

LIFULL (2120)

連結通期 (百万円)		売上収益	EBITDA	営業利益	親会社の所有者に 帰属する当期利益	EPS (円)	DPS (円)	BPS (円)
FY03/2017		29,920	5,312	4,066	2,765	23.3	5.66	155.6
FY09/2017		15,948	1,536	1,016	489	4.1	0.82	162.0
FY09/2018会予		41,000	6,016	5,000	3,478	29.3	-	-
FY09/2017		前年比*	15.9%	(47.8%)	(59.4%)	(70.8%)	-	-
FY09/2018会予		前年比*	27.7%	54.0%	93.8%	120.5%	-	-
連結四半期 (百万円)		売上収益	EBITDA	営業利益	親会社の所有者に 帰属する四半期利益	EPS (円)	DPS (円)	BPS (円)
1Q FY09/2017		7,793	458	205	22	-	-	-
2Q FY09/2017		8,154	1,077	811	467	-	-	-
1Q FY09/2018		8,128	1,408	1,134	591	-	-	-
1Q FY09/2017		前年比*	13.8%	(67.1%)	(82.5%)	(97.0%)	-	-
2Q FY09/2017		前年比*	18.0%	(30.4%)	(39.1%)	(50.5%)	-	-
1Q FY09/2018		前年比*	14.4%	60.3%	109.9%	78.4%	-	-

出所：会社データ、弊社計算(前年比：前年同一期間比)

1.0 エグゼクティブサマリー (2018年3月9日)

顧客数の順調な拡大

日本最大級の住宅・不動産情報ポータルサイト『LIFULL HOME'S』を運営する LIFULL (旧社名：ネクスト) の業績動向が堅調な推移を示している。同社のビジネスモデルは、賃貸物件、中古物件の空室情報や新築分譲マンション・戸建てなどの情報を同サイトの利用者に提供し、顧客(広告主)である不動産会社から掲載料金を得るというものである。現状においては、顧客数の順調な拡大を背景とした売上収益の拡大が続いている。特に賃貸物件、中古物件の空室情報に関して世界で唯一とされる「問合せ課金」を採用し、同業他社との差別化を図っていることが寄与している模様である。同社は、1997年3月の創業以来、不動産に係る情報の非対称性の解消を目指して、当該情報の可視化及び網羅性の向上に加えて情報をアウトプットするためのメディア力の強化に積極的に取り組んできた。また、以上を通して、「不動産業界の変革」、「不動産市場の活性化」、「不動産市場の拡大」を推進し、最終的には「グローバルプラットフォーム」を構築することが目指されている。そして、この経営戦略の実施に基づいて同社が示唆するところの中期的な年間成長率は、売上収益にして18.7%以上、EBITDAにして23.5%以上である。一方、同社は、決算期末を3月31日から9月30日に変更している結果、直近実績の年度である2017年9月期が6ヶ月の変則決算となっている一方、これに引き続く2018年9月期より12ヶ月決算への復帰となる。この決算期変更の狙いは、繁忙期である1~3月(引越しシーズン)と決算期末が重なることを回避するところにある。従来においては、この繁忙期に費用の拠出を微調整して利益の確保をした年度があったものの、今後に向けては、より踏み込んだかたちで費用を拠出できることとなり、これが売上収益の増加を加速させる可能性が指摘されている。


2018年9月期第1四半期は、売上収益8,128百万円(前年同一期間比14.4%増)、EBITDA1,408百万円(60.3%増)、EBITDA率17.3%(5.0%ポイント上昇)での着地となった。また、通期の会社予想の前提に対して、売上収益で進捗率19.8%、EBITDAで進捗率23.4%と、ほぼ想定通りの順調な業績推移とのことである。事業セグメント別では、主力のHOME'S関連事業で売上収益6,742百万円(13.2%増)、セグメント利益943百万円(85.0%増)である。また、同事業セグメントは、売上収益構成比82.9%、セグメント利益(調整額前)構成比90.7%と、同社としての業績推移に対して圧倒的な影響を及ぼしている。第1四半期においては、顧客数の増加に伴う大きな増収が享受された一方、広告宣伝費売上収益比率が低下したことが寄与したとのことである。同社としても、広告宣伝費売上収益比率29.9%(0.3%ポイント低下)である。ただし、ここでは2017年9月期に実施された社名及びブランド変更に伴う企業プロモーションに係る広告宣伝費の拠出が一旦差し控えられていることも影響を及ぼしているとのことである。また、第2四半期に向けても同様とのことである。

2018年9月期に対する当初の会社予想は据え置かれている。売上収益41,000百万円(前年同一期間比27.7%増)、EBITDA6,016百万円(54.0%増)、EBITDA率14.7%(2.5%ポイント上昇)の見通しである。主力のHOME'S関連事業に関しては、売上収益33,441百万円(24.3%増)と、売上収益の増加率が加速することが織り込まれている。また、EBITDAにおいてはこの加速に起因した増収効果も加速する可能性が指摘できよう。更には、通期を通して広告宣伝費売上収益比率31.6%(0.8%ポイント低下)が会社予想に織り込まれており、これもEBITDAの増加に寄与する模様である。下半期に向けては、上述の企業プロモーションに係る広告宣伝費の拠出が再開されることが会社予想に織り込まれているものの、売上収益の増加率の加速がこれを十二分に吸収する模様である。また、海外事業及びその他事業に関しては、HOME'S関連事業を上回る売上収益の増加が見込まれている。

IR窓口：グループ経営戦略部 IRグループ長 吉田 和弘 (03 6774 1603 ir@lifull.com)

2.0 会社概要

日本最大級の住宅・不動産情報ポータルサイト『LIFULL HOME'S』の運営

商号	株式会社L I F U L L Web サイト I R 情報 最新株価 
設立年月日	1997年3月12日
上場年月日	2010年3月12日：東京証券取引所第1部（証券コード：2120） 2006年10月31日：東京証券取引所マザーズ市場
資本金	3,999百万円（2017年12月末）
発行済株式数	118,789,100株、自己株式内数 73,736株（2017年12月末）
特色	<ul style="list-style-type: none">● 『LIFULL HOME'S』で総掲載情報量 779万件（2017年12月時点）● 不動産に係る情報の非対称性の解消を目指す● 最終的にはグローバルベースでの事業展開へ
事業内容	<ul style="list-style-type: none">・ HOME'S 関連事業・ 海外事業・ その他事業
代表者	代表取締役社長 井上 高志
主要株主	井上 高志 27.7%、楽天株式会社 20.0%（2017年9月末）
本社	東京都千代田区
従業員数	連結 1,245名（2017年12月末、内数：臨時雇用者数 212名、海外子会社 133名）

出所：会社データ

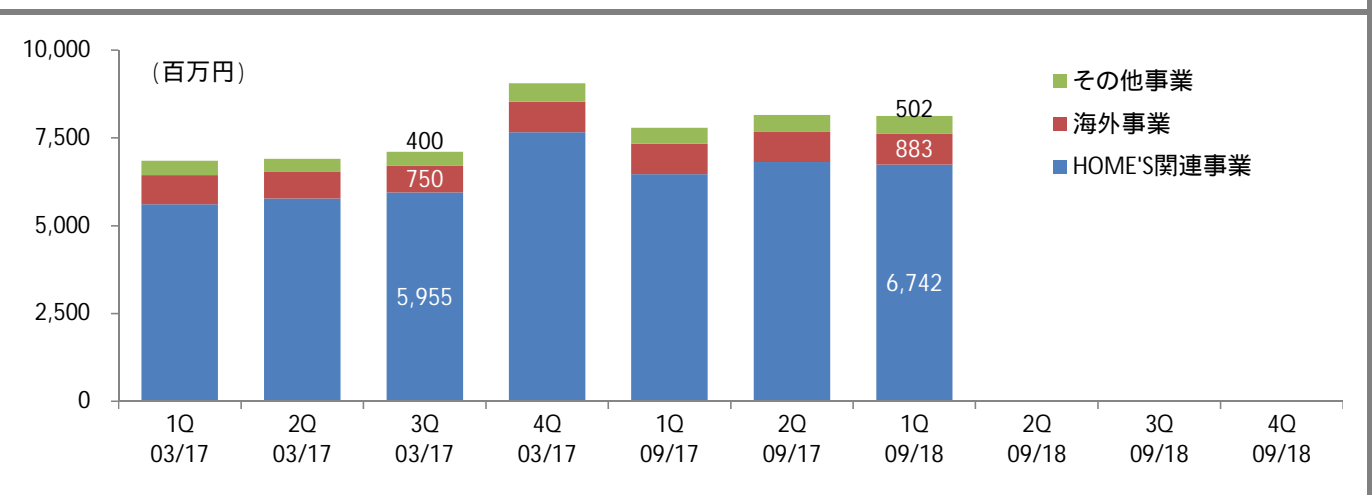
3.0 業績推移

2018年9月期第1四半期

2018年9月期第1四半期は、売上収益8,128百万円（前年同一期間比14.4%増）での着地となった。また、売上収益は、通期の会社予想の前提に対して進捗率19.8%である。事業セグメント別では、HOME'S関連事業で6,742百万円（13.2%増）、海外事業で883百万円（17.7%増）、その他事業で502百万円（25.3%増）である。

HOME'S 関連事業においては、顧客数の拡大に伴い売上収益も順調に拡大したとのことである。海外事業における増収に関しては、ユーロに対する円安が進行したことに加えて、LIFULL Tech Vietnam を新規に連結対象としたことが大きな影響を及ぼしたとされている。また、子会社群及び新規事業から構成されるその他事業においては、主力の『LIFULL 介護』の好調や LIFULL Social Funding を新規に連結対象としたことなどから増収率が大きくなったとのことである。

売上収益の推移



出所：会社データ、弊社計算

また、EBITDA 1,408 百万円（60.3%増）、EBITDA 率 17.3%（5.0%ポイント上昇）での着地となった。EBITDA は、通期の会社予想の前提に対して進捗率 23.4%である。IFRS を任意適用している同社は、2015 年の Trovit 社（Trovit Search, S.L.）の買収などで海外子会社による影響度が高まったことから、また、海外同業他社との収益の比較、及びキャッシュ創出力を測る指標として EBITDA（償却前営業利益）を最も重要な経営指標としている。EBITDA の前年同一期間に対する大幅な増加に関しては、売上収益 8,128 百万円（14.4%増）に対して販管費（減価償却費を除く）5,862 百万円（8.1%増）と、販管費（減価償却費を除く）の増加が、売上収益の増加に対して限定的に留まったことが大きな影響を及ぼした。増減額では、売上収益で純増 1,021 百万円、販管費（減価償却費を除く）で純増 439 百万円、EBITDA で純増 529 百万円である。

販管費（減価償却費を除く）の内訳としては、人件費で 1,962 百万円（純増 151 百万円）、広告宣伝費で 2,426 百万円（純増 280 百万円）、営業費で 236 百万円（純減 45 百万円）、その他の費用で 1,236 百万円（純増 53 百万円）である。SEO 対策の強化に伴い、構成比が最も大きい広告宣伝費の増加が大きくなったものの、売上収益との比較においてはその比率が漸減したことに加えて、人件費、営業費、その他の費用に係るマネジメントが奏功したとのことである。また、売上収益 8,128 百万円から売上原価 928 百万円も差し引く一方、その他収益（純額）71 百万円を加えて、EBITDA 1,408 百万円（60.3%増）である。

簡易損益計算書 IFRS (四半期累計、四半期)

簡易損益計算書 IFRS (百万円)	連結実績		連結実績		連結実績		連結実績		前年比 純増減
	1Q 03/2017	2Q累計 03/2017	3Q累計 03/2017	4Q累計 03/2017	1Q 09/2017	2Q累計 09/2017	1Q 09/2018	2Q累計 09/2018	
売上収益	6,846	13,757	20,864	29,920	7,793	15,948	8,128	-	+1,021
売上原価	670	1,408	2,183	3,080	915	1,862	928	-	+154
人件費	1,773	3,305	5,116	7,039	1,993	3,810	1,962	-	+151
広告宣伝費	1,689	3,420	5,565	8,400	2,719	5,414	2,426	-	+280
営業費	246	483	765	1,010	240	455	236	-	(45)
その他	1,066	2,149	3,332	4,957	1,393	2,766	1,236	-	+53
販管費(減価償却費を除く)	4,776	9,358	14,781	21,408	6,346	12,446	5,862	-	+439
その他収益(純額)	(6)	(48)	(79)	(118)	(72)	(102)	71	-	+101
減価償却費	221	438	777	1,245	253	519	274	-	(64)
EBITDA	1,392	2,941	3,821	5,312	458	1,536	1,408	-	+529
EBITDA率	20.3%	21.4%	18.3%	17.8%	5.9%	9.6%	17.3%	-	+5.0%
親会社の所有者に帰属する当期/四半期利益	734	1,676	2,008	2,765	22	489	591	-	+260

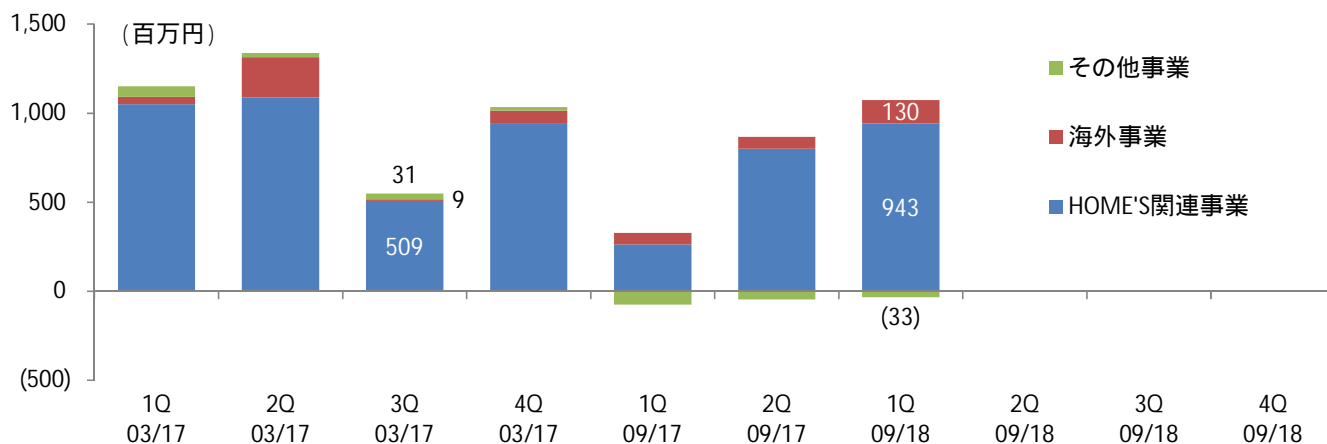
簡易損益計算書 IFRS (百万円)	連結実績		連結実績		連結実績		連結実績		前年比 純増減
	1Q 03/2017	2Q 03/2017	3Q 03/2017	4Q 03/2017	1Q 09/2017	2Q 09/2017	1Q 09/2018	2Q 09/2018	
売上収益	6,846	6,910	7,107	9,056	7,793	8,154	8,128	-	+1,021
売上原価	670	737	774	897	915	946	928	-	+154
人件費	1,773	1,531	1,811	1,923	1,993	1,816	1,962	-	+151
広告宣伝費	1,689	1,730	2,145	2,834	2,719	2,695	2,426	-	+280
営業費	246	236	282	244	240	215	236	-	(45)
その他	1,066	1,082	1,183	1,624	1,393	1,373	1,236	-	+53
販管費(減価償却費を除く)	4,776	4,581	5,422	6,627	6,346	6,100	5,862	-	+439
その他収益(純額)	(6)	(42)	(30)	(39)	(72)	(30)	71	-	+101
減価償却費	221	217	338	468	253	266	274	-	(64)
EBITDA	1,392	1,549	879	1,491	458	1,077	1,408	-	+529
EBITDA率	20.3%	22.4%	12.4%	16.5%	5.9%	13.2%	17.3%	-	+5.0%
親会社の所有者に帰属する当期/四半期利益	734	942	331	756	22	467	591	-	+260

出所: 会社データ、弊社計算(前年比 : 前年同一期間比)

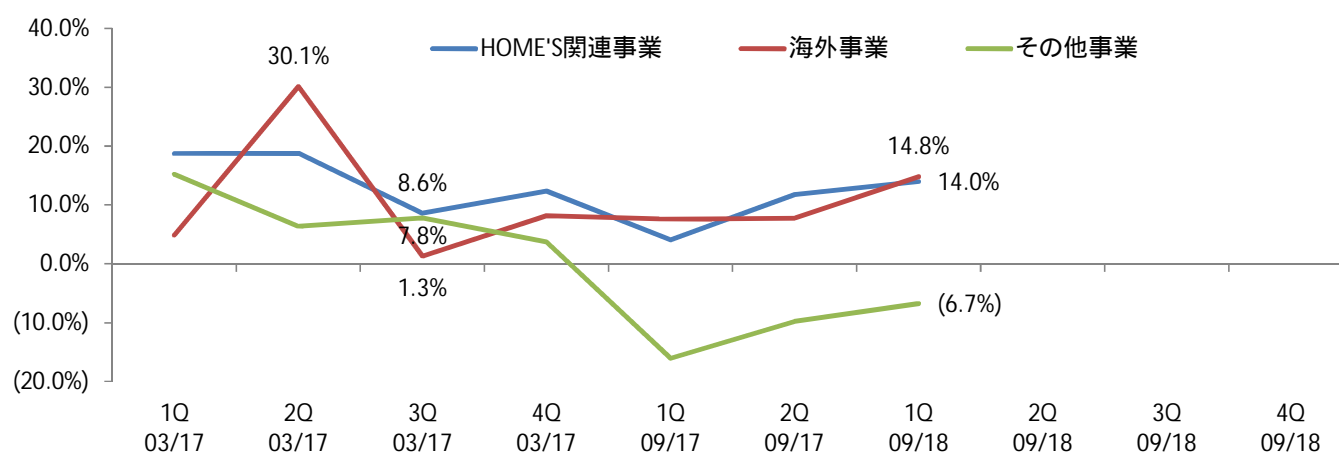
一方、セグメント利益の動向としては、HOME'S 関連事業で 943 百万円(85.0%増)、海外事業で 130 百万円(13.4 倍)、その他事業で 33 百万円(前年同一期間: 31 百万円)である。同社としてのセグメント利益(調整額前) 1,040 百万円(88.8%増)の 90.7%を占めた HOME'S 関連事業における大幅な増益に関しては、先述の通り、増収効果及び広告宣伝費売上収益比率の低下が大きな影響を及ぼしたとのことである。同社としても、広告宣伝費売上収益比率 29.8%(0.3%ポイント低下)である。

海外事業においては、主に Trovit 社の人件費が改善したことにより損益が大幅に向上したとのことである。また、その他事業においては、中長期的な成長戦略に基づいた先行投資負担が発生していることから損失の計上が続いている。ただし、損失の絶対額が限定的に留まっていることから、巡航速度での業績推移とのことである。

セグメント利益の推移



セグメント利益率の推移



出所：会社データ、弊社計算

損益計算書（四半期累計、四半期）

損益計算書 (百万円)	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	前年比 純増減
	1Q 03/2017	2Q累計 03/2017	3Q累計 03/2017	4Q累計 03/2017	1Q 09/2017	2Q累計 09/2017	1Q 09/2018	2Q累計 09/2018		
売上収益	6,846	13,757	20,864	29,920	7,793	15,948	8,128	-	-	+1,021
売上原価	670	1,408	2,183	3,080	915	1,862	928	-	-	+154
売上総利益	6,175	12,348	18,681	26,839	6,878	14,086	7,199	-	-	+867
販売費及び一般管理費	4,998	9,796	15,558	22,654	6,600	12,966	6,136	-	-	+375
その他収益(純額)	(6)	(48)	(79)	(118)	(72)	(102)	71	-	-	+101
営業利益	1,171	2,503	3,043	4,066	205	1,016	1,134	-	-	+593
金融収益	30	51	52	53	0	0	0	-	-	-
金融費用	0	30	30	34	2	20	5	-	-	+5
持分法投資損益	3	0	0	2	5	(39)	(47)	-	-	(48)
税引前当期/四半期利益	1,205	2,523	3,065	4,087	208	957	1,080	-	-	+538
法人所得税費用	462	828	1,021	1,275	185	473	498	-	-	+304
当期/四半期利益	743	1,695	2,043	2,812	22	483	582	-	-	+234
当期/四半期利益:親会社の所有者に帰属	734	1,676	2,008	2,765	22	489	591	-	-	+260
当期/四半期利益:非支配持分に帰属	9	18	34	46	0	(5)	(8)	-	-	(25)
合計	743	1,695	2,043	2,812	22	483	582	-	-	+234
売上収益伸び率	+25.5%	+15.6%	+14.8%	+16.4%	+13.8%	+15.9%	+14.4%	-	-	-
営業利益伸び率	+11.3%	+34.5%	+3.6%	+1.8%	(82.5%)	(59.4%)	+109.9%	-	-	-
税引前当期/四半期利益伸び率	+14.8%	+34.2%	+3.6%	+1.7%	(82.7%)	(62.1%)	+99.5%	-	-	-
当期/四半期利益伸び率	+6.9%	+33.4%	+4.0%	+3.7%	(97.0%)	(71.5%)	+67.3%	-	-	-
親会社の所有者に帰属する当期/四半期利益伸び率	+7.6%	+35.8%	+4.2%	+3.6%	(97.0%)	(70.8%)	+78.4%	-	-	-
売上総利益率	90.2%	89.8%	89.5%	89.7%	88.2%	88.3%	88.6%	-	-	(0.5%)
販売管理費売上高比率	73.0%	71.2%	74.6%	75.7%	84.7%	81.3%	75.5%	-	-	(5.6%)
営業利益率	17.1%	18.2%	14.6%	13.6%	2.6%	6.4%	14.0%	-	-	+6.3%
税引前当期/四半期利益率	17.6%	18.3%	14.7%	13.7%	2.7%	6.0%	13.3%	-	-	+5.7%
当期/四半期利益率	10.9%	12.3%	9.8%	9.4%	0.3%	3.0%	7.2%	-	-	+2.3%
親会社の所有者に帰属する当期/四半期利益率	10.7%	12.2%	9.6%	9.2%	0.3%	3.1%	7.3%	-	-	+2.6%
法人所得税費用/税引前当期/四半期利益	38.4%	32.8%	33.3%	31.2%	89.2%	49.5%	46.1%	-	-	+10.4%

損益計算書 (百万円)	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	前年比 純増減
	1Q 03/2017	2Q 03/2017	3Q 03/2017	4Q 03/2017	1Q 09/2017	2Q 09/2017	1Q 09/2018	2Q 09/2018		
売上収益	6,846	6,910	7,107	9,056	7,793	8,154	8,128	-	-	+1,021
売上原価	670	737	774	897	915	946	928	-	-	+154
売上総利益	6,175	6,172	6,332	8,158	6,878	7,208	7,199	-	-	+867
販売費及び一般管理費	4,998	4,798	5,761	7,096	6,600	6,366	6,136	-	-	+375
その他収益(純額)	(6)	(42)	(30)	(39)	(72)	(30)	71	-	-	+101
営業利益	1,171	1,331	540	1,022	205	811	1,134	-	-	+593
金融収益	30	20	0	0	0	0	0	-	-	+0
金融費用	0	30	0	3	2	17	5	-	-	+5
持分法投資損益	3	(4)	0	2	5	(44)	(47)	-	-	(48)
税引前当期/四半期利益	1,205	1,317	541	1,022	208	748	1,080	-	-	+538
法人所得税費用	462	365	193	253	185	287	498	-	-	+304
当期/四半期利益	743	952	348	768	22	460	582	-	-	+234
当期/四半期利益:親会社の所有者に帰属	734	942	331	756	22	467	591	-	-	+260
当期/四半期利益:非支配持分に帰属	9	9	16	11	0	(6)	(8)	-	-	(25)
合計	743	952	348	768	22	460	582	-	-	+234
売上収益伸び率	+25.5%	+7.3%	+13.2%	+20.3%	+13.8%	+18.0%	+14.4%	-	-	-
営業利益伸び率	+11.3%	+64.8%	(49.8%)	(3.3%)	(82.5%)	(39.1%)	+109.9%	-	-	-
税引前当期/四半期利益伸び率	+14.8%	+58.6%	(49.7%)	(3.6%)	(82.7%)	(43.2%)	+99.5%	-	-	-
当期/四半期利益伸び率	+6.9%	+65.3%	(49.9%)	+3.1%	(97.0%)	(51.6%)	+67.3%	-	-	-
親会社の所有者に帰属する当期/四半期利益伸び率	+7.6%	+70.7%	(52.2%)	+2.0%	(97.0%)	(50.5%)	+78.4%	-	-	-
売上総利益率	90.2%	89.3%	89.1%	90.1%	88.2%	88.4%	88.6%	-	-	(0.5%)
販売管理費売上高比率	73.0%	69.4%	81.1%	78.4%	84.7%	78.1%	75.5%	-	-	(5.6%)
営業利益率	17.1%	19.3%	7.6%	11.3%	2.6%	9.9%	14.0%	-	-	+6.3%
税引前当期/四半期利益率	17.6%	19.1%	7.6%	11.3%	2.7%	9.2%	13.3%	-	-	+5.7%
当期/四半期利益率	10.9%	13.8%	4.9%	8.5%	0.3%	5.7%	7.2%	-	-	+2.3%
親会社の所有者に帰属する当期/四半期利益率	10.7%	13.6%	4.7%	8.4%	0.3%	5.7%	7.3%	-	-	+2.6%
法人所得税費用/税引前当期/四半期利益	38.4%	27.7%	35.7%	24.8%	89.2%	38.4%	46.1%	-	-	+10.4%

出所:会社データ、弊社計算(前年比:前年同一期間比)

報告セグメント（四半期累計、四半期）

報告セグメント (百万円)	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	前年比 純増減
	1Q 03/2017	2Q累計 03/2017	3Q累計 03/2017	4Q累計 03/2017	1Q 09/2017	2Q累計 09/2017	1Q 09/2018	2Q累計 09/2018		
HOME'S関連事業	5,616	11,398	17,353	25,017	6,472	13,288	6,742	-	+787	
海外事業	823	1,574	2,324	3,193	859	1,718	883	-	+133	
その他事業	406	783	1,183	1,709	461	941	502	-	+102	
売上収益	6,846	13,757	20,864	29,920	7,793	15,948	8,128	-	+1,021	
HOME'S関連事業	-	-	-	-	+15.2%	+16.6%	+13.2%	-	-	
海外事業	-	-	-	-	+4.3%	+9.2%	+17.7%	-	-	
その他事業	-	-	-	-	+13.7%	+20.2%	+25.3%	-	-	
売上収益(前年比)	+25.5%	+15.6%	+14.8%	+16.4%	+13.8%	+15.9%	+14.4%	-	-	
HOME'S関連事業	1,051	2,139	2,648	3,594	264	1,067	943	-	+433	
海外事業	40	266	275	346	65	131	130	-	+121	
その他事業	61	86	117	136	(74)	(120)	(33)	-	(65)	
セグメント利益:調整額前	1,153	2,491	3,042	4,077	255	1,078	1,040	-	+489	
調整額	24	59	-	106	22	41	22	-	-	
セグメント利益	1,177	2,551	-	4,184	278	1,119	1,062	-	-	
その他収益及び費用	(6)	(47)	(78)	(118)	(72)	(102)	71	-	+101	
営業利益	1,171	2,503	3,043	4,066	205	1,016	1,134	-	+593	
HOME'S関連事業	18.7%	18.8%	15.3%	14.4%	4.1%	8.0%	14.0%	-	+5.4%	
海外事業	4.9%	16.9%	11.9%	10.9%	7.6%	7.7%	14.8%	-	+13.5%	
その他事業	15.2%	11.0%	9.9%	8.0%	(16.0%)	(12.9%)	(6.7%)	-	(14.5%)	
セグメント利益:調整額前	16.8%	18.1%	14.6%	13.6%	3.3%	6.8%	12.8%	-	+5.0%	
調整額	0.4%	0.4%	-	0.4%	0.3%	0.3%	0.3%	-	-	
セグメント利益	17.2%	18.5%	-	14.0%	3.6%	7.0%	13.1%	-	-	
その他収益及び費用	(0.1%)	(0.3%)	(0.4%)	(0.4%)	(0.9%)	(0.6%)	0.9%	-	+1.3%	
営業利益率	17.1%	18.2%	14.6%	13.6%	2.6%	6.4%	14.0%	-	+6.3%	

報告セグメント (百万円)	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	前年比 純増減
	1Q 03/2017	2Q 03/2017	3Q 03/2017	4Q 03/2017	1Q 09/2017	2Q 09/2017	1Q 09/2018	2Q 09/2018		
HOME'S関連事業	5,616	5,781	5,955	7,664	6,472	6,816	6,742	-	+787	
海外事業	823	750	750	869	859	858	883	-	+133	
その他事業	406	376	400	526	461	479	502	-	+102	
売上収益	6,846	6,910	7,107	9,056	7,793	8,154	8,128	-	+1,021	
HOME'S関連事業	-	-	-	-	+15.2%	+17.9%	+13.2%	-	-	
海外事業	-	-	-	-	+4.3%	+14.5%	+17.7%	-	-	
その他事業	-	-	-	-	+13.7%	+27.3%	+25.3%	-	-	
売上収益(前年比)	+25.5%	+7.3%	+13.2%	+20.3%	+13.8%	+18.0%	+14.4%	-	-	
HOME'S関連事業	1,051	1,088	509	945	264	802	943	-	+433	
海外事業	40	226	9	70	65	66	130	-	+121	
その他事業	61	24	31	19	(74)	(46)	(33)	-	(65)	
セグメント利益:調整額前	1,153	1,337	551	1,035	255	822	1,040	-	+489	
調整額	24	34	-	-	22	18	22	-	-	
セグメント利益	1,177	1,373	-	-	278	841	1,062	-	-	
その他収益及び費用	(6)	(41)	(30)	(39)	(72)	(30)	71	-	+101	
営業利益	1,171	1,331	540	1,022	205	811	1,134	-	+593	
HOME'S関連事業	18.7%	18.8%	8.6%	12.3%	4.1%	11.8%	14.0%	-	+5.4%	
海外事業	4.9%	30.1%	1.3%	8.1%	7.6%	7.8%	14.8%	-	+13.5%	
その他事業	15.2%	6.4%	7.8%	3.7%	(16.0%)	(9.8%)	(6.7%)	-	(14.5%)	
セグメント利益:調整額前	16.8%	19.4%	7.8%	11.4%	3.3%	10.1%	12.8%	-	+5.0%	
調整額	0.4%	0.5%	-	-	0.3%	0.2%	0.3%	-	-	
セグメント利益	17.2%	19.9%	-	-	3.6%	10.3%	13.1%	-	-	
その他収益及び費用	(0.1%)	(0.6%)	(0.4%)	(0.4%)	(0.9%)	(0.4%)	0.9%	-	+1.3%	
営業利益率	17.1%	19.3%	7.6%	11.3%	2.6%	9.9%	14.0%	-	+6.3%	

出所:会社データ、弊社計算(前年比:前年同一期間比)

財政状態計算書（四半期）

財政状態計算書	連結実績		連結実績		連結実績		連結実績		前年比 純増減
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	1Q	2Q	
(百万円)	03/2017	03/2017	03/2017	03/2017	09/2017	09/2017	09/2018	09/2018	
現金及び現金同等物	6,743	6,313	6,263	6,046	5,013	5,509	5,275	-	(988)
売掛金及びその他の短期債権	3,360	3,543	3,517	4,712	3,916	4,229	4,091	-	+573
その他の短期金融資産	25	23	492	492	51	-	-	-	(492)
その他の流動資産	403	416	544	807	484	454	587	-	+43
流動資産	10,531	10,297	10,818	12,059	9,465	10,193	9,953	-	(864)
有形固定資産	608	585	585	1,796	1,887	1,926	1,908	-	+1,322
のれん	8,232	8,161	8,805	8,860	9,520	9,857	10,001	-	+1,195
無形資産	2,848	2,859	2,797	2,621	2,514	2,423	2,304	-	(493)
持分法で会計処理されている投資	45	41	42	48	293	278	188	-	+146
その他の長期金融資産	989	1,545	1,140	1,123	1,157	1,170	1,600	-	+459
繰延税金資産	631	429	429	594	625	509	397	-	(31)
その他の非流動資産	3	3	5	5	4	4	11	-	+5
非流動資産合計	13,360	13,627	13,806	15,050	16,003	16,170	16,412	-	+2,605
資産合計	23,892	23,924	24,625	27,110	25,469	26,363	26,366	-	+1,740
買掛金及びその他の短期債務	1,995	2,304	2,350	3,441	2,283	2,936	2,380	-	+30
借入金	944	939	981	969	968	970	971	-	(9)
リース債務	-	-	-	-	-	3	3	-	+3
未払法人所得税	506	642	41	661	78	277	354	-	+313
その他の短期金融負債	-	-	-	-	-	28	26	-	+26
引当金	-	-	209	249	-	-	-	-	(209)
その他の流動負債	2,195	1,499	1,520	1,766	2,339	1,898	1,676	-	+156
流動負債	5,642	5,386	5,102	7,088	5,670	6,115	5,413	-	+310
借入金	1,429	950	992	484	484	-	-	-	(992)
リース債務	-	-	-	-	-	84	84	-	+84
引当金	209	209	-	469	518	518	518	-	+518
その他の長期金融負債	139	122	37	45	44	-	-	-	(37)
繰延税金負債	280	207	264	205	299	317	325	-	+60
その他の非流動負債	-	-	-	-	-	33	34	-	+34
非流動負債	2,059	1,490	1,294	1,205	1,346	954	962	-	(331)
負債合計	7,701	6,876	6,396	8,294	7,017	7,069	6,375	-	(20)
親会社の所有者に帰属する持分	15,980	16,832	17,957	18,471	18,346	19,227	19,907	-	+1,949
非支配持分	209	215	271	344	105	66	83	-	(188)
資本合計	16,190	17,047	18,228	18,815	18,451	19,293	19,990	-	+1,761
負債及び資本合計	23,892	23,924	24,625	27,110	25,469	26,363	26,366	-	+1,740
有利子負債	2,373	1,890	1,973	1,454	1,453	1,059	1,059	-	(914)
ネットデット	(4,369)	(4,422)	(4,290)	(4,592)	(3,559)	(4,450)	(4,216)	-	+73
親会社所有者帰属持分比率	66.9%	70.4%	72.9%	68.1%	72.0%	72.9%	75.5%	-	+2.6%
ネットデットエクイティ比率	(27.3%)	(26.3%)	(23.9%)	(24.9%)	(19.4%)	(23.1%)	(21.2%)	-	+2.7%
ROE(12ヵ月)	19.6%	18.9%	16.0%	15.6%	12.0%	8.8%	9.7%	-	(6.3%)
ROA(12ヵ月)	17.5%	19.3%	17.0%	15.6%	12.5%	10.0%	12.0%	-	(5.0%)
当座比率	179%	183%	192%	152%	157%	159%	173%	-	-
流動比率	187%	191%	212%	170%	167%	167%	184%	-	-

出所：会社データ、弊社計算（前年比：前年同一期間比）

キャッシュ・フロー計算書（四半期累計、四半期）

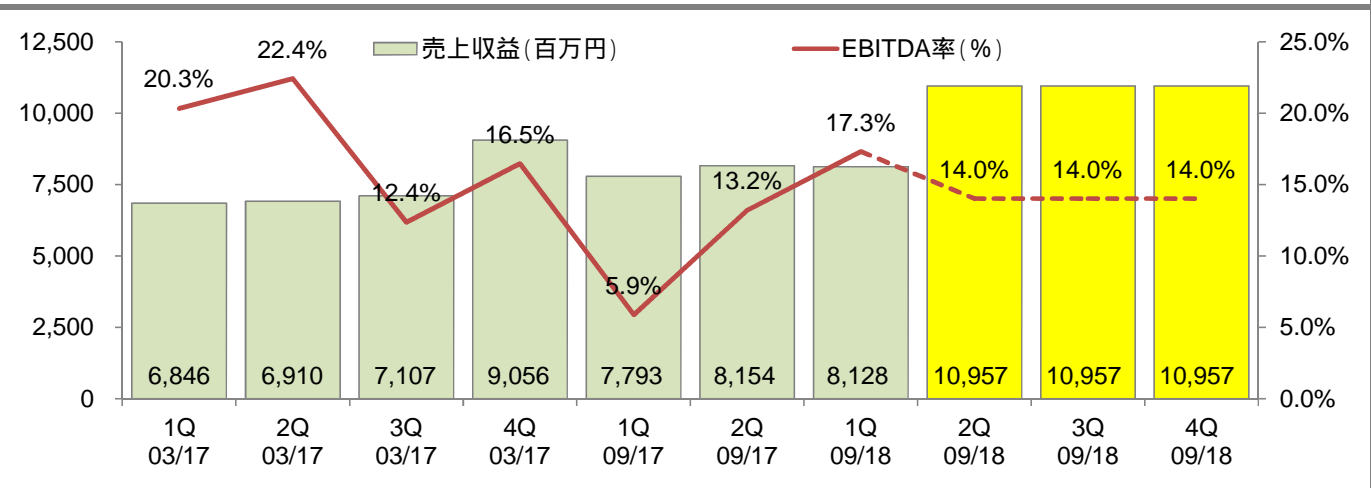
キャッシュ・フロー計算書	連結実績		連結実績		連結実績		連結実績		前年比 純増減
	1Q	2Q累計	3Q累計	4Q累計	1Q	2Q累計	1Q	2Q累計	
(百万円)	03/2017	03/2017	03/2017	03/2017	09/2017	09/2017	09/2018	09/2018	
営業活動によるキャッシュフロー	1,114	1,848	2,057	3,163	832	1,909	236	-	(1,820)
投資活動によるキャッシュフロー	(302)	(953)	(1,334)	(2,134)	(868)	(999)	(425)	-	+908
営業活動CF + 投資活動CF	812	894	722	1,028	(36)	910	(188)	-	(911)
財務活動によるキャッシュフロー	(552)	(1,052)	(1,018)	(1,517)	(1,098)	(1,601)	(69)	-	+949
キャッシュフロー計算書	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	前年比
(百万円)	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	1Q	2Q	純増減
	03/2017	03/2017	03/2017	03/2017	09/2017	09/2017	09/2018	09/2018	
営業活動によるキャッシュフロー	1,114	733	208	1,106	832	1,077	236	-	+28
投資活動によるキャッシュフロー	(302)	(651)	(380)	(800)	(868)	(131)	(425)	-	(45)
営業活動CF + 投資活動CF	812	82	(172)	306	(36)	946	(188)	-	(16)
財務活動によるキャッシュフロー	(552)	(499)	33	(499)	(1,098)	(502)	(69)	-	(102)

出所：会社データ、弊社計算（前年比：前年同一期間比）

2018年9月期会社予想

2018年9月期に対する当初の会社予想は据え置かれている。売上収益41,000百万円(前年同一期間比27.7%増)、EBITDA6,016百万円(54.0%増)、EBITDA率14.7%(2.5%ポイント上昇)の見通しである。また、ここでの前提に対する第1四半期の業績推移は、概ね順調な推移であったとされている。

売上収益及びEBITDA率の推移



出所：会社データ、弊社計算(2018年9月期2Q~4Q：2018年9月期通期会社予想から1Q実績を差し引き均等に按分)

会社予想の年間配当金に関しては、絶対額の開示が差し控えられている。ただし、2018年9月期に対して、配当性向20%を基準として配当を実施することが明示されている。2018年9月期に対する会社予想として同社が開示している基本的1株当たり当期利益29.30円及び配当性向20%に基づいて単純に計算すれば、2018年9月期に対して年間配当金5.86円の実施が計画されていることになる。2017年9月期(6ヵ月の変則決算)に対しては、0.82円(配当性向19.9%)が実施されている。また、事業セグメント別の売上収益に対する会社予想の前提は、HOME'S関連事業で33,441百万円(24.3%増)、海外事業で4,834百万円(44.8%増)、その他事業で2,723百万円(45.9%増)である。

簡易損益計算書 IFRS

簡易損益計算書 IFRS (百万円)	連結実績 通期 03/2014	連結実績 通期 03/2015	連結実績 通期 03/2016	連結実績 通期 03/2017	連結実績 通期 09/2017	連結予想 通期 09/2018	前年比 純増減
売上収益	-	18,165	25,707	29,920	15,948	41,000	+8,889
売上原価	-	583	2,127	3,080	1,862	4,848	+1,314
人件費	-	4,440	6,269	7,039	3,810	9,253	+1,709
広告宣伝費	-	5,941	7,345	8,400	5,414	12,962	+2,568
営業費	-	718	1,016	1,010	455	1,361	+379
その他	-	3,290	3,993	4,957	2,766	6,528	+954
販管費(減価償却費を除く)	-	14,391	18,625	21,408	12,446	30,106	+5,609
その他収益(純額)	-	(41)	(95)	(118)	(102)	(28)	+144
減価償却費	-	458	864	1,245	519	1,014	(312)
EBITDA	-	3,149	4,859	5,312	1,536	6,014	+2,107
EBITDA率	-	17.3%	18.9%	17.8%	9.6%	14.7%	+2.5%
親会社の所有者に帰属する当期/四半期利益	-	1,796	2,670	2,765	489	3,478	+1,900

出所：会社データ、弊社計算(前年比：前年同一期間比)

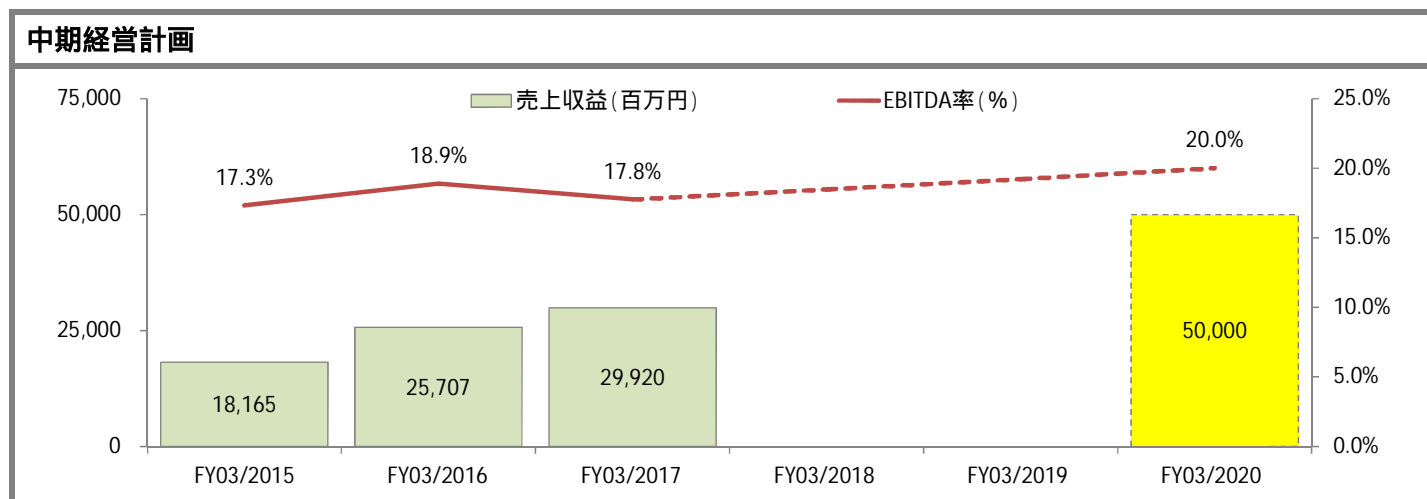
2018年9月期に対する会社予想

連結通期 (百万円)	発表日	イベント	売上収益	EBITDA	営業利益	親会社株主の所有者に 帰属する当期利益
FY09/2018会予	2017年11月13日	4Q決算発表	41,000	6,016	5,000	3,478
FY09/2018会予	2018年2月13日	1Q決算発表	41,000	6,016	5,000	3,478
		増減額	0	0	0	0
		増減率	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
FY09/2018会予	2017年11月13日	4Q決算発表	41,000	6,016	5,000	3,478
FY09/2018会予	2018年2月13日	1Q決算発表	41,000	6,016	5,000	3,478
		増減額	0	0	0	0
		増減率	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
連結半期 (百万円)	発表日	イベント	売上収益	EBITDA	営業利益	親会社株主の所有者に 帰属する四半期利益
1Q-2Q FY09/2018会予	2017年11月13日	4Q決算発表	-	-	-	-
1Q-2Q FY09/2018会予	2018年2月13日	1Q決算発表	-	-	-	-
		増減額	-	-	-	-
		増減率	-	-	-	-
1Q-2Q FY09/2018会予	2017年11月13日	4Q決算発表	-	-	-	-
1Q-2Q FY09/2018会予	2018年2月13日	1Q決算発表	-	-	-	-
		増減額	-	-	-	-
		増減率	-	-	-	-
連結半期 (百万円)	発表日	イベント	売上収益	EBITDA	営業利益	親会社株主の所有者に 帰属する四半期利益
3Q-4Q FY09/2018会予	2017年11月13日	4Q決算発表	-	-	-	-
3Q-4Q FY09/2018会予	2018年2月13日	1Q決算発表	-	-	-	-
		増減額	-	-	-	-
		増減率	-	-	-	-
3Q-4Q FY09/2018会予	2017年11月13日	4Q決算発表	-	-	-	-
3Q-4Q FY09/2018会予	2018年2月13日	1Q決算発表	-	-	-	-
		増減額	-	-	-	-
		増減率	-	-	-	-

出所：会社データ、弊社計算

中長期業績見通し

同社が示唆するところの中期的な年間成長率は、売上収益にして 18.7%以上、EBITDA にして 23.5%以上である。2018 年 9 月期第 1 四半期決算説明会（2018 年 2 月 14 日開催）においては、2020 年 3 月期に対して、「売上収益 500 億円台 EBITDA 率 20%前後」を中期経営計画の業績目標として掲げていることに関して改めでの言及があった。これが示唆するところが上述の中期的な年間成長率である。



出所：会社データ、弊社計算

2020 年 3 月期に対して売上収益 50,000 百万円、EBITDA 率 20%を想定すれば、2020 年 3 月期に対して EBITDA10,000 百万円である。一方、直近実績の 12 ヶ月決算である 2017 年 3 月期においては、売上収益 29,290 百万円、EBITDA5,312 百万円、EBITDA 率 17.8%である。

また、両者の比較においては、2018 年 3 月期から 2020 年 3 月期に向けての中期的な年間成長率は、売上収益にして 18.7%、EBITDA にして 23.5%であり、当該期間において EBITDA 率が 2.2%ポイント上昇することになる。そして、同社の中期経営計画において織り込まれているのは、2020 年 3 月期に対して売上収益 50,000 百万円を超過することである。これに鑑みれば、上述の通り、売上収益 50,000 百万円を前提とした場合との比較でより大きな年間成長率が売上収益に対して示唆されていると考えられよう。また、EBITDA 率 20%を想定する限りにおいては、EBITDA に関しても同様である。

一方、同社は、2017 年 4 月に社名を株式会社ネクストから「株式会社 LIFULL (ライフール)」に変更したと同時に、決算期末を 3 月 31 日から 9 月 30 日に変更している。従って、現行の決算期に準じた場合、2019 年 9 月期第 3 四半期から 2020 年 9 月期第 2 四半期までの 12 ヶ月間に対して「売上収益 500 億円台 EBITDA 率 20%前後」を達成することが、中期的な業績目標として掲げられていることになろう。また、上述の中期的な年間成長率を達成していくためのビジネスモデルの特徴や経営戦略などに関しては、次に述べる通りである。

4.0 ビジネスモデル

日本最大級の住宅・不動産情報ポータルサイト『LIFULL HOME'S』の運営

同社は、HOME'S 関連事業、海外事業、その他事業を展開している。HOME'S 関連事業とは、文字通り、日本最大級の住宅・不動産情報ポータルサイト『LIFULL HOME'S』の運営に関連する事業である。また、海外事業は、スペインの Trovit 社を中心としている一方、その他事業の中心となっているのは『LIFULL 介護』である。

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

出所：会社データ

HOME'S 関連事業

同社が運営する日本最大級の住宅・不動産情報ポータルサイト『LIFULL HOME'S』は、直近の実績において総掲載情報量 779 万件（2017 年 12 月時点）と、引続き圧倒的なボリュームを維持しているとのことである。同社が深く関与している賃貸物件に関しては特にこの傾向が顕著とされている。また、この圧倒的なボリュームの背景の 1 つとなっているのが、2011 年に実施された、賃貸物件、中古物件に係る「掲載課金」から「問合せ課金」への移行である。「掲載課金」においては、物件の掲載毎に課金が行われるのだが、「問合せ課金」においては、課金なしで無制限に物件を掲載できる一方、問合せ 1 件毎に課金が発生する。従って、この課金システムの移行が、同社の総掲載情報量を拡大させてきた 1 つの大きな要因であるとされている。

ただし、同社は、不動産広告の公正競争規約に則って、情報の精度・質を高めることにも注力しながら量の拡大を行なっている。直近の実績である総掲載情報量 779 万件（2017 年 12 月時点）は、ピーク時の総掲載情報量 848 万件（2016 年 12 月時点）との比較でやや低い水準ではあるものの、これには、現在の同社が質の追求へかなり注力していることが大きな影響を及ぼしているとのことである。即ち、いわゆる「困物件」の排除を進めているとのことである。

上述の総掲載情報量 779 万件（2017 年 12 月時点）はグロススペースの物件数であり、ネットベースでは概算で 300 万件とのことである。即ち、同社は多くの不動産会社を顧客としているため、同一物件が複数の不動産会社によって『LIFULL HOME'S』に掲載されている場合が多々あるとのことである。これに起因する重複が 500 万件近くあることが示唆されていると考えられよう。

一方、日本国内においては、いわゆる二次的住宅などを除いた実質的な空き家が 450 万件以上存在するとされている。また、その内容としては、ほとんどが賃貸物件であり、中古物件は限定的とのことである。更には、『LIFULL HOME'S』が対峙している日本国内の不動産市場においては、多くの新築分譲マンション・戸建てなどが常に投入されている。以上に鑑みれば、同社の総掲載情報量においては、未だ大きなアップサイドが残されているとも考えられよう。

日本国内における住居の移動（引っ越し）においては、賃貸物件への移動がその 60%以上を占めるとされている。中古物件への移動が中心とされる欧米諸国などの海外の状況との比較においては、日本はこの観点において異質であるとされている。また、同社は、日本国内における住居の移動の中心となる賃貸物件に深く関与している一方、中古物件にも深く関与している。逆に、売上収益の構成比としては、新築マンション・戸建て（注文住宅含む）などへの関与が限定的とされている。最終的には、新築マンション・戸建て（注文住宅含む）などへの関与も深めていくことが計画されているのだが、まずは日本国内における住居の移動の中心である賃貸物件における網羅性を最大限に引き上げていくことが、回り道ではあるものの、結果的には最も効率的な戦略とのことである。

また、同社は、顧客ネットワーク（不動産会社ネットワーク）の拡大にかなり注力しているとのことである。換言すれば、不動産情報の提供者である不動産会社を顧客とする同社は、積極的かつ持続的に新規顧客開拓を進めることを通して、『LIFULL HOME'S』における総掲載情報量を引き上げ続ける一方、顧客数の増加を通して HOME'S 関連事業の売上収益を引き上げ続けていくことになり注力している、ということである。ここでの顧客数の増加が、2018 年 9 月期第 1 四半期における同社としての EBITDA の増加に大きく寄与したことは既に述べた通りである。また、HOME'S 関連事業の売上収益は、顧客数及び ARPA によって決定される（実際には、売上収益を顧客数で除して ARPA が算出される）。

第 1 四半期の期末においては、顧客数 27,155（12 ヶ月前に相当する 2017 年 3 月期第 3 四半期の期末との比較で 14.9%増） ARPA81,471 円（1.9%減）そして、以上の結果、HOME'S 関連事業において売上収益 6,742 百万円（13.2%増）である。顧客数が順調に拡大した一方で、顧客数の増加の背景の 1 つとなったのが中小・地方都市の不動産仲介業者における網羅性を意図的に高めたことであったことなどから、月次ベースでの顧客当たり売上収益を示す ARPA（Average Revenue per Agent）は、前年同一期間に対して漸減を余儀なくされた。

ただし、繁忙期である第2四半期(1-3月)に向けては、更なるメディア力強化を進めることなどを通して、課金可能な反響(問合せ)の創出に努め、ARPAを引き上げていくとのことである。また、顧客数27,155の内訳としては、不動産仲介業者の店舗数(加盟店舗数)で24,555、その他で2,600である。その他を構成しているのは、マンションデベロッパー、ハウスメーカー、リフォーム業者、工務店(注文受託)などの不動産業者である。また、今後に向けて拡大を続けると期待されているのは、不動産仲介業者の店舗数(加盟店舗数)である。現状においては、年間ベースの増加が3,000~4,000とのことである。また、将来的には、加盟店舗数40,000~50,000を目指したいとのことである。そして、これが達成された段階においては、日本国内のあらゆる物件が網羅されるとのことである。このように網羅性の向上及び顧客数の増加に注力する一方、同社は、ARPAの引き上げにも注力し、HOME'S関連事業における売上収益の拡大を、中長期的に追求していくことを計画している。

一方、世界で唯一とされる「問合せ課金」は、賃貸物件、中古物件の空室情報に係る課金に採用されている。また、その中心である賃貸物件におけるスキームの詳細は下記の通りである。

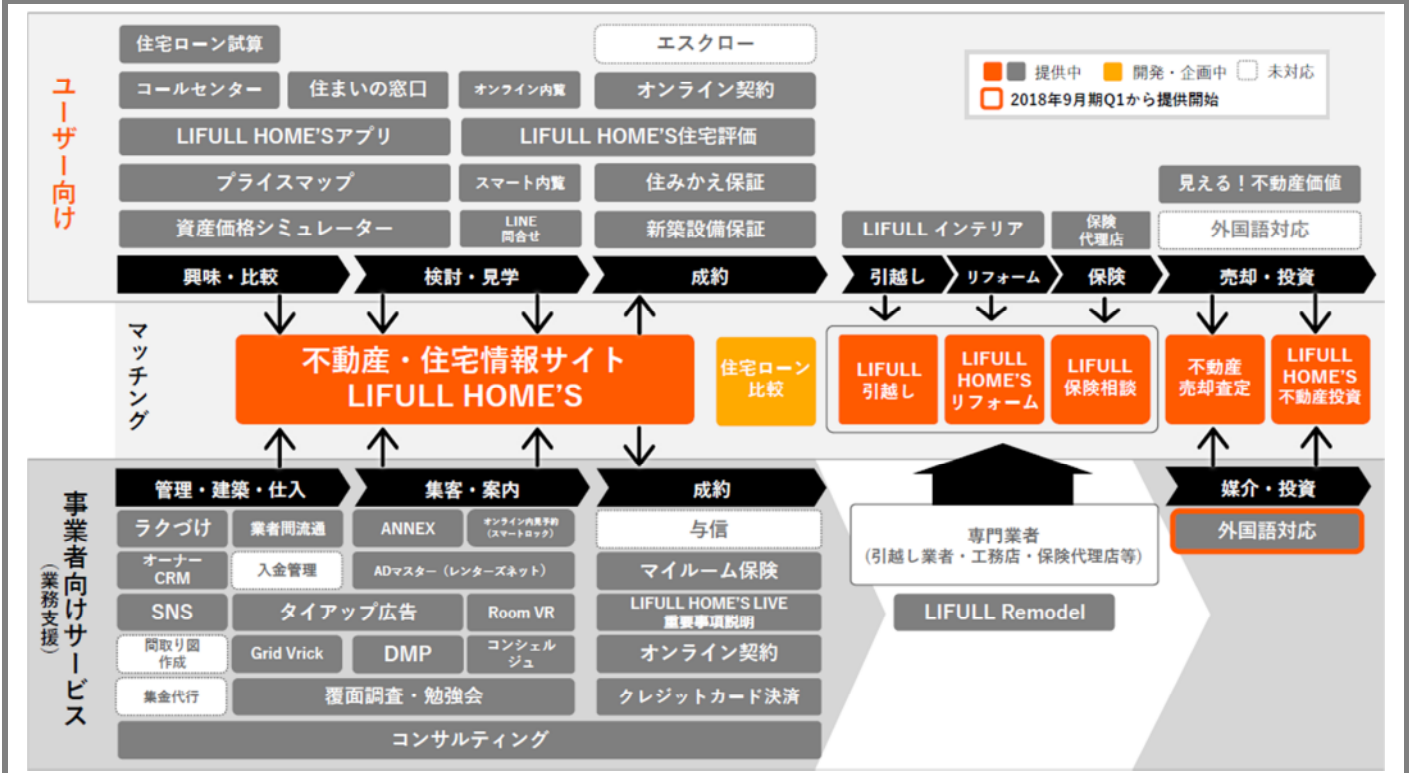
『LIFULL HOME'S』を利用する不動産仲介業者は、月額基本利用料10,000円を同社に支払い続けることに加えて、同サイトに掲載された、当該不動産仲介業者が取り扱う物件(掲載数制限なし)に関する問合せが発生する毎に追加的な課金が発生する。問合せ件数が1~15件の場合においては、1件当たり当該物件の月額賃料×5.5%が課金され、16件及びそれ以上の場合においては、当該レートが4.0%に低下する。いわゆる「定額課金」といわゆる「送客課金」の両建てでの支払いが要求されることになる。

また、同社としては特定することはできないものの、同社の顧客である不動産仲介業者へのインタビューなどによると、総平均として問合せ件数4~5件で仲介契約の成立に至るとのことである。即ち、「送客課金」が当該物件の月額賃料の22.0%から27.5%に相当することになる。月額賃料の金額が往々にして不動産仲介業者がその仲介を通して受け取る仲介手数料に等しいことに鑑みれば、ここでの比率が不動産仲介業者における変動費比率に相当すると考えられよう。そして、広告に係る固定費に相当するのが、月額基本利用料である。

同社の顧客である不動産仲介業者においては、その収益である仲介手数料から、上述の変動費及び固定費を差し引いても十分なマージンが残るとされている。また、結果的に契約に至らなかった物件に係る変動費も差し引いた場合においても同様の模様である。また、だからこそ、2011年に実施された「掲載課金」から「問合せ課金」への移行から現在に至る経緯において、『LIFULL HOME'S』の顧客数が増加を続けていると考えられよう。

一方、新築分譲マンション・戸建てなどの情報に係る課金には、従来からの「掲載課金」が採用されている。新築分譲マンションにおいては、マンションデベロッパーが新築分譲マンションのプロジェクト1件当たり月額200,000円を支払っている、新築戸建てに関しては、ハウスメーカーが新築戸建てプロジェクト1件当たり月額30,000円を同社に支払っている。また、以上に加えて、特別広告枠なども併せて提供している場合もあるとのことである。ちなみに、その他事業の中心である『LIFULL 介護』に関しても「掲載課金」が採用されている。

HOME'S 関連事業におけるサービス一覧



出所：会社データ

また、同社の HOME'S 関連事業におけるビジネスモデルにおいては、ユーザー向けサービスだけではなく、事業会社向けサービス（不動産会社への業務支援）への注力が認められる。現状においては、前者の売上収益が後者の売上収益をかなり上回っている模様ではあるが、後者への注力も進めることなどを通して、これも ARPA の引き上げに向けての 1 つの要因としていきたいとのことである。

事業会社向けサービス（不動産会社への業務支援）の内容として挙げられているのは、顧客である不動産会社に対してコンサルティングを提供することを通して、物件の「管理・建築・仕入」、「集客・案内」、そして「成約」までをサポートすることである。より具体的には、同社が 2015 年に買収した株式会社 LIFULL Marketing Partners（旧株式会社アクセリオン）が主にマンションデベロッパーなどの不動産事業者向けにコンサルティング、システム開発、プロモーションなどの多様な支援サービスを提供していることに加えて、CRM（Customer Relationship Management：顧客関係管理）や DMP（Data Management Platform：データに基づき最適な広告のアクションプランを実現するプラットフォーム）に係るサービスも提供されている。

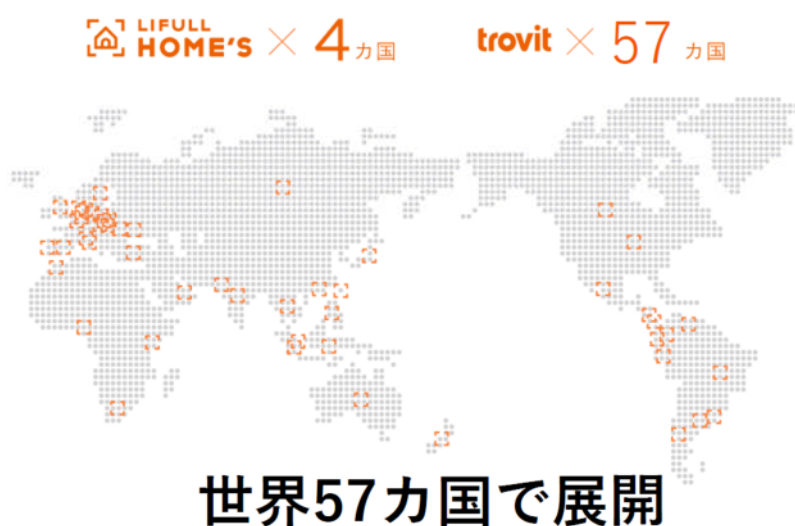
一方、『LIFULL HOME'S』と競合するとされる『SUUMO』を展開する株式会社リクルートホールディングス傘下の株式会社リクルート住まいカンパニーにおいては、大きな広告宣伝費が費やされる新築マンション・戸建て（注文住宅含む）が売上収益の中心であるとされている。そもそも、株式会社リクルートホールディングスは日本国内の不動産広告市場で 40 年以上の歴史を持つ老舗企業であり、それぞれの顧客との信頼関係の深さを生かし、一社一社に深く入り込む形のコンサルティングサービスを提供している。

また、『at home』を展開するアットホーム株式会社では、データベース化した空室情報並びに個々の物件の「間取り図」を不動産仲介業者に提供する物件流通システムを通して、不動産仲介業者の業務を物件の仕入段階から支援している。また、ここで提供される仕入情報は、政府系の不動産情報のコンピュータ・ネットワーク・システムである REINS (Real Estate Information Network System) と同様に広く不動産仲介会社によって利用されているとのことである。

海外事業

同社は、『LIFULL HOME'S』をモデルとしたポータルサイトを、インドネシア、オーストラリア、ドイツ、でも運営している。この観点からは、世界4カ国での事業が展開されていることになる。その一方で、海外事業の売上収益のほとんどを占めているのが、スペインを本拠地として世界57カ国で事業を展開している Trovit 社 (Trovit Search, S.L.) である。概算で11,500百万円を拠出した2014年11月28日の100%株式取得を通して子会社化されている Trovit 社は、主に不動産・住宅、中古車、求人に係る情報を取扱う世界最大級のアグリゲーションサイトを運営している。また、同社は、Trovit 社への関与を「中長期戦略ロードマップ」の最終的な目標である「グローバルプラットフォーム」の構築に向けての礎としていきたいとしている。

LIFULL グループの展開国



出所：会社データ

その他事業

その他事業の内容は、株式会社 LIFULL senior などの子会社による事業や新規事業である。同社には、社内事業提案制度 (「Switch」) があり、2017年においてはこの制度から3つの新規事業が誕生している。同社における新規事業の目的は、同社が掲げるビジョンの実現、経営者育成、そして事業領域の拡大である。特に、特筆すべきとされている経営者育成においては、創業社長である井上氏の後継者、即ち、将来のグループ CEO の輩出が目指されているとのことである。

一方、上述にもある株式会社 LIFULL senior が、その他事業において売上収益の規模が一番大きい子会社であるとされている。また、その事業内容は、老人ホーム・介護施設の検索サイトである『LIFULL 介護』の運営である。具体的な売上収益の規模などは開示されていないものの、業績が好調に推移しているとのことである。そして、株式会社 LIFULL senior に次いで売上収益の規模が大きい子会社としては、順に、株式会社 LIFULL FinTech、株式会社 LIFULL SPACE、株式会社 LIFULL MOVE が挙げられている。

5.0 財務諸表

損益計算書

損益計算書 (百万円)	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	連結予想	前年比
	通期 03/2014	通期 03/2015	通期 03/2016	通期 03/2017	通期 09/2017	通期 09/2018	純増減
売上収益	-	18,165	25,707	29,920	15,948	41,000	+8,888
売上原価	-	583	2,127	3,080	1,862	4,848	+1,313
売上総利益	-	17,582	23,580	26,839	14,086	36,152	+7,574
販売費及び一般管理費	-	14,849	19,489	22,654	12,966	31,124	+5,299
その他収益(純額)	-	(41)	(95)	(118)	(102)	(28)	+144
営業利益	-	2,691	3,994	4,066	1,016	5,000	+2,420
金融収益	-	6	29	53	0	-	-
金融費用	-	43	10	34	20	-	-
持分法投資損益	-	2	4	2	(39)	-	-
税引前当期/四半期利益	-	2,656	4,018	4,087	957	-	-
法人所得税費用	-	851	1,306	1,275	473	-	-
当期/四半期利益	-	1,805	2,711	2,812	483	-	-
当期/四半期利益:親会社の所有者に帰属	-	1,796	2,670	2,765	489	3,478	+1,900
当期/四半期利益:非支配持分に帰属	-	8	40	46	(5)	-	-
合計	-	1,805	2,711	2,812	483	-	-
売上収益伸び率	-	-	+41.5%	+16.4%	+15.9%	+27.7%	-
営業利益伸び率	-	-	+48.4%	+1.8%	(59.4%)	+93.8%	-
税引前当期/四半期利益伸び率	-	-	+51.3%	+1.7%	(62.1%)	-	-
当期/四半期利益伸び率	-	-	+50.2%	+3.7%	(71.5%)	-	-
親会社の所有者に帰属する当期/四半期利益伸び率	-	-	+48.7%	+3.6%	(70.8%)	+120.5%	-
売上総利益率	-	96.8%	91.7%	89.7%	88.3%	88.2%	(0.8%)
販売管理費売上高比率	-	81.7%	75.8%	75.7%	81.3%	75.9%	(4.5%)
営業利益率	-	14.8%	15.5%	13.6%	6.4%	12.2%	+4.2%
税引前当期/四半期利益率	-	14.6%	15.6%	13.7%	6.0%	-	-
当期/四半期利益率	-	9.9%	10.5%	9.4%	3.0%	-	-
親会社の所有者に帰属する当期/四半期利益率	-	9.9%	10.4%	9.2%	3.1%	8.5%	+3.6%
法人所得税費用/税引前当期/四半期利益	-	32.1%	32.5%	31.2%	49.5%	-	-

出所:会社データ、弊社計算(前年比 :前年同一期間比)

報告セグメント

報告セグメント (百万円)	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	連結予想	前年比 純増減
	通期 03/2014	通期 03/2015	通期 03/2016	通期 03/2017	通期 09/2017	通期 09/2018	
HOME'S関連事業	-	-	-	25,017	13,288	33,441	+6,535
海外事業	-	-	-	3,193	1,718	4,834	+1,497
その他事業	-	-	-	1,709	941	2,723	+856
売上収益	-	18,165	25,707	29,920	15,948	41,000	+8,889
HOME'S関連事業	-	-	-	-	+16.6%	+24.3%	-
海外事業	-	-	-	-	+9.2%	+44.8%	-
その他事業	-	-	-	-	+20.2%	+45.9%	-
売上収益(前年比)	-	-	+41.5%	+16.4%	+15.9%	+27.7%	-
HOME'S関連事業	-	-	-	3,594	1,067	-	-
海外事業	-	-	-	346	131	-	-
その他事業	-	-	-	136	(120)	-	-
セグメント利益:調整額前	-	-	-	4,077	1,078	-	-
調整額	-	-	-	106	41	-	-
セグメント利益	-	-	-	4,184	1,119	-	-
その他収益及び費用	-	-	-	(118)	(102)	-	-
営業利益	-	2,691	3,994	4,066	1,016	5,000	+3,983
HOME'S関連事業	-	-	-	14.4%	8.0%	-	-
海外事業	-	-	-	10.9%	7.7%	-	-
その他事業	-	-	-	8.0%	(12.9%)	-	-
セグメント利益:調整額前	-	-	-	13.6%	6.8%	-	-
調整額	-	-	-	0.4%	0.3%	-	-
セグメント利益	-	-	-	14.0%	7.0%	-	-
その他収益及び費用	-	-	-	(0.4%)	(0.6%)	-	-
営業利益率	-	14.8%	15.5%	13.6%	6.4%	12.2%	+4.2%

出所:会社データ、弊社計算(前年比 :前年同一期間比)

1株当たりデータ

1株当たりデータ (株式分割調整前) (円)	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	連結予想	前年比 純増減
	通期 03/2014	通期 03/2015	通期 03/2016	通期 03/2017	通期 09/2017	通期 09/2018	
期末発行済株式数(千株)	-	-	118,789	118,789	118,789	-	-
当期利益/基本的1株当たり当期利益(千株)	-	-	116,764	118,693	118,700	-	-
期末自己株式数(千株)	-	-	74	74	74	-	-
基本的1株当たり当期利益	-	-	22.9	23.3	4.1	29.3	-
希薄化後1株当たり当期利益	-	-	-	23.3	4.1	-	-
1株当たり親会社所有者帰属持分	-	-	142.5	155.6	162.0	-	-
1株当たりの配当金	-	-	4.5	5.7	0.8	-	-
配当性向	-	-	19.7%	24.3%	19.9%	20.0%	-
1株当たりデータ (株式分割調整後) (円)	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	連結予想	前年比 純増減
	通期 03/2014	通期 03/2015	通期 03/2016	通期 03/2017	通期 09/2017	通期 09/2018	
株式分割ファクター	-	-	1	1	1	-	-
基本的1株当たり当期利益	-	-	22.9	23.3	4.1	-	-
1株当たり親会社所有者帰属持分	-	-	142.5	155.6	162.0	-	-
1株当たり配当金	-	-	4.5	5.7	0.8	-	-

出所:会社データ、弊社計算(前年比 :前年同一期間比)

財政状態計算書

財政状態計算書 (百万円)	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	連結予想	前年比 純増減
	通期 03/2014	通期 03/2015	通期 03/2016	通期 03/2017	通期 09/2017	通期 09/2018	
現金及び現金同等物	8,443	4,268	6,625	6,046	5,509	-	-
売掛金及びその他の短期債権	2,197	3,136	3,901	4,712	4,229	-	-
その他の短期金融資産	-	1,100	26	492	-	-	-
その他の流動資産	215	253	418	807	454	-	-
流動資産	10,855	8,758	10,970	12,059	10,193	-	-
有形固定資産	621	645	624	1,796	1,926	-	-
のれん	86	9,165	9,150	8,860	9,857	-	-
無形資産	971	2,930	3,076	2,621	2,423	-	-
持分法で会計処理されている投資	35	37	42	48	278	-	-
その他の長期金融資産	610	571	808	1,123	1,170	-	-
繰延税金資産	429	479	587	594	509	-	-
その他の非流動資産	2	3	3	5	4	-	-
非流動資産合計	2,757	13,833	14,294	15,050	16,170	-	-
資産合計	13,612	22,592	25,265	27,110	26,363	-	-
買掛金及びその他の短期債務	1,687	2,440	2,267	3,441	2,936	-	-
借入金	-	7,000	970	969	970	-	-
リース債務	-	-	-	-	3	-	-
未払法人所得税	600	529	1,063	661	277	-	-
その他の短期金融負債	-	-	-	-	28	-	-
引当金	-	-	-	249	-	-	-
その他の流動負債	938	1,199	1,690	1,766	1,898	-	-
流動負債	3,225	11,169	5,991	7,088	6,115	-	-
借入金	-	13	1,468	484	-	-	-
リース債務	-	-	-	-	84	-	-
引当金	172	175	209	469	518	-	-
その他の長期金融負債	-	-	76	45	-	-	-
繰延税金負債	-	380	240	205	317	-	-
その他の非流動負債	-	-	137	-	33	-	-
非流動負債	172	569	2,132	1,205	954	-	-
負債合計	3,398	11,738	8,123	8,294	7,069	-	-
親会社の所有者に帰属する持分	10,207	10,824	16,922	18,471	19,227	-	-
非支配持分	7	28	219	344	66	-	-
資本合計	10,214	10,853	17,142	18,815	19,293	-	-
負債及び資本合計	13,612	22,592	25,265	27,110	26,363	-	-
有利子負債	-	7,013	2,439	1,454	1,059	-	-
ネットデット	(8,443)	2,745	(4,185)	(4,592)	(4,450)	-	-
親会社所有者帰属持分比率	75.0%	47.9%	67.0%	68.1%	72.9%	-	-
ネットデットエクイティ比率	(82.7%)	25.4%	(24.7%)	(24.9%)	(23.1%)	-	-
ROE(12カ月)	13.9%	17.1%	19.2%	15.6%	8.8%	-	-
ROA(12カ月)	-	14.7%	16.8%	15.6%	10.0%	-	-
当座比率	330%	66%	176%	152%	159%	-	-
流動比率	337%	78%	183%	170%	167%	-	-

出所:会社データ、弊社計算(前年比 :前年同一期間比)

キャッシュ・フロー計算書

キャッシュ・フロー計算書 (百万円)	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	連結予想	前年比 純増減
	通期 03/2014	通期 03/2015	通期 03/2016	通期 03/2017	通期 09/2017	通期 03/2018	
営業活動によるキャッシュフロー	-	2,193	3,175	3,163	1,909	-	-
投資活動によるキャッシュフロー	-	(13,051)	93	(2,134)	(999)	-	-
営業活動CF + 投資活動CF	-	(10,858)	3,268	1,028	910	-	-
財務活動によるキャッシュフロー	-	6,734	(868)	(1,517)	(1,601)	-	-

出所:会社データ、弊社計算(前年比 :前年同一期間比)

6.0 その他の情報

中古住宅市場活性化への取り組み

同社は、空き家を有効に活用する仕組みを構築するために様々な取り組みを行っている。例えば、「中古住宅市場の活性化」が事例として挙げられる。日本は元々中古住宅の取引数が他の先進国に比べて少なく、近年では人口減少の加速の影響もあり、増え続ける空き家が深刻な社会問題になりつつある。一方、2017年9月にリリースされた『LIFULL HOME'S 空き家バンク』は、地方自治体による空き家及び空き地の募集広告と、それらの活用を希望する人々を繋ぐサービスであり、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」の実施を同社が担っているとのことである。

また、空き家の有効な活用方法としても注目されている「民泊」へもいち早く参入を表明し、2017年6月には楽天株式会社と共同で「楽天 LIFULL STAY 株式会社」(持分：同社 49%、楽天 51%)を設立している。民泊は2018年6月15日に解禁になる予定で、現状においてはこれに向けての準備が進められている。なお、楽天 LIFULL STAY 株式会社のサービスや料金モデルの詳細などについては発表前であるが、いずれにせよ同社にとっては持分法適用会社となるため、少なくとも当初の段階における同社の業績推移に対する影響は限定的とのことである。

更には、空き家の活用を希望する人々の資金ニーズに応えるため、不動産投融資型のクラウドファンディングの準備も進められている。これは、2017年1月に子会社化した株式会社 LIFULL Social Funding(旧株式会社 JG マーケティング)が取り組んでいるものであるが、現状においては、第二種金融商品取引業の登録申請中とのことで、登録完了をもってサービスを開始するとされている。

あらゆる LIFE を、FULL に。

同社は、2017年4月に社名を株式会社ネクストから「株式会社 LIFULL(ライフル)」に変更し、積極的に新たなコーポレートブランディングへの投資を行ってきた。その結果、「株式会社 LIFULL(ライフル)」としての知名度が順調に高まっているとのことである。同社の創業者であると同時に現代表取締役社長である井上高志氏(1968年生まれ)によれば、社外から「LIFE(暮らし、人生)を FULL(満たす)にするという意味合いが分かりやすく良い名前だ」という声もあり、好感度が上昇している模様とのことである。

また、上述の社名変更之际には、東京都千代田区麹町への本社の移転も行われている。新本社ビルの1階には、社員食堂であると同時に一般人も利用できるカフェ「LIFULL Table」が設けられているのに加えて、2階に設けられたコワーキングスペース「LIFULL Hub」ではイベントも開催されている。また、2018年2月1日には、レーザーカッターや3Dプリンターなどの最先端機器を導入した、本格的な工房「LIFULL Fab」もオープンしており、社内外のクリエイターが集まる場を提供しイノベーションの創出を目指す体制が整い始めているとのことである。更には、決算期の変更に伴い売上収益の拡大ポテンシャルが高まっていることなどにも鑑みた井上氏は、2018年9月期を、積極的に攻めて行く体制構築が整った年度であると位置づけている一方、将来に向けての見通しが明るいことを示唆している。

現在の同社の筆頭株主でもある井上氏(2017年12月末の発行済株式数の27.7%を保有)は、1995年7月、同社の前身である株式会社ネクストホームを創業している。井上氏は、これに先立ち株式会社リクルートコスモス(現株式会社コスモスイニシア)並びに株式会社リクルートに勤務していたが、旧態依然とした不動産業界に疑問を抱くに至り、株式会社ネクストホームの創業に至っている。創業の目的は、不動産に係る情報の非対称性を

解消し、誰もがたくさんの情報の中から自分にあった住まい探しをできるようにすることであった。「ネクストホーム」という社名には、次世代の家探しの在り方を提供するという意味合いが込められていたのだが、1997年3月の株式会社ネクストの設立においては、家探しに限らず次世代に向けての各種のサービスも包括的に取り込むことを視野に入れて社名から「ホーム」を削除し、それを同社の住宅・不動産情報ポータルサイトの名称の一部としている。2010年3月には、東証マザーズ市場から東京証券取引所市場1部に指定替えとなった一方、上述の通り更なる社名変更などを経て、同社は中長期的な成長に向けて走り出している。

沿革

年月	事項
1995年	7月 株式会社ネクストホームを創業
1997年	3月 株式会社ネクスト（現株式会社 LIFULL）を設立
	4月 不動産・住宅情報サイト「HOME'S（ホームズ）」（現「LIFULL HOME'S」）のサービスを開始
2002年	1月 楽天株式会社と資本提携
2006年	10月 東京証券取引所マザーズ市場へ上場
2007年	4月 不動産会社向け業務支援 CRM サービスを提供する株式会社レントーズを完全子会社化
2010年	3月 東京証券取引所市場第一部へ市場変更
2011年	2月 東京大学との産学連携企業、株式会社リッテルを完全子会社化 保険ショップ検索・予約サイト「MONEYMO(マネモ）」（現「LIFULL 保険 - 保険相談 - 」）のサービスを開始
	3月 連結子会社の株式会社リッテルを吸収合併
2012年	4月 インドネシア共和国の PT. Rumah Media（現 PT. LIFULL MEDIA INDONESIA）へ出資
2014年	4月 家具・インテリア EC サイト「HOME'S Style Market(現「LIFULL インテリア）」のサービスを開始
	10月 子育てと仕事の両立を支援する株式会社 LIFULL FaM を設立
	11月 世界最大級のアグリゲーションサイトを運営する Trovit Search, S.L.を買収し完全子会社化
2015年	5月 不動産事業者向けのインターネット・マーケティング事業を営む「株式会社アクセリオン（現 LIFULL Marketing Partners）」の株式を取得しグループ会社化
	7月 100%子会社として、株式会社 LIFULL senior、株式会社 LIFULL MOVE、株式会社 LIFULL FinTech、株式会社 LIFULL SPACE を設立 楽天株式会社を割当先とする第三者割当て新株を発行
	11月 バックオフィス業務等を行う株式会社 LIFULL bizas（100%子会社）を設立
	12月 オーストラリア国内向け不動産・住宅情報サイト「LIFULL Australia Real Estate」のサービスを開始
2017年	1月 クラウドファンディングプラットフォームを運営する株式会社 JG マーケティング（現株式会社 LIFULL Social Funding）を子会社化
	4月 社名を株式会社 LIFULL へ変更 提供サービスを『LIFULL』ブランドに統合 本社を東京都千代田区麹町へ移転 ソフトウェア、アプリケーションの開発事業を営む Vietnam Creative Consulting Co., Ltd.（現 LIFULL Tech Vietnam Co., Ltd.）を子会社化
	5月 株式会社 LIFULL Marketing Partners を完全子会社化

- 6月 楽天株式会社と共同で「楽天 LIFULL STAY 株式会社」を設立し民泊事業に参入
- 10月 株式会社レントーズを吸収合併
- 11月 IoT家具ブランドを運営する「KAMARQ HOLDINGS PTE. LTD.」へ出資
- 2018年 1月 中国最大級の不動産仲介会社「链家 (Homelink)」と国際不動産投資分野で業務提携

Disclaimer

ここでの情報は、ウォールデンリサーチジャパンが当該事業会社の発信する「IR情報」を中立的かつ専門的な立場から要約して、レポート形式にまとめたものである。「IR情報」とは、すなわち当該事業会社に係る弊社との個別取材の内容、機関投資家向け説明会の内容、適時開示情報、ホームページの内容等である。

商号：株式会社ウォールデンリサーチジャパン

本店所在地：〒104-0061 東京都中央区銀座 1-13-1 ヒューリック銀座一丁目ビル 4階

URL: www.walden.co.jp

E-mail: info@walden.co.jp

電話番号：03 (3553) 3769