

# 決算説明資料 IFRS

2026年9月期 第2四半期（2025年10月～2026年3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等から引用しており、その情報の正確性等について保証するものではありません。

## (参考) この資料のAIによるまとめ

### 2026年9月期 第2四半期 決算サマリー：LIFULLの堅調な成長が継続

～連結業績は増収増益。繁忙期の積極的なプロモーション等、成長投資の進捗も順調。AI活用をさらに推進～

#### 1. 財務ハイライト：増収・増益で通期計画達成に向け順調に推移

主力であるHOME'S関連事業がけん引し、通期計画の達成に向けて着実に進捗しています。

- ・ 売上収益：149.0億円（前年同期比 +4.3%）
- ・ 営業利益：23.4億円（前年同期比 +28.5%） — 収益構造の改善により増収率を大きく上回る増益を達成。

#### 2. 事業の強みと成長ドライバー

- ・ 「LIFULL HOME'S」の成長加速
  - ・ 10四半期連続の成長：継続的なサイト改善と営業強化により顧客数は過去最高水準、ARPA（顧客単価）も向上。
  - ・ 新築分譲マンション、新築一戸建ての掲載物件数、賃貸・売買等のスマホサイト等、売却査定率等、多くの領域でNo.1を多数獲得。
  - ・ 不動産投資領域：「健美家」がLIFULL HOME'Sとの統合・営業強化を経て、掲載物件数No.1（9万件超）へ成長。
- ・ AI活用の深化による付加価値向上
  - ・ ユーザー体験の革進：対話型AI「AIホームズくん」のプロモーションを開始、住まいの窓口の音声接客AIエージェント導入により成約確度の向上を目指す。
  - ・ 生産性の向上：社内AI活用により2025年4月～9月半年間で50,000時間の業務時間を創出、全社員のAI活用を可視化し、育成を強化。

#### 3. 株主還元と中長期ビジョン

- ・ 株主還元の大幅拡充
  - ・ 配当性向30%をベースとした配当に加え、新設した年間3万円分の株主優待を合わせた想定総利回りは6.7%（2026年4月末時点）。
  - ・ 株式流動性の向上：優待発表後、株主数は21.1%増加、出来高は51.9%上昇し、投資家層が着実に拡大。
- ・ 2028年9月期に向けた定量目標
  - ・ 連結売上収益：350～400億円、連結営業利益：55～60億円、営業利益率：15%超を目指す。
  - ・ 中期経営計画の達成に向け、第2四半期も計画通り順調に進捗しています。

#### 投資家の皆様へ

LIFULLは、国内最大級の住領域データとAI活用により、HOME'S関連を中心に事業の収益拡大と販管費抑制による生産性向上を目指します。今後も「住領域×AIのリーディングカンパニー」の実現に向けて、社会課題の解決と持続的な企業価値向上に努めてまいります。

# Index

- |                                 |      |
|---------------------------------|------|
| 1. 主要なポイント                      | P 3  |
| 2. 2026年9月期第2四半期 決算ダイジェスト       | P 4  |
| 3. 2026年9月期第2四半期 決算情報（財務諸表）     | P 7  |
| 4. セグメント別事業概況（HOME'S関連）         | P 13 |
| 5. 中期経営計画の進捗（2026年9月期～2028年9月期） | P 25 |
| 6. 株主還元強化について                   | P 27 |
| 7. Appendix                     | P 32 |
| 8. IR情報に関するお問合せ窓口               | P 46 |



# 主要なポイント（2026年9月期第2四半期）

## 1. HOME'S関連事業が引き続き好調。増収増益をけん引

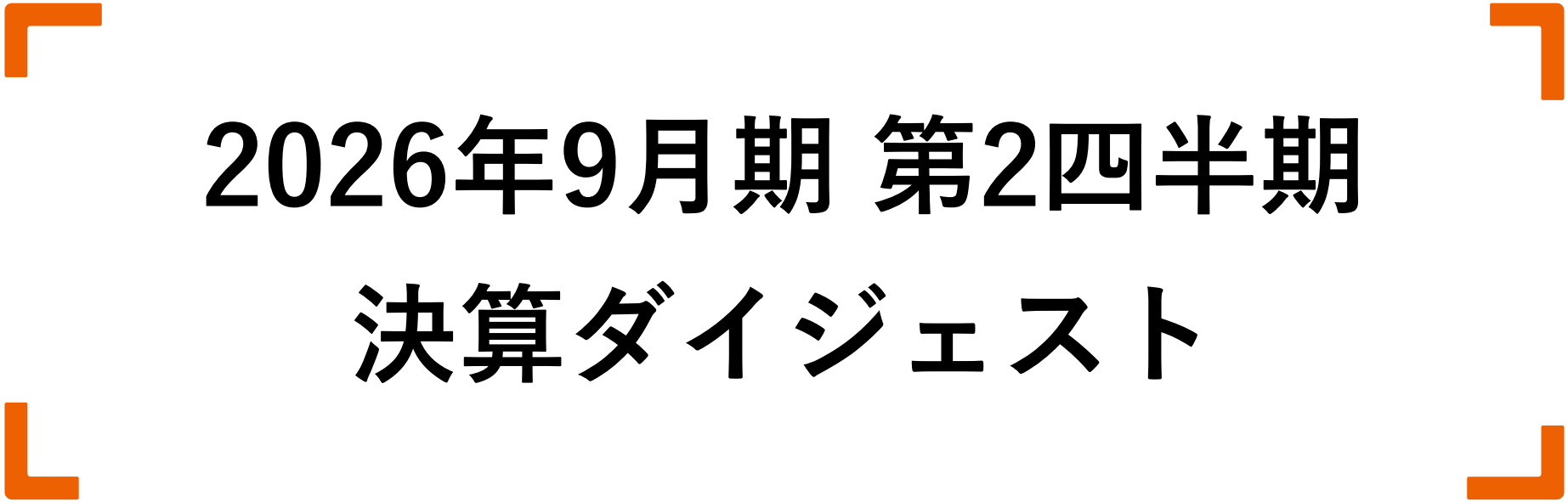
- 継続的なサイト開発と営業・プロモーション強化が奏功。外部評価でNo.1を多数獲得
- 不動産投資領域の健美家の成長が継続。掲載物件数No.1に

## 2. AI活用をさらに促進

- 様々なサービスにAIを活用した機能を実装
- 生産性向上に向けて社内のAI活用をさらに推進

## 3. 今期計画・中期経営計画達成に向けて順調な進捗

- 成長投資は概ね計画通り
- 株主還元強化として株主優待制度の新設により、株価・株式流動性が上昇



# 2026年9月期 第2四半期 決算ダイジェスト

# 2026年9月期 第2四半期 連結業績サマリー －売上収益－

継続的なサイト開発・営業強化等の施策が奏功し、HOME'S関連事業が引き続き好調

## 連結売上収益

(第2四半期 累計)

実績

前期比

**149.0 億円**    **+4.3%**

(単位：億円)

**+4.3%**

142.9

**149.0**

2025年9月期  
第2四半期  
(10～3月)

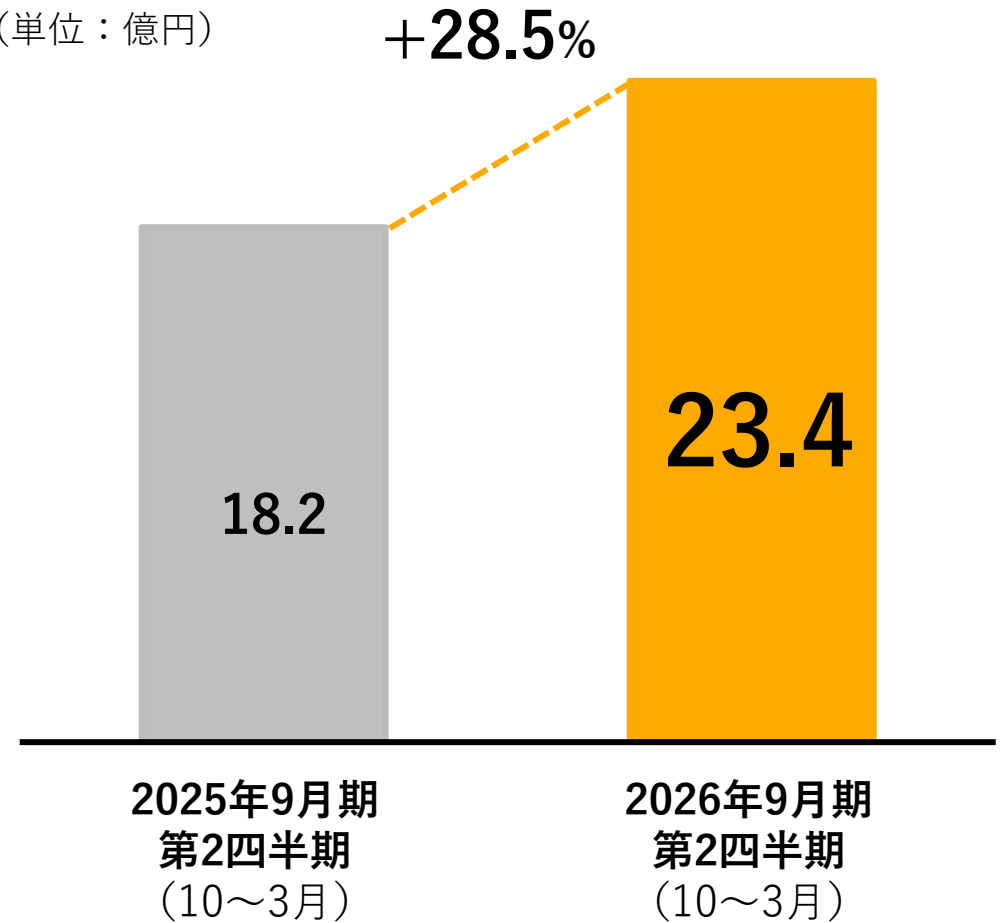
2026年9月期  
第2四半期  
(10～3月)

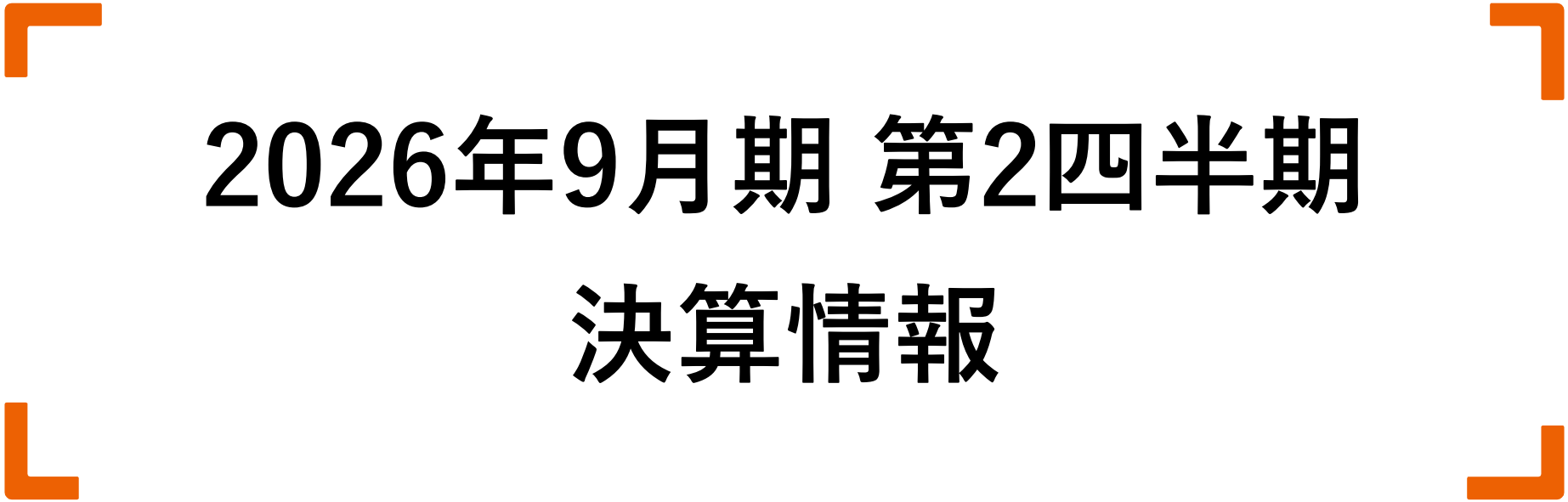
# 2026年9月期 第2四半期 連結業績サマリー — 営業利益 —

HOME'S関連事業の増収と、収益性向上により増益



(単位：億円)





# 2026年9月期 第2四半期 決算情報

## 財務諸表の変更点について

前期（2025年9月期）第2四半期より海外事業のリストラクチャリングによる会計処理を反映し、海外事業を非継続事業として分類した後の数値（継続事業ベース）で記載

# 簡易損益計算書 IFRS

HOME'S関連の好調が継続し、売上収益4.3%増収、営業利益28.5%増益

海外事業のリストラクチャリングに伴う一時的要因を除けば、継続事業による当期利益は前期の約2倍（+108.7%）

(単位：百万円)		2025年9月期 Q2 (10-3月)	2026年9月期 Q2 (10-3月)	増減額	増減率	
継続事業によるもの	売上収益	14,291	14,901	+ 610	+4.3%	※1
	売上原価	712	824	+ 111	+15.7%	
	販管費	11,582	11,737	+ 154	+1.3%	
	人件費関連	4,689	4,604	▲85	▲1.8%	※2
	広告宣伝費・営業費	4,646	4,875	+ 229	+4.9%	
	減価償却費	577	687	+ 109	+19.0%	※3
	その他	1,668	1,570	▲98	▲5.9%	※4
	その他収益及び費用	▲ 171	5	+ 176	-	
	営業利益	1,824	2,344	+ 520	+28.5%	※5
	営業利益率	+12.8%	+15.7%	+3.0pt	-	
継続 + 非継続	当期/四半期利益 <sup>※</sup>	3,723	1,544	▲2,178	▲58.5%	※6

※ 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

※2 主に通期計画に基づく賞与引当金の減少とグループ内の人員活用の効率化による

※3 主に本社退去時のコスト見直しによる増加

※4 採用費が増加した一方、本社退去時のコストの見直しにより減少

※5 主にHOME'S関連の増収、一部、本社退去時のコスト見直しによる増加

※6 前期は海外リストラクチャリングの一時的要因含む（約29億円）

# セグメント別売上収益・利益 IFRS

HOME'S関連は継続的な施策による集客力向上により増収増益、その他は主に地方創生関連事業により増収

(単位：百万円)	2025年9月期 Q2 (10-3月)	2026年9月期 Q2 (10-3月)	増減額	増減率	摘要
<b>売上収益</b>	<b>14,291</b>	<b>14,901</b>	<b>+ 610</b>	<b>+4.3%</b>	
HOME'S関連	13,031	<b>13,584</b>	+ 553	+4.2%	主に前期からの好循環が続き、顧客数や反響数の増加が寄与
その他	1,260	<b>1,316</b>	+ 56	+4.5%	主に地方創生関連事業による増加

(単位：百万円)	2025年9月期 Q2 (10-3月)	2026年9月期 Q2 (10-3月)	増減額	増減率	摘要
<b>セグメント損益</b>	<b>1,995</b>	<b>2,339</b>	<b>+ 343</b>	<b>+17.2%</b>	
HOME'S関連	2,175	<b>2,591</b>	+ 415	+19.1%	増収効果と収益力の向上による
その他	<b>▲185</b>	<b>▲ 262</b>	<b>▲77</b>	-	グループシナジー強化のため一部人員の異動によるコストの増加
セグメント間取引	6	<b>11</b>	+ 4	+73.7%	

※ 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

※ 「海外事業」を非継続事業に分類したことにより、報告セグメントは2025年実績より「HOME'S関連」の1つに変更  
セグメントに含まれる主な事業は、AppendixのP39 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

# 財政状態計算書の状況 IFRS

前期の株主還元強化に伴う配当支払や、  
将来支払を予定していた本社退去時の費用を今期に支払ったことにより、現預金が減少

(単位：百万円)	2025年9月末	2026年3月末	増減額	増減率	摘要	
<b>資産合計</b>	<b>40,915</b>	<b>42,100</b>	<b>+1,184</b>	<b>+2.9%</b>		
流動資産	18,522	17,572	▲949	▲5.1%	現預金 ▲1,920 売掛金及びその他の短期債権 +277 その他の短期金融資産 +500 その他流動資産 +143	キャッシュ・フローの状況（P11）を参照
非流動資産	22,392	24,527	+2,134	+9.5%	有形固定資産 +1,967 使用権資産 ▲285 持分法で会計処理されている投資 +165 その他の長期金融資産 +1,462 繰延税金資産 ▲1,173	主に地域創生2号ファンドの出資案件による ※1 主に投資有価証券の評価替えによる増加 ※2
<b>負債合計</b>	<b>14,691</b>	<b>14,465</b>	<b>▲226</b>	<b>▲1.5%</b>		
流動負債	5,732	5,310	▲422	▲7.4%	買掛金及びその他の短期債務 +182 リース負債 ▲140 その他の流動負債 ▲522	主に賞与引当金の減少による
非流動負債	8,958	9,154	+196	+2.2%	借入金（固定） +1,526 リース負債（固定） ▲151 引当金 ▲1,059	主に地域創生2号ファンドの出資案件による ※1
<b>資本合計</b>	<b>26,223</b>	<b>27,635</b>	<b>+1,411</b>	<b>+5.4%</b>	利益剰余金 +211 その他の資本の構成要素 +998	配当金の支払による減少含む
<b>1株当たり</b>						
<b>所有者帰属持分(円)</b>	<b>203.08</b>	<b>212.81</b>	<b>+9.72</b>			

※1 地域創生2号ファンドについてはAppendixのP33のQ1、P42をご参照ください

※2 CONNECT NEXTの投資有価証券：6,884百万円

# キャッシュ・フローの状況 IFRS

事業が好調に推移、営業CFは主にHOME'S関連の収益力向上により増加

投資CFは地域創生2号ファンドによる有形固定資産の取得があるものの前期比で減少

財務CFは配当支払額の増加等により減少

(単位：百万円)	2025年9月期	2026年9月期	増減額	主な要因		
	Q2 (10-3月)	Q2 (10-3月)		項目名	25/9月期 (Q2)	26/9月期 (Q2)
営業CF	1,369	1,852	+ 483	税引前四半期利益	+1,801	+2,441
				非継続事業からの税引前利益	+619	▲7
				減損損失	+200	-
				売掛金及びその他の短期債権の増減額 (▲は増加)	▲483	▲271
				買掛金及びその他の短期債務の増減額 (▲は減少)	▲278	+56
				賞与引当金の増減額(△は減少)	+224	▲569
				支配喪失損益	▲1,224	-
				債権放棄損	+349	-
				その他 (営業)	▲263	▲511
				法人所得税の支払額又は還付額 (▲は支払)	▲395	+116
				投資CF	▲9,370	▲3,790
子会社の支配喪失による減少額	▲2,722	-				
関連会社株式の取得による支出	-	▲216				
貸付金の回収による収入	+1,455	+1,172				
資産除去債務の履行による支出	-	▲900				
財務CF	2,724	▲11	▲2,735	長期借入による収入	+6,216	+1,704
				借入金の返済による支出	▲3,366	▲364
				配当金の支払額	▲93	▲1,332
現金及び現金同等物の増減	▲5,243	▲1,874	-			
現金及び現金同等物残高	8,532	8,782	+ 250			

# 2026年9月期の業績予想と進捗状況 IFRS

通期計画に向けて順調な進捗

引き続き計画に基づき、採用・プロモーション・開発（AI）の強化を継続

## 簡易損益計算書

	2026年9月期 (10-9月) 【通期予想】	2026年9月期 Q2 (10-3月) 【実績】	進捗率
	(単位：百万円)		
売上収益	29,700	14,901	50.2%
売上原価	2,016	824	40.9%
販管費	24,737	11,737	47.4%
人件費関連	9,879	4,604	46.6%
広告宣伝費・営業費	9,498	4,875	51.3%
その他	5,360	2,257	42.1%
その他収益及び費用	53	5	9.4%
営業利益	3,000	2,344	78.1%
営業利益率	10.1%	15.7%	-
当期利益 <sup>※</sup>	1,900	1,544	81.3%

## サービス別売上収益

	2026年9月期 (10-9月) 【通期予想】	2026年9月期 Q2 (10-3月) 【実績】	進捗率
	(単位：百万円)		
売上収益	29,700	14,901	50.2%
HOME'S関連事業	26,450	13,584	51.4%
その他	3,250	1,316	40.5%

※ 当期利益：親会社の所有者に帰属する当期利益



# セグメント別事業概況 HOME'S関連

# 2026年9月期第2四半期 HOME'S関連 概況

## セグメント実績 (2026年9月期 第2四半期)

売上収益

13,584百万円 前期比  
+4.2%

利益

2,591百万円 前期比  
+19.1%

### POINT

1. セグメント売上収益・利益の成長が継続
2. 継続的なサイト改善に加えて  
営業強化 × 戦略的プロモーションが奏功
3. AI活用をさらに推進

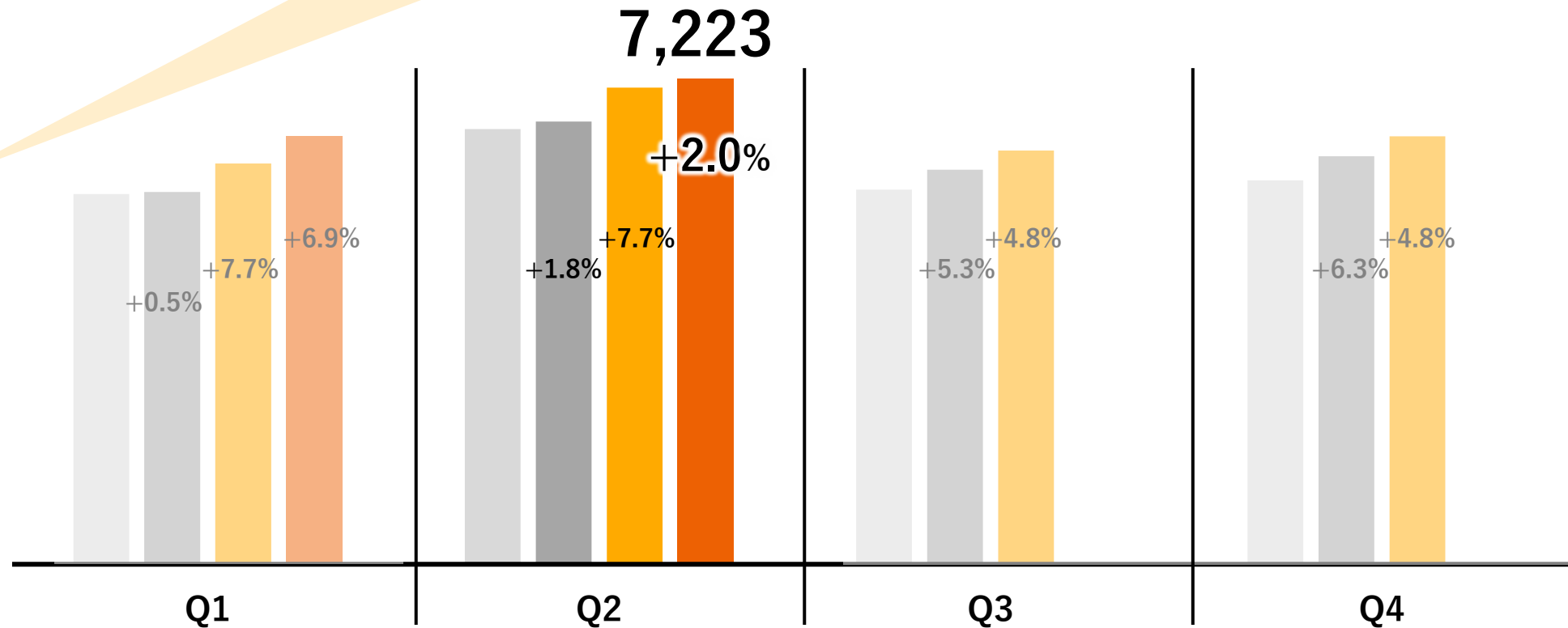


# HOME'S関連 セグメント売上収益 －四半期別－

長期的な拡大トレンドを堅持（売上収益が10四半期連続で前年超え）



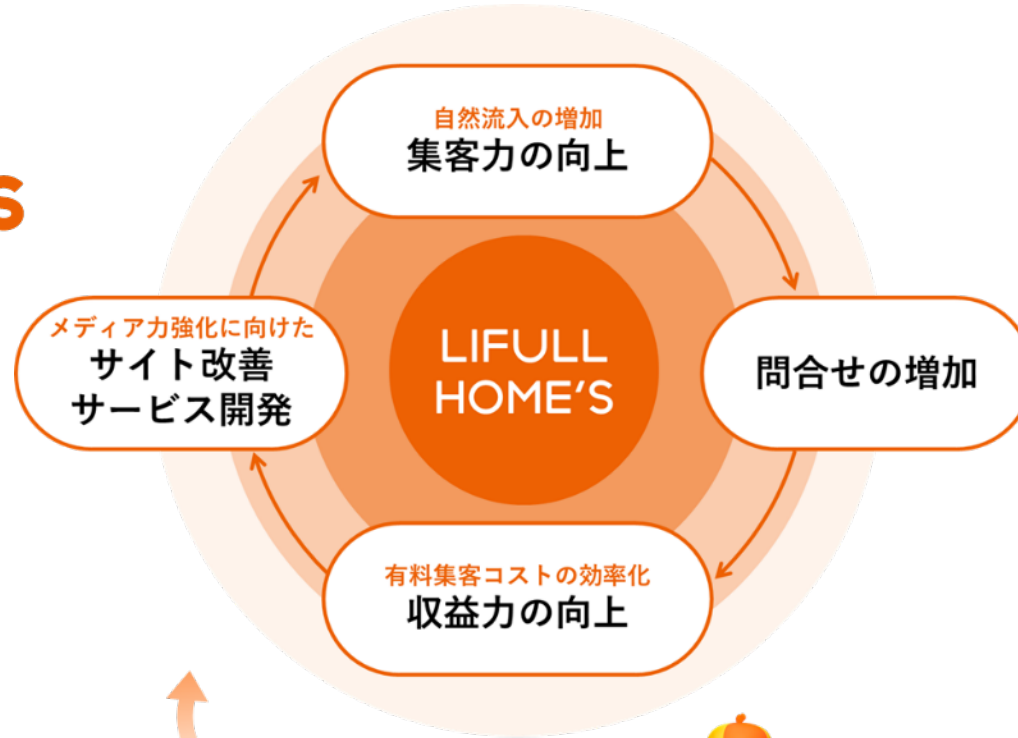
(単位：百万円)



# LIFULL HOME'Sの好調要因

好調な施策を継続していくことで、業績向上の好循環をさらに加速

LIFULL HOME'S



好調な施策・領域の投資を拡大  
**業績成長の加速**を目指す

開発の強化

営業の強化

プロモーションの強化

営業施策の強化で  
加速



さらに加速

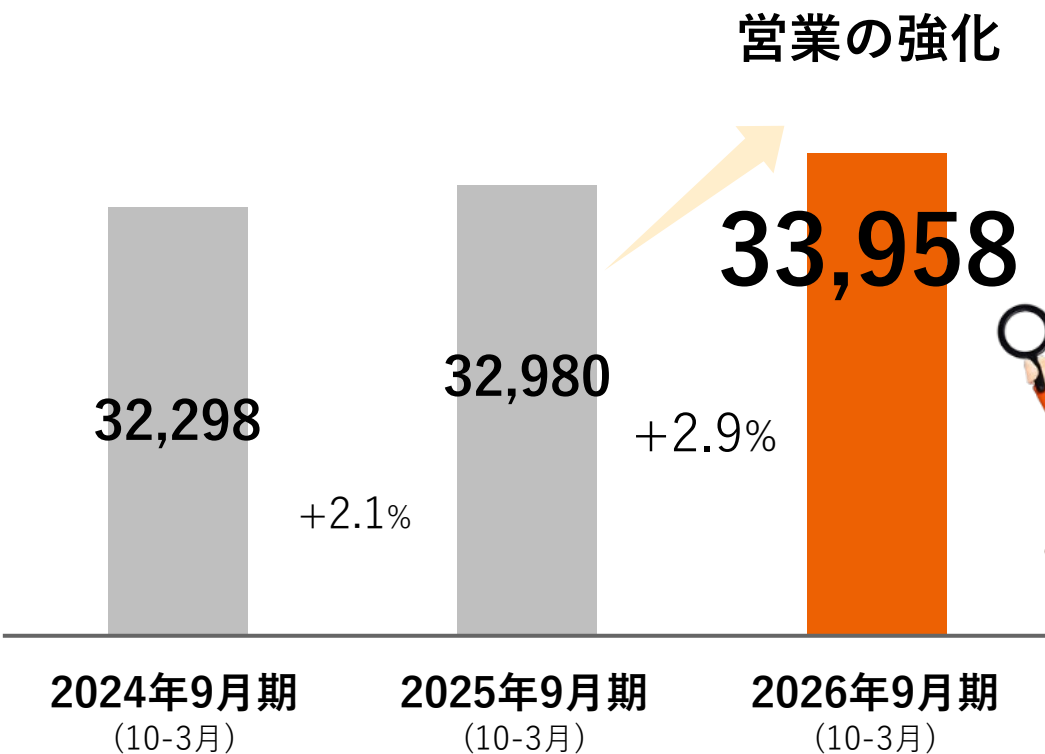
# HOME'S関連の重要指標の推移 — 顧客数・ARPA —

営業強化により、顧客数は過去最高の水準まで増加  
好調な売買領域をはじめとした収益の向上によりARPAも向上

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

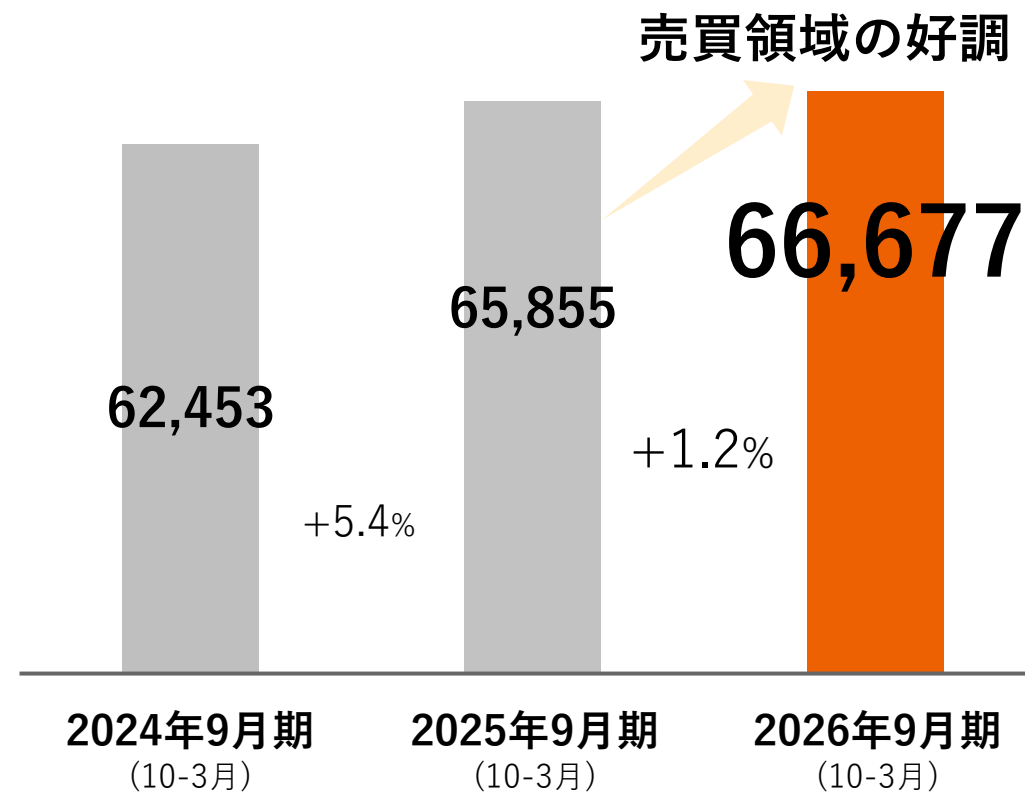
※6ヶ月間の平均値

## 顧客数



※6ヶ月間の平均値

## ARPA (円)



# 外部評価 No.1を多数獲得

継続的なサイト開発や営業強化等の施策効果により、幅広い領域で高評価を獲得

## 全体

2024・2025 ※1

2年連続  
物件鮮度

No.1

2025年 不動産情報サイト



## 賃貸

NEW

賃貸不動産情報  
スマホサイト

No.1

2026・2022  
2回連続

## 売買

売買不動産情報  
スマホサイト

No.1

## 新築分譲

NEW

新築分譲マンション  
(築1年以上未入居含む)  
掲載物件数

No.1

プレスリリース：  
<https://lifull.com/news/47523/>

## 新築分譲

新築一戸建て  
掲載物件数

No.1

## 売却査定

NEW

5年連続  
訪問査定率

No.1

2025年 不動産査定サイト



## 調査について

- ※1 株式会社プラグ [2025年6月19日～6月23日調査]
- ※2 Gomez 賃貸不動産情報スマホサイトランキング [2026年4月]
- ※3 Gomez 売買不動産情報スマホサイトランキング [2022年2月]
- ※4 株式会社プラグ [2026年2月16日～2月20日調査]
- ※5 株式会社プラグ [2025年6月4日時点]
- ※6 不動産会社のミカタ一括査定サイト訪問査定率ランキング [2021年～2025年の5年連続]

# 不動産投資領域「健美家」の進捗

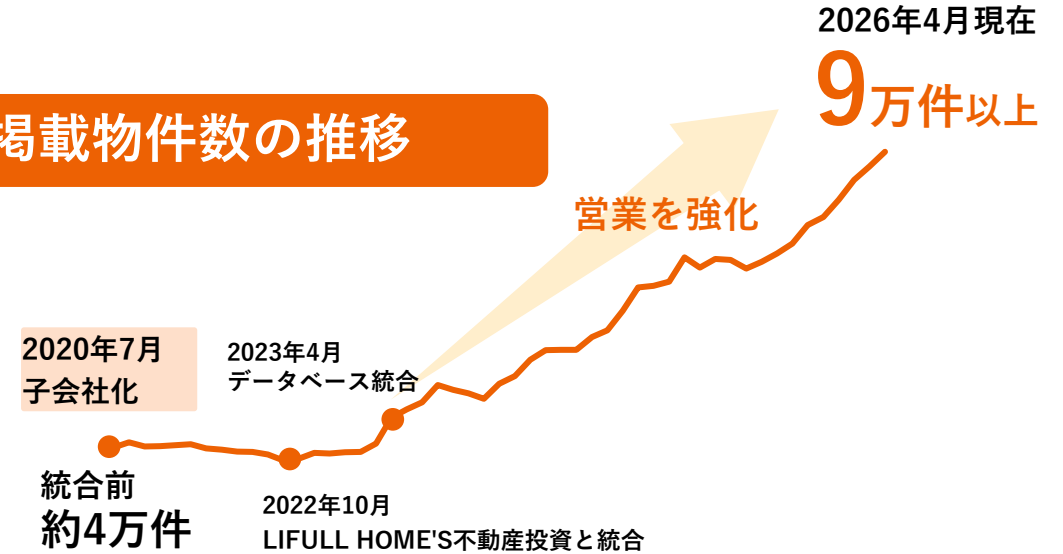
子会社化以降、LIFULL HOME'Sとのシナジー+営業強化により、投資物件の掲載数No.1に成長

投資物件掲載数  
**No.1** ※

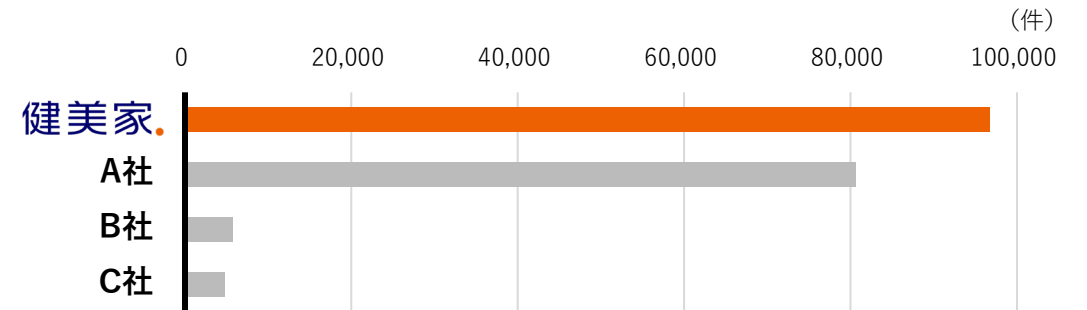


不動産投資と  
収益物件の情報サイト  
**健美家。**

## 掲載物件数の推移



## 参考) 掲載物件数の他社比較



**NEXT** ユーザー・問合せ数拡大を目指す

# 繁忙期に合わせた積極的なプロモーション投資

プロモーション強化

LIFULL HOME'Sの幅広い領域の訴求に加え、領域に特化したテレビCMを投下  
動画広告、SNSキャンペーン、営業施策を組み合わせることで、業績の拡大に貢献

## 新テレビCM ① 幅広い領域に対応することを訴求

「借りる」だけでなく「売る」「買う」「建てる」等幅広いニーズに対応できることを訴求



放送期間

2026年1月4日～3月7日

放送エリア

関東（都6県）、関西（2府4県）、東海（3県）

## 新テレビCM ② 領域特化型

「注文住宅」に特化したテレビCMを特定地域に限定して投下

放送期間

2026年1月4日～3月8日

放送エリア

北信越（5県）、九州（7県）



## SNSキャンペーン

ホームズくん X (@HOMES\_kun)



キャンペーンの#ハッシュタグが  
日本の**トレンド1位**に

放送エリアで営業を強化

事業者の獲得に繋げる

# 「LIFULL AI」のプロモーションを開始

プロモーション強化

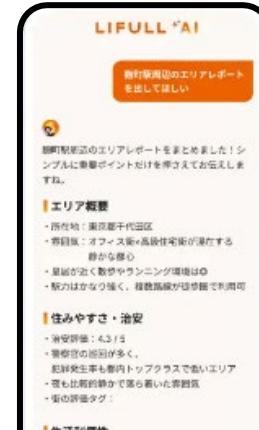
LIFULL AIの認知度を向上させ利用を促進するため、プロモーションを実施

次世代の住まい探し

**LIFULL AI** LIFULLのあらゆるデータに  
アクセスできるAIエージェント

対話しながら住まい探しができる  
「AIホームズくん」

<https://ai.lifull.com/aihomeskun/>



【動画を公開】様々な使いかたを紹介  
「AIで住まいを探してみた」動画（全9本）



【SNSキャンペーン】  
利用した結果を投稿



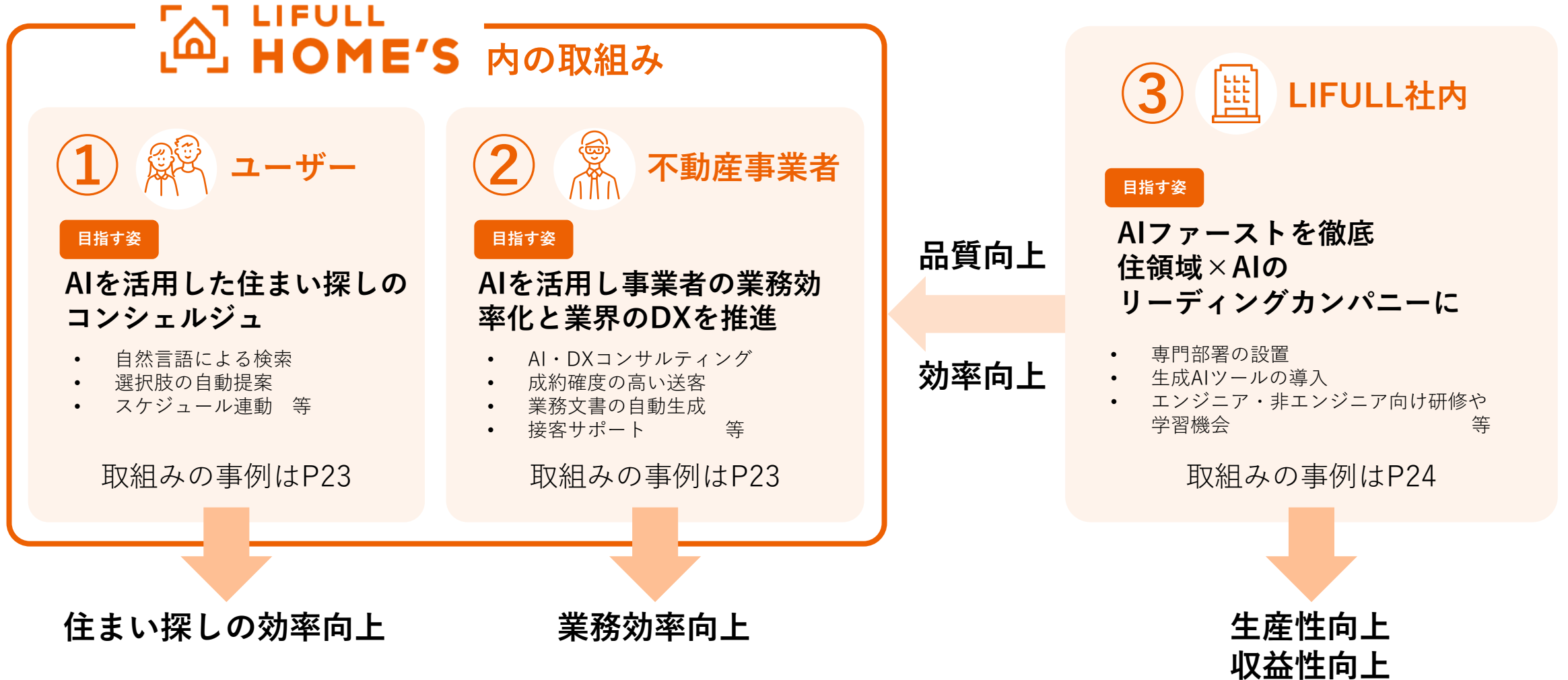
2026年3月～  
プロモーション開始

利用の拡大

マッチング  
精度の向上

# LIFULLグループのAI活用

当社の提供価値を圧倒的に向上させていくため、AIを「ユーザー」、「事業者」、「社内」に活用



# 様々なサービスにAIを活用した機能を実装

事業者の業務効率と成約率を向上させるため、AIを活用した機能を続々と提供

## ① ユーザー

### LIFULL HOME'S 住まいの窓口

#### 音声接客AIエージェントを導入

NEW



人へ相談する抵抗を軽減  
AIと対話しながらユーザーの要望を整理

## ② 不動産事業者

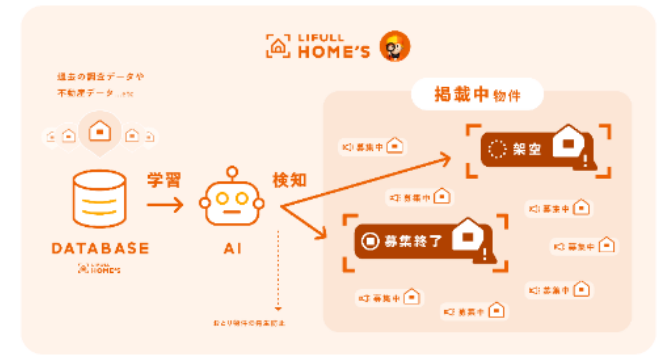
### らくらくデコルーム



家具の設置イメージを  
AIで生成

不動産事業者  
DX推進

### おとり物件の検知・自動非掲載



募集終了や架空物件をAIが  
検知し、自動で非掲載



業務効率・成約率向上

# 生産性向上に向けて社内のAI活用をさらに推進

エンジニア・非エンジニアの活用レベルを体系的に可視化し、活用推進を業務成果に繋げる取組みを開始

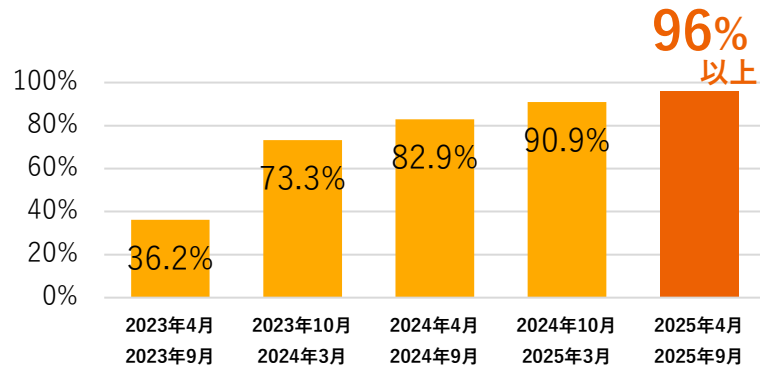
## ③ LIFULL社内

STEP 1 2023年～

### AIの社内活用を推進

2025年12月時点

生成AI活用で業務効率化できている従業員の割合



効果

2025年4月～9月半年間で

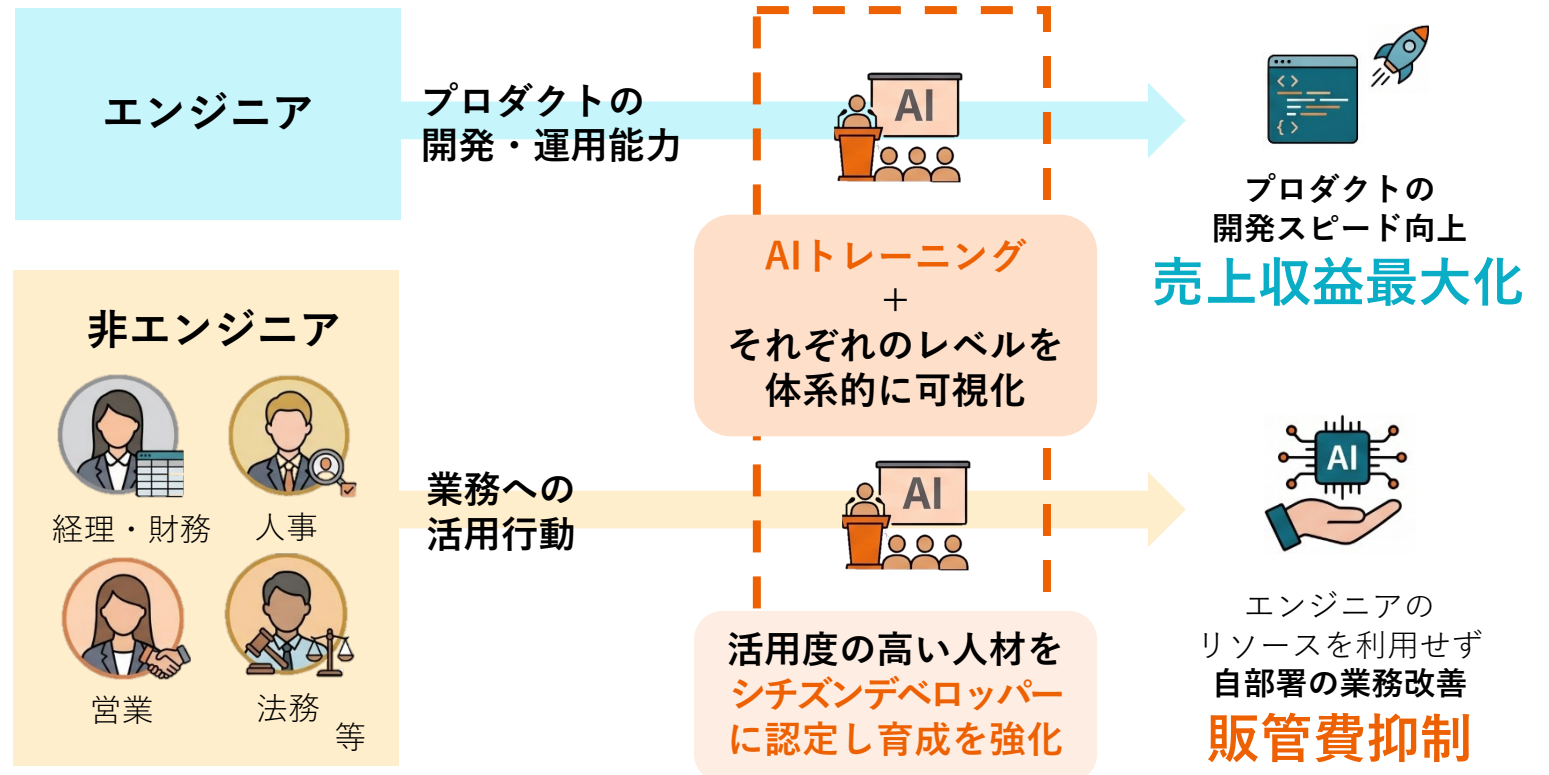
**50,000時間の業務時間を創出**

取組み

- ツールの導入・開発
- 活用に関する規定設定
- セミナー
- 活用の表彰制度 等

STEP 2 2026年～

### AIの活用を事業成果に繋げる取組み





# 中期経営計画の進捗

(2026年9月期～2028年9月期)

# 中期経営計画（2026-2028）のアクション進捗

中長期に  
目指す姿

グループシナジーを最大化し、住領域×AIでNo.1に

定量目標  
(2028年9月期)

売上収益（連結） 350～400億円

営業利益（連結） 55～60億円

営業利益率：15%超

## 2026年9月期：投資の強化領域の進捗（Q2時点）

### 人材の採用強化

評価



やや課題あり

- 第2四半期までの採用数は概ね計画通り
- 職種ごとに達成度の違いがあり。通期計画達成に向けて下期はさらに採用を強化

Q3以降

- 通期の採用計画に基づき下期はさらに採用を強化

### 最適な広告宣伝

評価



計画通り

- 繁忙期に合わせたLIFULL HOME'Sのプロモーション投下
- 自社集客の強化を継続
- LIFULL AIのプロモーションを開始

Q3以降

- LIFULL AI、健美家等でプロモーションを強化

### AIの活用

評価



計画通り

- 従業員育成プログラムを更に強化（非エンジニアの利用促進）
- AIを活用した機能をサービスに続々と展開

Q3以降

- 引き続きグループ全体で活用を推進、サービスへ展開



# 株主還元強化について

# (再掲) 2026年2月に株主優待制度の新設を発表

継続保有の株主を対象とした優待制度を新設



## 目的

- ・ 当社株式の認知度・投資魅力の向上
- ・ 自社サービス利用特典により事業内容の理解を深め、長期ファンを創出

## 優待対象

40単元（4,000株）を1年以上継続保有  
ただし、初回の2026年9月末は半年以上継続保有

## 基準日

2026年9月末日を初回とする  
以降、毎年3月末・9月末の年2回

## 優待内容

**1** 電子マネーまたはデジタルギフト  
15,000円分 × 年2回（年間30,000円）

**2** 自社サービス利用特典

詳細は、2026年3月17日公表の「株主優待制度の詳細決定に関するお知らせ」をご覧ください

[https://lifull.com/doc/2026/03/release\\_260317\\_yutai.pdf](https://lifull.com/doc/2026/03/release_260317_yutai.pdf)

# 株主優待制度の新設の発表後の株式指標の推移

2026年2月12日に株主優待制度の新設を発表後、株価、出来高は大幅に上昇  
株主優待に係るコストは、2026年9月期の通期計画に織り込み済み

## 株主数

総株主数 2025年9月末 17,228名  
2026年3月末 **20,877名 (+21.1%)**

優待対象（40単元以上）となる株主数は

**約2.2倍増加**したものの

株主優待コストは想定内のため、継続性に問題はなし

## 株式の状況

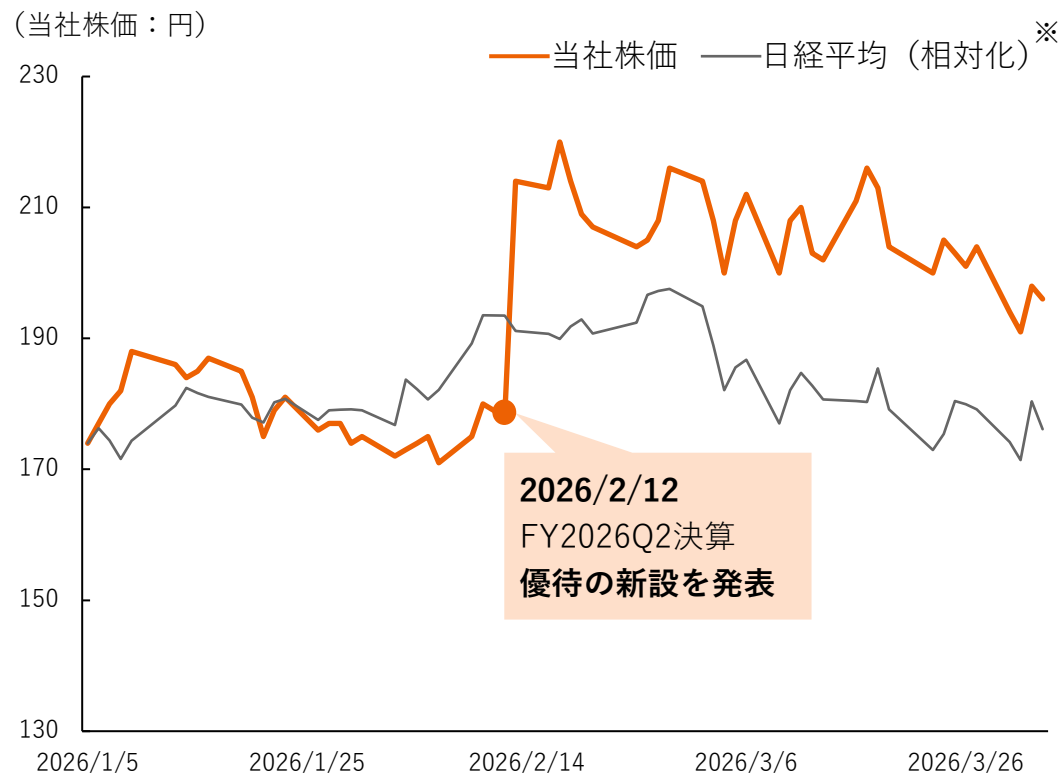
(2026年1月～決算開示日、決算開示後～2026年3月末の比較)

株価（終値平均）

**13.7%上昇**

出来高（平均）

**51.9%上昇**



※ 日経平均は、2026年1月5日を基準とした騰落率

# 株主還元の拡充（まとめ）

## ■ 配当予想（2026年9月期）

5.21<sup>※1</sup>円

配当性向 **30%**  
(非経常的な要因を考慮)



## ■ 株主優待

年間合計 **30,000円**

+ サービス利用特典

(参考) 利回り<sup>※2</sup>

配当利回り 2.7% + 優待利回り 3.9% = 総利回り **6.7%**<sup>※3</sup>

今後も事業成長により株主還元の拡充を継続的に検討

※1 当期利益の変動により実際の配当数値は予想と異なる可能性があります

※2 2026年4月30日の終値（191円）で、年間の想定利回りを算出

※3 利回りは、小数点第3位までの数値を算出し、第2位を四捨五入して第1位までを記載

「  
中期経営計画達成に向けて好スタート  
さらなる成長加速を目指す  
」



# Appendix

# 投資家の皆様から関心が高いと想定される事項

**Q1** 地域創生ファンド2号の出資案件により有形固定資産が増加しているが、今後も継続的に増加するものなのか

**A1** 今回の増加は、特定の案件（物件取得等）に伴う一時的なものです。（詳細はP42）  
本ファンドは、地域の遊休不動産活用を活性化することを目的としており、今後も案件によって一時的に固定資産取得費用が増加する可能性はありますが、ファンドの運用期間中に対象資産の売却および資金回収を行う計画です。（詳細は、公式サイトをご覧ください。 <https://lifull-investment.co.jp/fund/>）

**Q2** 株主優待新設による優待に係るコストは通期の業績予想にマイナスインパクトはないか  
今後の継続性に問題はないか

**A2** 株主優待に係る費用は、今期の業績予想に織り込み済みです。2026年3月末時点の株主数に基づき試算した結果、コストは当初計画の想定範囲内に収まっており、利益目標の達成に影響を与えるものではありません。また、本制度は個人投資家の皆様に中長期的に当社株式を保有いただくことを目的としています。現在の収益基盤とキャッシュフローの状況から、継続的な実施に支障はない水準であると判断しております。

**Q3** 外部評価でNo.1を多く獲得しているが、獲得の結果どのような効果が期待されるのか

**A3** 外部機関からの高評価は、LIFULL HOME'Sの信頼性の向上と、ユーザー獲得コスト抑制に寄与すると考えております。不動産プラットフォームにおいて「情報の網羅性」や「使いやすさ」で評価をいただくことは、ユーザーの流入を促進し、サイト内での成約率向上にも繋がります。これらは間接的に、加盟店様への送客数増加とARPA（顧客単価）の向上という形で、中長期的な業績成長のドライバーとなります。

**Q4** 投資有価証券として保有するCONNECT NEXT社の評価額が変動した主な要因は何か？

**A4** 事業計画に対して業績は順調に推移しており、評価額の上昇に寄与しました。今後も引き続き、定期的な進捗の確認と、双方の事業成長に繋がる情報交換等を行ってまいります。

# 1月～3月のニュースリリース等（抜粋）

## HOME'S関連・コーポレート

### AI関連のプレスリリース

- (2026.02.27)  
家づくりで「いきなり人への相談は不安」なユーザーに向けてLIFULL HOME'S 住まいの窓口が音声接客AIエージェントを導入
- (2026.03.23)  
LIFULL、住まい探し専用AI「AIホームズくん」への“無茶ぶり”で総額100万円分の「えらべるPay®」が当たるSNSキャンペーン開始
- (2026.03.25)  
LIFULL、生成AI人材指標「LAIC」を開発。組織全体で、生産性向上のみならず事業成果創出までを目指す
- (2026.01.15)  
LIFULL HOME'Sマーケットレポート 2025年総括版
- (2026.02.03)  
不動産ポータル初（※1）国土交通省との協業によりLIFULL HOME'Sで「セーフティネット住宅」が検索可能に
- (2026.03.10)  
健美家が不動産投資専門ポータルサイト「掲載物件数No.1」を獲得
- (2026.03.11)  
LIFULL HOME'Sが新築分譲マンション（築1年以上未入居含む）で「掲載物件数No.1」を獲得！

## その他事業

- (2026.01.23)  
LIFULL Investment、WALLMATE不動産と不動産特定共同事業にかかる業務委託契約を締結
- (2026.01.26)  
LIFULL ArchiTech、栃木県矢板市と「包括連携協定」を締結し、インスタントハウスを活用した地域防災を推進
- (2026.01.28)  
LIFULL ArchiTech、断熱性能と熱効率に優れた「インスタントサウナ」を販売開始
- (2026.02.05)  
LIFULL 不動産クラウドファンディング TRINITY FUND 6号を公開
- (2026.03.11)  
全国のママテレワーカーの「はじめの一步」を評価する「LIFULL FaM テレワーカー実践アワード 2026」を開催
- (2026.03.13)  
LIFULL 地域創生2号ファンド、浅草のアパートメントホテル「HUBEX浅草」開発事業に参画／インバウンド需要を捉え、東京から地方への観光振興を加速
- (2026.03.17)  
LIFULLと那須塩原市 空き家等の有効活用に関する連携協定を締結
- (2026.03.26)  
LIFULLと北海道清水町が地域活性化に関する包括連携協定を締結
- (2026.03.31)  
LIFULLとCAMPFIRE、自治体のまちづくり支援で連携を開始
- (2026.03.31)  
LIFULLと鹿児島県垂水市が地域活性化に関する包括連携協定を締結

# 会社概要 (2026年3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** 9,736百万円

**発行済株式数** 134,586,032株 (内、自己株式数 6,245,451株)

**連結従業員数** 1,054名 (内、臨時雇用者数122名、海外子会社119名)

**主な株主** LIFULL役員、楽天グループ株式会社 (18.54%)

**主な子会社** 株式会社LIFULL senior  
健美家株式会社



代表取締役社長執行役員  
伊東 祐司

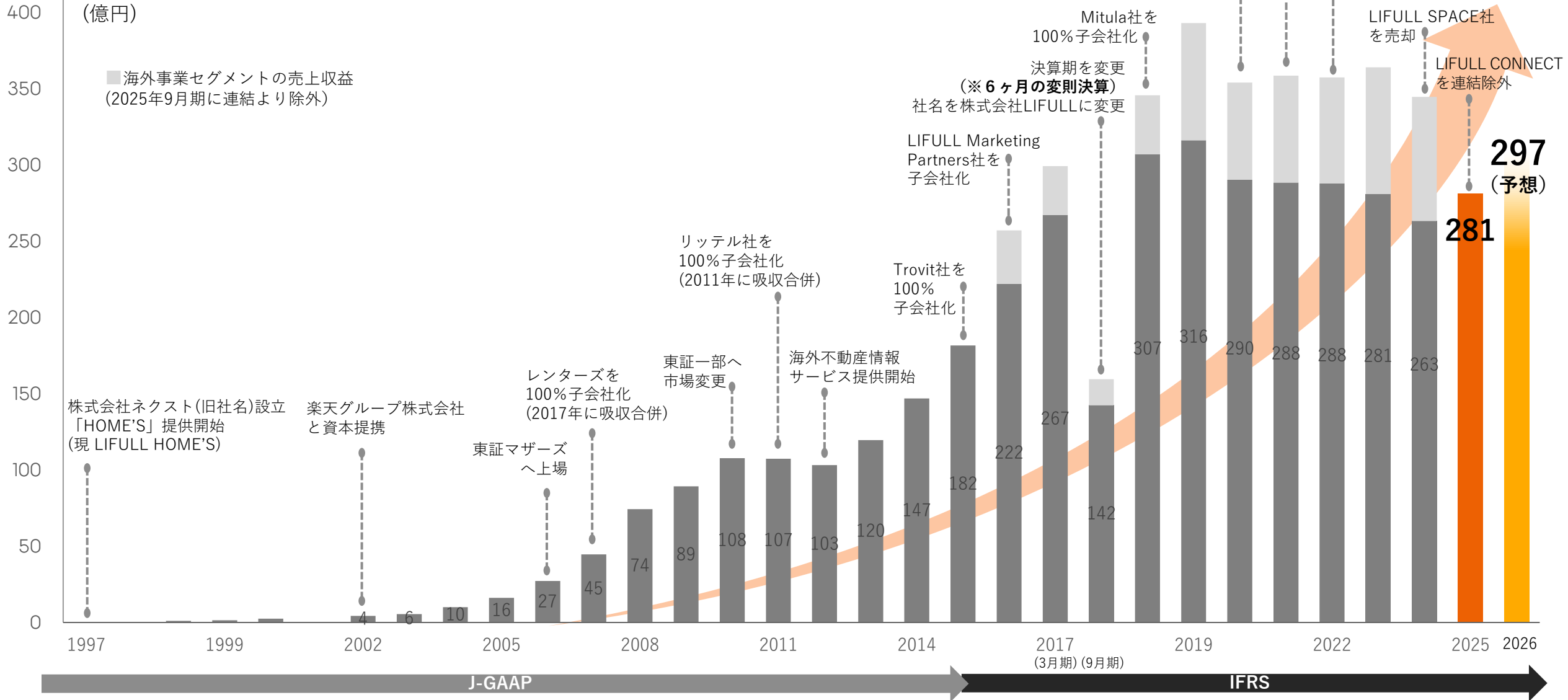


代表取締役会長  
井上 高志



本社 (東京都千代田区麹町)

# 沿革と売上収益の推移



# 四半期別業績推移

売上収益及び営業利益が堅調に推移

## 【連結】損益計算書（簡易版）

(単位：百万円)	2024年9月期				2025年9月期				2026年9月期	
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2
売上収益	6,096	7,183	6,374	6,657	6,458	7,833	6,768	7,068	6,993	7,907
HOME'S関連	5,527	6,575	5,860	6,060	5,951	7,079	6,144	6,354	6,361	7,223
その他	569	608	513	596	506	753	623	713	632	684
売上原価	344	348	335	336	340	371	336	410	406	418
販売費及び一般管理費	5,153	6,584	5,289	5,654	5,369	6,213	5,259	5,850	5,402	6,335
人件費関連	2,211	2,199	2,241	2,299	2,342	2,347	2,343	2,606	2,270	2,333
広告宣伝費・営業費	1,828	3,233	1,929	2,210	1,840	2,806	1,840	1,985	1,877	2,998
減価償却費	284	281	281	260	270	306	296	291	349	337
その他	829	869	836	884	915	753	779	966	905	665
その他収益及び費用	▲25	893	▲33	▲74	81	▲252	5	7	▲7	12
営業利益	573	1,144	717	592	828	995	1,176	814	1,177	1,166
営業利益率	9.4%	15.9%	11.2%	8.9%	12.8%	12.7%	17.4%	11.5%	16.8%	14.8%
四半期利益	▲400	519	▲175	▲8,407	383	3,339	684	908	753	791

※ 四半期利益=親会社の所有者に帰属する四半期利益

※ 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

※ 2024年9月期のその他収益及び費用にはLIFULL SPACE株式売却（売却益約9.1億円）の一時要因含む

※ 2025年9月期の四半期利益には海外事業のリストラクチャリングの会計処理の反映（約29億円）に伴う一時要因含む

# 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 FaM Partners

(※2025年4月1日社名変更 旧) 株式会社LIFULL bizas)

- ・事務業務等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

## 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

## 株式会社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

## 株式会社LIFULL Social Asset

(※2025年2月5日社名変更 旧) 株式会社LIFULL Financial

- ・宿泊サービス「LIFULL STAY」の企画・運営・販売

## 株式会社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	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）
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 Social Asset） 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

※ 2025年9月期に海外事業を連結より除外し非継続事業に分類。報告セグメントは「HOME'S関連」のみに変更（2025年1月21日に株式譲渡）

# 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、大手不動産管理会社とデータ連携しています。
- AI・生成AI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。



## LIFULL HOME'S iOS・アンドロイドアプリ



ユーザー



閲覧



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等様々な検索方法
- 「敷金礼金ゼロ」「ペット相談可」等のこだわり条件
- 物件種別を複数選択して、賃貸物件と購入物件を比較
- 載っている賃貸物件情報は1日3回以上更新
- 「ハザードマップ」等検索機能も充実で、ユーザー一人ひとりにぴったりの賃貸物件・新築物件を無料で物件検索

アプリの便利な住まい探し機能

- ハザードマップ
- 履歴&お気に入り機能
- なぞって検索
- かざして検索

# (参考) 不動産一括売却査定サービスのモデル

各領域での営業強化により、掲載情報量・加盟事業者数が向上し、売上収益の増加に貢献

## LIFULL HOME'S 不動産査定 のビジネスモデル

物件を所有する  
ユーザー



物件情報を入力  
査定を依頼

査定額と  
事業者の案内



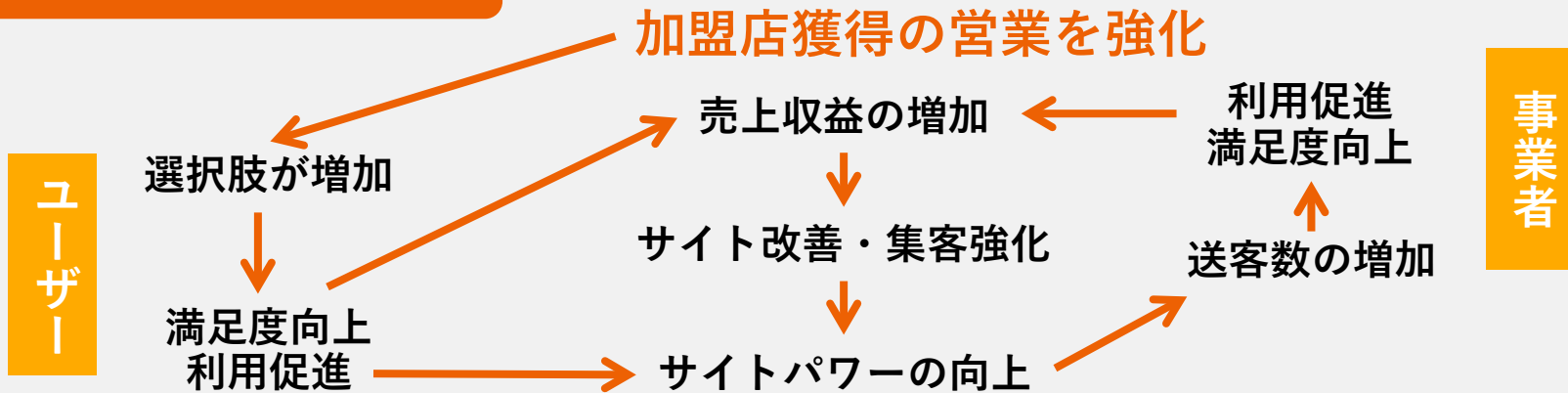
取扱いを希望する不動産事業者

<b>A</b> 不動産株式会社 査定価格 4,800万円 地域密着型 高値売却実績 詳細を見る この会社に相談	<b>B</b> ハウジング 査定価格 5,000万円 スピード査定 詳細を見る この会社に相談	<b>C</b> エステート 査定価格 4,150万円 高値売却実績 詳細を見る この会社に相談	<b>D</b> ホーム 査定価格 4,900万円 丁寧なサポート 詳細を見る この会社に相談
--	---	---	--

送客手数料  
× 各事業者

(※画像はイメージです)

### 売却査定的好調要因



# その他事業 – 地域創生2号ファンド –

不動産特定共同事業法のスキームを活用し、LIFULL Investmentによる出資案件を開始

## LIFULL 地域創生ファンド

LIFULL地域創生2号投資事業有限責任組合 <https://lifull-investment.co.jp/fund/>

### 概要

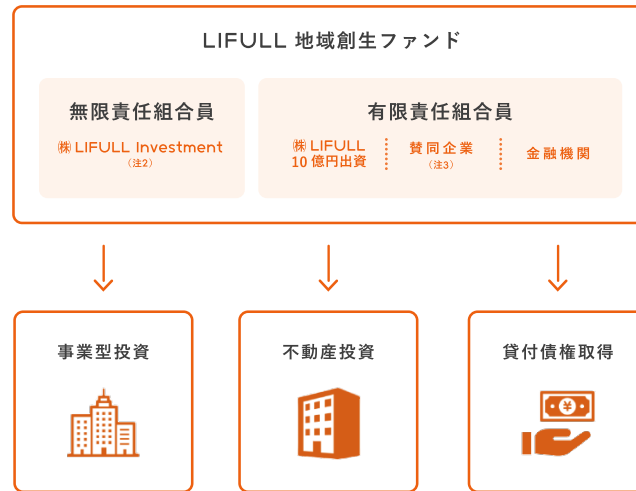
地域創生・活性化を目的に、不動産特定共同事業法スキームを活用したSPCへ優先エクイティ出資およびメザニン融資を提供し、国内ホテル開発等の事業を多層的に支援するファンド。

効力発生日：	2023年11月15日
ファンド総額：	20～30億円（予定）
ターゲットリターン：	IRR 7.0%
存続期間：	2028年9月30日まで（約5年間）
運営会社：	株式会社LIFULL Investment

### 参考）1号ファンドの投資実績

運用期間：	2018年11月～2023年7月
出資地域創生事業：	3件
リターン：	7.71%（目標7.0%）

### 概念図



(注1) 上記の投資形態は一例であり、これらに限りません（詳細は組合契約をご参照ください）  
 (注2) 無限責任組員である弊社は、適格機関投資家等特例業務を届出済みです。  
 (注3) 賛同企業は、上場会社、法人（純資産又は資本金5,000万円以上）、これらの子会社等・関連会社等が含まれます。

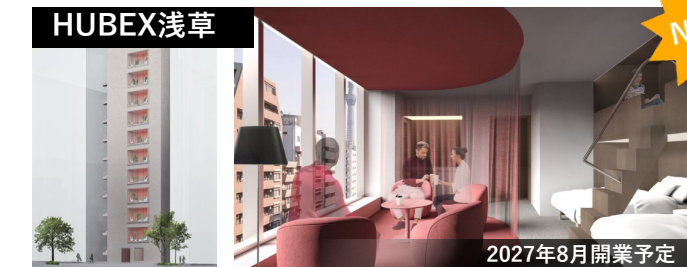
## 出資プロジェクト



2024年1月に参画  
プレスリリース



2025年7月に参画  
プレスリリース



2026年2月に参画  
プレスリリース

# (参考) 外部市況データ - 月次 -

年間まとめ      2023年      2024年      2025年      2026

## 【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)	2023年	2024年	2025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	1月	2月	3月
首都圏	26,886	23,003	21,962	1,486	2,743	5,975	1,112	1,319	2,451	972	1,550	1,662	1,496	728	1,830	1,833	2,231	5,819	620	1,288	2,210	1,006	1,288	1,641	2,006	1,301	1,908	1,316	1,910	5,468	628	1,762	1,425
対前年比	△9.1%	△3.5%	△4.5%	△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%	△44.2%	△2.4%	△9.8%	3.5%	△16.9%	△1.3%	34.1%	78.7%	4.3%	△28.2%	△14.4%	△6.0%	1.3%	36.8%	△35.5%
近畿圏	15,385	15,137	16,922	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	769	1,450	1,589	1,369	1,064	822	1,500	927	1,492	1,069	1,588	3,283	1,074	839	1,975
対前年比	△13.8%	△1.6%	11.8%	△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%	5.8%	36.9%	9.7%	25.0%	1.2%	△20.2%	△1.6%	46.7%	16.6%	△7.6%	△8.2%	36.6%	39.7%	△42.1%	24.3%

## 【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)	2023年	2024年	2025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	1月	2月	3月
首都圏	8,101	7,820	9,182	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	7,343	7,943	10,485	6,999	9,396	9,165	10,075	10,325	9,956	9,895	9,181	8,469	8,383	11,025	10,413
対前年比	28.9%	△3.5%	17.4%	△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%	△7.7%	11.5%	37.5%	△8.7%	25.5%	11.8%	28.4%	8.3%	28.6%	7.1%	14.9%	15.5%	14.2%	38.8%	△0.7%
近畿圏	4,666	5,337	5,328	3,851	5,282	4,615	6,390	7,398	5,037	5,157	5,750	5,629	4,975	4,926	5,841	3,789	5,225	5,090	4,032	4,424	5,500	5,634	5,813	5,205	5,913	5,444	5,142	6,175	5,631	5,056	4,588	7,015	4,759
対前年比	0.7%	14.8%	△0.5%	△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%	△36.9%	△40.2%	9.2%	9.2%	1.1%	△7.5%	18.9%	10.5%	△12.0%	63.0%	7.8%	△0.7%	13.8%	58.6%	△13.5%

## 【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)	2023年	2024年	2025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	1月	2月	3月
貸家	343,894	342,044	324,991	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	26,729	26,424	24,387	25,744	42,706	24,939	18,893	24,289	27,412	26,585	28,494	30,771	25,253	25,518	24,032	25,042	27,678
対前年比	△0.3%	△0.5%	△5.0%	△1.0%	△5.3%	△3.6%	2.7%	1.0%	△13.3%	20.6%	△5.2%	△6.2%	4.6%	△1.4%	4.4%	△6.7%	△5.5%	2.1%	△1.2%	3.2%	51.2%	△27.9%	△30.5%	△14.0%	△13.1%	△8.1%	△8.2%	4.2%	△5.5%	△3.4%	△1.5%	△2.7%	△35.2%
マンション	107,879	102,427	89,888	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	9,051	8,422	10,807	7,709	4,778	5,945	5,971	6,148	6,121	11,650	5,551	7,735	7,370	6,440	7,463
対前年比	△0.3%	△5.1%	△12.2%	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%	0.3%	12.5%	20.4%	△36.9%	△56.5%	△27.9%	△1.6%	△18.0%	△20.0%	31.8%	△29.7%	2.5%	△18.6%	△23.5%	△21.7%
一戸建	137,286	121,191	115,935	11,368	11,835	11,470	9,867	9,710	10,113	10,579	10,106	10,007	9,975	9,578	10,111	10,511	10,124	10,513	8,715	9,628	12,573	8,169	7,083	8,921	9,709	9,476	10,070	10,564	10,389	10,638	9,482	9,893	10,806
対前年比	△6.0%	△11.7%	△4.3%	△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%	△11.7%	△0.9%	24.3%	△22.8%	△29.9%	△10.9%	△2.7%	△1.1%	△0.4%	0.5%	2.6%	1.2%	8.8%	2.8%	△14.1%
持家	224,352	218,132	201,285	18,078	17,789	17,031	14,805	16,307	16,644	17,877	17,238	19,183	19,863	19,601	19,355	19,706	19,771	17,821	13,525	16,272	22,955	13,635	11,920	16,030	17,665	17,532	18,273	18,081	17,901	17,496	14,418	15,501	16,659
対前年比	△11.4%	△2.8%	△7.7%	△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%	△8.6%	△0.2%	37.9%	△23.7%	△30.9%	△16.4%	△11.1%	△10.6%	△5.6%	△8.2%	△9.5%	△1.8%	6.6%	△4.7%	△27.4%

## 【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)	2023年	2024年	2025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	1月	2月	3月
移動者数(外国人含)	5,263,249	5,207,746	5,190,548	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	327,312	357,056	905,179	683,859	382,823	371,648	398,417	348,602	367,877	379,751	309,853	358,171	328,136	356,713	916,197
対前年比	△0.9%	△1.1%	△0.3%	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%	△0.9%	△1.9%	3.0%	△6.0%	△4.2%	10.0%	△1.6%	△2.1%	4.7%	0.4%	△5.9%	2.4%	0.3%	△0.1%	1.2%
移動者数(日本人)	4,696,572	4,603,155	4,528,254	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	286,595	314,397	821,146	605,683	328,375	318,765	345,172	302,070	313,093	321,850	262,869	308,239	280,982	309,774	816,562
対前年比	△1.6%	△2.0%	△1.6%	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%	△0.1%	△2.4%	2.7%	△7.6%	△6.3%	8.1%	△3.0%	△3.8%	4.3%	△1.5%	△7.8%	0.6%	△2.0%	△1.5%	△0.6%

## 【日本人口】

総務省調査 (人口推計)

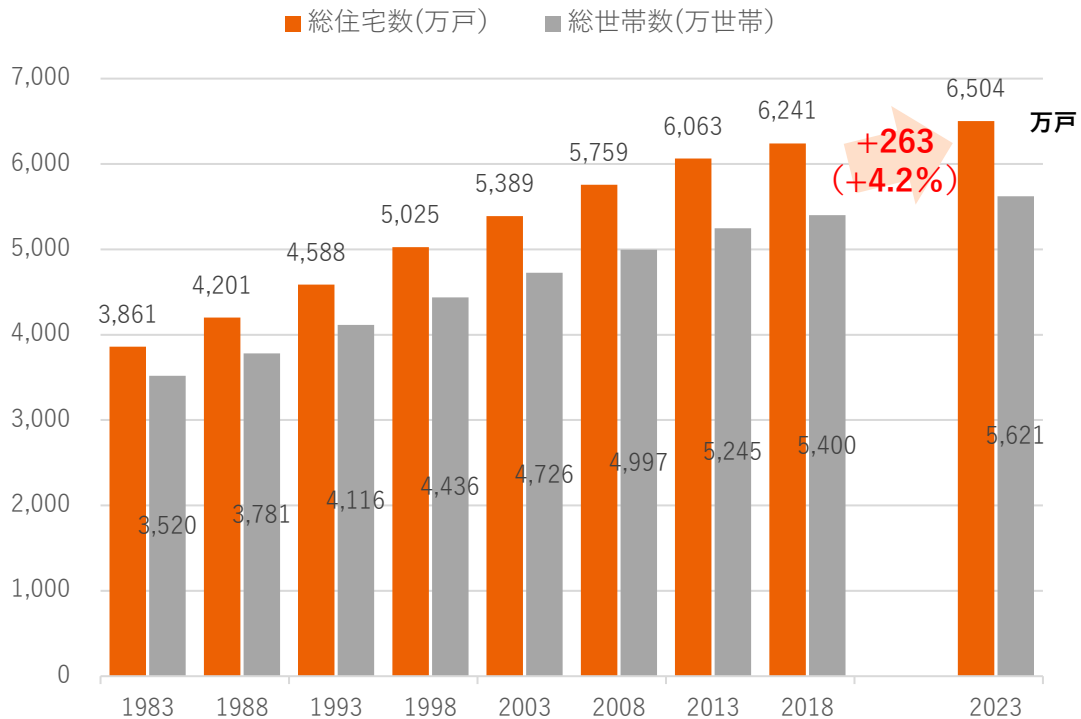
(単位: 千人)	2023年10月	2024年10月	2025年10月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月(概算)	1月(概算)	2月(概算)	3月(概算)
総人口	124,352	123,802	123,219	124,352	124,342	124,299	124,143	124,105	124,003	124,002	123,941	123,979	123,975	123,887	123,779	123,802	123,784	123,744	123,552	123,441	123,420	123,397	123,342	123,371	123,367	123,268	123,192	123,219	123,203	123,160	122,950	122,860	122,850

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

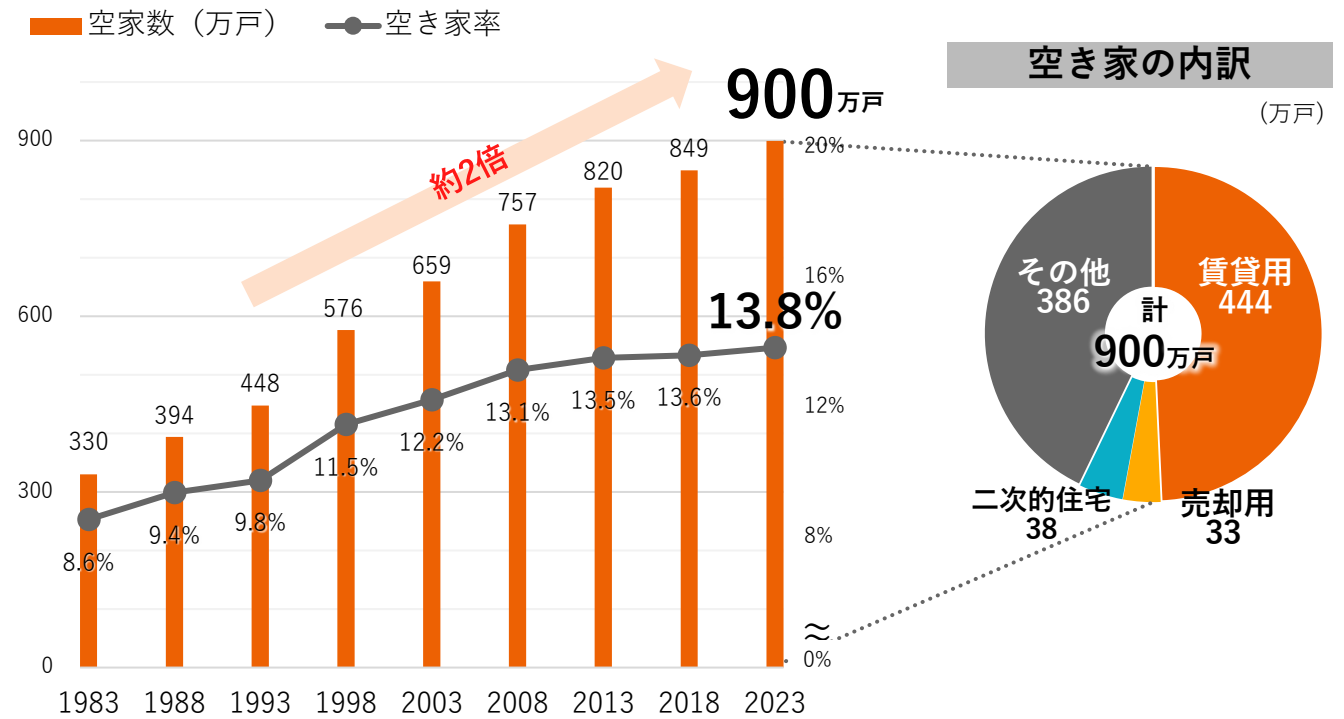
2024年9月25日に総務省統計局が速報集計結果を公表

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%

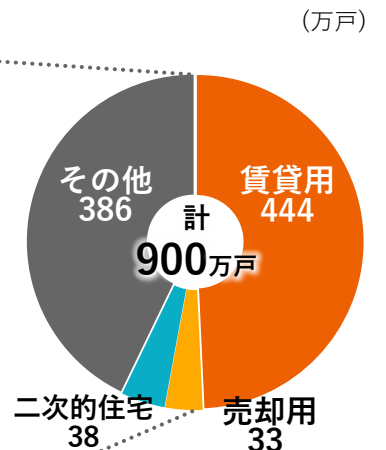
## 総住宅数と総世帯数の推移



## 空き家数と空き家率の推移



### 空き家の内訳



# LIFULLグループのサステナビリティ

LIFULLグループの取組みは以下をご覧ください



## サステナビリティサイト

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



## 有価証券報告書

<https://lifull.com/ir/ir-data/>

下記のテーマに関する情報が確認できます：

サステナビリティ課題  
(マテリアリティ)

サステナビリティ関連の取組  
(環境、人材、ガバナンス 等)

ESGデータ

等

## TOPICS



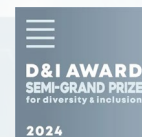
FTSE JPX Blossom  
Japan Sector  
Relative Index

2023年から2025年まで  
3年連続選定

FTSE JPX Blossom Japan Sector Relative Indexは、ESGの取組みが優れた日本企業を集めた株価指数。環境や社会に配慮した企業を応援しながら投資ができるため、個人投資家がESG投資を行う際の参考の一つになります。年金積立金管理運用独立行政法人（GPIF）も採用しており、長期的な視点での投資に適した指数と言えます。

※「FTSE Blossom Japan Sector Relative Index」について  
<https://www.ftserussell.com/products/indices/blossom-japan>

## D&I AWARD

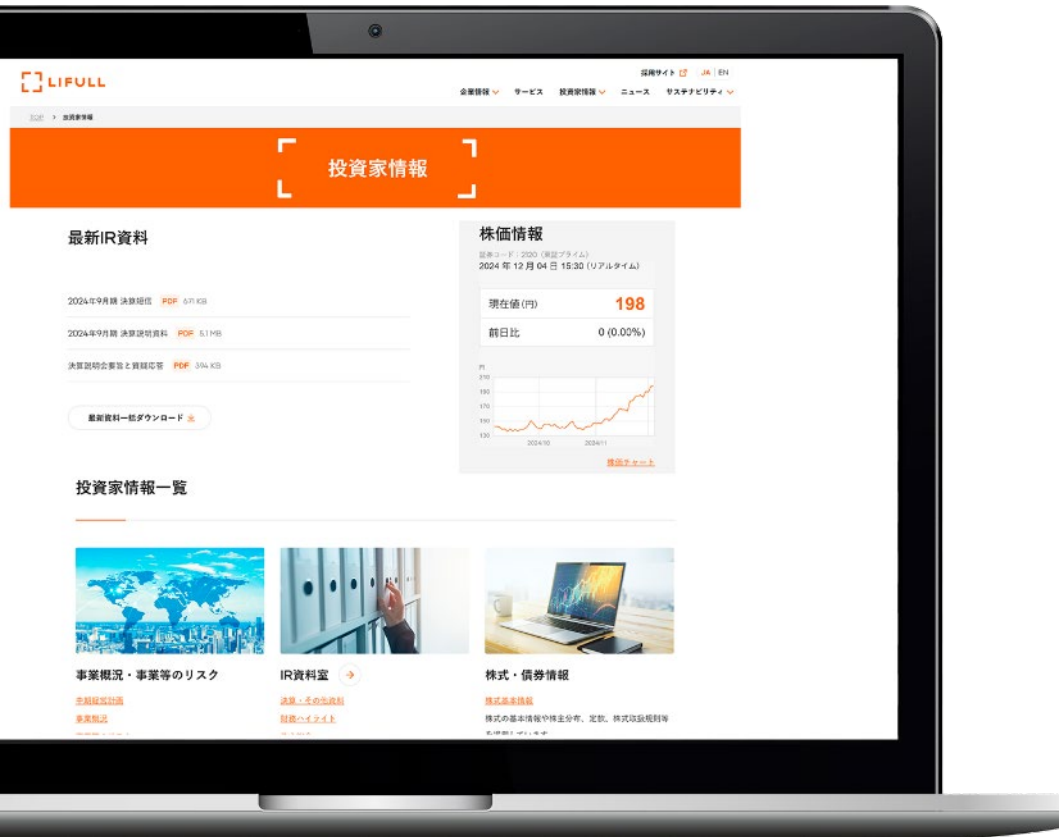


D&I AWARD賞  
2023年、2024年

トップインクルーシブカンパニー賞  
2024年、2025年

ベストワークプレイス認定  
2023年、2024年、2025年

# 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)

LIFULLサステナビリティ情報

公式Youtubeチャンネル



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

サステナビリティの基本方針や  
マテリアリティ等を掲載



<https://www.youtube.com/@LIFULL>

決算説明会動画等を掲載