

LIFULL | 2120

東証プライム

AIによる効率化と上方修正が示す中計への強い確信

サマリー

■ 2026/9期Q3決算レビュー：

株式会社LIFULL（ライフ。以下、同社）の2026/9期Q3累計決算は、売上収益21,983百万円（前年同期比4.4%増）、営業利益3,239百万円（同7.9%増）と増収増益を達成した。親会社の所有者に帰属する四半期利益（以下、四半期利益）は前年の一時的要因を除けば実質41.8%増の2,126百万円と堅調に推移している。主力のHOME'S関連事業は売上収益20,041百万円（同4.5%増）で全体を牽引。顧客数34,089（同2.9%増）、ARPA 65,325円（同1.5%増）と、顧客数と単価の同時上昇という好循環を維持した。その他は売上収益1,941百万円（同3.1%増）を確保したものの、人員異動などシナジー強化に伴うコスト増により409百万円のセグメント損失となった。

■ 2026/9期決算見通し：

2026/9期通期予想は、地方創生事業の遅延で売上収益を29,300百万円に下方修正する一方、営業利益を3,900百万円、当期利益を2,500百万円に上方修正。HOME'S関連事業の好調に加え、AIによる人件費・外注費の最適化や、オフィス移転原状回復費約170百万円の引き戻し等のコスト削減が早期に進展した。成長投資を継続しつつ、収益力向上のサイクルをさらに加速させる方針である。

■ 株価インサイト：

株価は一進一退を経て、2026/9期Q3決算発表時の大幅上方修正を受け、足元は反発している。今後の焦点は主力事業の成長持続力であり、AIフル活用が長期拡大トレンドの維持確度を大きく高める。中計達成によるROE二桁回復も十分に可能だ。市場評価向上には資本効率の方針開示が求められるが、強固な競争力に対して現在の株価は魅力的なバリュエーション水準にある。

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	29,300	4.2	3,900	2.2	—	—	2,500	-53.0	19.50	6.72
2025/9Q3*	21,059	7.1	3,001	23.3	2,971	44.8	4,408	—	34.42	—
2026/9Q3	21,983	4.4	3,239	7.9	3,312	11.5	2,126	-51.8	16.59	—

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。

Q3 Follow-up



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 (9/2)	231
52週高値 (25/8/24)	249
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)	31.09
企業価値 (十億円)	27.63
25/9 株主資本比率	63.6%
25/9 ROE	21.2%
26/9 PER (会予)	11.8X
25/9 PBR (実績)	1.1X
26/3 EV/EBITDA	5.3X
26/9 DY (会予)	2.9%

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Q3 決算レビュー

2026/9期Q3累計の連結業績は、売上収益が21,983百万円（同4.4%増）、営業利益が3,239百万円（同7.9%増）と増収増益を達成した。四半期利益は2,126百万円（同51.8%減）となったが、これは前年同期の海外事業撤退に伴う一時的な要因約2,910百万円を除けば、実質的に同41.8%増の大幅増益である。

簡易損益計算書 (IFRS)

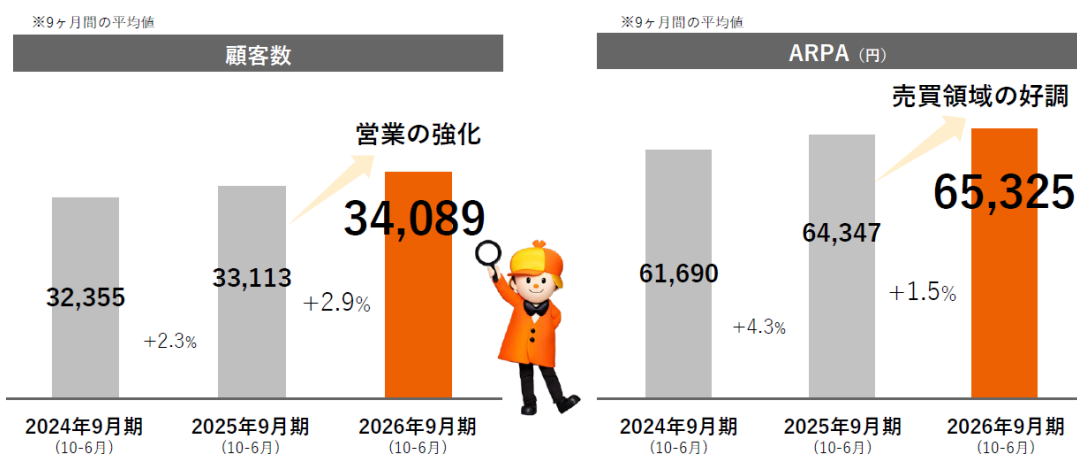
(単位：百万円)		2025年9月期 Q3 (10-6月)	2026年9月期 Q3 (10-6月)	増減額	増減率
継続事業によるもの	売上収益	21,059	21,983	+ 923	+4.4%
	売上原価	1,049	1,177	+ 128	+12.2%
	販管費	16,842	17,570	+ 728	+4.3%
	人件費関連	7,033	7,112	+ 78	+1.1%
	広告宣伝費・営業費	6,486	6,965	+ 478	+7.4%
	減価償却費	873	1,036	+ 163	+18.7%
	その他	2,448	2,455	+ 7	+0.3%
	その他収益及び費用	▲ 166	4	+ 170	-
	営業利益	3,001	3,239	+ 237	+7.9%
	営業利益率	14.3%	14.7%	+0.5pt	-
当期・四半期利益※		4,408	2,126	▲ 2,281	▲ 51.8%

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Q3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20,041百万円（同4.5%増）、セグメント利益3,626百万円（同5.8%増）を記録し、11四半期連続の成長を遂げて全社業績を牽引した。おとり物件検知システムや物件動画のAI自動生成など、サービス価値を革新するAIのフル活用を進める中、営業体制の強化や売買領域の好調により、重要指標（9ヶ月平均）の顧客数は34,089（同2.9%増）と過去最高を更新し、ARPA（一顧客当たり月次売上）も65,325円（同1.5%増）へと高まり、顧客数と単価の同時上昇という好循環を維持している。

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。

一方、その他は地方創生関連事業等の伸びにより売上収益1,941百万円（同3.1%増）を確保したものの、グループシナジー強化に向けた本社から子会社への人員異動コスト等の増加により、409百万円のセグメント損失（同138百万円の損失拡大）を計上した。

セグメント別売上収益・利益（IFRS）

（単位：百万円）	2025年9月期 Q3（10-6月）	2026年9月期 Q3（10-6月）	増減額	増減率	摘要
売上収益	21,059	21,983	+ 923	+4.4%	
HOME'S関連事業	19,176	20,041	+ 865	+4.5%	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	1,883	1,941	+ 58	+3.1%	主に地方創生関連事業による増加
セグメント損益	3,167	3,234	+ 67	+2.1%	
HOME'S関連事業	3,427	3,626	+ 198	+5.8%	増収効果と収益力の向上による
その他	▲270	▲409	▲138	-	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	9	17	+ 7	+77.9%	

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Q3において修正された2026/9期通期の連結業績予想は、売上収益が地方創生関連事業の一部計画遅延を反映し29,300百万円に下方修正された一方、営業利益は3,900百万円、親会社の所有者に帰属する当期利益は2,500百万円へと大幅に上方修正された。主力のHOME'S関連事業が計画を超えて堅調に推移していることに加え、グループ子会社との連携強化やAI活用による販管費の抑制効果が想定よりも早く進展したためである。具体的には、AIによる業務効率化に伴う人件費や外注費の節約、さらに本社移転に伴う原状回復費用の交渉による約170百万円の引き戻しが利益を大きく押し上げた。中計達成に向け成長投資は継続しつつ、収益力向上のサイクルをさらに加速させていく方針である。

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） 【期初】	2026年9月期 （10-9月） 【修正】	増減額	増減率
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 [※]	1,900	2,500	+ 600	+31.6%
（単位：円）				
配当	5.21	6.72	+ 1.51	+29.0%

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

サービス別売上収益				
（単位：百万円）	2026年9月期 （10-9月） 【期初】	2026年9月期 （10-9月） 【修正】	増減額	増減率
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%

トピックス

■成長投資とAI活用による効率化が導く上方修正

2026/9期Q3の決算発表において、最も市場の関心を集めたのは、通期の連結営業利益予想が期初計画の3,000百万円から3,900百万円へと大幅に上方修正された点である。この利益上振れの背景には、主軸であるHOME'S関連事業の好調な推移に加え、通期の販管費予想を期初計画から944百万円引き下げて23,793百万円とした、能動的なコストコントロールの成果が存在する。

この販管費の下方修正（人件費関連で-220百万円、広告宣伝・営業費で-174百万円等）の内訳を精査すると、市場の一部からは「期初に掲げていた成長投資の規模そのものを最適化したことで、見かけ上の利益を捻出したのではないか」という慎重な見方も生じ得る。確かに、単価の高い国内エンジニアやAI専門人材の採用活動が想定より慎重に進められていることや、自社集客力アップに伴うプロモーション費用の投資対効果の最大化など、外部環境の変化に応じて投資の踏み方を機動的に最適化した側面は存在している。

しかし、今回の販管費抑制の本質は、単なる投資の見合わせといった消極的な縮小ではなく、期初から推進してきた成長投資が着実に進捗する中で、高い投資効率で同等以上の成果を出す効率化が想定を上回るスピードで結実し始めた結果と評価するのが妥当である。

その原動力となっているのが、全社的なAIのフル活用と内製化の進展である。社内AIツールの浸透やシチズンデベロッパー^{*1}の育成により生産性が劇的に向上した結果、退職者が出たポジションにおいても新規採用を補充せずに業務を回すことが可能となり、結果として人件費の適正化につながっている。また、従来は開発の一部を外部開発者に委託しており、人件費等に内包されていたシステム開発の外注委託費についても、AI活用による内製開発の加速によって大幅な削減を達成した。さらに、生成AIによる自動翻訳や要約技術の劇的な進化により、海外開発拠点との連携強化が実現している。日本の不動産業界特有の複雑な商習慣を海外エンジニアがAIを介して迅速に理解できるようになったことで、これまで国内の高度人材でなければ対応できなかった開発案件を海外拠点に機動的に委託可能になり、国内の外注費削減へと結びついている。

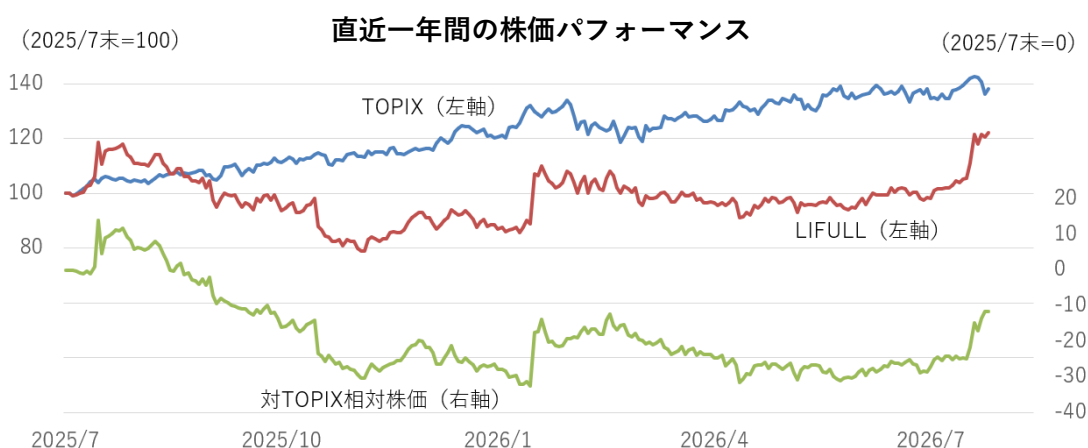
広告宣伝費についても、テレビCMの大量出稿といった従来の大規模な空中戦に頼るのではなく、費用対効果の検証に基づいたSNSやメディアミックスでの機動的なキャンペーン展開へと投資チャネルを峻別しており、ユーザーへの実質的な訴求力を維持したまま支出の圧縮に成功している。

すなわち、今回の利益上方修正は、中長期的な成長に必要な仕込みの投資を実行しながらも、AIや内製化を武器とした高収益・筋肉質なビジネスモデルへの変革が当初の計画を超えて早期に発現していることを示している。これは一回限りの費用最適化ではなく、新中期経営計画が目指す「住領域×AIでNo.1」のリーディングカンパニーとしての持続的な生産性向上ポテンシャルを証明するものであり、中期経営計画（2028/9期目標：営業利益55～60億円）の達成確度を一段と引き上げるポジティブなシグナルと捉えるべきである。

^{*1}： 非エンジニアの社員が自部署におけるAIの活用を強化し、業務の生産性向上や効率化を図れるよう、AI活用度の高い人材を育成する研修プログラムを通じて認定された人材

株価インサイト

過去1年間の相対株価は、主力のHOME'S関連事業の力強い成長が支えとなり、2025年8月までは堅調に推移した。しかし、2026/9期の業績見極めを意識した動きから軟調に転じ、11月に発表された戦略投資に伴う2026/9期減益予想が嫌気され、株価は一段安となった。その後、2026/9期Q1決算におい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や、HOME'Sの力強い成長トレンド継続が確認されたことで株価は一時急騰した。その後、Q2決算発表時には、高い利益進捗に対して上方修正が見送られたことから様子見姿勢が強まり軟調な展開となったが、今回の2026/9期Q3決算における通期業績・配当予想の大幅な上方修正発表を受け、足元はふたたび強含みの展開へと転じている。



出所：SPEEDAよりSIR作成

顧客である不動産事業者に対するHOME'Sの浸透度がすでに高水準にある中、次なる焦点は「力強い成長の持続力」へシフトしている。この点において、同社が推進するAIのフル活用（ユーザーの住まい探しにおける体験革新や、不動産事業者の業務効率化・DX支援）は、長期的な拡大トレンドの維持確度を大きく高めるポイントになると評価できよう。

全社的なAI導入による社内生産性の向上を伴いながら、中期経営計画（2028/9期目標：営業利益55～60億円、営業利益率15%超）が達成されれば、ROE水準の二桁回復は十分に可能である。市場評価のさらなる向上に向けては、資本効率に関する明確な方針開示を継続していくことが求められるものの、主力のHOME'S関連事業が持つ強固な競争力に対して、現在の株価バリュエーションは魅力的な水準にあるとSIRでは考えている。



出所：SPEEDAよりSIR作成

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