

2011年3月期 第3四半期決算説明資料

SBIライフリビング株式会社

2011年1月26日

本資料に掲載されている事項は、SBIライフリビング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、本資料に含まれた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。また、本資料の内容は予告なしに変更又は廃止される場合がありますので、あらかじめご了承ください。

1. **2011年3月期第3四半期の連結業績**
2. **主要ビジネスラインの概況**
3. **新たな取り組みについて**
4. **業績予想の修正について**

**2011年3月期第3四半期の連結業績
(2010年4月1日～2010年12月31日)**

1-(1)2011年3月第3四半期 連結決算業績

(単位:百万円)

	2010年3月期 3Q連結決算	2011年3月期 3Q連結決算	前年同期比(注)1
売上高	2,417	3,432	+42.0%
営業利益	38	(注)2 406	+948.8%
経常利益	▲28	304	+333百万円
四半期純利益	▲21	(注)3 180	+202百万円

(注)1.2010年3月期3Q連結決算の経常利益及び四半期純利益がマイナスのため、増減比較については金額ベースで表示。

2.SBIホールディングス(株)からの事業一部譲受けに伴い発生したのれんの償却が含まれます。(毎四半期 12百万円)

3.特別損失8百万円の計上⇒固定資産除却損2百万円、資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額6百万円。

3.繰延税金資産の一部取り崩し等による法人税等調整額115百万円の税金費用を計上。

1-(2)セグメント別 営業利益の四半期推移

～当第3四半期会計期間は、全事業セグメント黒字達成～

(単位:百万円)

	2010年3月期		2011年3月期		
	前第3四半期 (2009年10月～12月)	前第4四半期 (2010年1月～3月)	当第1四半期 (2010年4月～6月)	当第2四半期 (2010年7月～9月)	当第3四半期 (2010年10月～12月)
不動産関連	▲52	▲10	▲22	▲29	53
建築関連	26	81	▲21	▲1	44
インターネット メディア	134	52	137	204	206

- 1)不動産関連事業においては、手数料収入等の増加により53百万円の黒字計上。
前年同期比、106百万円の収益改善。
- 2)建築関連事業においては、請負工事の早期受注が寄与し44百万円の黒字計上。
前年同期比、18百万円の増益。
- 3)インターネットメディア事業は、引き続き生活サービス事業が堅調に推移し、206百万円
の黒字計上。前年同期比、71百万円の増益。

1-(3) 第3四半期連結貸借対照表

(単位:百万円)

	平成22年3月期末(B)	当第3四半期末(A)	増減 (A) - (B)
現預金	2,484	2,142	▲342
販売用不動産等(注)1、5	2,809	1,745	▲1,063
総資産	7,999	8,205	205
有利子負債(注)2	4,629	4,960	330
自己資本(注)3	1,768	1,933	164
D/Eレシオ(倍)(注)4	2.61	2.56	0.05

(注)1. 販売用不動産等⇒連結貸借対照表に計上されている販売用不動産、仕掛不動産等の合計

(注)2. 有利子負債⇒連結貸借対照表に計上されている借入金+社債

(注)3. 自己資本⇒純資産－新株予約権

(注)4. D/Eレシオ⇒有利子負債/自己資本

(注)5. 主な減少要因は、平成22年12月27日付けで販売用不動産の一部を所有目的の変更により、有形固定資産に振替えたため。

1-(4) 着実に進む事業基盤の強化①

【収益物件の取得等について】

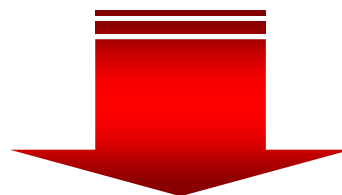
当社グループの不動産関連事業の安定収益確保を目的として、固定資産の取得及び販売用不動産の所有目的の変更を実施。

レジデンス

棟数	2
貸付面積	4,490m ²
想定賃貸収入	100百万円@1年
当四半期末簿価 ^(注)	1,066百万円

商業施設

棟数	3
貸付面積	6,083 m ²
想定賃貸収入	60百万円@1年
当四半期末簿価 ^(注)	657百万円



適切な財務運営を維持しつつ、引き続き優良賃貸物件等への投資を検討。

(注) 当四半期末簿価は、当第3四半期連結会計期間末における収益物件の簿価となっております。

1-(4) 着実に進む事業基盤の強化②

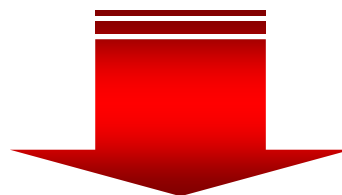
【資金調達の柔軟化】

不動産市況が回復しないなか、当社グループの不動産開発等に対する金融機関からの長期・短期の資金調達が再開。

第3四半期会計期間における新規借入等の実績

調 達 額	期 間	調 達 先	使 途	部 門
340百万円	12ヶ月	三菱東京UFJ銀行	不動産開発	不動産関連事業部門
600百万円 ^(注)	120ヶ月	三菱東京UFJ銀行	不動産事業	不動産関連事業部門

(注) 当該調達につきましては、銀行保証付無担保社債(私募債)の起債による資金調達であります。



事業展開のスピードアップを後押し

1-(4) 着実に進む事業基盤の強化③

～事業環境への迅速な対応及び機動的な事業展開に備え、業務執行体制を強化～

【役員人事等】

1) 相原志保代表取締役社長が不動産事業本部長及びインターネットメディア事業本部長を兼務。

2) 執行役員制度の導入(平成22年12月10日付)

【各事業部門の執行役員の状況】

(平成23年1月26日現在)

事業部門	人数
不動産事業本部	2
インターネットメディア事業本部	2
グループ関連統括部(注)	(1)
企画推進部	1
管理本部	2
合計)	7

(注) 不動産事業本部とグループ関連統括部を兼務する執行役員がおりますので、実質的な執行役員の員数は上記となっております。

主要ビジネスラインの概況

2-(1)不動産関連事業・建築関連事業のハイライト

【不動産関連事業】

- 1) 前連結会計年度からの期越えの物件売却、不動産仲介手数料の獲得等により、当第3四半期における売上高は667百万円(前年同期比16.1%増)、営業利益は1百万円(同169百万円改善)を計上。手数料収入の増加が寄与し、売上高・営業利益ともに、前年同期比ベースで増収増益。
- 2) 長期的な安定収入の確保を目的として、当社による固定資産の取得及び子会社SBIプランナーズ(株)による販売用不動産の固定資産への所有目的の変更を行う。
今後は、当該固定資産等の運用をベースに、資産運用を不動産関連事業の新たな事業とするべく、SBIグループと連携しながら運用ノウハウの吸収を行う。
- 3) 当第3四半期より「Branche」シリーズの販売活動を本格的に開始。当期において売却を予定している7物件中、既に3物件が個人富裕層を中心に契約済み。(平成23年1月26日現在)

【建築関連事業】

- 1) 当第3四半期における売上高は1,618百万円(前年同期比40.6%増)、営業利益は21百万円(同85百万円改善)を計上。投資用アパートの受注獲得が順調に推移しており、前年同期比ベースで増収増益。

2-(2) Brancheシリーズの販売活動の近況

・城西南南エリアを中心に7棟の物件を供給し、既に3物件の契約締結が完了。

(平成23年1月26日現在)

契約済み



名称: Branche初台
所在地: 渋谷区本町
最寄駅: 初台駅 徒歩7分
総戸数: 15戸
竣工: 平成23年2月予定

交渉中



名称: Branche荏原中延
所在地: 品川区荏原
最寄駅: 荏原中延駅 徒歩10分
総戸数: 19戸
竣工: 平成23年2月予定

契約済み



名称: Branche大森
所在地: 品川区南大井
最寄駅: 大森駅 徒歩7分
総戸数: 14戸
竣工: 平成23年2月予定

交渉中

名称: Branche池袋Ⅱ
所在地: 豊島区池袋
最寄駅: 池袋駅 徒歩6分
総戸数: 18戸
竣工: 平成23年1月予定



契約済み

名称: Branche西新宿WEST
所在地: 中野区弥生町
最寄駅: 中野新橋駅 徒歩7分
総戸数: 12戸
竣工: 平成23年1月予定



交渉中

名称: Branche西新宿EAST
所在地: 中野区弥生町
最寄駅: 中野新橋駅 徒歩7分
総戸数: 12戸
竣工: 平成23年



交渉中

名称: Branche中野富士見町
所在地: 中野区弥生町
最寄駅: 中野富士見町駅 徒歩9分
総戸数: 28戸
竣工: 平成23年2月予定

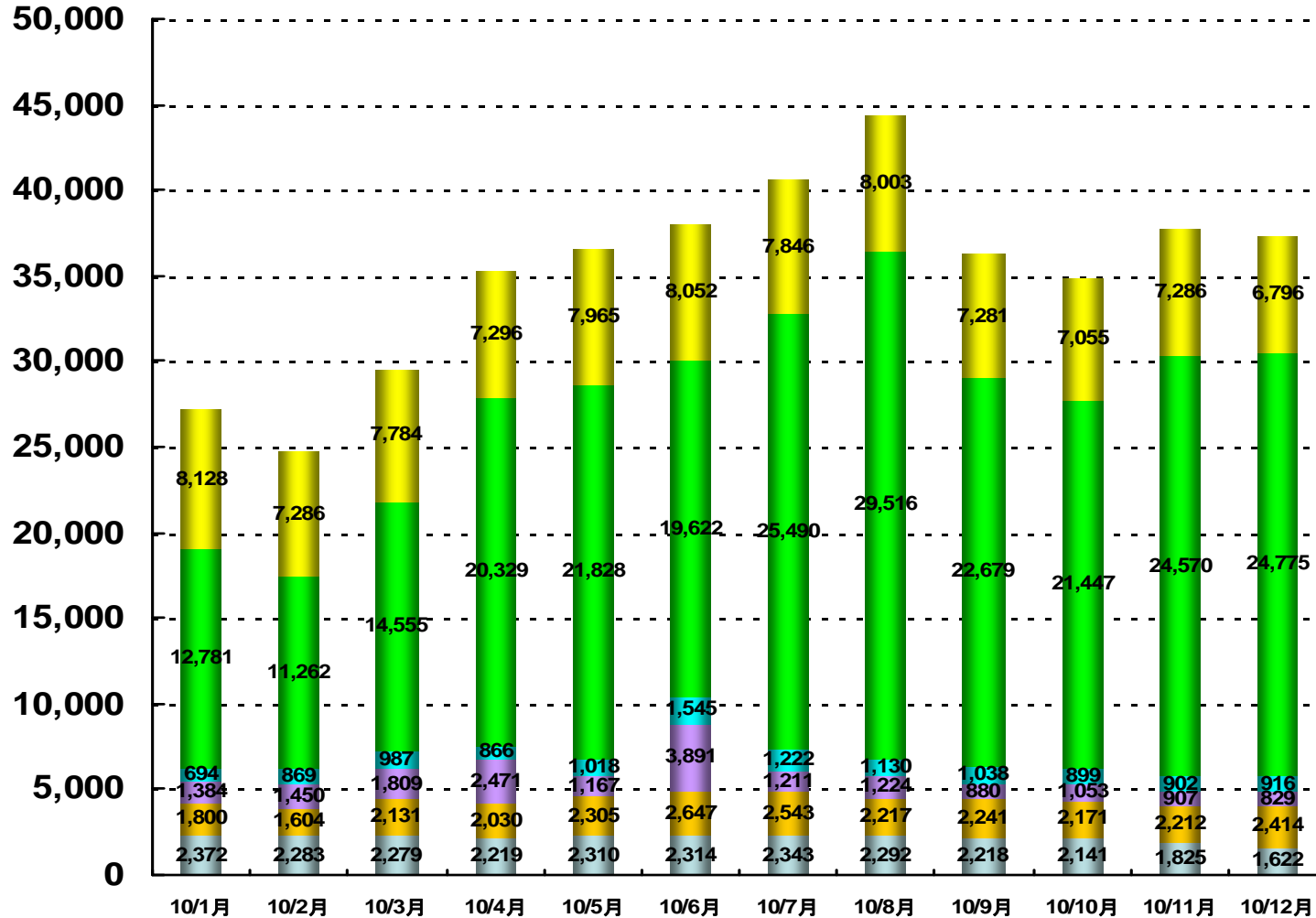


2-(3) インターネットメディア事業のハイライト

- 1) 当第3四半期における**売上高は1,150百万円(前年同期比65.8%増)、営業利益は549百万円(同103.2%増)を計上**。引き続き、当社グループの収益を牽引。
- 2) ムスビーにおいて携帯端末の中古品を取り扱う「ケータイ★アウトレット」が引き続き国内最大級の携帯端末掲載数を誇り好調。
(参考)弊社サイト 9,554機 某大手オークションサイト 7,612機 (2010年12月29日時点 当社調べ)
- 3) チケット流通センターの登録会員数が50万人を突破し、累計取引件数も100万件を突破。
- 4) 新サイト、新サービスへの取り組み
 - 【ケータイ★アウトレット】
中古携帯・白ロム大口注文見積もりサービスは、100台単位での依頼があり引き続き好調。
 - 【くらべる葬儀】
葬儀会社比較検討サイト。10月1日PC版、11月12日モバイル版サービス開始。
66社参加(10年12月末時点)。順次葬儀会社・エリアを拡大予定。

2-(4) 主要6サイトの月間PVの推移

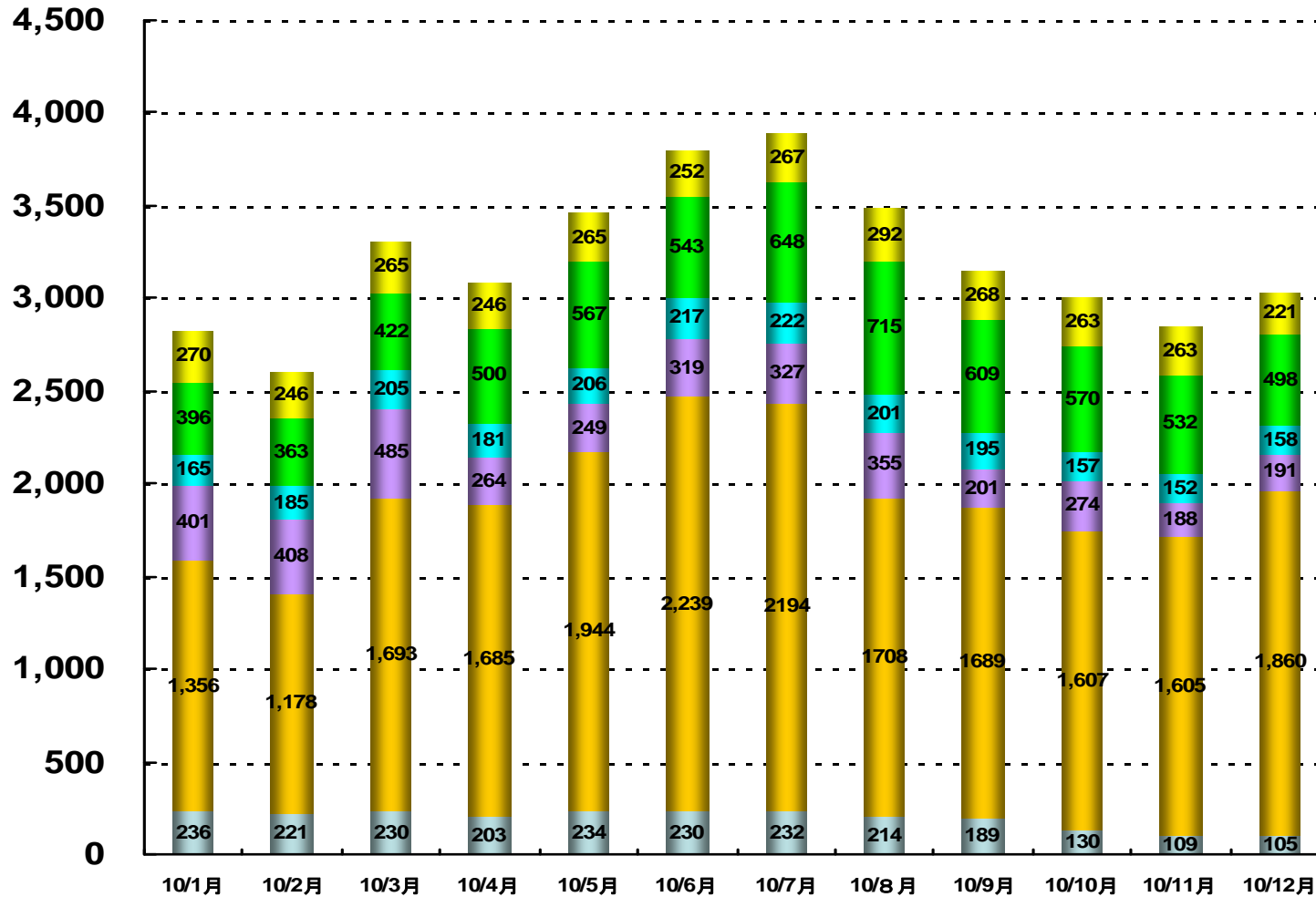
(単位:千PV)



■ 生活ガイド ■ SBI不動産ガイド ■ 引越達人セレクト ■ ALL格安航空券比較 ■ チケット流通センター ■ ムスビー

2-(5) 主要6サイトの月間UUの推移

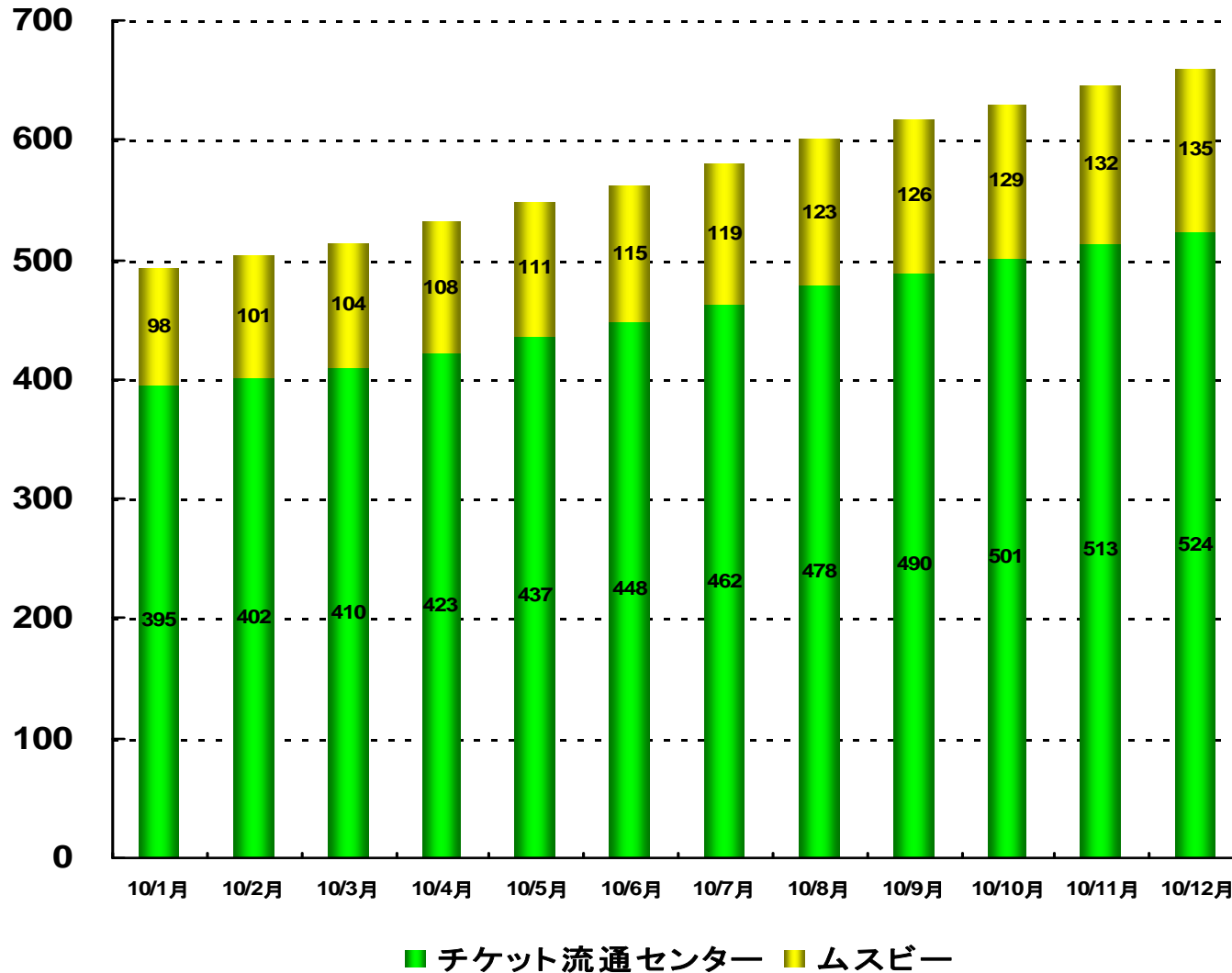
(単位:千人)



■ 生活ガイド ■ SBI不動産ガイド ■ 引越達人セレクト ■ ALL格安航空券比較 ■ チケット流通センター ■ ムスビー

2-(6) 会員数の推移

(単位:千人)

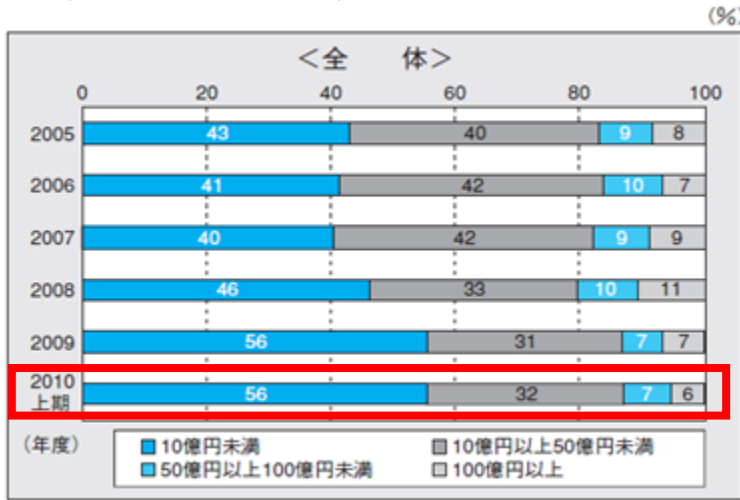


新たな取り組みについて

～不動産関連事業における取り組み～
個人富裕層への新たなアプローチ

3-(1) 小規模投資用不動産の市場動向

価格規模別取引件数の割合の推移



2008年のリーマンショック以降、低迷していた不動産の取引が2010年の上期で活発化しており、その中で10億円未満の不動産売買の割合が増加している。

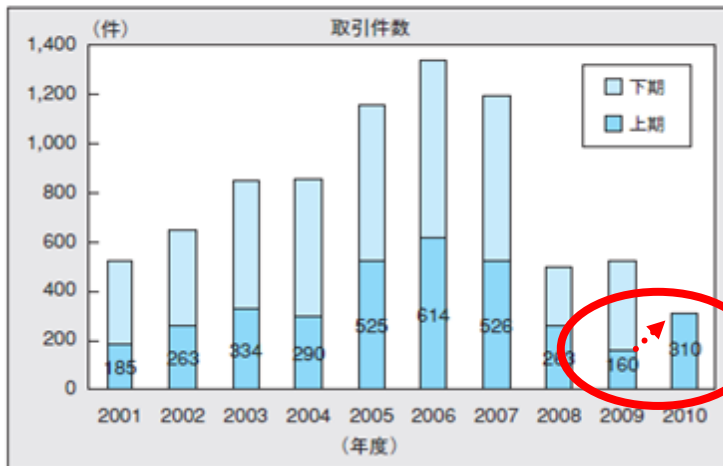
また、用途別の取引件数でも住宅の取引が活発になっていることを確認することが出来る。

この二つの指標から、「10億円未満の住宅」の一部が投資用不動産であることが推察される。

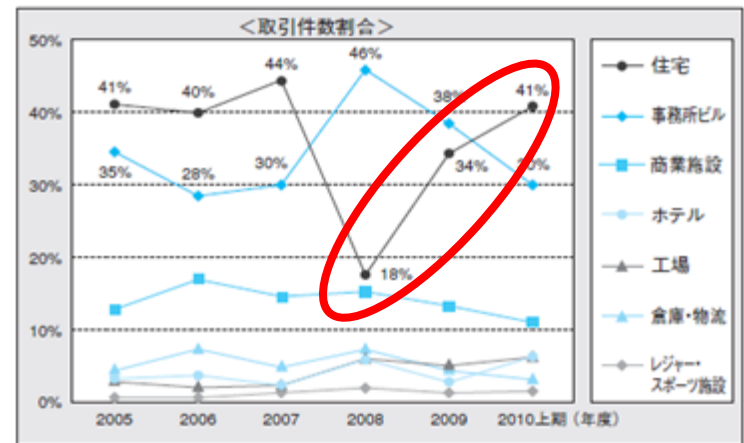


当社が開発する賃貸用デザインマンションBrancheシリーズの販売価格帯(250~350百万円)と合致。

取引件数の推移



用途別取引件数の推移



3-(2) Brancheシリーズの特性(10-4cube工法)

鉄筋コンクリート(RC)壁式工法

堅固な躯体、優れた耐震力

非常に堅固な耐力壁で地震を受け止めることから、せん断破壊が発生した事例は殆どない。

建物高10m未満

行政規制緩和

市街化区域で、用途地域が第一種・第二種低層住居専用地域以外の共同住宅が建築可能な地域が対象で、日影規制のある第三種高度地区が望ましい。

4階建

賃料収入33%アップ

3階建を4階建にすることで1フロア分の賃料収入の増加。特に、3階建では容積が消化しきれない場合などに効果的。
相性のよい土地
敷地面積: 40~80坪 建蔽率: 60~80%
容積率: 160~240% (接道状況勘案後)

構造・設備の単純化

修繕・維持管理コストの削減

エレベーター無、バルコニー無、外壁の張替え・塗装の不要(コンクリート打ち放し採用のため)などにより、修繕費や共用部コスト、メンテナンスコストの削減を実現。

内外装ともにデザイン性を強調

賃料水準の確保

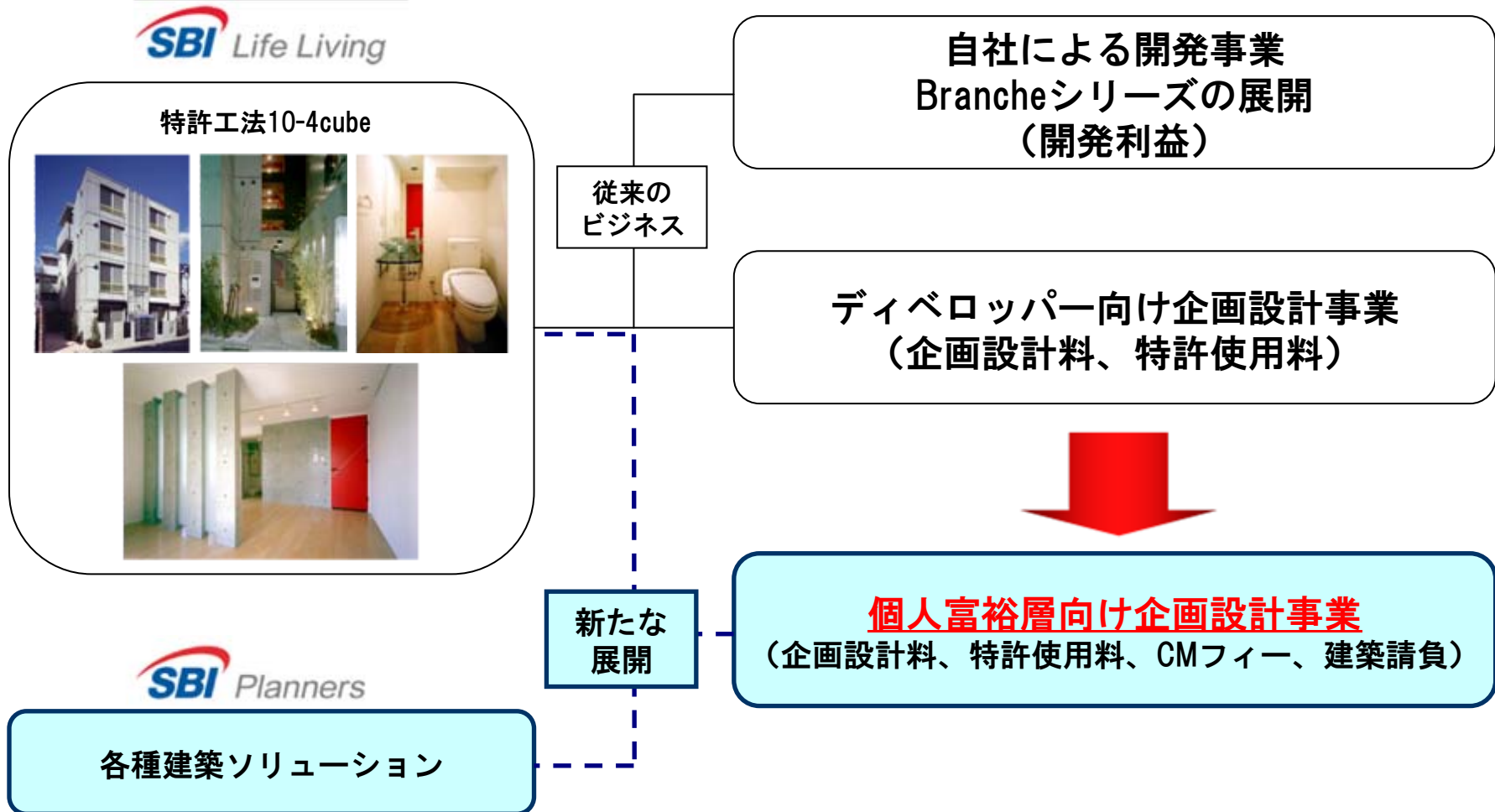
良好な住環境、入居者の導線を意識した普遍性の高いデザイン、設備や機能の充実により、賃料水準を確保。

プロジェクト期間 約9ヶ月の達成

工期の目安は約6ヶ月~6ヶ月半

企画・設計・建築の規格化により、プロジェクト期間が短縮。

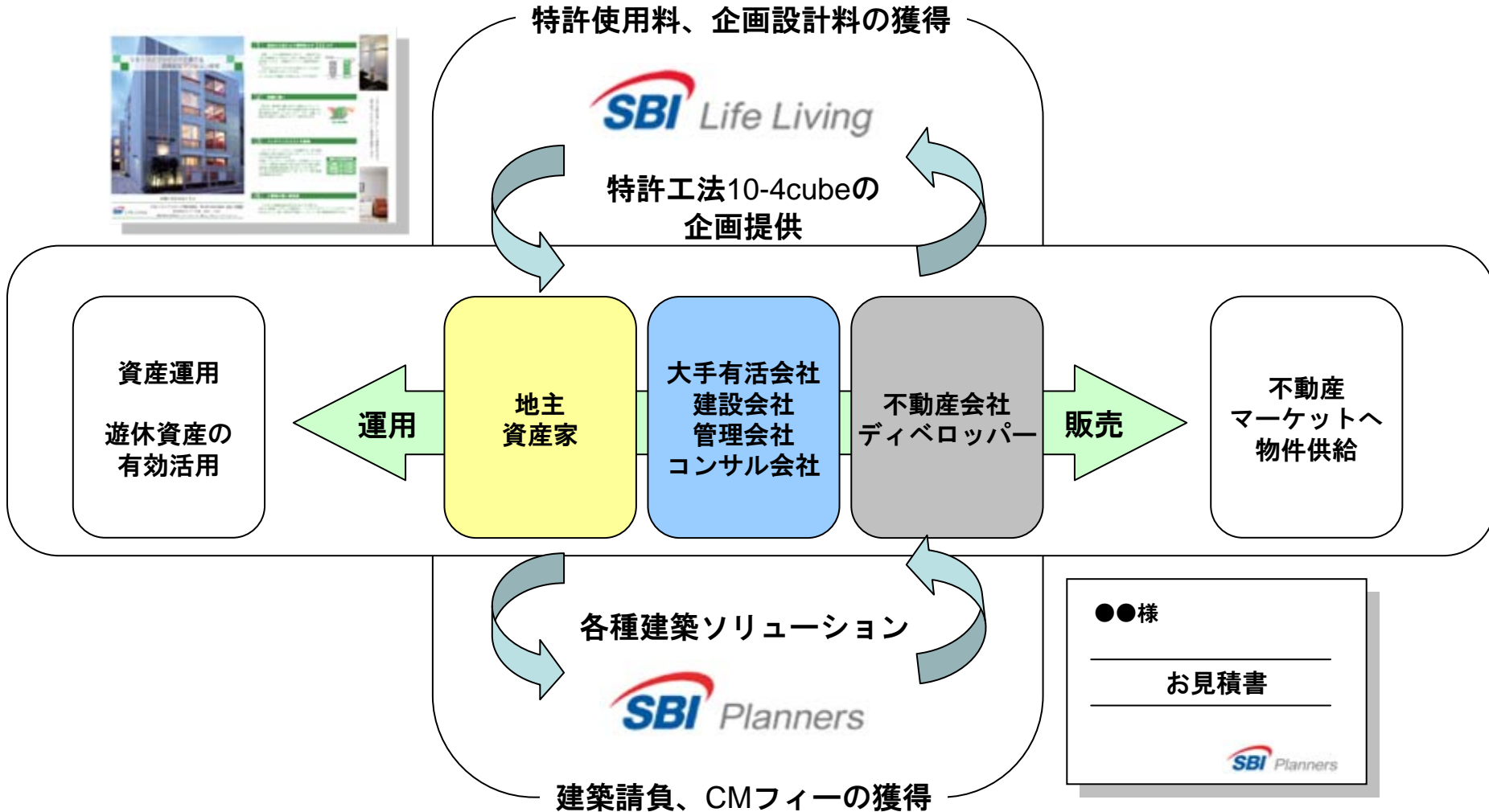
3-(3) 10-4cube工法を活用した新たな事業展開



10-4cubeを活用した従来のビジネスに加え、今後個人富裕層の資産活用に直接10-4cube工法を提供するビジネスモデルの展開を検討中。SBIプランナーズ（株）の活用により、当社グループの収益機会も増加。

3-(4) 個人富裕層に向けた企画設計事業の展開

～BtoCからBtoBtoCモデルへの転換により、10-4cube工法の新たな展開を検討中～



～インターネットメディア事業における取り組み～
「チケット流通センター」を核とした新たなサービスの可能性

3-(5) チケット流通センターのポテンシャル

～チケット流通センターのポジショニングと市場展望～

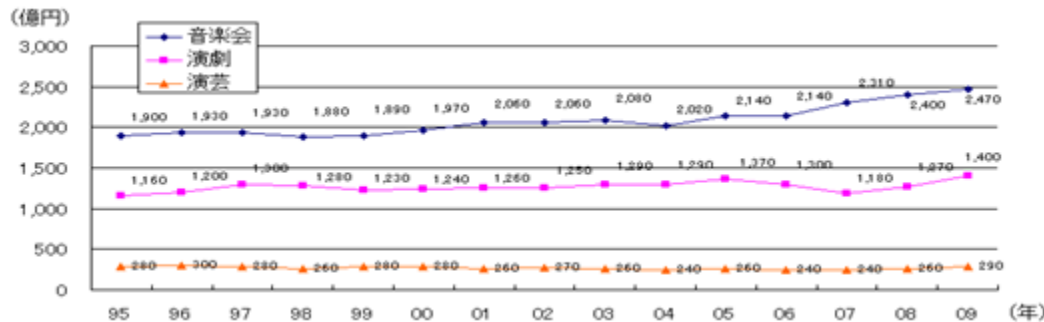
興行チケット掲載件数

(2011年1月21日時点 当社調べ)

チケット流通センター	Yahoo!オークション	楽天オークション
12,140件	10,288件	493件

二次流通チケット掲載件数 シェア第一位!

演劇・演芸・音楽会の市場規模(出展:日本生産性本部「レジャー白書」)



コンサート等のチケット市場は安定的な市場!

**2010年11月
登録会員数50万人突破!
取引件数100万件突破!**

インターネットメディア事業の主力サイトとして収益を牽引。

拡大する市場において掲載件数シェア第一位を獲得。

今後更なる収益の拡大を目指し、新たなサービスの取り組みを検討。

3-(6) 既存サービスからの更なる飛躍に向けて

～チケット流通センターの収益拡大に向けて～

検討中のサービス群

- 法人売り手の拡充
- 直接販売
- 割引チケット取扱い
- 海外公演取扱い

・・・etc

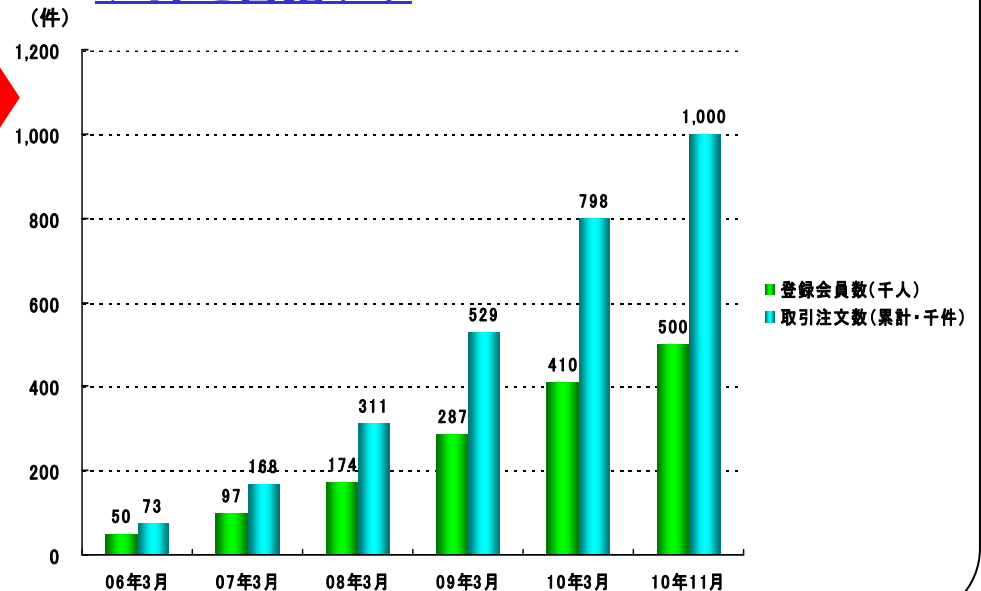
現在

更に
将来は

米国の類似サービスをモデルに・・・
販売方法や取扱チケットのバリエーションを付加etc



名実ともに国内最大規模のチケット流通
サイトを目指す！



「チケット流通センター」の登録会員数及び取引注文数(累計)の推移

3-(7) 既存事業の拡大と新規事業の構築

「チケット流通センター」を含め、「ライフイベント系サービス」、「エンターテインメント系サービス」の観点から、既存サービスの拡充と新規サービスの構築を進めています。

ライフイベント系サービスの拡充



エンターテインメント系サービスの拡充

業績予想の修正について

4-(1) 連結業績予想の修正①

【平成23年3月期連結業績予想】

(単位:百万円)

	売上高	営業利益	経常利益	当期純利益
当初予想値	5,800	320	170	75
今回予想値	5,800	500	380	260
増減額	0	180	210	180
増減比	0.0%	56.3%	123.5%	246.7%
前年実績値 (平成22年3月期)	5,616	169	70	27

【修正要因】

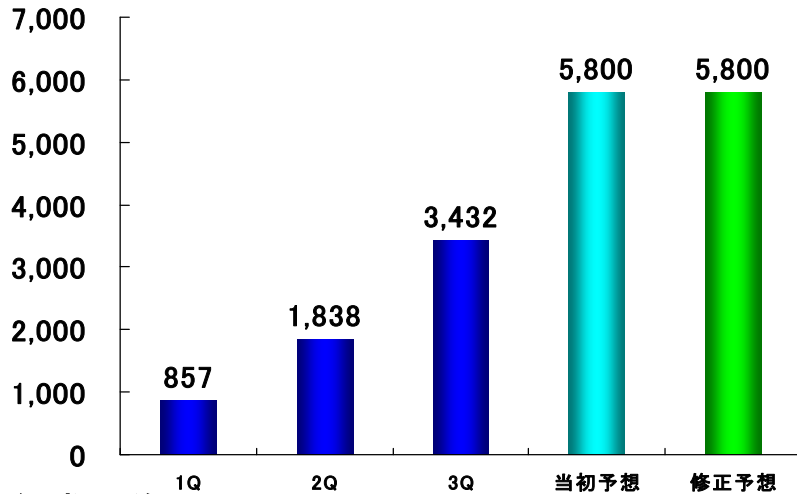
- (1) 不動産関連事業において、不動産仲介及び企画設計等のフィー・ビジネスによる収益が予想以上に増加したため。
- (2) インターネットメディア事業において、当第3四半期連結累計期間における収益が計画値を大きく上回ったため。

4-(1) 連結業績の修正について②

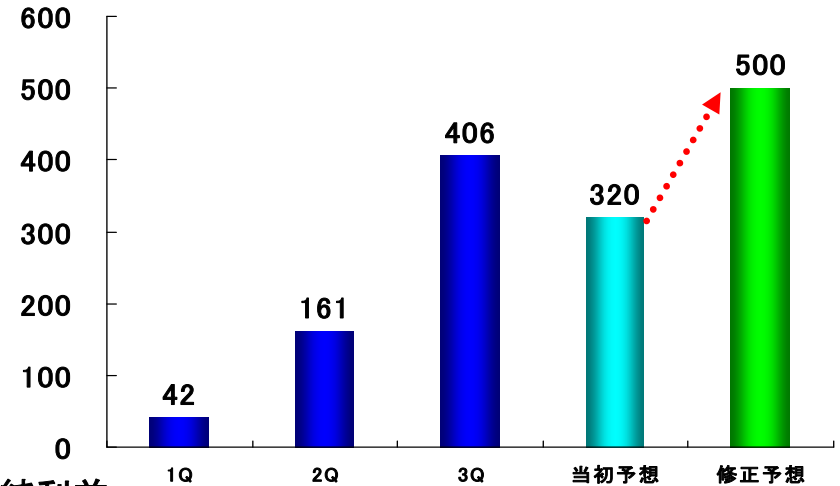
【売上高及び各段階利益の四半期毎累計推移】

(単位:百万円)

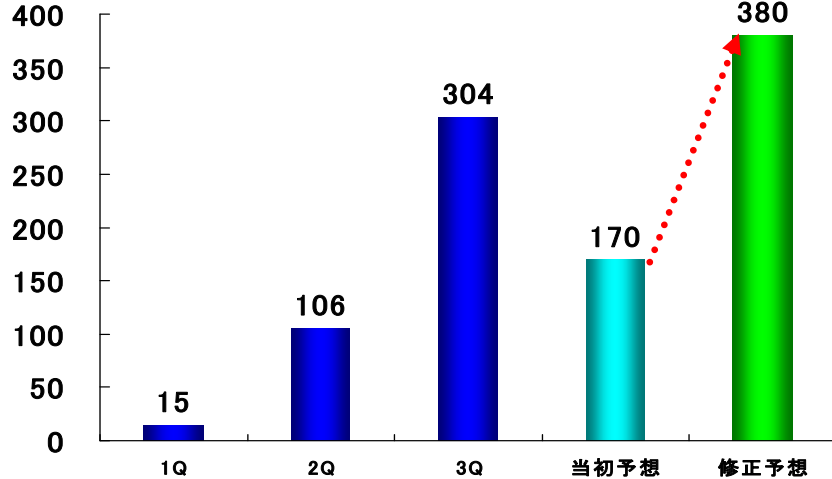
<売上高>



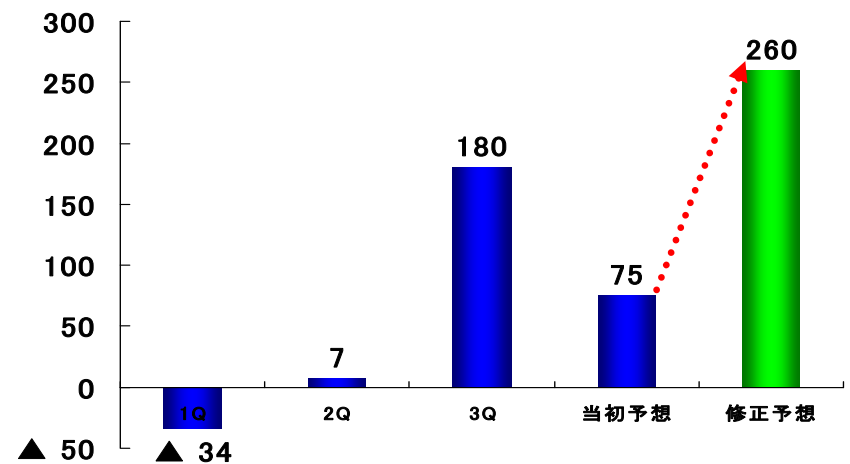
<営業利益>



<経常利益>



<純利益>



4-(2) 個別業績予想の修正

【平成23年3月期個別業績予想】

(単位:百万円)

	売上高	営業利益	経常利益	当期純利益
当初予想値	3,000	315	240	140
今回予想値	3,000	490	430	320
増減額	0	175	190	180
増減比	0.0%	55.6%	79.2%	128.6%
前年実績値 (平成22年3月期)	2,907	295	238	197

【修正要因】

連結業績同様の要因により修正。

- (1) 不動産関連事業において、不動産仲介及び企画設計等のフィー・ビジネスによる収益が予想以上に増加したため。
- (2) インターネットメディア事業において、当第3四半期連結累計期間における収益が計画値を大きく上回ったため。

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