

決算説明資料 IFRS

2020年9月期（2019年10月～2020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. 2020年9月期 決算情報 | P 2 |
| 2. 新中期経営計画について | P 14 |
| 3. HOME'S関連事業の成長戦略 | P 22 |
| 4. 海外事業の成長戦略 | P 26 |
| 5. 不動産投資領域における取組み | P 30 |
| 6. 2021年9月期 業績予想 | P 33 |
| 7. Appendix. | P 36 |
| 8. IR情報に関するお問合せ窓口 | P 56 |



2020年9月期 決算情報

簡易損益計算書 IFRS

前期比 売上収益 ▲9.9% EBITDA ▲16.0% 当期利益▲51.4%

(単位：百万円)	2019年9月期 (10-9月)	2020年9月期 (10-9月)	増減額	増減率	
売上収益	39,297	35,402	▲3,894	▲9.9%	※1
売上原価	4,559	4,096	▲463	▲10.2%	※2
販管費（減価償却費を除く）	29,537	24,996	▲4,541	▲15.4%	
人件費	8,702	8,960	+258	+3.0%	
広告宣伝費	13,273	10,487	▲2,785	▲21.0%	※3
営業費	925	464	▲461	▲49.8%	※4
その他	6,636	5,083	▲1,552	▲23.4%	※5
その他収益及び費用	161	▲1,805	▲1,966	-	※6
EBITDA	5,360	4,504	▲856	▲16.0%	※7
EBITDA率	13.6%	12.7%	▲0.9pt	-	
当期/四半期利益 [※]	2,406	1,170	▲1,236	▲51.4%	
減価償却費	1,176	2,006	+830	+70.6%	※8

※ 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 新型コロナウイルス感染症の影響等に伴うLMPの売上の減少によるもの
- ※3 新型コロナウイルス感染症影響による広告宣伝投資計画の見直しによるもの
- ※4 新型コロナウイルス感染症影響による販促費・出張費等の計画の見直しによるもの
- ※5 前期はMitula子会社化による一時的な費用が発生。IFRS16号適用により従来は費用計上していた賃借料等の資産計上が発生
- ※6 LIFULL CONNECTの減損損失によるもの
- ※7 IFRS16号適用の影響を除いたEBITDAは3,535百万円
- ※8 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

新型コロナウイルス感染症拡大の影響等により減収するも、国内HOME'S関連事業のコスト計画見直しにより増益

(単位：百万円)	2019年9月期 (10-9月)	2020年9月期 (10-9月)	増減額	増減率	摘要
売上収益	39,297	35,402	▲3,894	▲9.9%	
HOME'S関連	29,656	27,136	▲2,520	▲8.5%	新型コロナウイルス感染症の影響により昨対では減少、足元では回復傾向
海外	7,680	6,377	▲1,302	▲17.0%	海外では新型コロナウイルス感染症影響が継続（P12参照）。為替レートは前期比2.6%円高
その他	1,960	1,888	▲71	▲3.6%	2018年12月に保険代理店事業(LHL)を譲渡したことで減収

(単位：百万円)	2019年9月期 (10-9月)	2020年9月期 (10-9月)	増減額	増減率	摘要
セグメント損益	4,023	4,303	+279	+6.9%	
HOME'S関連	3,311	3,910	+598	+18.1%	新型コロナウイルス感染症影響を受け、広告宣伝費や営業費、外注費等の投資計画を見直しコスト抑制努力を継続したことで増益
海外	1,024	807	▲217	▲21.2%	コスト削減を進めているものの、新型コロナウイルス感染症の影響による減収に伴う減益
その他	▲340	▲396	▲56	-	2018年12月に保険代理店事業を譲渡(LHL)
セグメント間取引	27	▲18	▲45	-	

※ 各セグメントに含まれる主な事業についてはP41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

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、資産負債ともに約44億円増加
4月に先行き不透明な状況下における財務基盤の強化を目的として72億円の借入を実施

(単位：百万円)	2019年9月末	2020年9月末	増減額	増減率	摘要
流動資産	16,154	23,083	+ 6,928	+42.9%	現預金 +6,724 「連結キャッシュ・フローの状況」を参照 売掛金 ▲735 主に新型コロナウイルス感染症の影響によるもの 仕掛品 +396 主に地方創生事業によるもの (LI) 建物 +310 主に地方創生事業によるもの (LI)
非流動資産	27,517	32,236	+ 4,718	+17.1%	建物附属設備 ▲217 使用権資産 +4,476 主にIFRS16号適用によるもの 関係会社株式 ▲224 長期貸付金 +336 主に地方創生事業によるもの (LI) 繰延税金資産 (固定) +345 賞与引当金の増加および健美家の子会社化によるもの
資産合計	43,672	55,319	+ 11,646	+26.7%	
流動負債	9,485	16,016	+ 6,530	+68.8%	短期借入金 +5,051 長期借入金からの振替及び新規借入 リース債務 +827 IFRS16号適用によるもの 未払金 ▲687 主に広告宣伝費抑制によるもの 未払法人税等 +561 賞与引当金 +407 賞与支給予定額の見直しによるもの 長期借入金 +508 主に新規借入によるもの 長期リース債務 +3,644 IFRS16号適用によるもの 繰延税金負債 (固定) ▲348 長期未払金等 +321 主に健美家の子会社化によるもの
非流動負債	1,559	5,656	+ 4,096	+262.7%	
負債合計	11,045	21,672	+ 10,627	+96.2%	
資本合計	32,627	33,647	+ 1,019	+3.1%	利益剰余金 +755 自己株式 ▲1,000 自己株式の取得によるもの 為替換算調整勘定 +1,139 為替変動によるもの
1株当たり					
所有者帰属持分(円)	242.62	254.17	+ 11.56		LMP : LIFULL Marketing Partners LI : LIFULL Investment (旧 : LIFULL Social Funding)

※各社ののれん残高：リッテル86百万円、LIFULL CONNECT 18,724百万円、LMP251百万円、LIFULL Tech Vietnam 87百万円。
Trovit、Mitula、RESEM、LMPの償却性資産(PPA)は1,050百万円。

キャッシュ・フローの状況 IFRS

海外子会社の減損損失が発生したことと、財務基盤の強化を目的として72億円の借入に加えてフリーキャッシュフローが31.5億円増加したことで、現金及び現金同等物残高は159億円に

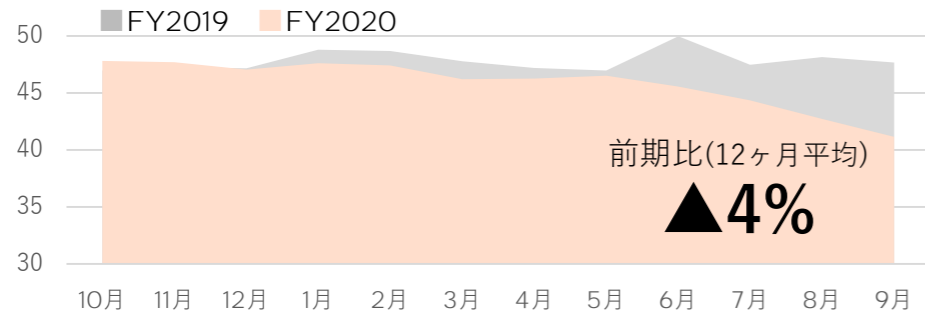
(単位：百万円)	2019年9月期 (10-9月)	2020年9月期 (10-9月)	増減額	主な要因		
				項目名	19/9月期	20/9月期
営業CF	2,166	4,884	+ 2,718	税引前当期利益	+ 3,626	+ 2,148
				減価償却費及び償却費	+ 1,200	+ 2,024
				減損損失	+ 343	+ 1,619
				売掛金及びその他の短期債権の増減額(▲は増加)	▲376	+ 985
				買掛金及びその他の短期債務の増減額(▲は減少)	+ 444	▲1,161
				その他	▲688	+ 505
				税金支払	▲2,393	▲1,250
投資CF	▲2,836	▲1,730	+ 1,106	資本性金融資産の売却による収入	-	+ 505
				資本性金融資産の取得による支出	▲95	▲101
				有形固定資産の取得による支出	▲174	▲497
				無形固定資産の取得による支出	▲379	▲559
				子会社株式の取得による支出	▲1,645	▲593
				子会社株式の売却による収入	+ 473	-
				関連会社株式の取得による支出	▲421	-
				貸付による支出	▲1,273	▲805
				貸付金の回収による収入	+ 767	+ 560
財務CF	2,782	3,391	+ 609	借入による収入	+ 3,858	+ 13,102
				借入金の返済による支出	▲300	▲7,263
				配当金の支払額	▲714	▲590
				リース債務の返済による支出	▲4	▲905
				自己株式の取得による支出	▲0	▲1,000
現金及び現金同等物の増減	1,667	6,723	-			
現金及び現金同等物残高	9,239	15,962	+ 6,723			

国内不動産市場の動向 – 流通市場・郊外エリアの活性化 –

新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、テレワークが増加し、ワークスペース確保の需要が発生
安心感からも、人口密集地の都心から少し離れた郊外の中古物件に注目が集まっている

在庫が減少

中古マンション在庫数（首都圏）（1,000件）



首都圏の販売価格は安定

販売価格 前年同期比（2020年7～9月）

	新築 マンション	中古 マンション	中古 戸建て
首都圏	▲1.2%	+3.6%	+2.0%
近畿圏	+16.8%	+3.1%	▲0.5%

人気エリアに変動

売買

中古成約物件(首都圏) 前年同期比(7～9月)

埼玉県	マンション +7.4%	戸建て +8.2%	千葉県	マンション +3.7%	戸建て +10.7%
東京都 (多摩)	マンション +0.5%	戸建て +12.3%	東京都 (23区内)	マンション -1.5%	戸建て +1.0%
神奈川県 (他)	マンション +2.9%	戸建て +13.6%	神奈川県 (横浜・川崎)	マンション +2.6%	戸建て +8.1%

賃貸

2020年 LIFULL HOME'S
「借りて住みたい街」ランキング

1 本厚木	4 千葉
2 葛西	5 池袋
3 大宮	6 西川口
	7 高円寺
	8 蕨

4年連続1位の「池袋」が5位に
2位「川崎」が12位にランクダウン

新型コロナウイルス感染症の拡大をきっかけに需要が変化

今後の市場動向を注視しながら、アフターコロナに向けた施策を検討・準備していく

出典: (公財)東日本不動産流通機構、(株)不動産経済研究所

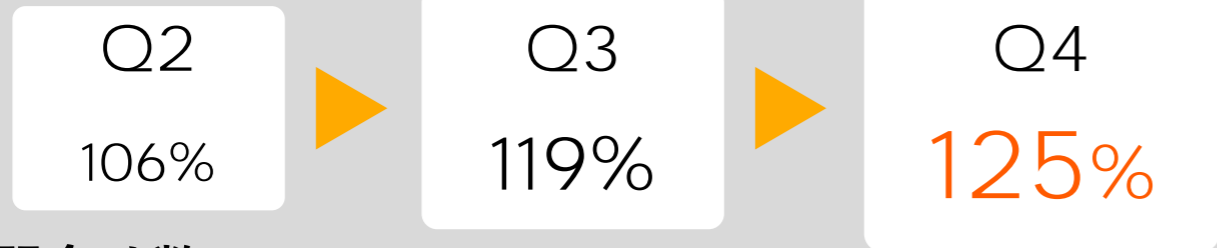
業績予想の上方修正について

2020年9月18日に業績予想の修正を開示 (https://lifull.com/wp-content/uploads/2020/09/release_200918.pdf)

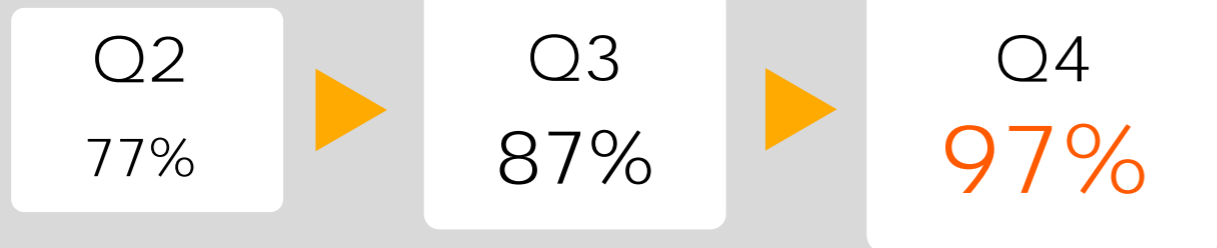
新型コロナウイルス感染症拡大の影響により減少していたHOME'S関連事業の問合せ数は、5月の緊急事態宣言解除後から徐々に回復。好調な流入を今後、売上収益の拡大に繋げていく

LIFULL HOME'S

■自然流入数 (昨対比)



■問合せ数 (昨対比)

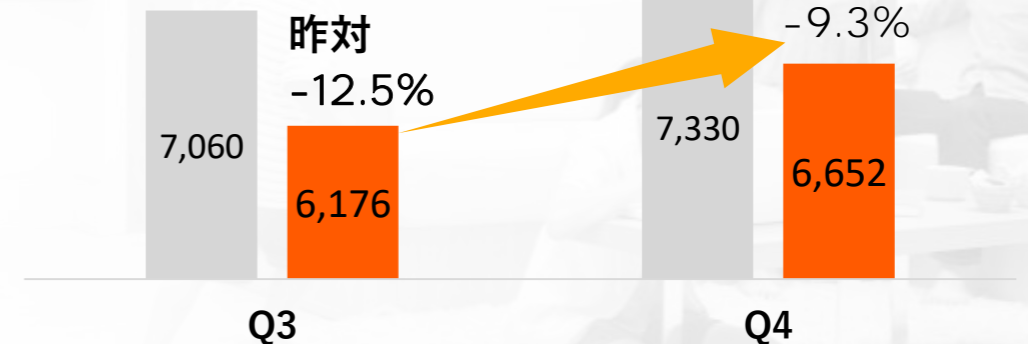


新型コロナウイルス感染症の影響で、1~6月に減少していた問合せ数が徐々に拡大

HOME'S関連事業の売上収益 (四半期)

■ FY2019 ■ FY2020

(百万円)



(昨対比) 第3四半期から第4四半期
3.3pt 改善

重要指標の推移 - 顧客数・ARPA -

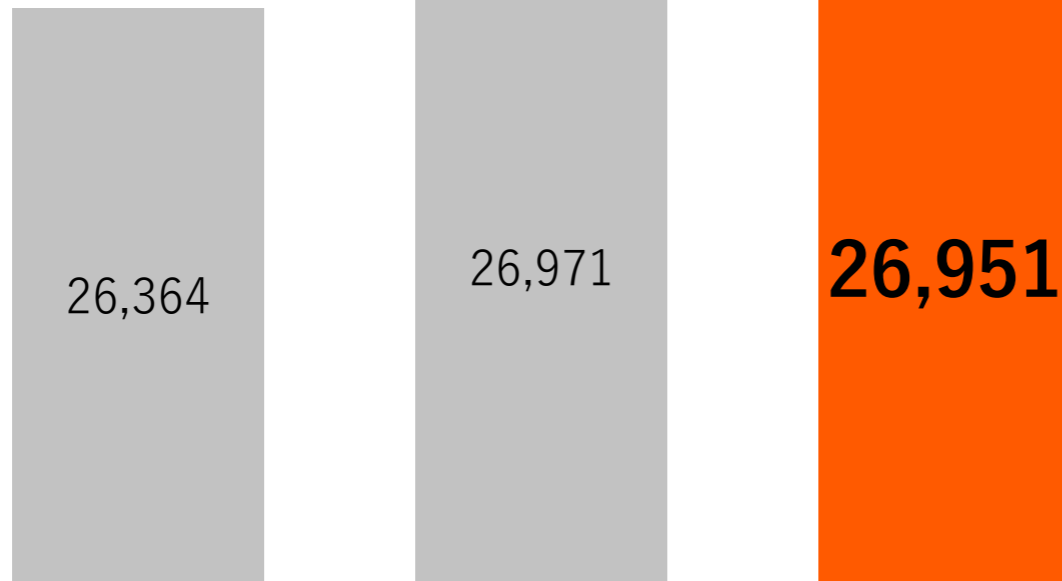
顧客数は12ヶ月の平均では前期とほぼ同数だが、2020年1月以降は順調に増加中（P10参照）

ARPAは新型コロナウイルス感染症拡大の影響によりHOME'S関連事業が減収だったことにより減少

※12ヶ月間の平均値

顧客数

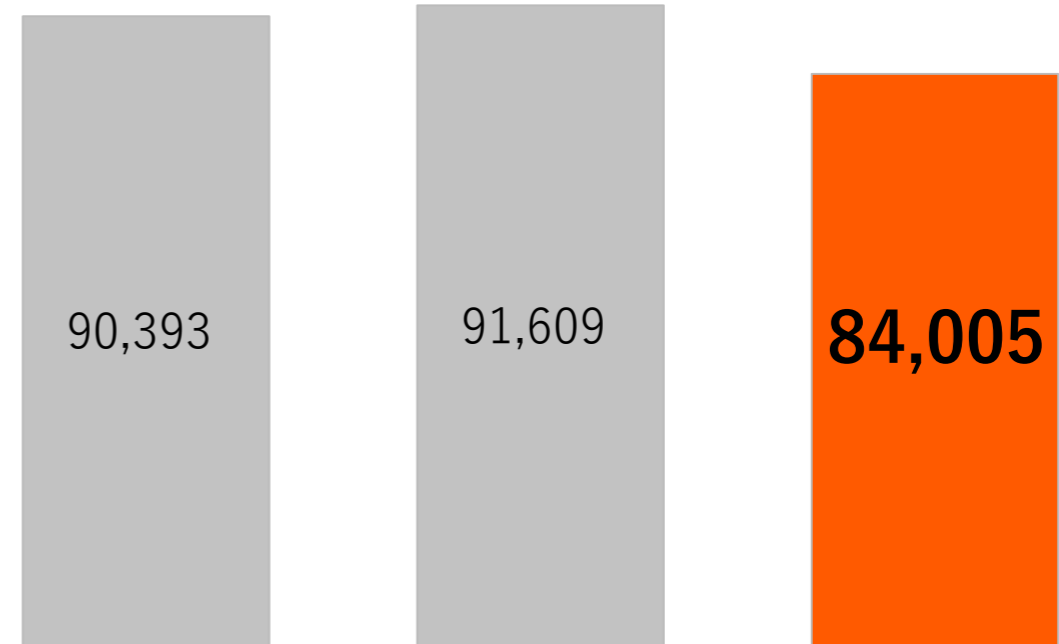
2018年9月期 2019年9月期 2020年9月期



※12ヶ月間の平均値

ARPA (円)

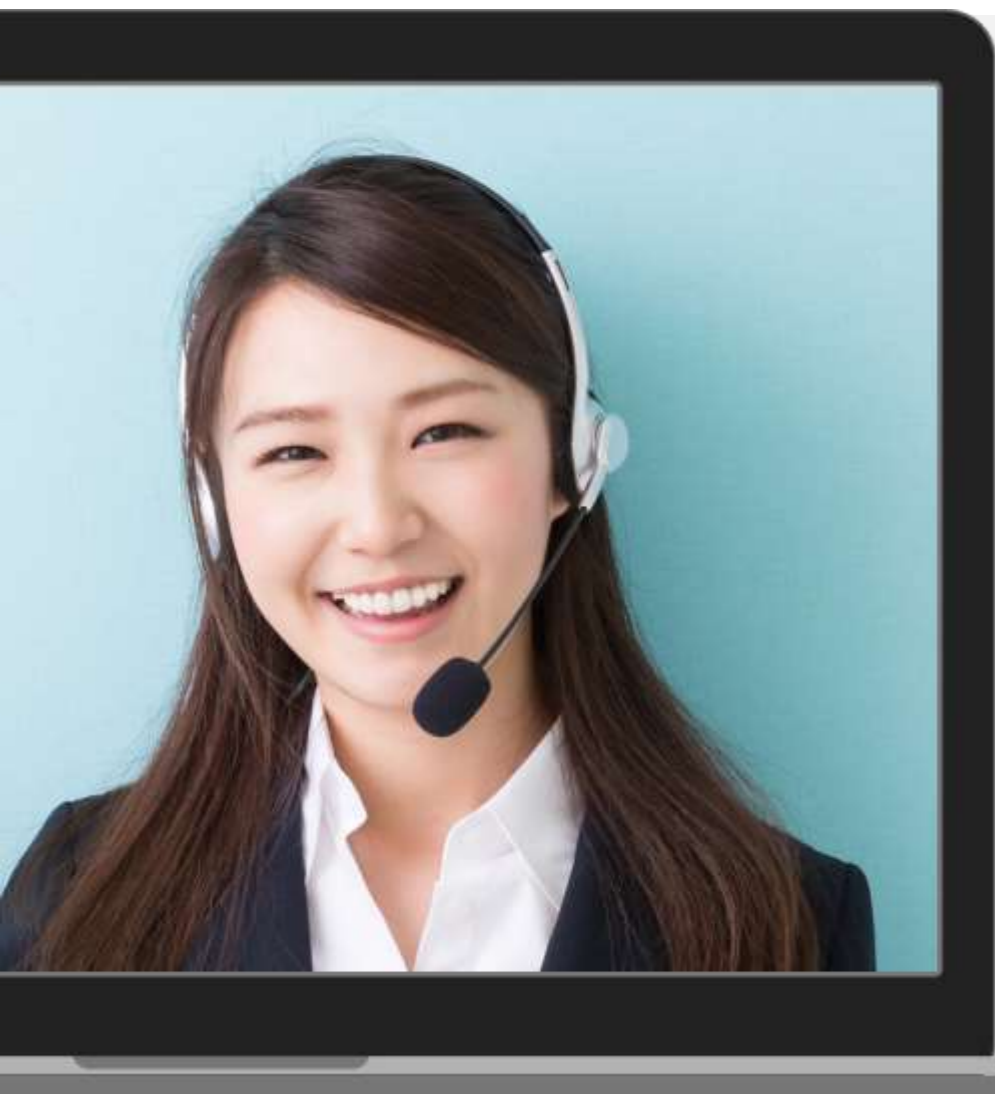
2018年9月期 2019年9月期 2020年9月期



2019年9月期までは当月請求会員数のみを掲載しておりましたが、2020年9月期第1四半期の一部料金体系の変更に伴い、全会員数に変更しております。既年度の数値は変更後に合わせて修正を行っております。

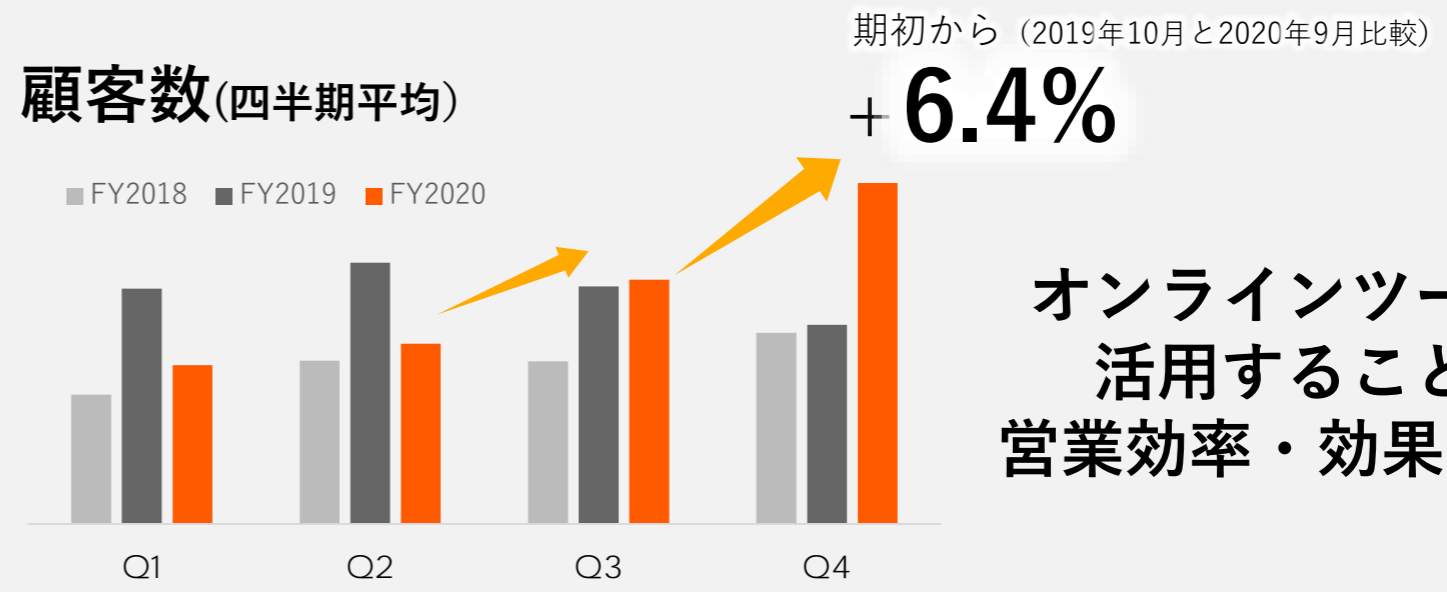
顧客ネットワークの拡大に向けて -DX (デジタルトランスフォーメーション) -

新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受けて、新規獲得営業を対面からオンライン (Web会議) へ変更
デジタルトランスフォーメーションにより営業効率を上げ、顧客ネットワークを拡大



新規獲得 営業の強化 × DX (デジタルトランス フォーメーション)

対面営業からオンラインに変更したことで、営業プロセスの管理・共有が可能に。事業者へのさらなる価値提供の向上を目指す。



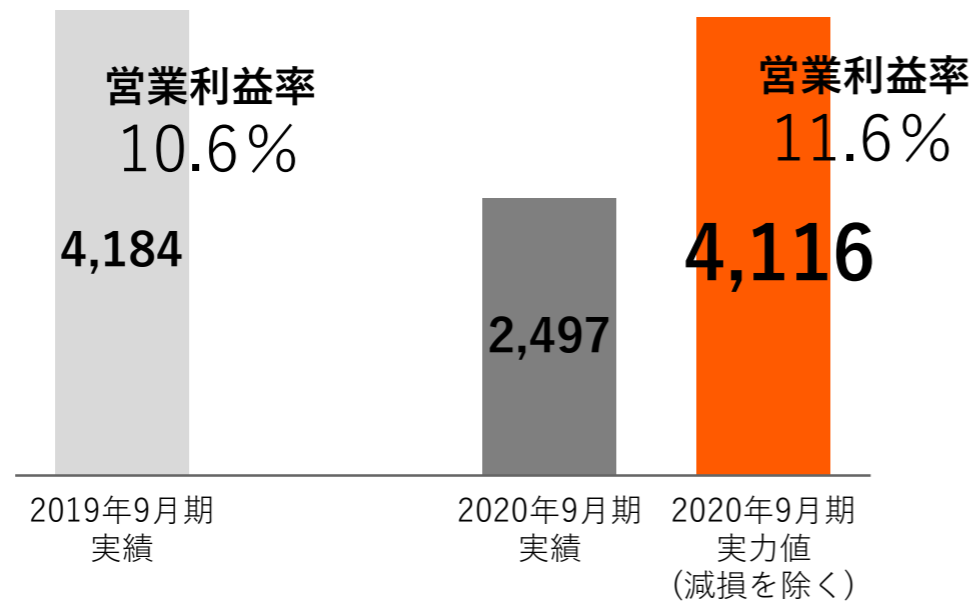
オンラインツールを
活用することで
営業効率・効果が向上

業績予想修正と減損の影響について

先行き不透明な中でも、コストコントロールを実施し、営業利益の実力値は昨年度と同程度に
四半期利益では、賞与引当金の調整が発生

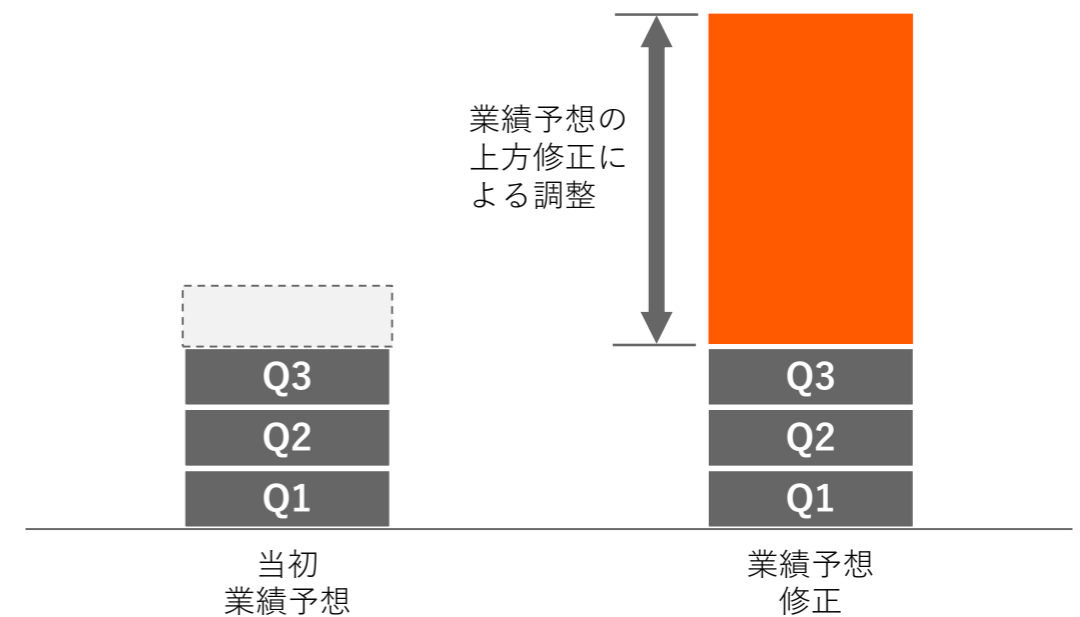
(連結) 営業利益実績と実力値

単位：百万円



LIFULL CONNECTののれんの減損損失による影響を除いた実力値（営業利益）は前期並み、営業利益率は**1.0pt向上**

人件費について（賞与引当金の調整イメージ）

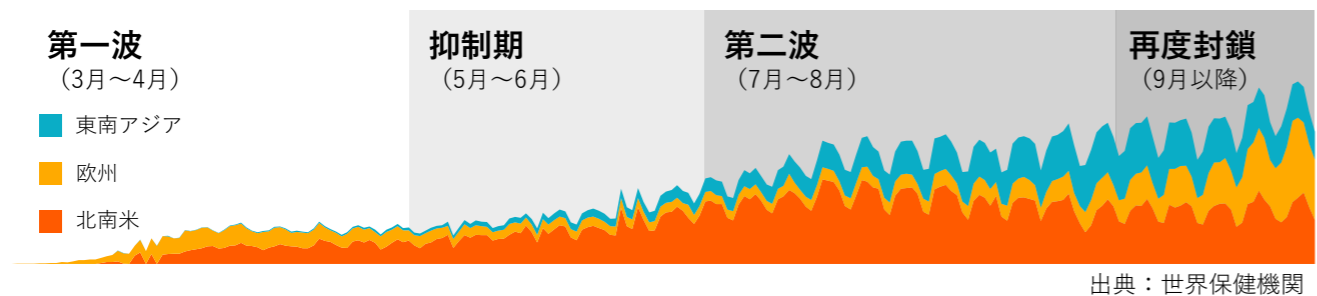


業績予想の上方修正により、利益額により変動する会社の賞与引当金の調整が第4四半期にまとめて発生

LIFULL CONNECTの減損損失について (2020年9月18日発表)

海外では依然として新型コロナウイルス感染症の拡大が続いている状況を踏まえて、LIFULL CONNECTの将来計画を見直した結果、1,619百万円の減損損失を計上

LIFULL CONNECTの主要地域での感染者数状況



新型コロナウイルス感染症影響の長期化

2020年9月



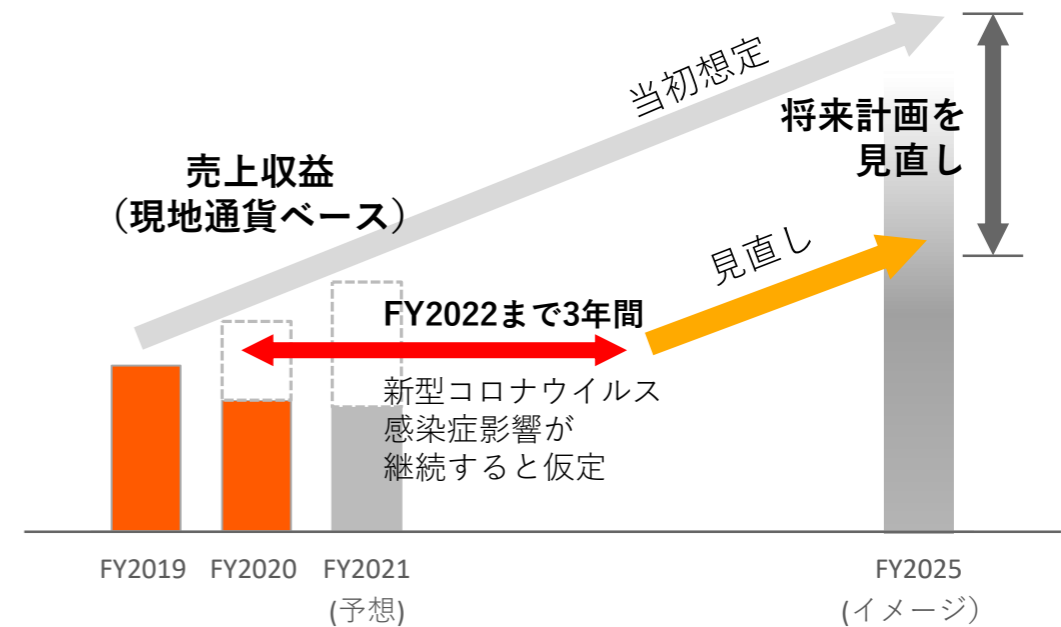
2022年中

2020年：グローバルGDPが5.2%減少の予想

2021年：緩やかなU字型回復

2022年：パンデミック前段階の状態に回復

LIFULL CONNECTの減損について (イメージ図)



売上収益がFY2019程度に回復する時期は
FY2022年になると仮定
将来計画の見直しにより減損損失を計上

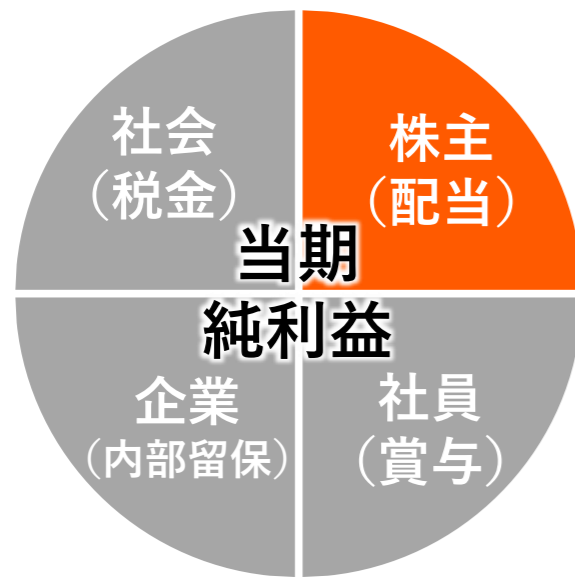
配当方針の変更について (2020年9月18日発表)

2020年9月18日に配当方針の変更を開示 (https://lifull.com/wp-content/uploads/2020/09/release_200918.pdf)

非経常的な特殊要因で親会社の所有者に帰属する当期利益が大きく変動する場合、その影響を考慮できるように

配当方針の基本的な考え方

中長期的な事業計画等を勘案して、毎期の業績に応じた弾力的な成果の配分を行う

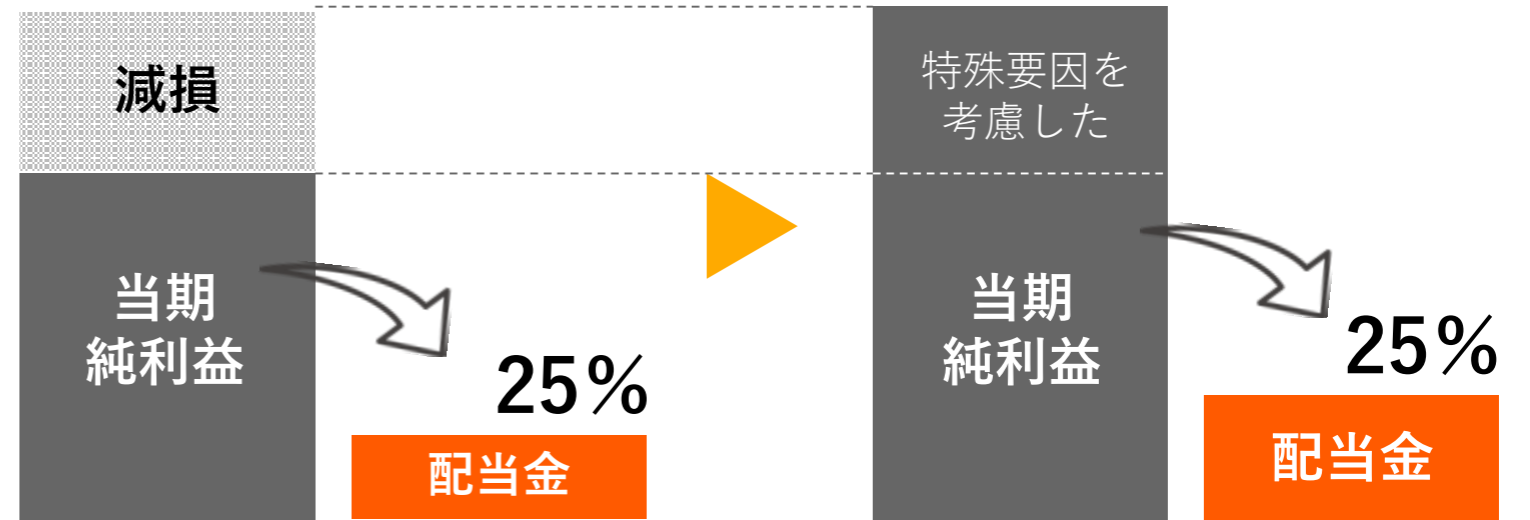


配当方針変更の運用イメージ

当期) LIFULL CONNECTの減損損失の影響を考慮

これまでの考え方

変更後 (2020年9月期から)



事業によって生じた利益を適正に還元できるよう、財務状況等のバランスを見ながら柔軟に検討を行う



新中期経営計画について

LIFULLグループの事業運営の基本的な考え方

社是の「利他主義」を根幹として、公益志本主義に基づいた事業運営を行う

公益志本主義

経営理念に基づいた

事業活動

を行う

あらゆる

社会課題

に取り組む



あらゆるステークホルダーに還元

コンシューマー

クライアント

従業員

パートナー

株主

社会

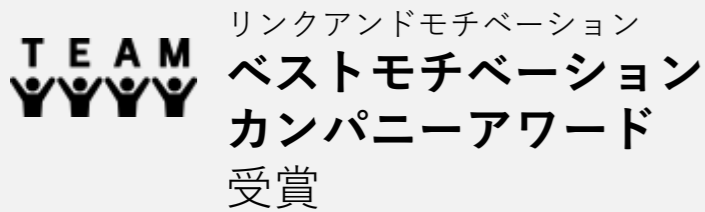
地球環境

持続可能な成長・企業価値の向上

公益志本主義に基づいた経営を加速

(これまで) それぞれのステークホルダーを
意識した領域での取り組み事例

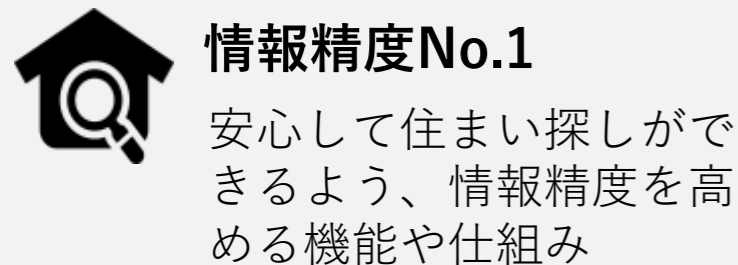
世界最高のチームづくり



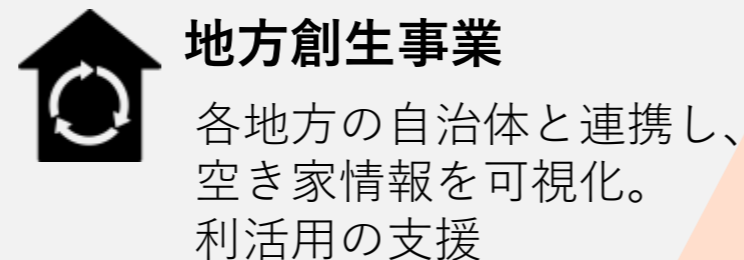
社会貢献活動支援



不動産業界の透明化



コミュニティづくり



今後の挑戦

より多くの
社会課題
の解決に取り組む

あらゆる人の
LIFEをFULLに

重点領域

HOME'S

関連事業



×

DX

海外

事業



Direct



その他

事業



領域の強化



既存事業を中心に社会課題の解決に取り組み、事業を成長させる

事業成長のイメージ

社会課題の解決を通じて企業規模と利益の拡大を目指す

新型コロナウイルス感染症の影響と回復状況を注視しながら、単年の業績予想と中期計画のローリングを行う

多くの 社会課題解決

に取り組む



多様な
住まい方



多様な
ライフス
タイル



高齢社会

LIFULL SOLUTIONS

事業成長イメージ

■ 売上収益

■ 営業利益

新型コロナウイルス感染症の影響期間と
範囲が未定のため、単年の業績予想から
中期計画をローリングしていく

LIFULLグループの成長投資の考え方

最大限に能力を発揮できる環境・条件を提供し、優秀な人材を集め、サービスの革進を続けていく

PEOPLE
人的資本



SERVICE
革新的なサービス



人的資本を充実させることで、革新的なサービスを創出し、社会へ貢献する

生産性向上に向けた働き方革進の取り組み

自分らしい働き方を実現できる環境を提供することで、生産性の向上と事業成長の加速を目指す

自分らしい働き方の選択

■勤務スタイルの変更

(LIFULL単体と国内子会社の例)

原則週2日(申請により1~5日)在宅勤務

フリーアドレス制導入

LivingAnywhere Commons

拠点での勤務を在宅勤務として承認

通勤交通費を実費精算に変更し、
通勤定期券代の支給停止 (2020年10月1日以降)

従業員へ還元

新しい勤務ルールによる
コスト改善を踏まえ

正社員の給与

10%増額
(2020年10月より)

2020年10月2日リリース (<https://lifull.com/news/18571/>)

優秀な人材を確保し、戦略実行スピードを上げる

新たな働き方への対応により拠点を集約

在宅勤務を併用したことで生じたオフィススペースを有効的に活用するために、東京エリア・大阪エリアのグループ会社のオフィスを集約

☐ LIFULL senior

☐ LIFULL SPACE

☐ LIFULL MOVE

☐ LIFULL Investment

☐ LIFULL Marketing Partners



オフィスを
集約

グループ間の
シナジーを強化

コストの削減

新しいアイデアを
生み出す

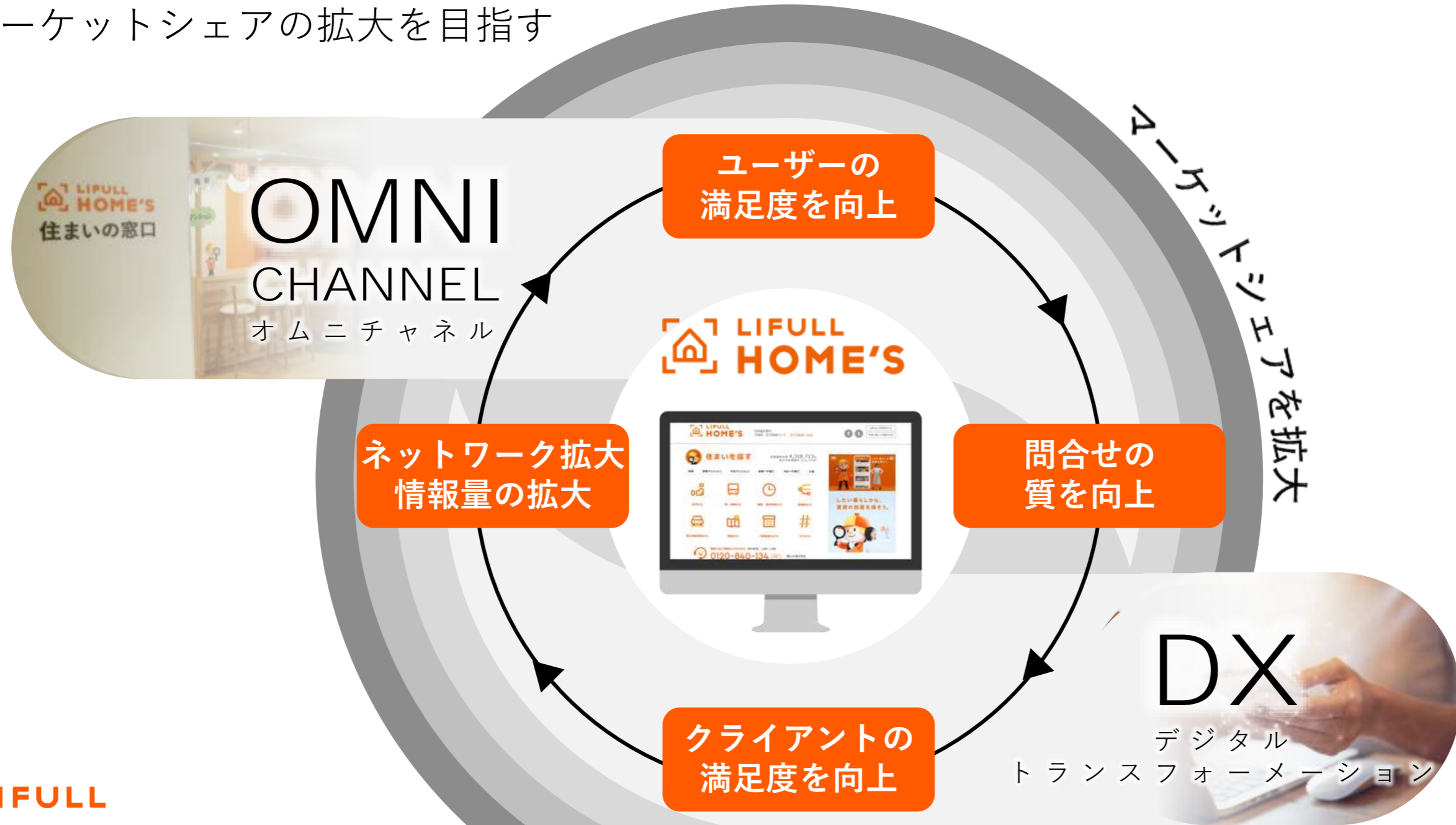
在宅勤務を併用したことで、オフィスのキャパシティは約2倍に



HOME'S関連事業

LIFULL HOME'Sの成長戦略

オムニチャネル×DX（デジタルトランスフォーメーション）でユーザーの満足度を更に向上し
マーケットシェアの拡大を目指す



LIFULL HOME'Sの成長戦略 — オムニチャネル —

オンラインでもオフラインの相談窓口でも、家を建てる・買う・借りる等すべてに幅広く対応
それぞれのユーザーにぴったりの住まい探しを支援

多くのチャネルで
幅広くユーザーのニーズに寄り添う



来店



電話



ビデオ通話



メール

公式LINEアカウント・相談



便利な機能

- 住まいの窓口への相談
- AIによる物件のレコメンド
- 見学日時のリマインダー

「住まいの窓口」店舗数拡大

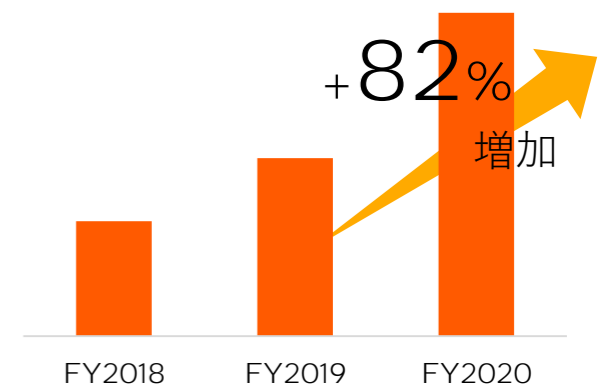


幅広い分野に対応

家探し・家づくりのどんなニーズにも対応

注文住宅	新築 一戸建て	中古 一戸建て
新築 マンション	中古 マンション	賃貸
リノベーション	リフォーム	

相談件数



ご利用満足度

99.5%

来場者を対象に調査
集計期間：2019年4月～2020年3月

DXでこれまでの住まいの探しから契約までの諸手続き等を革進
より簡単に、よりそれぞれにぴったりの住まいに出会える世界の実現を目指す

最新技術を活用した新たな住まい探し



住まいインデックス

<https://lifullhomes-index.jp/>

したい暮らしをかなえる住まいを探すため「予算・場所・建物の種類」等の条件を整理

プライスマップ

地図上で不動産の参考価格・賃料が一目でわかる

よく行く駅・年代から同じ特徴の人が多く住むエリアを提案

Walkability Index

物件周辺の徒歩圏内の環境をスコア評価

おうち予算シミュレーション

家計から住宅の購入予算を試算

不動産売却査定

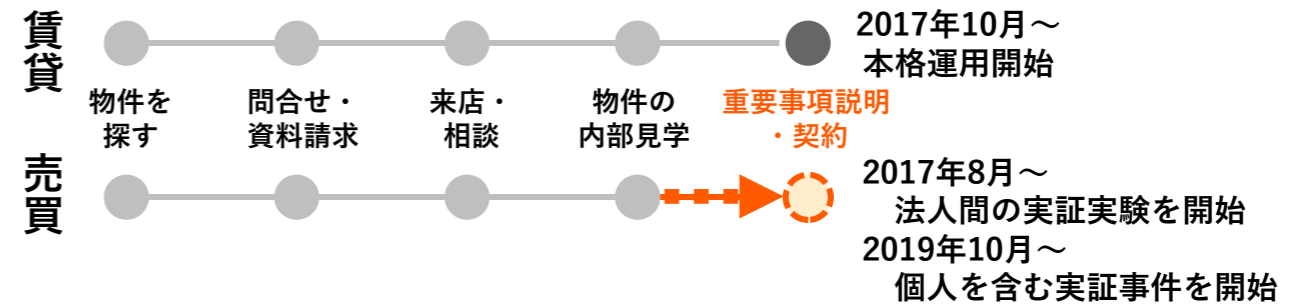
お持ちの住まいや土地の査定・売却を相談できる不動産会社を探す

色々な建物を眺めてみる

地域ごとの建物写真に関連情報を掲載

住まい探しに役立つ機能・情報を集約

不動産取引のオンライン化を加速

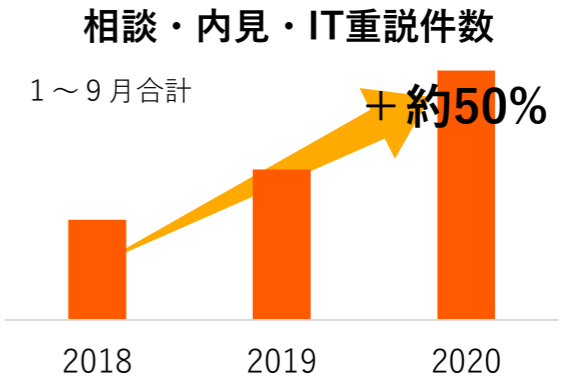


2020年10月

国土交通省は売買に関するIT重要事項説明を認める方針であると公表
(<https://www8.cao.go.jp/kisei-kaikaku/kisei/meeting/wg/seicho/20201012/agenda.html>)

LIFULL HOME'S LIVE

オンラインで賃貸物件の相談から契約までを行えるシステム



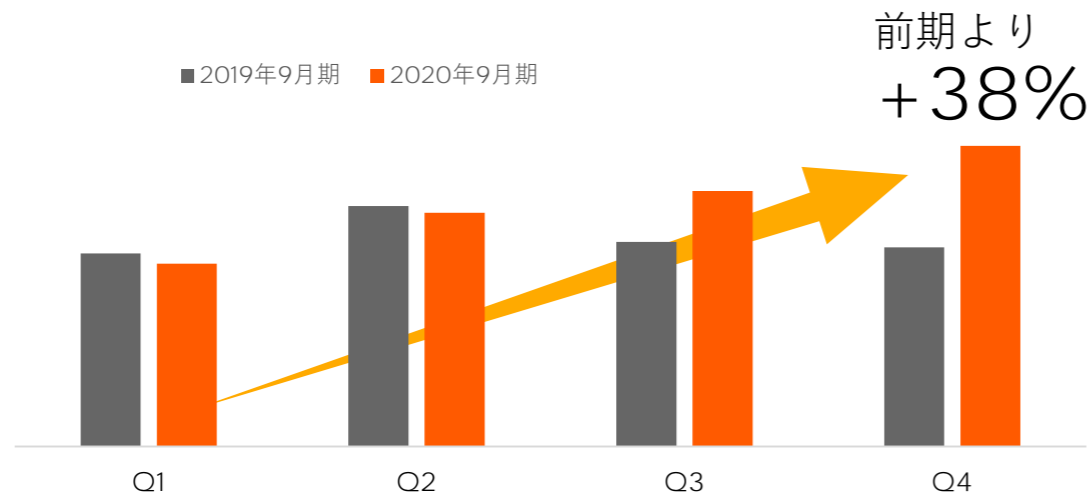


海外事業

LIFULL CONNECTの競争力の向上

LIFULL CONNECTの統合以降、SEOの改善によりトラフィックは成長

LIFULL CONNECT オーガニックトラフィック



LIFULL CONNECTの アグリゲーションサイト

trovit Mitula nestoria nura



より多くの人
がLIFULL CONNECTの
ブランドを選択

LIFULL CONNECTの成長戦略 – Moving to Direct –

ユーザーとクライアントへより質の高い情報とサービスを提供していくため、ポータルへの投資を強化

DIRECT

強化分野



地域拠点の
人材を強化



物件情報の
拡充



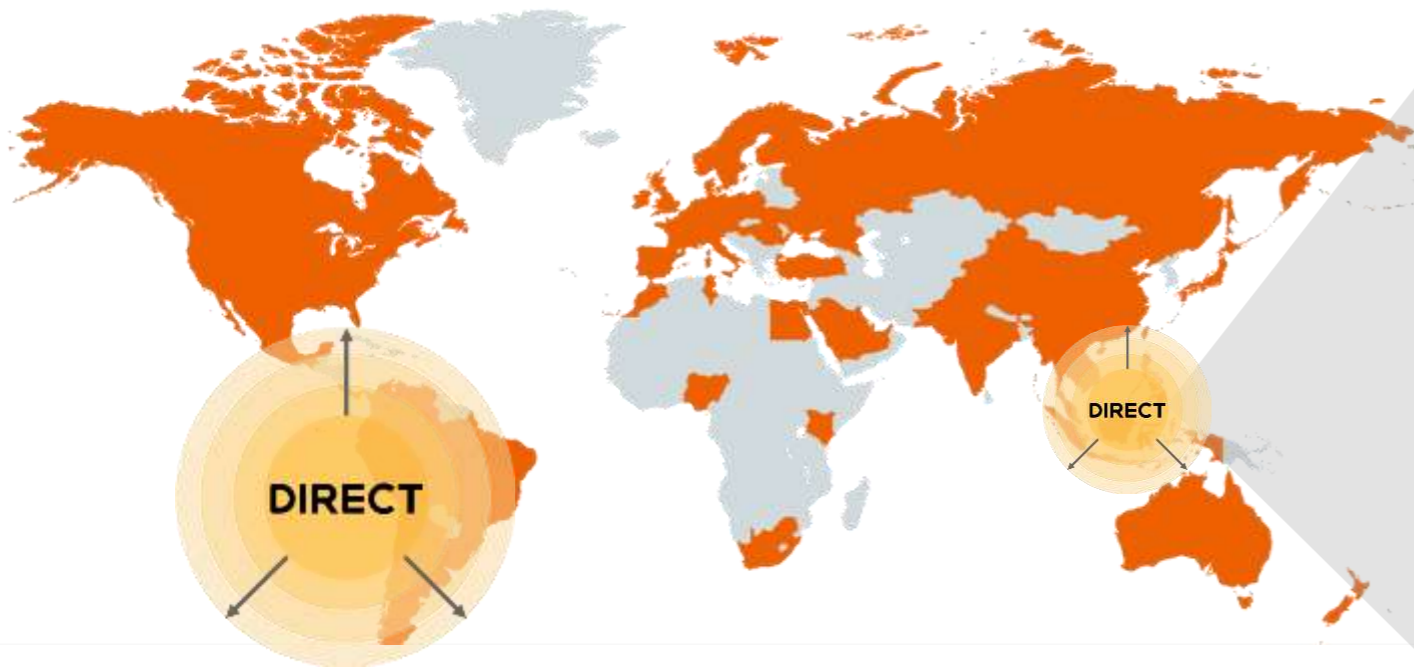
サイト機能
の強化



情報のマルチ
メディア化



顧客とユーザーへ
さらに高い価値を提供



Hipflat



2020年10月

Hipflatの事業譲受
(タイの不動産ポータルサイト)

特徴

- 賃貸領域に強い
- 中小規模の不動産事業者のネットワーク

Dot propertyとは
異なる顧客ネットワーク・
異なる情報を保有

LIFULL CONNECTの成長投資の考え方

海外では新型コロナウイルス感染症の拡大影響が長期化

足元の業績を注視しながら柔軟にコストコントロールを行い、持続的な事業運営と成長投資を行っていく

業績によりコストの最適化

採用計画

ウェブ
マーケティング

オフィス
関連費用

その他費用

削減・最適化

各マーケットの状況を見ながら
コストコントロールを柔軟に行う

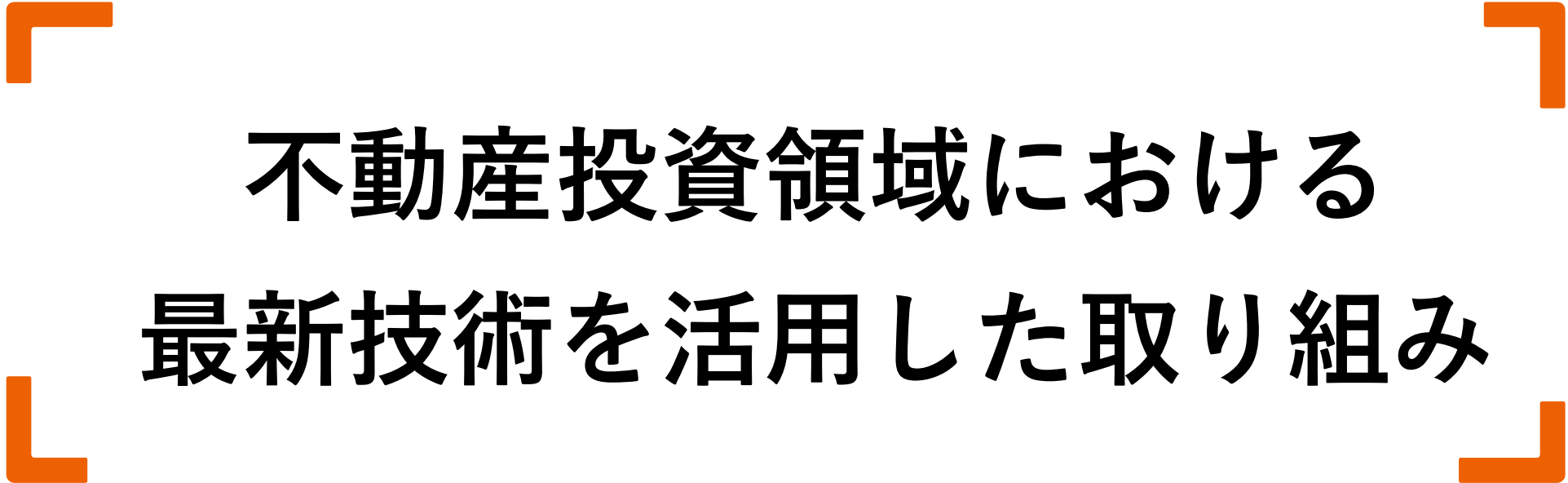
売上収益と利益率



新型コロナウイルス
感染症の影響

高い利益率を維持

先行き不透明な状況でも
業績に応じた経営管理が可能

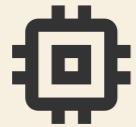


不動産投資領域における 最新技術を活用した取り組み

不動産投資領域でのグローバルプラットフォーム構築に向けた取り組み

豊富な情報量と最新のテクノロジーを活用し、グローバルな不動産投資プラットフォームの構築を目指す

ノウハウ



2019年10月
ブロックチェーンを用いた
不動産権利移転記録の実証実験



2020年3月
不動産STO*実証実験

不動産情報



日本



実需物件情報



投資物件情報

海外



海外との提携



2020年7月：出資

不動産やプライベートエクイティ向けのデジタル証券の発行、取引、カストディのためのエンドツーエンドのソリューションを提供



2020年8月：業務提携

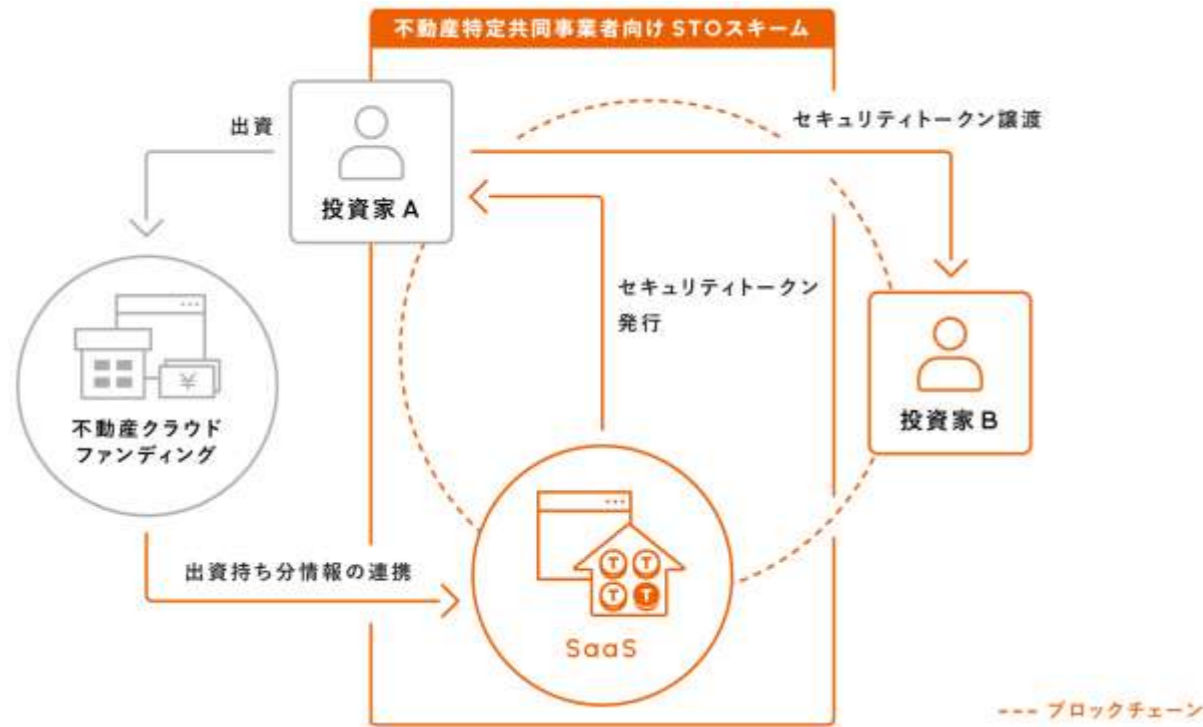
不動産特定共同事業法に準拠したセキュリティトークン発行・譲渡システムを提供

グローバル
不動産
プラットフォーム

※STO=Security Token Offering (セキュリティ・トークン・オファリング)
株式や不動産投資信託等の各種証券をブロックチェーン上でトークンとして発行すること

投資領域でのグローバルプラットフォーム構築に向けた取り組み

日本初の不動産特定共同事業法STOを実現 ■2020年10月20日プレスリリース (<https://lifull.com/news/18693/>)
資産運用中の譲渡を前提とした不動産小口投資が可能になり、不動産投資市場の活性化に繋げる



POINT 1 STOで**利便性・安全性**を向上

POINT 2



出典：不動産投資市場の現状について（国土交通省）
<https://www.mlit.go.jp/common/001242304.pdf>

長期資産形成の手段として 不動産投資をより多くの方に身近なものへ



2021年9月期 業績予想

2021年9月期の業績予想 IFRS

コロナウイルス感染症の拡大の影響等、開示すべき事実が発生した場合には速やかに公表いたします

簡易損益計算書

	2020年9月期	2021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	35,402	38,476	+ 3,074	+8.7%
売上原価	4,096	4,971	+ 875	+21.4%
販管費	27,002	30,032	+ 3,030	+11.2%
人件費	8,960	10,158	+ 1,198	+13.4%
広告宣伝費	10,487	10,957	+ 470	+4.5%
営業費	464	870	+ 406	+87.5%
その他	5,083	8,048	+ 2,965	+58.3%
その他収益及び費用	▲ 1,805	▲ 38	+ 1,767	-
営業利益	2,497	3,434	+ 937	+37.5%
営業利益率	7.1%	8.9%	+1.8pt	-
当期利益 [※]	1,170	2,033	+ 863	+73.8%

サービス別売上収益

	2020年9月期	2021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	35,402	38,476	+ 3,074	+8.7%
HOME'S関連事業	27,136	29,485	+ 2,349	+8.7%
海外	6,377	6,320	▲57	▲0.9%
その他	1,888	2,670	+ 782	+41.4%

想定為替レート：1€=121円

※ 当期利益：親会社の所有者に帰属する当期利益



LIFULLグループが目指すこと
あらゆる **LIFE** を、**FULL** に。

Appendix

会社概要 (2020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
発行済株式数	134,239,870株 (内、自己株式数 2,458,256株)
連結従業員数	1,469名 (内、臨時雇用者数202名、海外子会社358名)
主な株主	LIFULL役員、楽天株式会社 (18.1%)
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)

自己株式の取得状況と取得終了について

5月14日の取締役会決議に基づき自己株式取得を実施し、8月4日に取得終了（約定ベース）

取得目的

- 株主還元の実現
- 資本効率の向上
- 資本の機動的な活用

取得の内容

（ご参考）5/14決議内容

8月4日までの取得状況（約定ベース）

取得しうる株式の総数

3,000,000株（上限）

取得した株式の総数

2,383,500株
（発行済株式総数の1.78%）

取得価額の総額

10億円（上限）

取得価額の総額

999,994,400円

（ご参考）自己株式の保有状況
（2020年3月31日時点）

発行済株式総数	134,239,870株
自己株式数	74,587株

取得方法

証券会社への取引一任方式による市場買付

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不動産・住宅情報の総合サービスです。
- 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



LIFULL HOME'S
iOS・アンドロイドアプリ



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 Investment

- ・地域創生ファンドの運営 ※2020年10月社名変更（旧社名：株式会社LIFULL Social Funding）

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

健美家株式会社

- ・不動産投資と収益物件の情報サイト健美家の運営

LIFULL Leadership

- ・人材育成コンサルティング：リーダーシップ開発・マネジメント力向上をテーマとした実践型研修の設計、実施提供

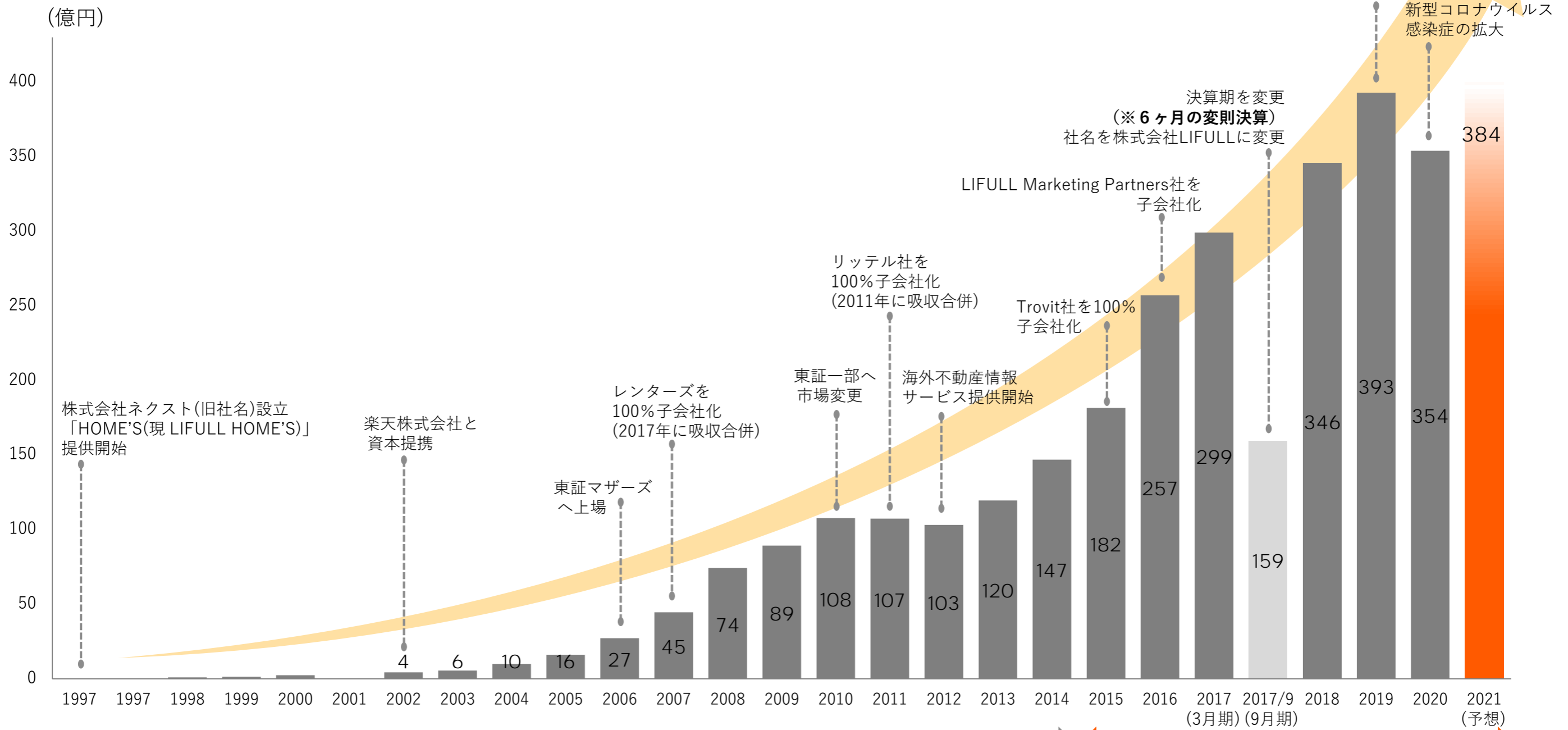
※1 持分法適用会社

※2 楽天株式会社との共同出資会社「RAKUTEN LIFULL STAY PTE. LTD.」の100%子会社として2017年3月に設立

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) 健美家 (健美家株式会社)
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 Investment) 地域創生ファンド (LIFULL Investment) その他LIFULL子会社や新規サービス

沿革と売上高推移



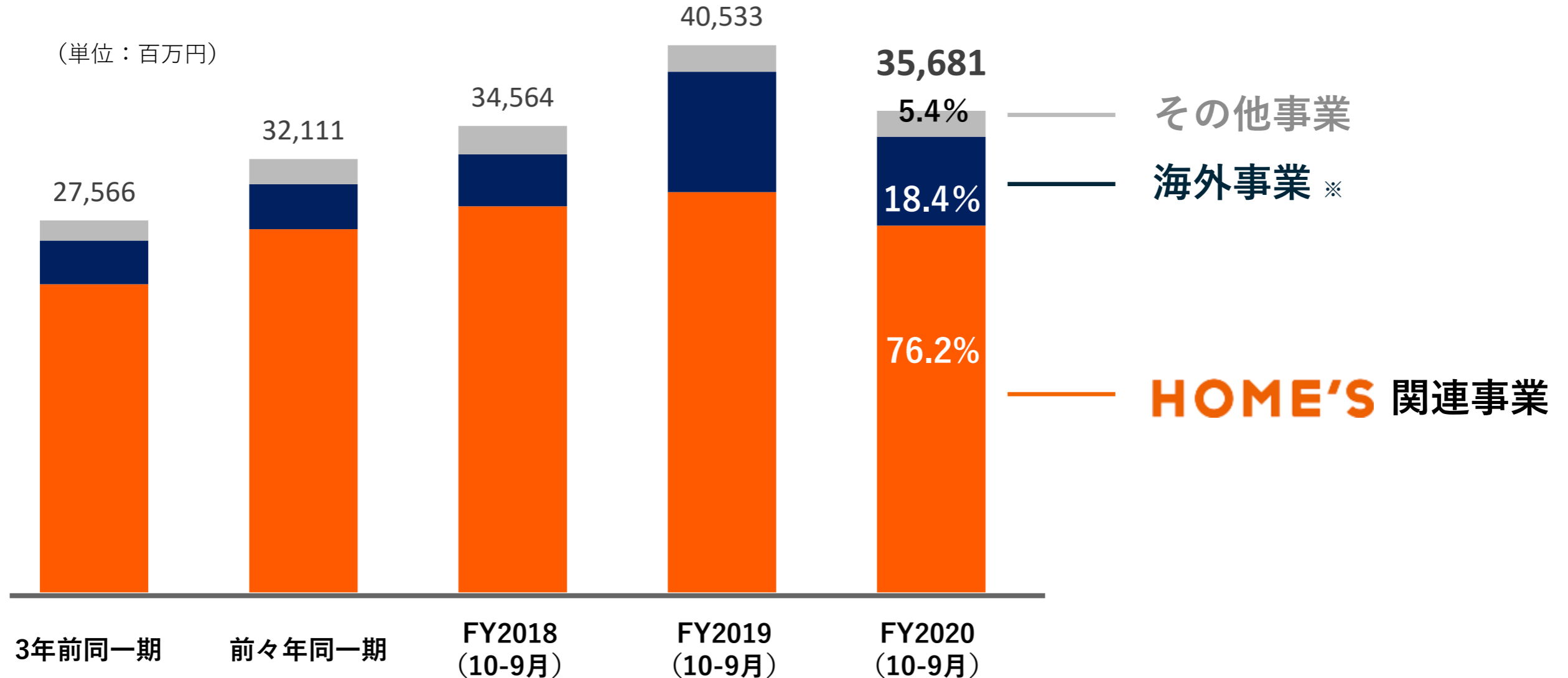
J-GAAP

IFRS

連結業績の成長と各事業の構成比率 － 連結売上収益 －

新型コロナウイルス感染症拡大の影響等により減収

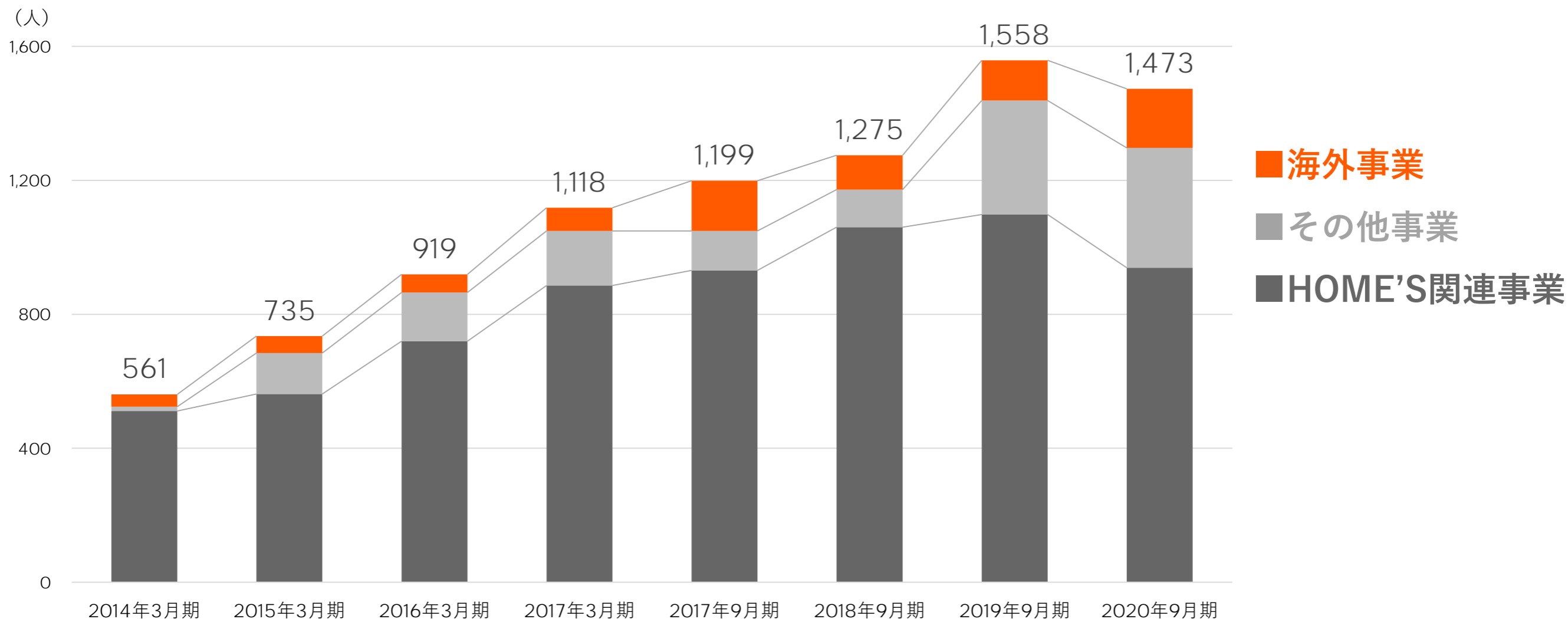
海外事業への影響が大きかったためHOME'S関連事業の売上構成比率が拡大



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

HOME'S関連事業の減少は、業務支援領域とシェアードサービスによるもの



注1 LIFULLグループ外への出向者を除いて計算
注2 臨時従業員は年間の平均数

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	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	9,202	9,983	7,706	8,510
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	7,543	6,176	6,652
海外事業	823	750	750	867	859	858	883	935	983	1,058	986	2,315	2,213	2,165	2,006	1,892	1,101	1,378
その他事業	406	377	400	525	461	479	502	542	528	527	544	488	479	448	432	547	429	479
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	1,157	869	953
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	6,874	5,165	6,415
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	1,590	2,048	2,785
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	3,882	1,884	2,160
営業費	246	236	282	244	240	215	236	267	209	229	190	204	240	290	170	123	64	106
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	1,278	1,167	1,363
その他収益及び費用	▲6	▲42	▲30	▲39	▲72	▲30	71	18	6	▲44	425	▲332	9	59	▲9	▲41	62	▲1,817
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	1,909	1,735	▲676
減価償却費	221	217	338	468	253	266	274	266	263	263	259	304	308	303	490	515	486	512
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	800	1,044	1,393	1,248	▲1,189
四半期利益 ※	734	942	331	756	22	467	591	980	702	585	1,003	▲41	1,073	370	527	949	846	▲1,153
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%	19.1%	22.5%	▲7.9%

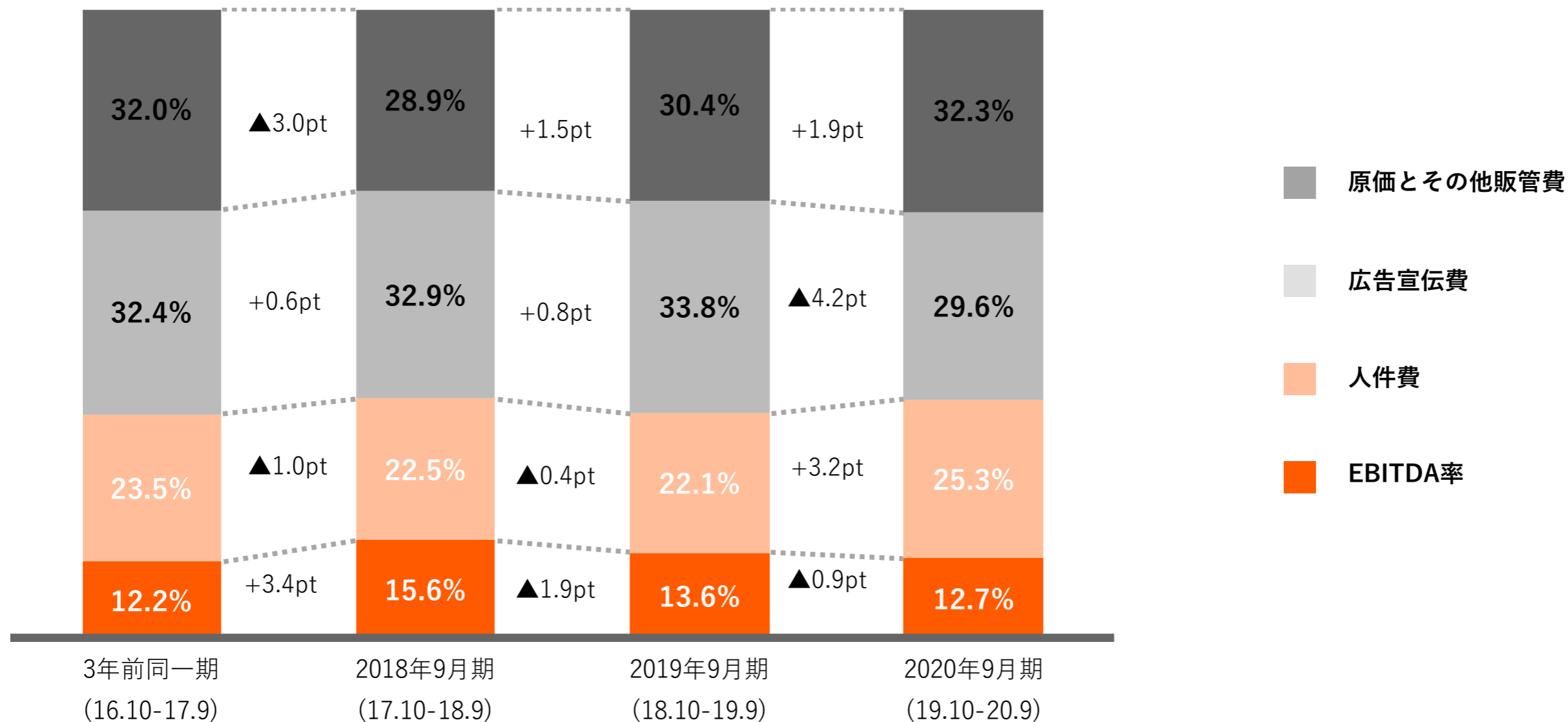
※四半期利益＝親会社の所有者に帰属する四半期利益

※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9月期中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、関係す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

新型コロナウイルス感染症の拡大影響により、連結売上収益が減少し、人件費率が増加
コストコントロールにより広告宣伝費率は4.2p改善



(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

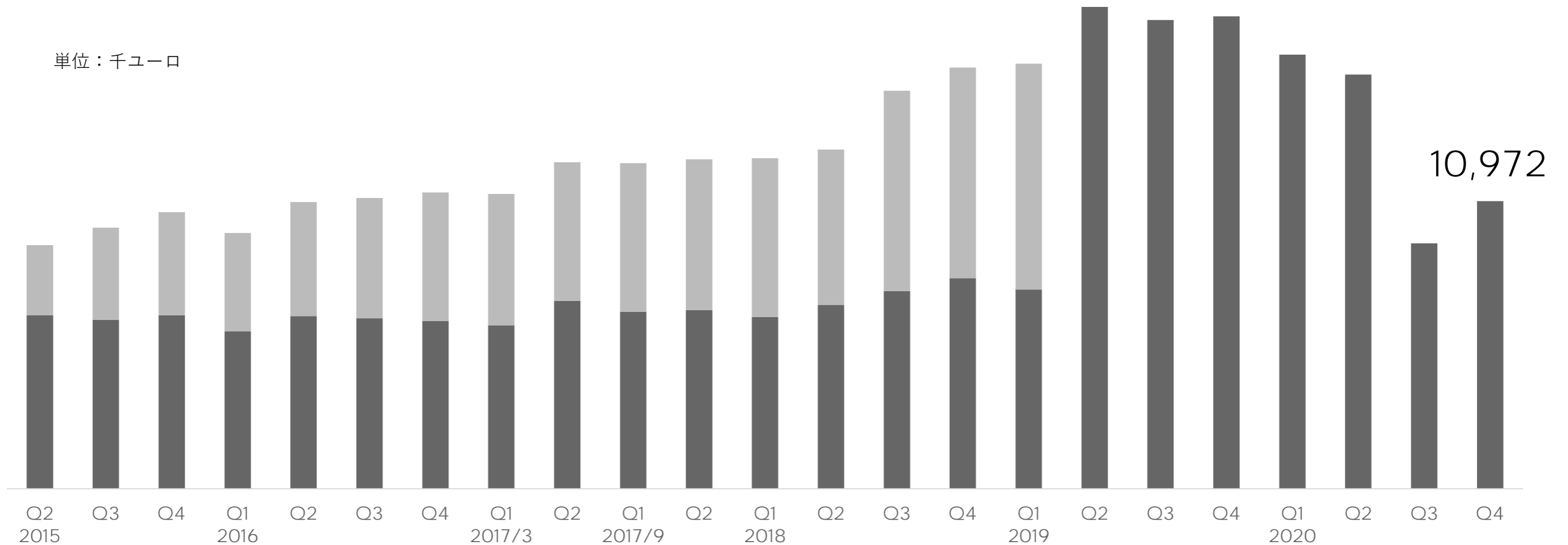
	月額基本料金	問合せ件数	問合せ手数料
賃貸	10,000円	1~15件	問合せされた物件の賃料(月額) × 5.5%
		16件以上	問合せされた物件の賃料(月額) × 4.0%
不動産売買	10,000円	1~5件	問合せされた物件の売買価格 × 0.05%
		6件以上	問合せされた物件の売買価格 × 0.03%

LIFULL CONNECTの業績推移

新型コロナウイルス感染症の拡大影響により売上が減少していたが、足元では回復傾向に

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

単位：千ユーロ



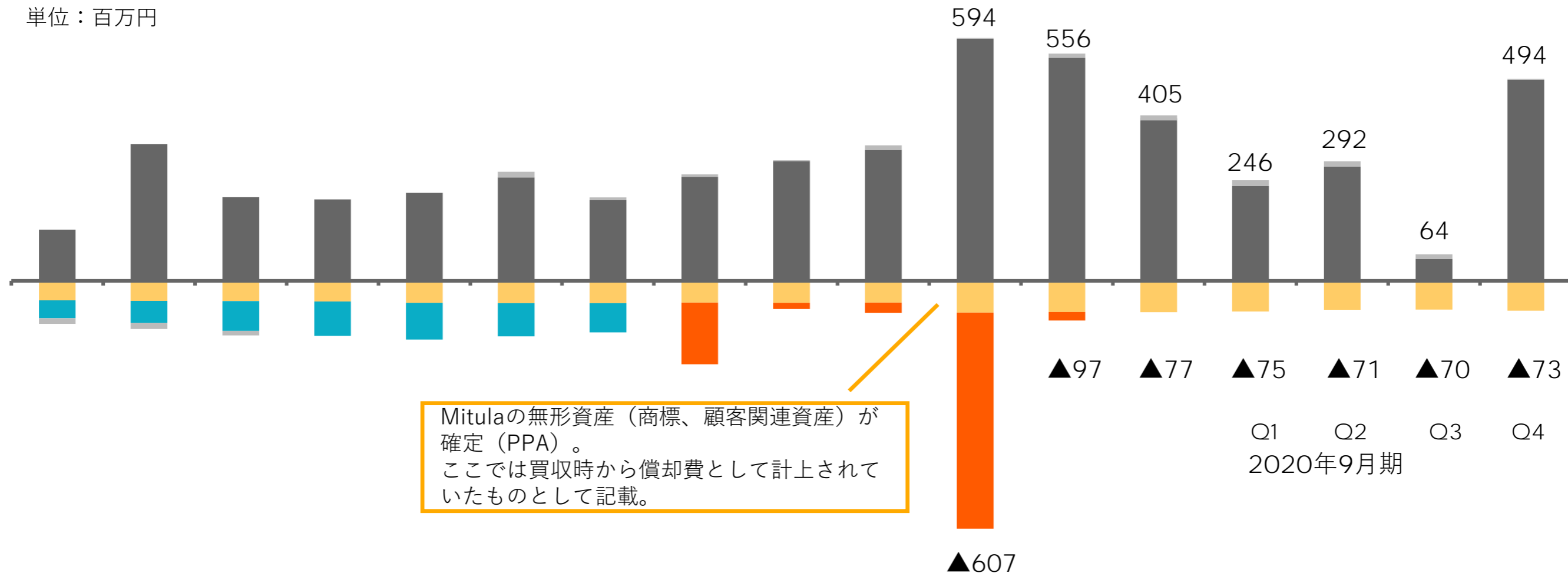
海外事業実績 – セグメント損益（四半期推移） –

新型コロナウイルス感染症の影響により売上が減少したが、コスト計画の見直しにより増益

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

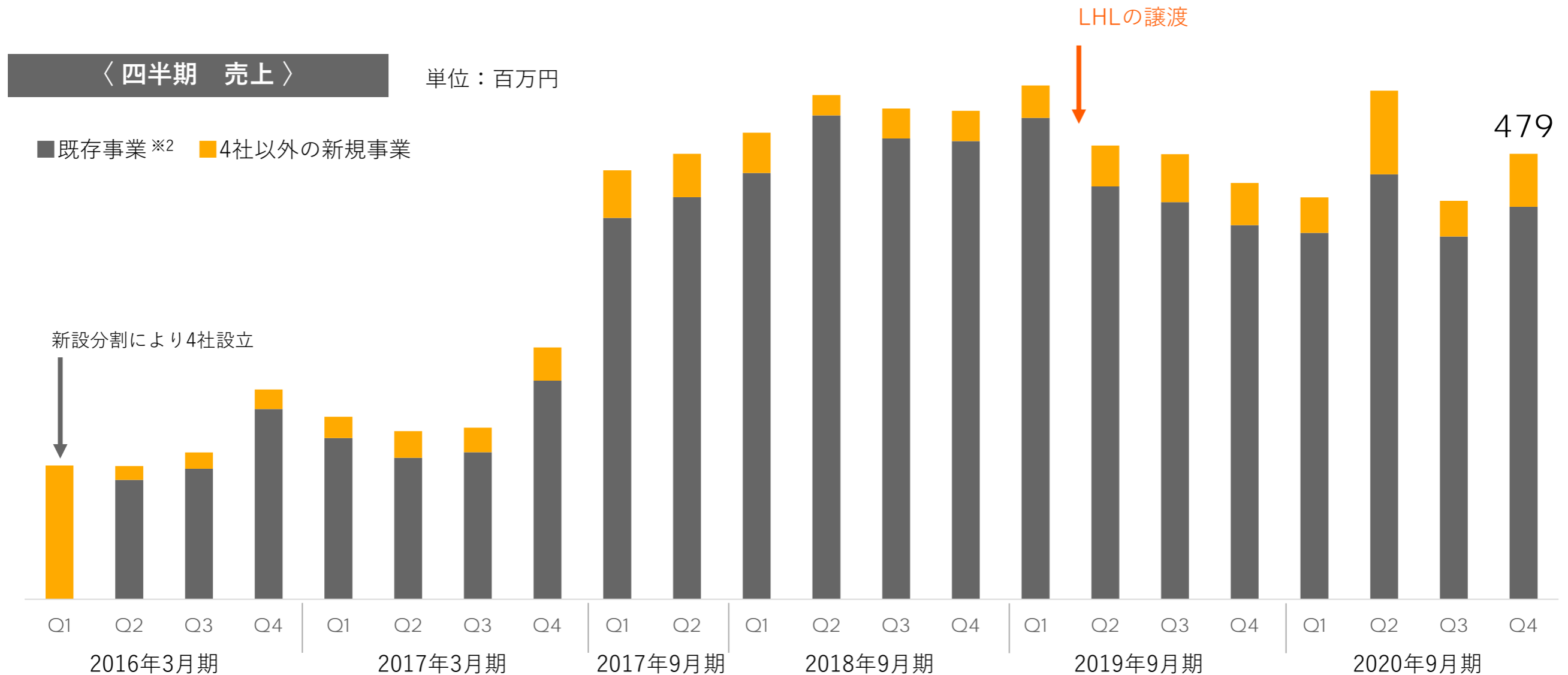
〈 四半期 セグメント損益 〉

単位：百万円



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

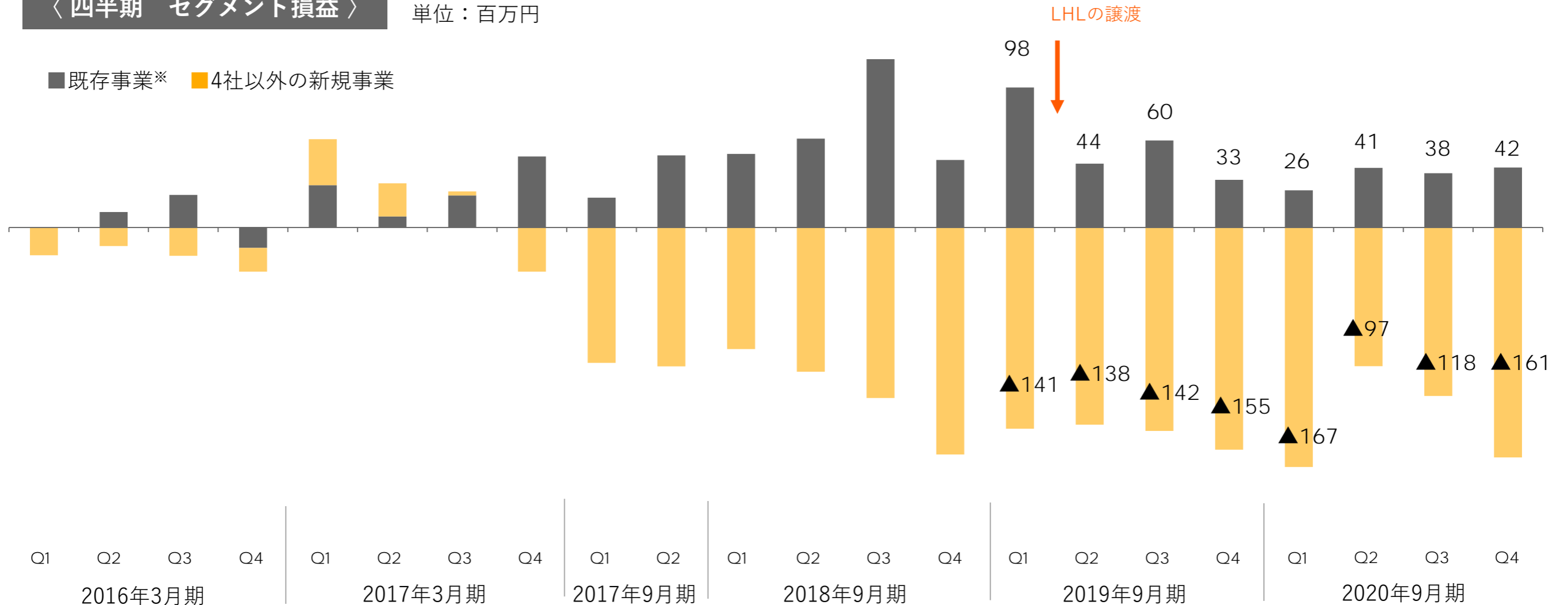
※2 既存事業は FinTech（事業譲渡済）、MOVE、senior、SPACEの4社

その他事業 – セグメント損益（四半期） –

〈 四半期 セグメント損益 〉

単位：百万円

■ 既存事業※ ■ 4社以外の新規事業



(参考) 外部市況データ 一月次一

【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	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	2020年 1月	2020年 2月	2020年 3月	2020年 4月	2020年 5月	2020年 6月	2020年 7月	2020年 8月	2020年 9月
首都圏	35,898	37,132	31,238	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	1,245	1,488	2,142	686	393	1,543	2,083	1,669	2,477
対前年比	0.4%	3.4%	△15.9%	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%	△34.5%	△35.7%	△35.8%	△51.7%	△82.2%	△31.7%	7.8%	△8.2%	5.0%
近畿圏	19,560	20,958	18,042	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	621	1,035	1,528	494	214	1,407	921	1,617	1,228
対前年比	4.7%	7.1%	△13.9%	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%	△40.5%	△19.2%	5.5%	△42.0%	△84.6%	△6.2%	△48.5%	20.6%	△12.7%

【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	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	2020年 1月	2020年 2月	2020年 3月	2020年 4月	2020年 5月	2020年 6月	2020年 7月	2020年 8月	2020年 9月
首都圏	5,908	5,871	5,980	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	8,360	6,536	6,156	6,216	6,485	6,389	6,124	6,011	5,812
対前年比	7.6%	△0.6%	1.9%	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%	47.9%	3.9%	△6.0%	5.4%	6.4%	7.1%	7.9%	△6.2%	△3.0%
近畿圏	3,836	3,844	3,866	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	4,296	3,370	4,905	3,434	4,286	3,608	4,971	3,492	4,693
対前年比	△2.1%	0.2%	0.6%	△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%	14.4%	△13.2%	11.4%	2.3%	3.2%	7.3%	4.3%	14.3%	36.1%

【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	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	2020年 1月	2020年 2月	2020年 3月	2020年 4月	2020年 5月	2020年 6月	2020年 7月	2020年 8月	2020年 9月
貸家	419,397	396,404	342,289	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	24,147	22,638	26,545	24,976	24,040	26,666	27,696	27,671	22,337
対前年比	0.2%	△5.5%	△13.7%	△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%	△2.5%	△18.9%	△6.6%	△15.4%	△8.1%	△13.0%	△8.8%	△5.4%	△7.0%
マンション	114,830	110,510	117,803	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	6,782	9,353	9,500	10,723	9,137	8,422	8,352	9,377	11,970
対前年比	0.2%	△3.8%	6.6%	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%	△27.5%	2.4%	△28.7%	2.3%	△0.3%	△2.0%	△2.9%	△7.7%	△0.4%
一戸建	138,189	142,393	147,522	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	10,881	10,907	11,616	11,665	10,381	11,658	10,820	9,455	10,036
対前年比	3.3%	3.0%	3.6%	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%	△2.8%	△7.9%	△1.0%	△8.1%	△1.5%	△11.0%	△17.2%	△22.7%	△15.6%
持家	284,283	283,235	288,738	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	18,037	19,557	22,327	21,015	19,696	23,650	22,708	21,915	22,337
対前年比	△2.7%	△0.4%	1.9%	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%	△13.8%	△11.1%	△0.3%	△17.4%	△20.7%	△16.7%	△13.6%	△8.8%	△7.0%

【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	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	2020年 1月	2020年 2月	2020年 3月	2020年 4月	2020年 5月	2020年 6月	2020年 7月	2020年 8月	2020年 9月
移動者数(外国人含)	5,318,617	5,359,174	5,403,465	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	332,383	362,076	965,051	764,186	300,861	352,719	379,492	369,596	358,658
対前年比	1.3%	0.8%	0.8%	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%	△1.1%	△2.1%	6.0%	△0.4%	△28.1%	0.4%	△9.3%	△2.4%	△3.7%
移動者数(日本人)	4,893,581	4,889,713	4,889,191	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	298,530	326,715	898,498	703,617	279,480	328,543	353,481	344,022	331,449
対前年比	0.3%	△0.1%	0.0%	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%	△1.3%	△2.4%	5.7%	△0.2%	△26.0%	4.4%	△6.0%	0.8%	0.4%

【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	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	2020年 1月	2020年 2月	2020年 3月	2020年 4月	2020年 5月	2020年 6月 (概算)	2020年 7月 (概算)	2020年 8月 (概算)	2020年 9月 (概算)
総人口	126,706	126,443	126,167	126,443	126,453	126,435	126,317	126,310	126,248	126,254	126,181	126,252	126,265	126,219	126,131	126,167	126,161	126,144	125,988	126,004	125,962	125,930	125,900	125,930	125,960	125,930	125,810

(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

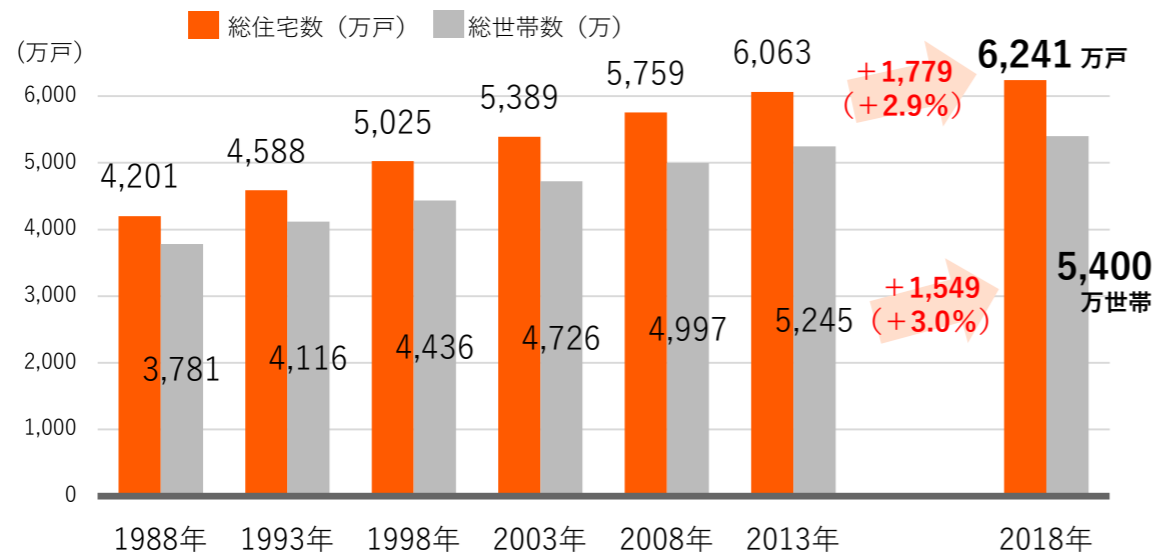
不動産広告市場規模

約 9,000億円

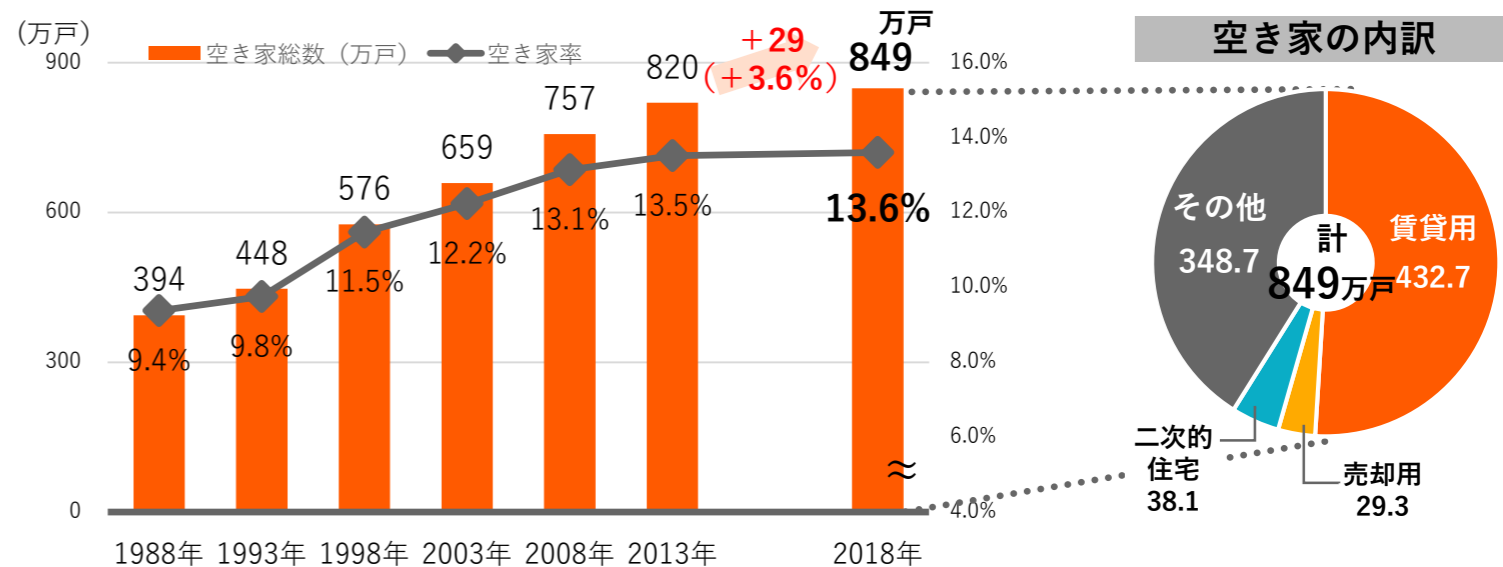
(当社試算による推定値)

(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)

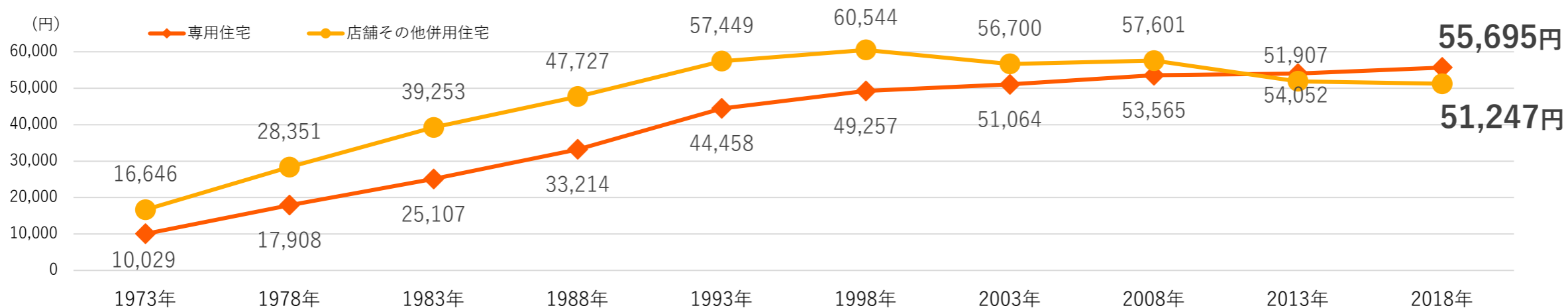
総住宅数と総世帯数の推移



空き家数と空き家率の推移

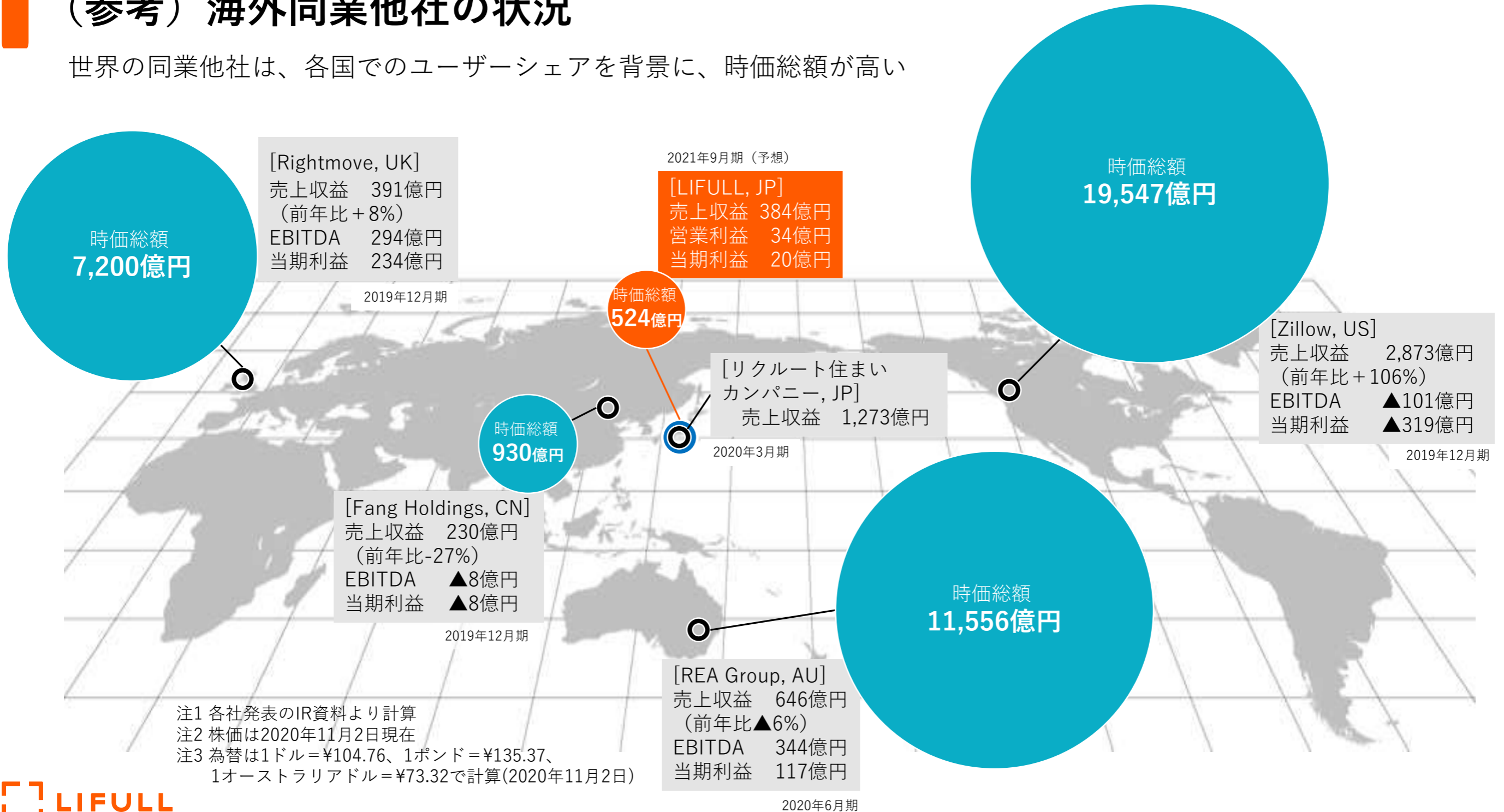


1か月当たり家賃・間代の推移 - 全国



(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2020年11月2日現在
 注3 為替は1ドル=¥104.76、1ポンド=¥135.37、
 1オーストラリアドル=¥73.32で計算(2020年11月2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 2019のご案内



日本語

<https://lifull.com/ir/ir-data/fy2019/>

English

<https://lifull.com/en/ir/ir-data/fy2019/>

その他のLIFULL情報



Twitter



https://twitter.com/LIFULL_Corp



Facebookページ



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

