



株式会社LIFULL

# 決算説明資料 IFRS

---

2017年9月期（2017年4月～2017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弊社の判断であり、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



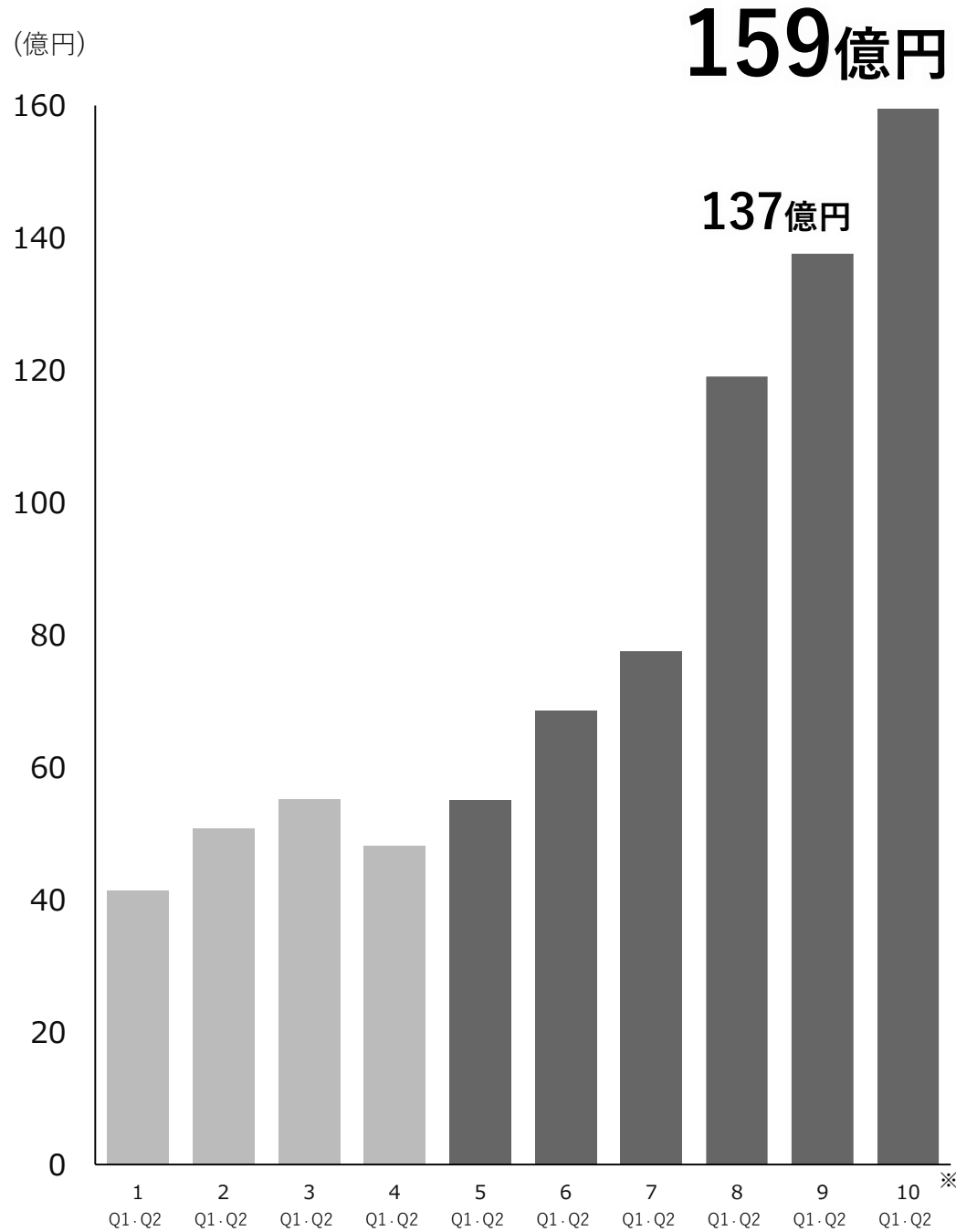
- 本日のポイント ----- P2
- 2017年9月期 決算情報 ----- P3
- 事業の状況 ----- P14
  - 海外事業 P32
  - 新規事業 P37
- 2018年9月期 業績予想 ----- P43
- Appendix. ----- P52
- IRのお問合わせ窓口 ----- P65

# 本日のポイント

1. 2017年9月期 **売上収益159億円、6期連続過去最高**
  2. 広告宣伝費の戦略的投資によりEBITDAは一時的に大幅減少
- 
3. **顧客数は15.3%増加**、ARPAは営業努力により4.4%増加
  4. 不動産業界の「**可視化**」を促進する**新サービス**、  
「見える！不動産価値」と「LIFULL HOME'S住宅評価」をリリース
  5. **IT重説に対応した新機能を発表**し、  
不動産取引の完全オンライン化実現へ大きく前進
  6. 空き家問題解消に向けて、クラウドファンディングに加え、  
**空き家バンク、楽天LIFULL STAYを開始**

# 2017年9月期 決算情報

# 売上収益



**6期連続  
過去最高**

※2017年9月期より決算期を変更しました

## 簡易損益計算書 IFRS

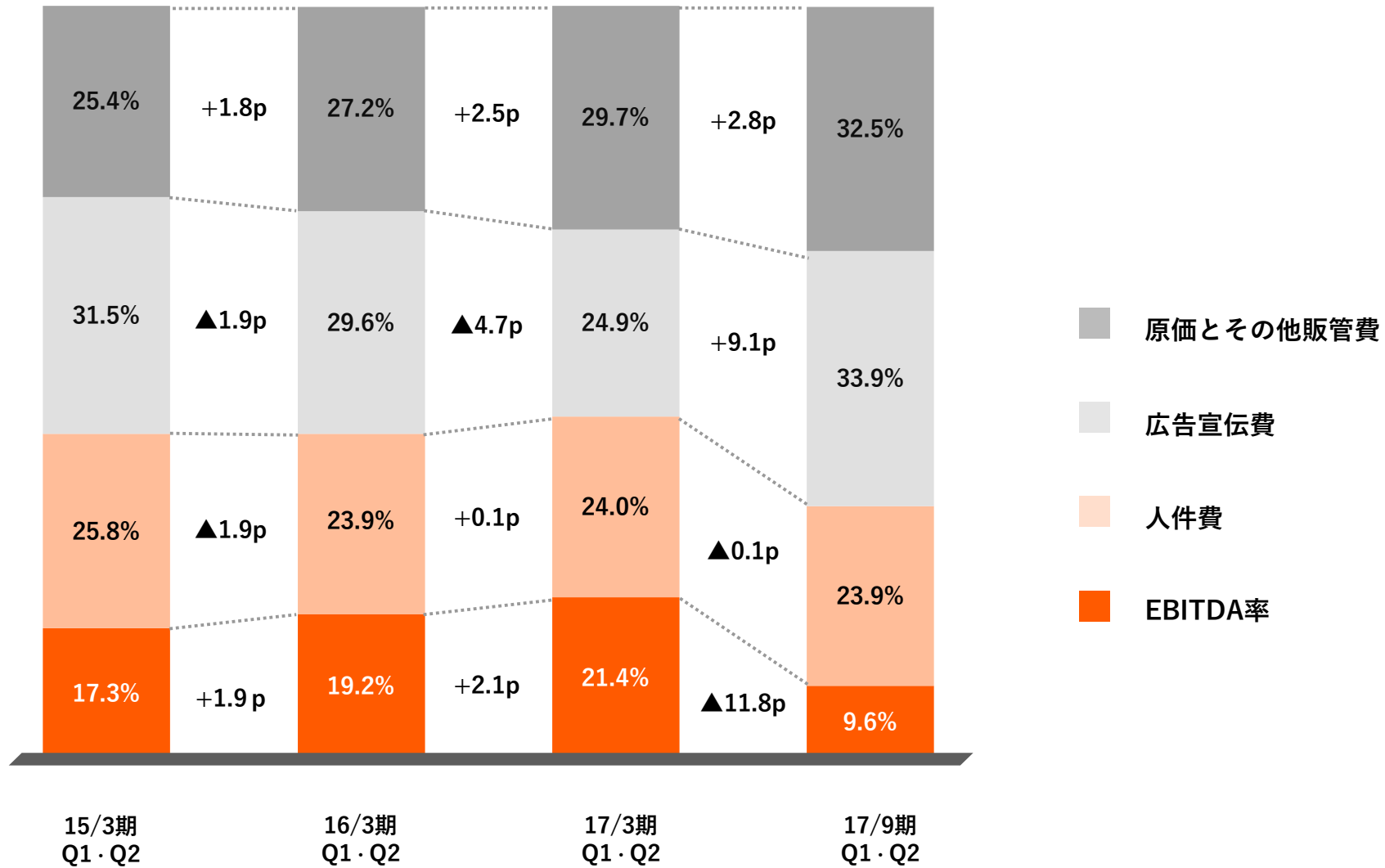
売上収益は主力のHOME'S関連事業を中心に全てのセグメントが増収するも、社名・ブランド変更に伴う広告宣伝費等の戦略的投資によりEBITDAは前期比▲47.8%

(単位：百万円)	17/3月期 Q2 (4-9月)	17/9月期 (4-9月)	増減額	増減率	摘要
売上収益	13,757	<b>15,948</b>	+2,191	+15.9%	全セグメントで増収。主にHOME'S関連事業が牽引。
売上原価	1,408	<b>1,862</b>	+453	+32.2%	LIFULL MPの事業成長に伴い増加。
販管費（減価償却費を除く）	9,358	<b>12,446</b>	+3,088	+33.0%	
人件費	3,305	<b>3,810</b>	+505	+15.3%	従業員の増加(グループ全体の平均従業員数は前年同期比129名増加)。 2017年1月にLIFULL Social Fundingを、2月にLIFULL Tech Vietnamを新規連結したことにより59人増加。
広告宣伝費	3,420	<b>5,414</b>	+1,993	+58.3%	2017年4月1日の社名・ブランド変更に伴い大規模な広告施策を実施。
営業費	483	<b>455</b>	▲27	▲5.7%	
その他	2,149	<b>2,766</b>	+617	+28.7%	旧本社の家賃が2カ月間発生した影響および、外注費、システム利用料および支払い報酬の増加。
その他収益及び費用	▲48	<b>▲102</b>	▲54	-	
EBITDA	2,941	<b>1,536</b>	▲1,405	▲47.8%	
EBITDA率	21.4%	<b>9.6%</b>	11.7p	-	
当期/四半期利益 <sup>※</sup>	1,676	<b>489</b>	▲1,187	▲70.8%	
減価償却費	438	<b>519</b>	+81	+18.5%	

※ 当期/四半期利益 = 親会社の所有者に帰属する当期利益

# 売上収益に対する費用 IFRS

主に社名・ブランド変更に伴う広告宣伝費の戦略的投資によりEBITDA率は悪化



# セグメント別売上収益 IFRS

全てのセグメントが順調に伸長

(単位：百万円)	17/3月期 Q2 (4-9月)	17/9月期 (4-9月)	増減額	増減率	摘要
売上収益	13,757	<b>15,948</b>	+2,191	+15.9%	
HOME'S関連事業	11,398	<b>13,288</b>	+1,889	+16.6%	メディア価値の向上および顧客ネットワークの拡大により順調に成長
海外事業	1,574	<b>1,718</b>	+144	+9.1%	SEO強化、営業強化により課金会員数が増加したこと、ユーロ/円の為替変動の影響等により増収。
その他事業	783	<b>941</b>	+157	+20.1%	LIFULL介護の好調や、LIFULL Tech Vietnam、LIFULL Social Fundingの新規連結の影響により増収。

※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、前期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P62をご参照ください



## セグメント別損益 IFRS

社名・ブランド変更に伴う広告宣伝投資により、HOME'S関連事業は減益。海外事業では前期にTrovitの賞与引当金を戻し入れた影響により▲50.6%

(単位：百万円)	17/3月期 Q2 (4-9月)	17/9月期 (4-9月)	増減額	増減率	摘要
セグメント損益	2,551	<b>1,119</b>	▲1,432	▲56.1%	
HOME'S関連事業	2,139	<b>1,067</b>	▲1,071	▲50.1%	売上は順調に増加したものの、社名・ブランド変更に伴う広告宣伝費の増加により減少。
海外事業	266	<b>131</b>	▲134	▲50.6%	Trovitは売上収益の増加および為替の影響により増益したものの、前期に賞与引当金の戻し入れがあったことにより、セグメント損益は減少。
その他事業	86	<b>▲120</b>	▲207	-	社名・ブランド変更に伴う広告宣伝費の増加により減少。
セグメント間取引	59	<b>41</b>	▲18	▲31.0%	

※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、前期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

## (ご参考) 四半期の業績推移 IFRS

HOME'S関連事業を中心に順調に推移、  
社名・ブランド変更に伴う広告宣伝費等の増加の影響でEBITDAは前期比▲30.4%

(単位：百万円)	17/3月期 Q2 (7-9月)	17/9月期 Q2 (7-9月)	増減額	増減率
売上収益	6,910	<b>8,154</b>	+1,244	+18.0%
HOME'S関連事業	5,782	<b>6,816</b>	+1,033	+17.9%
海外事業	750	<b>858</b>	+108	+14.4%
その他事業	377	<b>479</b>	+102	+27.0%
売上原価	737	<b>946</b>	+208	+28.3%
販管費（減価償却費を除く）	4,581	<b>6,100</b>	+1,518	+33.2%
人件費	1,531	<b>1,816</b>	+285	+18.6%
広告宣伝費	1,730	<b>2,695</b>	+964	+55.7%
営業費	236	<b>215</b>	▲20	▲8.8%
その他	1,082	<b>1,373</b>	+290	+26.8%
その他収益及び費用	▲42	<b>▲30</b>	+11	-
EBITDA	1,549	<b>1,077</b>	▲471	▲30.4%
EBITDA率	22.4%	<b>13.2%</b>	▲9.2p	-
当期/四半期利益 <sup>※</sup>	942	<b>467</b>	▲475	▲50.5%
減価償却費	217	<b>266</b>	+49	+22.7%

(単位：百万円)	17/3月期 Q2 (7-9月)	17/9月期 Q2 (7-9月)	増減額	増減率
セグメント損益	1,374	<b>841</b>	▲532	▲38.8%
HOME'S関連事業	1,088	<b>802</b>	▲285	▲26.2%
海外事業	226	<b>66</b>	▲159	▲70.5%
その他事業	24	<b>▲46</b>	▲71	-
セグメント間取引	34	<b>18</b>	▲16	▲46.1%

※ 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

※ 当期/四半期利益：親会社の所有者に帰属する当期利益

# 財政状態計算書とのれんの状況 IFRS

広告宣伝費や移転関連費用の支払いおよび法人税の納付等により負債が減少

(単位：百万円)	17年3月末	17年9月末	増減額	増減率	概要
資産	27,110	<b>26,363</b>	▲746	▲2.8%	現預金の減少 ▲537 売掛金の減少 ▲413 前払金の減少 ▲211 預け金の減少 ▲466 主に移転費用の減少
流動資産	12,059	<b>10,193</b>	▲1,866	▲15.5%	有形固定資産の増加 +130 のれんの増加 +996 ソフトウェアの減少 ▲202 主に為替変動による増加
非流動資産	15,050	<b>16,170</b>	+1,119	+7.4%	持分法で会計処理されている投資の増加 +229 主に楽天LIFULL STAY
負債	8,294	<b>7,069</b>	▲1,224	▲14.8%	買掛金の減少 ▲27 未払金の減少 ▲477 預り金の増加 +146 主に移転関連費用の支払いによる減少
流動負債	7,088	<b>6,115</b>	▲973	▲13.7%	賞与引当金の減少 ▲127 未払法人税の減少 ▲383 資産除去債務の減少 ▲200 主に未払法人税等の納付による減少
非流動負債	1,205	<b>954</b>	▲250	▲20.8%	長期借入金の減少 ▲484 繰延税金負債の増加 +111 返済による減少
資本合計	18,815	<b>19,293</b>	+477	+2.5%	利益剰余金の減少 ▲182 為替換算調整勘定の増加 +1,125 非支配持分の減少 ▲278 為替変動により増加 主にLIFULL MPを完全子会社化したことにより減少
1株当たり 所有者帰属持分(円)	155.59	<b>161.96</b>	+6.37		

※各社ののれん残高は、リッテル86百万円、Trovit9, 168百万円、LIFULL MP251百万円、LIFULL Social Funding255百万円、LIFULL Tech Vietnam 94百万円、TrovitとLIFULL MP償却性資産(PPA)は901百万円。

# キャッシュフローの状況 IFRS

現金同等物は約5億円減少し55億円に

(単位：百万円)	17/3月期 Q2 (4-9月)	17/9月期 (4-9月)	増減額	主な要因		
				項目名	17/3月期 (4-9月)	17/9月期 (4-9月)
営業CF	1,848	1,909	+61	税引前当期利益	2,523	957
				減価償却費	439	528
				売掛金及びその他の短期債権の増減額(▲は増加)	311	525
				買掛金及びその他の短期債務の増減額(▲は減少)	▲220	▲259
				税金支払	▲1,034	▲622
投資CF	▲953	▲999	▲45	売却可能金融資産の取得による支出	▲199	▲45
				有形固定資産の取得による支出	▲38	▲926
				無形固定資産の取得による支出	▲137	▲145
				関連会社株式の取得による支出	-	▲239
				敷金及び保証金の返済による支出	2	439
財務CF	▲1,052	▲1,601	▲549	長期借入金の返済による支出	▲499	▲499
				非支配持分からの子会社持分取得による支出	-	▲391
				配当金の支払額	▲535	▲671
現金及び 現金同等物の増減	▲311	▲537				
現金及び 現金同等物残高	6,313	5,509	▲803			

# 2017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)	【通期予想】 17/9月期	【実績】 17/9月期	達成率
売上収益	15,973	<b>15,948</b>	99.8%
売上原価	1,620	<b>1,862</b>	114.9%
販管費 (減価償却費を除く)	13,678	<b>12,446</b>	91.0%
人件費	4,306	<b>3,810</b>	88.5%
広告宣伝費	5,563	<b>5,414</b>	97.3%
営業費	612	<b>455</b>	74.3%
その他	3,195	<b>2,766</b>	86.6%
その他収益 及び 費用	▲13	<b>▲102</b>	-
EBITDA	662	<b>1,536</b>	232.0%
EBITDA率	4.1%	<b>9.6%</b>	-
当期利益 <sup>※</sup>	138	<b>489</b>	354.3%

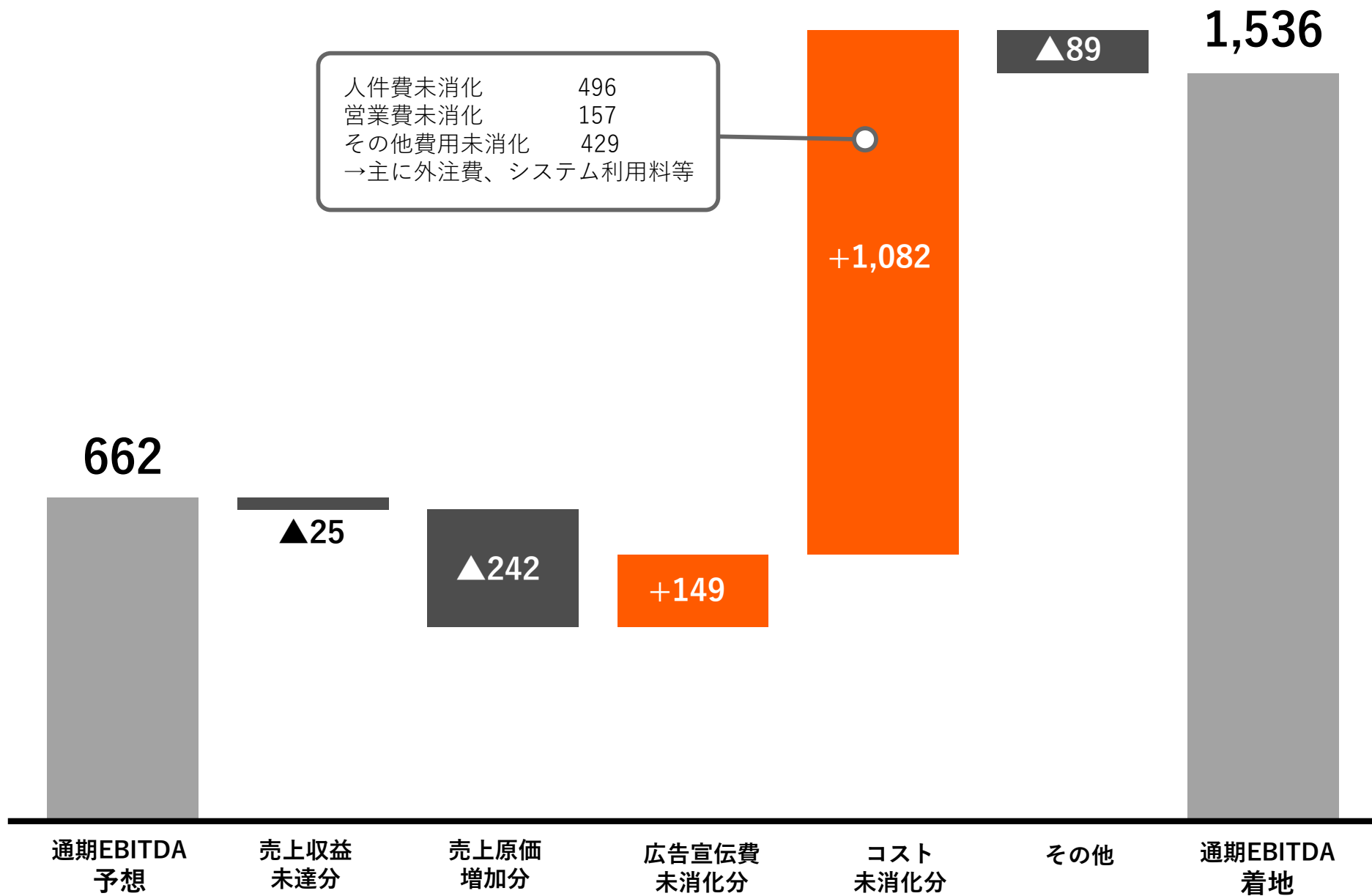
## サービス別売上収益

(単位：百万円)	【通期予想】 17/9月期	【実績】 17/9月期	達成率
売上収益	15,973	<b>15,948</b>	99.8%
HOME'S関連事業	13,143	<b>13,288</b>	101.1%
海外事業	1,785	<b>1,718</b>	96.2%
その他事業	1,045	<b>941</b>	90.0%

※ 当期/四半期利益：親会社の所有者に帰属する当期利益

# 2017年9月期 EBITDA予実差 IFRS

(百万円)



# 事業の状況



LIFULL HOME'S立ち上げの想い

「不動産事業者と生活者の間にある情報の  
非対称性を解消したい」



# 中長期戦略ロードマップ



LIFULL HOME'S  
コア戦略

- データベース
- ネットワーク
- メディア

新領域

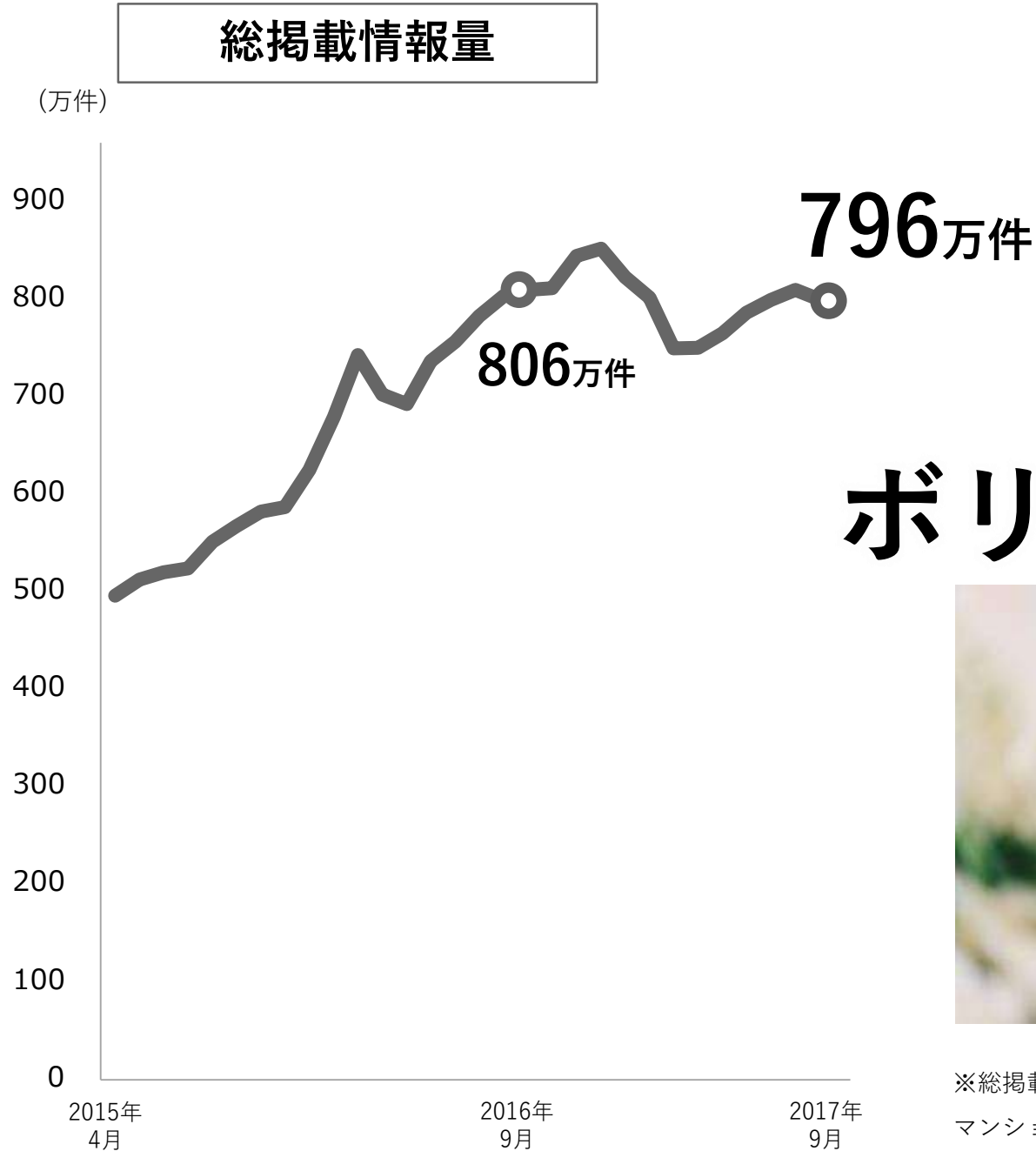
- 情報や評価の網羅  
(物件情報・価格情報・性能評価・不動産会社評価)
- 不動産会社のネットワーク(顧客数)拡大
- LIFULL HOME'Sのメディア力強化
- 不動産事業者業務支援
- 不動産テック(ReTech)

- 空き家バンク
- 民泊データベース
- 民泊サイト(準備中) マンスリーサイト
- オムニチャネル化
- 国内シェア・認知度拡大
- 不動産取引オンライン化
- 用途開発
- クラウドファンディング

- 投資物件の網羅
- アライアンスパートナー・地方自治体のネットワーク拡大

- 世界データベースの構築
- 世界の不動産会社ネットワークの構築
- 海外シェア・認知度拡大

# 総掲載情報量の拡大



## 圧倒的な ボリュームを維持

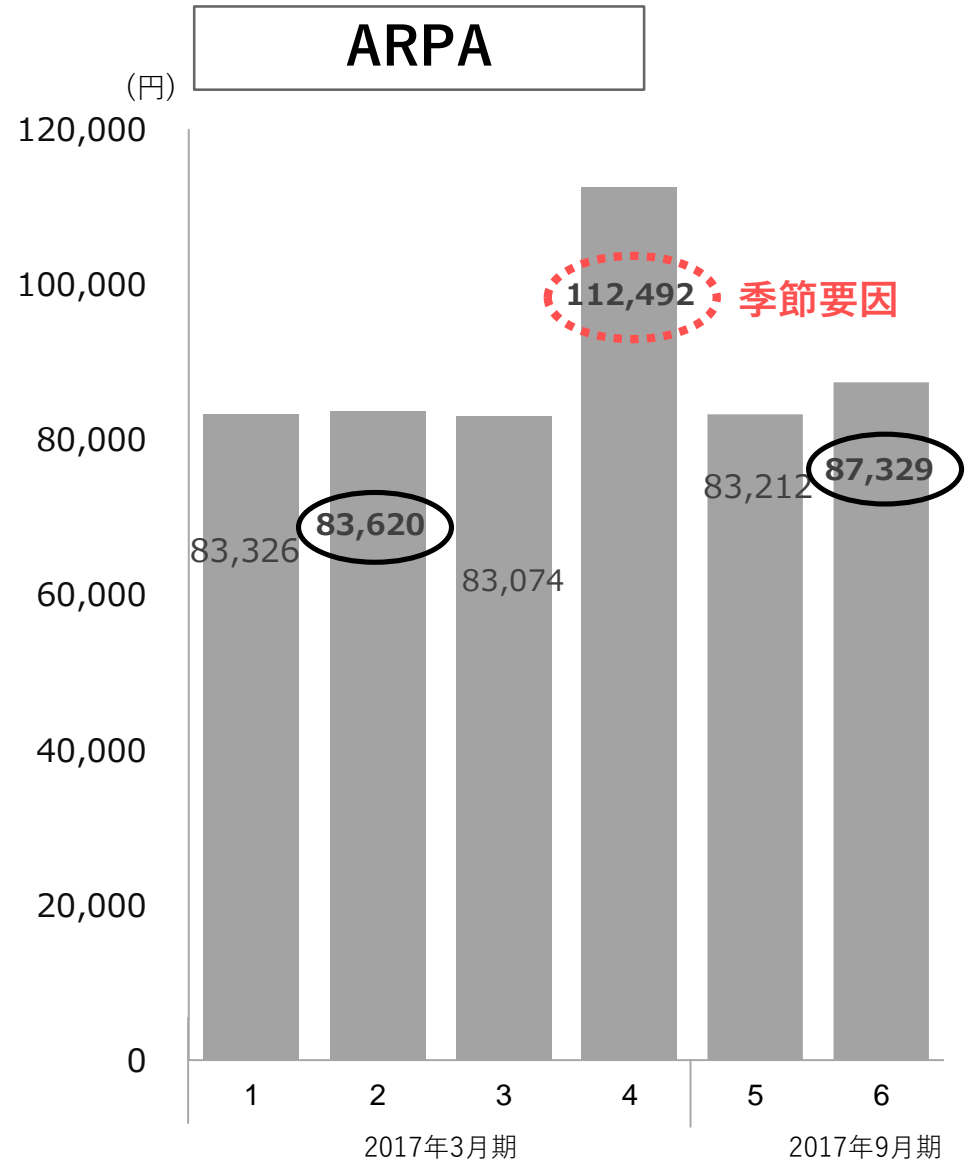
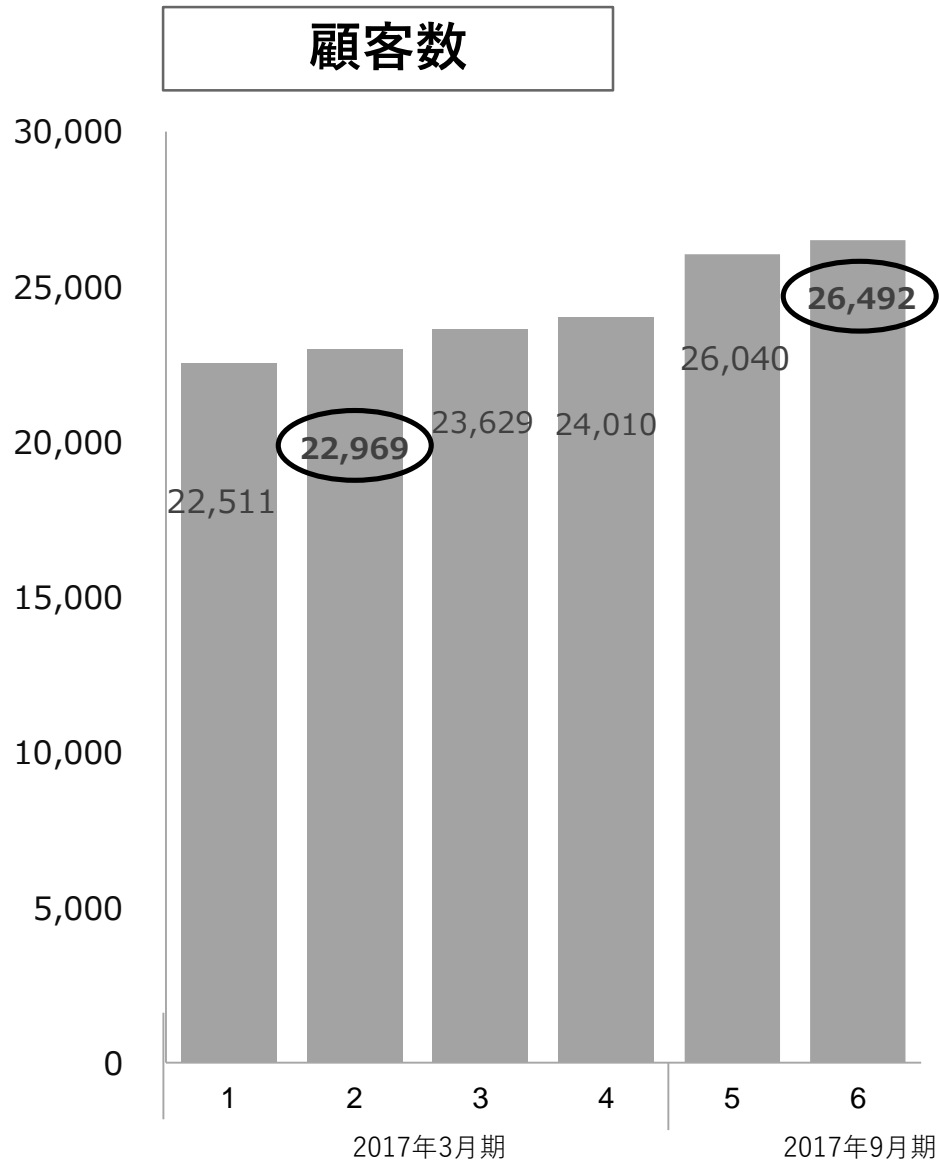


※総掲載数：賃貸、不動産売買、投資物件、新築分譲戸建て、マンションは掲載数。注文住宅、リフォームは施工会社数

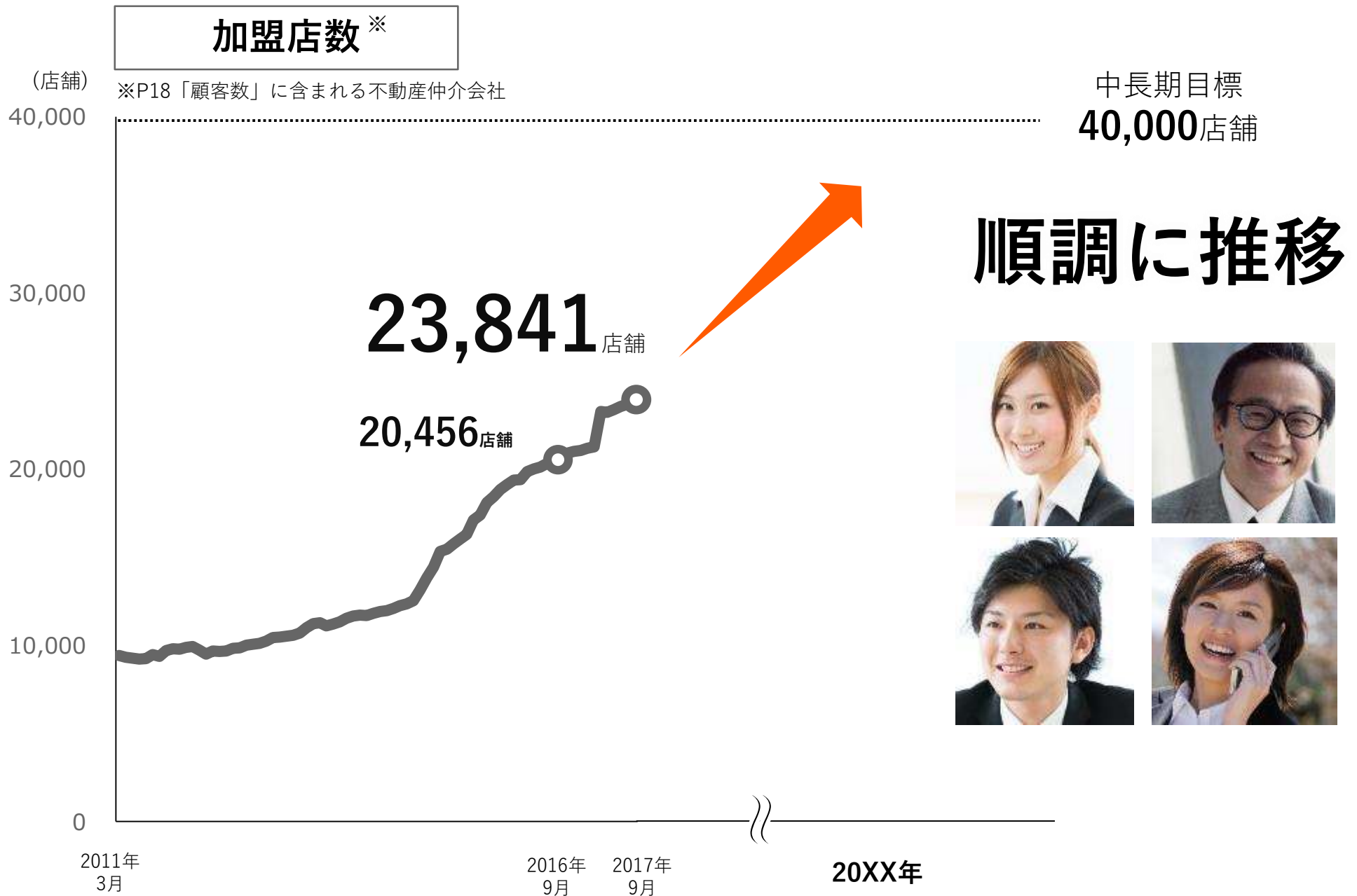
# 顧客ネットワークの拡大

顧客数は順調に拡大。

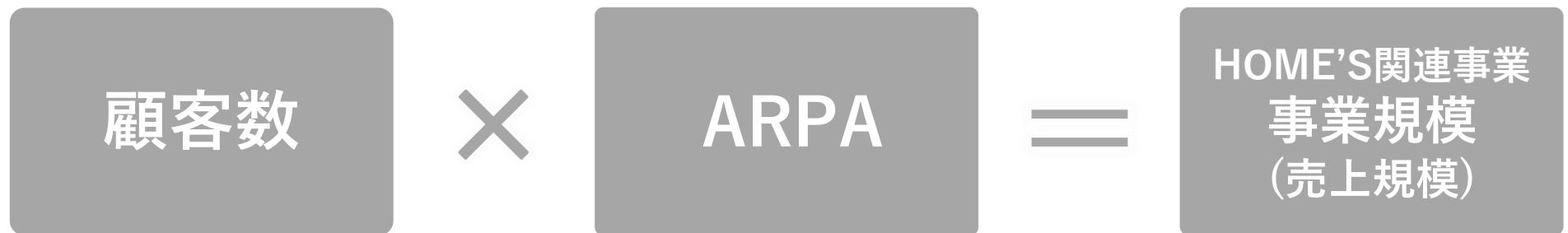
中小・地方都市の顧客の網羅度を上げているため、新規顧客の単価は下がっているものの営業努力によりARPAは対前年比で伸長。



# 顧客ネットワークの拡大 (ご参考)



## HOME'S関連事業 事業規模拡大の鍵



「顧客数」の増加と「ARPA」の増加で事業規模拡大を目指す

### 定義

**顧客数**：LIFULL HOME'S、LIFULL Marketing Partnersの  
課金顧客の総数

**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

(LIFULL Remodel除く)

# 価格情報の可視化 – 「見える！不動産価値」

LIFULL HOME'SのビッグデータとAIを活用して、マンションの参考価格、価格推移、市場のニーズを簡単に把握できるサービスを開始。

不動産売却に必要な様々な情報を可視化することで、市場活性化を目指す

この部屋の参考査定価格  
4,025万円～5,628万円

LIFULL HOME'S掲載シミュレータ

この物件をLIFULL HOME'Sに掲載した乗客のシミュレーションをして、どのくらいの確率で問合せ(内見申し込み等)があるか、どのくらいの価格設定でニーズがあるかを可視化してみましょう

売り出し価格: 4764万円 [シミュレーションする]

掲載期間と問合せ確率

LIFULL BUILDING 101は1年以内LIFULL HOME'Sへの掲載で約37.2%程度の確率で問合せ(内見申し込み等)が見込める物件です。  
(一般的な物件の掲載期間は100～150日程度です)

問合せのされやすさの目安

LIFULL BUILDING 101はLIFULL HOME'Sに掲載された千代田区のファミリータイプの物件の中では197件中、169回の問合せされやすさです。  
下げ18%に属しており、需要が高い物件といえるでしょう。

千代田区の不動産価格の推移

この価格指標は都市の住宅市場の動向を世界規模で透明化するために、既存住宅の市場価格の推移を指数化したPRICE INDEXのデータを元にして作られています

不動産価格指数

直近3年間の推移

千代田区の標準的な物件の価格は直近の3年間で28.6%程度高騰しています。

これは千代田区のある東京都の変動の26.1%に比べてやや高めの水準です。

この3年間の価格上昇率を内訳で見ると、初年度が19.83%、2年目が4.51%、3年目が4.28%となっています。

見える！不動産価値

検索

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

# 性能評価の可視化 – 「LIFULL HOME'S住宅評価」

LIFULL HOME'S上に住宅評価書を公開し、建物価値の見える化を促進。  
消費者の中古住宅に対する不安を解消し、中古住宅市場の活性化を目指す

## 検査・評価内容の 情報を公開中



価格査定と  
詳細情報を表示



瑕疵(かし)保険用の  
建物検査結果を表示



# 不動産事業者業務支援 - 不動産事業者の業務を分析しITによる効率化を支援

IT技術の活用により業務を効率化することで、不動産事業者の業務の合理化、収益性の向上、ユーザーへのサービス品質が向上する。

## ITで効率化可能

契約必要書類の確認  
重要事項説明書作成  
契約書作成  
鍵交換発注  
家財保険申し込み作成  
鍵渡し  
物件（空室）確認  
物件、周辺の写真撮影  
写真の画像サイズ修整  
間取り図作成  
店頭掲示物作成  
インターネット広告更新  
問合せ内容のCRM入力  
概算お見積書作成  
申込書作成  
審査  
仲介手数料の請求書作成

## 注力したい業務

オーナー様の電話、  
メール対応  
お客様の電話、メール対応  
来店したお客様への接客  
物件のご案内  
比較・検討・アドバイス

情報提供  
+  
単純作業

コンサル  
テーション

およそ1兆5,000億円の人件費の30%を合理化  
できれば約4,500億円の効率化が可能

情報提供  
+  
単純作業

ITで  
効率化

情報提供  
+  
単純作業

コスト削減効果  
**4,487億円**  
(当社試算)



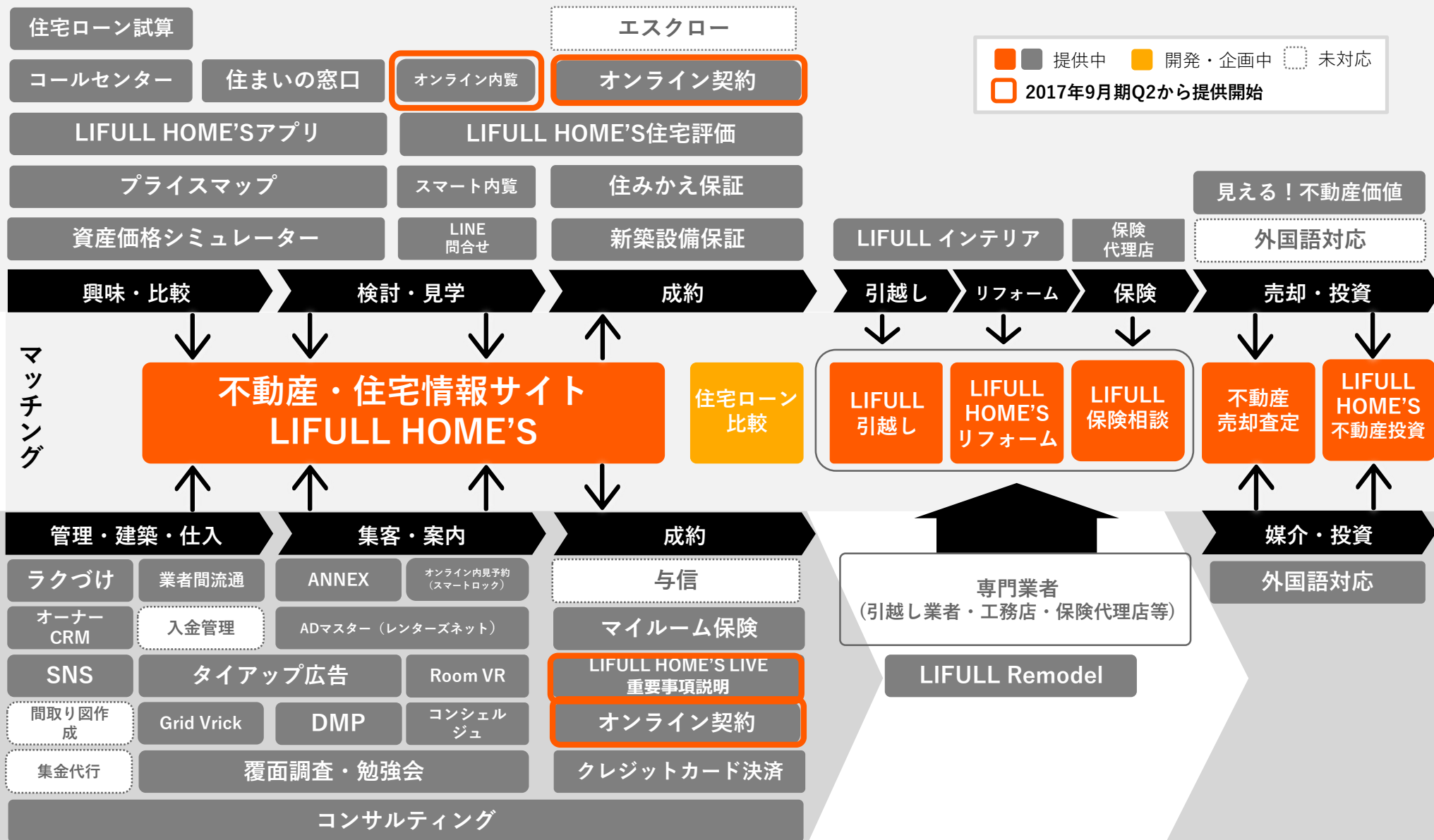
# LIFULLサービス一覧

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

ユーザー向け

提供中
  開発・企画中
  未対応

     2017年9月期Q2から提供開始



# 不動産事業者業務支援 – 「LIFULL HOME'S B2B」

ネットワーク効果の最大化を目指し、会員数、流通物件数の拡大および機能を追加・拡充。不動産業務になくてはならないインフラを構築する。



- |               |                  |               |           |
|---------------|------------------|---------------|-----------|
| 物件流通          | 内見予約機能           | 物件詳細URL       | 仲介会社向けサイト |
| オーナーレポート      | 特集ページ            | ラクづけコピー       | ヒートマップ    |
| 物件確認システム (構想) | 申込書ダウンロード機能 (構想) | 物件掲載補助機能 (構想) |           |



# 不動産取引のオンライン化 – ITを活用した重要事項説明が解禁

## これまで

部屋探し流れ	ITでの対応
内覧	○
重要事項説明	×
契約	○ (来店・郵送)
鍵の受け渡し	○ (来店・郵送)

従来不動産取引には、対面で書類を交付し、重要事項説明を行う必要があった



**不動産取引のオンライン化実現を阻む障壁**

## これから



2017年1月に国土交通省の社会実験が終了、  
2017年10月から、ITを活用した重要事項説明の本格運用が開始



**不動産取引のオンライン化実現に向けて大きく前進  
利便性向上による市場活性化に期待**

※2017年運用開始は賃貸仲介のみ、売買は再度社会実験を実施予定

# 不動産取引のオンライン化 - 「LIFULL HOME'S LIVE」

国土交通省の社会実験でも使用された「LIFULL HOME'S LIVE」の機能を拡張したサービスをリリース。物件の検索から、内見、重要事項説明、契約まで全てオンラインで完結できるように。

## LIFULL HOME'S LIVE

物件検索、内見、相談、IT重説までをオンラインでできるサービス。



物件検索・相談・内見・重説

## オンライン契約プラットフォーム (2017年10月開始)

弁護士ドットコム株式会社と提携し、不動産会社向けの電子契約サービスを提供。



契約



# 中古住宅市場活性化の取り組み

空き家の利活用、事業資金調達、民泊で観光立国の実現を推進し、社会問題となっている空き家問題の解消を目指す



詳細  
P29

## 空き家バンク

全国の空き家情報を網羅するデータベースの構築

詳細  
P31

## 楽天 LIFULL STAY

新しい不動産利活用方法を支援

詳細  
P30

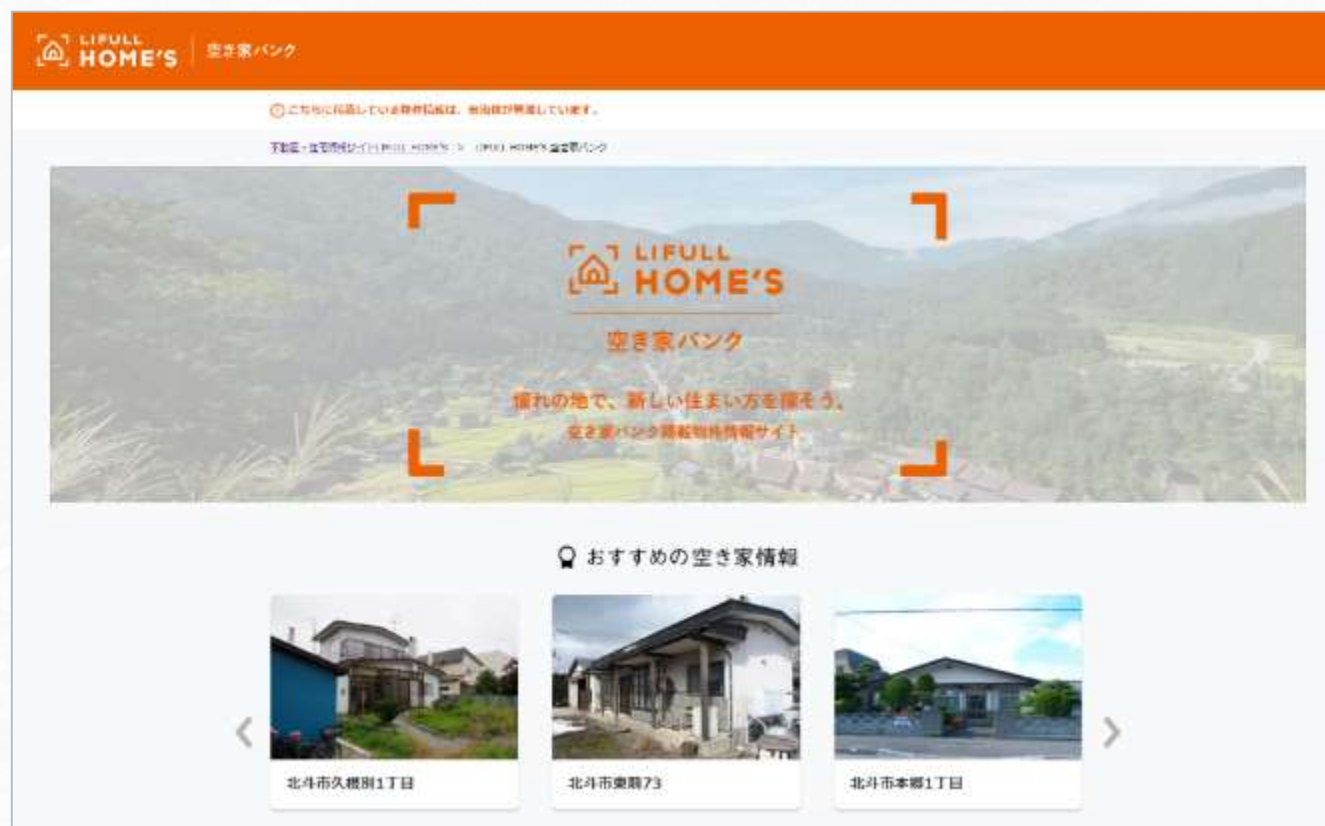
## クラウド ファンディング

空き地・空き家利活用希望者の資金ニーズに対応



# LIFULL HOME'S空き家バンク

国土交通省の全国版空き地・空き家バンクの構築運営に関するモデル事業  
2017年7月19日より自治体からの参加受付開始、9月28日にウェブサイト(β版)開設



当社のノウハウを活かし、  
全国の空き家バンクのプラットフォーム化を目指す

# 不動産投融資型クラウドファンディング

2017年1月にJGマーケティング(現LIFULL Social Funding)の株式を取得し、  
不動産向けクラウドファンディング事業をさらに加速



用途開発

リフォーム  
リノベーション  
インテリア  
集客

収益化



資金ニーズ

クラウドファンディング



融資

リターン



投資

投資家

リターン



# 楽天LIFULL STAY

民泊新法施行日が2018年6月15日に決定、サービスローンチに向けて準備中





# 海外事業

Trovit、LIFULL

# LIFULLグループのグローバル化が加速

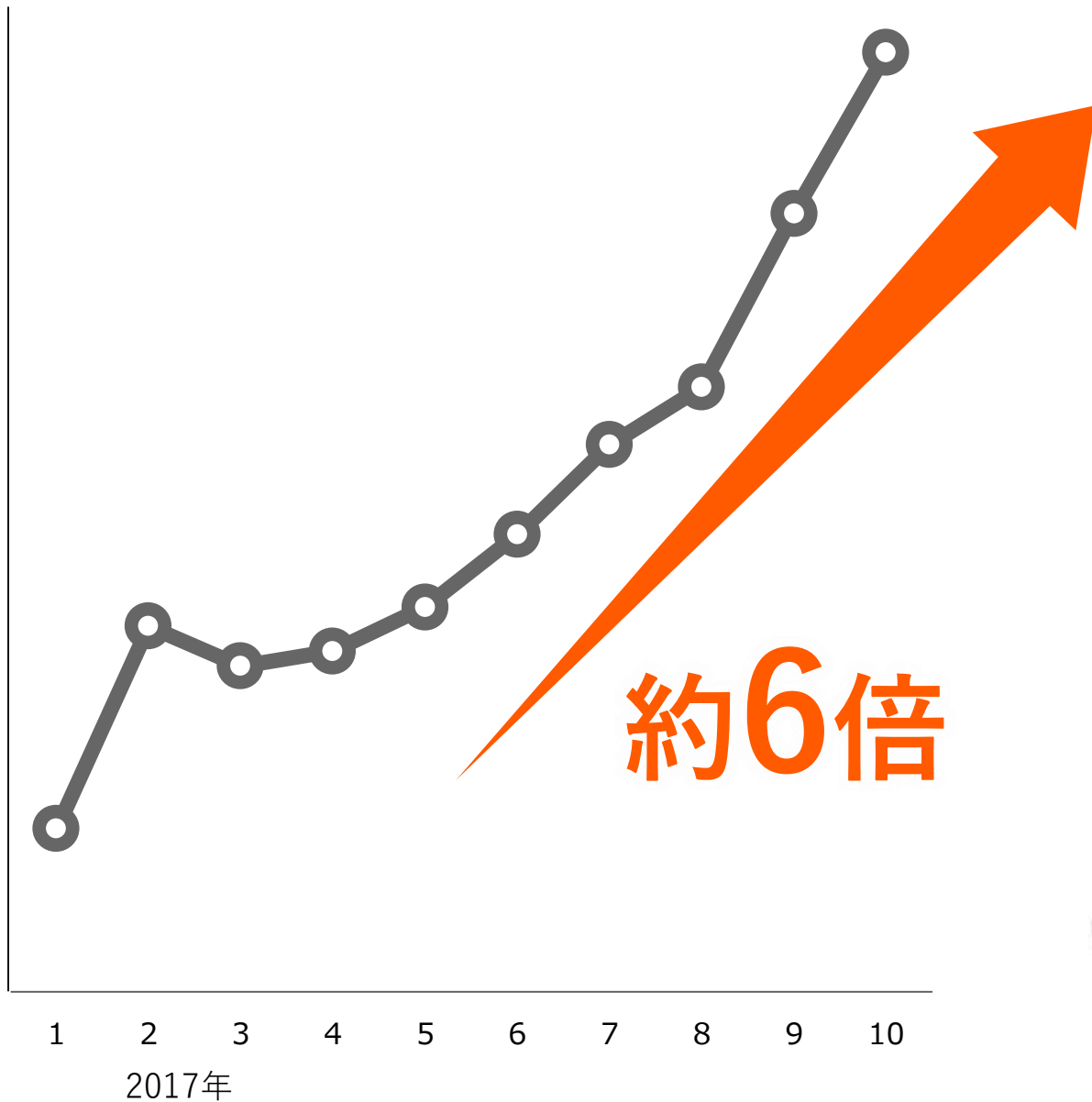
LIFULL HOME'S × 4カ国

trovit × 57カ国



## 世界57カ国で展開

反響数

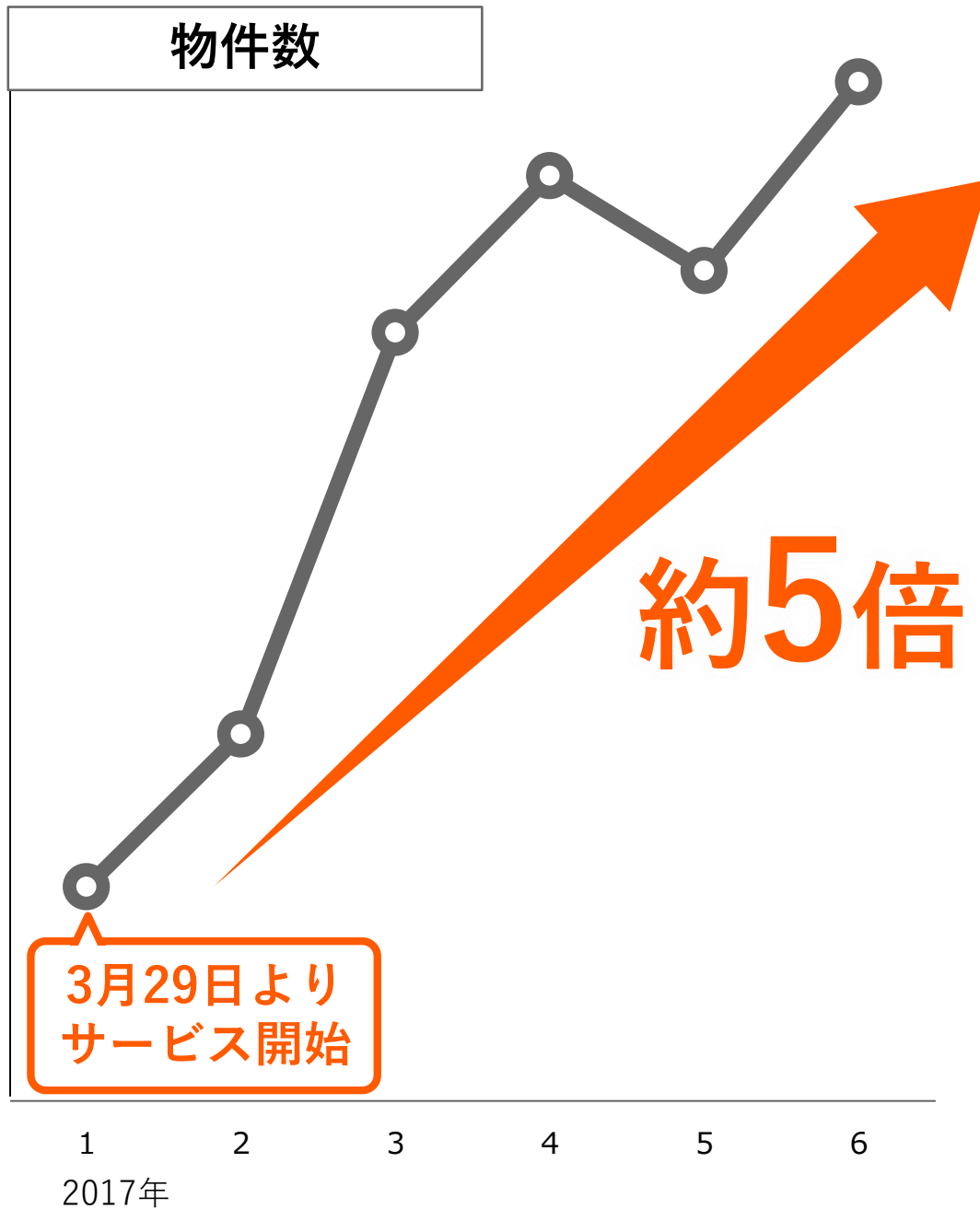


約6倍

順調に拡大  
10月に課金を開始



# LIFULL Immofinder (ドイツ)



## 立ち上がり好調

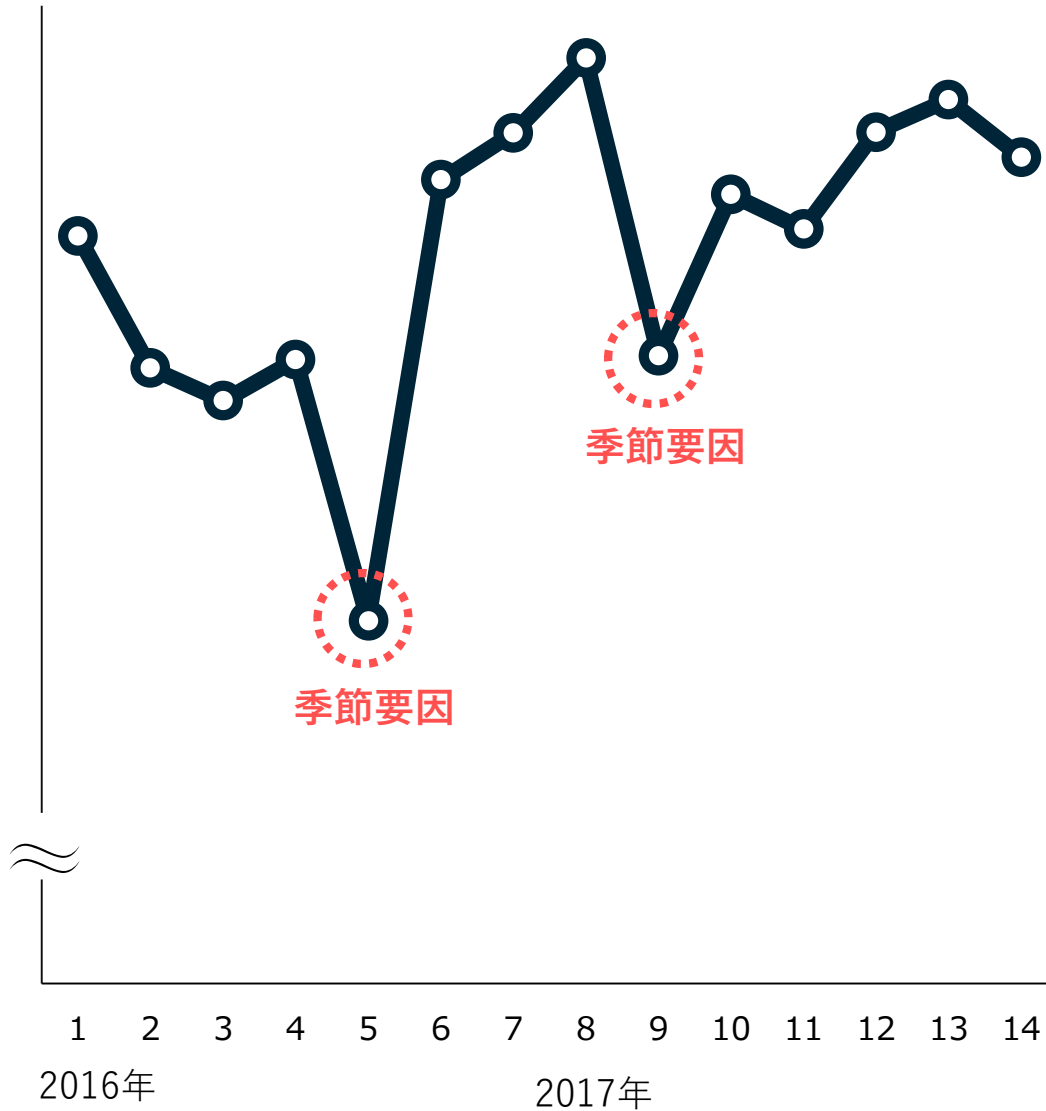


# Trovitの集客力が拡大



SEO改善策が功を奏しトラフィックは成長基調に

月次トラフィック



## トラフィックは 順調に改善



# 新規事業

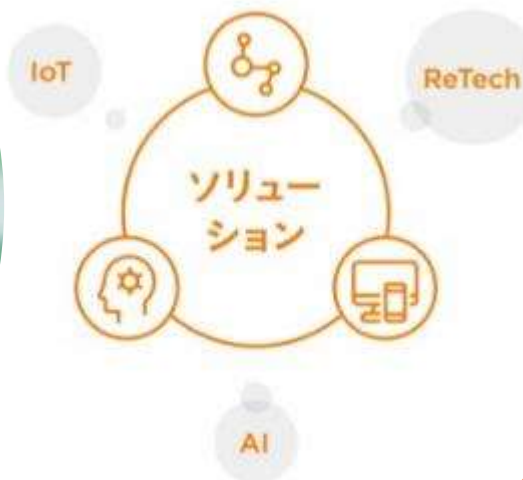


## 新規事業の目的

ビジョンの実現を目指し、「経営者育成」と「事業領域拡大」を目的とした新規事業創出に取り組む



LIFULL  
あらゆる LIFE を、FULL に。



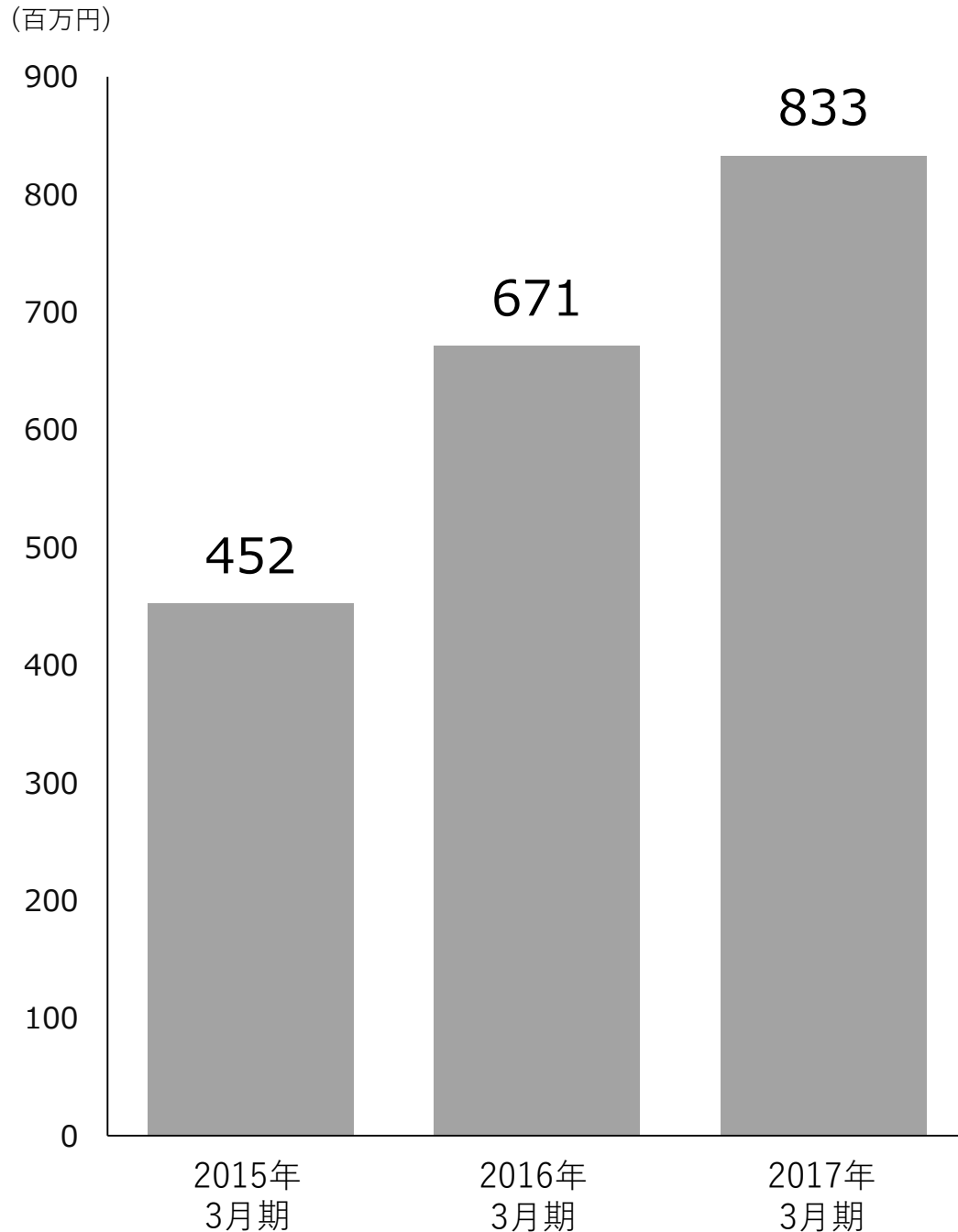
1 ビジョン実現

2 経営者育成

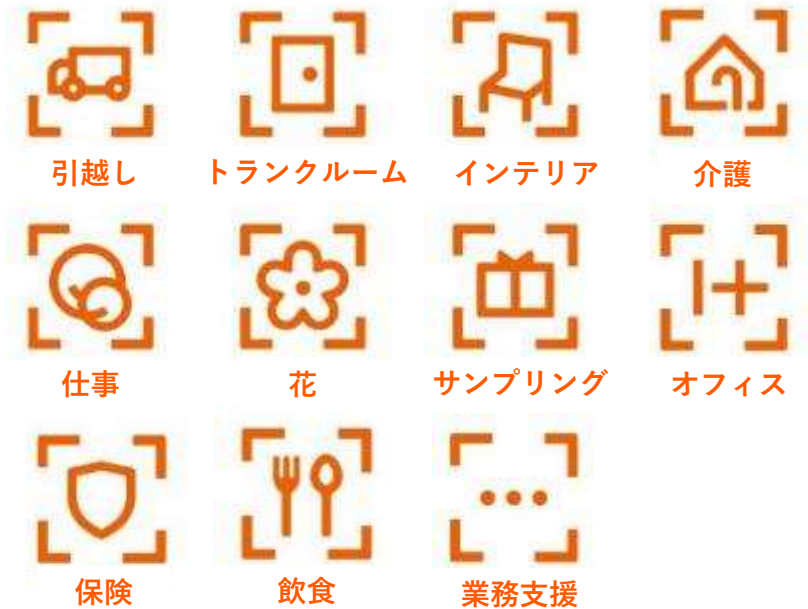
3 事業領域拡大



# 新規事業の進捗 – 「その他事業」 売上収益推移



## 3年で約2倍



※セグメント間消去前  
 ※2017年9月期から、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)の売上収益を「その他事業」に計上しています。



## 新規事業 – 3つの新サービス

新規事業提案制度「Switch」から誕生した3つの事業が、今期新たにサービスイン。



2017年7月21日サービス開始

季節の花を毎月お届けする  
花の定期便



<http://flower.lifull.jp/>



2017年9月28日サービス開始

訪問歯科医や情報の  
検索サービス



<https://ouchide.lifull.net/>



(株式会社LIFULL senior運営)

2017年9月5日サービス開始

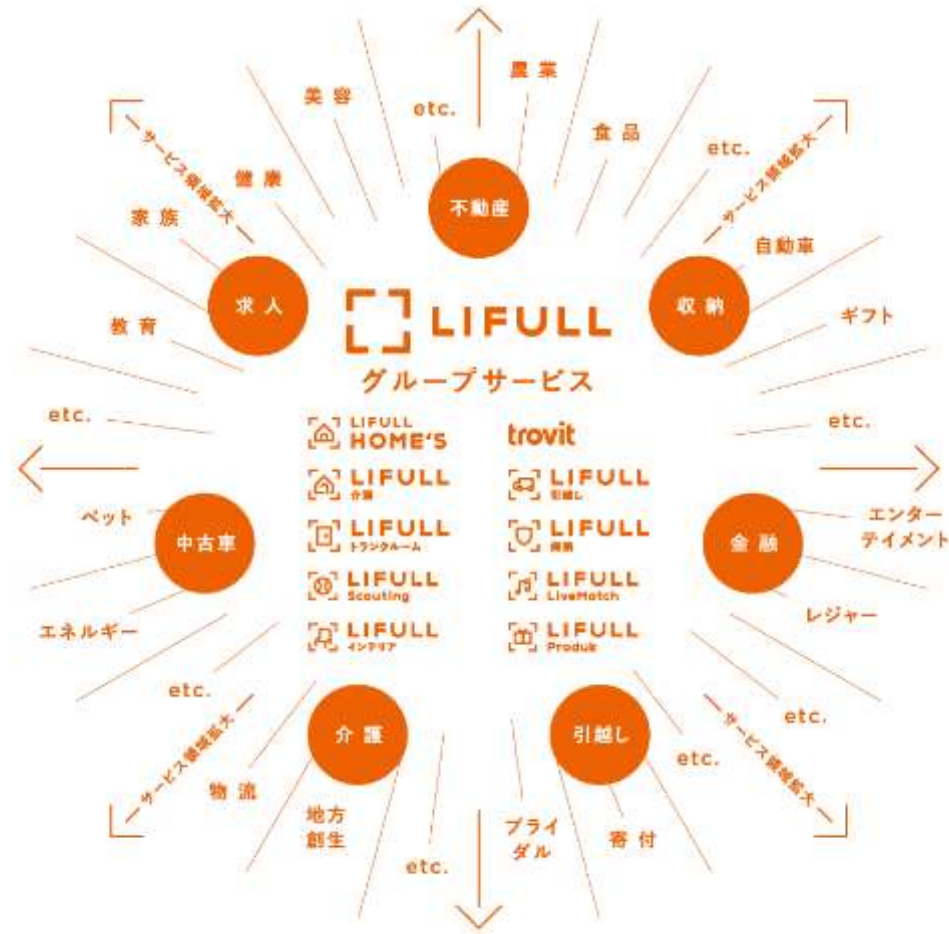
最適な遺品整理業者の  
検索サービス



<https://m-ihinseiri.jp>

# 100社・100人の経営者輩出に向けて順調に進捗中

# マスターブランド戦略 – 狙い



## マスターブランド戦略の狙い

- 全サービスブランドを統合し、共通のブランドイメージ(生活が満たされる、安心して任せられる)の醸成を目指す
- 広告宣伝費比率の効率を高め、HOME'Sを含めた各サービスの認知度を高める

# マスターブランド戦略 – 新プロモーション

企業名のさらなる認知度向上を目指して、グループが展開するサービスについて訴求したプロモーションをメディアミックスで多面的に展開



## テレビCM

### LIFULLブランドのテレビCM「人生編」 9月18日より放映開始

幅広い層に人気・知名度のある水原希子さんを起用し、LIFULLは「頑張る人を後押しする」というイメージを抱いていただけるような構成にしました

## OOH

LIFULL HOME'Sとデザインをリンクさせることで、LIFULLのブランドイメージとサービスを結びつける狙い



## WEB/SNS

LIFULLが展開する様々なサービスの中でも、特に生活関与度の高いサービスを訴求したWEB動画を公開。

その他、SNSでの情報発信を継続。



# 2018年9月期 業績予想

# 2018年9月期 業績予想 IFRS

## 簡易損益計算書

(単位：百万円)	16年10月－ 17年9月 【実績】	18/9期 (10-9月) 【通期予想】	増減額	増減率
売上収益	32,111	<b>41,000</b>	+8,888	+27.7%
売上原価	3,534	<b>4,848</b>	+1,314	+37.2%
販管費 (減価償却費を除く)	24,497	<b>30,106</b>	+5,608	+22.9%
人件費	7,544	<b>9,253</b>	+1,709	+22.7%
広告宣伝費	10,394	<b>12,962</b>	+2,567	+24.7%
営業費	983	<b>1,361</b>	+377	+38.4%
その他	5,574	<b>6,528</b>	+953	+17.1%
その他収益及び費用	▲172	<b>▲28</b>	+143	-
EBITDA	3,906	<b>6,016</b>	+2,109	+54.0%
EBITDA率	12.2%	<b>14.7%</b>	+2.5%	-
当期利益 <sup>※1</sup>	1,577	<b>3,478</b>	+1,900	+120.5%

※1 当期/四半期利益：親会社の所有者に帰属する当期利益

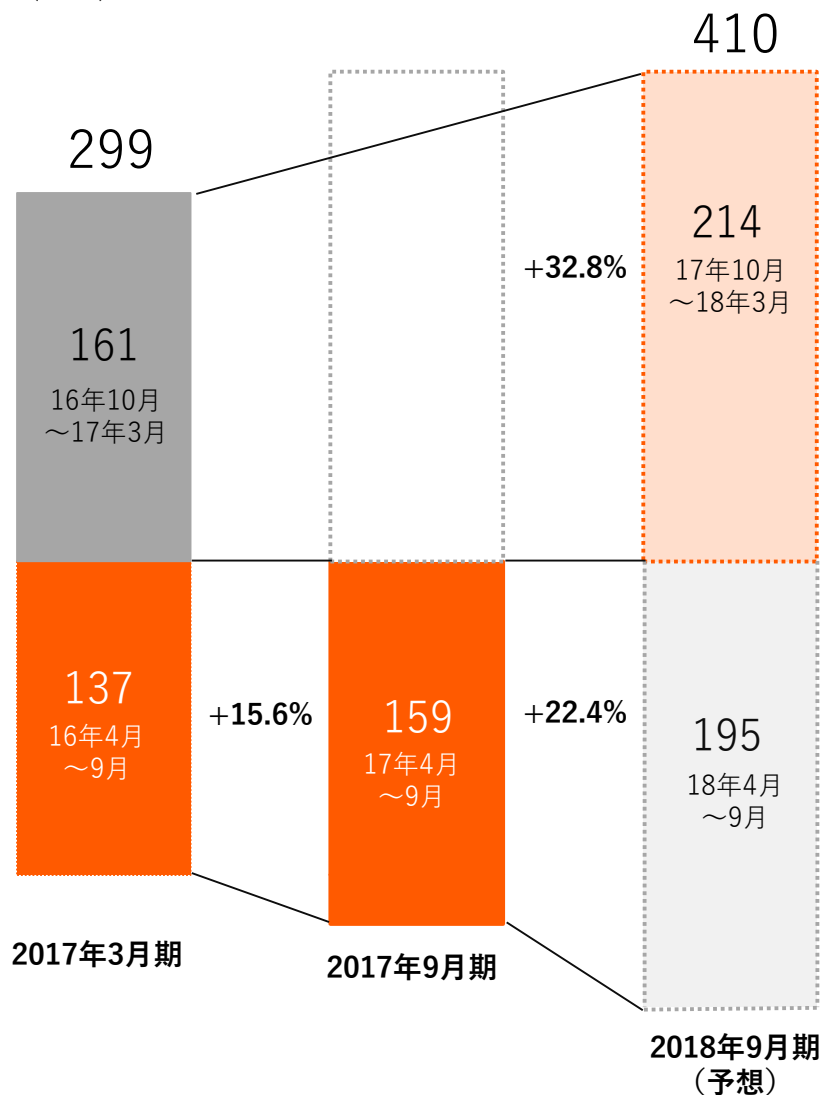
## サービス別売上収益

(単位：百万円)	16年10月－ 17年9月 【実績】	18/9期 (10-9月) 【通期予想】	増減額	増減率
売上収益	32,111	<b>41,000</b>	+8,889	+27.7%
HOME'S関連	26,906	<b>33,441</b>	+6,535	+24.3%
海外	3,337	<b>4,834</b>	+1,496	+44.8%
その他	1,867	<b>2,723</b>	+856	+45.9%

# 2018年9月期 業績予想 IFRS

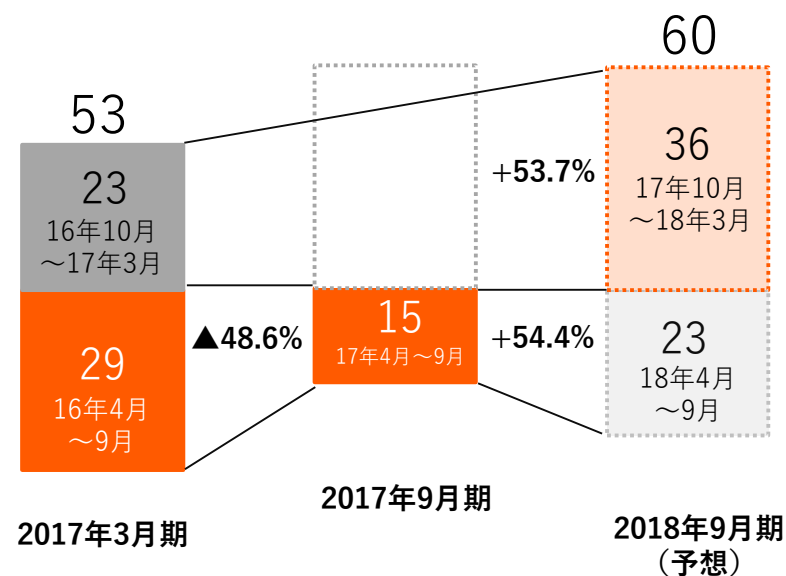
## 売上収益

(億円)



## EBITDA

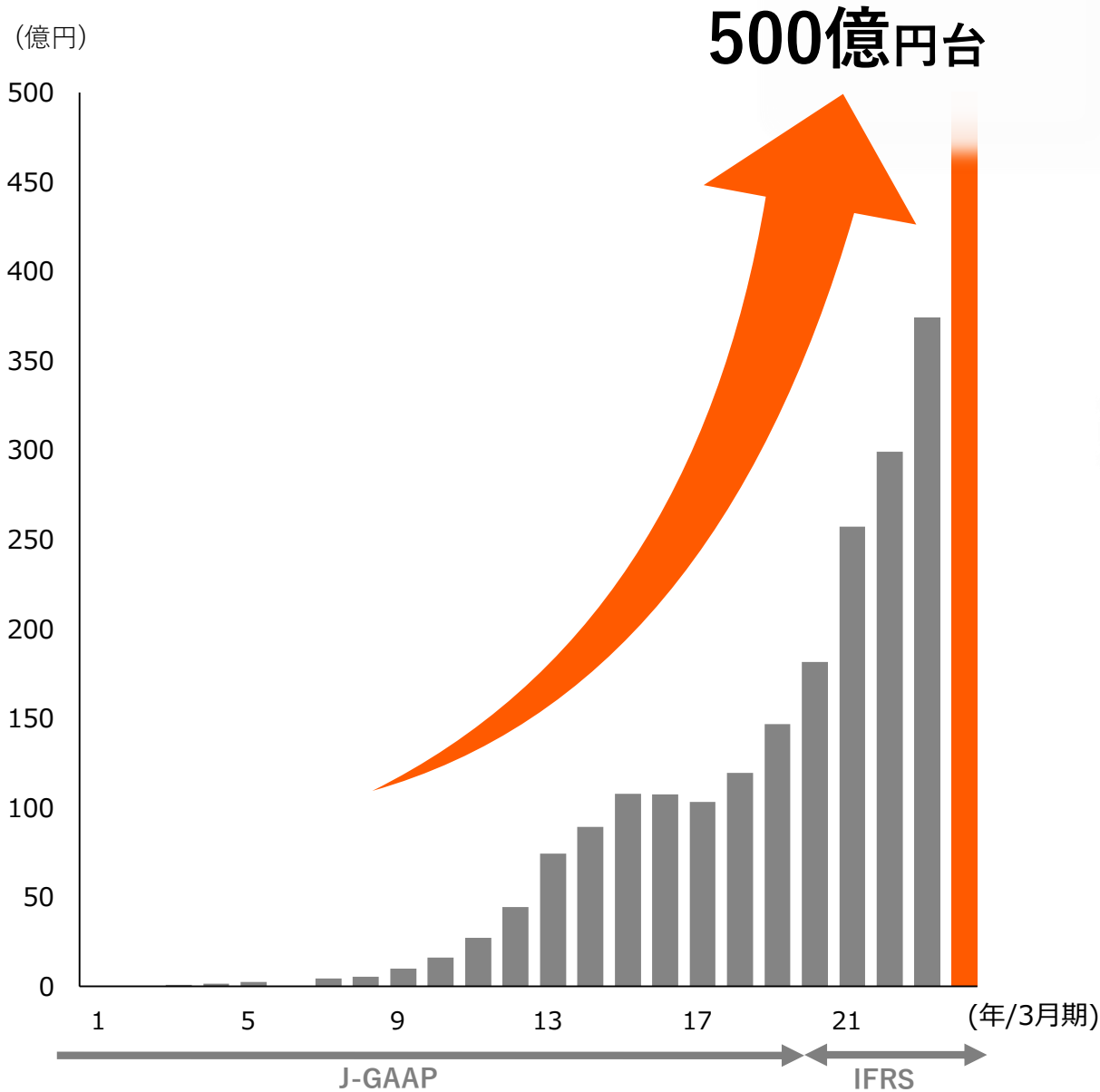
(億円)



- 上期実績値
- 下期実績値
- 上期予想値
- 下期予想値

# 中期経営計画

売上収益

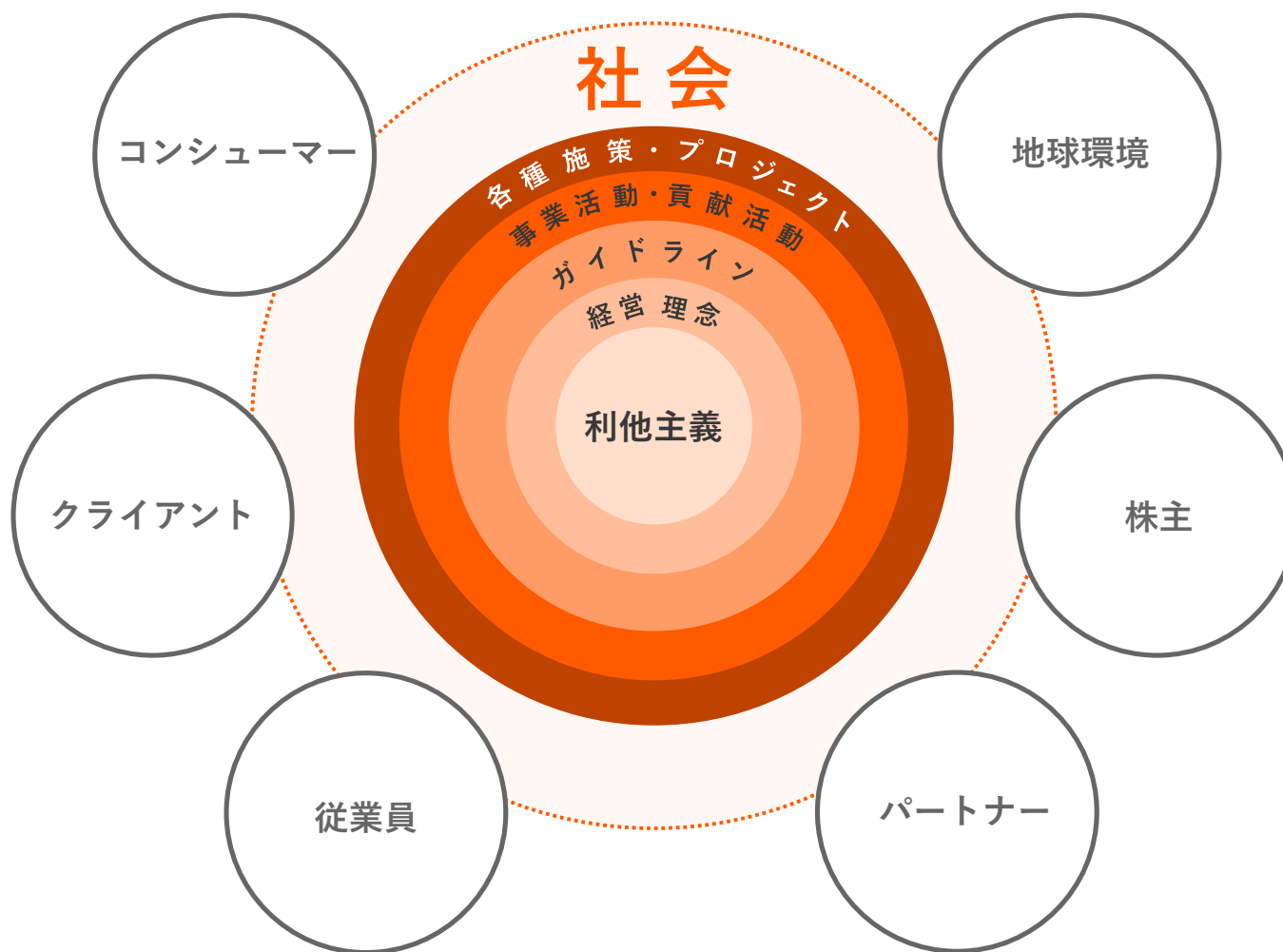


※2020年3月期

## ESGに則った経営を推進

当社は「公益志本主義」を掲げ、全てのステークホルダーに配慮した経営を行っています

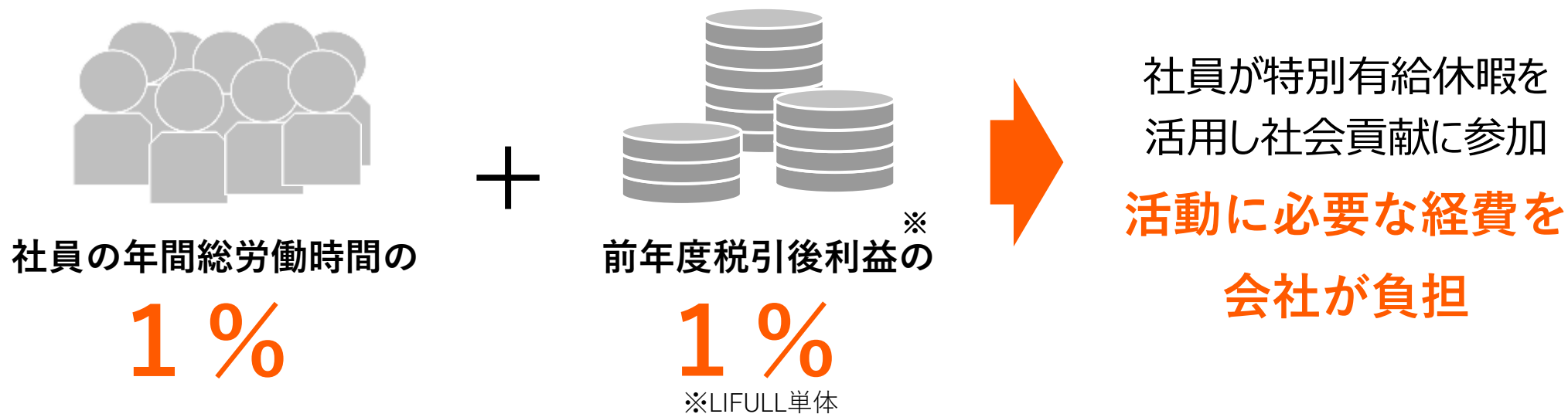
# 公益”志“本主義





# 社会貢献活動支援プログラム「One P's (ワンピース)」

## One P's (ワンピース) とは



### 今期の活動

今期は、熊本地震および九州北部豪雨の復興ボランティア、中国戈壁砂漠での植林、海水浴場でのごみ拾い、各種支援団体への寄付などの活動を行いました。

# 公益志本主義の達成度を評価する指標「LVAS」

## LIFULL Group Vision Achievement Score (LVAS)

- ・グループ会社の代表取締役および取締役を対象とした評価制度
- ・売上粗利、EBITDA、社員満足度、配当性向等、30個以上の評価項目を元に、役員報酬が決定する
- ・将来的に、100社の全グループ会社が「公益志本主義」に則り、全てのステークホルダーに配慮した経営が行えるような評価制度として設計している



# 「アニュアルレポート2017」を発行

## 当社初のアニュアルレポートを発行しました

- ・ LIFULLの強みを、「ブランド」、「人事制度」、「技術」からなる知的資本として整理
- ・ 2017年4月の社名およびブランド変更のコンセプトと新事業方針について解説
- ・ 2020年3月期までの中期経営計画について解説

ダウンロードURL（日英）

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



**[ ] LIFULL**

**あらゆる LIFE を、FULL に。**

# Appendix.



**2017年4月1日に、社名を「株式会社ネクスト」から  
「株式会社LIFULL」に変更いたしました**

---

「LIFULL」は「LIFE（暮らし、人生）」と「FULL（満たす）」から生まれた造語で、あらゆる人の暮らしや人生を満たすサービスを届けたいという想いが込められています。

## 会社概要 (2017年9月30日現在)

<b>会社名</b>	株式会社LIFULL
<b>証券コード</b>	2120 (東証第一部)
<b>代表者</b>	代表取締役社長 井上 高志
<b>沿革</b>	1997年3月12日 設立 2006年10月 東証マザーズ上場 2010年3月 東証一部上場
<b>資本金</b>	3,999百万円
<b>発行済株式数</b>	118,789,100株 (内、自己株式数73,736株)
<b>連結従業員数</b>	1,207名 (内、臨時雇用者数206名、海外子会社133名)
<b>主な株主</b>	LIFULL役員、楽天株式会社 (20%)
<b>主な子会社</b>	Trovit Search, S.L. (100%)
<b>( )は議決権比率</b>	株式会社LIFULL Marketing Partners (100%)



# 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)	2014年 1~12月	2015年 1~12月	2016年 1~12月	2016年 4月	2016年 5月	2016年 6月	2016年 7月	2016年 8月	2016年 9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
首都圏	44,913	40,449	35,772	1,978	3,002	3,050	3,317	1,966	3,424	2,903	2,701	7,007	1,384	2,310	3,408	2,741	2,603	2,284	3,426	2,101	2,978
対前年比	△20.5%	△9.9%	△11.6%	△13.5%	△14.1%	△12.9%	△30.7%	△24.7%	40.9%	△0.6%	△19.6%	13.2%	△7.4%	3.3%	26.6%	38.6%	△13.3%	△25.1%	3.3%	6.9%	△13.0%
近畿圏	18,814	18,930	18,676	1,320	1,422	1,517	1,414	1,238	1,870	1,263	1,975	1,975	1,396	1,394	1,575	1,391	1,738	1,321	1,832	1,215	2,392
対前年比	△23.8%	0.6%	△1.3%	11.0%	△25.9%	△13.6%	12.4%	27.8%	4.0%	3.3%	16.5%	4.8%	55.3%	△15.0%	△26.5%	5.4%	22.2%	△12.9%	29.6%	△1.9%	27.9%

## 【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)	2014年 1~12月	2015年 1~12月	2016年 1~12月	2016年 4月	2016年 5月	2016年 6月	2016年 7月	2016年 8月	2016年 9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
首都圏	5,060	5,518	5,490	5,750	5,692	5,672	5,656	5,662	5,578	5,406	5,161	5,078	6,911	5,793	5,588	5,918	5,981	5,642	6,562	5,794	5,823
対前年比	2.7%	9.1%	△0.5%	8.4%	18.3%	△2.5%	△5.0%	△3.6%	3.4%	0.8%	△18.4%	△6.9%	24.1%	0.3%	△0.9%	2.9%	5.1%	△0.5%	16.0%	2.3%	4.4%
近畿圏	3,647	3,788	3,919	3,811	3,327	4,034	3,841	3,913	4,159	3,989	3,803	4,321	3,341	3,747	3,987	3,833	3,570	3,776	4,264	3,549	4,186
対前年比	4.7%	3.9%	3.5%	7.0%	△16.1%	10.1%	7.4%	7.5%	12.2%	15.3%	△14.6%	△4.5%	△12.0%	0.8%	△1.5%	0.6%	7.3%	△6.4%	11.0%	△9.3%	0.6%

## 【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)	2014年 1~12月	2015年 1~12月	2016年 1~12月	2016年 4月	2016年 5月	2016年 6月	2016年 7月	2016年 8月	2016年 9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
貸家	362,191	378,718	418,543	35,504	32,427	36,910	37,745	36,784	38,400	39,950	38,617	34,475	31,684	30,842	33,937	36,194	32,956	35,967	36,365	34,968	37,521
対前年比	1.7%	4.6%	10.5%	16.0%	15.0%	3.7%	11.1%	9.9%	12.6%	22.0%	15.3%	2.2%	12.0%	6.8%	11.0%	1.9%	1.6%	△2.6%	△3.7%	△4.9%	△2.3%
マンション	110,475	115,652	114,570	11,936	11,236	10,185	7,863	6,815	9,502	9,476	8,263	8,337	13,098	7,262	8,549	12,097	9,823	12,942	9,059	9,109	8,628
対前年比	△13.4%	4.7%	△0.9%	7.8%	△0.8%	△28.1%	5.9%	△33.1%	23.0%	9.0%	△6.9%	10.7%	56.2%	△35.7%	△24.3%	1.3%	△12.6%	27.1%	15.2%	33.7%	△9.2%
一戸建	125,421	123,624	133,739	10,933	10,796	11,279	11,863	11,401	11,600	11,294	11,683	11,251	10,863	10,696	11,041	11,504	11,287	11,817	11,708	11,493	11,347
対前年比	△7.0%	△1.4%	8.2%	10.5%	18.0%	1.1%	12.1%	5.9%	12.1%	12.6%	1.8%	0.6%	4.9%	0.9%	3.4%	5.2%	4.5%	4.8%	△1.3%	0.8%	△2.2%
持家	285,270	283,366	292,287	23,567	23,501	26,944	26,910	26,341	25,573	26,046	25,993	23,890	20,228	21,322	21,468	23,751	23,846	26,037	25,370	24,379	24,883
対前年比	△19.6%	△0.7%	3.1%	1.2%	4.3%	1.1%	6.0%	4.3%	1.4%	4.9%	2.7%	6.5%	△0.2%	1.6%	△3.6%	0.8%	1.5%	△3.4%	△5.7%	△7.4%	△2.7%

## 【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)	2014年 1~12月	2015年 1~12月	2016年 1~12月	2016年 4月	2016年 5月	2016年 6月	2016年 7月	2016年 8月	2016年 9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
移動者数(外国人含)	5,207,599	5,384,553	5,251,717	731,587	390,754	350,188	359,735	396,626	345,064	367,684	339,023	334,441	321,162	374,679	958,776	749,778	405,155	353,114	375,493	383,375	344,877
対前年比	-	3.4%	△2.5%	△4.3%	8.5%	△5.6%	△6.5%	5.1%	△12.6%	△9.5%	0.5%	△4.8%	1.6%	△5.1%	1.4%	2.5%	3.7%	0.8%	4.4%	△3.3%	△0.1%
移動者数(日本人)	4,908,009	5,041,483	4,880,967	689,155	360,675	322,696	331,762	366,123	314,849	335,112	310,720	307,527	294,816	328,147	905,589	702,058	370,835	321,153	343,419	350,068	310,347
対前年比	△2.1%	2.7%	△3.2%	△4.9%	7.9%	△6.1%	△7.2%	4.0%	△14.1%	△10.5%	△0.4%	△5.5%	0.8%	△6.1%	0.5%	1.9%	2.8%	△0.5%	3.5%	△4.4%	△1.4%

## 【日本人口】

総務省調査 (人口推計)

(単位: 千人)	2013年 10月1日	2014年 10月1日	2015年 10月1日	2016年 4月	2016年 5月	2016年 6月	2016年 7月	2016年 8月	2016年 9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(概算)	2017年 6月(概算)	2017年 7月(概算)	2017年 8月(概算)	2017年 9月(概算)
総人口	127,414	127,273	127,095	126,991	126,940	126,985	126,995	126,976	126,903	126,933	126,937	126,918	126,822	126,790	126,755	126,761	126,730	126,740	126,750	126,770	126,670



# 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	
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q
売上収益	5,457	6,441	6,280	7,527	6,846	6,910	7,107	9,056	7,793	8,154
HOME'S関連事業	4,280	5,210	5,167	6,263	5,616	5,782	5,955	7,663	6,472	6,816
海外事業	904	940	796	865	823	750	750	867	859	858
その他事業	273	290	317	397	406	377	400	524	461	479
売上原価	141	737	597	651	670	737	774	897	915	946
販売費及び一般管理	4,036	4,640	4,343	5,605	4,776	4,581	5,422	6,627	6,346	6,100
人件費	1,366	1,479	1,535	1,888	1,773	1,531	1,811	1,923	1,993	1,816
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
営業費	208	245	305	257	246	236	282	244	240	215
その他	937	912	975	1,168	1,066	1,082	1,183	1,624	1,393	1,373
その他収益及び費用	▲ 13	▲ 41	▲ 33	▲ 33	▲ 6	▲ 42	▲ 30	▲ 39	▲ 72	▲ 30
EBITDA	1,267	1,022	1,306	1,237	1,392	1,549	879	1,491	458	1,077
減価償却費	214	214	230	205	221	217	338	468	253	266
営業利益	1,052	808	1,076	1,031	1,171	1,331	540	1,022	205	811
四半期利益 ※	682	552	693	742	734	942	331	756	22	467
EBITDA率	23.2%	15.9%	20.8%	16.4%	20.3%	22.4%	12.4%	16.5%	5.9%	13.2%

※四半期純利益＝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

## 概要

- ・ 決算期を「毎年3月31日」から「**毎年9月30日**」に変更
- ・ 初年度は2017年4月1日～9月30日(6カ月の変則決算) とする
- ・ 次年度は2017年10月1日～2018年9月30日とする

## 変更の理由

当社事業の特性上、毎年1月から3月は繁忙期にあたります。

**繁忙期の決算（事業年度末日）を回避することで、繁忙期中の**

**コストコントロールが必要なくなるため、より効率的に売上収益を伸ばすことが可能になると判断いたしました。**

# 決算期の変更について

## 今後のスケジュール

2017年9月期(2017年4月～9月)

2018年9月期(2017年10月～2018年9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

8月上旬  
Q1決算発表

11月上旬  
本決算(Q2)  
発表

2月上旬  
Q1決算発表

5月上旬  
Q2決算発表

8月上旬  
Q3決算発表

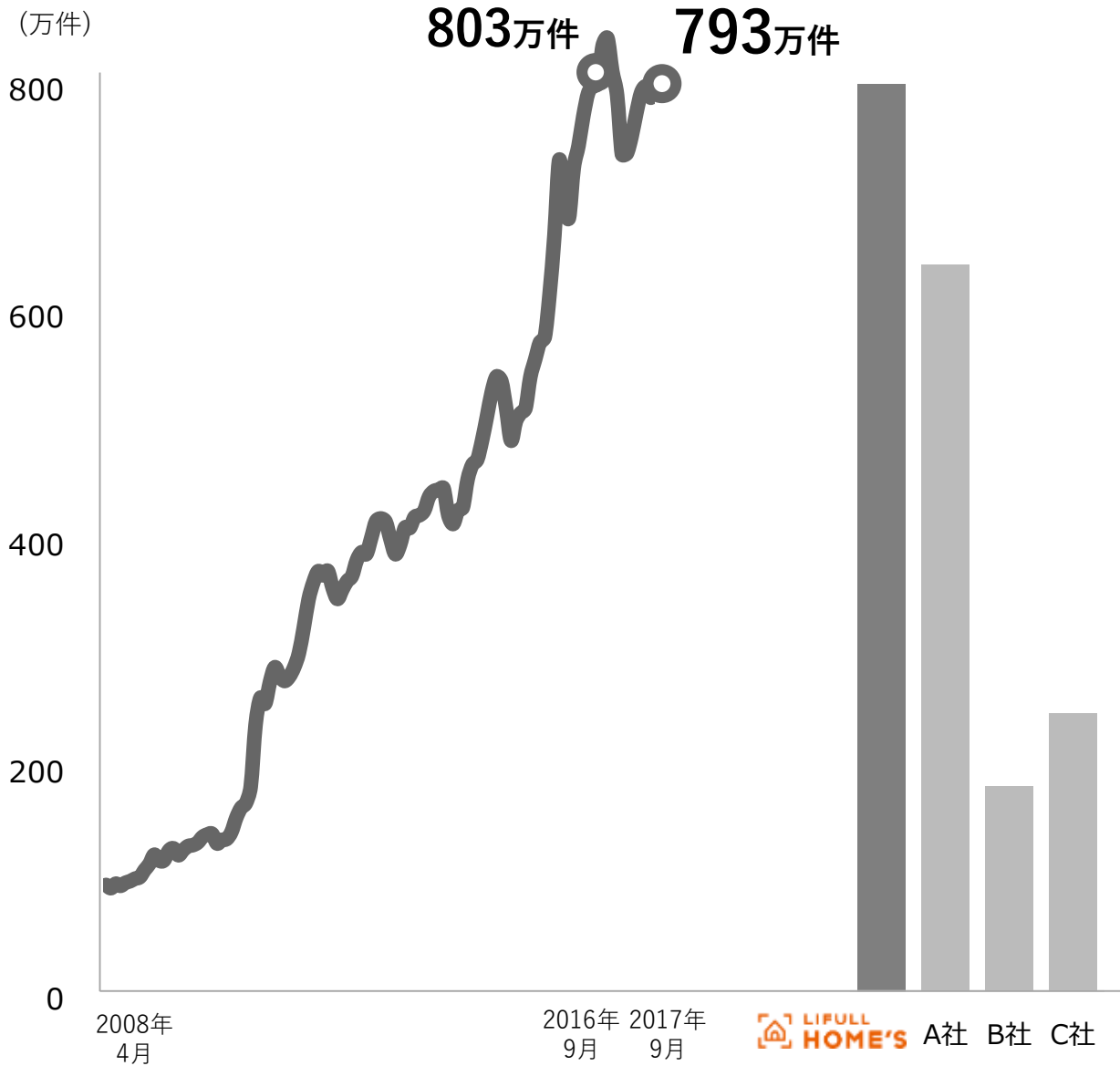
## 6カ月の変則決算

前年同期比較を可能とする為、前年同一期間の数値を「参考」として開示いたします

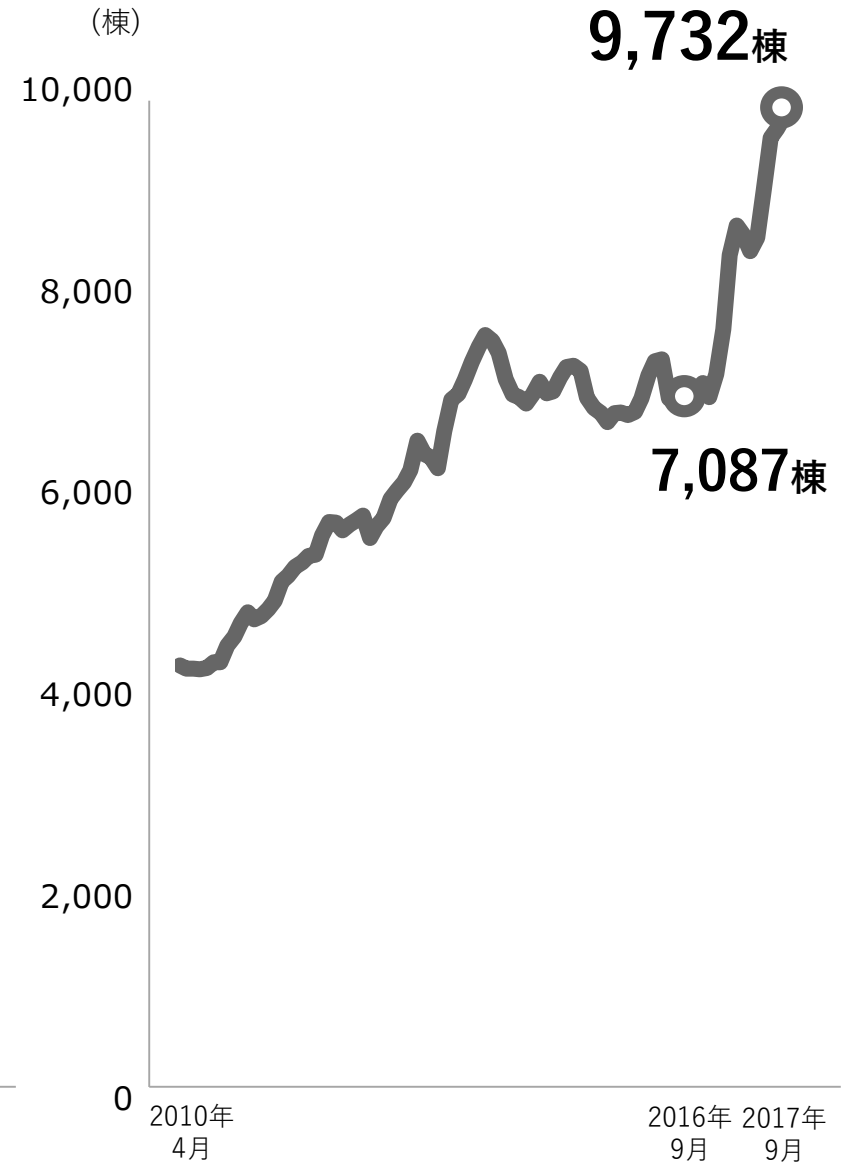
- ・ 2016年9月期（6カ月）の簡易損益計算書、セグメント売上収益（本資料P13参照）
- ・ 2017年9月期（12カ月）の簡易損益計算書、セグメント売上収益（17年9月期決算で開示）

# 物件情報の網羅 - ご参考

## 賃貸・不動産売買



## 新築分譲 戸建・マンション



# LIFULL HOME'Sについて



## 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(2017.1.26)
- 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。



### 様々な検索方法

 住所から	 駅・路線から	 通勤・ 通学時間から	 車の 移動時間から
 地図から	 不動産会社から	 電話で相談	

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

- 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

# 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

## LIFULL引越し



引越し一括見積り・予約サイト  
運営：(株)LIFULL MOVE

## LIFULL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 Remodel (リフォーム元請事業)  
株式会社LIFULL Social Funding (クラウドファンディング)

## 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 Australia LIFULL Immofinder
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) LIFULLインテリア (株)LIFULL Social Funding LIFULL Tech Vietnam Co., Ltd. その他LIFULL子会社

※2017年9月期よりセグメントを変更しました  
 ※各サービスの詳細はP63～64をご覧ください

# 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

- ・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

## 株式会社LIFULL FinTech

- ・金融情報サイト「LIFULL FinTech」の運営
- ・保険商品比較サイト「LIFULL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 Remodel

- ・インターネットを利用した建設業者の仲介
- ・斡旋増改築工事・室内装飾工事の請負事業

### 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