



平成28年3月期 決算説明会資料

平成28年5月20日

株式会社 **ユニアット** リタイアメント・コミュニティ

(東証JASDAQ : 9707)

目次

1	当社の新社名・新理念	2
2	熊本地震に関する影響について	3
3	平成28年3月期 決算概要	4
4	介護事業 主要サービス報告	9
5	新たなシニアビジネスの進捗報告	18
6	平成29年3月期 業績見通し	26
7	プレスリリースについて	31

当社の新社名・新理念

当社は、平成27年10月1日付で社名変更し、新理念のもと、新たな一步を踏み出しました。

新社名

株式会社 **ユニマツト リタイアメント・コミュニティ**

新社名には、「元気なうちはもちろん、介護が必要になっても安心して豊かな生活を継続できるコミュニティを創造する」という決意が込められています。

新理念

私たちは、世界一の「しあわせ創造企業」を目指します

「お客様を一人の人間としてリスペクトし、しあわせに充ちた人生をお客様とともに創造していこう」という姿勢で、ホスピタリティに溢れたサービスを提供いたします。



コーポレートマークの意味

ユニマツトグループのロゴマークは、人と自然の調和を表しています。

＜虹の赤色(火)、青色(水)、黄色(光)＞ 生きている実感、安心感

＜木の緑色＞ 心身の解放

※今回の社名変更に伴う介護事業「そよ風」ブランドの変更はありません。

熊本地震に関する影響について

● 被害状況

くまもと長寿苑そよ風（熊本県阿蘇郡 有料・GH・DS・SS・居宅）

建物内外の補修が必要な状態

→ くまもとケアセンターそよ風（熊本県熊本市 GH・DS・居宅）や
さいき長寿苑そよ風（大分県佐伯市 有料・GH・DS・SS居宅）へ一時避難

→ 二日市温泉長寿苑そよ風（福岡県筑紫野市 有料・DS・SS・居宅）
さがケアセンターそよ風（佐賀県三養基郡 GH・DS・SS・居宅）
その他近隣施設へ移送

● お客様・職員 死者負傷者なし

● 業績への影響は軽微



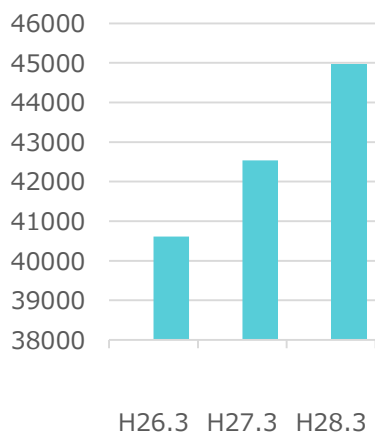
平成28年3月期 決算概要

業績サマリー

平成28年3月期 累計(連結)

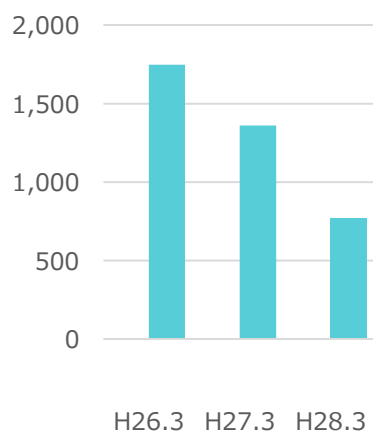
売上高

44,971百万円



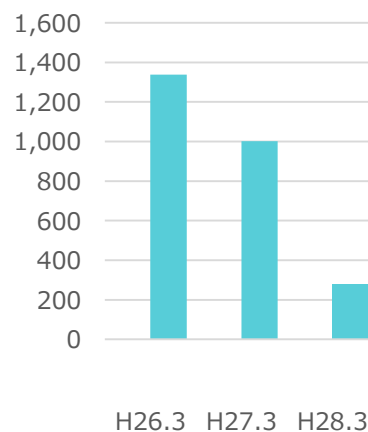
営業利益

772百万円



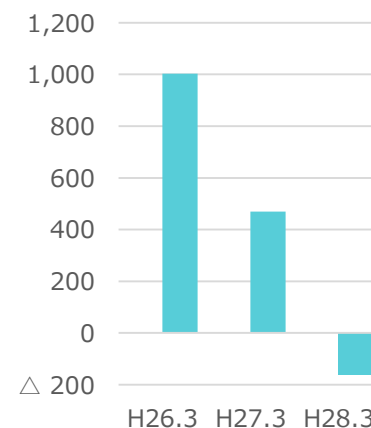
経常利益

280百万円



親会社株主に帰属する
当期純利益

△163百万円



業績状況

- 介護事業においてデイサービスの稼働率向上やショートステイの利用者数が増加したことに加え、不動産販売事業が売上高に寄与
- 常勤職員の比率を高めた結果、人件費が増加したことから、営業利益、経常利益及び親会社株主に帰属する当期純利益において前期実績を下回る

損益計算書

平成28年3月期 累計(連結)

(単位：百万円)

	平成28年3月期	平成27年3月期	前年同期比	平成28年3月期	
				通期予想	達成率
売上高	44,971	42,537	+ 5.7%	44,000	102.2%
売上原価	40,532	38,043	+ 6.5%	39,210	103.4%
売上総利益	4,439	4,493	△1.2%	4,790	92.7%
販売費及び一般管理費	3,667	3,133	+ 17.0%	3,630	101.0%
営業利益	772	1,360	△43.2%	1,160	66.6%
経常利益	280	1,002	△72.0%	700	40.0%
親会社株主に帰属する 当期純利益	△ 163	469	—	250	—
一株当たり当期純利益	△ 20.80円	59.92円	—	31.89円	—

貸借対照表

平成28年3月期 累計(連結)

(単位：百万円)

	平成28年3月期 期末	平成27年3月期 期末	増減額	主な増減要因
流動資産	11,176	10,623	553	現金及び預金 +1,109 販売用不動産 △336 繰延税金資産 △305
固定資産	27,604	24,644	2,959	建物及び構築物(純額) +2,040 土地 +814
資産合計	38,781	35,267	3,513	
流動負債	8,306	8,458	△ 152	短期借入金 △596 1年内償還予定の社債 △500 1年内返済予定の長期借入金 +1,059
固定負債	20,234	16,130	4,103	長期借入金 +3,951
負債合計	28,540	24,589	3,951	
株主資本	10,165	10,438	△ 272	親会社株主に帰属する当期純利益 △163 平成27年3月期期末配当金 △109
その他の包括利益 累計額	74	239	△ 165	
純資産合計	10,240	10,678	△ 438	
負債純資産合計	38,781	35,267	3,513	
自己資本比率	26.4%	30.3%		
一株当たり純資産	1,306.11	1,362.00		

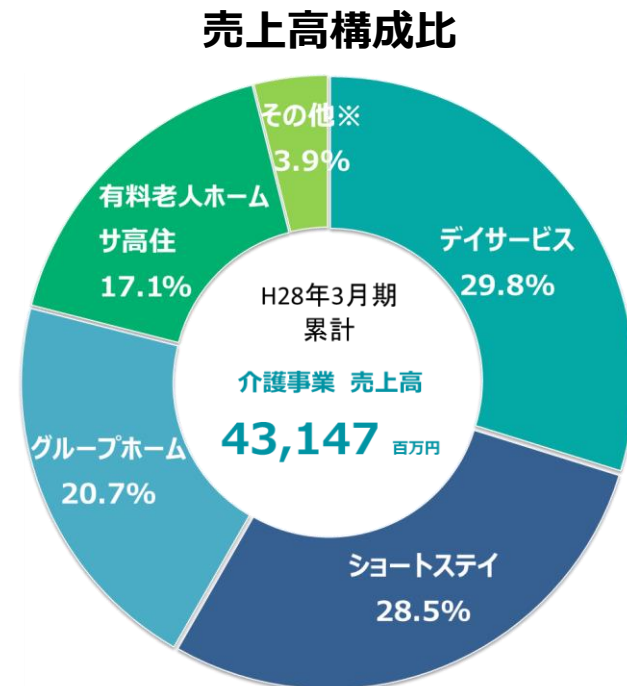
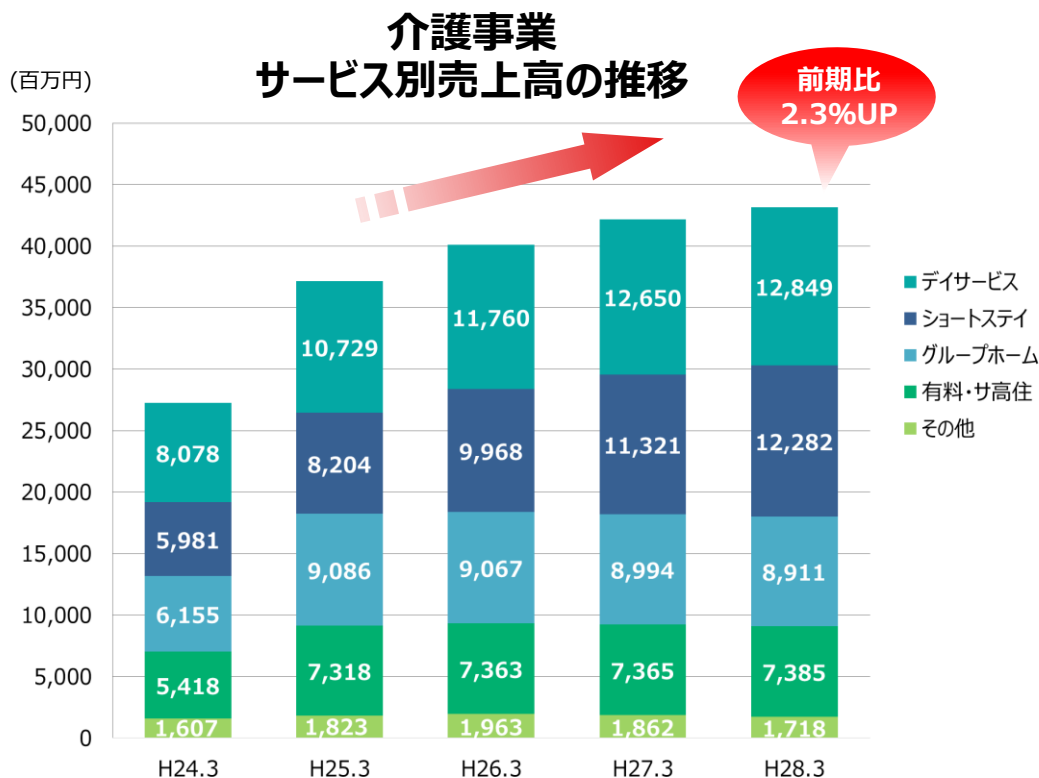
(単位：百万円)

	主な項目		平成28年3月期	平成27年3月期	増減額
営業活動による キャッシュ・フロー	税金等調整前当期純利益	199	1,405	1,208	196
	減価償却費	1,072			
	売上債権の増減額	△104			
	販売用不動産の増減額	805			
	預り保証金の増減額	△269			
投資活動による キャッシュ・フロー	有形固定資産の取得による支出	△ 4,151	△ 3,879	△ 867	△ 3,011
財務活動による キャッシュ・フロー	短期借入れによる収入	1,735	3,583	△ 637	4,221
	短期借入金の返済による支出	△ 2,031			
	長期借入れによる収入	7,189			
	長期借入金の返済による支出	△ 2,267			
期末残高			2,180	1,071	1,109



介護事業 主要サービス報告

介護事業 主要サービス別売上高・構成比



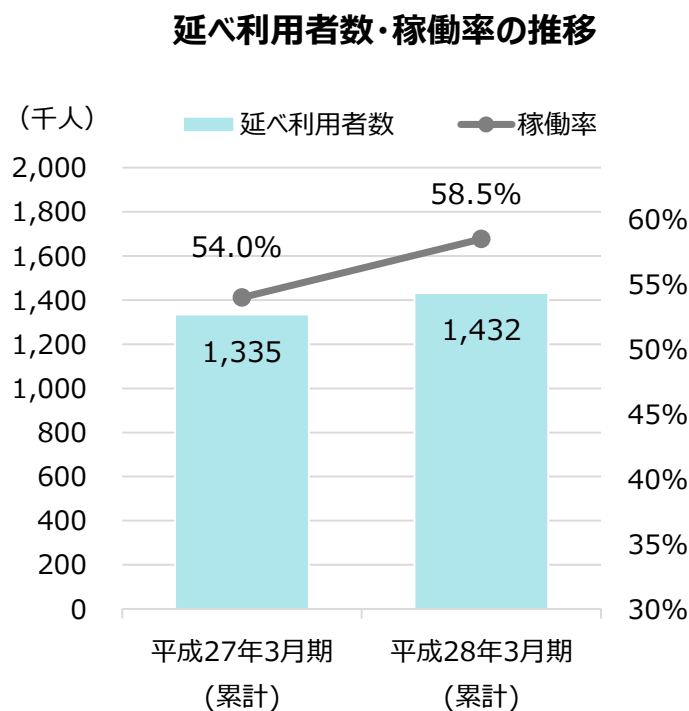
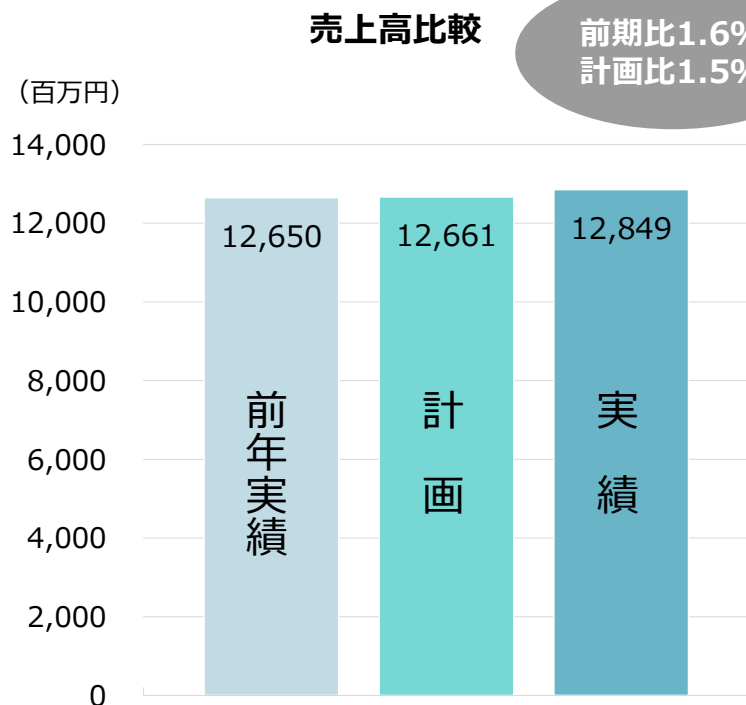
※ その他は、居宅介護支援、訪問介護、訪問看護、小規模多機能、福祉用具レンタル・販売等です。

Point

- デイサービス、ショートステイ、グループホーム、有料老人ホーム、サ高住等の**多様なサービスを展開**
- お客様のニーズに合わせた**ワンストップのサービスと効率的な集客が可能**
- 3年毎の介護報酬改正による**影響と経営リスクを分散**

デイサービス①

売上高は営業力強化の結果、稼働率が向上し、前年実績及び計画を上回る

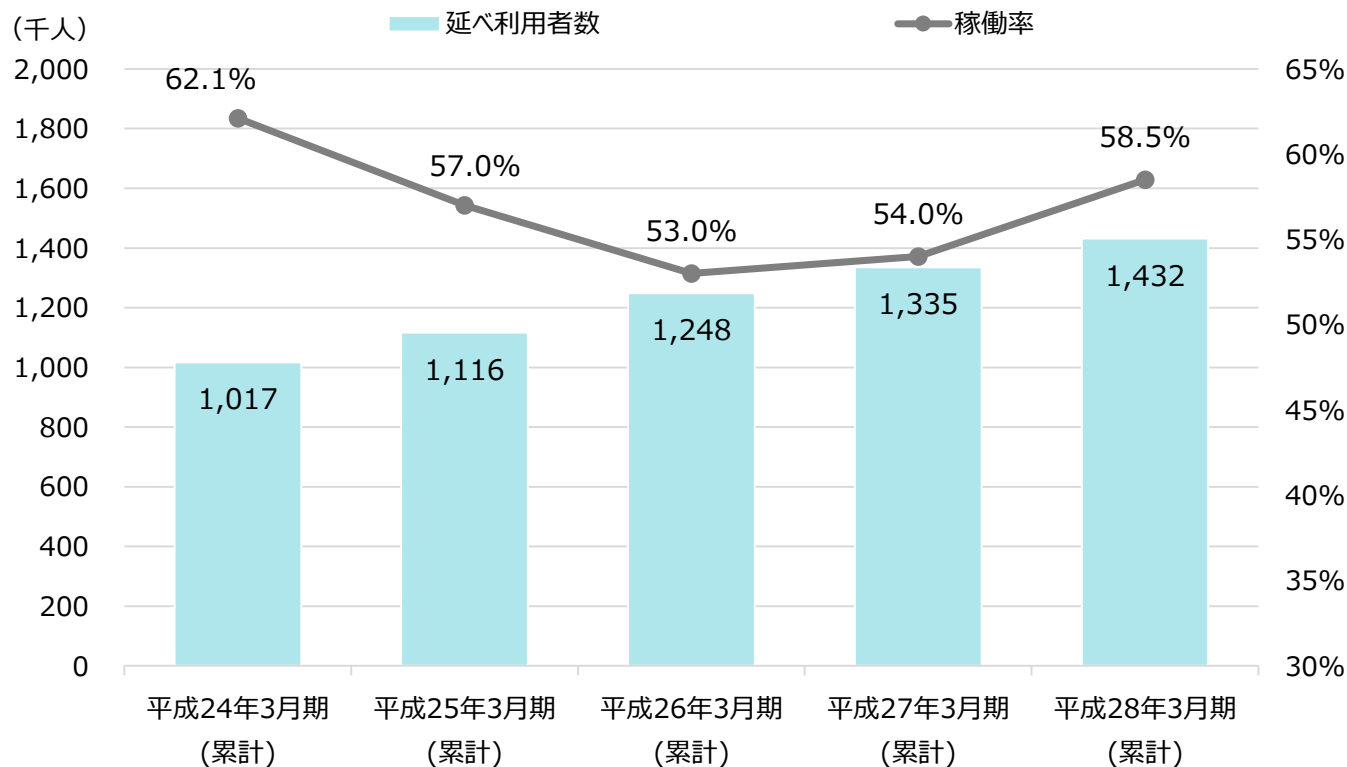


事業所数	193	197
------	-----	-----

デイサービス②

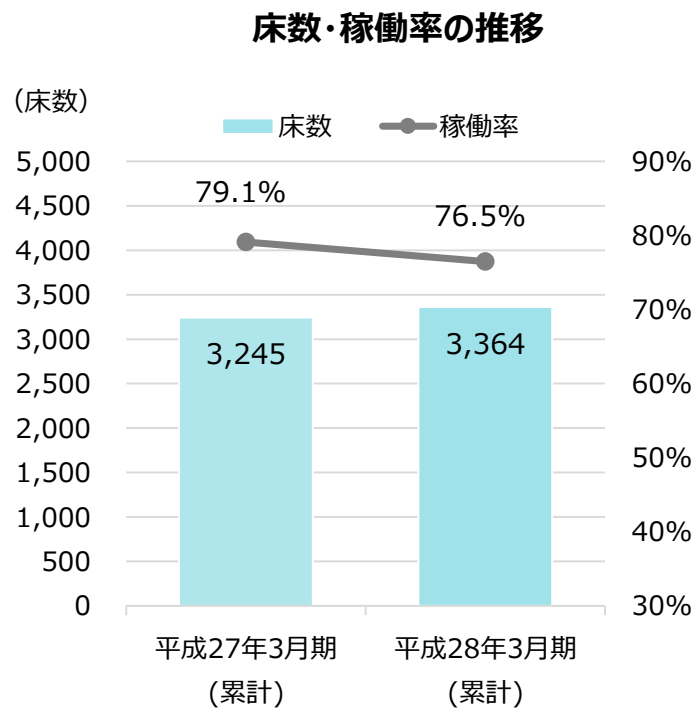
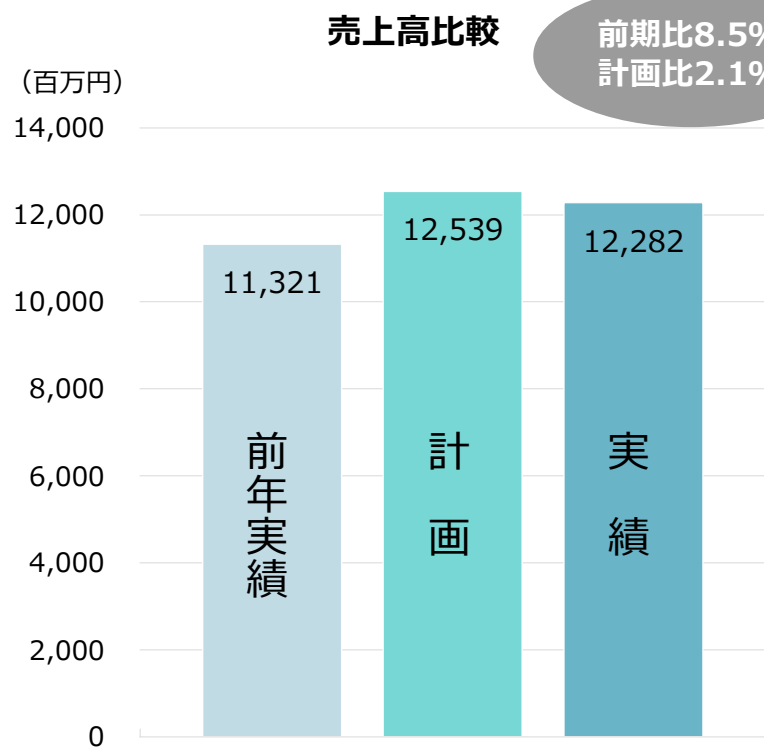
稼働率は平成25年3月期に新規開設を強化し始めると共に低下したが、新規開設が落ち着き、回復基調

5年間の延べ利用者数・稼働率の推移



新規開設事業所数	平成24年3月期 (累計)	平成25年3月期 (累計)	平成26年3月期 (累計)	平成27年3月期 (累計)	平成28年3月期 (累計)
	2	22	21	2	4

稼働率が低下し計画を下回ったものの、売上高は前年実績を上回る



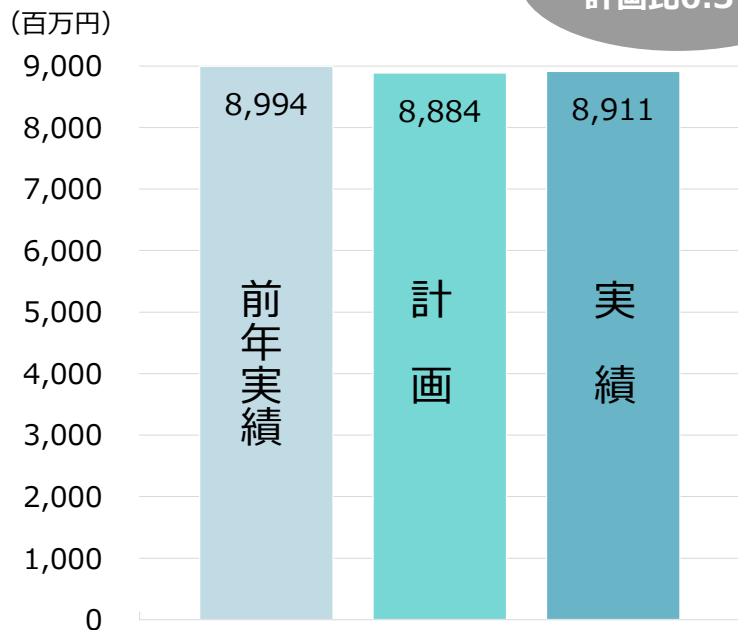
事業所数	136	138
------	-----	-----

グループホーム

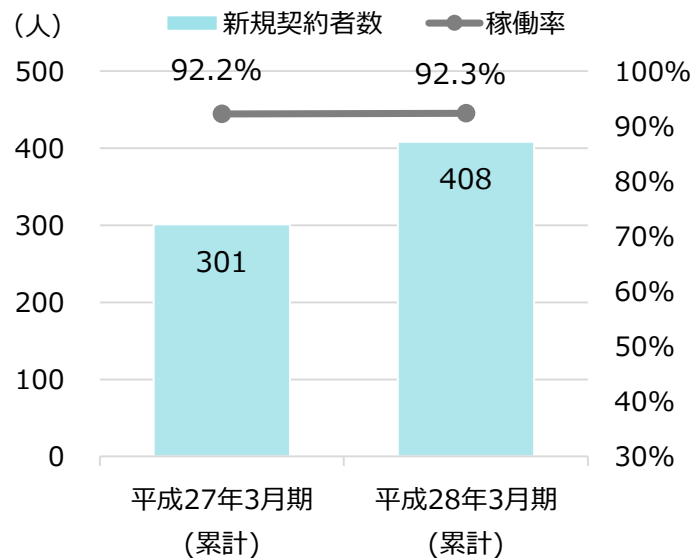
売上高は計画を上回る。稼働率は新規契約者数は前期を上回ったものの、退去者が新規契約者数を上回るペースで増加し、伸び悩む

売上高比較

前期比0.9% ↓
計画比0.3% ↑



新規契約者数・稼働率の推移

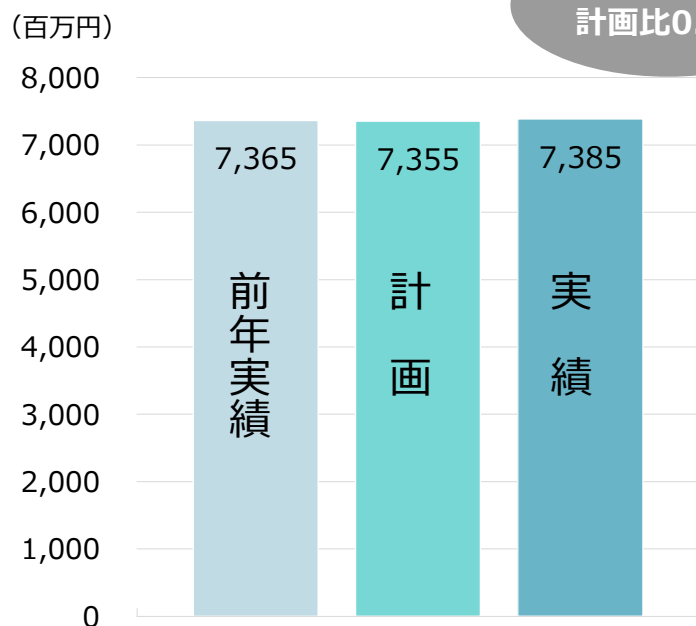


事業所数	104	104
------	-----	-----

有料老人ホーム&サービス付き高齢者向け住宅

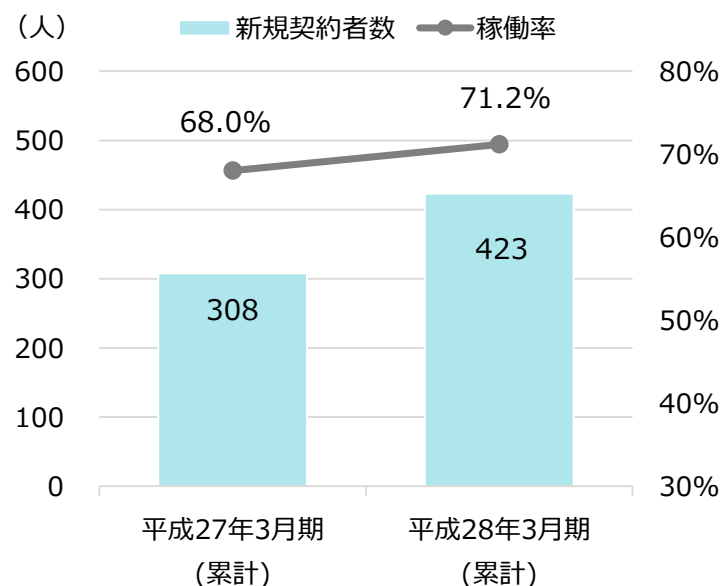
お客様のニーズに合わせた営業活動を強化した結果、新規入居者の獲得及び稼働率が向上

売上高比較



前期比0.3% ↑
計画比0.4% ↑

新規契約者数・稼働率の推移



事業所数	47	49
------	----	----

新規開設事業所一覧

開設期	No.	事業所名	所在地	OPEN	サービス内容
第1四半期	1	淵江SS	東京都足立区	H27.4.1	SS
	2	野田SS→梅郷CC ※10/1に名称変更	千葉県野田市	H27.5.1	SS、個室DS
	3	沼津SS	静岡県沼津市	H27.6.1	SS
	4	福山東SS	広島県福山市	H27.6.1	SS
第2四半期	5	なないろCS自由が丘	東京都目黒区	H27.7.1	特化型DS
	6	川口元郷SS	埼玉県川口市	H27.9.1	SS
	7	神戸長田CP	兵庫県神戸市	H27.9.1	DS、サ高住、訪介
	8	藤のまちそよ風 居宅介護支援事業所	埼玉県春日部市	H27.9.1	居宅 ※10/1開設の春日部SS内
第3四半期	9	春日部SS	埼玉県春日部市	H27.10.1	SS ※藤のまちそよ風（居宅）を併設
	10	さくらCC（SS増設）	千葉県佐倉市	H27.11.1	SS
第4四半期	11	西上尾CC	埼玉県上尾市	H28.1.1	個室DS

個室DS開始



梅郷ケアセンターそよ風

特化型DS



なないろクッキングスタジオ
自由が丘

大型複合施設



神戸長田ケアパークそよ風

平成28年3月期合計 11拠点14事業所 平成28年3月末時点 280拠点 618事業所 ※FC1拠点を含む

【事業所名】 SS：ショートステイそよ風 CC：ケアセンターそよ風 CS：クッキングスタジオ CP：ケアパークそよ風
 【サービス内容】 DS：デイサービス SS：ショートステイ サ高住：サービス付き高齢者向け住宅
 訪介：訪問介護 居宅：居宅介護支援

2～4階がサービス付き高齢者向け住宅（全室個室73戸）、1階にデイサービス（定員10名）、居宅介護支援、訪問介護、内科クリニック（外部サービス・予定）の5つのサービスを併設した複合施設

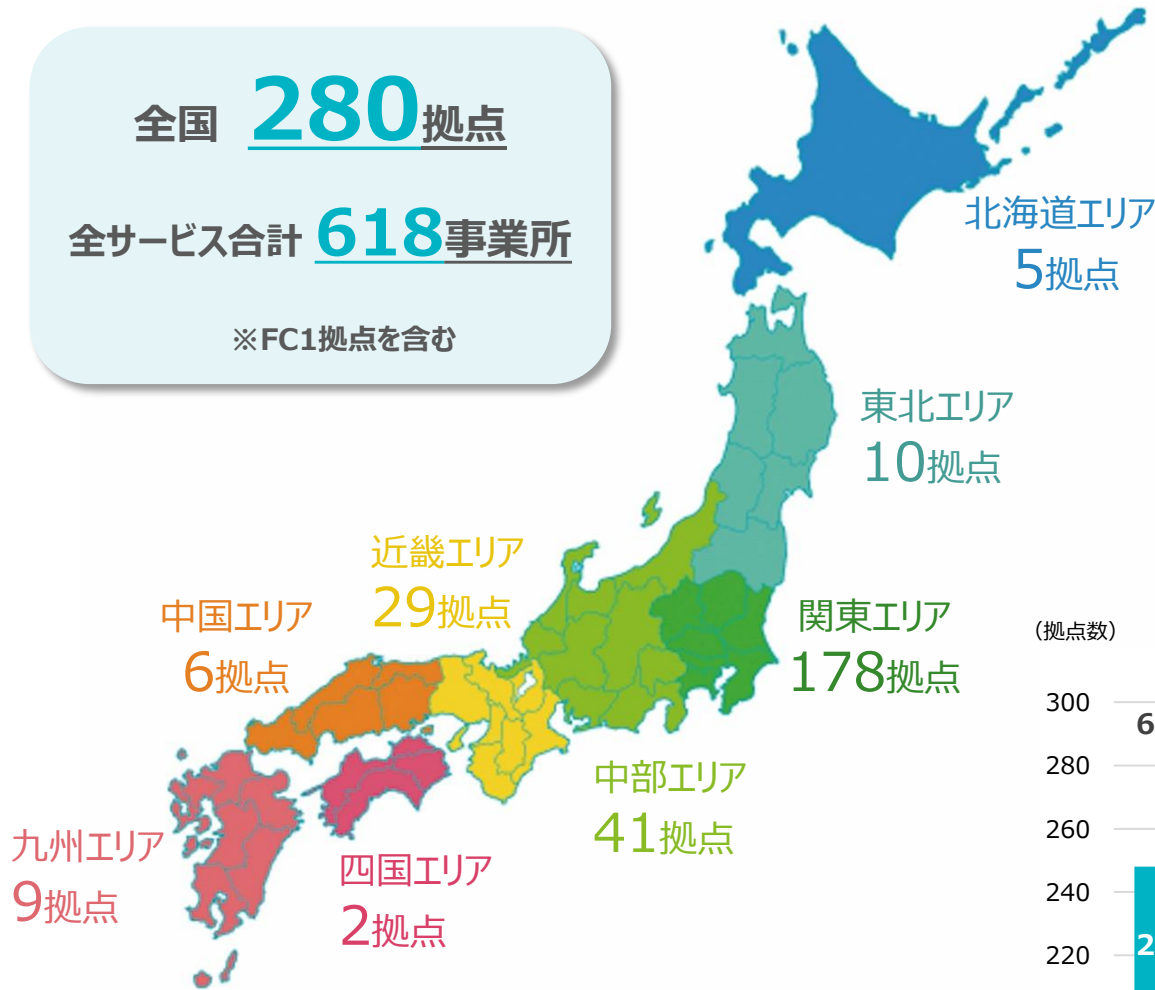
拠点数の推移・エリア分布

平成28年3月末時点

全国 **280**拠点

全サービス合計 **618**事業所

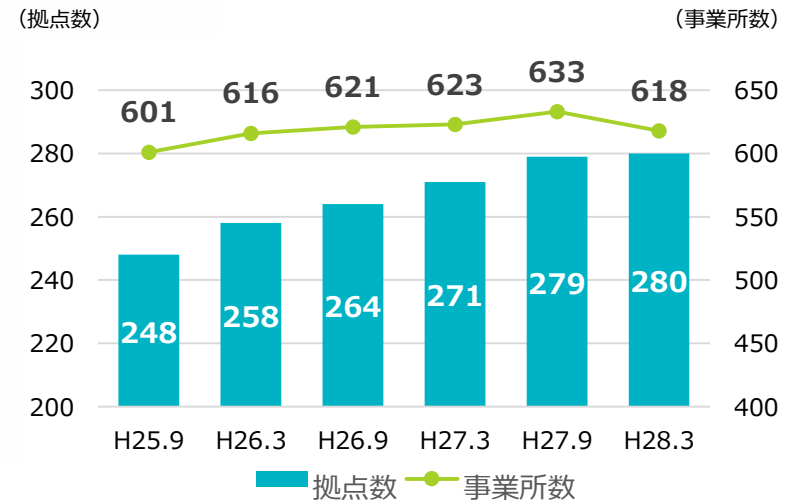
※FC1拠点を含む



サービス別事業所数

サービス名	事業所数
デイサービス	197
ショートステイ	138
グループホーム	104
有料老人ホーム	37
サービス付き高齢者向け住宅	12
訪問介護	21
訪問看護	1
居宅介護支援	106
その他	2
合計	618

拠点数・事業所数の推移

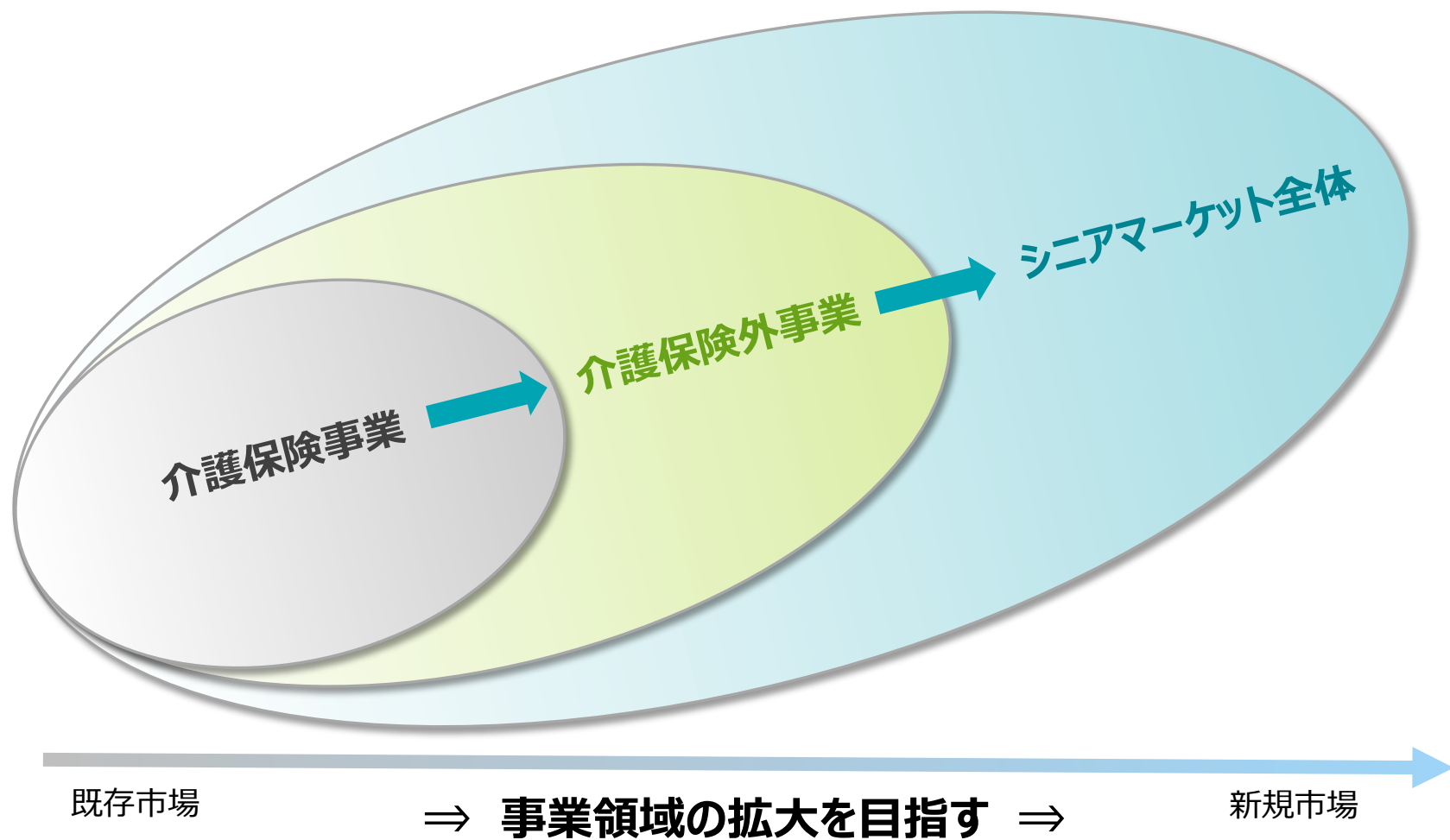




新たなシニアビジネスの進捗報告

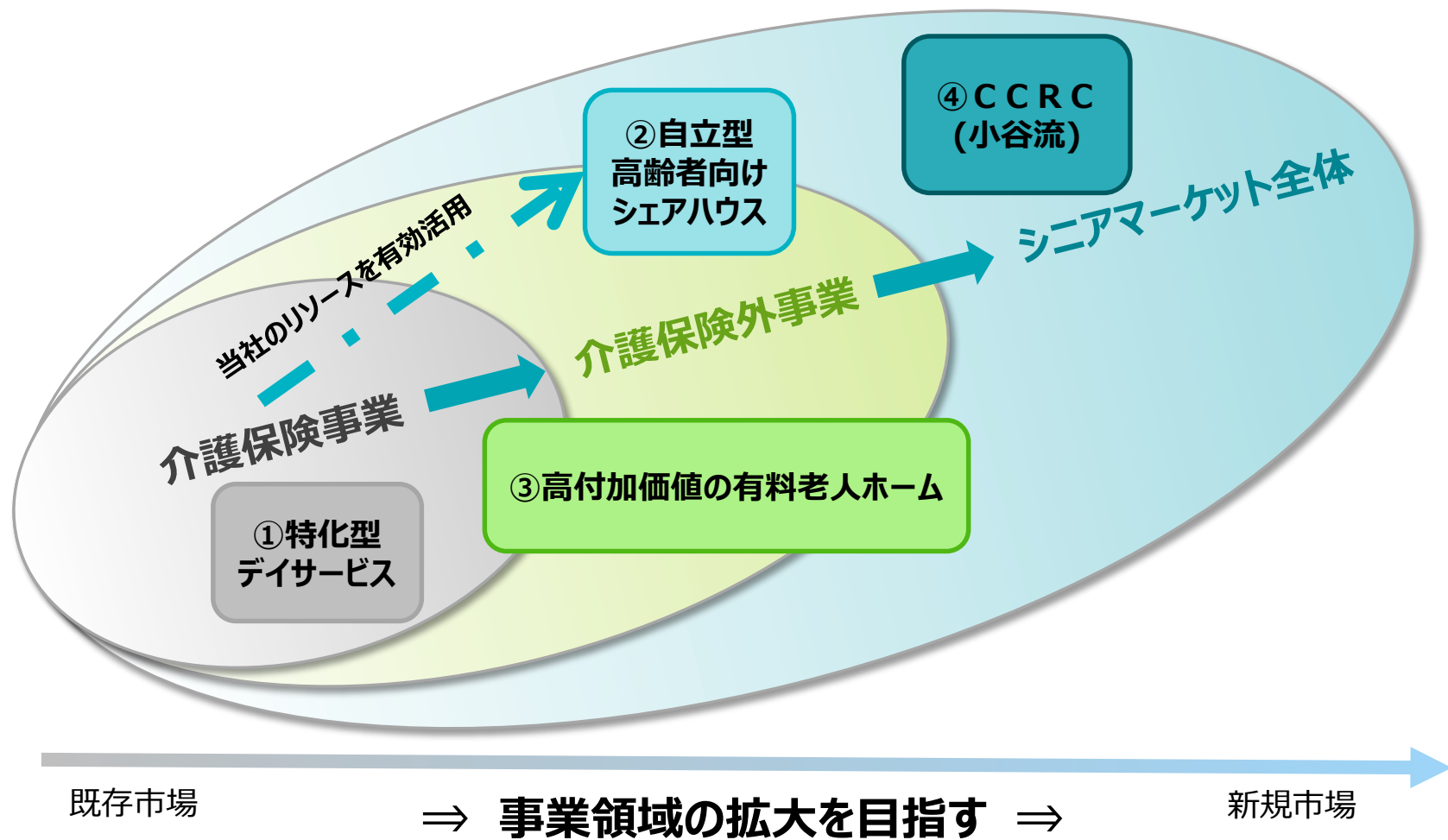
事業領域

介護保険事業に軸足を置きながら、介護保険外事業、更にはシニアマーケット全体へと事業領域を拡大しながら、新たなサービス開発で収益力の強化を図る。



具体的な事業展開

介護保険事業に軸足を置きながら、介護保険外事業、更にはシニアマーケット全体へと事業領域を拡大しながら、新たなサービス開発で収益力の強化を図る。



業界初の「クッキングデイサービス」 作る、食べる楽しさから生きがいづくりまで。
“料理”を通じてアクティブシニアの『生活の質』向上、介護予防、認知機能を改善！

業界初

なないろクッキングスタジオ自由が丘

NANAIRO
なないろクッキングスタジオ
COOKING STUDIO

フレッシュネスバーガーと
コラボ企画開催

平成28年3月24日、「フレッシュネスバーガー」と共同企画で、実際に販売しているメニューをお客様が調理し食べて頂きました。



多数のメディアからも注目

オープン以来、テレビや新聞の全国紙などマスコミからの取材数は19社に登り、まだどこにもないアクティブシニア向け新サービスの取り組みへの高い関心が寄せられています。



有料老人ホームからや保険外での自費利用や営業エリア外の遠方からのご利用も増加。新規顧客も順調に推移。ご利用のお客様やご家族様からも高評価

【ご本人の声】

「ここに来るのが楽しい。全て満足です」
「一人で家では作れないので楽しみです」
「こんな料理が作れて家族に自慢します」
「楽しくて美味しくて嬉しいです」

【ご家族の声】

「無気力だった母が通うのを楽しみにしていて驚いています」
「通い始めて母の大きな変化を感じています」
「私も通いたいくらいです」
「いつも笑顔で帰って来ます。感謝してます」
「もっとたくさん近くにもつくて下さい」

ショートステイの個室を活用し、まるごとDSのための「特化型個室」を展開
レクリエーションの“集団提供”スタイルから、“個別提供”スタイルへ



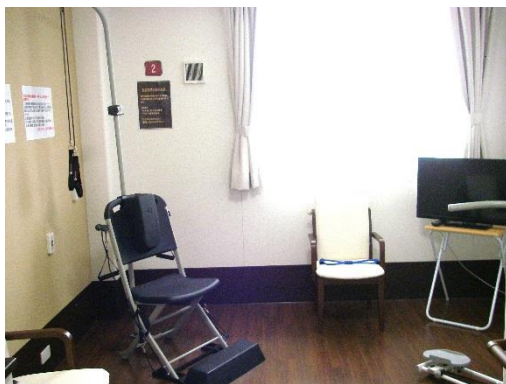
■ シアタールーム



■ パターゴルフルーム



■ お化粧品セラピールーム



■ トレーニングルーム



■ 麻雀ルーム

H27.5.1 梅郷CC
H28.1.1 西上尾CC
に個室デイサービスを
オープン

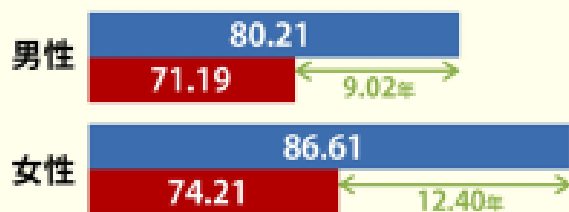
全国33都道府県で介護施設を展開している利点を活かし、シェアハウスを展開

ユニマットリタイアメント・コミュニティ
が提案する『自立型高齢者向けシェアハウス』



アクティブシニアのための安全・安心・自由な住空間で
健康寿命・活動寿命を延ばす場を提供します

■ 平均寿命と健康寿命



■ 平均寿命 ■ 健康寿命

出典:厚生労働省「健康日本21(第二次) 各目標項目の進捗状況について」を参考に作成

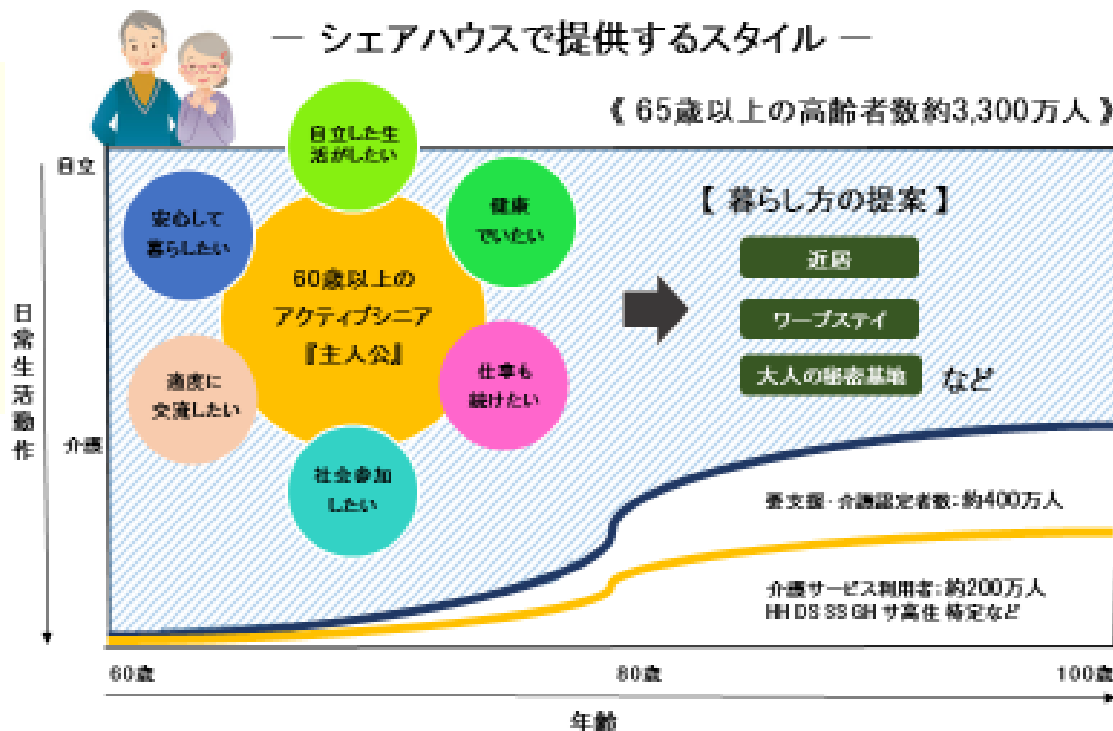
健康寿命とは

介護を必要としないで、自立した生活ができる生存期間

■ 現在のオープン地域 船橋市、上尾市

ー シェアハウスで提供するスタイル ー

《65歳以上の高齢者数約3,300万人》



『世界一のしあわせ創造企業』の基本理念達成の為、60歳以上のアクティブシニアに向けたシェアハウスを展開します

既存のそよ風サービスを包含しつつ、「社会や人との交わり、絆を通して人生の豊かさや価値を提案する」付加価値の高い(サービスの幅が広い)入居型サービスを提供

新ブランド「交樂-MAZERAN-」



交樂

MAZERAN

「社会や人との交わり、絆を通して
人生の豊かさや価値を提案する」
という意味を込めています。

グループを挙げて開発が進む“小谷流の里”計画。本年4月にはグループ会社が運営する日本最大級のペット専用リゾート「ドギーズアイランド」がグランドオープン。今後も多世代が楽しめる様々な施設が順次開業。リタイアメント・コミュニティ開設に向けた準備も着々と進行中。





平成29年3月期 業績見通し

平成29年3月期 通期業績見通し

(単位：百万円)

	平成29年3月期 業績予想	平成28年3月期 実績	増減額	増減率
売上高	45,110	44,971	139	+ 0.3%
営業利益	1,200	772	428	+ 55.4%
経常利益	700	280	420	+ 149.4%
親会社株主に帰属する 当期純利益	260	△ 163	423	—
営業利益率	2.7%	1.7%	—	+0.6 ポイント
経常利益率	1.6%	0.6%	—	+1.0 ポイント
当期純利益率	0.6%	△0.4%	—	+1.0 ポイント

売上高の確保と利益構造の適正化

売上高UP	①個々のサービス力強化のため、人材教育に注力 ②加算取得体制の充実
経費の コントロール	①シフト管理の徹底 ②消耗品など経費のさらなる見直し
組織改編	専門性に特化するため居住系事業本部を新設

平成29年3月期 新規開設事業所一覽

開設期	No.	事業所名	所在地	OPEN	サービス内容
第1四半期	1	横浜港南GH	神奈川県横浜市	H28.4.1	GH
	2	中屋敷CC	岩手県盛岡市	H28.5.1	DS、SS
	3	郡山南SS	福島県郡山市	H28.6.1	SS
第4四半期	4	交轅 葉山一色	神奈川県三浦郡	H29.3.1	有料

平成29年3月期合計 4拠点5事業所 平成29年3月末時点 284拠点 623事業所（予定） ※FC1拠点を含む

【事業所名】 SS：ショートステイそよ風 CC：ケアセンターそよ風 GH：グループホームそよ風
 【サービス内容】 DS：デイサービス SS：ショートステイ GH：グループホーム 有料：有料老人ホーム 居宅：居宅介護支援



横浜港南グループホームそよ風



中屋敷ケアセンターそよ風

平成29年3月期 配当政策

《配当の基本方針》

株主の皆様への利益還元を行うことを重要な経営目標の一つと認識し、将来の事業展開と経営体質の強化のために必要な内部留保を確保しつつ、業績等を勘案しながら、安定した配当を実施していくことを基本方針としております。

決算期	一株当たりの配当金			配当性向
	第2四半期	期末	年間合計	
平成29年3月期	—	14円 (予想)	14円 (予想)	42.2% (予想)
平成28年3月期	—	14円	14円	—
平成27年3月期	—	14円	14円	23.4%
平成26年3月期	—	14円	14円	11.1%



プレスリリースについて

1. 異動となる代表取締役

	氏名	現在の役職	異動後の役職
	平家 伸吾	代表取締役社長	代表取締役会長
(新任)	中川 清彦	常務取締役	代表取締役社長

2. 就任予定日

平成28年6月21日

1. 移行の目的

社外取締役を3名入れることにより、取締役会の監督機能を強化し、経営の公正性・効率性の向上を図ることで、より一層のコーポレート・ガバナンスの充実を図る

2. 移行後の体制

取締役（監査等委員である取締役を除く）	・・・	9名
監査等委員である取締役	・・・	3名

3. 移行の時期

平成28年6月21日

1. 目的

株主還元策を安定的に実施・継続していくための原資をさらに充実させるとともに、今後の資本政策の柔軟性及び機動性の確保を図る

2. 資本金の額の減少

資本金の額 8,479,068,000円 ⇒ 100,000,000円

3. 今後の見通し

本件は、当社貸借対照表の純資産の部における資本金をその他資本剰余金の勘定とする、科目間の振替処理であり、これにより当社の純資産額に変動はなく、当社の業績に影響を与えるものではありません

大規模買付ルール（買収防衛策）の非継続

1. 非継続とする理由

- 本プランの導入時とは当社を取巻く経営環境が変化
- 金融商品取引法による大量取得行為に関する規制が浸透
- コーポレート・ガバナンスのさらなる整備・強化
- 当社の企業価値・株主共同の利益の確保・向上

2. 本プランの有効期間満了後取り組み

- 大規模買付者の必要かつ十分な情報の提供を要求
- 当社取締役会の意見等を開示
- 株主の皆様の検討のための時間の確保
- その他金融商品取引法、会社法その他関連法令の許容する範囲内において、適切な措置を講じる

会社概要

商号	株式会社ユニマツ リタイアメント・コミュニティ 英文名：UNIMAT Retirement Community Co.,Ltd.
代表者	代表取締役社長 平家 伸吾
本社所在地	〒107-0062 東京都港区南青山2-12-14 ユニマツ青山ビル TEL 03-5413-8228（大代表）／FAX 03-5413-8227
ホームページ	http://www.unimat-rc.co.jp/
設立	昭和50年6月
資本金	84億7,906万8,843万円（平成28年3月31日現在）
事業内容	介護事業 デイサービス、ショートステイ、グループホーム、有料老人ホーム、 サービス付き高齢者向け住宅、居宅介護支援、訪問介護等の運営 不動産事業 グループ保有資源を活かしたリゾート型の不動産事業 その他介護関連事業
従業員数	8,592名（平成28年3月31日現在） ※契約社員・パート職員などを含む
上場証券取引所	東京証券取引所JASDAQスタンダード（証券コード：9707）
決算期	3月



本資料およびIRに関するお問合せ

株式会社ユニマツ リタイアメント・コミュニティ 総務部 IR担当
TEL : 03-5413-8228 / E-mail : ir@unimat-rc.co.jp

ご注意 : 本資料に記載されている当社の将来に関する見通しは、本資料作成時点で入手可能な情報から得られた弊社の判断及び仮説に基づいており、不確定なリスク要因を含んでおります。従って、実際の結果は様々な要因によって見通しと大きく異なる可能性があることをご了承ください。