



2026 年 9 月 1 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 2 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 8 月 12 日に 2026 年 12 月期第 2 四半期の決算発表を行いました。補足資料として決算説明文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 2 四半期決算説明資料：

<https://ssl4.eir-parts.net/doc/146A/tdnet/2871616/00.pdf>

決算短信：

<https://ssl4.eir-parts.net/doc/146A/tdnet/2871603/00.pdf>

■ 成長ドライバーと実績

主に不動産開発物件の売却により営業利益が前年同期比+156.9%と大幅増益

不動産運営事業の売上は前年同期比+56.6%

アセットマネジメント事業のAUM*¹が684億円、賃貸管理事業の管理戸数*²は3,357戸に急拡大

M&Aしたサンクス沖縄のPMIは順調に進捗し、単体売上高は前年同期比+78.3%の成長

■ 外部環境の変化

郊外の賃料上昇率は鈍化傾向にあり、都心エリアとの二極化が予想される。
投資家の物件選別は厳格化しており、立地・企画力の巧拙が問われる局面。

中東情勢の影響もあり、追加利上げの確度は上昇。都心利回りにも上昇圧力を想定。
(26年12月期は、計2回の政策金利上昇を予想し、利回りは上がる前提で計画に織り込み済み)

賃料上昇によるNOI改善が金利上昇によるコスト増を上回り、都心不動産の投資魅力は維持。

インベストメントハイライト

■ 成長ドライバーと実績

主に不動産開発物件の売却により、営業利益は前年同期比+156.9%と大幅な増益となりました。

不動産運営事業の売上は前年同期比+56.6%と成長しております。アセットマネジメント事業のAUMは684億円、賃貸管理事業の管理戸数は3,357戸に急拡大しております。

また、M&Aしたサンクス沖縄のPMIは順調に進捗し、単体売上高は前年同期比+78.3%の売上成長となりました。

■ 外部環境の変化

郊外の賃料上昇率は鈍化傾向にあり、都心エリアとの二極化が予想されます。投資家の物件選別が厳格化しており、立地・企画力の巧拙が問われる局面と認識しています。

中東情勢の影響もあって、追加利上げの確度は高まっており、都心利回りにも上昇圧力がかかることを想定しています。26年12月期は、計2回・0.5%程度の利上げを想定しており、残り1回0.25%は10月もしくは12月を見込んでおります。

賃料上昇によるNOI改善が金利上昇によるコスト増を上回っており、都心不動産の投資魅力は維持されていると認識しています。

重視する営業利益は、前年同期比で+156.9%の成長。計画比+61%のペースで進捗も、下期に集中する大型案件の販売確度が十分に高まった段階で反映する方針であり、現時点では据え置き。来期以降の成長に資する物件仕入れとストック収益の積み上げにつながるKPIは順調に進捗。

売上高 19,946 百万円 前年同期比 +105.3% 不動産開発事業が+110.5%と成長 販売計画9件に対し9件決済	不動産開発売上 18,472 百万円 前年同期比 +110.5% 93	営業利益 3,276 百万円 前年同期比 +156.9% 前年同期比で営業利益が大幅増。金利上昇に伴う支払利息は増加も経常利益は前年同期比+247.2%	当期純利益 1,966 百万円 前年同期比 +183.8% 前期上期は特別利益167百万円(負ののれん等)を計上。その反動を吸収し成長
1件あたり単価 ^{*2} 1,995 百万円 前年同期 1,213百万円	不動産運営売上 ^{*1} 1,474 百万円 前年同期比 +56.6% ストック粗利シェア 26.8% 7	投資金額 ^{*3} 32,132 百万円 P32	棚卸資産 59,228 百万円 前年同期 44,232百万円 P17
販売件数 9 件 / 24件 (計画) P14	仕入件数 13 件 (1Q9件) P15	総資産+AUM 148,708 百万円 前年同期 65,444百万円 P31	賃貸管理戸数 3,357 戸 前年同期比 +69.5% P21
RevPAR 13,534 円 前年同期 15,716円	TOPIC① 営業利益は計画を61.0%上振れて着地 P9	TOPIC② 【アセットマネジメント】 AUMは68,400百万円へ拡大し、AM報酬は前年同期比+600.0% ^{*4} に成長 P20	TOPIC③ 【賃貸管理】 大型外部受託により管理戸数3,357戸へ拡大。建設業許可取得で改修工事を開始 P21
TOPIC④ 【仕入】 渋谷区松濤の土地に加え、自社バリューアップ3件(目黒区平町・墨田区本所・渋谷区東)を仕入れ P15	Copyright©Columbiaworks, Inc. *1 賃貸収入・コロンビア・コミュニティ(賃貸管理事業)・コロンビア・アセットマネジメント(AM事業)・コロンビアホテルアンドリゾート(ホテル運営事業) *2 コロンビア・ワークス単体 *3 仕入額+保有物件への投資額 *4 コロンビア・アセットマネジメント単体		

エグゼクティブサマリー

2026年12月期第2四半期(上期)の業績は、不動産開発事業の売上成長(前年同期比+110.5%)に加え、不動産運営事業も+56.6%と順調に成長し、重要指標である営業利益は3,276百万円と前年同期比+156.9%の大幅増益となりました。

営業利益は計画を61%上回るペースで進捗しておりますが、業績予想については、下期に集中する大型案件の販売確度が十分に高まった段階で反映する方針であり、現時点では据え置いております。

来期以降の成長に資する物件仕入れとストック収益の積み上げにつながる各種KPIは順調に進捗しています。

上期の主要なトピックとして以下4点を挙げています。

1. 営業利益は計画を61.0%上振れて着地
2. 【アセットマネジメント】AUMは68,400百万円へ拡大し、単体のAM報酬は前年同期比+600.0%に成長
3. 【賃貸管理】大型外部受託により管理戸数3,357戸へ拡大。建設業許可取得予定で改修工事を開始
4. 【仕入】渋谷区松濤の土地に加え、自社バリューアップ3件(目黒区平町・墨田区本所・渋谷区東)を仕入れ

1)マクロ環境	足元状況	今後の見通しと当社対応
金利・融資	2026年6月の日銀金融政策決定会合では政策金利を0.25%引き上げ、1.00%に上昇。7月は据え置き。 - 各行の貸出金利は先行して上昇し貸出態度は引き続き緩やか。当社プロジェクトに対する積極的姿勢は変わらず。	- 中東情勢の中長期影響は不透明だが、物価インフレは定着し、緩やかな金利上昇を想定。26年はインフレに伴う利上げ(計+0.5%程度)によるコスト増を計画には織り込み済み。10月もしくは12月に再度利上げを見込む。 - 引き続き環境変化を注視しつつファンド型開発によるオフバランス化によりマーケットリスクを低減。
不動産市況	- 都心エリアでは引き続き賃料上昇による将来NOIの改善を見越した投資を志向しているが、物件・エリアの選別が進行。 - 建設費の上昇率は、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。	- 賃料上昇が著しい都心部と郊外で二極化が進む想定。賃料収入の上昇見込みのあるエリアについては今後も好況が続く見通し。 - インフレが金利上昇を上回る状況では業績にはプラス影響と判断。 - 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、想定範囲。保守的な原価見積もりを継続。
2)経営環境		
販売	- 上期の販売物件1件を下期へ調整、1件前倒して計画通り売却。 - 前期から販売時期を調整した3物件は、26年12月期に販売予定。 - 足元においても中東情勢等による投資家の投資意欲に特段の変化はないが、金利上昇の影響でキャップレートは若干上昇する兆し。	金利上昇に伴う利回りの上昇(販売価格の下落)は計画に織り込み済み(計+0.5%程度) - 中東情勢の長期化による投資家マインドの変化や金利上昇による利回りの上昇(価格の下落)はリスクの一つと認識し、市場動向を注視。
仕入	- 上期は13件の決済が完了し順調に進捗。 3Q以降のバイプライムも拡充。	- 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に注力。エリアも賃料の動向を注視する。 - 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、工期が長い場合慎重に検討。 - 引き続き案件の大型化を推進。

経営の概況

■金利・融資環境

2026年6月の日銀金融政策決定会合では、政策金利が0.25%引き上げられ1.00%となりました。7月は据え置きとなっております。各行の貸出金利は先行して上昇しておりますが、貸出態度は引き続き緩やかであり、当社プロジェクトに対する積極的姿勢は変わりません。

26年12月期は計2回0.5%程度(残り1回0.25%)の利上げを想定しており、10月もしくは12月に再度の利上げを見込んでおります。金利負担の増加や利回りの上昇(販売価格の下落)はすでに業績予想に織り込んでおりますので、業績への影響は限定的でございます。

なお、第2四半期末の有利子負債は約580億円であり、仮に想定を超える利上げ(+0.25%)が全借入に及んだ場合でも、影響は年間約1.5億円(営業利益計画76億円の約2%)にとどまります。

実際にはプロジェクトファイナンス中心で物件売却時に返済されるため平均残高はこれより小さくなる見込みです。

■不動産市況

都心エリアでは引き続き賃料上昇による将来NOIの改善を見越した投資が志向されていますが、物件・エリアの選別は進行しております。賃料上昇が著しい都心部と郊外で二極化が進む想定であり、賃料収入の上昇見込みのあるエリアについては今後も好況が続く見通しです。

建設費の上昇率は依然として高止まりしており、建築資材の高騰・工期の長期化傾向も変わりません。建設費の高騰傾向は構造的であると認識しており、想定範囲内です。引き続き保守的な原価見積もりを継続してまいります。

インフレが金利上昇を上回る状況では業績にはプラスの影響と判断しており、工期が短いバリューアップ型に注力し、回転を重視してまいります。

■販売・仕入れ

販売については、上期は1件を下期へ時期調整した一方、1件を前倒して売却し、計画通りの販売件数となりました。前期から販売時期を調整した3物件は26年12月期に販売予定です。足元では中東情勢等による投資家の投資意欲に特段の変化はありませんが、金利上昇の影響でキャップレートは若干上昇する兆しがあります。金利上昇に伴う利回りの上昇(販売価格の下落、計+0.5%程度)は計画に織り込み済みです。

仕入れについては、上期は13件の決済が完了し順調に進捗しております。第3四半期以降のパイプラインも拡充しております。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するとともに、引き続き案件の大型化を推進してまいります。

P/L — Year on Year

PL 2026年12月期第2四半期前年同期比



販売件数・案件単価が伸長し、不動産開発事業は前年同期比+110.5%と大きく成長。
開発型SPCの組成や外部受託に伴うアップフロントフィー等によりアセットマネジメント事業は前年同期比+640.6%に拡大。

単位(百万円)	25年12月期 2Q実績	26年12月期 2Q実績	前年同期比	上期営業利は前年同期比で約2.5倍
売上高	9,717	19,946	+105.3%	■売上高 +105.3%
不動産開発事業	8,776	18,472 *2	+110.5%	【不動産開発事業】 +110.5% ・販売件数、案件単価の上昇
自社	2,294	7,629	+232.6%	
バリューアップ	3,390	900	▲73.4%	
ファンド	-	1,050	-	【不動産運営事業】 +56.6% ・開発規模の拡大と外部受託により賃貸管理・AMが急伸
バリューアップ	2,533	-	-	
他社協業	560	7,342	+1,211.1%	■売上総利益率 ▲2.1pt
サンクス沖縄	287	509	+77.4%	・開発粗利率19.0%・運営粗利率87.3%と採算は良好も、 1 Qに低粗利の他社協業案件・2 Qに土地売却という構成が影響したこと とストック収益の売上シェアが9.7%→7.4%に低下したことが主因
不動産運営事業 *3	941	1,474	+56.6%	【不動産開発事業】 ・1 Qに粗利率が低い他社協業案件の売却が集中 2 Q単独では不動産開発案件が高粗利で23.7%と1 Qの14.5%を上回る
賃料収入	553	661	+19.4%	【不動産運営事業】 ・賃貸管理：開発規模の拡大と外部受託増加 ・AM：アセットマネジメント事業本格始動(25.2Q～) ※今期上期はアップフロントフィー含む ・ホテル運営：秋葉原ホテルのリブランディングのため閉鎖
ホテル運営	152	119	▲21.5%	
賃貸管理	194	389	+100.1%	■販管費 ・子会社の人件費増があるが、売上・粗利の増加ほどは増加しておらず、前年 同期比+20.3%となりました。
AM報酬	41 *1	304	+640.6%	■営業利益率 ・販管費率の低下もあり営業利益率は3.3pt上昇
売上総利益	2,543	4,802	+88.8%	
売上総利益率	26.2%	24.1%	▲2.1pt	
販売費及び一般管理費	1,268	1,525	+20.3%	
営業利益	1,275	3,276	+156.9%	
営業利益率	13.1%	16.4%	+3.3pt	
当期純利益	693	1,966	+183.8%	
当期純利益率	7.1%	9.9%	+2.7pt	

Copyright©Columbiaworks, Inc.

*1 業務委託報酬

*2 サンクス沖縄の開発売上・未分類の土地売却(2Q)含む

*3 連結調整後

8

PL 2026年12月期第2四半期前年同期比

売上高は 19,946 百万円と前年同期比+105.3%と大幅な増収となりました。

不動産開発事業は、販売件数・案件単価が伸長し、前年同期比+110.5%と大きく成長しました。

不動産運営事業は、開発規模の拡大と外部受託により賃貸管理・AMが急伸し、前年同期比+56.6%と順調に成長しています。とりわけアセットマネジメント事業は、開発型SPCの組成や外部受託に伴うアップフロントフィー等により前年同期比+640.6%(連結)に拡大しました。

売上総利益率は24.1%と前年同期比▲2.1ptの低下となりましたが、開発粗利率19.0%・運営粗利率87.3%と採算は良好です。低下した理由は、第1四半期に粗利率が低い他社協業案件の売却が集中したことと、第2四半期に土地売却があったという売却物件のミックスによるものと売上総利益率が高い不動産運営事業の売上シェアが低下したためであり、事業構造においては問題ございません。第2四半期単独では不動産開発案件が高粗利となり、粗利率は23.7%と第1四半期を上回っております。

販管費については、子会社の人件費増がありますが、売上・粗利の増加ほどは増加しておらず、前年同期比+20.3%となりました。

重視する営業利益は 3,276 百万円と前年同期比+156.9%の大幅増益となりました。販管費率の低下もあり、営業利益率は+3.3ptの16.4%に上昇しております。

当期純利益は 1,966 百万円と前年同期比+183.8%となりました。前期上期は特別利益 164 百万円(負ののれん等)を計上しており、その反動を吸収し約2.8倍の成長となっております。

PL 2026年12月期計画比進捗

上期は不動産開発事業・不動産運営事業ともに順調に進捗し、計画を大幅超過。
業績予想については、下期に集中する大型案件の販売確度が十分に高まった段階で反映する方針であり、現時点では据え置き。

単位(百万円)	26年12月期 期初予想	26年12月期 期初予想比進捗率	26年12月期 2 Q実績	26年12月期 2 Q計画	期初予想比 2 Q達成率	上期上振れ要因と下期業績の考え方
売上高	55,400	36.0%	19,946	19,475	102.4%	■計画比上振れ要因の分解 営業利益は計画比+約12億円(+61%) 【計上時期の入り繰り】 +約4億円 ↳ 4 Q計画物件の前倒し売却 ↳ 2 Q計画物件の下期への時期調整 【事業要因による上振れ】 +約8億円 ↳ 売却物件の採算改善 +約3億円 ↳ 原価のコストコントロールが成功 ↳ 一部計画売却価格の上振れ ↳ サンクス沖縄の計画超過 +約0.5億円 ↳ 不動産運営事業の計画超過 +約1.5億円 ↳ 販管費の未消化による寄与 +約3億円 ■下期業績予想について 各事業とも順調に進捗しているものの26年8月時点では下期に販売を計画している物件のうち数件が商談中のため、通期業績予想は据え置き 不動産開発事業：コロンビア・ワークス 15件の販売予定 サンクス沖縄 4 Qに引渡し予定 事業利益：上期に計画137百万円を上回る254百万円計上済 下期に匿名組合出資益の発生計画はなし
売上総利益	11,600	41.4%	4,802	3,877	123.9%	
売上総利益率	20.9%	-	24.1%	19.9%	+4.2pt	
販管費	4,000	38.1%	1,525	1,842	82.8%	
営業利益	7,600	43.1%	3,276	2,035	161.0%	
営業利益率	13.7%	-	16.4%	10.5%	-	
事業利益	7,737	45.6%	3,531 ^{*1}	2,172	162.6%	
当期純利益	4,200	46.8%	1,966	1,010	194.8%	
当期純利益率	7.6%	-	9.9%	5.2%	-	

Copyright©Columbiaworks, Inc.

*1 CAM設立前の案件につき正誤には受取配当金

9

PL 2026年12月期計画比進捗

当社の業績は不動産開発事業の販売タイミングの調整等により四半期ごとのボラティリティが高いため、社内計画比で四半期ごとの業績評価を開示しております。

上期は不動産開発事業・不動産運営事業ともに順調に進捗し、計画を大幅に超過しました。売上高の達成率は102.4%、売上総利益率は計画比+4.2ptの24.1%となり、営業利益は計画比161.0%で着地しました。

営業利益の計画比上振れ(+約12億円、+61%)の内訳は以下の通りです。

- ・計上時期の入り繰り：+約4億円(下期計画物件の前倒し売却、第2四半期計画物件の下期への時期調整)
- ・事業要因による上振れ：+約8億円(売却物件の採算改善+約3億円、サンクス沖縄の計画超過+約0.5億円、不動産運営事業の計画超過+約1.5億円、販管費の未消化+約3億円)

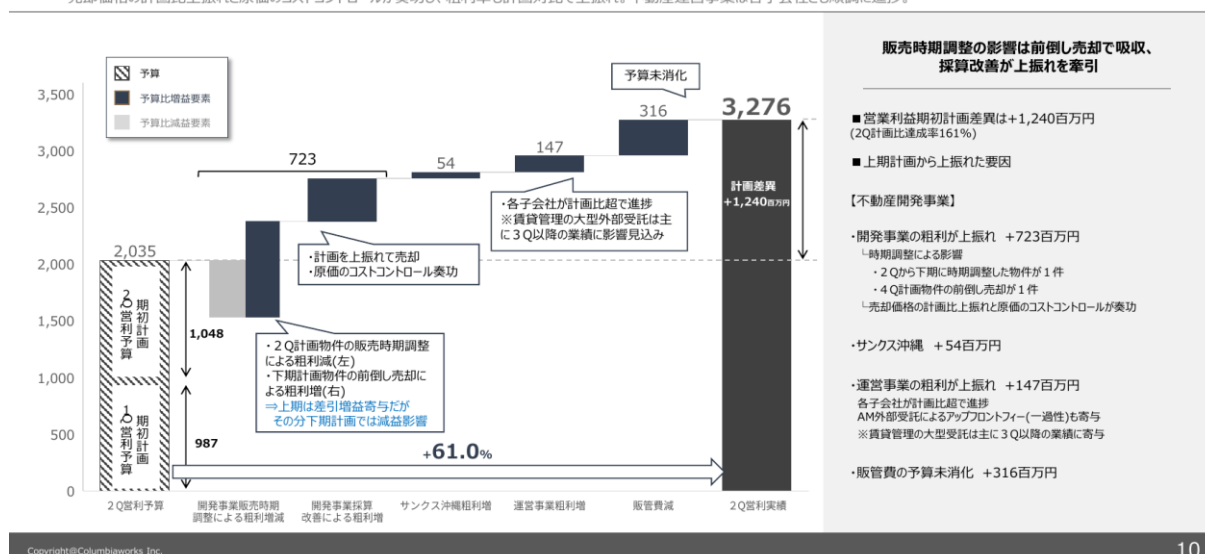
下期の業績予想については、各事業とも順調に進捗しているものの、26年8月時点では下期に計画している商談中の物件の販売確度を慎重に見極める必要があります、通期業績予想は据え置いております。下期は、不動産開発事業でコロンビア・ワークス15件の販売を予定し、サンクス沖縄は第4四半期に引渡し予定です。

また、事業利益※の構成要素である匿名組合出資益については、上期に計画137百万円を上回る254百万円を計上済みであり、下期に匿名組合出資益の発生計画はございません。

※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

営業利益計画差異分析

不動産開発事業は、1Q時点で販売時期を調整した一方、4Qに計画していた物件の前倒し売却により計画を上回って着地。
売却価格の計画比上振れと原価のコストコントロールが奏功し、粗利率も計画対比で上振れ。不動産運営事業は各子会社とも順調に進捗。



10

営業利益計画差異分析

営業利益は期初計画を1,240百万円上振れました(第2四半期計画比達成率161%)。要因として、各事業の状況についてご説明します。

不動産開発事業については、第2四半期から下期に時期調整した物件が1件あった一方、下期に計画していた物件を1件前倒しで売却しました。売却価格の計画比上振れと原価のコストコントロールが奏功し、開発事業の売上総利益は723百万円上振れました。なお、販売時期調整の影響は上期では差引で増益寄与となりますが、その分下期計画では減益影響となる点にご留意ください。

サンクス沖縄は計画超過により54百万円上振れました。

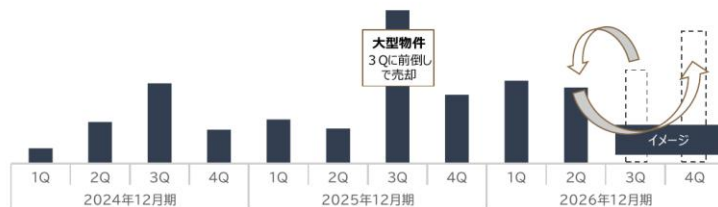
不動産運営事業については、各子会社が計画超で進捗し、売上総利益は147百万円上振れました。AM外部受託によるアップフロントフィー(一過性)も寄与しております。なお、賃貸管理の大型外部受託は主に第3四半期以降の業績に寄与する見込みです。

コスト面では、販管費において316百万円の予算未消化が生じ、増益要因となりました。下期で消化することは見込んでおりません。なお、計上時期の入り繰り(＋約4億円)は下期計画から抜ける一方、売却物件の採算改善や不動産運営事業の伸び、販管費の未消化といった事業要因による上振れ(＋約8億円)は、通期の利益として残っていく見通しです。

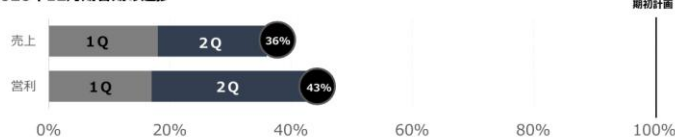
2026年12月期売上高トレンド見通し

前期から販売時期を調整した3物件については、収益最大化が見込めるタイミングで2026年12月期内に販売予定です。販売時期を調整した2Q物件がある一方、4Q計画物件の前倒しがあり上期も強い業績。下期には大型物件を控える。

四半期売上高推移



2026年12月期各期の進捗



2026年12月期は上期も強いが下期偏重

【前提】

- ・重要指標は営業利益
- ・通期業績予想の達成は第一優先
- ・通期業績予想の達成確度が高い局面では、物件の収益最大化を優先し販売時期をコントロール

■ 2Q時点での見通し

- ・26年12月期は25年比で不動産開発物件が増加
- ・大型物件下期偏重の見通し

■ 販売時期の調整

- ・25年12月期販売計画3物件を26年12月期に販売
- ・下期物件を2Qに前倒し販売
- ・2Q物件は4Qへ時期調整

■ 26年12月期販売・仕入れ方針

- ・資本効率を重視した仕入れ・販売計画

■ その他留意事項

- ・季節性はなし
- ・Q毎の計画について物件の入り繰りは生じやすい

2026年12月期売上高トレンド見通し

前期から販売時期を調整した3物件については、収益最大化が見込めるタイミングで2026年12月期内に販売予定です。販売時期を調整した第2四半期物件がある一方、第4四半期計画物件の前倒し売却があり上期も強い業績となりました。下期には大型物件を控えており、引き続き下期偏重の見込みです。

当社の業績予想の前提として、重視する営業利益の通期達成を第一優先におき、業績予想の達成確度が高い局面においては、個別案件の収益最大化を図るため販売時期をコントロールすることがございます。

第2四半期時点の通期計画に対する進捗は、売上高36%、営業利益43%となっております。

引き続き、資本効率を重視した仕入れ・販売活動を行い、資本効率と収益のバランスを見ながら事業を推進してまいります。

26年12月期 : KPI

基本方針はバリューアップ開発比率を高め、開発型SPCを活用したファンド型開発スキームに注力し、案件単価を高める方針。
 今期計画は不動産開発案件比率が高い。

			24年12月期	25年12月期	26年12月期	26年12月期 2Q
KPI	開発 種別	不動産開発	61%	30%	74%	89.2% ^{*2}
		バリューアップ	39%	70%	26%	5.0%
	開発 スキーム	自社	-	40%	72%	47.5% ^{*2}
		ファンド	-	60%	28%	5.8%
	販売件数(件)		16	16	24	9 ^{*1}
	案件単価(百万円)		1,198	2,100	2,115	1,995
	ストック粗利シェア		19.8%	28.1%	18.7%	26.8%
	AUM(百万円)		-	48,360	100,000	68,400
	賃貸管理戸数(戸)		1,426	2,841	3,500	3,357

Copyright©Columbiaworks, Inc.

*1サンクス沖縄は分譲販売事業のため含まず。
 *2他社協賛・土地転売は含まず。

13

26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、上期実績では不動産開発が 89.2%となりました。

販売件数は、通期計画 24 件に対し上期 9 件(サンクス沖縄は分譲販売事業のため含まず)と計画通り進捗しています。案件単価は 1,995 百万円となっております。

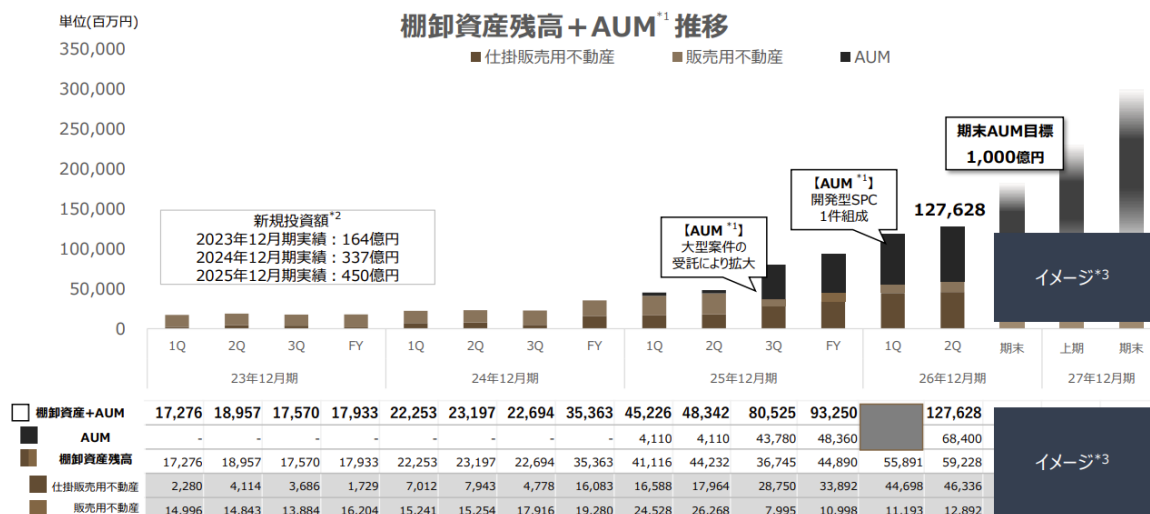
AUM は通期計画 1,000 億円に対し 684 億円、賃貸管理戸数は通期計画 3,500 戸に対し 3,357 戸と順調に積み上がっています。

ストック粗利シェアは 26.8%となりました。なお、通期計画の 18.7%は、下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。

運用資産残高(棚卸資産 + AUM^{*1})推移

26年12月期の収益源となる棚卸資産は確保済み。

2Qは4件の仕入れを実行し、来期以降の収益に寄与見込み。



Copyright©Columbiaworks Inc.

*1 コロンビア・アセットマネジメントのアセットマネジメント事業におけるAUM

*2 仕入れ額 + 保有物件への投資

*3 2026年下期以降の棚卸資産残高は非開示であり、上記グラフはイメージ。外部受託のAUMも含む

17

運用資産残高(棚卸資産 + AUM)推移

当社では棚卸資産(販売用不動産・仕掛販売用不動産)とAUMを足し合わせたものを運用資産として定義し、将来の収益の源泉としてお示ししています。

26年12月期第2四半期末の棚卸資産は592億円、AUMは684億円で、合計1,276億円となっています。

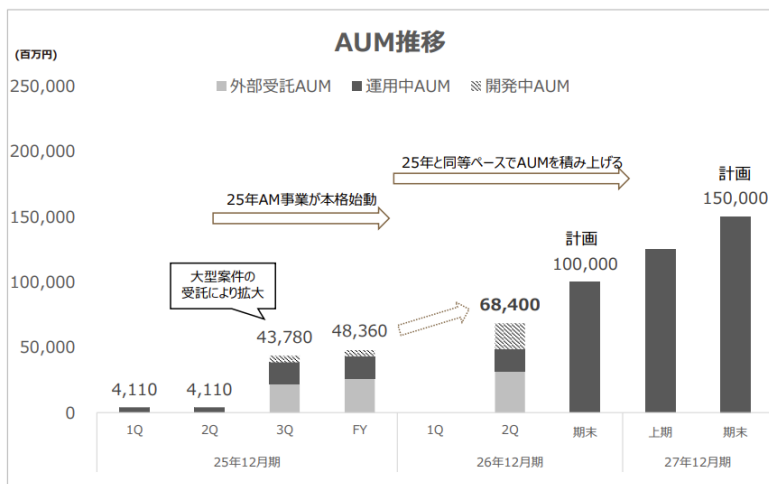
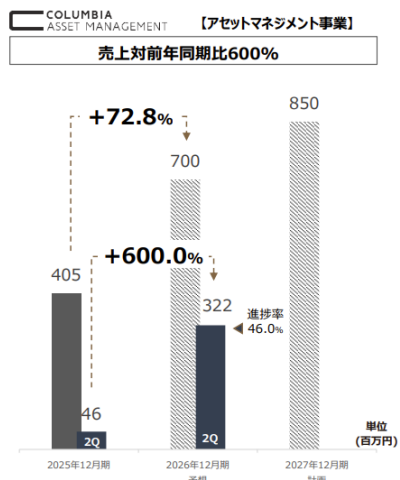
※AUMには当社グループで開発を推進しているAUMと、外部受託しているAUMが含まれます。

また、上期の新規投資額(仕入れ+既存物件への投資額)は321億円(うち第2四半期は107億円)となりました。

26年12月期の収益源となる棚卸資産は確保済みであり、第2四半期に仕入れた4物件は来期以降の収益に寄与する見込みです。

なお、棚卸資産は販売計画に無理のない案件を中心に積み上げており、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いるため、現時点で評価損リスクは限定的と考えております。

大型オフィス等のアセットマネジメント業務を受託し、計画を超えて進捗。
AUMは当第2四半期時点で684億円に到達。



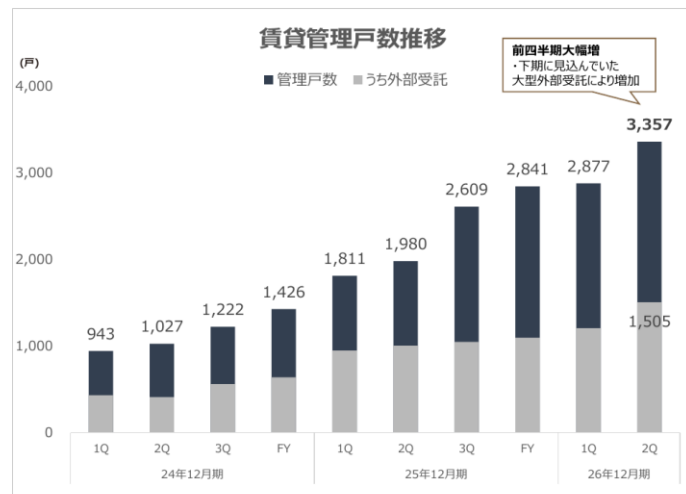
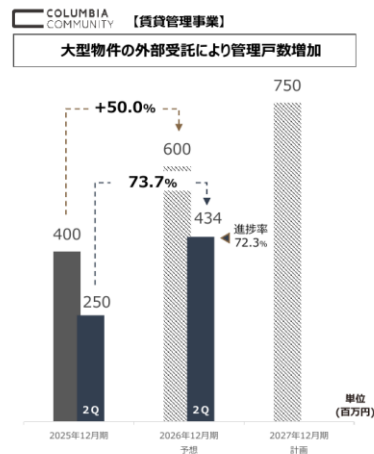
CAM : AUM 推移

続いて、各子会社の状況についてご説明します。

アセットマネジメント事業を運営するコロンビア・アセットマネジメント社(CAM)につきましては、大型オフィス等のアセットマネジメント業務を外部受託し、計画を上回って進捗しています。AUMは第2四半期時点の累計で684億円となっております。

上期のAM売上(単体)は322百万円と前年同期比+600.0%となり、通期予想700百万円に対する進捗率は46.0%です。引き続き、自社開発のファンド型物件と外部受託の両輪でAUMの拡大を図ってまいります。

2Q会計期間の売上は1Q(繁忙期)比で減少も季節性影響のため計画通り。下期に見込んでいた大型外部案件を前倒して受託し、3Qから計上予定。賃貸管理事業は前年同期比+73.7%の売上成長。



Copyright©Columbiaworks, Inc.

*係数は連結調整前の単体数値

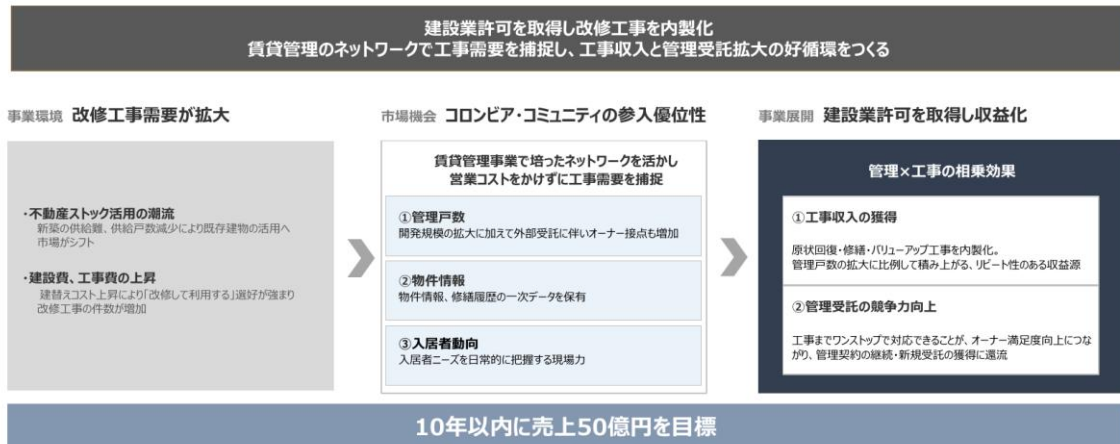
*レジデンス開発においては、コロンビア・コミュニティで賃貸管理を受託することを前提に売却

21

CC：賃貸管理戸数推移

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、前年同期比+73.7%の売上成長(単体)となりました。第2四半期会計期間の売上は第1四半期(繁忙期)比で減少しましたが、季節性によるものであり計画通りです。

下期に見込んでいた大型外部案件を前倒して受託した結果、管理戸数は3,357戸(うち外部受託1,505戸)へ大幅に増加しました。受託分の管理収益は第3四半期から計上予定です。



CC：賃貸管理事業の拡張

また、建設業許可の取得を進めており、取得後、改修工事市場へ展開いたします。

新築供給の減少や建設費上昇を背景に改修工事需要が拡大するなか、賃貸管理事業で構築した管理戸数(オーナー接点)・物件情報・入居者動向のデータベースを活かし、営業コストをかけずに工事需要を捕捉します。

原状回復・修繕・バリューアップ工事の内製化による工事収入の獲得と、工事までワンストップで対応できることによる管理受託の競争力向上の好循環をつくってまいります。改修工事事業としては、10年以内に売上50億円を目標としております。

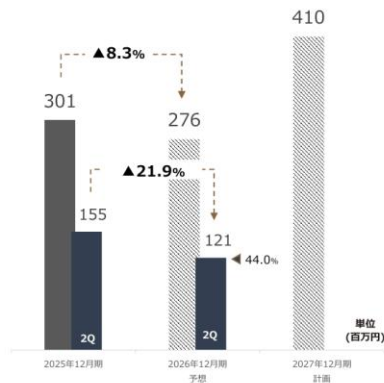
コロンビアホテル&リゾーツ: NOCTISへリブランディング

ホテル運営事業については、既存ホテルのリブランディングに伴う閉業の影響により前年同期比で21.9%減少。
閉業中の秋葉原ホテルは11月以降に開業予定のため、業績影響は期初計画に織り込み済み。

COLUMBIA
HOTEL & RESORTS

【ホテル運営事業】

リブランディング中の秋葉原ホテルは11月以降開業予定



NOCTIS

NOCTISの公式サイト

<https://noctishotels.com/akihabara-suehirocho/>


「今日の乾杯が、永遠の思い出になる。」
NOCTISは、ホテルの中心に設けたAll-day Barを起点に、人が集い、語らい、笑顔が生まれるひとときを生み出すホテルブランドです。
その第1号店『NOCTIS Akihabara-Suehirocho』は、全11室の客室を備え、東京・秋葉原／末広町エリアに誕生します。デザイン性と快適性を兼ね備えた客室は、グループやファミリーでゆったりと過ごせるよう設計し、全室に洗濯乾燥機とキッチンシンクを完備。東京を暮らすように楽しむ滞在を提供します。



@NOCTISHOTELS

CHR : NOCTIS へリブランディング

ホテル運営事業のコロンビアホテル&リゾーツ社(CHR)につきましては、既存ホテルのリブランディングに伴う閉業の影響により、上期売上(単体)は前年同期比▲21.9%となりました。閉業中の秋葉原ホテルは2026年11月以降に「NOCTIS Akihabara-Suehirocho」(全11室)として開業予定であり、業績への影響は期初計画に織り込み済みです。

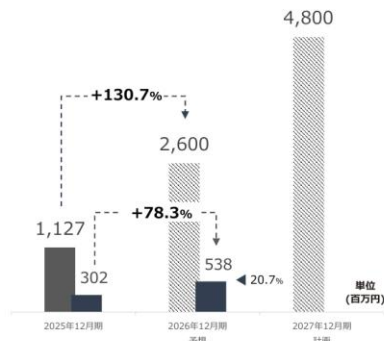
NOCTISは、ホテルの中心に設けたAll-day Barを起点に、人が集い、語らい、笑顔が生まれるひとときを生み出すホテルブランドです。同ブランドを今後のホテルパイプラインにも展開してまいります。

2025年2月に子会社化(PL連結は25年12月期 2Qから)したサンクス沖縄は、計画を上回って進捗。
 人口・観光需要に支えられた沖縄の旺盛な住宅需要を取り込み、4Q偏重見込み。当社のノウハウを活かした新コンセプトのレジデンスを計画。



【不動産開発事業】

計画比超の進捗だが4Q偏重見込み



当社の開発ノウハウ・資金力×サンクスの地場販売力を活かした、富裕層ターゲットのビジネスも開始



Copyright©Columbiaworks, Inc.

*係数は連結調整前の単体数値 *2025年12月期は2QよりPL連結。売上には開発以外に、賃料収入等含む

24

サンクス沖縄

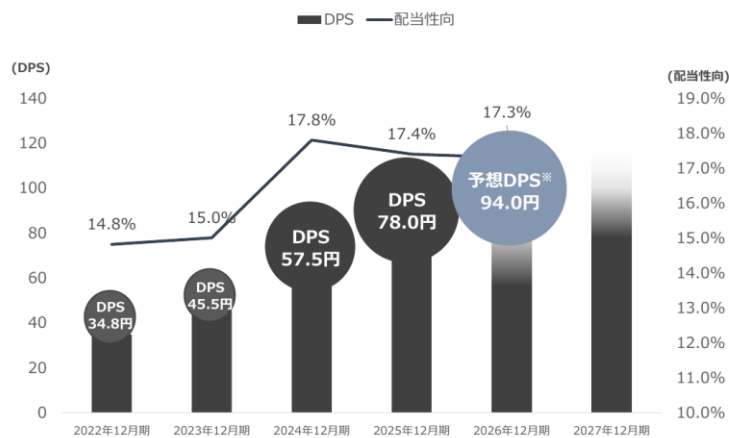
2025年2月に子会社化(PL連結は25年12月期第2四半期から)したサンクス沖縄は、計画を上回って進捗しています。上期売上(単体)は538百万円と前年同期比+78.3%の成長となりました。通期予想2,600百万円に対する進捗率は20.7%ですが、第4四半期引渡し偏重の計画であり、想定通りの進捗です。

分譲ブランド「アレイール」「オリハナ」を軸に、人口・観光需要に支えられた沖縄の旺盛な住宅需要を取り込み、当社のノウハウを活かした新コンセプトのレジデンスを計画してまいります。

株主還元

26年12月期は、配当性向方針15～20%を前提に94.0円(配当性向17.3%)を予想。
今後も、利益成長に合わせて配当額を決定。

配当実績推移



	EPS	1株あたり配当額	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	544.28 ^{*1}	94.0 (予想)	17.3% (予想)

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.

※表内のDPSは分割後の配当額に修正

※配当性向は、配当総額を当期純利益で除して算出

*1 自社株買いによる発行済み株式総数7,644,400株で再計算すると549.4円

27

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EPS544.28円を前提に配当性向17.3%の94.0円を予想しております。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72,200株(発行済株式総数比0.94%)を取得いたしました。

※自己株式控除後株式数は7,644,400株となります(自己株式を消却しない限り発行済株式総数は7,716,600株のままでございます)。

以上