

株式会社 LIFULL

(証券コード：2120)



会社説明会資料

2026年2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。

登壇者の紹介



ふく ざわ ひで かず

福澤 秀一

役職

執行役員 経営統括本部長
Chief Financial Officer (CFO)

社歴

- 2007年 **当社入社**（当時 株式会社ネクスト）
IR組織の立ち上げ
東証一部市場替えを実現
コーポレートブランディング、広報部門の責任者
- 2016年 **バックオフィス・経営企画の責任者**
国内外のM&Aやグループ管理方針の策定
独自の管理会計(日次採算性)の導入
グループ経営を推進

2019年 **現職**

LIFULL (2120) がお伝えしたい4つのこと

1. LIFULLについて

2. 中期経営計画（2026-2028）で目指すこと

（不動産×AIのリーディングカンパニーに向けて強固な土台づくり）

3. 2026年9月期第1四半期 決算ダイジェスト

4. 株主還元の拡充



株式会社LIFULL 会社概要 (2025年12月31日現在)

証券コード	2120 (東京証券取引所 プライム市場)
本社	東京都千代田区麴町
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	9,730百万円
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	1,033名 (内、臨時雇用者数124名、海外子会社115名)
主な株主	LIFULL役員、楽天グループ株式会社 (18.6%)



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

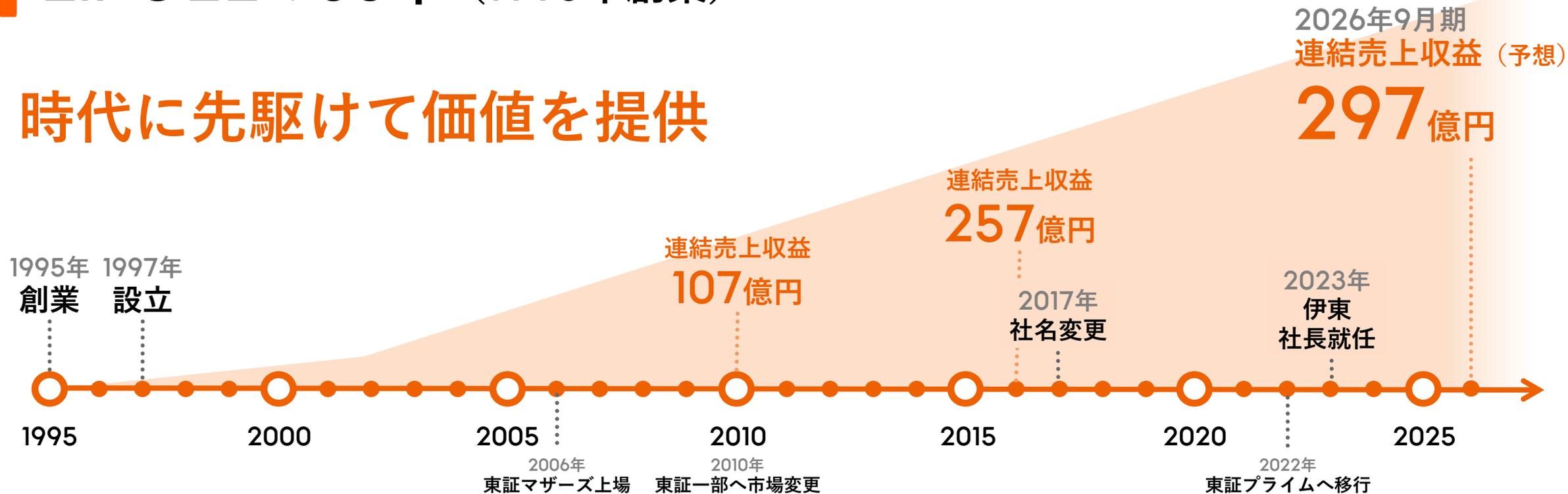
LIFULLの誕生のきっかけ

情報の非対称性をなくし、
一人ひとりにぴったりの住まいを提供したい



LIFULLの30年（1995年創業）

時代に先駆けて価値を提供



インターネットの広がり



スマートフォンの普及

リモートワークの普及
AI、生成AIの広がり



当社サービス



不動産・住宅情報サイト
「HOME'S」サービス開始
(現LIFULL HOME'S)



スマートフォン向け
アプリの提供開始



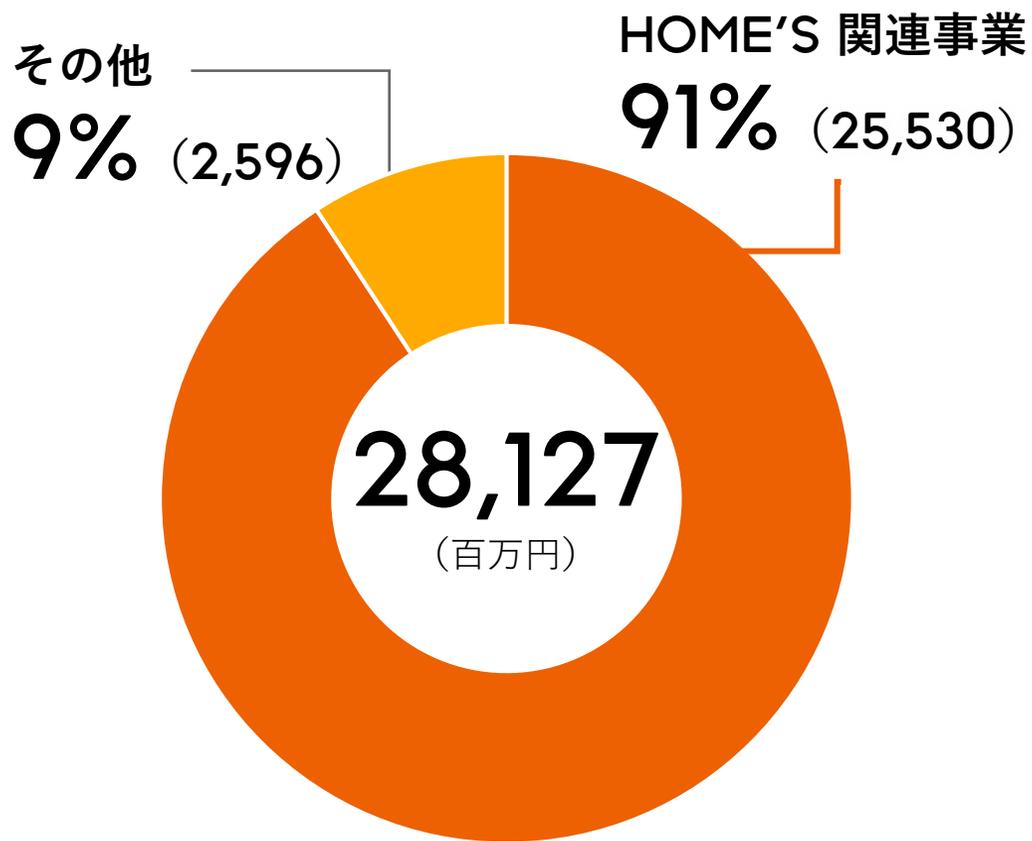
オンライン内見・IT重要事項
説明のサービス提供開始



生成AIを活用した
「AIホームズくん」提供開始

事業概要

■2025年9月期 売上収益 実績 (百万円)



HOME'S 関連事業



日本最大級の不動産・住宅の総合情報サービス



日本最大級の不動産投資と収益物件の情報サイト



オフィス開発拠点

主要事業

その他

住まい領域周辺の様々な社会課題を解決する事業を展開
・日本最大級の介護施設情報サイト
・遊休不動産を再生して利活用する地方創生事業 など

その他

海外事業は、2025年9月期中にリストラクチャリングを実施
非継続事業に分類 (詳細は→P34～)

主力事業

LIFULL HOME'Sについて

1997年誕生（ライフフルホームズ）



LIFULL HOME'S

検索

<https://www.homes.co.jp/>

住まいのことなら何でも！

賃貸

新築

土地

売却
査定

不動産
投資

掲載物件数

600

※2026年2月現在
万件以上

顧客数

(利用事業者)

3.3

※2026年第1四半期平均
万店舗以上

PC

タブレット

スマホ
サイト

アプリ

アプリ

累計DL数

900

※2025年11月現在
万件以上

ユーザーと事業者のニーズに寄り添い続け、ゆるぎない信頼を獲得



※1
2年連続 物件鮮度No.1
(2024年/2025年)

借りる・買う・売る
すべての領域で高評価

PC
利用者数 ※2
No.1

賃貸領域
総合 ※3
No.1

売買領域
総合 ※4
No.1

売買訪問
査定率 ※5
No.1

NEW 5年連続



社内開発力が強み

テクノロジーで
住まい探しをもっと便利に、安心に、楽しく

ユーザー向け



- ・ 鮮度の高い豊富な不動産情報
- ・ 比較しやすい便利な検索機能

不動産事業者向け



LINE会社問合せ



会社情報EX



会社情報PR

- ・ 効率的な集客支援
- ・ 業務の生産性を向上させる豊富なサービス群

最先端のAIを活用



ユーザー

AIホームズくん



不動産事業者

不動産事業者様との
DXパートナーシップ協定締結

TSUKURUBA

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

ハウスコム

LIFULL 社内

全社横断で活用を推進

96%以上が活用

半年で5万時間
業務時間を創出

(株式会社LIFULL単体、2025年4~9月)

2026年2月までのAI関連のプレスリリース 21本

LIFULLグループの強み

住まい領域で圧倒的なデータを保有、さらに拡大

不動産・住宅情報サービス



1人ひとりにぴったりの
住まい探し



掲載件数

600万件以上

不動産投資・収益物件



住まい領域で
資産形成

掲載件数

8万件以上

老人ホーム・介護施設



シニア世代の
住まい探し

掲載件数

5.7万件以上

その他の
住まい関連

遊休不動産を
利活用

- ・LIFULL STAY
- ・空き家バンク
- ・地域創生ファンド
等々...

どんなライフステージ・目的にもぴったりの情報提供の実現に向けて

日本最大級の住まい関連サービスでさらにデータ拡充



中期経営計画

(2026年9月期～2028年9月期)

中期経営計画（2026年9月期～2028年9月期）



中長期で目指す姿

グループシナジーを最大化し、
住領域 × AIでNo.1 に

■施策

既存事業の成長を拡大

+

グループシナジーを最大化
AIの活用による非連続成長

■定量目標（連結）

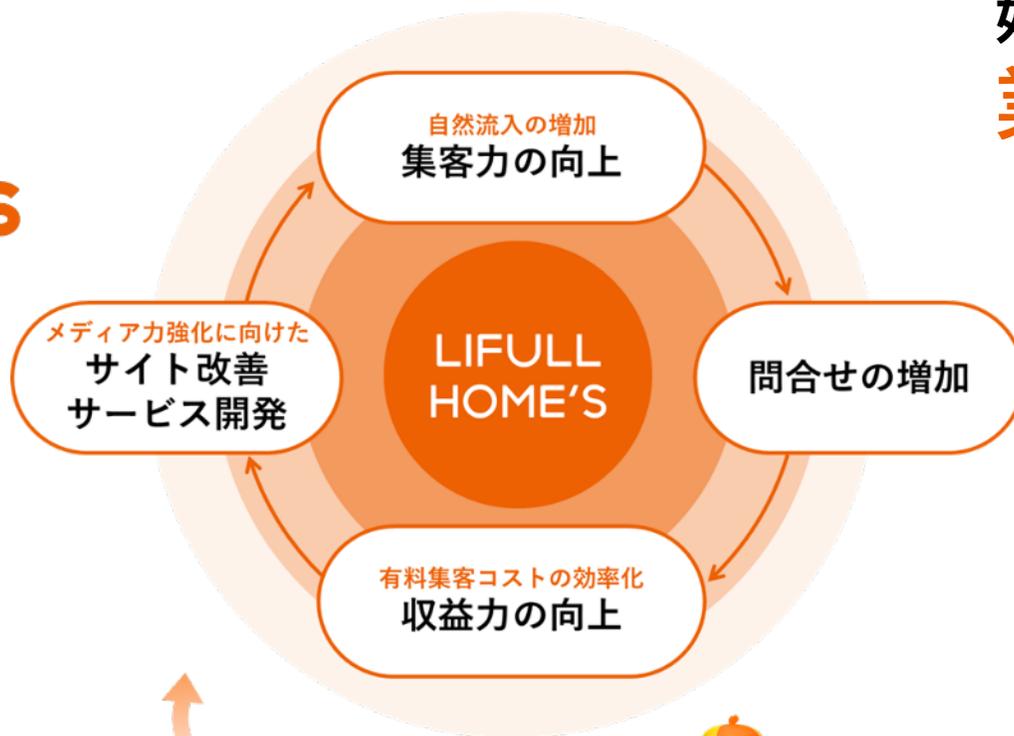
売上収益 **350～400億円**

営業利益 **55～60億円**

営業利益率：15%超

「LIFULL HOME'S」の成長をさらに加速

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



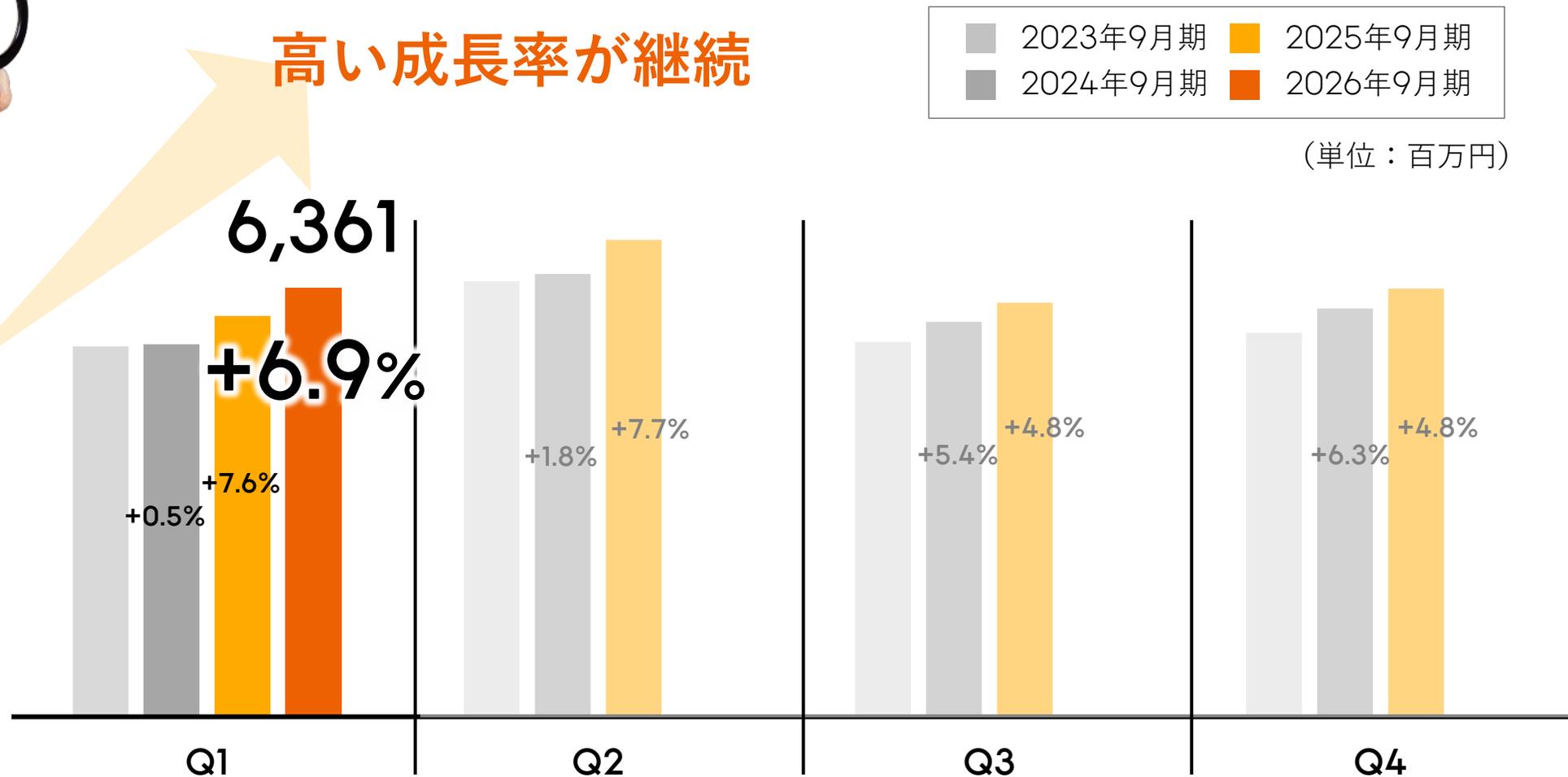
さらに加速

「LIFULL HOME'S」の進捗状況

2024年9月期第1四半期から9四半期連続で連結売上収益が順調に拡大



高い成長率が継続



(単位：百万円)

2025年12月に「LIFULL AI」をリリース

LIFULLの強みである住まい関連データ×AI技術を活かし、新しい住まい探し体験を提供

LIFULLグループが目指すソリューション構想

LIFULLの強み

LIFULLグループで
30年間蓄積した
住まい領域データ

LIFULL
HOME'S

健美家.
by LIFULL

LIFULL senior

LIFULL Investment
LIFULL Financial

将来のサービス



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

▶ CONCEPT MOVIE

次世代の住まい探しを体験



<https://youtu.be/D6UiaSdt6t4>

第1弾：「AIホームズくん」を提供開始

対話型でよりぴったりの住まいを提案。ユーザーの好みを学習し自動検索・提案

AIホームズくん

🗨️ 試してみてね！



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

- 24時間相談可能
- 相談することで好みを学習、よりあなたにぴったりの提案

検索から相談へ体験を一新



2人で住むなら、A駅とB駅まで30分以内、駅近な物件ってどこかな？



初めての住み替えなんだけど、まずは何から準備すればいいのか教えて！



今の賃貸に住み続けるのとマイホームを購入するのがどちらがいいかな。



登山グッズをたっぷり収納できて、名山にも行きやすい家に引越したいな。

(2月12日発表)

2026年9月期 第1四半期 決算ダイジェスト

(参考) 2026年9月期第1四半期 決算補足資料のAIによるまとめ

2026年9月期 第1四半期 決算サマリー：LIFULLの「再加速」

～主力事業の好調とAIによる圧倒的な生産性向上で、大幅増益を達成～

1. 財務ハイライト：増収・大幅増益のクリーンスタート

主力であるHOME'S関連事業が牽引し、通期計画の達成に向けて極めて順調な滑り出しを見せています。

- ・ 売上収益：69億円（前年同期比 +8.3%）
- ・ 営業利益：11億円（前年同期比 +42.1%）
- ・ 進捗状況：第2四半期の繁忙期を前に、収益性向上により大幅な増益を達成。

2. 事業の強みと成長ドライバー

- ・ 「LIFULL HOME'S」のシェアが拡大
 - ・ 顧客数・ARPA（顧客単価）の同時拡大：営業強化と売買領域の好調により、9四半期連続で増収を継続。
 - ・ 外部評価No.1：物件鮮度2年連続No.1、売買訪問査定率5年連続No.1等、ユーザー・事業者双方から高い信頼を獲得。
- ・ 「住まい×AI」のリーディングカンパニーへ
 - ・ 新サービス：対話型AIエージェント「LIFULL AI」をリリースし、検索から「相談」へユーザー体験を刷新。
 - ・ 圧倒的な内製効率：従業員の96.2%が生成AIを活用。半年間で約50,000時間の業務時間を創出。
- ・ グループシナジーの最大化
 - ・ 不動産投資領域の「健美家」がHOME'Sとのデータベース統合により売上収益+18.8%と成長。

3. 投資家還元と中長期ビジョン

- ・ 株主還元の強化（株主優待制度の新導入）
 - ・ 株主優待制度の新設：毎年3月・9月末の株主を対象に、最大で年間30,000円分の電子マネー等を贈呈。
 - ・ 配当予想の早期開示：透明性の高い情報開示により、配当+優待の総合利回りを把握しやすい環境を整備。
- ・ 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。
 - ・ 中期経営計画最初の第1四半期は順調なスタート。

投資家の皆様へ

LIFULLは、30年間蓄積した膨大な住まい領域データに最新のAI技術を掛け合わせることで、既存事業の収益力強化と新規領域の拡大を同時に実現しています。今後も「あらゆるLIFEを、FULLに。」の実現に向け、持続的な企業価値向上に努めます。

2026年9月期 第1四半期 連結業績サマリー – 売上収益 –

HOME'S関連事業における集客力向上でほぼ全領域が伸長、売上収益の成長が継続

連結売上収益

(第1四半期)

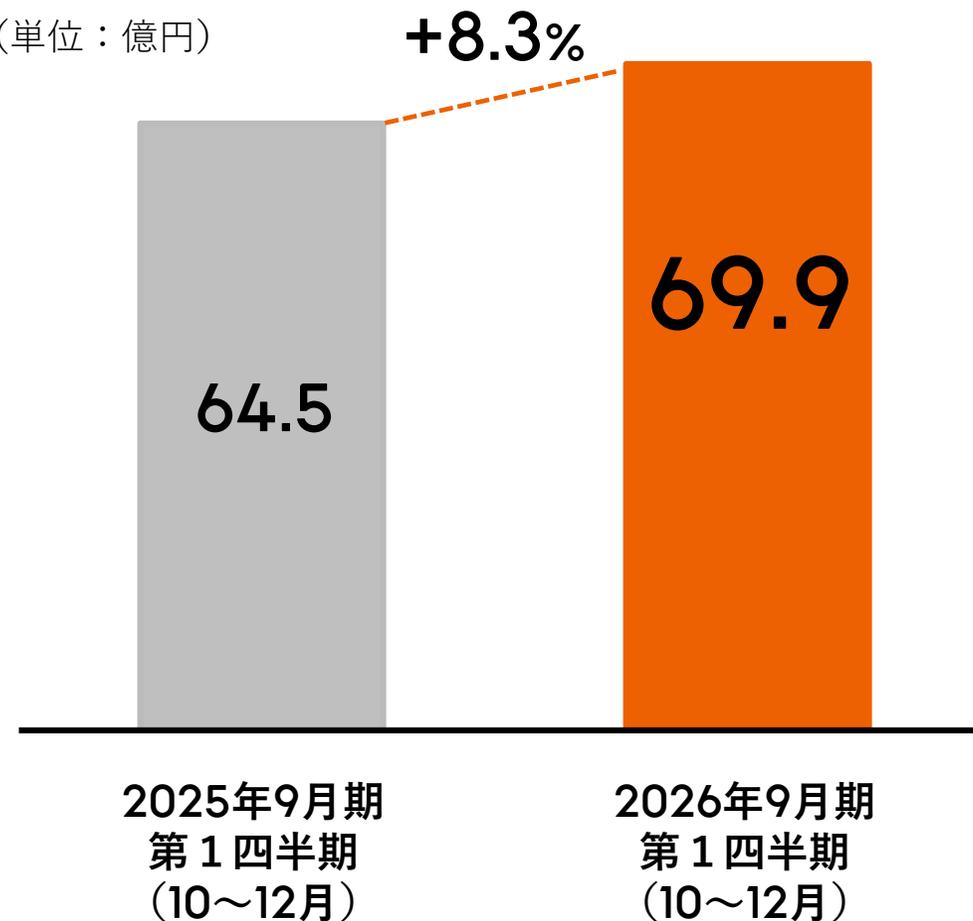
実績

前期比

69.9億円

+8.3%

(単位：億円)



2026年9月期 第1四半期 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、大幅な増益（前期比 +42.1%）

連結営業利益

（第1四半期）

実績

前期比

11.7億円

+42.1%

（単位：億円）

+42.1%

8.2

11.7

2025年9月期
第1四半期
（10～12月）

2026年9月期
第1四半期
（10～12月）

2026年9月期 連結業績予想の進捗

中期経営計画最初の四半期は、繁忙期の第2四半期に向けて順調なスタート

簡易損益計算書

	2026年9月期 (10-9月) 【通期予想】	2026年9月期 Q1 (10-12月) 【実績】	進捗率
(単位：百万円)			
売上収益	29,700	6,993	23.5%
売上原価	2,016	406	20.1%
販管費	24,737	5,402	21.8%
人件費関連	9,879	2,270	23.0%
広告宣伝費・営業費	9,498	1,877	19.8%
その他	5,360	1,658	30.9%
その他収益及び費用	53	▲ 7	-
営業利益	3,000	1,177	39.2%
営業利益率	10.1%	16.8%	-
当期利益 [※]	1,900	753	39.6%

※ 当期利益：親会社の所有者に帰属する当期利益

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 Q1 (10-12月) 【実績】	進捗率
(単位：百万円)			
売上収益	29,700	6,993	23.5%
HOME'S関連事業	26,450	6,361	24.0%
その他	3,250	632	19.4%

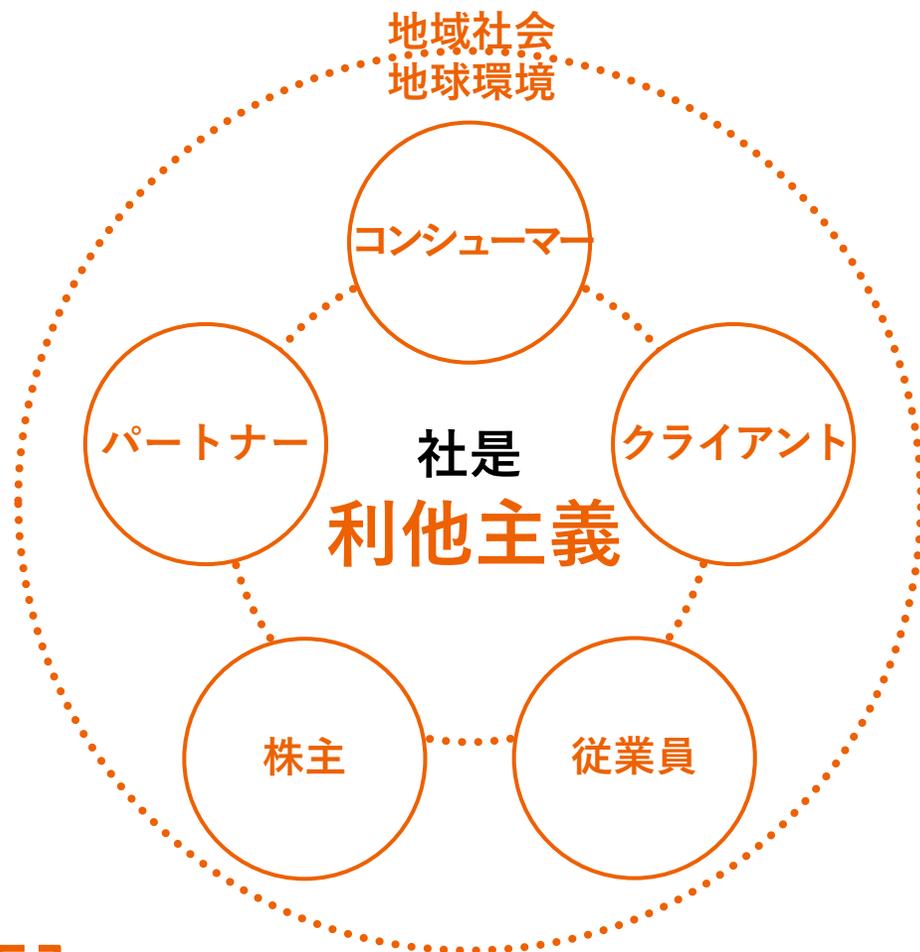
その他、決算内容の詳細は
当社コーポレートサイト
(<https://lifull.com/ir/ir-data/fy2026/>)
をご覧ください。



株主還元の拡充

LIFULLグループの経営の考え方

公益志本主義 社是を基本に全てのステークホルダーに配慮した経営



コンシューマー

LIFULL HOME'S等暮らしを豊かにするサービス

クライアント

事業者の業務を効率化するサービス

従業員

世界最高のチームづくり

パートナー

不動産情報コンソーシアムや産学連携でオープンイノベーションを創出

株主

資本コストを意識した経営

社会

地方創生等の社会課題解決を目指したサービス 社会貢献活動 One P's

地球環境

環境を重視したスタートアップ事業への出資 TCFDへの対応

今期（2026年9月期）の通期見通し

連結業績

売上収益

297億円 →

成長を拡大 ^{前期比} (+5.6%)

営業利益

30億円 →

中期経営計画の達成に向け
成長投資を強化

当期利益

19億円

株主還元

配当予想

5.21円

加えて、株主優待制度の新設を発表

(電子マネー & 自社サービス利用特典)

株主優待制度の新設

当社株式への投資魅力の向上と、長期ファンの獲得を目指して、株主優待制度を新設



基準日 毎年9月末日、3月末日

保有株式数 40単元（4,000株）以上

継続保有期間 1年以上
ただし初回は半年以上

（2026年3月末・9月末の継続保有者を対象）

対象となるためには、権利付き最終日の2026年3月27日(金)に
購入手続きが完了していることが必要です。

優待内容

① 電子マネー

15,000円 × 年2回（年間30,000円）

② 自社サービス利用特典

（詳細は次ページ）

詳細は、2026年2月12日公表の「[株主優待制度の新設に関するお知らせ](#)」をご覧ください

株主優待：自社サービス利用特典

サービス利用特典を電子マネーと合わせて提供（有効期間1年、株主様ご本人を対象）



(<https://www.homes.co.jp/>)



LIFULL HOME'Sを利用して問合せを行った事業者で成約

賃貸：15,000円キャッシュバック

（掲載価格15万円以上の物件）

購入：50,000円キャッシュバック

（掲載価格5千万円以上のマンション・一戸建て・土地）

※賃貸と購入は、有効期間内に各1回のみ利用可能



(<https://stay-owner.lifull.jp/>)



LIFULL STAY

(<https://stay-owner.lifull.jp/>)

の掲載物件を購入

販売価格から50万円割引



(<https://instantproducts.lifull.net/house/>)



インスタントハウス

：販売価格から20%割引



インスタントサウナ

：販売価格から20%割引

株主還元の拡充

■ 配当予想 (2026年9月期)

5.21円^{※1}

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^{※2}

配当利回り

2.4%

優待利回り

3.5%

総利回り

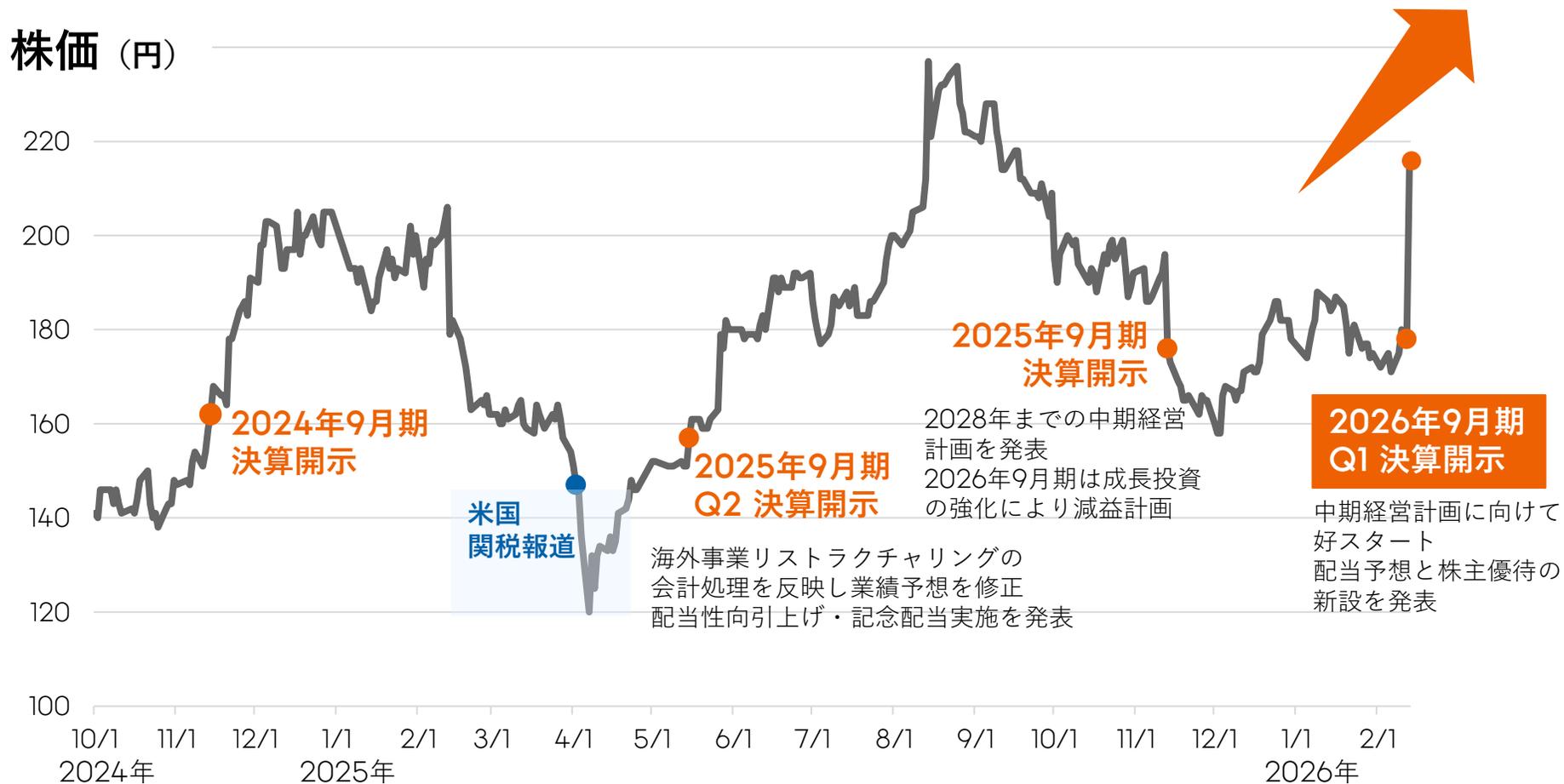
= 5.9%

今後も事業成長により株主還元の拡充を継続的に検討

株価の推移

第1四半期はHOME'S関連の好調が継続し増収総益

2026年9月期の配当予想と、株主優待制度の新設を公表したことで、株価は上昇



2025年9月期通期
決算発表後
(2025年11月13日)

176円

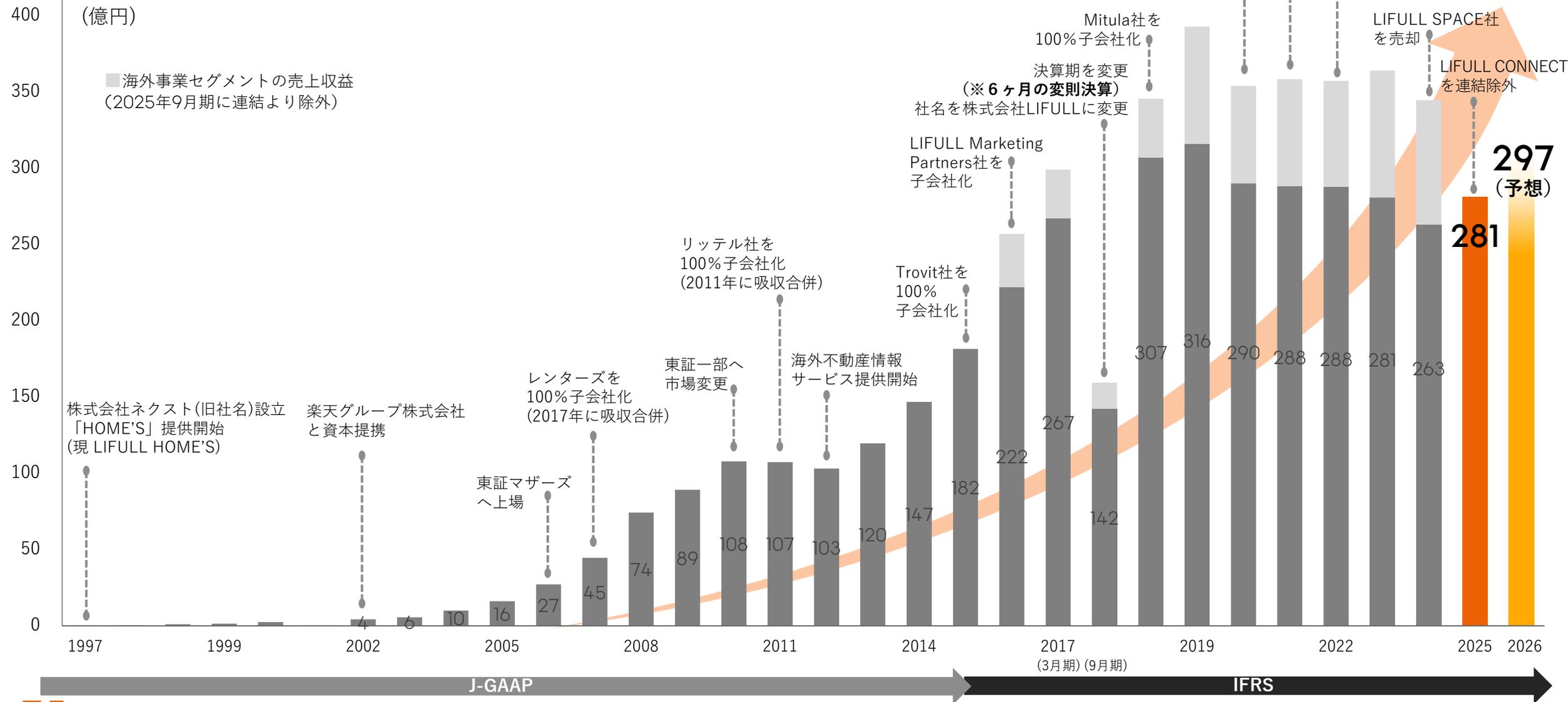
21.6%上昇↑

(2026年2月13日)

214円

Appendix

沿革と売上高推移



(前期：2025年9月期中)

海外事業の リストラクチャリングについて

海外事業のリストラクチャリングの背景

HOME'Sと相互に知見や情報量を活かし、グローバルプラットフォーム展開を目指すため、複数国でサービスを展開していた会社をM&Aで子会社化したが、外部環境変化により収益性が悪化

海外事業をリストラクチャリングし、経営資源を国内事業の拡大に集中することを決定。

当初の狙い

国内・海外相互の知見や情報量を活かして
グローバルで拡大を目指す

目指していたこと



- 2014年Trovit（スペイン）を子会社化
- 2018年Mitula Group（オーストラリア）を子会社化
- 2019年LIFULL CONNECT設立

結果

- Direct領域（ポータル、DXエージェント）の拡大
・ 若干の遅延はあったものの順調に拡大
- ✕ アグリゲーションの衰退
・ 主要ビジネスであったが外部環境の変化により想定以上に衰退が加速し、損失が拡大

2024年11月：海外事業リストラクチャリング決定

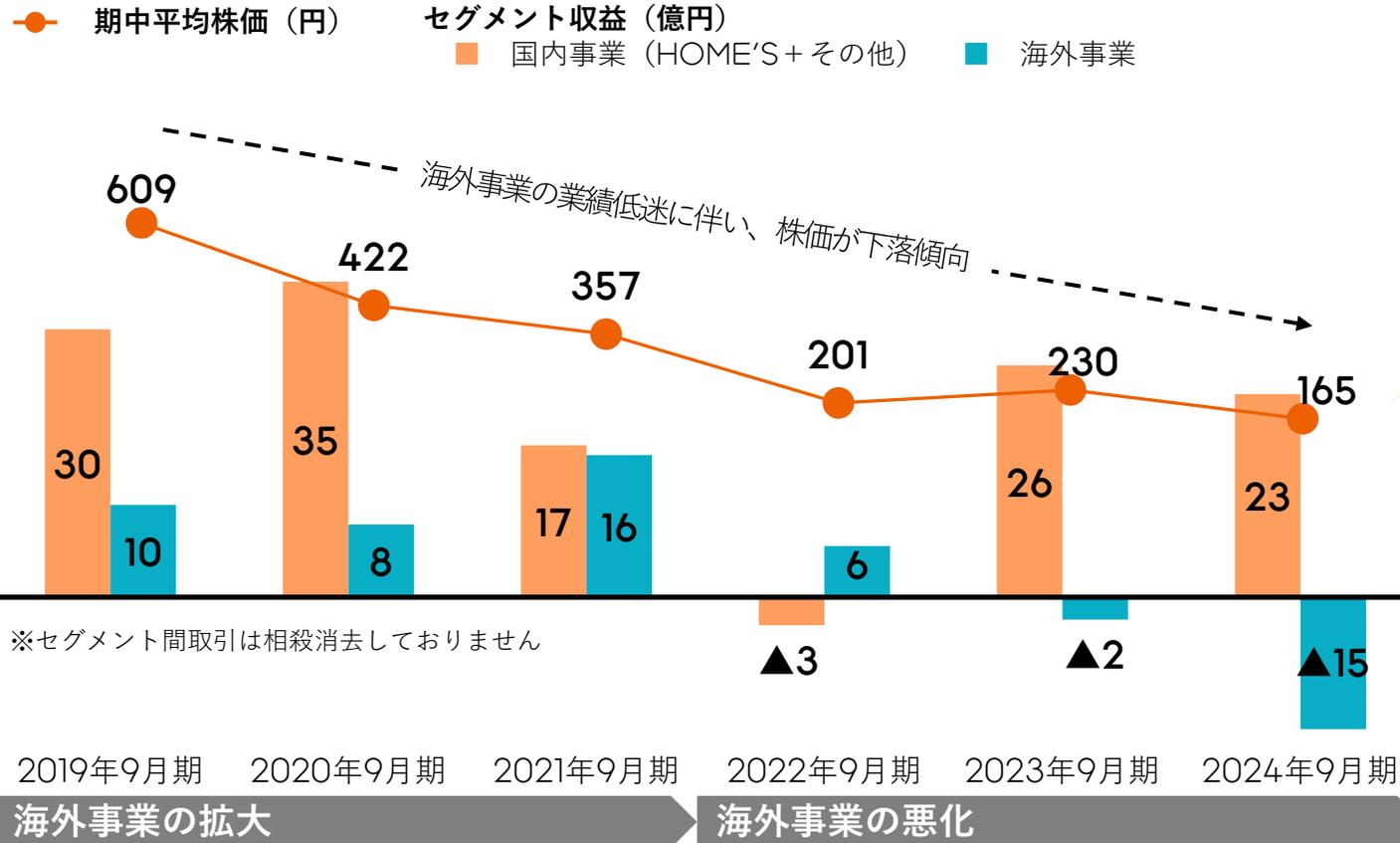
2025年1月：株式の異動を完了

海外事業は非継続事業へ
経営資源を国内事業の拡大に集中

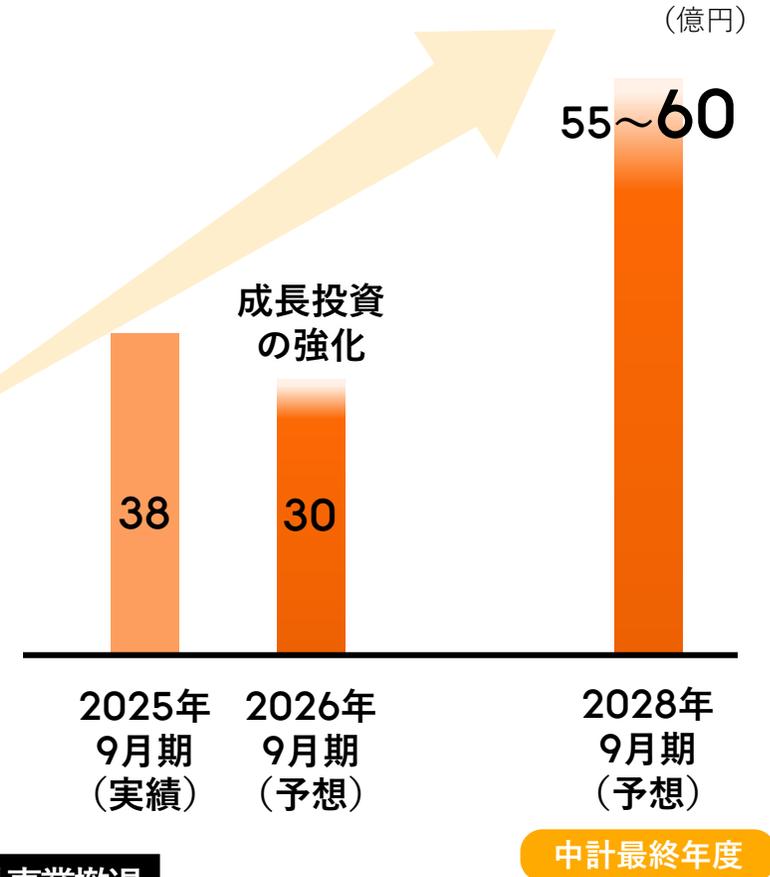
セグメント損益と株価の推移

今後は国内事業へ集中することで、大幅な収益力の向上を目指す

セグメント損益と株価の推移



中計最終年度の営業利益目標



業績推移の詳細(2021年9月期～2025年9月期)

2025年9月期までに国内の主要事業への選択と集中を進め、財務上のリスクは大幅に軽減

■連結業績

(百万円)

	2021年 9月期	2022年 9月期	2023年 9月期	2024年 9月期 (組替え前)	2024年 9月期	2025年 9月期	2026年 9月期 (予想)
売上収益	35,857	35,730	36,405	34,466	26,312	28,127	29,700
営業利益	▲6,644	1,672	1,842	▲6,443	3,027	3,815	3,000
当期利益	▲5,901	1,180	939	▲8,463		5,317	1,900
海外のれんの減損	▲9,749	-	-	▲7,056		-	-

- 2021年9月期と2024年9月期の赤字は、主に海外事業ののれん減損損失によるもの
- 海外事業は、2025年9月期中にリストラクチャリングが完了

(参考) 海外事業

当期利益 = 親会社の所有者に帰属する当期利益

売上収益	7,263	7,201	8,252	8,154
損益	1,577	567	▲246	▲1,464

■セグメント別 (HOME'S関連 + その他)

セグメント消去前 (百万円)

	2021年 9月期	2022年 9月期	2023年 9月期	2024年 9月期	2025年 9月期	2026年 9月期 (予想)
売上収益	28,906	28,829	28,159	26,322	28,135	29,700
損益	1,685	▲312	2,573	2,251	3,974	-
事業譲渡		LIFULL Marketing Partners (2022年9月期の売上：約35億円)	Rakuten LIFULL STAY (持分法適用)	LIFULL SPACE (2023年9月期の売上：約2億円)		

- 連結及び国内事業の売上収益が減少している要因は、主要事業への選択の集中で、周辺事業を整理したことによるもの
- 2024年9月期以降は、主要事業が好調に進捗し、売上収益は再加速



※2025年9月期中に海外事業を非継続事業に分類、2024年9月期実績より組替えて記載

※2024年9月期より、海外の一部 (LIFULL Tech Vietnam/ Malaysia) をHOME'S関連に移管、2023年9月期実績から組替えて記載

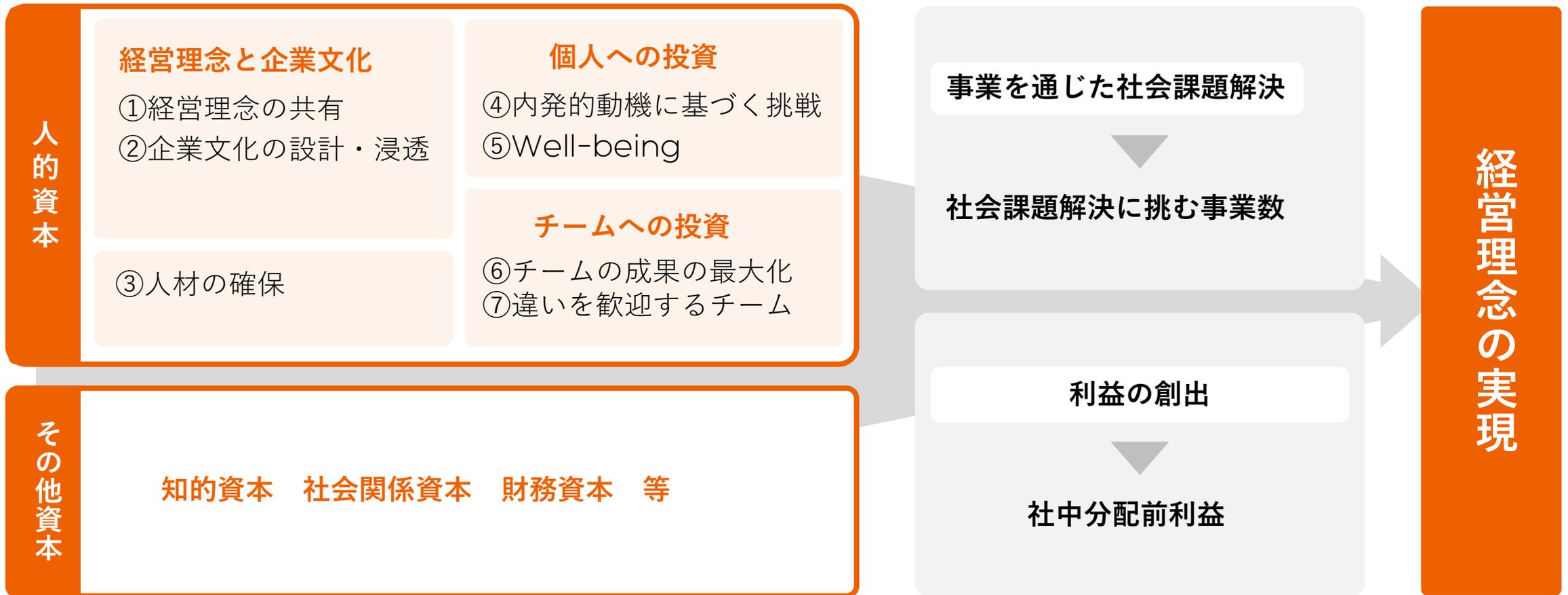


LIFULLグループの サステナビリティの考え方



LIFULLの成長を支える 人的資本の考え方

人的資本 = 経営理念の実現のための重要要素の1つ



内発的動機に基づく挑戦 社内プログラムの事例

LIFULL大学



社員一人ひとりのやりたいことの実現、必要な能力開発を目的とした社内大学

講座の事例

- ・クリティカルシンキング
- ・〇〇業界学ぶゼミ
- ・デザイン思考ワークショップ 等

キャリア選択制度・キャリアフル



キャリア選択制度

自分のキャリアビジョンの実現に向け、半期ごとに異動や職種変更の希望を提出することが可能

キャリアフル

他の部署・職種の仕事を手伝える社内副業制度

One P's



社会貢献活動支援制度

社員が特別有給休暇を活用し、社会貢献活動に参加することを支援するプログラム

社員の**年間総労働時間の1%**、LIFULL単体の**前年度税引き後利益の1%**を原資
社員のボランティア活動参加を支援するため、年間2日の特別有給休暇を付与

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年に初選定
2025年は3年目となります

FTSE JPX 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

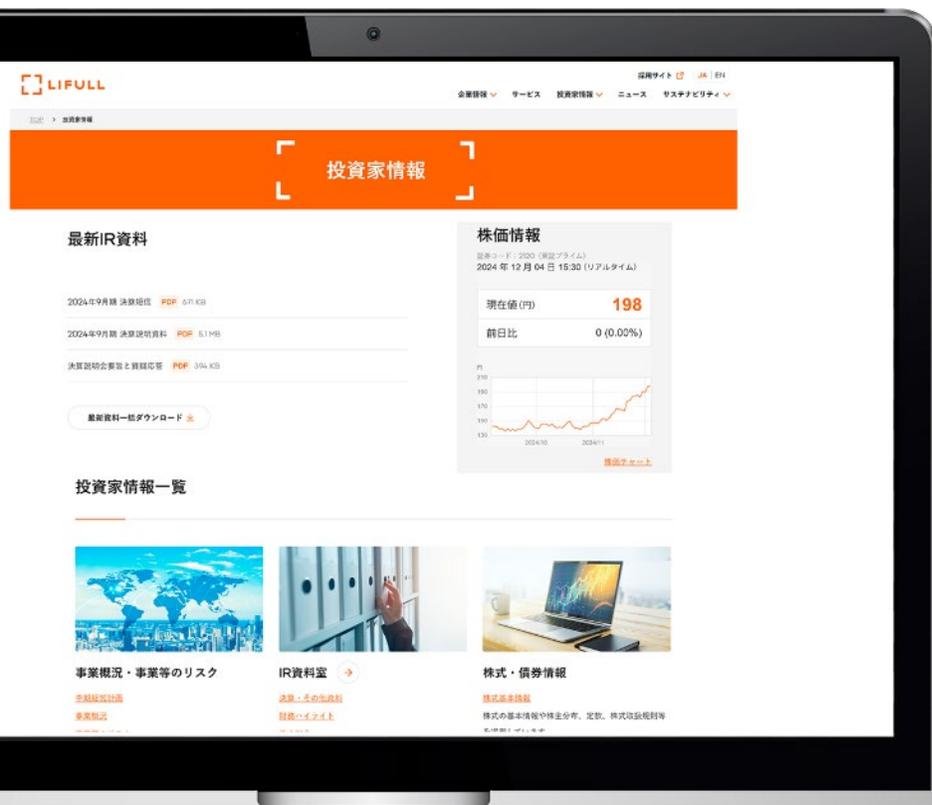


D&I AWARD賞
2023年、2024年

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

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(日本語・
英語吹替)等を掲載