

# 2005年度6月期 決算説明会資料

2005年7月28日

**SBIパートナーズ株式会社**  
**代表取締役 相原志保**  
<http://www.sbi-pts.co.jp/>

「本資料に掲載されている事項は、SBIパートナーズ株式会社のご案内等のほか、当社の事業戦略等に関する情報の提供を目的としたものであり、当社の発行する株式その他の有価証券への投資の勧誘を目的としたものではありません。なお、当社は、本資料に含まれる情報の完全性及び事業戦略など将来にかかる部分については保証するものではありません。なお、本資料の内容は予告なしに変更または廃止される場合がありますので、あらかじめご承知おきください。」

# § 1. 2005年6月期 連結決算について

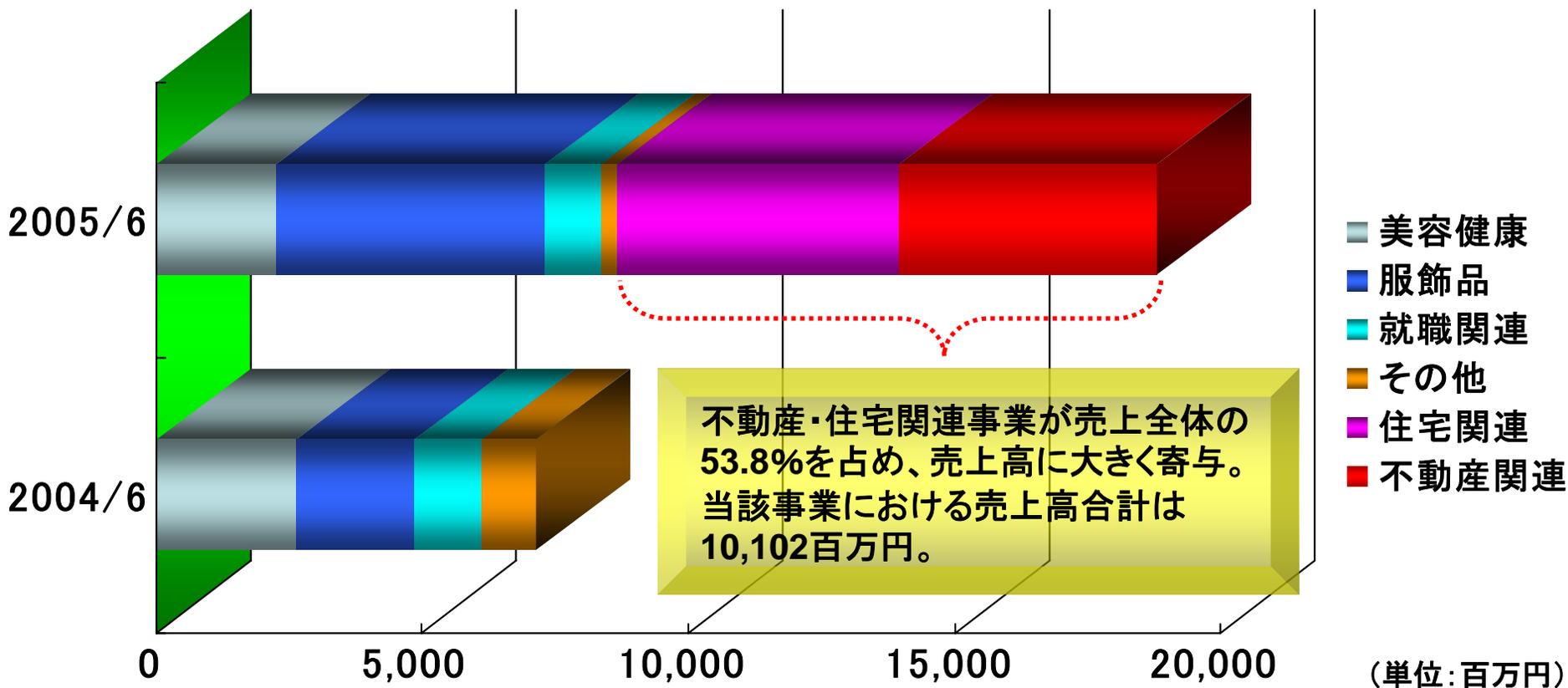
# 2005年6月期 連結決算業績

(単位:百万円)

	2004年6月期	2005年6月期	前年同期比 増減率(%)
売上高	7,144	18,783	162.9
営業利益	402	2,314	475.4
経常利益	283	2,153	659.0
当期利益	105	2,251	2,037.4
EPS(円)	0.94	109.15	—
遡及修正後EPS (円)※	9.35	109.15	1,067.4

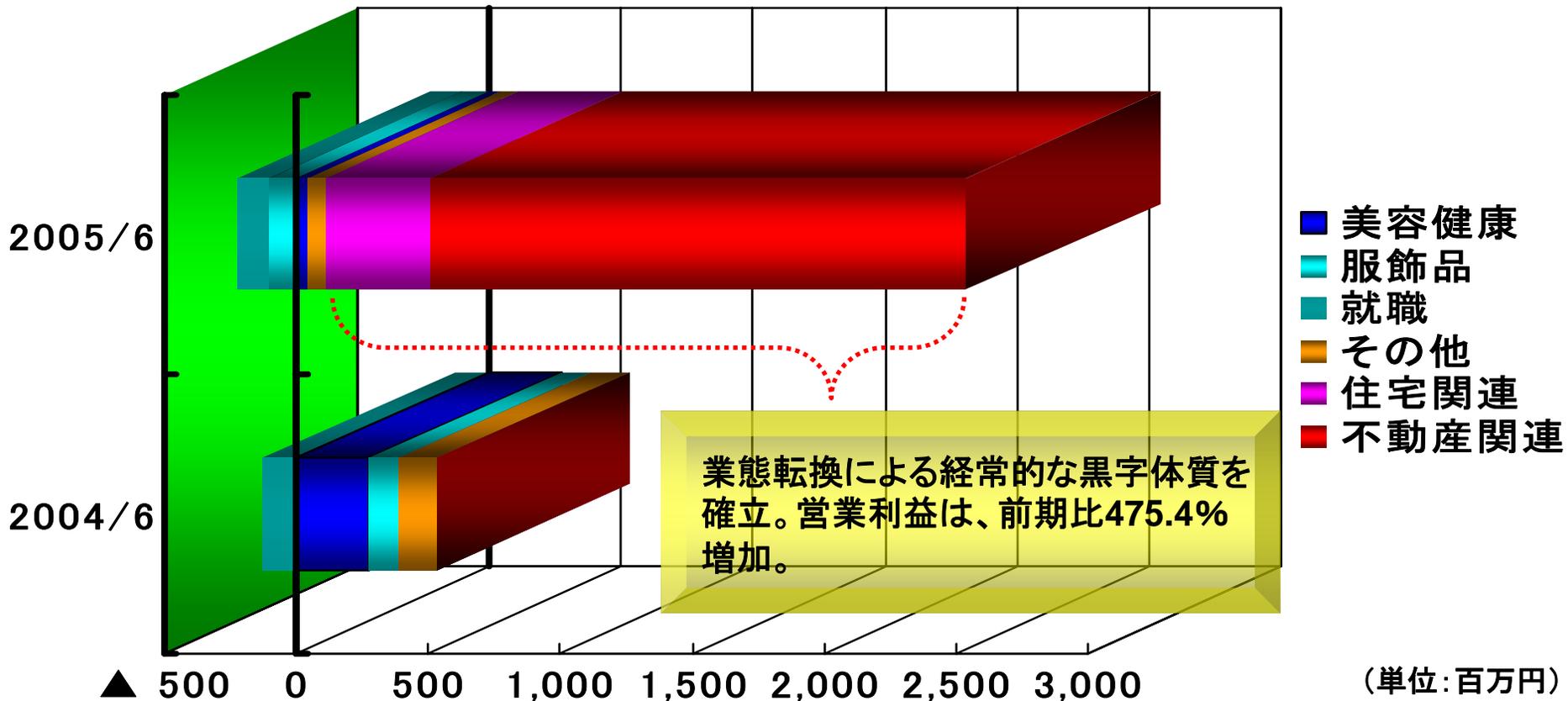
- 発行済株式の総数は自己株式を控除しております。
- 2005年4月に10:1の株式併合を行っております。
- ※に関しては、株式併合を遡及修正した数値となっております。

# セグメント別売上高の構成比較



	美容健康	服飾品	就職関連	その他	住宅関連	不動産関連	合計
2005年6月	2,281	5,032	1,052	314	5,266	4,836	18,783
2004年6月	2,642	2,217	1,249	1,035	—	—	7,144

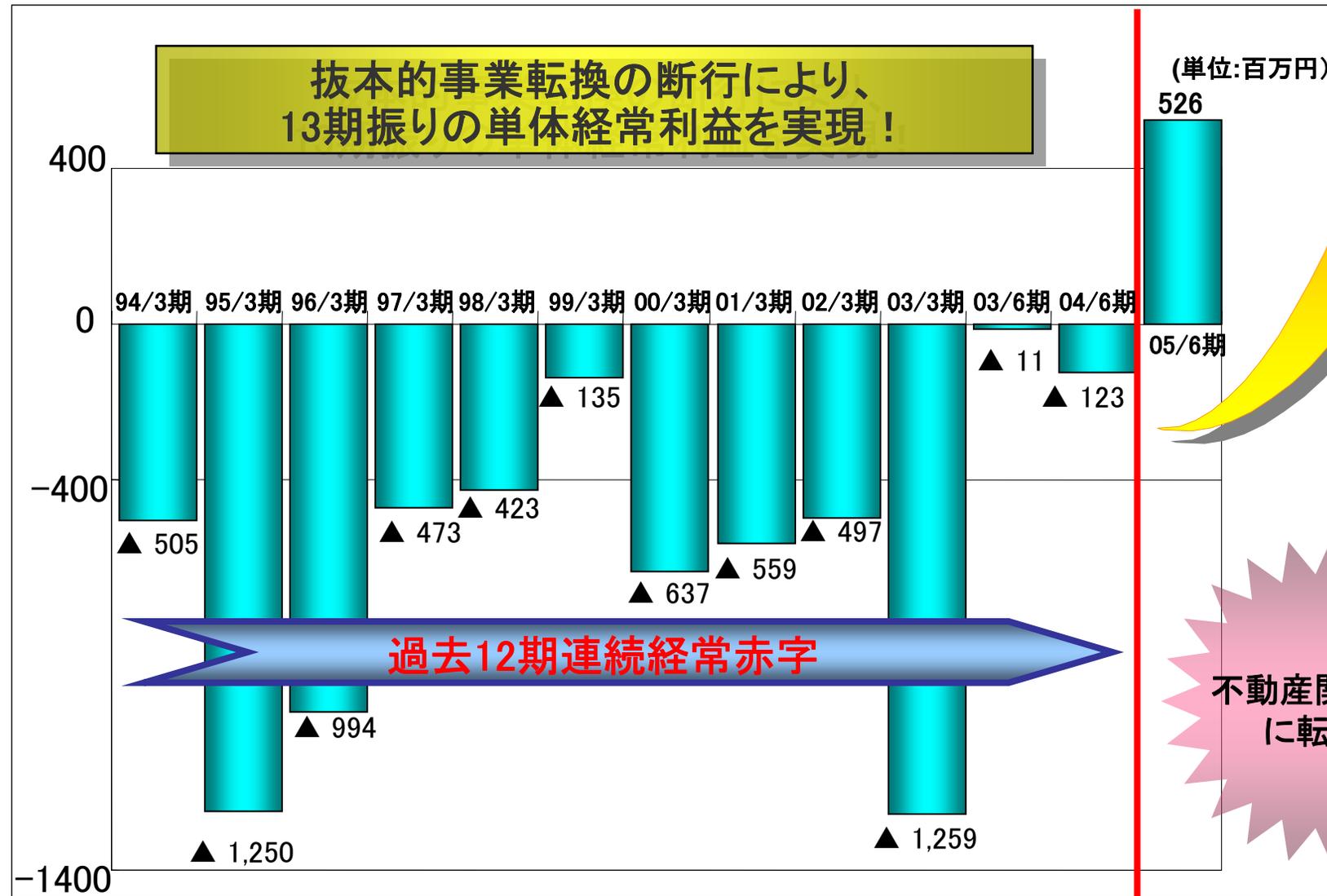
# セグメント別営業利益の構成比較



	美容健康	服飾品	就職関連	その他	住宅関連	不動産関連	合計
2005年6月	40	▲102	▲124	71	396	2,033	2,314
2004年6月	271	113	▲127	144	—	—	402

(注) 上記服飾品事業の営業損失102百万円は、旧TKIの連結調整勘定162百万円の償却後。償却前は、60百万円の営業利益。ホメオスタイル単体は営業黒字。

# 単体決算12期連続の経常赤字から脱却へ！



# 2005年6月期の配当金

13期振りの復配の実現へ！

1株当たりの 中間配当金	1株当たりの 期末配当金 (※)	1株当たりの 年間配当金 (※)
0円	25円	25円

2005年6月期の配当性向：45.7%

(※) 普通配当：15円、復配記念配当：10円

■ 配当政策は連結業績を総合的に勘案して実施

株主の皆様に対する安定的かつ適正な利益還元を目指すとともに、内部留保による競争力・収益力の向上に向けた事業投資を積極的に行うことを基本方針として、当期より連結業績を総合的に勘案した上で配当を実施することといたします。

## § 2. 2005年6月期 セグメント別概況

(1) 不動産関連事業

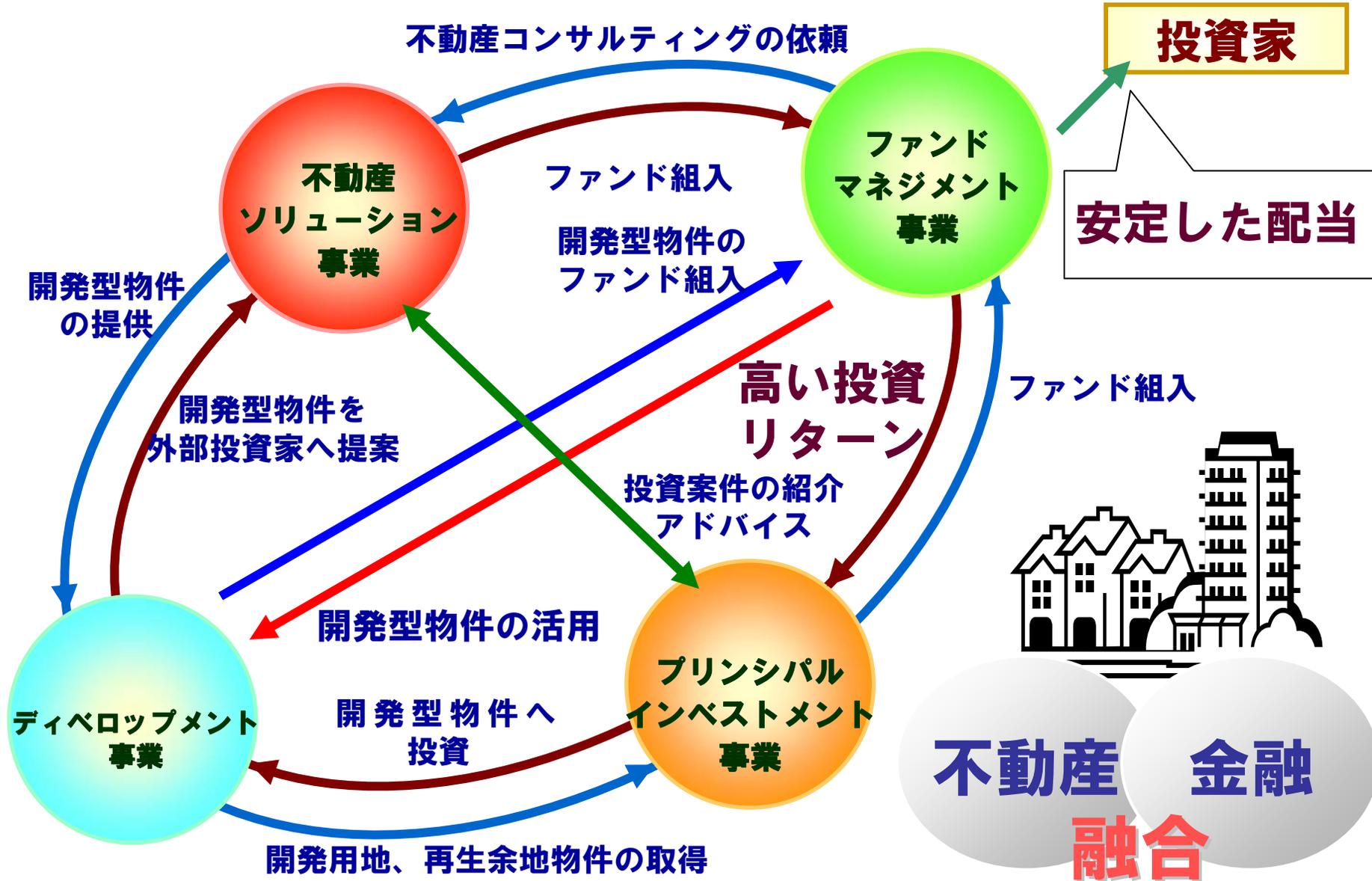
(2) 住宅関連事業

# (1) 不動産関連事業のハイライト

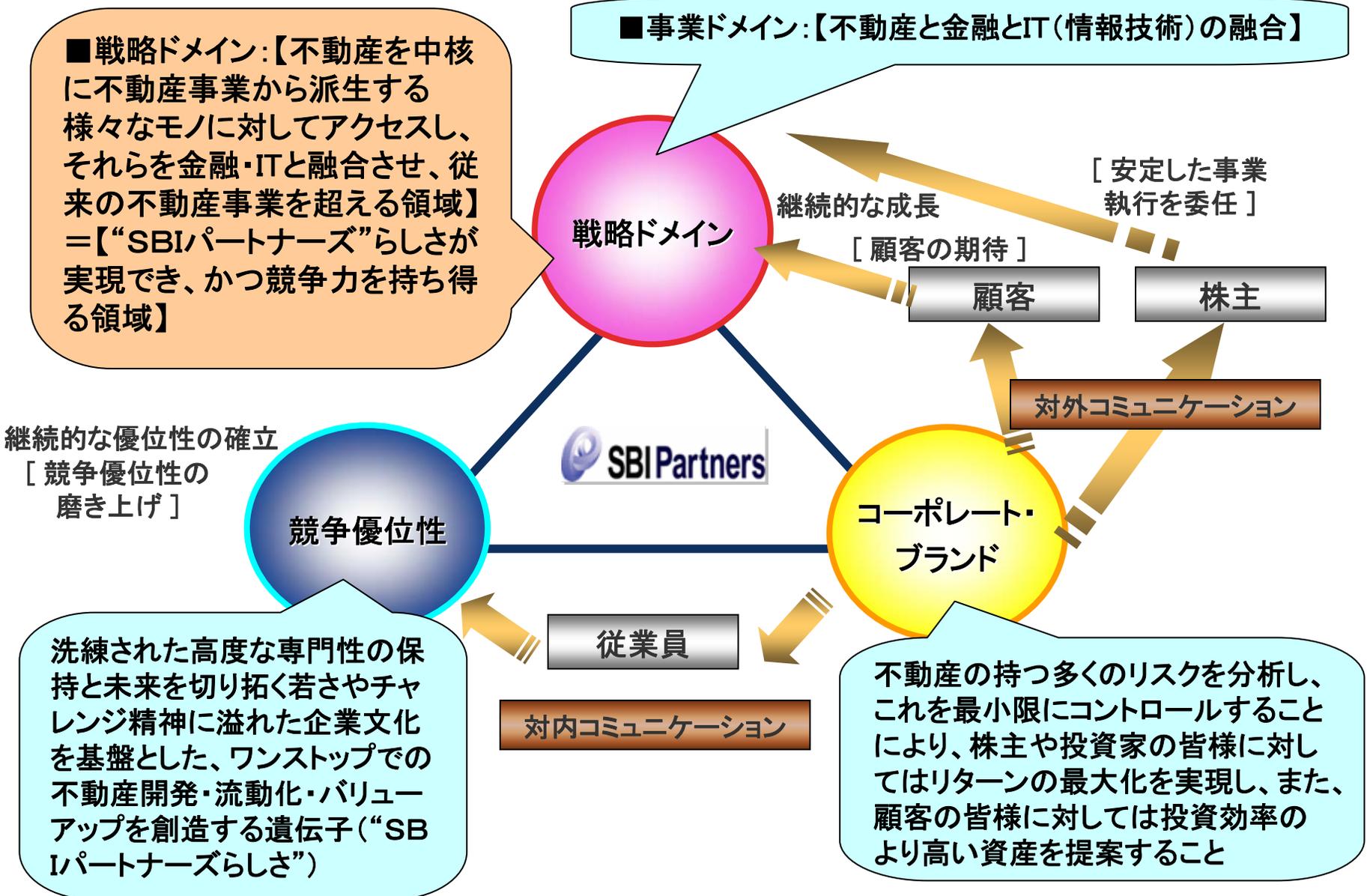
---

- ①2004年11月から随時、不動産関連4事業(不動産投資事業、不動産開発事業、不動産ファンド事業、不動産コンサルティング事業)を立上げ。
  
- ②当該事業の創業期であり、各分野において事業基盤づくりが着実に進行し、具体的には、不動産開発事業における開発物件の用地取得、また不動産ファンド事業におけるファンド立上げ、加えて不動産コンサルティングにおける新サービス「SBIパートナーズ・ローン(不動産業者向け買取保証型不動産ローン)」の提供開始、等々の施策を実施。
  
- ③同時に、短期的な収益確保に向け不動産投資事業等に注力。具体的には、物件の複雑な権利関係の調整や改修工事等のバリューアップ手法が順調に進展し、早期売却が実現したことにより、収益に大きく寄与した結果、不動産関連事業の売上高は、48億36百万円、営業利益は20億33百万円となった。

# 当社グループが展開する「4つのコアビジネス」



# 当社グループの戦略ドメイン



# 私募不動産ファンドの概要

## ■ 不動産関連ファンド「SBIパートナーズファンドA号匿名組合」の概要

- ・ファンド特長 : 不動産及び不動産に関連する企業への投資が目的
- ・ファンド規模 : 45億円(エクイティのみ)
- ・運用開始時期 : 2005年6月より開始
- ・ファンド期間 : 5年
- ・投資対象 : 不動産及び不動産に関連する企業(未公開企業)

**累積投資資産規模  
約25億円**(既に目処が付  
いている予定案件を含む)

## ■ 開発型不動産ファンド「SBIパートナーズファンドB号匿名組合」の概要

- ・ファンド特長 : 収益不動産、開発投資を行い安定配当が目的
- ・ファンド規模 : 約150~200億円程度
- ・運用開始時期 : 2005年6月より開始
- ・ファンド期間 : 7年
- ・投資対象 : 開発用土地信託受益権、収益不動産信託受益権など

**累積投資資産規模  
約100億円**(既に目処が  
付いている予定案件を含む)

# SBIパートナーズ・ローンの概要

## SBIパートナーズ・ローン(不動産業者向け買取保証型不動産ローン)



- ・事業者向けローン会社
- ・クレジットリスクの審査機能あり

- ・物件の複雑な権利関係の調整やバリューアップに関するコンサルティング等のサービスを提供
- ・不動産の迅速な査定機能あり

- ・プロパティマネジメントの専門集団であり、物件の賃料査定やテナント付等のサービスを提供
- ・不動産情報ネットワークあり

- 平成17年4月26日のプレスリリース発表以降、不動産業者より多数の問い合わせ有り
- 平成17年6月1日より取扱い開始  
スピーディーな対応により、既に関東圏、関西圏で複数の融資を実行  
今後、積極的に各種媒体への広告宣伝活動を展開予定

## (2) 住宅関連事業のハイライト

---

- ①2004年10月のSBIプランナーズ(旧エスピーアイ・ホームプランナー)の株式取得による子会社化により、新たな事業セグメントとして設定。当社では、SBIプランナーズとの連携を強化するため、2005年1月に簡易株式交換により、同社を完全子会社化。
- ②当該事業においては、主に賃貸マンション等の設計施工及び不動産取引等に関するコンサルティング事業等を積極的に展開しており、土地所有者に対しては、有効な不動産活用を提案しつつ、建築資金の調達支援、ローコストによる施工、賃貸管理サービス等を提供するとともに、入居者に対しては、リーズナブルで高品質な生活空間の提供を行っている。
- ③2004年10月からの9ヶ月の連結期間であったが、ファイナンシャル・アドバイザー契約等の不動産コンサルティング事業が好調で、収益に大きく寄与した結果、売上高は52億66百万円、営業利益は3億96百万円となった。

■ SBIプランナーズは、下請会社等の情報ルートを徹底活用し、一部過熱感の出ている不動産市況のなか、収益性の高い出口戦略が描ける土地を随時発掘、確保することで、当社グループが手掛ける開発事業の工事請負を一括受注している。SBIプランナーズの競争優位性(強み)は、建物や製品の共通化・規格化による資材の一括仕入れや建設工程の管理による工期短縮等による独自の低コストシステムを確立し、業界平均の8割以下という低価格で良質のRC(鉄筋コンクリート)造の賃貸マンション等を設計施工できる点である。

# 住宅関連事業とディベロップメント事業の連携

- 再生余地のある土地、建物に対し、高品質な建築、改装、デザインを加えることで、外部投資家へ付加価値の高い開発型物件を提供

- 開発用地の取得状況

名古屋地区6物件取得・着手：投資予定総額約100億円  
⇒全物件とも完成後（2006.3～）に売却予定

※ 子会社SBIプランナーズ（本社：名古屋）の情報ルートの徹底活用により、一部過熱感の出ている不動産市況のなか、採算のよい物件を随時発掘、確保。

- 開発物件の売却にあたっては、
  - ①外部ファンドへの売却
  - ②自社ファンドでの保有の両面で検討可能であるため、価格交渉の面において優位性を確保。

〈ブランドロゴマーク〉

**DH**  
DESIGN  
HOUSE



完成イメージ

# 投資用アパート事業の概要

## 新マーケットにおける不動産投資機会の提供

### ■新たな投資家層の開拓:

- ①土地無し、自己資金少額の投資家にレバレッジを利かしたアパート等の不動産投資機会を提供
- ②公的年金の補完商品として、新購入層であるサラリーマン・公務員・自営業者をターゲット



安定収入がほしいな



顧客(投資家)

## 投資用アパート経営のトータルサポート

借入のアレンジメント  
等の支援

バックアップシステム



金融機関

土地診断から入居まで

投資用アパート経営  
のトータルサポート



建物・部屋の管理等  
物件マネジメント等の  
フルサポート

売却等出口戦略の  
サポート



投資家のニーズに合わせて、多様なオプションサービスを提供

# 投資用アパート事業のスキームイメージ

## ■ 投資用アパート事業のスキーム



土地取得



投資用アパート開発

## 【投資家募集】



インターネットや  
証券会社等を通じて  
投資家へ販売



顧客(投資家)

商品名:『投資上手くん(仮称)』

## 【投資家のニーズに合わせた商品設計】

レベル1: 投資用アパートの販売のみ

レベル2: 借入のアレンジメントまでサポート

レベル3: 不動産管理(テナント付け)までサポート

レベル4: 家賃保証から売却等の出口戦略までサポート

## § 3. 2005年6月期 財務状況について

## 2005年6月期 財務状況

(単位:百万円)

	前期末 (2004年6月末)	当期末 (2005年6月末)	差異
純資産	2,643	20,900	18,257
自己資本比率 (%)	35.7	57.9	22.2
キャッシュ残高	1,244	11,000	9,756
純有利子負債	2,449	▲2,048	▲4,497

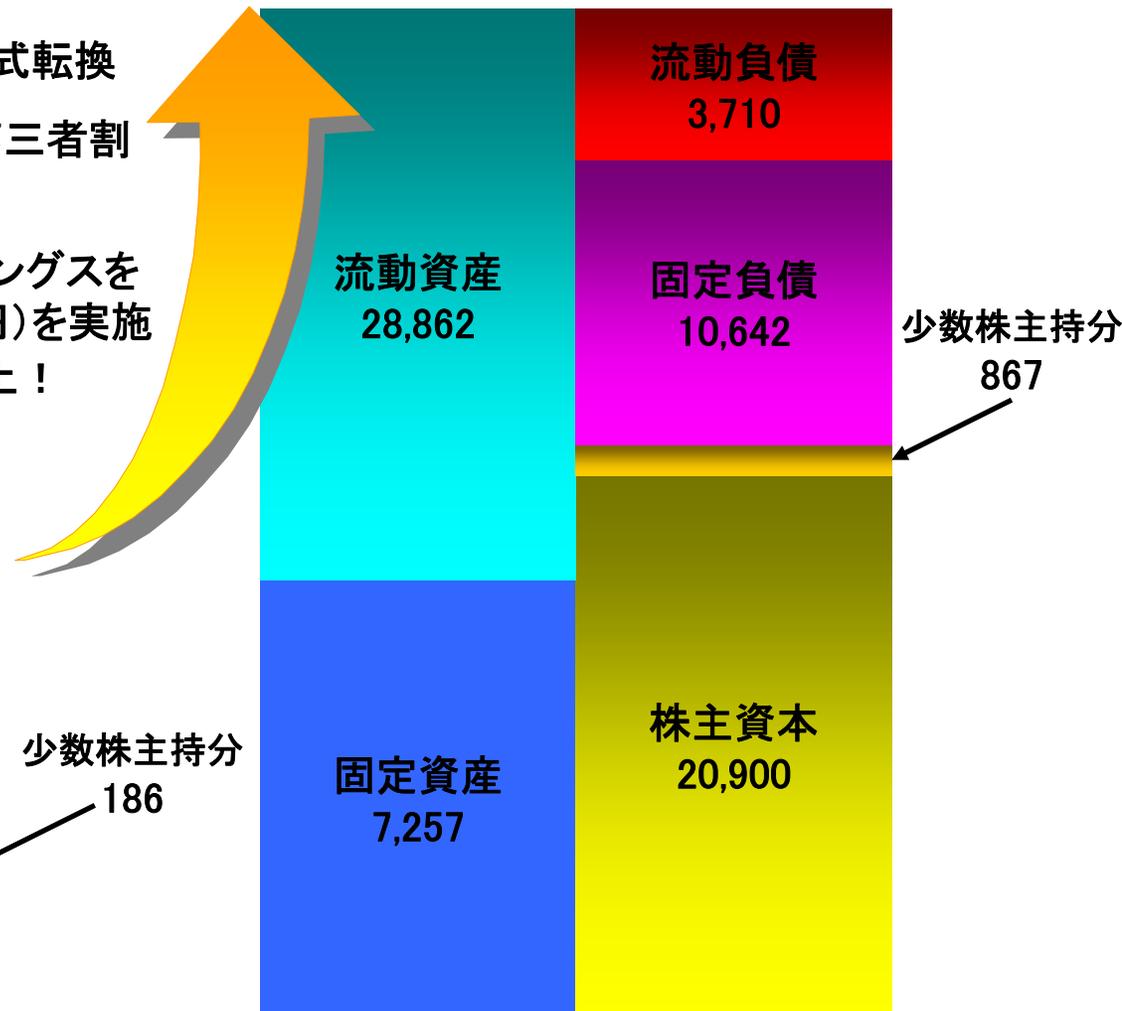
# 連結自己資本比率の向上

- 新株予約権付社債(20億円)の全額株式転換
- SBIホールディングスを引受先とする第三者割当増資(総額69.6億円)の実施

※7月19日払込完了で、SBIホールディングスを引受先とする第三者割当増資(61.8億円)を実施  
 連結自己資本比率が更に64.0%へ向上!



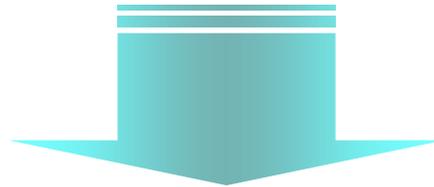
前々期 (2004年6月)



前期 (2005年6月)

**連結自己資本比率: 35.7% ⇒ 57.9%**

2004年6月期決算において、継続企業の前提に重要な疑義を抱かせる事象又は状況(ゴーイングコンサーン)に関する注記を記載した。



2005年6月期決算においては、

**①経常的な黒字体質の確立及び②財務体質の改善**により、継続企業の前提に重要な疑義を抱かせる事象や状況の完全な解消に向け、環境が整う見込みである。

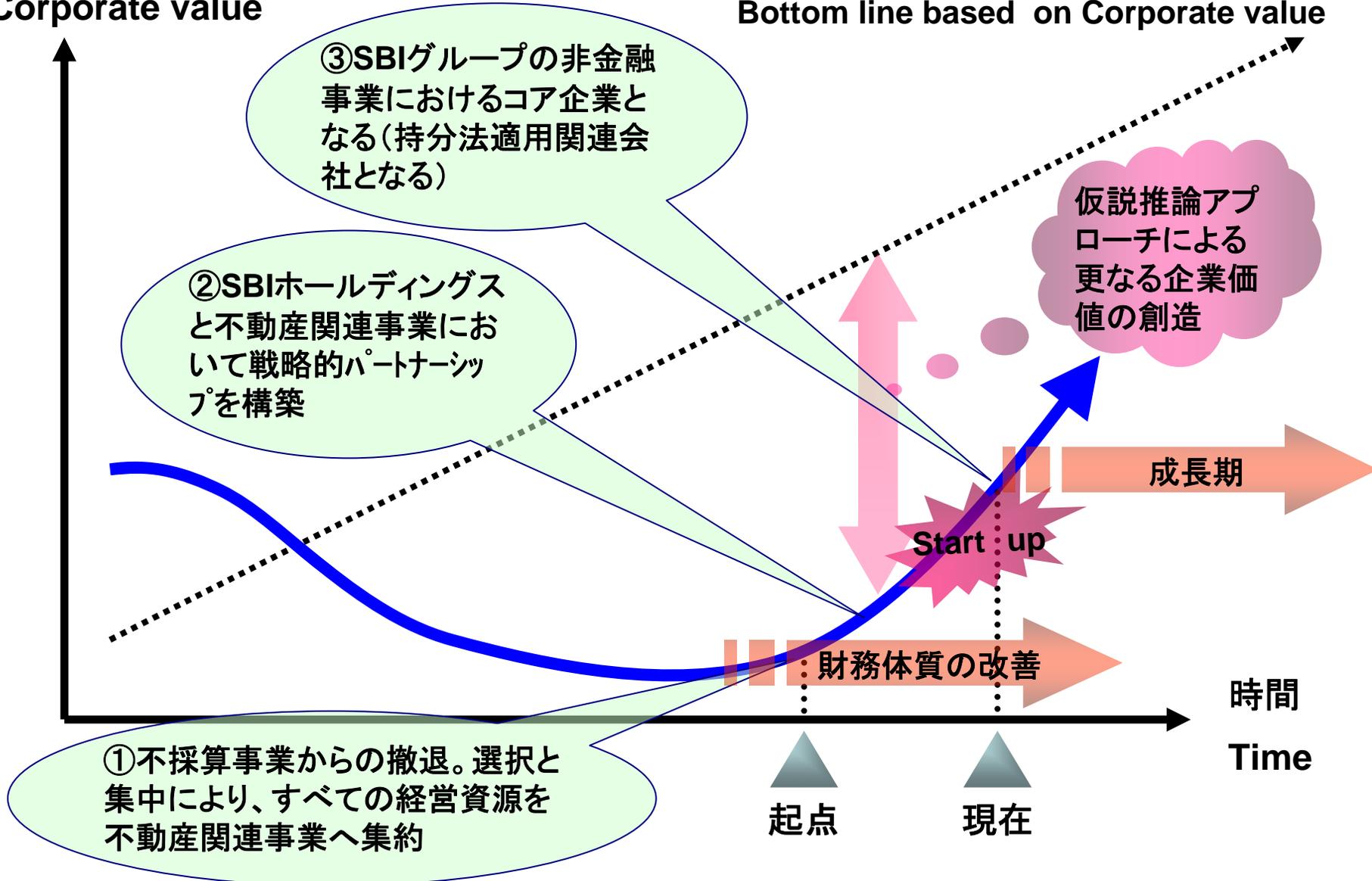
## § 4. 業態転換までの流れ

# ビジネス・ライフサイクルにおける業態転換の流れ

企業価値

Corporate value

企業価値に基づく基本線  
Bottom line based on Corporate value



# トピックス(2004年10月～2005年1月)

2004年10月

主にRC造の賃貸マンション等の設計施工を営むSBIプランナーズ(株)(旧エスビーアイ・ホームプランナー)を子会社化

2004年11月

新たな事業として、不動産関連事業(不動産投資事業、不動産ファンド事業、不動産コンサルティング事業)を開始

2004年12月

SBIホールディングス(株)(旧ソフトバンク・インベストメント)を引受先とする第三者割当増資を実施  
調達資金総額 約45億円

2005年1月

代表取締役専務であった相原志保が代表取締役社長に就任

一般企業向け就職情報提供事業等を1月末に休止

# トピックス(2005年2月～2005年4月)

2005年2月

SBIホールディングス(株)(旧ソフトバンク・インベストメント)代表取締役CEOである北尾吉孝氏を取締役会長として招聘

臨時株主総会の承認を得て、4月1日付での10対1の株式併合及び1単元の株式数の変更(1,000株⇒100株)を発表

2005年4月

『株式会社メガブレーン』から『SBIパートナーズ株式会社』へ商号変更を実施

医療情報提供事業等を簡易会社分割により承継会社へ事業承継し、就職情報提供事業から全面撤退

SBIホールディングス(株)を引受先とする第三者割当増資を実施。調達資金総額 24.6億円

# トピックス(2005年5月～2005年7月)

2005年6月

販売促進コンサルティング事業等を営むエスピーアイ・プロモ(株)の株式を全部譲渡し、連結の範囲から除外

2005年7月

新たな事業展開として、生活支援情報提供等の事業分野へ進出するべく、情報サイト『生活ガイド.COM』を開始

SBIホールディングス(株)を引受先とする第三者割当増資を実施し、同社の持分法適用関連会社となる  
調達資金総額 61.8億円

美容健康事業及び服飾品販売事業等を営むホメオスタイル(株)の株式を譲渡(2005年7月28日付)のうえ、連結子会社から持分法適用関連会社とし、より一層不動産関連事業へ軸足をシフトする姿勢を鮮明に打ち出す

## § 5. 来期業績の予想

# 2006年6月期《連結》業績予想

## ■2006年6月期(2005年7月1日～2006年6月30日)の業績予想

(単位:百万円)

	実績(A) 2005年6月期	今回予想(B) 2006年6月期	増減額 (B-A)	前年同期比増減率(%) (B-A)/A × 100
売上高	18,783	14,000	▲4,783	▲25.5
経常利益	2,153	3,000	847	39.3
当期純利益	2,251	2,600	349	15.5

【売上高の減少要因】①美容健康事業及び服飾品販売事業を営むホメオスタイル(株)が連結子会社から持分法適用関連会社になったこと(前期売上高:約73億円)、②就職関連事業から全面撤退したこと(前期売上高:約10億円)によるもの。

# 2006年6月期の重点施策

---

## ■不動産投資事業 来期目標経常利益 約15億円

重点施策:既投資案件(投資残高:約60億円)のバリューアップによる早期売却の実現

## ■不動産開発事業及び住宅関連事業 来期目標経常利益 約5億円

重点施策:既投資案件(資産規模:約50億円)の円滑な工事着工および竣工の実現

## ■不動産ファンド事業 来期目標経常利益 約3億円

重点施策:既組成済みの私募不動産ファンド(資産規模:約150億円)の安定運営によるAMフィー、PMフィーの獲得

## ■不動産コンサルティング事業 来期目標経常利益 約2億円

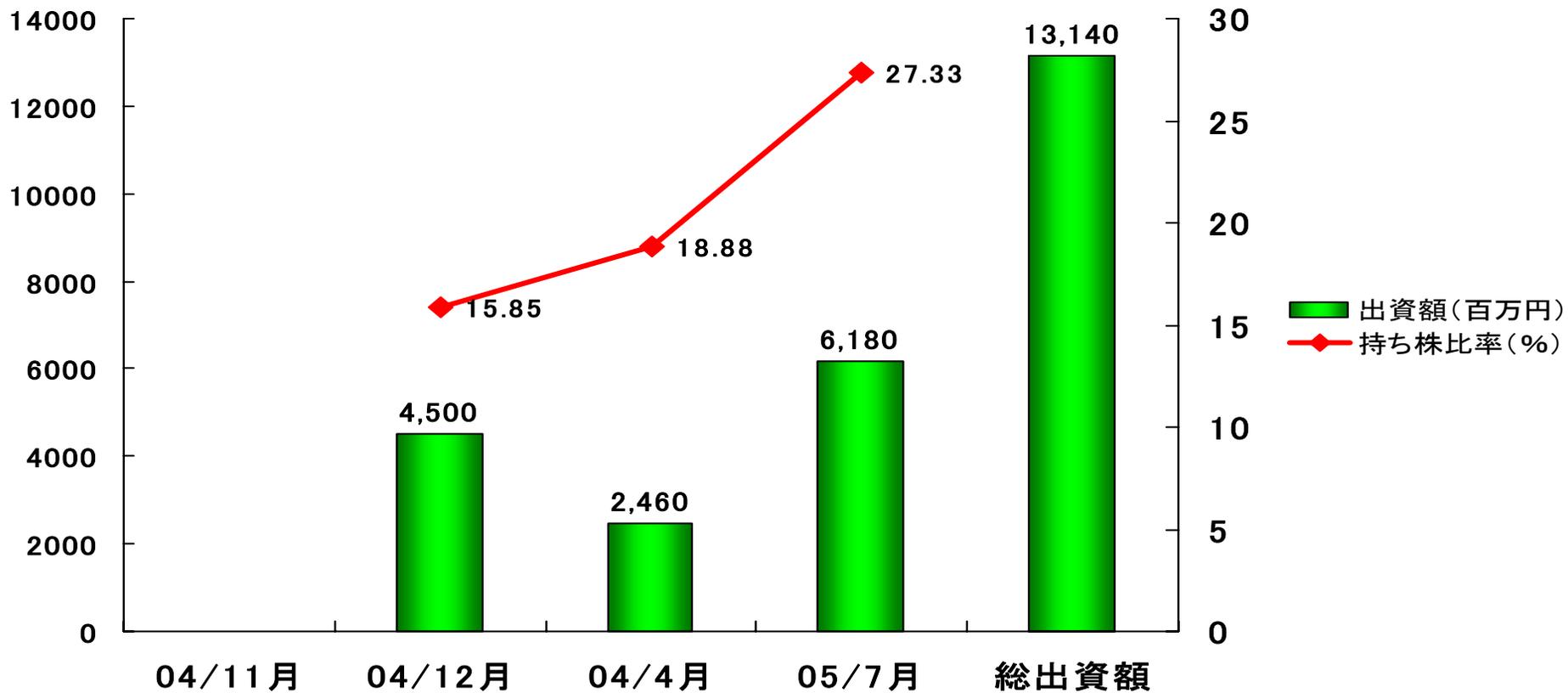
重点施策:投資コンサルティング及び不動産ソリューションコンサルティングによる手数料の獲得、ならびにSBIパートナーズ・ローンや投資用アパート事業等の積極的な事業展開による収益の獲得を目指す

## ■インキュベーション事業 来期目標経常利益 約5億円

重点施策:既投資案件(投資残高:約10億円)のうち、株式公開準備段階に入っている投資先に対する様々な支援を実施し、早期IPOによるキャピタルゲインの獲得を目指す

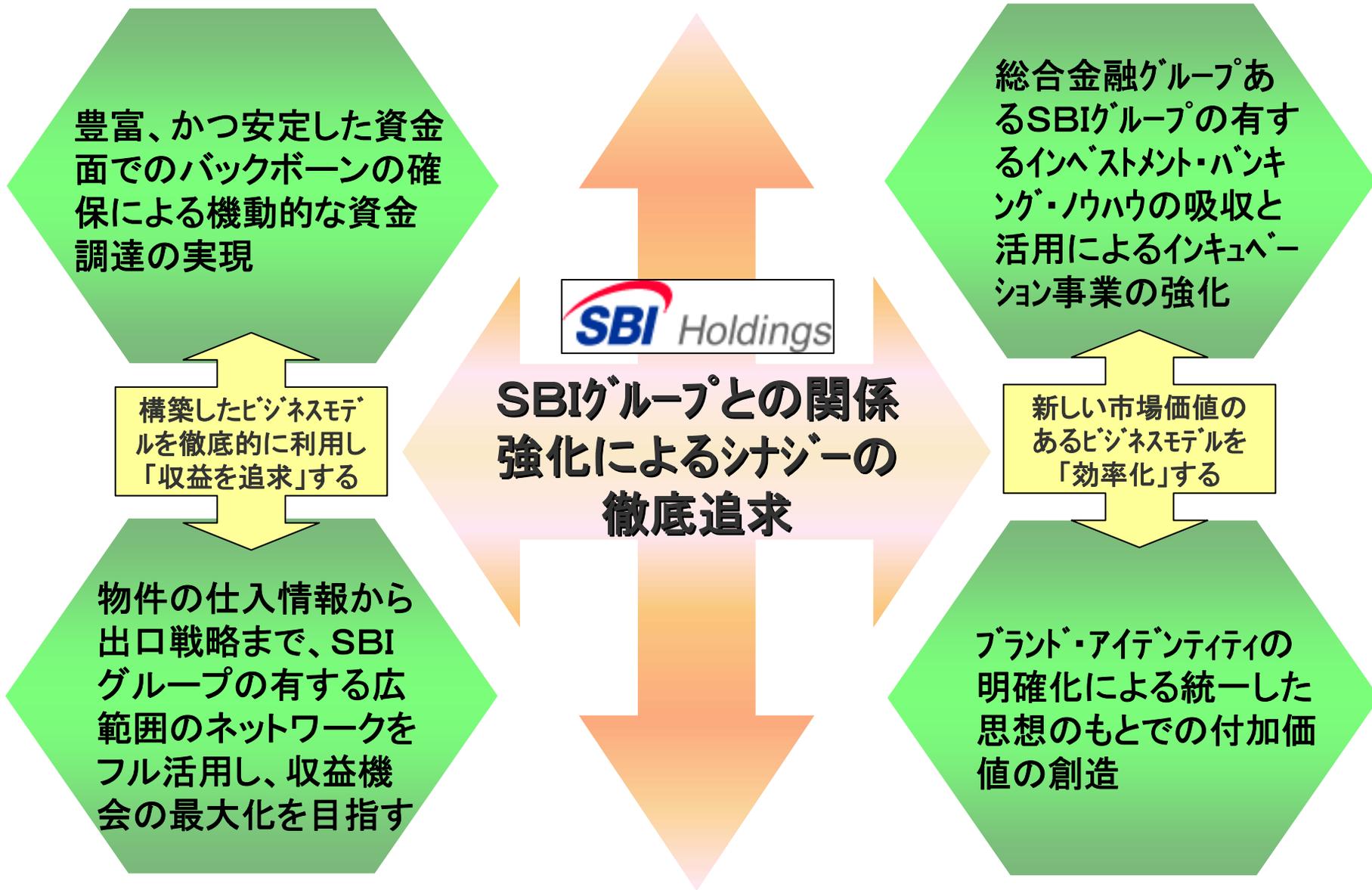
## § 6. SBIグループとの関係強化によるビジネスの可能性について

# SBIホールディングスの持ち株比率の推移

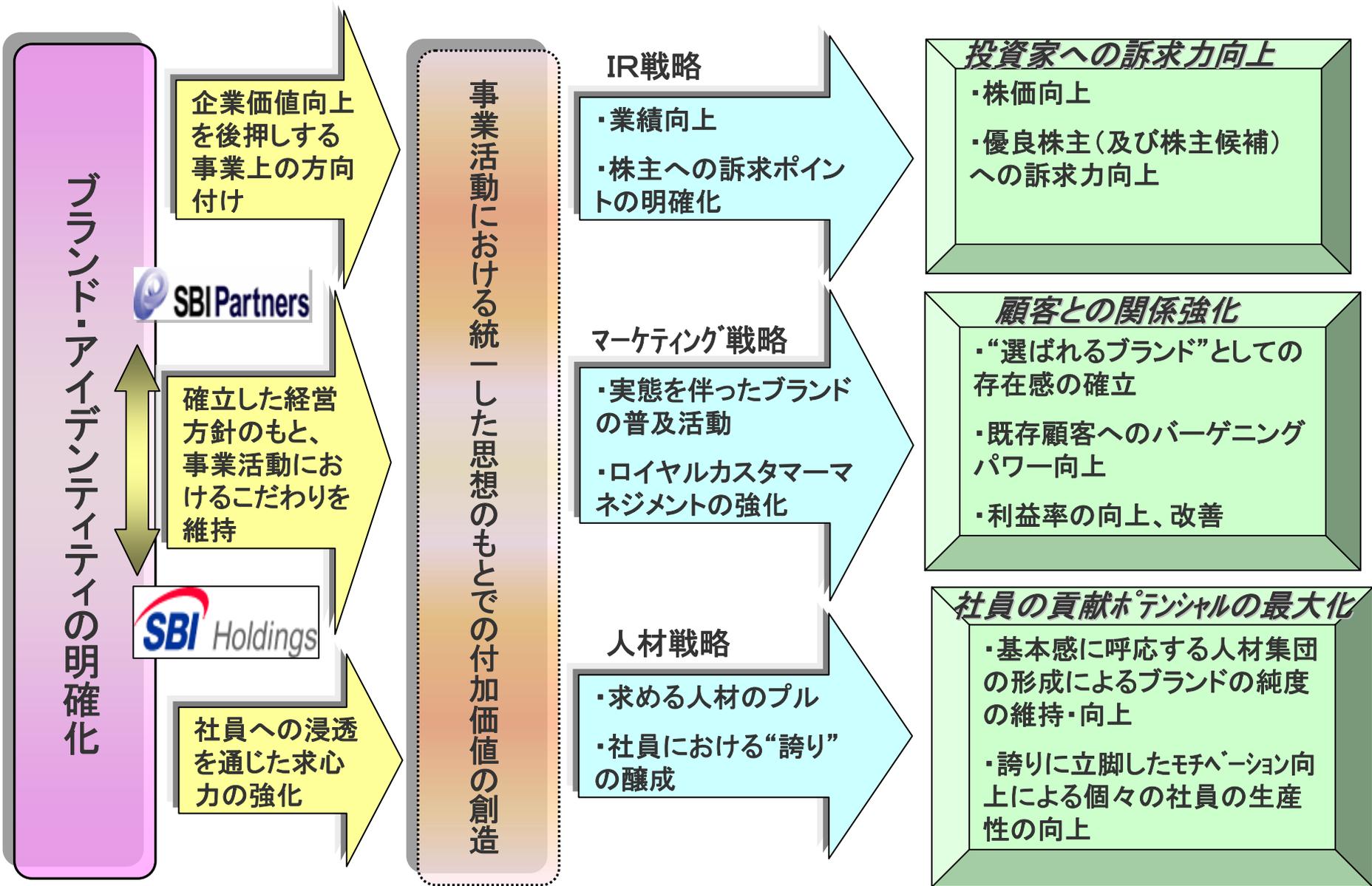


- 2004年11月～ 不動産関連事業の開始に伴い、SBIホールディングスからの出資額増大。  
SBIホールディングスとの不動産関連事業分野でのパートナーシップ強化。
- 2005年7月(今年度) 第三者割当増資後、SBIホールディングスの持分法適用関連会社となる。

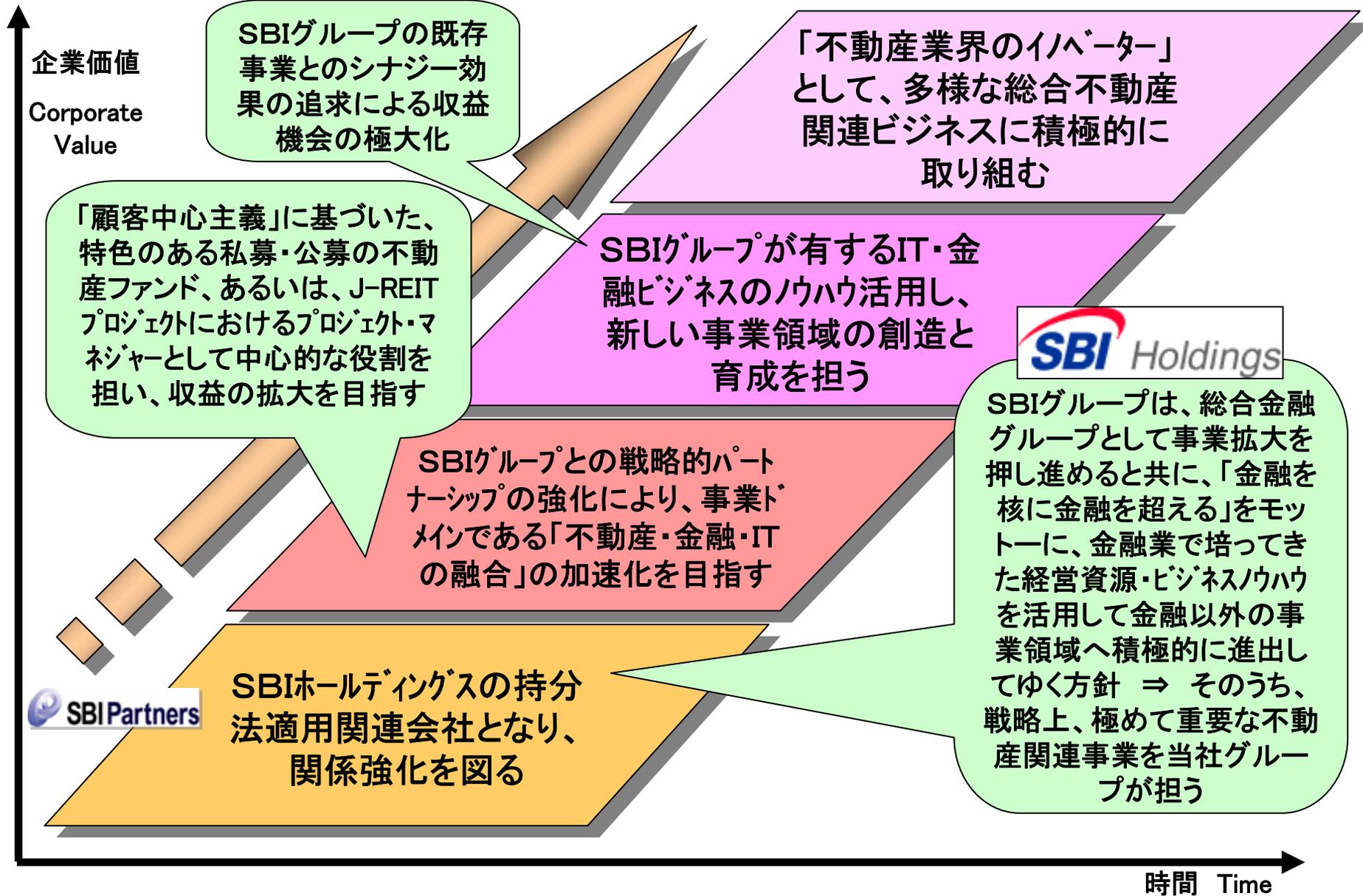
# SBIグループとの関係強化によるメリット



# SBIブランド活用の期待効果

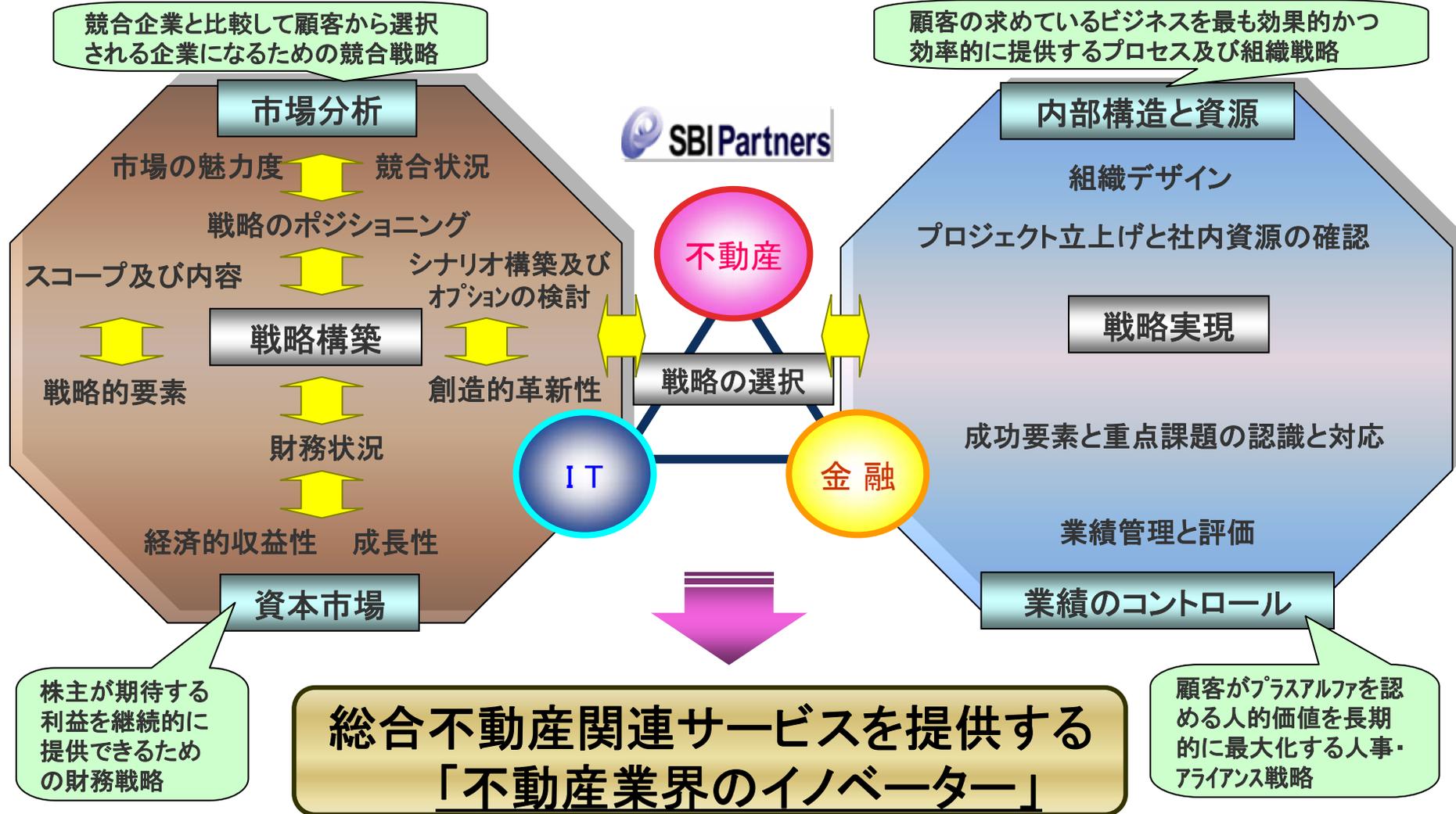


# SBIグループとの関係強化によるビジネスチャンスの拡大



# SBIパートナーズグループが目指す企業像

SBIグループが有する金融サービスとIT(情報技術)のノウハウを活用し、事業ドメインである「不動産・金融・ITの融合」による革新的な不動産関連サービスを総合的に提供する



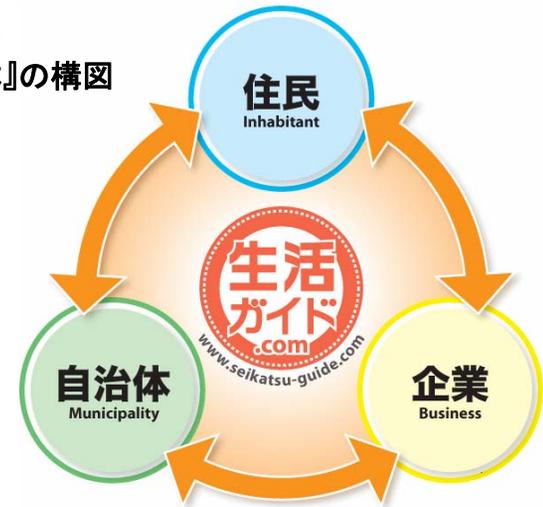
**§ 7. 新事業『生活ガイド・ドットコム』**  
**<http://www.seikatsu-guide.com>**

これまで自治体のホームページなどに点在していた情報を一括に集約し、3つの検索システムを開発。市区検索、項目毎のランキング検索、2つ以上の市区を見比べる比較検索によって、固定観念やイメージ先行でない**合理的な住まい探しを提案**します。さらに、**地域のコミュニティサイトとして、行政と地域産業の活性化を促します。**



<http://www.seikatsu-guide.com/>

当サイトの『三位一体』の構図



**行政のICT (Information and Communication Technology) の取り組み**

- ・行政サービス検索「情報フロンティア研究会」(総務省)
- ・「ICTを活用した地域社会への住民参加のあり方に関する研究会」(総務省)
- ・「ごろっとやっちょろ」(熊本県八代市)・・・自治体初のSNS

**生活ガイド・ドットコム**の展開で、不動産事業との相乗効果を追求

### 不動産



- ディベロッパー
- 賃貸
- リフォーム
- 引越し

不動産開発業者が保有する分譲住宅・分譲マンションの情報や地域の不動産賃貸会社と物件情報などを提供

SBI Partners SBI Partners Group

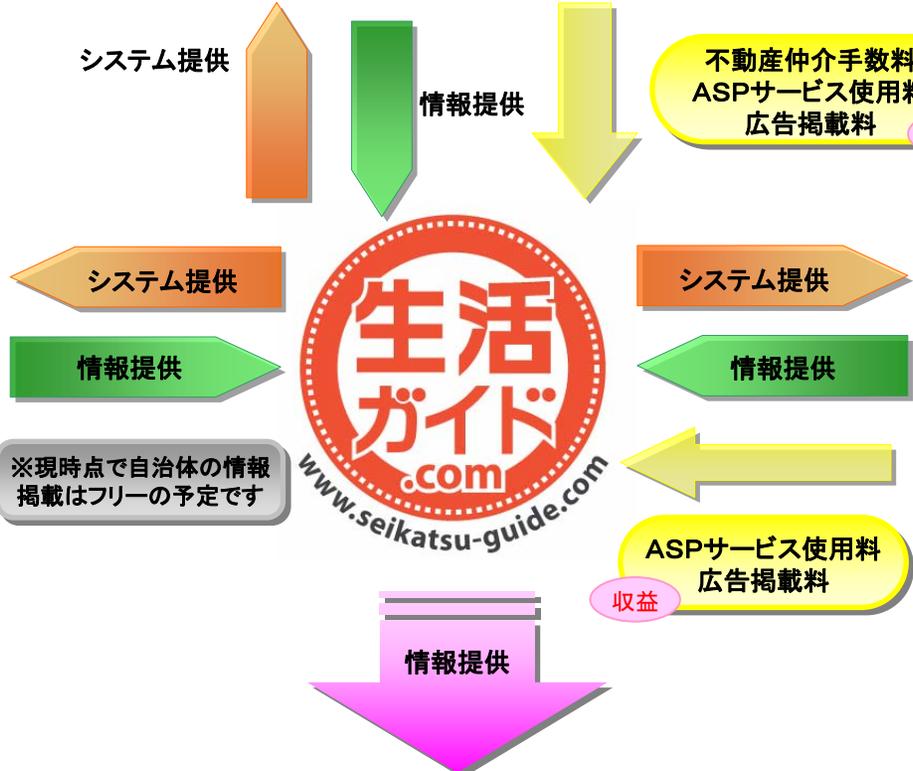
不動産情報を多く扱うことで、当グループの不動産関連事業に大きな**相乗効果**が期待されます。

将来的に【一般投資家向けオークション】の検討

### 自治体

- 行政サービスの紹介
- 助成金の紹介
- 緊急災害関連情報
- その他制度の情報

etc.



### 地域産業

- 地域のお得情報
- 地域に特化した広告
- 消費者の生の声

etc.



### ユーザー

- 地域住民
- 住まいを探している人
- 引越しやリフォームを考えている人

etc.

