

## LIFULL | 2120

東証プライム

Q2 Follow-up

## 主力事業が牽引、投資加速で目標達成へ

## サマリー

## ■ 2026/9期Q2決算レビュー：

株式会社LIFULL（ライフ。以下、同社）の2026/9期Q2の連結業績は、売上収益14,901百万円（前年同期比4.3%増）、営業利益2,344百万円（同28.5%増）と増収大幅増益を達成した。親会社の所有者に帰属する当期純利益（以下、純利益）は前期の一時益の影響で減益に見えるが、実質的には約2倍の増益水準と極めて堅調である。主力のHOME'S関連事業が、顧客数とARPAの双方の伸長により全体を牽引。その他事業は先行投資により損失となったが、全体では好調な進捗である。下期は人材やAIへの投資を加速させ、通期目標達成に向けた動きを強める方針だ。

## ■ 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3,000百万円を見込む。Q2時点の進捗率は売上収益50.2%、営業利益78.1%に達し、特に利益面で極めて高い進捗を示している。その背景は、主力事業の好調に加え、採用やAI投資等の戦略コストを下期に計画しているためである。会社側は「計画通りの進捗」と冷静に評価しており、下期はAI実装等に向けた投資を加速させる方針だ。今後は投資を機動的に実行し、新中期経営計画の初年度として通期目標の完遂を目指す。

## ■ 株価インサイト：

過去1年間の株価は、主力のHOME'S関連事業の成長や積極的な株主還元策、業績の見極め等により、乱高下を伴いつつ推移した。戦略投資による2026年9月期減益予想で一時下落したが、Q1の好決算や優待新設を受け急騰。その後は、高い利益進捗に対する上方修正がなかったことで様子見姿勢が強まり、軟調な展開となっている。しかし、SIRは事業の競争力に対し現在の株価は過小評価と判断。戦略投資は一時的であり、中期経営計画の達成によるROEの二桁回復も十分可能であろう。

百万円、%、円	売上収益	YoY	営業利益	YoY	税引前利益	YoY	当期利益	YoY	EPS	DPS
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	<b>29,700</b>	<b>5.6</b>	<b>3,000</b>	-21.4	—	—	<b>1,900</b>	-64.3	<b>14.10</b>	<b>5.21</b>
2025/9Q2*	14,291	7.6	1,824	6.2	1,801	10.4	3,725	—	29.08	—
2026/9Q2	14,901	4.3	2,344	28.5	2,441	35.5	1,544	-58.5	12.05	—

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クチャリングにより、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 (6/22)	192
52週高値 (25/8/22)	240
52週安値 (25/12/2)	157
10年間高値 (18/2/26)	1,135
10年間安値 (24/8/5)	100
発行済株式数 (百万株)	134.59
時価総額 (十億円)	25.84
企業価値 (十億円)	24.23
25/9 株主資本比率	63.6%
25/9 ROE	21.2%
26/9 PER (会予)	0.90X
25/9 PBR (実績)	13.6X
26/3 EV/EBITDA	4.3X
26/9 DY (会予)	2.7%

## 株価チャート(1年)



出所：TradingView

アナリスト 渡辺 保隆

research@sessapartners.co.jp



## 2026/9期Q2 決算レビュー

2026/9期Q2の連結業績（累計）は、売上収益が14,901百万円（同4.3%増）、営業利益が2,344百万円（同28.5%増）と、増収大幅増益を達成した。減損など一時的な要因を含むその他収益及び費用を除いた実質営業利益で見ても同17.2%増益となっており、好調なQ1の余力を残した決算となっている。純利益は1,544百万円（同58.5%減）となったが、前期の海外事業撤退に伴う一時益を除けば、実質的には同約2倍の増益水準であり、極めて堅調な進捗と言える。

### 簡易損益計算書 (IFRS)

(単位：百万円)		2025年9月期 Q2 (10-3月)	2026年9月期 Q2 (10-3月)	増減額	増減率
継続事業によるもの	売上収益	14,291	14,901	+610	+4.3%
	売上原価	712	824	+111	+15.7%
	販管費	11,582	11,737	+154	+1.3%
	人件費関連	4,689	4,604	▲85	▲1.8%
	広告宣伝費・営業費	4,646	4,875	+229	+4.9%
	減価償却費	577	687	+109	+19.0%
	その他	1,668	1,570	▲98	▲5.9%
	その他収益及び費用	▲171	5	+176	-
	営業利益	1,824	2,344	+520	+28.5%
	営業利益率	+12.8%	+15.7%	+3.0pt	-
当期/四半期利益※	3,723	1,544	▲2,178	▲58.5%	

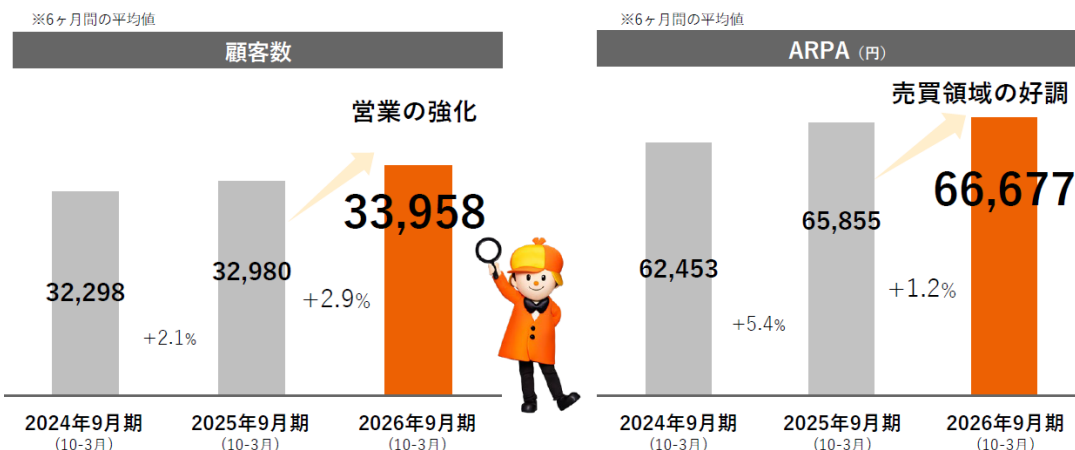
出所：同社IR資料より抜粋

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Q2の海外事業は非継続事業として除かれている

セグメント別の動向では、主力のHOME'S関連事業が売上収益13,584百万円（同4.2%増）、セグメント利益2,591百万円（同19.1%増）を記録し、業績を強力に牽引した。重要指標である顧客数は33,958件（同2.9%増）、ARPA（一顧客当たり売上）は66,677円（同1.2%増）と共に伸長しており、理想的な両輪での成長が継続している。サイト改善や繁忙期の戦略的プロモーションに加え、AI活用による5万時間の業務時間創出など、生産性向上の成果も明確に現れている。

### 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。

その他事業は売上収益1,316百万円（同4.5%増）を計上したが、シナジー強化のための人員異動コスト等により262百万円のセグメント損失となった。

利益進捗は良好に見えるが、下期に人材採用やAI投資を加速させる計画であり、通期目標の達成に向けて着実な歩みを進めている。

### セグメント別売上収益・利益（IFRS）

（単位：百万円）	2025年9月期	2026年9月期	増減額	増減率	摘要
	Q2 (10-3月)	Q2 (10-3月)			
<b>売上収益</b>	<b>14,291</b>	<b>14,901</b>	<b>+610</b>	<b>+4.3%</b>	
HOME'S関連	13,031	13,584	+553	+4.2%	主に前期からの好循環が続き、顧客数や反響数の増加が寄与
その他	1,260	1,316	+56	+4.5%	主に地方創生関連事業による増加

（単位：百万円）	2025年9月期	2026年9月期	増減額	増減率	摘要
	Q2 (10-3月)	Q2 (10-3月)			
<b>セグメント損益</b>	<b>1,995</b>	<b>2,339</b>	<b>+343</b>	<b>+17.2%</b>	
HOME'S関連	2,175	2,591	+415	+19.1%	増収効果と収益力の向上による
その他	▲185	▲262	▲77	-	グループシナジー強化のため一部人員の異動によるコストの増加
セグメント間取引	6	11	+4	+73.7%	

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、純利益1,900百万円を見込んでいる。Q2時点の進捗率は、売上収益が50.2%、営業利益は78.1%に達しており、特に利益面で極めて高い進捗を示した。

利益面が計画を大きく上回って推移しているのは、主力のHOME'S関連事業の好調持続に加え、人材採用やAI関連の開発投資といった戦略コストを下期に計画しているためだ。そのため、会社側は「概ね通期計画通りの進捗」との冷静な評価を崩しておらず、下期にはAIを活用した次世代の住まい探しをはじめとした中長期に向けた成長投資を加速させる方針である。今後は、繁忙期に獲得した反響を確実に収益へ繋げつつ、足腰の強化に向けた投資を機動的に実行することで、新中期経営計画の初年度として通期目標の完遂を目指している。

### 2026/9期 業績予想

簡易損益計算書			
（単位：百万円）	2026年9月期	2026年9月期	進捗率
	(10-9月) 【通期予想】	Q2 (10-3月) 【実績】	
売上収益	29,700	14,901	50.2%
売上原価	2,016	824	40.9%
販管費	24,737	11,737	47.4%
人件費関連	9,879	4,604	46.6%
広告宣伝費・営業費	9,498	4,875	51.3%
その他	5,360	2,257	42.1%
その他収益及び費用	53	5	9.4%
営業利益	3,000	2,344	78.1%
営業利益率	10.1%	15.7%	-
当期利益 <sup>*</sup>	1,900	1,544	81.3%

サービス別売上収益			
（単位：百万円）	2026年9月期	2026年9月期	進捗率
	(10-9月) 【通期予想】	Q2 (10-3月) 【実績】	
売上収益	29,700	14,901	50.2%
HOME'S関連事業	26,450	13,584	51.4%
その他	3,250	1,316	40.5%

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

## 不動産投資領域 健美家

同社の子会社である健美家は、不動産投資・収益物件の情報ポータルサイトとして、グループ内で独自のポジションを確立している。2020年7月の子会社化を契機に、LIFULL HOME'Sの不動産投資セクションとの統合やデータベースの共有といったシナジーを追求してきた。その結果、掲載物件数は右肩上がりに成長し、2026年4月時点で9万件を突破した。2026年2月時点の調査では、投資物件掲載数において国内No.1を獲得しており、競合他社を引き離す圧倒的な情報量を誇るに至っている。

### 不動産投資領域「健美家」の進捗

子会社化以降、LIFULL HOME'Sとのシナジー+営業強化により、投資物件の掲載数No.1に成長



出所：同社IR資料より抜粋

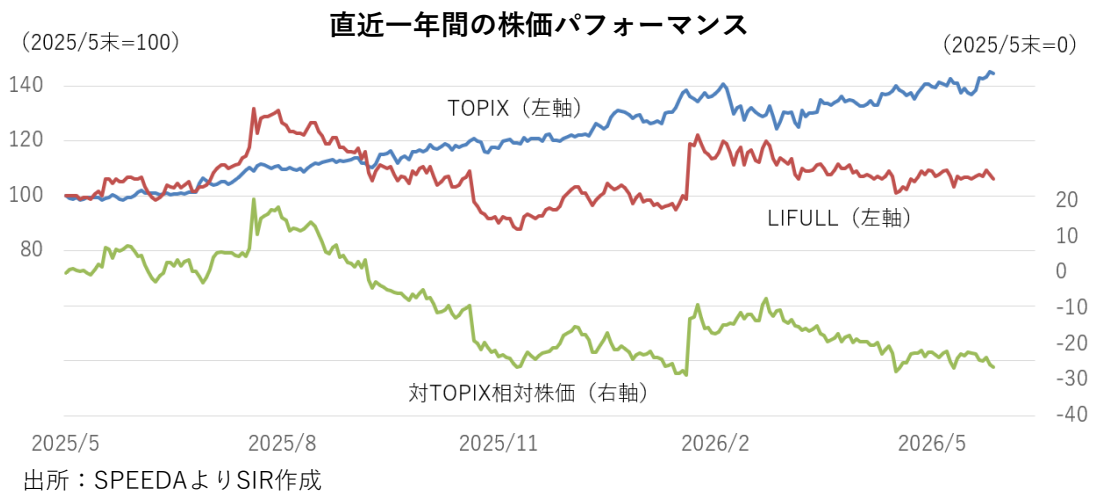
健美家の強みは、単なる情報の羅列に留まらない「投資家との深いリレーションシップ」にある。競合サイトがシステムの効率化と利益率を最優先する中で、健美家はセミナーや対面イベントといったリアルな接点を重視し、投資家コミュニティの醸成に注力してきた。この独自の戦略が、サイトを定期的に閲覧するリピート率の高いヘビーユーザーの獲得に結びついている。会員属性を分析すると、年収700万円以上が約60%、自己資金1,000万円以上が約45%を占めており（2023年2月時点）、金融機関から「高属性」とみなされる購買余力の高い投資家が集中していることが同社の大きな強みである。

売上高は非開示だが、過去3年の売上成長率は年率2桁水準を維持している。収益の8~9割は物件掲載料が占める安定したモデルであり、さらにDM配信やバナー広告といった付加価値サービスの拡大余地も大きい。従業員数10数名というスリムな体制で運営されており、一人当たりの生産性は極めて高く、営業利益率も同社を上回る高い水準を誇る。

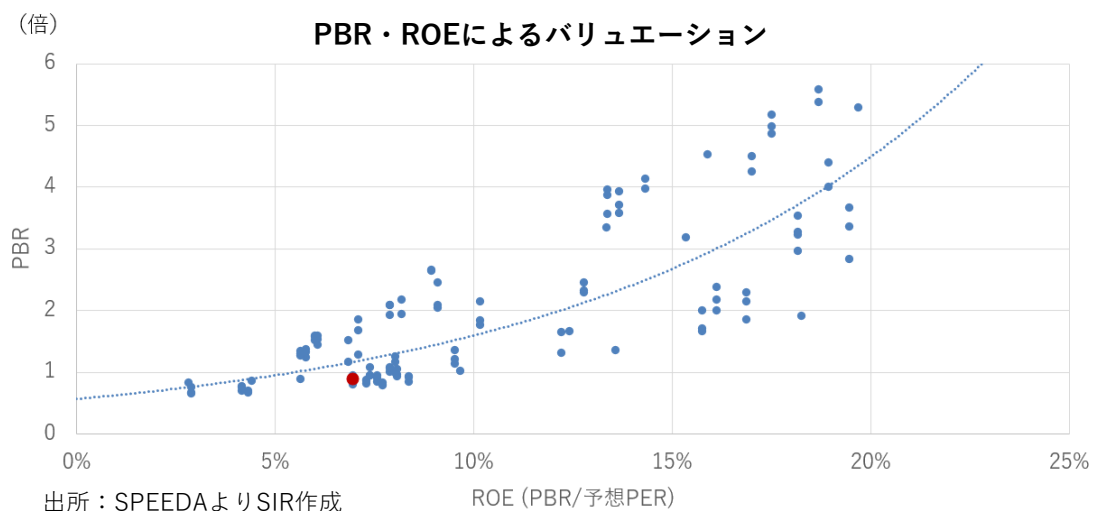
今後の戦略としては、物件掲載数No.1という強固な基盤を活かし、さらなるユーザー数と問い合わせ件数の拡大に焦点を当てる。2025年3月時点での会員数は20万人を超えてきており、プラットフォームとしてのネットワーク効果が加速するフェーズに入っている。LIFULLグループの強力な集客基盤と、健美家が培ってきた専門的な信頼性を高度に融合させることで、不動産投資市場におけるリーディングカンパニーとしての地位を確立しようとしている。

株価インサイト

過去1年間の同社の相対株価は、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、2026/9期Q1決算で、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や、主力のHOME'S関連事業の力強い成長トレンド継続が確認され、株価は急騰した。現在は高い利益進捗に対して上方修正がなかったことから、株価は再び様子見の姿勢が強まり軟調な展開となっている。



戦略投資による減益は一時的であり、HOME'S関連事業の力強い成長により増益基調が継続するとSIRでは判断している。中期経営計画の営業利益目標が達成されれば、ROE水準の二桁回復は十分に可能であろう。市場評価のさらなる向上には、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が、現状の株価評価はHOME'S関連事業の競争力に対し、過度に悲観的な水準と言えよう。



## 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](mailto:info@sessapartners.co.jp)