

会社説明会 資料

～今後の展望について～

平成22年3月25日

札幌証券取引所 会議室



札幌証券アンビシャス 証券コード 2137

株式会社 光ハイツ・ヴェラス

0. ご説明の内容

1

会社の概要

2

今期業績について

3

中期展望について

4

当社の株価について



1. 会社の概要

沿革

概要

事業内容

特徴

昭和61年	1986	東日本観光開発(株)が 光ハイツ・ヴェラス石山 開設
昭和62年	1987	(株)光ハイツ・ヴェラス設立 (資本金2千万円)
平成2年	1990	光ハイツ・ヴェラス月寒公園 開設
平成6年	1994	(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) 光ハイツ・ヴェラス藤野 開設
平成9年	1997	(株)秋山愛生館が親会社となる (資本金1億2千万円)
平成10年	1998	(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11年	1999	(株)スズケンが全株式を取得し親会社となる
平成12年 (2000年)		介護保険法が施行
平成13年	2001	(株)メデカジャパンが全株式を取得し親会社となる
平成15年	2003	光ハイツ・ヴェラス琴似 開設
平成18年	2006	(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) 光ハイツ・ヴェラス真駒内公園 開設
平成19年	2007	2月 札幌証券取引所・アンビシャス上場 (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6億3,630万円)
平成21年	2009	3月 株式会社かわぞえと業務提携
平成21年	2009	3月 小樽市に当社初の高齢者専用賃貸住宅 ヴェラス・クオーレ小樽 開設
平成21年	2009	3月 第三者割当増資実施 (資本金6億8,630万円)



1. 会社の概要

沿革

概要

事業内容

特徴

会社名

株式会社 光ハイツ・ヴェラス

本社所在地

札幌市南区石山一条三丁目3番33号

設立

昭和62年4月

資本金

6億8,630万円

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

従業員数

323名（平成22年3月1日現在、契約社員・パート含む）

事業所

5つの介護付有料老人ホームの設置・運営
1つの高齢者専用賃貸住宅を運営

介護付有料老人ホーム 光ハイツ・ヴェラス石山、月寒公園、藤野、琴似、真駒内公園
適合高齢者専用賃貸住宅 ヴェラス・クオーレ小樽（土地・建物は賃借）

所属団体

(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）



1. 会社の概要

沿革

概要

事業内容

特徴

光ハイツ・ヴェラスの事業内容をビデオでご覧ください。

varus NEW.mpg

1. 会社の概要

沿革

概要

事業内容

特徴

ヴェラスらしさ	介護・医療	安心の内在型介護体制、終末までのケア体制、医療の充実
	コンシェルジュ	充実と安心の生活を創る、充実の生活支援・余暇サービス
	生活相談	終生にわたる安心をサポートする、充実の生活相談体制
	食 事	栄養士管理による、楽しさ・美味しさ・健康重視の食事提供
	共用重視	共用空間を大事にした、ゆとりあるコミュニティづくり
	個性重視	プライバシーを守り、個性が活きる多様なタイプの全室個室

事業手法	土地・建物の自己所有（ 堅実・安定経営 ）
	事業多面化に伴い、今後は柔軟に事業方式を選択（土地・建物賃借方式等）
	比較的高額な入居一時金による利用権方式（ 強固なプラント効果 ）
	事業多面化に伴い、今後は多様な事業方式を選択（リーズナブルな家賃方式等）

1. 会社の概要

沿革

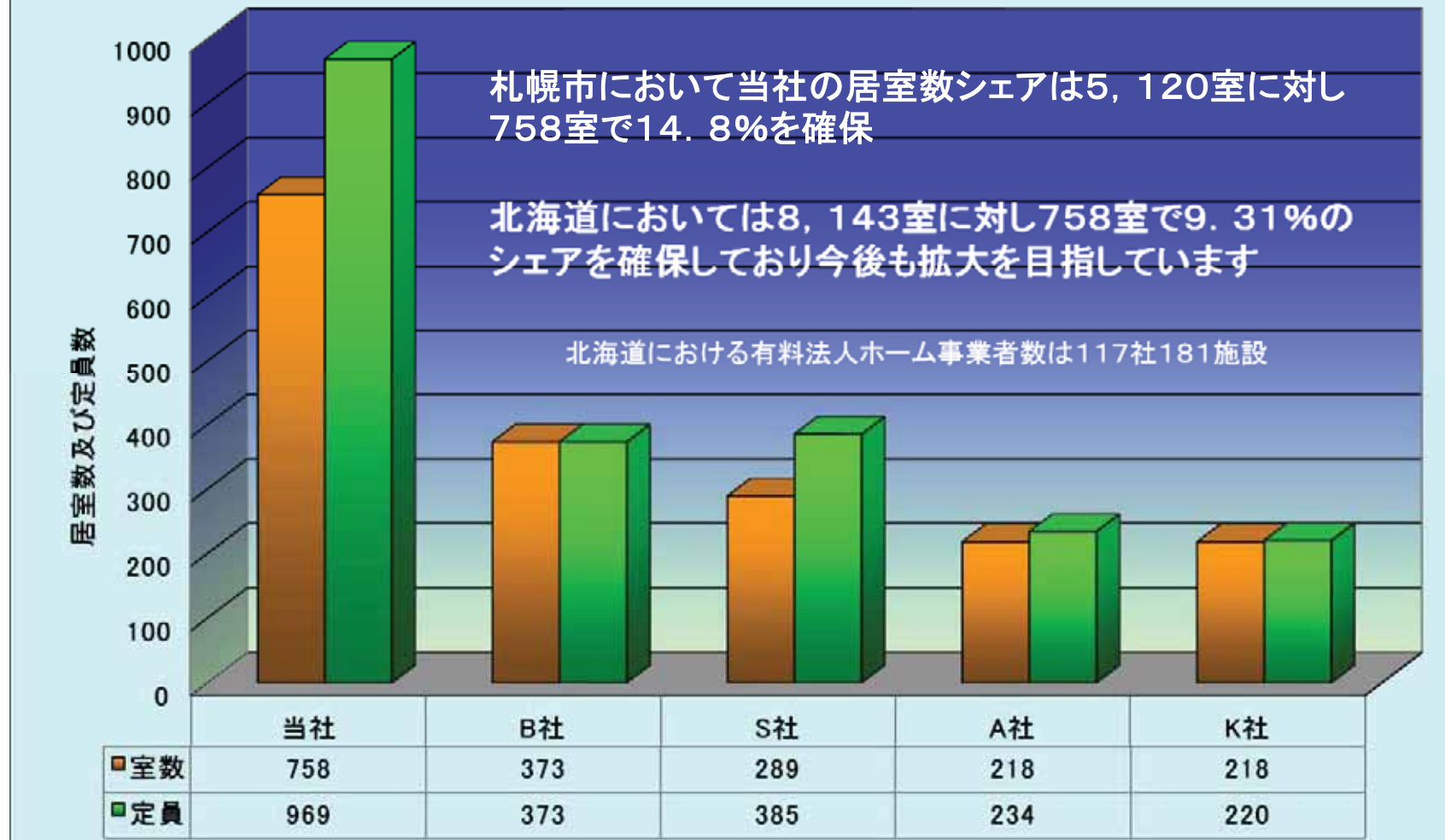
概要

事業内容

特徴

ヴェラスは道内最大手の介護付有料老人ホーム運営企業

札幌市における事業者上位 5社の居室数及び入居定員の状況



資料(北海道HP 北海道保健福祉部福祉局高齢者保健福祉課 有料法人ホーム名簿より作成 平成22年1月21日現在)

光ハイツ・ヴェラスの特徴：比較的高額・居室はマンション風

現在の主力は入居一時金方式による利用権方式（終身）

■光ハイツ・ヴェラス琴似（平成15年オープン）の場合

一般居室（1人入居） 1,360万円～2,980万円（13年償却）
35.52㎡～66.6㎡

一般居室（2人入居） 1,632万円～3,576万円

※上記の他介護等一時金210万円（1人）が必要となります

介護棟（1人入居） 1,080万円～1,490万円（5年償却）
28.00㎡～32.00㎡

※上記の他に月額介護費用34,650円と介護保険1割負担
が必要となります。

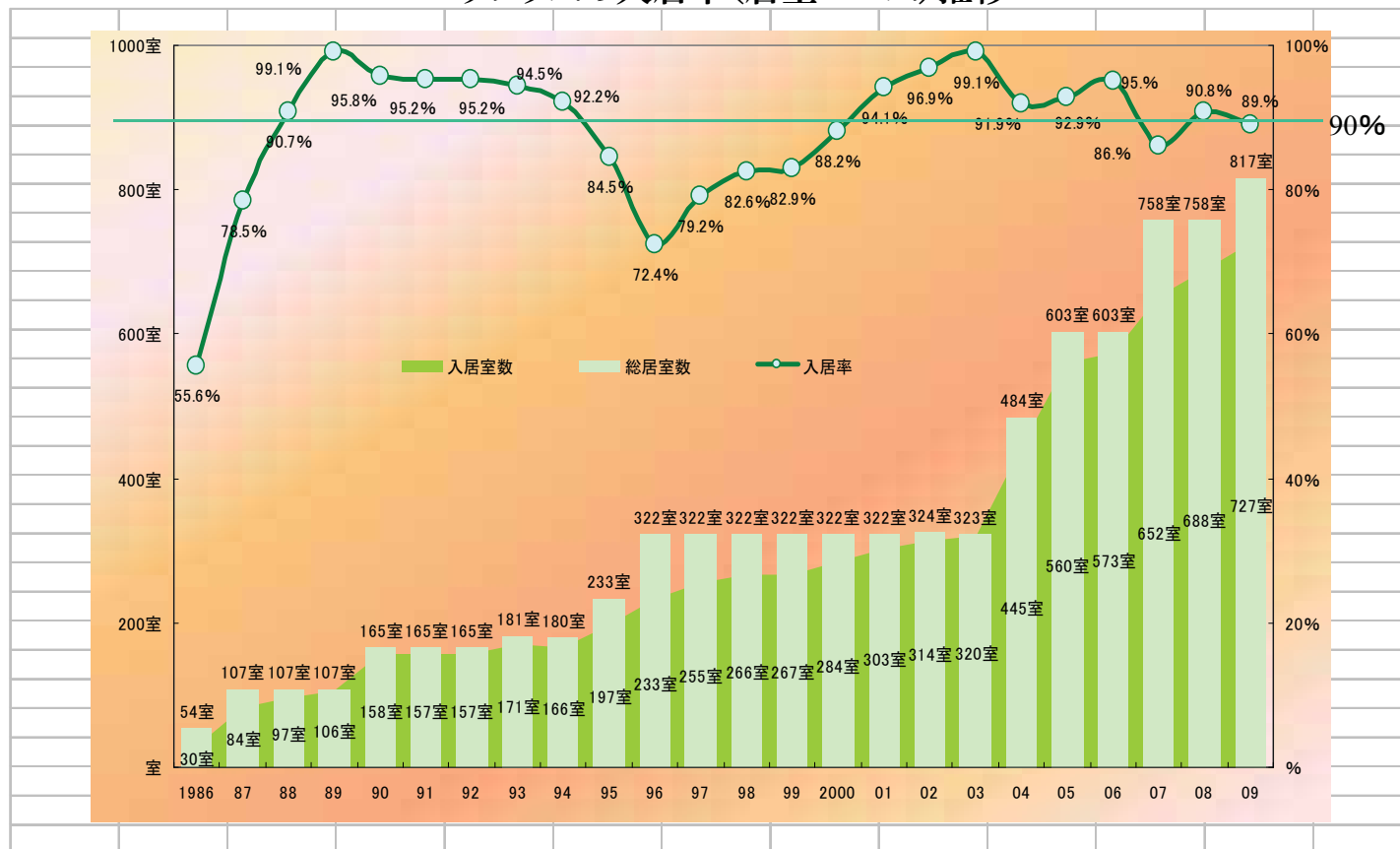
上記の他に管理費、食費、水道光熱費が別途必要となります。

生活スタイルにより異なりますが、1ヶ月当り約14万円位～が目安となります。

ヴェラスの入居率は業界でも高水準

常に90%を堅持しています

ヴェラスの入居率(居室ベース)推移



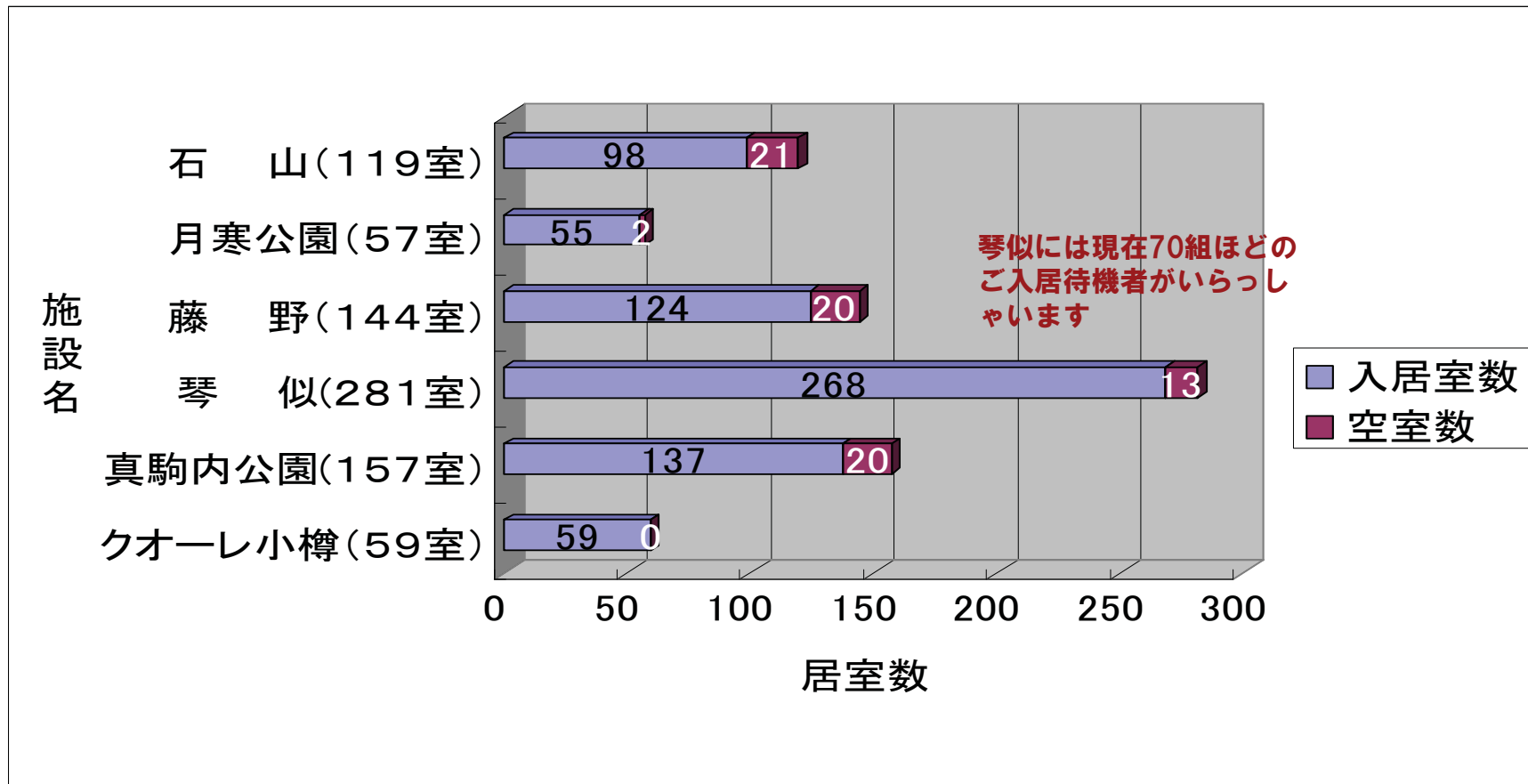
※当社調べの居室入居率です。数値はいずれも各年度末時点。

09年度は「ヴェラス・クオーレ小樽」(年度末の平成21年3月16日開設で、同年6月時点の入居数)を含む。



全施設817室（高専賃59室含む）で平均90.7%の入居率

ヴェラス各施設の最新の入居状況(居室ベース)



資料（当社入居データより 2010年2月末時点）

2. 今期業績について

第三四半期

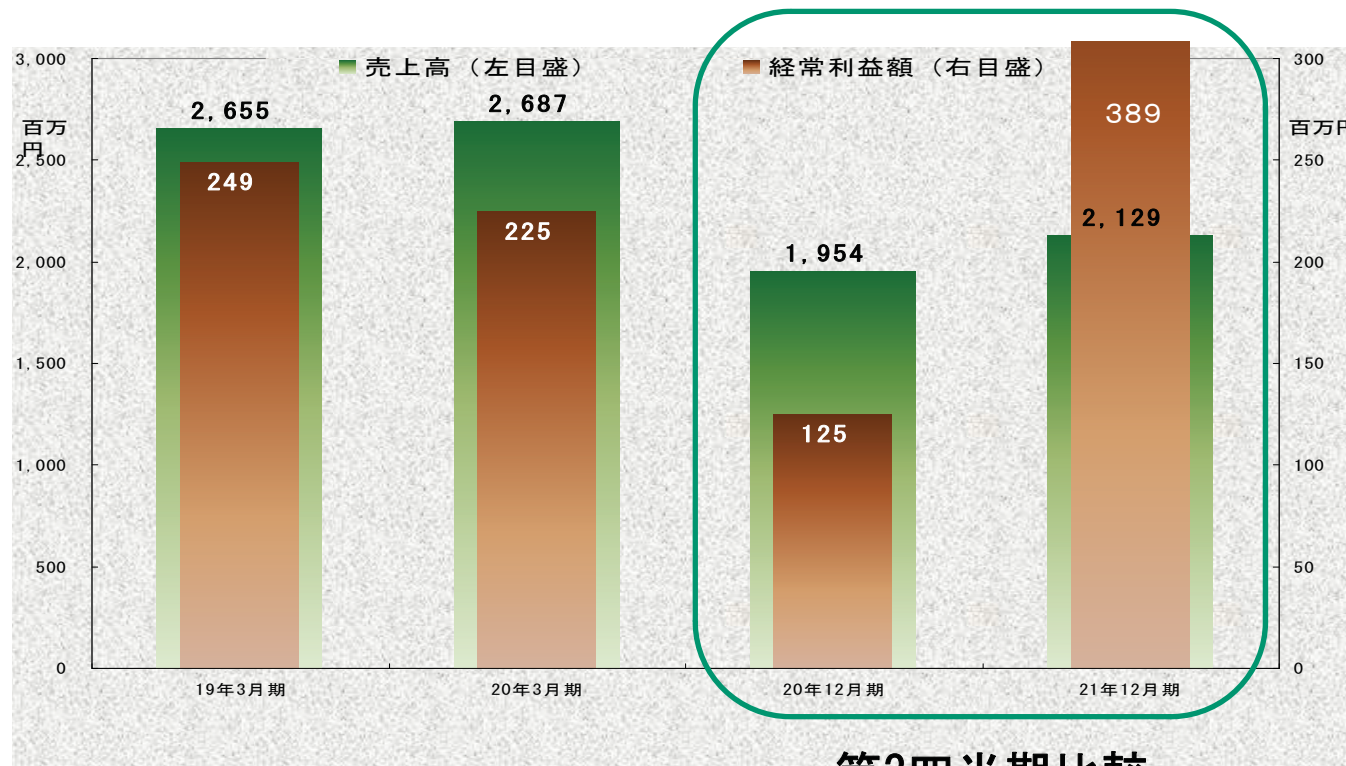
通期予想

配当

第24期第3四半期 売上高21億2,900万円（対前年9.0%増）

経常利益38,900万円（対前年209.9%増）を確保

売上高・経常利益の推移



第3四半期比較

2. 今期業績について

中間期

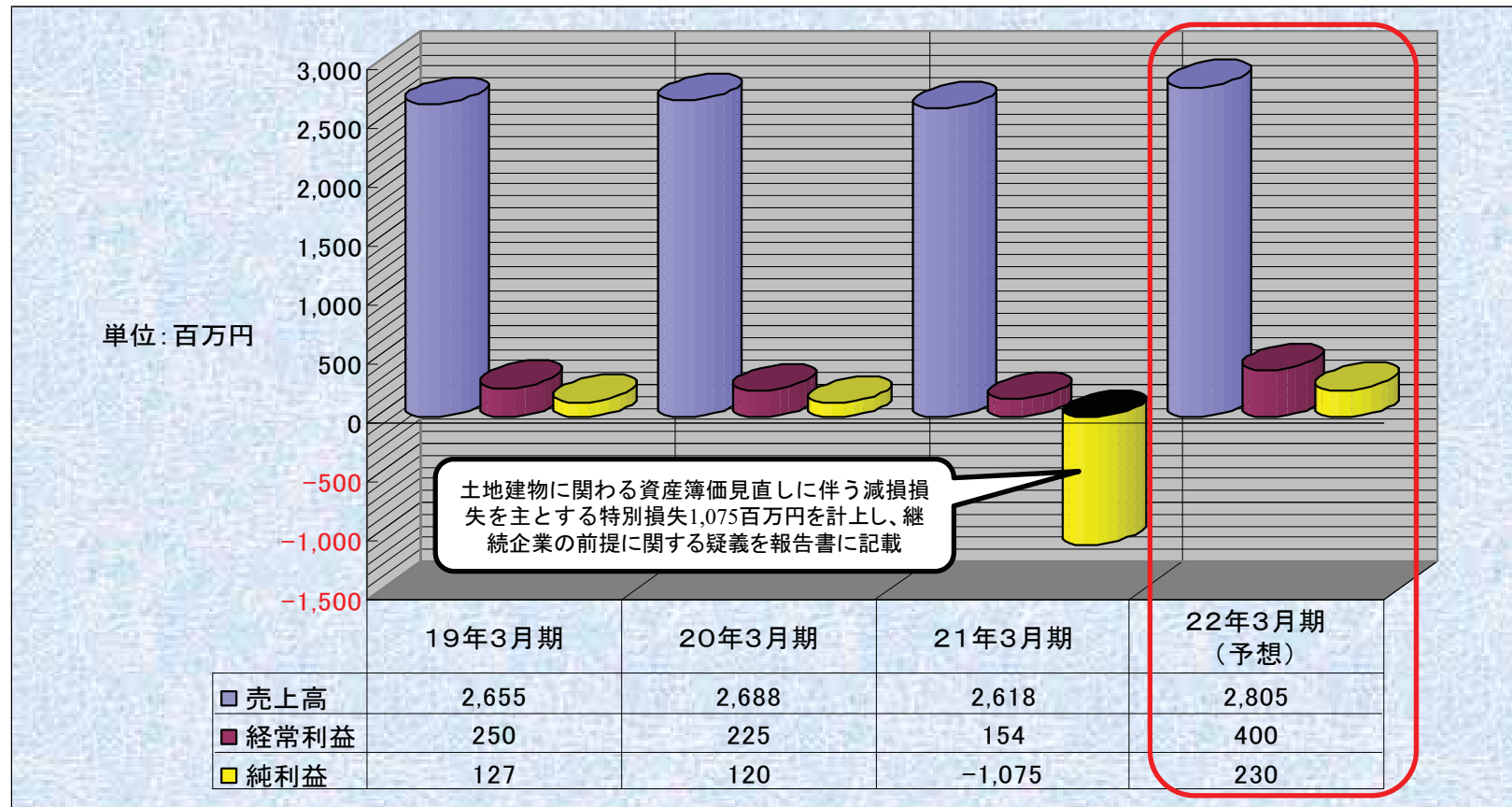
通期予想

配当

売上高・経常利益・純利益の推移と今期業績予想

第24期通期予想 売上高28億500万円に

経常利益4億円、純利益2億3千万円を確保。



2. 今期業績について

中間期

通期予想

配当

第23期中間期実績・第23期通期業績予想

	第24期第3四半期 (平成21年4～12月期)	第24期予想 (平成22年3月期)
売上高	2,129 百万円	2,805 百万円
営業利益	475 百万円	510 百万円
経常利益	389 百万円	400 百万円
当期純利益	216 百万円	230 百万円

配当に対する考え方

当社はこれまで、企業価値向上の為、経営体質の強化並びに新規事業への投資の為に内部留保を確保しつつ、株主さまへの利益還元として、安定した配当を継続したいと考えておりました。

しかし、前期は保有資産簿価の再評価等に伴う特別損失計上により、多額の純損失を計上し、無配当とさせていただきました。現在鋭意財務体質の改善・強化に努めておりますが、今暫く資金の内部留保により再建をすすめさせていただきます、その結果として早急に復配を目指します。

第22期 配当実施 (平成20年3月期)

1株あたり 1,250円

第23期 無配 (平成21年3月期)

3. 中期展望について

事業環境

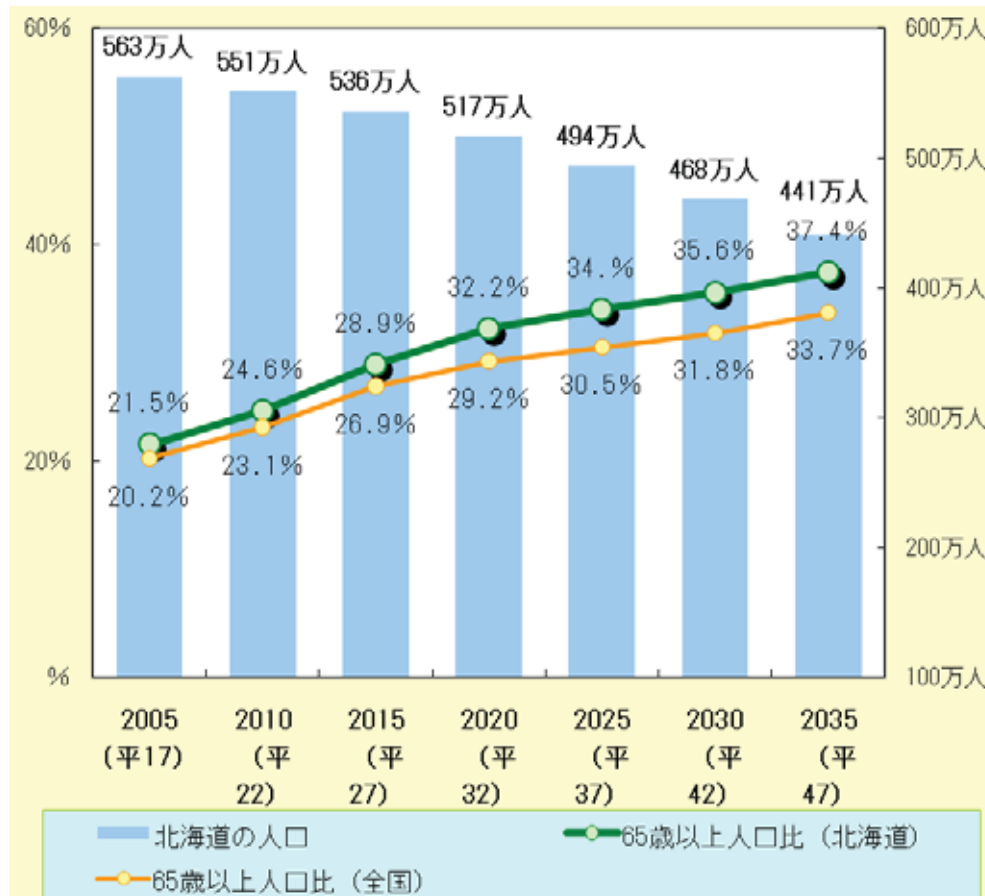
経営課題

事業戦略

中期目標

高齢者人口・要介護認定者数増加により市場は拡大

北海道の将来人口と高齢者人口割合



資料（平成19年5月 人口問題研究所「都道府県別人口将来推計」より）

不足する高齢者への住宅供給

道内高齢者人口は確実に増加
132万人 (H17) → 154万人 (H27) へ

道内要介護者も確実に増加
23万人 (H20) → 27万人 (H26) へ

道内高齢者の62%は
独居・夫婦のみ

道内高齢者121万人に対し供給
施設数は約76,000戸*しかありません

◆道内要介護者数/平成20年22.6万人→平成26年27.3万人（資料：北海道）
◆高齢者住宅・施設数 1,810施設・76,000戸（内、要介護者向けが48,500戸）
注：グループH、ケアH、軽費・特養除く（当社調べ）



高齢者住宅市場の拡大は確実—ただし課題も多い

医療制度改革の行方

療養型病床削減→老健施設や有料老人ホーム等の居住施設への転換を図っているが・・・

景気低迷

特定施設の“総量規制”

第4期介護保険事業計画では2011年3月まで、札幌市は特定施設枠をほとんど認めていないが・・・

不動産市況の低迷

低価格志向が強まる

高額な入居一時金方式は人気低下
月額費用を「年金受給額」の範囲内に

入居者ニーズの多様化

需要の拡大に伴い、生活スタイル・住まいの形・グレード・立地など、さまざまなニーズが生まれてくる

競争激化

医療法人、建設業など他業種から参入増加（特に高齢者専用賃貸住宅の分野）

事業革新・新事業への取り組みが不可欠

3. 中期的展望について

高齢者住宅の主な類型

有料老人ホーム <small>(厚生労働省所管 都道府県に届出)</small>	介護付	一般型特定施設	介護サービスを提供 生活支援、食事サービスを提供	介護サービスはホームの職員が行う	介護専用型は入居金なしが増えている 入居一時金方式、終身利用権方式が多い。	介護保険特定施設利用料 訪問介護サービス利用料
		外部サービス利用型特定施設		住宅型		
高齢者専用賃貸住宅 (高専賃) <small>(国土交通省所管都道府県に登録)</small>		高齢者単身、夫婦など専ら高齢者世帯向けの賃貸住宅	高専賃	居室面積18㎡以上。食事、居宅介護、生活支援サービスなど事業者により様々な特色がある	家賃(入居時は敷金など) 管理費(共益費) 食費、介護費用別途	
			適合型	面積、諸条件をクリアし、生活支援サービス等を提供しているもので、この届出をすると、有料老人ホームの届出は不要。介護保険特定施設の指定を得ているものもある。		
高齢者向けマンション <small>(高齢者に配慮した住宅用不動産建物)</small>	分譲型	分譲マンションと同様、所有権を購入し。転売ができる。共用部分は有料老人ホームと同等。	管理費を払い生活支援サービスを受ける。食事代、光熱費、有料サービス費など。介護サービスは外部事業者による居宅サービス。			
	賃貸型	賃貸マンションと同様賃貸借契約で入居できる。食堂など共用部分も多少ある。	月額家賃、管理費・共益費がかかる。食事などは別契約。介護サービスは外部事業者による居宅サービス。			

経営課題に積極的に取組み、新たな戦略を推進

1

高齢者住宅ニーズ
多様化への対応

特定施設総量規制の継続を見越し

- ◆有料老人ホーム → **住宅型有料老人ホーム**で対応
- ◆需要の拡大・安価志向 → **高齢者専用賃貸住宅等**で対応

2

収益構造の見直し
(収益システム)

入居一時金方式(13年償却)のもつ弱点の克服

- ◆**月額家賃方式を主とする**売上構造へ転換
- ◆入居効率改善に向け、一般棟に居住の重介護ご入居者が移転可能な介護専用スペースを増加。

3

資産構造の見直し
(事業手法)

土地・建物自社保有は信頼感で優位性があるものの

- ◆資産流動性が低く、初期投資の過大さもあることから
新規事業は「**土地・建物リース方式**」中心に転換

迅速で投資効率の高い新規事業の展開へ改革

3. 中期展望について

事業環境

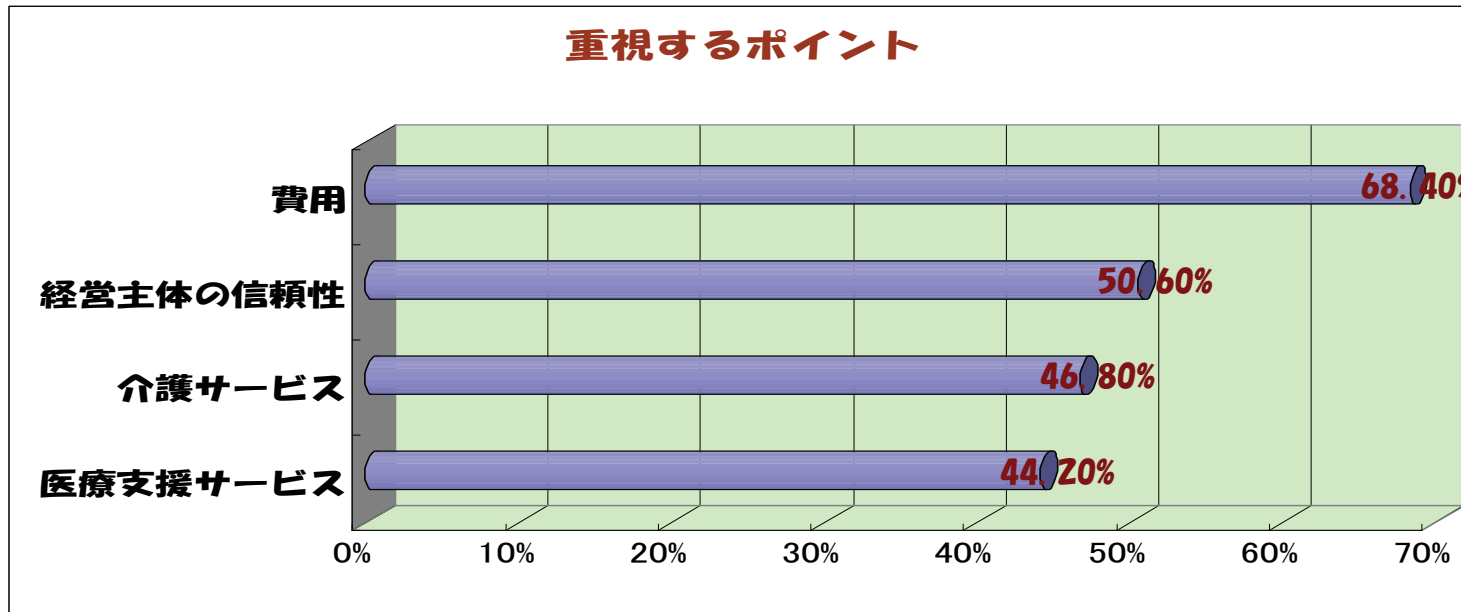
経営課題

事業展望

業績

市場意識を見る 有料老人ホーム選択の視点は？

1



2

希望する 入居年齢	70歳まで	75歳まで	80歳まで	80歳以上	介護が必要に なってから	その他
	6.7%	15.7%	14.6%	18.0%	22.5%	18.0%

3

入居金 の上限	月額方式	500万円以内	500万～ 1000万	1000万～ 2000万	2000万～3000 万	3000万～ 5000万	5000万以上
		27%	15.70%	19.10%	21.30%	1.10%	1.10%

4

月額費用 の上限	10万以内	10～15万 くらい	15～20万 くらい	20～25万 くらい	25万以上	その他
		27%	15.70%	19.10%	21.30%	1.10%

(社)全国有料老人ホーム
協会21年秋季セミナー参
加者アンケートデータ

(札幌会場)



市場に対応した事業モデル開発

ヴェラスの事業資産

- 有料老人ホーム設置・運営24年の事業ノウハウ
- 業界最大手:ブランド優位性
(常にご入居待機者をもつ市場の期待感・信頼感)
- 他社との差別化を実現する事業開発力
- 事業提携による多様な価値観への対応力

社内新規事業プロジェクト



介護事業付「高齢者専用賃貸住宅」の展開

平成21年3月小樽花園1丁目に当社初の適合高齢者専用賃貸住宅開設

ヴェラス・クオーレ小樽



	居室	その他の機能 <small>※は予定（テナト含む）</small>
6F	6室	屋外テラス
5F	11室	機能訓練室 談話ロビー
4F	13室	介護ステーション 一時介護室 共同浴室
3F	17室	介護ステーション 理・美容室
2F	12室	整形外科診療所* 介護ステーション 介護浴室
1F		内科診療所* 調剤薬局* フロント ロビー レストラン 多目的室 居宅介護支援事業所*

2～3階 地域密着型特定 4～6階 特定施設

- ヴェラスらしい上質さ
- 医療機関・調剤薬局併設予定
- 札幌以外での初展開

平成21年11月には満室となりました

- 鉄筋コンクリート造6階建て
- 敷地 約459坪 ■ 居室数59室
- 土地・建物は賃借

ヴェラスは確かな収益を実現しながら 地域高齢者福祉の担い手としての社会的使命を果たします

確実に継続的な収益の確保は、企業の使命です。
しかし、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
的確にお応えすることを通して実現しなければなりません。
ヴェラス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。



当社はこれからも法令を遵守し、高齢者の方々に
ご満足と安心を提供する企業であり続けたいと思っています。
今後とも、ご理解とご支援をお願い申し上げます。



株式会社 光ハイツ・ヴェラス

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

■コーポレートマークのダブルハートはスタッフとご入居者の「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。

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下さい。

【本資料に関するお問い合わせ】

株式会社 光ハイツ・ヴェラス 企画広報部 電話011-520-8668 FAX 011-562-4000