

株式会社 LIFULL (2120)

2024年9月期 決算説明会[会場とオンラインによるハイブリッド方式で開催] 質疑応答

日時・場所： 2024年11月14日(木) 午前11:00~12:00
当社登壇者/会場： 代表取締役社長執行役員 伊東 祐司 (LIFULL HOME'S 事業本部長)
代表取締役会長 井上 高志
取締役 宍戸 潔 (LIFULL CONNECT S.L.U. CEO)
執行役員 福澤 秀一 (グループ経営推進本部長)
当社参加者/オンライン： 取締役 清水 哲郎 (株式会社 LIFULL Financial 代表取締役社長)
取締役執行役員 山田 貴士 (グループデータ本部長)
執行役員 羽田 幸広 (人事本部長)
執行役員 川崎 鋼平 (クリエイティブ本部長)
執行役員 長沢 翼 (テクノロジー本部長)

※決算説明会当日、質疑応答中の画面・音声にトラブルがございました。お詫び申し上げます。

Q1) LIFULL HOME'S は回復基調にあり、御社のマーケットレポートでも掲載価格が過去最高になった等も発表されていた。市況として、首都圏は好調かと思うが、全国で今どのような状況と考えられているか。

A1 : 伊東) メディアでも報道されている通り、都心部を中心に物件価格が高騰し、1億円超えマンションも出ている。我々の掲載価格の分析でも、全体が上がっているのを感じる。新築マンションは高値なので供給も絞られて、大型物件が多くなっている。当社のポータルサイト LIFULL HOME'S は、様々なメニューを持っているのが強み。新築マンションも掲載しているし、新築に引っ張られて活況な中古マンションの物件も増えている。新築や中古を買えない層がファミリー向け賃貸に流れており、そこもラインナップを揃えている。ユーザーのそれぞれに合った様々な選択肢を与えることで事業を拡大していきたいと考えている。

Q2) 2024年度の上半期は、都心を中心に物件価格が上昇しており活況とよく聞くと聞くが、REINS等の数字を見ても変化が出ており、変わり目がきているのかなと感じる。金利動向や米国大統領選なども受けて、下半期以降の見通しで織り込んでいるシナリオを伺いたい。

A2 : 伊東) 日本も海外も金利動向は読みづらいが、我々は、売買のみならず賃貸物件情報も、都心だけではなく地方の物件や、不動産投資など様々なメニューを持っているのが強み。金利が上がって買い控えが起こったとしても、物件の需要自体が減るとは思っていない。地方や郊外、賃貸など、マーケットの動向を先取りして、様々なコンテンツを揃えることで事業拡大をしていきたいと考えている。

Q3) 国内の LIFULL HOME'S は全体的に回復されてきていると思うが、他社の第2四半期決算シーズンで他社を見ていると、売買仲介ではとても好調な企業もあり、比較すると回復が鈍いように見える。様々な領域がある中で回復の度合いの強弱があるとするところのような状況か。

A3 : 伊東) 売却査定や、中古売買は力強く成長している。他社からすると弱めに見えるかもしれないが、実

業とはタイムラグはあると思っているので、今後しっかり伸ばしていきたい。これから期待ができる領域では、注文住宅にも力を入れている。郊外では、ネットで探して建てるというケースは少なかったが、インターネットやスマートフォン、AI が当たり前になり、メディアで探す、カウンターで相談するというのが当たり前になってきている。市場規模も大きいので、しっかりと伸ばしていきたい。

Q4) 不動産投資の健美家は元々それなりの規模もあり、LIFULL HOME'S 不動産投資と一緒にあったという事で伸びを期待していたが、他社と比較すると伸びが弱いように感じる。どのような状況か。

A4：伊東) 業界2位の健美家と3位のLIFULL HOME'S 投資を統合することで、収益拡大をしようとしており、この1、2年は助走期間だったと考えている。データベースの統合が完了した結果、1つのサイトに情報を掲載すると両方に掲載されるようになったため、物件数が増えて、サイトのメディアパワーが大きく向上してきている。営業も連動して、物件数増、単価向上を狙っていきたいと考えているので、今後期待して頂きたい。

Q5) 今年1年の政府の動きで、住宅セーフティネット制度、空き家推進活用プログラムなどが出てきている。住宅制度でも、今までの強いところを伸ばすだけでなく、変化がみえる。御社も先日800万円以下の価格の物件のレポートを公表したり、フレンドリードアのようなサービスを行ったりしているが、今年の変化をどのように受け止められているか。今後、どのような動きが出てくるか。

A5：伊東) 人口減少、地方の過疎化からくる空き家問題は社会課題であり、事業を通じて解決していこうと長年取り組んでいる。最近、政府も含めて対策を強化している中で、手数料改定なども進んでいる動きはポジティブと捉えている。一方で、まだ取引が一気に増えるような水準までに達していないので、追加施策は必要と考える。

当社でも、国土交通省の後押しを受けて、空き家バンクを推進している。政府が二地域居住のような政策も出しているため、今後は、人口が増えない中で空き家利活用にも取り組んでいき、世界観としては、1人が2軒、3軒を活用していく、東京都市部だけではなく地方にも関係人口が増えていくのを目指して、空き家の見える化と利活用を増やしていきたいと考えている。地方創生を担当している井上からも補足させて頂く。

A5：井上) 都心の売買・流通は過熱気味に高額化している。一方で地方はどうするかというと、二地域居住の推進法案が今年5月に法制化され、11月から施行される。そこに対しては、既に国土交通省と空き家バンクを推進している。また、日本の人口は減少しているにもかかわらず、在日外国人は増えているため、外国人の方々が居住しやすい場所を開拓する等も考えられる。地方を開拓するためには、二地域や多地域居住をどう進めていくかが重要なテーマになってくると考えている。新しく石破総理大臣が就任し、この予算を増やす話もあるので、数年前からやっている取り組みとして、今後も注力していきたいポイントと考えている。

以上