

笑美面グループ、シニアホーム一括借り上げ事業で 契約 6 棟・300 室を突破

～運営力のある介護事業者の新規開設を後押し、土地活用の選択肢を拡大～

シニアホーム^{※1}紹介事業を展開する株式会社笑美面(本社:大阪市西区)は、100%子会社の株式会社ケアサンクが実施する、シニアホームを長期で一括借り上げ、介護事業者へ転貸する「ケアサンク パートナーリース」において、契約が 6 棟・計 300 室を突破したことを発表します。2025 年 11 月の事業開始から約 9 カ月で契約が積み上がり、直近 1 カ月に 3 棟の契約が相次ぎました。本事業を通じて、運営力がありながら与信面などに課題を持つ介護事業者の新規開設を支援し、介護家族が安心して選べるシニアホームの供給を増やします。

※1 シニアホームとは:当社が主に紹介する有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅およびグループホームをまとめて示す。

■本発表の要点

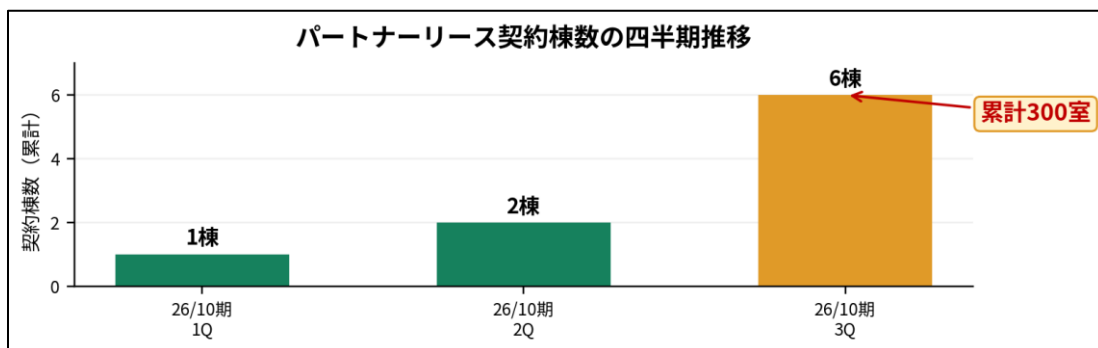
- ・2025 年 11 月の事業開始後、契約 6 棟・計 300 室を突破。
- ・ケアサンクの長期一括借り上げに、笑美面の連帯保証、運営事業者の選定、バックアップ体制、入居者紹介を組み合わせる。
- ・パートナーリースを含むシニアホームコンサルティング事業全体で、3 年間累計 5,000 室の新規開設支援を計画。

■背景:高齢者住宅の需要拡大に対し、与信と土地・建物の供給が開設の壁に

2025 年の 65 歳以上人口は 3,622 万人で、総人口に占める割合は 29.4%です。2024 年の有料老人ホーム定員は 716,159 人で、2015 年の 424,828 人から約 69%増加しています^{※2}。高齢者の住まいに対する需要が拡大する一方、運営力や開設意欲を持つ介護事業者であっても、与信・資金面、土地・建物の確保が新規開設の障壁となる場合があります。地権者やハウスメーカーにとっても、長期にわたり安定運営できる介護事業者の選定が課題です。

※2出典:内閣府「令和 8 年版高齢社会白書」

ケアサンクのシニアホーム運営マッチング事業は、年間約 30 件の新規開設につながっています。一方、200 社を超える介護事業者から新規開設の問い合わせが寄せられており、既存の土地・建物の供給だけでは、開設需要に十分に 대응することが難しい状況にありました。そこで、土地・建物の供給と与信を補う仕組みとして、パートナーリースを開始しました。加えて、ケアサンクには、一般賃貸物件としての事業化が難しい駅前以外の立地活用や、相続対策を検討するハウスメーカー・地権者からの相談も寄せられています。



■事業の仕組み:一括借り上げに、保証・運営継続・入居支援を組み合わせる

ケアサンクが地権者などからシニアホームを長期で一括借り上げ、介護事業者へ転貸します。笑美面は借り上げ時の連帯保証を担い、介護事業者の経営・運営情報を基に転貸先を選定し、開設後は入居者紹介を支援します。転貸先が運営を継続できない場合に備え、別の介護事業者がバックアップオペレーターとして入る仕組みも整えています。地権者、ハウスメーカーに対しては、一般賃貸物件としての事業化が難しい土地の活用を支援します。運営力がありながら新規開設に踏み出しにくかった介護事業者に対しては新規開設の機会を広げます。

■シニアホーム支援の幅を拡大:既存ホームの運営力向上から、新たなホームの供給まで

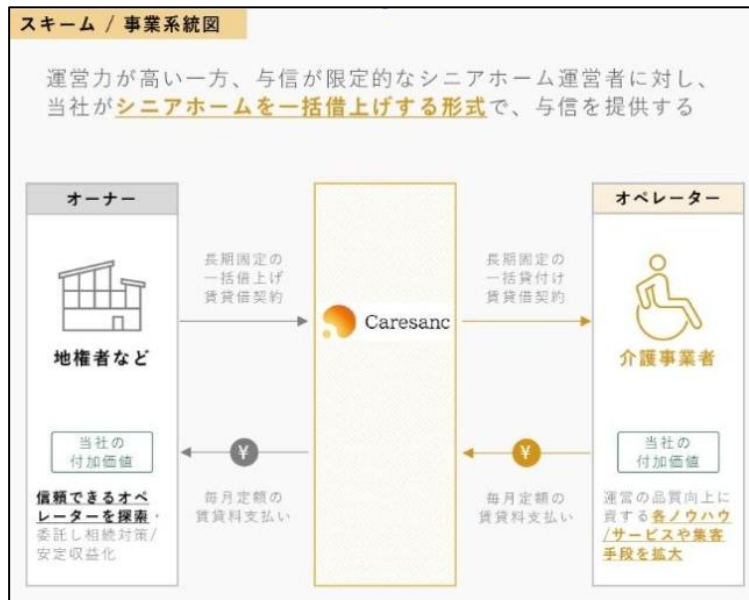
パートナーリースは、ケアサックが展開するシニアホームコンサルティング事業の一つです。運営力のある介護事業者の新規開設を信用面と供給面から支え、笑美面グループが目指す、介護家族に安心を提供する質の高いシニアホームの増加につなげます。

■今後の展開:3年間で新規開設居室 5,000 室を支援

今後は、ハウスメーカー、地権者、介護事業者との連携を拡大します。パートナーリースを含むシニアホームコンサルティング事業全体で、新規開設居室数を2026年10月期1,350室、2027年10月期1,650室、2028年10月期2,000室とし、3年間累計5,000室の新規開設を支援する計画です。

■株式会社笑美面 代表取締役 榎並将志コメント

「パートナーリースの契約が、300室を突破しました。地権者、ハウスメーカー、介護事業者をはじめ、関係者に感謝します。運営力のある介護事業者が与信面の課題によって新規開設の機会を得にくい状況を変え、介護家族が安心して選べる質の高いシニアホームを増やします」



■株式会社ケアサック事業概要

- ・代 表 者:代表取締役 石田育男
- ・本社所在地:大阪市中央区本町四丁目 6 番 17 号 IS 本町ビル 4 階
- ・設 立:2024 年 9 月/資本金:1,000 万円
- ・事 業 内 容:介護・不動産に関するコンサルティング
- ・株 主:株式会社笑美面(100%)
- ・公 式 サイト:<https://www.caresanc.co.jp/>

■株式会社笑美面(えみめん) 事業概要

日本初のインパクト IPO 企業として、超高齢社会が抱える「介護家族の負担」と「シニアホームに関する情報不足」という課題に向き合い、事業を通じて介護家族にとって「シニアホーム介護の利用が『ポジティブ/当たり前』になっている状態」をつくりだすことで、家族が「心の介護」に向き合い、高齢者が笑顔でいられる社会の実現を目指しています。

<シニアホーム紹介サービス>

シニアホーム入居を検討する本人や介護家族向けに、独自の取り組み、豊富な知識と経験を持つコーディネーターによる丁寧なカウンセリング「家族会議」を実施し、納得できるシニアホーム選びから入居までをトータル支援。

<ケアプライムコミュニティサイト運営>

シニアホーム運営事業者向けに、コミュニティサイトの運営を通じて、介護家族が安心して入居を選択できるためのシニアホームサービスの質向上を支援。

- ・社 名:株式会社笑美面(えみめん) /証券コード 9237(東証グロース)
- ・代 表 者:代表取締役 榎並将志
- ・本社所在地:大阪府大阪市西区京町堀 1-8-33
- ・創 業:2010 年 9 月
- ・資 本 金:51,661,190 円(2026 年4月末現在)
- ・従業員数(連結):262 人(2026 年6月1日現在)
- ・公 式 サイト:<https://emimen.co.jp/>
- ・公 式 note:<https://emimen.co.jp/media/>



note

ご家族の入居決断とその後の生活変化
「心の介護」入居エピソードなどを発信中
<https://emimen.co.jp/media/>

介護家族「心の介護」入居エピソード 14

認知症の進行と親子の境界
関係者との連携で
叶えた穏やかな入居



■ケアサック「パートナーリース」に関する事業のお問い合わせ先

株式会社ケアサック / 担当:永島(電話:06-4300-6513)