

2026年9月期 第1四半期 連結決算説明資料 (2025年10月～2025年12月)



株式会社 F P G
(証券コード：7148)

金融で未来を拓く

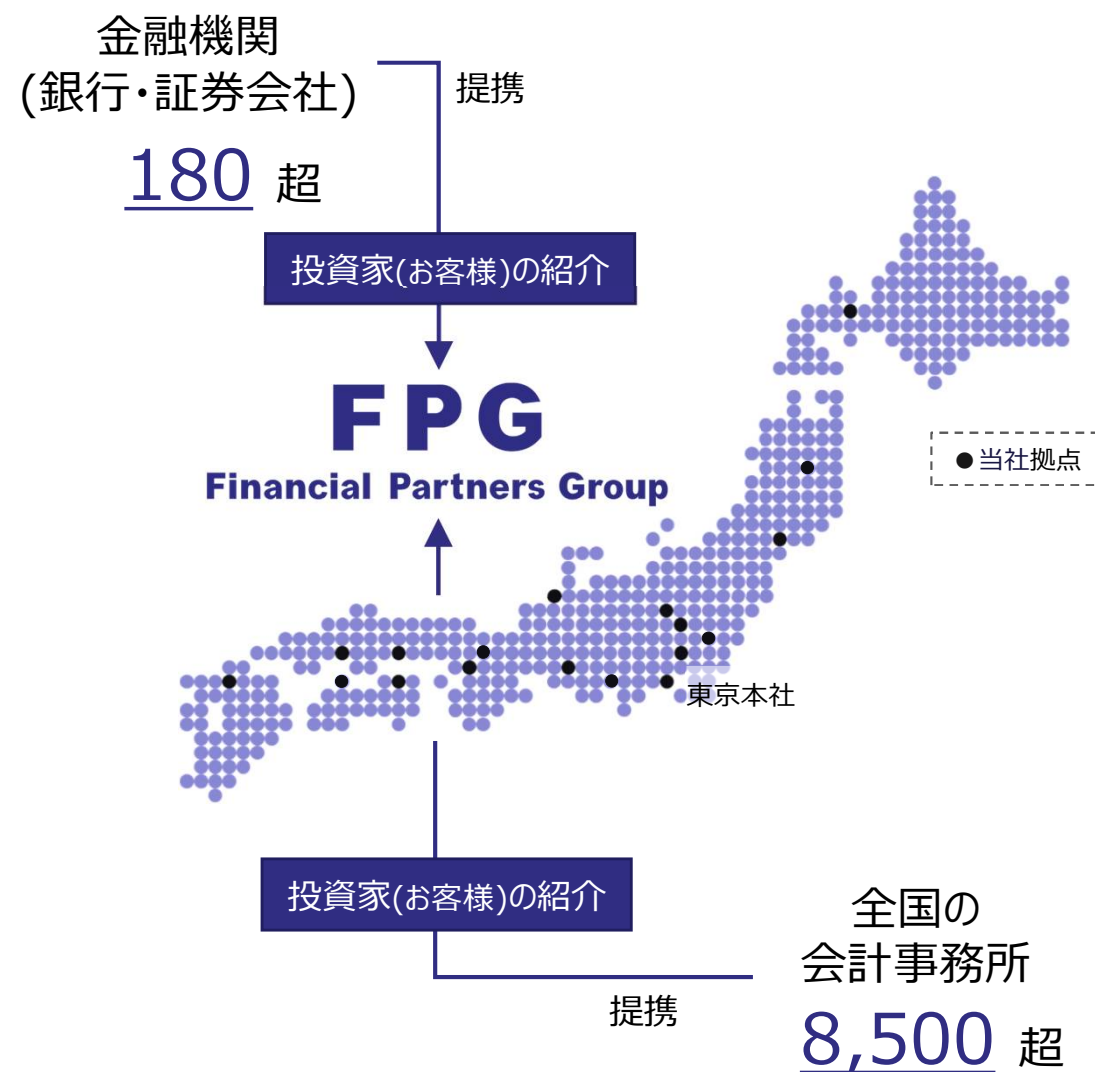
私たちは、常にお客さまと伴走し、
金融で未来を拓く、
ファイナンシャルパートナーを目指します。

■ 確かな実績



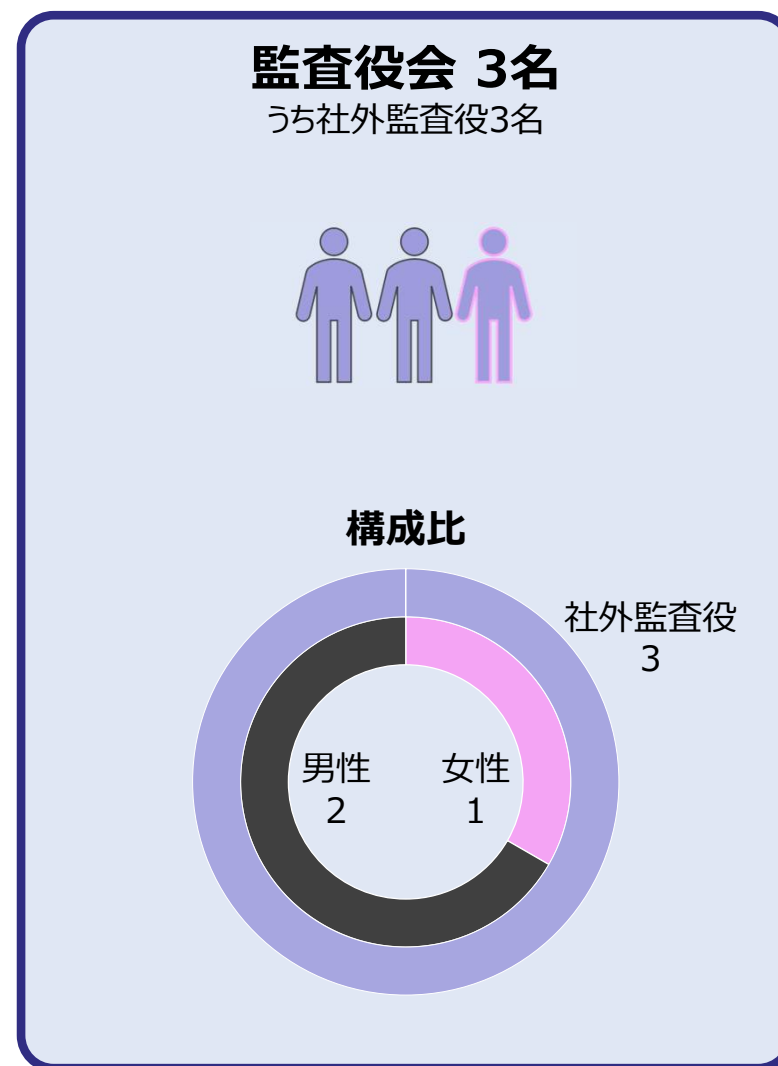
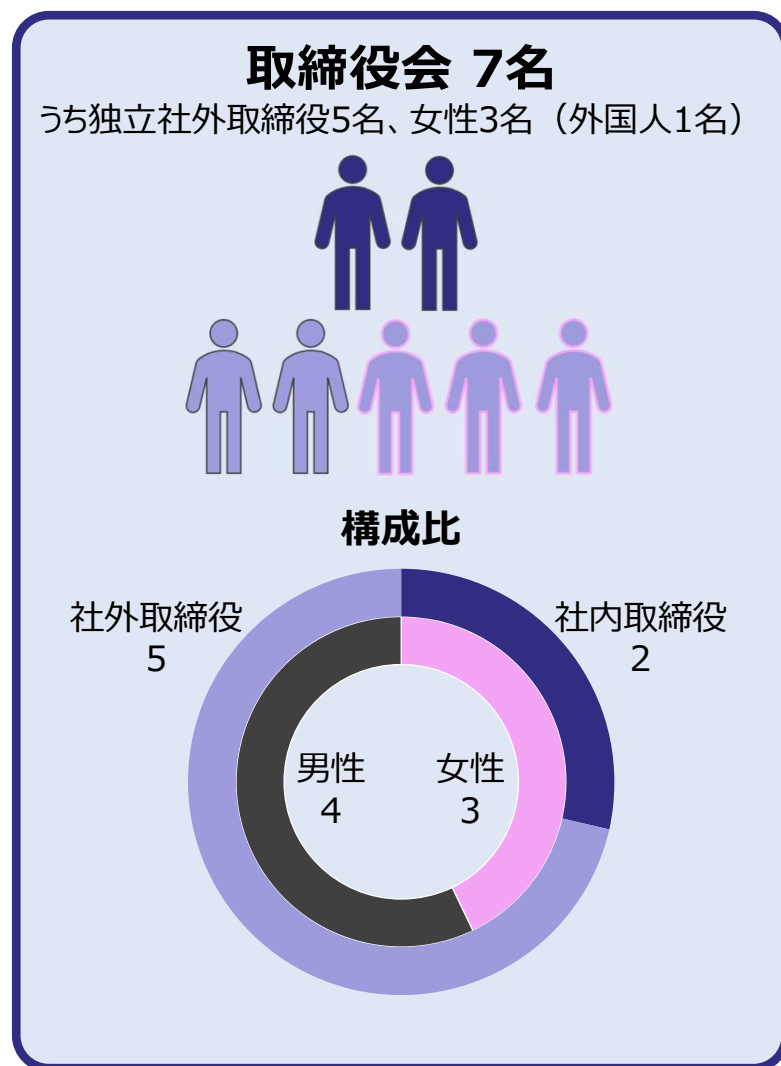
■ 強固な販売ネットワーク

2024年10月の今治営業所、2025年4月の盛岡営業所、2025年7月の水戸営業所と京都営業所に続き、2025年10月に静岡営業所を新設



コーポレート・ガバナンス体制

- 当社取締役会は7名中5名が独立社外取締役となり、さらに7名中3名が女性取締役（内、1名は外国人）で構成され、高い独立性と多様性を確保
 また、監査役会は3名全員が独立社外監査役（内、1名は女性）



- さらなる企業認知度向上のため、テレビ東京系列「WBS(ワールドビジネスサテライト)」※1にて、全国※2で放映中
- 2025年4月より、テレビ朝日系列「報道ステーション」※3でも、全国※2で放映を開始



F P G公式YouTubeチャンネルでも公開中



<https://youtu.be/axQwWBY2O3o>

※1 テレビ東京系列「WBS (ワールドビジネスサテライト)」放送時間：月曜日～木曜日 22:00～22:58 金曜日 23:00～23:58

※2 一部地域を除く

※3 テレビ朝日系列「報道ステーション」放送時間：月曜日～金曜日 21:54～23:10 当社CM放映日：毎週金曜日

F.bit 個人向け航空機小口化商品

- 2025年9月期下期に、F P Gグループの総合力を結集した国内初の個人向け航空機小口化商品「F.bit第1号」を組成※1、発行口数を上回る申込みがあり、抽選の結果、7月24日に完売※2
- 投資家からの強いニーズを確認したことを踏まえ、F.bit第2号を2026年9月期下期に組成、販売予定



第1号
2025年7月完売

〈国内初〉

国内公募型 航空機受益証券発行信託

個人向け航空機小口化商品

第2号
2026年下期
組成・販売予定

F.bit

※1 2025年5月12日 PR開示「〈国内初〉公募型の受益証券発行信託による 個人投資家向け航空機小口化商品（1口100万円）の取扱い開始のお知らせ」

※2 2025年7月24日 PR開示「個人投資家向け航空機小口化商品「F.bit 航空機小口化商品第1号」の完売のお知らせ」

営業拠点の拡大とオンライン取引の拡充

- 2025年4月の盛岡営業所、2025年7月の水戸営業所と京都営業所に続き、2025年10月に静岡営業所を開設※1し、営業拠点は18拠点に拡大
- オンライン取引については、2025年10月より国内不動産ファンド事業に拡充※2
今後、海外不動産ファンド事業のオンライン化を実現し、お客さまのさらなる利便性向上と業務効率化に向けたDXを積極的に推進

The graphic features the FPG logo in the top left. Below it, the text '不動産小口化商品 オンライン取引開始' (Real Estate Small-Scale Products Online Trading Launch) is displayed in large white characters. To the left of the text are several 3D-rendered, transparent, faceted cubes of varying sizes, some containing images of modern buildings. On the right, a computer monitor displays a website with two large images of modern buildings. The website's header includes navigation links like '企業情報', '事業案内', 'IR情報', 'お知らせ', '採用情報', 'お問い合わせ', and buttons for '口座開設・ログイン' and 'セミナー情報'. The background is a light blue with a subtle network pattern of dots and lines.

物件画像はイメージです

※1 2025年9月26日付 PR開示 [「営業所新設に関するお知らせ」](#)

※2 2025年10月14日付 PR開示 [「国内不動産ファンド事業（不動産小口化商品）のオンライン取引開始のお知らせ」](#)

不動産小口化商品の販売状況および今後の見通しについて

1. 第1四半期（10-12月）実績の振り返り

- **投資家目線に立った対応**：税制改正報道を受け、11月より販売を一時停止。
12月末譲渡分の申込・契約済投資家からの解約申し出には合意解約・返金で対応。
この結果、第1四半期の販売額は大幅に減少するも、47.2億円を販売
- **足元の販売状況**：令和8年度税制改正大綱（以下、大綱）の発表を踏まえて1月より3月末譲渡分の販売を再開。当社の提供する不動産小口化商品は、都心の優良不動産に1,000万円から投資ができることが最大の特長であり、改めて都心一等地への投資ニーズの高さを確認。GINZA SIX、大手町案件、福岡天神南案件は早期に完売
- **プライム立地の大型物件組成**：好評につき完売済みの京橋トラストタワーの13階および14階フロアを追加取得
- **一棟売却による確かな実績**：FPGリンクス渋谷の一棟売却を実施し、投資額を大幅に上回る結果で償還した結果、インセンティブ報酬を獲得。今後も順次売却を予定

2. 今後の見通し

- **プライム立地の大型物件組成**：ハイブランドが出店予定の表参道エリアの大型物件等、都心一等地で複数の組成を計画
- **投資商品としての展開**：税制改正を見据えたインフレヘッジ・分散投資を目的とした投資商品としてのアプローチを強化し、販路を拡大



第1四半期 実績と進捗率

- リースファンド事業：出資金販売額が前年同期比＋100億円超の滑り出しとなったことに加え、海外子会社において積極的に推進してきた米国投資家向けリースアレンジメント案件組成に伴う売上計上により、売上高は同比＋21.1億円、売上総利益は同比＋20.8億円。通期予想の進捗率は32.2%と四半期ラップを上回る進捗
- 国内不動産ファンド事業：税制改正報道を受け、販売を一時停止するも47.2億円を販売。この結果、売上高は前年同期比▲132.8億円（▲69.6%）の減収。一方、売上総利益は、一棟売却のインセンティブ報酬もあり同比▲7.4億円（▲32.7%）と減益幅は大幅に縮小
- 海外不動産ファンド事業：今期中の組成および販売を目指して、取り組みを継続中

(金額：億円)

		第1四半期		対前年同期比		期初業績予想	
		2025年9月期	2026年9月期	増減額	増減率	通期	進捗率
リースファンド事業	売上高	69.0	90.2	+21.1	+30.6%	280.0	32.2%
	売上総利益	60.5	81.4	+20.8	+34.4%	239.0	34.1%
	出資金販売額	438.3	545.2	+106.8	+24.4%	2,000.0	27.3%
国内不動産ファンド事業	売上高	190.8	58.0	▲132.8	▲69.6%	1,000	5.8%
	売上総利益	22.8	15.3	▲7.4	▲32.7%	160.0	9.6%
	販売額	188.6	47.2	▲141.4	▲75.0%	1,000	4.7%
海外不動産ファンド事業	売上高	19.1	0.1	▲18.9	▲99.2%	20.0	0.8%
	売上総利益	17.3	0.1	▲17.1	▲99.1%	17.0	0.9%
	出資金販売額	84.9	0.0	▲84.9	-	120.0	0.0%
その他事業	売上高	0.5	1.6	+1.0	+180.4%	5.0	32.2%
	売上総利益	▲0.9	▲0.4	+0.4	-	0.0	-

第1四半期 実績と進捗率

- 売上高は、リースファンド事業が前年同期比+30.6%増加する一方、国内不動産ファンド事業が税制改正報道による販売停止および解約対応の影響により同比▲69.6%減少した結果、149.9億円と大幅減収（前年同月比▲129.6億円、▲46.4%）※
- 利益面では、リースファンド事業での積極的な販売や海外子会社において積極的に推進してきた米国投資家向けリースアレンジメント案件の成約に加え、国内不動産ファンド事業が小幅減益にとどまったことにより、前年同期比減益幅を大幅に縮小（売上総利益は前年同月比▲3.3億円、▲3.4%）
- 期初業績予想（2026年9月期）に対する進捗率は、売上高の大幅な減収を利益率を大幅に改善することにより補い、当期純利益で20.1%を確保

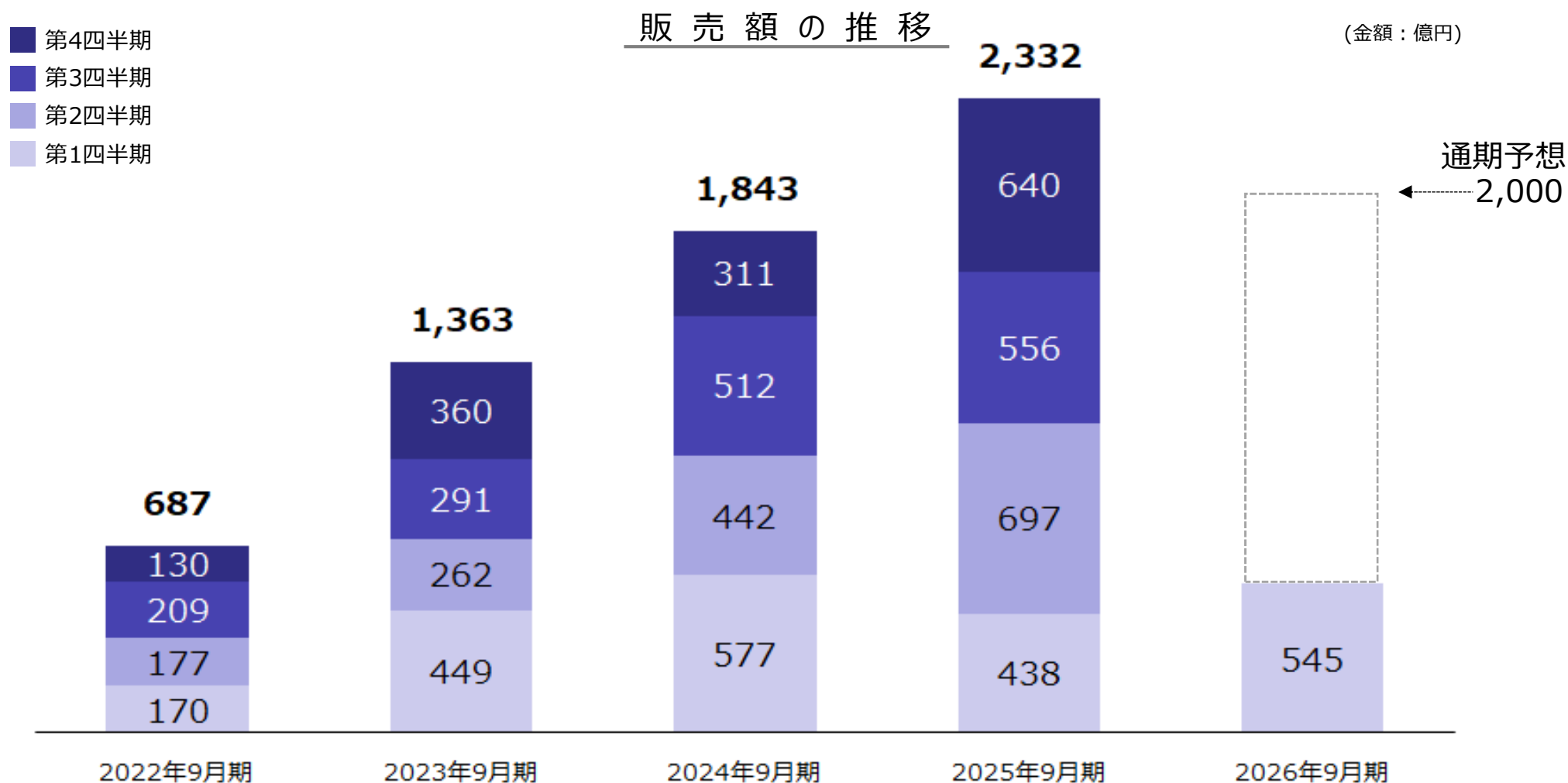
（金額：億円）

連結P/L	第1四半期		対前年同期比		期初業績予想	
	2025年9月期	2026年9月期	増減額	増減率	通期	進捗率
売上高	279.6	149.9	▲129.6	▲46.4%	1,305.0	11.5%
売上総利益	99.8	96.4	▲3.3	▲3.4%	416.0	23.2%
営業利益	76.8	63.6	▲13.1	▲17.2%	304.0	20.9%
経常利益	79.6	62.4	▲17.1	▲21.5%	306.0	20.4%
売上高経常利益率	28.5%	41.7%	-	+13.2%	23.4%	-
親会社株主に帰属する 当期（四半期）純利益	54.6	42.2	▲12.3	▲22.7%	210.0	20.1%
売上高当期（四半期）純利益率	19.6%	28.2%	-	+8.6%	16.1%	-
1株当たり年間配当金（円）	-	-	-	-	125.40	-

※リースファンド事業及び海外不動産ファンド事業は案件組成や出資金販売に係る手数料額を売上高に計上するのに対して、国内不動産ファンド事業は不動産販売額を売上高に、対象不動産の簿価を売上原価に計上するため、不動産小口化商品の販売縮小により売上高が大きく減少する。

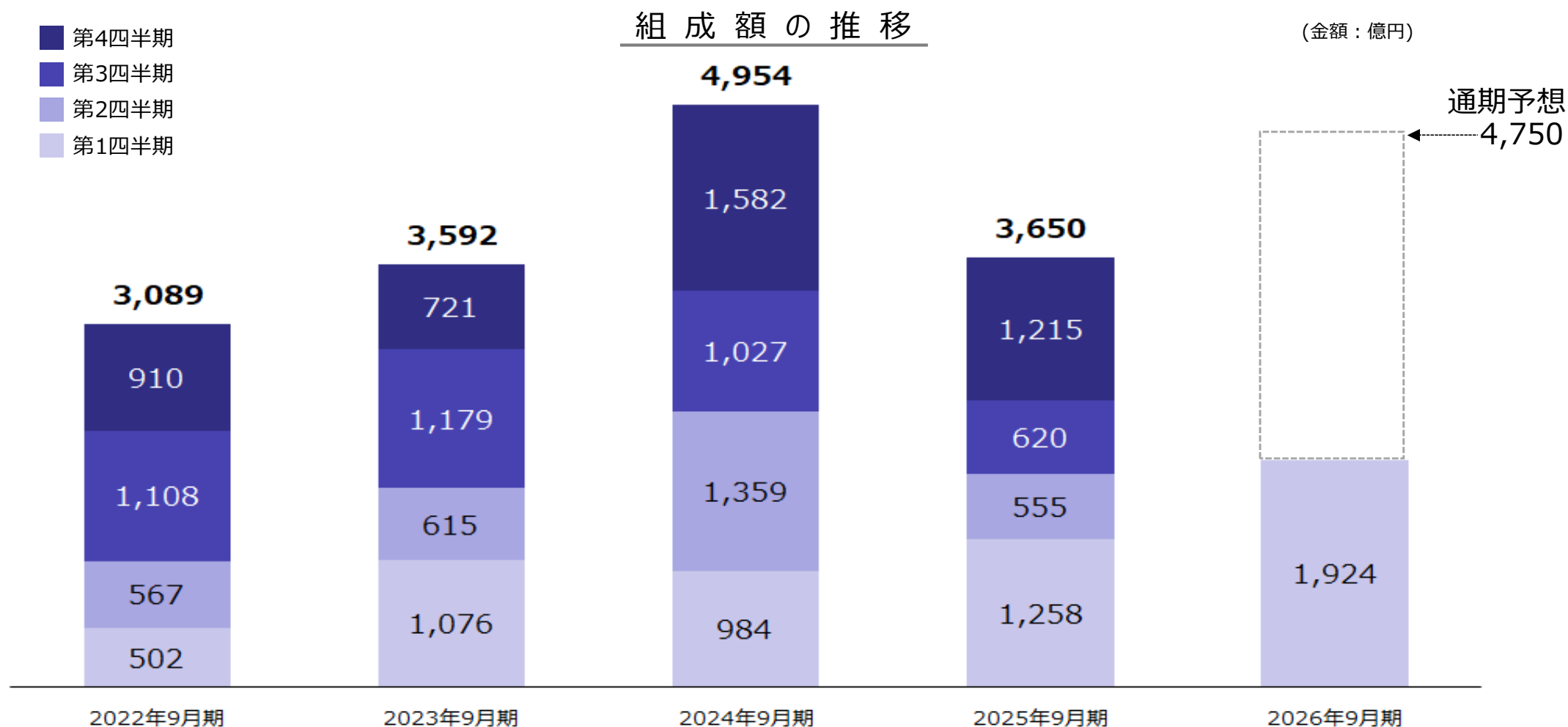
リースファンド事業 販売

- 海運案件を中心に積極的な販売を推進した結果、前年同期比+100億円超の滑り出し
- 通期予想2,000億円の達成に向けて進捗は順調



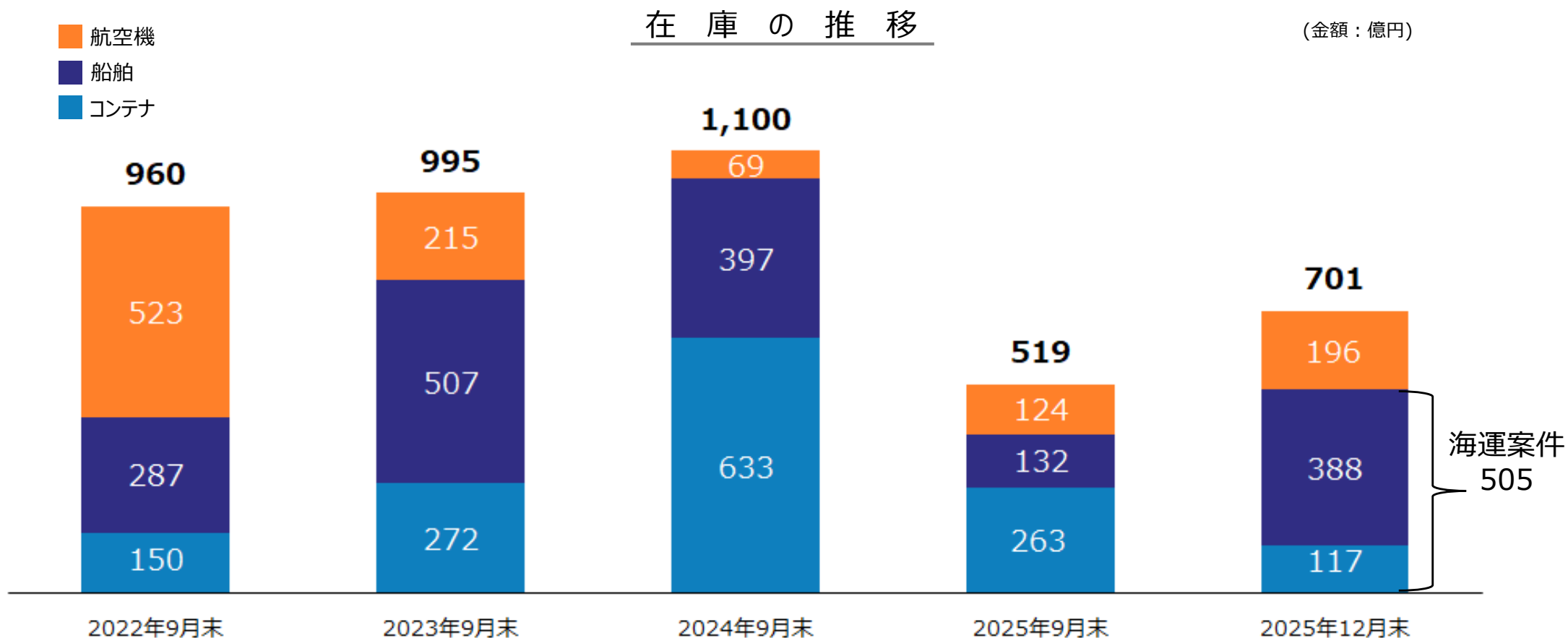
リースファンド事業 組成

- 海運案件での戦略的大型受注に加え、航空機案件も着実に積み上げた結果、過去最高額（2019年9月期第1四半期：1,973億円）に迫る四半期組成額を達成
- 通期予想4,750億円に向けて良好な進捗（進捗率40%）



リースファンド事業 在庫

- 海運案件を主体とした積極的な組成を行った結果、2025年9月末比+182億円の700億円台まで回復
- 第2四半期以降の販売に向けた在庫を確保



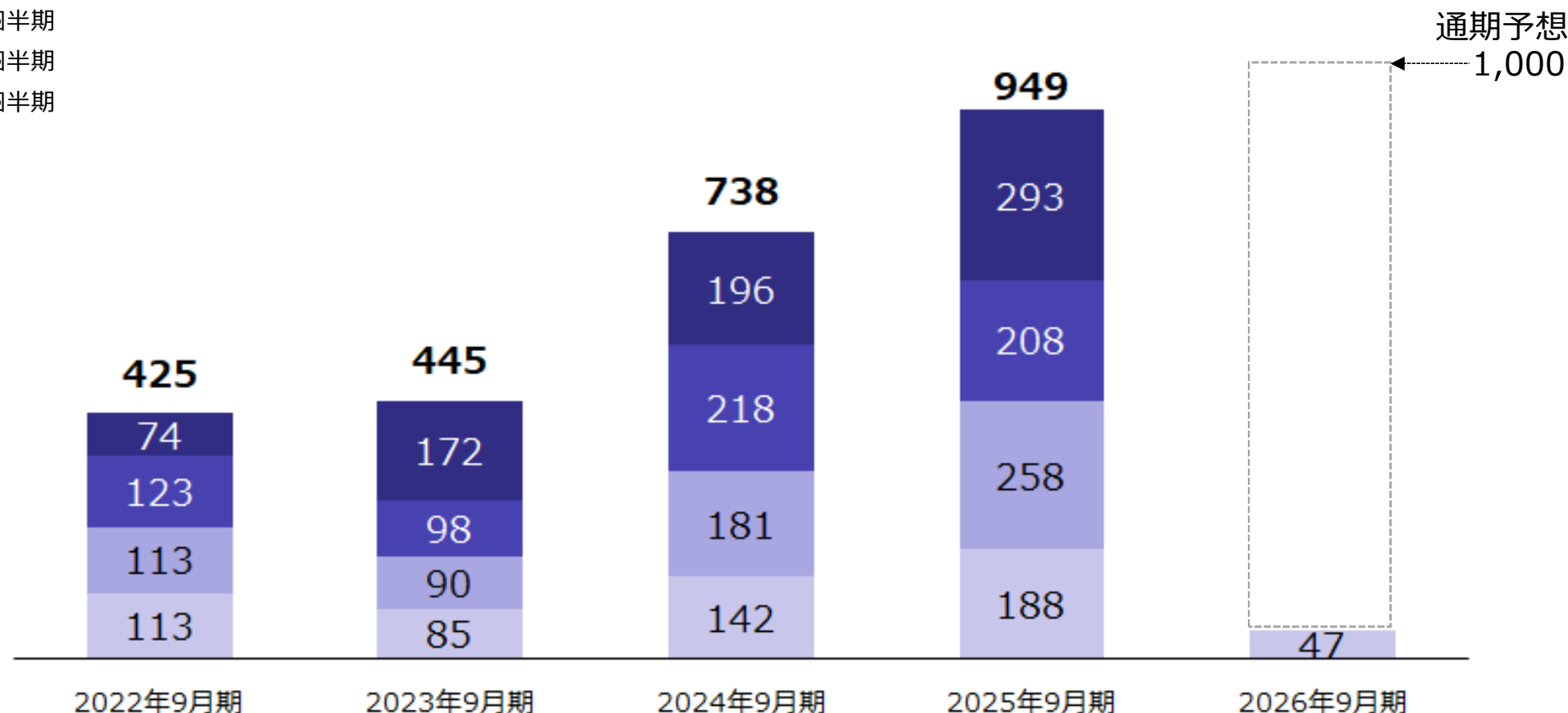
国内不動産ファンド事業 販売

- 慎重な販売対応やキャンセル受入れ等を行った結果、第1四半期の販売額は47億円と前年同期比大幅な減少
- 不動産小口化商品については3月末譲渡分の販売を1月から開始。白金台案件はマンション相場の動向を見つつ、最適な手法とタイミングで売却予定

販売額の推移

(金額：億円)

■ 第4四半期
■ 第3四半期
■ 第2四半期
■ 第1四半期



国内不動産ファンド事業 組成

- 2025年11月に「京橋トラストタワー」2物件（13階および14階の各フロア全体）を組成※
- 累計組成件数は48件となり、累計組成金額は3,600億円を突破
- 第2四半期以降も、税制改正の影響を見定めながら組成を継続

● 累計組成件数（単位：件）

■ 第4四半期

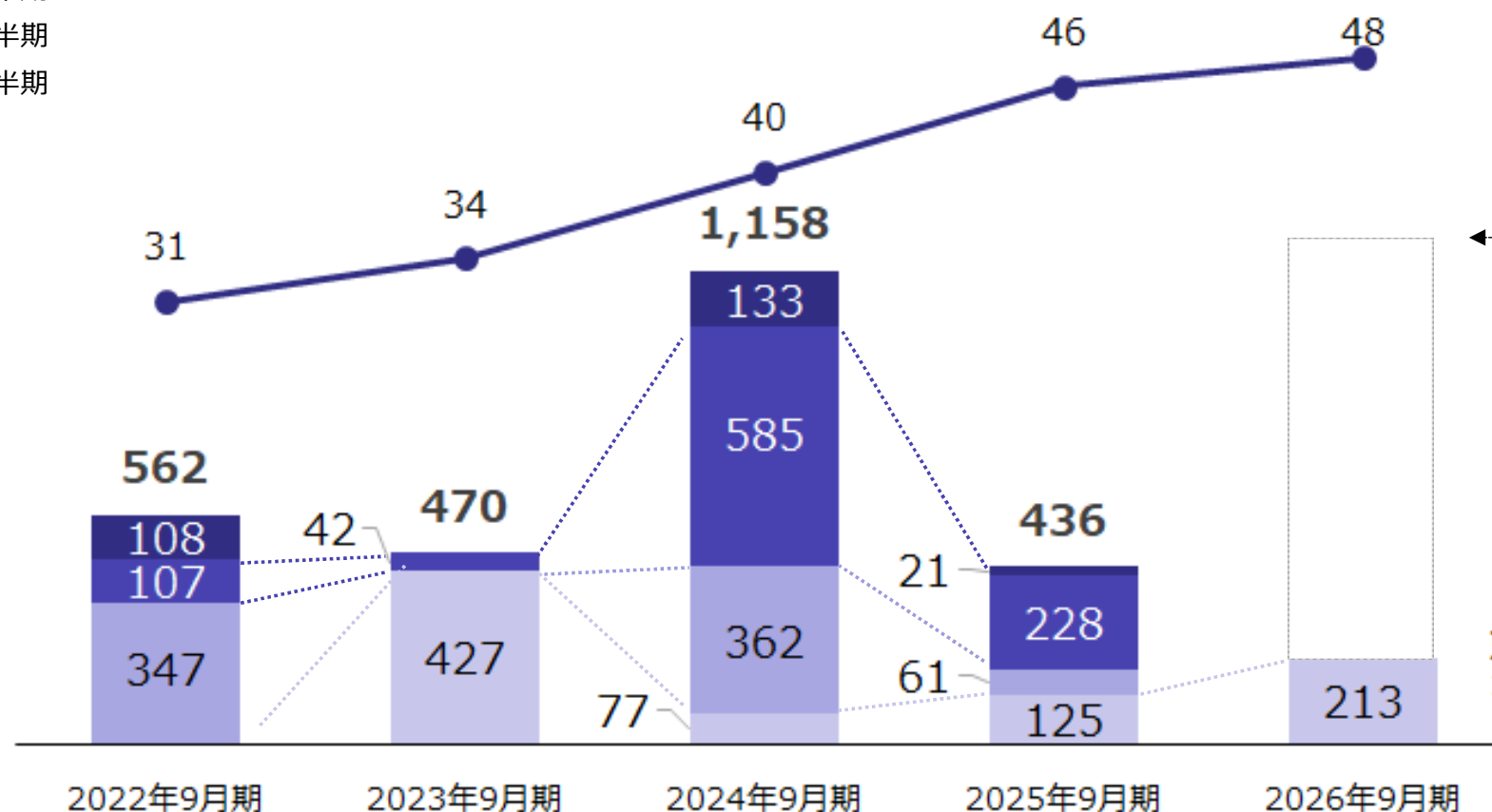
■ 第3四半期

■ 第2四半期

■ 第1四半期

組成額と累計組成件数の推移

（金額：億円）



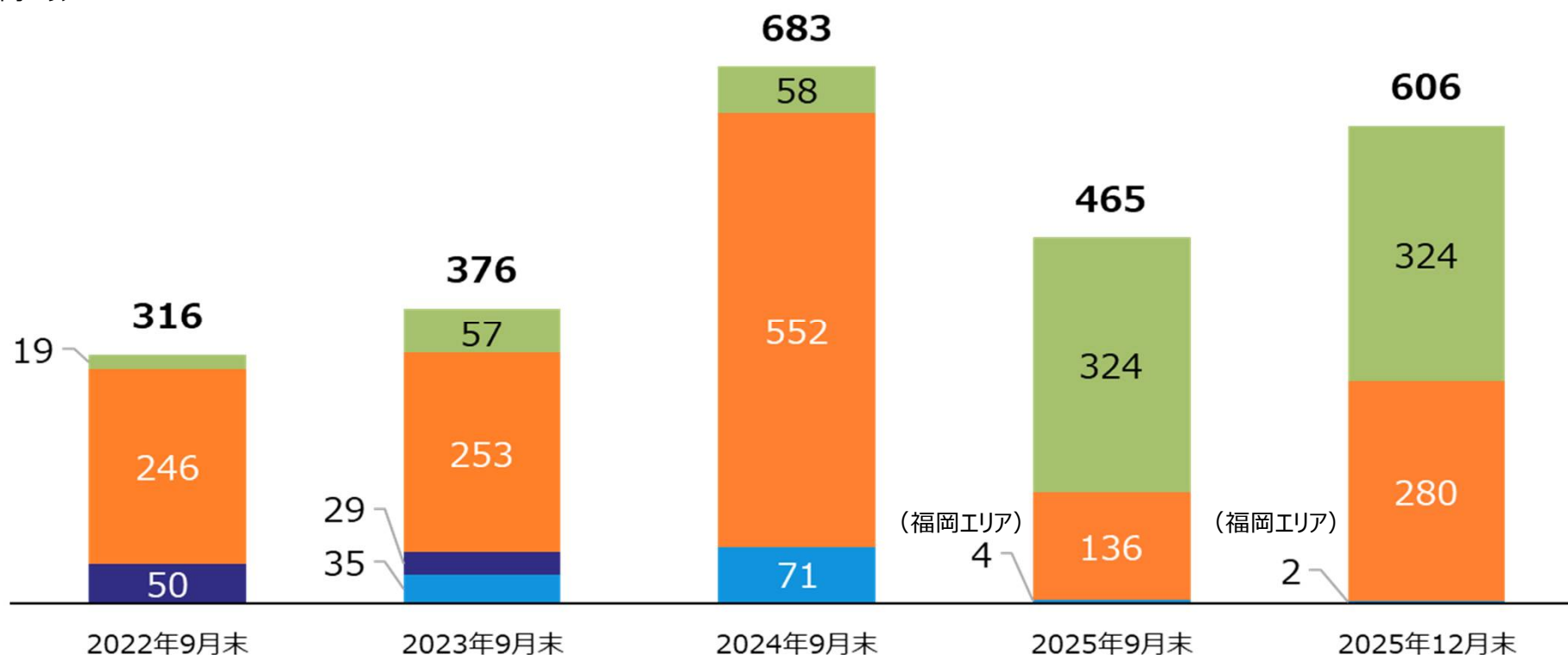
京橋トラストタワー
13階と14階のワンフロアを組成

※ 2025年11月13日付 PR開示「組成用不動産（Premium Asset Series）の取得完了のお知らせ」

- 2025年11月の「京橋トラストタワー」13階と14階の組成に加え、第1四半期の販売が抑制的であったことにより、2025年12月末の在庫は606億円に増加
- 第2四半期以降の販売に活用

在庫の推移

(金額：億円)



国内不動産ファンド事業 直近の組成案件

- 2025年11月に「京橋トラストタワー」の13階および14階フロア全体を追加取得※
- 2024年12月に組成した当物件の別フロア（12階フロア全体）は1年以内に完売済



京橋トラストタワー

13階と14階のワンフロアを組成

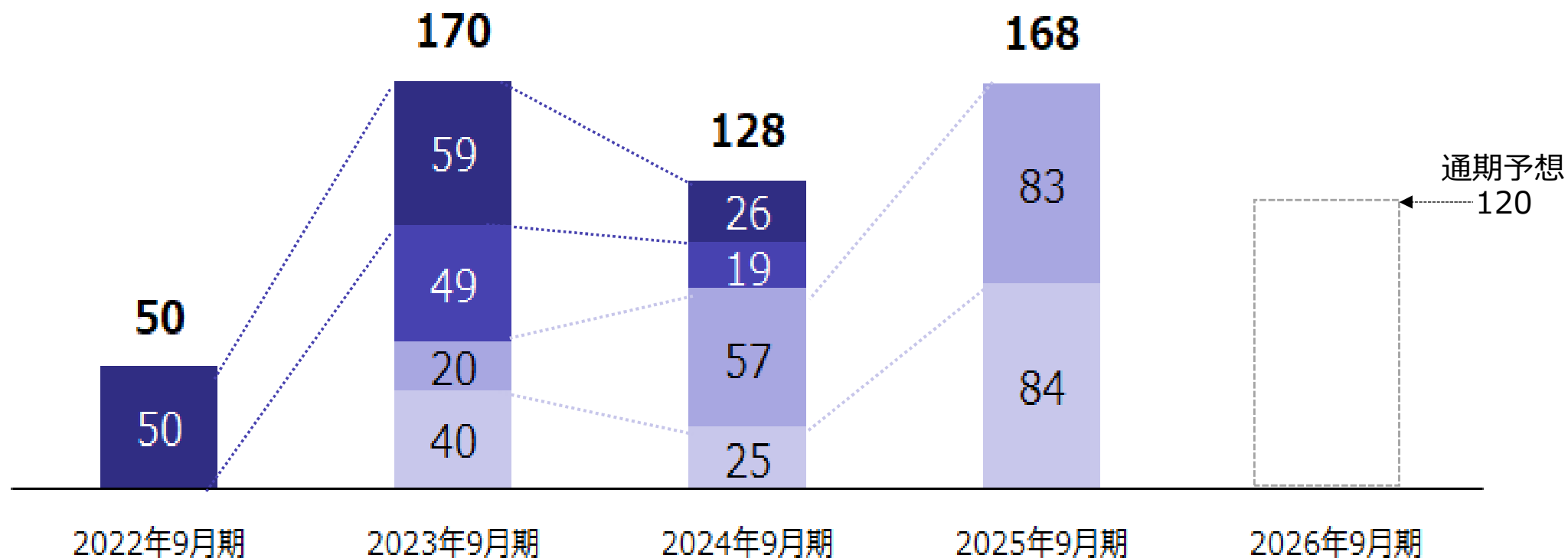
※ 2025年11月13日付 PR開示「組成用不動産（Premium Asset Series）の取得完了のお知らせ」

- 今期中の組成および販売を目指して、取り組みを継続中

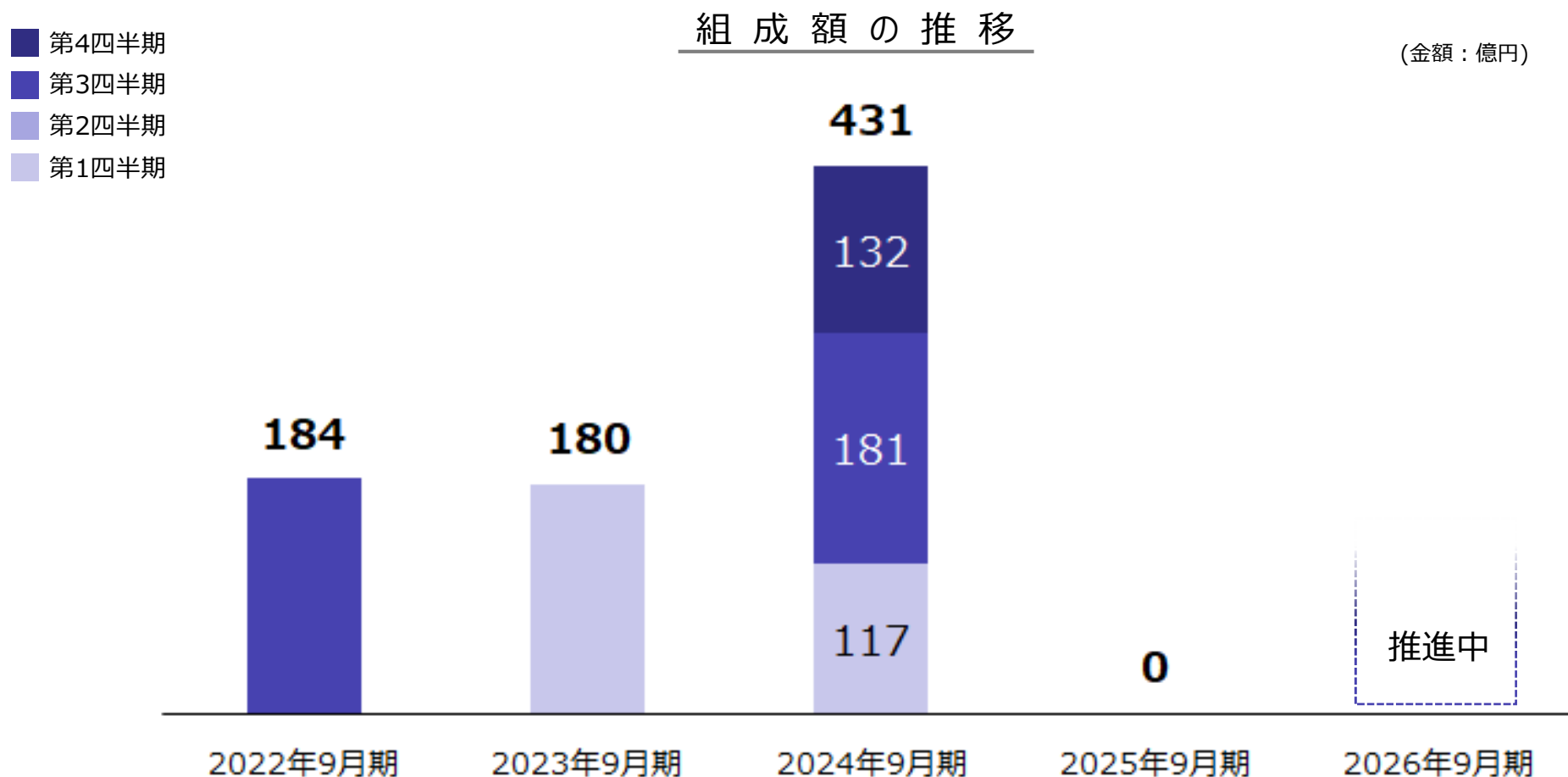
販売額の推移

(金額：億円)

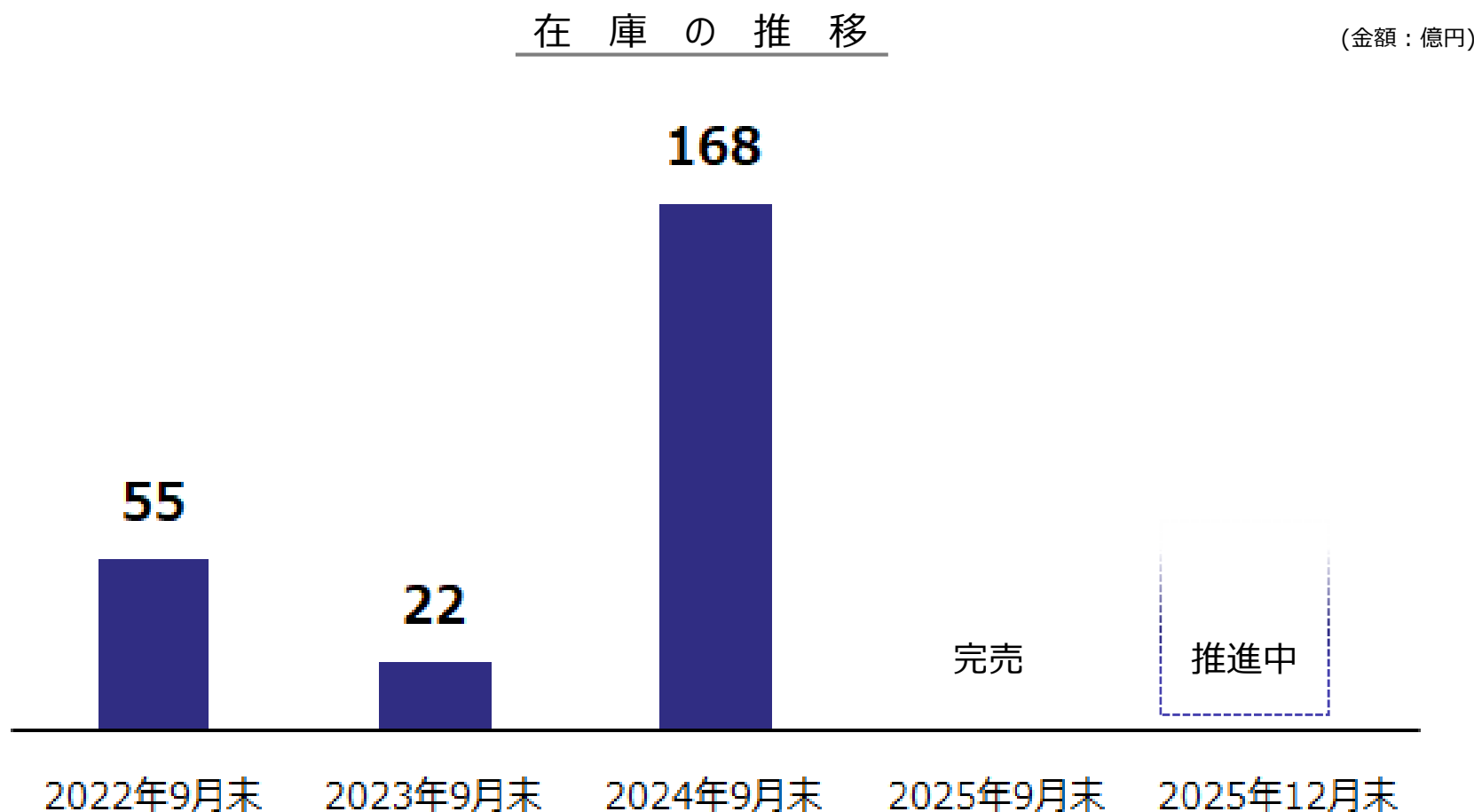
- 第4四半期
- 第3四半期
- 第2四半期
- 第1四半期



- 米国のリスク動向を見定めつつ、足元では第6号案件の組成に向けた取組みを推進中



- 通期販売額予想120億円の達成に向けた案件組成を推進中



ご参考

連結損益計算書の概要

(金額：億円)

	2025年9月期 第1四半期	2026年9月期 第1四半期	対前年同期比	
			増減額	増減率
売上高	279.6	149.9	▲129.6	▲46.4%
① 売上原価	179.8	53.5	▲126.2	▲70.2%
売上総利益	99.8	96.4	▲3.3	▲3.4%
販売費・一般管理費	22.9	32.8	+9.8	+42.6%
営業利益	76.8	63.6	▲13.1	▲17.2%
② 営業外収益	8.4	2.7	▲5.7	▲67.3%
③ 営業外費用	5.6	3.9	▲1.7	▲31.1%
経常利益	79.6	62.4	▲17.1	▲21.5%
税引前四半期純利益	79.5	61.1	▲18.3	▲23.1%
法人税等合計	24.5	17.6	▲6.8	▲28.0%
親会社株主に帰属する四半期純利益	54.6	42.2	▲12.3	▲22.7%

① 売上原価
不動産取得原価、リースファンド事業
案件組成コスト、顧客紹介者への
支払手数料等を含む

② 営業外収益
一時的に立替えた出資金を投資家
に販売する際に徴収する立替利息
(受取利息として計上)、金銭の信託
運用益等を含む

③ 営業外費用
資金調達に伴う支払利息等

連結貸借対照表の概要

(金額：億円)

資産	2025年9月期	2026年9月期 第1四半期末	増減額
流動資産	1,195.3	1,553.1	+357.7
現金預金	143.2	172.5	+29.2
①商品出資金	519.4	701.7	+182.3
②組成用不動産	465.9	606.8	+140.9
固定資産	73.2	77.3	+4.1
資産合計	1,268.5	1,630.4	+361.9
負債・純資産	2025年9月期	2026年9月期 第1四半期末	増減額
流動負債	410.0	868.9	+458.9
短期借入金等	258.5	631.2	+372.6
③契約負債	64.4	115.5	+51.0
固定負債	286.7	199.9	▲86.7
長期借入金等	281.4	193.3	▲88.1
負債合計	696.7	1,068.9	+372.2
純資産合計	571.8	561.5	▲10.3
負債純資産合計	1,268.5	1,630.4	+361.9

- ① 商品出資金
リースファンド事業および海外不動産ファンド事業において投資家に販売するまで当社グループが一時的に立替えている出資金
- ② 組成用不動産
国内不動産ファンド事業における在庫

- ③ 契約負債
主にリースファンド事業および海外不動産ファンド事業における手数料

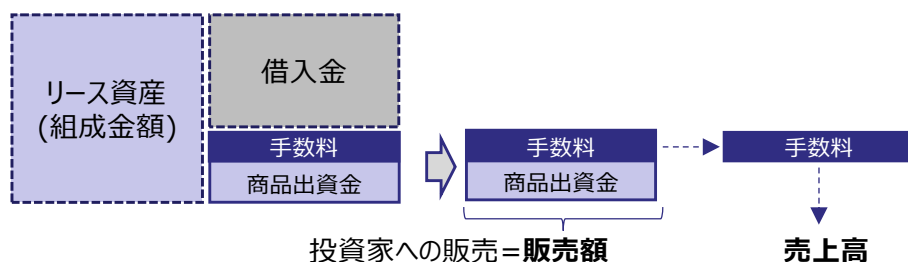
本資料中の事業区分と売上高について

- 本決算説明資料では、当社の事業を以下4つの事業区分に分けて説明しております。

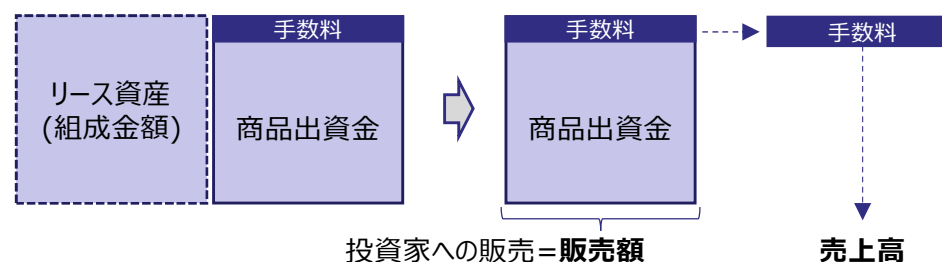
リースファンド事業

航空機・船舶・コンテナを対象とした、オペレーティング・リース事業（リースファンド事業）の組成・管理および投資家への匿名組合出資持分・任意組合出資持分・信託受益権の販売を行っています。売上高は、オペレーティング・リース事業の組成におけるアレンジメント・フィー、組合出資持分を投資家に販売する際に受け取る手数料等を計上しています。組成案件は一般的に借入金を組入れています。組成条件次第で借入金を組入れない「フルエクイティ案件」を組成する場合があります。

【借入金を組入れる案件】

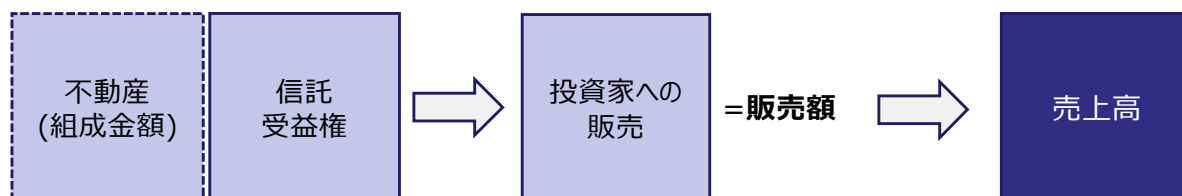


【フルエクイティ案件】



国内不動産ファンド事業【不動産小口化商品】

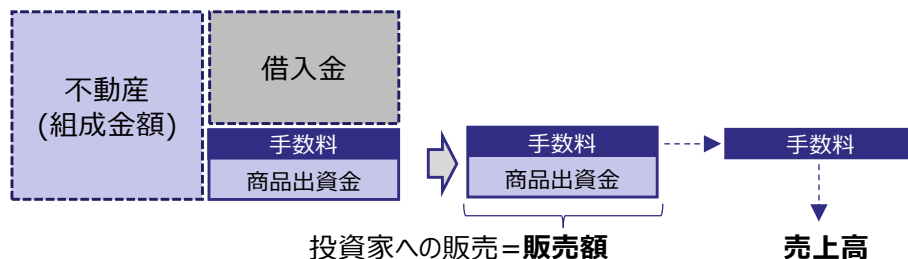
株式会社FPG信託の信託機能を活用した不動産小口化商品の組成・管理および投資家への販売を行っており、投資家への販売額等を、売上高として計上し、不動産取得額を原価に計上しています。



海外不動産ファンド事業【海外不動産投資商品】

海外不動産を対象とした集団投資事業案件の組成・管理および投資家への任意組合出資持分の販売を行っています。

売上高は、集団投資事業案件の組成におけるアレンジメント・フィー、任意組合出資持分を投資家に販売する際に受け取る手数料等が計上されます。



その他事業

航空事業、共同保有プラットフォーム事業等を総称して、「その他事業」としています。

本資料に掲載されている業績予想などは、当社が現時点で入手可能な情報と、当社が合理的であると判断する一定の前提に基づいております。
実際の業績は、さまざまなリスクや不確定な要素などの要因により、掲載の見通しとは異なる可能性があります。

【お問い合わせ】

株式会社 F P G

担当部署：経営企画部

TEL: (03) 5288-5691 E-mail: ir@fpg.jp URL: <https://www.fpg.jp/ir/inquiry.html>