



2024年3月期 決算短信〔日本基準〕(非連結)

2024年5月15日

上場会社名 株式会社 光ハイツ・ヴェラス 上場取引所 札
コード番号 2137 URL <http://www.varus.co.jp>
代表者 (役職名)代表取締役 (氏名)森 千恵香
問合せ先責任者 (役職名)財務経理部長 (氏名)前田 寿徳 (TEL)011-520-8668
定時株主総会開催予定日 2024年6月27日 配当支払開始予定日 2024年6月27日
有価証券報告書提出予定日 2024年6月28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

(百万円未満切捨て)

1. 2024年3月期の業績 (2023年4月1日～2024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	%
2024年3月期	3,025	△0.9	△11	-	57	8.2	42	△6.4
2023年3月期	3,053	△1.0	10	△83.2	53	△32.2	45	△38.4

	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	%	%	%
2024年3月期	20.23	-	1.2	0.7	△0.4
2023年3月期	21.60	-	1.2	0.7	0.3

(参考) 持分法投資損益 2024年3月期 -百万円 2023年3月期 -百万円

(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
2024年3月期	7,771	3,667	47.2	1,755.60
2023年3月期	7,750	3,650	47.1	1,747.37

(参考) 自己資本 2024年3月期 3,667百万円 2023年3月期 3,650百万円

(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
2024年3月期	156	△297	△56	3,184
2023年3月期	450	△161	△64	3,381

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	%	%
2023年3月期	-	0.00	-	12.00	12.00	25	55.5	0.7
2024年3月期	-	0.00	-	12.00	12.00	25	59.3	0.7
2025年3月期(予想)	-	-	-	-	-	-	-	-

3. 2025年3月期の業績予想 (2024年4月1日～2025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	3,500	15.7	50	-	100	74.2	60	42.0	28.72

※ 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） |
| ② 期末自己株式数 |
| ③ 期中平均株式数 |

2024年3月期	2,089,200 株	2023年3月期	2,089,200 株
2024年3月期	- 株	2023年3月期	- 株
2024年3月期	2,089,200 株	2023年3月期	2,089,200 株

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 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、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、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条件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、3ページ「1. 経営成績等の概況（4）今後の見通し」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	2
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	2
(4) 今後の見通し	3
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	3
3. 財務諸表及び主な注記	4
(1) 貸借対照表	4
(2) 損益計算書	6
売上原価明細書	7
(3) 株主資本等変動計算書	8
(4) キャッシュ・フロー計算書	9
(5) 財務諸表に関する注記事項	10
(継続企業の前提に関する注記)	10
(セグメント情報等)	10
(持分法損益等)	10
(1株当たり情報)	10
(重要な後発事象)	10

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当事業年度におけるわが国の経済は、経済活動の正常化が進み個人消費の回復やインバウンド需要が拡大しつつある一方、長期化する国際情勢の不安定によるエネルギー価格の高騰や急速な円安の進行等により、景気の先行きは依然として不透明な状況であります。

介護業界におきましては、2024年度介護報酬改定が公表され、改定率は1.59%のプラスとなり、居宅介護支援事業所による予防支援事業指定や福祉用具のレンタル対象商品の見直し等が行われました。

当社有料老人ホーム事業については、社会貢献の一環として施設周辺地域住民に対して、認知症高齢者等にやさしい地域づくりを目的として認知症カフェ（オレンジカフェ）を5施設で開催し、施設見学を含めて地域に開放するとともに、札幌市南区・西区・豊平区の認知症カフェ交流会や合同カフェに積極的に参加し、会社の認知度のアップと併せて入居者募集広報としても活用できております。また、北海道ボールパークFビレッジ内におけるサービス付高齢者賃貸住宅「マスターズヴェラス北海道ボールパーク」については、2024年6月の運営開始に向けて準備を進めております。

新規顧客獲得については、引き続き営業活動を継続しております。見学会や相談会等を行い、入居後につきましてもご入居者のニーズに応じた住み替えなどのきめ細やかな対応を行いました。結果、全施設平均入居率約84.3%を維持・確保いたしました。

以上の結果、当事業年度における売上高は3,025百万円（前年同期比0.9%減）、営業損失11百万円（前年同期は10百万円の営業利益）、経常利益57百万円（前年同期比8.2%増）、当期純利益42百万円（前年同期比6.4%減）となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

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21百万円増加の7,771百万円となりました。

流動資産は、前事業年度末に比べ112百万円減少の6,475百万円となりました。その主な要因は現金及び預金の減少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134百万円増加の1,296百万円となりました。その主な要因は投資その他の資産の敷金の増加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4百万円増加の4,104百万円となりました。

流動負債は、前事業年度末に比べ25百万円増加の980百万円となりました。その主な要因は入居金預り金の増加によるものです。また、固定負債は、前事業年度末に比べ21百万円減少の3,123百万円となりました。その主な要因はその他のリース債務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17百万円増加の3,667百万円となりました。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。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

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、3,184百万円となりました。

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、営業活動により獲得した資金は156百万円(前事業年度は450百万円の獲得)となりました。その主な要因は入居金預り金・介護料預り金の増額27百万円によるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当事業年度において、投資活動により使用した資金は297百万円(前事業年度は161百万円の使用)となりました。その主な要因は敷金の差入による支出137百万円、拘束性預金の預入による支出126百万円によるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当事業年度において、財務活動により使用した資金は56百万円(前事業年度は64百万円の使用)となりました。その主な要因はリース債務の返済による支出39百万円によるものであります。

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。

	2020年3月期	2021年3月期	2022年3月期	2023年3月期	2024年3月期
自己資本比率 (%)	51.2	52.7	48.5	47.1	47.2
時価ベースの自己資本比率 (%)	20.9	22.1	20.9	20.7	19.8
キャッシュ・フロー 対有利子負債比率 (年)	△2.1	5.5	3.6	1.2	3.2
インタレスト・カバレッジ・レシ オ (倍)	△1.7	0.7	1.1	18.2	6.8

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す。

(4) 今後の見通し

高齢者介護業界においては、自治体からの要請、事業者側の自粛、利用者側の意向による利用控え等、著しい販売不振によって、事業縮小・倒産する事業者は増加していくものと考えます。

当社といたしましては、大きく変化する状況下にあっても、経営の基本は入居率の維持向上であると考えます。

今後は介護老人保健施設との連携を強化し、健康長寿社会の実現を目指してまいります。経管栄養などの医療ニーズを持つ顧客の受け入れについてもより積極的に行い、機会損失を防ぎます。入居後もニーズに応じた住み替えの支援などの柔軟な対応によって、入居率を高水準に維持できるよう努めて参ります。

今後も、大きく変化していく社会のニーズを捉えた事業展開を目指して参ります。

次事業年度につきましては、北海道ボールパークFビレッジにおけるサービス付高齢者賃貸住宅「マスターズヴェラス北海道ボールパーク」を2024年6月に開業予定であります。当施設につきましては、次事業年度末までに入居率80%を目標に事業計画を進めております。

以上により、次事業年度の通期業績予想は、売上高3,500百万円、営業利益50百万円、経常利益100百万円、当期純利益60百万円を見込んでおります。

上記におけ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るほか、予想自体についても今後変更となる可能性があります。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社は、日本国内での運営を基本とし、同業他社との比較可能性を確保する上で、会計基準につきましては日本基準を適用しております。なお、国際会計基準の適用時期は未定であります。

3. 財務諸表及び主な注記

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,066,045	5,965,386
営業未収入金	395,275	380,014
商品	2,386	2,568
貯蔵品	2,838	3,627
前払費用	102,669	104,647
その他	18,244	18,810
流動資産合計	6,587,460	6,475,056
固定資産		
有形固定資産		
建物	77,263	102,358
減価償却累計額	△28,693	△33,915
建物（純額）	48,570	68,443
構築物	47,153	47,153
減価償却累計額	△16,034	△17,782
構築物（純額）	31,118	29,370
車両運搬具	16,244	24,297
減価償却累計額	△11,854	△14,700
車両運搬具（純額）	4,389	9,596
工具、器具及び備品	682,850	709,081
減価償却累計額	△556,726	△574,818
工具、器具及び備品（純額）	126,123	134,263
土地	313	313
リース資産	687,414	687,414
減価償却累計額	△407,632	△433,959
リース資産（純額）	279,781	253,454
有形固定資産合計	490,297	495,440
無形固定資産		
ソフトウェア	1,660	1,267
電話加入権	3,525	3,525
施設利用権	3,200	3,200
リース資産	19,490	11,061
無形固定資産合計	27,876	19,055
投資その他の資産		
出資金	361	361
長期未収入金	-	5,125
破産更生債権等	1,863	-
長期前払費用	10,019	9,259
繰延税金資産	31,090	26,500
長期性預金	700	1,900
敷金	545,083	709,543
その他	57,213	33,872
貸倒引当金	△1,863	△4,117
投資その他の資産合計	644,467	782,444
固定資産合計	1,162,641	1,296,940
資産合計	7,750,102	7,771,996

(単位：千円)

	前事業年度 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	100,000	100,000
1年内返済予定の長期借入金	-	1,500
リース債務	39,398	41,248
未払金	177,333	180,474
未払費用	20,635	27,846
未払法人税等	15,923	16,680
未払消費税等	13,594	13,625
前受金	453	561
預り金	87,988	80,290
入居金預り金	435,694	454,561
介護料預り金	43,549	44,326
前受収益	3,679	3,504
賞与引当金	16,332	15,798
流動負債合計	954,582	980,417
固定負債		
長期借入金	-	6,750
リース債務	397,014	355,766
長期入居金預り金	2,350,197	2,363,042
長期介護料預り金	236,382	231,212
退職給付引当金	38,527	41,503
役員退職慰労引当金	48,577	52,201
その他	74,214	73,302
固定負債合計	3,144,914	3,123,778
負債合計	4,099,496	4,104,196
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	2,010,156	2,027,351
利益剰余金合計	2,398,011	2,415,206
株主資本合計	3,650,605	3,667,800
純資産合計	3,650,605	3,667,800
負債純資産合計	7,750,102	7,771,996

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2022年 4月 1日 至 2023年 3月 31日)	当事業年度 (自 2023年 4月 1日 至 2024年 3月 31日)
売上高	3,053,769	3,025,019
売上原価	2,728,740	2,724,953
売上総利益	325,029	300,066
販売費及び一般管理費		
役員報酬	29,468	29,168
給料及び手当	58,024	55,205
賞与及び手当	2,043	938
賞与引当金繰入額	2,759	2,692
退職給付費用	4,162	1,720
役員退職慰労引当金繰入額	3,646	3,623
法定福利費	13,067	10,633
広告宣伝費	11,008	16,336
租税公課	118,566	115,938
保険料	5,018	5,022
業務委託費	23,065	23,593
減価償却費	6,190	6,110
その他	37,667	40,297
販売費及び一般管理費合計	314,687	311,280
営業利益	10,341	△11,214
営業外収益		
受取利息	162	18,902
受取配当金	12	12
受取手数料	4,346	4,025
受取賃貸料	17,848	15,890
寄付金収入	100	2,000
助成金収入	41,218	47,912
その他	5,549	4,747
営業外収益合計	69,238	93,490
営業外費用		
支払利息	24,705	22,982
支払手数料	1,000	1,001
長期前払費用償却	765	854
その他	24	24
営業外費用合計	26,494	24,862
経常利益	53,085	57,413
特別利益		
固定資産売却益	-	60
特別利益合計	-	60
税引前当期純利益	53,085	57,474
法人税、住民税及び事業税	5,692	10,617
法人税等調整額	2,260	4,590
法人税等合計	7,953	15,208
当期純利益	45,132	42,265

売上原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)		当事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
I 商品		31,895	1.2	38,696	1.4
II 人件費	※1	781,788	28.6	782,526	28.7
III 経費	※2	1,915,056	70.2	1,903,729	69.9
合計		2,728,740	100.0	2,724,953	100.0

(脚注)

前事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
※1 人件費には、賞与引当金繰入額13,573千円、退職給付費用8,059千円が含まれております。	※1 人件費には、賞与引当金繰入額13,106千円、退職給付費用6,100千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 191,491千円 消耗品費 31,428千円 減価償却費 53,618千円 営繕費 54,025千円 共益費 1,076,378千円 業務委託料 418,412千円	※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 182,169千円 消耗品費 37,360千円 減価償却費 56,946千円 営繕費 40,837千円 共益費 1,092,194千円 業務委託料 399,467千円

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

(単位：千円)

	株主資本						株主資本 合計	純資産合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金				
		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	1,990,094	2,377,949	3,630,542	3,630,542
当期変動額								
剰余金の配当					△25,070	△25,070	△25,070	△25,070
当期純利益					45,132	45,132	45,132	45,132
株主資本以外の項目 の当期変動額（純 額）								-
当期変動額合計					20,062	20,062	20,062	20,062
当期末残高	686,296	566,296	3,855	384,000	2,010,156	2,398,011	3,650,605	3,650,605

当事業年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

(単位：千円)

	株主資本						株主資本 合計	純資産合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金				
		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	2,010,156	2,398,011	3,650,605	3,650,605
当期変動額								
剰余金の配当					△25,070	△25,070	△25,070	△25,070
当期純利益					42,265	42,265	42,265	42,265
株主資本以外の項目 の当期変動額（純 額）								-
当期変動額合計					17,194	17,194	17,194	17,194
当期末残高	686,296	566,296	3,855	384,000	2,027,351	2,415,206	3,667,800	3,667,800

(4) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024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	53,085	57,474
減価償却費	59,809	63,057
長期前払費用償却額	765	854
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	-	4,117
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△1,063	△534
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	3,646	△7,074
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	△9,987	13,673
受取利息及び受取配当金	△174	△18,914
支払利息	24,705	22,982
固定資産売却損益 (△は益)	-	△60
売上債権の増減額 (△は増加)	45,739	10,134
棚卸資産の増減額 (△は増加)	291	△970
入居金預り金・介護料預り金の増減額 (△は減少)	319,170	27,318
未払金の増減額 (△は減少)	△75,607	6,186
未払消費税等の増減額 (△は減少)	5,239	30
前受金の増減額 (△は減少)	14,751	107
その他	10,201	△9,388
小計	450,571	168,995
利息及び配当金の受取額	174	18,914
利息の支払額	△24,705	△22,982
法人税等の支払額	△2,881	△8,603
法人税等の還付額	27,354	-
営業活動によるキャッシュ・フロー	450,514	156,324
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	△1,100	△1,200
定期預金の払戻による収入	6,000	-
拘束性預金の預入による支出	△189,425	△126,492
拘束性預金の払戻による収入	47,909	29,633
有形固定資産の取得による支出	△15,237	△65,845
有形固定資産の売却による収入	-	4,797
無形固定資産の取得による支出	-	△1,402
敷金の差入による支出	△9,900	△137,200
投資活動によるキャッシュ・フロー	△161,753	△297,708
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	200,000	200,000
短期借入金の返済による支出	△200,000	△200,000
長期借入れによる収入	-	9,000
長期借入金の返済による支出	-	△750
配当金の支払額	△24,958	△24,984
リース債務の返済による支出	△39,181	△39,398
財務活動によるキャッシュ・フロー	△64,139	△56,132
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	224,621	△197,516
現金及び現金同等物の期首残高	3,157,125	3,381,746
現金及び現金同等物の期末残高	3,381,746	3,184,230

(5) 財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

当社の事業セグメントは、介護事業のみの単一セグメントであり重要性が乏しいため、セグメント情報の記載を省略しております。

(持分法損益等)

当社は、関係会社を有していないため、該当事項はありません。

(1株当たり情報)

項目	前事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
1株当たり純資産額	1,747円37銭	1,755円60銭
1株当たり当期純利益金額	21円60銭	20円23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. 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)	3,650,605	3,667,800
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)	3,650,605	3,667,800
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) 2. 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)	45,132	42,265
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)	45,132	42,265
期中平均株式数(株)	2,089,200	2,089,200

(重要な後発事象)

該当事項はありません。