



2018年3月1日現在、
 近畿圏35ホーム 首都圏10ホーム
合計45ホーム（運営居室数3,174室）

【内訳】

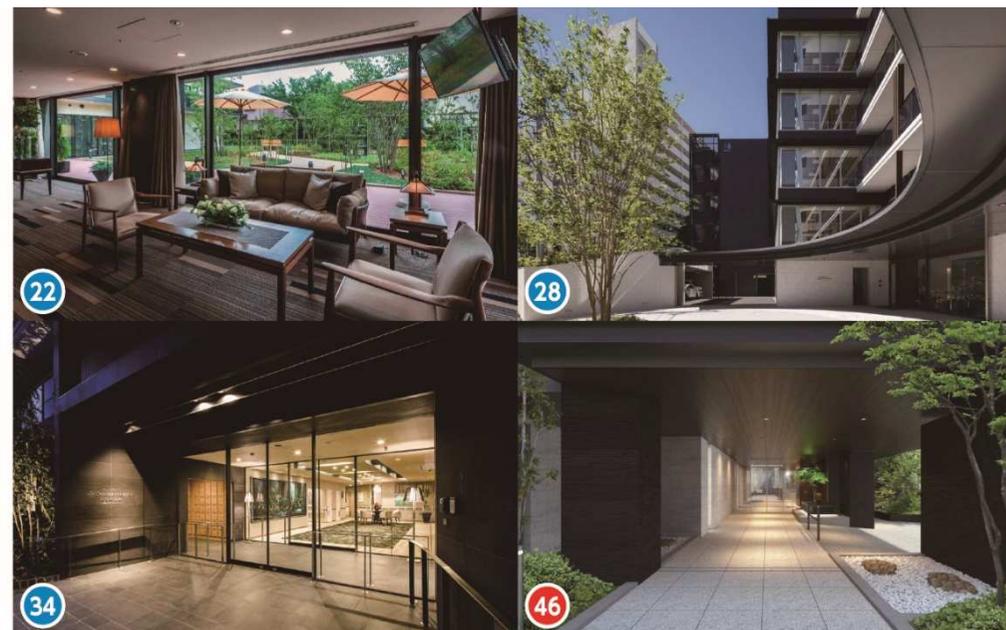
介護付有料老人ホーム： 42ホーム
 （「特定施設入居者生活介護」の指定を受けた
 サービス付き高齢者向け住宅を含む）
 住宅型有料老人ホーム： 1ホーム
 サービス付き高齢者向け住宅： 2ホーム

ホーム名の前の番号は開設順を表す

赤字：2018年6月期新規開設（予定）ホーム

薄赤地に黒字：2019年6月期新規開設予定ホーム（着工済み案件）

大阪		奈良		兵庫		京都	
2	チャーム南いばらき	1	チャームやまとおおりやま	11	チャームスイート西宮浜	10	チャームスイート京都桂川
3	チャーム守口おおくぼ	4	チャーム奈良公園	16	チャームスイート神戸摩耶	12	チャーム京都山科
5	チャームスイート緑地公園	19	チャーム郡山九条	17	チャームスイート宝塚売布	15	チャーム京都音羽
6	チャーム河内長野	35	チャーム奈良三郷	20	チャーム加古川尾上の松	18	チャーム長岡京
7	チャーム枚方山之上			23	チャーム尼崎東園田	25	チャームスイート京都桂坂
8	ルナハート千里 丘の街			26	チャーム須磨海浜公園	40	チャームスイート京都立本寺
9	チャームヒルズ豊中旭ヶ丘			27	チャーム西宮用海町	45	チャーム長岡天神
13	チャーム東淀川瑞光			31	チャーム明石大久保駅前	49	（仮称）チャーム向日町
14	チャーム東淀川豊里			33	チャーム加古川駅前		
21	チャーム四條畷			37	チャームスイート仁川		
32	チャーム南田辺			42	チャームスイート宝塚中山		
41	チャーム鶴見緑地			43	チャームスイート神戸北野		
47	（仮称）チャームスイート高槻藤の里			53	（仮称）チャームプレミア御影		
50	（仮称）チャーム新大阪淡路						

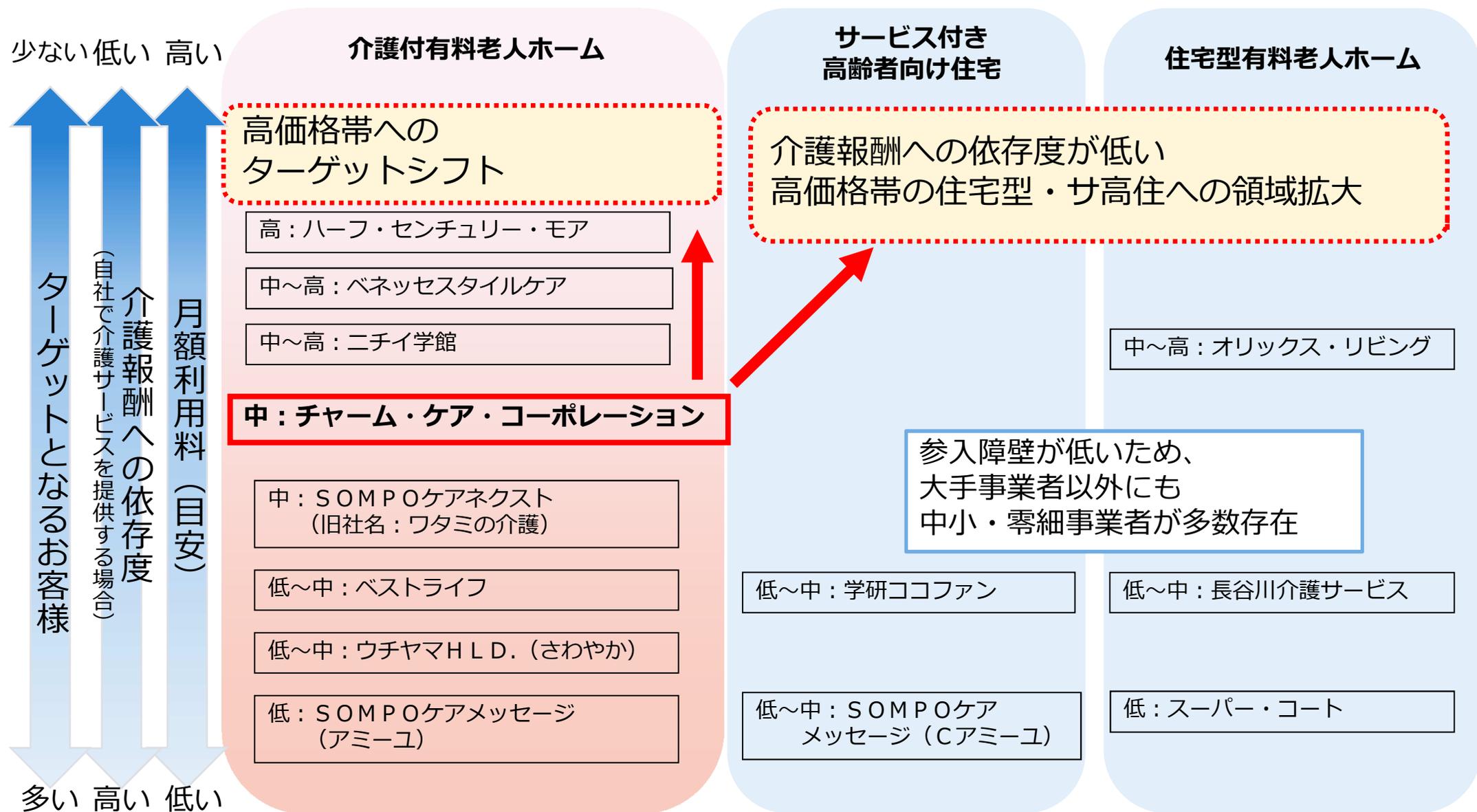


東京

22	チャームスイート石神井公園
24	チャームスイート新井薬師 さくらの森
28	チャームスイート新宿戸山
29	チャームスイート新井薬師 さくらの森 弐番館
30	チャームスイート京王聖蹟桜ヶ丘
34	チャームプレミア目白お留山
36	チャームスイート調布
38	チャーム東葛西
39	チャームプレミア深沢
44	チャーム狛江
46	チャームプレミア田園調布
48	(仮称) チャームスイート洗足池
51	(仮称) チャームプレミア代々木初台
52	(仮称) チャームプレミア永福

- ・首都圏は東京都の中でも特に住環境・利便性に優れている地域を中心に展開しています。
- ・今後、新たなエリアとして神奈川県への進出を予定しています。

事業ドメイン及び同業他社とのポジショニング比較



※ 東京23区・近畿圏都市部における主要事業者を抽出、価格帯は当社調べでありエリアにより異なる場合もあります。

介護を取り巻く状況

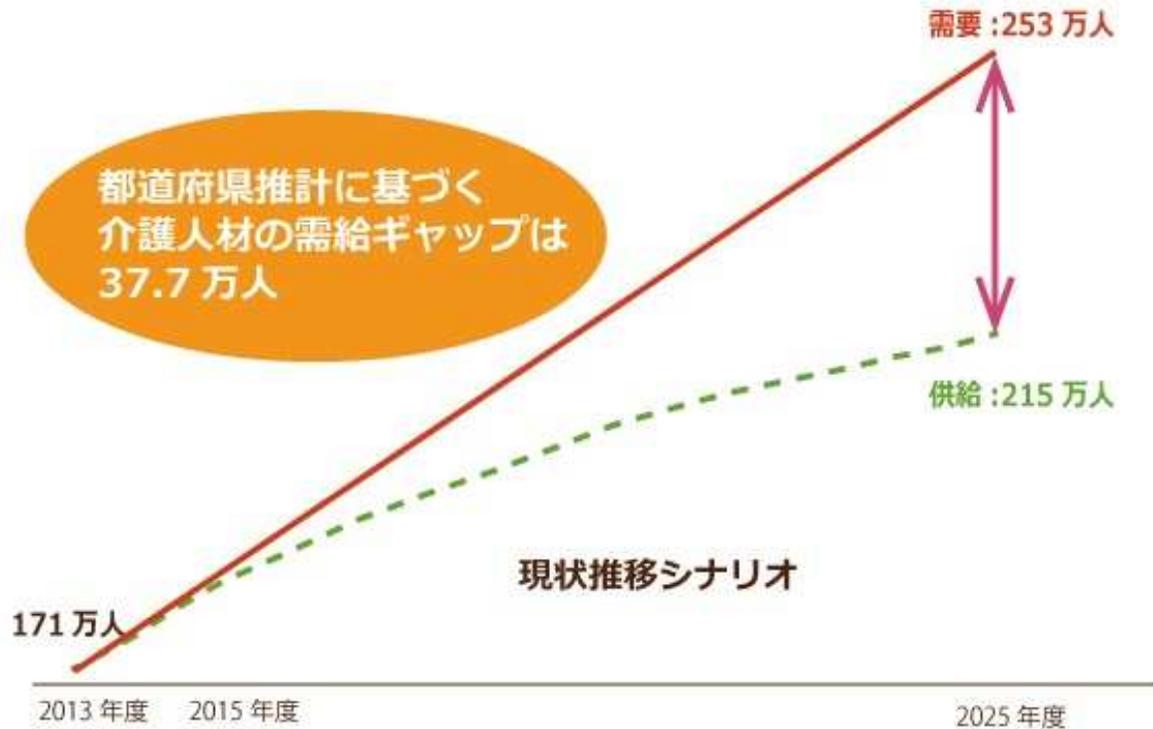
将来推計 要介護度別介護サービス受給者数の推移



(出典) 総務省「平成26年度人口推計」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（平成24年1月推計）」、厚生労働省「平成26年度介護給付費実態調査」

- 65歳以上人口の増加が続き、2060年には5人に2人が65歳以上となる見込み。
- 生産年齢人口（15～64歳）は急速に減少、働き手の確保が課題として顕在化。
- 介護需要（要介護度別介護サービス受給者数）は2030年まで大きく増加し、それ以降も安定的な成長が見込まれます。

2025年までにかかる介護人材需給推計



(出典) 厚生労働省「2025年に向けた介護人材にかかる需給推計」

【有効求人倍率の推移】

	2015/6	2016/6	2017/6	2017/12	東京都 2017/12	大阪府 2017/12
有効求人倍率	0.99	1.14	1.26	1.52	1.99	1.65
介護職	2.43	2.91	3.36	4.31	8.28	5.35

(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)〉」

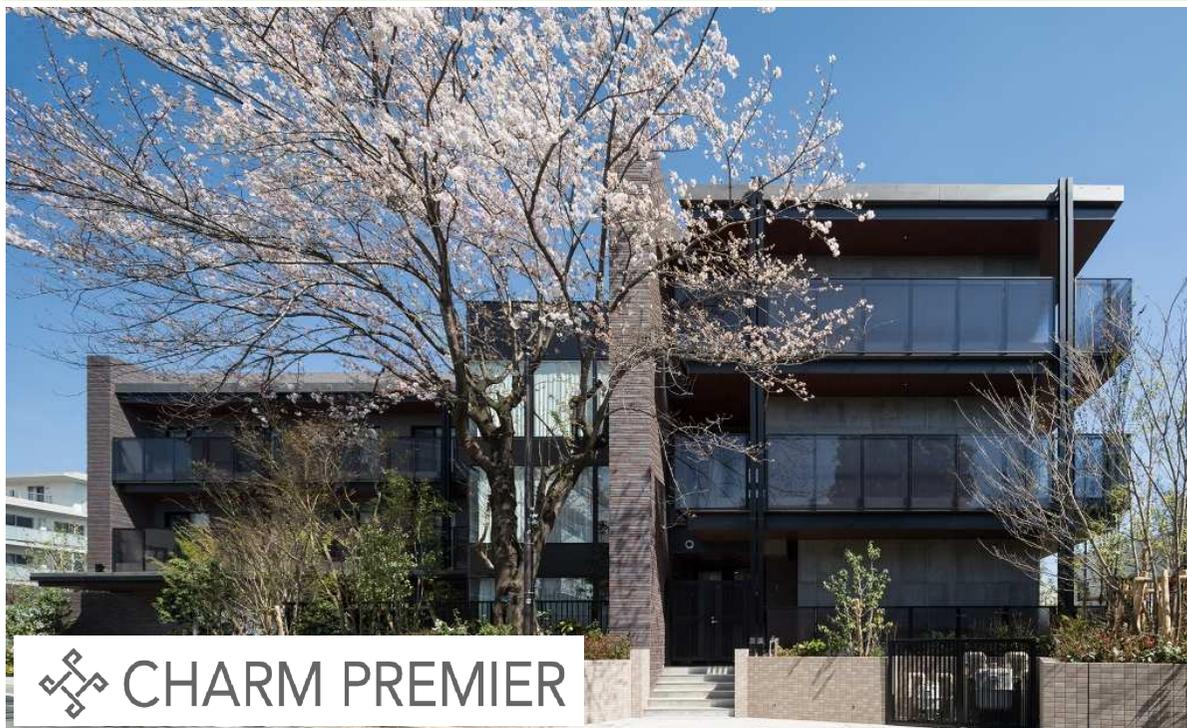
東京労働局「一般職業紹介状況」、大阪労働局「職種別有効求人倍率及び求人求職賃金」

- 介護職の有効求人倍率は高止まり、特に首都圏をはじめ都市部で顕著。給与水準はもとより、採用に係る費用も増加しています。
- 2035年には人材需要：295万人に対して、人材供給：227万人と需給ギャップは68万人に拡大予想。
- 介護人材の不足により、介護を必要とするものの家庭や施設等で介護を受けることが出来ない、介護難民が大量に発生する恐れ。
- 外国人労働者の活用、ロボットやシステムの導入による業務効率化が期待されています。

「チャームプレミア」について

チャームプレミア田園調布

「田園調布駅」より徒歩約5分。都内有数の最高級住宅地に「チャームプレミア」ブランドで開設予定。



 CHARM PREMIER

所在地	東京都世田谷区玉川田園調布一丁目
交通アクセス	東急東横線「田園調布駅」より徒歩約5分
月額利用料 (税込)	286,200円～1,502,000円
居室数	40室
開設年月日	2018年4月(予定)



エントランスホール

アートギャラリーホーム

主に美術系・芸術系大学の学生が制作した100点以上の作品を展示。首都圏のホーム随所に様々なアート作品を展示しております。



CHARM PREMIER

「傾聴」タイム

コンシェルジュと個別に会話をお楽しみいただける、傾聴のお時間をご用意。



充実した設備と「おもてなし」を感じる最上級のホスピタリティが特徴。「個別ケア」をより重視することで、安心と潤いのある暮らしをご提供します。

リハビリサービス

インストラクターによる少人数制のリハビリプログラムをご提供。



プレミアメニュー

季節行事に合わせた特別食に加えて、週1回、趣向を凝らしたメニューをご提供。



【付加価値の高いサービスをご提供いたします】

毎日楽しく充実した生活を送っていただくために、ご入居者様一人ひとりのニーズに沿ったアクティビティ（活動）プランをご用意しています。

例) 音楽鑑賞会、ドッグセラピー、マジックショー、陶芸教室、絵画教室、落語会、リハビリ体操など

チャームプレミア目白お留山

所在地	東京都新宿区下落合四丁目19-5
交通アクセス	JR山手線「目白駅」より徒歩約15分 西武新宿線「下落合駅」より徒歩約11分
月額利用料 (税込)	232,800円~472,800円
居室数	60室
開設年月日	2017年2月

高価格帯新ブランド「チャームプレミア」を冠した第1号ホーム。山手線と西武新宿線の2駅利用可能。



日体大女子寮跡地有効活用事業のコンソーシアムの1社として、老人ホームの運営を受託。

チャームプレミア深沢

所在地	東京都世田谷区深沢七丁目4番1号
交通アクセス	東急田園都市線「桜新町駅」より徒歩約14分
月額利用料 (税込)	273,800~1,156,200円
居室数	85室
開設年月日	2017年8月



(仮称) チャームプレミア代々木初台

所在地	東京都渋谷区初台二丁目
交通アクセス	京王新線「初台駅」徒歩約8分 小田急線「代々木八幡駅」徒歩約9分
居室数	36室
開設年月日	2019年2月(予定)

明治神宮にも程近い、
渋谷区の閑静な住宅街での開設。



三菱地所レジデンス株式会社が開発する
有料老人ホーム第1号物件での開設。

(仮称) チャームプレミア永福

所在地	東京都杉並区永福四丁目
交通アクセス	京王井の頭線「西永福駅」徒歩約6分
居室数	48室
開設年月日	2019年3月(予定)



中期経営計画について

中期的に売上高200億円、4,000居室を超える運営をめざし、事業基盤を強化
アッパーミドル～富裕層をターゲットに、中高価格帯のホーム開設にシフト

③ 企業価値の増大、
経営基盤の強化

① エリア拡大

- 介護ニーズの拡大を見据え、首都圏・近畿圏において中高価格帯の開設を推進
- 介護スタッフの採用難を踏まえ、人員配置の適正化を実現

首都圏での展開を加速
首都圏と近畿圏の
収益を同規模まで拡大

② 領域拡大

- エリアの特性を考慮して、「サービス付き高齢者向け住宅」や「住宅型有料老人ホーム」などの開設にも対応
- 介護報酬の改定に対応するため、高価格帯ブランド「チャームプレミア」の展開を加速

介護領域を拡大
ブランドの価値を高め、
介護報酬依存度を低減

現在

中期

長期

1. 首都圏に重点を置いたエリア拡大

- (1) 首都圏を中心に、アッパーミドル～富裕層向けの新規開設を推進
- (2) C S Eの徹底・システム導入（本社集約）による人員配置の適正化の実現
- (3) サービスレベルの向上に向けた教育研修の強化

2. 「チャームブランド」の強化を背景とした領域拡大

- (1) アッパーミドル～富裕層向けのエリアでは、住宅型有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅での開設に対応（収益モデル・人員配置体制等を確立）
- (2) 「チャームプレミア」ブランドの価値向上、入居促進の仕組み作り
- (3) ブランドごとのサービス内容、ホーム内の業務分担の明確化
- (4) 高齢者生活サービスに係る新規事業に向けた調査・研究、アライアンスの強化

3. 企業価値の増大、経営基盤の強化

- (1) 人材の確保に向けた処遇改善、採用方法の見直し、外国人人材の登用
- (2) 離職防止に向けた社員制度の見直し、キャリアパスの整備
- (3) 全社的なリスク情報の共有と対応強化（リスク管理部門の強化）
- (4) 介護保険外サービスの導入に向けた他業種との提携、介護（関連）サービスのメニュー強化・他社との差別化

先行する大手を追って規模拡大（売上高・運営居室数といった「量」）を目指すのではなく、サービスや社員の「質」といった以下の4つの点で業界No. 1を目指し、他社との差別化を進めます。

1. 競争力 No. 1

「チャーム・ケアの施設に入って良かった」と思っていただけのように、介護サービスの質を高め、業界No. 1を目指します。

2. 社員力 No. 1

教育や研修を充実させることで、社員のスキルを高め、業界No. 1を目指します。

3. 財務力 No. 1

今後の市場環境の変化、介護保険法の改正を踏まえ、高付加価値のサービスを提供する収益性の高い介護施設の開設・運営に注力し、収益力（売上高経常利益率）で業界No. 1を目指します。

4. 社員の処遇 No. 1

「介護業界で働くなら、チャーム・ケアで」と求職者に選ばれるよう、高い収益力を源泉として、引き続き処遇改善を進め、業界No. 1を目指します。

	2016/6期 実績	2017/6期 実績	2018/6期 見込	2019/6期 予定	2020/6期 (計画)
新規開設数	3ホーム	8ホーム	8ホーム	8ホーム	10ホーム
うち首都圏	3ホーム	3ホーム	3ホーム	3ホーム	8ホーム
うち近畿圏	-	5ホーム	5ホーム	5ホーム	2ホーム
ホーム数累計	30ホーム	38ホーム	46ホーム	54ホーム	64ホーム
うち首都圏	5ホーム	8ホーム	11ホーム	14ホーム	22ホーム
うち近畿圏	25ホーム	30ホーム	35ホーム	40ホーム	42ホーム
期末運営 居室数	2,092室 (+197室)	2,706室 (+614室)	3,214室 (+508室)	3,759室 (+545室)	4,500室 前後
うち首都圏	389室	590室	772室	898室	約1,500室
うち近畿圏	1,703室	2,116室	2,442室	2,861室	約3,000室

- ・新規開設は「量」から「質」へ転換、首都圏・近畿圏の良質なエリアを選別し、高価格帯を中心とした開設を進めてまいります。

着工済みの新規開設案件一覧

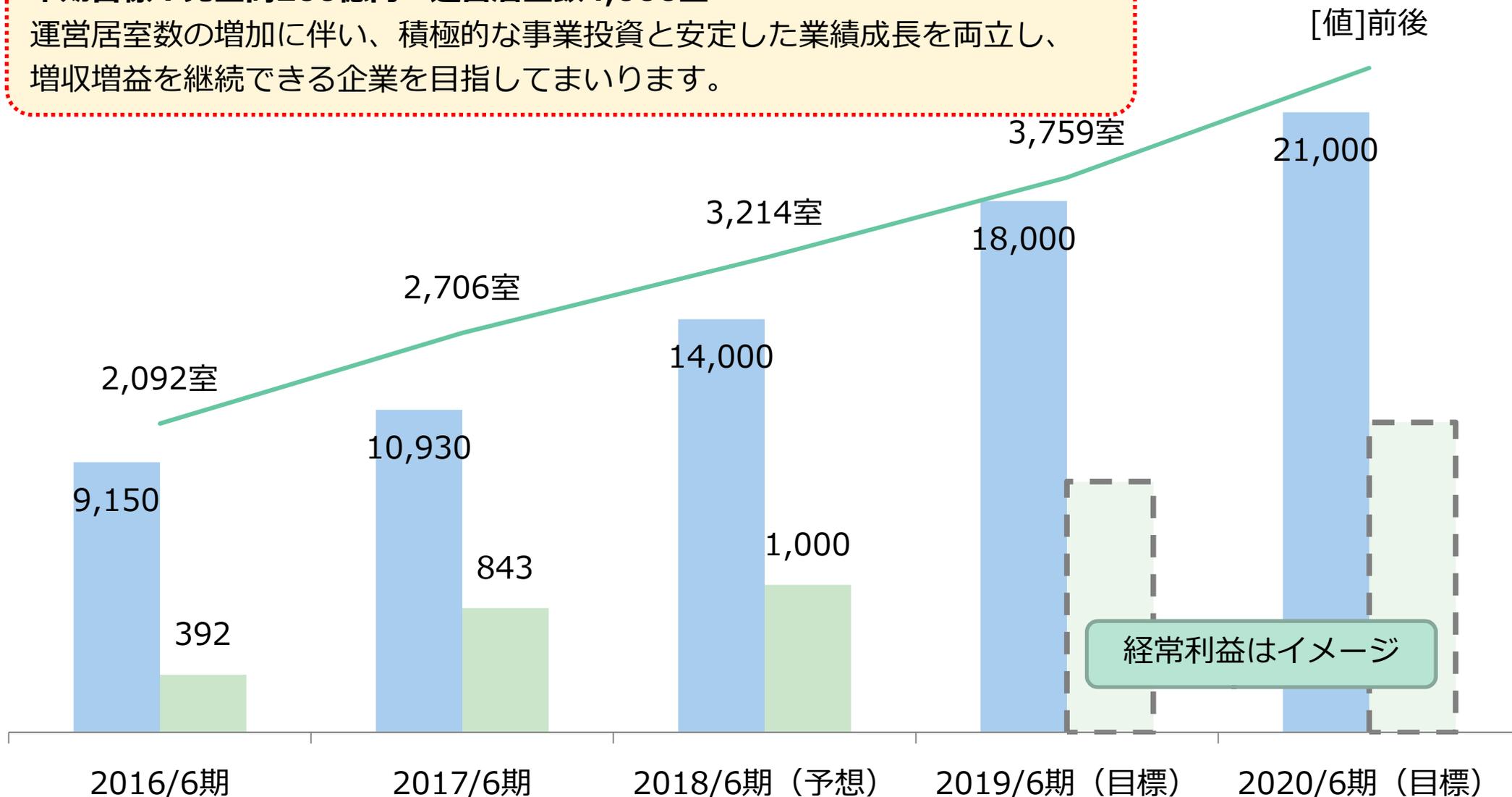
案件（仮称）	所在	居室数	開設年月日
チャームスイート高槻藤の里	大阪府高槻市	83室	2018年9月（予定）
チャームスイート洗足池	東京都大田区	38室	2018年10月（予定）
チャーム向日町	京都府向日市	79室	2018年11月（予定）
チャーム新大阪淡路	大阪市東淀川区	135室	2018年12月（予定）
チャームプレミア代々木初台	東京都渋谷区	36室	2019年2月（予定）
チャームプレミア永福	東京都杉並区	48室	2019年3月（予定）
チャームプレミア御影	神戸市東灘区	62室	2019年3月（予定）

中期業績目標(2018年6月期~2020年6月期)

■ 売上高 (百万円) ■ 経常利益 (百万円) — 居室数 (室)

中期目標：売上高200億円・運営居室数4,000室

運営居室数の増加に伴い、積極的な事業投資と安定した業績成長を両立し、増収増益を継続できる企業を目指してまいります。



経常利益はイメージ

※ 表中の2018年6月期以降の業績数値は予想または目標（イメージ）であり、正確な業績を反映したものではありません。

参考資料

- **会社名** 株式会社チャーム・ケア・コーポレーション
- **代表者** 代表取締役社長 下村 隆彦
- **上場市場** 東京証券取引所 市場第二部 (2018年3月9日市場変更)
- **決算期** 6月
- **本社所在地** 大阪市北区中之島三丁目6-32 ダイビル本館19階
- **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** 684,420千円 (2018年3月末時点)
- **従業員数** 約1,800名 (パートタイマー・嘱託・派遣社員等を含む)
(2018年2月末現在)



【使命（ミッション）】

チャーム・ケア・コーポレーションは、「豊かで実りある高齢社会」づくりに貢献します。

【企業理念】

チャーム・ケア・コーポレーションは、高齢者生活サービスを中心として、お客様お一人おひとりの価値観を大切にし、お客様にあった魅力的な生活を提案します。

【企業行動基準】

Customer

お客様への約束

私たちは、お客様にとって魅力的な介護サービスを提供する企業であり続けます。

Community

社会への約束

私たちは、積極的に情報を開示するとともに、法令を遵守し、社会に信頼される企業であり続けます。

Charm Staff

従業員への約束

私たちは、従業員の創意工夫を尊重し、チャレンジできる機会とやりがいのある職場環境をつくり続けます。

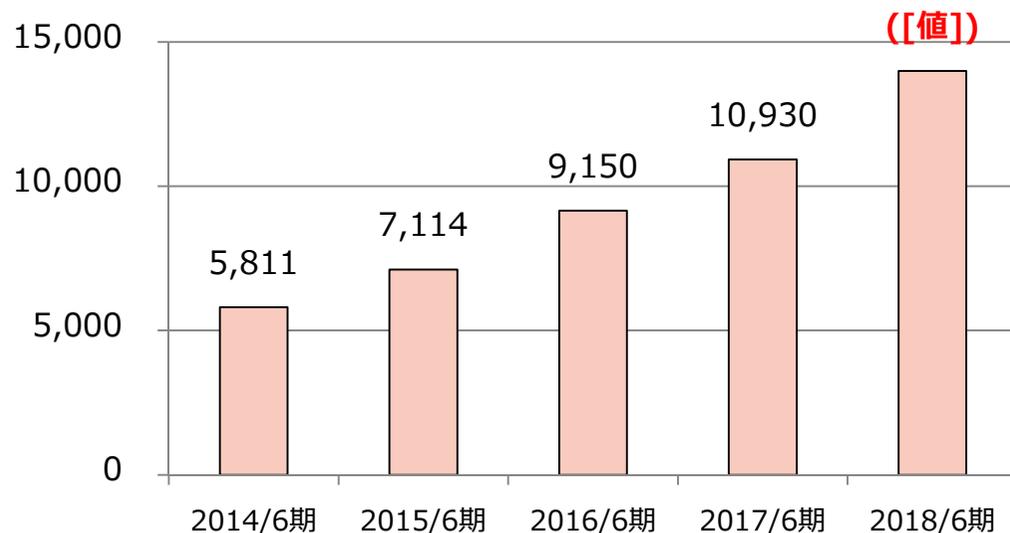
【社員行動規範】

1. 私たちは、お客様の自己決定を尊重し、お客様の自立支援に努めます
2. 私たちは、お客様に日々笑顔で接し、お客様の心に寄りそう介護に努めます
3. 私たちは、専門職として知識、技術のレベルアップに努めます
4. 私たちは、想いを共にする皆様と信頼の絆を育み、魅力的なホームづくりに努めます
5. 私たちは、社会倫理・社内規則を遵守し誠実に業務に取り組みます

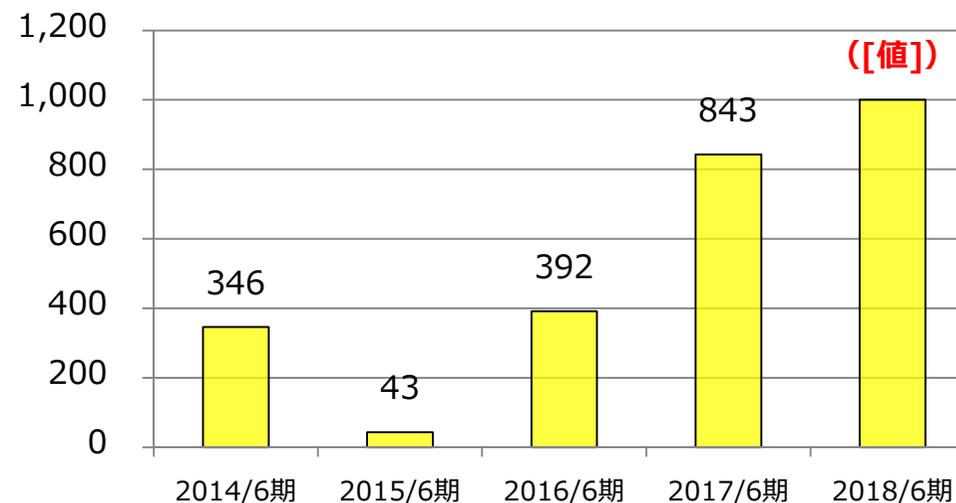


当社マスコット：「チャーミン」 20

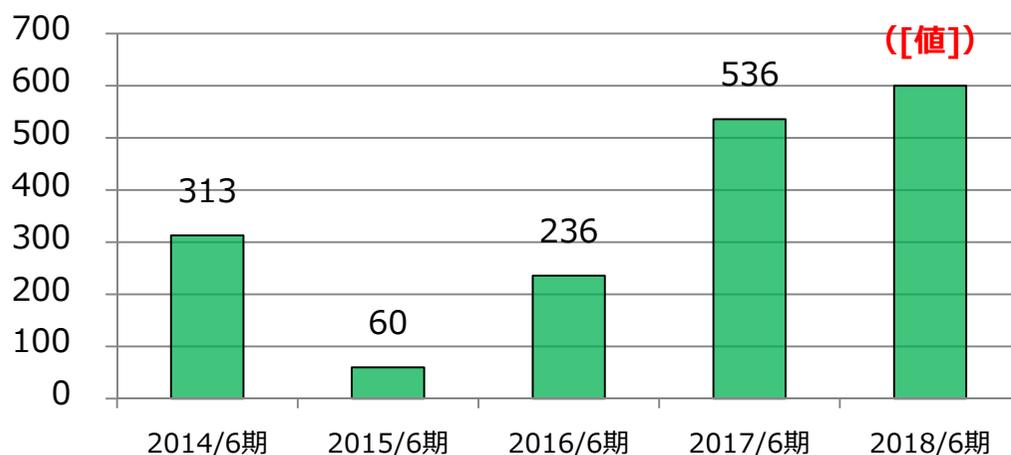
売上高 (百万円)



経常利益 (百万円)



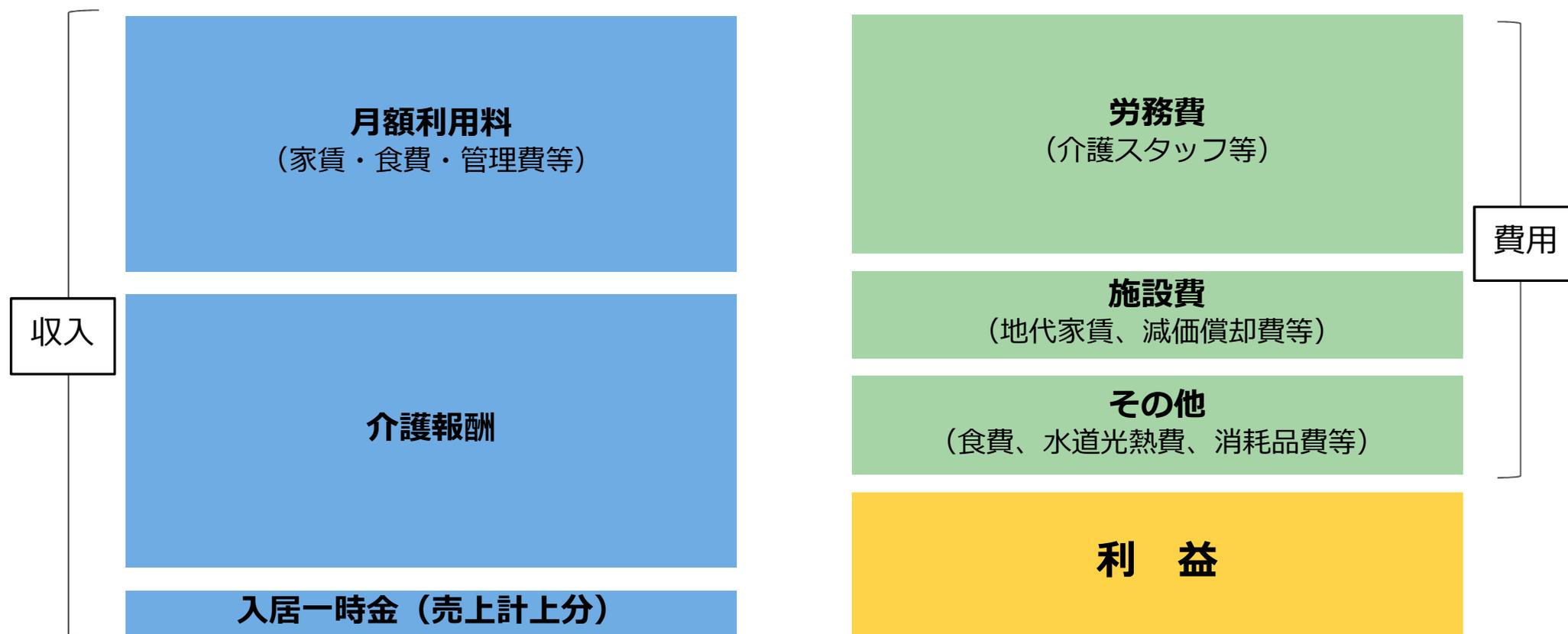
当期純利益 (百万円)



(百万円)	2014/6	2015/6	2016/6	2017/6
純資産額	1,408	1,450	1,640	2,160
総資産額	8,049	9,027	11,463	13,396
自己資本比率	17.5%	16.1%	14.3%	16.1%

※ 2015年6月期の大幅減益は、介護報酬改定及び初進出となる首都圏でのホーム開設によるものです。

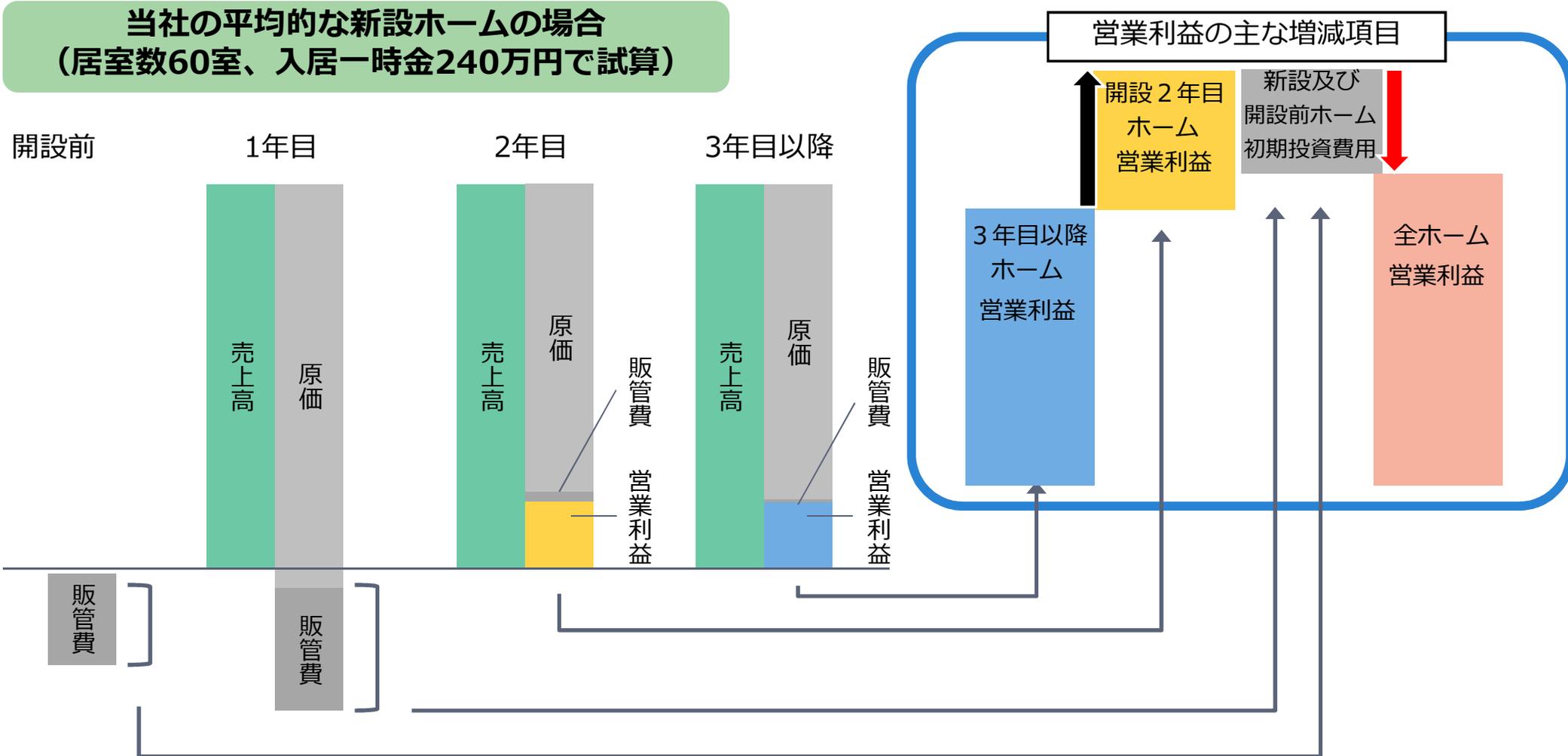
- 「経営と運営」のバランスに基づく適正利潤の実現
 - 経営：徹底したコスト管理
 - 運営：人材の確保・育成による良質で安心・安定した介護サービスの提供



*ホームにより、入居一時金のうち入居時に計上する割合が異なります。また、入居時計上分を除く残額を60か月間で均等に計上します。

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、入居一時金240万円で試算)



開設前
販売費のみ
営業赤字

開設1年目
売上高 < 原価 + 販売費
営業赤字

開設2年目
売上高 > 原価 + 販売費
収益化

開設3年目以降
売上高 > 原価 + 販売費
収益安定

労務費、消耗品費、
広告宣伝費、
求人広告費等

原価率 100%以上
販売費率 35%以上

原価率 約80%
販売費率 約3%

原価率 約80%
販売費率 約1%

(ご参考) 主な施設系サービスの種類について

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】</p> <p>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。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】</p> <p>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。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】</p> <p>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】</p> <p>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。2016年度の調査では、全国で約37万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】</p> <p>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に提供。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>

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

経営管理部 財務企画課

TEL: 06-6445-3403

E-mail: ir@charmcc.jp

URL: <http://www.charmcc.jp/>