

# 株式会社 LIFULL

(東証プライム | 証券コード：2120)

## 事業戦略説明会

(2025年12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およ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。

## 登壇者のご紹介（代表取締役社長 2023年12月就任）



いとう ゆうじ  
**伊東 祐司**

代表取締役社長執行役員

---

2006年 当社入社 新卒3期生として入社

2015年 当社執行役員 LIFULL史上最年少（当時32歳）

2019年 LIFULL HOME'S事業本部長に就任

2020年 当社取締役執行役員

2023年 当社代表取締役社長執行役員（現任）



# 創業のきっかけ



LIFULLの誕生のきっかけ

情報の非対称性をなくし、  
一人ひとりにぴったりの住まいを提供したい





# LIFULLの成長の源泉

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

「テクノロジーの活用」

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、

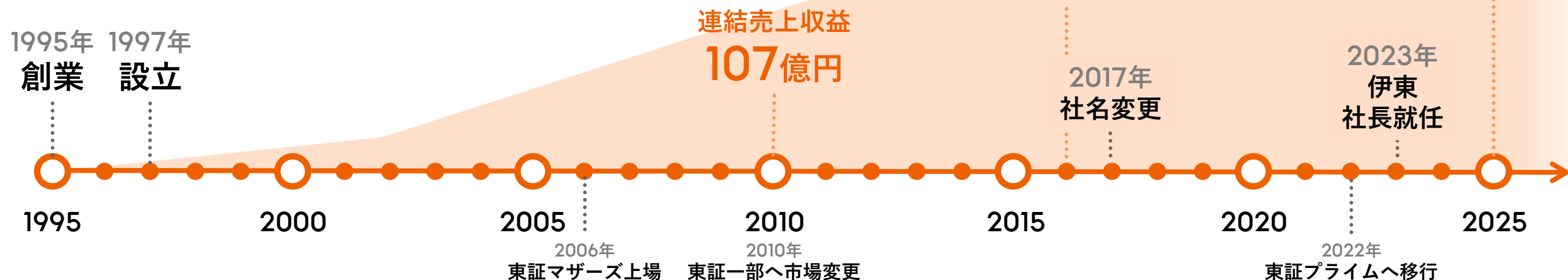
30年間の持続的成長を実現

あらゆる LIFE を、FULL に。

# LIFULLの30年



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！



インターネットの広がり

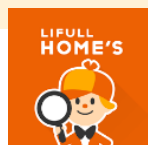


スマートフォンの普及

リモートワークの普及  
AI、生成AIの広がり



当社サービス



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



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重要事項説明  
サービス提供開始



生成AIを活用した  
「AIホームズくん」提供開始



主力事業

LIFULL HOME'Sについて

1997年誕生（ライフフルホームズ）



LIFULL HOME'S

検索

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

住まい・不動産情報ならお任せください

賃貸

新築

土地

売却  
査定

不動産  
投資

掲載物件数

700 ※2025年12月現在  
万件以上

顧客数  
(利用事業者)

3.3 ※2025年9月期平均  
万店舗以上

PC

タブレット

スマホ  
サイト

アプリ

アプリ  
累計DL数

900 ※2025年11月現在  
万件以上



ユーザーと事業者のニーズに寄り添い続け、ゆるぎない信頼を獲得



2年連続 物件鮮度No.1  
(2024年／2025年)

※1

借りる・買う・売る  
すべての領域で高評価

PC  
利用者数  
No.1

※2

賃貸領域  
総合  
No.1

※3

売買領域  
総合  
No.1

※4

売買訪問  
査定率  
No.1

※5

(4年連続)



※1 株式会社プラグ [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

## 社内開発力が強み

テクノロジーで  
住まい探しをもっと便利に、安心に、楽しく

ユーザー向け



不動産事業者向け



- ・ 鮮度の高い豊富な不動産情報
- ・ 比較しやすい便利な検索機能

LINE会社問合せ



会社情報EX



会社情報PR



- ・ 効率的な集客支援
- ・ 業務の生産性を向上させる豊富なサービス群

## 最先端のAIを活用



ユーザー

AIホームズくんBETA LINE版



不動産事業者

不動産事業者様との  
DXパートナーシップ協定締結

TSUKURUBA

あしたを、つなぐ—— 野村不動産グループ  
野村不動産ソリューションズ

ハウスコム

 LIFULL 社内

全社横断で活用を推進

96%以上が活用

半年で5万時間  
業務時間を創出

(株式会社LIFULL単体、2025年4～9月)

## 2025年12月までのAI関連のプレスリリース 20本

# 社長就任から2年間の振り返り

## 不変

- ・ 会社のフィロソフィー（社是、経営理念）

## 進化

- ・ LIFULL HOME'Sの成長が加速
- ・ 海外事業のリストラクチャリングを実施
- ・ 主要な住まい領域の事業に集中
- ・ 組織の強化
  - － 事業CxOの設置
  - － AIイノベーション本部の設置 等
- ・ 新 中期経営計画（2028年9月期までの3ヵ年） 始動



# 2025年9月期決算

海外事業をリストラクチャリングし

国内のHOME'S関連が絶好調



# 2025年9月期決算の主要なポイント

## 1. 過去最高の当期利益

- － 海外事業をリストラクチャリング

## 2. HOME'S関連事業：過去最高のセグメント利益達成

## 3. 過去最高の配当額 10.41円（創業30周年の記念配当1.00円を含む）

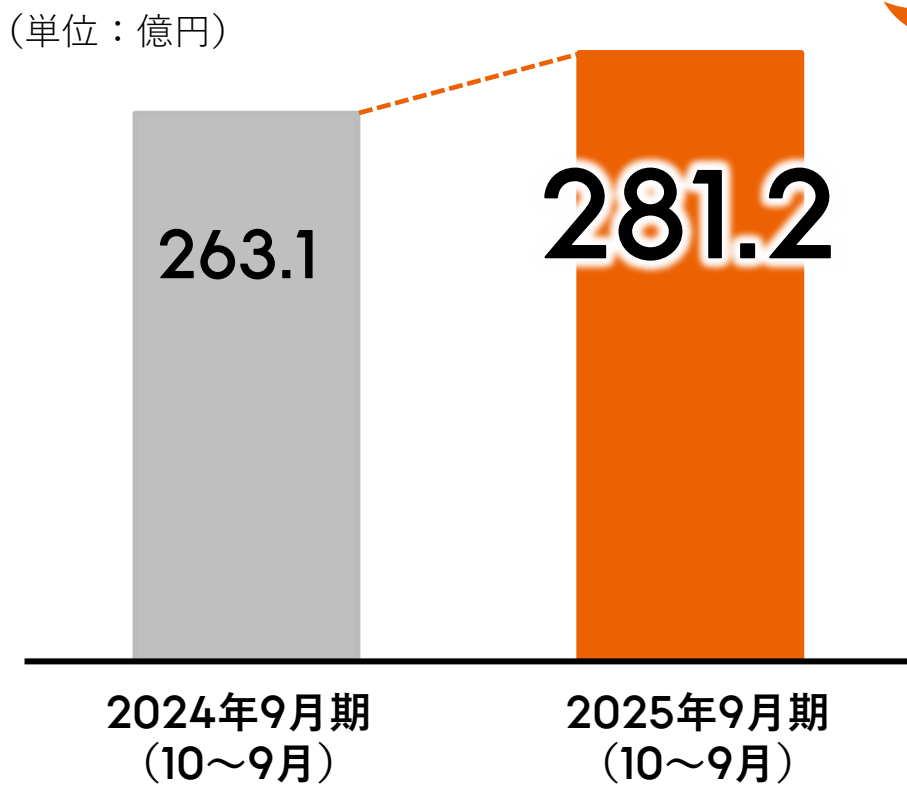
- － 配当性向を5ポイント引き上げ30%に変更

# 2025年9月期 決算のポイント

海外事業をリストラクチャリングし、国内のHOME'S関連が絶好調

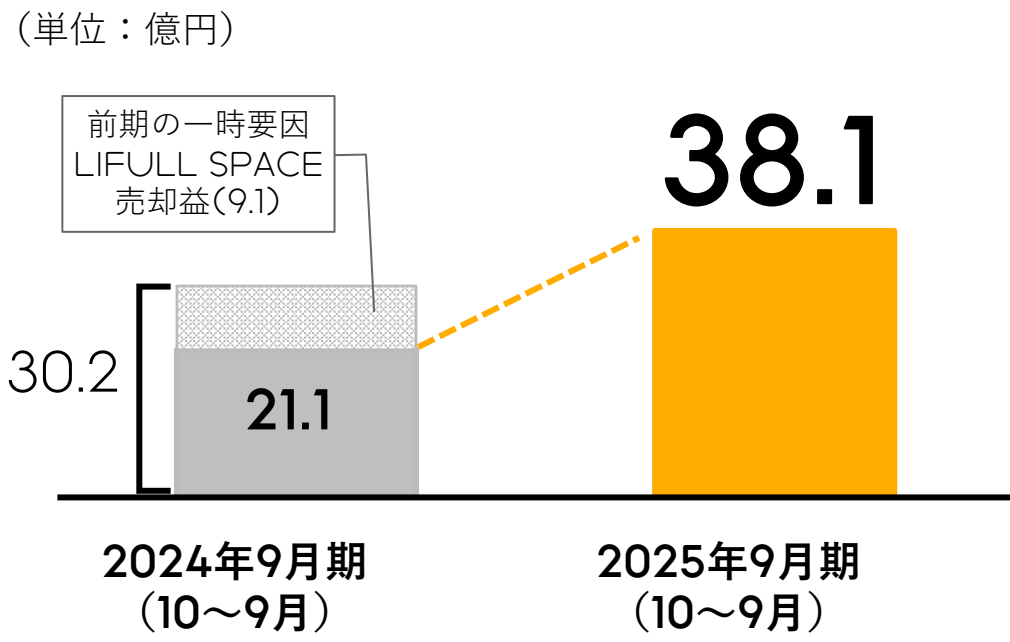
売上収益 **281**億円

前期比 **+6.9%**



営業利益 **38**億円

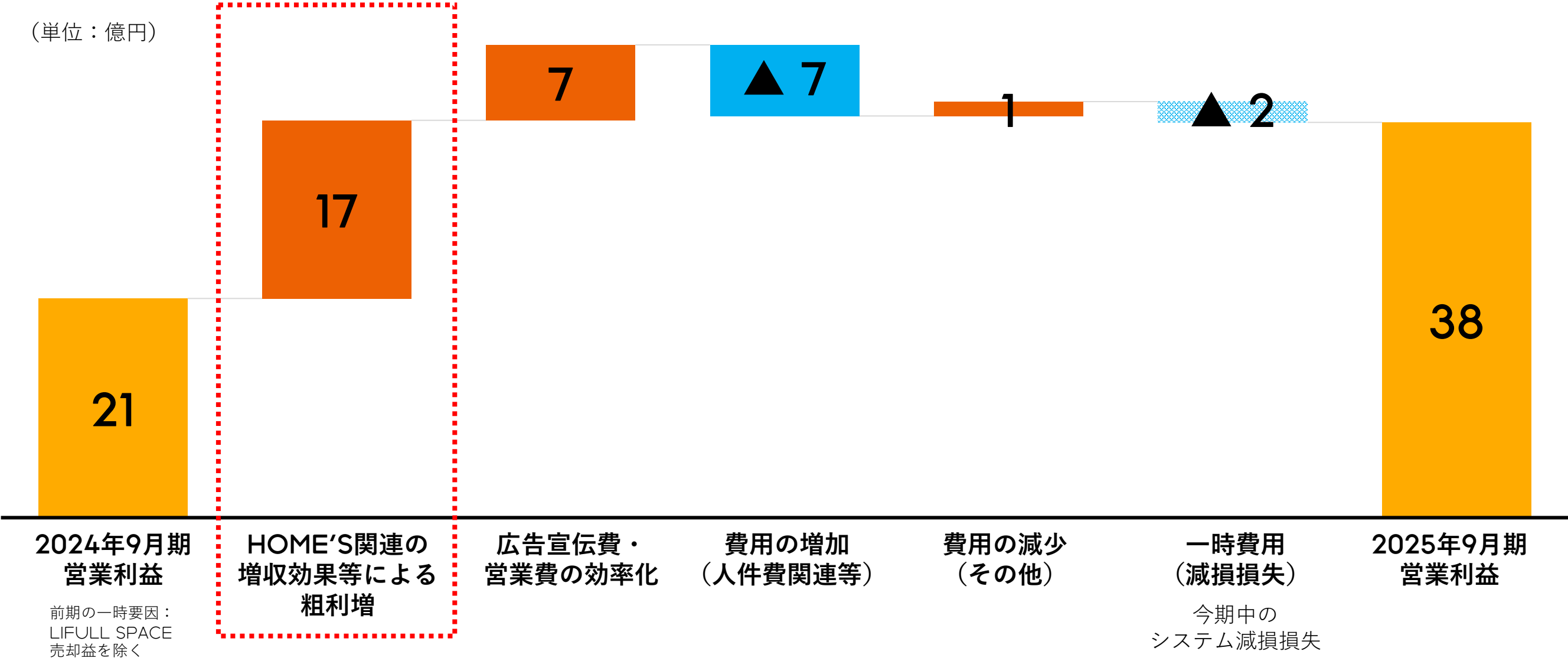
前期の一時要因を除き **約1.8倍**



# 2025年9月期 決算のポイント

主にHOME'S関連の増収効果により大幅な増益

(単位：億円)



# 2025年9月期 セグメント別

## HOME'S関連



売上収益

**255**億円  
(前期比 +6.3%)

セグメント  
損益

**43**億円  
(前期比 +61.7%)  
**過去最高** ✨

- ・ 顧客数、ARPA共に大きく伸長

## その他

売上収益

**25**億円  
(前期比 +13.5%)

セグメント  
損益

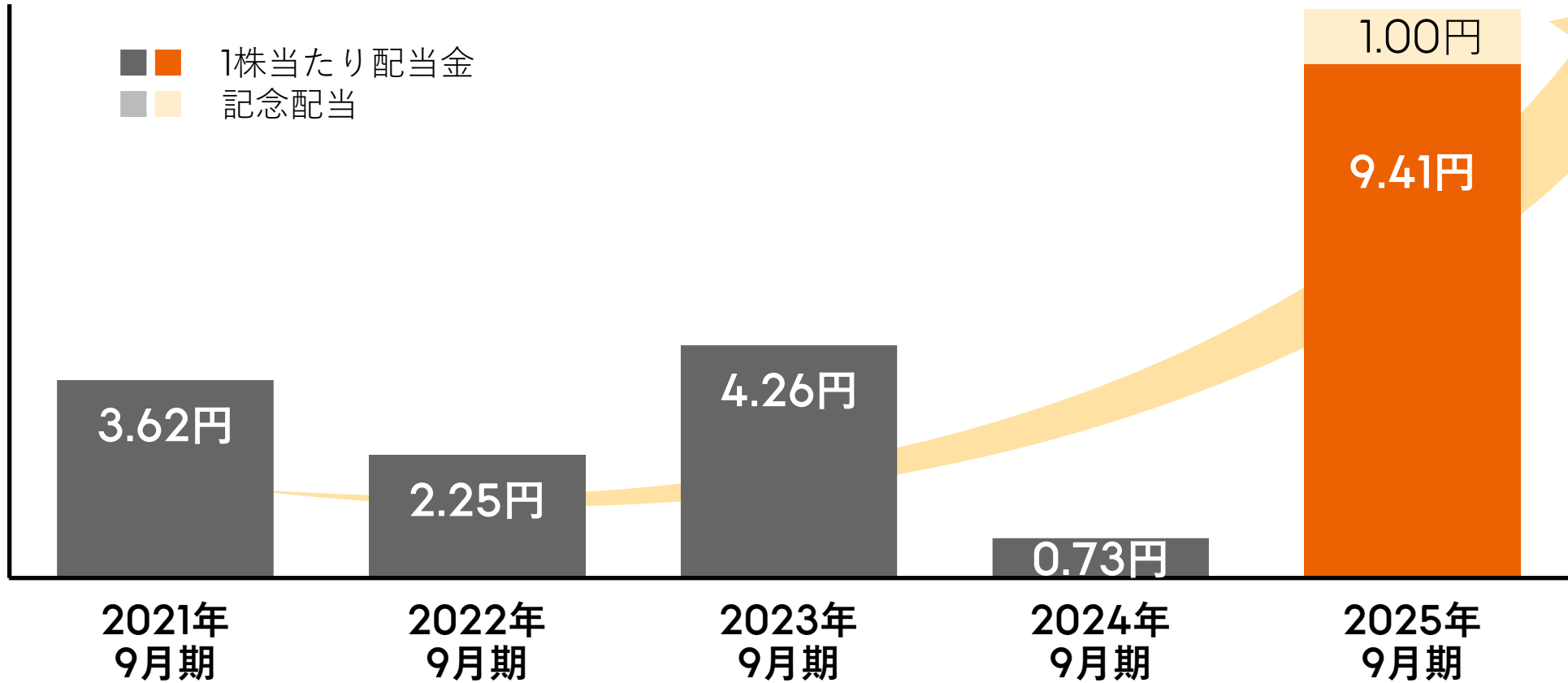
**▲3**億円  
(前期は▲4億円)

- ・ 地方創生等の赤字が縮小

# 2025年9月期の配当は過去最高額

2025年9月期より配当性向を30%に引上げ（従来比5pt増）  
創業30周年記念配当1円を加え、過去最高額

過去最高  
10.41円





# 中期経営計画

(2026年9月期～2028年9月期)

# 中期経営計画（2026年9月期～2028年9月期）のテーマ・ポイント

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

中期経営計画の重点ポイント

①主要事業  
（LIFULL HOME'S）の成長



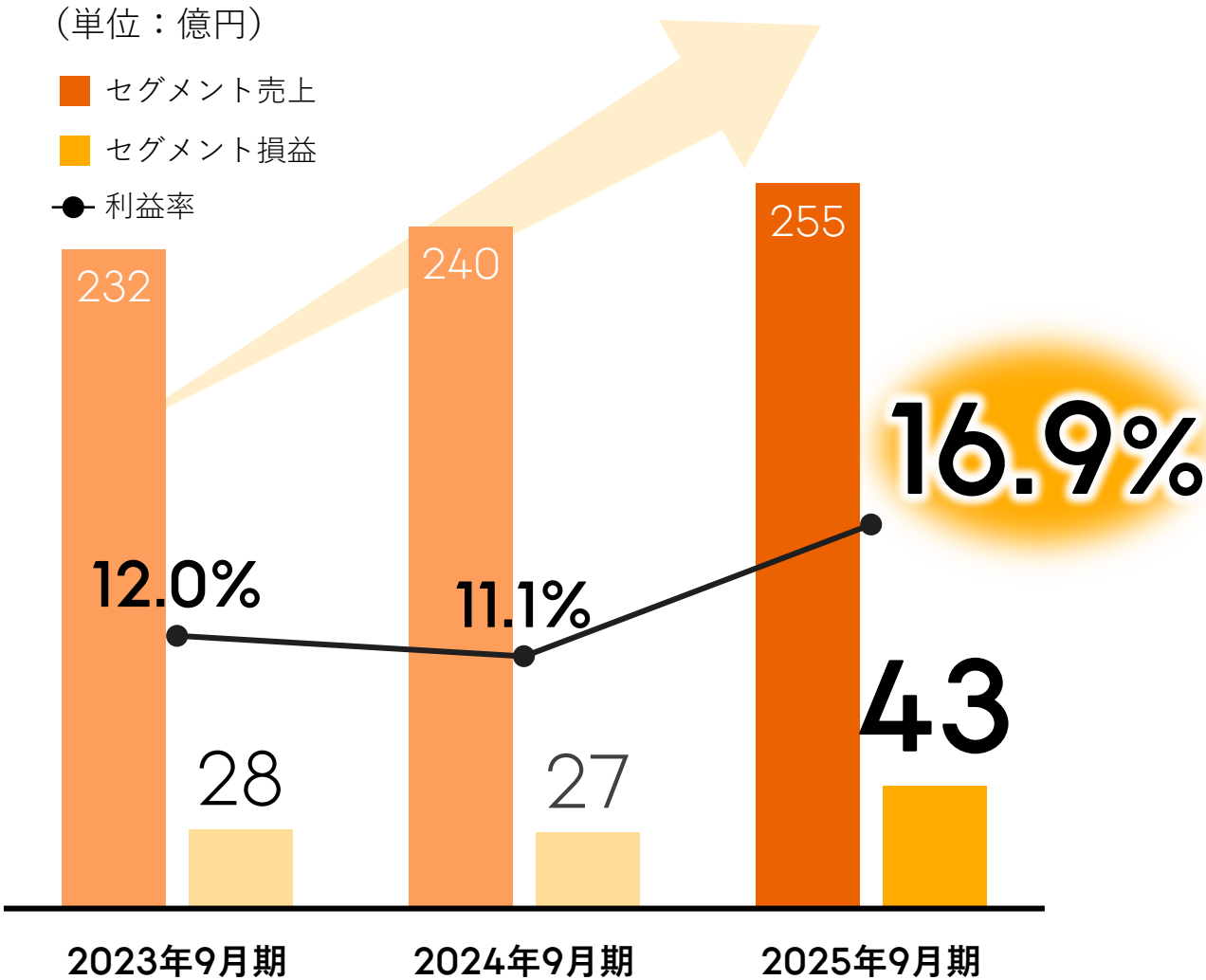
②グループシナジー最大化  
（周辺事業の成長）



③AI活用・最適化による  
非連続成長

# ①主要事業（LIFULL HOME'S）の成長

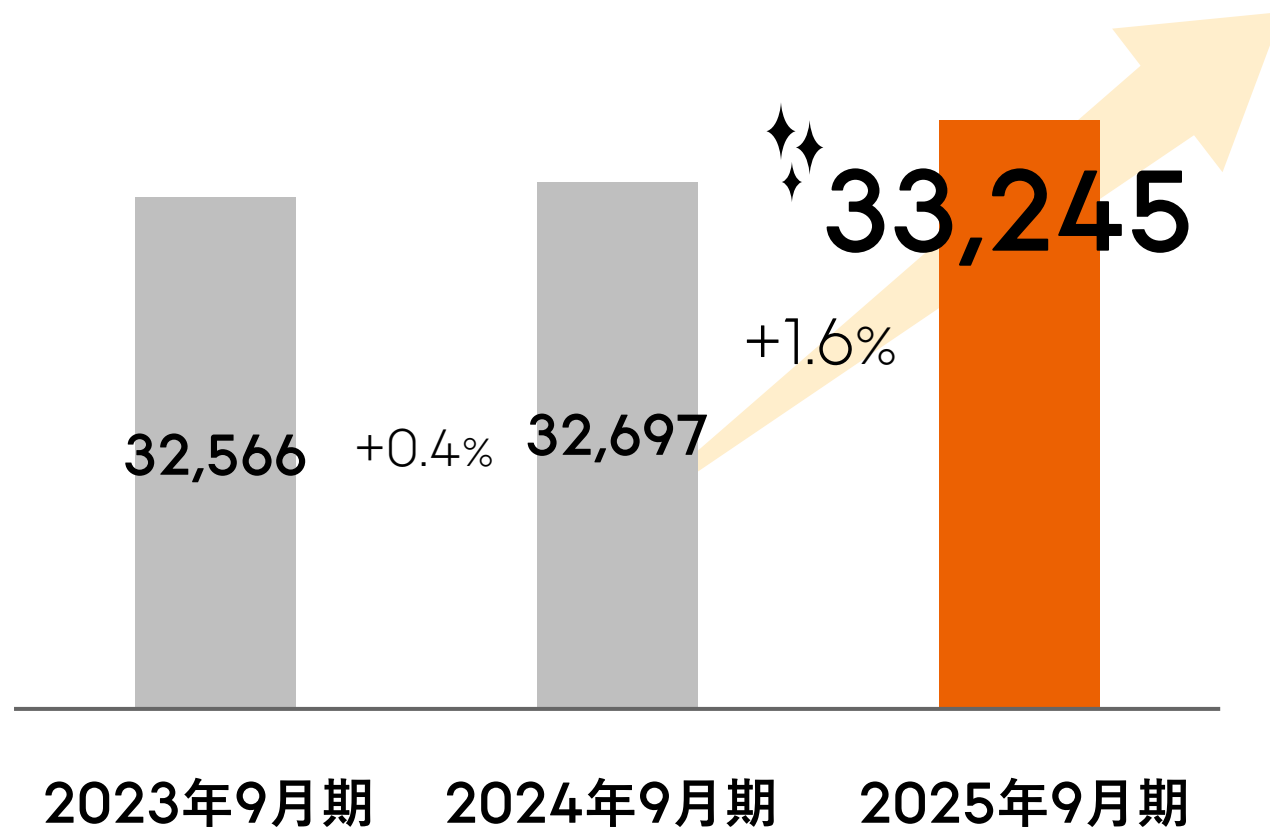
継続してきたサイト開発・営業施策の強化が好循環で業績を拡大



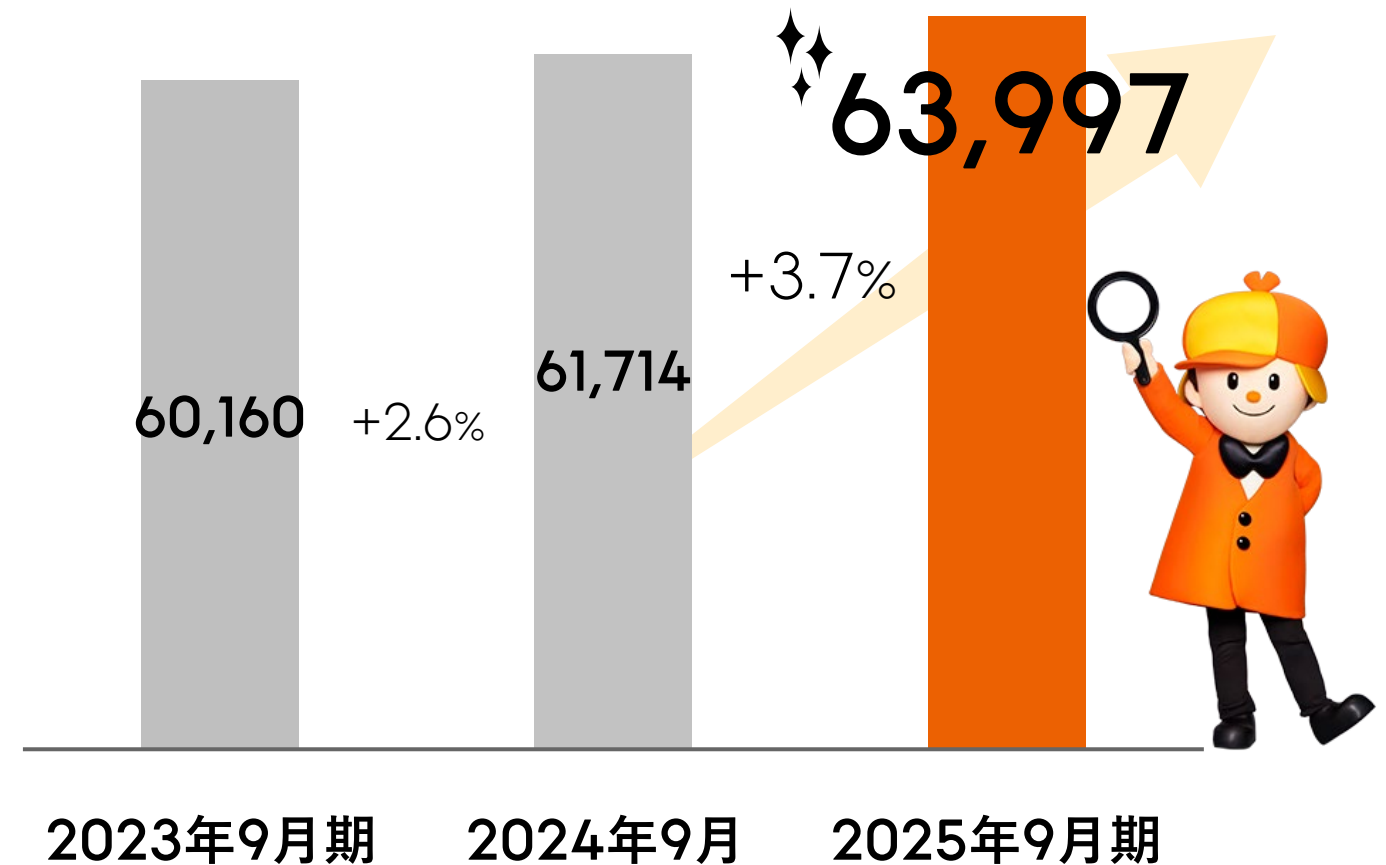
# ①主要事業（LIFULL HOME'S）の成長

HOME'S関連の重要指標：顧客数、ARPA（顧客単価）も拡大を継続

顧客数



ARPA（円）



※12ヵ月間の平均値

## ② グループシナジー最大化

LIFULLの強みを活かし、  
国内の住領域の事業を拡大

最重点

実需の  
住まい探し

 LIFULL  
HOME'S

注力

投資用  
不動産領域

健美家.  
by LIFULL

高齢者向け  
介護施設領域

 LIFULL  
介護

高齢者領域

LIFULL  
senior

不動産投資領域

健美家

住まい領域

 LIFULL  
HOME'S

不動産の  
新たな活用

遊休不動産領域

(空き家利活用等)



## ② グループシナジー最大化

実需 × 投資

不動産領域で  
最大の情報提供を目指す



不動産  
データベースの拡充



不動産事業者の  
ネットワークの拡大



ユーザー  
満足度の向上

住まい（実需）

LIFULL  
HOME'S



- ・ 掲載物件数 700万件以上
- ・ 豊富な領域の事業者ネットワーク
- ・ 膨大なユーザートラフィック

収益物件（投資）

健美家.  
by LIFULL



- ・ 掲載物件数 8万件以上
- ・ 収益物件を主に扱う事業者
- ・ アクティブな不動産投資家コミュニティ

## ② グループシナジー最大化

注力事業：健美家

### 掲載物件数

2025年9月末現在

8万件以上

子会社化から

2倍以上

営業強化で  
さらに加速中

2020年7月 子会社化



不動産投資と  
収益物件の情報サイト

健美家.

約4万件

2023年4月  
データベース統合

2022年10月

LIFULL  
HOME'S

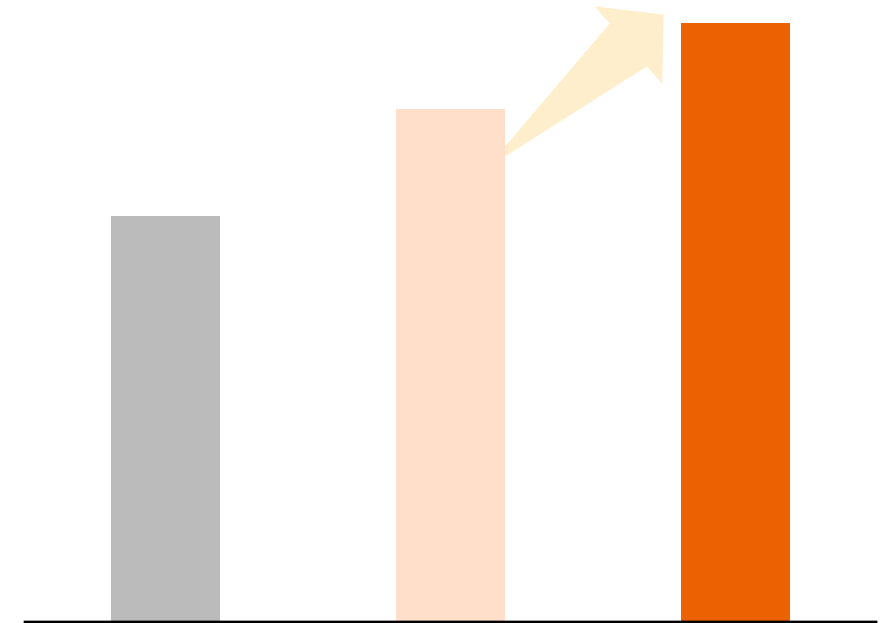
不動産投資

健美家に統合

### 売上収益

前期比

+16.6%



2023年9月期 2024年9月期 2025年9月期

## ② グループシナジー最大化

注力事業：LIFULL senior

老人ホーム・介護施設を探す



日本最大級の  
介護施設情報サイト



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

全国で延べ  
**57,000件以上**

の高齢者向け住宅情報を掲載

＋ その他介護領域に付随するサービス

運営会社



ビジョン

老後の不安をゼロにする

老後におとずれるさまざまな不安を解消し、  
より多くの人々が笑顔あふれる  
世界を実現したい



### ③AI活用・最適化による非連続成長

サービスを拡大しながら  
各事業のデータを拡充

住まい  
住替え  

他ポータルや不動産テック企業と  
差別化要因となる住まい領域拡張データ

投資用  
不動産  

高齢者施設  

遊休不動産  
資産活用  

LIFULLグループのデータ + AIを活用して  
“住領域 × AI No.1”に

LIFULLグループで  
蓄積した住まい領域の  
良質なデータ

AIに最適化



- AIに適したデータ配置  
より便利なサービス  
(事業者、ユーザー)
- 業務の大幅な効率化  
(事業者、社内)



# 新サービスのご紹介





# 統合型AIエージェント「LIFULL AI」を発表

## コンセプトムービー



LIFULL AI Concept Movie

検索

<https://youtu.be/D6UiaSdt6t4>

## プレスリリース (2025年12月17日)



LIFULLが掲げる“次世代の住まい探し構想”  
統合型AIエージェント「LIFULL AI」を発表

<https://lifull.com/news/45744/>



# LIFULL AI

LIFULLのあらゆるデータにアクセスできるAIエージェント

LIFULL  AI



こんにちは。  
お手伝いできることは  
ありますか？

ホームズくん質問する



一人暮らし

子供が生まれた

家を売りたい

ハザードマップ



# LIFULL 30年分の情報に一瞬でアクセス可能に

住まい探し領域を中心にスタートし、領域は順次拡大

## 物件データベース

ホームズは  
★物件鮮度★  
No.1

総物件数  
約700万件

## 物件アーカイブ

不動産アーカイブ

過去掲載物件数  
約2,800万件

## 賃貸オーナー向け情報

賃貸経営

オーナー向けデータ  
全国情報掲載

## 介護施設データベース

老人ホーム探しのお悩み  
まると、おまかせ。

総施設数  
約57,000件

## マンション参考価格

PRICE  
MAP

マンションの参考価格を  
地図上で丸見えに

参考価格算出  
約620万戸

## 住まいのお役立ち情報

住まいのお役立ち情報

総掲載記事数  
約5,600本

## 住まいのトレンド情報

トレンド情報

総掲載記事数  
約7,500本

## 不動産投資情報

LIFULL  
HOME'S

不動産投資

健美家。

総物件数（健美家）  
約95,000件

## エリア別データ

LIFULL HOME'S 住まいインデックス

## エリアの口コミ情報

買値のしやすさ  
★★★★★ 4.5

交通の利便性  
★★★★★ 4.5

子育てのしやすさ  
★★★★★ 3.7

治安の良さ  
★★★★★ 3.4

自然の多さ  
★★★★★ 3.5

総口コミ数  
約59万件

## 住宅弱者向けサービス

ありのまま、住まい相談。

FRIENDLY  
DOOR

総掲載会社数  
約6,700社

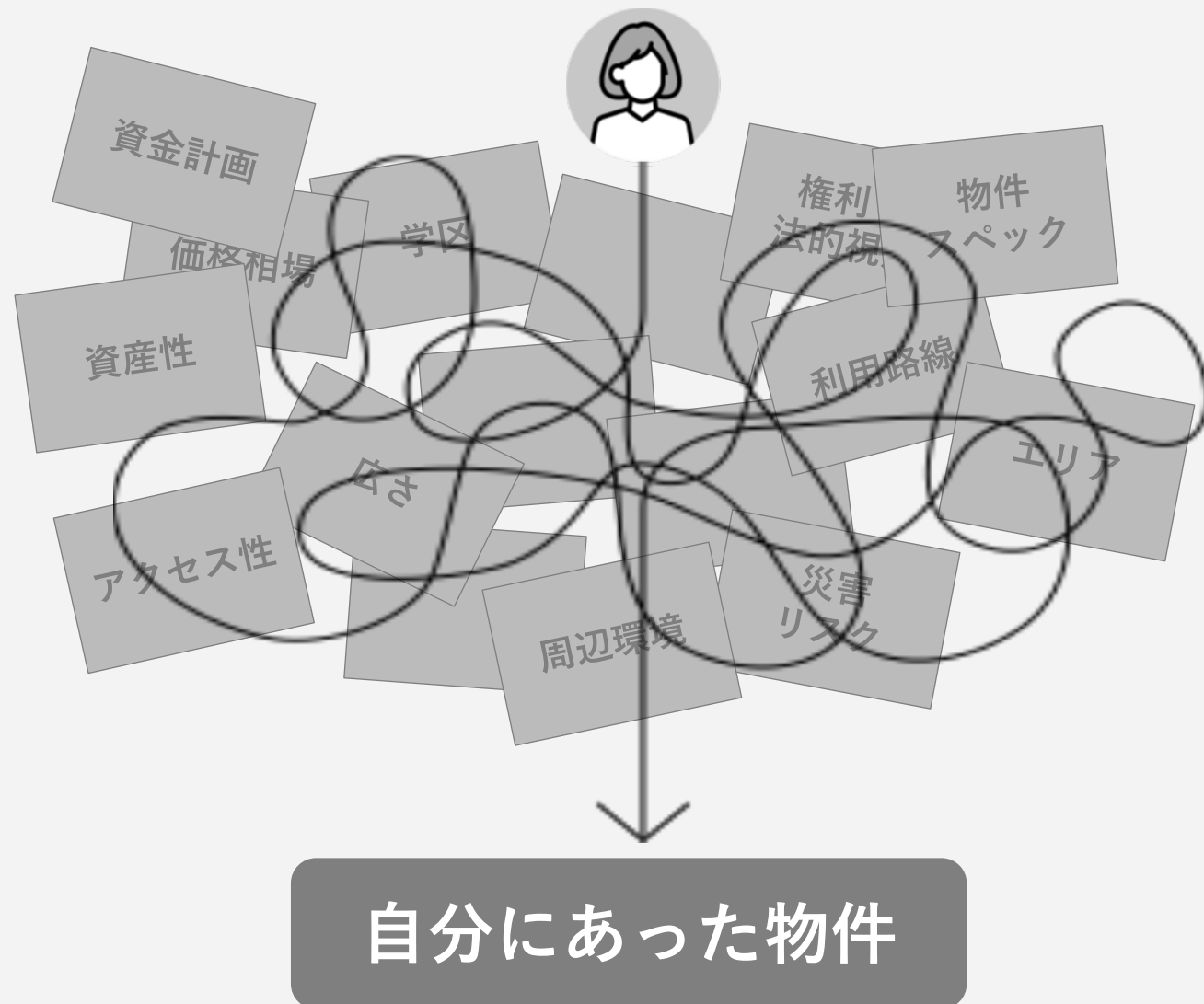
## 地方創生サービス

未来は、  
空き家にあつた。

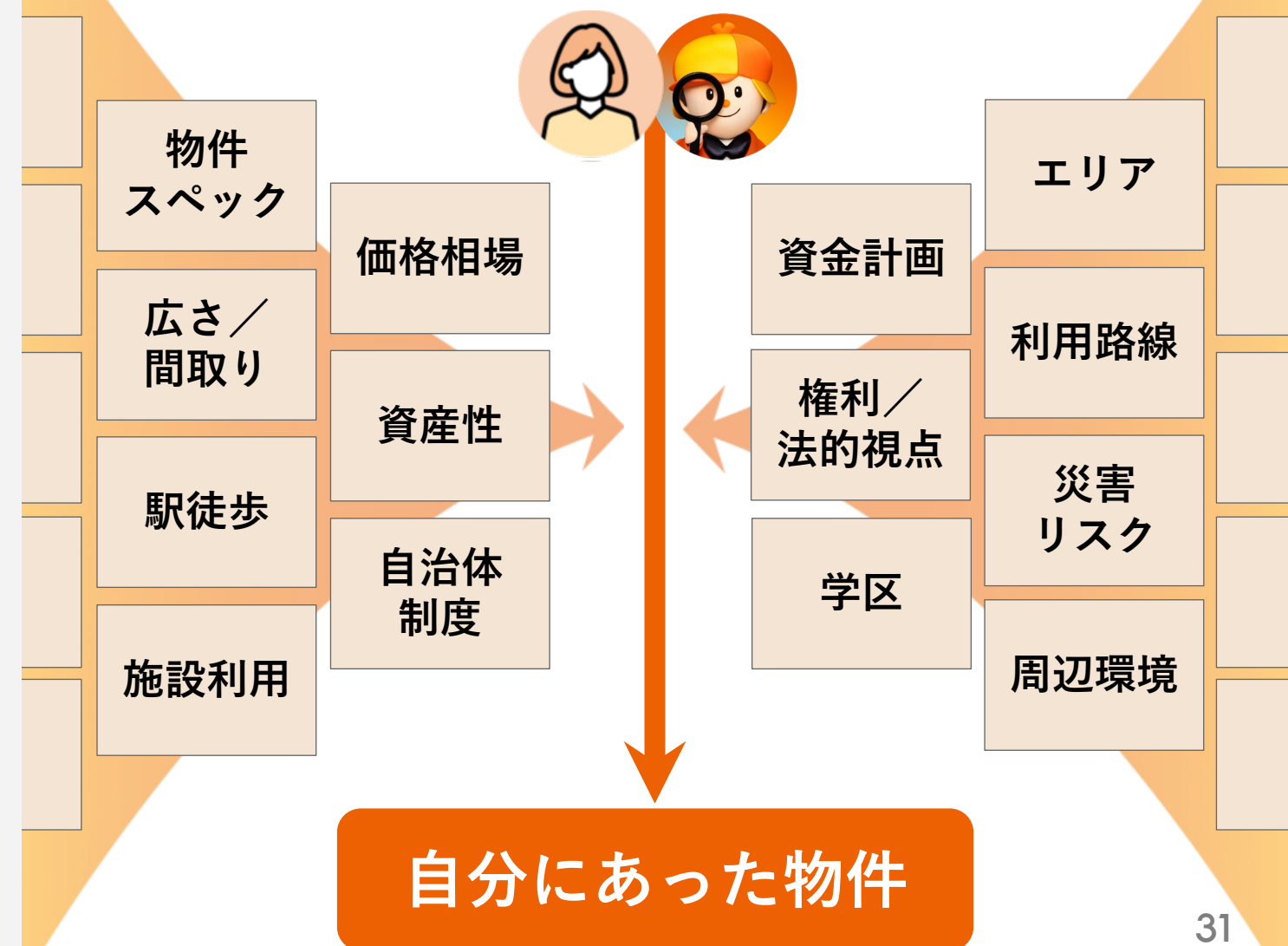
LIFULL  
地方創生

# 住まい探しの「手間」が無くなる

ユーザー自ら情報を集め、  
一つ一つ検討しながら辿り着く



ユーザーの代わりにAIがあらゆる情報を収集し、  
検討プロセスを最短化







etc...

ライフマンション



物件情報

参考価格

口コミ

エリア情報

掲載履歴

ノウハウ

etc...

ユーザーに最適な情報を  
AIが収集し提案



# LIFULL ✨ AI

LIFULLのあらゆるデータに  
アクセスできるAIエージェント



第一弾機能「AIホームズくん」

※不動産領域限定版

<https://ai.lifull.com/aihomeskun/>



2028年9月期には過去最高の営業利益を更新

グループのリソースを最大活用し、**住領域×AIでNo.1**に

前中計期間の実績  
(2021年9月期～2025年9月期)

### 選択と集中

事業ストラクチャの  
大幅な改革

- ・ 海外事業から撤退
- ・ 周辺事業の売却

国内 主要事業へ回帰

本中計 (2026年9月期～2028年9月期)

### 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

# 中期経営計画に向けたコミットメント

## 役員・従業員へストックオプションを発行

**対象者** 株式会社LIFULLの役員（常勤取締役・執行役員）

**行使条件** 2028年9月期連結営業利益 **60億円以上を達成**

**対象者** LIFULL単体の従業員、子会社の取締役・従業員

**行使条件** 2028年9月期連結営業利益  
55億円以上を達成：50%  
60億円以上を達成：100%

新株予約権の数：40,600個



※詳細は、2025年11月12日発表の[「募集新株予約権（有償ストック・オプション）の発行に関するお知らせ」](#)をご覧ください



2026年9月期は



未来を造る攻めの1年



# 中期経営計画の目標達成に向けて2026年9月期は成長投資を強化

## 2026年9月期 業績予想

売上収益 **297** 億円  
(前期比 +5.6%)

営業利益 **30** 億円  
(前期比 ▲21.4%)



### 投資強化の3つのポイント

#### 人材の採用の強化

営業・開発の人材強化

#### 最適な広告宣伝

集客・認知度向上

#### AI・生成AI

サービス・社内での活用促進

コントロールライン：営業利益率 **10% 超**

# 中期経営計画の達成に向けた組織強化（2025年10月より）

グループ連携の強化と施策の実行速度の向上のため、戦略的な組織変更を実施

## 主力事業の強化

新任

LIFULL HOME'S事業本部長に就任



執行役員（CCO）

**川寄 鋼平**

LIFULL HOME'Sの成長加速

新設

AIイノベーション本部長に就任



執行役員（CTO、CAIO）

**長沢 翼**

AI技術による非連続的な  
事業成長・生産性向上を推進

## グループシナジーの最大化

新任

株式会社LIFULL senior代表取締役就任



執行役員

**福澤 秀一**

（株式会社LIFULL CFO兼任）

新任

健美家株式会社代表取締役就任



**成瀬 亮輔**

（旧：2024年より健美家株式会社取締役）

# 中期経営計画の達成に向けた組織強化 (2025年10月より)



## 女性初の執行役員

秋庭 麻衣



2004年入社

HRソリューション事業部長  
株式会社LIFULL FaM Partners代表取締役



人生ビジョン

仕事と子育ての両立をサポートすること





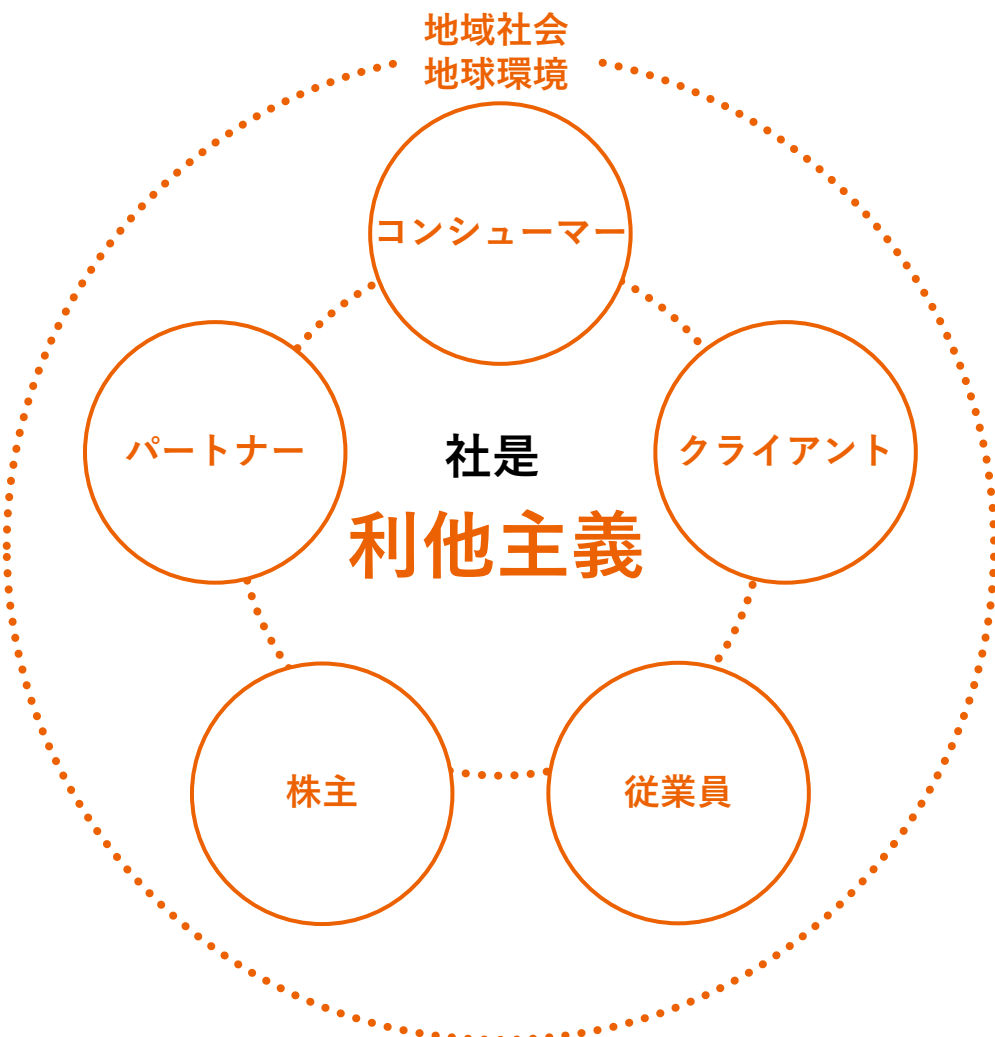
# LIFULLグループの 経営の考え方



# 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

# 従業員のエンゲージメント

挑戦する企業文化と柔軟な働き方を実現する社内制度で従業員の力を最大限に活かす

## チームと個人を応援するための 充実した社内制度（一例）▶

- 学ぶ
- 社内セミナー（LIFULL大学）
  - 資格取得奨励制度

- キャリア支援
- キャリア選択制度
  - 社内外兼業制度
  - 新規事業提案制度

- 多様な働き方の支援
- フレックスタイム制度
  - リモートワーク
  - ワーキングマザー・ファザー支援
  - 多様なパートナーシップへの対応

- チームの強化
- チームビルディング
  - コミュニケーション予算
  - 全社総会

### 結果

#### D&Iインクルージョンスコア

2023年9月期

78%

2024年9月期

86%

2025年9月期

86%

過去最高 ✨

#### 組織サーベイ

従業員のエンゲージメント調査（5点満点）

2023年9月期

3.8

2024年9月期

3.9

2025年9月期

4.0

過去最高 ✨

# 社会貢献活動

事業と社内制度により社会貢献活動を積極的に推進

住宅弱者の課題の解消に向けて

## LIFULL HOME'S ACTION FOR ALL

したい暮らしを、あらゆる人に。



### FRIENDLY DOOR

国籍、年齢、性別などさまざまなバックグラウンドを持つ人が安心して住まいを見つけるための不動産情報サービス

### えらんでエール

LIFULL HOME'Sで物件のお問合せをされた方が  
応援したい住宅弱者を支援する団体をえらべる仕組み

難民・避難民に対する支援活動 等

ボランティア活動支援プログラム

社員の労働時間 1%  
+ 単体前年度税引後利益 1%  
+ ボランティア活動への参加のため  
年に2日の有給休暇を付与

### 2024年9月期活動実績

延べ参加社員数：526人  
活動時間：813時間



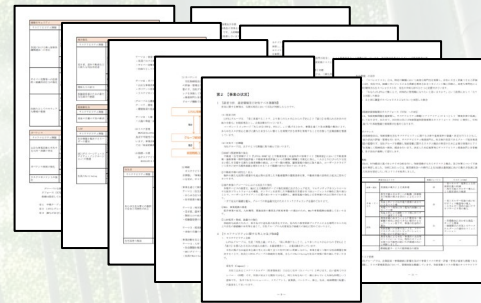


# LIFULLグループのサステナビリティ

## 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>



引き続きLIFULLにご期待ください



# 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](mailto: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](https://twitter.com/LIFULL_Corp)

Facebookページ



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