

# 決算説明資料 IFRS

2019年9月期（2018年10月～2019年9月）

## 免責事項

本資料に記載された意見や予測等は資料作成時点での当社の判断であり、その情報の正確性を保証するものではありません。様々な要因の変化により実際の業績や結果とは大きく異なる可能性があることをご承知おき下さい。また、本資料に記載されている当社および当社グループ以外の企業に関わる情報は、公開されている情報などから引用しており、その情報の正確性などについて保証するものではありません。

# Index

- |                    |     |
|--------------------|-----|
| 1. 本日のポイント         | P02 |
| 2. Highlights      | P03 |
| 3. 2019年9月期 決算情報   | P04 |
| 4. LIFULLグループの成長戦略 | P11 |
| 5. IRの方針変更について     | P39 |
| 6. 2018年住宅・土地統計調査  | P42 |
| 7. Appendix.       | P47 |
| 8. IR情報に関するお問合せ窓口  | P59 |



# 本日のポイント

1. 2019年9月期                   : 売上収益は 前期比 **+13.7%** の392億円  
(**8期連続過去最高**)  
EBITDAはM&A等の一時的コストにより同 **▲0.4%** の53億円
2. 事業成長に向けた様々な取り組み
  - LIFULL HOME'Sの賃貸・売買領域で**10月より料金体系を変更**
  - TrovitとMitulaの経営統合に向け**LIFULL CONNECT**を11月設立予定
  - 地域創生ファンドから事業投資を実施
3. 2020年9月期は利益率(EBITDA率)を **4.4p** UPさせる計画

# Highlights

## 売上収益

+ 13.7%

392億円（前期345億円）

## EBITDA

▲0.4%

53億円（前期：53億円）

## EBITDA率

▲1.9pt

13.6%（前期：15.6%）

## 当期利益

▲17.5%

23億円（前期：28億円）

## HOME'S関連事業

### 売上収益

+ 3.7%

296億円（前期：286億円）

### 顧客数

26,252

（前期：25,954）

### ARPA

94,130円

（前期：91,810円）

## 海外事業

### 売上収益

+ 98.9%

76億円（前期：38億円）

### セグメント利益

+ 94.1%

9億円（前期：4億円）



# 2019年9月期 決算情報

# 2019年9月期 連結業績 IFRS

前期比で売上収益は+13.7% 一時的なM&Aコスト等によりEBITDAは▲0.4%

(単位：百万円)	2018年9月期	2019年9月期	増減額	増減率	
売上収益	34,564	39,297	+ 4,732	+13.7%	※1
売上原価	3,879	4,559	+ 680	+17.5%	※2
販管費 (減価償却費を除く)	25,354	29,537	+ 4,183	+16.5%	
人件費	7,791	8,702	+ 910	+11.7%	※3
広告宣伝費	11,384	13,273	+ 1,889	+16.6%	※4
営業費	943	925	▲17	▲1.9%	
その他	5,235	6,636	+ 1,400	+26.8%	※5
その他収益及び費用	51	161	+ 109	+212.7%	※6
EBITDA	5,382	5,360	▲21	▲0.4%	
EBITDA率	15.6%	13.6%	▲1.9pt	-	
当期/四半期利益 <sup>※</sup>	2,859	2,359	▲500	▲17.5%	※7
減価償却費	1,067	1,249	+ 182	+17.1%	※8

※ 親会社の所有者に帰属する当期利益

※1 主に海外事業の増収

※2 主にグループ間取引を外部に切り替えたことによる増加

※3 主にMitula子会社化による増加

※4 認知向上を目指したブランディング費用、及びMitula連結によるWEBマーケティング費用の増加

※5 主にMitulaの子会社化に伴う一時的な費用の増加

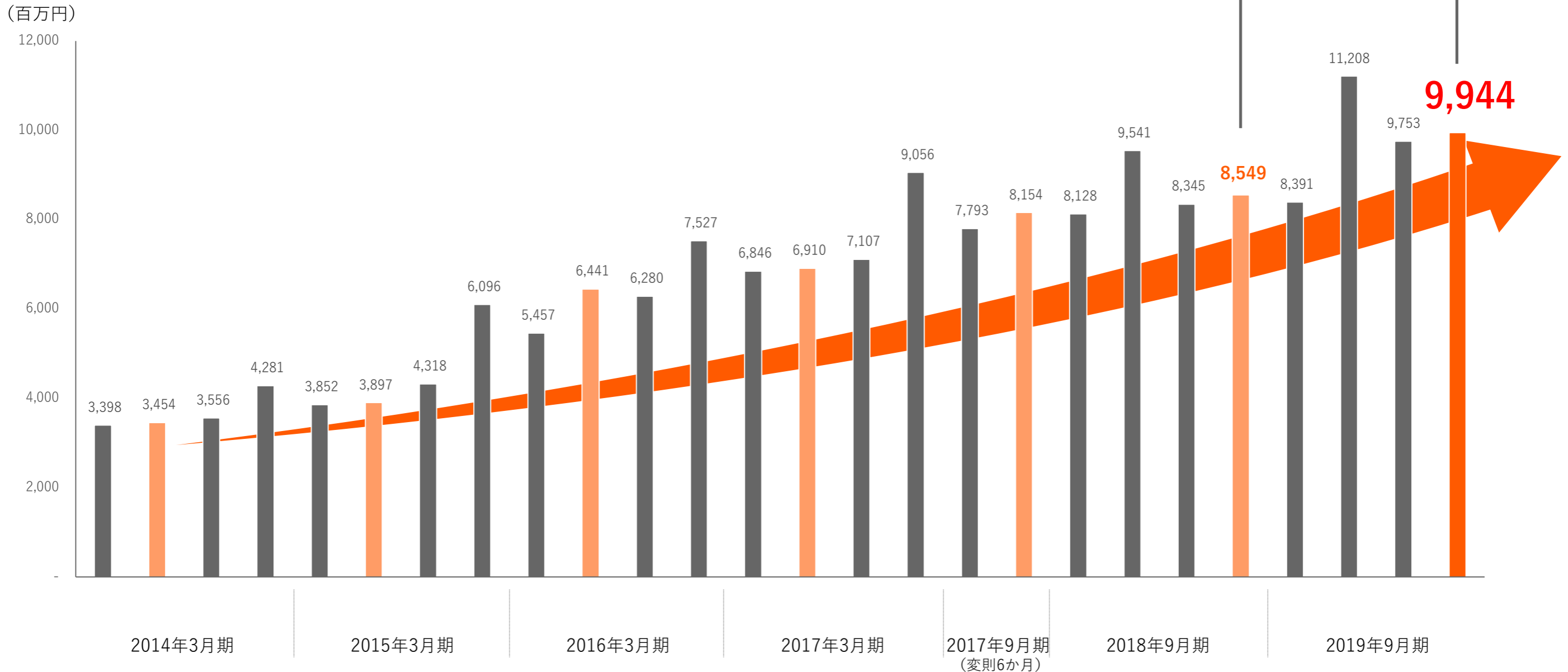
※6 保険代理店・広告事業を営むLHLの株式売却益があったものの、LSFの事業計画の見直しによりのれんの減損損失が発生

※7 楽天LIFULL STAYの積極的な事業投資や、出資先のKAMARQの事業方針見直しにより持分法投資損失が増加

※8 主にMitula子会社化による費用の増加

# 四半期業績の推移 — 連結売上収益 —

Q4(7~9月) 実績は前年同四半期比 **+16.3%** と大きく伸長



# 成長投資等による一時的な影響

－ 前年同期比分析 －

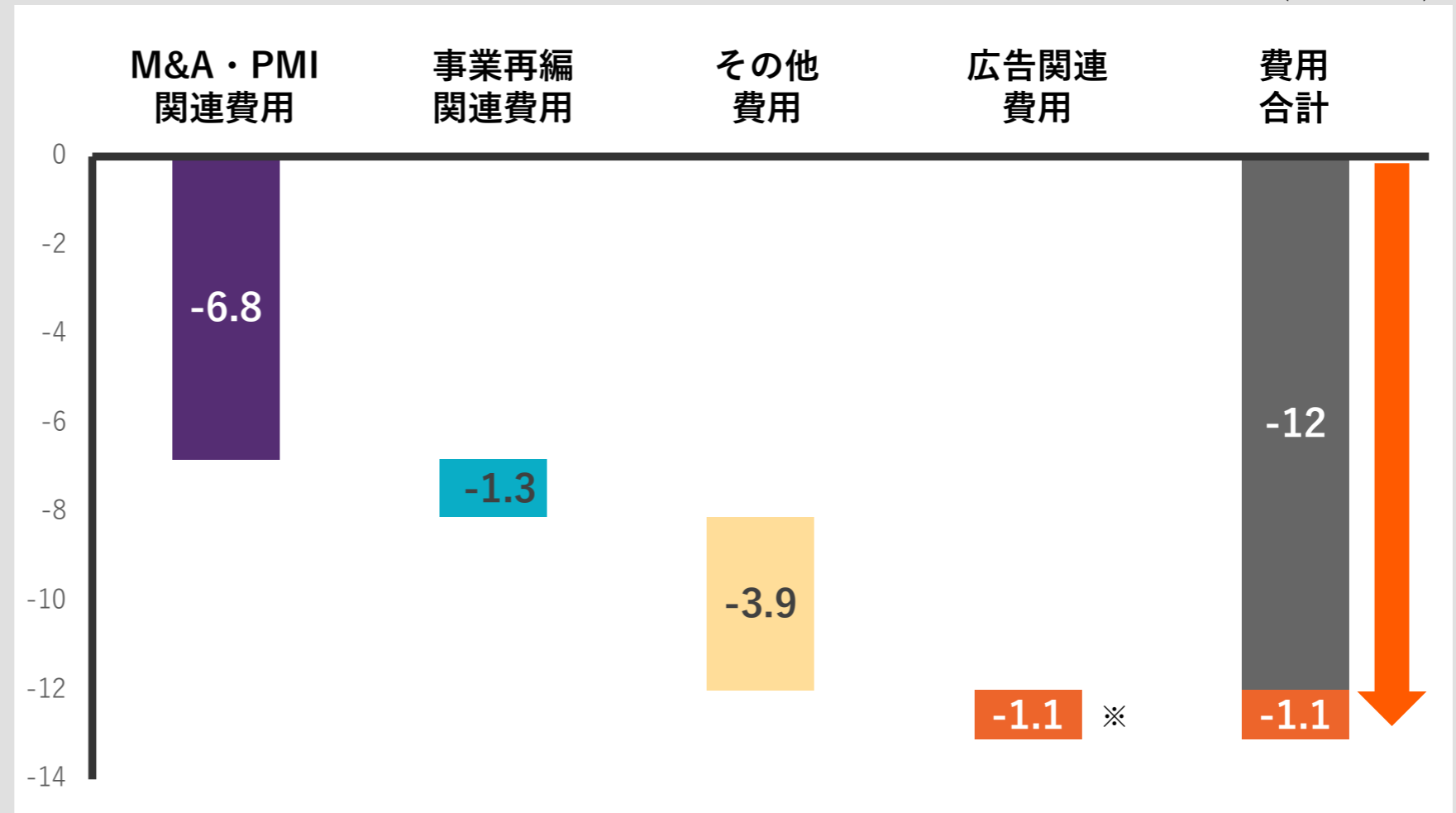
事業規模の拡大に向け積極的に成長投資を実施

事業計画の変更等に伴い、約4億円の減損損失等を計上

約 **12～13**億円の

一時的な費用が発生

(単位：億円)



※ 前期と比べ投資額を増やして進捗していたが、期末のコストコントロールにより、通期では前期比1.1億円の増加に



# セグメント別売上収益・セグメント別損益 IFRS

海外事業はM&A関連コストが発生したものの、Trovitの増収とMitulaの連結開始により大幅増収  
HOME'S関連事業では広告宣伝投資により減益だが、計画通り

(単位：百万円)	2018年9月期 (10-9月)	2019年9月期 (10-9月)	増減額	増減率	摘要
<b>売上収益</b>	<b>34,564</b>	<b>39,297</b>	<b>+4,732</b>	<b>+13.7%</b>	
HOME'S関連	28,602	<b>29,656</b>	+1,054	+3.7%	不採算事業であったリフォーム・Remodelサービスの撤退による売上減少があったものの、SEO施策等により問合せ数が増加し増収。料金改定を含む来期に向けた施策は順調に進捗
海外	3,861	<b>7,680</b>	+3,818	+98.9%	為替レートは前年同期比で約5%円高になったものの、Trovitの事業成長及びMitula子会社化により増収
その他	2,101	<b>1,960</b>	▲141	▲6.7%	保険代理店事業の譲渡(LHL)に伴う減収

(単位：百万円)	2018年9月期 (10-9月)	2019年9月期 (10-9月)	増減額	増減率	摘要
<b>セグメント損益</b>	<b>4,263</b>	<b>3,949</b>	<b>▲314</b>	<b>▲7.4%</b>	
HOME'S関連	3,864	<b>3,311</b>	▲553	▲14.3%	原価と、積極的なプロモーションによる広告宣伝費が増加
海外	490	<b>951</b>	+461	+94.1%	M&A関連費用等、一時的な費用計上はあるものの順調に増益（一時費用として約570百万円計上）
その他	▲186	<b>▲340</b>	▲154	—	地方創生事業に関連する費用が増加
セグメント間取引	95	<b>27</b>	▲67	▲70.7%	

※各セグメントに含まれる主な事業についてはP50をご参照ください。

※ 前期もしくは当期が赤字の場合、増減率は記載しておりません。

# 財政状態計算書とのれんの状況 IFRS

Mitulaの子会社化に伴い、のれんは+91億円、短期借入金は+32億円の増加


(単位：百万円)	2018年9月末	2019年9月末	増減額	増減率	摘要		
流動資産	12,900	16,154	+ 3,254	+25.2%	現預金の増加 売掛金の増加 商品の増加	+1,667 +944 +273	「連結キャッシュ・フローの状況」を参照 主に地域創生ファンド出資によるもの
非流動資産	16,281	27,329	+ 11,047	+67.9%	仕掛品の増加 のれんの増加 ソフトウェアの減少 関係会社株式の減少 長期貸付金の増加	+192 +10,438 ▲228 ▲113 +409	主に地域創生ファンド出資によるもの 主にMitulaおよびRESEMの子会社化による増加 主に持分法投資損失による減少 主に地域創生ファンドによるもの
<b>資産合計</b>	<b>29,181</b>	<b>43,483</b>	<b>+ 14,302</b>	<b>+49.0%</b>	繰延税金資産の増加	+398	
流動負債	6,181	9,485	+ 3,304	+53.5%	買掛金の増加 短期借入金の増加 未払金の増加 未払法人税等の減少 未払消費税等の減少	+368 +3,300 +469 ▲669 ▲304	主にMitulaの株式取得のための新規借入による増加 広告宣伝費支払およびMitula子会社化による増加
非流動負債	1,004	1,414	+ 410	+40.9%			
<b>負債合計</b>	<b>7,185</b>	<b>10,900</b>	<b>+ 3,714</b>	<b>+51.7%</b>			
<b>資本合計</b>	<b>21,996</b>	<b>32,583</b>	<b>+ 10,587</b>	<b>+48.1%</b>	資本金の増加 資本剰余金の増加 利益剰余金の増加 為替換算調整勘定の減少	+5,716 +5,665 +1,644 ▲2,385	Mitula子会社化に伴う新株発行により増加 Mitula子会社化に伴う新株発行により増加 Mitula子会社化に伴う新株発行により増加 為替変動による減少
<b>1株当たり 所有者帰属持分(円)</b>	<b>184.32</b>	<b>242.30</b>	<b>+ 57.98</b>				

※各社ののれん残高：リッテル86百万円、Trovit8,144百万円、Mitula10,499百万円、RESEM1,172百万円、LIFULL Marketing Partners251百万円、LIFULL Tech Vietnam 89百万円、Trovit、LIFULL Marketing Partnersの償却性資産(PPA)382百万円

# キャッシュ・フローの状況 IFRS

前期末から現金及び現金同等物は16億円増加し92億円に

(単位：百万円)	2018年9月期	2019年9月期	増減額	主な要因		
	(10-9月)	(10-9月)		項目名	2018年9月期	2019年9月期
営業CF	4,671	2,166	▲2,505	税引前当期利益	+ 4,156	+ 3,522
				減価償却費	+ 1,091	+ 1,274
				減損損失	-	+ 343
				売掛金及びその他の短期債権の増減額(▲は増加)	▲346	▲376
				買掛金及びその他の短期債務の増減額(▲は減少)	▲157	+ 444
				その他	+ 392	▲688
				税金支払	▲441	▲2,393
				投資CF	▲1,533	▲2,836
有形固定資産の取得による支出	▲209	▲174				
無形固定資産の取得による支出	▲405	▲379				
関連会社株式の取得による支出	▲717	▲421				
子会社株式の取得による支出	-	▲1,645				
子会社株式の売却による収入	-	+ 473				
関連会社株式の売却による収入	+ 135	-				
貸付による支出	▲260	▲1,273				
貸付金の回収による収入	+ 30	+ 767				
財務CF	▲1,072	2,782	+ 3,855	借入による収入	-	+ 3,858
				借入金の返済による支出	▲1,000	▲300
				配当金の支払額	▲98	▲714
現金及び 現金同等物の増減	2,061	1,667	-			
現金及び 現金同等物残高	7,571	9,239	+ 1,667			



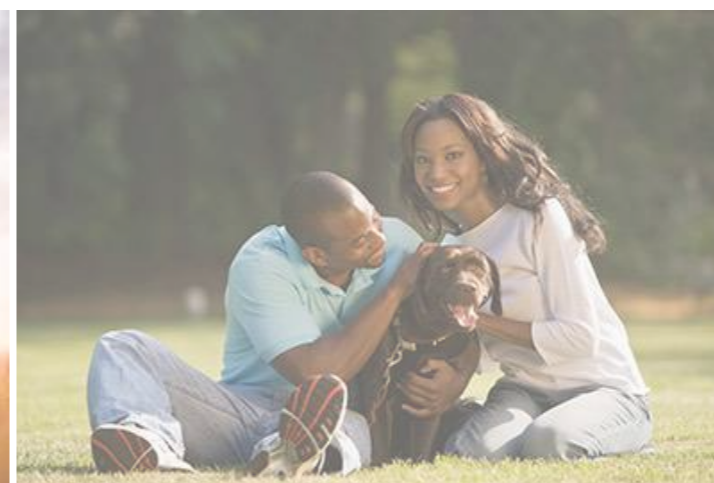
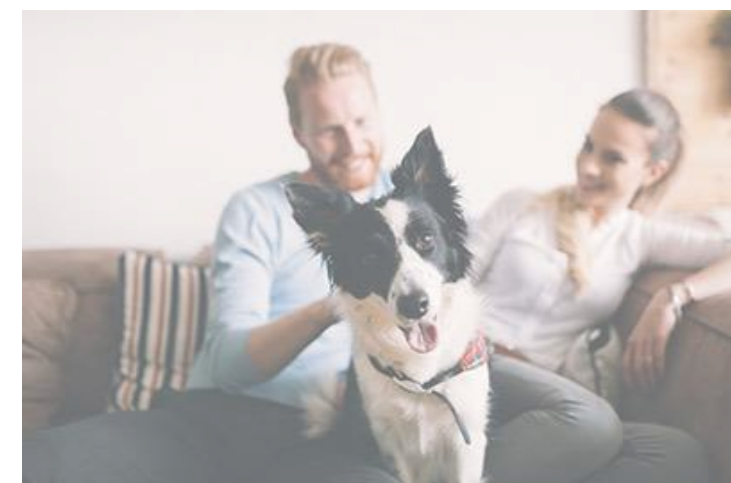
# LIFULLグループの成長戦略 (概略)





スローガン

# 「世界一のライフデータベース & ソリューション・カンパニーへ」





# 中期経営計画2020

ビジョンの実現に向けて、事業規模の拡大と経営基盤の強化を掲げた中期経営計画が進捗

## 「世界一のライフデータベース & ソリューション・カンパニーへ」

### 中期経営計画2020

#### 事業規模の拡大

- 01 HOME'S関連事業の成長
- 02 海外関連事業の成長

#### グループ拡大に向けた基盤の強化

- 01 管理部門の強化
- 02 子会社100社を見据えた基盤の構築



# 中期経営計画の進捗 – 事業規模の拡大に関する振り返り –

事業規模の拡大に向けた様々な取り組みが順調に進行

## HOME'S関連事業の成長

---

- **したい暮らし**から物件を検索
- 住宅評価の**可視化**
- 情報**精度**の向上
- アプリの機能向上
- オンライン契約対応
- 住まいの窓口開設
- 電話相談窓口の開設
- **ビッグデータ**を活用した「**プライスマップ**」の提供
- **AI**による物件提案機能
- **ブロックチェーン**を活用した**不動産権利移転**の実証実験

## 海外事業の成長

---

- 不動産アグリゲーションNo.1へ
- 展開国の増加
- **Mitula Group Limited** 子会社化
- **RESEM** 子会社化





# 中期経営計画の進捗 – グループ拡大に向けた基盤の強化に関する振り返り –

グループ拡大に向けて経営基盤を強化するべく様々な取り組みが順調に進行

## 管理部門の強化

- グループ会社管理機能の強化
- **内部統制**の強化
- **社外取締役**の増員
- **RPA**※の推進

※ロボティック・プロセス・オートメーションの略

## 子会社100社を見据えた基盤の強化

- **日次採算性**の可視化
- **CxO**職の設置
- 機能子会社の強化
- **AI**戦略室の設置
- 「セブン&アイ・データラボ」に参加
- 海外開発拠点の強化
- **CVC**の設立
- OPEN SWITCH（新規事業提案制度）
- 新規事業のサポート体制を強化



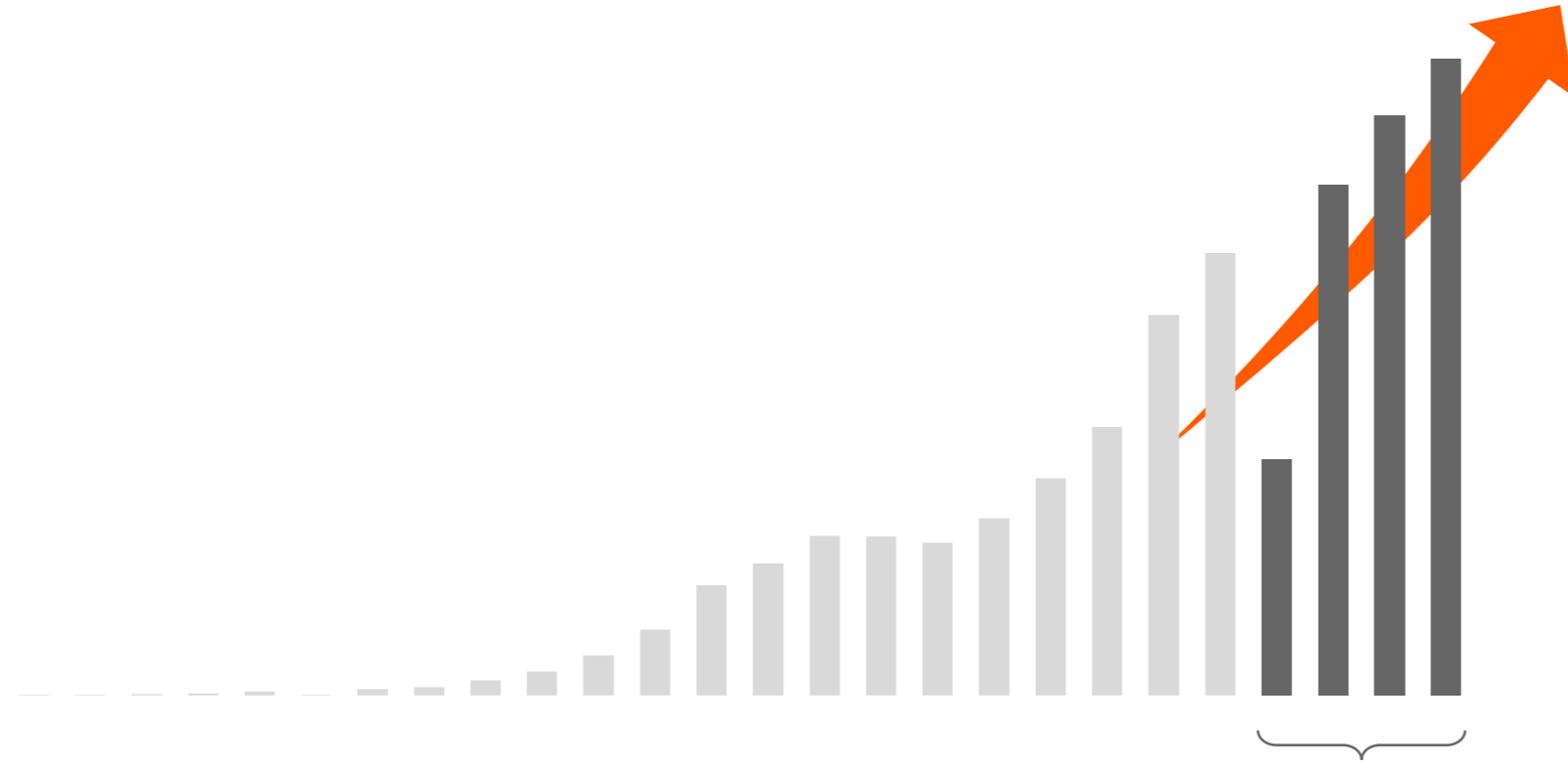


# 中期経営計画2020

事業の選択と集中はあったものの、事業規模は順調に拡大

事業計画の修正により定量目標（売上収益）の達成時期は後ろ倒しに

FY2020 FY20XX  
500億円台  → 



中期経営計画2020

## 中期経営計画期間の主な変更点

- **事業撤退**
  - LIFULL HOME'Sリフォーム
  - LIFULL Remodel
  - LIFULL AU Real Estate  
(オーストラリア)
  - LIFULL Immofinder  
(ドイツ)
  - LIFULL HOME'S国際投資事業
  - インテリアEC事業
- **事業売却**
  - 保険情報メディア事業 (LHL)
- **計画修正**
  - オムニチャネル戦略の計画修正
  - 広告代理事業の計画修正
- **外部環境の変化**
  - SEO評価基準の変化

**2020年9月期は  
利益率を向上させる**

# 2020年9月期 業績予想 IFRS

売上収益は+15.0%の451億、EBITDAは+51.5%の81億円を目指す

## 簡易損益計算書

	2019年9月期	2020年9月期	増減額	増減率
	(10-9月) 【実績】	(10-9月) 【通期予想】		
(単位：百万円)				
売上収益	39,297	45,193	+5,896	+15.0%
売上原価	4,559	5,171	+612	+13.4%
販管費 (減価償却費を除く)	29,537	31,863	+2,326	+7.9%
人件費	8,702	10,557	+1,855	+21.3%
広告宣伝費	13,273	13,591	+318	+2.4%
営業費	925	1,018	+93	+10.1%
その他	6,636	6,695	+59	+0.9%
その他収益及び費用	161	▲37	▲198	▲123.0%
EBITDA	5,360	8,121	+2,761	+51.5%
EBITDA率	+13.6%	+18.0%	+4.4pt	-
当期利益 <sup>※</sup>	2,359	4,153	+1,794	+76.0%

## サービス別売上収益

	2019年9月期	2020年9月期	増減額	増減率
	(10-9月) 【実績】	(10-9月) 【通期予想】		
(単位：百万円)				
売上収益	39,297	45,193	+5,896	+15.0%
HOME'S関連事業	29,656	33,202	+3,546	+12.0%
海外	7,680	9,069	+1,389	+18.1%
その他	1,960	2,920	+960	+49.0%

※ 1€あたり118円で計算しております。

※ 当期/四半期利益：親会社の所有者に帰属する当期利益

※ 前期もしくは当期が赤字の場合、増減率は記載しておりません。

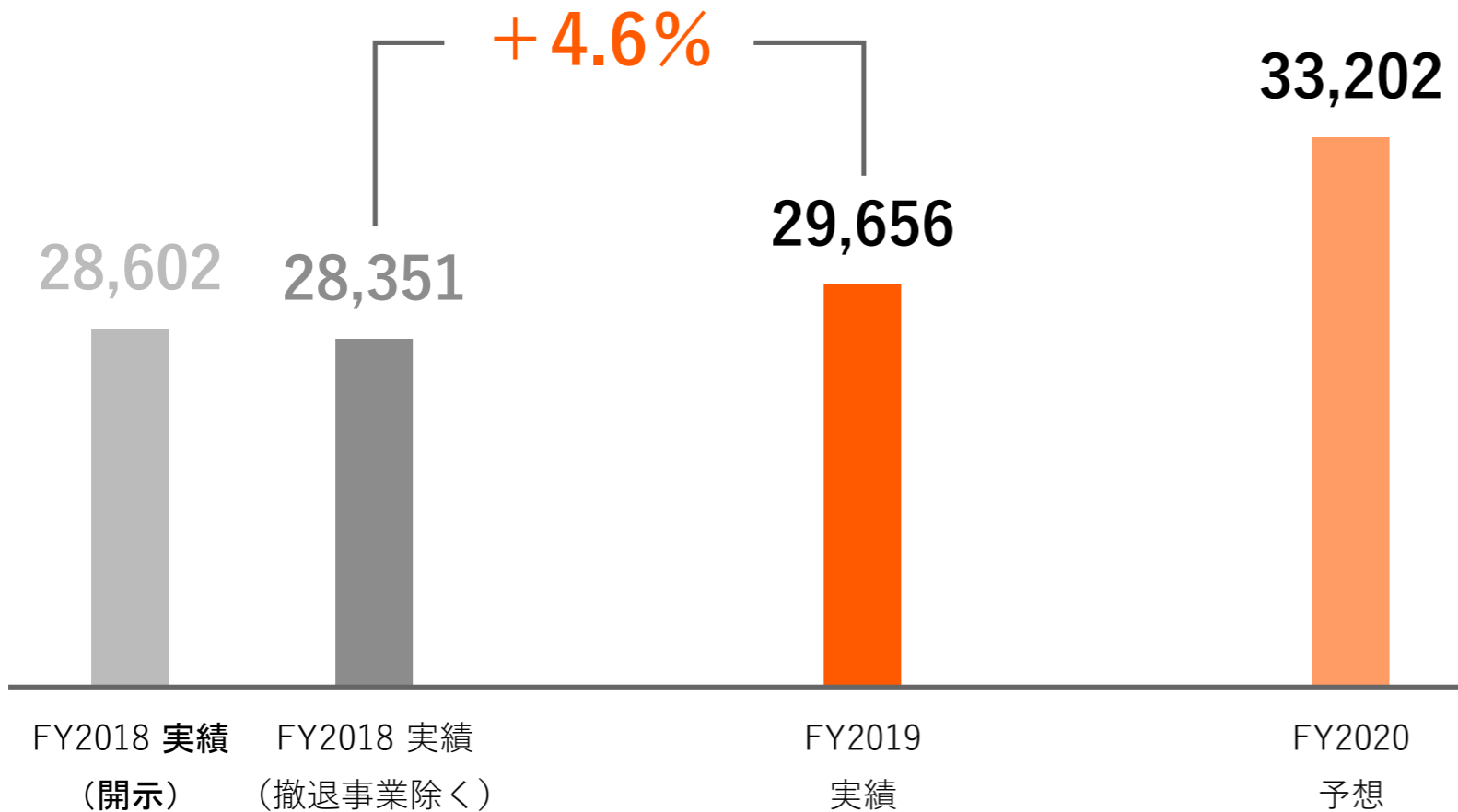
HOME'S 関連事業



# 前年同期比分析 － 事業撤退の影響 －

リフォーム関連の事業撤退による影響を除くと売上収益は+4.6%

## 【 HOME'S関連事業売上 】 (単位：百万円)



リフォーム関連事業からの撤退

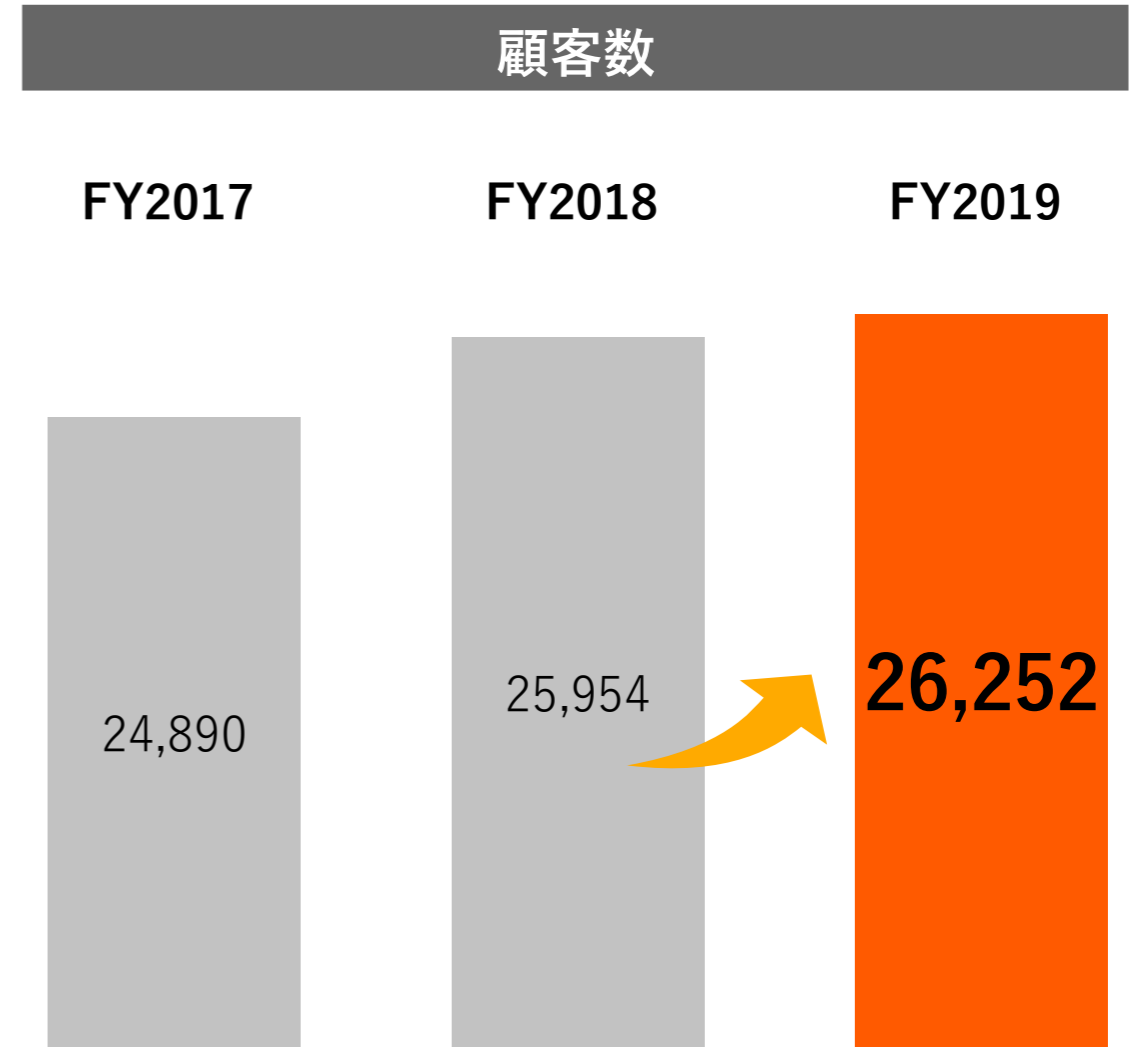
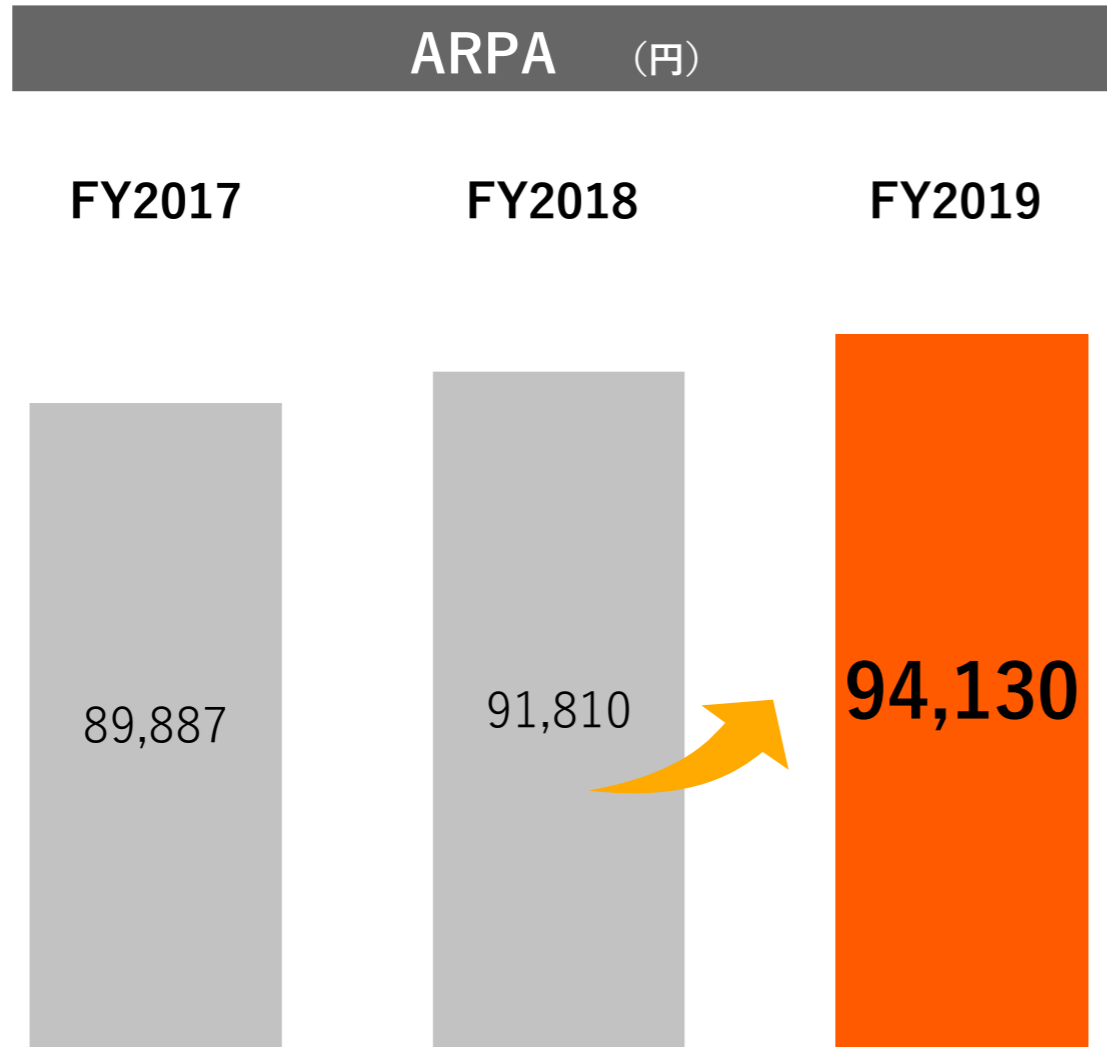
- LIFULL HOME'Sリフォーム
- LIFULL Remodel  
→2018年9月終了

参考資料：2018年9月期Q2決算説明資料 P14  
[https://lifull.com/wp-content/uploads/2018/05/presentation\\_20180514.pdf](https://lifull.com/wp-content/uploads/2018/05/presentation_20180514.pdf)



# 重要指標の推移 — 顧客数・ARPA —

顧客数とARPAはともに向上



※12か月間の平均値を記載しております。

※今期の顧客数は速報値のため、確定次第修正される予定です。

※顧客数が修正された場合、ARPAも再計算される予定です。

# ARPA向上に向けた取組み –メディアカ力の強化–

メディアカ力の強化に向けた投資を継続  
提供価値を最大化することで圧倒的No.1を目指す



## LIFULL HOME'Sのメディアカ力強化に向けた投資



コンテンツ



キャンペーン



ブランディング



UI・UX



SEO



有料集客

# 料金体系の変更による影響 － 賃貸・売買領域 －

メディア力の強化及び提供価値の向上を目指し、10月より料金体系を変更  
オプションサービスを使い放題にすることで、豊富な情報からユーザーがぴったりの住まいを探しができるように

## 低い退会率で推移

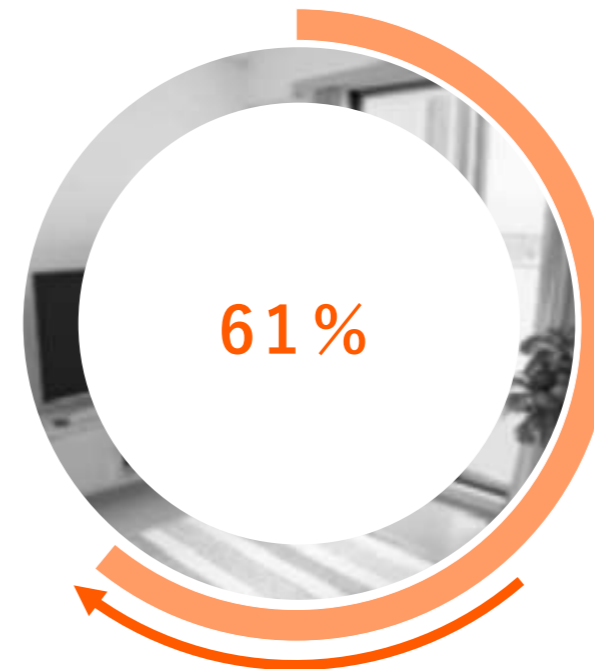
【平均退会率との比較】（賃貸・不動産売買の会員）

通常退会率 **+ 1.4 p** 前後

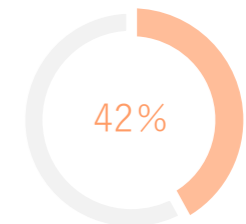
注：10月～8月までの平均退会率と9月の退会率の比較  
注：会員数及び退会数の速報値を使用し計算

## オプション利用により掲載情報が拡充

【オプション利用されている掲載物件比率】（反響課金会員）



（参考：以前）



注：スタッフコメント、パノラマ画像の掲載率

約 **20%** 向上





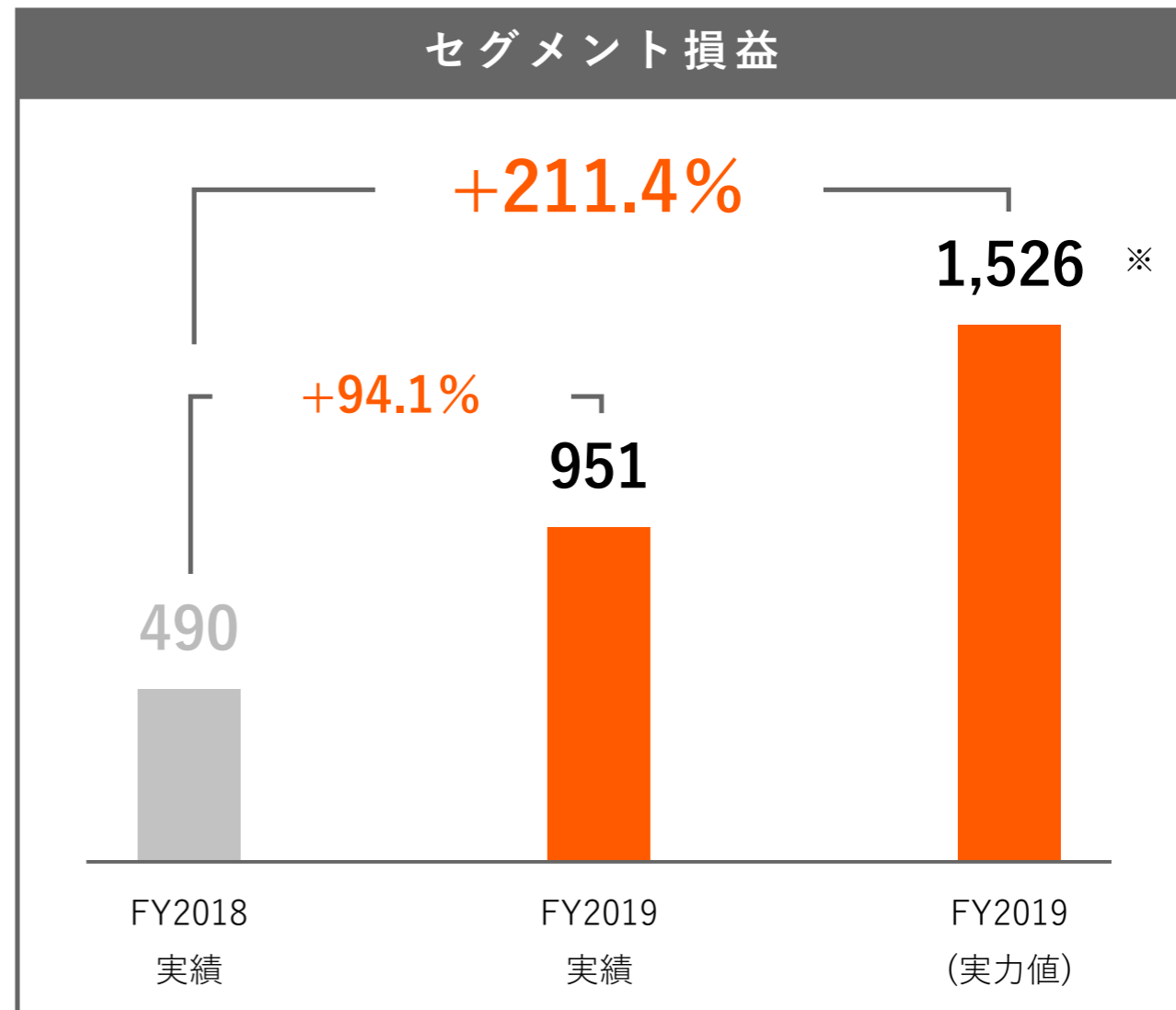
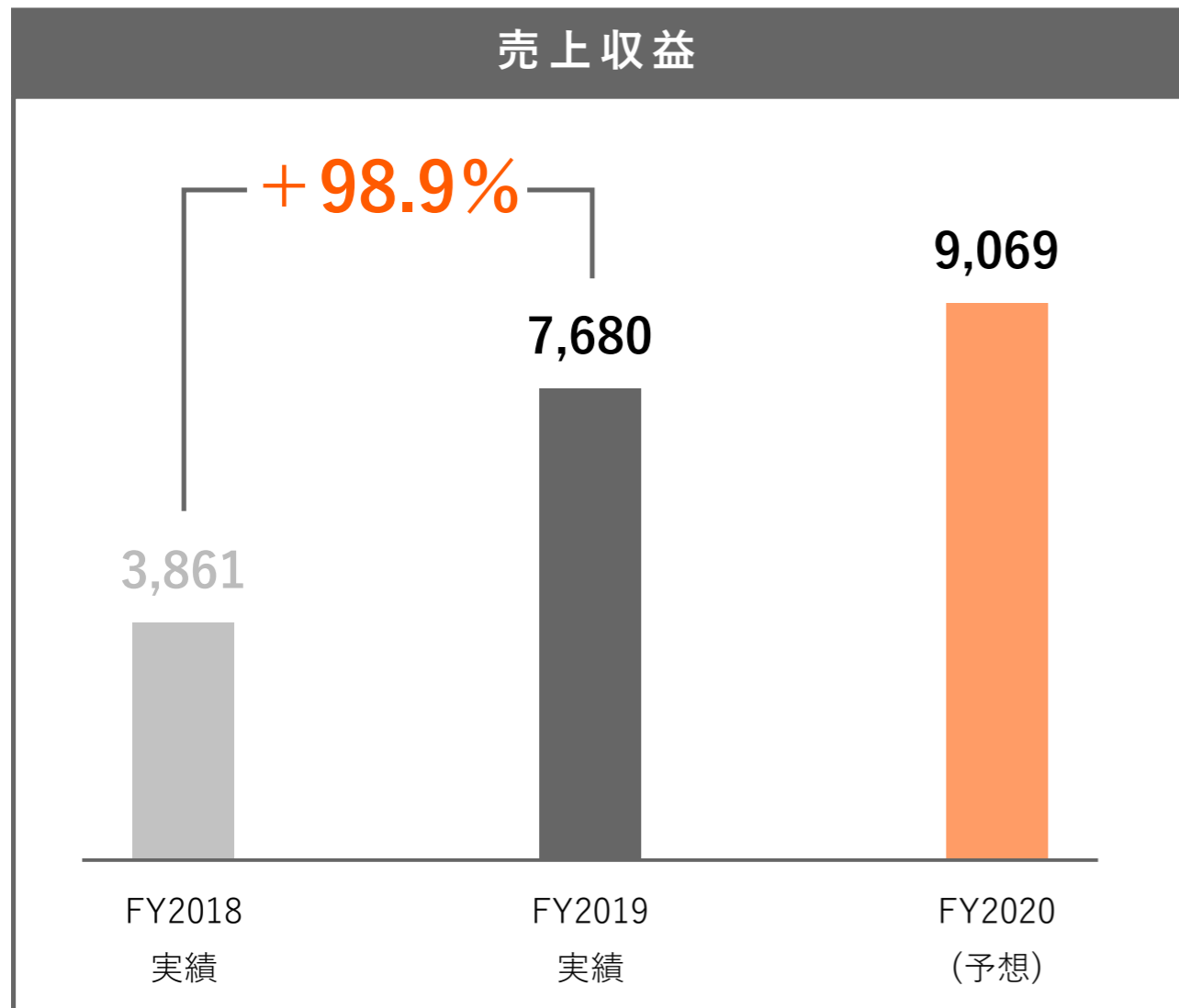
# 海外事業

# 海外事業

－実績－

Mitulaの子会社化によりセグメント売上・利益ともに大きく伸長

(単位：百万円)



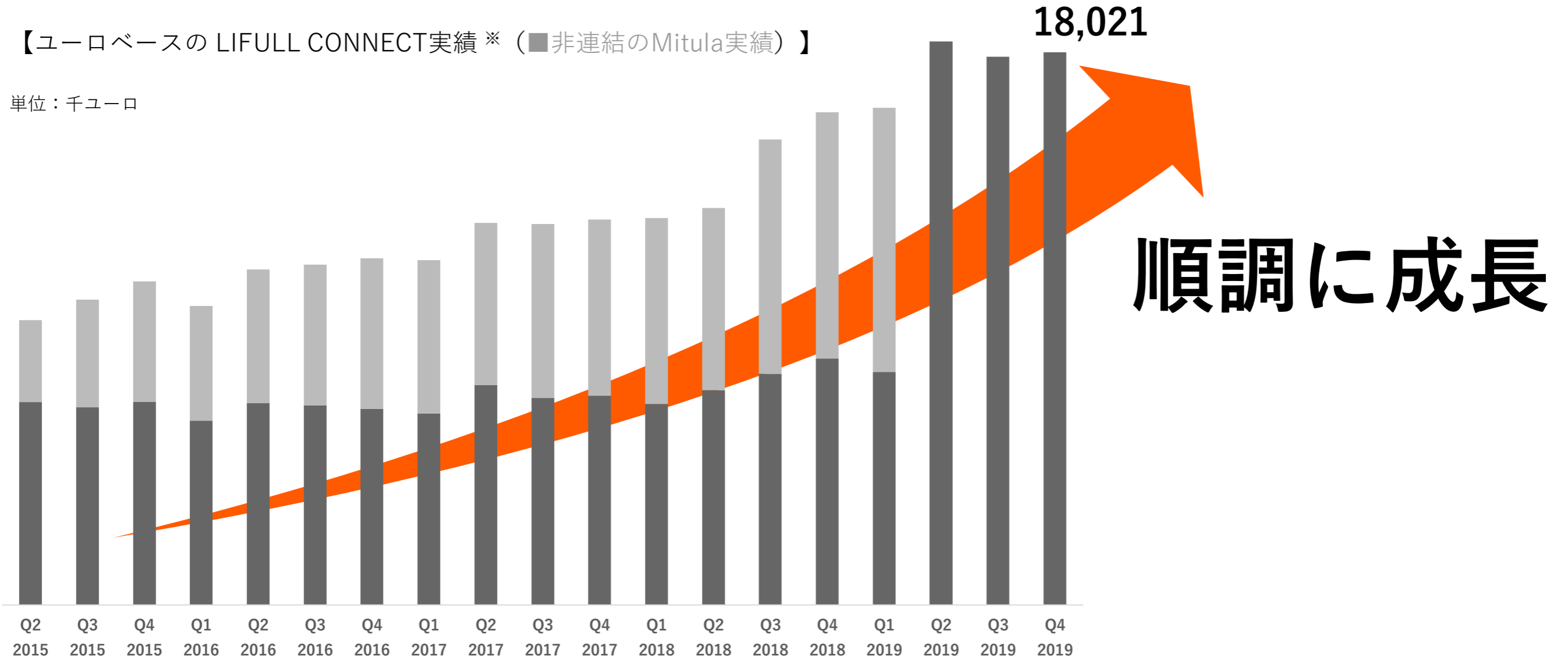
※ 買収関連費用を除いた場合

# LIFULL CONNECT – 四半期業績推移 –

LIFULLグループの第2の柱として売上規模は順調に成長中

【ユーロベースの LIFULL CONNECT実績 ※ (■非連結のMitula実績)】

単位：千ユーロ



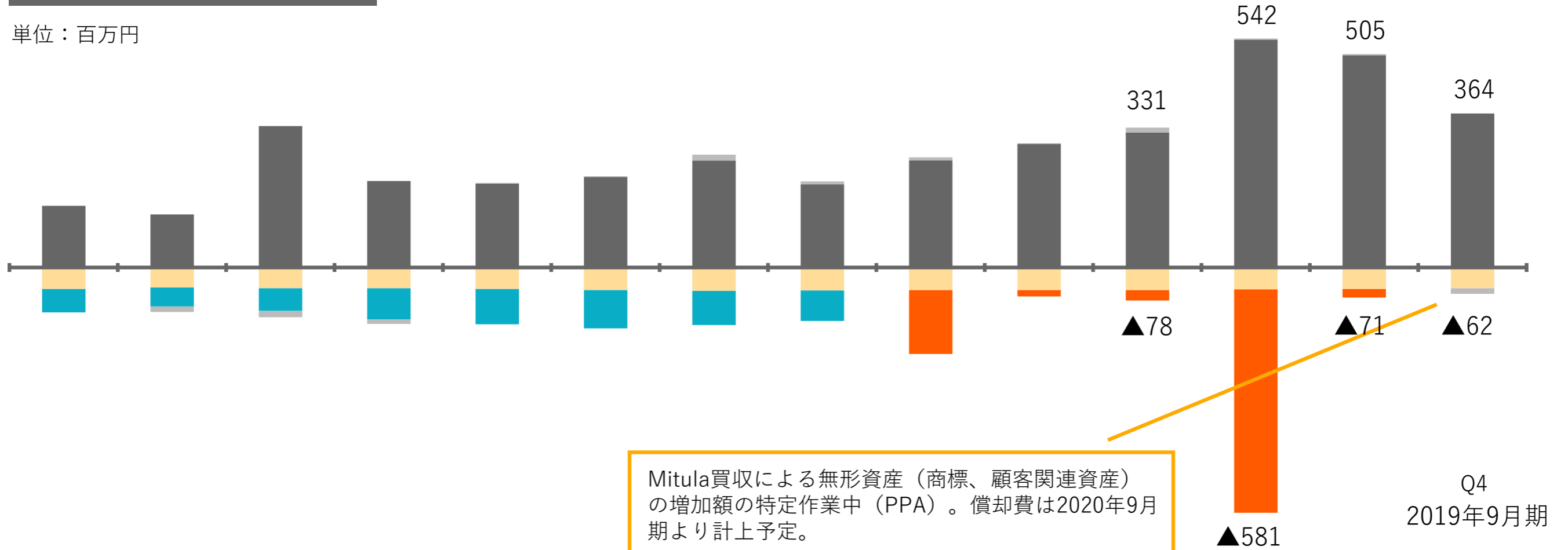
# 海外事業実績 – セグメント損益（四半期推移） –

今期はM&Aによる一時コストが発生したものの、収益性は大幅に拡大  
PPAによる償却費は2020年9月期より発生する見込み

## 〈 四半期 セグメント損益 〉

■ LIFULL CONNECT ■ 国際事業部門 ■ 償却費 ■ M&A関連費用 ■ その他

単位：百万円







# LIFULL CONNECT

---

2019年11月設立予定

CEO Mauricio Silber

COO Simon Bray



# 成長戦略 – それぞれの地域での収益化 –

それぞれのエリア特性に合わせた成長戦略により収益化を加速  
当面は先進市場と新興市場における成長に注力

## 先進市場と新興市場に注力

### 01 先進市場

- 強力な不動産ポータルやクラシファイドサイトが存在
- マーケティング投資が活発
- 海外事業売上の大半を占める

### 02 新興市場

- 強力な不動産ポータルやクラシファイドサイトは不在
- 今後オンライン広告市場が拡大

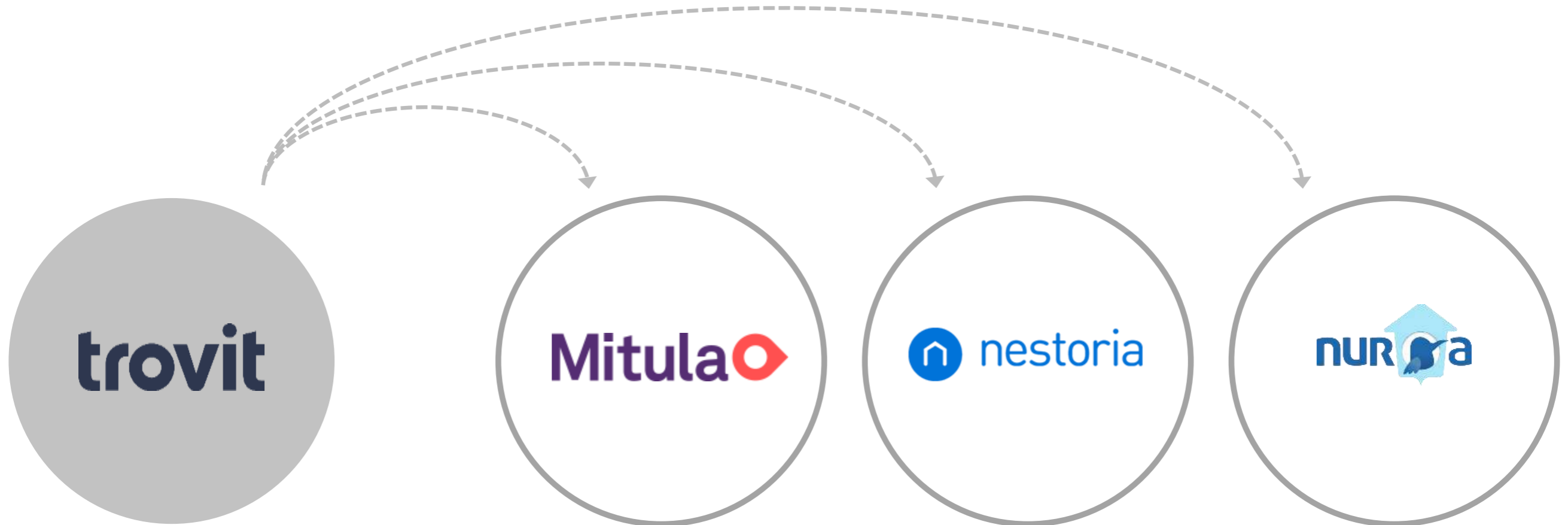
### 03 ポテンシャル市場

- オンライン広告市場は未発達
- 長期的な成長ポテンシャルは大きい

# 成長戦略

– 先進市場における成長戦略 –

Trovitの持つ技術やノウハウを活用し、各サイトを高度化することで、売上単価の向上を図る



リアルタイムに状況を把握できるようにすることで経営判断を高速化  
クライアントに対しても最適な広告の提案ができるように

# 成長戦略

– 新興市場における成長戦略 –

ユーザーの物件探しを直接的に支援するためポータルビジネスの事業拡大にも注力



東南アジア中心に9ヶ国でポータルサイトを運営  
2016年9月にMitula Group傘下に



中南米中心に11ヶ国でポータルサイトを運営  
2019年5月にLIFULL Group傘下に



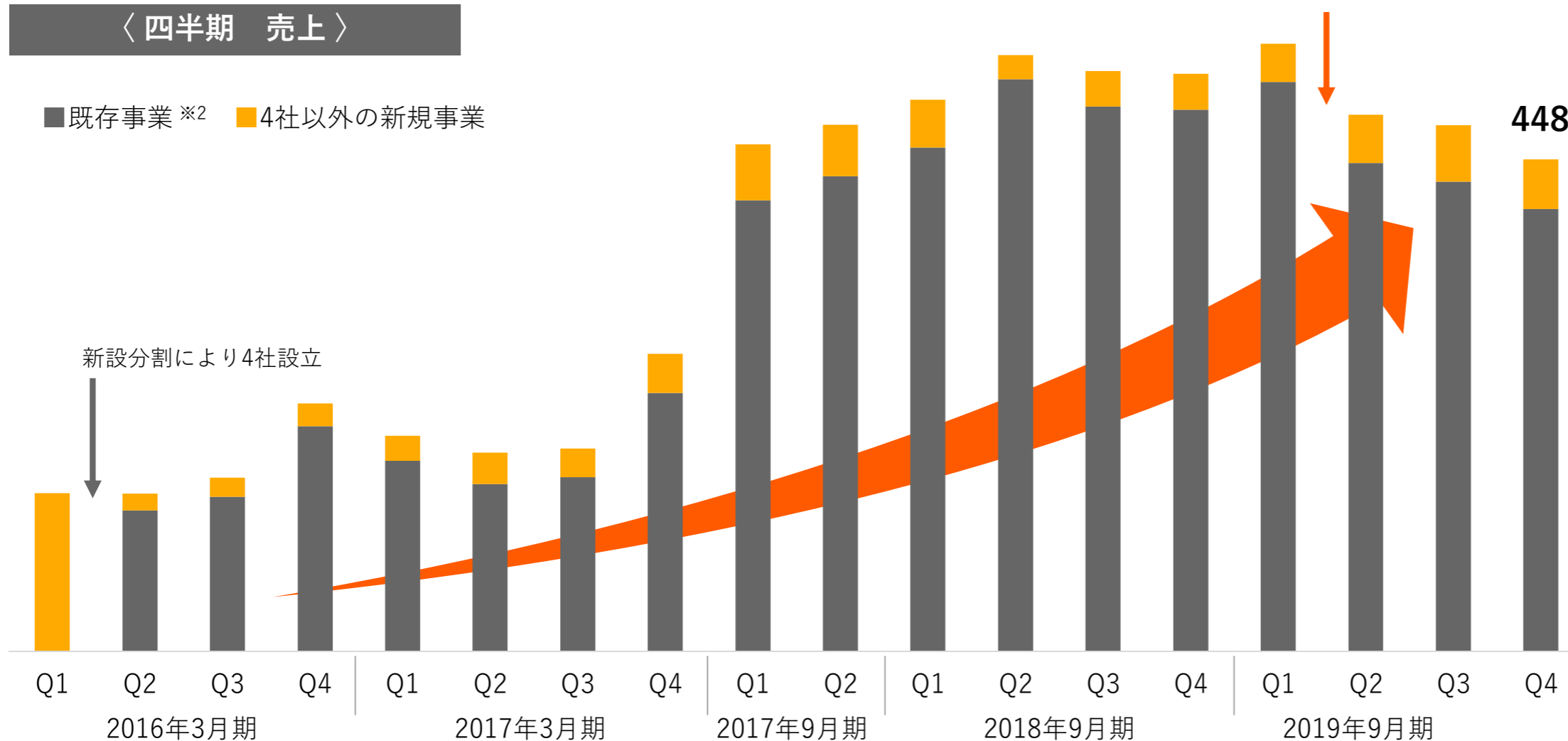


# その他 事業

# その他事業 – セグメント売上収益（四半期） –

LHL社<sup>※1</sup>の譲渡による影響を除くと、事業規模は同水準を継続

単位：百万円



## 事業規模を維持

※1 FinTechの子会社として設立し、[2018年12月に日本生命保険相互会社へ譲渡](#)

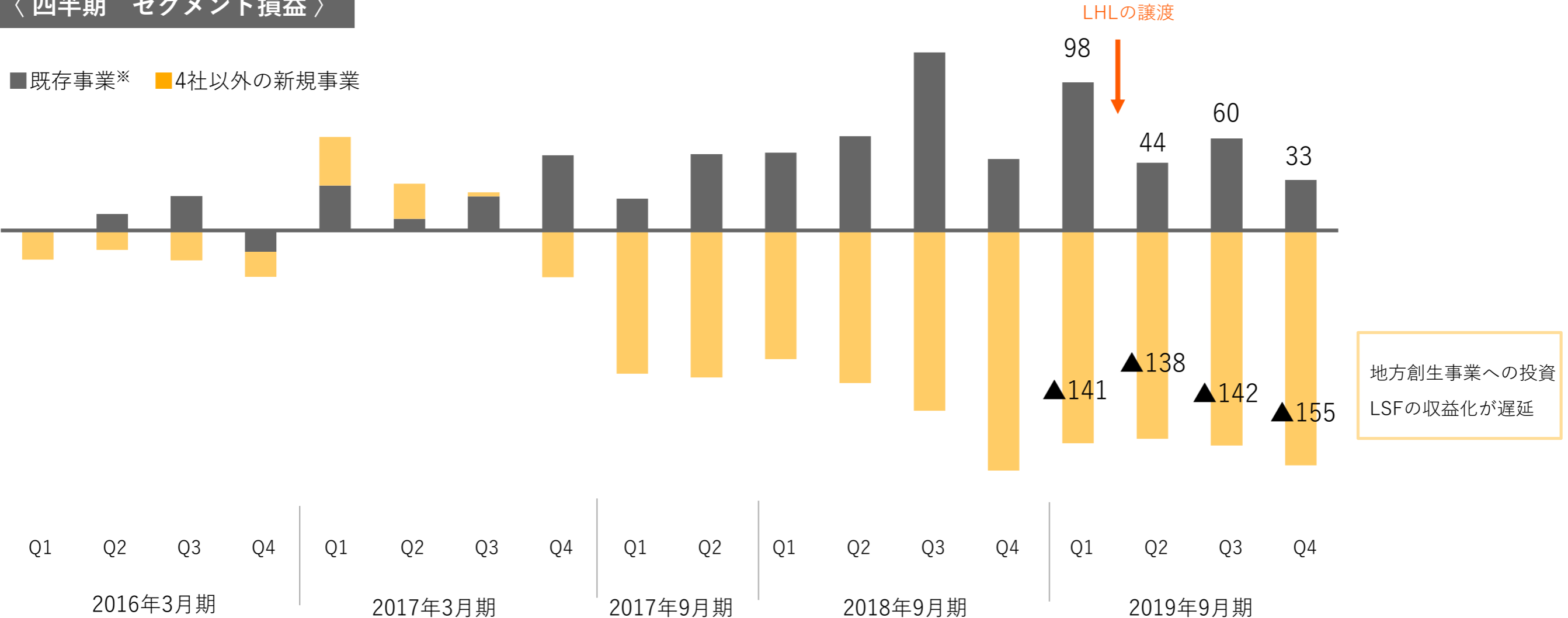
※2 既存事業は FinTech、MOVE、senior、SPACEの4社

# その他事業 – セグメント損益（四半期） –

LHL社の譲渡を除き既存事業は順調に推移。その他では地方創生事業への投資が増加

単位：百万円

## 〈 四半期 セグメント損益 〉



## その他事業 – 地方創生事業 –

空き家の情報網羅から新たな用途開発まで様々なソリューションを提供  
社会問題となっている空き家問題の解消を目指す



# その他事業 – 地方創生事業 –

地域との連携協定や空き家の利活用推進事例が全国各地で増加中



## 【地域との連携事例】

### 【岩手県釜石市】

空き家をシェアハウス&民泊施設として運用

### 【福井県鯖江市】

空き家を活用したサテライトオフィスを開設

### 【岡山県総社市】

空き家を活用したサテライトオフィスを開設

### 【宮崎県日南市】

人材の発掘とキャリア教育のイベントを共同開催

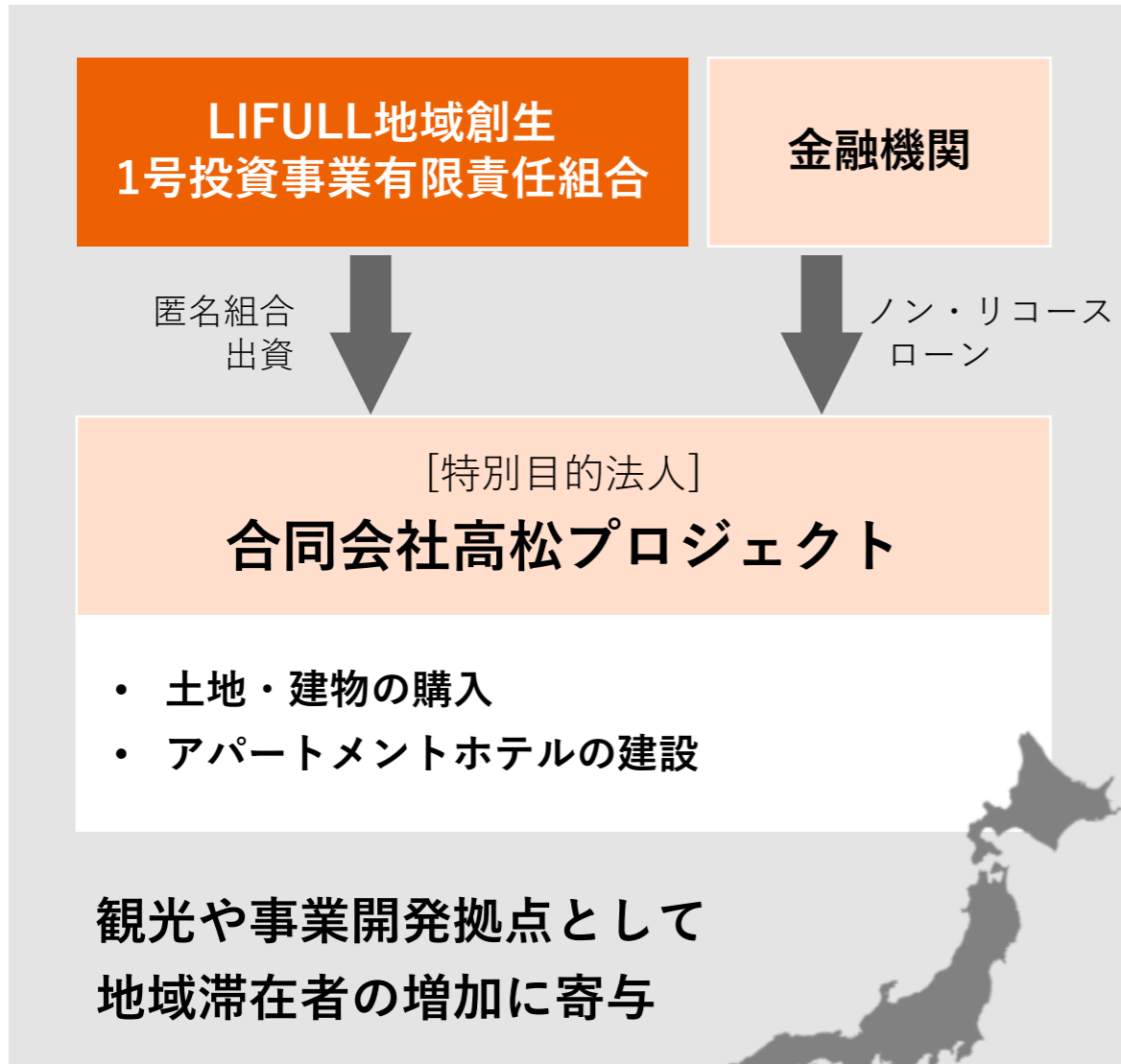
### 【静岡県 伊豆下田】

### 【福島県 会津磐梯】

遊休施設を活用し、ワークスペースや宿泊ルームを持つ「Living Anywhere Commons」を運営

## その他事業 – 地域創生ファンド –

LIFULL地域創生ファンドの出資により、香川県高松市にアパートメントホテル開発プロジェクトを開始



香川県高松市  
鉄筋コンクリート造10階建 41室  
**2020年9月 オープン予定**

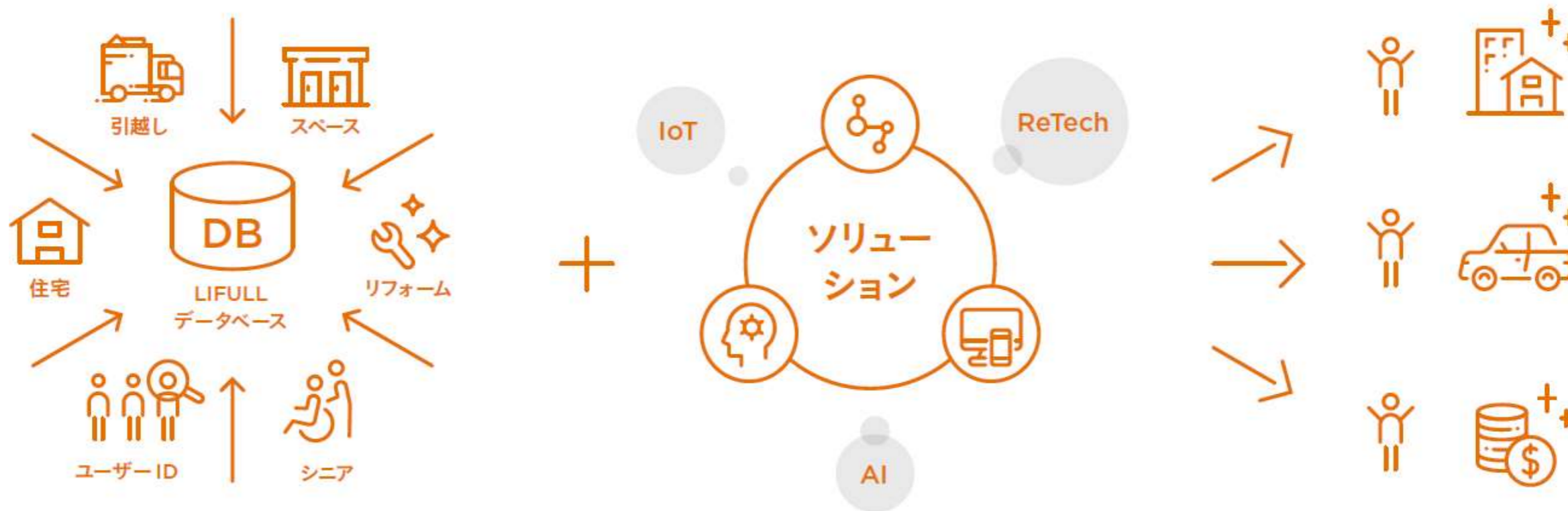


家具・家電付き賃貸と同程度の設備を備えた  
**リーズナブルな価格帯の宿泊施設**  
短期～中長期の利用者に柔軟に対応可能

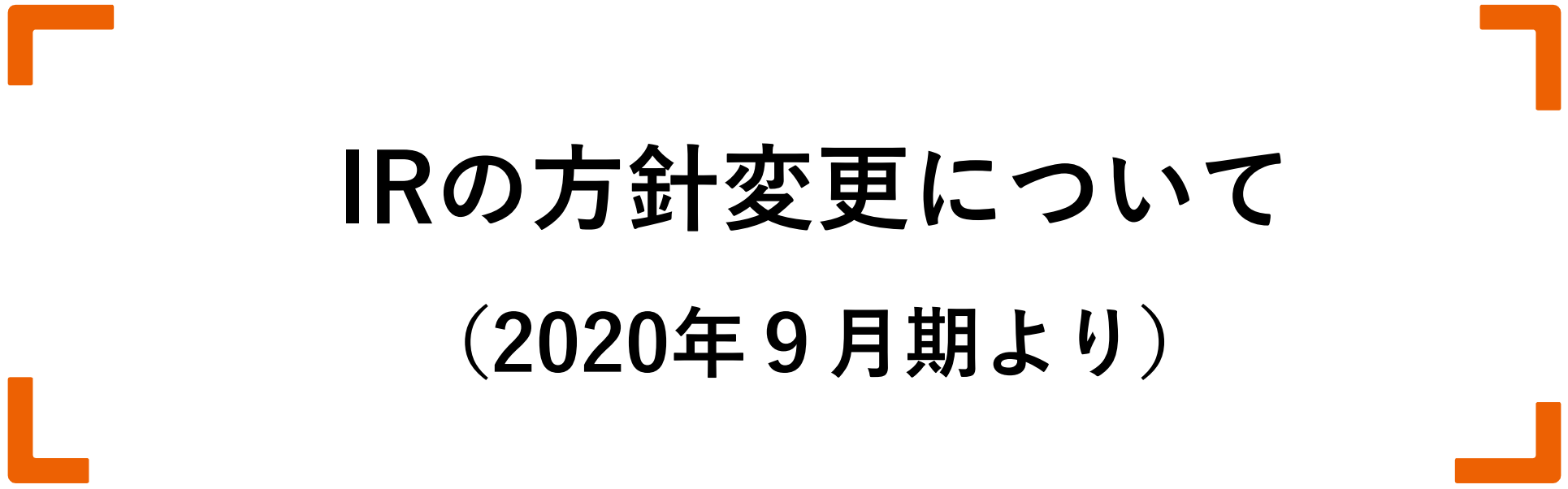
# 目指す世界観 – LIFULL グループの姿 –

より多くの人々が心からの「安心」と「喜び」を得られる社会の仕組みを創る

世界一のライフデータベース&ソリューション・カンパニーへ。



世界一のライフデータベースを構築し、一人ひとりに最適なソリューションを提供します。



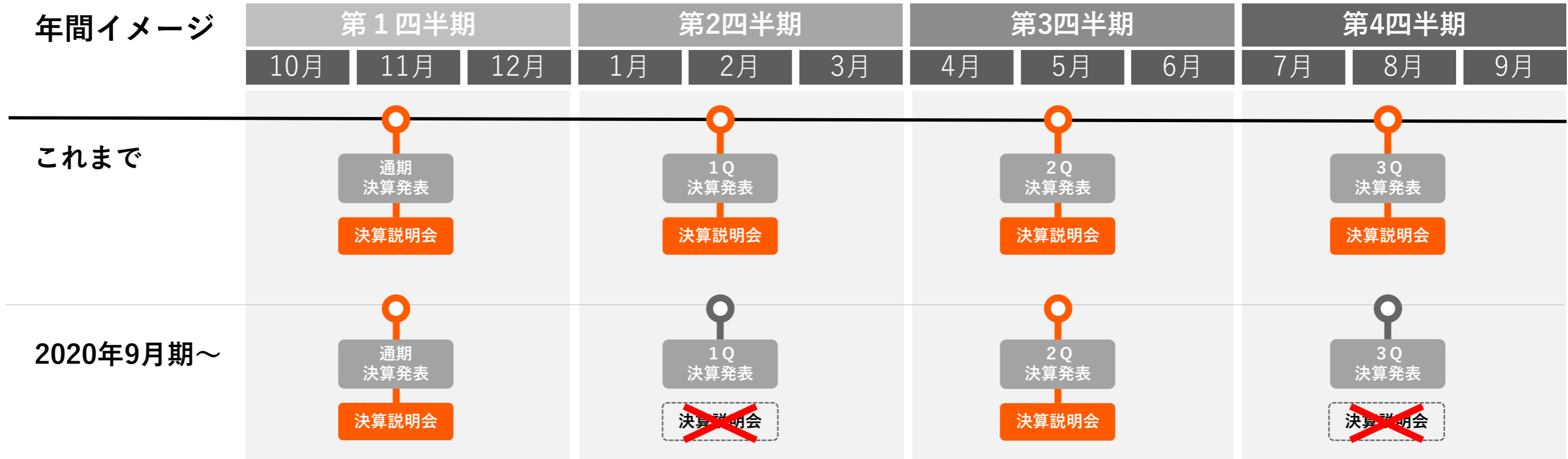
# IRの方針変更について

## (2020年9月期より)



# IRの方針変更について

【概要】 2020年9月期より決算説明会の開催を**毎四半期から半期ごとに変更して実施**いたします



- 第1四半期決算、及び第3四半期決算発表時の決算説明会は非開催となる予定です。
- (これまでと同様) 決算説明資料は各四半期の決算発表時に開示予定です。



 **LIFULL**

あらゆる LIFE を、FULL に。

# 2018(平成30)年 住宅・土地統計調査

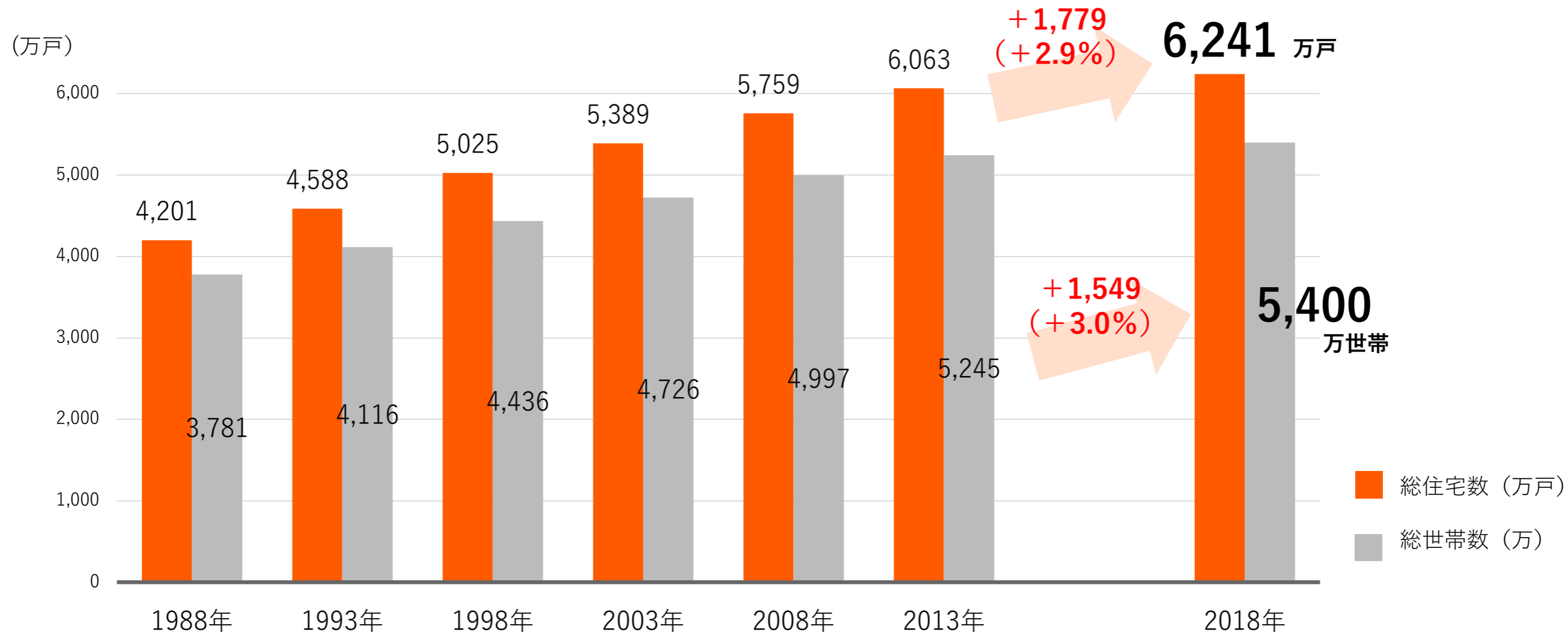
## 基本集計結果

(総務省統計局)

# 2018(平成30)年 住宅・土地統計調査 基本集計結果

総住宅数、総世帯数ともに過去最高を更新したが、上昇率は緩やかになっている

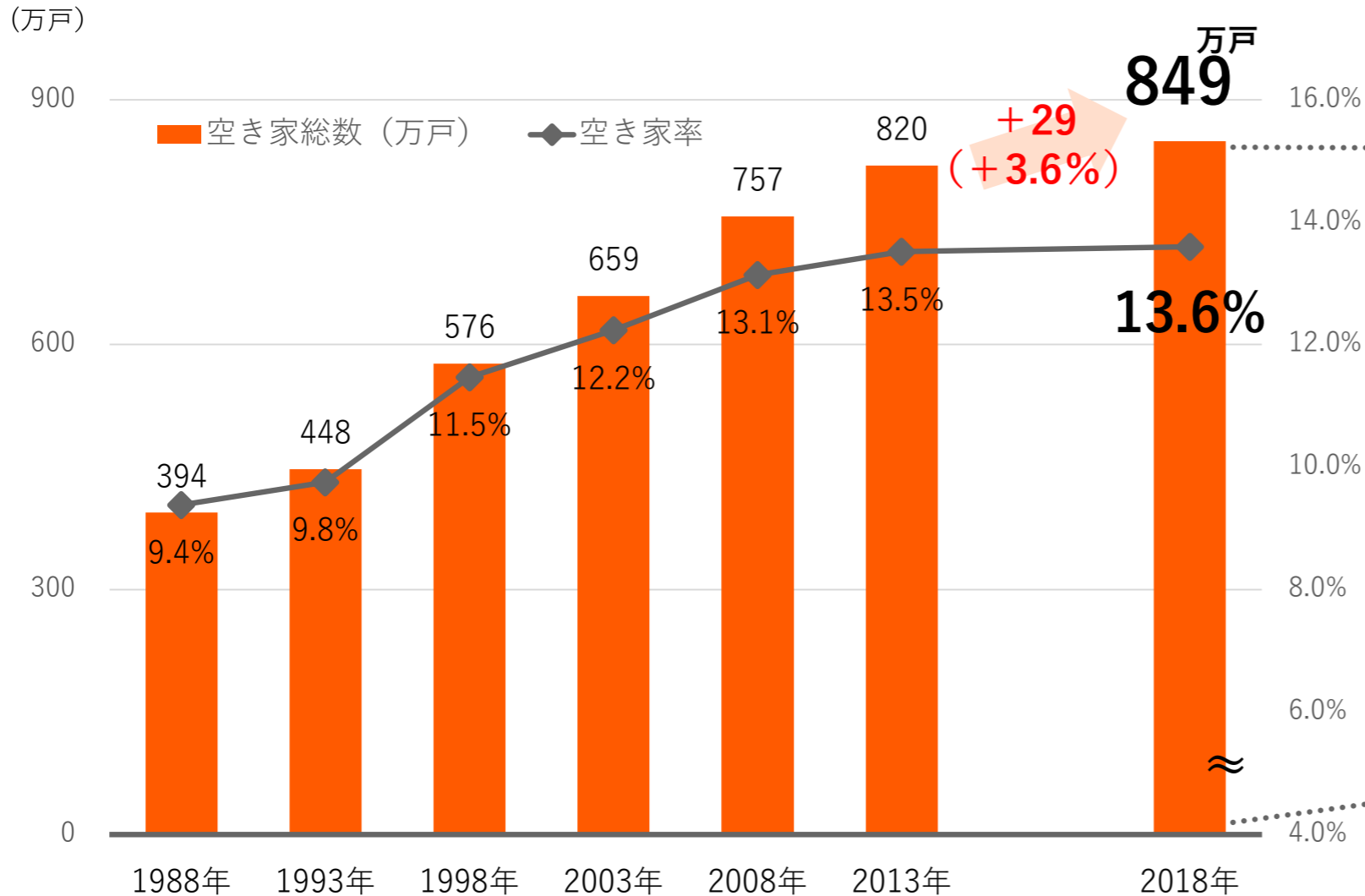
## 総住宅数と総世帯数の推移



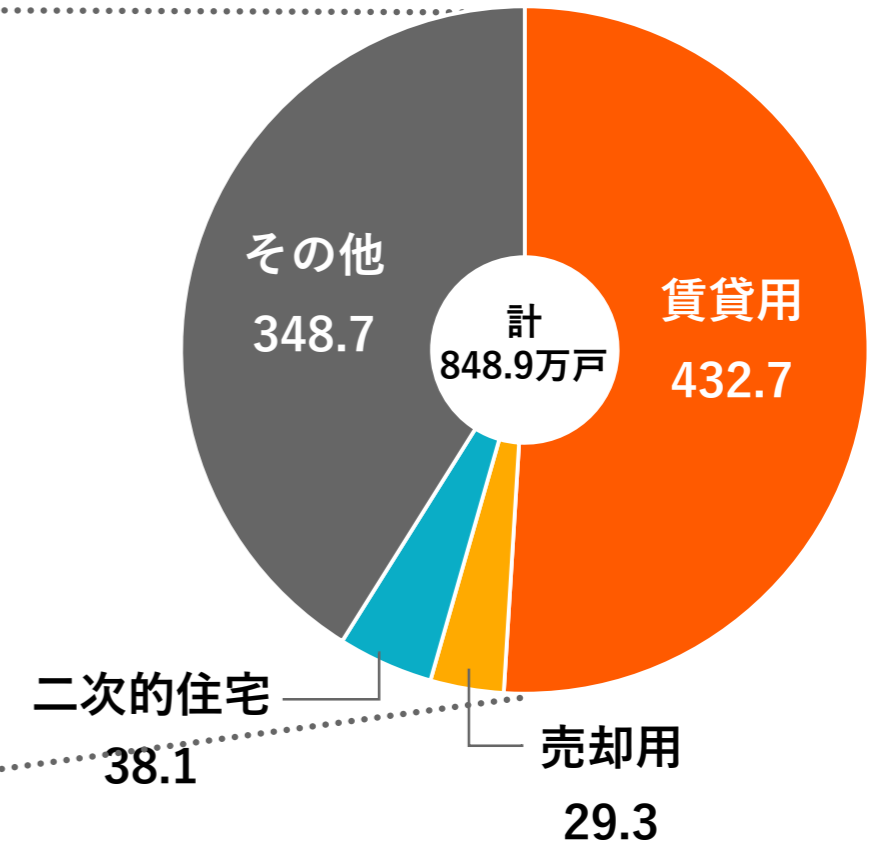
# 2018(平成30)年 住宅・土地統計調査 基本集計結果

空き家率は同水準を維持

## 空き家数と空き家率の推移



## 空き家の内訳

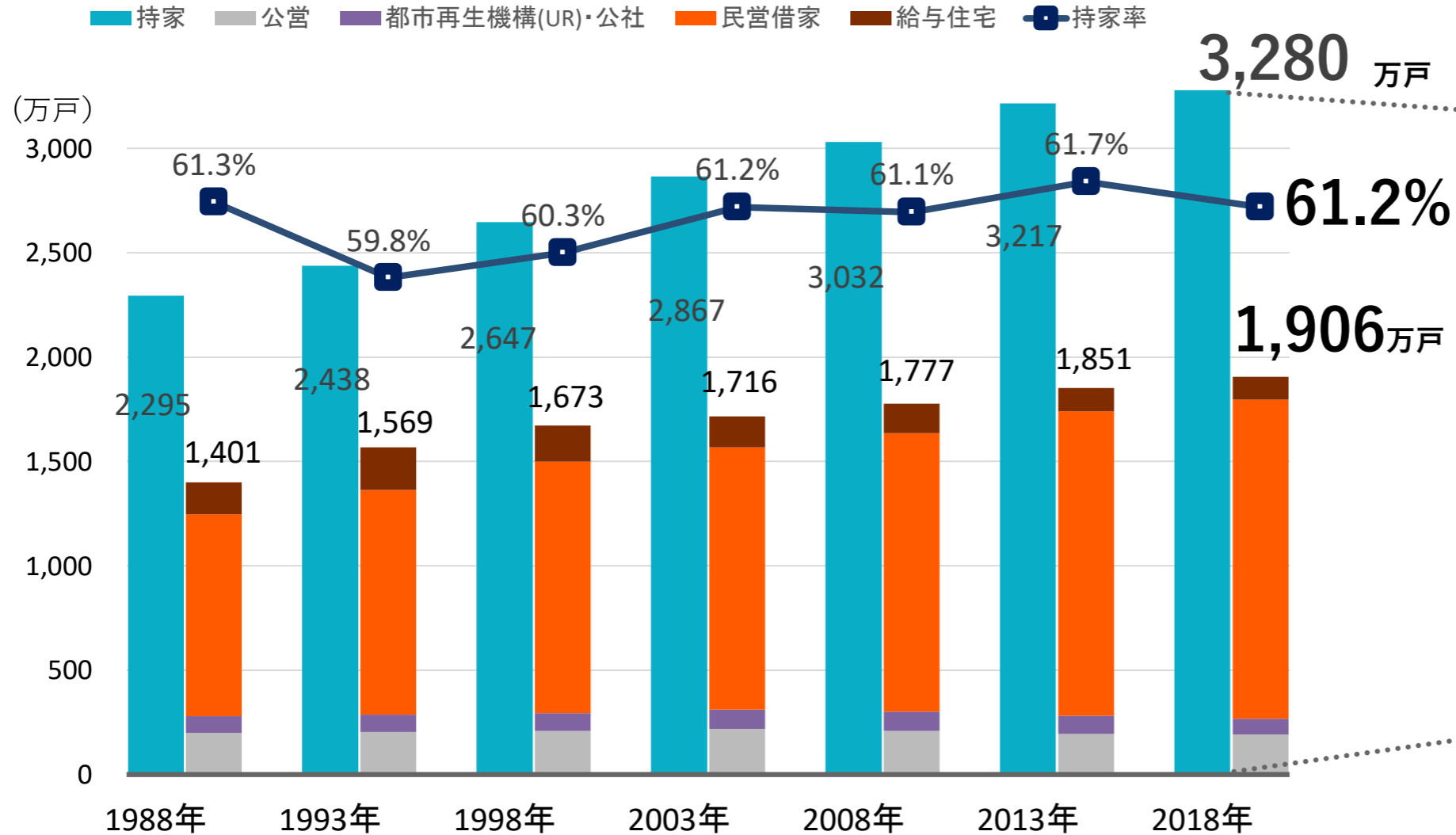




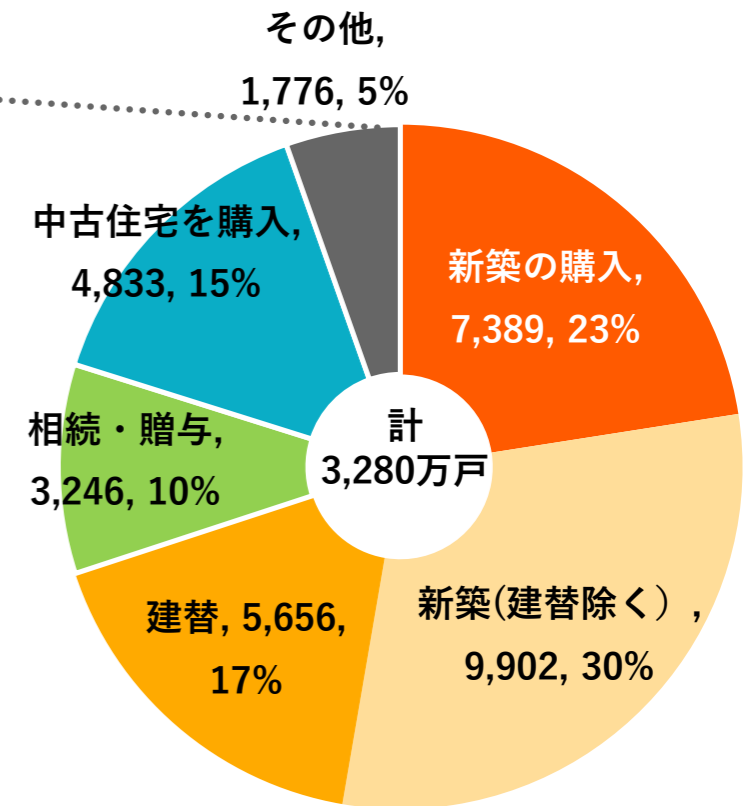
# 2018(平成30)年 住宅・土地統計調査 基本集計結果

持家率は60%前後で推移、民間借家の割合は住宅総数の28.5%まで増加

## 持家・借家件数と持家率の推移



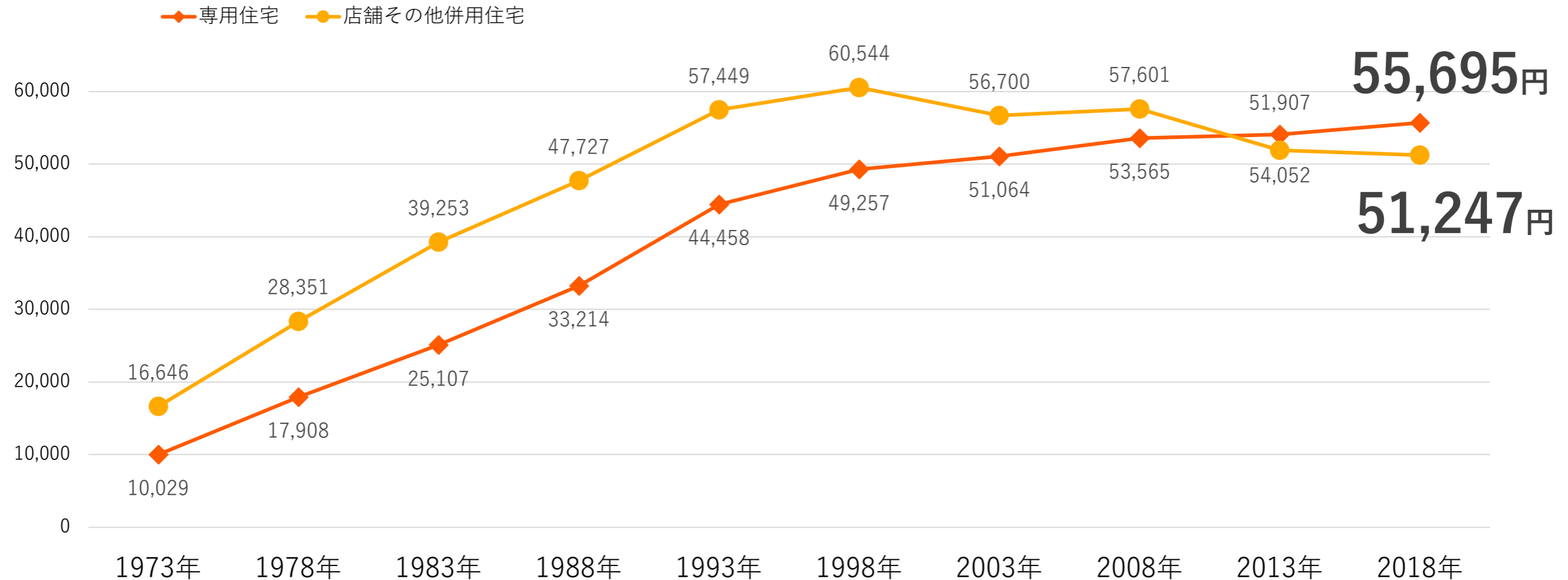
## 持家の内訳



# 2018(平成30)年 住宅・土地統計調査 基本集計結果

専用住宅の家賃は上昇を継続しているが、上昇率は穏やかに

## 1か月当たり家賃・間代の推移－全国



# Appendix.

# 会社概要

(2019年9月30日現在)

会社名	株式会社LIFULL
証券コード	2120 (東証第一部)
代表者	代表取締役社長 井上 高志
沿革	1997年3月12日 設立 2006年10月 東証マザーズ上場 2010年3月 東証一部へ市場変更
資本金	9,716百万円 <sup>※</sup>
発行済株式数	134,239,870株 (内、自己株式数74,441株)
連結従業員数	1,543名 (内、臨時雇用者数251名、海外子会社378名)
主な株主	LIFULL役員、楽天株式会社 (17.7%)
主な子会社 ( )は議決権比率	Trovit Search, S.L.U. (100%) Mitula Group Limited (100%) 株式会社LIFULL Marketing Partners (100%)



代表取締役社長 井上 高志



本社 (東京都千代田区麹町)

# 主なグループ会社

(設立またはグループ入り順)

## PT. LIFULL MEDIA INDONESIA ※1

- ・インドネシア国内向け不動産・住宅情報サイト「LIFULL Rumah」の企画・運営
- ・ジャカルタに赴任する日本人駐在員のためのサービス「ジャカルタの住まい探し代行サービス」提供

## Trovit Search, S.L.U.

- ・不動産、求人、中古車のアグリゲーションサイト「Trovit」の運営

## 株式会社LIFULL Marketing Partners

- ・不動産および不動産周辺事業者向けインターネット・マーケティング事業

## 株式会社LIFULL senior

- ・日本最大級の老人ホーム・高齢者住宅検索サイト「LIFULL介護」の運営
- ・遺品整理業者の検索サイト「みんなの遺品整理」の運営

## 株式会社LIFULL MOVE

- ・引越し一括見積り・Web予約サイト「LIFULL引越し」の運営

## 株式会社LIFULL SPACE

- ・日本最大級のレンタル収納検索サイト「LIFULLトランクルーム」の運営
- ・貸し会議室・レンタルスペース施設の検索サイト「LIFULLレンタルスペース」の運営

## 株式会社LIFULL bizas

- ・事務業務などバックオフィス業務の受託
- ・コールセンター業務の受託

## 株式会社LIFULL Social Funding

- ・クラウドファンディングプラットフォームの運営
- ・地方創生ファンドの運営

## LIFULL Tech Vietnam Co., Ltd.

- ・オフショア開発、ラボ型開発、ソフトウェア開発、アプリケーション開発、クリエイティブ制作事業

## 楽天LIFULL STAY株式会社 ※1 ※2

- ・民泊プラットフォームの運営

## Mitula Group Limited

- ・不動産、求人、中古車、ファッションのアグリゲーションサイトの運営
- ・不動産ポータルサイトの運営

## RESEM Corporation Limited

- ・不動産ポータルサイトの運営

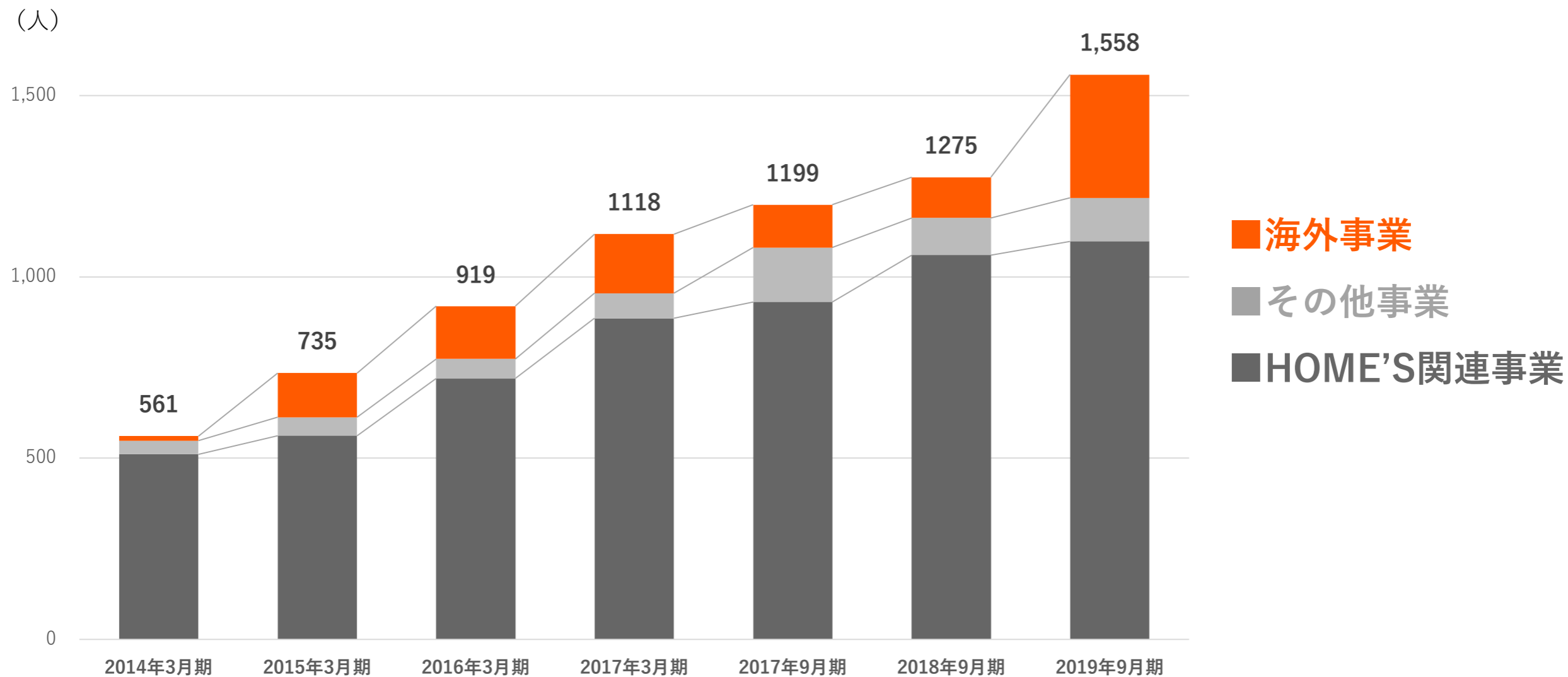


# セグメントと主なサービス

セグメント	主な事業
<b>HOME'S関連事業</b>	LIFULL HOME'S ADマスター (旧レンターズネット) NabiSTAR (株)LIFULL Marketing Partners
<b>海外事業</b>	Trovit (Trovit Search, S.L.U.) Mitula(Mitula Group Limited) LIFULL Tech Vietnam Co., Ltd. RESEM Corporation Limited
<b>その他事業</b>	LIFULL介護 ((株)LIFULL senior) LIFULL引越し ((株)LIFULL MOVE) LIFULLトランクルーム ((株)LIFULL SPACE) (株)LIFULL Social Funding その他LIFULL子会社や新規サービス

# 連結従業員数 – 各事業の従業員数 –

海外事業の強化に伴い、海外事業の従業員は増加

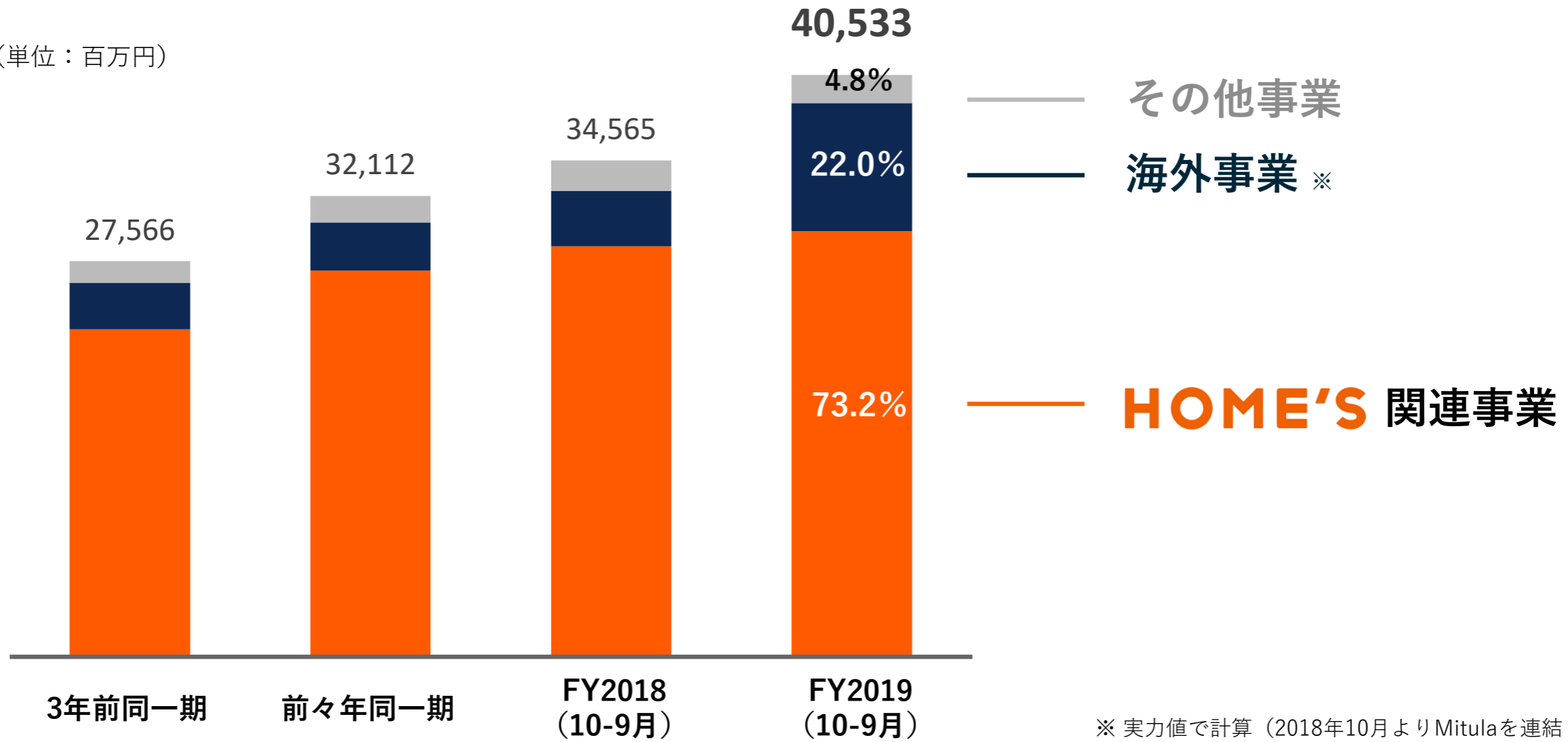


# 連結業績の成長と各事業の構成比率

— 連結売上収益 —

HOME'S関連事業の着実な成長に加え、海外事業の成長が加速

(単位：百万円)



※ 実力値で計算 (2018年10月よりMitulaを連結した場合の数値)

# 四半期別業績推移

【連結】損益計算書（簡易版）

(単位：百万円)	2017年3月期				2017年9月期		2018年9月期				2019年9月期			
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q
売上収益	6,846	6,910	7,107	9,056	7,793	8,154	8,128	9,541	8,345	8,549	8,391	11,208	9,753	9,944
HOME'S関連事業	5,616	5,782	5,955	7,662	6,472	6,816	6,742	8,062	6,833	6,963	6,860	8,404	7,060	7,330
海外事業	823	750	750	867	859	858	883	935	983	1,058	986	2,315	2,213	2,165
その他事業	406	377	400	525	461	479	502	542	528	527	544	488	479	448
売上原価	670	737	774	897	915	946	928	946	996	1,006	1,048	1,258	1,035	1,217
販売費及び一般管理費	4,776	4,581	5,422	6,627	6,346	6,100	5,862	6,987	5,948	6,555	5,879	9,222	6,754	7,682
人件費	1,773	1,531	1,811	1,923	1,993	1,816	1,962	1,783	1,963	2,082	1,969	2,087	2,217	2,428
広告宣伝費	1,689	1,730	2,145	2,834	2,719	2,695	2,426	3,657	2,431	2,869	2,347	4,882	2,790	3,252
営業費	246	236	282	244	240	215	236	267	209	229	190	204	240	290
その他	1,066	1,082	1,183	1,624	1,393	1,373	1,236	1,279	1,344	1,374	1,372	2,047	1,505	1,710
その他収益及び費用	▲ 6	▲ 42	▲ 30	▲ 39	▲ 72	▲ 30	71	18	6	▲ 44	425	▲ 332	9	59
EBITDA	1,392	1,549	879	1,491	458	1,077	1,408	1,624	1,406	942	1,889	394	1,972	1,103
減価償却費	221	217	338	468	253	266	274	266	263	263	259	331	333	325
営業利益	1,171	1,331	540	1,022	205	811	1,134	1,358	1,142	679	1,629	63	1,639	778
四半期利益 ※	734	942	331	756	22	467	591	980	702	585	1,003	▲ 58	1,073	341
EBITDA率	20.3%	22.4%	12.4%	16.5%	5.9%	13.2%	17.3%	17.0%	16.9%	11.0%	22.5%	3.5%	20.2%	11.1%

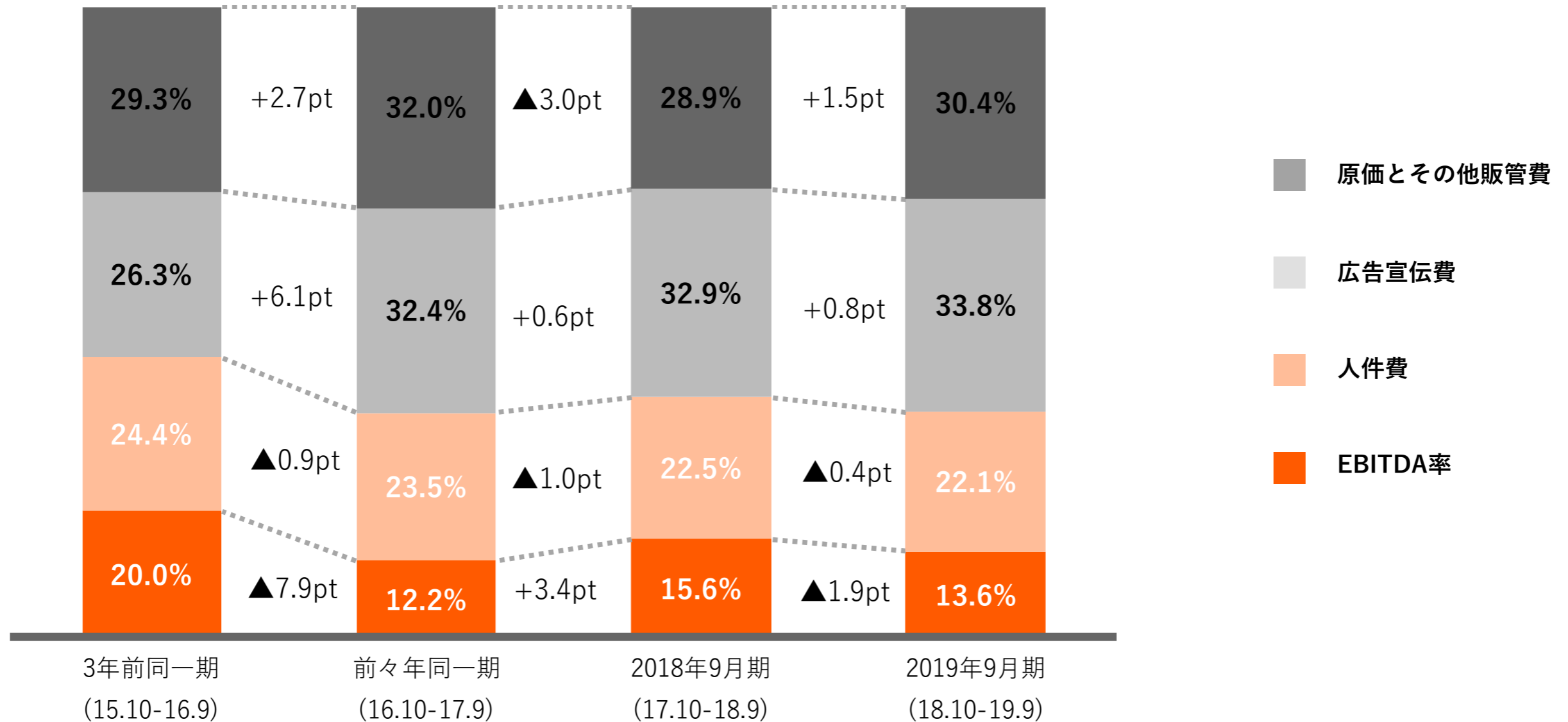
※四半期利益 = 親会社の所有者に帰属する四半期利益

※2017年9月期より報告セグメントを変更しており、過年度は変更後のセグメントに合わせて記載を行った参考値となります。

# 売上収益に対する費用 IFRS

M&A関連費用によりその他販管費が増加

過去最大規模の広告宣伝投資により広告宣伝費率は増加





# (参考) 料金体系の変更 － 賃貸・不動産売買領域 －

## 新料金体系

	基本会費 (月額)	問合せ	問合せ手数料
賃貸	15,000円	物件問合せ (メール・電話)	問合せされた物件の賃料(月額) × 9.5%
		会社問合せ	問合せ件数 × 5,000円
不動産売買	15,000円	物件問合せ (メール・電話)	問合せされた物件の売買価格 × 0.05%
		会社問合せ	問合せ件数 × 10,000円

## 従来の料金体系

	月額基本料金	問合せ件数	問合せ手数料
賃貸	10,000円	1～15件	問合せされた物件の賃料(月額) × 5.5%
		16件以上	問合せされた物件の賃料(月額) × 4.0%
不動産売買	10,000円	1～5件	問合せされた物件の売買価格 × 0.05%
		6件以上	問合せされた物件の売買価格 × 0.03%

# 外部市況データ (月次)

## 【新築マンション発売戸数推移】

株式会社不動産経済研究所調査 (全国マンション市場動向)

(単位:戸)	2016年 1~12月	2017年 1~12月	2018年 1~12月	2017年 10月	2017年 11月	2017年 12月	2018年 1月	2018年 2月	2018年 3月	2018年 4月	2018年 5月	2018年 6月	2018年 7月	2018年 8月	2018年 9月	2018年 10月	2018年 11月	2018年 12月	2019年 1月	2019年 2月	2019年 3月	2019年 4月	2019年 5月	2019年 6月	2019年 7月	2019年 8月	2019年 9月
首都圏	35,772	35,898	37,132	2,817	3,366	6,480	1,934	2,490	3,617	2,342	2,462	2,659	2,986	1,502	3,372	2,845	3,461	7,462	1,900	2,313	3,337	1,421	2,206	2,259	1,932	1,819	2,359
対前年比	△11.6%	0.4%	3.4%	△3.0%	24.6%	△7.5%	39.7%	7.8%	6.1%	△14.6%	△5.4%	16.4%	△12.8%	△28.5%	13.2%	1.0%	2.8%	15.2%	△1.8%	△7.1%	△7.7%	△39.3%	△10.4%	△15.0%	△35.3%	21.1%	△30.0%
近畿圏	18,676	19,560	20,958	1,465	1,582	2,259	1,091	1,818	1,745	1,742	1,480	1,211	1,514	1,378	1,859	1,775	2,585	2,760	1,044	1,281	1,449	852	1,388	1,500	1,788	1,341	1,406
対前年比	△1.3%	4.7%	7.1%	16.0%	△19.9%	14.4%	△21.8%	30.4%	10.8%	25.2%	△14.8%	△8.3%	△17.4%	13.4%	△22.3%	21.2%	63.4%	22.2%	△4.3%	△29.5%	△17.0%	△51.1%	△6.2%	23.9%	18.1%	△2.7%	△24.4%

## 【新築マンション価格推移】

株式会社不動産経済研究所調査 (全国マンション市場動向)

(単位:万円)	2016年 1~12月	2017年 1~12月	2018年 1~12月	2017年 10月	2017年 11月	2017年 12月	2018年 1月	2018年 2月	2018年 3月	2018年 4月	2018年 5月	2018年 6月	2018年 7月	2018年 8月	2018年 9月	2018年 10月	2018年 11月	2018年 12月	2019年 1月	2019年 2月	2019年 3月	2019年 4月	2019年 5月	2019年 6月	2019年 7月	2019年 8月	2019年 9月
首都圏	5,490	5,908	5,871	5,586	5,551	6,019	5,293	6,128	6,220	5,548	6,030	6,244	6,191	5,360	5,136	5,934	6,017	5,896	5,653	6,292	6,552	5,895	6,093	5,964	5,676	6,405	5,991
対前年比	△0.5%	7.6%	△0.6%	3.3%	7.6%	18.5%	△23.4%	5.8%	11.3%	△6.3%	0.8%	10.7%	△5.7%	△7.5%	△11.8%	6.2%	8.4%	△2.0%	6.8%	2.7%	44.3%	6.3%	1.0%	△4.5%	△8.3%	19.5%	16.6%
近畿圏	3,919	3,836	3,844	3,863	3,609	3,913	4,017	3,655	3,695	3,825	3,868	3,578	4,568	3,585	4,043	3,657	3,485	4,167	3,756	3,884	4,404	3,358	4,152	3,364	4,713	3,054	3,448
対前年比	3.5%	△2.1%	0.2%	△3.2%	△5.1%	△9.4%	20.2%	△2.5%	△7.3%	△0.2%	8.3%	△5.2%	7.1%	1.0%	△3.4%	△5.3%	△3.4%	6.5%	△6.5%	6.3%	19.2%	△12.2%	7.3%	△6.0%	3.2%	△14.8%	△14.7%

## 【新設住宅着工戸数】

国土交通省調査 (建築着工統計調査報告)

(単位:戸)	2016年 1~12月	2017年 1~12月	2018年 1~12月	2017年 10月	2017年 11月	2017年 12月	2018年 1月	2018年 2月	2018年 3月	2018年 4月	2018年 5月	2018年 6月	2018年 7月	2018年 8月	2018年 9月	2018年 10月	2018年 11月	2018年 12月	2019年 1月	2019年 2月	2019年 3月	2019年 4月	2019年 5月	2019年 6月	2019年 7月	2019年 8月	2019年 9月
貸家	418,543	419,397	396,404	38,017	37,508	33,438	28,251	29,420	29,750	35,447	31,083	34,884	35,847	35,457	35,350	35,225	34,902	30,788	24,776	27,921	28,413	29,511	26,164	30,645	30,383	29,255	29,414
対前年比	10.5%	0.2%	△5.5%	△4.8%	△2.9%	△3.0%	△10.8%	△4.6%	△12.3%	△2.1%	△5.6%	△3.0%	△1.4%	1.4%	△5.8%	△7.3%	△6.9%	△7.9%	△12.3%	△5.1%	△4.5%	△16.7%	△15.8%	△12.2%	△15.2%	△17.5%	△16.8%
マンション	114,570	114,830	110,510	7,489	9,052	7,422	6,525	8,267	7,865	12,350	11,861	8,253	8,699	9,146	8,934	8,604	10,460	9,546	9,368	9,132	13,330	10,480	9,165	8,597	8,600	10,159	12,022
対前年比	△0.9%	0.2%	△3.8%	△16.9%	9.5%	△11.0%	△50.2%	9.3%	△8.0%	2.1%	20.7%	△36.2%	△4.0%	0.4%	3.5%	14.9%	15.6%	28.6%	43.6%	10.5%	69.5%	△15.1%	△22.7%	4.2%	△1.1%	11.1%	34.6%
一戸建	133,739	138,189	142,393	11,861	12,580	11,992	10,743	10,560	10,957	12,324	11,944	11,903	12,004	11,953	11,882	12,556	12,561	13,006	11,190	11,844	11,738	12,698	11,899	13,096	13,074	12,236	11,889
対前年比	8.2%	3.3%	3.0%	5.0%	7.7%	6.6%	△1.1%	△1.3%	△0.8%	7.1%	5.8%	0.7%	2.5%	4.0%	4.7%	5.9%	△0.2%	8.5%	4.2%	12.2%	7.1%	3.0%	△0.4%	10.0%	8.9%	2.4%	0.1%
持家	292,287	284,283	283,235	24,807	24,904	23,288	20,257	20,013	20,576	23,289	23,321	25,148	25,447	24,420	24,873	25,949	25,527	24,415	20,925	21,992	22,404	25,436	24,826	28,394	26,282	24,027	24,008
対前年比	3.1%	△2.7%	△0.4%	△4.8%	△4.2%	△2.5%	0.1%	△6.1%	△4.2%	△1.9%	△2.2%	△3.4%	0.3%	0.2%	△0.0%	4.6%	2.5%	4.8%	3.3%	9.9%	8.9%	9.2%	6.5%	12.9%	3.3%	△1.6%	△3.5%

## 【日本全国移動者数】

総務省調査 (住民基本台帳人口移動報告)

(単位:人)	2016年 1~12月	2017年 1~12月	2018年 1~12月	2017年 10月	2017年 11月	2017年 12月	2018年 1月	2018年 2月	2018年 3月	2018年 4月	2018年 5月	2018年 6月	2018年 7月	2018年 8月	2018年 9月	2018年 10月	2018年 11月	2018年 12月	2019年 1月	2019年 2月	2019年 3月	2019年 4月	2019年 5月	2019年 6月	2019年 7月	2019年 8月	2019年 9月
移動者数(外国人含)	5,251,717	5,318,617	5,359,174	388,250	341,825	341,345	328,372	360,501	913,555	761,821	420,739	343,513	393,037	391,505	331,718	414,928	351,216	348,269	336,203	369,900	910,007	767,021	418,489	351,394	418,590	378,793	372,471
対前年比	△2.5%	1.3%	0.8%	5.6%	0.8%	2.1%	2.2%	1.4%	△4.7%	1.6%	3.8%	△2.7%	4.7%	2.1%	△3.8%	6.9%	2.7%	2.0%	2.4%	2.6%	△0.4%	0.7%	△0.5%	2.3%	6.5%	△3.2%	12.3%
移動者数(日本人)	4,880,967	4,893,581	4,889,713	350,369	307,861	308,919	296,517	327,575	860,107	712,159	384,355	311,005	355,425	352,992	295,016	368,708	313,252	312,602	302,485	334,916	849,869	705,182	377,454	314,638	376,197	341,164	330,044
対前年比	△3.2%	0.3%	△0.1%	4.6%	0.9%	0.5%	0.6%	△0.2%	△5.0%	1.4%	3.6%	△3.2%	3.5%	0.8%	△4.9%	5.2%	1.8%	1.2%	2.0%	2.2%	△1.2%	△1.1%	△1.8%	1.2%	5.8%	△3.4%	11.9%

## 【日本人口】

総務省調査 (人口推計)

(単位:千人)	2016年 10月1日	2017年 10月1日	2018年 10月1日	2017年 10月	2017年 11月	2017年 12月	2018年 1月	2018年 2月	2018年 3月	2018年 4月	2018年 5月	2018年 6月	2018年 7月	2018年 8月	2018年 9月	2018年 10月	2018年 11月	2018年 12月	2019年 1月	2019年 2月	2019年 3月	2019年 4月	2019年 5月	2019年 6月 (概算)	2019年 7月 (概算)	2019年 8月 (概算)	2019年 9月 (概算)
総人口	126,933	126,706	126,443	126,706	126,714	126,995	126,592	126,609	126,493	126,502	126,466	126,509	126,529	126,496	126,417	126,443	126,453	126,435	126,317	126,310	126,248	126,254	126,181	126,230	126,220	126,230	126,150

## (参考) 国内市場環境



# 01

不動産業の法人数

328,553社

(財務省 「法人企業統計月報」  
に基づく2017年度の数值)  
※2017年4月1日～2018年3月31日

# 02

宅地建物取引業者数

123,782(うち法人は105,015)

(国土交通省「宅地建物取引者  
数等【平成29年度】」に基づく  
2017年度の数值)

# 03

事業所数

352,733

(総務省 「経済センサス」に  
基づく2015年の数值)

# 04

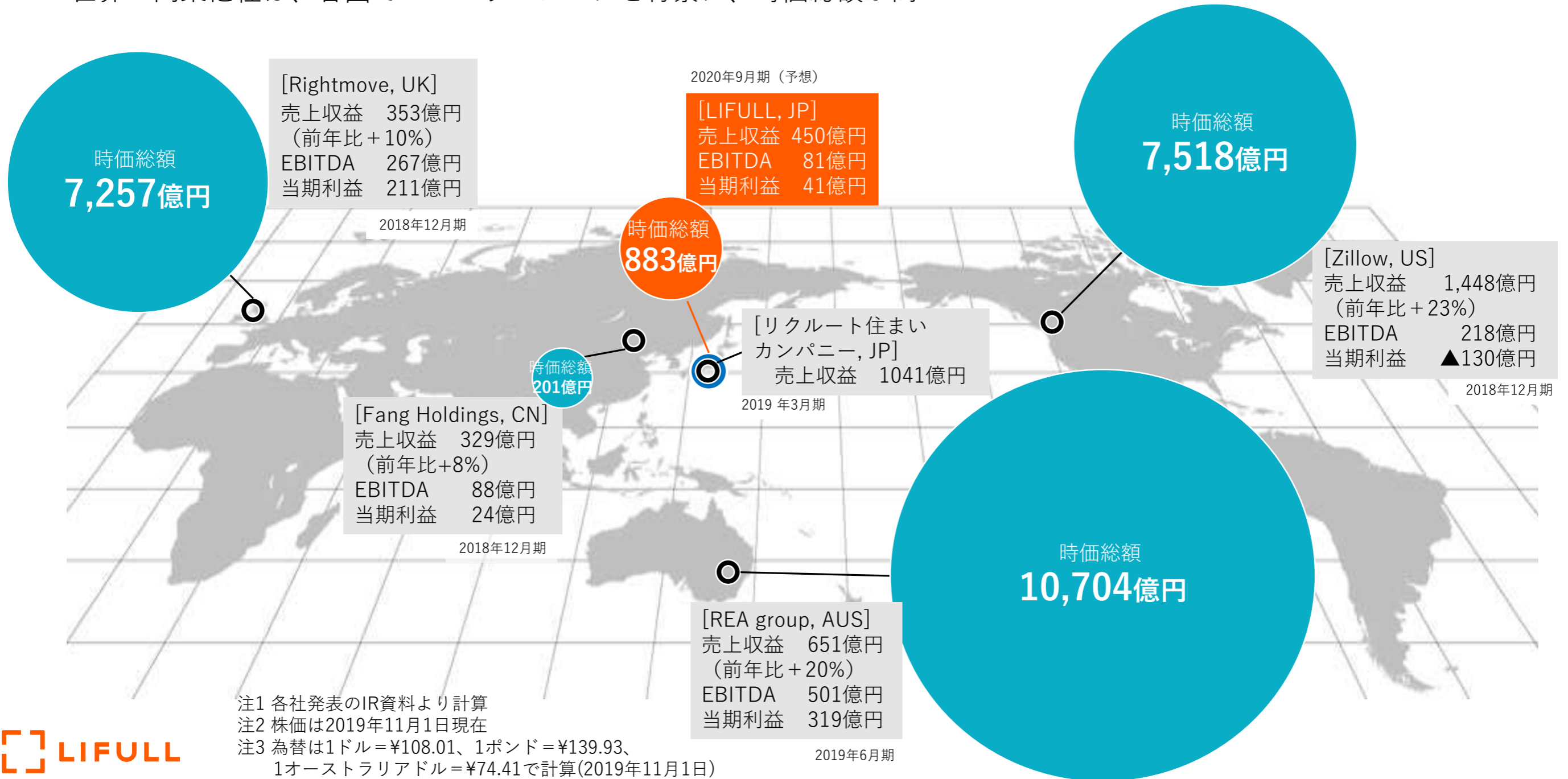
不動産広告市場規模

約 9,000億円

(当社試算による推定値)

# (参考) 海外同業他社の状況

世界の同業他社は、各国でのユーザーシェアを背景に、時価総額が高い



注1 各社発表のIR資料より計算  
 注2 株価は2019年11月1日現在  
 注3 為替は1ドル=¥108.01、1ポンド=¥139.93、  
 1オーストラリアドル=¥74.41で計算(2019年11月1日)

# IR情報に関するお問合せ窓口



IRサイト 日本語 <https://LIFULL.com/ir/>

English <https://LIFULL.com/en/ir/>



E-mail [ir@LIFULL.com](mailto:ir@LIFULL.com)

TEL 03-6774-1603 (平日10:00~18:00)

FAX 03-6774-1737

## アニュアルレポートのご案内



日本語

<https://lifull.com/ir/ir-data/fy2018/>

English

<https://lifull.com/en/ir/ir-data/fy2018/>

## その他のLIFULL情報



Twitter



[https://twitter.com/LIFULL\\_Corp](https://twitter.com/LIFULL_Corp)



Facebookページ



<https://www.facebook.com/LIFULL.corp/>

