



# 札証上場会社 合同説明会資料

平成20年8月29日



証券コード 2137

株式会社 光ハイツ・ヴェラス

# ご説明の内容

1

会社の概要について

2

業績について

3

業界・市場について

4

今後の戦略・見通しについて

5

おわりに



昭和61年	1986	東日本観光開発(株)が <b>光ハイツ・ヴェラス石山</b> 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	<b>光ハイツ・ヴェラス月寒公園</b> 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) <b>光ハイツ・ヴェラス藤野</b> 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	<b>光ハイツ・ヴェラス琴似</b> 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) <b>光ハイツ・ヴェラス真駒内公園</b> 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)

## 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

4億8,630万円

## 代表者

代表取締役 網野 清孝

## 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

388名（平成20年8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を設置・運営**  
（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）

## 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）

## 事業理念

超高齢社会で光ハイツ・ヴェラスが目指すもの  
それは『人生100年の理想郷』の実現です

快適と活気に溢れた  
生活環境

高齢者が終生  
豊かで明るいシニアライフを過ごせる  
理想の住まいの提供

生きがいを感じられる  
ゆとり環境

尊厳が大切に守られた  
介護環境

## 介護付有料老人ホーム

### 光ハイツ・ヴェラス石山

南区石山



石山緑地公園・札幌芸術の森にほど近く、自然と文化が調和した街に。

土地・建物  
自己所有

開設／1号館(昭和61年)・2号館(昭和62年)  
規模／鉄筋コンクリート9階建て 延べ床面積 8,822.20㎡  
室数／119室

## 介護付有料老人ホーム

### 光ハイツ・ヴェラス月寒公園

豊平区美園



月寒公園の眼前に臨み、四季折々の変化が美しい、彩りを楽しむ街に。

土地・建物  
自己所有

開設／平成2年  
規模／鉄骨鉄筋コンクリート10階建て 延べ床面積 4,447.36㎡  
室数／57室

## 介護付有料老人ホーム

### 光ハイツ・ヴェラス藤野

南区藤野



定山溪温泉にほど近く、  
豊かな自然と利便性が共存する街に。

土地・建物  
自己所有

開設／A棟(平成6年) B棟(平成8年)  
規模／鉄筋コンクリート9、13階建て 延べ床面積 9,814.77㎡  
室数／144室

## 介護付有料老人ホーム

### 光ハイツ・ヴェラス琴似

西区二十四軒



初の介護専用棟併設

クリニック併設(テナント)



都心近くの好立地。  
大型店舗・医療機関も充実した活力ある街に。

土地・建物  
自己所有

開設／介護棟・一般棟(平成15年) 一般棟(平成16年)  
規模／鉄骨鉄筋コンクリート14階建て 延べ床面積21,061.46㎡  
室数／一般棟219室・介護棟62室 計281室

## 介護付有料老人ホーム

南区真駒内緑町

## 光ハイツ・ヴェラス真駒内公園

介護専用棟併設

クリニック併設 (テナント)



広大な真駒内公園の澄んだ空気の中で、  
おだやかな時を過ごす贅沢な街に。

土地・建物  
自己所有

開設 / 平成18年

規模 / 鉄筋コンクリート10階建て 延べ床面積 13,746.96㎡

室数 / 一般棟116室 介護棟41室 計157室



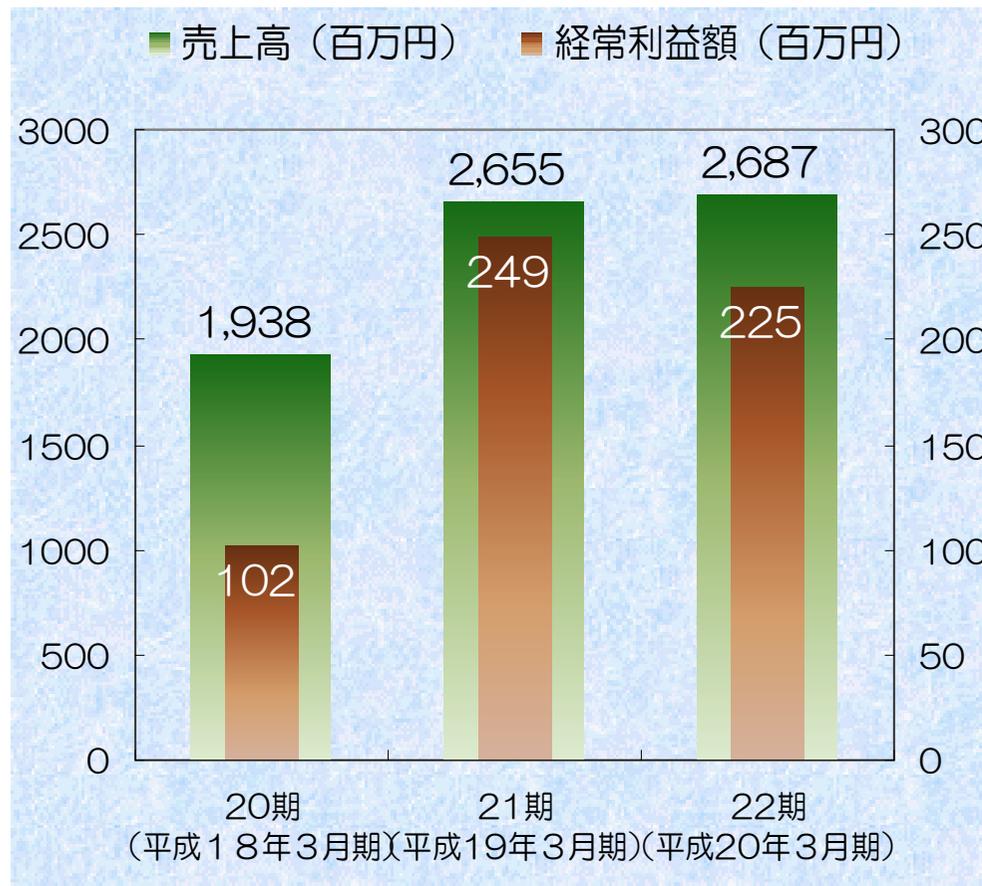
ヴェラスらしさ	介 護	安心の内在型介護体制、終末までのケア体制
	コンシェルジュ	充実と安心の生活を創る、充実の生活支援・余暇サービス
	生活相談	終生にわたる安心をサポートする、充実の生活相談体制
	食 事	栄養士管理による、楽しさ・美味しさ・健康重視の食事提供
	共用重視	共用空間を大事にした、ゆとりあるコミュニティづくり
	個性重視	プライバシーを守り、個性が活きる多様なタイプの全室個室

事業手法	土地・建物の自己所有（ <b>堅実・安定経営</b> ）
	事業多面化に伴い、今後は柔軟に事業方式を選択
	比較的高額な入居一時金による利用権方式（ <b>強固なブランド効果</b> ）
	事業多面化に伴い、今後は多様な事業方式を選択

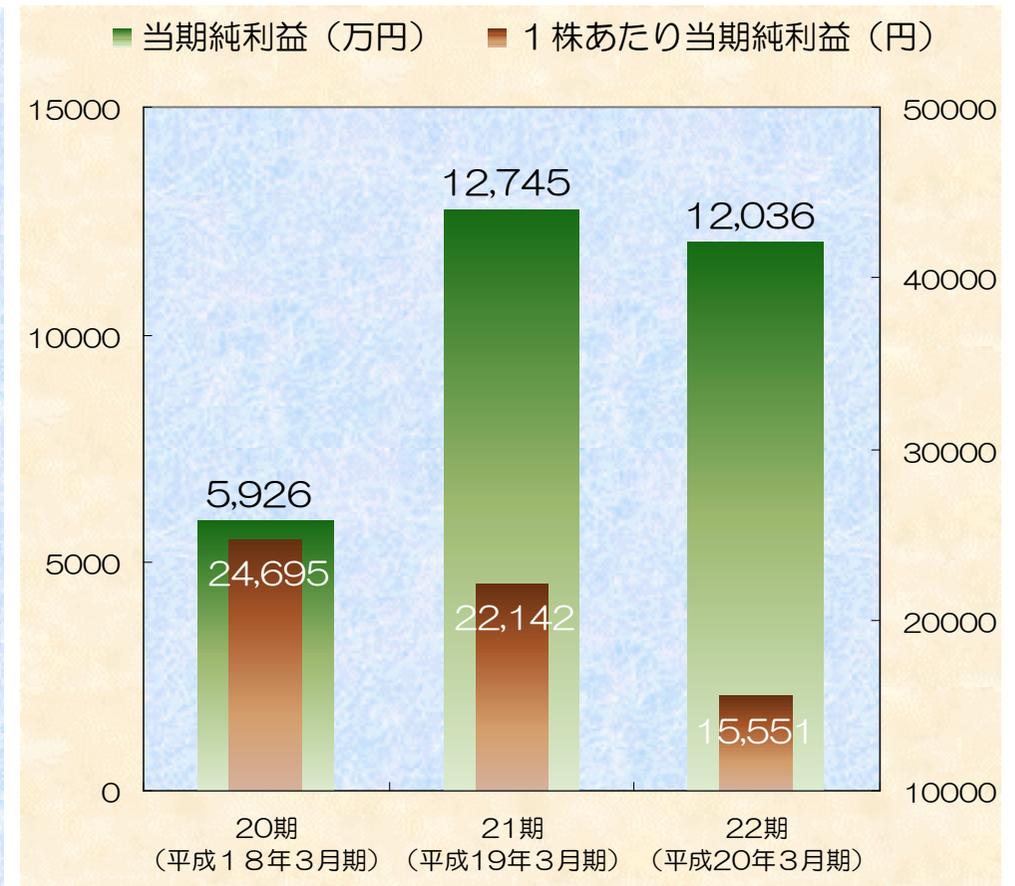
## 第22期 売上高26億8,700万円、経常利益2億2,500万円

新規施設開設の準備を進めつつ、着実に売上増を達成

売上高・経常利益の推移



純利益・1株あたり純利益の推移



## 第23期予想 売上高27億9,100万円、経常利益1億8,000万円

第23期第1四半期実績・第23期業績予想		
	第23期第1四半期 (平成20年4～6月期)	第23期予想 (平成21年3月期)
売上高	654 百万円	2,791 百万円
営業利益	24 百万円	238 百万円
経常利益	6 百万円	180 百万円
当期純利益	-21 百万円	100 百万円

### 配当に対する考え方

当社は企業価値向上のため、経営体質の強化並びに新規事業への投資の為の内部留保を確保しつつ、株主さまへの利益還元として、安定した配当継続を基本方針としております。

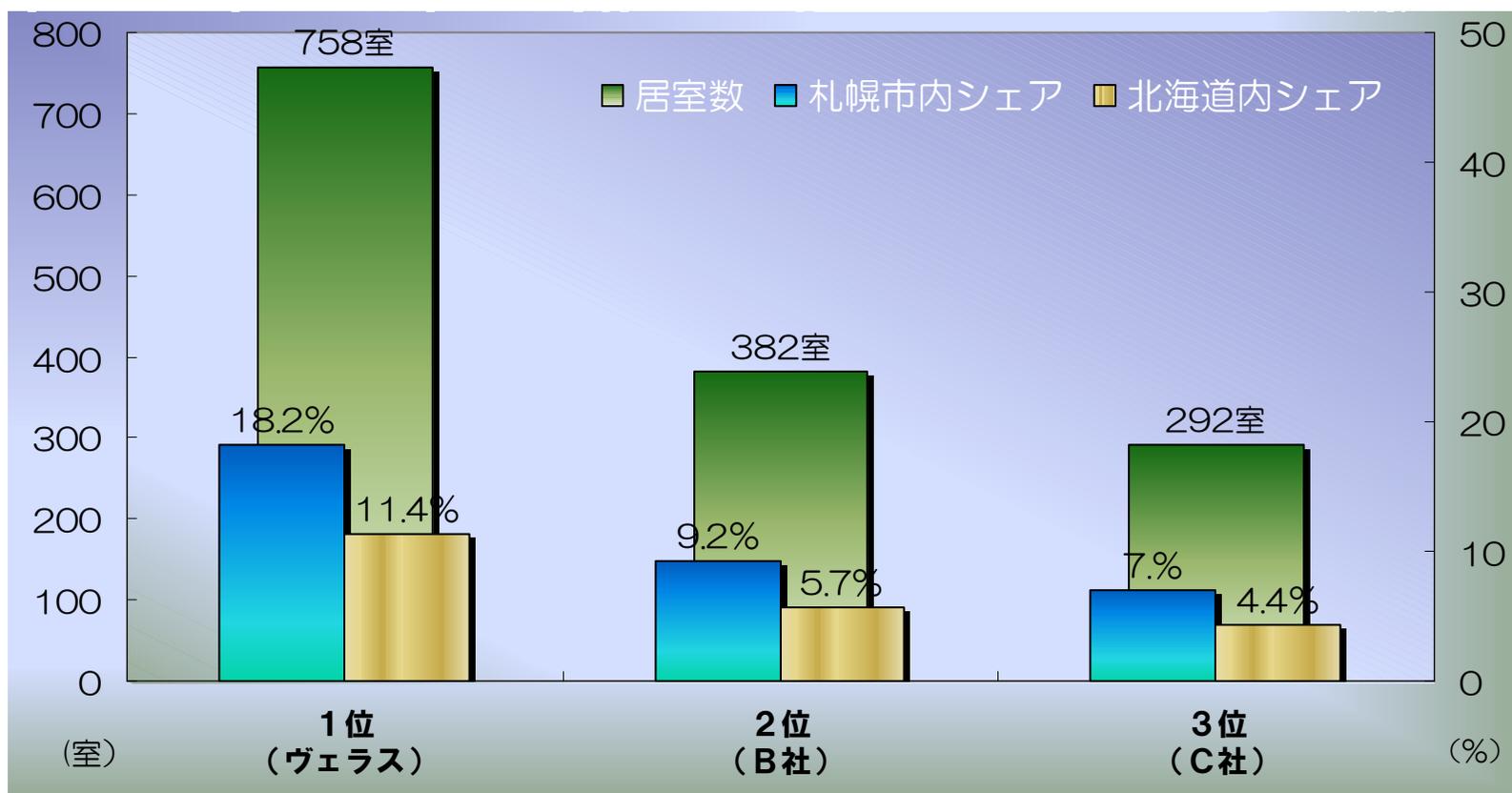
**第21期**配当実施（平成19年3月期／上場初年度） 1株あたり **1,250円**  
（普通配当1,000円＋上場記念配当250円）

**第22期**配当実施（平成20年3月期） 1株あたり **1,250円**

## 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

施設数は急増していますが  
当社は道内業界No.1であり続けています

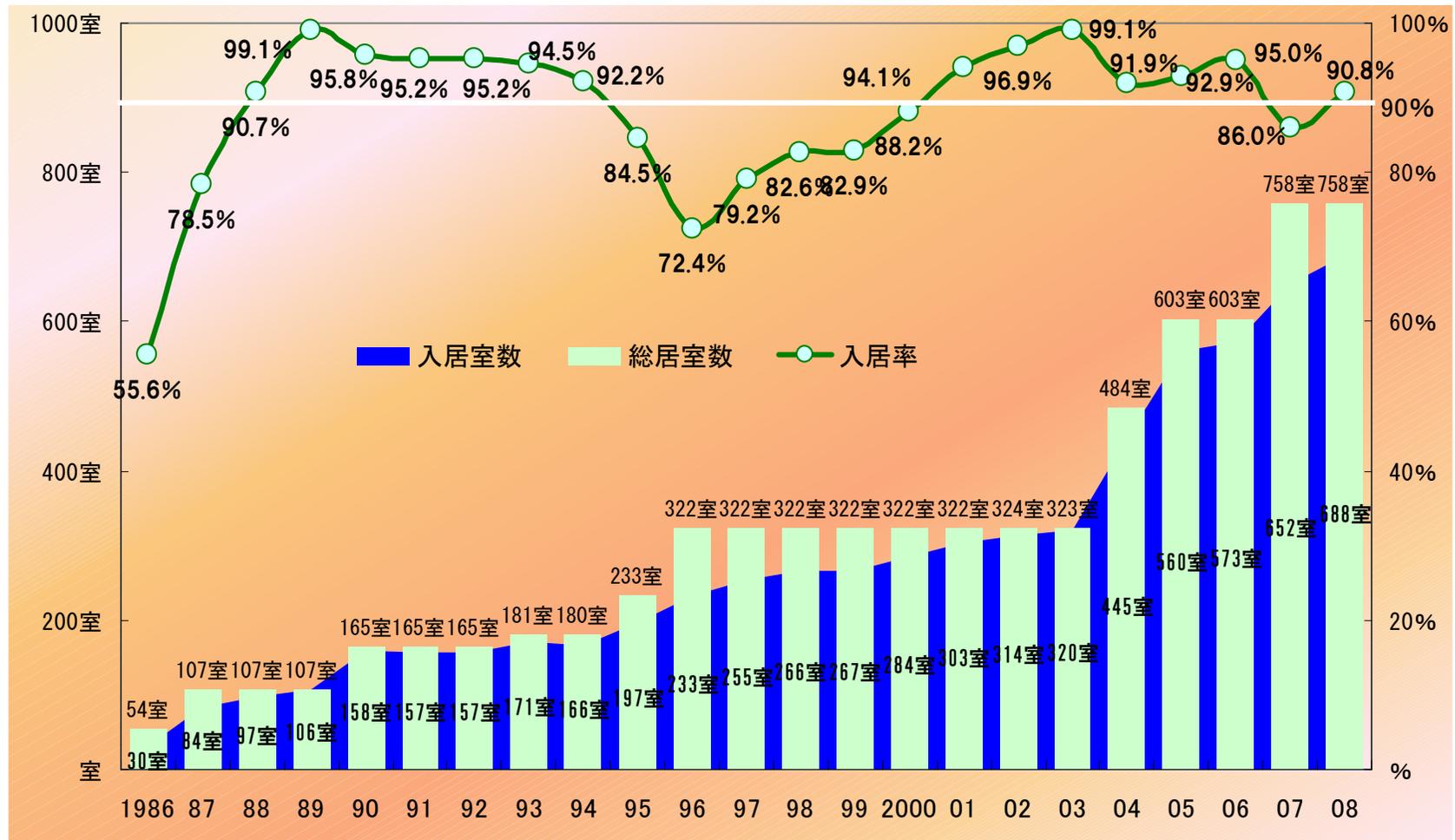
道内の有料老人ホーム居室数シェア



資料（北海道庁HP／道内の企業集団別有料老人ホーム居室数一覧より作成 平成20年3月現在）

## ヴェラスの入居率は業界でも高水準 常に90%を堅持。現在は758室中92%が入居

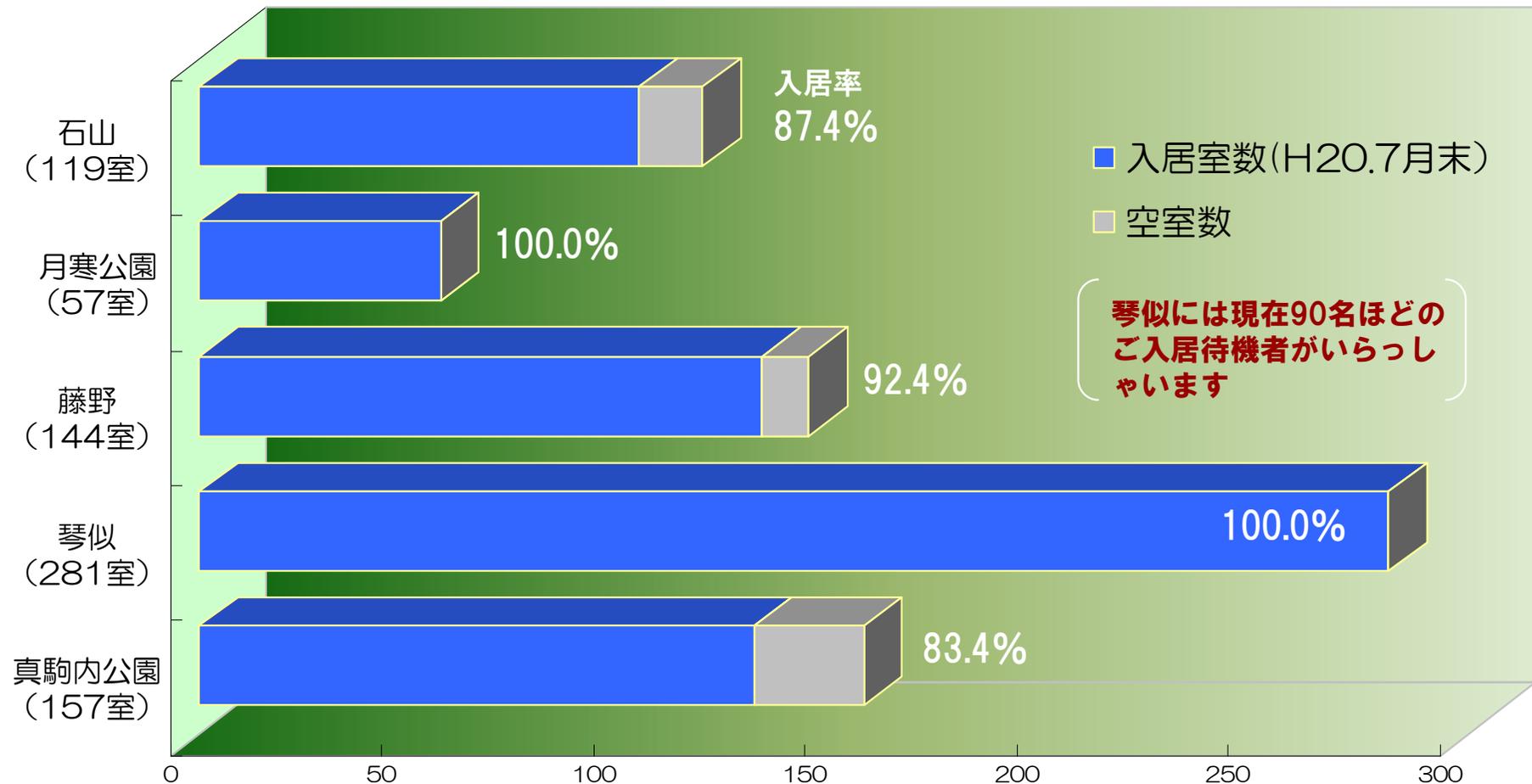
ヴェラスの入居率(居室ベース)推移



資料(当社入居データより 1998年までは各年9月末、1999年以降は各年3月末時点)

## 2施設で100%の入居

ヴェラス各施設の最新の入居状況(居室ベース)

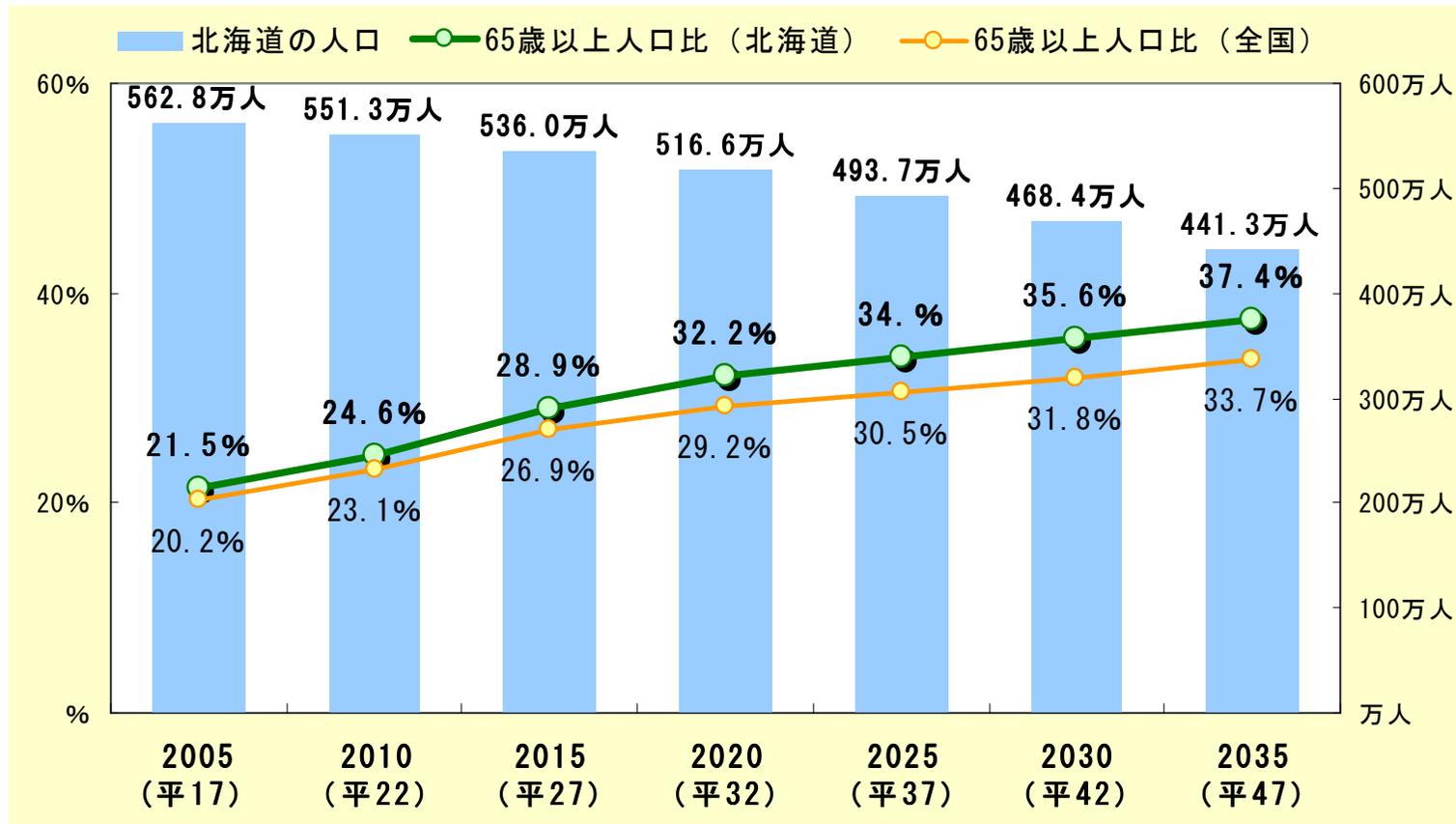


資料(当社入居データより 2008年7月末時点)

## 高齢者人口・要介護認定者数はさらに増加します

**平成47年には道内総人口の37%が高齢者  
要介護認定者数も平成26年には27万人を突破**

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)

◆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)

## 高齢者向け施設・住宅のニーズは拡大・多様化します

道内高齢者121万人に対して、施設数は7万6千戸しかありません

◆道内65歳以上人口／平成17年120.7万人→平成27年155.2万人（人口問題研究所推計）

しかも 高齢者世帯の62%は<独居・夫婦のみ>世帯です

### 拡大する市場にも課題はあります

#### 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るとしているが・・・

#### 特定施設の“総量規制”

第3次介護保険事業計画では2009年3月まで、計画枠外の特定施設を認めていないが・・・

#### 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・ロケーション（立地）など、さまざまなニーズにお応えする施設・運営が求められています・・・

#### その他にも

人材確保、終末期ケア・認知症への対応、好立地な事業用地取得難など課題はありますが・・・

## 事業革新・新事業に挑戦し続けます

## 市場に対応した事業モデル開発に取り組めます

### 未着手の事業分野で積極的な展開を開始

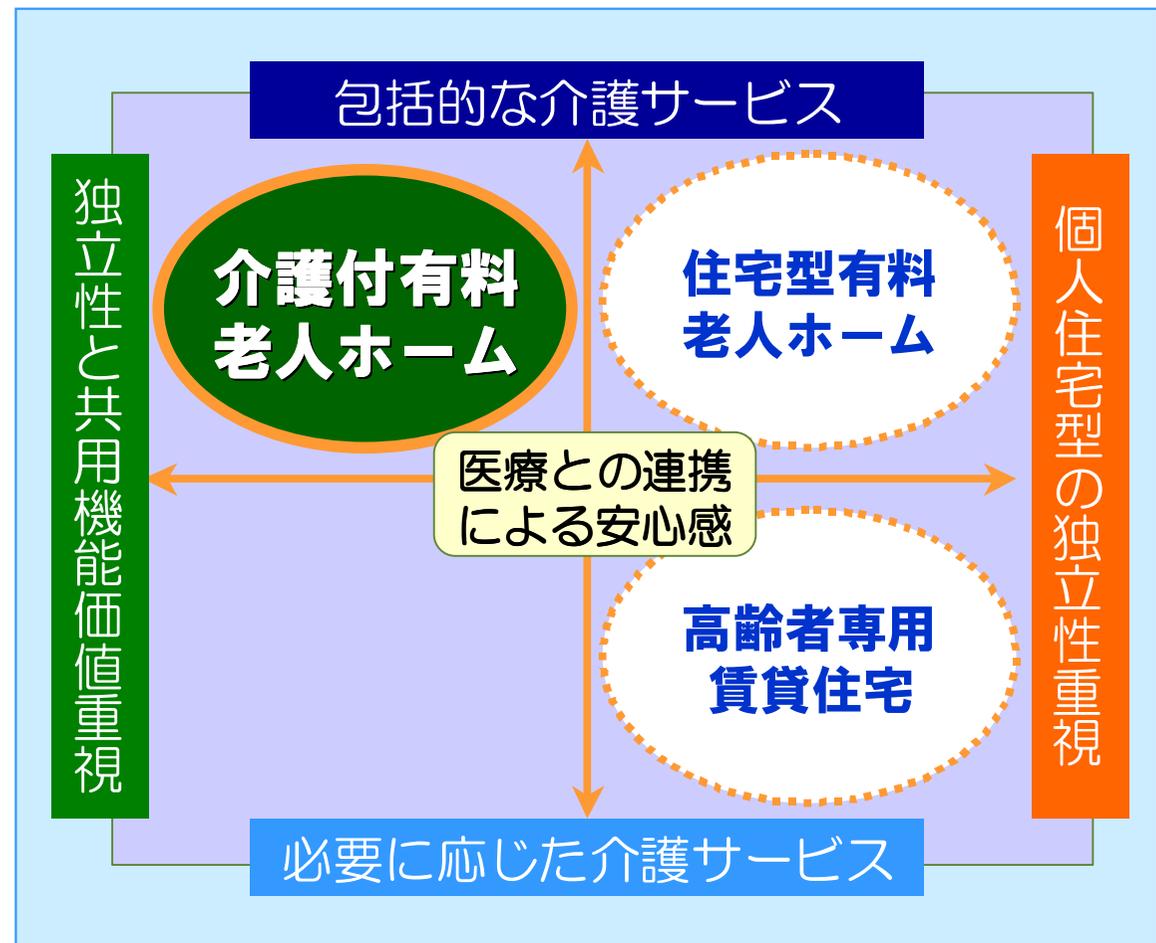
#### ヴェラスの事業資産

有料老人ホーム設置・運営  
23年の事業ノウハウ

業界最大手としての  
ブランドの優位性

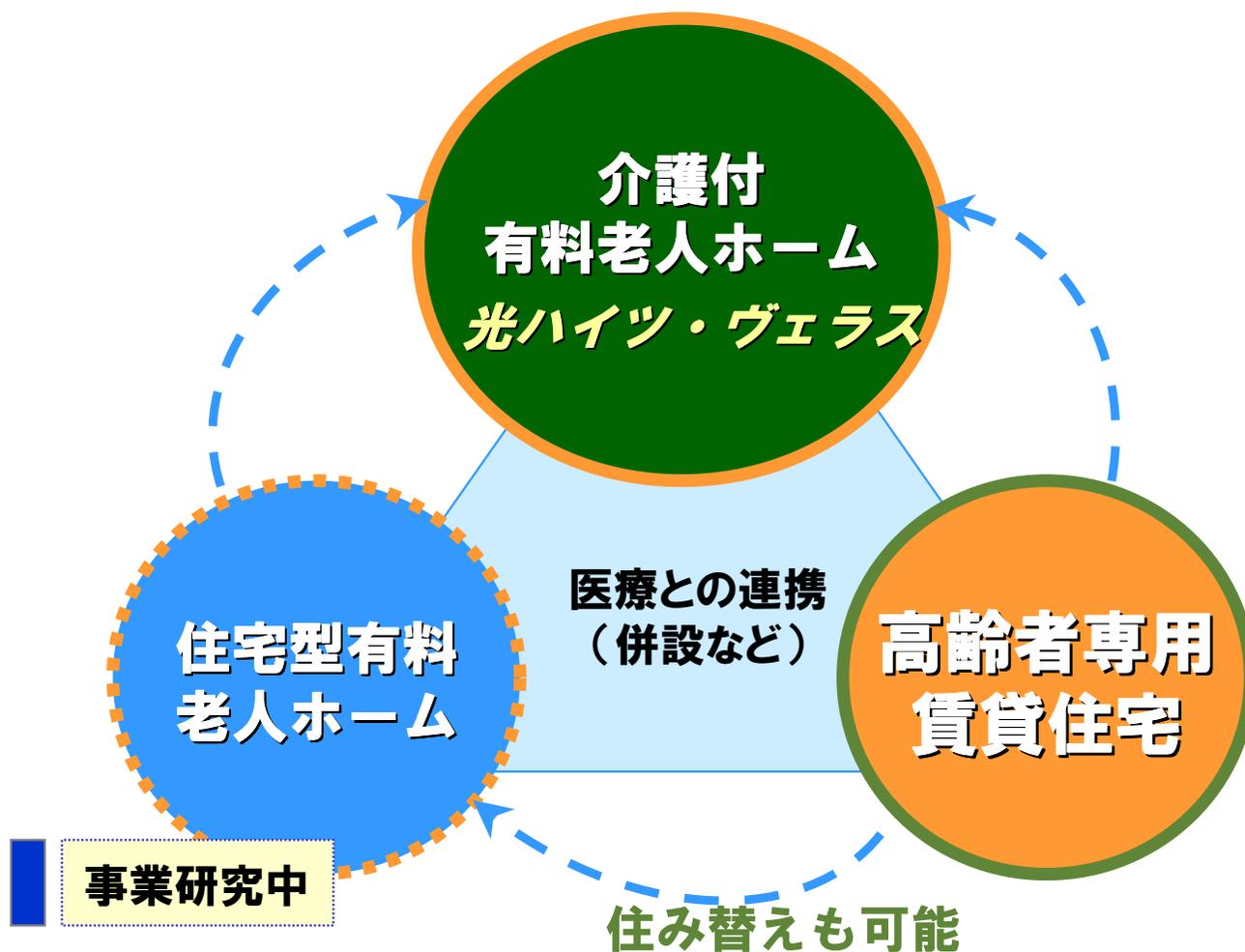
他社との差別化を実現する  
事業開発力

今でもご入居待機者をもつ  
市場の期待感・信頼感



## 当面は高齢者専用賃貸住宅市場への参入

ヴェラスのブランドは多様な施設形態で広がります



医療機関併設

札幌以外でも展開

訪問介護等を自社併設  
(介護サービス充実)

ヴェラスらしい上質さ

## ヴェラスの高齢者専用賃貸住宅コンセプト あくまでもヴェラスらしい上質さを貫く

リーズナブルなコストと快適な住環境・生活介護サービス期待層  
当社既存施設への入居待機のお客さまの一時入居住宅としても機能

医療機関併設・隣接（プライマリー・ホームドクターシステム）

デイサービス・ショートステイ・訪問介護等を自社併設・運営

札幌市内・近郊都市・道内主要都市への立地

H20年度中（小樽市）に  
高専賃第1号 開設予定

H22年度  
高専賃 開設目標

## ヴェラスの高専賃第一号は小樽花園に来春開設

ロケーションは絶好！小樽市の中心街・花園1丁目1番地

ヴェラス小樽花園（仮称）		居室	その他の機能 ※は予定（計外含む）
 <p>完成予想図</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■鉄筋コンクリート造6階建て</li> <li>■敷地 約459坪 ■居室数59室</li> <li>■土地・建物は賃借</li> </ul>	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*

概要

ターゲット

小樽市内、近郊在住の自立・要支援・要介護の50歳以上の方

入居費用

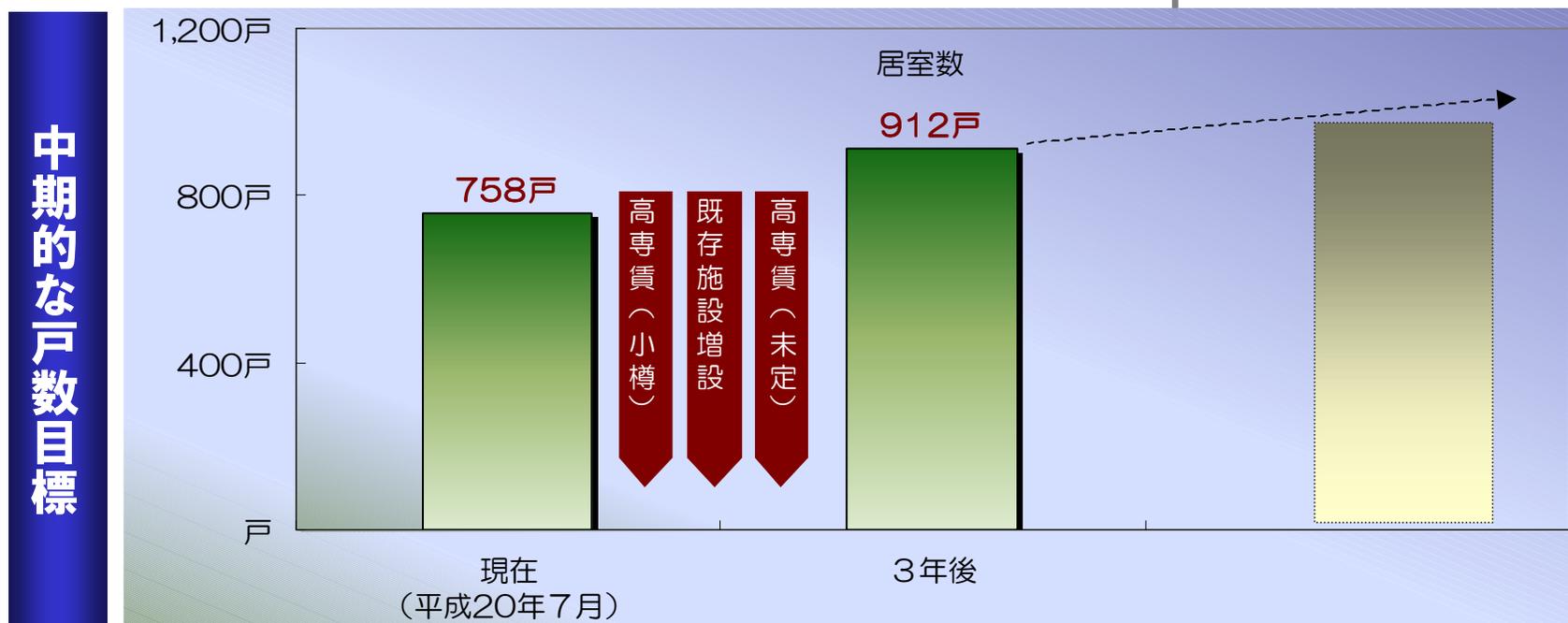
**入居時**／賃貸借契約とし、入居時礼金2か月分+前家賃1ヶ月分  
**賃料**／管理費込みで 月額12~25万円程度  
**食費**／3食30日利用で月額54,000円(税込)程度  
**その他**／介護料、介護保険自己負担分、水道光熱費等実費

その他

コンシェルジュサービス、介護スタッフ常駐体制を計画中  
 現在10医療機関と協力契約締結済み（更に拡大予定）

## 高専賃などの新設により居室数は緩やかに右肩上がり

当面の事業化	想定戸数	累計戸数	DS	SS
①高年齢専用賃貸住宅	59戸	817戸		
②既存施設の増設	35戸程度	852戸程度		
③高年齢専用賃貸住宅	60戸程度	912戸程度	25人	30人



注: 矢印の事業計画は順不同

# ヴェラスの事業＝社会的責任そのもの

社会的責任：CSR（Corporate Social Responsibility）

高齢者への安全・安心の住まいを支え続けるヴェラス。  
それは超高齢社会への社会的責任を果たす仕事です。  
スタッフはその責任と誇りを胸に、日々励んでおります。



## ありがとうございました

---

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。  
今後ともご支援をお願い申し上げます。



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。



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011-591-2321（代表） FAX 011-591-4062