



平成 25 年 4 月 25 日

各 位

会 社 名 株式会社光ハイツ・ヴェラス  
代表者名 代表取締役社長 森 千恵香  
(コード番号 2137 札証アンビシャス)  
問合せ先 企画広報部長 神谷 康弘  
電話番号 011-520-8668

## 当社の固定資産の譲渡並びに建物賃貸借契約の締結に関するお知らせ

当社は、本日開催の取締役会において、下記の通り、当社の所有する固定資産の譲渡並びに建物賃貸借契約の締結を決議いたしましたのでお知らせいたします。

### 記

#### 1. 譲渡の理由

当社は、有料老人ホーム等合計 8 施設の運営を行っておりますが、そのうち介護付有料老人ホーム 6 施設につきましては、当社で土地建物を所有しておりました。今般、当該 6 施設につきまして、IHC Japan First 特定目的会社に売却譲渡すると同時に、同社との間で建物賃貸借契約を締結し、不動産の流動化を実施しました。本件不動産流動化は、財務体質の強化、新しい経営展開の基盤構築及び入居一時金の返還財源の確保を主たる目的として実施したものです。

第一に、本件不動産流動化により、売却対象である 6 施設は当社の不動産勘定からオフバランス化（資産負債からの除去）され、貸借対照表のスリム化をはじめとする財務体質の強化を図ることが可能となりました。また、不動産を保有することに伴う減損リスクから解放されるとともに、不動産の維持管理コストの削減というメリットを享受することも可能となりました。

第二に、譲渡先である IHC Japan First 特定目的会社の実質的な運営母体である、シンガポール大手の医療サービス・開発企業である Healthway Medical Development Private Limited との間で協力関係を構築し、新たな経営基盤を構築することが可能となりました。

第三に、本件不動産流動化により不動産を自己所有から賃借に切り替えることにより、入居一時金相当額を現金化し、銀行預金の形態で入居一時金の返還財源を確保することが可能となりました。

なお、譲渡する当該 6 施設の運営に関しましては、IHC Japan First 特定目的会社との間の 30 年の建物賃貸借契約に基づき、これまで通り当社が継続して行います。

## 2. 譲渡する資産の内容

資産の内容並びに所在地	譲渡価格（千円）	帳簿価格（千円）	譲渡益（千円）	現況
光ハイツ・ヴェラス石山 土地 4,411.04 m <sup>2</sup> 建物床面積 8,567.98 m <sup>2</sup> 札幌市南区石山一条三丁目 1294 番地 3、216 番地	637,800	483,924	153,875	有料老人 ホームと して運営 中
光ハイツ・ヴェラス月寒公園 土地 2,241.61 m <sup>2</sup> 建物床面積 4,332.45 m <sup>2</sup> 札幌市豊平区美園九条八丁 目 30 番地、26 番地、27 番 地、28 番地、29 番地、31 番地、32 番地 2	480,640	482,307	△1,667	有料老人 ホームと して運営 中
光ハイツ・ヴェラス藤野 土地 7,230.00 m <sup>2</sup> 建物床面積 9,648.15 m <sup>2</sup> 札幌市南区藤野三条十一丁 目 240 番地 3、240 番地 1	1,049,135	1,387,613	△338,478	有料老人 ホームと して運営 中
光ハイツ・ヴェラス琴似 土地 11,033.59 m <sup>2</sup> 建物床面積 20,332.55 m <sup>2</sup> 札幌市西区二十四軒四条一 丁目 8 番地、9 番地 1、13 番地	3,518,660	3,340,355	178,304	有料老人 ホームと して運営 中
光ハイツ・ヴェラス真駒内公 園 土地 6,652.96 m <sup>2</sup> 建物床面積 13,301.30 m <sup>2</sup> 札幌市南区真駒内緑町一丁 目 1 番地 1	2,527,515	2,438,847	88,667	有料老人 ホームと して運営 中
ヴェラス・クオーレ山の手 土地 1,667.87 m <sup>2</sup> 建物床面積 2,797.83 m <sup>2</sup> 札幌市西区山の手六条二丁 目 2 番地、1 番地	651,700	568,526	83,173	有料老人 ホームと して運営 中
合 計	8,865,450	8,701,575	163,874	

### 3. 譲渡先の概要

(1) 商号	IHC Japan First 特定目的会社	
(2) 本店所在地	東京都港区西麻布二丁目 24 番 11 号麻布ウエストビル 1 階	
(3) 代表者の役職・氏名	取締役 山崎亮雄	
(4) 事業内容	資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受並びにその管理及び処分に係る業務 その他前記特定資産の流動化に係る業務に附帯する業務	
(5) 設立年月日	平成 25 年 2 月 22 日	
(6) 純資産	新設会社のため、直前事業年度の純資産額はありません。	
(7) 総資産	新設会社のため、直前事業年度の総資産額はありません。	
(8) 特定出資者・特定出資比率	1. 75.00% IHC Japan One 一般社団法人 2. 25.00% IHC Japan Medical Facilities Pte., Ltd.	
(9) 当社との関係	資本関係	当社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。また、当社の関係者及び関係会社当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係はありません。
	人的関係	当社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、当社の関係者及び関係会社当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。
	取引関係	当社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、当社の関係者及び関係会社当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。
	関連当事者への該当事項	当該会社は、当社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、当社の関連当事者には該当しません。

※ 譲渡先は、Healthway Medical Development Private Limited からの出資及び国内外の大手金融機関からの借入により、本件不動産の購入資金を調達しております。

### 4. 譲渡の日程

(1) 取締役会決議	平成 25 年 4 月 25 日
(2) 契約締結	平成 25 年 4 月 25 日
(3) 物件引渡期日	平成 25 年 4 月 25 日

### 5. 特別利益の計上

当該固定資産の譲渡により発生する固定資産売却益約 163 百万円及び修繕引当金の取崩益約 318 百万円につきましては、平成 26 年 3 月期において特別利益に計上する見込みです。

## 6. 今後の見通し

当該6施設は、譲渡後も建物賃貸借契約により当社にて運営を行います。そのため、今回の譲渡により、これまでの減価償却費、固定資産税、都市計画税、火災保険料、支払利息等の費用負担がなくなる一方、支払い賃料が発生いたします。

以上