

平成 20 年 2 月 25 日

各 位

会 社 名 株式会社プロジェ・ホールディングス
(旧会社名：同興紡績株式会社)
代表者名 代表取締役社長 田 中 大 輔
(コード番号：3114 名証・大証第二部)
問合せ先 管理本部長 坂 本 鐵 雄
電話番号 (03) 5777-5152

当社の親会社 ステラ・グループ株式会社
(旧会社名：株式会社アポロ・インベストメント)
代表者名 代表取締役社長 鷹 司 通 昭
(コード番号：8206 大証第二部)

中期経営計画策定に関するお知らせ

当社は、平成 20 年 2 月 25 日開催の取締役会において、平成 23 年度までの「中期経営計画 2008 ~新たなステージへ~」を策定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 策定の目的

当社は平成 19 年 4 月 25 日付「新中期事業計画」において総合不動産事業を基幹事業として拡大し、最大限の利益確保を目指すことを発表いたしました。そして当平成 20 年 2 月期は、100%子会社である株式会社グローバルコーポレーションがこれまで培ってきたコンサルティング業務に加え、当社の経営資源を優先的に投入しての土地取得を複合するソリューション業務の大幅な拡大や、プロパティ・マネジメント（不動産の管理運営業務）の積極展開を経営目標として、事業展開を行ってまいりました。

しかしながら、現在不動産業界では、一連の耐震偽装問題に端を発した改正建築基準法の影響による着工の遅れや、地価・建築価格の高騰に伴い、マンションの販売価格が上昇していることなど、非常に厳しい状況が続いております。

このような状況を見据え、当社グループにおいては、収益構造の見直しや新規事業の可能性について検証を行ってまいりました。また、グループ各社の役割を明確化し、グループ全体として、より効率的な事業展開が行われるよう、当社を事業持株会社化することを検討してまいりました。

その結果、平成20年1月21日付「新規事業開始及び組織変更に関するお知らせ」「子会社の新規事業開始のお知らせ」で発表いたしましたとおり、今後の事業展開については、平成19年4月25日付「新中期事業計画」の内容とは大幅な変更が発生いたしましたので、今般「中期経営計画 2008 ～新たなステージへ～」を策定し、当社グループの今後の事業展開につきまして、ご案内をさせていただく運びとなりました。

今後も「株主重視の経営方針」には変更はなく、「中期経営計画 2008 ～新たなステージへ～」に基づいて企業価値を向上させ、株主の皆様へ安定的な利益の還元を行い、社会貢献のできる企業グループへと成長を図ってまいります。

2. 重点取組課題

3ヶ年における当社グループの重点課題

- (1) 経営基盤の強化
 - ① 株式会社プロジェ・ホールディングスの事業会社化
 - ② 株式会社グローバルコーポレーションにおける新規事業の展開
 - ③ 株式会社ドーコーボウにおけるアパレル事業の本格化
- (2) 内部統制体制の強化

3. 中期利益計画

【連結中期利益計画】

(単位：百万円)

	平成20年2月期 (見通し)	平成21年2月期 (計画)	平成22年2月期 (計画)	平成23年2月期 (計画)
売上高	3,930	9,581	20,662	31,108
営業利益	▲205	544	1,121	1,727
経常利益	▲300	405	687	1,118

※ 当経営計画に関する注意事項

当中期経営計画は、発表日現在入手可能な情報に基づき作成しており、実際の業績は今後の様々な要因によって予想数値と異なる可能性があります。

以上

中期経営計画2008

～新たなステージへ～

株式会社プロジェ・ホールディングス

平成20年2月

目次

1. 中期経営計画の総括	3
2. 当社の事業戦略	4
3. 株式会社プロジェ・ホールディングスの事業会社化	5
(1) 新規事業の内容	5
① 不動産事業	5
② 繊維事業	7
(2) 本件に伴う組織変更について（平成20年3月1日付）	8
(3) 今後のグループ組織図と各社の事業分担	9
4. 株式会社グローバルコーポレーションにおける新規事業の展開	10
(1) シルバー事業	11
(2) ディベロップメント事業	16
5. 株式会社ドーコーボウにおけるアパレル事業の展開	20
(1) 業界の背景	20
(2) 高品質な天然素材のノウハウを活かしたOEM提案	21
(3) アパレル事業 2つのビジョン	22
(4) 今後の展開予定	22
6. 当社グループ各社の中期利益計画	23
(1) グループ連結 中期利益計画	23
(2) グループ各社別 中期利益計画	24

1. 中期経営計画の総括

当社は平成19年4月25日付「新中期事業計画」において、総合不動産事業を基幹事業として拡大し、最大限の利益確保を目指すことを発表いたしました。そして当平成20年2月期は、100%子会社である株式会社グローバルコーポレーションがこれまで培ってきたコンサルティング業務に加え、当社の経営資源を優先的に投入しての土地取得を複合するソリューション業務の大幅な拡大や、プロパティ・マネジメント(不動産の管理運営業務)の積極展開を経営目標として、事業展開を行ってまいりました。

しかしながら、現在不動産業界では、一連の耐震偽装問題に端を発した改正建築基準法の影響による着工の遅れや、地価・建築価格の高騰に伴い、マンションの販売価格が上昇していること、サブプライムローン問題の影響による不動産に対する融資の引き締めなど、非常に厳しい状況が続いております。

このような状況を見据え、当社グループにおいては、収益構造の見直しや新規事業の可能性について検証を行ってまいりました。また、グループ各社の役割を明確化し、グループ全体として、より効率的な事業展開が行われるよう、当社を事業持株会社化することを検討してまいりました。

その結果、平成20年1月21日付「新規事業開始及び組織変更に関するお知らせ」「子会社の新規事業開始のお知らせ」で発表いたしましたとおり、今後の事業展開については、平成19年4月25日付「新中期事業計画」の内容とは大幅な変更が発生いたしましたので、今般「**中期経営計画2008 ～新たなステージへ～**」を策定し、当社グループの今後の事業展開につきまして、ご案内申し上げます。

今後も「株主重視の経営方針」に変更はなく、「**中期経営計画2008 ～新たなステージへ～**」に基づいて株主利益の極大化を図り、安定的に株主の皆様へ利益を還元する所存です。

引き続き、株式会社プロジェ・ホールディングス及びグループ各社へのご支援・ご理解を賜りたく、お願い申し上げます。

2. 当社の事業戦略

— 3ヶ年における当社グループの重点課題 —

1. 経営基盤の強化

- ① 株式会社プロジェ・ホールディングスの事業会社化
- ② 株式会社グローバルコーポレーションにおける新規事業の展開
- ③ 株式会社ドーコーボウにおけるアパレル事業の本格化

2. 内部統制体制の強化

【連結・中期利益計画】

(単位:百万円)

	平成20年2月期 (見通し)	平成21年2月期 (計画)	平成22年2月期 (計画)	平成23年2月期 (計画)
売上高	3,930	9,581	20,662	31,108
営業利益	▲205	544	1,121	1,727
経常利益	▲300	405	687	1,118

3. 株式会社プロジェ・ホールディングスの事業会社化

(1) 新規事業の内容 ①不動産事業

当社は平成18年10月に持株会社に移行して以来、アピタ大口店の不動産賃貸事業以外には特に事業は行わず、子会社からの経営管理料を主な収益源としてまいりました。しかし、今般100%子会社である株式会社グローバルコーポレーションをこれまでの不動産コンサルティング事業から「シルバー事業」「ディベロップメント事業」という新規事業に特化させ、同じく100%子会社である株式会社ドーコーボウでも、平成19年8月より新規に「アパレル事業」に取り組んでいること、さらには両子会社の負担を軽減すると共に、グループ全社員の士気を高め、一丸となってグループ全体の業績を向上させていくためにも、当社を事業持株会社に変革していくことといたしました。

(1) 新規事業の内容

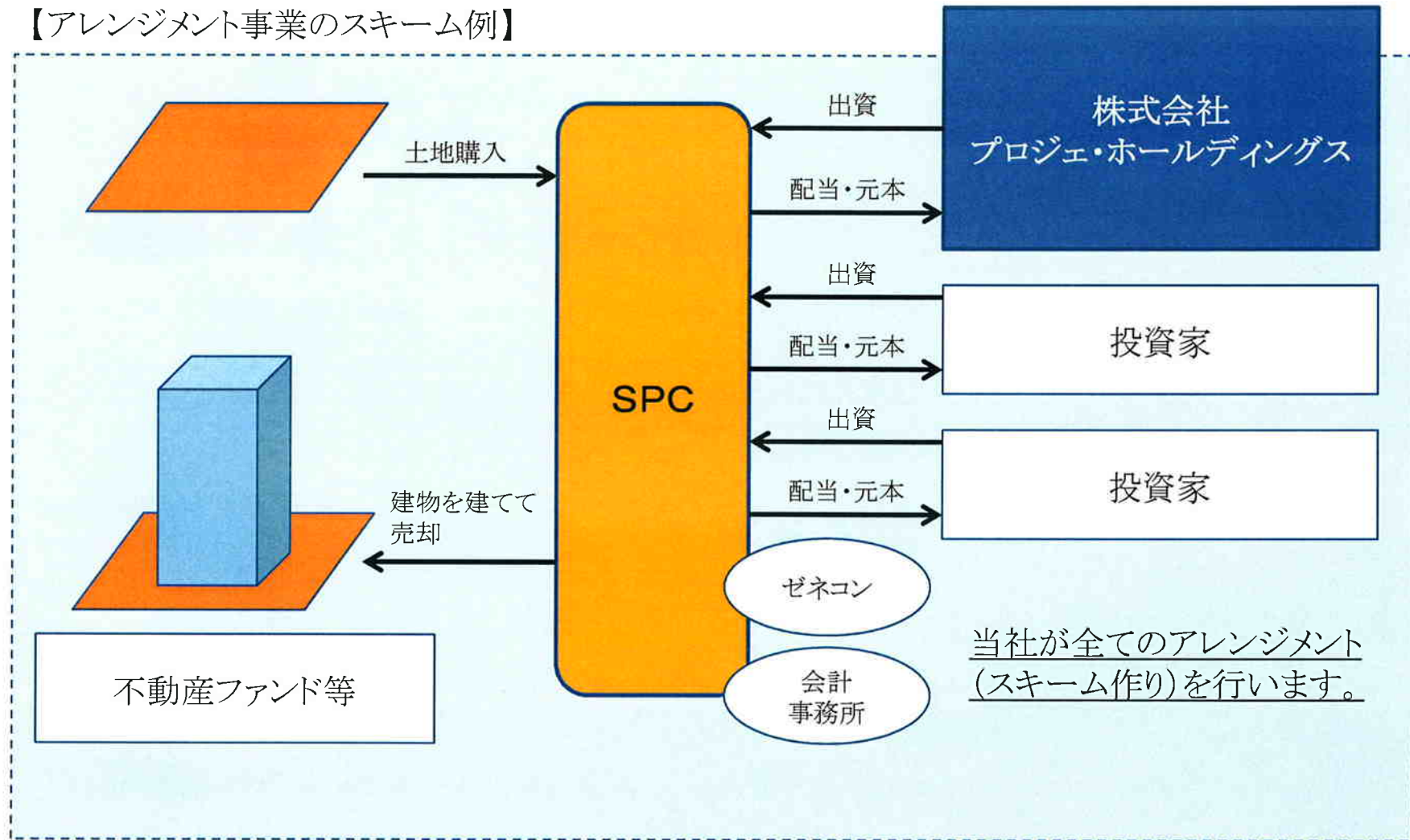
①不動産事業 … 上場企業としての信用力・資金調達力を活かし、子会社のグローバルコーポレーションで従来行ってきた不動産事業のノウハウをより発展させ、不動産と金融を融合した事業展開を行ってまいります。

アレンジメント事業	ホテルや都心の商業ビルなどの大型案件を中心に、SPCを使ったファンドの組成や運用などのアレンジメント(スキーム作り)を行います。当社は案件に応じて、出資・共同事業・アレンジャーなど様々な形で対応することができます。
プロパティ・マネジメント事業	ホテル・商業ビルなど、今後当社がアレンジメントを行った物件のサブリースや管理業務を行い、毎月安定した収益を確保します。
資産保有	収益性の高い商業ビルなどを直接保有し、毎月安定した収益を確保します。
その他	アセット・マネジメント業務、不動産流動化業務などを行う予定です。

3. 株式会社プロジェ・ホールディングスの事業会社化

(1) 新規事業の内容 ① 不動産事業

【アレンジメント事業のスキーム例】

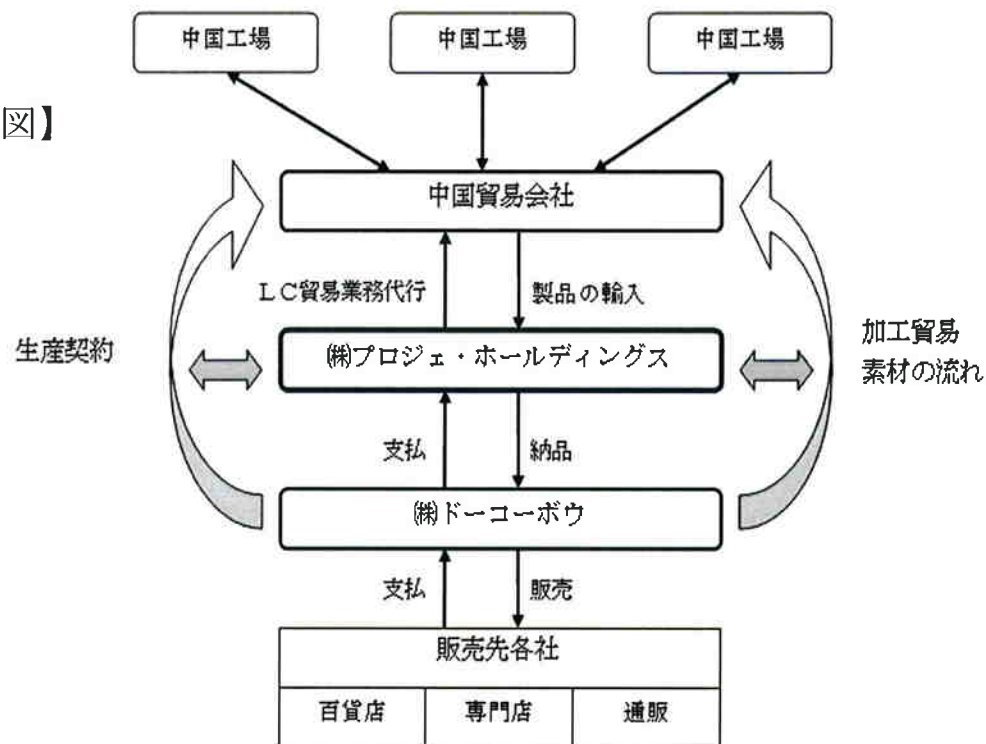


3. 株式会社プロジェ・ホールディングスの事業会社化

(1) 新規事業の内容 ② 繊維事業

② 繊維事業 … 子会社であるドーコーボウのアパレル事業への本格参入に伴い、当社ではアパレル製品の輸入等に関する貿易代行業務を行ってまいります。当社グループの掲げる「**繊維事業の安定と成長を目指す**」という方針のもと、繊維関連事業の中で、親会社として側面的支援のしやすいアパレル製品輸入及びアパレル製品の加工貿易の代行業務を行うものです。

【貿易代行業務のスキーム図】

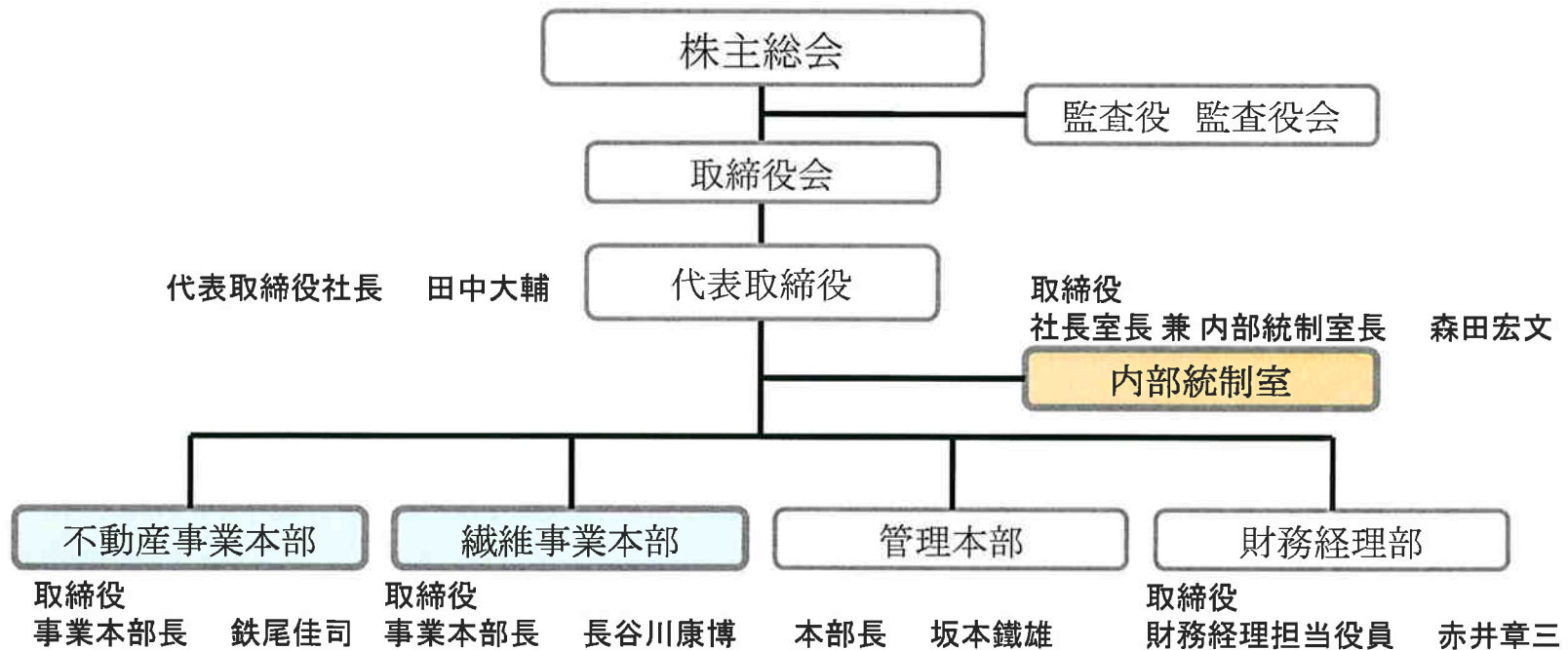


3. 株式会社プロジェ・ホールディングスの事業会社化

(2) 本件に伴う組織変更について(平成20年3月1日付)

(2) 本件に伴う組織変更について (平成20年3月1日付)

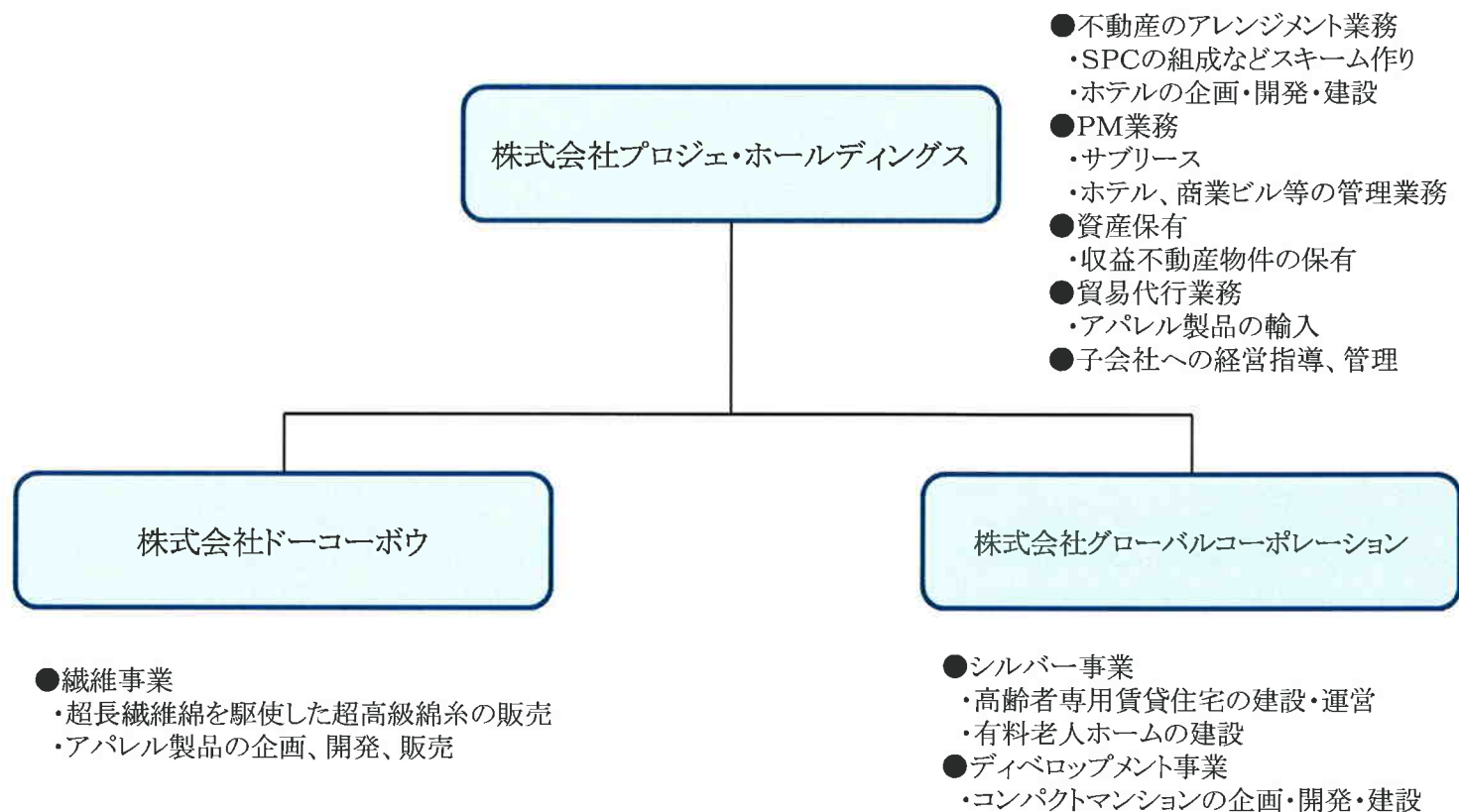
新規事業の開始に伴い、当社では新たに「不動産事業本部」及び「繊維事業本部」を設置し、各担当役員
の責任の明確化、意思決定の迅速化を図ります。また、代表取締役社長の直轄部門として「内部統制室」
を設置し、J-SOXへの対応をはじめ、コンプライアンスの徹底、リスク管理の強化等に努めるなど、内部統制
機能を強化いたします。



3. 株式会社プロジェ・ホールディングスの事業会社化

(3) 今後のグループ組織図と各社の事業分担

(3) 今後のグループ組織図と各社の事業分担



4. 株式会社グローバルコーポレーションにおける新規事業の展開

当社100%子会社であるグローバルコーポレーションは、平成13年の設立以来、「人と、土地を、豊かに」という企業理念のもと、マンション事業用地を中心に不動産コンサルティング事業を行ってまいりました。

しかし、現在不動産業界では、一連の耐震偽装問題に端を発した改正建築基準法の影響による着工の遅れや、地価・建築価格の高騰に伴い、マンションの販売価格が上昇していることなど、非常に厳しい状況が続いております。

このような状況を見据え、グローバルコーポレーションでは、収益構造の見直しや新規事業の可能性について検証を行ってまいりました。

そして今般、これまでの不動産コンサルティング事業で培ってきたノウハウをベースに、新規事業として、

- シルバー事業
- ディベロップメント事業

の2事業を行っていくことを決定いたしました。

「シルバー事業」においては、高齢化社会の到来というわが国において避けて通れない問題に対し、当社グループのノウハウを結集して社会貢献をすべく、「高齢者専用賃貸住宅(高専賃)」等の開発業務を行います。また、「ディベロップメント事業」では、高級感、高セキュリティをテーマにしたデザイナーズコンパクト賃貸マンション「Siglo(シグロ)」の企画・開発を行います。

今後、グローバルコーポレーションはこれら2つの事業に特化し、年間を通じて安定した物件の供給を行い、業績の拡大を図ることを目指してまいります。

4. 株式会社グローバルコーポレーションにおける新規事業の展開

(1) シルバー事業

< 新規事業の内容 >

(1) シルバー事業 … 「高齢者専用賃貸住宅(高専賃)」等の開発を行います。

※「高齢者専用賃貸住宅(高専賃)」とは？

「高齢者専用賃貸住宅(高専賃)」とは、高齢化社会の到来に向けて、老人が要介護状態になる前に、早めの住替えを促すために「介護を受けながら住み続けられる新しい住まい」の適切な普及を目指し、国土交通省が「高齢化の居住の安定確保に関する法律」(略称: 高齢者居住法)に基づいて平成17年12月に制度化した高齢者住宅の一種。

比較的安価な賃貸住宅に、食事や買い物などの生活支援や、介護サービスを付与したもので、クリニックや訪問介護事業所を併設するケースもある。

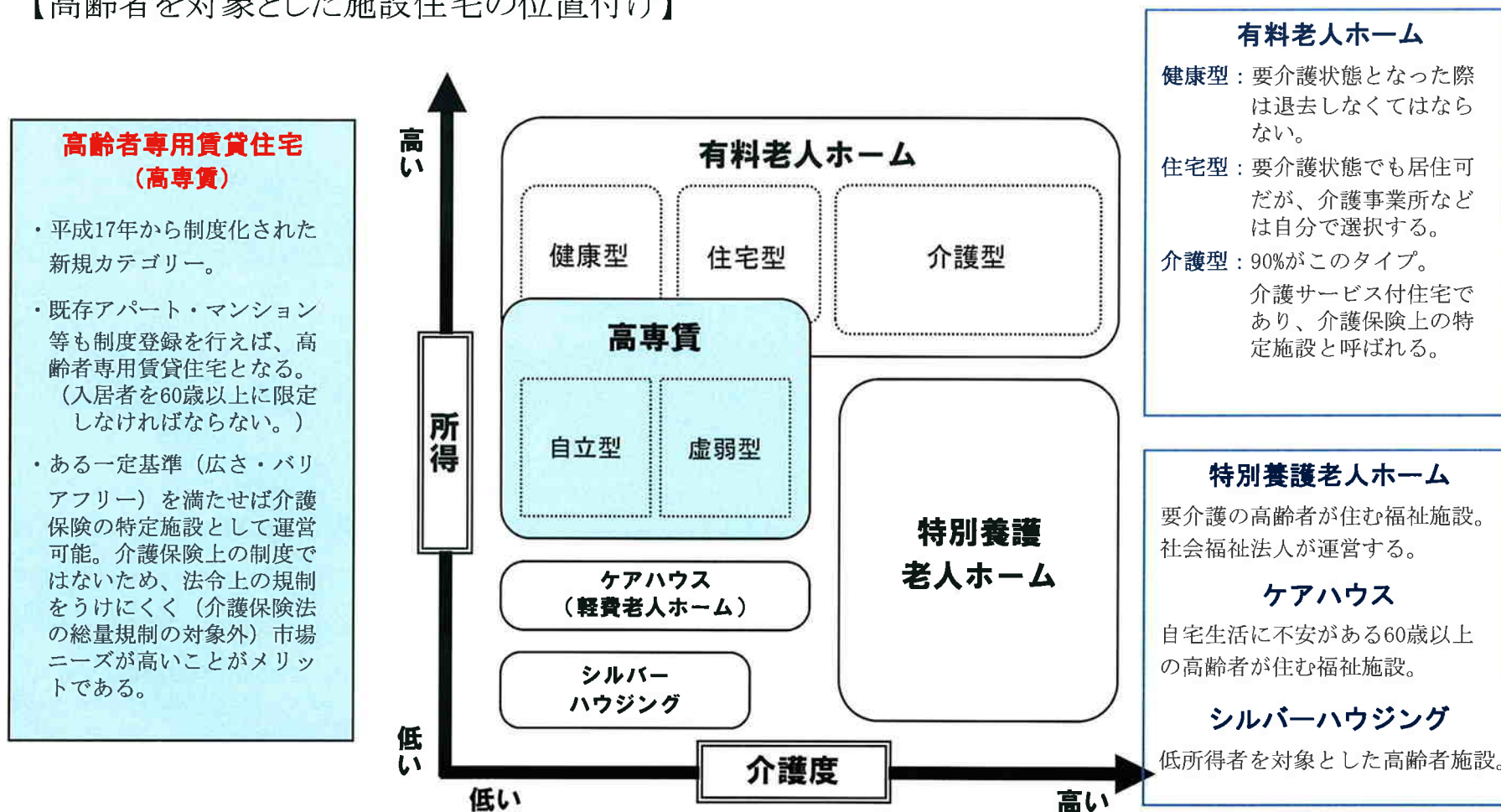
現在、全国的に有料老人ホームや特別養護老人ホームの建設が規制(総量規制)されているため、同等の介護事業を行うことのできる代替施設として注目され、戸数が急増している高専賃ですが、60歳以上の高齢者人口約2,744万人(うち、80歳以上は714万人。平成19年9月現在)に対し、高齢者専用賃貸住宅の総登録戸数は約14,000戸(平成19年10月現在)で、供給率はわずか0.05%でしかありません。

グローバルコーポレーションは創業以来、「社会貢献できる企業を作る」という企業理念を掲げてまいりました。そしてこのシルバー事業こそ、「高齢者が安心して自由な生活を送り、且つ介護も受けることができる住宅の提供」という社会貢献度の極めて高い事業であると考え、新規展開を行うことを決定いたしました。

4. 株式会社グローバルコーポレーションにおける新規事業の展開

(1) シルバー事業

【高齢者を対象とした施設住宅の位置付け】



4. 株式会社グローバルコーポレーションにおける新規事業の展開

(1) シルバー事業

【高齢者専用賃貸住宅(高専賃)開発のメリット】

● 社会貢献に繋がる

一般的に賃貸住宅を借りづらい高齢者に対して、多額の入居一時金を必要とせず、賃料や敷金も通常のマンションとほぼ変わらない高専賃を開発することは、高齢者のみならず、その家族や地域などからも求められている事業として社会貢献に繋がります。そのため、本事業に対する金融機関からの評価も高く、資金調達もスムーズに行うことが可能となります。

● 超高齢化社会を背景に多くの需要が見込まれる

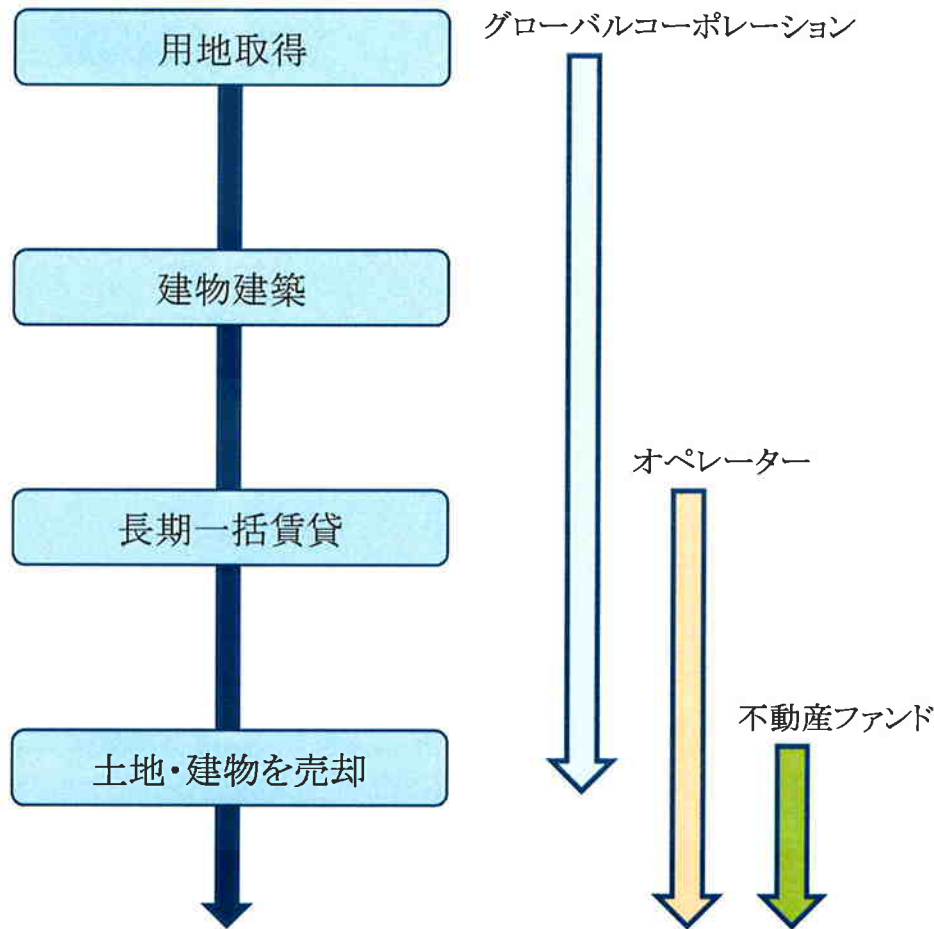
今後、高齢化率が30%を超えることが予想されている中、介護施設や高齢者住宅の供給が追い付かない状況になることが予想されます。すなわち医療・介護分野は、今後大きな需要が見込まれる事業の一つであると言えます。

● 短い工期での竣工引渡しが可能

高専賃は、建物が低層(3~5階)であることから、通常の共同住宅と比べ、短い工期(約6~8ヶ月)での竣工引渡しが可能です。用地取得から竣工引渡しまでは約11~13ヶ月程度の予定です。さらに形式適合認定を受けた構造や材料にて建築する場合は、通常約半分の機関(約1.5ヶ月)程度で建築確認が取得でき、引渡しまでの期間がより短縮可能となります。

4. 株式会社グローバルコーポレーションにおける新規事業の展開 (1) シルバー事業

【事業のスキームについて】



本事業においては、グローバルコーポレーションが用地取得から建築までを行い、オペレーター（介護事業者、医療法人など）に建物を長期一括賃貸します。

その後、不動産ファンドに土地・建物を売却し、所有者としての権利の譲渡及び資金回収を行います。

用地取得の段階からオペレーター、不動産ファンド及びグローバルコーポレーションの三者間で検討を進めますので、投資リスクの軽減を図ることが可能です。

また、平成20年1月28日には、株式会社学習研究社（本社：東京都大田区 東証第一部）の子会社である株式会社学研ココファン（本社：東京都品川区）と業務提携を行いました。

引き続き複数の介護事業者と本事業についての打ち合わせを行っております。

4. 株式会社グローバルコーポレーションにおける新規事業の展開 (1) シルバー事業

【今後の展開予定】

(単位:棟)

	平成21年2月期 (計画)	平成22年2月期 (計画)	平成23年2月期 (計画)
用地仕入数	12	16	15
竣工・売却数	0	10	16

【平均売上利益】

(単位:百万円)

	Aタイプ(首都圏郊外)		Bタイプ(地方案件)	
平均売上金額	1,013	100.0%	831	100.0%
平均原価	934	92.2%	778	93.6%
売上総利益	78	7.7%	52	6.3%
支払利息等	16	1.6%	14	1.7%
事業収益	62	6.1%	38	4.6%

※上記予想数値はあくまで当社グループの現時点での予測や仮定に基づいた目標数値となっております。

4. 株式会社グローバルコーポレーションにおける新規事業の展開

(2) ディベロップメント事業

(2) ディベロップメント事業 … 一棟販売用コンパクト賃貸マンション「Siglo(シグロ)」の企画・開発を行います。

※「Siglo」の特徴

単身者を対象として、「高級感」「高セキュリティ」を訴求したデザイナーズコンパクト賃貸マンション。黒御影石とコンクリートの調和を訴求したスタイリッシュな外装、若年層に好まれるシンプルなデザイン、コンクリート打ちっぱなしの内装など、従来のアパート・マンションと差別化された住まいを提供する。また入居者のセキュリティは建物付帯設備だけではなく、立地そのものにあるという考え方から立地にこだわり、例えばベランダの側に電柱が存在しないこと(電柱からの侵入の恐れがあるため)や、駅からの経路に嫌悪施設があったり、街路灯が少ない土地は却下とする。

近年、特にコンパクト賃貸マンションは供給過多と言われておりますが、内外装において従来の物件との差別化を図り、且つターゲットとする入居者層を「質の高い生活空間を求める昨今の若年層ニーズ」「子供が独居する住居に、高い防犯性を求める親のニーズ」とすることで、稼働率の高い賃貸マンション運営が可能となります。

グローバルコーポレーションでは、この「Siglo」をコンパクトマンションのブランドとして確立させ、全国に展開していくことを目指してまいります。