
第32期事業報告書

2004年7月1日～2005年6月30日

SBIパートナーズ株式会社

**不動産関連事業におけるSBIグループの中核企業として、
従来の枠組みにとらわれない独自のビジネスを展開し、
存在価値のある企業として、継続的な成長を目指していきます。**



取締役会長
北尾 吉孝



代表取締役社長
相原 志保

**抜本的な業態転換により単体決算において
13期ぶりに経常利益を計上**

当期(2005年6月期)は、当社にとってまさに新生に向けた新たな第一歩を踏み出す年となりました。これまでの主な事業分野であった就職関連事業から全面的に撤退するとともに、商号も(株)メガブレンからSBIパートナーズ(株)に変更し、不動産関連事業へ経営資源を集中いたしました。また、第三者割当増資等によってSBIホールディングス(株)の連結子会社となり、SBIグループの非金融分野における中核企業として少数精鋭のもと新しい挑戦をスタートいたしました。

その成果は早くも業績に表れております。当期の連結業績は、売上高187億83百万円(前期比162.9%増)、経常利益21億53百万円(同659.0%増)と大幅な増収増

益を達成いたしました。配当金につきましては1株につき期末配当金25円と、13期ぶりの復配を実現することができました。さらに、連結株主資本比率も当期末で57.9%に向上するなど財務体質も着実に改善されており、ステークホルダーの皆様にご期待いただける基盤が整いました。

4つのコアビジネスによる迅速かつ独自のビジネス展開

当期は、不動産関連事業におけるコアビジネスとして不動産投資、不動産開発、不動産ファンド、不動産コンサルティングの4分野を立ち上げ、各分野における事業基盤づくりを推進いたしました。具体的には、開発物件の用地取得、不動産ファンドの開始、不動産コンサルティング事業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)」の提供などの施策を実施しました。2004年10月には建設会社であるSBIプランナーズ(株)を子会社化し、独自で開発案件に対応できる体制を確立することによって競争力を強化いたしました。

特に当期は、短期的な収益を確保するために、バリュアアップ手法による物件の早期売却など不動産投資事業に注力しました。また、不動産コンサルティング事業では、賃貸マンションの設計施工や不動産取引など住宅関連分野におけるコンサルティングを推進し、大幅な増収

を実現いたしました。

次期(2006年3月期)におきましても、この4つのコアビジネスの深耕と進化に力を注ぎ、その相乗によってSBIパートナーズグループならではの不動産関連ビジネスをさらに推進してまいります。次期の業績は、就職関連事業からの完全撤退に加え、ホメオスタイル(株)が連結子会社から外れることにより減収を予想しておりますが、収益面では当期をさらに上回る水準を目指しております。

SBIグループとの連携による、積極的なビジネスの拡大

SBIグループでは、金融事業で培ってきた経営資源やノウハウを活用して金融以外の領域にも積極的に進出していく姿勢を打ち出しています。不動産関連事業を展開する当社は、そのグループ戦略においてきわめて重要な役割を担っております。今後は、不動産、金融、ITの融合を加速化し、不動産ファンド、さらにはJ-REITなどのプロジェクトで中心的な役割を果たしていきます。SBIグループが有する金融・IT分野のノウハウを最大限に活用して、4つのコアビジネスをよりいっそう進化させた新しい事業領域を創造・育成し、継続的な成長戦略を推し進めてまいります。

当期にスタートした地域密着型の行政サービス比較検索サイト「生活ガイド・ドットコム」も、そのような新事業のひとつであります。今後もITを活用して従来の枠

組みを超えた不動産ビジネスの展開を検討していきたいと考えています。

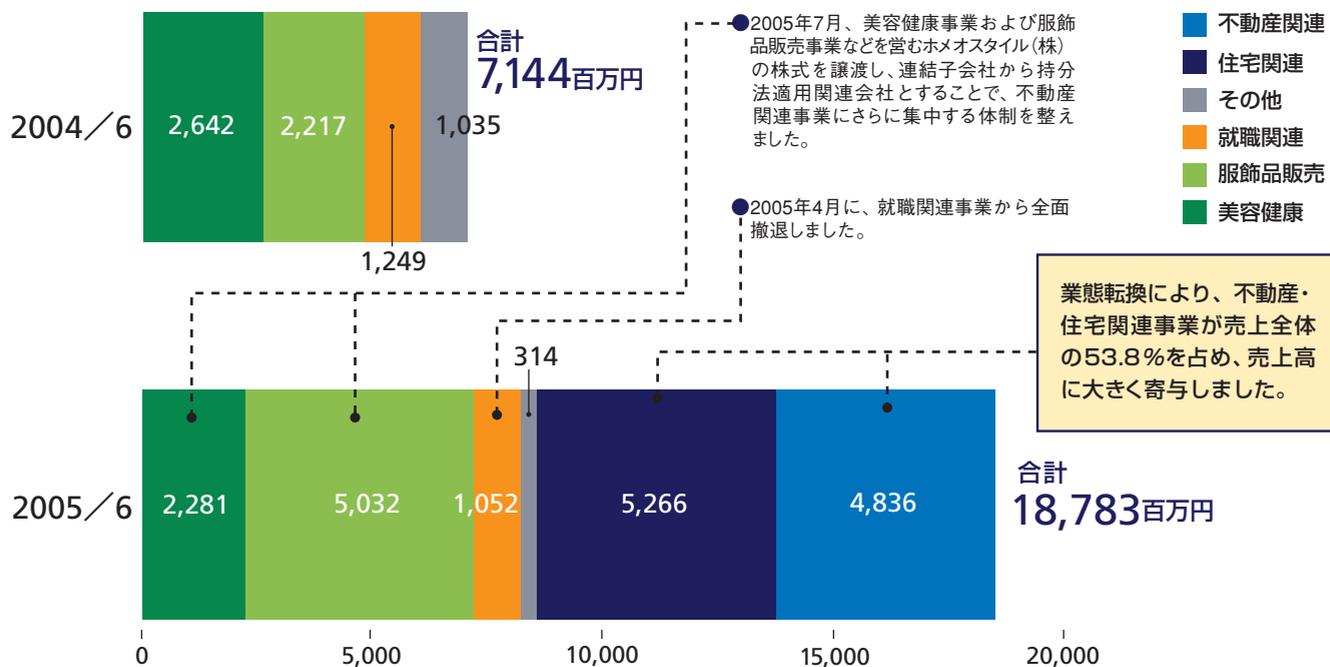
4つのコアビジネスに加えて、当社の成長戦略を推進する上で欠かせない分野となるのが投資関連(M&A)事業です。今後は、SBIグループと連携を図りながら成長著しい不動産関連派生ビジネスを広く展開する新興企業に対して積極的に投資を行い、新たな事業価値の創造を担う独自のインキュベーション・センターを目指してまいります。そして、不動産、金融、ITにわたる若くハツラツとした知恵と力を結集し、「不動産業界のイノベーター」として不動産関連ビジネスを創造・育成し、永続的な成長を実現してまいります。今後とも格別のご支援、ご鞭撻を賜りますようよろしくお願いいたします。

2005年 9月

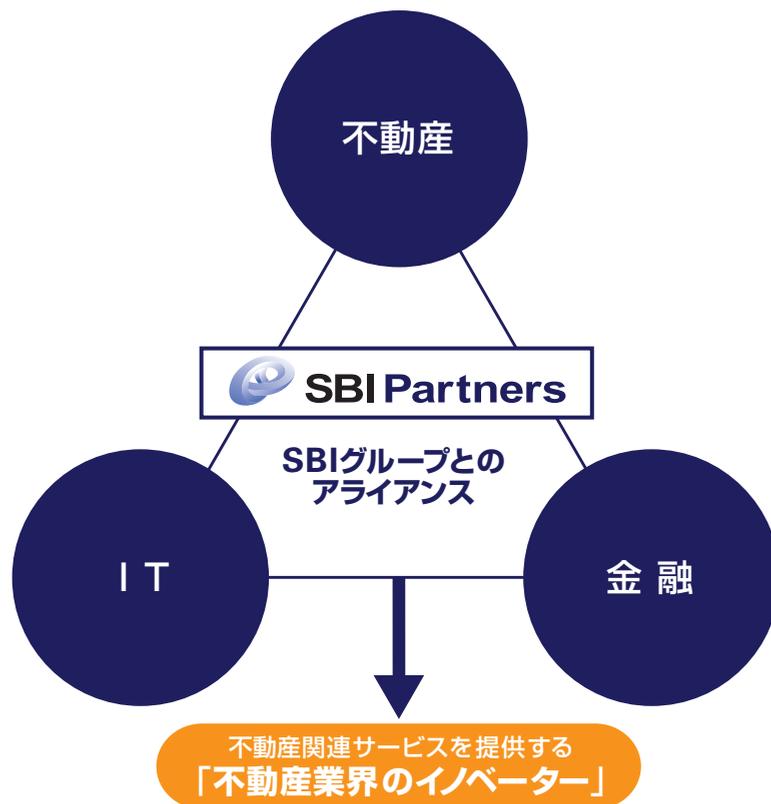
SBIパートナーズ株式会社は、 不動産関連サービス企業として、 力強い第一歩を踏み出しました。

当社は2005年6月期、株式会社メガブレンからSBIパートナーズ株式会社に商号変更し、就職関連事業から不動産関連事業へと抜本的な業態転換を敢行しました。そして、大幅な黒字という形で、早くもその成果を獲得。今後は、不動産関連事業におけるSBIグループの中核企業として新たな成長を目指します。

■事業セグメント別売上高構成比(連結) 単位：百万円

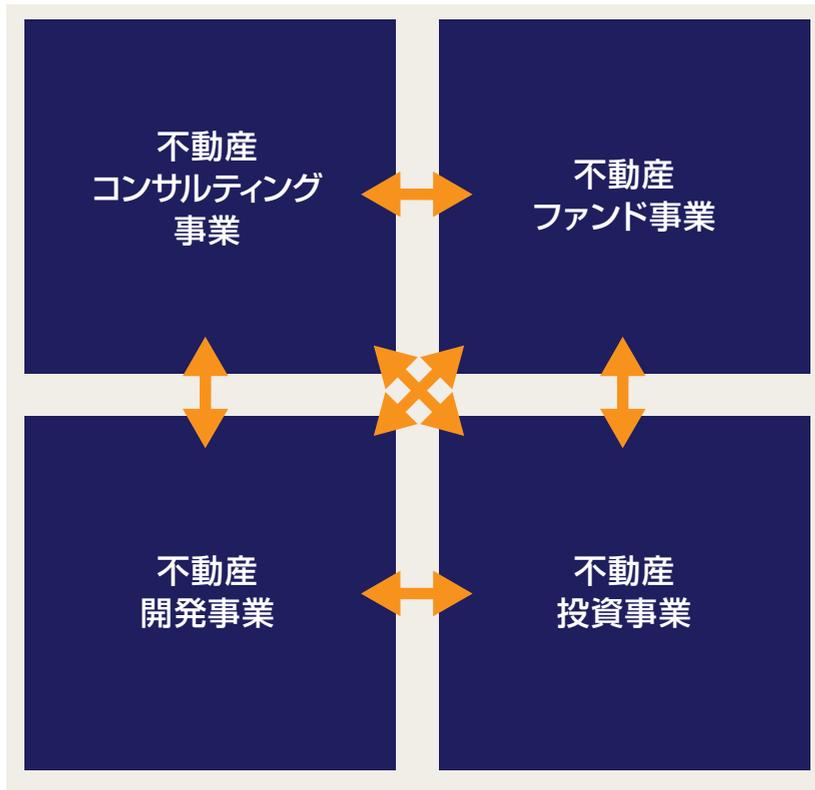


1. 就職関連事業から、**不動産関連事業**へ、抜本的な業態転換を行いました。
2. SBIホールディングス(株)を引受先とする第三者割当増資等を実施し、**SBIグループの一員**になりました。
3. 連結経常利益2,153百万円(前期比659.0%増)を計上し、**単体業績も12期連続経常赤字からの脱却**を実現しました。
4. 前期の35.7%から大幅増加して、**株主資本比率は57.9%**
(前期比22.2ポイント増)になりました。
5. 13期ぶりの**復配(1株につき期末配当金25円)**を実現しました。



成長戦略のポイントは、「不動産」「金融」「IT」の融合。

SBIパートナーズは、SBIグループ各社との緊密な連携のもと、同グループが蓄積する金融およびITビジネスに関するノウハウをフルに活用し、「不動産業界のイノベーター」として既存の枠組みを超えた不動産関連ビジネスを展開していきます。刻々と変化する時代の潮流を的確に捉え、従来の不動産金融事業と一線を画した、新たなビジネス領域の創造と育成を目指し、「Creation(創造)」「Challenge(挑戦)」「Change(変革)」の3つを企業理念として掲げ、社会を構成する一員として、継続的な成長を目指していきます。

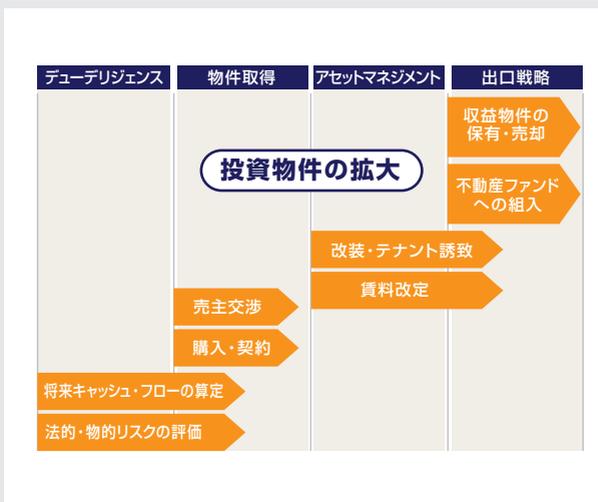


不動産と金融を融合させた、4つのコアビジネスを展開。

SBIパートナーズは、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の4つをコアとした、不動産と金融を融合させた独自のビジネスを展開しています。潜在価値の高い不動産物件を発掘・開発する、戦略的な自己投資事業やディベロップメントに加え、不動産ファンドの組成・運営を推進。さらに、投資不動産の収益力を最大化させるコンサルティングサービスを提供しています。また、この4つのコアビジネスを有機的に連携させながら、従来の不動産事業を超えた領域で持続的な優位性を確立していきます。

不動産投資事業

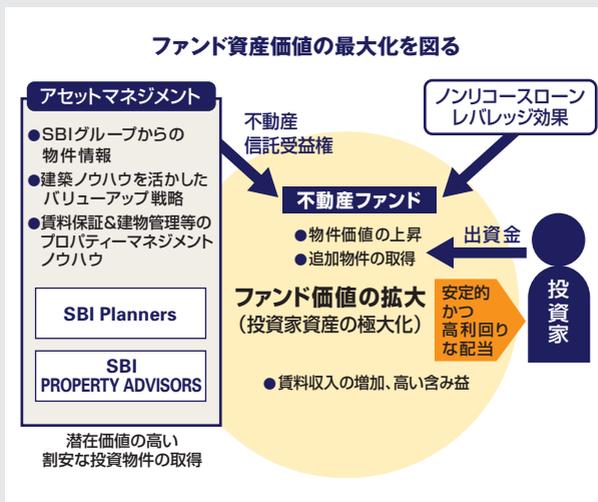
資産価値の向上が見込める物件を対象に積極的な不動産投資を展開しています。SBIグループにおける私募ファンドで培ったデューデリジェンス（資産の価値評価）のノウハウを活かして、スピーディーな意思決定による投資ビジネスを推進。今後は、SBIグループの情報ネットワークを活かし、複雑な権利関係の調整や改修工事等のバリューアップを図りながら、物件の早期取得から早期売却までのサイクルを確立してまいります。



不動産ファンド事業

現在、2つの不動産ファンドの組成・運用を行っています。「SBIパートナーズファンドB号匿名組合」は、安定配当を目的とした開発型私募不動産ファンド。また、もう1つの「SBIパートナーズファンドA号匿名組合」は、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関連ファンドです。今後は、2つのファンドの規模を拡大させるとともに*、新規ファンドの組成・運営にも取り組んでいきます。また、オリジネーターやアセットマネージャーとして、ファンドの価値を向上させる業務も推進していきます。

*公募型不動産ファンド、J-REITなど。



■ 不動産開発事業

最近、注目を集める名古屋地区を重点エリアに位置づけ、賃貸マンションの用地取得などを進めています。名古屋に本社を置く連結子会社、SBIプランナーズ(株)の情報ネットワークを最大限に活かし、採算性の高い物件をスピーディーに発掘・取得しています。また、建物の建設も同社で実施することで、建設収益も自社グループ内で確保。物件については自社ファンドでの保有のほか、外部の不動産ファンドへの売却も進めていきます。オールインワンによるパッケージ型の提案などによって迅速な売却を図り、事業リスクを最小化していきます。

SBIプランナーズ(株)を中心とし、主に名古屋地区における事業を進めています。賃貸マンションなどの設計施工、不動産取引に関するコンサルティングなどを展開。土地所有者に対しては、高品質な設計・デザインなどによる付加価値の高い不動産活用に加え、建築・改修資金の調達支援、ローコストな施工、賃貸管理サービスなどを提案。また、入居者に対しては、高品質な生活空間をリーズナブルな賃料で提供しています。特筆すべき当社グループの強みは、SBIプランナーズ(株)が有するローコスト・オペレーションによる建物設計・施工ノウハウを有効活用することにより、「不動産取得→物件建設・リフォーム→不動産売却・不動産ファンド組入」といったグループ内での一貫した不動産のバリューアップ・サイクル体制を確立できる点であります。

外部投資家へ高付加価値開発物件を提供



SBIプランナーズの競争優位性

- 下請会社などの情報ルートを徹底活用して採算性の高い物件をスピーディーに発掘・取得
- 共通化・規格化による資材の一括仕入れ、建設工程の効率的な管理による工期短縮など、独自の低コストシステムを確立
- 独自のローコスト工法を用いたRCC（鉄筋コンクリート）造の賃貸マンション建設に強みを有し、従来の収益性物件とは一線を画す個性溢れる発信型の生活空間・住環境を提供

■ 不動産コンサルティング事業

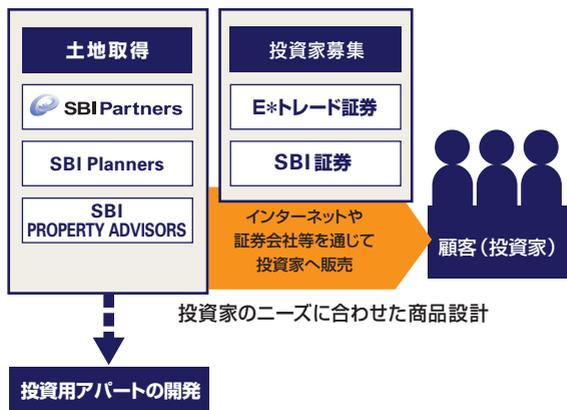
不動産物件の収益力向上、不動産投資の効率化など、不動産に関わるさまざまな課題に対して、最適なソリューションを提供しています。2005年6月には、不動産業者を対象とした、転売物件の仕入れから売却までの短期つなぎ資金をスピーディーに調達できる新タイプの不動産ローン「SBIパートナーズ・ローン」（不動産業者向け買取保証型不動産ローン）をスタート。取り扱い開始後、多数の問い合わせがあり、累積融資残高も順調に伸びています。また、当期は、住宅関連分野でのファイナンシャル・アドバイザー契約などが好調に推移し、増収に大きく寄与しました。

新たな投資家層を開拓し、不動産投資におけるビジネスチャンスを拡大するために、独自の投資アパート事業を推進しています。公的年金の補完などの目的で安定収入を期待するビジネスマン、公務員、自営業者などをターゲット層に、少額の自己資金で行えるアパートなどへの不動産投資サービスを提供。投資用アパートの販売から、借入のアレンジメントや管理（テナント付け）などのサポート、家賃保証から売却などの出口戦略の支援まで、多様なオプションサービスを用意し、個人投資家のニーズにトータルかつフレキシブルに対応する事業を展開しています。

問題点の分析評価、専門集団の明確なアドバイス



新マーケットにおける不動産投資機会の提供



■ 投資関連(M&A)事業

SBIグループとの強力な連携のもと、若く有望な企業に対して積極的な投資を実施し、不動産業界において新たな事業領域を創造するインキュベーション・センターを目指していきます。投資対象は、不動産関連派生ビジネスを広く展開する企業とし、パフォーマンスを重視しながらも柔軟なスタンスで投資を行います。4つのコアビジネスによる当社の多様なノウハウと、SBIグループの金融・ITノウハウの融合による強力な支援を実施。投資先の企業価値の増大を図り、成長著しい企業に対しては早期の株式公開に向けて事業拡大の加速化を支援していきます。

独自のインキュベーション・センターを目指す

不動産に関連する企業への投資

M&A

SBI Partners [4つのコア]ビジネス

① 不動産投資事業

② 不動産開発事業

③ 不動産ファンド事業

④ 不動産コンサルティング事業

インキュベーション

IPO(株式公開)

■ 新規事業

新規事業として2005年7月に情報開発事業を立ち上げ、地域密着型の行政サービス比較検索サイト「生活ガイド・ドットコム」をスタートしました。これは、自治体のホームページなどに点在している情報を集約し、検索機能やランキング機能などによって比較検討できるサイトです。助成金や福祉、教育、環境などさまざまな住宅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しを提案します。また、コミュニティサイトとして、行政と地域の活性化をサポートしていきます。さらに、生活に関連した不動産情報の提供、不動産物件のオークションサイトなどの立ち上げも検討しています。

既存事業との相乗効果を追求する

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

不動産仲介手数料
ASPサービス使用料
広告掲載料 **収益**



point.1

資産の部

当連結会計年度末の総資産は、前連結会計年度末比28,724百万円増加の36,120百万円となりました。当連結会計年度において就職関連事業から全面撤退し、不動産関連事業を立ち上げたことにともない、総資産の総額は大幅に増加しております。

point.2

資本

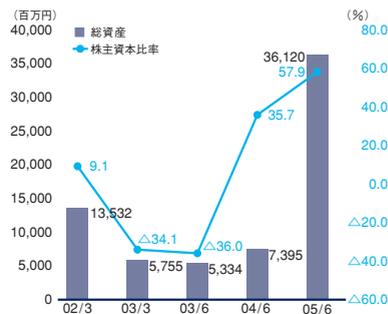
当連結会計年度末の資本は、前連結会計年度末比18,256百万円増加の20,900百万円となりました。主な増加要因としては、SBIホールディングス（株）を引受先とする6,960百万円の第三者割当増資、転換社債型新株予約権付社債の株式転換2,000百万円、また株式交換による資本剰余金の増加6,219百万円、当期純利益の計上2,251百万円等によるものであります。

連結貸借対照表(要旨)

(単位：百万円)

科 目	当 期 2005年6月30日現在	前 期 2004年6月30日現在
資産の部		
流動資産	28,862	2,692
固定資産	7,257	4,702
有形固定資産	589	3,832
無形固定資産	5,831	371
投資その他の資産	836	498
資産合計	36,120	7,395
負債の部		
流動負債	3,710	2,905
固定負債	10,642	1,660
負債合計	14,352	4,565
少数株主持分		
少数株主持分	867	186
資本の部		
資本金	5,928	1,008
資本剰余金	12,540	1,540
利益剰余金	2,459	139
その他有価証券評価差額金	26	—
自己株式	△53	△45
資本合計	20,900	2,643
負債、少数株主持分及び資本合計	36,120	7,395

総資産／株主資本比率



※03年6月期は変則決算により3ヶ月決算になっております

連結剰余金計算書(要旨)

(単位：百万円)

科 目	当 期 2004年7月1日～2005年6月30日	前 期 2003年7月1日～2004年6月30日
資本剰余金の部		
資本剰余金期首残高	1,540	—
資本剰余金増加高	11,101	1,540
資本剰余金減少高	101	—
資本剰余金期末残高	12,540	1,540
利益剰余金の部		
利益剰余金期首残高	139	△8,743
利益剰余金増加高	2,484	8,891
利益剰余金減少高	164	7
利益剰余金期末残高	2,459	139

連結損益計算書(要旨)

(単位：百万円)

科 目	当 期	前 期
	2004年7月1日～2005年6月30日	2003年7月1日～2004年6月30日
経常損益の部		
営業損益の部		
売上高	18,783	7,144
売上原価	11,811	2,975
販売費及び一般管理費	4,657	3,767
営業利益	2,314	402
営業外損益の部		
営業外収益	117	88
営業外費用	278	206
経常利益	2,153	283
特別損益の部		
特別利益	2,827	211
特別損失	2,309	333
税金等調整前当期純利益	2,671	161
法人税、住民税及び事業税	262	52
法人税等調整額	1	△0
少数株主利益	156	4
当期純利益	2,251	105

連結キャッシュ・フロー計算書(要旨)

(単位：百万円)

科 目	当 期	前 期
	2004年7月1日～2005年6月30日	2003年7月1日～2004年6月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー	△6,436	107
投資活動によるキャッシュ・フロー	8,306	73
財務活動によるキャッシュ・フロー	7,436	8
現金及び現金同等物に係る換算差額	—	0
現金及び現金同等物の増加額	9,306	191
現金及び現金同等物の期首残高	1,244	849
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	285	445
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	—	△242
合併による現金及び現金同等物の受入	164	—
現金及び現金同等物の期末残高	11,000	1,244

point.3

経常損益の部

当連結会計年度における売上高は、不動産関連事業の早期収益寄与、SBIプランナーズ（株）の連結子会社化等により、前連結会計年度比11,638百万円（162.9%）増加の18,783百万円となりました。営業利益も売上高同様の要因により、前連結会計年度比1,912百万円（475.4%）増加の2,314百万円となりました。

point.4

特別損益の部

特別利益は、関係会社株式売却益2,370百万円を計上したこと等により、2,827百万円となりました。一方で、特別損失は、本社の土地・建物の処分など固定資産売却損2,062百万円を計上したこと等により、2,309百万円となりました。これにより、当期純利益は前連結会計年度比2,145百万円（2,037.4%）増加の2,251百万円となりました。

単体財務諸表 ● Non-Consolidated Financial Statements

単体貸借対照表(要旨)

(単位：百万円)

科 目	当 期	前 期
	2005年6月30日現在	2004年6月30日現在
資産の部		
流動資産	12,817	747
固定資産	3,699	5,465
有形固定資産	22	3,492
無形固定資産	21	180
投資その他の資産	3,656	1,792
資産合計	16,517	6,213
負債の部		
流動負債	1,833	2,209
固定負債	60	1,601
負債合計	1,893	3,811
資本の部		
資本金	5,928	1,008
資本剰余金	7,610	1,540
利益剰余金	1,133	△101
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	1,133	△101
その他有価証券評価差額金	5	—
自己株式	△53	△45
資本合計	14,623	2,401
負債・資本合計	16,517	6,213

単体損益計算書(要旨)

(単位：百万円)

科 目	当 期	前 期
	2004年7月1日～ 2005年6月30日	2003年7月1日～ 2004年6月30日
経常損益の部		
営業損益の部		
売上高	2,199	1,750
売上原価	804	1,167
販売費及び一般管理費	711	577
営業利益	684	5
営業外損益の部		
営業外収益	92	72
営業外費用	250	201
経常利益又は経常損失(△)	526	△123
特別損益の部		
特別利益	2,823	273
特別損失	2,212	237
税引前当期純利益又は純損失(△)	1,136	△87
法人税、住民税及び事業税	3	7
当期純利益又は純損失(△)	1,133	△94
前期繰越損失	101	5,849
合併による抱合株式消却損	—	7
資本減少による欠損填補額	101	5,849
当期未処分利益又は未処理損失(△)	1,133	△101

利益処分

(単位：円)

科 目	当 期
当期未処分利益	1,133,192,534
計	1,133,192,534
これを次のとおり処分いたします。	
利益配当金(1株につき25円)	613,997,450
役員賞与金	14,000,000
(うち監査役賞与金)	(—)
次期繰越利益	505,195,084

株式の状況 ● 2005年6月30日現在

会社が発行する株式の総数	91,000,000株
発行済株式の総数	24,606,009株
株主数	11,320名

大株主（上位10名）

株主名	当社への出資状況	
	持株数(株)	出資比率(%)
ソフトバンク・インベストメント株式会社	4,543,400	18.46
企業再生ファンド一号投資事業有限責任組合	2,492,333	10.13
日本証券金融株式会社	1,497,100	6.08
モルガン・スタンレー・アンド・カンパニー・インターナショナル・リミテッド	1,222,500	4.97
SBI・LBO・ファンド1号	974,542	3.96
シージーエムエルアイビービートウキョウプロップセクスアカウント	309,500	1.26
野村証券株式会社	304,300	1.24
ワールド日栄フロンティア証券株式会社	270,000	1.10
松村昭彦	245,232	1.00
ブイアール企業再生ファンド投資事業有限責任組合	235,124	0.96

※ 2005年7月1日より、ソフトバンク・インベストメント(株)は、SBIホールディングス(株)に、ワールド日栄フロンティア証券(株)は、SBI証券(株)に商号変更しております。

会社概要 ● 2005年9月22日現在

商号	SBIパートナーズ株式会社
設立	昭和50年1月
事業内容	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、投資関連(M&A)事業、情報開発事業
主要取引銀行	みずほコーポレート銀行 三井住友銀行
従業員数	20名

役員 ● 2005年9月22日現在

代表取締役執行役員社長	相原 志保
取締役執行役員会長	北尾 吉孝
取締役執行役員	高橋 和彦
取締役執行役員	西本 圭吾
取締役執行役員	上館 英徳
常勤監査役	藤井 厚司
監査役	大槻 国夫
監査役	山田 真幸
監査役	加藤 雅也

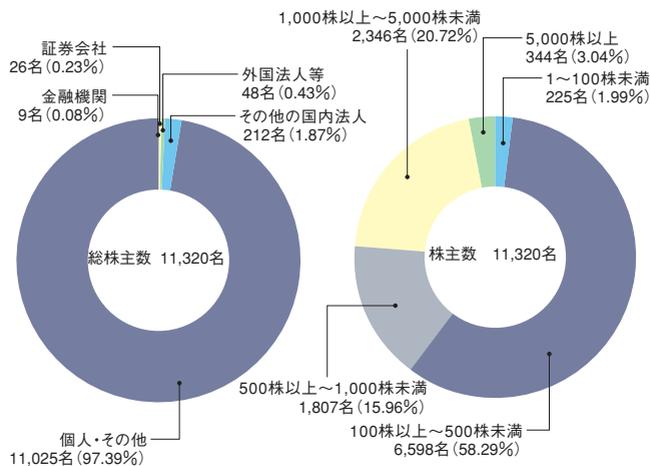
主要な子会社 ●

SBIプランナーズ株式会社 <http://www.sbi-planners.co.jp/>

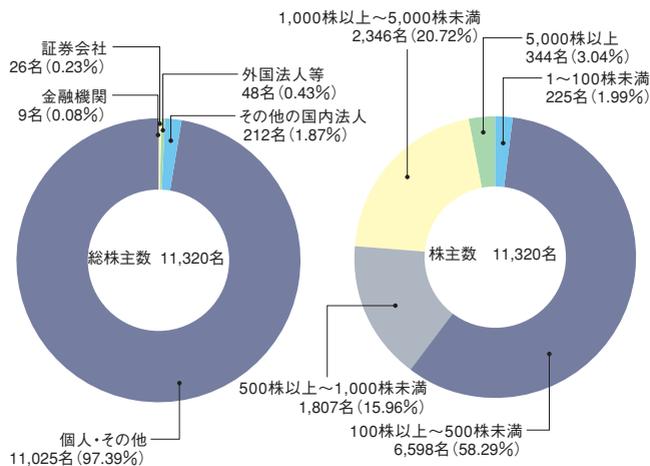
SBIプロパティ・アドバイザーズ株式会社

エスエフ・リアルティ株式会社 <http://www.sfreality.co.jp/>

■所有者別株式分布状況



■所有数別株式分布状況



株主メモ

● 決 算 期 日	毎年3月
● 定 時 株 主 総 会	毎年6月
● 上 記 基 準 日	毎年3月31日 その他必要あるときは、あらかじめ公告して臨時に基準日を定めます。
● 配 当 金 受 領 株 主 確 定 日	利益配当金 3月31日 中間配当金 9月30日
● 公 告 掲 載 紙	日本経済新聞 決算公告につきましては、下記URLに掲載しております。 http://www.sbi-pts.co.jp
● 名 義 書 換 代 理 人	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
● 同 事 務 取 扱 場 所	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部 郵便物送付先 〒135-8722 東京都江東区佐賀一丁目17番7号 電話お問合せ先 みずほ信託銀行株式会社 証券代行部 電話 0120(288)324 (フリーダイヤル)
● 同 取 次 所	みずほ信託銀行株式会社 全国各支店 みずほインベスターズ証券株式会社 本店および全国各支店

ホームページ紹介

<http://www.sbi-pts.co.jp>



当社のホームページでは、
報告書ではお伝えしきれ
ない様々な情報を開示し
ています。
ぜひ一度ご覧ください。



SBIパートナーズ株式会社

東京都港区六本木1-6-1 泉ガーデンタワー21階 Tel: 03-6229-0155

