

# 決算補足資料 IFRS

2025年9月期 第1四半期（2024年10月～2024年12月）

## 免責事項

本資料に記載された意見や予測等は資料作成時点での当社の判断であり、その情報の正確性を保証するものではありません。様々な要因の変化により実際の業績や結果とは大きく異なる可能性があることをご承知おき下さい。また、本資料に記載されている当社及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

- |                          |     |
|--------------------------|-----|
| 1. 2025年9月期第1四半期 主要なポイント | P2  |
| 2. 2025年9月期第1四半期 決算情報    | P3  |
| 3. 海外事業のリストラクチャリング       | P10 |
| 4. 業績予想の修正               | P14 |
| 5. HOME'S関連事業            | P17 |
| 6. Appendix              | P23 |
| 7. IR情報に関するお問合せ窓口        | P35 |



# 主要なポイント

1. HOME'S関連事業が引き続き好調

2. 海外事業のリストラクチャリング：

LIFULL CONNECTの株式異動が完了(2025/1/21)

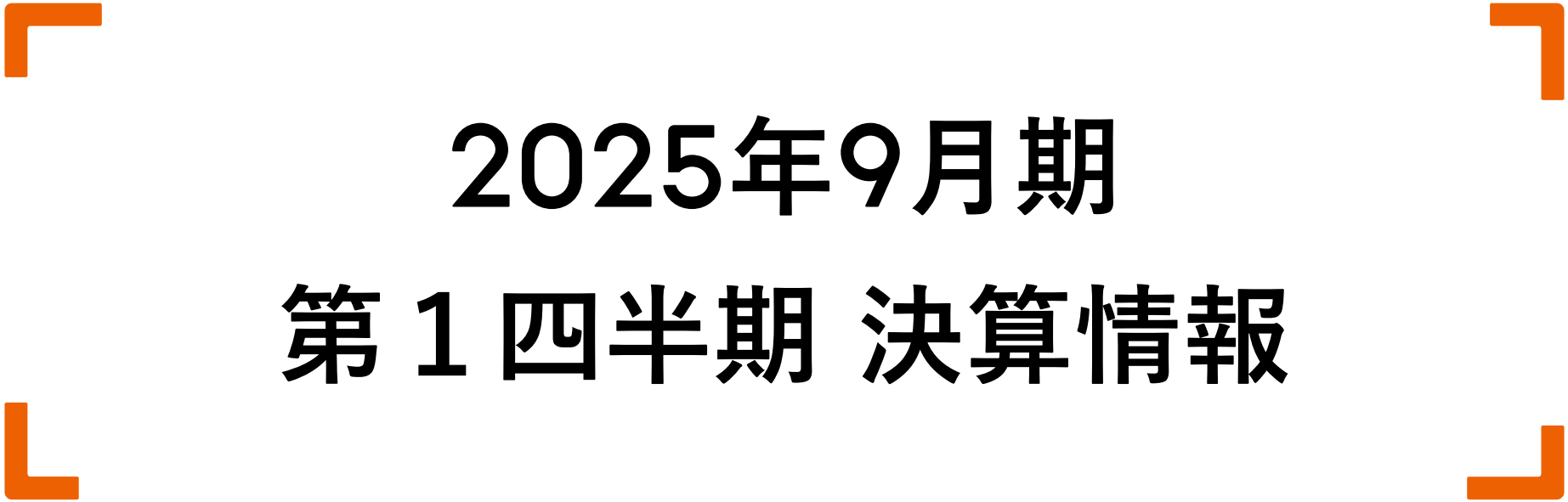
3. 業績予想を修正

海外事業：期初予想に含んでいたLIFULL CONNECTの1月以降の業績を除外

その他：12月取得の楽天ステイ関連の業績を反映

海外事業のリストラクチャリングに関する会計処理の詳細が判明次第、後日、追加修正予定。

(支配喪失に関わる会計処理、Mitulaグループの清算等)



# 2025年9月期 第1四半期 決算情報

# 簡易損益計算書 IFRS

好調なHOME'S関連がけん引し、売上収益は前期比+2.2% (+1.7億円)。

HOME'S関連の増収増益と海外の赤字縮小により、営業利益は前期比+7.0億円(前期は赤字)。

(単位：百万円)	2024年9月期 Q1 (10-12月)	2025年9月期 Q1 (10-12月)	増減額	増減率	
売上収益	8,190	8,367	+177	+2.2%	※1
売上原価	527	572	+44	+8.4%	
販管費	7,672	7,361	▲311	▲4.1%	
人件費	2,916	2,750	▲165	▲5.7%	※2
広告宣伝費	2,336	2,248	▲87	▲3.8%	※3
営業費	224	196	▲27	▲12.2%	
減価償却費	498	485	▲13	▲2.6%	
その他	1,697	1,679	▲17	▲1.0%	
その他収益及び費用	▲46	218	+264	-	※4
営業利益	▲55	652	+708	-	
営業利益率	▲0.7%	+7.8%	+8.5pt	-	
当期/四半期利益 <sup>※</sup>	▲400	383	+784	-	

※当期利益：親会社の所有者に帰属する当期利益  
※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

※1 主にHOME'S関連の増収によるもの

※2 前期にはLIFULL CONNECT立て直しに伴う一時費用(約1.9億円)を含む

※3 主にLIFULL CONNECTの減少

※4 主に為替差益の計上によるもの

# 現行の中期経営計画（～2025年9月期）について

連結は海外のLIFULL CONNECTの株式異動が完了、連結業績への影響は会計処理を精査中。  
単体はHOME'S関連の売上成長率が伸長、AI活用等によるコストの最適化も進み、順調な進捗。

営業利益目標

**連結：50億円超**

2025年1月21日 株式異動を完了

海外事業のリストラクチャリングの  
会計処理の詳細が判明次第、再度  
業績予想の修正を行う予定  
(P15 参照)

**引き続き精査中**

営業利益目標

**単体：30億円超**

2025年9月期  
第1四半期実績  
(日本会計基準)

6.49億円

前期比 +27.7%  
進捗率 21.6%

**好調なスタート**

POINT

HOME'S関連事業の売上収益拡大  
による利益額の拡大

2025年9月期  
第1四半期実績

セグメント売上収益 +7.7%  
セグメント利益 +24.2%

# セグメント別売上収益・利益 IFRS

HOME'S関連は各種施策の効果により増収（前期比+7.7%）増益（同+24.2%）→P18参照。  
海外はアグリゲーションサイトの減収が続くも、コスト削減等により3.3億円赤字縮小。

(単位：百万円)	2024年9月期	2025年9月期	増減額	増減率	摘要
	Q1 (10-12月)	Q1 (10-12月)			
<b>売上収益</b>	<b>8,190</b>	<b>8,367</b>	<b>+177</b>	<b>+2.2%</b>	
HOME'S関連	5,527	5,951	+424	+7.7%	主にサイト流入数の増加や反響数の増加が寄与
海外	2,093	1,909	▲184	▲8.8%	主にアグリゲーションサイトの減収が継続していることによるもの
その他	569	506	▲63	▲11.1%	主に2024年2月のLIFULL SPACE売却により減少

(単位：百万円)	2024年9月期	2025年9月期	増減額	増減率	摘要
	Q1 (10-12月)	Q1 (10-12月)			
<b>セグメント損益</b>	<b>▲9</b>	<b>434</b>	<b>+444</b>	<b>-</b>	
HOME'S関連	695	864	+168	+24.2%	増収分の利益寄与によるもの
海外	▲608	▲276	+332	-	前期はLIFULL CONNECTの立て直しに伴う一時費用約1.9億円が発生。今期はコスト削減により約1.3億円の赤字改善
その他	▲100	▲157	▲56	-	主に前期に設立したLIFULL Financial等によるもの
セグメント間取引	3	3	+0	+4.2%	

※ セグメント間取引について、相殺消去後の数値を記載しています  
 ※ 各セグメントに含まれる主な事業については P30 をご参照ください  
 ※ 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

# 財政状態計算書とのれんの状況 IFRS

楽天ステイの信託受益権取得（詳細は次ページ）により、投資不動産と長期借入金が約55億円増加。

(単位：百万円)	2024年9月末	2024年12月末	増減額	増減率	摘要
流動資産	21,589	18,248	▲3,340	▲15.5%	現預金 ▲3,797 売掛金 ▲357 商品 +295 前払費用 +236 未収税金 +245 キャッシュ・フローの状況（P9）を参照
非流動資産	19,602	25,447	+5,844	+29.8%	使用権資産 ▲132 のれん +351 ソフトウェア ▲58 長期貸付金 +319 繰延税金資産（固定） ▲120 投資不動産 +5,587 主に不動産融資事業によるもの 為替変動によるもの
<b>資産合計</b>	<b>41,191</b>	<b>43,695</b>	<b>+2,504</b>	<b>+6.1%</b>	
流動負債	10,295	6,757	▲3,538	▲34.4%	短期借入金 ▲2,677 未払金 ▲404 未払税金 ▲326 賞与引当金 ▲120
非流動負債	6,693	12,168	+5,474	+81.8%	長期借入金 +5,487 長期リース債務 ▲154 長期未払金等 +215 楽天ステイの信託受益権取得によるもの
<b>負債合計</b>	<b>16,989</b>	<b>18,925</b>	<b>+1,936</b>	<b>+11.4%</b>	
<b>資本合計</b>	<b>24,202</b>	<b>24,770</b>	<b>+567</b>	<b>+2.3%</b>	利益剰余金 +290 為替換算調整勘定 +320 為替変動によるもの
<b>1株当たり 所有者帰属持分(円)</b>	<b>188.33</b>	<b>192.75</b>	<b>+4.42</b>		

※主要なのれんの状況：LIFULL CONNECT 9,911百万円、健美家 271百万円

※主要な償却性資産（PPA）の状況：Mitula、RESEM、健美家、Wasi、FazWaz、Lamudi 1,652百万円



# 楽天ステイ宿泊施設の取得 – 固定資産（信託受益権）の取得 –

2024年11月28日発表の楽天グループ運営のRakuten STAY宿泊施設4件を、12月10日に取得完了。宿泊施設運営やマーケティングのノウハウを取得し、LIFULLグループ事業への活用を目指す。

## 取得内容

2024年12月10日取得完了

取得物件：4件

豊かな自然に囲まれた人気の観光地にある、貸別荘のようにゆったりとくつろげるヴィラタイプの人気の宿泊施設

物件名：

Rakuten STAY Villa 仙石原北館  
Rakuten STAY Villa 仙石原南館  
Rakuten STAY Villa 鴨川  
Rakuten STAY Villa 日光

取得価格：55億円

詳細⇒2024/11/28開示  
[固定資産（信託受益権）の取得に関するお知らせ](#)

## 取得目的

### POINT

#### ① ノウハウを取得し、グループ事業に活用

- ・ 宿泊施設の運営
- ・ マーケティングの知見 等

 **LIFULL**  
Financial 空き家利活用 等

#### ② 安定した運用収益

- ・ 固定賃料で収受

2025年9月期の業績への影響（見込）

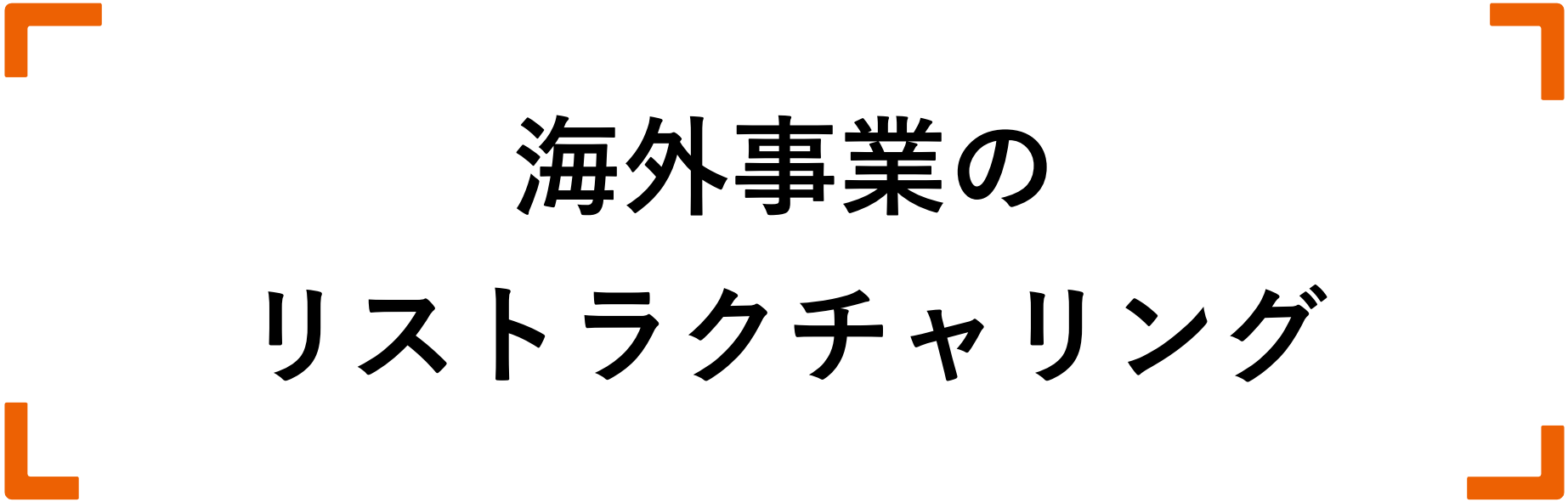
売上収益：2.5億円  
営業利益：1.1億円

上記をその他セグメントに織り込み、  
業績予想を修正（P15参照）

# キャッシュ・フローの状況 IFRS

新たに楽天ステイ信託受益権取得のための借入が発生し、既存の借入金は返済。  
その結果、現金及び現金同等物は37億円減少し108億円の。

(単位：百万円)	2024年9月期	2025年9月期	増減額	主な要因		
	Q1 (10-12月)	Q1 (10-12月)		項目名	24/9月期 (Q1)	25/9月期 (Q1)
営業CF	▲649	▲67	+ 581	税引前四半期利益	▲135	+ 596
				減価償却費及び償却費	+ 502	+ 488
				売掛金及びその他の短期債権の増減額(▲は増加)	+ 279	+ 408
				買掛金及びその他の短期債務の増減額 (▲は減少)	▲356	▲591
				棚卸資産の増減額	+ 7	▲296
				その他 (営業)	▲466	▲337
				法人所得税の支払額又は還付額 (▲は支払)	▲512	▲385
投資CF	▲668	▲6,342	▲5,674	有形固定資産の取得による支出	▲9	▲6,045
				貸付による支出	▲1,027	▲933
				貸付金の回収による収入	+ 549	+ 720
財務CF	▲1,328	2,540	+ 3,868	短期借入による収入	+ 300	+ 300
				長期借入による収入	+ 100	+ 5,766
				借入金の返済による支出	▲1,014	▲3,247
				配当金の支払額	▲535	▲91
				リース債務の返済による支出	▲176	▲187
現金及び現金同等物の増減	▲2,659	▲3,797	-			
現金及び現金同等物残高	13,850	10,836	▲3,014			



# 海外事業の リストラクチャリング

# 海外事業のリストラクチャリングの進捗

2024年11月13日発表のとおり、LIFULL CONNECTの経営権をFazWaz創業者に譲渡。  
2025年1月21日に株式の異動を完了。

## 純投資

## 連結子会社

...

### 2022年～2023年9月期

Moving to Direct戦略のもとDirect領域は伸長一方で、アグリゲーション領域は、集客力が低下し売上が減少

### 2024年9月期

経営体制を変更立て直し計画を実行し、一部改善がみられたものの減収は継続

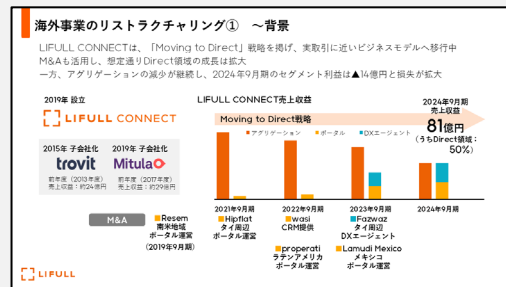
### 2024年11月13日

経営リソースを国内事業に集中するため、LIFULL CONNECTの経営権をFazWaz創業者にゆだねることを決定

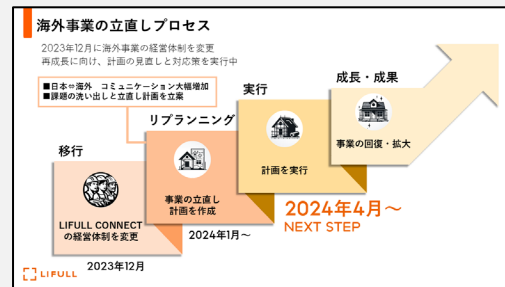
### 2025年1月21日

契約の締結  
株式の異動が完了

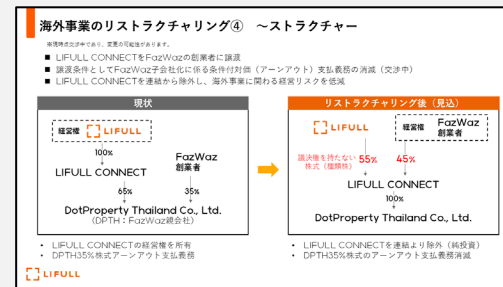
参考資料



2024年9月期  
決算説明資料 P29



2024年9月期 第2四半期  
決算補足資料 P17



2024年9月期  
決算説明資料 P29～34

## 主な影響

- 2025年1月以降の業績を除外
- リストラクチャリングに伴う会計処理（確認中）
- 投資有価証券として保有

## 業績予想を修正

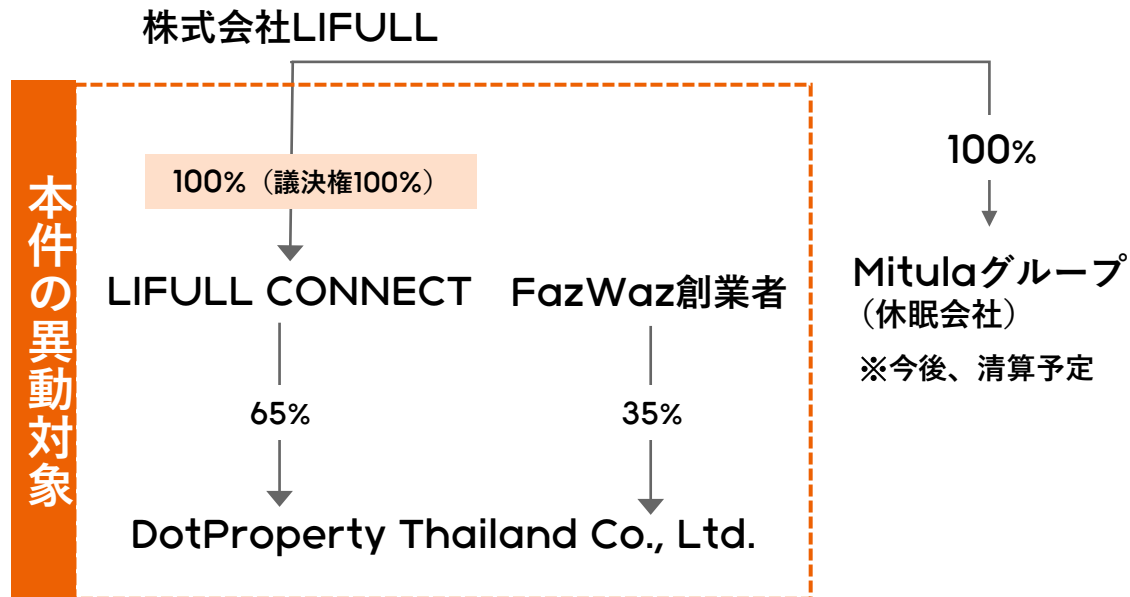
P15を参照

# 株式異動のストラクチャー

LIFULL CONNECTの株式を新設のCONNECT NEXTに現物出資し、対価としてCONNECT NEXTの議決権のない種類株55%を取得。（LIFULL CONNECT、CONNECT NEXTは連結対象外に）

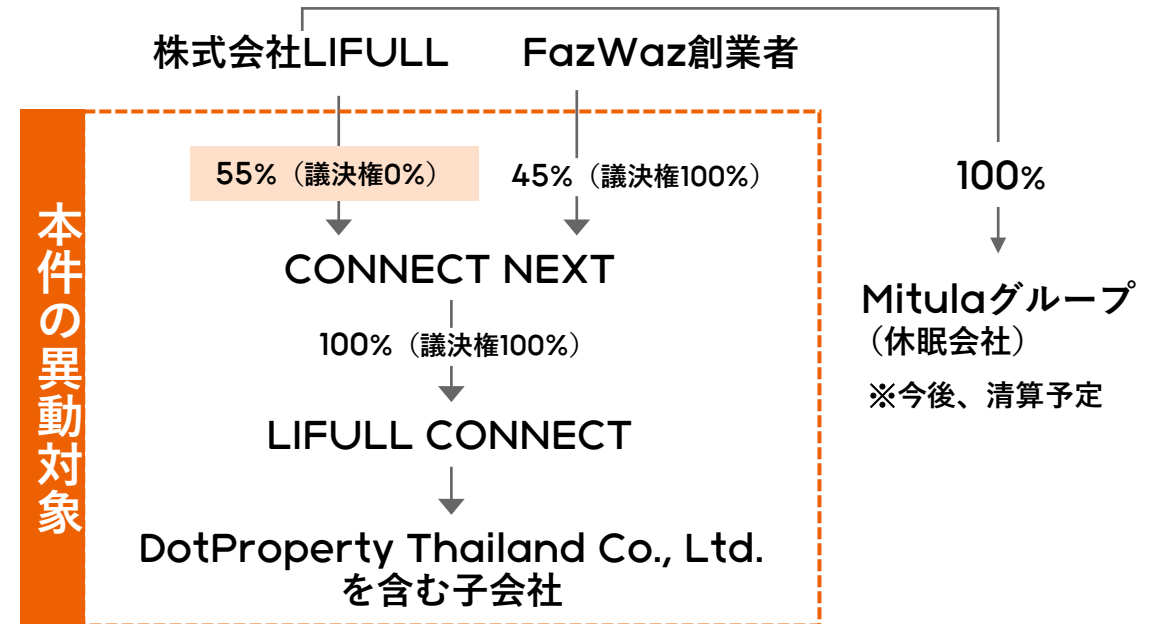
詳細 ⇒2025年1月17日開示「[【開示事項の経過】 海外特定子会社の異動に関するお知らせ（株式異動に関する契約書締結の決議）](#)」

## 異動前



- LIFULL CONNECTの経営権を所有
- DotProperty Thailand 35%株式アーンアウト支払義務

## 異動後



- LIFULL CONNECTを連結より除外（純投資に変更）
- アーンアウト支払義務消滅

# 今後の展望

LIFULL CONNECTが運営していた海外事業は、CONNECT NEXTへの純投資に変更（連結対象外）。  
経営リソースを国内事業の拡大に集中。

## LIFULL

強みを活かし  
住まい領域と周辺の  
国内事業の拡大に集中

FOCUS

LIFULL  
HOME'S

+ 高齢者向け  
介護施設領域

LIFULL senior

+ 投資用  
不動産領域

健美家  
by LIFULL

+ 不動産の  
新たな価値創出

LIFULL Financial  
LIFULL Investment

高齢者領域

LIFULL  
senior

住まい領域

LIFULL  
HOME'S

健美家

不動産の  
新たな活用

遊休不動産領域

(空き家利活用等)

不動産投資  
領域

海外事業  
(LIFULL CONNECT⇒  
CONNECT NEXT)

2025年1月以降、連結対象外

※投資有価証券として保有し  
企業価値の最大化に期待

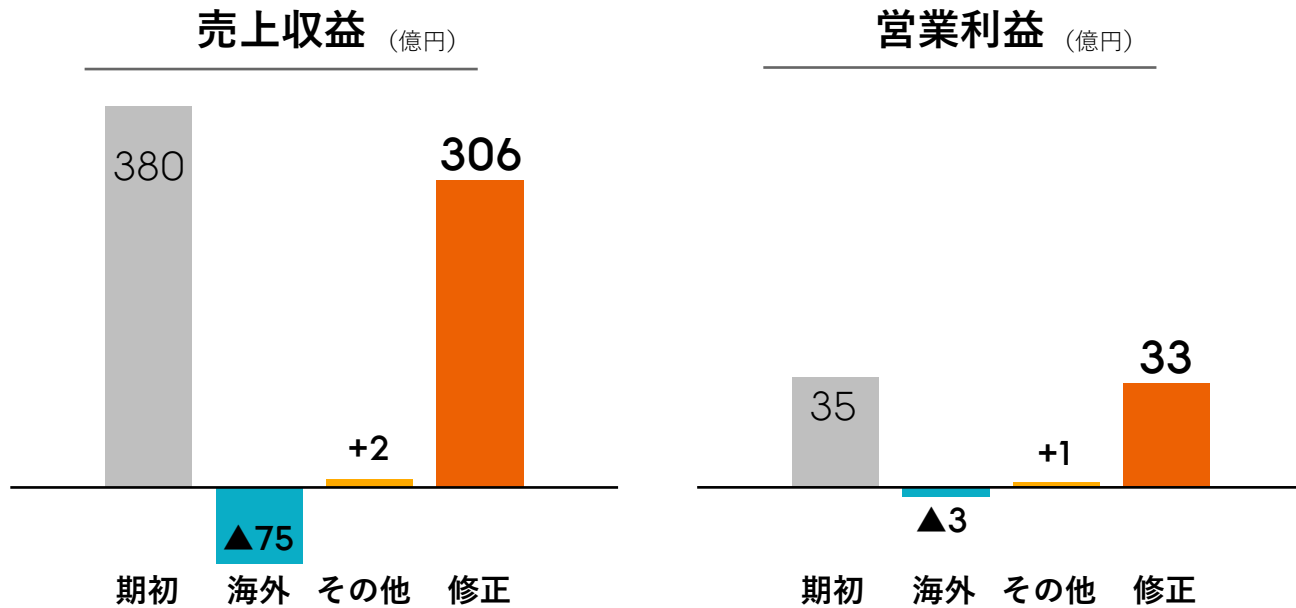


# 業績予想の修正

# 2025年9月期 連結業績予想の修正について

2024年12月の楽天ステイの固定資産取得と、2025年1月のLIFULL CONNECTの株式の異動を反映。海外事業のリストラチャリングに関する会計処理の詳細が判明次第、再度、業績予想を修正予定。

## 今回 2月12日時点の通期業績予想修正



### 修正内容

海外： 1月以降の連結分を除外  
その他： 楽天ステイの業績見込を追加

## 今後 今後開示を予定しているもの リストラチャリングの会計処理

### 基本的な考え方

- (+) アーンアウト支払義務の消滅
- (±) 支配喪失による増減
- (+) 連結除外による損失の軽減（売上減を伴う）
- ▲ 諸費用\*1
- = 営業利益
- ▲ リストラチャリングに伴う納税\*2
- = 当期利益

### \*1 想定している諸費用：

- ・ 会計・税務アドバイザーの起用
- ・ 外部弁護士費用

\*当初の想定金額は、2025年9月期業績予想に織り込み済

### \*2 リストラチャリングに伴う納税：

- ・ 詳細が確定後、業績予想を修正予定

複数カ国にわたる処理のため  
会計監査法人と慎重に確認中



# 2025年9月期業績予想の修正

海外事業のリストラクチャリングに関する会計処理の詳細が判明次第、再度、修正予定。

(今回修正：楽天ステイの2024年12月以降の業績見込を追加、海外の2025年1月以降の業績見込を除外)

## 簡易損益計算書

(単位：百万円)	2025年9月期 (10-9月)	2025年9月期 (10-9月)	増減額	増減率
	【期初予想】	【修正予想】		
売上収益	38,000	30,659	▲7,341	▲19.3%
売上原価	3,635	2,304	▲1,331	▲36.6%
販管費	30,838	25,151	▲5,687	▲18.4%
人件費	12,218	8,951	▲3,267	▲26.7%
広告宣伝費	9,828	8,417	▲1,411	▲14.4%
営業費	500	616	+116	+23.2%
その他	8,290	7,166	▲1,124	▲13.6%
その他収益及び費用	▲26	96	+122	-
営業利益	3,500	3,300	▲200	▲5.7%
営業利益率	9.2%	10.8%	+1.6pt	-
当期利益 <sup>※</sup>	1,900	1,900	-	-

## サービス別売上収益

(単位：百万円)	2025年9月期 (10-9月)	2025年9月期 (10-9月)	増減額	増減率
	【期初予想】	【修正予想】		
売上収益	38,000	30,659	▲7,341	▲19.3%
HOME'S関連事業	25,100	25,100	-	-
海外	9,500	1,909	▲7,591	▲79.9%
その他	3,400	3,650	+250	+7.4%

※当期利益：親会社の所有者に帰属する当期利益

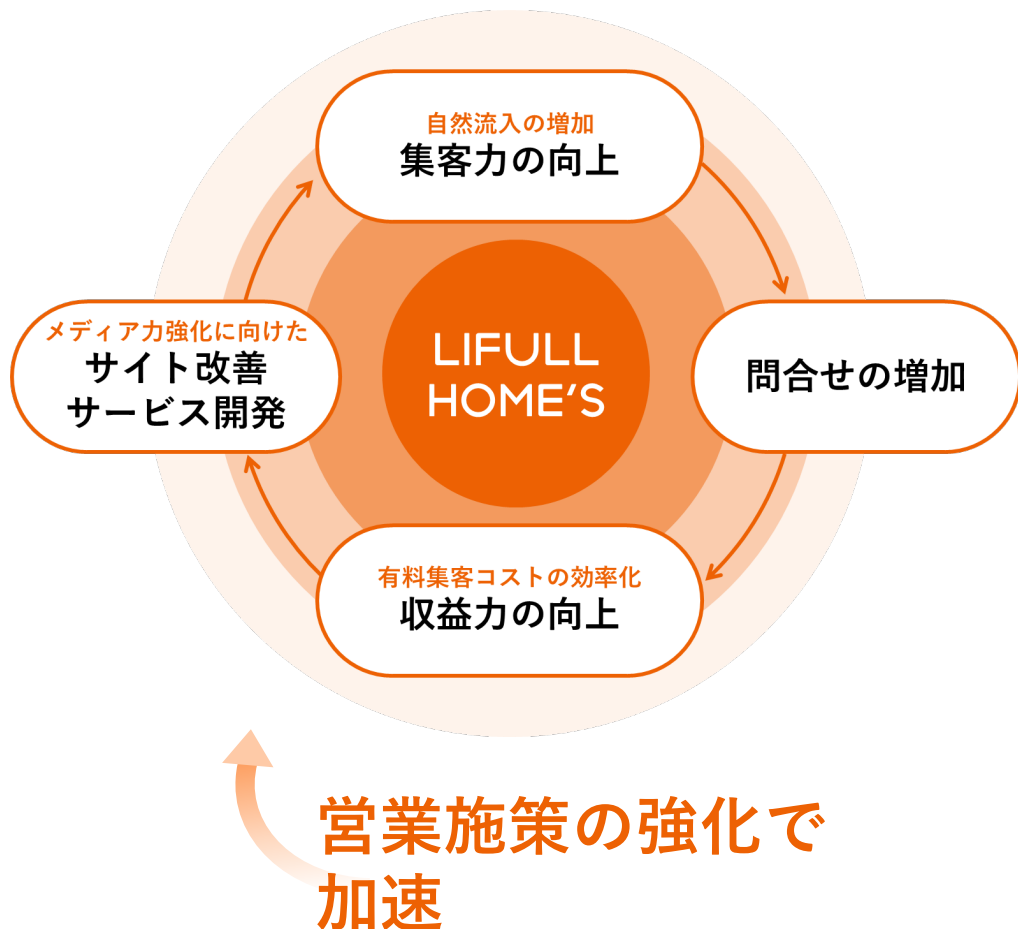
※前期もしくは当期が赤字の場合、増減率は記載していません



# HOME'S関連事業

# HOME'S関連事業 2025年9月期第1四半期の業績

継続的なサイト開発・営業の強化等の効果によりトラフィックが増加し、問合せ件数が伸長。  
 売上収益は、5四半期継続して成長率が伸長。



## セグメント実績 (2025年9月期 第1四半期)

売上収益

59.5億円

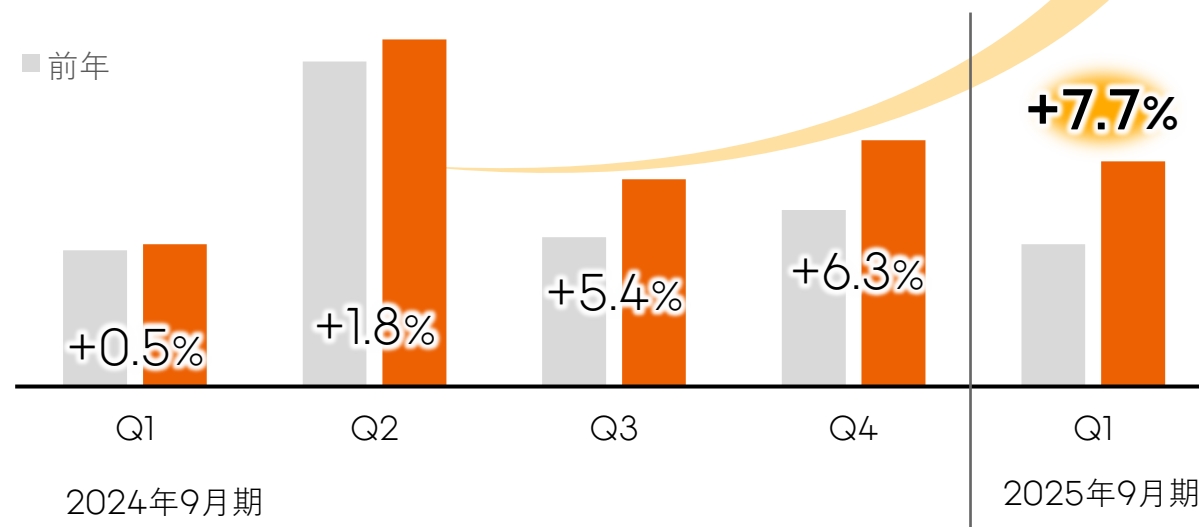
前期比  
+7.7%

利益

8.6億円

前期比  
+24.2%

## セグメント売上収益 (四半期別)



# HOME'S関連事業の重要指標の推移 – 顧客数・ARPA –

営業強化により顧客数が増加。

サイト流入数と問合せ数の増加トレンドが継続していることによりARPAも上昇。

ARPA：Average Revenue Per Agent  
(1顧客あたり売上)  
HOME'S関連事業の売上 ÷ 顧客数

※3ヶ月間の平均値

## 顧客数

2023年9月期  
Q1(10-12月)

2024年9月期  
Q1(10-12月)

2025年9月期  
Q1(10-12月)

31,454

32,388

32,829

※3ヶ月間の平均値

## ARPA (円)

2023年9月期  
Q1(10-12月)

2024年9月期  
Q1(10-12月)

2025年9月期  
Q1(10-12月)

58,261

57,390

60,434



今期開示より、HOME'S関連の顧客数を請求単位から契約単位に変更しており、過年度分は合わせて修正しています。

# HOME'S関連事業の成長要因

Product開発やSales強化を中心とした施策により成長が継続。  
可視化や効率化にAI活用が貢献。

重点強化

## PRODUCT

### サイトの改善

- UX/UIの改善
- デザインの調整
- 新機能の追加

### 情報量・情報鮮度の向上

- 物件情報の増加、周辺情報の増加
- 募集終了物件の検知し、自動非掲載

## PRICE

### 料金の最適化

- 領域ごとに最適な価格設定
- 効果に応じた調整

AIによる業務の効率化・加速

## PROMOTION

### 広告宣伝の最適化

- 効果測定の詳細化
- 投下内容、投下量の配分
- 提携サイトへの出稿

## SALES

### 顧客（事業者）のリレーション強化

- 最適な商品の提案
- 事業効率向上の提案

### 顧客数の増加

### 不動産事業者のDX支援

- AI活用の提案等のDXパートナーシップ締結

重点強化

## インパクト

- 認知度の向上
- トラフィックの増加
- CVRの向上
- 問合せの増加
- 事業者満足度の向上
- 価格の最適化

売上収益の拡大

利益率の改善

# 新技術の活用による加速：AI等を活用した施策の事例

AI等の新技術をプロダクトに取り入れることで、ユーザー体験の向上と事業者の業務の効率化を目指す。送客数と成約率のバランスを取ることでサイトパワーを向上。

## LIFULLの強み

### 最先端のAI等の技術を 自社開発で活用

#### 期待する効果

- 成約確度の向上
- ユーザーと不動産事業者の満足度向上

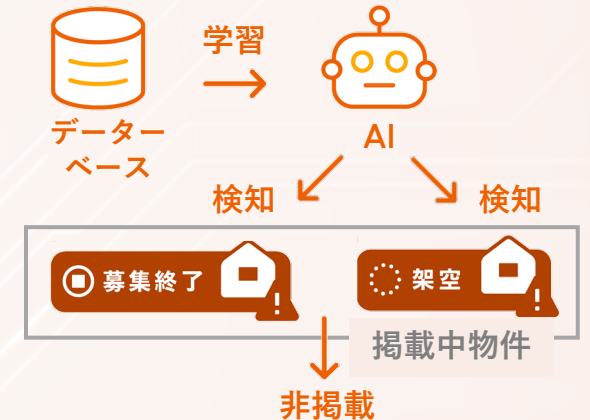
#### PRODUCT

##### 自社開発AIによる 「おとり物件」検知と自動非掲載

2025年1月より開始

予測スコアが高い物件を自動で非掲載（[プレスリリース](#)）

物件鮮度をさらに向上し、成約に繋げる



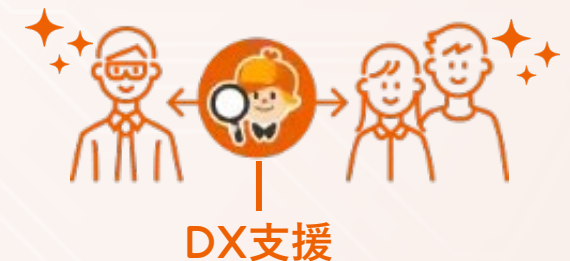
#### SALES

##### 不動産事業者の業務効率を向上するサービス

2025年1月より開始

生成AIを事業者の業務のプロセスに活用し  
問合せ～来店～成約の効率を向上

事業者のDX支援により、成約に繋げる





## 第1四半期は順調なスタート

この勢いを継続し  
さらなる成長に向けて邁進



# Appendix



# 会社概要 (2024年12月31日現在)

会社名 株式会社LIFULL

証券コード 2120 (東京証券取引所 プライム市場)

代表者 代表取締役会長 井上 高志  
代表取締役社長執行役員 伊東 祐司

沿革 1997年3月12日 設立  
2006年10月 東証マザーズ上場  
2010年3月 東証一部へ市場変更  
2022年4月 東証プライムへ移行

資本金 9,716百万円

発行済株式数 134,239,870株 (内、自己株式数 6,245,251株)

連結従業員数 1,925名 (内、臨時雇用者数123名、海外子会社1,004名)

主な株主 LIFULL役員、楽天グループ株式会社 (18.59%)

主な子会社 LIFULL CONNECT, S.L. (100%)\*  
( )は議決権比率

\*2025年1月以降連結より除外



# 譲渡制限付株式報酬としての新株式の発行

中長期の企業価値向上を目指し、当社取締役の報酬の一部を限度枠内で譲渡制限付き株式にて支給  
2025年1月に発行株式数や発行価額が決定

## 2025年1月23日の取締役会決議内容

割当日	2025年2月20日
発行する株式の種類及び数	当社普通株式 140,834株
発行価額及び発行総額	1株につき195円 (取締役会決議前日(2025年1月22日) の当社普通株式の終値)
株式の割当ての対象者及びその人数 並びに割り当てる株式の数	当社の取締役 4名 140,834株

### 本契約書の譲渡制限期間、解除条件、株式の管理等の詳細

→ 2025年1月23日開示「[譲渡制限付株式報酬としての新株式の発行に関するお知らせ](#)」

## 制度の概要

### 対象：

当社取締役（社外取締役を除く）

### 限度枠：

当社取締役の報酬のうち

- ・年額1億円以内
- ・年65万株以内

## 導入目的

- ・ 中長期的な企業価値向上へのインセンティブ
- ・ 株価や市場ポジションに対するコミットメントをさらに高める
- ・ 株主との価値共有

# LIFULL HOME'S (ライフフル ホームズ) 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不動産・住宅情報の総合サービスです。
- 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。



ユーザー



情報掲載



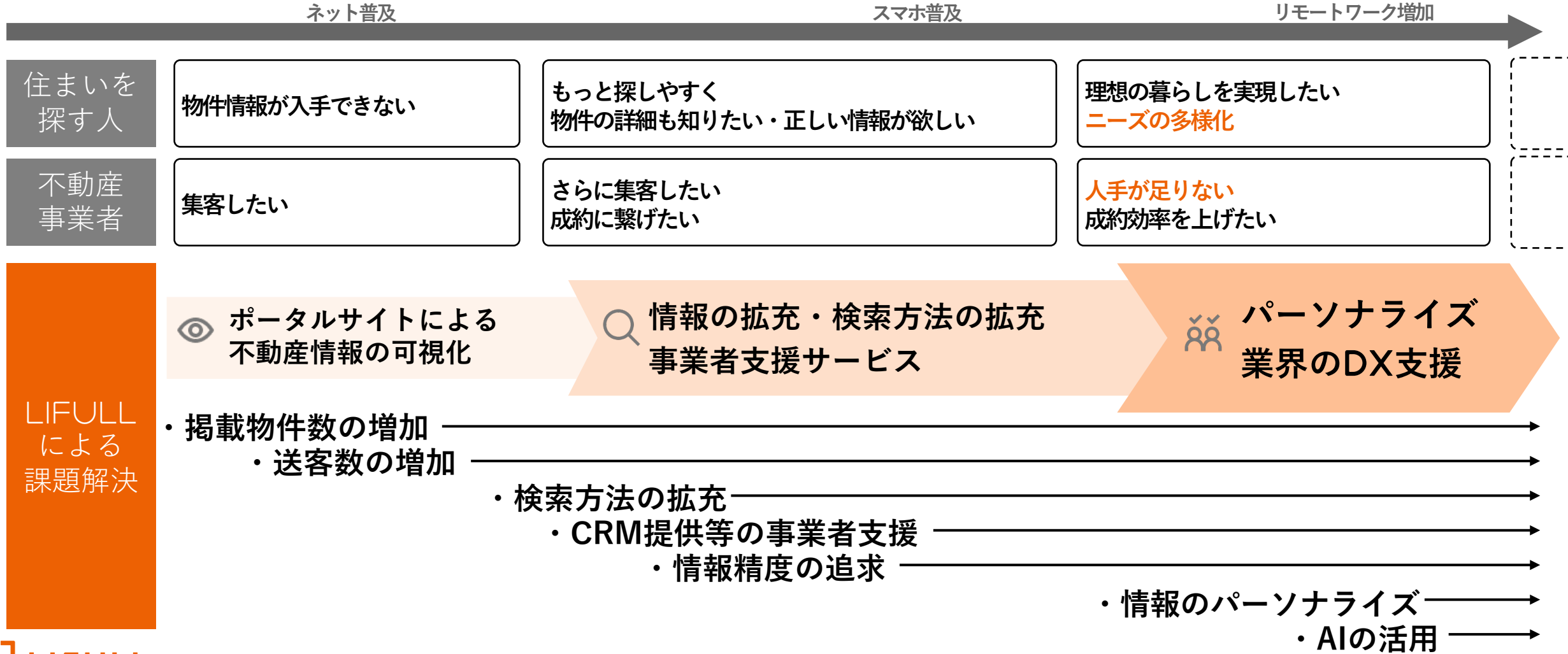
不動産事業者

- 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

LIFULL HOME'S  
iOS・アンドロイドアプリ

# 事業者とユーザーのニーズの変化

ネット環境の充足、暮らしの多様化等により、住まいを探すユーザーと事業者のニーズは変化。  
量から量+質が重視されるフェーズに。



LIFULL  
による  
課題解決

# LIFULL HOME'Sが目指す姿 (再掲)



比較・検討

問合せ・内見

成約



最終的な提供価値は

成約に繋がる送客



## 送客・反響を増やし

- ・ UX・UIの改善
- ・ プロモーション
- ・ SEO施策
- ・ 加盟店増加 = 情報量増加



## 成約率を向上する



住まいの窓口  
強化



AI活用  
情報精度・鮮度



送客データ  
拡充



DX支援  
事業者の業務効率向上

POINT

送客数 × 成約率 → 成約に繋がる送客数を増やす

# 主なグループ会社

(設立またはグループ入り順)

## 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
- ・介護施設・福祉施設の買い物代行業務支援サービス「買い物コネクト」

## 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 Investment

- ・地域創生ファンドの運営、不動産投融資事業

## LIFULL Tech Vietnam 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

## LIFULL CONNECT, S.L.

- ・不動産、求人、中古車のアグリゲーションサイトやポータルサイトの運営、不動産仲介事業
- ※2025年1月に連結より除外

## 株式会社LIFULL ArchiTech

- ・建築、住環境に関する技術の研究開発、特許の管理

## 健美家株式会社

- ・不動産投資と収益物件の情報サイト「健美家」「LIFULL HOME'S不動産投資」の運営

## LIFULL Leadership

- ・人材育成コンサルティング、リーダーシップ開発
- ・マネジメント力向上をテーマとした実践型研修の設計・実施

## LIFULL Tech Malaysia SDN. BHD.

- ・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

## LIFULL Financial

- ・宿泊サービス「LIFULL STAY」の企画・運営・販売

## LIFULL Agri Loop

- ・KET技術を活用した農業資剤等の販売、KET技術の活用・普及

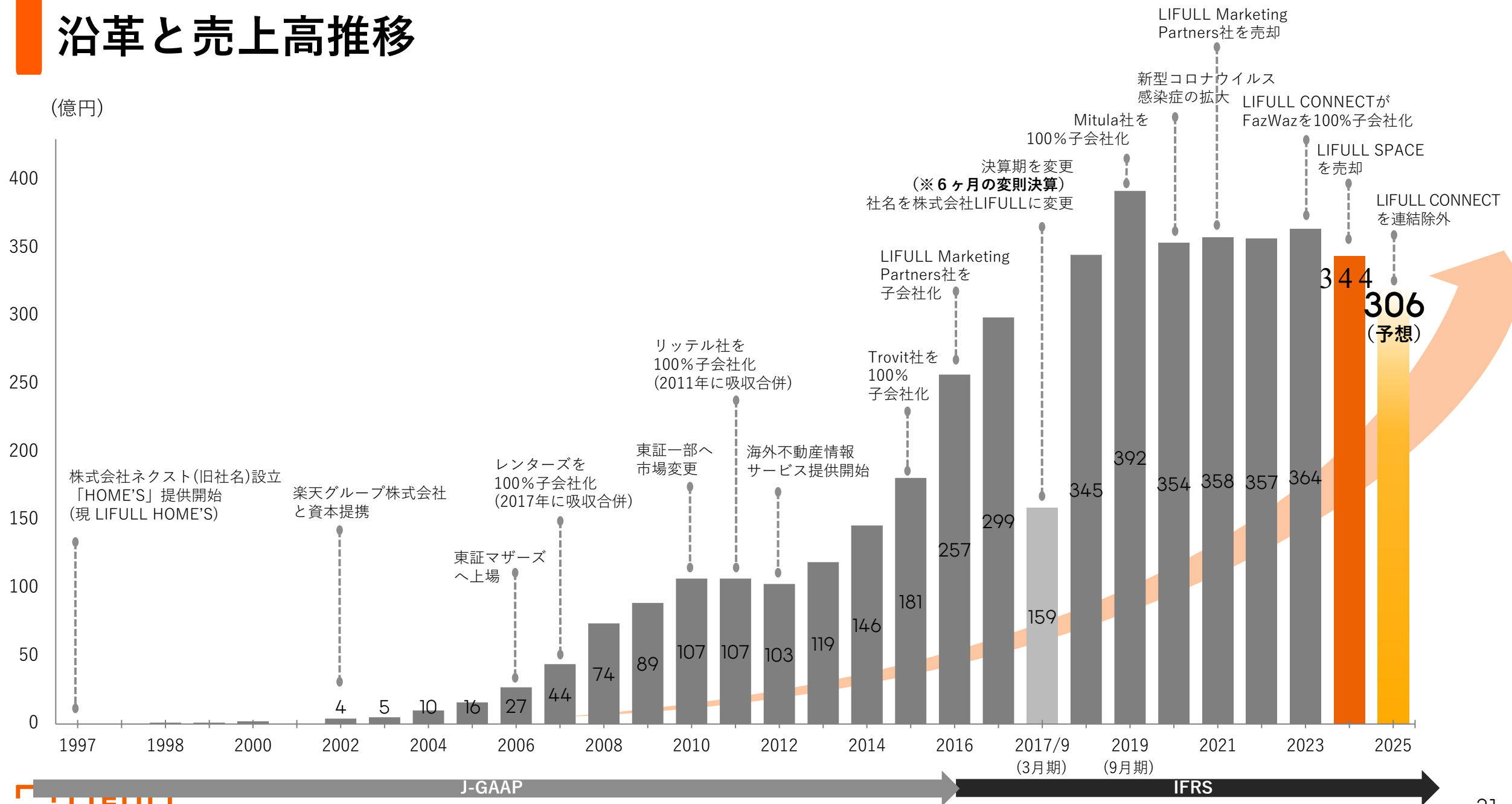


# セグメントと主なサービス・子会社

セグメント	主な事業
HOME'S関連事業	LIFULL HOME'S ADマスター（旧サービス名：レンターズネット） NabiSTAR 健美家（健美家株式会社） 開発（LIFULL Tech Vietnam, LIFULL Tech Malaysia）
海外事業  ※2025年1月に連結より除外	LIFULL CONNECT S.L. アグリゲーションサイト：Trovit, Mitula, Nestoria, Nuroa 不動産ポータルサイト：Dot Property, Lamudi, Properati, iCasas DXエージェントビジネス：FazWaz, Dot Property 事業者支援：Proppit, Wasi, Thribee その他LIFULL CONNECTが運営するサービス
その他	LIFULL介護（株式会社LIFULL senior） 地方創生事業 投融資事業（株式会社LIFULL Investment） 地域創生ファンド（株式会社LIFULL Investment） LIFULL STAY（株式会社LIFULL Financial） ダンス関連（D.LEAGUE参画チーム名：LIFULL ALT-RHYTHM） その他LIFULL子会社や新規サービス

# 沿革と売上高推移

(億円)





# 四半期別業績推移

【連結】損益計算書（簡易版）

（百万円）

(単位：百万円)	2022年9月期				2023年9月期				2024年9月期				2025年9月期
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1
売上収益	8,510	9,530	8,645	9,044	7,583	11,585	8,825	8,410	8,190	9,169	8,479	8,627	8,367
HOME'S関連事業	6,139	7,085	6,263	6,579	5,497	6,462	5,563	5,702	5,527	6,575	5,860	6,060	5,951
海外事業	1,787	1,762	1,660	1,727	1,463	2,419	2,305	2,063	2,093	1,986	2,104	1,969	1,909
その他事業	583	682	721	737	622	2,704	956	643	569	608	513	596	506
売上原価	947	1,066	957	1,084	328	2,240	843	444	527	543	575	605	572
販売費及び一般管理費	7,010	8,580	7,857	7,923	6,972	8,457	7,309	7,469	7,672	8,498	7,453	7,769	7,361
人件費	2,203	2,485	2,436	2,558	2,334	2,374	2,503	2,449	2,916	2,394	2,718	2,755	2,750
広告宣伝費	2,731	3,916	3,160	3,015	2,482	3,737	2,608	2,667	2,336	3,786	2,406	2,711	2,248
営業費	121	120	144	150	135	146	173	199	224	192	214	217	196
減価償却費	459	468	482	493	488	523	532	537	498	503	500	454	485
その他	1,494	1,589	1,634	1,704	1,531	1,675	1,491	1,616	1,697	1,620	1,612	1,630	1,679
その他収益及び費用	36	50	274	1,008	539	1	32	▲1,071	▲46	899	▲4	▲8,112	218
営業利益	588	▲66	105	1,044	822	888	705	▲573	▲55	1,027	445	▲7,860	652
営業利益率	6.9%	▲0.7%	1.2%	11.5%	10.8%	7.7%	8.0%	▲6.8%	▲0.7%	11.2%	5.3%	▲91.1%	7.8%
四半期利益	365	▲179	161	833	564	560	319	▲504	▲400	519	▲175	▲8,407	383

※四半期利益＝親会社の所有者に帰属する四半期利益

※2023年9月期中、2024年9月期中に企業結合に係る暫定的な会計処理の確定を行っており、関係する各数値は暫定的な会計処理の確定を反映しております。

※2024年9月期より、LIFULL Tech Vietnam及びLIFULL Tech Malaysiaが属する報告セグメントを海外事業からHOME'S関連事業に変更しております。当資料では2023年9月期第1四半期以降のセグメント別売上収益を変更後のセグメントに基づいて記載しています。

※セグメント間取引について、相殺除去後の数値を記載しています。

# (参考) 外部市況データ 一月次一

年間まとめ	2022年			2023年			2024年		
-------	-------	--	--	-------	--	--	-------	--	--

## 【新築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)	2022年	2023年	2024年	10月	11月	12月	1月	2月	3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	10月	11月	12月
首都圏	29,569	26,886	23,003	2,768	2,866	5,757	710	1,821	2,439	1,690	1,936	1,906	2,591	1,469	2,120	1,486	2,743	5,975	1,112	1,319	2,451	972	1,550	1,662	1,496	728	1,830	1,883	2,231	5,819
対前年比	△12.1%	△9.1%	△3.5%	34.7%	△47.4%	△13.4%	△37.1%	△20.4%	△2.1%	△30.3%	△21.5%	△0.4%	14.2%	26.4%	4.1%	△46.3%	△4.3%	3.8%	56.6%	△27.6%	0.5%	△42.5%	△19.9%	△12.8%	△42.3%	△50.4%	△13.7%	23.4%	△18.7%	△2.4%
近畿圏	17,858	15,385	15,137	2,120	1,796	2,952	574	833	1,424	836	1,024	1,384	837	878	1,393	1,293	1,021	3,888	727	1,059	1,448	1,095	1,051	1,030	1,524	632	1,280	1,157	1,730	2,404
対前年比	△5.8%	△13.8%	△1.6%	45.5%	△14.4%	5.0%	△27.5%	△39.6%	12.4%	△27.2%	△25.7%	9.8%	△39.1%	4.9%	4.6%	△39.0%	△43.2%	31.7%	26.7%	27.1%	1.7%	31.0%	2.6%	△25.6%	82.1%	△28.0%	△8.1%	△10.5%	69.4%	△38.2%

## 【新築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)	2022年	2023年	2024年	10月	11月	12月	1月	2月	3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	10月	11月	12月
首都圏	6,288	8,101	7,820	6,787	6,035	5,556	6,510	6,776	14,360	7,747	8,068	6,550	9,940	7,195	6,727	6,567	8,250	6,970	7,956	7,122	7,623	7,662	7,486	8,199	7,847	9,532	7,739	9,239	7,988	7,335
対前年比	0.4%	28.9%	△3.5%	0.5%	△1.4%	3.2%	5.7%	△8.7%	120.3%	23.1%	32.5%	1.6%	55.8%	17.9%	1.1%	△3.2%	36.7%	25.4%	22.2%	5.1%	△43.2%	△1.1%	△7.2%	25.2%	△21.1%	32.5%	15.0%	40.7%	△3.2%	5.3%
近畿圏	4,635	4,666	5,337	5,374	5,220	4,006	4,747	5,055	4,704	5,193	5,009	4,260	5,188	4,345	4,527	3,851	5,282	4,615	6,390	7,398	5,157	5,750	5,629	4,975	4,926	5,841	3,789	5,225	5,090	
対前年比	1.6%	0.7%	14.8%	27.3%	△13.6%	△6.3%	18.9%	14.0%	△7.2%	30.4%	3.2%	△3.7%	4.1%	1.2%	△3.6%	△28.3%	1.2%	15.2%	34.6%	46.4%	7.1%	△0.7%	14.8%	32.1%	△4.1%	13.4%	29.0%	△1.6%	△1.1%	10.3%

## 【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)	2022年	2023年	2024年	10月	11月	12月	1月	2月	3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	10月	11月	12月
貸家	345,080	343,894	342,044	31,996	29,873	26,845	24,041	24,692	32,585	28,685	28,695	30,112	30,170	29,364	29,735	31,671	28,275	25,869	24,681	24,934	28,204	34,598	27,194	28,233	31,546	28,939	31,033	29,541	26,717	26,424
対前年比	7.4%	△0.3%	△0.5%	7.3%	11.4%	6.4%	4.2%	4.7%	0.9%	△2.8%	10.5%	△0.6%	1.6%	△6.2%	△2.9%	△1.0%	△5.3%	△3.6%	2.7%	1.0%	△13.4%	20.6%	△5.2%	△6.2%	4.6%	△1.4%	4.4%	△6.7%	△5.5%	2.1%
マンション	108,198	107,879	102,427	9,298	8,092	8,117	11,990	9,750	11,378	7,233	9,700	8,422	5,797	7,894	8,148	10,174	7,671	9,722	9,020	7,483	8,977	12,226	10,976	8,241	6,070	7,501	7,651	8,837	7,895	7,550
対前年比	6.8%	△0.3%	△5.1%	10.2%	△1.8%	14.5%	69.6%	0.2%	7.2%	△43.0%	28.2%	7.2%	△28.0%	△26.4%	△2.8%	9.4%	△5.2%	19.8%	△24.8%	△23.3%	△21.1%	69.0%	13.2%	△2.1%	4.7%	△5.0%	△7.0%	△13.1%	2.9%	△22.3%
一戸建	145,992	137,286	121,191	12,462	12,370	11,977	10,576	11,202	11,583	12,362	11,615	11,606	11,066	11,589	11,014	11,368	11,835	11,470	9,867	9,710	10,113	10,579	10,106	10,007	9,973	9,578	10,110	10,511	10,124	10,513
対前年比	3.5%	△6.0%	△11.7%	1.4%	△1.1%	△5.9%	△3.9%	△3.3%	△6.9%	△0.8%	△2.5%	△8.5%	△11.2%	△6.1%	△10.4%	△8.8%	△4.3%	△4.2%	△6.7%	△13.3%	△12.7%	△14.4%	△13.0%	△13.8%	△9.9%	△17.4%	△8.2%	△7.5%	△14.5%	△8.3%
持家	253,287	224,352	218,132	21,834	21,511	19,768	16,627	18,368	17,484	18,597	18,853	20,325	20,689	20,984	19,527	18,078	17,789	17,031	14,805	16,307	16,637	17,867	17,236	19,181	19,858	19,597	19,350	19,705	19,768	17,821
対前年比	△11.3%	△11.4%	△2.8%	△18.7%	△15.1%	△13.0%	△8.3%	△4.6%	△13.6%	△11.6%	△11.5%	△12.4%	△7.8%	△5.9%	△12.3%	△17.2%	△17.3%	△13.8%	△11.0%	△11.2%	△4.8%	△3.9%	△8.6%	△5.6%	△4.0%	△6.6%	△0.9%	9.0%	11.1%	4.6%

## 【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)	2022年	2023年	2024年	10月	11月	12月	1月	2月	3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	10月	11月	12月
移動者数(外国人含)	5,310,972	5,263,249	5,207,746	369,589	348,586	348,190	324,958	364,174	939,978	675,093	409,235	366,759	374,208	379,493	344,275	386,943	345,144	352,989	330,304	364,133	878,487	727,671	399,588	337,904	404,788	355,918	351,525	378,202	329,414	349,812
対前年比	1.2%	△0.9%	△1.1%	3.6%	△3.1%	1.1%	△0.4%	5.4%	△0.7%	△0.5%	△3.4%	△4.6%	△0.9%	△5.6%	△4.1%	4.7%	△1.0%	1.4%	1.6%	△0.0%	△6.5%	7.8%	△2.4%	△7.9%	8.2%	△6.2%	2.1%	△2.3%	△4.6%	△0.9%
移動者数(日本人)	4,775,207	4,696,572	4,603,155	326,640	305,512	307,961	286,639	324,933	867,927	619,057	362,950	323,018	332,030	336,601	300,354	335,921	298,636	308,506	286,971	321,983	799,913	655,278	350,367	294,894	355,804	313,909	305,877	326,783	284,962	306,414
対前年比	△0.9%	△1.6%	△2.0%	0.0%	△6.9%	△2.4%	△3.9%	2.4%	△2.8%	△1.8%	△0.7%	△0.5%	0.6%	△5.9%	△5.6%	2.8%	△2.3%	0.2%	2.2%	△0.9%	△7.8%	5.9%	△3.5%	△8.7%	7.2%	△5.6%	1.8%	△2.7%	△4.6%	△0.7%

## 【日本人口】

総務省調査（人口推計）

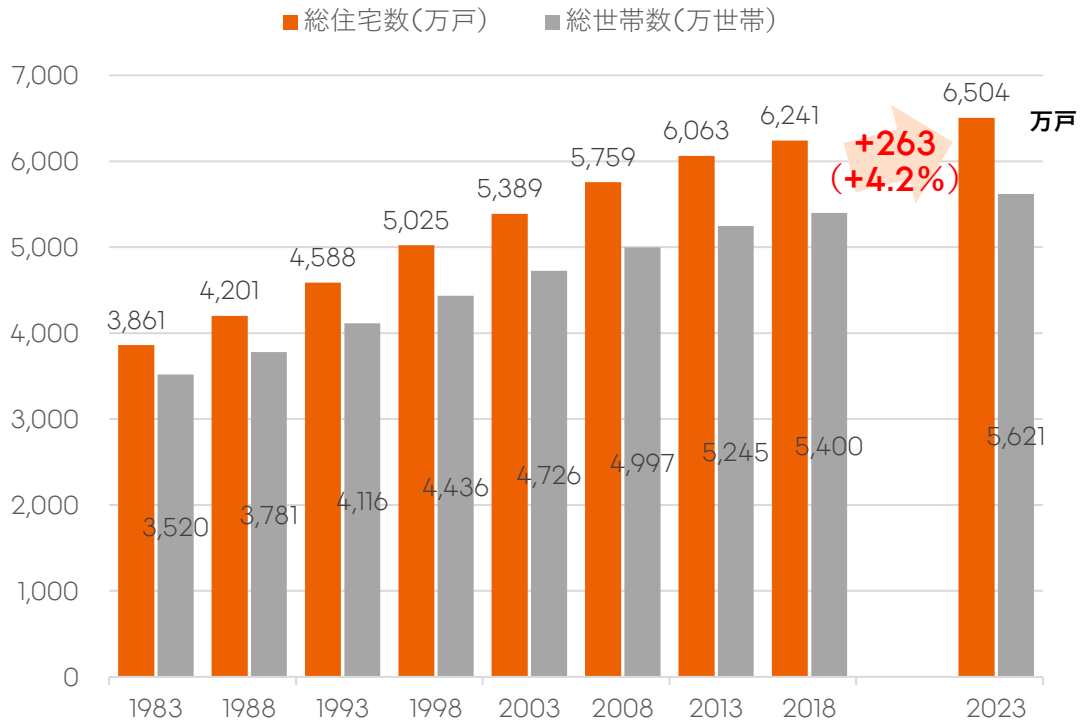
(単位：千人)	2022年10月	2023年10月	2024年10月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月(概算)	10月(概算)	11月(概算)	12月(概算)
総人口	124,947	124,352	-	124,947	124,913	124,861	124,752	124,631	124,567	124,554	124,477	124,511	124,517	124,439	124,348	124,352	124,342	124,299	124,143	124,105	124,003	124,002	123,941	123,979	123,975	123,887	123,780	123,790	123,790	123,740

# (参考) 住宅・土地統計調査 住宅数概数集計 [2023(令和5)年確報]

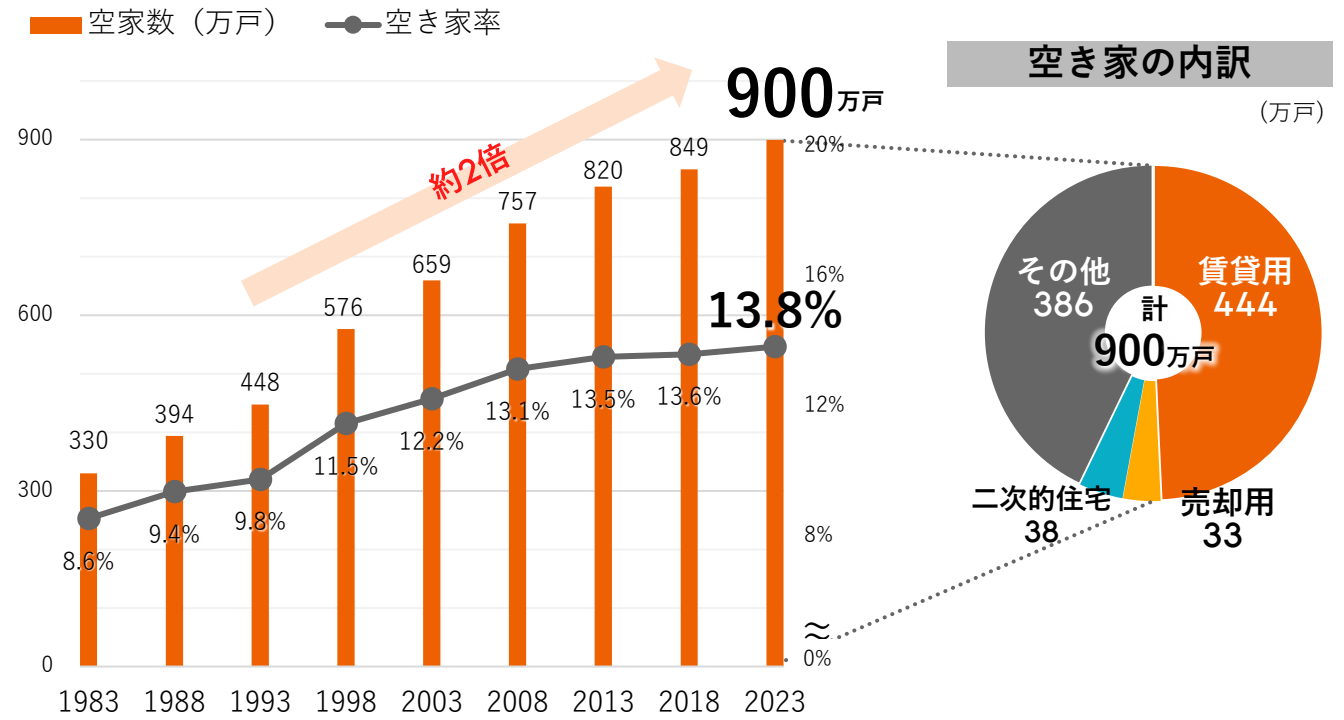
2024年9月25日に総務省統計局が速報集計結果を公表

空き家数は増加を続け、1993年から2023年までの30年間で約2倍に。総住宅数に占める割合は5.9%

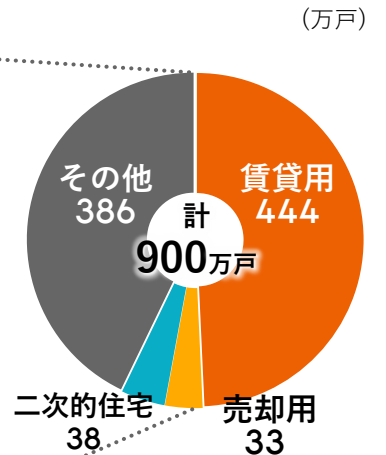
## 総住宅数と総世帯数の推移



## 空き家数と空き家率の推移



### 空き家の内訳



# IR情報に関するお問合せ窓口



IRサイト 日本語 <https://lifull.com/ir/>

English <https://lifull.com/en/ir/>



E-mail [ir@LIFULL.com](mailto:ir@LIFULL.com)

TEL 03-6774-1603 (平日10:00~18:00)

FAX 03-6774-1737

## LIFULLサステナビリティ情報



LIFULLサステナビリティ

検索

<https://lifull.com/sustainability/>

## その他のLIFULL情報

X (旧Twitter)



ユーザー名: @LIFULL\_Corp

[https://twitter.com/LIFULL\\_Corp](https://twitter.com/LIFULL_Corp)

Facebookページ



<https://www.facebook.com/LIFULL.corp/>