



2026年5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)

2026年12月期第1四半期決算説明会動画と質疑応答の書き起こしを公開しました

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12月期第1四半期の決算概要について説明会を開催いたしました。説明会のアーカイブ動画および質疑応答の書き起こしを公開いたしましたので、お知らせいたします。なお、本資料の記載内容は決算説明会での発言内容をそのまま書き起こしたのではなく、ご理解いただきやすいように一部加筆修正をしております。

■2026年12月期第1四半期決算説明会

動画 URL : <https://www.youtube.com/watch?v=vXCj1A40xHA>

開催日時：2026年5月15日 16:00～16:45

登壇者：取締役 CFO 水山 直也

■開示資料 URL

2026年12月期第1四半期決算説明資料：

<https://ssl4.eir-parts.net/doc/146A/tdnet/2812596/00.pdf>

決算短信：

<https://ssl4.eir-parts.net/doc/146A/tdnet/2812279/00.pdf>

2026年12月期第1四半期決算概要（補足テキスト）

<https://ssl4.eir-parts.net/doc/146A/tdnet/2817725/00.pdf>

質疑応答

Q1. 第1四半期の上振れ要因は、原価の保守的な見積もりの影響と販売価格の上振れとどちらが大きいのでしょうか？

水山：販売価格の上振れというものも若干あるものの、どちらかというコストコントロールが奏功しました。計画比で上振れたのは、売上高の上昇よりは、想定原価が下回って粗利が増えたことが要因でございます。

Q2. 中東情勢の影響で建設費や工期に影響が出ている会社もあると聞きますが、御社の場合はいかがでしょうか？

水山：日々ご支援いただいている各社にも問い合わせしておりますが、現時点においては、進行中のプロジェクト等も含めて、目立った工期の遅れやコスト増というような報告は受けていません。進捗は順調です。ただ、中東情勢や資材の供給状況については日々注視しており、万が一、進行中のプロジェクトで大幅な工期の遅れや工事費の増加により業績に影響がある場合は、直ちに開示させていただきます。

Q3. 都市部のマンション価格が下落しているようですが、業績に影響はありますか？

水山：マンション価格が下落しているという記事や統計結果は確認していますが、当社の事業は区分マンションを販売するものはほとんど行っておらず、その点について、影響はございません。ただ、これがマンション分譲価格にとどまるものなのか、不動産全体への投資意欲の抑制に働くのかという点は引き続き注視する必要があります。現時点で当社の販売先である機関投資家等へのヒアリングにおいては、昨年と変わらず投資意欲は旺盛という認識です。

Q4. 開発型SPCの出資者の属性と、足元の投資意欲について何か変化があれば教えてください。

水山：開発型SPCの出資者は、不動産部門をノンコア事業と位置付ける事業会社様が多くなっており、投資意欲については引き続き健全なものがございます。金利上昇の影響は考えられるところですので、対話の頻度を高めるなど、販売先へのヒアリングを続けていきたいと思っています。現時点では昨年同様の推移を見せておりますので、販売に関しては引き続き堅調に進めていけると認識しています。

Q5. 第2四半期に販売を計画していた物件の販売時期を調整したとのことですが、要因を教えてください。

水山： 通期の計画達成が最重要・最優先という前提のうえで、第2四半期で売却するものを第3四半期にするか、あるいはその逆にするかという意思決定においては、四半期ごとの数字はあまり意識しておらず、その物件をより適切な価格で評価していただけるタイミングでの売却を選択しています。また当社のバランスシート上の資産バランスを考慮しながら、通期内での売却時期を調整しています。第2四半期から第3四半期になる見込みをお示ししましたが、そういった意思決定の中での見通しとご理解ください。

Q6. 都心部でも賃料の上昇率が鈍化していると思いますが、既存物件についてはいかがでしょうか？今後の見通しと対応方針を教えてください。

水山： 当社物件の賃料上昇は、賃料更新時期や入れ替えのタイミングで顕在化するものです。当社がターゲットとしている都心エリアでの賃料上昇は観測されており、鈍化しているという感覚はなく、昨年度と同水準の上昇傾向が見られています。この先維持されるかについては保守的な見方をしていますが、現時点においては既存開発物件に関しても堅調に推移しています。

以上