

決算説明資料 IFRS

2018年9月期（2017年10月～2018年9月）

免責事項

本資料に記載された意見や予測等は資料作成時点での当社の判断であり、その情報の正確性を保証するものではありません。様々な要因の変化により実際の業績や結果とは大きく異なる可能性があることをご承知おき下さい。また、本資料に記載されている当社および当社グループ以外の企業に関わる情報は、公開されている情報などから引用しており、その情報の正確性などについて保証するものではありません。

Index

1. 本日のポイント	P02
2. 2018年9月期 決算情報	P03
3. LIFULLグループの成長戦略	P11
4. HOME'S関連事業	P21
5. 海外事業	P29
6. 株主還元について	P39
7. Appendix.	P42
8. IR情報に関するお問合せ窓口	P67



本日のポイント

1. 2018年9月期： 売上収益は 前年同一期間比 **+7.6%** の345億円 **7期連続過去最高**
EBITDAは 同 **+37.8%** の53億円
2. Trovitの成長が加速 7-9月の実績は前年同一期間比 +17.8%
3. 2019年9月期はARPA向上施策を中心に事業を成長させる計画
4. Mitula Group Limited (以下、Mitula) の子会社に向けた手続きで遅延が発生
5. Mitula 子会社化により、海外事業は大きく成長する見込み
6. 配当方針を変更し配当性向を20%から25%に



2018年9月期 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+7.6%、EBITDAは+37.8%、当期利益は+81.3%と大きく伸長

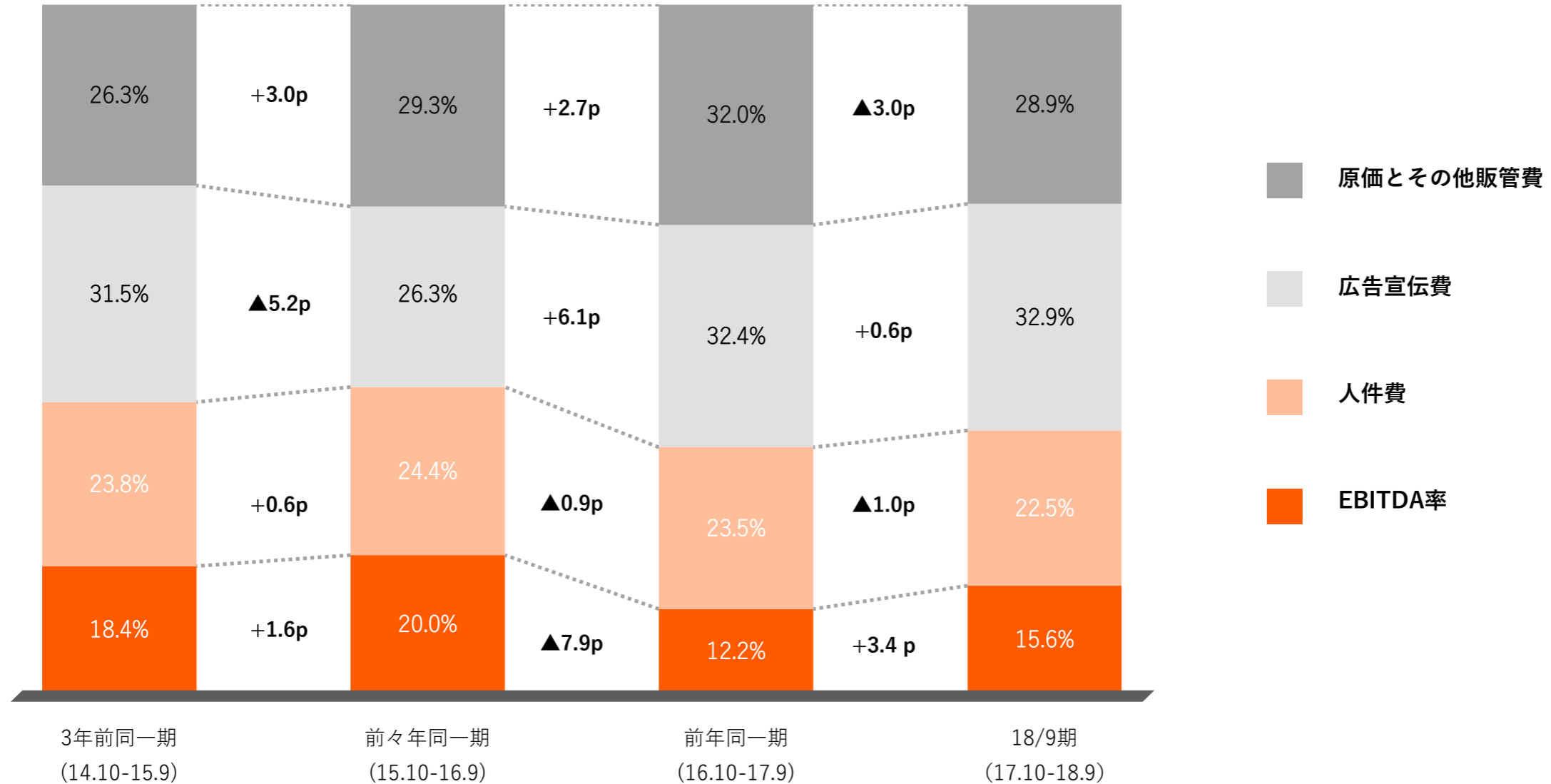
(単位：百万円)	前年同一期間 (10-9月)	18/9月期 (10-9月)	増減額	増減率	摘要
売上収益	32,111	34,564	+ 2,453	+7.6%	全セグメントで増収。
売上原価	3,534	3,879	+ 344	+9.8%	主にLIFULL Marketing Partnersによる増加。
販管費（減価償却費を除く）	24,497	25,354	+ 856	+3.5%	
人件費	7,544	7,791	+ 246	+3.3%	従業員の増加(グループ全体の平均従業員数は前年同一期間比104名増加)。
広告宣伝費	10,394	11,384	+ 989	+9.5%	SEO強化およびアライアンス強化に伴う広告宣伝費の増加。
営業費	983	943	▲39	▲4.0%	営業代行活用の縮小により減少。
その他	5,574	5,235	▲339	▲6.1%	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	▲172	51	+ 224	-	
EBITDA	3,906	5,382	+ 1,475	+37.8%	
EBITDA率	12.2%	15.6%	+ 3.4p	-	
当期/四半期利益 [※]	1,577	2,859	+ 1,282	+81.3%	
減価償却費	1,327	1,067	▲259	▲19.6%	前期は本社移転により増加。

※ 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、増減率は記載していません。

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及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 (10-9月)	18/9月期 (10-9月)	増減額	増減率	摘要
売上収益	32,111	34,564	+2,453	+7.6%	
HOME'S関連事業	26,906	28,602	+1,695	+6.3%	顧客数増加・営業施策により増収。 ARPAは向上施策の途上だが、昨年対比で+2.7%伸長。
海外事業	3,337	3,861	+523	+15.7%	Trovitの事業成長とユーロ/円の為替変動により増収。
その他事業	1,867	2,101	+233	+12.5%	主にLIFULL senior、LIFULL FinTechの売上好調。

※ARPAの定義はP46参照。

※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P49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
 海外事業は国際事業部門の解散によるコスト減により大幅増益

(単位：百万円)	前年同一期間 (10-9月)	18/9月期 (10-9月)	増減額	増減率	摘要
セグメント損益	2,752	4,263	+1,511	+54.9%	
HOME'S関連事業	2,522	3,864	+1,342	+53.2%	前期は本社移転に関わる一時コストがあったことと、販管費抑制により増益。
海外事業	211	490	+278	+131.3%	国際事業部門の解散によるコスト減により大幅増益。
その他事業	▲76	▲186	▲109	-	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	94	95	+0	+0.5%	

※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) 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

(単位：百万円)	17年9月末	18年9月末	増減額	増減率	摘要
資 産	26,363	29,181	+2,818	+10.7%	現預金の増加 +2,061 売上増加に伴う現預金の増加 売掛金の増加 +314
流動資産	10,193	12,900	+2,706	+26.6%	短期貸付金の増加 +230 LIFULL Social Fundingの貸金業務によるもの 有形固定資産の減少 ▲115 のれんの減少 ▲50 主に為替変動による減少
非流動資産	16,170	16,281	+111	+0.7%	ソフトウェアの減少 ▲154 その他無形固定資産の減少 ▲224 PPAの償却による減少 投資有価証券の増加 +77 主にBitOfPropertyへの出資による増加 関係会社株式の増加 +506 主にKAMARQや楽天LIFULL STAYへの出資 敷金・保証金の増加 +55 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	7,185	+115	+1.6%	買掛金の増加 +21 短期借入金の減少 ▲970 返済により減少
流動負債	6,115	6,181	+65	+1.1%	未払金の減少 ▲166 TVCM等ブランディング広告を削減したことによる減少 未払費用の減少 ▲68 前期社会保険料納付日が期ずれしたことによる減少 預り金の減少 ▲94 前期社会保険料納付日が期ずれしたことによる減少
非流動負債	954	1,004	+49	+5.2%	賞与引当金の増加 +62 未払法人税等の増加 +1,078 未払消費税等の増加 +204 繰延税金負債の増加 +47
資本合計	19,293	21,996	+2,702	+14.0%	利益剰余金の増加 +2,762 為替換算調整勘定の減少 ▲62 為替変動による減少
1株当たり 所有者帰属持分(円)	161.96	184.32	+22.36		

※各社ののれん残高は、リッテル86百万円、Trovit9,119百万円、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652百万円。

キャッシュ・フローの状況 IFRS

現金及び現金同等物は20億円増加し75億円に

(単位：百万円)	前年同一期間 (10-9月)	18/9月期 Q4 (10-9月)	増減額	主な要因		
				項目名	前年同一期	18/9月期 Q4
営業CF	3,225	4,671	+1,446	税引前当期利益	+2,521	+4,156
				減価償却費	+1,336	+1,091
				売掛金及びその他の短期債権の増減額(▲は増加)	▲612	▲346
				買掛金及びその他の短期債務の増減額(▲は減少)	+1,043	▲157
				税金支払	▲1,353	▲441
投資CF	▲2,180	▲1,533	+646	売却可能金融資産の取得による支出	▲75	▲75
				有形固定資産の取得による支出	▲1,553	▲209
				無形固定資産の取得による支出	▲484	▲405
				関連会社株式の取得による支出	▲239	▲717
				敷金及び保証金の返還による収入	+444	+2
				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
				貸付による支出	-	▲260
財務CF	▲2,067	▲1,072	+994	長期借入金の返済による支出	▲1,001	▲1,000
				非支配持分からの子会社持分取得による支出	▲391	▲11
				配当金の支払額	▲671	▲98
現金及び 現金同等物の増減	▲803	2,061				
現金及び 現金同等物残高	5,509	7,571	+2,061			

2018年9月期の業績予想と進捗状況 IFRS

簡易損益計算書

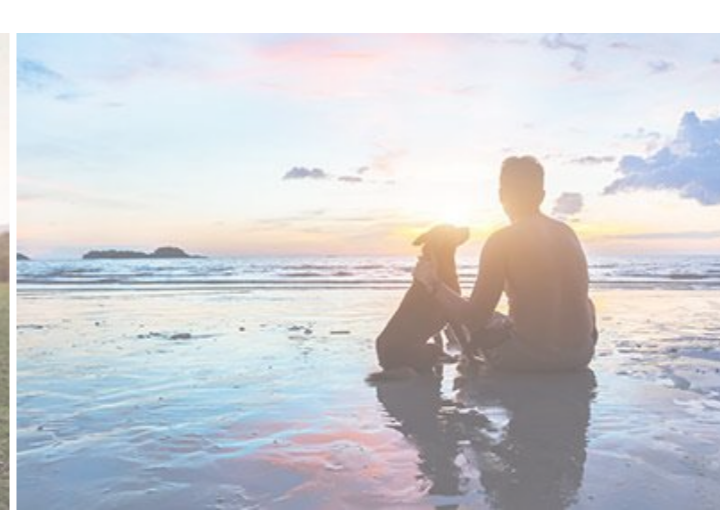
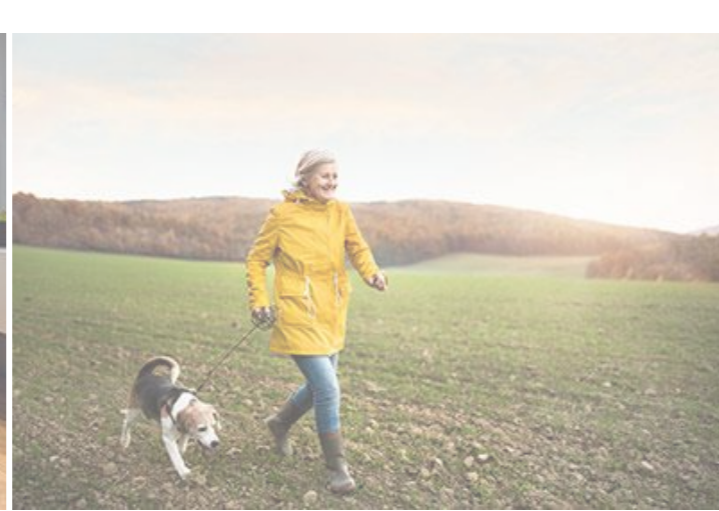
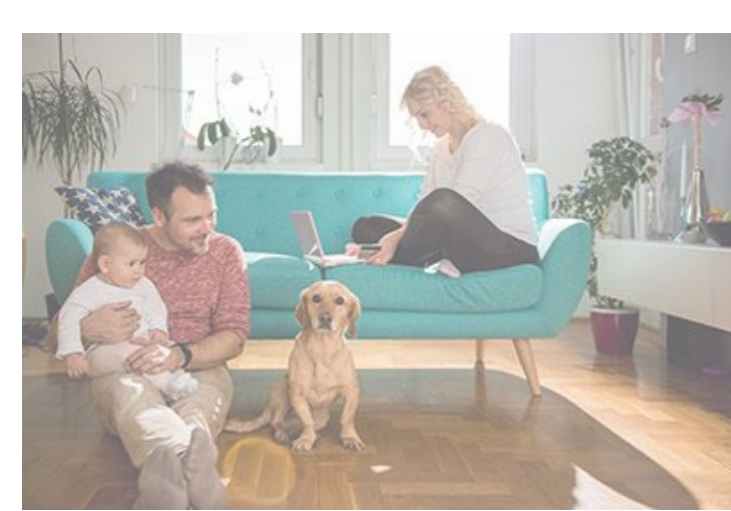
(単位：百万円)	18/9月期 (10-9月) 【通期予想】	18/9月期 Q4 (10-9月) 【実績】	進捗率
売上収益	34,000	34,564	101.7%
売上原価	3,700	3,879	104.8%
販管費 (減価償却費を除く)	25,200	25,354	100.6%
人件費	7,700	7,791	101.2%
広告宣伝費	11,200	11,384	101.6%
営業費	1,000	943	94.3%
その他	5,300	5,235	98.8%
その他収益 及び 費用	90	51	56.7%
EBITDA	5,190	5,382	103.7%
EBITDA率	15.3%	15.6%	-
当期利益 [※]	2,800	2,859	102.1%

サービス別売上収益

(単位：百万円)	18/3月期 (10-9月) 【通期予想】	18/9月期 Q4 (10-9月) 【実績】	進捗率
売上収益	34,000	34,564	101.7%
HOME'S関連	28,100	28,602	101.8%
海外	3,800	3,861	101.6%
その他	2,100	2,101	100.0%

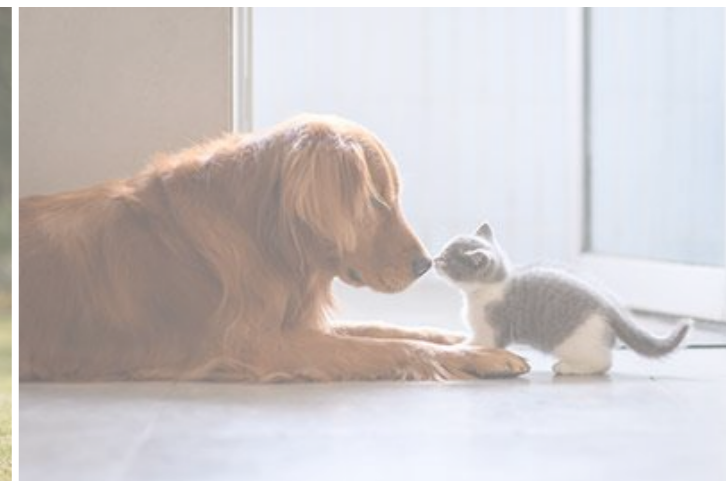
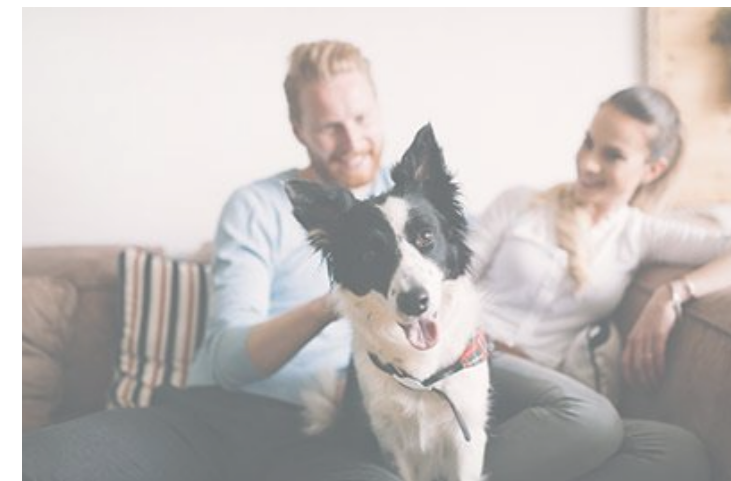
※ 当期/四半期利益：親会社の所有者に帰属する当期利益
 ※ 前期もしくは当期が赤字の場合、増減率は記載しておりません。
 ※ 2018年9月期の業績予想は、2018年7月26日に修正いたしました。

LIFULLグループの成長戦略



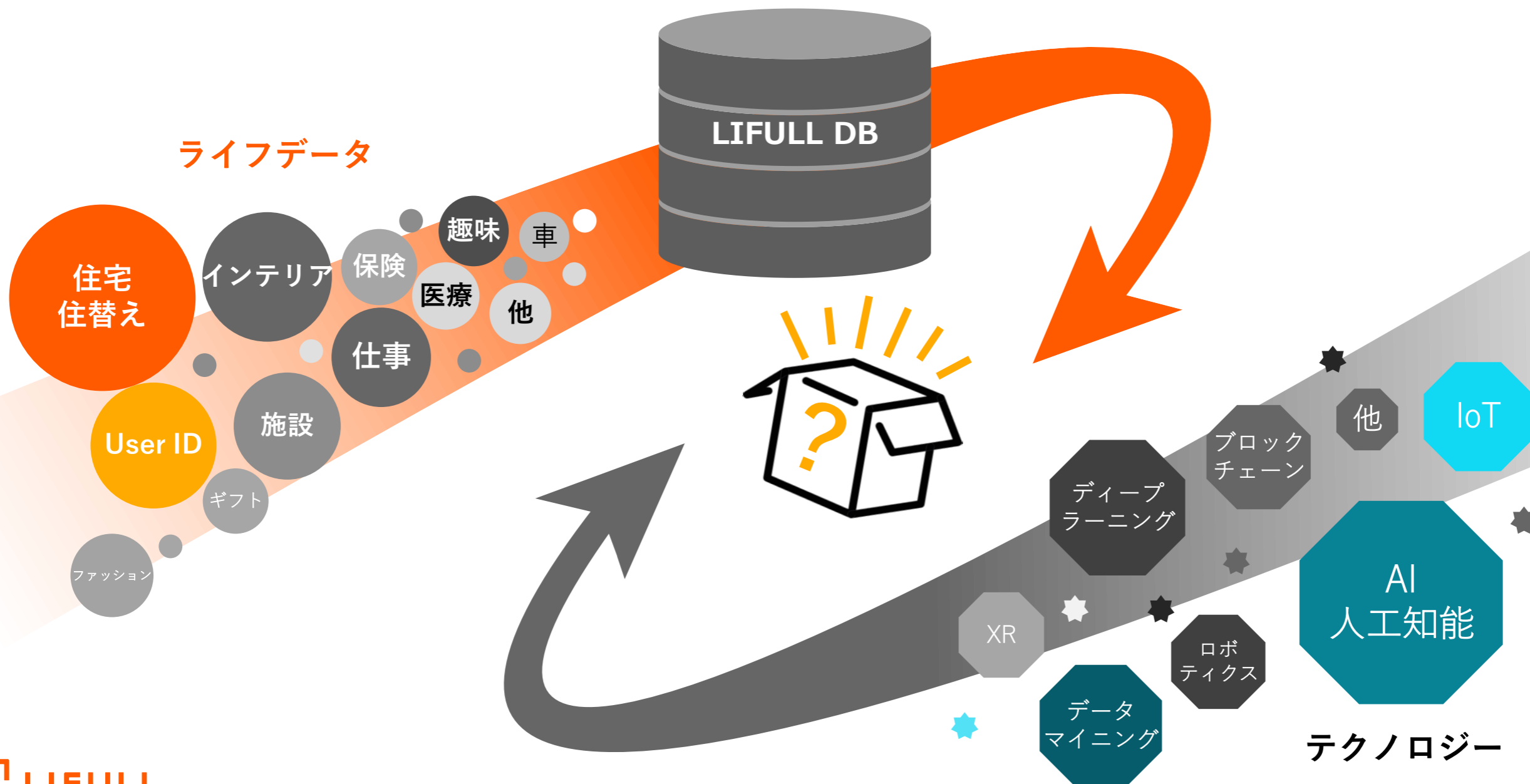
スローガン

「世界一のライフデータベース & ソリューション・カンパニーへ」

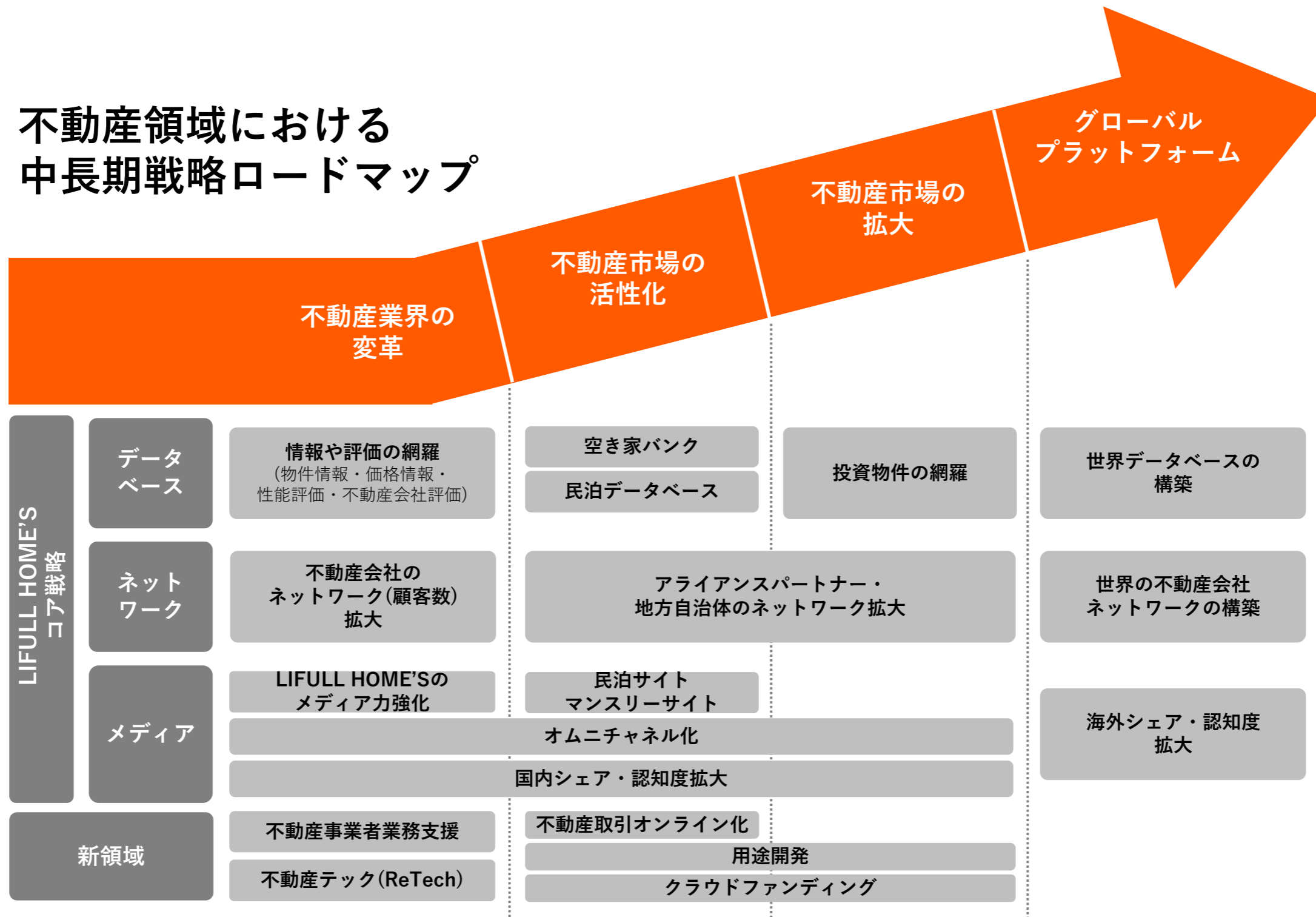


DB + Technology

あらゆるデータを統合し、先進技術を活用することで新たな価値を創出する



不動産領域における 中長期戦略ロードマップ



2020年9月期

売上収益 500億円台

EBITDA率 20%前後

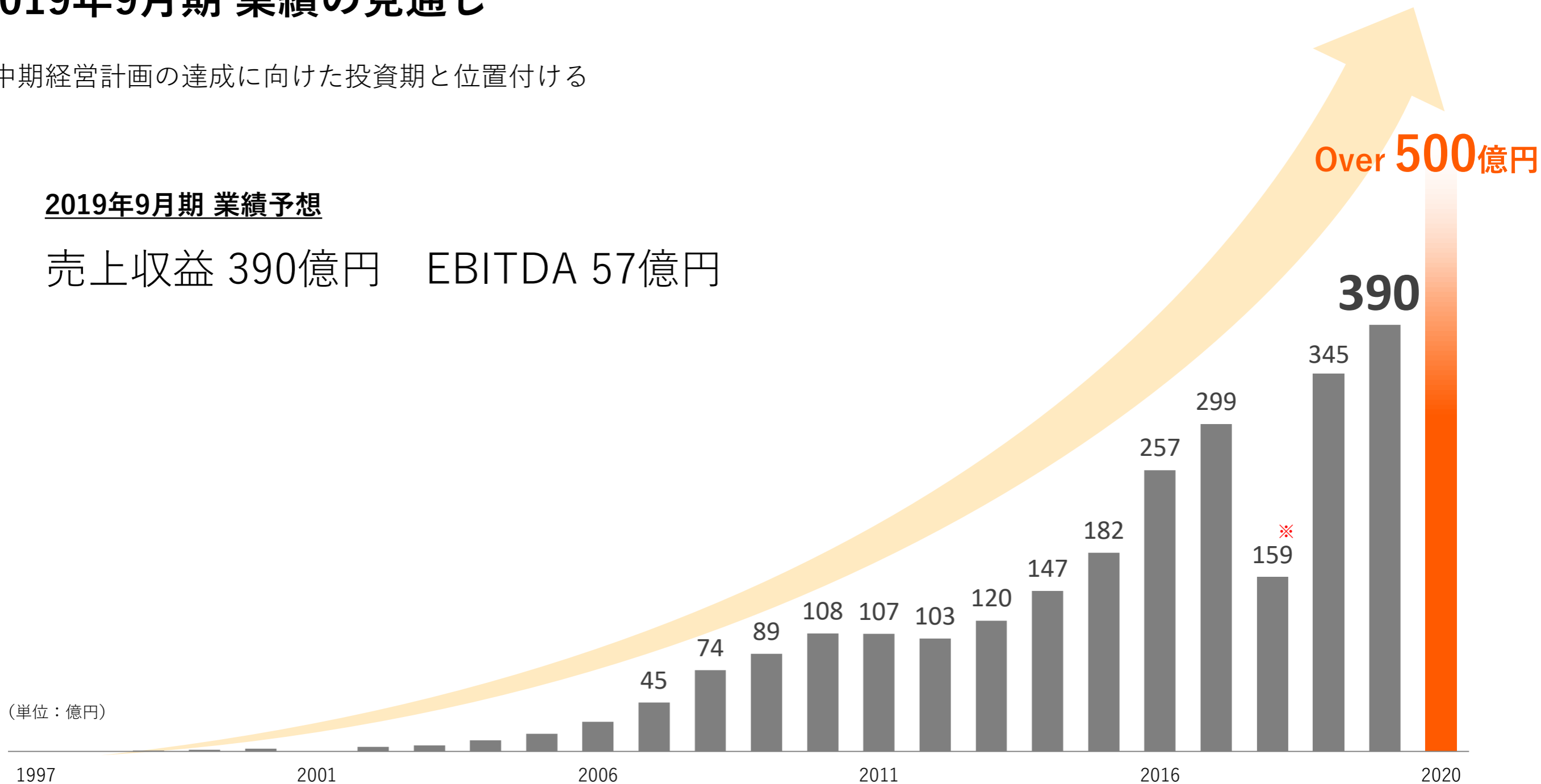


2019年9月期 業績の見通し

中期経営計画の達成に向けた投資期と位置付ける

2019年9月期 業績予想

売上収益 390億円 EBITDA 57億円



* 2017年9月期は2017年4月～9月の6ヶ月の変則決算

2019年9月期 業績予想 IFRS

売上収益は+12.9%の390億、EBITDAは+7.6%の57億円を目指す
Mitulaの子会社化による影響は業績予想に含めていない

簡易損益計算書

(単位：百万円)	18/9月期 (10-9月) 【実績】	19/9月期 (10-9月) 【通期予想】	増減額	増減率
売上収益	34,564	39,022	+4,458	12.9%
売上原価	3,879	5,176	+1,297	33.4%
販管費 (減価償却費を除く)	25,354	28,447	+3,093	12.2%
人件費	7,791	8,598	+807	10.4%
広告宣伝費	11,384	11,897	+513	4.5%
営業費	943	1,271	+328	34.7%
その他	5,235	6,679	+1,444	27.6%
その他収益 及び 費用	51	391	+340	660.8%
EBITDA	5,382	5,791	+409	7.6%
EBITDA率	15.6%	14.8%	▲0.7pt	-
当期利益 [※]	2,859	3,132	+272	9.5%

※ 1€あたり129円で計算しております。

※ 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、増減率は記載しておりません。

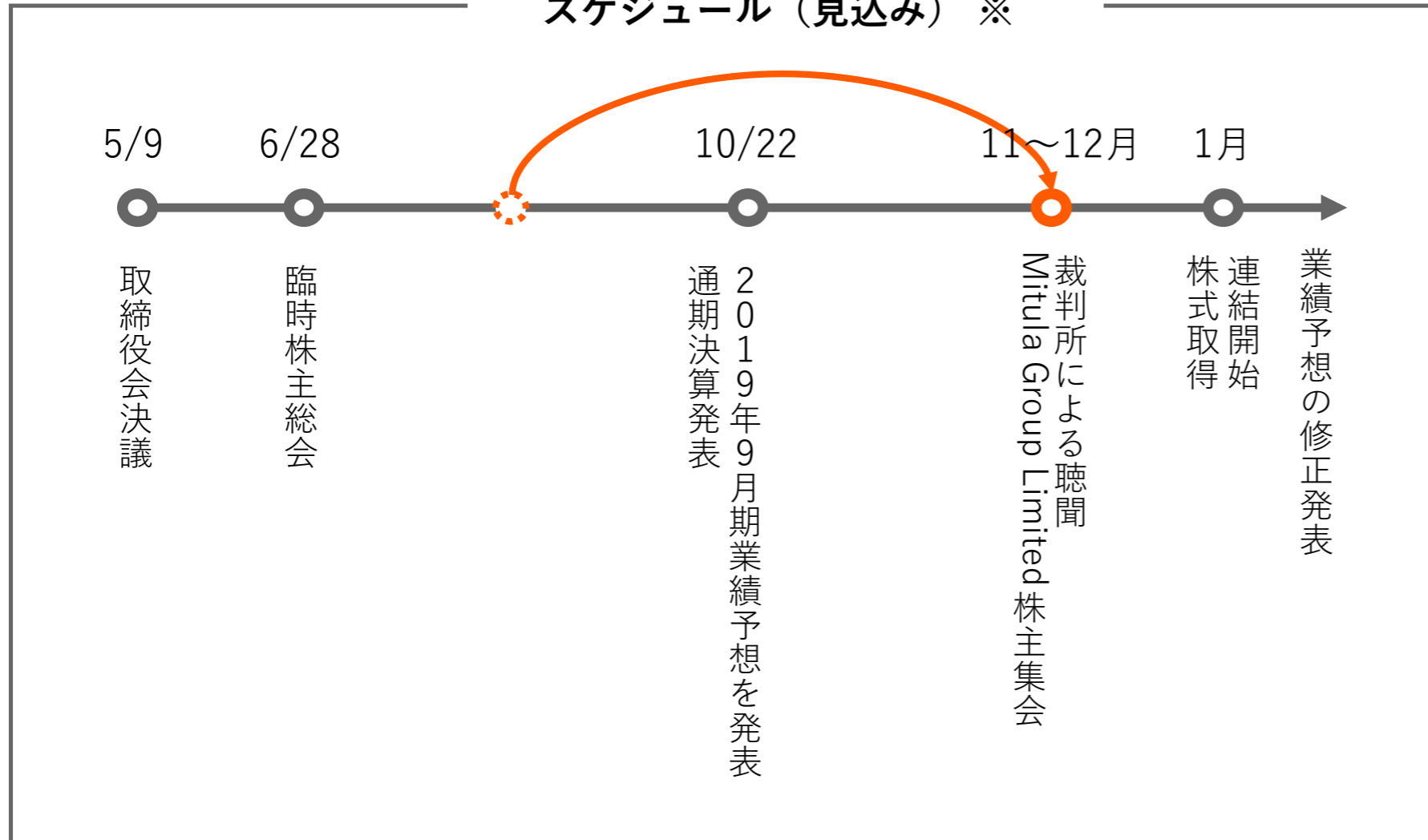
サービス別売上収益

(単位：百万円)	18/3月期 (10-9月) 【実績】	19/9月期 (10-9月) 【通期予想】	増減額	増減率
売上収益	34,564	39,022	+4,458	12.9%
HOME'S関連	28,602	31,939	+3,337	11.7%
海外	3,861	4,713	+851	22.1%
その他	2,101	2,370	+269	12.8%

Mitula Group Limitedの子会社化に関するスケジュールについて

一部の工程で遅延が発生。確定次第適時に開示予定

スケジュール（見込み）※

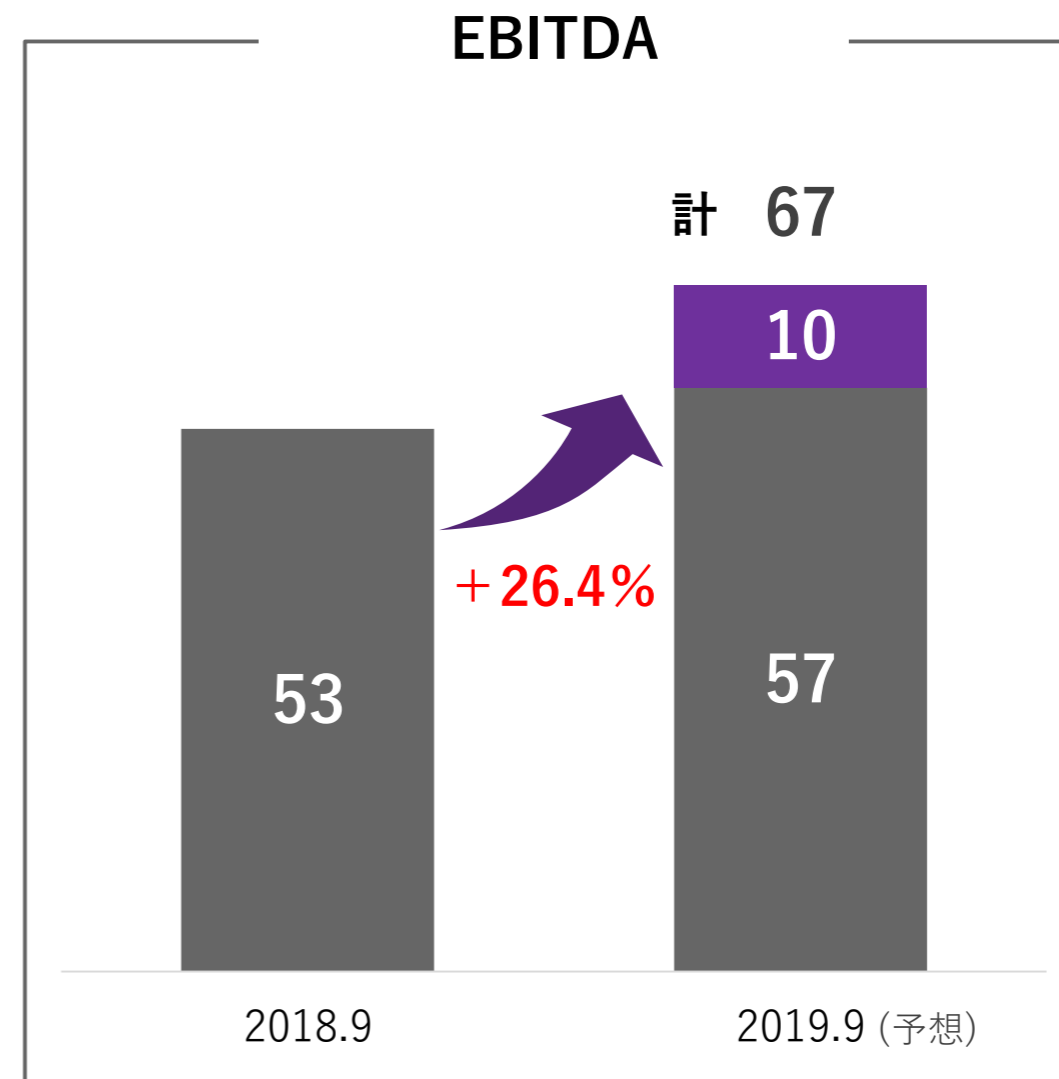
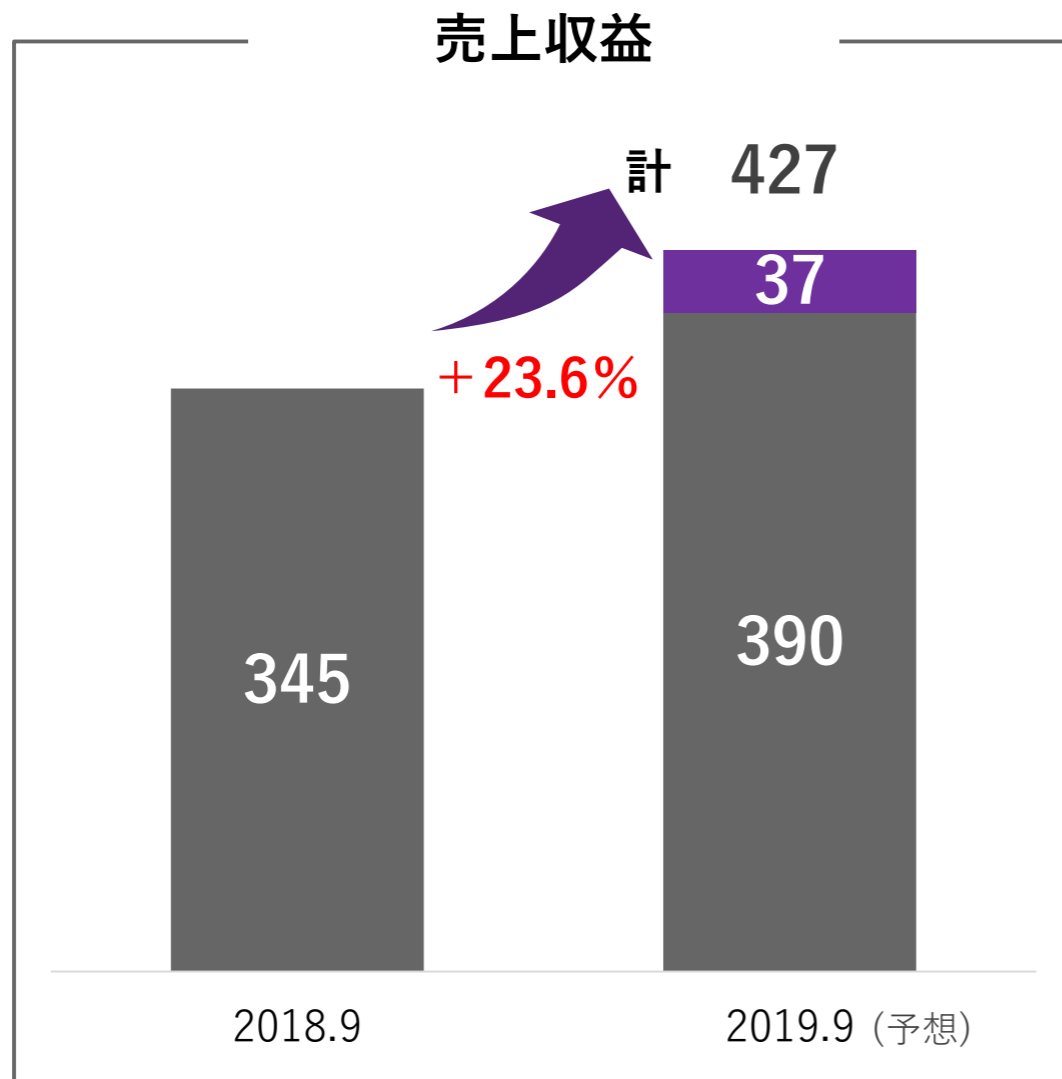


2019年9月期の
**業績予想には
Mitula子会社化
は含めていない**

※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。

(参考) 業績予想 – Mitula Group Limitedの業績を単純合算 –

売上は前期対比 + 23.6%、EBITDAは + 26.4%に

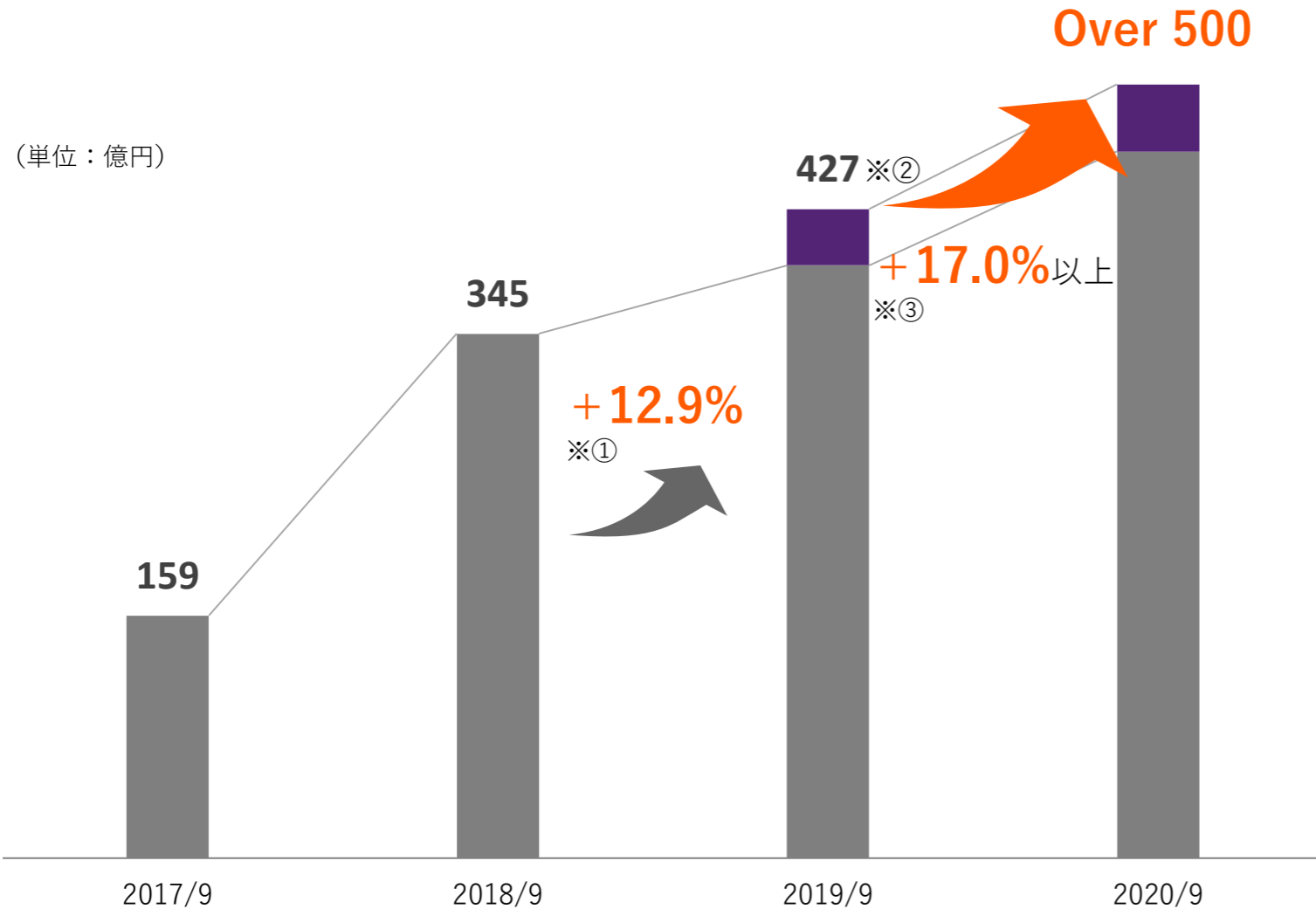


注1：Mitulaが発表している1H及びQ3数値をもとに12ヵ月分を試算（事業成長を考慮せず12ヵ月分連結した場合として試算）

注2：買収に関わるコストやPPA等は考慮しておりません。

中期計画2020の達成に向けた道のり

オーガニックグロスとM&Aにより中期計画を達成させる



2020年9月期はM&Aを含めて

約**17.0%以上**の
成長を目指す

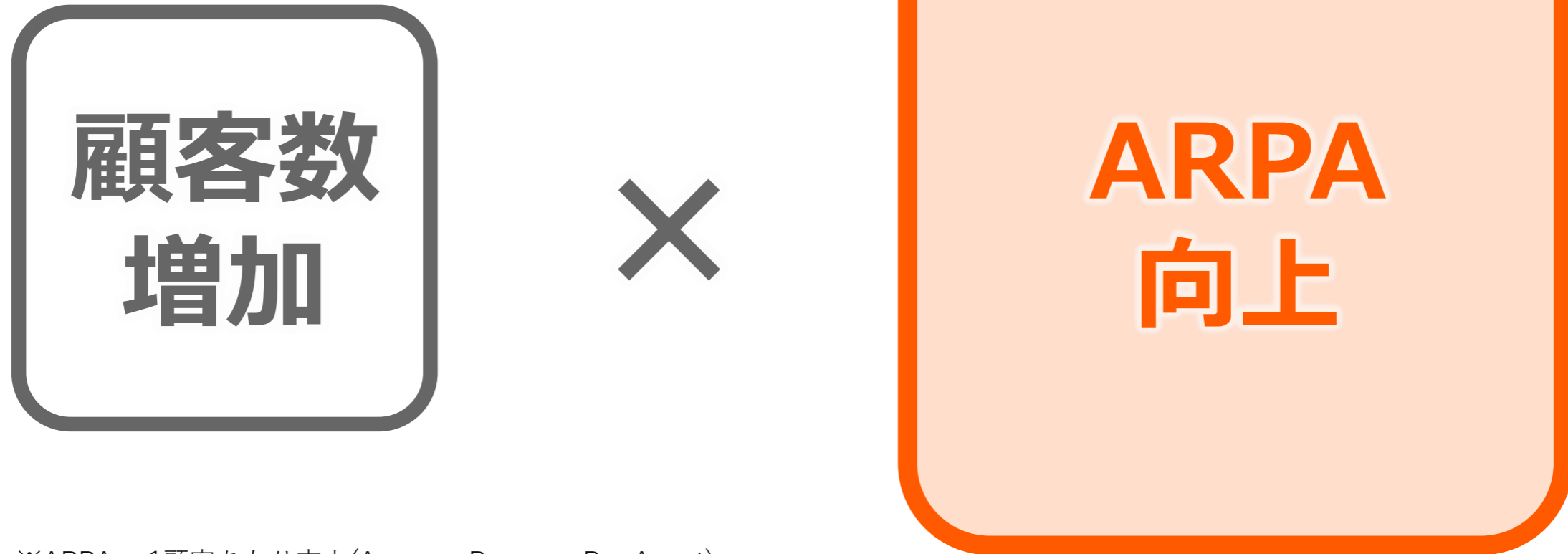
- ※① オーガニック成長率
- ※② 2019年9月期の業績予想にMitulaの2018年度売上予想（当社予想）を合算
- ※③ オーガニックグロスとM&Aグロスを合わせた成長率



HOME'S関連事業

HOME'S関連事業の拡大 — 事業成長の鍵 —

2019年9月期はARPA向上施策を中心にHOME'S関連事業を成長させる計画



※ARPA : 1顧客あたり売上(Average Revenue Per Agent)

※顧客数 : 賃貸・不動産売買は加盟店数

ARPA向上に向けた総合的なサービス提供

メディアとその他サービスの総合提案によりARPAの向上を目指す



ARPA向上に向けて

メディア力の強化

業務支援サービスの強化

プロダクトの強化

営業力の強化

HOME'S関連事業の強化 – 組織体制 –

HOME'S事業の成長加速に向けて組織再編を実施

① 経営スピードを加速

代表取締役社長の井上高志がLIFULL HOME'S事業本部長を兼務し、業務執行のスピードアップを図る。

② 集客力最大化

各サービスごとに分かれていた機能を統合し、メディア力の強化に向けた複合的な取り組む。

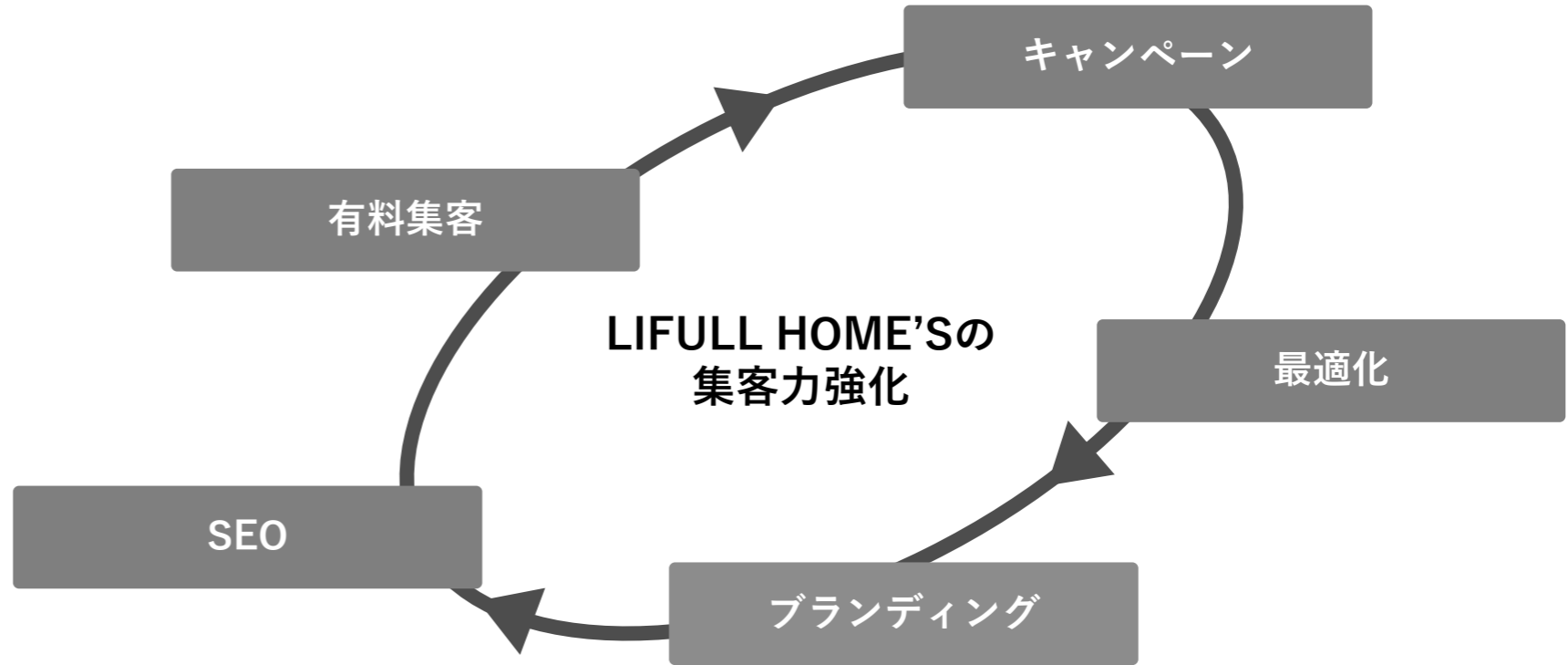
③ 業務支援サービスの拡販強化

賃貸領域のARPA向上に向け、賃貸事業部とBS事業部（旧レントーズ）を部門統合し、業務の高度化と効率化を加速。 ※BS=ビジネス・ソリューション



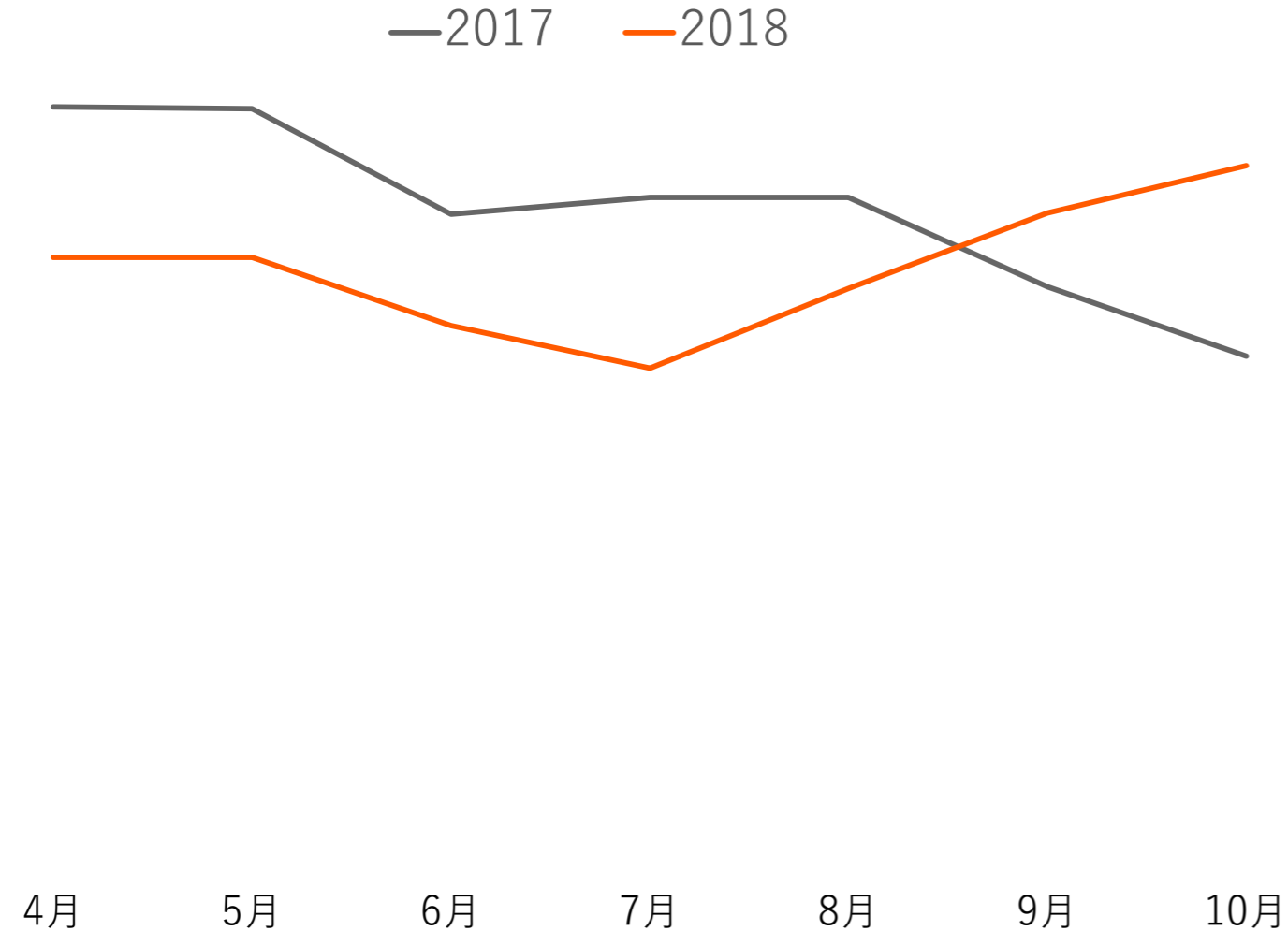
メディア力の強化に向けた複合的な取り組み

メディア力を圧倒的に強化し、
提供価値を最大化することで
圧倒的No.1を目指す



(参考) LIFULL HOME'Sの集客力

トラフィックは成長基調に



トラフィックは
再び成長基調に

業務支援サービスの拡販強化 – 組織体制の変更 –

賃貸領域のメディアと業務支援の部門を統合し、一気通貫のサービス提案によりARPAを向上させる

【不動産事業者の業務】



〈一気通貫のサービス拡販〉

メディア

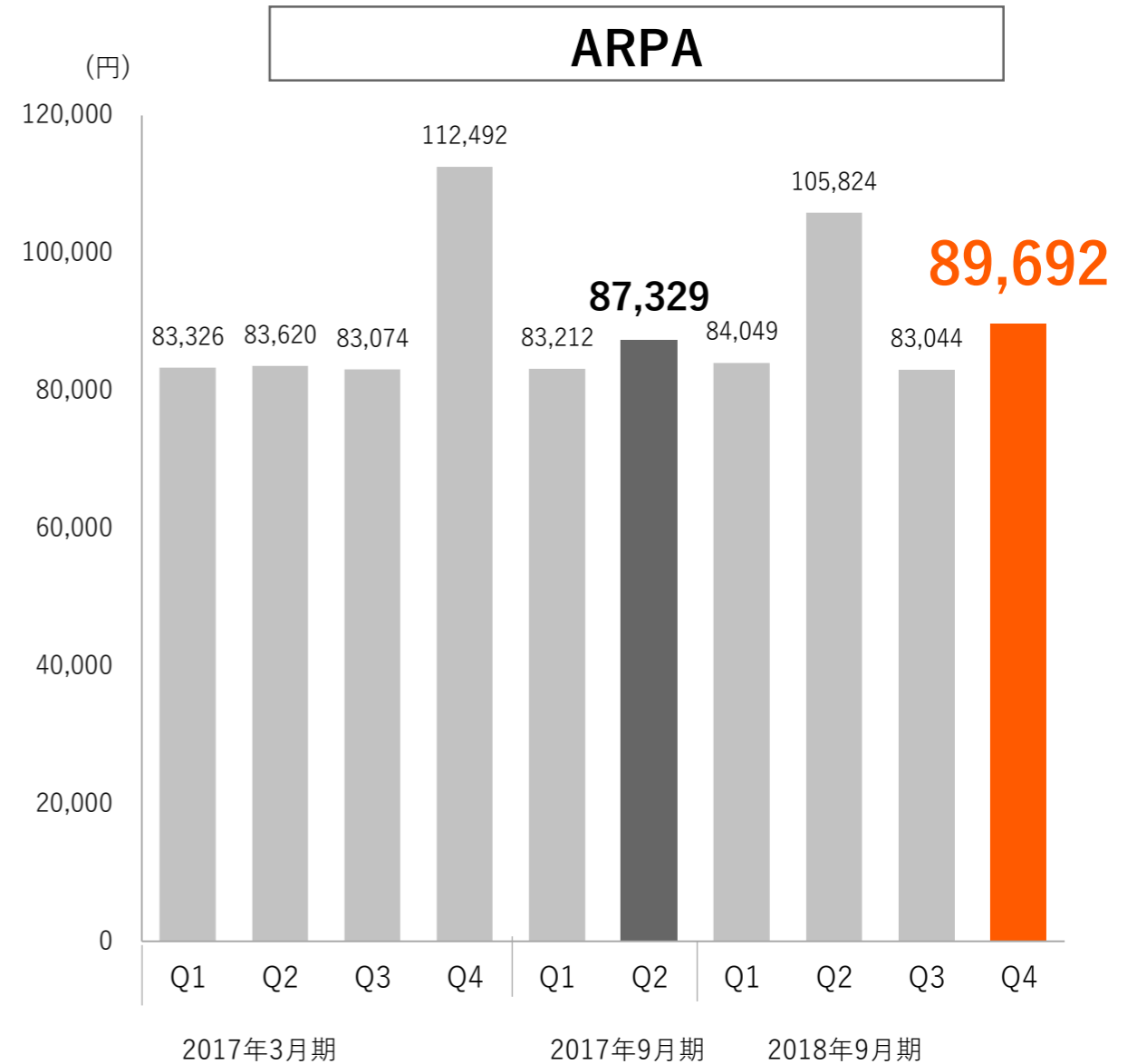
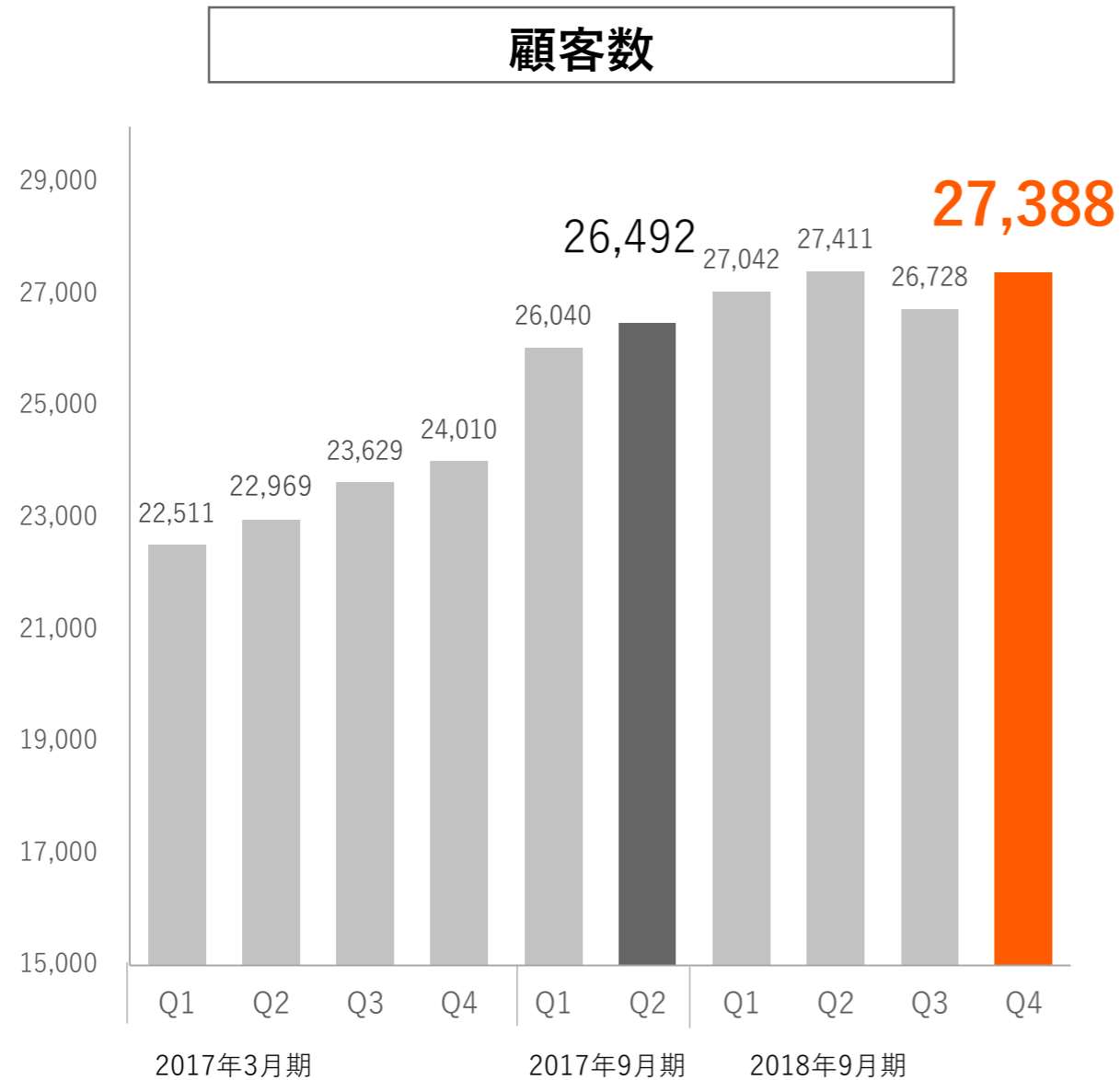
- LIFULL HOME'S B2B (物件流通)
- LIFULL HOME'S
- 特別広告
- アプリケーション (C向け)
- カレッジ
- LIFULL HOME'S LIVE (オンライン契約)
- マイルーム保険
- クレジットカード決済

業務支援

- HP制作・管理
- オーナーCRM
- コンバーター (複数ポータルに物件情報を一括登録、管理)
- CRM (メール反響や来店の対応を管理)

重要指標 - 顧客数・ARPA -

ARPA向上施策を中心に切り替え顧客数の増加は緩やかに



海外事業



The logo for LIFULL Group is displayed on a white wall. It features the word "lifull" in a lowercase, sans-serif font. The letters are filled with a dense, textured pattern of small green and yellow plants, giving it a natural, organic appearance. Above the letters, a thick, curved, reddish-brown arch spans across the top. The letter "i" in "lifull" has a red dot. The word "Group" is not visible in this image.

lifull

2014年11月 LIFULL Group^

Trovitの軌跡 – 各種KPI

事業規模は買収当時から



子会社化当初（2014年11月）



現在（2018年9月）

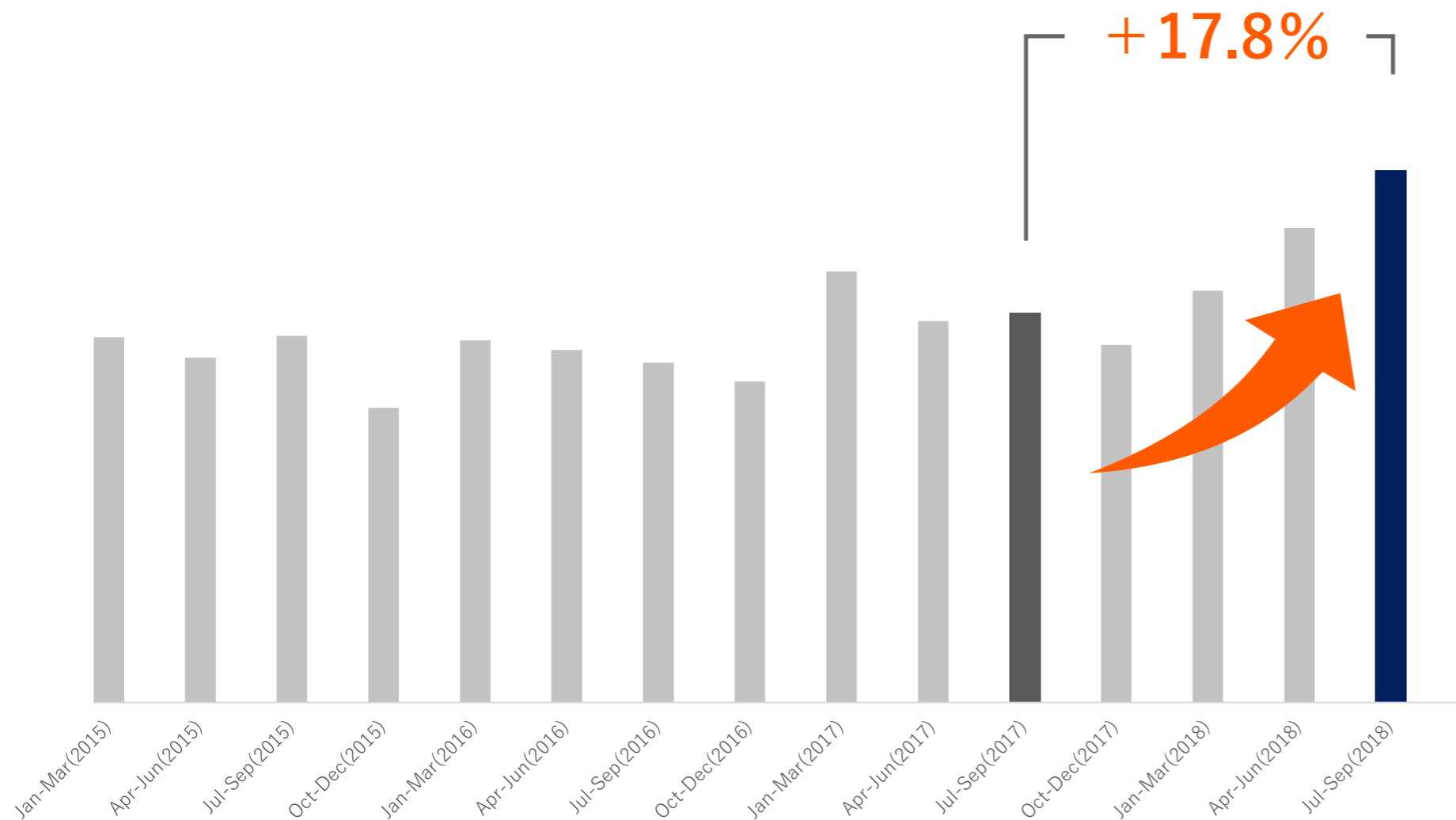


Trovitの軌跡 – 売上収益の推移

売上は順調に成長し、子会社化後 +29.3%成長※1

足元では昨年対比 +17.8%※2 と成長が再度加速

trovit



成長が加速

※1 2014年1-12月と2018年9月期の比較
※2 ユーロベースのTrovit実績

A background image showing two business people in suits shaking hands. One person is holding a document titled "CONTRACT". The text is overlaid on this image.

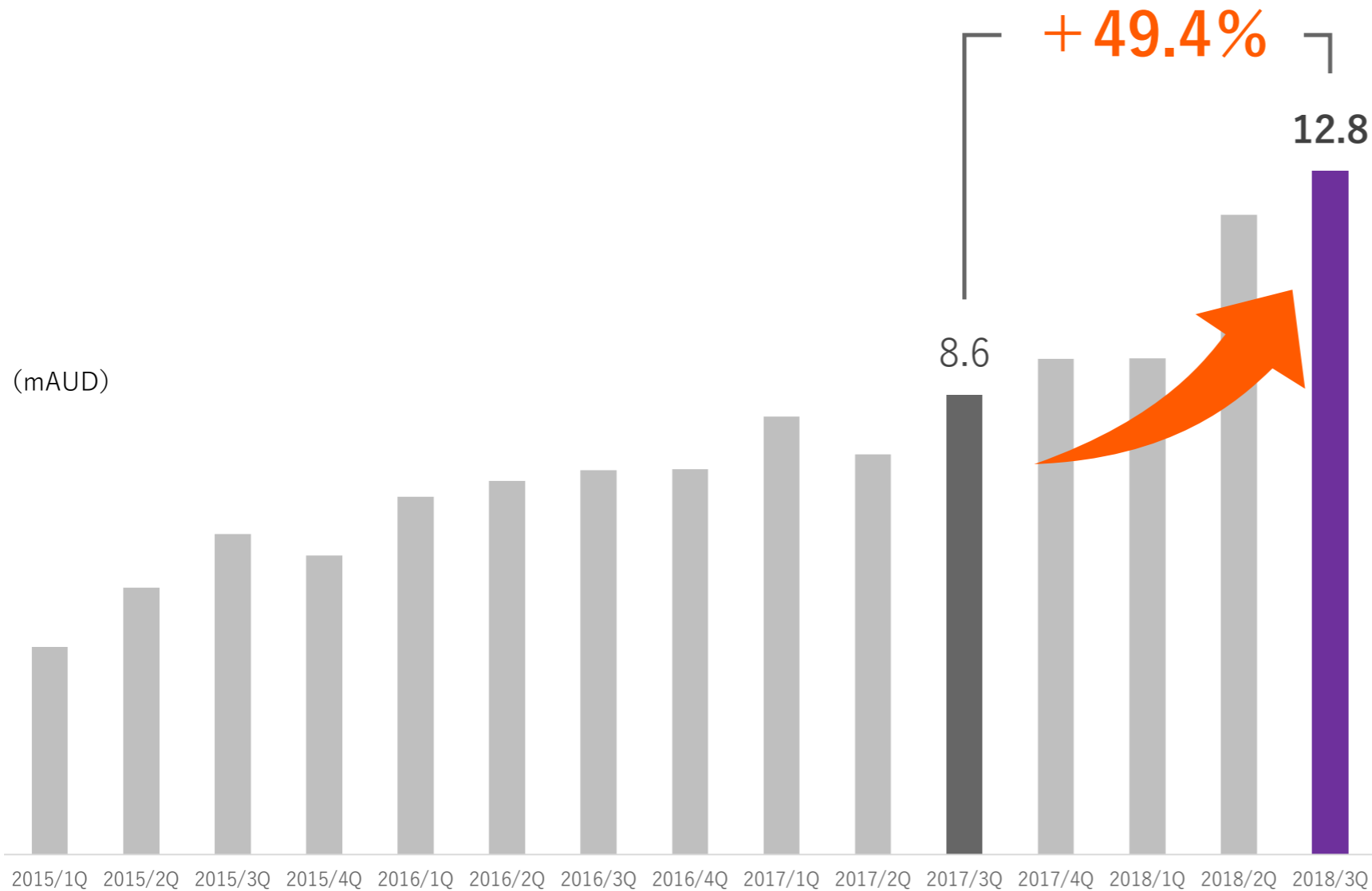
Mitula Group の 子会社化に向けて 手続きを進行中

Mitulaについて – 売上収益の推移

売上は順調に成長

足元では昨年対比+49.4%と大幅増収

MitulaGroup^o

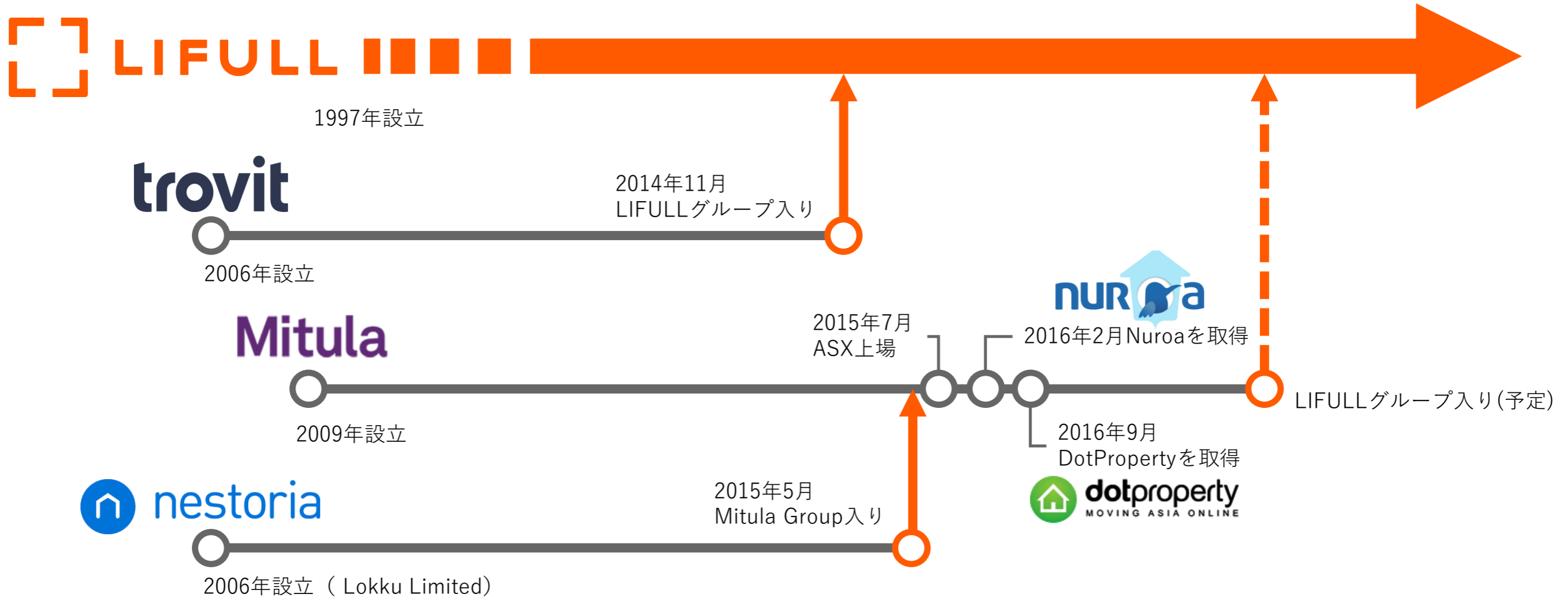


3Q実績は
49.4%成長

※Mitulaの開示資料をもとに当社にて計算

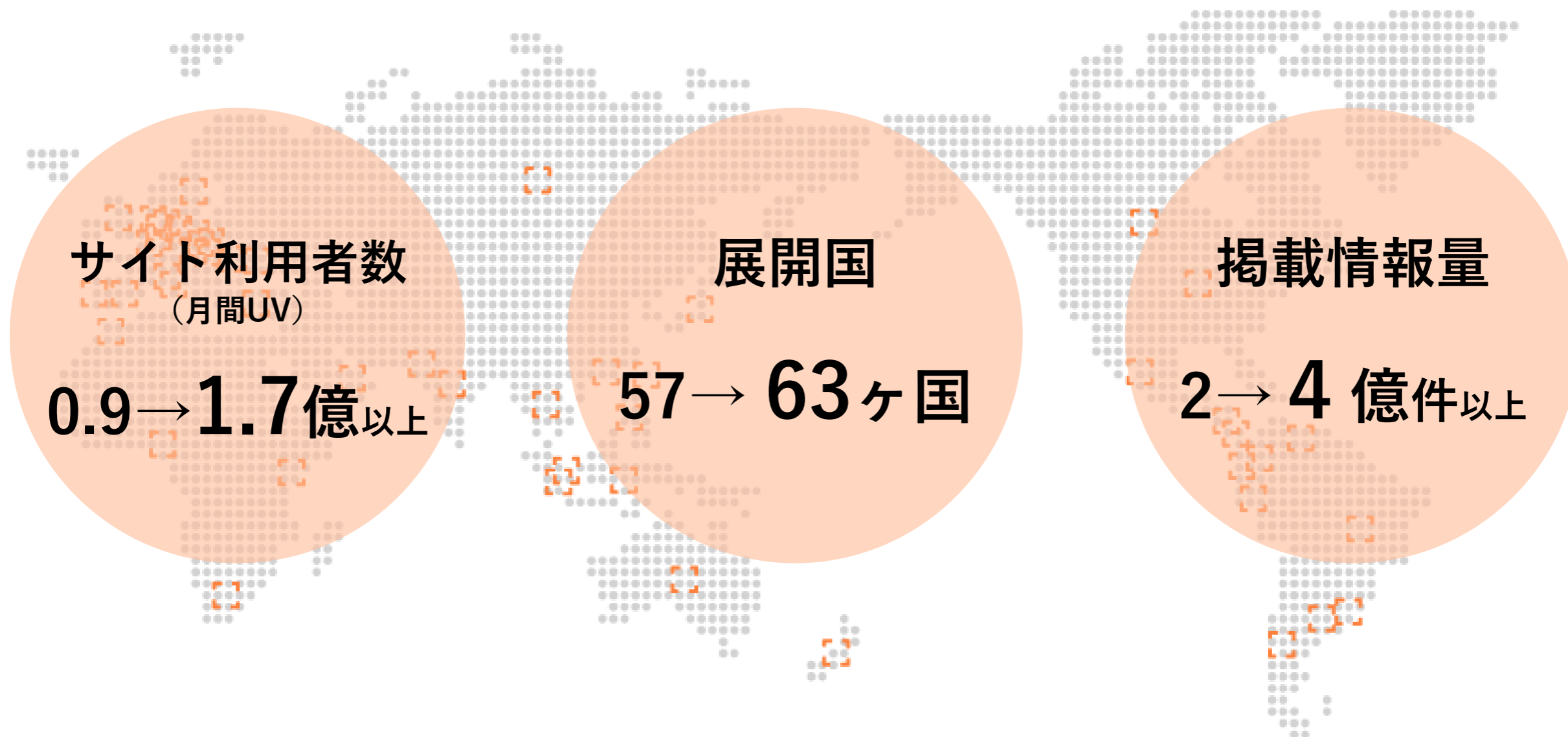
沿革 (予定含む)

グローバルにおける不動産アグリゲーションサイトのトップ3がLIFULLグループに



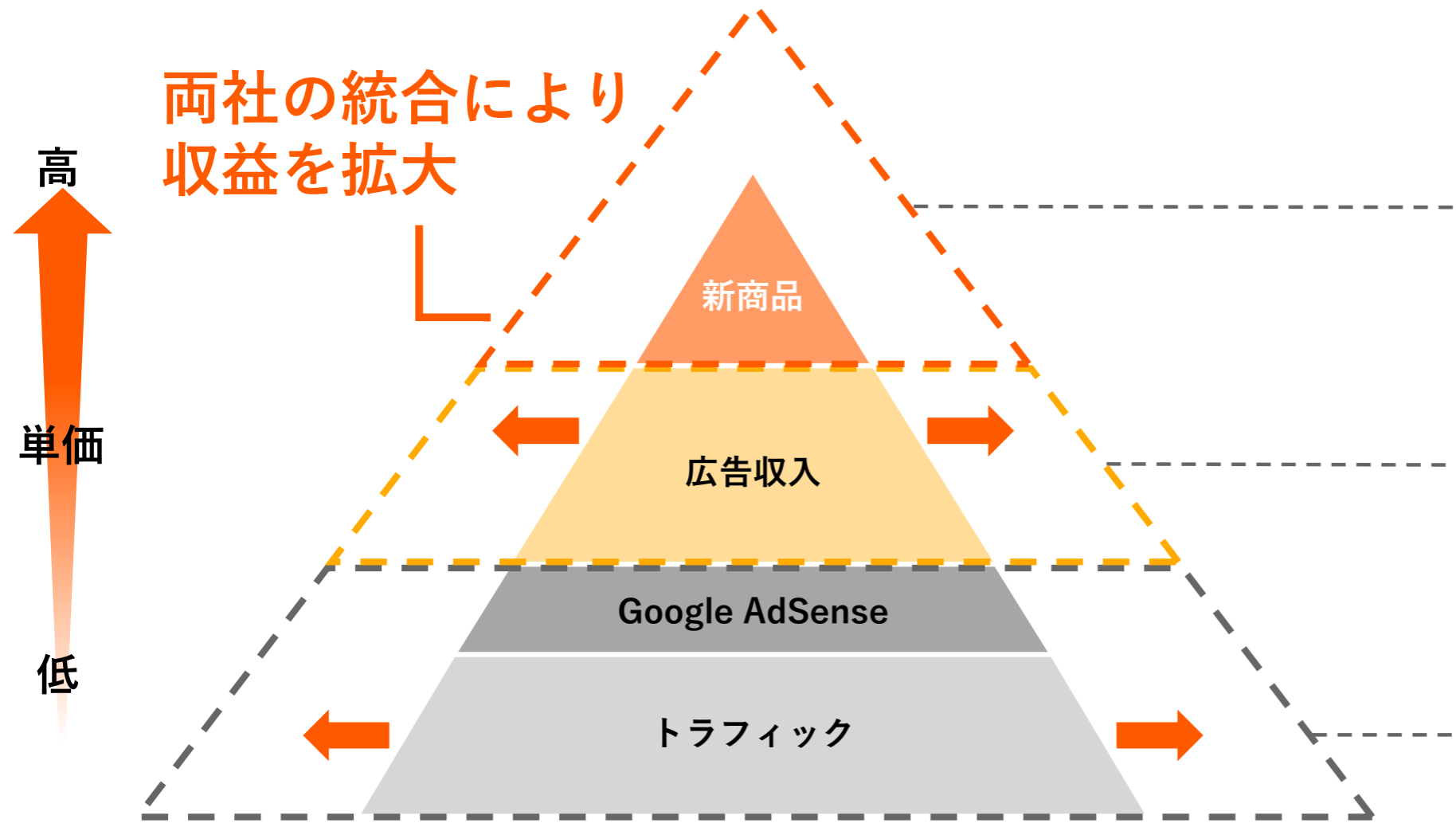
Trovit × Mitula

TrovitおよびMitulaを中心にグローバルプラットフォームの構築に向け加速させる



Trovit × Mitula – 成長戦略 –

TrovitとMitulaはそれぞれの強みを活かすため経営統合し、収益力を向上させる計画



③ トランザクション



- 質の高い送客
- 成約
- 二次市場
(周辺領域)

② 広告収入



- メールマーケティング
- リターゲティング
- バナー

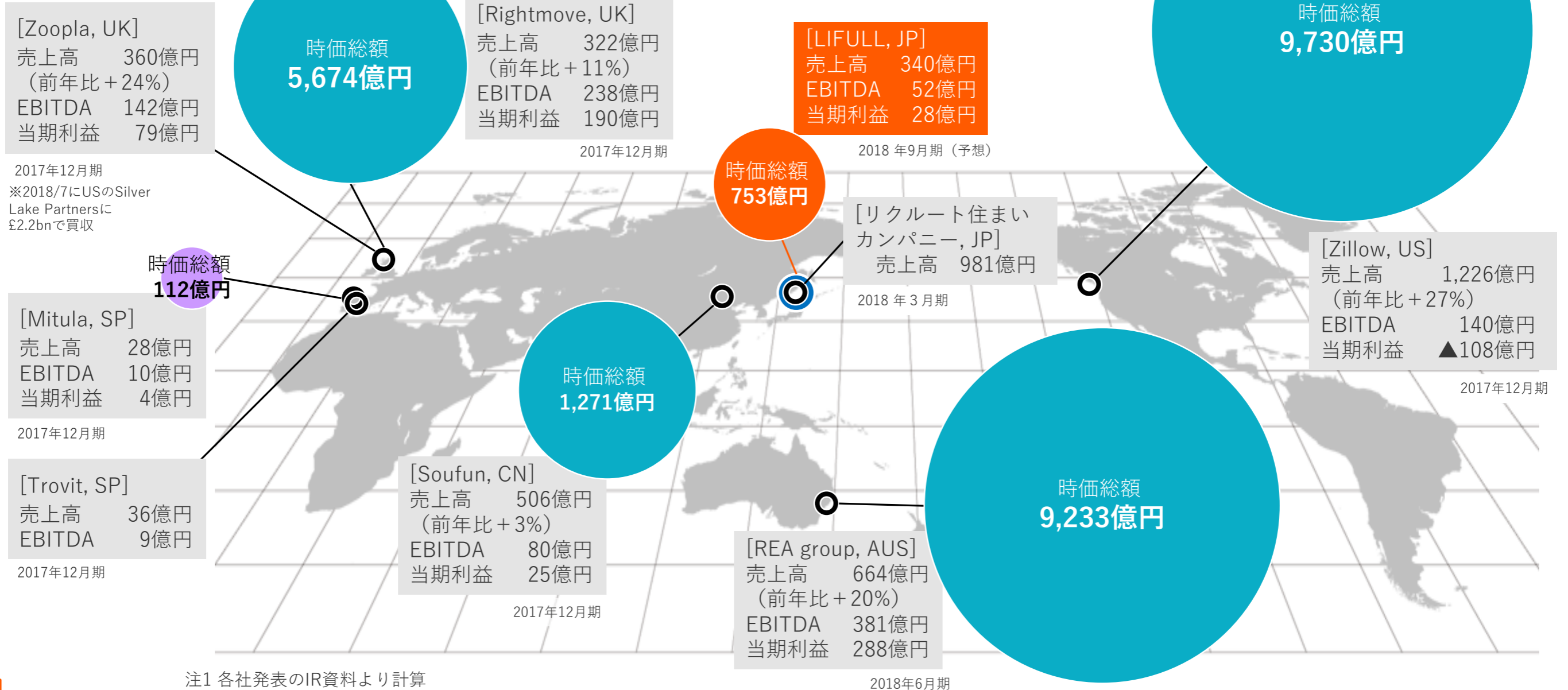
① CPC



- テキストリンク
- Google AdSense
- プレミアム広告

海外同業他社の状況（参考）

世界の同業他社は、各国でのユーザーシェアを背景に、時価総額が高い



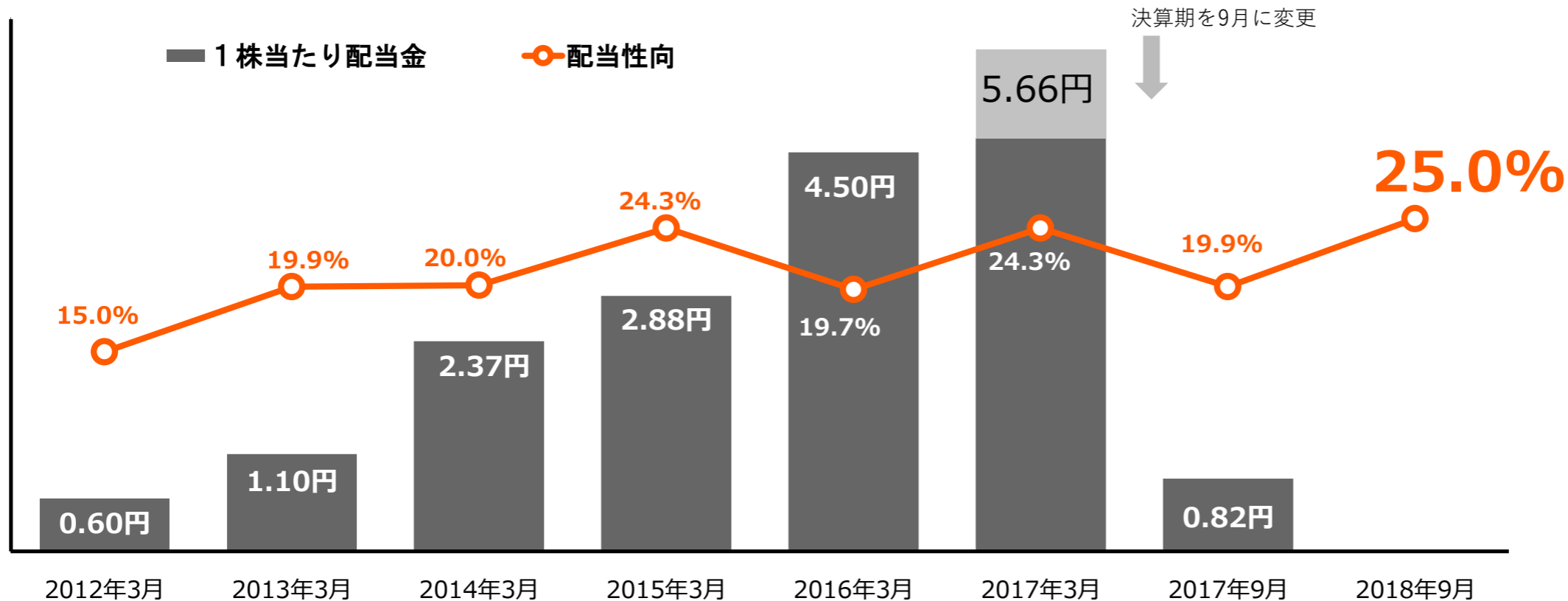
注1 各社発表のIR資料より計算
 注2 株価は2018年10月1日現在
 注3 為替は1ドル=¥113.86、1ポンド=¥132.15、1オーストラリアドル=¥82.22で計算(2018年10月1日)



株主還元について

株主還元の考え方の一部変更について

株主の皆様へ積極的な利益還元の姿勢を明確にし、株主層の拡大を図るため、2018年9月期より配当性向を20%から25%に引き上げ、業績に応じた弾力的な成果の配分を行うことを基本方針とする



配当性向を
25%に変更

- 株式の分割に伴い過年度分については分割を考慮して計算しています。
- 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。
- 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。
- 2017年3月期は普通配当4.66円に記念配当1.00円を加えた1株5.66円となっているため、配当性向は24.3%となっています。
- 2017年9月期は決算期の変更による6ヶ月の変速決算となっており、6ヶ月間の実績に基づき配当を実施しております。
- 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。

A warm, sunlit scene of a woman with long brown hair, wearing a light grey sweater, smiling as she holds a small brown dog. To her left, a baby in a light purple shirt and dark pants stands with their back to the camera, looking out a window. The window has a white frame and a metal railing. The background shows a view of buildings and trees under a bright sky. The overall mood is peaceful and domestic.

LIFULL

あらゆる **LIFE** を、**FULL** に。

Appendix.

会社概要 (2018年9月30日現在)

会社名	株式会社LIFULL
証券コード	2120 (東証第一部)
代表者	代表取締役社長 井上 高志
沿革	1997年3月12日 設立 2006年10月 東証マザーズ上場 2010年3月 東証一部へ市場変更
資本金	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	1,274名 (内、臨時雇用者数210名、海外子会社117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



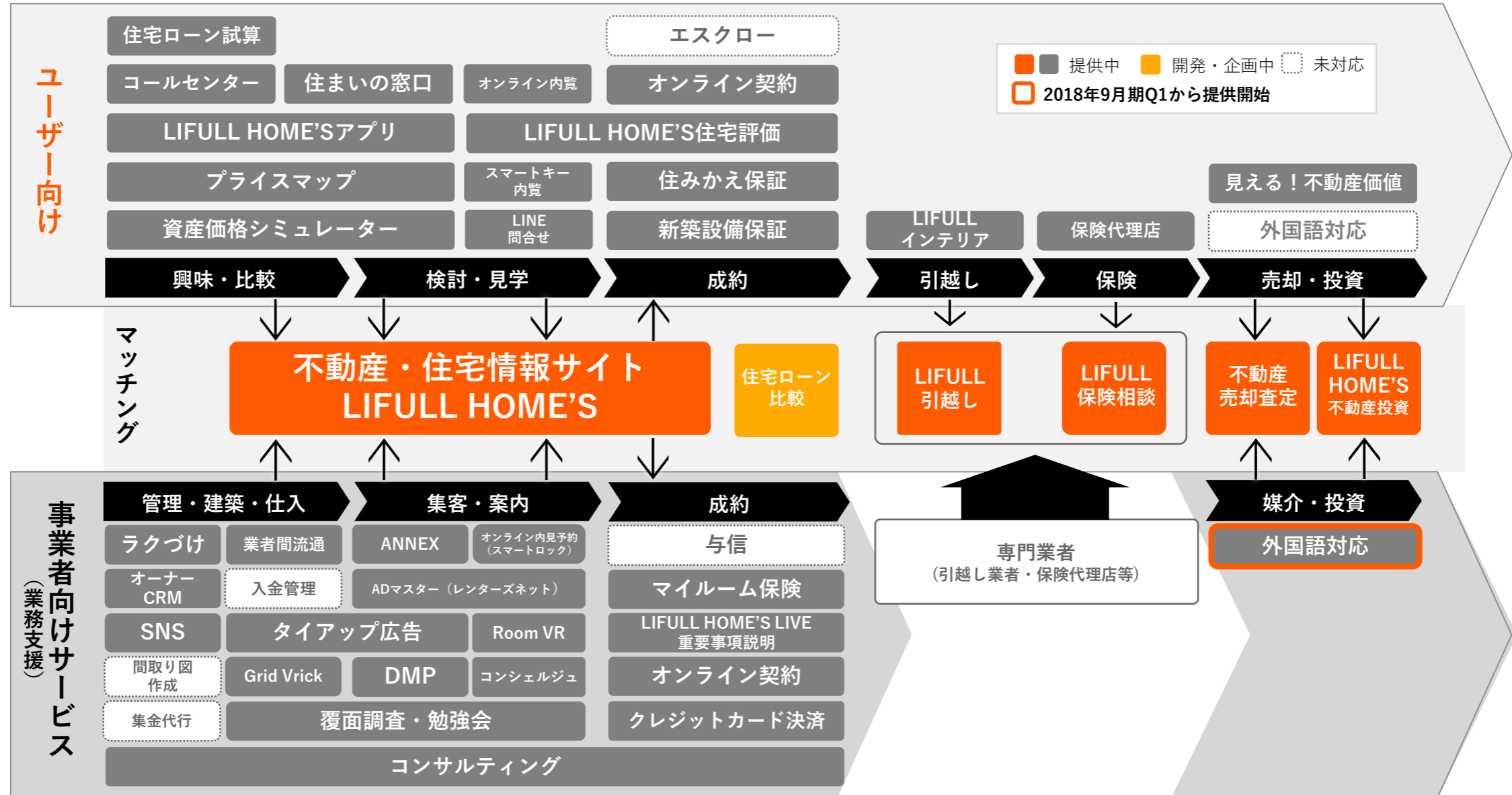
総掲載物件数No.1
LIFULL HOME'S
iOS・アンドロイドアプリ

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



(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

主なサービス

LIFULL介護



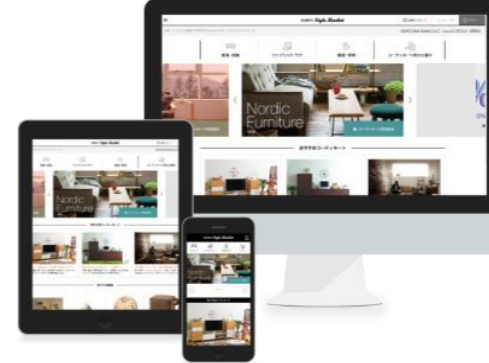
老人ホーム・介護施設等検索サイト
運営：(株)LIFULL senior

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

(設立またはグループ入り順)

PT. LIFULL MEDIA INDONESIA ※1

- ・インドネシア国内向け不動産・住宅情報サイト「LIFULL Rumah」の企画・運営
- ・ジャカルタに赴任する日本人駐在員のためのサービス「ジャカルタの住まい探し代行サービス」提供

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

株式会社LIFULL senior

- ・日本最大級の老人ホーム・高齢者住宅検索サイト「LIFULL介護」の運営
- ・遺品整理業者の検索サイト「みんなの遺品整理」の運営

株式会社LIFULL MOVE

- ・引越し一括見積り・Web予約サイト「LIFULL引越し」の運営

株式会社LIFULL SPACE

- ・日本最大級のレンタル収納検索サイト「LIFULLトランクルーム」の運営
- ・貸し会議室・レンタルスペース施設の検索サイト「LIFULLレンタルスペース」の運営

株式会社LIFULL FinTech

- ・保険商品比較サイト「LIFULL保険比較」、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

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 ※2

- ・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
- ・地方創生ファンドの運営

LIFULL Tech Vietnam Co., Ltd. ※3

- ・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

- ・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 ※1 ※4

- ・民泊プラットフォームの運営

※1 持分法適用会社、※2 旧)株式会社JGマーケティング ※3 旧) Vietnam Creative Consulting Co., Ltd.

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

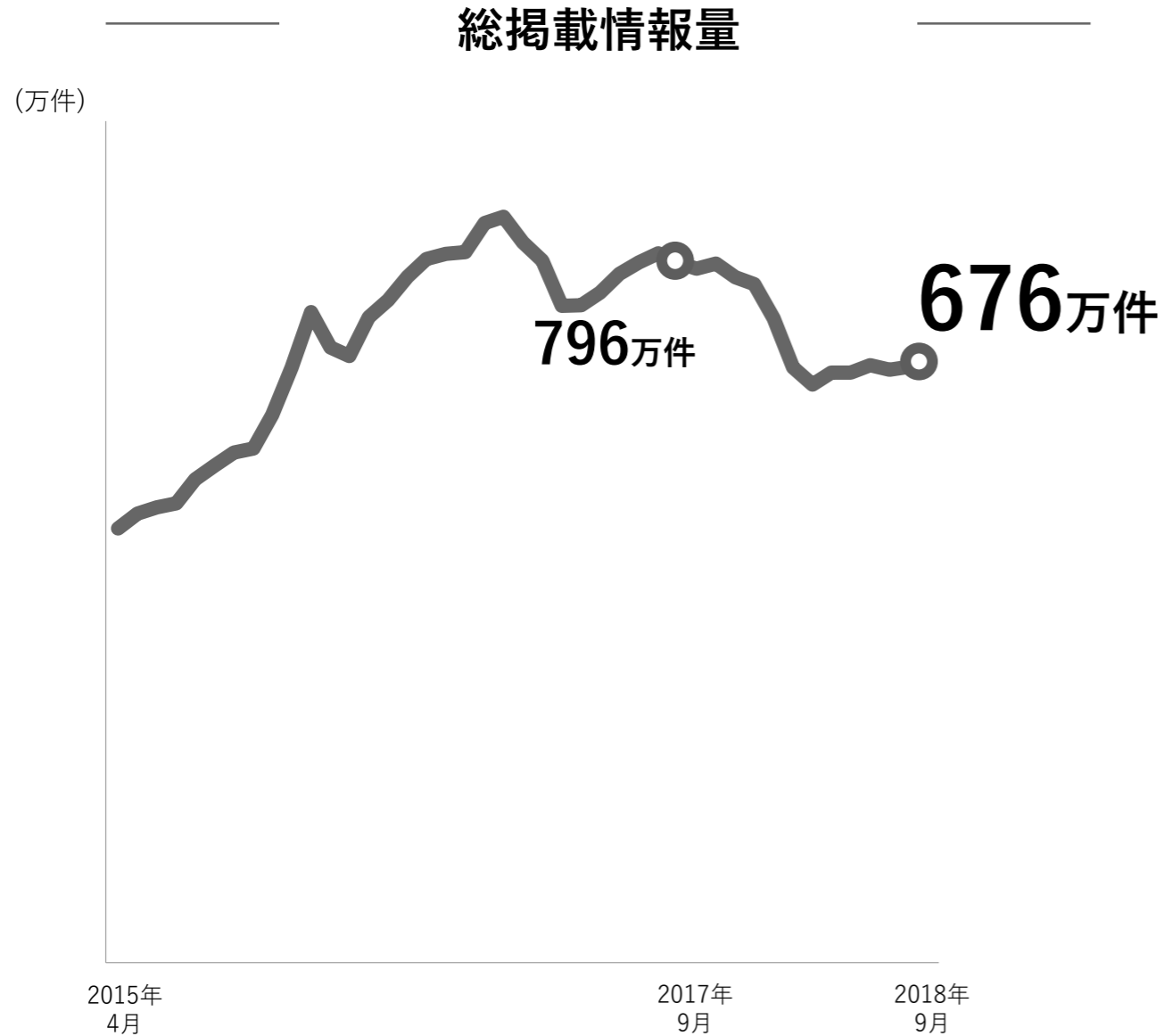
セグメントと主なサービス

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

「 「

2018年9月期 4 Qのトピックス

」 」



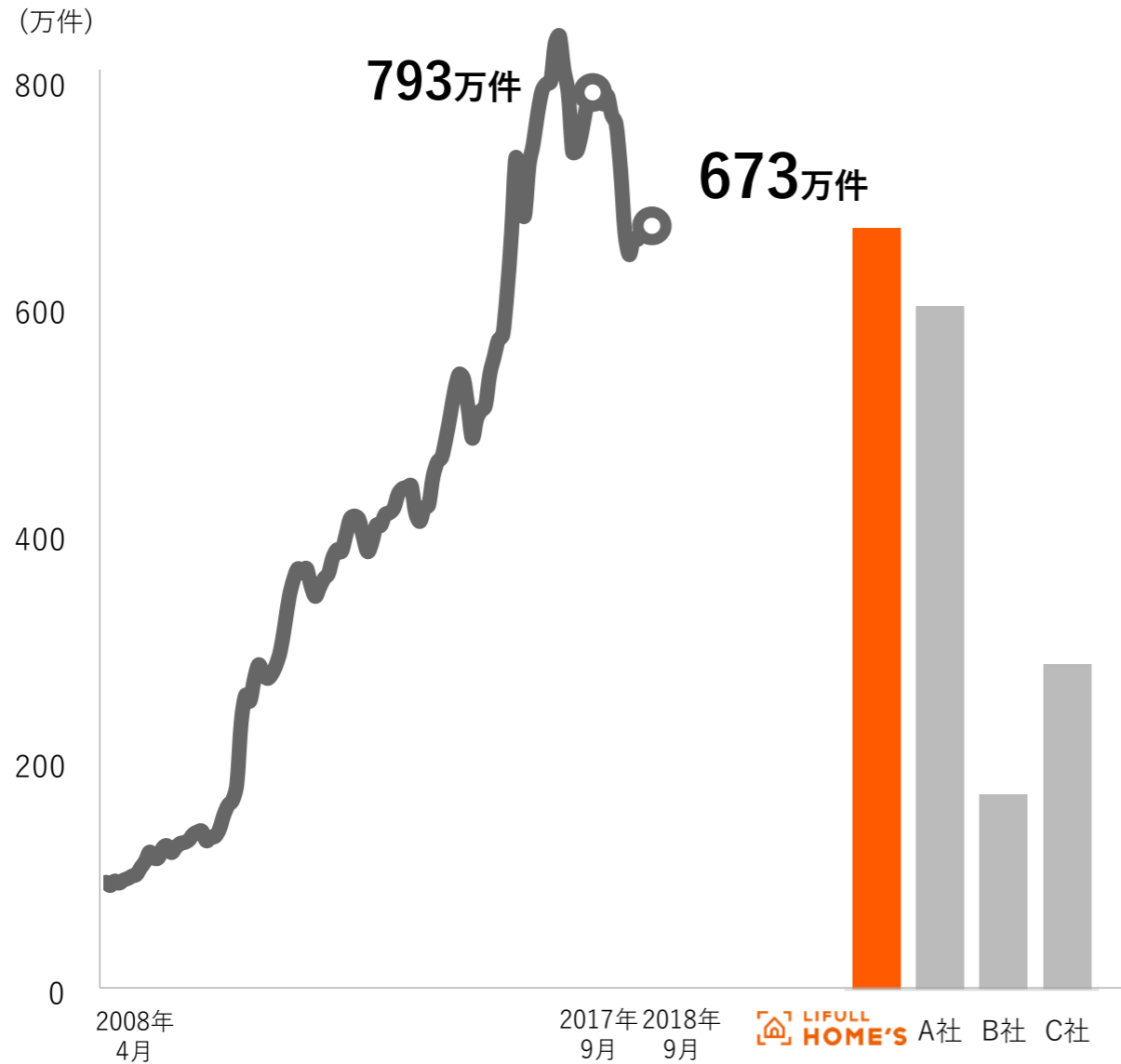
情報精度向上に取り組みながら
圧倒的な情報量を維持



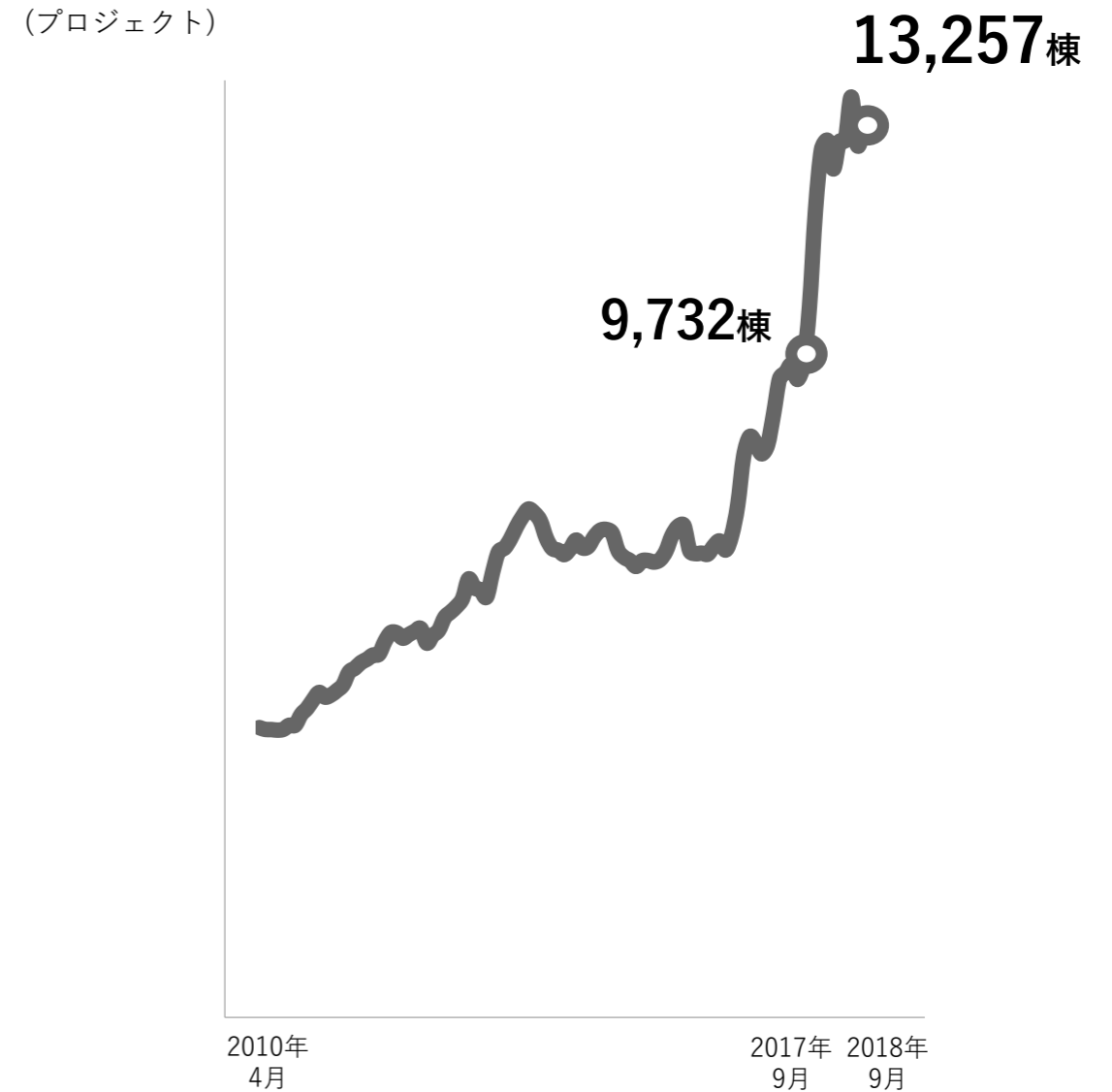
※総掲載数：賃貸、不動産売買、投資物件、新築分譲戸建て、
新築分譲マンションの掲載数と、注文住宅の施工会社数の和。
※2018年4月より、リフォーム領域は撤退

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



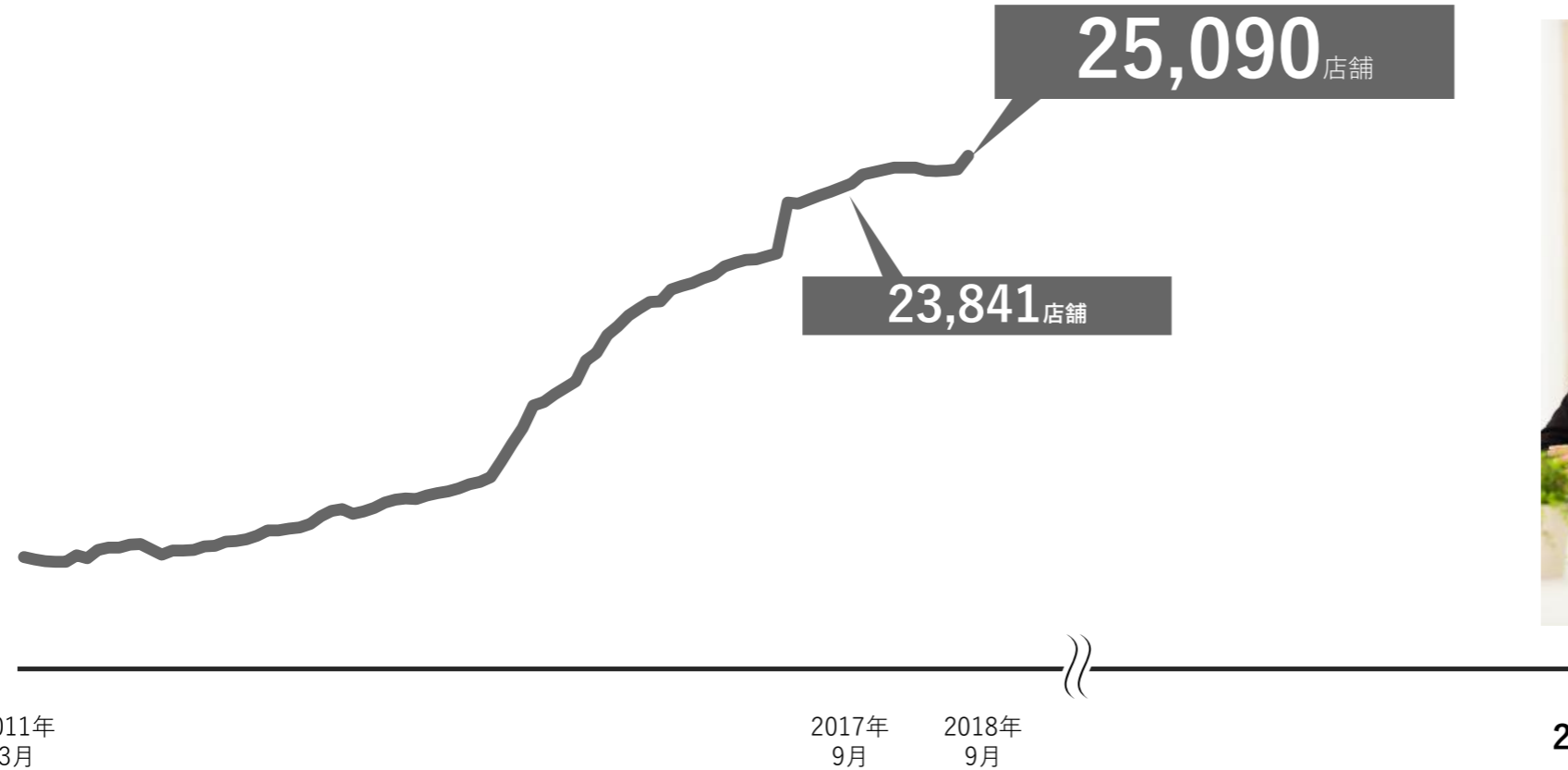
加盟店数推移

加盟店※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



メディア力強化 — 価格情報の可視化 —

「見える！不動産価値」に「売る or 貸す」シミュレータを追加
当社データの活用により「売る」「貸す」それぞれの収支を可視化し、オーナー自身が今後の不動産活用を決定できるよう支援

物件概要等の必要項目を入力

「売る or 貸す」シミュレータ

部屋情報や物件取得時の情報を入力すると、現時点で売った場合と貸した場合の50年間の収支が試算できます。

お金について	購入金額	3000	万円	頭金	0	万円						
	金利	1.2	%	ローン期間	35	年	残ローン期間	27	年	0	ヶ月	
物件について	建物階数	10	階	所在階	8	階	専有面積	60	m ²			
	物件取得年月	2010	年	10	月							
支出について	管理委託費 ※	5	%	修繕積立金	2	万円	所得税	20	%	住民税	10	%



マンション活用による収支を比較できる

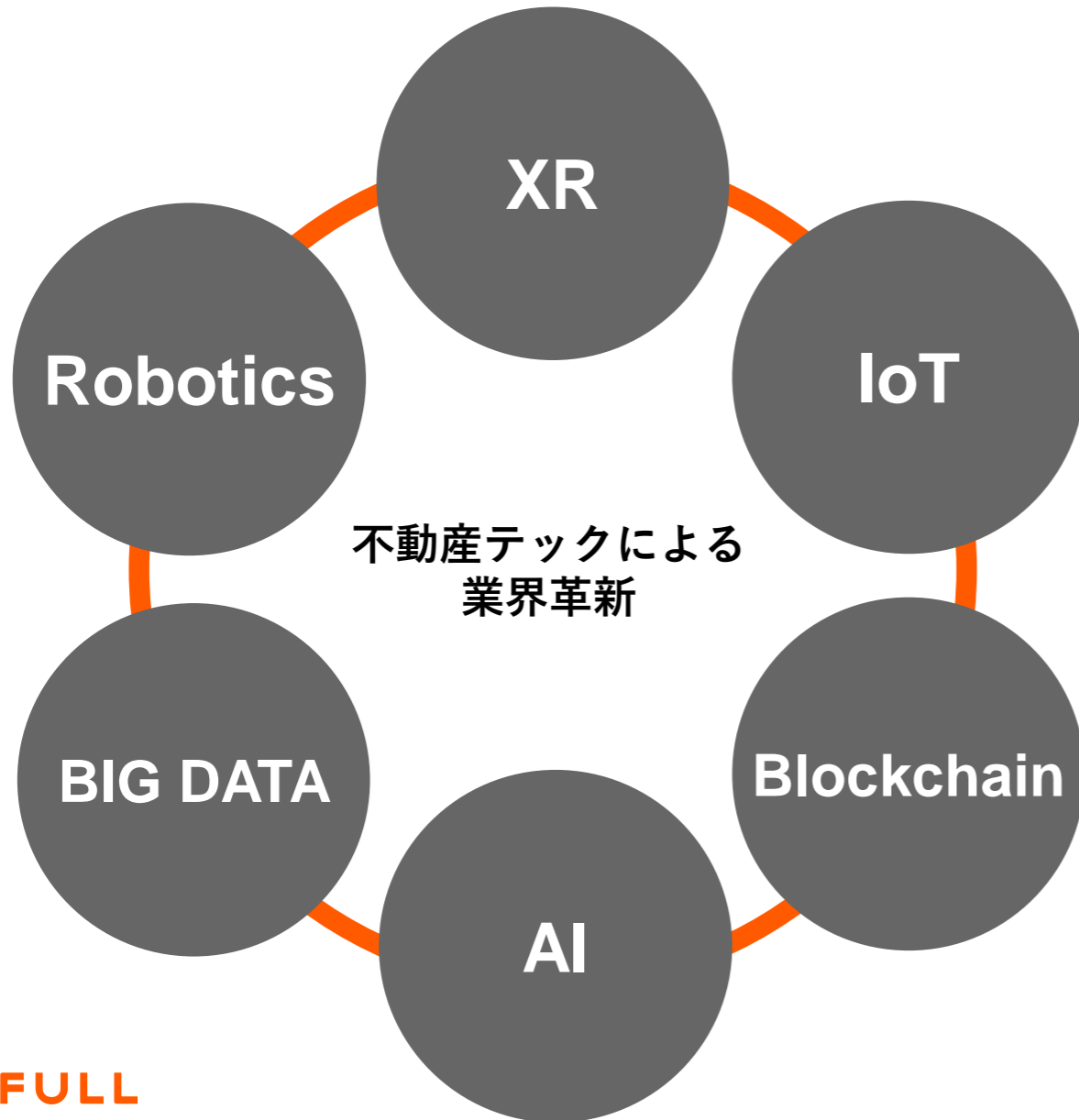


見える！不動産価値 [検索](#)

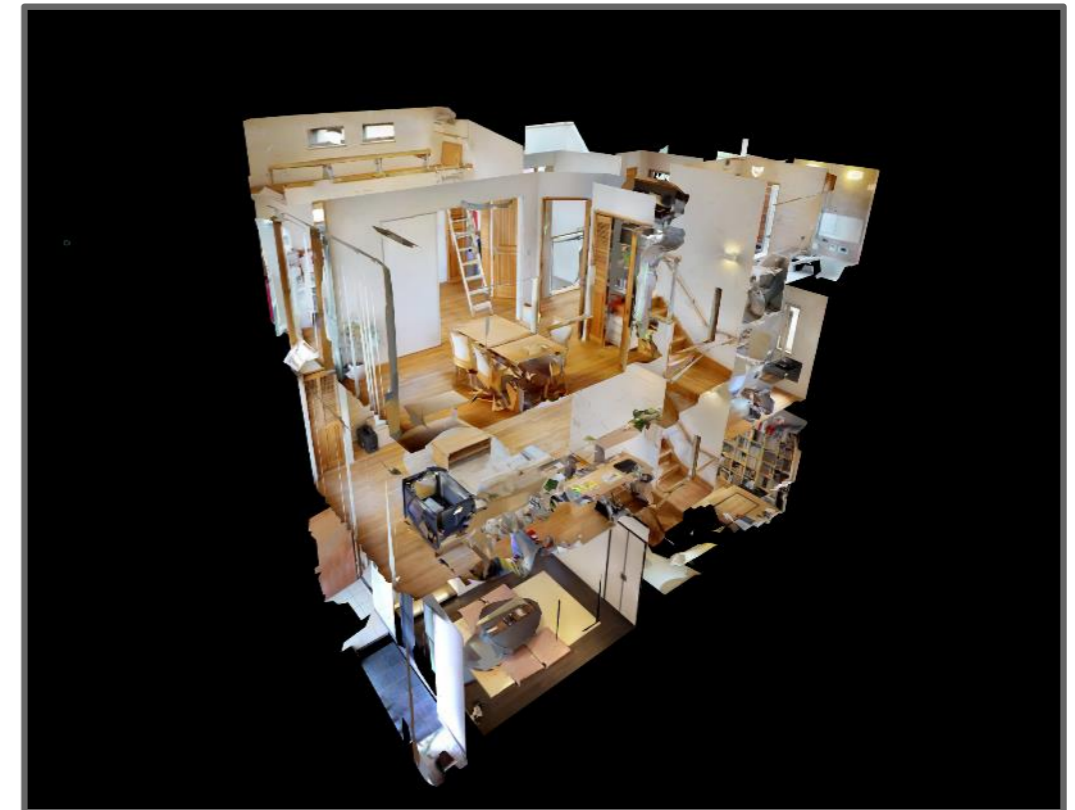
<https://www.homes.co.jp/owner/>

不動産テック (ReTech)

先進技術を活用することで、もっと簡単に、もっと楽しく、そして一人ひとりにぴったりの住まい探しができるよう、ユーザー・不動産事業者双方を支援する



——<例：3Dモデルハウス ※イメージ>——



3Dモデルハウス

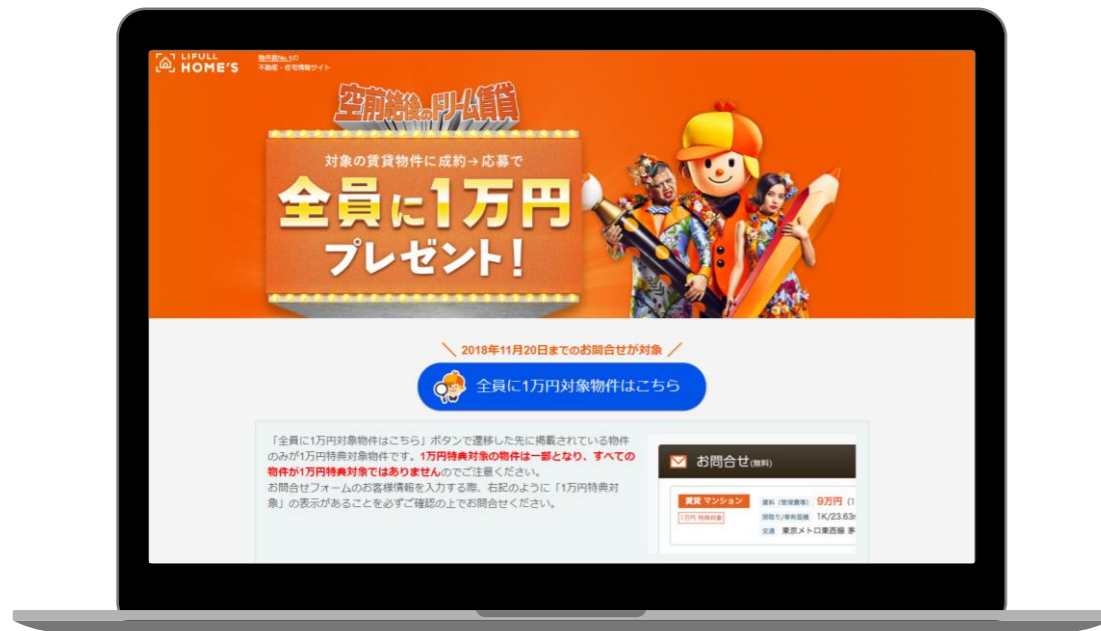
検索

<https://www.homes.co.jp/iezukuri/contents/3dmodelhouse/>

サービスについて：上記サービスには米国Matterport, Inc.が開発した「Matterport 3Dリアリティーキャプチャーソリューション」が活用されています

LIFULL HOME'Sのブランド力強化に向けて、キャンペーンと連動したTVCMを放映

1万円プレゼントキャッシュバックキャンペーン



特定の物件を成約し、期間内に応募すると全員に1万円プレゼントするキャンペーンを実施。

キャンペーンにより成約率の高い送客を実現し、更なるメディア価値の向上を目指す。

空前絶後のドリーム賃貸キャンペーン



当選された方のご自宅にてベッキーさんまたはくっきーさんがデザインしたプロジェクトマッピングを上映。また一部をご覧いただけるプロジェクターをプレゼント。
※キャンペーンは終了しました



TVCM

『空前絶後のドリーム賃貸キャンペーン』篇を8月24日より放送開始

キャンペーンと連動したTVCMを放映し、LIFULL HOME'Sのブランド力強化と、キャンペーンの効果向上を両立させる狙い

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、新CMの放映を開始

<https://media.lifull.com/>

先進技術活用に向けた投資

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

(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向上施策を実行中

海外事業の売上収益はTrovitの成長を背景に伸長し、セグメント利益は国際事業部の解散によるコスト減により大幅増益

(単位：百万円)	17/9月期 Q2 (7-9月)	18/9月期 Q4 (7-9月)	増減額	増減率
売上収益	8,154	8,549	+ 394	+4.8%
HOME'S関連事業	6,816	6,963	+ 147	+2.2%
海外事業	858	1,058	+ 199	+23.2%
その他事業	479	527	+ 48	+10.0%
売上原価	946	1,006	+ 60	+6.4%
販管費（減価償却費を除く）	6,100	6,555	+ 455	+7.5%
人件費	1,816	2,082	+ 265	+14.6%
広告宣伝費	2,695	2,869	+ 174	+6.5%
営業費	215	229	+ 13	+6.4%
その他	1,373	1,374	+ 1	+0.1%
その他収益及び費用	▲30	▲44	▲14	-
EBITDA	1,077	942	▲134	▲12.5%
EBITDA率	13.2%	11.0%	▲2.2p	-
当期/四半期利益 [※]	467	585	+ 118	+25.3%
減価償却費	266	263	▲3	▲1.1%

(単位：百万円)	17/9月期 Q2 (7-9月)	18/9月期 Q4 (7-9月)	増減額	増減率
セグメント損益	841	724	▲117	▲13.9%
HOME'S関連事業	802	580	▲221	▲27.6%
海外事業	66	225	+ 159	+239.0%
その他事業	▲46	▲111	▲65	-
セグメント間取引	18	29	+ 10	+54.9%

※ 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。



その他データ

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	4Q
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	8,549
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	6,963
海外事業	904	940	796	865	823	750	750	867	859	858	883	935	983	1,058
その他事業	273	290	317	397	406	377	400	525	461	479	502	542	528	527
売上原価	141	737	597	651	670	737	774	897	915	946	928	946	996	1,006
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	6,555
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	2,082
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	2,869
営業費	208	245	305	257	246	236	282	244	240	215	236	267	209	229
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	1,374
その他収益及び費用	▲ 13	▲ 41	▲ 33	▲ 33	▲ 6	▲ 42	▲ 30	▲ 39	▲ 72	▲ 30	71	18	6	▲ 44
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	942
減価償却費	214	214	230	205	221	217	338	468	253	266	274	266	263	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	679
四半期利益 ※	682	552	693	742	734	942	331	756	22	467	591	980	702	585
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%	11.0%

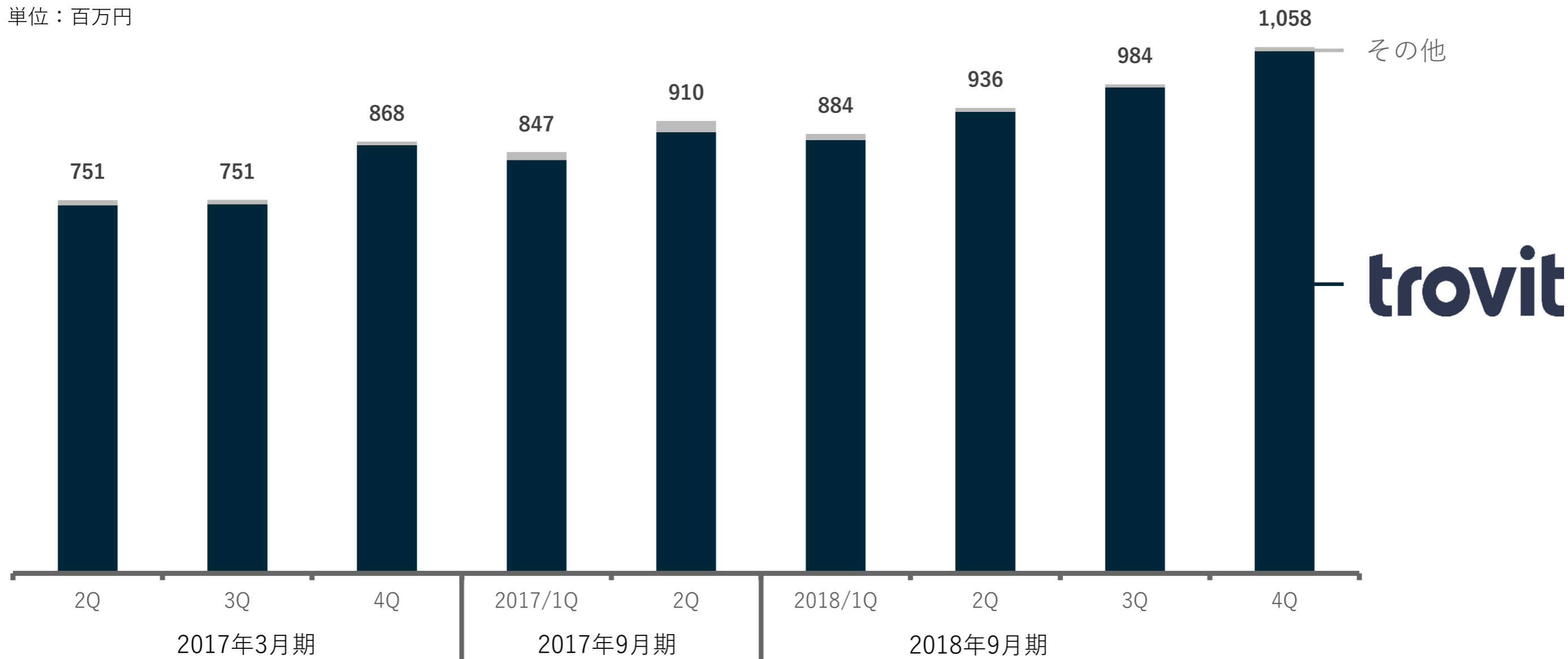
※四半期利益＝親会社の所有者に帰属する四半期利益

※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。

海外事業実績 – 売上収益（四半期推移）

Trovitを中心に事業成長

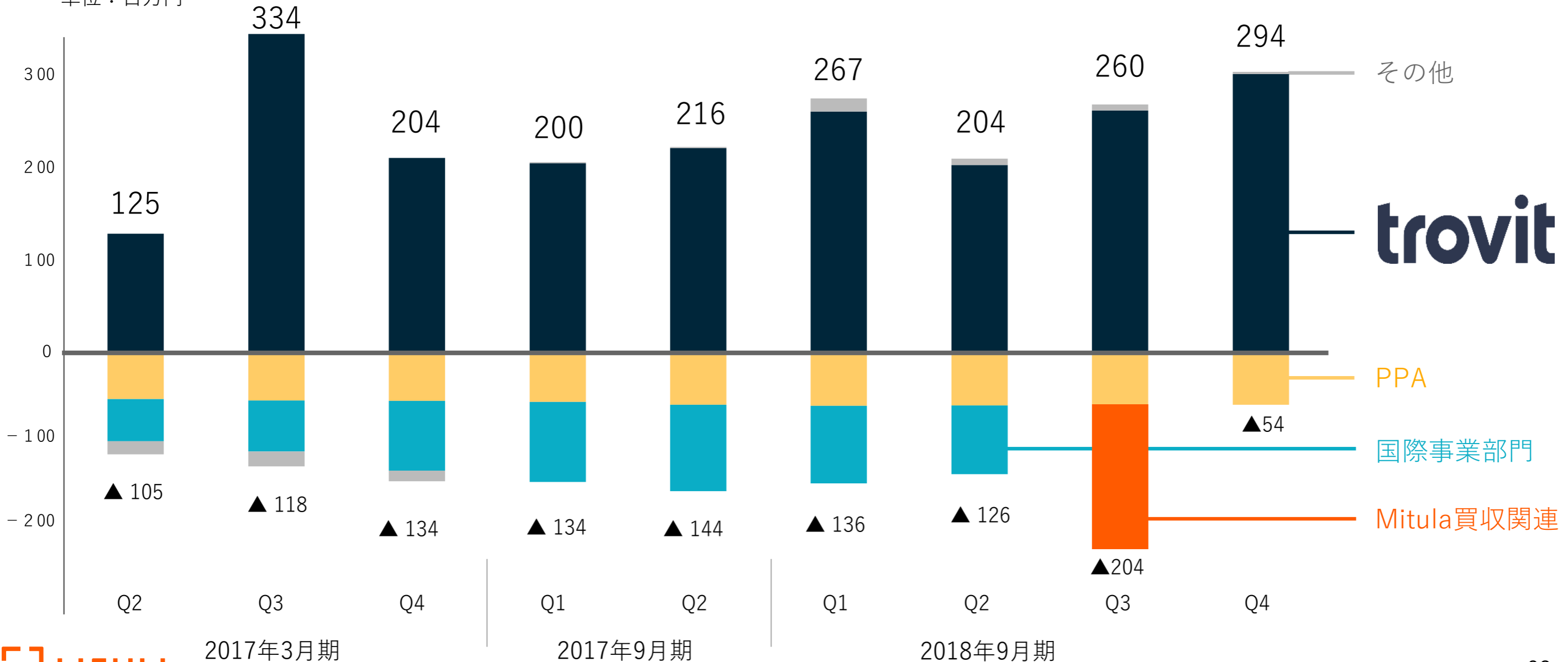
単位：百万円



海外事業実績 – 営業利益（四半期推移）

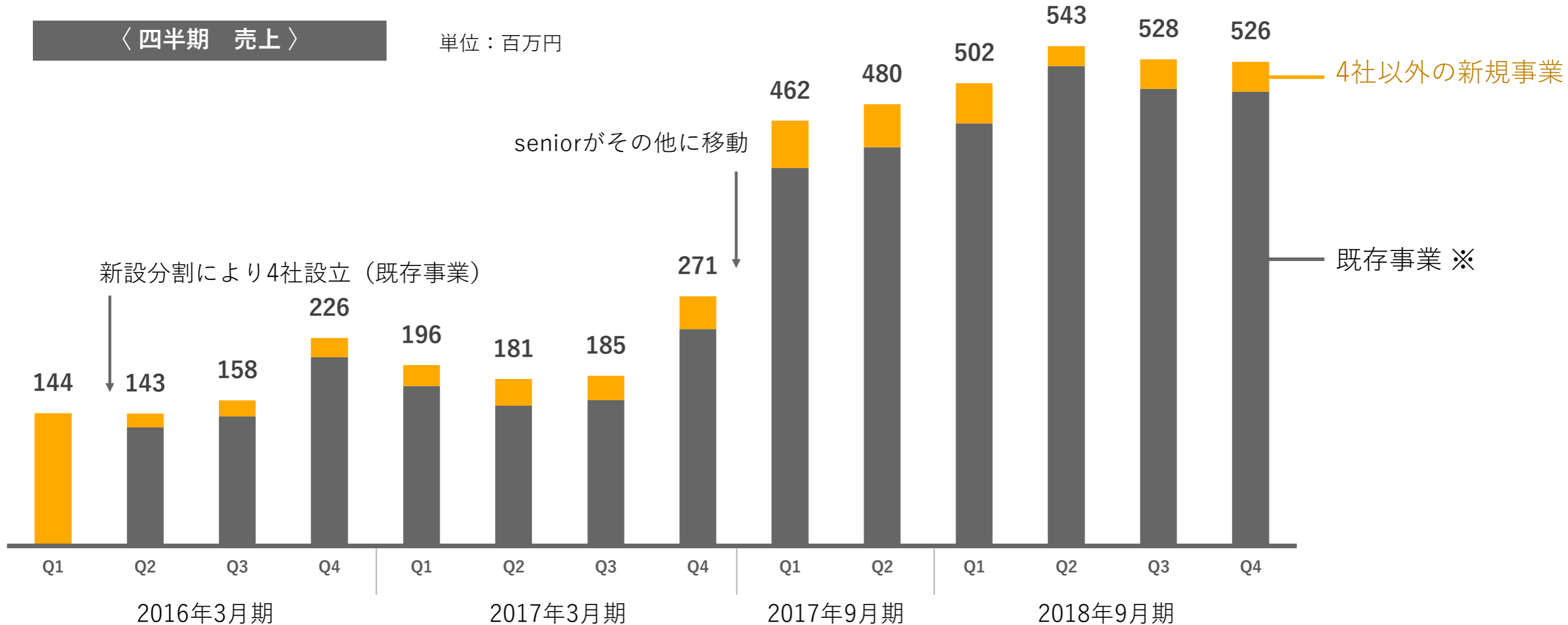
Trovitを中心に事業成長

単位：百万円



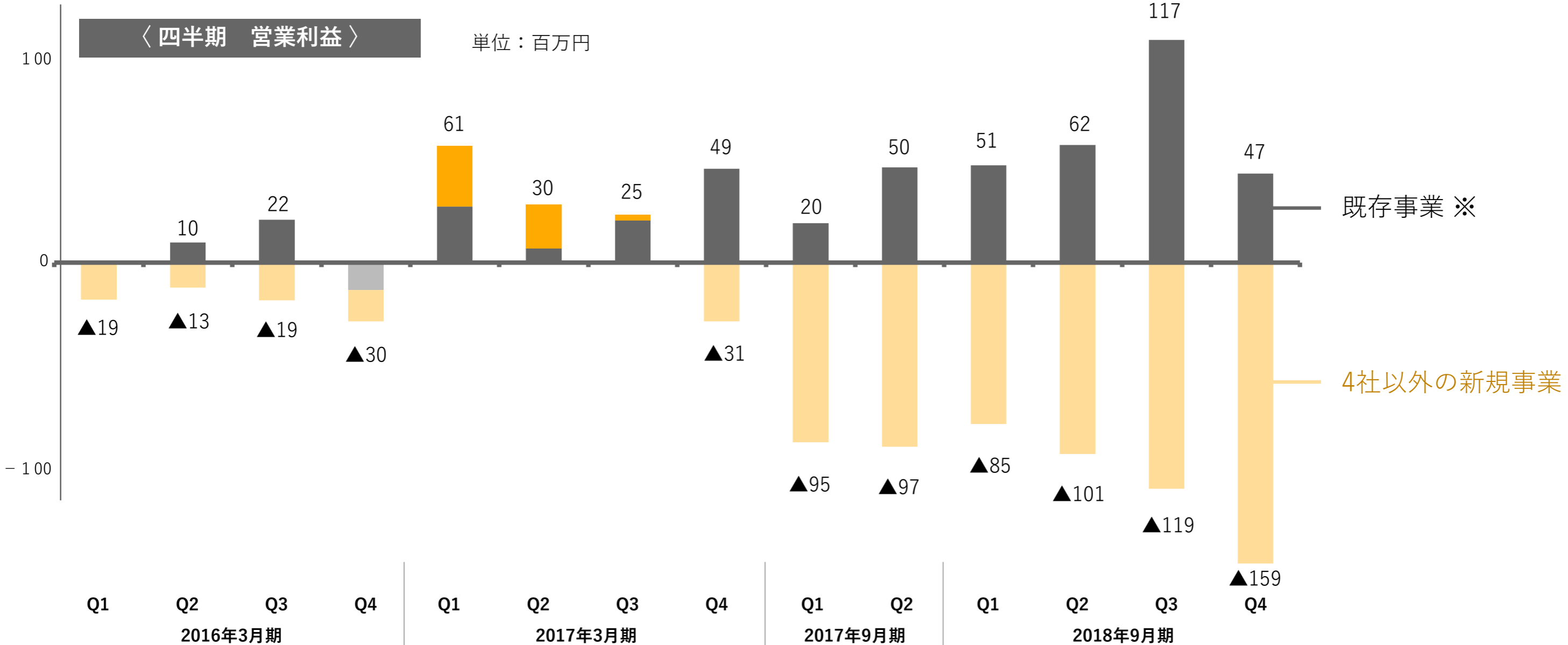
その他事業実績 – 売上収益（四半期）

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



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	2016年	2017年	2016年	2016年	2016年	2017年	2017年	2017年	2017年	2017年	2017年	2017年	2017年	2017年	2017年	2017年	2017年	2018年	2018年	2018年	2018年	2018年	2018年	2018年	2018年	
	1~12月	1~12月	1~12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	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9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	2,986	1,502	3,372
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%	△12.8%	△28.5%	13.2%
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	1,514	1,378	1,859
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%	△17.4%	13.4%	△22.3%

【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	2016年	2017年	2016年	2016年	2016年	2017年	2017年	2017年	2017年	2017年	2017年	2017年	2017年	2017年	2017年	2017年	2017年	2018年	2018年	2018年	2018年	2018年	2018年	2018年	2018年	
	1~12月	1~12月	1~12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	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9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	6,191	5,360	5,136
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%	△5.7%	△7.5%	△11.8%
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	4,568	3,585	4,045
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%	7.1%	1.0%	

【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	2016年	2017年	2016年	2016年	2016年	2017年	2017年	2017年	2017年	2017年	2017年	2017年	2017年	2017年	2017年	2017年	2017年	2018年	2018年	2018年	2018年	2018年	2018年	2018年	2018年
	1~12月	1~12月	1~12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	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8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	34,884	35,847	35,457
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%	△3.0%	△1.4%	1.4%
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	8,253	8,699	9,146
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%	△36.2%	△4.0%	0.4%
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	11,903	12,004	11,953
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%	0.7%	2.5%	4.0%
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	25,148	25,447	24,420
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%	△3.4%	0.3%	0.2%

【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	2016年	2017年	2016年	2016年	2016年	2017年	2017年	2017年	2017年	2017年	2017年	2017年	2017年	2017年	2017年	2017年	2017年	2018年	2018年	2018年	2018年	2018年	2018年	2018年	2018年
	1~12月	1~12月	1~12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	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8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	343,513	393,037	391,505
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%	△2.7%	4.7%	2.1%
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	311,005	355,425	352,992
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%	△3.2%	3.5%	0.8%

【日本人口】

総務省調査（人口推計）

(単位：千人)	2015年	2016年	2017年	2016年	2016年	2016年	2017年	2017年	2017年	2017年	2017年	2017年	2017年	2017年	2017年	2017年	2017年	2017年	2018年	2018年	2018年	2018年	2018年	2018年	2018年	2018年	
	10月1日	10月1日	10月1日	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	4月	5月	6月	7月	8月	9月
総人口	127,095	126,933	126,706	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	126,493	126,502	126,490	126,520	126,590	126,490	126,420

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/>

