

札幌証券取引所主催上場会社説明会資料

平成23年3月14日（月）

株式会社 光ハイツ・ヴェラス



札幌証券アンビシャス 証券コード 2137



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

当社の株価の推移について



ご説明の内容

1

会社の概要

2

3

4

5



光ハイツ・ヴェラス真駒内公園
SINCE2007



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、人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、ご入居者のために心豊かに安心して働けるよう、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。

人生100年の理想郷づくり

光ハイツ・ヴェラスは、ご高齢者に終生、豊かで明るく暮らしていただける理想の住まいの提供をめざします。



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8条西26丁目1番1号
設立	昭和62年4月
資本金	6億8,630万円
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	323名（平成23年3月1日現在、契約社員・パート含む）
事業所	6つの介護付有料老人ホームの設置・運営 1つの高齢者専用賃貸住宅を運営 介護付有料老人ホーム 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 適合高齢者専用賃貸住宅 ヴェラス・クオーレ小樽（土地・建物は賃借）
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 **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 **光ハイツ・ヴェラス月寒公園** 開設
- 平成 6年 1994 **光ハイツ・ヴェラス藤野A棟** 開設
(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)
- 平成 8年 1996 **光ハイツ・ヴェラス藤野B棟** 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12年 2000 **介護保険制度始まる**
- 平成13年 2001 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 **光ハイツ・ヴェラス琴似** 開設
(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18年 2006 **光ハイツ・ヴェラス真駒内公園** 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)
- 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、継続企業の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
3月 株式会社かわぞえと業務提携
3月 第三者割当増資実施 (資本金 6 億8, 630万円)
- 平成22年 2010 5月 22年3月期決算で継続企業の前提に関する注記を解消
- 平成23年 2011 3月 はびね山の手事業譲受・**ヴェラス・クオーレ山の手**として運営開始



介護付有料老人ホーム

混合型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62年 光ハイツ・ヴェラス石山 開設

119室 札幌市南区石山1条3丁目3-33

平成2年 光ハイツ・ヴェラ新月寒公園 開設

57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

144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

札幌市西区二十四軒4条1丁目3-1

平成18年 光ハイツ・ヴェラス真駒内公園 開設

一般棟116室 介護棟41室

札幌市南区真駒内緑町1丁目1-1



VARUS
Cuore

ヴェラス・クオーレシリーズ

平成21年3月 適合高齢者専用賃貸住宅
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

所在地 小樽市花園1丁目1番9号



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

所在地 札幌市西区山の手6条2丁目1-1



当社の高齢者施設ネットワーク



株式会社光ハイツ・ヴェラス



業務提携

株式会社かわぞえ

介護付有料老人ホーム

かわぞえ

グループ企業

株式会社ヴィラ

介護付有料老人ホーム

ヴィラフローラ南円山

株式会社フェリス

介護付有料老人ホーム

フェリスヴィラ東茨戸

株式会社とんでん

住宅型有料老人ホーム

サンフォートノア



VARUS
Cuore

光ハイツ・
ヴェラス
シリーズ

介護付有料老人ホーム

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

5棟758室

ヴェラス・
クオーレ
シリーズ

適合高齢者専用賃貸住宅

ヴェラス・クオーレ小樽

介護付有料老人ホーム

ヴェラス・クオーレ山の手

2棟118室

4棟420室

11施設
1296室

ご説明の内容

1

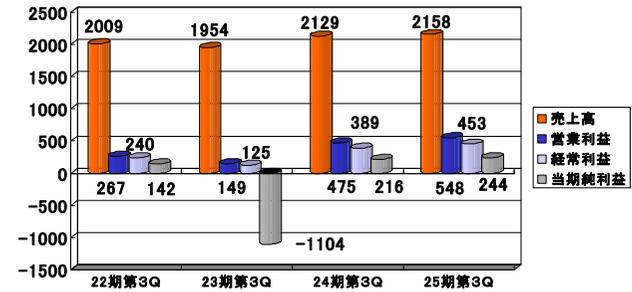
2

今期業績について

3

4

5



決算概要

第三四半期

第25期（平成23年3月期）第3四半期決算

単位:百万円

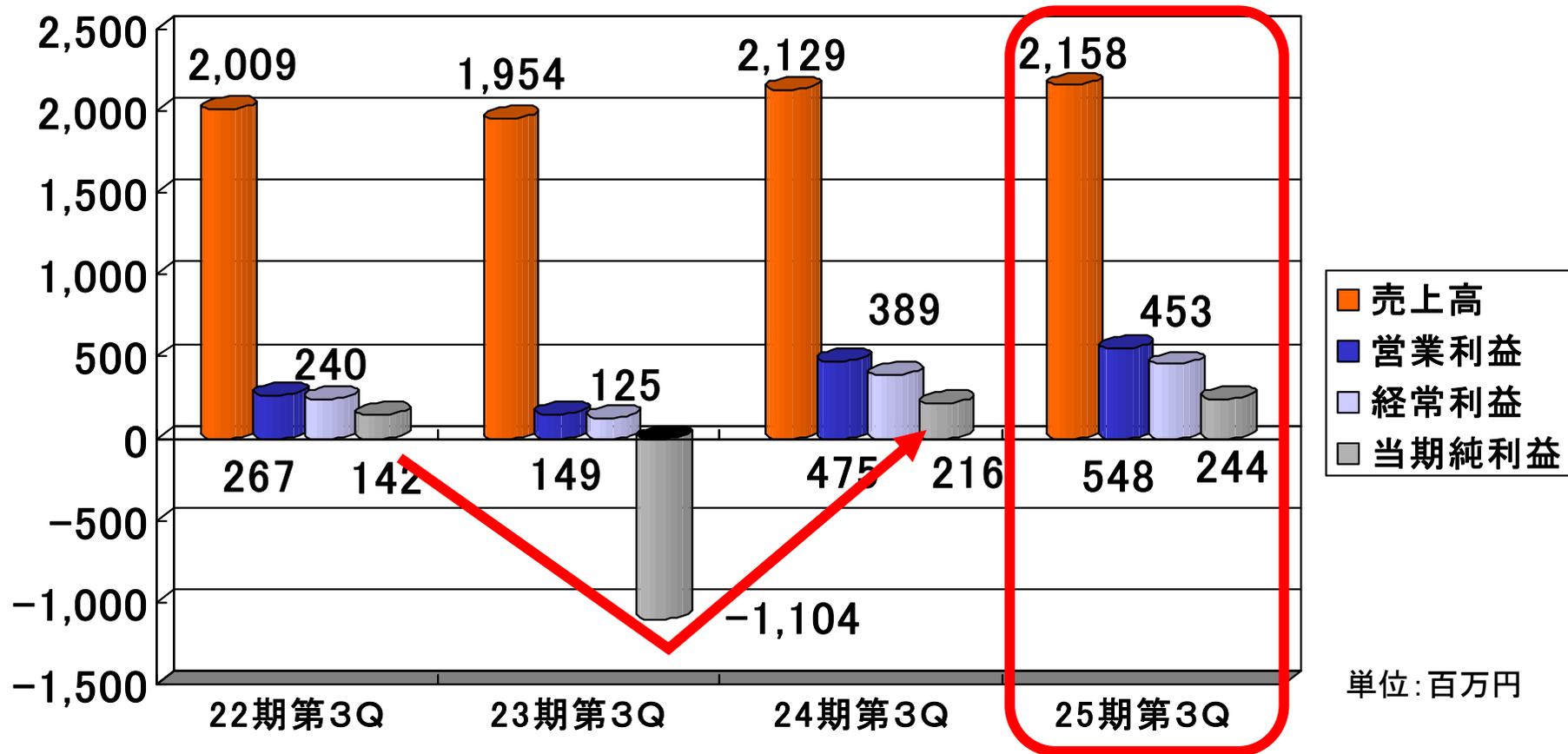
単位百万円	22期第3Q	23期第3Q	24期第3Q	25期第3Q	増減額	前期比
売上高	2,009	1,954	2,129	2,158	29	101%
営業利益	267	149	475	548	73	115%
経常利益	240	125	389	453	64	116%
当期純利益	142	-1,104	216	244	28	113%

22期(平成20年3月期)は大型施設真駒内公園開設により新規販売で売上増。以降新規開設がなく、再生計画開始の24期以降、売上げはほぼ安定的な実績。

経費の抜本的な見直しにより24期(平成22年3月期)、今期連続で営業利益は増益。25期は前年比7300万の増益。



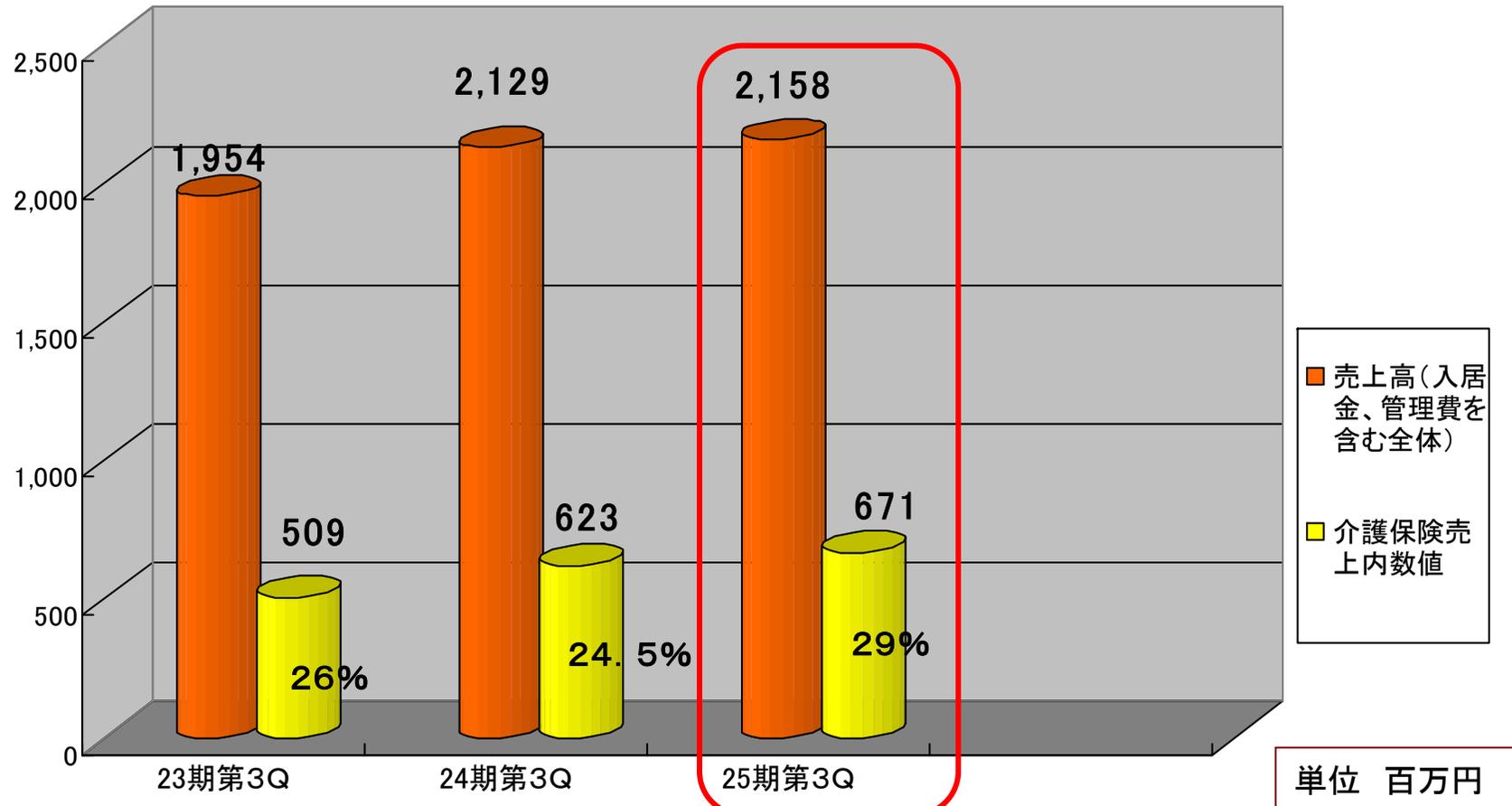
第25期(平成23年3月期)第3四半期決算



第23期(平成21年3月期)第2四半期で11億4千万の減損損失を計上。その後再生計画を推進して業績は回復基調。純損失は今後、2年程度での回復を目指しております。

第3Q累計売上高推移

第三四半期



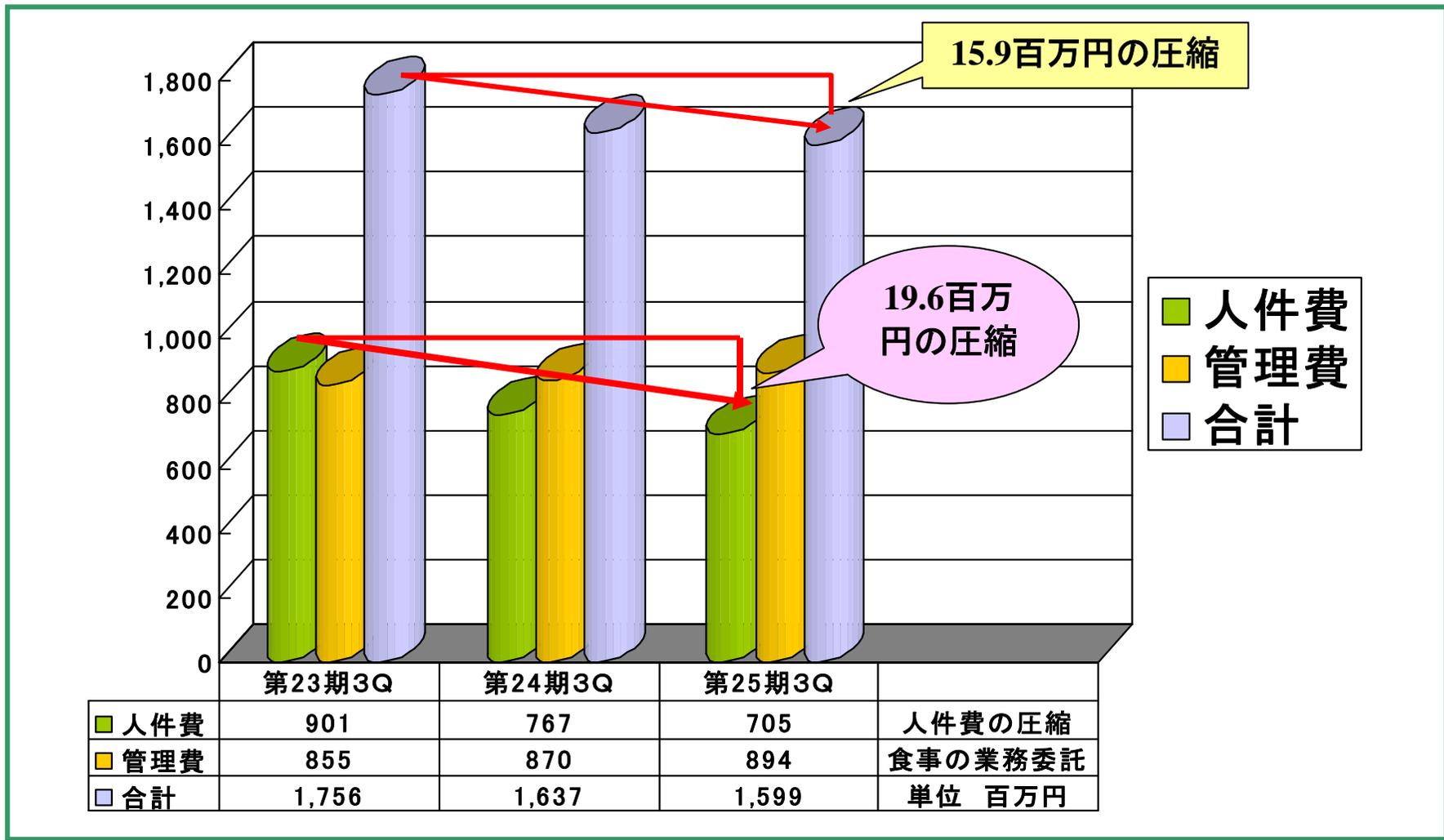
23期—25期(平成21年—23年3月期)は新規事業(新規開業)がありませんでしたので、売上の微増は、介護保険売上の増加とほぼ一致しています。

24期より入居基準を入居時要介護も加えたこと、ご入居者の高齢化の進展により介護保険売上が増加しております。特定施設定員枠の使用率は50%程度ですので、今後も増加する見込みです。



業績改善：販売管理費の推移

第三四半期



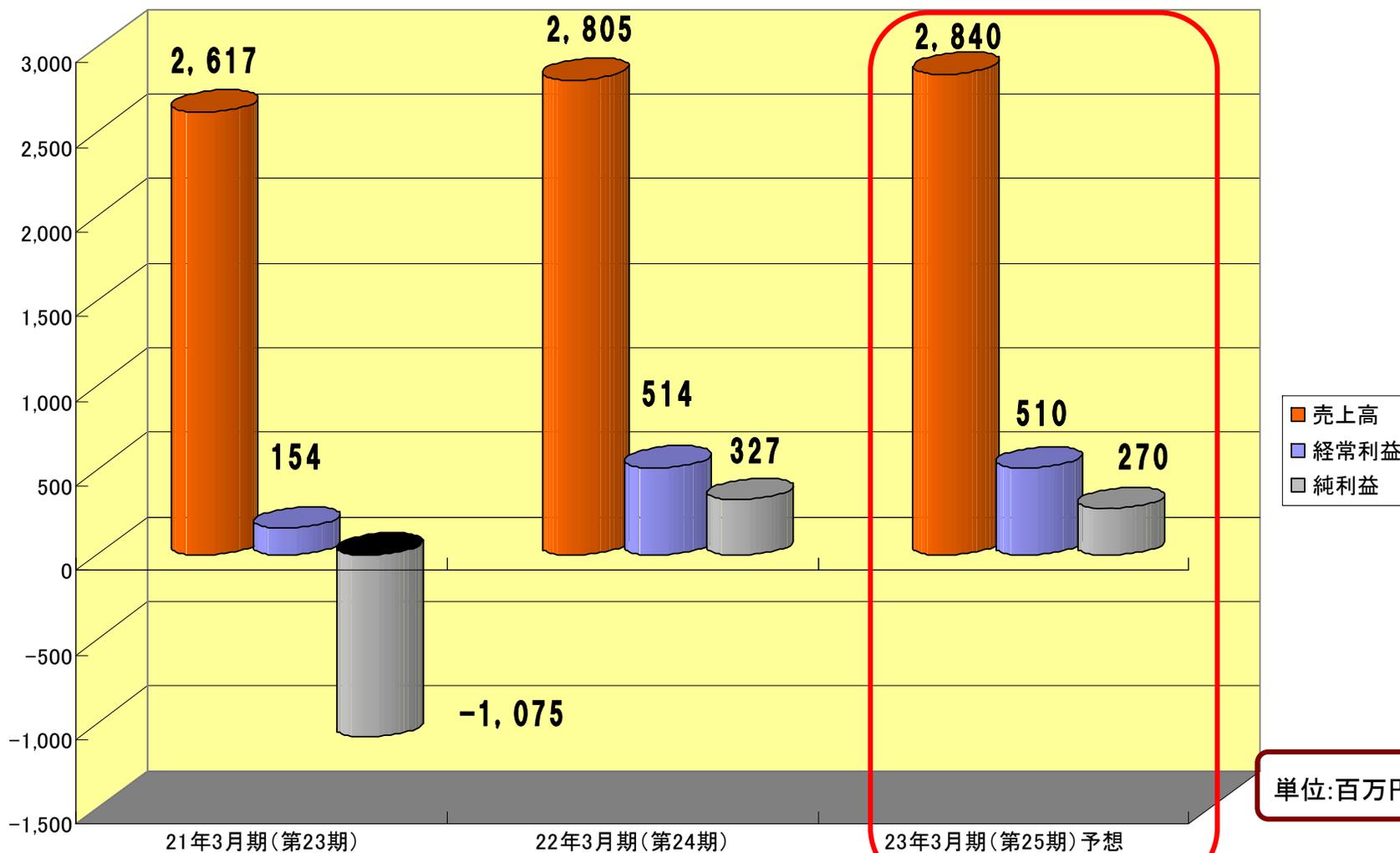
業績改善を目指し、全社を上げて経費圧縮に取り組み、実績に反映しています。人件費の圧縮と販売管理費の圧縮の主な要因は、食事部門を自営から全施設業務委託に変更したことです。



今期(第25期)業績予想

通期

経常利益5億円 純利益2億7千万円の予想



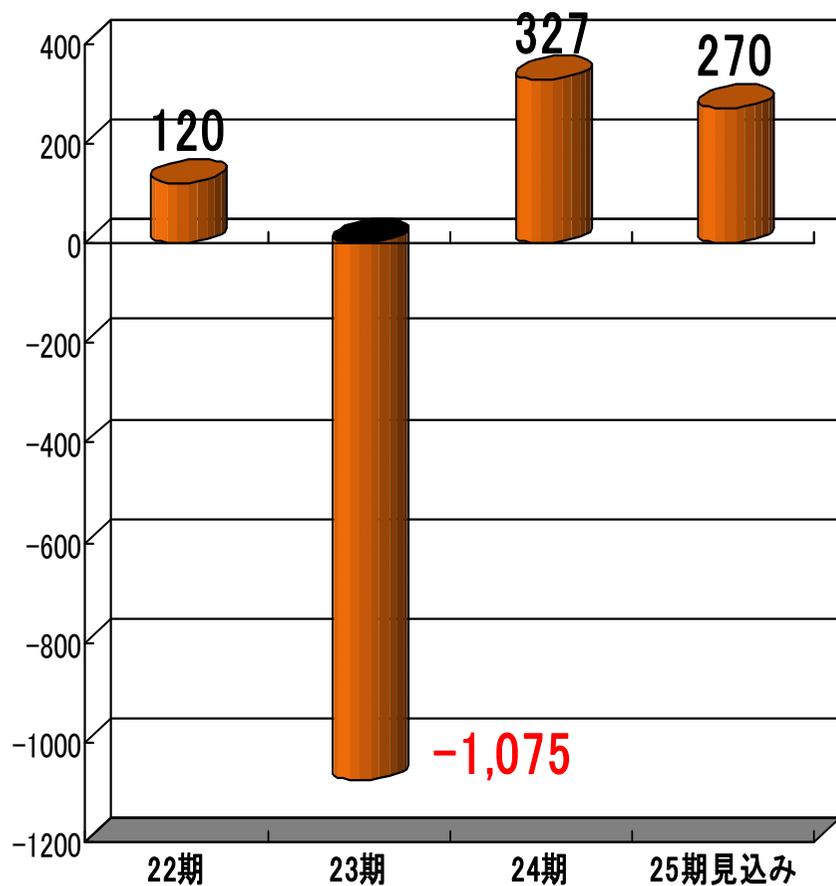
前年度比売上高は微増の予想です。経常利益、当期純利益はほぼ前年並みと見込んでおります。新規事業ヴェラス・クオーレ山の手施設の1ヶ月分の売上は増収要因ですが微小です。



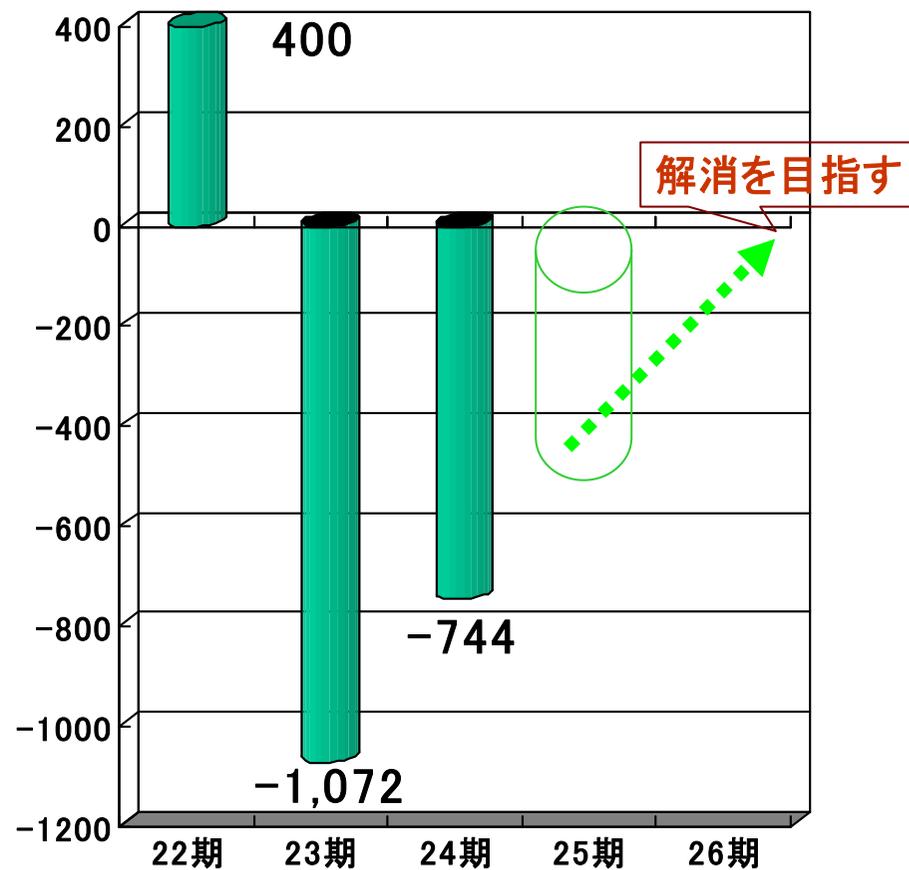
業績回復の展望

通期

◆ 当期純利益推移



◆ 繰越利益剰余金



ご説明の内容

1

2

3

当社の事業の特徴

4

5



当社の運営施設の種類

介護付有料老人ホーム及び介護付の高齢者専用賃貸住宅を運営しています

有料老人ホーム (厚生労働省所管 都道府県に届出)	介護付	混合型特定施設	生活支援、 食事介護 サービスを 提供	介護サービスは ホームの職員が 行う	介護専用型 は入居金な しが増えて いる	介護保険 特定施設 利用料
		介護専用型特定施設		介護サービスは 外部の専門事業 者が提供	入居一時 金方式、終 身利用権 方式が多 い。	訪問介護 サービス 利用料
	外部サービス利用型 特定施設	住宅型				

高齢者専用賃貸住宅 (高専賃) (国土交通省所管都道府県に登録)	高齢者単身、 夫婦など専 ら高齢者世 帯向けの賃 貸住宅	高専賃	居室面積18㎡以上。食事、居宅介護、 生活支援サービスなど事業者により 様々な特色がある	家賃(入居時は敷金 など) 管理費(共益費) 食費、介護費用別途
		適合型	面積、諸条件をクリアし、生活支援サービス 等を提供しているもので、この届出をすると、 有料老人ホームの届出は不要。介護保険 特定施設の指定を得ているものもある。	

現在厚生労働省及び国土交通省による「サービス付高齢者向け住宅」の
 制度が検討されています。(別掲)

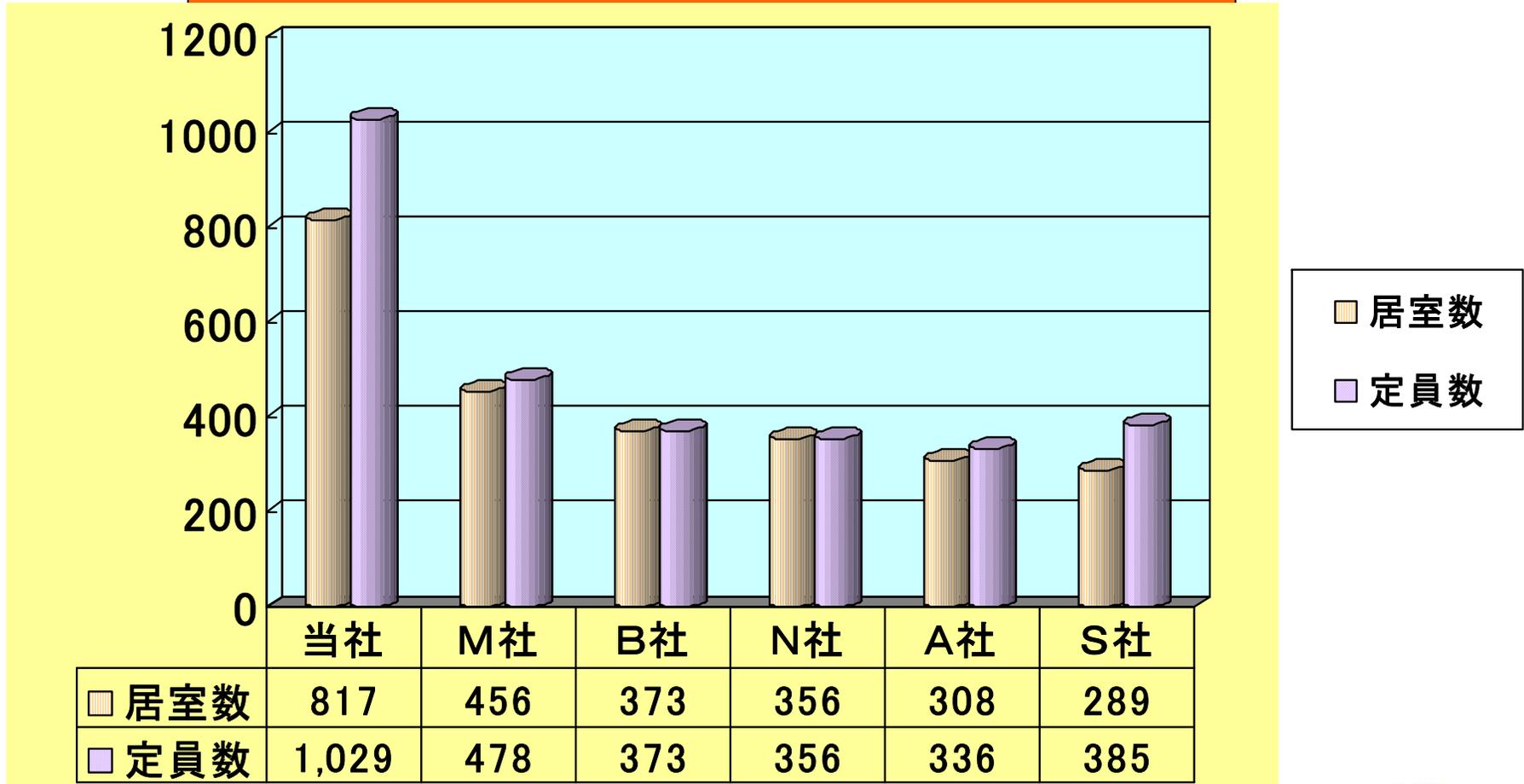
23年3月現在



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209施設9,116室、当社の居室数シェアは817室でシェア9.0%
定員数9,990室中当社の定員数1,029室でシェア10.3%

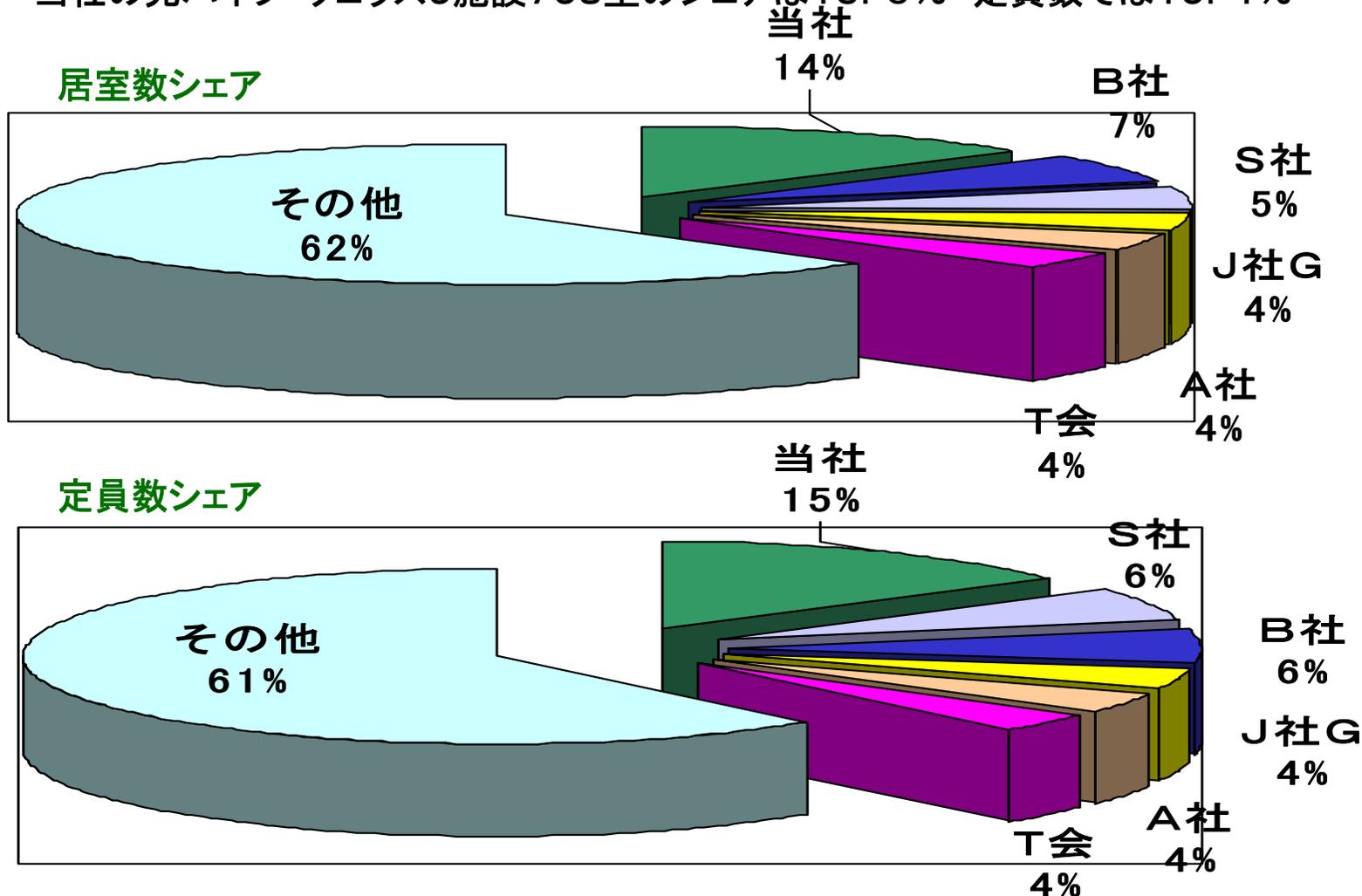
道内有料老人ホーム企業上位6社の総居室数および定員人数



資料(北海道HP 北海道保健福祉部福祉局高齢者保健福祉課 有料法人ホーム名簿(平成23年1月14日現在)をベースに作成。以降現在までは上位各社に新規開設はなく、当社の数値は3月1日運営開始のヴェラス・クオーレ山の手を含みます。

札幌圏の有料老人ホーム全5,565室・定員6,283名

当社の光ハイツ・ヴェラス5施設758室のシェアは13.6% 定員数では15.4%



* 居室数データは北海道ホームページから23年1月14日付け統計によるクオーレ山の手(3月1日開設)は含めておりません)

* 札幌圏: 札幌市、小樽市、江別市、岩見沢市、北広島市、恵庭市として算出

特徴

光ハイツ・ヴェラスの入居金等のシステム

入居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

一般居室（1人入居） 1,360万円～2,980万円（13年償却）
35.52㎡～66.6㎡

一般居室（2人入居） 1,632万円～3,576万円

※上記の他介護等一時金210万円（1人）が必要となります

介護棟（1人入居） 1,080万円～1,490万円（5年償却）
28.00㎡～37.7㎡

※上記の他に月額介護費用34,650円と介護保険1割負担が必要となります。

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ヶ月当り約14万円位～が目安です。

特徴

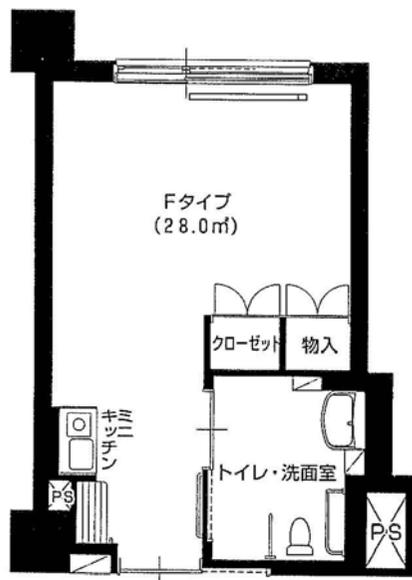
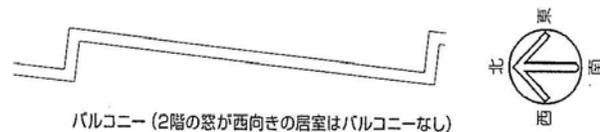
光ハイツ・ヴェラス琴似の居室例

ゆとりのある居室・ライフスタイルに応じて選択できます

介護居室例 1ルーム 28.0㎡

アカシア館 (介護棟)

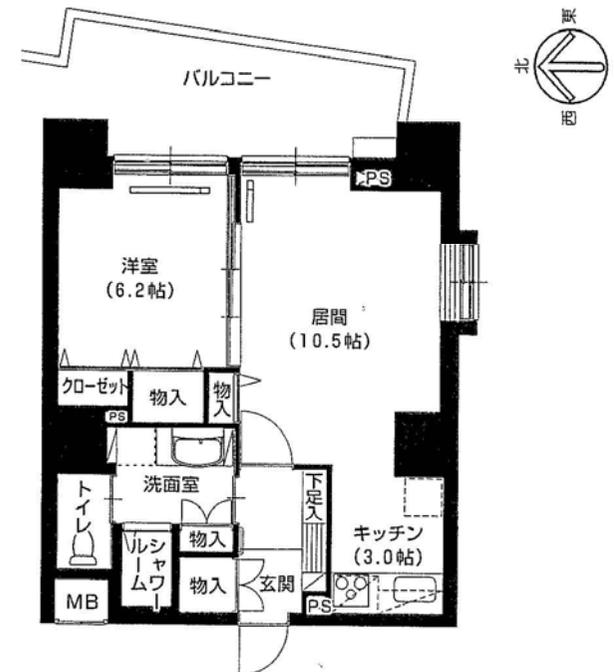
F タイプ(1R 22戸)	お1人様の入居時総額費用
	1,080万円
■ 居室面積 28.0㎡(8.47坪) ■ バルコニー面積 7.9㎡~8.1㎡	



※西向きの同タイプ及び西向きの上下反転タイプがあります。

一般居室例 1LDK 48.84㎡

C タイプ(1LDK 20戸)	お1人様入居時総額費用	2,210万円~2,500万円
	お2人様入居時総額費用	2,820万円~3,168万円
■ 居室面積 48.84㎡(14.77坪) ■ バルコニー面積 11.4㎡		



※西向きは上下反転タイプとなります。

琴似ポプラ館 (一般棟)



特徴

生活に潤いをもたらす多彩な共用エリア



医療と介護の連携強化

真駒内公園・琴似施設の1Fに真駒内クリニック琴似クリニックを開設（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・ヴェラス及び提携先の
施設を含めた医療体制

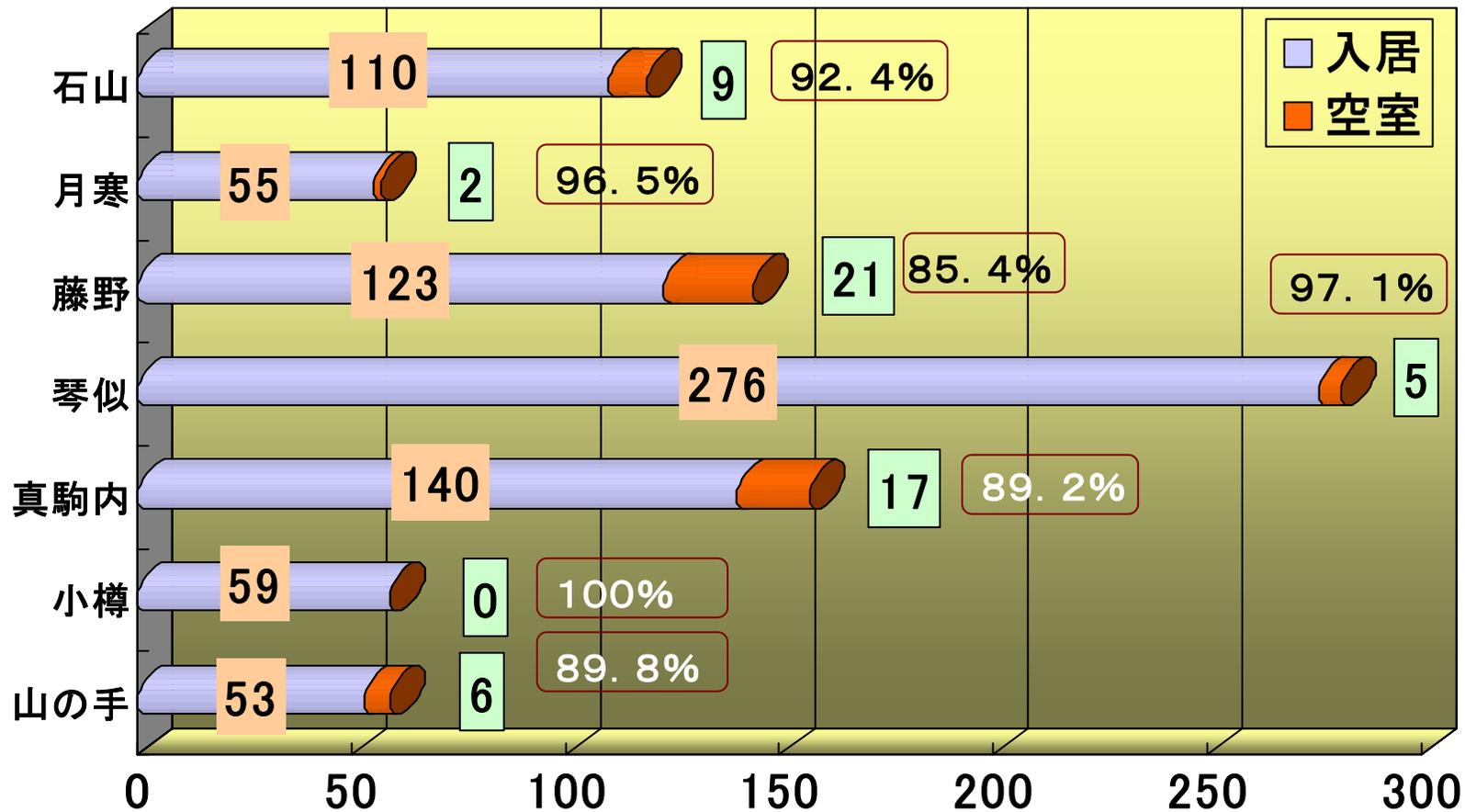


真駒内クリニック(光ハイツ・ヴェラス真駒内公園アカシア館1F:テナント)

特徴

入居状況（居室数ベース）

全876室中入居816室、入居率 93.2%で当社は高入居率を維持

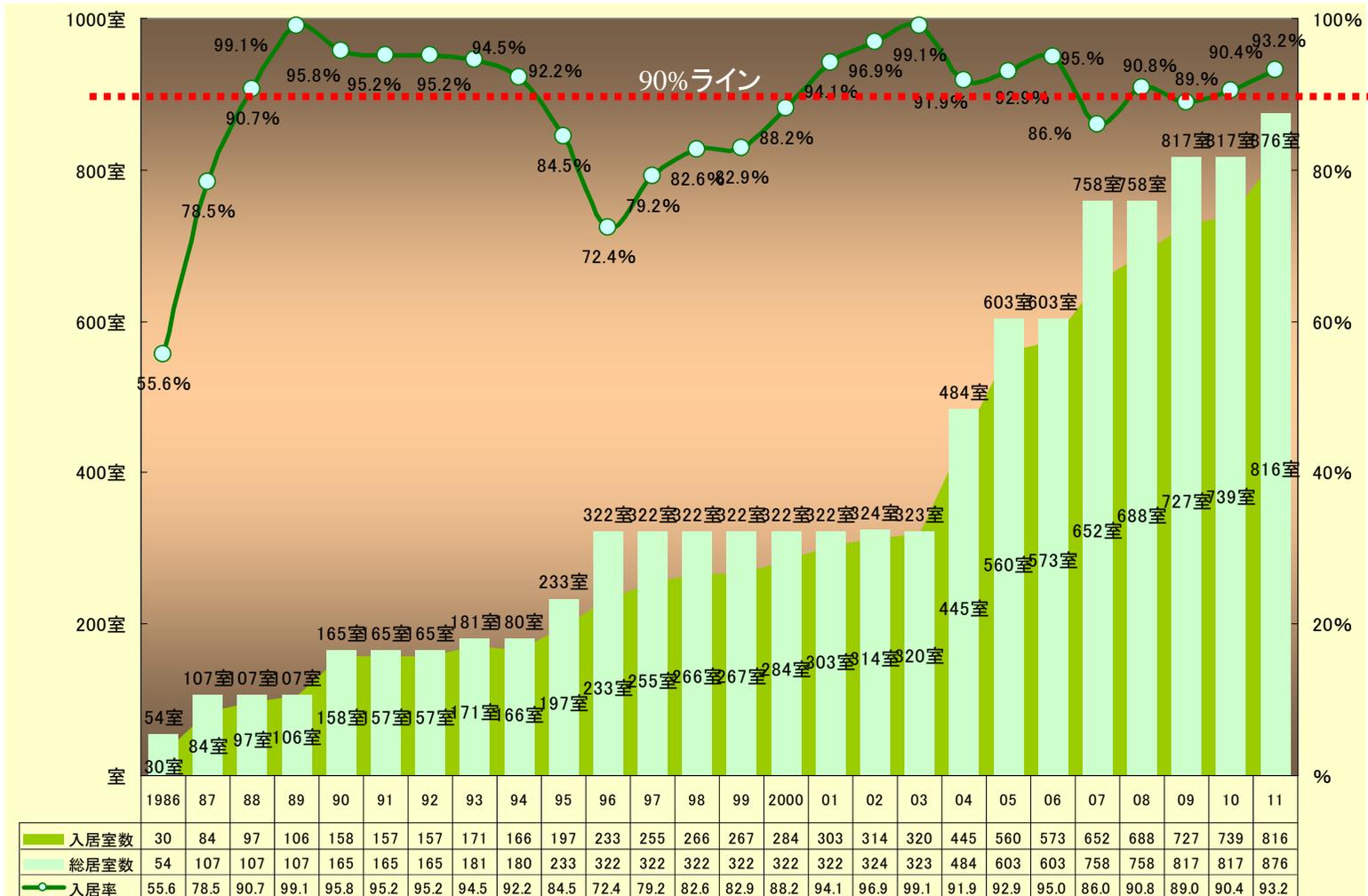


資料（当社入居データより 2011年3月1日現在）

特徴

当社の入居率は業界でも高水準

全体の入居率は90%をほぼ維持しております



※当社調べの居室入居率です。数値はいずれも各年3月時点。総居室数は体験入居室を除く有効居室数です。
 96年はヴェラス藤野開設、07年は真駒内公園開設、09年はクオーレ小樽、11年クオーレ山の手を開設しております。



ご説明の内容

- 1
- 2
- 3
- 4 **市場環境と今後の事業展開**
- 5

日本経済新聞

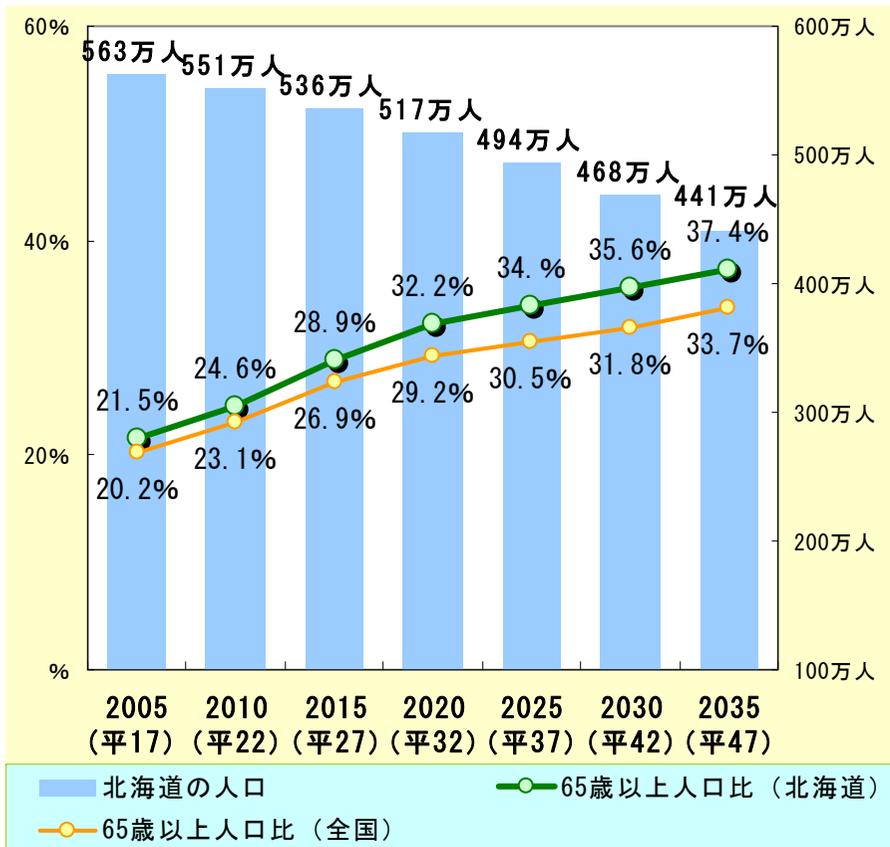
2010年(平成22年)12月1日(水曜日)

佐々木建設から
老人ホーム買収
光ハイツ、札幌の施設
光ハイツ・ツエラは
佐々木建設(北広島市、
札幌市内にある介護付き
有料老人ホームを買収す
る。買収額は6億円程度
とされる。入居者から
同意が得られれば、来年
2月に事業を譲り受け
る。買収する「ほびね山の
手」は地上4階建て。層
数は59室で約50人が入
居する。2010年6月
期の売上高は2億500
0万円。従業員約50人と
入居者をのま引き継
ぐ計画で、サービス内容
に変更はないという。
光ハイツは札幌市内に
有料老人ホーム5施設を
運営しており、施設増加
で相乗効果を目指す。



高齢者人口・要介護認定者数増加により市場は拡大

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)

高齢者への住宅供給需要は 今後も確実に増えます

道内高齢者人口は確実に増加
132万人 (H17) → 154万人 (H27) へ

道内要介護者も確実に増加
23万人 (H20) → 27万人 (H26) へ

道内高齢者の62%は
独居・夫婦のみ世帯

札幌圏高齢者は51万人、そのうち
要介護認定者数9万7千人 (19%)

札幌圏有料老人ホーム等定員数
約12,000名 (23年1月統計)
他施設とあわせても絶対数不足

高齢者住宅市場の拡大は確実ーしかし課題も多い

要介護高齢者の増加 独居、夫婦世帯の増加

地域ぐるみの介護システムが行政主導で整備されてゆくが、十分ではない

不景気による就労状況の悪化

子供世帯の賃金・収入の減少
生涯賃金の減少

年金制度の先行き不安

年金金額の減少
将来の年金不安

不動産市況の低迷

資産の目減り減少

施設ケアの需要が増す
要介護になってからの住居問題が深刻化する

低価格志向が強まる
高額な入居一時金は人気低下
月額費用を「年金受給額」の範囲内に

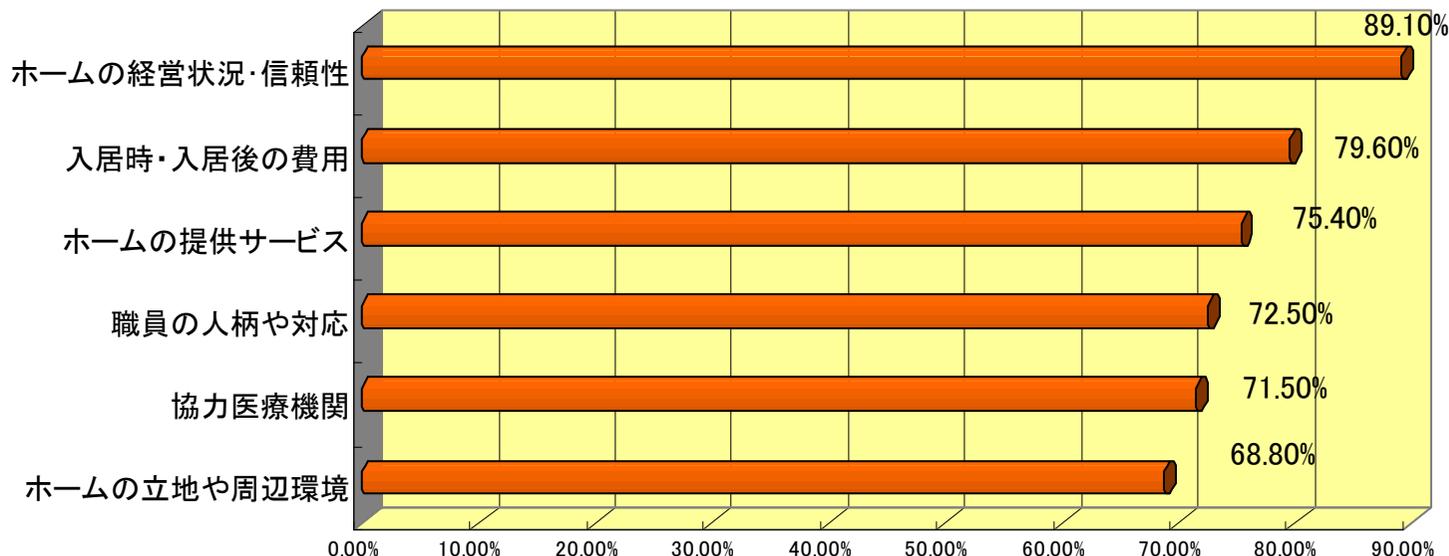
入居者ニーズの多様化
それでも高級さを求める層が存在

介護職員の担い手不足
労働条件、賃金の改善が課題
介護給付金制度も限界がある

市場意識を見る 有料老人ホーム選択の視点は？

1

入居時に重視するポイント



2

希望する居室面積	18㎡未満	18～30㎡	30～40㎡	40～50㎡	50～60㎡	60㎡～
	7.6%	16.3%	28.9%	19.1%	11.9%	16.4%

3

入居金の上限	月額方式	500万円以内	500万～1000万	1000万～2000万	2000万～3000万	3000万～5000万	5000万以上
		27%	15.70%	19.10%	21.30%	1.10%	1.10%
月額費用の上限	10万以内	10万～15万	15～20万くらい	20～25万くらい	25万以上	その他	
		7.9%	50.6%	22.50%	4.50%	1.10%	3.40%
月々の生活費支払原資	年金	預貯金	利子・配当	家賃・地代収入	家族からの援助	その他	
		91.6%	64.00%	4.90%	6.30%	1.40%	5.80%

4

5

①、②、⑤は(社)全国有料老人ホーム協会による協会会員、セミナー参加者アンケート結果に基づくデータ ③、④は21年10月の協会主催札幌セミナーにおける回答

高齢者向けの住宅に関する課題を受けた政府の動き

政府の認識

現行の高齢者向け賃貸住宅(高齢者専用賃貸住宅他)

○医療・介護事業者との連携が不十分

* 制度上、生活支援サービスの提供は任意

* 介護が必要になったとき住み替えの必要がある

○サービスについて行政の指導監督権限、事業者の情報開示ルールがない

有料老人ホームの消費者問題から見た視点

○居住の安定性が弱い

* 事業者の判断での居室移動や入居契約解除が見受けられる

* 入居一時金の扱いに関する問題が聴こえる

高齢者に適した住まいが絶対不足なので増やしたい
高齢者の住まいの制度が複雑なので簡素化したい

国土交通省・厚生労働省による連携

高齢者住まい法の改正

サービス付高齢者向け住宅制度の創設(案)

入居者は高齢者と配偶者のみ
居住部分面積25平米以上
状況把握サービス、生活相談サービスを提供

賃貸住宅に限る
建設補助がある
所得税・法人税の優遇
不動産取得税の優遇

高齢者専用賃貸住宅制度は廃止

今後の事業展開検討における課題

1

高齢者住宅ニーズ
多様化への対応

- ◆ **有料老人ホーム→ヴェラスシリーズの施設で対応**
開設後20年を経過する施設は要介護レベルが高いご入居者が多く、介護サービスに重点を置いた施設整備を推進
- ◆ **需要の拡大・入居し易さ→クオーレシリーズで対応**

2

収益構造の見直し
(収益システム)

- ◆ **月額家賃方式も混合し、選択肢を増やす**
- ◆ **入居効率改善に向け、一般棟も入居時要介護まで受け入れる ⇒ 介護保険報酬増 ⇒ 介護スタッフ増
上質な介護サービスと効率的な人員配置の実現**

3

資産構造の見直し
(事業手法)

- 土地・建物自社保有は信頼感で優位性があるものの
- ◆ **資産流動性が低く、初期投資の過大さもあることから
新規事業は「土地・建物リース方式」中心に転換**

当社の今後の新規事業計画

1. 事業規模の拡大志向ではなく、
手堅く着実な拡大を目指す

年間1～2棟を目標

2. 手法

初期投資を抑制

M & Aによる取得

土地・建物オーナーからの

新規物件の賃貸

3. 事業の内容

中規模介護専用施設の展開

医療機関併設・既存施設

との相乗効果を活用

23年3月1日に当社は佐々木建設株式会社から介護付有料老人ホーム「はびね山の手」を譲受しました。

日本経済新聞

2010年(平成22年)12月1日(水曜日)

佐々木建設から
老人ホーム買収
光ハイツ、札幌の施設
光ハイツ・ヴェラスは
佐々木建設(北広島市、
佐々木道志社長)から、
札幌市内にある介護付き
有料老人ホームを買収す
る。買収額は6億円程度
とみられる。入居者から
同意が得られれば、来年
2月に事業を譲り受け
る。
買収する「はびね山の
手」は地上4階建て。居
室数は59室で約50人が入
居する。2010年6月
期の売上高は2億500
0万円。従業員約50人と
入居者をそのまま引き継
ぐ計画で、サービス内容
に変更はないという。
光ハイツは札幌市内に
有料老人ホーム5施設を
運営しており、施設増加
で相乗効果を目指す。

施設はヴェラス・クオーレブランドで
23年3月1日から再スタート

VARUS
Cuore
ヴェラス・クオーレ山の手



はぴね山の手の事業譲受ーヴェラス・クオーレ山の手として運営開始

平成23年3月当社初のM & A

VARUS *Cuore* ヴェラス・クオーレ山の手

譲受決定要因となった特徴と条件

- ◆光ハイツ・ヴェラス琴似と至近、琴似エリア、国道から
すぐの住宅地という良好なロケーション: 当社既存事業
相乗効果が計られる
- ◆介護保険特定施設の事業所(介護付有料老人ホーム)
- ◆前経営者による丁寧な運営・サービス提供
- ◆既に90%以上のご入居率
- 譲受価格: 5億9千万
- 原則として全職員の引き継ぎ
- 現入居契約条件を全て継続
- 入居金600万円を上限とした、リーズナブルな入居金システム
- 譲受後、全国有料老人ホーム協会正会員登録申請中
- 入居者基金に加入できることにより、入居一時金保全を確保



- 鉄筋コンクリート造4階
地下1階建て
- 敷地 約1,667.78㎡
- 延床面積 約2,865.35㎡
- 居室数 59室 定員 60名
- 土地・建物当社所有

ご説明の内容

1

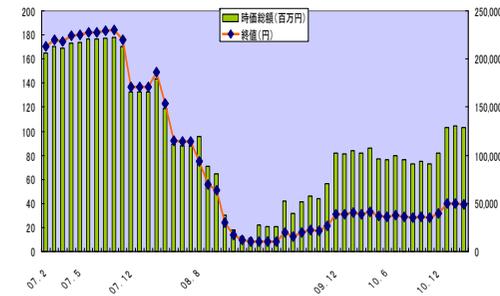
2

3

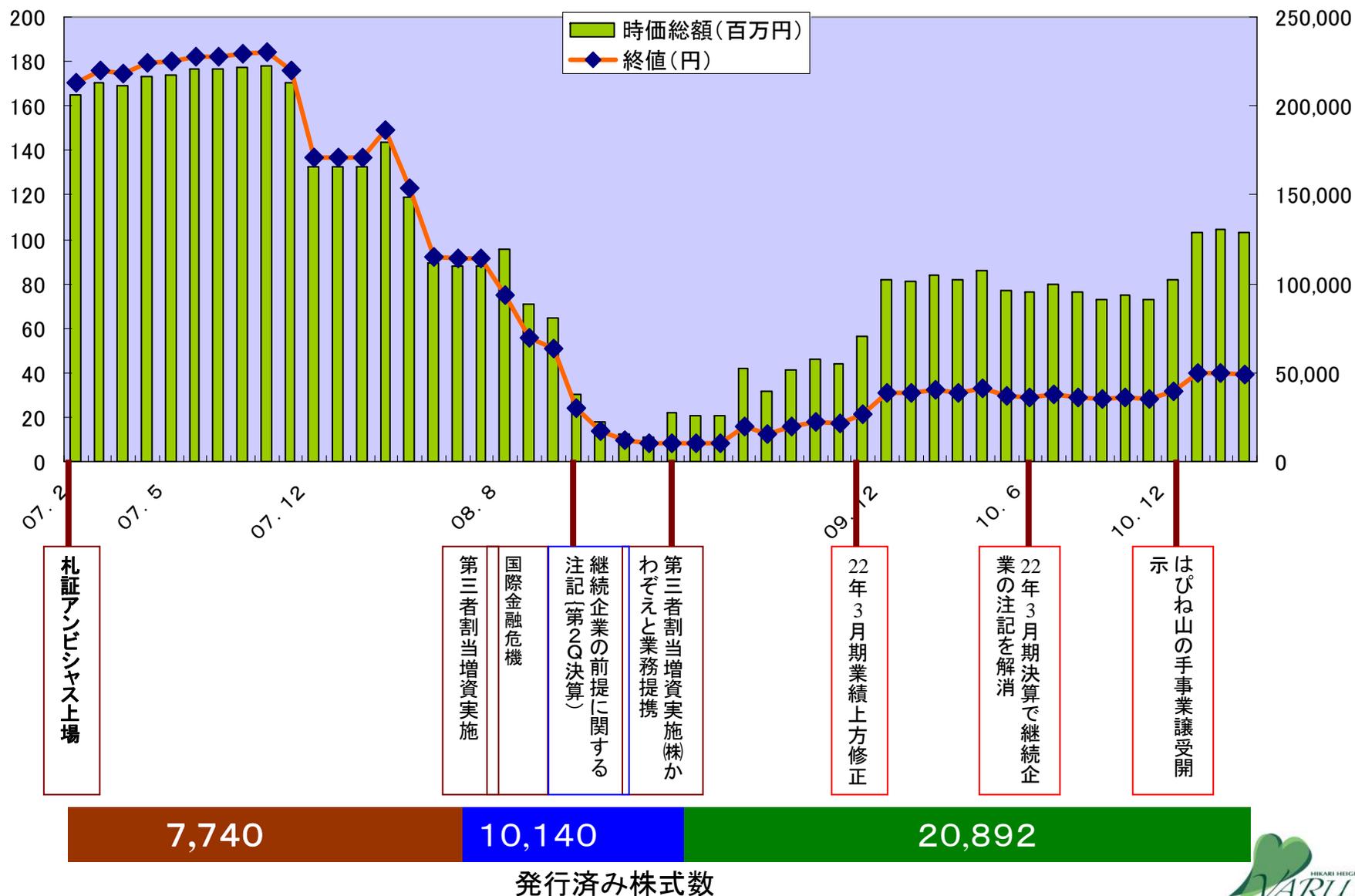
4

5

当社の株価の推移について



当社上場来の株価推移と主なトピック



確実に継続的な収益の確保は、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通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 札幌市中央区南8条西26丁目1-1
電話011-520-8668 FAX 011-562-4000