

決算補足資料 IFRS

2020年9月期 第1四半期（2019年10月～2019年12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

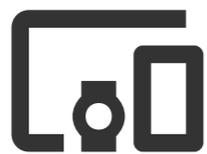
- | | |
|-----------------------|-----|
| 1. 今期の主な取り組み | P02 |
| 2. 2020年9月期 第1四半期決算情報 | P04 |
| 3. 事業の状況 | P10 |
| ● HOME'S関連事業 | |
| ● 海外事業 | |
| ● その他事業 | |
| 4. Appendix. | P33 |
| 5. IR情報に関するお問合せ窓口 | P53 |



世界中で
一人ひとりにぴったりの情報を提供したい

今期の主な取り組み

LIFULL HOME'S



メディアの強化



オムニチャネルの強化

LIFULL CONNECT

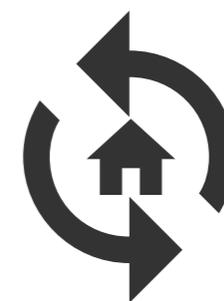


経営資源の融合



グローバルな不動産
プラットフォームに進化

先行投資



地方創生事業

2020年9月期

第1四半期 決算情報

簡易損益計算書 IFRS

前期比 売上収益 +9.7% EBITDA ▲18.7% 四半期利益 ▲49.7%

(単位：百万円)	2019年9月期 1Q (10-12月)	2020年9月期 1Q (10-12月)	増減額	増減率	
売上収益	8,391	9,202	+ 810	+9.7%	※1
売上原価	1,048	1,116	+ 68	+6.5%	
販管費（減価償却費を除く）	5,879	6,540	+ 661	+11.2%	
人件費	1,969	2,535	+ 566	+28.8%	※2
広告宣伝費	2,347	2,559	+ 212	+9.1%	※3
営業費	190	170	▲20	▲10.6%	
その他	1,372	1,274	▲98	▲7.1%	※4
その他収益及び費用	425	▲ 9	▲434	▲102.2%	※5
EBITDA	1,889	1,535	▲353	▲18.7%	※6
EBITDA率	22.5%	16.7%	▲5.8pt	-	
当期/四半期利益 ※	1,003	504	▲498	▲49.7%	
減価償却費	259	521	+ 261	+100.6%	※7

※ 当期/四半期利益：親会社の所有者に帰属する当期利益

※1 セグメント別売上収益参照

※2 主にLIFULL単体の賞与引当金とMitulaの子会社化による増加

※3 主にMitulaの子会社化による増加

※4 主にIFRS16号適用により従来費用計上していたリース料を資産計上したため

※5 前期は保険代理店事業の譲渡（LHL）に伴う一時的な株式売却益が発生

※6 IFRS16号適用の影響を除いたEBITDAは1,295百万円

※7 Mitulaの子会社化及びIFRS16号適用による増加

セグメント別売上収益・セグメント別損益 IFRS

海外事業はMitulaの子会社化に伴い増収

事業成長に向けた投資や無形資産の償却費増加により減益も、概ね今期計画通りで進捗

(単位：百万円)	2019年9月期 1Q (10-12月)	2020年9月期 1Q (10-12月)	増減額	増減率	摘要
売上収益	8,391	9,202	+ 810	+9.7%	
HOME'S関連	6,860	6,763	▲97	▲1.4%	LMP等の業務支援サービス売上が減少した影響により事業全体では減収。 賃貸・流通領域における料金体系変更を実施し、メディア力強化に向けた取り組みが進捗
海外	986	2,006	+ 1,019	+103.4%	Mitulaの子会社化により増収
その他	544	432	▲111	▲20.5%	2018年12月に保険代理店事業を譲渡(LHL)したことにより減収

(単位：百万円)	2019年9月期 1Q (10-12月)	2020年9月期 1Q (10-12月)	増減額	増減率	摘要
セグメント損益	1,204	1,023	▲180	▲15.0%	
HOME'S関連	992	1,018	+ 25	+2.6%	
海外	253	140	▲112	▲44.5%	事業成長に向けた投資コストとMitulaの子会社化に伴う減価償却費が増加 (PPAを含む)
その他	▲42	▲141	▲98	—	2018年12月に保険代理店事業を譲渡(LHL)した影響に加え、地方創生事業に関する費用が増加
セグメント間取引	1	6	+ 4	+315.5%	

※各セグメントに含まれる主な事業についてはP37をご参照ください。

※ 前期もしくは当期が赤字の場合、増減率は記載していません。

2020年9月期の業績予想と進捗状況 IFRS

簡易損益計算書

(単位：百万円)	2020年9月期 (10-9月) 【通期予想】	2020年9月期 1Q (10-12月) 【実績】	進捗率
	売上収益	45,193	9,202
売上原価	5,171	1,116	21.6%
販管費 (減価償却費を除く)	31,863	6,540	20.5%
人件費	10,557	2,535	24.0%
広告宣伝費	13,591	2,559	18.8%
営業費	1,018	170	16.7%
その他	6,695	1,274	19.0%
その他収益及び費用	▲ 37	▲ 9	24.3%
EBITDA	8,121	1,535	18.9%
EBITDA率	18.0%	16.7%	-
当期利益 [※]	4,153	504	12.1%

サービス別売上収益

(単位：百万円)	2020年9月期 (10-9月) 【通期予想】	2020年9月期 1Q (10-12月) 【実績】	進捗率
	売上収益	45,193	9,202
HOME'S関連事業	33,202	6,763	20.4%
海外	9,069	2,006	22.1%
その他	2,920	432	14.8%

※ 予想は1€あたり118円で計算

※ 当期/四半期利益：親会社の所有者に帰属する当期利益

財政状態計算書とのれんの状況 IFRS

IFRS16号適用によりオペレーティングリースを使用権資産として認識したため、総資産は45億円増加

(単位：百万円)	2019年9月末	2019年12月末	増減額	増減率	摘要
流動資産	16,154	14,037	▲2,116	▲13.1%	現預金の減少 ▲1,819 「連結キャッシュ・フローの状況」を参照 売掛金の減少 ▲456
非流動資産	27,493	34,187	+6,694	+24.3%	使用権資産の増加 +5,892 IFRS16号適用によるもの のれんの増加 +768 主に海外子会社の為替変動による増加 長期貸付金の増加 +315 主に地方創生事業の貸付によるもの (LSF)
資産合計	43,648	48,225	+4,577	+10.5%	
流動負債	9,485	7,392	▲2,093	▲22.1%	短期借入金の減少 ▲2,199 借入の返済及び短期から長期借入への借替によるもの リース債務の増加 +956 IFRS16号適用によるもの 未払金の減少 ▲798
非流動負債	1,533	7,315	+5,781	+377.2%	未払法人税等の減少 ▲299 未払消費税等の増加 +238 賞与引当金の減少 ▲235 12月賞与支給に伴う減少 長期借入金の増加 +916 短期から長期借入の借替によるもの 長期リース債務の増加 +4,903 IFRS16号適用によるもの
負債合計	11,018	14,707	+3,688	+33.5%	
資本合計	32,629	33,518	+889	+2.7%	利益剰余金の減少 ▲101 為替換算調整勘定の増加 +984 為替変動による増加
1株当たり					
所有者帰属持分(円)	242.64	249.27	+6.63		

※各社ののれん残高 リッテル86百万円、Trovit8,456百万円、Mitula10,593百万円、RESEM1,216百万円、LIFULL Marketing Partners251百万円、LIFULL Tech Vietnam 91百万円、TrovitとMitula、LIFULL Marketing Partnersの償却性資産(PPA)は1,180百万円。

キャッシュ・フローの状況 IFRS

Mitulaの子会社化を目的とした短期借入金の返済に伴いリファイナンスを実施

(単位：百万円)	2019年9月期	2020年9月期	増減額	主な要因		
	1Q (10-12月)	1Q (10-12月)		項目名	19/9月期 1Q	20/9月期 1Q
営業CF	▲679	677	+ 1,356	税引前当期利益	+ 1,520	+ 928
				減価償却費及び償却費	+ 266	+ 525
				売掛金及びその他の短期債権の増減額(▲は増加)	+ 202	+ 548
				買掛金及びその他の短期債務の増減額(▲は減少)	▲366	▲846
				その他	▲842	+ 228
				税金支払	▲1,469	▲707
投資CF	▲1,933	▲550	+ 1,383	有形固定資産の取得による支出	▲22	▲77
				無形固定資産の取得による支出	▲74	▲96
				子会社株式の売却による収入	+ 473	-
				貸付による支出	▲73	▲485
				貸付金の回収による収入	+ 115	+ 95
				子会社株式取得のための海外送金準備による支出	▲2,352	-
財務CF	2,584	▲2,094	▲4,679	借入による収入	+ 3,300	+ 2,000
				借入金の返済による支出	-	▲3,283
				配当金の支払額	▲711	▲587
				リース債務の返済による支出	▲0	▲223
現金及び 現金同等物の増減	▲117	▲1,819	-			
現金及び 現金同等物残高	7,453	7,419	▲34			

HOME'S 関連事業





「」 LIFULL HOME'S が目指すこと

圧倒的な不動産
情報データベース
から選択

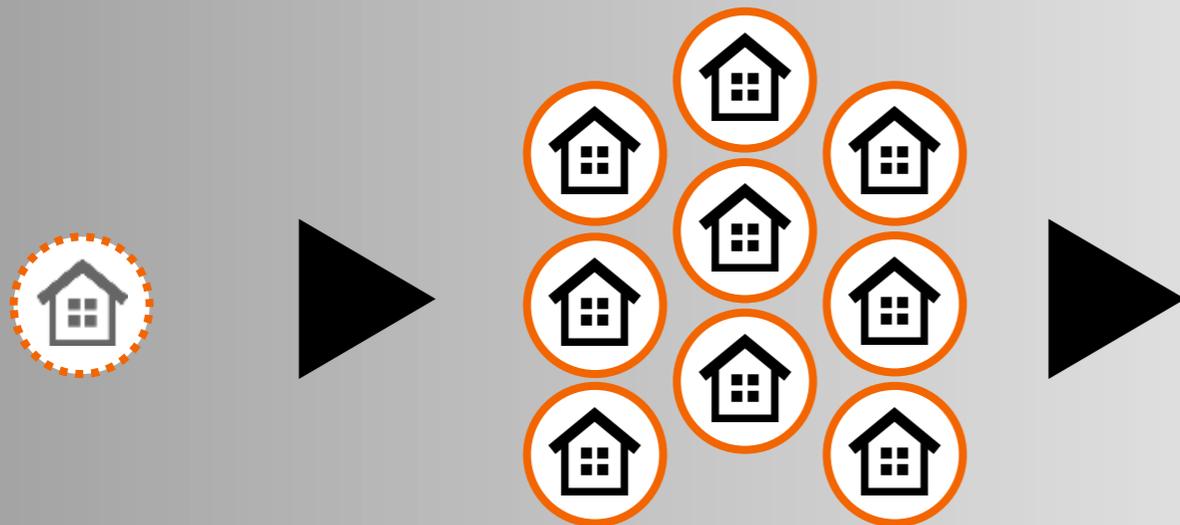
一人ひとり
それぞれに
合った使い方

新しく
間違いのない
情報

すべての人がそれぞれの理想の暮らしを
実現できる住まいに出会うために

物件情報の可視化のみならず **掲載情報の拡充**へ 情報精度を向上し、一人ひとりにぴったりの住まい探しを提供

物件情報の可視化



可視化

情報件数の増加

情報の拡充

基本情報

価格、広さ、間取り等...

交通・周辺情報

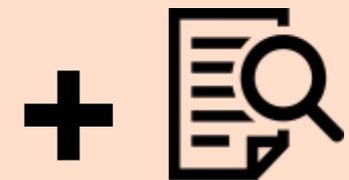
最寄り駅、駐車場、学校、スーパー等...

性能情報

住宅評価等...

価格情報

近隣の相場価格、価格査定、融資情報等...



情報精度の向上

圧倒的な不動産データベースに向けた取り組み – 物件詳細情報の拡充 –

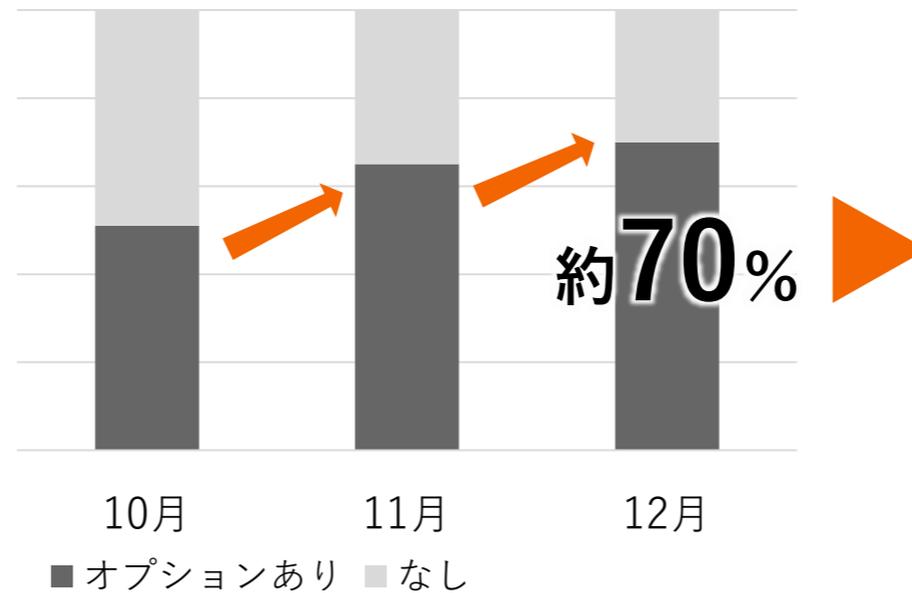
2019年10月から 料金体系を変更

掲載情報の充実に向けて、主要オプションを無料化し
基本料金と反響料率を変更

掲載情報の充実に向けて
主要オプションを**無料化**



オプション情報使用率 **増加中**



反響課金顧客の主要オプション付与率

理想の暮らしをイメージできる
プラットフォームへ



※主要オプション

- ・パノラマ写真
- ・営業スタッフコメント
- ・会社情報EX 等

注：顧客数の状況についてはP.44をご参照ください。

一人ひとりそれぞれに合った使い方 – 物件情報詳細ページのパーソナライズ化 –

中古マンション・一戸建ての物件詳細ページでは、それぞれのユーザーに合わせて表示する情報が変化

業界初

住宅ローン審査シミュレーションで算出された
ユーザーごとの詳細情報を表示



2019年11月から

スマートフォンサイトより開始
(新築物件・PCサイトへ拡大予定)

HOW TO

1

ユーザーが、年齢・年収・職種等の属性情報を登録

2

ユーザーの借入条件(金利・返済年数・頭金)から算出した「必要な頭金」と「購入後の続き支払額」の目安を物件情報に表示

必要な金額の目安から物件を比較検討できる

一人ひとりそれぞれに合った使い方 - したい暮らしをタグで検索 -

従来の物件スペックからの検索ではなく、「したい暮らし」から物件を選べる新機能



タグ検索を強化

タグ件数

約 **5,200** 件
(2019年12月現在)

タグ検索利用

約 **25** 倍
(2019年9月のスタート時から4か月間で)

タグ検索

「好きなキーワード」の前に「#」をつけたタグを使って情報検索

例) 「#服に囲まれたい」というタグで検索

→ウォークインクローゼットの設備がある物件を一覧で表示

2020年1月から プロモーションを連動

(TVコマーシャル・Web動画)

利用者数は増加中

一人ひとりそれぞれに合った使い方 - 住まいの窓口 -

「店舗に行く前に直接相談したい」というユーザーにも対応可能な対面窓口や電話相談を拡充



相談チャンネル



来店



電話



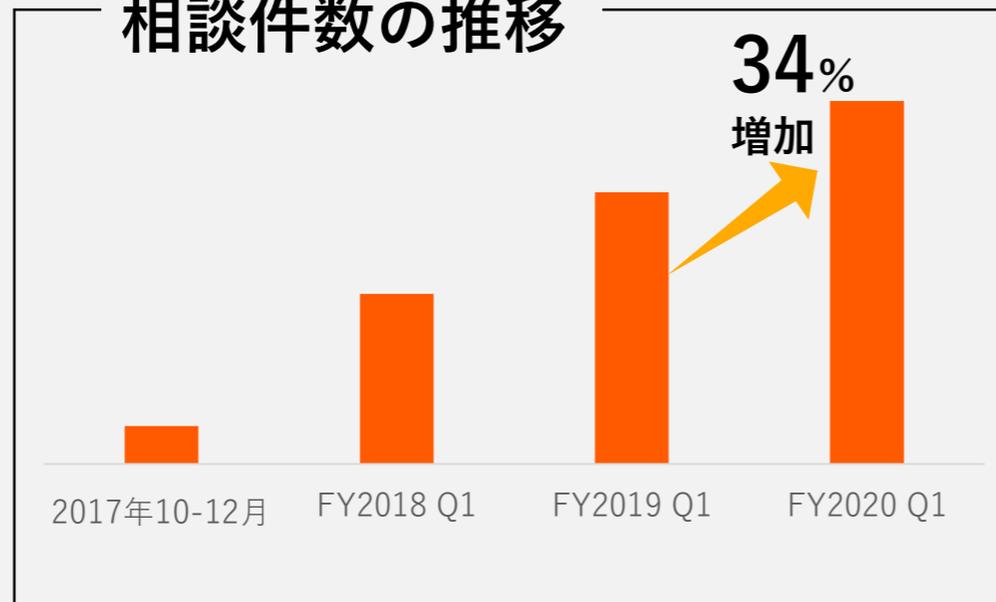
メール



LINE



相談件数の推移



住まいの窓口
ご利用満足度 **99.5%**

LIFULL HOME'S住まいの窓口 来場アンケート調査
(2019年1月-12月集計)

【住まいの窓口 店舗】

さらに **2**カ所 **オープン**し
全国で **36**カ所に

福岡店
(予約制)

海老名店
(予約制)

九州エリア
初進出

住まいの窓口

検索

<https://www.homes.co.jp/counter/>

一人ひとりそれぞれに合った使い方 – LIFULL HOME'S LINE公式アカウント –

人気のコミュニケーションアプリを活用し、より一人ひとりに合った住まい探しをサポート



LIFULL HOME'S
LINE ID連携



LINEで相談ができる

住まいの窓口アドバイザーにチャットで無料相談



物件の Recommend がくる

問合せを行うと完了通知と類似する物件の Recommend 情報を送付



見学日時のリマインダー

物件の見学申し込みを行うと、直前にリマインダーを通知

<https://www.homes.co.jp/lineofficial/>

一人ひとりそれぞれに合った使い方 -フレンドリー・ドア-

国籍・年齢・LGBT等の方も理想の暮らしが実現できるよう

様々なバックグラウンドに理解があり、相談に対応してくれる不動産会社を探せるサービス

LIFULL HOME'S 「住まい探し」の実態調査の結果

1

住まい探して「不便を感じる」「困ったことがある」と回答された方

住宅弱者
一般

44.3%

30.8%

1.4倍

2

住宅弱者の7割以上
「理解ある不動産会社との出会いが重要だ」

71.3%

【調査期間】2019年11月8日～2019年11月24日

【住宅弱者の対象】

LGBT：レズビアン、ゲイ、バイセクシャル、トランスジェンダーと回答

高齢者：65歳以上／同居家族なし

生活困窮層：個人年収200万円以下／同居家族なしまたは生活保護受給と回答

日本在住外国人：居住年数5年以内／日本国籍を有していない

相談できる不動産会社(店舗)数

メディアでの紹介(一例)

1,000店以上

(2019年12月現在)



引用元：[エキサイトニュース](#)



引用元：[HUFFPOST](#)



相談できる不動産会社を探す



外国籍
フレンドリー



LGBTQ
フレンドリー



生活保護利用者
フレンドリー



高齢者
フレンドリー

FRIENDLY DOOR

検索

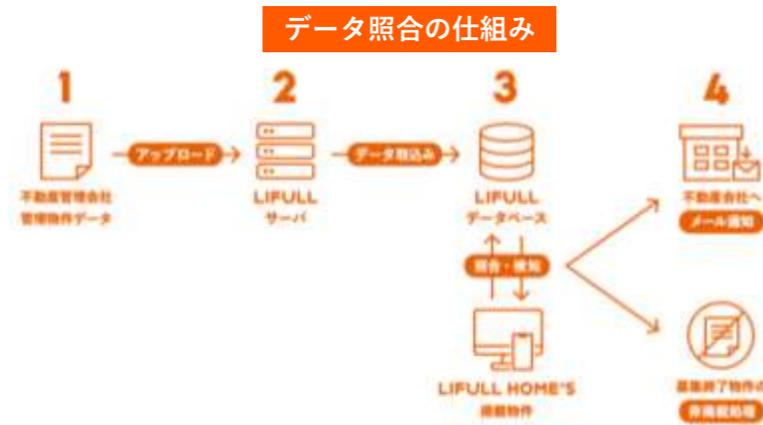
<https://actionforall.homes.co.jp/friendlydoor>

新しく正確な情報 – 情報精度向上に向けた取り組み –

正確な情報をもとにユーザーが自分にぴったりの住まい探しができるよう、情報精度No.1を目指して革進中

募集終了物件を自動で非掲載

業界初



管理会社の管理物件データと、LIFULL HOME'Sの掲載物件と照合し、募集終了物件を自動で非掲載処理する仕組み。

LIFULL HOME'S会員向けに、掲載物件の確認作業を補助するツールを無償提供

「LIFULL HOME'Sメンテナンス見える化ツール」

一覧表示画面のイメージ



LIFULL HOME'Sデータベースを利用し、掲載中の賃貸物件で「成約済みの可能性がある物件」を検出し一覧で表示。掲載確認作業を優先的に行える。

その他の 情報精度向上 の取り組み

情報掲載ルールの策定と啓蒙

「情報審査規約」を制定し、ルールを順守した正確な情報掲載を呼びかけ

掲載情報110番

掲載情報が「事実と違う」「成約済み」等のお問合せを受ける専用窓口を設置

掲載物件の能動的調査

情報が正しく掲載されているか調査を行い、違反の場合は掲載停止等の措置

優良店舗の認定

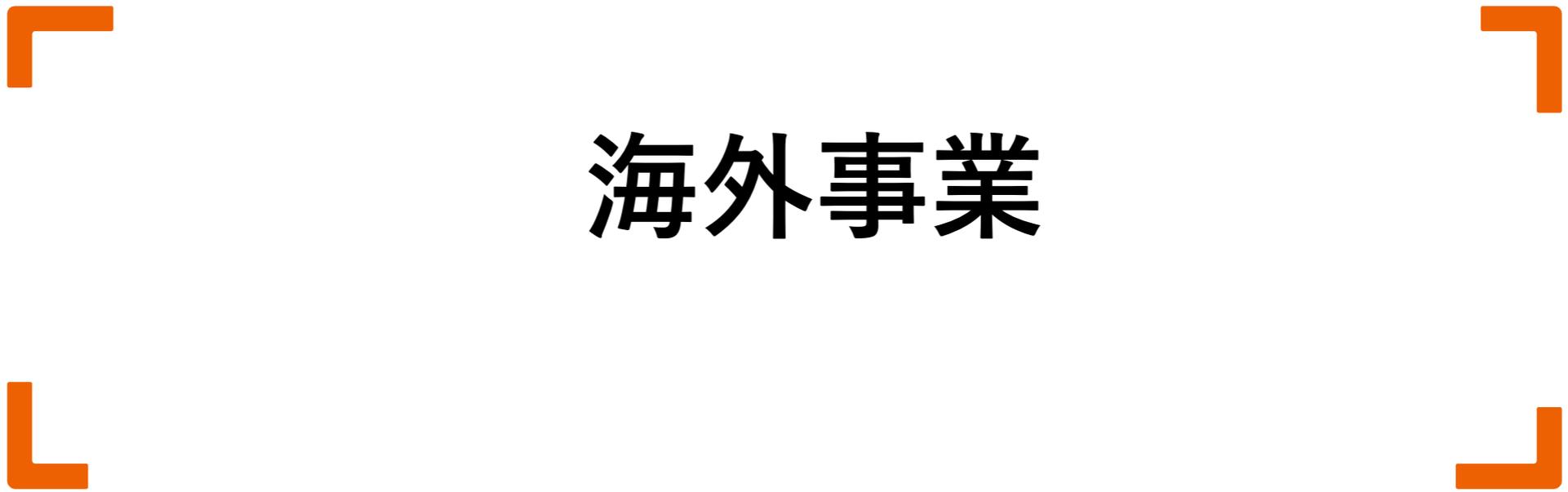
一定の基準をクリアしている店舗を「優良店」に認定する制度

業界団体での活動

首都圏不動産公正取引協議会 ポータルサイト広告適正化部会で不動産広告適正化に取り組む

関連業種と連携した活動

楽天株式会社と連携し、おとり物件対策と不正注文防止のための取り組み



海外事業

LIFULL CONNECT設立

世界最大級のアグリゲーションサイトを運営するTrovitとMitulaの経営資源を融合させるためLIFULL CONNECTを設立



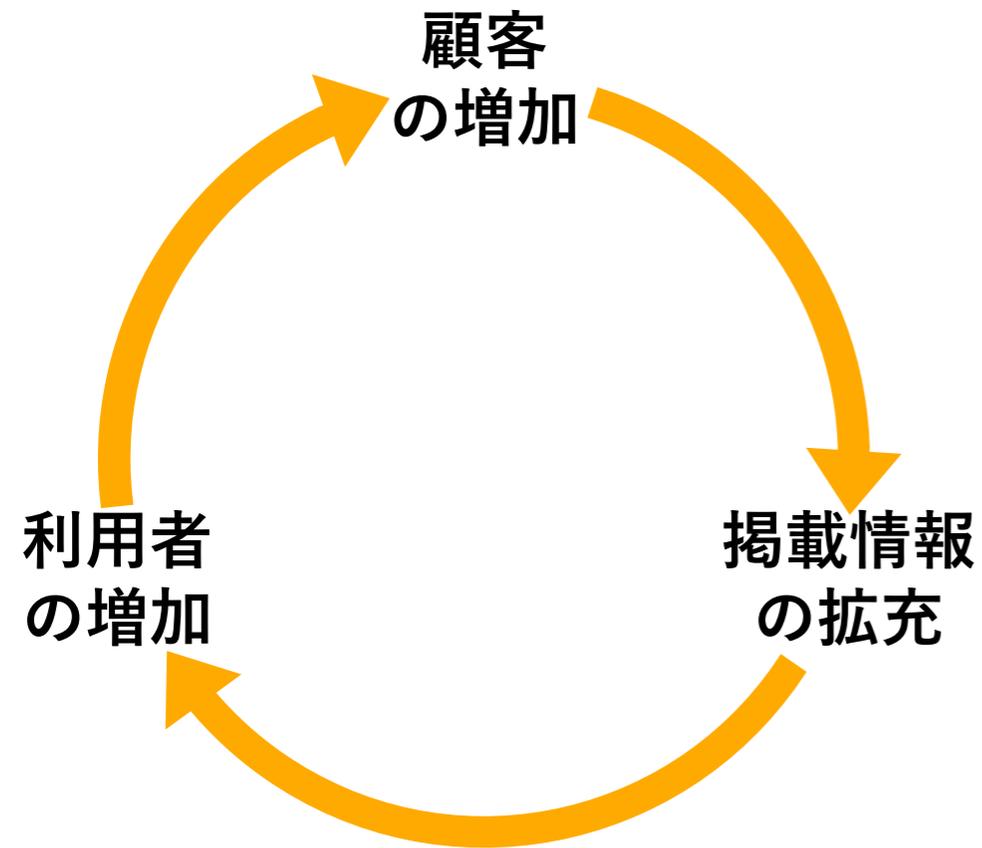
2019年11月 設立

60を超える国や地域でサービスを展開
不動産領域で利用者数 世界No.1



LIFULL CONNECTの経営資源

世界最大級の顧客数、利用者数、掲載情報量を誇る



TrovitとMitulaの統合の進捗

顧客数

3,000 社以上
前年比 300%超

年間利用者数

18 億以上
前年比 80%超

掲載情報量

約 **4** 億件
前年比 300%超

2019年12月現在 LIFULL CONNECTの全ブランドの合計
※Trovitの2018年12月との比較

LIFULL CONNECT が目指すこと

- 1 TrovitとMitulaのシステム統合により先進市場でのCPCモデルを最大化
- 2 新興市場でポータルビジネスを拡大
- 3 世界No.1の不動産プラットフォームへ進化させる

CPC
モデル

2015

trovit

2019

MitulaGroup

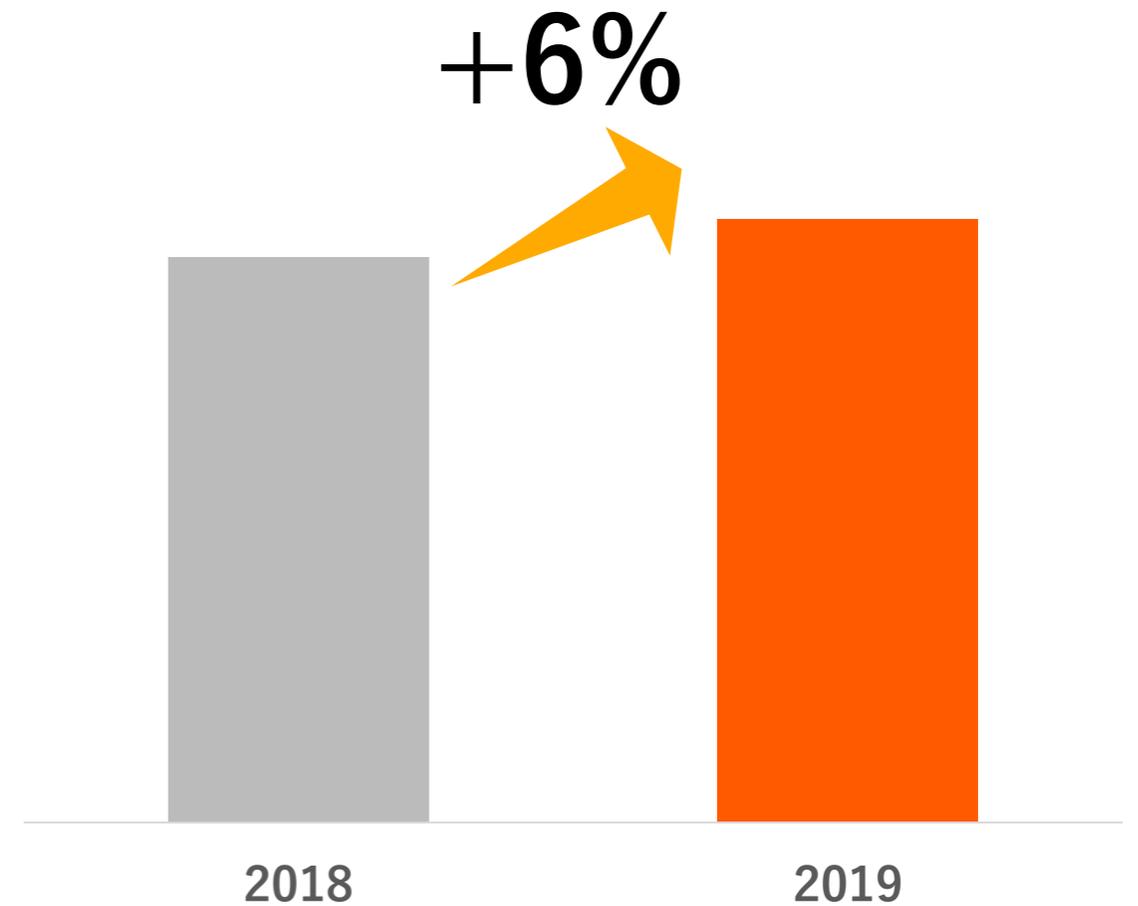
2020

トランザクション
モデル

グローバルな
不動産プラットフォームへ

LIFULL CONNECTの集客力 – TrovitとMitulaのノウハウ統合による効果 –

TrovitとMitulaのSEOノウハウを統合したことで、オーガニックトラフィック数は順調に成長

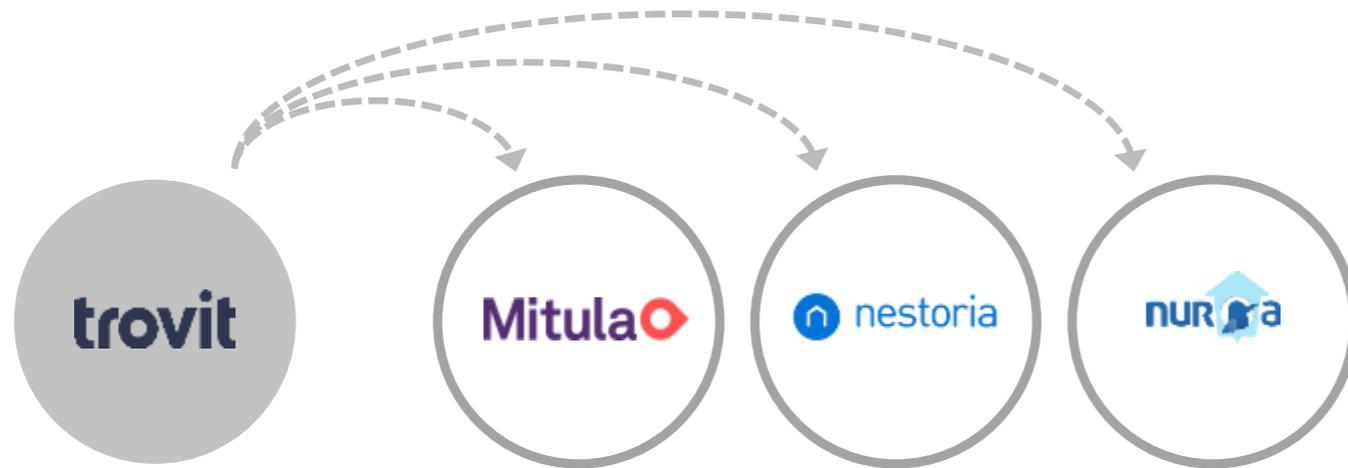


LIFULL CONNECTが運営する全サイトの
12月のオーガニックトラフィック数

LIFULL CONNECTのプロジェクト強化 – TrovitとMitulaのノウハウ統合による効果 –

Trovitの持つシステムをMitulaの全サイトに導入することで、Mitulaの顧客への提供価値を向上させる

TrovitのB2BシステムをMitulaの全サイトに導入完了



顧客への提供価値

- 1 トラフィックや広告出稿状況等の各種情報がリアルタイムに可視化される
- 2 今まで手動だった広告運用が自動化
- 3 状況に合わせて広告運用することで、マーケティングの効率が向上

新興エリアでの事業成長に向けて

組織力を強化し、新規顧客の獲得やクライアントネットワークの強化に取り組む

強化エリアで営業人員を約**2**倍に増員させる計画
掲載情報量、顧客数、利用者数の最大化を目指す



Created with mapchart.net

東南アジア地域での
認知向上とパートナーシップ強化の取り組み



第4回 Dot Property 東南アジア アワード2019

不動産事業者のネットワークとポータルサイトのユーザーデータを活用し、優秀な開発プロジェクトと事業者を表彰

200 人来場 **45+** 受賞



その他 事業

その他事業 – 主なサービス –

「暮らし」に関わる様々なサービスを提供



地方だからこそできる様々な「暮らし」を空き家問題の解消を軸に支援



日本最大級の有料老人ホーム・介護施設の検索サイト

運営会社：株式会社LIFULL senior



ママが子どもと一緒に働けるオフィスの運営

運営会社：株式会社LIFULL FaM



日本最大級のトランクルーム検索サイト

運営会社：株式会社LIFULL SPACE



花・フラワーギフトのサブスクリプションサービス



融資や、地域創生ファンドによる出資を通じ、遊休資産の有効活用を資金の面から支援

運営会社：株式会社LIFULL Social Funding



全国100社以上の引越し会社を比較できるサイト

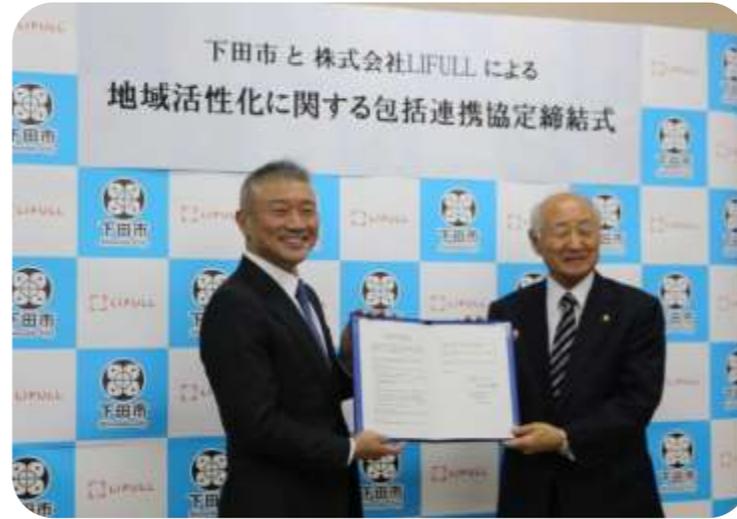
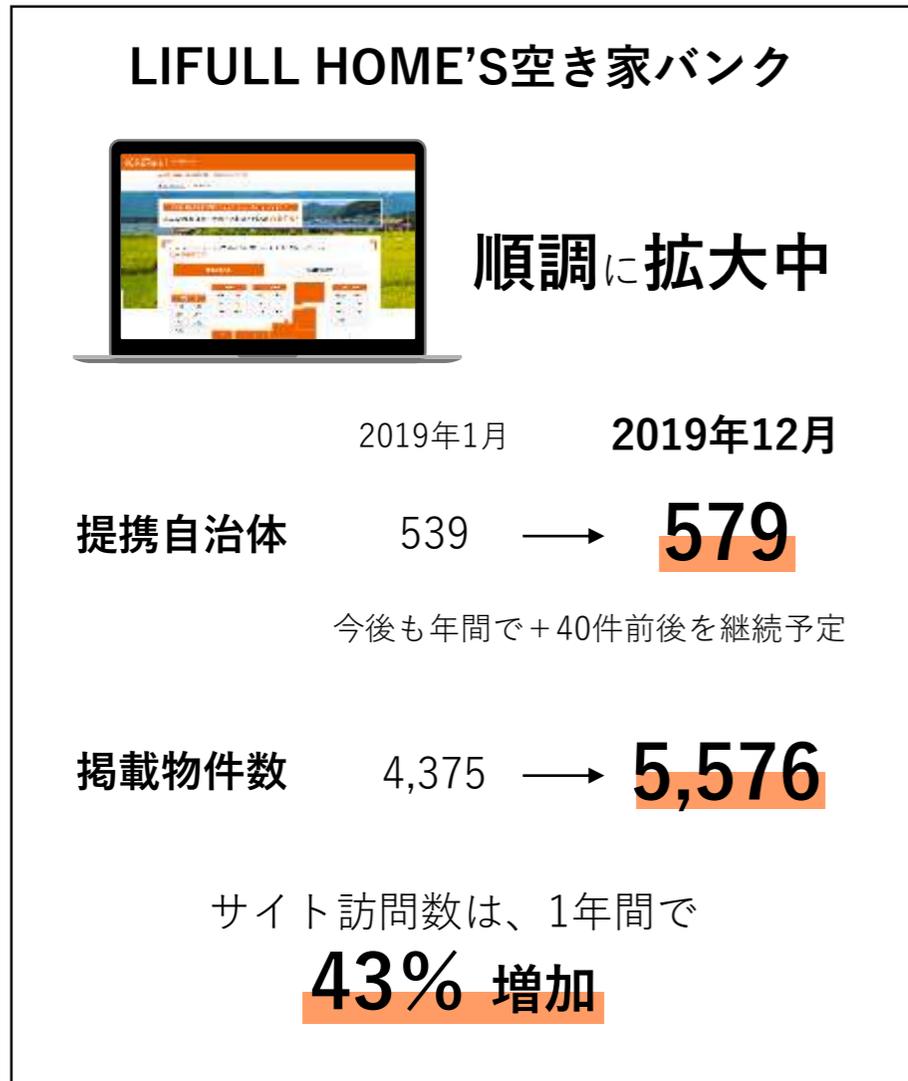
運営会社：株式会社LIFULL MOVE



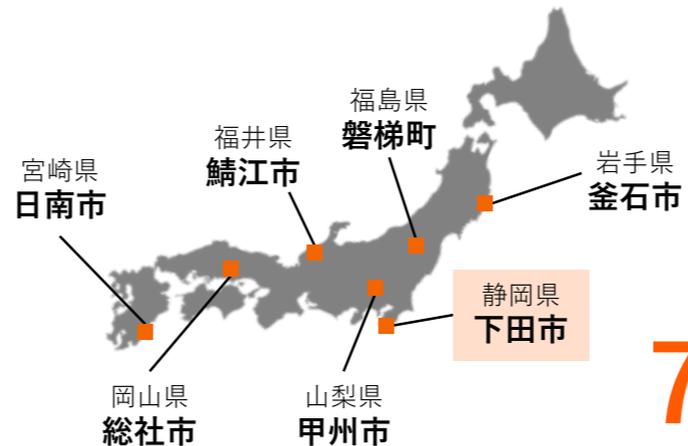
建築技術の研究により、新たな住環境の研究開発と提供を行う

地方創生事業の進捗 – 市区町村との提携 –

市区町村との提携を進め、空き家バンクの掲載件数も拡大を継続



提携協定市区町村



静岡県 下田市 空き家等の利活用を通じた 地域活性化連携協定を締結

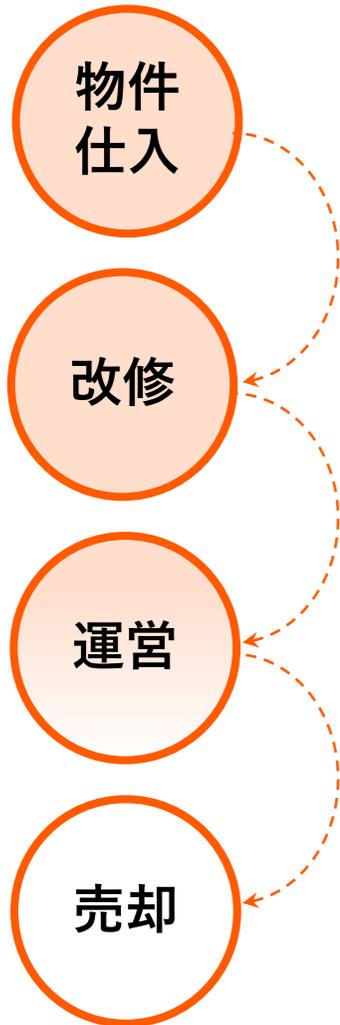
提携による主な取り組み

- 地域の空き家、空き店舗の情報を全国に向けて発信
- 空き家等の利活用に関する事業提案
- 都市部の企業と人材に向けて、ワーケーション(リゾート地等での休暇を兼ねたりモートワーク)を提案するイベントを開催
- 地域の企業や団体、プロジェクトと都市部の人材をマッチングする機会の創出

7都市に拡大

地方創生事業の進捗 – 空き物件の利活用 –

LIFULLグループ内で連携し、空き物件を民泊施設として活用開始



Before



After

2019年12月 オープン

2020年1月 オープン

JapanCraftHouse
【ドミトリー:わし-WASHI】
福井県鯖江市

Wave House 99
千葉県山武郡九十九里町

LIFULL STAY 別府野田
大分県別府市

楽天×LIFULLの民泊予約サイト

「Vacation Stay」に**掲載中**

Vacation Stay

検索

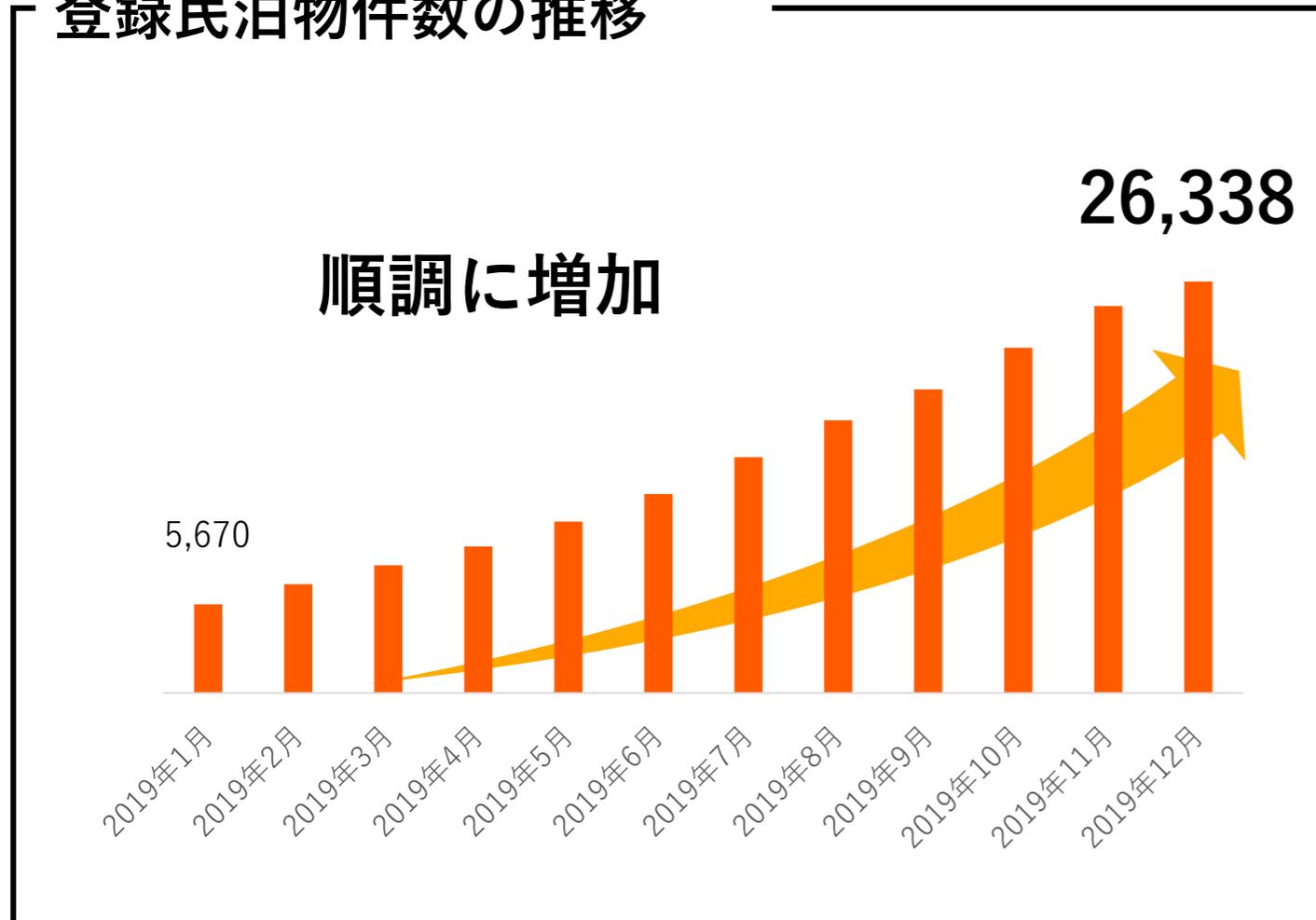
<https://vacation-stay.jp/>

(参考) 楽天LIFULL STAYの民泊の進捗状況

登録物件数は順調に増加

2020年1月より楽天トラベルとの提携開始

登録民泊物件数の推移



Vacation STAY



Rakuten Travel

楽天トラベルから検索・予約が可能に

LIFULL ArchiTech (ライフール アーキテック)の設立

Architecture (建築) + Technology (技術) で新たな住環境を提案

国立大学法人 名古屋工業大学から技術移転を受けた名古屋工業大学発ベンチャー

数時間で施工完了する インスタントハウス



外形の形状に加工した膜素材の内側に空気含有量の高い軽量素材を定着
形状や大きさも自由に選べ、短時間で簡単に制作
断熱性や遮音性が高く、廉価性・簡便性・速度性・技術性・汎用性にも優れた構築物

技術の活用シーン

家の補修

災害時の
住宅供給

宿泊施設
不足

群馬県土合で実証実験開始

無人駅の遊休資産地を活用した地域活性化にむけた実証実験を開始

Appendix.

会社概要

(2019年12月31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※
発行済株式数	134,239,870株 (内、自己株式数74,505株)
連結従業員数	1,511名 (内、臨時雇用者数246名、海外子会社386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	LIFULL CONNECT, S.L.U. (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)

不動産・住宅情報サイト「LIFULL HOME'S」

<https://www.homes.co.jp/>

- 全国の住まい探しができる掲載物件数国内No.1※の不動産・住宅情報サイトです。 ※産経広告社調査(2019.1.7)
- 情報量だけでなく、情報の精度・品質を向上させるため、社内に審査専門部署を設置しています。
- スマートデバイス対応にも力を入れており、いつでもどこでも誰でも最適な住まいが探せるよう、進化を続けています。



- 住みたい街、路線・駅、目的地までの所要時間など様々な検索方法
- 「敷金礼金ゼロ」「ペット相談可」などのこだわり条件
- 物件種別を複数選択して、賃貸物件と購入物件を比較
- 住み替えに必要な「やることリスト」や、新着物件通知機能など、豊富な機能で住み替えをサポート

総掲載物件数No.1
LIFULL HOME'S
iOS・アンドロイドアプリ

ユーザー



閲覧



情報掲載



不動産事業者



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

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
- ・地域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

LIFULL CONNECT, S.L.U.

- ・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やポータルサイトの運営

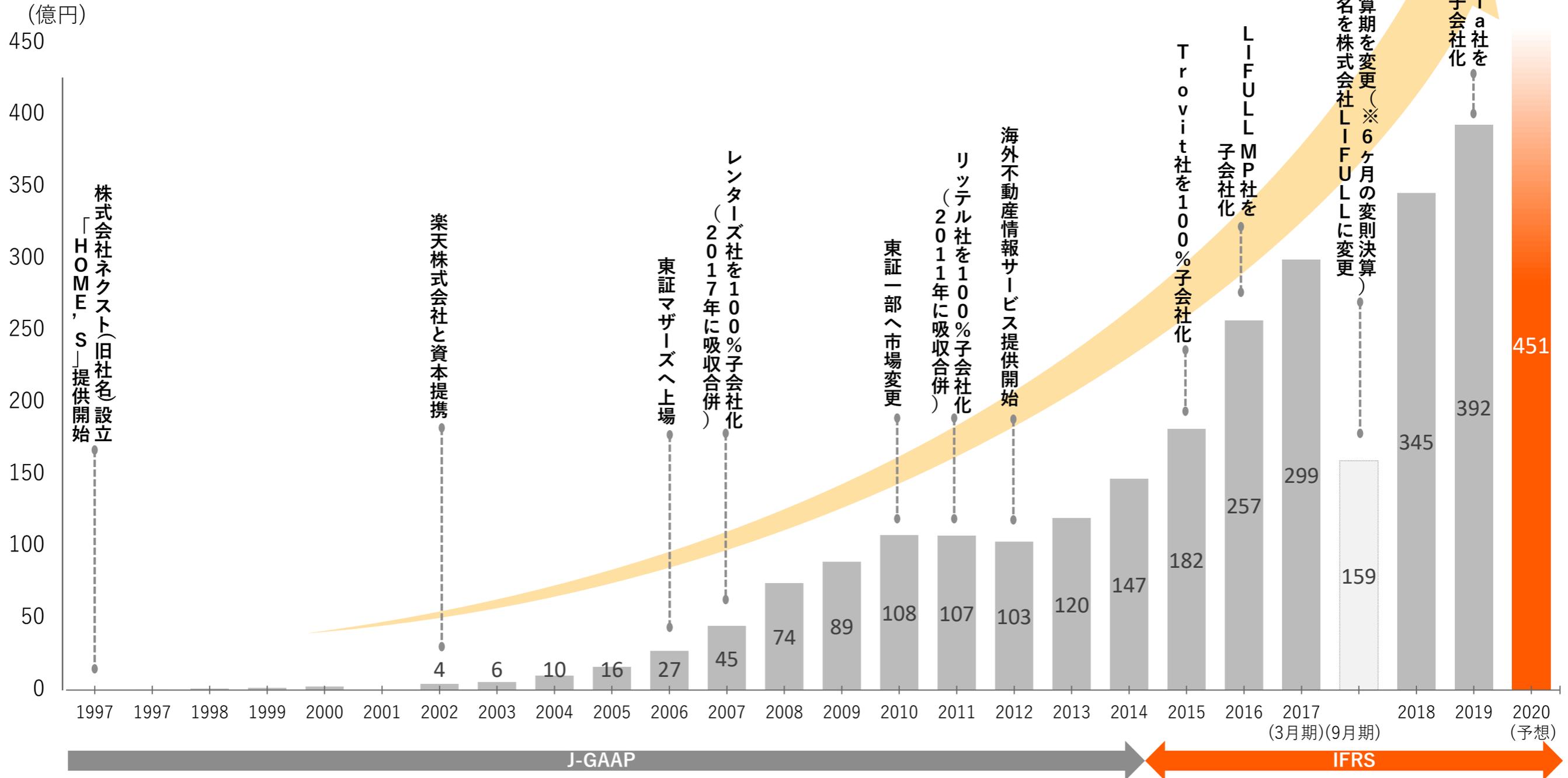
株式会社LIFULL ArchiTech

- ・建築、住環境に関する技術の研究開発、特許の管理

セグメントと主なサービス・子会社

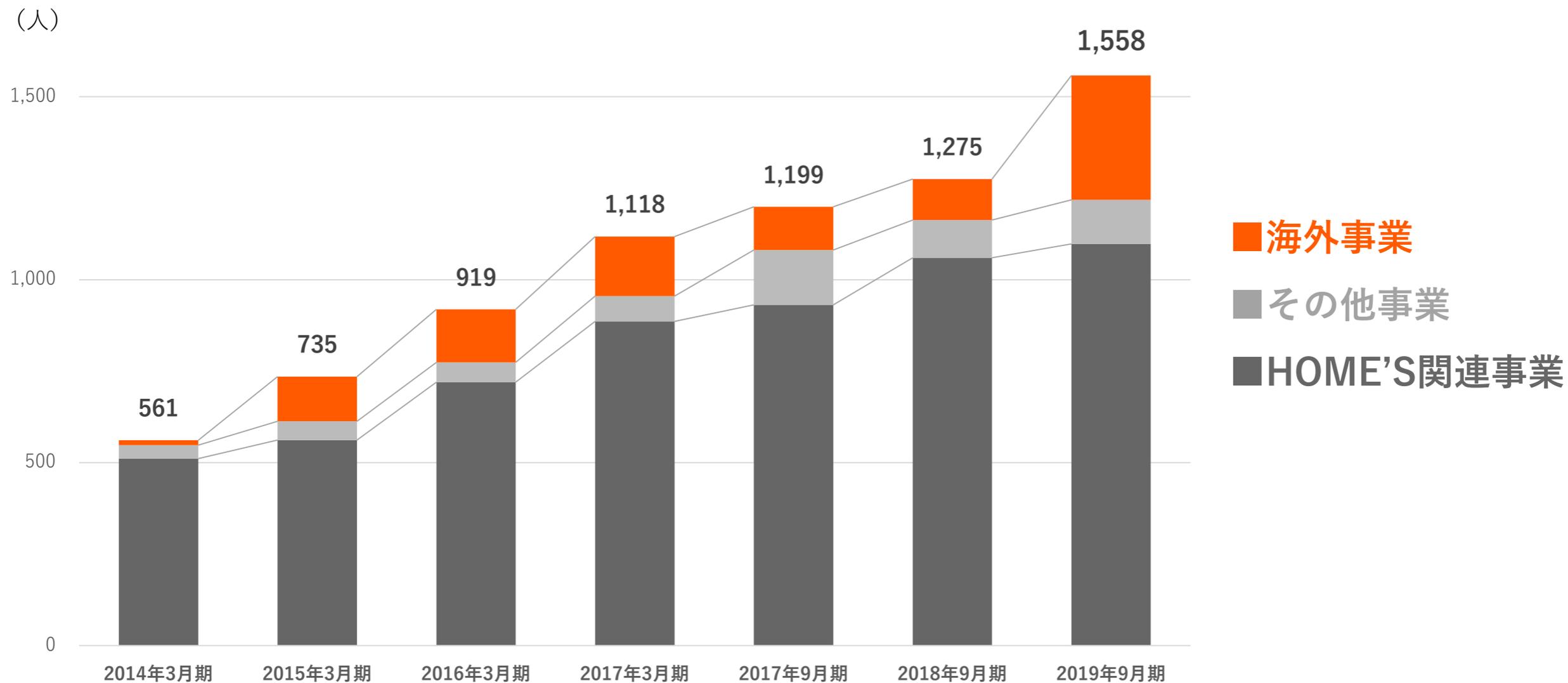
セグメント	主な事業
HOME'S関連事業	LIFULL HOME'S ADマスター (旧レンターズネット) NabiSTAR 広告代理・コンサルティング事業 (LIFULL Marketing Partners)
海外事業	Trovit (LIFULL CONNECT) Mitula (LIFULL CONNECT) Nestoria (LIFULL CONNECT) RESEM (LIFULL CONNECT) Dot Property (LIFULL CONNECT) アプリ開発 (LIFULL Tech Vietnam Co., Ltd.) その他LIFULL CONNECTが運営するサービス
その他事業	LIFULL介護 (LIFULL senior) LIFULL引越し (LIFULL MOVE) LIFULLトランクルーム (LIFULL SPACE) 地方創生事業 融資事業 (LIFULL Social Funding) 地域創生ファンド (LIFULL Social Funding) その他LIFULL子会社や新規サービス

沿革と売上高推移



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

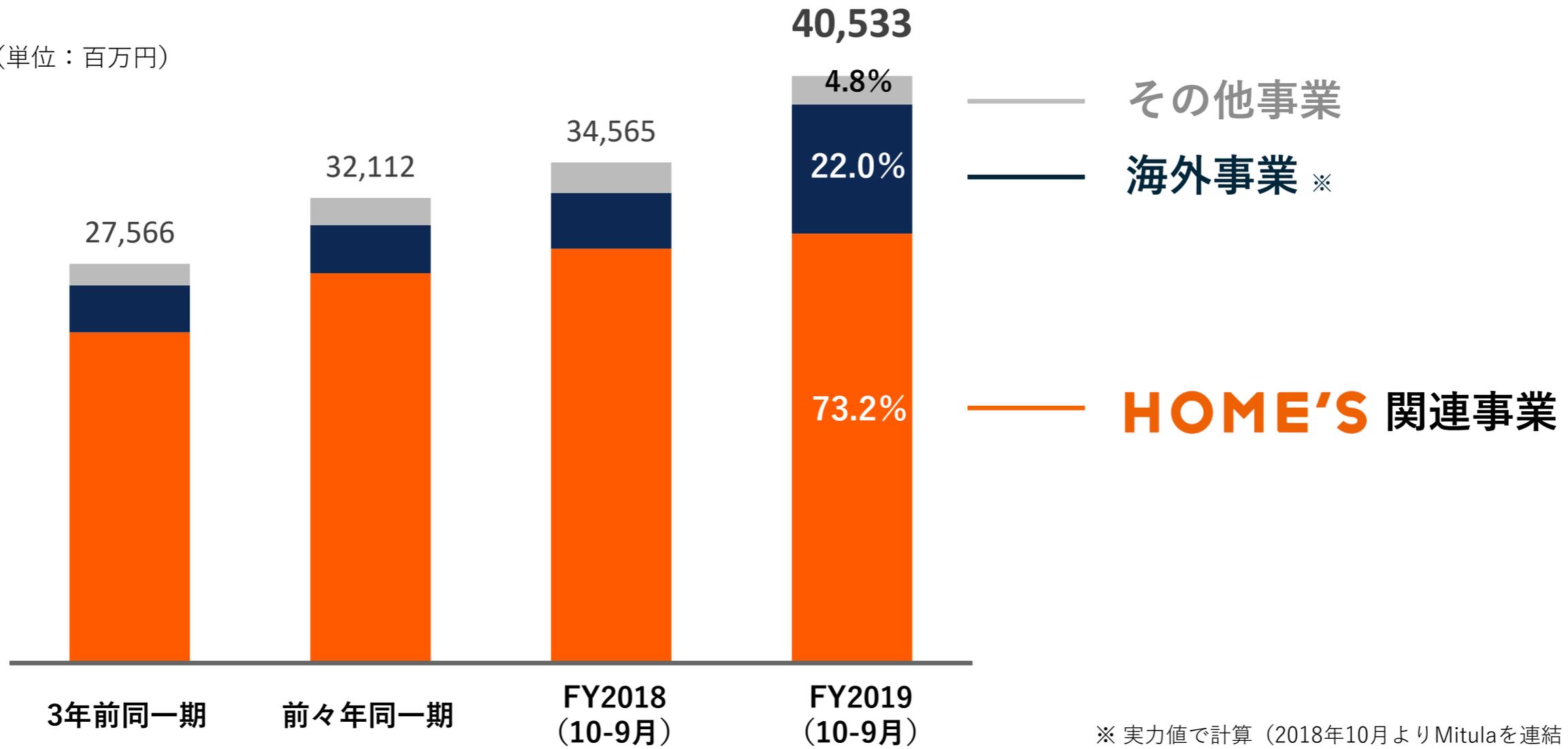


連結業績の成長と各事業の構成比率

— 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				2020年9月期
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q
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	9,202
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	6,763
海外事業	823	750	750	867	859	858	883	935	983	1,058	986	2,315	2,213	2,165	2,006
その他事業	406	377	400	525	461	479	502	542	528	527	544	488	479	448	432
売上原価	670	737	774	897	915	946	928	946	996	1,006	1,048	1,258	1,035	1,217	1,116
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	6,540
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	2,535
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	2,559
営業費	246	236	282	244	240	215	236	267	209	229	190	204	240	290	170
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	1,274
その他収益及び費用	▲ 6	▲ 42	▲ 30	▲ 39	▲ 72	▲ 30	71	18	6	▲ 44	425	▲ 332	9	59	▲ 9
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	1,535
減価償却費	221	217	338	468	253	266	274	266	263	263	259	304	307	300	521
営業利益	1,171	1,331	540	1,022	205	811	1,134	1,358	1,142	679	1,629	90	1,664	803	1,014
四半期利益 ※	734	942	331	756	22	467	591	980	702	585	1,003	▲ 41	1,074	372	504
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%	16.7%

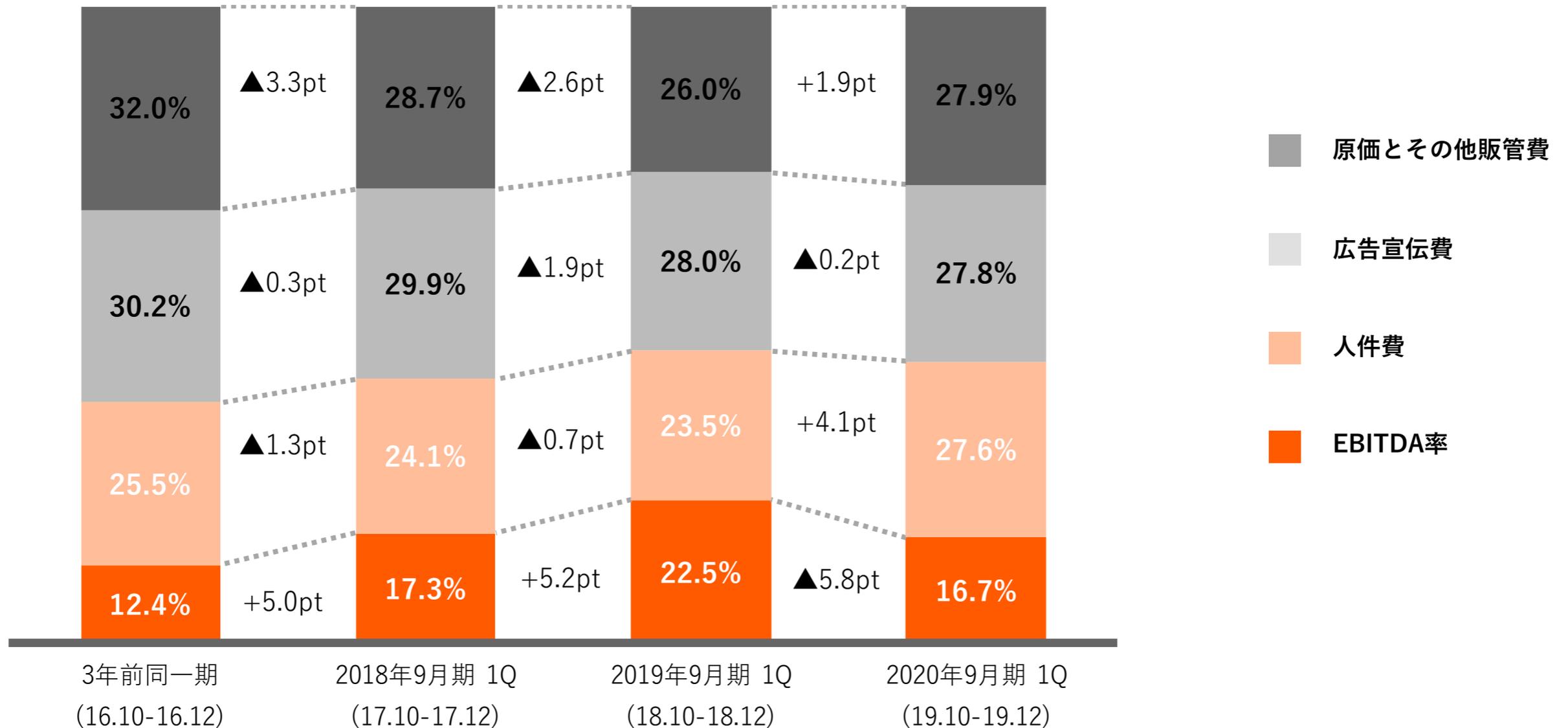
※四半期利益 = 親会社の所有者に帰属する四半期利益

※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。

※2020年第1四半期連結会計期間に企業結合に係る暫定的な会計処理の確定を行っており、2019年9月期に係る各数値は暫定的な会計処理の確定を反映しております。

売上収益に対する費用 IFRS

LIFULL単体の賞与支給及びMitulaの子会社化に伴う増員により、人件費が増加



(参考) 料金体系の変更 2019年10月から – 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

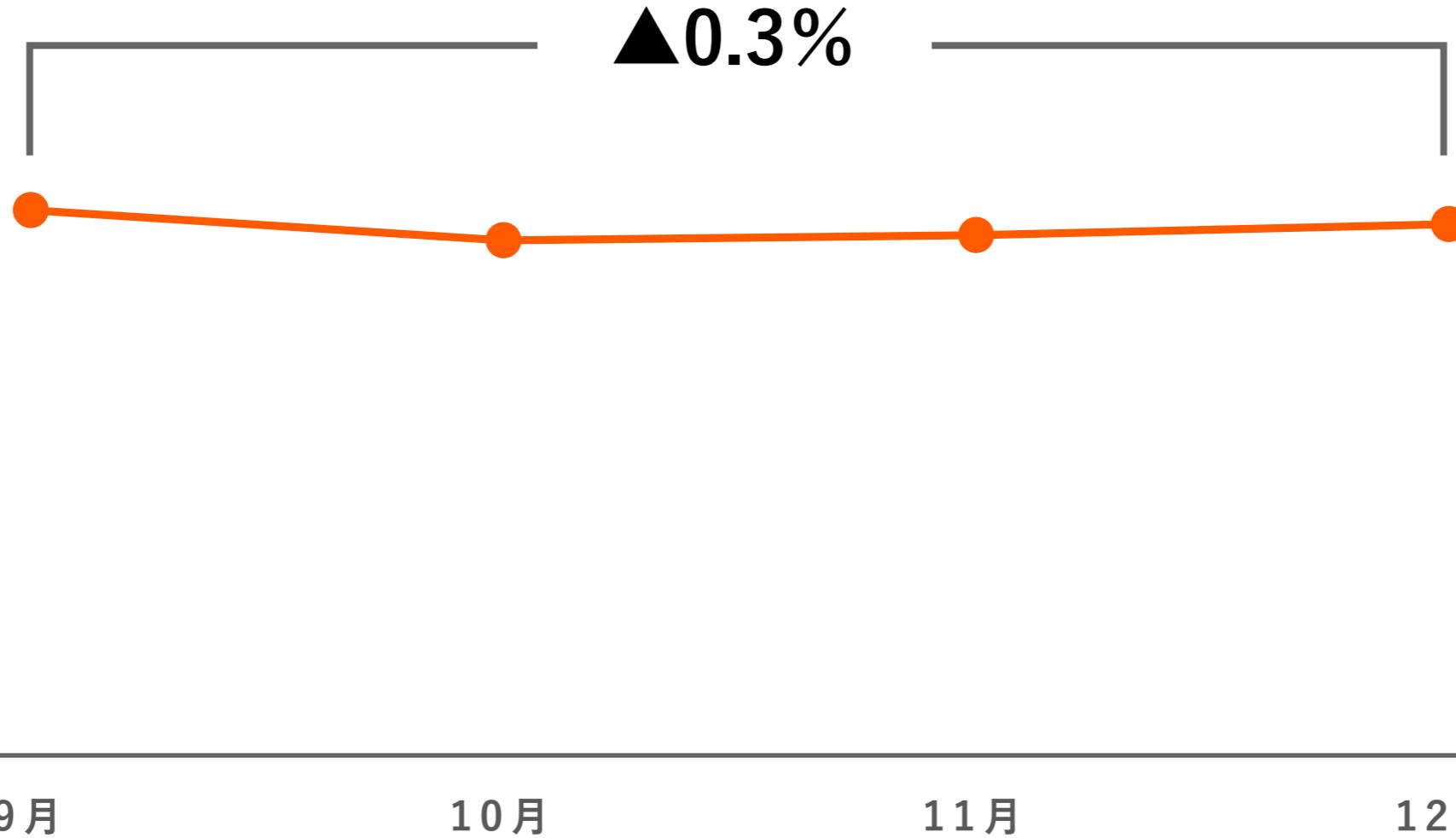
従来の料金体系

	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%

(参考) 料金体系変更の影響

— 賃貸・中古売買の顧客数推移 —

会員数はほぼ横ばいで推移

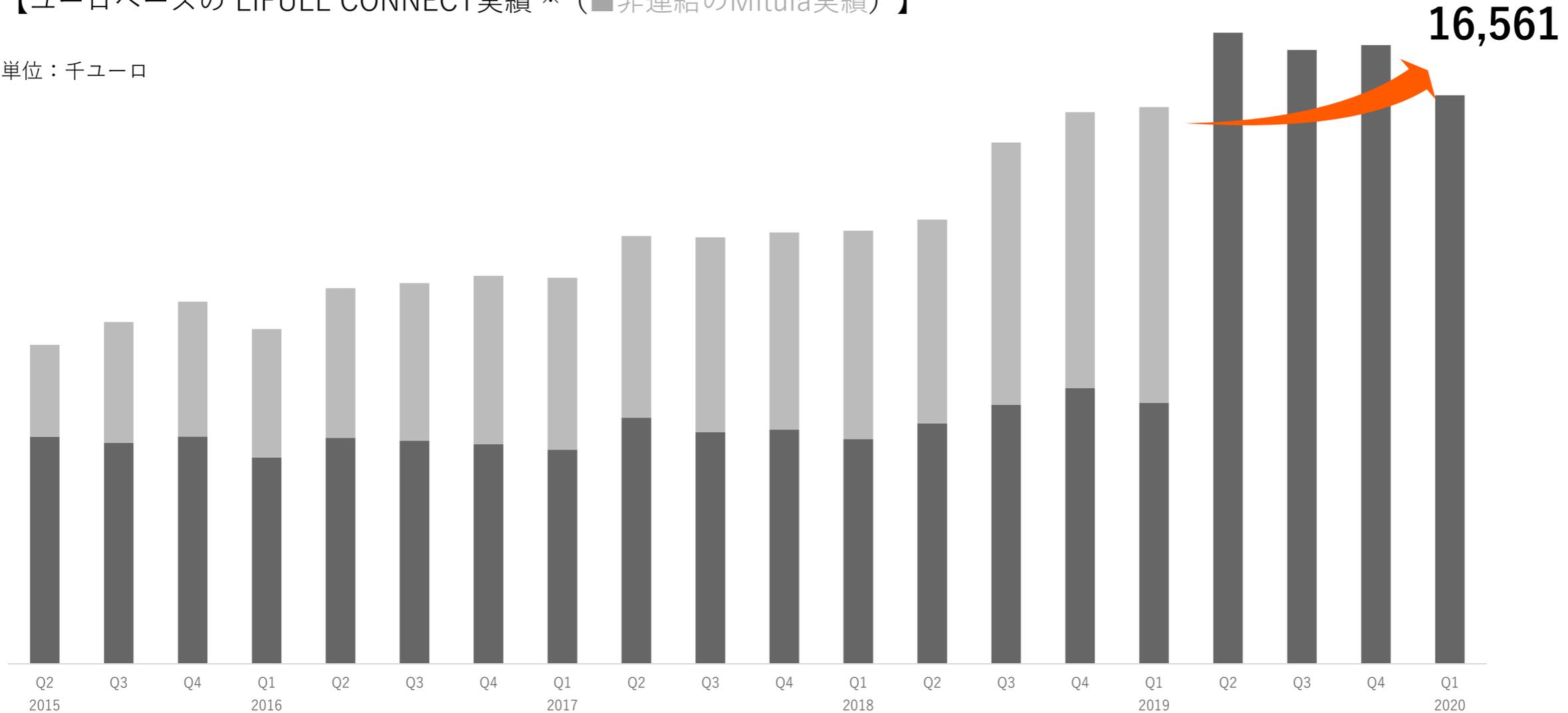


LIFULL CONNECTの業績推移

M&Aの影響や季節変動等はあるものの事業規模は順調に拡大中

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

単位：千ユーロ



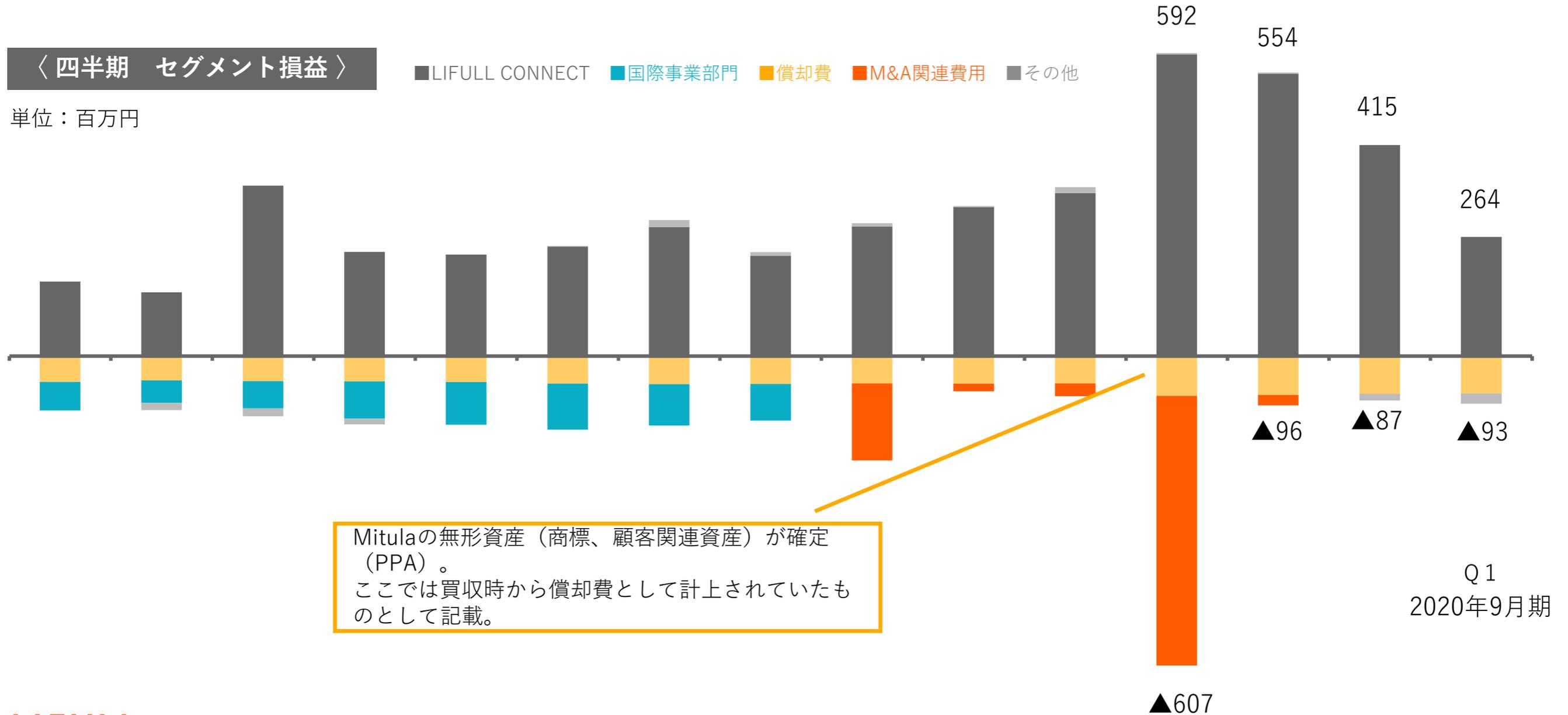
海外事業実績 – セグメント損益（四半期推移） –

一部のサービスについて改善を図っている途上
Mitulaの無形資産の特定が完了し償却費が確定

〈 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

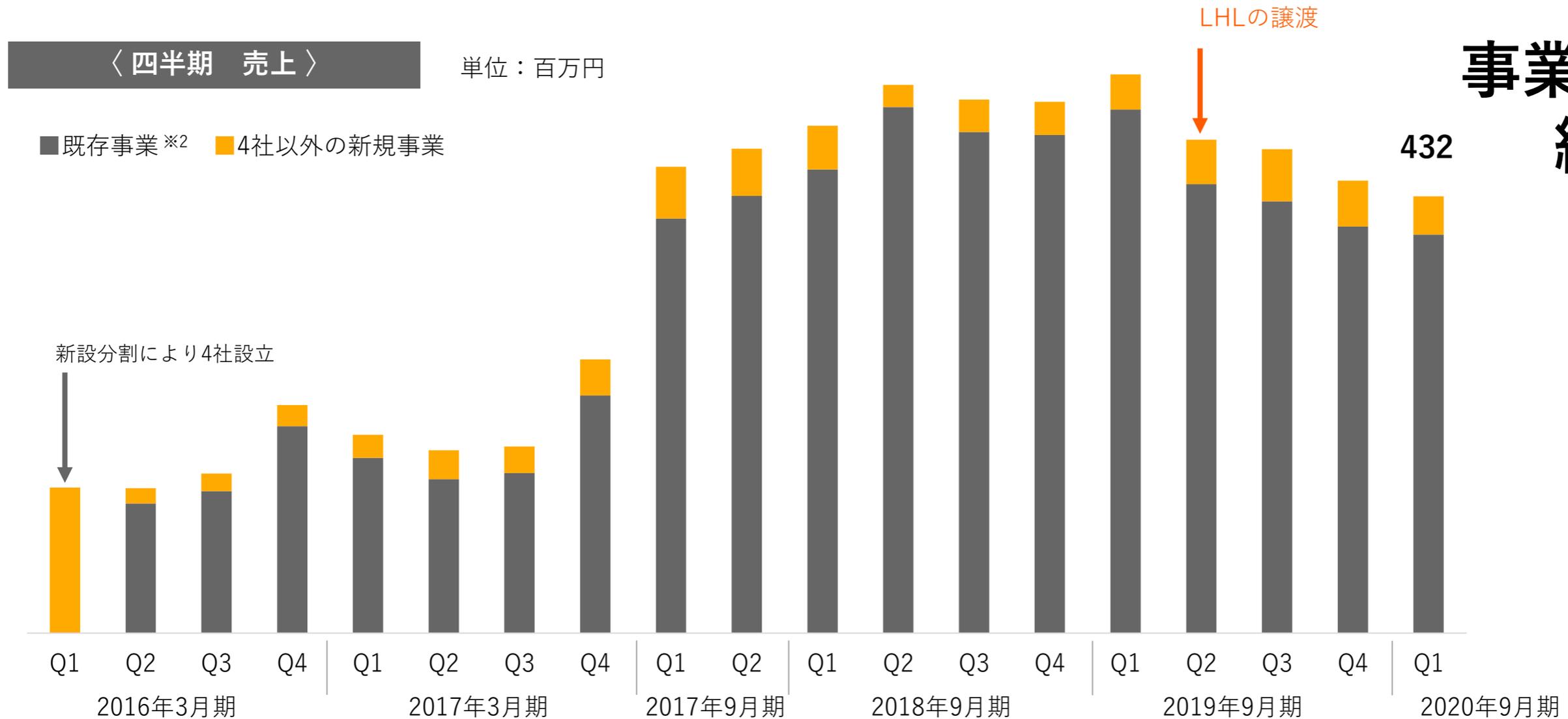


Mitulaの無形資産（商標、顧客関連資産）が確定（PPA）。
ここでは買収時から償却費として計上されていたものとして記載。

Q1
2020年9月期

その他事業 – セグメント売上収益（四半期） –

LHL社^{※1}の譲渡による影響を除くと、事業規模は同水準を継続



※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

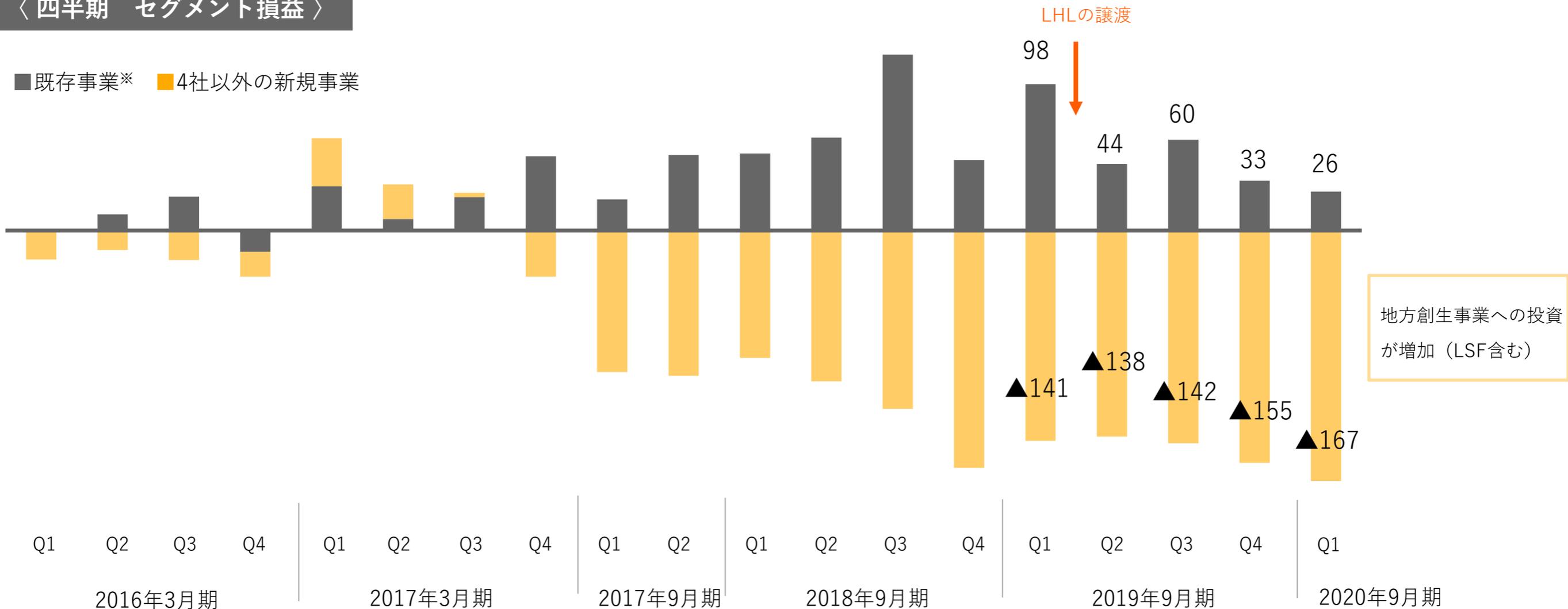
※2 既存事業は FinTech、MOVE、senior、SPACEの4社

その他事業 – セグメント損益（四半期） –

地方創生事業への投資は増加。LHL社の譲渡を除き既存事業は堅調に推移

単位：百万円

〈 四半期 セグメント損益 〉



(参考) 外部市況データ 一月次

【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)	2017年 1~12月	2018年 1~12月	2019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	2019年 10月	2019年 11月	2019年 12月
首都圏	35,898	37,132	31,238	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	2,007	3,293	6,392
対前年比	0.4%	3.4%	△15.9%	△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%	△29.5%	△4.9%	△14.3%
近畿圏	19,560	20,958	18,042	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	1,271	1,492	3,230
対前年比	4.7%	7.1%	△13.9%	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%	△28.4%	△42.3%	17.0%

【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)	2017年 1~12月	2018年 1~12月	2019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	2019年 10月	2019年 11月	2019年 12月
首都圏	5,908	5,871	5,980	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	5,992	5,469	5,876
対前年比	7.6%	△0.6%	1.9%	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%	1.0%	△9.1%	△0.3%
近畿圏	3,836	3,844	3,866	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	3,476	3,532	4,253
対前年比	△2.1%	0.2%	0.6%	△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%	△4.9%	1.3%	2.1%

【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)	2017年 1~12月	2018年 1~12月	2019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	2019年 10月	2019年 11月	2019年 12月
貸家	419,397	396,404	342,289	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	29,417	28,779	27,611
対前年比	0.2%	△5.5%	△13.7%	△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%	△16.5%	△17.5%	△10.3%
マンション	114,830	110,510	117,803	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	9,998	7,995	8,957
対前年比	0.2%	△3.8%	6.6%	△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%	16.2%	△23.6%	△6.2%
一戸建	138,189	142,393	147,522	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	12,726	12,705	12,427
対前年比	3.3%	3.0%	3.6%	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%	1.4%	1.1%	△4.5%
持家	284,283	283,235	288,738	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	24,495	23,655	22,294
対前年比	△2.7%	△0.4%	1.9%	△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%	△5.6%	△7.3%	△8.7%

【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)	2017年 1~12月	2018年 1~12月	2019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	2019年 10月	2019年 11月	2019年 12月
移動者数(外国人含)	5,318,617	5,359,174	5,403,465	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	392,668	336,866	351,063
対前年比	1.3%	0.8%	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%	△5.4%	△4.1%	0.8%
移動者数(日本人)	4,893,581	4,889,713	4,889,191	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	346,967	298,343	311,932
対前年比	0.3%	△0.1%	0.0%	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%	△5.9%	△4.8%	△0.2%

【日本人口】

総務省調査 (人口推計)

(単位: 千人)	2017年 10月1日	2018年 10月1日	2019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	2019年 7月	2019年 8月	2019年 9月 (概算)	2019年 10月 (概算)	2019年 11月 (概算)	2019年 12月 (概算)
総人口	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	126,252	126,265	126,219	126,150	126,140	126,180	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

124,451(うち法人は108,800)

(国土交通省「宅地建物取引者
数等【平成30年度】」に基づく
2018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

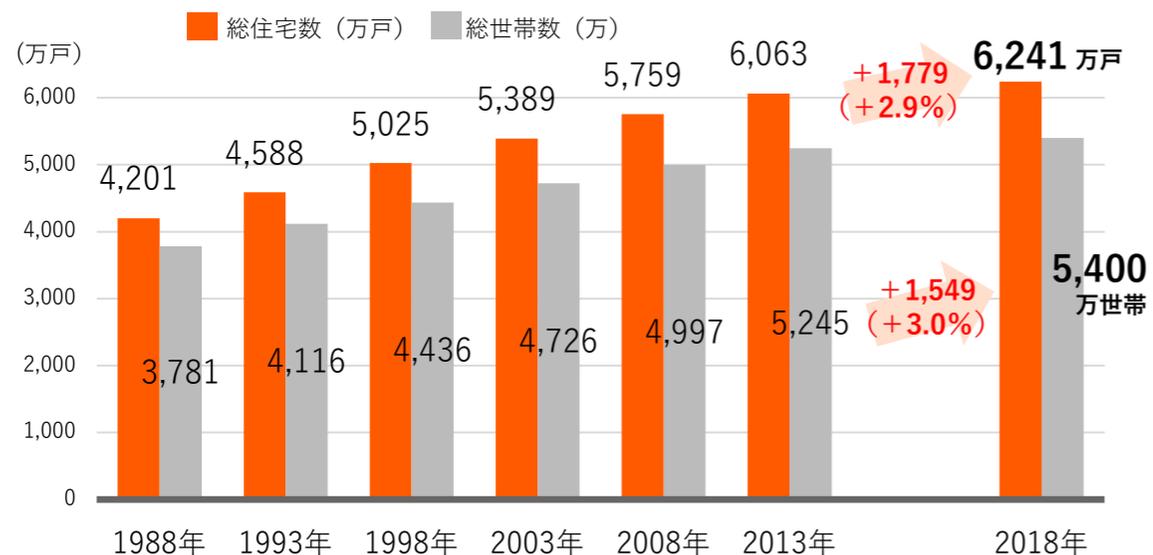
不動産広告市場規模

約 9,000億円

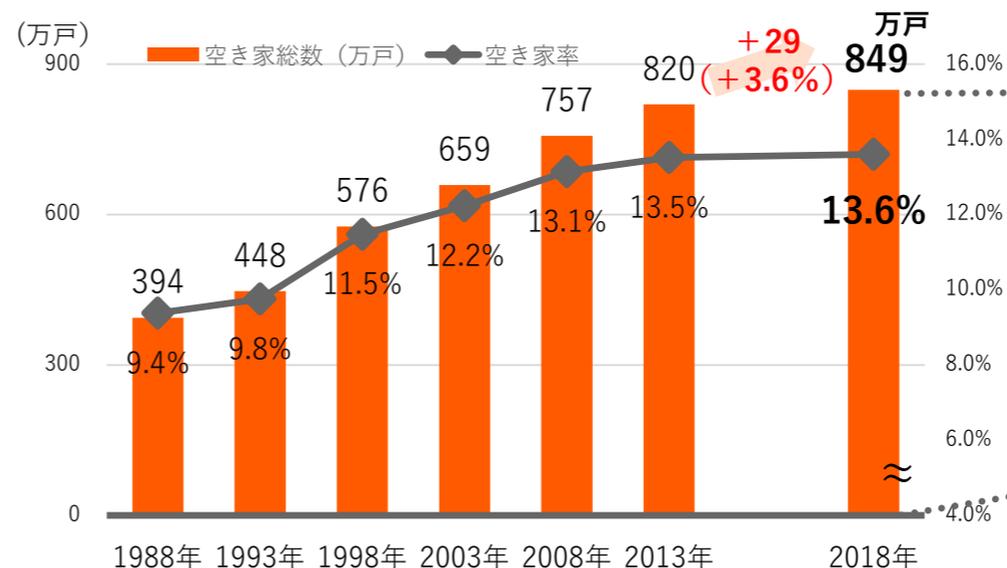
(当社試算による推定値)

(参考) 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)

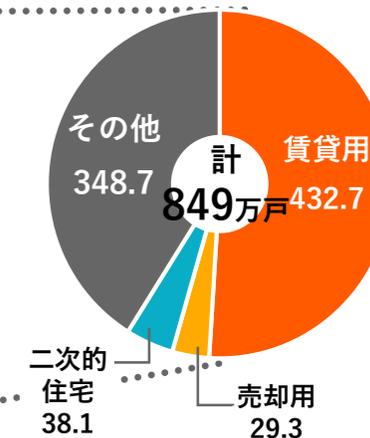
総住宅数と総世帯数の推移



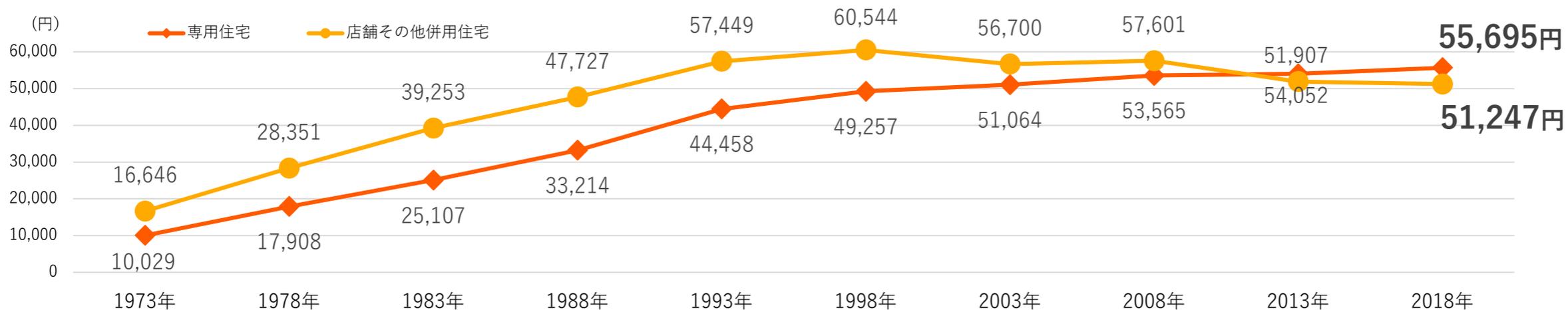
空き家数と空き家率の推移



空き家の内訳

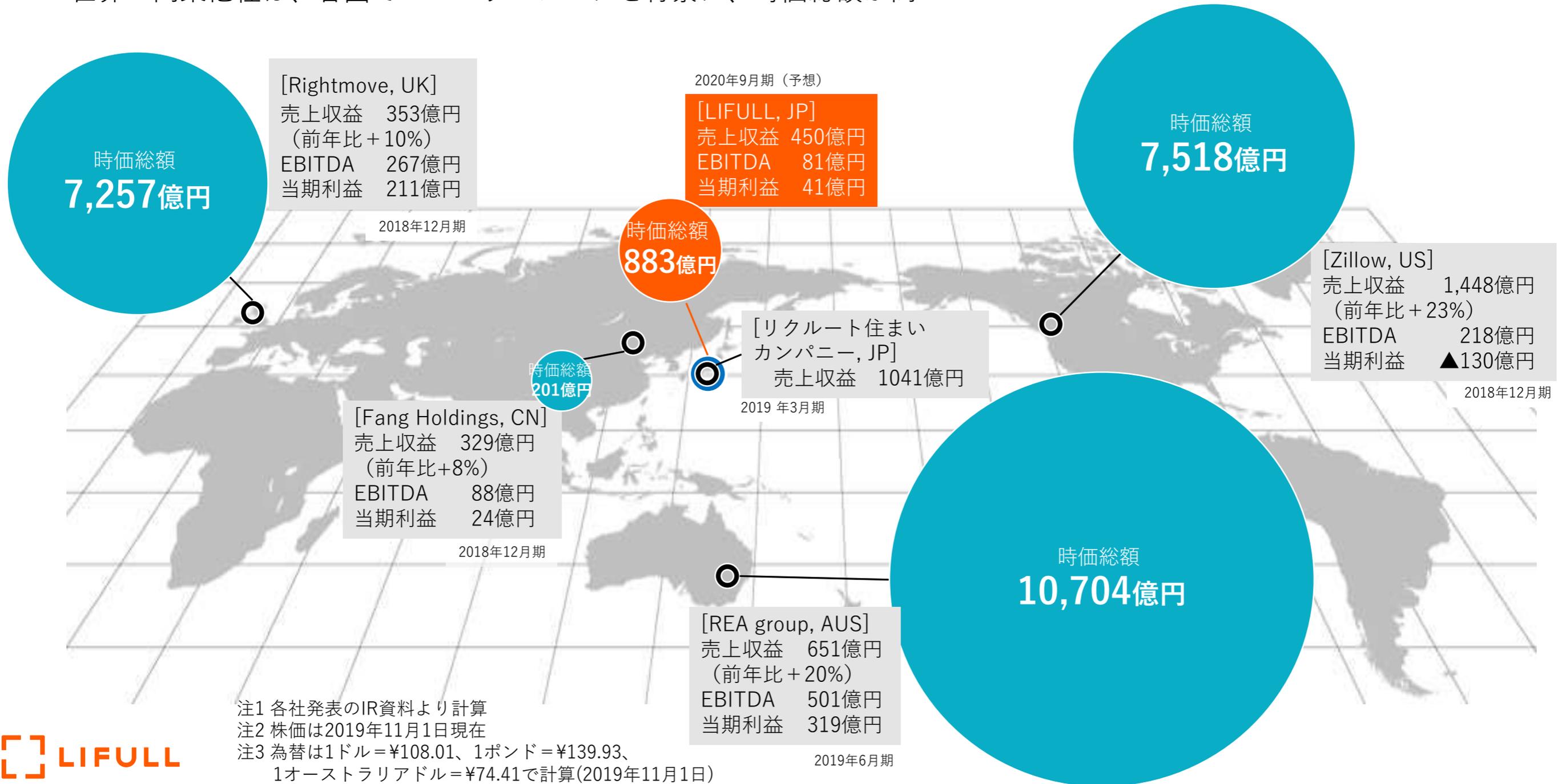


1か月当たり家賃・間代の推移 - 全国



(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

TEL 03-6774-1603 (平日10:00~18:00)

FAX 03-6774-1737

アニュアルレポート 2018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



Facebookページ



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