

株式会社 LIFULL (2120)

2025 年 9 月期第 2 四半期 決算説明会[会場とオンラインによるハイブリッド方式で開催]

日時・場所： 2025 年 5 月 15 日(木) 午前 11:00~11:45

当社登壇者/会場： 代表取締役社長執行役員 伊東 祐司

代表取締役会長 井上 高志

執行役員 福澤 秀一（グループ経営推進本部長）

当社参加者/オンライン： 取締役 宍戸 潔

取締役 清水 哲郎（株式会社 LIFULL Financial 代表取締役社長）

執行役員 山田 貴士（グループデータ本部長）

執行役員 羽田 幸広（人事本部長）

執行役員 川崎 鋼平（クリエイティブ本部長）

執行役員 長沢 翼（テクノロジー本部長）

登壇者：伊東

社長に就任して 1 年半が経過した。多くの施策・チャレンジを社員と共にやってきて、手応えを感じるものも出ているが、海外事業の赤字とのれんの減損、HOME'S 関連事業の伸び悩み等により、外部の皆様にはご心配をおかけし、株価も低迷し、自分としても非常に不甲斐ない思いで過ごしてきた。

今回の決算では、社員と共に進めてきた取り組みが一部花開き、反転攻勢を仕掛けられる体制が整ってきたと感じている。国内の LIFULL HOME'S (<https://www.homes.co.jp/>) が力強く回復しており、海外のリストラクチャリングの結果を業績予想修正に反映した。結果として、財務基盤が安定したことから、株主還元の強化を発表している。

今日を機に、もう一度皆さんに期待して頂いて、我々も事業成長していきたいと強く思っている。

■本日のポイント

- HOME'S 関連事業の増収増益が連結業績をけん引
- 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
- 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 四半期の決算ダイジェスト

[連結業績] 連結売上収益 142 億円（前期比+7.6%、以下同）。前期実績からも、非継続事業に分類した海外事業を除いた比較となる。連結営業利益は 18 億円（+6.2%）だが、前期の一時的な増加要因であった株式会社 LIFULL SPACE の売却益 9.1 億円を除くと、約 2.2 倍と大幅な増益となった。

セグメント別では、海外事業を非継続事業に分類したため、HOME'S 関連事業とその他の 2 つとなった。HOME'S 関連事業の売上収益は 130 億円（+7.7%）と成長が加速している。セグメント収益は 21 億円（+

98.6%)と前期の2倍になり、収益性が大幅に向上した。

参考として、前期は、海外事業の売上収益 40 億円、セグメント損失▲7.3 億円が連結されていたが、非継続事業に分類され、除外されている。

■2025 年 9 月期第 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]

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が大幅に低減
 - 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

海外事業の当初の狙いは、国内の HOME'S と相互に知見や情報量を活かして、グローバルで拡大を目指すことだった。そのため、複数か国でアグリゲーションサービスを展開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たことで収益性が悪化し、2024 年 11 月に海外事業のリストラクチャリングを決定し、今年 1 月に株式移動を完了した。今回、その会計処理の結果を業績予想修正に反映している。今後は国内事業の拡大に集中していく。

説明資料 P10,11 にイメージを記載しているが、リストラクチャリングの効果としては、貸借対照表 (BS) では、のれん 99 億円が投資有価証券 59 億円に圧縮され、損益計算書 (PL) 上の減損リスクと、長期金融負債 42 億円がなくなり、将来のキャッシュアウトやリスクが大きく低減した。今後は株主として価値向上に期待し、現地経営陣とコミュニケーションを取りながら成長の支援をしていく。

PL では、昨期は HOME'S 関連で 10 億円利益がでていたが、海外事業▲7 億円、その他▲2.5 億円で、結果セグメント利益は 1,1 億円だった。今期は、赤字だった海外事業が連結除外され、非継続事業となった。HOME'S 関連の利益倍増とその他の赤字縮小でセグメント利益は 19.9 億円と大幅に増加している。

今後は、経営資源を国内事業に集中することで、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していきたいと考えている。

[HOME'S 関連事業]

HOME'S 関連事業の決算のポイント

1. サイトの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 関連事業は、売上収益 130 億円 (+7.7%)、セグメント利益 21 億円 (+98.6%) と、利益は前期のほぼ倍となった。P15 に記載の通り、継続的なサイト改善が進むことで集客力が上がり、問合せが増えると、我々は反響課金のビジネスモデルを採用しているので、収益力向上に直結する。ここに、さらに営業施策を重ねることで、このサイクルをより力強く回し、結果として 6 四半期継続して成長率が上昇している。

戦略・施策を考える上で、P16 にフレームワークを記載しているが、AI を活用することで、さらに施

策のスピードと質が上がり、売上収益の拡大と利益率の改善に繋がっている。

収益性向上の理由は P17 に記載しており、広告宣伝費・営業費が▲5%減少している。1月～3月の繁忙期には大型のプロモーションやイベントを行っており、投資すべきところには投資し、効果を見ながら次の施策を回し、AI 等も活用することで、結果として、大幅なセグメント利益拡大に繋がっている。

HOME'S 関連事業でよくご質問を頂く、不動産投資のマッチングプラットフォームを運営する健美家 (<https://www.kenbiya.com/>) は、2020 年に子会社化、昨期 HOME'S 不動産投資とデータベース統合を完了して、今は営業強化をして攻めていく段階にあり、物件数はこの 1 年間で 70,913 件と約 2 割増加した。物件数が増加することで、問合せが増え、新規会員も増えるという良いサイクルが回っており、しっかり投資を行ってこの領域でも No.1 を目指していきたいと考えている。

また、社内で AI 活用が進んでおり、2024 年 10 月 1 日から半年間で 31,600 時間の効率化ができたという発表を昨日行った (<https://lifull.com/news/42912/>)。活用を浸透すべく、社内のエンジニアが LIFULL に特化した AI ツールの提供を行っており、表彰制度で活用方法の横展開も進めている。

これらを社外へ広げ、内閣府の DX 認定事業者を選定、社外の AI 活用を DX パートナーとしてコンサルティング、顧客の社内研修等にも取り組んでいる。

2025 年 9 月期第 2 四半期の決算情報

HOME'S 関連が好調に推移した結果、連結売上収益は 142 億円(+7.6%)、営業利益は 18 億円(+6.2%) の増収増益となった。前期の一時的な増加要因である LIFULL SPACE の売却益を除くと、営業利益は 2.2 倍となる。また、海外事業のリストラクチャリングにより、当期利益は 37 億円の大幅な増益となった。

セグメント別では、HOME'S 関連、その他共に増収増益となっている。その他では、LIFULL senior と地方創生の赤字が縮小したことと、2014 年 12 月に、宿泊施設の運営やマーケティングのノウハウ取得の目的で取得した楽天ステイの信託受益権による売上・利益の計上が始まっており、赤字幅が縮小している。

財政状態計画書では、海外事業のリストラクチャリングに伴って、のれんが投資有価証券へ振り替わっている。のれんの減損リスク・長期金融負債の将来のキャッシュアウトがなくなり、リスクが大幅に低減された。

キャッシュフロー計算書では、営業 CF は継続事業の HOME'S 関連が継続していることにより増加、投資 CF・財務 CF は、楽天ステイの信託受益権取得と、海外事業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し、これらの結果、現金及び現金同等物は 85 億円となった。

[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

海外事業を非継続事業に分類したことと、その他の一部事業の遅延を反映したことにより、2025 年 9 月期通期の売上収益は 285 億円、営業利益は前回修正と変わらず 33 億円、親会社の所有者に帰属する当期利益は一時的な利益が含まれるが、42 億円と過去最高益になる見込み。説明資料 P28 に各項目の補足を記載している。

[株主還元]

創業以来、「公益志本主義」で、すべてのステークホルダーの皆様とビジョンを共有し、共に社会課題解決に向かう経営を行っている。

海外事業をリストラクチャリングし、国内 HOME'S が堅調なため、株主還元を充実させ、2025 年 9 月期以降、配当性向を 5 ポイント引き上げて 30%とすることを発表した。P32 に配当原資決定のプロセスを記載しているが、これまでも非経常的な特殊要因でキャッシュイン・キャッシュアウトに伴わない利益を考慮して配当を行っており、方針は従来通り。

配当性向引き上げに加えて、当社は、2025 年 7 月 1 日に、代表取締役会長の井上が創業してから 30 周年を迎える。社是「利他主義」を根幹として、テクノロジーで不動産業界を革進し続けた 30 年間であり、ひとえに皆様のご支援の賜物と感じている。これまでのご支援とご愛顧に感謝して、1 株当たり 1 円の記念配当を実施する。

近年、海外事業の悪化と HOME'S 事業の伸び悩みがあり、株価の低迷が続いていたが、ここから仕切りなおしてまた成長期に繋げ、さらなる企業価値向上を目指していくので、ご期待頂きたい。国内事業の成長拡大により、株主還元の拡充・強化も継続的に検討していく。

参考までに P35 に、通期業績予想を元に試算した当期の配当イメージを記載しているが、普通配当 6.33 円、記念配当 1 円を合計して、1 株当たり 7.33 円、配当利回り 4.85%の想定。

[代表取締役社長 伊東祐司による当社株式の取得]

最後に、私自身、今後の LIFULL グループの成長と、企業価値の向上に非常に自信を持っており、覚悟と情熱がある。口で言うだけでは簡単なので、3 億円規模の当社株式の取得を発表させて頂いた。この決算発表を機に、私自身も、またさらに高いコミットメントで経営していきたいと考えており、ご期待いただきたい。

[会場参加者からご挨拶]

井上) 海外事業のリストラクチャリングが完了し、国内が力強く成長率を上げている。ここからのさらなる成長と、企業価値の向上には、大変に自信を持っている状態に生まれ変わったと思っており、引き続きご支援頂きたい。

福澤) ようやく海外事業リストラクチャリングの会計処理が完了し、今までは詳細が不確実ということで、私も投資家の皆様に歯切れの悪いコミュニケーションだったが、今回を機に整理ができ、継続事業はしっかりと稼ぐ力を取り戻せる状態になっているので、株価も早期に PBR 1 倍を超えるような形成を目指す。引き続き皆様とコミュニケーションを取っていきたい。

以 上