

決算説明資料 IFRS

2025年9月期 第2四半期（2024年10月～2025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。

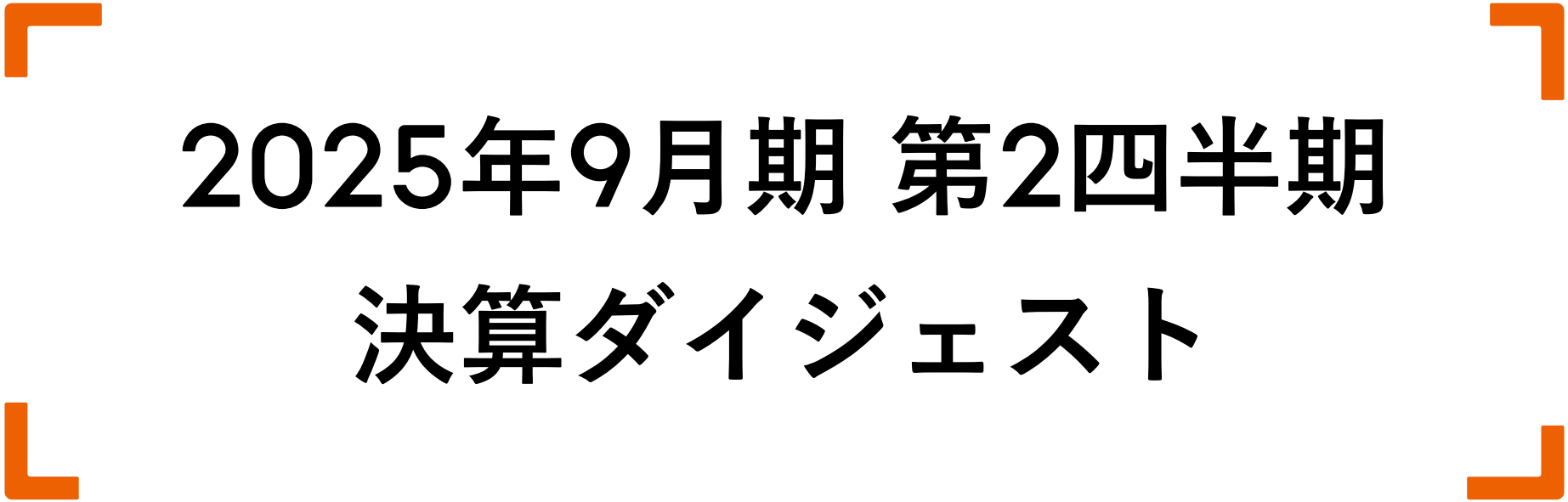
Index

1. 主要なポイント	P 2
2. 2025年9月期第2四半期 決算ダイジェスト	P 3
3. 第2四半期のトピックス	
- 海外事業のリストラクチャリング	P 7
- HOME'S関連事業	P13
4. 2025年9月期第2四半期 決算情報（財務諸表）	P20
5. 通期業績予想の修正	P25
6. 株主還元（配当性向の引き上げ、記念配当の実施）	P29
7. Appendix	P37
8. IR情報に関するお問合せ窓口	P51



主要なポイント

1. HOME'S関連事業の増収増益が連結業績をけん引
2. 海外事業のリストラクチャリングを反映し、通期業績予想を修正
 - 貸借対照表のリスクが大幅に低減
 - 赤字だった海外事業が非継続事業へ分類
 - リストラクチャリングに伴い当期利益を上方修正
3. 株主還元の拡充
 - ・ 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 第2四半期 決算ダイジェスト

2025年9月期 第2四半期 連結業績サマリー – 売上収益 –

■主にHOME'S関連事業の各種施策効果により7.6%増収（詳細はP13以降）

連結売上収益

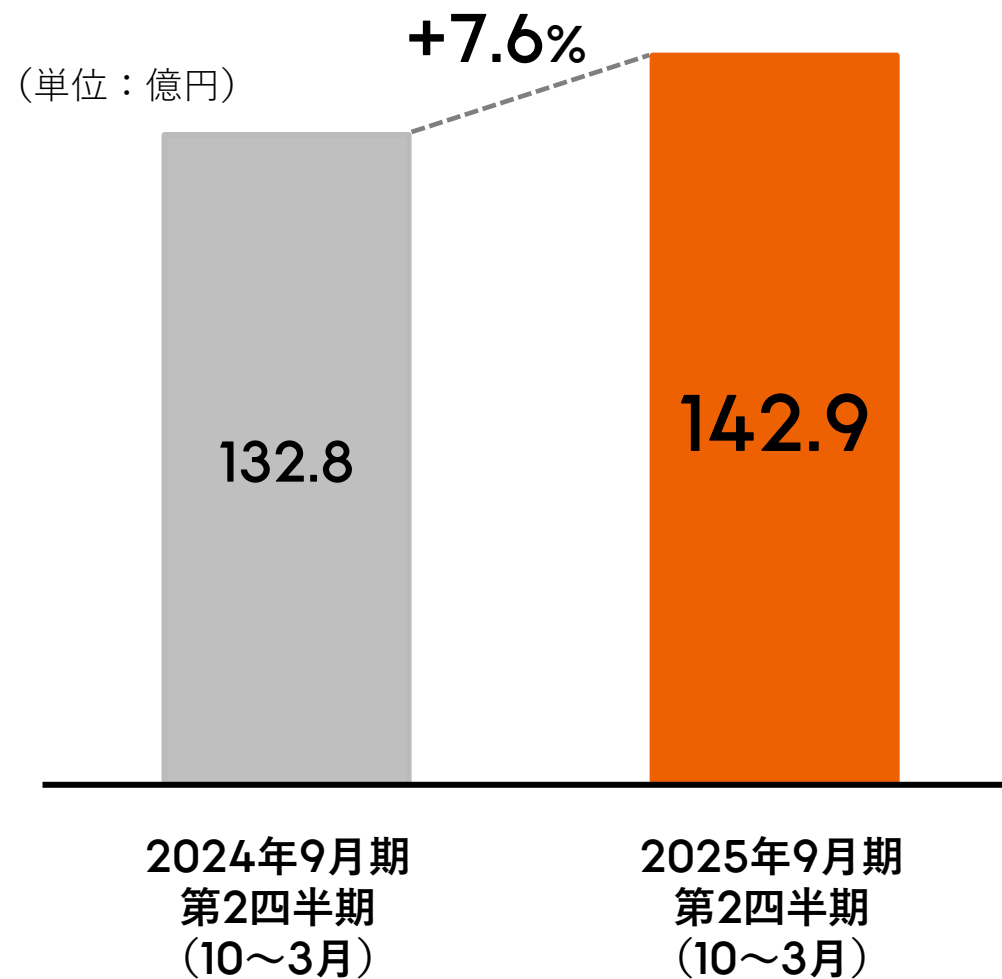
（第2四半期累計）

実績

前期比

142億円

+7.6%



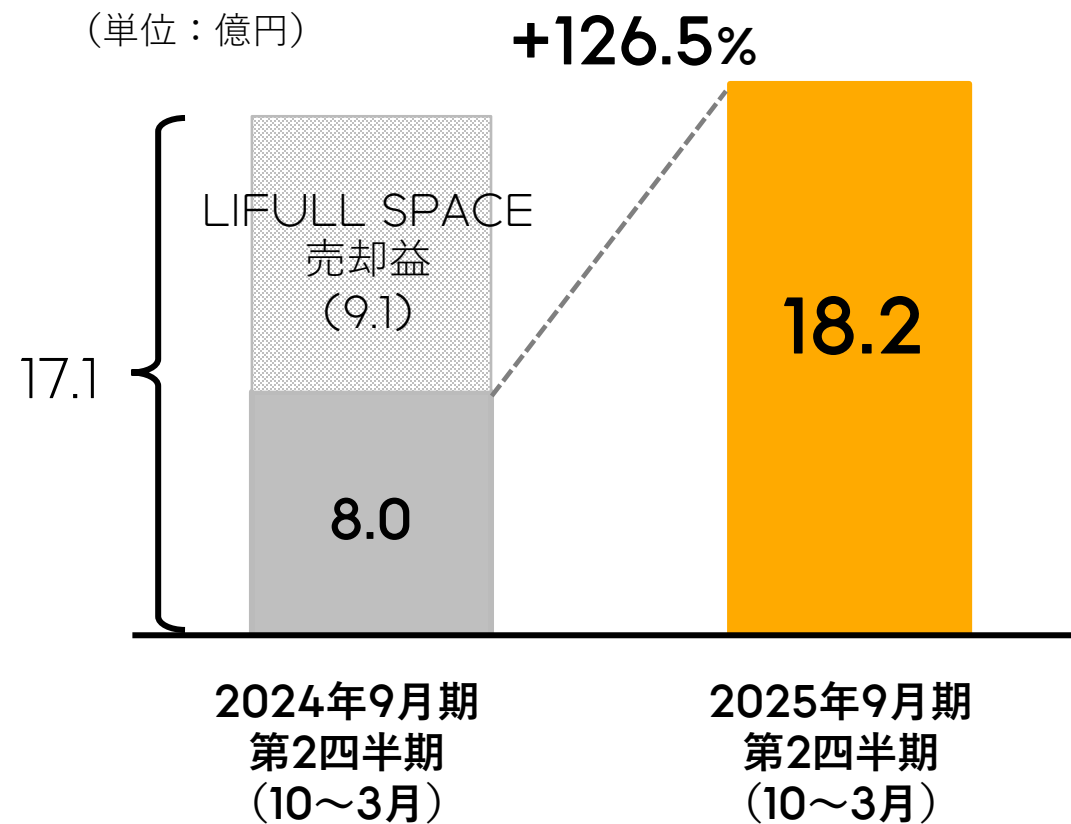
2025年9月期 第2四半期 連結業績サマリー – 営業利益 –

■主にHOME'S関連事業の増収と収益性向上により6.2%増益（詳細はP13以降）

- ・ 前期の一時的な増加要因（株式会社LIFULL SPACEの売却益）を除くと2.2倍の大幅な増益

前期の一時要因（LIFULL SPACE売却益）を除いた場合の比較

（単位：億円）



連結営業利益

（第2四半期累計）

実績

前期比

18億円

+6.2%

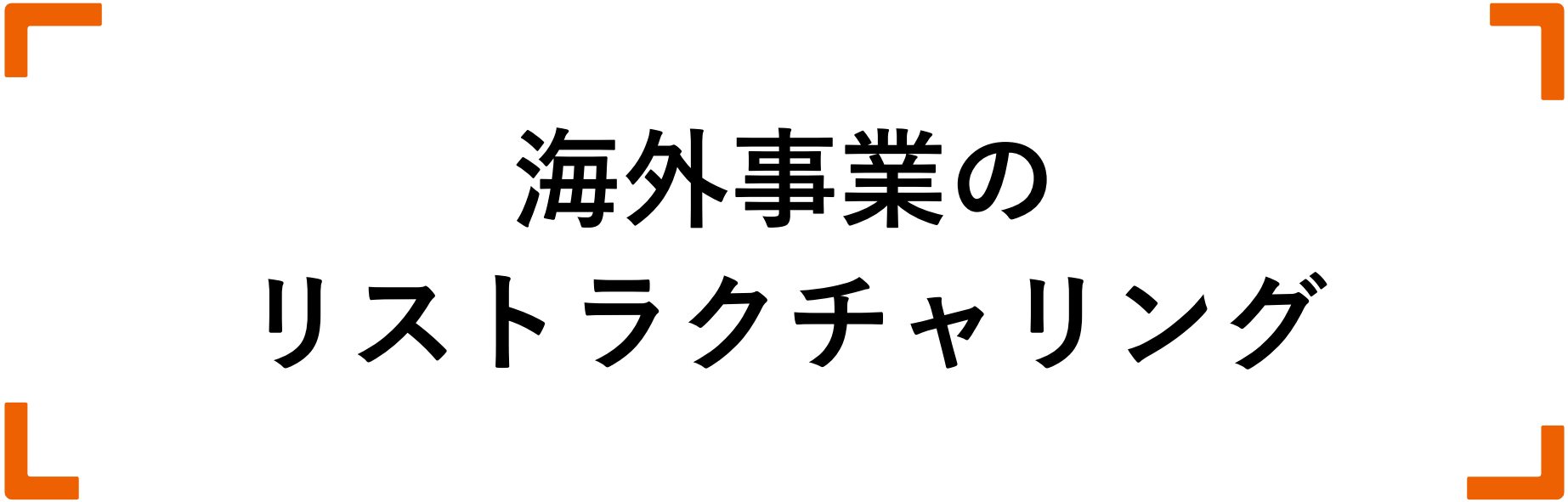
2025年9月期 第2四半期 セグメントサマリー

■グループの収益力は大きく向上

- ・ 海外事業を連結より除外し非継続事業に分類。セグメントは「HOME'S関連事業」のみに変更
- ・ HOME'S関連事業の収益性向上に加え、その他セグメントは赤字幅改善

	HOME'S関連事業	その他	海外事業
ポイント	収益性向上	赤字の縮小	非継続事業に分類 (営業損失は大幅に改善)
売上収益	13,031百万円 前期比 +7.7% 成長が加速	1,260百万円 前期比 +7.0%	(参考) 組み換え前の前期実績 4,079百万円 → 連結対象外
利益	2,175百万円 前期比 +98.6% 大幅に改善	▲185百万円 前期比 +67百万円 改善	(参考) 組み換え前の前期実績 ▲732百万円 → 連結対象外

セグメント収益の詳細は→P22を参照



海外事業の リストラクチャリング

海外事業のリストラクチャリングのポイント

1. 赤字であった海外事業から撤退

2. リストラクチャリングによる効果

- 貸借対照表のリスクを大幅に低減
(のれんの減損リスク・アーンアウトの消滅による将来のキャッシュアウトの減少)
- 海外事業の赤字が連結より除外され収益性が改善
- 今後は、株主として、投資有価証券の価値向上に期待

3. 経営資源を国内事業の拡大に集中

海外事業のリストラクチャリングの背景

- HOME'Sの知見やサービスをグローバルに拡大していくため、複数か国展開していたアグリゲーションサービスを提供していた会社を子会社化したが、外部環境の変化が加速し収益性が悪化
- 海外事業はリストラクチャリングし、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

本来のコンセプト



経緯

- 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**

リストラクチャリングによる効果

－貸借対照表－

■貸借対照表のリスクを大幅に低減

- ・ 一連の取引により投資有価証券は59億円の評価となり、総資産を占める比率が低下
- ・ のれんがなくなり投資有価証券になったことにより損益計算書の減損リスクはなし
- ・ 長期金融負債（将来のキャッシュアウト）が消滅

海外事業に関する貸借対照表のイメージ

2024年12月末時点

（単位：百万円）

（資産）	（負債）
のれん	長期金融負債 （アーンアウト）
9,911	4,215
	（資本）

2025年3月末時点

（単位：百万円）

（資産）	（負債）
のれん	長期金融負債 （アーンアウト）
0	0
投資有価証券	（資本）
5,931	

資産について

のれんが投資有価証券に変更

POINT 損益計算書の
のれんの減損リスクなし

* 評価損益は貸借対照表上で計上

負債について

長期金融負債が消滅

（アーンアウトの支払い義務が消滅）

POINT 将来のキャッシュアウトなし

投資有価証券について

- ・ 今後は、株主として、投資有価証券の価値向上に期待

※海外事業の株式異動のストラクチャーについてはP43を参照

リストラクチャリングによる効果

－ 連結損益計算書 －

■赤字だった海外事業が連結から除外され、非継続事業に分類

- ・ 継続事業である国内事業の収益力向上や成長率の加速が連結損益の向上に直結

損益計算書のイメージ

■セグメント別損益

(単位：百万円)

	2024年9月期 Q2 (10-3月)	2025年9月期 Q2 (10-3月)	増減額	増減率
セグメント損益	117	1,995	+ 1,878	+1,605.1%
HOME'S関連	1,095	2,175	+ 1,079	+98.6%
海外	▲732	-	+ 732	-
その他	▲252	▲ 185	+ 67	-

セグメント別損益について

海外セグメントは、非継続事業へ

POINT

海外事業の赤字が解消

※2024年9月期Q2は非継続事業に分類前のセグメント収益を記載



海外事業から撤退し

経営資源を 国内事業に集中

成長率が加速しているHOME'S関連事業の
さらなる成長を目指す



Created with Mapchart



HOME'S関連事業

HOME'S関連事業が 計画通りに進捗

セグメント実績（2025年9月期 第2四半期）

売上収益

13,031百万円 前期比
+7.7%

利益

2,175百万円 前期比
+98.6%

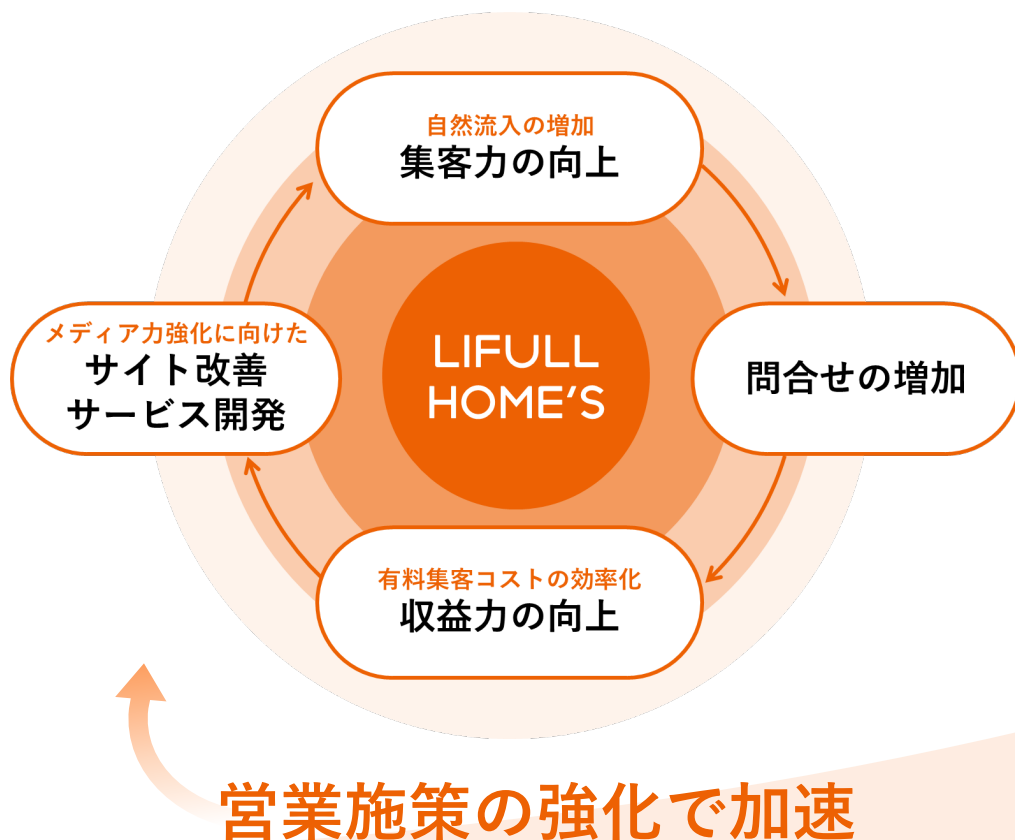
POINT

1. サイト開発及び営業強化による売上成長
2. 投資の最適化により収益性が拡大
3. AIの活用による成長加速

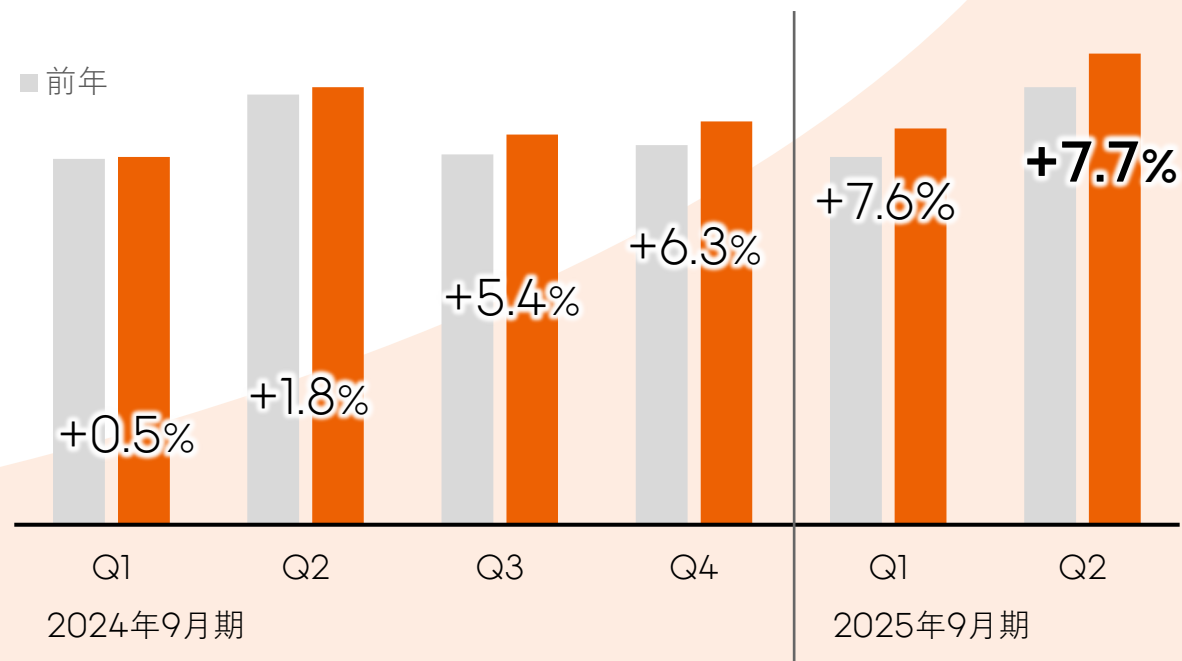


HOME'S関連事業の売上成長

- 継続的なサイト開発・営業の強化等の効果によりトラフィックが増加し、問合せ件数が伸長
- 売上収益は、6四半期継続して、前期比成長率が加速



セグメント売上収益（四半期別）



HOME'S関連事業の成長要因

- Product開発やSales強化を中心とした施策に加えて、AIの活用により成長が加速

重点強化

PRODUCT

サイトの改善

- UX/UIの改善
- デザインの調整
- 新機能の追加

情報量・情報鮮度の向上

- 物件情報の増加、周辺情報の増加
- 募集終了物件の検知し、自動非掲載

PRICE

料金の最適化

- 領域ごとに最適な価格設定
- 効果に応じた調整

AIによる業務の効率化・加速

広告宣伝の最適化

- 効果測定の詳細化
- 投下内容、投下量の配分
- 提携サイトへの出稿

PROMOTION

顧客（事業者）のリレーション強化

- 最適な商品の提案
- 事業効率向上の提案

顧客数の増加

不動産事業者のDX支援

- AI活用の提案等のDXパートナーシップ締結

SALES

重点強化

インパクト

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



売上収益の拡大

利益率の改善

HOME'S関連事業の収益性の向上

- ・ 営業体制の強化及びAI等技術の活用も奏功し売上収益が拡大
- ・ 広告宣伝費・営業費は足元の投資効果を見ながら最適な配分で投下したことで、セグメント利益が大幅拡大

● **売上収益** 前期比 + 7.7% **引き続き成長率が加速** ✨📈

● **広告宣伝費・営業費** 前期比 ▲5% **効率が向上** ✨📈

広告宣伝費の効率向上

取組み

- ・ ブランディング費用の投下方法の最適化
- ・ マーケティング費用の配分を最適化
- ・ AIの活用で、業務を効率化

1月～3月繁忙期のプロモーション



渋谷の屋外広告



屋外広告発表イベントの開催

● **AIの活用を推進** **生産性が向上** ✨📈

効果

セグメント利益が大幅拡大

前期比
+98.6%

健美家の成長

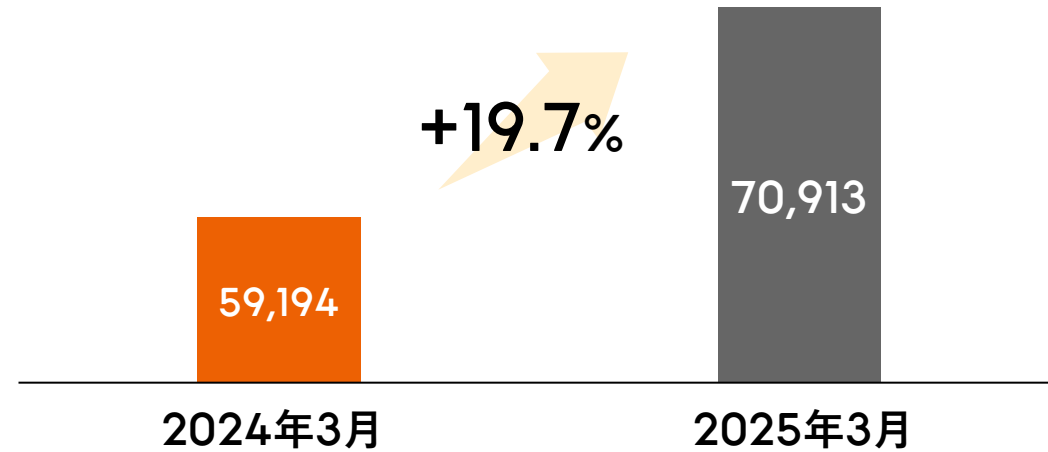
- LIFULL HOME'S不動産投資とのデータベース統合後、営業強化により顧客数・掲載物件数が順調に拡大
- 投資不動産領域においてNo.1を目指す

不動産投資と
収益物件の情報サイト

健美家。



掲載物件数



投資不動産領域 **No.1** に向けて
順調に進捗

AI、生成AIの活用による効果

- LIFULLグループが持つ開発力により、AIを社内外の業務にフル活用
- 知見を顧客の業務にも活用することで、不動産業界のDXを大きく推進

社内

AIで業務効率を向上

取組みの事例

社内でのAI活用の文化の浸透

- 社内業務に特化したAIツールの提供
- 研修等によりAIの活用を積極的に推進
- AI活用による業務効率化の表彰制度

従業員の業務効率向上

- マーケティング等の情報収集の効率化
- 顧客の悩みに即した迅速な提案
- 定型メール等の自動確認、改善提案
- 開発作業の確認、レビュー
- 広告内容の確認、レビュー

社外

AIで不動産業界を変革

取組みの事例

内閣府DX認定事業者

自社プロダクト

- AIチャットボット（AIホームズくんβ）
- 各物件の周辺情報等の自動拡充
- 掲載物件の画像調整機能の販売

DXパートナーシップ

- 住まい探しに特化したチャットボット、社内情報検索システム、共同研究等
 - 野村不動産ソリューションズと不動産DXパートナーシップに関する基本協定を締結
 - ハウスコムと不動産DXパートナーシップに関する基本協定を締結
 - 不動産業界のDX支援を推進するためツクルバと不動産DXパートナーシップに関する基本協定を締結

LIFULL社員による外部講演等



2025年9月期 第2四半期 決算情報



※前期実績より、海外事業を非継続事業に分類した数値に組み換えを行っております

簡易損益計算書 IFRS

- HOME’S関連が好調に推移し、売上収益7.6%増収、営業利益6.2%増益（前期の一時要因を除くと2.2倍増→P5）
- 海外事業のリストラクチャリングの結果、支配喪失利益・税金調整により当期利益は大幅な増益

(単位：百万円)		2024年9月期 Q2 (10-3月)	2025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	13,280	14,291	+ 1,010	+7.6%	※1
	売上原価	693	712	+ 19	+2.8%	
	販管費	11,737	11,582	▲154	▲1.3%	
	人件費関連	4,411	4,689	+ 278	+6.3%	※2
	広告宣伝費・営業費	5,061	4,646	▲415	▲8.2%	※3
	減価償却費	565	577	+ 11	+2.1%	
	その他	1,698	1,668	▲29	▲1.8%	
	その他収益及び費用	867	▲ 171	▲1,039	-	※4
	営業利益	1,717	1,824	+ 106	+6.2%	
	営業利益率	+12.9%	+12.8%	▲0.1pt	-	
継続 + 非継続	当期/四半期利益 [※]	119	3,723	+ 3,604	+3,027.4%	※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関連の広告宣伝費を最適化したことによる
※4 前期にLIFULL SPACEの売却益（9.1億円）があったことと、今期はシステムの方針変更による減損損失（2.0億円）が発生
※5 主に海外事業のリストラクチャリングに伴う会計処理の反映によるもの（詳細はP28）

セグメント別売上収益・利益 IFRS

- HOME'S関連は各種施策の効果により増収（前期比＋7.7％）増益（同＋98.6％）（詳細は→P12以降）
- その他はLIFULL seniorと地方創生事業の収益性改善により赤字が縮小し、2024年12月から楽天ステイ信託受益権の売上・利益を計上（宿泊施設運営のノウハウ等の取得目的）

	2024年9月期 Q2 (10-3月)	2025年9月期 Q2 (10-3月)	増減額	増減率	摘要
(単位：百万円)					
売上収益	13,280	14,291	＋1,010	＋7.6％	
HOME'S関連	12,102	13,031	＋928	＋7.7％	主にサイト流入数の増加や反響数の増加が寄与
その他	1,177	1,260	＋82	＋7.0％	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）

	2024年9月期 Q2 (10-3月)	2025年9月期 Q2 (10-3月)	増減額	増減率	摘要
(単位：百万円)					
セグメント損益	850	1,995	＋1,145	＋134.8％	
HOME'S関連	1,095	2,175	＋1,079	＋98.6％	増収分の利益寄与と主に広告宣伝費の最適化による
その他	▲252	▲185	＋67	-	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	7	6	▲1	▲14.6％	

※ 「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つになっており、前期実績より組み替え後の数値で記載しております

※ 各セグメントに含まれる主な事業については AppendixのP45をご参照ください

※ 前期もしくは当期が赤字の場合、増減率は記載していません

財政状態計算書とのれんの状況 IFRS

- 海外事業のリストラクチャリングに伴い、当該のれんがなくなり投資有価証券に
- 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）が減少したこと等でリスクが大幅に低減

(単位：百万円)	2024年9月末	2025年3月末	増減額	増減率	摘要	
資産合計	41,191	37,436	▲3,755	▲9.1%		
流動資産	21,589	16,527	▲5,061	▲23.4%	現預金 ▲6,101 売掛金 ▲243	キャッシュ・フローの状況（P9）を参照
非流動資産	19,602	20,908	+1,306	+6.7%	海外事業の連結除外による影響額 ▲2,757	流動資産のうち連結除外による影響額の合計
(主要要素) のれん	9,954	389			使用権資産 ▲590 のれん ▲9,565	うち、海外事業ののれんが99億円減少
投資有価証券	555	6,524			投資有価証券 +5,968	CONNECT NEXTの種類株式の取得によるもの
					繰延税金資産（固定） +1,151	
					投資不動産 +5,587	楽天ステイの信託受益権取得によるもの
					海外事業の連結除外による影響額 ▲6,236	非流動資産のうち連結除外による影響額の合計
負債合計	16,989	12,806	▲4,182	▲24.6%		
流動負債	10,295	5,308	▲4,986	▲48.4%	買掛金 ▲612 短期借入金 ▲2,954	
非流動負債	6,693	7,497	+803	+12.0%	海外事業の連結除外による影響額 ▲1,922	流動負債のうち連結除外による影響額の合計
(主要要素) その他長期金融負債	4,266	266			長期借入金 +5,869	主に楽天ステイの信託受益権取得によるもの
					長期リース債務 ▲490	
					繰延税金負債（固定） ▲461	
					その他長期金融負債 ▲3,999	アーンアウト支払義務の消滅
					海外事業の連結除外による影響額 ▲4,879	非流動負債のうち連結除外による影響額の合計
資本合計	24,202	24,629	+427	+1.8%	利益剰余金 +3,630 為替換算調整勘定 ▲3,187	主に海外事業の連結除外による
1株当たり					海外事業の連結除外による影響額 ▲2,192	資本のうち連結除外による影響額の合計
所有者帰属持分(円)	188.33	191.45	+3.12			

キャッシュ・フローの状況 IFRS

- ・ 営業CFは継続事業の黒字により増加
- ・ 投資CF・財務CFは楽天ステイの信託受益権取得、海外のリストラクチャリング、借入金の返済により大きく変動
- ・ 現金及び現金同等物は85億円に

(単位：百万円)	2024年9月期 Q2 (10-3月)	2025年9月期 Q2 (10-3月)	増減額	主な要因		
				項目名	24/9月期 (Q2)	25/9月期 (Q2)
営業CF	▲12	1,369	+ 1,381	税引前四半期利益	+ 1,631	+ 1,801
				非継続事業からの税引前利益	▲817	+ 619
				減価償却費及び償却費	+ 1,010	+ 798
				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)	▲145	▲483
				買掛金及びその他の短期債務の増減額 (▲は減少)	▲38	▲278
				支配喪失損益	-	▲1,224
				債権放棄損	-	+ 349
				その他（営業）	▲1,232	▲38
				法人所得税の支払額又は還付額 (▲は支払)	▲491	▲395
投資CF	74	▲9,370	▲9,445	有形固定資産の取得による支出	▲51	▲6,488
				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	▲1,567	▲1,523
				貸付金の回収による収入	+ 997	+ 1,455
				短期借入による収入	+ 300	+ 300
財務CF	▲1,593	2,724	+ 4,318	長期借入による収入	+ 100	+ 6,216
				借入金の返済による支出	▲1,114	▲3,366
				配当金の支払額	▲544	▲93
				リース債務の返済による支出	▲367	▲339
現金及び現金同等物の増減	▲1,362	▲6,101	-			
現金及び現金同等物残高	15,148	8,532	▲6,615			



通期業績予想の修正

業績予想の修正ポイント

1. 海外事業のリストラクチャリングにより当期利益を上方修正
2. HOME'S関連事業は順調に進捗、修正なし
3. その他の一部事業の計画遅延を反映

（上記以外の変更点）：販管費の内訳を一部変更。（詳細はAppendix P48参照）

2025年9月期 連結 業績予想

■修正のポイント

- ・ 海外事業を第1四半期から遡って非継続事業に分類し、リストラクチャリングの会計処理を反映
- ・ その他に含まれる一部事業の進捗の遅れを反映
- ・ HOME'S関連は計画通り順調に進捗しているため修正なし

簡易損益計算書

	2025年9月期 (10-9月) 【2/12修正予想】	2025年9月期 (10-9月) 【5/14修正予想】	増減額	増減率
(単位：百万円)				
売上収益	30,659	28,500	▲2,159	▲7.0%
売上原価	2,304	1,889	▲415	▲18.0%
販管費	25,151	23,131	▲2,020	▲8.0%
人件費関連	10,482	9,814	▲668	▲6.4%
広告宣伝費・営業費	9,013	8,682	▲331	▲3.7%
その他	5,655	4,635	▲1,020	▲18.0%
その他収益及び費用	96	▲178	▲274	-
営業利益	3,027	3,300	+273	+9.0%
営業利益率	11.5%	11.6%	+0.1pt	-
当期利益※	1,900	4,200	+2,300	+121.1%

サービス別売上収益

	2025年9月期 (10-9月) 【2/12修正予想】	2025年9月期 (10-9月) 【5/14修正予想】	増減額	増減率
(単位：百万円)				
売上収益	30,659	28,500	▲2,159	▲7.0%
HOME'S関連事業	25,100	25,100	—	—
海外	1,909	—	▲1,909	—
その他	3,650	3,400	▲250	▲6.8%

※当期利益：親会社の所有者に帰属する当期利益

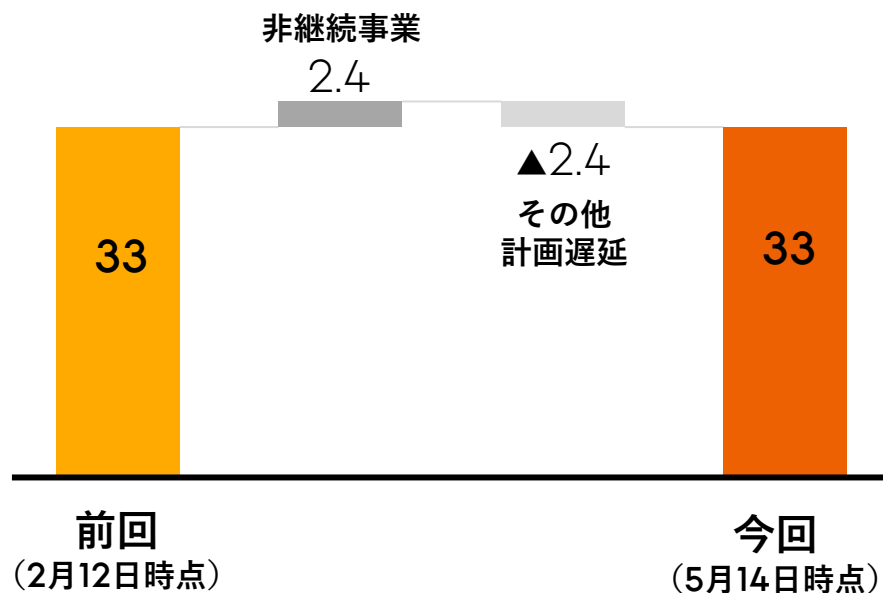
※前期もしくは当期が赤字の場合、増減率は記載していません

修正予想の段階利益

- 営業利益は、海外事業のリストラクチャリングに伴う非継続事業への分類、その他の一部事業の期初予想からの遅延等を反映。金額は変更せず
- 当期利益は、主にLIFULL CONNECTの会計処理の結果、支配喪失による利益、税金調整等を反映

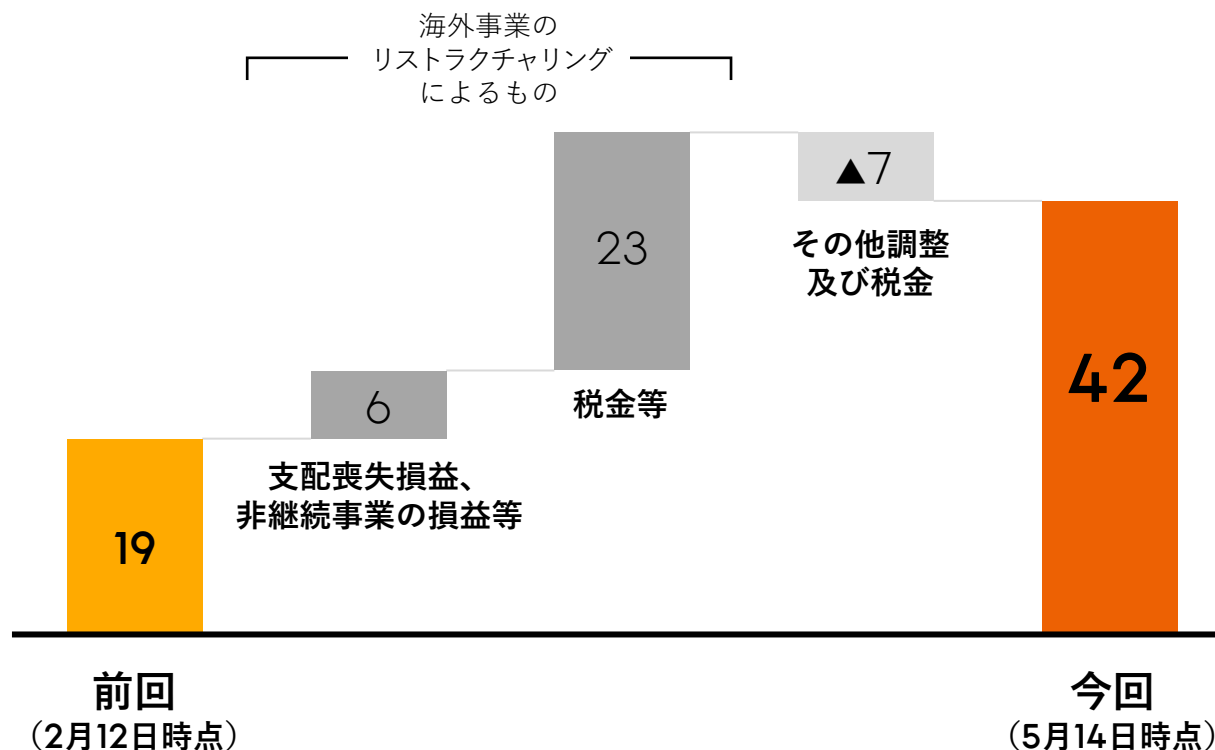
営業利益

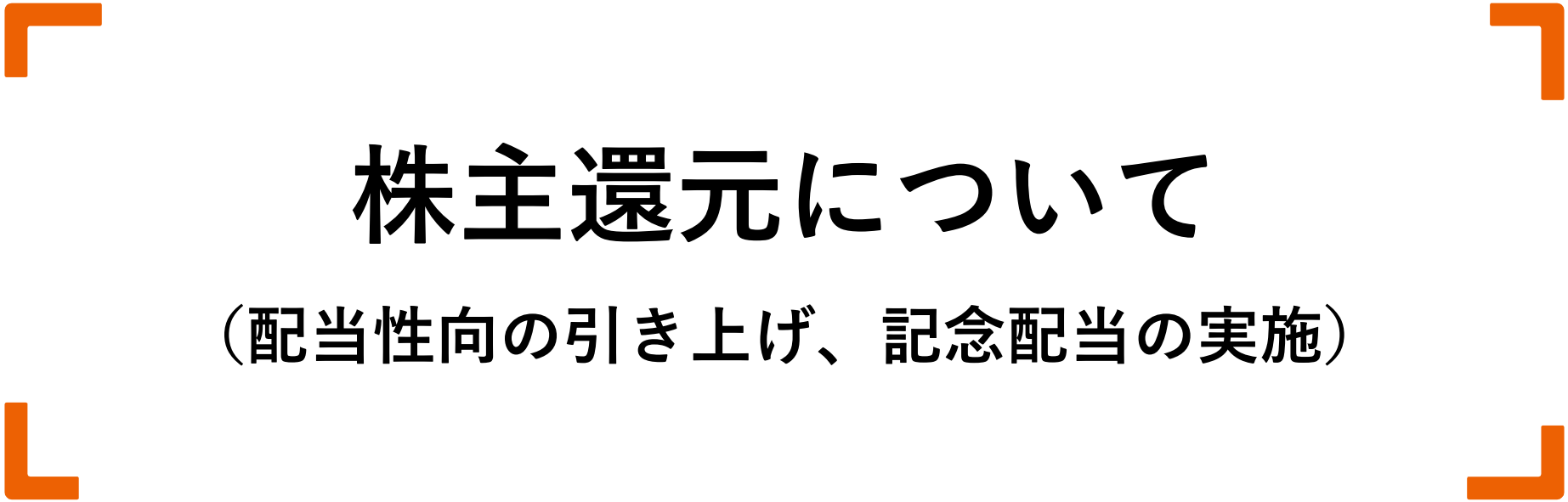
(単位：億円)



当期利益

(単位：億円)



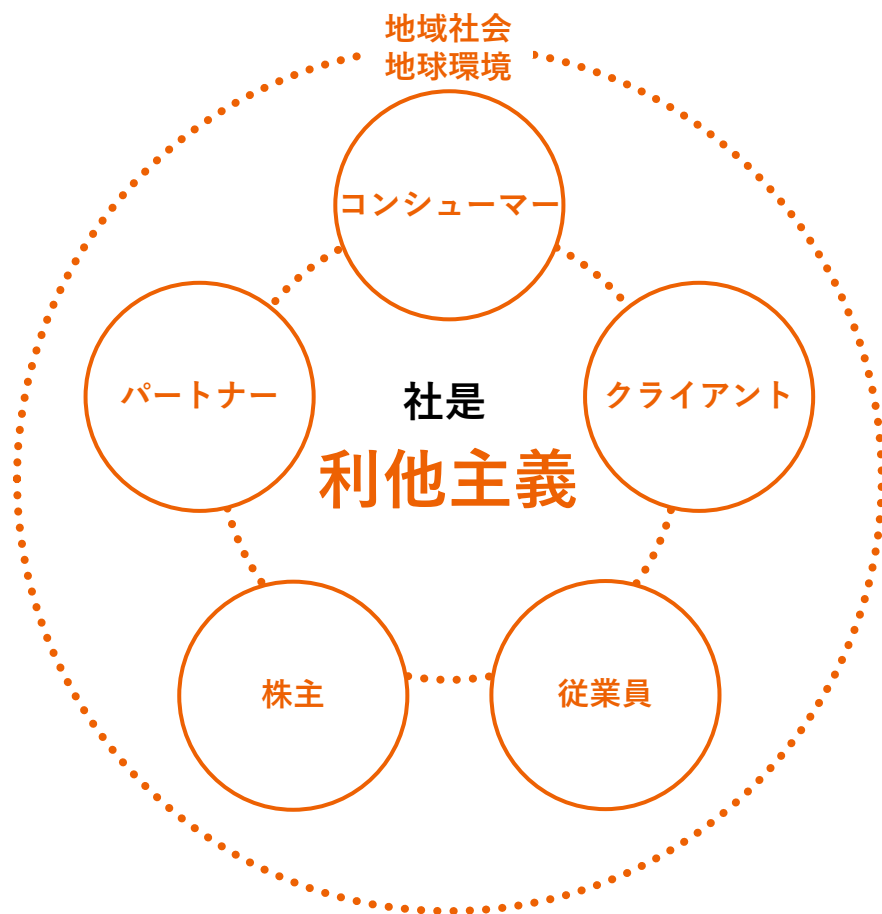


株主還元について

(配当性向の引き上げ、記念配当の実施)

LIFULLグループの経営の考え方

公益**志**本主義 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等の暮らしを豊かにするサービスの提供

クライアント 事業者の業務を効率化するサービスの提供

従業員 世界最高のチームづくり
ストックオプション制度

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

配当性向の引き上げについて

- ・ 海外事業のリストラクチャリングにより、収益性の安定した国内事業に集中することで、財務基盤が安定したことを鑑み、株主還元の拡大を決定

当社の基本的な考え方

当社事業から出た利益を4分法で各ステークホルダーに還元

社会（国）	：税金
従業員	：賞与
株主	：配当金
内部留保	：事業拡大に向けた投資

足元の事業成長を鑑ながら、引き続き向上を目指す

（参考）過去の変更

2018年9月期：配当性向を20%から25%に引き上げ
2013年3月期：配当性向を15%から20%に引き上げ

2025年9月期以降

配当性向を
25% から **30%** に
引き上げ

（参考）2025年9月期配当イメージ：

金額：6.33円 （前期比+5.60円）

※2025年9月期の業績予想を元に
2025年3月末の株式数で計算を行った場合の参考値

詳細は、2025年5月14日発表の
[「配当方針の変更（配当性向引き上げ）に関するお知らせ」](#)をご覧ください。

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

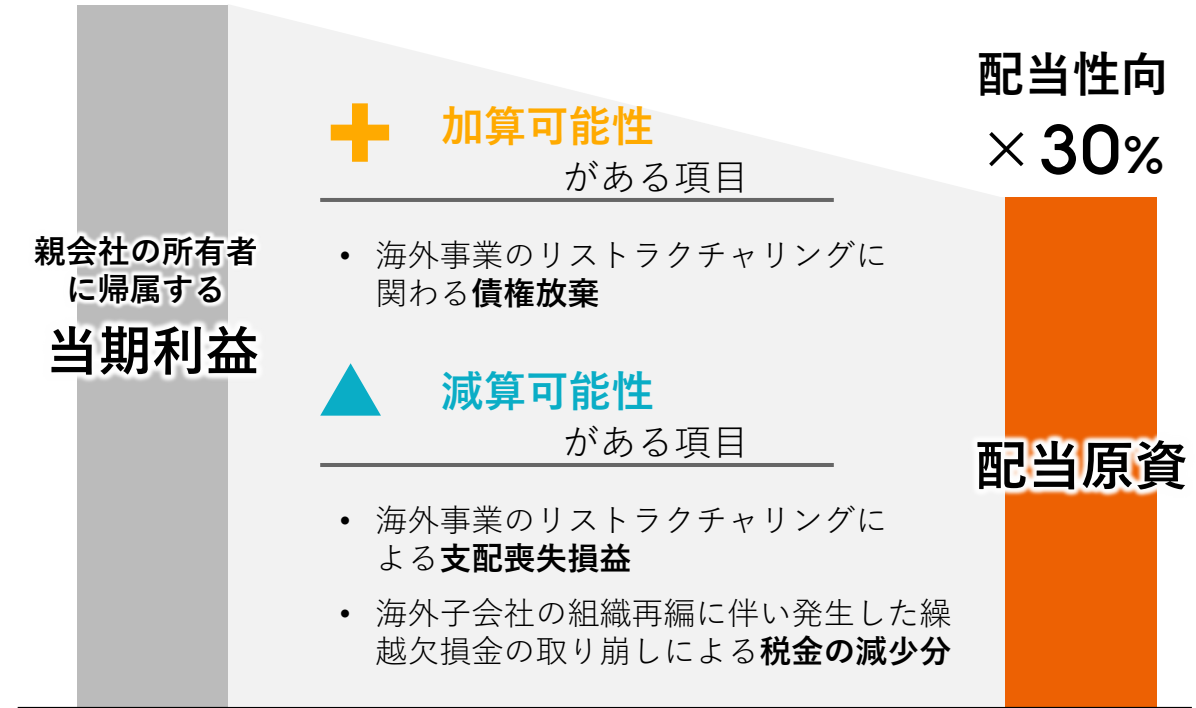
当社の配当方針

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。



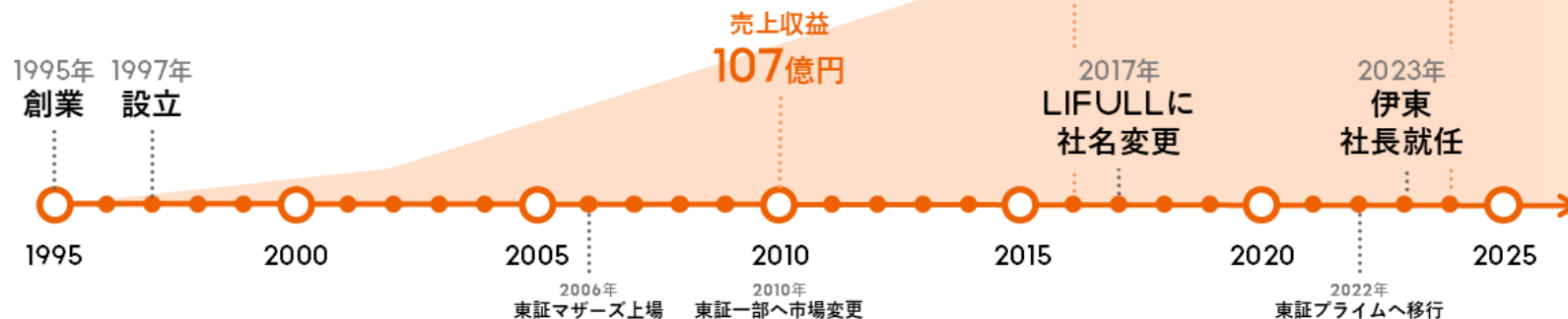
記念配当の実施

2025年7月1日の創業30周年を記念し、これまでの皆様のご愛顧に感謝し、1株当たり1.0円の記念配当を実施

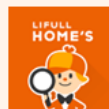
LIFULLの30年

社是「利他主義」を根幹に

テクノロジーで不動産業界を革進



時代に先駆けて価値を提供 (革新的なサービス例)



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

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重要説明事項のサービス開始

生成AIを活用した「AIホームズくん」提供開始

インターネットの広がり

- 電話料金定額サービスの開始
- 日本語の検索サイト登場
- 携帯電話向けネットサービスの広がり

ブロードバンドの普及

- 常時接続サービスの普及
- SNSの広がり

スマートフォンの普及

- 動画視聴サイトの広がり
- 動画ライブ配信の広がり

リモートワークの普及 AI、生成AIの広がり

- AI、生成AIの技術拡大

2025年7月1日
創業30周年

2025年9月30日
(基準日)

記念配当

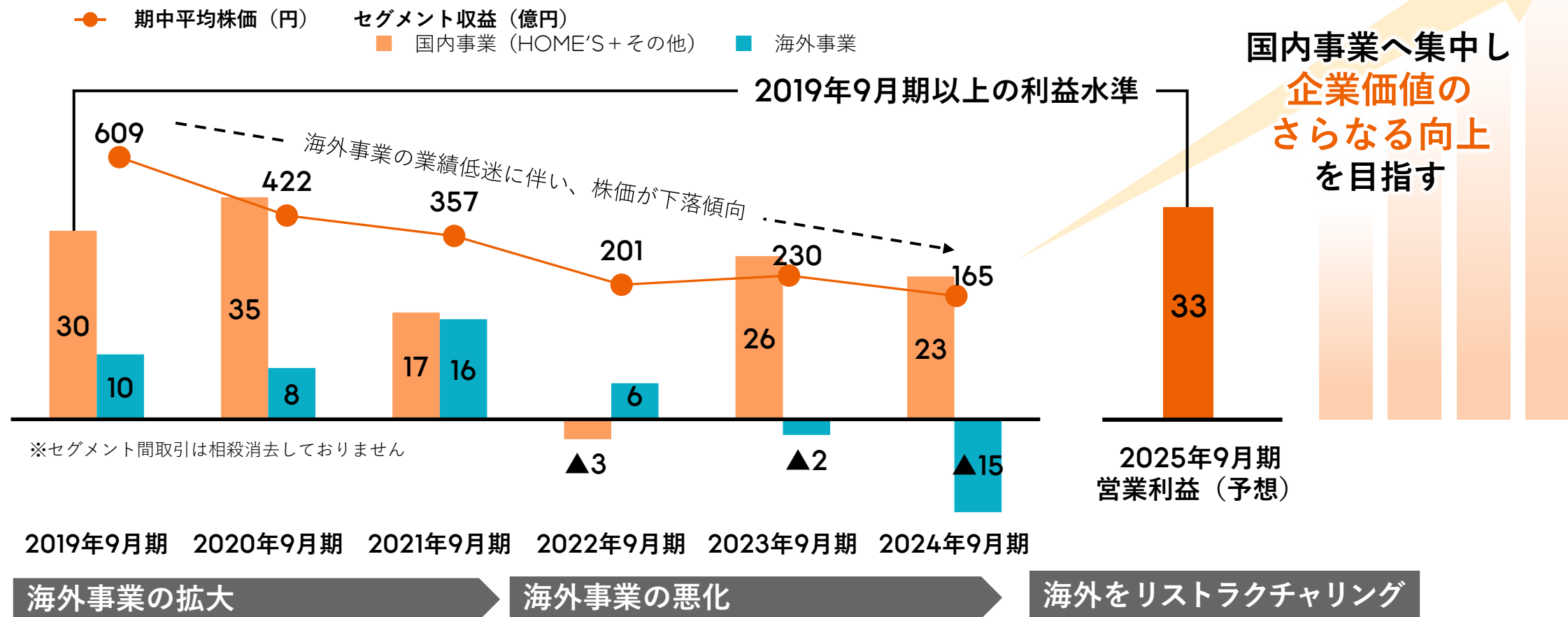
1.0円

実施予定

株価とセグメント損益の推移

- 株価は海外事業の悪化に伴って低下が継続
- 収益性が拡大中の国内事業に集中することで、あらためて企業価値の向上を目指す

セグメント損益と株価の推移



国内事業の成長拡大により 株主還元の拡充を継続的に検討

事業

海外事業のリストラクチャリング

- ・ 貸借対照表のリスク大幅低減
- ・ グループの収益性向上

経営資源を国内事業へ集中

- ・ HOME'S関連事業の成長拡大



株主還元

- ・ 配当性向5ポイント向上
- ・ 創業30周年記念配当の実施

(参考) 当社の配当方針に基づいた計算イメージ

普通配当	※1	記念配当	一株当たり配当金
6.33円	+	1.0円	= 7.33円
			配当利回り： 4.85% ※2

※1 2025年9月期の修正業績予想を元にP33で加減算した配当原資で配当性向30%で計算

2025年3月末の期中平均株式数で計算

※2 2025年5月13日の終値で計算

当社代表取締役社長 伊東 祐司による当社株式の取得

- 2025年5月15日以降、3億円規模で当社株式を市場より買付け



株式取得の概要

取得期間：2025年5月15日から2025年7月2日

内容：3億円（売買手数料含む）、137万株を上限

取得目的：経営へのコミットメントを一層高め、株主の皆様との価値共有を促進すると共に、さらなる企業価値の向上を目指す

（参考）取得前の伊東の保有株式数

156,518株（発行済株式に占める保有割合：0.11%）
2025年5月8日時点の実質持株数にて記載

2025年5月14日発表

[「当社代表取締役社長 伊東 祐司による当社株式の取得に関するお知らせ」](#)

Appendix

会社概要 (2025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	9,719百万円
発行済株式数	134,380,704株 (内、自己株式数 6,245,320株)
連結従業員数	1,016名 (内、臨時雇用者数123名、海外子会社106名)
主な株主	LIFULL役員、楽天グループ株式会社 (18.59%)
主な子会社	株式会社LIFULL senior 健美家株式会社



LIFULL HOME'S (ライフフル ホームズ) について



不動産・住宅情報サイト「LIFULL HOME'S」

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

- 全国の住まい探しができる不動産・住宅情報の総合サービスです。
- 情報量だけでなく、情報の精度・品質を向上させるため、社内に審査専門部署を設置しています。
- スマートデバイス対応にも力を入れており、いつでもどこでも誰でも最適な住まいが探せるよう、進化を続けています。



ユーザー



閲覧



情報掲載

不動産事業者

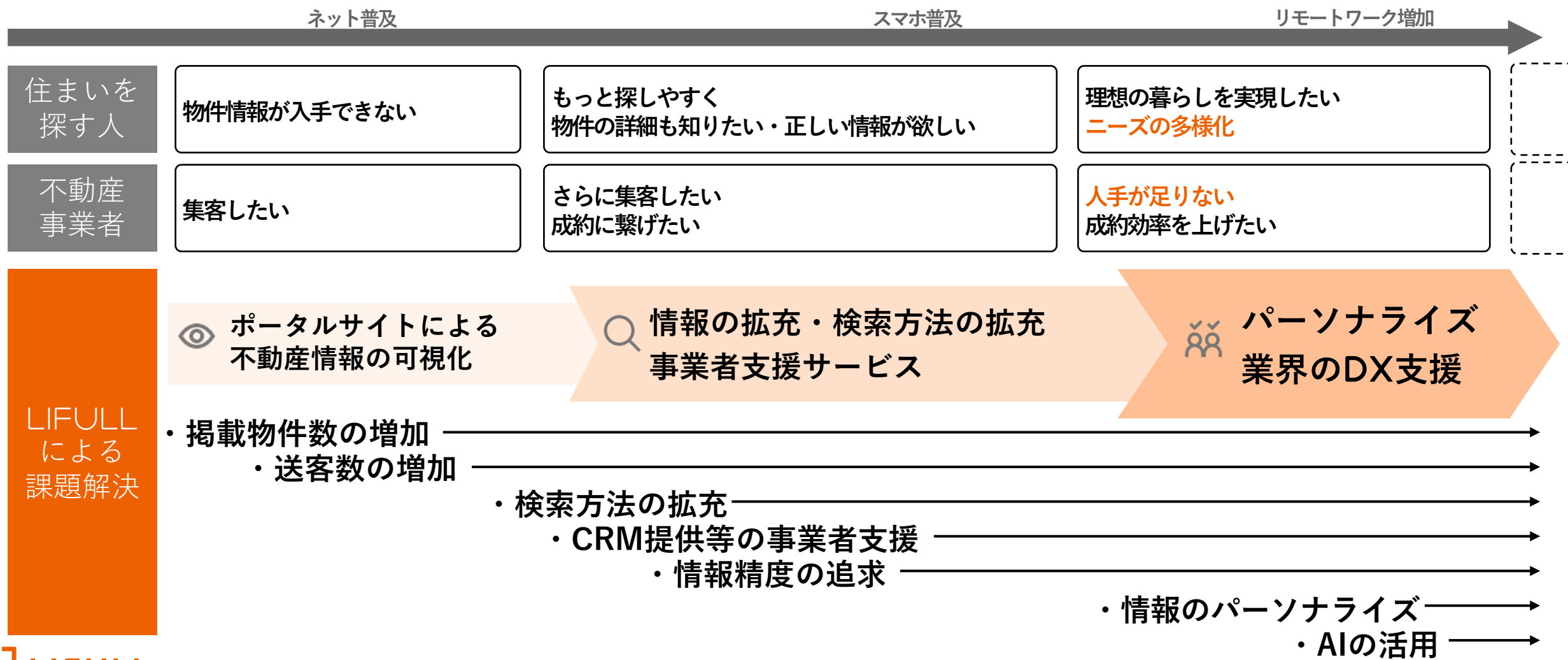


- 住みたい街、路線・駅、目的地までの所要時間など様々な検索方法
- 「敷金礼金ゼロ」「ペット相談可」などのこだわり条件
- 物件種別を複数選択して、賃貸物件と購入物件を比較
- 住み替えに必要な「やることリスト」や、新着物件通知機能など、豊富な機能で住み替えをサポート

LIFULL HOME'S
iOS・アンドロイドアプリ

事業者とユーザーのニーズの変化

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



LIFULL HOME'Sが目指す姿



比較・検討

問合せ・内見

成約



最終的な提供価値は

成約に繋がる送客



送客・反響を増やし

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



成約率を向上する



**住まいの窓口
強化**



AI活用
情報精度・鮮度



**送客データ
拡充**



DX支援
事業者の業務効率向上

POINT

送客数 × 成約率 → 成約に繋がる送客数を増やす

HOME'S関連事業の重要指標の推移 – 顧客数・ARPA –

営業強化により顧客数が増加

サイト流入数と問合せ数の増加トレンドが継続していることによりARPAも上昇

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

※6ヶ月間の平均値

顧客数

2023年9月期
Q2(10-3月)

2024年9月期
Q2(10-3月)

2025年9月期
Q2(10-3月)

32,337

32,492

33,131

※6ヶ月間の平均値

ARPA (円)

2023年9月期
Q2(10-3月)

2024年9月期
Q2(10-3月)

2025年9月期
Q2(10-3月)

62,495

62,453

65,855



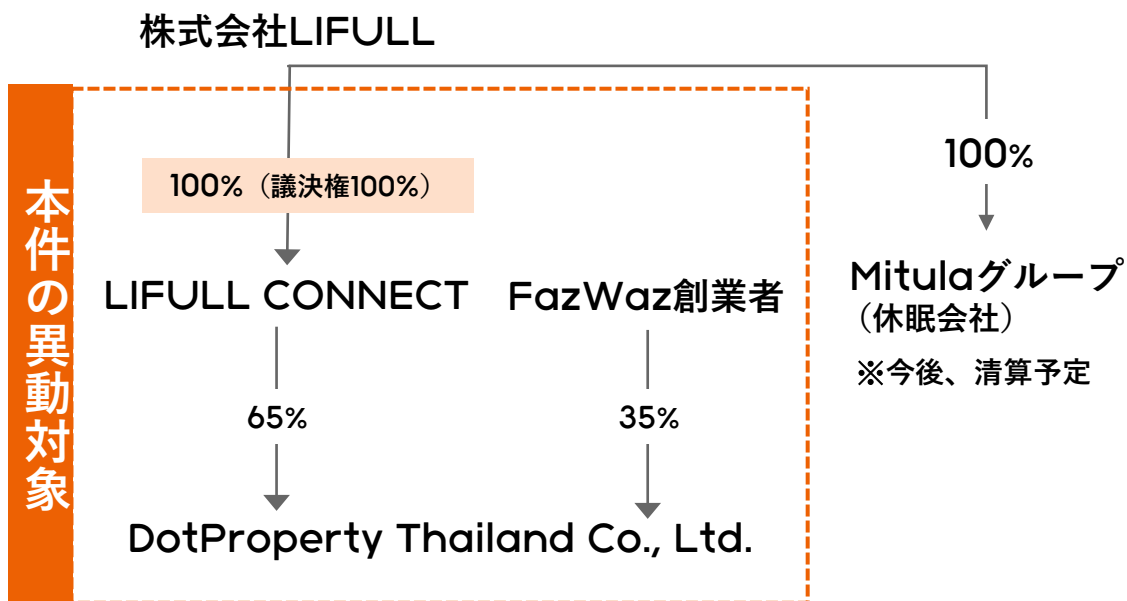
今期開示より、HOME'S関連の顧客数を請求単位から契約単位に変更しており、過年度分は合わせて修正しています。

(参考) 海外事業の株式異動のストラクチャー

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

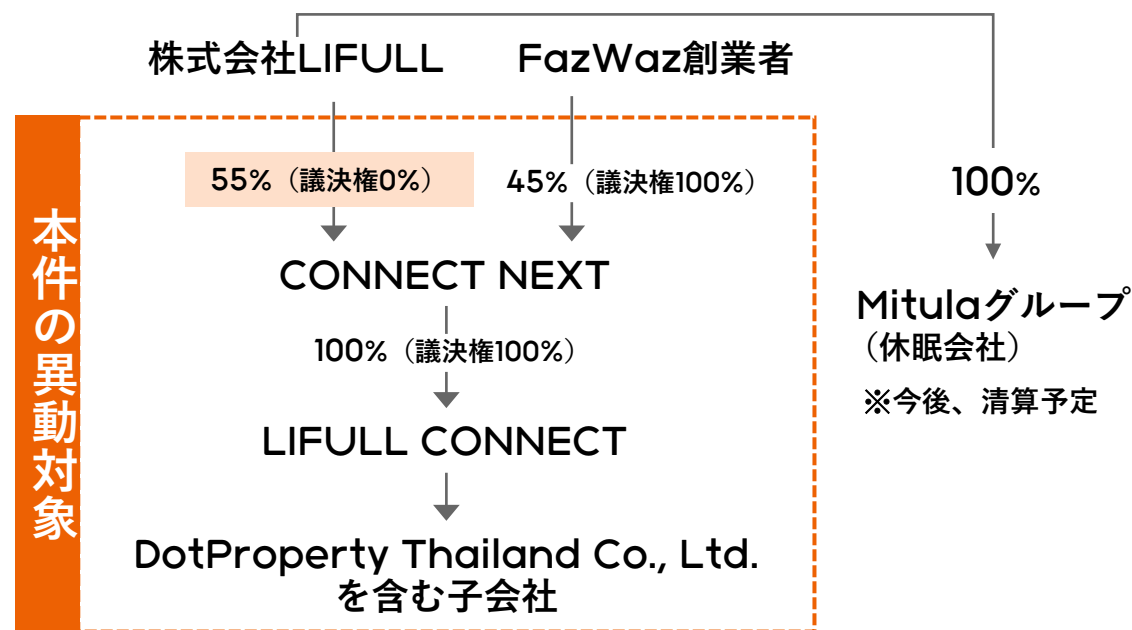
詳細 ⇒2025年1月17日開示「[【開示事項の経過】 海外特定子会社の異動に関するお知らせ（株式異動に関する契約書締結の決議）](#)」

異動前



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

異動後



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

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

LIFULL Leadership

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

LIFULL Tech Malaysia SDN. BHD.

- ・オフショア開発、ラボ型開発、ソフトウェア開発、アプリケーション開発、クリエイティブ制作事業

LIFULL Financial

- ・宿泊サービス「LIFULL STAY」の企画・運営・販売

LIFULL Agri Loop

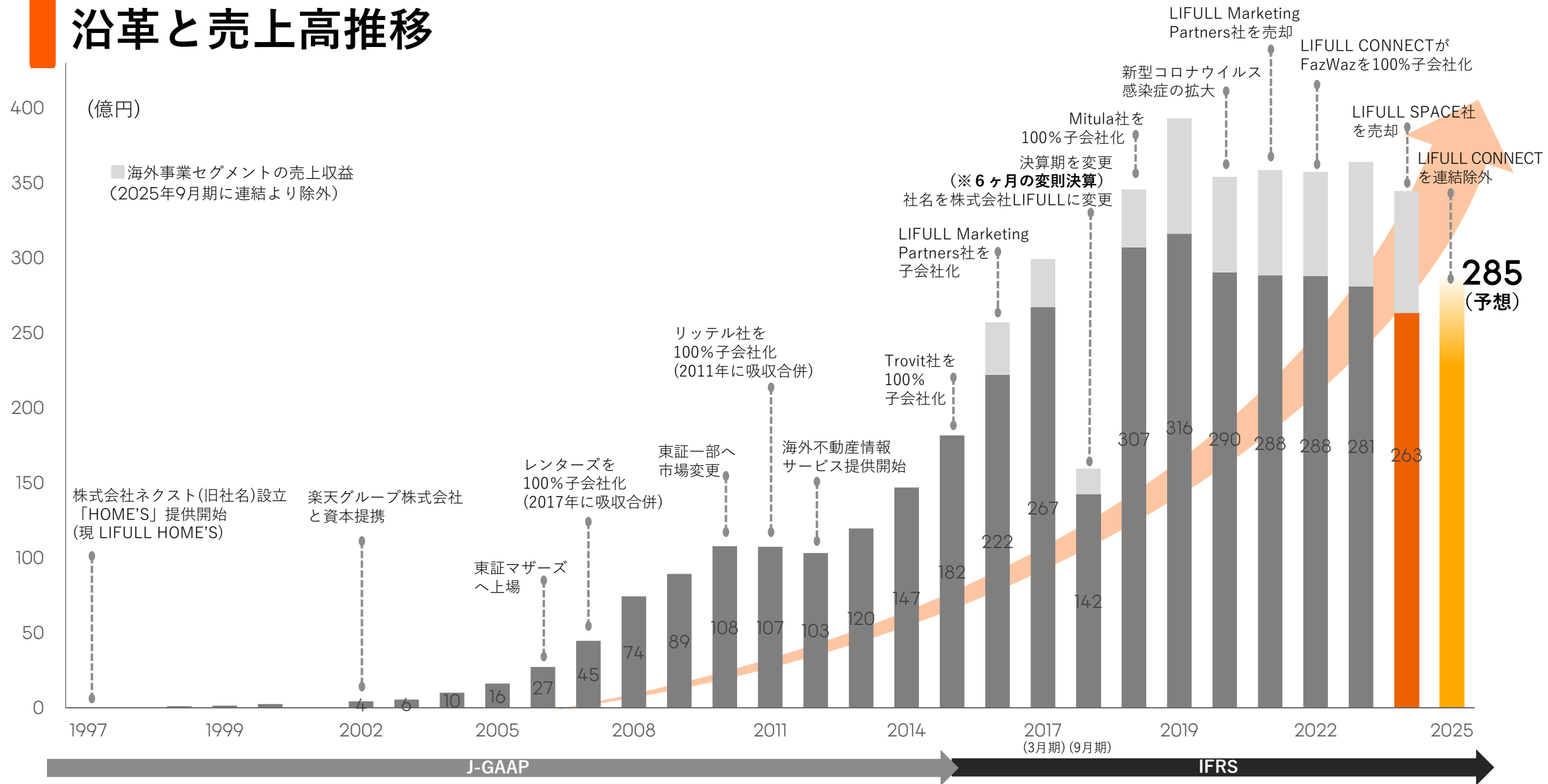
- ・KET技術を活用した農業資剤等の販売、KET技術の活用・普及

セグメントと主なサービス・子会社

セグメント	主な事業
HOME'S関連事業	LIFULL HOME'S ADマスター（旧サービス名：レンターズネット） NabiSTAR 健美家（健美家株式会社） 開発（LIFULL Tech Vietnam, LIFULL Tech Malaysia）
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）

沿革と売上高推移



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
売上収益	6,096	7,183	6,374	6,657	6,458	7,833
HOME'S関連事業	5,527	6,575	5,860	6,060	5,951	7,079
その他事業	569	608	513	596	506	753
売上原価	344	348	335	336	340	371
販売費及び一般管理費	5,153	6,584	5,289	5,654	5,369	6,213
人件費関連	2,211	2,199	2,241	2,299	2,342	2,347
広告宣伝費・営業費	1,828	3,233	1,929	2,210	1,840	2,806
減価償却費	284	281	281	260	270	306
その他	829	869	836	884	915	753
その他収益及び費用	▲25	893	▲33	▲74	81	▲252
営業利益	573	1,144	717	592	828	995
営業利益率	9.4%	15.9%	11.2%	8.9%	12.8%	12.7%
四半期利益	▲400	519	▲175	▲8,407	383	3,339

2025年9月期第2四半期の変更点

- 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を変更しており、P48をご参照ください。

※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。

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

変更前

変更後

2025年9月期第2四半期以降

変更目的

人件費

人件費関連

(人件費 + その他：外注費 + 研究開発費)

広告宣伝費

広告宣伝費・営業費

営業費

その他

その他

- 人材戦略において重要視している経営指標である「**社中分配前利益**」の区分に近づけることで**社内外の目線を揃える**
- 事業成長に向けた投資として**生産に関わる費用をより意識**
- 事業成長に向けた投資として、販売促進、**ユーザー・顧客拡大に関わる費用を意識**
- 売上収益、営業利益伸長との**最適なバランスを管理**

人材戦略については

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

(参考) 外部市況データ - 月次 -

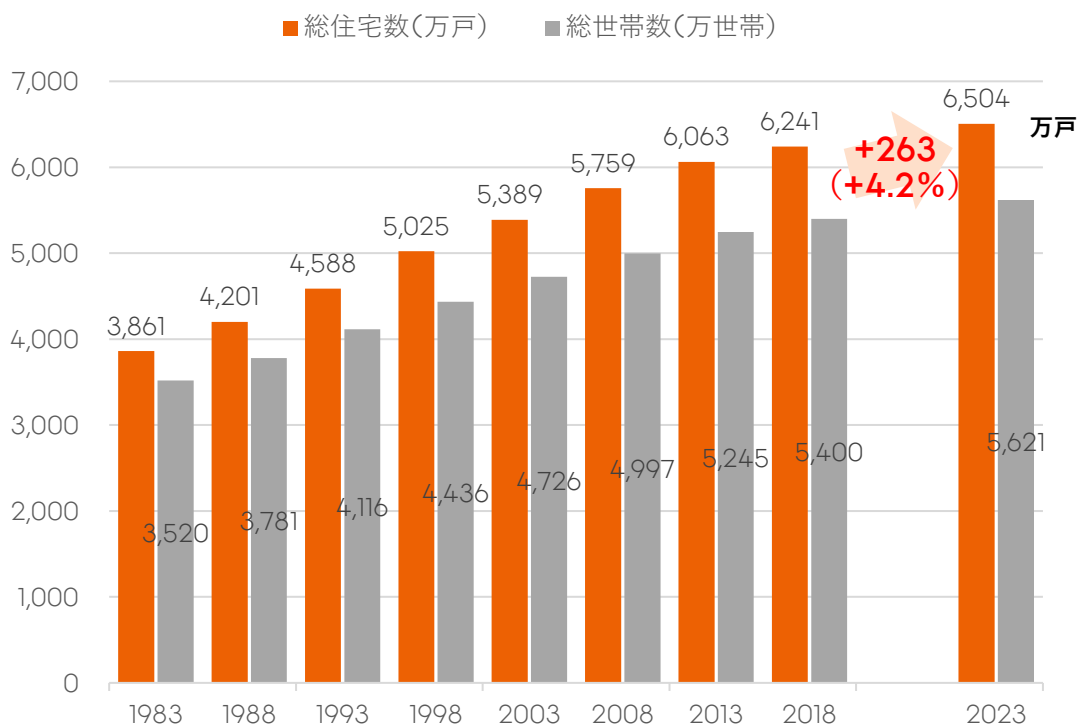
年間まとめ				2022年			2023年			2024年			2025年																				
【新築マンション発売戸数推移】				株式会社不動産経済研究所調査（全国マンション市場動向）																													
（単位：戸）	2022年	2023年	2024年	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
首都圏	29,569	26,886	23,003	2,768	2,866	5,757	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
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%
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
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%
【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） 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
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
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%
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
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%
【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） 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
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	42,525
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%	50.6%
マンション	108,198	107,879	102,427	9,298	8,092	8,117	11,990	9,750	11,378	7,233	9,700	8,422	5,797	7,894	8,148	10,174	7,671	9,722	9,020	7,483	8,977	12,226	10,976	8,241	6,070	7,501	7,651	8,837	7,895	7,550	9,051	8,422	10,807
対前年比	6.8%	△0.3%	△5.1%	10.2%	△1.8%	14.5%	69.6%	0.2%	7.2%	△43.0%	28.2%	7.2%	△28.0%	△26.4%	△2.8%	9.4%	△5.2%	19.8%	△24.8%	△23.3%	△21.1%	69.0%	13.2%	△2.1%	4.7%	△5.0%	△7.0%	△13.1%	2.9%	△22.3%	0.3%	12.5%	20.4%
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	12,472
対前年比	3.5%	△6.0%	△11.7%	1.4%	△1.1%	△5.9%	△3.9%	△3.3%	△6.9%	△0.8%	△2.5%	△8.5%	△11.2%	△6.1%	△10.4%	△8.8%	△4.3%	△4.2%	△6.7%	△13.3%	△12.7%	△14.4%	△13.0%	△13.8%	△9.9%	△17.4%	△8.2%	△7.5%	△14.5%	△8.3%	△11.7%	△0.8%	23.3%
持家	253,287	224,352	218,132	21,834	21,511	19,768	16,627	18,368	17,484	18,597	18,853	20,325	20,689	20,984	19,527	18,078	17,789	17,031	14,805	16,307	16,644	17,877	17,238	19,183	19,863	19,601	19,355	19,706	19,771	17,821	13,525	16,272	22,867
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%	37.4%
【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） 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
移動者数(外国人含)	5,310,972	5,263,249	5,207,746	369,589	348,586	348,190	324,958	364,174	939,978	675,093	409,235	366,759	374,208	379,493	344,275	386,943	345,144	352,989	330,304	364,133	878,487	727,671	399,588	337,904	404,788	355,918	351,525	378,202	329,414	349,812	327,312	357,056	905,179
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%	3.0%	
移動者数(日本人)	4,775,207	4,696,572	4,603,155	326,640	305,512	307,961	286,639	324,933	867,927	619,057	362,950	323,018	332,030	336,601	300,354	335,921	298,636	308,506	286,971	321,983	799,913	655,278	350,367	294,894	355,804	313,909	305,877	326,783	284,962	306,414	286,595	314,397	821,146
対前年比	△0.9%	△1.6%	△2.0%	0.0%	△6.9%	△2.4%	△3.9%	2.4%	△2.8%	△1.8%	△0.7%	△0.5%	0.6%	△5.9%	△5.6%	2.8%	△2.3%	0.2%	2.2%	△0.9%	△7.8%	5.9%	△3.5%	△8.7%	7.2%	△5.6%	1.8%	△2.7%	△4.6%	△0.7%	△0.1%	△2.4%	2.7%
【日本人人口】				総務省調査（人口推計） 総務省調査（人口推計）																													
（単位：千人）	2022年10月	2023年10月	2024年10月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月(概算)	1月(概算)	2月(概算)	3月(概算)
総人口	124,947	124,352	123,790	124,947	124,913	124,861	124,752	124,631	124,567	124,554	124,477	124,511	124,517	124,439	124,348	124,352	124,342	124,299	124,143	124,105	124,003	124,002	123,941	123,979	123,975	123,887	123,779	123,802	123,784	123,740	123,590	123,540	123,440

(参考) 住宅・土地統計調査 住宅数概数集計 [2023(令和5)年確報]

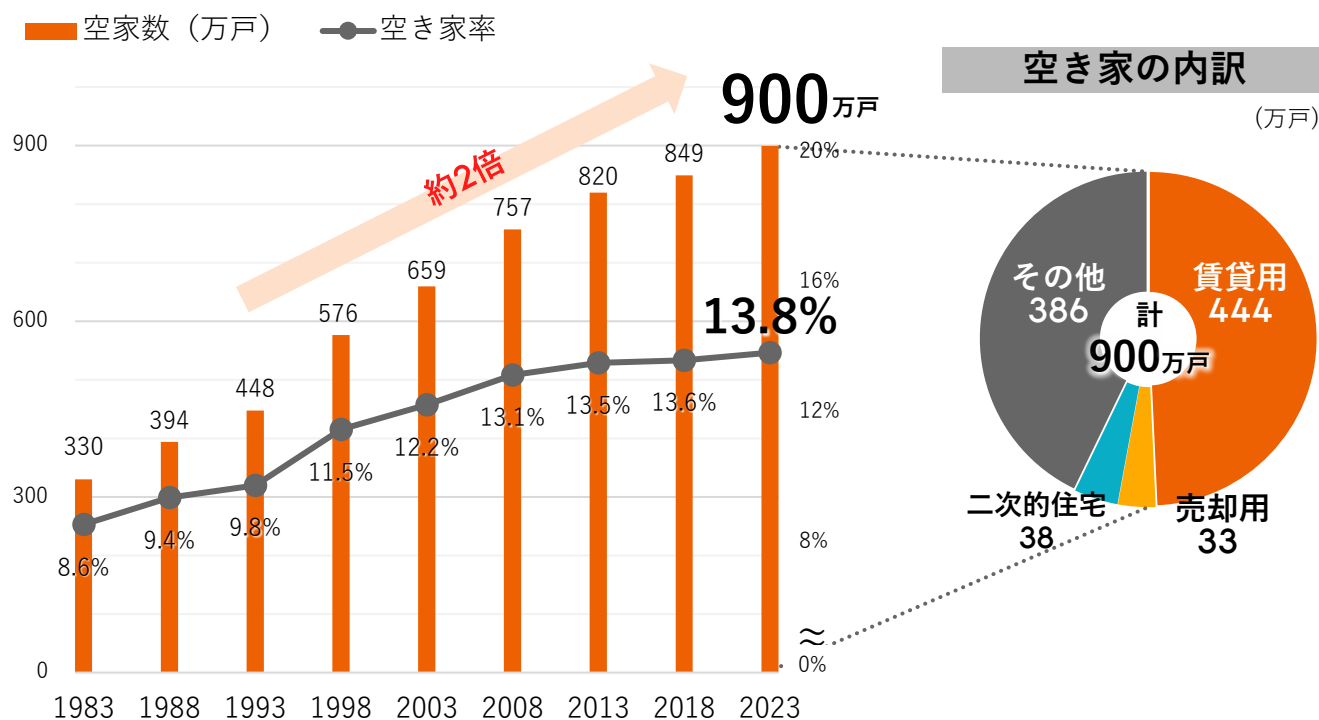
2024年9月25日に総務省統計局が速報集計結果を公表

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



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)

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

Facebookページ



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