COLUMBIA WORKS

2026年12月期 第３四半期 決算説明資料

前期大型物件売却の反動により、第3四半期累計業績は前年同期並みで推移。
金利上昇局面においても、物件粗利は計画を上回る水準を確保。
第4四半期の物件売却は従来計画に沿って進捗。

コロンビア・ワークス株式会社(東証スタンダード：146A)



目次

01　３Ｑ決算の概要　売上は+2.9%、営業利益は▲2.9%、ほぼ横ばい

02　期初計画比と４Ｑ見通し　引渡しは４Ｑに集中

03　来期以降の成長に向けた仕入れ　仕入れとパイプライン

04　ストック収益と子会社の状況　中期経営計画の柱の進捗

Copyright@Columbiaworks Inc.



01

３Ｑ決算の概要

Q3 Results

Copyright@Columbiaworks Inc.

運営事業の拡大が粗利率改善を牽引

(百万円、前年同期比)

売上高	売上総利益	営業利益	当期純利益
29,528	7,043	4,749	2,575
+2.9%	+4.3%	▲2.9%	▲13.9%

①前年同期比増収減益

詳細 P5 ▸

ほぼ横ばい

売上 +2.9%　営業利益 ▲2.9%

②運営事業の成長

詳細 P15-19 ▸

粗利
+45.2%

管理戸数 **通期目標超過**

③粗利率の向上

粗利率
+0.3pt

運営事業の成長に伴い粗利率が改善

通期業績予想は２Ｑ時点の見通しと変わらず４Ｑ偏重

営業利益 76億円(期初予想を据え置き・前期比 +26.1%)

Copyright@Columbiaworks Inc.

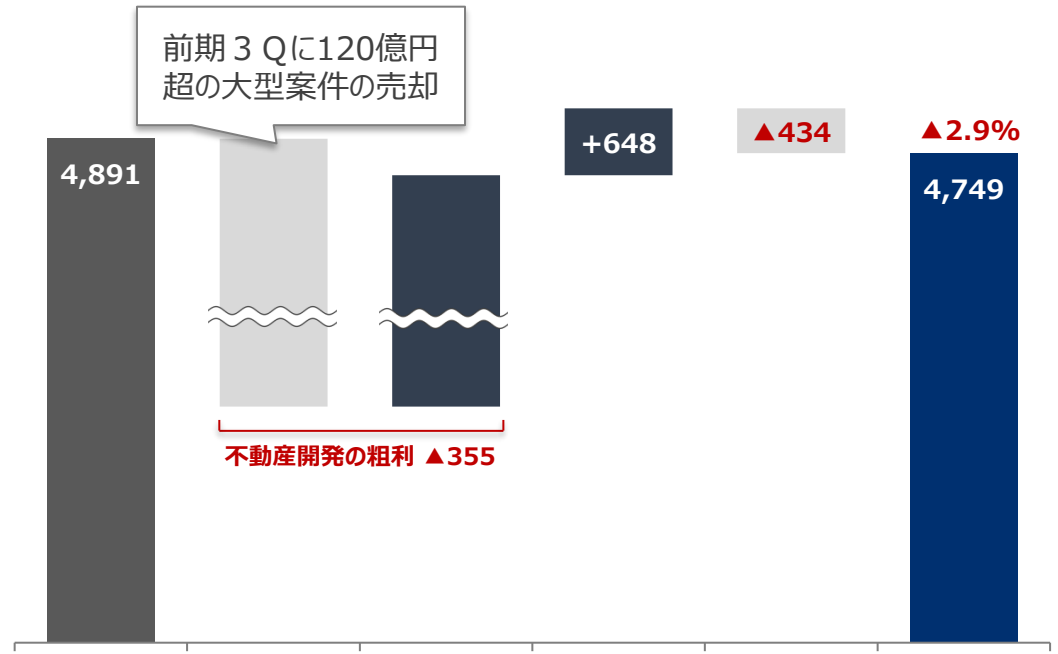
業績横ばいは前期大型案件の反動が要因

開発物件の売却と運営事業の成長で、前期大型案件の反動をほぼ吸収

	25年３Q	26年３Q	増減
売上高	28,700	**29,528**	**+828** +2.9%
売上総利益	6,750	**7,043**	**+293** +4.3%
開発の粗利	5,317	**4,962**	**▲355** ▲6.7%
運営の粗利	1,433	**2,081**	**+648** +45.2%
売上総利益率	23.5%	**23.9%**	**+0.3pt**
販管費	1,858	**2,293**	**+434** +23.4%
営業利益	4,891	**4,749**	**▲142** ▲2.9%

(百万円、下段は前年同期比)

① 営業利益の前年同期比増減要因



Copyright@Columbiaworks Inc.

３Ｑ販売物件

３Ｑは４件を引渡し。荒川区荒川は３Ｑに仕入れ、ファンドへ売却



新宿区西早稲田
自社・不動産開発



渋谷区笹塚
自社・バリューアップ



荒川区荒川
ファンド・バリューアップ



台東区北上野
他社協業

Copyright@Columbiaworks Inc.

02

期初計画比と４Ｑ見通し

Progress vs. Plan & Q4 Outlook

Copyright@Columbiaworks Inc.

２Ｑ時点で時期調整した物件により期初計画比で遅延

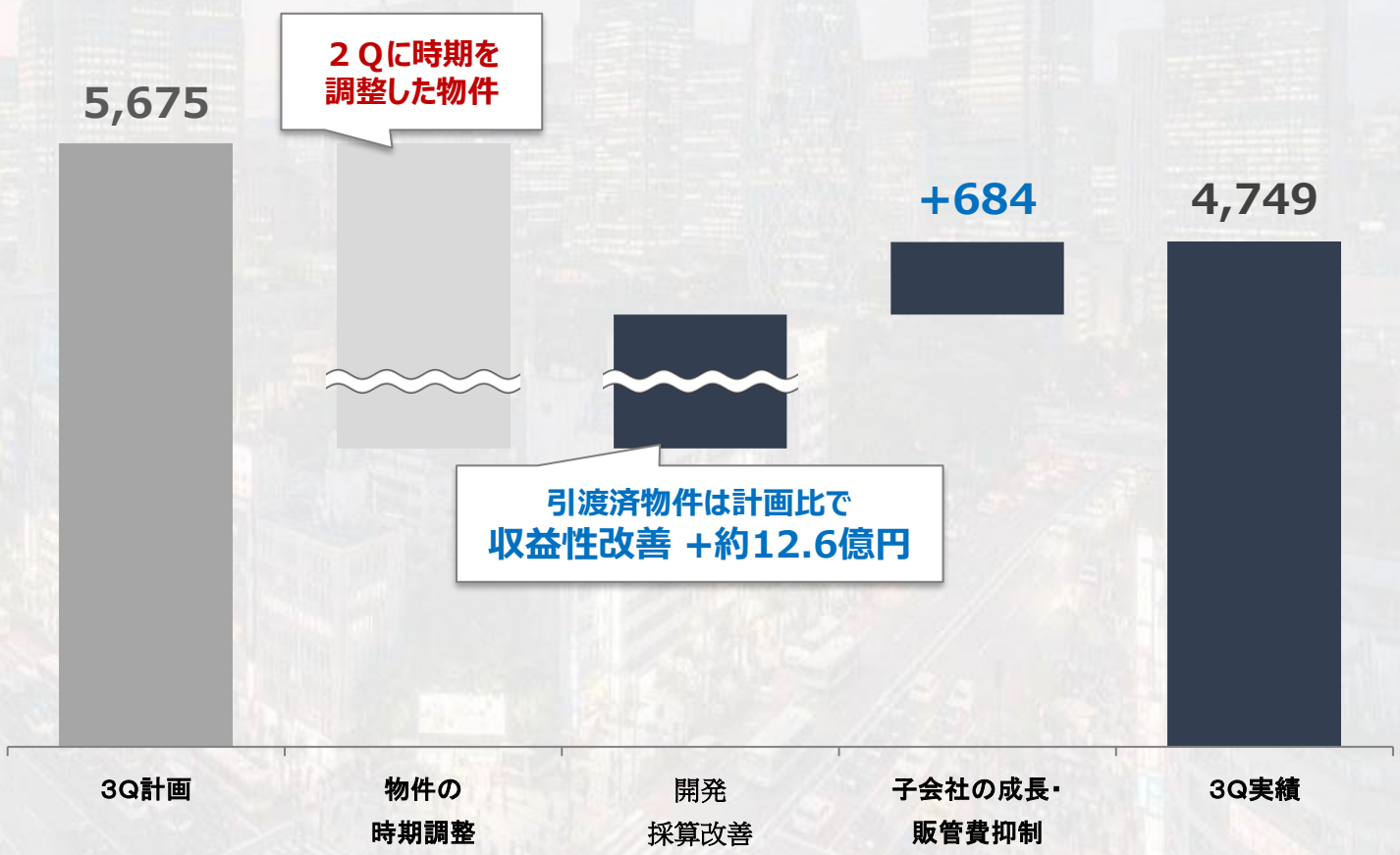
物件の時期調整を除けば、計画超過ペースで推移

■ 期初計画との比較(百万円)

	計画	実績	達成率
売上高	36,302	29,528	81.3%
売上総利益	8,575	7,043	82.1%
売上総利益率	23.6%	23.9%	+0.3pt
販管費	2,900	2,293	79.1%
営業利益	5,675	4,749	83.7%

営業利益 計画比 ▲925(83.7%)

■ 営業利益の計画差異(百万円)



Copyright@Columbiaworks Inc.
※ 開発の２項目は波線部分を省略(イメージ)

引渡済物件の採算が期初計画比で上振れた理由

計画より原価を抑えて開発しながら高く売れたため採算は計画を上回って進捗

計画比(粗利)

+約12.6億円

物件の粗利は計画以上

＝

売価の計画比上振れ

+約4.1億円

- 付加価値戦略
- 賃料増額を実現するリーシング力

＋

原価コントロール

+約8.5億円

- 建築費高騰を踏まえ保守的な見積もり
- 計画より原価を抑えた開発

Copyright@Columbiaworks Inc.

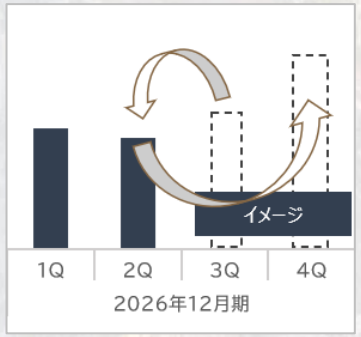
売上は２Ｑ時点の想定通り推移、引渡しは４Ｑに集中

４Ｑに計画する物件も着実に進捗

期初予想に対する進捗(百万円)

■３Ｑ累計 □４Ｑ

	３Ｑ累計	４Ｑ	予想
売上高	29,528(53.3%)	進捗中	55,400
売上総利益	7,043(60.7%)	進捗中	11,600
営業利益	4,749(62.5%)	進捗中	7,600



通期業績予想は期初公表値を維持

４Ｑへの引渡し集中計画は２Ｑ時点から変更なし

Copyright@Columbiaworks Inc.



03

来期以降の成長に向けた仕入れ

Purchases & Next Fiscal Year

Copyright@Columbiaworks Inc.

３Ｑ仕入れ物件

３Ｑ仕入れは２件。下落合は既存建物への増築で価値を高める計画

３Ｑにファンドへ売却済み



荒川区荒川
ファンド・バリューアップ

既存建物の隣に増築計画(地上７階)



新宿区下落合
自社・バリューアップ

増築棟の完成イメージ



計画概要

項目	既存建物	増築部分（予定）
用途	店舗・共同住宅	共同住宅
構造	鉄筋コンクリート造	未定
規模	地上６階	地上７階
戸数	店舗１区画 ＋共同住宅28戸	4戸
延床面積	1,348.85㎡	300.95㎡

注：パースは完成予想のイメージで、実際とは異なる場合があります。オレンジの範囲は増築の位置を示すイメージです。計画内容は変更される場合があります。

Copyright@Columbiaworks Inc.

３Ｑ仕入れ２件も投資累計は大幅増、パイプラインも拡充

新規投資累計額は前年同期比+60%。決済待ち案件は４件･200億円弱

■ ３Ｑ累計(前年同期比)

新規投資額

25年 26,674百万円

26年 42,757百万円

+60.3%

前期１年分の９割超

仕入件数

25年 11件

26年 15件

+36.4%

棚卸資産

25年 36,745百万円

26年 62,171百万円

+69.2%

■ パイプラインは拡充

契約済み･決済待ち

4件 200億円弱

27年１Ｑに決済予定

Copyright@Columbiaworks Inc.

04

ストック収益と子会社の状況

Stock Income & Group Companies

Copyright@Columbiaworks Inc.

子会社概況：AM・賃貸管理が計画超で推移

運営事業の粗利は前年同期比+45.2%と拡大、販管費の約９割を賄う

(百万円、前年同期比)

中期経営計画　ストック営業利益　523百万円 → 3,200百万円(26年→30年、約６倍)

アセットマネジメント
コロンビア・アセットマネジメント

売上(３Q累計実績)

528
+64.6%

26年予想

700
進捗率 75.4%

AUM(３Q末)

786億円

期末目標1,000億円に向け拡大

賃貸管理
コロンビア・コミュニティ

売上(３Q累計実績)

683
+67.8%

26年予想

600
進捗率 113.8%

管理戸数(３Q末)

4,151戸

通期目標3,500戸を超過

ホテル運営
コロンビアホテル＆リゾーツ

売上(３Q累計実績)

171
▲19.7%

26年予想

276
進捗率 62.0%

RevPAR(３Q累計)

15,590円

秋葉原は12月に開業決定

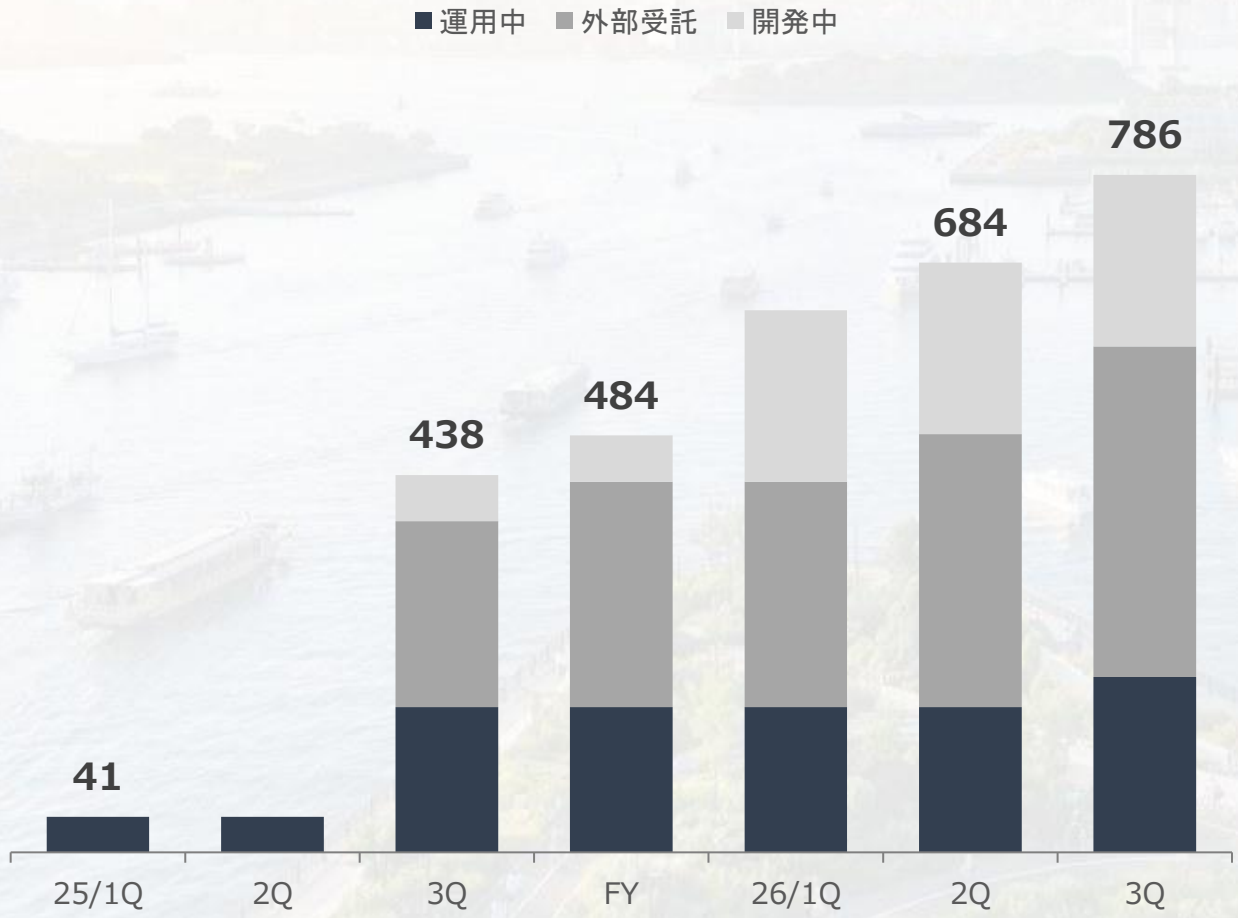
※ 売上は子会社単体の数値(グループ内の取引等を含み、連結とは一致しない)。前年同期比は25年12月期３Q累計との比較
※ 運営事業の粗利は連結(不動産運営事業)。中期経営計画の目標は30年12月期の営業利益

Copyright@Columbiaworks Inc.

AM：AUMは786億円へ拡大、外部案件も獲得

期末目標1,000億円へAUMが着実に拡大、AM売上(単体)は前年同期比+64.6%

AUM(億円)



売上(単体・３Ｑ累計)

528 百万円

前年同期比 +64.6%(前年同期 321百万円)

26年予想	**700百万円**(進捗率75.4%)
AUM期末目標	**1,000億円**
３Ｑ	**外部案件も受託**

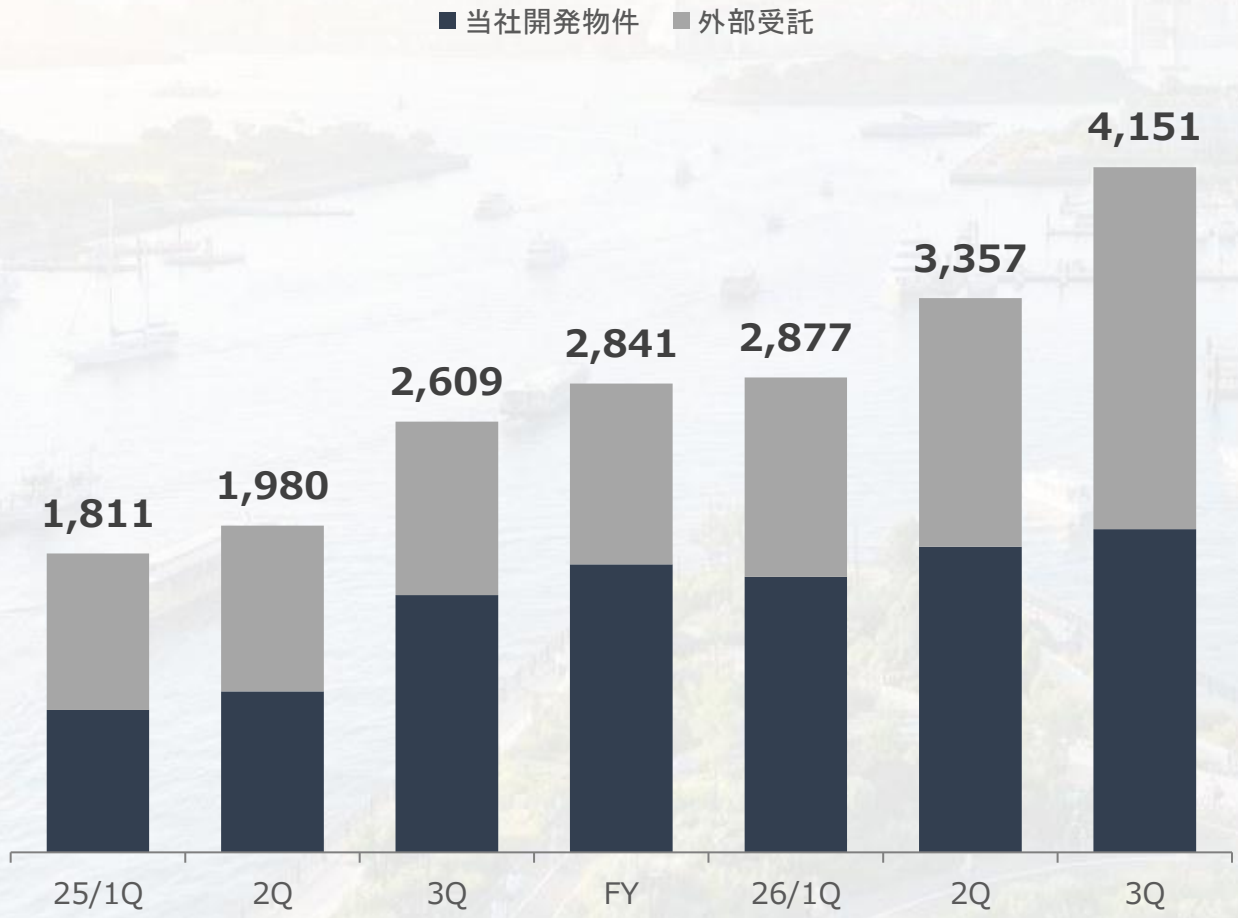
Copyright@Columbiaworks Inc.

※ 売上は子会社単体の数値(グループ内の取引等を含み、連結とは一致しない)。前年同期比は25年12月期３Ｑ累計との比較

賃貸管理：管理戸数4,151戸、通期目標3,500戸を突破

賃料増額実績への投資家評価を背景に大型物件を外部受託、前四半期比+794戸

賃貸管理戸数(戸)



売上(３Q累計)

683 百万円

前年同期比 +67.8%(前年同期 407百万円)

26年予想	600百万円(進捗率113.8%)
通期目標	3,500戸(前年同期比+1,542戸)
前四半期比	+794戸

Copyright@Columbiaworks Inc.

※ 売上は子会社単体の数値(グループ内の取引等を含み、連結とは一致しない)。前年同期比は25年12月期３Q累計との比較

ホテル運営：秋葉原は12月開業決定、円山町は28年開業予定

３Ｑ累計の減収は、秋葉原リブランディングに伴う休業が主因

NOCTIS

秋葉原ホテル：リブランディングを経て12月に開業決定





渋谷区円山町ホテル：2028年開業予定





売上(３Ｑ累計)

171 百万円

前年同期比 ▲19.7%(前年同期 213百万円)

26年予想	276百万円(進捗率62.0%)
秋葉原	12月 開業決定
RevPAR	15,590円

Copyright@Columbiaworks Inc.

※ 売上は子会社単体の数値(グループ内の取引等を含み、連結とは一致しない)。前年同期比は25年12月期３Ｑ累計との比較。円山町の画像はイメージ

サンクス沖縄：引渡しは４Ｑに集中、通期計画は据え置き

沖縄の住宅需要は人口動態と観光が下支えし堅調、富裕層向け事業も開始



2025年２月	子会社化
需要	人口･観光に支えられた住宅需要
新たに	富裕層向けビジネスを開始

売上(３Ｑ累計)

590 百万円

前年同期比 ▲27.6%(前年同期 815百万円)

26年予想	2,600百万円(進捗率22.7%)
引渡し	４Ｑに集中
通期計画	変更なし

Copyright@Columbiaworks Inc.

※ 売上は子会社単体の数値(グループ内の取引等を含み、連結とは一致しない)。前年同期比は25年12月期３Ｑ累計との比較。画像はイメージ

まとめ

前年同期比	**前期大型案件の反動でほぼ横ばい** 売上 +2.9%／営業利益 ▲2.9%(前期３Ｑの120億円超の大型売却の反動)
期初計画比	**計画比遅延も、２Ｑ時点の見通し通り安定的に進捗** 営業利益の計画比 83.7%： ２Ｑ時点で時期調整した物件の影響が主因
採算	**利回り上昇圧力下でも、引渡し物件の粗利は計画を上回る** 金利上昇下でも計画比 +約12.6億円を達成(売価+約4.1億円・原価抑制+約8.5億円)
４Ｑ	**４Ｑ案件は着実に進捗** 通期業績見通しは期初予想を維持(営業利益 76億円・前期比 +26.1%)
仕入	**2027年12月期分までパイプラインは充足** ３Ｑ累計の新規投資額は42,757百万円(前年同期比+60.3%)、決済予定は４件・200億円弱

EPS(予想) 544.28円　配当予想 94.0円(配当性向 17.3%) 期初予想から変更なし

Copyright@Columbiaworks Inc.



Appendix

参考資料

経営環境・業績予想の詳細・財務・推移・想定Q&A

Copyright@Columbiaworks Inc.

想定した計２回の利上げは実施済みで、コスト増は計画の範囲内

	足元の状況	今後の見通しと当社の対応
金利・融資	・2026年９月の日銀金融政策決定会合で政策金利を0.25%引き上げ、1.25%に上昇(６月に続き年内２回目) ・取引のある金融機関では、貸出金利は上昇しているものの貸出態度は引き続き緩やかで、当社プロジェクトに対する積極的な姿勢は変わらず	・物価インフレは定着し、緩やかな金利上昇を想定。計画で想定した計２回の利上げ(計+0.5%程度)は実施済みで、コスト増は計画の範囲内 ・期末の自己資本比率は25%以上を想定 ・借入はプロジェクトファイナンス中心で売却代金により返済。ファンド型開発のオフバランス化でマーケットリスクと金利負担を低減
不動産市況	・都心賃料は上昇基調が続く一方、投資家の選別は一層厳格化し、物件単位での評価が求められる ・都心５区のオフィスは空室率1.85%、平均賃料は前年同月比+13.7%と需給が逼迫(三鬼商事、９月) ・建設費は依然として高止まり。建築資材高騰、工期長期化傾向も変わらず	・賃料増額が実現できる立地を選ぶ仕入れ力と、物件価値を高める企画力が収益の差を生む局面 ・賃料転嫁力のある物件は、金利上昇下でも選好される見通し ・工期が短いバリューアップ型に注力し、回転を重視 ・建設費高騰傾向は構造的であると認識しており、想定の範囲。保守的な原価見積もりを継続
販売	・２Q時点で調整した物件を含む数件の販売時期を調整 ・期中仕入物件１件(荒川区荒川)を期中にCAM組成のファンドへ売却。引渡済物件の採算は計画を上回る ・投資家の投資意欲は引き続き底堅い一方、金利上昇の影響でキャップレートには若干の上昇圧力	・４Qの物件は順次進捗 ・利回り上昇(価格下落)は計画に織り込み済み。中東情勢や投資家の選別強化に伴う利回り動向は注視
仕入	・３Q累計15件の決済が完了し順調に進捗 ・来期以降の収益に資するパイプラインを拡充	・調達した資金を活用し、27年12月期以降の高成長を実現する物件の仕入れに注力。エリア選定にあたっては賃料の動向も注視 ・工期の短いバリューアップ案件に注力 ・不動産開発案件については、工期が長いため慎重に検討 ・引き続き案件の大型化を推進

Copyright@Columbiaworks Inc.

業績予想の前提

マクロ環境の変化を見込んだ保守的な前提。予想修正は確度の高い案件のみ反映

区分	前提
金利	・26年は計２回0.5%程度の金利上昇を織り込み済みで、９月までに想定どおり実施(金利負担、販売時の利回り上昇)
スタンス	・達成確度が高い範囲で開示 ・売上成長ではなく営業利益成長(中長期ではEPS成長)を重視
売上	・仕入れが完了しており竣工及び売却計画に余裕がある物件のみを積み上げ ・翌期に販売が期ズレする可能性がある物件は業績予想に織り込まず ・四半期毎の販売計画にはズレが生じやすくミスリードになるため、四半期毎の業績予想は非開示 ・期中仕入れ物件については原則として翌期以降の販売計画(期中仕入れ期中販売の可能性はあり)
コスト	・金融政策の不透明さや建設費の動向、工期の長期化などから保守的に見積もり
投資	・新規投資計画総額(仕入額・仕入済物件への工費)はミスリードになる可能性があるため非開示 ・仕入件数や単価は、物件規模等が流動的なため非開示
業績	・第一優先は、通期業績予想の達成 ・業績予想の達成確度が高い場合は、各物件をより良い条件で販売できるタイミングで販売 ※翌期以降に販売した方が良いケースは販売タイミングをコントロールする可能性があり ※翌期以降の販売計画案件を当期販売した方が収益が見込める場合には前倒しで販売する可能性があり ・１案件当たりの単価が高いことと、フロー型のビジネスであるため四半期の業績予想は非開示

Copyright@Columbiaworks Inc.

26年12月期 業績予想(詳細)

通期業績予想は変更なし、営業利益7,600百万円(前期比+26.1%)

(百万円)	25年12月期 実績	26年12月期 期初予想	前期比
売上高	37,084	55,400	+49.4%
不動産開発	34,771	52,500	+51.0%
サンクス沖縄	1,127	2,600	+130.7%
不動産運営 *1	2,313	2,900	+25.4%
賃料収入	1,109	-	-
ホテル運営	301	276	▲8.3%
賃貸管理	400	600	+50.0%
AM	405	700	+72.8%
売上総利益	8,656	11,600	+34.0%
売上総利益率	23.3%	20.9%	▲2.4pt
販管費	2,627	4,000	+52.3%
営業利益	6,028	7,600	+26.1%
営業利益率	16.3%	13.7%	▲2.5pt
事業利益*2	6,028	7,737	+28.4%
当期純利益	3,464	4,200	+21.2%
当期純利益率	9.3%	7.6%	▲1.8pt

業績予想の前提

■ 不動産開発事業(52,500百万円)

コロンビア・ワークス：方針に基づき、販売確度が十分に高まった物件のみを業績予想に反映

サンクス沖縄：2,600百万円(引渡しは４Qに集中する計画)

■ 不動産運営事業(2,900百万円)

賃貸管理は外部受託の拡大で管理戸数4,151戸、AMはAUM786億円まで拡大し、いずれも計画を上回って推移

■ 金利

政策金利の計２回・0.5%程度の上昇と、販売時の利回り上昇を前提に策定。想定した利上げは９月までに実施

Copyright@Columbiaworks Inc.

*1 子会社計画は単体で記載(賃貸管理：コロンビア・コミュニティ、AM：コロンビア・アセットマネジメント、ホテル運営：コロンビアホテル＆リゾーツ)。前期比は25年12月期実績比

*2 事業利益：営業利益に匿名組合出資益(開発型SPCで開発した物件の売却益の配当)を加えたもの

26年12月期は不動産開発の比率が高い。ストック粗利シェアは29.6%へ上昇

		24年12月期	25年12月期	26年12月期 (計画)	26年12月期 ３Q累計
開発種別 *1	不動産開発	61%	30%	74%	74.6%
	バリューアップ	39%	70%	26%	21.5%
	土地転売	-	-	-	3.9%
開発スキーム *1	自社	-	40%	72%	45.0%
	ファンド	-	60%	28%	17.0%
	他社協業	-	-	-	38.0%
販売件数(件)		16	16	24	13
案件単価(百万円)		1,198	2,100	2,115	2,050
ストック粗利シェア		19.8%	21.9%	18.7%	29.6%
AUM(百万円)		-	48,360	100,000	78,572
賃貸管理戸数(戸)		1,426	2,841	3,500	4,151

Copyright@Columbiaworks Inc.
*1 サンクス沖縄は分譲販売事業のため含まず

３Ｑの販売･仕入物件

３Ｑは４件を引渡し。荒川区荒川は３Ｑに仕入れ、CAM組成ファンドへ売却

販売(４件)

所在地	アセット	開発種別	開発スキーム
東京都新宿区西早稲田	レジデンス	不動産開発	自社
東京都渋谷区笹塚	レジデンス	バリューアップ	自社
東京都荒川区荒川	レジデンス	バリューアップ	ファンド
東京都台東区北上野	レジデンス	不動産開発	他社協業

仕入(２件)

所在地	アセット	開発種別	開発スキーム
東京都荒川区荒川 ※	レジデンス	バリューアップ	ファンド
東京都新宿区下落合	レジデンス	バリューアップ	自社

Copyright@Columbiaworks Inc.
※ ファンドを組成し売却済み

BS(３Q末)

自己資本比率は23.4%。１年内返済分は４Q以降の物件売却代金で返済

資産(百万円)	３Q末	前期末比
流動資産	72,286	+18,608
現預金	7,910	+18
棚卸資産	62,171	+17,281
販売用不動産	18,096	+7,098
仕掛販売用不動産	44,075	+10,183
固定資産	10,055	▲3,143
有形固定資産	8,375	▲3,307
資産合計	82,341	+15,464

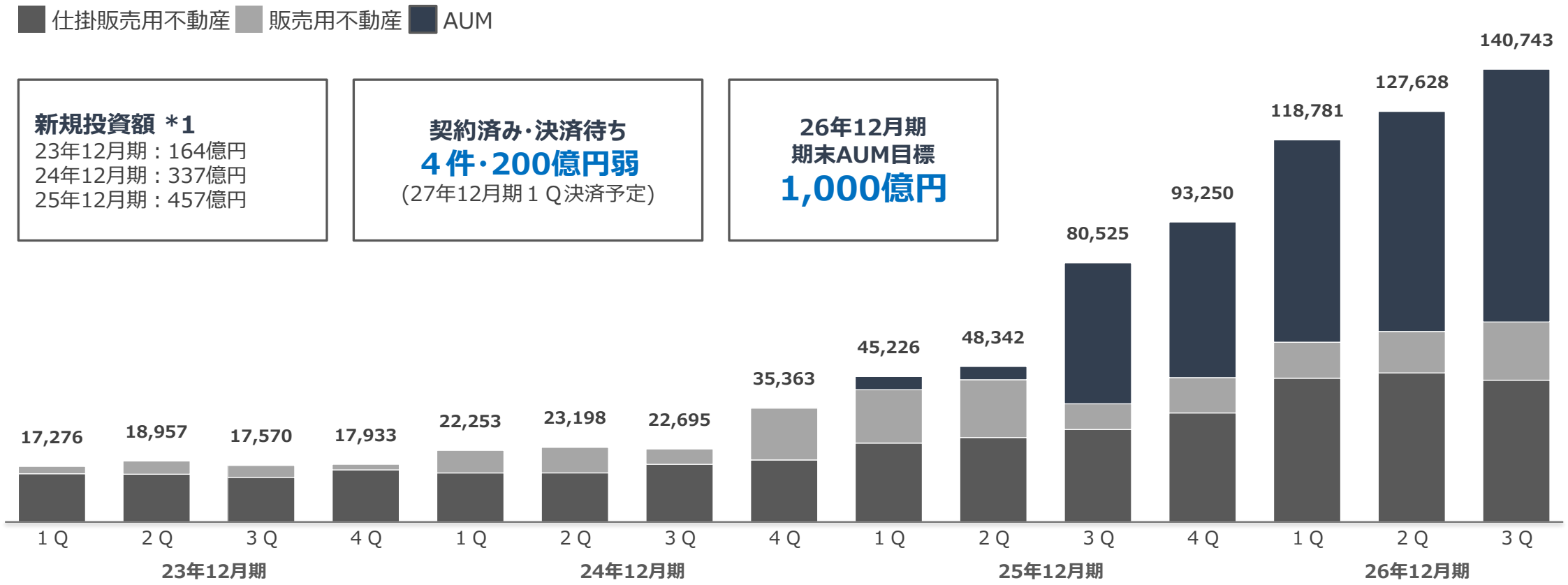
負債･純資産(百万円)	３Q末	前期末比
流動負債	36,727	+14,425
短期借入金	9,788	▲140
１年内返済予定の長期借入金	23,130	+12,912
固定負債	26,363	▲772
長期借入金	25,566	▲890
負債合計	63,091	+13,654
純資産	19,250	+1,811
株主資本	19,197	+1,779

自己資本比率 23.4%　毎期末20～30%の水準を維持(期末は25%以上を想定)

Copyright@Columbiaworks Inc.
※ 前期末比は25年12月期末との差額

運用資産残高(棚卸資産＋AUM)推移

３Ｑは２件の仕入れを含めて106億円の投資を実行。AUMは786億円へ拡大



Copyright@Columbiaworks Inc.
*1 仕入額＋保有物件への投資。26年12月期末以降の棚卸資産残高は非開示

子会社の計画(単体)

AM・賃貸管理は計画を上回って進捗、ホテルは秋葉原が12月に開業決定

(百万円)	25年12月期 実績	25年12月期 ３Q累計	26年12月期 ３Q累計	前年同期比	26年12月期 予想	27年12月期 計画
AM事業 売上(コロンビア・アセットマネジメント)	405	321	**528**	**+64.6%**	700	850
AUM(百万円)	48,360	43,780	**78,572**	**+79.5%**	100,000	150,000
賃貸管理事業 売上(コロンビア・コミュニティ)	400	407	**683**	**+67.8%**	600	750
賃貸管理戸数(戸)	2,841	2,609	**4,151**	**+59.1%**	3,500	–
ホテル運営事業 売上(コロンビアホテル&リゾーツ)	301	213	**171**	**▲19.7%**	276	410
RevPAR(円)	–	17,311	**15,590**	**▲9.9%**	–	–
サンクス沖縄 売上	1,127	815	**590**	**▲27.6%**	2,600	4,800

Copyright@Columbiaworks Inc.

※ 子会社単体の数値。グループ内の取引等を含むため、連結(３Q累計：AM報酬503、賃貸管理598、ホテル166、サンクス沖縄552百万円)とは一致しない
※ 前年同期比は25年12月期３Q累計との比較。27年12月期のAUMは上期125,000百万円、期末150,000百万円を計画

株主還元

配当性向15～20%の方針で、26年12月期は94.0円(17.3%)を予想

	EPS(円)	１株当たり配当額(円)	配当性向
2022年12月期	234.9	34.8	14.8%
2023年12月期	303.3	45.5	15.0%
2024年12月期	346.0	57.5	17.8%
2025年12月期	496.6	78.0	17.4%
2026年12月期(予想)	544.28 *1	94.0	17.3%

方針
成長投資を優先しつつ、自己資本比率20%以上の財務規律と両立させ、利益成長に合わせて配当額を決定

株主優待
株主平等原則の観点から検討しておりません

自社株買い
新株予約権行使時の株式の交付、M&Aへの活用、株式報酬制度への活用を目的に2026年６月～７月に実施

Copyright@Columbiaworks Inc.

※　EPS・1株当たり配当額は2025年8月1日付の株式分割を考慮。配当性向は配当総額÷親会社株主に帰属する当期純利益で算出。
*1.　2026年予想EPSは公表済み業績予想に基づき、2025年末の発行済株式数（自己株式を除く）7,716,600株で算出。

PL推移

(百万円)	24年 1Q	24年 2Q	24年 3Q	24年 4Q	25年 1Q	25年 2Q	25年 3Q	25年 4Q	26年 1Q	26年 2Q	26年 3Q
売上高	1,877	5,105	9,854	4,143	5,421	4,295	18,982	8,384	10,140	9,806	9,581
不動産開発	1,506	4,638	9,430	3,603	4,979	3,795	18,192	7,803	9,447	9,024	8,731
自社ー不動産開発	-	1,437	6,933	3,320	2,003	-	1,400	-	911	6,718	2,105
自社ーバリューアップ	-	1,301	2,064	284	-	3,390	2,138	2,520	-	900	1,350
ファンドー不動産開発	-	-	-	-	-	-	1,270	-	1,050	-	-
ファンドーバリューアップ	-	-	-	-	2,533	-	12,903	-	-	-	3,482
他社協業・土地転売	1,507	1,901	433	-	446	114	-	4,981	7,342	1,042	1,750
サンクス沖縄					非連結	287	480	299	143	365	43
不動産運営	370	467	424	540	442	500	790	580	693	782	850
賃料収入	231	279	295	378	253	300	281	273	283	377	392
ホテル運営	63	77	64	90	63	88	57	86	46	72	48
賃貸管理	75	110	64	70	84	110	171	135	210	178	210
AM報酬	-	-	-	-	41	-	279	83	151	152	200
売上総利益	320	1,557	2,443	1,351	1,484	1,054	4,210	1,900	1,996	2,805	2,241
売上総利益率	17.1%	30.5%	24.8%	32.6%	27.4%	24.6%	22.2%	22.7%	19.7%	28.6%	23.4%
不動産開発粗利	115	1,257	2,190	986	1,112	658	3,546	1,435	1,371	2,141	1,447
粗利率	7.6%	27.1%	23.2%	27.4%	22.3%	17.3%	19.5%	18.4%	14.5%	23.7%	16.6%
不動産運営粗利	205	299	253	364	372	396	663	465	624	663	793
粗利率	55.7%	64.0%	59.9%	67.6%	84.3%	79.3%	84.0%	80.2%	90.1%	84.9%	93.3%
販管費	410	395	485	488	632	632	594	763	707	817	768
営業利益	▲89	1,161	1,958	862	852	422	3,616	1,137	1,288	1,987	1,473
営業利益率	-	22.8%	19.9%	20.8%	15.7%	9.8%	19.1%	13.6%	12.7%	20.3%	15.4%
当期純利益	▲178	740	1,132	543	513	180	2,296	471	616	1,350	609

Copyright@Columbiaworks Inc.

BS推移

(百万円)	24年 1Q	24年 2Q	24年 3Q	24年 4Q	25年 1Q	25年 2Q	25年 3Q	25年 4Q	26年 1Q	26年 2Q	26年 3Q
流動資産	26,465	28,605	30,070	40,764	46,835	48,503	46,039	53,678	63,018	69,611	72,286
現金及び現金同等物	3,321	4,636	6,493	4,293	4,726	3,482	8,380	7,892	5,731	8,929	7,910
棚卸資産	22,253	23,198	22,695	35,363	41,116	44,232	36,745	44,890	55,891	59,228	62,171
販売用不動産	7,012	7,943	4,778	16,083	16,588	17,964	7,995	10,998	11,193	12,892	18,096
仕掛販売用不動産	15,241	15,254	17,916	19,280	24,528	26,268	28,750	33,892	44,698	46,336	44,075
固定資産	10,848	11,304	11,651	11,422	13,013	12,830	12,963	13,198	13,495	10,697	10,055
流動負債	9,479	13,236	8,455	9,117	16,081	18,812	20,211	22,302	26,001	32,775	36,727
短期借入金	4,816	7,586	3,261	2,255	6,590	8,915	9,424	9,928	12,216	10,872	9,788
１年内返済予定の長期借入金	3,780	4,829	3,423	4,862	7,458	8,300	8,298	10,218	12,221	19,017	23,130
固定負債	18,569	16,250	21,711	30,967	31,552	30,118	24,082	27,135	33,052	28,854	26,363
長期借入金	17,934	15,573	21,031	30,515	31,125	29,658	23,589	26,456	32,235	28,064	25,566
純資産	9,265	10,421	11,553	12,101	12,215	12,403	14,708	17,439	17,460	18,678	19,250
総資産	37,313	39,909	41,721	52,186	59,849	61,334	59,002	66,877	76,514	80,308	82,341
AUM					4,110	4,110	43,780	48,360	62,890	68,400	78,572
総資産＋AUM	-	-	-	-	63,959	65,444	102,782	115,237	139,404	148,708	160,913
自己資本比率(%)				23.2	20.4	20.2	24.9	26.1	22.8	23.3	23.4

Copyright@Columbiaworks Inc.

KPI推移

	24年 1Q	24年 2Q	24年 3Q	24年 4Q	25年 1Q	25年 2Q	25年 3Q	25年 4Q	26年 1Q	26年 2Q	26年 3Q
不動産開発事業売上(百万円)*1	1,506	4,638	9,430	3,603	4,979	3,509	17,712	7,504	9,303	8,659	8,688
1件あたり単価(百万円)	1,506	1,159	1,047	1,802	1,659	877	3,542	1,875	2,325	1,731	2,172
販売件数 *2	1	4	9	2	3	4	5	4	4	5	4
自社－不動産開発	-	1	5	1	1	-	1	-	1	3	1
自社－バリューアップ	1	1	2	1		3	2	1	-	1	1
ファンド－不動産開発	-	-	-	-	-	-	1	-	1	-	-
ファンド－バリューアップ	-	-	-	-	1	-	1	-	-	-	1
他社協業・土地転売	-	2	2	-	1	1	-	3	2	1	1
仕入件数 *3	7	4	5	3	4	3	4	6	9	4	2
自社－不動産開発	-	-	-	-	1	1	1	-	2	-	-
自社－バリューアップ	-	-	-	-	3	2	2	5	4	3	1
ファンド－不動産開発	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-
ファンド－バリューアップ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
新規投資額(億円)*4	-	-	-	-	100	87	80	190	214	107	106
棚卸資産残高(百万円)	22,253	23,198	22,695	35,363	41,116	44,232	36,745	44,890	55,891	59,228	62,171
賃貸管理戸数(戸)	943	1,027	1,222	1,426	1,811	1,980	2,609	2,841	2,877	3,357	4,151
うち外部受託(戸)	431	412	561	639	948	1,005	1,050	1,097	1,207	1,505	2,194

Copyright@Columbiaworks Inc.

*1 コロンビア・ワークス単体 *2 土地転売・その他含む。単価は不動産開発事業売上÷販売件数 *3 不動産開発スキーム未定２件、その他含む *4 仕入額＋保有物件への投資

想定Q&A①　業績・業績予想

想定される質問	回答
３Ｑ累計の営業利益は前年同期比で減益です。成長は鈍化していませんか。	前期は３Qに大型案件(売上120億円超)の売却があり売上が集中した特殊な四半期でした。今期は４Ｑに引渡しが集中する計画のため、反動で成長が鈍化しているように見えますが、３Ｑ累計の営業利益は4,749百万円(前年同期比▲2.9%)と、この反動をほぼ吸収しております。当社は引渡し時期によって四半期の業績が振れるため、累計・通期でご覧いただければと存じます。
３Ｑ累計の営業利益は社内計画を下回りました。要因を教えてください。	社内計画との差異(▲925百万円、達成率83.7%)は、２Ｑ時点で時期を調整した物件を含む数件の販売時期の調整によるものです。一方、引渡済物件の採算は計画を約12.6億円上回っており(売価の上振れ+約4.1億円、原価のコントロール+約8.5億円)、子会社の成長と販管費の抑制でも+684百万円となりました。販売時期の調整を除けば、計画を上回るペースで推移しております。
期初予想に対する４Ｑの必要営業利益はどの程度ですか。	３Ｑ累計の営業利益は4,749百万円で、期初予想7,600百万円に対する進捗率は62.5%、４Ｑで必要な営業利益は2,851百万円(期初予想と３Ｑ累計の差)です。当社は物件の引渡し時期により四半期の業績が大きく振れるため、通期でご覧いただければと存じます。４Ｑに引渡しが集中する計画は２Ｑ時点から変わっておらず、４Ｑの物件も着実に進めております。
４Ｑに販売予定の物件の一部は、来期にずれるのですか。	当社は、業績予想に、仕入れが完了し、竣工・売却計画に余裕がある物件を積み上げております。そのうえで、物件ごとに収益の最大化を図りながら販売時期を判断しております。４Qに販売を予定している個別物件の状況につきましては、進行期であるため回答を控えさせていただきます。業績予想の修正が必要と判断した場合には、速やかに開示いたします。

Copyright@Columbiaworks Inc.

想定Q&A①　業績・業績予想(続き)

想定される質問	回答
採算改善や販管費の未消化で上振れているのに、なぜ業績予想を修正しないのですか。	引渡済物件の採算は計画を上回っておりますが、４Ｑに引渡しを予定する物件の状況を踏まえ、現時点では期初予想を据え置いております。業績予想の修正が必要と判断した場合には、速やかに開示いたします。
業績予想は、売却価格や金利についてどのような前提を置いていますか。	期初計画では、政策金利の計２回・0.5%程度の上昇と販売時の利回り上昇を前提としております。想定した利上げは９月までに実施されており(政策金利1.25%)、金利負担の増加と販売時の利回り上昇はいずれも計画に織り込み済みです。
当期純利益が前年同期比▲13.9%と、営業利益より大きく減少しています。理由は何ですか。	前年同期は特別利益164百万円(固定資産売却益105百万円・負ののれん発生益59百万円)を計上していたことに加え、借入金利の上昇と借入残高の増加により営業外費用が前年同期比+50.4%となったこと、税金費用の増加によるものです。借入はファンド型開発によるオフバランス化と物件売却による返済で、引き続きコントロールしてまいります。

Copyright@Columbiaworks Inc.

想定Q&A②　金利・市況・収益性

想定される質問	回答
不動産開発事業の粗利率が19.7%から18.2%に低下しました。採算が悪化しているのですか。	開発事業の粗利率は、その期に引き渡す物件の組み合わせによって変動いたします。開発事業の粗利率は低下したものの、粗利率の高い不動産運営事業の成長で吸収し、連結の売上総利益率は23.9%(前年同期比+0.3pt)に上昇しております。
３Q単独の粗利率は23.4%に低下しました。建設費高騰の影響でしょうか。	３Qは、期中に仕入れて販売した物件(相対的に低粗利)の構成比が高かったことによるミックス要因が大きく、建設費高騰による採算悪化ではございません。今期の物件は工事契約を締結済みだったため影響は限定的ですが、新規プロジェクトでは開発事業の粗利率に低下圧力がかかると認識しております。物件の付加価値を高める企画と、不動産運営事業の拡大でカバーしてまいります。
販管費が前年同期比+23.4%と増えています。今後も増え続けるのですか。	子会社の成長に伴う人件費の増加と、租税公課の増加が主因です。販管費は計画を下回って推移しており(３Q累計2,293百万円、計画2,900百万円)、期初予想の範囲内でコントロールしております。不動産運営事業の粗利は販管費の約９割を賄う水準に達しております。
利上げの影響はどの程度ありますか。計画は維持できますか。	26年12月期の計画は、政策金利の計２回・0.5%程度の上昇と販売時の利回り上昇を前提に策定しております。想定した利上げは９月までに実施され(政策金利1.25%)、金利負担の増加と販売時の利回り上昇は、いずれも計画に織り込み済みです。引渡済物件の売却価格は、計画を上回って推移しております。

Copyright@Columbiaworks Inc.

想定Q&A②　金利・市況・収益性(続き)

想定される質問	回答
27年の利上げペースはどの程度を前提としていますか。想定を超えた場合の感応度を教えてください。	27年12月期の前提は本決算時に業績予想とあわせてご説明いたしますが、段階的な利上げを想定し、保守的な前提を設定する方針です。仮に政策金利が+0.25%上昇し借入全体に及ぶと機械的に仮定した場合、年間の金利負担の増加は約1.5億円です。実際には借入は物件売却時に返済するため影響はこれより小さく、賃料上昇や販売時期の調整で吸収する余地がございます。
出口利回り(キャップレート)が上昇した場合、売却価格にどのような影響がありますか。	計画では販売時の利回りが上昇する前提で売却価格を見積もっております。仮に利回りがさらに0.25%上昇した場合の売却価格への影響も想定しておりますが、賃料が上昇すれば緩和できる可能性がございます。当社は賃料の上昇が見込める物件を手掛けていることに加え、賃料増額のノウハウをもつ管理により賃料上昇を実現しております。
投資家の投資意欲の変化や、分譲マンション価格の下落による影響はありますか。	足元でも強い投資需要があると認識しておりますが、物件の選別は進み、物件ごとに評価が分かれる局面とみております。分譲マンションの二次流通市場の過熱が落ち着きつつあることは認識しておりますが、当社レジデンスの販売先は機関投資家等であり、中長期の賃料収益に基づく合理的な価格が形成されております。選別に耐えうる立地・企画の物件に注力してまいります。
一部エリアの賃料上昇の鈍化や、中東情勢による建設資材の高騰は業績に影響しますか。	賃料上昇が続くエリアと鈍化するエリアの差が出ており、エリア選定がより重要な局面と認識しております。建設資材の高騰は構造的な問題と捉え、期初予想には一定のバッファを持って原価を見積もり、工期長期化のリスクも織り込んでおります。26年12月期の業績への影響は限定的で、工期の短いバリューアップ型への注力により回転を高めてまいります。

Copyright@Columbiaworks Inc.

想定Q&A③　財務・来期以降の成長

想定される質問	回答
１年内返済予定の借入が現預金を大きく上回っています。借換えや流動性に問題はありませんか。	１年内返済予定の借入の大半は、物件の仕入れ・開発に紐づくプロジェクトファイナンスで、返済原資は当該物件の売却代金です。物件の売却に合わせて返済するサイクルで運営しており、４Ｑ以降の物件売却に応じて返済が進みます。当社の取引金融機関の貸出姿勢は引き続き積極的で、取引金融機関の分散も進めております。
棚卸資産が積み上がっていますが、市況が反転した場合の評価損リスクはどの程度ありますか。	棚卸資産(３Ｑ末62,171百万円)は、販売計画に無理のない案件を中心に積み上げており、26年12月期および27年12月期の収益源となる物件です。原価・販売価格は金利上昇や市況変化を前提に保守的に見積もっており、引渡済物件の売却価格は計画を上回って推移しております。３Ｑ末時点で評価減を要する物件はございません。
営業キャッシュフローがマイナスなのが気になります。	当社は物件を棚卸資産として保有するため、仕入れや工事の支出は営業キャッシュフローのマイナスとして計上されます。マイナスの主因は、来期以降に販売する物件の仕入れによる棚卸資産の増加です。仕入れた物件は売却時に代金を回収し、借入を返済いたします。
自己資本比率が低いのではないですか。追加の資本調達は必要ですか。	３Ｑ末の自己資本比率は23.4%で、毎期末20～30%の水準を維持する方針です。期末は物件売却による利益の積み上げにより25%以上を想定しております。中期経営計画は現時点で追加のエクイティ調達を前提としておらず、利益の内部留保とファンド型開発の活用で財務規律を保ちながら事業を拡大する計画です。

Copyright@Columbiaworks Inc.

想定Q&A③　財務・来期以降の成長(続き)

想定される質問	回答
３Qの仕入れは２件と少なく見えます。来期以降の成長に問題はありませんか。	仕入れ件数は決済のタイミングにより四半期ごとに振れます。３Q単独では２件を決済しておりますが、３Q累計では15件を仕入れ、新規投資額は42,757百万円と前年同期比+60.3%、前期通期(457億円)の９割超に達しております。このほか、契約済み・決済待ちの物件が４件・200億円弱あり、27年12月期１Qに決済する予定です。
バリューアップ型・ファンド型へのシフトで、粗利率は構造的に下がりませんか。	3年以上かかる不動産開発と比べると、1件あたりの粗利率は低くなります。一方で、バリューアップ型・ファンド型は約1年で回転するため、同じ資本でより多くの案件を手掛けられます。粗利率は下がっても、資本効率を高めることで、利益の額を積み上げていく考えです。また、売却した後もグループで管理を続けるため、回転して手掛ける物件が増えるほど管理戸数も増え、粗利率の高い不動産運営事業の拡大につながります。運営事業の拡大が連結の粗利率を押し上げるため、連結では粗利率が大きく下がることはないと考えております。実際、3Q累計の粗利率は23.9%と、中期経営計画で想定する水準（連結20%前後）を上回っております。

Copyright@Columbiaworks Inc.

想定Q&A④　子会社・ストック収益

想定される質問	回答
AUMの拡大に再現性はありますか。26年12月期の目標1,000億円は達成可能ですか。	３Ｑ末のAUMは786億円で、３Ｑは外部受託２件と自社組成ファンド１件(荒川区荒川)により拡大しました。開発から運営まで一貫して対応できる体制を強みに、外部受託が増えている点は再現性のある成長要因と考えております。自社開発のファンド型物件と外部受託の両輪で、目標の達成に向けて積み上げてまいります。
アセットマネジメント収益の構造を教えてください。	AM収益は、ファンド組成時のアップフロントフィーと、運用期間中に継続的に得られるAMフィーで構成されます。３Ｑ累計のAM報酬は503百万円(連結、前年同期比+57.2%)で、AUMの拡大に伴いストック性のあるAMフィーが積み上がる構造です。27年12月期はAM事業の売上850百万円(単体)を計画しております。
賃貸管理戸数は目標を超過しました。今後の見通しを教えてください。	３Ｑ末の管理戸数は4,151戸と通期目標3,500戸を超過しました。外部受託(２Ｑ末1,505戸→３Ｑ末2,194戸)が牽引しております。受託分の管理収益は３Ｑから計上が始まっており、新たに始めた工事事業も収益に貢献し始めております。開発から賃貸管理まで一貫した体制を強みに、引き続き積み上げてまいります。

Copyright@Columbiaworks Inc.

想定Q&A④　子会社・ストック収益(続き)

想定される質問	回答
ホテル事業の開業予定と、投資の考え方を教えてください。	秋葉原のホテル(NOCTIS)は2026年12月の開業が決定しており、開業関連費用は期初計画に織り込み済みです。27年12月期以降はストック収益として寄与する見込みです。渋谷区円山町でも同じNOCTISブランドのホテルを2028年に開業する予定です。中期経営計画では、首都圏・中核都市でNOCTISを展開し、地方都市では特色のある他社のホテルオペレーターと組んで展開してまいります。このほか台東区・沖縄・箱根(2028年以降)でも開業を計画し、開業時期を分散しております。港区元麻布(2030年度予定)と日光(2031年度予定)のホテルは、TRUNK(HOTEL)を運営するテイクアンドギヴ・ニーズと運営委託の合意書を締結しております。大型案件は外部資本の活用によりバランスシートへの負担を抑えます。
サンクス沖縄の３Ｑ累計売上は前年同期を下回りました。通期計画は達成可能ですか。	引渡しが４Ｑに集中する計画によるもので、通期計画(2,600百万円)に変更はございません。沖縄県は人口動態や観光需要を背景に住宅需要が底堅く、パイプラインを積み上げております。27年12月期は売上4,800百万円を計画しております。
開発物件の売却時期が遅れた場合、ストック収益はどこまで業績を支えられますか。	３Ｑ累計の不動産運営事業の粗利は2,081百万円(前年同期比+45.2%)で、同期間の販管費(2,293百万円)の約９割を賄う水準に達しております。開発の売却時期が振れた場合でも固定費の大部分を賄える構造に近づいており、中期経営計画ではストック営業利益を2030年に32億円へ拡大する計画です。

Copyright@Columbiaworks Inc.

想定Q&A⑤　資本政策・株主還元

想定される質問	回答
今後の株主還元方針を教えてください。	当社は成長フェーズにあるため、成長投資とのバランスを重視しております。配当性向は15～20%を目安に維持しつつ、利益成長に応じて配当額を決定する方針で、26年12月期は１株当たり94.0円(配当性向17.3%)を予想しております。株主優待は現時点で検討しておりません。
プライム市場への移行により、どのような効果を期待していますか。	機関投資家の投資対象としての認知・信頼性の向上と、より厳格なガバナンス・開示水準へのコミットメントを通じた投資家層の拡大を期待しております。移行後を見据え、IR体制の強化や英文開示の拡充など、資本市場との対話の充実に取り組んでまいります。
中期経営計画の達成に、追加の資本調達は必要ですか。	中期経営計画は、現時点で追加のエクイティ調達を前提としておりません。配当性向15～20%として利益の８割以上を内部留保し、ファンド型開発の活用と在庫回転の向上により、自己資本比率20%以上を維持して事業規模を拡大する計画です。利益成長に資する大型案件やM&A等の機会があれば調達を否定するものではございませんが、EPSの成長を損なわないことを前提に判断いたします。

Copyright@Columbiaworks Inc.

本資料の取り扱いについて

本発表において提供される資料ならびに情報は、いわゆる「見通し情報」(forward-looking statements)を含みます。
これらは、現在における見込み、予測およびリスクを伴う想定に基づくものであり、実質的にこれらの記述とは異なる結果を招き得る不確実性を含んでおります。
それらのリスクや不確実性には、一般的な業界ならびに市場の状況、金利、通貨為替変動といった一般的な国内および国際的な経済状況が含まれます。
今後、新しい情報や将来の出来事等があった場合であっても、当社は本発表に含まれる「見通し情報」の更新・修正を行う義務を負うものではありません。
本資料は情報提供を目的とするものであり、投資勧誘を目的とするものではありません。

■コロンビア・ワークス株式会社　https://columbiaworks.jp/

Copyright@Columbiaworks Inc.