

決算補足資料 IFRS

2025年9月期 第3四半期（2024年10月～2025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。

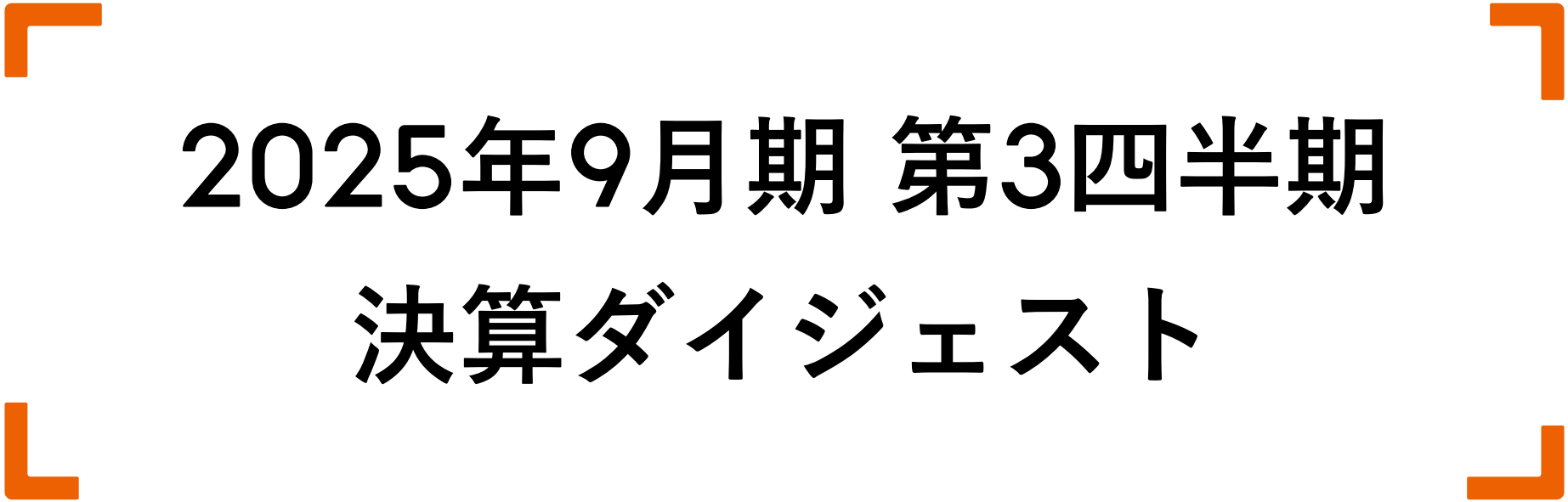
Index

1. 主要なポイント	P 2
2. 2025年9月期第3四半期 決算ダイジェスト	P 3
3. 2025年9月期第3四半期 決算情報（財務諸表）	P 6
4. セグメント情報（HOME'S関連事業）	P 11
5. 通期業績予想の進捗と配当予想について	P 16
6. TOPICS	
- LIFULL 創業30周年（1995年7月1日創業）	P 20
- LIFULLグループのAI活用について	P 26
- 当社代表取締役社長 伊東 祐司による当社株式の取得終了	P 28
7. Appendix	P 30
8. IR情報に関するお問合せ窓口	P 46



主要なポイント

1. **HOME'S関連の増収増益**が連結業績をけん引。営業利益は前期比約2倍
(前期の一時要因を除き)
2. 2025年9月期の**配当は過去最高**を予想
 - 通期業績予想に対し、概ね計画通りに進捗
 - 創業30周年の記念配当1.0円と合わせて、1株当たり7.33円の予想
3. LIFULLグループで**AIをフル活用**。ノウハウを社外にも展開



2025年9月期 第3四半期 決算ダイジェスト

2025年9月期 第3四半期 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7.1%増収（施策等の詳細はP13以降）

連結売上収益

（第3四半期累計）

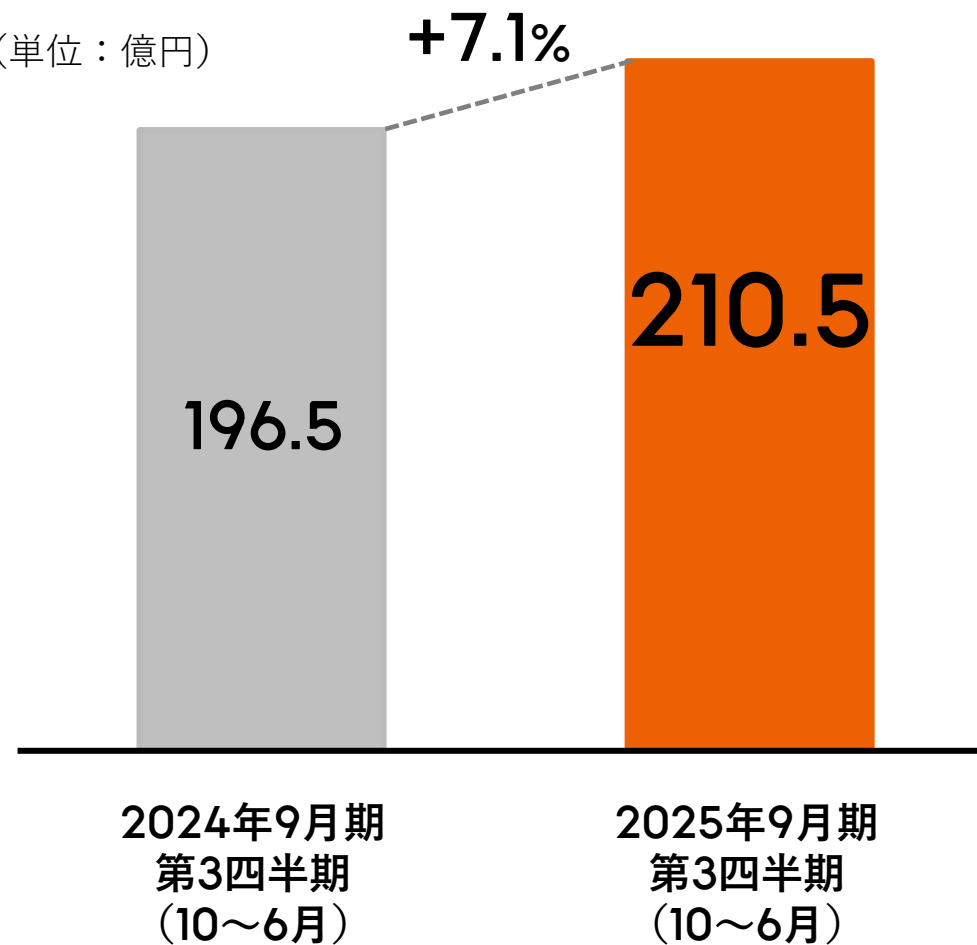
実績

210億円

前期比

+7.1%

（単位：億円）



2025年9月期 第3四半期 連結業績サマリー – 営業利益 –

■好調なHOME'S関連がけん引し、営業利益は前期比の約2倍に（前期の一時要因を除いた場合）

連結営業利益

（第3四半期累計）

実績

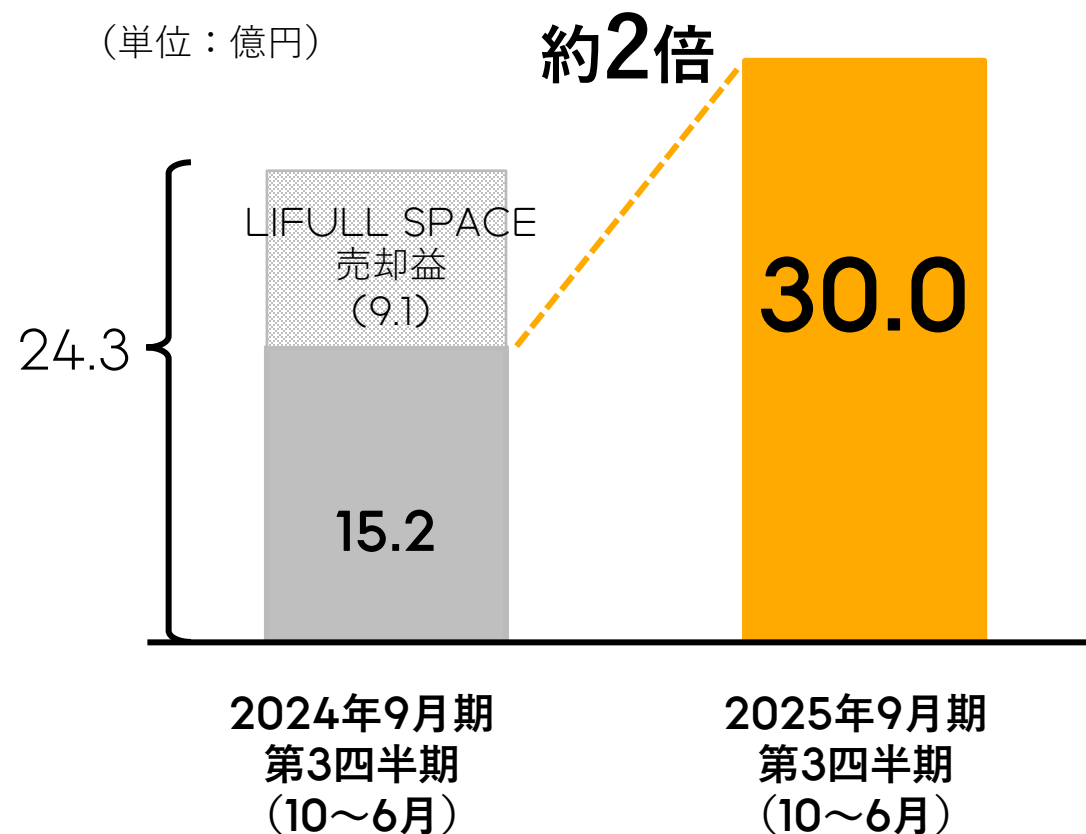
前期比

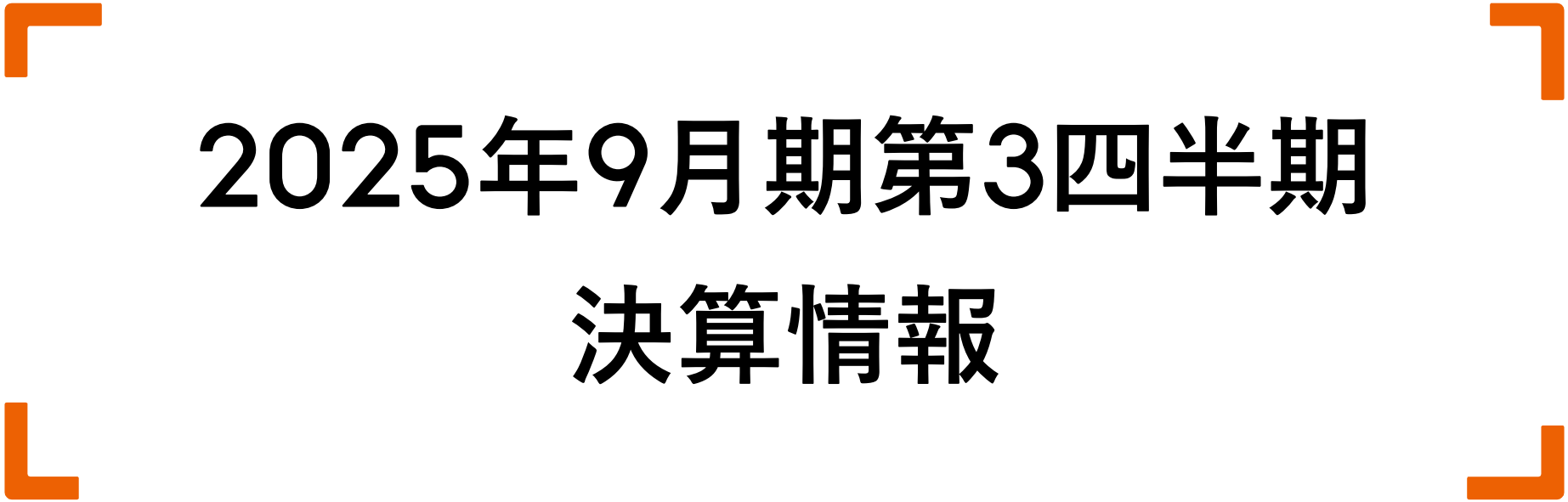
30億円

+97.1%

※前期の一時要因：子会社のLIFULL SPACEの売却益を除いた場合

（単位：億円）





2025年9月期第3四半期 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7.1%増収、営業利益23.3%増益（前期の一時要因を除くと前期比約2倍）

(単位：百万円)		2024年9月期 Q3 (10-6月)	2025年9月期 Q3 (10-6月)	増減額	増減率	
継続事業によるもの	売上収益	19,655	21,059	+ 1,404	+7.1%	※1
	売上原価	1,028	1,049	+ 21	+2.1%	
	販管費	17,026	16,842	▲183	▲1.1%	
	人件費関連	6,652	7,033	+ 380	+5.7%	※2
	広告宣伝費・営業費	6,991	6,486	▲504	▲7.2%	※3
	減価償却費	847	873	+ 26	+3.1%	
	その他	2,534	2,448	▲86	▲3.4%	
	その他収益及び費用	834	▲ 166	▲1,000	-	※4
	営業利益	2,434	3,001	+ 566	+23.3%	
	営業利益率	+12.4%	+14.3%	+1.9pt	-	
継続 + 非継続	当期/四半期利益※	▲ 56	4,408	+ 4,464	-	※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+6.8%）増益（同+76.6%）（詳細はP13以降）
- その他は赤字幅が縮小

	2024年9月期 Q3 (10-6月)	2025年9月期 Q3 (10-6月)	増減額	増減率	摘要
(単位：百万円)					
売上収益	19,655	21,059	+1,404	+7.1%	
HOME'S関連	17,963	19,176	+1,212	+6.8%	主にサイト流入数の増加や反響数の増加が寄与
その他	1,691	1,883	+191	+11.3%	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 Q3 (10-6月)	2025年9月期 Q3 (10-6月)	増減額	増減率	摘要
(単位：百万円)					
セグメント損益	1,600	3,167	+1,566	+97.9%	
HOME'S関連	1,941	3,427	+1,486	+76.6%	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	▲352	▲270	+82	-	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	11	9	▲1	▲13.3%	

※「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P35 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6月末	増減額	増減率
資産合計	41,191	38,061	▲3,129	▲7.6%
流動資産	21,589	16,781	▲4,807	▲22.3%
非流動資産	19,602	21,280	+1,678	+8.6%
[主要因]のれん	9,954	383		
投資有価証券	555	6,717		
負債合計	16,989	12,536	▲4,452	▲26.2%
流動負債	10,295	5,309	▲4,986	▲48.4%
非流動負債	6,693	7,227	+534	+8.0%
[主要因]その他長期金融負債	9,954	383		
資本合計	24,202	25,524	+1,322	+5.5%
1株当たり				
所有者帰属持分(円)	188.33	198.38	+10.05	

摘要	
■流動資産	
現預金	▲5,710 キャッシュ・フローの状況（P10）を参照
売掛金	▲759
売却目的で保有する資産	+871 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)	
■非流動資産	
使用権資産	▲723
のれん	▲9,570 うち、海外事業ののれんが99億円減少
ソフトウェア	▲386
投資有価証券	+6,162 主にCONNECT NEXTの種類株式の取得
長期貸付金	+654
繰延税金資産（固定）	+719
投資不動産	+5,529 楽天ステイの信託受益権取得
(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)	
■流動負債	
買掛金	▲644 主に海外事業の連結除外による
短期借入金	▲2,872
賞与引当金	+390
(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)	
■非流動負債	
長期借入金	+5,767 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	▲650
繰延税金負債（固定）	▲468
その他長期金融負債	▲3,999 アーンアウト支払義務の消滅
(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	
利益剰余金	+4,314
為替換算調整勘定	▲3,124 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)	

※ CONNECT NEXTの投資有価証券：6,107百万円
(増減は為替変動によるもの)

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、第2四半期決算説明資料を参照（海外のリストラクチャリングの会計処理反映）

(単位：百万円)	2024年9月期 Q3 (10-6月)	2025年9月期 Q3 (10-6月)	増減額	主な要因		
				項目名	24/9月期 (Q3)	25/9月期 (Q3)
営業CF	781	3,256	+ 2,474	税引前四半期利益	+ 2,052	+ 2,971
				非継続事業からの税引前利益	▲1,128	+ 540
				減価償却費及び償却費	+ 1,515	+ 1,098
				売掛金及びその他の短期債権の増減額(▲は増加)	+ 508	+ 133
				買掛金及びその他の短期債務の増減額 (▲は減少)	▲1,087	▲610
				支配喪失損益	-	▲1,224
				法人所得税の支払額又は還付額 (▲は支払)	▲769	▲657
投資CF	▲531	▲10,729	▲10,197	有形固定資産の取得による支出	▲142	▲6,529
				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	▲2,017	▲2,303
				貸付金の回収による収入	+ 1,236	+ 1,649
				その他（投資）	▲233	▲564
				短期借入による収入	+ 350	+ 380
財務CF	▲1,768	2,547	+ 4,316	長期借入による収入	+ 100	+ 6,216
				借入金の返済による支出	▲1,146	▲3,467
				配当金の支払額	▲545	▲93
				リース債務の返済による支出	▲560	▲494
現金及び現金同等物の増減	▲1,138	▲4,841	-			
現金及び現金同等物残高	15,372	8,923	▲6,449			



セグメント別事業概況

売上収益：7四半期連続で前期超え

セグメント実績（2025年9月期 第3四半期）

売上収益

19,176百万円 前期比
+6.8%

利益

3,427百万円 前期比
+76.6%

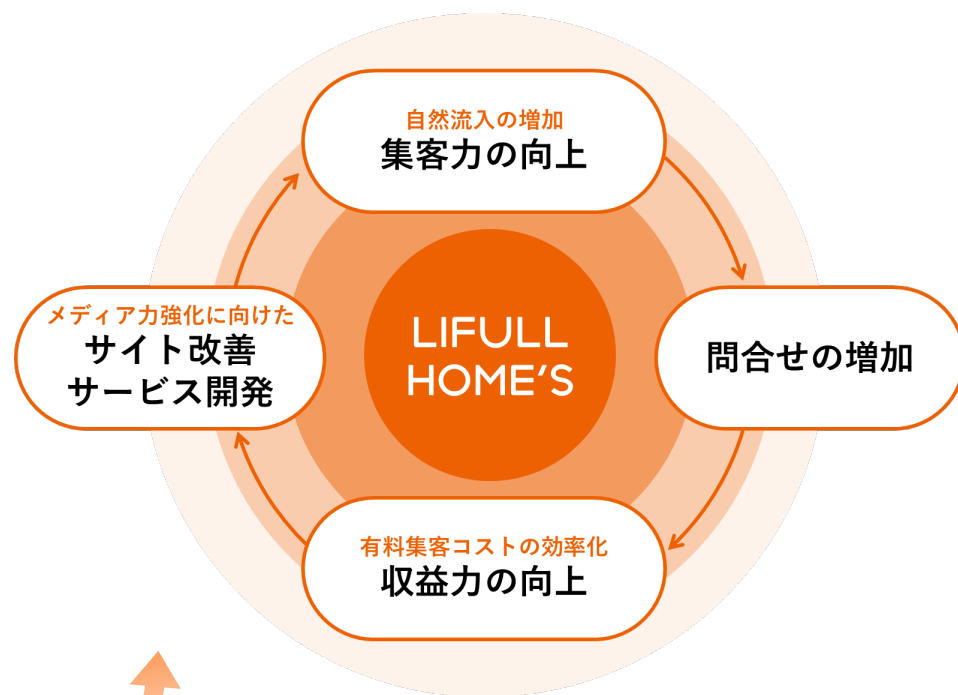
POINT

1. サイト開発及び営業強化による売上成長
2. 自社集客の強化による収益性の向上
- ➡ 3. AIの活用による成長加速については、
TOPICS「LIFULLグループのAI活用」（P26-27参照）



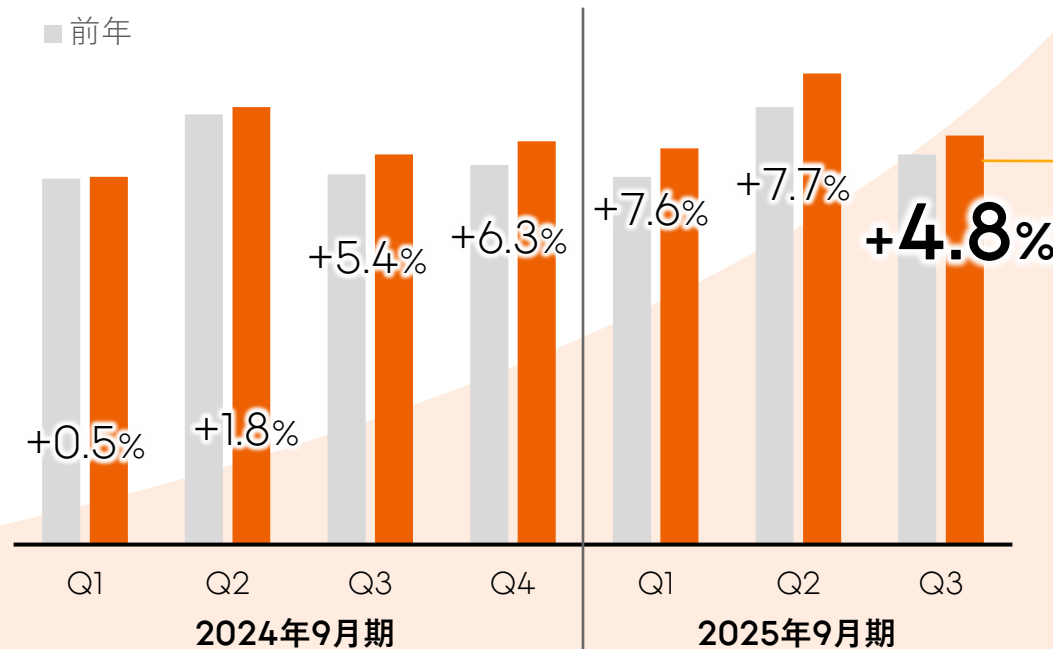
サイト開発及び営業強化による売上成長

- ・ 売上収益は、**7四半期連続で前期超え**。計画通り順調な進捗
- ・ 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、問合せ数が伸長



営業施策の強化で加速

セグメント売上収益（四半期別）



成長率の縮小要因
・ 前年Q3より成長率が急加速
・ 一部領域の提携サイト最適化による収益減（通期計画に基づく。自社集客力の向上、利益率向上の施策）

収益性向上の詳細は→P15

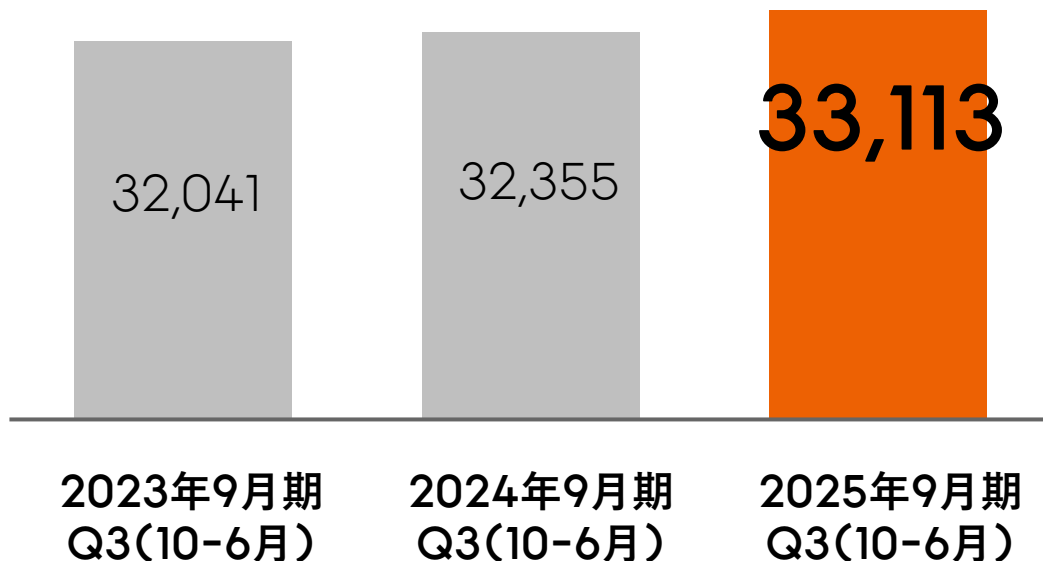
HOME'S関連事業の重要指標の推移 – 顧客数・ARPA –

- ・ 営業強化により顧客数が増加
- ・ トラフィックと問合せ数の増加が継続していることで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

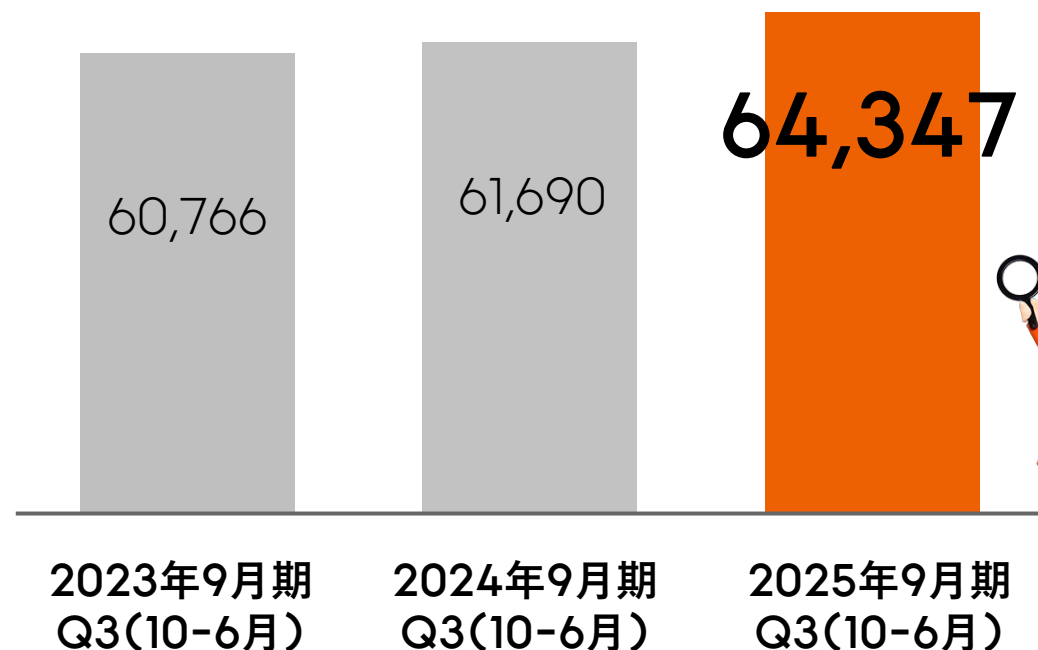
※9ヶ月間の平均値

顧客数



※9ヶ月間の平均値

ARPA (円)



※2025年9月期より、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。

自社集客の強化による収益性の向上

- 自社集客を強化することで、広告宣伝費を抑えながら問合せ数は増加。集客効率が向上

自社サイトの集客力を強化
問合せ数は増加↑↑

提携サイト



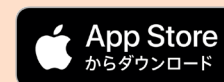
効果を見ながら最適化



LIFULL HOME'Sの
広告宣伝費・営業費 前期比 **4.6%** 改善

3Qのハイライト

LIFULL HOME'Sアプリ

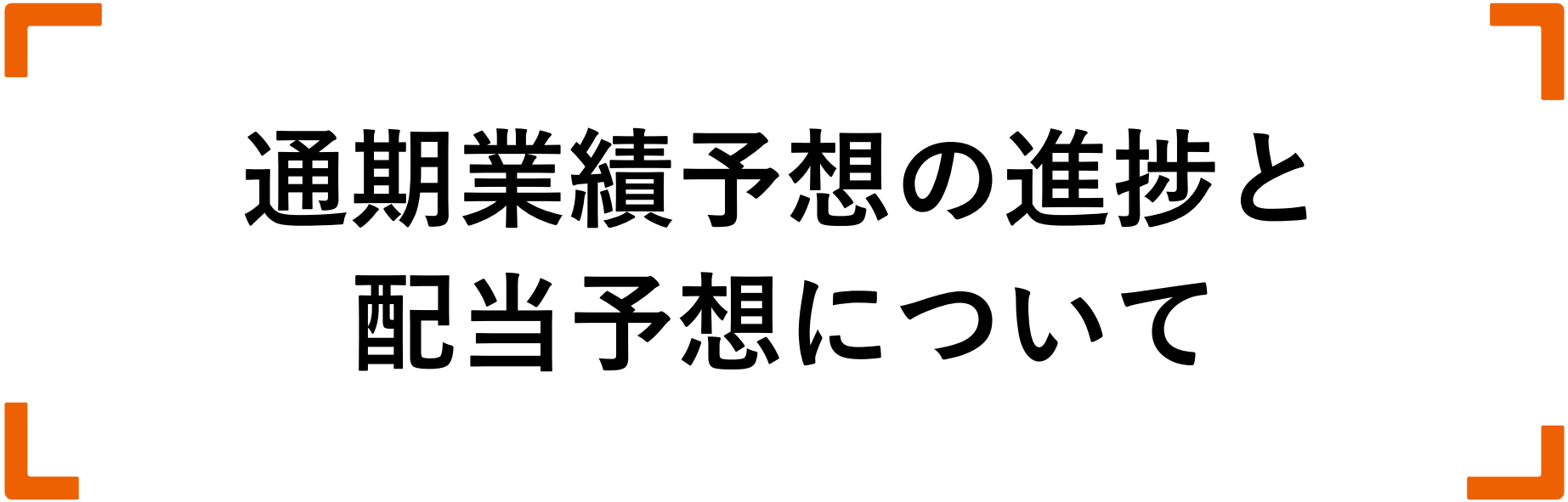


総ダウンロード

900万件
突破

様々な強化施策により
アプリ経由の問合せも増加





通期業績予想の進捗と 配当予想について

2025年9月期 連結業績予想の進捗

- 概ね計画に対して順調な進捗
- 第4四半期は利益の進捗状況をみながら、来期以降の主要事業の成長に向けた戦略的投資を実施予定

簡易損益計算書

	2025年9月期 (10-9月) 【通期予想】	2025年9月期 Q3 (10-6月) 【実績】	進捗率
(単位：百万円)			
売上収益	28,500	21,059	73.9%
売上原価	1,889	1,049	55.5%
販管費	23,131	16,842	72.8%
人件費関連	9,814	7,033	71.7%
広告宣伝費・営業費	8,682	6,486	74.7%
その他	4,635	3,321	71.7%
その他収益及び費用	▲ 178	▲ 166	93.3%
営業利益	3,300	3,001	90.9%
営業利益率	11.6%	14.3%	+2.7pt
当期利益 [※]	4,200	4,408	105.0%

※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

	2025年9月期 (10-9月) 【通期予想】	2025年9月期 Q3 (10-6月) 【実績】	進捗率
(単位：百万円)			
売上収益	28,500	21,059	73.9%
HOME'S関連事業	25,100	19,176	76.4%
その他	3,400	1,883	55.4%

2025年9月期の期末配当予想について

- 業績予想に対して順調に進捗していることから、配当予想を公表（2025年8月13日開示）
- 配当方針に基づき、**2025年9月期末の配当は過去最高**の7.33円を予想（記念配当1.0円を含む）

株主還元の拡充

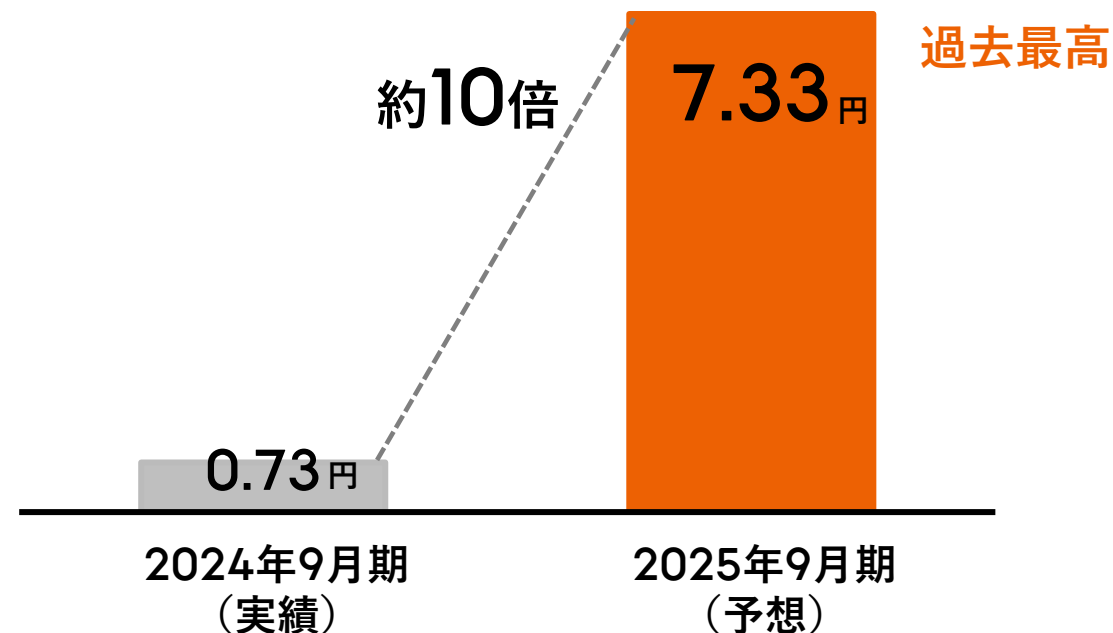
（2025年5月14日公表）

- 配当性向を5ポイント引上げ
当期利益の30%に
- 創業30周年の記念配当
1.0円を実施

（参考）配当利回り

普通配当		記念配当		1株当たり配当金
6.33円 ^{※1}	+	1.0円	=	7.33円
配当利回り： 3.58% ^{※2}				

2025年9月期期末配当（予想）



※1 2025年9月期の業績予想を元にP42で非経常的な要因を加減算した配当原資に配当性向30%で計算
2025年3月末の期中平均株式数で計算

※2 2025年8月8日の終値（205円）で計算

TOPICS

1. LIFULL 創業30周年（1995年7月1日創業）
2. LIFULLグループのAI活用
3. 当社代表取締役社長
伊東 祐司による当社株式の取得終了

TOPICS 1
創業30周年 

TOPICS 2
LIFULLのAI活用 

TOPICS
社長の当社株式取得

2025年7月1日 1995年の創業から30年

ビジョン経営

社是「利他主義」を根幹に
実現を目指す企業文化

企業体制

新技術に積極的に対応し
革進的なサービスを生み出す



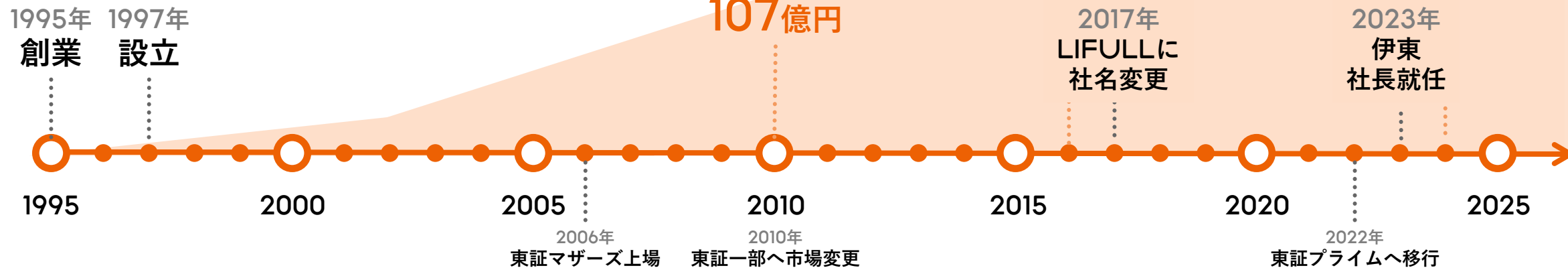
この両輪が、
30年間の持続的成長を実現

あらゆる **LIFE** を、**FULL** に。

LIFULLの30年

TOPICS 1
創業30周年 

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

革進的なサービス「LIFULL HOME'S」の強み

TOPICS 1
創業30周年 **30th**
ANNIVERSARY

インターネットを利用した住宅・不動産の情報サイトを他社に先駆けて拡大
最新技術をいち早く活用し、ユーザー・不動産事業者と深い関係性を構築

1 圧倒的な開発力 最新の技術を活用

画期的なサービス・機能を常に提供（一例）

国内
初

- ・ iOSアプリ
- ・ マンション管理評価
- ・ ChatGPTのプラグイン
- ・ 一般投資家向け不動産STO
- ・ ハザードマップ
- ・ 3D間取り
- ・ 売却査定AI

2 膨大な情報とネットワーク (2025年8月現在)

顧客数 

37,000社超

物件情報 
(延べ)

2,900万件超

ユーザー 
(直近10年間)

15億人超

3 強いブランド力

ブランド力を強化し、効率・効果的に集客（一例）

- ・ 自社運用RTB
- ・ 広告の効果測定
- ・ メディアミックス（TVCM、オンライン動画、記事広告、交通広告等）



革進的なサービス「LIFULL HOME'S」の評価

TOPICS 1
創業30周年 **30th**
ANNIVERSARY

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



詳細は→[2025年7月のプレスリリース](#)

その他の表彰 (一部)



※1 株式会社ブラグ [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

社是 **利他主義**

経営理念 常に革進することで、より多くの人々が心からの「安心」と「喜び」を得られる社会の仕組みを創る



経営の考え方 **公益志本主義**



コンシューマー

クライアント

従業員

パートナー

株主

社会

地球環境



より良いサービスを提供し、持続的に企業価値を向上

「あらゆるLIFEを、FULLに」すべく、LIFULLはこれからも更なる挑戦と成長を続けます。

LIFULL 30th
ANNIVERSARY



詳細は→[2025年7月1日のプレスリリース](#)

LIFULLは、2025年7月1日に創業30周年という大きな節目を迎えることができました。

これもひとえに、長きにわたり私たちを支え、共に歩んでくださったすべてのステークホルダーの皆様のおかげです。心より感謝申し上げます。

私たちは、インターネット黎明期より不動産ポータル事業を中心に成長してきた会社です。私自身も2006年に新卒で入社し、日本全国の不動産会社様を飛び回って叱咤激励をいただきながら、創業30年のうち20年近くをLIFULLとともに歩んでまいりました。

目まぐるしく変化する時代の中、私たちは常に新たな挑戦を続けてきました。その過程で培ってきた膨大な不動産データ、業界内外との広範なネットワーク、そして最先端テクノロジーへの積極的な取り組みは、LIFULL独自の強固なケイパビリティとして磨き上げられたと自負しております。

AIを中心にテクノロジーの進化が加速し続ける今、私たちはこの大きな変化をチャンスと捉え、まさにここからがLIFULLの真骨頂だと確信しています。

更なる高みに向けてグループ一丸となって成長してまいりますので、ぜひご期待ください。今後ともLIFULLへの変わらぬご支援を賜りますよう、心よりお願い申し上げます。

2025年7月

代表取締役社長 **伊東祐司**

AI、生成AIを活用した新しいサービス

TOPICS 2
LIFULLのAI活用



2025年7月30日

注文住宅

NEW! 画像からイメージに合うハウスメーカーや工務店を検索

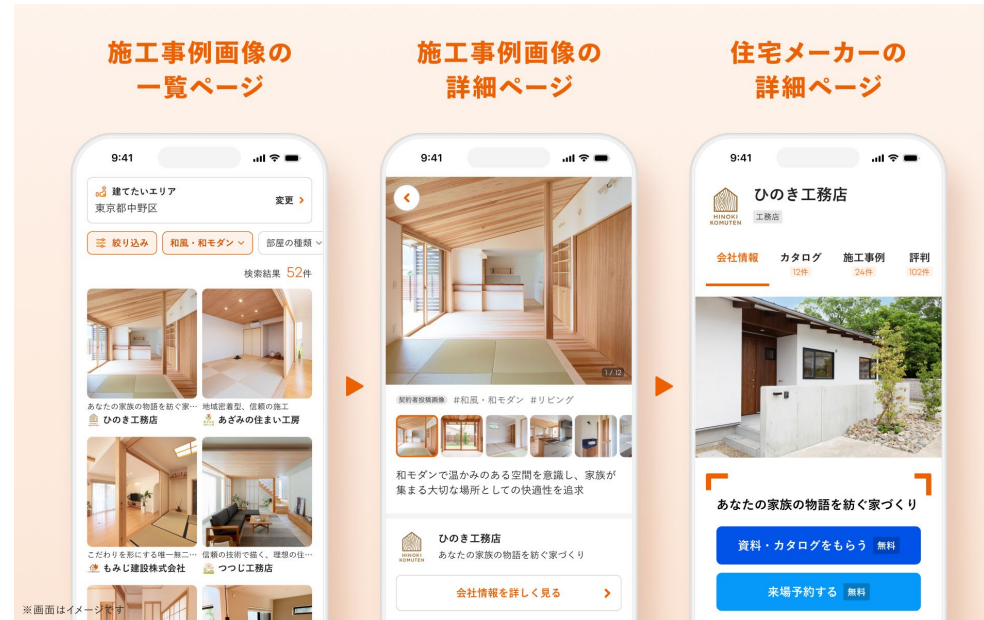
リンク：[LIFULL HOME'S注文住宅：事例画像から探す](#)

24時間相談可能な
チャットアシスタント

AIホームズくん^{BETA} LINE版



- ユーザーの好みの物件や部屋の画像を登録。
- 従来のエリア検索と組み合わせ、好みに合う施工が可能な事業者を提案

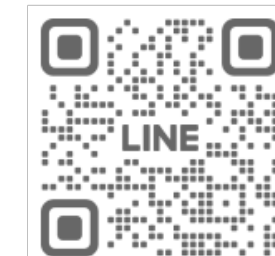


- AI技術で画像を家のスタイルに自動分類



国内
ポータル
初

- 自然な対話で住まい探し



こちらから
友達追加して、
物件検索を
体験してみてね



社内外でAIをフル活用



- ・ エンジニアにとどまらず、社内すべての職種・業務でAI活用を推進
- ・ 社内活用のノウハウを、プロダクトや顧客のAI活用提案に拡張し、不動産業界の革進へ

社内の活用

社内業務効率化・全職種へ浸透

従業員の90%以上が生成AIを業務で活用し、業務時間を短縮し、業務の品質が向上

例) エンジニア・企画

コーディング、企画書の作成、開発の確認

営業・マーケティング

文章作成、情報収集、広告内容の制作、顧客により適した提案

バックオフィス

データ分析、報告書作成、社内フローの自動化

活用の浸透に向けた取組

社内施策で活用を全社に浸透

- 例) 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

NEW! 外部専門家による講演

NEW! AI活用検討業務を社内公募

社外の活用

プロダクトへのAI技術導入

- 一例) 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

NEW! おとり物件の検知システム (特許取得)
(2年連続物件鮮度No.1)

NEW! 国内初AIを活用した売却査定 (共同開発)

NEW! 注文住宅: AIを活用した画像検索機能

DXパートナーシップ

- ・ **ハウスコム社** (2024/03):
不動産DXパートナーシップ基本協定を締結
- ・ **野村不動産ソリューションズ社** (2024/04):
不動産DXパートナーシップ基本協定を締結
- ・ **ツクルバ社** (2024/05):
不動産DXパートナーシップ基本協定を締結
- ・ **ウィル社** (2025/05):
生成AI活用売却査定AIを共同開発

今後もさらに
**不動産業界の
DXを推進**

当社代表取締役社長 伊東 祐司による当社株式の取得が終了

TOPICS 3
社長の当社株式取得

- ・ 2025年5月15日～7月2日に137万株の当社株式を市場より買付け
- ・ 個人投資家として、当社代表取締役会長の井上に次ぐ第2位の持株数に



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

取得株数：1,370,000株

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) 取得後の伊東の保有株式数 2025年7月2日時点

1,531,941株（発行済株式に占める保有割合： 1.14 %※）

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](#)」

2025年7月2日発表

「[（開示事項の経過）当社代表取締役社長 伊東 祐司による 当社株式の取得終了に関するお知らせ](#)」

プライム市場 上場維持の適合状況について

- 海外事業のリストラチャリング決定以降、**株価は上昇傾向**が継続
- 足元では、プライム市場上場基準のすべての項目に適合

■上場維持基準の適合状況（6月末時点の参考値）

	プライム市場 上場維持基準	前期末時点 2024年9月末日	（参考）※ 2025年6月末日	適合 状況
株主数	800人以上	15,326人	16,655人	○
流通株式数	20,000単位以上	655,863単位	598,528単位	○
流通株式 時価総額	100億円以上	<u>97.2億円</u>	<u>122.6億円</u>	○
流通株式比率	35%以上	48.8%	44.5%	○

※流通時価総額は、6月末時点の当社株式状況と、8/8の終値（205円）で計算

※流通株式数は、7/2までの当社社長による取得分を除いて計算

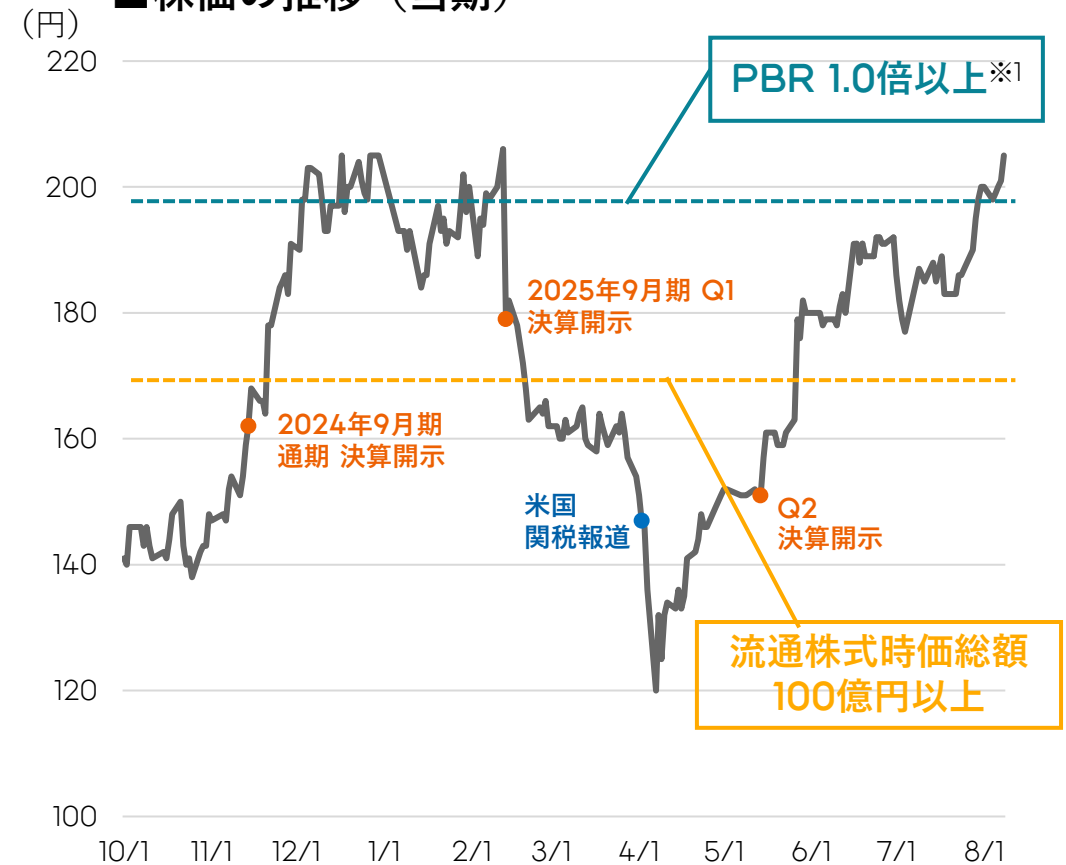
社長による当社株式取得は7/2まで（6月末日と取得終了時点の差分は118,816株）

■計画内容の詳細

2024年12月20日発表

東証プライム市場の上場維持基準の適合に向けた計画について

■株価の推移（当期）



※1：2024年9月期の1株当たり親会社所有者帰属持分で計算した場合

Appendix

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

- (2025.5.14)
LIFULL、生成AIの社内活用を推進し、過去最高ペースとなる半年間で約31,600時間の業務時間を創出
- (2025.5.20)
LIFULLと不動産仲介のウィル、生成AIを価格推定に活用した日本初の売却査定AIを共同開発し、提供開始
- (2025.5.23)
煩雑な物件情報更新作業を効率化し、「物件鮮度」向上にも寄与する「LIFULL HOME'Sメンテナンス見える化ツール」が特許を取得

その他事業



(2025.05.15)
LIFULL senior、TQコネクトと代理店契約を締結

TQコネクトと代理店契約を結び、「LIFULL介護 入居相談室」を通じて、操作不要でテレビ電話ができる「TQタブレット」の販売を開始



(2025.05.16)
LIFULL Agri Loop、鉄触媒を活用した農業活性化プロジェクトで成果

鉄触媒を活用した那須の農業プロジェクトで、ほうれん草の収量と糖度向上を確認。土壌劣化も防ぎ、高収益な農業モデルの実現を目指します。



(2025.06.02)
LIFULL Investmentと阪急阪神グループのオーエスが不動産クラウドファンディングにおける業務提携契約を締結



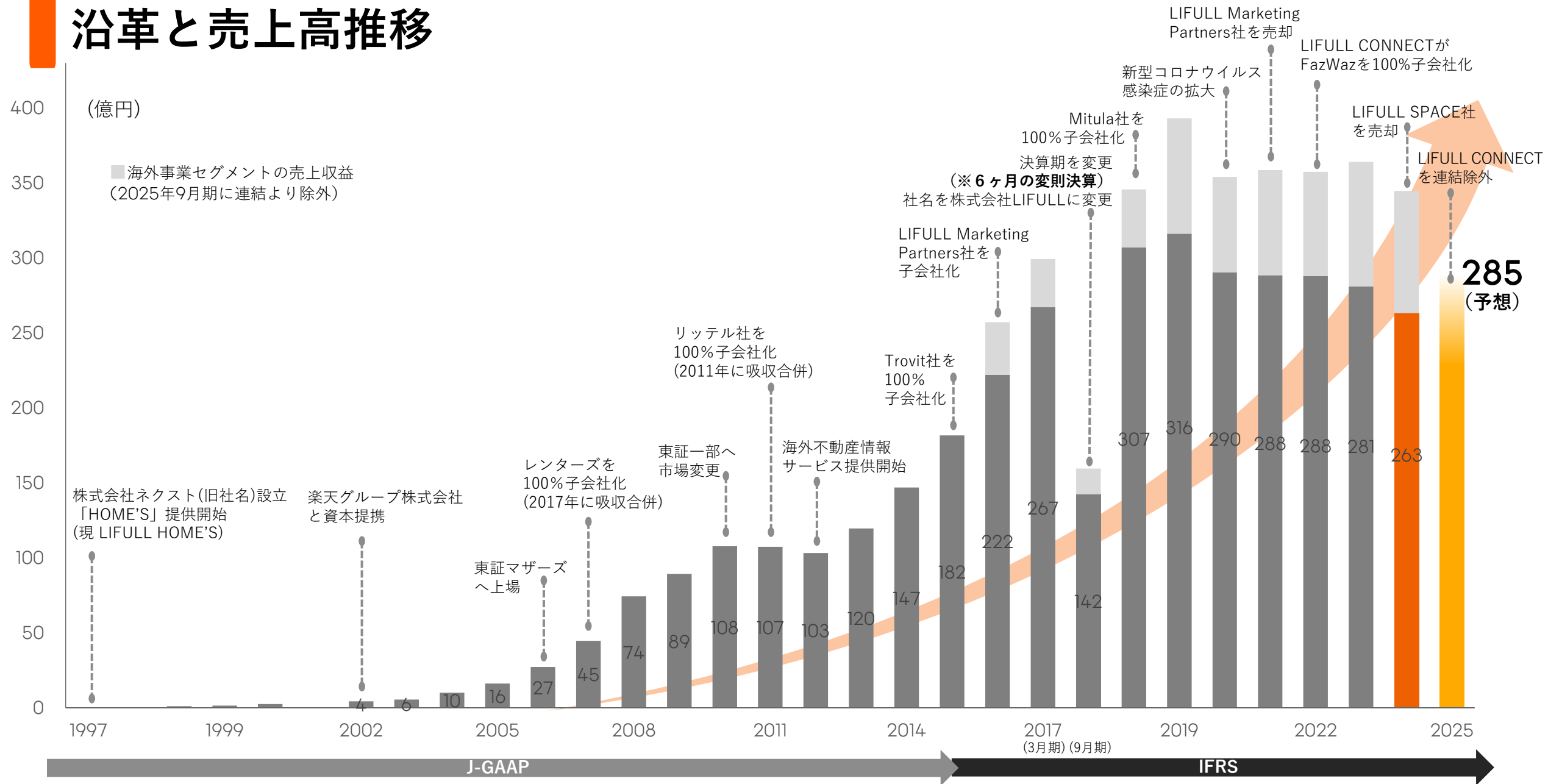
(2025.06.27)
LIFULL ArchiTech、ミャンマー地震被災地にわずか数時間で設営可能な「インスタントハウス」で住環境支援を開始

会社概要 (2025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	9,723百万円
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	1,038名 (内、臨時雇用者数124名、海外子会社107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



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

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）

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
売上収益	6,096	7,183	6,374	6,657	6,458	7,833	6,768
HOME'S関連事業	5,527	6,575	5,860	6,060	5,951	7,079	6,144
その他事業	569	608	513	596	506	753	623
売上原価	344	348	335	336	340	371	336
販売費及び一般管理費	5,153	6,584	5,289	5,654	5,369	6,213	5,259
人件費関連	2,211	2,199	2,241	2,299	2,342	2,347	2,343
広告宣伝費・営業費	1,828	3,233	1,929	2,210	1,840	2,806	1,840
減価償却費	284	281	281	260	270	306	296
その他	829	869	836	884	915	753	779
その他収益及び費用	▲25	893	▲33	▲74	81	▲252	5
営業利益	573	1,144	717	592	828	995	1,176
営業利益率	9.4%	15.9%	11.2%	8.9%	12.8%	12.7%	17.4%
四半期利益	▲400	519	▲175	▲8,407	383	3,339	684

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。P37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

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

変更目的

- 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/>

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

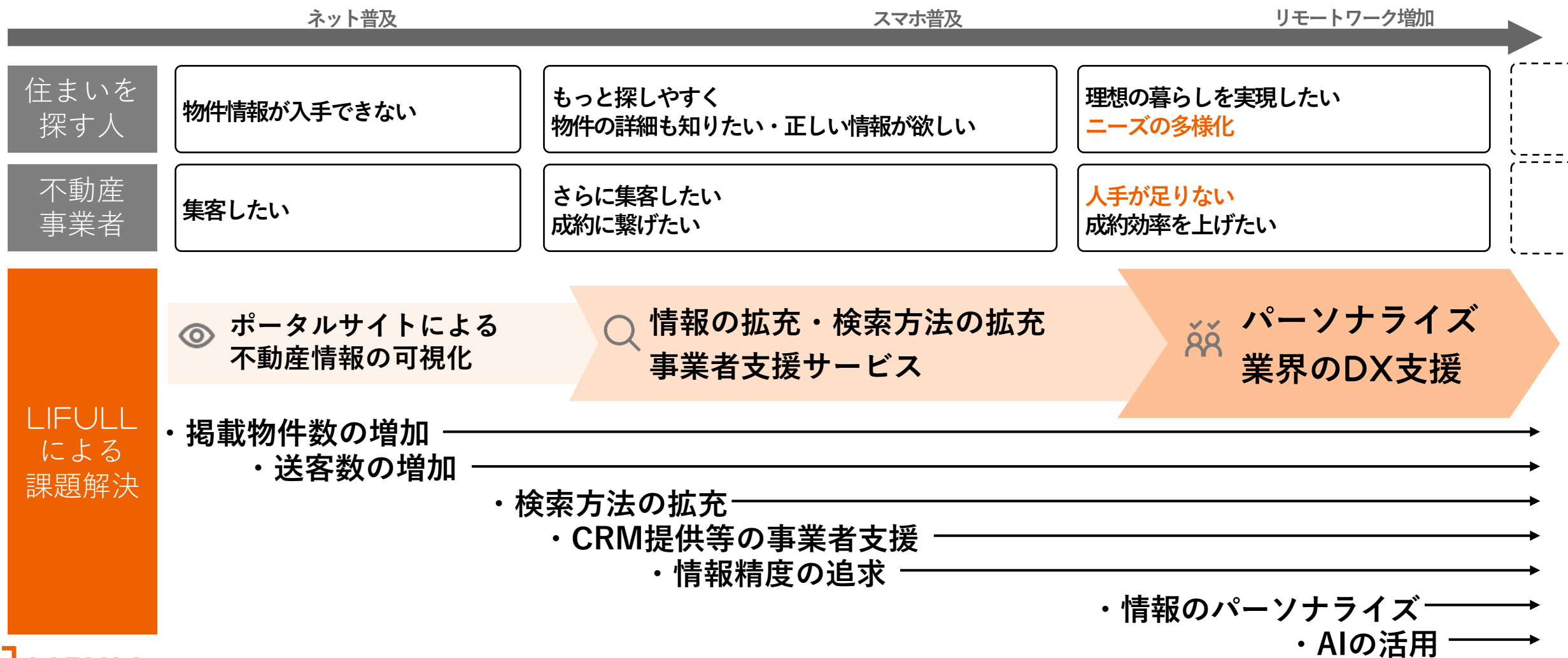


- 住みたい街、路線・駅、目的地までの所要時間など様々な検索方法
- 「敷金礼金ゼロ」「ペット相談可」などのこだわり条件
- 物件種別を複数選択して、賃貸物件と購入物件を比較
- 住み替えに必要な「やることリスト」や、新着物件通知機能など、豊富な機能で住み替えをサポート

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



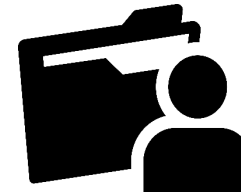
成約率を向上する



**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

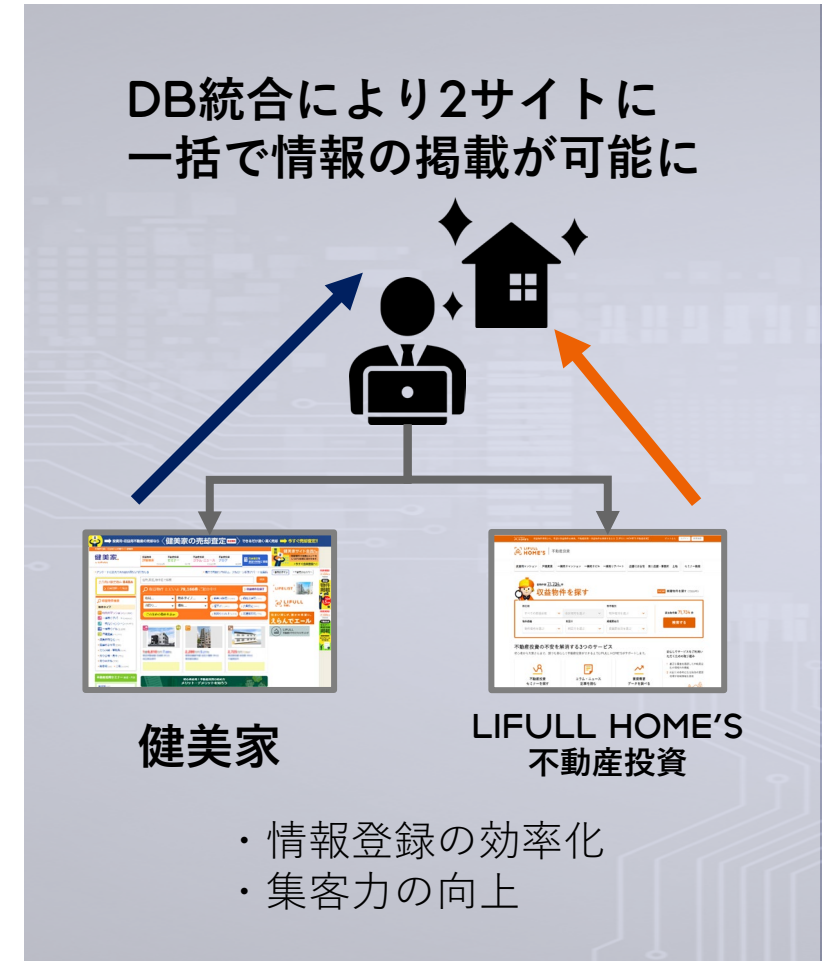
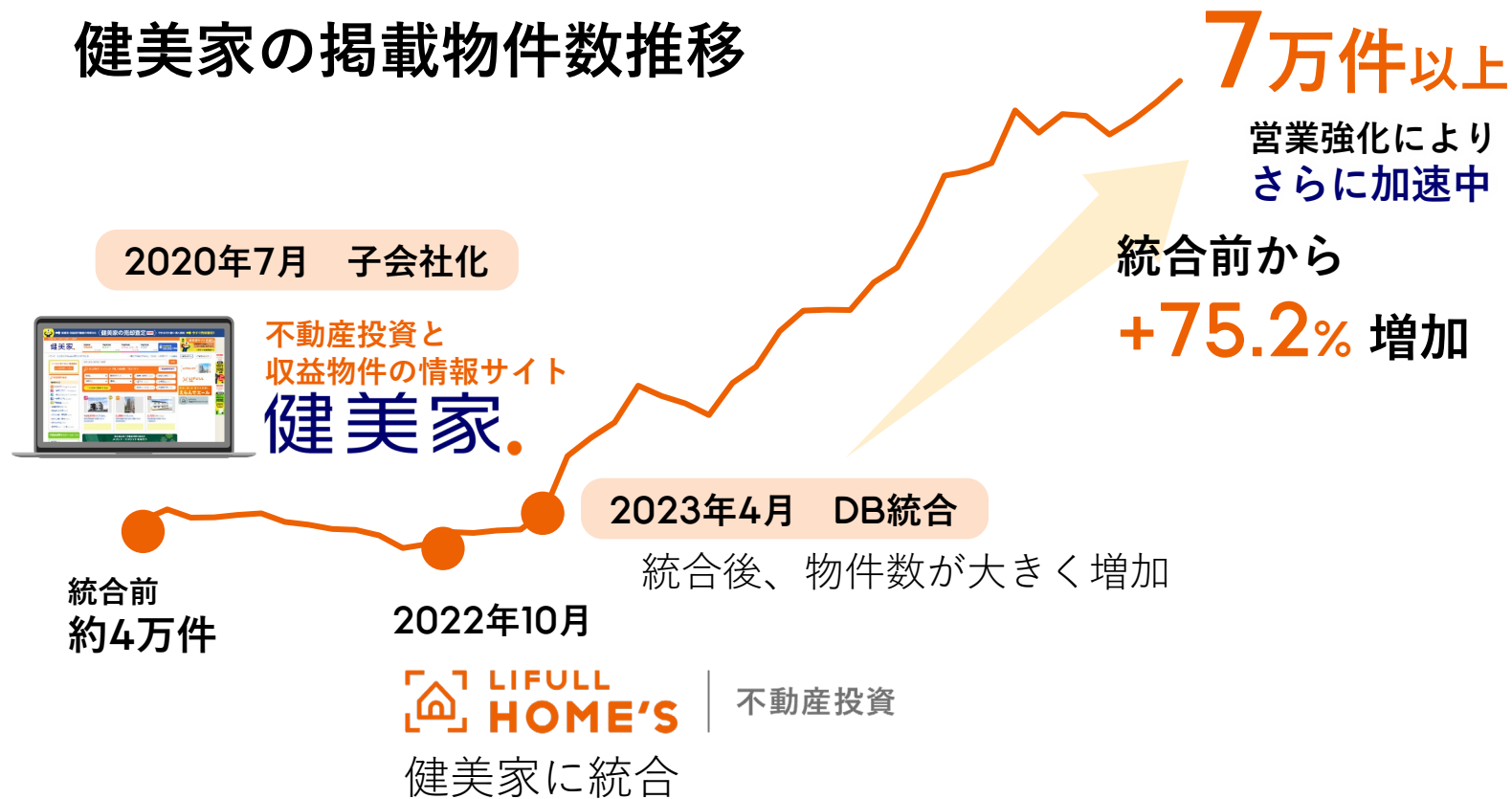
送客数 × 成約率 → 成約に繋がる送客数を増やす

不動産投資領域 健美家の状況

2020年7月の子会社化から5年

LIFULL HOME'SとのDB統合、営業拡大・効率化等のシナジーにより、順調に拡大

健美家の掲載物件数推移



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

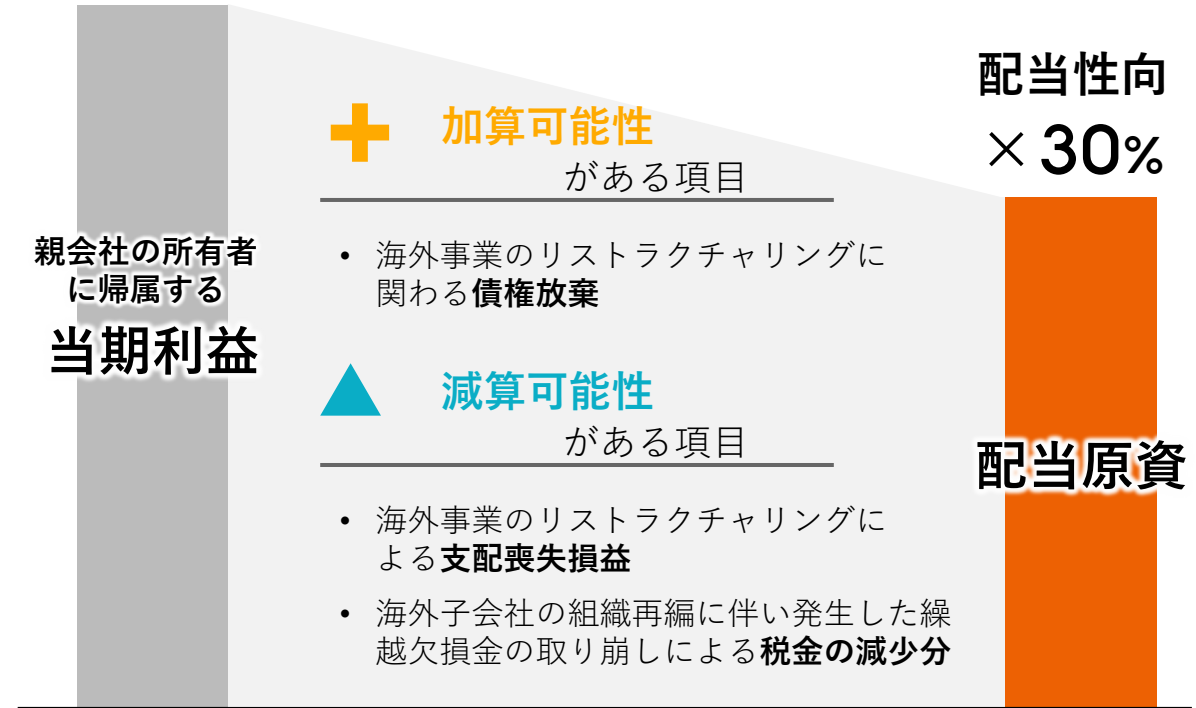
当社の配当方針

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。



(参考) 外部市況データ 一月次一

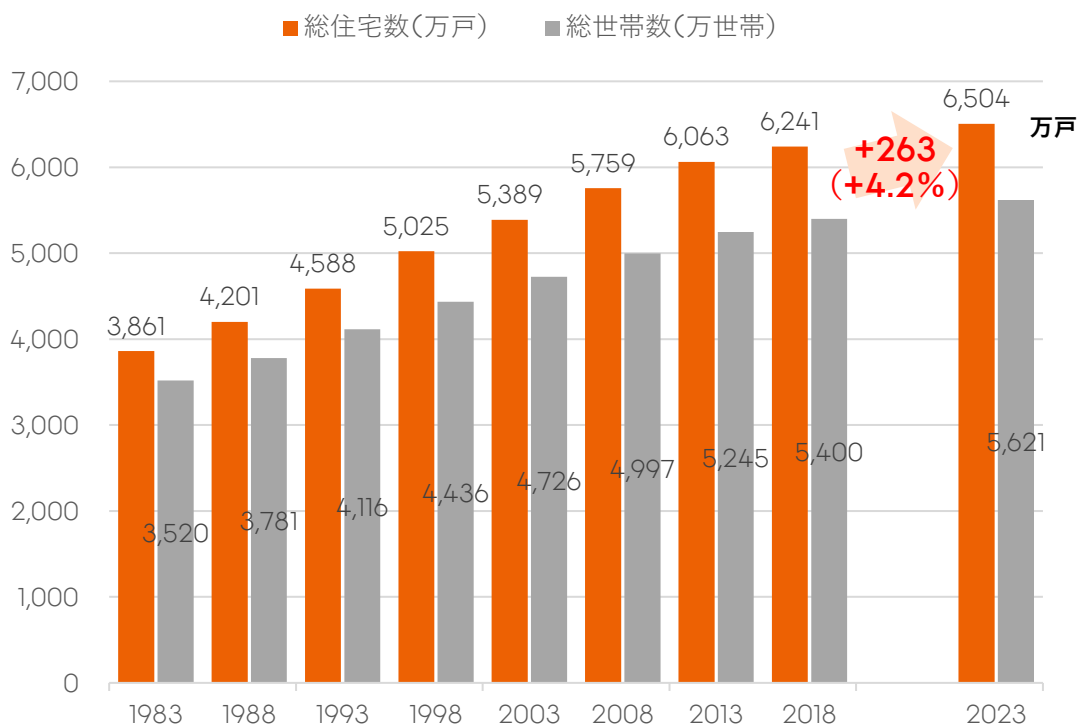
	年間まとめ			2022年			2023年			2024年												2025年														
【新築マンション発売戸数推移】		株式会社不動産経済研究所調査（全国マンション市場動向）																																		
（単位：戸）	2022年	2023年	2024年	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月
首都圏	29,569	26,886	23,003	2,768	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
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%
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
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%
【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
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
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%
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
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%	9.2%	1.1%	△7.5%
【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
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
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%
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	7,709	4,778	5,945
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%	△36.9%	△56.5%	△27.9%
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
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%	△0.9%	24.3%	△22.8%	△29.9%	△10.9%
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
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%
【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
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	683,859	382,823	371,648
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%	△0.9%	△1.9%	3.0%	△6.0%	△4.2%	10.0%
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	605,683	328,375	318,765
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%	△7.6%	△6.3%	8.1%
【日本人口】		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	1月	2月	3月(概算)	4月(概算)	5月(概算)	6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	123,744	123,552	123,441	123,440	123,400	123,340	123,360

(参考) 住宅・土地統計調査 住宅数概数集計 [2023(令和5)年確報]

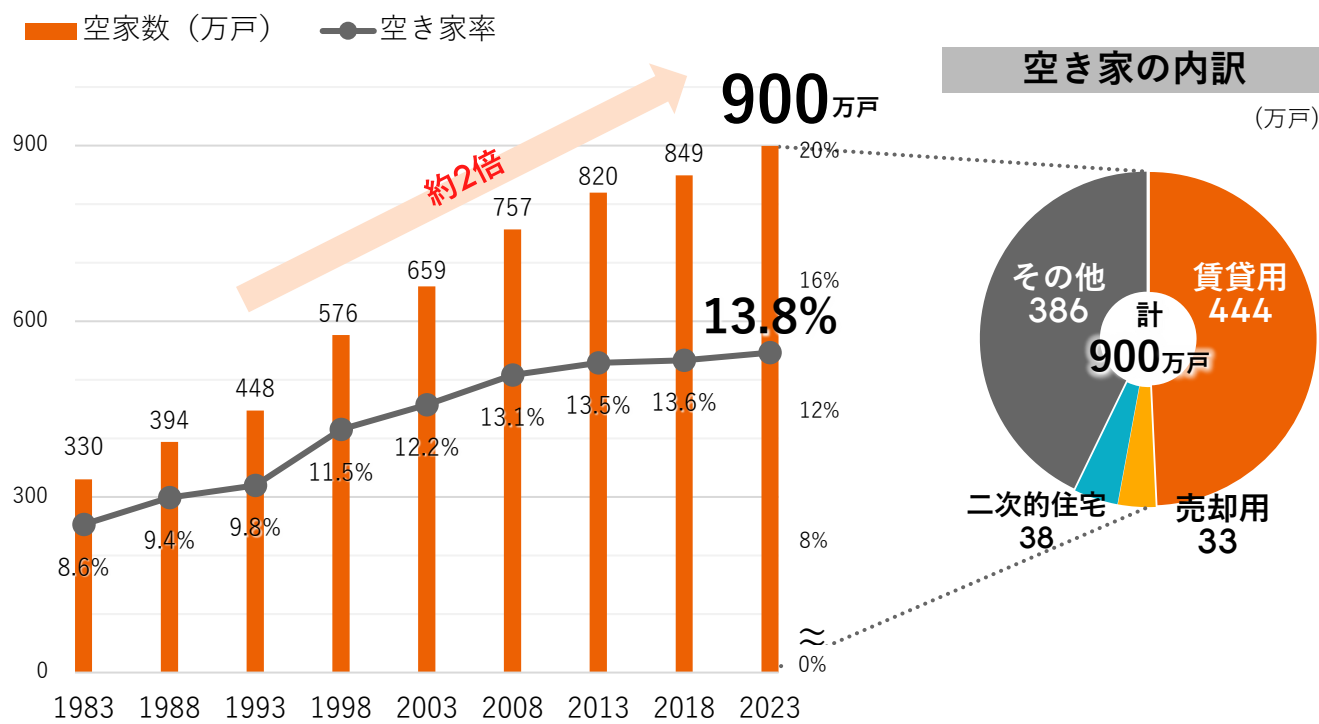
2024年9月25日に総務省統計局が速報集計結果を公表

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

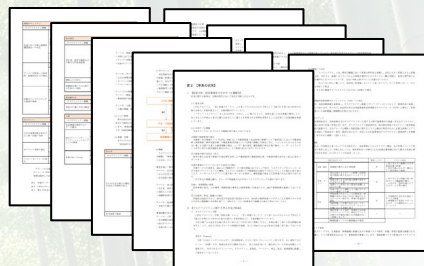


LIFULLグループのサステナビリティ

LIFULLグループの取組みについては



サステナビリティページ
<https://lifull.com/sustainability/>



有価証券報告書
<https://lifull.com/ir/ir-data/>

をご覧ください

下記のテーマに関する詳しい情報は確認できます：

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



**FTSE Blossom
Japan Sector
Relative Index**

**LIFULLは2023年に初めて選定され、
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>

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/>