

# 札幌証券取引所上場会社説明会

平成28年6月3日（金）



株式会社 光ハイツ・ヴェラス

Second  
Life



# 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



## 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。

## 会社沿革



昭和61年	1986	4月	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	1900	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)
		11月	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 (固定資産の評価損等)
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)
		6月	経営陣を刷新し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的前提に関する注記を解消

## 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
従業員数	293名（平成28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）
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）



平成23年	2011	7月	札幌市北区屯田の(株)とんでんより住宅型有料老人ホーム「サンオー トノア」を事業譲受し、有料老人ホーム「ヴェラス・クオーレ札幌 北」として運営
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、同時に土地建 物の所有者と賃貸借契約を締結以降の新規事業は、土地建物賃借方 式へ方針変更
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
平成28年	2016	4月	当社設立30周年を迎える

## 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44室 合計160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  
特定施設入居者生活介護(介護予防) 59室  
小樽市花園1丁目1-9



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





## 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





## 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



平成27年8月 住宅型有料老人ホーム

ヴェラス・クオーレ南19条 開設 89室

札幌市中央区南19条西11丁目1-15



## 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)

介護付有料老人ホーム(特定施設)

住宅型有料老人ホーム

1施設 59室

1施設 59室

2施設 305室

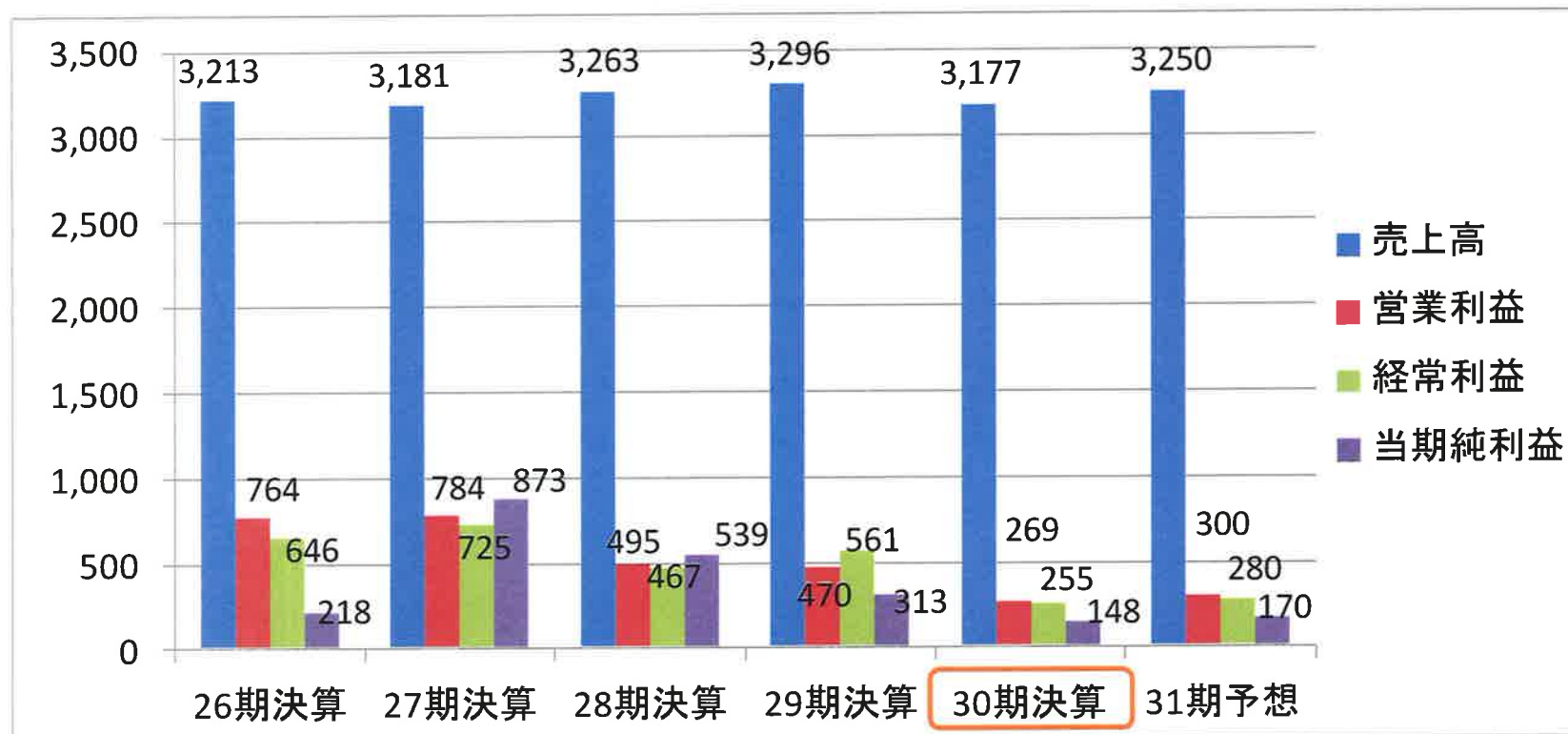
全施設合計 9施設 1,178室

## 2. 今期業績について 決算概要

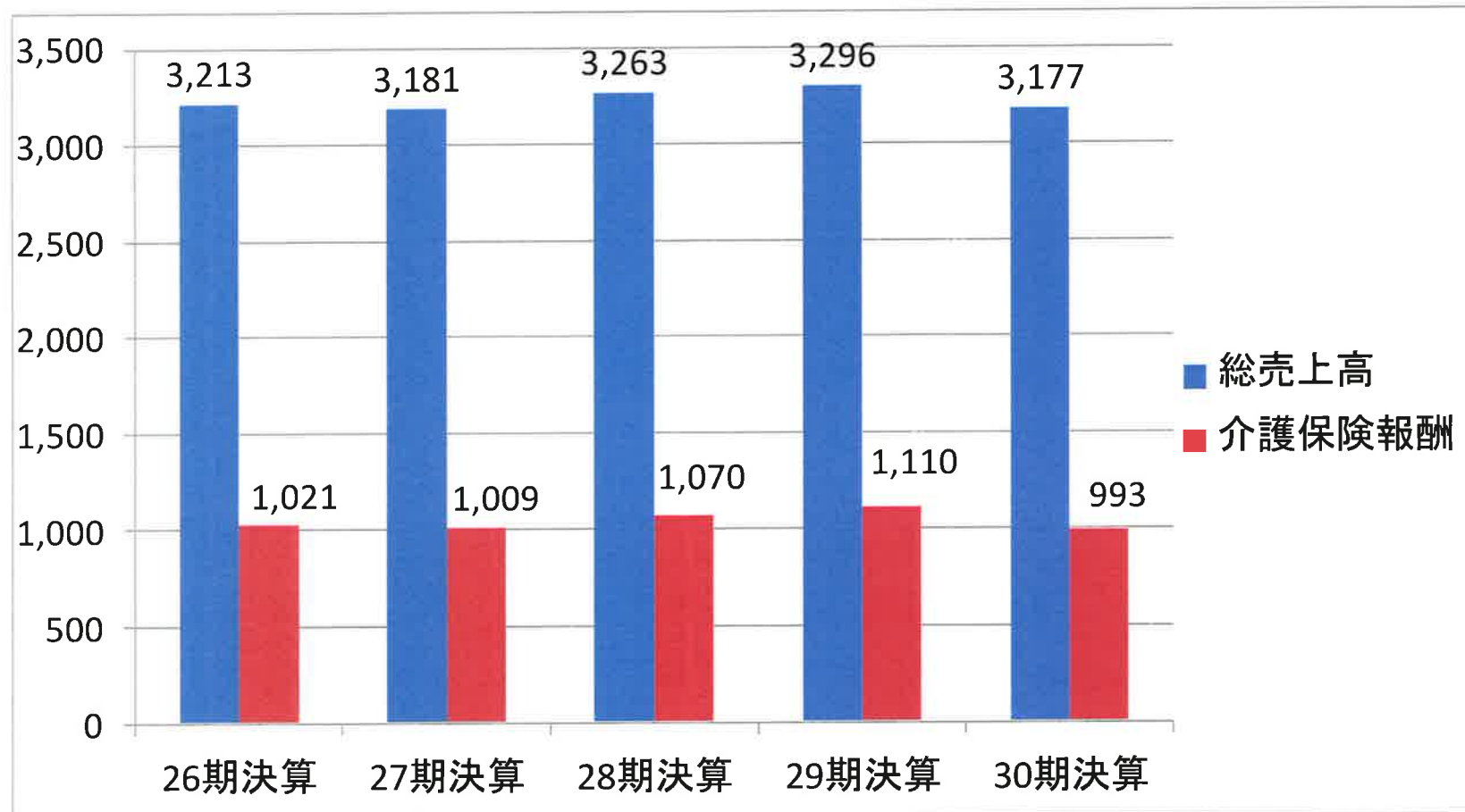


### 第30期(平成28年3月期)決算 推移と予想

単位百万円	26期(平成24年)	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)
売上高	3,213	3,181	3,263	3,296	3,177	3,250
営業利益	764	784	495	470	269	300
経常利益	646	725	467	561	255	280
当期純利益	218	873	539	313	148	170



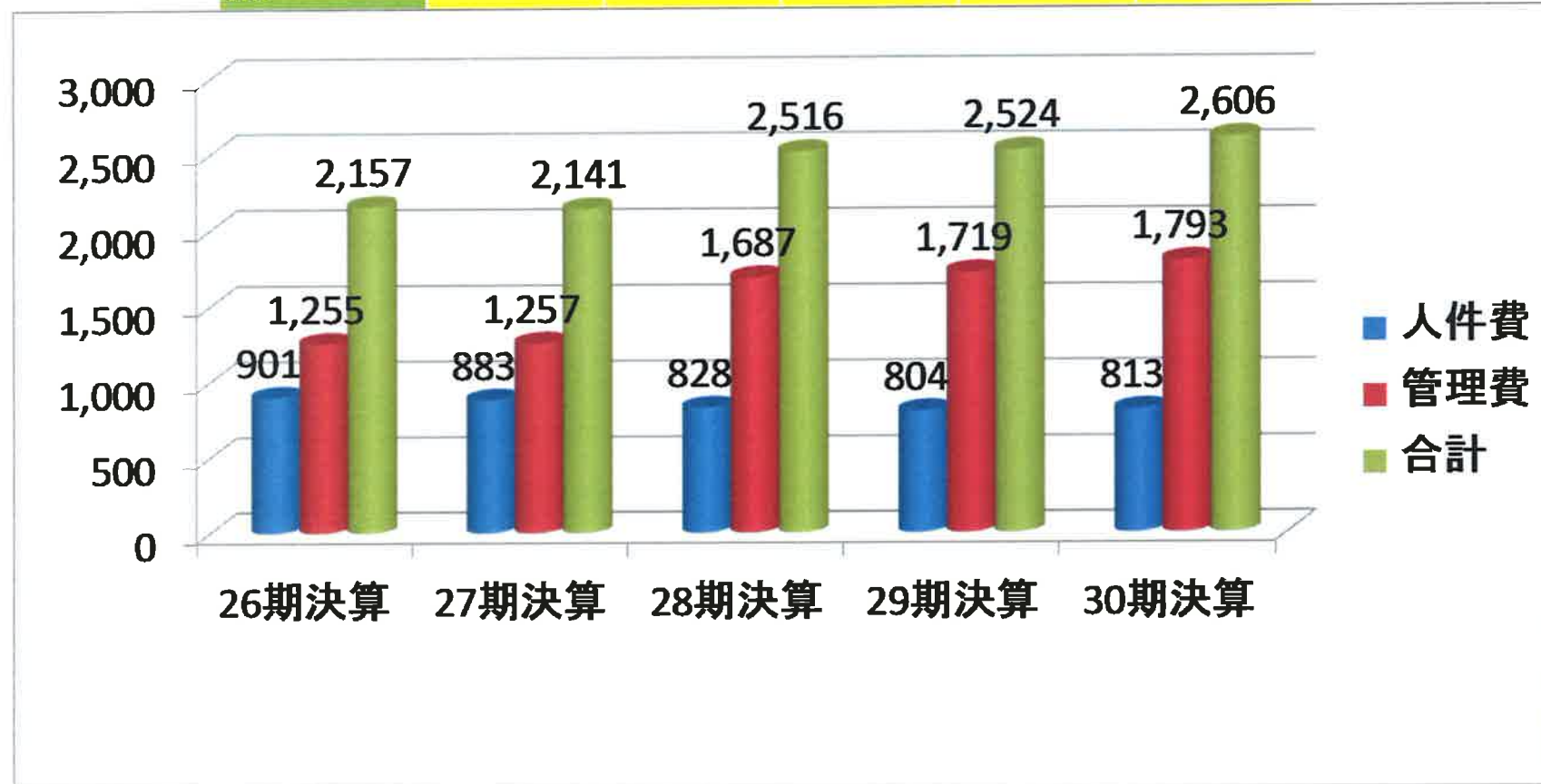
## 総売上に対する介護保険売上高推移



## 販売管理費の推移



単位百万円	26期決算	27期決算	28期決算	29期決算	30期決算
人件費	901	883	828	804	813
管理費	1,255	1,257	1,687	1,719	1,793
合計	2,157	2,141	2,516	2,524	2,606



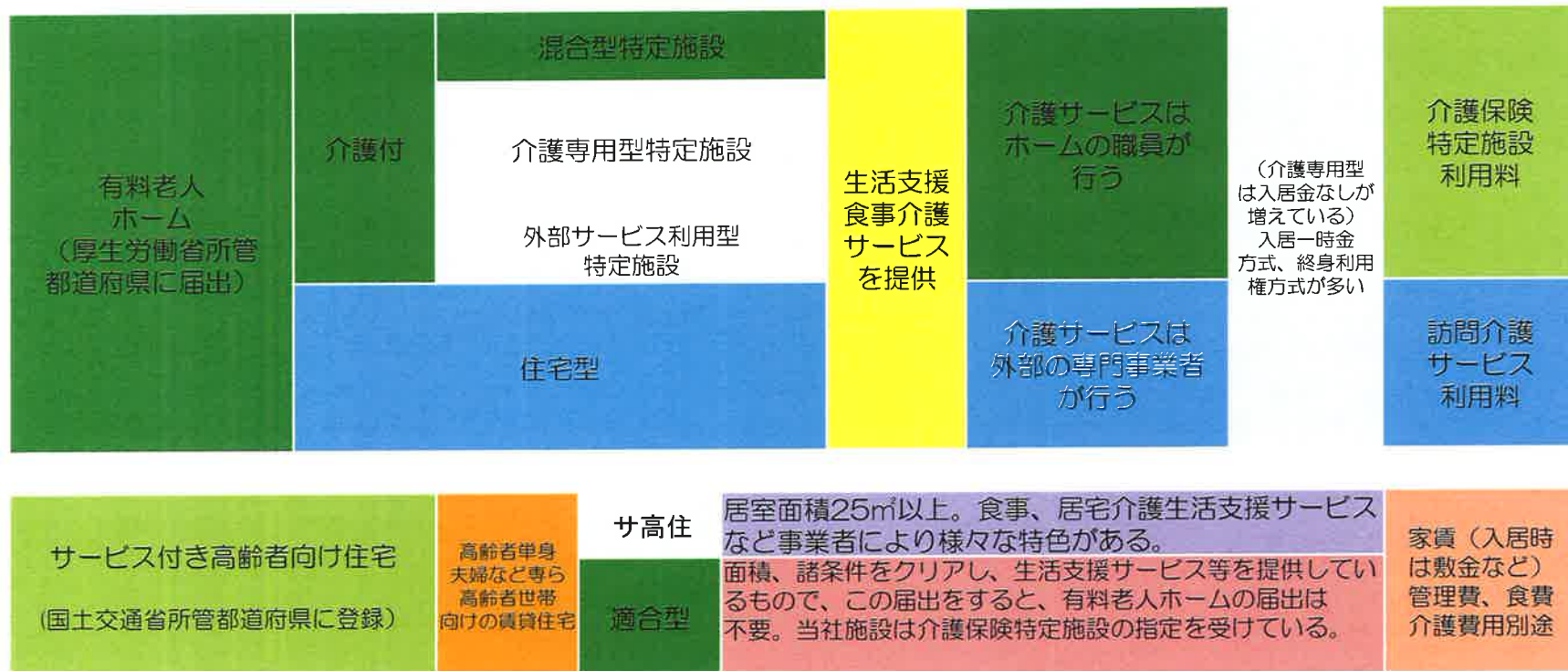


### 3. 当社の事業の特徴

- 当社の運営施設の種類の種類

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

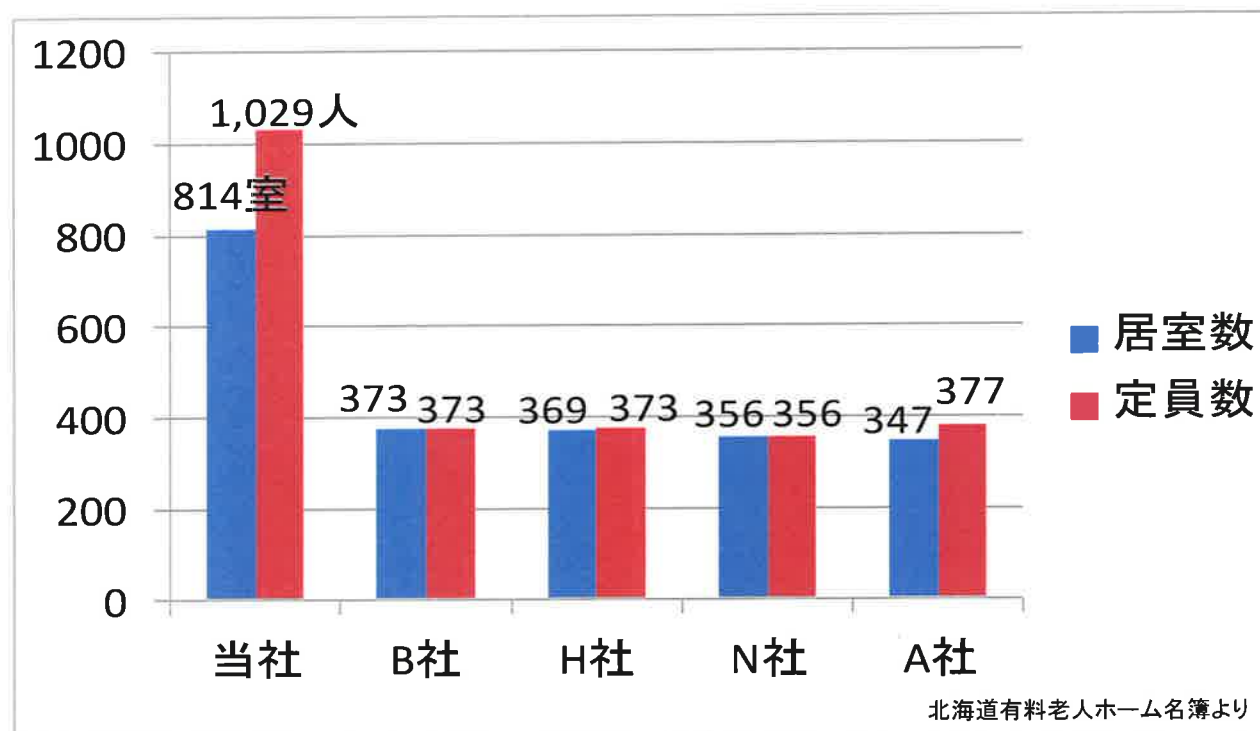


# 当社は道内最大手の介護付有料老人ホーム運営企業です

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社の総居室数及び定員数

	当社	B社	H社	N社	A社	その他
居室数 (室)	814	373	369	356	347	6,910
定員数 (人)	1,029	373	373	356	377	7,348





## 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

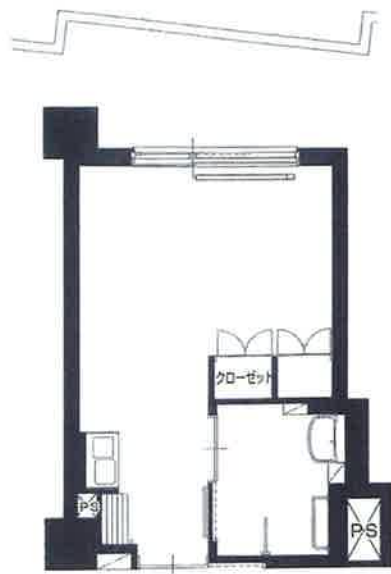


## 光ハイツ・ヴェラス琴似の居室例

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

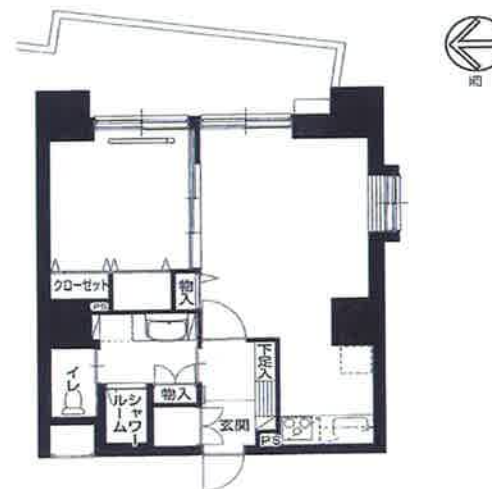
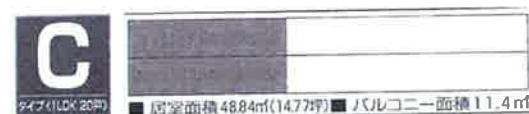
介護居室例 1ルーム 28.0㎡

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㎡



## 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

## 特徴

# 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93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

## 医療と介護の連携強化



光ハイツ・ヴェラス真駒内公園の1Fに「真駒内クリニック」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

◎当社の運営施設は、16医療機関と  
6歯科医療機関と協力医療契約を締  
結いたしております。



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)

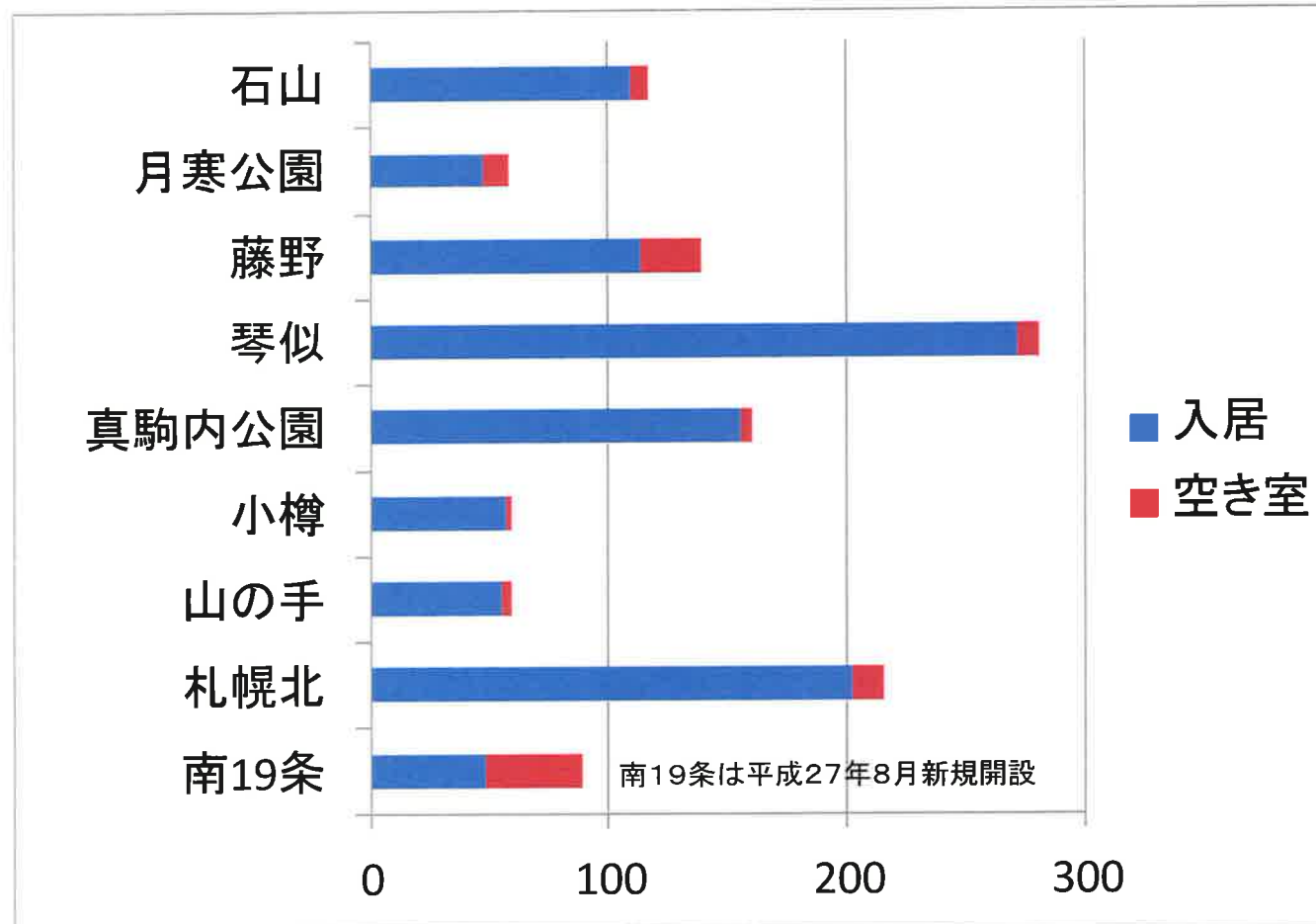


# 入居状況(居室数ベース)



全1,178室中入居1,059室約90%の高入居率を維持

2016/4/30現在



## 4. 市場環境と今後の事業展開

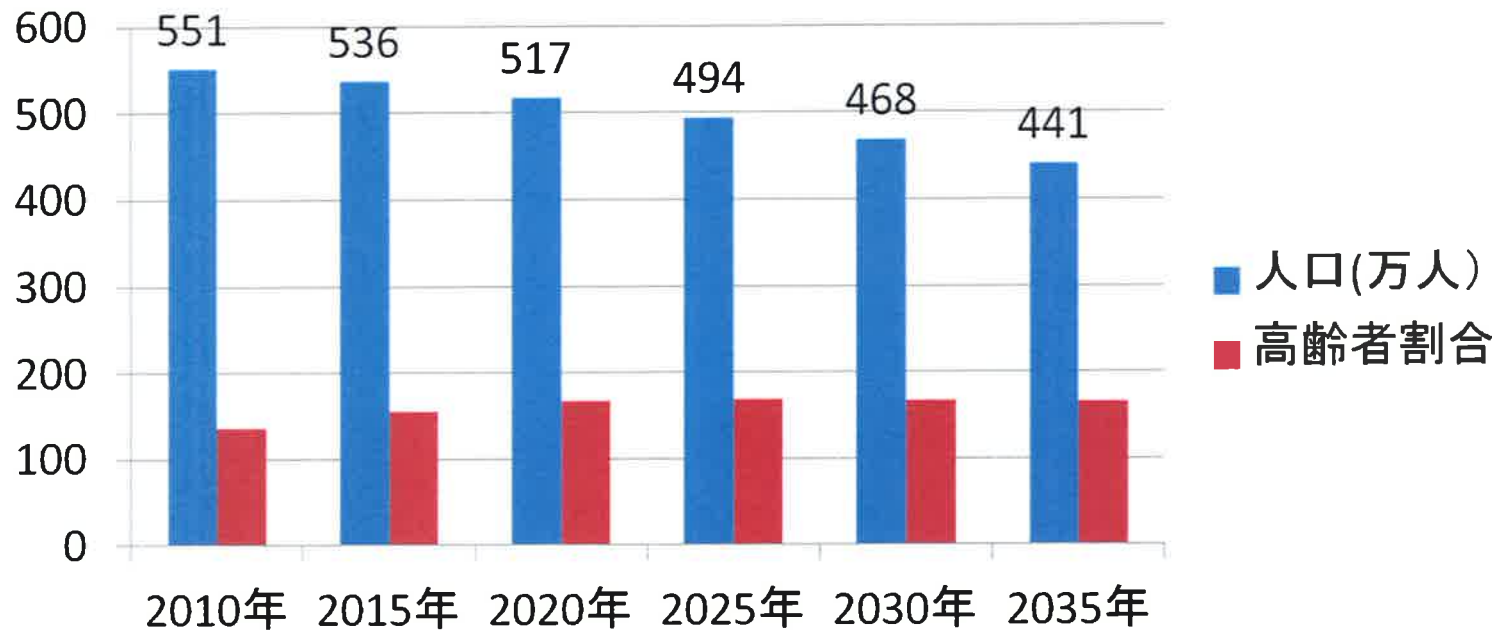


### 事業環境

### 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、10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)



## 今後の戦略と戦術、見通しについて

当社は固定資産の流動化により、盤石な財務基盤を確立いたしております。当社の事業はお元気な団塊の世代から、要介護高齢者まで幅広いニーズに応える事業運営を目指すと共に、事業の内容から社会的責任を重く受け止め、安全で確実な安定経営を目指します。

- ・将来的に不安定な介護保険収入に依存しない業態を模索。
- ・郊外型の入居一時金方式3施設(石山、月寒公園、藤野)における価格の見直しを実施し、グレードを維持しつつ月額家賃方式を採用。手軽に入居できる光ハイツ・ヴェラスを地域社会へアピールすることにより入居促進を図る。また、北海道外からのリゾート感覚での入居提案も企画。北海道出身者のUターン組もターゲットに。
- ・新規施設は賃借物件を慎重に模索 年間1棟ペースを目指す。
- ・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海外情勢を確認しつつ、将来的に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

#### 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

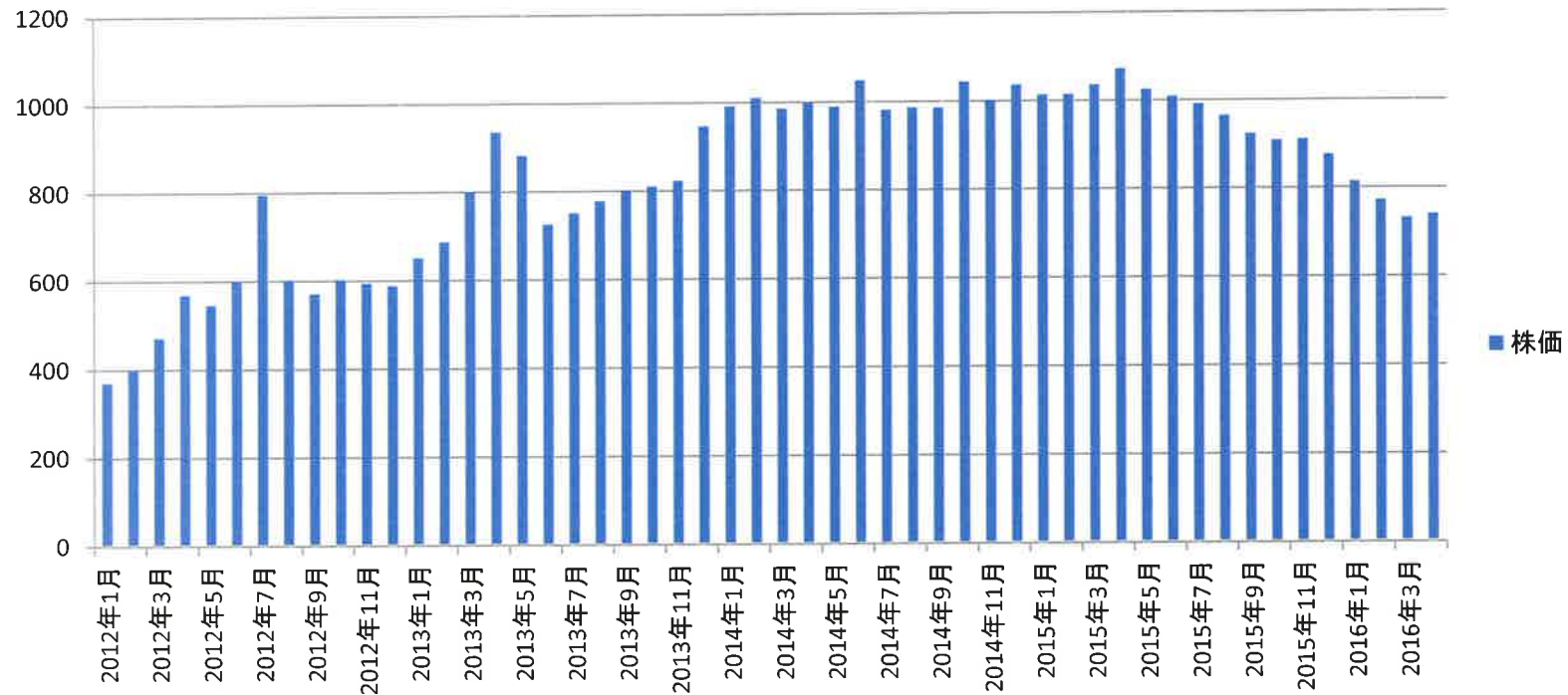
#### ③海外からの労働力確保

- ・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

## 5. 当社の株価の推移



株価 (2013年9月100分割)



株価の推移につきましては、2013年9月30日以前は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と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 札幌市中央区南19条西11丁目1-15  
電話011-520-8668 FAX011-520-3018