

決算説明資料 IFRS

2018年9月期 第3四半期（2017年10月～2018年6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する情報は、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。

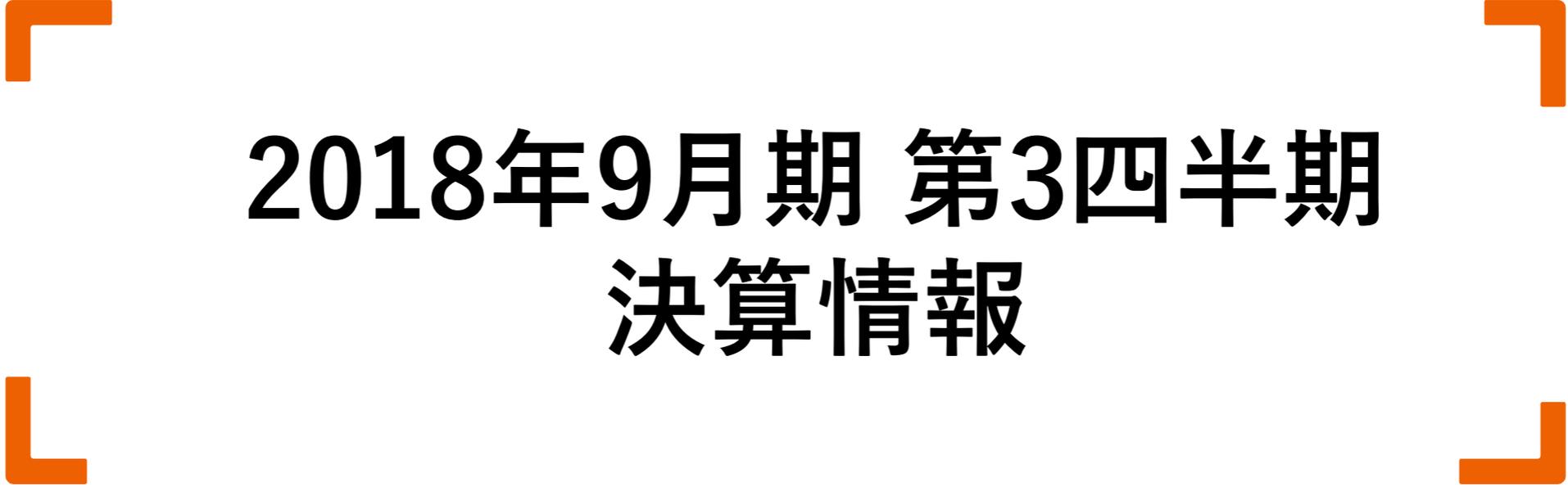
Index

1. 本日のポイント	P02
2. 2018年9月期 第3四半期決算情報	P03
3. 業績の見通し	P11
4. HOME'S関連事業	P22
5. 海外事業	P32
6. その他事業	P48
7. Appendix.	P52
8. IR情報に関するお問合せ窓口	P69



本日のポイント

1. 2018年9月期第3四半期 : 売上収益は 前年同一期間比 **+8.6%** の260億円
EBITDAは 同 **+56.9%** の44億円
2. 2018年9月期の業績予想を修正 : 売上収益 340億円 EBITDA 51億円
中長期の成長に向けた投資及び構造改革を実施
3. 重要指標
リフォーム領域から撤退するも顧客数は順調に伸長
(前年同一期間比+2.6%)
ARPA向上施策は途上 (同▲0.2%)
4. Mitula Group Limited 子会社化により、海外事業は大きく成長する見込み



2018年9月期 第3四半期 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+8.6%、EBITDAは+56.9%、四半期利益は+104.8%と大きく伸長

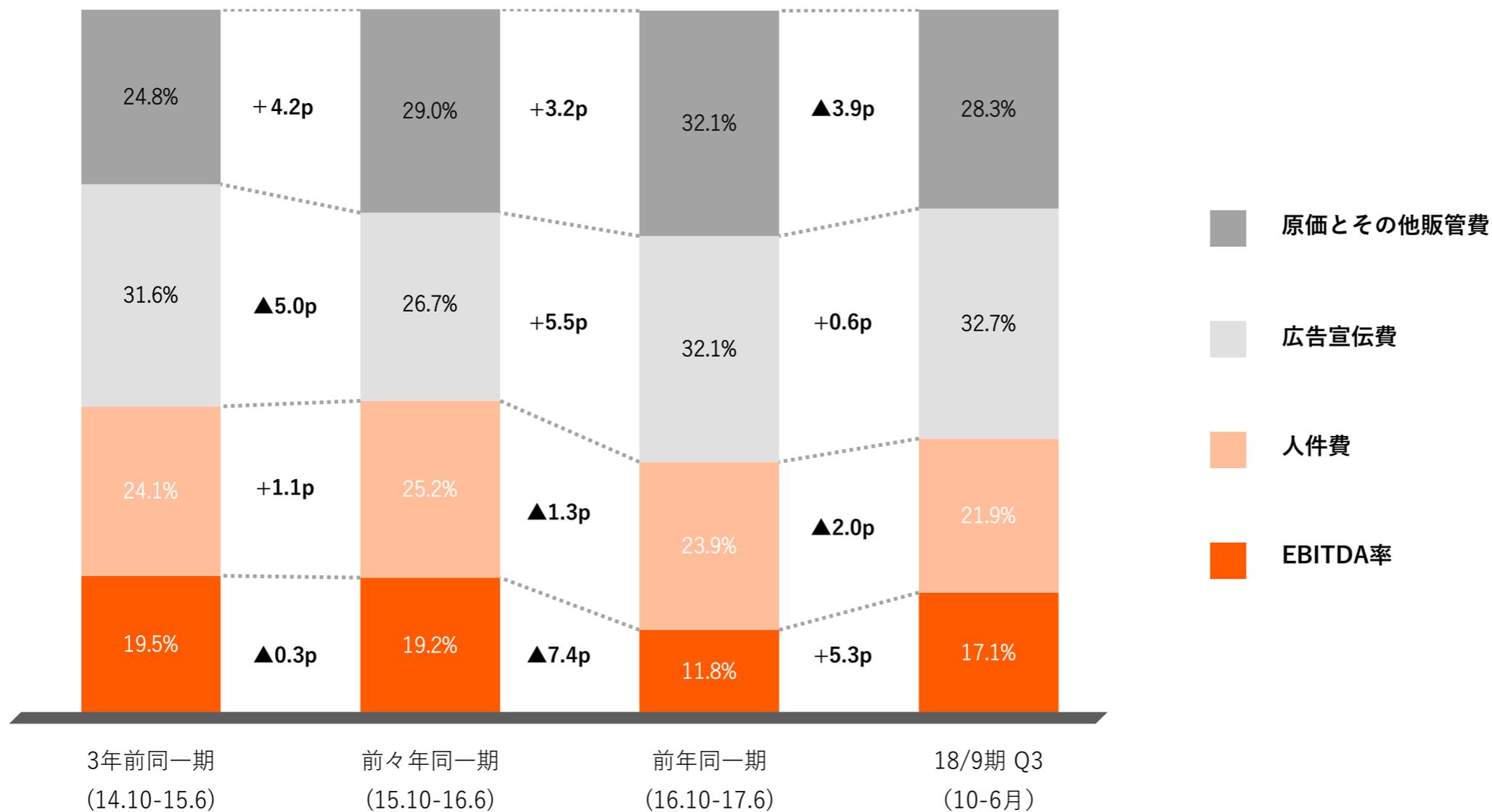
(単位：百万円)	前年同一期間 (10-6月)	18/9月期 Q3 (10-6月)	増減額	増減率	摘要
売上収益	23,957	26,015	+ 2,058	+8.6%	全セグメントで増収。
売上原価	2,587	2,872	+ 284	+11.0%	主にLIFULL MPによる増加。
販管費（減価償却費を除く）	18,397	18,798	+ 401	+2.2%	
人件費	5,728	5,709	▲18	▲0.3%	17年3月期の利益連動型の賞与が決算確定後の17年3月に調整されたため。
広告宣伝費	7,699	8,515	+ 815	+10.6%	広告宣伝費の増加。
営業費	767	713	▲53	▲7.0%	営業代行活用の縮小により減少。
その他	4,201	3,860	▲341	▲8.1%	前期は本社移転関連費用が一時的に増加。
その他収益及び費用	▲142	95	+ 238	-	
EBITDA	2,829	4,439	+ 1,610	+56.9%	
EBITDA率	11.8%	17.1%	+ 5.3p	-	
当期/四半期利益 [※]	1,110	2,274	+ 1,163	+104.8%	
減価償却費	1,060	803	▲256	▲24.2%	前期は本社移転日の決定で一部固定資産の耐用年数を短縮したことにより増加。

※ 当期/四半期利益 = 親会社の所有者に帰属する当期利益

※ 前年同一期間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。

売上収益に対する費用 IFRS

広告宣伝費率は増加するも、原価とその他販管費率および人件費率の減少によりEBITDA率は改善



セグメント別売上収益 IFRS

全セグメントにて増収を継続

(単位：百万円)	前年同一期間 (10-6月)	18/9月期 Q3 (10-6月)	増減額	増減率	摘要
売上収益	23,957	26,015	+ 2,058	+8.6%	
HOME'S関連事業	20,090	21,638	+ 1,547	+7.7%	顧客数増加・営業施策により増収。 地方会員含め顧客数増加に注力しているためARPAは伸び悩み。
海外事業	2,478	2,802	+ 324	+13.1%	ユーロ/円の為替変動およびLIFULL Tech Vietnamの新規連結の影響により増収。
その他事業	1,387	1,573	+ 185	+13.4%	主にLIFULL senior、LIFULL SPACEの売上好調。

※ARPAの定義はP24参照。

※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、前年同一期間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P66をご参照ください。

セグメント別損益 IFRS

一時コストの減少やコスト抑制努力によりHOME'S関連事業は大幅増益。
海外事業は主にTrovitの人件費の改善により大幅増益

(単位：百万円)	前年同一期間 (10-6月)	18/9月期 Q3 (10-6月)	増減額	増減率	摘要
セグメント損益	1,910	3,539	+1,628	+85.2%	
HOME'S関連事業	1,719	3,284	+1,564	+90.9%	前期は本社移転に関わる一時コストがあったことと、当期の販管費抑制により増益。
海外事業	145	264	+118	+81.9%	Trovitの人件費が改善したことと、為替変動により増加。
その他事業	▲30	▲74	▲44	－	主に事業開発に関わる人件費及び間接コストの増加。
セグメント間取引	75	66	▲9	▲13.0%	

※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、前年同一期間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。

※ 前年同一期間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。

(ご参考)四半期業績 IFRS

HOME'S関連事業は事業成長加速に向けてARPA向上施策の途上だが、収益性は大幅に改善
海外事業のセグメント利益はMitulaの子会社化に関連する費用（約2億円）を除くと大幅に改善

(単位：百万円)	17/9月期 Q1 (4-6月)	18/9月期 Q3 (4-6月)	増減額	増減率
売上収益	7,793	8,345	+ 551	+7.1%
HOME'S関連事業	6,472	6,833	+ 361	+5.6%
海外事業	859	983	+ 123	+14.4%
その他事業	461	528	+ 66	+14.4%
売上原価	915	996	+ 80	+8.8%
販管費（減価償却費を除く）	6,346	5,948	▲397	▲6.3%
人件費	1,993	1,963	▲30	▲1.5%
広告宣伝費	2,719	2,431	▲288	▲10.6%
営業費	240	209	▲30	▲12.5%
その他	1,393	1,344	▲49	▲3.5%
その他収益及び費用	▲72	6	+ 78	-
EBITDA	458	1,406	+ 947	+206.4%
EBITDA率	5.9%	16.9%	+11.0p	-
当期/四半期利益 [※]	22	702	+ 680	+3,088.5%
減価償却費	253	263	+ 9	+3.8%

(単位：百万円)	17/9月期 Q1 (4-6月)	18/9月期 Q3 (4-6月)	増減額	増減率
セグメント損益	278	1,136	+ 858	+308.9%
HOME'S関連事業	264	1,060	+ 796	+300.6%
海外事業	65	55	▲9	▲13.9%
その他事業	▲74	▲1	+ 72	-
セグメント間取引	22	21	+ 0	▲3.2%

※ 当期/四半期利益 = 親会社の所有者に帰属する当期利益

※ 前年同一期間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

売上増加に伴い流動資産は増加
短期借入金は7月末に完済予定

(単位：百万円)	17年9月末	18年6月末	増減額	増減率	摘要		
資 産	26,363	28,247	+1,884	+7.1%	現預金の増加 短期貸付金の増加 前払費用の増加 未収入金の増加 のれんの減少	+1,626 +150 +44 +50 ▲342	売上増加に伴う現預金の増加 LIFULL Social Fundingの貸金業務によるもの システム年額払いによる増加 口座振替件数の増加に伴うもの 主に為替変動による減少
流動資産	10,193	12,102	+1,909	+18.7%			
非流動資産	16,170	16,144	▲25	▲0.2%	有形固定資産の減少 ソフトウェアの減少 投資有価証券の増加 関係会社株式の増加 敷金・保証金の増加	▲57 ▲142 +408 +159 +42	主にKAMARQへの出資による増加 主に楽天LIFULL STAYへの出資 東京半蔵門にサテライトオフィスを契約したことによる増加
負 債	7,069	7,247	+177	+2.5%	買掛金の増加 短期借入金の減少 未払金の減少 未払費用の減少 預り金の減少	+9 ▲488 ▲496 ▲54 ▲92	返済により減少 TVCM等の支払いがなくなったことによる減少 事業主負担分の社会保険の増加 従業員負担分の社会保険の増加
流動負債	6,115	6,284	+169	+2.8%			
非流動負債	954	963	+8	+0.9%	賞与引当金の増加 未払法人税の増加 未払消費税の増加	+143 +893 +169	
資本合計	19,293	21,000	+1,706	+8.8%	利益剰余金の増加 為替換算調整勘定の減少	+2,177 ▲449	為替変動による減少
1株当たり 所有者帰属持分(円)	161.96	176.46	+14.50				

※各社ののれん残高は、リッテル86百万円、Trovit8,827百万円、LIFULL MP251百万円、LIFULL Social Funding255百万円、LIFULL Tech Vietnam 93百万円、TrovitとLIFULL MP償却性資産(PPA)は697百万円。

キャッシュ・フローの状況 IFRS

現金及び現金同等物は21億円増加し71億円に

(単位：百万円)	前年同一期間 (10-6月)	18/9月期 Q3 (10-6月)	増減額	主な要因		
				項目名	前年同一期	18/9月期 Q3
営業CF	2,148	3,589	+1,442	税引前当期利益	+ 1,772	+ 3,552
				減価償却費	+ 1,064	+ 822
				減損損失	+ 14	-
				売掛金及びその他の短期債権の増減額(▲は増加)	▲ 309	▲ 71
				買掛金及びその他の短期債務の増減額(▲は減少)	+ 382	▲ 484
				税金支払	▲ 1,348	▲ 438
				その他	+ 567	+ 242
投資CF	▲ 2,050	▲ 1,312	+738	売却可能金融資産の取得による支出	▲ 60	▲ 454
				有形固定資産の取得による支出	▲ 1,519	▲ 189
				無形固定資産の取得による支出	▲ 398	▲ 317
				関連会社株式の取得による支出	▲ 239	▲ 317
				敷金及び保証金の返還による収入	+ 439	-
				子会社株式の取得による支出	▲ 240	-
				関連会社株式の売却による収入	-	+ 135
財務CF	▲ 1,565	▲ 580	+985	長期借入金の返済による支出	▲ 501	▲ 499
				非支配持分からの子会社持分取得による支出	▲ 390	▲ 11
				配当金の支払額	▲ 671	▲ 97
現金及び 現金同等物の増減	5,013	▲ 63				
現金及び 現金同等物残高	5,509	7,136	+2,123			



業績の見通し

2020年9月期

売上収益 500億円台

EBITDA率 20%前後



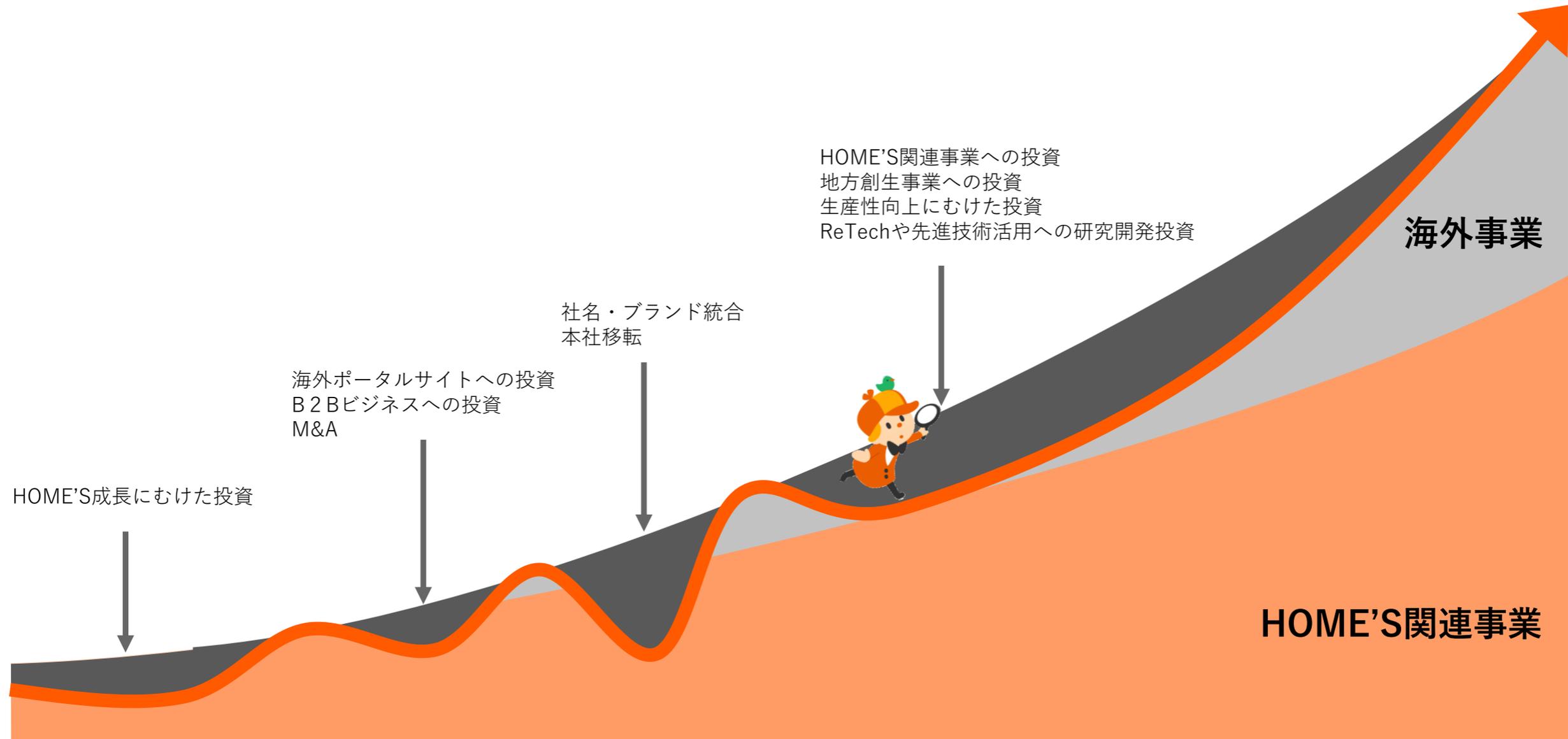
中長期の売上収益イメージ

HOME'S関連事業で売上を積上げるとともに、海外事業を中長期の柱に育てる



中長期の利益イメージ

HOME'S関連事業、海外事業を中心に利益を積上げながら、成長投資を継続



LIFULLブランド浸透への投資 – プロモーション –

LIFULLの認知向上を目指して、アンバサダーにプロサッカー選手の長友佑都氏を起用



LIFULLアンバサダー 兼 グローバル本部長 に就任



AI・ビッグデータ・ブロックチェーン等の先進技術の活用に向けた投資を実施

社長直下にAI戦略室を設置



社内にAI技術の活用を推進する専門部署を設置。同技術を積極的に活用することでサービス品質や業務の生産性を向上させる。

ブロックチェーンを活用した不動産情報共有コンソーシアムを設立予定



異業種間での不動産情報共有にブロックチェーン技術を活用し、情報精度の向上や新たなサービスへの活用方法を検討する。

<https://lifull.com/news/11778/>

ビッグデータの活用に向け「セブン&アイ・データラボ」に参加



複数企業が保持する統計データから得られる知見を相互活用し、生活課題や社会課題を解決する。

※ 画像引用元：株式会社セブン&アイ・ホールディングスのニュースリリース
https://www.7andi.com/dbps_data/_material/_files/000/000/003/005/2018060101.pdf

中長期成長戦略 – 変更点 –

競争力強化に向けてリストラクチャリングを実施し成長分野にリソースを集中

01 HOME'S関連事業

不採算事業の撤退

- LIFULL HOME'Sリフォーム
→ 2018年9月終了予定
- LIFULL Remodel
→ 2018年9月終了予定

組織の統合

- 賃貸領域の2部門を統合
→ メディアと業務支援を統合
(詳細はP.25)

メディア力の強化

- LIFULL HOME'Sプラットフォーム刷新
→ 前倒して開発開始

02 海外事業

Trovit × Mitulaを中心に リソースを集中

- Mitula Group Limitedを子会社化

日本国内のリソースは 国内事業に集中

- 国際事業部門の解散
→ LIFULL AU Real Estate 撤退
(オーストラリア)
→ LIFULL Immofinder 撤退
(ドイツ)

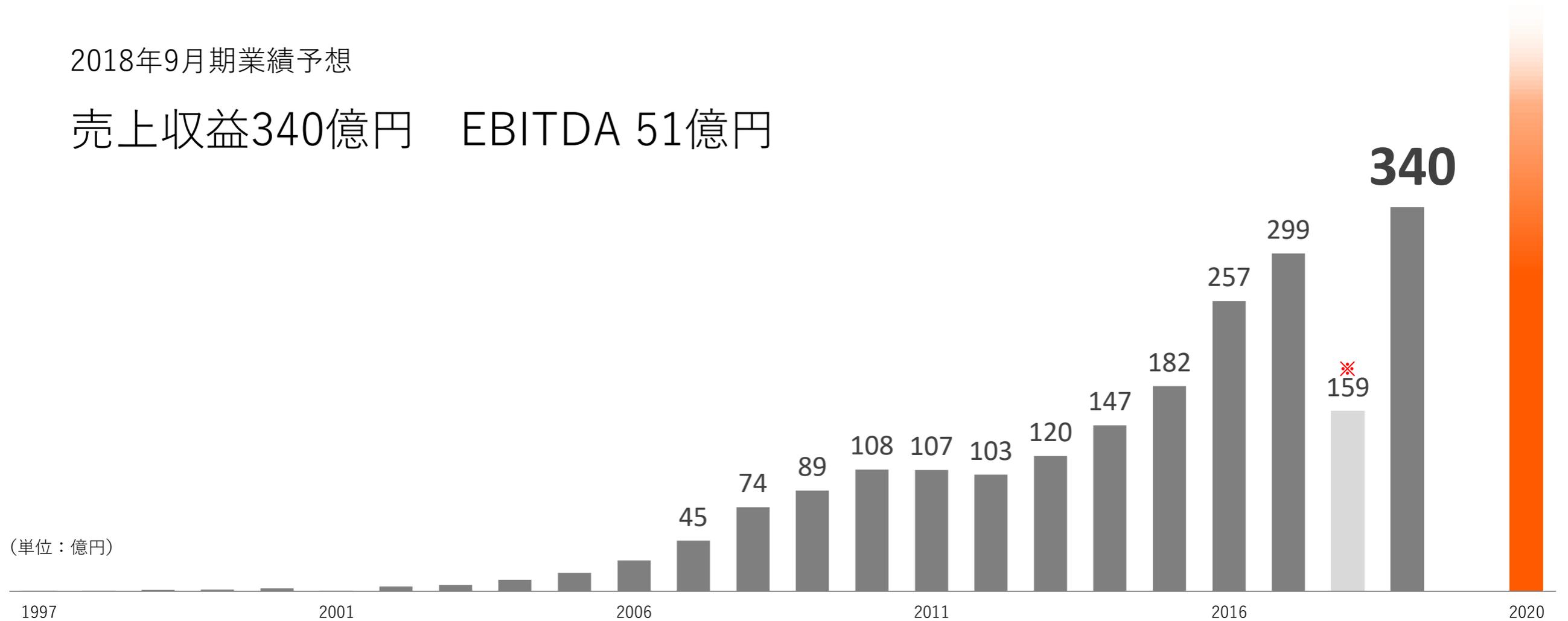
2018年9月期 業績の見通し

中期経営計画達成に向けて内部要因に対応した構造改革を実施すると共に外部環境の変化へ対応
中期経営計画は変更なし

Over 500億円

2018年9月期業績予想

売上収益340億円 EBITDA 51億円



※ 2017年9月期は2017年4月～9月の6ヶ月の変則決算

構造改革

中期経営計画達成に向けて内部要因に対応した構造改革を実施すると共に外部環境の変化へ対応

競争力強化に向けた構造改革 × 外部環境変化への対応

〈組織の最適化〉

- ・部門統合
- ・営業体制強化

〈生産性の向上〉

- ・日次採算システムの導入（10月予定）

〈効率化〉

- ・マーケティングの最適化
- ・AI活用
- ・CVR向上のためのサイトリニューアル

〈集客力の向上〉

- ・SEO対策の強化

2018年9月期 業績の見通し IFRS

通期業績予想の修正を発表

簡易損益計算書			
(単位：百万円)	18/9月期 (10-9月) 【期初予想】	18/9月期 (10-9月) 【修正予想】	増減率
売上収益	41,000	34,000	-17.1%
売上原価	4,848	3,700	-23.7%
販管費 (減価償却費を除く)	30,106	25,200	-16.3%
人件費	9,253	7,700	-16.8%
広告宣伝費	12,962	11,200	-13.6%
営業費	1,361	1,000	-26.5%
その他	6,528	5,300	-18.8%
その他収益 及び 費用	▲28	90	-
EBITDA	6,016	5,190	-13.7%
EBITDA率	14.7%	15.3%	-
当期利益 [※]	3,478	2,800	-19.5%

※ 当期/四半期利益：親会社の所有者に帰属する当期利益

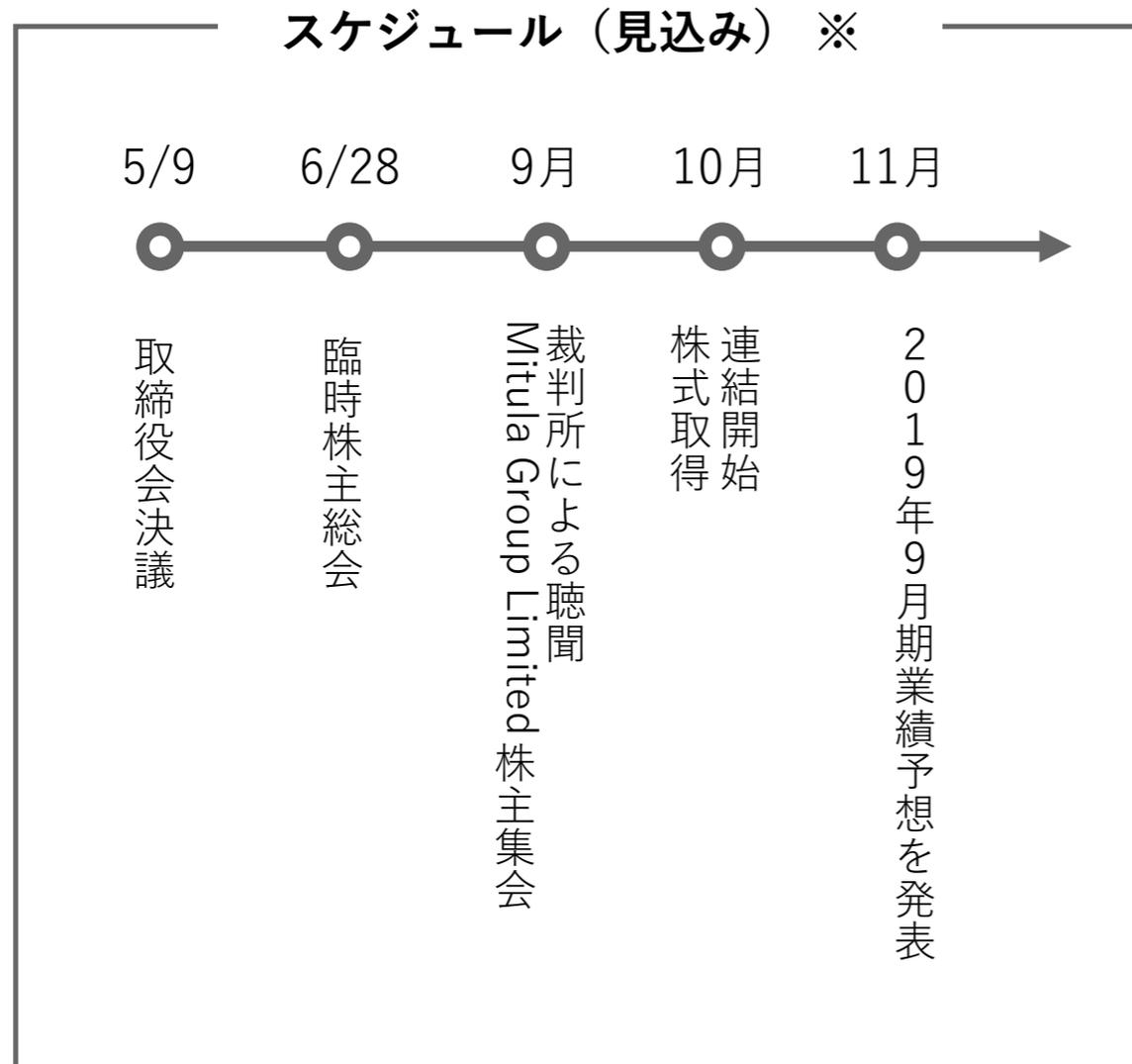
※ 前期もしくは当期が赤字の場合、増減率は記載していません。

サービス別売上収益			
(単位：百万円)	18/9月期 (10-9月) 【期初予想】	18/9月期 (10-9月) 【修正予想】	増減率
売上収益	41,000	34,000	-17.1%
HOME'S関連	33,441	28,100	-16.0%
海外	4,834	3,800	-21.4%
その他	2,723	2,100	-22.9%

注：通期予想にはMitula子会社化による影響は含まれておりません。
開示すべき事項があれば適時に開示いたします。

Mitula Group Limitedの子会社化による当期及び中期経営計画への影響について

業績への影響は精査中、確定次第適時に開示予定



※現時点の見込みであり、複数の要因により変更になる場合があります。前回発表のスケジュールより1か月程度後ろに変更しております。

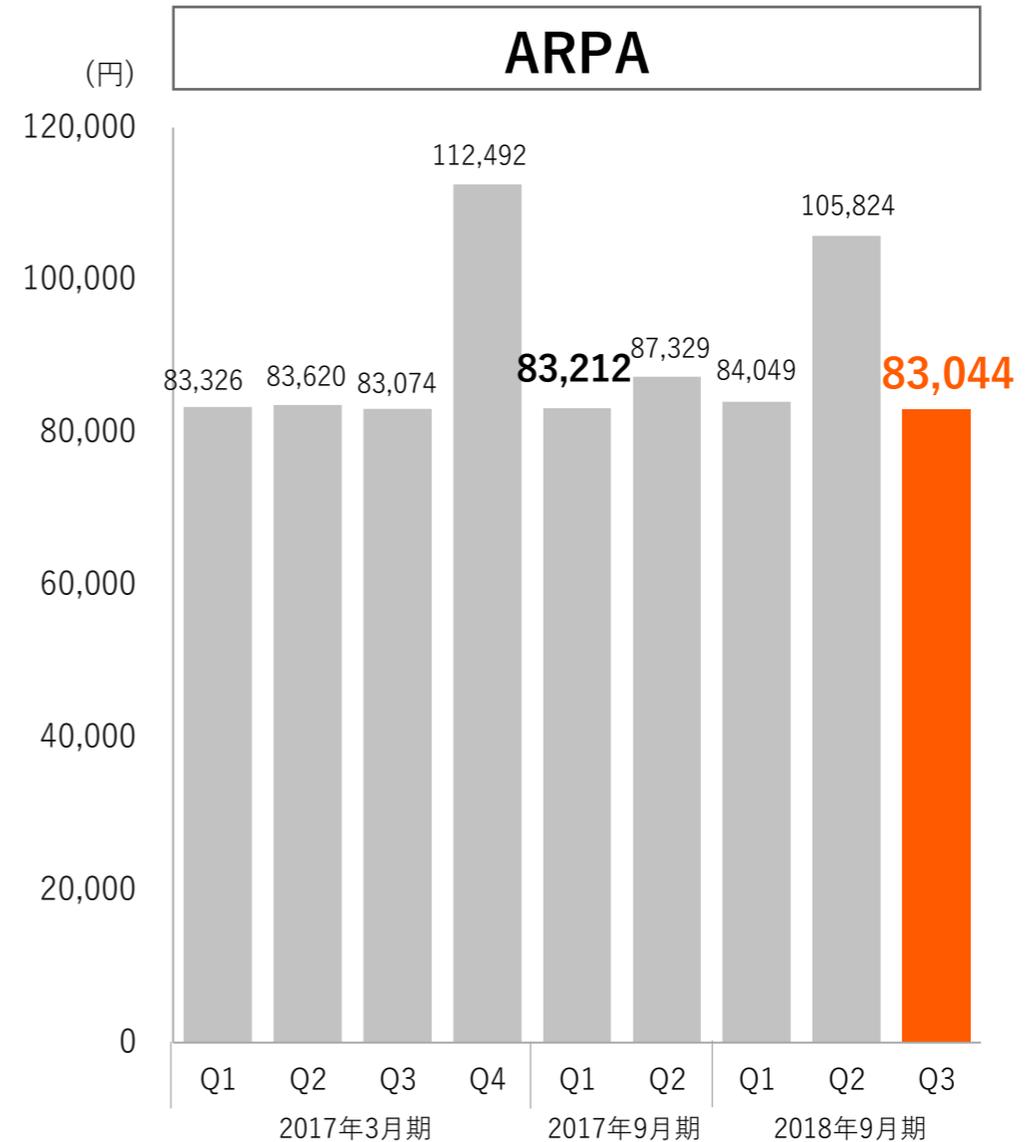
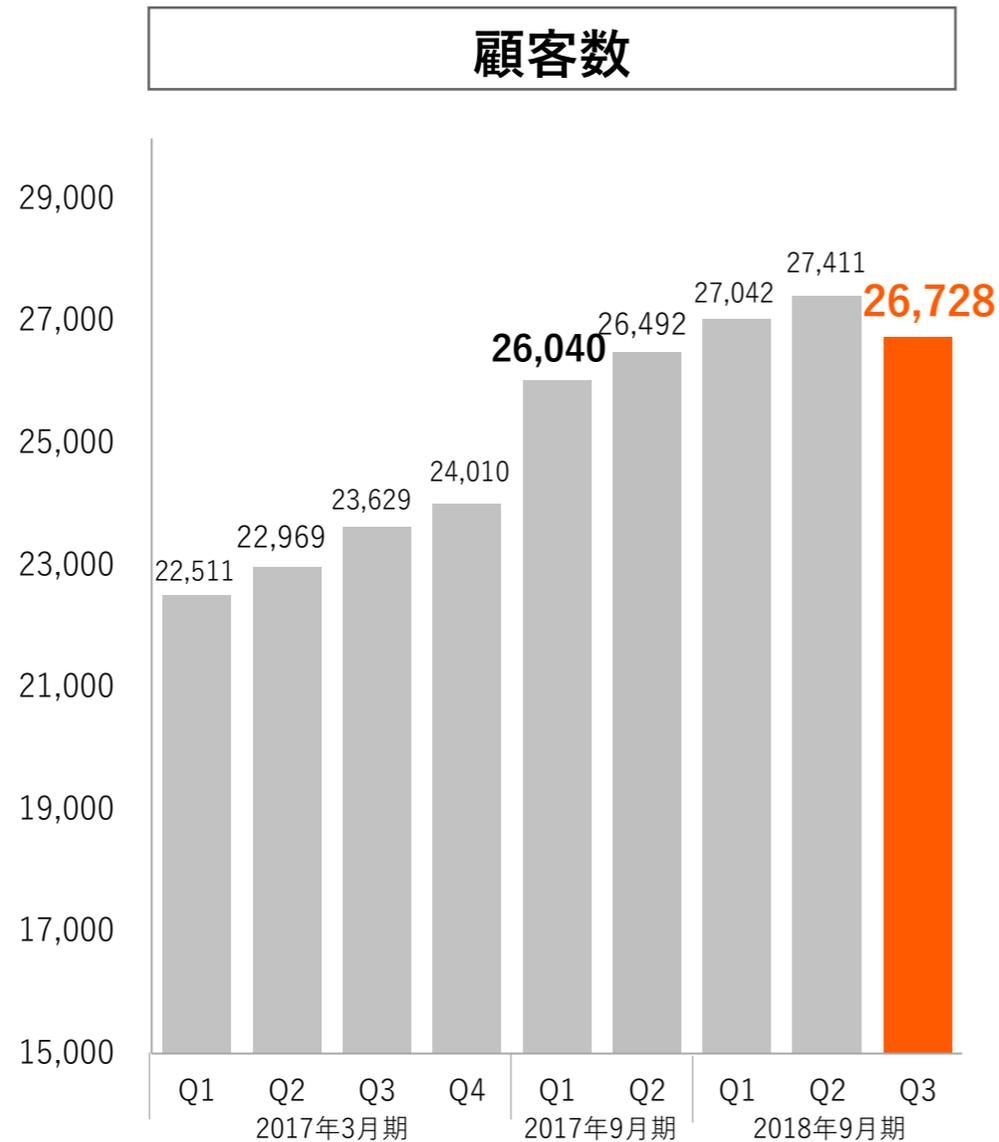




HOME'S関連事業

顧客ネットワークの拡大

顧客数は対前年比で伸長するも、リフォーム事業の撤退に伴い前四半期と比べ減少。ARPAはほぼ横ばいで推移



(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」の増加と「ARPA」の増加で事業規模拡大を目指す

ARPA向上にむけて – 組織体制 –

賃貸領域におけるメディアと業務支援の部門統合により一気通貫のサービス提供が可能に

これまで

■ 賃貸事業部 ■ (旧)BS事業部 のサービス例



BS事業部を
賃貸事業部に統合

※BS=ビジネス・ソリューション

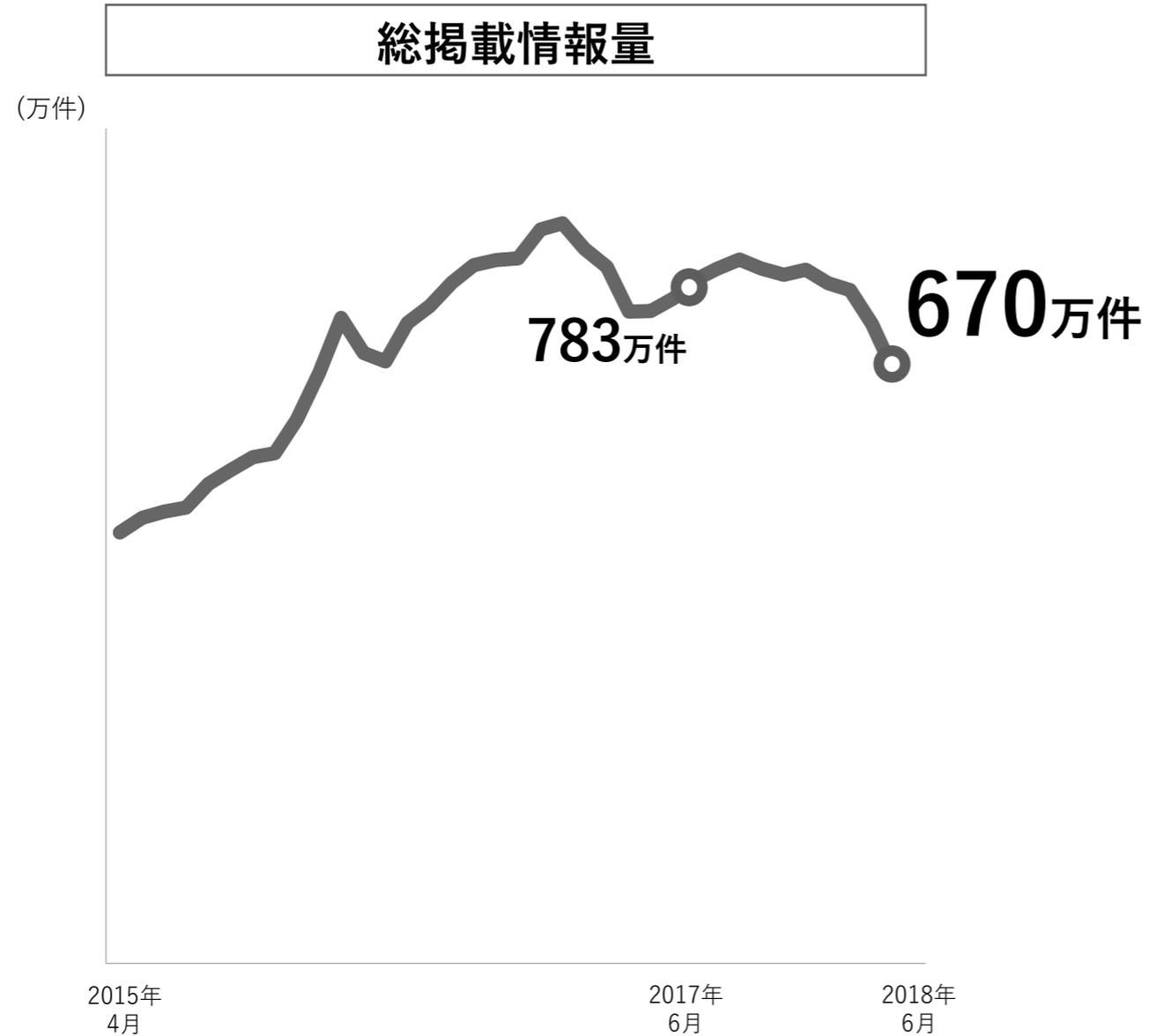
2018年7月～

統合により、メディアと業務支援を一気通貫で提供

- 開発力、営業力、サービス力の強化とスピードアップ
- 重複部分のコスト効率化

ARPA向上

総掲載情報量の拡大



情報精度向上に取り組みながら
圧倒的な情報量を維持



※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。

※2018年4月より、リフォーム領域は撤退

価格情報の可視化 – 「LIFULL HOME'Sプライスマップ」 –

中古不動産市場の透明性向上を目指し、地図上で物件の参考価格・想定賃料を一覧表示

5月18日 全国対応



プライスマップ

www.homes.co.jp/price-map

検索

< 参考価格情報 >

代表参考価格: (27.86㎡) **1,325万円 ~ 1,653万円** 代表参考賃料: (27.86㎡) **4.9万円 ~ 5.6万円**

過去の掲載住戸: 17件

所在階	参考価格	参考賃料	間取り	専有面積	採光面
11階	1,331万円 ~ 1,659万円 坪単価: 157.9万円~196.9万円	5.0万円 ~ 5.6万円 表面利回り: 4.05%~4.48%	1DK	27.86㎡	-
11階	1,331万円 ~ 1,659万円 坪単価: 157.9万円~196.9万円	5.0万円 ~ 5.6万円 表面利回り: 4.05%~4.48%	1DK	27.86㎡	-
11階	1,331万円 ~ 1,659万円 坪単価: 157.9万円~196.9万円	5.0万円 ~ 5.6万円 表面利回り: 4.05%~4.48%	1DK	27.86㎡	-
10階	1,328万円 ~ 1,656万円 坪単価: 157.8万円~196.5万円	4.9万円 ~ 5.6万円 表面利回り: 4.04%~4.47%	1DK	27.86㎡	-

住戸情報を入力して参考価格を算出する

建築年月*	建物階数*	所在階*	専有面積*	間取り*
1985年 8月	11階	9階	27.86㎡	1DK

このマンションの査定を依頼する

参考価格・参考賃料

想定利回り

詳細条件設定

売却査定依頼

メディア力強化 – LIFULL HOME'S アプリ –

建物にAR対応のスマートフォンのカメラをかざすだけで、映っているマンションやアパートの空室や売り物件をスピーディに直感的に探せる新機能をリリース



AR技術により画面に映る建物上に 物件情報を表示

全国100万件の居住用賃貸物件、新築分譲マンション、中古マンションに対応



LIFULL HOME'S アプリ

iOS <https://itunes.apple.com/jp/app/id342650611>

Android <https://play.google.com/store/apps/details?id=jp.co.homes.android3>

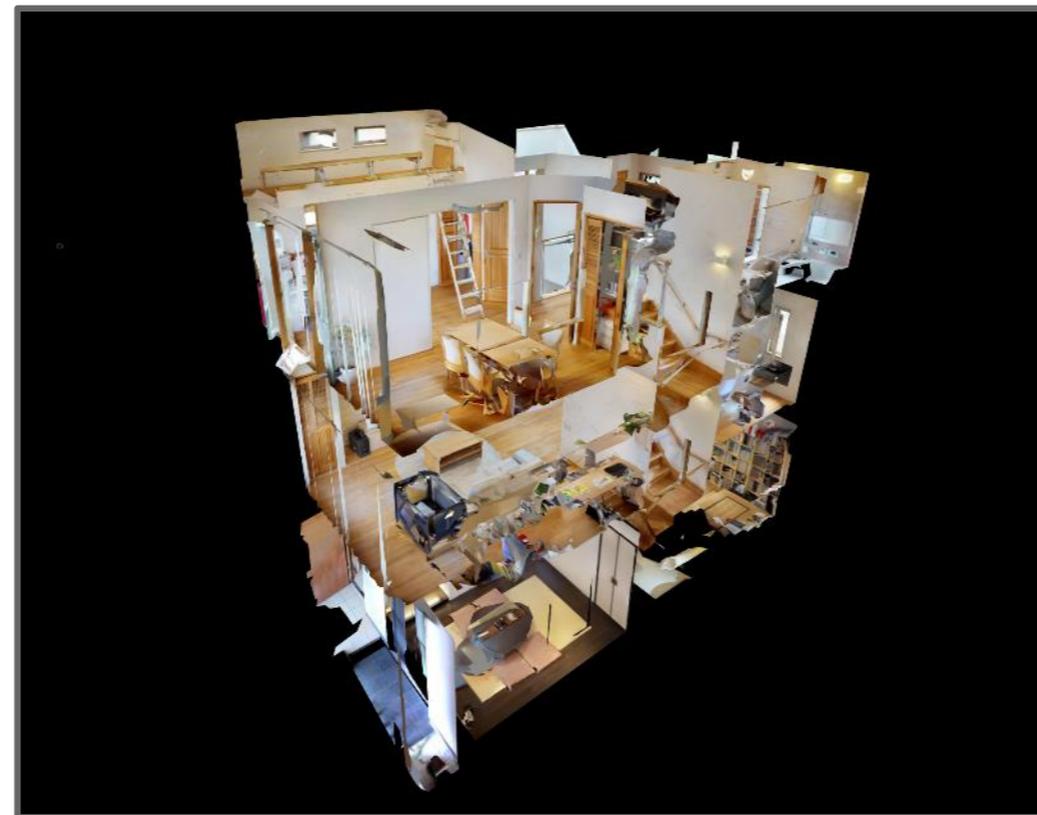
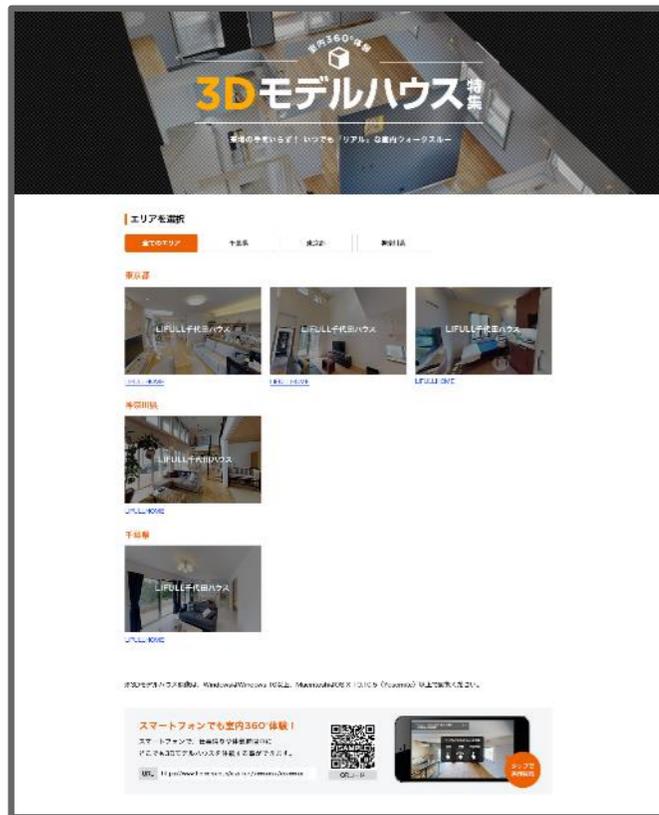
不動産テック (ReTech) – 3Dモデルハウス –

住宅展示場に行かなくてもOnlineでモデルハウスをバーチャルツアーできる「3Dモデルハウス」をリリース予定
ユーザーの利便性向上と、質の高い送客を実現することで、ハウスメーカー等の集客コスト効率化・成約率向上の支援をする

— <特集ページ> —

— <3Dモデルハウス ※イメージ> —

8月リリース予定



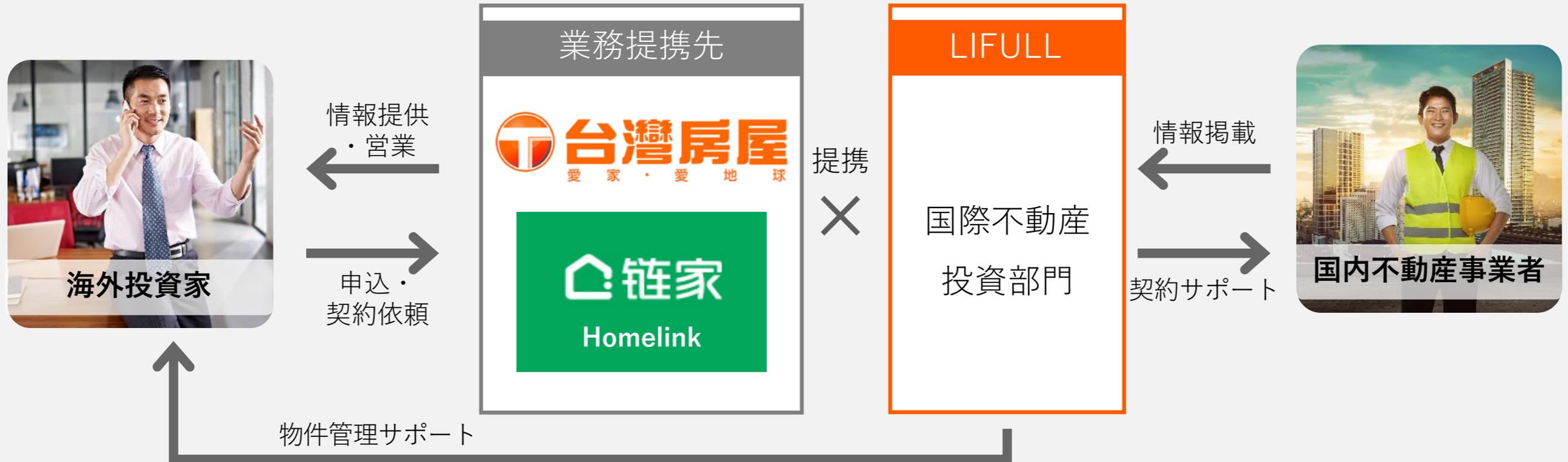
注：画像はイメージであり、実際とは異なる可能性があります。



メディア力強化 – 国際投資の強化 –

台湾有数の不動産仲介会社「台湾房屋」と提携

海外投資家によるインバウンド投資を支援することで、不動産市場の活性化と拡大を目指す



■台湾房屋について <http://www.twcd.com.tw/>

1985年に設立された台湾有数の不動産仲介事業者で台湾国内で約400店舗を展開。2014年6月に日本法人を立ち上げ、台湾の投資家向けに日本の不動産の仲介サービスを開始。

プロモーション

LIFULL HOME'Sのブランド力強化に向けて、様々なメディアをミックスして多面的に展開

動画広告 (WEB/SNS/交通広告)



©モデルプレス

交通広告やキャンペーンと連動した動画広告を展開。若い世代にも効果的にLIFULL HOME'Sの認知拡大させる

ロサンゼルスから東京のおうち探しを始めたセリーヌ・ファラッチさんをホームズくんがサポート。LIFULL HOME'S LIVEのオンライン内見の利点をアピール。

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。



LIFULL HOME'S海の家

7月1日～8月31日まで鎌倉由比ガ浜海水浴場にて



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。



海外事業

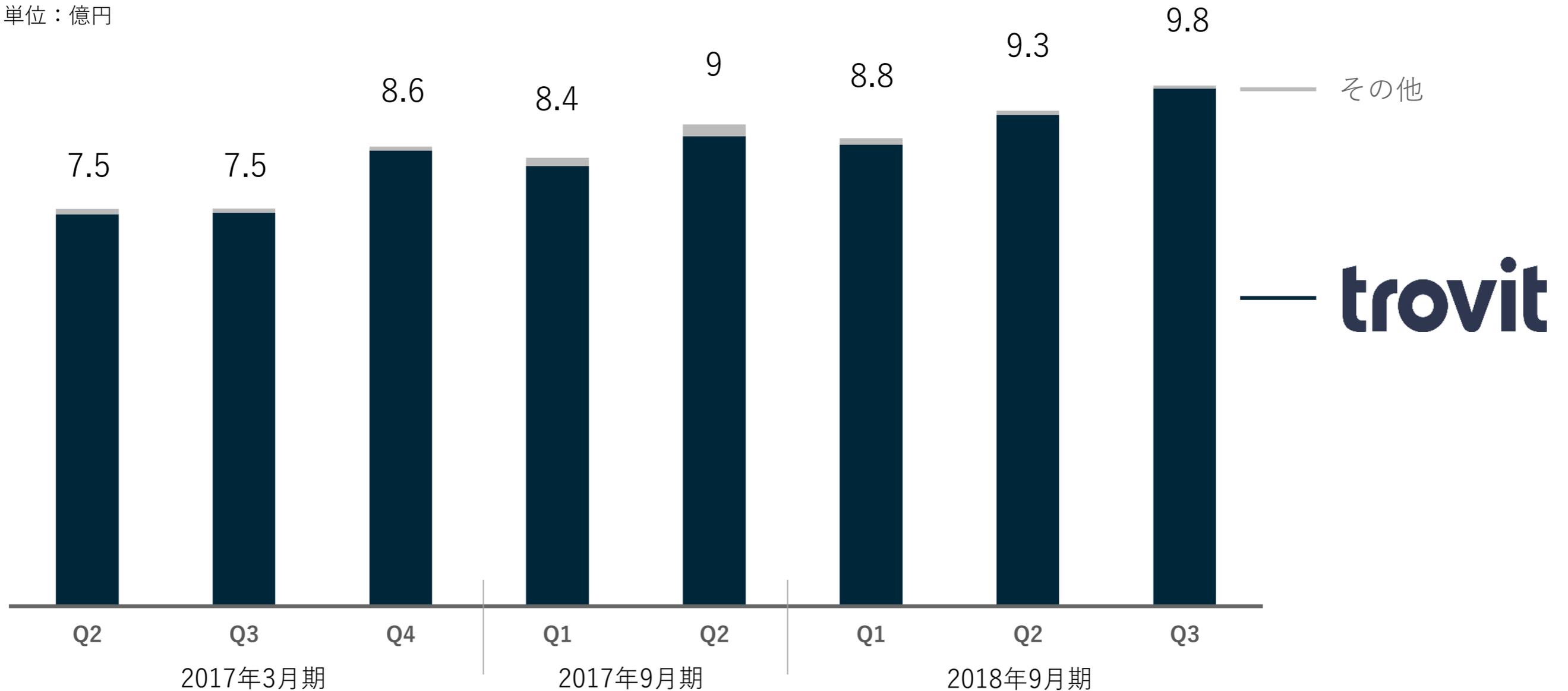
海外事業のポイント

1. 売上・利益ともに海外子会社のTrovitが牽引
2. 売上・利益ともに順調に成長しているMitulaを子会社化する予定
2017年度実績 売上収益 約28億円 EBITDA 約9億円
3. Mitulaの子会社化により不動産におけるアグリゲーション領域では圧倒的なグローバルNo.1に
4. Trovit × Mitulaで海外事業を大きく成長させる

海外事業実績 – 売上収益（四半期推移）

Trovitを中心に事業成長

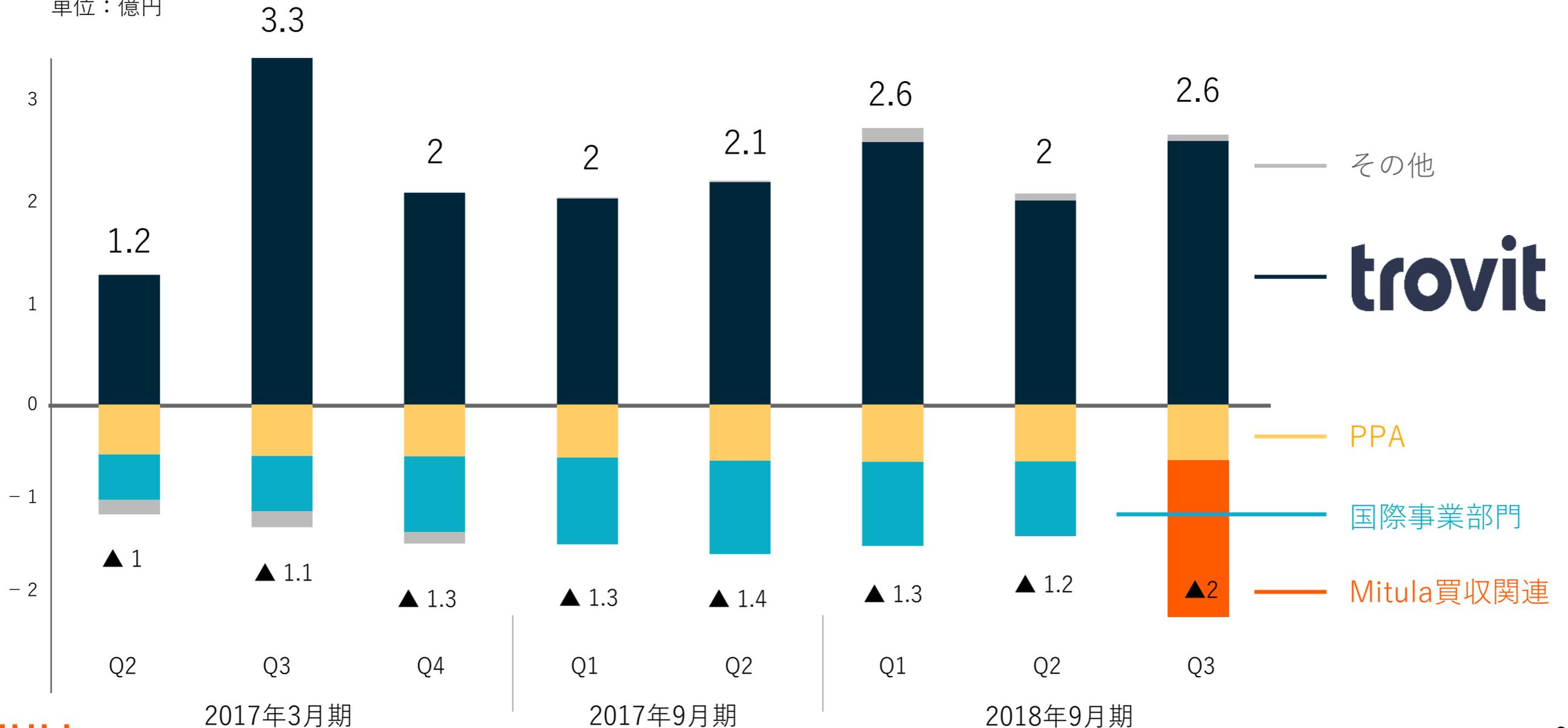
単位：億円



海外事業実績 – 営業利益（四半期推移）

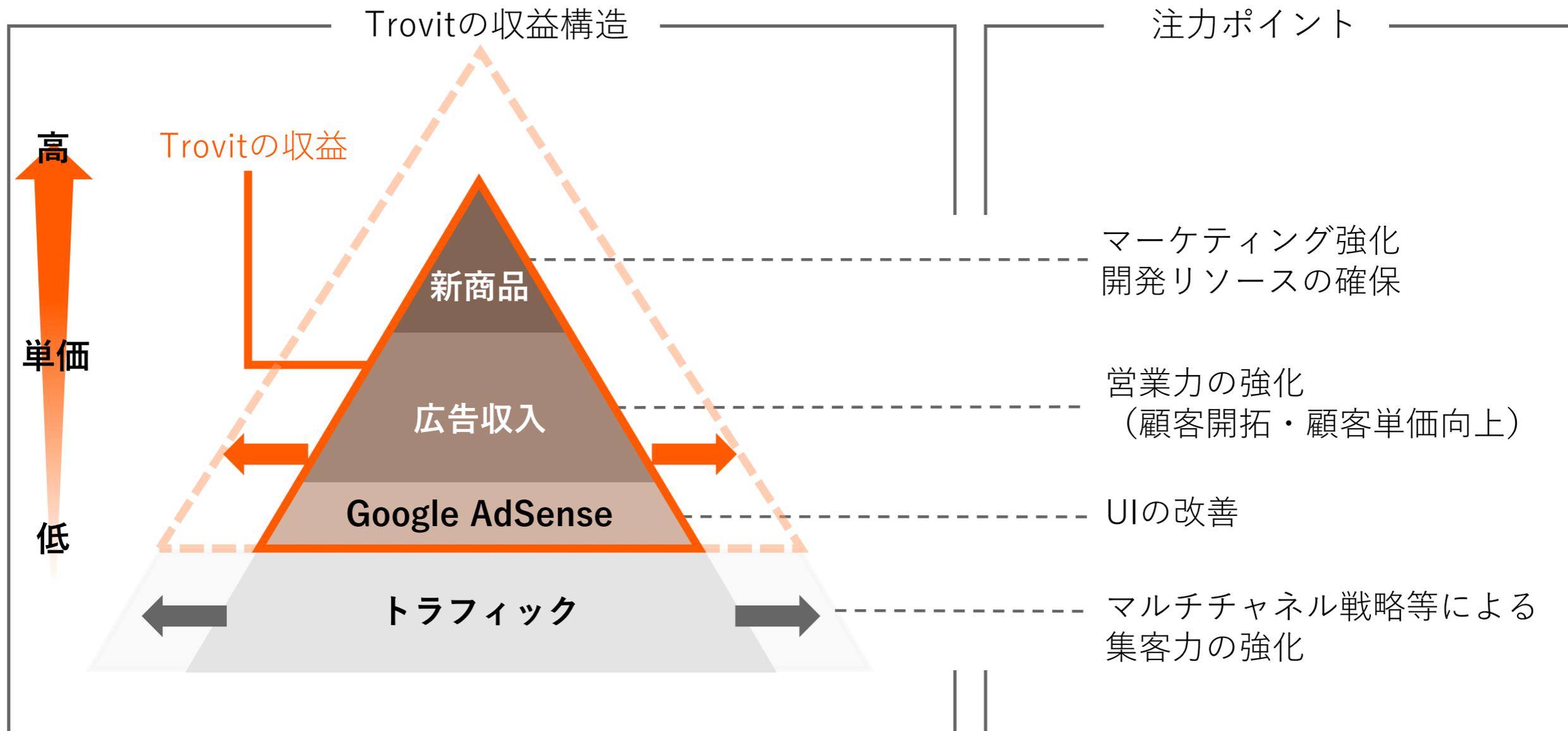
Trovitを中心に事業成長

単位：億円



海外事業戦略 – Trovitの成長戦略

トラフィックを増加させ、トラフィックを活用して収益性を拡大させる



trovit × **MitulaGroup**^o

Mitulaについて – 概要 –

- > 会社名 : Mitula Group Limited <https://www.mitulagroup.com>
- > 上場市場 : 豪州証券取引所
- > 発行済株式数 : 215,406,884株
- > 事業内容 : アグリゲーションサイト、ポータルサイトの運営
- > 実績 (2017年度実績) : 売上収益 33.6百万豪ドル (約28億円)
EBITDA 11.6百万豪ドル (約9億円)
当期利益 5.2百万豪ドル (約4億円)
- > 本拠地 : スペイン マドリード
- > 主な子会社 : ①Mitula Classified ②Lokku Limited ③Dot property ④Kleding B.V.
- > CEO : Gonzalo Del Pozo (ゴンザロ・デル・ポゾ)
- > スケジュール : 2018年10月株式取得完了予定

※ 本資料では豪ドル・日本円の為替レートを1豪ドル82.6円で換算しています

Mitulaについて – サービス –

アグリゲーションサイトを中心に世界50カ国以上でサービス展開

< サービス一覧 >

MitulaGroup^o

【子会社】	【サービス】	【概要】
Mitula Classified	Mitula ^o NURA	住宅・車・仕事・ファッション領域におけるアグリゲーションサイトの運営
Lokku Limited	nestoria	不動産領域におけるアグリゲーションサイトの運営
Dot property	dotproperty MOVING ASIA ONLINE	不動産領域におけるポータルサイトの運営
Kleding B.V.	Kleding.nl FASHIOLA.	ファッション領域におけるアグリゲーションサイトの運営

(参考：5月9日開示資料 P 10)

< サービス展開国 >

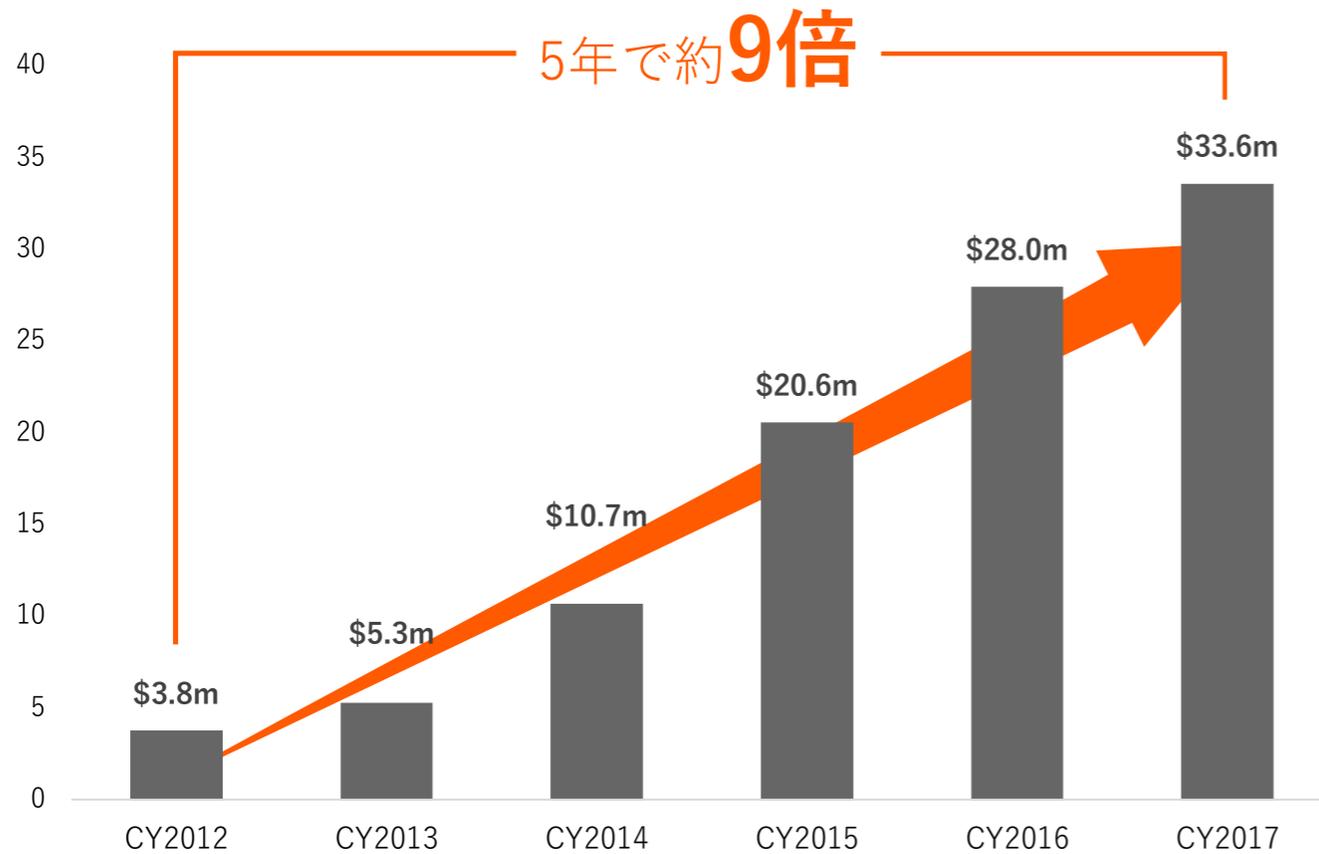


(参考：2018年7月現在、Mitulaサイトより)

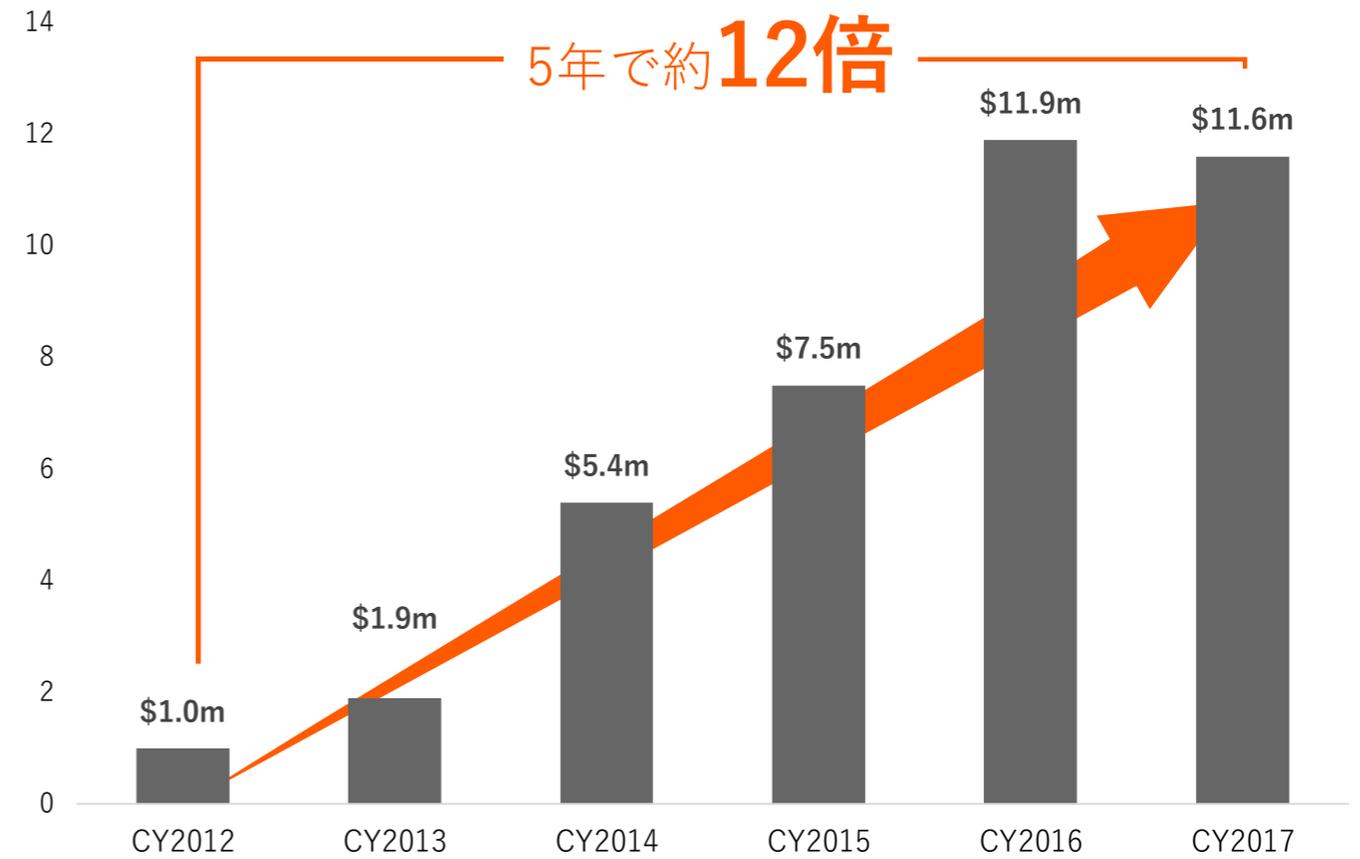
Mitulaについて – 過去業績 –

売上・利益ともに順調に成長、EBITDA率も34.7%と高収益体制

売上 (AUD)
Revenue



EBITDA (AUD)



Trovit × Mitula成長戦略 – 組織体制 –

TrovitとMitulaはそれぞれの強みを活かすため経営統合する計画

(参考：5月9日開示資料P17)

trovit MitulaGroup^o



開発力・技術力・営業力
マーケティング効率
が大幅に向上



https://lifull.com/wp-content/uploads/2018/05/release_20180509_2.pdf

Trovit × Mitula成長戦略 – トラフィックの向上 –

お互いのノウハウを統合しSEOを強化

Trovit、Mitulaのサイトは統合せず、SEOの上位サイトを複数おさえることで、ユーザの取りこぼしをなくす

<例1：検索結果>

<例2：トラフィックシェア>



チリ

26% → **68%**

イタリア

55% → **85%**

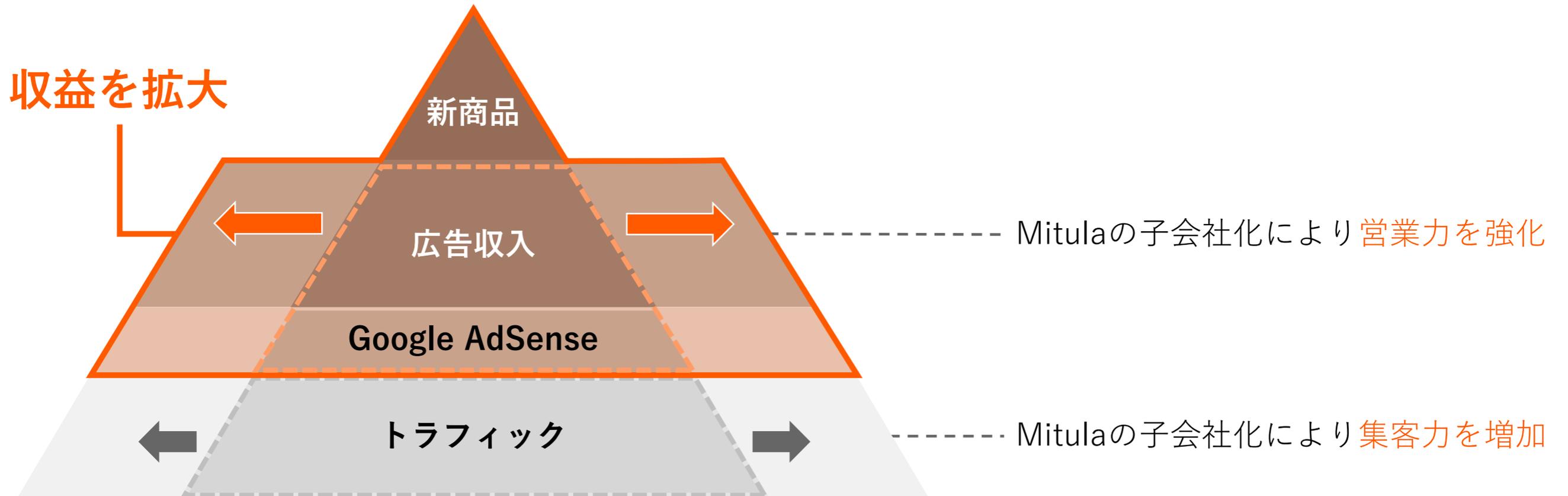
メキシコ

53% → **90%**

SimilarWebのデータを元に当社試算

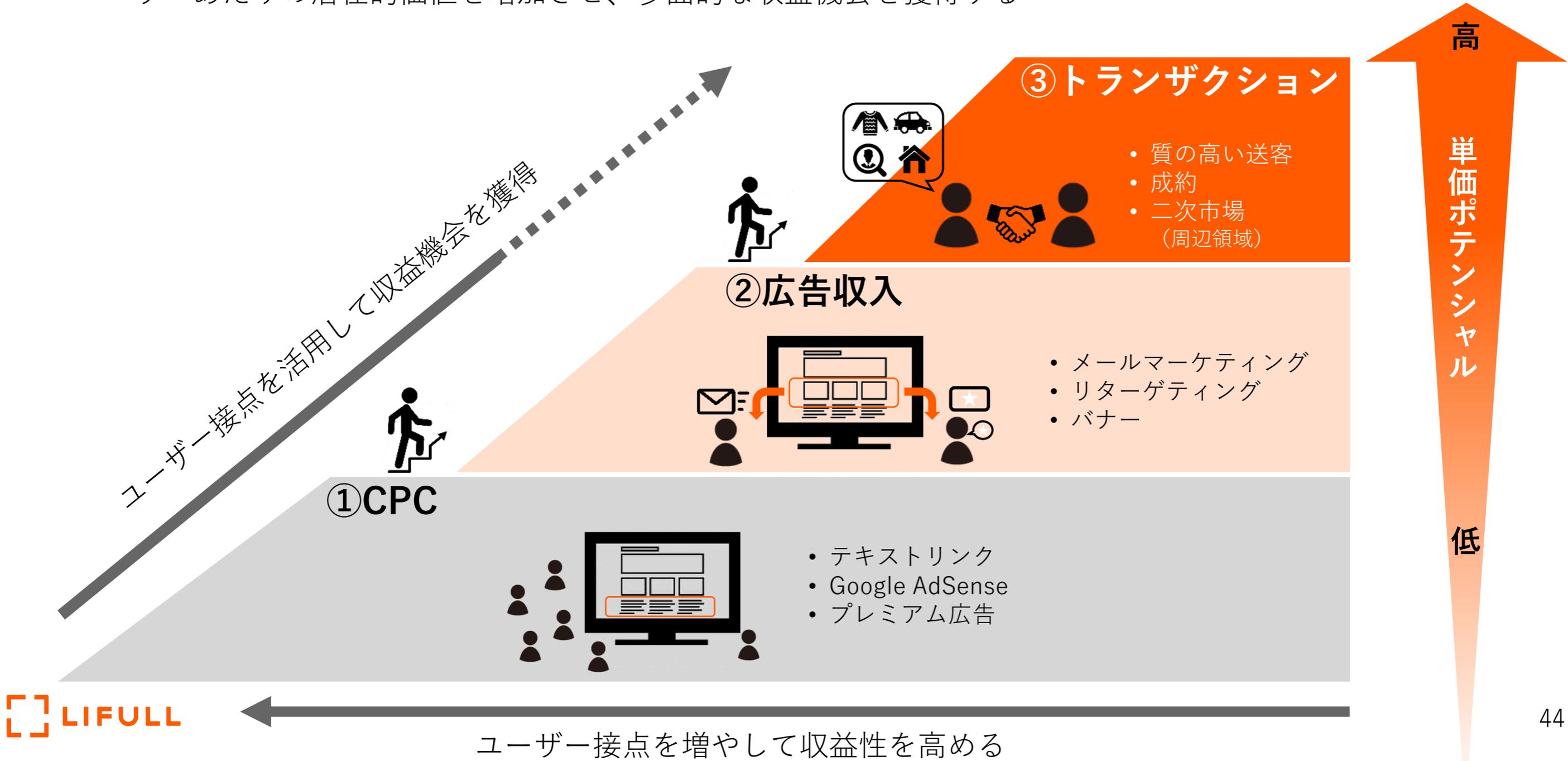
Trovit × Mitula成長戦略 – 顧客単価の向上 –

両社の持つ圧倒的なトラフィックボリュームを活用しプライスリーダーに



Trovit × Mitula成長戦略 – サービス –

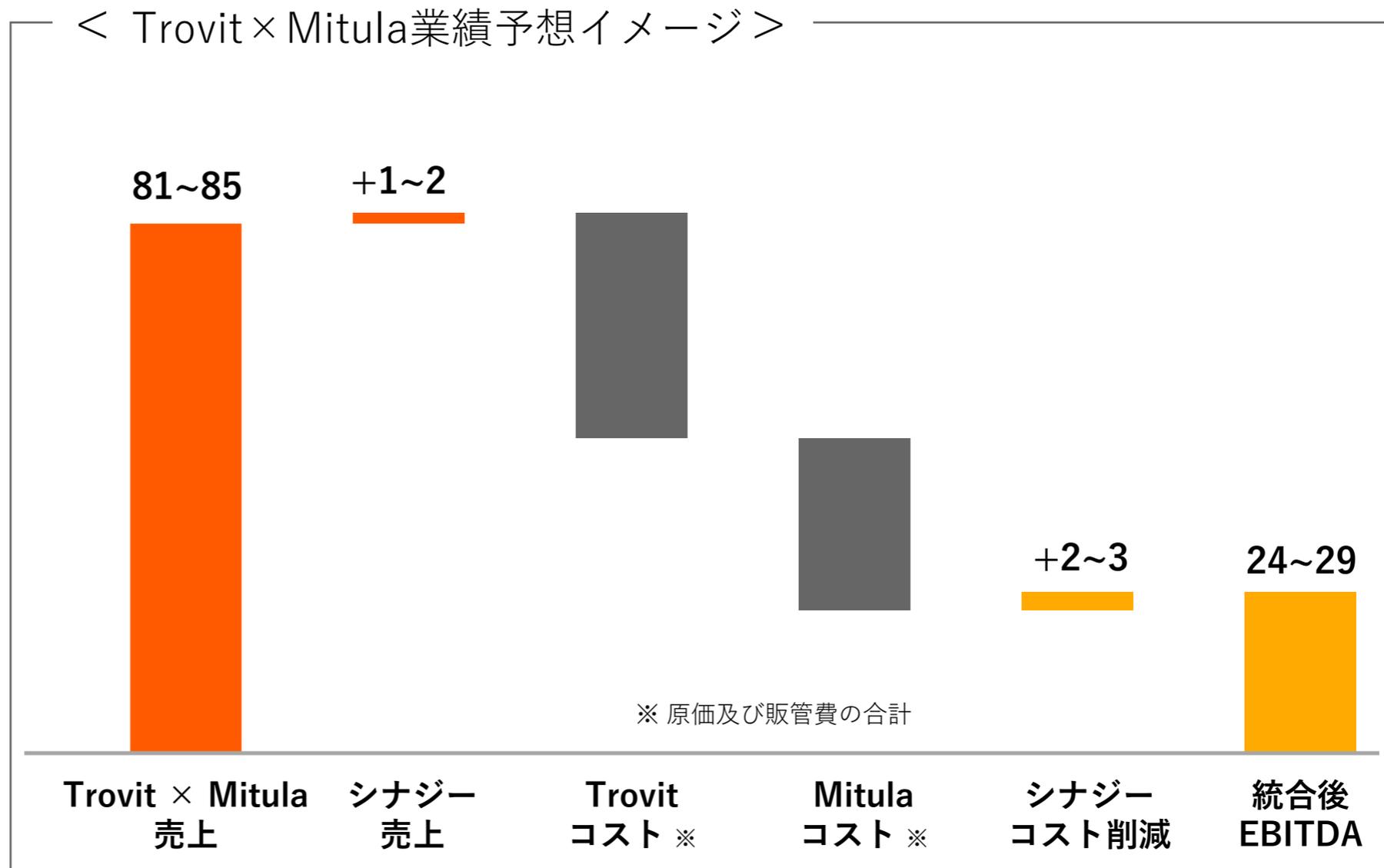
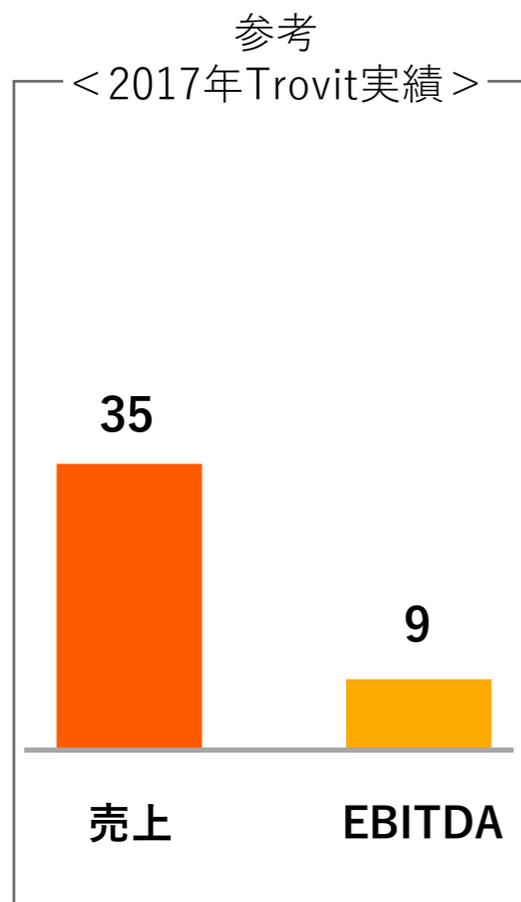
ユーザーあたりの潜在的価値を増加させ、多面的な収益機会を獲得する



Trovit × Mitulaのシナジー – 海外事業の業績予想イメージ –

両社の成長に加え統合シナジーにより売上・EBITDAともに大きく伸張させる

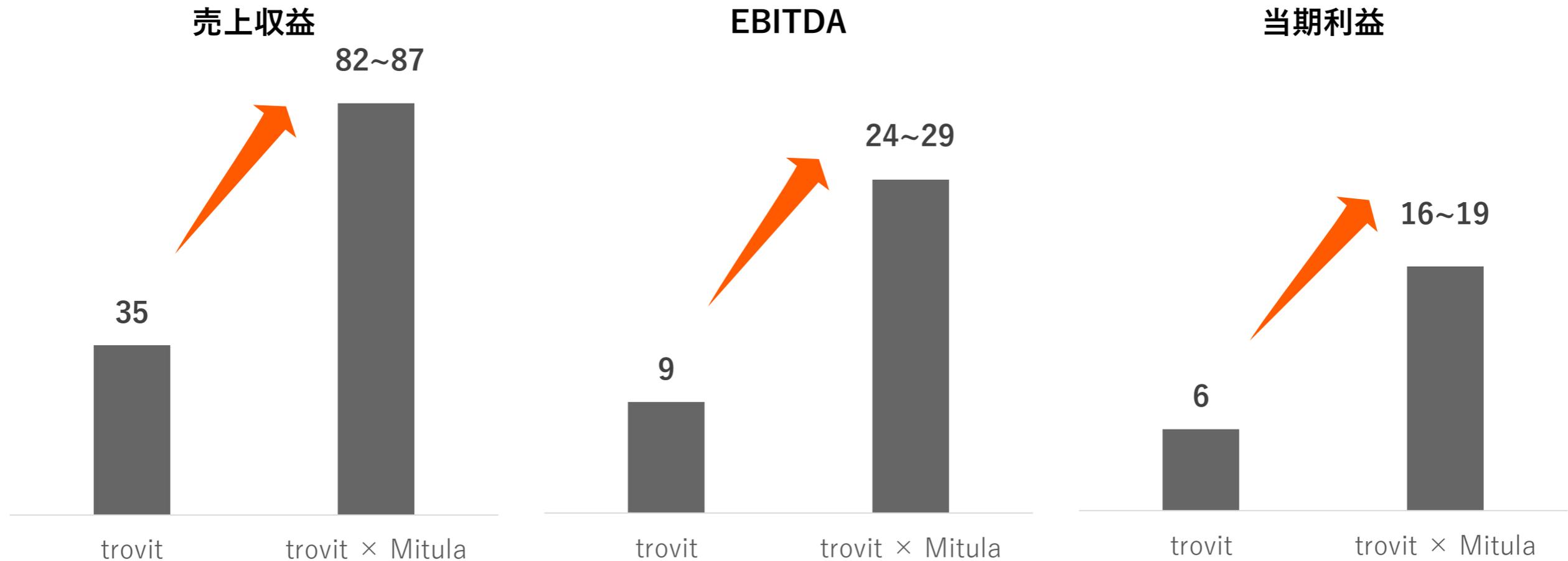
(単位：億円)



注：TrovitとMitulaは12月決算であり、上記業績予想は通期連結となった場合のイメージです。

Trovit × Mitulaのシナジー –海外事業の業績予想イメージ–

売上・利益共に大きく伸長する見込み (単位：億円)



注1：TrovitとMitulaの2017年12月決算の数値を元に、統合後の数値を試算しています

注2：上記数値は、通期連結となった場合のイメージです。

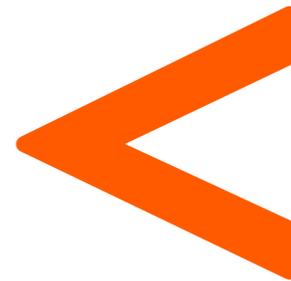
注3：上記EBITDA、当期利益のイメージには償却性資産（PPA）の償却は含まれておりません。

Mitula子会社化の影響 – 1株当たり情報 –

普通株式の発行により最大15.6%希薄化するものの、連結及び統合シナジー効果の方が大きくなる見込み

【普通株式発行による影響】

最大 **15.6%**
の希薄化



【連結による影響】

当期利益
20~25%程度 増

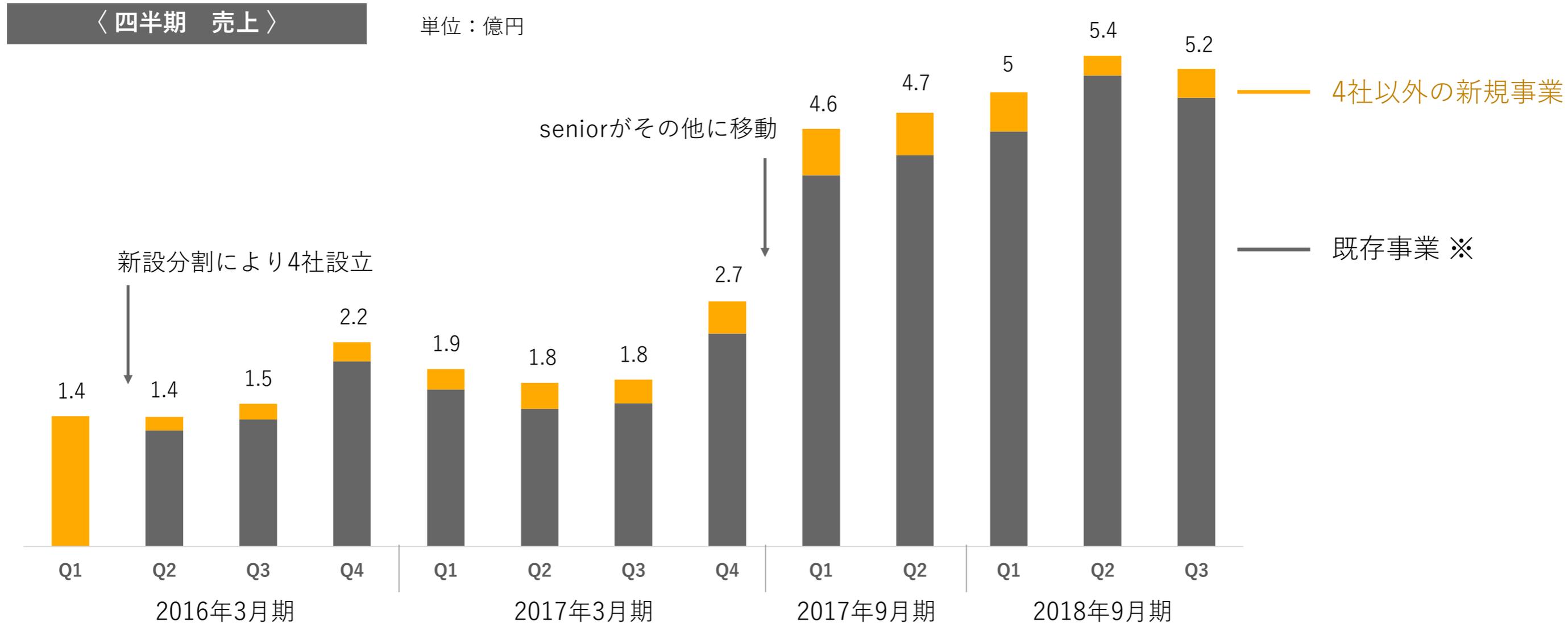
- ※ 2018年9月期の業績予想の当期利益を元に試算
- ※ 償却性資産（PPA）の償却を2億円/年と仮定して試算



その他事業

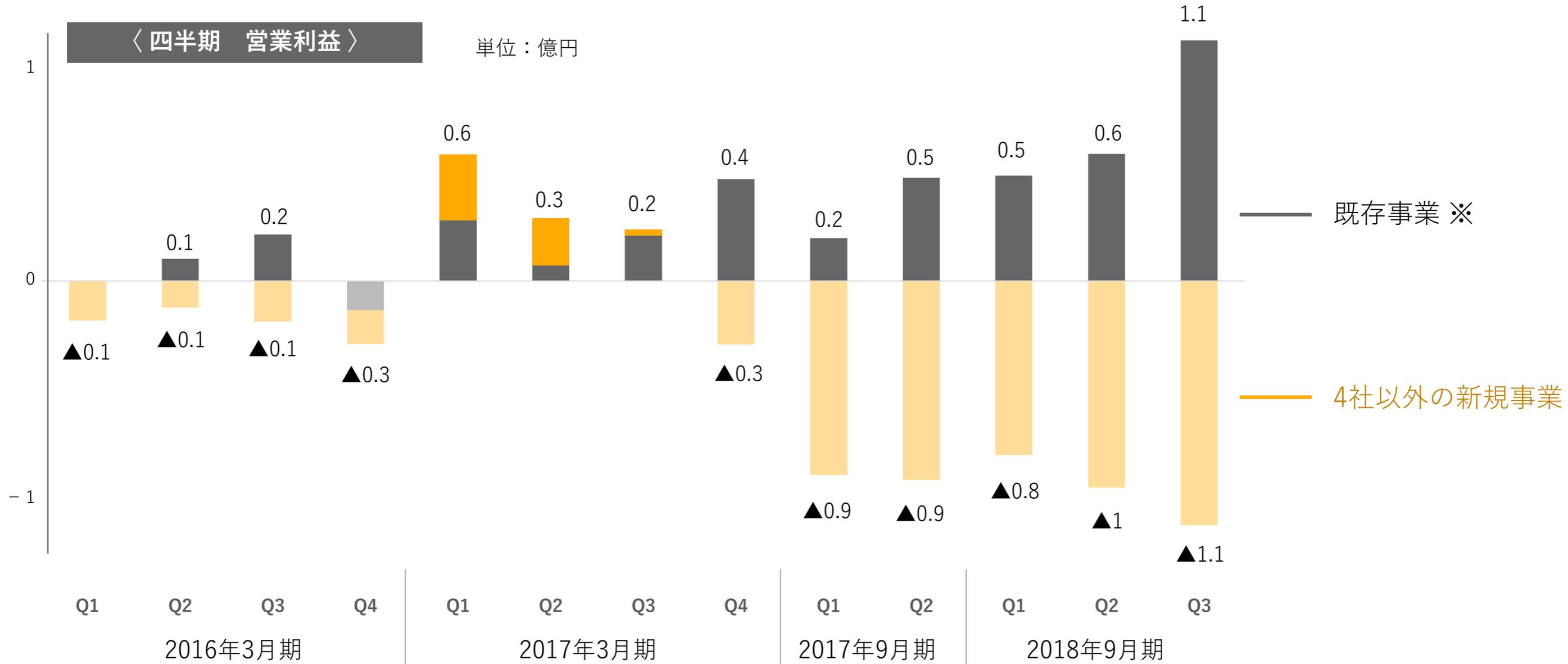
その他事業実績 – 売上収益（四半期）

新設分割により設立した4社（既存事業）を中心に事業成長



その他事業実績 – 営業利益（四半期）

既存事業は順調に増益。その他の新規事業は投資段階だが今後さらに成長させる計画



「」 LIFULL

あらゆる LIFE を、FULL に。

Appendix.

会社概要 (2018年6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	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	1,280名 (内、臨時雇用者数200名、海外子会社118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%)



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。



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



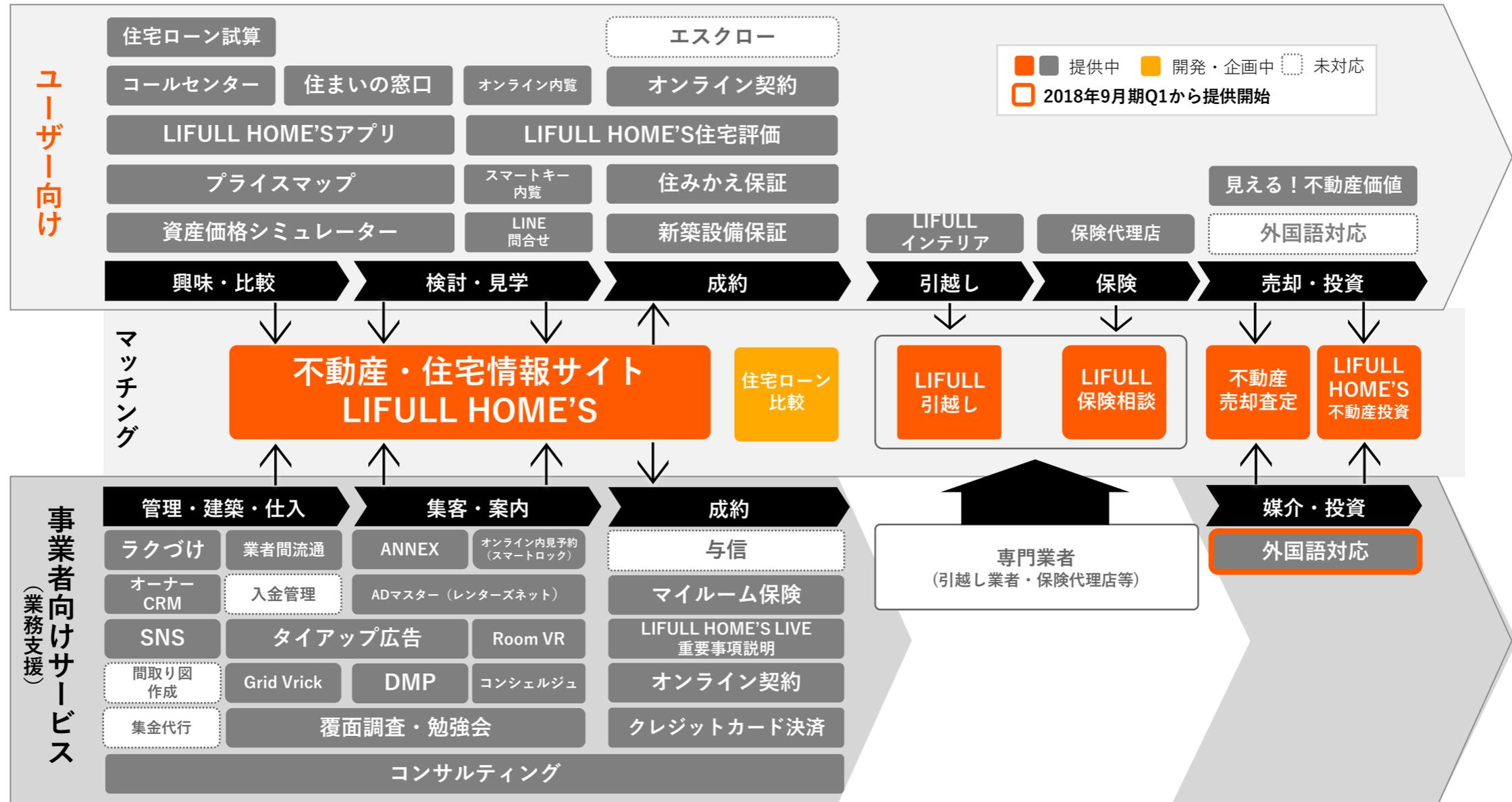
総掲載物件数No.1
LIFULL HOME'S
iOS・アンドロイドアプリ

様々な検索方法

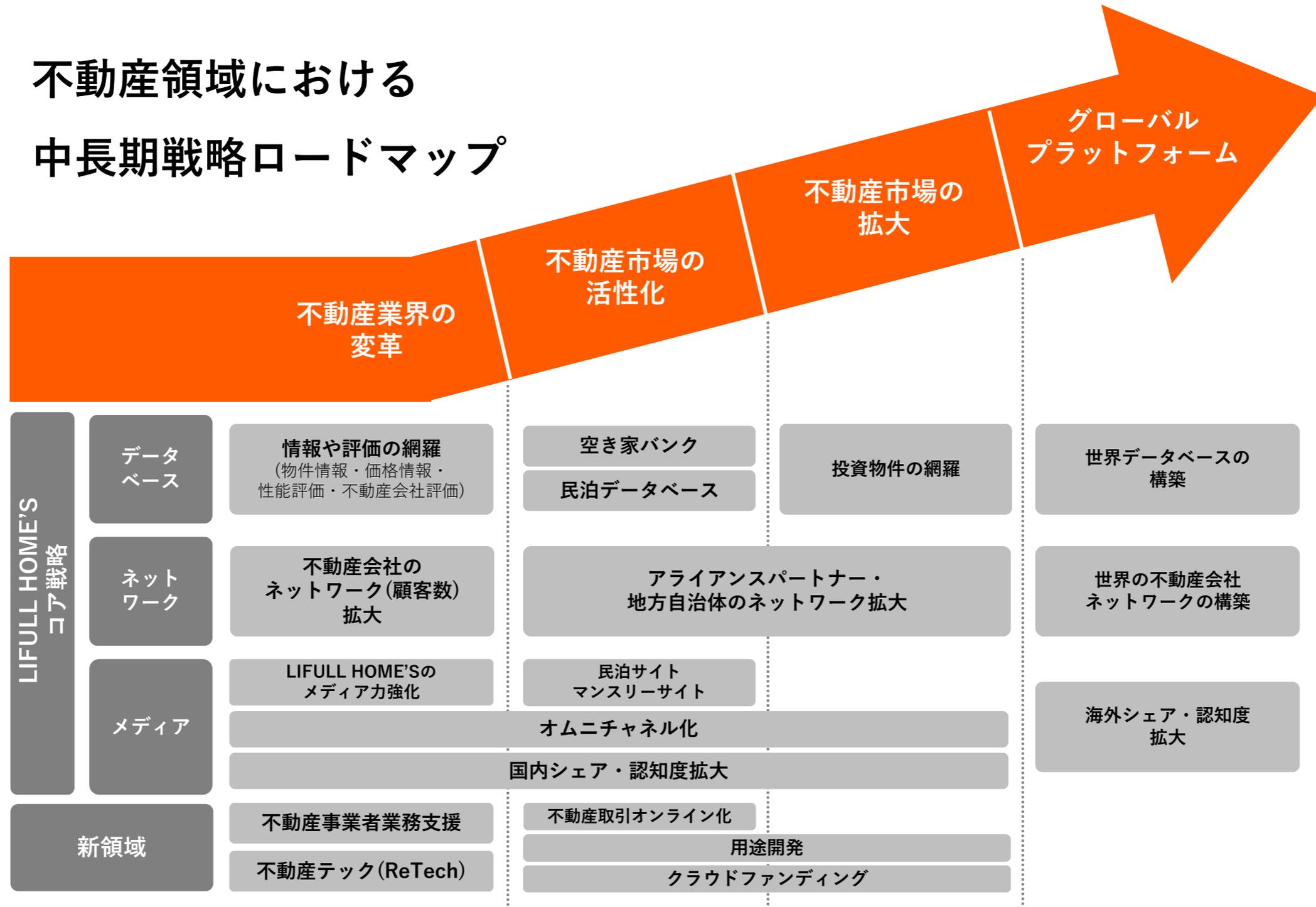


LIFULLサービス一覧

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



不動産領域における 中長期戦略ロードマップ



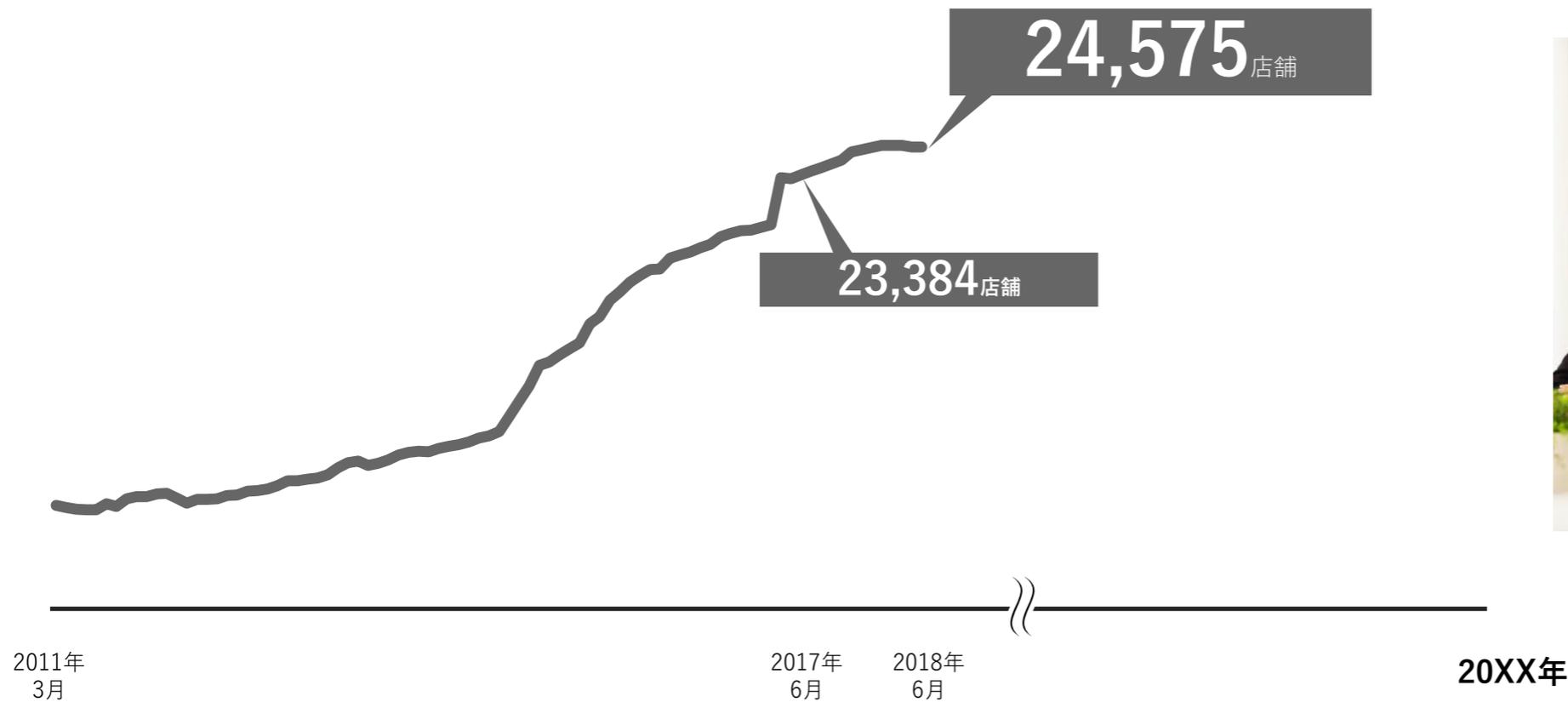
加盟店数推移

加盟店※ネットワークは順調に拡大

※P23「顧客数」に含まれる不動産仲介会社（店舗）数

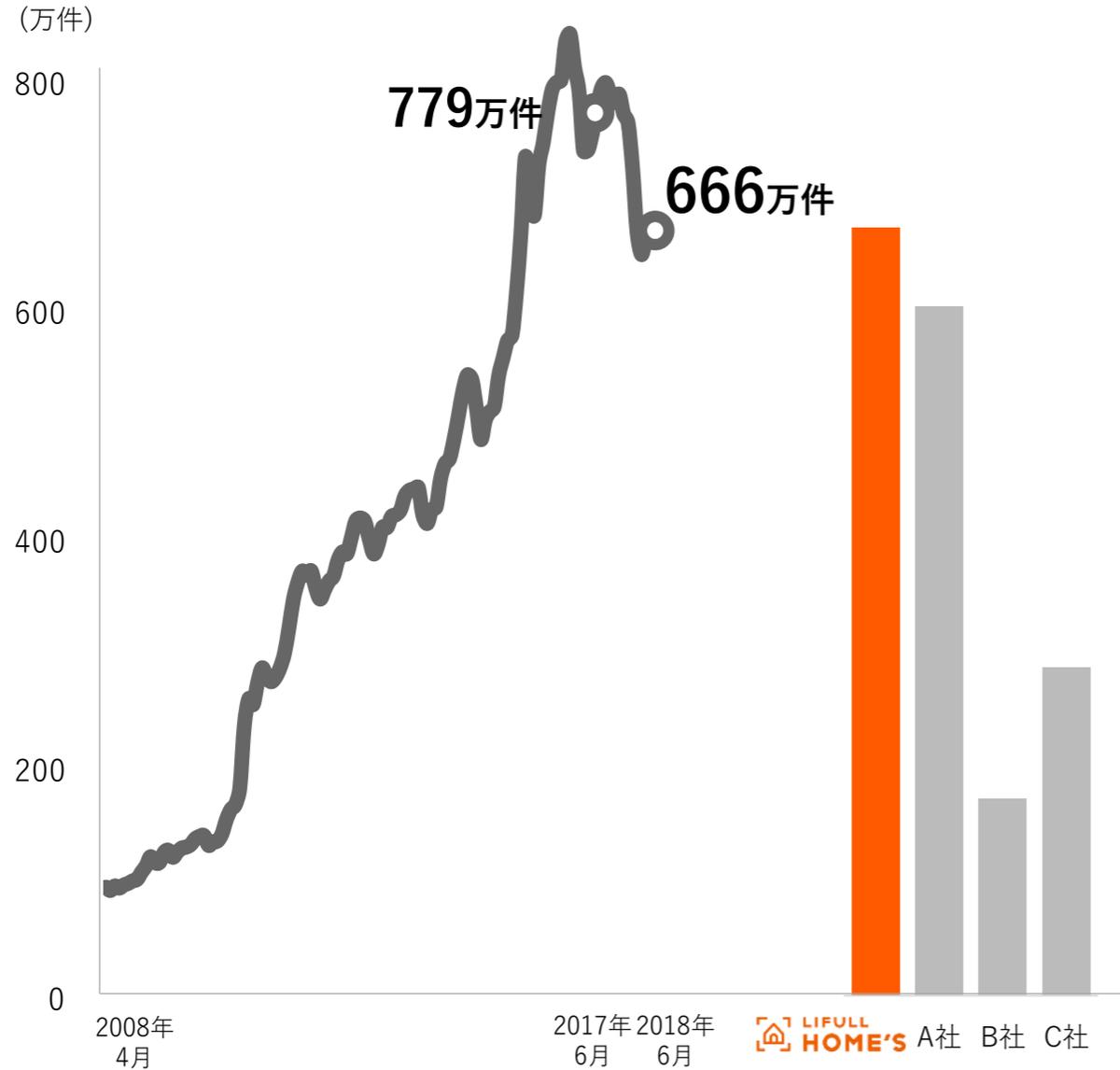
中長期目標
○ 40,000店舗

順調に推移

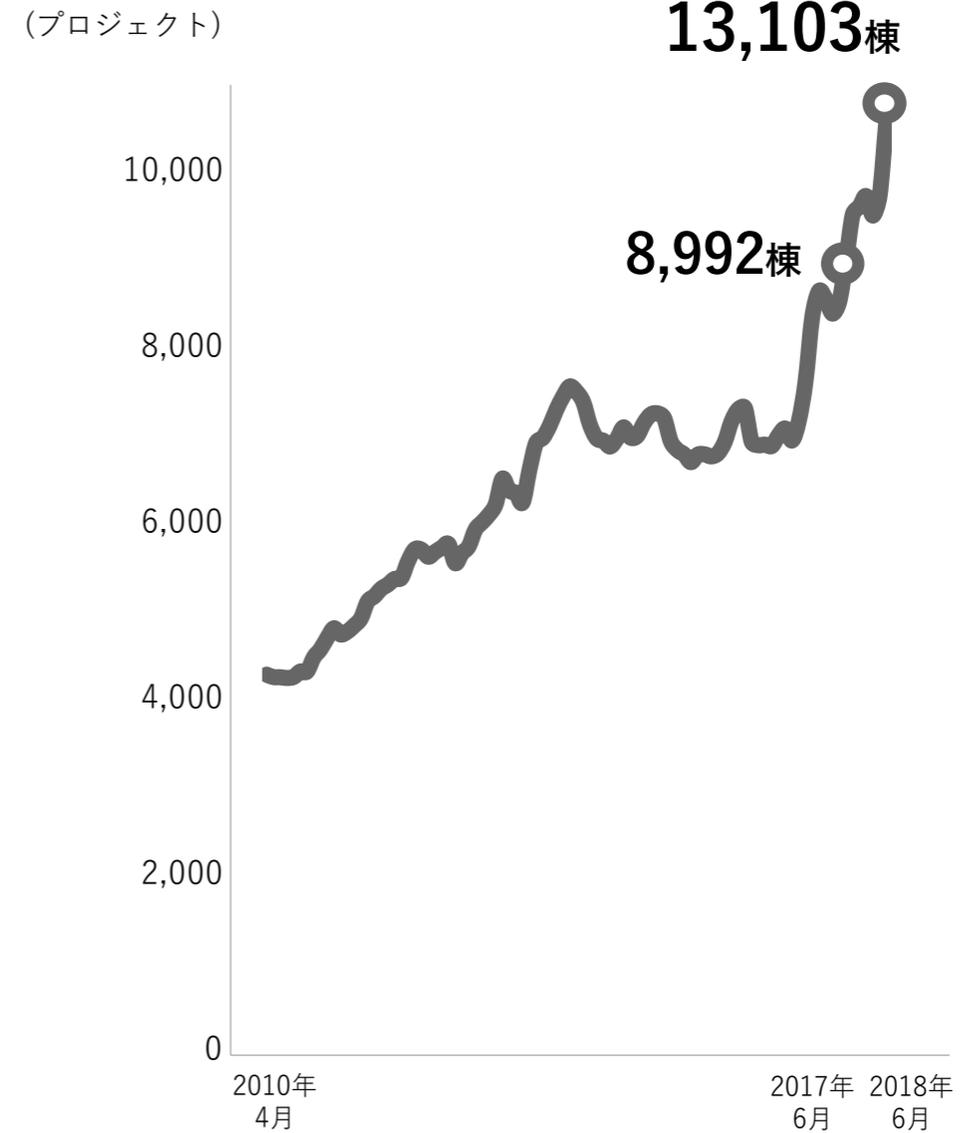


賃貸・不動産売買および新築分譲戸建て・マンション物件数推移

賃貸・不動産売買



新築分譲戸建て・マンション



中古市場活性化の取り組み

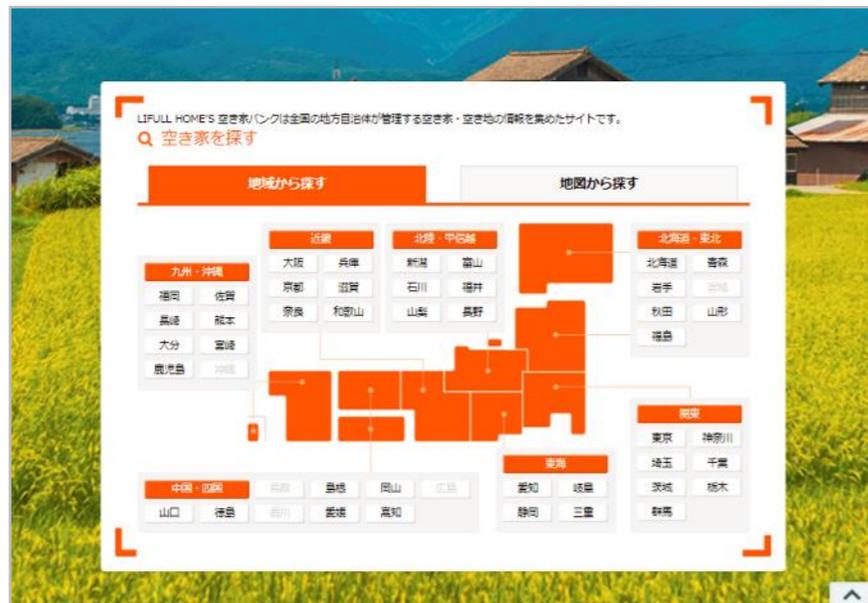
空き家の情報網羅から新たな用途開発まで様々なソリューションを提供し、社会問題となっている空き家問題の解消を目指す



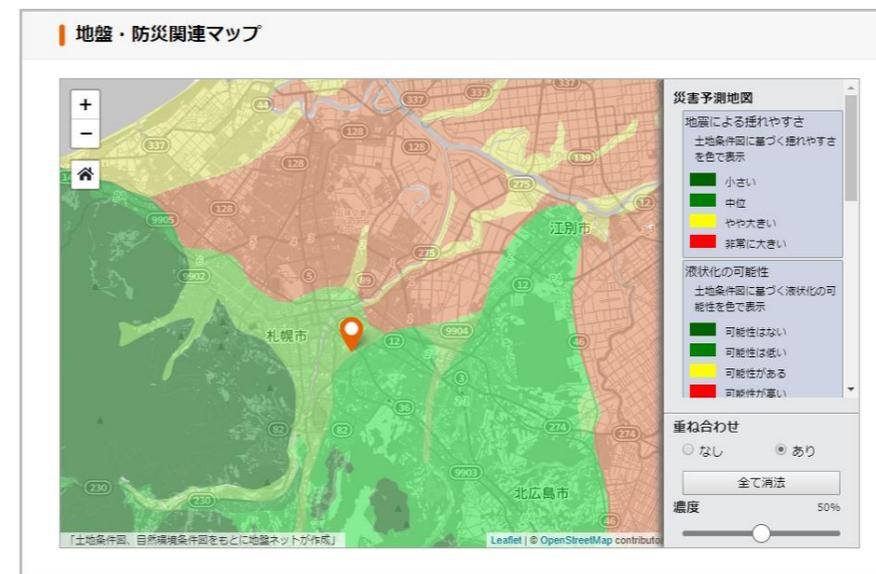
LIFULL HOME'S 空き家バンク 正式リリース

現在空き家バンクを持つ自治体(約900)のうち、約500自治体が登録 (2018年7月26日現在)

LIFULL HOME'S 空き家バンク



地図検索・ハザードマップ等を機能追加



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

楽天LIFULL STAY – 「Vacation STAY」 –

民泊・宿泊予約サイト「Vacation STAY」 物件登録・宿泊予約受付開始



世界各国の宿泊予約・民泊予約サイト

Rakuten Travel

Booking.com

HomeAway
By Expedia

tujia 途家

yanolja

AsiaYo!

agoda

バケーションステイ

検索

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

料金形態（手数料）

掲載無料、宿泊時にホスト側から3%、ゲスト側から12%

新規事業－新サービス

新たに会議室・レンタルスペース情報サイト「LIFULL レンタルスペース」がOPEN



貸会議室・レンタルスペース
情報サイト

2018年1月サービス開始

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



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 Social Funding (クラウドファンディング)

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

※持分法適用会社

- ・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
- ・レンタルスペース、貸し会議室等の検索サイト「LIFULLレンタルスペース」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 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

株式会社楽天LIFULL STAY

※持分法適用会社
※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

- ・民泊プラットフォームの運営

セグメントと主なサービス

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 (株)LIFULL Marketing Partners
海外事業	Trovit (Trovit Search, S.L.) LIFULL Tech Vietnam Co., Ltd.
その他事業	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) (株)LIFULLインテリア (株)LIFULL Social Funding その他LIFULL子会社や新規サービス

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	2Q	3Q
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	9,541	8,345
HOME'S関連事業	4,280	5,210	5,167	6,263	5,616	5,782	5,955	7,662	6,472	6,816	6,742	8,062	6,833
海外事業	904	940	796	865	823	750	750	867	859	858	883	935	983
その他事業	273	290	317	397	406	377	400	525	461	479	502	542	528
売上原価	141	737	597	651	670	737	774	897	915	946	928	946	996
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	6,987	5,948
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	1,783	1,963
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	3,657	2,431
営業費	208	245	305	257	246	236	282	244	240	215	236	267	209
その他	937	912	975	1,168	1,066	1,082	1,183	1,624	1,393	1,373	1,236	1,279	1,344
その他収益及び費用	▲ 13	▲ 41	▲ 33	▲ 33	▲ 6	▲ 42	▲ 30	▲ 39	▲ 72	▲ 30	71	18	6
EBITDA	1,267	1,022	1,306	1,237	1,392	1,549	879	1,491	458	1,077	1,408	1,624	1,406
減価償却費	214	214	230	205	221	217	338	468	253	266	274	266	263
営業利益	1,052	808	1,076	1,031	1,171	1,331	540	1,022	205	811	1,134	1,358	1,142
四半期利益 ※	682	552	693	742	734	942	331	756	22	467	591	980	702
EBITDA率	23.2%	15.9%	20.8%	16.4%	20.3%	22.4%	12.4%	16.5%	5.9%	13.2%	17.3%	17.0%	16.9%

※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組替えを行った参考値です。

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)	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	2018年 1月	2018年 2月	2018年 3月	2018年 4月	2018年 5月	2018年 6月
首都圏	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	1,934	2,490	3,617	2,342	2,462	2,659
対前年比	△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%	39.7%	7.8%	6.1%	△14.6%	△5.4%	16.4%
近畿圏	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	1,091	1,818	1,745	1,742	1,480	1,211
対前年比	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%	△21.8%	30.4%	10.8%	25.2%	△14.8%	△8.3%

【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)	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	2018年 1月	2018年 2月	2018年 3月	2018年 4月	2018年 5月	2018年 6月
首都圏	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	5,293	6,128	6,220	5,548	6,030	6,244
対前年比	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%	△23.4%	5.8%	11.3%	△6.3%	0.8%	10.7%
近畿圏	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	4,017	3,655	3,695	3,825	3,868	3,578
対前年比	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%	20.2%	△2.5%	△7.3%	△0.2%	8.3%	△5.2%

【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)	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	2018年 1月	2018年 2月	2018年 3月	2018年 4月	2018年 5月
貸家	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	28,251	29,420	29,750	35,447	31,083
対前年比	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%	△10.8%	△4.6%	△12.3%	△2.1%	△5.6%
マンション	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	6,525	8,267	7,865	12,350	11,861
対前年比	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%	△50.2%	9.3%	△8.0%	2.1%	20.7%
一戸建	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	10,743	10,560	10,957	12,324	11,944
対前年比	△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%	△1.1%	△1.3%	△0.8%	7.1%	5.8%
持家	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	20,257	20,013	20,576	23,289	23,321
対前年比	△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%	0.1%	△6.1%	△4.2%	△1.9%	△2.2%

【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)	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	2018年 1月	2018年 2月	2018年 3月	2018年 4月	2018年 5月
移動者数(外国人含)	5,384,553	5,251,717	5,318,617	367,684	339,023	334,441	321,162	355,467	958,776	749,778	405,155	353,114	375,493	383,375	344,877	388,250	341,825	341,345	328,372	360,501	913,555	761,821	420,739
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%	2.2%	1.4%	△4.7%	1.6%	3.8%
移動者数(日本人)	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	296,517	327,575	860,107	712,159	384,355
対前年比	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%	0.6%	△0.2%	△5.0%	1.4%	3.6%

【日本人口】

総務省調査 (人口推計)

(単位:千人)	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	2017年 10月	2017年 11月	2017年 12月	2018年 1月	2018年 2月	2018年 3月(概算)	2018年 4月(概算)	2018年 5月(概算)	2018年 6月(概算)
総人口	127,237	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	126,678	126,706	126,714	126,995	126,592	126,609	126,520	126,530	126,490	126,520

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のご案内



日本語

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

English

https://lifull.com/wp-content/uploads/2017/10/LIFULL_AnnualReport2017_en.pdf

その他のLIFULL情報



Twitter



https://twitter.com/LIFULL_Corp



Facebookページ



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

