

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	5.7	155.6
FY09/2017		15,948	1,536	1,016	489	4.1	0.8	162.0
FY09/2018会予		34,000	5,190	4,000	2,800	23.6	-	-
FY09/2017	前年比*	15.9%	(47.8%)	(59.4%)	(70.8%)	-	-	-
FY09/2018会予	前年比*	5.9%	32.8%	55.1%	77.5%	-	-	-
連結3四半期累計 (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-3Q FY03/2017		20,864	3,821	3,043	2,008	-	-	-
1Q-3Q FY09/2018		26,015	4,439	3,635	2,274	-	-	-
1Q-3Q FY09/2018	前年比*	8.6%	56.9%	105.6%	104.8%	-	-	-

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8月1日)


海外での変革

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の海外事業が大きな変革の途上にある。住宅・不動産情報を中心としたアグリゲーションサイトを世界各国で運営するMitulaの子会社化(2018年10月予定)の準備が進められている一方、損失の計上が続いた豪州及びドイツでの現地版『LIFULL HOME'S』の運営からは既に撤退しているとのことである。同社は、あらゆる側面でMitulaとの類似性が認められるTrovitを2014年11月に子会社化しており、Mitulaの子会社化に際してはTrovitとの経営統合を進めていくとのことである。一方、同社の中期経営計画の業績目標においては、2020年9月期に対して「売上収益50,000百万円台、EBITDA率20%前後」を達成することが掲げられているのだが、ここにはMitulaの子会社化による影響は織り込まれていない。2017年12月期の概算値として売上収益2,800百万円、EBITDA900百万円、EBITDA率32%であったとされるMitulaは、現状に至る経緯においてオーガニックグロースを続けているとのことであり、子会社化の際にはより大きな売上収益及びEBITDAが同社に連結される模様である。仮に、同社の2019年9月期に対して通期連結されると想定した場合、これに加えてTrovitとの経営統合に起因するシナジーが、売上収益で100百万円~200百万円、コスト削減で200百万円~300百万円に及んで発生するとの試算が示唆されている。例えば、チリ、イタリア、メキシコにおける両社のアグリゲーションサイト(経営統合後もサイトは個別に運営することを予定)を併せたトラフィックシェアは、それぞれ68%、85%、90%と、圧倒的な水準にまで拡大することになり、同社としての競争力が大きく向上する。

IR窓口：グループ経営推進本部 IRグループ(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を運営

商号	株式会社 LIFULL 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（2018 年 6 月末）	
発行済株式数	118,789,100 株、自己株式内数 73,736 株（2018 年 6 月末）	
特色	<ul style="list-style-type: none">● 「あらゆる LIFE を、FULL に。」を標榜● 日本における『LIFULL HOME'S』の運営が最大の収益源● 企業買収戦略の展開を通して海外事業を強化中	
事業内容	. 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%（2018 年 3 月末）	
本社	東京都千代田区	
従業員数	連結 1,280 名：臨時雇用内数 200 名、海外子会社内数 118 名（2018 年 6 月末）	

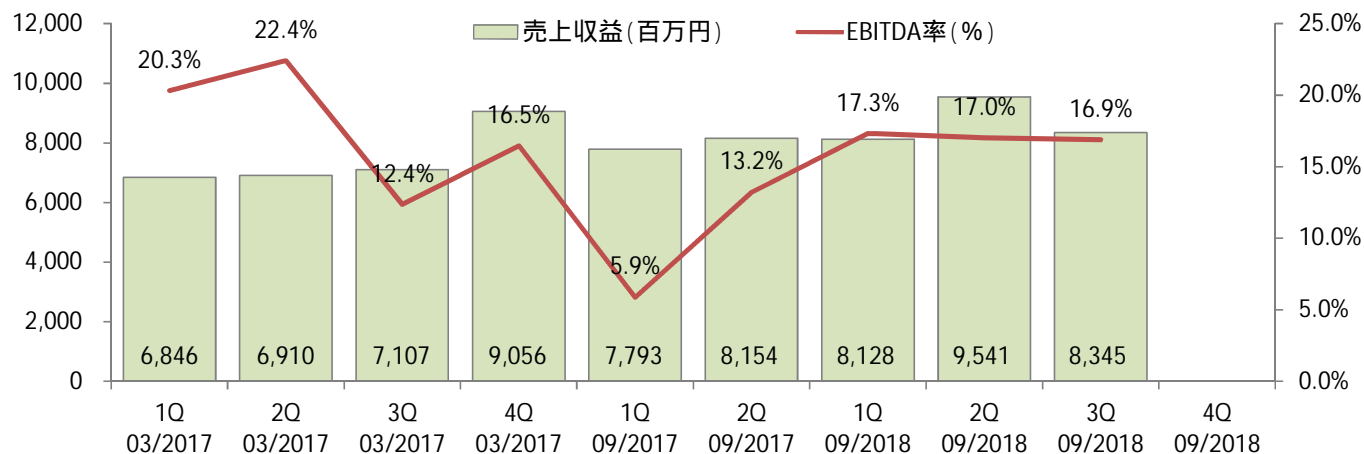
出所：会社データ

3.0 業績推移

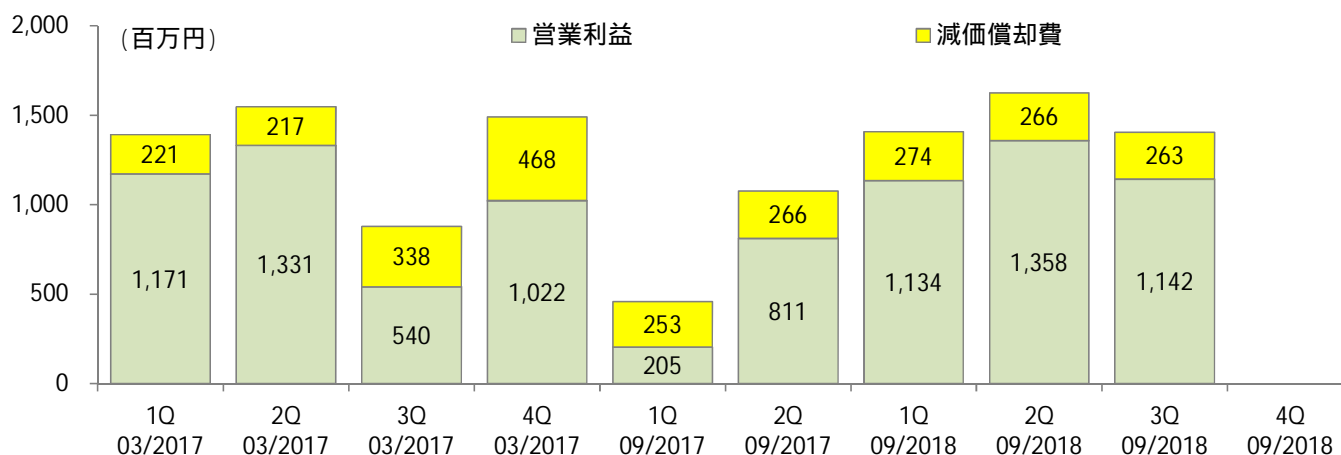
2018年9月期第3四半期累計期間

2018年9月期第3四半期累計期間は、売上収益26,015百万円(前年同一期間比8.6%増) EBITDA4,439百万円(56.9%増) 営業利益3,635百万円(105.6%増) 親会社の所有者に帰属する四半期利益2,274百万円(104.8%増)での着地となった。また、EBITDA率17.1%(5.3ポイント上昇)である。

売上収益とEBITDA率(EBITDA/売上収益)



EBITDA(営業利益、減価償却費)



出所：会社データ、弊社計算

IFRSを任意適用している同社は、EBITDA(Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization)を最も重要な経営指標としている。これをもって海外同業他社との収益比較が容易になるだけでなく、キャッシュ創出力を測る指標としての重要性が高いとのことである。同社の開示内容に鑑みれば、営業利益に減価償却費を加えたものがEBITDAに相当する。

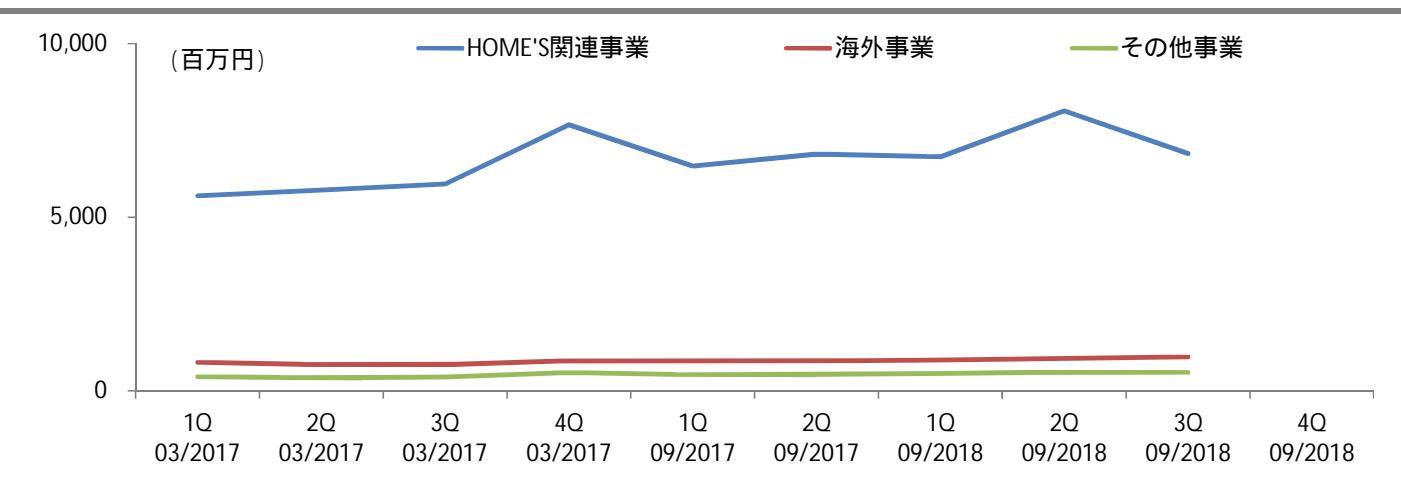
上述の売上収益26,015百万円(8.6%増)及び営業利益3,635百万円(105.6%増)を前年同一期間比の絶対額で見れば、それぞれ、2,058百万円の増加、1,867百万円の増加である。即ち、売上収益が順調に拡大した一方で営業費用の増加が限定的に留まったことから、EBITDA率17.1%(5.3ポイント上昇)が達成されたと考えられよう。同社は、積極的な広告宣伝を実施しており広告宣伝費8,515百万円(815百万円の増加)であるが、減価償却費を除いた販管費18,798百万円(401百万円の増加)である。前年同一期間に発生した本社移転費用の一巡が影響を及ぼしているとのことである。

簡易損益計算書 IFRS	連結実績 3Q累計 03/2017	連結実績 4Q累計 03/2017	連結実績 1Q 09/2017	連結実績 2Q累計 09/2017	連結実績 1Q 09/2018	連結実績 2Q累計 09/2018	連結実績 3Q累計 09/2018	連結実績 4Q累計 09/2018	前年比 純増減
HOME'S関連事業	17,353	25,017	6,472	13,288	6,742	14,805	21,638	-	+1,547
海外	2,324	3,193	859	1,718	883	1,819	2,802	-	+324
その他	1,183	1,709	461	941	502	1,045	1,573	-	+185
売上収益	20,864	29,920	7,793	15,948	8,128	17,669	26,015	-	+2,058
売上原価	2,183	3,080	915	1,862	928	1,875	2,872	-	+284
人件費	5,116	7,039	1,993	3,810	1,962	3,746	5,709	-	(18)
広告宣伝費	5,565	8,400	2,719	5,414	2,426	6,084	8,515	-	+815
営業費	765	1,010	240	455	236	503	713	-	(53)
その他	3,332	4,957	1,393	2,766	1,236	2,516	3,860	-	(341)
販管費(減価償却費を除く)	14,781	21,408	6,346	12,446	5,862	12,850	18,798	-	+401
その他収益及び費用	(79)	(118)	(72)	(102)	71	89	95	-	+238
EBITDA	3,821	5,312	458	1,536	1,408	3,033	4,439	-	+1,610
減価償却費	777	1,245	253	519	274	540	803	-	(256)
営業利益	3,042	4,066	205	1,016	1,134	2,492	3,634	-	+1,867
四半期利益	2,008	2,765	22	489	591	1,572	2,274	-	+1,163
EBITDA率	18.3%	17.8%	5.9%	9.6%	17.3%	17.2%	17.1%	-	+5.3%

出所：会社データ、弊社計算(前年比：前年同一期間比)

同社は、HOME'S 関連事業、海外事業、その他事業を展開しており、各事業セグメントの売上収益が開示されている。また、各事業セグメントのセグメント利益も開示されており、ここでの合計にセグメント間取引とその他収益及び費用を加減したものが同社としての営業利益に一致する。第3四半期累計期間においては、セグメント利益の合計で 3,473 百万円(89.3%増)、セグメント間取引で 66 百万円の加算、その他収益及び費用で 95 百万円の加算により、上述の営業利益 3,635 百万円(105.6%増)である。

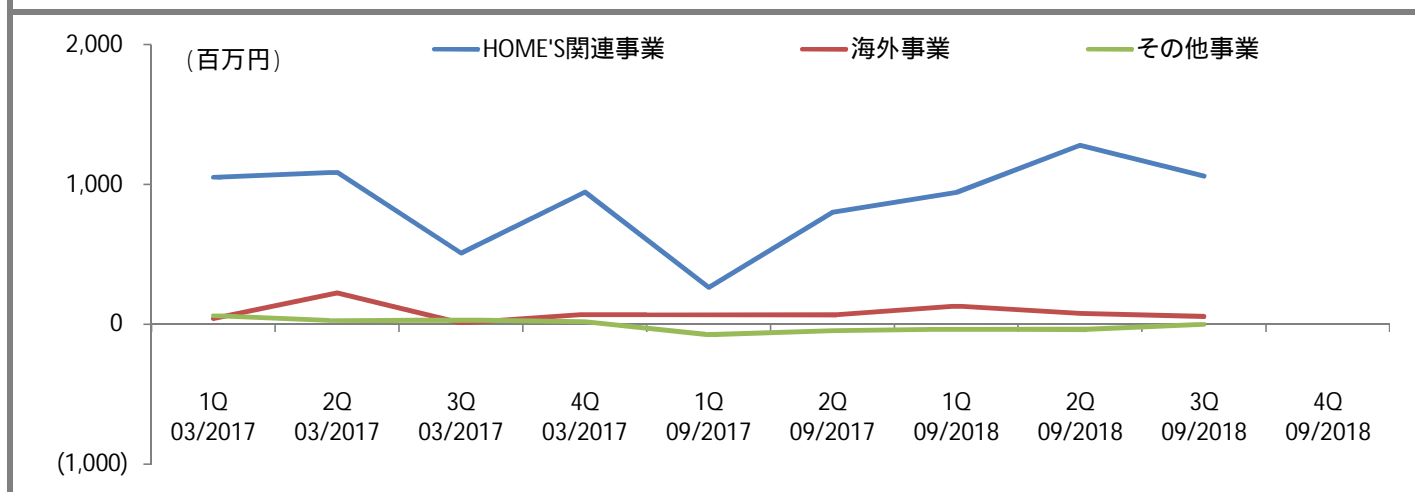
売上収益



出所：会社データ、弊社計算

日本最大級の住宅・不動産情報ポータルサイト『LIFULL HOME'S』の運営を中心とする、主力の HOME'S 関連事業では、売上収益 21,638 百万円(7.7%増)、セグメント利益 3,284 百万円(90.9%増)、セグメント利益率 15.2%(6.6ポイント上昇)である。売上収益構成比 83.2%、セグメント利益構成比 94.5%であることに鑑みれば、費用における構成比も相当に大きいことになる。従って、上述にある「売上収益が順調に拡大した一方で営業費用の増加が限定的に留まった」という同社としてのトレンドは、基本的に HOME'S 関連事業においても当てはまると考えられよう。また、以上によれば、現状における同社としての EBITDA は HOME'S 関連事業の業績動向にかなり依存して推移することになる。

セグメント利益



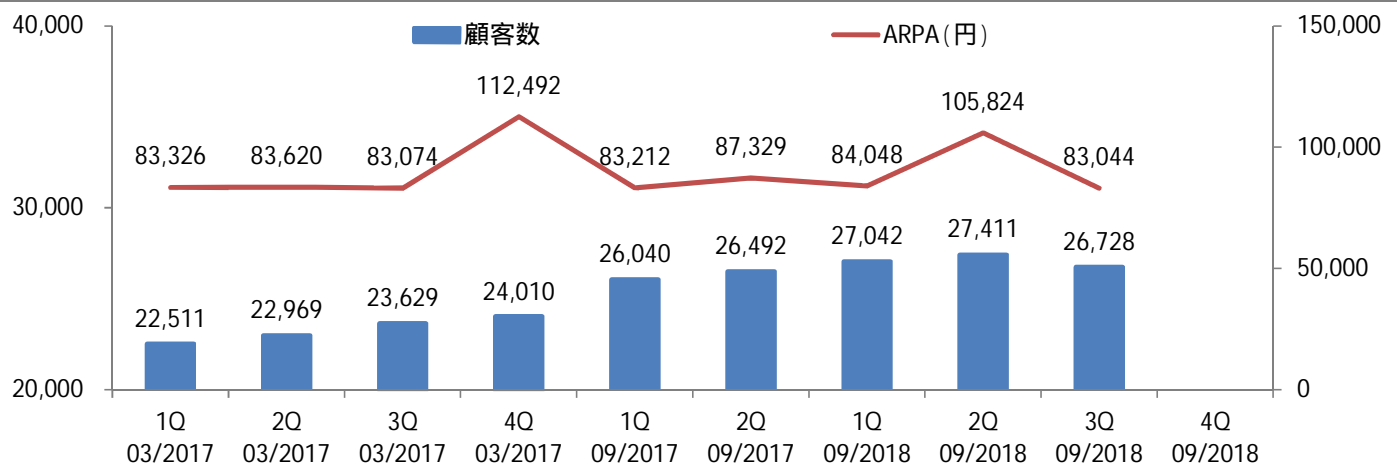
出所：会社データ、弊社計算

第2四半期から第3四半期に向けては、不採算のリフォーム領域からの撤退もあり顧客数が一時的に漸減したものの、前年同一期間との比較では、第3四半期において顧客数 26,728 (2.6%増) と順調な伸長が達成されている。また、第3四半期においては ARPA 向上施策が途上にあったことから ARPA は 83,044 円 (0.2%減) に留まった。ARPA (Average Revenue per Agent) とは、1 顧客当たり月次平均売上収益のことであり、これと顧客数を掛け合わせたものが、若干の調整を経て HOME'S 関連事業の売上収益と一致する。

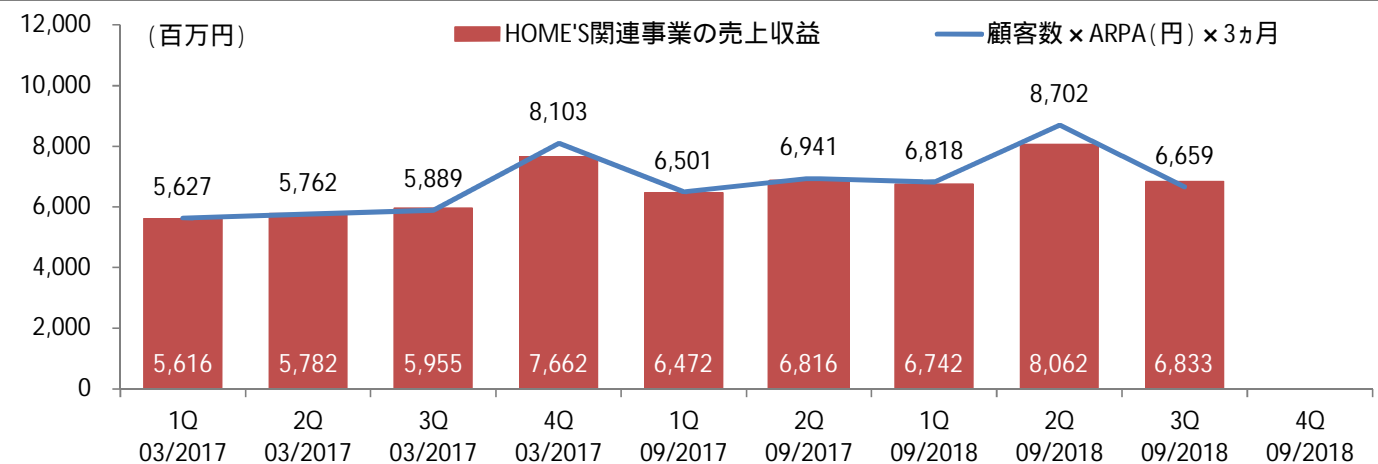
HOME'S 関連事業における同社の顧客は、不動産仲介業者を中心とする不動産会社である。同社が開示している顧客数は 26,728 だが、その内の 24,757 は『LIFULL HOME'S』を利用する不動産仲介業者の店舗数 (加盟店数 24,757 店舗) であり、これが大半を占めている。残る顧客数 1,971 は、『LIFULL HOME'S』を利用するマンションデベロッパー、ハウスメーカー、リフォーム業者、工務店 (注文住宅) などの社数に等しい。ただし、不採算のリフォーム領域からの撤退が実施されていることから、リフォーム業者による『LIFULL HOME'S』の利用は第2四半期の期末に向けて終了している。そして、既に述べた通りこれが第2四半期から第3四半期に向けての顧客数の一時的な漸減に大きな影響を及ぼした模様である。

加盟店数に関しては、将来的に 40,000 店舗程度にまで引き上げていきたいとのことである。同社の住宅・不動産情報ポータルサイト『LIFULL HOME'S』においては、最終的に日本の空き家情報を遍く網羅することが目標とされており、これを達成するには加盟店数をこの水準まで拡大する必要があるとのことである。また、これを目標とする理由は、空き家情報の網羅性を高めていくことがユーザーである一般消費者側での利便性を最大化していくことになるからである。ただし、加盟店数を増やしていく過程においては、地方の小規模な不動産仲介業者を開拓していく必要もあり、これが ARPA の伸び悩みの1つの要因となっている。

HOME'S 関連事業：顧客数と ARPA



HOME'S 関連事業：売上収益



出所：会社データ、弊社計算

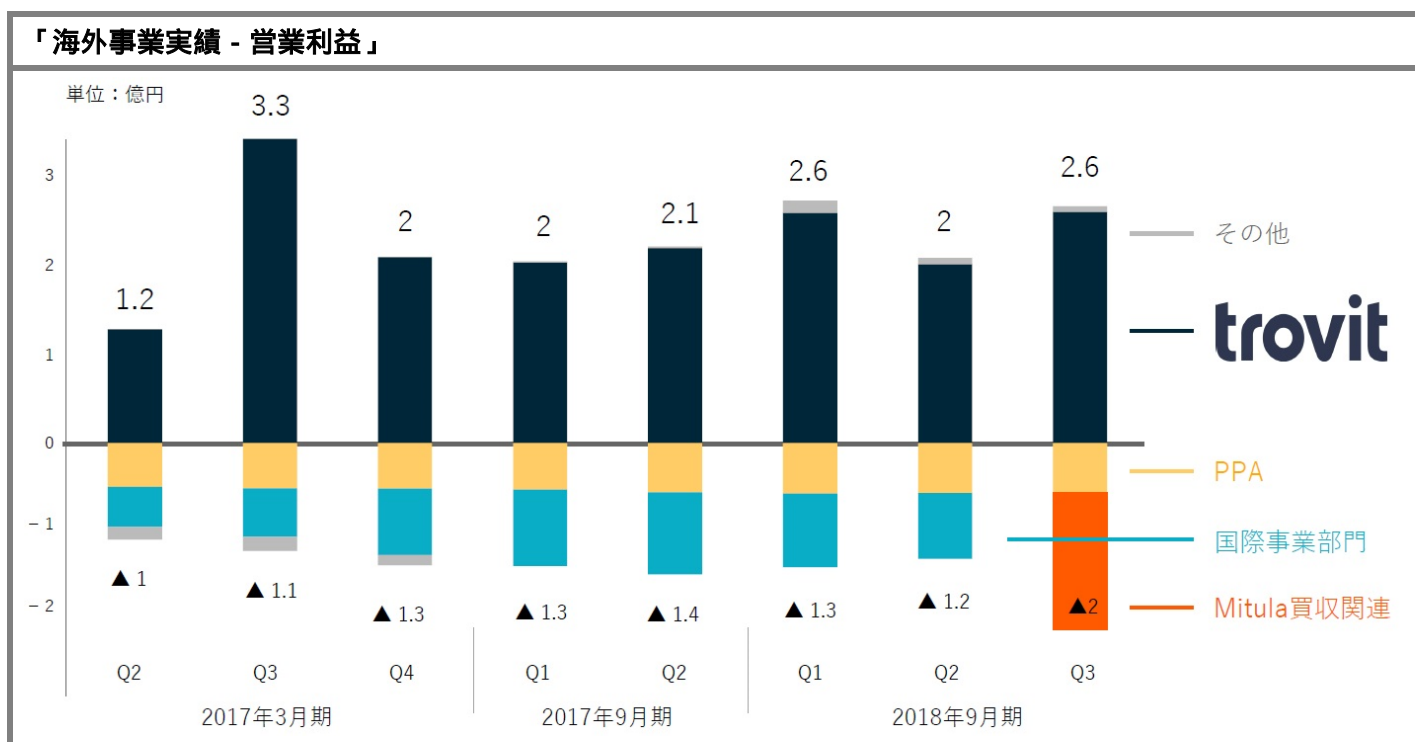
以上の様な状況を受けてか、HOME'S 関連事業における同社は成長力の追求に向けて従来以上に積極的な取り組みを進めている。不採算のリフォーム領域からの撤退に加えて構造改革を推進し、短期的にも高い成長力を取り戻していくことが計画されている。Google の検索アルゴリズムの変更などといった外部環境の変化に起因する課題も発生しているが、むしろ内部要因に対応した構造改革を実施していくことがより重要とされている。即ち、「組織の最適化」、「生産性の向上」、「効率化」に向けてのソリューションに注力していくとのことである。

「組織の最適化」に向けては、部門統合及び営業体制強化を実施していくとされている。一例として、HOME'S 関連事業における売上収益の中心を占めると推測される賃貸領域において、メディアと業務支援の部門を統合することが挙げられている。現状に至る経緯における賃貸領域では、同一の不動産会社の日常業務、物件仕入れ、情報掲載、集客、顧客対応において、賃貸事業部と BS (ビジネス・ソリューション) 事業部が複数の異なるサービスを入り乱れたかたちで提供してきた。例えば、賃貸事業部が『LIFULL HOME'S』への物件広告やその他の広告商品を取り扱ってきた一方、BS 事業部は複数のポータルサイトに物件情報を一括登録するコンバーターの提供や、集客したユーザーへの営業管理ツール (CRM サービス) 等を提供してきたとのことである。

今般の賃貸事業部とBS事業部の統合においては、上述の日常業務から顧客対応まで一気通貫のサービス提供を可能とするとのことである。更には、開発力、営業力、サービス力の強化とスピードアップを実現し、重複コストの削減効果も見込まれるとのことである。こうした取り組みの実施を通して、HOME'S 関連事業におけるARPAを上昇させる考えのようである。

「生産性の向上」に向けては、2018年10月に導入予定の日次採算システムの利用を通して個々の社員及び個々の部門などのパフォーマンスをリアルタイムに近いかたちで測定・把握し、PDCAサイクルを短期化させたいとのことである。また、「効率化」に向けては、今迄に蓄積した知見に基づくマーケティングの最適化を進めると同時にAIの活用も進め、CVR（Conversion Rate：成約率）の引き上げを目的とした『LIFULL HOME'S』のリニューアルを前倒して実施することが挙げられている。

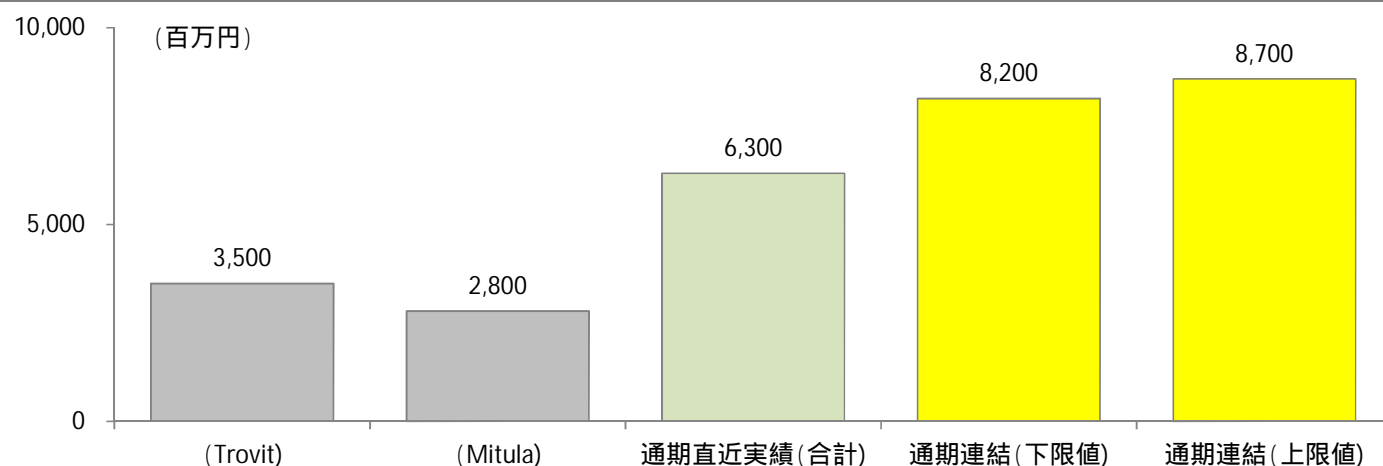
一方、海外事業では、売上収益2,802百万円（13.1%増）、セグメント利益264百万円（81.9%増）、セグメント利益率9.4%（3.6ポイント上昇）である。売上収益のほとんどを占める Trovit における増収及び増益が背景である。ユーロに対する円安の進行に加えて人件費の「改善」が寄与したとのことである。また、同社が開示している「海外事業実績 営業利益」によれば、豪州やドイツでの現地版『LIFULL HOME'S』の運営を担う国際事業部門が継続的な損失を計上してきたことが明らかにされている。先行投資が一定水準以上で継続されてきた一方で、売上収益が伸び悩み続けた模様である。



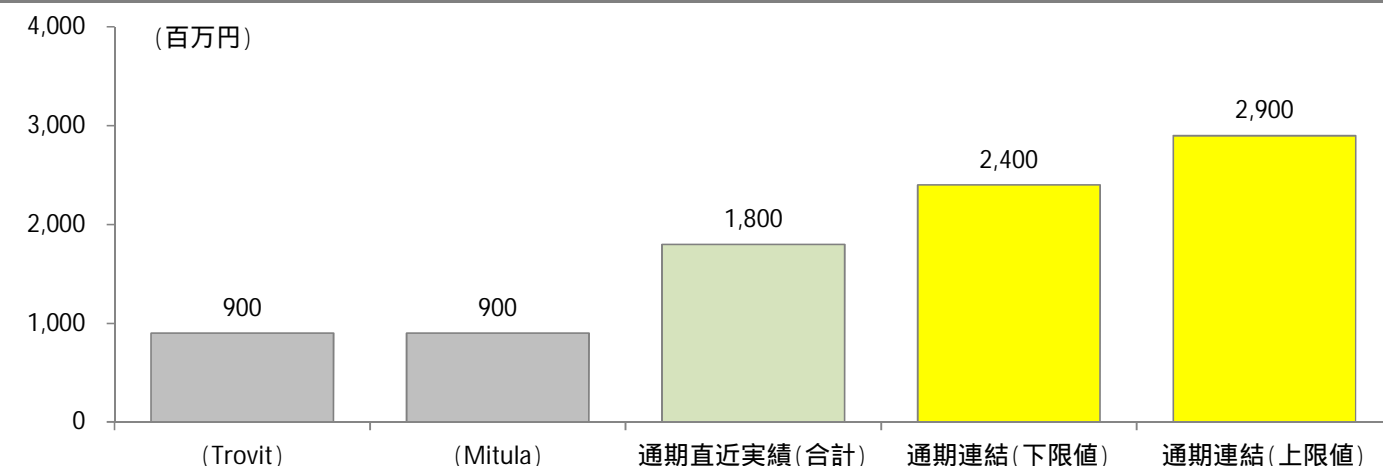
出所：会社データ

ただし、2018年9月期第2四半期の期末に向けては、豪州やドイツでの現地版『LIFULL HOME'S』の運営からの撤退が完了しており、これを担ってきた国際事業部門が解散されるに至っている。結果、第3四半期においてはこれに起因した損失が消失している。一方、2018年10月に実施される予定である Mitula の子会社化に関連する費用が概算で200百万円発生したことも明らかにされている。また、国際事業部門に配属されていた人員は、HOME'S 関連事業の各部署に適材適所で再配置されたとのことである。

売上収益の通期連結イメージ (Trovit × Mitula)



EBITDA の通期連結イメージ (Trovit × Mitula)

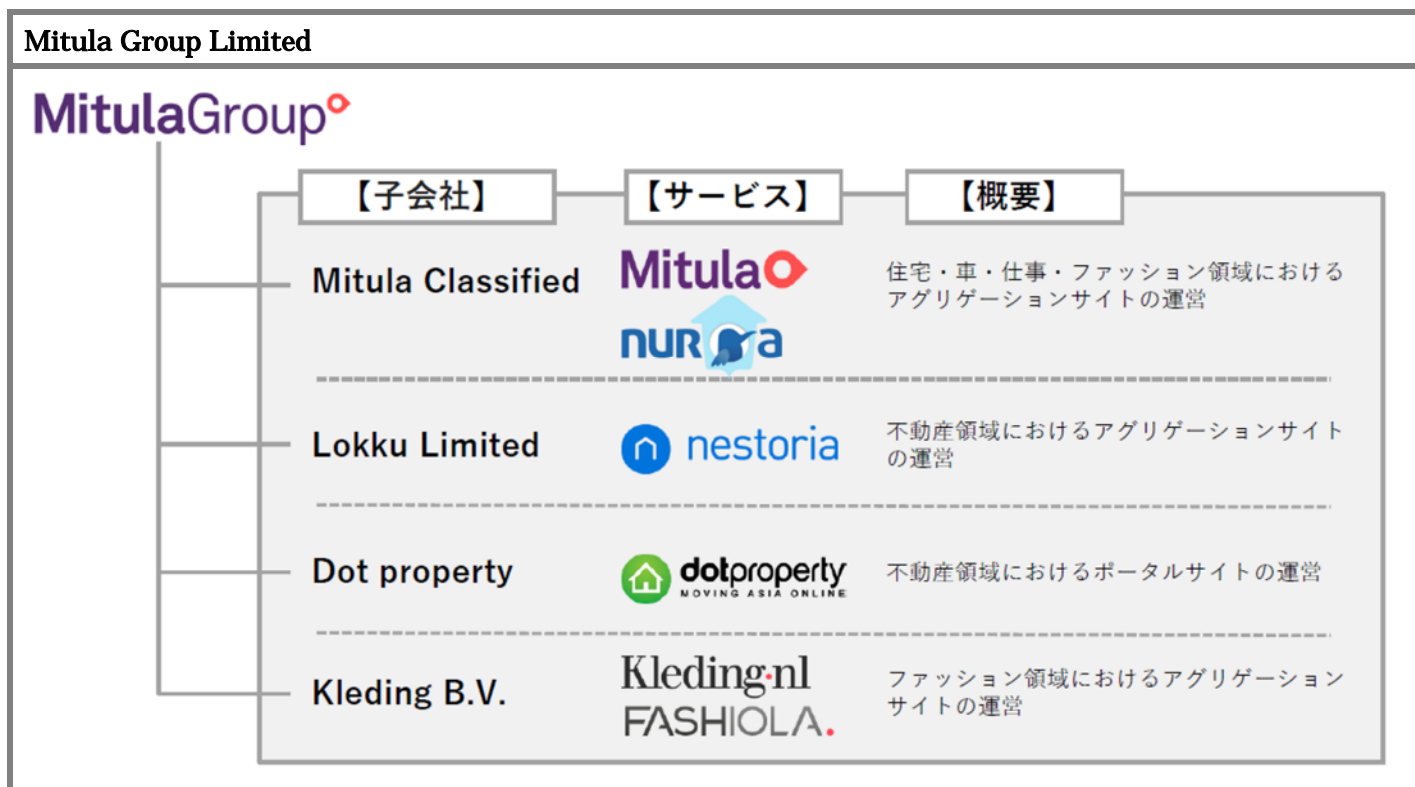


出所：会社データ、弊社計算

また、同社は、Mitula の子会社化に際する売上収益及び EBITDA への影響度をイメージ化して開示している。同社による日本円換算の概算値においては、2017 年 12 月期に対して Trovit で売上収益 3,500 百万円、EBITDA900 百万円である一方、同じく 2017 年 12 月期に対して Mitula で売上収益 2,800 百万円、EBITDA900 百万円である。また、以上が両社の通期直近実績であり、単純に合算した場合、売上収益 6,300 百万円、EBITDA1,800 百万円である。

一方、Mitula を通期連結とした場合においては、Trovit × Mitula で売上収益が下限値で 8,200 百万円、上限値で 8,700 百万円と示唆されている。EBITDA に関しては、下限値で 2,400 百万円、上限値で 2,900 百万円である。また、当該通期連結の会計年度としては同社の 2019 年 9 月期 (2018 年 10 月 ~ 2019 年 9 月) が想定されている模様である。先述の通り、現状においては 2018 年 10 月に Mitula の子会社化が実施される予定であり、これが予定通り実施されることが想定されていると考えられよう。

通期連結の売上収益の下限値である 8,200 百万円に関しては、2017 年 12 月期から同社の会計期間である 2019 年 9 月期に向けての時間の経過に伴うオーガニックグロースの下限値が織り込まれている模様である。また、上限値としては 8,500 百万円である。そして、シナジーによる増収が 100 百万円から 200 百万円に及んで発生するとされており、オーガニックグロースによる上限値である 8,500 百万円と、ここでの上限値である 200 百万円を合算して通期連結の上限値として 8,700 百万円が示唆されている。一方、通期連結の EBITDA に関しては、下限値においても上限値においても経営統合に際するシナジーの発生に伴うコスト削減が 200 百万円～300 百万円に及ぶことが織り込まれている。従って、売上収益の動向が EBITDA の動向を決定する度合いが大きくなることが織り込まれている模様である。また、ここでは PPA (Purchase Price Allocation : 償却性資産) の償却は織り込まれていない。



出所：会社データ

2014 年 11 月、同社は、住宅・不動産情報を中心としたアグリゲーションサイトを世界各国 57 カ国で運営する Trovit (Trovit Search, S.L. : スペイン、バルセロナ) を子会社化している。Trovit が運営するアグリゲーションサイトは、住宅・不動産情報を取扱うポータルサイトなどが広告主であり、住宅・不動産情報などに絞り込んだパーティカル検索サービスをユーザーである一般消費者に提供されている。一方、豪州証券取引所に上場している Mitula (Mitula Group Limited : スペイン、マドリード) においても、同様の事業が展開されている。世界各国 50 カ国以上でサービスが提供されており、その内のかなりの国々において Trovit も同様のサービスを提供している。自動車、仕事、ファッションといった情報も取り扱っているが、住宅・不動産情報サービスが中心とされている。また、両社の経営統合により同社は、住宅・不動産情報を中心としたアグリゲーションサイトをグローバルベースで展開する事業者として圧倒的な地位を獲得するとされている。今後に向けては、各国固有の同業者との競争が課題となる。

同社は、両社の経営統合に際して、それぞれの強みを有効活用して強力な組織体制を構築していくとしている。両社がそれぞれ持つ開発力や技術力、営業力やマーケティング力を統合することで、競争力を強くすることができるだけでなく、お互いのノウハウを統合することにより SEO 対策も強化できるとしている。また、両社がそれぞれ運営するアグリゲーションサイトの統合は行わず、各々のアグリゲーションサイトの SEO 技術により検索上位をおさえることで、ユーザーの取りこぼしを回避していくことが目的とされている模様である。

また、Mitula の子会社化に際して増加するトラフィックやユーザー接点を最大限活用し、広告収入の拡大に努めていくとのことである。現在の収益の柱である CPC (Cost per Click) よりも単価が高い広告商品の拡販や、より付加価値の高いトランザクションもしくはトランザクションに近い高単価なサービス提供等により事業規模を拡大させたいとしている。具体的には、CVR (Conversion Rate : 成約率) が高い問合せ課金に基づく商品などが挙げられるが、場合によっては、成約課金も検討したいとのことである。更には、住宅・不動産の二次市場(周辺領域)である住宅ローン、モーゲージ業者、引越し業者、保険関連などへの送客にも関与していきたいとのことである。

2018年6月28日、同社は、臨時株主総会を開催している一方、原案通りの普通株式の発行が承認可決されたことが明らかにされている。これは、Mitula の子会社化に際して拠出することになる費用を株式交換で賄うことを目的としたものである。ただし、株式市場に上場している Mitula には個人株主も存在するため、株式を現金で買取る(1株主当たり20,000株が上限)ことも発表されている。従って、実際には対価を現金で支払うケースが一定水準以上に及んで発生する模様である。また、仮に100%株式交換となった場合においても、同社の既存の株主においては、シナジーの発生がEPSの希薄化を補って余りあるとのことである。

同社によれば、EPSの希薄化の度合いは最大で15.6%とされている一方、2018年9月期に対する会社予想における当期利益2,800百万円をベースとして試算した場合、上述のシナジーの発生を織り込んだ場合においては、これが20%~25%程度に及んで増加するとのことである。また、ここでの前提においてはPPA(Purchase Price Allocation : 償却性資産)の償却が200百万円/年になることが織り込まれている。

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
	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	3Q累計 09/2018	4Q累計 09/2018		
売上収益	20,864	29,920	7,793	15,948	8,128	17,669	26,015	-	+2,058	
売上原価	2,183	3,080	915	1,862	928	1,875	2,872	-	+284	
売上総利益	18,681	26,839	6,878	14,086	7,199	15,793	23,142	-	+1,773	
販売費及び一般管理費	15,558	22,654	6,600	12,966	6,136	13,390	19,602	-	+144	
その他収益及び費用	(79)	(118)	(72)	(102)	71	89	95	-	+238	
営業利益	3,043	4,066	205	1,016	1,134	2,492	3,635	-	+1,867	
金融収益	52	53	0	0	0	0	33	-	+31	
金融費用	30	34	2	20	5	10	15	-	+8	
持分法投資損益	0	2	5	(39)	(47)	(56)	(101)	-	(109)	
税引前当期/四半期利益	3,065	4,087	208	957	1,080	2,426	3,552	-	+1,780	
法人所得税費用	1,021	1,275	185	473	498	884	1,319	-	+686	
当期/四半期利益	2,043	2,812	22	483	582	1,541	2,233	-	+1,093	
親会社の所有者に帰属する当期/四半期利益	2,008	2,765	22	489	591	1,572	2,274	-	+1,163	
非支配持分に帰属する当期/四半期利益	34	46	0	(5)	(8)	(30)	(41)	-	(70)	
合計	2,043	2,812	22	483	582	1,541	2,233	-	+1,093	
売上収益伸び率	+14.8%	+16.4%	+13.8%	+15.9%	+14.4%	+9.3%	+8.6%	-	-	
営業利益伸び率	+3.6%	+1.8%	(82.5%)	(59.4%)	+109.9%	+59.5%	+105.6%	-	-	
税引前当期/四半期利益伸び率	+3.6%	+1.7%	(82.7%)	(62.1%)	+99.5%	+55.1%	+100.4%	-	-	
当期/四半期利益伸び率	+4.0%	+3.7%	(97.0%)	(71.5%)	+67.3%	+38.0%	+96.0%	-	-	
親会社の所有者に帰属する当期/四半期利益伸び率	+4.2%	+3.6%	(97.0%)	(70.8%)	+78.4%	+44.4%	+104.8%	-	-	
売上総利益率	89.5%	89.7%	88.2%	88.3%	88.6%	89.4%	89.0%	-	(0.2%)	
販売管理費売上高比率	74.6%	75.7%	84.7%	81.3%	75.5%	75.8%	75.4%	-	(5.9%)	
営業利益率	14.6%	13.6%	2.6%	6.4%	14.0%	14.1%	14.0%	-	+6.6%	
税引前当期/四半期利益率	14.7%	13.7%	2.7%	6.0%	13.3%	13.7%	13.7%	-	+6.3%	
当期/四半期利益率	9.8%	9.4%	0.3%	3.0%	7.2%	8.7%	8.6%	-	+3.8%	
親会社の所有者に帰属する当期/四半期利益率	9.6%	9.2%	0.3%	3.1%	7.3%	8.9%	8.7%	-	+4.1%	
法人所得税費用÷税引前当期/四半期利益	33.3%	31.2%	89.2%	49.5%	46.1%	36.5%	37.1%	-	+1.4%	

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
	3Q 03/2017	4Q 03/2017	1Q 09/2017	2Q 09/2017	1Q 09/2018	2Q 09/2018	3Q 09/2018	4Q 09/2018		
売上収益	7,107	9,056	7,793	8,154	8,128	9,541	8,345	-	+551	
売上原価	774	897	915	946	928	946	996	-	+80	
売上総利益	6,332	8,158	6,878	7,208	7,199	8,594	7,348	-	+470	
販売費及び一般管理費	5,761	7,096	6,600	6,366	6,136	7,253	6,212	-	(387)	
その他収益及び費用	(30)	(39)	(72)	(30)	71	18	6	-	+78	
営業利益	540	1,022	205	811	1,134	1,358	1,142	-	+937	
金融収益	0	0	0	0	0	0	33	-	+32	
金融費用	0	3	2	17	5	4	4	-	+1	
持分法投資損益	0	2	5	(44)	(47)	(8)	(45)	-	(50)	
税引前当期/四半期利益	541	1,022	208	748	1,080	1,345	1,126	-	+918	
法人所得税費用	193	253	185	287	498	386	434	-	+248	
当期/四半期利益	348	768	22	460	582	958	691	-	+669	
親会社の所有者に帰属する当期/四半期利益	331	756	22	467	591	980	702	-	+680	
非支配持分に帰属する当期/四半期利益	16	11	0	(6)	(8)	(21)	(10)	-	(11)	
合計	348	768	22	460	582	958	691	-	+669	
売上収益伸び率	+13.2%	+20.3%	+13.8%	+18.0%	+14.4%	+5.4%	+7.1%	-	-	
営業利益伸び率	(49.8%)	(3.3%)	(82.5%)	(39.1%)	+109.9%	+32.9%	+456.6%	-	-	
税引前当期/四半期利益伸び率	(49.7%)	(3.6%)	(82.7%)	(43.2%)	+99.5%	+31.6%	+440.6%	-	-	
当期/四半期利益伸び率	(49.9%)	+3.1%	(97.0%)	(51.6%)	+67.3%	+24.7%	-	-	-	
親会社の所有者に帰属する当期/四半期利益伸び率	(52.2%)	+2.0%	(97.0%)	(50.5%)	+78.4%	+29.5%	-	-	-	
売上総利益率	89.1%	90.1%	88.2%	88.4%	88.6%	90.1%	88.1%	-	(0.2%)	
販売管理費売上高比率	81.1%	78.4%	84.7%	78.1%	75.5%	76.0%	74.4%	-	(10.2%)	
営業利益率	7.6%	11.3%	2.6%	9.9%	14.0%	14.2%	13.7%	-	+11.1%	
税引前当期/四半期利益率	7.6%	11.3%	2.7%	9.2%	13.3%	14.1%	13.5%	-	+10.8%	
当期/四半期利益率	4.9%	8.5%	0.3%	5.7%	7.2%	10.0%	8.3%	-	+8.0%	
親会社の所有者に帰属する当期/四半期利益率	4.7%	8.4%	0.3%	5.7%	7.3%	10.3%	8.4%	-	+8.1%	
法人所得税費用÷税引前当期/四半期利益	35.7%	24.8%	89.2%	38.4%	46.1%	28.8%	38.6%	-	(50.6%)	

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
	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	3Q累計 09/2018	4Q累計 09/2018		
HOME'S関連事業	17,354	25,017	6,472	13,288	6,742	14,805	21,638	-	+1,547	
海外事業	2,325	3,193	859	1,718	883	1,819	2,802	-	+324	
その他事業	1,184	1,709	461	941	502	1,045	1,573	-	+185	
売上収益	20,864	29,920	7,793	15,948	8,128	17,669	26,015	-	+2,058	
HOME'S関連事業	2,649	3,594	264	1,067	943	2,223	3,284	-	+1,564	
海外事業	276	346	65	131	130	208	264	-	+119	
その他事業	117	136	(74)	(120)	(33)	(72)	(74)	-	(44)	
セグメント利益	3,043	4,077	255	1,078	1,040	2,358	3,473	-	+1,638	
セグメント間取引	79	106	22	41	22	44	66	-	(9)	
その他収益及び費用	(79)	(118)	(72)	(102)	71	89	95	-	+238	
営業利益	3,043	4,066	205	1,016	1,134	2,492	3,635	-	+1,868	
HOME'S関連事業	15.3%	14.4%	4.1%	8.0%	14.0%	15.0%	15.2%	-	+6.6%	
海外事業	11.9%	10.9%	7.6%	7.7%	14.8%	11.4%	9.4%	-	+3.6%	
その他事業	10.0%	8.0%	(16.0%)	(12.9%)	(6.7%)	(7.0%)	(4.7%)	-	(2.6%)	
セグメント利益 / 売上収益	14.6%	13.6%	3.3%	6.8%	12.8%	13.3%	13.3%	-	+5.7%	

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	前年比 純増減
	3Q 03/2017	4Q 03/2017	1Q 09/2017	2Q 09/2017	1Q 09/2018	2Q 09/2018	3Q 09/2018	4Q 09/2018	
HOME'S関連事業	5,955	7,662	6,472	6,816	6,742	8,062	6,833	-	+361
海外事業	750	867	859	858	883	935	983	-	+123
その他事業	400	525	461	479	502	542	528	-	+66
売上収益	7,107	9,056	7,793	8,154	8,128	9,541	8,345	-	+551
HOME'S関連事業	509	945	264	802	943	1,279	1,060	-	+796
海外事業	9	70	65	66	130	77	55	-	(9)
その他事業	25	18	(74)	(46)	(33)	(38)	(1)	-	+72
セグメント利益	544	1,034	255	822	1,040	1,318	1,114	-	+858
セグメント間取引	26	27	22	18	22	22	21	-	0
その他収益及び費用	(30)	(39)	(72)	(30)	71	18	6	-	+78
営業利益	540	1,022	205	811	1,134	1,358	1,142	-	+937
HOME'S関連事業	8.6%	12.3%	4.1%	11.8%	14.0%	15.9%	15.5%	-	+11.4%
海外事業	1.3%	8.1%	7.6%	7.8%	14.8%	8.3%	5.7%	-	(1.9%)
その他事業	6.3%	3.6%	(16.0%)	(9.8%)	(6.7%)	(7.2%)	(0.3%)	-	+15.7%
セグメント利益 / 売上収益	7.7%	11.4%	3.3%	10.1%	12.8%	13.8%	13.4%	-	+10.1%

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 (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
	3Q 03/2017	4Q 03/2017	1Q 09/2017	2Q 09/2017	1Q 09/2018	2Q 09/2018	3Q 09/2018	4Q 09/2018		
現金及び現金同等物	6,263	6,046	5,013	5,509	5,275	5,446	7,136	-	+2,122	
売掛金及びその他の短期債権	3,517	4,712	3,916	4,229	4,091	5,131	4,282	-	+365	
その他の短期金融資産	492	492	51	-	-	32	150	-	+98	
その他の流動資産	544	807	484	454	587	542	534	-	+50	
流動資産	10,818	12,059	9,465	10,193	9,953	11,153	12,102	-	+2,636	
有形固定資産	585	1,796	1,887	1,926	1,908	1,867	1,869	-	(17)	
のれん	8,805	8,860	9,520	9,857	10,001	9,690	9,514	-	(5)	
無形資産	2,797	2,621	2,514	2,423	2,304	2,206	2,131	-	(382)	
持分法で会計処理されている投資	42	48	293	278	188	489	438	-	+144	
その他の長期金融資産	1,140	1,123	1,157	1,170	1,600	1,606	1,624	-	+467	
繰延税金資産	429	594	625	509	397	435	560	-	(64)	
その他の非流動資産	5	5	4	4	11	8	4	-	-	
非流動資産合計	13,806	15,050	16,003	16,170	16,412	16,303	16,144	-	+141	
資産合計	24,625	27,110	25,469	26,363	26,366	27,457	28,247	-	+2,778	
買掛金及びその他の短期債務	2,350	3,441	2,283	2,936	2,380	2,983	2,449	-	+165	
借入金	981	969	968	970	971	476	482	-	(486)	
リース債務	-	-	-	3	3	3	3	-	+3	
未払法人所得税	41	661	78	277	354	783	1,171	-	+1,092	
その他の短期金融負債	-	-	-	28	26	22	16	-	+16	
引当金	209	249	-	-	-	-	-	-	-	
その他の流動負債	1,520	1,766	2,339	1,898	1,676	1,707	2,161	-	(178)	
流動負債	5,102	7,088	5,670	6,115	5,413	5,978	6,284	-	+613	
借入金	992	484	484	-	-	-	-	-	(484)	
リース債務	-	-	-	84	84	82	81	-	+81	
引当金	-	469	518	518	518	518	533	-	+14	
その他の長期金融負債	37	45	44	-	-	-	-	-	(44)	
繰延税金負債	264	205	299	317	325	313	314	-	+15	
その他の非流動負債	-	-	-	33	34	31	32	-	+32	
非流動負債	1,294	1,205	1,346	954	962	946	963	-	(383)	
負債合計	6,396	8,294	7,017	7,069	6,375	6,924	7,247	-	+229	
親会社の所有者に帰属する持分	17,957	18,471	18,346	19,227	19,907	20,472	20,948	-	+2,601	
非支配持分	271	344	105	66	83	59	51	-	(53)	
資本合計	18,228	18,815	18,451	19,293	19,990	20,532	21,000	-	+2,548	
負債及び資本合計	24,625	27,110	25,469	26,363	26,366	27,457	28,247	-	+2,778	
有利子負債	1,973	1,454	1,453	1,059	1,059	563	568	-	(885)	
ネットデット	(4,290)	(4,592)	(3,559)	(4,450)	(4,216)	(4,883)	(6,567)	-	(3,008)	
親会社所有者帰属持分比率	72.9%	68.1%	72.0%	72.9%	75.5%	74.6%	74.2%	-	-	
ネットデットエクイティ比率	(23.9%)	(24.9%)	(19.4%)	(23.1%)	(21.2%)	(23.9%)	(31.4%)	-	-	
ROE(12ヵ月)	16.0%	15.6%	12.0%	8.8%	9.7%	10.6%	14.0%	-	-	
ROA(12ヵ月)	17.0%	15.6%	12.5%	10.0%	12.0%	12.4%	16.0%	-	-	
当座比率	192%	152%	157%	159%	173%	177%	182%	-	-	
流動比率	212%	170%	167%	167%	184%	187%	193%	-	-	

出所：会社データ、弊社計算（前年比：前年同一期間比）

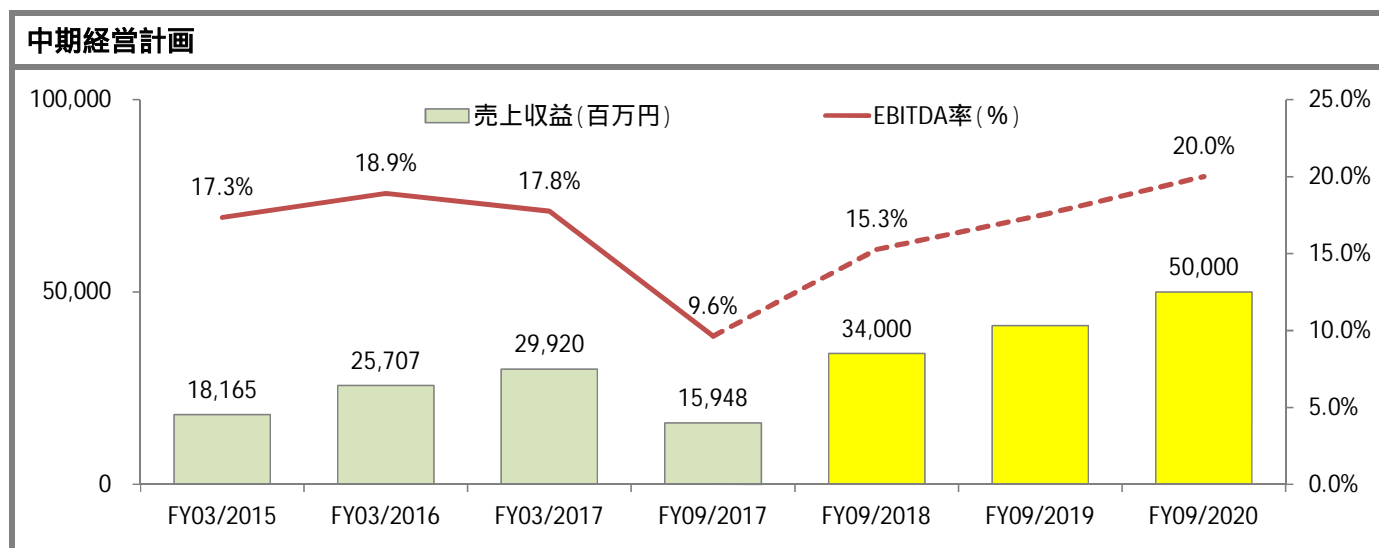
キャッシュ・フロー計算書（四半期累計、四半期）

キャッシュ・フロー計算書 (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
	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	3Q累計 09/2018	4Q累計 09/2018		
営業活動によるキャッシュフロー	2,057	3,163	832	1,909	236	1,470	3,589	-	+1,441	
投資活動によるキャッシュフロー	(1,334)	(2,134)	(868)	(999)	(425)	(921)	(1,311)	-	+737	
営業活動CF + 投資活動CF	722	1,028	(36)	910	(188)	548	2,277	-	+2,179	
財務活動によるキャッシュフロー	(1,018)	(1,517)	(1,098)	(1,601)	(69)	(580)	(579)	-	+984	
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	連結実績	前年比
(百万円)	3Q	4Q	1Q	2Q	1Q	2Q	3Q	4Q	前年比	純増減
	03/2017	03/2017	09/2017	09/2017	09/2018	09/2018	09/2018	09/2018	09/2018	純増減
営業活動によるキャッシュフロー	208	1,106	832	1,077	236	1,233	2,118	-	+1,286	
投資活動によるキャッシュフロー	(380)	(800)	(868)	(131)	(425)	(496)	(389)	-	+478	
営業活動CF + 投資活動CF	(172)	306	(36)	946	(188)	737	1,729	-	+1,765	
財務活動によるキャッシュフロー	33	(499)	(1,098)	(502)	(69)	(511)	1	-	+1,099	

出所：会社データ、弊社計算（前年比：前年同一期間比）

中長期業績見通し

同社の中期経営計画の業績目標においては、2020年9月期に対して「売上収益 50,000 百万円台、EBITDA 率 20%前後」を達成することが掲げられている。ただし、ここには Mitula の子会社化による影響は織り込まれていない。一方、同社はこの子会社化に向けての準備を着実に進捗させており、2018年10月に子会社化が予定されている。従って、この分だけ同社の中長期的な業績動向が上振れて推移する可能性が高まっている。また、2017年9月期は、決算期変更に伴い6ヵ月の変則決算であった。



出所：会社データ、弊社計算

2018年9月期に対する会社予想が達成される一方、中期経営計画の業績目標に沿って2020年9月期に対して売上収益 50,000 百万円、EBITDA 10,000 百万円、EBITDA 率 20.0%が達成されることを想定した場合、2019年9月期から2020年9月期に向けての年間平均で売上収益は21.3%増加し、EBITDAは38.8%増加することになる。また、当該期間においては、EBITDA率が4.7ポイント上昇することになる。そして、先述の通りの Mitula の子会社化による影響を織り込めば、以上の増加率及び上昇率が更に加速していくことになる。

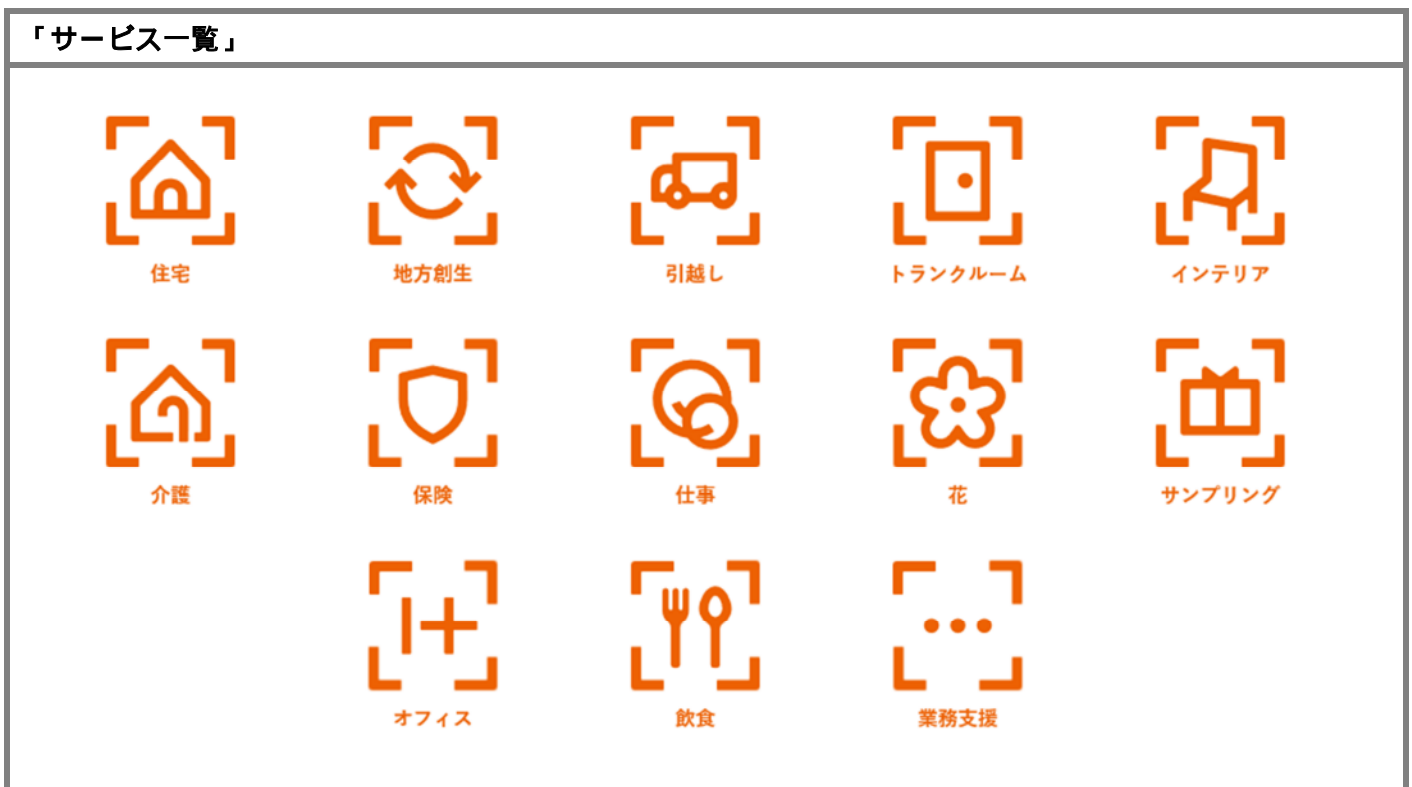
一方、2018年9月期に対する会社予想（2018年7月26日修正）では、売上収益 34,000 百万円（前年同一期間比 5.9%増）、EBITDA 5,190 百万円（32.8%増）、営業利益 4,000 百万円（55.1%増）、親会社の所有者に帰属する当期利益 2,800 百万円（77.5%増）が見込まれている。また、EBITDA 率 15.3%（3.1ポイント上昇）である。会社予想の年間配当金に関しては絶対額の開示が差し控えられているものの、配当性向 20%を基準として配当を実施することが明示されている。

また、当初の会社予想との比較では、売上収益で 7,000 百万円（17.1%）、EBITDA で 826 百万円（13.7%）の下方修正が行われている。主力の HOME'S 関連事業で売上収益が下振れた推移となることなどから同社としての売上収益及び EBITDA が下振れる見通しとなった。Google の検索アルゴリズムの変更の影響を受け検索エンジン経由の集客が下振れて推移しているとのことである。また、売上収益に関しては、当初の会社予想の前提に含まれていなかった不採算のリフォーム分野からの撤退も影響を及ぼしている。一方、前者及び後者による影響は一時的なものであるとされており、先述の構造改革などを進めることを通して中長期的な HOME'S 関連事業の売上収益のオーガニックグロースを年間平均で 15%増程度に戻していきたいとのことである。

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。海外事業のビジネスモデルに関しては既に言及した通りである一方、日本国内で展開されている HOME'S 関連事業及びその他事業に関する、ユーザーである一般消費者の視点に立った内容は、同社のホームページにある「サービス一覧」にまとめられている。HOME'S 関連事業において提供されているサービスが「住宅」及び「業務支援」である一方、その他事業においては、両者以外の各種の分野におけるサービスが提供されている。



出所：会社データ

同社としての事業展開の側面からの「住宅」の内容は、日本最大級の住宅・不動産情報ポータルサイト『LIFULL HOME'S』の運営である。2018年6月末においては総掲載情報量 670 万件と、広告主である不動産会社が掲載している物件数が業界において最大級に及んでいる。

ポータルサイトの収益モデルは、一般的に「広告型」、「掲載課金型」、「成功報酬型」に大別される。「広告型」及び「掲載課金型」に関しては、広告主の要望に沿って作成された特定の情報に関連するコンテンツ等の閲覧件数が、ポータルサイトとしての売上収益を決定する重要な指標となる一方、「成功報酬型」に関しては、それによって発生する実際のトランザクションの発生が、直接的にポータルサイトとしての売上収益を決定するところが大きくなる。同社の『LIFULL HOME'S』の運営においては、独自の「問合せ課金」による売上収益の発生がかなり大きいとされている。これに鑑みれば、『LIFULL HOME'S』では「成功報酬型」に類似した収益モデルが中心となっていると考えられよう。

HOME'S 関連事業の売上収益の過半は、「住宅」(広告主である不動産会社による物件の情報掲載に関連する課金)によって形成されている模様である。中でも賃貸・不動産売買に関連する情報の掲載に起因する売上収益が中心となっているのだが、その他にも同様に新築物件や注文住宅に関連する情報掲載等も存在する。一方、「業務支援」に起因する売上収益も一定水準以上に及んで発生しているが、これに関しては、2007年4月に行われた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の子会社化(2017年10月1日に吸収合併)に引き続いて、2015年5月には不動産デベロッパー向け広告代理事業を営む LIFULL Marketing Partners (旧株式会社アクセリオン)の子会社化等、サービス範囲や業務領域の拡大が継続的に行われている。

同社が世界唯一であると標榜する「問合せ課金」は、賃貸・不動産売買に適用されている。一方、新築物件等に関しては一般的な掲載課金が適用されている。「問合せ課金」による売上収益の中心とされる賃貸物件に関しては、月額基本料利用料 10,000 円が、『LIFULL HOME'S』を利用する不動産会社に対して継続的に課金されることに加えて、問合せ手数料も課金される。

問合せ手数料の課金は、広告主である不動産会社が『LIFULL HOME'S』に掲載した物件情報に関するトランザクション(問合せ)の発生に伴い発生する。従って、広告主である不動産会社では、掲載した物件に関するトランザクション(問合せ)が発生しない限りにおいては追加的な課金が発生しない。従って、掲載課金と異なり、情報の掲載自体に起因する課金が発生しないため、掲載課金との比較でより多くの物件の情報が掲載されることである。そして、これが『LIFULL HOME'S』を利用するユーザーである一般消費者側での利便性を高めるとされている。また、賃貸物件に関しては、問合せ件数が 1~15 件である場合において 1 件当たり当該物件の月額賃料の 5.5%が問合せ手数料として課金される一方、16 件及びそれ以上に及ぶ場合においては 4.0%が課金される。

一方、その他事業での売上収益を形成するのが「介護」とのことである。これは、株式会社 LIFULL senior が運営するポータルサイト『LIFULL 介護』によるものであり、老人ホーム・介護施設に関連する情報の掲載課金を収益モデルとした事業が展開されている。また、株式会社 LIFULL SPACE が運営するポータルサイトである『LIFULL トランクルーム』においてはトランクルーム、レンタルスペース、貸倉庫などの情報が掲載されており、これが「トランクルーム」の内容となっている。そして、株式会社 LIFULL MOVE が運営するポータルサイトである『LIFULL 引越し』においては引越しに関連する情報が掲載されており、株式会社 LIFULL FinTech が運営するポータルサイトである『LIFULL 保険』においては保険相談や保険比較に関連する情報が掲載されている。そして、それぞれが「引越し」、「保険」の内容となっている。

以上の 4 子会社は、新設分割によって設立された既存事業を展開する子会社であるが、いずれにおいても好調な業績推移が引き続いており、総計として一定水準以上の営業利益が確保されている。一方、「地方創生」などの新規事業もその他事業に含まれている。これらの新規事業は収益化の途上にあり、総計としては既存事業の営業利益を上回る営業損失の計上を余儀なくされている。そして、以上の結果、2018年9月期第3四半期累計期間におけるその他事業は、売上収益 1,573 百万円(前年同一期間比 13.4%増)、セグメント利益 74 百万円(前年同一期間： 30 百万円)での着地となった。

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	34,000	+1,888
売上原価	-	583	2,127	3,080	1,862	3,700	+165
売上総利益	-	17,582	23,580	26,839	14,086	30,300	+1,722
販売費及び一般管理費	-	14,849	19,489	22,654	12,966	26,390	+565
その他収益及び費用	-	(41)	(95)	(118)	(102)	90	+262
営業利益	-	2,691	3,994	4,066	1,016	4,000	+1,420
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	-	-
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	2,800	+1,222
非支配持分に帰属する当期/四半期利益	-	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%	+5.9%	-
営業利益伸び率	-	-	+48.4%	+1.8%	(59.4%)	+55.1%	-
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%)	+77.5%	-
売上総利益率	-	96.8%	91.7%	89.7%	88.3%	89.1%	+0.1%
販売管理費売上高比率	-	81.7%	75.8%	75.7%	81.3%	77.6%	(2.8%)
営業利益率	-	14.8%	15.5%	13.6%	6.4%	11.8%	+3.7%
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%	8.2%	+3.3%
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
	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
HOME'S関連事業	-	-	-	25,017	13,288	28,100	+1,193
海外事業	-	-	-	3,193	1,718	3,800	+462
その他事業	-	-	-	1,709	941	2,100	+232
売上収益	-	18,165	25,707	29,920	15,948	34,000	+1,888
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	-	-	-	4,077	1,078	-	-
セグメント間取引	-	-	-	106	41	-	-
その他収益及び費用	-	-	-	(118)	(102)	-	-
営業利益	-	2,691	3,994	4,066	1,016	4,000	+1,420
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/売上収益	-	-	-	13.6%	6.8%	-	-

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	-	4,268	6,625	6,046	5,509	-	-
売掛金及びその他の短期債権	-	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	-	253	418	807	454	-	-
流動資産	-	8,758	10,970	12,059	10,193	-	-
有形固定資産	-	645	624	1,796	1,926	-	-
のれん	-	9,165	9,150	8,860	9,857	-	-
無形資産	-	2,930	3,076	2,621	2,423	-	-
持分法で会計処理されている投資	-	37	42	48	278	-	-
その他の長期金融資産	-	571	808	1,123	1,170	-	-
繰延税金資産	-	479	587	594	509	-	-
その他の非流動資産	-	3	3	5	4	-	-
非流動資産合計	-	13,833	14,294	15,050	16,170	-	-
資産合計	-	22,592	25,265	27,110	26,363	-	-
買掛金及びその他の短期債務	-	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	-	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	-	1,199	1,690	1,766	1,898	-	-
流動負債	-	11,169	5,991	7,088	6,115	-	-
借入金	-	13	1,468	484	-	-	-
リース債務	-	-	-	-	84	-	-
引当金	-	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	-	569	2,132	1,205	954	-	-
負債合計	-	11,738	8,123	8,294	7,069	-	-
親会社の所有者に帰属する持分	-	10,824	16,922	18,471	19,227	-	-
非支配持分	-	28	219	344	66	-	-
資本合計	-	10,853	17,142	18,815	19,293	-	-
負債及び資本合計	-	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	-	2,745	(4,185)	(4,592)	(4,450)	-	-
親会社所有者帰属持分比率	-	47.9%	67.0%	68.1%	72.9%	-	-
ネットデットエクイティ比率	-	25.4%	(24.7%)	(24.9%)	(23.1%)	-	-
ROE(12カ月)	-	17.1%	19.2%	15.6%	8.8%	-	-
ROA(12カ月)	-	14.7%	16.8%	15.6%	10.0%	-	-
当座比率	-	66%	176%	152%	159%	-	-
流動比率	-	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)

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 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
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	23.6	-
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 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
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)

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 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 03/2018	前年比 純増減
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

「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に変更している。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、この新社名であるLIFULLの背景には、「あらゆるLIFE（暮らし、人生）をFULL（満たす）」にしたいという想いが反映されているとのことである。

現状においても同社の筆頭株主である井上氏（2018年3月末の株式保有比率：27.7%）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のだが、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。その目的は不動産に係る事業者と一般消費者の間に存在す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一方、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んでいくことを視野に入れて社名から「ホーム」が削除され「ネクスト」が社名とされた。また、2006年10月の東京証券取引所マザーズ市場への上場に引き続いて、2010年3月、東京証券取引所市場1部へと指定替えとなった同社は、上述の通りの更なる社名変更を経て、各種のサービスの充実を図りつつHOME'S関連事業で売上収益を積み上げるとともに、海外事業を中長期的な成長の柱に育てることを重要な経営戦略として掲げるに至っている。

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 保険ショッピング検索・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