

LIFULL | 2120

東証プライム

Q3 Follow-up

HOME'S関連事業が牽引、国内不動産領域で着実に成果

サマリー

- **2025/9期Q3決算レビュー**：株式会社LIFULL（ライフル。以下、同社）の2025/9期Q3の連結業績は、売上収益が21,059百万円（前年同期比+7.1%）、営業利益が3,001百万円（同+23.3%）と、HOME'S関連事業の好調を背景に大幅な増益となった。営業利益は、前年同期の一時的な売却益を除いた実質ベースで約2倍となり、収益性の改善が際立つ。顧客数は33,113件、ARPAは64,347円といずれも増加し、営業強化に加え、サイト開発やアプリ利用促進、自社集客力の向上が奏功した。AI活用による業務効率化も進展し、社内外での展開が加速している。その他事業では、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に加え、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したことが収益改善に寄与した。
- **2025/9期決算見通し**：通期業績は現時点で計画通りに進捗しており、第4四半期においては利益の進捗状況を見極めながら、来期以降の主要事業の成長に向けた戦略的投資を実施する方針であると会社側は認識している。また、期末配当予想として1株当たり7.33円（記念配当1.0円含む）を正式に公表しており、これは海外事業の整理が完了し、国内事業への集中と選択が軌道に乗ってきたことを示す「経営陣からのメッセージ」と位置づけられる。
- **株価インサイト**：2024年11月に海外事業のリストラクチャリング方針が発表されると、HOME'S関連事業の回復も相まって株価は上昇したが、2025年2月の業績予想下方修正により反落し、会計処理の不透明さが投資家の慎重姿勢を招いた。その後、2025/9期Q2決算で処理の明確化と株主還元方針の変更が評価され、株価は再び上昇。2025/9期Q3決算では進捗率の高さが確認され、株価は一段高となった。海外事業を切り離れた同社は、HOME'S関連事業で堅調な成長を維持しており、ビジネストレンドは上向きである。ROE二桁水準の期間から推計されるPER10~30倍を妥当水準とし、平均値PER20倍を目標とすれば、現在の実質PER14.9倍*1から株価の上昇余地は約34%と試算される。さらに事業の選択と集中を進めるとともに、生成AIを活用して不動産情報を効率的かつ革新的に運用するアセットライト型のビジネスモデルを確立することで、企業価値の一層の向上が見込まれる。

*1：海外リストラクチャリングに伴う会計処理の影響を除いた当期利益1,900百万円から算出

百万円、%	売上収益	YoY	営業利益	YoY	税引前利益	YoY	当期利益	YoY	EPS	DPS
2021/9連	35,857	1.3	-6,644	—	-6,857	—	-5,901	—	-44.78	3.62
2022/9連	35,730	-0.4	1,672	—	1,386	—	1,180	—	8.96	2.25
2023/9連	36,405	1.9	1,842	10.2	1,518	9.5	939	-20.4	7.31	4.26
2024/9連	34,466	-5.3	-6,443	—	-7,076	—	-8,463	—	-66.12	0.73
2025/9会予	28,500	-17.3	3,300	—	—	—	4,200	—	32.80	—

出所：SPEEDAよりSIR作成

注：SIRでの財務データ処理は短信規定と異なるため記載数字は会社資料と相違することがある。



注目点：

海外事業のリストラクチャリングを完了し、国内不動産領域への選択と集中を強化している。バリュエーションに割安感はあるものの、株価回復の鍵は今後の資本効率向上策にかかっている。

主要指標

株価 (9/1)	221
年初来高値 (8/22)	240
年初来安値 (4/7)	120
10年間高値 (15/12/22)	1,598
10年間安値 (24/8/5)	100
発行済株式数 (百万株)	134.38
時価総額 (十億円)	29.70
24/9 株主資本比率	58.5%
24/9 実績PBR	1.11x
25/9 予想PER	6.74x
24/9 実績ROE	-29.87%
25/9 予想配当利回り	3.32%

株価チャート(1年)



アナリスト 渡辺 保隆

research@sessapartners.co.jp



2025/9期Q3 決算レビュー

2025/9期Q3の連結業績は、売上収益が21,059百万円（前年同期比+7.1%）、営業利益が3,001百万円（同+23.3%）と、HOME'S関連事業の好調を背景に大幅な増益となった。特に営業利益は、前年同期に一時的に計上された子会社LIFULL SPACE売却益を除いた実質の伸び率では約2倍となっており、収益性の改善が顕著である。人件費の増加は賞与引当金の積み増しによるもので、広告宣伝費は最適化が進んでいる。

簡易損益計算書 (IFRS)

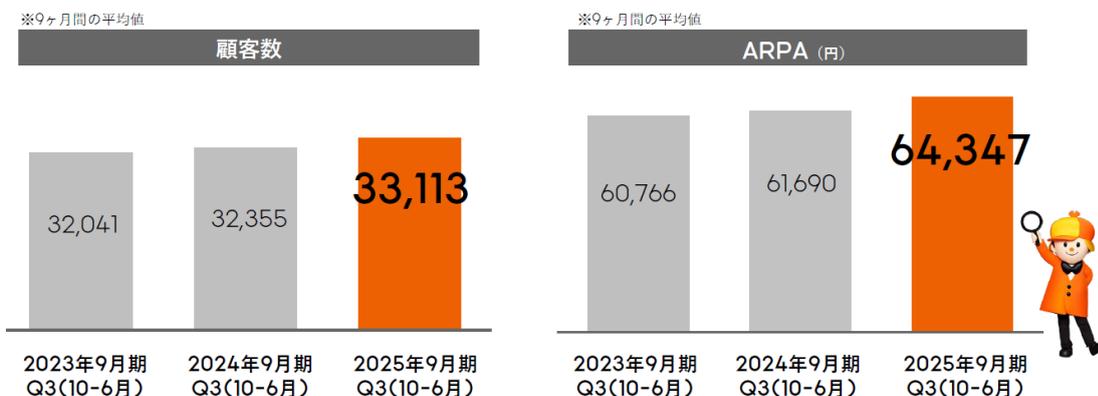
	(単位: 百万円)		増減額	増減率	
	2024年9月期 Q3 (10-6月)	2025年9月期 Q3 (10-6月)			
継続事業によるもの	売上収益	19,655	21,059	+1,404	+7.1%
	売上原価	1,028	1,049	+21	+2.1%
	販管費	17,026	16,842	▲183	▲1.1%
	人件費関連	6,652	7,033	+380	+5.7%
	広告宣伝費・営業費	6,991	6,486	▲504	▲7.2%
	減価償却費	847	873	+26	+3.1%
	その他	2,534	2,448	▲86	▲3.4%
	その他収益及び費用	834	▲166	▲1,000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

出所：同社IR資料より抜粋

注：当期/四半期利益は、親会社の所有者に帰属する当期/四半期利益
：両期間とも海外事業は非継続事業として除かれている

HOME'S関連事業では、顧客数が33,113件、ARPA（一顧客当たり売上高）が64,347円と、いずれも前年同期比で増加。サイト開発や営業強化施策が奏功し、トラフィックや問い合わせ数が伸長した。アプリ利用促進や自社集客力の強化により、広告費を抑えつつも高い集客効率を維持している。AI活用による業務効率化やサービス改善も進展しており、社内外での展開が加速している。

HOME'S関連事業の重要指標の推移（顧客数・ARPA）



出所：同社IR資料よりSIR作成

注：2025/9期Q1より、顧客数を請求単位から契約単位に変更している。過年度分も修正済み。

その他では、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に加え、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したことが収益改善に寄与した。

セグメント別売上収益・利益 (IFRS)

(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	摘要
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)

(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	摘要
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%	

出所: 同社IR資料より抜粋

注: セグメント間取引について、相殺除去後の数値を記載。

2025/9期 決算見通し

通期業績は現時点で計画通りに進捗しており、第4四半期では利益の進捗状況を見極めながら、来期以降の主要事業の成長に向けた戦略的投資を実施する予定であると会社側は認識している。なお、業績予想は5月14日に発表された修正内容から変更はなく、据え置かれている。また、期末配当予想として1株当たり7.33円 (記念配当1.0円含む) を正式に公表しており、これは海外事業の整理が完了し、国内事業への集中が軌道に乗ってきたことを改めて示す「経営陣からのメッセージ」として位置づけられる。

セグメント別売上収益・利益 (IFRS)

簡易損益計算書			
(単位: 百万円)	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
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%

サービス別売上収益			
(単位: 百万円)	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
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%

出所: 同社IR資料より抜粋

注: 当期利益は、親会社の所有者に帰属する当期利益

生成AIの活用

同社では、生成AIを中心としたAI活用が業績面でも顕著な成果を上げている。ユーザー評価の向上に加え、HOME'S関連事業の顧客数やARPAが前年同期比で着実に増加、広告費の最適化も進み、収益性の改善に寄与している。

具体的には、自然対話型の住まい探しサービス「AIホームズくん^{BETA}」や、画像から好みに合う住宅事例を検索できる注文住宅向け機能など、生成AIを活用した新サービスを展開している。

AI、生成AIを活用した新しいサービス

注文住宅 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

24時間相談可能なチャットアシスタント



- 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



AIホームズくん^{BETA} LINE版

- 自然な対話で住まい探し

出所：同社IR資料よりSIR作成

社内では全職種においてAI活用が浸透し、従業員の90%以上が業務に導入。業務時間の短縮と品質向上を実現している。さらに、ハウコムや野村不動産ソリューションズなどとの不動産DXパートナーシップを通じて、社外へのAIノウハウの展開も進めており、業界全体の効率化と価値創出に貢献している。

社内外でフル活用されるAI

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^{BETA})
 - 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年連続物件検知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
- NEW! ウィル社 (2025/05):
生成AI活用売却査定AIを共同開発

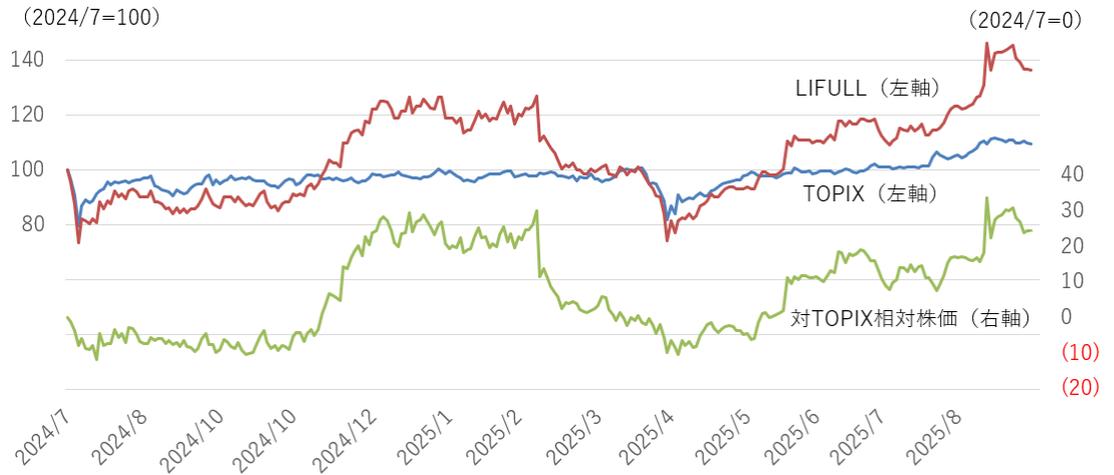
今後もさらに
不動産業界の
DXを推進

出所：同社IR資料よりSIR作成

株価インサイト

2024年11月の海外事業リストラクチャリング方針発表は市場に好意的に受け止められ、HOME'S関連事業の回復も相まって株価は上昇した。しかし、2025年2月の業績予想下方修正により株価は反落し、会計処理の不透明さが投資家の慎重姿勢を招いた。その後、2025/9期Q2決算で会計処理の明確化と株主還元方針の変更が評価され、株価は再び上昇。さらに2025/9期Q3決算で進捗率の高さが確認されると、株価は一段高となった。

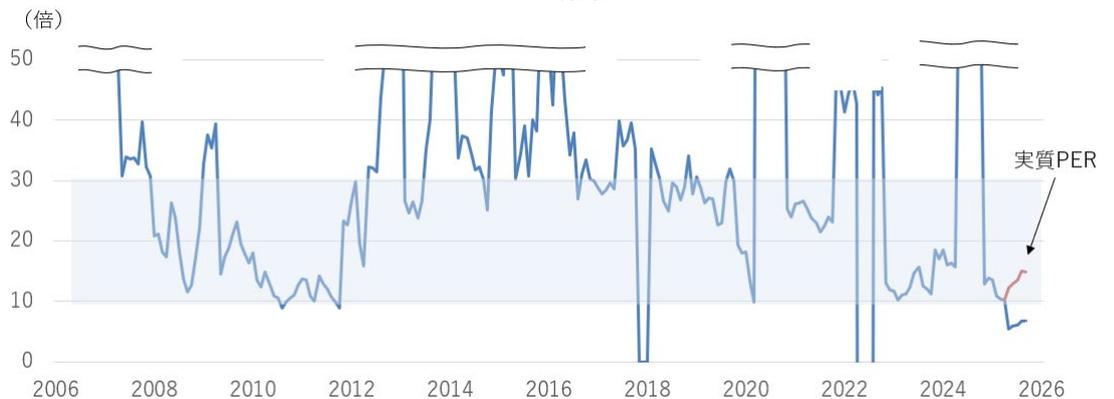
直近一年間の株価パフォーマンス



出所：SPEEDAよりSIR作成

海外事業を切り離れた同社は、主力であるHOME'S関連事業で堅調な成長を維持しており、ビジネストレンドは上向き基調にある。こうした状況下において、業績好調時のバリュエーションとしては、過去にROEが二桁以上で推移した期間の実績から推計されるPER10~30倍が妥当な株価評価とSIRでは考えている。仮にその平均値であるPER20倍を当面の目標とすれば、現在の実質PER14.9倍（海外リストラクチャリングに伴う一時的な要因を除く）から株価のアップサイドは約34%と試算される。ただし、この前提はビジネストレンドが引き続き上向きであることが条件であり、成長の持続性が不可欠である。同社が株式市場からさらに高い評価を得るためには、事業の選択と集中を一層進めるとともに、生成AIを活用して不動産情報を革新的に運用するアセットライトなビジネスモデルの確立が求められる。こうした展開により、企業価値のさらなる向上が期待される。

PERの推移



出所：SPEEDAよりSIR作成

LEGAL DISCLAIMER

ディスクレームー／免責事項

本レポートは対象企業についての情報を提供することを目的としており投資の勧誘や推奨を意図したものではありません。本レポートに掲載されたデータ・情報は弊社が信頼できると判断したのですが、その信憑性、正確性等について一切保証するものではありません。

本レポートは当該企業からの委託に基づきSESSAパートナーズが作成し、対価として報酬を得ています。SESSAパートナーズの役員・従業員は当該企業の発行する有価証券について売買等の取引を行っているか、または将来行う可能性があります。そのため当レポートに記載された予想や分析は客観性を伴わないことがあります。本レポートの使用に基づいた商取引からの損失についてSESSAパートナーズは一切の責任を負いません。当レポートの著作権はSESSAパートナーズに帰属します。当レポートを修正・加工したり複製物の配布・転送は著作権の侵害に該当し固く禁じられています。



SESSAパートナーズ株式会社

東京都港区麻布十番2-8-14 i-o Azabu 5a
info@sessapartners.co.jp