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）

想定されるご質問と当社見解(2026年11月)

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３四半期決算を発表いたしました。この内容に関して想定されるご質問と当社見解につきまして、以下のとおり開示いたします。

なお、本開示は投資家のみなさまへの情報発信の強化と、フェア・ディスクロージャーを目的とするものです。また、本資料に記載する当社見解は開示日時点のものであり、今後の事業環境、業績その他の状況の変化により、当社の見解が変更される可能性があります。

■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

想定されるご質問のカテゴリー

01　第3四半期累計の業績
02　通期業績予想と第4四半期の見通し
03　収益性
04　金利と不動産市況への対応
05　仕入れと財務運営
06　不動産運営事業と子会社の進捗
07　資本政策と株主還元

01　第3四半期累計の業績

Q1　第3四半期累計の業績をどのように評価していますか。

A　売上高は29,528百万円（前年同期比2.9%増）、営業利益は4,749百万円（同2.9%減）と、前年同期並みの水準です。前年第3四半期には売上120億円超の大型物件の売却がありましたが、今期は開発物件の売却と不動産運営事業の成長で、その反動をほぼ吸収しました。

Q2　売上総利益と販管費の状況を教えてください。

A　売上総利益は7,043百万円（前年同期比4.3%増）、販管費は2,293百万円（同23.4%増）でした。販管費の増加は、子会社の成長に伴う人件費や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。販管費は第3四半期累計の社内計画2,900百万円を下回っています。

Q3　純利益の動向を教えてください。

A　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、支払利息の増加、前年同期に計上した特別利益164百万円の影響がなくなったこと、税金費用の増加が主な要因です。

Q4　第3四半期累計の社内計画に対する進捗を教えてください。

A　営業利益は社内計画5,675百万円に対し4,749百万円、達成率83.7%でした。主な差異は、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。

02　通期業績予想と第4四半期の見通し

Q5　通期業績予想とその進捗を教えてください。

A　期初の通期業績予想（売上高55,400百万円、営業利益7,600百万円）に変更はありません。営業利益の第3四半期累計進捗率は62.5%です。第2四半期決算発表時の説明どおり、第4四半期に物件の引渡しが集中する見通しで、売却は順調に進んでいます。予想の修正が必要となった場合には速やかに開示します。

03　収益性

Q6　不動産開発事業の粗利率の変動をどう見ればよいですか。

A　粗利率は引き渡す物件の構成により変動します。第3四半期累計の開発事業の粗利率は18.2%（前年同期19.7%）でした。一方、粗利率の高い不動産運営事業の構成比が高まり、連結の売上総利益率は23.9%と前年同期を上回りました。

Q7　引渡済み物件の採算が計画を上回った理由を教えてください。

A　売却価格の上振れ約4.1億円と原価抑制約8.5億円により、売上総利益は計画を約12.6億円上回りました。付加価値を高める企画と賃料増額に向けたリーシング、開発コストの管理が寄与しました。

04　金利と不動産市況への対応

Q8　金利や売却時の利回りについて、計画上の前提を教えてください。

A　期初計画には、政策金利の計2回・合計0.5ポイント程度の上昇と、売却時の利回り上昇を織り込んでいます。想定した利上げは9月までに実施され、金利負担は計画の範囲内です。

Q9　不動産投資需要をどのように見ていますか。

A　投資需要は引き続き底堅いと認識しています。当社の主な販売先は機関投資家等で、中長期の賃料収益を踏まえて投資判断が行われます。

Q10　建設費や工期の動向には、どのように対応していますか。

A　建設費や工期の動向を踏まえ、原価とスケジュールを保守的に見積もっています。工事契約を締結済みの今期案件については、足元の建設費上昇の影響は限定的です。

05　仕入れと財務運営

Q11　仕入れと棚卸資産の状況を教えてください。

A　第3四半期累計で15件を仕入れ、新規投資額は42,757百万円（前年同期比60.3%増）、第3四半期末の棚卸資産は62,171百万円となりました。このほか、契約済み・決済待ちの物件が4件・200億円弱あり、2027年12月期第1四半期に決済する予定です。

Q12　新宿区下落合の物件は、どのような計画ですか。

A　店舗1区画と共同住宅28戸からなる既存建物の隣に、地上7階・住戸4戸の増築部分を設ける計画です。既存建物と敷地の余地を活用し、物件全体の価値を高めるバリューアップ案件です。計画内容は今後変更される場合があります。

Q13　仕入れ資金の調達と借入金の返済方針を教えてください。

A　物件の仕入れ・開発に対応するプロジェクトファイナンスを中心に調達し、売却代金で借入金を返済する資金循環です。取引金融機関は当社案件への融資に引き続き積極的で、調達先の分散も進めています。

Q14　自己資本比率の目安を教えてください。

A　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。

06　不動産運営事業と子会社の進捗

Q15　不動産運営事業は中期経営計画に沿って進んでいますか。

A　AM・賃貸管理を中心に順調に進捗しています。第3四半期累計の不動産運営事業の売上総利益は2,081百万円（前年同期比45.2%増）で、連結販管費の約9割に相当します。ストック収益を拡大し、中期経営計画で掲げる2030年12月期のストック営業利益3,200百万円を目指します。

Q16　AM事業の進捗と収益構造を教えてください。

A　第3四半期末の運用資産残高（AUM）は786億円となり、期末目標1,000億円に向けて拡大しています。第3四半期は外部案件2件の受託と荒川区荒川のファンド組成が寄与しました。収益はファンド組成時の報酬と運用期間中の継続的なAMフィーからなり、累計AM報酬は528百万円（単体、前年同期比64.6%増）でした。

Q17　賃貸管理事業の進捗を教えてください。

A　外部受託の拡大により、第3四半期末の管理戸数は4,151戸と通期目標3,500戸を上回りました。コロンビア・コミュニティの累計売上高も683百万円（単体）となり、通期予想600百万円を超えています。

Q18　ホテル事業の開業予定を教えてください。

A　秋葉原のホテルは2026年12月に「NOCTIS」としての開業が決定しており、2027年12月期以降の収益貢献を見込んでいます。開業関連費用は期初計画に織り込み済みです。渋谷区円山町では2028年の開業を予定しています。

Q19　サンクス沖縄の通期計画に向けた進捗を教えてください。

A　第4四半期に引渡しが集中する計画で、通期売上計画2,600百万円（単体）に変更はありません。

07　資本政策と株主還元

Q20　株主還元方針を教えてください。

A　成長投資とのバランスを重視し、配当性向 15～20%を目安に、利益成長に応じて配当額を決定します。2026 年 12 月期の年間配当予想は 1 株当たり 94.0 円（配当性向 17.3%）で、期初予想から変更はありません。

Q21　中期経営計画を支える事業・資金調達の方針を教えてください。

A　現時点で追加のエクイティ調達は前提としていません。利益の内部留保に加え、バリューアップ案件の回転率向上とファンド型開発による外部資本の活用で成長資金を確保します。大型案件や M&A 等は、収益性と EPS への影響を踏まえて資金調達方法を判断します。

以上