

# 2006年3月期中間決算説明

「フィービジネスを中心とした収益積層型の事業展開」



## .2006年3月期 中間決算概要

決算概要 損益計算書

連結業績推移

【連結】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

【個別】総資産・有利子負債・自己資本の計画

## .会社分割・持ち株会社化について

会社分割による持株会社移行

組織図

## .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

< 賃貸仲介・賃貸管理事業、売買仲介事業 >

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

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

売買仲介事業戦略

< 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 < アルファグランデ新浦安式番街 >

分譲事業戦略 < Brillia Grande みなとみらい >

分譲事業戦略 < アルファグランデ成田六番街 >

## .トピックス

免震建物 供給マップ

「免震賃貸」マンション普及宣言

免震建築に関する報道

免震装置 現場写真

免震賃貸マンション供給への取り組み

高床免震フランチャイズシステム

江戸川区 篠崎駅西口公益複合施設事業

西新井駅前プロジェクト

PFI事業「中央区認知症高齢者グループホーム等の整備事業

ホテル エミオン東京ベイ

**.2006年3月期 中間決算概要**

# 決算概要 損益計算書

【連結】

(単位:百万円)

	2005年3月期 中間期実績	2006年3月期 中間期実績	前期比	2006年3月期 予想	2005年3月期 実績
売上高	30,226	34,736	4,510	87,000	80,352
営業利益	2,056	2,132	76	7,200	6,285
経常利益	1,650	1,955	305	6,200	5,553
中間純利益	462	581	119	2,000	1,850
EPS(円)	20.93	26.93	6.00	95.03	82.26

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 14.9%UP  
 営業利益 前期比 3.6%UP  
 経常利益 前期比 18.4%UP  
 当期純利益 前期比 25.7%UP

【個別】

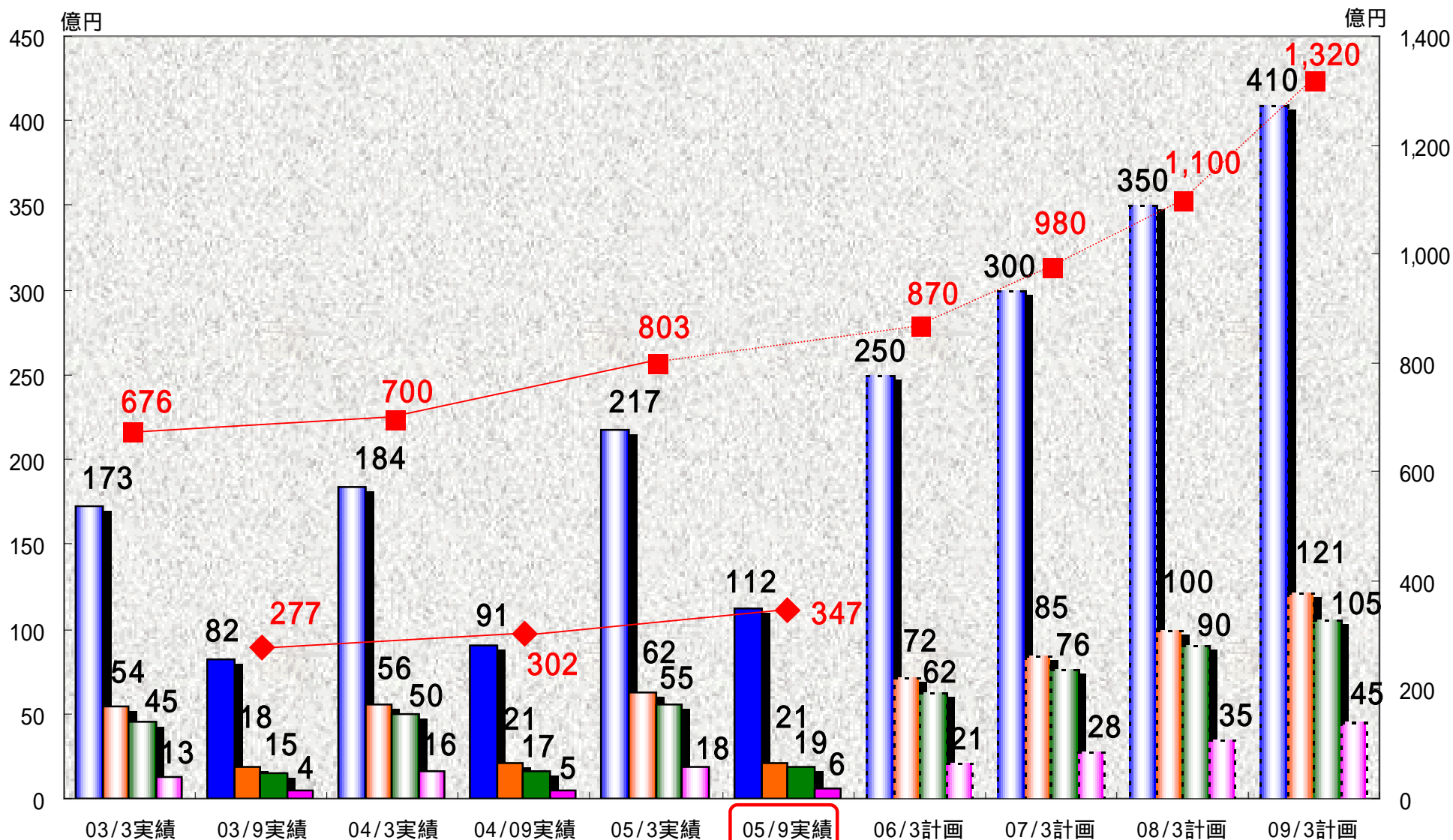
(単位:百万円)

	2005年3月期 中間期実績	2006年3月期 中間期実績	前期比	2006年3月期 予想	2005年3月期 実績
売上高	15,678	17,534	1,856	18,400	48,630
営業利益	721	776	55	800	3,482
経常利益	389	714	325	600	2,785
中間純利益	128	326	198	300	1,091
EPS(円)	5.83	14.76	8.93	13.56	48.25

個別売上高 18.5億円増加  
 個別純利益 1.9億円増加

建設、分譲、仲介・賃貸管理事業  
 とともに増収。

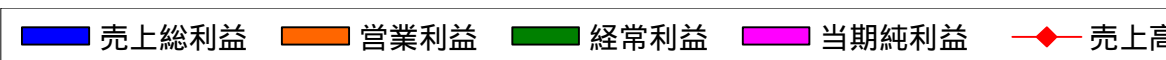
# 連結業績推移



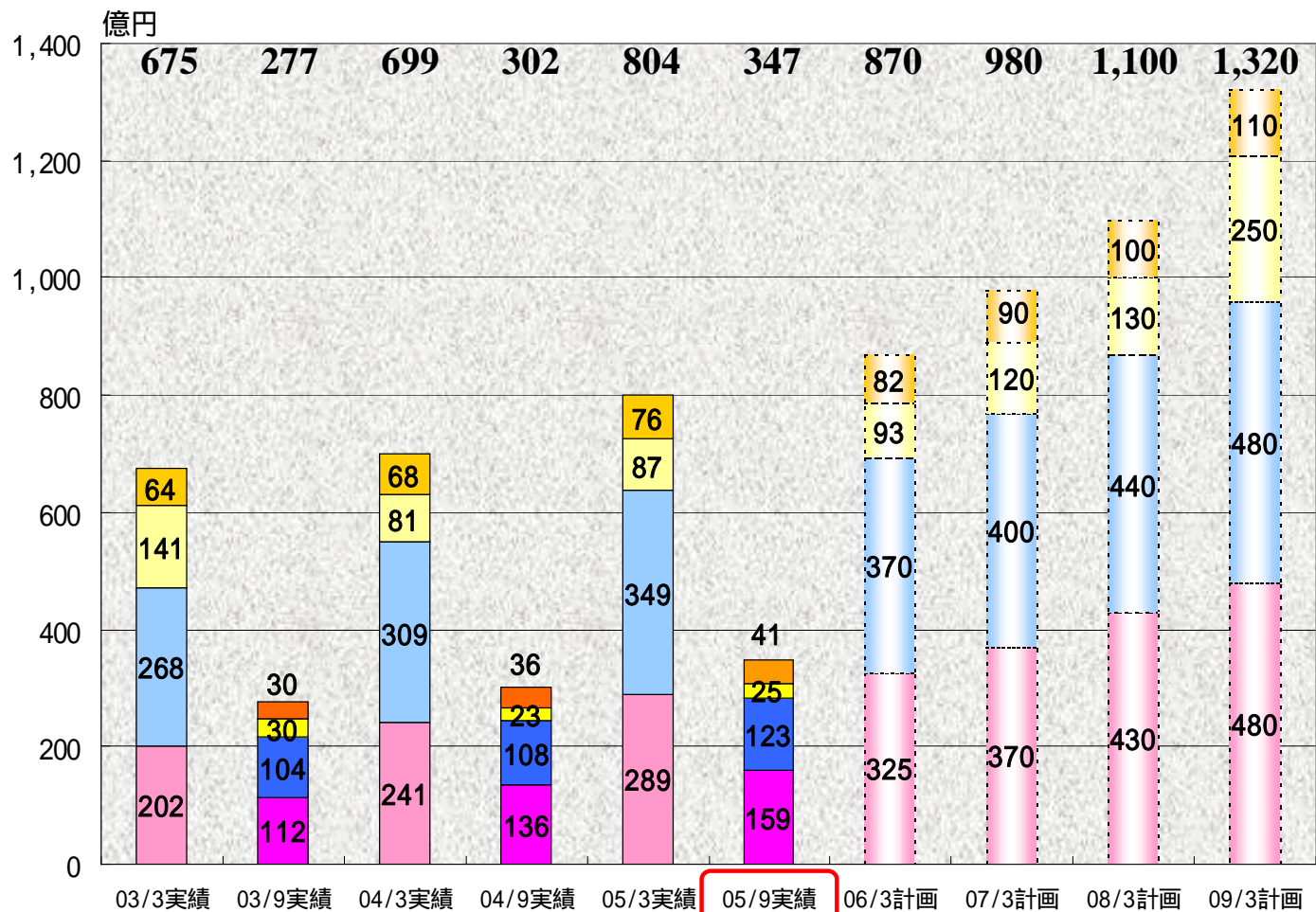
< 通期 >



< 中間 >



# 【連結】売上推移



< 通期 >



< 中間期 >



## < 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、メンテナンス売上などが前年同期比22億52百万円増収(16.5%UP)。

管理戸数

	賃貸	社宅代行ほか	ナビパーク	アクセス24	合計
住宅	71,930	28,646		23,874	124,450
駐車場	67,044	2,912	10,342		80,298

### 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。東京都中央区のPFI事業として施工してまいりました高齢者介護施設は平成17年7月に竣工し、10月よりオープンしております。

(金額単位: 百万円)

期	項目	種別	前期繰越高	当期受注高	完成工事高		受注残高
					棟数	金額	
当中間 連結会計年度	一般住宅		4,791	1,309	85	1,207	4,893
	賃貸住宅		39,828	13,803	97	8,226	45,405
	その他		7,990	2,346	-	2,850	7,487
	計		52,611	17,459	152	12,284	57,785
前中間 連結会計年度	一般住宅		2,787	1,717	70	1,256	3,248
	賃貸住宅		42,142	11,995	82	6,845	47,292
	その他		3,409	1,316	-	2,667	2,058
	計		48,340	15,028	152	10,769	52,599

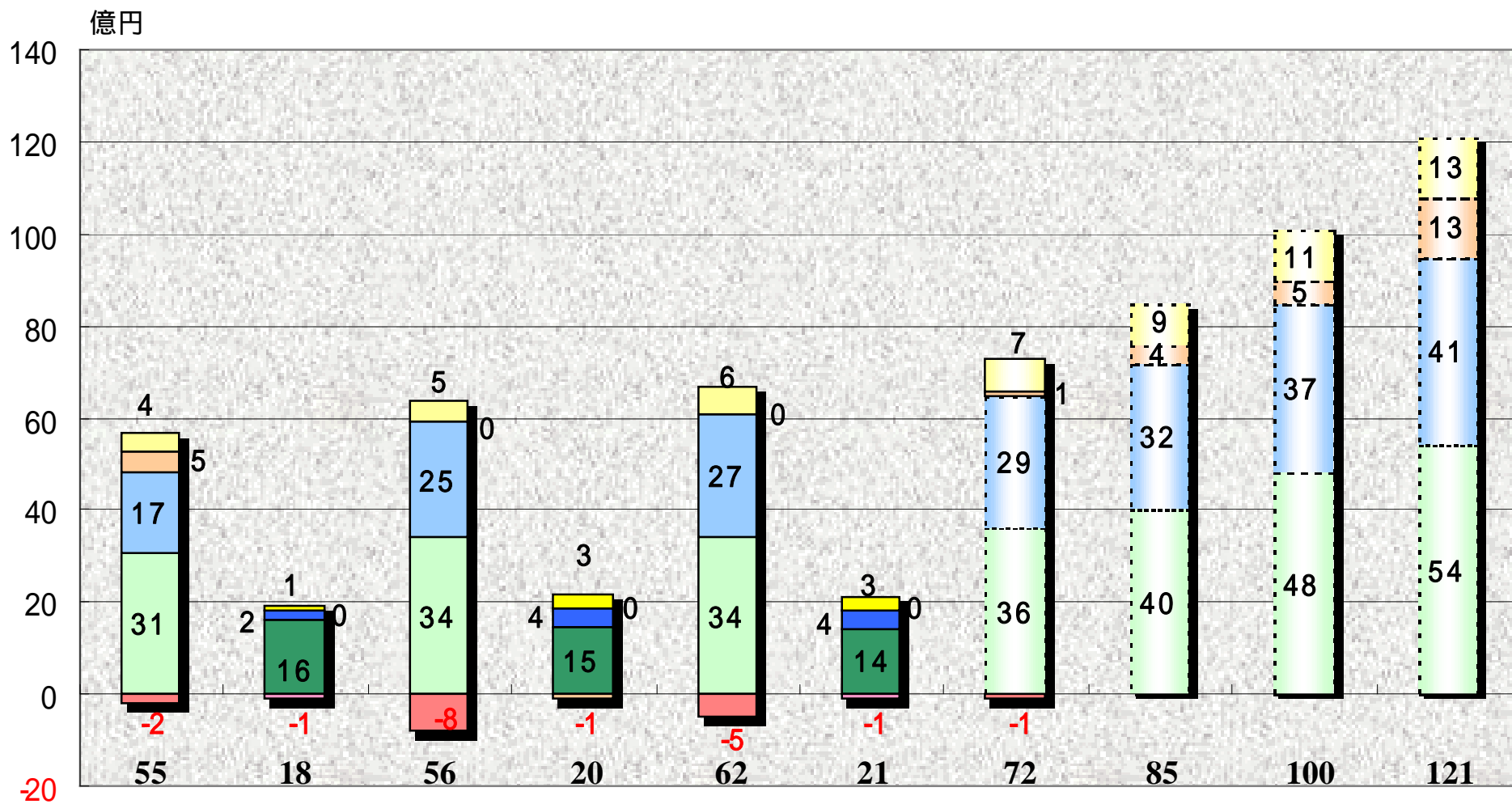
### 3. 分譲事業

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「アルファグランド幕張本郷」(総戸数34戸、千葉県千葉市花見川区)の引渡完了。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「プリリアグランドみなとみらい」(総戸数555戸)、「アルファグランド成田」(総戸数236戸、千葉県成田市)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40万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、当中間期より「ピタットハウスネットワーク(株)」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



03/3実績 03/9実績 04/3実績 04/9実績 05/3計画 05/9実績 06/3計画 07/3計画 08/3計画 09/3計画

- < 通期 >
- 仲介賃貸管理
  - 建設事業
  - 分譲事業
  - 長期販売用不動産
  - その他
- < 中間期 >
- 仲介賃貸管理
  - 建設事業
  - 分譲事業
  - 長期販売用不動産
  - その他

# 決算概要 貸借対照表

【連結】 (単位:百万円)

	2006年3月期 中間期	2005年3月期 中間期	2005年3月期	2005年3月期 比増減
(資産の部)				
現預金	20,773	16,219	19,704	1,069
受取手形及び売掛金	4,761	4,876	5,262	501
販売用不動産	16,572	21,353	19,729	3,157
たな卸資産	8,695	9,057	6,408	2,287
その他	3,401	3,293	3,618	217
流動資産計	54,200	54,801	54,725	525
有形固定資産	26,602	15,538	15,121	11,481
無形固定資産	487	384	363	124
投資その他資産	6,743	6,034	6,277	466
固定資産合計	33,833	21,957	21,762	12,071
資産合計	88,034	76,758	76,487	11,547

ホテル エミオン東京ベイの建設に伴い、有形固定資産(115億円、販売用不動産からの振替を含む)及び借入金(70億円)が増加。

【個別】 (単位:百万円)

	2006年3月期 中間期	2005年3月期 中間期	2005年3月期	2005年3月期 比増減
(資産の部)				
現預金	10,241	7,470	11,036	795
受取手形及び売掛金	1,568	3,059	2,358	790
販売用不動産	16,638	16,820	14,653	1,985
たな卸資産	6,952	7,054	4,892	2,060
その他	3,406	3,840	3,087	319
流動資産計	38,809	38,228	36,029	2,780
有形固定資産	10,146	11,588	10,061	85
無形固定資産	336	324	306	30
投資その他資産	7,192	6,634	6,816	376
固定資産合計	17,674	18,547	17,184	490
資産合計	56,484	56,776	53,214	3,270

分譲物件の仕入及び建設受注高・仕掛高の増加により、販売用不動産及びたな卸し資産が増加。

建設の着工・中間金及び分譲物件の契約金の受入れにより、前受金(流動負債のその他)が増加。

分譲物件の開発資金として、借入金が増加。

(単位:百万円)

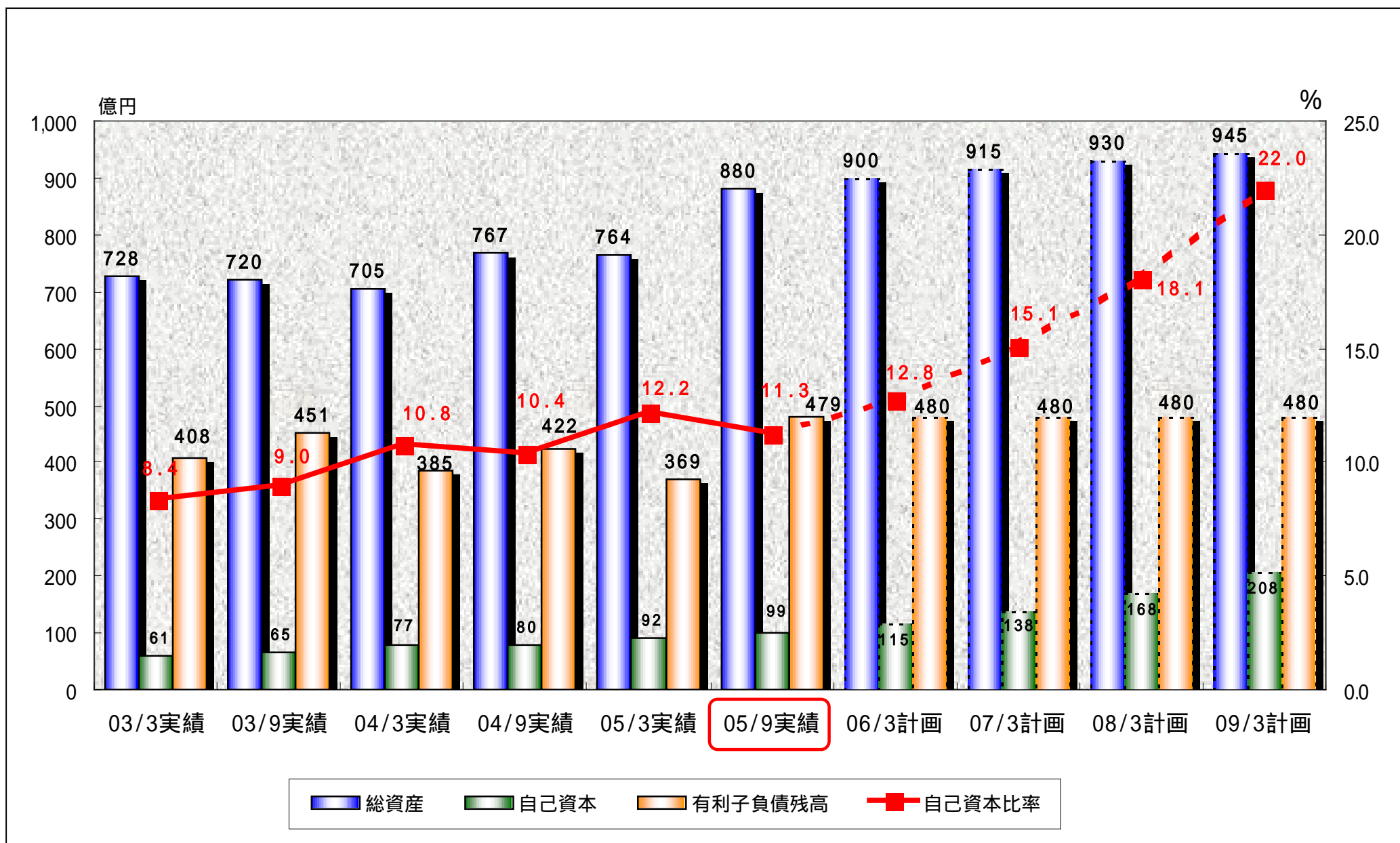
	2006年3月期 中間期	2005年3月期 中間期	2005年3月期	2005年3月期 比増減
(負債の部)				
買掛金および工事未払金	8,955	7,242	11,551	2,596
短期借入金	21,466	19,730	18,422	3,044
その他	18,067	17,231	15,800	2,267
流動負債計	48,492	44,204	45,777	2,715
長期借入金	26,444	22,534	18,508	7,936
その他	1,205	595	1,222	17
固定負債計	27,651	23,130	19,732	7,919
負債合計	76,144	67,334	65,509	10,635
少数株主持分	1,972	1,427	1,678	294
(資本の部)				
資本金	2,571	2,571	2,571	0
資本準備金	2,209	2,208	2,209	0
剰余金	4,107	3,279	3,652	455
再評価差額金	940	37	940	0
自己株式等	90	100	74	164
資本合計	9,917	7,996	9,299	618
負債、少数株主持分及び資本合計	88,034	76,758	76,487	11,547

(単位:百万円)

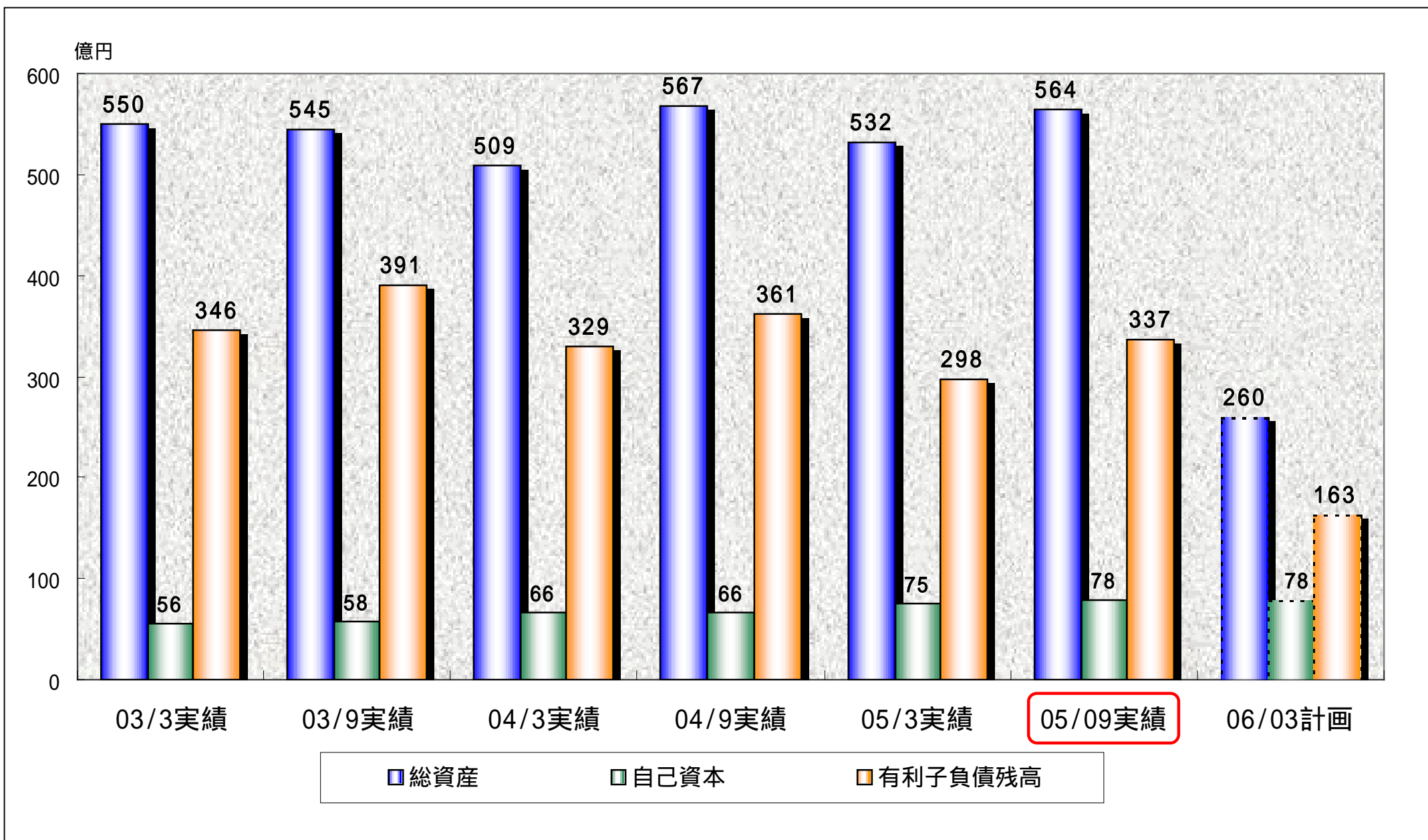
	2006年3月期 中間期	2005年3月期 中間期	2005年3月期	2005年3月期 比増減
(負債の部)				
買掛金および工事未払金	4,181	3,804	7,086	2,905
短期借入金	19,521	18,614	17,151	2,370
その他	9,742	9,843	7,831	1,911
流動負債計	33,447	32,261	32,073	1,374
長期借入金	14,214	17,555	12,657	1,557
その他	991	329	961	30
固定負債計	15,206	17,884	13,620	1,586
負債合計	48,654	50,146	45,693	2,961
(資本の部)				
資本金	2,571	2,571	2,571	0
資本準備金	2,209	2,208	2,209	0
剰余金	1,978	1,837	1,786	192
再評価差額金	940	37	940	0
自己株式等	130	25	14	116
資本合計	7,830	6,629	7,521	309
負債及び資本合計	56,484	56,776	53,214	3,270



# 【連結】総資産・有利子負債・自己資本の計画



# 【個別】総資産・有利子負債・自己資本の計画



.会社分割・持ち株会社化について

財務の健全化 2005年3月期で終了

攻めの経営へ

## スタート・ポリシー

永遠に発展し続ける活力ある組織

グループ各社・全社員が公平にトップを目指せるチャンスがある

社員ひとりひとりの個性を尊重し、常にオープンなコミュニケーションがなされている

収益力の向上

事業の拡大

権限と責任の明確化

経営のスピードUP

人材の育成

## スターツコーポレーション株式会社

(スターツ株式会社が商号変更)

### スターツCAM株式会社

事業内容:  
総合建築請負 設計・企画  
施工監理  
資産運用コンサルティング

資本金 : 450百万円  
代表者 : 関戸 博高  
本社 : 東京都江戸川区  
中葛西3-37-4  
07/3期売上高見込  
: 340億円  
(受注残高590億円)



### スターツピタットハウス株式会社

事業内容:  
不動産の売買並びに仲介  
不動産の賃貸及び管理

資本金 : 300百万円  
代表者 : 直井 秀幸  
本社 : 東京都江戸川区  
中葛西3-37-4  
07/3期売上高見込  
: 75億円



### スターツデベロップメント株式会社

事業内容:  
分譲戸建住宅及び  
分譲マンション等の  
企画、開発、販売

資本金 : 300百万円  
代表者 : 市村 義和  
本社 : 東京都江戸川区  
中葛西3-37-4  
07/3期売上高見込  
: 120億円



### スターツコーポレートサービス株式会社

事業内容:  
法人の社宅管理業務の代行業  
法人顧客向け  
不動産売 買並びに仲介

資本金 : 100百万円  
代表者 : 佐々木 和弘  
本社 : 東京都中央区  
日本橋3-3-11  
07/3期売上高見込  
: 11億円



**.2006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

		スタート他	スタートアメニティー	その他	
セグメント別	分譲事業 0%	建設受注事業 40.9%	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 その他 9.7%
			仲介・不動産管理事業 50.9%		

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（計画）

		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
セグメント別	分譲事業 0%	建設受注事業 40.3%	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 その他 9.7%
			仲介・不動産管理事業 50.0%		

各数値は上段 - 営業利益（単位：百万円）、下段 - 構成比

スタートデベロップメント

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

## 賃貸仲介・賃貸管理事業

### 管理受託件数の拡大と 顧客囲い込みの強化

- ・地域密着の深耕とエリアの拡大
- ・情報誌「ピタットハウス」フリーペーパーの浸透  
ラックを2,300ヶ所に設置。110,000部配布。
- ・24時間入居者サポートサービス拡充 = アクセスセンター
- ・契約業務の集約・効率化 = 契約業務センターの設置

## 売買仲介事業

### 営業エリアの拡大と オークションを活用した集客戦略

- ・ピタットハウスネットワークの拡大に注力  
全国239店舗(うちFC135店舗、12/1現在)
- ・「マイホームオークション」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8ヶ所)による業績アップ

## 建設受注事業

### エリアの拡大と新商品の開発

- ・城西、神奈川エリアへの営業エリア拡大
- ・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
- ・单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

## 分譲事業

### 地域を厳選した仕入の強化

- ・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 236戸等)
- ・MM21地区の555戸の大型分譲マンション販売

## 法人営業

### 企業との継続的な取引の拡大

- ・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
- ・売買仲介…主に収益物件、大型物件



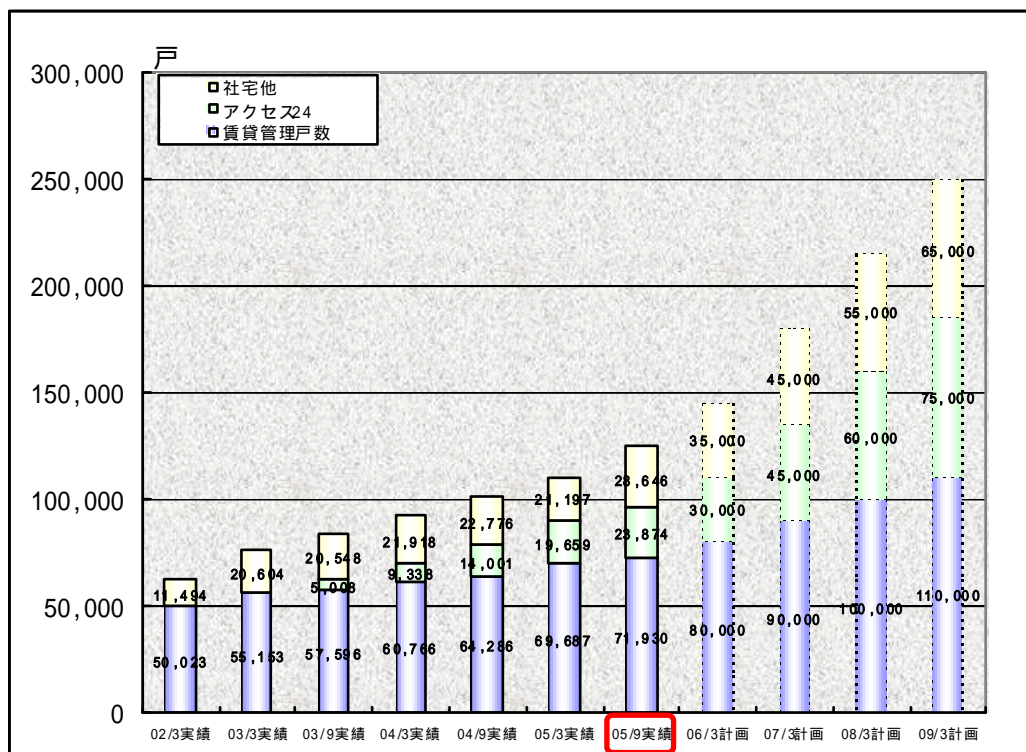
## 不動産管理事業

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。

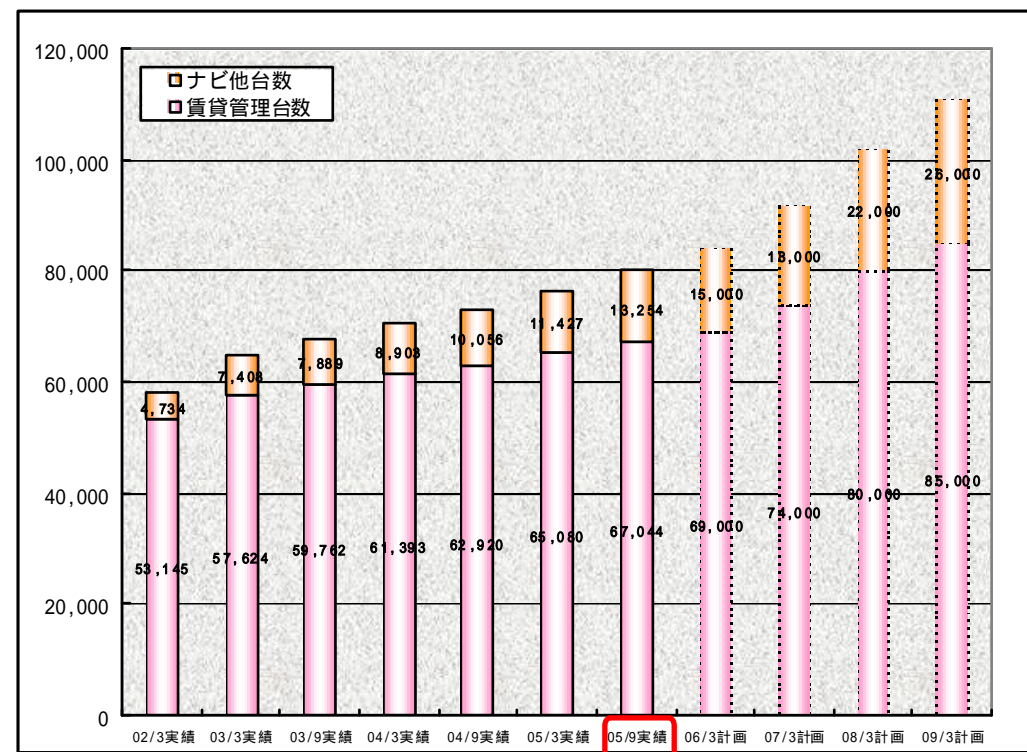
## 仲介事業

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の確立

# 賃貸・売買仲介店舗と不動産管理営業所のネットワーク

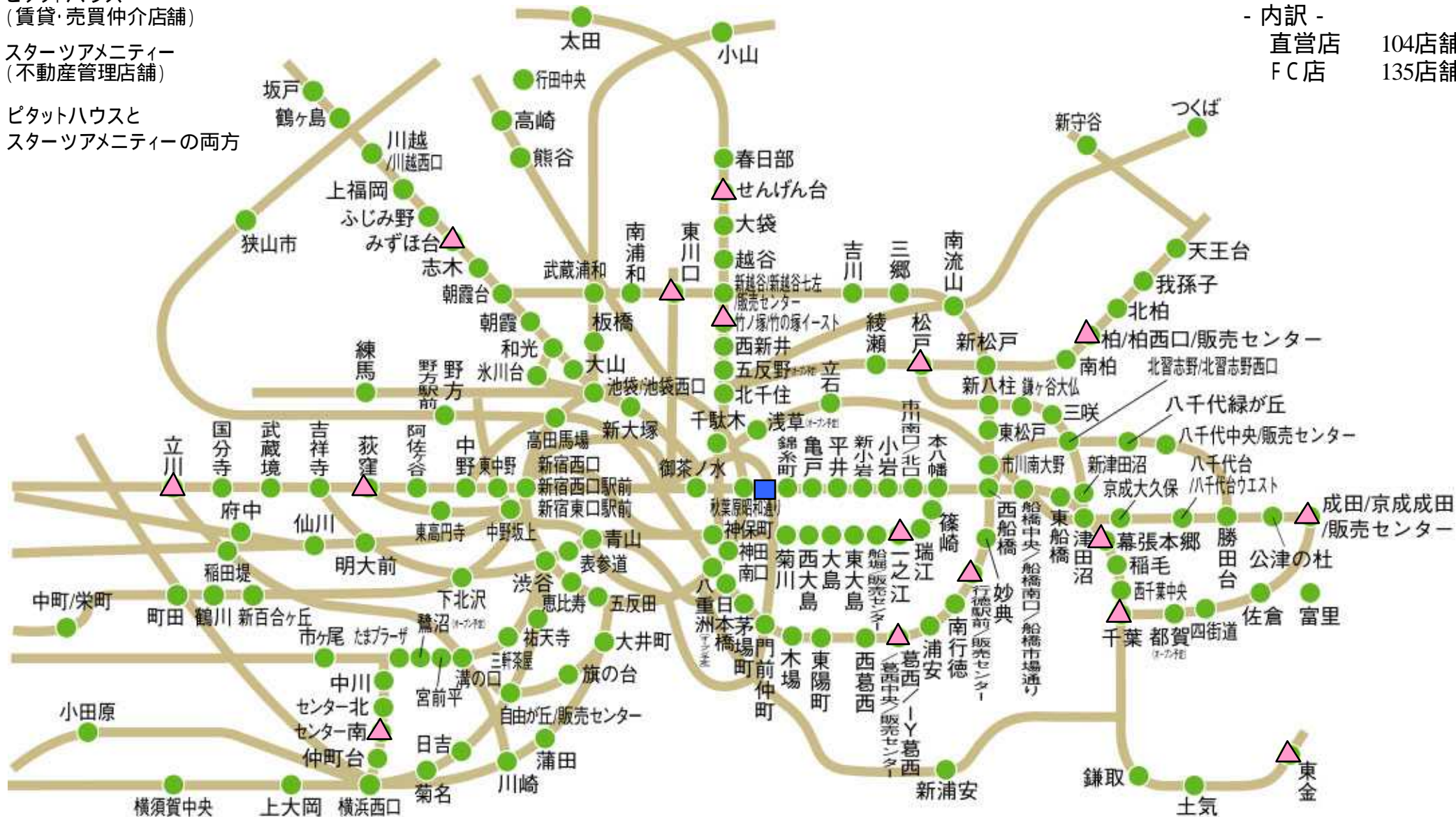
## 首都圏店舗網

・直営店 90店舗  
 ・FC店 80店舗

平成17年12月1日現在  
 < 全国239店舗 >

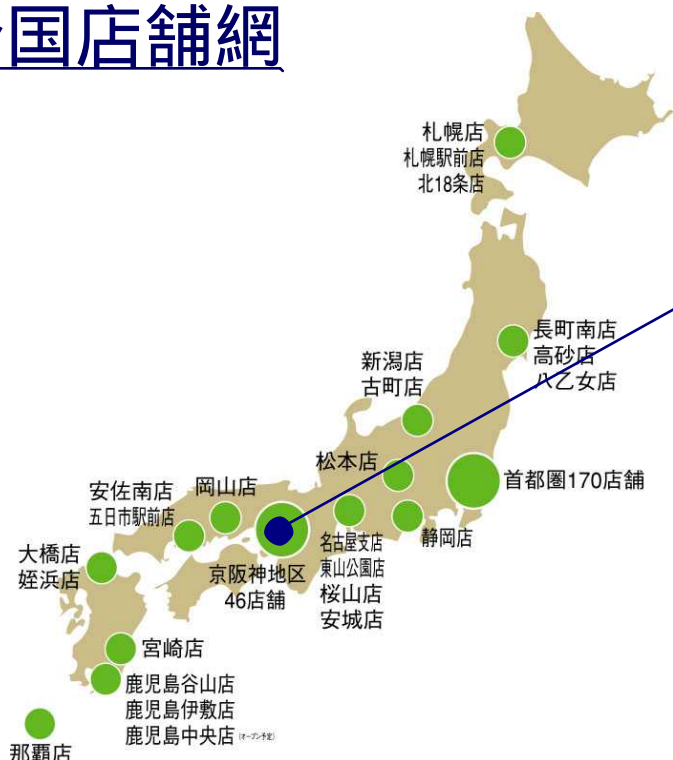
- ピタットハウス  
(賃貸・売買仲介店舗)
- スターツアメニティー  
(不動産管理店舗)
- ▲ ピタットハウスと  
スターツアメニティーの両方

- 内訳 -  
 直営店 104店舗  
 FC店 135店舗



平成17年12月1日現在

## 全国店舗網



## 京阪神地区店舗網

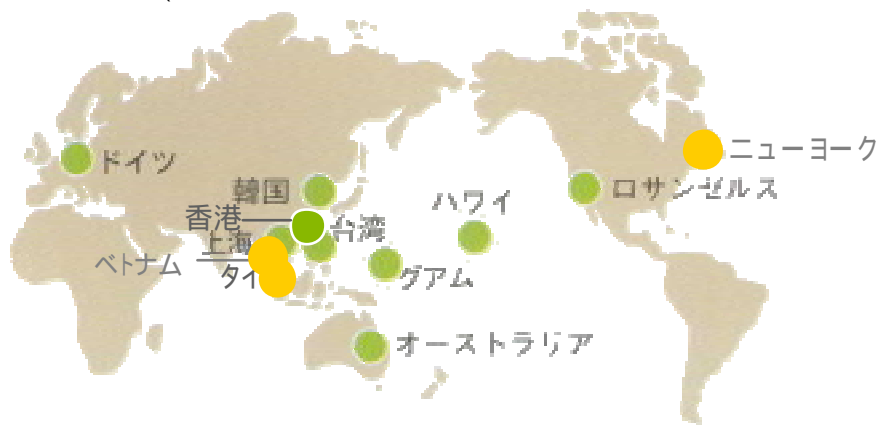
直営店	6店舗
F C店	40店舗



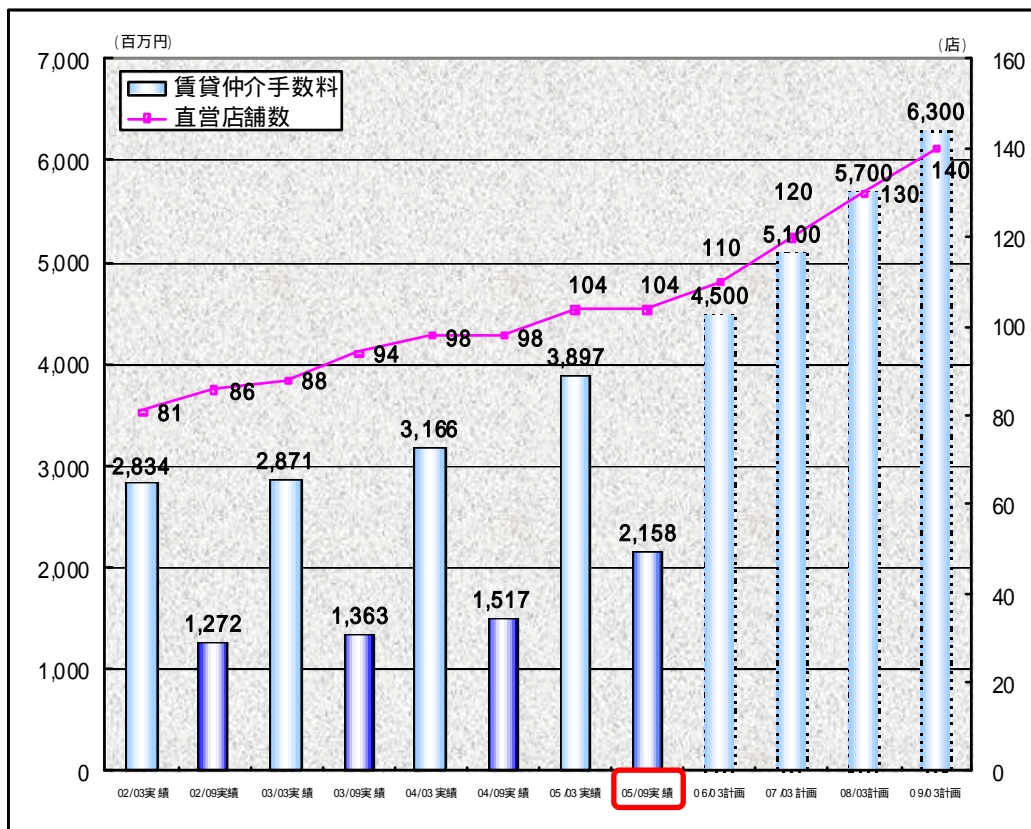
- ピタットハウス  
(賃貸・売買仲介店舗)
- ▲ ピタットハウスと  
スターツアメニティーの両方

## 海外

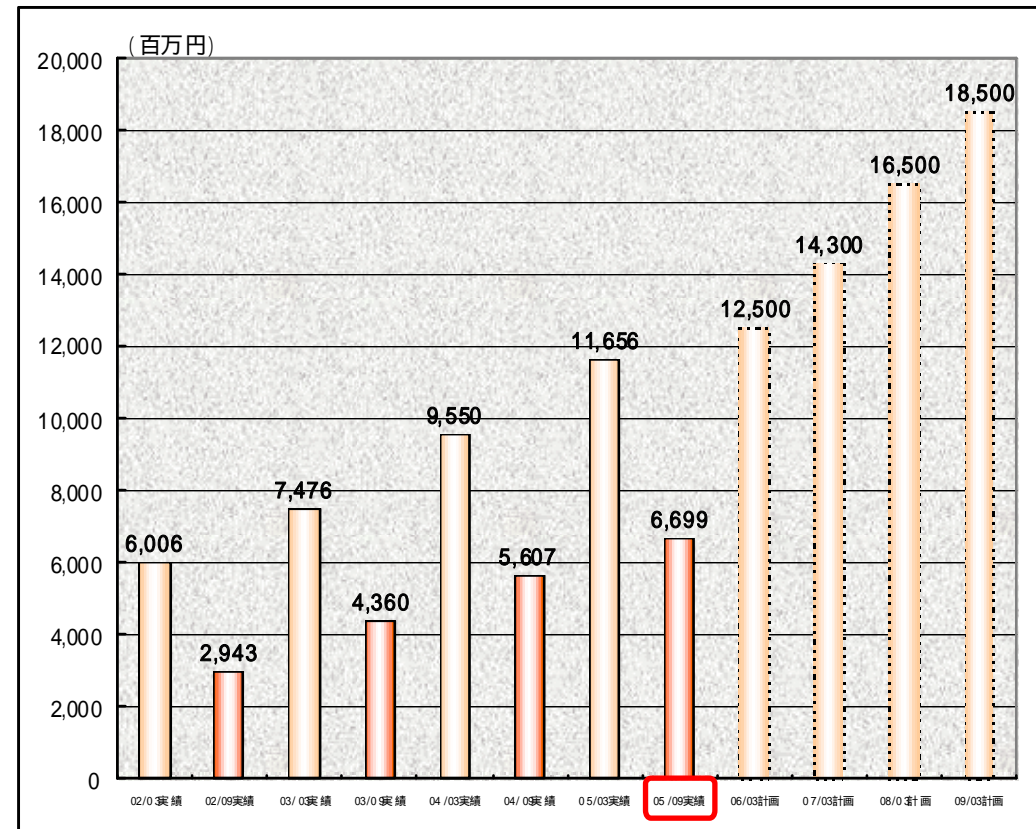
9拠点  
(タイ、ベトナム、ニューヨーク現地法人設立準備中)



## 賃貸仲介手数料及び出店 推移



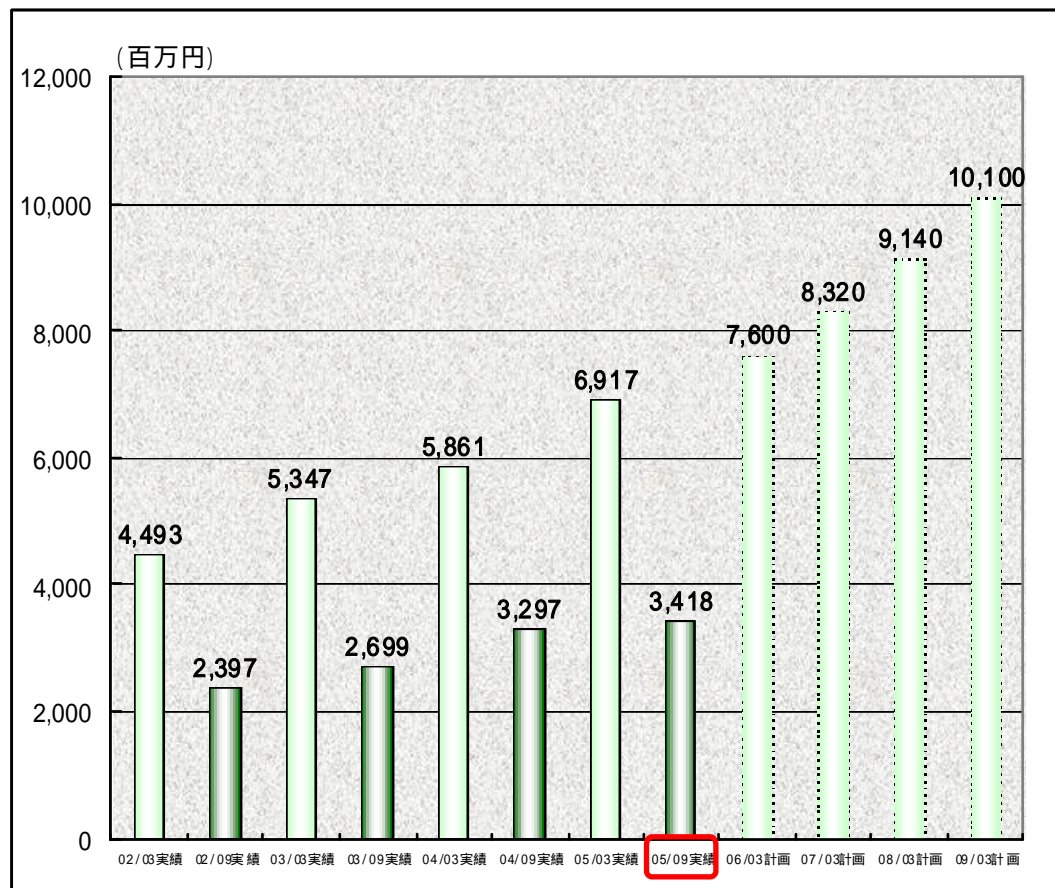
## 不動産管理手数料等売上 推移



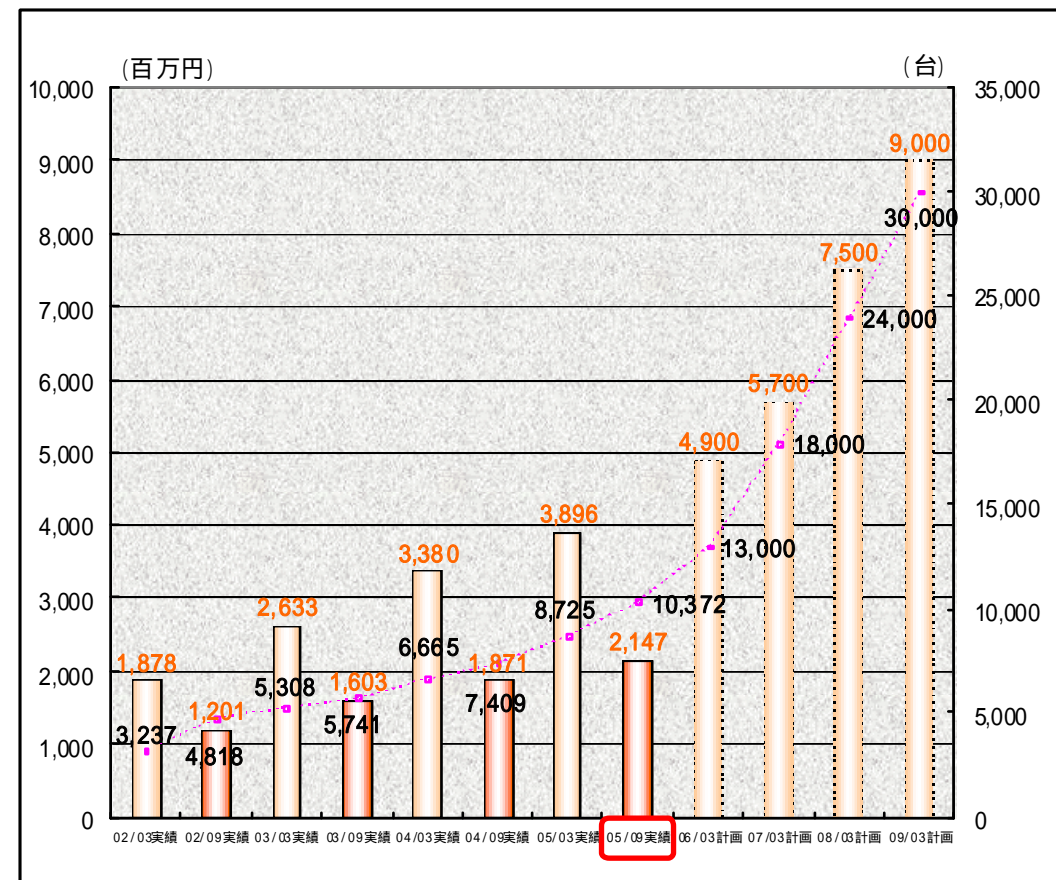
## 管理手数料・地域密着の深耕とエリアの拡大。管理受託機会の拡大。

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)  
 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。

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

## マイホームオークションによる集客戦略

「住宅オークションのパイオニア」

・競売形式の不動産売買システム

売主・買主ともに納得度の高い透明な不動産取引

・首都圏9ヶ所、大阪1ヶ所、仙台1ヶ所にて継続的に開催



## スイッチ45



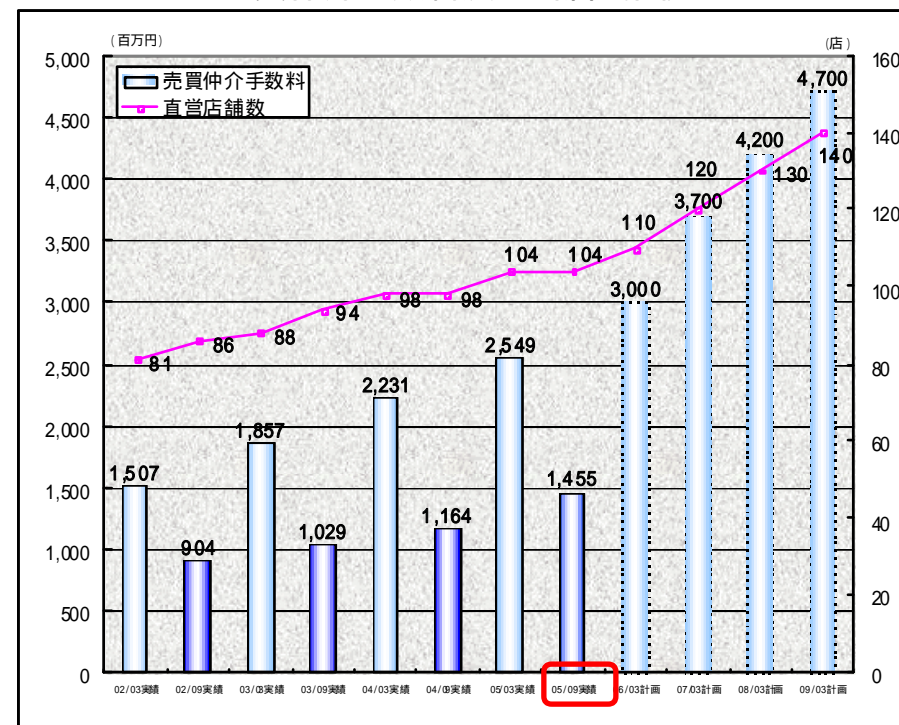
・一定の期日までに必ず売却したい売主様のための物件買取システム。

## インベスターズオークション

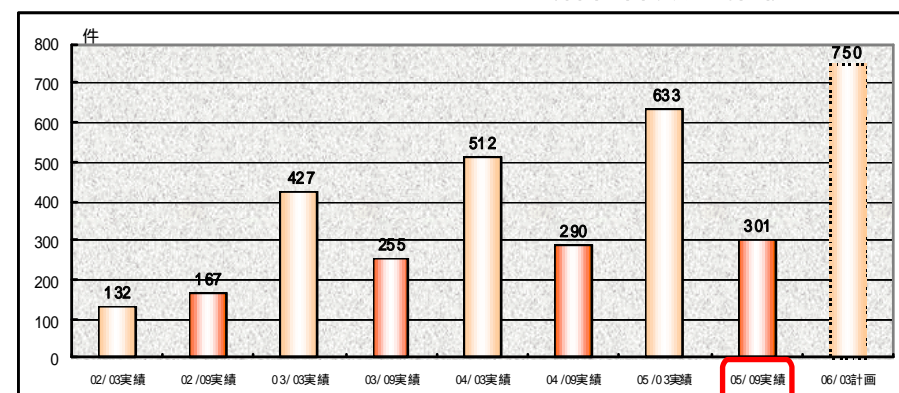


・区分所有マンションから一棟売りビル・事業用土地までの投資用不動産を専門に取り扱い、オークション形式により購入者を決定する不動産売買システム。

## 売買仲介手数料及び出店 推移



## マイホームオークションの落札件数の推移



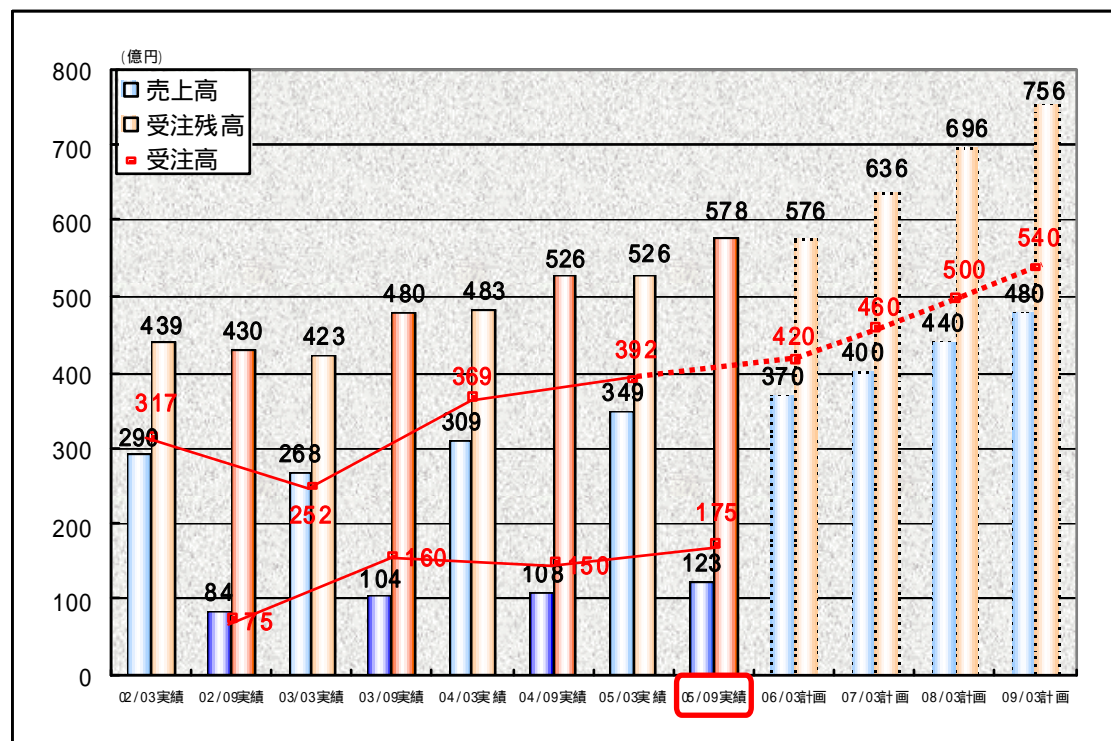
## 事業ミッション

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



**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

**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(オガリアコンフォート)  
 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

**生涯顧客**  
 既存客への顧客満足度向上  
 リピート率のUP

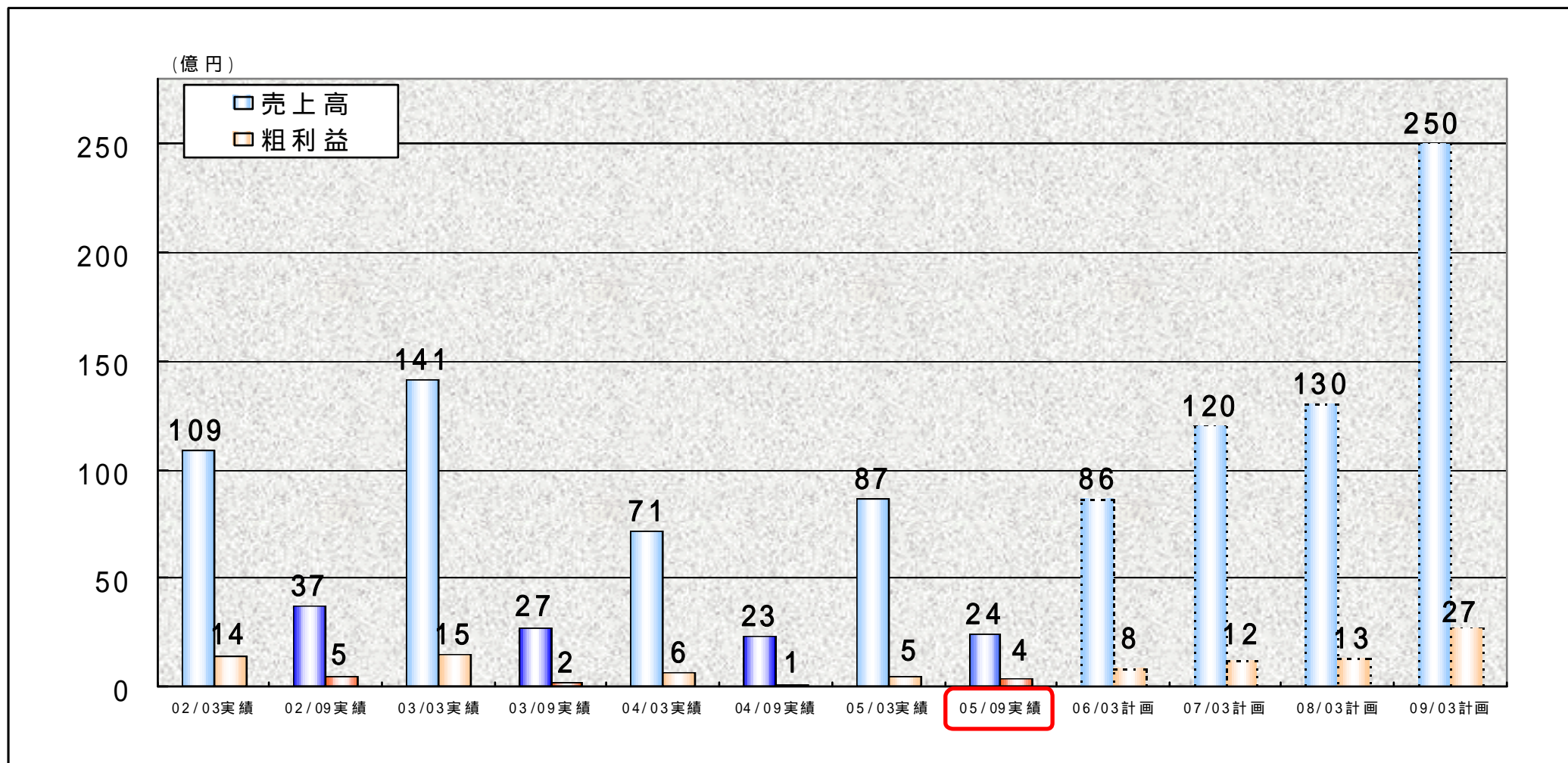
**人材育成**  
 コンサル力の向上

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

**エリア拡大**  
 城西・神奈川エリアへ展開  
 (横浜市港南区・戸塚区・世田谷区・  
 三郷市相模原市・川崎市・大田区)

## 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。





・免震 RC10階建 ・総戸数88戸





パークフロントタワー

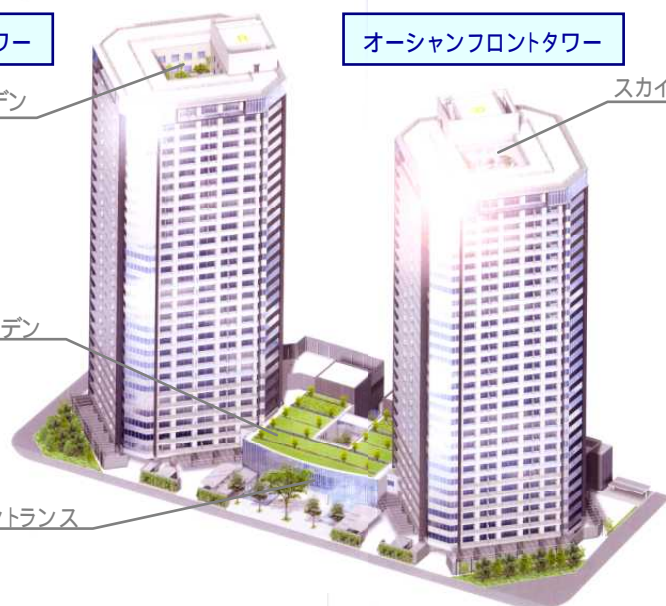
スカイパークガーデン

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



敷地面積: 約21,800㎡超

総戸数: 236戸



トピックス

# 免震建物 供給マップ

施工及び計画中: 40現場 41棟



# 「免震賃貸」マンション普及宣言



(仮称)相之川4丁目プロジェクト  
規模: RC - 7階建て / 1K・1LDK 計36戸+店舗1戸



(仮称)Kマンション  
規模: RC - 5階建て / 1K・2LDK 計36戸+店舗1戸



(仮称)Hマンション  
規模: RC - 6階建て / 2LDK・1LDK 計25戸



# 免震建築に関する報道

2005年5月10日 掲載



不動産関連のスタートは低コストで施工が可能。マンションの免震工法を開発し、同工法を採用した第一号物件の建設を先月、都内で開始した。耐震性の高い賃貸マンションの建設を計画している土地所有者に売り込む。同社がマンションの入居者への賃貸仲介をする際にも、耐震性を売り物にしていく考えだ。スタートが開発した工法は地面を数十センチ掘削

程度で済む。従来は地震の揺れで建物の基礎部分につながれた地下のくいが倒れるのを防ぐため、建物と免震構造の双方に基礎工事をする必要があった。一方、スタートのマンションに使う免震装置

して免震構造を築き、その上に建物に乗せる。このため高床式と呼んでいる。従来は地面を四十五センチ掘削するのが一般的だが、高床式なら掘削工事や廃土が少なく済み、工期を短くし建設費を削減できる。六階建て三十戸の賃貸マンションを免震構造で造った場合、スタートの試算によると従来工法だと建設費は二割以上多くなるが、高床式なら五%

## スタート 免震工法、低コストに マンション第一号 工期も短く

高床式工法は建物基礎と免震構造の間に独自の板材をはさみ、地震時に建物が横滑りさせることで、くいへの負荷を小さくする。免震装置は建築設計のダイナミックデザイン（東京・新宿）が開発した。

スタートは現在、免震構造の賃貸マンション建設を二十四棟受注している。今後も受注増加をめざす。

2005年11月29日 掲載

## 型対応型 災害マシオン 敷地内に井戸を確保 スターツオール電化も導入

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・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三十戸で三億〜四億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、物件の人氣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、三年で五百十棟の販売を目指す。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。

「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

2005年9月21日 掲載

不動産関連のスタートは免震マンション開発事業をフランチャイズチェーン（FC）展開する。設計や施工のノウハウに加えて販売促進のためのパンフレットなども提供し、技術・営業の面で加盟社を支援する。自社で免震マンションのノウハウを持たない地方の中間建設会社を取り込む。十月から加盟社の募集を始める。首都圏ではスタート自身が免震マンションを開発しているため、首都圏以外の地域の建設会社を中心に加盟社を募る。

スタートは加盟社から受け取る加盟時一時金や月々のロイヤルティ（使用料）収入を〇八年

## 免震マンション開発 スターツがFC展開

中堅地方建設対象に

度で二十五億円程度と見込んでいる。免震マンションの建設に必要な資材などをFC加盟社と共同調達し、コスト削減にもつなげる。スタートの免震工法は地面を数十センチ掘削して免震構造を築き、その上に建物に乗せる。免震構造はゴムの弾性で地震の揺れを受け流す。地面を四〜五センチ掘削するのが一般的だが、同社の工法では掘削工事が少なく済み、従来の工法は通常のマンションに比べ建設費が二割以上増えるが、スタートの工法では五%程度の増加で済むという。

**高床免震**  
Produced by © STARTS  
**特許取得**







スターツCAM(株)と東京電力(株)が提供する  
「防災賃貸マンション」

STARTS ALL SAFE オールセーフ 商標登録出願中 東京電力

免震+井戸

阪神淡路大震災の地震でも、その揺れを1/3~1/4に吸収。建物の倒壊、損壊を最小限に防ぎます。

オール電化

火災の心配がなく、ガスなどよりも復旧が早くなります。また、二酸化炭素の排出量を減らすことができます。

0.5~0.7%のローン優遇

安全性・収益性の高い事業として金融機関より、通常の建築より貸し出し金利が優遇されます。(現在、りそな銀行、みずほ信託銀行、三井住友銀行と提携。標準金利より0.5~0.7%優遇)

金利・保険の優遇

火災保険の優遇

左記と同様の理由で保険会社より通常の建築物に比べ、保険条件が優遇されます。  
\* 優遇料金等は、地域・構造により異なります。



## 免震+オール電化の相乗効果

### 地震に強い免震



通常の建物

杭から建物までガッチリと地盤に固定される通常の耐震建物。地震動に対して耐力でこらえる構造のため、振動がそのまま伝わります。



免震

杭と建物を免震装置によって絶縁した免震建物。地震動の衝撃を免震装置で吸収する構造のため、建物は激しい揺れを免れることができます。

### 環境に優しいオール電化

「オール電化」は、家中のエネルギーをすべて電気でまかなう、これからのライフスタイルです。

IHクッキングヒーター



IHクッキングヒーターは、火を使わず、磁力線のはたきで鍋そのものが発熱します。高火力からトロ火までどんな料理にも対応できます。200ボルト機器なのでハイカロリーバーナーにも負けない強火が命のチャーハンも美味しく仕上がります。

エコキュート・電気温水器



エコキュートは、空気の熱を利用してお湯を沸かすので高効率でエコロジー。エコキュートでCO2排出量を大幅に削減できます。しかもフロン系冷媒を使わないため地球環境への負荷も低減。割安な夜間の電気を利用するので月々の給湯代は月平均1,000円程度で済みます。

電気式床暖房



健康的で低コスト。床暖房で足もとからぽかぽか。顔だけポーッと熱くなったり、換気不足でいからっぽく感じたりもありません。燃焼がないので、お部屋の空気はいつでもクリーン。

他にもこんなメリットがあります。

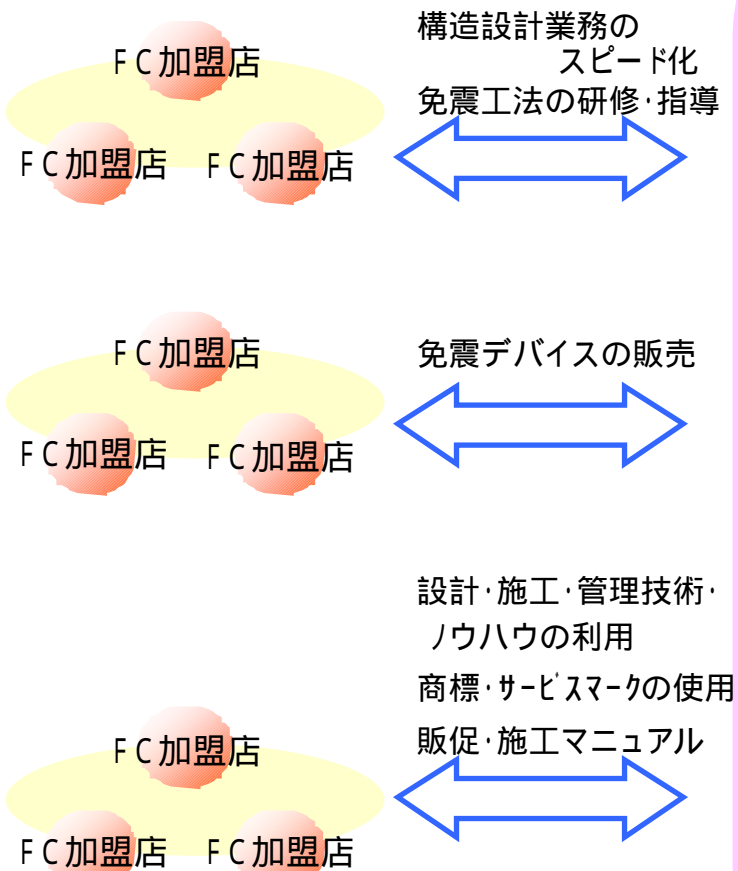
CO2削減に対する電化用補助金あり

エコキュート設置の場合「財団法人ヒートポンプ蓄熱センター」が主催する補助金制度により50,000円/戸が支給されます(但し予算枠があります)

お得な料金プランから更に5%DOWN

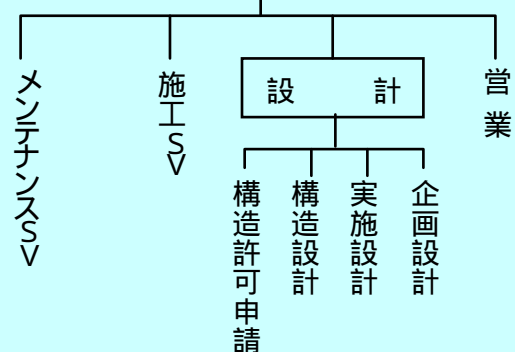
電気料金が安価な夜間に電力を使う「電化上手」にご加入で、オール電化住宅のお客様は電気料金がさらに5%割引になります

## 高床免震®FC加盟店



## 高床免震® FC本部

スターツCAM(株)



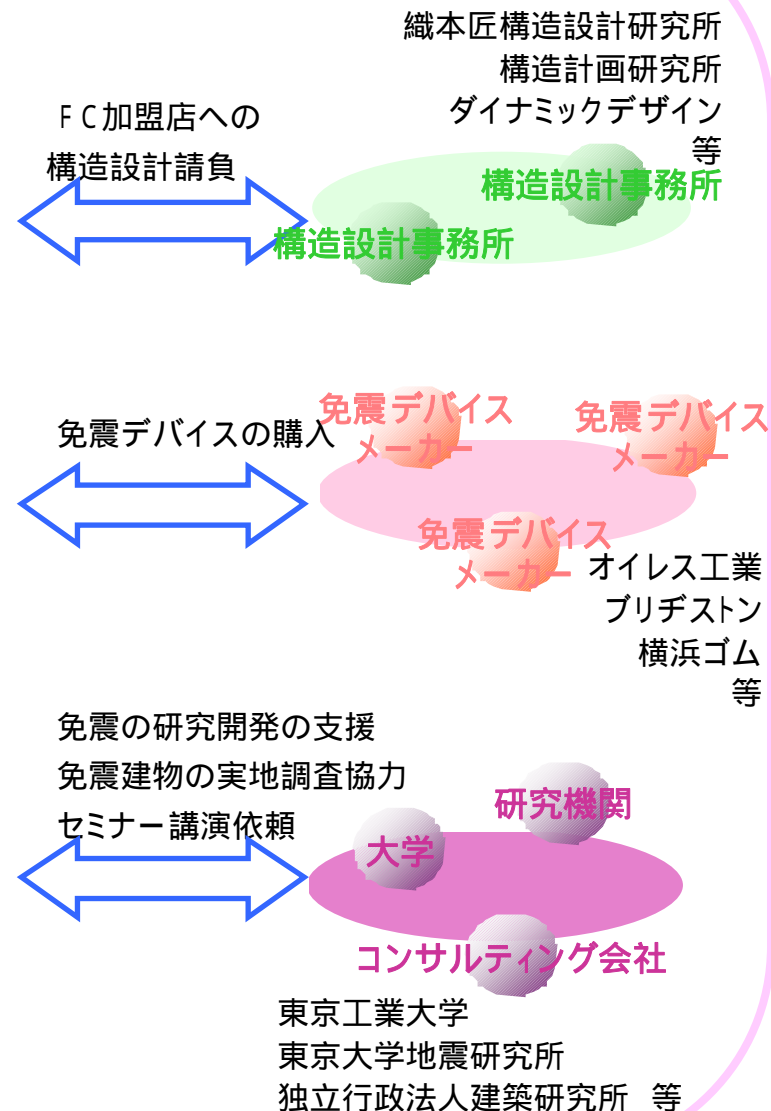
高床免震® セキードパッケージシステム



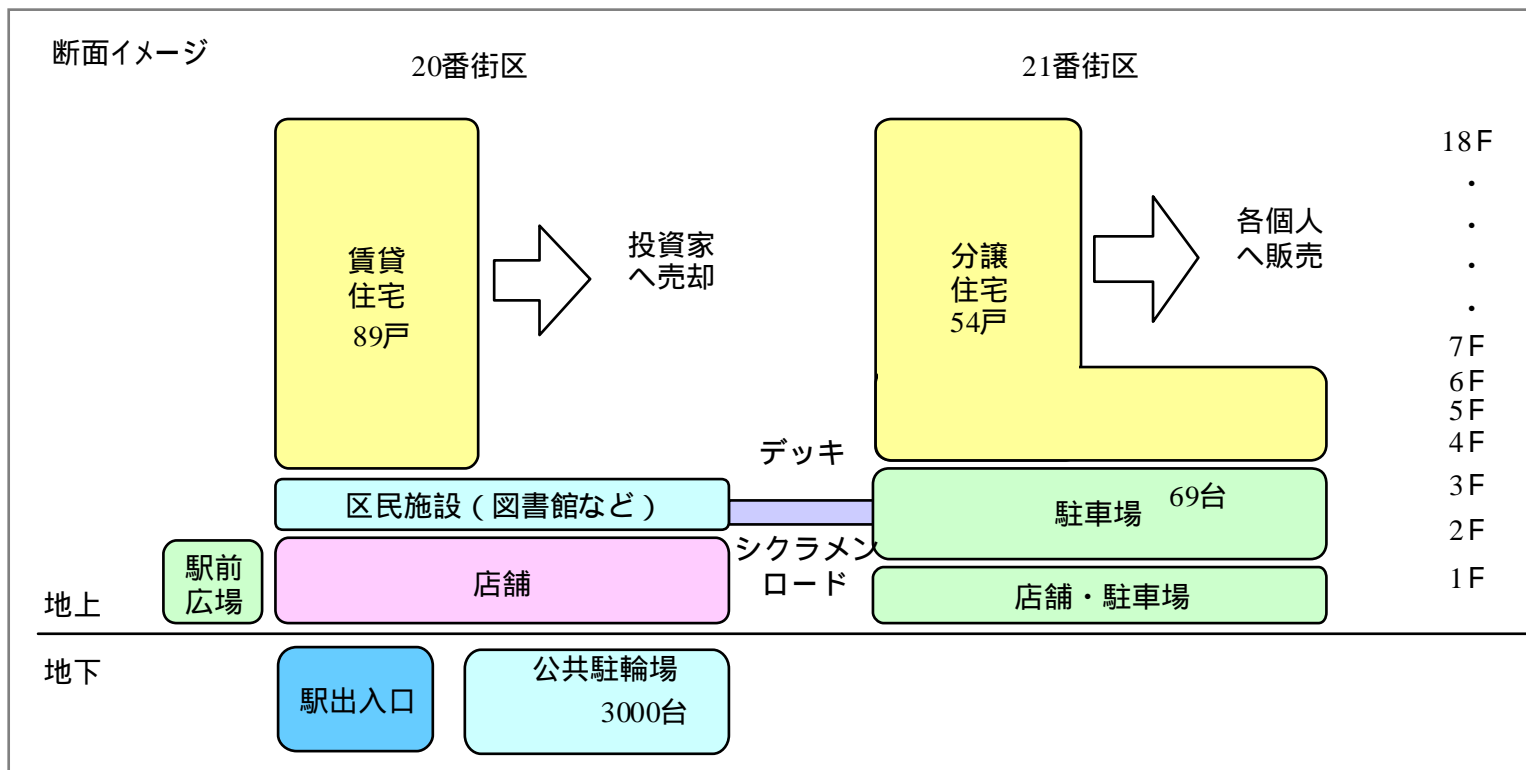
高床免震®

Produced by ©STARTS

## 高床免震®FCパートナーズ







## 施設概要

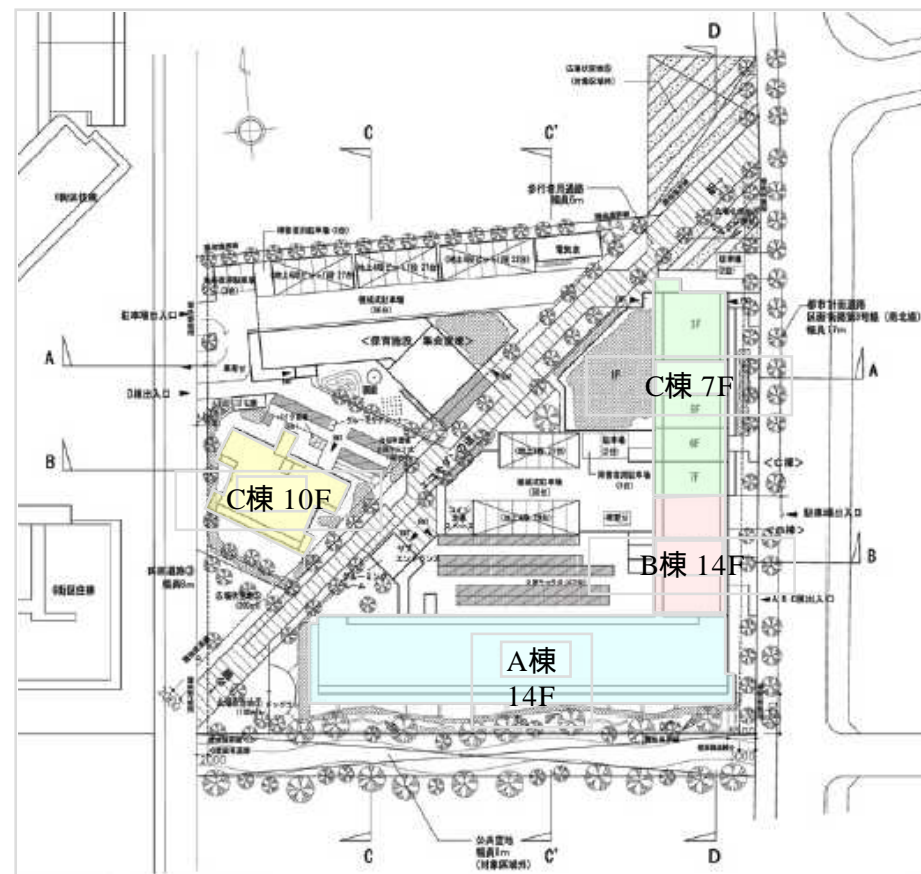
	20番街区	21番街区	合計	
敷地面積	4,185 m <sup>2</sup>	2,063 m <sup>2</sup>	6,248 m <sup>2</sup>	
建物概要	階数	地上18階 / 地下2階	地上18階	
	延べ床面積	18,986 m <sup>2</sup>	11,144 m <sup>2</sup>	30,130 m <sup>2</sup>
	用途	駅前広場・駅出入口 公共地下駐輪場 区民施設 (図書館、江戸川総合人生大学、伝統文化ゾーン) 商業・業務施設 賃貸住宅	駐車場 商業・業務施設 分譲住宅	



# 西新井駅前プロジェクト



- 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)
- 敷地面積:9,900㎡
- 建築面積:3,643㎡・延床面積:26,125㎡
- 用途:賃貸住宅 287戸・認可保育所・駐車場 148台





2005年7月竣工

東京都中央区

認知症高齢者グループホーム 定員：18人  
要介護者向けケアハウス 定員：48人  
自立要支援者向けケアハウス 定員：32人  
ヘルパーステーション  
ケアプラザ



# ホテル エミオン東京ベイ

2005年6月27日OPEN

客室数: 380室



最上階(22F)からの夜景





ケーキショップ  
ララ ペストリー & カフェ



イタリアンレストラン  
ララ イタリアーナ

日本料理&バー

Kai  
Kai's Bar



大きなフロアバスが特徴の  
リゾート感満載のエミオンルーム



6人まで宿泊できる和洋室



天然温泉付の大浴場

