

# 決算説明資料 IFRS

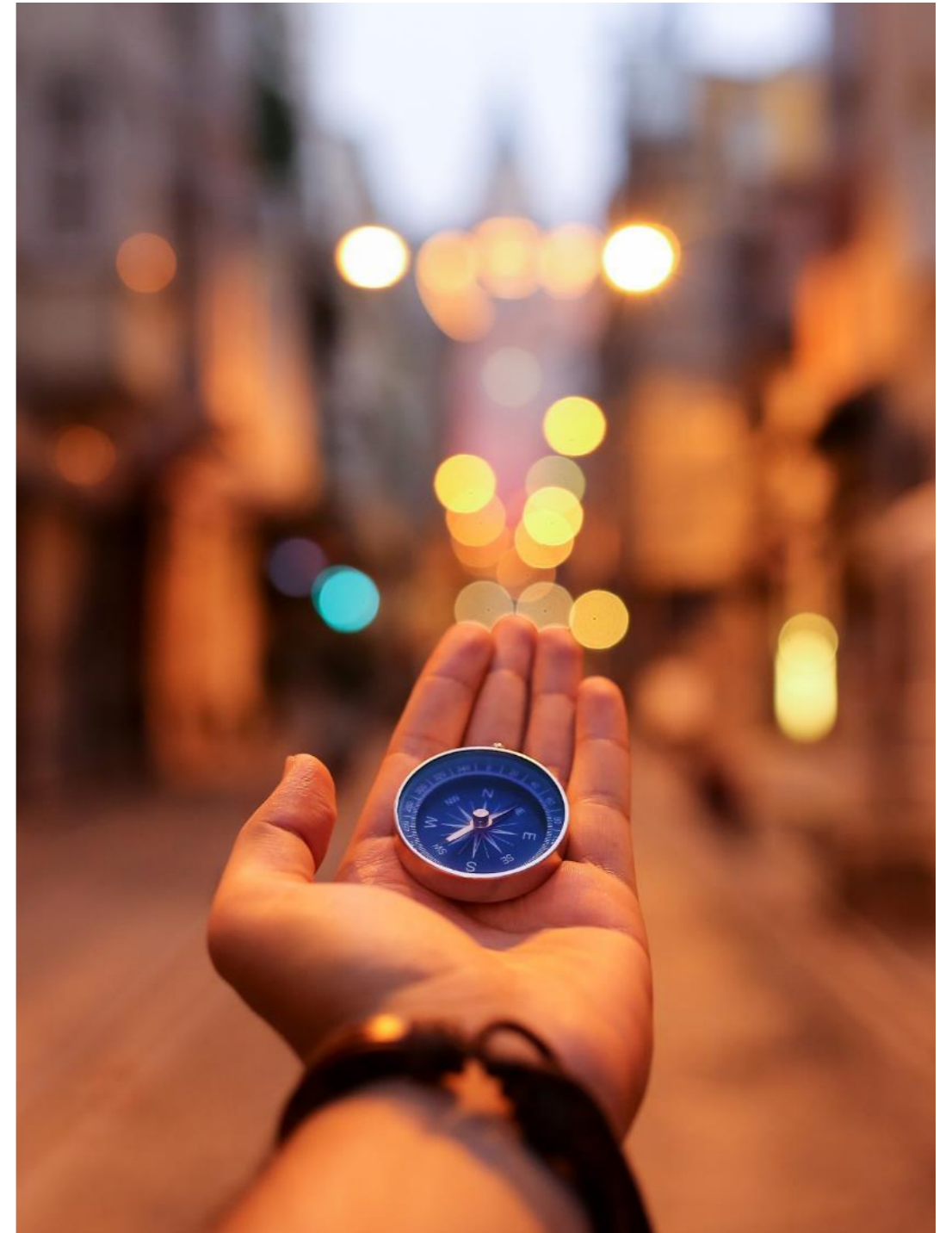
2019年9月期 第3四半期（2018年10月～2019年6月）

## 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. Highlights          | P03 |
| 3. 成長戦略                | P04 |
| 4. 2019年9月期 第3四半期 決算情報 | P07 |
| 5. Appendix.           | P41 |
| 6. IR情報に関するお問合せ窓口      | P52 |



# 本日のポイント

1. 2019年9月期第3四半期： 売上収益は 前期比 **+12.8%** の293億円と成長が加速  
(10~6月累計実績) EBITDAは 同 **▲4.1%** の42億円と通期目標に向け堅調に進捗
2. 事業成長に向けた様々な先行投資を実施
  - LIFULL HOME'Sのメディア力強化
  - LIFULL HOME'Sの賃貸・売買領域で**10月より料金体系を変更**
  - Mitula子会社化
  - 地方創生事業への先行投資
3. 海外事業の成長が加速
  - Mitula **1月より連結開始**
  - TrovitとMitulaの経営統合に向け順調に進捗

# Highlights

## 売上収益

+ 12.8%

293億円（前期260億円）

## EBITDA

▲ 4.1%

42億円（前期：44億円）

## EBITDA率

▲ 2.6pt

14.5%（前期：17.1%）

## 四半期利益

▲ 11.3%

20億円（前期：22億円）

## HOME'S関連事業

### 売上収益

+ 3.2%

223億円（前期：216億円）

### 顧客数

27,111

（前期：26,853）

### ARPA

91,474円

（前期：88,800円）

## 海外事業

### 売上収益

+ 96.7%

55億円（前期：28億円）

### EBITDA

+ 145.6%

6億円（前期：2億円）



# 成長戦略 (概略)

2020年9月期

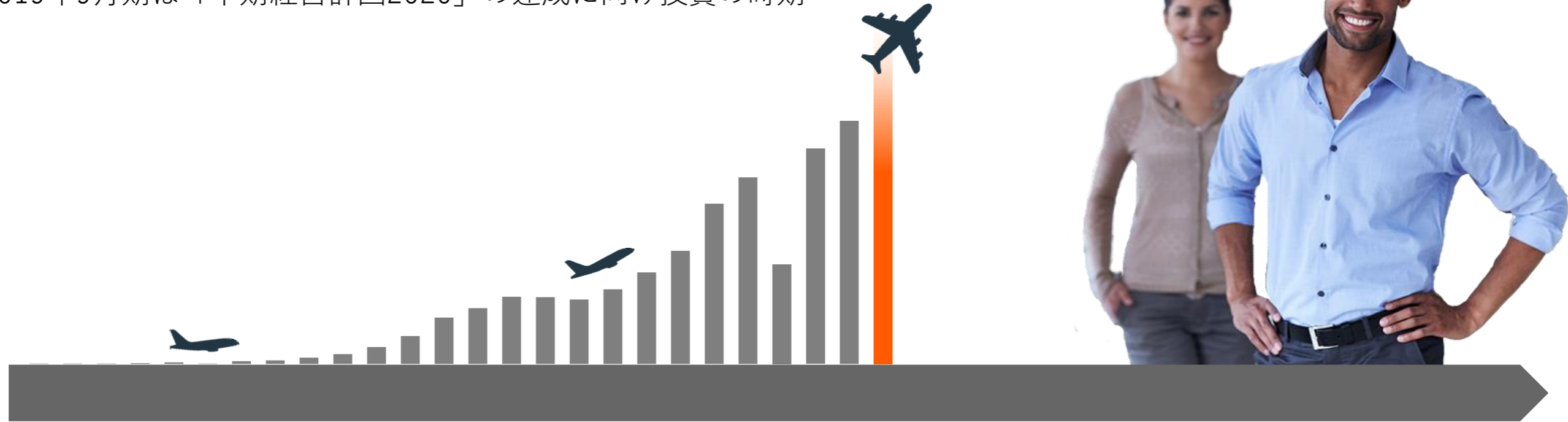
売上収益 500億円台

EBITDA率 20%前後



# 中期経営計画2020の達成に向けて

2019年9月期は「中期経営計画2020」の達成に向け投資の時期



## 01 HOME'S関連事業の成長

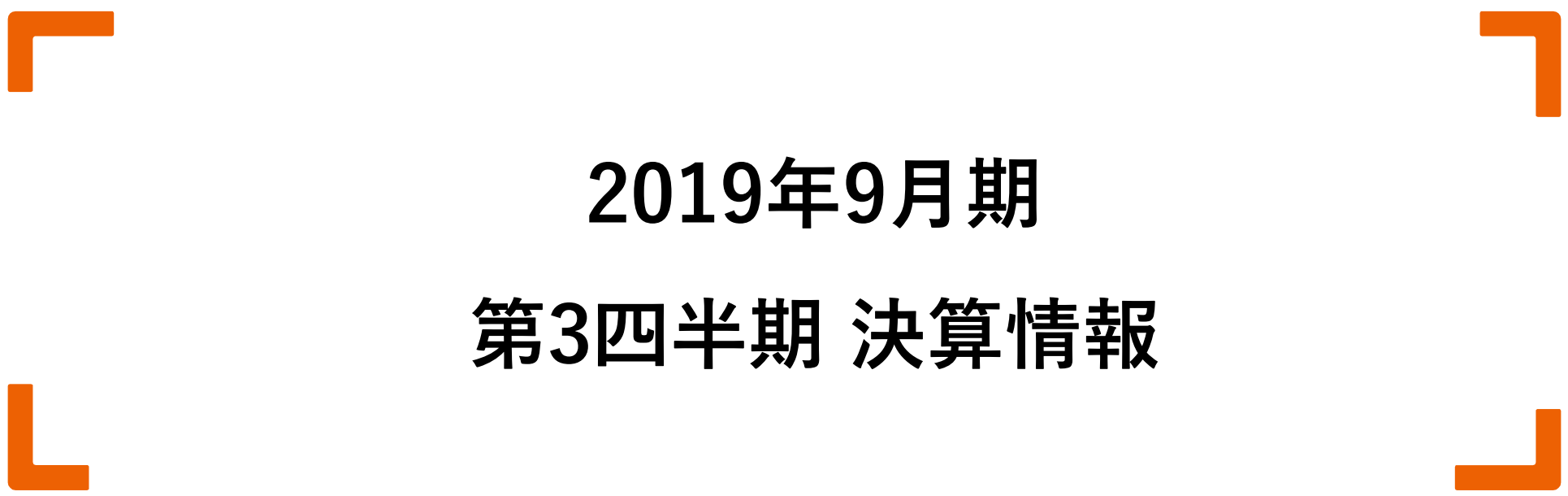
- ARPA ※1 × 顧客数 ※2
  - ↳ ARPA向上施策を中心に成長させる
  - ↳ メディア力の強化

## 02 海外関連事業の成長

- Trovit 事業強化
- Mitula 子会社化
- TrovitとMitulaの経営統合による競争力強化

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

※2 顧客数 : 賃貸・不動産売買は加盟店数



# 2019年9月期 第3四半期 決算情報



# 2019年9月期 第3四半期 連結業績 IFRS

前期比で売上収益は+12.8% 積極的な成長投資によりEBITDAは▲4.1%

(単位：百万円)	18/9月期 3Q (10-6月)	19/9月期 3Q (10-6月)	増減額	増減率	
売上収益	26,015	29,352	+ 3,337	+12.8%	※1
売上原価	2,872	3,342	+ 469	+16.3%	※2
販管費 (減価償却費を除く)	18,798	21,855	+ 3,056	+16.3%	
人件費	5,709	6,273	+ 564	+9.9%	
広告宣伝費	8,515	10,020	+ 1,505	+17.7%	※3
営業費	713	634	▲78	▲11.1%	
その他	3,860	4,925	+ 1,065	+27.6%	※4
その他収益及び費用	95	101	+ 5	+5.9%	※5
EBITDA	4,439	4,256	▲182	▲4.1%	
EBITDA率	17.1%	14.5%	▲2.6pt	-	
当期/四半期利益 <sup>※</sup>	2,274	2,018	▲255	▲11.3%	
減価償却費	803	924	+ 120	+15.0%	

※ 当期/四半期利益：親会社の所有者に帰属する当期利益

※1 主に海外事業の増収

※2 業務支援サービス（代行業務費用等の増加）

※3 認知向上を目指したブランディング費用、及びMitula連結によるWEBマーケティング費用の増加

※4 主にMitulaの子会社化に伴う一時的な費用の増加

※5 保険代理店事業、広告事業を営むLHLの株式売却益があったものの、連結子会社LSFの金融免許取得の遅れによる事業計画の見直しによりのれんの減損損失が発生

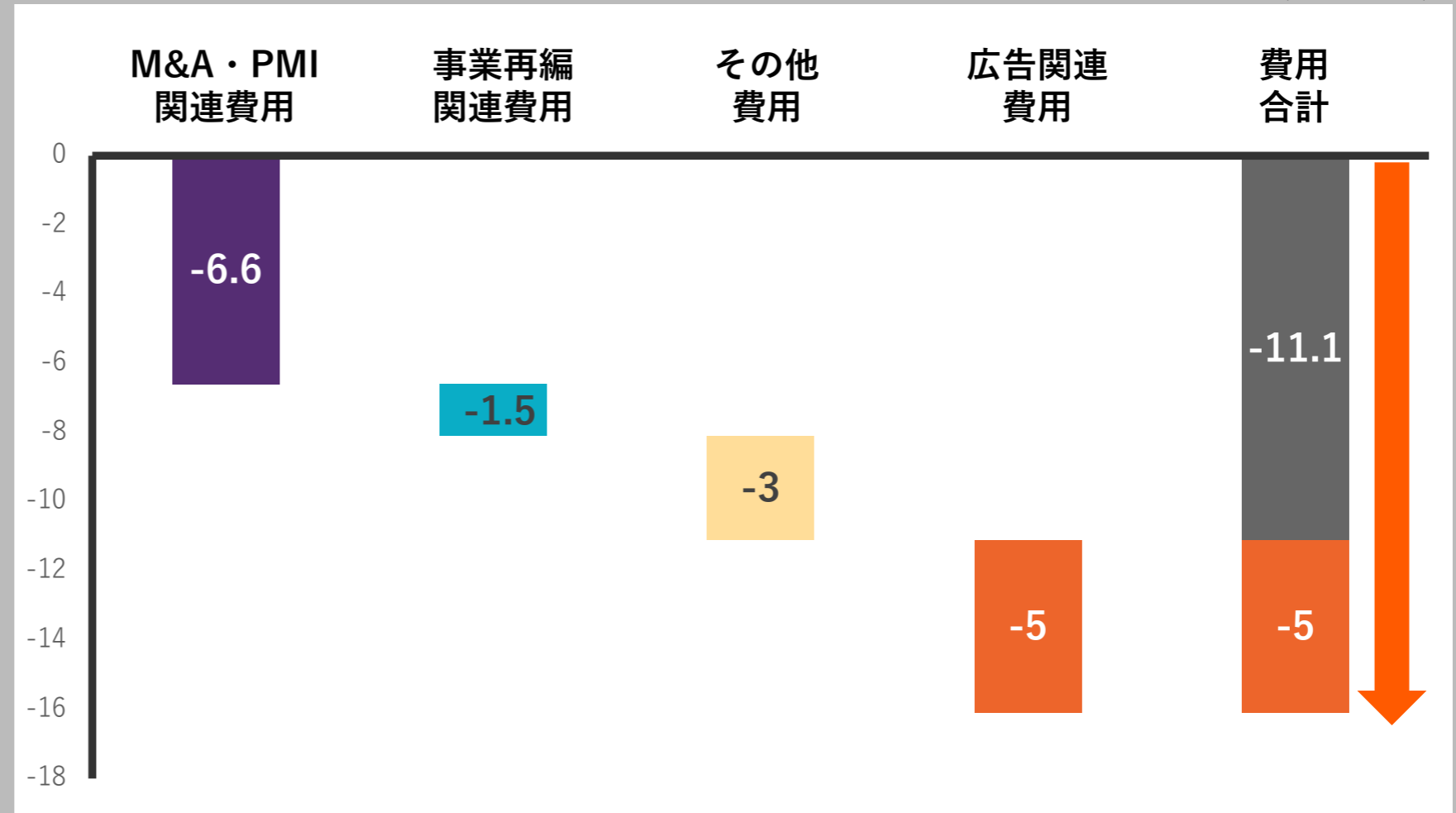
# 成長投資等による一時的な影響

－ 前年同期比分析 －

事業規模の拡大に向け積極的に成長投資を実施

約 **11～16**億円の  
一時的な費用が発生

(単位：億円)



# 2019年9月期の業績予想と進捗状況 IFRS

## 簡易損益計算書

	19/9月期 (10-9月) 【予想】	19/9月期 3Q (10-6月) 【実績】	進捗率
(単位：百万円)			
売上収益	42,306	29,352	69.4%
売上原価	5,228	3,342	63.9%
販管費 (減価償却費を除く)	31,493	21,855	69.4%
人件費	9,348	6,273	67.1%
広告宣伝費	13,139	10,020	76.3%
営業費	1,355	634	46.8%
その他	7,649	4,925	64.4%
その他収益及び費用	391	101	25.8%
EBITDA	5,975	4,256	71.2%
EBITDA率	14.1%	14.5%	-
当期利益 <sup>※</sup>	2,962	2,018	68.1%

※ 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

	19/9月期 (10-9月) 【予想】	19/9月期 3Q (10-6月) 【実績】	進捗率
(単位：百万円)			
売上収益	42,306	29,352	69.4%
HOME'S関連事業	31,939	22,325	69.9%
海外	7,996	5,514	69.0%
その他	2,370	1,512	63.8%

# セグメント別売上収益・セグメント別損益 IFRS

海外事業はM&A関連コストが発生したものの、Trovitの増収に加え、Mitulaの連結開始に伴い大幅増収  
HOME'S関連事業では広告宣伝投資により減益だが、計画通り

(単位：百万円)	18/9月期 3Q (10-6月)	19/9月期 3Q (10-6月)	増減額	増減率	摘要
<b>売上収益</b>	<b>26,015</b>	<b>29,352</b>	<b>+ 3,337</b>	<b>+12.8%</b>	
HOME'S関連	21,638	22,325	+ 687	+3.2%	不採算事業であったリフォーム・Remodelサービスの撤退による売上減少があったものの、SEO施策等による問合せ数が増加したことにより増収。料金改定を含む来期に向けた施策は順調に
海外	2,802	5,514	+ 2,711	+96.7%	為替レートは前年同期比で約4%円高になったものの、Trovitの事業成長及びMitula子会社化により増収
その他	1,573	1,512	▲61	▲3.9%	保険代理店事業譲渡(LHL)に伴う減収

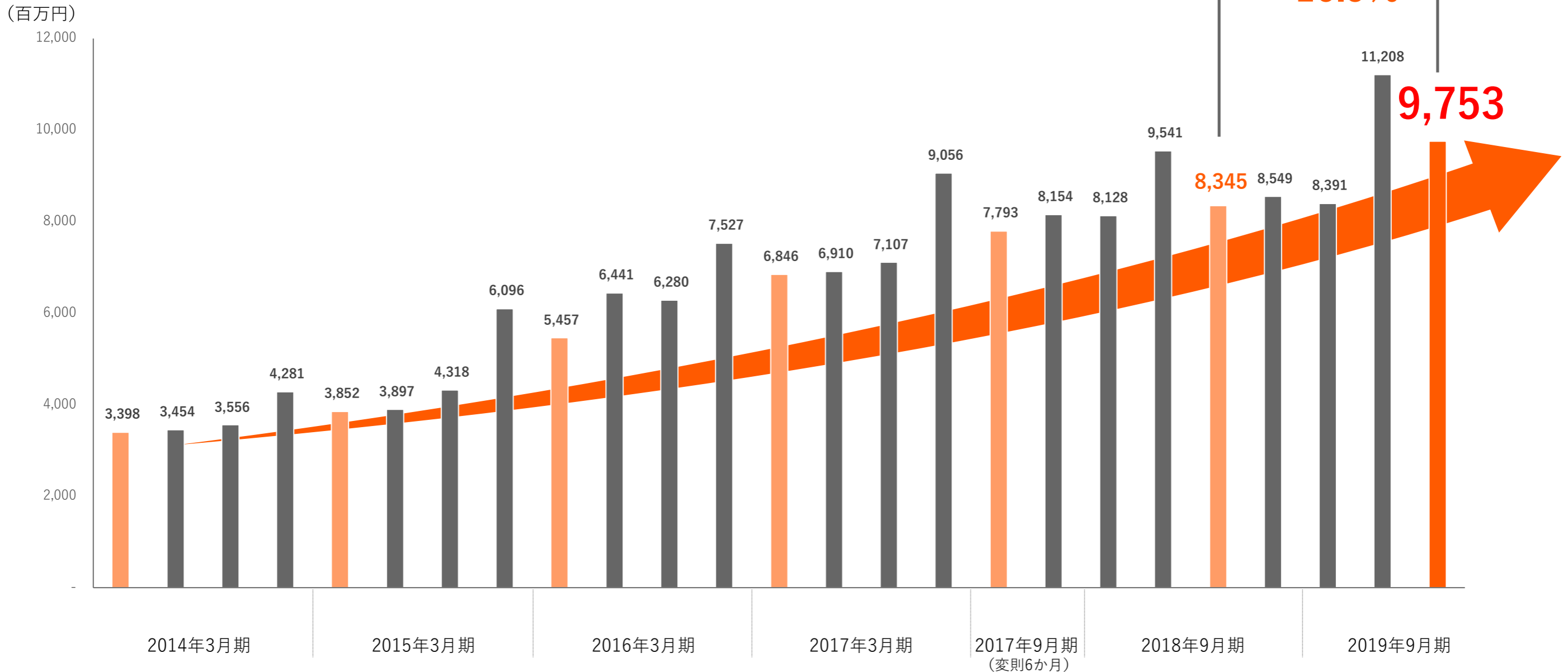
(単位：百万円)	18/9月期 3Q (10-6月)	19/9月期 3Q (10-6月)	増減額	増減率	摘要
<b>セグメント損益</b>	<b>3,539</b>	<b>3,230</b>	<b>▲308</b>	<b>▲8.7%</b>	
HOME'S関連	3,284	2,779	▲504	▲15.4%	繁忙期に合わせ積極的なプロモーションを実施
海外	264	648	+ 384	+145.6%	M&A関連費用等、一時的な費用計上はあるものの順調に増益（一時費用として約570百万円計上）
その他	▲74	▲218	▲143	—	地方創生事業に関連する費用が増加
セグメント間取引	66	20	▲45	▲68.6%	

※各セグメントに含まれる主な事業についてはP44をご参照ください。

※ 前期もしくは当期が赤字の場合、増減率は記載しておりません。

# 四半期業績の推移 — 連結売上収益 —

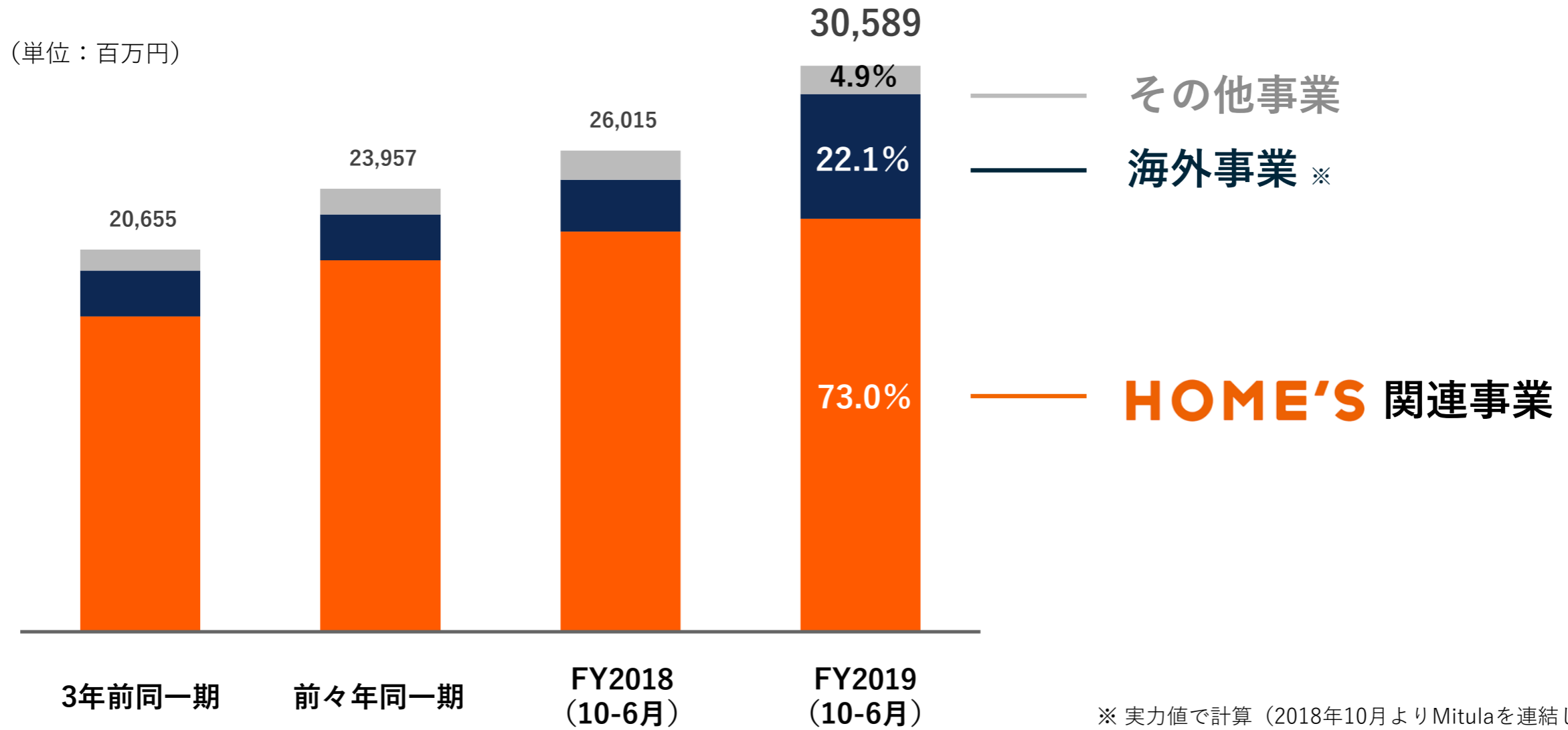
Q3(4~6月) 実績は前年同四半期比 **+16.9%** と大きく伸長



# 連結業績の成長と各事業の構成比率

— 連結売上収益 —

HOME'S関連事業の着実な成長に加え、海外事業の成長が加速



※ 実力値で計算 (2018年10月よりMitulaを連結した場合の数値)

# 財政状態計算書とのれんの状況 IFRS

短期借入金のうち32億円はMitulaの株式取得を目的としたもの

(単位：百万円)	2018年9月末	2019年6月末	増減額	増減率	摘要
流動資産	12,900	15,330	+ 2,430	+18.8%	現預金の増加 +1,341 「連結キャッシュ・フローの状況」を参照 売掛金の増加 +831
非流動資産	16,281	28,220	+ 11,938	+73.3%	前払費用の増加 +158 主に子会社広告宣伝費用やシステム年払いによる増加 のれんの増加 +11,181 主にMitulaおよびResemの子会社化による増加 ソフトウェアの減少 ▲146 その他無形固定資産の増加 +160 主にMitulaの子会社化による増加 関係会社株式の減少 ▲152 主に持分法投資損失による減少 長期貸付金の増加 +401 主に地域創生ファンドによるもの 繰延税金資産の増加 +335
<b>資産合計</b>	<b>29,181</b>	<b>43,550</b>	<b>+ 14,368</b>	<b>+49.2%</b>	
流動負債	6,181	9,139	+ 2,958	+47.9%	買掛金の増加 +71 短期借入金の増加 +3,400 主にMitulaの株式取得のための新規借入による増加 未払金の増加 +92 広告宣伝費支払およびMitula子会社化による増加 未払法人税等の減少 ▲589 未払消費税等の減少 ▲242 賞与引当金の増加 +89
非流動負債	1,004	1,167	+ 163	+16.3%	
<b>負債合計</b>	<b>7,185</b>	<b>10,307</b>	<b>+ 3,121</b>	<b>+43.4%</b>	
<b>資本合計</b>	<b>21,996</b>	<b>33,243</b>	<b>+ 11,247</b>	<b>+51.1%</b>	資本金の増加 +5,716 Mitula子会社化に伴う新株発行により増加 資本剰余金の増加 +5,690 Mitula子会社化に伴う新株発行により増加 為替換算調整勘定の減少 ▲1,409 為替変動による減少
<b>1株当たり</b>					
<b>所有者帰属持分(円)</b>	<b>184.32</b>	<b>247.21</b>	<b>+ 62.90</b>		

※各社ののれん残高 リッテル86百万円、Trovit8,453百万円、Mitula10,893百万円、LIFULL Marketing Partners251百万円、LIFULL Tech Vietnam 87百万円、RESEM 1,215百万円、Trovit、LIFULL Marketing Partnersの償却性資産(PPA)は448百万円。

# キャッシュ・フローの状況 IFRS

前期末から現金及び現金同等物は13億増加し89億円に

(単位：百万円)	18/9月期 3Q	19/9月期 3Q	増減額	主な要因		
	(10-6月)	(10-6月)		項目名	18/9月期 3Q	19/9月期 3Q
営業CF	3,589	1,299	▲2,289	税引前当期利益	+ 3,552	+ 3,098
				減価償却費	+ 822	+ 943
				減損損失	-	+ 298
				売掛金及びその他の短期債権の増減額(▲は増加)	▲71	▲201
				買掛金及びその他の短期債務の増減額(▲は減少)	▲484	▲315
				その他	+ 242	▲429
				税金支払	▲438	▲2,104
				投資CF	▲1,311	▲2,332
有形固定資産の取得による支出	▲189	▲141				
無形固定資産の取得による支出	▲317	▲254				
関連会社株式の取得による支出	▲317	▲70				
子会社株式の取得による支出	-	▲1,645				
子会社株式の売却による収入	-	+ 473				
関連会社株式の売却による収入	+ 135	-				
貸付による支出	▲150	▲773				
貸付金の回収による収入	-	+ 258				
財務CF	▲579	2,638	+ 3,217			
				借入金の返済による支出	▲499	▲200
				配当金の支払額	▲97	▲714
現金及び 現金同等物の増減	1,626	1,341	-			
現金及び 現金同等物残高	7,136	8,912	+ 1,776			



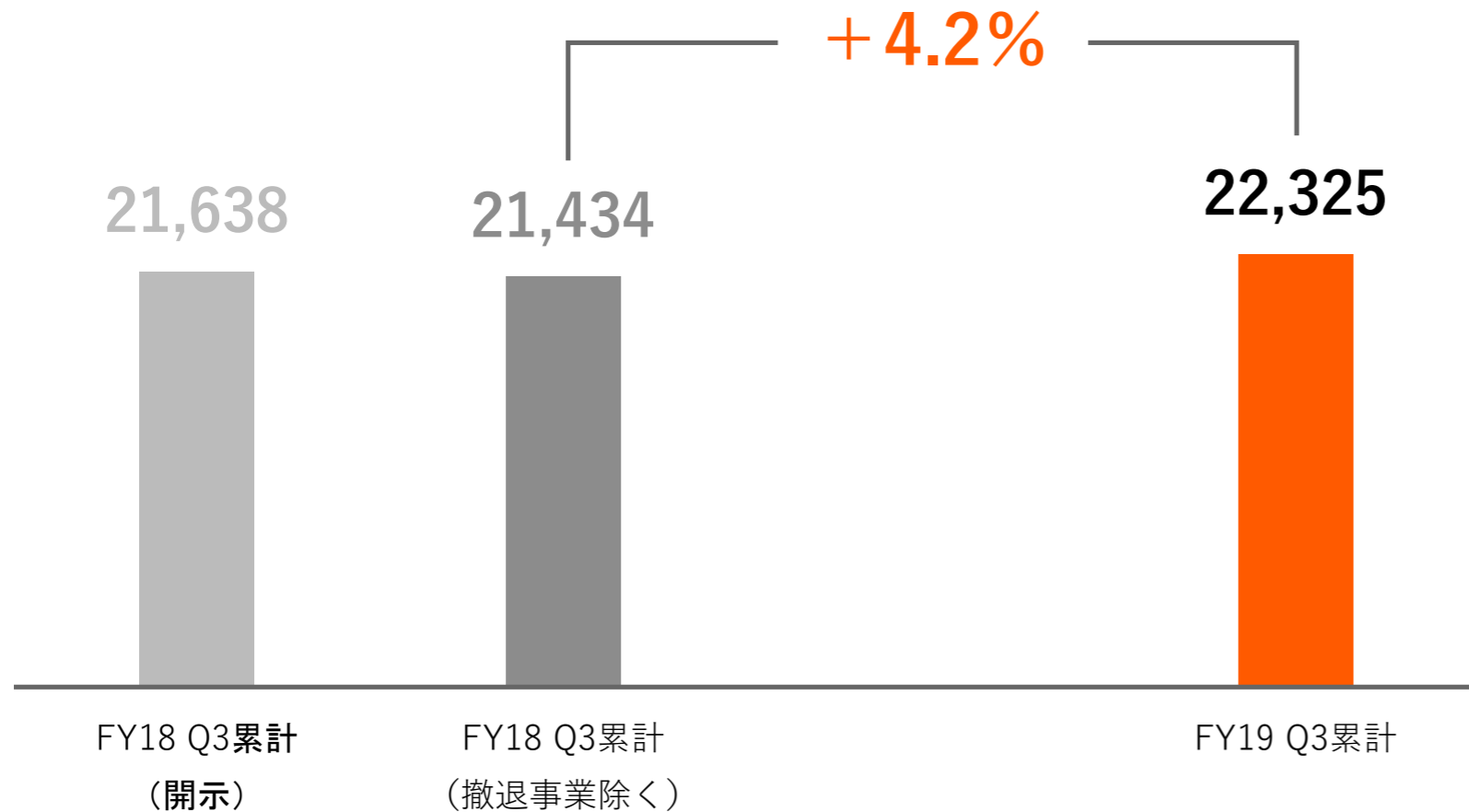
HOME'S 関連事業



# 前年同期比分析 － 事業撤退の影響 －

リフォーム関連の事業撤退による影響を除くと売上収益は+4.2%

## 【 HOME'S関連事業売上 】 (単位：百万円)



リフォーム関連事業からの撤退

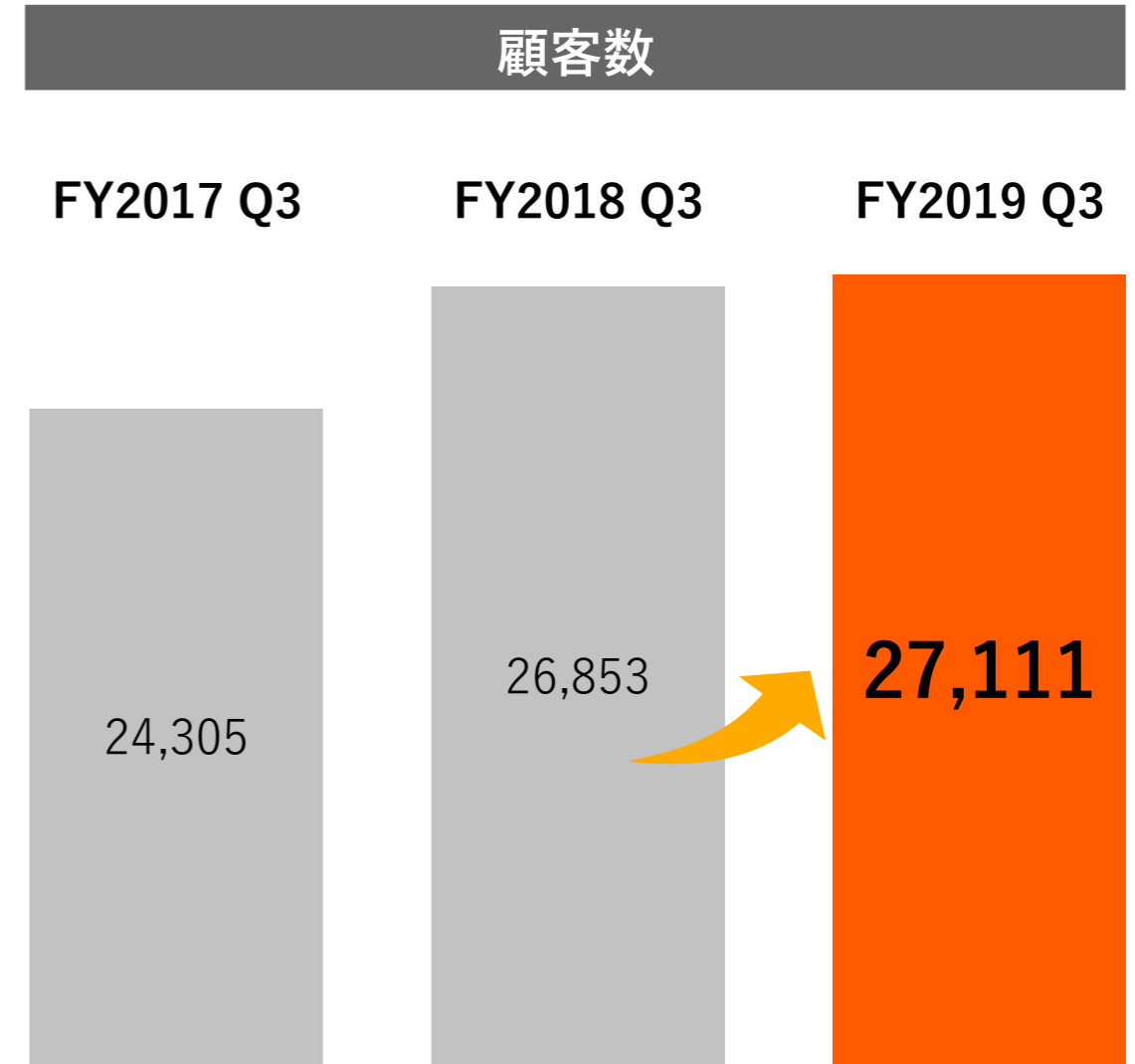
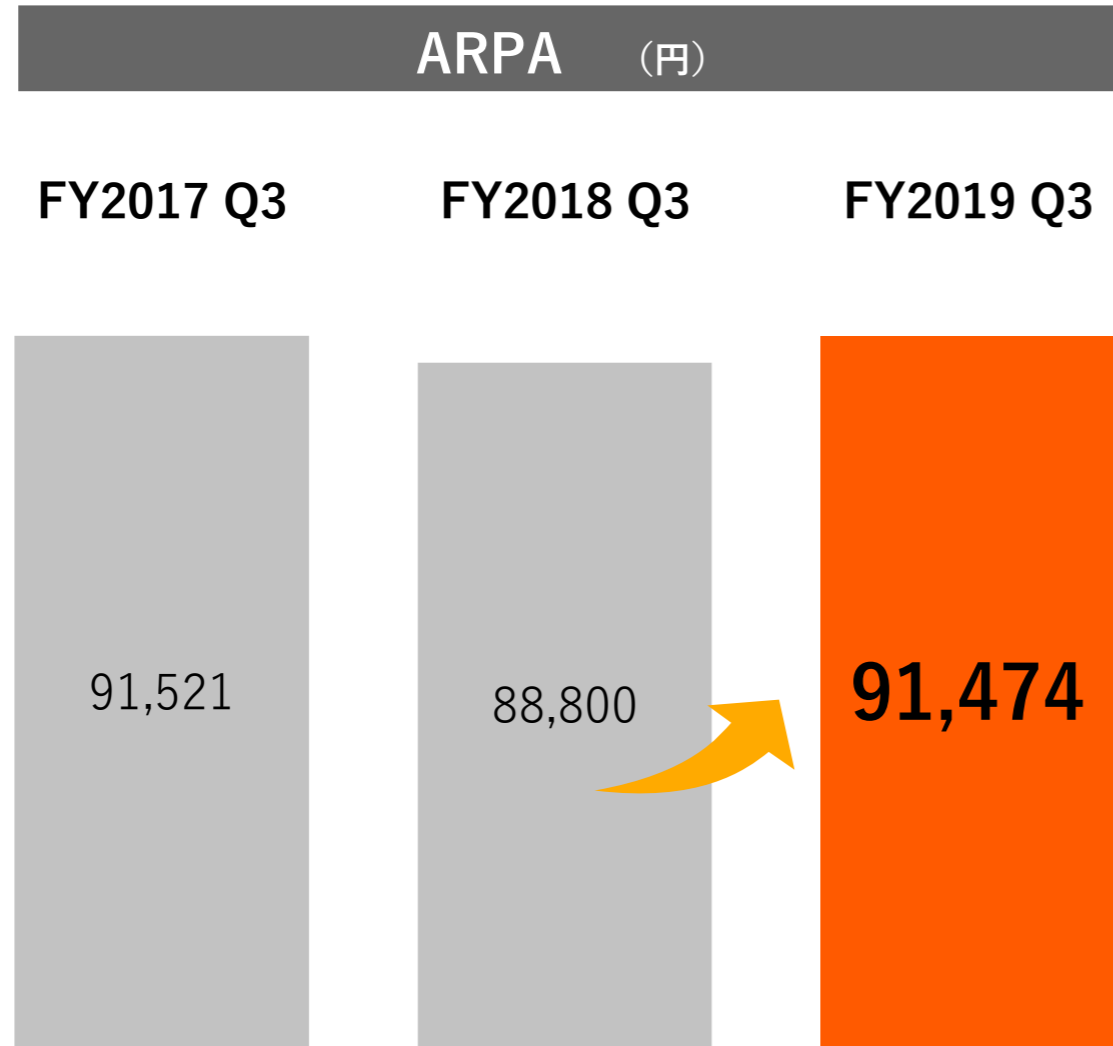
- LIFULL HOME'Sリフォーム  
→2018年9月終了
- LIFULL Remodel  
→2018年9月終了

参考資料：2018年9月期Q2決算説明資料 P14  
[https://lifull.com/wp-content/uploads/2018/05/presentation\\_20180514.pdf](https://lifull.com/wp-content/uploads/2018/05/presentation_20180514.pdf)



# 重要指標の推移 — 顧客数・ARPA —

顧客数とARPAはともに向上



※ 9 か月間の平均値を記載しております。

※ 今期の顧客数は速報値のため、確定次第修正される予定です。

※ 顧客数が修正された場合、ARPAも再計算される予定です。

# ARPA向上に向けた取組み –メディアカ力の強化–

メディアカ力の強化に向けた投資を継続  
提供価値を最大化することで圧倒的No.1を目指す



## LIFULL HOME'Sのメディアカ力強化に向けた投資



コンテンツ



キャンペーン



ブランディング



UI・UX



SEO

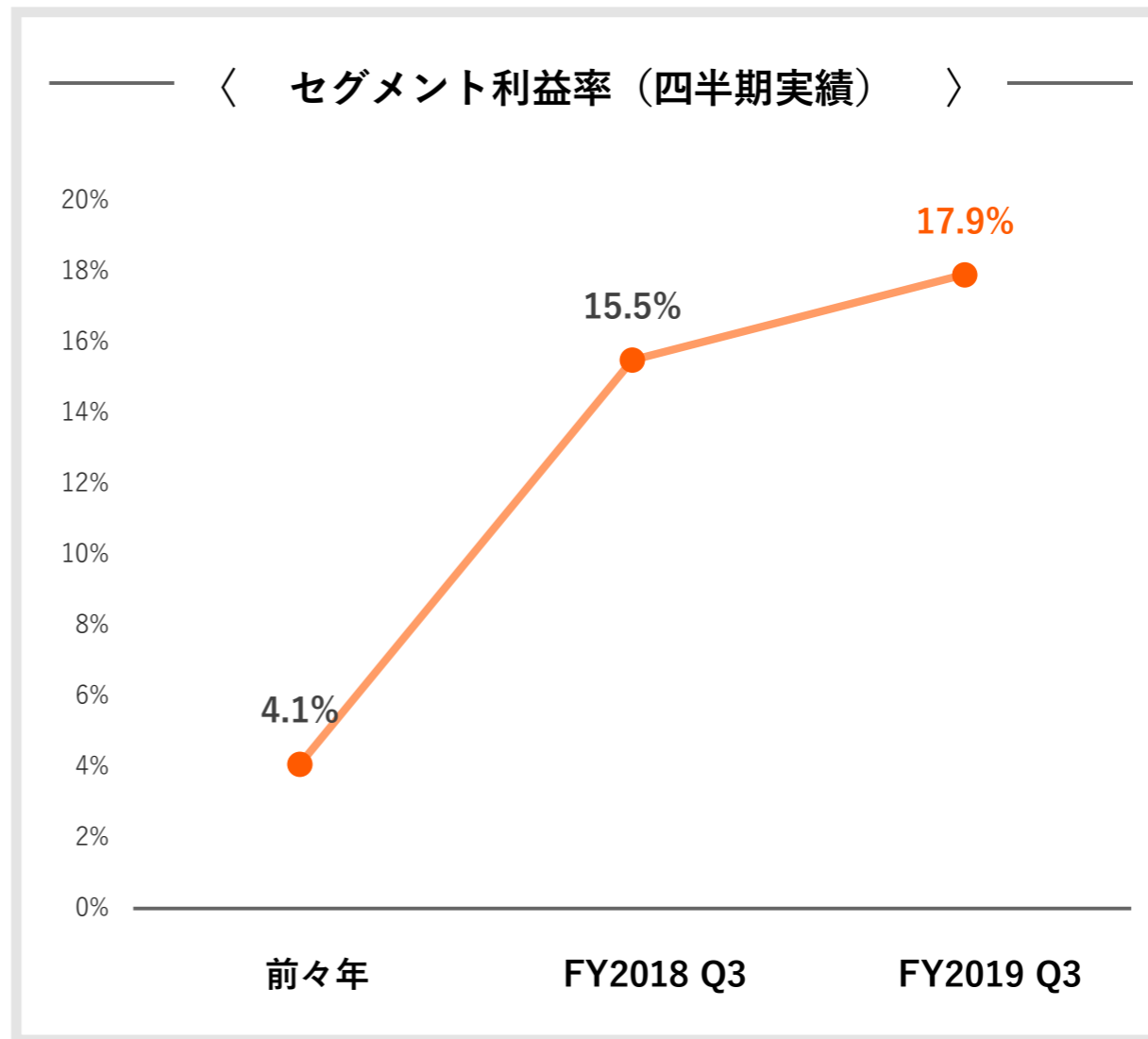
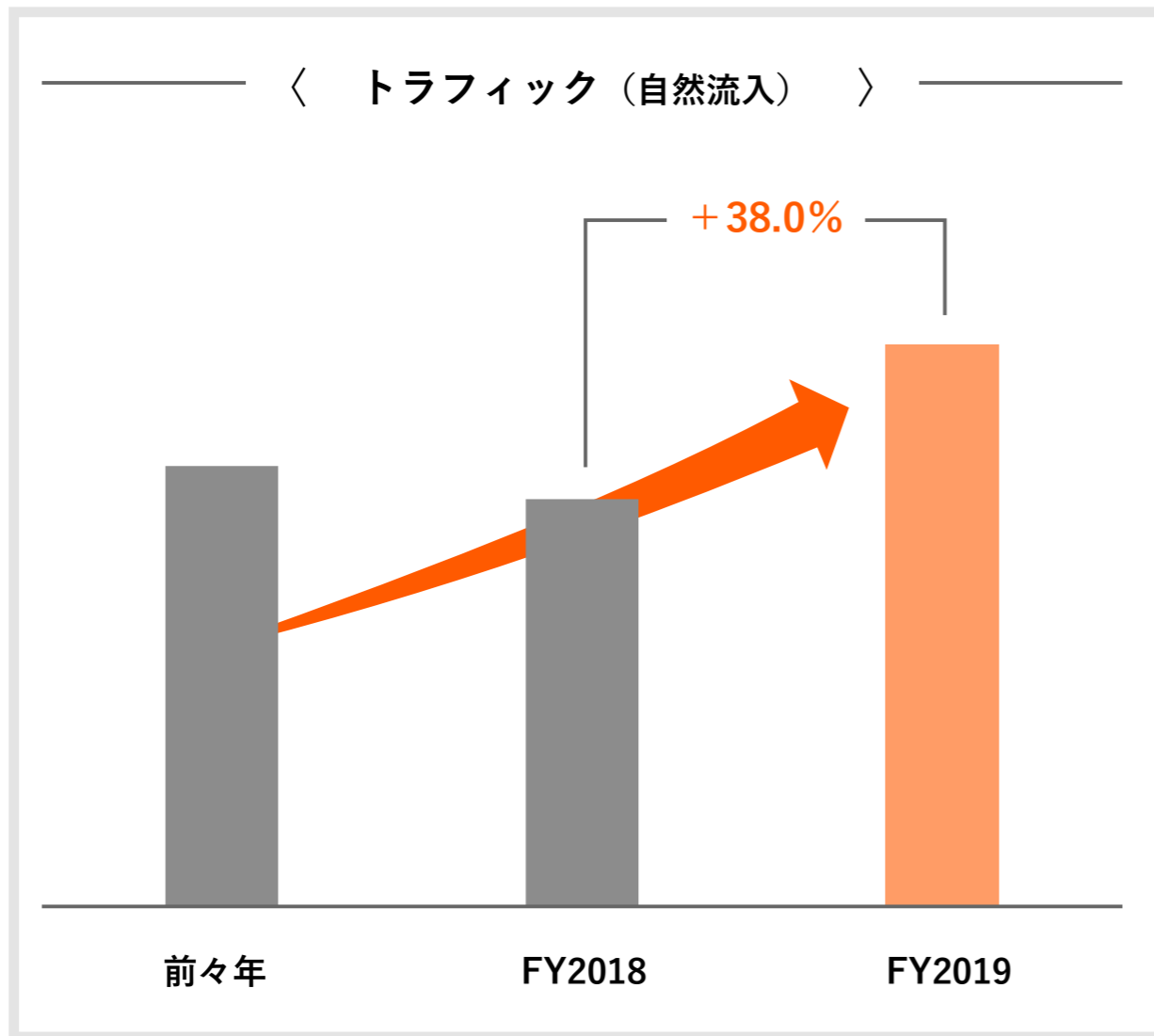


有料集客

# (参考) LIFULL HOME'Sの成長

サイトトラフィックは順調に成長軌道に

中期経営計画に掲げるEBITDA率20%前後に向けて収益性が改善



※ 10月~6月までの累計実績

# 料金体系の変更 － 賃貸・売買領域 －

10月より料金体系を変更

主要なオプションサービスを使い放題にすることで、ユーザー・クライアント双方への提供価値を向上

## ユーザー

- ① パノラマ写真や営業スタッフの説明、詳細な会社情報等、豊富な情報でより鮮明なイメージができ、ぴったりの住まい探しが可能に。

## クライアント

- ① オプションサービス選択の手間が削減。
- ② 掲載情報の拡充によりさらにアピール力UP。

### 【オプション例】

ホームページリンク  
売却査定  
LINE問合せ  
パノラマ掲載  
会社情報EX  
営業スタッフコメント  
etc...

Good For Everyone

## 当社

- ① オプション提案の工数が削減でき新たな価値創出にリソースを集中可能に。
- ② 情報量の増加でメディア力UP。

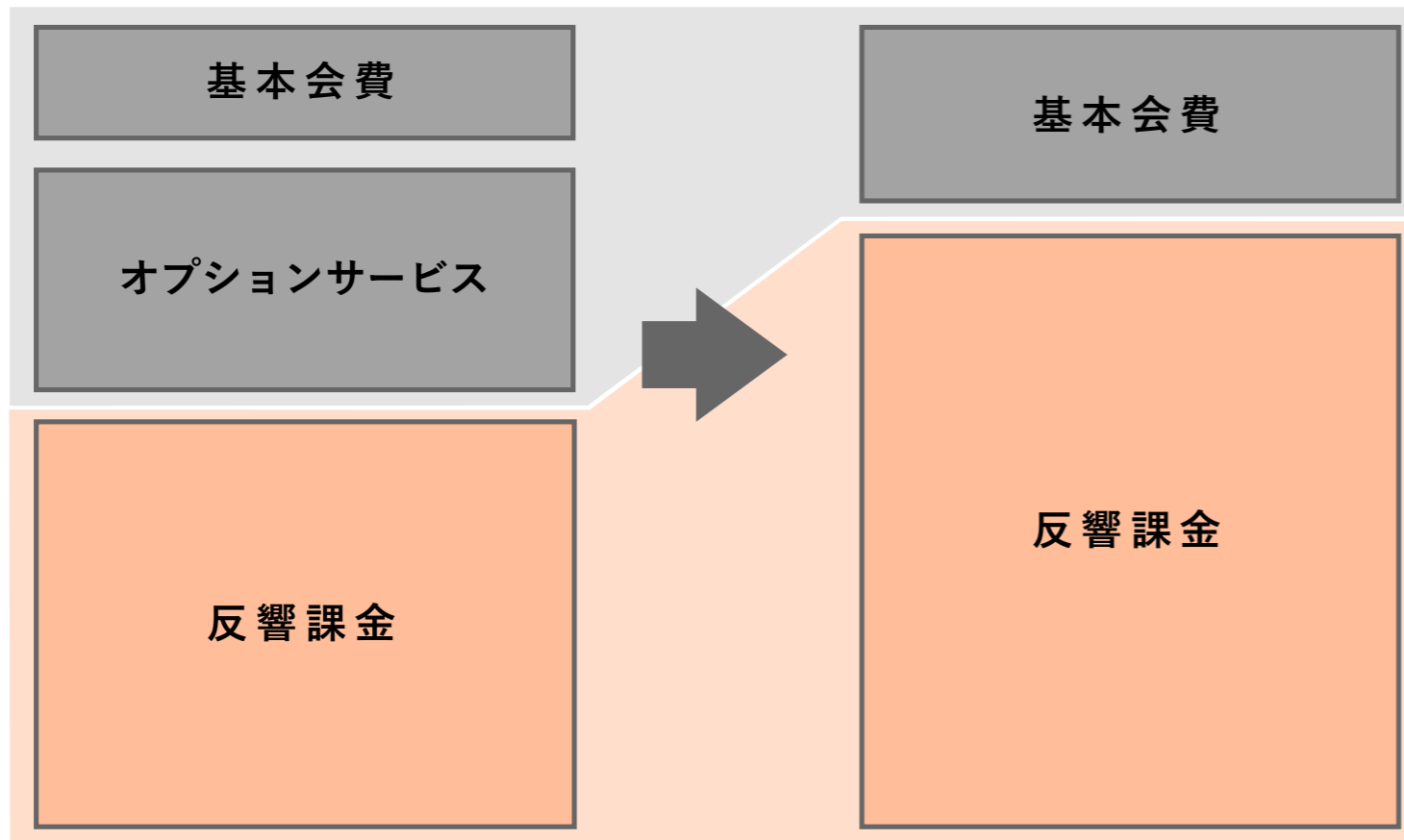
# 料金体系の変更

— 賃貸・売買領域 —

主要なオプションサービスを使い放題にし、基本会費および問合せ手数料率の引き上げを実施

従来の料金体系  
(2019年9月まで)

新料金体系  
(2019年10月~)



基本会費 (月額)

¥10,000

→

¥15,000

問合せ課金 (料率)

賃貸領域

4.0~5.5%

→

9.5%

売買領域

0.03~0.05%

→

0.05%



# 海外 事業

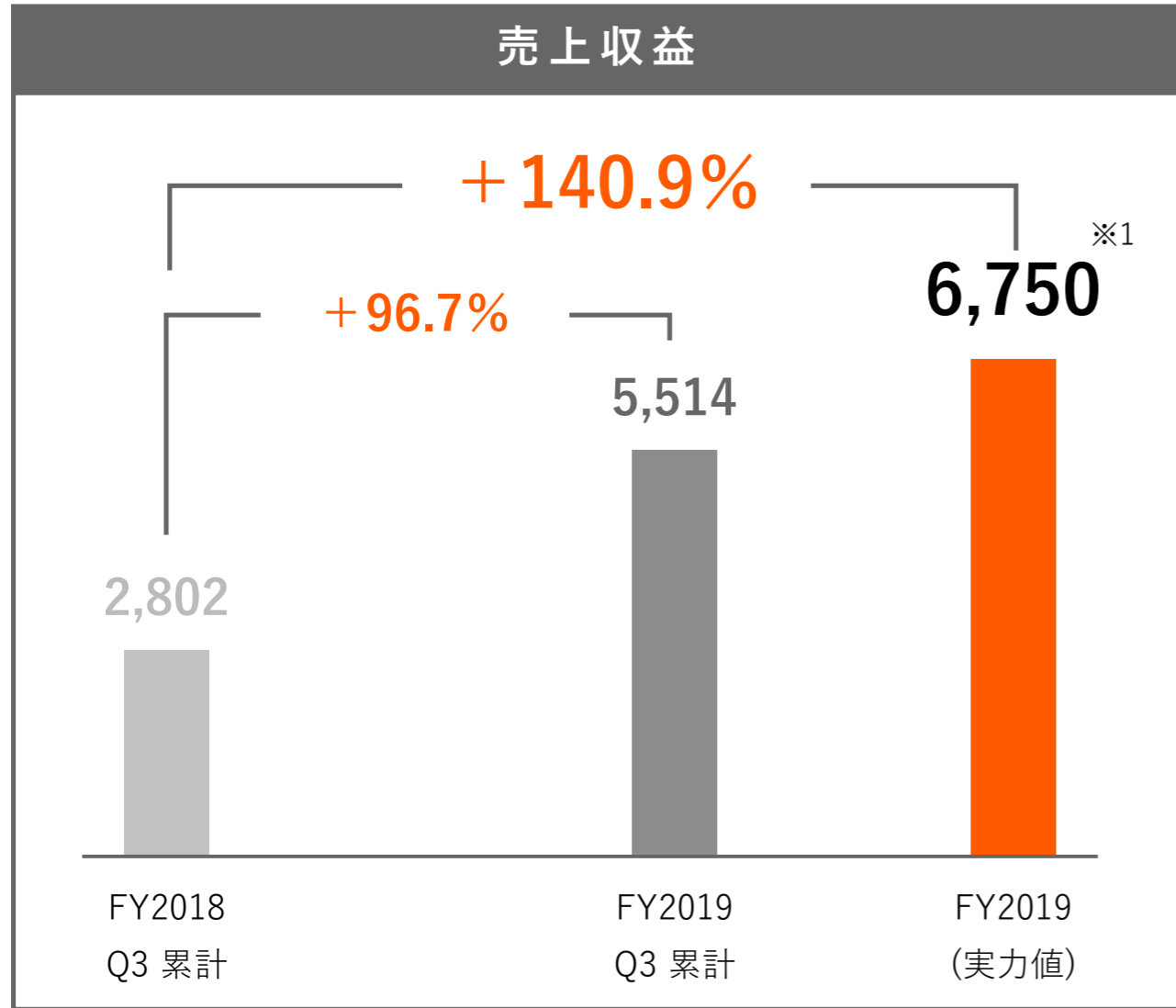


# 海外事業

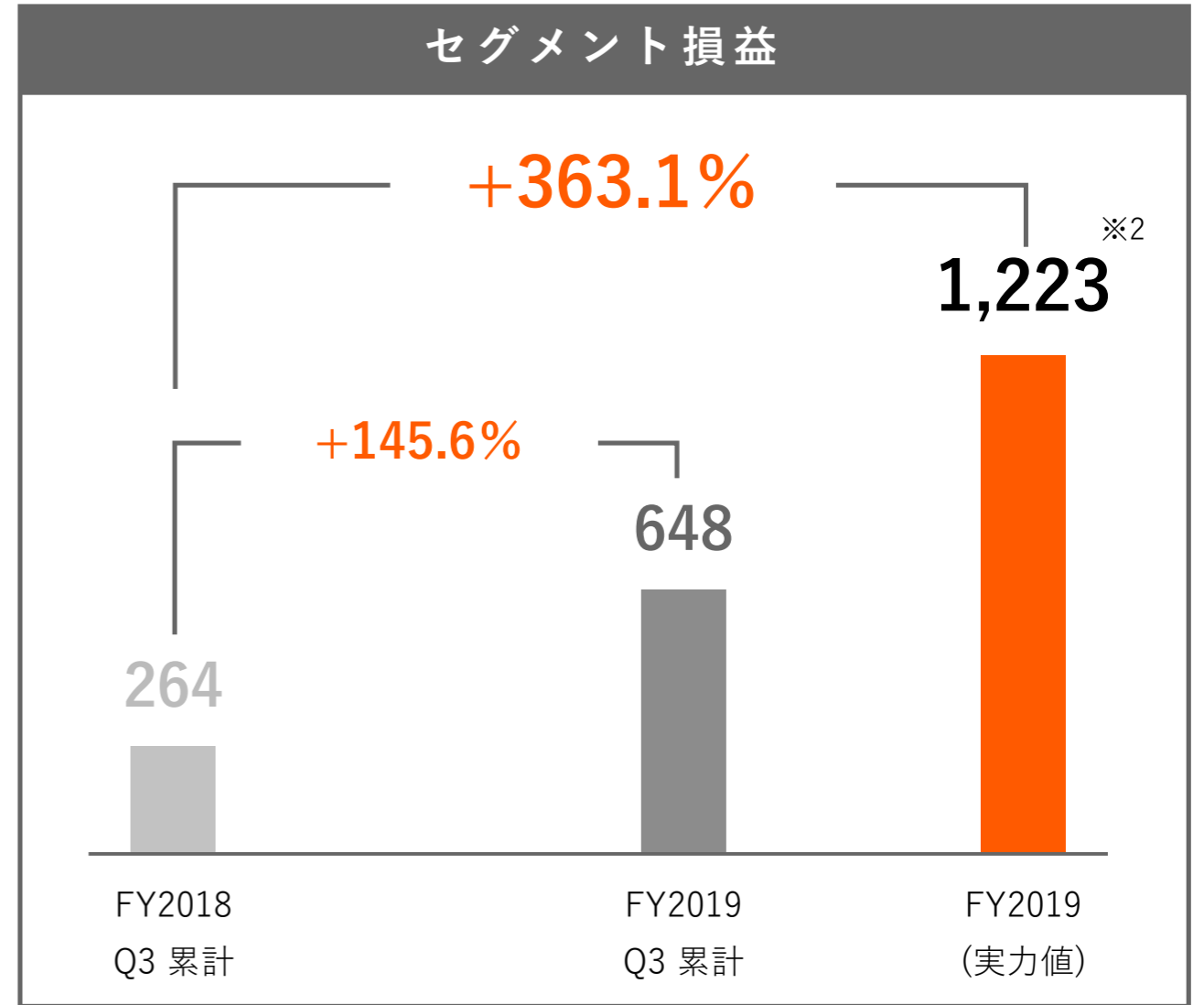
– Q3実績 –

2019年1月よりMitulaを連結し事業規模は大きく伸長

(単位：百万円)



※1 期初からMitulaおよびRESEMを連結していた場合



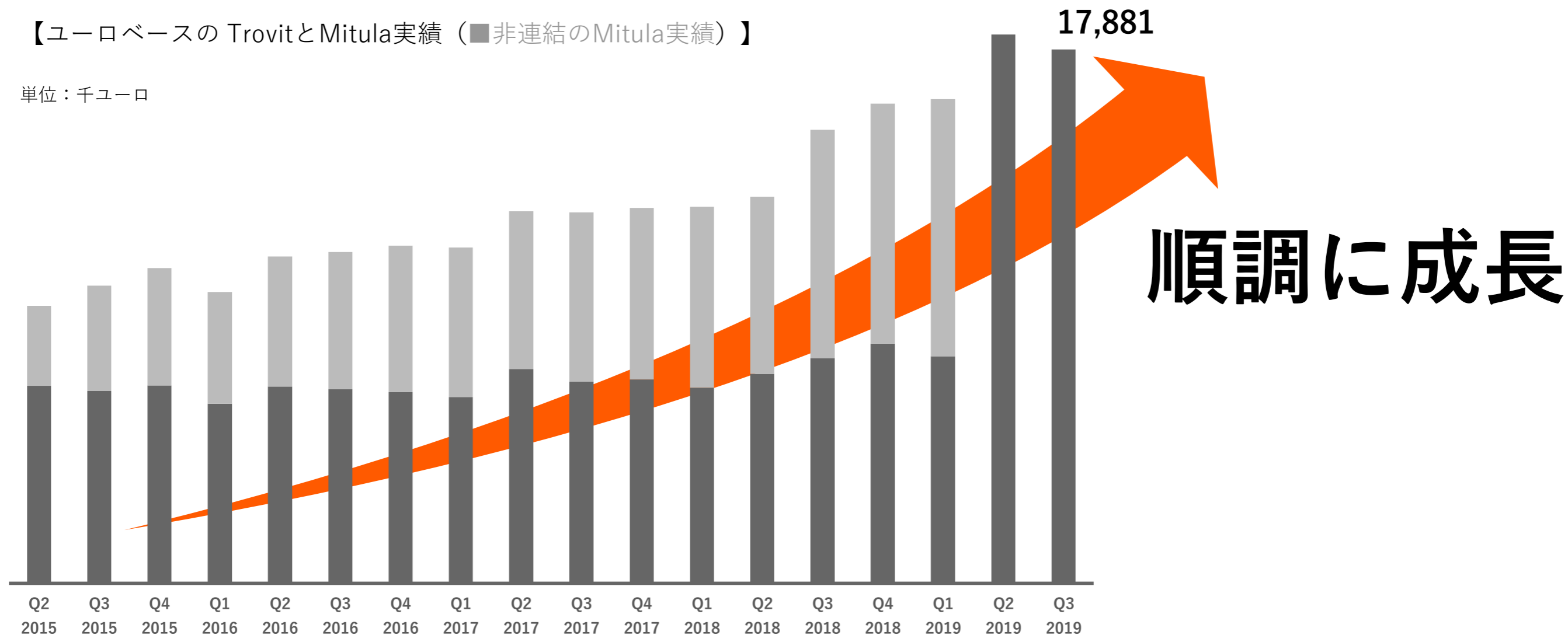
※2 買収関連費用を除いた場合

# Trovit × Mitula – 四半期業績推移 –

LIFULLグループの第2の柱として売上規模は順調に成長中

【ユーロベースの TrovitとMitula実績（■非連結のMitula実績）】

単位：千ユーロ



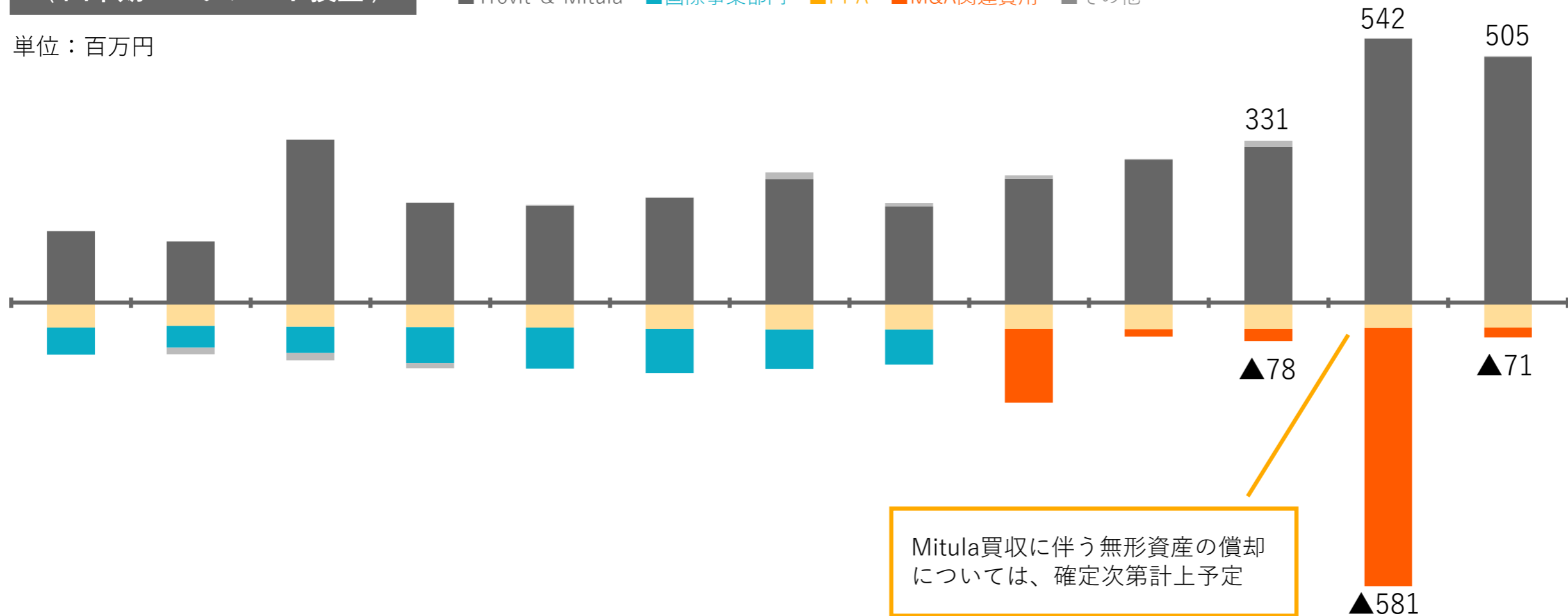
# 海外事業実績 – セグメント損益（四半期推移） –

M&Aによる一時コストを除き高い収益性を維持

## 〈 四半期 セグメント損益 〉

■ Trovit & Mitula ■ 国際事業部門 ■ PPA ■ M&A関連費用 ■ その他

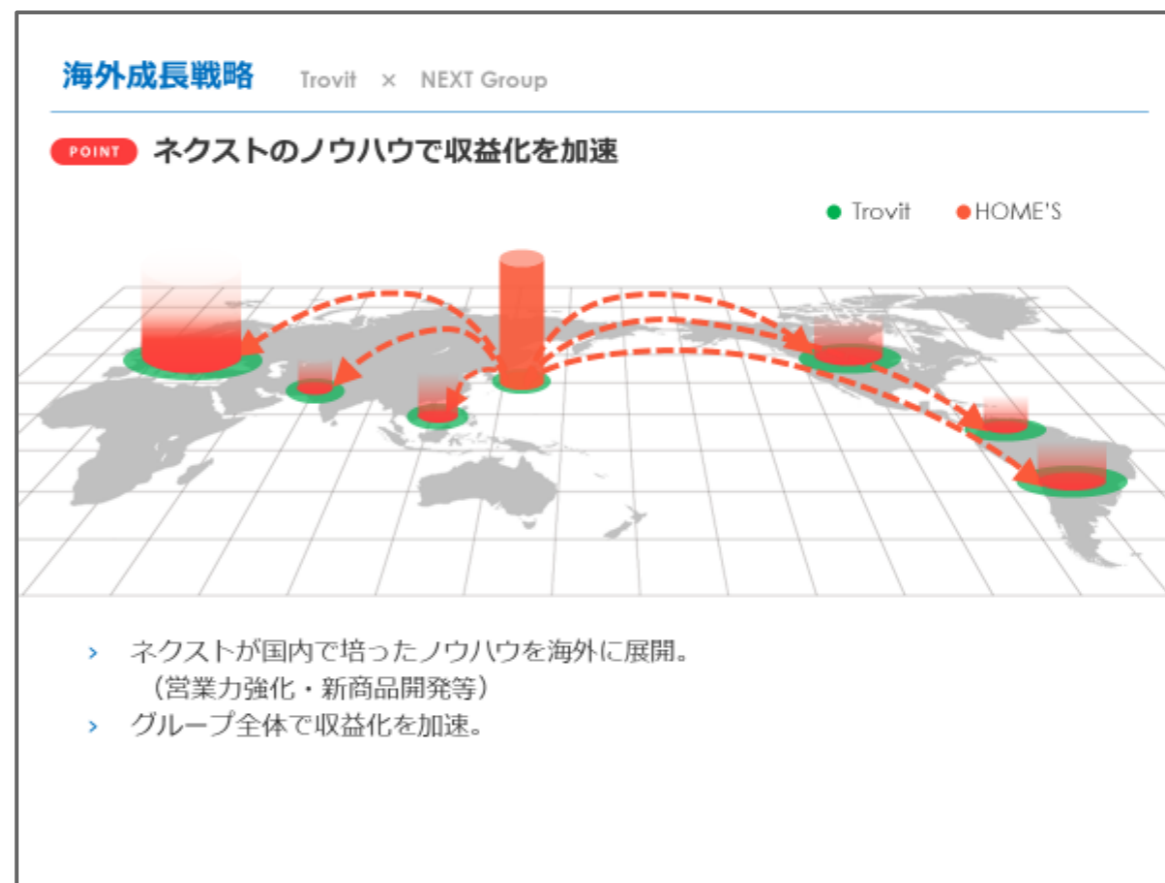
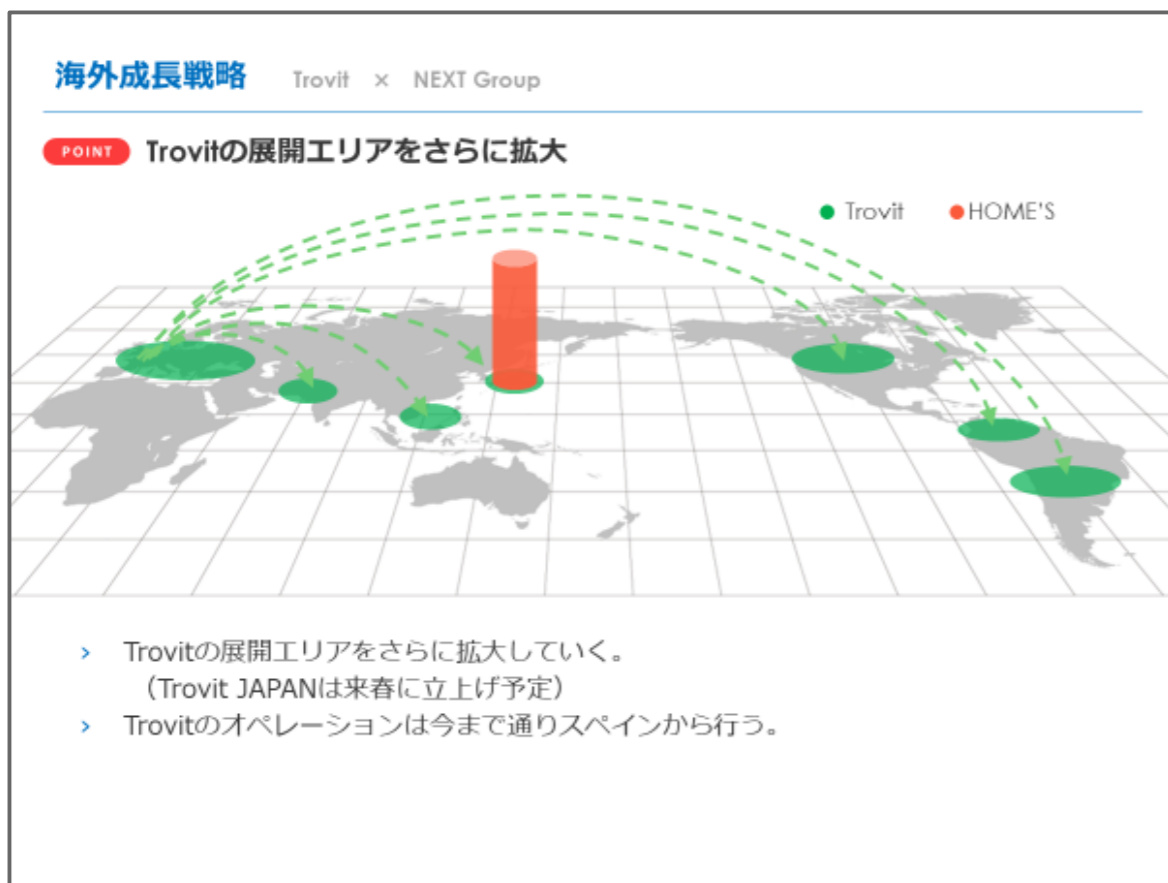
単位：百万円



# 成長戦略 - おさらい -

サービスエリアを拡大し、それぞれの地域で収益化を加速させる計画

2015年3月期 Q2決算説明資料より ([https://lifull.com/wp-content/uploads/2014/11/141113\\_kikan\\_2Q.pdf](https://lifull.com/wp-content/uploads/2014/11/141113_kikan_2Q.pdf))

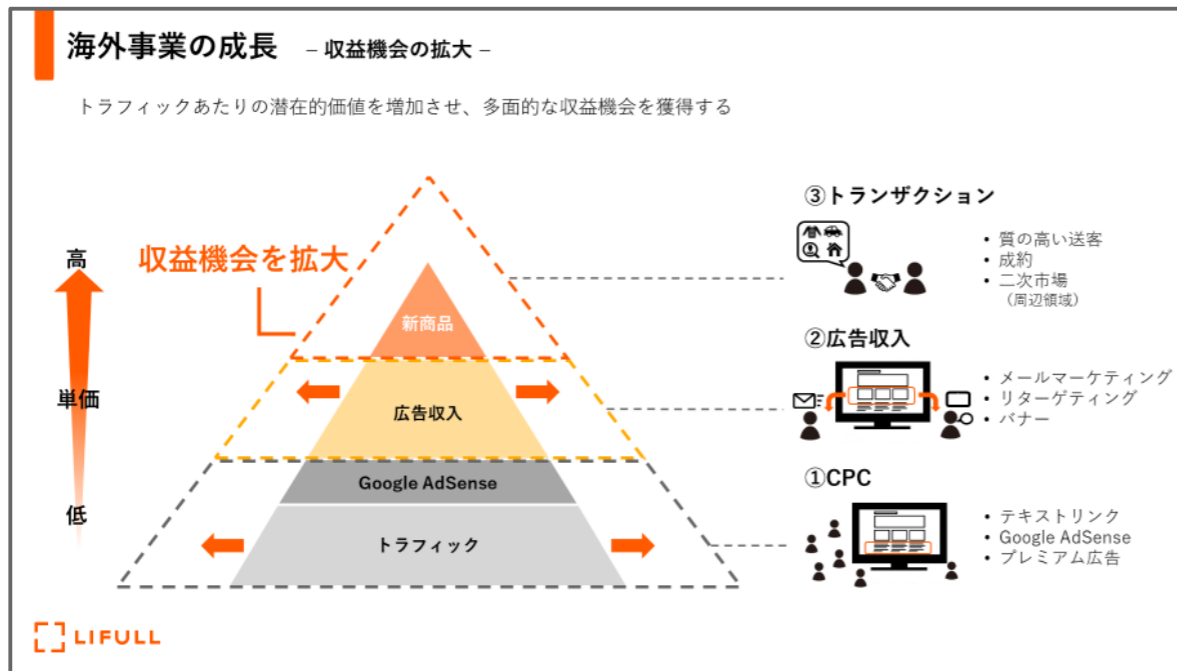


# 成長戦略 - おさらい -

トラフィックを拡大させ、多面的な収益機会につなげる計画

TrovitとMitulaの経営統合により収益化を加速させる

2019年9月期 Q2決算説明資料より ([https://lifull.com/wp-content/uploads/2019/05/20190513\\_2019Q2presentation.pdf](https://lifull.com/wp-content/uploads/2019/05/20190513_2019Q2presentation.pdf))



# 成長戦略 —サービスエリア—

世界39ヶ国から63ヶ国までサービスエリアは拡大

今後は既存のサービスエリアにおける事業成長に注力



# 成長戦略 – それぞれの地域での収益化 –

それぞれのエリア特性に合わせた成長戦略により収益化を加速  
当面は先進市場と新興市場における成長に注力

## 先進市場と新興市場に注力

### 01 先進市場

- 強力な不動産ポータルやクラシファイドサイトが存在
- マーケティング投資が活発
- 海外事業売上の大半を占める

### 02 新興市場

- 強力な不動産ポータルやクラシファイドサイトは不在
- 今後オンライン広告市場が拡大

### 03 ポテンシャル市場

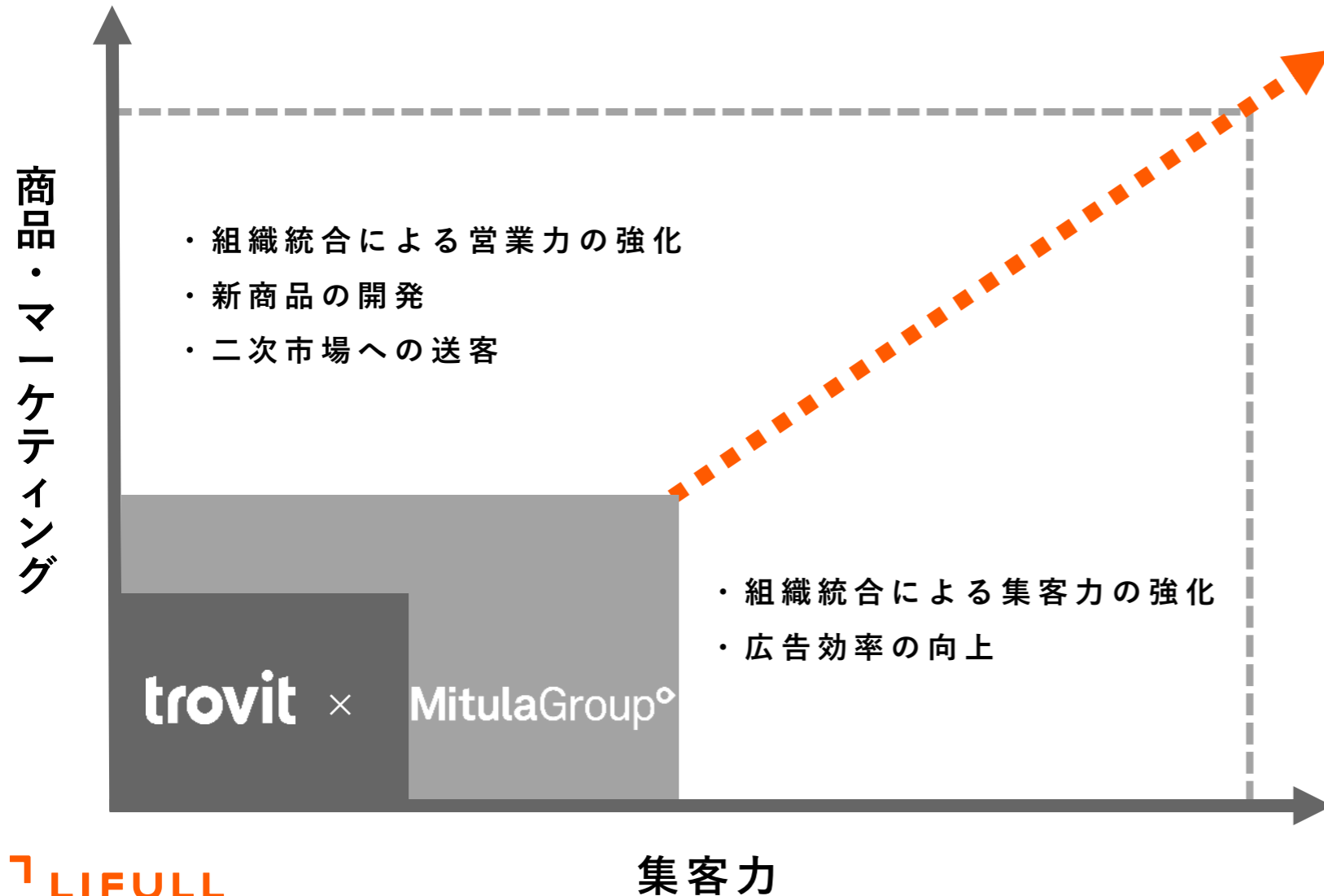
- オンライン広告市場は未発達
- 長期的な成長ポテンシャルは大きい

# 成長戦略

－ 成長市場における成長戦略 －

TrovitとMitulaを中心にアグリゲーションビジネスで事業を成長させる

【アグリゲーションビジネスの成長イメージ】



trovit Mitula

nestoria nuro

Kleding.nl FASHIOLA.



# 成長戦略

－新興市場における成長戦略－

ユーザーの物件探しを直接的に支援するためポータルビジネスでの参入を積極的に検討する



- LIFULL及びMitulaが国内外で培ったポータル事業のノウハウを融合
- 拡大していく市場で圧倒的なポジションの確立を目指す
- 市場環境を考慮し、ユーザーの物件探しに最適なサービスを提供する



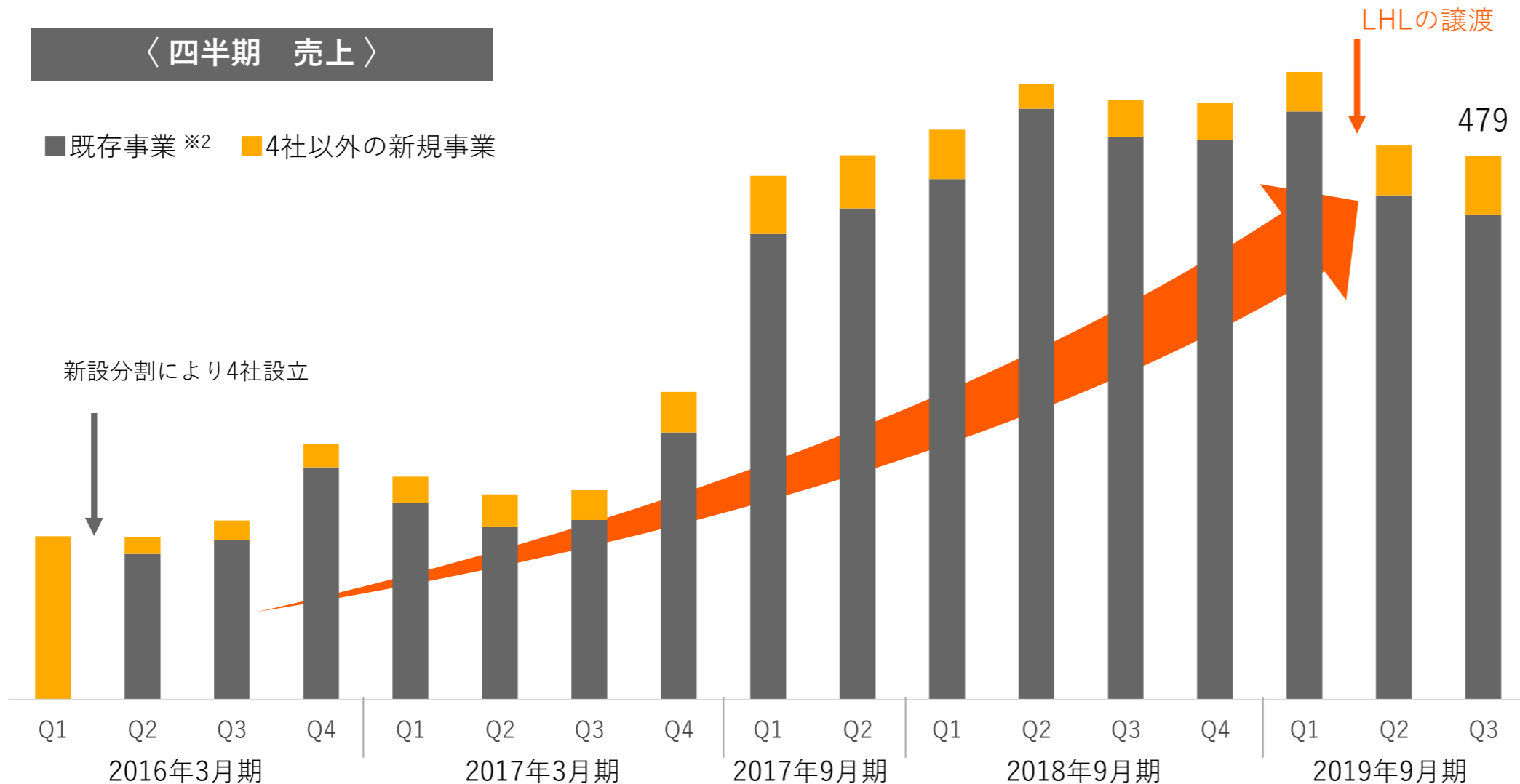
# その他 事業

# その他事業

## －セグメント売上収益（四半期）－

LHL社<sup>※1</sup>の譲渡による影響を除くと、事業規模は同水準を継続

単位：百万円



# 事業規模を維持

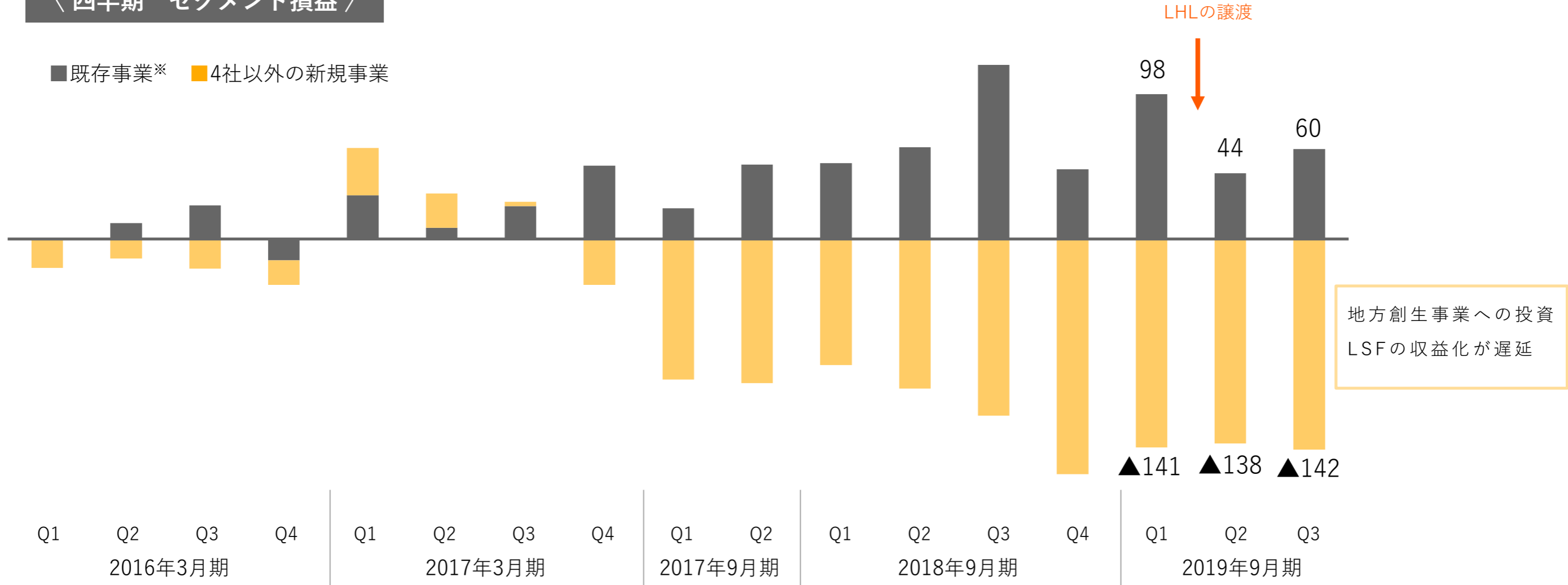
# その他事業実績 – セグメント損益（四半期） –

LHL社の譲渡を除き既存事業は順調に推移。その他では地方創生事業への投資が増加

単位：百万円

## 〈 四半期 セグメント損益 〉

■ 既存事業※    ■ 4社以外の新規事業



地方創生事業への投資  
LSFの収益化が遅延

# その他事業 – 地方創生事業 –

今後も増えていく空き家のデータベース化とその利活用を推進するため地方創生事業へ先行投資

## 01



### 空き家のデータベース化

#### 空き家バンク



全国の自治体に共通の空き家プラットフォームを無償提供。

全国の地方自治体が管理する空き家・空き地を横断的に検索できるように。全国560を超える自治体と連携。

## 02



### 人材募集・育成

#### 研修プログラム

- 空き家相談窓口担い手育成講座
- 実地研修

【研修内容】

- ↳ 空き家の調査、簡易査定
- ↳ 空き家バンクへの登録
- ↳ 内見希望者のコーディネート
- ↳ 専門業者の紹介
- ↳ 空き家の管理、施設運営

## 03



### 空き家の利活用の推進

#### オフィス・民泊物件等に活用

【活用事例】



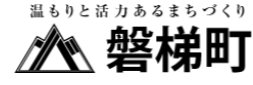
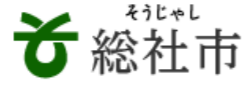
#### ファンド・融資等



LIFULL Social Fundingと連携し、資金調達を支援。

### 官民連携による取り組み

地域活性化連携協定の締結



### 取り組み事例

#### [岩手県釜石市]

空き家をシェアハウスとして活用しつつ、同時に民泊として運用し、宿泊施設不足の解消へ



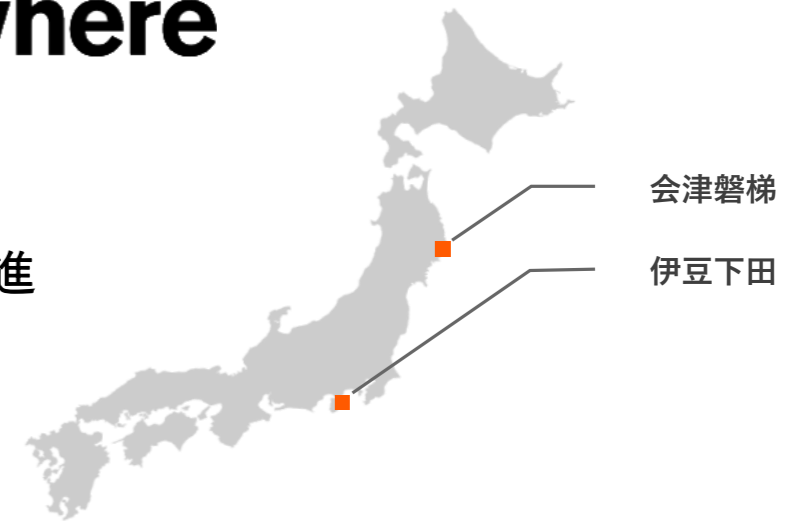
#### [福井県鯖江市]

空き家となっていた地元民家をリノベーションしてサテライトオフィスを開設



# Living Anywhere Commons

## 遊休施設利活用の推進



- ・ wi-fiや電源等を完備したワークスペース
- ・ キッチン、シャワー、宿泊ルームなど長期滞在を可能にしたレジデンススペース

好きな場所で、自分のスタイルに合わせて、自由に活用できる複合施設を全国に展開予定

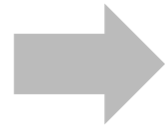
# (参考) 民泊市場の状況

住宅宿泊事業法（民泊新法）施行から1年で市場は順調に拡大

## 届出住宅件数

2,210

2018年6月15日



17,143

2019年7月



## 延べ宿泊者数（人泊）

223,113

2018年6-7月



933,194

2019年4-5月



出典：民泊制度ポータルサイト (<http://www.mlit.go.jp/kankocho/minpakul>)



登録施設数は12,000件を突破

うち8,200件超を公開済み  
(2019年6月19日現在)



世界各国の宿泊/民泊予約サイトに  
自動掲載



バケーションステイ

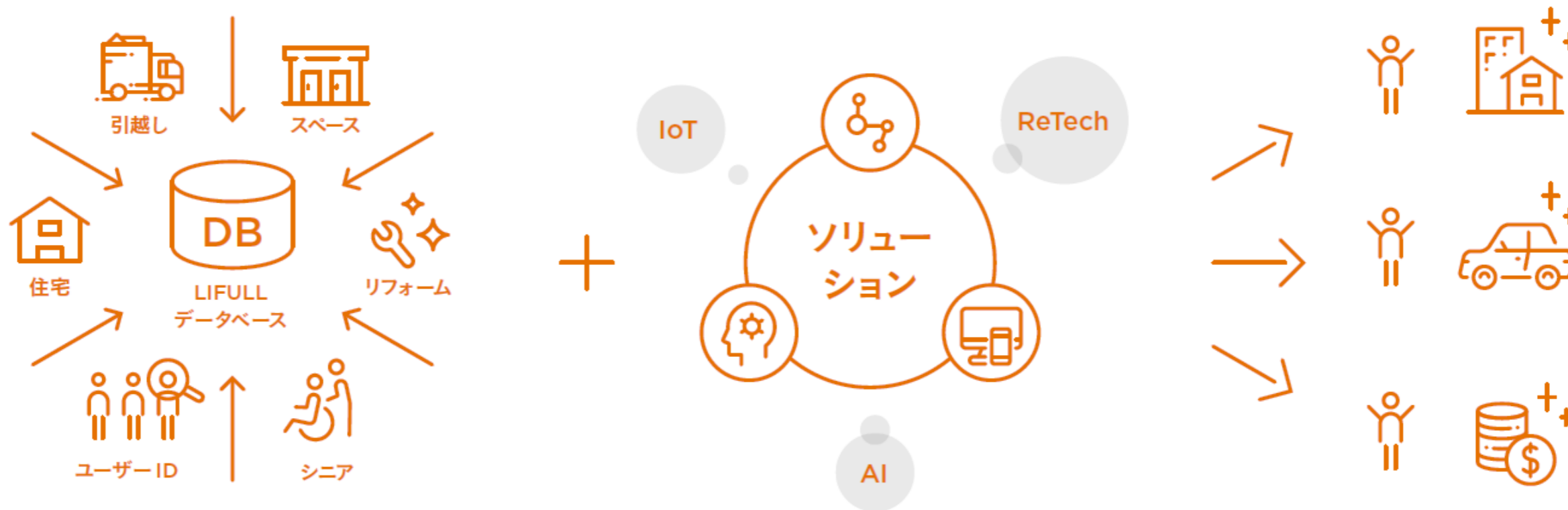
検索

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

# 目指す世界観 – LIFULL グループの姿 –

より多くの人々が心からの「安心」と「喜び」を得られる社会の仕組みを創る

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。



世界一のライフデータベースを構築し、一人ひとりに最適なソリューションを提供します。





 **LIFULL**

あらゆる **LIFE** を、**FULL** に。

# Appendix.

# 会社概要

(2019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** 9,716百万円

**発行済株式数** 134,239,870株 (内、自己株式数74,393株)

**連結従業員数** 1,547名 (内、臨時雇用者数217名、海外子会社369名)

**主な株主** LIFULL役員、楽天株式会社 (17.7%)

**主な子会社**  
( )は議決権比率  
Trovit Search, S.L. (100%)  
Mitula Group Limited (100%)  
株式会社LIFULL Marketing Partners (100%)



代表取締役社長 井上 高志



本社 (東京都千代田区麹町)

# 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.

- ・不動産、求人、中古車のアグリゲーションサイト「Trovit」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 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

- ・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.

- ・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

## 株式会社楽天LIFULL STAY ※1 ※2

- ・民泊プラットフォームの運営

## Mitula Group Limited

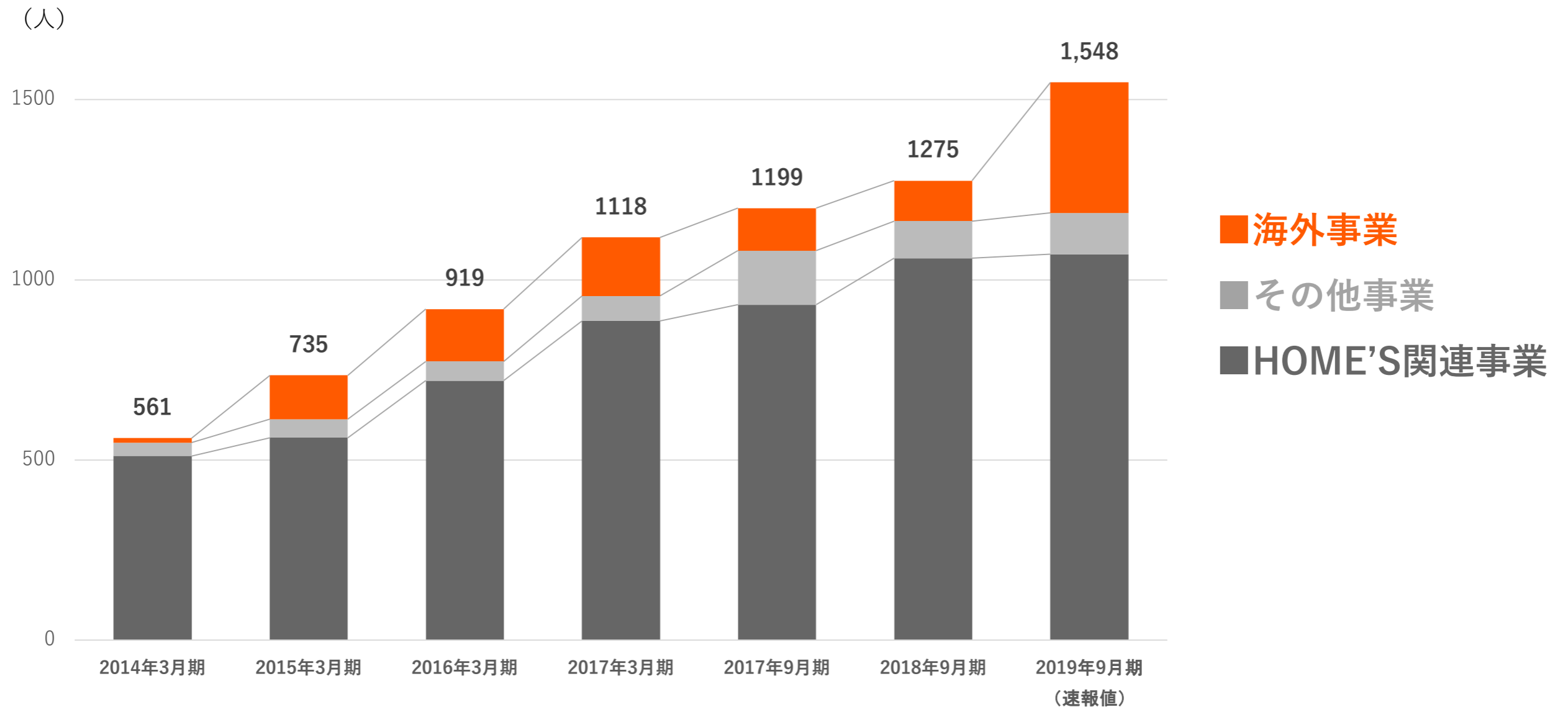
- ・不動産、求人、中古車、ファッションのアグリゲーションサイトの運営
- ・不動産ポータルサイトの運営

# 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.) Mitula(Mitula Group Limited) LIFULL Tech Vietnam Co., Ltd.
<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) (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

# 連結従業員数 – 各事業の従業員数 –

海外事業の強化に伴い、海外事業の従業員は増加



# 四半期別業績推移

【連結】損益計算書（簡易版）

(単位：百万円)	2017年3月期				2017年9月期		2018年9月期				2019年9月期		
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q
売上収益	6,846	6,910	7,107	9,056	7,793	8,154	8,128	9,541	8,345	8,549	8,391	11,208	9,753
HOME'S関連事業	5,616	5,782	5,955	7,662	6,472	6,816	6,742	8,062	6,833	6,963	6,860	8,404	7,060
海外事業	823	750	750	867	859	858	883	935	983	1,058	986	2,315	2,213
その他事業	406	377	400	525	461	479	502	542	528	527	544	488	479
売上原価	670	737	774	897	915	946	928	946	996	1,006	1,048	1,258	1,035
販売費及び一般管理費	4,776	4,581	5,422	6,627	6,346	6,100	5,862	6,987	5,948	6,555	5,879	9,222	6,754
人件費	1,773	1,531	1,811	1,923	1,993	1,816	1,962	1,783	1,963	2,082	1,969	2,087	2,217
広告宣伝費	1,689	1,730	2,145	2,834	2,719	2,695	2,426	3,657	2,431	2,869	2,347	4,882	2,790
営業費	246	236	282	244	240	215	236	267	209	229	190	204	240
その他	1,066	1,082	1,183	1,624	1,393	1,373	1,236	1,279	1,344	1,374	1,372	2,047	1,505
その他収益及び費用	▲ 6	▲ 42	▲ 30	▲ 39	▲ 72	▲ 30	71	18	6	▲ 44	425	▲ 332	9
EBITDA	1,392	1,549	879	1,491	458	1,077	1,408	1,624	1,406	942	1,889	394	1,972
減価償却費	221	217	338	468	253	266	274	266	263	263	259	331	333
営業利益	1,171	1,331	540	1,022	205	811	1,134	1,358	1,142	679	1,629	63	1,639
四半期利益 ※	734	942	331	756	22	467	591	980	702	585	1,003	▲ 58	1,073
EBITDA率	20.3%	22.4%	12.4%	16.5%	5.9%	13.2%	17.3%	17.0%	16.9%	11.0%	22.5%	3.5%	20.2%

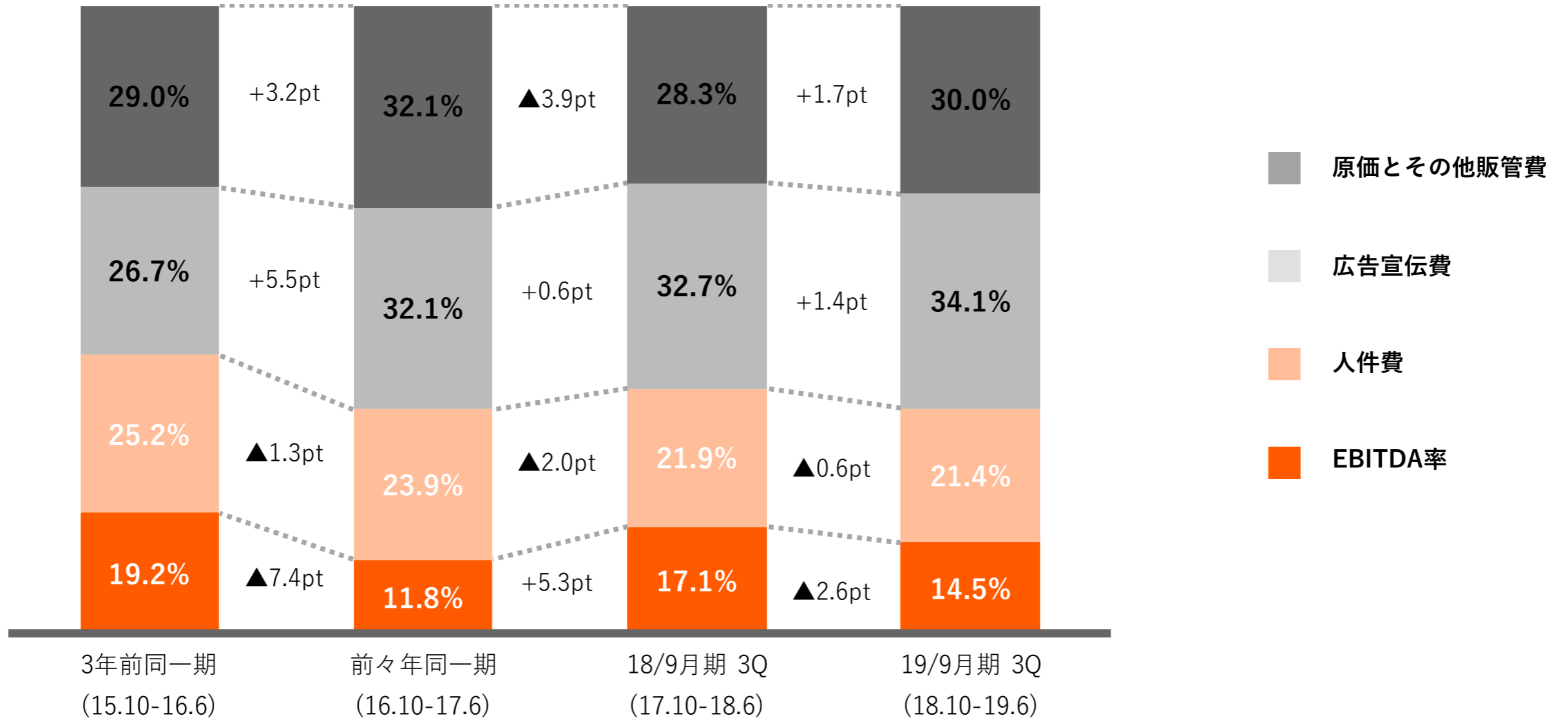
※四半期利益＝親会社の所有者に帰属する四半期利益

※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。

# 売上収益に対する費用 IFRS

M&A関連費用によりその他販管費が増加

過去最大規模の広告宣伝投資により広告宣伝費率は増加





# (参考) 料金体系の変更 － 賃貸・不動産売買領域 －

## 新料金体系

	基本会費 (月額)	問合せ	問合せ手数料
賃貸	15,000円	物件問合せ (メール・電話)	問合せされた物件の賃料 (月額) × 9.5%
		会社問合せ	問合せ件数 × 5,000円
不動産売買	15,000円	物件問合せ (メール・電話)	問合せされた物件の売買価格 × 0.05%
		会社問合せ	問合せ件数 × 10,000円

## 従来の料金体系

	月額基本料金	問合せ件数	問合せ手数料
賃貸	10,000円	1～15件	問合せされた物件の月額家賃 × 5.5%
		16件以上	問合せされた物件の月額家賃 × 4.0%
不動産売買	10,000円	1～5件	問合せされた物件の売買価格 × 0.05%
		6件以上	問合せされた物件の売買価格 × 0.03%

# 外部市況データ (月次)

## 【マンション発売戸数推移】

(単位: 戸)	2016年 1~12月	2017年 1~12月	2018年 1~12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	2018年 7月	2018年 8月	2018年 9月	2018年 10月	2018年 11月	2018年 12月	2019年 1月	2019年 2月	2019年 3月	2019年 4月	2019年 5月	2019年 6月
首都圏	35,772	35,898	37,132	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	2,845	3,461	7,462	1,900	2,313	3,337	1,421	2,206	2,259
対前年比	△11.6%	0.4%	3.4%	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%	1.0%	2.8%	15.2%	△1.8%	△7.1%	△7.7%	△39.3%	△10.4%	△15.0%
近畿圏	18,676	19,560	20,958	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	1,775	2,585	2,760	1,044	1,281	1,449	852	1,388	1,500
対前年比	△1.3%	4.7%	7.1%	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%	21.2%	63.4%	22.2%	△4.3%	△29.5%	△17.0%	△51.1%	△6.2%	23.9%

## 【マンション価格推移】

(単位: 万円)	2016年 1~12月	2017年 1~12月	2018年 1~12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	2018年 7月	2018年 8月	2018年 9月	2018年 10月	2018年 11月	2018年 12月	2019年 1月	2019年 2月	2019年 3月	2019年 4月	2019年 5月	2019年 6月
首都圏	5,490	5,908	5,871	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	5,934	6,017	5,896	5,653	6,292	6,552	5,895	6,093	5,964
対前年比	△0.5%	7.6%	△0.6%	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%	6.2%	8.4%	△2.0%	6.8%	2.7%	44.3%	6.3%	1.0%	△4.5%
近畿圏	3,919	3,836	3,844	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	4,043	3,657	3,485	4,167	3,756	3,884	4,404	3,358	4,152	3,364
対前年比	3.5%	△2.1%	0.2%	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%	△3.4%	△5.3%	△3.4%	6.5%	△6.5%	6.3%	19.2%	△12.2%	7.3%	△6.0%

## 【新設住宅着工戸数】

(単位: 戸)	2016年 1~12月	2017年 1~12月	2018年 1~12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	2018年 7月	2018年 8月	2018年 9月	2018年 10月	2018年 11月	2018年 12月	2019年 1月	2019年 2月	2019年 3月	2019年 4月	2019年 5月	2019年 6月
貸家	418,543	419,397	396,404	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	35,350	35,225	34,902	30,788	24,776	27,921	28,413	29,511	26,164	30,645
対前年比	10.5%	0.2%	△5.5%	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%	△5.8%	△7.3%	△6.9%	△7.9%	△12.3%	△5.1%	△4.5%	△16.7%	△15.8%	△12.2%
マンション	114,570	114,830	110,510	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	8,934	8,604	10,460	9,546	9,368	9,132	13,330	10,480	9,165	8,597
対前年比	△0.9%	0.2%	△3.8%	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%	3.5%	14.9%	15.6%	28.6%	43.6%	10.5%	69.5%	△15.1%	△22.7%	4.2%
一戸建	133,739	138,189	142,393	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	11,882	12,556	12,561	13,006	11,190	11,844	11,738	12,698	11,899	13,096
対前年比	8.2%	3.3%	3.0%	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%	4.7%	5.9%	△0.2%	8.5%	4.2%	12.2%	7.1%	3.0%	△0.4%	10.0%
持家	292,287	284,283	283,235	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	24,873	25,949	25,527	24,415	20,925	21,992	22,404	25,436	24,826	28,394
対前年比	3.1%	△2.7%	△0.4%	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%	△0.0%	4.6%	2.5%	4.8%	3.3%	9.9%	8.9%	9.2%	6.5%	12.9%

## 【日本全国移動者数】

(単位: 人)	2016年 1~12月	2017年 1~12月	2018年 1~12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	2018年 7月	2018年 8月	2018年 9月	2018年 10月	2018年 11月	2018年 12月	2019年 1月	2019年 2月	2019年 3月	2019年 4月	2019年 5月	2019年 6月
移動者数(外国人含)	5,251,717	5,318,617	5,359,174	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	331,718	414,928	351,216	348,269	336,203	369,900	910,007	767,021	418,489	351,394
対前年比	△2.5%	1.3%	0.8%	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%	△3.8%	6.9%	2.7%	2.0%	2.4%	2.6%	△0.4%	0.7%	△0.5%	2.3%
移動者数(日本人)	4,880,967	4,893,581	4,889,713	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	295,016	368,708	313,252	312,602	302,485	334,916	849,869	705,182	377,454	314,638
対前年比	△3.2%	0.3%	△0.1%	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%	△4.9%	5.2%	1.8%	1.2%	2.0%	2.2%	△1.2%	△1.1%	△1.8%	1.2%

## 【日本人口】

(単位: 千人)	2016年 10月1日	2017年 10月1日	2018年 10月1日	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	2018年 7月	2018年 8月	2018年 9月	2018年 10月	2018年 11月	2018年 12月	2019年 1月	2019年 2月	2019年 3月 (概算)	2019年 4月 (概算)	2019年 5月 (概算)	2019年 6月 (概算)
総人口	126,933	126,706	126,443	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	126,466	126,509	126,529	126,496	126,417	126,443	126,453	126,435	126,317	126,310	126,220	126,230	126,200	126,230

# (参考) 国内市場環境



## 01

不動産業の法人数

328,553社

(財務省 「法人企業統計月報」  
に基づく2017年度の数值)  
※2017年4月1日～2018年3月31日

## 02

宅地建物取引業者数

123,782(うち法人は105,015)

(国土交通省「宅地建物取引者  
数等【平成29年度】」に基づく  
2017年度の数值)

## 03

事業所数

352,733

(総務省 「経済センサス」に  
基づく2015年の数值)

## 04

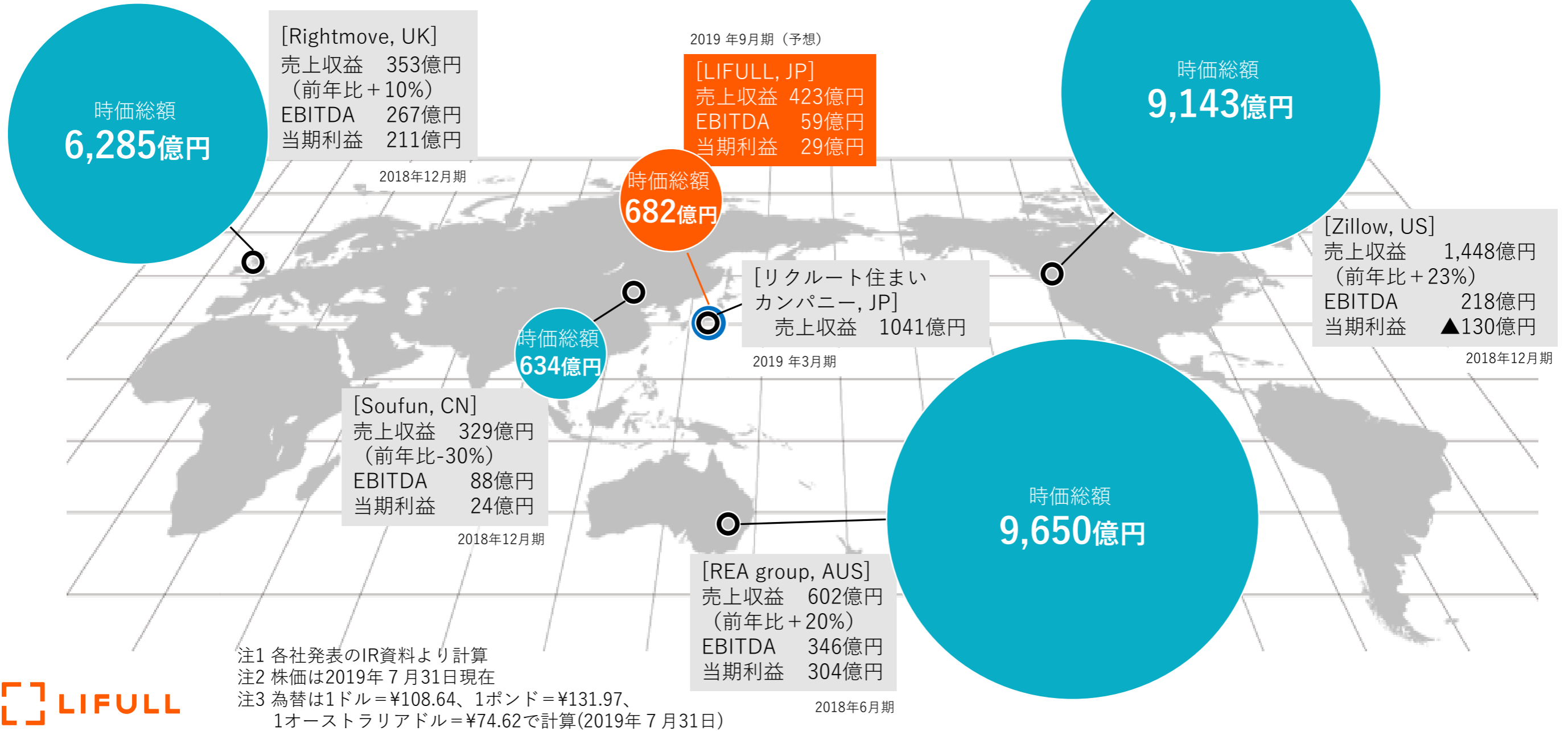
不動産広告市場規模

約 9,000億円

(当社試算による推定値)

# (参考) 海外同業他社の状況

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2019年7月31日現在  
 注3 為替は1ドル=¥108.64、1ポンド=¥131.97、1オーストラリアドル=¥74.62で計算(2019年7月31日)

# 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](mailto:ir@LIFULL.com)

TEL 03-6774-1603 (平日10:00~18:00)

FAX 03-6774-1737

## アニュアルレポートのご案内



日本語

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

English

[https://lifull.com/wp-content/uploads/2017/10/LIFULL\\_AnnualReport2017\\_en.pdf](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](https://twitter.com/LIFULL_Corp)



Facebookページ



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

