

各 位

会社名 株式会社プロジェ・ホールディングス
代表者名 代表取締役社長 森田 宏文
(コード番号：3114 名証・大証第二部)
問合せ先 取締役 管理部長 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
代表者名 代表取締役社長 古川 善健
(コード番号：8206 大証第二部)

当社の「今後の経営方針（概要）」に関するお知らせ

当社は、平成20年6月5日開催の取締役会において、「今後の経営方針（概要）」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20年2月25日付「中期経営計画2008 ～新たなステージへ～」にて、当社グループの今後の事業展開における重点課題を

「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」と発表いたしました。

しかしながら、当社グループの主力事業である不動産業界を取り巻く環境の急激な変化により、平成20年2月期決算では、株式会社グローバルコーポレーション（以下、「グローバル」という）において多額の貸倒引当金の計上や、グローバルののれん代一括償却を行った結果、24億円超の連結純損失を計上するに至りました。

このような厳しい経営環境に鑑み、当社といたしましては、先述の経営計画を修正すると同時に、株主およびステークホルダーの皆様へ、新経営陣の声をお届けすることが必要であると考え、本書を策定いたしました。

尚、今後3ヶ年の利益計画につきましては、別途策定し、改めてお知らせする予定です。

2. 今後の事業戦略

(1) 不動産事業の集約

現在、グローバルで行っております「シルバー事業」「ディベロップメント事業」を見直し、今後はプロジェにおいて「ディベロップメント事業」を中心に据えた不動産事業の展開を行います。

(2) アパレル事業の本格化

当社100%子会社の株式会社ドーコーボウにおいて昨年より開始いたしましたアパレル事業は、本年5月に初売上を計上するなど、順調に進捗しており、本年度下期には事業を本格化できる見通しです。

(3) 新規事業の開始

当社グループの主力事業である不動産事業を集約することで、不動産事業は当初の計画比、規模が縮小することとなります。そのため、今後は不動産事業に捉われず、新規事業により収益を確保していくことが必要であると考えております。

3. 今後3年間の事業展開

テーマ「安定から成長へ」

今年度（2009／2期）から来年度（2010／2期）中盤までを、事業を安定させる「安定期」、その後さ来期（2011／2期）までを、事業を成長させる「成長期」として位置づけ、株主の皆様への安定的な成果の配分を行えるよう、企業基盤の強化を図ってまいります。

4. 今後の見通し

現時点では、平成20年4月15日に発表いたしました平成21年2月期業績予想に変更はありません。今後、修正が必要になる場合には、すみやかにお知らせいたします。

以上

※「今後の経営方針（概要）」の詳細につきましては、添付説明資料をご参照願います。

株式会社プロジェ・ホールディングス
今後の経営方針（概要）

2008年6月 作成

はじめに

当社は、平成20年2月25日付「中期経営計画2008 ～新たなステージへ～」にて、当社グループの今後の事業展開における重点課題を

「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」と発表いたしました。

しかし、当社グループの主力事業である不動産業界を取り巻く環境の急激な変化により、平成20年2月期決算では、株式会社グローバルコーポレーション（以下「グローバル」という）において多額の貸倒引当金の計上や、グローバルののれん代一括償却を行った結果、約24億円の連結純損失を計上致しました。

このような厳しい経営環境に鑑み、当社といたしましては、上記経営計画を修正すると同時に、株主およびステークホルダーの皆様へ、新経営陣の声をお届けすることが必要であると考え、本書を作成致しました。

今後とも、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、宜しくお願い申し上げます。

代表取締役社長 森田 宏文

今後の事業戦略（1）

1. 不動産事業の集約

現在グローバルで行っております「シルバー事業」「ディベロップメント事業」は、グローバルが用地購入から建物建築までを行い、ファンド等に土地・建物を売却して収益をあげるスキームであります。

しかし、現在の不動産業界を取り巻く環境においては、当社グループにおいて金融機関からの資金調達が厳しくなることが想定されると同時に、ファンド側が資金調達に窮するケースも想定されます。

そのため、上記2事業及びプロジェの不動産事業部を集約し、今後はプロジェにおいて「ディベロップメント事業（デザイナーズコンパクト賃貸マンション「Siglo」の企画・開発）」を中心に据えた不動産事業の展開を行うことと致しました。

尚、グローバルについては、当面保有不動産の売却中心の活動とする予定です。

2. アパレル事業の本格化

当社100%子会社の株式会社ドーコーボウにおいて昨年より開始致しましたアパレル事業は、本年5月に初売上を計上致しました。現在は在庫を伴わないOEM生産を中心に、クライアントの拡充に注力しております。本年下期には、事業を本格化できる見通しです。

今後の事業戦略（2）

3. 新規事業の開始

先述のとおり、当社グループは不動産事業を集約し、「ディベロップメント事業」を中心に事業展開を行うことと致しました。その為、不動産事業の事業規模は当初の計画に比べ、縮小することとなります。

よって、プロジェにおいては今後は不動産事業に捉われず、新規事業により、収益を確保していくことが必要であると考えております。

現在、新規事業については、複数の候補を挙げて検討中ではありますが、下記については、具体的に交渉が進行しております。

- ・IT広告事業 … M&Aにより、新規事業を開始する予定。設立2期目の若い企業であるが、強力な営業力を武器に、業容拡大している。

（その他、検討中の新規事業）

人材派遣事業、飲食店運営事業 等

今後3年間の事業展開

テーマ「安定から成長へ」

事業を安定させる「安定期」

2011/2期

- ・ Siglo全国展開
- ・ 各事業成長期へ

2010/2期

- ・ Siglo完成、売却 → 収益の安定化
- ・ 新規事業の拡大

2009/2期

- ・ グループ各社の事業再構築
- ・ Siglo開発
- ・ アパレル事業の本格化
- ・ 新規事業の開始

事業を成長させる「成長期」

不動産事業 今後の展開（1）

当社グループにおける不動産事業は、今後プロジェで行う「ディベロップメント事業」が中心となります。具体的には、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ばなしの内装など、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。

当社では、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。

不動産事業 今後の展開 (2)

【「Siglo」のスペックについて】

1. エリア選定

「Siglo」は賃料設定のしやすさ、入居希望者数の多さ等から勘案し、下記エリアに絞った選定を行っております。

①東京23区内の下記エリア

- 1)城南エリア (世田谷、目黒、品川、大田区)
- 2)城西エリア (中野、杉並区)
- 3)城北エリアの一部 (北、板橋区の一部エリア)

②東京都下の下記エリア

- 1)武蔵野市
- 2)三鷹市

2. 土地・建物のスペック

- ①用途地域：住居系
- ②地積：100坪前後 (80~120坪)
- ③容積率：200%以上
- ④延床面積：150坪以上
- ⑤戸数：20戸以上
- ⑥戸当たり面積：25~29㎡
- ⑦構造：鉄筋コンクリート造 地上4~5階建
- ⑧その他：エレベーター付



(「Siglo」イメージ図)

不動産事業 今後の展開 (3)

●事業のスキームについて

本事業においては、用地の取得から建物の建築までをプロジェで行い、完成した建物はコンパクトマンション専用ファンドや個人富裕者層等に売却してまいります。

入居者の募集や建物の管理等は原則ファンド側で行いますので、プロジェは、「Siglo」の建築メーカーの立場と言えます。

また、「Siglo」は原則4～5階建と低層であるため、工期が短く（通常約6ヶ月）、用地取得から完成した建物をコンパクトマンション専用ファンド等に売却し、資金回収するまでの期間も約10～11ヶ月という短期間で行うことが可能です。

●現在の進捗状況

現在までに、Siglo用地を既に2物件仕入済であり、当期は合計10物件程度の開発を予定しております。今後これらの用地に建物を建築し、売却を致しますが、売上及び収益に寄与するのは来期となります。

建物完成後の売却予定先は、当初ファンドのみの予定でしたが、現在の不動産業界を取り巻く環境に鑑み、ファンド以外の売却ルート（個人富裕層等）の開拓も並行して行っております。