

決算補足資料 IFRS

2026年9月期 第3四半期（2025年10月～2026年6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。

令和8年熊本地震に対する支援について（2026年8月4日現在）

このたび発生した令和8年熊本地震により亡くなられた方々に謹んでお悔やみを申し上げますとともに、被災された皆さまに心よりお見舞いを申し上げます

LIFULLグループでは、被災された地域皆さまの安全と健康を切に願うとともに、被災地域の復旧・復興と、被災された皆さまが1日も早く平穏な生活に戻れるよう、今後も被災地の状況に応じた支援に取り組んでまいります

LIFULL HOME'S 支援情報サイトを公開

令和8年熊本地震に伴う 住まいに関する支援情報サイト

(<https://www.homes.co.jp/mypage/r8-kumamoto-earthquake-support>)



地震被害により住まいにお困りの方々に対する、一時的な住まいの支援に関する情報をまとめています

- 住まい探しのサポート
- り災証明書の申請方法等、必要な手続きに関する情報
- 【公的機関】 令和8年熊本地震の関連情報 等



随時、情報を
更新・拡大予定

本地震による、当社グループの事業活動に影響を及ぼす人的、物的被害は確認されておりません

(参考) この資料のAIによるまとめ

2026年9月期 第3四半期 決算サマリー：LIFULLの成長が継続

～連結業績は増収増益。中期経営計画達成に向けた成長投資を実施しながらも、利益・配当予想を上方修正～

1. 主力「HOME'S関連事業」が好調、成長トレンドを強力にけん引

- ・ **連結業績**：売上収益 **219.8億円**（前年同期比+4.4%）、営業利益 **32.3億円**（同+7.9%）。収益構造の改善により増収率を上回る増益を達成。
- ・ **HOME'S関連事業**：11四半期連続で売上成長を継続。営業強化により**顧客数が過去最高（34,089）**を更新。売買領域の好調等が寄与し、顧客数とARPA（顧客単価）の同時上昇が継続中。

2. 通期業績予想・配当予想を上方修正

- ・ **業績予想の修正**：増収効果に加え、グループ連携強化やAI活用による販管費抑制が進み、通期営業利益予想を 39億円（期初比+30.0%）へ大幅に上方修正。
- ・ **配当予想の修正**：利益伸長に伴い、**1株当たり配当予想を6.72円へ増額**。株主優待と合わせた総利回りは 約7.0%（想定）に向上。

3. 中期経営計画の成長投資は計画通り進捗

- ・ **先行投資の着実な実施**：「採用」「プロモーション」「AI活用」の3領域での成長投資が順調に推移。
- ・ 全社的なAI活用推進（シチズンデベロッパーの認定、AIレシピ共有など）により、生産性とサービス価値の革新を推進。

投資家の皆様へ

連続増収と業績・配当の上方修正が示す通り、足元の事業は非常に好調に推移しています。この強固な成長モメンタムを推進力とし中計初年度として好スタートを切るとともに、最終年度の目標達成に向け邁進してまいります。

Index

1. 主要なポイント
2. 2026年9月期第3四半期 決算ダイジェスト
3. 2026年9月期第3四半期 決算情報（財務諸表）
4. 業績予想・配当予想の修正
5. セグメント別事業概況（HOME'S関連事業）
6. 中期経営計画の進捗（2026年9月期～2028年9月期）
7. Appendix
8. IR情報に関するお問合せ窓口

P 3

P 4

P 9

P 14

P 20

P 26

P 34

P 49



主要なポイント（2026年9月期第3四半期）

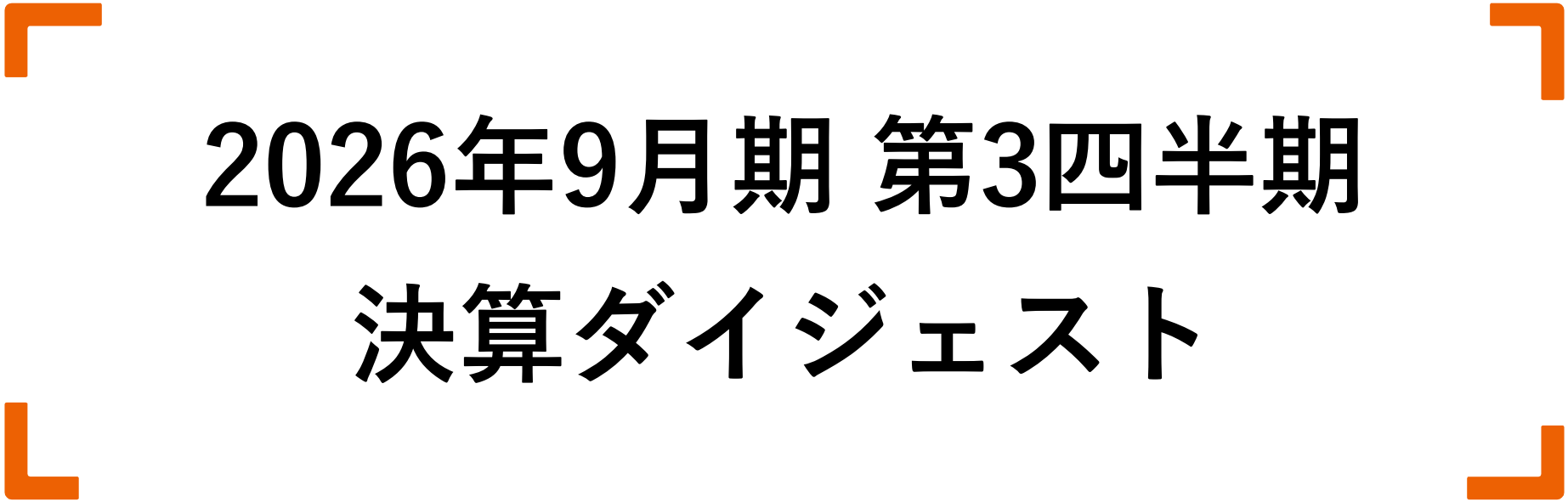
1. 連結業績はHOME'S関連事業の好調がけん引し増収増益

- HOME'S関連事業のセグメント収益は11四半期連続で成長を継続
- 顧客数は過去最高、ARPAも共に伸長

2. 業績予想、配当予想を上方修正

- 営業利益は期初予定の成長投資を実施しながらも、販管費抑制が進展し大幅に上方修正
- 売上収益は、好調なHOME'S関連事業を上方修正、
その他の地方創生関連の新規事業の計画遅延を反映し、連結では下方修正
- 配当予想を上方修正

3. 中期経営計画に向けて順調な進捗



2026年9月期 第3四半期 決算ダイジェスト

2026年9月期 第3四半期 連結業績サマリー

－売上収益－

売上収益は好調なHOME'S関連事業がけん引し、増収

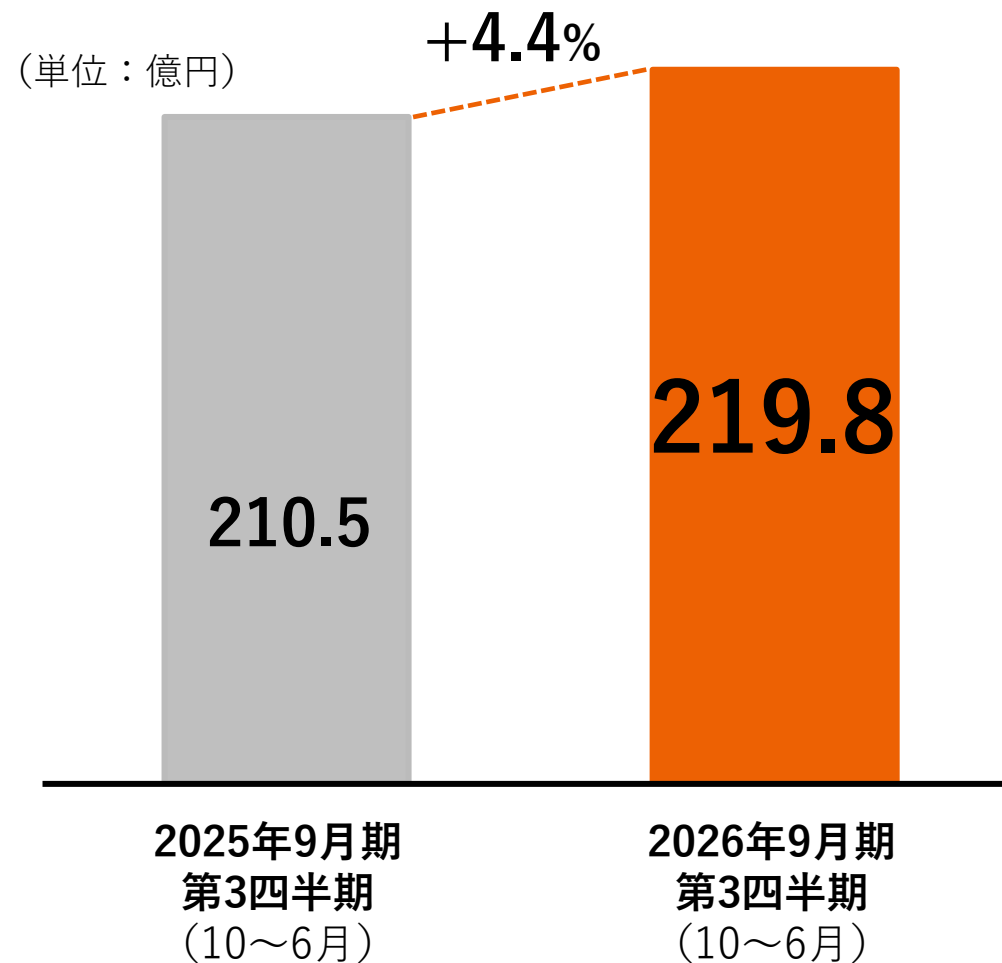
連結売上収益

(第3四半期 累計)

実績

前期比

219.8 億円 +4.4%



2026年9月期 第3四半期 連結業績サマリー

－ 営業利益 －

期初計画の成長投資を実施し販管費は増加したものの、HOME'S関連事業の増収効果等により増益
(→利益の増減 P7参照)

連結営業利益

(第3四半期 累計)

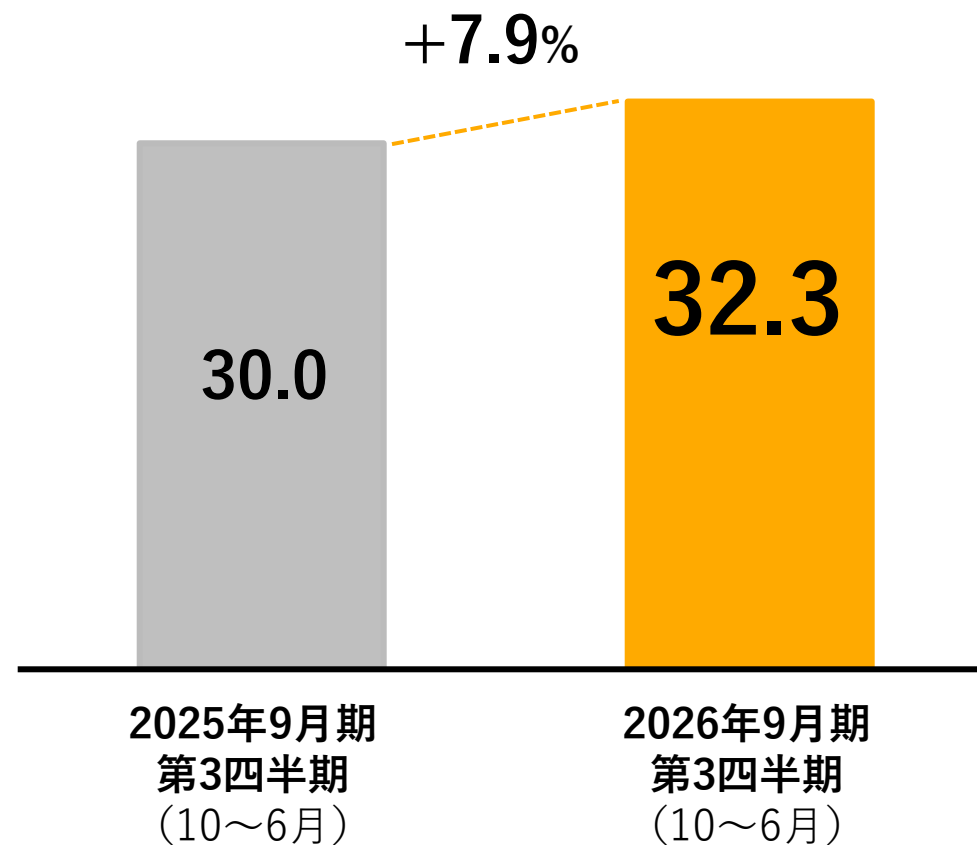
実績

前期比

32.3 億円

+7.9%

(単位：億円)



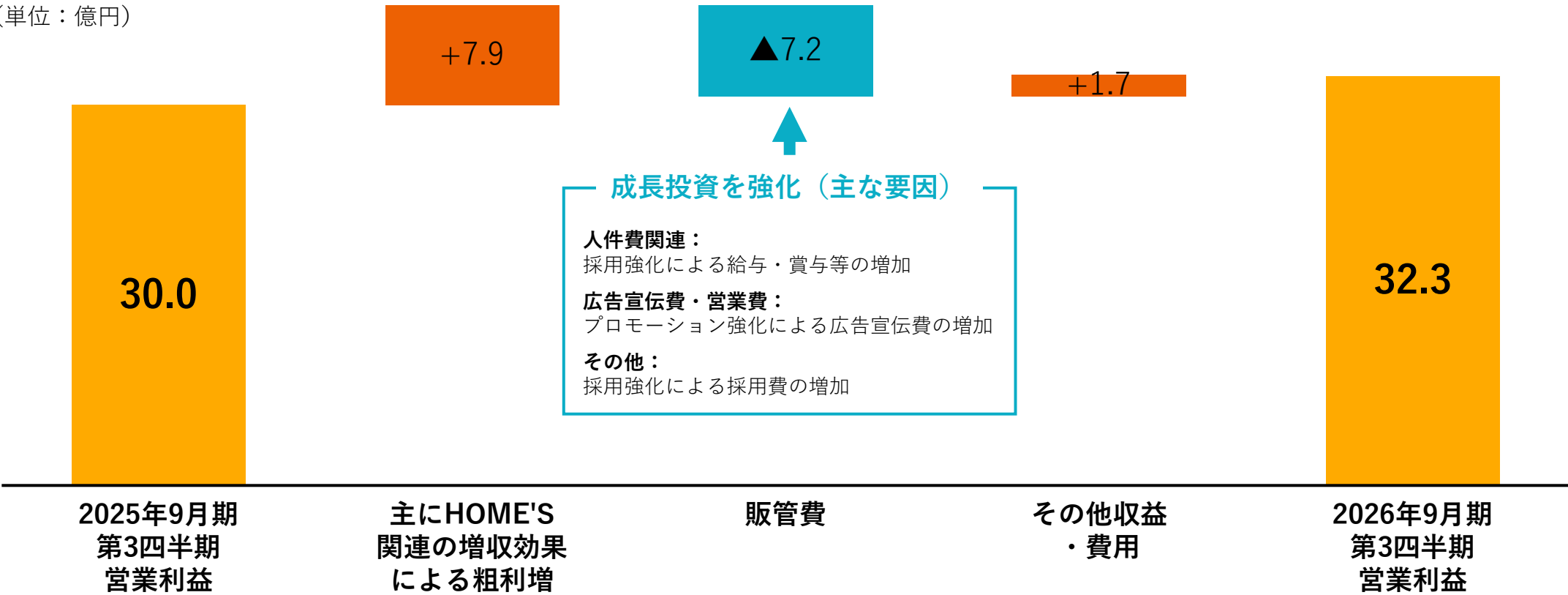
2026年9月期 第3四半期までの営業利益増減（前期比）

期初計画の成長投資は順調に進捗。主にHOME'S関連事業の増収効果による粗利増により増益

連結営業利益（前期比）

（第3四半期 10月～6月累計）

（単位：億円）



2026年9月期 第3四半期 連結業績サマリー

－ 当期利益 －

前期の海外事業のリストラクチャリングによる一時的な要因（約29億円）を除くと大幅な増益

連結当期利益[※]

(第3四半期 累計)

実績

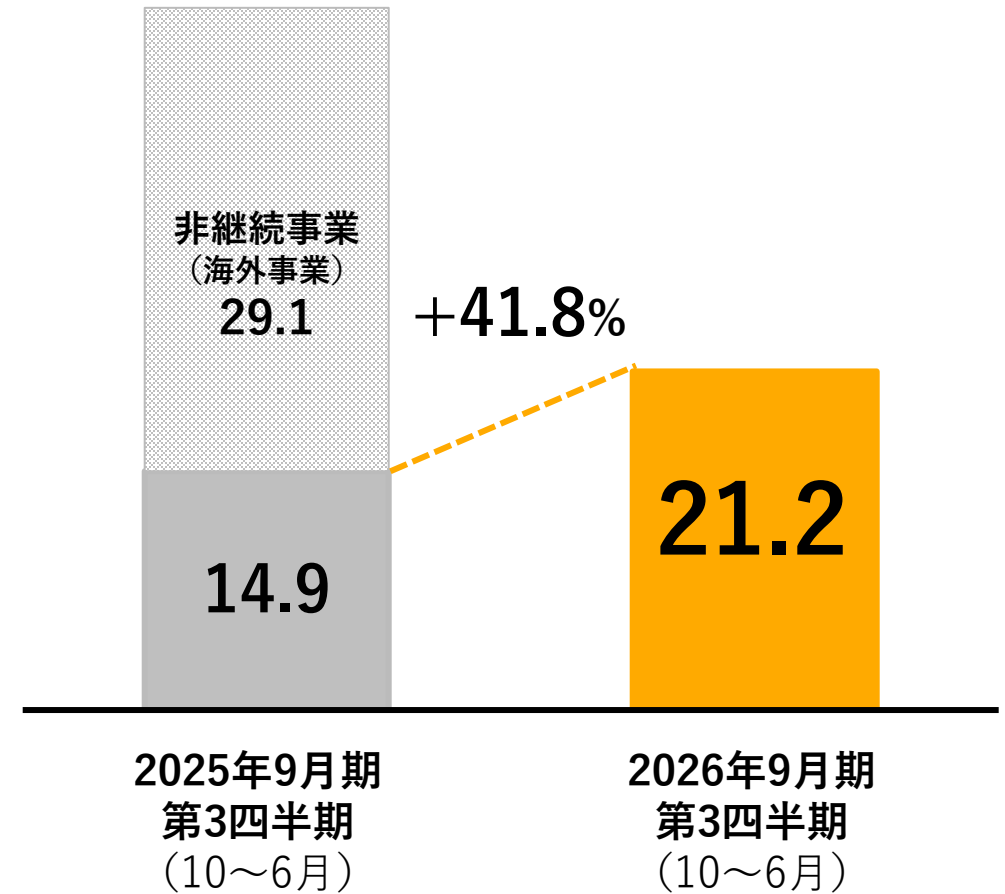
前期比

21.2 億円

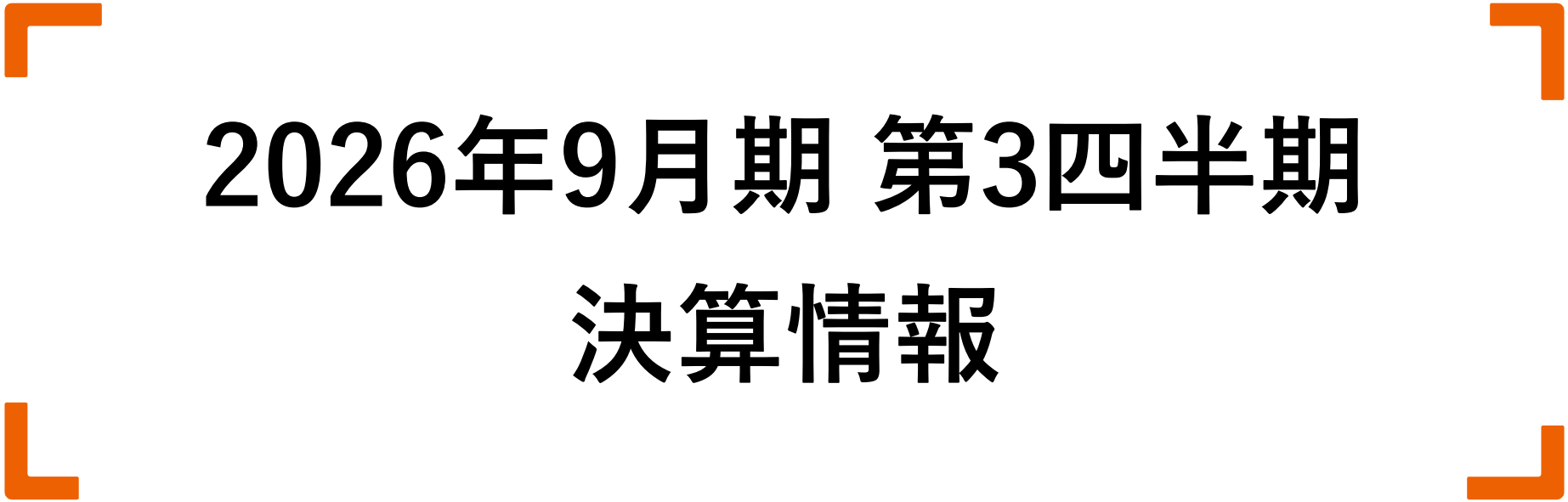
+41.8%

前期の海外リストラ
クチャリングによる
一時要因を除き

(単位：億円)



※親会社の所有者に帰属する四半期利益



2026年9月期 第3四半期 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関連事業の好調が継続し、売上収益は増収（+4.4%）営業利益は増益（+7.9%）
当期利益は、海外事業のリストラクチャリングに伴う一時的な要因（約29億円）を除くと前期比+41.8%

	2025年9月期 Q3 (10-6月)	2026年9月期 Q3 (10-6月)	増減額	増減率	
(単位：百万円)					
売上収益	21,059	21,983	+ 923	+4.4%	※1
売上原価	1,049	1,177	+ 128	+12.2%	
販管費	16,842	17,570	+ 728	+4.3%	
人件費関連	7,033	7,112	+ 78	+1.1%	※2
広告宣伝費・営業費	6,486	6,965	+ 478	+7.4%	※3
減価償却費	873	1,036	+ 163	+18.7%	
その他	2,448	2,455	+ 7	+0.3%	
その他収益及び費用	▲ 166	4	+ 170	-	
営業利益	3,001	3,239	+ 237	+7.9%	※4
営業利益率	14.3%	14.7%	+0.5pt	-	
当期/四半期利益 [※]	4,408	2,126	▲2,281	▲51.8%	※5

継続事業によるもの

継続 + 非継続

※ 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関連事業の増収による
※2 成長投資（人材の採用強化）による増加
※3 成長投資（最適な広告宣伝）による増加
※4 期初計画の成長投資を実施しながらも、HOME'S関連事業の増収効果で増益
※5 前期は海外リストラクチャリングの一時要因含む（約29億円）

セグメント別売上収益・利益 IFRS

HOME'S関連事業は継続的な施策による好循環が継続し増収増益

(単位：百万円)	2025年9月期 Q3 (10-6月)	2026年9月期 Q3 (10-6月)	増減額	増減率	摘要
売上収益	21,059	21,983	+ 923	+4.4%	
HOME'S関連事業	19,176	20,041	+ 865	+4.5%	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	1,883	1,941	+ 58	+3.1%	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 Q3 (10-6月)	2026年9月期 Q3 (10-6月)	増減額	増減率	摘要
セグメント損益	3,167	3,234	+ 67	+2.1%	
HOME'S関連事業	3,427	3,626	+ 198	+5.8%	増収効果と収益力の向上による
その他	▲270	▲ 409	▲138	-	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	9	17	+ 7	+77.9%	

※ 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

※ 「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関連事業」の1つに変更
セグメントに含まれる主な事業は、AppendixのP41 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2四半期から大きな変動はなし（→第2四半期決算説明資料）。事業が好調に推移し、財務基盤の安定化が進行

(単位：百万円)	2025年9月末	2026年6月末	増減額	増減率	摘要		
資 産 合 計	40,915	42,531	+ 1,616	+3.9%			
流動資産	18,522	18,279	▲243	▲1.3%	現預金 売掛金及びその他の短期債権 その他の短期金融資産	▲546 ▲240 + 462	キャッシュ・フローの状況（P13）を参照
非流動資産	22,392	24,252	+ 1,859	+8.3%	有形固定資産 使用権資産 持分法で会計処理されている投資 その他の長期金融資産 繰延税金資産	+ 1,878 ▲414 + 165 + 1,632 ▲1,341	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
負 債 合 計	14,691	14,212	▲479	▲3.3%			
流動負債	5,732	5,289	▲443	▲7.7%	買掛金及びその他の短期債務 借入金 リース負債 未払法人所得税	▲258 + 142 ▲279 + 221	
非流動負債	8,958	8,922	▲36	▲0.4%	借入金（固定） リース負債（固定） 引当金	+ 1,297 ▲147 ▲1,059	主に地域創生2号ファンドの出資案件による ※1
資 本 合 計	26,223	28,319	+ 2,095	+8.0%	利益剰余金 その他の資本の構成要素	+ 812 + 1,112	配当金の支払による減少含む
1株当たり 所有者帰属持分(円)	203.08	218.45	+ 15.37				

※1 地域創生2号ファンドについてはAppendixのP35のQ1、P45 をご参照ください
※2 CONNECT NEXTの投資有価証券：6,992百万円

キャッシュ・フローの状況 IFRS

事業が好調に推移し、営業CFが増加。現金及び現金同等物は前期比1,233百万円増加。
投資CF、財務CFは第2四半期から大きな変動なし（→[第2四半期決算説明資料](#)）

(単位：百万円)	2025年9月期 Q3 (10-6月)	2026年9月期 Q3 (10-6月)	増減額	主な要因		
				項目名	25/9月期 (Q3)	26/9月期 (Q3)
営業CF	3,256	3,579	+ 322	税引前四半期利益	+ 2,971	+ 3,312
				非継続事業からの税引前利益	+ 540	▲6
				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）	+ 133	+ 248
				買掛金及びその他の短期債務の増減額（▲は減少）	▲610	▲461
				賞与引当金の増減額(▲は減少)	-	▲401
				支配喪失損益	▲1,224	-
				債権放棄損	+ 349	-
				その他（営業）	+ 496	▲163
				法人所得税の支払額又は還付額（▲は支払）	▲657	+ 85
投資CF	▲10,729	▲3,848	+ 6,880	有形固定資産及び投資不動産の取得による支出	▲6,529	▲2,248
				子会社の支配喪失による減少額	▲2,722	-
				貸付金の回収による収入	+ 1,649	+ 1,867
				資産除去債務の履行による支出	-	▲900
				その他（投資）	▲564	▲108
財務CF	2,547	▲301	▲2,849	長期借入による収入	+ 6,216	+ 1,704
				借入金の返済による支出	▲3,467	▲514
				配当金の支払額	▲93	▲1,333
現金及び現金同等物の増減	▲4,841	▲491	-			
現金及び現金同等物残高	8,923	10,156	+ 1,233			



業績予想・配当予想の修正

2026年9月期 業績予想の修正

各利益は、成長投資を実施しながらも、HOME'S関連事業の好調と販管費抑制が進展し大幅な上方修正
売上収益はHOME'S関連事業を上方修正、その他の地方創生関連の新規事業の一部計画遅延により下方修正

簡易損益計算書				
	2026年9月期 (10-9月) 【期初】	2026年9月期 (10-9月) 【修正】	増減額	増減率
(単位：百万円)				
売上収益	29,700	29,300	▲400	▲1.4%
売上原価	2,016	1,671	▲345	▲17.1%
販管費	24,737	23,793	▲944	▲3.8%
人件費関連	9,879	9,659	▲220	▲2.2%
広告宣伝費・営業費	9,498	9,324	▲174	▲1.8%
その他	5,360	4,810	▲550	▲10.3%
その他収益及び費用	53	65	+12	+22.6%
営業利益	3,000	3,900	900	+30.0%
営業利益率	10.1%	13.3%	+3.2pt	-
当期利益※	1,900	2,500	+600	+31.6%
(単位：円)				
配当	5.21	6.72	+1.51	+29.0%

サービス別売上収益				
	2026年9月期 (10-9月) 【期初】	2026年9月期 (10-9月) 【修正】	増減額	増減率
(単位：百万円)				
売上収益	29,700	29,300	▲400	▲1.4%
HOME'S関連事業	26,450	26,500	+50	+0.2%
その他	3,250	2,800	▲450	▲13.9%

※ 当期利益：親会社の所有者に帰属する当期利益
※ 赤字の場合、増減率は記載していません

売上収益の修正

売上収益は、HOME'S関連事業は期初計画を超えて堅調に進捗し上方修正

その他の地方創生関連の新規事業の一部の計画遅延を反映し、連結では293億円に下方修正

期初予想比

前期比

連結売上収益

29,300百万円

↓ 1.4%

前期実績：28,127百万円

↑ 4.2%

【HOME'S関連事業】

26,500百万円

↑ 0.2%

前期実績：25,530百万円

↑ 3.8%

期初計画を超える
堅調な進捗
(詳細 →P20～)

【その他】

2,800百万円

↓ 13.9%

前期実績：2,596百万円

↑ 7.8%

地方創生関連の新規事業の
一部販売計画の遅れを反映
(地方創生関連 →P45)

営業利益の上方修正

HOME'S関連事業が好調に推移していることと、グループ子会社との連携強化やAI活用による収益力向上がさらに進展し、期初計画の成長投資を実施しながらも、営業利益は大幅な上方修正

連結営業利益

3,900百万円

期初予想比

↑ 30.0%

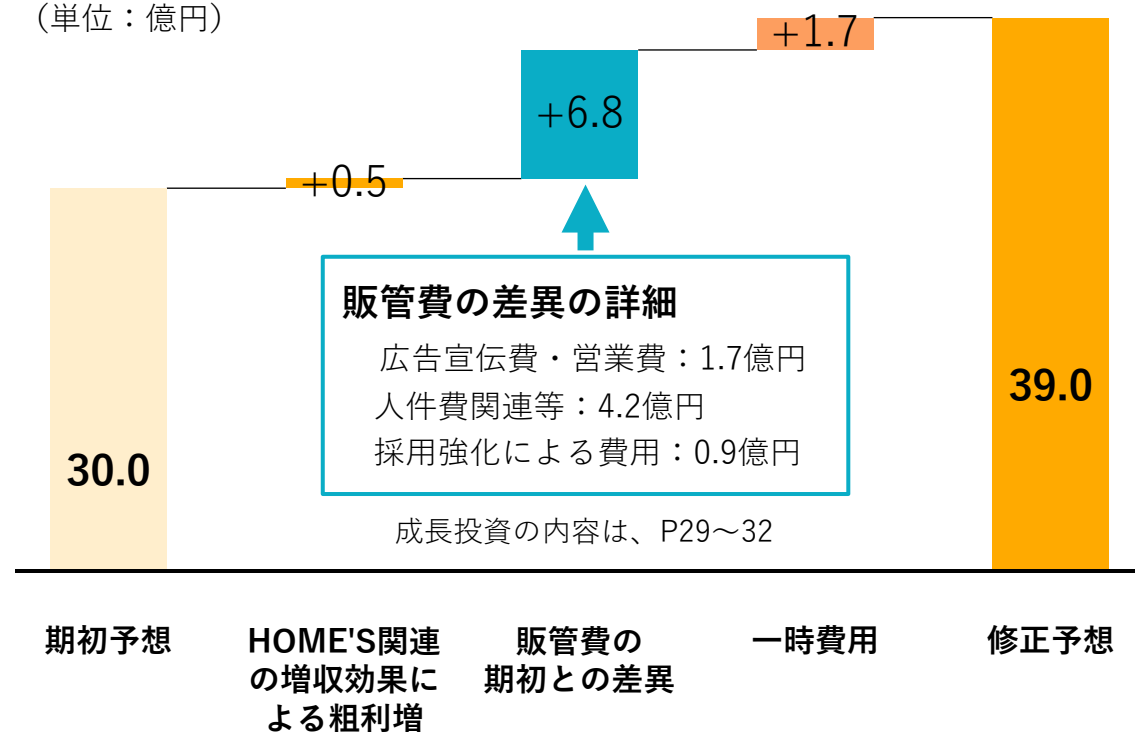
前期比

前期実績：3,815百万円

↑ 2.2%

連結営業利益の修正内容

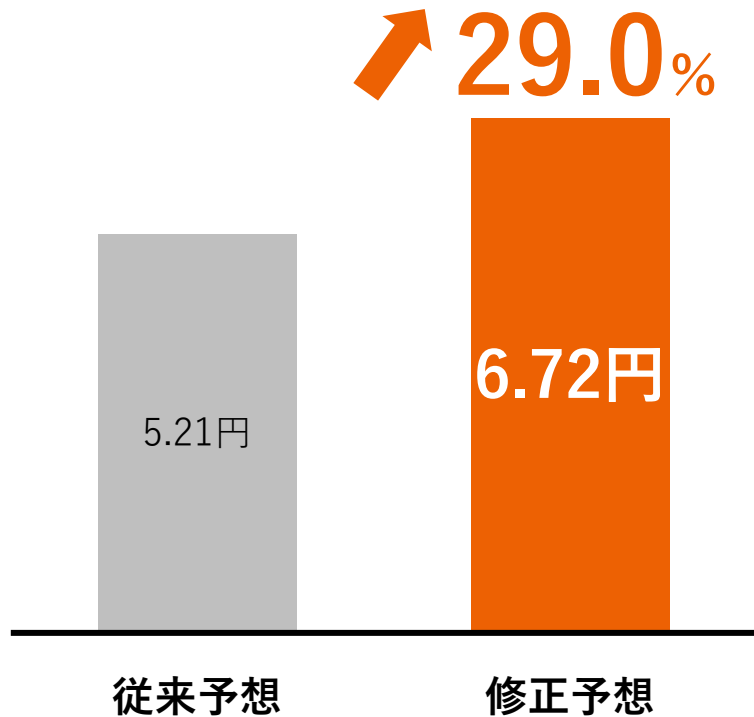
(単位：億円)



配当予想の上方修正

当期利益予想の上方修正に伴い、配当予想を上方修正

1株当たり配当金



業績予想の
当期利益上方修正に伴い
上方修正

配当の基本方針

配当性向 **30%**を継続

当期利益からの考慮項目（変更なし）

- ・ [加算]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

- ・ 2026年9月期の業績予想と、2026年6月末の株式数に基づいて計算。
- ・ 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。
- ・ 株主還元の詳細は→[当社投資家情報サイト](#)

2026年9月期の株主還元

配当予想の上方修正により、2026年9月期より新設した株主優待を合わせた総利回りはさらに向上
今後も事業成長に伴い、株主還元の拡充を継続的に検討予定

1株当たり配当金 **6.72円** (予想) **上方修正**



株主優待制度

4,000株以上、1年以上継続保有されている株主を対象

年2回 15,000円分
のデジタルギフト
(年間合計 **30,000円分**)

Powered by  デジコ



+ LIFULL HOME'S等のサービス利用特典

(有効期間1年間、株主様本人のご利用に限定)

初回優待の利用方法等のご案内は、**2026年12月**に発送を予定しております。

(参考) 株主優待の対象となる株主の配当利回り

$$\begin{array}{rcccl} \text{配当利回り} & \text{優待利回り} & & \text{総利回り} & \\ 3.3\% & + & 3.7\% & = & 7.0\% \end{array} \quad \text{※3}$$

※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7月31日の終値(203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位を四捨五入して小数点第1位までを記載

配当の基本方針、株主優待について

詳細は当社IRサイト > 株主還元について
(<https://lifull.com/ir/stockbond-information/shareholder-returns/>)
をご覧ください。



セグメント別事業概況 HOME'S関連事業

2026年9月期第3四半期 HOME'S関連事業 概況

セグメント実績（2026年9月期 第3四半期）

売上収益

20,041百万円 前期比
+ 4.5%

利益

3,626百万円 前期比
+ 5.8%

POINT

1. セグメント売上収益が11四半期連続成長、成長投資を実施しながらも増益
2. 顧客数は過去最高、ARPAも共に伸長
3. 不動産投資領域の健美家も順調に進捗



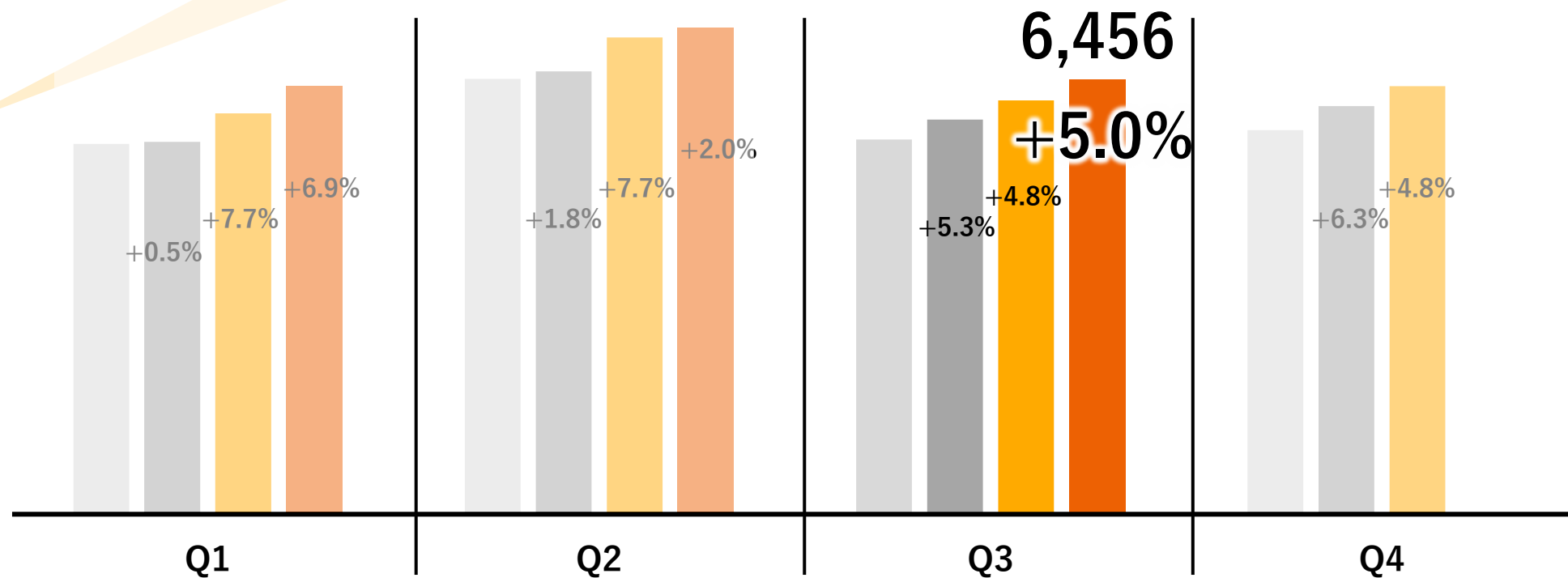
HOME'S関連事業 セグメント売上収益

－ 四半期別 －

長期的な拡大トレンドを堅持（2024年9月期第1四半期より、11四半期連続で前年同期超え）



（単位：百万円）



HOME'S関連事業の重要指標の推移 – 顧客数・ARPA –

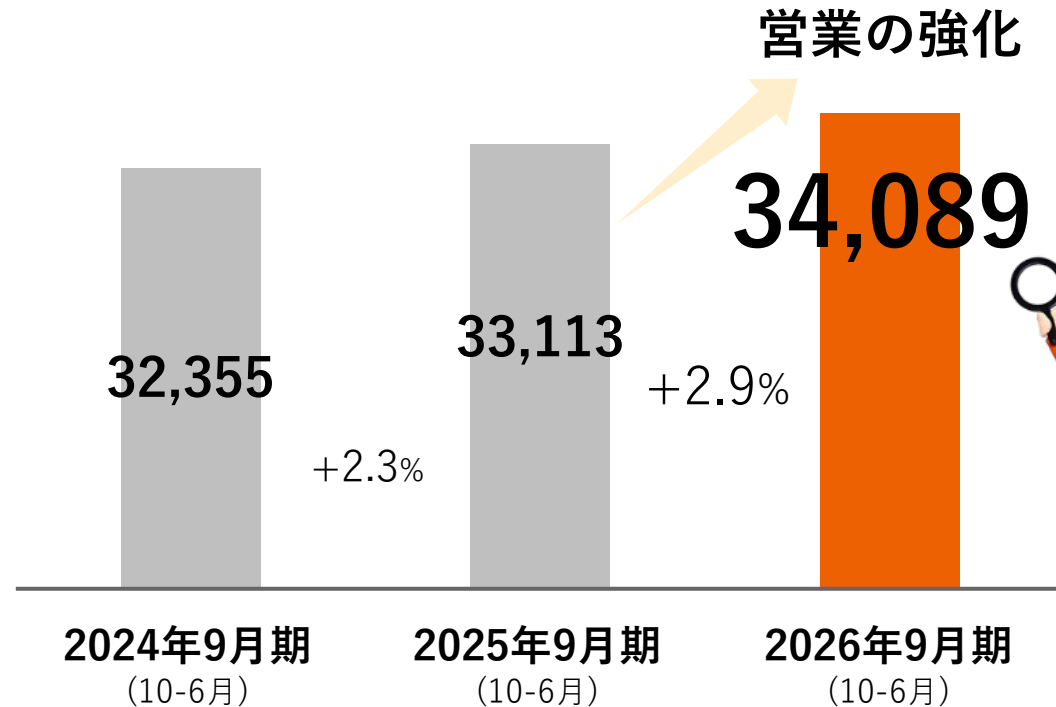
ARPA : Average Revenue Per Agent
(1 顧客あたり売上)
HOME'S関連事業の売上 ÷ 顧客数

営業強化により、顧客数は過去最高を更新

好調な売買領域をはじめとした収益の向上により、顧客数を増加しながらARPAも上昇

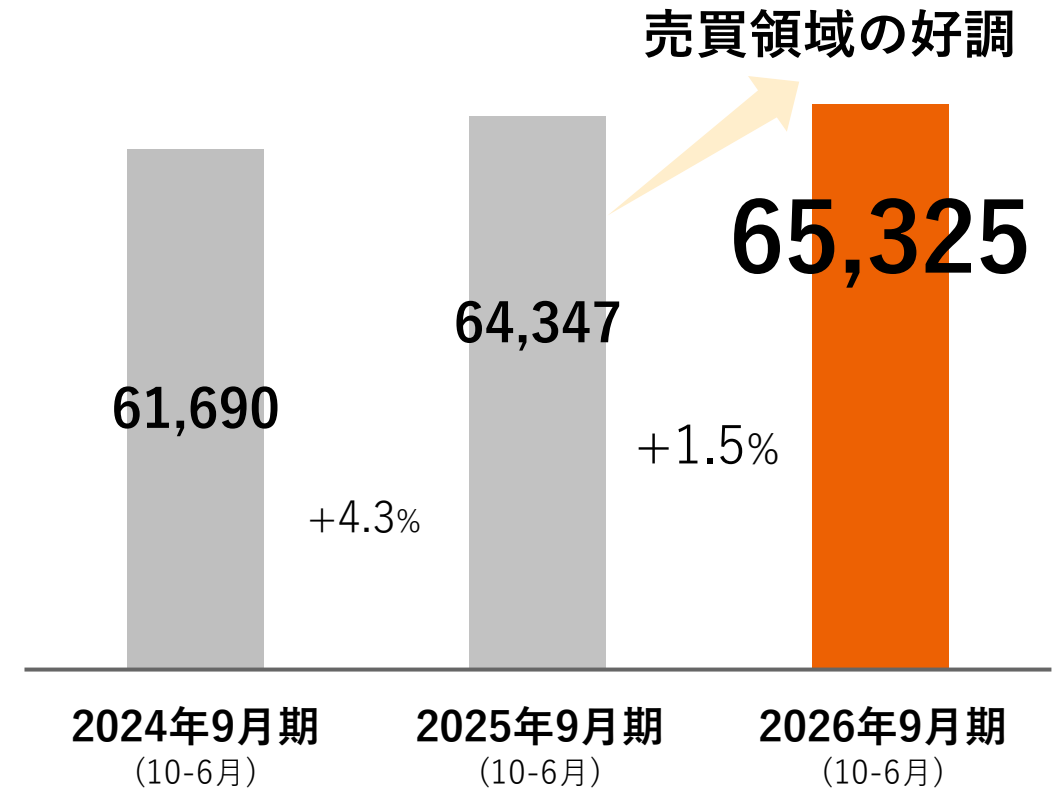
※9ヶ月間の平均値

顧客数



※9ヶ月間の平均値

ARPA (円)



LIFULL HOME'Sについて — 多数の外部評価 No.1を獲得 —

LIFULL HOME'Sの各種サービスの幅広い領域で高評価を獲得

全体



賃貸



新築分譲



売却査定



売買



新築分譲



調査について

- ※1 株式会社ブラグ [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 株式会社ブラグ [2026年2月16日～2月20日調査]
- ※5 株式会社ブラグ [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

LIFULL HOME'Sで蓄積してきた営業ノウハウを活用し、顧客数が増加
投資物件掲載数は国内No.1に成長

不動産投資と
収益物件の情報サイト

健美家.

投資物件掲載数
No.1

2026年2月5日時点（株）東京商工リサーチ調べ

9万件以上

2026年6月現在

掲載物件数の推移

2020年7月
子会社化

統合前
約4万件

2022年10月

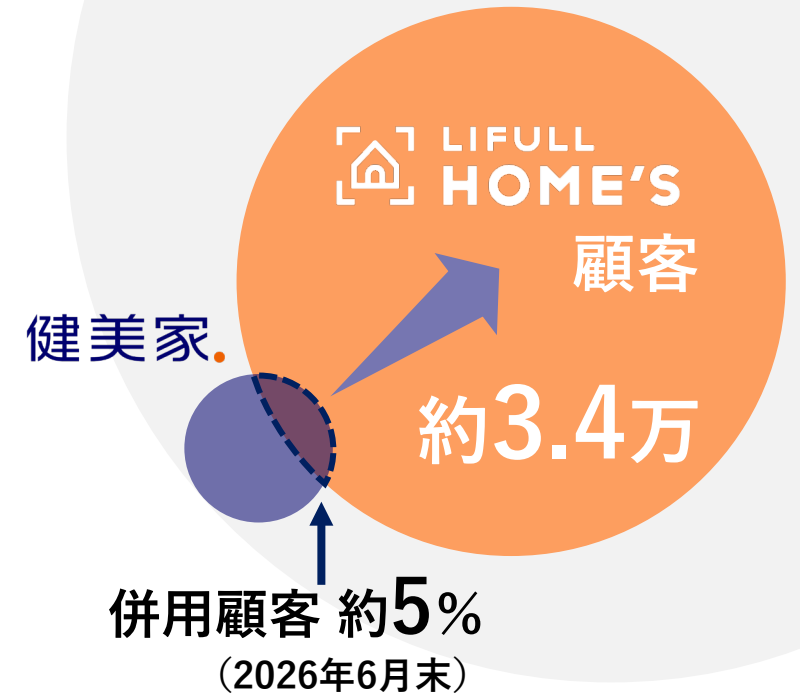
LIFULL HOME'S不動産投資と統合

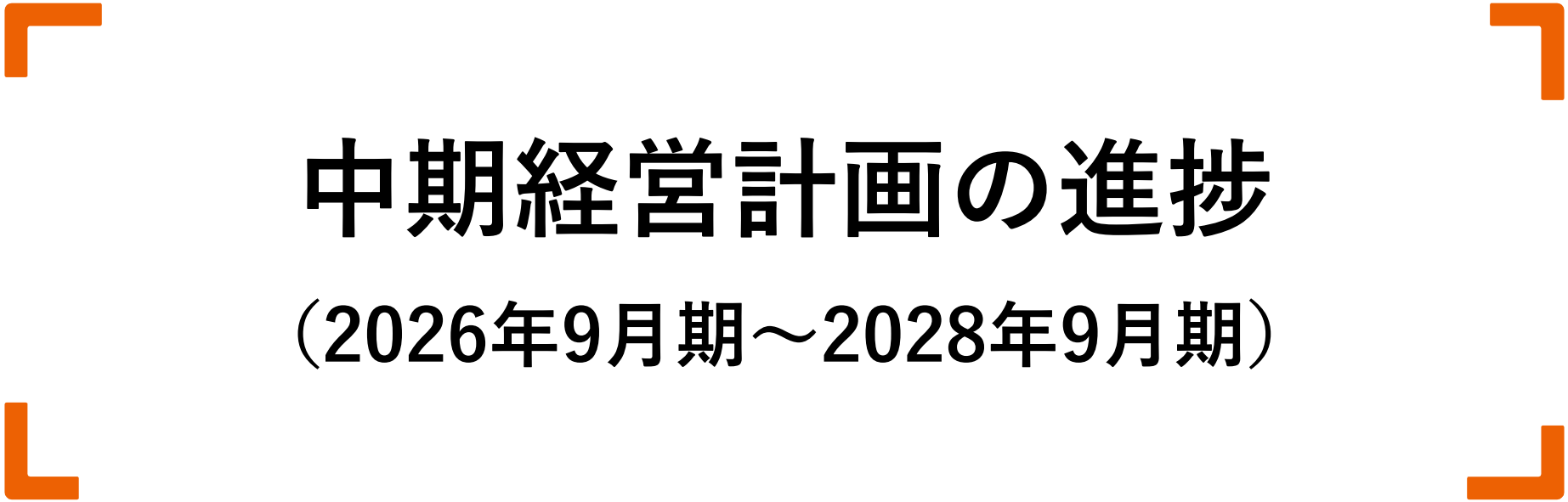
2023年4月
データベース統合

営業を強化

国内の不動産事業者数
約13万 ※

グループシナジーにより
顧客数のさらなる拡大を目指す





中期経営計画の進捗

(2026年9月期～2028年9月期)

2026年9月期 期初計画の振り返り

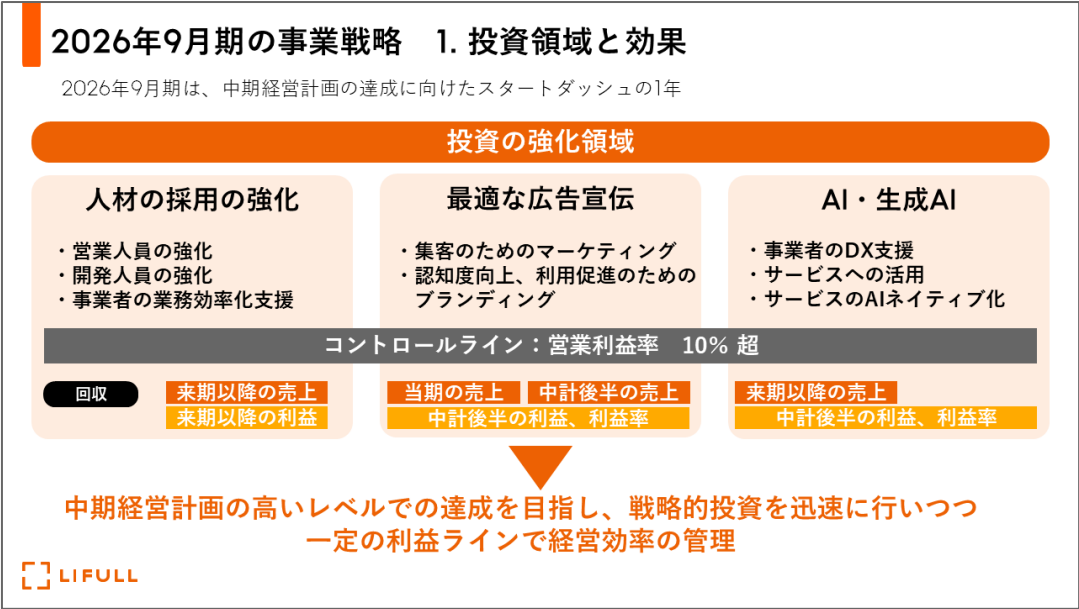
中期経営計画（2026年9月期～2028年9月期）の初年度、成長投資を強化する計画

(参考) 2025年9月期決算・中期経営計画（2026年9月期～2028年9月期）説明資料（2025年11月公表）

中長期計画の達成に向けてスタートダッシュの1年と位置づけ

成長投資を強化し、利益の刈取りは主に来期以降を予定

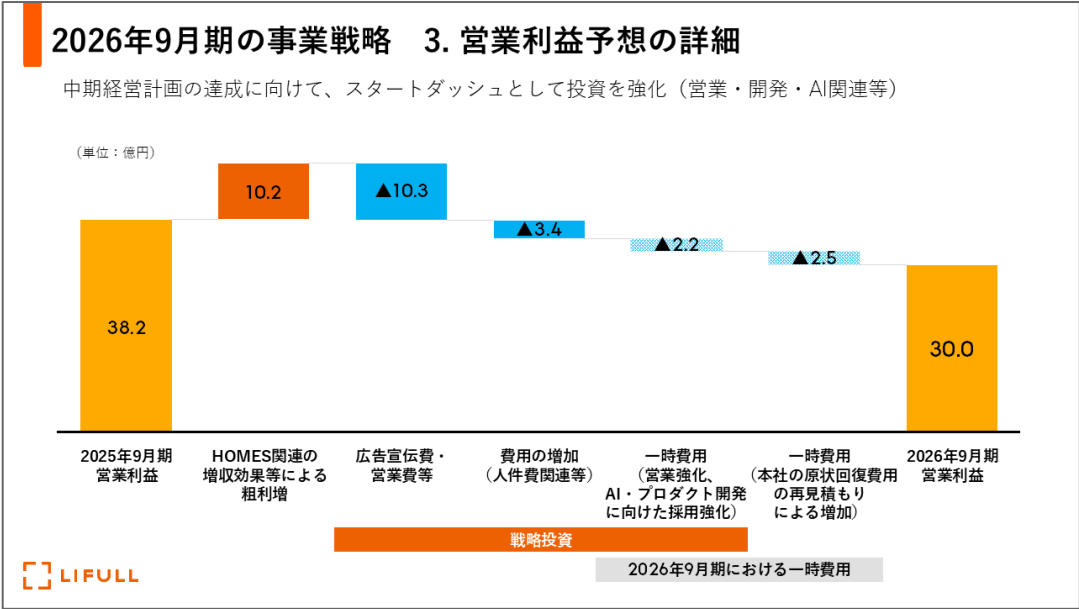
(再掲) 2025年9月期決算・中期経営計画説明資料 P46



成長投資による減益計画を開示（期初予想）

国内回帰で売上収益が成長する一方、戦略的な領域で投資を実施し、営業利益は30億円で着地予想

(再掲) 2025年9月期決算・中期経営計画説明資料 P48



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（第3四半期 時点）

人材の採用強化

評価

- 第3四半期までの採用数は概ね計画通り

計画通り

成長投資の詳細→P29

最適な広告宣伝

評価

- 自社集客の強化を継続
- プロモーションと営業施策の連動が好調

計画通り

成長投資の詳細→P30

AIの活用

評価

- 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）
- 役員向け教育を強化

計画通り

成長投資の詳細→P31、P32

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

人材の採用強化

第3四半期までの採用はほぼ計画通りに進捗

サービス根幹に関わる開発と営業の体制を強固にし、収益力向上のサイクルをさらに高加速させる

成長投資の強化

事業推進を加速させるため体制強化

期初計画に対して採用は順調

(期初比)

エンジニア (AI含む) **6.4%増**



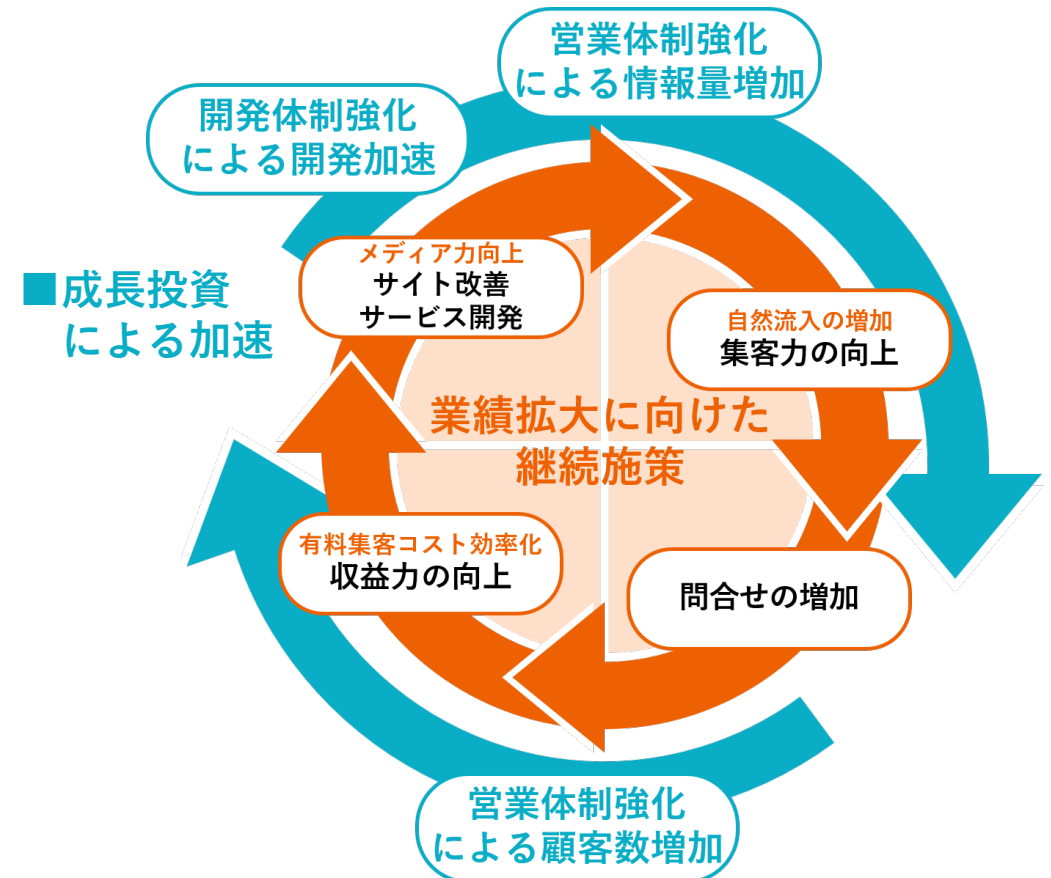
営業・住まいの窓口 **18.8%増**



連結従業員数 (期初比) **75人増**
(7.2%)



開発・営業人員の増加による 収益力向上の加速イメージ



最適な広告宣伝

自社集客を強化するため、ブランディングプロモーションへの投資を強化
各種SNSのメディアミックスや営業施策の強化を組み合わせ、認知度の向上と利用促進を図る

成長投資の強化

自社集客強化のためブランディングを強化

賃貸繁忙期に合わせて
新素材のテレビCMを投下
+ SNSキャンペーンを連動



地域や領域に特化した
プロモーションを実施

+ プロ野球チームのスポンサー契約
+ 営業施策を連動

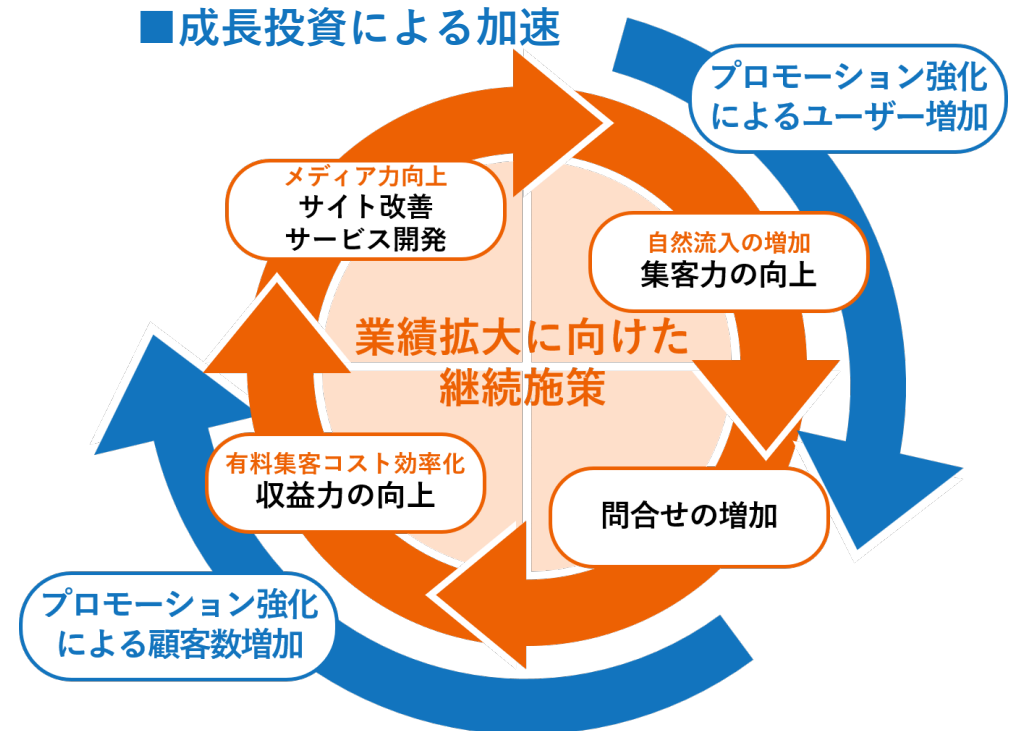


HOME'S関連事業
顧客数が過去最高

3.4万
(前期比 +2.9%)

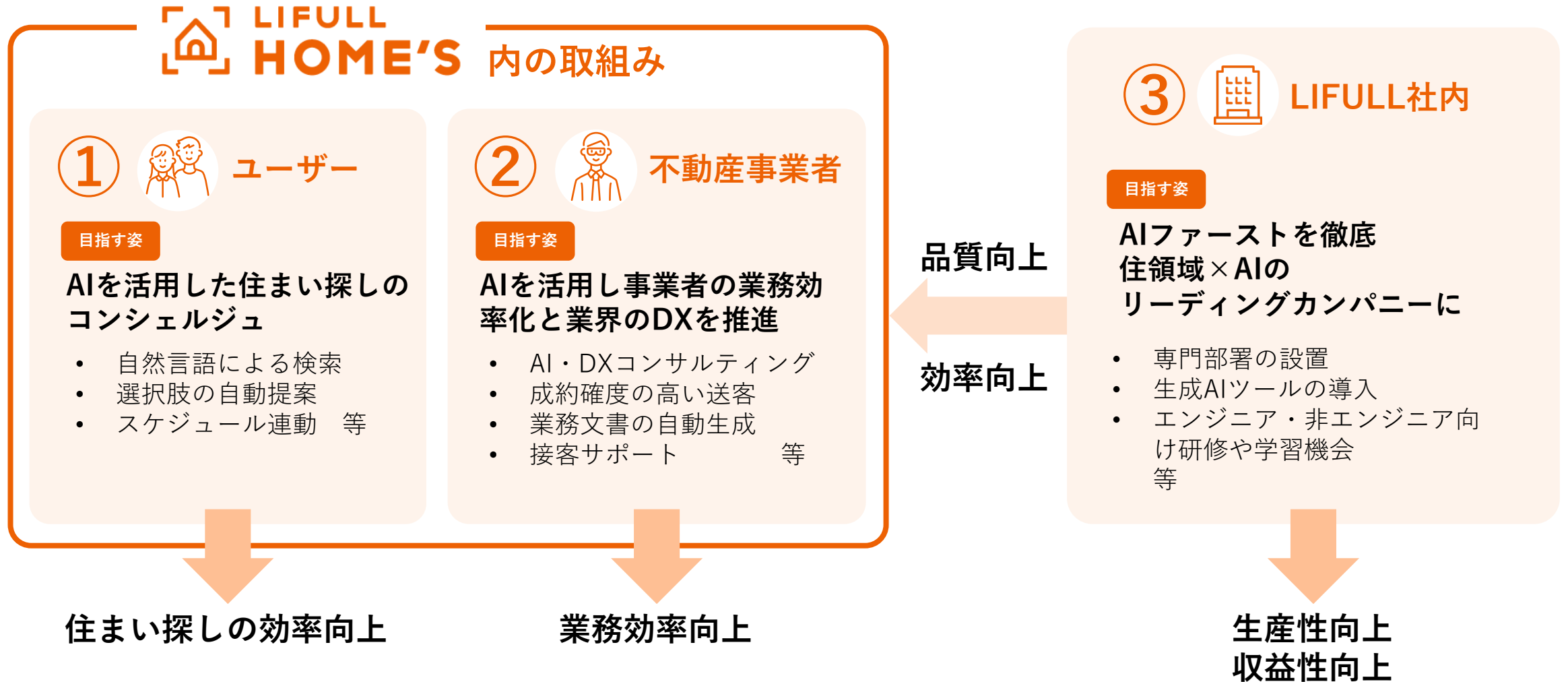


広告宣伝の強化による 収益力向上の加速イメージ



(再掲) 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



AIの活用強化

ユーザー・事業者・社内のAI活用を徹底的に推進

住まい領域×AIのリーディングカンパニーとして、住まい探しのユーザー・事業者の体験の革新を目指す

成長投資の強化

ユーザー・事業者・社内でAIをフル活用

ユーザー向け・事業者向けのサービスを続々と提供
(P31参照)

2026年2月～

シチズンデベロッパーの育成



非エンジニアが自部署のAIの活用を強化し、生産性向上を図るよう、AI活用度の高い人材を育成する研修プログラムを実施

認定者数 2026年6月末時点

NEW

52人

+ 役員向けAI教育研修を実施

好事例の社内共有



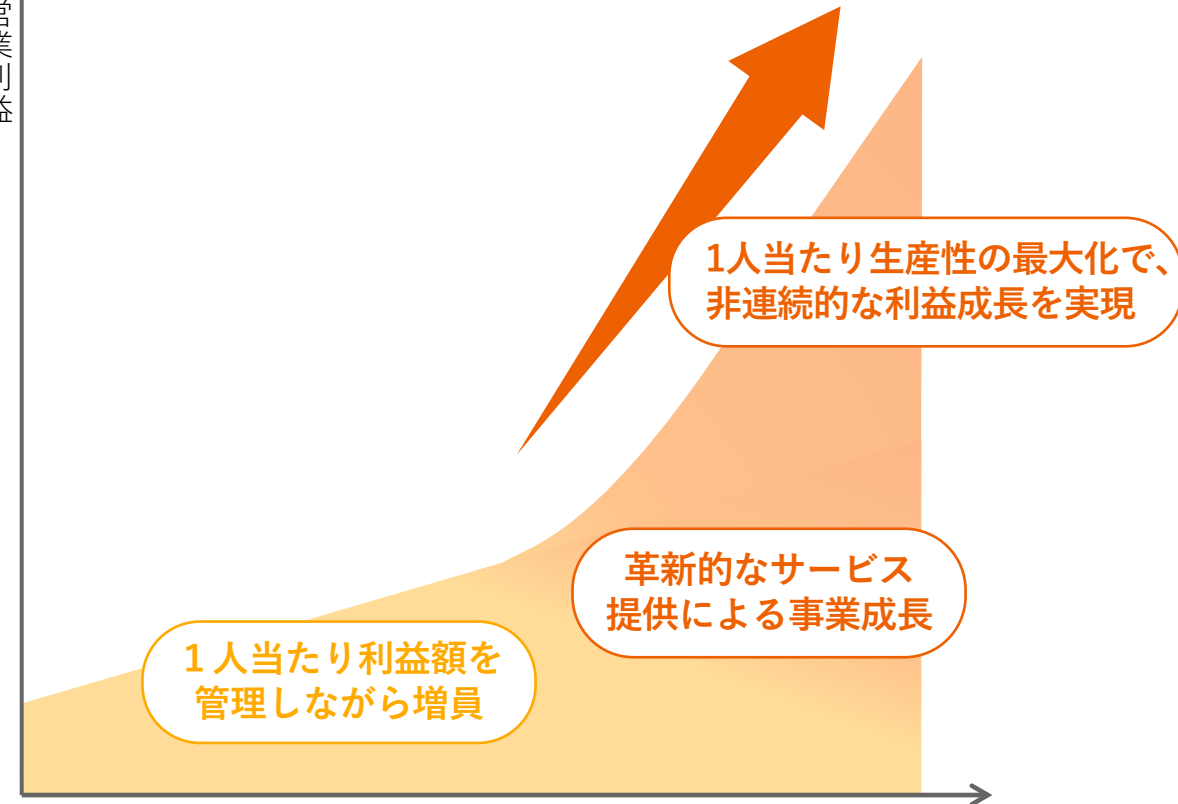
AI活用ナレッジ「AIレシピ」を全社で共有

2026年7月末時点

292 レシピ

AI活用による事業成長加速のイメージ

営業利益



「
中期経営計画達成に向けて順調な進捗
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P45）
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 [業績予想の修正]各利益を大幅に上方修正されているが、中計達成に向けての成長投資は実施されたのか

A3 期初にお伝えした「採用強化」「プロモーション強化」「AIの活用」をテーマとした成長投資につきましては、P29～32に記載のとおり、計画通り順調に進捗しております。投資効果の刈取りは主に来期以降と想定しておりましたが、グループ会社との連携強化や、AI活用による販管費の抑制効果が想定よりも早く進展いたしました。これらに加え、本社移転に伴う現オフィス退去コストの見直しという一時的要因も寄与したため、各段階利益を大幅に上方修正しております。

Q4 [業績予想の修正]その他を地方創生関連の事業の遅れのため下方修正しているが、中計の目標に対しては問題ないか

A4 地方創生関連事業はP44に記載のとおり、国内の空き家問題の解消や不動産市場の活性化を目的として推進しています。将来的な売上規模を大きく見込める領域ですが、現在は足元の進捗を慎重に見極めながら展開している段階であり、今回の遅れが全社利益に与える影響は限定的です。
なお、今後の全社的な業績見通しに関連して、来期（2027年9月期）には本社移転を予定しております。今期の退去費用見直しのような一時的な業績変動が生じる可能性はございますが、主軸である好調なHOME'S関連事業の成長により収益拡大を図り、中期経営計画の達成に向けて引き続き邁進してまいります。

4月～6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

- (2026.04.23)
LIFULL HOME'S、おとり物件検知システムを売買領域に展開
- (2026.05.11)
LIFULL HOME'S 賃貸、360度空間データから物件動画をAIで自動生成する機能を2026年6月より開始
- (2026.04.16)
LIFULL HOME'SがLGBTQカップルの住宅購入の課題解決に向けて「LGBTQのためのマイホーム相談会」を5月16日、17日に初開催
- (2026.04.27)
LIFULL HOME'S 注文住宅は見学予約機能の追加でモデルハウスイ覧への流入が+53%、詳細ページへの遷移率も+62%と大幅上昇
- (2026.05.27)
LIFULL HOME'Sが「おとり物件」撲滅に向けて、関西を中心に5万戸以上の管理戸数を持つTAKUTOとデータ連携を開始
- (2026.05.29)
【総合1位・3部門で首位】LIFULL HOME'S が「Gomez賃貸不動産スマホサイトランキング」で最高評価を獲得、検索利便性を実証

その他

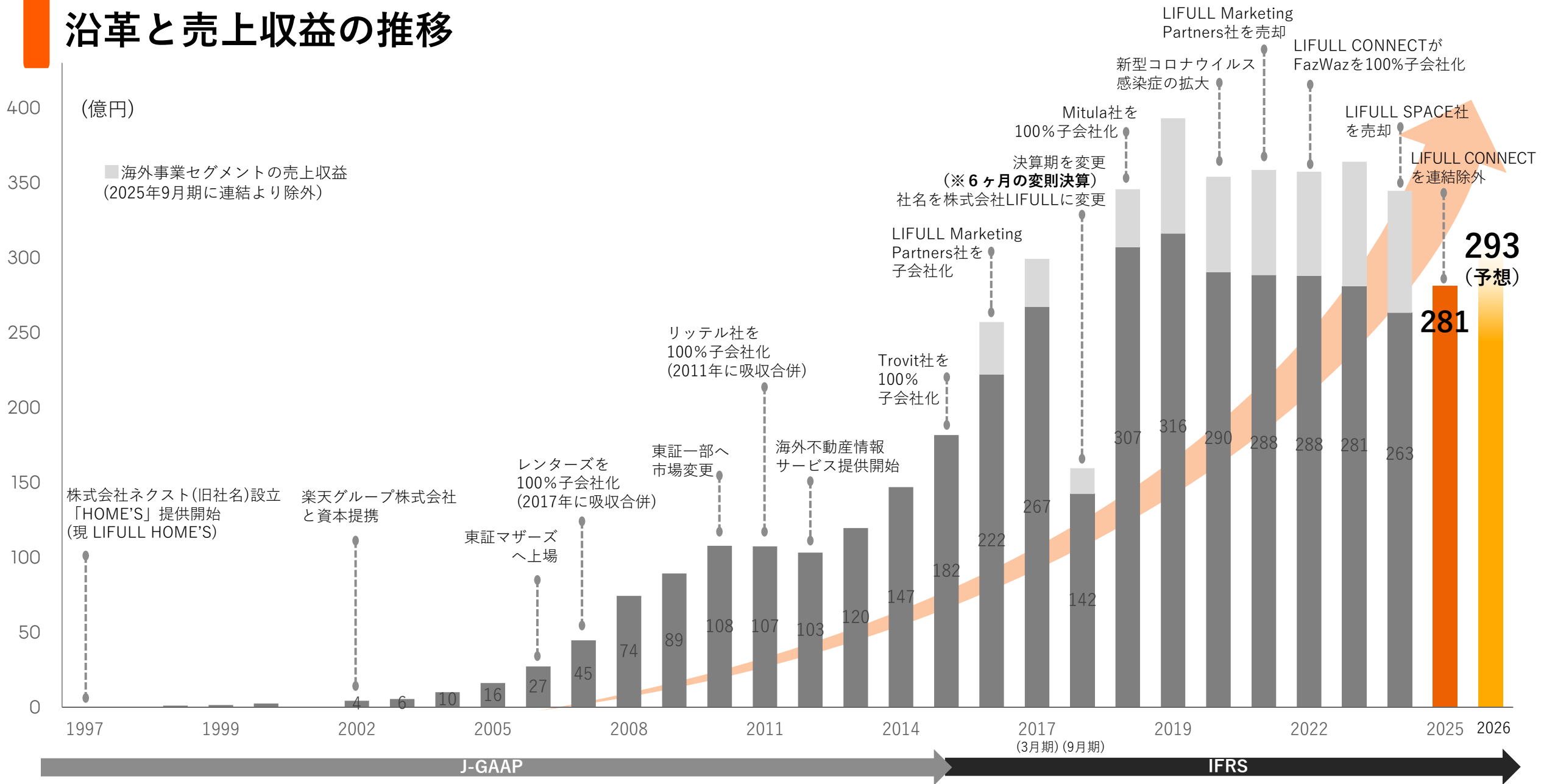
- (2026.04.06)
LIFULL ArchiTech、車で輸送可能な「インスタントハウス モバイル」の販売を開始
- (2026.04.13)
LIFULL、石川県能登町へ「インスタントハウス」を企業版ふるさと納税（物納）により寄付
- (2026.04.17)
LIFULL 不動産クラウドファンディング、サービス初となる「再運用ファンド」を公開／宮崎市の収益マンションを対象に2026年4月20日15時まで募集中
- (2026.04.27)
LIFULL ArchiTech、アズマ四国と徳島県における地域活性化に向けたパートナーシップ協定を締結
- (2026.05.13)
LIFULL ArchiTech、集団避難生活での居住性とプライバシーを守る「インスタントルーム」を販売開始

会社概要（2026年6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	9,740百万円
発行済株式数	134,586,032株（内、自己株式数 6,245,452株）
連結従業員数	1,120名（内、臨時雇用者数122名、海外子会社128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



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	Q3
売上収益	6,096	7,183	6,374	6,657	6,458	7,833	6,768	7,068	6,993	7,907	7,082
HOME'S関連事業	5,527	6,575	5,860	6,060	5,951	7,079	6,144	6,354	6,361	7,223	6,456
その他	569	608	513	596	506	753	623	713	632	684	625
売上原価	344	348	335	336	340	371	336	410	406	418	353
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	5,833
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	2,508
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	2,089
減価償却費	284	281	281	260	270	306	296	291	349	337	349
その他	829	869	836	884	915	753	779	966	905	665	885
その他収益及び費用	▲25	893	▲33	▲74	81	▲252	5	7	▲7	12	▲0
営業利益	573	1,144	717	592	828	995	1,176	814	1,177	1,166	894
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%	12.6%
四半期利益	▲400	519	▲175	▲8,407	383	3,339	684	908	753	791	581

※ 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

※ 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 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関連事業」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



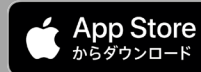
不動産・住宅情報サイト「LIFULL HOME'S」

<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



- 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

ユーザー



閲覧



情報掲載



不動産事業者



(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



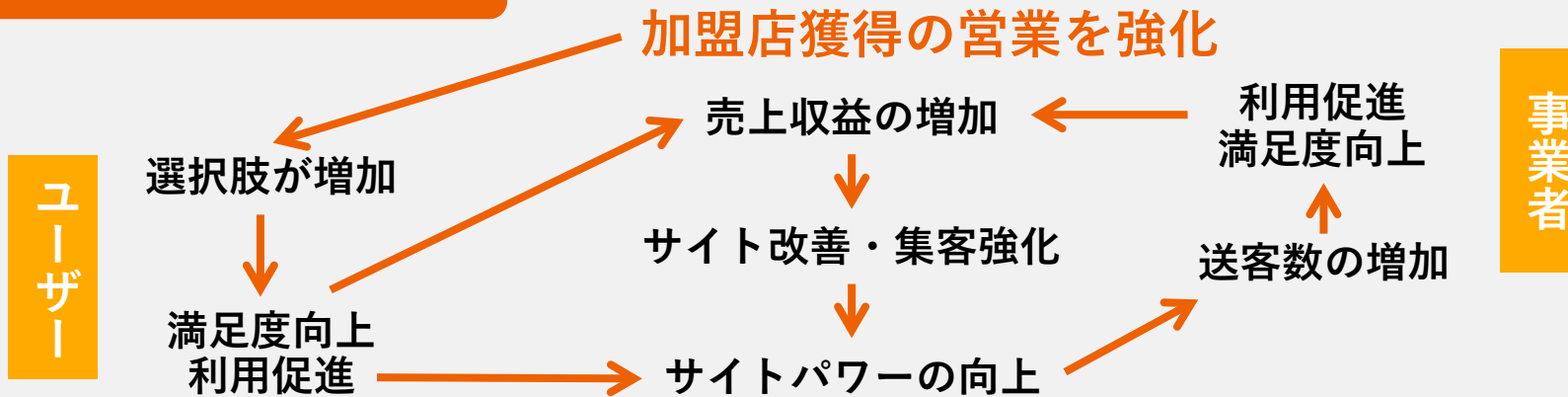
取扱いを希望する不動産事業者

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

(※画像はイメージです)

送客手数料
× 各事業者

売却査定的好調要因



(参考) LIFULLグループの地方創生事業について

不動産領域の社会課題「空き家問題」の解消と、主要事業のHOME'S関連事業の成長に貢献する循環モデル

不動産取引の活性化

①

情報：LIFULL 地方創生（空き家バンク）

国土交通省や地方自治体と連携し、全国の空き家情報を一元化。
眠れる資産の「可視化」を実現。

②

人：LIFULL 地方創生（LIFULL FaM、地域協定）

地方自治体と連携し、地域プロデューサーや空き家活用人材の教育や派遣を担う。
LIFULL FaMで、地方や子育て中の「人材活用」を促進。

③

開発・物件活用：LIFULL Social Asset（貸別荘投資）

遊休不動産を宿泊施設へリノベーション。管理運用から収益化、再販までをワンストップで提供し、非流動資産を「実稼働の観光資源」へ転換。

④

資金・金融供給：LIFULL Investment（地域創生ファンド）

「地域創生ファンド」等を活用。地方の優良な物件再生開発や事業プロジェクトへダイレクトに投融資し、地方創生のボトルネックである「資金問題」を解決。

主要事業 HOME'S関連事業 「LIFULL HOME'S」「健美家」へ還元



■優良なアセットの増加
放置されていた遊休不動産を実需や投資不動産に転換

■日本国内の不動産取引の流動性が向上

■主要事業の「HOME'S関連事業」の業績拡大
市場全体の活性化に伴い、LIFULL HOME'Sや健美家の「掲載物件数」および「問合せ・成約」がダイレクトに連動増。掲載・問合せ課金モデルの持続的成長へ。

(参考) その他「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

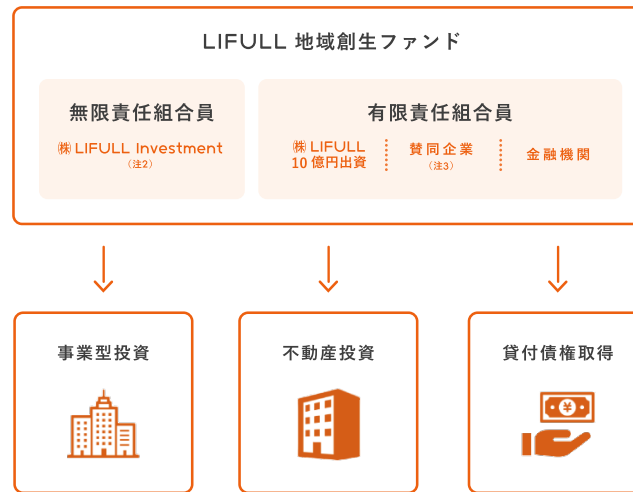
地域創生・活性化を目的に、不動産特定共同事業法スキームを活用したSPCへ優先エクイティ出資およびメザニン融資を提供し、国内ホテル開発等の事業を多層的に支援するファンド。

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) 無限責任組合員である弊社は、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

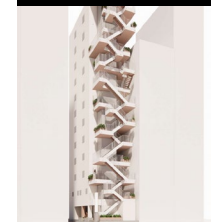
edit x seven 瀬戸内小豆島



2024年1月
に参画
プレスリリース

2025年5月開業

HUBEX秋葉原



2025年7月
に参画
プレスリリース

2026年10月開業予定

HUBEX浅草



2026年2月
に参画
プレスリリース

2027年8月開業予定

(参考) 外部市況データ 一月次一

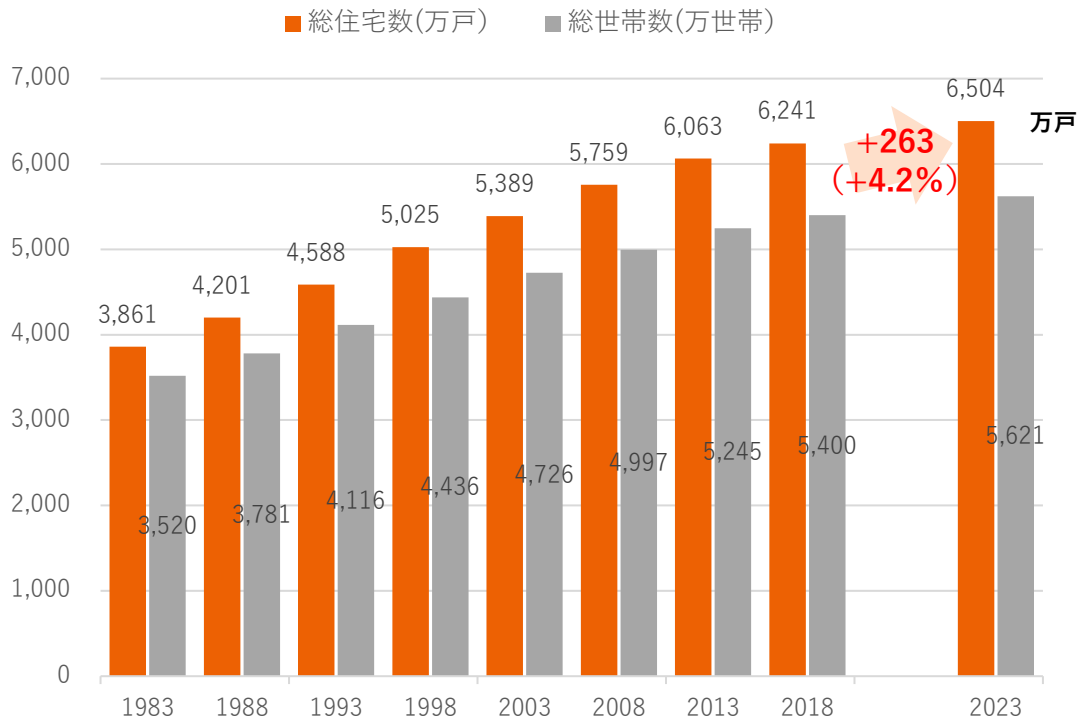
年間まとめ			2024年			2025年												2026								
【新築マンション発売戸数推移】			株式会社不動産経済研究所調査（全国マンション市場動向）																							
（単位：戸）	2023年	2024年	2025年	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月		
首都圏	26,886	23,003	21,962	1,833	2,231	5,819	620	1,288	2,210	1,006	1,288	1,641	2,006	1,301	1,908	1,316	1,910	5,468	628	1,762	1,425	1,163	1,447	1,564		
対前年比	△9.1%	△3.5%	△4.5%	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%	15.6%	12.3%	△4.7%		
近畿圏	15,385	15,137	16,922	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	1,197	1,534	710		
対前年比	△13.8%	△1.6%	11.8%	△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%	△12.6%	44.2%	△13.6%		
【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）	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		
首都圏	8,101	7,820	9,182	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	8,736	10,660	10,137		
対前年比	28.9%	△3.5%	17.4%	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%	24.8%	13.5%	10.6%		
近畿圏	4,666	5,337	5,328	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	5,984	5,235	6,421		
対前年比	0.7%	14.8%	△0.5%	△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%	6.2%	△9.9%	23.4%		
【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		
貸家	343,894	342,044	324,991	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	29,265	25,175	30,253		
対前年比	△0.3%	△0.5%	△5.0%	△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%	17.3%	33.3%	24.6%		
マンション	107,879	102,427	89,888	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	6,293	6,575	6,048		
対前年比	△0.3%	△5.1%	△12.2%	△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%	△30.9%	△18.4%	37.6%	1.7%		
一戸建	137,286	121,191	115,935	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	10,156	9,824	10,861		
対前年比	△6.0%	△11.7%	△4.3%	△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%	24.3%	38.7%	21.7%		
持家	224,352	218,132	201,285	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	16,296	15,708	18,553		
対前年比	△11.4%	△2.8%	△7.7%	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%	19.5%	31.8%	15.7%		
【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		
移動者数(外国人含)	5,263,249	5,207,746	5,190,548	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	677,740	364,443	383,643		
対前年比	△0.9%	△1.1%	△0.3%	△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%	△0.9%	△4.8%	3.2%		
移動者数(日本人)	4,696,572	4,603,155	4,528,254	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	592,609	310,062	326,314		
対前年比	△1.6%	△2.0%	△1.6%	△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%	△2.2%	△5.6%	2.4%		
【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(概算)	4月(概算)	5月(概算)	6月(概算)		
総人口	124,352	123,802	123,219	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	123,165	122,980	122,975	122,850	122,860	122,810	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]

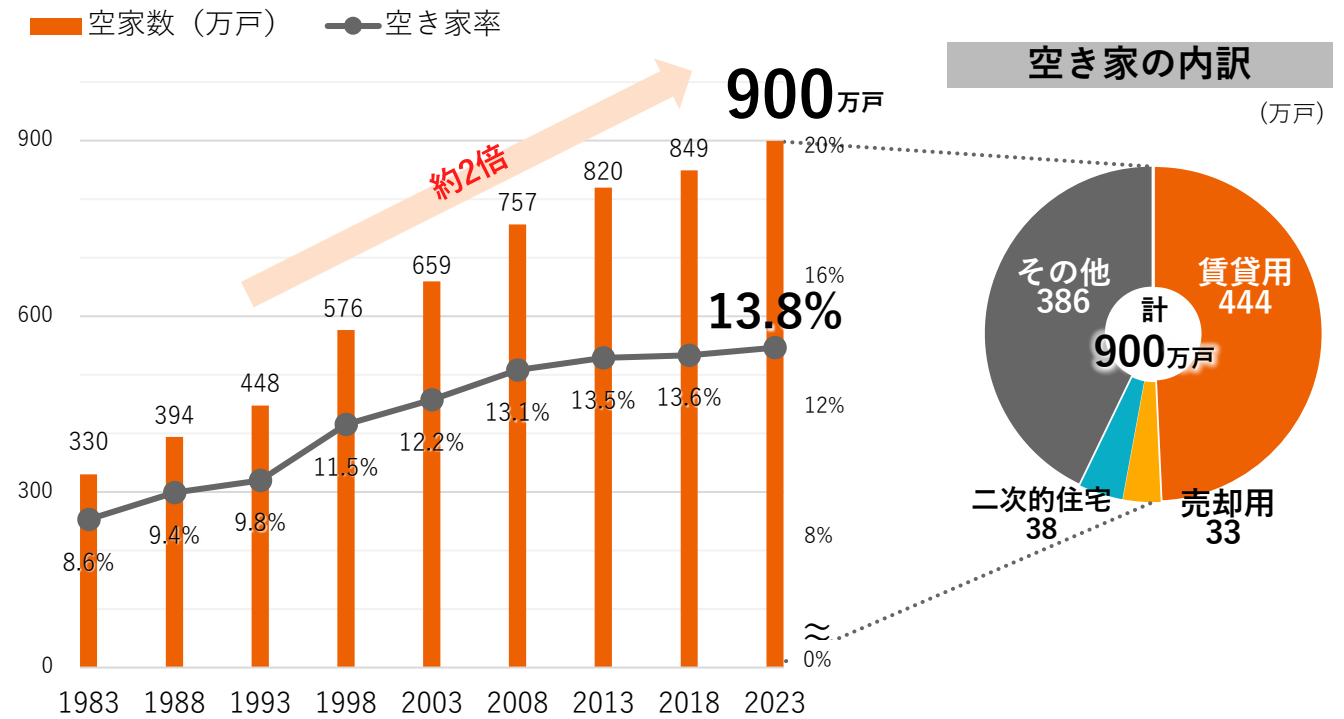
2024年9月25日に総務省統計局が速報集計結果を公表

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



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

TOPICS



FTSE JPX Blossom
Japan Sector
Relative Index

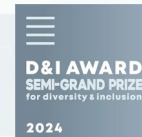
**2023年から2026年まで
4年連続選定**

株式会社LIFULLはFTSE JPX Blossom Japan Sector Relative Indexの構成銘柄となりました。

グローバルインデックスプロバイダーであるFTSE Russellにより構築されたFTSE JPX Blossom Japan Sector Relative Indexは、各セクターにおいて相対的に、環境、社会、ガバナンス(ESG)について特定の対応を行っている日本企業のパフォーマンスを反映するインデックスで、セクター・ニュートラルとなるよう設計されています。また低炭素経済への移行を促進するため、特に温室効果ガス排出量の多い企業については、TPI経営品質スコアにより改善の取り組みが評価される企業のみを組み入れています。

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

D&I AWARD

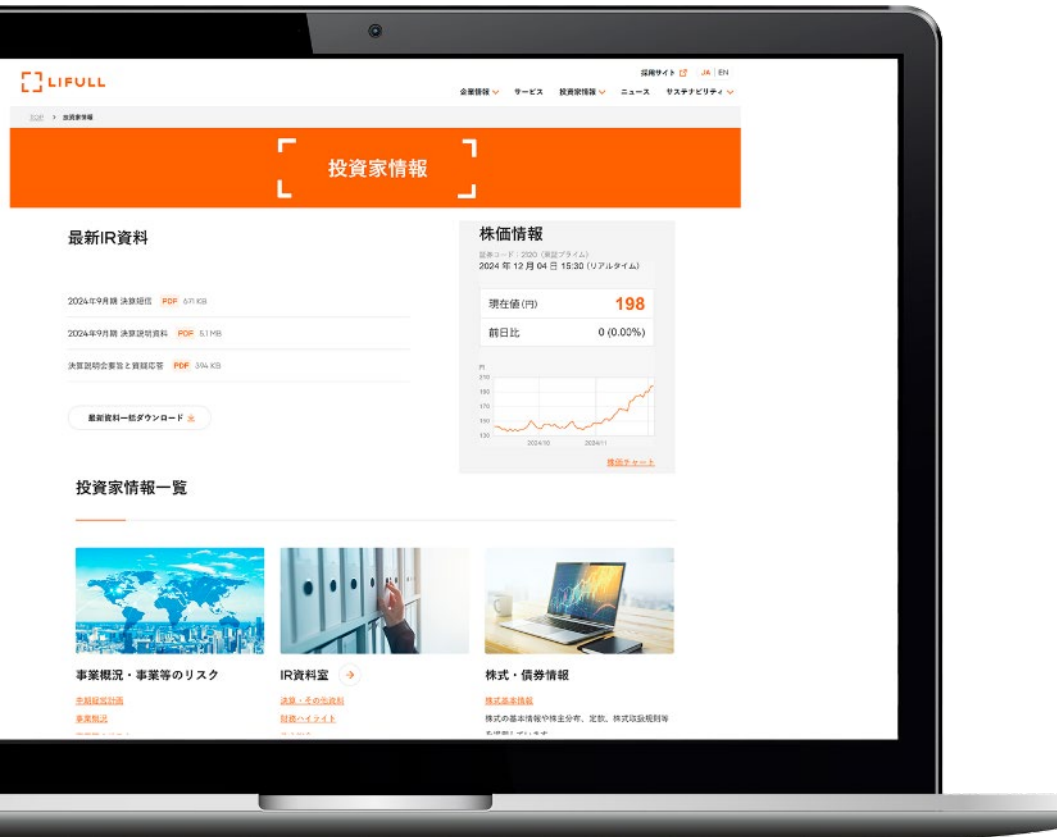


D&I AWARD賞
2023年、2024年

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>

決算説明会動画等を掲載