

LIFULL | 2120

東証プライム

Q1 Follow-up

主力HOME'S堅調、戦略投資で次段階へ

サマリー

- **2026/9期Q1決算レビュー**：株式会社LIFULL（ライフ。以下、同社）の2026/9期Q1の連結業績は、売上収益6,993百万円（前年同期比8.3%増）、営業利益1,177百万円（同42.1%増）と増収大幅増益で着地し、営業利益率は16.8%と4.0ポイント改善した。販管費は同0.6%増に抑制されているが、繁忙期のQ2には戦略コストの投下が計画されており、利益の進捗は計画通りである。主力のHOME'S関連事業は顧客数、ARPA（顧客単価）の伸長とAI活用による効率化を背景に増収増益を確保した。その他事業は買取再販による空き家の利活用が拡大したものの、利益への寄与はまだ限定的であり、損失は横ばいとなった。
- **2026/9期決算見通し**：2026/9期通期は売上収益29,700百万円、営業利益3,000百万円を計画している。Q1進捗率は売上収益23.5%、営業利益39.2%と高水準だが、成長投資がQ2以降に偏重している影響もあり、会社は概ね計画通りとみている。Q2は繁忙期に合わせ新TVCMを含むプロモーションを集中投下し、獲得した反響を確実に収益へ繋げることで、通期目標と中計達成を目指す。AI活用による生産性向上も利益を下支えし、攻めと規律を両立する方針である。
- **株価インサイト**：2025年2月の業績予想修正で株価は一時反落したが、HOME'S関連事業の成長や代表取締役社長による同社株式の取得、配当性向引き上げなどを背景に8月までは堅調に推移。その後、2025/9期決算で戦略投資に伴う減益予想が嫌気され下落した。一方、2026/9期Q1決算で主力事業の成長継続と株主優待新設・配当予想開示など株主還元強化が好感され反発した。SIRでは減益は一時的であり、海外リストラ完遂によりリスクは縮小、PER20倍程度を妥当な評価水準として現状の14.9倍は割安とみている。

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
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
2024/9連*	26,312	—	3,027	—	2,549	—	-8,463	—	-66.12	0.73
2025/9連*	28,127	6.9	3,815	26.1	3,805	49.3	5,317	—	41.51	10.41
2026/9会予	29,700	5.6	3,000	-21.4	—	—	1,900	-64.3	14.10	5.21
2025/9Q1*	6,458	—	828	—	832	—	383	—	3.00	—
2026/9Q1	6,993	8.3	1,177	42.1	1,306	57.0	753	96.3	5.88	—

出所：SPEEDAよりSIR作成

注：*は非継続事業に分類された海外事業を除くベース

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チャリングにより、経営資源をHOME'S関連事業に集中させたことで、主力の国内不動産ポータル事業は力強い成長を続けている。

AI活用を軸に、グループシナジーの最大化を目指す。

「あらゆるLifeを安心と喜びでFullに」への挑戦。

主要指標

株価 (3/11)	210
年初来高値 (8/22)	240
年初来安値 (4/7)	120
10年間高値 (16/1/4)	1,508
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)	28.22
EV (十億円)	27.01
25/9 株主資本比率	63.6%
25/9 実績PBR	1.05x
26/9 予想PER	14.9x
25/9 実績ROE	21.2%
26/9 予想配当利回り	2.5%

株価チャート(1年)



TradingView

アナリスト 渡辺 保隆

research@sessapartners.co.jp



2026/9期Q1 決算レビュー

2026/9期Q1の連結業績は、売上収益が6,993百万円（同8.3%増）、営業利益が1,177百万円（同42.1%増）と、増収大幅増益での滑り出しとなった。営業利益率は16.8%と前年同期から4.0ポイント改善している。販管費の伸びは同0.6%増の5,402百万円と抑制的であるが、これはQ2の繁忙期に向けた広告宣伝費の投下タイミング等の影響によるもので、進捗は概ね通期計画通りである。今期は対話型AI「LIFULL AI」のリリースなど、中期経営計画の達成に向けた施策が加速している。

簡易損益計算書 (IFRS)

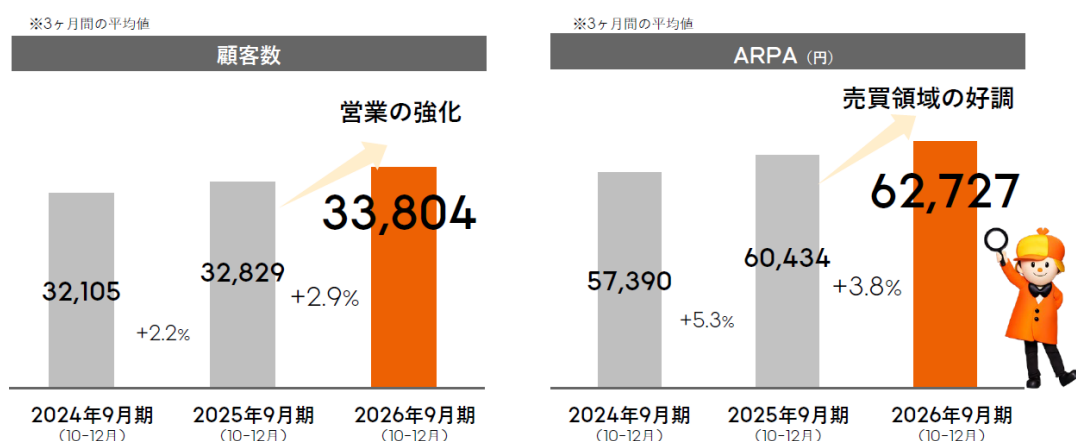
(単位：百万円)		2025年9月期 Q1 (10-12月)	2026年9月期 Q1 (10-12月)	増減額	増減率
継続事業によるもの	売上収益	6,458	6,993	+535	+8.3%
	売上原価	340	406	+65	+19.1%
	販管費	5,369	5,402	+33	+0.6%
	人件費関連	2,342	2,270	▲72	▲3.1%
	広告宣伝費・営業費	1,840	1,877	+36	+2.0%
	減価償却費	270	349	+78	+28.9%
	その他	915	905	▲10	▲1.1%
	その他収益及び費用	81	▲7	▲88	-
	営業利益	828	1,177	+348	+42.1%
	営業利益率	+12.8%	+16.8%	+4.0pt	-
最終・金融指標	当期/四半期利益※	383	753	+369	+96.3%

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
：2025/9期Q1の海外事業は非継続事業として除かれている

セグメント別では、主力のHOME'S関連事業が売上収益6,361百万円（同6.9%増）、セグメント利益1,330百万円（同47.5%増）となった。営業強化と中古売買領域の好調を背景に、重要指標である顧客数は33,804件（同2.9%増）、ARPAは62,727円（同3.8%増）と共に拡大を継続しており、AI活用による業務効率化も収益性に寄与している。

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。

その他事業は地方創生関連事業（主に空き家利活用）の伸長により売上収益が632百万円（同25.0%増）となったが、利益への寄与はまだ限定的であり、セグメント損失は150百万円とほぼ横ばいにとどまった。

セグメント別売上収益・利益（IFRS）

（単位：百万円）	2025年9月期 Q1 (10-12月)	2026年9月期 Q1 (10-12月)	増減額	増減率	摘要
売上収益	6,458	6,993	+ 535	+8.3%	
HOME'S関連	5,951	6,361	+ 409	+6.9%	主に前期から好循環が続き、顧客数や反響数の増加が寄与
その他	506	632	+ 126	+25.0%	主に地方創生関連事業による増加
セグメント損益	747	1,185	+ 437	+58.5%	
HOME'S関連	902	1,330	+ 428	+47.5%	増収効果と収益力の向上により増益
その他	▲157	▲ 150	+ 7	-	
セグメント間取引	3	5	+ 2	+61.0%	

出所：同社IR資料より抜粋

注：セグメント間取引について、相殺消去後の数値を記載。

2026/9期 決算見通し

2026/9期通期の連結業績予想は、売上収益29,700百万円、営業利益3,000百万円を見込む。Q1時点の進捗率は売上収益23.5%、営業利益39.2%と極めて順調な推移を見せている。利益面の進捗が目立つが、成長投資がQ2以降に偏重している影響もあり、同社は「概ね通期計画通りの進捗」と冷静な評価を維持している。

今後の焦点となるQ2に向けては、繁忙期に合わせたメリハリのある戦略コストの配分を計画している。1-3月の需要期に合わせ、新TVCMの放映を含む積極的なプロモーション活動を集中投下する予定である。獲得した反響を確実に収益へ繋げることで、通期目標を完遂し中期経営計画の達成を確実なものにする方針である。AI活用による生産性向上も利益面を支えており、攻めの投資を行いながらも着実な進捗が期待される。

2026/9期 業績予想

簡易損益計算書			
（単位：百万円）	2026年9月期 (10-9月) 【通期予想】	2026年9月期 Q1 (10-12月) 【実績】	進捗率
売上収益	29,700	6,993	23.5%
売上原価	2,016	406	20.1%
販管費	24,737	5,402	21.8%
人件費関連	9,879	2,270	23.0%
広告宣伝費・営業費	9,498	1,877	19.8%
その他	5,360	1,658	30.9%
その他収益及び費用	53	▲ 7	-
営業利益	3,000	1,177	39.2%
営業利益率	10.1%	16.8%	-
当期利益 [※]	1,900	753	39.6%

サービス別売上収益			
（単位：百万円）	2026年9月期 (10-9月) 【通期予想】	2026年9月期 Q1 (10-12月) 【実績】	進捗率
売上収益	29,700	6,993	23.5%
HOME'S関連事業	26,450	6,361	24.0%
その他	3,250	632	19.4%

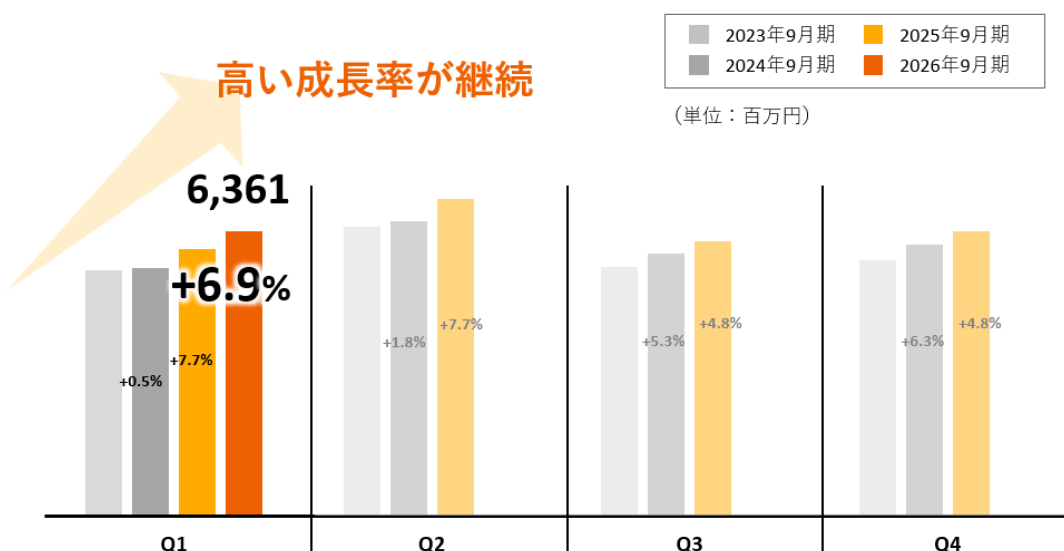
出所：同社IR資料より抜粋

注：当期利益は、親会社の所有者に帰属する当期利益

高成長が続く HOME'S関連

主力のHOME'S関連事業は、2026/9期Q1において売上収益6,361百万円（同6.9%増）、セグメント利益1,330百万円（同47.5%増）を記録し、9四半期連続の増収を達成した。この高い成長を支える中核要因は、営業体制の抜本的な強化にある。同社は営業人員の拡充に加え、AIツールの活用による提案の高度化や支援メニューの拡充を推進し、クライアントへの提供価値を継続的に高めてきた。また、サイト内でのマッチング精度改善による反響率の向上が奏功し、重要指標である顧客数は33,804件（同2.9%増）と堅調に拡大している。

HOME'S関連売上収益（四半期）の推移



出所：同社IR資料より抜粋

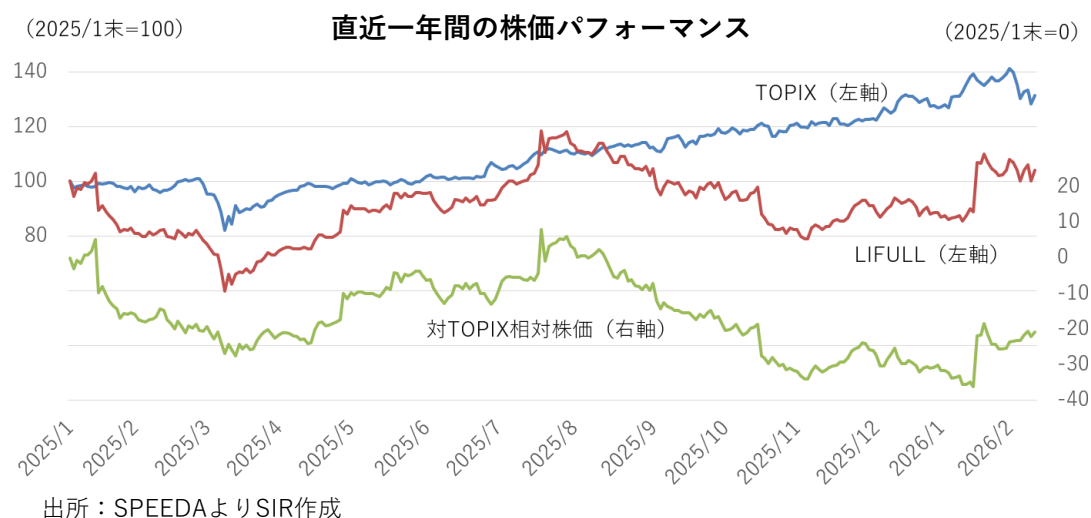
特筆すべきは、強みである賃貸領域の安定した基盤を維持しつつ、近年戦略的に注力してきた中古売買（流通）領域が着実な成長を見せている点である。この両輪の堅調な推移により、HOME'S全体のARPAは62,727円（前年同期比3.8%増）と力強い上昇を実現している。好調な中古売買領域の好例として挙げられるのが売却査定サービスだ。昨今の不動産価格上昇を背景に、所有物件の資産価値に関心を持つオーナーの潜在ニーズを確実に捉えており、売買訪問査定率で5年連続No.1を獲得するなど、ユーザーと事業者の双方から圧倒的な信頼を獲得している。

もちろん、現在の躍進は中古売買領域の強化のみによるものではない。継続的なUX/UIの改善や、AIを用いた「おとり物件」の自動検知といったサイトの信頼性向上、さらには事業者の業務効率を高めるDX支援など、長年積み重ねてきた多様な打ち手が複合的に作用している。これらプラットフォームとしての総合的な価値向上が土台となることで、現在の好調な成長トレンドは盤石なものとなっている。

株価インサイト

2025年2月の業績予想修正により株価は一時下落したものの、その後は主力のHOME'S関連事業の力強い成長が支えとなり、8月までは堅調に推移した。同社は2024年12月の「東証プライム市場上場維持基準の適合に向けた計画書」の提出以降、株価と資本効率を強く意識した経営姿勢を鮮明にしている。海外事業のリストラ完遂に加え、配当性向の引き上げ、代表取締役社長による同社株式の取得といった一連の施策は、投資家の期待を後押しする要因となった。しかし、2026/9期業績の見極めを意識した動きから軟調に転じ、11月の2025/9期決算発表における戦略投資に伴う減益予想が嫌気され、株価は一段安となった。

一方、足元の2026/9期Q1決算では、主力のHOME'S関連事業が力強い成長トレンドを継続していることが確認された。合わせて、株主優待制度の新設や配当予想の開示など、積極的な株主還元姿勢が示されたことを受け、株価は再び反発に転じている。



SIRでは、戦略投資による減益は一時的であり、長年の懸案であった海外事業のリストラ完了によってダウンサイドリスクは大幅に狭小化したと評価している。過去のROE実績に照らせばPER20倍程度が妥当な評価水準であり、現状の14.9倍は依然として割安圏にある。市場評価のさらなる向上には、HOME'S関連事業の持続的な成長性を具体的に示し続けるとともに、一連の株主還元施策をさらに深化させ、ROE向上に向けた資本効率に関する明確な方針開示が継続して求められる。



LEGAL DISCLAIMER

ディスクレーマー／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