

2026年9月期 第2四半期(中間期) 決算説明資料 (2025年10月～2026年3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。

令和8年度税制改正大綱に関して

- 環境変化への対応 回復力と成長力
- 令和8年度税制改正大綱を踏まえた取組方針
- 国内不動産ファンド事業における足元の動向

環境変化への対応 回復力と成長力

■ 環境変化や危機的な状況において的確な対策と迅速な実行により着実に成長を実現

- 1 平成17年のリース関連税制改正
- 2 リーマンショック
- 3 東日本大震災

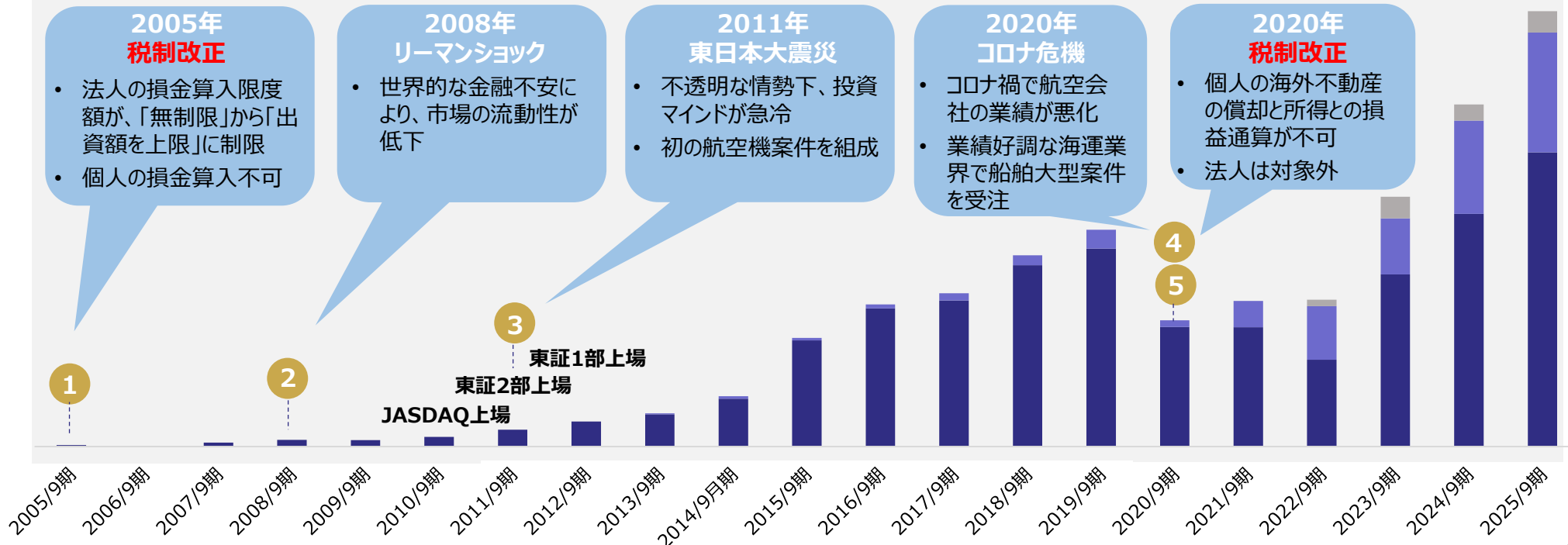
様々な危機的な状況において、新たな商品への取組や投資家ニーズの開拓により、販売シェアの拡大と市場の信認を獲得⇒ **第1の柱であるリースファンド事業においてリーディングカンパニーとしての地位を確立**

4 コロナ危機

コロナにより打撃を受けたリースファンド事業を補うべく不動産ファンド事業の成長に注力 ⇒ **第2の柱である不動産ファンド事業においてリーディングカンパニーとしての地位を確立**

5 令和2年海外不動産関連税制改正

海外不動産における個人を対象とした税制改正を踏まえ、改正対象外の法人向け事業に新規参入 ⇒ **海外不動産ファンド事業は第3の柱へ**



令和8年度税制改正大綱を踏まえた取組方針

■ 改正案の内容

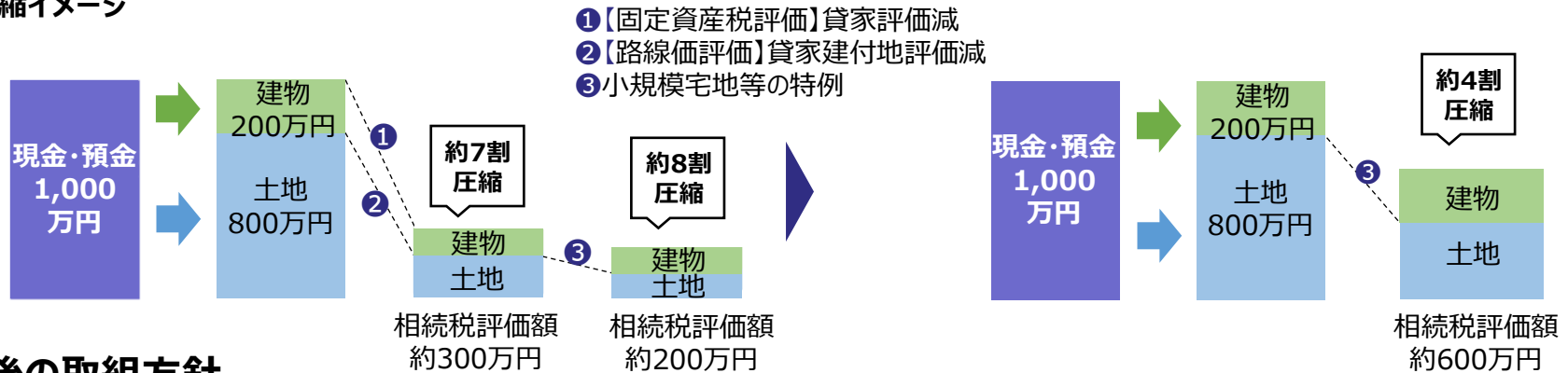
- ① 建物：固定資産税評価額 **(税制改正対象)**
- ② 土地：路線価 **(税制改正対象)**
- ③ 貸付事業用宅地等：減額率 50% (200㎡以内) **(対象外)**



- ① 建物 { 建物・土地ともに取得の時期にかかわらず、課税時期における
- ② 土地 { 通常取引価額に相当する金額 **(メリット消滅)**
- ③ 貸付事業用宅地等：減額率 50% (200㎡以内) **(メリット継続)**

相続税圧縮イメージ

※本イラストは、あくまでもイメージを表したものであり実際の数値は異なります



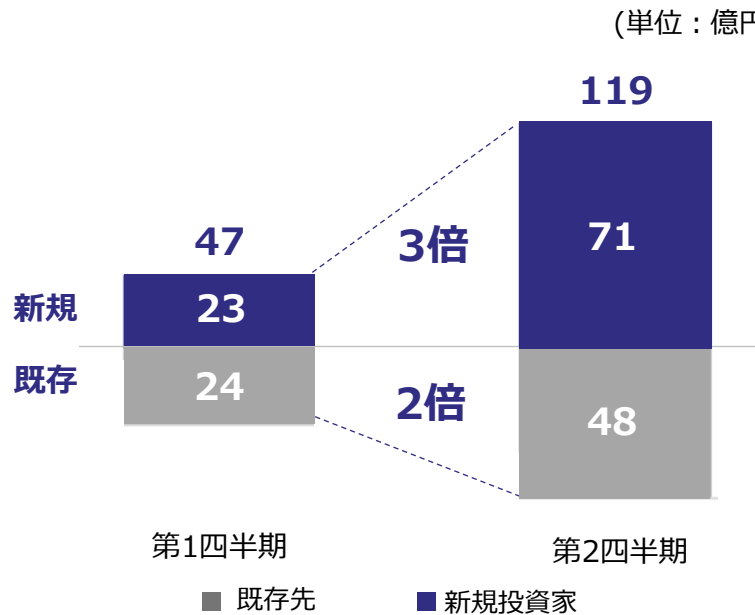
■ 今後の取組方針

- 令和8年度税制改正大綱への内容理解を丁寧に進める中で、不動産小口化商品に対する根強い投資家ニーズを確認。下期はプライム立地の大型物件による組成および会計事務所・地方銀行との強固な連携により、投資家ニーズを確実に捕捉し販売を積み上げ
- 不動産小口化商品については、2027年以降も一定の圧縮効果が継続し相続対策としての有用性も維持される見通しであり、改めて成長軌道に回帰する見込み
- 不動産小口化商品への継続的な取組に加え、運用ニーズ対応型の商品や収益性の高い開発案件等への取組も継続し、売上高1,000億円水準への復帰と更なる成長を目指す

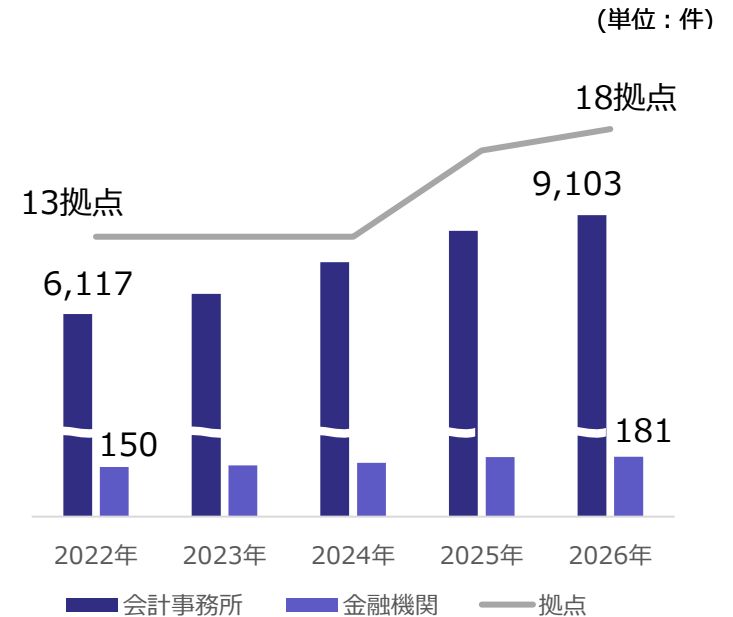
国内不動産ファンド事業における足元の動向

- Q1は、12月18日の税制改正大綱の発表により販売額は47億円と大きく落ち込む
- Q2は、新たな取組方針のもとで販売を推進した結果、既存投資家に加えて新規投資家への販売が拡大し119億円の販売額を計上（Q1比約2.5倍の増加）
- 内訳は、既存先の販売が1Q比2倍に増加したことに加え、新規紹介先への販売額は、1Q比3倍に増加
- 当社の強みである9,000を超える全国の会計事務所との提携および全国に展開する18の拠点を生かした地元密着型の地方銀行との連携により新たな投資家を開拓

【国内不動産ファンド販売額の推移】



【会計事務所・金融機関提携数および当社拠点数※の推移】



※2026年3月末時点

2026年9月期上期（10-3月）決算概要

2026年9月期上期 連結業績

- 売上高は、リースファンド事業が好調に推移するも、国内不動産ファンド事業における税制改正報道の影響により前年同期比大幅減収となる ※
- 利益面は、売上高に比して減益幅を大幅に縮小
- 売上高増減率▲43.9%、中間純利益増減率▲25.3%

(金額：億円)

連結P/L	2025年9月期	2026年9月期			前年同期比	
	上期	第1四半期	第2四半期	上期	増減額	増減率
売上高	634.7	149.9	205.8	355.8	▲278.8	▲43.9%
売上総利益	200.9	96.4	85.0	181.4	▲19.5	▲9.7%
営業利益	151.2	63.6	57.8	121.4	▲29.7	▲19.7%
経常利益	158.2	62.4	56.3	118.8	▲39.4	▲24.9%
親会社株主に帰属する 中間（四半期）純利益	108.3	42.2	38.6	80.9	▲27.4	▲25.3%
売上高中間（四半期）純利益率	17.1%	28.2%	18.8%	22.8%	-	+5.7%

※リースファンド事業およ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計上するのに対し、国内不動産ファンド事業は不動産販売額を売上高、対象不動産の簿価を売上原価に計上するため、国内不動産ファンド事業の縮小により売上高が大きく減少する

2026年9月期上期 セグメント別業績

- **リースファンド事業**：高収益案件の販売による利益率の向上および海外子会社での米国投資家向けリースアレンジメント案件成約に伴う手数料により、売上高は前年同期比+26.1億円、売上総利益は同比+29.2億円と好調に推移
- **国内不動産ファンド事業**：税制改正報道を受け、Q1は不動産小口化商品の新規販売の一時停止およびキャンセル対応の結果、販売額は47億円にとどまったが、Q2は新たな方針のもとで販売を推進した結果、119億円に回復。売上高は前年同期比▲271.3億円（▲60.0%）の減収ながら、利益面ではQ1に計上した販売済みの管理物件の一棟売却のインセンティブ報酬もあり、同比▲18.6億円（▲37.7%）と減益幅を大幅に縮小
- **海外不動産ファンド事業**：下期中の組成および販売に向けて取組案件を最終選定中

(金額：億円)

		2025年9月期	2026年9月期			前年同期比	
		上期	第1四半期	第2四半期	上期	増減額	増減率
リースファンド事業	売上高	145.3	90.2	81.2	171.4	+26.1	+18.0%
	売上総利益	121.9	81.4	69.7	151.2	+29.2	+24.0%
	出資金販売額	1,136.0	545.2	536.0	1,081.2	▲54.8	▲4.8%
国内不動産ファンド事業	売上高	452.2	58.0	122.8	180.8	▲271.3	▲60.0%
	売上総利益	49.3	15.3	15.3	30.7	▲18.6	▲37.7%
	販売額	447.4	47.2	119.3	166.5	▲280.9	▲62.8%
海外不動産ファンド事業	売上高	34.8	0.1	0.1	0.3	▲34.5	▲99.1%
	売上総利益	30.7	0.1	0.1	0.2	▲30.4	▲99.0%
	出資金販売額	168.5	-	-	-	▲168.5	-
その他事業	売上高	2.3	1.6	1.6	3.2	+0.9	+41.6%
	売上総利益	▲1.1	▲0.4	▲0.2	▲0.7	+0.3	-

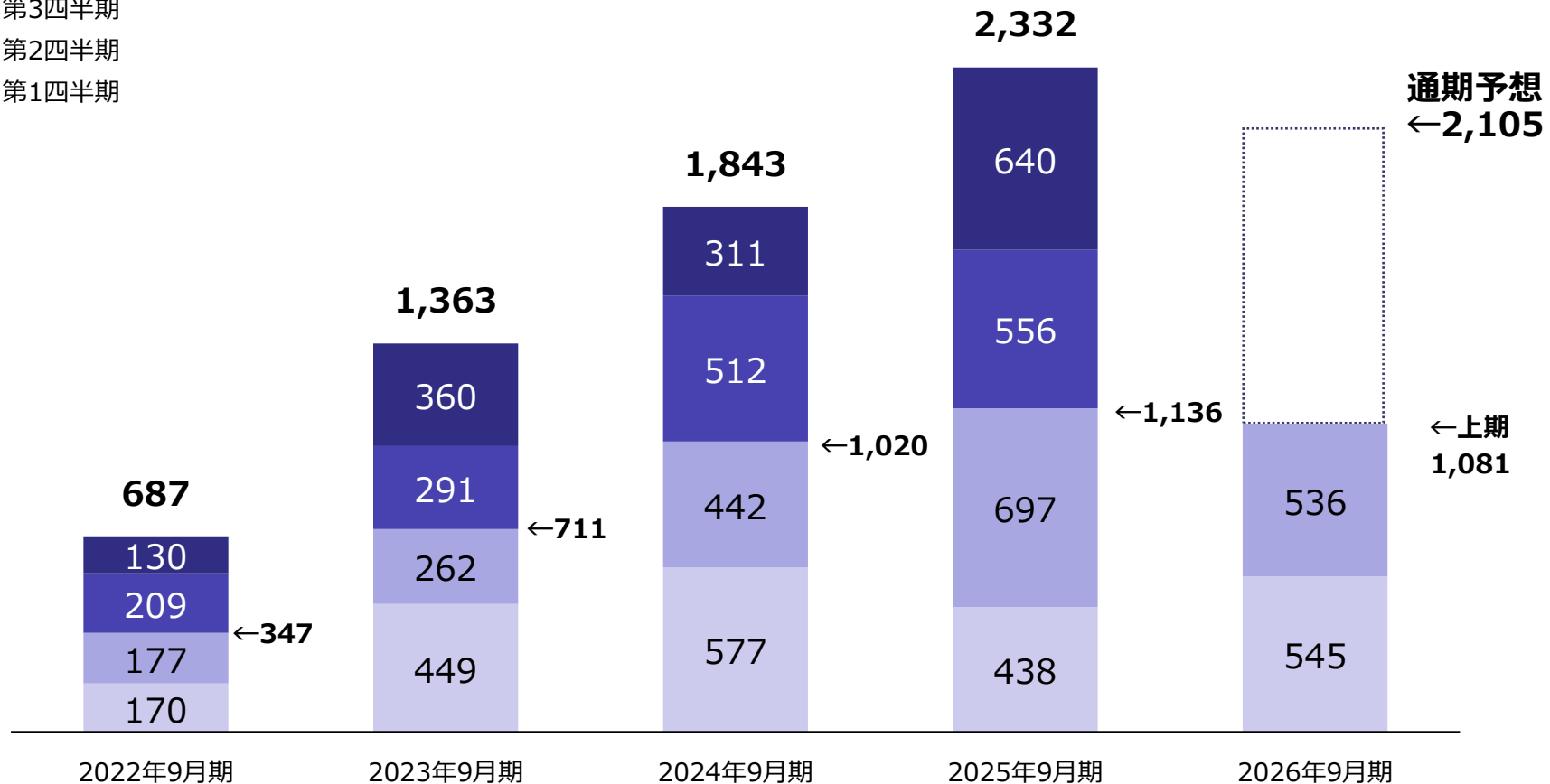
リースファンド事業 販売額

- 上期の販売額は、旺盛な投資家需要に支えられ3期連続で1,000億円を突破
- 下期も、引き続き投資家からの強い需要を取り込み、1,000億円を超える販売額を目指す
- 通期では、前年度に続き2,000億円を超える販売を目指す

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



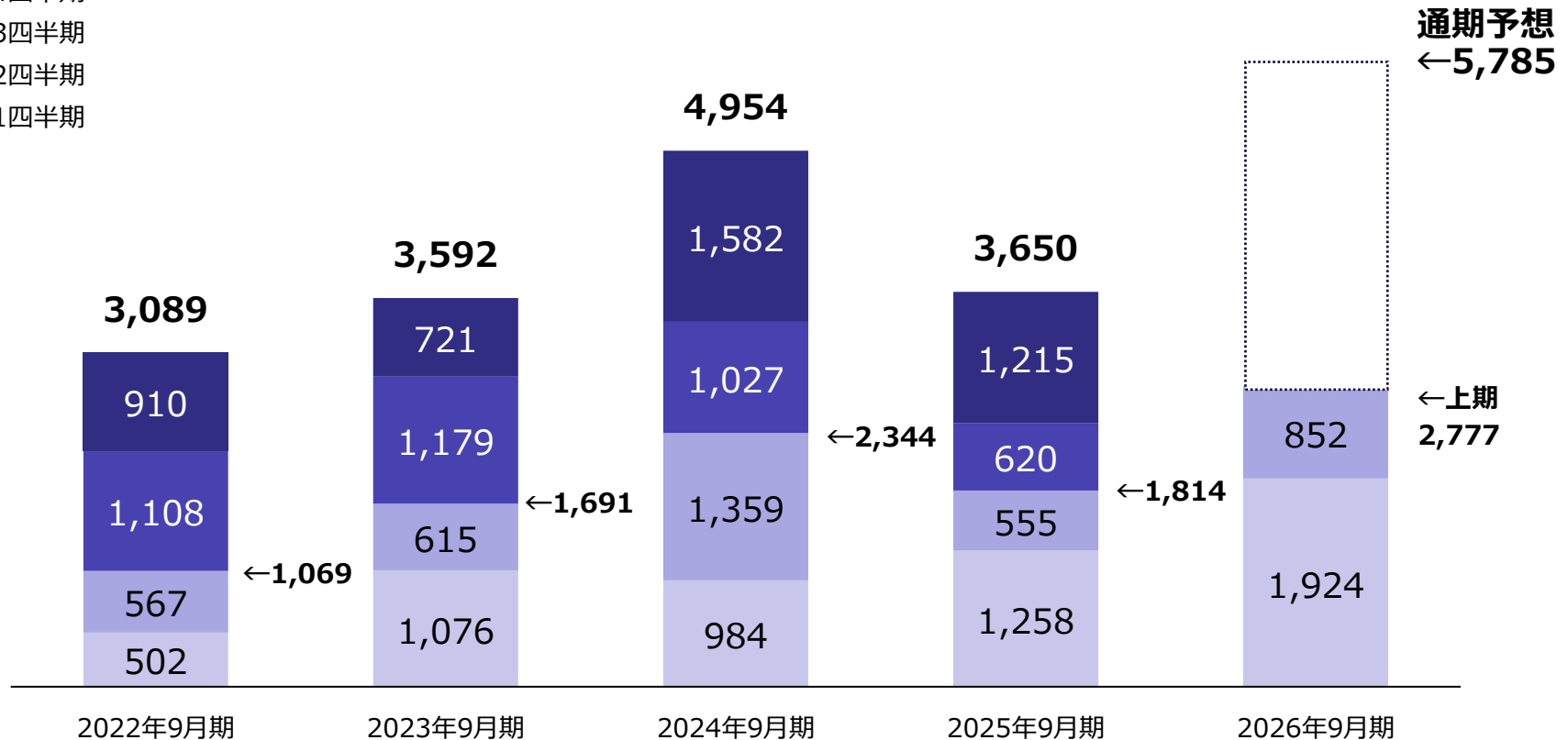
リースファンド事業 組成額

- 上期は、組成後早期に完売となる大型海運案件の組成を含め、組成額は過去5年間で最高となる約2,700億円を記録
- 下期は、今期および来期の販売需要に応えるべく、航空機を含む幅広い案件の組成を積み上げる
- 通期では、過去5年間で最高の5,000億円を超える組成を目指す

(金額：億円)

組成額の推移

- 第4四半期
- 第3四半期
- 第2四半期
- 第1四半期



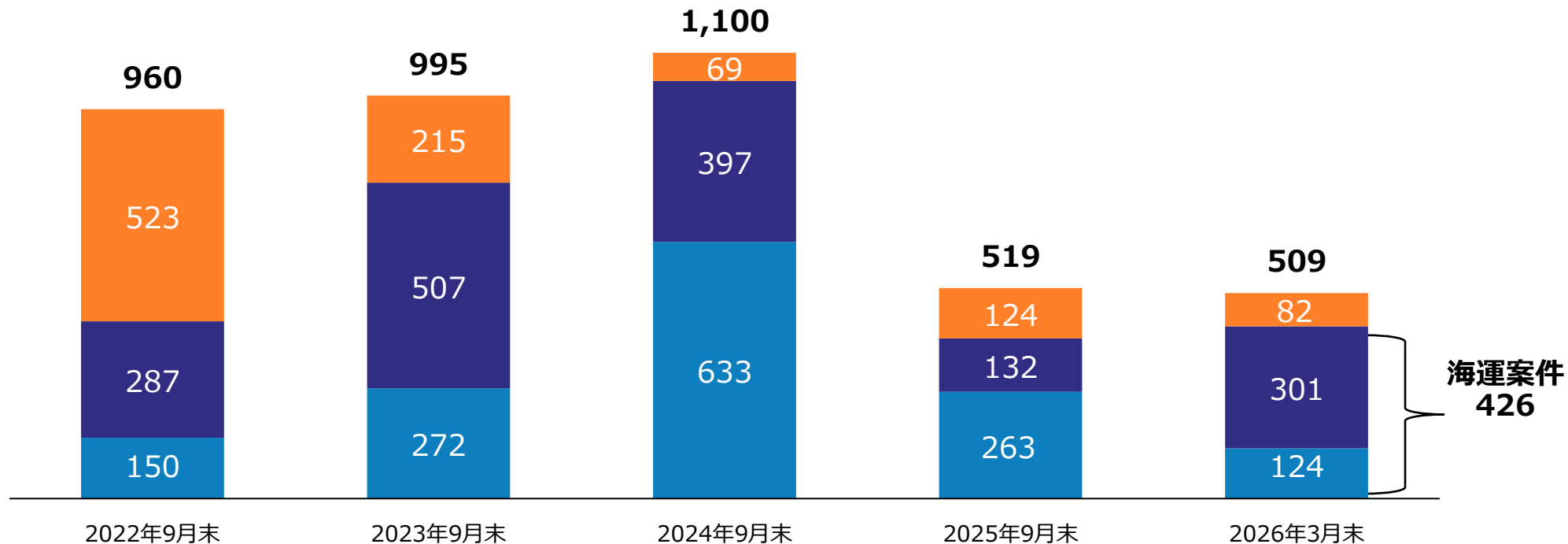
リースファンド事業 在庫

- 上期は、組成後早期完売となる海運案件を含め積極的な組成・販売を行った結果、過去5年間で最高額の組成にもかかわらず在庫は前期末水準となり高い回転率を維持
- 下期は、航空機を含む幅広い案件を積極的に積み上げることで、今期および来期の在庫を十分に確保する

在庫の推移

(金額：億円)

- 航空機
- 船舶
- コンテナ



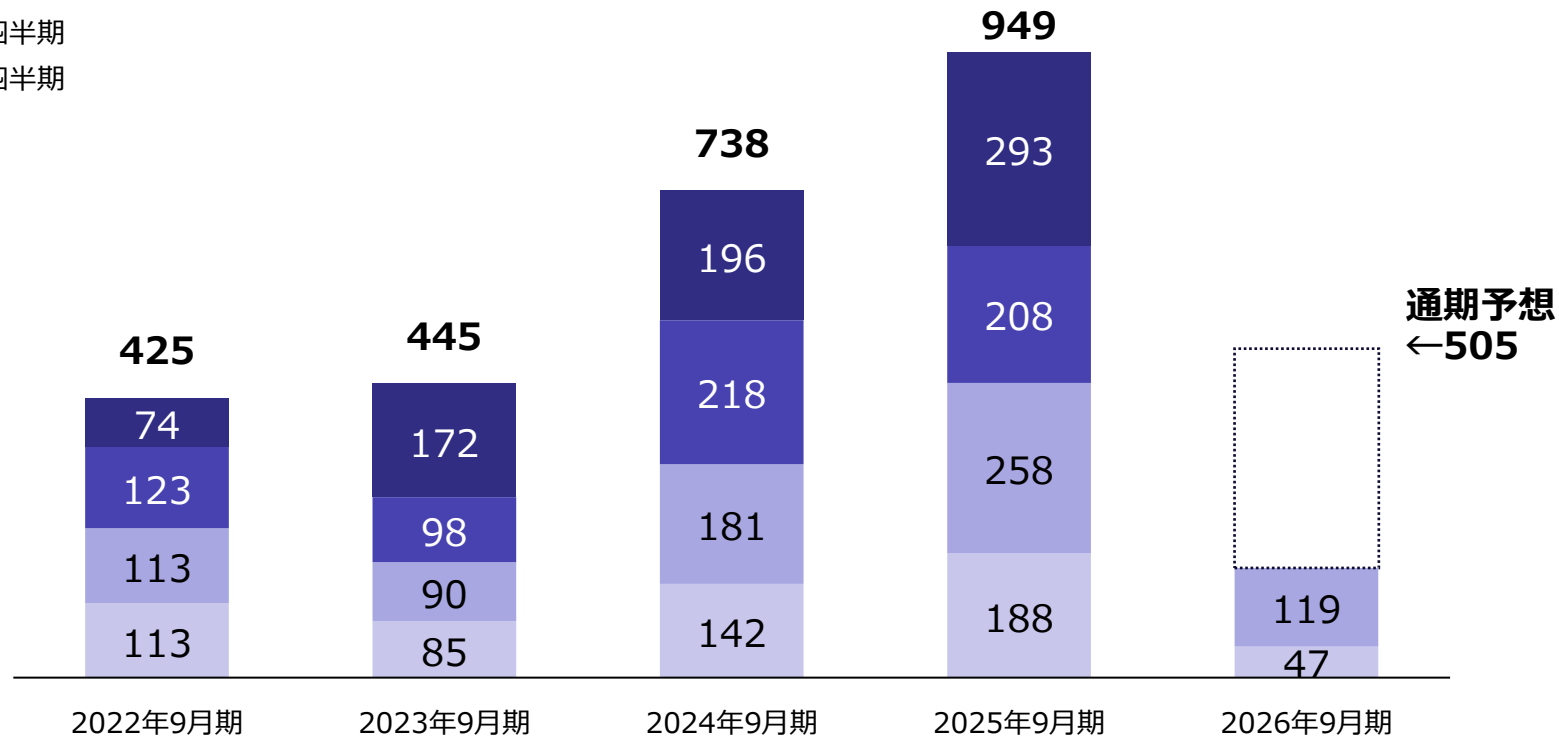
国内不動産ファンド事業 販売額

- 上期の販売額は、Q1が47億円にとどまるも、Q2の販売は新たな取組方針のもとで販売を推進した結果、新規組成案件の早期完売も含め、119億円の販売額を計上し累計で166億円を計上
- 下期は、税制改正の詳細が依然として未公表であることも踏まえ、販売計画を慎重に見直し。白金台案件は、Q3での一棟売却を見込む
- 通期は、下期の販売計画の見直しを踏まえ505億円に下方修正

販売額の推移

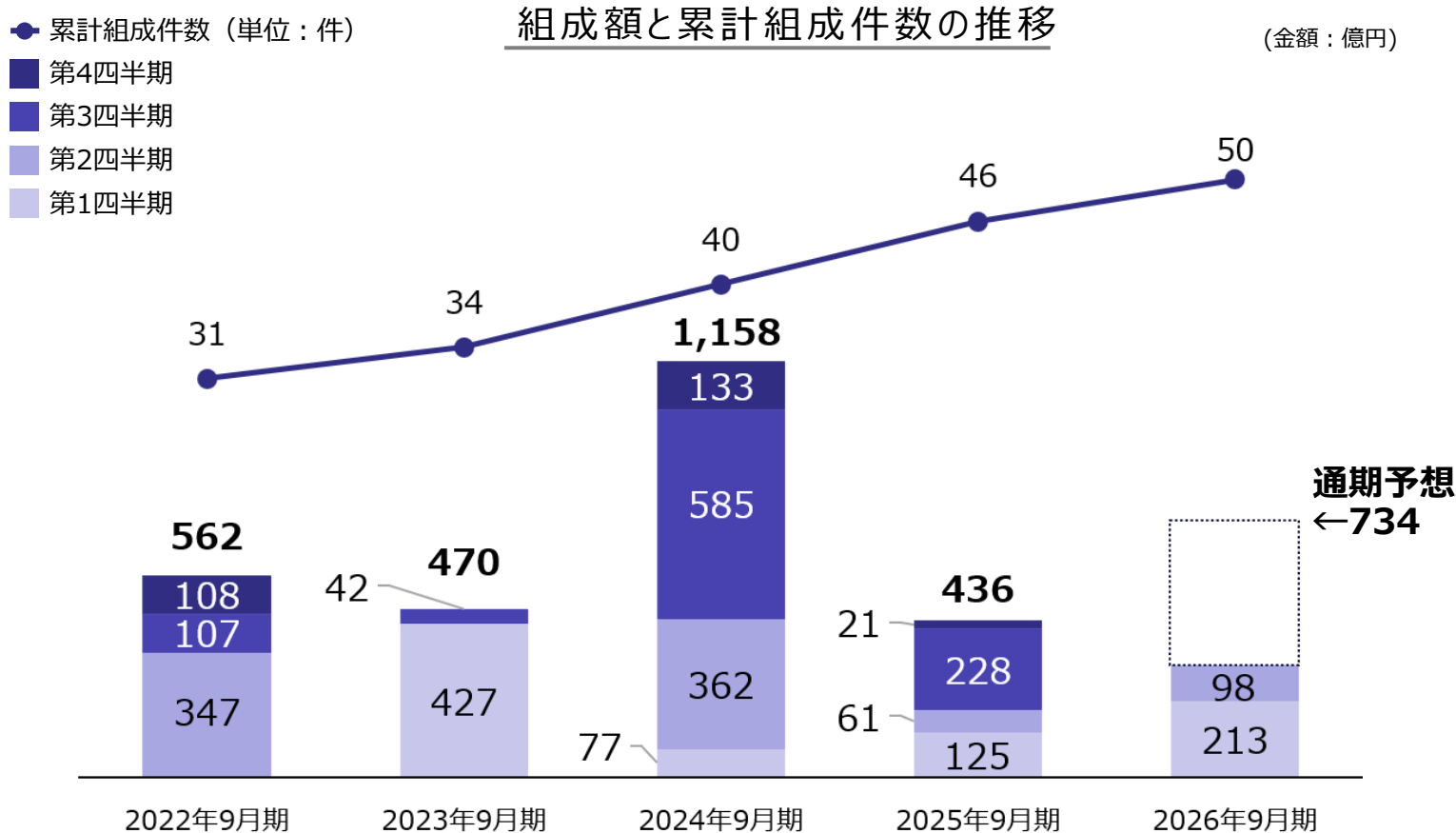
(金額：億円)

- 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 組成額

- 上期の組成額は、「京橋トラストタワー（13階、14階）」、「六本木ヒルズ森タワー（17階）」、「F P Gリンクス心齋橋Ⅱ」の4物件、計312億円
- 下期は、海外高級ブランドが立ち並ぶ表参道沿いでの大型開発案件の6月末での組成を見込む
- 通期は、都心一等地物件を厳選する方針のもと期初計画を慎重に見直し734億円の修正



京橋トラストタワー



六本木ヒルズ森タワー



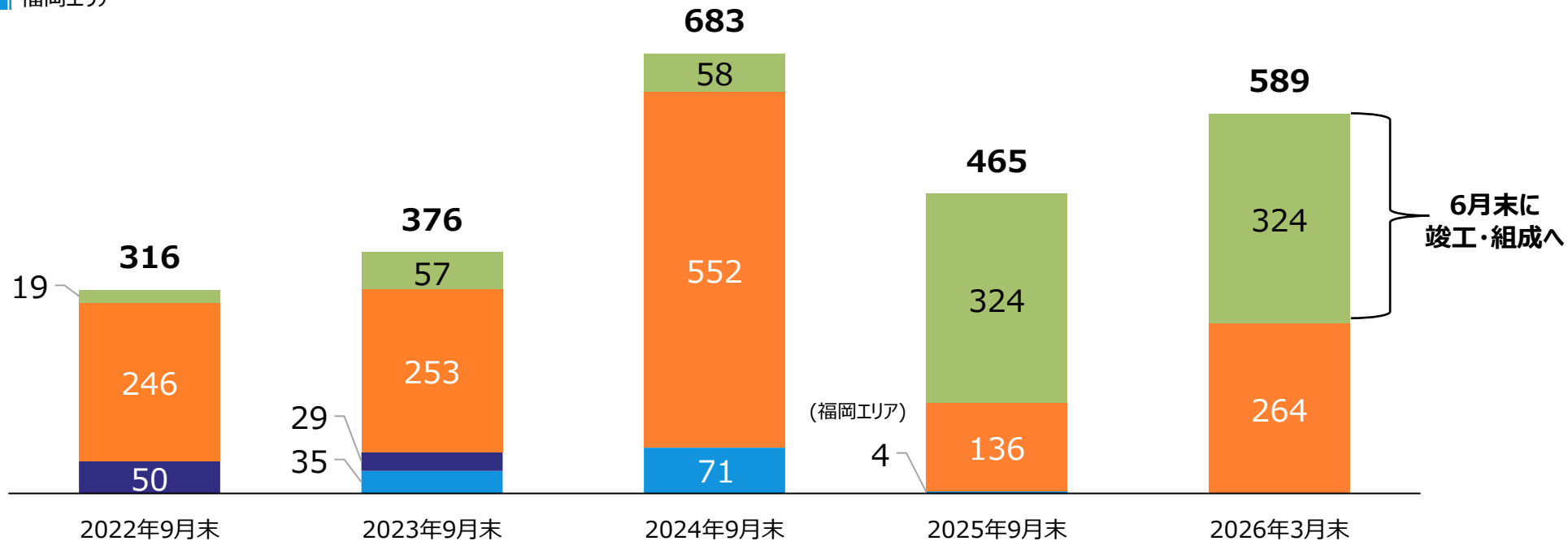
F P Gリンクス心齋橋Ⅱ

国内不動産ファンド事業 在庫

- 上期は、4物件を組成し、うち「F P Gリンクス心齋橋Ⅱ」は申込ベースで即日完売。開発案件を含めた2026年3月末の在庫は589億円
- 下期は、在庫として計上中の開発案件（324億円）である海外高級ブランドが立ち並ぶ表参道沿いでの大型案件が竣工し6月末に組成予定

在庫の推移

(金額：億円)

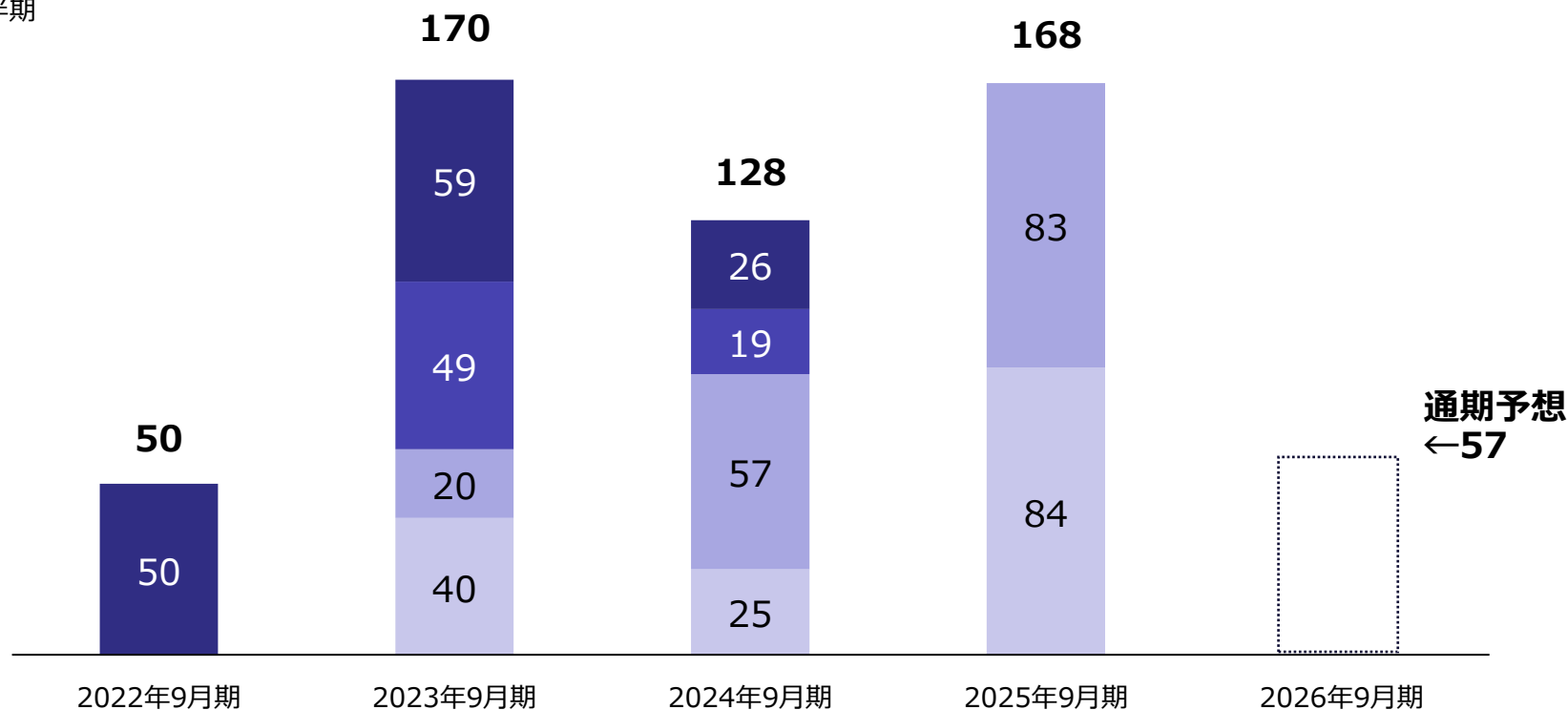


- 下期中の組成および販売を目指し、取組案件を最終選定中
- 通期予想販売額は、57億円の見通し

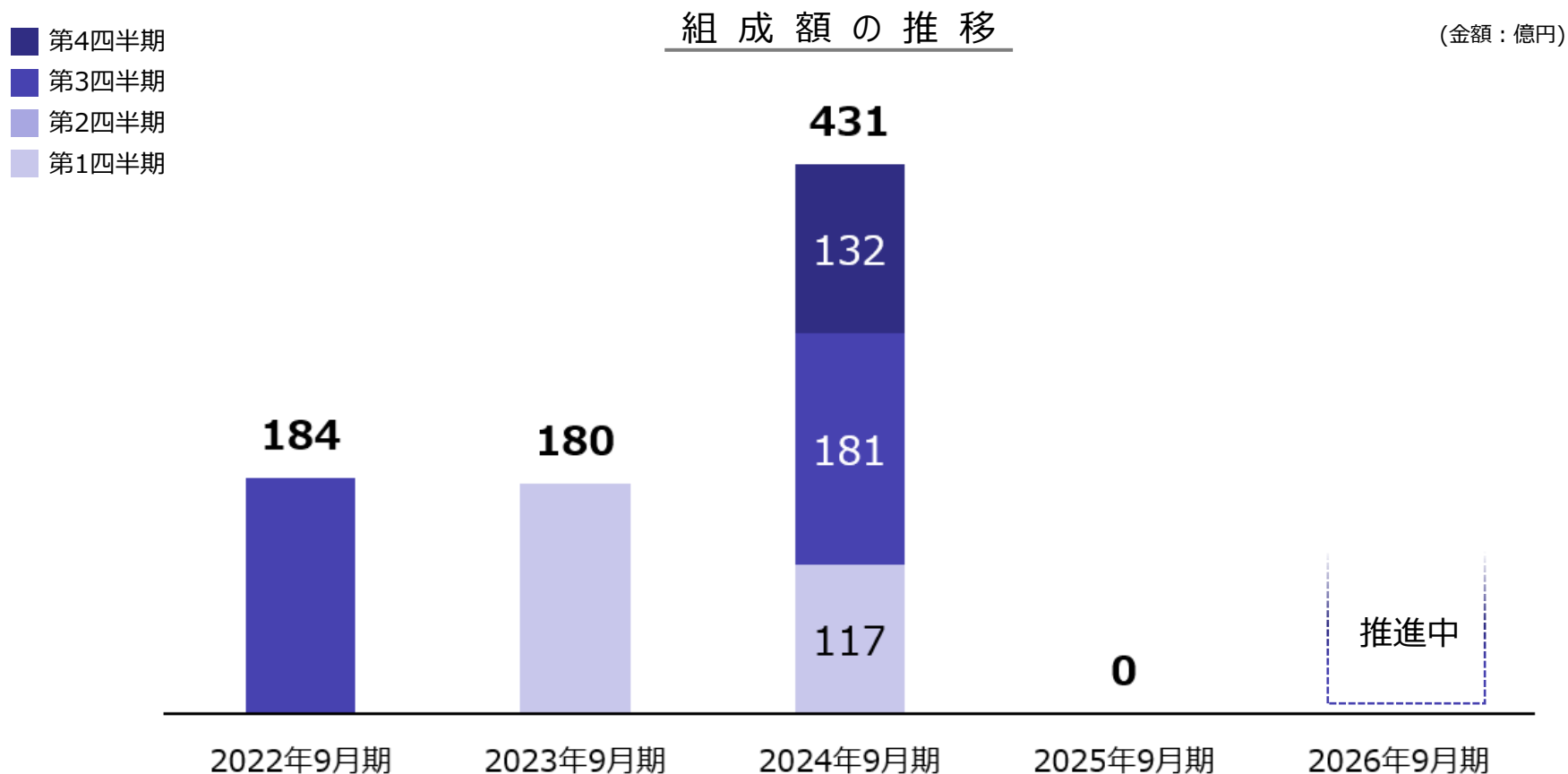
販売額の推移

(金額：億円)

- 第4四半期
- 第3四半期
- 第2四半期
- 第1四半期



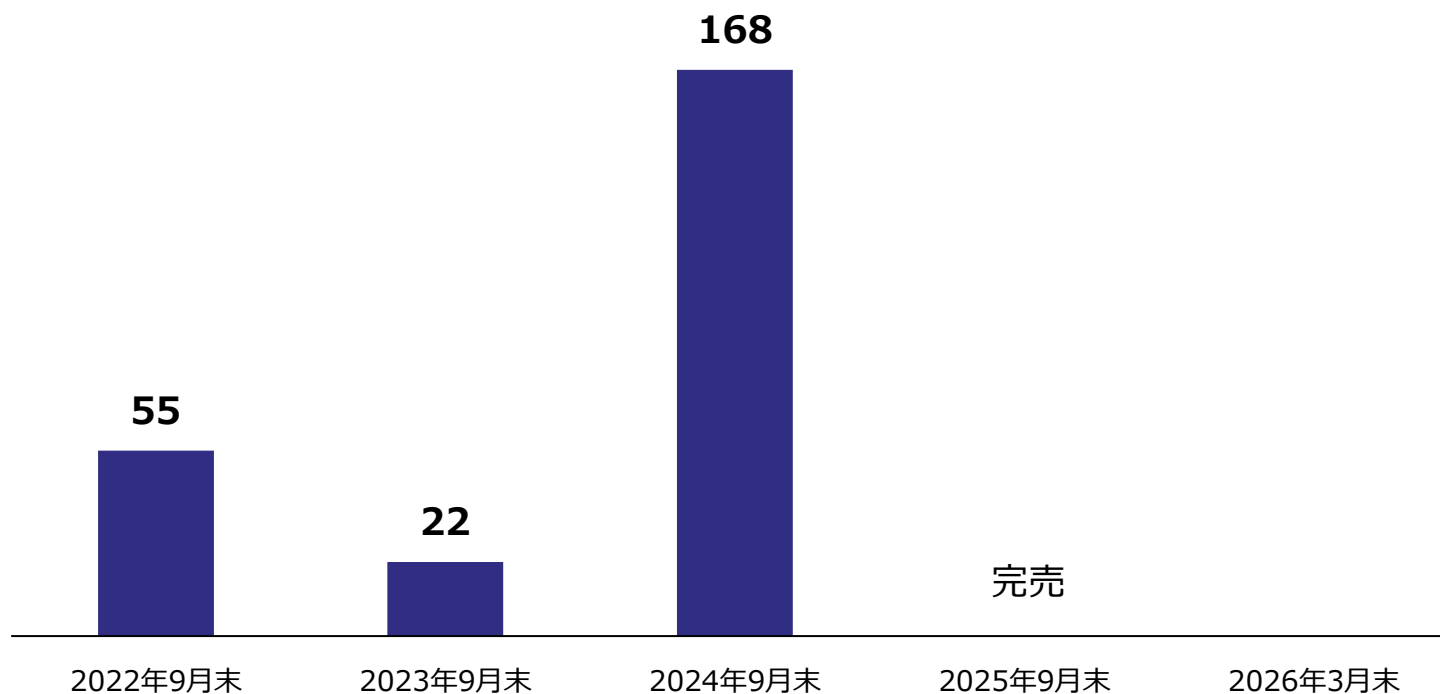
- 米国有力パートナーとの協業開始
- 協業第1号案件として、テキサス州の大規模集合住宅を今期中の組成を目指して取組中



- 米国有力パートナーとの協業を開始し、投資価値の高い案件を厳格に選別しながら、着実に案件を積み上げていく方針

在庫の推移

(金額：億円)



Appendix

連結損益計算書の概要

(金額：億円)

	2025年9月期 上期	2026年9月期 上期	対前年同期比	
			増減額	増減率
売上高	634.7	355.8	▲278.8	▲43.9%
① 売上原価	433.7	174.4	▲259.3	▲59.8%
売上総利益	200.9	181.4	▲19.5	▲9.7%
販売費・一般管理費	49.7	59.9	+10.2	+20.5%
営業利益	151.2	121.4	▲29.7	▲19.7%
② 営業外収益	18.8	5.8	▲12.9	▲69.0%
③ 営業外費用	11.7	8.4	▲3.2	▲28.0%
経常利益	158.2	118.8	▲39.4	▲24.9%
税引前中間純利益	158.1	117.2	▲40.8	▲25.8%
法人税等合計	49.6	35.0	▲14.6	▲29.5%
親会社株主に帰属する中間純利益	108.3	80.9	▲27.4	▲25.3%

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 上期末	増減額
流動資産	1,195.3	1,323.7	+128.3
現金預金	143.2	154.9	+11.7
①商品出資金	519.4	509.1	▲10.3
②組成用不動産	465.9	589.1	+123.1
固定資産	73.2	76.0	+2.8
資産合計	1,268.5	1,399.8	+131.2
負債・純資産	2025年9月期	2026年9月期 上期末	増減額
流動負債	410.0	602.6	+192.6
短期借入金等	258.5	430.9	+172.3
③契約負債	64.4	83.5	+19.1
固定負債	286.7	196.6	▲90.0
長期借入金等	281.4	189.8	▲91.5
負債合計	696.7	799.3	+102.6
純資産合計	571.8	600.5	+28.6
負債純資産合計	1,268.5	1,399.8	+131.3

- 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

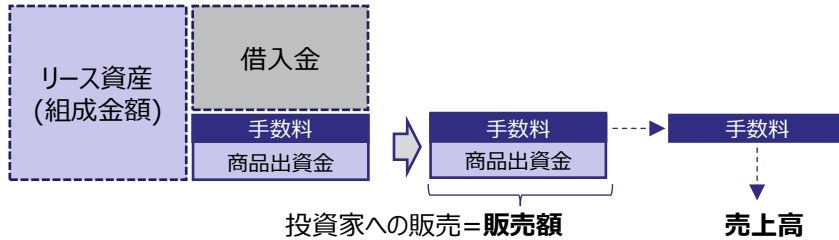
本資料中の事業区分と売上高について

■ 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。

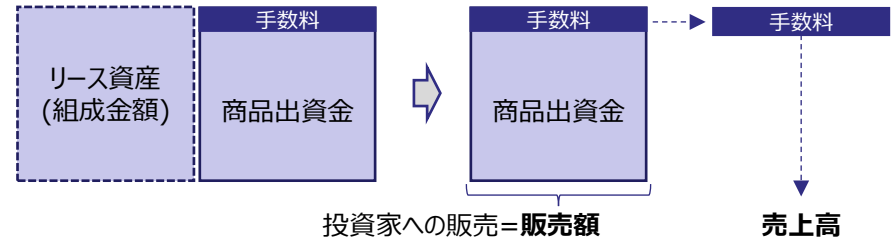
リースファンド事業

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】

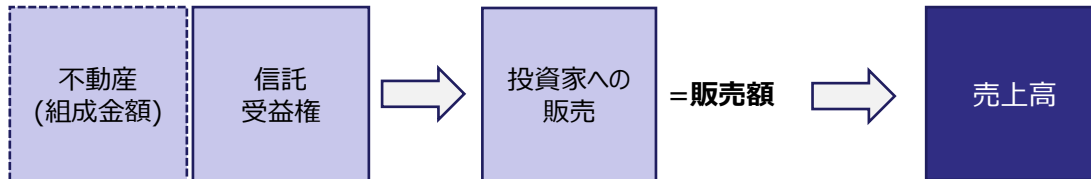


【フルエクイティ案件】



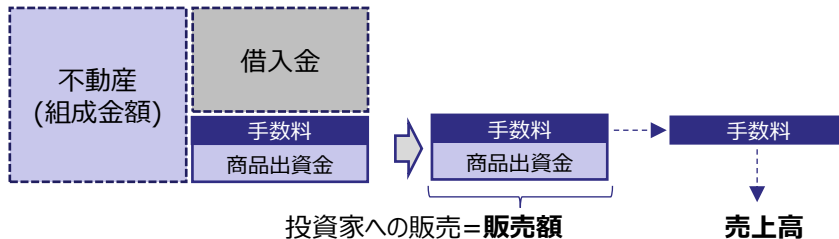
国内不動産ファンド事業【不動産小口化商品】

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。

【本資料および当社IRに関するお問い合わせ先】

<https://www.fpg.jp/ir/inquiry.html>