

自分らしい時を刻む。  
ヴェラスで生きる。

# 光ハイツ・ヴェラスの現況と展望



社団法人全国有料老人ホーム協会・正会員 / 社団法人北海道シルバーサービス振興会・会員

2007年4月 株式会社 光ハイツ・ヴェラス



## 概要

設立	昭和62（1987）年4月
資本金	4億8,630万円
従業員数	365名（契約社員・パート含む）
代表者	代表取締役会長兼社長 網野 清孝
本社所在地	札幌市南区石山一条三丁目3番33号
主要株主	株式会社メデカジャパン、株式会社保健科学研究所、株式会社 加ト吉、
事業内容	有料老人ホームの設置・運営・管理事業など

## 沿革

昭和62年	東日本観光開発(株)から分離独立し(株)光ハイツ・ヴェラス設立（資本金2千万円）
平成9年	(株)秋山愛生館が親会社となる
平成10年	(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	介護保険法が施行
平成13年	(株)スズケンからの譲渡で(株)メデカジャパンが親会社となる（現、持分法適用関連会社）
平成18年	資本金3億円に増資
平成19年	札幌証券アンビシャス上場（資本金 4億8,630万円）

## 理念

人生100年の理想郷 = 真の長寿社会』の実現



生きがいを感じられる  
ゆとり環境

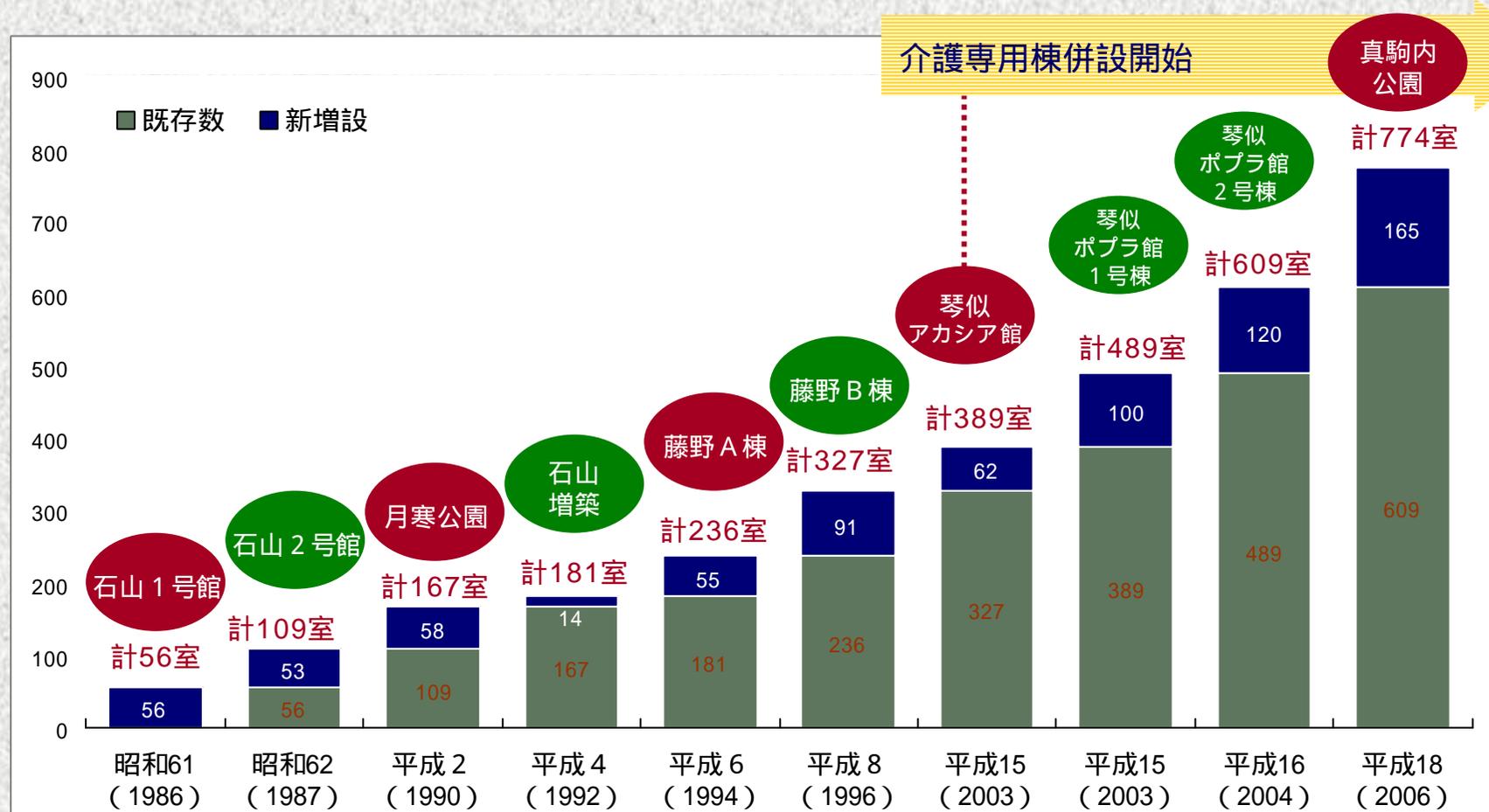
快適と活気に溢れた  
生活環境

高齢者が終生、豊かで明るい  
ハッピーシニアライフを  
過ごせる理想の住まいの提供



尊厳が大切に守られた  
介護環境

最初の光ハイツ・ヴェラス（1986年、石山1号館56室）開設から21年  
現在5施設758室の北海道最大級の民間有料老人ホームとなりました



備考

石山1号館は株光ハイツ・ヴェラスが分離独立前の東日本観光開発株が開設したものです。  
図の客室数は開設時点のものです。現在の総室数は居室統合・分離などを経て体験入居室を除くと758室です。



〔有料老人ホームの種類〕

介護付有料老人ホーム		その他	
一般型	外部サービス利用型	住宅型	健康型
介護が必要になっても居住は継続可能			介護必要時は退去
介護サービスは施設内職員で	介護サービスは委託先業者が	生活支援サービス付だが介護体制の義務付けはなく、任意に外部業者利用	食事等の生活サービス付の高齢者専用住宅

一般型の優位性

- 1 ご入居者への終身を前提とした責任ある介護体制がとれる。
- 2 介護スタッフ、その他の職員が日常からご入居者の状態に目配り24時間の気配りと迅速な対応ができる。(万全のホスピタリティ)

利用権方式のメリット

- 1 ご入居者は入居時に一括して永続的な利用権が得られ、一時金払後は毎月の経費を抑制した、ゆとりのある生活が営める。
- 2 「入居一時金」による計画的財務体制の構築で、継続・安定したサービス提供と、ブランドイメージの維持・高質なサービス提供を可能にする。

利用権方式

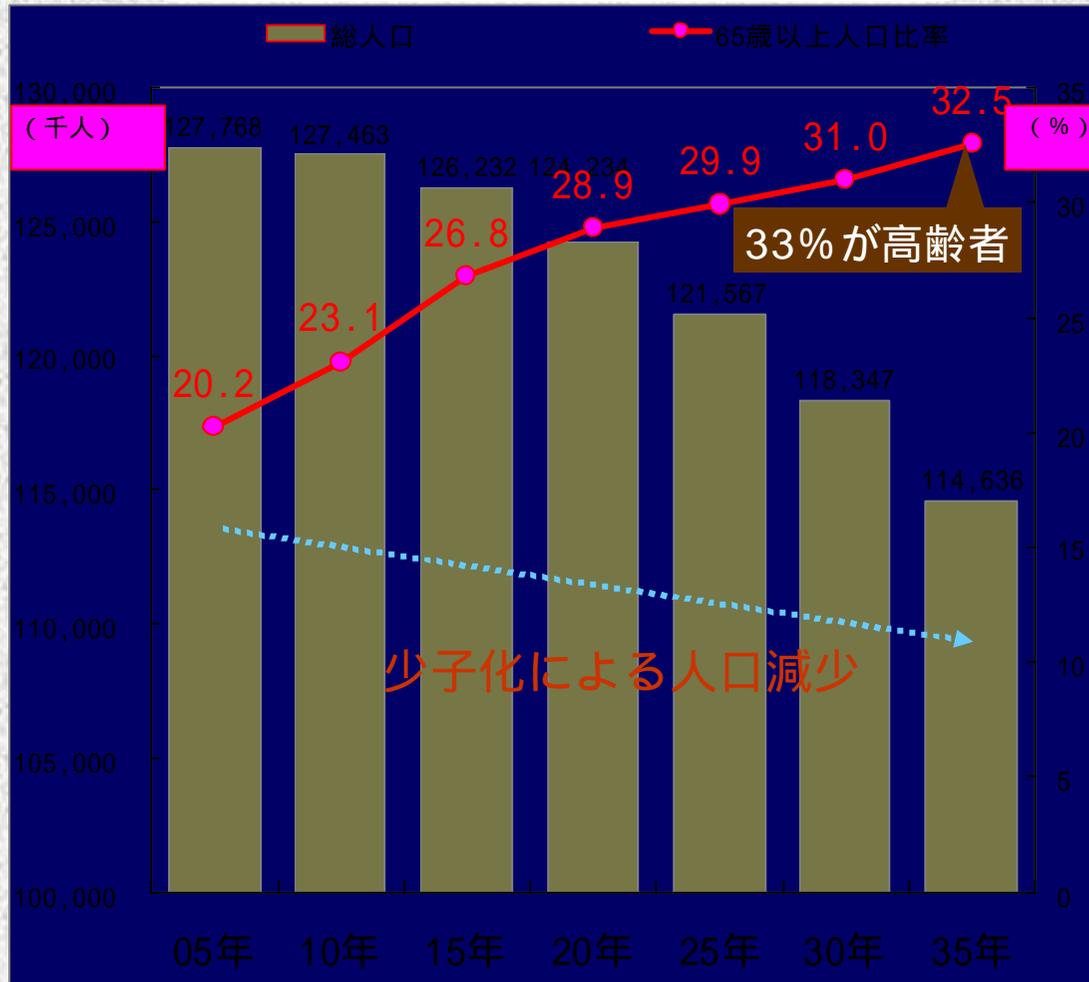
賃貸方式

分譲方式

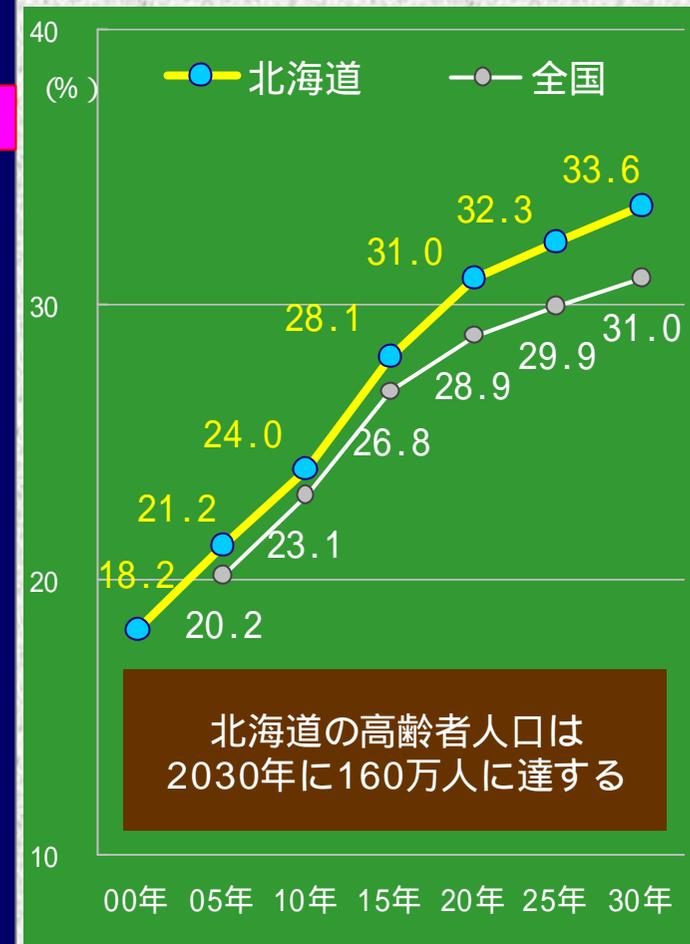
〔有料老人ホームの権利形態〕

**超高齢化社会の到来** 日本の65歳以上人口は、2030年に30%を超える  
**北海道はさらに早い** 北海道の高齢者割合は全国平均を上回る

日本の人口と65歳以上人口比率の見通し



北海道の65歳以上人口比率

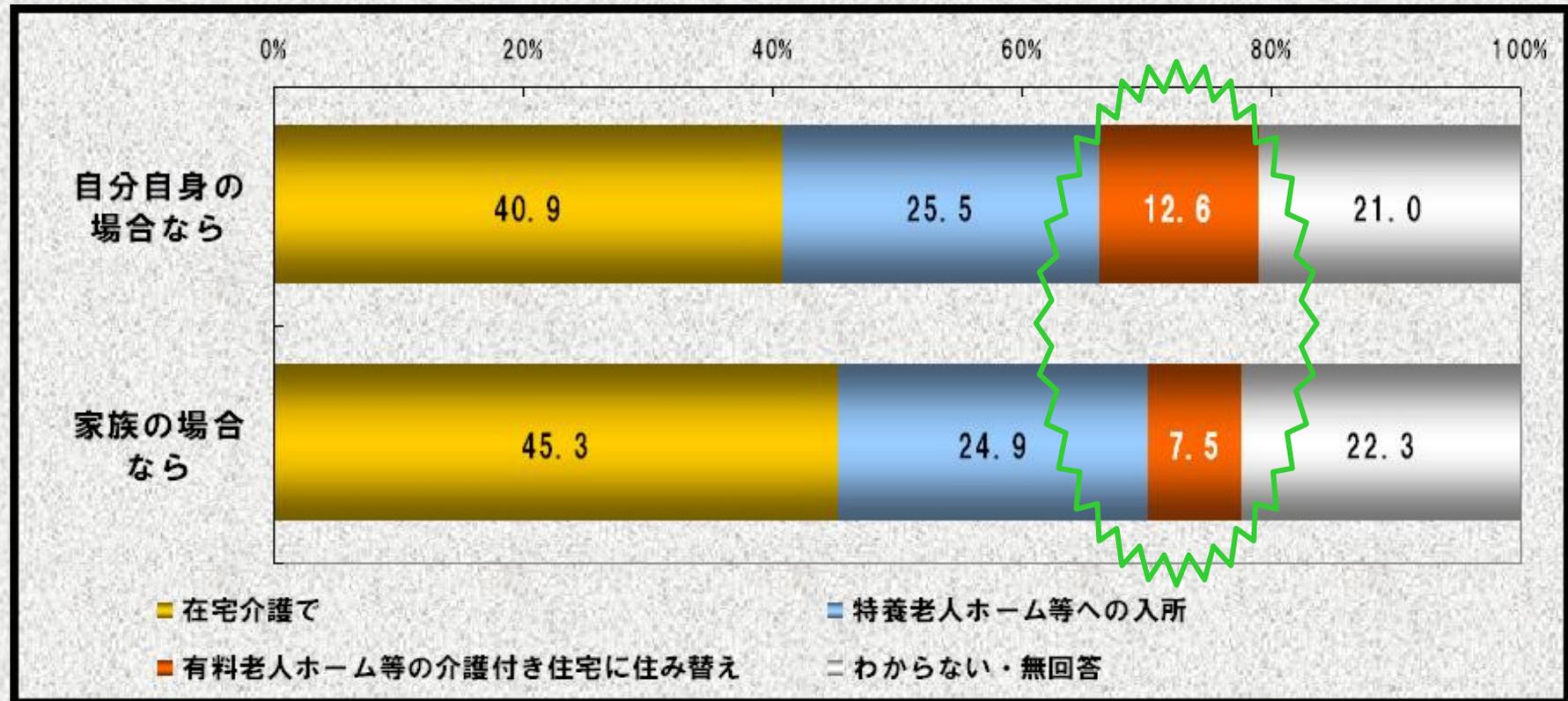


備考

資料：国立社会保障・人口問題研究所『都道府県別将来推計人口』（平成18年12月推計） / 北海道分は平成14年3月推計。

北海道でも“有料老人ホーム”が高齢者居住空間として選ばれ始めた  
 【自分自身なら13%が有料老人ホームなどを選ぶ！】

Q. あなたは自分自身または家族が要介護状態になった時、  
 どこで介護を希望？

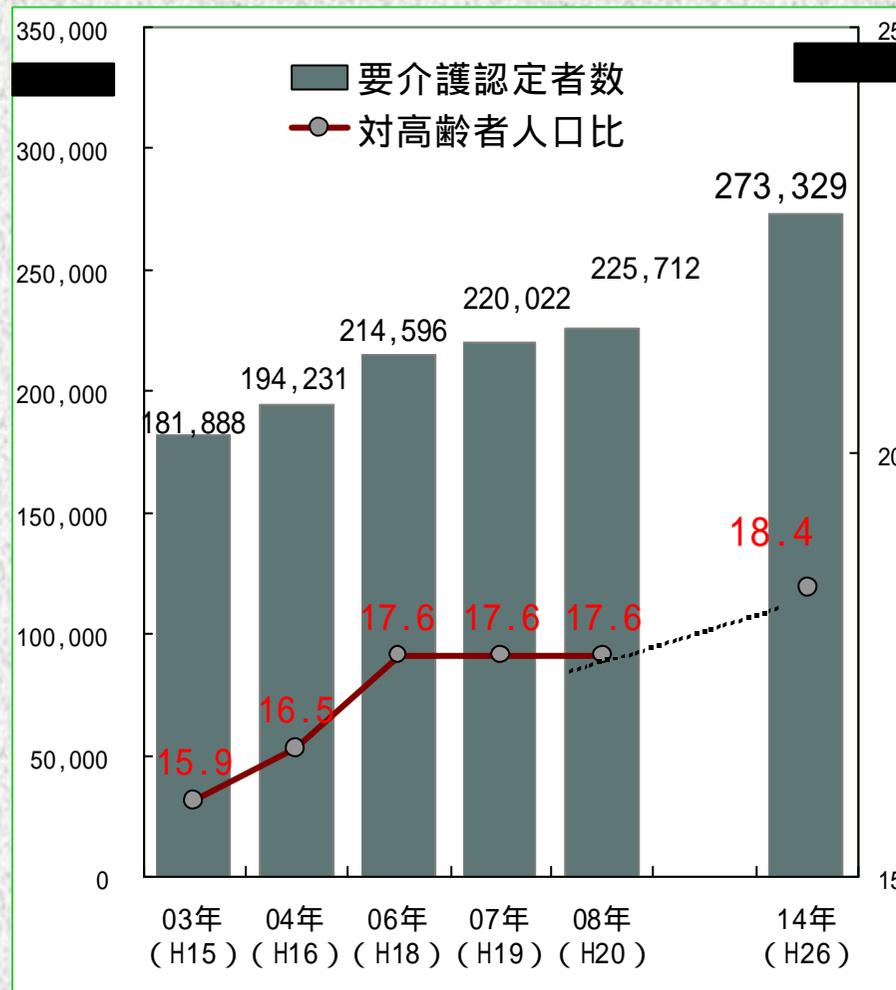




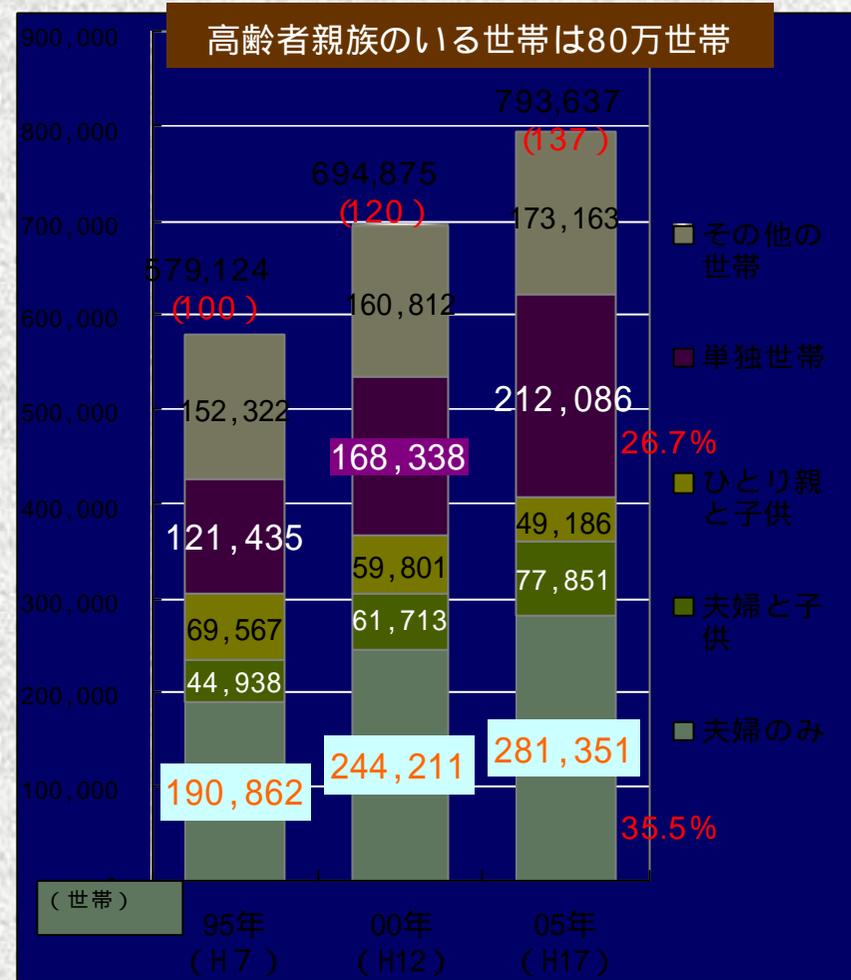
### 要介護者の拡大 高齢者居住問題

2014年に65歳以上高齢者の約2割が要介護認定者となる  
高齢の単身世帯は21万世帯、夫婦のみ世帯も28万世帯

北海道の「要介護認定者数」の見通し



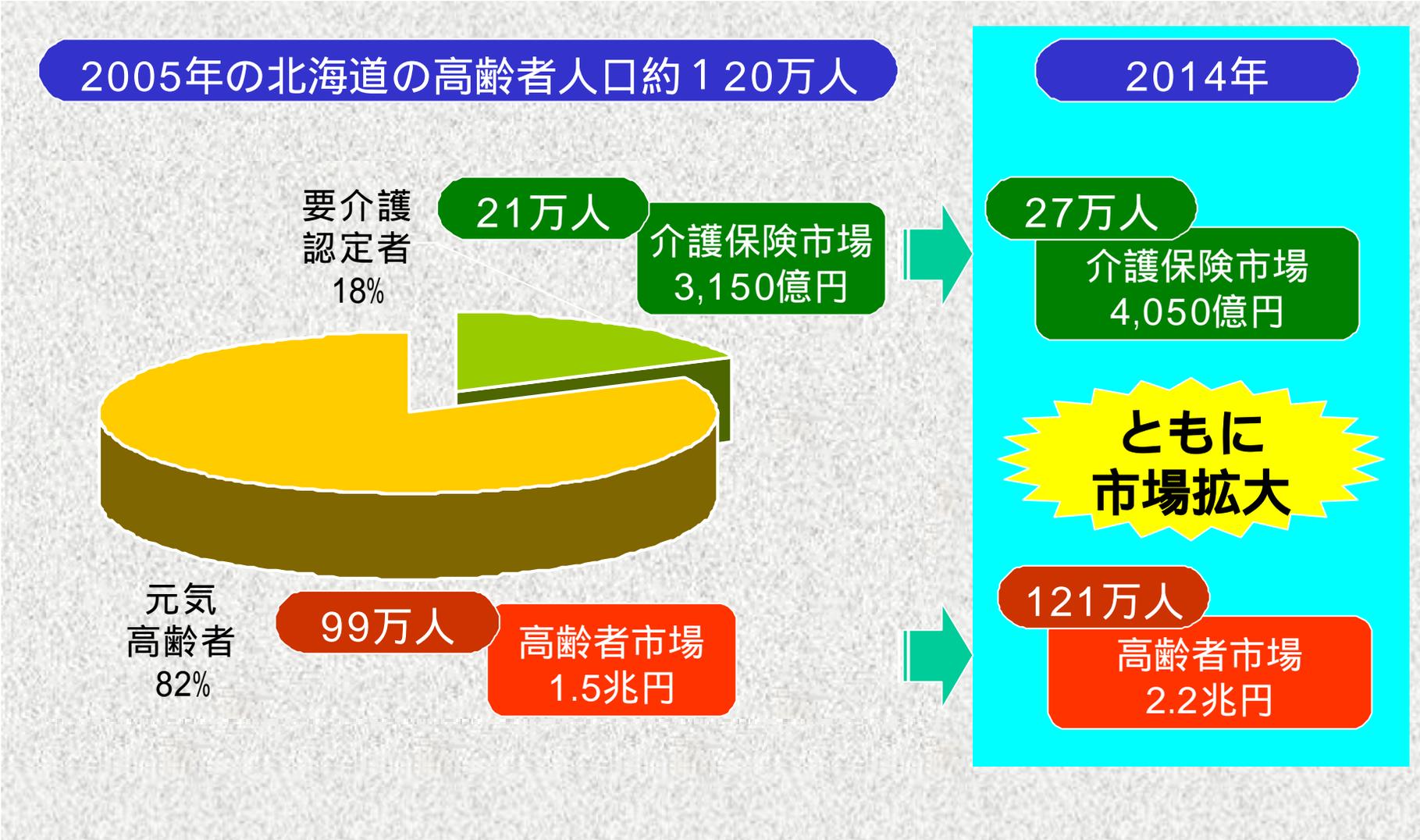
北海道の「65歳以上親族のいる」世帯数



備考

資料：北海道保険福祉部『北海道高齢者保健福祉計画・介護保険事業支援計画』（平成18年3月）。

高齢者市場はさらに拡大を続ける事業分野  
 [ 要介護者 + 元気高齢者の市場規模は2014年には3兆円弱に ]



備考 介護保険市場は介護保険給付額は給付抑制傾向をふまえ05・14年とも年間150万円として要介護認定者総数に乗じたもの。  
 高齢者市場は高齢者の年間家計消費額を05年は150万円、14年は180万円として元気高齢者数に乗じたもの。

どこまでもVARUSらしさを目指して

1 ターゲットの明確化 アッパーミドル以上の層に支持されるVARUS



真駒内公園  
の料金設定

一般棟  
介護棟

入居一時金 + 介護等一時金 2,395万円 ~ 4,425万円 (1人入居の場合)  
入居一時金 1,020万円(1人用) ・ 2,040万円 (1人~2人)

2 施設コンセプト 上質・アメニティの高さで支持されるVARUS



3

## 立地の多様性

やすらぎ重視の自然環境型  
利便性重視の地下鉄or J R 近接型

光ハイツ・ヴェラス琴似



光ハイツ・ヴェラス真駒内公園



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・ヴェラス石山



4

## 医療との連携

既にヴェラス琴似、ヴェラス真駒内公園には医療機関を併設



5

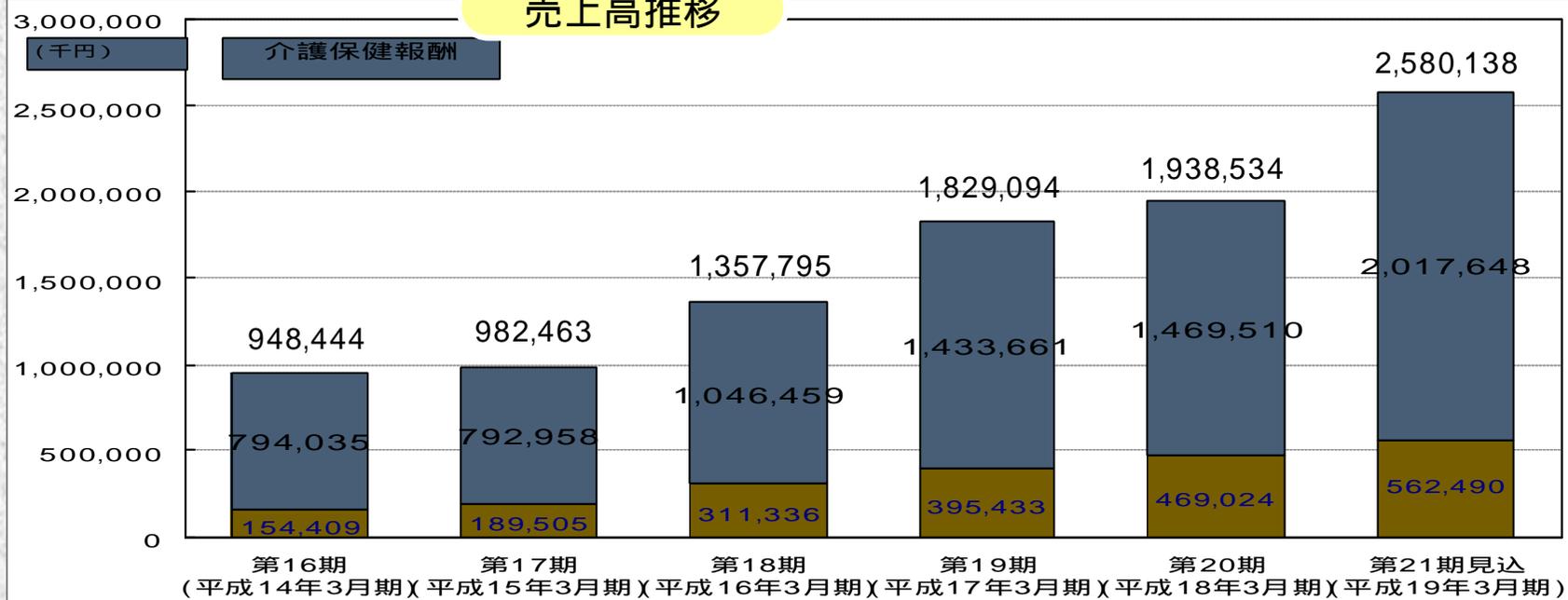
## 介護サービスのちから

ご入居者に対する徹底した  
ホスピタリティ

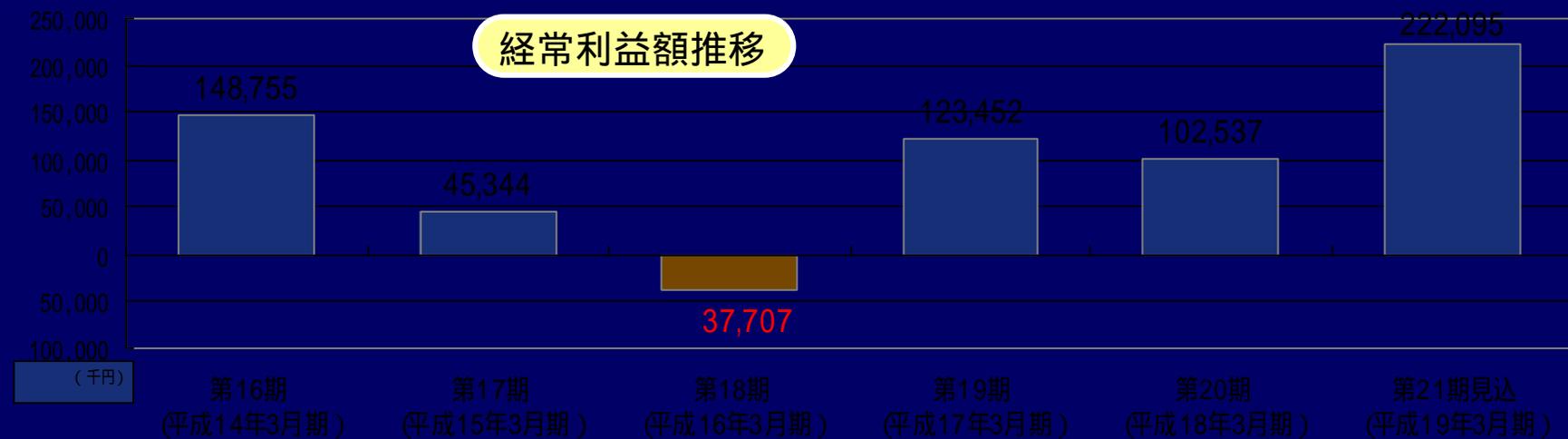


## “VARUS”は着実な成長を実現しています

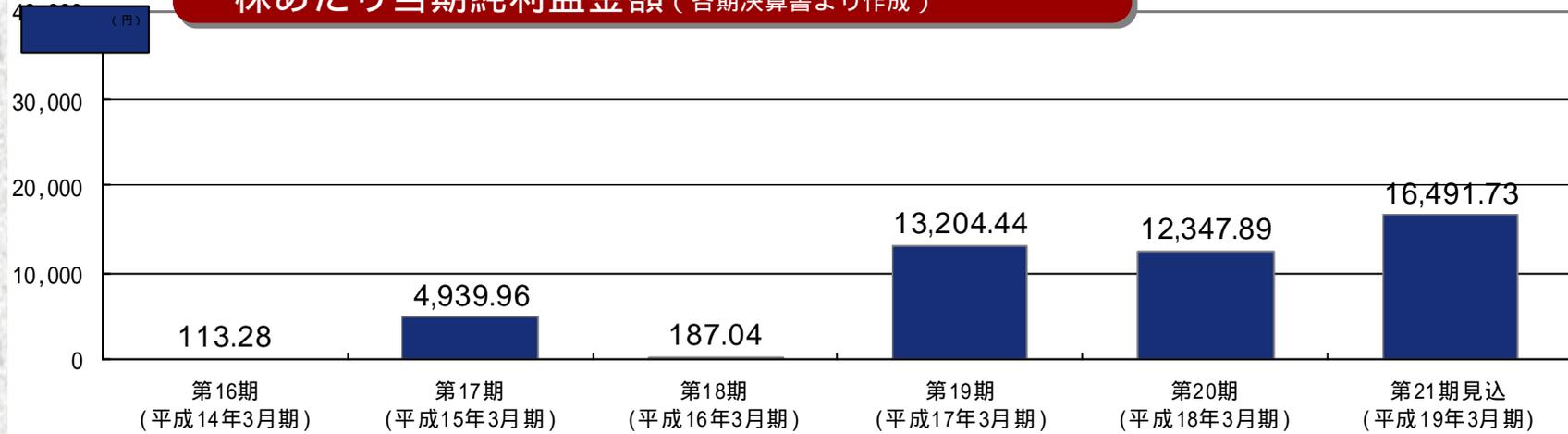
売上高推移



経常利益額推移



### 一株あたり当期純利益金額 (各期決算書より作成)



### 一株あたり純資産額 (各期決算書より作成)

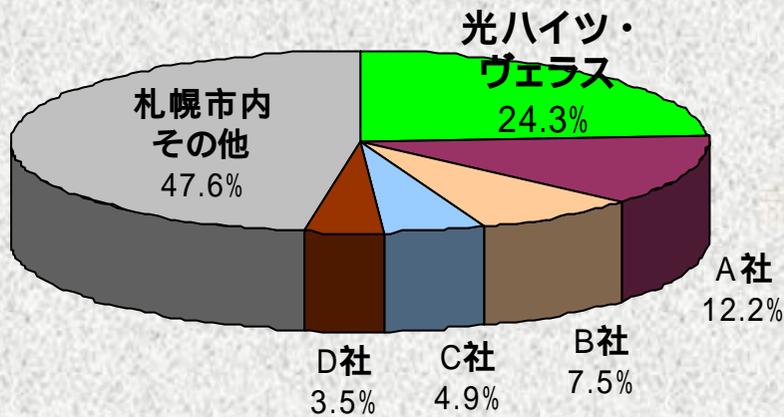


備考

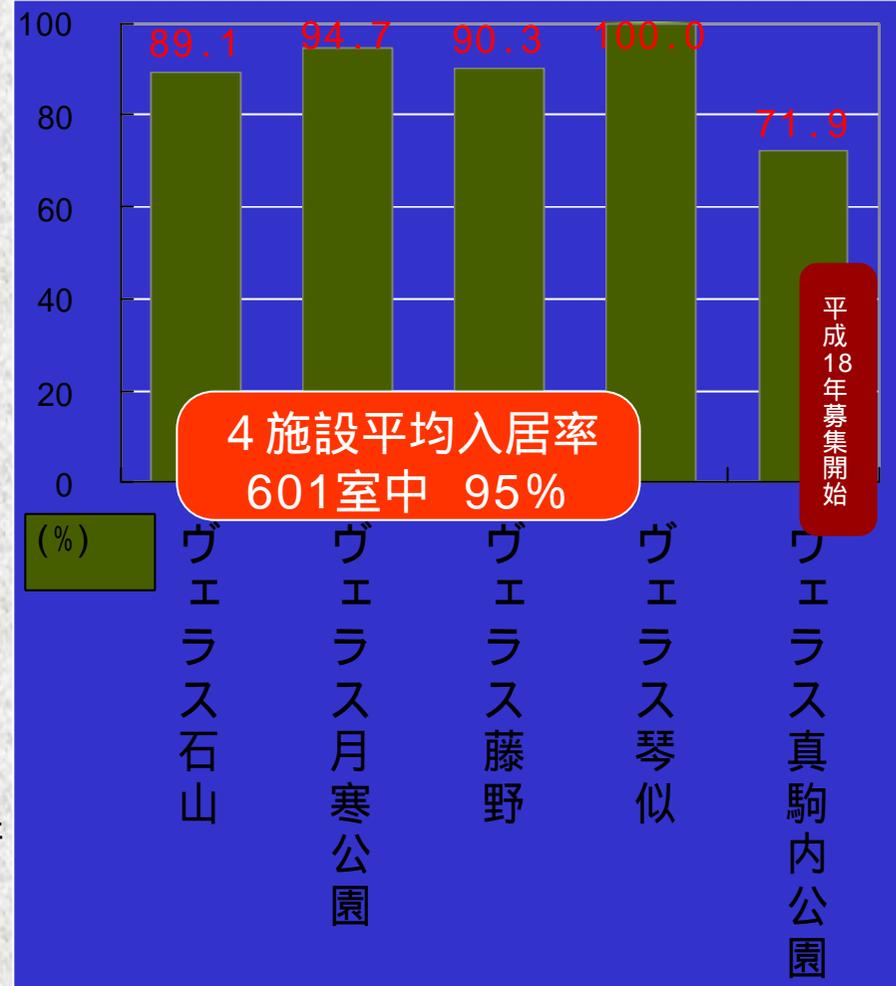
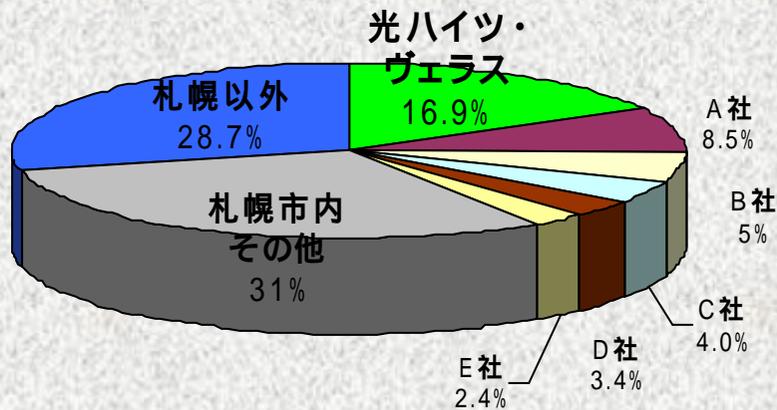
当社は平成18年9月1日付で株式1株を2株に分割しております。証券会社制法人札幌証券取引所の定める「上場申請のための有価証券報告書(1の部)の作成上の留意点について」(平成18年8月18日付け札幌証総第402号)に基づき、株式分割に伴う影響を加味し、遡及修正を行った場合の一株当たり指標の推移を参考までに掲げております。なお、当該数値については監査法人の監査を受けておりません。

VARUSはご提供居室数シェア 1  
 VARUSへのご支持は「CS = ご入居者満足度の高さ」で示される

札幌市内居室数シェア



北海道内居室数シェア



備考

資料：北海道高齢者保健福祉課、2007年3月末日時点有料老人ホーム名簿から独自に作成  
 なお、分譲型ケア付マンション、無届有料老人ホームを含む全道シェアは11.7%と推定されます。

“VARUS”は市場環境の変化に的確に対応して参ります  
 [有料老人ホームへの期待が高まる一方で、ニーズも多様化]

注目すべき市場環境

市場  
拡大

高齢者人口の拡大

2012年までに介護療養型病床（13万床）の全廃、医療療養型病床の縮小  
 （25万床から15万床へ）～厚生労働省～

在宅・老健施設・有料老人ホームへの誘導  
 札幌市周辺部や他の地域拠点都市における需要の芽生え

07年、800万人の団塊世代が壮大な「シニアマーケット」を創る

多様な価値観をもつ

共通の価値同士群れる

自己実現欲求が強い

注目すべき市場環境

市場  
分化

団塊世代を中心としたアッパーミドル層、富裕層に上質な生活空間へのニーズが広がる

リーズナブルな入居・生活コストへのニーズの広がり、自分なりの居場所を探す志向の高まり

注目すべき市場環境

競争  
激化

有料老人ホームを巡る競争の激化

異業種からの参入、医療機関の参入（療養型病床からの転換を含め）  
 介護保険給付抑制策に伴う「総量規制」の動き

# 北海道の高齢者市場を牽引する ドミナント戦略に基づく“2つのVARUS”展開にご期待下さい

## 1 高齢者賃貸住宅市場の展開

ヴェラス・コンフォートシリーズ

札幌大都市圏中心に拠点都市展開も

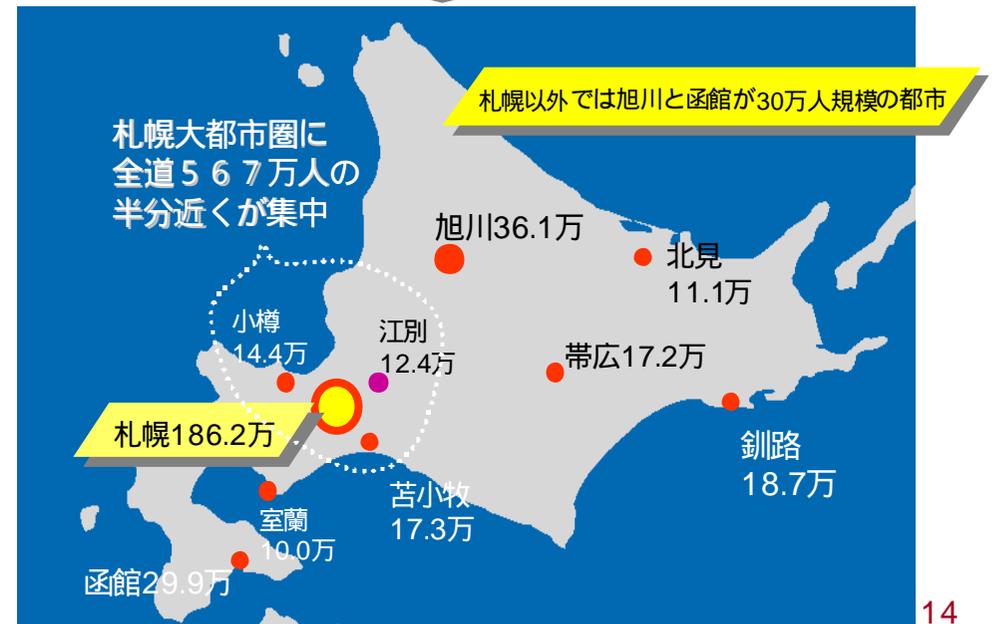
上質+リーズナブルなプライスの高齢者専用賃貸住宅  
医療機関併設、隣接による24時間医療体制の「安心」  
「安心できる」介護サービス機能の併設  
自社開設、M & A、運営委託方式などにより毎年1棟以上の多棟化展開を目指す

## 2 札幌市場の深化・シェア拡大

札幌市中心のヴェラス展開

さらに上質な光ハイツ・ヴェラスのフラグシップ的な介護付有料老人ホーム  
富裕層並びに、アッパーミドル層  
提携医療機関併設  
ライフサポート、自己実現欲求に対応するコンシェルジュ機能  
自社開設（流動化或いはリースバックも検討）

徹底したドミナント戦略で  
“2つのヴェラス”を  
展開して参ります





## 高齡前期

元気で、いきいきと暮らしたい（自己実現欲求）

家族、仲間との生活

健康で暮らしたい  
（衰弱、病気への不安）

自分の資産の保全を確保したい



## 高齡後期

要介護状態になっても尊厳をもって安心して生きたい（医療、介護への不安）

可能な限り自立し、自己決定権を持って生きたい

人生フィナーレに向かって経済的安全の守り手を求める

家族との関わり、アットホームへの希求

**光ハイツ・ヴェラスが  
目指すもの**

優しさと愛情を背景にして、  
「相談文化」「見守り文化」  
をシステムとして確立し、  
「安心」と『満足』をご提供  
し続けます。