

# スタートコーポレーション株式会社

## 2006年3月期決算説明

「フィービジネスを中心とした収益積層型の事業展開」



建設

不動産

金融

情報

ゆとり

## I.2006年3月期 決算概要

決算概要

グループ組織図

損益計算書

連結業績推移

【連結】セグメント別売上推移

【連結】営業利益推移

決算概要 貸借対照表

【連結】総資産・有利子負債・自己資本の計画

## II.2006年3月期 事業戦略

営業利益セグメント別構成比(連結)

重点方針

管理物件数の推移

賃貸・売買仲介店舗と不動産管理営業所のネットワーク①

賃貸・売買仲介店舗と不動産管理営業所のネットワーク②

海外ネットワーク

ピタットハウスの店舗数の推移

賃貸仲介・不動産管理事業の成長戦略

メンテナンス事業・時間貸駐車場事業

## <建設事業>

建設受注事業 業績計画

## <分譲事業>

分譲事業 業績計画

分譲事業戦略①<アルファグランデ新浦安Ⅱ・葛西Ⅱ>

分譲事業戦略②<Brillia Grande みなとみらい>

分譲事業戦略③<アルファグランデ成田六番街>

## III.トピックス

免震建築普及宣言～「共感のマーケティング」

スタートの免震建築の受注・開発経過

スタートの免震建物 施工及び計画中[全国54棟]

営業の現状／免震建築の実績が次の受注に繋がる

提携戦略／防災賃貸マンション①～電力会社との提携

提携戦略／防災賃貸マンション②～街角に非常用井戸を設置

研究開発戦略①／「免震・リスクマネジメント研究会」

研究開発戦略②／免震建築における地震波の計測

研究開発戦略③／狭小地 敷地55坪から免震建築を可能に

拡販戦略／高床免震FC～営業開始2月より

募集ネットワーク戦略／免震マンション入居募集ネットワーク

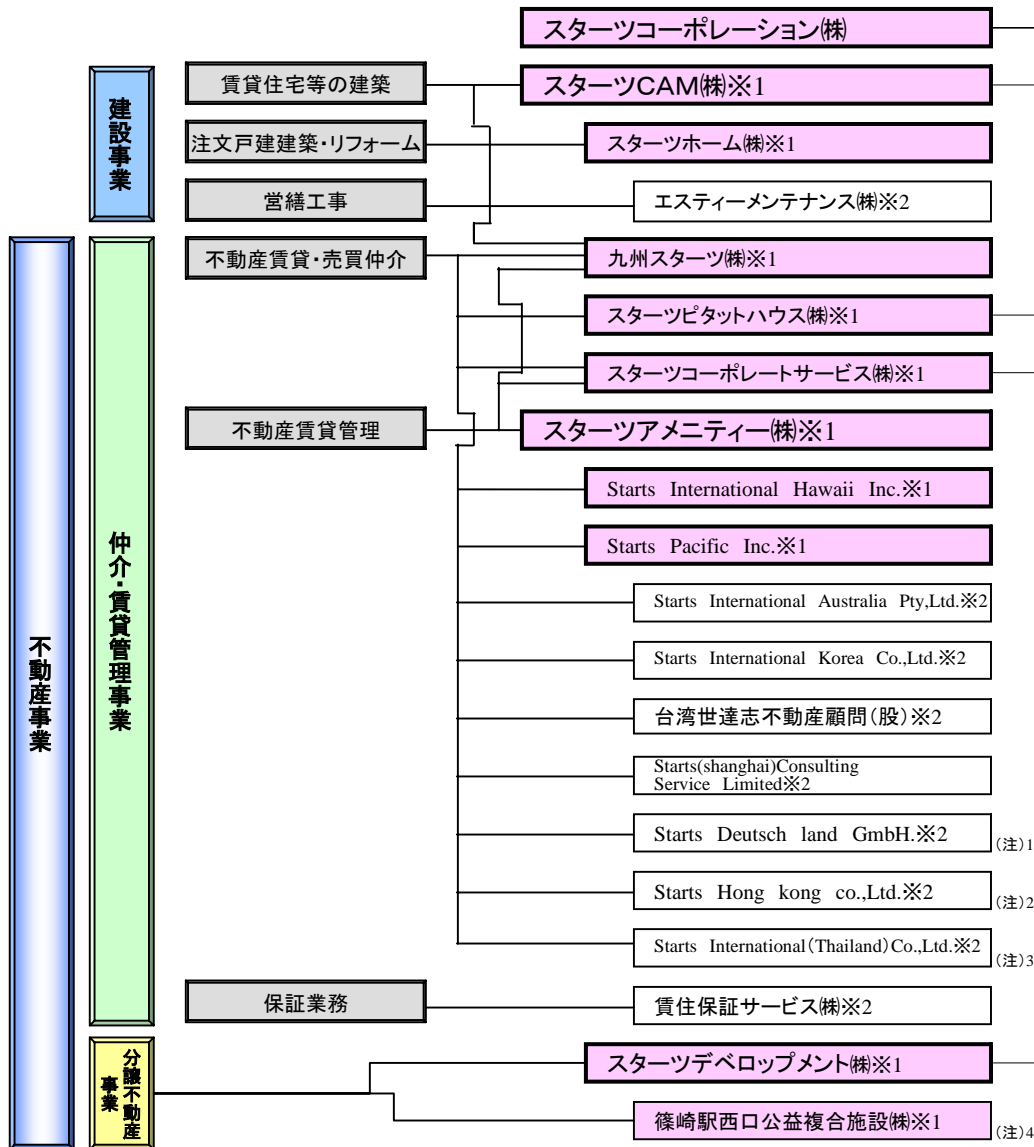
免震建築～事例① 西新井プロジェクト

免震建築～事例② ホテル事業

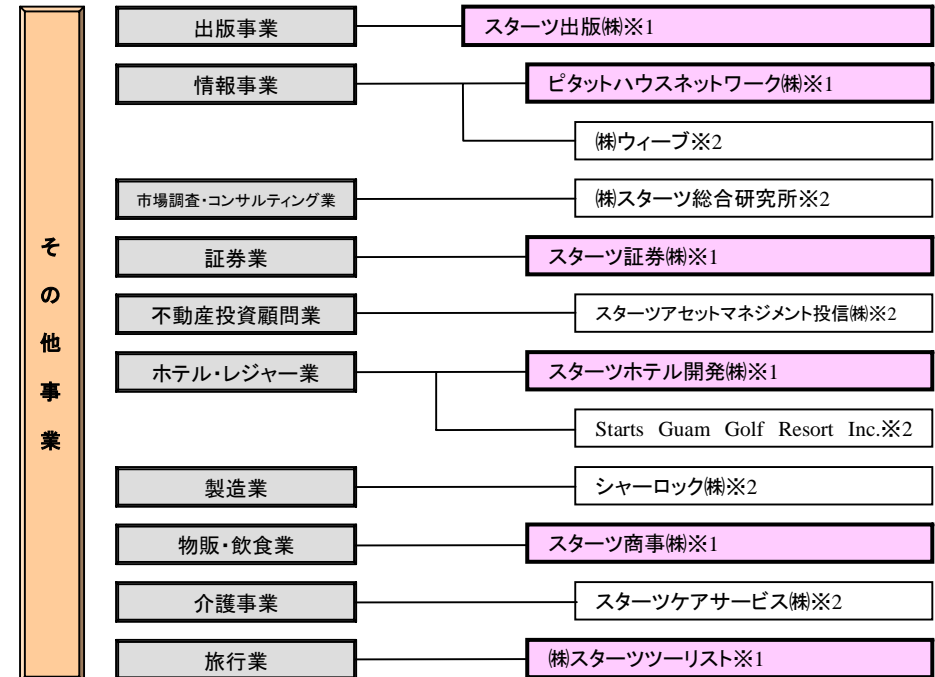
**I .2006年3月期 決算概要**

# ◆グループ組織図

(事業区分) (業務内容)



(事業区分) (業務内容)



※1 連結子会社 16社  
 ※2 非連結子会社 15社

(注)1 Starts Deutsch land GmbH.は、平成17年7月に設立いたしました。  
 (注)2 Starts Hong kong co.,Ltd.は、平成17年8月に設立いたしました。  
 (注)3 Starts International (Thailand) Co.,Ltd.は、平成18年1月に設立いたしました。  
 (注)4 篠崎駅西口公益複合施設(株)は、平成18年2月に設立いたしました。

# ◆決算概要 損益計算書

連結(17社)

(単位:百万円)

	2006年3月期 実績	2005年3月期 実績	前期比
売上高	87,855	80,352	7,503
営業利益	6,387	6,285	102
経常利益	6,410	5,553	857
当期利益	2,333	1,850	483
EPS(円)	102.97	82.26	20.71

※2006年4月1日に1:2の割合で株式分割を致しました。

●連結売上高、営業利益、経常利益、  
当期純利益 **過去最高を更新**

売上高 前期比 9.3%UP  
 営業利益 前期比 1.6%UP  
 経常利益 前期比 15.4%UP  
 当期純利益 前期比 26.1%UP

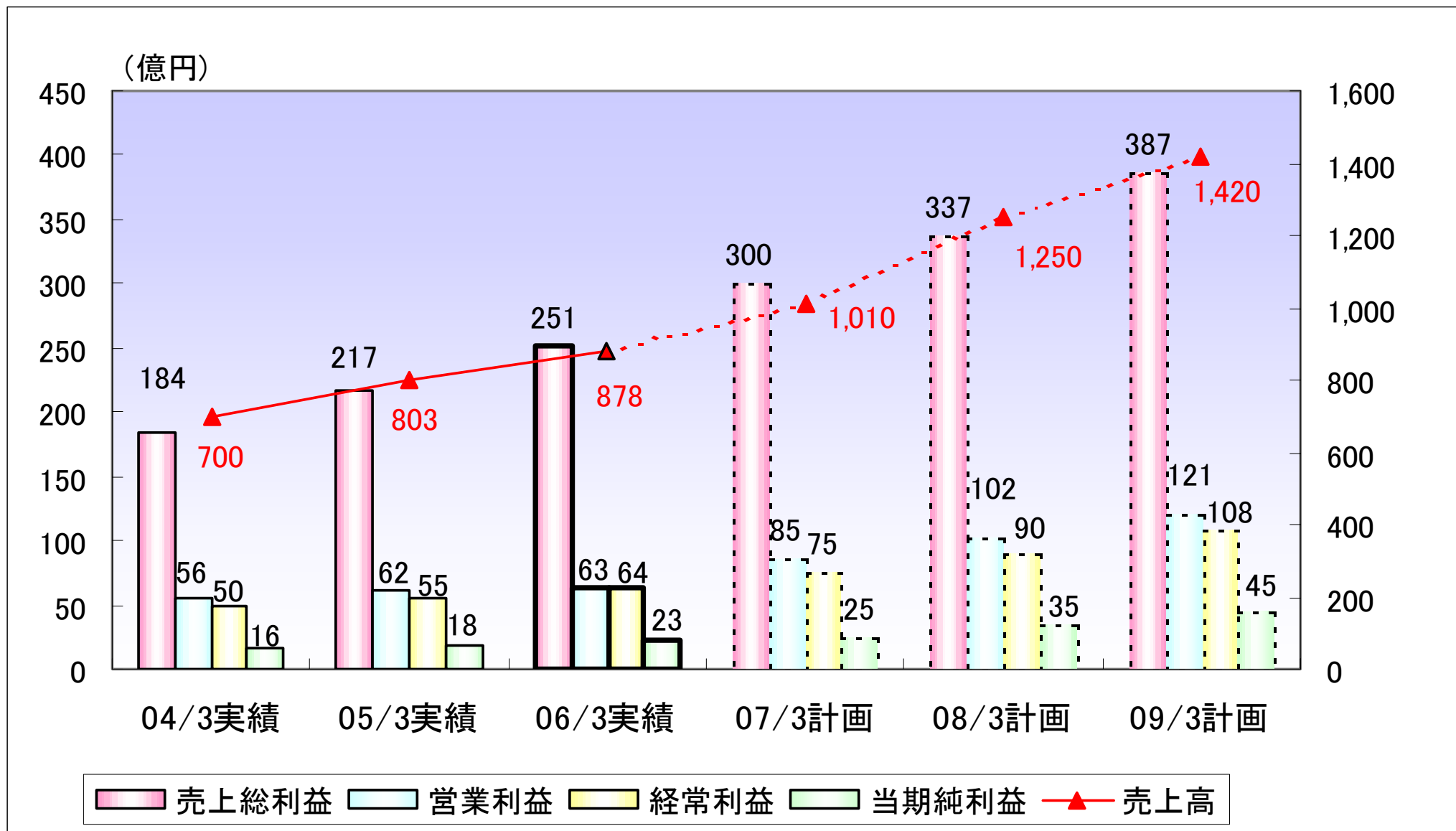
2006年3月期よりピタットハウスネットワーク(株)  
 及び篠崎駅西口公益複合施設(株)を連結子会社  
 としております。

個別(スターツコーポレーション株式会社) (単位:百万円)

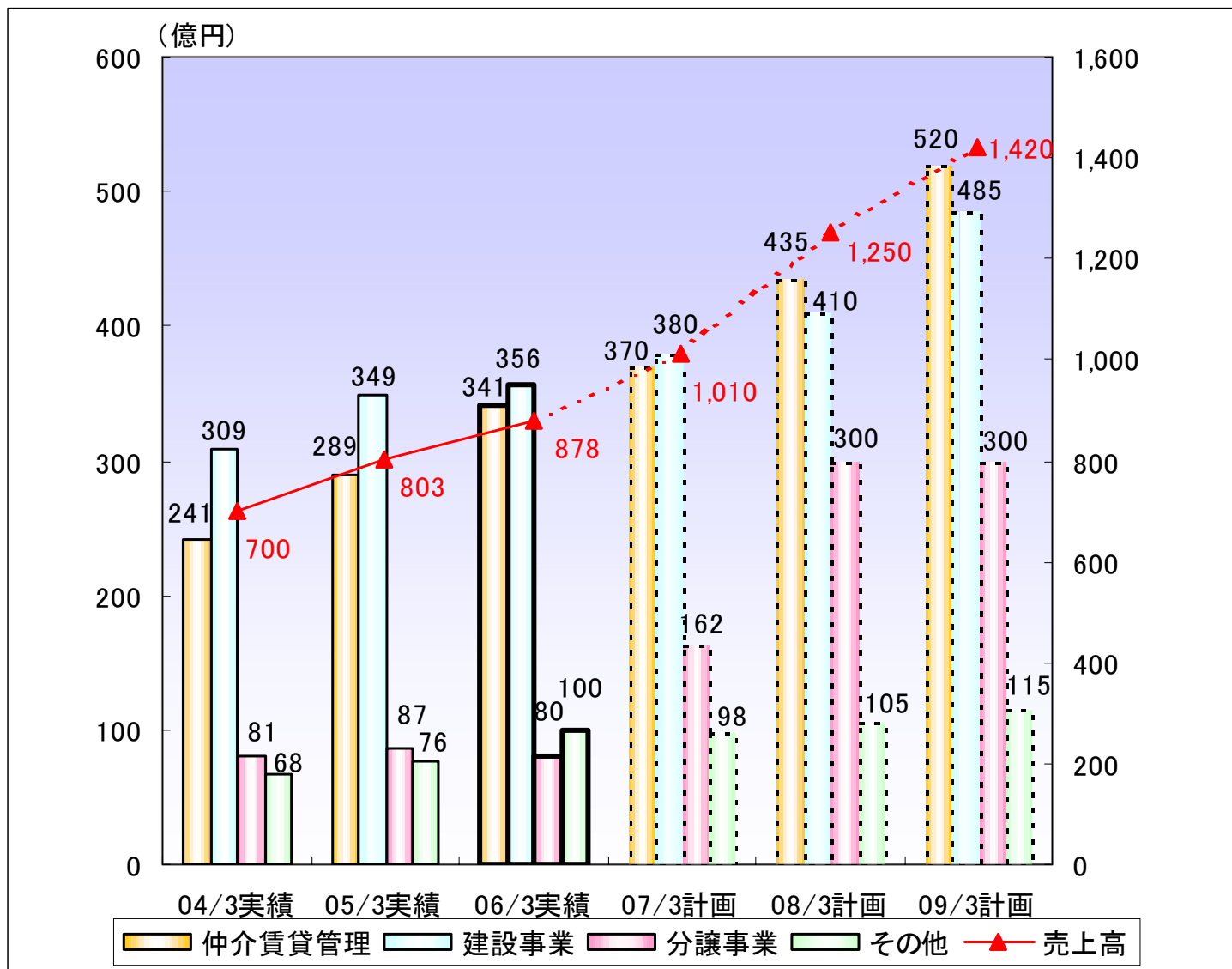
	2006年3月期 実績	2005年3月期 実績	前期比
売上高	18,746	48,630	-29,884
営業利益	634	3,482	-2,848
経常利益	933	2,785	-1,852
当期利益	509	1,091	-582
EPS(円)	22.35	48.25	-25.90

●2005年10月1日に会社分割を実施

# ◆連結業績推移



# ◆【連結】セグメント別売上推移



## <概況>

### 1. 仲介賃貸管理事業

管理戸数の増加により手数料収入、賃貸収入、メンテナンス売上等が前年同期比52億73百万円増収(18.2%UP)。

#### ■管理戸数

	賃貸	社宅代行他	ナビパーク	アクセス24	合計
住宅	76,468	32,000		59,950	168,418
駐車場	69,927	3,333	11,364		84,624

### 2. 建設事業

免震構造の賃貸住宅は「高床免震」として特許取得、井戸の併設も含めた地域社会に貢献のできる商品の開発を推進しております。

(金額単位: 百万円)

期	項目	種別	前期末繰越高	当期受注高	計	完成工事高	
						当期	次期末繰越高
当連結会計年度 自平成17年4月1日 至平成18年3月31日	一般住宅		4,791	3,505	8,296	2,765	5,531
	賃貸住宅		39,828	33,333	73,162	27,552	45,610
	その他		7,990	9,121	17,126	5,328	11,783
	計		52,611	45,979	98,585	35,645	62,925
前連結会計年度 自平成16年4月1日 至平成17年3月31日	一般住宅		2,787	4,958	7,746	2,954	4,791
	賃貸住宅		42,142	25,613	67,755	27,926	39,828
	その他		3,409	8,697	12,107	4,116	7,990
	計		48,340	39,268	87,609	34,997	52,611

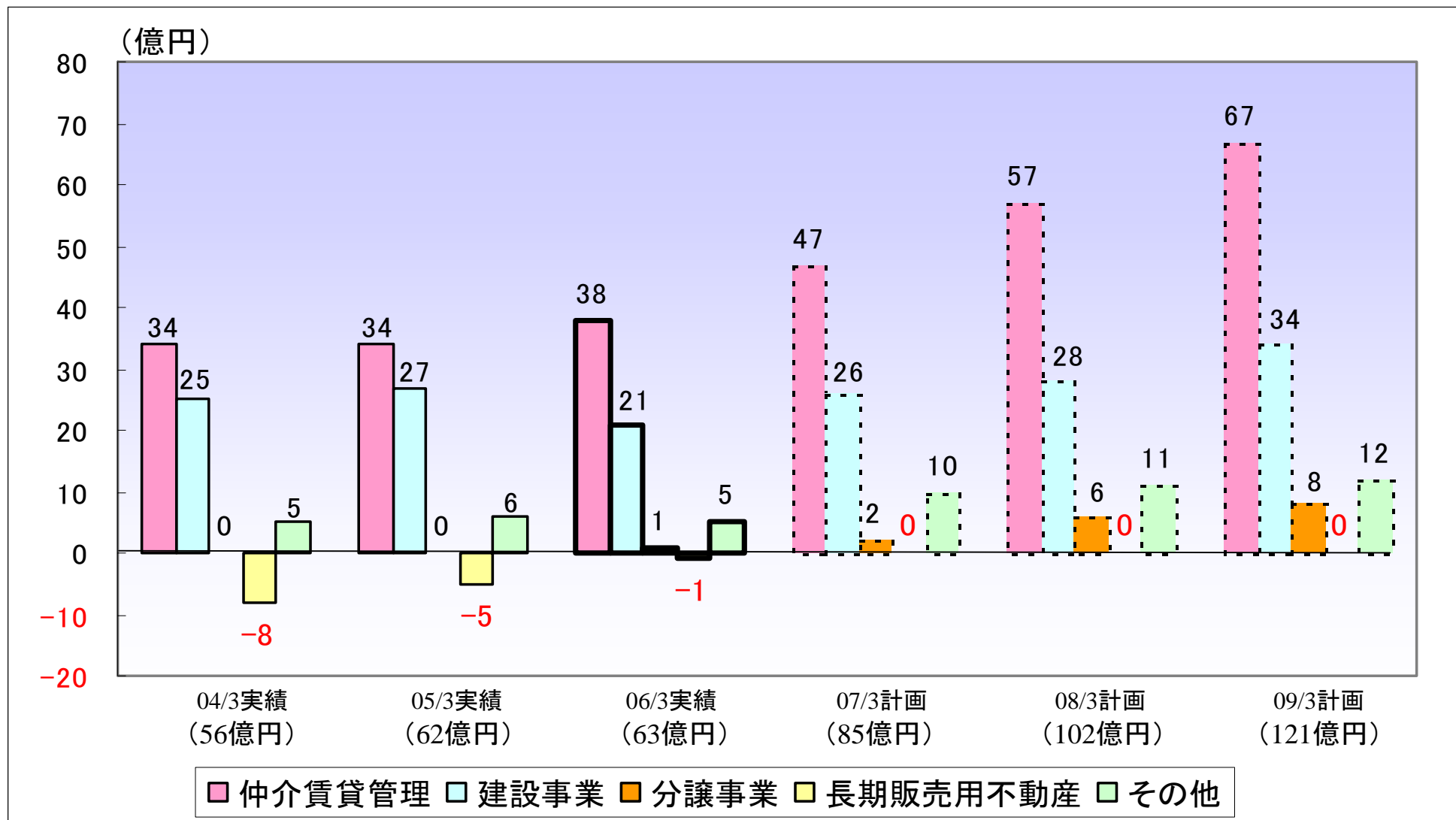
### 3. 分譲事業

千葉県八千代市・成田市における戸建分譲および土地分譲、8月には分譲マンション「アルファグランデ幕張本郷Ⅲ」(総戸数34戸、千葉県千葉市花見川区)の引渡完了。「アルファグランデ成田Ⅵ」(総戸数236戸、千葉県成田市)は、第1期の引渡しを完了。横浜みなとみらい地区の高層ツインタワーマンション共同事業「ブリリアグランデみなとみらい」(総戸数555戸)は、販売も計画通り順調に進んでおります。

### 4. その他事業

「OZモール」の50万人の会員をターゲットとした有名ホテル等への送客システムによる手数料収入、雑誌の広告収入、株式等の金融商品の販売、ホテル事業等が順調に推移しております。また、当期より「ピタットハウスネットワーク」を新たに連結会社として加え、前年同期比506百万円増(14.1%UP)

# ◆【連結】 営業利益推移





# ◆決算概要 貸借対照表

連結

(単位:百万円)

	2006年3月期	2005年3月期	前期比
(資産の部)			
現預金	27,764	19,704	8,060
受取手形及び売掛金	7,099	5,262	1,837
たな卸資産	26,509	26,137	372
その他	5,087	3,618	1,469
流動資産計	66,462	54,725	11,737
有形固定資産	29,823	15,121	14,702
無形固定資産	499	363	136
投資その他資産	7,994	6,277	1,717
固定資産合計	38,318	21,761	16,557
資産合計	104,780	76,487	28,293

- 期末の分譲物件の引渡数増加により、売掛金(住宅金融公庫分)が増加
- ホテルエミオン東京ベイの完成及び開業に伴ない、有形固定資産及び有利子負債が増加
- 千葉エリアの営業拠点として、幕張のロボットFAセンタービルを取得
- 管理物件数の増加に伴う扱い金額の増加

個別

(単位:百万円)

	2006年3月期	2005年3月期	前期比
(資産の部)			
現預金	9,308	11,036	▲ 1,728
受取手形及び売掛金	3	2,358	▲ 2,355
たな卸資産	0	19,528	▲ 19,528
その他	4,957	3,107	1,850
流動資産計	14,272	36,029	▲ 21,757
有形固定資産	9,698	10,061	▲ 363
無形固定資産	172	306	▲ 134
投資その他資産	7,713	6,816	897
固定資産合計	17,585	17,184	401
資産合計	31,857	53,214	▲ 21,357

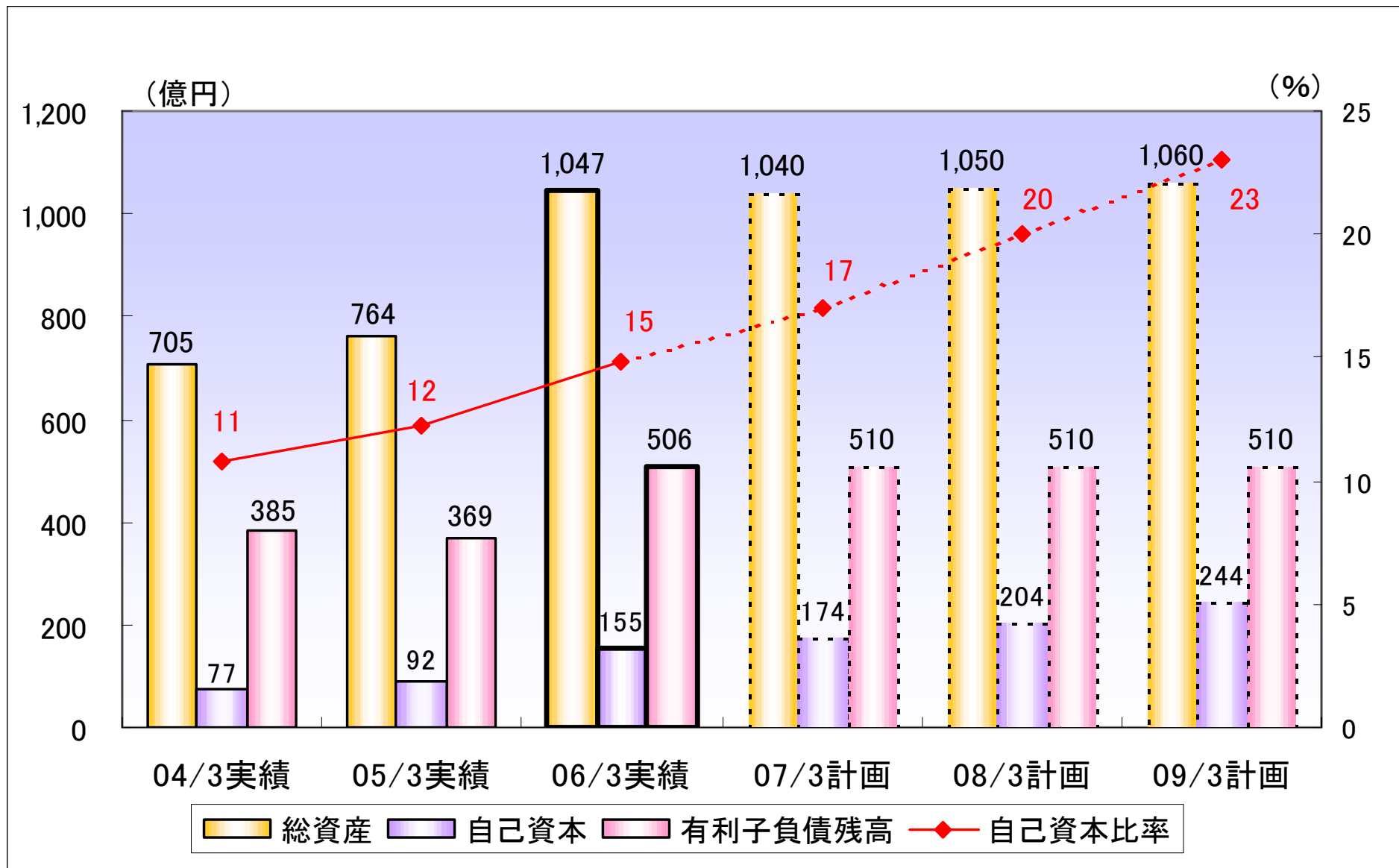
(単位:百万円)

	2006年3月期	2005年3月期	前期比
(負債の部)			
買掛金および工事未払金	14,463	11,551	2,912
短期借入金	24,151	18,422	5,729
その他	21,091	15,801	5,290
流動負債計	59,707	45,777	13,930
長期借入金	26,543	18,508	8,035
その他	1,454	1,222	232
固定負債計	27,999	19,732	8,267
負債合計	87,707	65,509	22,198
少数株主持分	1,551	1,678	▲ 127
(資本の部)			0
資本金	4,474	2,571	1,903
資本準備金	4,111	2,209	1,902
再評価差額金	977	940	37
剰余金	5,712	3,652	2,060
自己株式等	247	△ 74	321
資本合計	15,521	9,299	6,222
負債、少数株主持分及び資本合計	104,780	76,487	28,293

(単位:百万円)

	2006年3月期	2005年3月期	前期比
(負債の部)			
買掛金および工事未払金	0	7,086	▲ 7,086
短期借入金	5,687	17,151	▲ 11,464
その他	5,759	7,836	▲ 2,077
流動負債計	11,449	32,073	▲ 20,624
長期借入金	7,538	12,657	▲ 5,119
その他	1,031	963	68
固定負債計	8,571	13,620	▲ 5,049
負債合計	20,021	45,693	▲ 25,672
(資本の部)			0
資本金	4,474	2,571	1,903
資本準備金	4,111	2,209	1,902
再評価差額金	977	940	37
剰余金	2,013	1,786	227
自己株式等	261	14	247
資本合計	11,836	7,521	4,315
負債、少数株主持分及び資本合計	31,857	53,214	▲ 21,357

# ◆【連結】総資産・有利子負債・自己資本の計画



## Ⅱ .2007年3月期 事業戦略

# ◆営業利益セグメント別構成比（連結）

## 2005年3月期営業利益構成比

セグメント別	分譲事業	スタート他		スタートアメニティー	その他
		建設受注事業	売買 仲介	賃貸 仲介	プロパティーマネジメント 営繕工事ほか
	0%	40.9%	50.9%		9.7%

※各数値は上段－営業利益（単位：百万円）、下段－構成比

## 2006年3月期営業利益構成比

セグメント別	分譲事業	スタートCAM他	スタートピタットハウス スタートコーポレートサービス他	スタートアメニティー	その他
		建設受注事業	売買 仲介	賃貸 仲介	プロパティーマネジメント 営繕工事ほか
	1.6%	31.8%	58.6%		8.0%

スタート開発

仲介・不動産管理事業に加え建設受注事業も安定。合わせて90%以上のシェア

## ①賃貸仲介・賃貸管理事業

スタートピタットハウス(株)  
ピタットハウスネットワーク(株)  
スタートズアメンティ(株)

### 管理受託件数の拡大と 顧客囲い込みの強化

- ・地域密着の深耕
- ・ピタットハウスネットワークの拡大に注力  
⇒全国268店舗(うちネットワーク店舗161ヶ所、5/7現在)
- ・道路法改正により、ナビパーク事業への人員増強
- ・24時間入居者サポートサービス拡充＝アクセスセンター

## ②売買仲介事業

スタートピタットハウス(株)

### 営業エリアの拡大と オークションを活用した集客戦略

- ・「マイホームオークション」による集客戦略
- ・インベスターズオークションによる集客戦略
- ・買取システム「スイッチ45」等による委任獲得戦略
- ・販売専門組織(販売センター16ヶ所)による業績アップ

## ③建設受注事業

スタートCAM(株)

### 生涯顧客の創造と 免震建築の普及

- ・新ブランド「BESIDES」(グループによる資産活用総合サービス)の確立
- ・新しい免震システムの開発  
⇒「高床免震®」賃貸マンション特許取得
- ・防災賃貸マンション「オールセーフ」の開発  
⇒ 免震＋井戸＋オール電化
- ・単身女性向けマンション「オザリア・コンフォート」の商品開発
- ・高齢者向け施設の新商品開発

## ④分譲事業

スタートデベロップメント(株)

### 営業エリアの拡大と仕入の強化

- ・好調な成田エリアでの販売を継続(アルファグランデ成田VI 236戸等)
- ・新浦安、葛西エリアでの販売(αG新浦安II 88戸 αG葛西II 25戸)

## ⑤法人営業

スタートコーポレートサービス(株)

### 営業エリアの拡大と リレーションマネジメントの定着化

- ・社宅管理代行受託をきっかけに、グループ商品をセールス
- ・営業エリアの拡大 大阪営業所の開設(提携企業330社→365社へ)

# ◆管理物件数の推移

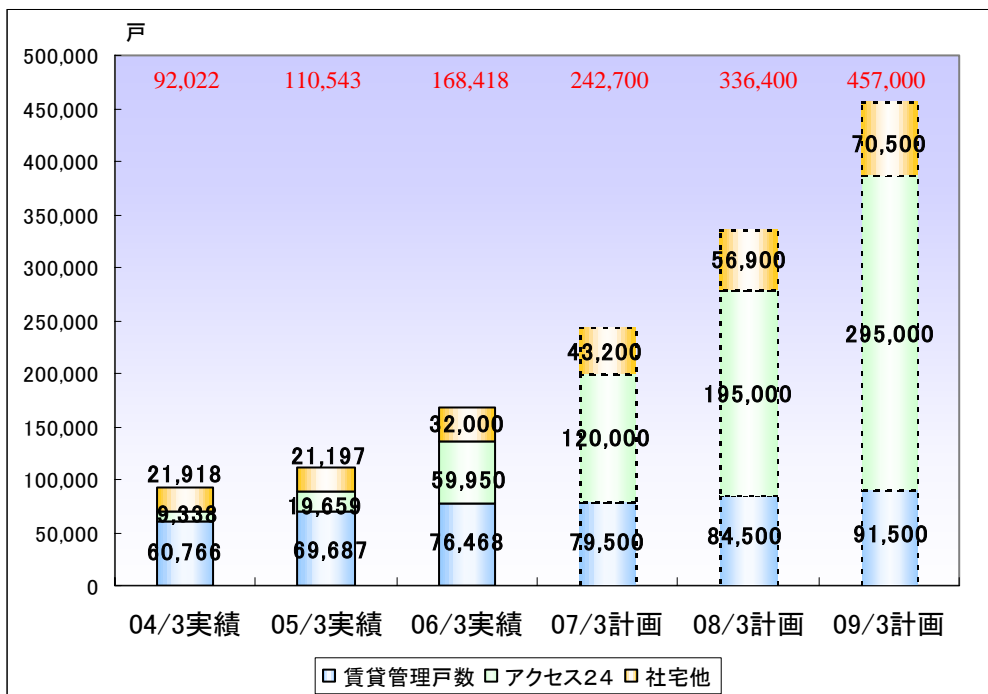
## 不動産管理事業

1. 建物・駐車場の管理を通じて、顧客資産の収益極大化、資産価値の維持・更新をはかる。
2. きめ細かなネットワークで入居者の安心で快適な生活をサポートする。
3. 事業を通じて、住宅・駐車場などの社会基盤整備と維持管理を行い、地域社会に貢献する。

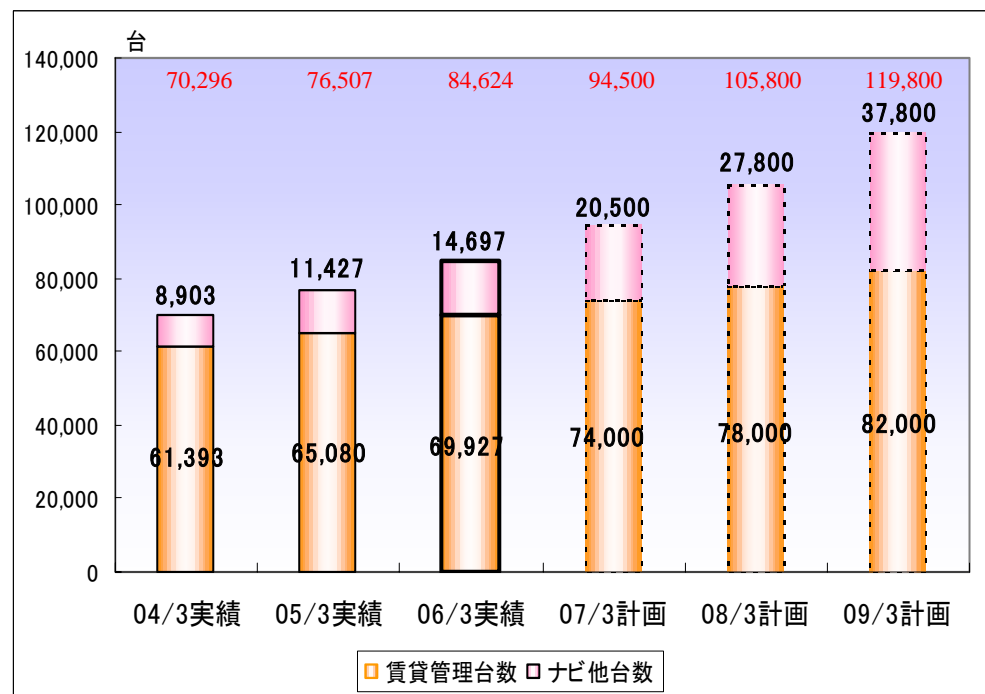
## 仲介事業

1. 顧客の「あらゆる不動産等のニーズ」に的確に対応することを通じて、顧客の新しい生活に対する夢の実現をお手伝いし、満足していただく。
2. IT時代にふさわしい質の高い情報提供と新サービスの開発・提供を通じて、透明で公正な不動産取引市場づくりに貢献する。

### 住宅管理戸数の推移



### 駐車場管理台数の推移



管理戸数の増加に伴うストック型収益積層ビジネス構造









# ◆海外ネットワーク

海外 現在11拠点 計画中4拠点

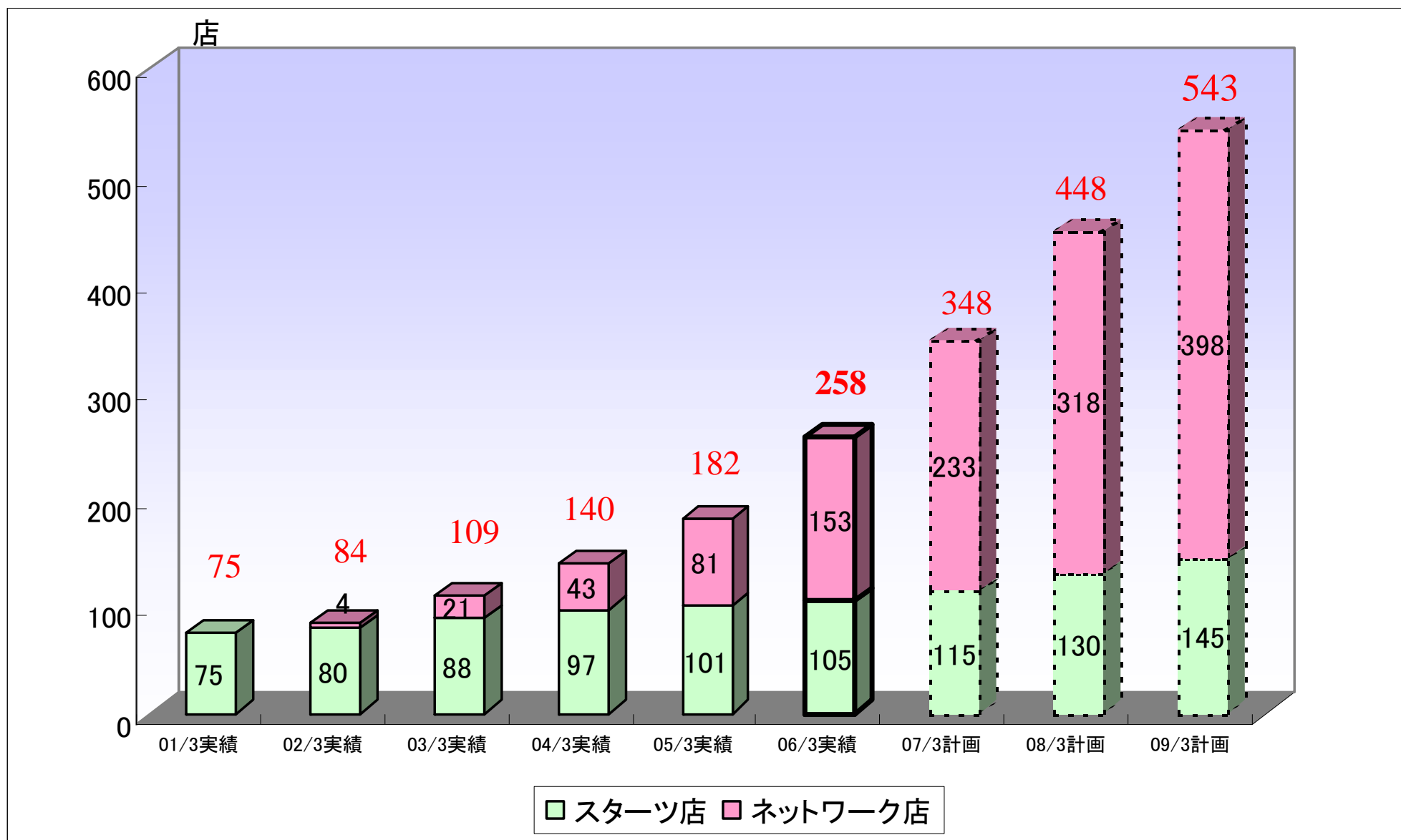
主な事業内容

- ・日系進出企業の駐在員住宅の仲介・管理
- ・企業のオフィス、店舗、工場の仲介・管理
- ・海外リゾート物件の仲介・管理



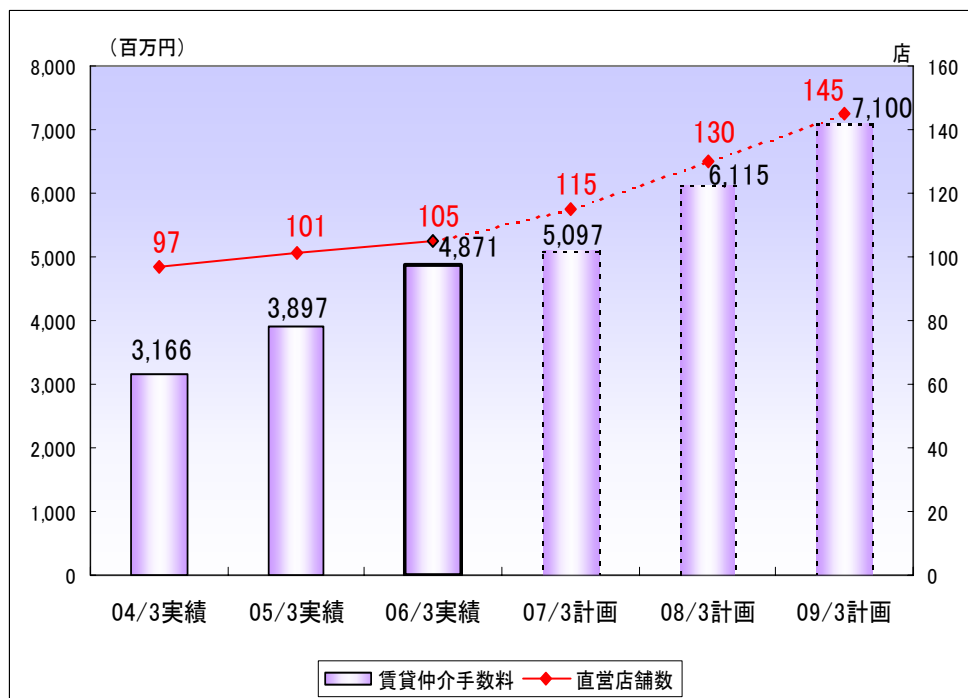
平成18年5月7日現在

# ◆ピタットハウスの店舗数の推移

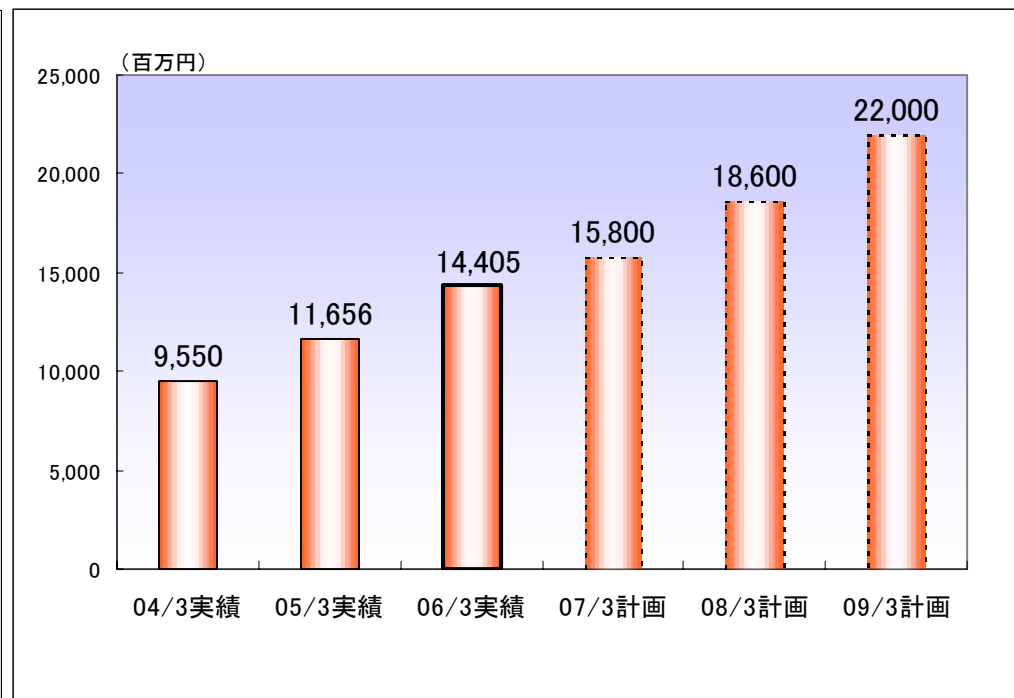


# ◆賃貸仲介・不動産管理事業の成長戦略

賃貸仲介手数料及び出店 推移



不動産管理手数料等売上 推移

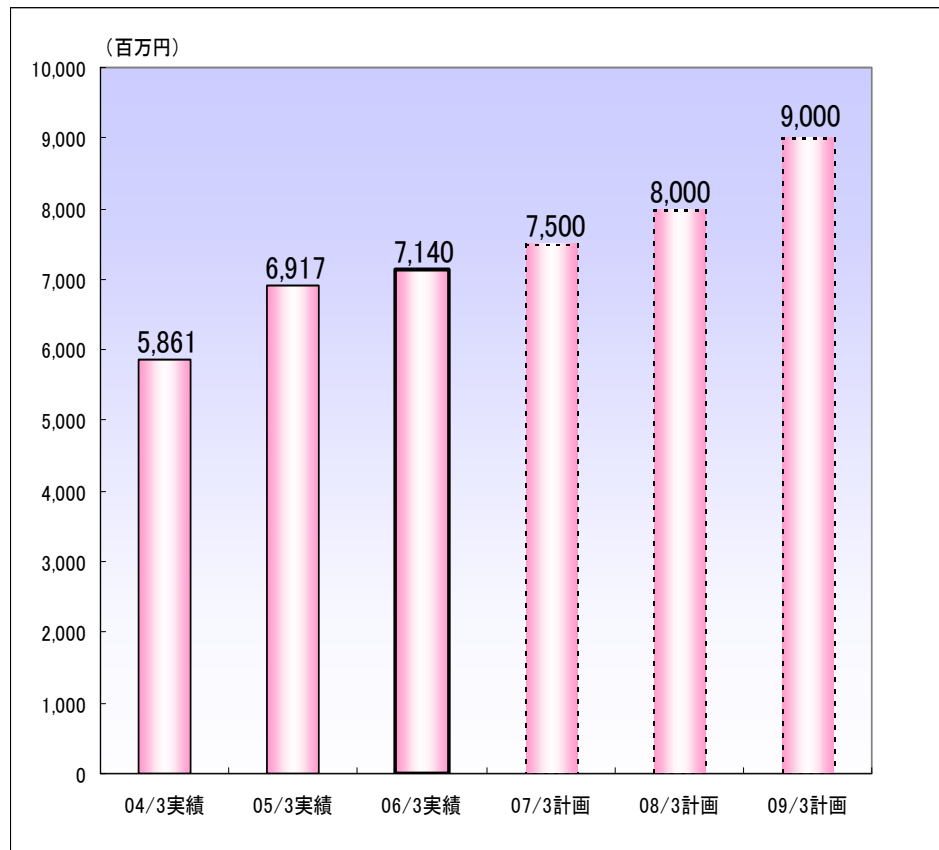


## 管理手数料・地域密着の深耕とエリアの拡大。管理受託機会の拡大。

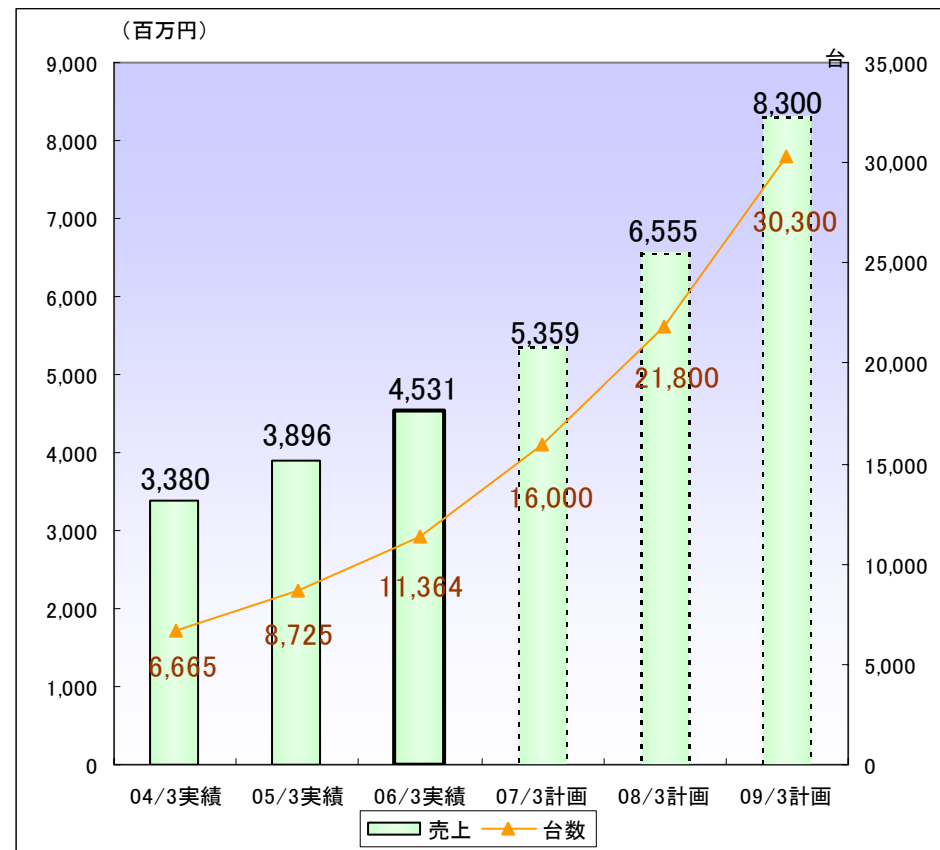
- ◆他社施工物件の受託。不動産証券化・REIT物件の受託。
- ◆PFI等公共セクターの業務受託。
- ◆新規出店は、都心・城南・城西・神奈川エリアが中心（每期10～15店舗の直営店出店）。
- ◆アクセスセンター利用受託による基盤拡大（入居者コール対応サービス）

# ◆メンテナンス事業・時間貸し駐車場事業

メンテナンス工事売上 推移



ナビパーク事業売上 推移



計画的な営繕提案によるメンテナンス収入の獲得  
工事内制化によるコストダウン

効率的な一時利用へのニーズに対応し、事業規模拡大  
将来の建設受注事業における営業基盤的な要素も

# ◆建設受注事業 業績計画

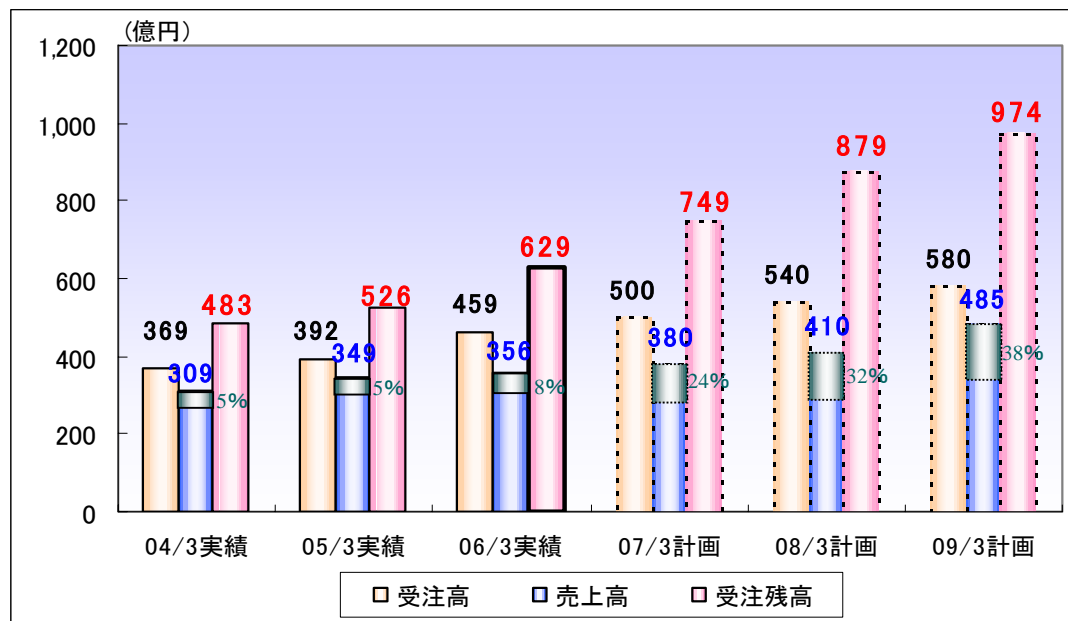
## 事業ミッション

1. 資産活用コンサルティングを通じて、土地所有者（個人・法人）の諸問題（不安）を解消し、資産の最適投資の専門的なアドバイスを行う。
2. 企画設計・施工・募集・管理までの業務を通じて、建設市場、とりわけ賃貸住宅の新市場を創出し、また居住空間としての質的向上を目指す。
3. 地域に密着した土地活用事業を通して、街づくり、地域の活性化に貢献する。

## コンサルティングから設計、施工、募集、管理まで一貫したトータルシステムの信頼性



## 建設受注事業 業績推移



■ 免震マンションの比率を表しています。

①生活支援事業へ進出  
高齢者介護事業  
サービスアパート・マンスリー事業  
ホテル事業

②新商品開発  
高床免震マンション(特許取得済)  
単身女性向賃貸住宅(オザリアコフォート)  
グループホーム9棟施工(うち5棟運営)  
有料老人ホーム2棟竣工

③生涯顧客  
既存客への顧客満足度向上  
リピート率のUP

④人材育成  
コンサルカの向上

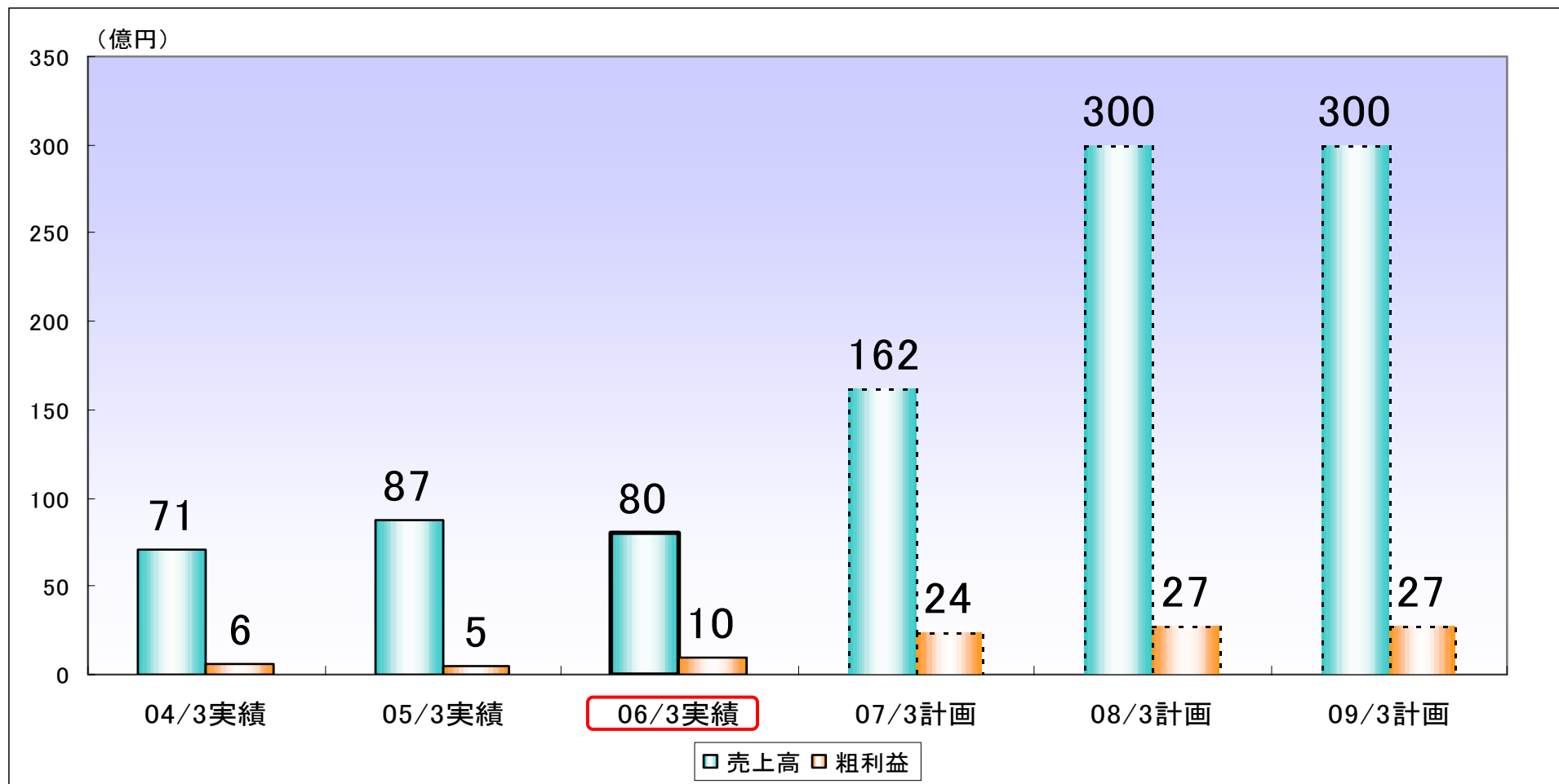
免震マンション営業強化  
5カ年 100棟計画  
高床免震®マンションの全国展開

生涯顧客の創造  
・顧客満足の向上  
・資産運用室、コールセンターによる営業

# ◆分譲事業 業績計画

## 事業ミッション

1. 地域密着の利点を活かし、住まう人の視点に立ったキメ細かな商品企画を行い、居住空間の質的向上を図る。
2. より良い住まいの提供を通して、街づくり・地域の活性化と共に、豊かな暮らしを創造する。





# ◆分譲事業戦略①<アルファグランデ新浦安Ⅱ・葛西Ⅱ>



アルファグランデ新浦安貳番街  
免震マンション  
RC10階建・総戸数88戸



アルファグランデ葛西貳番街  
オール電化  
RC14階建・総戸数25戸



# ◆分譲事業戦略② <BrilliaGrande みなとみらい>



パークフロントタワー

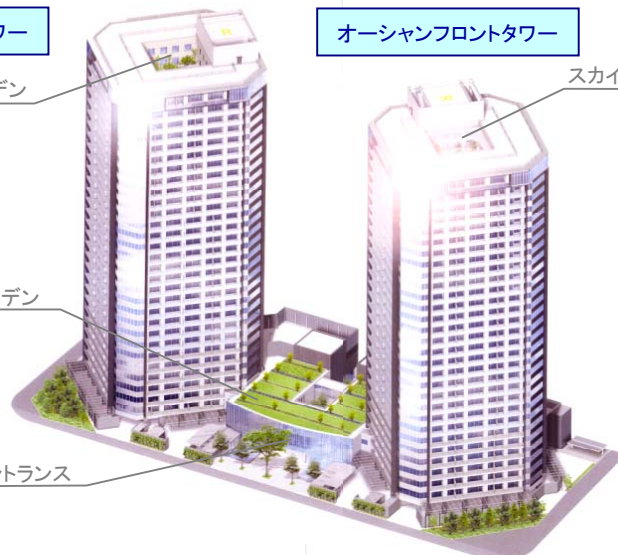
スカイパークガーデン

オーシャンフロントタワー

スカイオーシャンガーデン

ルーフガーデン

エントランス



総戸数555戸





# ◆分譲事業戦略③ <アルファグランデ成田六番街>

敷地面積: 約21,800㎡超

総戸数: 236戸



.トピックス

## 基準法を超える構造性能

耐震設計とは異なる人を傷つけない設計思想



## 地域を安全にすること

「共感のマーケティング」

どう生きるかという価値観を大切にしたマーケティング  
防災用井戸の設置



## 原点は阪神淡路大震災

## 免震建築を普及させるとは 免震建築のマーケットを 創り出すということ

5階建て(約3億円程度)から免震建築  
狭小地(55坪程度から)でも建てられる  
フランチャイズ展開へ  
入居者向けの募集ネットワーク



**高床免震**  
Produced by STARTS

## 資産を守る

リスクマネジメントの視点をもつ  
耐震性と共に資産価値を高める  
(PML予想最大損失を5~6%にする)  
入居者の安全は賃貸事業としても重要



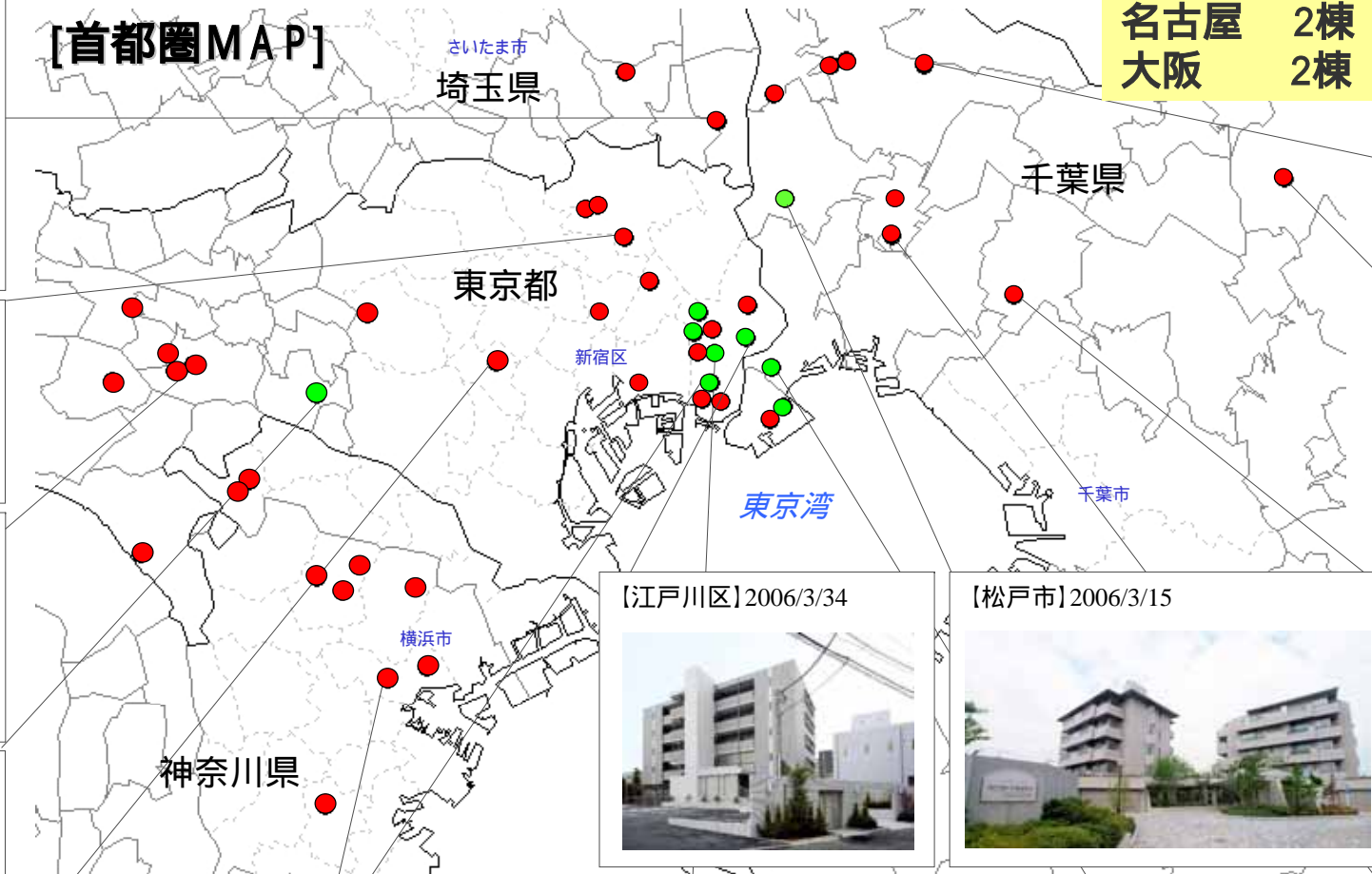


# スタートの免震建物 施工及び計画中【全国54棟】



首都圏 49棟  
 仙台 1棟  
 名古屋 2棟  
 大阪 2棟

## 【首都圏MAP】



【越谷市】2007/3/10



【足立区】2006/8/31



【府中市】2006/6/25



【杉並区】2006/3/31



【渋谷区】2007/10/01



【神奈川区】2007/2/10



【江戸川区】2007/9/30



【江戸川区】2006/2/28



【市川市】2006/3/30



【江戸川区】2006/3/34



【松戸市】2006/3/15



【我孫子市】2009/2/28



【成田市】2007/3/31



【八千代市】2008/1/10



【鎌ヶ谷市】2008/2/28



● 印: 首都圏計画中の免震建物を示す / 枠内: [区又は市町村名] 完成予定年月日  
 ● 印: 首都圏竣工物件を示す  
 (平成18年5月25日現在)



# 営業の現状 / 免震建築の実績が次の受注に繋がる

アルエット



(施工場所) 府中市府中町1 (竣工) 2006.6.25  
(工種・規模) RC(免震工法)・5F

(仮) K.M.Hマンション

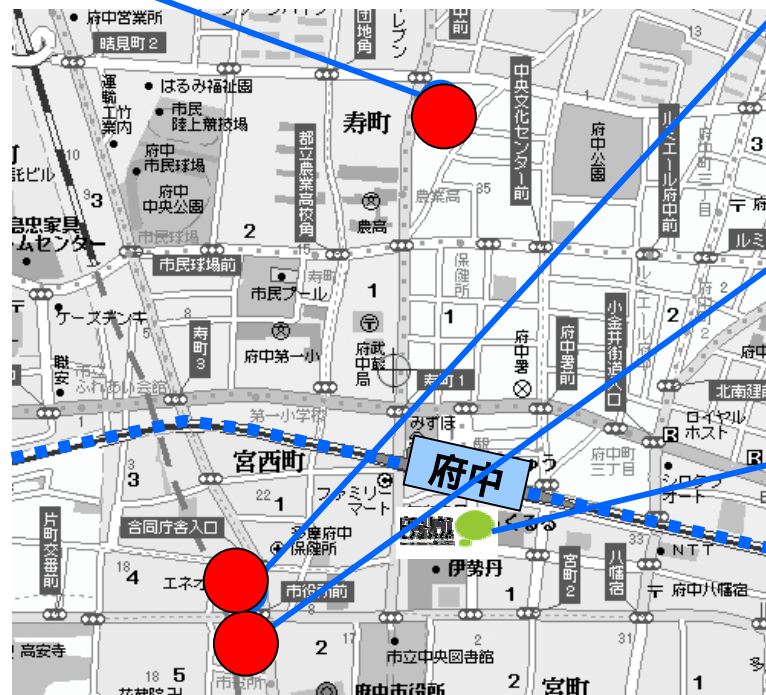


(施工場所) 府中市宮西町4 (竣工) 2007.3.23  
(工種・規模) RC(免震工法)・5F

(仮) Yマンション



(施工場所) 府中市宮西町5 (竣工) 2007.12.17  
(工種・規模) RC(免震工法)・5F



## 入居募集店舗 府中店





## 「オールセーフ」

商標登録済

免震+井戸



オール電化



Along the New Way



東京電力

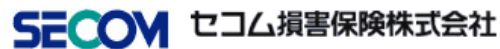
### 金利の優遇

•0.5 ~ 0.7%のローン優遇



### 保険の優遇

•火災保険の優遇



企業は五十音順

2006年4月5日 日経金融新聞掲載

投資用  
マンション

## スターツ・中部電が協力

安全に配慮、賃料高める

不動産建築・管理のスタートグループと中部電力は、投資用賃貸マンションの販売で協力する。スタートの免震対策技術と中電のオール電化などを組み合わせ、安全性を高めることで賃料を高めに設定しやすい点を強調する。提携ローンの紹介などでも歩調を合わせ、賃貸マンションで資産運用を検討する土地所有者に売り込む。

中電はマンションへのオール電化普及の弾みとしたい考えで、スタートとの販売協力を決めた。

スタートの免震マンションは災害用の生活用水を確保できるよう敷地内に井戸を設置している。一般的にケースで、建築活動での協力も検討している。

スタートはよりそな銀行などの金融機関との間で、免震対策を施すなどの条件を満たすと金利が優遇される提携ローンを用意している。中電にも類似の提携ローンがあり、両社はそれぞれの土地所有者に合ったローンを紹介していく。折り込みチラシを共同で出すなど販促を高く設定しやすいという。





2005年11月29日 日本経済新聞掲載

対応型  
災害マ  
ンシヨ  
ン

## 敷地内に井戸を確保

スタートオール電化も導入

不動産建築・管理のスタートグループは東京電力と協力し、自社の免震対策技術と東電のオール電化などを組み合わせた賃貸マンションを土地所有者向けに販売する。「オールセーフ」の商品名で、三十日に発売する。災害時の生活用水を確保できるよう敷地内に井戸も設置する。災害によりマンションが被害を受ける恐れが低いとして、りそな銀行などの銀行と標準金利より〇・五〇・七％優遇する提携

ローンを用意。A・I・U保険などと協力し、保険料が割安になる火災保険もそろえる。

東電のオール電化ソリューションを活用するなど、東電と販売活動で協力する。建築費は井戸の設置やオール電化用設備などを含め、一LDK三十三戸で三億一四億円程度になる見込み。免震対策が施されない一般的なマンションに比べ、五％程度のコスト増になるとみているが、物件の人気が高まる効果を期待している。

マンション経営を検討する土地所有者に売り込み、三年で百五十棟の販売を目指す。東電はスタートとの協力でオール電化の普及推進を目指す。

手押しポンプ

災害時に(かまど)になるベンチ



通常は憩いの場として利用されるベンチの座面を取り外すことにより、災害時は(かまど)としての利用ができます。

井戸水による水盤



マンホールが「災害時トイレ」になり



フタが開いた状態



# 研究開発戦略 / 「免震・リスクマネジメント研究会」

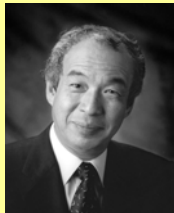
スタートは産学連携で免震技術を研究・開発しています

免震は建築の最先端技術です。継続的に研究・開発することを目的として産学連携の「免震・リスクマネジメント研究会」を定期的に開催しております。

研究会で開発された免震技術は、すぐに設計に反映され、少しずつ改善を続けていきます。日本の免震構造設計事務所の大手三社が参加し、免震の技術研究の権威である東工大の和田教授及び、東大地震研究所の纈纈教授には研究・技術指導をお願いしています。

## 指導

・東京工業大学  
和田章教授



・東大 地震研究所  
纈纈 一起 教授



【略歴】  
2003年 日本建築学会副会長職(2005年まで)  
2005年 東京工業大学 統合研究院教授

## テーマ

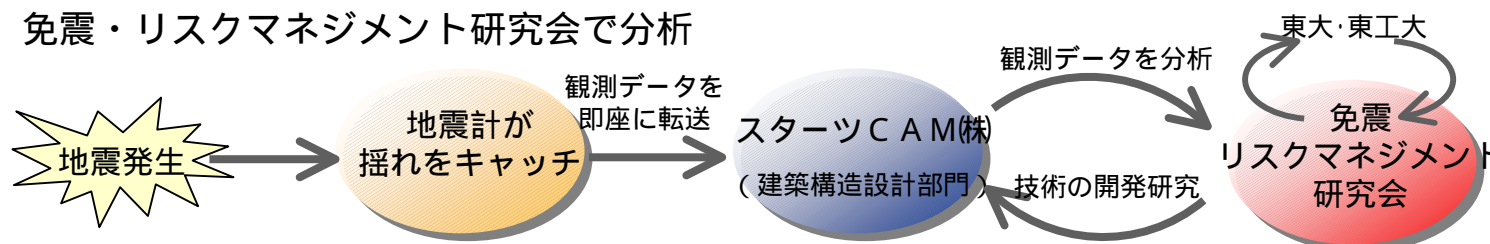
- ・狭小地及び低層RCの免震建築について
- ・免震建築への地震計の設置及び観測について
- ・長周期振動について
- ・アスペクト比の高い建物の設計法
- ・地震データの解析について 等

## 免震・リスクマネジメント研究会の概要



<免震・リスクマネジメント研究会の様子>

## 免震・リスクマネジメント研究会で分析



日本経済新聞 2006年3月14日掲載

## 深耕戦略

スタートのマンション用  
免震装置



## スタート 免震工法の研究強化 専門組織設立 東大・東工大が協力

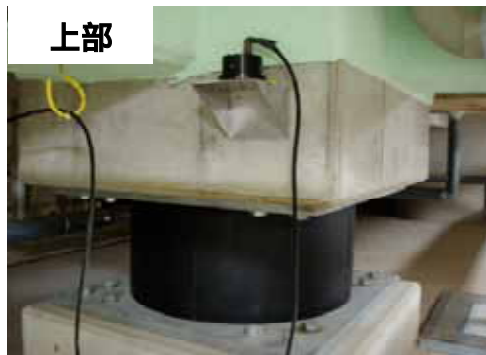
不動産建築・管理のスタートグループは免震マシンの研究開発を強化する。研究組織を社内設立、東京大学地震研究所の纈纈一起教授、東大の和田章教授、東大の和田章教授らとの協力を得て、免震工法の設計・施工能力の向上につなげる。耐震偽装問題で不安感が高まっていることに対応する。

スタートの既築物件の低層、高層部分と地中に地震計を設置。収集データを両教授らと分析する。結果を免震マンションの設計や施工に反映、新商品開発につなげる。百八十平方メートル程度の狭小地で免震マンションを建築する工法には既にメドを付けた。コストを抑えた三階建て程度の低層マンションなども商品化する考え。二〇〇七年三月期に五十〜六十件程度の免震マンションの受注を目指す。

## 【地震計を設置した免震装置】

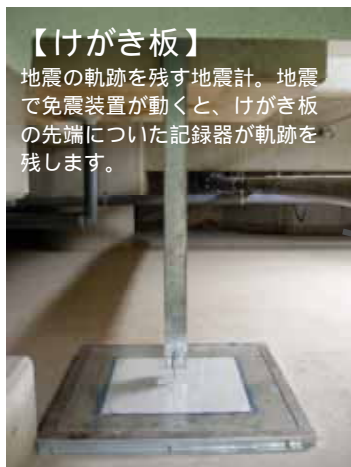
免震装置の上部と下部に地震計を設置しています。

上部



### 【けがき板】

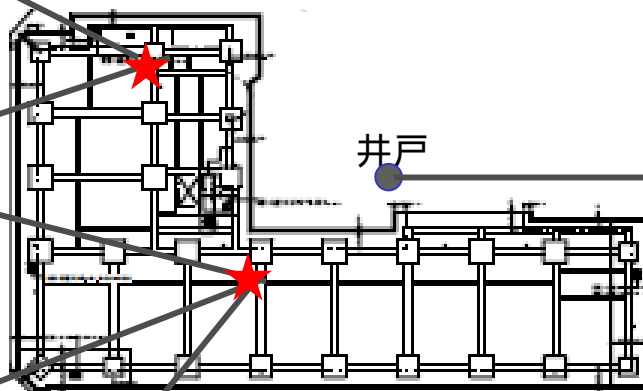
地震の軌跡を残す地震計。地震で免震装置が動くと、けがき板の先端についた記録器が軌跡を残します。



下部



## 地震計が設置されている建物



5階



## 井戸の中に地震計を設置



地震計が設置された井戸

井戸は杭の先端とほぼ同じ深さ(地下50m程)まで穴を掘ります。この井戸の中に地震計を設置し地震を観測します。地震の揺れは、地上と地中で揺れ方が異なります。その違いを見ることで建物全体の免震の効果測定します。

地震計を設置する様子



### 【EPIセンサー】

地震を感じし地震の波形をデータセンターに転送する地震計





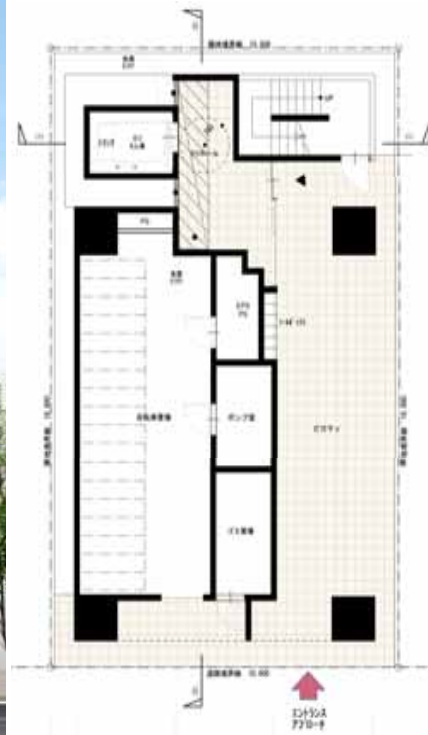
従来の工法では難しかった狭小地での免震建築が  
スタートの技術開発により

# 敷地 5 5 坪から 免震が可能になりました

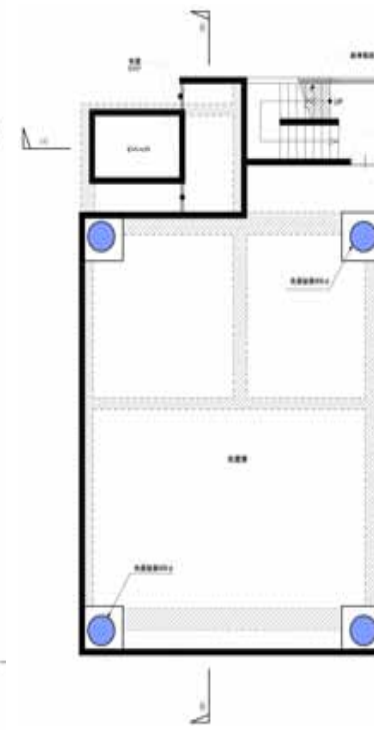
【ポイント】 中間層に免震装置を設置



イメージパース



配置・1階 平面図



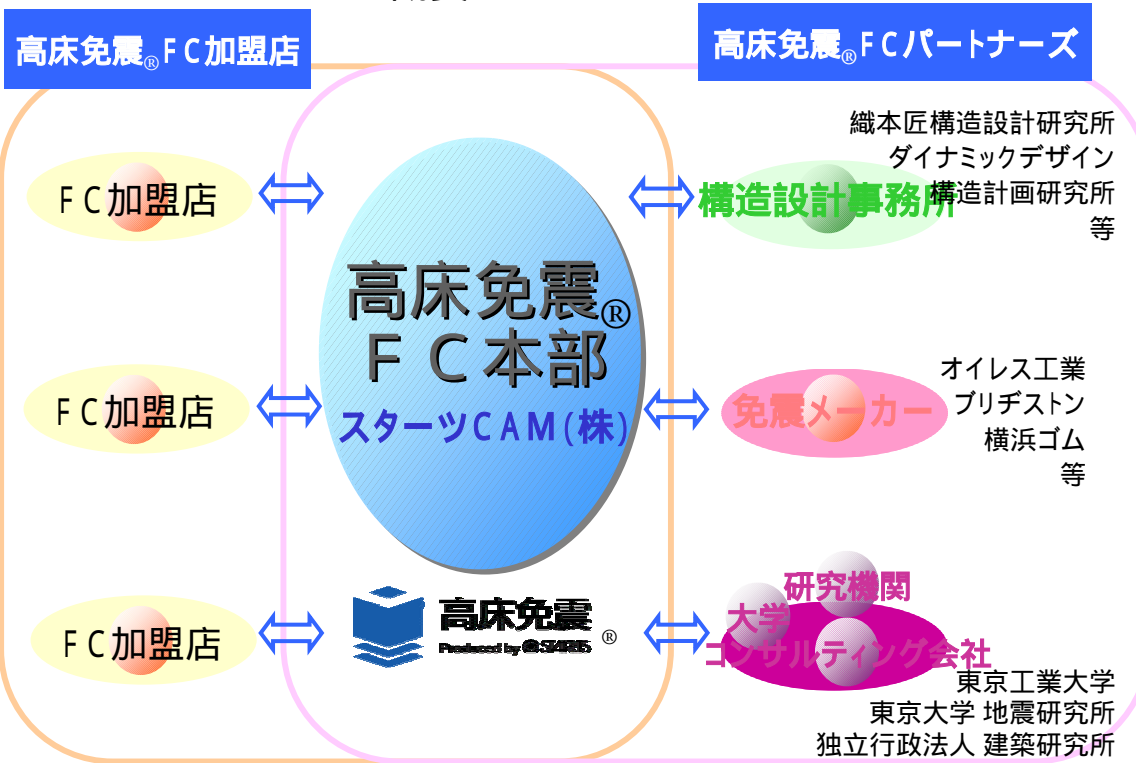
免震階 平面図



2~10階 平面図

# 拡販戦略 / 高床免震 F C ~ 営業開始 2 月より

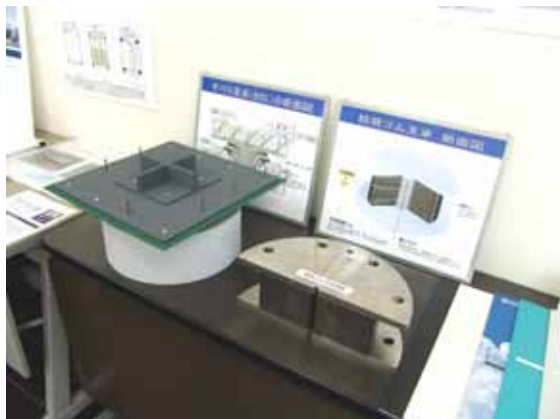
## フランチャイズの概要



## 免震ショールーム



## 営業ツール



## 免震フランチャイズ ホームページ



## ピタットハウス ホームページ



## 入居者募集 専用 ホームページ



インターネット



ピタットハウス 府中店




店頭広告



施工現場

コールセンター

コールセンター

**【入居予約受付】**  
フリーダイヤルにて  
施工中物件の入居希望を  
常時受付(6月よりスタート)



RC免震構造14階建

オールセーフ採用 (免震+井戸+オール電化)



### 物件概要

- 定期借地方式による賃貸住宅事業
- 事業期間: 50年間 (着工: 平成17年12月・竣工: 平成19年7月)
- 用途: 賃貸住宅 287戸・認可保育所・駐車場 148台
- 敷地面積: 9,900m<sup>2</sup> ・建築面積: 3,643m<sup>2</sup> ・延床面積: 26,125m<sup>2</sup>



完成イメージ模型



2006年5月現在



## ホテル エミオン 東京ベイ 【中間層免震構造 採用】

22階建て / 客室数: 380室



 HOTEL *Emion* TOKYO BAY

## (仮称) ホテル ルミエール 西葛西 【免震 + 井戸 採用】

14階建て / 客室数: 192室



2007年8月OPEN 予定



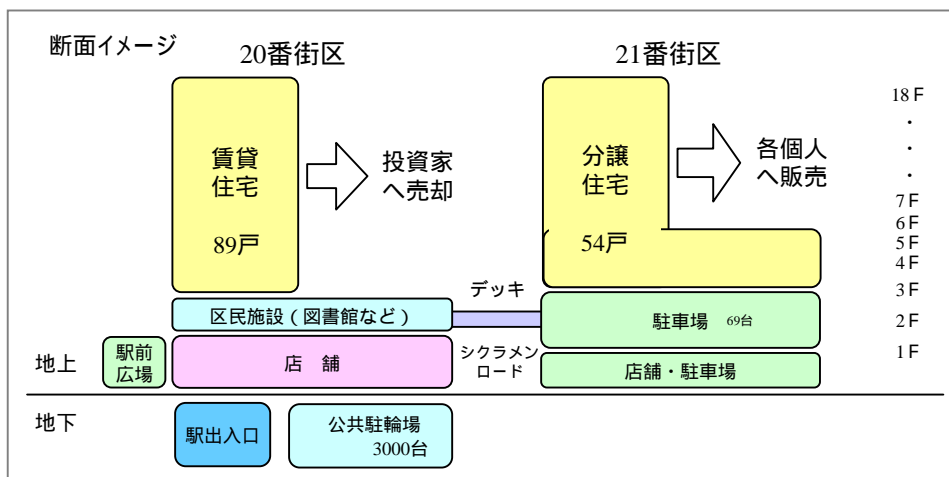


## 20番街区 地上18階・地下2階 / 18,986㎡

- 駅前広場・駅出入口
- 公共地下駐輪場
- 区民施設 (図書館・江戸川総合人生大学・伝統文化ゾーン)
- 商業・業務施設
- 賃貸住宅

## 21番街区 地上18階 / 11,144㎡

- 駐車場、商業・業務施設、分譲住宅





# 高齢者福祉事業 ~ 安全性を追求 老人ホームを免震化

**きらら篠崎**  
グループホーム:定員18名  
【平成17年7月 開所】

**(仮称)きらら北葛西**

グループホーム:定員18名  
【平成18年10月 開所】

**きらら日吉**

グループホーム:定員18名  
【平成17年9月 開所】

**きらら市川妙典**  
グループホーム:定員27名  
【平成15年11月 開所】

**(仮称)きらら朝日ヶ丘**  
グループホーム:定員18名  
**平成18年6月オープン予定!**

**(仮称)きらら都町**  
グループホーム:定員18名  
**平成18年11月オープン予定!**

**横浜エリア**

**千葉エリア**

・きらら南葛西  
・ケアステーションきらら南葛西

・グループホーム:定員18名  
【平成16年4月 開所】  
・ヘルパーステーション:定員20名  
・居宅介護支援事業所:定員50名  
【平成17年5月 開所】

**(仮称)一之江高齢者介護複合施設**  
**【免震+井戸採用】**

・有料老人ホーム:定員96名  
・グループホーム:定員9名  
・デイサービス:定員36名  
・ショートステイ:定員4名  
・ヘルパーステーション:利用者約60名  
・居宅介護支援事業所:定員100名  
**平成18年7月オープン予定!**

# 単身女性向け賃貸マンション「OZAREAコンフォート」



〔オザリア〕  
**OZAREA**  
首都圏MAP

単身女性向け賃貸マンションOZAREA[オザリア]首都圏で続々誕生

## 新商品 - 「癒し」の空間 - OZAREAコンフォート

癒しをテーマに、広々かつ設備の整った浴室、開放的なユーティリティをメインに多目的スペースの「KURA」を設備

