

2024年2月20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)

2024年12月期の業績予想について

2024年12月期（2024年1月1日から2024年12月31日）における当社グループの業績予想は次のとおりであります。

【連結】

(単位：百万円、%)

期 項目	決 算	2024年12月期 (予想)		2023年12月期 (実績)		2022年12月期 (実績)		
		対売上 高比率	対前期 増減率	対売上 高比率	対前期 増減率	対売上 高比率	対前期 増減率	
売上高	20,081	100.0	38.8	14,469	100.0	31.4	11,013	100.0
営業利益	3,026	15.1	11.3	2,718	18.8	24.1	2,190	19.9
経常利益	2,638	13.1	10.8	2,382	16.5	28.5	1,854	16.8
親会社株主に帰属する 当期純利益	1,803	9.0	18.9	1,516	10.5	29.1	1,174	10.7
1株当たり当期純利益	574円23銭		606円54銭		469円75銭			
1株当たり配当金	未定		91円00銭		69円60銭			

(注) 1. 2022年12月期(実績)及び2023年12月期(実績)の1株当たり当期純利益は期中平均発行済株式数により算出し、2024年12月期(予想)の1株当たり当期純利益は、公募予定株式数(833,400株)を含めた予定期中平均発行済株式数により算出しております。なお、当該株式数にはオーバーアロットメントによる売出しに関する第三者割当増資分(最大137,000株)は

ご注意：

この文章は一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず一切の投資勧誘又はそれに類する行為のために作成されたものではありません。2024年2月20日の当社取締役会において決議された当社普通株式の募集及び売出しへの投資判断を行うに際しては、必ず当社が作成する「新株式発行並びに株式売出届出目論見書」(及び訂正事項分)をご覧ください。投資家ご自身の判断で行うようお願いいたします。「新株式発行並びに株式売出届出目論見書」(及び訂正事項分)は引受証券会社より入手することができます。また、本記者発表文に記載されている当社の計画、見積もり、予測、予想その他の将来情報については、本記者発表文の作成時点における当社の判断又は考えに過ぎず、実際の当社の経営成績、財政状態その他の結果は、経済状況の変化、市場環境の変化及び他社との競合、外国為替相場の変動等により、本記者発表文の内容又は本記者発表文から推測される内容と大きく異なることがあります。

含まれておりません。

2. 2022年10月2日付で普通株式1株につき1,000株の株式分割を行っております。上記では2022年12月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり当期純利益を算出しております。
3. 2024年2月9日開催の取締役会において承認された2023年12月期の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号)に基づいて作成しておりますが、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査は未了であり、監査報告書は受領しておりません。

【2024年12月期業績予想の前提条件】

1. 当社グループ全体の見通し

当社グループは、当社と連結子会社3社から構成されており、不動産開発サービスを主な事業の内容とし、それに付随する不動産賃貸管理サービス、ホテル運営サービス、アセットマネジメントサービスの事業活動を行っております。

当社グループでは、「人が輝く舞台を世界につくる」という企業理念のもと、人々の想像する街を具現化し、住む人や訪れる人が多彩な感性で体験することで、創造性を活性化させ、培っていくような場づくりを使命として、街との調和を考慮した集合住宅の開発や、土地の新たな価値を生み出す再開発を行っております。

また、これまでに他社が実施していないサービスの提供を心掛けており、「ハード」×「サービス」をモットーとして事業を展開しております。

2023年12月期におけるわが国の経済は、新型コロナウイルスの感染症法上の位置付けが5類に引き下げられ、経済活動の正常化が進んだものの、世界的な金融引き締め等により世界経済は減速傾向にあり、また円安も一段と進む中で、我が国の経済状況にも影響を与えております。

当社グループが属する不動産業界においても、建設資材の高騰のあおりを受け、原価の上昇や建設資材の入手そのものが困難になるなどの影響があり引き続き注意を要する状況となっております。

このような状況のもと、当社グループでは引き続き需要が堅調なレジデンス物件を中心に高利益率の物件開発を進めたことで、業績は堅調に推移しました。

この結果、2024年12月期の業績予想は、売上高20,081百万円(前年同期比38.8%増)、営業利益3,026百万円(前年同期比11.3%増)、経常利益2,638百万円(前年同期比10.8%増)、親会社株主に帰属する当期純利益1,803百万円(前年同期比18.9%増)を見込んでおります。

なお、当社グループは不動産開発事業の単一セグメントであるため、セグメント別の記載は省略してお

ご注意：

この文章は一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず一切の投資勧誘又はそれに類する行為のために作成されたものではありません。2024年2月20日の当社取締役会において決議された当社普通株式の募集及び売出しへの投資判断を行うに際しては、必ず当社が作成する「新株式発行並びに株式売出届出目論見書」(及び訂正事項分)をご覧ください。投資家ご自身の判断で行うようお願いいたします。「新株式発行並びに株式売出届出目論見書」(及び訂正事項分)は引受証券会社より入手することができます。また、本記者発表文に記載されている当社の計画、見積もり、予測、予想その他の将来情報については、本記者発表文の作成時点における当社の判断又は考えに過ぎず、実際の当社の経営成績、財政状態その他の結果は、経済状況の変化、市場環境の変化及び他社との競合、外国為替相場の変動等により、本記者発表文の内容又は本記者発表文から推測される内容と大きく異なることがあります。

ります。

2. 個別の前提条件

(1) 売上高

計画では、不動産の販売、保有中の不動産からの賃料収入（不動産開発サービス）、賃貸管理手数料（賃貸管理サービス）、宿泊料（ホテル運営サービス）を売上として見込んでおります。各サービスにおける前提条件は以下のとおりです。なお、アセットマネジメントサービスについては投資顧問業等の事業に必要な登録の手続き中であることから、登録が必要な事業にかかる売上高を見込んでおりません。

(不動産開発サービス)

不動産の販売については、案件ごとに想定年間賃料による収入から管理費用などの諸経費を差し引いた純収益である NOI (Net Operating Income) を、近隣類似物件の売買事例を踏まえた想定キャップレート（純収益還元利回り）で除して算出しております。賃料収入は、固定資産として保有している不動産からの賃料と販売用不動産における竣工してから売却するまでの賃料について、過去 3 年間の物件稼働率実績も勘案して算出しております。

なお、不動産の販売に関しては、竣工時期等の諸条件により、販売時期が偏る可能性があります。

2023 年 12 月期においては 10 物件の販売であったところ、2024 年 12 月期においては 18 物件（賃貸マンション 11 件、土地 4 物件、賃貸オフィス 2 物件、物流施設 1 物件）と販売物件の増加を見込んでおります。なお 18 物件についてはすでに仕入れ済みであります。

以上の結果、2024 年 12 月期における不動産開発サービスの売上高は 19,600 百万円（前期比 42.8% 増）を見込んでおります。

(賃貸管理サービス)

賃貸管理手数料については、当社の開発物件及び外部からの管理受託物件の各々の賃貸管理契約条件に基づき計画しております。2024 年 12 月期において新規に見込む外部受託にかかる手数料については、過去 3 年間の実績をもとに算出しております。なお 2023 年までは、建物所有者に外部業者を紹介し直接原状回復工事等を発注いただいておりますが、2024 年より収益機会の拡大を目的に、賃貸管理サービスを行う当社子会社のコロンビア・コミュニティ株式会社で原状回復業務を受注し、同社が外部業者へ再委託する方針としたことで、業務受託手数料を売上高、外注手数料を売上原価として計上しているため、売上高が大幅に上昇する見込みです。なおこの新たな受注がなくとも、管理戸数の増加により売上高は増加する見込みとなっております。

以上の結果、2024 年 12 月期における不動産賃貸管理サービスの売上高は 283 百万円（前期比 128.2% 増）を見込んでおります。

ご注意：

この文章は一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず一切の投資勧誘又はそれに類する行為のために作成されたものではありません。2024 年 2 月 20 日の当社取締役会において決議された当社普通株式の募集及び売出しへの投資判断を行うに際しては、必ず当社が作成する「新株式発行並びに株式売出届出目論見書」（及び訂正事項分）をご覧ください。投資家ご自身の判断で行うようお願いいたします。「新株式発行並びに株式売出届出目論見書」（及び訂正事項分）は引受証券会社より入手することができます。また、本記者発表文に記載されている当社の計画、見積もり、予測、予想その他の将来情報については、本記者発表文の作成時点における当社の判断又は考えに過ぎず、実際の当社の経営成績、財政状態その他の結果は、経済状況の変化、市場環境の変化及び他社との競合、外国為替相場の変動等により、本記者発表文の内容又は本記者発表文から推測される内容と大きく異なることがあります。

(ホテル運営サービス)

宿泊料については客室単価と稼働率から算出しております。客室単価と稼働率は過去の実績を踏まえて計画しておりますが、2020～2023年上半旬は新型コロナウイルス感染症による影響が大きかったため、主に2019年の実績や市場のデータを参考にしております。

以上の結果、2024年12月期におけるホテル運営サービスの売上高は285百万円(前期比18.8%増)と、コロナ禍の影響が残り立ち上がりが遅れた2023年12月期を上回る売上高になることを見込んでおります。

これらの前提により、2024年12月期における当社グループの売上高は、20,081百万円(前期比38.8%増)を見込んでおります。

(2) 売上原価

計画では、不動産の仕入費用、設計費、建築費(不動産開発サービス)、賃貸管理費用(不動産賃貸管理サービス)を売上原価として見込んでおります。ホテル運営サービスにおいては売上原価がほぼ発生しないため、不動産開発サービス及び不動産賃貸管理サービスにおける前提条件は以下のとおりです。なお、アセットマネジメントサービスについては投資顧問業等の事業に必要な登録の手続き中であることから、売上原価を見込んでおりません。

(不動産開発サービス)

不動産の販売については、案件ごとに土地の仕入費用、設計費、建築費等を積み上げ、それらを合算して算定しているため、2023年12月期と比べて販売件数の増加を理由として、売上高の増加に比例して売上原価も増加しております。

以上の結果、2024年12月期における不動産開発サービスの売上原価は15,176百万円(前期比42.9%増)を見込んでおります。

(不動産賃貸管理サービス)

賃貸管理費用については、当社の開発物件及び外部からの管理受託物件の各々の賃貸管理契約条件に基づきを見込んで計画しております。2024年12月期において新規に見込む外部受託にかかる費用については、過去3年間の実績をもとに算出しております。なお上記の(1)売上に記載したとおり受注に関する方針の変更を行ったことから、売上原価は大幅に上昇する見込みです。なおこの変更がなくとも、管理戸数の増加により売上原価は増加する見込みとなっております。

以上の結果、2024年12月期における不動産賃貸管理サービスの売上原価は134百万円(前期1,118.1%増)を見込んでおります。

ご注意：

この文章は一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず一切の投資勧誘又はそれに類する行為のために作成されたものではありません。2024年2月20日の当社取締役会において決議された当社普通株式の募集及び売出しへの投資判断を行うに際しては、必ず当社が作成する「新株式発行並びに株式売出届出目論見書」(及び訂正事項分)をご覧ください。投資家ご自身の判断で行うようお願いいたします。「新株式発行並びに株式売出届出目論見書」(及び訂正事項分)は引受証券会社より入手することができます。また、本記者発表文に記載されている当社の計画、見積り、予測、予想その他の将来情報については、本記者発表文の作成時点における当社の判断又は考えに過ぎず、実際の当社の経営成績、財政状態その他の結果は、経済状況の変化、市場環境の変化及び他社との競合、外国為替相場の変動等により、本記者発表文の内容又は本記者発表文から推測される内容と大きく異なることがあります。

これらの前提により、2024年12月期における当社グループの売上原価は、15,272百万円（前期比43.8%増）を見込んでおります。

（3）販売費及び一般管理費、営業利益

当社グループの販売費及び一般管理費は人件費、租税公課、支払手数料、賃借料が主な内容となります。人件費は2024年12月期において12名増員するという人員計画に基づき算出しており、租税公課は販売用不動産を販売した際の消費税が主要な内容であることから、不動産の販売計画に紐づけて算出し、2024年12月期の不動産開発サービスにおける売上高計画が前期比42.9%増となることを踏まえて増加する計画としております。また支払手数料は実績にもとづく支払先の積み上げ、賃借料は2024年8月までは現在の実績、9月以降は移転予定先の賃借料の想定により算出しております。

以上の結果、2024年12月期における当社グループの販売費及び一般管理費は1,783百万円（前期比57.5%増）、営業利益は3,026百万円（前期比11.3%増）を見込んでおります。

（4）営業外損益、経常利益

当社グループの営業外損益は、借入に係る支払利息による営業外費用が主な内容となります。借入及びその支払利息については販売用不動産の仕入計画に紐づけて算出しております。また、上場関連費用13百万円を見込んでおります。

以上の結果、2024年12月期における当社グループの営業外費用は426百万円（前期比26.0%増）、経常利益は2,638百万円（前期比10.7%増）を見込んでおります。

（5）特別損益、親会社株主に帰属する当期純利益

当社グループでは特別損失として、本社事務所の移転に伴う旧事務所の固定資産除却損を2百万円見込んでおります。

以上の結果、2024年12月期における当社グループの親会社株主に帰属する当期純利益は1,803百万円（前期比18.9%増）を見込んでおります。

【業績予想に関するご留意事項】

本資料に記載されている業績予想等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績は様々な要因によって異なる場合があります。

ご注意：

この文章は一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず一切の投資勧誘又はそれに類する行為のために作成されたものではありません。2024年2月20日の当社取締役会において決議された当社普通株式の募集及び売出しへの投資判断を行うに際しては、必ず当社が作成する「新株式発行並びに株式売出届出目論見書」（及び訂正事項分）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断で行うようお願いいたします。「新株式発行並びに株式売出届出目論見書」（及び訂正事項分）は引受証券会社より入手することができます。また、本記者発表文に記載されている当社の計画、見積もり、予測、予想その他の将来情報については、本記者発表文の作成時点における当社の判断又は考えに過ぎず、実際の当社の経営成績、財政状態その他の結果は、経済状況の変化、市場環境の変化及び他社との競合、外国為替相場の変動等により、本記者発表文の内容又は本記者発表文から推測される内容と大きく異なる場合があります。