



平成26年3月期 決算短信〔日本基準〕(非連結)

平成26年5月14日
上場取引所 札

上場会社名 株式会社 光ハイツ・ヴェラス
コード番号 2137 URL <http://www.varus.co.jp>
代表者 (役職名) 代表取締役社長
問合せ先責任者 (役職名) 財務経理部長
定時株主総会開催予定日 平成26年6月27日
有価証券報告書提出予定日 平成26年6月30日
決算補足説明資料作成の有無 : 無
決算説明会開催の有無 : 無

(氏名) 森 千恵香
(氏名) 折田 岳久
配当支払開始予定日

TEL 011-520-8668
平成26年6月30日

(百万円未満切捨て)

1. 平成26年3月期の業績(平成25年4月1日～平成26年3月31日)

(1) 経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
26年3月期	3,263	2.6	495	△36.8	467	△35.5	539	△38.2
25年3月期	3,181	△1.0	784	2.7	725	12.2	873	299.2

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり 当期純利益	自己資本当期純利益 率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
26年3月期	258.24	—	21.0	4.8	14.3
25年3月期	418.13	—	46.6	6.9	24.7

(参考) 持分法投資損益 26年3月期 一百万円 25年3月期 一百万円

(注) 当社は平成25年10月1日付で普通株式1株につき100株の割合で株式分割を行っております。これに伴い前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり当期純利益を算定しております。

(2) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
26年3月期	8,927	2,829	31.7	1,354.40
25年3月期	10,544	2,310	21.9	1,106.14

(参考) 自己資本 26年3月期 2,829百万円 25年3月期 2,310百万円

(注) 当社は平成25年10月1日付で普通株式1株につき100株の割合で株式分割を行っております。これに伴い前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産を算定しております。

(3) キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
26年3月期	58	3,621	△1,795	2,091
25年3月期	264	△5	△144	205

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向	純資産配当 率
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
25年3月期	—	0.00	—	10.00	10.00	20	2.4	1.1
26年3月期	—	0.00	—	12.00	12.00	25	4.6	1.0
27年3月期(予想)	—	—	—	—	—	—	—	—

(注) 当社は定款において第2四半期末日および期末日を配当基準日と定めておりますが、現時点では当該基準日における配当予想額は未定としております。当社は平成25年10月1日付で普通株式1株につき100株の割合で株式分割を行っております。これに伴い前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、年間配当金を算定しております。

3. 平成27年3月期の業績予想(平成26年4月1日～平成27年3月31日)

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期 純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期(累計)	—	—	—	—	—	—	—	—	—
通期	3,300	1.1	550	10.9	500	7.0	300	△44.4	143.60

(注) 当社の経営計画および業績評価は通期ベースで行っており、第2四半期累計期間の業績予想は作成していません。当社は平成25年10月1日付で普通株式1株につき100株の割合で株式分割を行っております。これに伴い1株当たり当期純利益を算定しております。

※ 注記事項

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済株式数(普通株式)

① 期末発行済株式数(自己株式を含む)	26年3月期	2,089,200 株	25年3月期	2,089,200 株
② 期末自己株式数	26年3月期	— 株	25年3月期	— 株
③ 期中平均株式数	26年3月期	2,089,200 株	25年3月期	2,089,200 株

(注) 当社は平成25年10月1日付で普通株式1株につき100株の割合で株式分割を行っております。これに伴い前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、発行済株式数(普通株式)を算定しております。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

本資料に掲載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる仮定及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、2ページ「1. 経営成績(1)経営成績に関する分析」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績・財政状態に関する分析	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	2
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期の配当	3
(4) 事業等のリスク	4
2. 企業集団の状況	6
3. 経営方針	7
(1) 会社の経営の基本方針	7
(2) 目標とする経営指標	7
(3) 中長期的な会社の経営戦略	7
(4) 会社の対処すべき課題	7
4. 財務諸表	8
(1) 貸借対照表	8
(2) 損益計算書	10
(3) 株主資本等変動計算書	12
(4) キャッシュ・フロー計算書	13
(5) 財務諸表に関する注記事項	14
(重要な会計方針)	14
(貸借対照表関係)	16
(株主資本等変動計算書関係)	16
(キャッシュ・フロー計算書関係)	17
(セグメント情報等)	18
(1株当たり情報)	18
(重要な後発事象)	18
5. その他	19
(1) 生産、受注及び販売の状況	19
(2) 役員の異動	19

1. 経営成績・財政状態に関する分析

(1) 経営成績に関する分析

当事業年度におけるわが国経済は、政府の経済政策を背景に、円安や株価の上昇傾向が続き、緩やかな景気の回復基調となりました。しかし、海外景気の下振れリスクや消費税増税後の景気後退が懸念され、先行き不透明な状況が続いております。

当社の事業環境としましては、平成23年10月に制度化された「サービス付き高齢者向け住宅」(以下「サ付き住宅」という)は、住宅供給促進支援措置として新設住宅には補助金交付制度や、税制優遇等の供給促進策が後押しとなり、事業年度末迄に北海道内で約280施設、10,400室超の登録がされております。その内開設済みの施設は約240施設8,700室に上りました。また、当事業年度内において新規開設されたサ付き住宅は、北海道内で約100施設、3,700室となり、札幌市内においては約40施設1,700室が開設されました。これら、サ付き住宅の急速な開設は、介護職員の獲得競争に発展し、人材確保は困難な状況となっております。業種を問わず人材不足は全国的な問題に発展しており、高齢者介護事業は入居者確保だけでなく、人材獲得含めて益々競争激化いたしました。

このような状況のもと、当社は平成25年4月25日に当社の介護付有料老人ホーム6施設にかかわる不動産を、IHC Japan First 特定目的会社に譲渡し、同時に同社との間で30年間の普通建物賃貸借契約を締結いたしました。これにより当社の懸案でありました財務基盤の強化、安定を実現すると共に不動産勘定のオフバランスにより、不動産保有に伴う減損処理のリスクの問題を解消することが出来ました。

不動産の流動化に伴い、当事業年度におきましては6施設の支払賃料が発生したことにより、売上原価が前事業年度比377百万円増加し、営業利益が同288百万円減少しましたが、所有不動産に係る費用負担の減少および不動産の譲渡益163百万円並びに建物に係る修繕引当金の取り崩し益318百万円を特別利益として計上いたしました。

当事業年度における営業活動につきましては、札幌市内の入居一時金方式の介護付有料老人ホーム6施設(光ハイツ・ヴェラス5施設およびヴェラス・クオーレ山の手、全819室)、月額家賃方式の住宅型有料老人ホーム1施設(ヴェラス・クオーレ札幌北、126室)、および小樽市のサ付き住宅1施設(ヴェラス・クオーレ小樽、59室)の個々の特徴を生かし、新規入居契約の推進に全社を挙げて取り組みました。その結果、全施設平均の期末入居率は96%を確保することができました。

以上の結果、当事業年度における売上高は3,263百万円(前事業年度比2.56%増)となり、営業利益495百万円(同36.82%減)、経常利益467百万円(同35.54%減)、当期純利益539百万円(同38.24%減)となりました。

(次期の見通し)

当社は次期におきましても、引き続き既存施設の新規入居を推進すると共に、平成26年8月オープン予定の住宅型有料老人ホーム「ヴェラス・クオーレ札幌北」増築棟90室(既存棟126室を合わせ216室)の早期満室を目指し、全施設平均入居率95%超を維持する計画であります。

以上により、次事業年度の通期業績予想は、売上高3,300百万円、営業利益550百万円、経常利益500百万円、当期純利益300百万円を見込んでおります。

(2) 財政状態に関する分析

① 資産、負債及び純資産の状況

当事業年度末の資産につきましては、総資産が前事業年度末に比べ1,617百万円減少の8,927百万円(前事業年度比15.34%減)となりました。

流動資産は、前事業年度末に比べ6,838百万円増加の7,487百万円(同1,054.98%増)となりました。その主な要因は施設の流動化による現金及び預金の増加によるものであります。また、固定資産は、前事業年度末に比べ8,455百万円減少の1,440百万円(同85.45%減)となりました。その主な要因は施設流動化による有形固定資産の減少によるものであります。

負債につきましては、前事業年度末に比べ2,135百万円減少の6,097百万円(同25.94%減)となりました。

流動負債は、前事業年度末に比べ223百万円減少の1,637百万円(同12.00%減)となりました。その主な要因は短期借入金および一年以内返済予定の長期借入金の減少によるものです。また、固定負債は、前事業年度末に比べ1,912百万円減少の4,459百万円(同30.01%減)となりました。その主な要因は長期借入金および修繕引当金ならびに長期入居金預り金の減少によるものであります。

純資産につきましては、前事業年度末と比べ518百万円増加の2,829百万円(同22.44%増)となりました。その主な要因は繰越利益剰余金の増加によるものであります。

② キャッシュ・フローの状況

当事業年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は2,091百万円（前事業年度比917.35%増）となりました。

当事業年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

当事業年度において、営業活動によるキャッシュ・フローは58百万円（同77.77%減）の資金収入となりました。その主な要因は修繕引当金および減価償却費の減少によるものです。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

当事業年度において、投資活動によるキャッシュ・フローは3,621百万円（前事業年度より3,627百万円の収入増）の資金収入となりました。その主な要因は有形固定資産の売却による収入であります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

当事業年度において、財務活動によるキャッシュ・フローは1,795百万円（前事業年度より1,650百万円の支出増）の資金支出となりました。その主な要因は長期および短期借入金の返済による支出であります。

当社のキャッシュ・フロー指標のトレンドは下記のとおりであります。

	平成22年3月期	平成23年3月期	平成24年3月期	平成25年3月期	平成26年3月期
自己資本比率（%）	8.7	11.5	13.9	21.9	31.7
時価ベースの自己資本比率（%）	7.7	8.3	9.5	15.8	23.1
キャッシュ・フロー 対有利子負債比率（年）	17.1	18.8	12.2	6.9	1.2
インタレスト・カバレッジ・レシ オ（倍）	0.8	1.3	2.0	3.5	1.5

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー／利払い

（注1）株式時価総額は自己株式を除く発行済株式数をベースに計算しています。

（注2）キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを利用しています。利払いにつきましては、キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額を使用しております。

（注3）有利子負債は貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っている全ての負債を対象としていません。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期の配当

当社は、株主に対する公正な利益還元を経営上重要な課題として位置づけ、業績の向上に努めると共に、経営基盤および財務体質の強化ならびに将来の事業拡大に備えた内部留保の充実も勘案しつつ、株主への安定した配当と配当水準の向上に努めることを基本方針としております。

当社は、平成25年3月期の期末配当を、1株当たり10円00銭とし、5期ぶりに復配いたしました。また、当社は平成25年4月25日に当社の介護付有料老人ホーム6施設にかかわる不動産を流動化し、これにより当社の懸案でありました財務基盤の強化をすることが出来ました。今後も事業収益力の強化と安定した事業運営に取り組んでまいります。当社は、直近の事業進捗や今後の事業展開等を総合的に勘案し、平成26年3月期の期末配当は1株当たり12円00銭（当社は、平成25年10月1日付で普通株式1株につき100株の株式分割を行っております。前期（平成25年3月期）の期末配当金は1株当たり1,000円でありましたが、この度の発表においては株式分割後の株式数で計算し、相当金額を記載しております。）とさせていただきます。

(4) 事業等のリスク

事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には以下のようなものがあります。

なお、文中における将来に係る事項は、当事業年度末現在において当社が判断したものであります。

① 当社の収益構造について

当社のような終身利用を保証した有料老人ホーム事業では、入居契約時に入居一時金および介護等一時金を受領します。この利用権方式による入居一時金および介護等一時金は、入居契約書に従い、入居時に一定割合を収益計上し、残額を返還する期間の定めに応じて収益計上しております。当事業年度末現在、入居時償却率は5%~15%、一般棟の返還対象期間は7年~15年、介護専用棟の返還対象期間は3年~7年となっております。

収益構造としましては、入居一時金により営業活動によるキャッシュ・フローは増加しますが、売上は一時金収入の全てを一括して計上するのではなく、分割して売上高に計上していく構造となっております。

従って、入居者が退去する際には未償却金額部分に関して返還義務が発生するため、集中して多数の退去者が発生した場合には、当社の業績に影響を与える可能性があります。

なお、当社は平成25年4月25日に介護付有料老人ホーム6施設の不動産を譲渡し、譲渡先と30年間の賃貸借契約を締結しました。不動産売却額のうち、銀行借入金返済及び敷金等を除いた資金により未償却金額は銀行預金として確保され、入居者の大量退去によるキャッシュフローの悪化のリスクは解消されており、また、銀行借入金返済リスクもなくなっております。

しかし、当社にとり、安定継続的に施設を賃借・運営できる反面、新規入居が進まず、入居率が大きく低下した場合や、介護保険報酬等の収入が減少した場合、建物賃貸借契約に基づく運営が困難となり、業績に影響を及ぼす可能性があります。

② 介護保険法、その他関係法令等について

当社の有料老人ホームおよび高齢者向け住宅の運営にあたっては、「指定介護保険特定施設サービス事業者」および「指定介護保険地域密着型サービス事業者」として札幌市および小樽市より指定を受けると共に、厚生労働省令に指定される「札幌市有料老人ホーム設置運営指導指針」に基づき適正な運営を行っております。また、平成21年より介護保険法によりコンプライアンス、法令遵守の体制整備を目的とした「業務管理体制の整備」が求められております。その他、老人福祉法、消防法等関係法令を含め、当社事業は法的枠組みの中で適正な運営が求められておりますが、万一これらの運営に問題があり、監督官庁等からの指定の取り消し、または更新が受けられない等の事象が発生した場合、開設計画への影響や、当社に対する信用の失墜等による入居率の低下等が想定され、当社の業績に大きな影響を与える可能性があります。

③ 介護報酬の改訂について

平成24年4月より介護報酬が改訂され「介護職員処遇改善交付金」が介護報酬本体に組み込まれ、実質的にはわずかながらマイナス改訂となりました。3年ごとに今後の更なる報酬改定や支給限度額等が変更される可能性があります。介護サービスへの規制が強化された場合には、当社の事業採算性に大きく影響を与える可能性があります。

④ 市場競争について

サ付き住宅事業につきましては、建物建築費に対する補助金制度や固定資産税等の軽減等の税制優遇措置など、供給促進の施策がとられ、現在も新規開設が続いており、競争が高まってきております。従いまして、今後当社の業績はその影響を受ける可能性があります。関連して、当社の事業活動のために優秀な介護職員の確保が必須条件となりますが、人材獲得競争による採用の困難さから職員の配置に困難が生じた場合、当社の業績に影響を受ける場合があります。

⑤ 大規模災害や感染症、介護事故について

当社の事業は、高齢者に対するサービスであることから、地震、台風、大雨、大雪などの災害時やインフルエンザ等の感染症流行時のサービスの提供方法や、施設内の安全衛生管理および介護事故等を未然に防止するための管理には万全を期し、規程、マニュアル等も整備し、細心の注意を払っております。しかしながら、大災害の発生や

当施設内において多数の入居者の急な体調の悪化、感染症の集団発生やその他事故等が発生した場合には、当社の信用が低下し、入居率の低下を招いたり、退去による多額の返還金債務等のための費用が発生することにより、当社の業績に影響を与える可能性があります。

⑥ 顧客情報の管理について

当社は、施設入居者等についての多くの個人情報を保有しております。当社では、これらの個人情報の取扱いに際し、プライバシー・ポリシーを定め、個人情報の管理に関する規程等を整備し、運用の徹底を図ることにより、個人情報が漏洩することのないよう留意しております。しかしながら、不測の事態により個人情報の管理に問題が発生した場合は、当社の社会的信用が低下し、入居率の低下を招いたり、損害賠償請求が提訴される等、当社の事業展開および業績に影響を与える可能性があります。

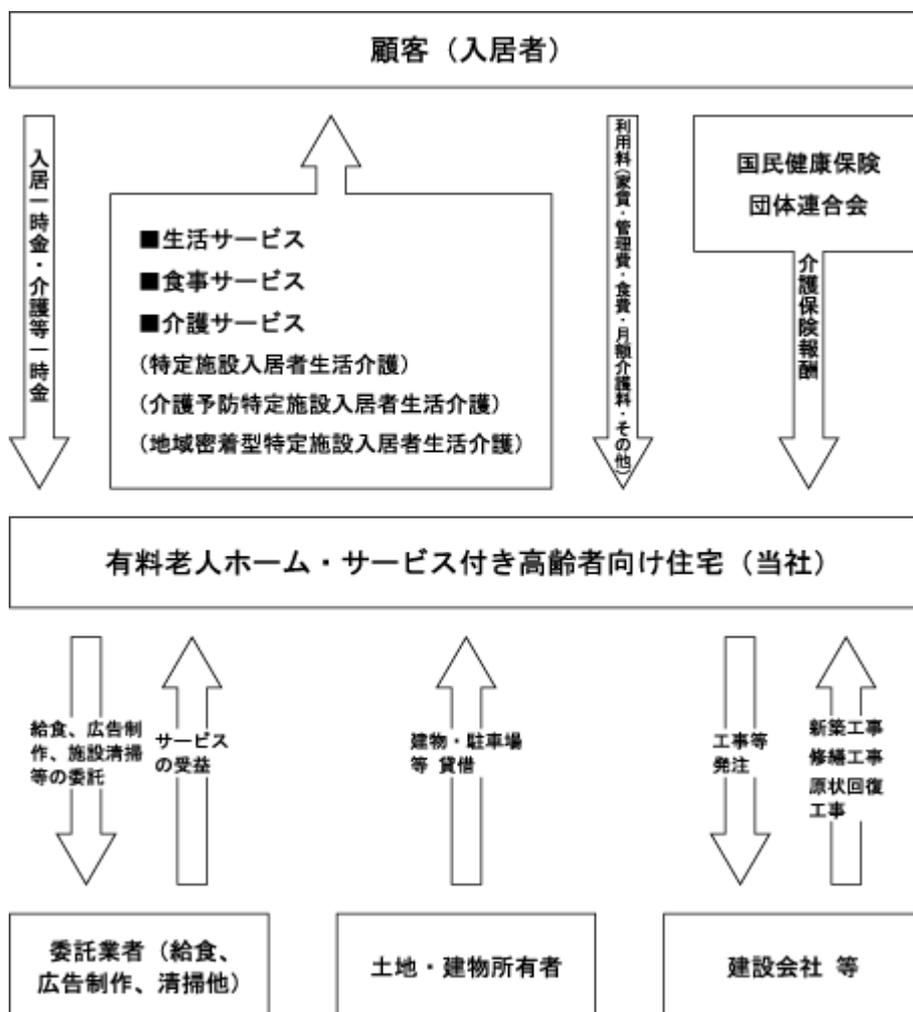
⑦ 医療との連携について

当社は、協力医療機関との連携により、通院困難な施設入居者（要介護認定者）に対する訪問診療を受けております。今後、医療制度や診療報酬の減額改定等により協力医療機関が経営難に陥った場合、訪問診療の中止、医療機関の撤退も考えられます。当社施設において訪問診療が受けられなくなった場合、通院困難者の通院送迎が大幅に増加し、そのための人材確保、送迎車両の増車、人件費、付帯経費の増加により、当社の業績に影響を与える可能性があります。

2. 企業集団の状況

当社は、北海道において有料老人ホームおよびサービス付き高齢者向け住宅の設置、運営、管理を主たる業務として展開しております。現在、札幌市内に介護付有料老人ホーム6施設および住宅型有料老人ホーム1施設、並びに小樽市内にサービス付き高齢者向け住宅を1施設展開しております。

当社の事業系統図を図示すると次のとおりとなります。



(関係会社の状況)

該当事項はありません。

3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社は、北海道の有料老人ホーム業界におけるリーディングカンパニーとして、創業当初からの「人生100年の理想郷づくり」という経営理念のもとに、ご高齢者が快適に、終生お住まいいただける良質な住宅、生活支援、医療との連携が取られた介護サービスを提供する事業を通して、地域の高齢社会への貢献度の高い事業を展開します。当社は法令を順守し、ご入居者とともに施設の円滑な運営を行い、ご入居者に安心してお住まいいただけるよう、健全な財務体質の構築とその強化に努めます。

(2) 目標とする経営指標

当社は、ご入居者に終生安心してお住まいいただけるよう、また、より安定した経営を継続していくため、施設の平均入居率は95%以上を確保することを経営指標としております。また、ご入居者の高齢化の進行により、介護居室の確保の課題があります。そのため、1年に1棟のペースで新施設を開設することを目指します。それにより介護居室を確保するとともに、当社の施設運営規模の安定的な拡大を図ります。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

当社は、高齢者が安心してお住まいいただける住まいの提供を通じて高齢社会に貢献しながら、継続して成長し続けるため、以下の取り組みを行ってまいります。

1. 既存施設の空室の入居促進に全社を挙げて取り組み、全施設平均95%以上の入居率確保を目指します。
2. 介護付有料老人ホームは、札幌市の規制緩和後積極的に開設するべく、準備してまいります。
3. 定員50名から100名規模の高齢者向け住宅を、「光ハイツ・ヴェラス」または「ヴェラス・クオーレ」シリーズとして、1年に1棟のペースで開設を進めます。新施設は入居一時金方式および月額家賃方式とし、居宅介護事業所を併設します。
4. 医療と介護の連携体制を強化し、ご入居者の安心と安全の強化された施設運営体制をつくります。
5. 既存施設ご入居者の高齢化に伴うニーズにお応えするため、介護居室の増設を行います。
6. 効率的な施設運営に取り組み、コストコントロールを推進します。

(4) 会社の対処すべき課題

① 経営の健全性の確保

当社の経営基盤強化の達成目標として、繰越利益剰余金の健全化を掲げておりましたが、当事業年度において実施いたしました不動産流動化により、財務基盤を強化いたしました。当事業年度末で1,188百万円と繰越利益を計上しましたが、当社は引き続き次事業年度も安定的な収益の確保に努めて参ります。

② 優秀な人材の確保

当社が、北海道の有料老人ホーム業界におけるリーディングカンパニーであり続けるためには、ご入居者への良好なサービス提供をベースにし、全施設における介護の質の向上と医療との更なる連携強化に対応できるようレベルアップが課題です。そのためには、優秀な人材の確保と育成が必要不可欠です。サ付き住宅の急増、それに伴う居宅介護事業所の増加などにより、介護担当の人材の確保が大変に厳しい状況が続くものと思われます。人材確保が難しい中で質の高い人材の採用を積極的にすすめるために、介護職員の処遇改善や、労働環境の整備、魅力ある職場作りと風通しのよい人間関係の構築という社内環境整備が問われております。また、各種研修の実施、資格取得のサポート、社内での事例研究発表会の実施や社外での発表の場への積極参加など、組織的な研修体制を組み、情報共有および全体でのレベルアップを図っております。

4. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	290,536	6,862,894
営業未収入金	303,978	318,069
商品	533	1,373
貯蔵品	330	81
前払費用	18,297	88,586
繰延税金資産	19,428	69,780
未収還付法人税等	—	121,967
その他	15,142	24,356
流動資産合計	648,248	7,487,107
固定資産		
有形固定資産		
建物	10,054,661	169,242
減価償却累計額	△3,815,958	△1,004
建物(純額)	6,238,702	168,238
構築物	278,287	24,770
減価償却累計額	△148,973	△6,260
構築物(純額)	129,313	18,509
車両運搬具	9,479	6,959
減価償却累計額	△9,449	△6,937
車両運搬具(純額)	29	21
工具、器具及び備品	468,262	474,777
減価償却累計額	△409,086	△428,086
工具、器具及び備品(純額)	59,175	46,690
土地	2,353,515	313
リース資産	669,113	679,823
減価償却累計額	△131,496	△160,492
リース資産(純額)	537,616	519,330
建設仮勘定	—	3,294
有形固定資産合計	9,318,353	756,397
無形固定資産		
のれん	24,455	16,070
ソフトウェア	226	270
電話加入権	3,525	3,525
施設利用権	3,200	3,200
リース資産	27,070	32,359
無形固定資産合計	58,478	55,426
投資その他の資産		
投資有価証券	1,080	1,105
出資金	309	309
長期貸付金	48,385	48,607
破産更生債権等	159,966	39,609
長期前払費用	29,595	24,187
繰延税金資産	438,869	6,503
長期性預金	800	132,000
その他	120	415,503
貸倒引当金	△159,966	△39,609

投資その他の資産合計	519,159	628,215
固定資産合計	9,895,991	1,440,040
資産合計	10,544,239	8,927,148
負債の部		
流動負債		
短期借入金	370,500	68,000
1年内返済予定の長期借入金	198,527	—
リース債務	30,215	29,514
未払金	196,011	310,599
未払費用	33,660	16,845
未払法人税等	131,732	—
未払消費税等	12,503	329,375
前受金	37,638	40,140
預り金	25,701	24,904
入居金預り金	719,970	727,730
介護料預り金	75,372	73,972
前受収益	3,842	4,487
賞与引当金	15,109	12,065
金利スワップ負債	10,065	—
流動負債合計	1,860,849	1,637,634
固定負債		
長期借入金	1,243,959	—
リース債務	637,649	633,910
長期入居金預り金	3,680,578	3,373,133
長期介護料預り金	397,525	364,363
長期末払金	26,560	16,600
退職給付引当金	46,942	46,785
修繕引当金	318,829	—
役員退職慰労引当金	8,979	10,831
その他	11,422	14,288
固定負債合計	6,372,447	4,459,911
負債合計	8,233,296	6,097,546
純資産の部		
株主資本		
資本金	686,296	686,296
資本剰余金		
資本準備金	566,296	566,296
資本剰余金合計	566,296	566,296
利益剰余金		
利益準備金	3,855	3,855
その他利益剰余金		
別途積立金	384,000	384,000
繰越利益剰余金	670,088	1,188,716
利益剰余金合計	1,057,943	1,576,571
株主資本合計	2,310,537	2,829,164
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	405	437
評価・換算差額等合計	405	437
純資産合計	2,310,943	2,829,602
負債純資産合計	10,544,239	8,927,148

(2) 損益計算書

	(単位：千円)	
	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
売上高	3,181,887	3,263,218
売上原価	2,156,983	2,534,072
売上総利益	1,024,903	729,146
販売費及び一般管理費		
役員報酬	25,390	27,084
給料及び手当	64,262	57,713
賞与及び手当	4,224	5,139
賞与引当金繰入額	1,907	2,276
退職給付費用	5,333	3,507
役員退職慰労引当金繰入額	2,534	2,625
法定福利費	14,809	16,417
広告宣伝費	15,199	22,766
租税公課	46,081	31,654
保険料	1,202	1,887
業務委託費	24,516	25,957
減価償却費	2,416	1,025
のれん償却額	8,384	8,384
その他	23,800	26,842
販売費及び一般管理費合計	240,062	233,281
営業利益	784,841	495,864
営業外収益		
受取利息	935	991
受取配当金	23	25
受取手数料	4,385	3,806
受取賃貸料	11,718	17,172
金利スワップ評価益	1,325	-
その他	10,963	2,880
営業外収益合計	29,351	24,876
営業外費用		
支払利息	75,197	41,944
支払手数料	2,213	2,226
長期前払費用償却	11,118	7,204
その他	475	1,908
営業外費用合計	89,005	53,283
経常利益	725,186	467,457
特別利益		
固定資産売却益	-	163,231
修繕引当金戻入額	-	318,829
特別利益合計	-	482,061
特別損失		
訴訟和解金	-	3,900
金利スワップ解約損	-	18,499
特別損失合計	-	22,399
税引前当期純利益	725,186	927,120
法人税、住民税及び事業税	279,609	5,580
法人税等調整額	△427,974	382,021
法人税等合計	△148,364	387,601
当期純利益	873,551	539,519

売上原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)		当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
I 商品		15,395	0.7	17,714	0.7
II 人件費	※1	883,747	41.0	828,871	32.7
III 経費	※2	1,257,840	58.3	1,687,486	66.6
合計		2,156,983	100.0	2,534,072	100.0

(脚注)

前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
※1 人件費には、賞与引当金繰入額13,201千円、退職給付費用9,492千円が含まれております。	※1 人件費には、賞与引当金繰入額9,789千円、退職給付費用5,173千円が含まれております。
※2 経費のうち、主なものは次のとおりであります。 水道光熱費 127,504千円 固定資産税 85,913千円 減価償却費 325,101千円 営繕費 34,917千円 共益費 108,362千円 業務委託料 372,068千円 修繕引当金繰入額 36,281千円	※2 経費のうち、主なものは次のとおりであります。 水道光熱費 140,699千円 固定資産税 30,865千円 減価償却費 60,900千円 営繕費 39,975千円 共益費 882,220千円 業務委託料 374,429千円 修繕引当金繰入額 —

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

(単位:千円)

	株主資本							評価・換算 差額等	純資産合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金			株主資本 合計		
		資本準備金	利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金 合計			
				別途積立金	繰越利益 剰余金				
当期首残高	686,296	566,296	3,855	384,000	△203,462	184,392	1,436,985	363	1,437,349
当期変動額									
当期純利益					873,551	873,551	873,551		873,551
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)								41	41
当期変動額合計					873,551	873,551	873,551	41	873,593
当期末残高	686,296	566,296	3,855	384,000	670,088	1,057,943	2,310,537	405	2,310,943

当事業年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

(単位:千円)

	株主資本							評価・換算 差額等	純資産合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金			株主資本 合計		
		資本準備金	利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金 合計			
				別途積立金	繰越利益 剰余金				
当期首残高	686,296	566,296	3,855	384,000	670,088	1,057,943	2,310,537	405	2,310,943
当期変動額									
剰余金の配当					△20,892	△20,892	△20,892		△20,892
当期純利益					539,519	539,519	539,519		539,519
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)								31	31
当期変動額合計					518,627	518,627	518,627	31	518,659
当期末残高	686,296	566,296	3,855	384,000	1,188,716	1,576,571	2,829,164	437	2,829,602

(4) キャッシュ・フロー計算書

	(単位：千円)	
	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	725,186	927,120
減価償却費	327,517	61,926
のれん償却額	8,384	8,384
長期前払費用償却額	11,118	7,204
賞与引当金の増減額(△は減少)	△3,125	△3,044
修繕引当金の増減額(△は減少)	36,281	△318,829
役員退職慰労引当金の増減額(△は減少)	2,534	1,851
退職給付引当金の増減額(△は減少)	△2,773	△157
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△108,838	△120,357
受取利息及び受取配当金	△958	△1,017
支払利息	75,197	41,944
訴訟和解金	-	3,900
金利スワップ評価損益(△は益)	△1,325	-
金利スワップ解約損益(△は益)	-	18,499
固定資産売却損益(△は益)	-	△163,231
売上債権の増減額(△は増加)	△13,170	△14,090
たな卸資産の増減額(△は増加)	162	△590
入居金預り金・介護料預り金の増減額(△は減少)	△563,020	△334,246
未払金の増減額(△は減少)	32,320	△55,701
未払消費税等の増減額(△は減少)	△7,184	316,871
前受金の増減額(△は減少)	30,010	2,502
その他	116,027	11,322
小計	664,345	390,259
利息及び配当金の受取額	958	1,017
利息の支払額	△75,742	△40,413
訴訟和解金の支払額	-	△3,900
金利スワップ解約損の支払額	-	△28,565
法人税等の支払額	△325,194	△259,627
営業活動によるキャッシュ・フロー	264,366	58,771
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△800	△181,200
拘束性預金の預入による支出	-	△4,903,671
拘束性預金の払戻による収入	-	266,794
有形固定資産の取得による支出	△4,943	△7,648
有形固定資産の売却による収入	-	8,865,450
無形固定資産の取得による支出	-	△3,126
敷金の差入による支出	-	△414,620
投資活動によるキャッシュ・フロー	△5,743	3,621,978
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	1,292,342	800,000
短期借入金の返済による支出	△1,207,143	△1,102,500
長期借入金の返済による支出	△190,652	△1,442,486
配当金の支払額	-	△20,845
リース債務の返済による支出	△39,286	△29,437
財務活動によるキャッシュ・フロー	△144,740	△1,795,268
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	113,882	1,885,481
現金及び現金同等物の期首残高	91,653	205,536
現金及び現金同等物の期末残高	205,536	2,091,017

(5) 財務諸表に関する注記事項

(重要な会計方針)

1. 有価証券の評価基準及び評価方法

その他有価証券

時価のあるもの

事業年度末日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は、全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)を採用しております。

時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

2. デリバティブ等の評価基準及び評価方法

デリバティブ

時価法

3. たな卸資産の評価基準及び評価方法

(1) 商品

移動平均法による原価法(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法)であります。

(2) 貯蔵品

最終仕入原価法(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法)であります。

4. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しております。なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 2年～50年

構築物 2年～50年

車両運搬具 2年～10年

器具・備品 2年～15年

(2) 無形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しております。ただし、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しております。

(3) リース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価格を零とする定額法を採用しております。

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引にかかる方法に準じた会計処理によっております。

5. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

売上債権、貸付金等の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

(2) 賞与引当金

従業員の賞与支給に充てるため、当期末に在籍している従業員に対する支給見込額のうち当期に属する金額を計上しております。

(3) 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当期末における退職給付債務の見込みに基づき、当期末において発生していると認められる額を計上しております。

(4) 修繕引当金

将来の大型修繕に備えるため、修繕費用の見積額に基づき、当期に負担すべき金額を費用計上しております。

(5) 役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金に備えるため、役員退職慰労金内規に基づく年度末要支給額を計上しております。

6. 収益及び費用の計上基準

利用権方式による入居一時金及び介護等一時金の収益計上基準は、入居契約書に従い、入居時に一定割合を収益計上し、残額を返還する期間の定めに応じて収益計上しております。

入居契約における入居時償却率及び返還対象期間は、以下のとおりであります。

入居時償却率 5%～15%

一般棟(※1)

返還対象期間 7年～15年

介護専用棟(※2)

返還対象期間 3年～7年

※1 一般棟とは、入居時に介護を必要としない入居者の居住棟

※2 介護専用棟とは、日常的に介護を必要とする入居者の居住棟

7. ヘッジ会計の方法

(1) ヘッジ会計の方法

特例処理の要件を満たす金利スワップについて、特例処理を採用しております。

(2) ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段……金利スワップ

ヘッジ対象……借入金の利息

(3) ヘッジ方針

借入金の金利上昇による支払利息増加リスクを回避する目的で実施しており、ヘッジ対象の識別は個別契約毎に行っております。

(4) ヘッジの有効性の評価方法

金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価を省略しております。

8. のれんの償却に関する事項

5年の期間で均等償却をしております。

9. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金・要求払預金及び取得日から3ヶ月以内に満期日の到来する流動性の高い、容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない短期的な投資からなっております。

10. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) 老人ホーム施設開発に係る金利の会計処理

大型老人ホーム施設開発については、正常な開発期間中の支払利息を取得原価に算入しております。なお、当事業年度において取得原価に算入した支払利息はありません。

(2) 消費税等の会計処理方法

消費税等の会計処理方法は、税抜方式を採用しております。なお、控除対象外消費税等については、発生事業年度の期間費用として処理しております。ただし、固定資産に係る控除対象外消費税等は長期前払費用に計上し、法人税法の規定により償却をおこなっております。

(貸借対照表関係)

1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
長期性預金 ※1	—	130,000千円
建物	6,238,158千円	—
土地	2,353,202	—
計	8,591,361	130,000

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
長期借入金	1,243,959千円	—
1年内返済予定の長期借入金	198,527	—
短期借入金	320,500	—

※1 物上保証の内訳

当事業年度の担保に供している資産の長期性預金130,000千円はデベロッパーの資金借入に対して預金担保差入(第三者担保)を行っております。

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当事業年度期首株式数(株)	当事業年度増加株式数(株)	当事業年度減少株式数(株)	当事業年度末株式数(株)
発行済株式				
普通株式	20,892	—	—	20,892
合計	20,892	—	—	20,892
自己株式				
普通株式	—	—	—	—
合計	—	—	—	—

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

(2) 基準日が当期に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌期となるもの

決議予定	株式の種類	配当の原資	配当金の総額	1株当たり 配当額	基準日	効力発生日
平成25年5月15日 取締役会	普通株式	利益剰余金	20,892千円	1,000円	平成25年3月31日	平成25年6月28日

当事業年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当事業年度期首株式数(株)	当事業年度増加株式数(株)	当事業年度減少株式数(株)	当事業年度末株式数(株)
発行済株式				
普通株式	20,892	2,068,308	—	2,089,200
合計	20,892	2,068,308	—	2,089,200
自己株式				
普通株式	—	—	—	—
合計	—	—	—	—

(変動自由の概要)

普通株式の増加数の主な内訳は、次のとおりであります。

株式分割による増加 2,068,308株

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額	1株当たり 配当額	基準日	効力発生日
平成25年5月15日 取締役会	普通株式	20,892千円	1,000円	平成25年3月31日	平成25年6月28日

(2) 基準日が当期に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌期となるもの

決議予定	株式の種類	配当の原資	配当金の総額	1株当たり 配当額	基準日	効力発生日
平成26年5月14日 取締役会	普通株式	利益剰余金	25,070千円	12.00円	平成26年3月31日	平成26年6月30日

(キャッシュ・フロー計算書関係)

1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
現金及び預金勘定	290,536千円	6,862,894千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△85,000	△135,000
拘束性預金	—	△4,636,877
現金及び現金同等物	205,536	2,091,017

(セグメント情報等)

当社は、有料老人ホームおよびサービス付き高齢者向け住宅の設置、運営、管理等のサービス提供の事業を行っております。但しサービス付き高齢者向け住宅につきましては、売上収益の全体における割合が少額のため、セグメントごとの記載は行っておりません。

(1株当たり情報)

項目	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
1株当たり純資産額	1,106円14銭	1,354円40銭
1株当たり当期純利益金額	418円13銭	258円24銭
	なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため、記載しておりません。	なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため、記載しておりません。

(注) 1. 平成25年10月1日付で普通株式1株につき100株の割合で株式分割を行っております。これに伴い前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額および1株当たり当期純利益金額を算定しております。

2. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前事業年度	当事業年度
純資産の部の合計額(千円)	2,310,943	2,829,602
純資産の部から控除する金額(千円)	—	—
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	2,310,943	2,829,602
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数(株)	2,089,200	2,089,200

(注) 3. 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前事業年度	当事業年度
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(千円)	873,551	539,519
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る当期純利益(千円)	873,551	539,519
期中平均株式数(株)	2,089,200	2,089,200
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式の概要	—	—

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

5. その他

(1) 生産、受注及び販売の状況

① 生産実績

該当事項はありません。

② 受注状況

該当事項はありません。

③ 販売実績

当事業年度における販売実績は、次のとおりであります。

事業部門別	当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	前年同期比 (%)
有料老人ホーム事業およびサービス付き高齢者向け住宅 (千円)	3,263,218	102.6
うち介護保険報酬 (千円)	1,070,188	106.0

(注) 1 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

2 主な相手別に対する販売実績は、当該販売実績の総販売実績に対する割合が100分の10未満のため、記載を省略しております。

(2) 役員の異動

開示内容が定まった時点で開示いたします。