

# 株式会社 LIFULL

(東証プライム | 証券コード：2120)

## 事業戦略説明会

(2024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。

## LIFULLの誕生のきっかけ

情報の非対称性をなくし、  
一人ひとりにぴったりの住まいを提供したい



# 日本最大級の不動産・住宅情報サービス



「不」を解消し、多くの価値を提供



LIFULL HOME'S

検索

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

## 個人



- ・ 不動産情報の見える化
- ・ 比較しやすい便利な検索機能
- ・ 鮮度の高い情報

## 不動産事業者



- ・ 住替えユーザーを集客
- ・ 業務効率を上げる機能やサービス
- ・ 成約確度を向上させる施策

# LIFULL HOME'Sについて

掲載物件数 **650** ※2024年12月現在  
万件以上

## 便利な機能

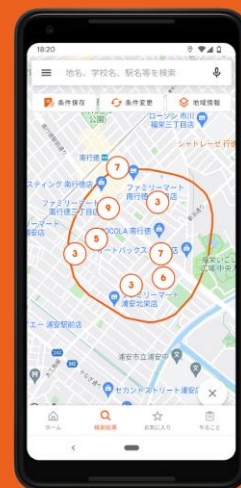
あなたに合った  
物件をご紹介します

一目でぴったりの物件が確認できる



なぞった  
場所だけ探す

地図上の見たい場所だけ探せる



地図検索で  
浸水リスクも確認

地図上の物件に  
浸水マップを重ねて表示できる



ユーザー・事業者から  
高評価

**No.1**

- 物件鮮度 \*1
- 賃貸不動産情報ランキング \*2
- 売買不動産情報ランキング \*3

\*1 2024年株式会社プラグ実施「不動産ポータルサイト物件鮮度調査」

\*2 2022年「Gomez賃貸不動産情報サイトランキング」

\*3 2022年「Gomez売買不動産情報スマホサイトランキング」



# 最新テクノロジーの活用

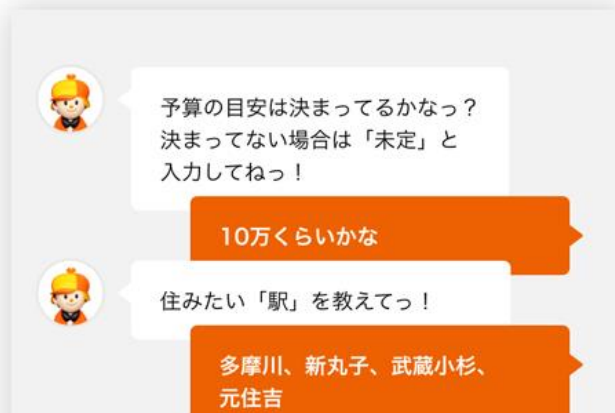
## 社内開発力が強み

AIホームズくん  
LINEチャット形式で部屋探し

こちらでお試しく下さい ▶



AIが住まい探しの中で悩むポイントとなる「条件の整理」を行い、あなた専用の「住まいのカルテ」を作成します。あなたの住まいのカルテをもとに希望条件にぴったりの物件を確認できます。



### 操作はチャットで楽々

チャットで簡単な質問をしていきます。わからないこと、決まっていないことがあっても大丈夫。



### AIにどんどん話しかけよう

質問に答えていくことにより「住まいのカルテ」が更新されます。質問に答えれば答えるほどあなたの好みをAIが理解し、最適な結果に近づきます。



### ぴったりの物件を紹介

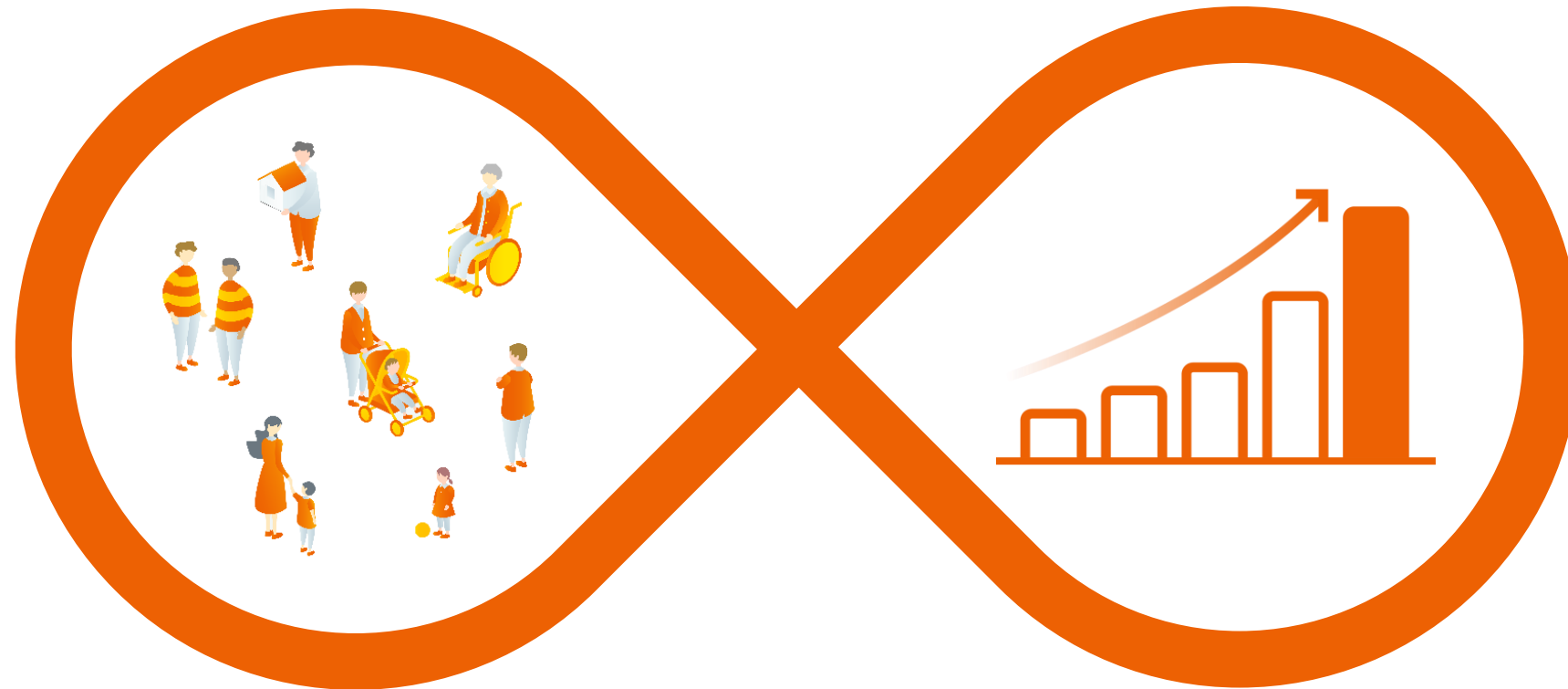
作成した住まいのカルテをもとに、あなたに相性がぴったりの物件から確認できます。物件を確認しながら、「住まいのカルテ」を更新していきましょう。

# 社会課題解決型企業

# Social Enterprise

社会課題の解決と利益創出を事業の推進により両立させる

社会課題  
の解決

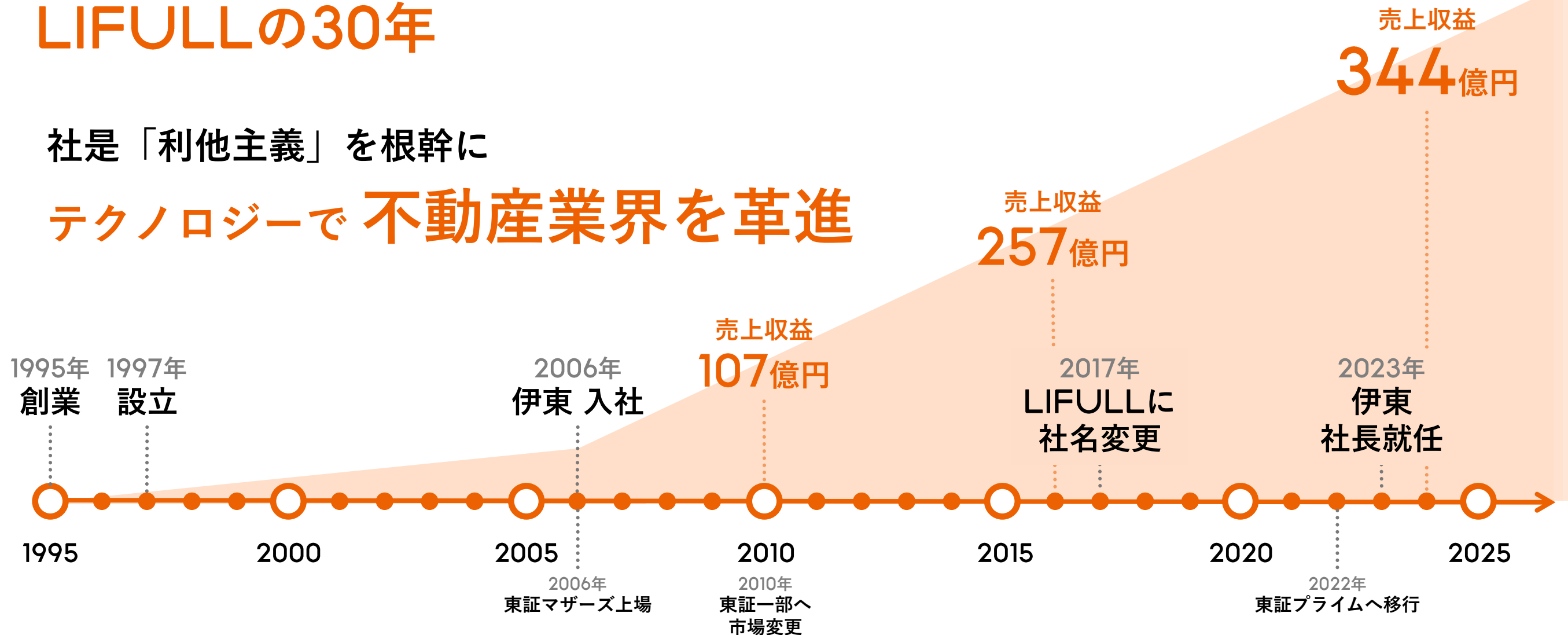


事業の  
拡大

# LIFULLの30年

社是「利他主義」を根幹に

テクノロジーで不動産業界を革進



👁️ 不動産情報の可視化



情報の拡充・検索方法の拡充  
事業者支援サービス



パーソナライズ  
業界のDX支援

## 登壇者のご紹介（代表取締役社長 2023年12月就任）



いとう ゆうじ

### 伊東 祐司

代表取締役社長執行役員

- 
- 2006年 当社入社 新卒3期生として入社
  - 2015年 当社執行役員 LIFULL史上最年少（当時32歳）
  - 2019年 LIFULL HOME'S事業本部長に就任
  - 2020年 当社取締役執行役員
  - 2023年 当社代表取締役社長執行役員（現任）



# 就任から1年間の振り返り

## 不変

- ・ 会社のフィロソフィー（社是、経営理念）

## 進化

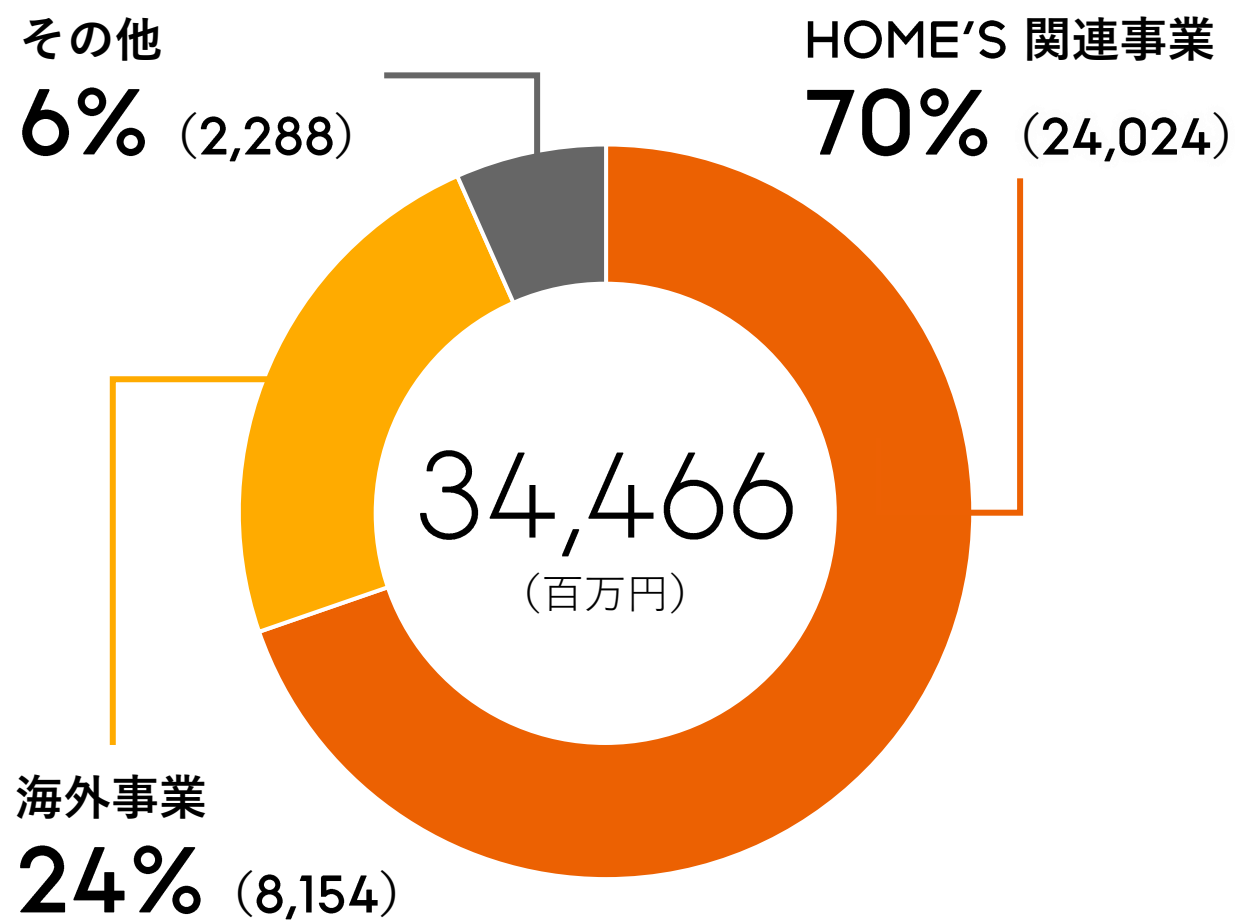
- ・ 海外事業のリストラクチャリングを決定
- ・ LIFULL HOME'Sの成長が加速
- ・ 主要な住まい領域の事業に集中
- ・ 組織の強化  
（事業CxOの設置、ダイバーシティーを浸透し多彩な人材登用 等）

# 2024年9月期決算

海外事業のリストラクチャリングの決定

# 事業概要

2024年9月期 売上収益 実績 (百万円)



## HOME'S 関連事業



日本最大級の不動産・住宅情報サービス



日本最大級の不動産投資と収益物件の情報サイト

## その他

介護施設情報サイトの運営、遊休不動産の利活用等を行う地方創生事業など社会課題解決に向けた様々な事業を展開

## 海外事業

60以上の国や地域で不動産・住宅等の情報サイトを展開

日本国内

海外

# 2024年9月期 決算のポイント

売上収益

344億円

一時的な要因除き：前期比 +6.9億円  
(+2.1%)

営業利益

▲64億円

海外事業の減損損失を計上：70億円

## ポイント

1. HOME'S関連事業は引き続き回復基調
2. 減損が発生

注目

3. 海外事業のリストラクチャリングの方針を決定

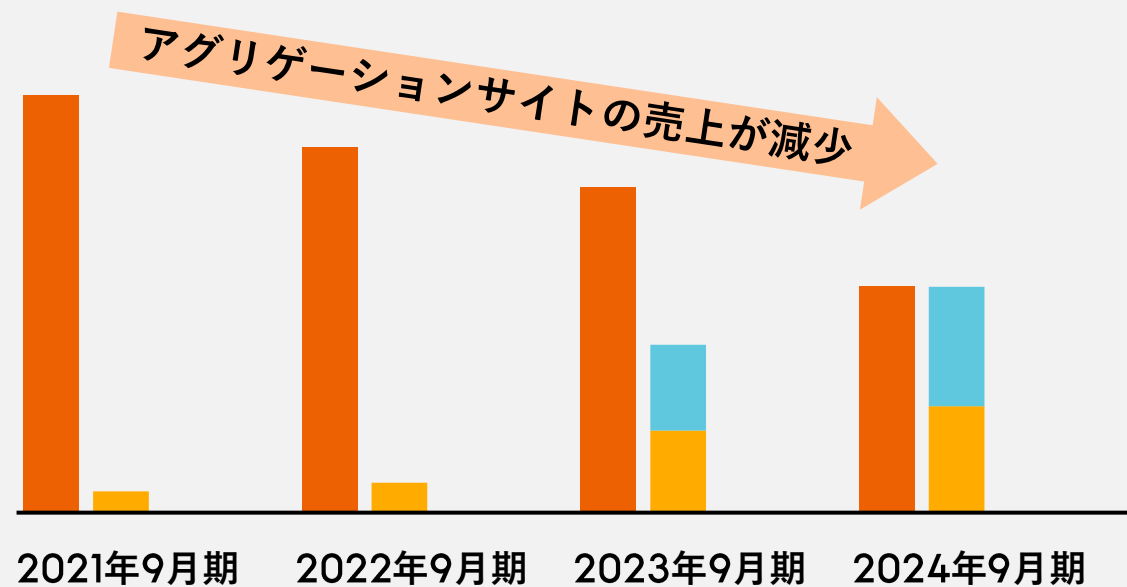


# 海外事業のリストラチャリング①

戦略どおりに、実取引に近いDirect領域（ポータル・DXエージェント）は拡大した一方、アグリゲーションサイトの売上減少が継続し、損失が拡大

## LIFULL CONNECT 売上収益

■ アグリゲーション ■ ポータル ■ DXエージェント



## 2024年9月期 海外事業による損失

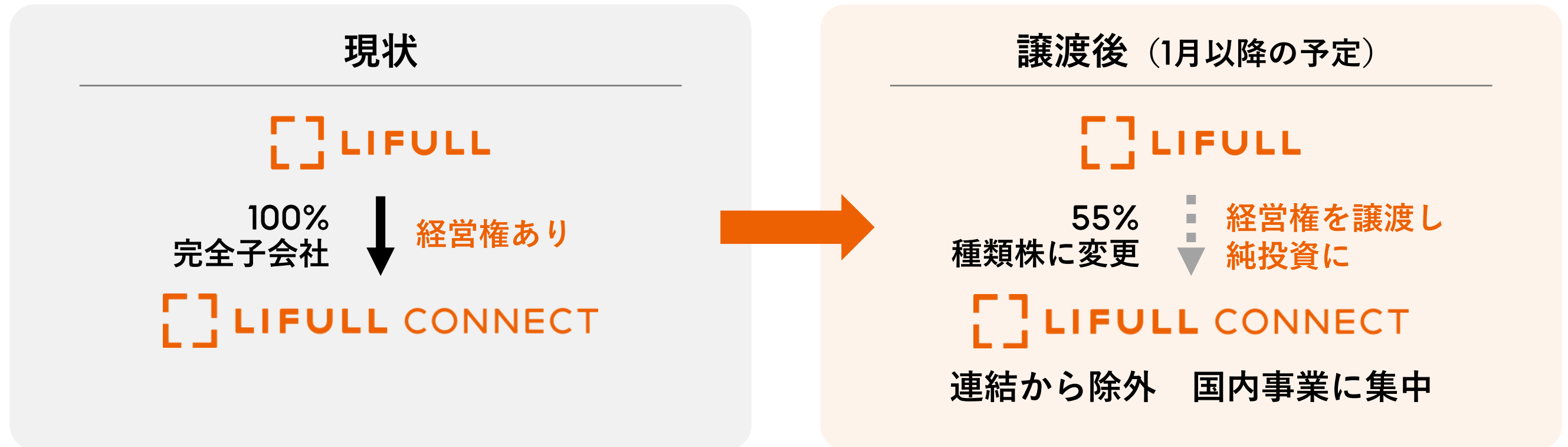
セグメント損益 ▲14億円

減損損失 ▲70億円

経営リスクの低減のため  
リストラチャリングを決定

## 海外事業のリストラクチャリング②

- ・ LIFULL CONNECTの経営権を譲渡予定
- ・ 海外事業を連結から除外し、海外事業に関わる経営リスクを低減
- ・ 純投資としてフィナンシャルリターンを最大化



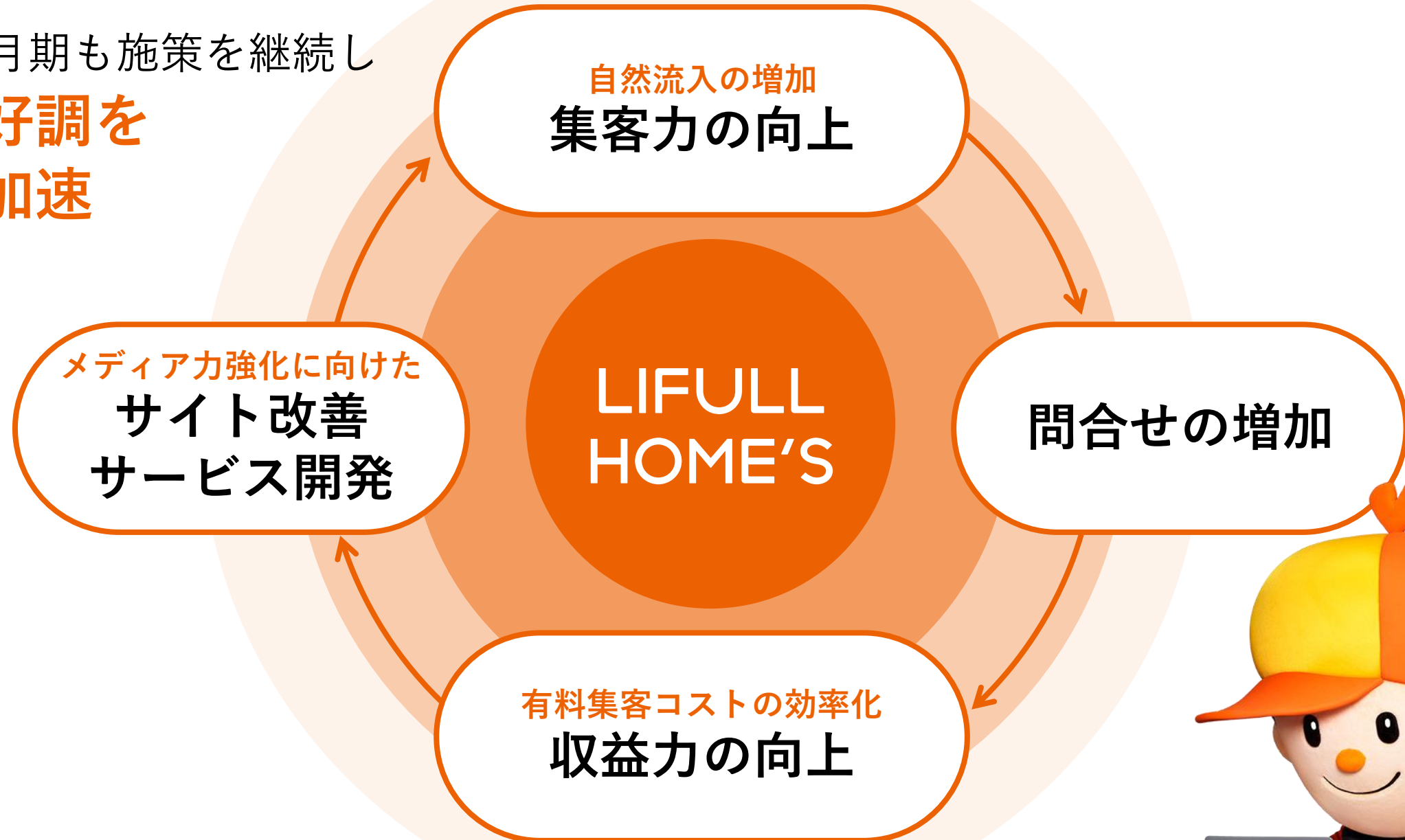
※現時点交渉中であり、変更の可能性があります。



# LIFULL HOME'Sの 成長戦略

# LIFULL HOME'Sの成長

2025年9月期も施策を継続し  
**足元の好調を  
さらに加速**





# LIFULL HOME'Sの成長戦略

開発と営業強化によりメディアカをさらに高め、売上収益の拡大を目指す

## 売上収益は上昇トレンド 成長戦略を継続



重点施策①

### 開発投資を継続

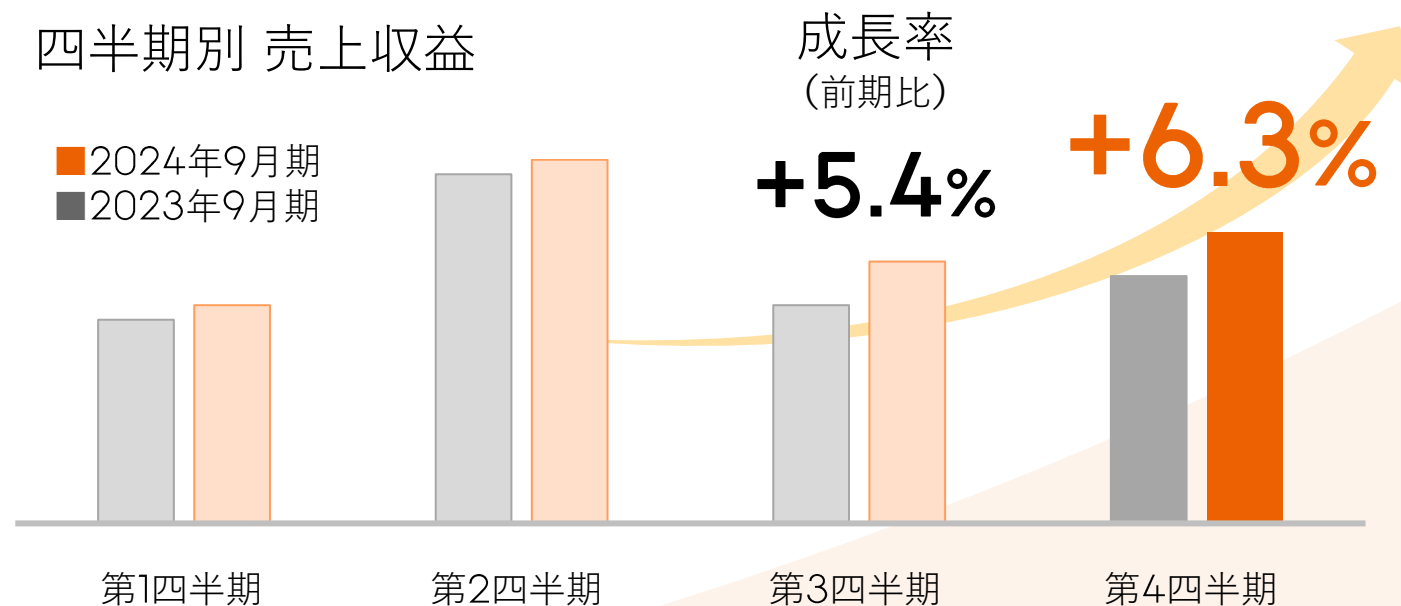
- ・ パーソナライズ
- ・ 住まいの窓口との連携強化
- ・ 事業者のDX支援

重点施策②

### 営業強化を継続

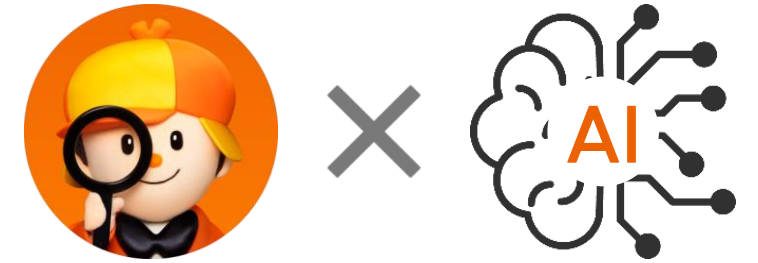
- ・ 加盟店舗数の拡大・関係強化
- ・ 付加価値向上による顧客単価の向上

四半期別 売上収益



# 最先端のテクノロジーを活用

最先端のAI技術を消費者、不動産事業者、社内に提供し  
体験及び効率を向上



消費者向け

AIホームズくんBETA LINE版



不動産事業者向け

不動産事業者様との  
DXパートナーシップ協定締結

事例)  
野村不動産ソリューションズ株式会社  
ハウスコム株式会社

 LIFULL 社内

生成AIの社内活用で年間で  
約42,000時間の業務時間を創出

 KEEL AI

プレスリリース：  
<https://lifull.com/news/39363/>

## 不動産業界のデジタルトランスフォーメーションを推進



主要領域への選択と集中で  
成長領域の拡大を加速

# 中期経営期間（2021～2025年9月期）で行った選択の例

## 事業売却・譲渡

例)

- 広告代理事業（LIFULL Marketing Partners）
- レンタルスペース事業（LIFULL SPACE）
- 老後資産管理事業（LIFULL人生設計）
- 海外事業（LIFULL CONNECT）（予定）

等

## 不採算事業の縮小

例)

- LOCAL MATCH
- 引越サービス（LIFULL MOVE）
- LivingAnywhere Commons

等

経営資源

成長領域を  
集中的に伸ばす





# 成長領域の考え方

## LIFULLの強みを生かし 住まい関連領域に集中

(市場のポテンシャル×社会課題解決)

高齢者領域

LIFULL  
senior

住まい領域

LIFULL  
HOME'S

健美家

不動産投資  
領域

不動産の  
新たな活用

遊休不動産領域

# LIFULLの成長領域

主要事業のLIFULL HOME'Sを中心に、住まい領域周辺の成長領域を拡大



# 期待分野① シニア領域

老人ホーム・介護施設を探す



日本最大級の  
介護施設情報サイト



全国で延べ  
**57,000件以上**  
の高齢者向け住宅情報を掲載

<https://kaigo.homes.co.jp/>

＋ その他介護領域に付随するサービス

運営会社



ビジョン

老後の不安をゼロにする

老後におとずれるさまざまな不安を解消し、  
より多くの人々が笑顔あふれる  
世界を実現したい



# 期待分野② 投資用不動産領域

実需 × 投資

不動産領域で  
最大の情報提供を目指す



不動産  
データベースの拡充



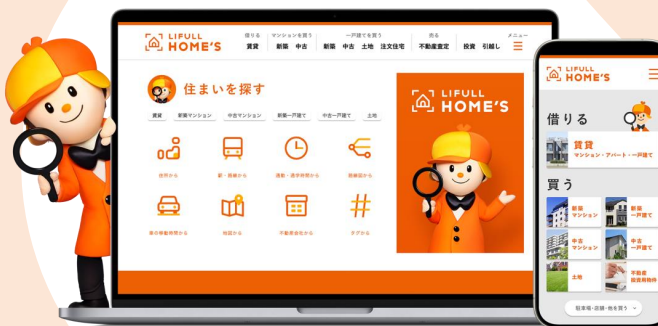
不動産事業者の  
ネットワークの拡大



ユーザー  
満足度の向上

住まい（実需）

LIFULL  
HOME'S



- 掲載物件数 600万件以上
- 豊富な領域の事業者ネットワーク
- 膨大なユーザートラフィック

収益物件（投資）

健美家.  
by LIFULL

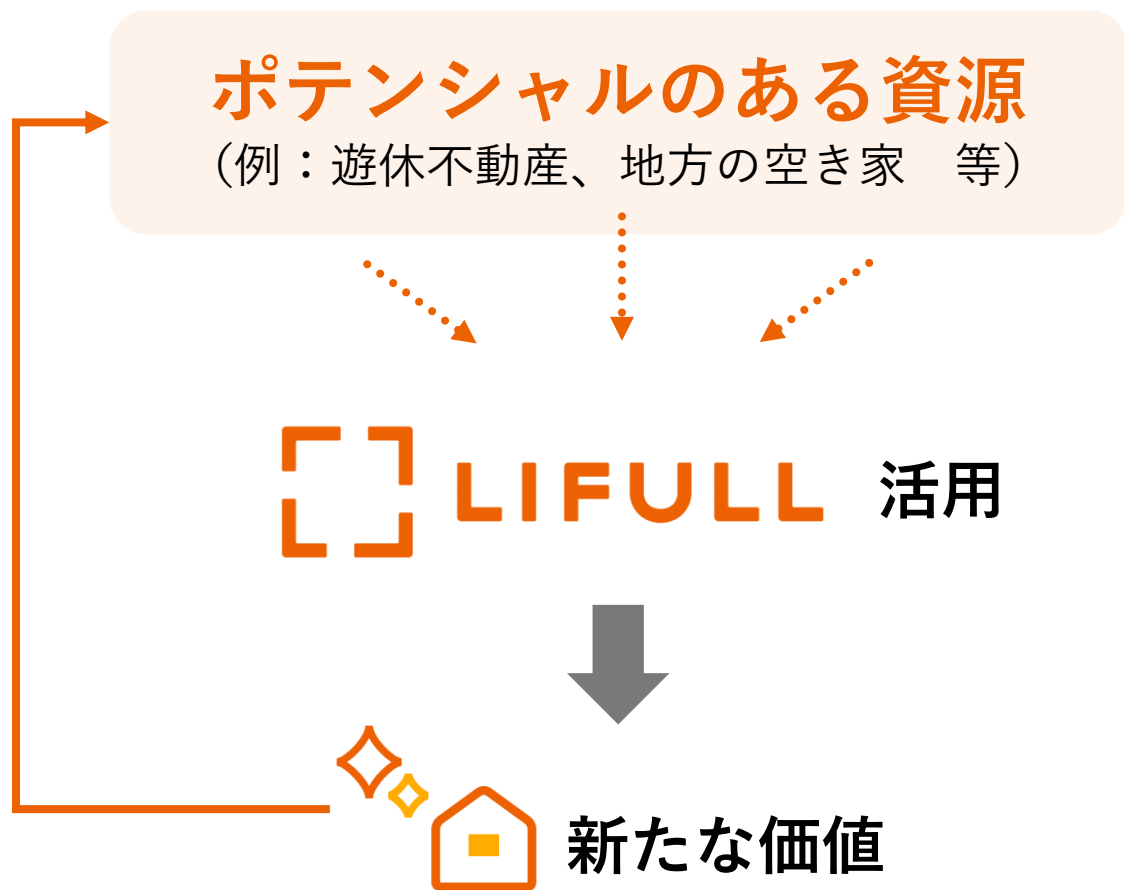


- 掲載物件数 6万件以上
- 収益物件を主に扱う事業者
- アクティブな不動産投資家コミュニティ



# 期待分野③ 不動産の新たな価値の創出

新しい循環を作ることによって不動産業界を更に活性化



弊社の取組み (一例)

## 地方物件への融資



LIFULL  
Investment

買取再販・運転資金の融資・投資



LIFULL  
不動産クラウドファンディング



少額で始められる小口不動産投資

## 不動産の新たな活用の仕方 (NFT等)



LIFULL  
STAY

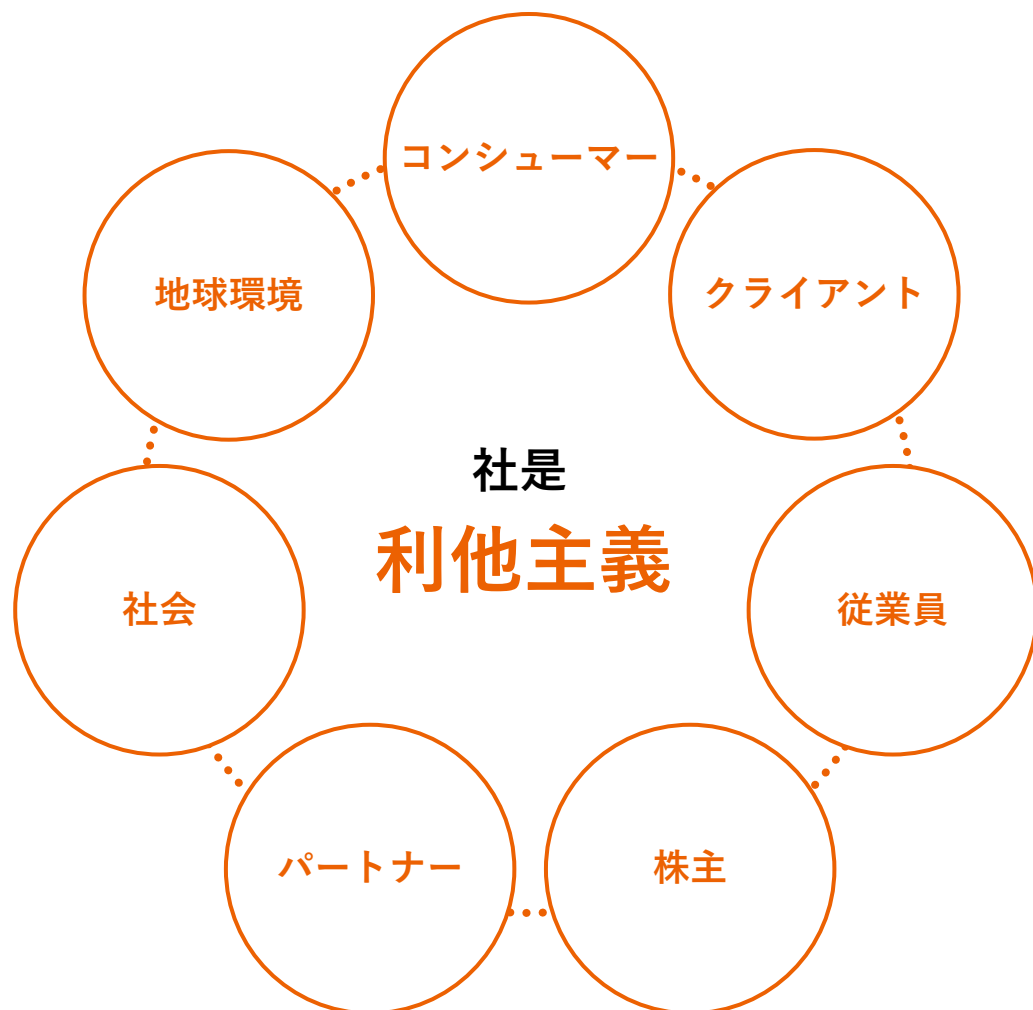
魅力的な宿泊施設の宿泊・  
利用会員権 (NFT) を販売



# LIFULLグループの 経営の考え方

# LIFULLグループの経営の考え方

## 公益志本主義 全てのステークホルダーに配慮した経営



### コンシューマー

LIFULL HOME'S等暮らしを豊かにするサービス

### クライアント

事業者の業務を効率化するサービス

### 従業員

世界最高のチームづくり

### パートナー

不動産情報コンソーシアムや産学連携でオープンイノベーションを創出

### 株主

資本コストを意識した経営

### 社会

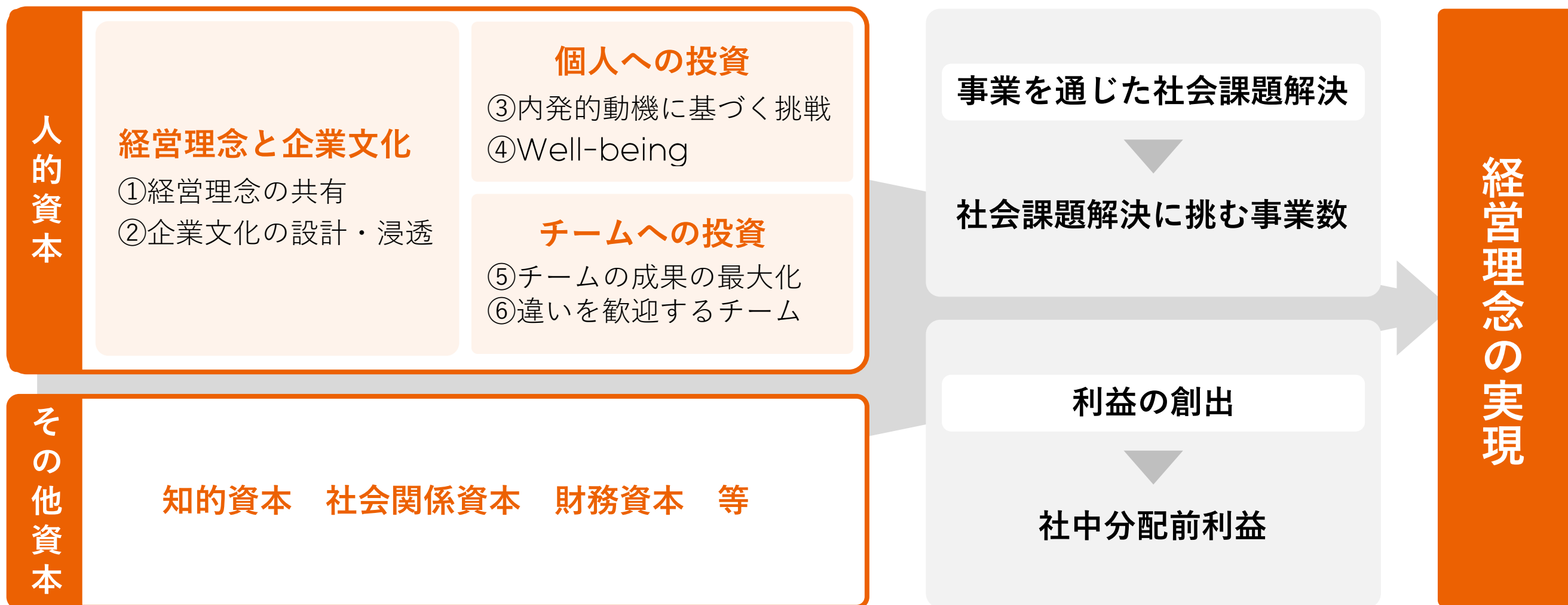
地方創生等の社会課題解決を目指したサービス 社会貢献活動 One P's

### 地球環境

環境を重視したスタートアップ事業への出資 TCFDへの対応

# 人的資本に対する考え方

人的資本 = 経営理念の実現のための重要要素の1つ



# 内発的動機に基づく挑戦 社内プログラムの事例

## LIFULL大学



社員一人ひとりのやりたいことの実現、必要な能力開発を目的とした社内大学

### 講座の事例

- ・クリティカルシンキング
  - ・〇〇業界学ぶゼミ
  - ・デザイン思考ワークショップ
- 等

## キャリア選択制度・キャリアフル



### キャリア選択制度

自分のキャリアビジョンの実現に向け、半年ごとに異動や職種変更が可能

### キャリアフル

他の部署・職種の仕事を手伝える社内副業制度

## One P's



### 社会貢献活動支援制度

社員が特別有給休暇を活用し、社会貢献活動に参加することを支援するプログラム

社員の年間総労働時間の1%、LIFULL単体の前年度税引き後利益の1%を原資  
社員のボランティア活動参加を支援するため、年間2日の特別有給休暇を付与



# 人的資本 抜擢とチーム経営の推進（2024年9月期実績）

採用・登用にあたっては、ジェンダーなどの属性のみならず、知識・経験の多様性を重視  
チーム経営の強化に向けて新ポジションを設置

## 抜擢とチーム経営の推進

### 新CxOの就任



2024年4月新任

Chief Legal Officer

### ジェンダーギャップ関連情報 (参考)

女性管理職比率 **22.8%**

女性新規管理職登用数 **11名**

### 各事業領域の事業CxO・責任者

2024年4月 新設



## ガバナンスの強化

### 女性取締役候補者を選任

2024年12月23日株主総会に付議  
決定した場合、女性役員比率**28%**

(参考)中長期目標  
女性役員比率50% (2030年度)

2024年12月23日以降の役員体制  
(予定)

取締役のうち、  
社外役員比率 **55%**



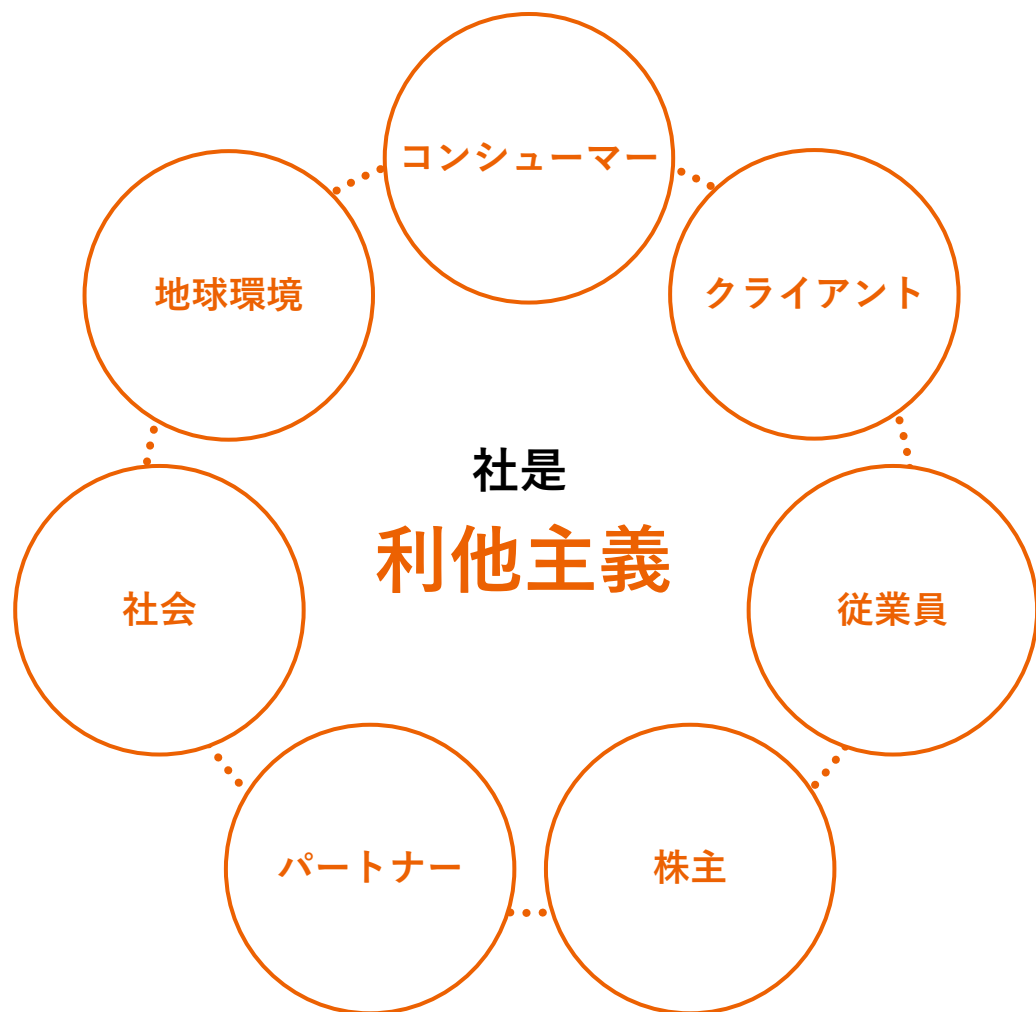
社中分配前利益 

有能な人材を集め、モチベーションを高め、  
能力を発揮できる環境を提供

社中分配前利益の最大化を目指す

# LIFULLグループの経営の考え方

## 公益志本主義 全てのステークホルダーに配慮した経営



コンシューマー

LIFULL HOME'S等暮らしを豊かにするサービス

クライアント

事業者の業務を効率化するサービス

従業員

世界最高のチームづくり

パートナー

不動産情報コンソーシアムや産学連携でオープンイノベーションを創出

株主

資本コストを意識した経営

社会

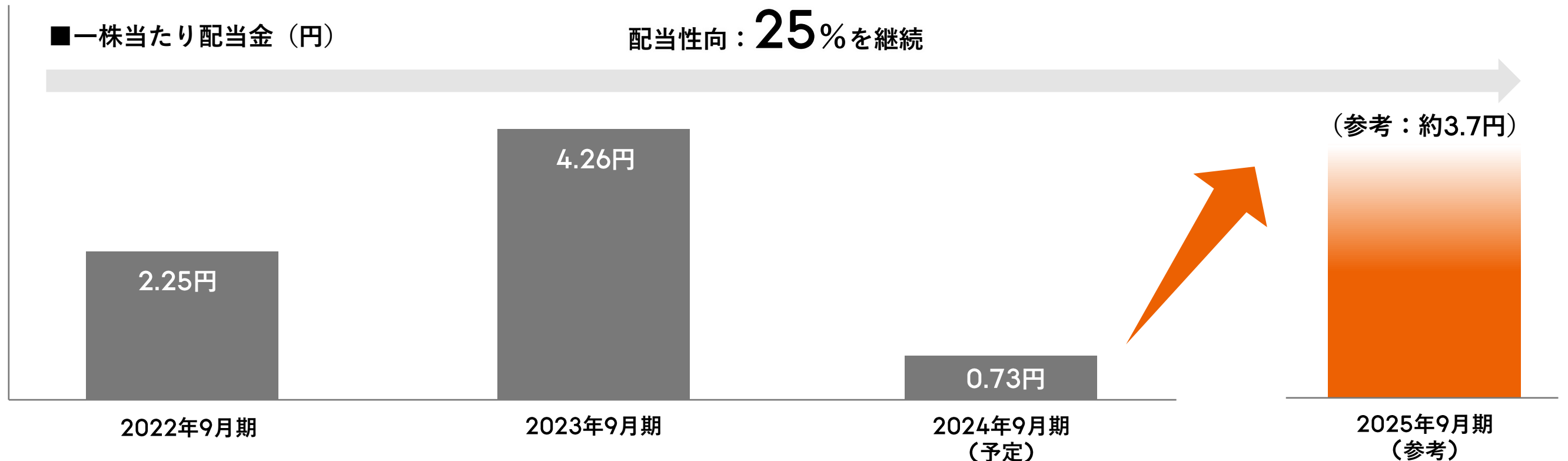
地方創生等の社会課題解決を目指したサービス 社会貢献活動 One P's

地球環境

環境を重視したスタートアップ事業への出資 TCFDへの対応

# 株主還元（方針の変更なし）

配当性向は2018年9月期以降、当期利益の25%を継続。非経常的な影響を考慮して決定。2024年9月期においては減損等の影響を考慮し一株当たり0.73円予定。



※非経常的な影響の詳細等は投資家情報サイトをご覧ください

※2025年9月期の業績予想を元に2024年9月末の株式数で計算を行った場合の参考値

# 現行の中期経営計画（～2025年9月期）について

中期経営計画の要旨  
(2021年～2025年9月期)

売上収益率を拡大し、収益性を改善  
過去最高の営業利益額を目指す

これまでの  
取組み結果

全体：主要事業への選択と集中  
国内：HOME'S関連事業の成長率が回復  
海外：リストラクチャリングを決定

2025年9月期  
(中期経営計画最終年度)

選択と集中をさらに研ぎ澄まし  
次の期間への飛躍の準備

# 株価の推移 (2020年9月～)



海外事業の損失拡大と  
LIFULL CONNECTのれんの  
減損等で株価が低下

(機関投資家からもリスクとして指摘)

リストラクチャリング発表後  
主要事業回復と中計の営業利益  
目標達成の期待感もあり  
株価は上昇

年初来高値 **207円** (2024/12/7)



※セグメント間取引は相殺消去しておりません  
 ※2024年9月期より、海外の一部 (LIFULL Tech Vietnam / Malaysia) をHOME'S関連に移管するセグメント変更を行っており、2023年9月期から変更後のセグメントに基づいて記載しております

# 現行の中期経営計画（～2025年9月期）について

計画に変更なし。営業利益目標の達成を目指し、主要事業に注力

営業利益目標の達成に向けて

連結：50億円 超

単体：30億円 超

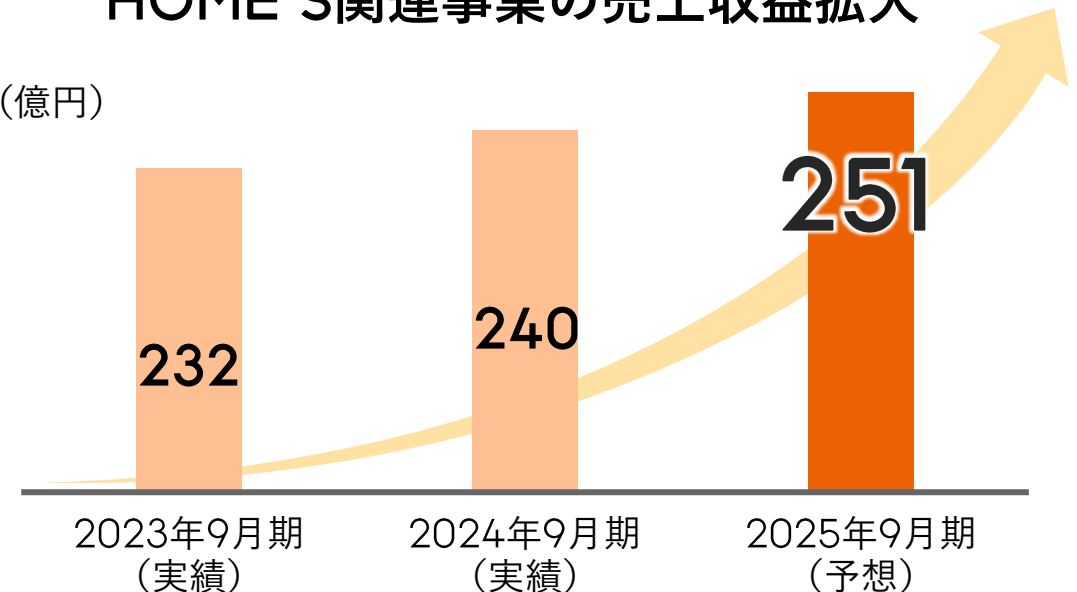
海外事業のリストラクチャリング計画が  
連結営業利益に影響を与える見込み\*

- ・ LIFULL CONNECTを連結より除外
- ・ FazWazアーンアウト支払義務の消滅

\*詳細が確定次第、業績予想を修正予定

HOME'S関連事業の売上収益拡大

(億円)





引き続きLIFULLにご期待ください