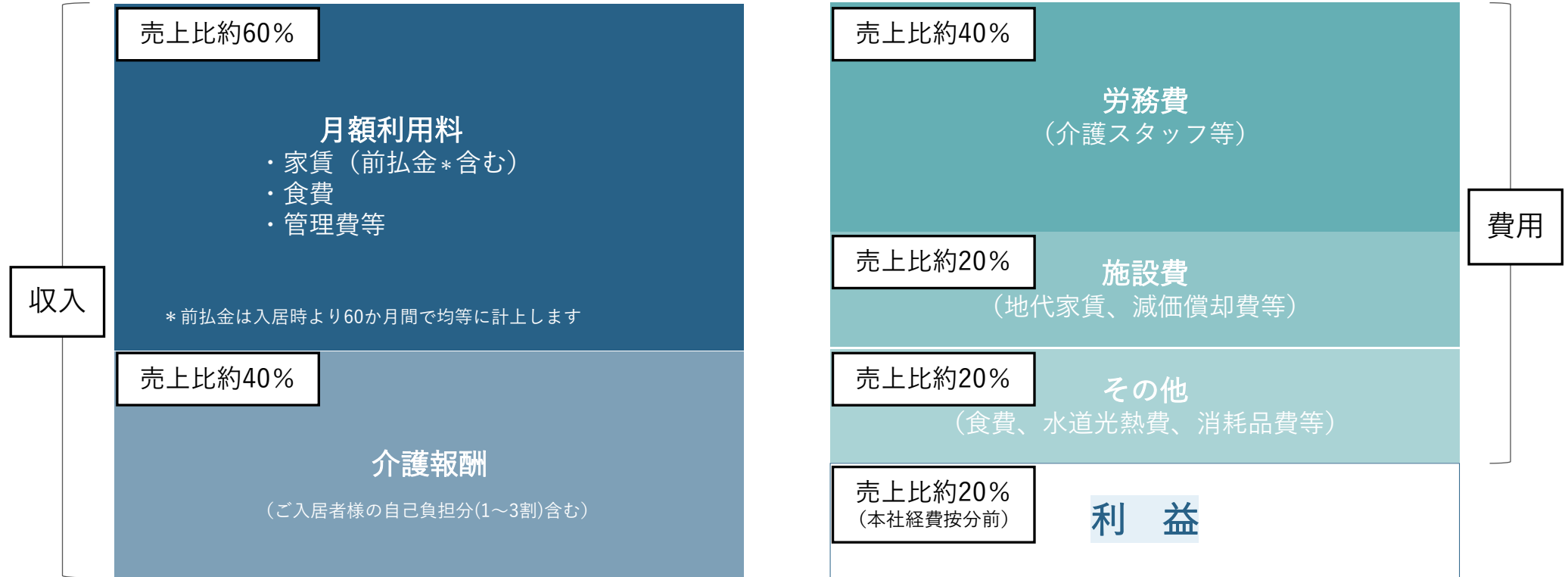
当社は上場来、ホーム数・売上・利益・株価の全てを継続的に拡大してきました。そして、株式分割(※)を考慮した株価は2012年上場時の20倍以上となっています。

(※) 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。

ご参考資料

ホームの収益構造

※当社の標準的なホームの目安です。高価格帯ホームの場合は、売上に占める月額利用料の比率が高くなります（介護報酬はご入居者様の要介護度に応じた固定額）



月額利用料：事業者が自由に設定できる報酬

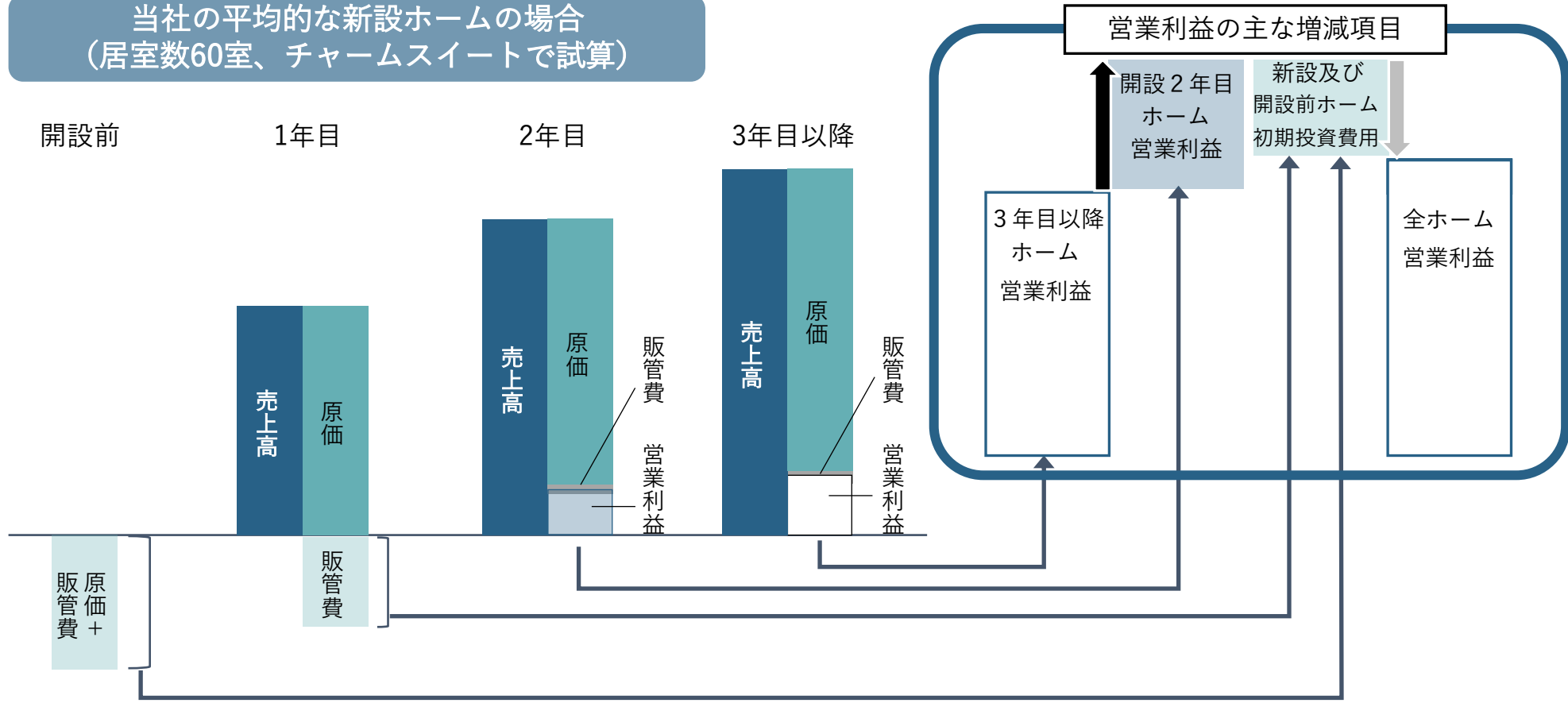
介護報酬：介護保険法に基づき定められる報酬であり、介護付有料老人ホームの場合は毎月固定額（P35ご参照）

(特定施設のみ)	2019年6月期	2020年6月期	2021年6月期	2022年6月期	2023年6月期	2024年6月期	2025年6月期
稼働1人当たり 年間売上高(千円)	5,656	5,849	6,093	6,166	6,429	6,690	6,801
うち稼働1人当たり 介護報酬(千円)	2,425	2,439	2,474	2,481	2,539	2,582	2,528
売上高に占める 介護報酬の割合(%)	42.9%	41.7%	40.6%	40.2%	39.5%	38.6%	37.2%



新設ホームの収益化推移（年度イメージ図）

当社の平均的な新設ホームの場合
（居室数60室、チャームスイートで試算）



開設前

開設1年目

開設2年目

開設3年目以降

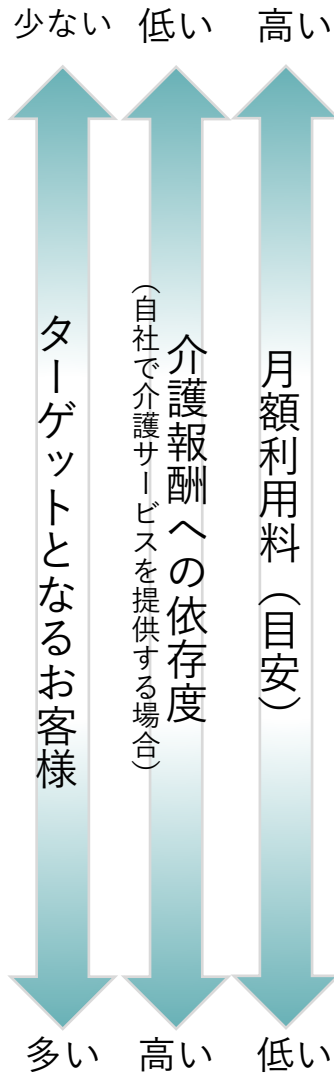
差入保証金を除き、
30~50百万円の
初期投資費用
什器備品、従業員
雇用、広告宣伝等

入居率が損益分岐点
（70%程度）に達す
るまでは単月赤字が
続く
販売費は入居促進費
用等

入居率が損益分岐点
を超え通年で黒字化

ほぼ満室稼働が続き、
収益が安定
期待利益率（粗利ベース）
は20%以上

同業他社とのポジショニング比較



介護付有料老人ホーム

首都圏・高価格帯へのターゲットシフト

中価格帯以上を主力とする事業者

- ・ベネッセスタイルケア
- ・ニチイケアパレス
- ・ハーフ・センチュリー・モア
- ・ツクイ
- ・チャーム・ケア・コーポレーション

中価格帯以下を主力とする事業者

- ・SOMPOケア (旧メッセージ、ワタミの介護)
- ・ベストライフ
- ・木下の介護
- ・創生会グループ
- ・川島コーポレーション
- ・グリーンライフ (シップヘルスケアグループ)
- ・ケア21
- ・ニチイ学館
- ・ALSOKグループ
- ・さわやか倶楽部
- ・日本アメニティライフ協会
- ・ユニマットリタイア・コミュニティ
- ・シダー

住宅型有料老人ホーム

介護報酬への依存度が低い
高価格帯の住宅型・サ高住への領域拡大

中価格帯以上を主力とする事業者

- ・ベネッセスタイルケア
- ・グッドタイムリビング (旧オリックス・リビング)

中価格帯以下を主力とする事業者

- ・スーパードットコート
- ・HITOWAケアサービス (旧長谷川介護サービス)

参入障壁が低いため、
大手事業者以外にも
中小・零細事業者が多数存在

サービス付き高齢者向け住宅

中価格帯以上を主力とする事業者

- ・積和グランドマスト (積水ハウスグループ)
- ・東京建物シニアライフサポート

中価格帯以下を主力とする事業者

- ・フジ・アメニティサービス (フジ住宅グループ)
- ・SOMPOケア (旧メッセージ、ワタミの介護)
- ・学研ココファン
- ・パナソニックエイジフリー
- ・やまねメディカル

※ 首都圏（東京都・神奈川県）・近畿圏（大阪府・京都府・兵庫県・奈良県）における、一定規模以上のホーム運営実績のある主要事業者を抽出、価格帯は当社調べでありエリア等により異なる場合もあります。

有料老人ホーム事業を営む主要企業比較① <利益率ランキング>

(当社調べ)

順位	事業者	利益率	売上高 (億円)	利益 (億円)
1	A社	14.0%	126	17
2	チャーム・ケア・コーポレーショングループ	12.3%	390	48
3	B社	11.1%	137	15
4	C社	7.2%	237	17
5	D社	6.5%	1,813	118
6	E社	5.7%	424	24
7	F社	4.0%	553	22
8	G社	2.8%	552	15
9	H社	1.6%	236	3



※ 公表資料より、主に介護事業セグメントの直近年度の数値（利益は全社費用除く営業利益）を対象として、可能な限り施設系介護のサービスで比較（ホスピス事業者は含まず）

有料老人ホーム事業を営む主要企業比較② <定員数ランキング>

※ 2024年6月末時点の有料老人ホーム（介護付有料老人ホーム・住宅型有料老人ホーム等）の合計数です。

順位(前回)	事業者名	有料老人ホーム 運営ホーム数	有料老人ホーム 定員数	展開エリア
1(1)	ベネッセスタイルケア	358ホーム(+7)	21,242名	首都圏中心
2(2)	SOMPOケア	304ホーム(±0)	19,640名	全国
3(5)	川島コーポレーション	155ホーム(+1)	15,042名	全国
4(3)	ベストライフ	200ホーム(+8)	13,027名	首都圏中心
5(4)	ニチイグループ	156ホーム(±0)	9,593室	全国
6(6)	創生会グループ	172ホーム(+23)	9,325名	全国
7(7)	木下の介護	133ホーム(+3)	8,894名	首都圏中心
8(8)	HITOWAケアサービス (旧長谷川介護サービス)	128ホーム(+2)	8,057名	首都圏中心
9(10)	チャーム・ケア・コーポレーショングループ	105ホーム(+14)	7,374名	首都圏・近畿圏
10(-)	ハーフ・センチュリー・モア	18ホーム(±0)	7,128名	関東・関西
11(-)	アンビスホールディングス	123ホーム(+28)	6,212名	全国
12(9)	ALSOKグループ	111ホーム(+1)	5,990名	首都圏
13(11)	さわやか倶楽部	72ホーム(▲12)	4,766名	全国
14(13)	グリーンライフ (シップヘルスケアホールディングスグループ)	64ホーム(±0)	4,457名	全国
15(12)	日本アメニティライフ協会	77ホーム(+4)	2,999名	首都圏



主要企業15社合計
(市場シェア)

2,176/16,543ホーム
(約13%)

(出典) 週刊 高齢者住宅新聞 (2025年8月20日 第812号) より

都道府県別高齢化率の推移

- ・ 高齢化の伸び及び高齢者の絶対数から、**東京都、神奈川県、大阪府は特に有望マーケット**
- ・ 2045年に65歳以上人口が100万人以上又は高齢化率の伸びが全国平均以上の都道府県は、上記3都府県以外では京都府、兵庫県、奈良県（他に埼玉県、千葉県等）であり、**今後も当社が展開する首都圏と近畿圏を中心に高齢化が急速に進む**と見込まれる

	2020年			2045年			高齢化の伸び (万人)
	総人口 (万人)	65歳以上人口 (万人)	高齢化率 (%)	総人口 (万人)	65歳以上人口 (万人)	高齢化率 (%)	
全国	12,533	3,619	28.9	10,642	3,919	36.8	+300 (+7.9%)
東京都	1,373	322	23.4	1,361	418	30.7	+96 (+7.3%)
神奈川県	914	236	25.8	831	292	35.2	+56 (+9.4%)
京都府	257	76	29.5	214	81	37.8	+5 (+8.3%)
大阪府	873	244	28.0	734	266	36.2	+22 (+8.2%)
兵庫県	544	161	29.5	453	176	38.9	+15 (+9.4%)
奈良県	132	42	31.7	100	41	41.1	-1 (+9.4%)

出展：国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（2018年3月推計）」

介護報酬改定の変遷

改定年度	改定率	(実質) 改定率	主な内容
2015年度	△2.27%	△4.48%	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 9年ぶりの引下げ改定 ➤ 改定の内訳は、処遇改善+1.65%、介護サービスの充実+0.56%（加算要件あり）、介護報酬単価の引下げ△4.48% ➤ 利益率が高い介護サービス（特別養護老人ホーム、通所介護など）の介護報酬単価を大幅に抑制
2017年度	+1.14%	（増減なし）	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 介護職員の処遇改善を実施するための臨時改定（+1.14%）
2018年度	+0.54%	+0.54%	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 介護事業者の経営状況、介護スタッフの処遇改善等を踏まえ、臨時改定を除き6年ぶりのプラス改定 ➤ 訪問介護（生活援助サービス）や大規模通所介護、福祉用具貸与など比較的介護度が軽度な方向けサービスの基本単位を引き下げ ➤ 一部介護サービスにおいて、アウトカム（結果・成果）評価の導入やロボット（見守り機器）・ICT（TV電話会議）の活用を促進 ➤ 特定施設入居者生活介護は基本単位を平均約0.3%引上げ
2019年度 （臨時改定）	+2.13%	+0.39%	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 2019年10月の消費税率改定に合わせて、介護事業所への実質的な負担が生じないようにするための臨時改定（+0.39%） ➤ 勤続年数10年以上の介護福祉士を中心とした処遇改善加算（+1.67%）
2021年度	+0.70%	+0.40%	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 介護職員の人材確保・処遇改善にも配慮しつつ、物価動向による物件費への影響など介護事業者の経営を巡る状況等を踏まえて、全体でプラス0.70%の報酬改定 ➤ 0.70%のうち0.05%分については、新型コロナウイルス感染症に対応するためのコスト増を考慮して、2021年度前半（2021年4-9月）の特例 ➤ 特定施設入居者介護（有料老人ホーム）では、基本報酬が0.4%程度引き上げ。個別加算項目では、サービス提供体制強化加算の単価が引き上げとなったほか、新たにADL維持等加算の算定が可能となった。
2022年度 （臨時改定）	+1.13%	（増減なし）	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 介護職員の処遇改善を実施するための臨時改定（+1.13%）
2024年度	+1.59%	+0.61%	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 介護職員の処遇改善+0.98%、その他の改定+0.61% ➤ 地域包括ケアシステムの深化・推進、自立支援・重度化防止に向けた対応、良質な介護サービスの効率的な提供に向けた働きやすい職場づくり（介護ロボット、ICTテクノロジー活用促進等）、制度の安定性・持続可能性の確保
2026年度 （臨時改定） （予定）	+2.03%	（増減なし）	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 介護職員の処遇改善+1.95%（内訳：介護従事者に1万円相当、生産性向上や協働化に取り組む事業者の介護職員に0.7万円相当上乘せ） ➤ 食費の基準費用月額+0.09%（有料老人ホームは影響なし）

ご清聴ありがとうございました。



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。