1435（株）ｒｏｂｏｔｈｏｍｅ（robot home Inc.）

Kabugami V3.2 47.25/100 · C

这家公司是做什么的

株式会社robot home（1435）围绕公寓投资提供物业和租赁管理服务，并开发面向租赁经营的技术平台。截至2026年11月27日，公司业务分为AI・IoT事業和robot home事業。（S25）

最近亮点

2026年11月12日公布的财报显示，2026年12月期前三季度营业收入176.35亿日元，同比增长61.4%；营业利润9.94亿日元，同比增长221.4%。公司维持全年预测。（S03）

资料截止 2026-11-27 · Kabugami 研究

合规与风险声明：本报告为研究记录，不构成投资建议、投资勧诱、买卖推荐、目标价或收益保证。投资者可能损失全部本金。

研究身份与发布溯源

研究来源	GPT 研究
研究日期	2026-11-27
研究规则版本 SHA	591e088ef946ac1f4165ef6338c4bf91966d1004
评分版本	V3.2
发布源 SHA	497dae614a4cdf7dff29a5bf487041a45e616205
交付代码版本 SHA	497dae614a4cdf7dff29a5bf487041a45e616205
交付运行时指纹	f4126985c3f6be9f2076181ee4a876197bbac7a800d90d80d57d3f5b3bd7d398

先看研究要点

为什么值得研究	截至 2026 年 10 月末，公司管理 29,097 户，入住率 98.6%，较 9 月末分别增加 28 户和 0.1 个百分点。管理规模增长为持续收费提供机会，但尚不能换算成利润。（S05）
最需要担心什么	2026 年 12 月期全年营业利润预测为 24 亿日元，第四季度需实现 14.06 亿日元。若交付或利润不及所需进度，全年盈利预期可能下调。（S03）
Kabugami 现在怎么看	当前判断偏审慎：前三季度增长已落地，但全年达标依赖第四季度，稳定盈利和现金回收仍待验证。（S03） 投资论点：物业交付可以带来销售收入，后续管理服务则有机会积累持续收费。投资论点取决于管理收入能否随规模增长，以及物业交易利润能否持续。（S05、S25）

01｜投资问题与当前结论

1.1｜增长已出现，全年利润仍待验证

当前增长势头明确，但稳定盈利能力还不能下定论。

投资者要回答的核心问题是：robot home 能否把物业交易带来的收入增长，转化为持续的管理收入和利润。

- 关键依据：2026 年 12 月期前三季度收入和营业利润均大幅增长，但全年目标要求四季度贡献更高利润。
- 翻转条件：若四季度利润达到目标，且管理收入持续增长，增长的可信度将提高；若交付或利润不及计划，全年预期面临下修风险。 [S03][S05][S25]

1.2｜全年目标把利润压力留给了四季度

前三季度利润增速很高，全年目标的完成压力却仍在。

2026 年 11 月 12 日公布的财报显示，2026 年 12 月期前三季度收入为 176.35 亿日元，同比增长 61.4%；营业利润为 9.94 亿日元，同比增长 221.4%。不过，2025 年同期营业利润只有 3.09 亿日元，且同比下降 56.2%，低基数放大了增速。

公司维持全年收入 350 亿日元、营业利润 24 亿日元的预测。按此计算，四季度需要收入 173.65 亿日元、营业利润 14.06 亿日元，均接近或超过前三季度累计水平。公司因此需要在最后一个季度完成大量收入和利润，股东仍要承担全年目标落空的风险。 [S03]

1.3｜管理规模提供支撑，收入质量仍需看利润

管理户数和入住率提供了业务支撑，但还不能直接证明利润稳定。

2026 年 11 月 10 日公布的月度数据初值显示，截至 10 月末，公司管理 29,097 户，整体入住率为 98.6%；管理户数较 9 月末净增 28 户。管理规模和入住情况有助于观察存量业务的稳定性，但户数本身不能说明每户赚多少钱。

公司 2026 年 10 月 28 日公布的租金报告显示，自社开发物业样本在 2026 年第一季度的 25 平方米换算月租同比上涨 4.4%。租金上涨可能支持业主收益和新项目销售，但样本不能代表全部管理物业。

2025 年 12 月期，robot home 事业收入为 231.62 亿日元，两分部收入合计为 240.68 亿日元。物业相关事业占收入大部分；平台和管理业务能否形成稳定利润，仍要看分部收入、利润及现金流。 [S05][S09][S15]

1.4｜股权集中和信息安全仍需跟踪

盈利之外，股权集中及信息安全处置也影响股东风险。

2026 年 11 月 20 日刊载的披露文件显示，代表取締役 CEO 古木 大咲拟将 39,950,000 股转让给其全资持有的资产管理公司，涉及总股东表决权的 44.95%。披露称经营体制和业绩不受影响；若转让完成，需结合持有人关系判断控制权，而不能只看登记持有人变化。

截至 2026 年 11 月 27 日，公司官网列示 7 名董事中有 3 名社外取締役。席位构成提供了监督安排，但尚不足以判断监督是否有效。

还需跟踪的未知项集中在：股权转让是否完成；2026 年 11 月 11 日披露的邮件服务信息外泄可能事件的实际范围及费用；管理业务收入、利润和现金流，以及四季度项目交付进度。 [S01][S04][S05][S31]

02｜公司本质与商业模式

2.1｜物业交易贡献主要收入，技术服务仍需看变现

robot home 的收入主要来自物业相关业务，技术平台的盈利贡献仍待确认。

截至 2026 年 11 月 27 日，公司业务页面将经营活动分为 AI・IoT 事业和 robot home 事业。前者开发、运营面向租赁经营的技术平台，也向外部提供数字化支持；后者围绕公寓投资，覆盖新旧物业供给、租赁管理及出售再投资。

两类业务的收入性质不同：物业交易的金额和发生时间可能随项目变化；管理及平台服务的价值则要看持续收费能力。公司尚未在本章可用资料中披露各类收费及对应利润，不能把管理户数直接当作经常性收入。 [S25]

2.2｜收入集中在 robot home 事业

已披露的年度分部收入显示，物业相关业务占绝大部分。

2026 年 3 月 24 日提交的 2025 年 12 月期年报列示：

- robot home 事业收入 231.62 亿日元，占分部合计收入约 96.2%。
- AI・IoT 事业收入 9.07 亿日元，占比约 3.8%。
- 两个分部收入合计 240.68 亿日元。

这是分部收入，不等于分部利润。物业交易可能带来较大的收入金额，但收入规模本身不能证明单笔交易有多少利润，也不能证明技术平台已形成稳定现金流。2026 年 12 月期前三季度的分部利润和收入构成仍需跟踪。 [S15][S03]

2.3｜利润增长快，但全年预测依赖四季度

前三季度利润增速高于收入增速，全年目标仍要求四季度贡献更多利润。

2026 年 11 月 12 日公布的财报显示，2026 年 12 月期前三季度收入 176.35 亿日元，同比增长 61.4%；营业利润 9.94 亿日元，同比增长 221.4%。按披露数计算，营业利润率从上年同期的 2.8%升至 5.6%。

公司维持全年收入 350 亿日元、营业利润 24 亿日元的预测。按此计算，四季度需实现收入 173.65 亿日元、营业利润 14.06 亿日元，分别接近或超过前三季度累计水平。收入和利润集中在年末的原因，仍需结合项目交付及费用明细判断。

同期归母净利润为 7.51 亿日元。营业利润和净利润采用权责发生制，不能直接等同于收到的现金；缺少同期现金流数据，也无法判断增长是否带来相应现金回收。 [S03]

2.4｜管理规模和新项目不能直接当作利润

管理规模提供持续经营的观察指标，实际收益仍要看收费和成本。

2026 年 11 月 10 日公布的月度快报显示，截至 10 月末，公司管理 29,097 户，较 9 月末净增 28 户；整体入住率为 98.6%。较高入住率有助于观察管理业务，但快报没有给出每户管理收入、维修成本或坏账数据。

业务扩张也暂时不能直接计入利润。2026 年 10 月 30 日，公司公告拟由合并子公司 rh investment 设立株式会社 GOJUU（不动产技术服务及平台规划公司），公司预计对合并业绩影响轻微；实际设立及收入仍待确认。

需要继续跟踪的缺口包括分部利润、物业交易确认收入的条件、管理收费和现金流，以及新业务实际投入。缺少这些数据，尚不能判断利润增长能否持续。 [S05][S08][S03]

03｜产品、客户与供应链

3.1｜物业交易是收入主体，技术平台服务租赁经营

3.2｜物业相关业务是收入主体，技术平台服务租赁经营

公司收入以物业业务为主，技术平台的独立贡献仍较小。

截至 2026 年 11 月 27 日，robot home（租赁住宅与技术服务公司）的官网将业务分为 AI・IoT 事业和 robot home 事业。前者开发、运营面向租赁经营的技术平台，也向外部提供数字化转型支持；后者围绕公寓投资，提供新旧物业、租赁管理及出售再投资服务。

2026 年 3 月 24 日提交的年报显示，2025 年 12 月期：

- robot home 事业收入为 231.62 亿日元，占两分部合计收入的 96.2%。
- AI・IoT 事业收入为 9.07 亿日元，占两分部合计收入的 3.8%。

技术平台能否带来持续收入，关键要看管理服务的收费和利润。2025 年分部收入占比只能说明收入结构，不能单独证明平台对交易或管理的贡献。 [S25][S15]

3.3｜业主与管理客户的收入质量比户数更重要

公司同时面向物业投资者和租赁管理客户，持续收费能力仍待观察。

物业交易和管理服务对应不同的收入节奏：项目交付可能影响开发销售收入，管理户数与入住率则有助于观察管理业务的稳定性。2026 年 11 月 10 日公布的 10 月月度快报显示：

- 管理户数为 29,097 户，较 9 月末净增 28 户；整体入住率为 98.6%，上升 0.1 个百分点。
- 累计项目 305 件、成交 199 件、交付 82 栋，较 9 月末分别增加 28 件、26 件和 8 栋。

10 月数据补充了第三季度财报之后的经营情况：管理规模仍在增加，但单月净增户数本身不能换算成收入或利润。上述数字为快报，后续可能修订。 [S05][S03]

3.4｜租金上涨有利于业主，但不能直接视为公司的议价能力

公司样本租金上涨，为业主回报提供支持，但覆盖范围有限。

2026 年 10 月 28 日发布的租赁市况报告显示，公司自社开发租赁住宅样本在 2026 年第一季度的平均成交租金，按 25 平方米换算后同比上涨 4.4%，每月增加 2,866 日元。样本包括 2025 年 1 月至 2026 年 3 月开始履约的 7,381 笔合同。

租金提高可能支持业主收益，进而有利于新项目销售；不过，样本只覆盖公司自社开发物业，不能代表全国市场或全部受管理物业。即使业主租金上涨，公司能否提高物业售价或管理收费，仍要看客户接受程度和合同安排。 [S09]

3.5｜上游成本与外包管理会影响利润

物业项目和外包服务都依赖上游合作方，成本压力尚无法量化。

日本銀行 2026 年 10 月 23 日的金融系统报告指出，三大都市圈房地产价格上涨加快，建筑成本高企和人手不足可能限制供给。若项目采购或建设成本上升，而销售价格不能同步调整，公司项目利润可能承压；这属于风险判断，并非已量化的公司损失。

外包服务还会带来客户信息管理风险。robot home 于 2026 年 11 月 11 日公告，邮件服务委托方アララ株式会社遭未授权访问，集团登记的邮件地址及部分姓名、公司名可能外泄；公司已停止使用该服务，合并业绩影响仍在调查。

需要跟踪的缺口包括：主要客户及其收入占比、单户管理收费和利润、土地及施工供应商集中度、采购合同定价和成本转嫁能力。邮件事件的实际影响范围及费用也尚未确定。 [S14][S04]

04｜竞争格局与产业关系

4.1｜物业交易带动规模，管理业务决定收入稳定性

robot home 覆盖物业供给与租赁管理，收入稳定性仍取决于管理业务。

截至 2026 年 11 月 27 日，公司业务页面列示 AI・IoT 事业和 robot home 事业。前者提供租赁经营技术平台及数字化支持，后者围绕公寓投资，覆盖物业供给、租赁管理和出售再投资。

2026 年 3 月 24 日披露的 2025 年 12 月期分部收入中，robot home 事业为 231.62 亿日元，AI・IoT 事业为 9.07 亿日元。物业相关业务是主要收入来源；物业交付可能带来收入波动，管理业务则有助于形成存量收入。

2026 年 11 月 10 日公布的月度快报显示，截至 10 月末管理户数为 29,097 户，入住率为 98.6%；较 9 月末分别增加 28 户和 0.1 个百分点。快报数据可能修订，管理户数和入住率也不能直接代表管理业务利润。 [S25][S15][S05]

4.2｜同业利润率差异不能直接归因于运营效率

同业披露的营业利润率有差距，但业务结构和统计期间并不相同。

统一以营业利润除以收入计算，各家公司最近披露数据如下：

- robot home：2026 年 12 月期前三季度收入 176.35 亿日元，营业利润 9.94 亿日元，利润率为 5.6%。
- 大東建託：2027 年 3 月期上半财年收入 9,886.86 亿日元，营业利润 792.99 亿日元，利润率为 8.0%。
- 株式会社レオパレス 21：2026 年 3 月期全年收入 4,448.20 亿日元，营业利润 359.66 亿日元，利润率为 8.1%。
- 株式会社 GA technologies：2026 年 10 月期前三季度收入 2,116.27 亿日元，营业利润 53.89 亿日元，利润率为 2.5%。

上述数据使用相同利润率公式，但财期、业务组合及会计口径不同，不能据此认定谁的管理业务效率更高。2026 年 11 月 12 日公布的 robot home 前三季度营业利润同比增长 221.4%，也不能直接证明其优势会持续。 [S03][S07][S30][S38]

4.3｜新房供给下降，租金上涨仍有区域限制

新建住宅供给收缩与公司样本租金上涨并存，不能推断全国都供不应求。

国土交通省 2026 年 1 月 30 日公布的数据称，2025 年日本新设住宅着工 74.07 万户，同比减少 6.5%；其中出租住宅为 32.50 万户，减少 5.0%，连续三年下降。2026 年 10 月 30 日公布的 9 月统计显示，新设住宅着工总数同比再降 2.7%，但摘要没有给出出租住宅的具体降幅。

供给收缩有助于观察出租市场，但并不单独决定租金。robot home 于 2026 年 10 月 28 日公布的报告显示，其自开发物业在 2026 年第一季度的成交租金，按 25 平方米换算同比上涨 4.4%。样本为 2025 年 1 月至 2026 年 3 月开始合同的 7,381 笔成交，并非全国市场或公司全部管理物业。

租金上涨若能持续，可能支持业主收益和新项目销售；日本银行 2026 年 10 月报告同时指出，三大都市圈房地产价格涨势加快，建设成本、人手不足及利率变化仍需关注。 [S16][S11][S09][S14]

4.4｜竞争判断仍要看单位收益和区域供需

公司的竞争力取决于管理收入能否增长，以及项目销售利润能否持续。

较高入住率为观察管理业务提供了起点，但单看户数和入住率，无法判断每户收入是否覆盖维修等成本。物业交易仍是收入的重要来源，项目交付节奏变化也可能影响利润。

后续需要跟踪公司布局地区的空置率、租金和供给，以及同业同口径管理户数、管理收入和单位收益。截至 2026 年 11 月 27 日，日本賃貸住宅管理協会页面可下载的最新调查为 2023 年度数据，不能用作当前行业入住率。 [S05][S15][S37]

05｜护城河判断

5.1｜管理规模是经营基础，但壁垒强度尚未证明

robot home 已有管理规模，但还不能认定客户难以转向竞争对手。

2026 年 11 月 10 日公布的月度快报显示，截至 10 月末，公司管理 29,097 户，整体入住率为 98.6%；其中自建物业 23,456 户，受托管理物业 5,641 户。

管理户数和入住率提供了观察存量业务的基础，但高入住率不直接等于高利润。管理费收入、单户成本及客户续约情况尚未披露，暂时无法判断这部分业务能为股东带来多少稳定现金流。 [S05]

5.2｜开发与管理相连，可能形成业务优势

开发、销售和管理的业务组合，可能带来持续服务机会。

截至 2026 年 11 月 27 日，公司业务页面列示 AI・IoT 事业和 robot home 事业。后者围绕公寓投资，覆盖物业供给、租赁管理及出售再投资；技术业务则面向租赁经营提供平台服务。

2026 年 10 月末的月度快报显示，累计交付 82 栋物业。项目交付后，公司有机会继续提供管理服务；但现有资料没有披露交付物业转入管理的比例，无法量化这种衔接带来的收入。 [S25][S05]

5.3｜技术平台和租金数据尚未证明定价优势
技术和租金数据有潜在价值，目前还不能认定是竞争壁垒。

公司 2026 年 10 月 28 日发布的租赁市场报告使用 7,381 笔自开发物业成交样本。2026 年第一季度，按 25 平方米换算的平均月租同比上涨 4.4%。

这些数据可能帮助公司了解自开发物业的租赁情况，但样本不代表全国市场，也不等同于全部管理物业。它能否提高获客效率、管理费率或项目利润，仍缺少可核验数据。 [S09]

5.4｜收入仍集中于物业相关业务
收入结构显示，平台能否转化为稳定利润仍是关键问题。

2026 年 3 月 24 日披露的年报显示，2025 年 12 月期 robot home 事业收入为 231.62 亿日元，占分部收入合计的 96.2%；AI・IoT 事业收入为 9.07 亿日元。技术业务的独立收入规模仍小，不能仅凭平台布局判断其已形成可持续利润。

后续需要跟踪：管理收入和利润、客户流失与续约、技术平台付费情况，以及同业可比数据。缺少这些信息，尚无法衡量公司的转换成本和定价能力。 [S15]

06｜财务质量与现金流

6.1｜资本占比过半，负债结构仍不清楚
资产负债表上资本占比过半，但偿债压力还不能判断。

2026 年 11 月 12 日公布的三季度财报显示，截至 9 月 30 日，robot home 总资产为 203.64 亿日元，净资产为 115.57 亿日元，自有资本比率为 56.7%。按总资产减净资产计算，负债合计为 88.07 亿日元。

自有资本占比反映了截至该日的资本结构，但负债中的借款、应付款及其到期安排尚不清楚。因而还不能据此判断短期偿债压力，也无法量化利率变化对利息支出的影响。 [S03]

6.2｜利润增速快于收入，质量还要看现金
前三季度利润率有所改善，但增长来源尚未拆清。

2026 年 12 月期前三季度（1—9 月），营业收入为 176.35 亿日元，同比增长 61.4%；营业利润为 9.94 亿日元，同比增长 221.4%。按披露数字计算，营业利润率为 5.6%，上年同期为 2.8%，提高约 2.8 个百分点。

收入增长的同时，营业利润占收入的比例也提高了。不过，目前没有可核验的当期分部利润和费用明细，无法判断利润率改善分别来自物业交易、管理业务还是费用变化。利润增长能否转成可持续现金收入，仍要结合后续现金流和业务构成观察。 [S03]

6.3｜全年预测依赖第四季度利润
前三季度利润已大幅增长，全年目标仍需要第四季度贡献更多。

2026 年 11 月 12 日，公司维持 2026 年 12 月期全年营业收入 350 亿日元、营业利润 24 亿日元的预测。前三季度收入完成全年预测的 50.4%，营业利润完成 41.4%。

按全年预测减去前三季度实绩，第四季度需要实现营业收入 173.65 亿日元、营业利润 14.06 亿日元。所需营业利润高于前三季度合计的 9.94 亿日元；若项目交付或利润确认进度不及预期，全年利润目标将面临压力。 [S03]

6.4｜经营现金流和管理收入仍需核实

管理规模有助于观察业务稳定性，但不能替代现金流数据。

2026 年 11 月 10 日公布的月度快报显示，截至 10 月末，公司管理 29,097 户，较 9 月末净增 28 户；整体入住率为 98.6%，上升 0.1 个百分点。管理户数和入住率可用于跟踪业务，但不能直接换算成管理收入或经营现金流。

目前需要继续核实的项目包括：

- 前三季度经营现金流、投资现金流及筹资现金流，以及利润与现金流的差额。
- 应收款、存货、有息负债和现金余额的变化，以判断回款、资金占用及偿债安排。
- 管理收入、单户收益和物业销售利润的构成，以判断增长是否可持续。 [S03][S05]

07｜股东、董事与治理

7.1｜主要股东转让计划不改变其控制关系

主要股东的持股安排拟调整，表决权仍将集中。

2026 年 11 月 20 日刊载的披露文件显示，代表取締役 CEO 古木 大咲拟将 3,995 万股转给其持有 100%表决权的株式会社 investors capital partners。拟转让股份占公司总表决权 44.95%，预定转让日为 2026 年 11 月 18 日。

若转让完成，直接持有人将变化，但古木 大咲仍通过该公司控制相应表决权。公司称计划不影响经营体制、业务运营及合并业绩；截至 2026 年 11 月 27 日，转让完成情况仍未得到独立确认。 [S01]

7.2｜董事会设有外部董事，监督效果仍待观察

董事会已有外部董事，能否有效制衡仍需核查。

截至 2026 年 11 月 27 日，公司官网列示 7 名董事，其中 3 名为担任审计等委员会委员的社外取締役。外部董事参与审计监督，有助于约束管理层决策，但人数本身不能证明监督有效。

在表决权集中的结构下，关联交易审查和重大投资决策尤其关系到中小股东利益。 [S31][S01]

7.3｜新业务投资与办公室扩张需要看回报

新业务和办公扩张已经规划，投入回报尚无依据。

2026 年 10 月 30 日公告显示，合并子公司株式会社 rh investment 拟与株式会社 SakuraNaMomo 共同设立株式会社 GOJUU，资本金为 0.5 亿日元，拟分别持股 66%和 34%。公司拟派 2 名董事，合作方拟派 1 名董事，并拟签订管理等业务委托合同。

公司预计该项目对合并业绩影响轻微。2026 年 11 月 2 日公告的東銀座オフィス可容纳 150 名以上员工，但未披露相关成本或收入目标，暂时无法判断扩张能否带来足够回报。 [S08][S06]

7.4｜分红维持原水平，现金使用仍需跟踪

分红预测保持不变，资本纪律要结合现金流判断。

2026 年 11 月 12 日财报显示，公司预计 2026 年 12 月期每股全年分红 2 日元，与 2025 年 12 月期相同，且未修订最近一次分红预测。截至 2026 年 9 月末，自有资本比率为 56.7%。

股东还需跟踪以下问题：

- 现金回报能否持续：经营现金流和投资支出分别是多少？
- 少数股东权益如何保护：关联交易、外部董事独立性和监督执行情况如何？
- 扩张是否产生回报：株式会社 GOJUU 实际经营及委托合同金额、東銀座オフィス成本分别是多少？[S03][S08][S06][S31]

08｜资本政策

8.1｜全年分红预测维持每股 2 日元

公司维持全年每股 2 日元的分红预测，尚未提高股息。

2026 年 11 月 12 日公布的第三季度财报（业绩快报，日文原名「決算短信」）显示，2026 年 12 月期上半财年股息为每股 1 日元，期末预测为 1 日元，全年合计 2 日元。公司未修订最近一次公布的股息预测。

2025 年 12 月期全年股息同样为每股 2 日元。虽然 2026 年前三季度净利润同比增长 129.4%，分红预测仍与上年持平，利润增长尚未反映为每股股息增加。 [S03]

8.2｜全年利润仍需在第四季度集中完成

前三季度利润增长，但全年分红的利润支撑仍有待确认。

2026 年 11 月 12 日公布的财报显示，前三季度归母净利润为 7.51 亿日元；全年预测维持 20 亿日元，前三季度完成预测的 37.6%。按预测与已公布数额相减，第四季度需要实现 12.49 亿日元。

截至 2026 年 9 月末，公司自有资本比率为 56.7%，净资产为 115.57 亿日元。但资产负债表中的净资产不能直接等同于可用于分红的现金，全年业绩和现金流仍会影响后续资本安排。 [S03]

8.3｜新设子公司增加投资，财务贡献尚难量化

公司计划投资新业务，但暂时无法计算其资本回报。

2026 年 10 月 30 日公告显示，全资子公司株式会社 rh investment（投资子公司）拟与株式会社 SakuraNaMomo 共同设立株式会社 GOJUU（房地产技术服务子公司）。

- 株式会社 GOJUU 计划资本金为 0.5 亿日元，双方拟分别持股 66%和 34%。
- 公司拟派两名董事，共同出资方拟派一名董事，并拟签订管理等业务委托合同。
- 公司预计设立对合并业绩影响轻微，但未披露实际收入、费用或委托合同金额。

这项安排会引入少数股东，也需要后续检验投入能否形成利润；目前不能把计划中的业务贡献计入已实现回报。 [S08]

8.4｜主要股东拟调整持股方式，完成情况待确认

拟议股份转让涉及持股管理，不能视为公司增资。

2026 年 11 月 20 日刊载的披露文件显示，代表取締役 CEO 古木大咲拟将 3,995 万股转让给其持有全部表决权的株式会社 investors capital partners（资产管理公司）。拟转让股份对应总股东表决权的 44.95%。

公司称该安排旨在持股管理及中长期持有，预计不影响经营体制、业务运营和合并业绩。文件仍使用预定转让措辞，不能据此确认交易已完成；若完成，仍需结合资产管理公司的持有人关系判断控制权集中情况。

回购、增资及并购的具体计划和历史执行情况尚需核实；现金、有息负债及相关现金流数据也需补充，才能评估分红和投资的资金约束。 [S01][S03]

09｜估值与安全边际

9.1｜缺少可核验股价，暂时不能判断估值高低

预测利润和账面净资产都有参考价值，但不足以单独证明股票便宜。

市盈率（PER）把股价与每股利润相比，适合观察市场为利润支付的价格。2026 年 11 月 12 日公布的全年每股净利润预测为 22.25 日元，但这是公司预测，并非已经取得的利润。

市净率（PBR）把股价与每股净资产相比，可用于观察市场如何定价账面资本。截至 2026 年 9 月末，公司自有资本为 115.48 亿日元。账面资产能否按该价值变现，仍取决于资产质量和市场情况。

目前缺少可用于本章估值的一级来源股价及总市值，无法可靠计算 PER、PBR 和股息率，也不能据此认定存在估值折价。 [S03]

9.2｜全年利润集中在第四季度，预测市盈率有失真风险

前三季度增长很快，但全年利润预测仍依赖第四季度。

2026 年 11 月 12 日公布的财报显示，2026 年 12 月期前三季度营业收入为 176.35 亿日元，同比增长 61.4%；营业利润为 9.94 亿日元，同比增长 221.4%。同期 2025 年的营业利润同比下降 56.2%，因此高增速也有低基数因素。

公司维持全年营业利润 24 亿日元的预测。以此计算，第四季度需要实现 14.06 亿日元，超过前三季度合计。若实际每股净利润低于预测，按预测利润计算的市盈率将低估按实际利润计算的市盈率。

公司同时预测全年归母净利润 20 亿日元，同比增长 0.5%。营业利润增速较高，并不代表归母净利润也会按同样幅度增长。 [S03]

9.3｜管理业务和净资产可以提供缓冲，但价值仍需验证

管理业务规模与账面资本是潜在缓冲，能否转化为现金仍需观察。

2026 年 11 月 10 日公布的月度快报显示，截至 10 月末，公司管理 29,097 户，整体入住率为 98.6%。较 9 月末，管理户数净增 28 户，入住率上升 0.1 个百分点。持续管理和较高入住率有助于维持业务规模，但不能直接推算管理收入或利润。

截至 2026 年 9 月末，自有资本比率为 56.7%，为吸收经营波动提供一定空间。不过，自有资本并不等于可自由支配现金，也不能替代对借款和资产变现能力的检查。

2026 年 12 月期全年股息预测为每股 2 日元，与 2025 年 12 月期相同。分红提供现金回报，但没有可核验股价，无法判断这笔回报是否足以补偿投资风险。 [S03][S05]

9.4｜安全边际取决于价格和实际现金回收

只有买入价格足够低，且利润能够转成现金，账面缓冲才可能成为股东的安全边际。

2026 年 11 月 20 日刊载的主要股东异动文件显示，古木大咲拟将占总股东表决权 44.95%的股份转给其全资持有的资产管理公司。若交易完成，相关表决权仍须结合该公司持有人关系判断；集中持股也使资本配置和少数股东保护更重要。

要判断安全边际，还需补齐以下信息：

- 可核验的收盘价、总市值及对应估值倍数。
- 经营现金流、净有息负债和主要资产的变现能力。
- 管理业务收入、利润及第四季度项目交付和利润确认情况。
- 股份转让是否完成，以及关联交易和少数股东保护安排。 [S01][S03][S05]

10｜Kabugami 技术结构



Owner 提供的长期月线原图；作为本章公开展示图。

10.1｜长期跌幅尚未收复

股价经历大幅下跌后多年处于低价区，长期趋势尚未扭转。

月线从 2015 年 12 月开始。2016 年股价一度升至约 1600 日元，这是当年的波段高点，随后回落。

全图最高价出现在 2018 年 4 月，图上读数约 2550 日元，行情记录为 2549 日元。此后股价大幅下跌，从峰值跌到谷底的幅度超过九成。

全图最低价出现在 2020 年 3 月，图上读数约 100 日元，行情记录为 95 日元。此后月线长期聚集在数百日元以下。

2026 年 11 月 25 日收盘为 157 日元，较 2018 年 4 月峰值低 93.8%。线性坐标压缩了低价区的波动，因此近年的支撑和压力需要结合具体行情，不能只凭全历史图判断。

10.2｜年初冲高后，涨幅大多回吐

2026 年 2 月的上冲未能延续，股价再次回到年内低点附近。

2026 年 1 月收于 164 日元，2 月最高冲至 277 日元，但当月收于 212 日元。随后 3 月收于 188 日元；4 月反弹至最高 236 日元，月底收于 202 日元，仍低于 2 月高点。

5 月收盘降至 164 日元，6 月触及 151 日元的近一年低点。此后 8 月一度升至 190 日元，9 月收于 178 日元，10 月又回落至 161 日元。

截至 11 月 25 日，11 月暂收 157 日元，较 2 月高点下跌 43.3%，只比 6 月低点高 6 日元。157 日元是月内截至该日的收盘价，不能当作 11 月最终月收盘。

10.3｜151 日元附近是首要支撑

下方先看 151 至 153 日元，上方先看 170 至 173 日元。

2026 年 6 月低点为 151 日元，11 月 24 日最低及收盘均为 153 日元。11 月 25 日收于 157 日元，表明股价暂时离开 11 月 24 日低点，但还不足以确认支撑已经稳固。

上方压力要分层看，收复一层后仍需面对下一层：

- 170 至 173 日元：11 月 13 日和 16 日高点分别为 170、171 日元；截图中的 9 月、12 月和 24 月均线集中在约 170 至 173 日元。
- 177 至 178 日元：2026 年 8 月和 9 月分别收于 177、178 日元，是此前月收盘的位置。
- 190 至 205 日元：8 月高点为 190 日元，4 月收于 202 日元，5 月高点为 205 日元。
- 236 至 277 日元：分别是 4 月和 2 月高点，距离当前收盘较远。

若回踩 151 至 153 日元后守住，再重新站上 170 至 173 日元，短线修复才会更有说服力。若跌破 151 日元，年内低点支撑失守，下一步需观察价格能否重新收回该位置。

10.4｜反弹有成交配合，但持续性不足

近期反弹时成交增加，但价格随后回落，尚未形成有效突破。

2026 年 2 月成交量为 4440.57 万股，股价当月冲高后未能收在高位；3 月成交量降至 1579.59 万股，收盘价也从 212 日元降至 188 日元。放量上冲之后，月线没有守住涨幅。

11 月的日线同样显示反弹与回落：11 月 9 日收于 154 日元，成交 37.92 万股；13 日收于 165 日元，成交 83.65 万股。16 日最高 171 日元、收于 168 日元，但随后回落，24 日收于 153 日元。

11 月 25 日反弹收于 157 日元，尚低于 16 日收盘。后续若价格重回 170 至 173 日元，需要同时观察成交是否跟上，以及突破后能否守住；单日冲过压力位并不足以确认趋势反转。

10.5｜均线仍在上方，技术裁决偏谨慎

当前属于反弹后的回落阶段，技术上暂不能判定长期转强。

11 月 27 日生成的截图显示，月线收盘为 160 日元，仍低于图示 9 月、12 月和 24 月指数均线；60 月指数均线在约 232 日元。布林线中轨约 175 日元，图示 MACD 线略低于零，柱体略为负值。

截图价格和指标是图生成时的状态，与截至 11 月 25 日的已接受收盘 157 日元时点不同。两者都显示股价尚未收复 170 日元附近的短期压力，但不能把截图指标当成 11 月 25 日的精确计算值。

2026 年 11 月 12 日公布的财报显示，前三季度营业利润同比增长 221.4%，全年预测维持不变。同一时期股价在 11 月 16 日升至 171 日元后回落；业绩与价格先后发生，不据此认定股价变化由财报造成。

裁决的翻转条件是：价格重新站稳 170 至 173 日元，并进一步收复 177 至 178 日元，同时有成交配合。下行方面，151 日元若失守，当前低位反弹的判断需要重新审视。图中 200 月均线没有数值，11 月月线也尚未结束，后续仍需跟踪。 [S03]

10.6｜图表与行情数据核对
行情数据用于精确价格，TradingView 月线全历史图用于判断历史结构和截图时点指标。

- 数据：截至 2026 年 11 月 25 日，最新月线收盘为 157 日元；行情接受日期为 11 月 25 日；图：11 月 27 日生成的图显示当月收盘为 160 日元；处理：两者时点不同，不能直接认定为价格错误。正文采用已接受行情的 11 月 25 日收盘 157 日元；图示 160 日元和指标仅作为截图时点参考。
- 数据：2018 年 4 月全历史最高为 2549 日元，2020 年 3 月最低为 95 日元；图：图上最高约 2550 日元、最低约 100 日元，线性坐标下难以读出个位；处理：历史高低点的先后与结构以图为准；正文价格采用覆盖期内行情数据的精确值。

11｜风险与催化剂

11.1｜全年利润集中在第四季度
前三季度利润增长较快，但全年目标仍依赖第四季度。

2026 年 11 月 12 日公布的财报显示，2026 年 12 月期前三季度营业利润为 9.94 亿日元，同比增长 221.4%。公司维持全年 24 亿日元的预测，意味着第四季度仍需实现 14.06 亿日元。

若第四季度交付或利润不及计划，公司可能需要下调预测，市场对全年盈利的预期也会受压。反过来，若公司按计划完成交付并实现全年利润目标，将有助于修复市场预期。 [S03][S05]

11.2｜项目交付和管理收入是主要催化剂
项目交付与管理收入同时增长，才能提高盈利的持续性。

2026 年 11 月 10 日公布的月度快报显示，截至 10 月末，累计交付 82 栋，管理户数为 29,097 户，入住率为 98.6%。管理户数较 9 月末净增 28 户；快报数据后续可能修订。

交付增加可能带来开发销售收入，管理户数增长则有助于扩大管理业务规模。催化剂的触发条件是后续交付持续增加，且管理相关收入和利润同步增长；单凭入住率还不能确认单位盈利改善。 [S05]

11.3｜利率和成本可能压低项目收益
融资负担和开发成本上升，可能削弱业主投资需求。

日本銀行 2026 年 10 月报告指出，三大都市圈房地产价格上涨，建筑成本高企和人手不足构成供给约束。若融资成本继续上升，业主投资判断可能转趋谨慎，项目销售与回款面临压力。

租金上涨提供了另一种可能：公司 2026 年 10 月 28 日发布的自有开发物业样本显示，2026 年一季度成约租金同比上涨 4.4%。若后续租金涨势延续并带动项目销售，可支持盈利；该样本不能代表全国市场。[S14][S09]

11.4｜信息安全与持股安排仍有不确定性
信息外泄调查和主要股东持股安排，可能影响股东预期。

2026 年 11 月 11 日，公司称邮件服务委托方遭未经授权访问，集团登记的邮件地址等可能外泄。当时公司自身系统未确认遭入侵，合并业绩影响仍在评估。若确认外泄范围较大或处置费用较高，利润和客户信任可能受影响。

2026 年 11 月 20 日刊载的文件显示，古木大咲拟把相当于总表决权 44.95%的股份转让给其全资持有的株式会社 investors capital partners。文件仍以预定转让表述；若完成，须结合实际控制关系判断表决权集中情况。 [S04][S01]

11.5｜新业务需要实际收入验证

新平台业务提供增长可能，短期利润贡献仍未明确。

公司 2026 年 10 月 30 日公告，合并子公司拟与外部伙伴设立株式会社 GOJUU（房地产技术平台公司），开展人工智能、物联网相关服务；公司预计对合并业绩影响轻微。若业务实际启动并带来可核验收入和利润，才可能成为新的业绩催化剂。

后续还需跟踪第四季度交付与利润、信息外泄调查结果、股份转让是否完成，以及株式会社 GOJUU 的实际经营数据。公司借款利率、项目成本和管理业务单位盈利目前也缺少量化依据。 [S08][S03][S04][S01]

12｜反常识发现

12.1｜利润大涨并不等于全年目标更容易达到

前三季度利润增速很高，但全年目标仍依赖第四季度集中实现。

2026 年 11 月 12 日公布的财报显示，2026 年 12 月期前三季度营业收入为 176.35 亿日元，同比增长 61.4%；营业利润为 9.94 亿日元，同比增长 221.4%。利润增速还受上年同期低基数影响：2025 年同期营业利润为 3.09 亿日元，同比下降 56.2%。

公司维持全年收入 350 亿日元、营业利润 24 亿日元的预测。按此倒推，第四季度仍需实现收入 173.65 亿日元、营业利润 14.06 亿日元，分别占全年目标的 49.6%和 58.6%。

株探在 2026 年 11 月 12 日指出，前三季度经常利润占全年计划的 39.4%，低于过去五年同期平均的 63.8%。收入和利润能否在第四季度集中确认，将直接影响全年盈利和市场预期。 [S03][S12]

12.2｜管理规模增长不等于技术收入占主导

管理户数和入住率有助于观察业务稳定性，但不能直接代表技术业务盈利。

2026 年 11 月 10 日公布的月度快报显示，截至 10 月末，robot home 管理 29,097 户，整体入住率为 98.6%；管理户数较 9 月末净增 28 户。较高入住率有利于观察管理业务的稳定性，但单靠户数和入住率，无法算出管理收入或单户利润。

收入结构也提醒投资者，交易业务仍是重点。2026 年 3 月 24 日披露的 2025 年 12 月期数据中，robot home 事业收入为 231.62 亿日元，占合计收入 240.68 亿日元的 96.2%；AI・IoT 事业收入为 9.07 亿日元。

截至 2026 年 11 月 27 日，公司业务页面仍将业务分为这两大事业。管理规模增加能否带来持续的存量收入，还要看管理收费和成本，而非只看技术业务的名称。 [S05][S15][S25]

12.3｜租金上涨有利业主，但样本不能代表全国

公司物业的租金上涨支持业主收益预期，但不能直接套用到全国市场。

robot home 于 2026 年 10 月 28 日发布租赁市场报告，样本是自社开发物业在 2025 年 1 月至 2026 年 3 月开始合同的 7,381 笔成交。2026 年第一季度，按 25 平方米换算的平均月租同比上涨 2,866 日元，涨幅为 4.4%。

租金上涨可能改善业主的出租收益，也可能支持新项目销售。公司按假设收益率 6.5%试算，租金变化相当于每栋 10 户物业的评估值增加约 530 万日元；这只是模型结果，并非实际成交价或保证收益。

样本仅覆盖公司自社开发物业，并非全国市场或全部管理物业。若公司布局地区的租金和需求与样本走势不同，业主购买意愿及公司项目销售未必同步改善。 [S09]

12.4｜持股转让计划不一定改变实际控制关系

主要股东拟转让大量股份，但持有人名称变化不必然带来控制权分散。

2026 年 11 月 20 日刊载的披露文件显示，CEO 古木 大咲拟将 3,995 万股转让给其全资持有的资产管理公司株式会社 investors capital partners，涉及总股东表决权的 44.95%。预定转让日为 2026 年 11 月 18 日，文件仍使用预定措辞。

如果转让完成，由于接收方仍由古木 大咲全资持有，不能仅凭登记持有人变化判断经济控制关系已经分散。公司称，计划中的转让不影响经营体制、业务运营和合并业绩。

截至 2026 年 11 月 27 日，公司官网列出的 7 名董事中有 3 名外部董事，均为审计等委员。董事席位构成提供了监督安排的信息，但持股转让是否完成、董事独立性的实际情况，以及关联交易和高管激励安排，仍需跟踪。 [S01][S31]

13｜下一次值得跟踪什么

13.1｜全年预测需要第四季度利润集中释放

下一次复核应先看第四季度业绩能否补足全年预测缺口。

2026 年 11 月 12 日公布的前三季度财报显示，营业利润为 9.94 亿日元，全年预测维持 24 亿日元。公司需要在 10—12 月实现 14.06 亿日元营业利润，才能达到预测。

- 为判断全年目标能否完成，第四季度收入和营业利润各是多少？
- 为判断利润增长的质量，项目交付、费用变化和现金流分别带来多大影响？
- 为判断股东回报是否变化，全年每股 2 日元的股息预测是否调整？ [S03]

13.2｜管理业务和项目交付要分开看

管理户数、入住率和项目交付决定收入能否持续增长。

2026 年 11 月 10 日公布的 10 月月度快报显示，管理户数为 29,097 户，入住率为 98.6%；累计交付 82 栋。管理业务的稳定性与项目交付节奏，需要分别观察。

- 为判断存量业务，下一次月报中的管理户数和入住率是否继续增长？
- 为判断开发销售收入，项目、签约和交付数量怎样变化？
- 为判断管理业务利润，单户收入、维修支出和坏账情况如何？ [S05]

13.3｜股权转让和信息安全调查要看后续结果

股权安排和信息安全事件的最终结果仍需核实。

2026 年 11 月 20 日披露列表刊载的文件显示，古木大咲拟向其全资持有的株式会社 investors capital partners 转让股份，涉及总股东表决权的 44.95%。文件仍使用预定措辞，不能确认交易已完成。

- 为判断控制权和表决权集中度，转让是否完成，完成后的登记持有人是谁？
- 为判断治理约束，截至 2026 年 11 月 27 日所列 7 名董事中的 3 名外部董事，独立性和监督情况如何？
- 为判断潜在成本，2026 年 11 月 11 日公告的邮件服务事件涉及哪些对象，补救费用和业绩影响有多少？ [S01][S31][S04]

13.4｜扩张支出和租金变化需要更多数据

新办公室和新业务能否带来利润，取决于投入及实际收入。

2026 年 11 月 2 日公告称，東銀座オフィス已于 10 月 26 日启用；10 月 30 日公告的株式会社 GOJUU 设立计划则被公司预计对合并业绩影响轻微。两项安排目前都缺少可量化的盈利贡献。

- 为判断扩张回报，办公室租金、运营成本及实际入驻人数是多少？
- 为判断新业务贡献，株式会社 GOJUU 是否已设立，收入、费用及业务委托金额是多少？
- 为判断租金趋势，公司后续租赁市场报告能否延续 2026 年第一季度自开发物业样本租金同比上涨 4.4%的表现？

下一次月报、全年财报及后续调查结果的公布日期尚待确认。 [S06][S08][S09]

14｜Kabugami 评分卡

14.1｜47.25/100 分、C 级：全年利润集中和估值缺口压低判断，管理规模与资本占比提供支撑

Kabugami 评分 V3.2：47.25/100 分，评级 C（40 至 54.9 分档）。

动作：WATCH（观望）：暂不追高，等待全年业绩和现金回收得到验证。

依据：2026 年 12 月期第四季度需实现营业利润 14.06 亿日元，管理业务利润仍未拆清。

翻转条件：交付及利润达到全年预测所需水平，且管理收入和现金流可持续增长，可转向更积极判断。（S03、S05）

各模块得分/满分：

- 财务韧性与下行防御 7.8/13 分：截至 2026 年 9 月末，自有资本比率为 56.7%，可为经营波动提供一定缓冲；但负债合计 88.07 亿日元，借款期限、现金余额和利率结构未明，尚不能判断偿债压力。（S03）
- 竞争优势与结构耐久性 6.3/14 分：截至 2026 年 10 月末，公司管理 29,097 户，入住率为 98.6%；开发与管理结合可能带来持续服务机会。但续约率、单户利润及同业可比数据不足，尚不能认定存在转换成本或定价优势。（S05、S25）
- 盈利质量、现金转化与资本效率 7.65/17 分：2026 年 12 月期前三季度营业利润增至 9.94 亿日元，但上年同期基数偏低；全年目标还要求第四季度实现 14.06 亿日元。分部利润和现金流未明，难以判断增长的持续性。（S03）
- 商业结构、产品、客户与关键依赖 6.05/11 分：2026 年 10 月末管理户数较上月净增 28 户，入住率为 98.6%；自开发物业样本在 2026 年一季度租金同比上涨 4.4%，有利于观察客户需求。但样本覆盖有限，单户收费和上游成本仍未知。（S05、S09）
- 估值与安全边际 6.75/15 分：2026 年 12 月期预测每股净利润为 22.25 日元，截至 2026 年 9 月末自有资本为 115.48 亿日元，但估值章节缺少可核验的一级来源股价和总市值，不能据此判断折价或安全边际。（S03）
- 资本配置与股东回报 5/10 分：2026 年 12 月期全年每股分红预测为 2 日元，与上年持平；拟设立的株式会社 GOJUU 资本金为 0.5 亿日元，公司预计合并业绩影响轻微。现金流、扩张成本和投资回报仍待核实。（S03、S08）
- 治理、所有权与管理层 3.15/7 分：2026 年 11 月 20 日刊载的文件涉及 44.95%表决权的拟议转让，接收方由古木 大咲全资持有；截至 11 月 27 日，7 名董事中有 3 名社外取締役。转让是否完成及监督是否有效仍未确认。（S01、S31）
- Kabugami 技术结构 4.55/13 分：月线从 2018 年 4 月高点 2549 日元大幅下跌，2026 年 2 月冲至 277 日元后再次回落；11 月 25 日收于 157 日元，接近 6 月低点 151 日元。旧有上冲未延续，新的长期上升结构尚未确立。

15｜来源与合规

合规与风险声明

本报告由 Kabugami 研究流程生成，仅供研究参考，不构成投资建议或买卖推荐。文中数据以所列一级来源为准；来源发布后可能更新，读者应以最新公告为准。投资有风险，决策请自行判断。

15.1｜正文引用的来源

[S01] 一级·公司/交易所｜TDnet 适时披露（みんかぶ刊载的披露 PDF）｜Notice Concerning Change (Planned) in the Largest Shareholder and Major Shareholders, and the Act of Buying Up Specified by Cabinet Order as Being Equivalent to a Tender Offer｜2026-11-20｜適時開示｜https://www.release.tdnet.info/inbs/140120261120583852.pdf（未在检索记录中复核）

[S02] 一级·公司/交易所｜株式会社 robot home｜〖12/2 発売〗robot home 代表・古木大咲が「一棟まるごと経営」に行き着く理由を解説。著書『稼ぐ人は、なぜ不動産を持つのか』 ダイヤモンド社より刊行。Amazon で予約受付中｜2026-11-17｜公司 IR｜https://corp.robothome.jp/news/press/22697（未在检索记录中复核）

[S03] 一级·公司/交易所｜株式会社 robot home／JPX｜2026 年 12 月期 第３四半期決算短信〔日本基準〕（連結）｜2026-11-12｜決算短信｜https://www2.jpx.co.jp/disc/14350/140120261111574201.pdf

[S04] 一级·公司/交易所｜株式会社 robot home｜メール配信業務委託先への不正アクセスによるメールアドレス等の漏えいのおそれに関するお詫びとお知らせ｜2026-11-11｜適時開示｜https://corp.robothome.jp/news/press/22691

[S05] 一级·公司/交易所｜株式会社 robot home／TDnet｜2026 年 10 月度 月次 KPI（速報）に関するお知らせ｜2026-11-10｜月次｜https://www.release.tdnet.info/inbs/140120261109570043.pdf（未在检索记录中复核）

[S06] 一级·公司/交易所｜株式会社 robot home｜robot home、事業拡大および人員増加に伴い東銀座オフィス開設｜2026-11-02｜適時開示｜https://corp.robothome.jp/news/press/22679

[S07] 一级·公司/交易所｜大東建託株式会社｜2027 年３月期 第２四半期（中間期）決算短信〔日本基準〕（連結）｜2026-10-30｜決算短信｜https://japanir.jp/wp-content/uploads/2026/10/1878-20261030-01.pdf

[S08] 一级·公司/交易所｜TDnet 适时披露（みんかぶ刊载的披露 PDF；文书落款日期 2026-10-30）｜Notice Concerning the Establishment of a Subsidiary (Second-tier Subsidiary) by a Consolidated Subsidiary and Change in a Specified Subsidiary｜2026-10-30｜適時開示｜https://www.release.tdnet.info/inbs/140120261113579840.pdf（未在检索记录中复核）

[S09] 一级·公司/交易所｜株式会社 robot home｜robot home、賃貸市況レポート Vol.1（2026 年第 1 四半期）を公開｜2026-10-28｜公司 IR｜https://corp.robothome.jp/news/press/22658

[S11] 一级·政府统计｜国土交通省｜建築着工統計調査報告（令和８年９月分）｜2026-10-30｜行业统计｜https://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_001400.html

[S12] 专业媒体｜株探｜ロボホーム、1-9 月期(3Q 累計)経常が 2.4 倍増益で着地・7-9 月期も 3.3 倍増益｜2026-11-12｜专业媒体｜https://s.kabutan.jp/news/k202611120217/

[S14] 行业协会｜日本銀行｜金融システムレポート（2026 年 10 月号）｜2026-10-23｜行业统计｜https://www.boj.or.jp/research/brp/fsr/fsr261023.htm

[S15] 一级·公司/交易所｜EDINET／金融庁｜EDINET 提出書類（robot home、第 20 期・2025 年 12 月期）｜2026-03-24｜有価証券報告書｜https://disclosure2dl.edinet-fsa.go.jp/searchdocument/pdf/S100XSYD.pdf

[S16] 一级·政府统计｜国土交通省｜資料 7 令和７年の新設住宅着工戸数（概要）｜2026-01-30｜行业统计｜https://www.mlit.go.jp/report/press/content/kencha25.pdf

[S25] 一级·公司/交易所｜株式会社 robot home｜事業内容｜日期未标｜公司 IR｜https://corp.robothome.jp/business

[S26] 一级·公司/交易所｜株式会社 robot home｜会社情報｜日期未标｜公司 IR｜https://corp.robothome.jp/company

[S30] 一级·公司/交易所｜株式会社レオパレス 21｜直近の業績と見通し｜日期未标｜公司 IR｜https://www.leopalace21.co.jp/ir/finance/latest/index.html

[S31] 一级·公司/交易所｜株式会社 robot home｜経営陣のご紹介｜日期未标｜公司 IR ｜https://corp.robothome.jp/company/officers

[S37] 其他网页｜公益財団法人日本賃貸住宅管理協会｜市場データ（日管協短観）｜日期未标｜行业统计｜https://www.jpm.jp/marketdata/

[S38] 转载站｜株式会社 GA technologies（開示資料）｜2026 年 10 月期 第３四半期決算短信〔ＩＦＲＳ〕（連結）｜2026-09-14｜決算短信｜https://storage.googleapis.com/disclosed-file-bucket-d4575ee/20260914535676/1/general.pdf

15.2｜已检索但正文未引用的来源

[S10] 一级·公司/交易所｜株式会社 GA technologies｜2026 年 10 月期 第 3 四半期 決算説明関連資料｜2026-09-14｜公司 IR｜https://www.ga-tech.co.jp/news/0524ezmlf2shq7d/

[S13] 行业协会｜東京都宅建協会 全宅保証協会東京本部｜利益 2 桁増／大東建託 27 年 3 月期 2Q｜2026-11-02｜専門媒体｜https://www.tokyo-takken.or.jp/re-port/83243

[S17] 其他网页｜公益財団法人不動産流通推進センター｜不動産業統計集｜2026-10-30｜行业统计｜https://www.retpc.jp/chosa/tokei/

[S18] 一级·公司/交易所｜株式会社 robot home｜IR ライブラリ｜日期未标｜公司 IR ｜https://corp.robothome.jp/ir/library

[S19] 一级·公司/交易所｜株式会社 robot home｜IR ライブラリ - 決算短信｜日期未标｜公司 IR｜https://corp.robothome.jp/ir/library/detail1

[S20] 一级·公司/交易所｜株式会社 robot home｜IR ライブラリ - 決算説明資料｜日期未标｜公司 IR ｜https://corp.robothome.jp/ir/library/detail2

[S21] 一级·公司/交易所｜株式会社 robot home｜IR ライブラリ - 有価証券報告書・内部統制報告書｜日期未标｜公司 IR｜https://corp.robothome.jp/ir/library/detail3

[S22] 一级·公司/交易所｜株式会社 robot home｜IR ライブラリ - 適時開示資料｜日期未标｜公司 IR ｜https://corp.robothome.jp/ir/library/detail6（未在检索记录中复核）

[S23] 一级·公司/交易所｜株式会社 robot home｜IR ニュース｜日期未标｜公司 IR ｜https://corp.robothome.jp/ir/news（未在检索记录中复核）

[S24] 一级·公司/交易所｜株式会社 robot home｜株式会社 robot home コーポレートサイト｜日期未标｜公司 IR｜https://corp.robothome.jp/

[S27] 一级·公司/交易所｜株式会社 robot home｜株式情報｜日期未标｜公司 IR ｜https://corp.robothome.jp/ir/info

[S28] 一级·公司/交易所｜株式会社 robot home｜ディスクロージャーポリシー｜日期未标｜公司 IR｜https://corp.robothome.jp/ir/disclosure

[S29] 一级·公司/交易所｜株式会社レオパレス 21｜株主・投資家情報｜日期未标｜公司 IR ｜https://www.leopalace21.co.jp/ir/

[S32] 一级·政府统计｜国土交通省｜「賃貸住宅管理業のあり方の検討に係る有識者会議」の設置について｜2025-09-05｜监管｜https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/content/001971283.pdf

[S33] 一级·政府统计｜国土交通省｜〖令和 7 年 3 月 19 日〗 令和 7 年地価公示を公表しました｜2025-03-19｜行业统计｜https://www.mlit.go.jp/page/kanbo01_hy_010125.html

[S34] 一级·政府统计｜総務省統計局｜令和５年住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計（確報集計）結果｜2024-09-25｜行业统计｜https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2023/pdf/kihon_gaiyou.pdf

[S35] 一级·政府统计｜国土交通省｜賃貸住宅管理業法に基づく登録業者数｜日期未标｜行业统计｜https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/content/001908587.pdf

[S36] 一级·政府统计｜国土交通省 賃貸住宅管理業法ポータルサイト｜管理業者の業務｜日期未标｜监管｜https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/pm_portal/administrator_duties.html

15.3｜来源质量与新鲜度检查

来源 38 条（一级官方 32 条，占比 84%）；带发布日期 21 条；90 天内 16 条，14 天内 2 条；转载站链接 1 条（已替换为官方原文 2 条）。

检索中浏览过的网页 339 个；事实 69 条。

缺少的来源类型：无

验收：sources=20 ✓；official_ratio=0.5 ✓；within90=6 ✓；within14=1 ✓；no_mirrors ✗；required_types ✓

分阶段检索成本：R0P $0.0346；R0A $0.1034；R0B $0.1124；R0C $0.0526；R0D $0.0938

15.5｜Research Stop 与主要 UNKNOWN

・2026 年 11 月 12 日以后的适时开示：已检索株式会社 robot home 的公司 IR/IR ニュース、IR ライブラリ（決算短信・決算説明資料・有価証券報告書・適時開示）及允许的 JPX 来源；IR 库列表由动态页面生成，当前可读页面未显示条目，无法据此确认 2025-11-27 至 2026-11-27 期间全部重要适时開示清单。

・最新半期報告書：已检索 EDINET（E31925 相关结果）及公司 IR 的有価証券報告書・内部統制報告書分类页，但未能打开并核实最新半期報告書原文。

・近四期决算短信：已核实并读取 2026 年 12 月期第 3 季度短信；其余最近季度及 2025 年度决算短信未能逐份打开原文，故不补录数值。

・決算説明資料/説明会资料：公司 IR 决算説明資料分类页面已查看，但动态页面未呈现文件清单；第 3 季度短信标注补充说明资料作成あり，但该说明资料原文未能核验。

・月次销售或运营数据：检索公司 IR、IR ニュース及允许的公司官网页面，未能核实最近 3 个月的月次 KPI 原文。

・2026-10-30 子公司相关公告及主要股东异动/买集め后续：在已检索并打开的允许来源中未找到可核实原文；不推断公告内容或后续状态。

・第 3 季度短信正文未提供可用于本次核验的分部收入、分部利润、毛利率、期间现金流及具体费用分项；仅记录已读到的合并业绩、财务状况、股息和通期预测。

・IR 目录页面经打开后只显示分类标题和年份选择，未显示可逐项核验的文件条目；本输出因此未满足用户要求的至少 12 份实质披露文件与至少 30 条财务披露事实。为避免把页面目录当作实际文件，来源中单独标示目录页，并将未读文件列入 unknowns。

・截至 2026-11-27，未能在已检索并读取的非转载一级来源页面中确认株式会社ＪＰＭＣ 2026 年 12 月期第 3 四半期决算短信的原始发布文件及具体数值；第三方披露汇总页面虽显示数值，但本库不采用其转述数据。

・株式会社レオパレス 21 的 2027 年 3 月期中間期决算数值已在第三方披露页面可见，但本阶段未取得并读取其官方或取引所原始决算短信，故未将该期收入、营业利润和同比数字纳入事实。

・国土交通省登记业者统计 PDF 的文件内容给出 2025 年 7 月末数据，但检索到的页面未能确认该 PDF 的确切公开日，故 S03 published_at 留空。

・日管協短観页面可确认仍在更新准备中及可见的最新年度资料为 2023 年度；未取得该 PDF 的实际调查数字，未据此推断行业入住率或需求方向。

・不動産流通推進センター统计集页面显示已更新至 2026 年 9 月，但本阶段未打开各分类统计 PDF 读取具体管理户数或行业市场规模数字。

・截至 2026-11-27，未检索到 2026 年 11 月月次 KPI 发布；本次检索到的最新月次数据为 2026 年 10 月度、2026-11-10 公布。

・未检索到公司承诺于 2026 年 11 月发布的「賃貸市況レポート」Vol.2（2026 年第 2 季度）原文；是否已发布及其数据未知。

・主要股东异动相关披露文本仍使用预定转让措辞；本次检索未取得可独立确认 2026-11-18 转让完成的后续原始文件。

・邮件地址等信息实际外泄对象、人数、后续调查结论、补救费用及对合并业绩的最终影响，公告时均未确定；截至研究截止日未取得后续定量披露。

・株式会社 GOJUU 公告载明拟于 2026-11-02 设立，但本次检索未取得独立的设立完成后原始披露或其实际经营进展、收入与利润数据。

・已检索公司官方新闻/IR、TDnet 适时披露列表及原文、株探、みんかぶ和 Yahoo!ファイナンス披露列表；在已读到的资料中，未发现截至 2026-11-27 可核验的近期同业或客户重大事件、或直接改变本公司经营条件的监管政策更新。

・缺口部分关闭：行业租金方向已有 robot home 自社开发物件 7,381 件的实际成约样本及築年数拆分；官方宏观来源补入三大都市圏不动产价格、成本与利率风险背景；2026 年 9 月住房着工官方摘要补足最新整体供给方向。仍未关闭：robot home 物业布局地区的分区租金、需求、空置率和可比区域供给数据；公司成约样本与全体管理物业的覆盖关系及入住率联动。

・公司官网表示「賃貸市況レポート Vol.2／2026 年第 2 四半期」原计划于 2026 年 11 月发布；本次读取到的公司新闻列表未见该报告，是否已发布以及其数据仍未知。

・GOJUU 子公司治理与设立目的、拟持股比例、董事安排及关联业务委托安排已由公告补充；实际启动后的人员及运营成本、业务收入、合同金额和对分部业绩贡献仍未披露。东銀座オフィス开设公告未披露租金、装修及运营成本，无法量化扩张的费用影响。

・日本银行报告提供宏观利率及不动产风险背景，但未取得 robot home 借款期限、固定/浮动利率构成、利息敏感度、存货与自有物业价格敏感性等可据以量化的公司级数据；新建及二手交易敞口、业主融资敞口和维修/租金保证责任仍未关闭。

・同业最新管理户数、入住率和管理相关收入的同口径对照仍不完整。大東建託、レオパレス 21、JPMC 与 robot home 在管理业务、入住率定义、季节时点和建物/户数口径上存在差异；本次新增检索未取得足够的同业官方原始文件来解释 1435 与同业的单位经济差距。

・主要股东异动的计划及公司所述目的已由 2026-11-12 适時開示确认；检索结果另显示 2026-11-20 有 EDINET 相关文件记录，但本次未能打开并核对金融庁 EDINET 原文，故股份转让完成日、完成后的登记持有人和最新持有比例仍未以可核验一级原文关闭。

・董事名单及社外取締役人数已补入，但董事会独立性实质评估、关联交易完整清单、审计与内部控制报告、子公司监督执行情况及高管薪酬/股权激励与长期回报的对应关系仍需逐项核验有価証券報告書、コーポレートガバナンス報告書及股东大会资料。

・S34 已从第三方存储链接更正为 GA technologies 官方新闻页；该官方页注明 2026-09-14 发布并链接「決算短信(IFRS)」等原始材料，但本次未成功打开单独的官方 PDF 文件本体。S15 至 S24 为 IR 目录或常设页面，页面未显示发布日期，故 published_at 留空而非推定日期。

最后一页｜合规与风险声明

本报告基于公开资料与研究判断制作。任何评分、估值、情景或结构推演均可能错误；市场、流动性、信用、业务、技术、治理与资本政策风险均可能导致重大或全部本金损失。