2026年11月13日

各　位

会社名　　コロンビア・ワークス株式会社
代表者名　代表取締役　中内　準
（コード番号：146A　東証スタンダード市場）
問合せ先　取締役　水山　直也
（TEL:03－6427－1562）

2026年12月期第３四半期決算概要（補足テキスト）

人が本当に求めている街づくりを目指し、テーマ型不動産開発を展開するコロンビア・ワークス株式会社（所在地：東京都渋谷区、代表取締役：中内　準、以下「当社」）は、2026年11月12日に2026年12月期第３四半期の決算発表を行いました。決算内容について補足説明する資料を作成いたしましたので、お知らせいたします。

■開示資料URL

2026年12月期第３四半期決算短信：
【URL】　https://ssl4.eir-parts.net/doc/146A/tdnet/2914124/00.pdf

2026年12月期第３四半期決算説明資料：
【URL】　https://ssl4.eir-parts.net/doc/146A/tdnet/2914128/00.pdf

2026年12月期第３四半期決算説明動画：
【URL】　https://youtu.be/3QrG-SwXaiw?si=D5c8wGgnbN59eb9Y

主な内容

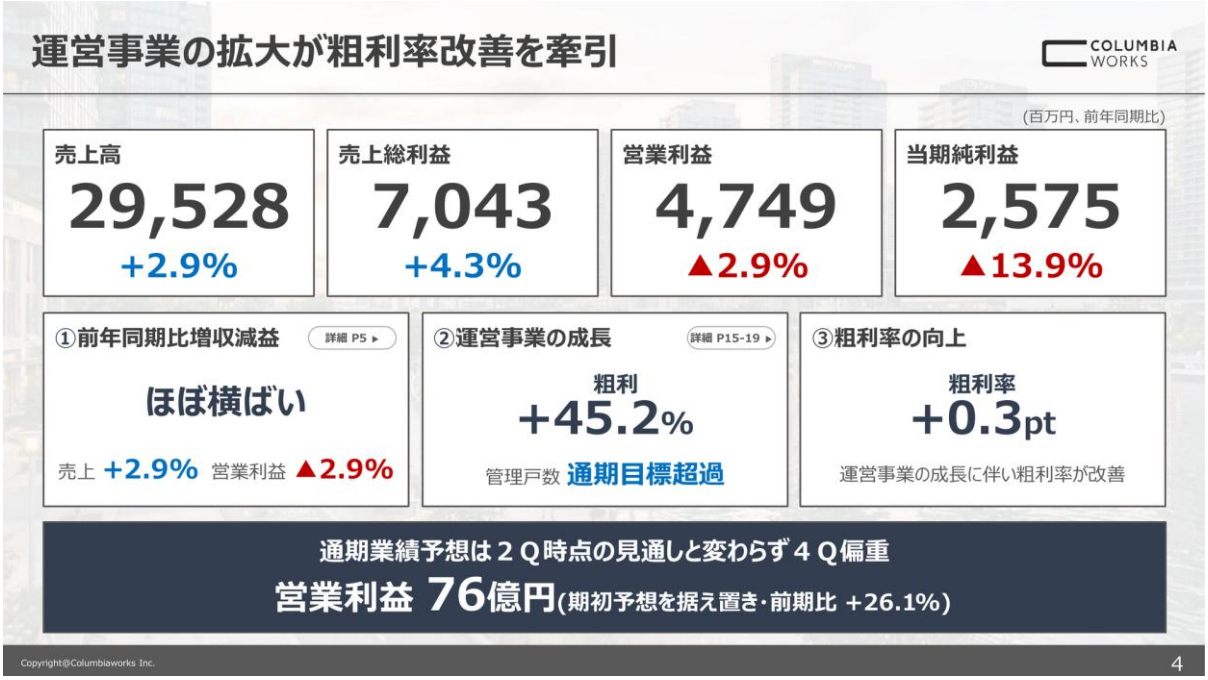
前年の大型物件売却の影響と第３四半期累計業績

第４四半期の物件売却と通期計画の進捗

将来の成長に向けた仕入れと資産の拡大

不動産運営事業と各子会社の状況

主要KPIと株主還元方針

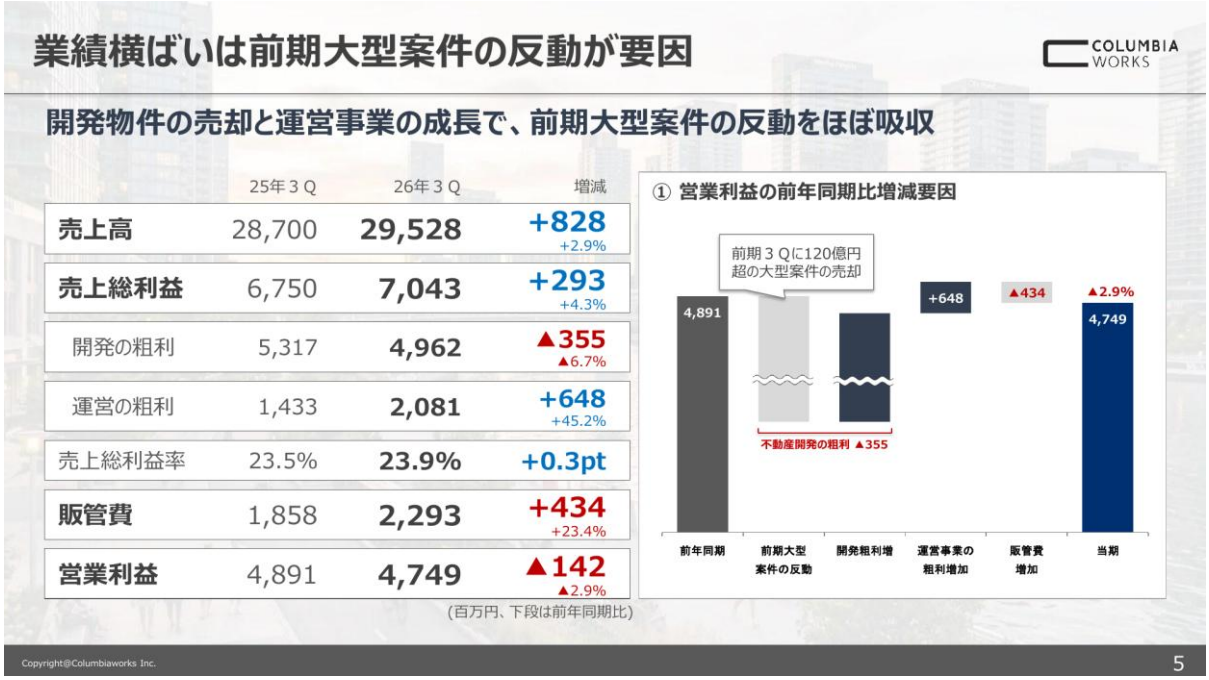


決算の要点

第３四半期累計の売上高・営業利益は前年同期並みとなりました。前年の大型物件売却の反動を、今期の物件売却と不動産運営事業の成長でほぼ吸収しています。

不動産運営事業は、中期経営計画に沿って順調に進捗しています。

第２四半期決算発表時の説明どおり、第４四半期に引渡しが集中する見通しです。売却は順調に進んでおり、期初の通期業績予想に変更はありません。



利益の増減要因

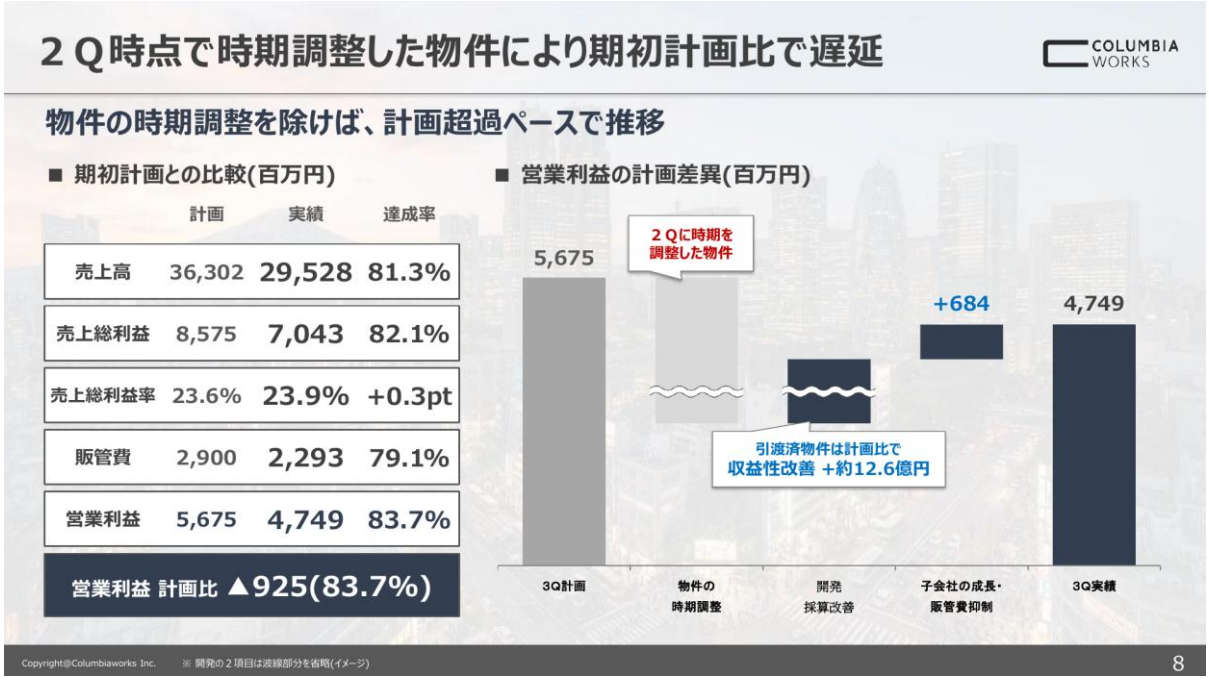
販管費の増加は、子会社の成長に伴う人件費と、物件売却に伴う租税公課（控除対象外消費税）の増加が主な要因です。

親会社株主に帰属する四半期純利益は 2,575 百万円（前年同期比 13.9%減）でした。営業利益の減少に加え、支払利息や税金費用の増加、前年同期に計上した特別利益の影響がなくなったことが主な要因です。



販売物件の補足

荒川区荒川は、第３四半期（７～９月）に仕入れ、同じ四半期にコロンビア・アセットマネジメント社（CAM）が組成したファンドへ売却しました。グループの仕入れ力とファンド組成力を生かした案件です。



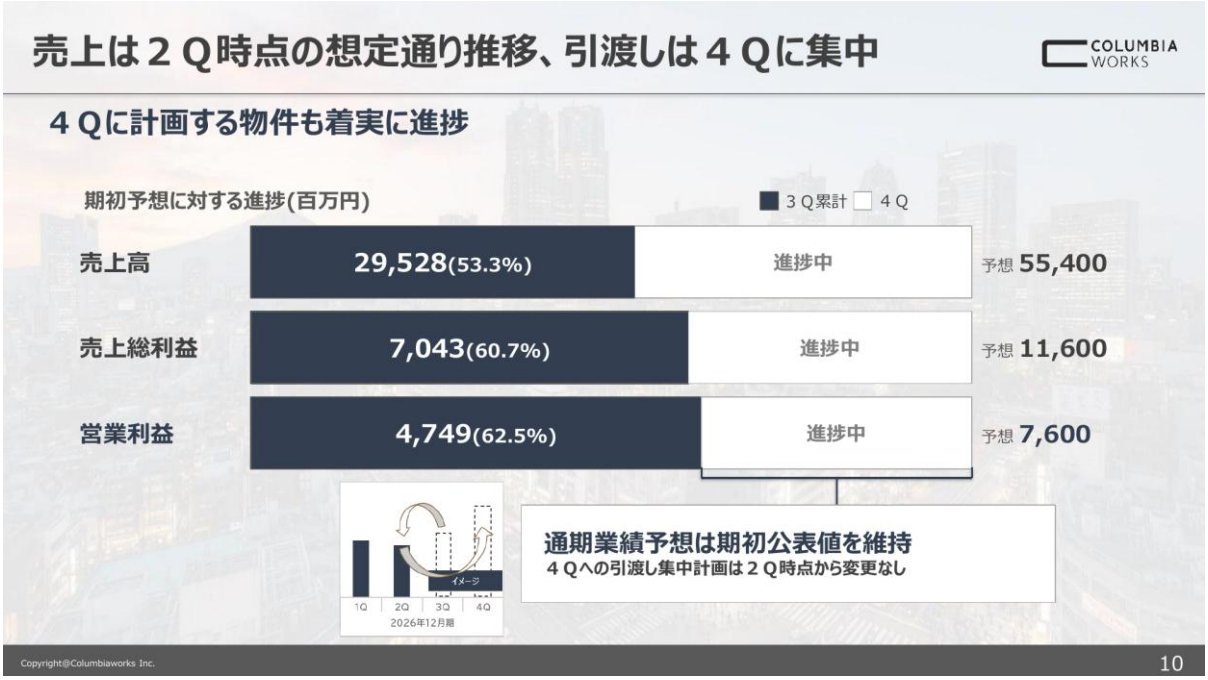
社内計画との差異

第３四半期累計の社内計画との差は、主に第２四半期時点で一部大型物件の売却時期を第４四半期に調整したことによるものです。販売時期の調整による影響を除けば、計画を上回って推移しています。



採算改善の背景

付加価値を高める企画と、賃料増額に向けたリーシングが売却価格に反映されました。原価も、保守的な見積もりと開発コストの管理により計画を下回りました。



通期業績予想

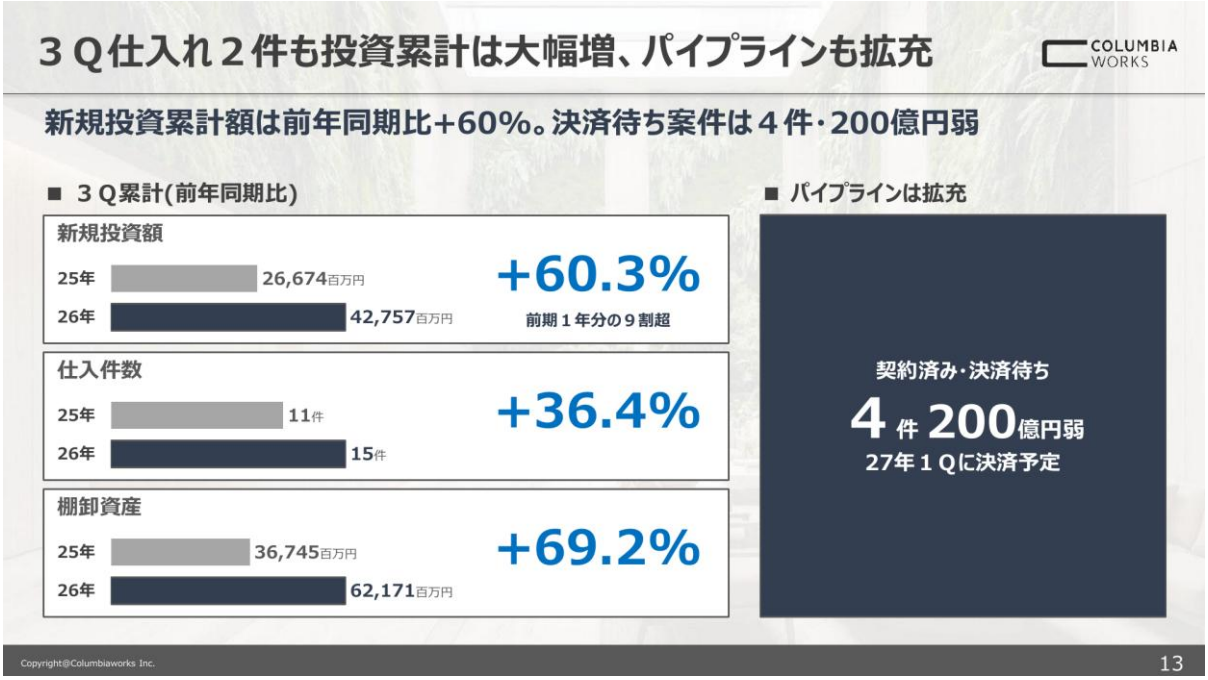
2026 年 12 月期の業績予想(売上高 55,400 百万円、営業利益 7,600 百万円・前期比+26.1%)は期初予想を据え置いております。

第４四半期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。



下落合物件の開発方針

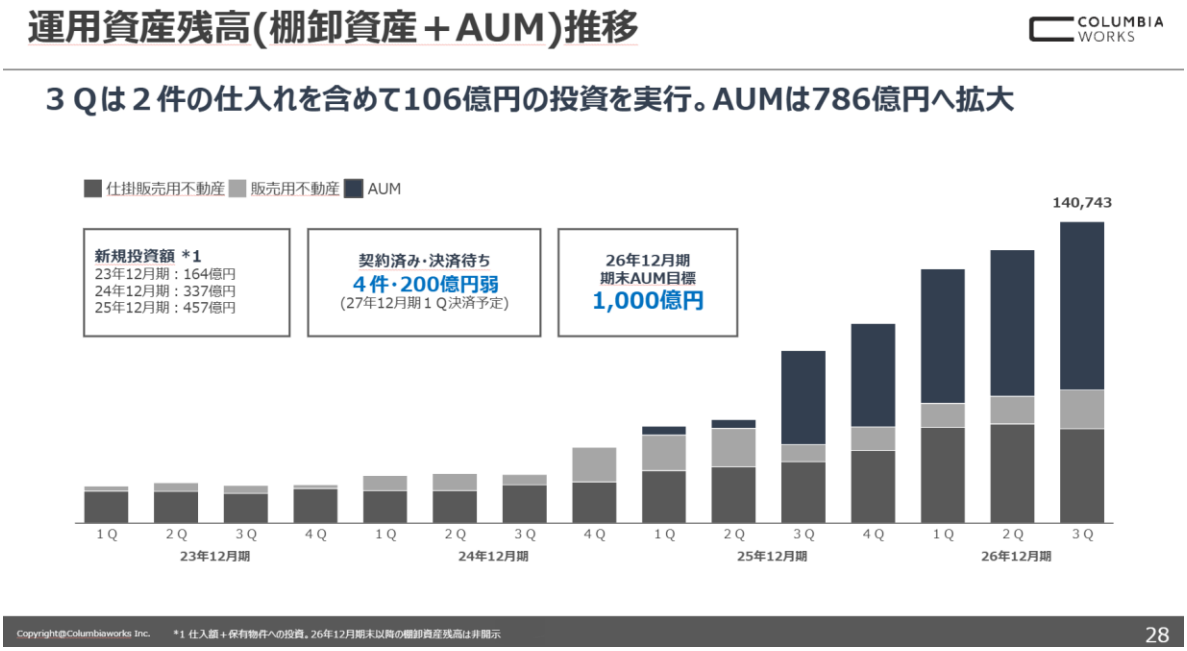
下落合は、既存建物の隣に増築部分を設け、敷地の余地を活かし物件全体の価値を高める計画です。計画内容は今後変更される場合があります。



新規投資額・来期の仕入れパイプライン

第３四半期の仕入れは２件となりましたが、累計新規投資額は 427.6 億円（前年同期比 60.3%増）、仕入件数は 15 件（同 36.4%増）と順調に拡大しました。

さらに、契約済み・決済待ちの物件が４件（200 億円弱）あり、2027 年 12 月期の仕入れパイプラインも確保しております。



運用資産推移

当社では、棚卸資産と AUM を合算した金額を、将来の収益源となる運用資産として示しています。AUM には、当社グループが開発を進める案件と外部から受託する案件を含みます。

第３四半期末の自己資本比率は 23.4%となりました。四半期末の自己資本比率 20～25%を基本水準としつつ、足元の金融環境を踏まえ、期末は 25%前後を目指してまいります。



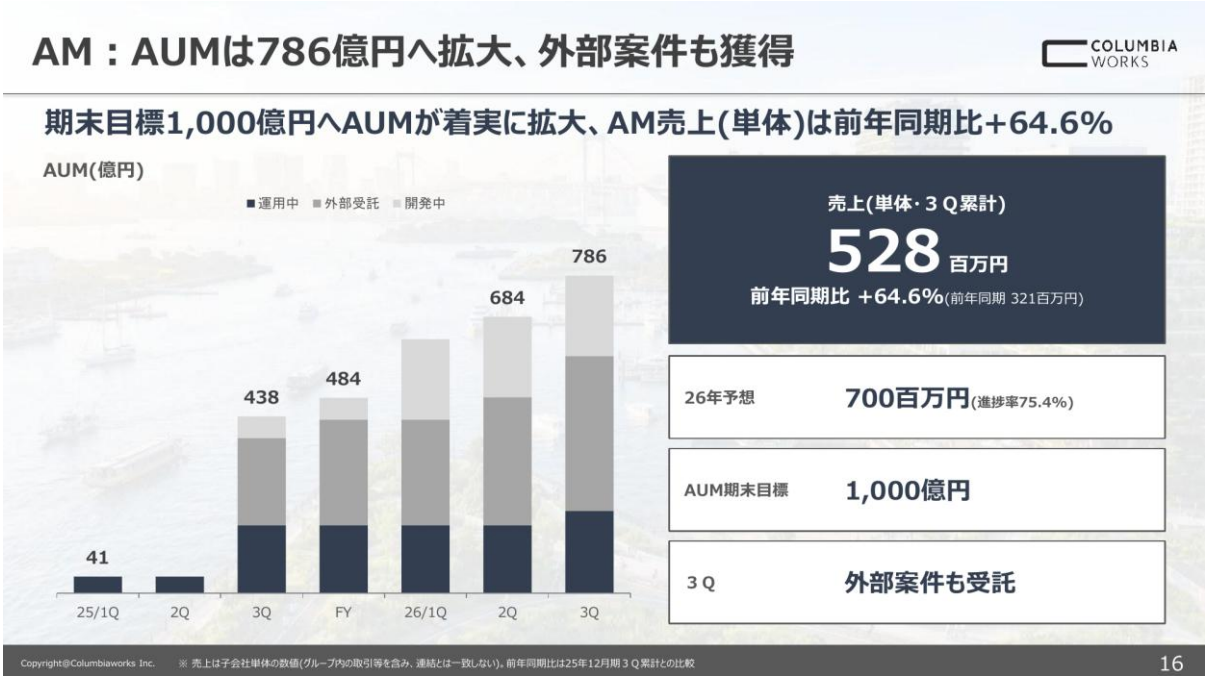
子会社概況：AM・賃貸管理が成長、ストック収益が拡大

第３四半期累計の不動産運営事業の粗利は前年同期比 45.2%増となり、販管費の約９割を賄う水準まで拡大しました。

AM・賃貸管理の売上高（単体）は、それぞれ前年同期比 64.6%増、67.8%増と順調に成長しております。また、秋葉原ホテルは 12 月に開業予定です。

中期経営計画で掲げる 2030 年のストック営業利益 32 億円に向け、着実に事業を拡大しております。

※子会社売上高は単体ベースであり、連結数値とは一致しません。



AM：AUM は 786 億円に拡大、外部受託も順調

第３四半期末の AUM は 786 億円（前年同期末 438 億円）となり、期末目標 1,000 億円に向けて順調に拡大しております。

第３四半期には自社ファンド１件を組成し、外部案件２件を受託しました。AM 売上高（単体）は累計 528 百万円（前年同期比 64.6%増）と伸長しており、2027 年 12 月期末の AUM1,500 億円に向けて、継続的な AM フィーの積み上げを進めてまいります。



賃貸管理：管理戸数 4,151 戸、通期目標 3,500 戸を突破

賃貸管理事業を運営するコロンビア・コミュニティ社(CC)につきましては、第３四半期累計の売上(単体)が 683 百万円と前年同期比+67.8%の成長となり、通期予想 600 百万円をすでに上回っております。

賃料増額の実績を背景に大型物件の管理を外部から受託し、管理戸数は第３四半期末で 4,151 戸(当社開発物件 1,957 戸、外部受託 2,194 戸)と、通期目標の 3,500 戸を超過いたしました(前四半期末比+794 戸)。受託分の管理収益は第３四半期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。



ホテル運営：秋葉原は 12 月開業、円山町は 2028 年開業予定

第３四半期累計の売上高（単体）は、秋葉原ホテルのリブランディングに伴う一時休業により 171 百万円となりました。

同ホテルは 2026 年 12 月に「NOCTIS」として開業することが決定しており、渋谷区円山町でも 2028 年に同ブランドでの開業を予定しております。



サンクス沖縄：引渡しは４Ｑに集中、通期計画は据え置き

2025 年２月に子会社化(PL 連結は 2025 年 12 月期第２四半期から)したサンクス沖縄の第３四半期累計の売上(単体)は 590 百万円(前年同期比▲27.6%)となりました。第４四半期に引渡しが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。

沖縄県は人口動態と観光需要に支えられた住宅需要が底堅く、当社の開発ノウハウ・資金力とサンクス沖縄の地場の販売力を生かし、富裕層向けの事業も開始しております。

KPI

COLUMBIA WORKS

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

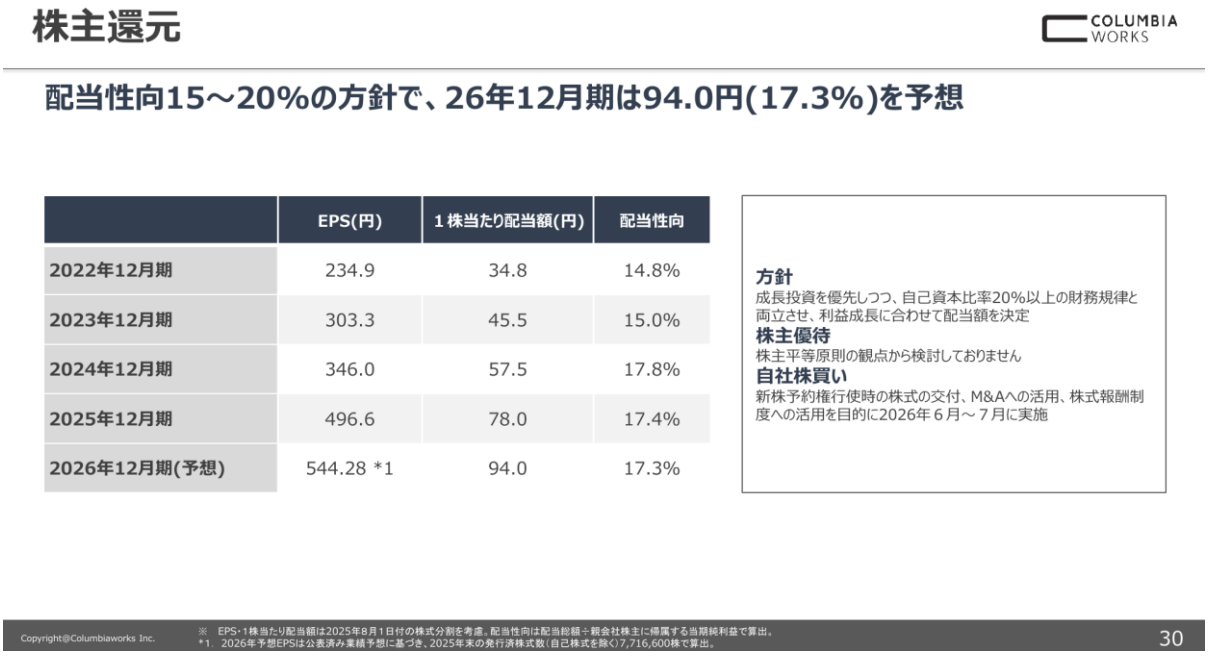
2026 年 12 月期：KPI

成長戦略として、案件単価の向上、バリューアップ型比率の向上、ファンド型開発比率の向上を掲げており、各指標はご覧の通りです。

今期計画は不動産開発事業における売上構成比で不動産開発案件比率が高く、第３四半期累計の実績では不動産開発が 74.6%、バリューアップが 21.5%、土地転売が 3.9%となりました。開発スキームは、自社 45.0%、ファンド 17.0%、他社協業 38.0%です。

販売件数は、第３四半期累計で 13 件(通期計画 24 件、サンクス沖縄は分譲販売事業のため含まず)、案件単価は 2,050 百万円となっております。AUM は通期計画 1,000 億円に対し 786 億円、賃貸管理戸数は通期計画 3,500 戸に対し 4,151 戸と積み上がっております。

ストック粗利シェアは 29.6%となりました。なお、通期計画の 18.7%は、第４四半期に不動産開発物件の引渡し(分母となるフロー売上)が集中する計画によるものであり、ストック収益の絶対額は拡大基調でございます。

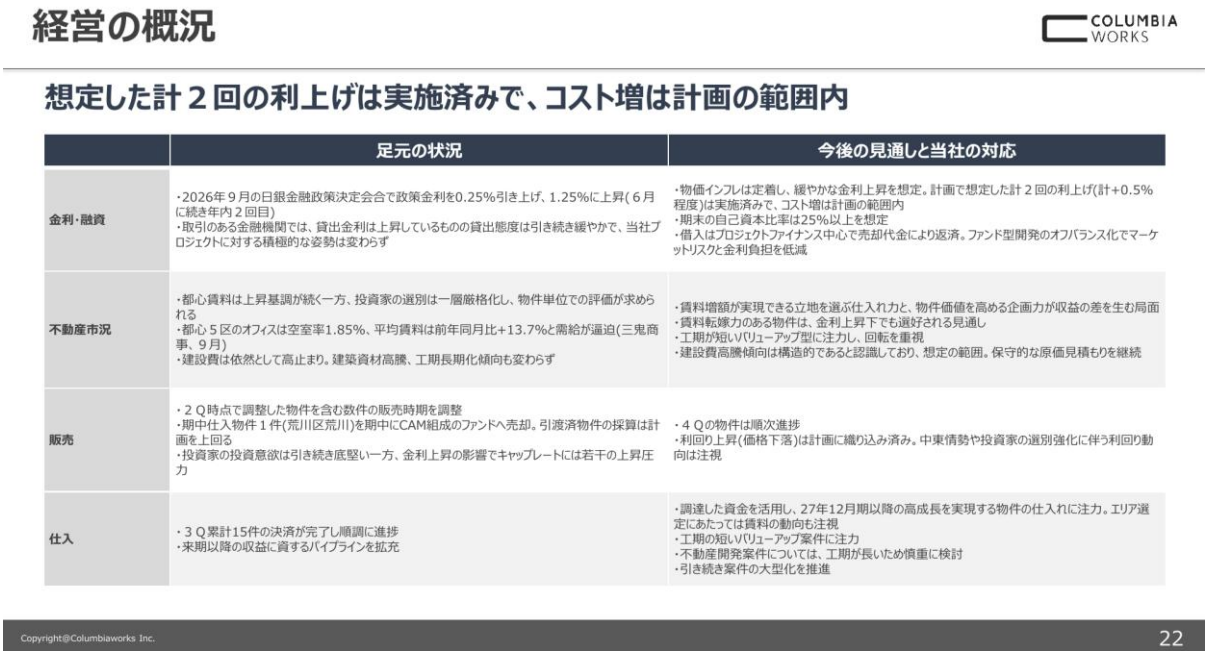


株主還元

当社は事業成長を優先するため、株主還元方針は配当性向 15～20%としております。

2026 年 12 月期は、予想 EPS　544.28 円を前提に配当性向 17.3%の 94.0 円を予想しており、期初予想から変更はございません。今後も利益成長に合わせて配当額を決定してまいります。

なお、株主還元は配当を基本とし、株主優待制度は現時点で導入を予定しておりません。自己株式取得につきましては、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月に実施いたしました。



経営の概況

■金利・融資環境

2026 年 12 月期の業績予想には、年内２回の利上げと販売利回りの上昇を織り込み済みです。金融機関の融資姿勢は引き続き積極的であり、ファンド型開発の活用などにより財務健全性を維持し、期末自己資本比率 25%以上を見込んでおります。

■不動産市況

都心の賃料上昇を背景に、不動産投資需要は引き続き堅調です。立地選定や物件の付加価値向上、原価管理を徹底し、収益性と資本効率の向上を図ってまいります。

■販売・仕入れ

引渡済物件の採算は計画を上回っており、第４四半期の物件売却も計画に沿って進捗しております。

第３四半期累計の仕入れは 15 件となり、2027 年 12 月期以降の成長に向け、仕入れパイプラインの拡充と案件の大型化を進めております。

以上