

(証券コード：2120)

株式会社LIFULL

# 会社説明資料

2026年9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。



Copyright (c) LIFULL Co., Ltd. All Rights Reserved.

# LIFULL (2120) のお伝えしたい4つのこと

---

1. LIFULLについて
2. 中期経営計画と直近の決算
3. AI、生成AIを事業にフル活用
4. 株主還元の強化



# LIFULL (2120) のお伝えしたい4つのこと

---



1. LIFULLについて

2. 中期経営計画と直近の決算

3. AI、生成AIを事業にフル活用

4. 株主還元の強化

# 株式会社LIFULL 会社概要・登壇者のご紹介

(2026年6月末現在)

証券コード： 東証プライム (2120)

本社所在地： 東京都千代田区

資本金： 9,740百万円

連結従業員数： 1,120名  
(内、臨時雇用122名、海外128名)

## 主要事業：

日本最大級の不動産情報サイト



## 代表取締役社長執行役員 伊東 祐司



1982年 生まれ  
2006年 新卒で当社入社  
2015年 史上最年少で役員就任  
2023年より現職



社是

# 利他主義

Altruism

---

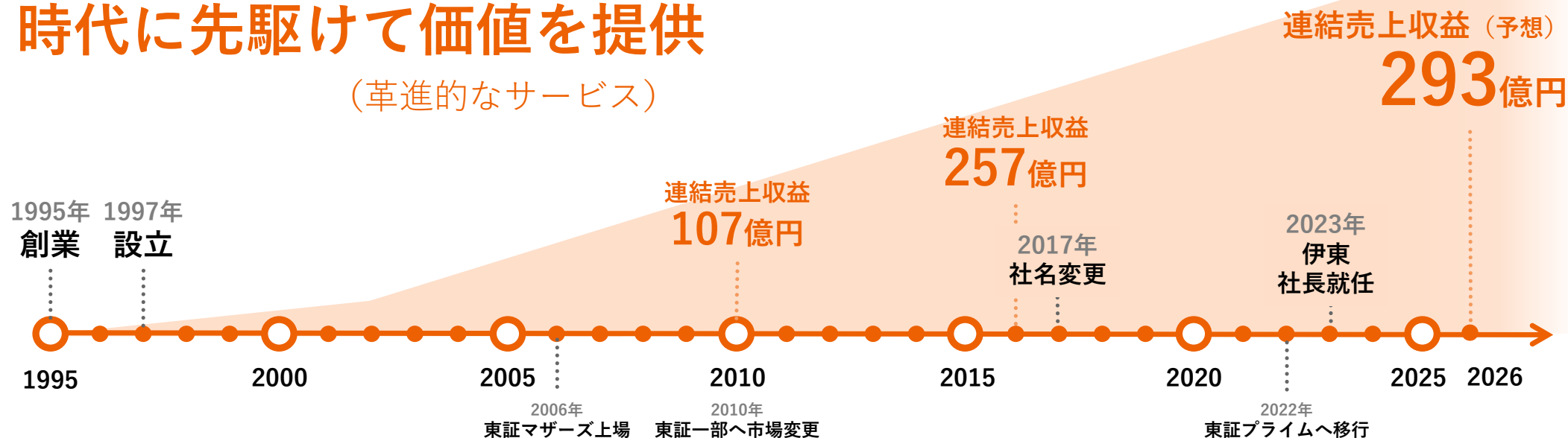
## 経営理念

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



# 創業31周年 社是「利他主義」を根幹に 時代に先駆けて価値を提供

(革進的なサービス)



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



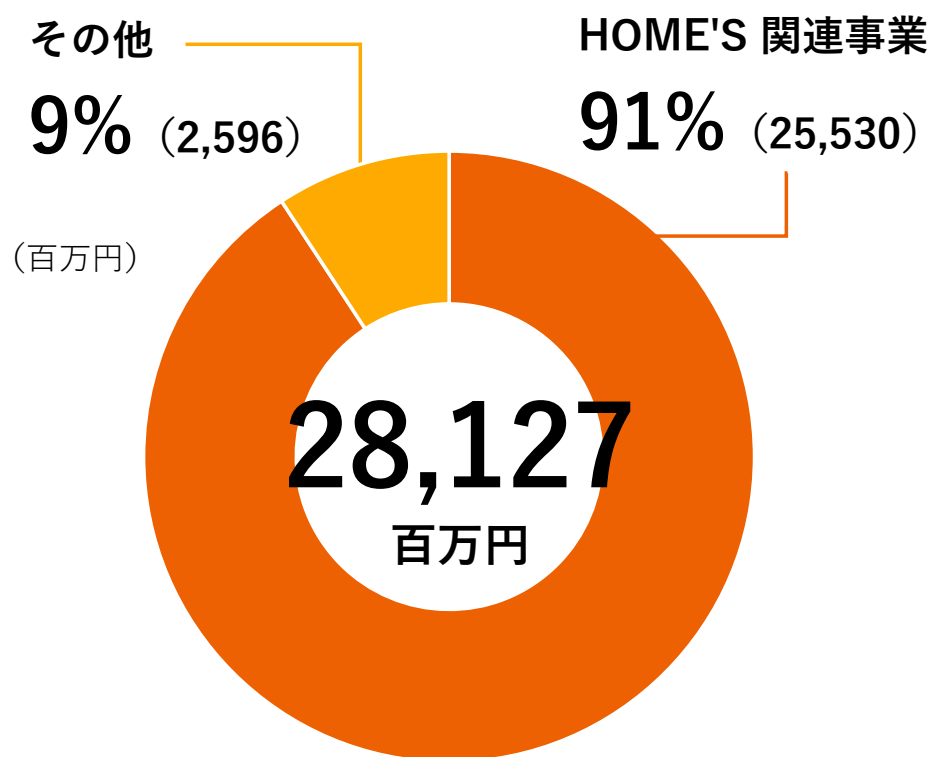
オンライン内見・IT重要事項  
説明のサービス提供開始



生成AIを活用した  
「AIホームズくん」提供開始

# LIFULLグループの事業概況（前期：2025年9月期 実績）

## 連結売上収益



## HOME'S 関連事業



日本最大級の不動産・住宅の  
総合情報サービス



日本最大級の不動産投資と  
収益物件の情報サイト



オフィス開発拠点

主要事業

その他

## その他

住まい領域周辺の様々な社会課題を解決する事業を展開

- ・日本最大級の介護施設情報サイト「**LIFULL介護**」
- ・遊休不動産を再生して利活用する**地方創生事業** など

# 住まい探しは「LIFULL HOME'S」におまかせ！

日本最大級の不動産情報サイト



LIFULL HOME'S

検索

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

## 掲載物件数600万件以上

**借りる** 賃貸、マンスリーマンション、店舗 等

**買う** 新築・中古マンション、新築・中古戸建 等

**建てる** 注文住宅、土地

**売る** 売却査定

 **住まいの窓口**



対面コンシェルジュサービス  
**全国で80店舗**

# 不動産投資・収益物件情報は「健美家」におまかせ！

日本最大級の不動産投資と  
収益物件の情報サイト

健美家.



健美家

検索

<https://www.kenbiya.com/>

No.1<sup>※</sup>  
投資物件掲載数

掲載物件数 9万件以上

収益物件を探す マンション、戸建て、土地 等

売却査定依頼

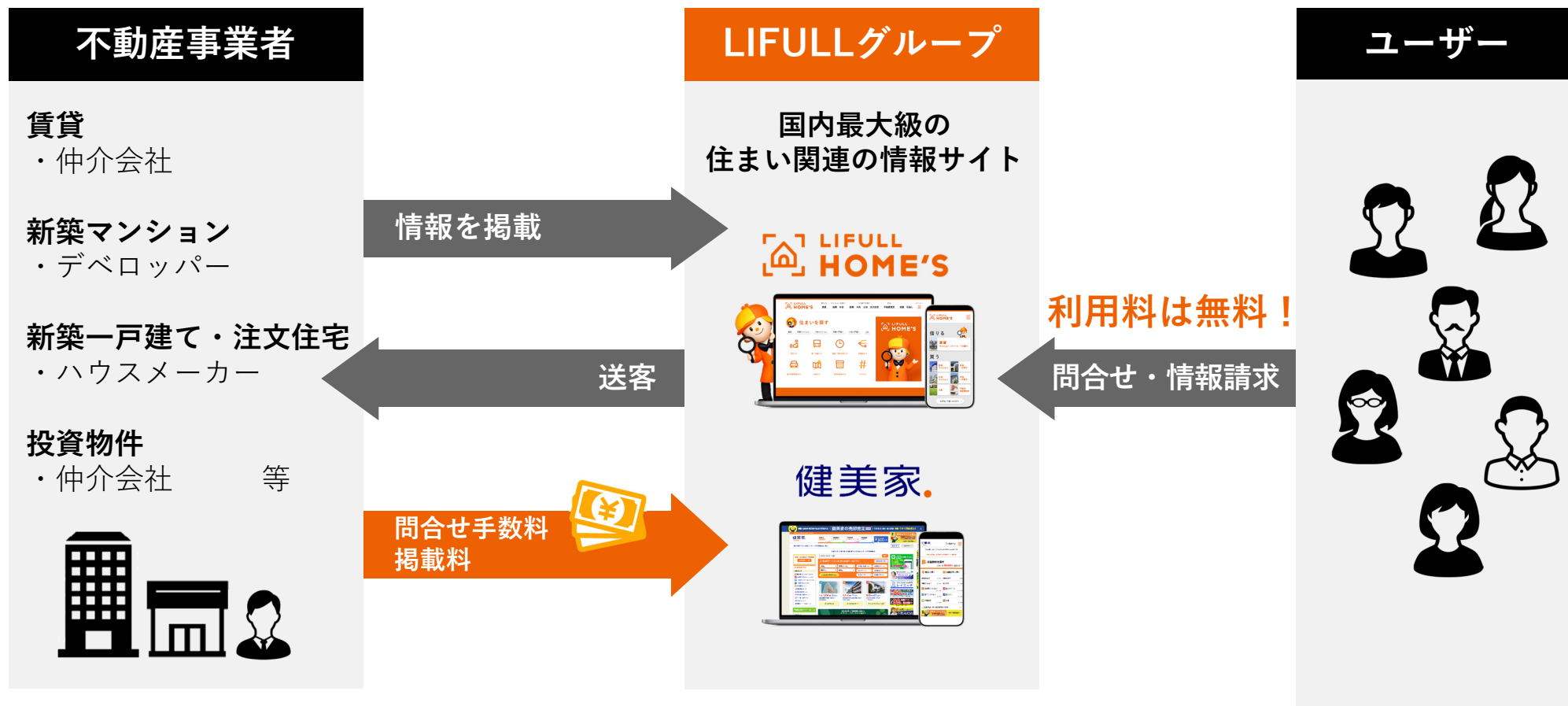
不動産投資セミナー

不動産投資情報 ニュース、ブログ、SNS 等

※ 2026年2月5日時点（株）東京商エリサーチ調べ

# HOME'S関連事業 ビジネスモデル

→ 情報・サービスの流れ  
→ 金銭の流れ



# 革進的なサービス「LIFULL HOME'S」の強み

## 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）



- ・ iOSアプリ
- ・ オンラインハザードマップ
- ・ 生成AIによるチャットボット

## 2 膨大な情報とネットワーク (2026年8月現在)

顧客数   
**34,000 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



# 革進的なサービス「LIFULL HOME'S」の評価

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



※1  
2年連続 物件鮮度No.1  
(2024年／2025年)

## 借りる・買う・売る 幅広い領域で高評価

※2  
賃貸領域  
総合  
No.1  
3回連続

※4  
新築分譲マンション  
掲載物件数  
No.1

※3  
売買領域  
総合  
No.1

※5  
新築一戸建て  
掲載物件数  
No.1

※6  
売却査定  
5年連続  
訪問査定率  
No.1  
2025年 不動産情報サイト



※1 株式会社ブラグ [2025年6月19日～6月23日調査]  
※2 Gomez 賃貸不動産情報スマホサイトランキング [2026年4月][2022年1月]  
※3 Gomez 売買不動産情報スマホサイトランキング [2022年2月]  
※4 株式会社ブラグ [2026年2月16日～2月20日調査] 新築分譲マンション(築1年以上未入居含む)  
※5 株式会社ブラグ [2025年6月4日時点]  
※6 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～2025年の5年連続]

# 住まい領域周辺の取り組み

実需の住まい以外でも、多くの住まい領域のデータを保有

## 不動産投資領域

不動産投資と収益物件の情報サイト

健美家.

収益物件の掲載  
90,000件以上

投資物件掲載数 No.1<sup>★</sup>

## 高齢者領域

日本最大級の介護施設情報サイト

LIFULL  
介護

全国で延べ  
59,000件以上  
の高齢者向け住宅情報を掲載

## 遊休不動産領域

LIFULL  
HOME'S | 空き家バンク

掲載物件数  
8,400件以上  
参画自治体数  
780件以上

2026年8月現在

# LIFULL (2120) のお伝えしたい4つのこと

---

1. LIFULLについて



**2. 中期経営計画と直近の決算**

3. AI、生成AIを事業にフル活用

4. 株主還元の強化

# 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）



③ AI活用・最適化による  
非連続成長

# 中期経営計画（2026年9月期～2028年9月期）の定量目標

2028年9月期には**過去最高の営業利益達成へ**

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

## 直近の決算のポイント（2026年9月期第3四半期）

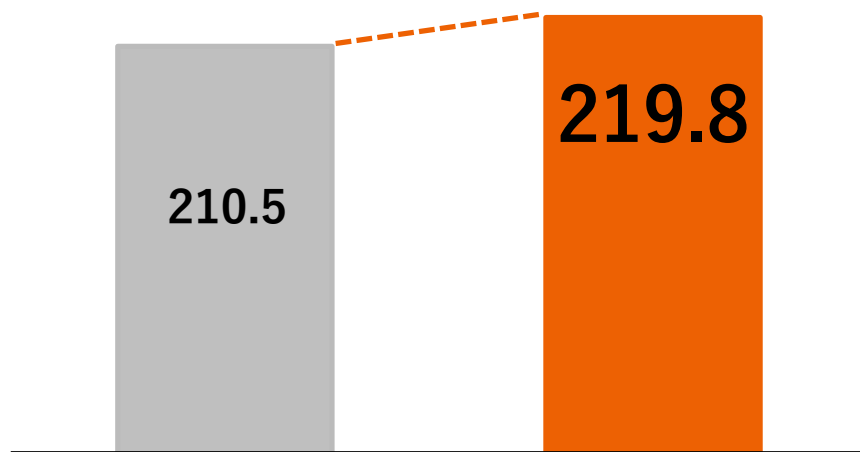
HOME'S関連の好調がけん引し、**増収増益**

売上収益

219.8億円

（単位：億円）

前期比 +4.4%

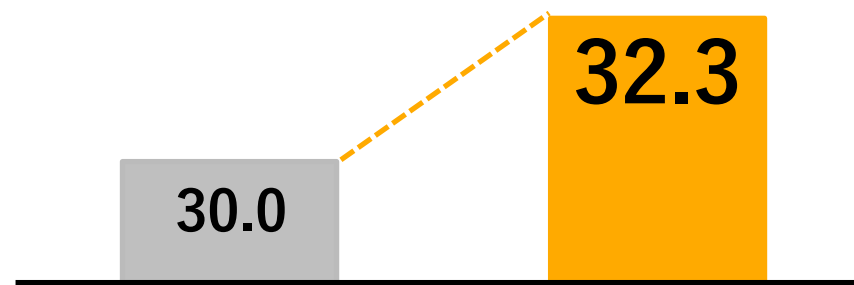


営業利益

32.3億円

（単位：億円）

前期比 +7.9%



## 直近の決算のポイント（2026年9月期第3四半期）

前年の一時要因（海外事業リストラクチャリングによる）を除くと**大幅に増益！**

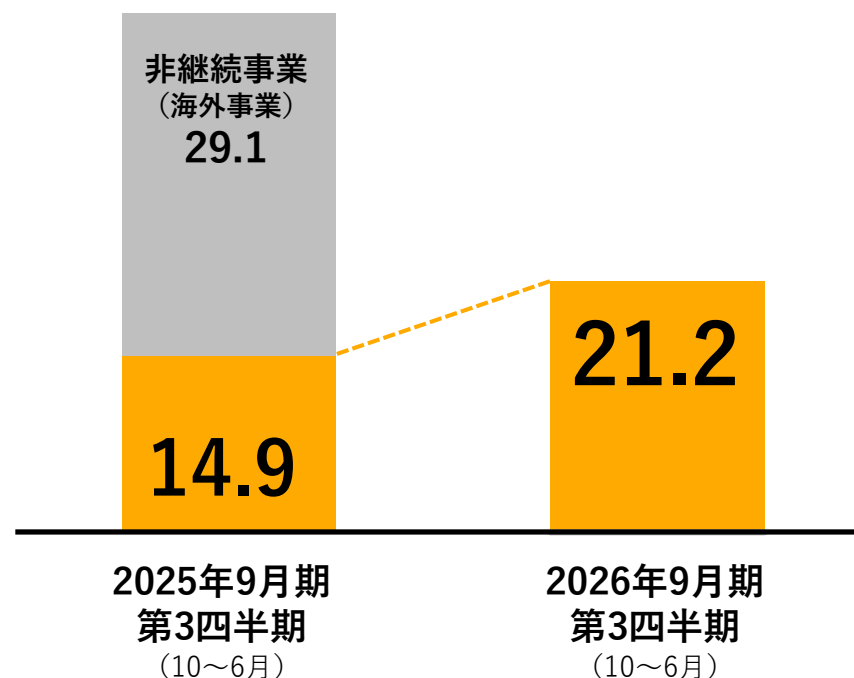
当期利益

21.2億円

継続事業で比較した場合

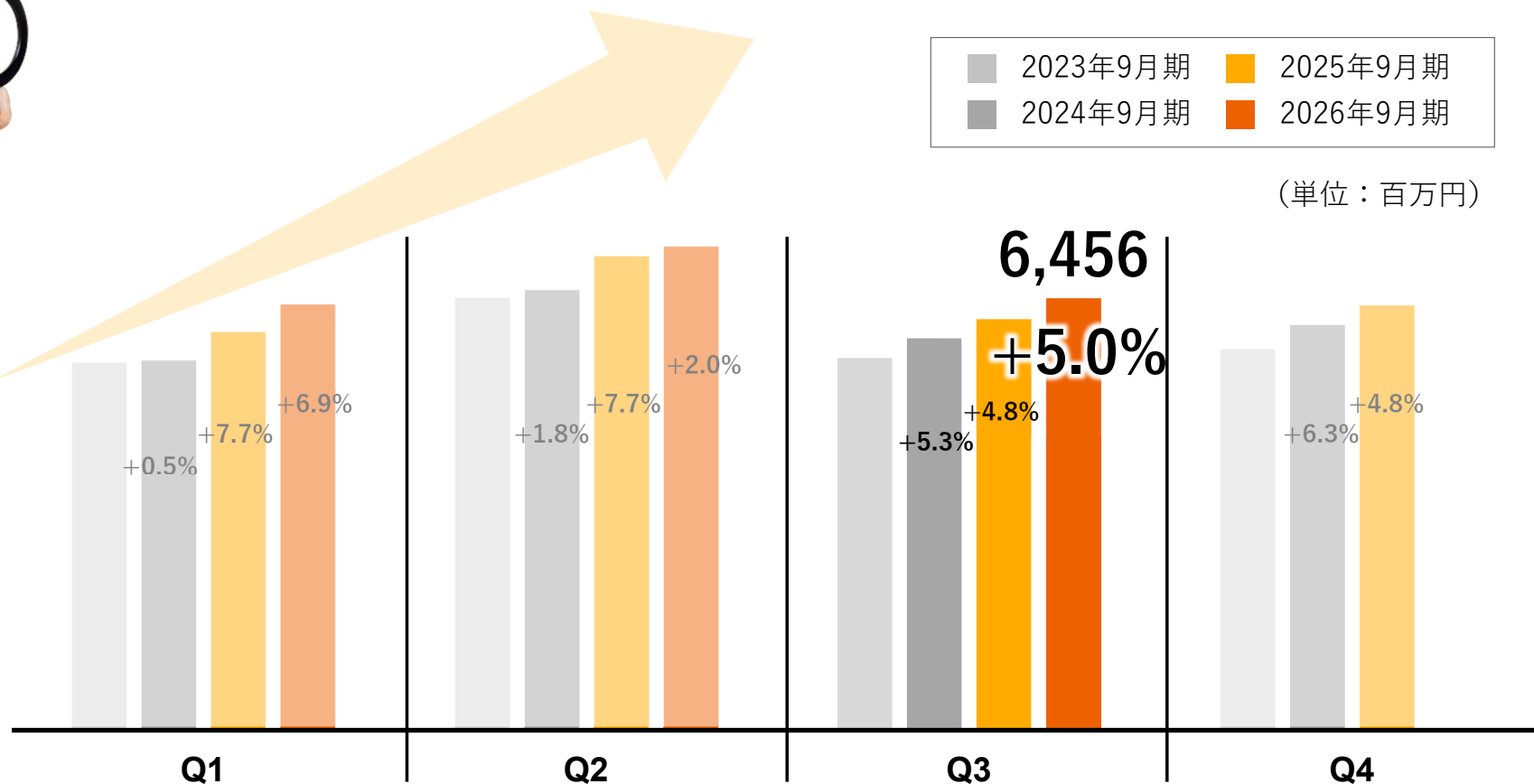
前期比 **+41.8%**

（単位：億円）



# 主要事業のLIFULL HOME'Sは引き続き好調

11四半期連続（2024年9月期第1四半期から）売上収益が拡大！



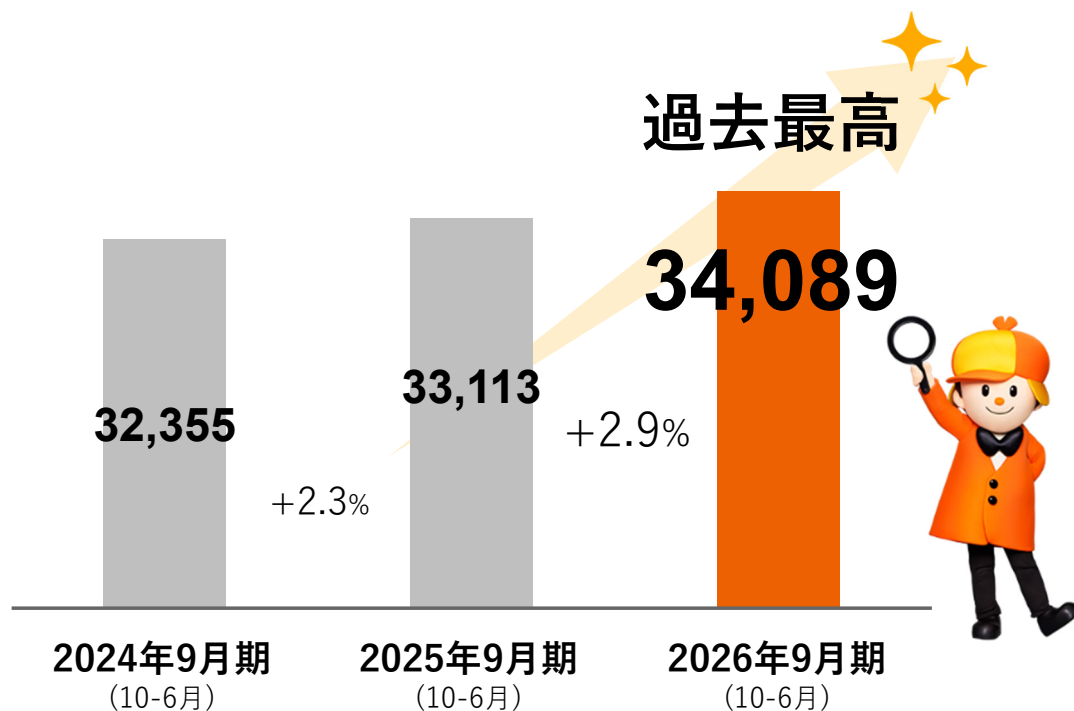
# HOME'S関連事業の重要指標も順調に拡大

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

## 顧客数、ARPA（顧客単価）は共に拡大を継続！

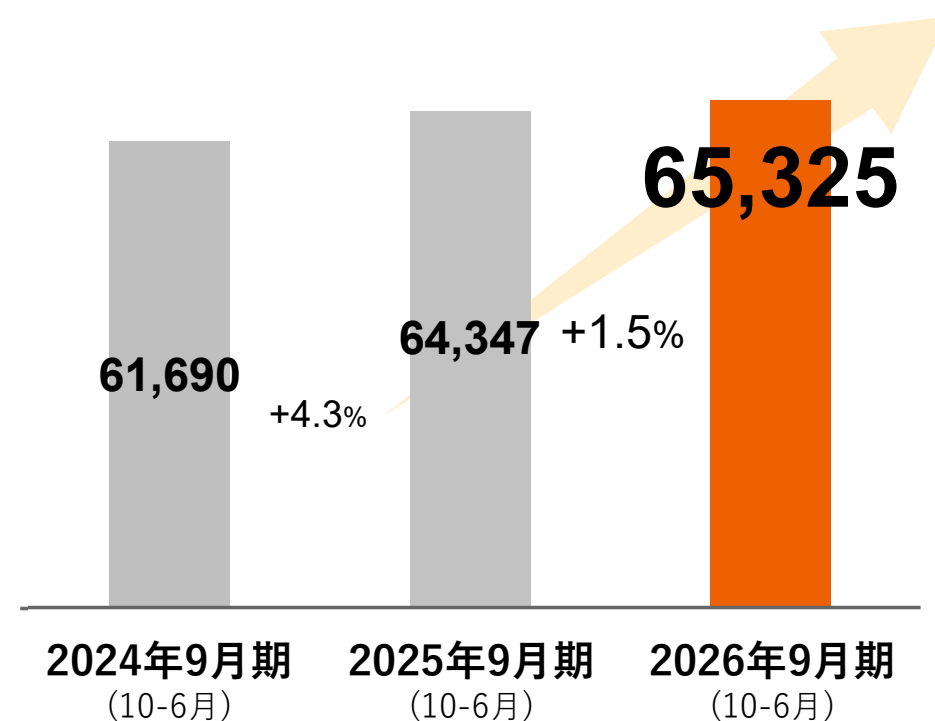
### 顧客数

※9ヵ月間の平均値



### ARPA（円）

※9ヵ月間の平均値



## 業績予想を上方修正（8月12日開示）

通期業績予想の利益を大幅に上方修正、配当予想を増額！

|                |       | 前期比                   | 期初計画比    |
|----------------|-------|-----------------------|----------|
| 売上収益           | 293億円 | (+4.2%)               | (▲1.4%)  |
|                |       | その他の新規事業の計画遅延を反映      |          |
| 営業利益           | 39億円  | (+2.2%)               | (+30.0%) |
| 当期利益           | 25億円  | 前期の一時要因を除く<br>(+0.6%) | (+31.6%) |
|                |       | 主要事業の好調による            |          |
| 1株当たり配当金       | 6.72円 | 29%<br>増額             |          |
| (2026年9月期末 予想) |       | (2026年2月予想比)          |          |

# 上方修正の主要要因

期初計画の成長投資を実施し、HOME'S関連の好調が継続  
AI活用等により**販管費の効率化が進展！**

連結営業利益（2026年9月期 予想）

39億円

期初予想比

↑ 30.0%

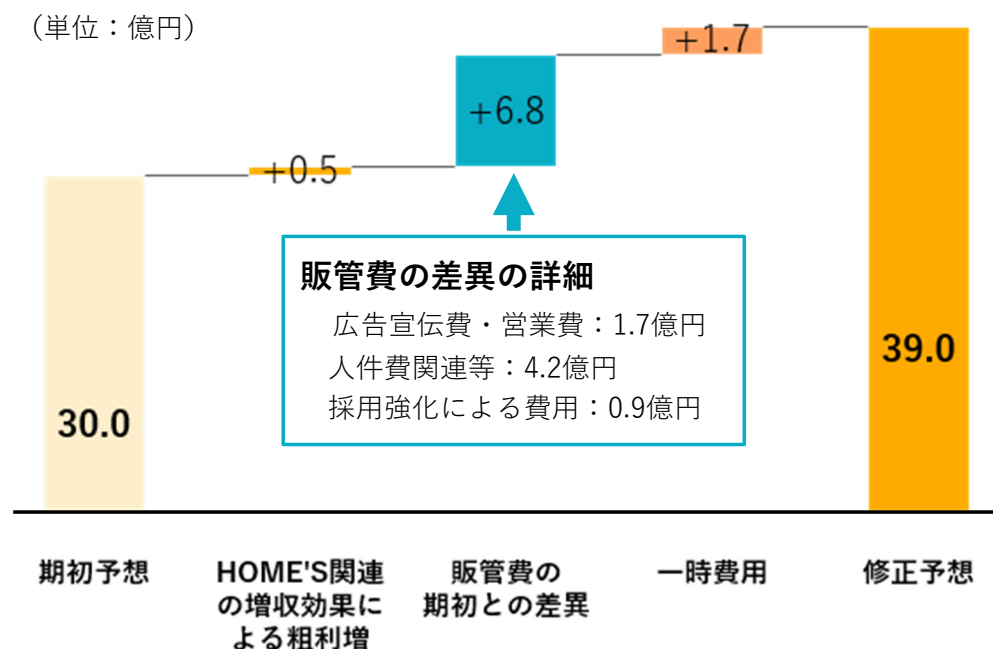
前期比

前期実績：3,815百万円

↑ 2.2%

## 連結営業利益の修正内容

（単位：億円）



# 2026年9月期 業績予想の修正

## 簡易損益計算書

|                   | 2026年9月期<br>(10-9月)<br>【期初】 | 2026年9月期<br>(10-9月)<br>【修正】 | 増減額    | 増減率    |
|-------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------|--------|
| (単位：百万円)          |                             |                             |        |        |
| 売上収益              | 29,700                      | 29,300                      | ▲400   | ▲1.4%  |
| 売上原価              | 2,016                       | 1,671                       | ▲345   | ▲17.1% |
| 販管費               | 24,737                      | 23,793                      | ▲944   | ▲3.8%  |
| 人件費関連             | 9,879                       | 9,659                       | ▲220   | ▲2.2%  |
| 広告宣伝費・営業費         | 9,498                       | 9,324                       | ▲174   | ▲1.8%  |
| その他               | 5,360                       | 4,810                       | ▲550   | ▲10.3% |
| その他収益及び費用         | 53                          | 65                          | +12    | +22.6% |
| 営業利益              | 3,000                       | 3,900                       | 900    | +30.0% |
| 営業利益率             | 10.1%                       | 13.3%                       | +3.2pt | -      |
| 当期利益 <sup>※</sup> | 1,900                       | 2,500                       | +600   | +31.6% |
| (単位：円)            |                             |                             |        |        |
| 配当                | 5.21                        | 6.72                        | +1.51  | +29.0% |

※ 当期利益：親会社の所有者に帰属する当期利益

※ 赤字の場合、増減率は記載していません

## サービス別売上収益

|            | 2026年9月期<br>(10-9月)<br>【期初】 | 2026年9月期<br>(10-9月)<br>【修正】 | 増減額  | 増減率    |
|------------|-----------------------------|-----------------------------|------|--------|
| (単位：百万円)   |                             |                             |      |        |
| 売上収益       | 29,700                      | 29,300                      | ▲400 | ▲1.4%  |
| HOME'S関連事業 | 26,450                      | 26,500                      | +50  | +0.2%  |
| その他        | 3,250                       | 2,800                       | ▲450 | ▲13.9% |

その他、決算内容の詳細は  
当社IRサイト＞IR資料室  
(<https://lifull.com/ir/ir-data/fy2026/>)  
をご覧ください。

# LIFULL (2120) のお伝えしたい4つのこと

---

1. LIFULLについて

2. 中期経営計画と直近の決算



**3. AI、生成AIを事業にフル活用**

4. 株主還元の強化

# 中長期のAI活用イメージ

サービスを拡大しながら  
各事業のデータを拡充

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

住まい  
住替え  LIFULL  
HOME'S



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

健美家.  
by LIFULL



高齢者施設

 LIFULL senior



遊休不動産  
資産活用

LIFULL Investment  
LIFULL Social Asset



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)

# 最先端のAI技術を消費者、不動産事業者、社内に提供

住まい探しをもっと便利に楽しく、業務効率を向上



# 消費者向け：「LIFULL AI」をリリース（2025年12月）

## コンセプトムービー



LIFULL AI コンセプトムービー

検索

<https://youtu.be/D6UiaSdt6t4>

## AIホームズくん

～住まい探しの頼れるパートナー～



AIホームズくん

検索

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

# 事業者向けのAI活用

AIを活用したサービスを不動産事業者を提供し、業務効率とともに当社の提供価値を向上



## 不動産事業者 DX推進



業務効率・成約率向上

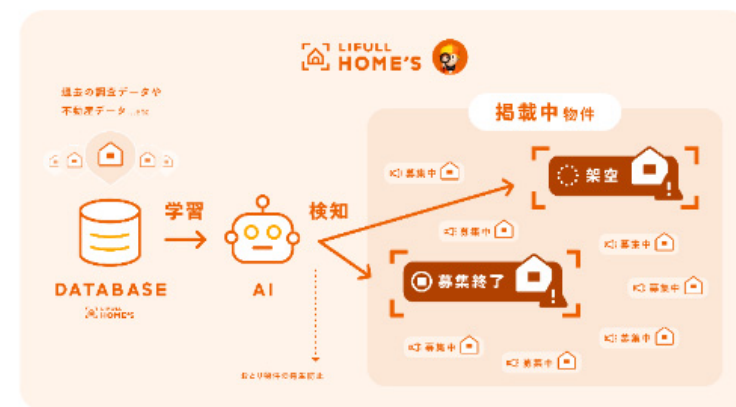
### 取組みの事例

らくらくデコルーム



家具の設置イメージを  
AIで生成

おとり物件の検知・自動非掲載



募集終了や架空物件をAIが  
検知し、自動で非掲載

# 社内のAI活用

グループ全体でAIの活用を推進し、教育を強化。活用の好事例を共有。

2025年12月時点

**96%** 以上が活用の社員が  
AIを業務で活用



半年で

**50,000時間**  
の業務時間を創出

2026年2月～

エンジニア／エンジニア以外／役員に  
AI研修を強化



エンジニア以外  
高度AI活用人材  
認定者数 **52人**

「AIレシピ」 (活用好事例) の共有



**292** レシピ

今後

事業成長の

**加速**



一人当たり  
生産性の  
**最大化**

2026年6月末時点

# LIFULL (2120) のお伝えしたい4つのこと

---

1. LIFULLについて

2. 中期経営計画と直近の決算

3. AI、生成AIを事業にフル活用



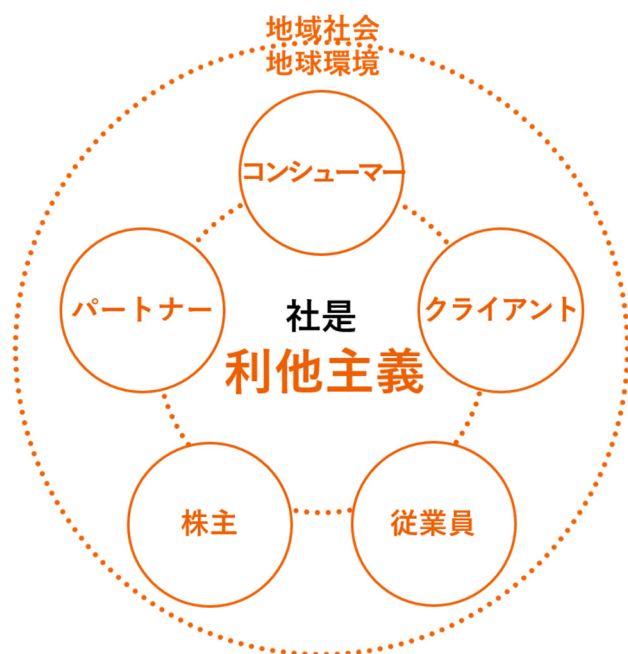
4. 株主還元の強化

# 配当の基本方針

## ■当社の経営に対する考え方

### 公益**志**本主義

全てのステークホルダーに配慮した経営



## ■利益の還元の基本的な考え方

事業利益を**4分法**で各ステークホルダーに還元

|       |              |
|-------|--------------|
| 社会（国） | ： 税金         |
| 従業員   | ： 賞与         |
| 株主    | ： 配当金        |
| 内部留保  | ： 事業拡大に向けた投資 |

事業の進捗を見ながら配当性向を引上げ中

## ■配当性向（2026年9月期）

30%

前期に  
5pt 

# 2026年9月期より株主優待制度を新設

## 目的

当社の株式の認知度・投資魅力を向上させ、事業の理解を深め長期に応援いただく

## 優待対象

40単元（4,000株）を1年以上継続保有されている株主

## ■株主優待の内容

### ①デジタルギフト



年2回×1.5万円  
年間計 **3万円分**  
Powered by デジコ

The illustration shows a digital gift certificate with a gold ribbon border. A LIFULL character, a person in an orange uniform and cap holding a magnifying glass, stands next to the certificate. A large orange plus sign is positioned between this section and the next.

### ②LIFULLサービス利用特典



サービス利用時に割引やデジタルギフト提供

The illustration shows a laptop and a smartphone displaying the LIFULL HOME'S app interface. A LIFULL character is also present. To the right, there is a screenshot of the LIFULL STAY website, which features a house and text about staying in a house.

# 2026年9月期の株主還元

## 配当 (予想)

1株当たり配当金

8/12に増額

6.72円

— 配当利回り —

2.8%



## 株主優待

(40単位 (4,000株) を1年以上継続保有)



— 優待利回り —

3.2%

+ LIFULLサービス利用特典



## 総利回り

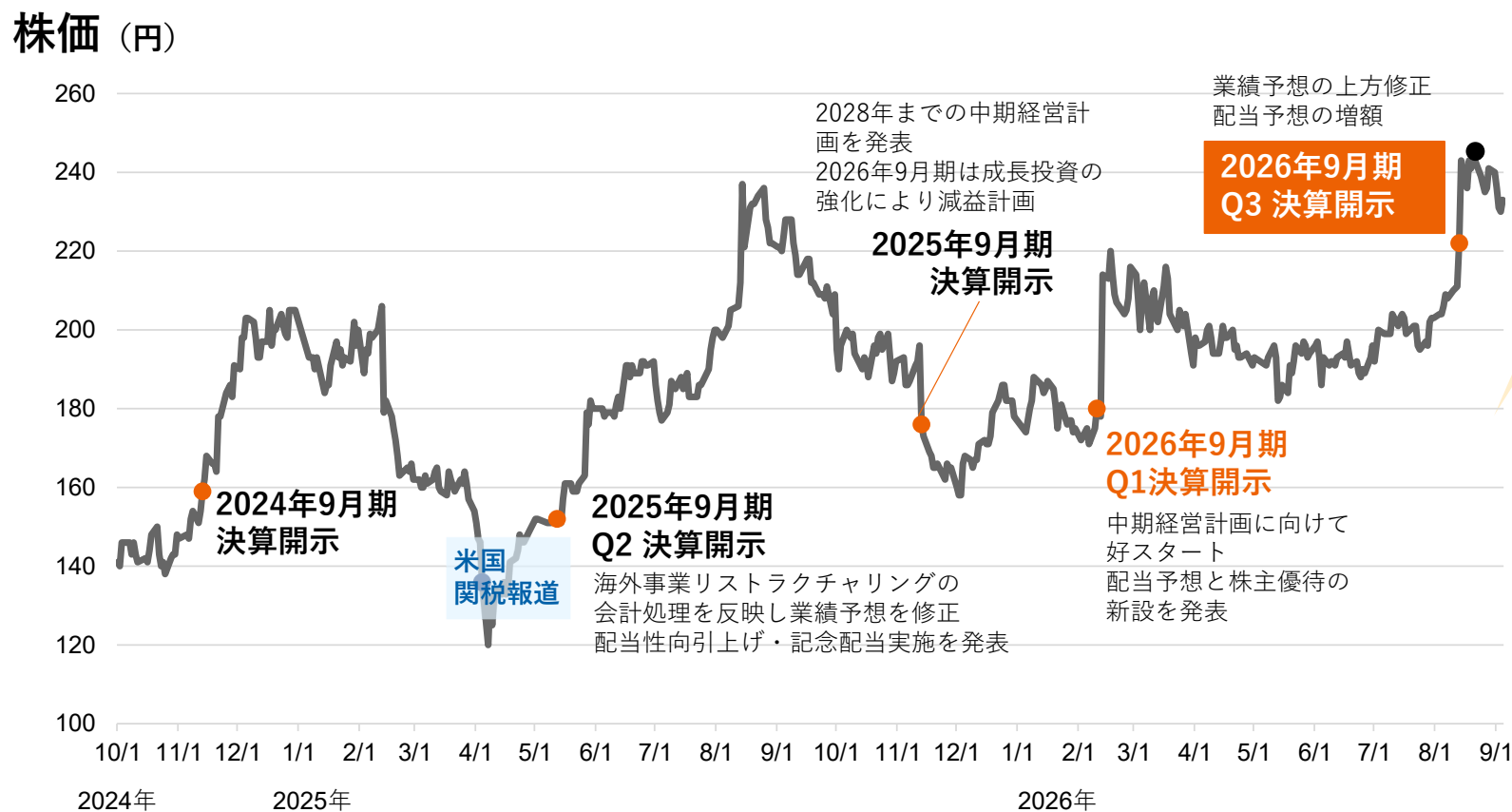
6.1%



今後も事業成長により株主還元の拡充を継続的に検討

# 株価の推移

第3四半期決算発表後、株価は急上昇（年初来高値を更新）



年初来高値  
**248円**  
(2026年8月17日)



# MEMO

-----

-----

-----

-----

-----

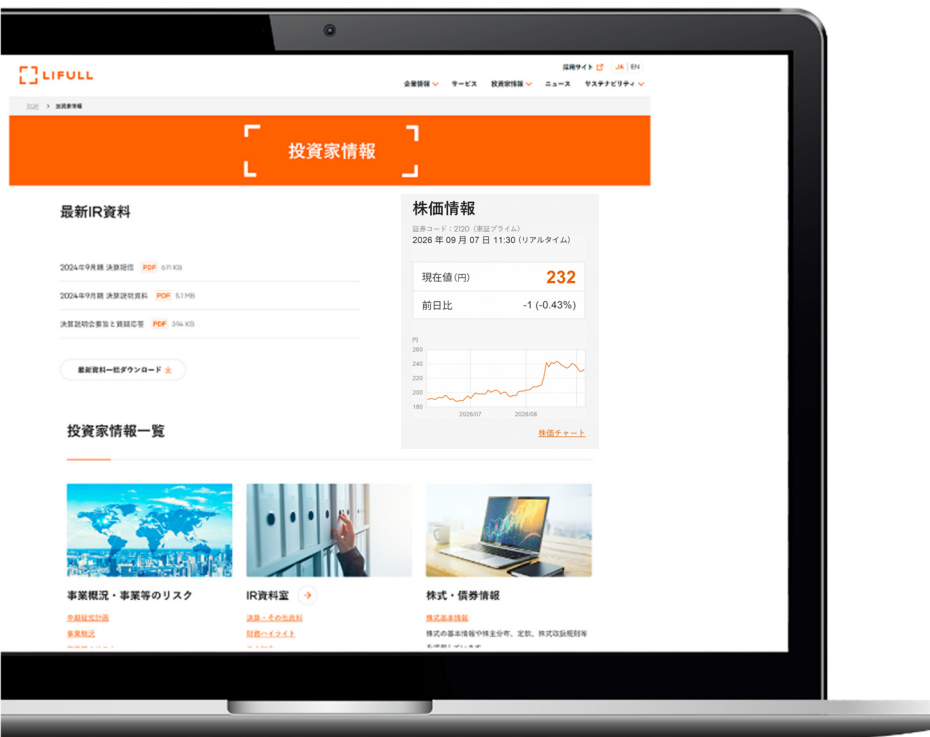
-----

-----

-----



# 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)

LIFULLサステナビリティ情報

公式Youtubeチャンネル



<https://lifull.com/sustainability/>

サステナビリティの基本方針や  
マテリアリティ等を掲載



<https://www.youtube.com/@LIFULL>

決算説明会動画(日本語・  
英語吹替)等を掲載