

# 決算説明資料 IFRS

2023年9月期 第2四半期（2022年10月～2023年3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及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. 2023年9月期第2四半期 決算のポイント	P 2
2. セグメント別実績	
■ HOME'S関連事業	P 5
■ 海外事業	P 14
■ その他	P 21
3. サステナビリティに関する取組み	P 25
4. 2023年9月期第2四半期 決算情報	P 28
5. Appendix	P 34
6. IR情報に関するお問合せ窓口	P 50



## 本日の POINT

業績：概ね通期計画通りの**順調な進捗**

### 決算

LIFULL  
HOME'Sが  
計画通りに  
成長

LIFULL  
CONNECT  
M&A 2社  
新規連結開始

地域創生ファンド  
売却案件が成立

### トピックス

サステナビリティ  
経営・開示の強化  
について

## 第2四半期 売上収益（前期売却事業※を除く）

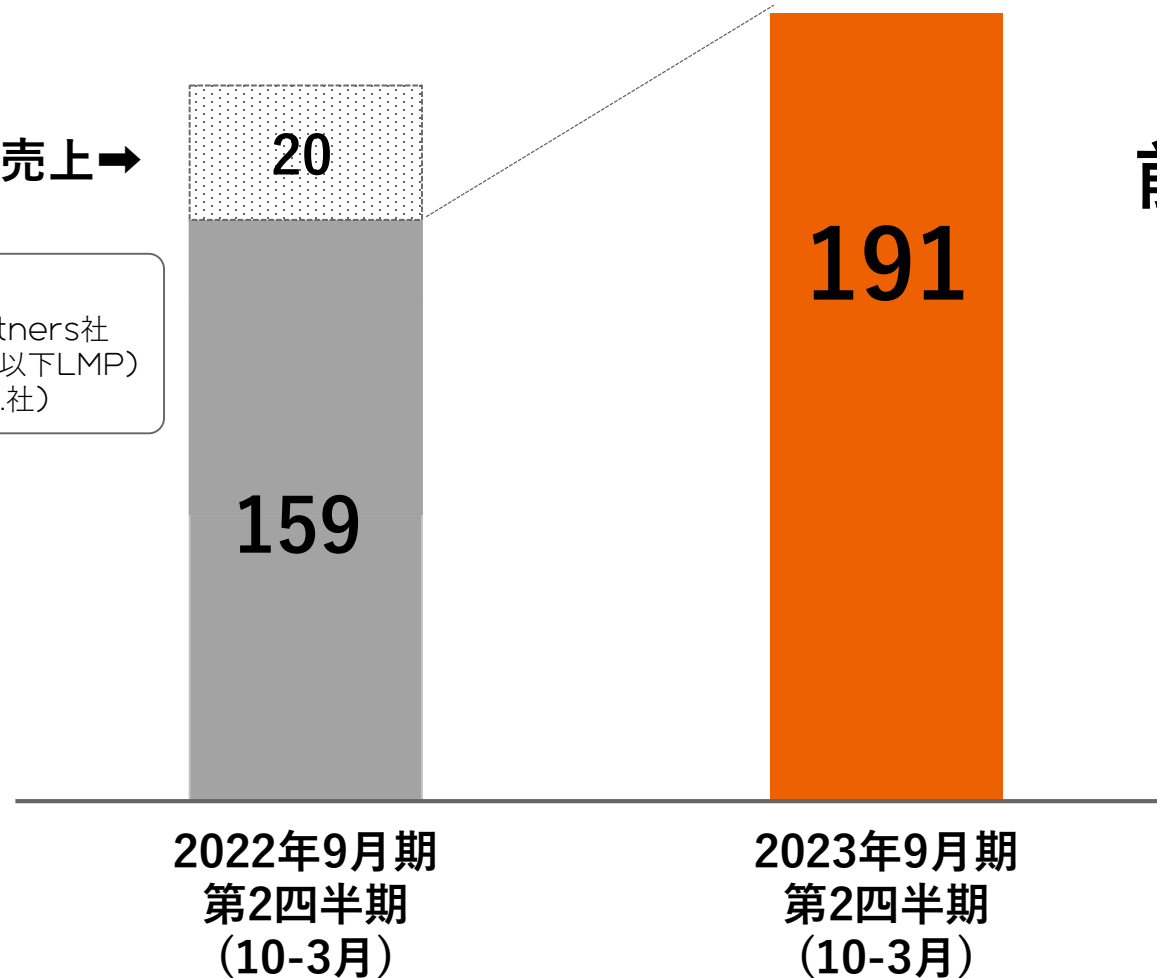
海外事業の新規連結もあり、前期に含まれる売却事業の売上収益を除くと、+20.1%の大幅な増収

(単位：億円)

前期売却事業※の売上→

※前期売却事業

LIFULL Marketing Partners社  
(以下LMP)  
Fashiola (KLEDING B.V.社)



前期比

+20.1%

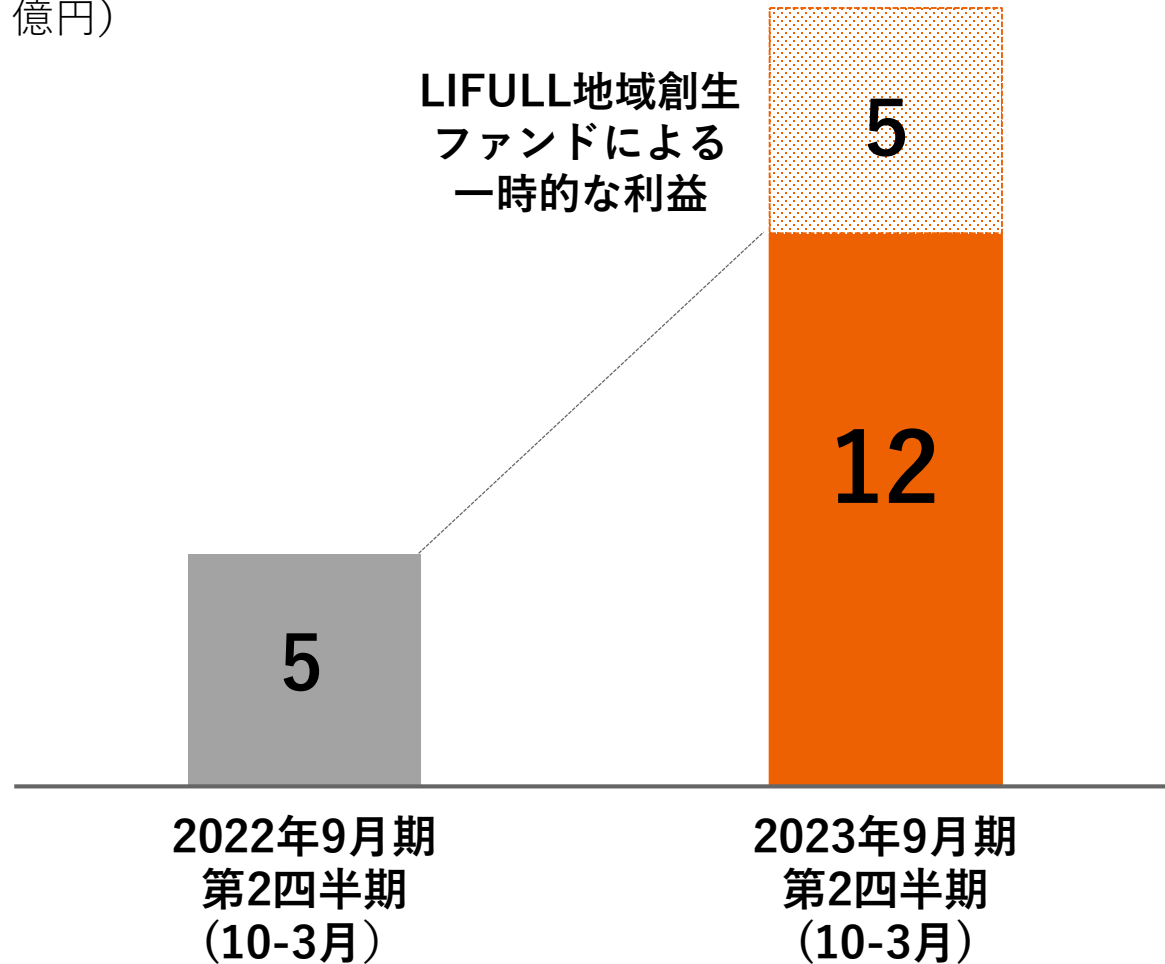
増収

前期売却事業※を入れた場合：+6.3%

## 第2四半期 営業利益（地域創生ファンドを除く）

第2四半期に発生した一時的な地域創生ファンドの売却利益を除いても、+139%の大幅な増益

（単位：億円）



前期比

+139.5%

増益

地域創生ファンドを入れた場合：+236.6%



# セグメント別実績 HOME'S関連事業

# HOME'S関連事業の実績

問合せ数・コンバージョン率の回復が緩やかに継続し、計画通りに進捗

## 計画通りに進捗

2023年9月期 第2四半期 (10~3月)

売上収益

セグメント利益

実績

119億円

13億円

前期比

+4.5%

+286.4%

前期との実績比較は、2022年9月期に売却したLMPを除外して記載

POINT

(10~3月累計)

問合せ数の増加

昨対 +3.2%

コンバージョン率の改善

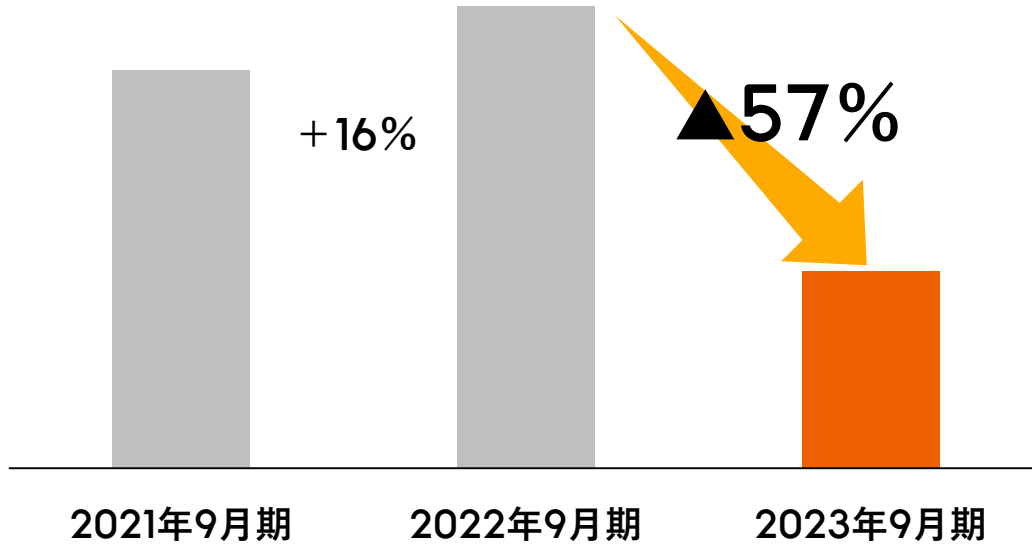
昨対 +4.1%

↓ 取組み詳細は、P8~12

# LIFULL HOME'Sのプロモーション

ブランディング費用を前期より大幅に削減しつつも  
プロモーション内容・媒体・投下量等を最適化することで、広告効果を維持

## ブランディング費用 (1~3月)



結果

指名検索数  
前年水準を維持

広告  
効率  
UP

指名検索数：Googleで「LIFULL HOME'S」、「HOME'S」、  
「ライフフルホームズ」、「ホームズ」等が検索された数

## 実施内容

「ホームズも見ないのもったいない」 **3種類**



放送開始  
2023年1月7日～



YouTube

総再生数 1,300万回以上

TikTok

総再生数 1万回以上

(5月8日時点)

新  
TVC  
M



YouTube動画

「お寿司で例えてみました」

総再生数 1,300万回以上



公式Twitter

いいね 1.7万件

動画再生回数 400万回以上

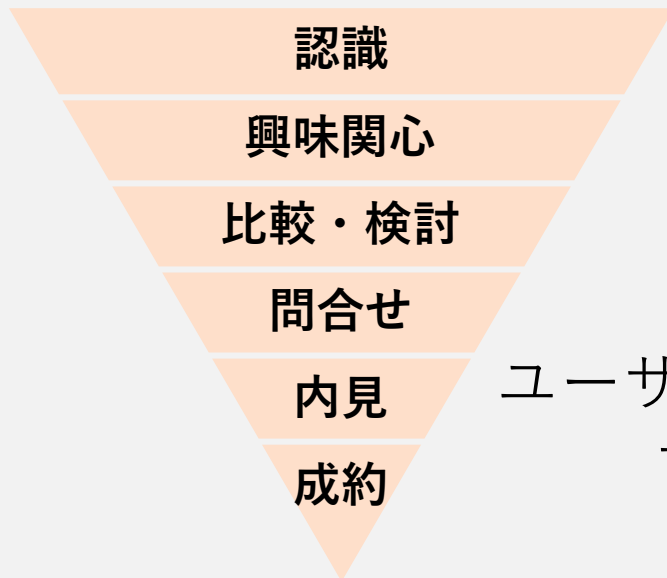
WEB  
動  
画





# 最終的な価値（成約）の向上を目指し、より効率的な住まい探しを支援できるプラットフォームに進化させる

従来の形



目指している姿



強化

ユーザーに対し、パーソナライズしたサービスを提供することで  
住まい探しの精度を向上

LIFULL HOME'S経由の成約数を増加させる



# SUPER HYPER ASSISTANTとは



SUPER HYPER  
ASSISTANT

成約確度の高いサービス（SUPER HYPER ASSISTANT）へ進化するための取組み



# SUPER HYPER ASSISTANT

掲載情報の拡充

検索のアシスタント

コンシェルジュ

成約支援

NEW!!





## 情報量の拡大

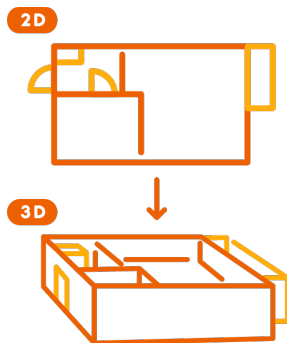
総掲載物件数  
(10~3月平均)

前期比

**+15.5%**

## リッチコンテンツ化

3D間取りへの  
導線を強化



パノラマ画像等の  
オプション情報がついた  
物件が増加



## 情報精度の向上

不動産管理会社と連携し  
募集終了物件を  
自動で非掲載

新たに5社と連携し  
計**17**社に

掲載情報の量を拡大すると共に品質を向上  
さらに問合せ件数・コンバージョン率の拡大へ



満足度  
信頼関係



## 検索アシスタント

サイト機能の開発と  
UIの改善を継続

事例

条件が合わない物件を  
非表示に



× 物件を非表示にする

## コンシェルジュ

住まいの窓口の強化

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



サイトからの導線を強化

## 成約支援



ユーザーニーズを  
より把握できるツールを  
事業者を提供

事例

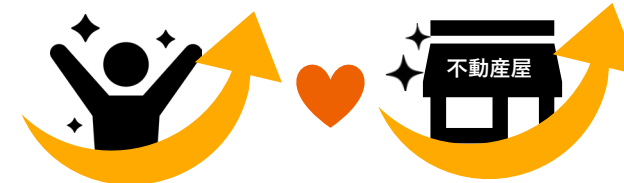
住まいんど診断

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



信頼のおける、住まい探  
しのパートナーと出会え  
るための診断ツール

ユーザー・事業者の満足度を向上し  
より選ばれるサービスへ



# SUPER HYPER ASSISTANT 下期の取組み事例



SUPER HYPER  
ASSISTANT

2023年4月にChatGPTの技術を活用した「AIホームズくん<sup>BETA</sup> LINE版」をリリース  
LINEから24時間いつでも気軽に住み替えの相談が可能

コンシェルジュ



2023年4月28日リリース

日本 不動産ポータルサイト初※  
ChatGPT技術を活用

## AIホームズくん<sup>BETA</sup> LINE版

- LINEを使って、いつでも気軽に住替えの相談
- 「LIFULL HOME'S住まいの窓口」にも連携



LIFULLの強みである**開発力を活かして新技術にいち早く対応!**  
より一人ひとりにぴったりの住まいを提案

<https://lifull.com/news/27120/>

※自社調べ (2023年4月27日時点)

# 不動産投資ポータル事業 成長戦略の進捗

収益物件情報領域でNo.1を目指した「健美家」と「LIFULL HOME'S 不動産投資」の統合は順調に進捗  
足元ではデータベース統合が完了し、サービスの拡販フェーズへ

## 収益物件情報領域 No.1 を目指した取組み



ー2020年7月 健美家株式会社を子会社化

ー2022年10月 LIFULL HOME'Sの不動産投資ポータル事業を健美家へ承継する決定  
(効力発生日：2023年4月1日)

## ー2023年4月 データベース統合完了

メリット

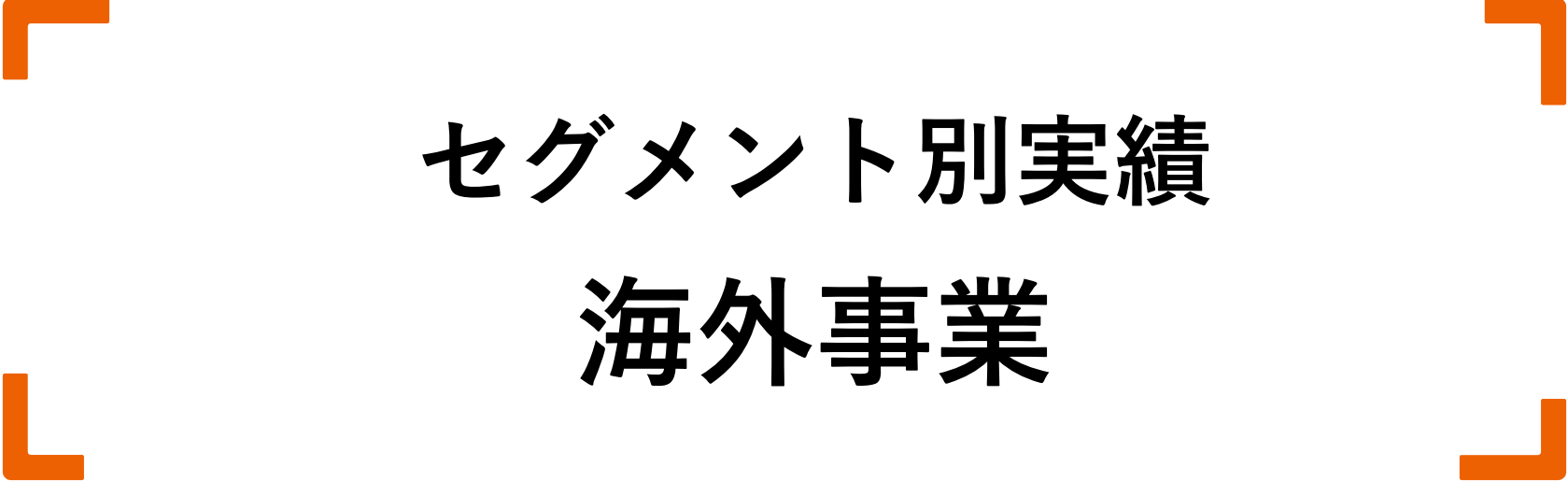
- 掲載物件数は約42,000件超に増加
- 2サイトに一括掲載

プレスリリース：<https://lifull.com/news/26966/>

### 拡販フェーズ（狙い及び効果）

- 開発効率の向上によるサイト機能開発の効率化及び強化
- コンテンツ拡充によるユーザー会員数の増加
- 二つのサイトを活用した営業強化による物件掲載数の増加





# セグメント別実績 海外事業

# 第2四半期から 2社新規連結

2023年9月期 第2四半期（10～3月）

売上収益

セグメント利益

実績

39億円

▲1億円

前期比

+19.3%※

(2022年9月期：3.3億円) ※

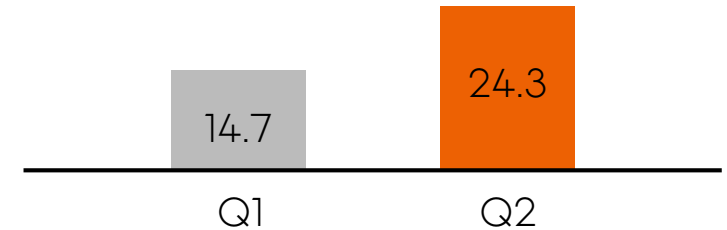
※ 2022年9月期に売却したFashiola (KLEDING B.V.社) を除外して記載

## POINT

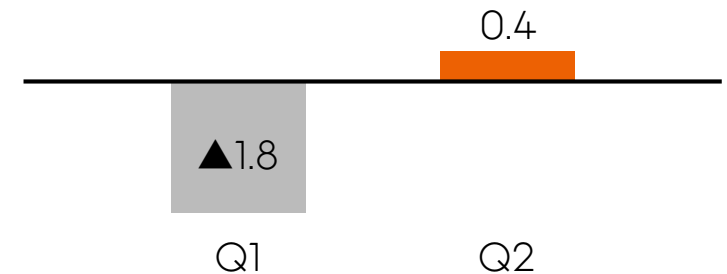
### 第2四半期から黒字転換

単位：億円 四半期実績

売上収益



セグメント利益



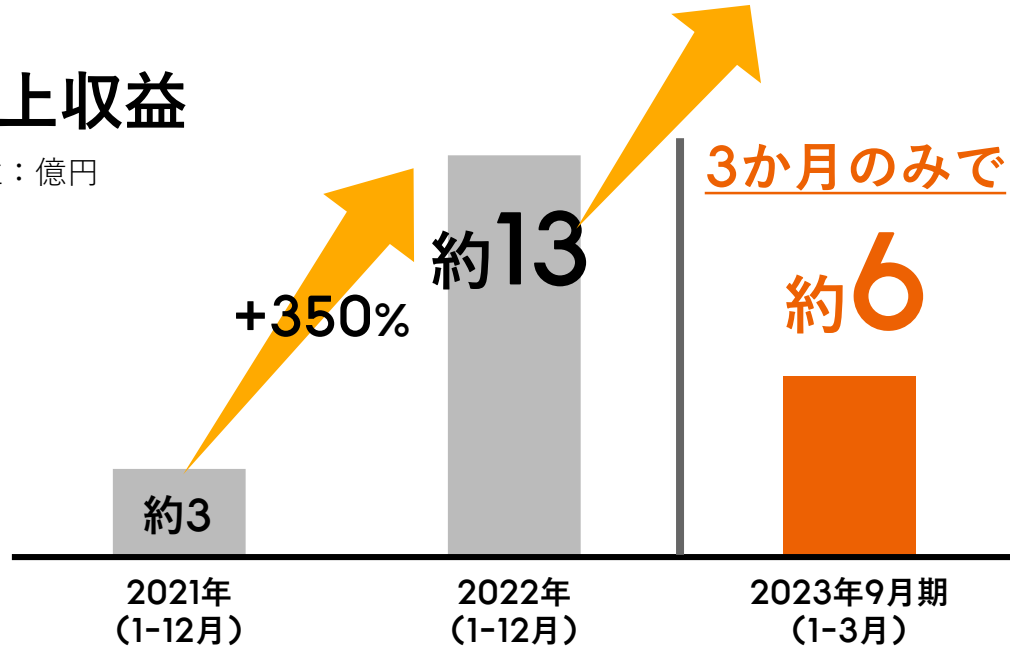


# FazWazの進捗状況

タイで不動産仲介等を行うFazWazを2023年1月より連結  
期初想定よりも事業拡大スピードが加速している

## 売上収益

単位：億円



理由

LIFULL CONNECTネットワークとのシナジー  
(複数ブランドのサイトからの問合せ、マーケティングノウハウ、技術等)

理由

子会社化以前からの事業拡大への投資の効果  
(技術とシステム、エージェントの育成、等)

参考

2023年1月より連結



会社概要

設立：2015年4月  
本社：タイ、バンコク  
従業員数：191人  
事業内容：不動産の仲介

<https://www.fazwaz.com/>

2022年12月期実績

※ 監査前の管理会計数値

売上収益

約13億円

EBITDA

約3億円

狙い

- タイの取引の特徴に合わせたビジネスモデルで  
マネタイズを加速
- リードジェネレーションに関するノウハウを吸収

メキシコのポータルサイト「Lamudi」運営会社を子会社化、2023年3月より連結

## MEDIOS DE CLASIFICADOS, S. DE R.L. DE CV

### 会社概要

設立： 2013年  
本社： メキシコ、メキシコシティ  
従業員： 100名  
事業内容： 不動産ポータルサイト「Lamudi」の運営

実績

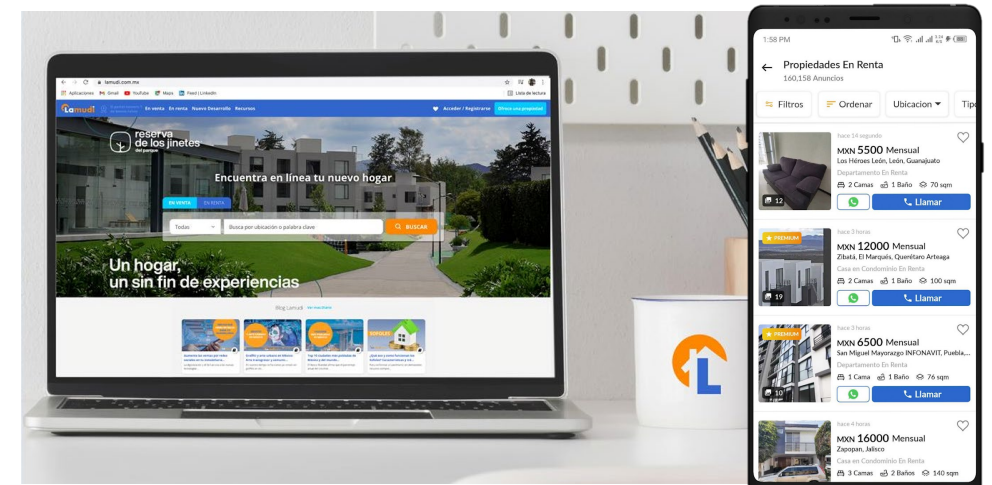
売上収益（2022年12月期）

約**7.7**億円

3月より  
連結



クライアントの不動産事業者  
約**6,000**社以上

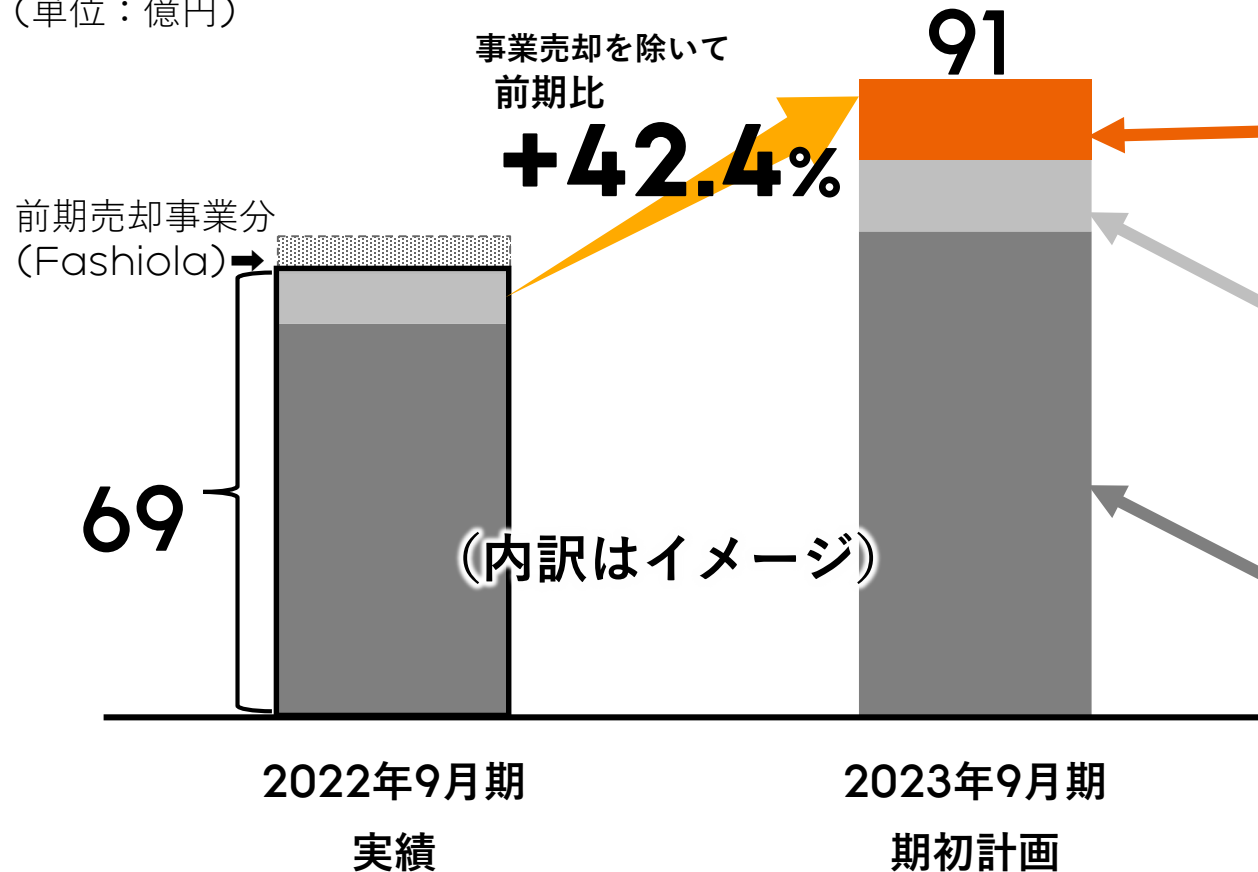


# 2023年9月期の業績予想について

期初の業績予想では、アグリゲーションサイトのプレミアム広告単価向上及びトランザクション売上により業績伸長を行う計画（FazWazの子会社化による連結は織り込み済み）

## 売上収益の内訳

（単位：億円）



## 期初想定の実成長戦略



アグリゲーションサイトのプレミアム広告に一部の遅れが発生する一方でポータルとトランザクションでは計画を上回って進捗

	状況 予算対比	詳細情報
Aggregation	プレミアム広告 	CPC単価は徐々に向上するものの、各国のマクロ経済の変化による広告市場の縮小の影響が第1四半期から継続。アグリゲーションサイトの <b>構造や機能改修</b> を行うことで <b>改善を目指す</b> 。
	第三者広告商品 (Google AdSense等) 	諸施策により効果が継続
Portals	Proppit (不動産事業者向けツール、 オンラインサブスクリプション) 	営業の効率化と、クライアント規模に応じた最適な対応を行うことで <b>ARPAが上昇傾向</b> <b>LamudiのM&amp;Aが追加</b> (詳細は、P.17)
Agency	FazWaz (不動産仲介、Lead Generation) 	取引件数の増加により、売上が計画を大幅に上回る (詳細は、次ページ)

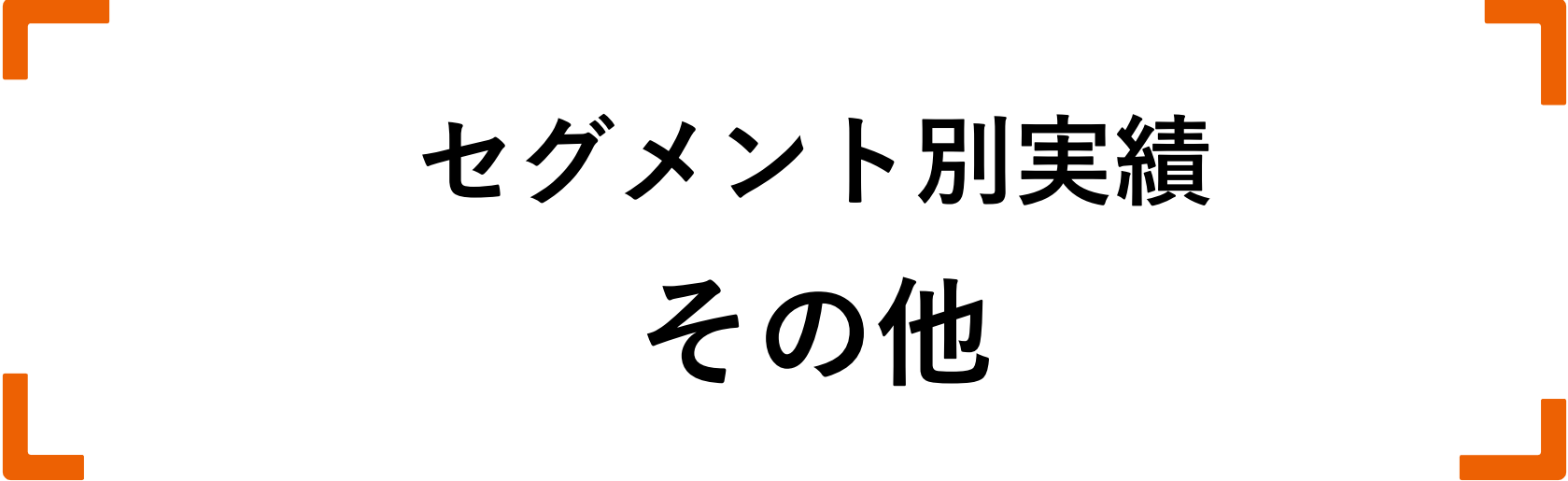
# 2023年9月期の業績予想への影響

期初想定から内訳の変化はあるものの、期初業績予想に変更なし  
引き続き計画の達成を目指して、各分野の成長に注力



状況	
トランザクション FazWaz が好調	↑ 計画以上
ポータル Lamudi の追加	↑ 計画に追加
アグリゲーション クライアントの予算減	↓ 計画を下回

業績予想に  
変更なし



# セグメント別実績 その他

# LIFULL地域創生ファンド 2件の投資案件の売却が成立

2023年9月期 第2四半期（10～3月）

売上収益

セグメント利益

実績

33億円

0.5億円

(2022年9月期：▲3億円)

前期比

+162.6%

—

## POINT

LIFULL 地域創生ファンド



売却完了

ホテル開発案件を  
全て売却

LIFULL senior



2023年1月4日～  
「LIFULL介護」  
TVCMを開始

## その他事業 第2四半期のトピックス①

### LIFULL地域創生ファンドの2物件が売却完了

第2四半期中に売却が完了し（下期予定が上期に変更）  
今期計画に含まれていた売却案件は完了

全てのホテル開発案件  
2023年2月に売却完了  
今期営業利益に大きく貢献：約5億円

#### FAV HOTEL TAKAMATSU（香川県高松市）



アパートホテル（41室）

開業：2020年11月

<https://fav-hotels.com/hotels/takamatsu/>



#### FAV HOTEL ISE（三重県伊勢市）



アパートホテル（36室）

開業：2021年12月

<https://fav-hotels.com/hotels/ise/>



### LIFULL 地域創生ファンド について

#### 概要

#### LIFULL地域創生1号投資事業有限責任組合

効力発生日： 2018年11月21日

ファンド総額： 30～50億円

ターゲットリターン： IRR 7.0%

運営会社： LIFULL Investment

日本国内で活用されていない不動産を宿泊、  
観光、飲食、営農施設などに利活用する地域  
創生に資する事業に投資することにより地域  
を活性化することを目指す

<https://lifull-investment.co.jp/fund/>



## トルコ・シリア大地震の被災地にインスタントハウス設置

認定NPO法人ピースウィンズ・ジャパンと連携し、トルコ・シリア大地震の被災地に、簡易住宅としてインスタントハウスを設置



2023年  
4月17日  
設置完了

### 提供設置したもの

インスタントハウスLサイズ



x 1

インスタントハウスバレル型



x 2

### 設置場所



Made with MapChart

トルコ  
アンタキヤ市

## Instant House

どこでも、すぐに、住みたくなる心地よさ。

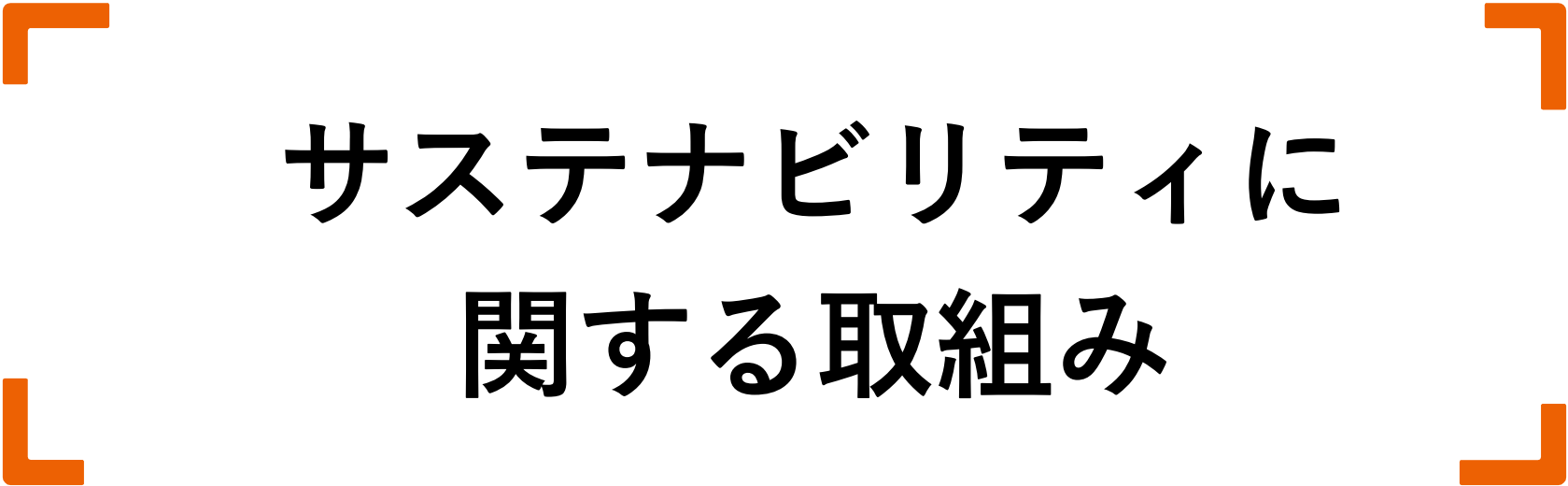


- テントシートを空気で膨らませ、内側から硬質発砲ウレタンを吹き付けて施工
- 1棟、3～4時間の短時間で建設可能
- 断熱性・耐久性に優れ、耐震性・耐風性を併せ持つ

### 活用例

- ワークスペースや宿泊スペース
- 避難所の医療救護室
- コミュニティの休憩所 等

<https://instantproducts.lifull.net/house/>



# サステナビリティに 関する取組み

# サステナビリティ経営の強化

サステナビリティ基本方針のもと、サステナビリティ課題（マテリアリティ）に沿った取組みを実施

## 2023年9月期第2四半期の取組み例

LIFULLグループ子会社に向け、  
グループ共通の  
人権デューデリジェンス実施

LIFULLビジネスパートナー  
ホットラインを設置  
(2023年3月)

週休3日制度・短時間勤務制度を導入  
(2023年4月より運用開始)



LIFULLグループのサステナビリティ方針  
及び課題と目標に関する詳細は  
投資家情報サイトにてご確認ください

LIFULLサステナビリティ

検索

<https://ir.lifull.com/sustainability/>

# サステナビリティ経営の強化 LIFULL HOME'Sの取り組み

あらゆる人々が自分らしく幸せに暮らせる取組みを推進

住宅弱者問題の解決を目指す「LIFULL HOME'S FRIENDLY DOOR」参加店舗の拡大を進行中

重点テーマ：住生活：安心できる住まいと地域づくりを

サステナビリティ課題 住宅弱者の解消

サービス

## LIFULL HOME'S FRIENDLY DOOR

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

住宅弱者と言われる方々と  
対応可能な不動産会社を繋ぐサービス

参加  
店舗数

4,500店舗

(2025年までの目標：6,000店舗)

対象グループ (一例)

外国籍

LGBTQ

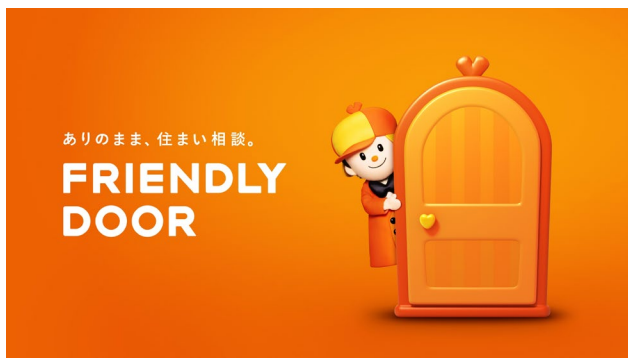
高齢者

シングル  
マザー・  
ファザー



進捗率

75%



取組実績

2023年3月 不動産・住宅会社向けのセミナーを開催

※DE&I=Diversity (多様性)、Equity (公平)、Inclusion (受容性)



2023年9月期 第2四半期

# 決算情報

# 簡易損益計算書 IFRS

前期の売却（LIFULL Marketing Partners, Fashiola）影響を除くと売上収益は+20.1%

営業利益は、増収・地域創生ファンド売却による一時的な増加・主にLIFULL HOME'Sの広告費削減等により大幅に改善

(単位：百万円)	2022年9月期 Q2 (10-3月)	2023年9月期 Q2 (10-3月)	増減額	増減率	
売上収益	18,040	19,168	+ 1,128	+6.3%	※1
売上原価	2,013	2,569	+ 555	+27.6%	※2
販管費	15,591	15,381	▲209	▲1.3%	
人件費	4,688	4,709	+ 20	+0.4%	
広告宣伝費	6,648	6,220	▲428	▲6.4%	※3
営業費	242	281	+ 39	+16.1%	
減価償却費	928	962	+ 34	+3.8%	
その他	3,083	3,206	+ 123	+4.0%	
その他収益及び費用	87	541	+ 454	+521.7%	※4
営業利益	522	1,759	+ 1,236	+236.6%	
営業利益率	2.9%	9.2%	+6.3pt	-	
当期/四半期利益 <sup>※</sup>	185	1,162	+ 976	+525.5%	

※ 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、増減率は記載していません

※1 前期の売却影響を除くと昨対+20.1%、セグメント別売上収益はP30参照

※2 前期のLMP売却による減少があるものの、地域創生ファンドの案件売却により一時的に増加

※3 主にLIFULL HOME'Sのプロモーション費用減少によるもの

※4 主に楽天LIFULL STAY株式売却によるもの

# セグメント別売上収益・セグメント別損益 IFRS

HOME'S関連事業は、前期LMP売却影響を除くと売上収益は+4.5%、広告宣伝費の水準を前々期並みに戻したことで増益  
海外は、M&Aにより増収し、足元では利益が改善中

(単位：百万円)	2022年9月期 Q2 (10-3月)	2023年9月期 Q2 (10-3月)	増減額	増減率	摘要
<b>売上収益</b>	<b>18,040</b>	<b>19,168</b>	<b>+ 1,128</b>	<b>+6.3%</b>	
HOME'S関連	13,224	<b>11,931</b>	▲1,292	▲9.8%	LMP売却による（売却の影響を除くと+4.5%）
海外	3,550	<b>3,911</b>	+ 361	+10.2%	アグリゲーションの売上減少及びFashiola売却の影響がある一方、FazWaz等新規連結により増収
その他	1,266	<b>3,326</b>	+ 2,059	+162.6%	主に地域創生ファンドの案件売却により増収

(単位：百万円)	2022年9月期 Q2 (10-3月)	2023年9月期 Q2 (10-3月)	増減額	増減率	摘要
<b>セグメント損益</b>	<b>435</b>	<b>1,218</b>	<b>+ 782</b>	<b>+179.6%</b>	
HOME'S関連	227	<b>1,301</b>	+ 1,074	+473.4%	TVCM等のブランディング費用を抑制したことによる
海外	523	▲144	▲667	-	アグリゲーションの減収に加え、ポータルへの積極的な投資や、人員の最適化に伴う一時的な人件費増加があったものの、足元ではFazWaz新規連結の影響もあり、Q2(1-3月)は黒字転換し42百万円
その他	▲339	<b>55</b>	+ 394	-	LIFULL seniorのブランディング強化により広宣費が増加しているが、地域創生ファンドの案件売却により増益
セグメント間取引	24	<b>5</b>	▲19	▲77.3%	

※ 各セグメントに含まれる主な事業については P 38 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

# 財政状態計算書とのれんの状況 IFRS

(単位：百万円)	2022年9月末	2023年3月末	増減額	増減率	摘要
流動資産	25,011	22,369	▲2,641	▲10.6%	現金 預金 ▲2,729 キャッシュ・フローの状況 (P.32) を参照 売掛金 +1,184 主にFazWazの新規連結による 商品 ▲1,605 主に地域創生ファンドの案件売却による 前払費用 +342 主にプロモーション関連費用及びシステム利用料による 未収還付法人税等 +237
非流動資産	23,695	27,267	+3,571	+15.1%	使用権資産 ▲202 主に減価償却による のれん +4,067 主に海外事業のM&Aによる 関係会社株式 ▲491 主に楽天LIFULL STAYの売却による 長期貸付金 +529 主に地方創生事業による
<b>資産合計</b>	<b>48,706</b>	<b>49,637</b>	<b>+930</b>	<b>+1.9%</b>	
流動負債	13,389	12,428	▲961	▲7.2%	買掛金 +321 主に海外事業のM&Aによるもの 短期借入金 ▲2,563 LIFULL借入金返済及び地域創生ファンドの返済による 未払金 +486 主に海外事業のM&Aによる 未払税金 +424 預り金 +202 主に海外事業のM&Aによる
非流動負債	4,186	5,938	+1,752	+41.9%	長期リース債務 ▲226 長期未払金等 +2,067 主に海外事業のM&Aによる
<b>負債合計</b>	<b>17,575</b>	<b>18,366</b>	<b>+790</b>	<b>+4.5%</b>	
資本合計	31,130	31,270	+139	+0.4%	利益剰余金 +821 自己株式 ▲1,000 自己株式の取得 為替換算調整勘定 +250 為替変動による
1株当たり 所有者帰属持分(円)	235.23	236.44	+1.21		

※主要なれん及び償却性資産の状況：

リッテル86百万円、LIFULL CONNECT 15,172百万円、健美家 271百万円、LIFULL Tech Vietnam 109百万円  
Mitula、RESEM、健美家の償却性資産(PPA)は1,237百万円



# キャッシュ・フローの状況 IFRS

海外事業のM&Aにより投資CFが15億円減少

借入金返済を行い、現金及び現金同等物は27億円減少し残高は137億円

(単位：百万円)	2022年9月期	2023年9月期	増減額	主な要因		
	Q2 (10-3月)	Q2 (10-3月)		項目名	22/9月期 (Q2)	23/9月期 (Q2)
<b>営業CF</b>	1,042	<b>2,655</b>	+1,612	税引前四半期利益	+428	+1,612
				売掛金及びその他の短期債権の増減額(▲は増加)	▲46	▲758
				買掛金及びその他の短期債務の増減額 (▲は減少)	+310	▲7
				その他(営業)	▲863	+1,291※
				法人所得税の支払額又は還付額 (▲は支払)	+299	▲417
<b>投資CF</b>	▲964	<b>▲990</b>	▲25	無形固定資産の取得による支出	▲276	▲321
				事業譲受けに伴う支出	▲350	-
				子会社株式の取得による支出	-	▲1,096
				関連会社株式の取得による支出	▲800	-
				関連会社株式の売却による収入	-	+858
				貸付による支出	▲445	▲1,302
				貸付金の回収による収入	+956	+918
<b>財務CF</b>	▲277	<b>▲4,497</b>	▲4,220	短期借入による収入	-	+100
				長期借入による収入	+1,012	-
				借入金の返済による支出	▲432	▲2,877
				配当金の支払額	▲476	▲296
				リース債務の返済による支出	▲374	▲372
				自己株式の取得による支出	▲0	▲1,000
<b>現金及び現金同等物の増減</b>	2	<b>▲2,729</b>	-			
<b>現金及び現金同等物残高</b>	13,147	<b>13,791</b>	+643			

※その他(営業)：  
主に棚卸資産

# 2023年9月期の業績予想と進捗状況 IFRS

概ね計画通りに進行中

## 簡易損益計算書

	2023年9月期	2023年9月期	進捗率
	(10-9月) 【通期予想】	Q2 (10-3月) 【実績】	
(単位：百万円)			
売上収益	37,000	19,168	51.8%
売上原価	3,650	2,569	70.4%
販管費	30,507	15,381	50.4%
人件費	9,815	4,709	48.0%
広告宣伝費	12,150	6,220	51.2%
営業費	565	281	49.7%
その他	7,975	4,169	52.3%
その他収益及び費用	457	541	118.4%
営業利益	3,300	1,759	53.3%
営業利益率	8.9%	9.2%	+0.3pt
当期利益 <sup>※</sup>	2,500	1,162	46.5%

※ 当期/四半期利益：親会社の所有者に帰属する当期利益

## サービス別売上収益

	2023年9月期	2023年9月期	進捗率
	(10-9月) 【通期予想】	Q2 (10-3月) 【実績】	
(単位：百万円)			
売上収益	37,000	19,168	51.8%
HOME'S関連事業	23,200	11,931	51.4%
海外	9,100	3,911	43.0%
その他	4,700	3,326	70.8%

注：業績予想：1€=134円、実績レート：1€=143円で計算

# Appendix

# 会社概要 (2023年3月31日現在)

**会社名** 株式会社LIFULL

**証券コード** 2120 (東京証券取引所 プライム市場)

**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  
2022年4月 東証プライムへ移行

**資本金** 9,716百万円

**発行済株式数** 134,239,870株 (内、自己株式数 6,244,996株)

**連結従業員数** 1,766名 (内、臨時雇用者数293名、海外子会社783名)

**主な株主** LIFULL役員、楽天グループ株式会社 (18.6%)

**主な子会社** LIFULL CONNECT, S.L.U. (100%)  
( )は議決権比率



代表取締役社長 井上 高志



本社 (東京都千代田区麹町)

# LIFULL HOME'S (ライフフル ホームズ) について



## 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。



ユーザー



閲覧



情報掲載



不動産事業者



- 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)

## 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 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

## 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

## LIFULL Tech Malaysia SDN. BHD.

- ・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

※株式会社LIFULL Marketing Partnersは2022年9月30日に株式を譲渡し、連結から除外

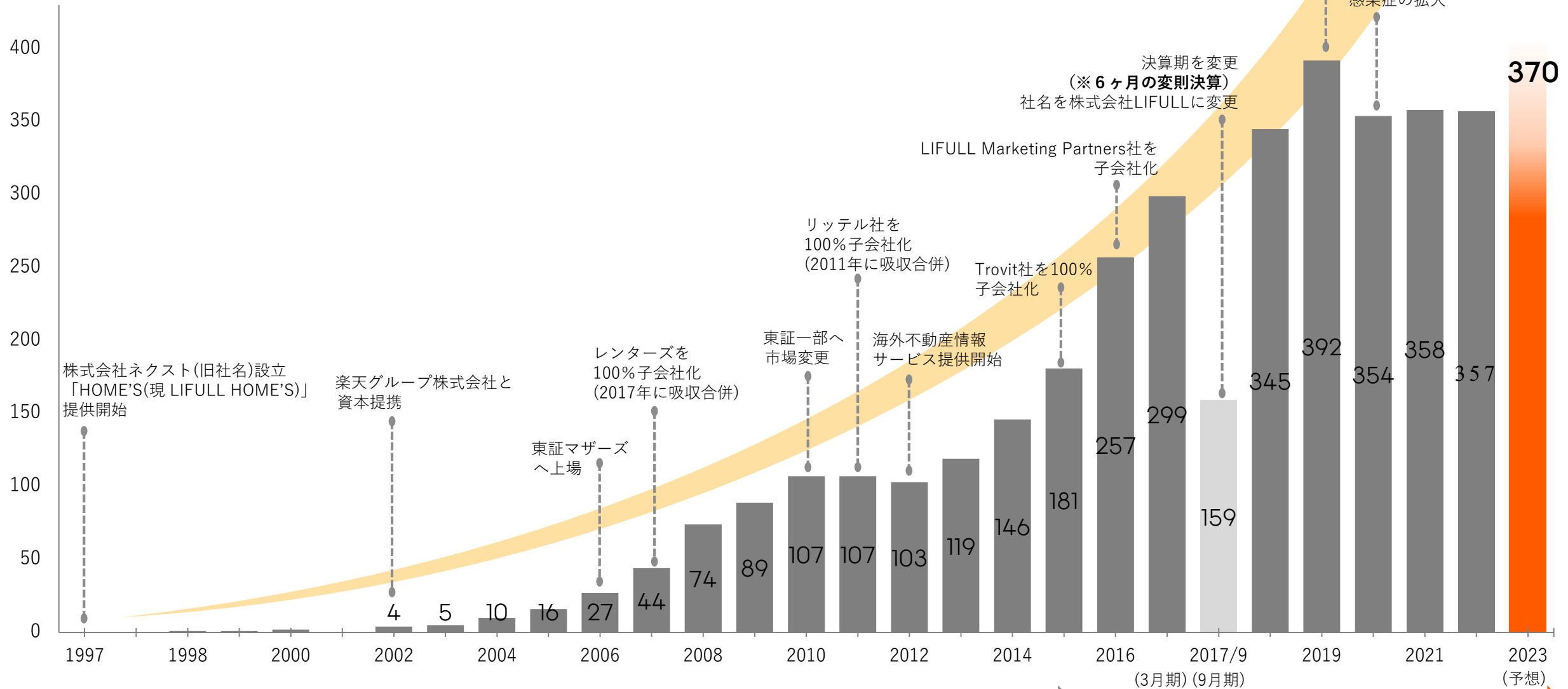
※楽天LIFULL STAY株式会社（現 楽天STAY株式会社）は2022年10月31日に株式を譲渡し、連結から除外

# 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（旧サービス名：レンターズネット） NabiSTAR 広告代理・コンサルティング事業（株式会社LIFULL Marketing Partners）※ 健美家（健美家株式会社）
海外事業	LIFULL CONNECT S.L.U. Aggregation：Trovit, Mitula, Nestoria, Nuroa Portal：Dot Property, Lamudi, Properati,, iCasas 不動産仲介：FazWaz, Dot Property 事業者支援：Proppit, Wasi, Thribee 開発（LIFULL Tech Vietnam, LIFULL Tech Malaysia） その他LIFULL CONNECTが運営するサービス
その他事業	LIFULL介護（株式会社LIFULL senior） LIFULLトランクルーム（株式会社LIFULL SPACE） 地方創生事業 融資事業（株式会社LIFULL Investment） 地域創生ファンド（株式会社LIFULL Investment） その他LIFULL子会社や新規サービス

# 沿革と売上高推移

(億円)



株式会社ネクスト(旧社名)設立  
「HOME'S(現 LIFULL HOME'S)」  
提供開始

楽天グループ株式会社と  
資本提携

東証マザーズ  
へ上場

レントーズを  
100%子会社化  
(2017年に吸収合併)

東証一部へ  
市場変更

海外不動産情報  
サービス提供開始

リッテル社を  
100%子会社化  
(2011年に吸収合併)

Trovit社を100%  
子会社化

LIFULL Marketing Partners社を  
子会社化

決算期を変更  
(※6ヶ月の変則決算)  
社名を株式会社LIFULLに変更

Mitula社を  
100%子会社化

新型コロナウイルス  
感染症の拡大



# 四半期別業績推移

【連結】損益計算書（簡易版）

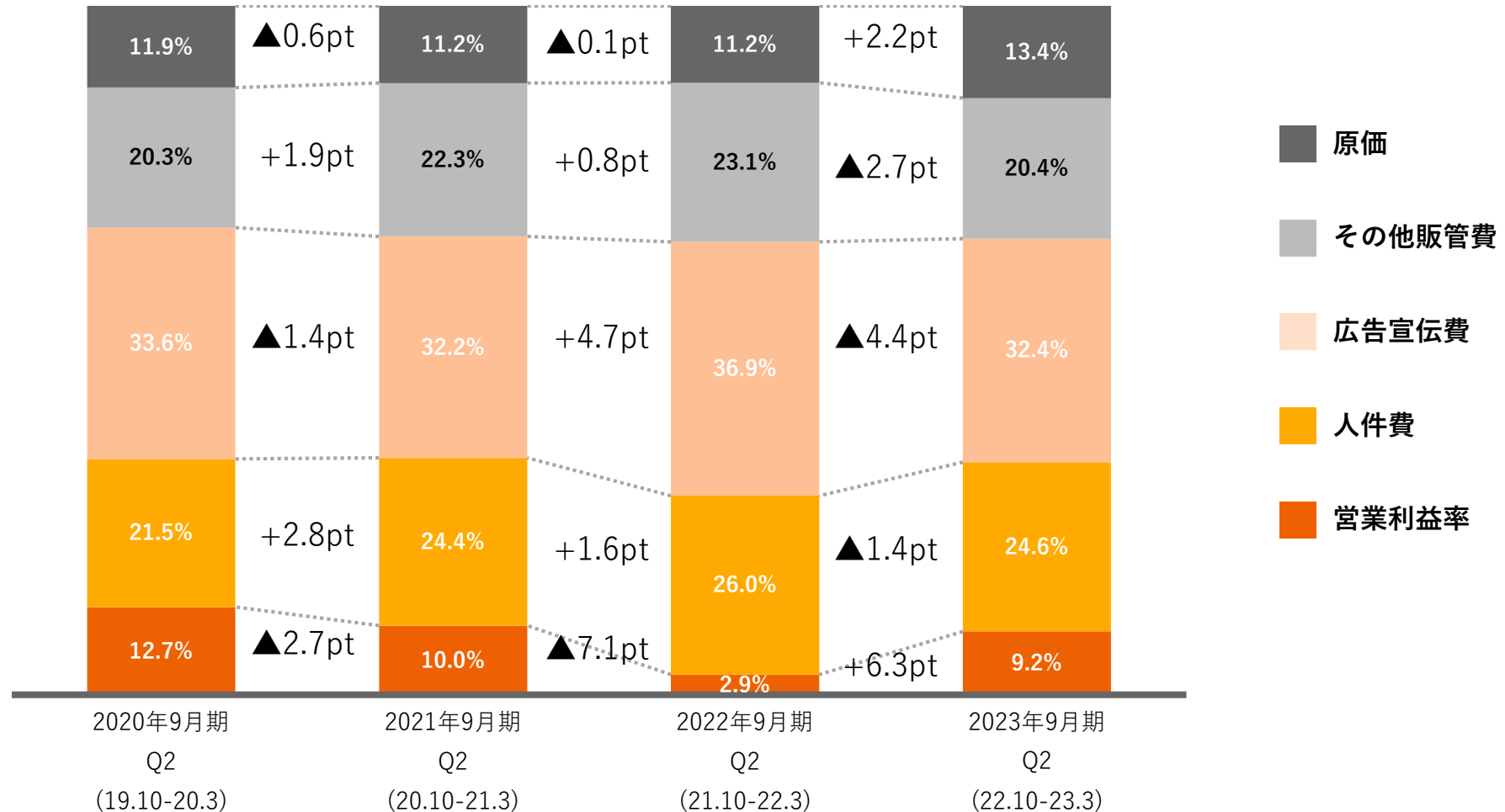
(単位：百万円)	2020年9月期				2021年9月期				2022年9月期				2023年9月期	
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2
売上収益	9,202	9,983	7,706	8,510	8,271	9,581	9,072	8,931	8,510	9,530	8,645	9,044	7,583	11,585
HOME'S関連事業	6,763	7,543	6,176	6,652	6,346	7,260	6,550	6,535	6,139	7,085	6,263	6,579	5,482	6,448
海外事業	2,006	1,892	1,101	1,378	1,440	1,766	1,974	1,837	1,787	1,762	1,660	1,727	1,478	2,432
その他事業	432	547	429	479	484	554	547	558	583	682	721	737	622	2,704
売上原価	1,116	1,157	869	953	945	1,056	890	1,058	947	1,066	957	1,084	328	2,240
販売費及び一般管理費	7,031	7,390	5,651	6,940	6,467	7,426	7,464	7,240	7,010	8,580	7,853	7,917	6,965	8,415
人件費	2,535	1,590	2,048	2,785	2,345	2,001	2,315	2,242	2,203	2,485	2,436	2,558	2,334	2,374
広告宣伝費	2,559	3,882	1,884	2,160	2,155	3,585	3,170	2,940	2,731	3,916	3,160	3,015	2,482	3,737
営業費	170	123	64	106	96	87	100	116	121	120	144	150	135	146
減価償却費	490	515	486	525	524	487	474	474	459	468	478	487	481	480
その他	1,274	1,278	1,167	1,363	1,345	1,263	1,403	1,466	1,494	1,589	1,634	1,704	1,531	1,675
その他収益及び費用	▲9	▲41	62	▲1,817	▲83	▲85	▲28	▲9,752	36	50	274	1,008	539	1
営業利益	1,044	1,393	1,248	▲1,201	775	1,011	688	▲9,120	588	▲66	108	1,050	828	930
営業利益率	11.3%	14.0%	16.2%	▲14.1%	9.4%	10.6%	7.6%	▲102.1%	6.9%	▲0.7%	1.3%	11.6%	10.9%	8.0%
四半期利益	527	949	846	▲1,161	387	639	449	▲7,378	365	▲179	163	837	568	593

※四半期利益 = 親会社の所有者に帰属する四半期利益

※2020年9月期中及び2021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

主に、売上の増加及び広告宣伝費の減少により、営業利益率が改善  
 地域創生ファンドの案件売却により、原価率が一時的に増加



# LIFULL HOME'Sの重要指標の推移 – 顧客数・ARPA –

利用実績が少なかった団体の解約があり顧客数は減少  
増収及び顧客数の減少によりARPAは上昇

※6ヶ月間の平均値

## 顧客数

2021年9月期 (10月～3月)	2022年9月期 (10月～3月)	2023年9月期 (10月～3月)
----------------------	----------------------	----------------------

28,156

28,543

**27,758**



※6ヶ月間の平均値

## ARPA (円)

2021年9月期 (10月～3月)	2022年9月期 (10月～3月)	2023年9月期 (10月～3月)
----------------------	----------------------	----------------------

70,454

66,641

**71,357**

2022年9月にLIFULL Marketing Partnersの売却及びLIFULL MOVEの吸収合併による影響を加味し、過年度分と合わせて修正しています

# (再掲) タイで仲介事業を営むFazWazの子会社化について合意

Dot Propertyの事業エリアにおいて仲介分野で大きく成長を継続しているFazWazの子会社化について同意  
顧客ネットワークや経営資源を相互活用することで、タイ及び東南アジア地域での成長加速を目指す

## 会社概要



### FazWaz Thailand

設立：2015年4月24日  
本社：タイ、バンコク  
従業員数：191人

2021年12月期実績

売上規模：約3億円  
EBITDA：約0.1億円

## 経営陣（創業者）

タイの不動産マーケット及び金融業界で豊富な経験を持つ創業者陣が引き続き事業の運営を行う予定



Brennan Campbell



Michael Kenner



Paul Trayman

## 事業内容

### 主要事業：不動産の仲介

#### 取扱不動産

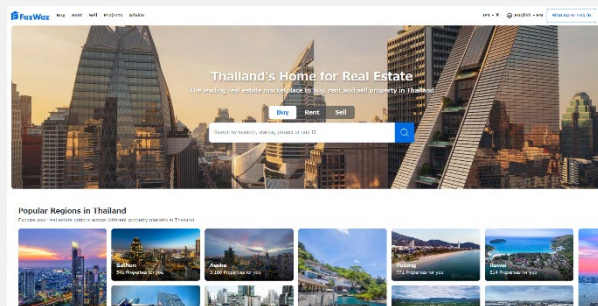
タイ国内の売買・賃貸物件を幅広く取り扱う

#### 強み

特に海外投資家から人気エリアの物件の紹介を強みとして業績を拡大

### FazWazウェブサイト

<https://www.fazwaz.com/>



掲載物件件数

4万 件以上

#### 機能

価格自動試算ツール  
オンライン交渉・契約

# LIFULL CONNECTの業績推移

前期にFashiolaの売却を行ったが、2023年1月からのFazWazの新規連結により売上が増加

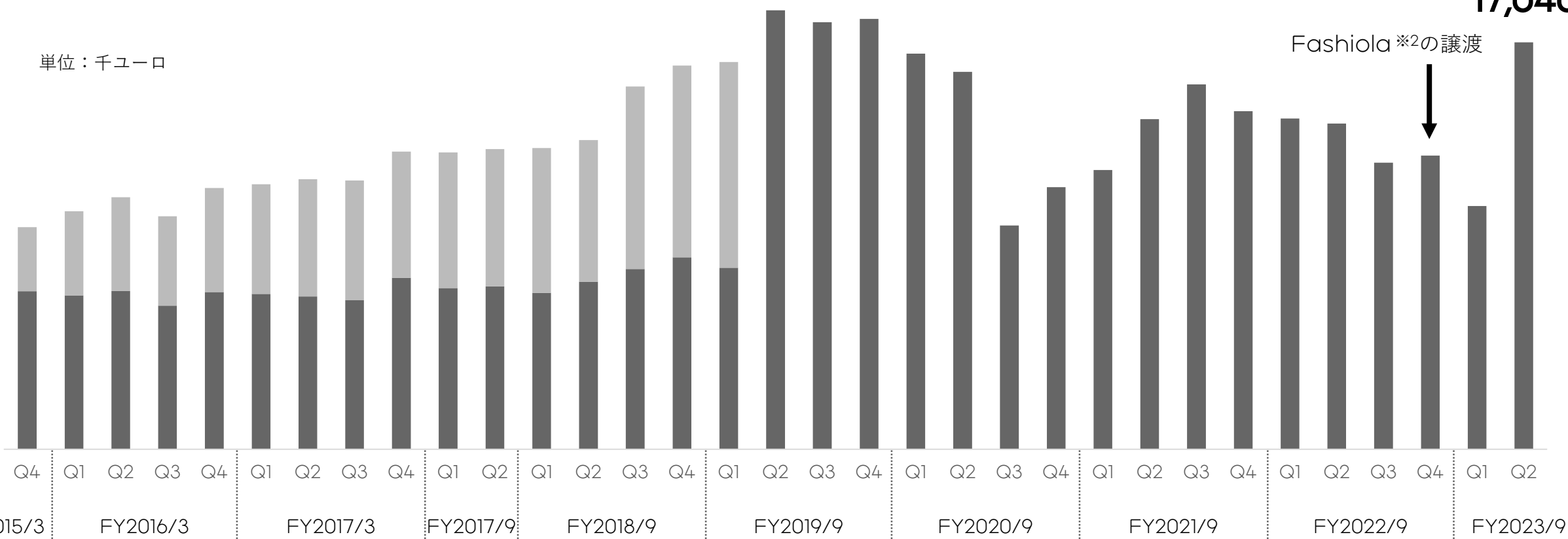
【ユーロベースの LIFULL CONNECT 売上実績 ※1 (■非連結のMitula売上実績)】

単位：千ユーロ

FazWazの  
新規連結

17,040

Fashiola ※2の譲渡



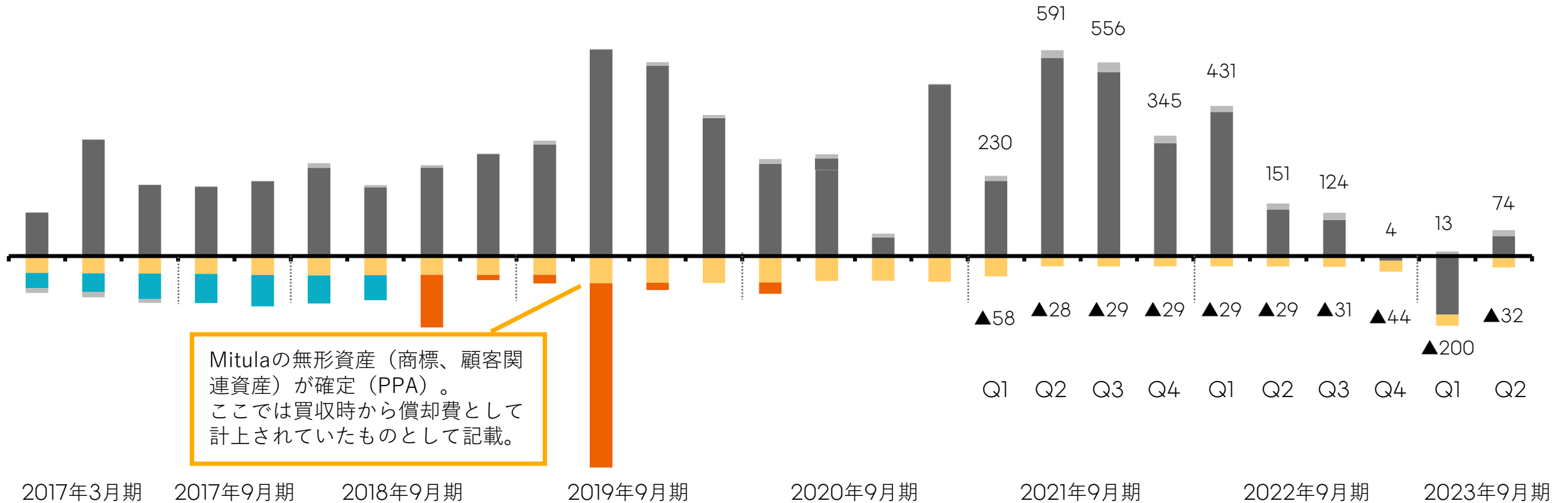
# 海外事業実績 – セグメント損益（四半期推移） –

アグリゲーションサイトのプレミアム広告が減少したが、一方で、第三者広告商品が回復しFazWazの新規連結効果もあり、利益が改善

## 〈 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。

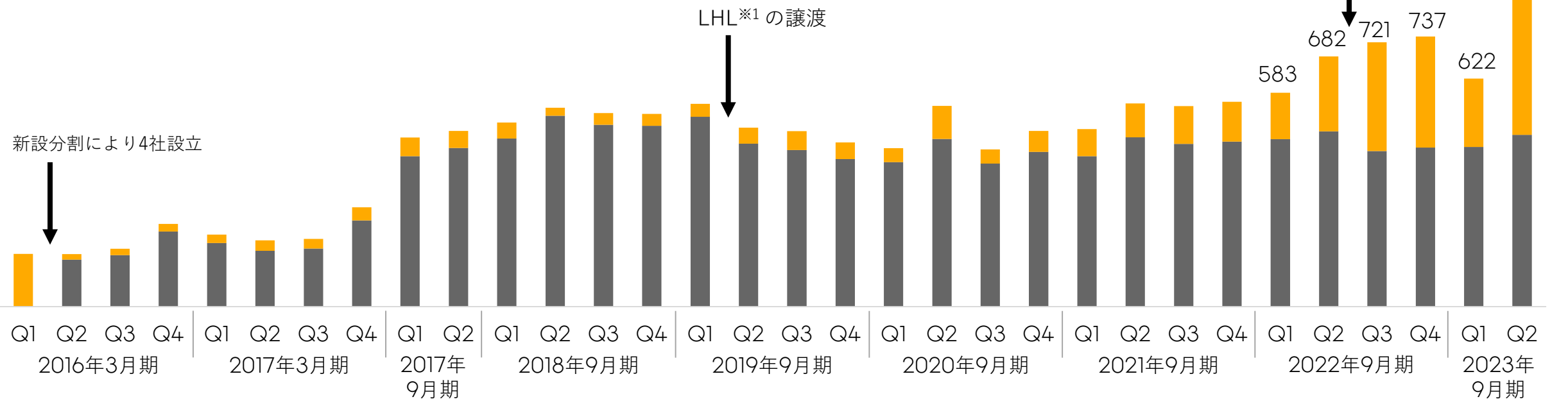
# その他事業 – セグメント売上収益（四半期） –

地域創生ファンドのホテル開発案件の売却が成立

〈 四半期 売上収益 〉

単位：百万円

■ 既存事業 ※2   ■ それ以外



新設分割により4社設立

LHL※1の譲渡

MOVEを吸収  
HOME'S関連に異動

地域創生ファンドの  
案件売却による  
一時的な利益が発生

※1 LHLを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 senior、SPACE、FinTech（事業譲渡済）、MOVE（2022年3月末にLIFULLに事業譲渡、HOME'S関連に異動）

# その他事業 – セグメント損益（四半期） –

LIFULL seniorの積極的なプロモーションにより広宣費が増加、地域創生ファンドの案件売却が発生

〈 四半期 セグメント損益 〉

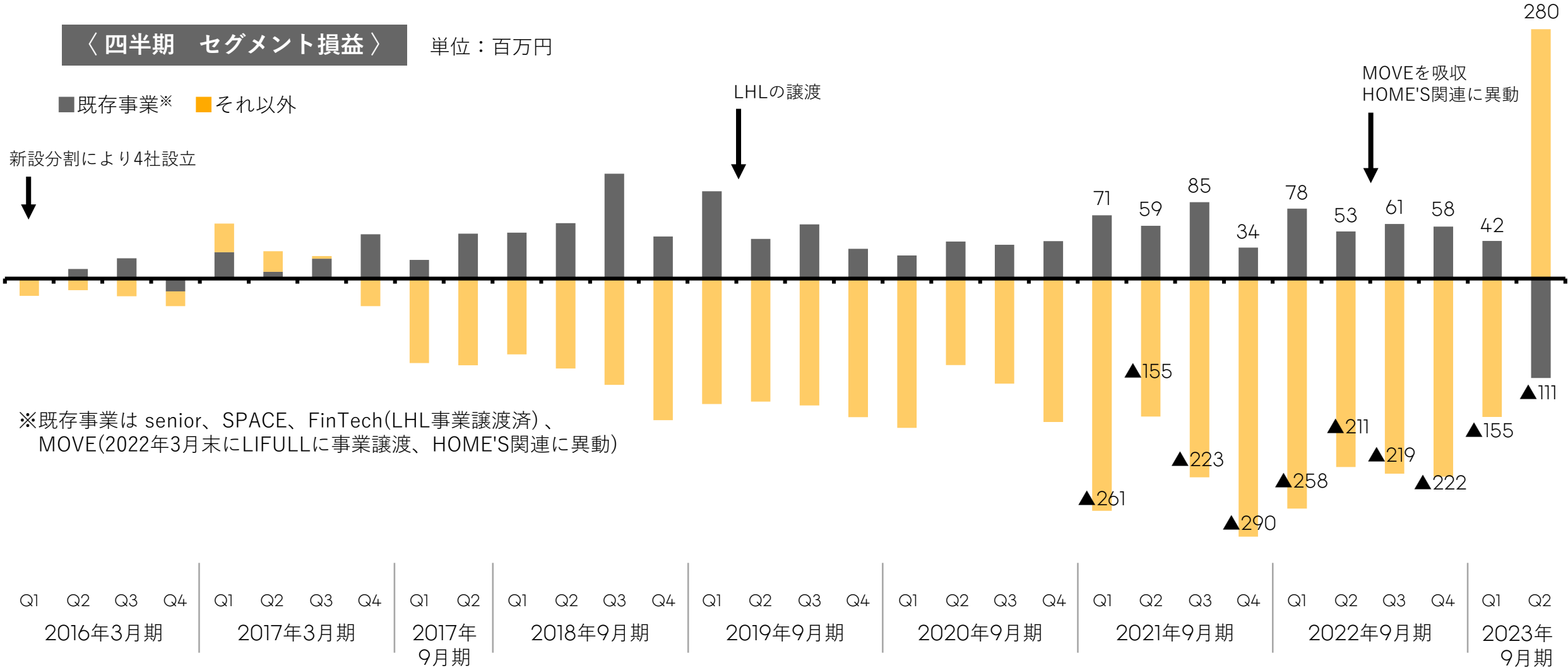
単位：百万円

■ 既存事業※   ■ それ以外

新設分割により4社設立

LHLの譲渡

MOVEを吸収  
HOME'S関連に異動



※既存事業は senior、SPACE、FinTech(LHL事業譲渡済)、MOVE(2022年3月末にLIFULLに事業譲渡、HOME'S関連に異動)



# (参考) 外部市況データ - 月次 -

年間まとめ

2021年

2022年

2023年

## 【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)	2020年	2021年	2022年	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
首都圏	27,228	33,636	29,569	2,055	5,452	6,649	1,128	2,287	2,492	2,426	2,466	1,913	2,268	1,162	2,036	2,768	2,866	5,757	710	1,821	2,439
対前年比	△12.8%	23.5%	△12.1%	△38.8%	95.4%	△9.7%	△14.9%	2.0%	△19.7%	16.1%	△4.3%	△1.3%	16.2%	△40.1%	△11.9%	34.7%	△47.4%	△13.4%	△37.1%	△20.4%	△2.1%
近畿圏	15,195	18,951	17,858	1,457	2,099	2,812	792	1,378	1,267	1,148	1,379	1,261	1,374	1,059	1,332	2,120	1,796	2,952	574	833	1,424
対前年比	△15.8%	24.7%	△5.8%	3.0%	30.4%	△9.4%	14.0%	△19.8%	△30.2%	5.0%	4.4%	△27.2%	△29.5%	0.9%	10.1%	45.5%	△14.4%	5.0%	△27.5%	△39.6%	12.4%

## 【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)	2020年	2021年	2022年	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
首都圏	6,083	6,260	6,288	6,750	6,123	5,384	6,157	7,418	6,518	6,291	6,088	6,447	6,379	6,102	6,653	6,787	6,035	5,556	6,510	6,778	14,360
対前年比	1.7%	2.9%	0.4%	10.1%	3.4%	△4.2%	5.7%	16.3%	3.0%	△19.0%	3.0%	3.8%	△1.8%	△18.1%	1.0%	0.5%	△1.4%	3.2%	5.7%	△8.6%	120.3%
近畿圏	4,181	4,562	4,635	4,222	6,041	4,274	3,992	4,433	5,067	3,983	4,853	4,422	4,984	4,295	4,698	5,374	5,220	4,006	4,747	5,055	4,704
対前年比	8.1%	9.1%	1.6%	△13.9%	35.8%	9.2%	△13.8%	12.1%	19.9%	△25.6%	26.8%	△3.3%	11.7%	△2.7%	△1.2%	27.3%	△13.6%	△6.3%	18.9%	14.0%	△7.2%

## 【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)	2020年	2021年	2022年	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
貸家	306,753	321,376	345,080	29,822	26,819	25,222	23,083	23,583	32,305	29,526	25,963	30,294	29,686	31,303	30,623	31,996	29,873	26,845	24,041	24,692	32,585
対前年比	△10.4%	4.8%	7.4%	14.5%	1.4%	3.3%	16.6%	4.6%	18.6%	2.4%	3.5%	1.7%	1.6%	8.9%	8.4%	7.3%	11.4%	6.4%	4.2%	4.7%	0.9%
マンション	107,884	101,292	108,198	8,436	8,239	7,091	7,071	9,727	10,618	12,685	7,569	7,855	8,053	10,727	8,386	9,298	8,092	8,117	11,990	9,750	11,378
対前年比	△8.4%	△6.1%	6.8%	△14.9%	2.4%	15.3%	△19.4%	43.5%	2.2%	17.7%	△19.9%	11.8%	△11.7%	34.6%	15.7%	10.2%	△1.8%	14.5%	69.6%	0.2%	7.2%
一戸建	130,753	141,094	145,992	12,284	12,509	12,723	11,003	11,590	12,439	12,456	11,907	12,689	12,462	12,341	12,296	12,462	12,370	11,977	10,576	11,202	11,583
対前年比	△11.4%	7.9%	3.5%	15.4%	10.0%	12.4%	7.7%	10.7%	9.9%	7.4%	0.9%	0.3%	1.8%	4.7%	6.9%	1.4%	△1.1%	△5.9%	△3.9%	△3.3%	△6.9%
持家	261,088	285,575	253,287	26,840	25,329	22,731	18,130	19,258	20,246	21,040	21,314	23,196	22,430	22,302	22,258	21,834	21,511	19,768	16,627	18,368	17,484
対前年比	△9.6%	9.4%	△11.3%	16.6%	5.5%	△0.4%	△5.6%	△5.6%	△9.4%	△8.0%	△6.9%	△11.3%	△14.0%	△11.1%	△13.3%	△18.7%	△15.1%	△13.0%	△8.3%	△4.6%	△13.6%

## 【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)	2020年	2021年	2022年	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
移動者数(外国人含)	5,255,721	5,247,744	5,310,972	356,889	359,777	344,389	326,360	345,584	947,081	678,630	423,842	384,633	377,542	401,973	358,962	369,589	348,586	348,190	324,958	364,174	939,978
対前年比	△2.7%	△0.2%	1.2%	△3.6%	5.1%	△3.8%	1.8%	△8.1%	△3.0%	△4.4%	18.5%	5.1%	3.9%	8.5%	3.5%	3.6%	△3.1%	1.1%	△0.4%	5.4%	△0.7%
移動者数(日本人)	4,840,852	4,818,721	4,775,207	326,739	328,179	315,626	298,411	317,470	892,728	630,331	365,625	324,725	330,113	357,644	318,047	326,640	305,512	307,961	286,639	324,933	867,927
対前年比	△1.0%	△0.5%	△0.9%	△4.2%	4.9%	△2.1%	5.8%	△4.5%	△2.5%	△4.9%	11.3%	△3.0%	△1.4%	4.9%	0.5%	0.0%	△6.9%	△2.4%	△3.9%	2.4%	△2.8%

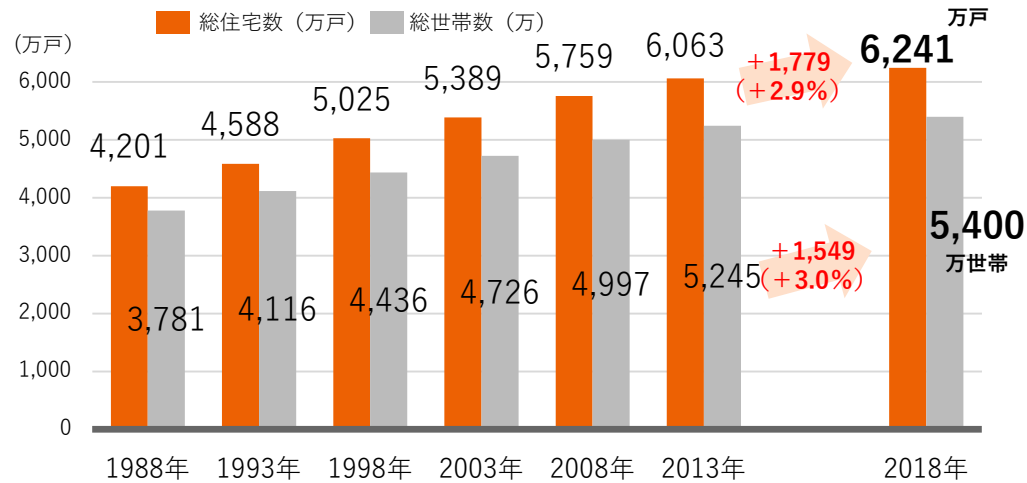
## 【日本人口】

総務省調査 (人口推計)

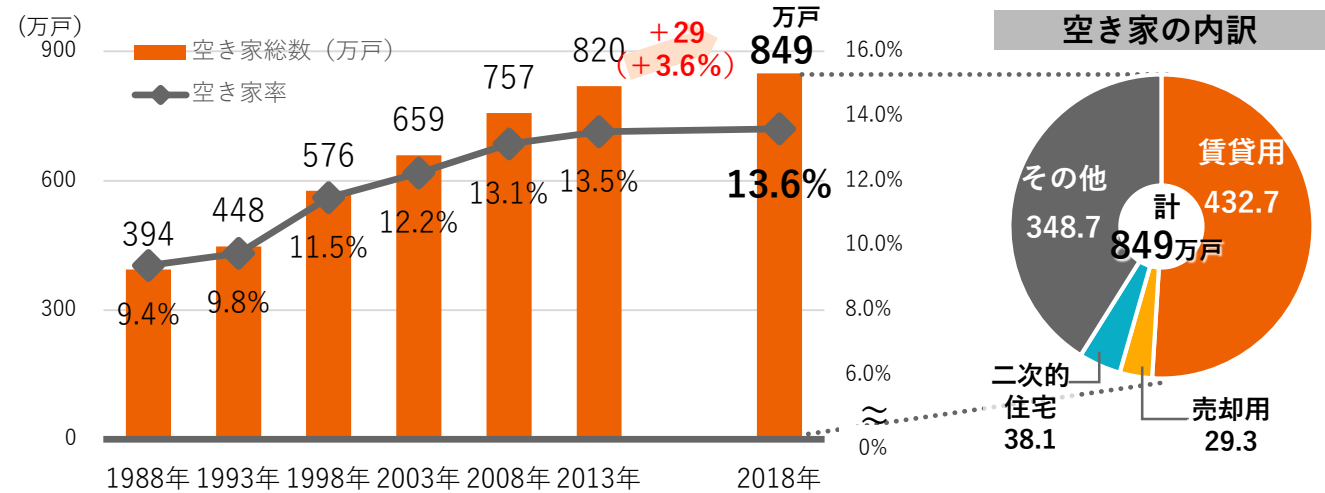
(単位: 千人)	2020年10月	2021年10月	2022年10月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月(概算)	1月(概算)	2月(概算)	3月(概算)
総人口	126,146	125,502	-	125,502	125,443	125,380	125,309	125,194	125,103	125,071	125,072	125,104	125,125	125,082	124,971	124,947	124,913	124,840	124,770	124,630	124,490

# (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)

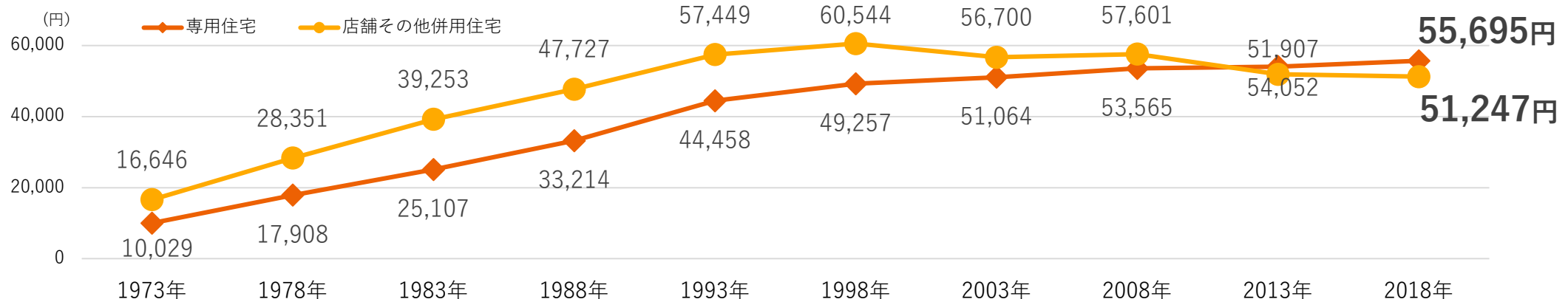
## 総住宅数と総世帯数の推移



## 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



# IR情報に関するお問合せ窓口



IRサイト 日本語 <https://ir.LIFULL.com/>

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



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 2021のご案内



日本語 <https://ir.lifull.com/ir/ir-data/report/>

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

## 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/>

