



株式会社 LIFULL

# 決算説明資料 IFRS

---

2018年9月期 第1四半期（2017年10月～2017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



- 本日のポイント ----- P2
- 2018年9月期 第1四半期  
決算情報 ----- P3
- 2018年9月期 業績予想 ----- P10
- 中期経営計画 ----- P12
- 事業の状況 ----- P13
  - 海外事業 P32
  - 新規事業 P36
- Appendix. ----- P40
- IRのお問合せ窓口 ----- P55

# 本日のポイント

1. 2018年9月期 第1四半期 **売上収益81億円（前年同一期間比 +14.4%）**
  2. 販管費の減少によりEBITDAは改善（前年同一期間比 +60.3%）
- 
3. **顧客数は14.9%増加**、ARPAは中小・地方都市の顧客の網羅度を上げているため1.9%減少
  4. 不動産業界の「可視化」を促進するサービス「見える！不動産価値」で、**最寄駅のマンション価格帯と価格の経年変動の情報提供を開始**
  5. LIFULL HOME'Sの**検索条件や物件詳細ページも、オンライン内覧・オンライン相談・IT重説に対応**し、ユーザーの利用を促す
  6. **中国最大級の不動産仲介会社Homelink（链家）と業務提携**

# 2018年9月期 第1四半期 決算情報

# 簡易損益計算書 IFRS

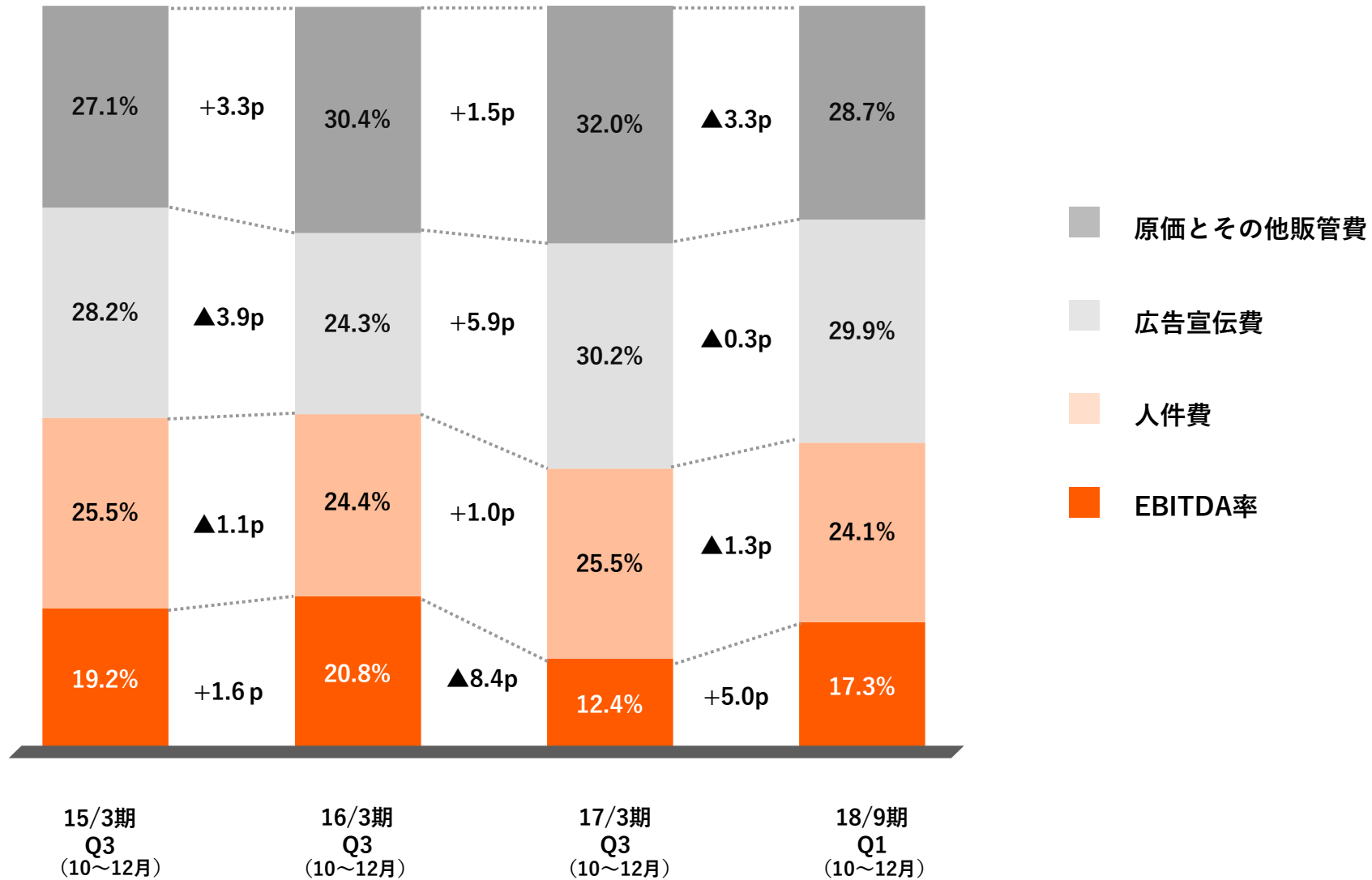
前年同一期間比で売上収益は+14.4%、EBITDAは+60.3%、四半期利益は+78.4%と大きく伸長

(単位：百万円)	17/3月期 Q3 (10-12月)	18/9月期 Q1 (10-12月)	増減額	増減率	摘要
売上収益	7,107	<b>8,128</b>	+1,021	+14.4%	全セグメントで増収。
売上原価	774	<b>928</b>	+154	+19.9%	主にLIFULL MPの事業成長に伴い増加。
販管費（減価償却費を除く）	5,422	<b>5,862</b>	+439	+8.1%	
人件費	1,811	<b>1,962</b>	+151	+8.3%	グループ全体の平均従業員数は前年同一期間比113名増加。
広告宣伝費	2,145	<b>2,426</b>	+280	+13.1%	SEO強化に伴う広告宣伝費の増加。
営業費	282	<b>236</b>	▲45	▲16.3%	営業代行活用の縮小により減少。
その他	1,183	<b>1,236</b>	+53	+4.5%	
その他収益及び費用	▲30	<b>71</b>	+101	-	
EBITDA	879	<b>1,408</b>	+529	+60.3%	
EBITDA率	12.4%	<b>17.3%</b>	+5.0p	-	
当期/四半期利益 <sup>※</sup>	331	<b>591</b>	+260	+78.4%	
減価償却費	338	<b>274</b>	▲64	▲18.9%	

※ 当期/四半期利益 = 親会社の所有者に帰属する当期利益

# 売上収益に対する費用 IFRS

原価とその他販管費率および広告宣伝費率の減少によりEBITDA率は改善



# セグメント別売上収益 IFRS

海外事業は主に為替の影響で増収

(単位：百万円)	17/3月期 Q3 (10-12月)	18/9月期 Q1 (10-12月)	増減額	増減率	摘要
売上収益	7,107	<b>8,128</b>	+1,021	+14.4%	
HOME'S関連事業	5,955	<b>6,742</b>	+787	+13.2%	顧客数の拡大により順調に成長。
海外事業	750	<b>883</b>	+132	+17.7%	ユーロ/円の為替変動の影響およびLIFULL Tech Vietnamの新規連結の影響により増収。
その他事業	400	<b>502</b>	+101	+25.3%	LIFULL介護の好調や、LIFULL Social Fundingの新規連結の影響により増収。

※ARPAの定義はP17参照。

※2017年9月期よりセグメントの区分方法を変更しているため、2017年3月期の数値は変更後の区分方法に基づいています。

※セグメントの変更に伴い、これまでHOME'S関連事業に計上していたLIFULL senior(LIFULL介護を運営)の売上はその他事業に計上しています。

※各セグメントに含まれる主な事業についてはP52をご参照ください。

## セグメント別損益 IFRS

HOME'S関連事業は主に売上に対する広告宣伝費率の減少、海外事業は主にTrovitの人件費の改善により、それぞれ大幅増益

(単位：百万円)	17/3月期 Q3 (10-12月)	18/9月期 Q1 (10-12月)	増減額	増減率	摘要
セグメント損益	570	<b>1,062</b>	+491	+86.2%	
HOME'S関連事業	509	<b>943</b>	+433	+85.0%	主に売上収益の増加および売上に対する広告宣伝費率の減少により増加。
海外事業	9	<b>130</b>	+121	+1238.2%	主にTrovitの人件費が改善したことにより増加。
その他事業	31	<b>▲33</b>	▲65	-	
セグメント間取引	19	<b>22</b>	+2	+11.1%	

※2017年9月期よりセグメントの区分方法を変更しているため、2017年3月期の数値は変更後の区分方法に基づいています。

※セグメントの変更に伴い、これまでHOME'S関連事業に計上していたLIFULL senior(LIFULL介護を運営)の利益はその他事業に計上しています。

※ 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

(単位：百万円)	17年9月末	17年12月末	増減額	増減率	摘要	
資産	26,363	<b>26,366</b>	+2	+0.0%	現預金の減少 ▲234 売掛金の減少 ▲197	
流動資産	10,193	<b>9,953</b>	▲239	▲2.3%	前払費用の増加 +121 のれんの増加 +144 無形固定資産の減少 ▲119	システムの年額払いによる増加 主に為替変動による増加
非流動資産	16,170	<b>16,412</b>	+242	+1.5%	投資有価証券の増加 +401 関係会社株式の減少 ▲89 繰延税金資産の減少 ▲112	主にKAMARQへの出資
負債	7,069	<b>6,375</b>	▲694	▲9.8%	買掛金の減少 ▲24 未払金の減少 ▲531 預り金の増加 +29	テレビCM制作費の支払いによる減少
流動負債	6,115	<b>5,413</b>	▲702	▲11.5%	賞与引当金の減少 ▲301 未払法人税の増加 +76 未払消費税の増加 +94	
非流動負債	954	<b>962</b>	+7	+0.8%	繰延税金負債の増加 +8	
資本合計	19,293	<b>19,990</b>	+696	+3.6%	利益剰余金の増加 +494 為替換算調整勘定の増加 +182	為替変動による増加
1株当たり 所有者帰属持分(円)	161.96	<b>167.69</b>	+5.73			

※各社ののれん残高は、リッテル86百万円、Trovit9,312百万円、LIFULL MP251百万円、LIFULL Social Funding255百万円、LIFULL Tech Vietnam 94百万円、TrovitとLIFULL MP償却性資産(PPA)は849百万円。

# キャッシュ・フローの状況 IFRS

現金及び現金同等物は約2億円減少し52億円に

(単位：百万円)	17/3月期 Q3 10-12月	18/9月期 Q1 10-12月	増減額	主な要因		
				項目名	17/3月期 Q3 10-12月	18/9月期 Q1 10-12月
営業CF	208	236	+28	税引前当期利益	541	1,080
				減価償却費	338	280
				売掛金及びその他の短期債権の増減額(▲は増加)	54	147
				買掛金及びその他の短期債務の増減額(▲は減少)	130	▲509
				税金支払	▲797	▲273
投資CF	▲380	▲425	▲45	売却可能金融資産の取得による支出	▲30	▲399
				有形固定資産の取得による支出	▲125	▲56
				無形固定資産の取得による支出	▲219	▲74
				敷金及び保証金の差入による支出	▲8	▲30
				関連会社株式の売却による収入	-	135
財務CF	33	▲69	▲102	非支配持分からの払込による収入	33	28
				配当金の支払額	-	▲97
現金及び 現金同等物の増減	▲49	▲234				
現金及び 現金同等物残高	6,263	5,275	▲988			

# 2018年9月期 業績予想

# 2018年9月期 業績予想と進捗状況 IFRS

## 簡易損益計算書

(単位：百万円)	18/9月期 (10-9月) 【通期予想】	18/9月期 Q1 (10-12月) 【実績】	進捗率
売上収益	41,000	<b>8,128</b>	19.8%
売上原価	4,848	<b>928</b>	19.2%
販管費 (減価償却費を除く)	30,106	<b>5,862</b>	19.5%
人件費	9,253	<b>1,962</b>	21.2%
広告宣伝費	12,962	<b>2,426</b>	18.7%
営業費	1,361	<b>236</b>	17.4%
その他	6,528	<b>1,236</b>	18.9%
その他収益 及び 費用	▲28	<b>71</b>	-
EBITDA	6,016	<b>1,408</b>	23.4%
EBITDA率	14.7%	<b>17.3%</b>	-
当期利益 <sup>※</sup>	3,478	<b>591</b>	17.0%

※ 当期/四半期利益：親会社の所有者に帰属する当期利益

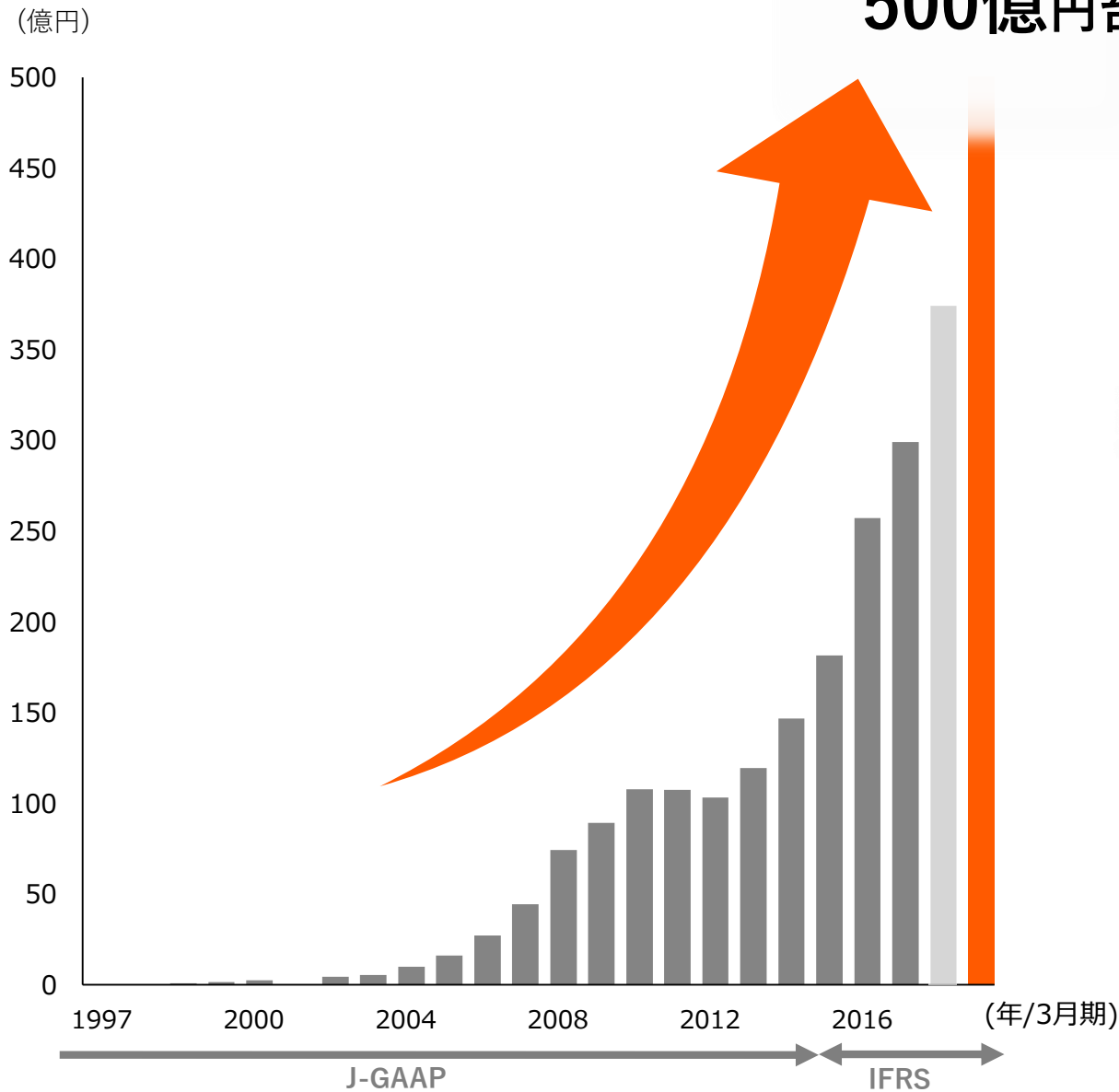
## サービス別売上収益

(単位：百万円)	18/9月期 (10-9月) 【通期予想】	18/9月期 Q1 (10-12月) 【実績】	進捗率
売上収益	41,000	<b>8,128</b>	19.8%
HOME'S関連事業	33,441	<b>6,742</b>	20.2%
海外事業	4,834	<b>883</b>	18.3%
その他事業	2,723	<b>502</b>	18.4%

# 中期経営計画

売上収益

500億円台



2020年\*  
売上収益500億円台  
EBITDA率20%前後

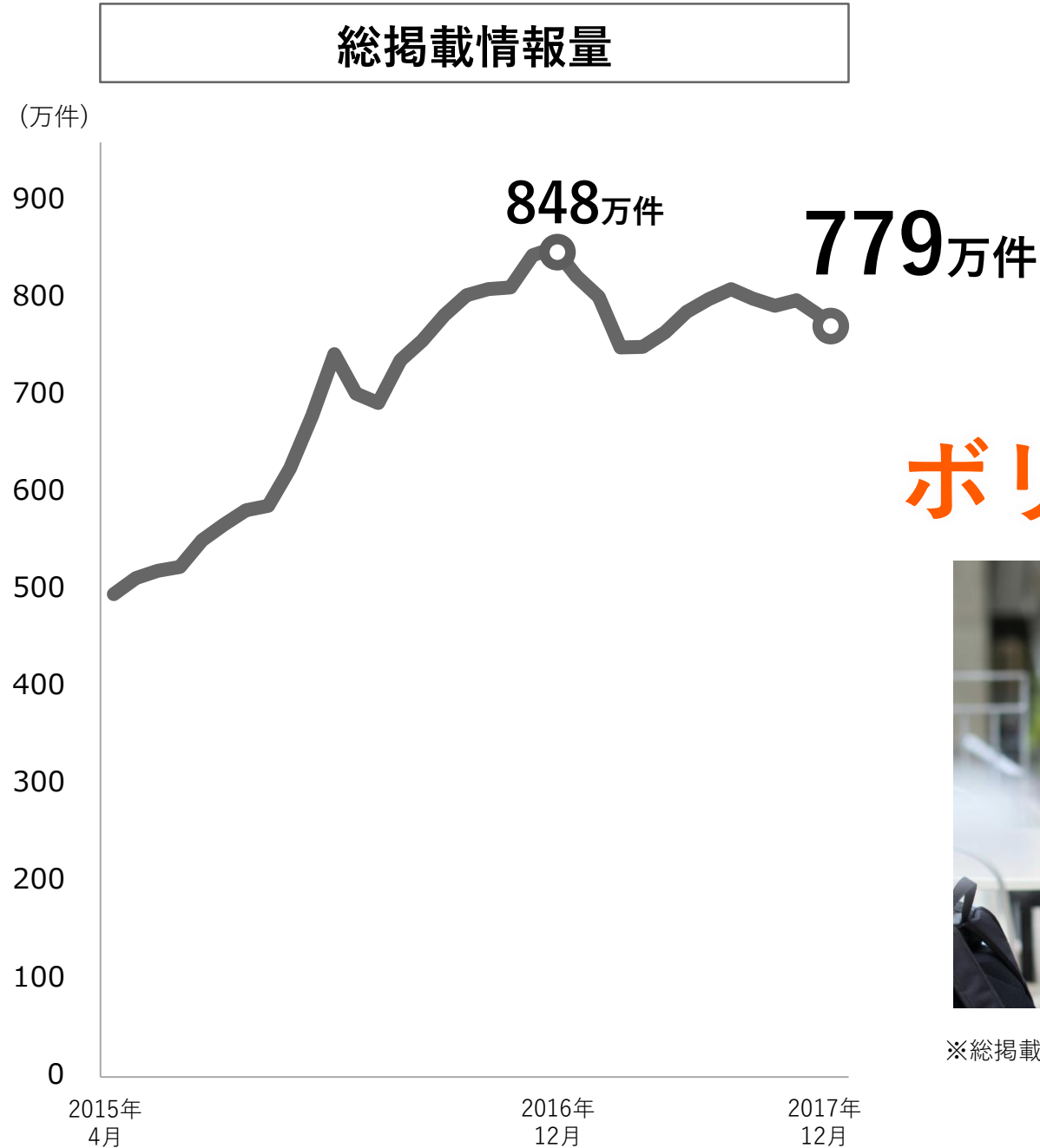
※2020年3月期

# 事業の状況

# 中長期戦略ロードマップ



# 総掲載情報量の拡大



圧倒的な  
ボリュームを維持

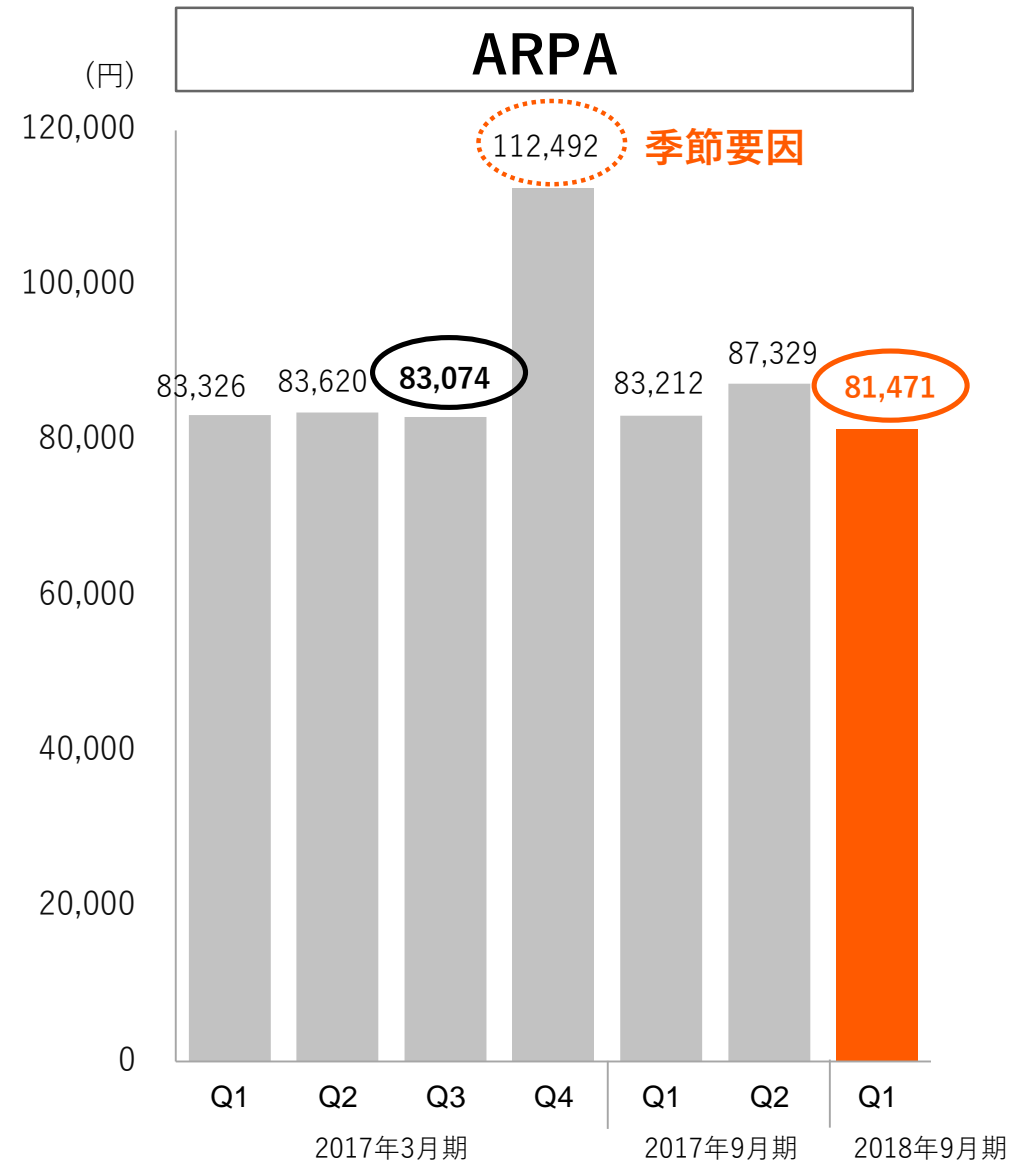
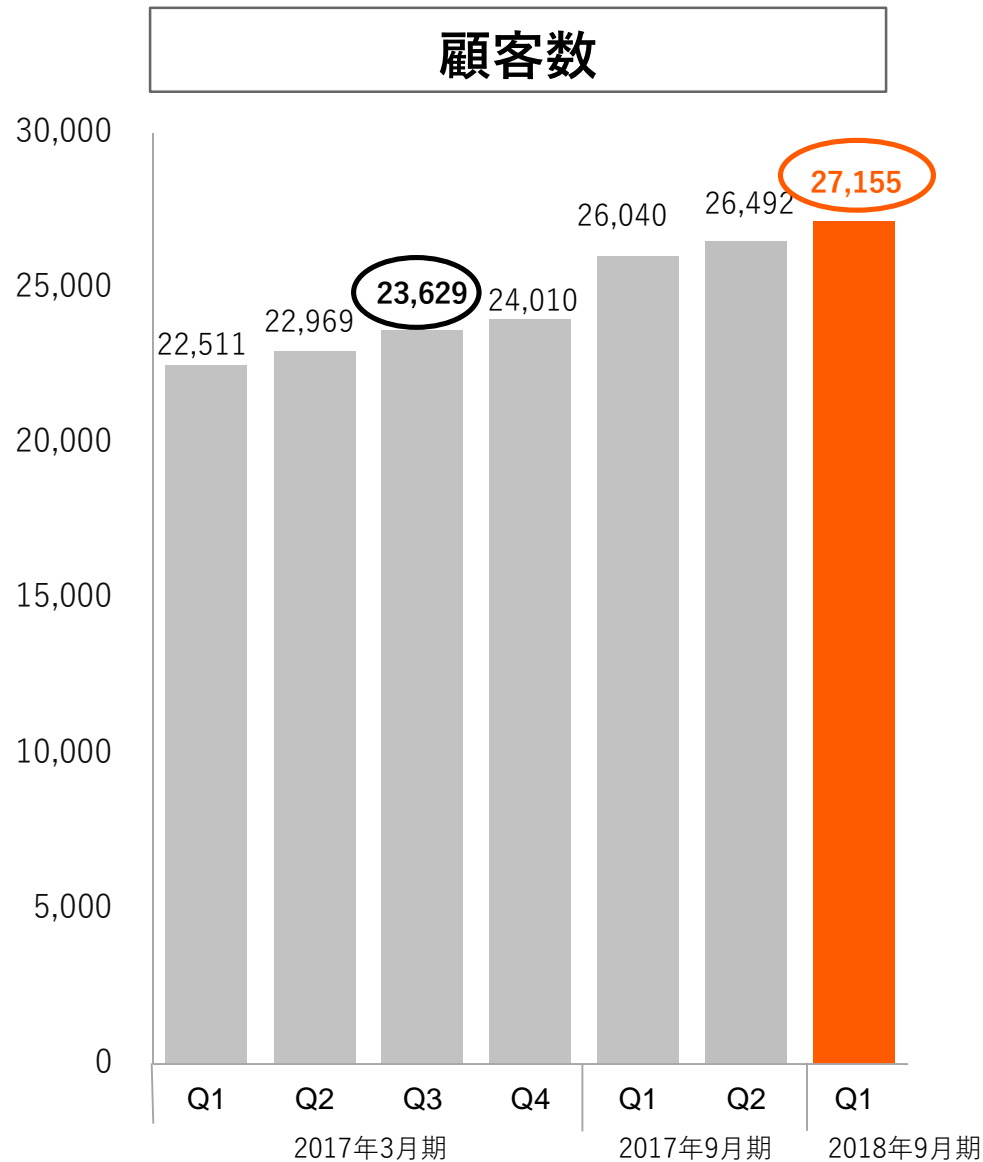


※総掲載数：賃貸、不動産売買、投資物件、新築分譲戸建て、新築分譲マンションの掲載数と、リフォーム、注文住宅の施工会社数の和。



# 顧客ネットワークの拡大

顧客数は順調に拡大。中小・地方都市の顧客の網羅度を上げているためARPAは対前年比で減少。



※当期の数値は速報値のため、2018年9月期 第2四半期決算説明資料にて確定値に修正される予定です。

## (ご参考) 顧客数・ARPA定義

### 定義

**顧客数**：LIFULL HOME'S、LIFULL Marketing Partnersの  
課金顧客の総数（DMP、CRM利用顧客含む）

**ARPA**：Average Revenue Per Agent、1顧客あたり売上高  
HOME'S関連事業売上 ÷ 顧客数

※顧客数とARPAはLIFULL Remodelを含まず

顧客数

×

ARPA

=

HOME'S関連事業  
事業規模  
(売上規模)

「顧客数」の増加と「ARPA」の増加で事業規模拡大を目指す

# 価格情報の可視化 – 「見える！不動産価値」

マンションの参考価格や市場ニーズを手軽に調べられるサービス「見える！不動産価値」にて、物件の最寄駅の中古マンションの価格帯と直近5年間の価格の経年変動の情報提供を開始。不動産売却に必要な様々な情報を可視化することで、市場活性化を目指す

## 参考査定価格と掲載シミュレータ

この部屋の参考査定価格  
4,025万円 ~ 5,628万円

### LIFULL HOME'S掲載シミュレータ

この物件をLIFULL HOME'Sに掲載した場合のシミュレーションをして、どのくらいの確率で問合せ(内見申し込み等)があるか、どのくらいの価格設定でニーズがあるかを可視化してみましょう

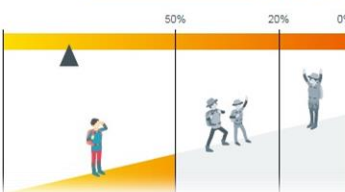
売り出し価格:  万円

#### 掲載期間と問合せ確率



LIFULL BUILDING 101は1年間のLIFULL HOME'Sへの掲載で約37.2%程度の確率で問合せ(内見申し込み等)が見込める物件です。  
(一般的な物件の掲載期間は100~150日程度です)

#### 問合せのされやすさの目安

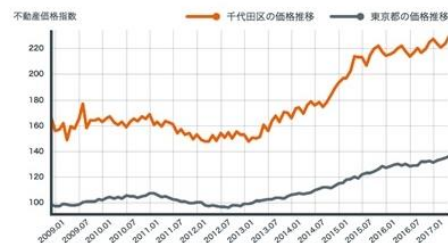


LIFULL BUILDING 101はLIFULL HOME'Sに過去に掲載された千代田区のファミリータイプの物件の中では197件中、160位の問合せされやすさです。  
下位19%に属しており、需要が低い物件といえるでしょう。

## 不動産価格トレンド

### 千代田区の不動産価格の推移

この価格指標は都市の住宅市場の動向を世界規模で透明化するために、既存住宅の市場価格の推移を指数化したPRICE INDEXのデータを元に作られています



#### 直近3年間の推移

千代田区の標準的な物件の価格は直近の3年間で**28.6%程度高騰**しています。  
これは千代田区のある東京都の変動の26.1%に比べて**やや高め**の水準です。  
この3年間の価格上昇率を内訳で見ると、初年度が**19.83%**、2年目が**4.51%**、3年目が**4.28%**となっています。

## 各駅の価格帯と価格の経年変動率マップ

### 各駅の価格帯と価格の経年変動率マップ

この物件のある最寄駅周辺を中心として東京都の各駅の価格帯と近年5年間での変動率を可視化しました。価格帯の高い駅・低い駅、価格が上昇している駅・下落している駅が一目でわかります。



#### 渋谷駅について

渋谷駅は東京都の価格推移を行った駅の中で一般的なファミリー向けの中古マンション(※1)の物件価格が**上位5%**に属している高級物件エリアです。  
このエリアの第10年の間タイプ物件の価格の推移は、2012年から2013年で+7.05%、その後の4年間で+8.58% → +7.6% → +2.82% → +3.84%と推移し、2017年(第15年時)には2012年比で**+33.53%**程度変動しています。

この5年間での変動率は東京都の価格推移対象駅の中で**上位5%以内**に属しています。この駅の価格変動の傾向としては**需要拡大が著しい**エリアと考えられます。

渋谷駅の価格変動率と価格帯の両面から傾向が伺える駅は六本木一丁目、広尾、恵比寿、六本木、原宿などがあげられます。

※1 物件の定義: 築5年/60平米/駅徒歩10分/10階建ての標準的5DK/SPC

NEW

## 性能評価の可視化 – 「LIFULL HOME'S住宅評価」

LIFULL HOME'S上に住宅評価書を公開し建物価値の見える化を促進。

消費者の中古住宅に対する不安を解消し、中古住宅市場の活性化を目指す

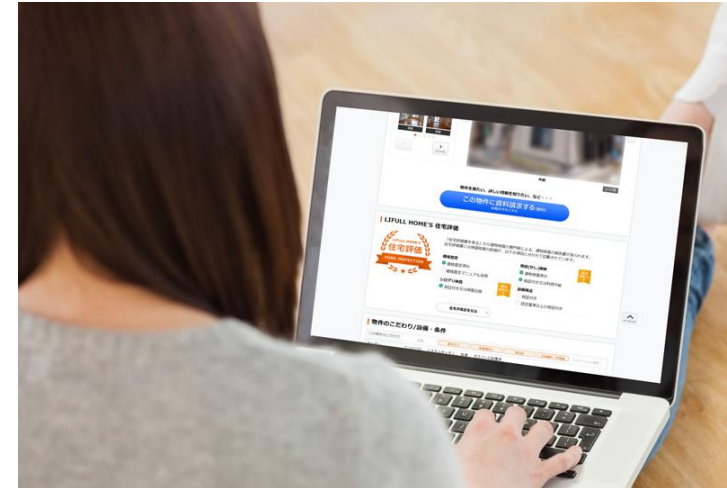
各地の宅建協会との連携を図り  
建物検査に対するユーザー  
理解の浸透を促す

住宅評価書がついた物件の検索は、特集ページからが便利です。

安心・納得の建物検査済み物件

LIFULL HOME'S 住宅評価

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





昨年に続き2年連続入賞



# 累計500万ダウンロード突破

(2017年5月)



※画像はiOSアプリ

# メディア力強化 – iOSアプリ大幅リニューアル

iOSアプリを大幅リニューアルし検索性をさらに向上。今後も継続的に、ユーザーが楽しみながらぴったりの物件に出会えるようなサービスを目指す

## 保存した条件を分かりやすく



保存した条件に名前をつけたり、色分けして、ひと目で分かるように

## 家賃相場をシームレス



検索条件設定の中の路線・駅画面で相場条件を閲覧できるように

## ホームズくんと住まい探し



操作ガイドにホームズくんが多数登場

# 不動産取引のオンライン化

国土交通省の社会実験でも使用された「LIFULL HOME'S LIVE」の機能を拡張したサービスをリリース

## LIFULL HOME'S LIVE

物件検索、内見、相談、重説までをオンラインでできるサービス。



物件検索・相談・内見・重説

## オンライン 契約プラットフォーム

(2017年10月開始)

弁護士ドットコム株式会社と提携し、不動産会社向けの電子契約サービスを提供。



契約

全てオンラインで完結できる仕組みが完成



# 不動産取引のオンライン化 - 「LIFULL HOME'S LIVE」

LIFULL HOME'Sの検索条件や物件詳細ページも、オンライン内覧・オンライン相談・IT重説に対応し、ユーザーの利用を促す

## 検索条件に追加

検索条件に追加

築年数  
指定なし

建物構造  
 鉄筋系  
 木造系  
 鉄骨系  
 ブロック・その他

**オンライン対応**

- オンライン内覧可
- オンライン相談可
- IT重説可

人気のこだわり条件  
 バス・トイレ別  
 2階以上  
 室内洗濯機置場  
 エアコン  
 駐車場あり

すべてのこだわり条件を見る

「オンライン内覧可」、「オンライン相談可」、「IT重説可」に対応した物件を、検索条件に追加

## 問い合わせボタン追加

303

2ヶ月 / 1ヶ月 保証金/敷引/償却金 - / -

駅 徒歩16分

空室状況をお問合せ (無料)  
オンライン内覧・相談を予約 (無料)

お気に入り追加

電話でお問合せ (通話無料) 詳しくはこちら  
0037-123-4567

物件詳細ページでオンライン内覧・相談の予約が可能に

## 特集ページ開設

全国の賃貸物件  
オンライン内見 (物件見学) ができる物件特集

スマホや自宅PCからOK! ビデオ通話で見学 (内見) が可能  
現地にいる不動産会社スタッフとリアルタイムに会話しながら物件内見を完了! 現地に行くことなく、仕事の休憩中や通勤の合間など都合の良い時間・好きな場所から内見できます。駅幅や徒歩で通学に便利です。急な転勤や帰国などで帰郷の無い方はチェックしてみてください!

駅・路線から探す 駅・路線から探す 山梨 北摩西

お気に入り物件 10

全国の賃貸物件  
オンライン相談ができる物件特集

自宅にいながら、ビデオ通話で現地に行くのと同じように相談ができる!  
スマホやPCを使って、不動産会社スタッフに相談できます。物件について詳しく聞いたり、希望条件に合う物件を探求してもらったりと、不動産会社へ行くなくても同じようなサービスを受けることができます。時間が取れず、通勤・帰郷を繰り返す方におすすです!

駅・路線から探す 駅・路線から探す

お気に入り物件 10

「オンライン内覧ができる物件」と「オンライン相談ができる物件」の特集ページを開設

# 対応物件数140万件突破

# LIFULL HOME'S LIVE – プロモーション

LIFULL HOME'S LIVEを利用することで得られるユーザーベネフィットの訴求を目指し、メディアミックスで多面的に展開



## テレビCM

LIFULL HOME'SのテレビCM「はなれていてもおうち探し」編 1月4日より放映開始

宇宙にいる岡田結実さんのために、地球にいるホームズくんが奔走。LIFULL HOME'S LIVEの利点を分かりやすくアピール

## 交通広告

公共交通の中吊りやドア横広告に掲載  
東京メトロのコンコースビジョンにも投影



## WEB/SNS

WEBおよび各種SNSで広告を展開。CM動画の他にも、交通広告と連動した「内見あるある」をテーマにした動画も配信中



# 中古住宅市場活性化の取り組み

空き家の利活用、事業資金調達、民泊で観光立国の実現を推進し、  
社会問題となっている空き家問題の解消を目指す



詳細  
P27

## 空き家バンク

全国の空き家情報を  
網羅するデータベース  
の構築

詳細  
P29

## 楽天 LIFULL STAY

新しい不動産利活用  
方法を支援

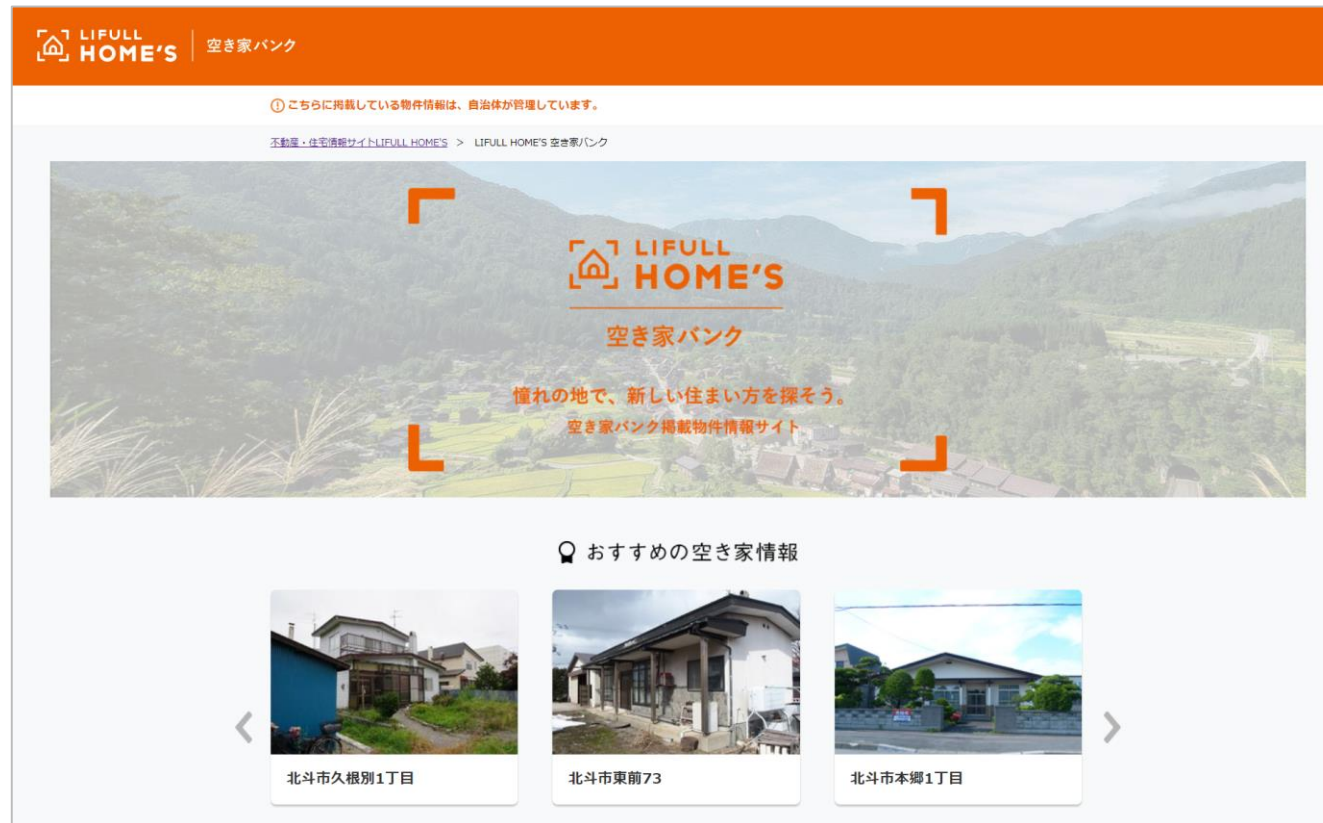
詳細  
P28

## クラウド ファンディング

空き地・空き家  
利活用希望者の資金  
ニーズに対応

# LIFULL HOME'S空き家バンク

国土交通省の全国版空き地・空き家バンクの構築運営に関するモデル事業  
2017年7月19日より自治体からの参加受付開始、9月28日にウェブサイト(β版)開設



当社のノウハウを活かし、  
全国の空き家バンクのプラットフォーム化を目指す



# 不動産投融資型クラウドファンディング

2017年1月にJGマーケティング(現LIFULL Social Funding)の株式を取得し、  
不動産向けクラウドファンディング事業をさらに加速

## 用途開発



眠れる資産



リフォーム  
リノベーション  
インテリア  
集客



収益化



宿泊施設カフェetc



資金提供

## クラウドファンディング



融資



リターン

投資・融資  
プラットフォーム



投資



リターン



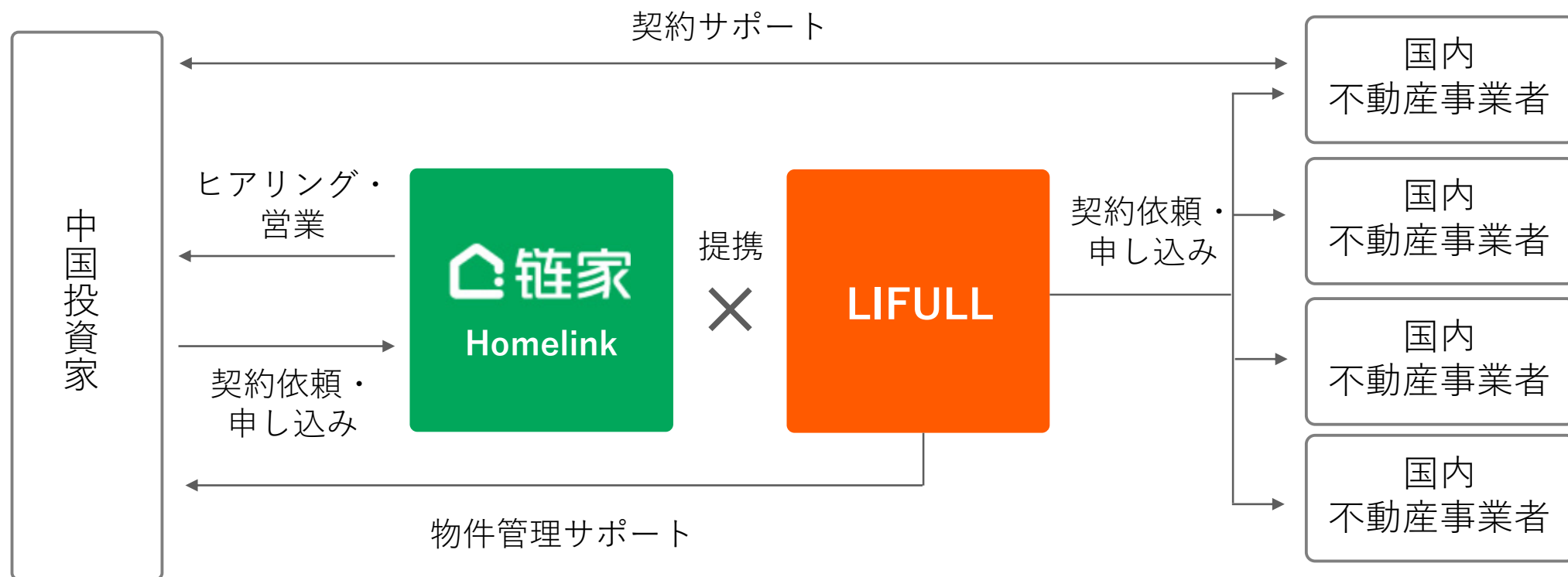
# 楽天LIFULL STAY

民泊新法施行日が2018年6月15日に決定、3月15日より民泊物件の受付を開始



## 不動産市場の拡大

中国最大級の不動産仲介会社Homelink（链家）と業務提携。中国人投資家によるインバウンド不動産投資の活性化と、不動産市場の拡大を目指す。



### Homelink（链家）について

2001年に設立された総合不動産サービスプラットフォーム。中古住宅、新築住宅、賃貸、リゾート不動産、海外不動産等のマッチングサービスを提供。直営店舗は中国全国で8,000店(32都市と地域)を超え、所属エージェントは約15万人超。2015年3月に海外事業部を設置。2017年6月には日本支社を開設し、中国主要都市の顧客に対して日本不動産売買に関連する仲介サービスを提供中。

# LIFULLサービス一覧

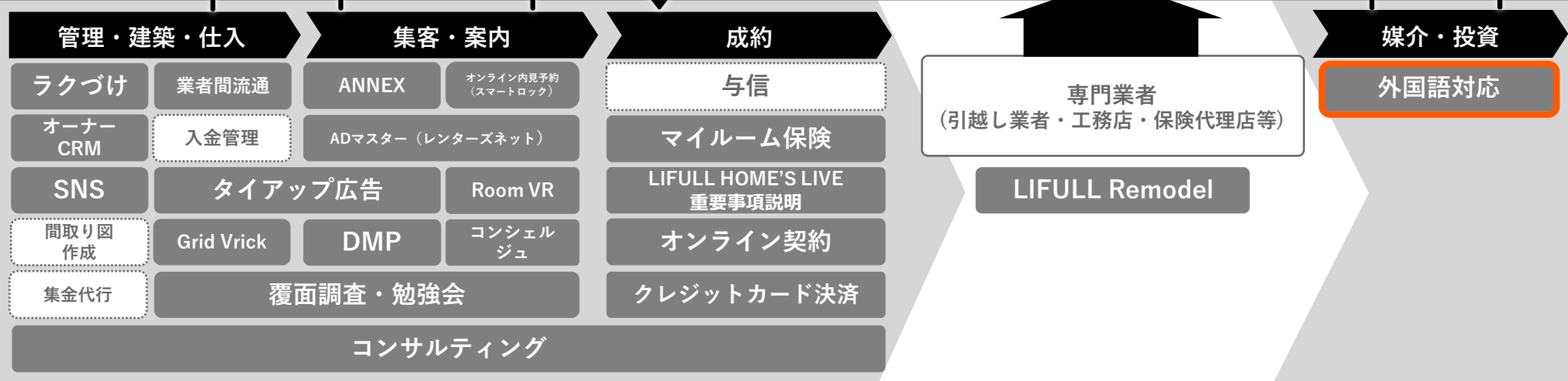
ユーザーと事業者双方に寄り添う様々なサービスを提供中

ユーザー向け

■ 提供中   
 ■ 開発・企画中   
    未対応  
   2018年9月期Q1から提供開始



事業者向けサービス (業務支援)





# 海外事業

Trovit、LIFULL

# LIFULLグループの展開国

LIFULL HOME'S × 4カ国

trovit × 57カ国



## 世界57カ国で展開

# 主要海外サービス 2018年取り組み

## LIFULL Immofinder

1. 物件数強化
2. 有料化に向けた商品開発

## LIFULL Australia

1. 新商品開発
2. 営業強化(単価・有料顧客増加)
3. 新機能開発(ユーザビリティ向上)

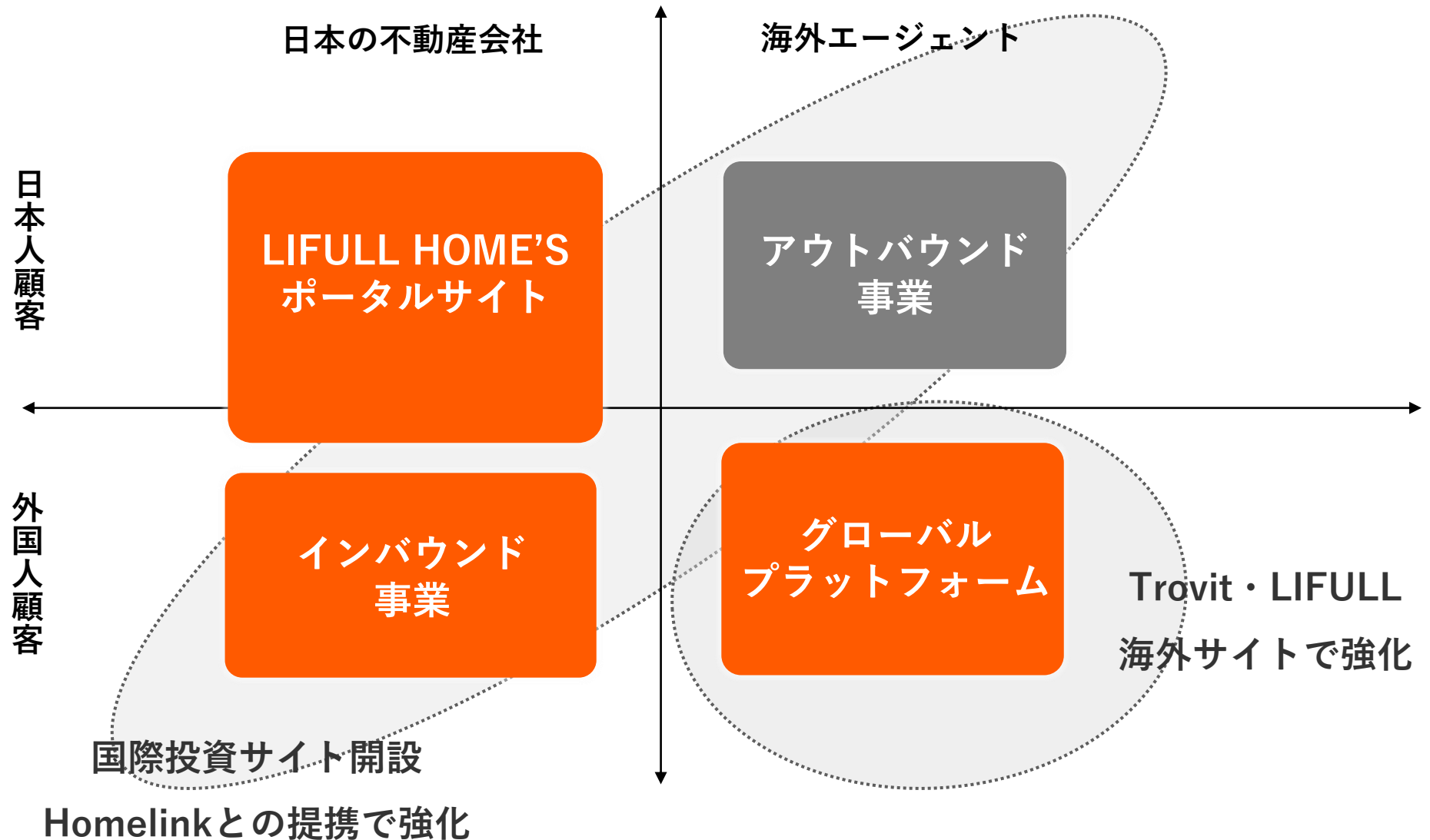
## Trovit

1. UX改善(来訪者数を増やし、エンゲージメントを高める)
2. AI(より良いソリューションの導入)
3. 営業強化(新商品の開発)

# 海外事業領域の展開進捗

日本国内と海外両方の実需と投資領域をカバーし、世界不動産データベースの構築を目指す

■ 対応済 ■ 未対応

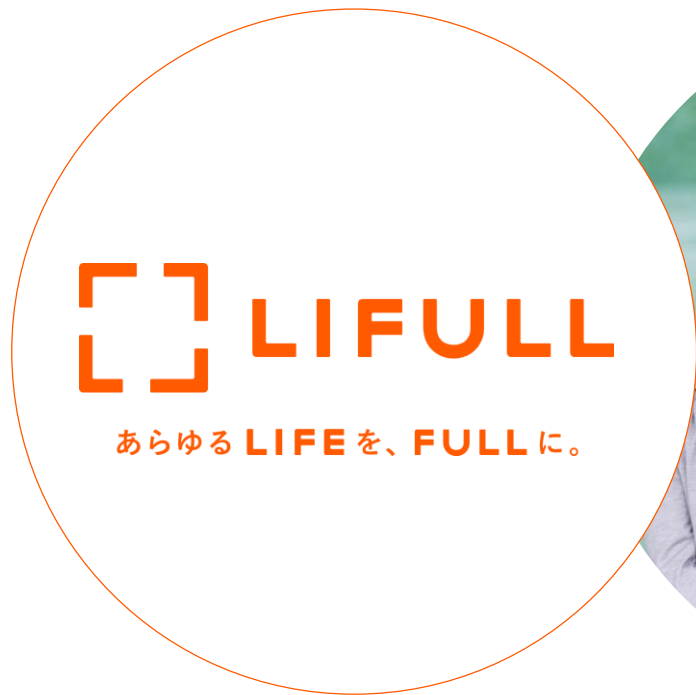


# 新規事業



## 新規事業の目的

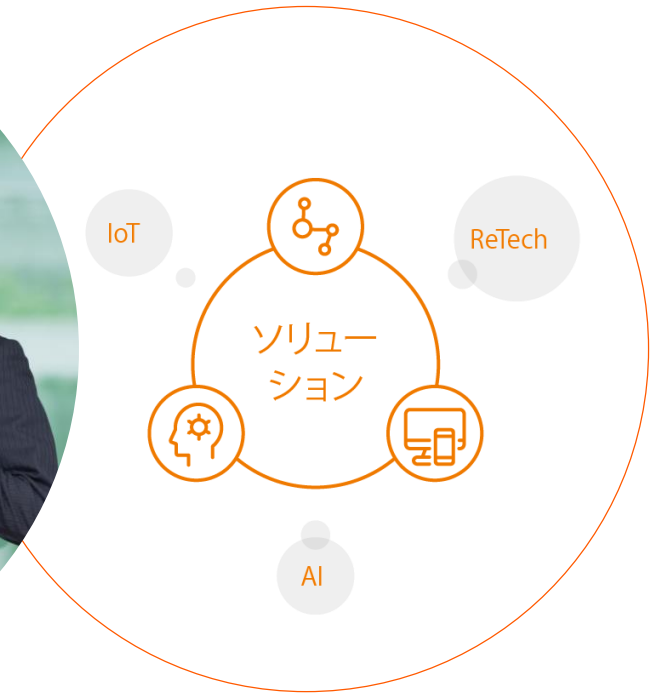
ビジョンの実現を目指し、「経営者育成」と「事業領域拡大」を目的とした新規事業創出に取り組む



ビジョン実現



経営者育成



事業領域拡大

# LIFULL Fabオープン

レーザーカッターや3Dプリンターなどの最先端機器を導入した、本格的な工房「LIFULL Fab」が2月1日にオープン。社内外のクリエイターが集まる場を提供し新たなイノベーションの創出を目指す。



営業時間 平日10:00～19:00

定休日 土日祝日/年末年始

連絡先 03-6774-1690

## サービス

月額20,000円でShopbot、レーザーカッター、3Dプリンターなどの最先端機器や各種工具が使い放題



## ワークショップ

「3Dモデル制作講座」「Shopbotをつかった家具づくり」などのワークショップを開催予定



**[ ] LIFULL**

**あらゆる LIFE を、FULL に。**



# Appendix.

## 会社概要 (2017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 東証一部上場
資本金	3,999百万円
発行済株式数	118,789,100株 (内、自己株式数73,736株)
連結従業員数	1,245名 (内、臨時雇用者数212名、海外子会社133名)
主な株主	LIFULL役員、楽天株式会社 (20%)
主な子会社	Trovit Search, S.L. (100%)
( )は議決権比率	株式会社LIFULL Marketing Partners (100%)



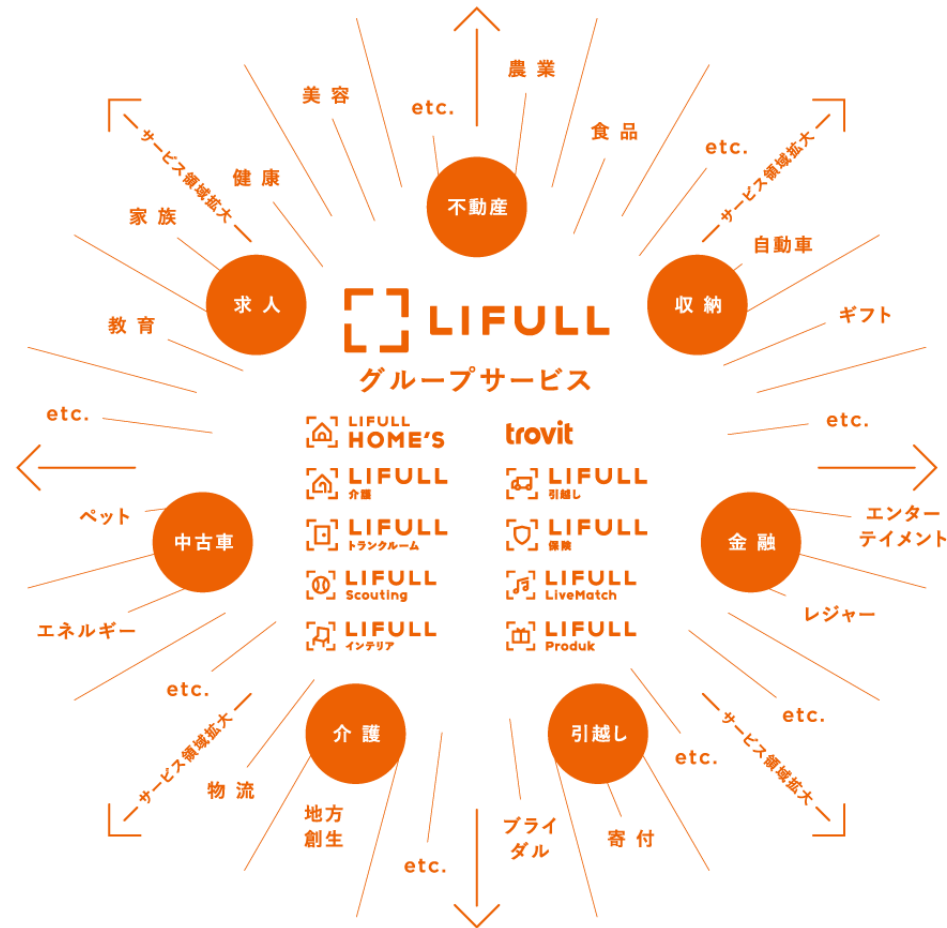


2017年4月1日に、社名を「株式会社ネクスト」から  
「株式会社LIFULL」に変更いたしました

---

「LIFULL」は「LIFE（暮らし、人生）」と「FULL（満たす）」から生まれた造語で、あらゆる人の暮らしや人生を満たすサービスを届けたいという思いが込められています。

# マスターブランド戦略



## マスターブランド戦略の狙い

- 全サービスブランドを統合し、共通のブランドイメージ(生活が満たされる、安心して任せられる)の醸成を目指す
- 広告宣伝費比率の効率を高め、HOME'Sを含めた各サービスの認知度を高める

## 概要

- ・ 決算期を「毎年3月31日」から「**毎年9月30日**」に変更
- ・ 初年度は2017年4月1日～9月30日(6カ月の変則決算) とする
- ・ 次年度は2017年10月1日～2018年9月30日とする

## 変更の理由

当社事業の特性上、毎年1月から3月は繁忙期にあたります。

**繁忙期の決算（事業年度末日）を回避することで、繁忙期中のコストコントロールが必要なくなるため、より効率的に売上収益を伸ばすことが可能になると判断いたしました。**

# 「アニュアルレポート2017」発行

## 当社初のアニュアルレポートを発行しました

- ・ LIFULLの強みを、「ブランド」、「人事制度」、「技術」からなる知的資本として整理
- ・ 2017年4月の社名およびブランド変更のコンセプトと新事業方針について解説
- ・ 2020年3月期までの中期経営計画について解説

ダウンロードURL（日英）

<https://lifull.com/news/10305/>



# 外部市況データ（月次）

## 【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)	2014年 1~12月	2015年 1~12月	2016年 1~12月	2017年 1~12月	2016年 10月	2016年 11月	2016年 12月	2017年 1月	2017年 2月	2017年 3月	2017年 4月	2017年 5月	2017年 6月	2017年 7月	2017年 8月	2017年 9月	2017年 10月	2017年 11月	2017年 12月
首都圏	44,913	40,449	35,772	35,898	2,903	2,701	7,007	1,384	2,310	3,408	2,741	2,603	2,284	3,426	2,101	2,978	2,817	3,366	6,480
対前年比	△20.5%	△9.9%	△11.6%	0.4%	△0.6%	△19.6%	13.2%	△7.4%	3.3%	26.6%	38.6%	△13.3%	△25.1%	3.3%	6.9%	△13.0%	△3.0%	24.6%	△7.5%
近畿圏	18,814	18,930	18,676	19,560	1,263	1,975	1,975	1,396	1,394	1,575	1,391	1,738	1,321	1,832	1,215	2,392	1,465	1,582	2,259
対前年比	△23.8%	0.6%	△1.3%	4.7%	3.3%	16.5%	4.8%	55.3%	△15.0%	△26.5%	5.4%	22.2%	△12.9%	29.6%	△1.9%	27.9%	16.0%	△19.9%	14.4%

## 【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)	2014年 1~12月	2015年 1~12月	2016年 1~12月	2017年 1~12月	2016年 10月	2016年 11月	2016年 12月	2017年 1月	2017年 2月	2017年 3月	2017年 4月	2017年 5月	2017年 6月	2017年 7月	2017年 8月	2017年 9月	2017年 10月	2017年 11月	2017年 12月
首都圏	5,060	5,518	5,490	5,908	5,406	5,161	5,078	6,911	5,793	5,588	5,918	5,981	5,642	6,562	5,794	5,823	5,586	5,551	6,019
対前年比	2.7%	9.1%	△0.5%	7.6%	0.8%	△18.4%	△6.9%	24.1%	0.3%	△0.9%	2.9%	5.1%	△0.5%	16.0%	2.3%	4.4%	3.3%	7.6%	18.5%
近畿圏	3,647	3,788	3,919	3,836	3,989	3,803	4,321	3,341	3,747	3,987	3,833	3,570	3,776	4,264	3,549	4,186	3,863	3,609	3,913
対前年比	4.7%	3.9%	3.5%	△2.1%	15.3%	△14.6%	△4.5%	△12.0%	0.8%	△1.5%	0.6%	7.3%	△6.4%	11.0%	△9.3%	0.6%	△3.2%	△5.1%	△9.4%

## 【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)	2014年 1~12月	2015年 1~12月	2016年 1~12月	2017年 1~12月	2016年 10月	2016年 11月	2016年 12月	2017年 1月	2017年 2月	2017年 3月	2017年 4月	2017年 5月	2017年 6月	2017年 7月	2017年 8月	2017年 9月	2017年 10月	2017年 11月	2017年 12月
貸家	362,191	378,718	418,543	419,397	39,950	38,617	34,475	31,684	30,842	33,937	36,194	32,956	35,967	36,365	34,968	37,521	38,017	37,508	33,438
対前年比	1.7%	4.6%	10.5%	0.2%	22.0%	15.3%	2.2%	12.0%	6.8%	11.0%	1.9%	1.6%	△2.6%	△3.7%	△4.9%	△2.3%	△4.8%	△2.9%	△3.0%
マンション	110,475	115,652	114,570	114,830	9,476	8,263	8,337	13,098	7,262	8,549	12,097	9,823	12,942	9,059	9,109	8,628	7,489	9,052	7,422
対前年比	△13.4%	4.7%	△0.9%	0.2%	9.0%	△6.9%	10.7%	56.2%	△35.7%	△24.3%	1.3%	△12.6%	27.1%	15.2%	33.7%	△9.2%	△16.9%	9.5%	△11.0%
一戸建	125,421	123,624	133,739	138,189	11,294	11,683	11,251	10,863	10,696	11,041	11,504	11,287	11,817	11,708	11,493	11,347	11,861	12,580	11,992
対前年比	△7.0%	△1.4%	8.2%	3.3%	12.6%	1.8%	0.6%	4.9%	0.9%	3.4%	5.2%	4.5%	4.8%	△1.3%	0.8%	△2.2%	5.0%	7.7%	6.6%
持家	285,270	283,366	292,287	284,283	26,046	25,993	23,890	20,228	21,322	21,468	23,751	23,846	26,037	25,370	24,379	24,883	24,807	24,904	23,288
対前年比	△19.6%	△0.7%	3.1%	△2.7%	4.9%	2.7%	6.5%	△0.2%	1.6%	△3.6%	0.8%	1.5%	△3.4%	△5.7%	△7.4%	△2.7%	△4.8%	△4.2%	△2.5%

## 【日本全国移動者数】

総務省調査（住民基本台帳人口移動報告）

(単位：人)	2014年 1~12月	2015年 1~12月	2016年 1~12月	2017年 1~12月	2016年 10月	2016年 11月	2016年 12月	2017年 1月	2017年 2月	2017年 3月	2017年 4月	2017年 5月	2017年 6月	2017年 7月	2017年 8月	2017年 9月	2017年 10月	2017年 11月	2017年 12月
移動者数(外国人含)	5,207,599	5,384,553	5,251,717	5,318,617	367,684	339,023	334,441	321,162	374,679	958,776	749,778	405,155	353,114	375,493	383,375	344,877	388,250	341,825	341,345
対前年比	-	3.4%	△2.5%	1.3%	△9.5%	0.5%	△4.8%	1.6%	△5.1%	1.4%	2.5%	3.7%	0.8%	4.4%	△3.3%	△0.1%	5.6%	0.8%	2.1%
移動者数(日本人)	4,908,009	5,041,483	4,880,967	4,893,581	335,112	310,720	307,527	294,816	328,147	905,589	702,058	370,835	321,153	343,419	350,068	310,347	350,369	307,861	308,919
対前年比	△2.1%	2.7%	△3.2%	0.3%	△10.5%	△0.4%	△5.5%	0.8%	△6.1%	0.5%	1.9%	2.8%	△0.5%	3.5%	△4.4%	△1.4%	4.6%	0.9%	0.5%

## 【日本人口】

総務省調査（人口推計）

(単位：千人)	2013年 10月1日	2014年 10月1日	2015年 10月1日	2016年 10月1日	2016年 10月	2016年 11月	2016年 12月	2017年 1月	2017年 2月	2017年 3月	2017年 4月	2017年 5月	2017年 6月	2017年 7月	2017年 8月	2017年 9月(概算)	2017年 10月(概算)	2017年 11月(概算)	2017年 12月(概算)
総人口	127,414	127,273	127,095	126,933	126,933	126,937	126,918	126,822	126,790	126,755	126,761	126,724	126,766	126,786	126,755	126,670	126,720	126,720	126,720

# 四半期別業績推移

## 【連結】損益計算書（簡易版）

(単位：百万円)	2016年3月期				2017年3月期				2017年9月期		2018年9月期
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	1Q
売上収益	5,457	6,441	6,280	7,527	6,846	6,910	7,107	9,056	7,793	8,154	8,128
HOME'S関連事業	4,280	5,210	5,167	6,263	5,616	5,782	5,955	7,663	6,472	6,816	6,742
海外事業	904	940	796	865	823	750	750	867	859	858	883
その他事業	273	290	317	397	406	377	400	524	461	479	502
売上原価	141	737	597	651	670	737	774	897	915	946	928
販売費及び一般管理費	4,036	4,640	4,343	5,605	4,776	4,581	5,422	6,627	6,346	6,100	5,862
人件費	1,366	1,479	1,535	1,888	1,773	1,531	1,811	1,923	1,993	1,816	1,962
広告宣伝費	1,524	2,002	1,527	2,291	1,689	1,730	2,145	2,834	2,719	2,695	2,426
営業費	208	245	305	257	246	236	282	244	240	215	236
その他	937	912	975	1,168	1,066	1,082	1,183	1,624	1,393	1,373	1,236
その他収益及び費用	▲ 13	▲ 41	▲ 33	▲ 33	▲ 6	▲ 42	▲ 30	▲ 39	▲ 72	▲ 30	71
EBITDA	1,267	1,022	1,306	1,237	1,392	1,549	879	1,491	458	1,077	1,408
減価償却費	214	214	230	205	221	217	338	468	253	266	274
営業利益	1,052	808	1,076	1,031	1,171	1,331	540	1,022	205	811	1,134
四半期利益 ※	682	552	693	742	734	942	331	756	22	467	591
EBITDA率	23.2%	15.9%	20.8%	16.4%	20.3%	22.4%	12.4%	16.5%	5.9%	13.2%	17.3%

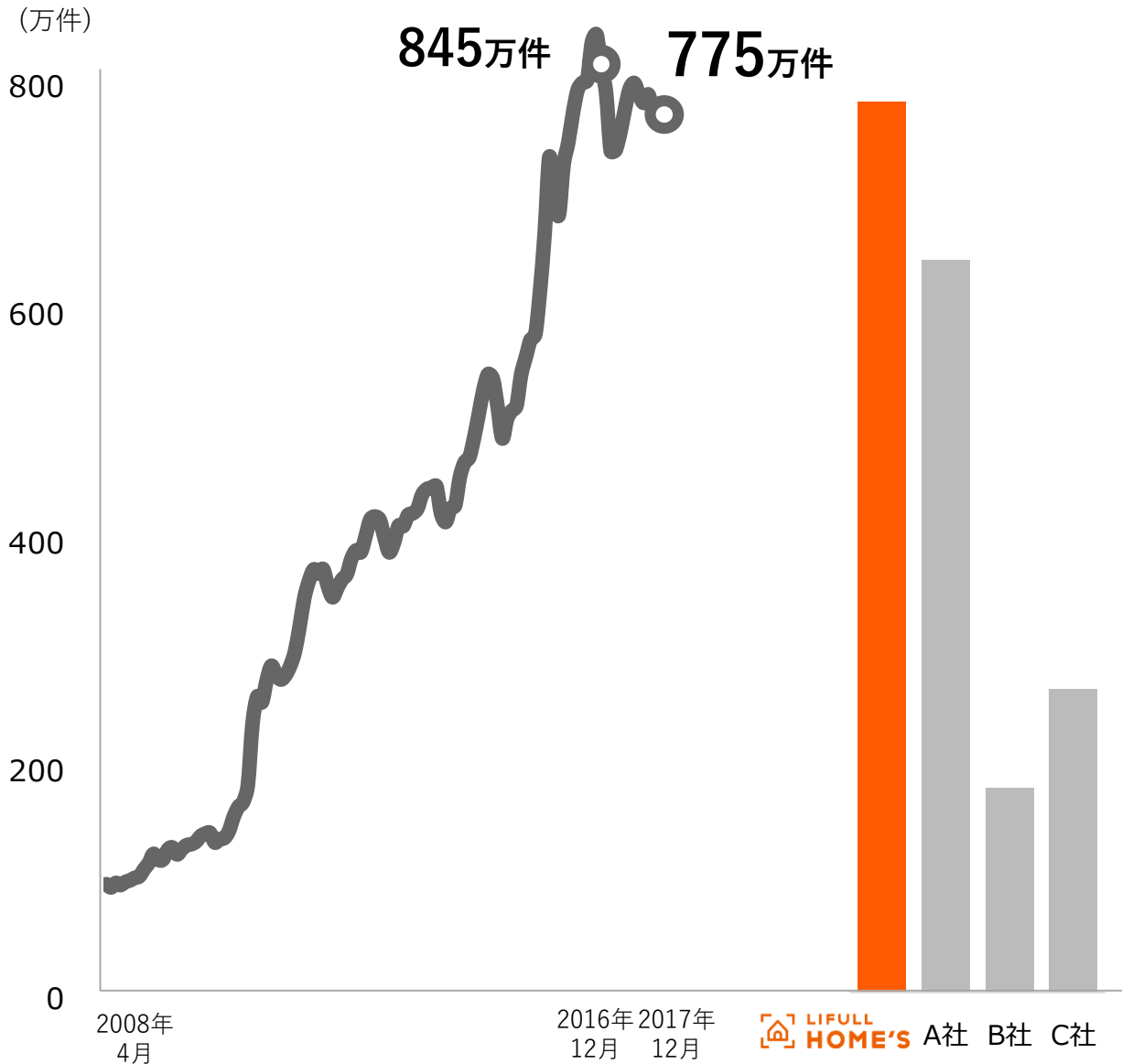
※四半期利益＝親会社の所有者に帰属する四半期利益

※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組替えを行った参考値です。

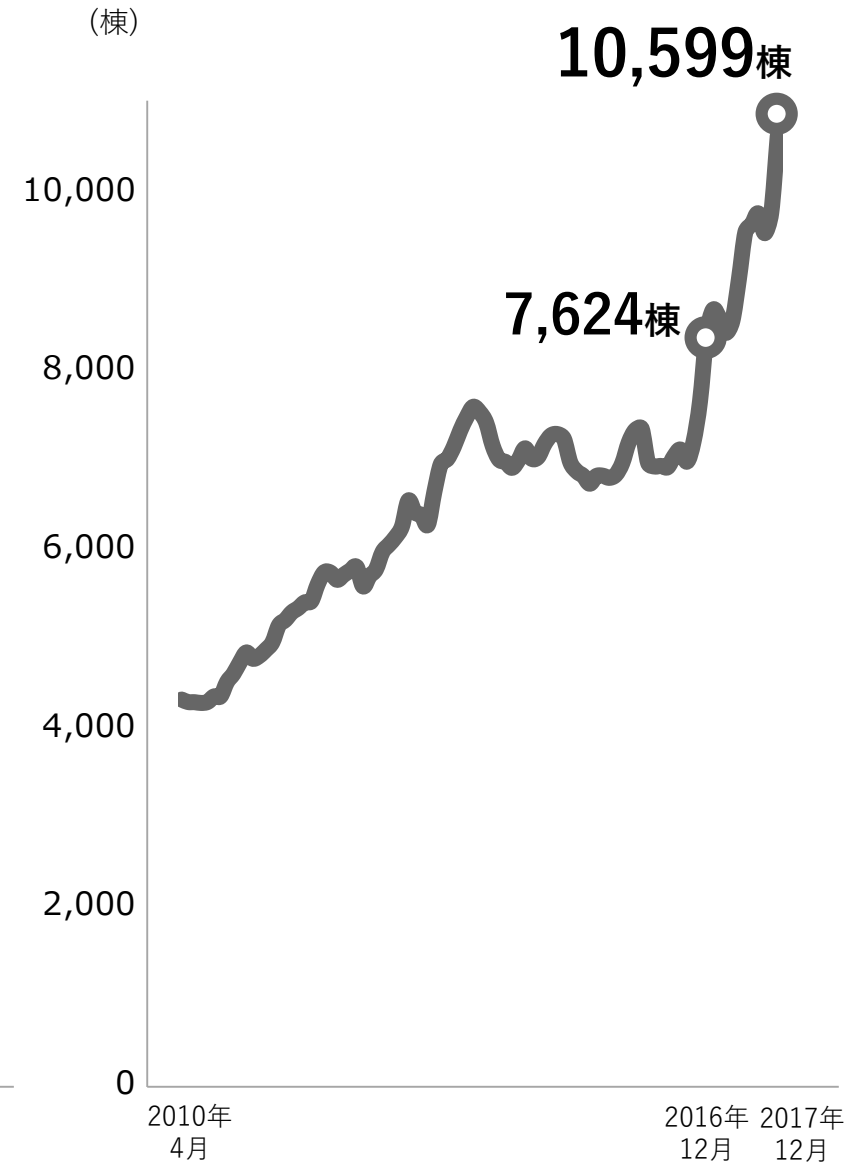


# 賃貸・不動産売買および新築分譲戸建て・マンション物件数推移

賃貸・不動産売買



新築分譲戸建て・マンション



# 加盟店数推移

## 加盟店数<sup>※</sup>

(店舗)  
40,000

※P16「顧客数」に含まれる不動産仲介会社

中長期目標  
**40,000**店舗

30,000

**24,555**店舗

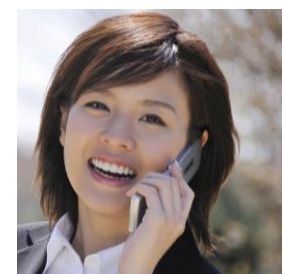
21,016店舗

20,000

10,000

0

# 順調に推移



2011年  
3月

2016年  
12月

2017年  
12月

20XX年

# LIFULL HOME'S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掲載物件数国内No.1の不動産・住宅情報サイトです。  
※産経メディックス調査(2018.1.30)
- 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。



### 様々な検索方法



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

- 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

# 主なサービス

## LIFULL介護



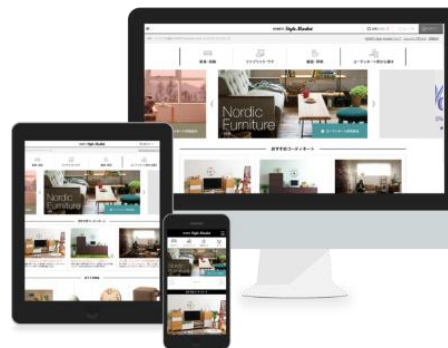
老人ホーム・介護施設等検索サイト  
運営：(株)LIFULL senior

## LIFULL保険相談



保険ショップ検索・予約サイト  
運営：(株)LIFULL FinTech

## LIFULLインテリア



家具・インテリアECサイト  
運営：(株)LIFULLインテリア

## LIFULL引越し



引越し一括見積り・予約サイト  
運営：(株)LIFULL MOVE

## LIFULLトランクルーム



レンタル収納検索サイト  
運営：(株)LIFULL SPACE

## その他 LIFULL サービス



花の定期便サービス「LIFULL Flower」  
訪問歯科医検索サービス「おうちで歯科」  
遺品整理業者の検索サービス「みんなの遺品整理」  
運営：(株)LIFULL senior

## 海外子会社

Trovit Search, S.L. (スペイン)  
LIFULL Tech Vietnam Co., Ltd. (ベトナム)

## その他

株式会社LIFULL Marketing Partners (コンサルティング)  
株式会社LIFULL bizas (バックオフィス)  
株式会社LIFULL Remodel (リフォーム元請事業)  
株式会社LIFULL Social Funding (クラウドファンディング)

## セグメントと主なサービス

セグメント	主な事業
<b>HOME'S関連事業</b>	LIFULL HOME'S ADマスター(旧レンターズネット) NabiSTAR (株)LIFULL Marketing Partners
<b>海外事業</b>	Trovit(Trovit Search, S.L.) LIFULL Australia LIFULL Immofinder
<b>その他事業</b>	LIFULL介護((株)LIFULL senior) LIFULL引越し((株)LIFULL MOVE) LIFULLトランクルーム((株)LIFULL SPACE) LIFULL保険相談((株)LIFULL FinTech) LIFULLインテリア((株)LIFULLインテリア) (株)LIFULL Social Funding LIFULL Tech Vietnam Co., Ltd. その他LIFULL子会社

※2017年9月期よりセグメントを変更しました  
 ※各サービスの詳細はP53～54をご覧ください

# 主なグループ会社（1）

（設立またはグループ入り順）

## PT. LIFULL MEDIA INDONESIA

- ・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
- ・商品のサンプル・情報サイト

## Trovit Search, S.L.

- ・世界最大級のアグリゲーションサイトの運営

## 株式会社LIFULL Marketing Partners

- ・不動産および不動産周辺事業者向けインターネット・マーケティング事業
- ・インターネット接続(ISP)サービス事業

## 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

## 株式会社LIFULL FinTech

- ・保険商品比較サイト「LIFULLLL保険比較」の運営
- ・保険ショップ検索・予約サイト「LIFULL保険相談」の運営
- ・生命・損害保険代理店事業

## 主なグループ会社（2）

（設立またはグループ入り順）

### 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 Remodel

- ・インターネットを利用した建設業者の仲介
- ・斡旋増改築工事・室内装飾工事の請負事業

### 株式会社LIFULL Social Funding

（旧株式会社JGマーケティング）

- ・クラウドファンディングプラットフォーム「ジャパングビング」と「シューティングスター」の運営

### LIFULL Tech Vietnam Co., Ltd.

（旧Vietnam Creative Consulting 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

### 株式会社LIFULLインテリア

※株式会社フライミーとの共同出資で  
2017年11月6日に設立

- ・インテリア・家具・雑貨のECサイト「LIFULLインテリア」の運営

# IR情報に関するお問合せ窓口

## お問合せ先

### 株式会社LIFULL IR窓口

電話 03-6774-1603 (平日10:00~18:00)  
FAX 03-6774-1737  
E-mail [ir@LIFULL.com](mailto:ir@LIFULL.com)  
会社サイト <https://www.LIFULL.com/> (日本語)  
<https://www.LIFULL.com/en/> (English)

## IRニュースのご案内

適時開示等の情報をメールでお知らせいたします。  
以下のアドレスに空メールをご送付ください。

空メールアドレス → [touroku@LIFULL.com](mailto:touroku@LIFULL.com)

## 公式Twitter



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

## 公式Facebookページ



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