LIFULL（2120）｜First Read

主力 HOME’S の利益力を再評価。一時費用を除いた来期営業利益 50 億円が焦点

2026 年 11 月 12 日 16:30 想定｜2026 年 9 月期 本決算｜株価は同日終値

First Read			
株価 252 円 （11/12 終値）	予想 EPS 22.20 円	実績 BPS 217.99 円 （9 月末）	予想配当 8.17 円
簡便 ROE 10.2%	予想 PER 11.4 倍	PBR 1.16 倍	

First Read

今回の決算で注目したいのは、連結営業利益の 3.6%増という表面の数字以上に、主力 HOME’S 関連事業の顧客数と顧客単価がそろって伸びている点である。来期営業利益予想 42.0 億円には本社移転・セキュリティ強化などの一時費用 8.0 億円が含まれる。これを除く 50.0 億円という利益水準は、2028 年 9 月期の営業利益目標 55〜60 億円を見据えるうえで重要な手掛かりになる。ただし、会社の計画上の調整値であり、そのまま継続利益と断定すべきではない。

業績の核心｜HOME’S が成長投資を吸収

2026 年 9 月期の売上収益は 294.47 億円、営業利益は 39.53 億円。前期比それぞれ 4.7%増、3.6%増となった。HOME’S 関連事業は 12 か月平均で顧客数 34,228 社、ARPA65,205 円とともに増加した。同事業は成長投資を強化した影響で、セグメント利益率が 16.9%から 16.3%へ低下したものの、セグメント利益は 43.6 億円と過去最高を更新した。親会社所有者帰属利益の 46.9%減は、前年の海外事業再編に伴う非継続事業の一時利益の反動が大きい。継続事業の収益基調を重視したい。

項目	2026/9 実績	2027/9 会社予想
売上収益	294.47 億円	300.00 億円
営業利益	39.53 億円	42.00 億円
営業利益率	13.4%	14.0%
親会社所有者帰属利益	28.21 億円	28.50 億円

企業価値への示唆｜利益率 15%超への道筋

2027 年 9 月期は売上収益 300.0 億円、営業利益 42.0 億円、EPS22.20 円を予想。営業利益率は 14.0%を見込む。一時費用 8.0 億円を除く実力ベースでは営業利益 50.0 億円、営業利益率 16.7%となり、2028 年 9 月期の営業利益率目標 15%超を上回る水準にある。今後は一時費用の剥落と収益力の持続性を見極めたい。顧客基盤の拡大に AI による営業・開発効率化が伴えば、投資家の慎重な評価を変える可能性がある。ただし、来期売上成長率 1.9%という計画は控えめで、AI 関連施策の収益貢献には実績の積み上げが必要になる。

11 月 12 日終値 252 円に対し、会社予想 PER11.4 倍、PBR1.16 倍。予想 ROE は簡便法で 10.2%、予想配当利回りは 3.2%となる。同社は配当性向 30%を基本方針とし、株主優待制度も導入している。一定の保有条件を満たす株主には年間 3 万円相当の優待が付与され、配当と合わせた総利回りは約 6.2%*となる。過去の海外事業再編に伴う損益変動が株価への慎重な見方を残す一方、主力事業の利益が継続して増えれば、利益成長に加えて評価倍率の上昇も期待できる。中長期の投資対象として前向きに検討したい。今回は初回の投資考察であり、今後詳細な分析を行い、正式な投資判断を示したい。

*総利回りは株価 252 円、4,000 株保有、年間優待額 30,000 円を前提に算出。株主優待は原則 1 年以上の継続保有が条件。

会社概要｜LIFULL は不動産・住宅情報サービス LIFULL HOME’S を中核に、不動産事業者向け支援、住まいの相談、関連デジタルサービスを展開する。東証プライム上場。代表取締役社長執行役員は伊東祐司氏。

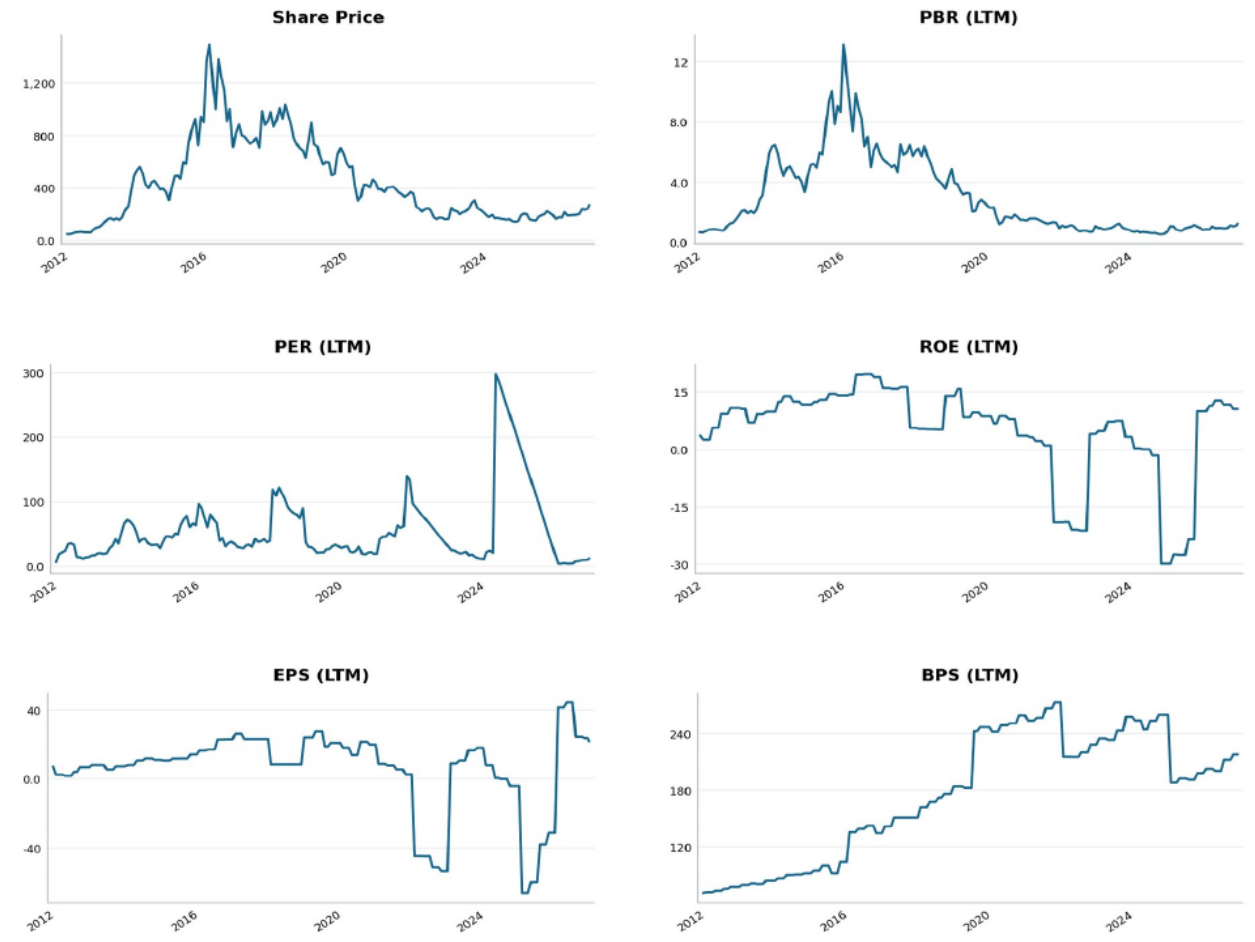
指標：株価 252 円＝2026 年 11 月 12 日終値。予想 EPS22.20 円、予想配当 8.17 円＝2027 年 9 月期会社予想。BPS217.99 円＝2026 年 9 月末実績。予想 ROE10.2%＝22.20 円÷217.99 円。予想 PER11.4 倍＝252 円÷22.20 円。PBR1.16 倍＝252 円÷217.99 円。いずれも表示桁数に丸めた計算値。

参照資料：LIFULL 2026 年 9 月期決算短信・同決算説明資料（2026 年 11 月 12 日）、株価時系列（2026 年 11 月 12 日終値）。

LIFULL（2120）｜株価・バリュエーションの長期推移

2120-JP; LIFULL Co.Ltd.

Share Price and Valuation History



Source: FactSet 365 | Data as of 13 Nov 2026

LIFULL（2120） ｜ 業績・財務・資本効率の長期推移

