

札幌証券取引所主催上場会社説明会資料
平成27年2月26日(木)

株式会社光ハイツ・ヴェラス



ご説明の内容



- 1 会社の概要
- 2 今期業績について
- 3 当社の事業の特徴
- 4 市場環境と今後の事業展開
- 5 当社の株価の推移

経営理念 VISION



光ハイツ・ヴェラスの新世紀へ

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、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。

1. 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	札幌市南区真駒内緑町1丁目1-1
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
従業員数	313名（平成27年2月1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 1施設（札幌市） サービス付き高齢者向け住宅 1施設（小樽市）
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）

会社沿革



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	4月 株式会社光ハイツ・ヴェラス設立 (資本金 2千万円)
平成 2年	1990	4月 光ハイツ・ヴェラス月寒公園 開設
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) 11月 光ハイツ・ヴェラス藤野A・C棟 開設
平成 8年	1996	5月 光ハイツ・ヴェラス藤野B棟 開設
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12年	2000	4月 介護保険制度始まる
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
平成15年	2003	6月 光ハイツ・ヴェラス琴似アカシア館 11月ポプラ館 開設
平成16年	2004	9月 光ハイツ・ヴェラス琴似ポプラ館Ⅱ期 開設
平成18年	2006	7月 光ハイツ・ヴェラス真駒内公園 開設 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 6億3,000万円) 第2四半期決算で11億円の純損失を計上、継続企業的前提に関する注記を記載
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 株式会社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)
平成22年	2010	6月 経営陣を刷新し事業再生に取り組む 22年3月期決算で継続企業的前提に関する注記を解消



- 平成23年 2011 7月 (株)とんでんより住宅型有料老人ホーム サンフォートノアを事業譲受し、「住宅型
有料老人ホーム ヴェラス・クオーレ札幌北」として開設
- 平成25年 2013 4月 光ハイツ・ヴェラス石山・月寒公園・藤野・琴似・真駒内公園・ヴェラスクオーレ山
の手の6施設の固定資産を流動化させ、IHC Japan First特定目的会社と土地建物の
賃貸借契約を締結
- 平成26年 2014 2月 ヴェラス・クオーレ山鼻(仮称)(89室) 平成27年7月竣工予定 設置後の賃借
に関する合意契約締結
- 7月 ヴェラス・クオーレ札幌北に増築棟(90室)を開設。土地建物の所有者である(株)
ケイアンドアイ国際ホスピタリティーマネジメントと賃貸借契約を締結
- 9月 (株)ケイアンドアイ国際ホスピタリティーマネジメントがIHC Japan First特定目的
会社とヴェラス・クオーレ札幌北増築棟の売買契約を締結したことにより、新たに、IHC
Japan First特定目的会社と賃貸借契約を締結

施設紹介



- 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・ヴェラスシリーズ

昭和61年 光ハイツ・ヴェラス 石山 開設
117室 札幌市南区石山1条3丁目3-33

平成2年 光ハイツ・ヴェラス 月寒公園 開設
58室 札幌市豊平区美園9条8丁目5-1

平成6年 光ハイツ・ヴェラス 藤野 開設
139室 札幌市南区藤野3条11丁目10-11

平成15年 光ハイツ・ヴェラス 琴似 開設
一般棟219室 介護棟 62室 合計281室
札幌市西区二十四軒4条1丁目3-1



光ハイツ・ヴェラスシリーズ

平成18年7月 光ハイツ・ヴェラス真駒内公園 開設

一般棟 116室 介護棟42室 合計158室

札幌市南区真駒内緑町1丁目1-1

ヴェラス・クオーレシリーズ

平成21年3月 サービス付き高齢者向け住宅

ヴェラス・クオーレ小樽 開設

2~3F 地域密着型特定施設入居者生活介護 29室

4~6F 特定施設入居者生活介護(介護予防) 30室

小樽市花園1丁目1番9号 合計 59室

平成23年3月 介護付有料老人ホーム

ヴェラス・クオーレ山の手 運営開始

特定施設入居者生活介護(介護予防) 59室

札幌市西区山の手6条2丁目1-1



ヴェラス・クオーレシリーズ



平成23年7月 住宅型有料老人ホーム

ヴェラス・クオーレ札幌北 運営開始 126室

平成26年7月 アネックス館増築 90室

札幌市北区屯田8条9丁目3-7 合計216室



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)

光ハイツ・ヴェラス石山

光ハイツ・ヴェラス月寒公園

光ハイツ・ヴェラス藤野

光ハイツ・ヴェラス琴似

光ハイツ・ヴェラス真駒内公園

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)

ヴェラス・クオーレ小樽

介護付有料老人ホーム(特定施設)

ヴェラス・クオーレ山の手

住宅型有料老人ホーム

ヴェラスクオーレ札幌北

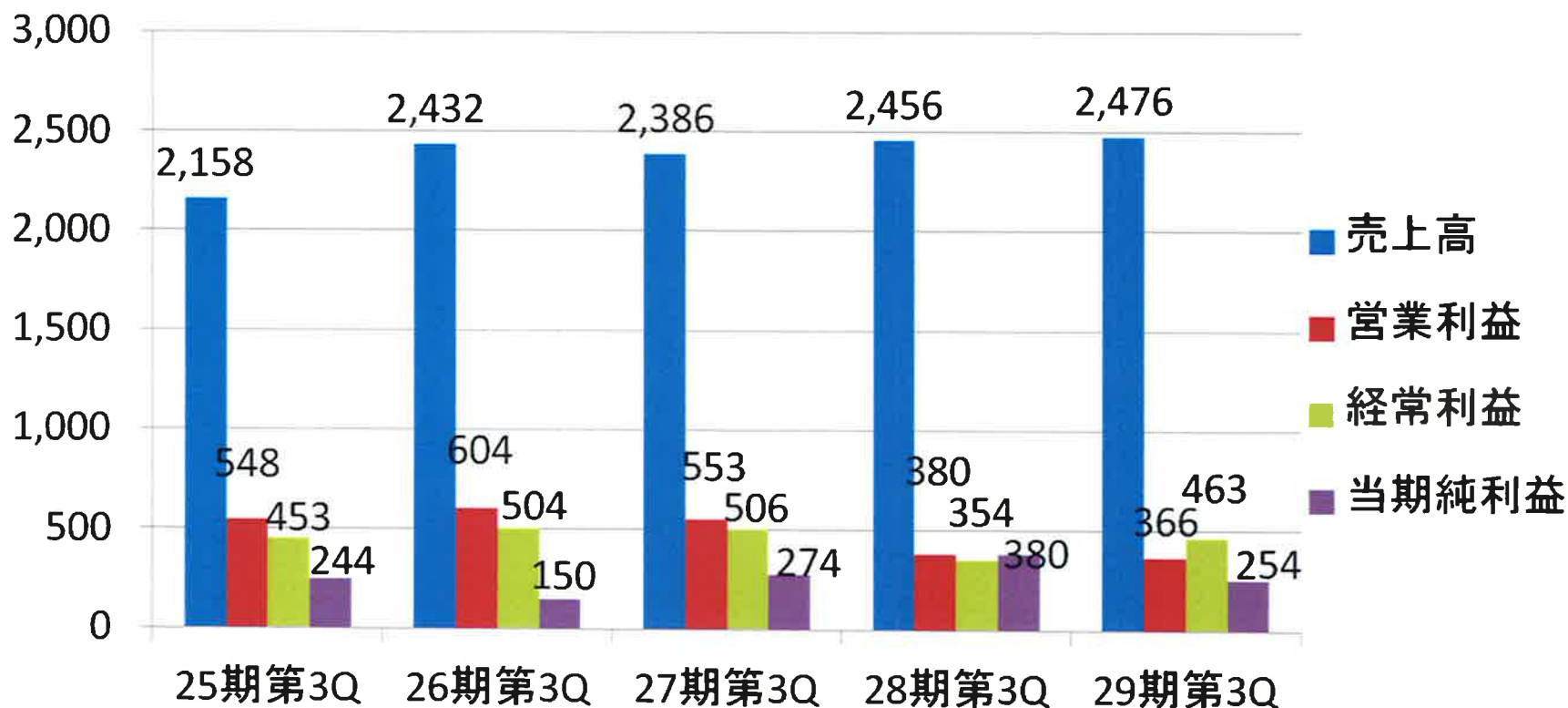
全施設合計 8施設 1,087室

2. 今期業績について 決算概要

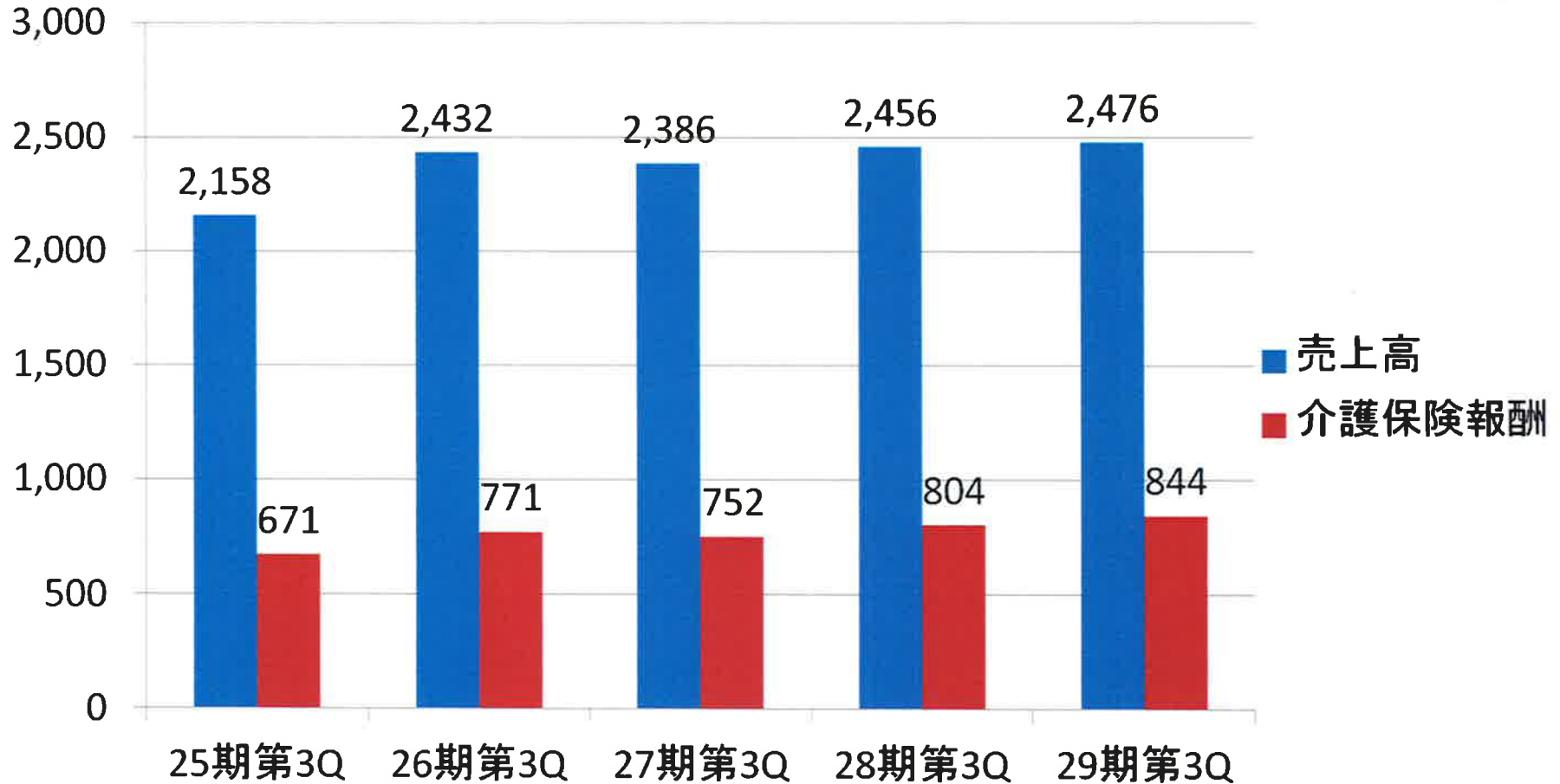


第29期(平成27年3月期)第3四半期決算

単位百万円	25期(平成23年)	26期(平成24年)	27期(平成25年)	28期(平成26年)	29期(平成27年)
売上高	2,158	2,432	2,386	2,456	2,476
営業利益	548	604	553	380	366
経常利益	453	504	506	354	463
当期純利益	244	150	274	380	254



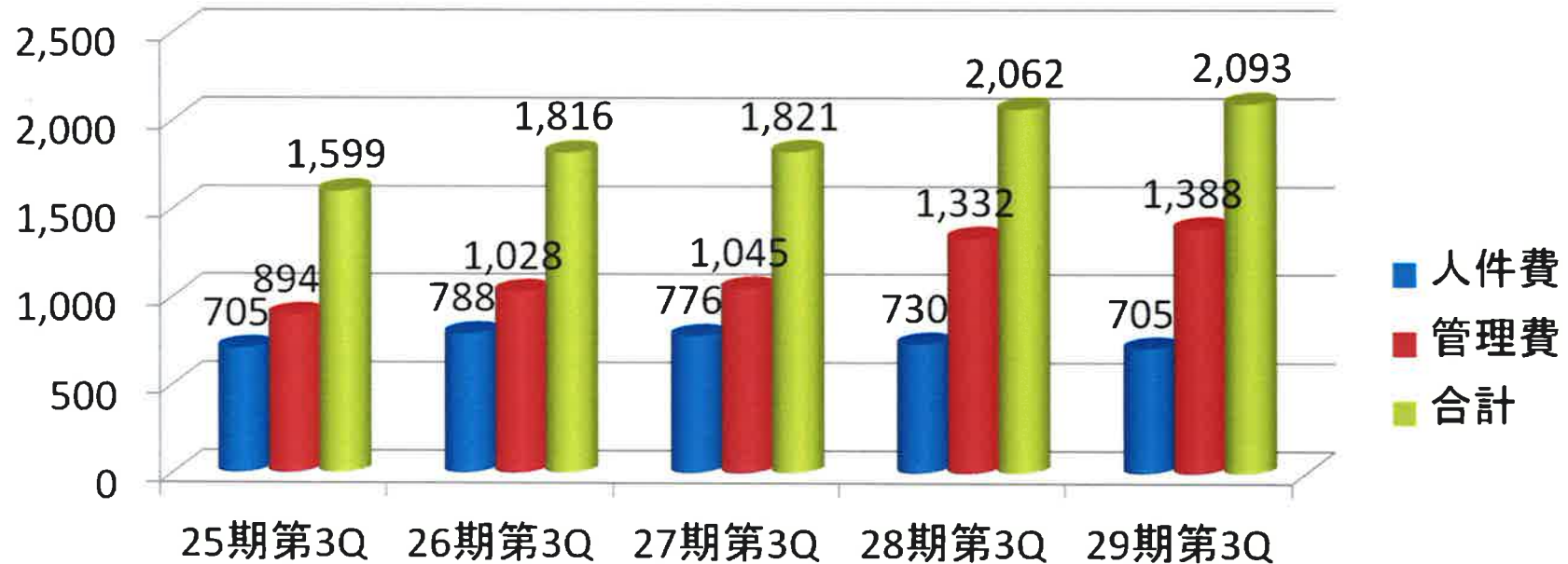
第3四半期累計売上高推移



販売管理費の推移



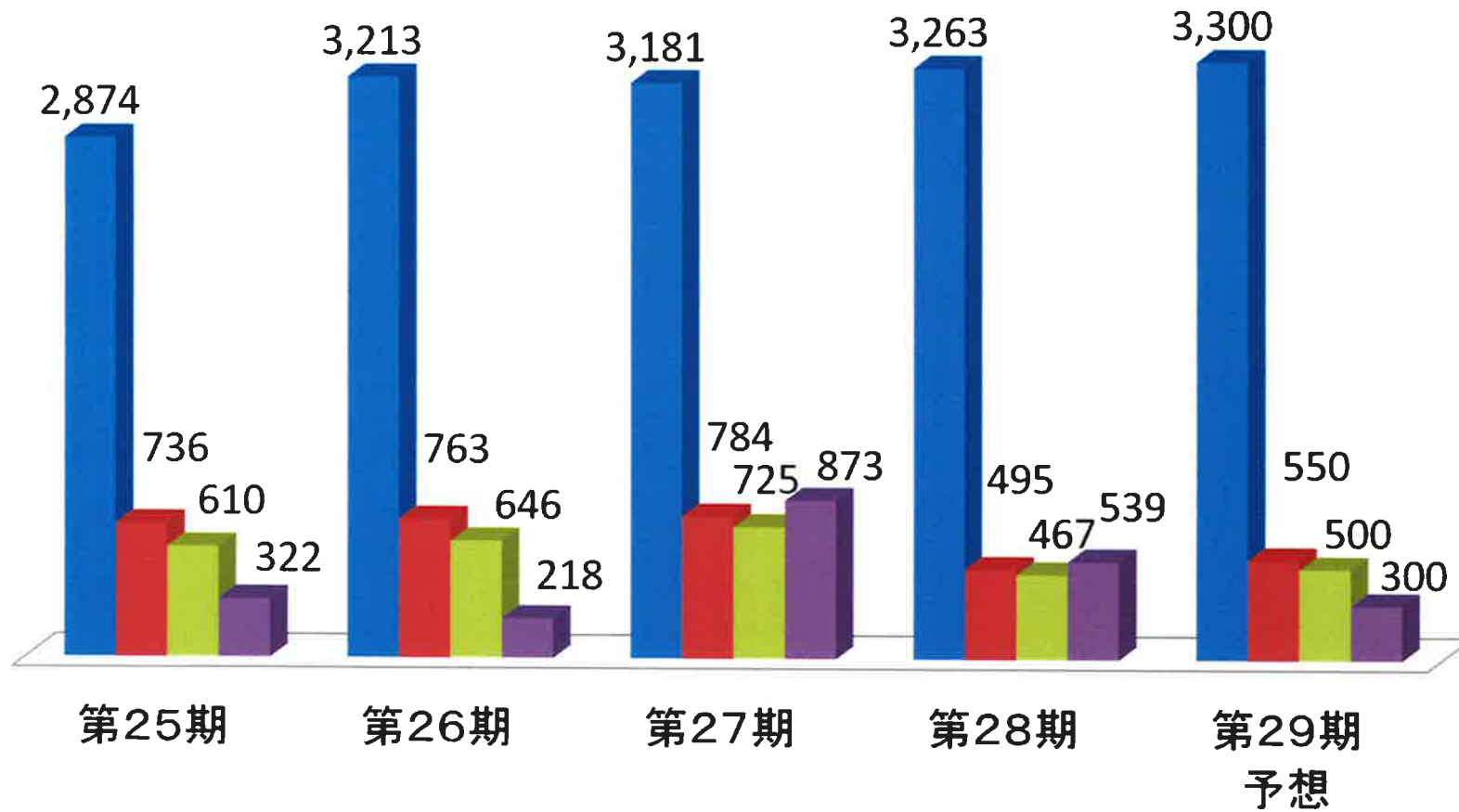
単位百万円	25期第3Q	26期第3Q	27期第3Q	28期第3Q	29期第3Q
人件費	705	788	776	730	705
管理費	894	1,028	1,045	1,332	1,388
合計	1,599	1,816	1,821	2,062	2,093



平成27年3月期業績予想(通期)



■ 売上高 ■ 営業利益 ■ 経常利益 ■ 当期純利益

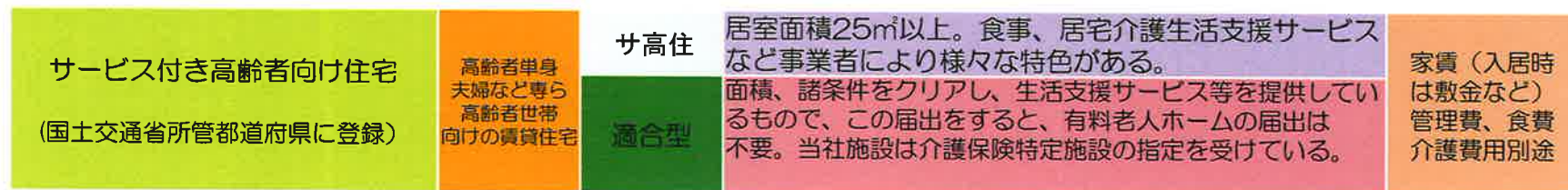
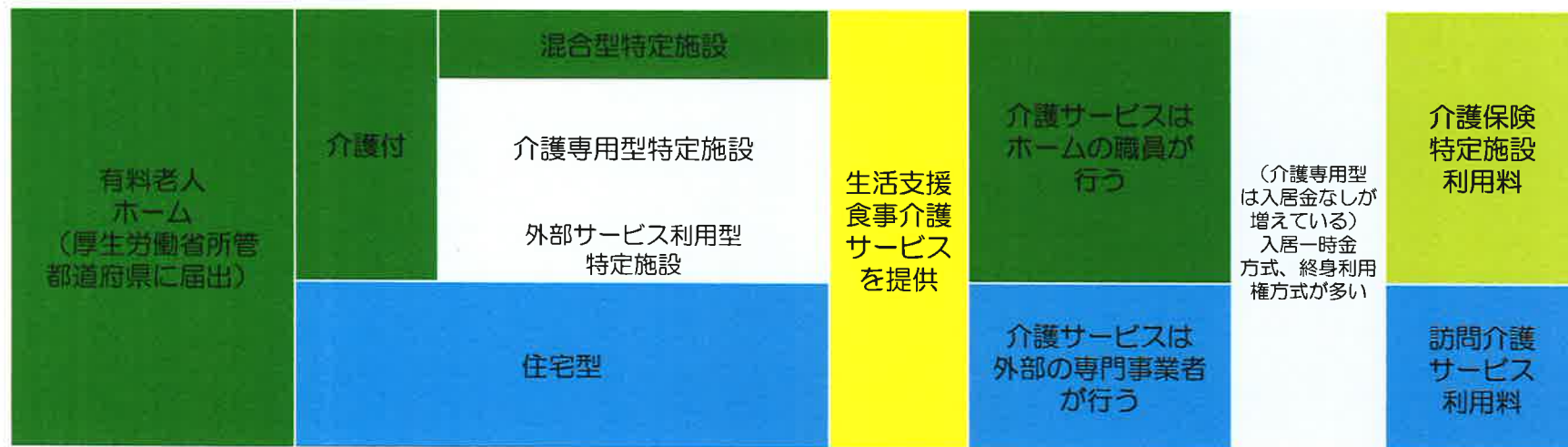


当社の事業の特徴



● 当社の運営施設の種類

有料老人ホーム(介護付・住宅型)及び
介護付のサービス付き高齢者向け住宅を運営しております



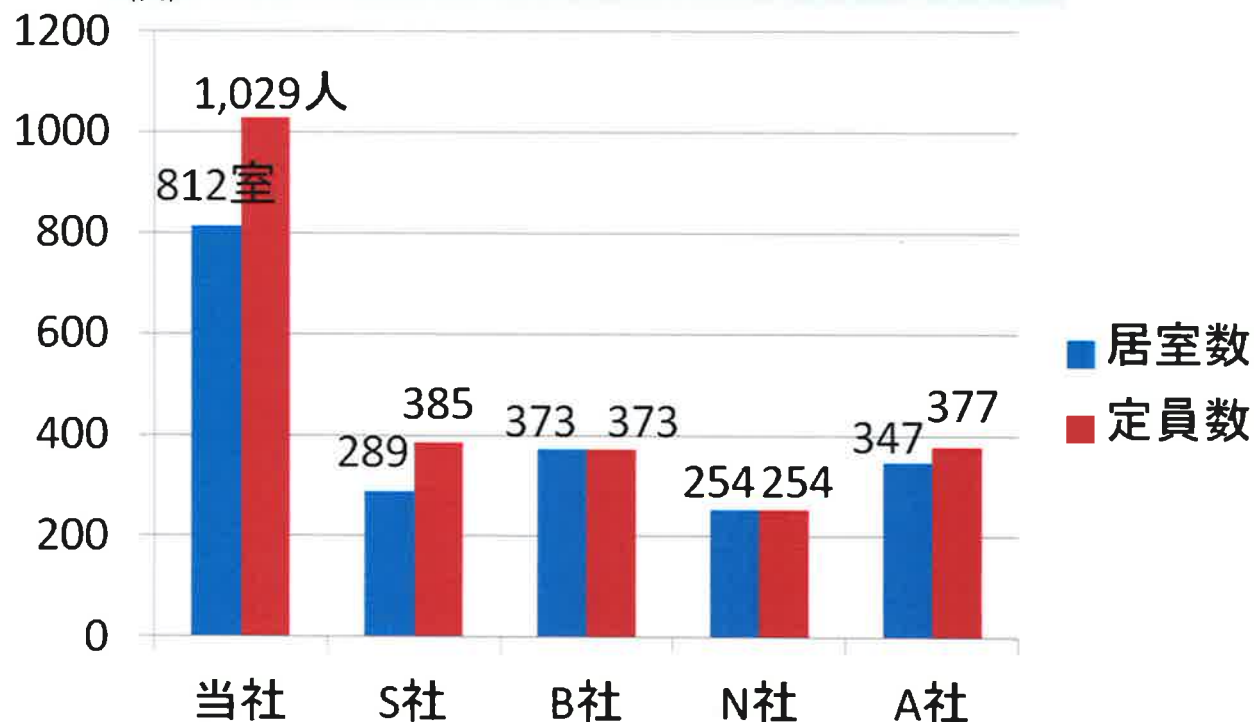
当社は道内最大手の介護付有料老人ホーム運営企業です

道内205施設8,232室、当社の居室数6施設 812室でシェア9.9%

定員数9,066人、当社の定員数1,029人 11.4%

道内有料老人ホーム企業上位5社の総居室数及び定員数

	当社	S社	B社	N社	A社	その他
居室数 (室)	812	289	373	254	347	6,157
定員数 (人)	1,029	385	373	254	377	6,648



特徴



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、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。

特徴

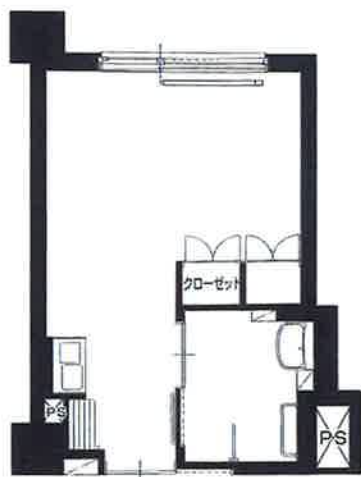
光ハイツ・ヴェラス琴似の居室例



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

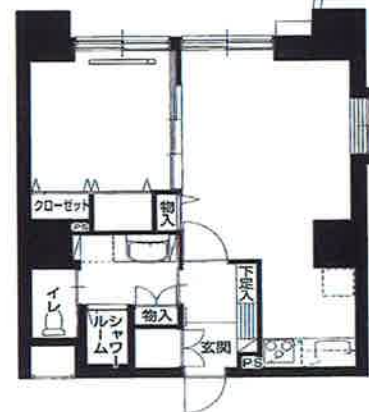
介護居室例 1ルーム 28.0㎡

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㎡



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



ロビー



カフェテリア



レストラン



スカイラウンジ



機能訓練室



和室



大浴場



送迎用バス



理美容室

医療と介護の連携強化



光ハイツ・ヴェラス真駒内公園及び琴似施設の1Fに
真駒内クリニック・琴似クリニックを併設(テナント)

- ◇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
- ◇当社医療連携室のサポートによる
光ハイツ・ヴェラス各施設との
密接な医療体制



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)

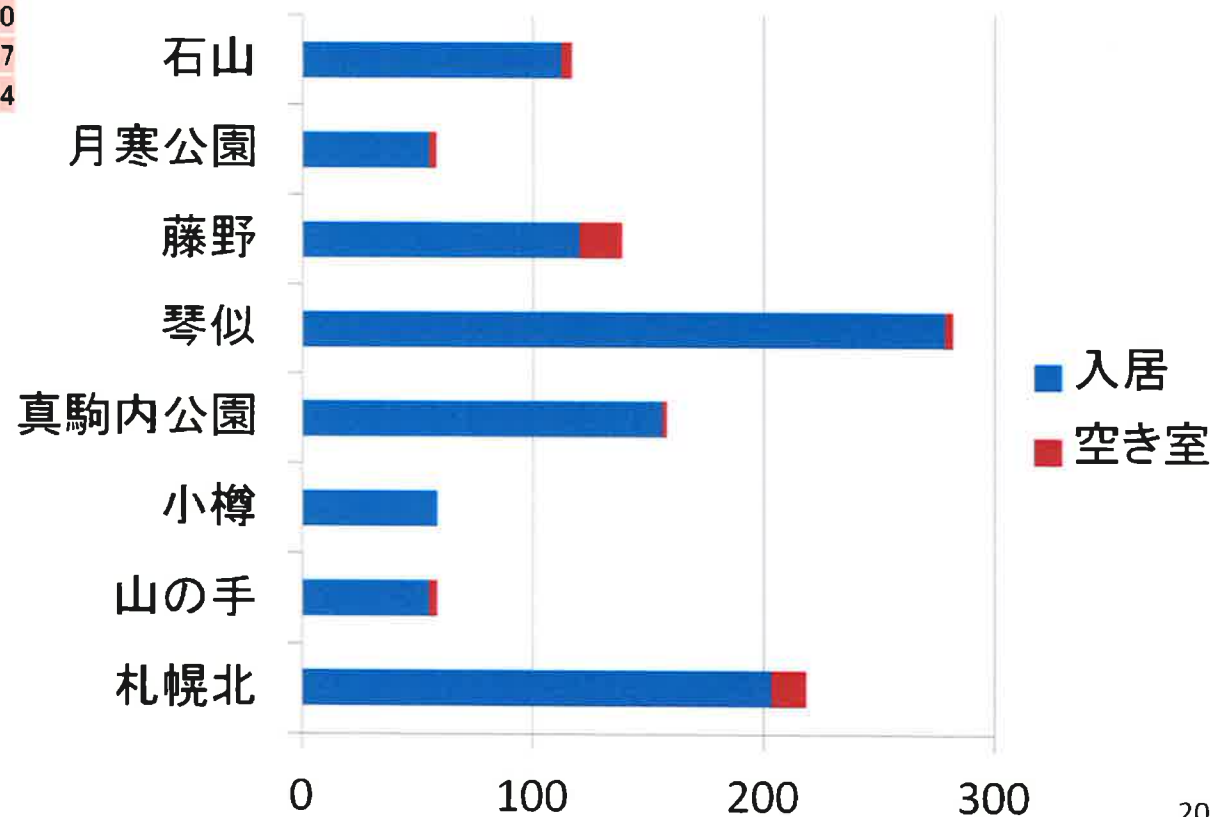
入居状況(居室数ベース)



全1,087室中入居1,034室95.1%で高入居率を維持

	入居	空き室	入居率
石山	113	4	96.6
月寒	54	4	93.1
藤野	121	18	87.1
琴似	278	3	98.9
真駒内	156	2	98.7
小樽	59	0	100.0
山の手	50	9	84.7
札幌北	203	13	94.4

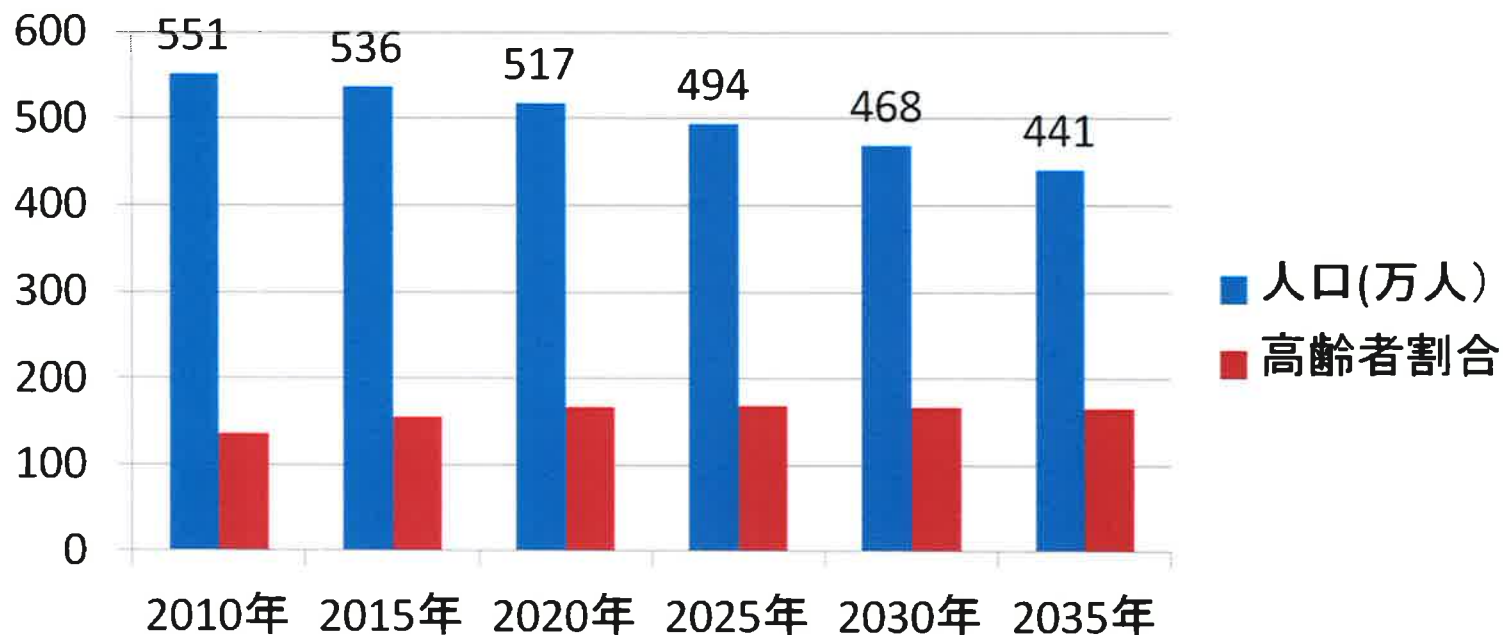
2014/12/31現在



高齢者人口・要介護者数増加により市場拡大

2015年は、団塊の世代が65歳以上を迎え、十年後の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、介護の必要な方が増加していきます。

北海道の人口(万人)



今後の戦略、見通しについて

平成25年に実現した当社固定資産の流動化後の、盤石な財務基盤を維持しつつ、安定経営を目指します。

- ・新規施設は賃借物件を模索 年間1棟ペース
- ・M&Aも視野に入れて物件情報の収集

当面は札幌圏、札幌市内をターゲットとするが世界情勢を確認しつつ、アジア諸国との事業提携も視野に。

海外からの介護労働者の雇用も重要な課題。

介護労働者確保は当社事業の大きな課題

当社の見解

1. 雇用問題

- ・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
- ・今後増え続ける要介護高齢者に対し、反比例で若手介護労働者の獲得は困難となる

当社の見解

2. 介護保険報酬の見通し

- ・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
- ・人材確保のための大幅な給与の引き上げは、将来の財務基盤に影響

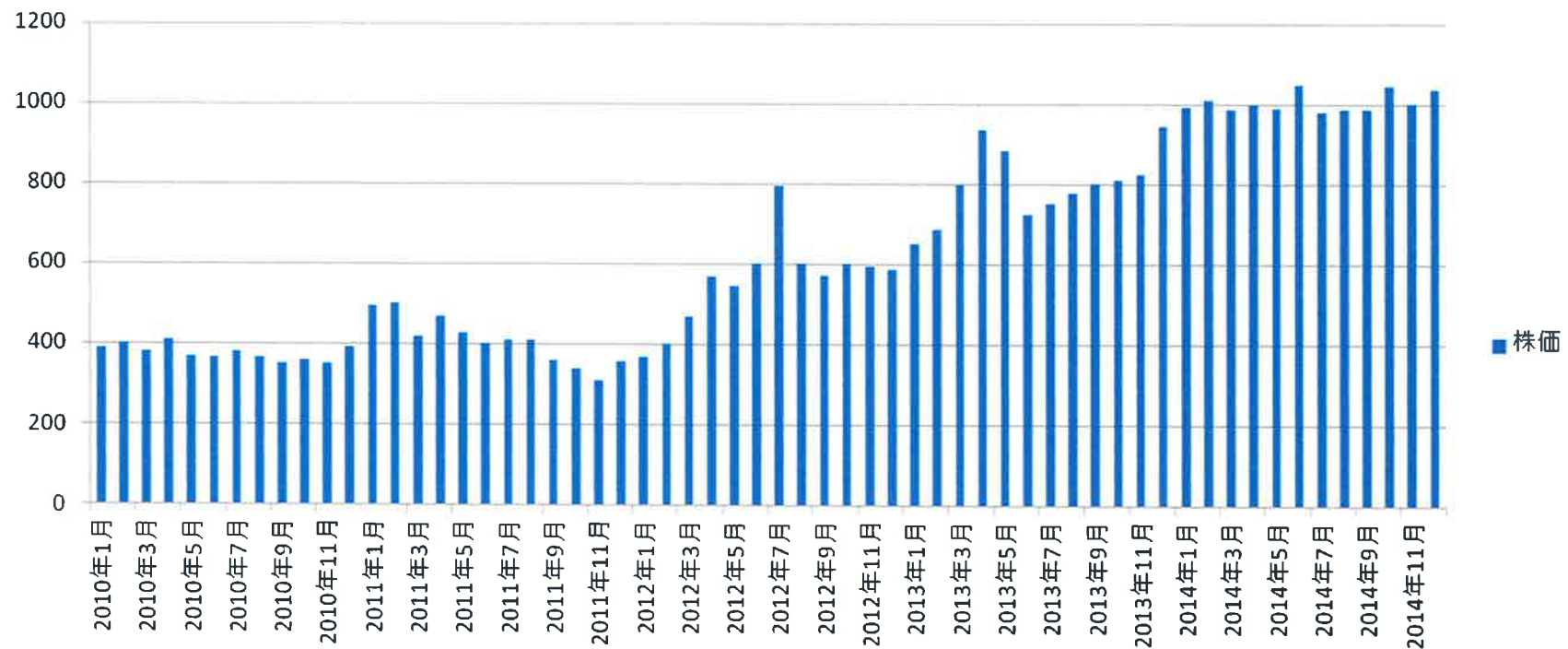
3. 海外からの労働力確保

- ・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

株価推移



株価 (2013年9月30日100株分割)



株価の推移につきましては、2013年9月30日以前過去5年間は1株→100株に調整後の数値で表示しております。

確実に継続的収益の確保は、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どう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。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 札幌市南区真駒内緑町1丁目1-1
電話011-520-8668 FAX011-581-3018