

株式会社 LIFULL

決算説明資料 IFRS

2025年9月期 (2024年10月～2025年9月)

中期経営計画 (2026年9月期～2028年9月期)

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する情報は、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. 主要なポイント | P 2 |
| 2. 2025年9月期決算ダイジェスト | P 3 |
| 3. 2025年9月期決算情報（財務諸表） | P 7 |
| 4. セグメント別事業概況（HOME'S関連事業） | P 12 |
| 5. 株主還元について | P 24 |
| 6. 中期経営計画（2026年9月期～2028年9月期） | P 26 |
| 7. 2026年9月期業績予想 | P 44 |
| 8. Appendix | P 50 |
| 9. IR情報に関するお問合せ窓口 | P 65 |



■ 主要なポイント

1. 2025年9月期は、過去最高の当期利益

- 株式会社LIFULL（単体）は、過去最高の営業利益
- 海外事業のリストラクチャリングが完了し、国内の主要事業に集中

2. HOME'S関連事業が好調に推移し、過去最高のセグメント利益達成

- 顧客数・ARPAともに拡大を継続
- 革進的なAI技術を顧客・ユーザー・社内に提供

3. 過去最高の配当額 10.41円（創業30周年の記念配当1.00円を含む）

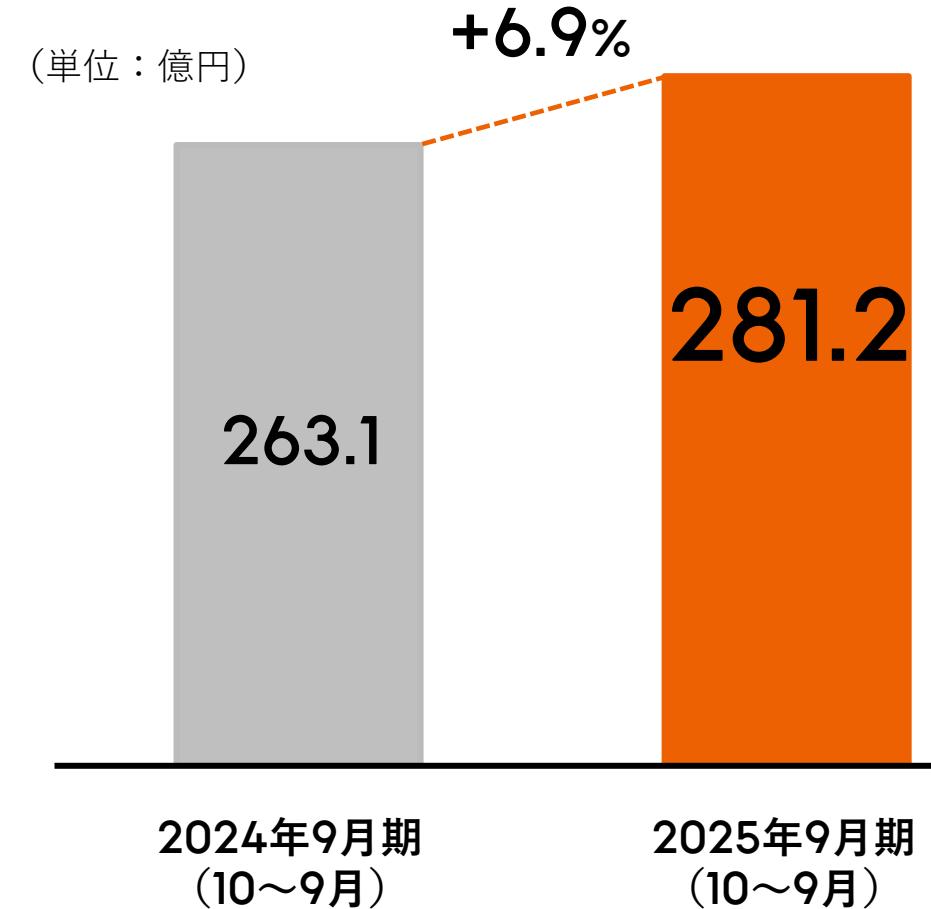
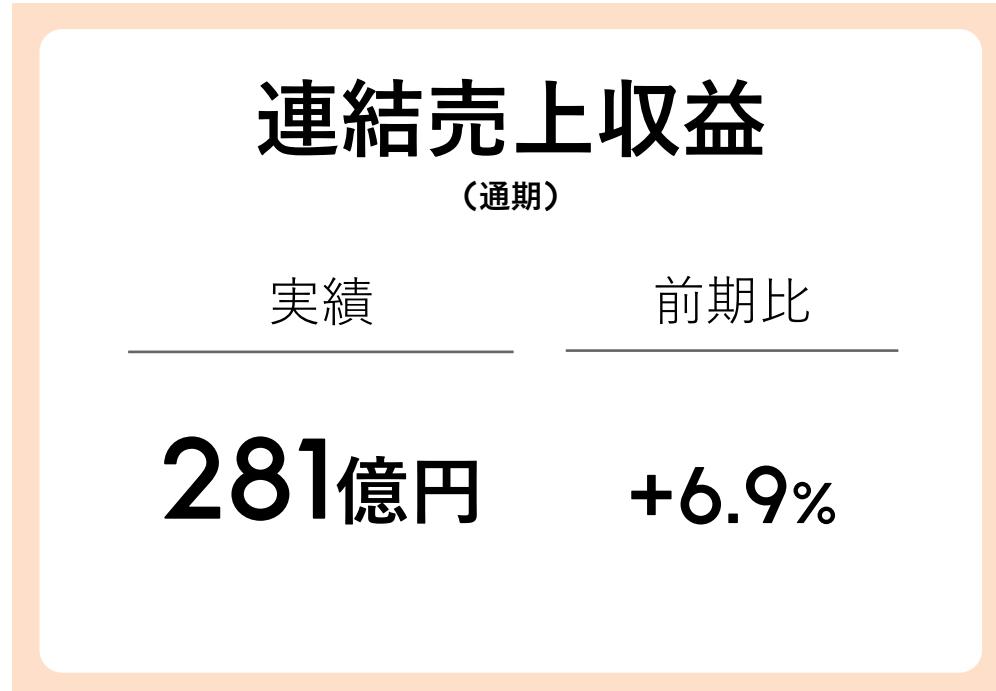
- 配当性向を5ポイント引き上げ、30%に変更
- 創業30周年記念配当の実施

2025年9月期

決算ダイジェスト

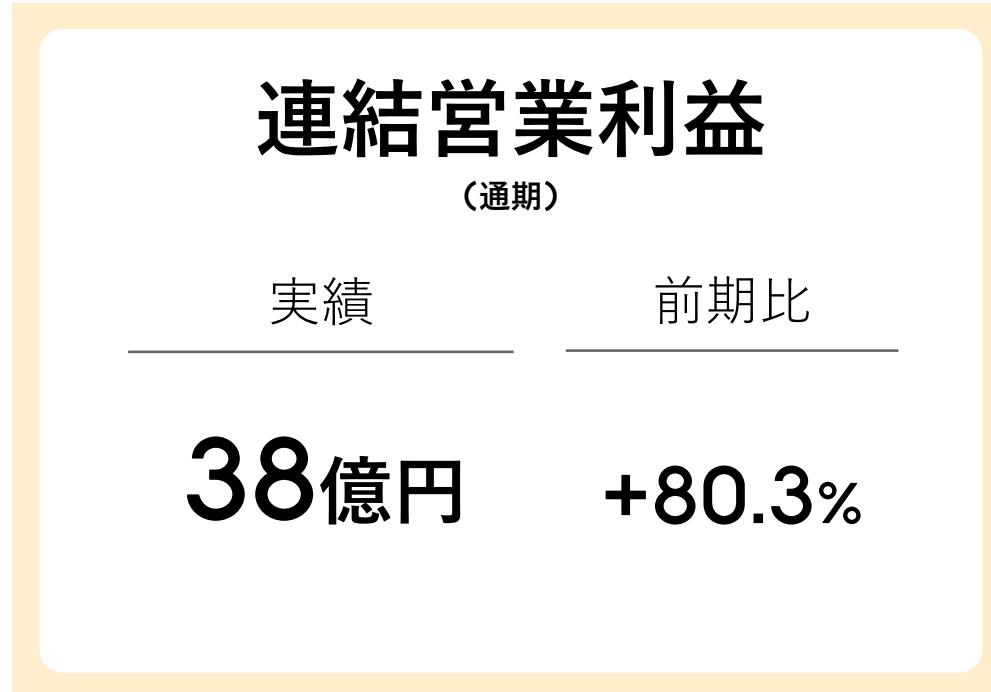
2025年9月期 連結業績サマリー - 売上収益 -

■HOME'S関連のサイト開発・営業強化施策等の効果により、
顧客数・物件数・問合せ数等が増加し、前期比6.9%増収（施策等の詳細はP13以降）

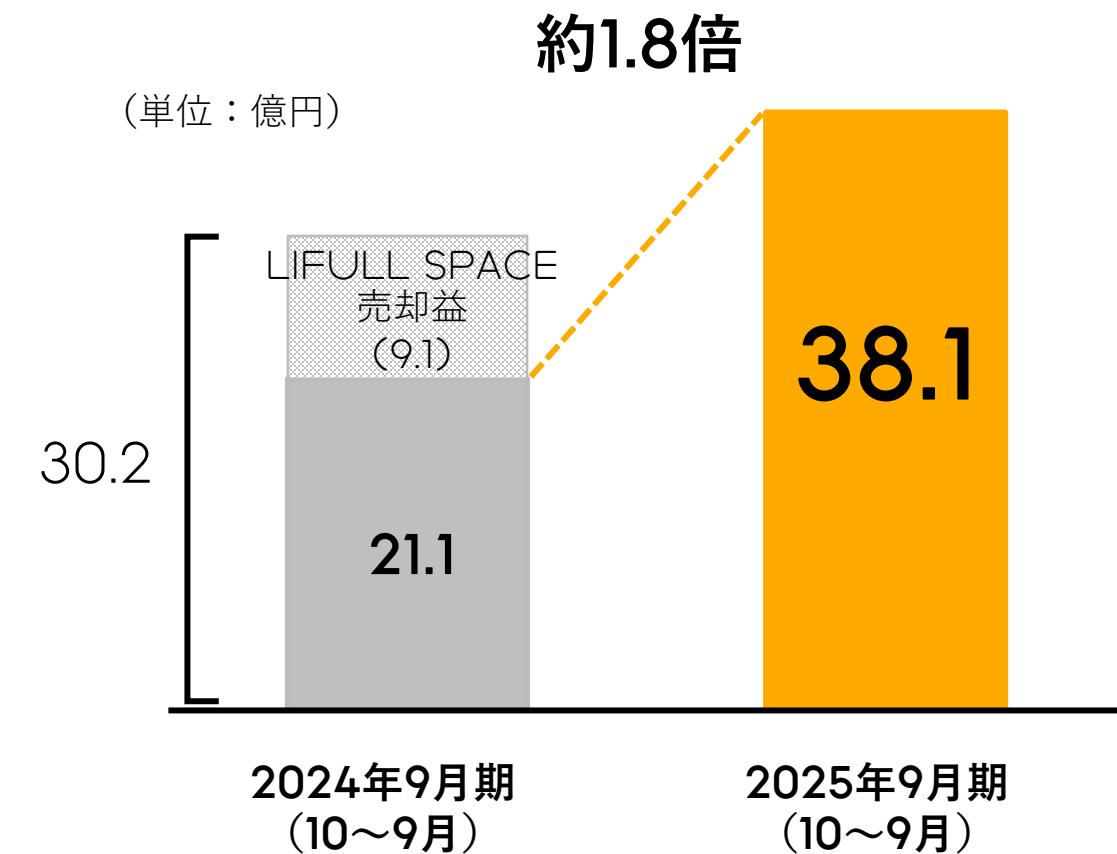


2025年9月期 連結業績サマリー - 営業利益 -

■好調なHOME'S関連がけん引し、営業利益は前期比約1.8倍（前期の一時要因を除いた場合）



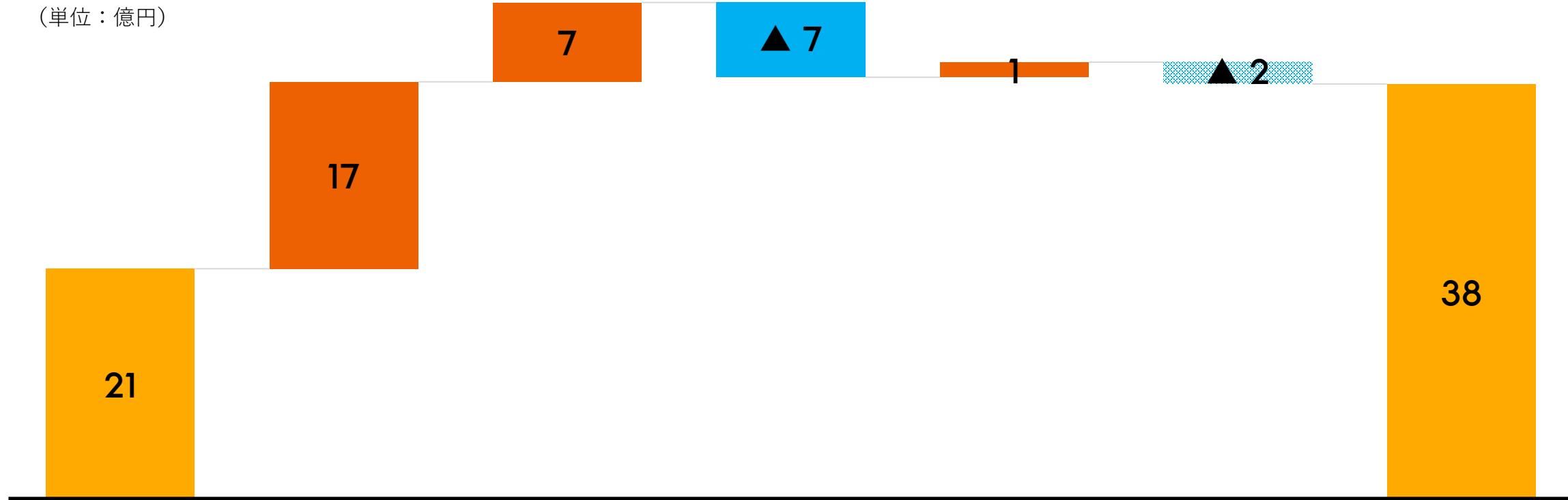
※前期の一時要因：子会社のLIFULL SPACEの売却益を除いた場合



2025年9月期 連結業績サマリー – 営業利益の増減 –

■ 主にHOME'S関連の增收効果により大幅な増益

(単位：億円)



2024年9月期
営業利益

HOMES関連の
增收効果等による
粗利増

広告宣伝費・
営業費の効率化

費用の増加
(人件費関連等)

費用の減少
(その他)

一時費用
(減損損失)

2025年9月期
営業利益

前期の一時要因：子会社の
LIFULL SPACEの売却益を除く

今期のシステム減損損失
(P8を参照)

2025年9月期
決算情報

簡易損益計算書 IFRS

- ・HOME'S関連が好調に推移し、売上収益6.9%増収、営業利益は約1.8倍の大幅増益（前期の一時要因を除く）
- ・海外事業のリストラクチャリングに伴う会計処理の一時的な影響により、当期利益は過去最高に

継続事業によるもの

継続 + 非継続

(単位：百万円)	2024年9月期 (10-9月)	2025年9月期 (10-9月)	増減額	増減率	
売上収益	26,312	28,127	+ 1,815	+6.9%	※1
売上原価	1,364	1,460	+ 95	+7.0%	
販管費	22,681	22,693	+ 12	+0.1%	
人件費関連	8,952	9,640	+ 687	+7.7%	※2
広告宣伝費・営業費	9,201	8,472	▲ 729	▲7.9%	※3
減価償却費	1,107	1,165	+ 57	+5.2%	
その他	3,418	3,415	▲ 3	▲0.1%	
その他収益及び費用	760	▲ 158	▲918	-	※4
営業利益	3,027	3,815	+ 788	+26.1%	
営業利益率	+11.5%	+13.6%	+2.1pt	-	
当期利益 ※	▲ 8,463	5,317	+ 13,780	-	※5

※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 主に増益に伴う賞与引当金の増加

※3 主にHOME'S関連の広告宣伝費の最適化による

※4 第2四半期決算説明資料参照（前期の子会社売却益・今期のシステムの減損損失等の一時要因）

※5 第2四半期決算説明資料参照（海外事業のリストラクチャリングの会計処理反映）

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+6.3%）大幅な増益（同+61.7%）（詳細はP13以降）
- その他は赤字幅が縮小。海外は前期実績より非継続事業に分類

(単位：百万円)	2024年9月期 (10-9月)	2025年9月期 (10-9月)	増減額	増減率	摘要
売上収益	26,312	28,127	+1,815	+6.9%	
HOME'S関連	24,024	25,530	+1,506	+6.3%	主にサイト流入数の増加や反響数の増加が寄与
その他	2,288	2,596	+308	+13.5%	前期にLIFULL SPACE売却があったが、当期2024年12月から楽天ステイの信託受益権による売上が発生（宿泊施設運営のノウハウ等の取得目的）

(単位：百万円)	2024年9月期 (10-9月)	2025年9月期 (10-9月)	増減額	増減率	摘要
セグメント損益	2,266	3,974	+1,707	+75.3%	
HOME'S関連	2,673	4,322	+1,649	+61.7%	増収分の利益寄与と主に広告宣伝費・営業費の最適化による
その他	▲421	▲ 361	+59	-	主にLIFULL seniorの収益性改善と地方創生事業の縮小による赤字の改善、当期2024年12月から楽天ステイの信託受益権による利益が発生（宿泊施設運営のノウハウ等の取得目的）
セグメント間取引	15	13	▲1	▲10.8%	

※「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「HOME'S関連」の1つに変更。前期実績より組替え後の数値で記載

※各セグメントに含まれる主な事業は、AppendixのP55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

- 第2四半期の海外事業のリストラクチャリングによる会計処理の反映により、のれんの減損リスク、長期金融負債（将来のキャッシュアウト）が減少し、大幅にリスクが低減された状況（第2四半期決算説明資料を参照）

(単位：百万円)	2024年9月末	2025年9月末	増減額	増減率		摘要
資産合計	41,191	40,915	▲275	▲0.7%		■ 流動資産 現預金 ▲3,931 キャッシュ・フローの状況 (P11) を参照 売却目的で保有する資産 +891 主に清算予定の海外事業の現預金 (流動資産のうち海外事業の連結除外による影響額の合計 ▲2,757)
流動資産	21,589	18,522	▲3,066	▲14.2%		■ 非流動資産 有形固定資産 +2,233 使用権資産 ▲864 のれん ▲9,568 うち、海外事業ののれんが99億円減少 無形資産 ▲1,788 投資不動産 +5,504 楽天ステイの信託受益権取得 その他の長期金融資産 +6,159 主にCONNECT NEXTの種類株の取得 ※ 繰延税金資産（固定） +1,116 (非流動資産のうち海外事業の連結除外による影響の合計額 ▲8,157)
非流動資産	19,602	22,392	+2,790	+14.2%		
[主な要因]のれん	9,954	385				
投資有価証券	555	6,077				
負債合計	16,989	14,691	▲2,297	▲13.5%		■ 流動負債 買掛金及びその他短期負債 ▲926 主に海外事業の連結除外による 短期借入金 ▲2,728 その他流動負債 ▲666 主に海外事業の連結除外及び賞与引当金の増加による (流動負債のうち海外事業の連結除外による影響の合計額 ▲1,922)
流動負債	10,295	5,732	▲4,562	▲44.3%		
非流動負債	6,693	8,958	+2,265	+33.8%		■ 非流動負債 長期借入金 +7,199 主に楽天ステイの信託受益権取得による 長期リース債務 ▲782 引当金 +527 その他の長期金融負債 ▲4,168 アーンアウト支払義務の消滅 繰延税金負債（固定） ▲485 (非流動負債のうち海外事業の連結除外による影響の合計額 ▲4,896)
資本合計	24,202	26,223	+2,021	+8.4%		■ 資本 利益剰余金 +5,223 その他の資本の構成要素 ▲3,278 主に海外事業の連結除外による (資本のうち海外事業の連結除外による影響の合計額 ▲4,096)
1株当たり						
所有者帰属持分(円)	188.33	203.08	+14.75			

※ CONNECT NEXTの投資有価証券：5,448百万円

キャッシュ・フローの状況 IFRS

- 営業CFはグループの収益力が大きく向上したことにより大幅に増加
- 投資CF、財務CFの変動要因は、海外リストラクチャリング等による変動（[第2四半期決算説明資料](#)を参照）

(単位：百万円)	2024年9月期 (10-9月)	2025年9月期 (10-9月)	増減額	項目名	主な要因	
	24/9月期	25/9月期			24/9月期	25/9月期
営業CF	1,671	4,808	+ 3,137	税引前四半期利益	+ 2,549	+ 3,805
				非継続事業からの税引前利益	▲ 9,626	+ 457
				減価償却費及び償却費	+ 1,974	+ 1,393
				減損損失	+ 7,081	+ 200
				条件付対価に係る公正価値変動額	+ 785	-
				支配喪失損益	-	▲ 1,224
				債権放棄損	-	+ 349
				その他（営業）	▲ 348	+ 704
				法人所得税の支払額又は還付額（▲は支払）	▲ 821	▲ 667
				有形固定資産及び投資不動産の取得による支出	▲ 250	▲ 8,162
投資CF	▲ 718	▲ 11,852	▲ 11,133	子会社の支配喪失による減少額	-	▲ 2,722
				子会社の売却による収入	+ 939	-
				貸付による支出	▲ 2,666	▲ 2,919
				貸付金の回収による収入	+ 1,966	+ 2,737
				短期借入による収入	+ 400	+ 430
				長期借入による収入	+ 100	+ 7,755
財務CF	▲ 2,977	3,890	+ 6,867	借入金の返済による支出	▲ 2,246	▲ 3,705
				配当金の支払額	▲ 545	▲ 93
				リース債務の返済による支出	▲ 719	▲ 647
現金及び現金同等物の増減	▲ 1,876	▲ 3,040	▲ 1,164			
現金及び現金同等物残高	14,633	10,702	▲ 3,931			

セグメント別事業概況

POINT

1. セグメント利益は過去最高
2. 8四半期連続で収益が拡大
3. AI活用の推進による効果

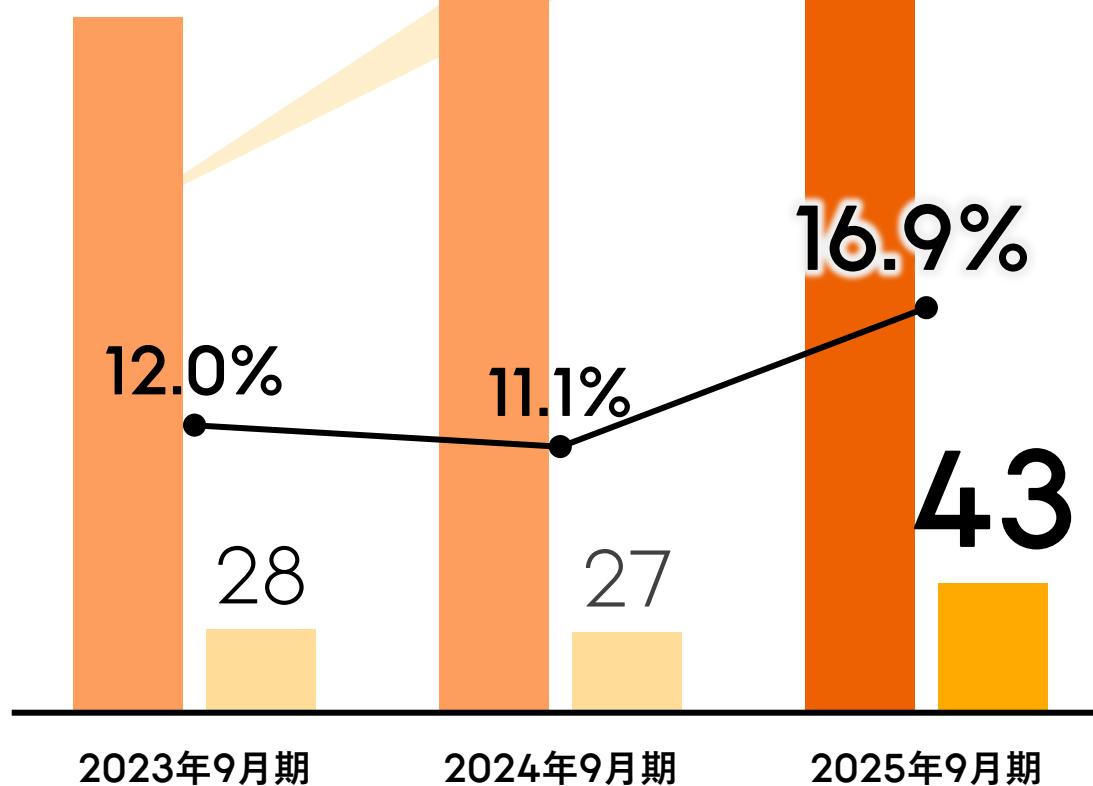


HOME'S関連事業の推移

■サイト改善・営業強化等の施策により売上収益は成長加速。セグメント利益は過去最高益

(単位: 億円)

- セグメント売上
- セグメント損益
- 利益率



各種施策の効果により
**売上収益が拡大し、
過去最高の利益を達成**

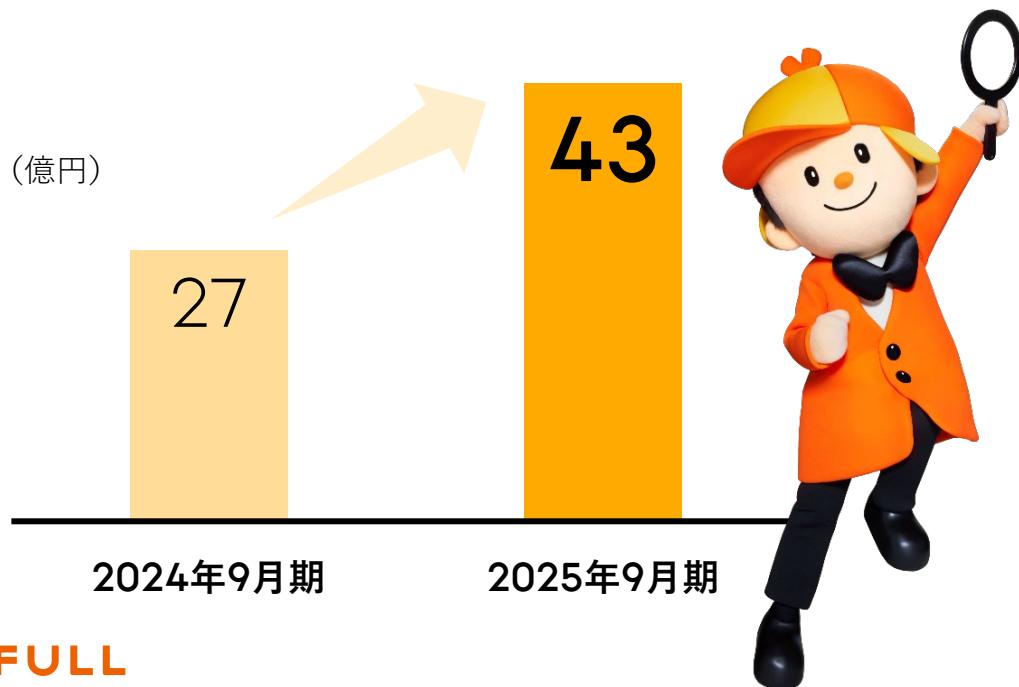


セグメント利益率の大幅な改善について

■主に広告宣伝費の効率向上により、利益率は大幅に改善

利益率 前期比
5.8pt 改善

11.1% ▶ 16.9%



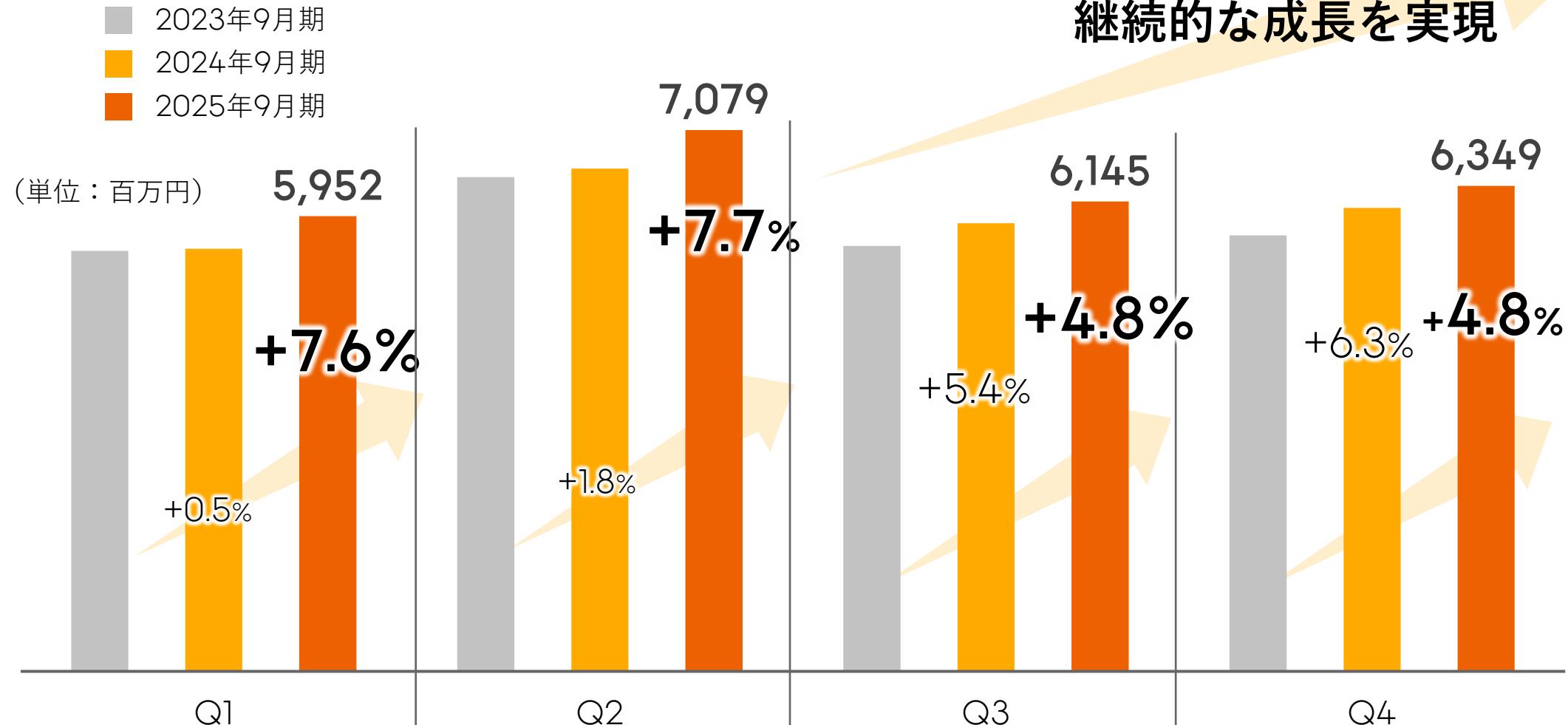
PDCAを高速で回し、各種施策を効率化

- ・プランディングと広告手法の最適化
- ・業務ツール等の見直し
- ・AIの活用等による業務効率化



セグメント売上収益（四半期別）

■2024年9月期第1四半期から8四半期連続で売上収益を着実に拡大



HOME'S関連事業の重要指標の推移 - 顧客数・ARPA -

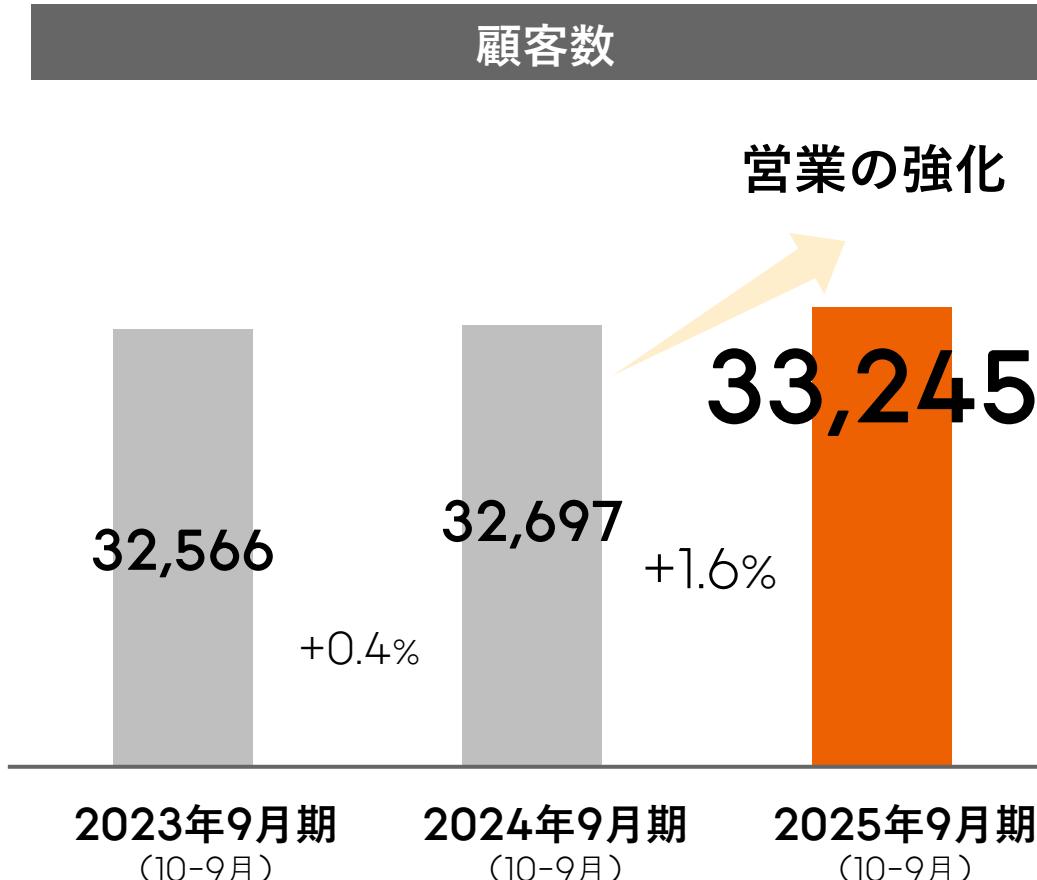
■ 営業強化により顧客数が増加

■ 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

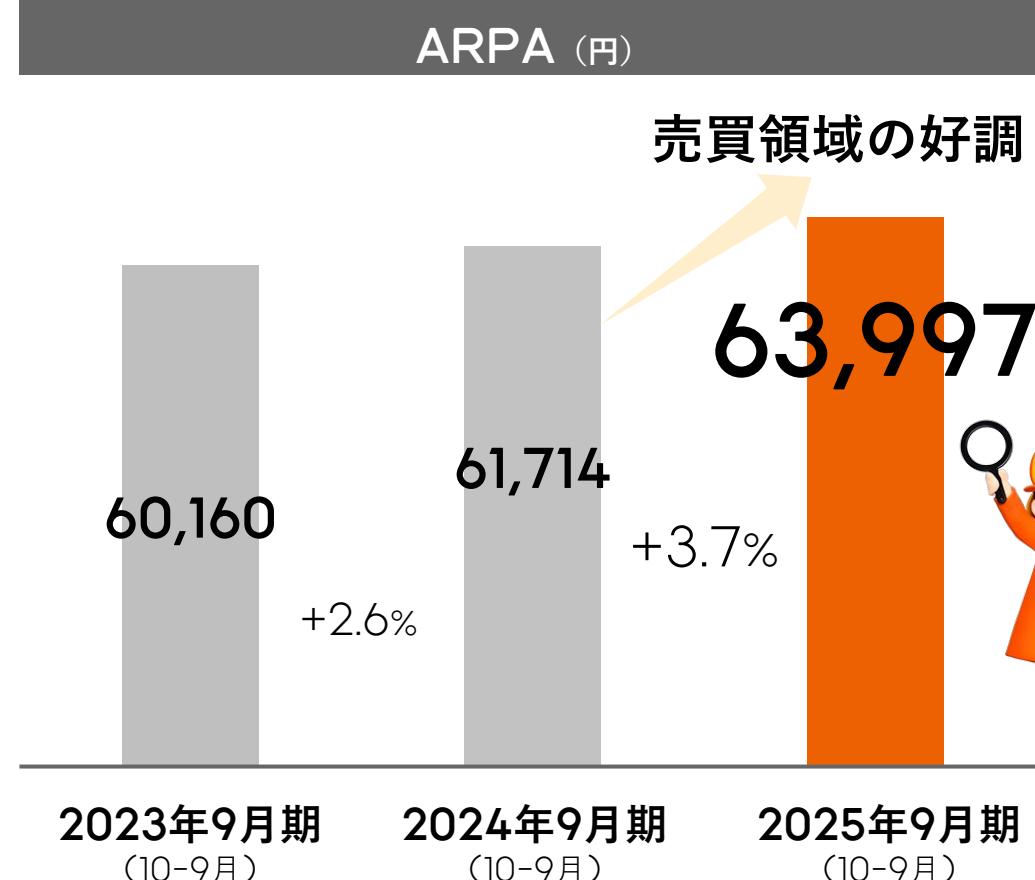
ARPA : Average Revenue Per Agent
(1顧客あたり売上)

HOME'S関連事業の売上 ÷ 顧客数

※12ヶ月間の平均値

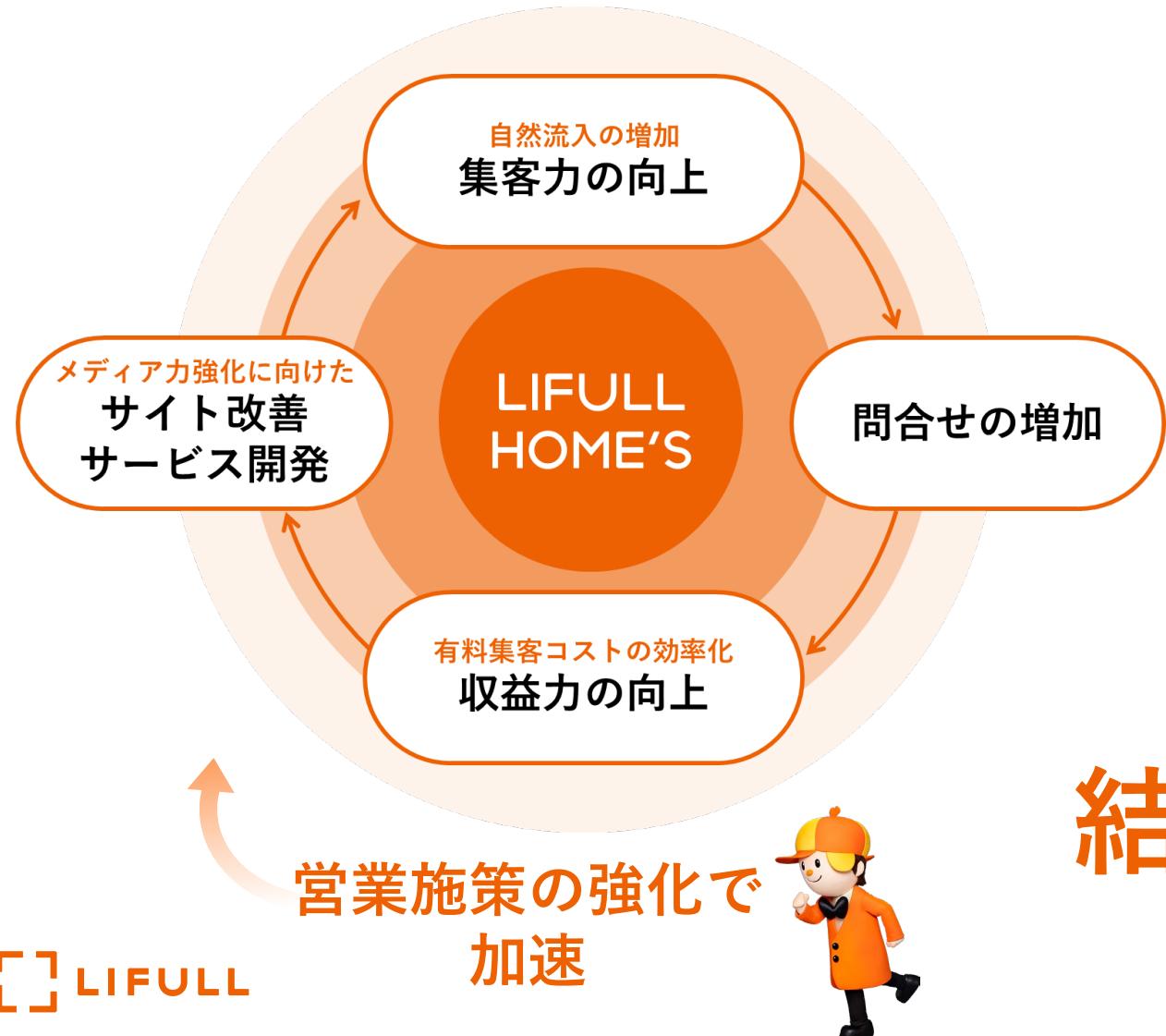


※12ヶ月間の平均値



売上収益向上の主要要因

■サイト開発の効果が営業の強化によって加速、各サイト指標の改善



取組みの例



サイト改善・サイト開発

- ・UX/UIの改善
- ・新規サービスの提供



集客力の向上

- ・自社集客の強化、アプリの強化
- ・提携サイトや広告手法の見直し



営業施策の強化

- ・営業体制の拡充による提案数の増加
- ・大手クライアントの獲得
- ・AIツールの活用等による提案の質向上

各サイト指標が拡大し
(トラフィック、問合せ件数等)
収益が向上

不動産投資領域 健美家の状況

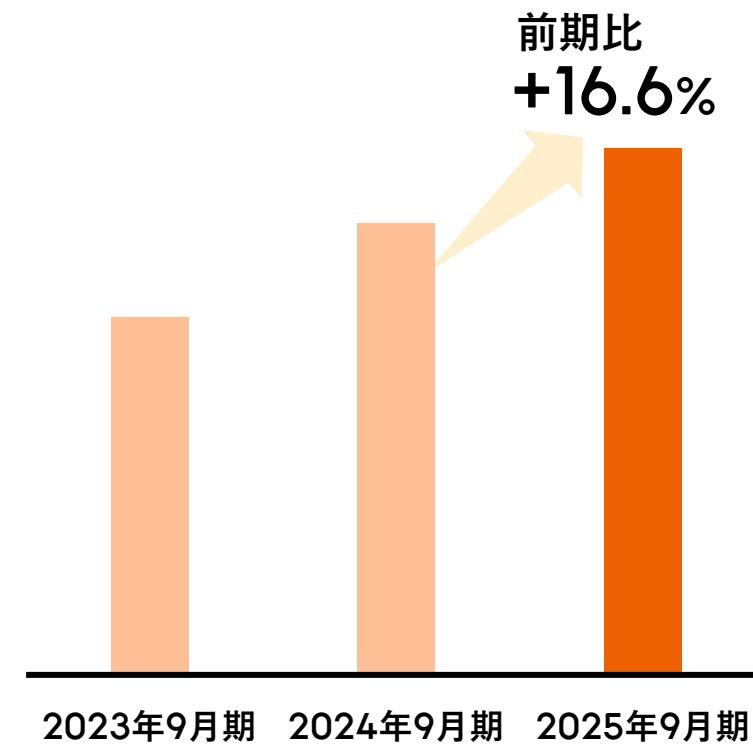
■LIFULL HOME'Sとのデータベース統合、営業拡大等のシナジーにより、順調に拡大

掲載物件数の推移



8万件以上
HOME'S不動産投資
との統合から
掲載数が2倍
営業強化により
さらに加速中

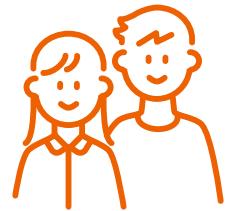
売上収益の推移



ユーザーへのAI・生成AI技術の活用

■ユーザーがよりぴったりな住まいに出会えるよう、革新的なサービスと機能を提供

住まい探しを
もっと
効率的に



消費者向け



こちらでお試しください！



AIホームズくんβLINE版

機能が拡充され、更に探しやすく！

- + まちむすびと連携
- + 住宅弱者の相談対応
- + 検索結果のぴったり度



3D間取り



NEW

注文住宅AIを活用した
画像検索

事業者へのAI・生成AI技術の活用

■AI・生成AIを活用したサービスや機能を多数提供し、事業者の成約率・業務効率向上に貢献

不動産業界の
DXを通じて
業務効率を

向上



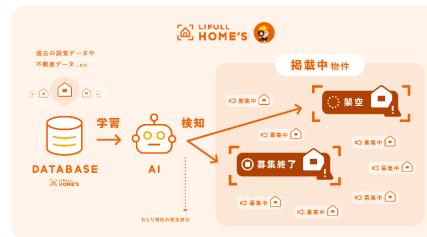
LIFULL



不動産事業者向け



らくらくデコルーム



おとり物件検知・自動非掲載

DXパートナーシップ



あしたを、つなぐ—野村不動産グループ
野村不動産ソリューションズ

TSUKURUBA

その他共同開発・情報連携（一例）

NEW

Leopalace21

「おとり物件」
撲滅に向けた連携



AI・生成AIの社内活用

■従業員の9割以上がAI・生成AIツールを活用し、業務効率が大幅に改善

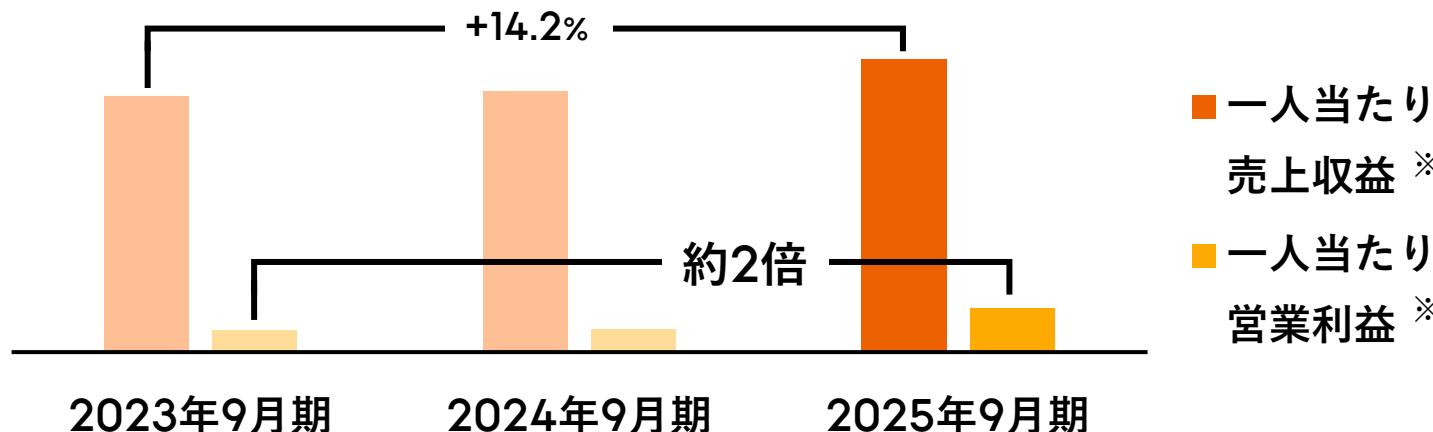
9割以上の
従業員が
生成AIを
業務に活用



半年間で
31,600時間の
業務時間を創出

参考

一人当たりの売上・営業利益が改善



事例

主流のAIツール
(ChatGPT、Gemini等) に加えて
社内開発LIFULLに特化したAIツール
全従業員に利用可能



その他AI関連社内取組み

- 各種AI関連の研修・セミナー
- 社内表彰制度
- 部門を超えた業務改善提案制度
- 外部専門家による講演
- AI活用検討業務を社内公募

等

革進的なサービス「LIFULL HOME'S」の外部評価

■ユーザーのニーズに寄り添い続け、揺るぎのない信頼を獲得



2年連続 物件鮮度No.1^{※1}
(2024年／2025年)

借りる・買う・売る すべての領域で高評価



※1 株式会社プラグ [2025年6月19日～6月23日調査]

※2 ニールセンNet View 不動産・住宅情報の総合サイト PC年間利用者数No.1 [2020年8月～2021年8月データ]

※3 Gomez 賃貸不動産情報スマホサイトランキング 総合得点No.1、安定性と信頼感No.1便利な機能・サービスNo.1 [2022年1月]

※4 Gomez 売買不動産情報スマホサイトランキング 総合得点No.1、安定性と信頼感No.1便利な機能・サービスNo.1 [2022年2月]

※5 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～2024年の4年連続

株主還元について

株主還元 配当金について

2025年9月期より配当性向を30%に引上げ（従来比5ポイント増）
記念配当1.00円を含み、1株当たり配当金は過去最高

過去最高
10.41円



配当性向

15%

20%

25%

30%



株式会社LIFULL

中期経営計画

(2026年9月期～2028年9月期)

2025年11月策定

紙媒体時代 の課題



不動産情報を集めるのが
大変

信頼できる不動産会社を探すのが
困難

限られた情報で
大きな決定



▶世の中の不安・不満・不便をなくす

すべての**物件情報が**
公開される仕組み
を構築したい

SOLUTION

NETWORK × DATABASE

誰でも、いつでも、
どこでも
自宅等からアクセス可能

全国の物件情報
売買も、賃貸も
リアルタイムで更新

ユーザーと事業者を繋ぎ
住まい探しの幸福度を向上

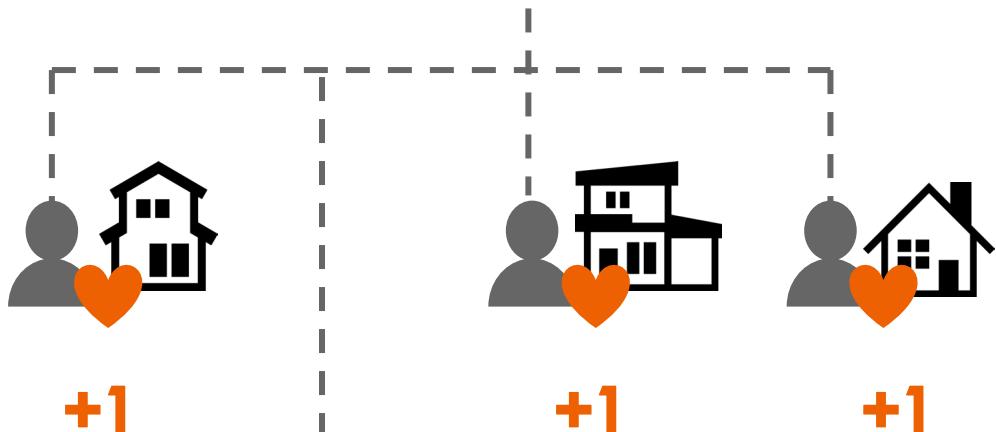
1997 不動産・住宅情報

HOME'Sが誕生

MEDIA



常に革進することで
住まい探しを
もっと便利に



情報サイトの基本機能に加えて
続々と**業界初**のSOLUTION
を提供



探しやすさ

- ・地図検索
- ・スマートホンアプリを提供

+ 安心安全

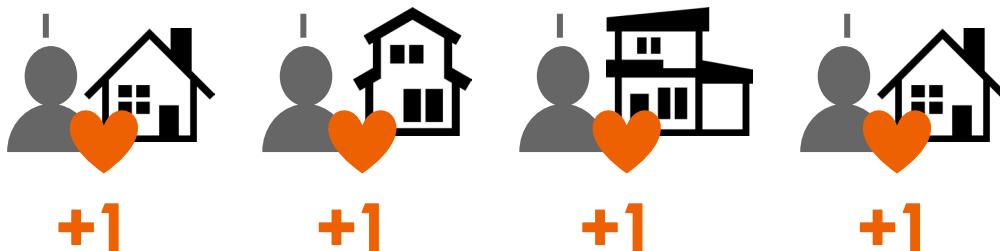
- ・物件鮮度No.1
- ・ハザードマップの掲載
- ・プライスマップ

次のチャンス

AI・生成AI時代にも 革進し続ける

一人ひとりの理想と探し方に 合ったサービスの実現

- ・自然言語・イメージ画像による検索
- ・より拡充された情報の提供



住領域×AIで

人々の暮らしをもっと便利に、楽しく





中期経営計画

(2026年9月期～2028年9月期)

グループシナジーを最大化し、 住領域×AIでNo.1に

A large, friendly-looking orange and yellow cartoon character, the LIFULL mascot, is positioned on the left side of the slide. It has a smiling face, large black eyes, and a small orange nose. It is wearing a white t-shirt and an orange baseball cap with a yellow front panel.

主要事業
(住まい領域)
の成長

+ グループシナジー
の最大化

+ AI活用・最適化に
による非連続成長

- ・海外事業のリストラクチャリングにより国内に経営資源を集中
- ・2024年9月期、2025年9月期は力強く成長が継続⇒更に成長を拡大

- ・HOME'Sの知見を子会社（senior、健美家など）の事業へ横展開
- ・データ、人員の相互活用

- ・AI・生成AI最適化に向けて既存サービスを再構築
- ・AI活用による業務効率化の促進

LIFULLグループの強みを活かし
国内の「住まい領域」事業に集中

最重点

実需の
住まい探し



注力

+ 投資用
不動産領域

+ 高齢者向け
介護施設領域

コントロール

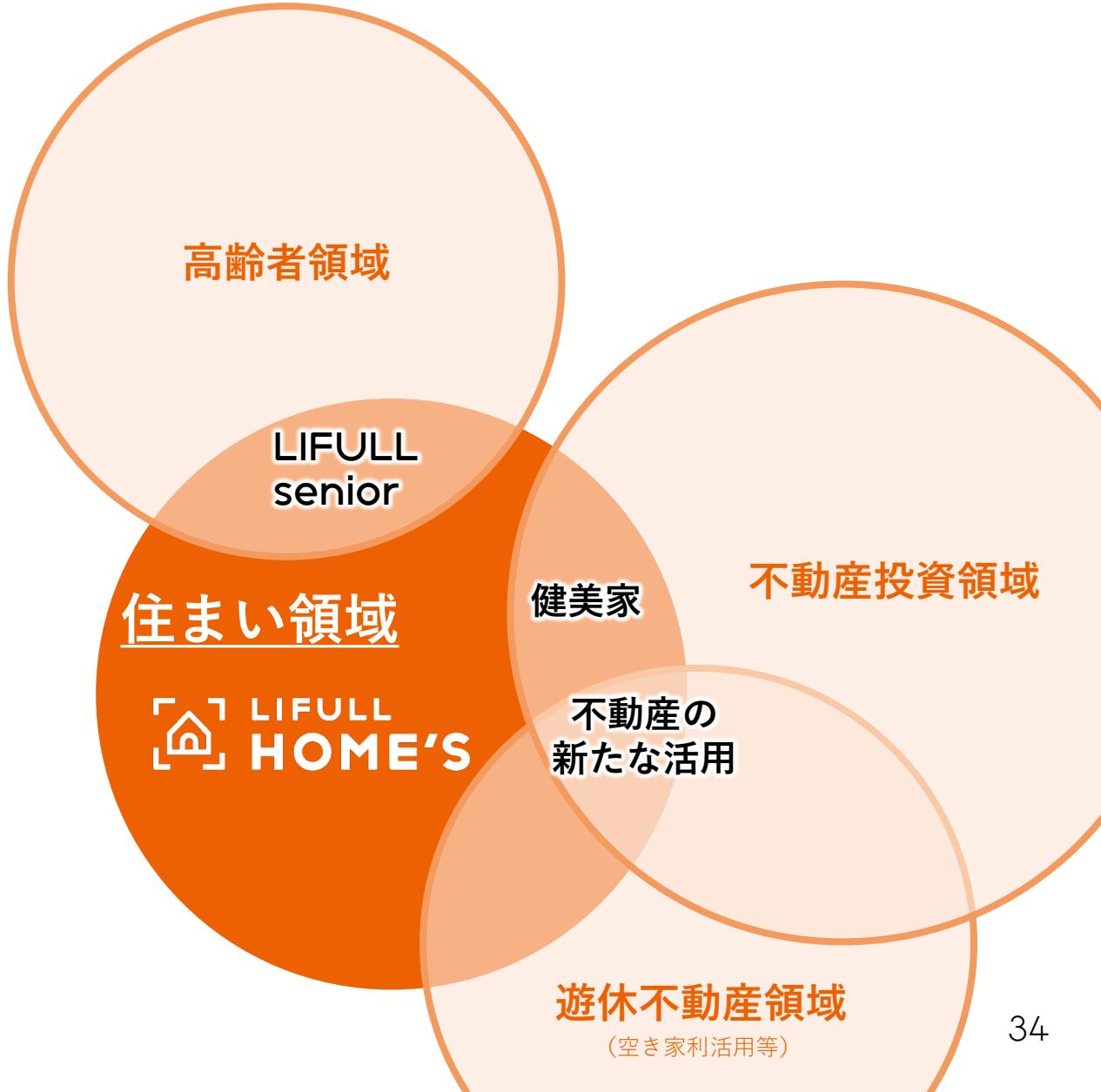
+ 不動産の
新たな価値創出



健美家.
by LIFULL

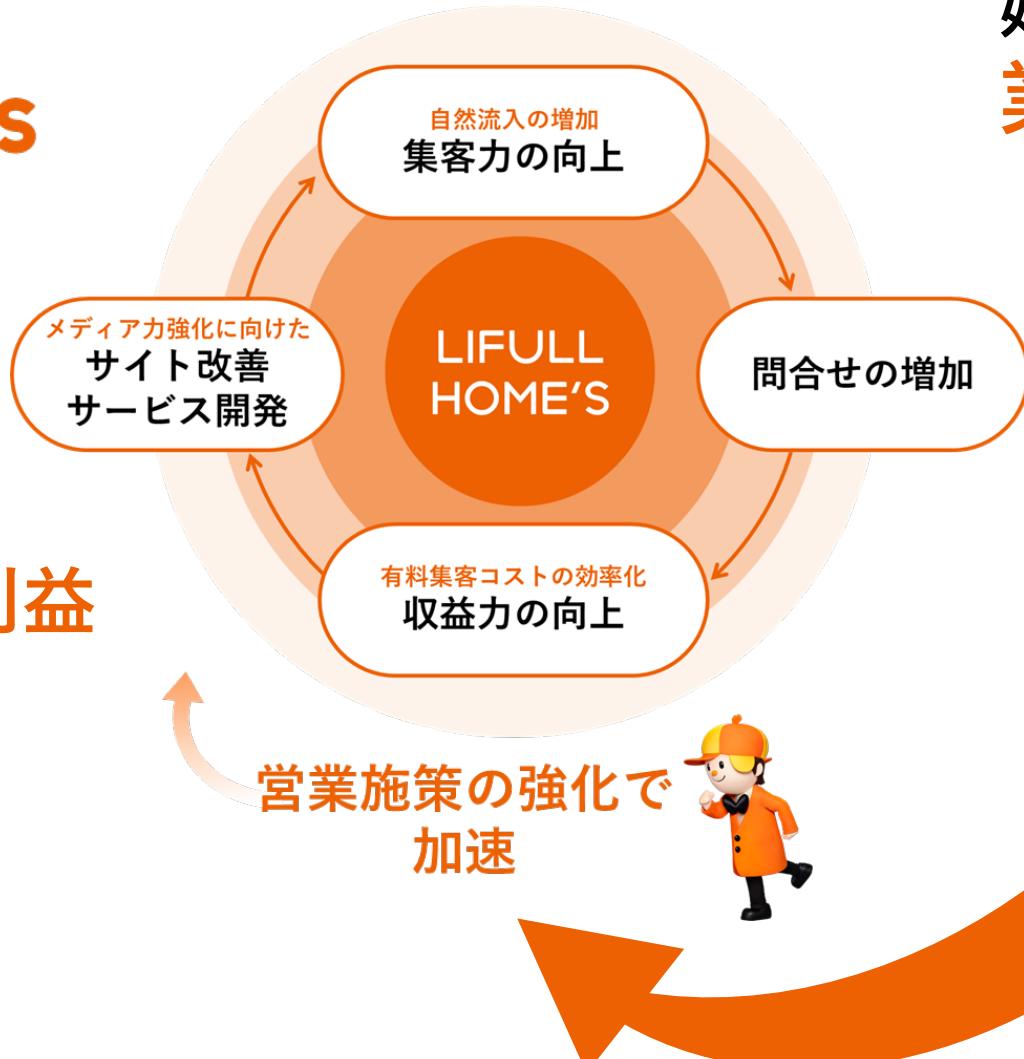
LIFULL senior

地方創生事業
LIFULL Financial
LIFULL Investment
等





2025年9月期
セグメント利益
過去最高



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

さらに加速



強み

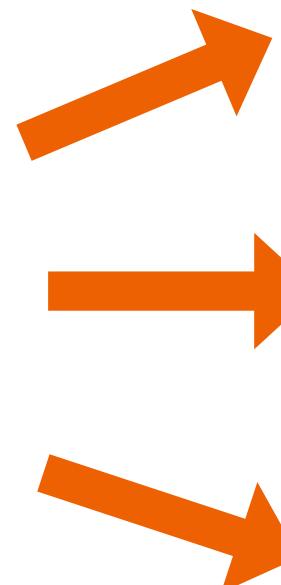
最新技術を迅速に活用可能な開発力
国内最大級の
顧客・ユーザーネットワークを
有する**強固なサイト**

ノウハウ

- ・サイト開発
- ・営業施策
- ・プロモーション施策

等

HOME'Sの知見を共有
シナジーを最大化して
グループ全体の成長を加速



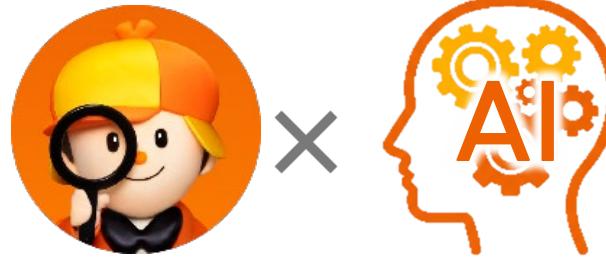
不動産投資
健美家.
by LIFULL



介護施設・老人ホーム
LIFULL 介護

その他の子会社サービス

最先端のAI技術を消費者、不動産事業者、社内に提供し
体験及び効率を向上



消費者向け



不動産事業者向け



LIFULL
社内

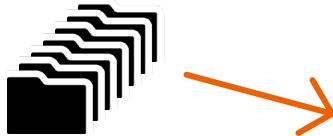
中期経営計画（2026年9月期～2028年9月期） 5. 住領域AIの構築

紙→インターネットの転換時に、いち早いサービス展開で、住まい領域のポータルは国内最大規模に。強みである住まい領域の膨大なデータと、グループシナジーの活用で、AI時代にもNo.1に。

サービスの拡大と、連携によるシナジー最大化で
さらに多くのデータを高速に蓄積

住領域×AI領域の
No.1に

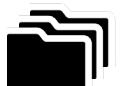
住まい
住替え 



他ポータルや不動産テック企業と
差別化要因となる住まい領域拡張データ

投資用
不動産

健美家.
by LIFULL

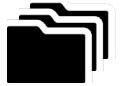


遊休不動産
資産活用

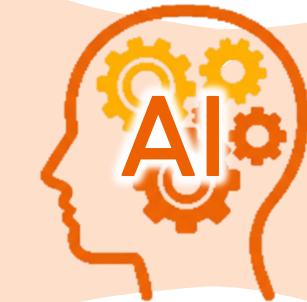
LIFULL Investment
LIFULL Financial



高齢者施設 



AIに最適化



- AIに適したデータ配置
より便利なサービス
(事業者、ユーザー)
- 業務の大幅な効率化
(事業者、社内)

グループのリソースを最大活用し、**住領域×AIでNo.1** に

前中計期間の実績
(2021年9月期～2025年9月期)

本中計（2026年9月期～2028年9月期）

選択と集中

事業ストラクチャの
大幅な改革

- ・ 海外事業から撤退
- ・ 周辺事業の売却

国内 主要事業へ回帰

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

HOME'S関連事業を中心に 売上成長率を加速させる

（遊休不動産活用、AI領域は成長余地）

2025年9月期（連結）

売上収益 281.2億円
営業利益 38.1億円
営業利益率 13.6%

売上収益
(イメージ)

AI活用による 効果・成長

- ・サービスへの活用
- ・業務効率化による事業加速

+ α

2028年9月期
350～
400億円

POINT

その他

- ・グループシナジーの最大化
- ・各事業の拡大

HOME'S関連事業

HOME'S関連事業

- ・プロダクト開発
- ・営業強化
- ・プロモーション強化

売上成長の拡大

+ 生産性向上で利益率を拡大

過去最高の利益を目指す

2025年9月期
(連結)

売上収益 281.2億円
営業利益 38.1億円
営業利益率 13.6%



2025年9月期
(実績)



AIによる加速

+ α

営業利益率

15%超

60億円

55億円



2028年9月期
(イメージ)

中期経営計画（2026年9月期～2028年9月期） 9. コミットメント

中期経営計画の達成に向けて意欲を高めると共に、中長期的な企業価値の向上を目指して
役員・従業員にストック・オプションを発行

中期経営計画の達成に向けて 役員・従業員へストックオプションを発行

対象者 株式会社LIFULLの役員（常勤取締役・執行役員）

行使条件 2028年9月期連結営業利益 60億円以上を達成

対象者 LIFULL単体の従業員、国内連結子会社の取締役・従業員

行使条件 2028年9月期連結営業利益
55億円以上を達成：50%
60億円以上を達成：100%

新株予約権の数：40,600個



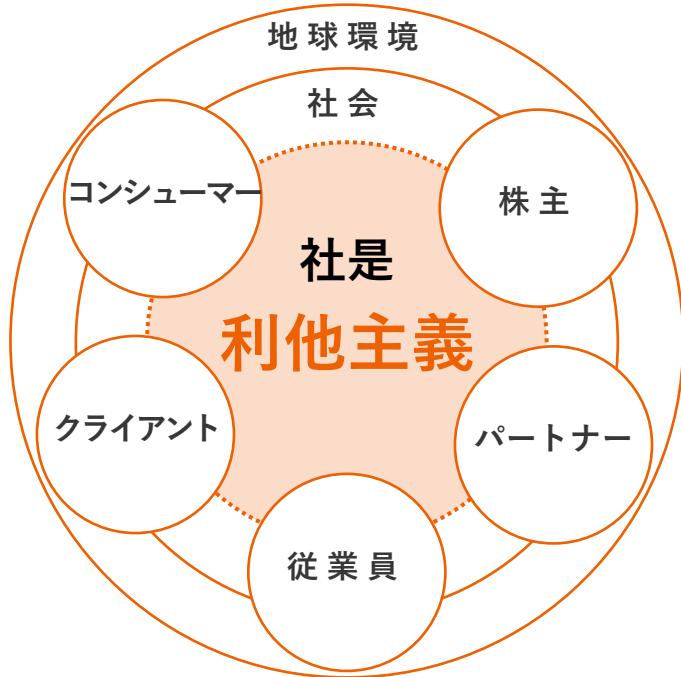
※詳細は、2025年11月12日発表の「[募集新株予約権（有償ストック・オプション）の発行に関するお知らせ](#)」をご覧ください

中期経営計画（2026年9月期～2028年9月期） 10. 株主還元

2025年9月期に配当性向を30%に引上げ（従来比+5ポイント）

足元ではプライム上場維持基準に適合。今後も継続して株主還元の強化を検討予定

経営の考え方：**公益志本主義**



すべての
ステークホルダーに
配慮した経営

利益還元の方針：
成果に応じた弾力的な配分

2025年
9月期より

配当性向
30%

これまでに実行した施策（一部）

- 配当性向を段階的に引上げ
2012年当初 15%→2025年9月期 30%
- 配当方針の変更
非経常的な要因を考慮可能にしたこと
で事業利益をより適正に還元
- 自己株式の取得
2020年5～8月、2022年11月
- 中期経営目標に対する役員及び従業員へ
ストック・オプションの付与
- 役員報酬に譲渡制限付株式報酬（RS）を
導入

2026年9月期 業績予想

2026年9月期は



未来を造る攻めの1年

2026年9月期の事業戦略 1. 投資領域と効果

2026年9月期は、中期経営計画の達成に向けたスタートダッシュの1年

投資の強化領域

人材の採用の強化

- ・営業人員の強化
- ・開発人員の強化
- ・事業者の業務効率化支援

最適な広告宣伝

- ・集客のためのマーケティング
- ・認知度向上、利用促進のためのブランディング

AI・生成AI

- ・事業者のDX支援
- ・サービスへの活用
- ・サービスのAIネイティブ化

コントロールライン：営業利益率 10% 超

回収

来期以降の売上
来期以降の利益

当期の売上 | 中計後半の売上
中計後半の利益、利益率

来期以降の売上
中計後半の利益、利益率

中期経営計画の高いレベルでの達成を目指し、戦略的投資を迅速に行いつつ
一定の利益ラインで経営効率の管理

2026年9月期の事業戦略 2. AI活用の促進

グループ横断でAIを活用したプロジェクトを検討、推進するための委員会を社長直下に新設

社長直下

AIトランスフォーメーション委員会 新規設置

2025年10月から稼働開始

目的

LIFULLグループ全体の
AIトランスフォーメーションを推進し、
非連続な生産性向上と事業成長を図る

委員会メンバー

委員長
社長

LIFULL
多様な職種の委員

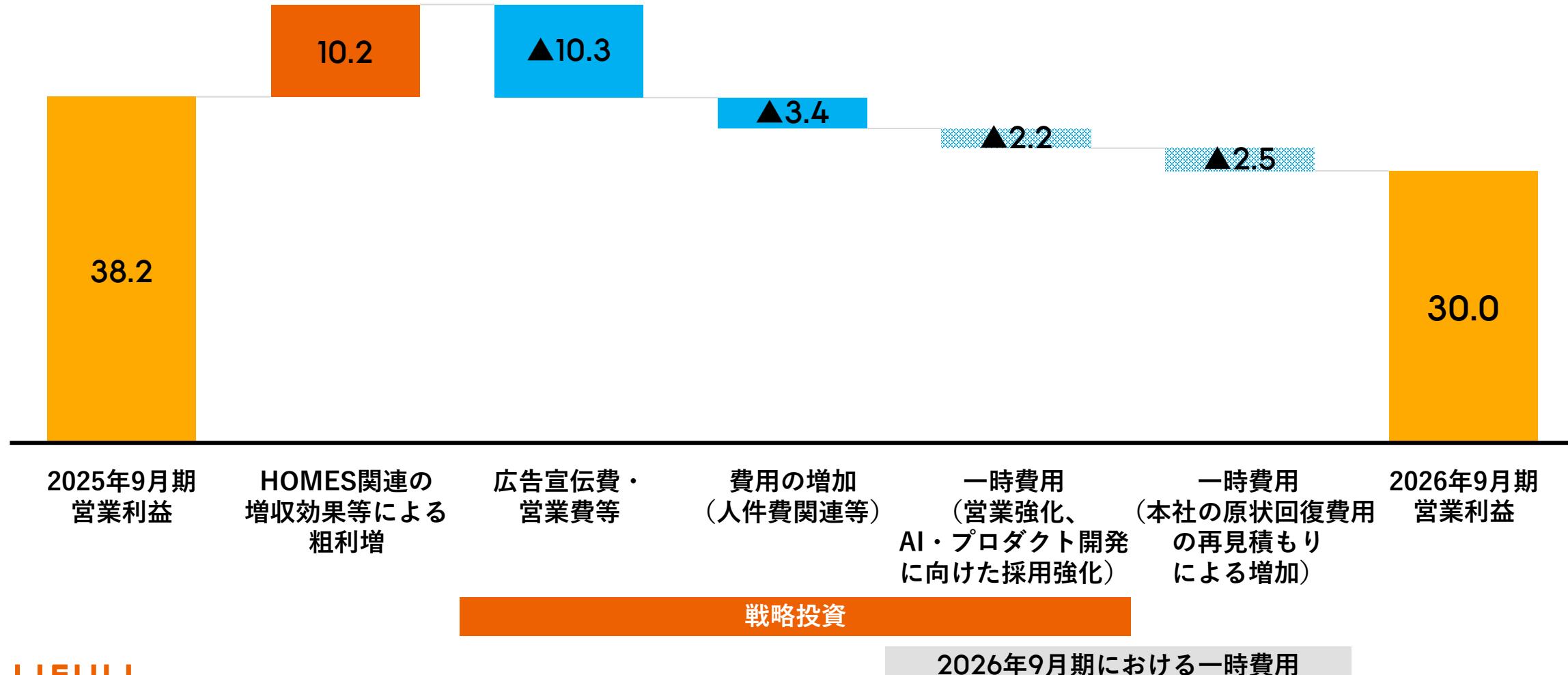
営業、開発、人事、
バックオフィス 等

グループ会社

2026年9月期の事業戦略 3. 営業利益予想の詳細

中期経営計画の達成に向けて、スタートダッシュとして投資を強化（営業・開発・AI関連等）

(単位：億円)



2026年9月期 業績予想

中期経営計画の確実な目標達成を目指し、圧倒的なスピード感でスタートダッシュを行い、
LIFULLグループの新しい未来を切り拓く1年と位置付ける

簡易損益計算書					サービス別売上収益				
(単位：百万円)	2025年9月期 (10-9月) 【実績】	2026年9月期 (10-9月) 【通期予想】	増減額	増減率	(単位：百万円)	2025年9月期 (10-9月) 【実績】	2026年9月期 (10-9月) 【通期予想】	増減額	増減率
売上収益	28,127	29,700	+ 1,573	+5.6%	売上収益	28,127	29,700	+ 1,573	+5.6%
売上原価	1,460	2,016	+ 556	+38.1%	HOME'S関連事業	25,530	26,450	+ 920	+3.6%
販管費	22,693	24,737	+ 2,044	+9.0%	その他	2,596	3,250	+ 654	+25.2%
人件費関連	9,640	9,879	+ 239	+2.5%					
広告宣伝費・営業費	8,472	9,498	+ 1,026	+12.1%					
その他	4,580	5,360	+ 780	+17.0%					
その他収益及び費用	▲ 158	53	+ 211	-					
営業利益	3,815	3,000	▲815	▲21.4%					
営業利益率	13.6%	10.1%	▲3.5pt	-					
当期利益※	5,317	1,900	▲3,417	▲64.3%					

※ 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

Appendix

7月～9月のニュースリリース等（抜粋）

HOME'S関連事業・コーポレート

AI関連のプレスリリース

- (2025.7.30) [LIFULL HOME'S 注文住宅、AIを活用した画像検索機能をリリース](#)
 - (2025.8.26) [LIFULL、国内最大級のリサーチのイベント「RESEARCH Conference」にゴールドスポンサーとして協賛](#)
-
- (2025.7.3) [LIFULL HOME'Sが「物件鮮度No.1」を2年連続で獲得](#)
 - (2025.7.17) [LIFULL、経験豊富なシニアを募集する「老卒採用」を2年連続で実施](#)
 - (2025.9.1) [LIFULL HOME'S×TBSラジオ「空気階段の踊り場」期間限定コーナー「トレンド対決！クイズ・ザ・鮮度」9月1日\(月\)より開始](#)
 - (2025.9.10) [LIFULL、「おとり物件」撲滅に向けて不動産賃貸大手・レオパレス21との情報連携を開始](#)
 - (2025.9.24) [「このまち、なんかいいよね」を言語化、共有するLIFULL HOME'S総研 最新研究『Sensuous City（センシュアス・シティ）【官能都市】2025』発刊](#)
 - (2025.9.25) [自分に合った“物件探しの軸”が見つかる。健美家、RPG風「不動産投資タイプ診断」を9月25日より提供開始](#)

その他事業

- (2025.7.17) [LIFULL 介護オウンドメディア「taylorini」の好評連載がついに書籍化『伝説の相談員が教える幸せになれる老人ホーム探し～マンガでわかる高齢者施設～』7月25日（金）発売](#)
- (2025.7.22) [LIFULL ArchiTech、ELDNACSと循環可能な住環境支援モデル構築に関する連携協定を締結](#)
- (2025.7.24) [LIFULL地域創生2号ファンド、アパートメントホテル「HUBEX秋葉原」へ開発事業投資](#)
- (2025.8.29) [LIFULL ArchiTech、離島への住環境支援を目指してインスタントハウスの海上輸送モデル実験に成功](#)
- (2025.9.26) [人手不足による介護施設の郵送・連絡業務負荷を軽減。LIFULL seniorが介護・福祉事業者と入居者ご家族をつなぐ業務DX支援サービス「ファミリーコネクト」を提供開始](#)

会社概要 (2025年9月30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	9,726百万円
発行済株式数	134,380,704株 (内、自己株式数 6,245,406株)
連結従業員数	1,037名 (内、臨時雇用者数119名、海外子会社108名)
主な株主	LIFULL役員、楽天グループ株式会社 (18.57%)
主な子会社	株式会社LIFULL senior 健美家株式会社



代表取締役会長
井上 高志

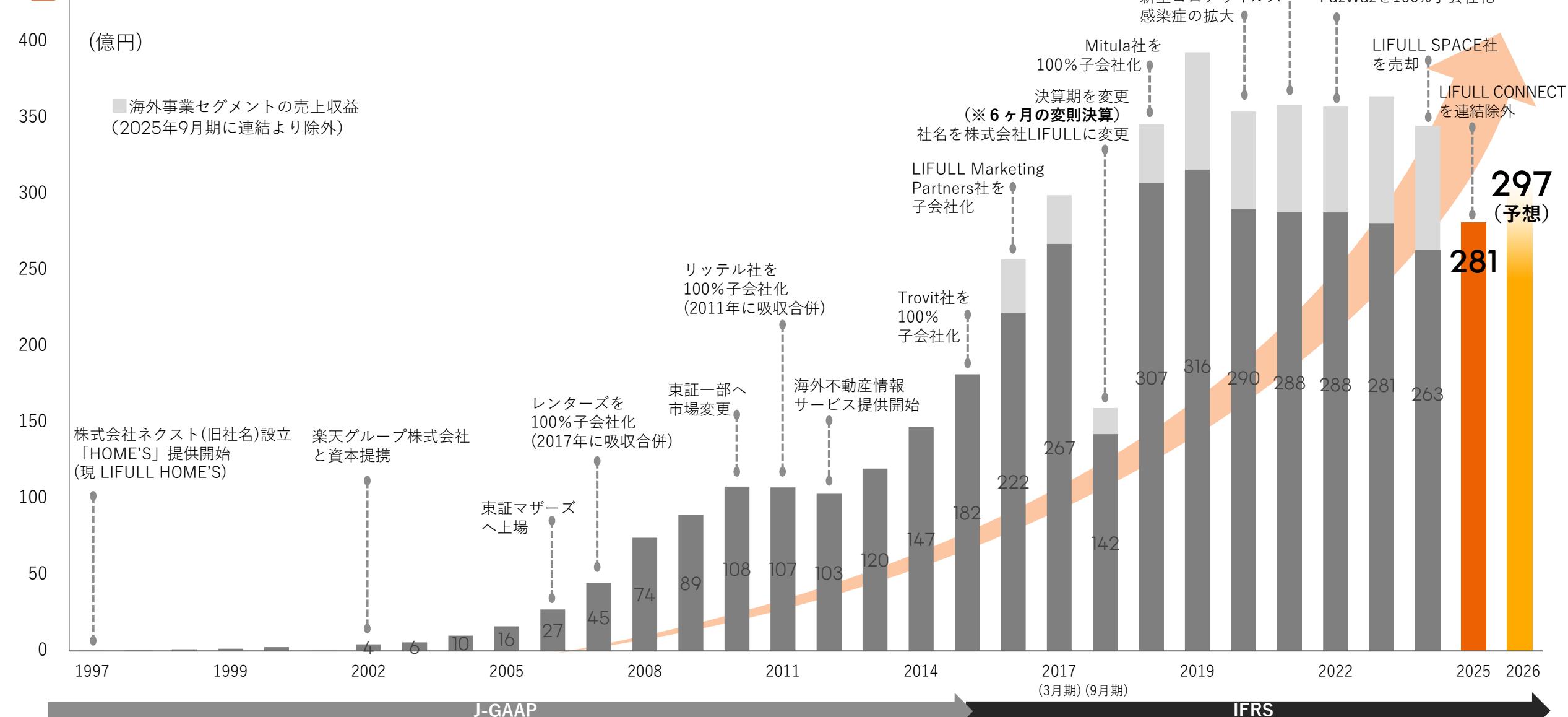


代表取締役社長執行役員
伊東 祐司



本社 (東京都千代田区麹町)

沿革と売上高推移



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) 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

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 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）
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

※ 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関連事業」のみに変更（2025年1月21日に株式譲渡）

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)	2024年9月期				2025年9月期			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
売上収益	6,096	7,183	6,374	6,657	6,458	7,833	6,768	7,068
HOME'S関連事業	5,527	6,575	5,860	6,060	5,951	7,079	6,144	6,354
その他事業	569	608	513	596	506	753	623	713
売上原価	344	348	335	336	340	371	336	410
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
人件費関連	2,211	2,199	2,241	2,299	2,342	2,347	2,343	2,606
広告宣伝費・営業費	1,828	3,233	1,929	2,210	1,840	2,806	1,840	1,985
減価償却費	284	281	281	260	270	306	296	291
その他	829	869	836	884	915	753	779	966
その他収益及び費用	▲25	893	▲33	▲74	81	▲252	5	7
営業利益	573	1,144	717	592	828	995	1,176	814
営業利益率	9.4%	15.9%	11.2%	8.9%	12.8%	12.7%	17.4%	11.5%
四半期利益	▲400	519	▲175	▲8,407	383	3,339	684	908

※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、相殺消去後の数値を記載しています。

2025年9月期の変更点

- 海外事業の非継続事業への分類前の四半期別業績推移は、2025年9月期第1四半期決算補足資料のP32をご参照ください。
- 2025年9月期第2四半期以降は、販売費及び一般管理費の内訳を変更しています。P57をご参照ください。

販売費及び一般管理費の開示内訳の変更について

2025年9月期第2四半期より、販売費及び一般管理費の開示における区分を変更

事業成長に向けた投資について社内外の目線を揃え、開示内容の充実を図る

販売及び一般管理費



人材戦略については
<https://lifull.com/sustainability/people/>

LIFULL HOME'S (ライフル 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

App Store Google Play



- 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
- 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」など検索機能も充実で、ユーザー一人ひとりにぴったりな賃貸物件・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

ユーザー



閲覧



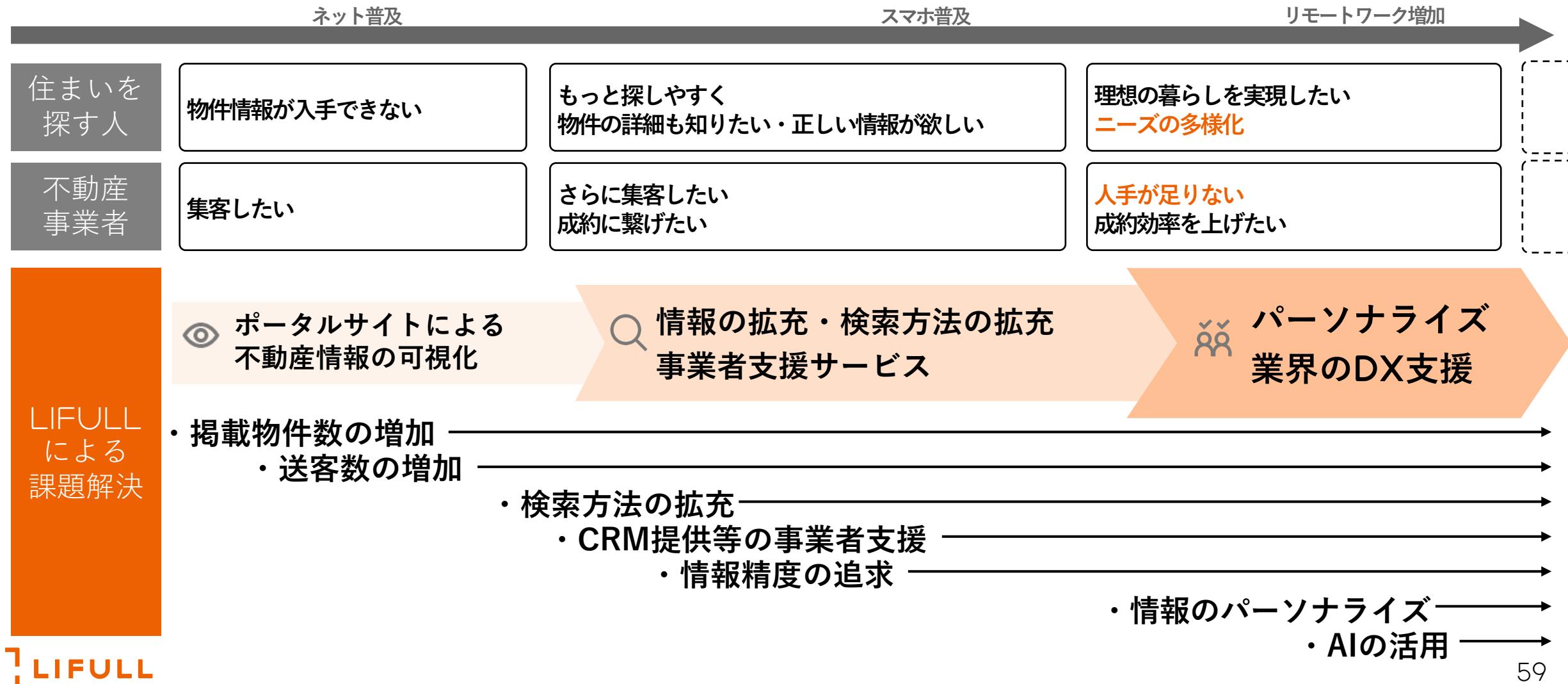
不動産事業者

情報掲載



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 HOME'Sが目指す姿



POINT

送客数 × 成約率 → 成約に繋がる送客数を増やす

普通配当の計算イメージ

- 当社の配当方針に基づいて、現金に伴わない特殊要因を当期利益から除き、配当原資を計算

当社の配当方針

配当性向以外は
従来の配当方針から変更なし

非経常的な特殊要因により親会社の所有者に帰属する当期利益が大きく変動する場合は、その影響を考慮して配当金額を決定することがあります。

当社グループの単年度の業績が赤字になった際は、配当金額をゼロとさせていただく可能性があります。

配当性向等株主還元の詳細については
[当社投資家情報サイト](#)をご覧ください。

親会社の所有者
に帰属する
当期利益

+ 加算可能性
がある項目

- 海外事業のリストラクチャリングに
関わる**債権放棄**

▲ 減算可能性
がある項目

- 海外事業のリストラクチャリングに
による**支配喪失損益**
- 海外子会社の組織再編に伴い発生した繰
越欠損金の取り崩しによる**税金の減少分**

配当性向
× 30%

配当原資

(参考) 外部市況データ - 月次 -

年間まとめ 2022年 2023年

2024年

2025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	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9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	620	1,288	2,210	1,006	1,288	1,641	2,006	1,301	1,908
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%	△44.2%	△2.4%	△9.8%	3.5%	△16.9%	△1.3%	34.1%	78.7%	4.3%
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	769	1,450	1,589	1,369	1,064	822	1,500	927	1,492
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%	5.8%	36.9%	9.7%	25.0%	1.2%	△20.2%	△1.6%	46.7%	16.6%

【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	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9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	7,343	7,943	10,485	6,999	9,396	9,165	10,075	10,325	9,956
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%	△7.7%	11.5%	37.5%	△8.7%	25.5%	11.8%	28.4%	8.3%	28.6%
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	5,037	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
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%	△36.9%	△40.2%	9.2%	1.1%	△7.5%	18.9%	10.5%	△12.0%	

【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	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9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	26,729	26,424	24,387	25,744	42,706	24,939	18,893	24,289	27,412	26,585	28,494	
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%	△13.3%	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%	
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	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		
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%	△52%	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%	
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	9,975	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	
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%	△10.4%	△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%
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	16,644	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	
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%	△8.6%	△0.2%	37.9%	△23.7%	△30.9%	△16.4%	△11.1%	△10.6%	△5.6%	

【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）

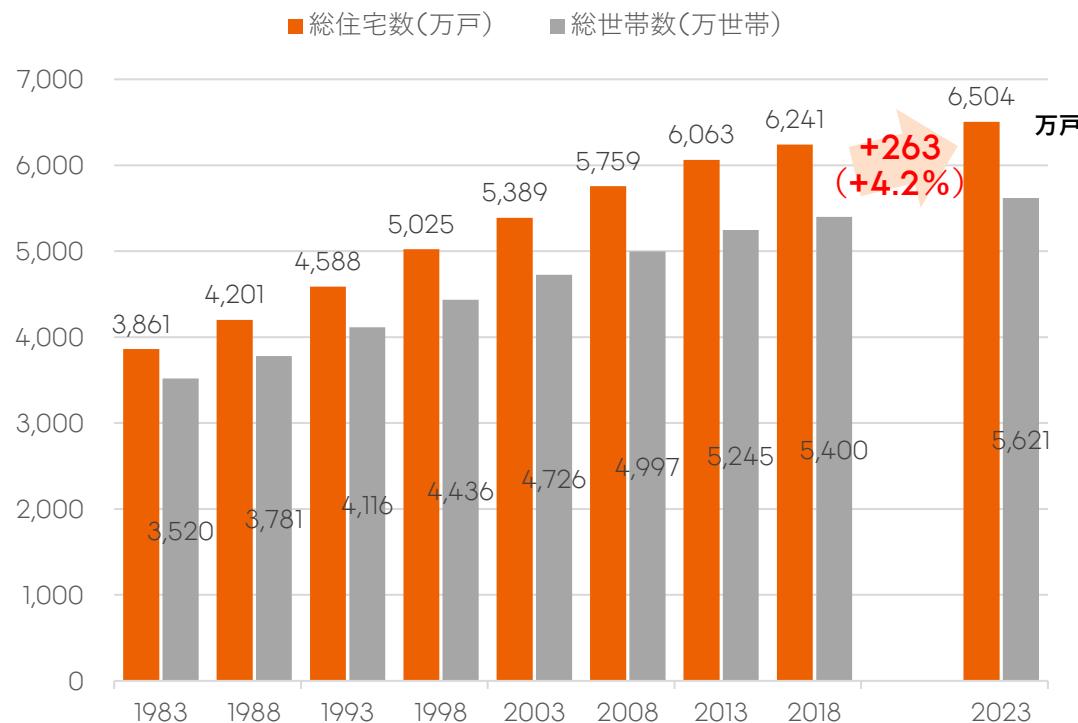
(単位：人)	2022年	2023年	2024年	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月
移動者数(外国人含)	5,310,972	5,263,249	5,207,746	369,589	348,586	348,190	324,958	364,174	939,978	675,093	409,235	366,759	374,208	379,493	344,275	386,943	345,144	352,989	330,304	364,133	378,487	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
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%	△1.9%								

(参考) 住宅・土地統計調査 住宅数概数集計 [2023(令和5)年確報]

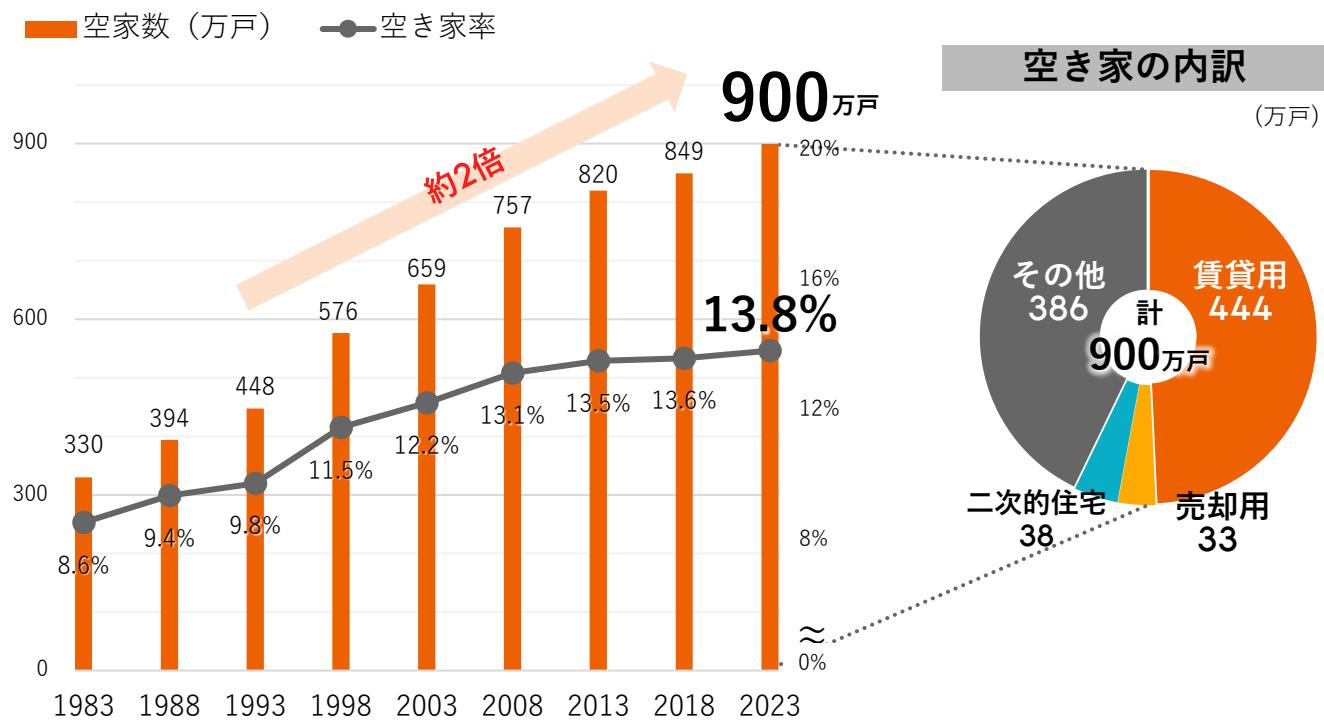
2024年9月25日に総務省統計局が速報集計結果を公表

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

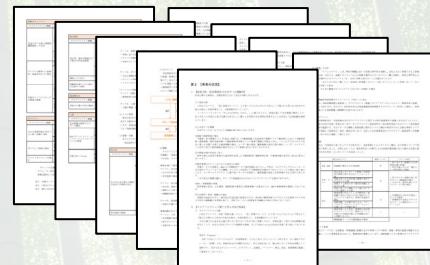


LIFULLグループのサステナビリティ

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)

ESGデータ

サステナビリティ関連の取組
(環境、人材、ガバナンス 等)

等

■2025年9月期のTOPICS



FTSE Blossom
Japan Sector
Relative Index

2023年に初選定
2025年は3年目となります

FTSE Blossom Japan Sector Relative Indexは、ESGの取り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 2024



2年連続「D&I AWARD賞」受賞
「トップインクルーシブ
カンパニー賞」初受賞

IR情報に関するお問合せ窓口



IRサイト 日本語 <https://lifull.com/ir/>



E-mail ir@LIFULL.com

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

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

f Facebookページ



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

