

# 2006年3月期 第1四半期決算説明資料

**SBIパートナーズ株式会社**  
代表取締役 相原 志保

**2005年10月26日**

「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。」

# 第1章

## 2006年3月期 第1四半期連結決算について

# 2006年3月期 第1四半期連結決算業績

(単位:百万円)

	2005年6月期 第1四半期	2006年3月期 第1四半期	前年同期比 増減率(%)
売上高	1,301	2,356	81.0
営業利益	169	568	—
経常利益	199	499	—
当期利益	223	461	—
EPS(円)	1.53	16.61	—
遡及修正後EPS (円)	15.33	16.61	—

(注) 1. 表示の金額は百万円未満を切り捨てて記載しております。

2. 今期は、決算期変更(6月30日から3月31日)に伴い、**9ヶ月の変則決算**となります。

3. 今期よりホメオスタイル(株)が連結子会社から持分法適用関連会社に変更となっております。

4. 発行済株式の総数は自己株式を控除しております。

5. 遡及修正後EPSは、株式併合(2005年4月に10:1の株式併合)を遡及修正した数値となっております。

# セグメント情報の事業区分の変更

## 主な変更理由

当社グループにおける経営資源の選択と集中による事業ポートフォリオの再構築により、事業の種類及び性格が大きく変化したことに伴い、従来のセグメント情報の事業区分を一新し、より不動産事業に注力した事業区分に変更するものである。

### 前連結会計年度

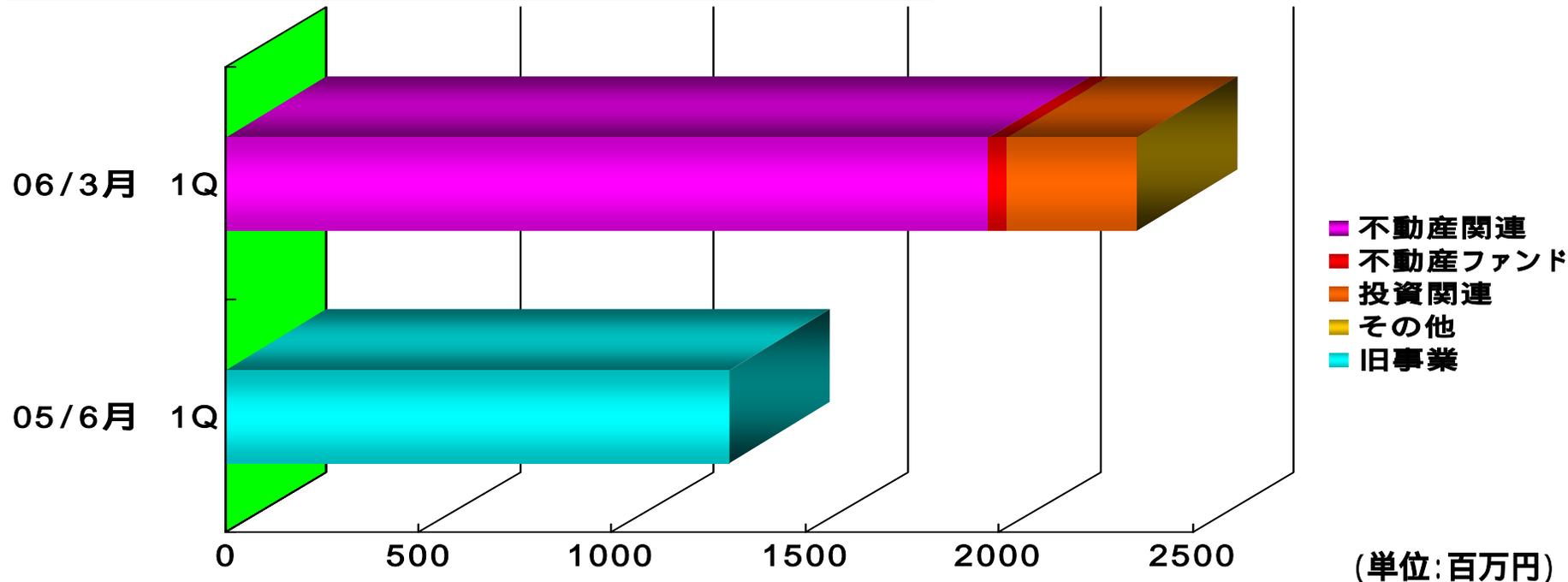
- ・ **不動産関連事業**  
(不動産投資、不動産開発、不動産ファンド、不動産コンサルティング)
- ・ **住宅関連事業**  
(建築工事、建築物の設計・監理等)
- ・ **美容健康事業**  
(美容機器・化粧品・健康食品販売等)
- ・ **服飾品販売事業**  
(衣料品の製造及び販売、宝飾品販売)
- ・ **就職関連事業**
- ・ **その他事業**



### 当連結会計年度

- ・ **不動産関連事業**  
(不動産投資、不動産開発、不動産コンサルティング、住宅関連)
- ・ **不動産ファンド事業**  
(不動産ファンドの組成・管理等)
- ・ **投資関連事業**  
(有価証券投資等)
- ・ **その他事業**  
(情報開発事業等)

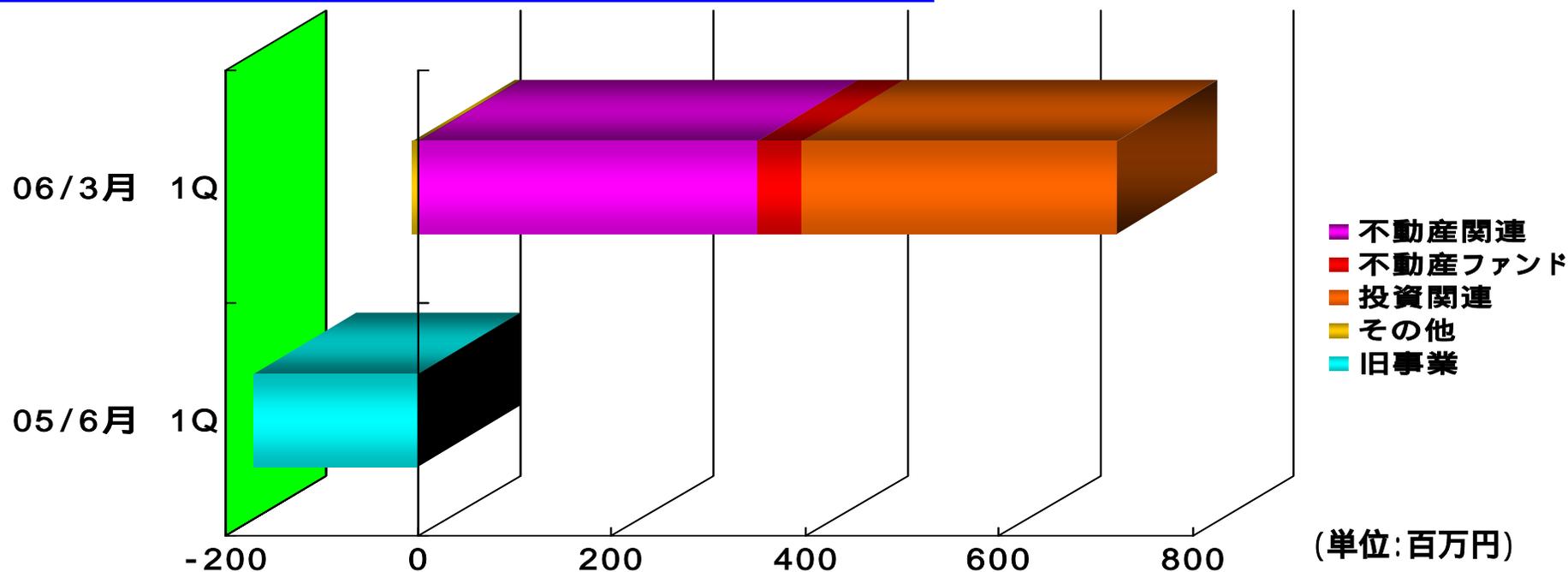
# セグメント別売上高の構成比較



	不動産関連	不動産ファンド	投資関連	その他	旧事業	合計
06 / 3月1Q	1,972	48	333	0	-	2,356
05 / 6月1Q	-	-	-	-	1,301	1,301

(注) 表示の金額は百万円未満を切り捨てて記載しております。事業区分は次のとおり。 不動産関連事業: 不動産投資・不動産開発・不動産コンサルティング・住宅関連等、 不動産ファンド事業: 不動産ファンドの組成・管理等、 投資関連事業: 有価証券投資等、 その他: 情報開発事業等、 旧事業: 美容健康事業・服飾品販売事業・就職関連事業等となっております。

# セグメント別営業利益の構成比較



	不動産 関連	不動産 ファンド	投資 関連	その他	旧事業	消却又は全社	合計
06 / 3月1Q	350	46	325	6	-	148	568
05 / 6月1Q	-	-	-	-	169	-	169

(注)表示の金額は百万円未満を切り捨てて記載しております。事業区分は以下のとおり。 不動産関連事業:不動産投資・不動産開発・不動産コンサルティング・住宅関連等、 不動産ファンド事業:不動産ファンドの組成・管理等、 投資関連事業:有価証券投資等、 その他:情報開発事業等、 旧事業:美容健康事業・服飾品販売事業・就職関連事業等となっております。また、消却又は全社は、配賦不能営業費用で、その主なものは当社の管理部門にかかる費用等となっております。

# 2006年3月期 第1四半期連結業績のハイライト

## (1)不動産関連事業の収益寄与

■ 当社グループが保有する一部物件のバリューアップ及び当該物件の外部不動産ファンドへの売却、並びに連結子会社SBIプランナーズ(株)の建築工事等が収益に寄与。この結果、不動産関連事業の売上高は1,972百万円、営業利益は350百万円を計上。

## (2)不動産ファンド事業の収益寄与

■ 当該事業では、現在2つの私募不動産ファンド(\*1)を運営しております。当第1四半期においては、両ファンドの管理報酬が収益に寄与。この結果、不動産ファンド事業の売上高は48百万円、営業利益は46百万円を計上。

(\*1)1つは、「SBIパートナーズファンドA号匿名組合」:不動産のみならず不動産に関連する未公開企業への投資も積極的に行う不動産ファンド。もう1つは、「SBIパートナーズファンドB号匿名組合」:安定配当を目的とした開発型不動産ファンド。

## (3)投資関連事業の収益寄与

■ 当該事業では、主に不動産関連派生ビジネスを広く展開する企業等を投資対象とし、パフォーマンスを重視しながら柔軟なスタンスで投資を行っております。当第1四半期においては、当社が保有しておりました営業投資有価証券の分配益が収益に寄与。この結果、投資関連事業の売上高は333百万円、営業利益は325百万円を計上。

## (4)徹底したコスト削減の断行

■ 不動産関連事業を主軸としたビジネスへ業態転換及び経営資源の選択と集中による事業ポートフォリオの再構築の過程で、徹底したコスト削減を断行。この結果、販売費及び一般管理費は、対前年同四半期比580百万円減の381百万円となった。

# 2006年3月期 第1四半期財務状況

(単位:百万円)

	前期末 (2005年6月末)	第1四半期 (2005年9月末)	差異
総資産	36,120	39,174	3,053
株主資本 (純資産)	20,900	27,340	6,440
株主資本比率(%)	57.9	69.8	11.9
キャッシュ残高	11,040	16,115	5,075
純有利子負債	2,048	7,492	5,444

(注)表示の金額は百万円未満を切り捨てて記載しております。

# 第2章

## 2006年3月期 第1四半期のトピックス

## 当社グループの主要トピックス(2005年7月1日～9月30日)

### (1) SBIグループ入り

- **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 (7月19日付 払込完了)
- **SBIホールディングス(株)**が当社株式を追加取得し、同社が当社の**親会社**となる (8月24日付 親会社の異動発表)

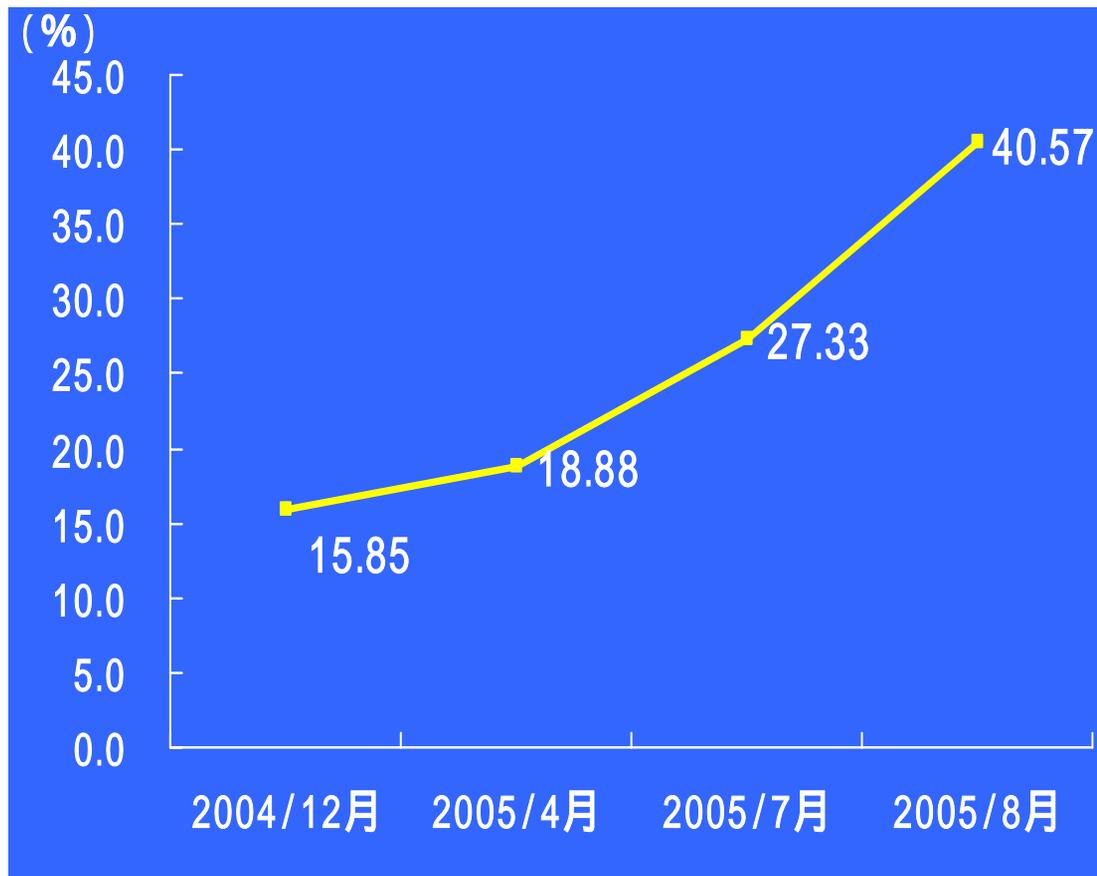
### (2) 事業ポートフォリオの再構築

- 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(7月28日付 子会社の異動発表)

### (3) 戦略的アライアンスの強化

- **(株)ゼファー**(東証1部 8882)との間で、**不動産事業に関する戦略的業務提携を発表し**、相互に強みを有する営業基盤に関する情報、技術等の経営資源及びノウハウの共有・補完により、**飛躍的な事業拡大及び新しい事業領域への展開を目指す**(9月2日付 発表)
- **渋谷工業(株)**との間で、**ジョイントベンチャーの設立を前提とした戦略的業務提携を発表し**、自然建材のネット、代理店販売を営む「古材銀行」(商標登録第48717197号)の運営等を共同展開することで、不動産関連ビジネスに関するコンテンツを充実させ、当社既存事業とのシナジー効果を追求するとともに、**新しい事業領域への展開を目指す**(9月21日付 発表)

## SBIホールディングス(株)の持株比率の推移

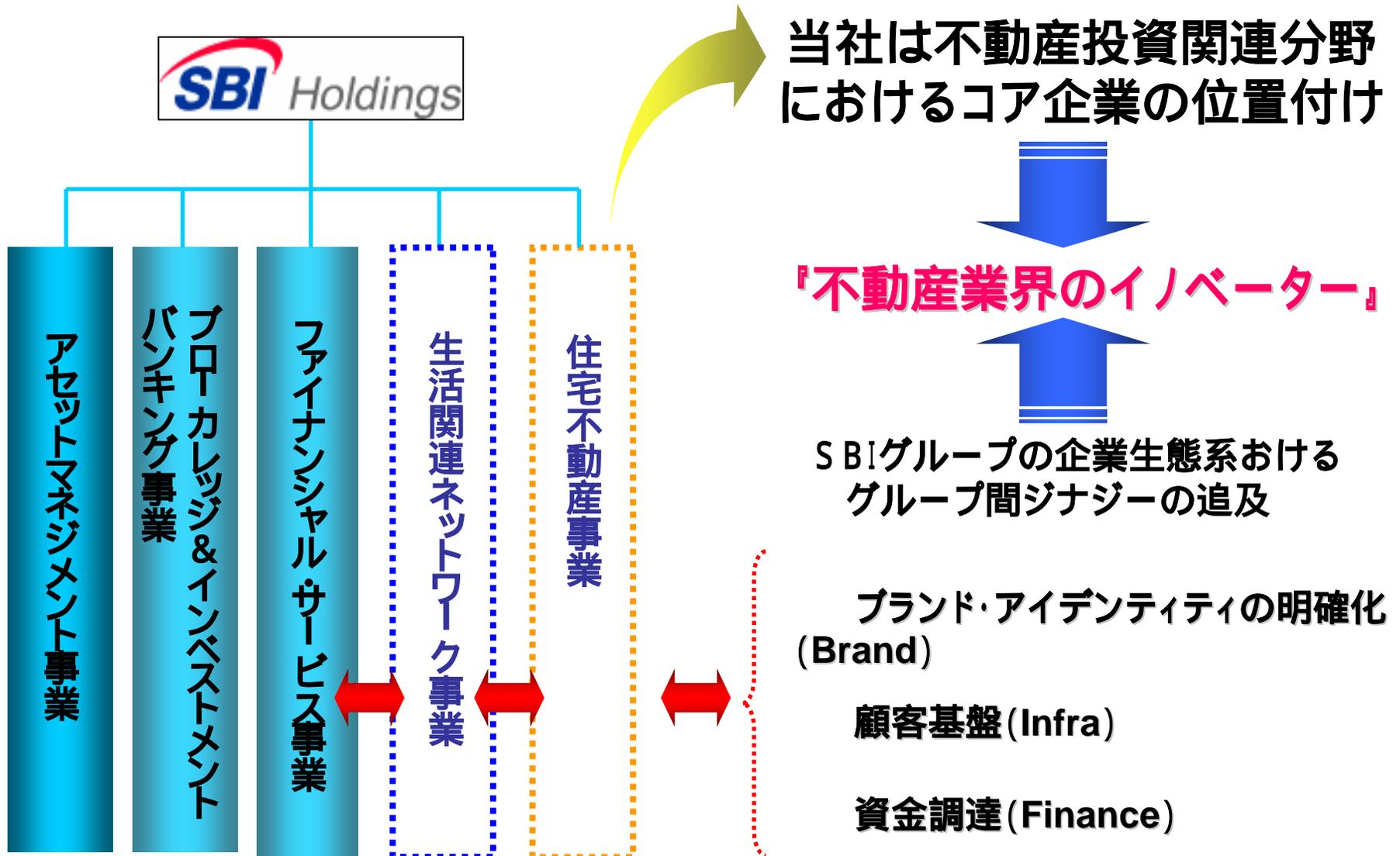


	出資額
2004/12月	4,500
2005/4月	2,460
2005/7月	6,180
<b>総出資額</b>	<b>13,140</b>

2005年7月 第三者割当増資後、SBIホールディングス(株)の**持分法適用関連会社**となる。

2005年8月 SBIホールディングス(株)の追加株式取得により、同社の**連結子会社**となる。

# 当社グループのポジション



## SBIグループが当社を中核として不動産業へ進出する好機が到来

### 企業の不動産に対する意識の変化

不動産を持たないネット企業との競争の中で、企業にとって不動産所有は所与のものではなくなり、その収益化・流動化が経営戦略上の重要な課題となっている。

### アセットマネジメントにおける重要商品としての位置付け

日本においても欧米同様、「不動産」が株式・債券・現預金と並ぶ第四の運用商品として、機関投資家や個人の更に重要な運用対象となる。(米国大手年金の不動産投資割合は5%程度であるが、日本での同割合はまだ無きに等しい) 出所:Pensions & Investments、厚生年金基金連合会等

### SBIグループだから可能となる「不動産 + 」ファンド

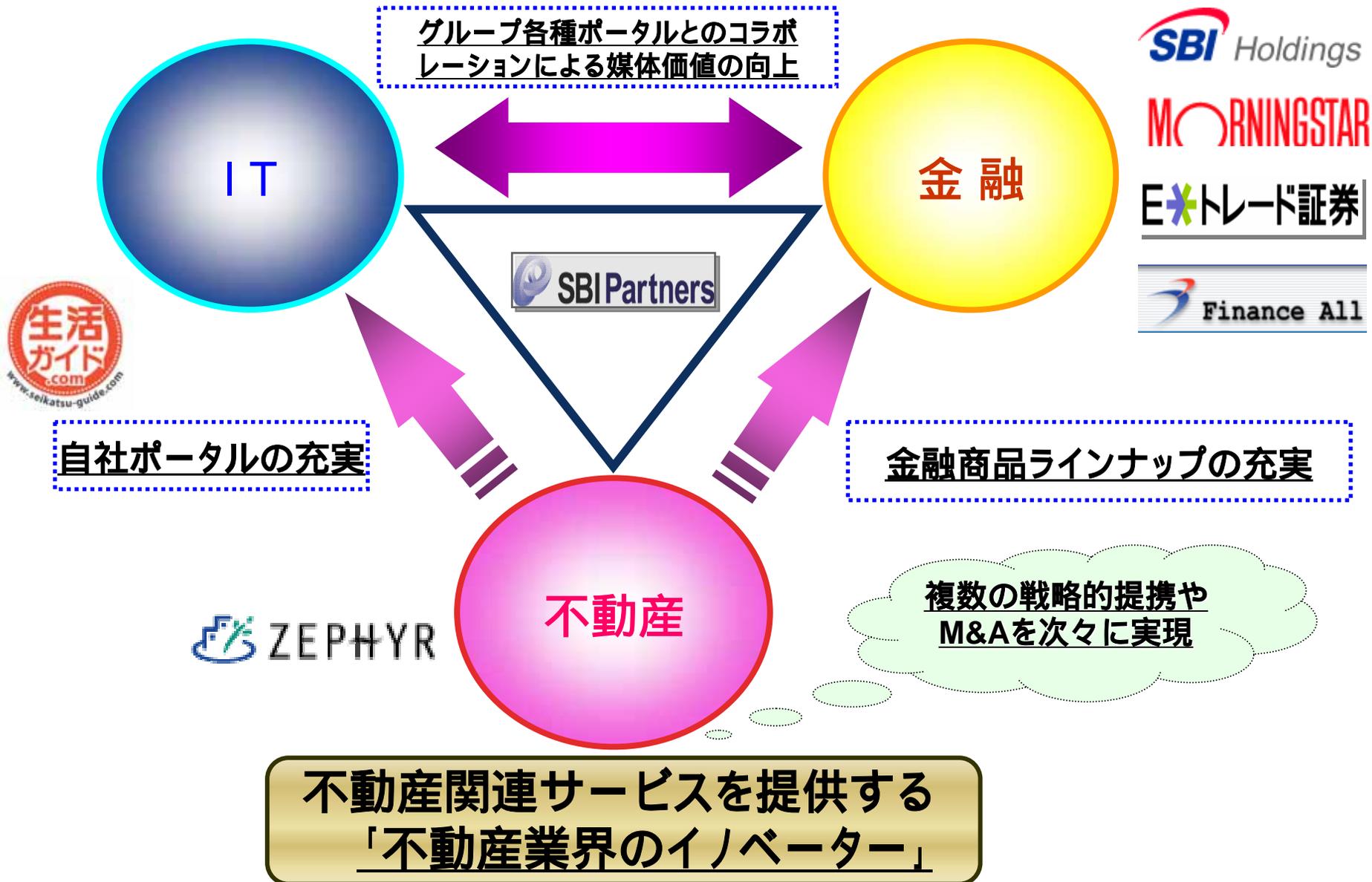
不動産と未公開株を同時に組み込むファンドの組成等、総合金融グループとして商品の差別化が可能となる。



デフレ後の経済環境の下、提案型の不動産ビジネス展開により、企業の経営課題解決と幅広い運用ニーズの充足を目指す

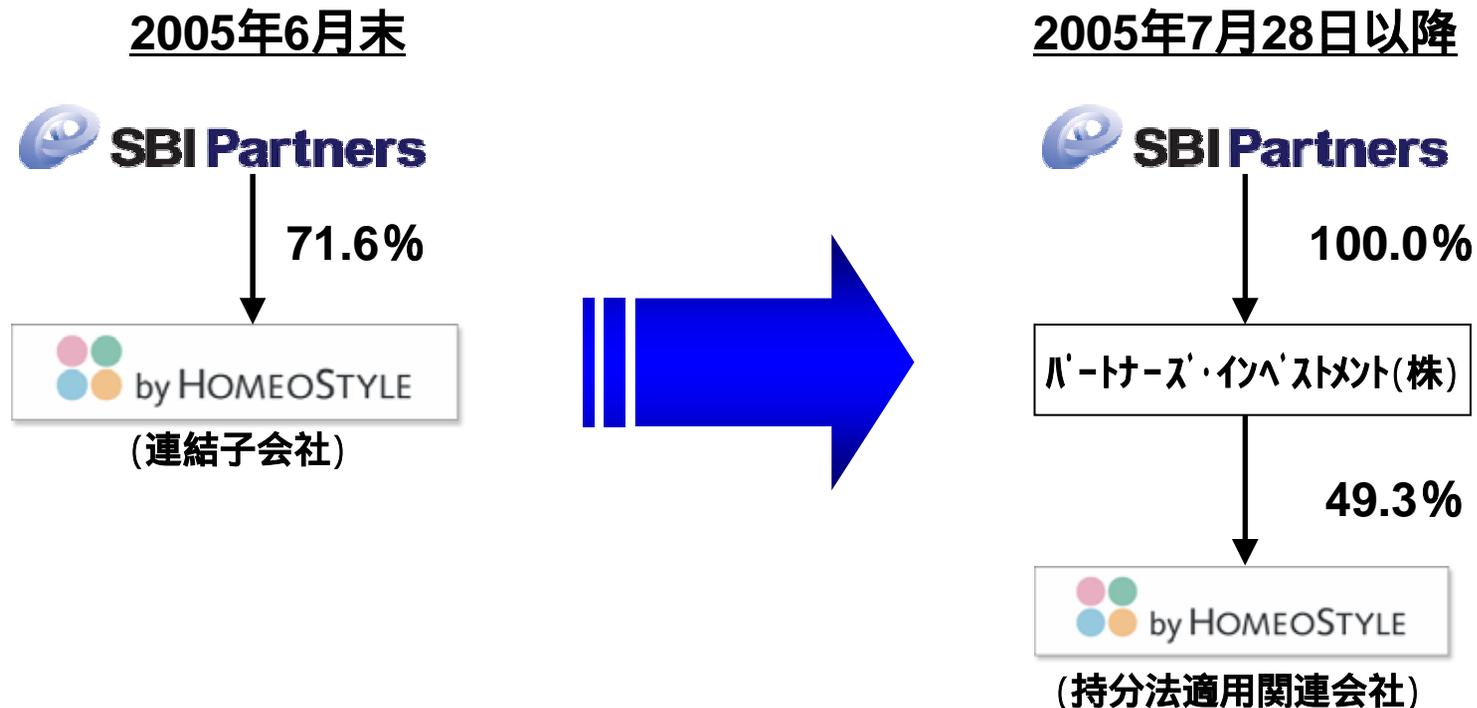
(1) SBIグループ入り( ) SBIグループが当社グループに期待するもの

# SBIグループが当社グループに期待するもの

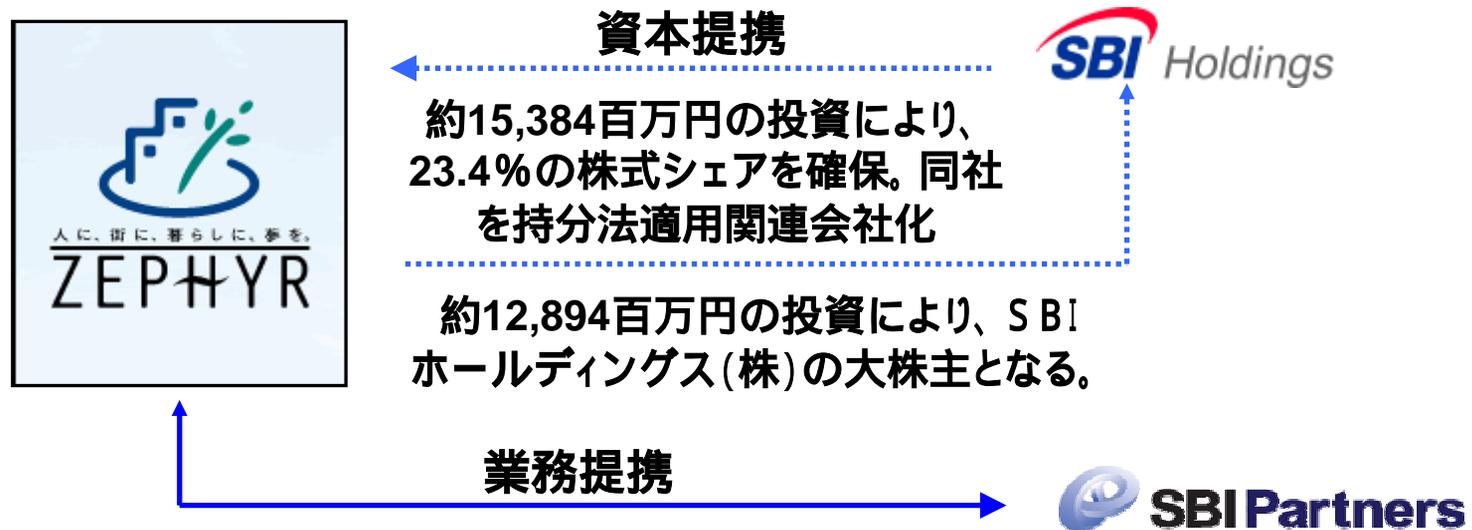


## ホメオスタイル(株)の株式一部譲渡

当社は、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)の株式を一部譲渡のうえ、同社を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しました。



## 株式会社ゼファーと戦略的提携を締結



- (1)両社の既存事業の拡大へ向けた、不動産を中心とした事業に関わる情報・技術等に関する経営資源及びノウハウ共有並びに補完
- (2)両社の経営資源及びノウハウを活用した新規事業の創設



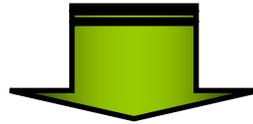
**双方の既存事業の飛躍的拡大と新規事業の創設を目指す**



## ゼファーとの業務提携の狙いとは

---

現時点では数値化できないものの、  
今後期待される収益のポジティブ・ファクター



不動産ファンドの組成にともなう**アレンジメントフィー** (組成手数料)

不動産ファンドによる物件取得時の**アキュジションフィー** (取得手数料)

不動産ファンドの**アセットマネジメントフィー** (資産管理手数料)

不動産ファンドの出口に関わる**サクセスフィー** (成功報酬)

# ゼファーとの業務提携の狙いとは

SBI Partners



(不動産ファンド・証券化商品等)



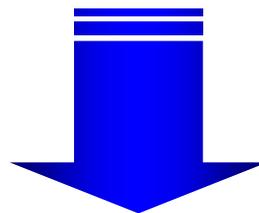
新ネット銀行

EXTRADE  
J A P A N



SBI Securities

当社および(株)ゼファーからの  
不動産金融商品の提供



顧客へのSBIグループならではの  
不動産金融商品、  
とりわけ不動産ファンドの販売

SBIグループの証券各社の顧客に対する**提供商品の拡充**を図ることが可能となる。

# 渋谷工業株式会社と戦略的提携を締結

エコ建材による賃貸マンションの差別化・ファンド利回り向上を目指す

SBIグループ  
(SBIパートナーズ株式会社)

渋谷工業株式会社



- ・公募型不動産ファンド
- ・証券会社の販売網  
(Eトレード証券、SBI証券)
- ・長期固定低金利の住宅ローン  
(SBIモーゲージ)



- ・不動産ファンド(開発案件)
- ・不動産ファンド(収益物件)
- ・転売業者向け不動産ローン



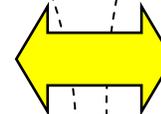
- ・ローコスト建築
- ・不動産ファンド向け提案



- ・私募型不動産ファンド
- ・不動産開発ノウハウ
- ・CMノウハウ(ローコスト建築)
- ・分譲マンションブランド保有
- ・住宅機器のメーカールート保有



- ・エコロジーマンションの建築ノウハウ
- ・独自の天然部材の調達・供給ルートの確保  
(自然建材～無垢の床材、クロス)
- ・オリジナルエコ建材の開発
- ・自然建材や古材のネット販売及び代理店販売
- ・デザイン性の優れた輸入建材等のネット販売
- ・アジア家具・雑貨の輸入・販売



# 第3章

## 今期業績の予想について

# 2006年3月期〈連結〉業績予想(9ヶ月間)

## ■2006年3月期(2005年7月1日～2006年3月31日)の業績予想

<決算期変更に伴う9ヶ月決算の業績予想>

**【(株)ゼファーとの業務提携による業績インパクト考慮前の予想】**

(単位:百万円)

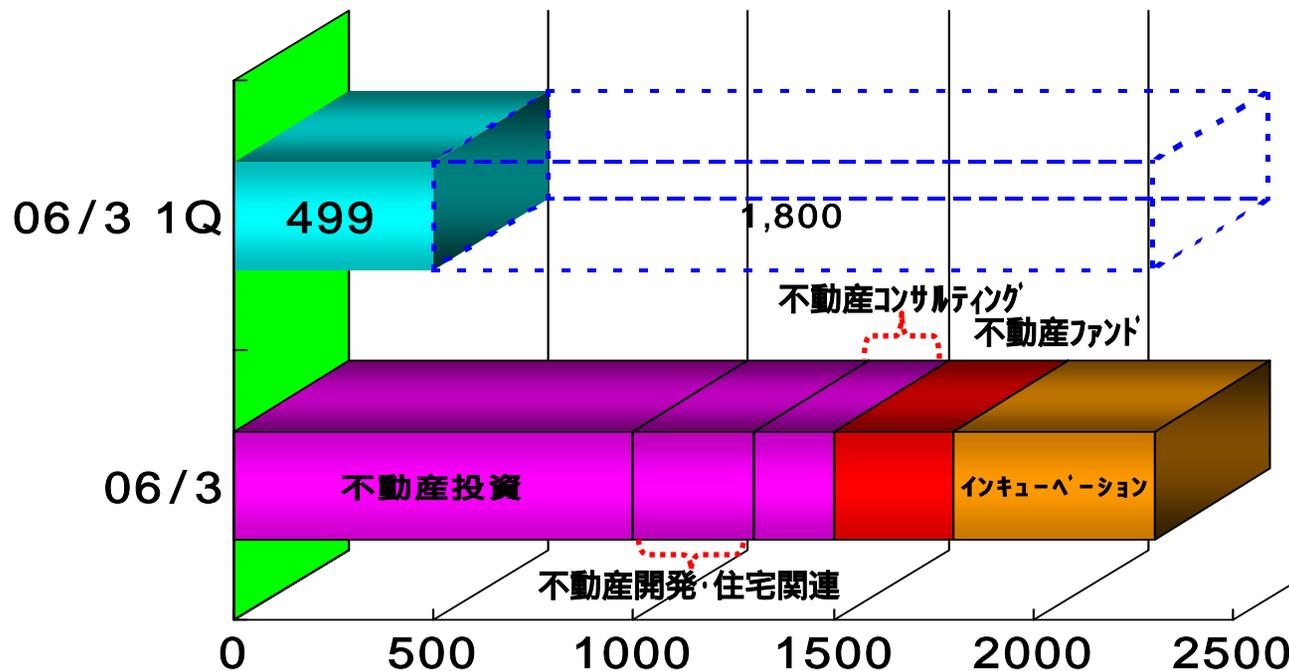
	実績(A) 2005年6月期 (12ヶ月)	今回予想(B) 2006年3月期 (9ヶ月)	増減額 (B - A)	前年同期比増減率(%) (B-A)/A × 100
売上高	18,783	12,700	6,083	32.4
経常利益	2,153	2,300	147	6.8
当期純利益	2,251	2,000	251	11.2

(注)表示の金額は百万円未満を切り捨てて記載しております。

【売上高の減少要因】 9ヶ月の変則決算によるもの、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)によるもの、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。

# セグメント別経常利益の予想

(単位:百万円)



- 不動産投資
- 不動産開発・住宅
- 不動産コンサルティング
- 不動産ファンド
- インキュベーション
- 1Q
- 将来達成利益

(単位:百万円)

セグメント	不動産関連			不動産ファンド	投資関連	
事業別	不動産投資	不動産開発・住宅関連	不動産コンサルティング	不動産ファンド	インキュベーション	合計
06 / 3月	1,000	300	200	300	500	2,300

# 2006年3月期の具体的な施策

## ■不動産投資事業

重点施策: 既投資案件(資産規模: 約300億円[一部予定を含む])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

重点施策: 既投資案件(投資予定総額: 約130億円)の円滑な工事着工及び竣工の実現

## ■不動産コンサルティング事業

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、並びに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

## ■不動産ファンド事業

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[一部予定を含む])の安定運営によるAMフィー、PMフィーの獲得

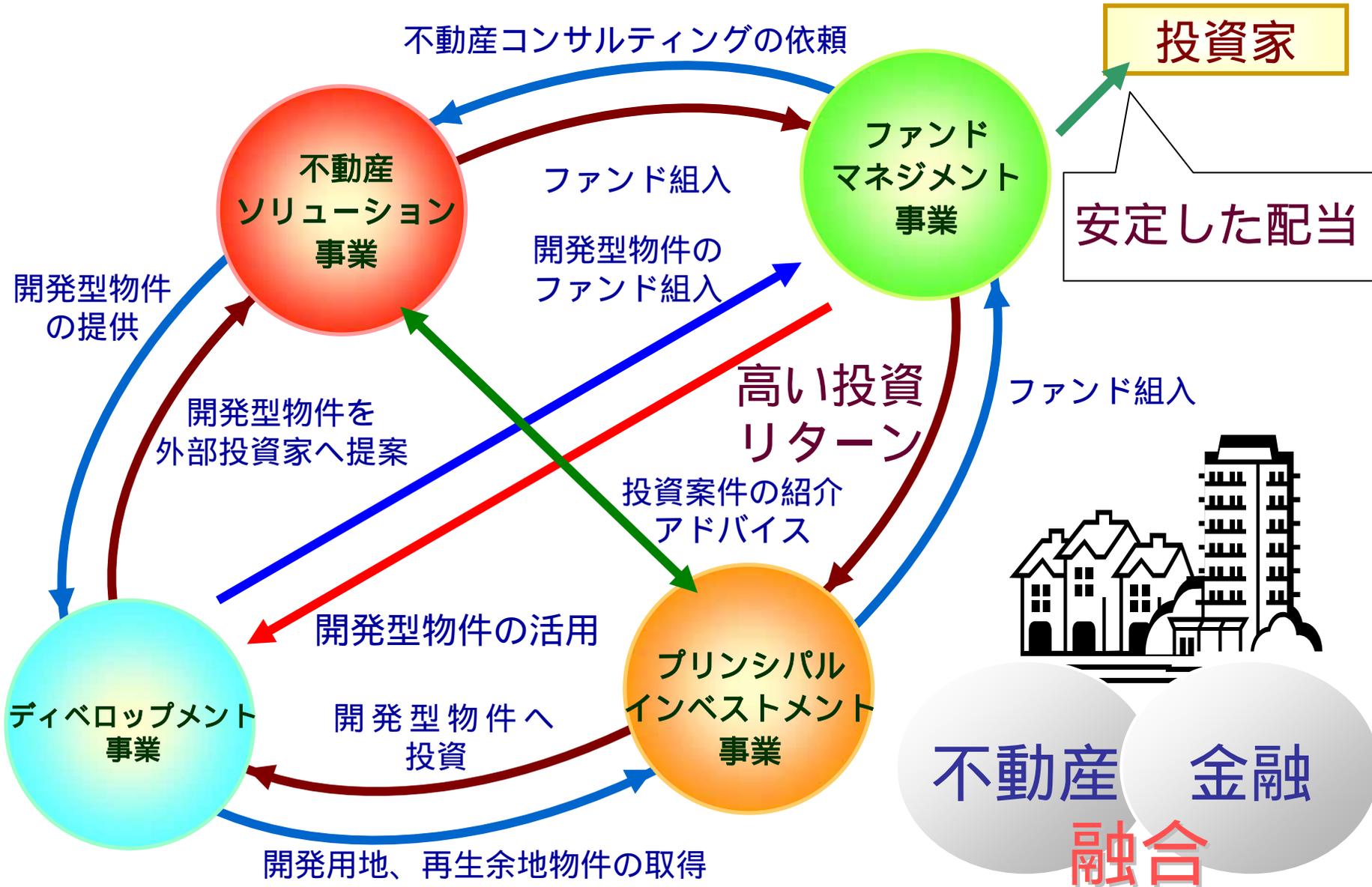
## ■インキュベーション事業

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

# 第4章

## 今後の展開について

# 「4つのコアビジネス」への経営資源の集中投下



# 戦略的アライアンス強化による更なる成長を目指して

企業価値  
Corporate value

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

SBIグループの連結子  
会社化、(株)ゼファーとの戦  
略的業務提携など



SBIグループの  
不動産関連事業を担う  
戦略的会社の位置付け

成長期

Start up

複数社との戦略  
提携やM&Aを  
次々に実現し、  
成長を加速化

財務体質の改善

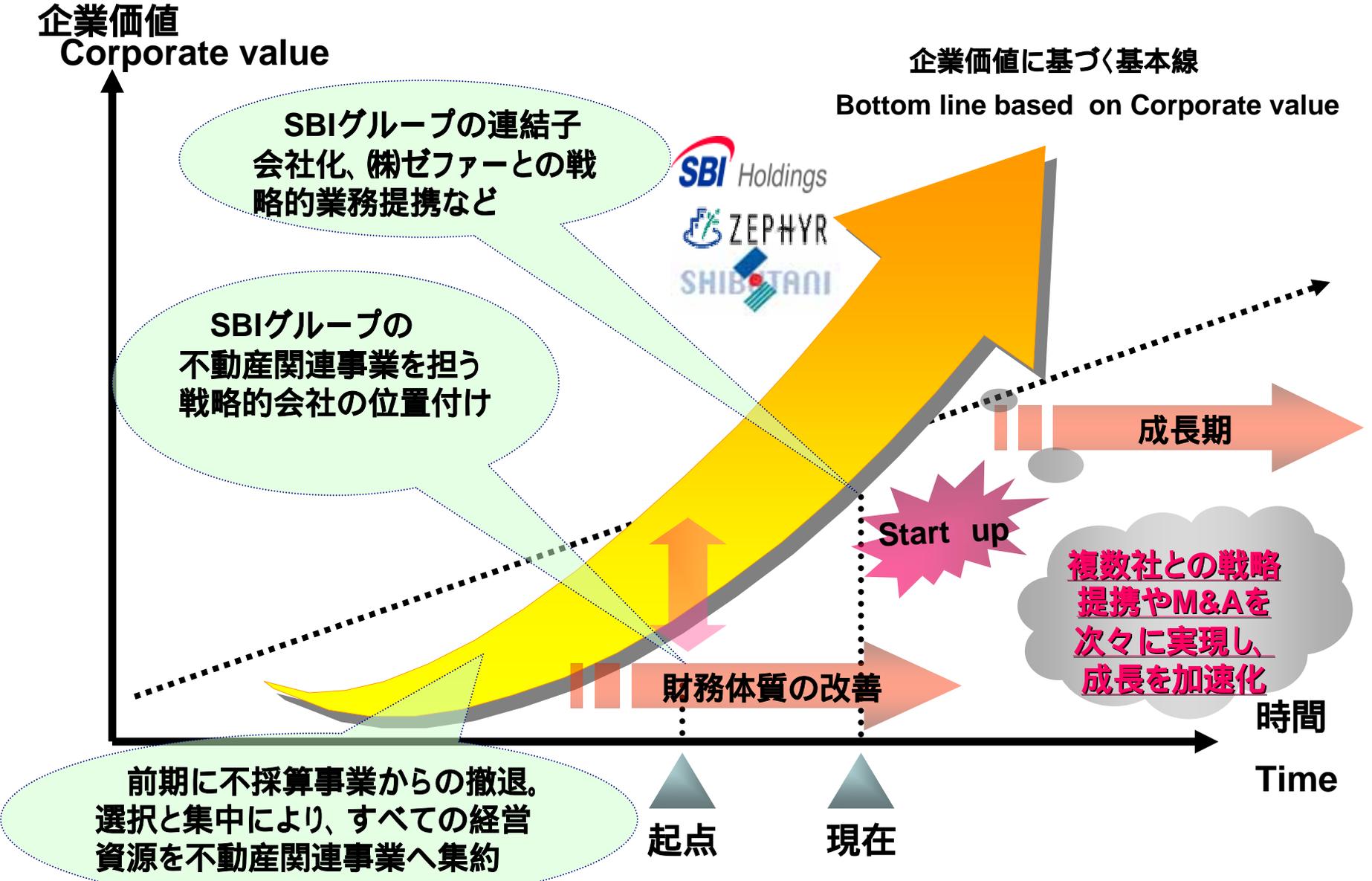
前期に不採算事業からの撤退。  
選択と集中により、すべての経営  
資源を不動産関連事業へ集約

起点

現在

時間

Time



# 生活ガイド.com をポータルとするネットワーク価値の追求

行政サービス情報を中心に地域の不動産情報、生活情報を提供。  
 助成金や福祉、教育、環境など様々な住民サービスから住む街や住居を選ぶ、これまでにない新しい住まい探いを提案します。



# 生活ガイド.com とSBIグループのシナジー追求を目指して

「自治体」・「地域社会」情報等「生活」を切り口とした  
金融事業と非金融事業との融合を図る



<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。」