



株式会社 ネクスト（東証第1部 2120）

事業戦略説明資料

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弊社の判断であり、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。

不動産業界を変革する

中長期戦略

不動産業界の
変革

不動産市場の
活性化

不動産市場の
拡大

グローバル
プラットフォーム

- ・ 情報や評価の網羅・可視化
- ・ 不動産事業者の業務効率向上の支援

- ・ 用途開発
- ・ 不動産取引のオンライン化

- ・ 不動産投資プラットフォーム

- ・ グローバル物件データベース

不動産業界変革のキーワード

情報
網羅

情報
可視化

効率化

加盟店ネットワーク

POINT

加盟店ネットワークはさらに拡大



掲載物件数

POINT HOME'Sの掲載物件数は698万件を超え、情報網羅に向けて前進



情報網羅率
約60%



賃貸・不動産売買における全国の空き家掲載率。当社調べ。

不動産業界変革のキーワード

情報
網羅

情報
可視化

効率化

不動産透明度調査

| | | |
|----|---|----------|
| 1 |  | 英国 |
| 2 |  | 米国 |
| 3 |  | オーストラリア |
| 4 |  | ニュージーランド |
| 5 |  | フランス |
| 6 |  | カナダ |
| 7 |  | オランダ |
| 8 |  | アイルランド |
| 9 |  | フィンランド |
| 10 |  | スイス |

⋮

26



日本

日本の
不動産透明度は
世界で26位



(出所) JILグループ「2014年版グローバル不動産透明度調査」

POINT 首都圏16万棟、150万戸の参考価格をまるみえに



HOME'S Price Map

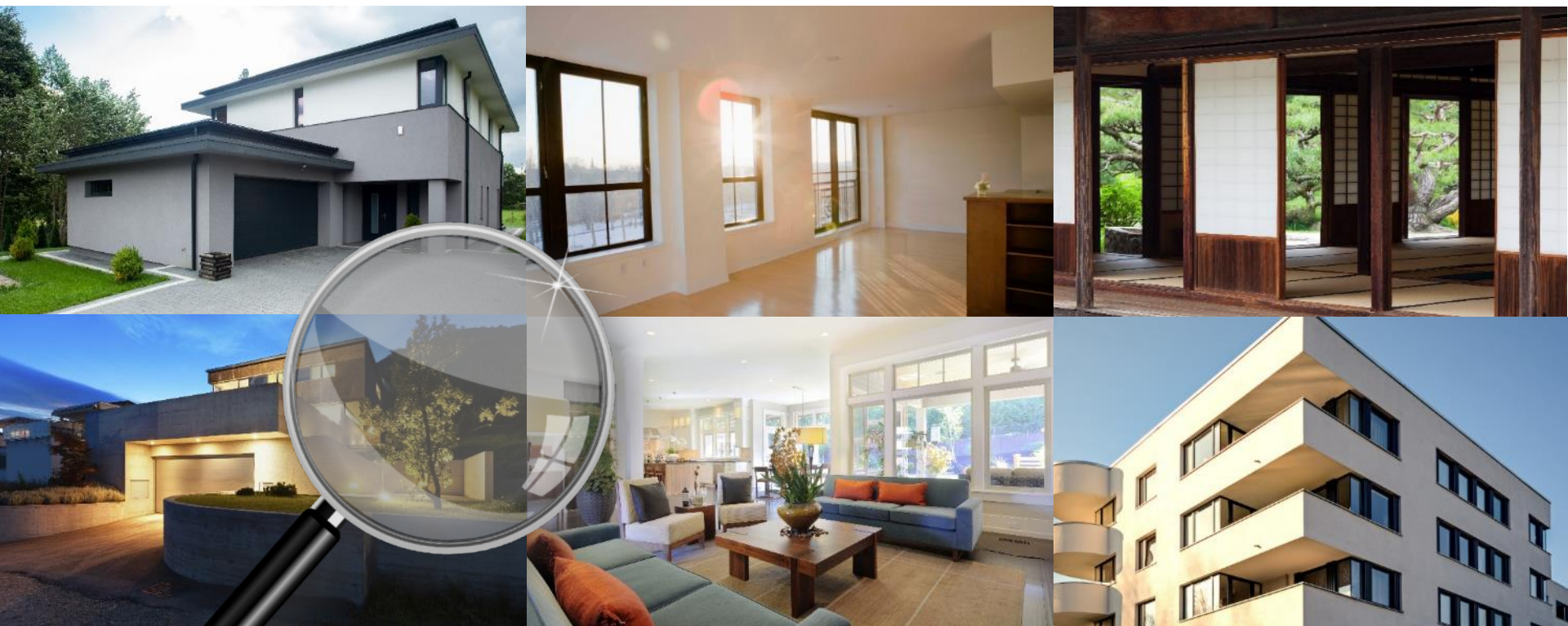
今後も順次
エリア拡大
情報精緻化

検索

HOME'Sプライスマップ

www.homes.co.jp/price-map

POINT 宅地建物取引業法の改正（住宅診断を促進）に対応した、ホームインスペクション実施の有無を可視化できる仕組みの提供を予定



土地の
評価

+

建物性能の
評価

=

適正価値

POINT HOME'S独自の評価制度やユーザー口コミ等により不動産会社評価を可視化



ユーザーによる
口コミ・評価



HOME'S接客グランプリ

接客対応を覆面調査し
お客様目線で評価



HOME'S住まいアドバイザー 認定店制度

独自の審査基準を
クリアした会社を認定



不動産業界変革のキーワード

情報
網羅

情報
可視化

効率化

POINT 先進技術を活用するサービスを複数開発し、便利でワクワクする住まい探しをサポート

Grid Vrick

ブロックを配置し
仮想空間に3Dの部屋を再現

家具や内装の変更可能

時期や時間の設定を変えて
シミュレーション可能

完成した部屋で
ウォークスルー体験



VR

自宅でモデルルームを
バーチャル体験

VRゴーグルを
希望者全員にプレゼント



スマート内覧

オンライン内覧予約

スマートキーの送受信

スマホを使用して内覧



重説オンライン

「HOME'S LIVE」

重要事項説明をオンラインで

録画機能で記録漏れ防止

スマホ、タブレットにも対応

国交省の社会実験の結果、
重説に用いられたソフトの
過半数(54.5%)がHOME'S
(対象事業者：134)

社会実験は残り1年



POINT コンシェルジュとして多方向からより良い住まい探しをサポート

オンライン



電話



オンライン以外の
ユーザー接点も
強化

対面

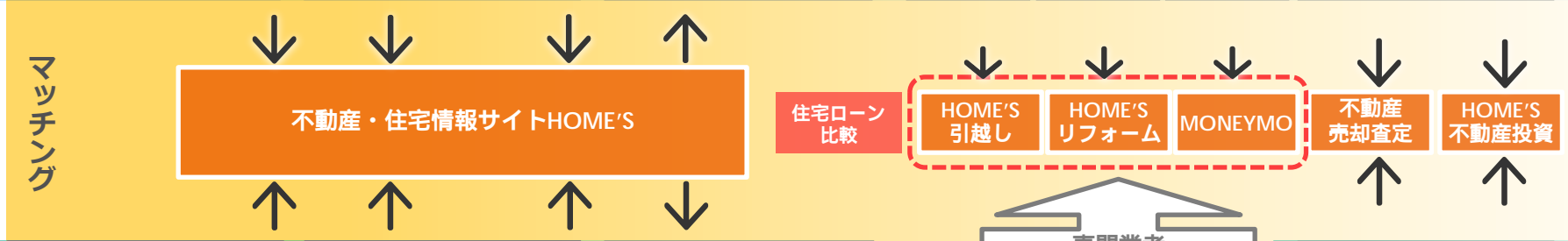
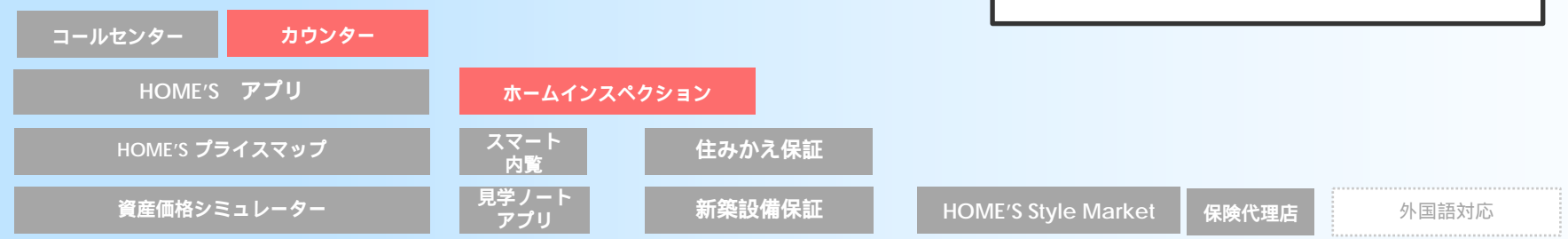


不動産領域の戦術イメージ

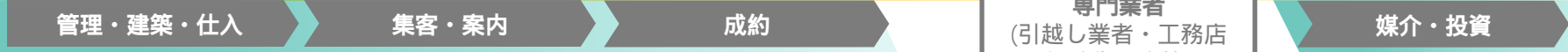
POINT ユーザー・事業者双方に寄り添うサービスを提供することで圧倒的なNo.1を目指す

ユーザー向けサービス

提供中
 開発・企画中
 未対応



専門業者
 (引越し業者・工務店
 保険代理店等)



事業者向けサービス
(業務支援)

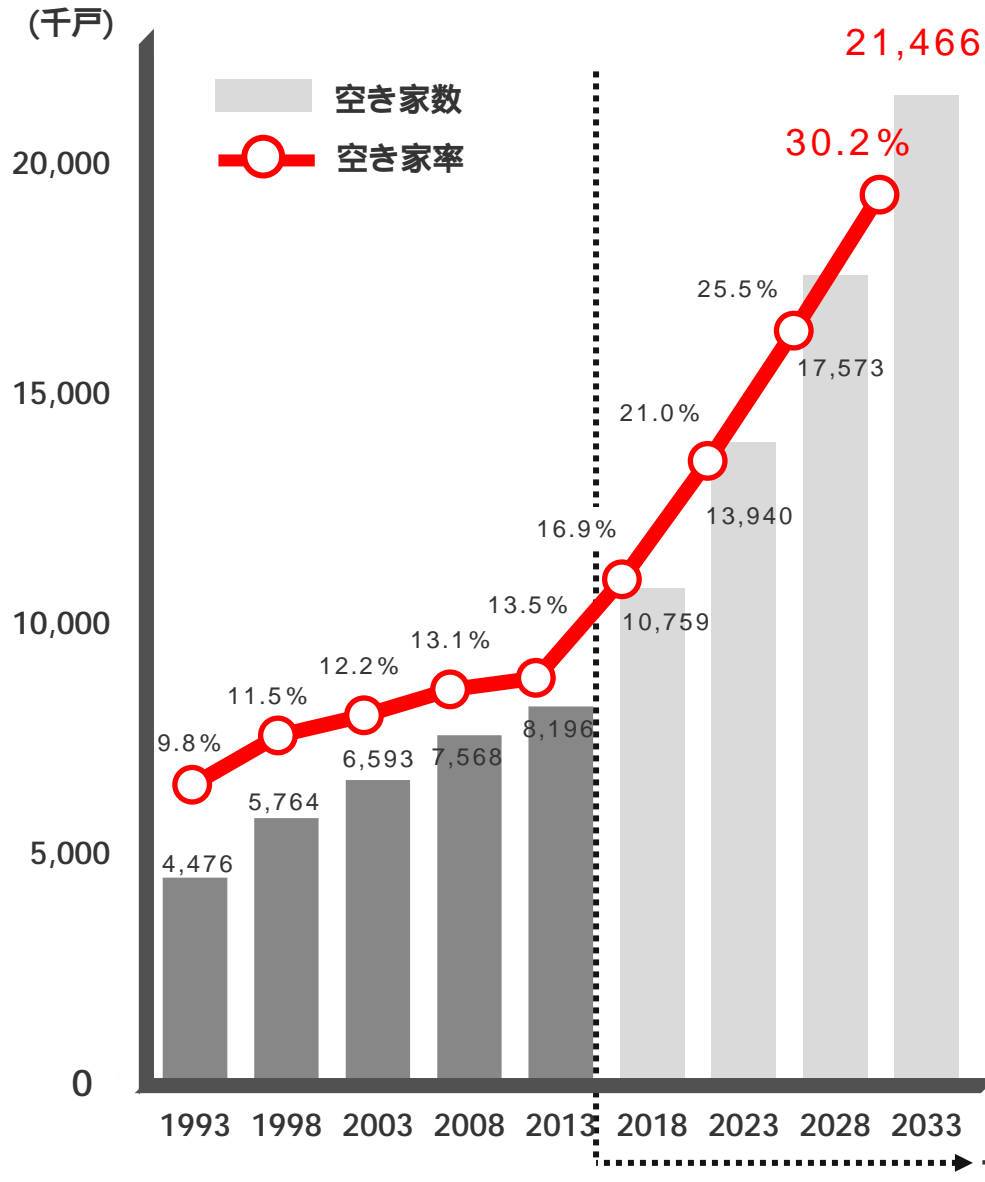


市場活性化

用途開発×リーテック



日本の空き家数推移



日本の空き家数は
40年で5倍に



民泊への取り組み

POINT 民泊解禁に向けたトライアルを開始、7月には民泊予約サイトをオープンとの予定

Lifull
stay

7月トライアル開始予定

事業者(ホスト) 向けご相談窓口を開設

contact@lifull-stay.com



適法な宿泊施設の検索予約サイト

市場拡大

不動産投資で市場を拡大



2,400兆円

日本の住宅、建物、
その他の構築物及び
土地のストックの総額

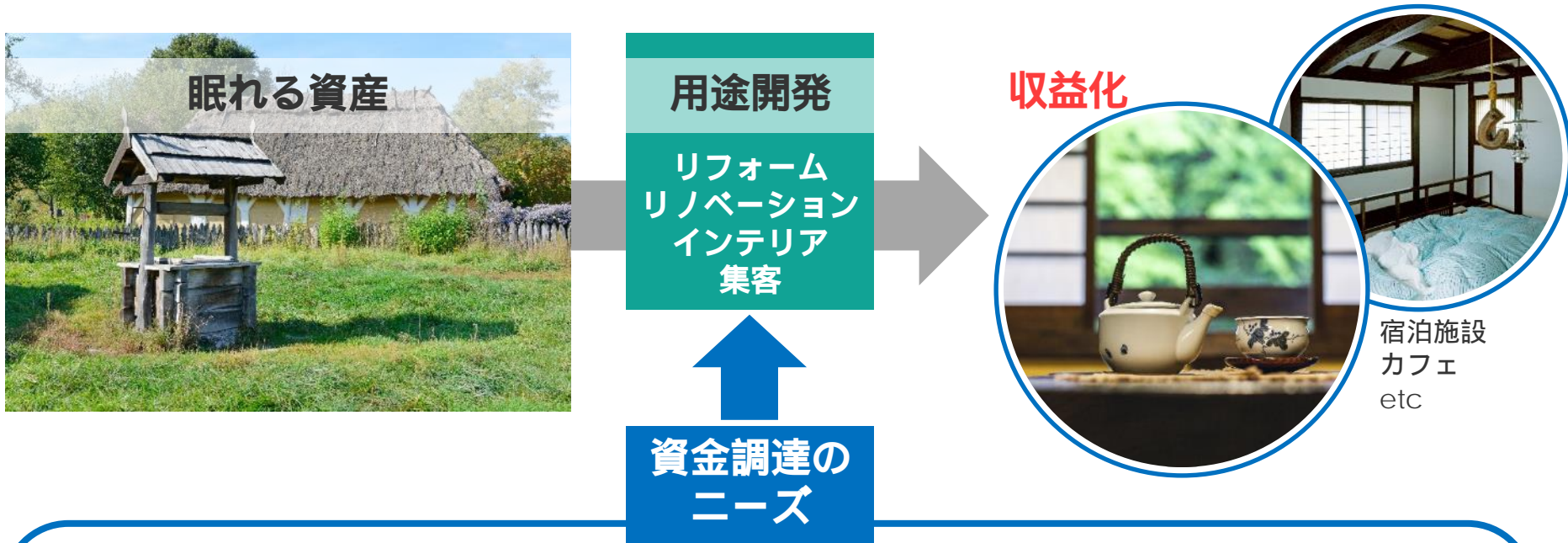
約500兆円

日本の株式マーケット
時価総額

出所：国土交通省「不動産投資市場の成長に向けた課題について 事務局説明資料」

不動産投融資型クラウドファンディング

投資により眠れる資産を収益化できるモデルの確立が必要



クラウドファンディング事業を既に運営しているJGマーケティングと2016年1月に資本提携



不動産情報
プラットフォーム



投資
プラットフォーム



不動産投資プラットフォーム
の確立により市場拡大へ

グローバル プラットフォーム

実需と投資の双方に対応



グローバルプラットフォームへ

POINT 不動産情報を中心にグローバルプラットフォームを構築



Trovit モデル

Arab Emirates
Argentina
Australia
Austria
Belgium
Brazil
Canada
Chile
Columbia
Czech Republic
Denmark
Ecuador

France
Germany
Hong Kong
Hungary
India
Indonesia
Ireland
Italy
Japan
Malaysia
Mexico
Morocco

Netherlands
New Zealand
Nigeria
Pakistan
Peru
Philippines
Poland
Portugal
Romania
Russia
Singapore
South Africa

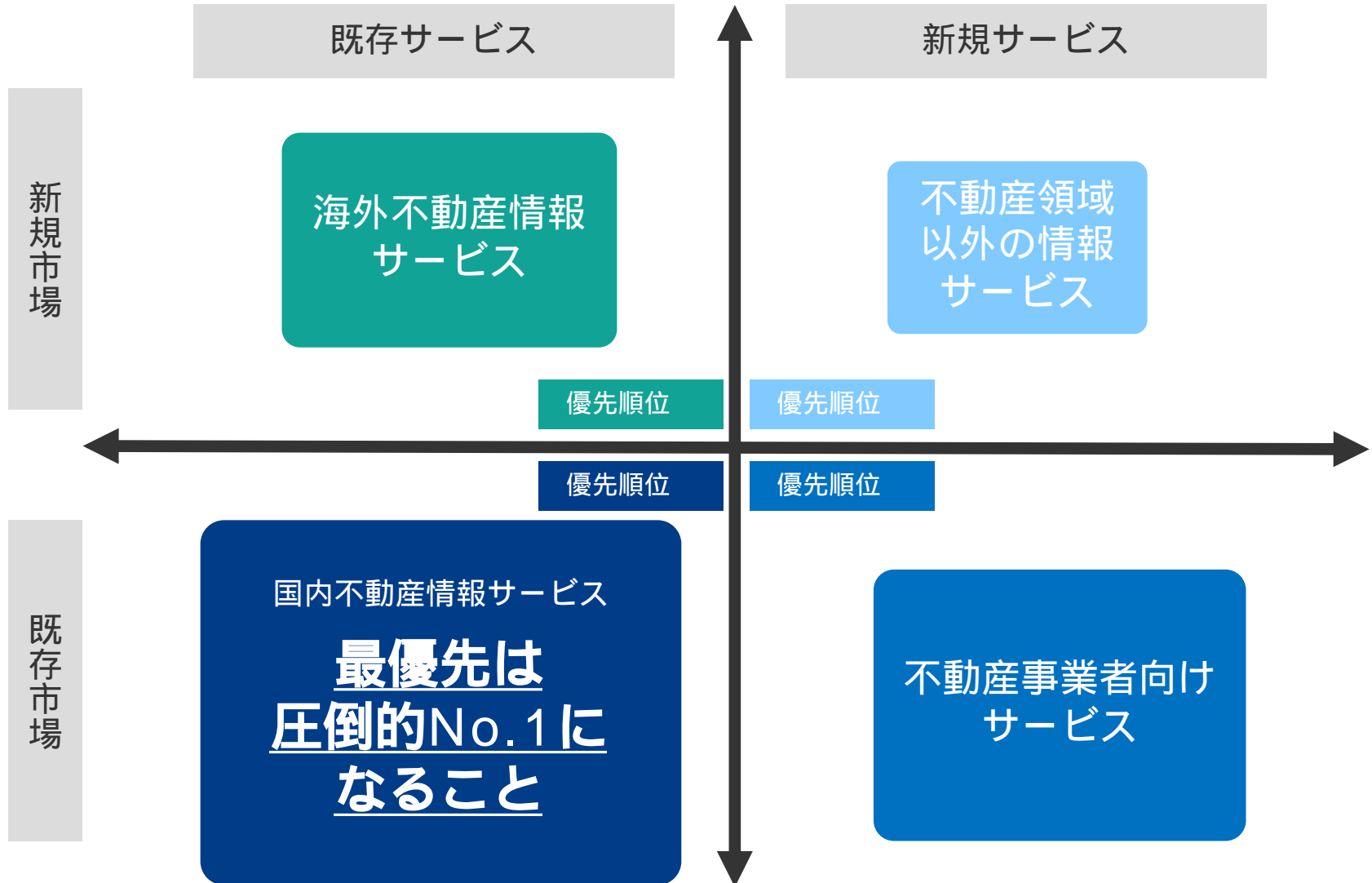
Spain
Sweden
Switzerland
Taiwan
Thailand
Turkey
UK
US
Ukraine
Venezuela

HOME'S モデル

Australia
Indonesia
Japan
Thailand

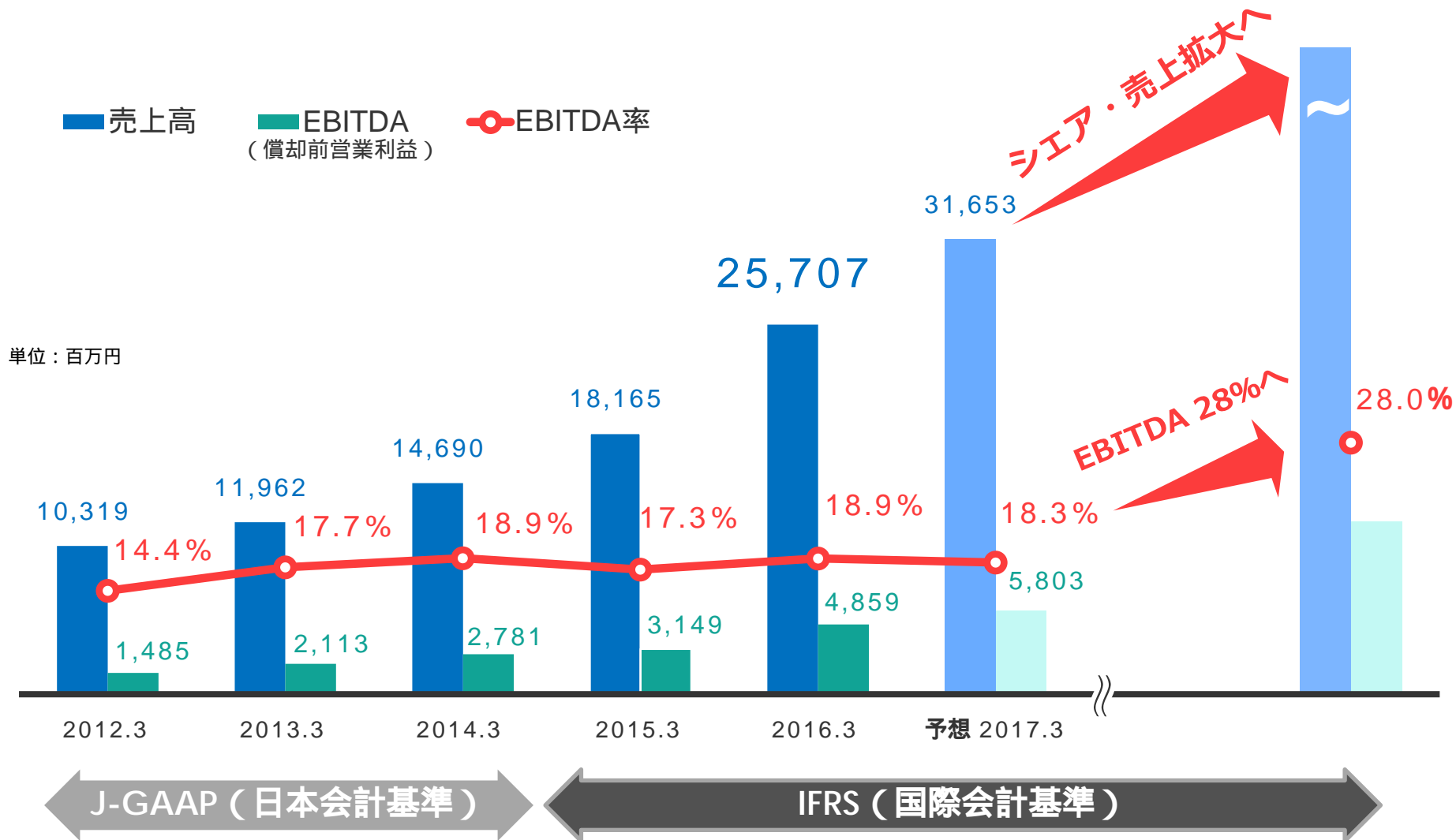
成長投資イメージ

POINT 国内の不動産市場を最優先に長期的な成長に向けた投資もしていく



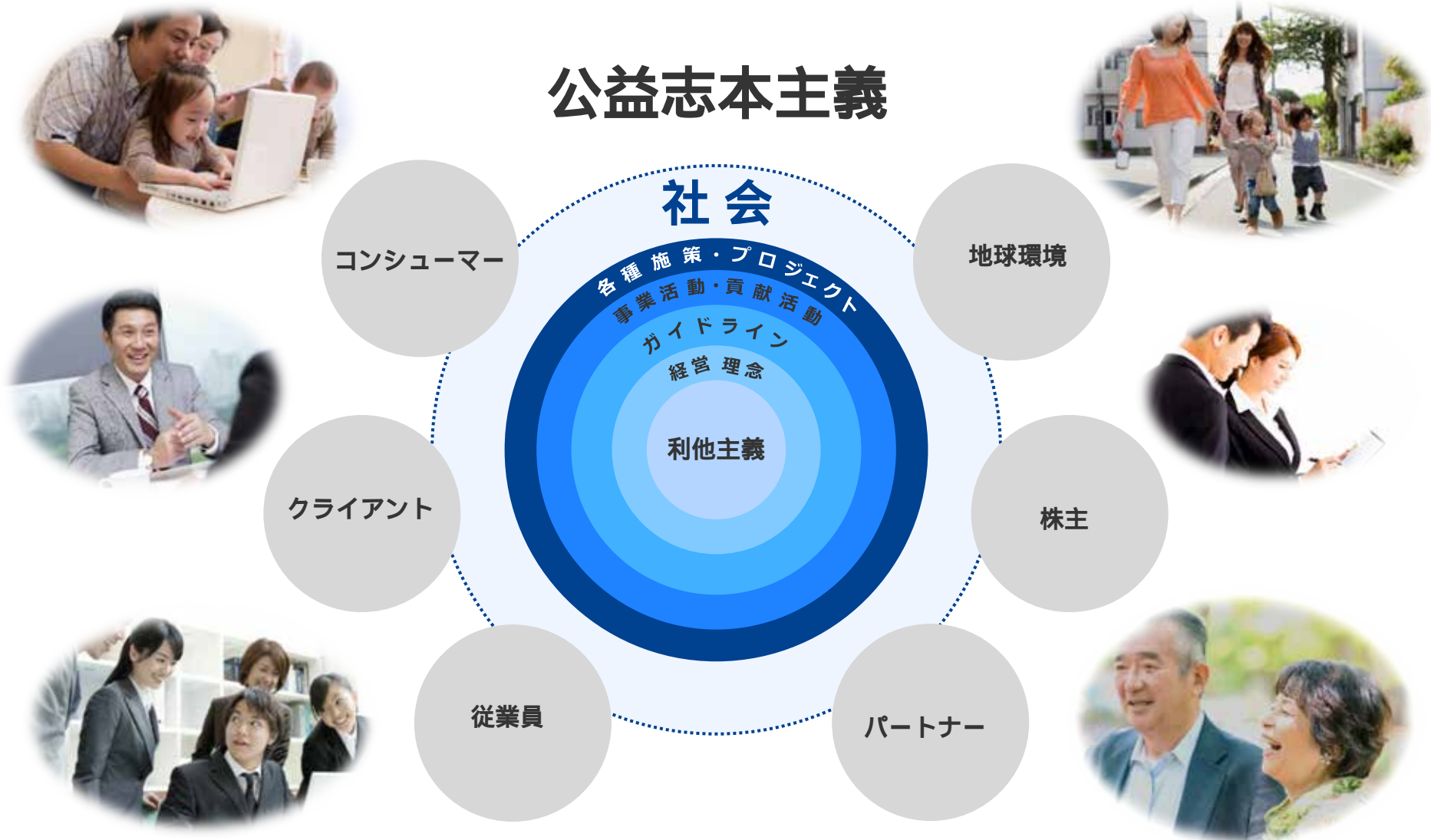
経営効率化の強化イメージ

POINT ユーザーシェアの圧倒的No.1に向けて投資を継続し、EBITDA率28%を目指す



利益分配の考え方

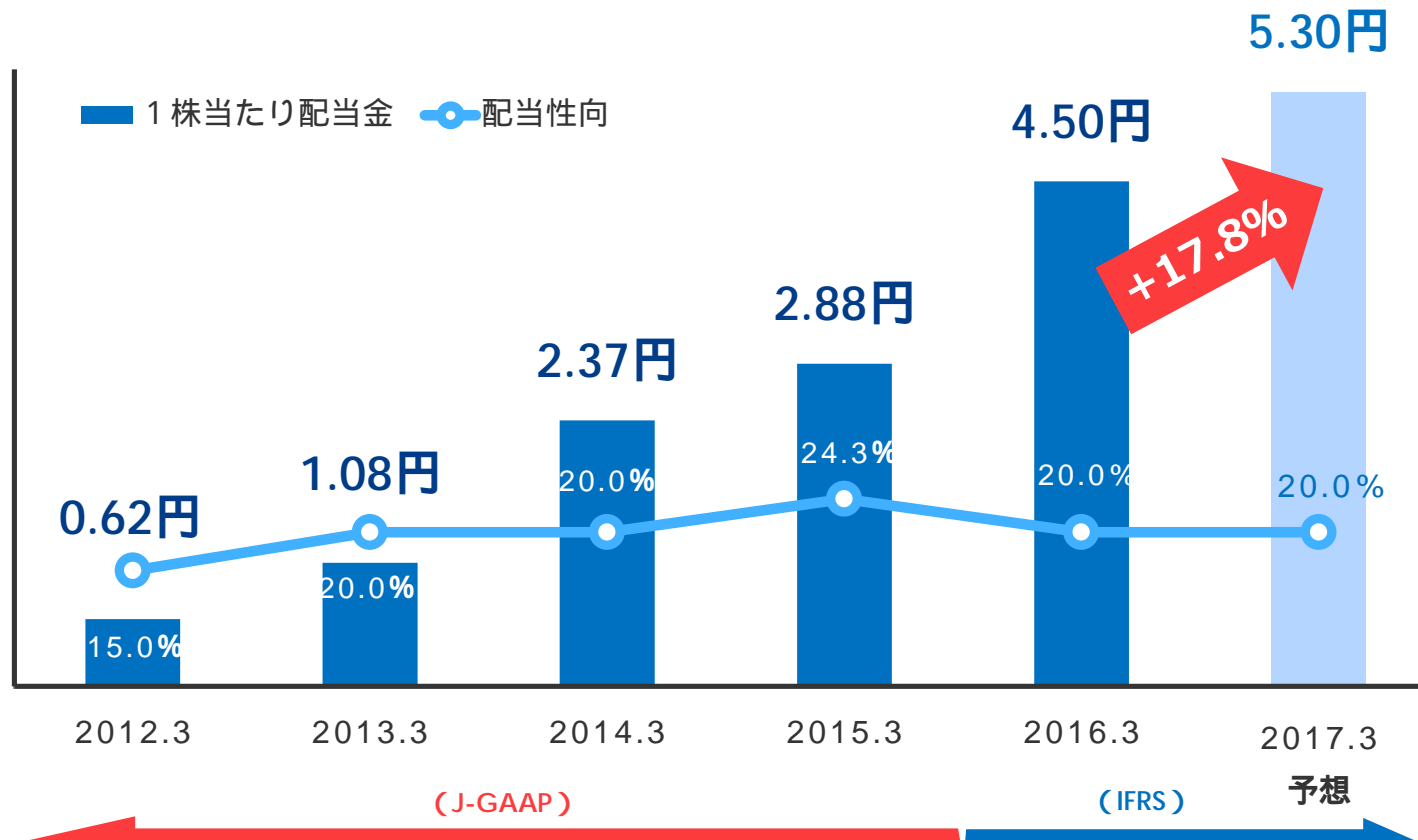
公益志本主義



全てのステークホルダーに配慮

利益分配の考え方 - 配当性向

POINT 配当性向20%を継続し、配当予想は+17.8%の5.3円に



- () 2014年1月1日付で普通株式1株につき3株の割合で株式分割を行っております。
- () 2015年6月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。
- () 株式の分割に伴い過年度分については分割の影響を考慮して計算しています。

CHECK!

- > 2014.3より、1株当たりの配当金は、配当性向20%を基準に小数点第3位を四捨五入して計算しています。
- > 普通配当は連結利益に応じて都度変動(配当性向20%)します。
- > 2015年3月期は「Trovit社の業績」及び「Trovit社の株式取得に伴うのれん償却費」の影響を除いた当期利益にて計算しているため、配当性向は24.3%となっています。
- > 2016年3月期以降は、IFRSベースの親会社の所有者に帰属する利益を元に計算し、配当します。
- > 純資産と投資予測、成長率等を踏まえながら、将来的に配当性向をあげていきます。

「日本一働きたい会社」に向けた取組みの結果

健康経営銘柄選出



リンクアンドモチベーション
ベストモチベーション
カンパニーアワード

2位



Vokers

新卒入社して良かった
上場企業ランキング

12位

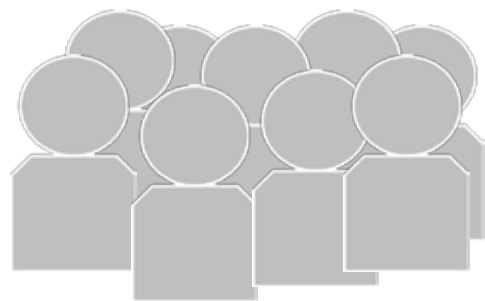
「働きがいのある会社」
ランキング



6位

従業員100～999人の企業

社会貢献活動支援プログラム - One P's (ワンピース)



社員の年間総労働時間の

1%

+



前年度税引後利益の

1%



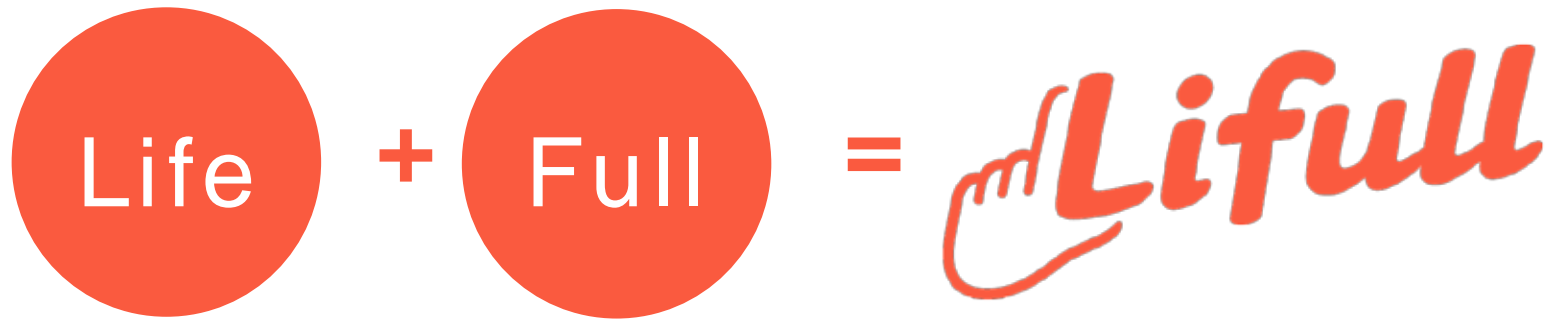
社員が特別有給休暇を活用し社会貢献に参加

活動に必要な経費を

会社が負担

Lifull

人々の**生活**を**満たす**ビジネスの集合体



「ネクスト」は一般的な言葉であることから、
多くの国で商標登録ができないという問題があります。

今後のグローバル展開を見据えて
よりふさわしい社名に変更いたします。

新社名 ライフフル 株式会社Lifull
変更日 2017年4月1日

あなたの 「出逢えてよかった」をつくる





(ご参考)
2016年3月期 決算情報

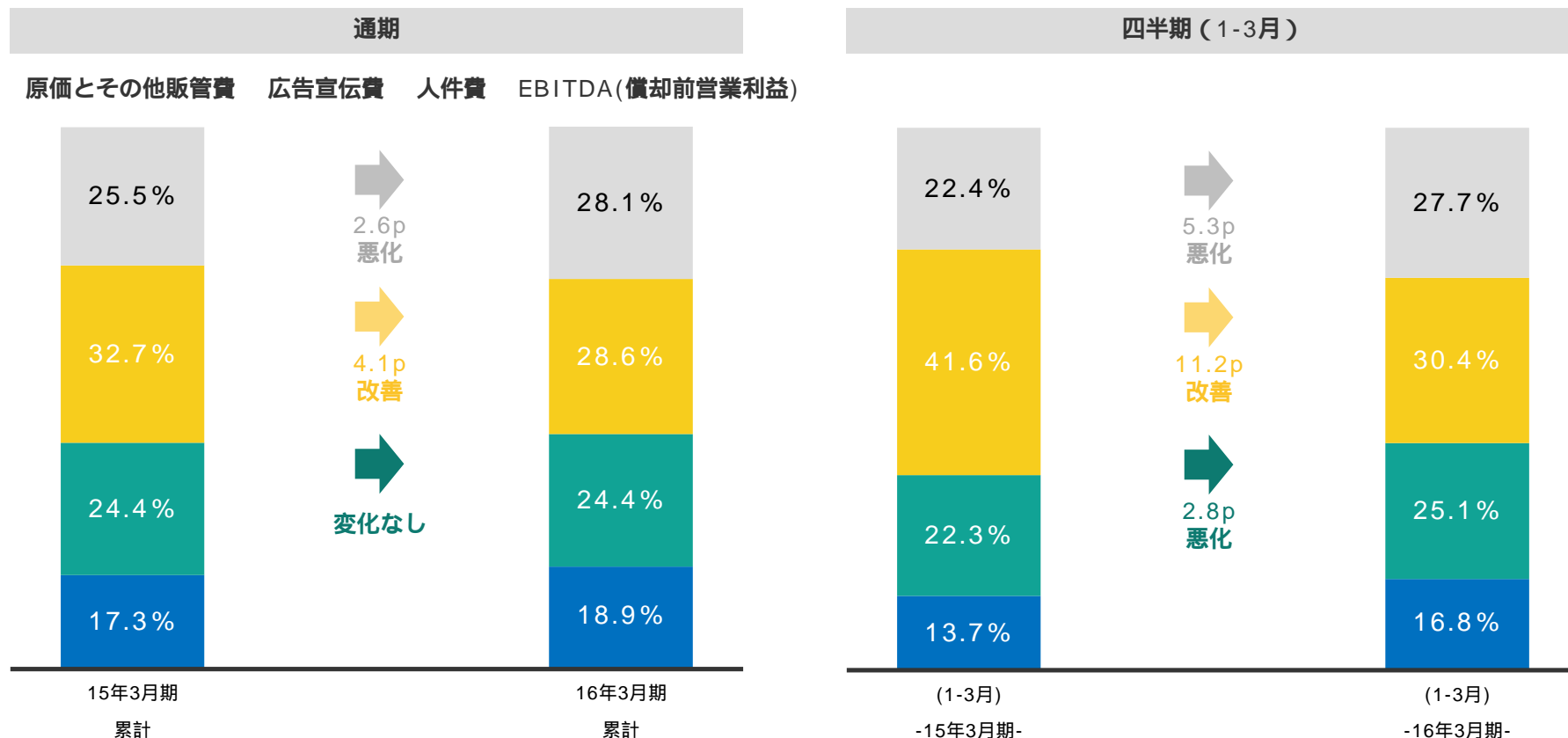
POINT 前期比で売上収益+41.5%、EBITDA+54.3%、当期利益 +48.7%と大きく伸長

| 単位：百万円 | 15年3月期 累計 | 16年3月期 累計 | 増減額 | 増減率 | | 15年3月期 四半期 (1-3月) | 16年3月期 四半期 (1-3月) | 増減率 |
|----------------|--------------|--------------|--------|---------|---|-------------------------|-------------------------|---------|
| 売上収益 | 18,165 | 25,707 | +7,542 | +41.5% | 1 | 6,096 | 7,527 | +23.5% |
| 売上原価 | 583 | 2,127 | +1,544 | +264.9% | 2 | 194 | 651 | +234.6% |
| 販管費 (減価償却費を除く) | 14,391 | 18,625 | +4,234 | +29.4% | | 5,041 | 5,605 | +11.2% |
| 人件費 | 4,440 | 6,269 | +1,829 | +41.2% | 3 | 1,356 | 1,888 | +39.2% |
| 広告宣伝費 | 5,941 | 7,345 | +1,403 | +23.6% | 4 | 2,538 | 2,291 | 9.8% |
| 営業費 | 718 | 1,016 | +297 | +41.4% | 5 | 220 | 257 | +16.8% |
| その他 | 3,290 | 3,993 | +703 | +21.4% | 6 | 925 | 1,168 | +26.3% |
| その他収益及び費用 | 41 | 95 | 54 | - | | 26 | 7 | - |
| EBITDA | 3,149 | 4,859 | +1,709 | +54.3% | | 834 | 1,263 | +51.4% |
| 当期/四半期利益 | 1,796 | 2,670 | +874 | +48.7% | | 523 | 742 | +41.7% |
| EBITDA率 | 17.3% | 18.9% | +1.6p | - | | 13.7% | 16.8% | +3.1p |
| 減価償却費 | 458 | 864 | +405 | +88.6% | 7 | 161 | 205 | +27.7% |

親会社の所有者に帰属する当期利益

- 1 全てのセグメントで二桁以上増収。
- 2 主に不動産デベロッパー向けのコンサルティング・広告代理店事業を営むLifull MPの連結開始により、原価は増加するも想定通り。
- 3 Trovit、Lifull MP等により、通期の平均連結従業員数は214名増加。海外子会社の一時的な賞与引当を計上。
- 4 主にTrovitの連結開始により増加。効果測定に基づき国内の広告宣伝活動の量をコントロール。
- 5 主に営業代行費用やキャンペーン費用等の増加。
- 6 TrovitやLifull MPの連結子会社化等により増加。
バックオフィス業務の効率化にむけて、Lifull Bizasを設立し、設立に関わる費用等が追加で発生。中長期的に利益貢献する計画。
- 7 社内基幹システム刷新、Lifull MP、Trovitの無形固定資産(PPA)等の償却により増加。

POINT 効果測定に基づき広告宣伝活動の量をコントロールし、広告宣伝費率は改善



原価とその他販管費：Lifull MPの連結開始により原価が増加。

新サービス増加に伴うシステム利用料の増加。IFRS移行に伴う費用、基幹システムの入れ替えに伴う費用の増加。

広告宣伝費：早期にユーザーシェアを獲得するため、戦略的なブランディングプロモーションを中心とした広告宣伝活動を継続。

効果測定に基づき、国内の広告宣伝活動の量をコントロールした事により、四半期の売上高広告宣伝比率は大幅に改善。

人件費：通期(4-3月)の平均連結従業員数は、前期664名→当期878名に増加するも、増収、生産性の向上により売上高人件費率は維持。

四半期では通期業績の着地見込みに合わせて賞与を計上。

POINT 主力の国内不動産情報サービスを中心とした既存事業の成長に加え、子会社化を含めた成長投資の効果により全てのセグメントで二桁増収

| 単位：百万円 | 15年3月期 累計 | 16年3月期 累計 | 増減額 | 増減率 | | 15年3月期 四半期 (1-3月) | 16年3月期 四半期 (1-3月) | 増減率 |
|--------------------|--------------|--------------|--------|---------|-----|-------------------------|-------------------------|---------|
| 売上収益 | 18,165 | 25,707 | +7,542 | +41.5% | | 6,096 | 7,527 | +23.5% |
| 国内不動産情報サービス | 15,600 | 18,417 | +2,816 | +18.1% | | 4,736 | 5,498 | +16.1% |
| 賃貸・不動産売買 | 9,751 | 12,066 | +2,314 | +23.7% | 1 | 3,126 | 3,727 | +19.2% |
| 新築分譲 | 4,537 | 4,788 | +250 | +5.5% | 2 5 | 1,258 | 1,262 | +0.3% |
| 注文住宅・リフォーム | 817 | 889 | +72 | +8.8% | 3 | 196 | 318 | +62.6% |
| その他 | 493 | 672 | +179 | +36.4% | 4 | 155 | 189 | +21.8% |
| 国内不動産事業者向け | 908 | 3,122 | +2,213 | +243.7% | 5 | 248 | 940 | +278.1% |
| 海外 | 1,203 | 3,507 | +2,303 | +191.4% | 6 | 939 | 865 | 7.8% |
| その他 | 452 | 660 | +208 | +46.0% | 7 | 172 | 222 | +29.5% |

- 訪問者数・問合せ数が増加。戦略的なプロモーション活動や営業強化により加盟店数は通期(4-3月)で4,235純増し、18,680店舗。
- 首都圏と近畿におけるマンション価格は前年比(4-3月)+10.4%の5,617万円となり、販売戸数は14.4%となる等、新築市場の低迷が持続しているが、当社のマンションの掲載物件数は前期比+2.2%。
- 注文住宅・リフォームは回復基調にあり、9月以降前年同期を大幅に上回って推移。注文住宅は10月にサイトリニューアルを実施。
- HOME'S 介護の掲載数は昨対比+40%成長。HOME'Sリノベーションは12月にサイトリニューアル。
- 6月よりLifull MPの連結を開始し大幅増収。Lifull MPとの専属代理店契約締結により、決算短信では新築分譲マンションの売上収益は一部を除きLifull MP(国内不動産事業者向け事業)の売上として計上。DMP・CRMサービスも二桁成長を継続。
- Trovitの連結により大幅増収。四半期では為替の影響等により7.8%。
- Lifull FinTechは保険代理店事業をスタート。Lifull Space、インテリアEC「HOME'S Style Market」は三桁成長。

セグメント別損益の推移

2016年3月期 決算情報

POINT 国内・海外ともに大きく伸長

| 単位：百万円 | 15年3月期 累計 | 16年3月期 累計 | 増減額 | 増減率 | 15年3月期 四半期 (1-3月) | 16年3月期 四半期 (1-3月) | 増減率 |
|-------------|--------------|--------------|---------|----------|-------------------------|-------------------------|----------|
| 国内不動産情報サービス | 2,729 | 3,540 | + 811 | + 29.7% | 566 | 1,065 | + 88.2% |
| 国内不動産事業者向け | 22 | 7 | + 14 | | 37 | 59 | |
| 海外 | 114 | 550 | + 435 | + 379.5% | 200 | 68 | |
| その他 | 99 | 80 | + 19 | | 33 | 40 | |
| セグメント間取引 | 11 | 87 | + 76 | + 684.0% | 3 | 30 | + 893.7% |
| セグメント損益 | 2,732 | 4,090 | + 1,357 | + 49.7% | 699 | 1,064 | + 55.2% |

注1：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。

国内不動産情報サービス：営業努力、コスト削減努力、効果測定に基づく広告宣伝活動のコントロール等により、既存サービスは計画を上回って着地。更なる成長に向けて、バックオフィスの効率化を目的にLifull Bizasを設立し、費用が追加で発生。

国内不動産事業者向け：新サービス等の開発終了に伴い、開発期間はソフトウェアに計上されていた人件費が増加。

海外：Trovit（スペイン）、Lifull Thailand、Lifull Indonesiaに加えて、ネクストの国際事業部のコストを含む。

海外子会社の一時的な賞与引当を計上。

その他：株式会社Lifull Scoutingを4月に設立。7月よりスポーツマッチングサービス「Lifull Scouting」を提供開始。

株式会社Lifull LiveMatchを4月に設立。8月よりライブの同行者を探すアプリ「Lifull LiveMatch」を提供開始。

「Lococom」は前期の3月にサービス終了。

POINT

増資による借入金返済により負債が大幅に減少

| 単位：百万円 | 15年3月末 | 16年3月末 | 増減額 | 増減率 |
|------------------|--------|--------|--------|---------|
| 資産 | 22,592 | 25,265 | +2,673 | +11.8% |
| 流動資産 | 8,758 | 10,970 | +2,212 | +25.3% |
| 非流動資産 | 13,833 | 14,294 | +461 | +3.3% |
| 負債 | 11,738 | 8,123 | 3,615 | 30.8% |
| 流動負債 | 11,169 | 5,991 | 5,177 | 46.4% |
| 非流動負債 | 569 | 2,132 | +1,562 | +274.3% |
| 資本合計 | 10,853 | 17,142 | +6,288 | +57.9% |
| 1株当たり所有者 帰属持分 | 95.86 | 142.54 | +46.68 | +48.7% |

| 主な増減要因 | | | |
|--------------|--------|----------|-----|
| 現預金の増加 | +1,383 | 流動資産の増加 | 9 |
| 売掛金の増加 | +642 | 流動資産の増加 | 1 |
| のれんの減少 | 14 | 非流動資産の減少 | 2・3 |
| ソフトウェアの増加 | +674 | 非流動資産の増加 | 4 |
| ソフトウェア仮勘定の減少 | 560 | 非流動資産の減少 | 4 |
| 投資有価証券の増加 | +171 | 非流動資産の増加 | 5 |
| 買掛金の増加 | +255 | 流動負債の増加 | 1 |
| 短期借入金の減少 | 6,029 | 流動負債の減少 | 6 |
| 未払金の減少 | 429 | 流動負債の減少 | |
| 未払法人税の増加 | +533 | 流動負債の増加 | |
| 賞与引当金の増加 | +303 | 流動負債の増加 | 7 |
| 長期借入金の増加 | +1,455 | 非流動負債の増加 | 6 |
| 資本金の増加 | +1,999 | 純資産の増加 | 8 |
| 資本剰余金の増加 | +1,987 | 純資産の増加 | 8 |
| 利益剰余金の増加 | +2,345 | 純資産の増加 | |
| 為替換算調整勘定の減少 | 243 | 純資産の減少 | 3 |

2015年6月1日を効力発生日として、普通株式1株につき2株の割合で株式分割を実施しました。前期の1株当たり純資産は当該分割後の発行株式総数で除して算出しています。

- 1 ネクストの売上増によるもの。
- 2 Lifull MPの子会社化によるのれん+251百万円。
- 3 のれん等の為替換算差額。
- 4 HOME'S PRO物件流通等の不動産事業者向けサービスの開発及び社内基幹システムの刷新によるもの。
- 5 JGマーケティング、Zumperへの出資によるもの。
- 6 短期から長期借入金への借り換えによるもの。
- 7 営業利益が前期を上回った事や、Lifull MP社の連結によるもの。
- 8 7月に楽天株式会社に対する第三者割当増資により約40億円を調達したことによるもの。
- 9 のれんは、リッテル86百万円、Trovit8,812百万円、Lifull MP251百万円。Lifull MPの償却性資産(PPA)は270百万円。

キャッシュフローの状況 2016年3月期 決算情報

POINT 現金同等物は23億円増加し66億円に

| 単位：百万円 | 15年3月期 累計 | 16年3月期 累計 | 増減額 | 主な項目 | 15年3月期 累計 | 16年3月期 累計 |
|------------------|--------------|--------------|---------|--|--------------|--------------|
| 営業CF | 2,193 | 3,175 | +981 | 税引前当期利益 | 2,656 | 4,018 |
| | | | | 減価償却費 | 459 | 866 |
| | | | | 売掛金及びその他の短期債権の増減額 | 466 | 466 |
| | | | | 買掛金及びその他の短期債権の増減額 | 635 | 480 |
| | | | | 税金支払 | 1,064 | 1,117 |
| 投資CF | 13,051 | 93 | +13,145 | 定期預金の預入による支出 | 1,000 | 27 |
| | | | | 定期預金の払戻による収入 | - | 1,001 |
| | | | | 投資有価証券の取得による支出 | 29 | 106 |
| | | | | 無形固定資産の取得による支出 | 1,022 | 661 |
| | | | | 子会社持分・株式の取得による支出 | 10,948 | 132 |
| 財務CF | 6,734 | 868 | 7,603 | 借入による収入 | 7,000 | 3,000 |
| | | | | 短期借入金返済による支出 | - | 7,000 |
| | | | | 株式の発行による収入 | 2 | 3,982 |
| | | | | 配当金の支払 | 267 | 350 |
| 現金及び 現金同等物の増減 | 4,175 | 2,357 | +6,532 | | | |
| 現金及び 現金同等物残高 | 4,268 | 6,625 | +2,357 | 2014年11月にTrovitの株式を約115億円で取得 当期末の現金同等物は66億円 | | |

IR情報に関するお問合せ窓口



 https://twitter.com/Next_2120_IR



 <http://www.facebook.com/next.group.jp>

お問合せ先

株式会社 ネクスト IR窓口
電話 03-5783-3603 (平日10:00~18:00)
ファックス 03-5783-3737
E-mail ir@next-group.jp
会社サイト <http://www.next-group.jp/> (日本語)
<http://www.next-group.jp/en/> (English)

IRニュースのご案内

月次業績の情報や適時開示情報をメールでお知らせします。
以下のアドレスに空メールを送ってください。

空メールアドレス touroku@next-group.jp