

札幌証券取引所主催上場会社合同説明会

平成29年6月1日（木）



株式会社 光ハイツ・ヴェラス

Second
Life

ご説明の内容



- 1 経営理念
- 2 会社の概要
- 3 会社の沿革 会社設立から経営主導（資本）の歴史
- 4 会社の沿革 商品である施設の特徴と開設の歴史
- 5 当社の施設紹介 規模と特徴
- 6 今期業績について
- 7 当社の事業環境
- 8 当社の事業における課題と今後の見通しについて
当社の強みと発展性

1. 経営理念 VISION



株式会社 光ハイツ・ヴェラス 経営理念

1. 当社は、「人生100年の理想郷づくり」をモットーとし、ご入居者が終生豊かで明るく暮らしていただける住まいを提供し続け、地域社会に貢献します。
2. 当社は、ご入居者のために、社会規範に則り、関係法令を遵守し、安定した事業と経営基盤を持続させます。
3. 当社は、ご入居者のために、生きがいをもち、ゆとりと活気に溢れた生活環境のもとで、ひとに優しい介護サービスと安心の医療連携体制を提供します。
4. 当社は、社員が自らを高め、ご入居者のために心豊かに安心して働かれるよう、環境を整えます。
5. 当社は、ご入居者の心と社員の心が重なり合う、温かい施設作りをめざします。

2. 会社の概要



会社名	株式会社 光ハイツ・ヴェラス
本社所在地	札幌市中央区南19丁目西11丁目1-15
設立	昭和62年4月
資本金	686,296千円
代表者	代表取締役社長 森 千恵香
事業内容	有料老人ホーム、高齢者用住宅の設置・運営・管理事業等
従業員数	339名（平成29年3月31日現在、契約社員・パート含む）
事業所	介護付有料老人ホーム 6施設（札幌市） 住宅型有料老人ホーム 2施設（札幌市） サービス付き高齢者向け住宅 1施設（小樽市）
その他事業	通所介護事業（デイサービス） 短期入所生活介護事業（ショートステイ）
所属団体	（公社）全国有料老人ホーム協会 ・正会員
公開市場	札幌証券アンビシャス 平成19年2月上場（証券コード2137）

3. 会社沿革 会社設立から経営主導（資本）の歴史

昭和61年	1986	4月	東日本観光開発(株)が生きがいマンション「光ハイツ・ヴェラス石山」を開設創業
昭和62年	1987	4月	株式会社光ハイツ・ヴェラス設立（資本金 2千万円）分離独立
平成6年	1994	9月	(株)秋山愛生館、コープさっぽろが資本参加（資本金 8千万円）
平成9年	1997	10月	(株)秋山愛生館が親会社となる（資本金 1億2千万円）
平成11年	1999	3月	(株)秋山愛生館と(株)スズケンの合併に伴い親会社が(株)スズケンとなる
平成13年	2001	2月	スズケンが(株)メデカジャパンに全株式を譲渡し、メ社が親会社となる
		9月	(株)メデカジャパンの持分法適用関連会社となる（資本金 3億円）
平成19年	2007	2月	札幌証券取引所・アンビシヤス上場（資本金 4億8,630万円）
平成20年	2008	8月	第三者割当増資実施（資本金 6億3,000万円）
		11月	第2四半期決算で11億円の純損失を計上、継続企業の前提に関する注記を記載（固定資産の評価損等）

創業
発展
混乱
乱期

↓↓↓↓↓↓↓ 事業再生のため現経営体制となる 財務体質は盤石に改善し安定経営を継続 ↓↓↓↓↓↓↓↓

平成21年	2009	3月	(株)かわぞえと業務提携 第三者割当増資実施（資本金 6億8,630万円）
		6月	11億円の損失の責任をとり、経営陣を刷新。事業再生に取り組む
平成22年	2010	5月	22年3月期決算で継続企業の前提に関する注記を解消
平成25年	2013	4月	当社所有の介護付有料老人ホーム6施設の固定資産を流動化、同時に所有権移転先と賃貸借契約を締結し運営会社として事業継続。以降の新規事業は土地建物賃借方式へ方針変更する
平成27年	2015	10月	社会福祉法人ノテ福祉会との業務提携
平成28年	2016	3月	(株)ラ・アトレとの資本および業務提携
		4月	設立30周年を迎える
平成29年	2017	2月	札幌証券取引所アンビシヤス上場10周年を迎える

再生
期

安定
成長
期

4. 会社沿革 商品である施設の特徴と開設の歴史



昭和61年 1986 4月 東日本観光開発(株)が 北海道札幌市南区石山に
生きがいマンション 「光ハイツ・ヴェラス石山」 開設



有料老人ホームの
北海道におけるパイオニアとして
信頼の30年を社会貢献につなげる

昭和62年 1987 4月 株式会社光ハイツ・ヴェラス設立 (資本金 2千万円)
東日本観光開発(株)より分離独立 有料老人ホーム事業に特化

平成 2年 1990 4月 札幌市豊平区に、「光ハイツ・ヴェラス月寒公園」 開設

生活環境に恵まれ
月寒公園に隣接
風光明美な一等地



ハイグレードな生活環境を
リーズナブルに提供

平成 6年 1994 11月～

平成 8年 1996 5月 札幌市南区藤野に、「光ハイツ・ヴェラス藤野」 開設

郊外立地
緑と自然に囲まれ
美味しい空気と水の天国



平成12年 2000 4月 介護保険制度始まる

平成15年 2003 6月～

平成16年 2004 9月 札幌市西区に、「光ハイツ・ヴェラス琴似」 開設



北海道最大規模の介護付有料老人ホーム
都市型、JR琴似駅近 札幌駅まで5分
元気な団塊の世代をターゲットにしながら
生涯、介護の安心を謳う

平成18年 2006 7月 札幌市南区に、「光ハイツ・ヴェラス真駒内公園」 開設

真駒内公園に隣接、ラウンジからは
札幌市内を一望、閑静で高級な住宅街に位置し
高級感漂うホテルライクな生活
生涯、介護サポートも充実



平成21年 2009 3月 小樽市に適合高齢者専用賃貸住宅「ヴェラス・クオーレ小樽」 開設
 現在は法改正により「サービス付き高齢者向け住宅」として運営



小樽市の歴史に名を連ねる老舗が並び
 花園銀座通りの入口に位置し、小樽運河や
 寿司屋が並び、観光地としても有名
 歴史と伝統があふれる立地

平成23年 2011 3月 札幌市西区山の手に開設、運営を行っていた介護付有料老人ホーム
 「はびね山の手」を北広島市の建設会社より事業を譲受。(M&A)
 介護付有料老人ホーム「ヴェラス・クオーレ山の手」として開設。

札幌市西区の閑静な住宅街に位置し
 静かな環境の中、24時間体制で
 充実した介護サービスを提供する
 介護専用型の有料老人ホーム



平成23年 2011 7月 札幌市北区屯田に開設、運営を行っていた宅型有料老人ホーム「サンオートノア」を介護事業者より事業を譲受。(M&A)
住宅型有料老人ホーム「ヴェラス・クオーレ札幌北」として運営

札幌市北区の静かな環境に
リーズナブルな費用で入居できる
介護専用の住宅型有料老人ホーム
幅広いニーズに応える重要な施設



平成26年 2014 7月 ヴェラス・クオーレ札幌北に増築棟（90室）を開設

平成27年 2015 8月 札幌市中央区南19条西11丁目に、住宅型有料老人ホーム「ヴェラス・クオーレ南19条」を開設。運営を開始



札幌市中央区の主要幹線国道230号線に面して
治安も良く、近郊には中央図書館、もいわ山ロープウェイ
路面電車も走っており、札幌の中でも歴史がある地域
病院、商業施設、金融機関も徒歩圏内という立地

平成28年 2016 4月 当社は設立30周年を迎える

7月 「さっぽろ南デイサービスセンター」開設
当社初の通所介護事業（デイサービス）を開始



札幌市のもいわ山を西に眺める
静かな住宅街の一角に通所介護事業所を開設
今後の業態拡大の一部としての事業

8月 光ハイツ・ヴェラス石山、月寒公園、藤野の3施設において
短期入所生活介護事業（ショートステイ）を開始



開設後20年以上の施設において、高齢社会化している地域への貢献

平成29年 2017 2月 当社は札幌証券取引所アンビシャス上場10周年を迎える

5. 施設紹介 規模と特徴



光ハイツ・ヴェラス シリーズ

介護付有料老人ホーム

特定施設入居者生活介護（介護予防）

光ハイツ・ヴェラス石山 117室

光ハイツ・ヴェラス月寒公園 58室

光ハイツ・ヴェラス藤野 139室

光ハイツ・ヴェラス琴似 一般棟219室

介護棟 62室

合計 281室

光ハイツ・ヴェラス真駒内公園 一般棟116室

介護棟44室

合計 160室



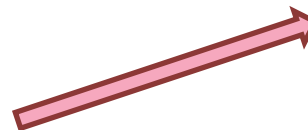
ヴェラス・クオーレシリーズ

介護付有料老人ホーム

特定施設入居者生活介護(介護予防)

ヴェラス・クオーレ山の手

59室



サービス付き高齢者向け住宅

特定施設入居者生活介護(介護予防)

ヴェラス・クオーレ小樽

59室



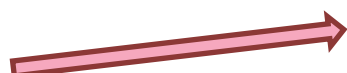
住宅型有料老人ホーム

ヴェラス・クオーレ札幌北

216室

ヴェラス・クオーレ南19条

89室



光ハイツ・ヴェラスの総居室数

光ハイツ・ヴェラス シリーズ

介護付有料老人ホーム（特定施設） 5施設 755室

ヴェラス・クオーレ シリーズ

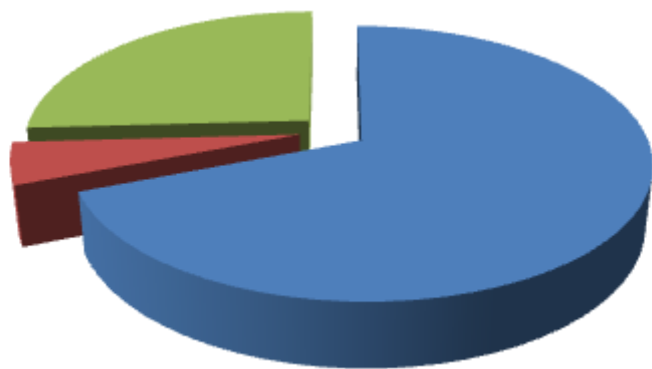
サービス付き高齢者向け住宅（特定施設） 1施設 59室

介護付有料老人ホーム（特定施設） 1施設 59室

住宅型有料老人ホーム 2施設 305室

全施設合計 9施設 1,178室

当社における業態別居室数構成グラフ



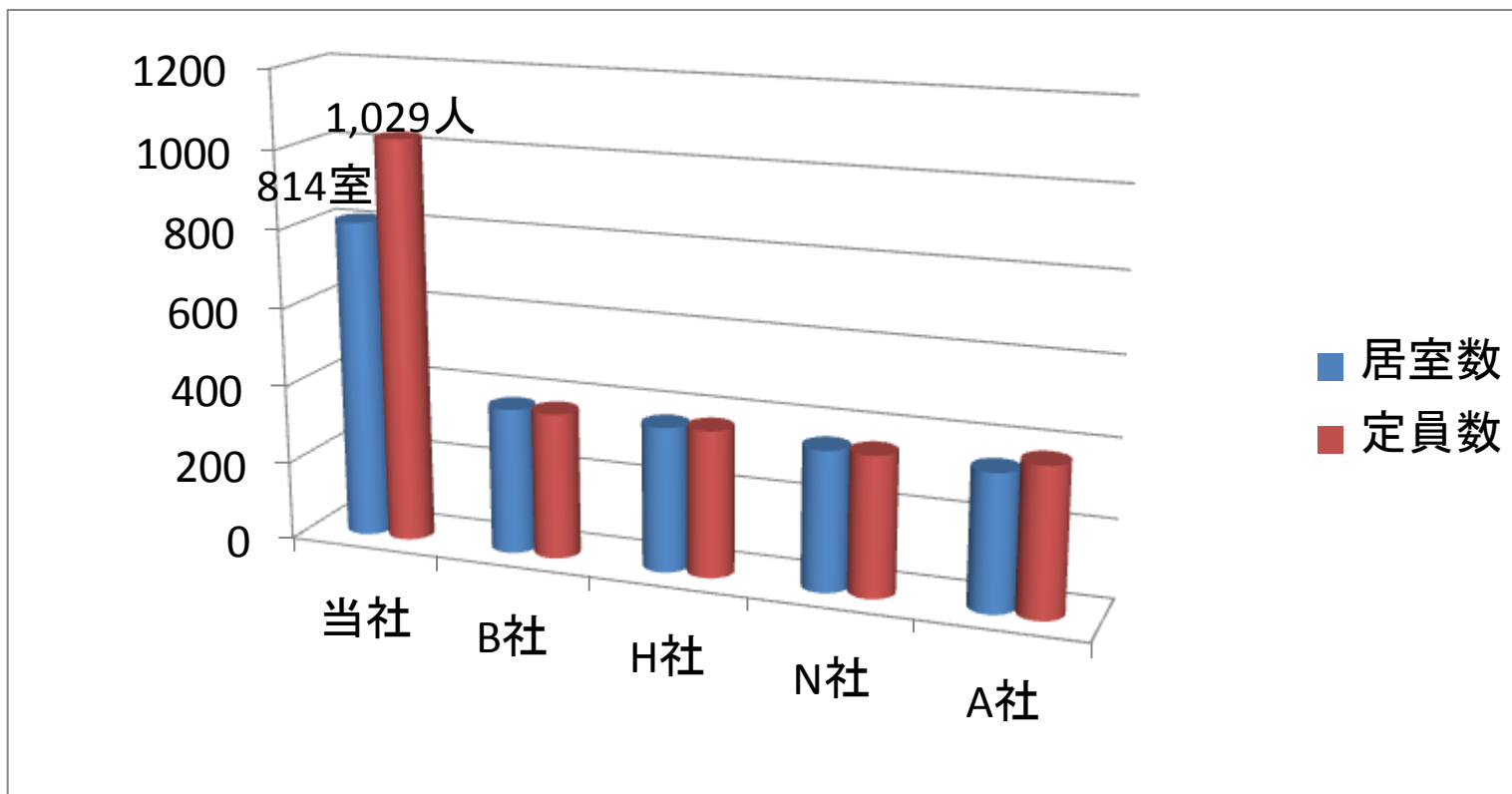
- 介護付有料老人ホーム
- サービス付き高齢者向け住宅
- 住宅型有料老人ホーム

当社は道内最大手の介護付有料老人ホーム運営企業です

道内176施設9,102室、当社の居室数6施設 814室でシェア8.9%

定員数9,885人、当社の定員数1,029人 10.4%

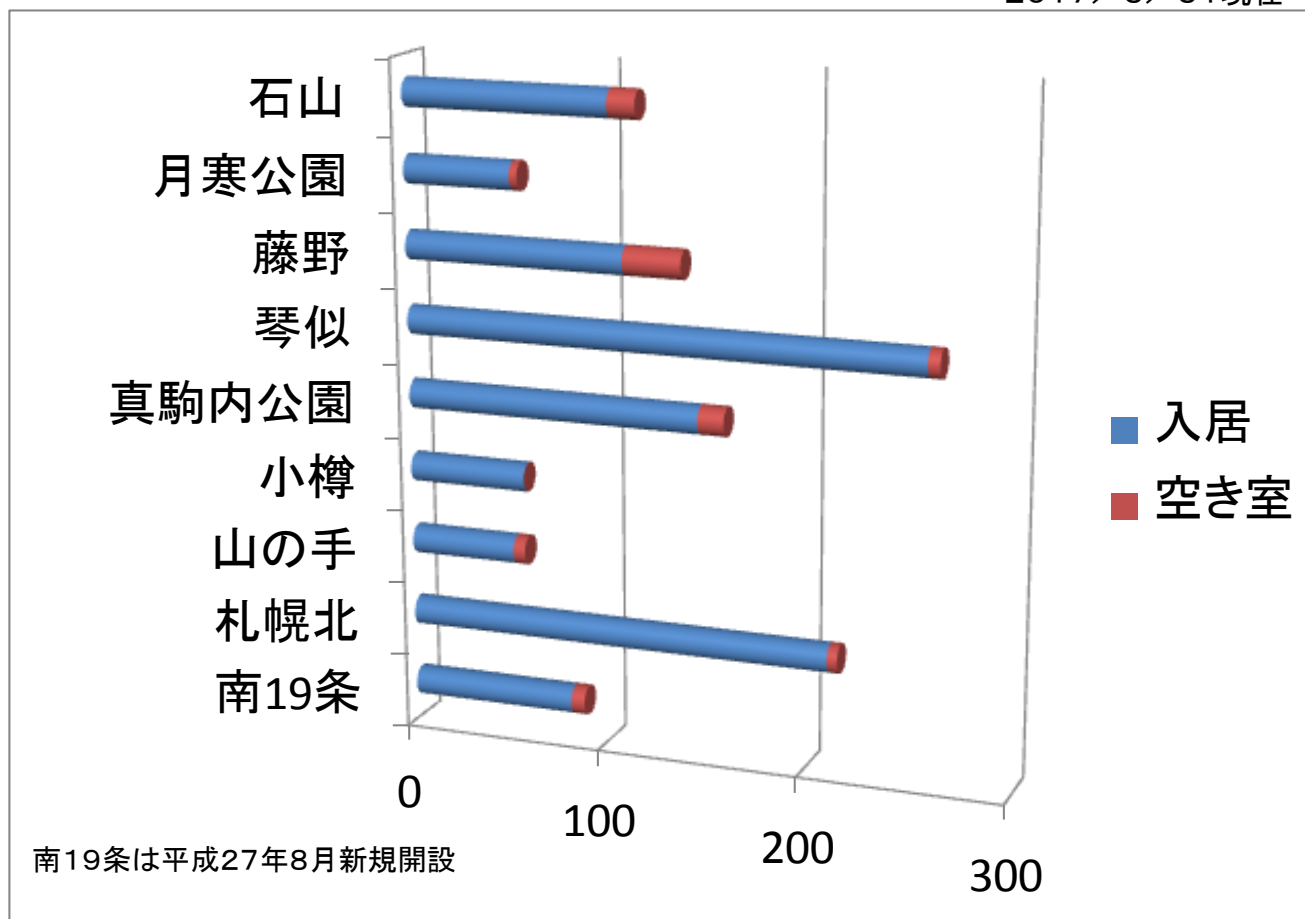
道内有料老人ホーム企業上位5社との比較



入居状況(居室数ベース)

全1,178室中入居1,088室約92.4%の高入居率を維持

2017/3/31現在



特徴

生活に潤いをもたらす多彩な共用エリア 真駒内公園



ご入居者がくつろげるロビー



10階最上階のスカイラウンジ



ゆったりとしたレストラン



卓球台やウォーキングマシン アスレチックルーム



ロビー横には喫茶、売店コーナー



ゆったりと疲れをとる大浴場



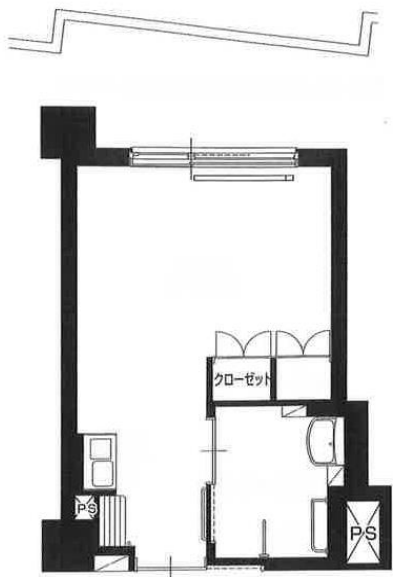
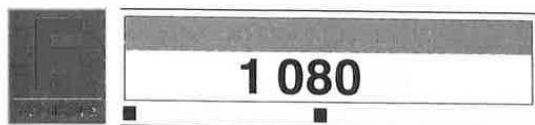
日常生活の足として送迎用バス

光ハイツ・ヴェラス琴似の居室例

ゆとりのある居室・ライフスタイルに応じて選択出来ます

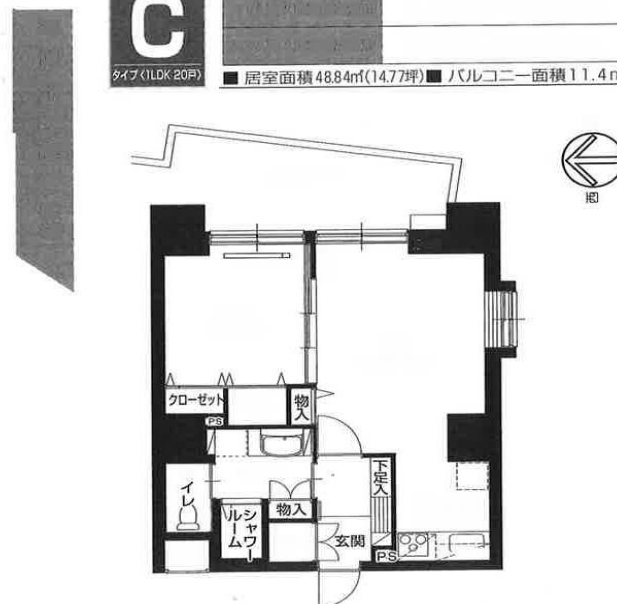
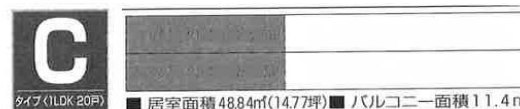
介護居室例 1ルーム 28.0㎡

Fタイプお一人様の入居時総額費用 1,080万円
居室面積28.0㎡(8.47坪)バルコニー面積7.9㎡~8.1㎡



一般居室例 1LDK 48.84㎡

Cタイプ お一人様入居時総額費用 2,216万円~2,506万円
お二人様入居時総額費用 2,832万円~3,180万円
居室面積48.84㎡(14.7坪) バルコニー面積11.4㎡



光ハイツ・ヴェラスの入居金等のシステム

入居一時金は比較的高額ですが、計算すると月額費用はリーズナブル

■光ハイツ・ヴェラス琴似（平成15年オープン）の場合

一般入居（1人入居）1,360万円～2,980万円（13年償却）

※1ヶ月当たりの家賃相当額は約7万4千円～16万2千円

35.52㎡～66.6㎡

一般居室（2人入居）1,630万円～3,576万円

*上記の他介護等一時金216万円（1人）が必要となります

介護棟（一人入居）1,080万円～1,490万円（5年償却）

※1ヶ月当たりの家賃相当額は約15万3千円～21万1千円

28.00㎡～37.7㎡

*上記の他に月額介護費用35,640円と介護保険1割負担が必要となります。

※ 上記の一時金は償却期間前に退去された場合、残月数分を返還いたします。13年経過後、追加の家賃は発生いたしません。
上記の他に管理費、食費、水道光熱費が別途必要となります。
生活スタイルにより異なりますが、1ヶ月当たり約14万円位～が目安です。
また、年齢別による入居金一時金の減額プランもございます。

医療と介護の連携強化



光ハイツ・ヴェラス琴似および真駒内公園の1Fに
それぞれクリニック（テナント）を併設

- ◇施設ケアサービスとの緊密な連携による、ヴェラスご入居者の日常の健康管理を行う
- ◇協力病院との緊急時の連携
- ◇ご入居者、職員の定期健康診断
健康相談
- ◇施設内感染症対策の医療協力

◎当社の運営施設は、施設毎に
約10医療機関と3歯科医療機関と
協力医療契約を締結いたしております。



写真は真駒内クリニック
(光ハイツ・ヴェラス真駒内公園アカシア館1Fテナント)

Second Life 自由という贅沢

- 団塊の世代から、要介護高齢者まであらゆるニーズ応え、自由な生活空間を贅沢にお過ごし頂けるよう、お手伝いをさせていただきます。
- お元気にご入居され、その後要介護状態になっても、終身お住まい頂ける安心の住まいです。
- 当社は、札幌市の真駒内滝野霊園に4基の共同墓所（314収容）を所有現在までに、光ハイツ・ヴェラスにご入居され人生を全うされた約100名のご入居者が収容されております。子供たちや兄弟親戚に迷惑をかけたくないという思いから、葬儀、納骨まで希望されるご入居者も多く、そのような方々のご希望に心よりお応えいたしております。



共同墓所



合同慰霊祭 春と秋 年に2回開催

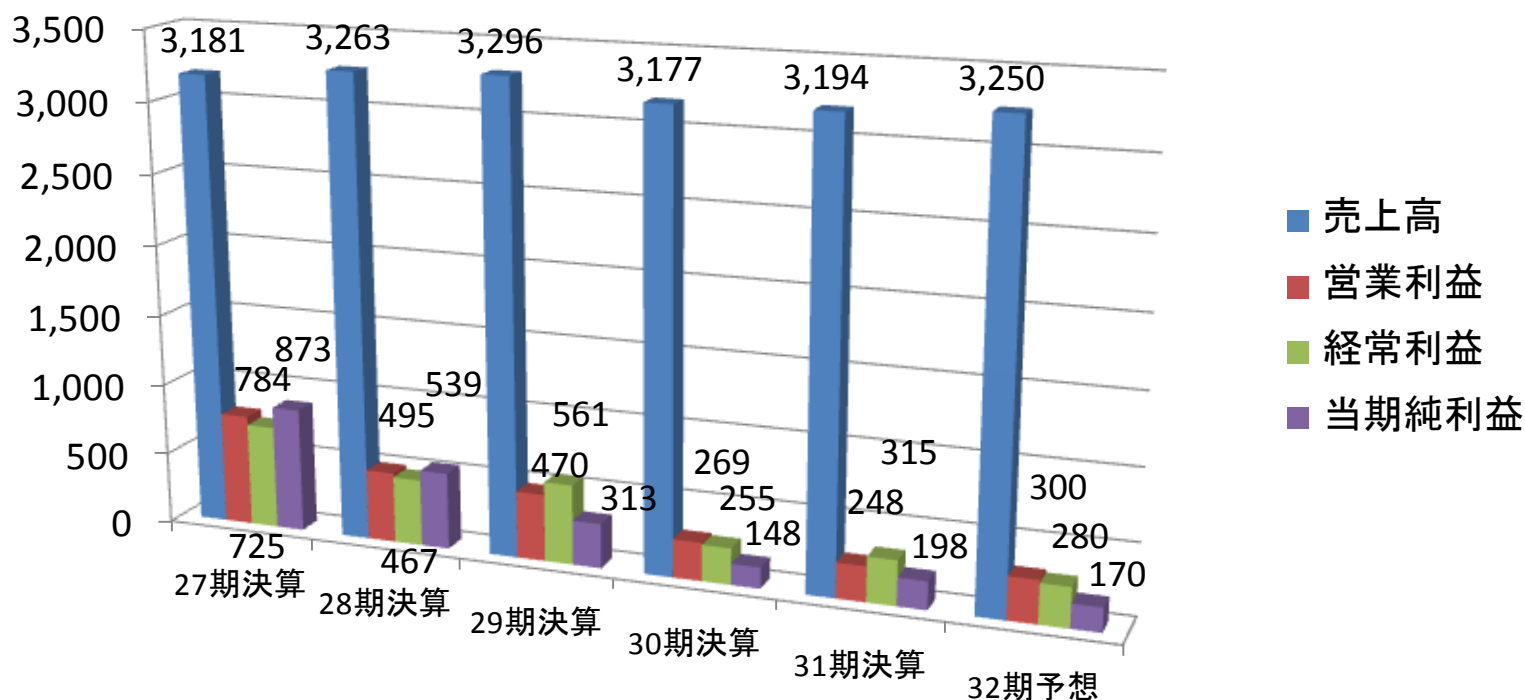
6. 今期業績について



決算概要

第31期(平成29年3月期)決算 5年間の推移と予想

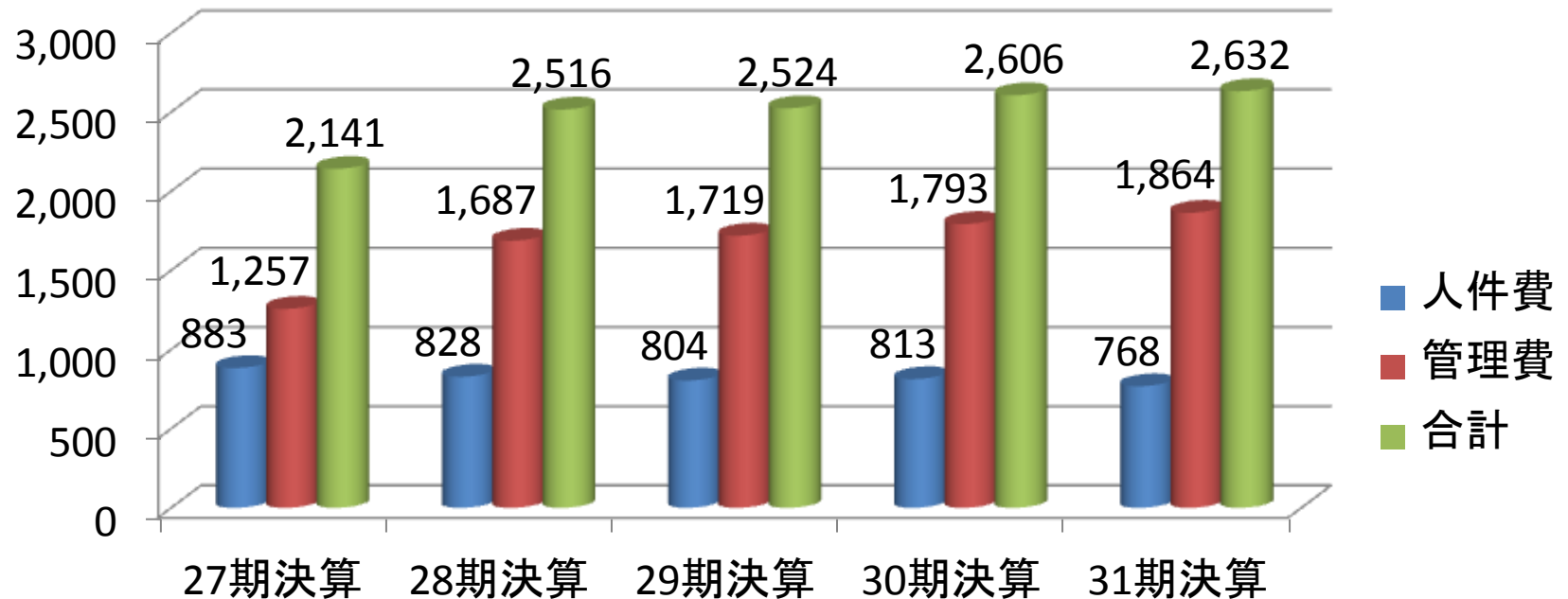
単位百万円	27期(平成25年)	28期(平成26年)	29期(平成27年)	30期(平成28年)	31期(平成29年)	32期(平成30年)
売上高	3,181	3,263	3,296	3,177	3,194	3,250
営業利益	784	495	470	269	248	300
経常利益	725	467	561	255	315	280
当期純利益	873	539	313	148	198	170



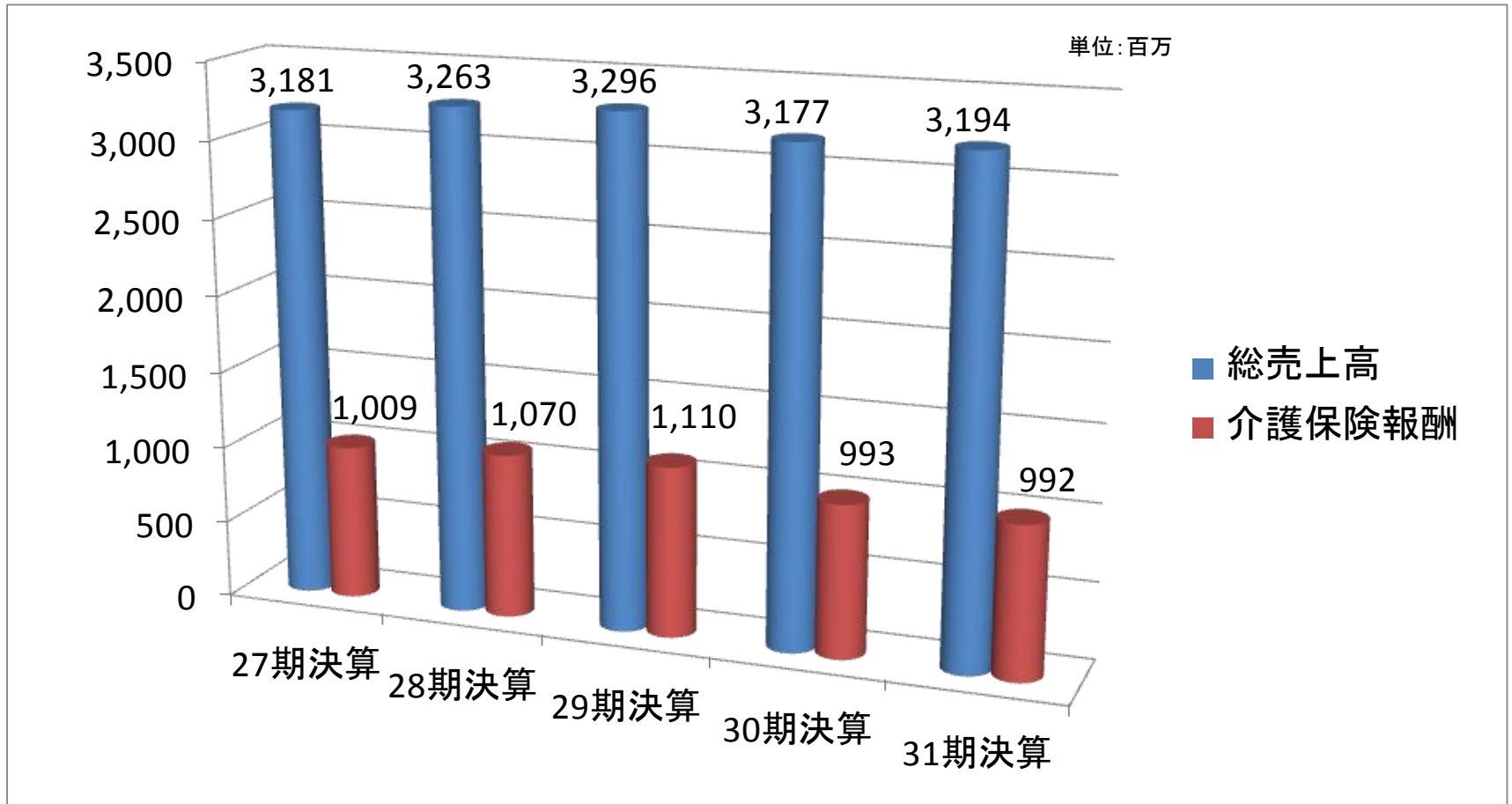
販売管理費の推移



単位百万円	27期決算	28期決算	29期決算	30期決算	31期決算
人件費	883	828	804	813	768
管理費	1,257	1,687	1,719	1,793	1,864
合計	2,141	2,516	2,524	2,606	2,632



総売上に対する介護保険売上高推移



7. 当社の事業環境

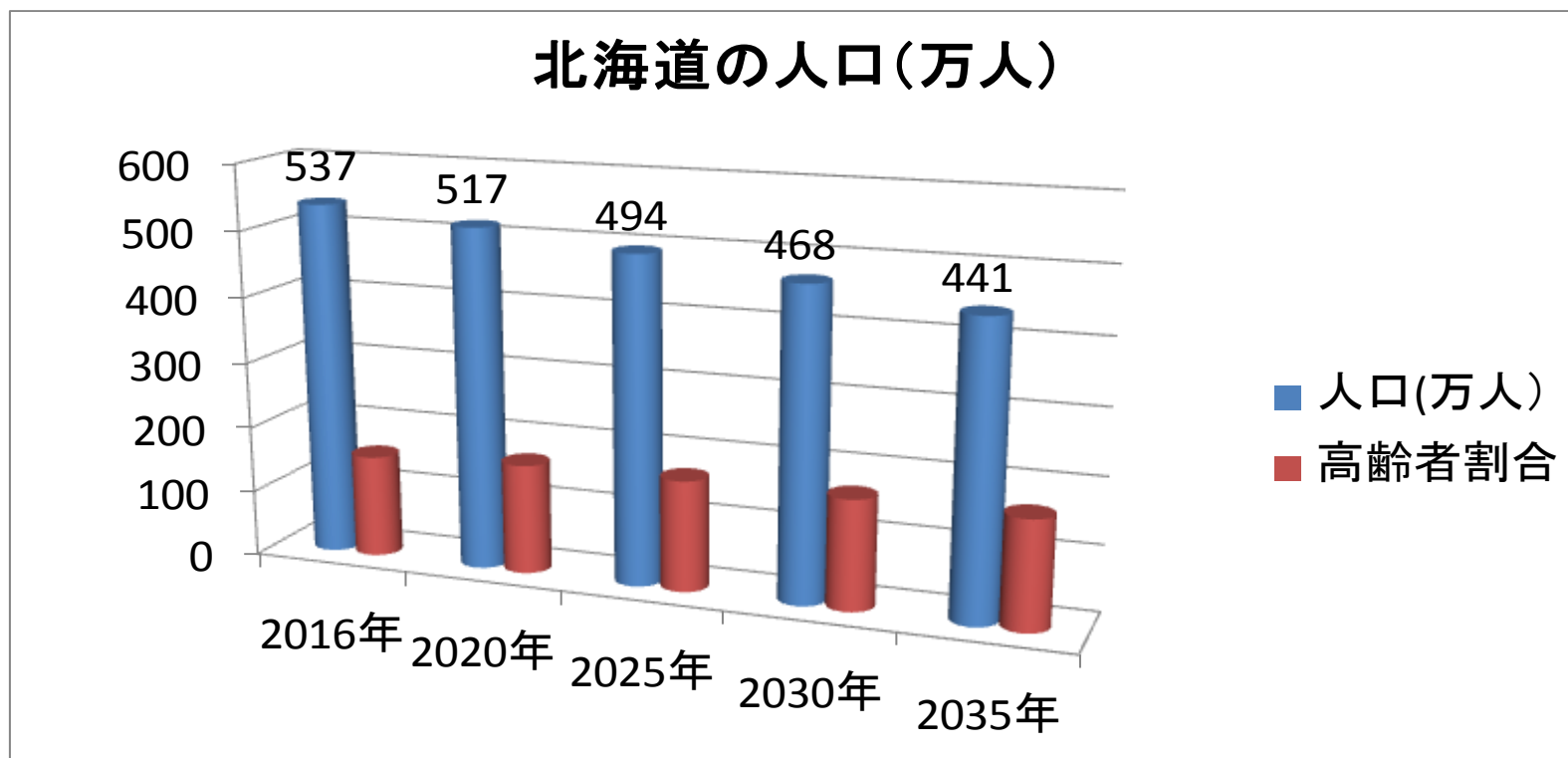


事業環境

高齢者人口・要介護者数増加により市場拡大

2016年は、既に団塊の世代が65歳以上を迎えています。

9年後の2025年には、団塊の世代が全国で2,200万人と、4人に1人が75歳以上の高齢者となり、介護の必要な高齢者が増加していきます。



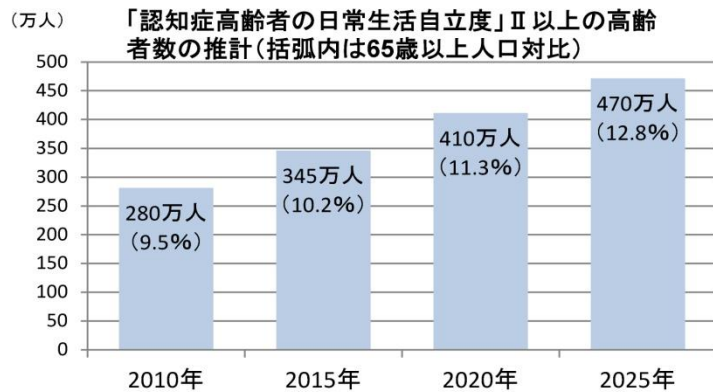
参考資料 厚生労働省分析の高齢者人口

今後の高齢者人口の見通しについて

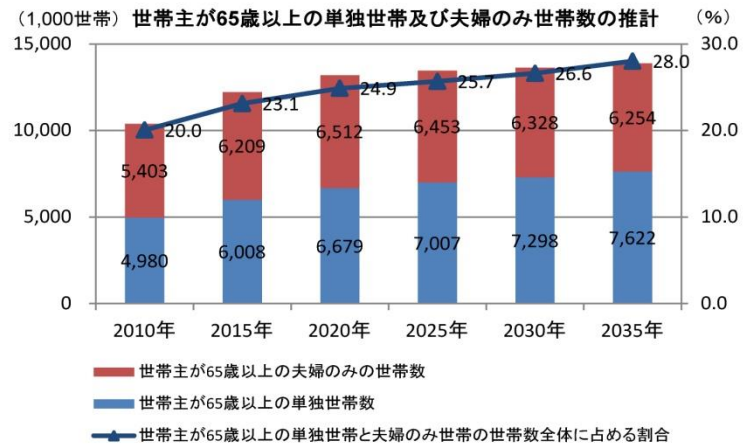
① 65歳以上の高齢者数は、2025年には3,657万人となり、2042年にはピークを迎える予測(3,878万人)。また、75歳以上高齢者の全人口に占める割合は増加していき、2055年には、25%を超える見込み。

	2012年8月	2015年	2025年	2055年
65歳以上高齢者人口(割合)	3,058万人(24.0%)	3,395万人(26.8%)	3,657万人(30.3%)	3,626万人(39.4%)
75歳以上高齢者人口(割合)	1,511万人(11.8%)	1,646万人(13.0%)	2,179万人(18.1%)	2,401万人(26.1%)

② 65歳以上高齢者のうち、「認知症高齢者の日常生活自立度」Ⅱ以上の高齢者が増加していく。



③ 世帯主が65歳以上の単独世帯や夫婦のみの世帯が増加していく。



④ 75歳以上人口は、都市部では急速に増加し、もともと高齢者人口の多い地方でも緩やかに増加する。各地域の高齢化の状況は異なるため、各地域の特性に応じた対応が必要。

	埼玉県	千葉県	神奈川県	大阪府	愛知県	東京都	~	鹿児島県	島根県	山形県	全国
2010年 <>は割合	58.9万人 <8.2%>	56.3万人 <9.1%>	79.4万人 <8.8%>	84.3万人 <9.5%>	66.0万人 <8.9%>	123.4万人 <9.4%>		25.4万人 <14.9%>	11.9万人 <16.6%>	18.1万人 <15.5%>	1419.4万人 <11.1%>
2025年 <>は割合 ()は倍率	117.7万人 <16.8%> (2.00倍)	108.2万人 <18.1%> (1.92倍)	148.5万人 <16.5%> (1.87倍)	152.8万人 <18.2%> (1.81倍)	116.6万人 <15.9%> (1.77倍)	197.7万人 <15.0%> (1.60倍)		29.5万人 <19.4%> (1.16倍)	13.7万人 <22.1%> (1.15倍)	20.7万人 <20.6%> (1.15倍)	2178.6万人 <18.1%> (1.53倍)

(出所)総務省「国勢調査」、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)」「(出生中位・死亡中位)、厚生労働省「人口動態統計」

8. 当社の事業における課題と今後の見通しについて

課題についての当社の見解

①雇用問題

人対人のサービス提供において介護従事者の不足は深刻

- ・日本は総人口に占める高齢者の割合が増加傾向
- ・少子化による若手労働力の減少
- ・当社事業のみならず、建設、外食、衣料事業等の雇用者獲得に翻弄しているのが現状

労働環境、処遇改善をアピールし介護従事者確保に努める



海外からの労働力確保も問題解決の手段の一つ

- ・外国人労働者の受入れは今後の雇用問題解決の一つの手段として有効と考える
- ・解決しなければならない諸問題

言葉、生活文化の違い、これらを解決できれば介護技術は、教育次第

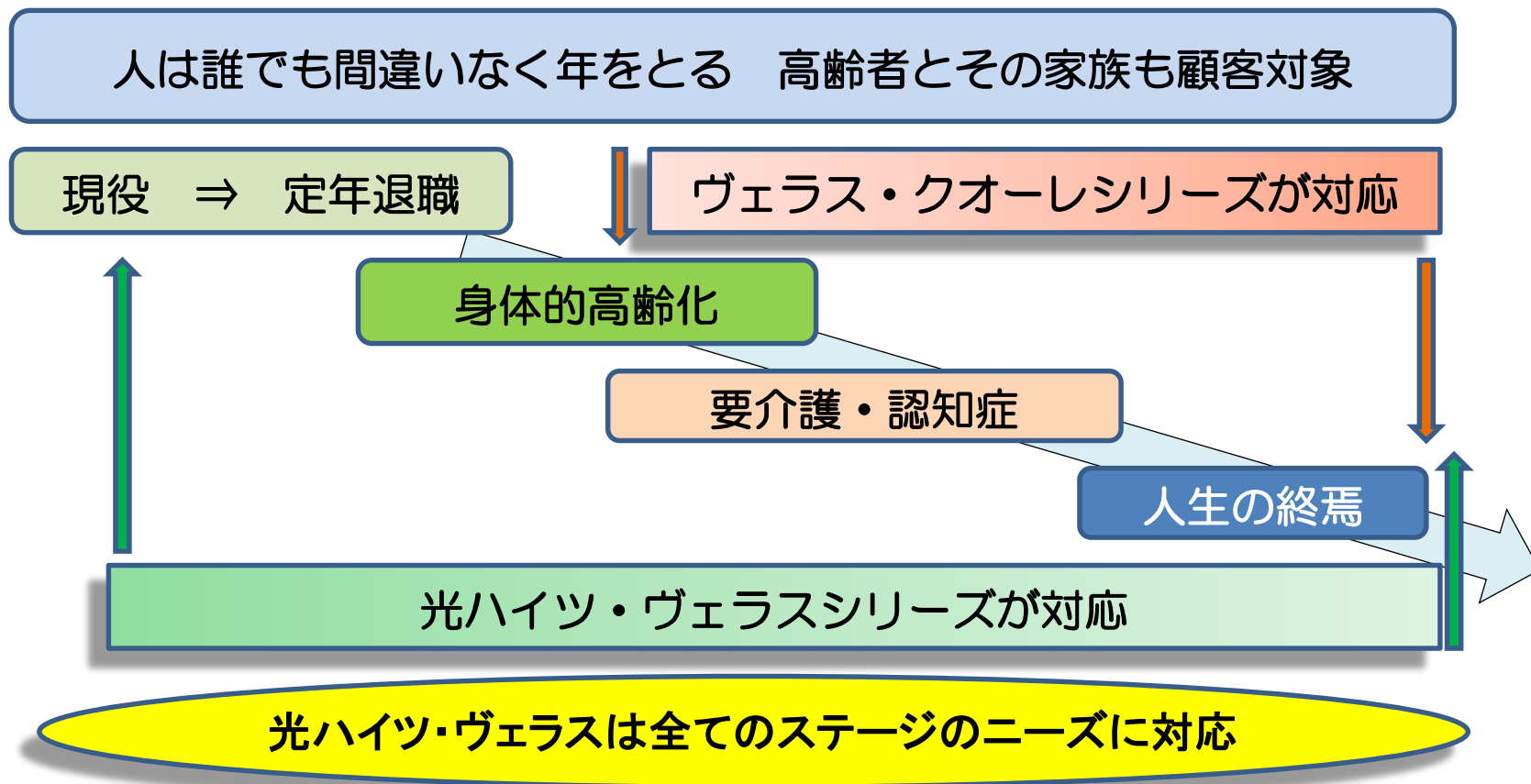
②介護保険制度法改正の見通し

- ・介護事業者に対する介護保険報酬は引き下げ傾向
- ・介護職員処遇改善加算の支給は将来見通し不明
- ・人材確保のための給与の引き上げを行った場合、介護報酬引き下げ改定による、将来の財務基盤に影響



介護保険報酬に依存しない業態を拡大に努める

今後の見通しについて 当社の事業の全体像



当社の強みと今後の発展性

◎光ハイツ・ヴェラスは、高齢社会のニーズに対応する会社です。

団塊の世代から、後期高齢者、要介護高齢者、認知症高齢者全てに対応

◎高齢社会は安心して信頼できる企業を求めます。

会社設立から31年の事業実績は信頼の証
盤石な経営基盤は安心の証

◎事業の安定性

介護保険制度改正に影響は受ける可能性があるものの、
大きくブレない事業内要

◎事業の発展性

31年の事業実績と盤石な経営基盤を強みに、近年乱立する介護施設の
M&Aも視野に入れ、慎重を期して事業発展のスピード化を図ります。

最後にPR

最後に、ご来場のみなさまにご案内申し上げます。

ご来場のみなさまの多くは、当社にとって個人投資家様ということだけではなく、貴重なお客さまになり得る方々でございます。

これを機会に、当社の運営する有料老人ホームをお知り頂いたことを機に是非ご見学頂きたくお願い申し上げます。みなさまの様にお元気で悠々自適にお暮らしいただける有料老人ホームです。

北海道札幌市という生活環境は、東北、関東、関西、九州等、各方面から転勤で来られた方が、その環境に魅了されて住み着いてしまう所です。

また、みなさまご本人だけではなく、北海道在住のご両親等がご心配で、当社のホームに入居され、ご安心いただくケースも多々ございます。

商品は手に取らなければその良さが分からないと同じく、当社のホーム（商品）を是非ご覧いただければ幸いです。

本日は、ご清聴、誠にありがとうございました。

確実に継続的収益の確保は、企業の使命です。
それは地域高齢者の安全・安心の住まい、介護へのニーズに
的確にお応えしながら実現しなければなりません。
当社は社会的使命を果たしながら、着実に成長する企業を目指し
前進して参ります。
皆様のご支援を宜しくお願い申し上げます。



当社のコーポレートマークのダブル
ハートは、スタッフと入居者の
「2つの心」が通い合い、重なり
合って創られ、運営されていることを
表現しています。

株式会社 光ハイツ・ヴェラス

<http://www.varus.co.jp>

本資料に記載された所見や将来予測などは、資料作成時点での弊社の判断であり、その情報の正確性を保証するものではありません。様々な要因の変化により実際の業績は大きく異なる結果となる可能性があることをご承知置きください。
本資料は、株主・投資家の皆様がいかなる目的に利用される場合においても株主・投資家の皆様ご自身のご判断において利用されることを前提にご呈示させて頂くものであり、当社は一切の責任を負いません。

株式会社 光ハイツ・ヴェラス 企画広報部 札幌市中央区南19条西11丁目1-15
電話011-520-8668 FAX011-520-3018