

※当レポートは株式会社フィスコが目論見書および会社発表業績予想を要約し、類似企業はフィスコが選択したものです

コロンビア・ワークス
146A・100株
3月27日
東証スタンダード上場

オーダーメイド型も手掛ける不動産デベロッパー

不動産開発事業を単一セグメントとする不動産開発、不動産賃貸管理、ホテル運営を手掛ける。不動産開発サービスでは、レジデンス(賃貸マンション)、オフィス、ホテル等を不動産開発サービスの対象とし、レジデンスは「Blancé(ブランセ)」、「LUMIEC(ルミーク)」、オフィスは「BIASTA(ビアスタ)」のブランド名で開発を行っている。

3/27は3社同時上場というスケジュールでもあり、初値買い資金分散の影響を受けそうだ。ただ、価格水準に割高感はなく、株主にベンチャーキャピタルなどは見当たらない。

公開規模は30億円台前半と比較的大きい。

■IPOスケジュールと類似企業バリュエーション

日程	
仮条件提示	3月6日
ブックビルディング期間	3月8日～3月14日
公開価格決定	3月15日
申込期間	3月18日～3月22日
払込日	3月26日
上場日	3月27日

類似会社4社	
アーバネット<3242>	8.0倍(連)
ゴールドクレ<8871>	24.7倍(連)
日本エスコン<8892>	12.1倍(連)
ミラーズHD<8897>	6.2倍(連)

(PERは3月4日終値の会社側予想ベース)

コロンビア・ワークス

146A・100株

3月27日

東証スタンダード上場

業績推移 (百万円・%)						
決算期	売上高	伸び率	経常利益	伸び率	純利益	伸び率
2020/12	8,838	5.8%	873	-62.2%	540	-63.0%
2021/12	9,922	12.3%	1,049	20.2%	702	30.0%
2022/12	10,879	9.6%	1,818	73.3%	1,160	65.2%
2023/12	-	-	-	-	-	-
2024/12予	-	-	-	-	-	-

連結業績推移 (百万円・%)						
決算期	売上高	伸び率	経常利益	伸び率	純利益	伸び率
2021/12	10,002	-	1,029	-	682	-
2022/12	11,013	10.1%	1,854	80.2%	1,174	72.1%
2023/12	14,469	31.4%	2,382	28.5%	1,516	29.1%
2024/12予	20,081	38.8%	2,638	10.7%	1,803	18.9%
2023/9 3Q	8,730	-	1,348	-	852	-

予想EPS/配当 連結：540.89円/-円
※予想EPSは上場時発行済株式数で試算

■業績コメント

2024年12月期の業績は、売上高が前期比38.8%増の200.8億円、経常利益が同10.7%増の26.3億円と増収増益の見通しとなっている。

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いる。同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いる。

このような状況のもと、同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た。

コロンビア・ワークス

146A・100株

3月27日
東証スタンダード上場

基本概要	
所在地	東京都渋谷区渋谷三丁目28番15号
代表者名 (生年月日)	代表取締役 中内 準 (昭和50年10月3日生)
設立	平成25年5月14日
資本金	1億円 (令和6年2月20日現在)
従業員数	新規上場会社 32人 連結会社 47人 (令和6年1月31日現在)
発行済株式数 (上場時)	3,333,400株 (予定)
公開株式数	公募 833,400株 売出 80,100株 (オーバーアロットメントによる売出137,000株)
想定公開規模	31.6億円～33.7億円 (O A含む)
事業内容	不動産開発事業を単一セグメントとする不動産開発、不動産賃貸管理、ホテル運営

売上高構成比率 (2022/12期 実績)				
品目	金額		比率	
不動産開発サービス	10,879	百万円	98.8	%
不動産賃貸管理サービス	49	百万円	0.4	%
ホテル運営サービス	83	百万円	0.8	%
合計	11,013	百万円	100.0	%

幹事証券団 (予定)			
	証券会社名	引受株数	引受シェア
主幹事証券	野村證券(株)	未定	未定
幹事証券	SMBC日興証券(株)	未定	未定
幹事証券	三菱UFJモルガン・スタンレー証券(株)	未定	未定
幹事証券	岩井コスモ証券(株)	未定	未定
幹事証券	(株)SBI証券	未定	未定
幹事証券	楽天証券(株)	未定	未定
幹事証券	あかつき証券(株)	未定	未定

その他情報		
手取金の使途	不動産開発事業における不動産の新規取得および開発に係る運転資金として充当する予定	
関係会社	コロンビア・コミュニティ(株) (連結子会社) 不動産賃貸管理サービス コロンビアホテル&リゾート(株) (連結子会社) ホテル運営サービス	
VC売却可能分 (推定)	-社 -株 (売出し・保有期間などの制限があるもの以外)	
直近有償第三者割当	年月日	-
	割当先	-
	発行価格	-

コロンビア・ワークス

146A・100株

3月27日
東証スタンダード上場

大株主上位10者とロックアップ

株主名	持株比率	ロックアップ
Nstyle(株)	52.00%	90日間
中内 準 (社長)	41.40%	90日間
水山 直也	6.60%	90日間

■ 銘柄紹介

同社グループは、同社と連結子会社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いる。

(1)不動産開発サービス

レジデンス(賃貸マンション)、オフィス、ホテル等を不動産開発サービスの対象とし、レジデンスは「Blancé(ブランセ)」、「LUMIEC(ルミック)」、オフィスは「BIASTA(ビアスタ)」のブランド名で開発を行っている。同社では、案件担当者が仕入から開発、販売まで一貫して担当し、企画から運営まで一貫通貫の不動産開発サービスの提供が可能となっている。また、不動産賃貸管理やホテル運営の各サービスを同社グループにおいて提供することにより、世の中が求めているサービスのニーズをタイムリーに把握し、他社ではあまり手掛けられていない新たなサービスの提案を行うなど、不動産開発サービスに生かすことができる体制となっている。

また、テナントを先に決めた上でその需要に合わせて建設を行うBTS(Build To Suit)型施設(入居するテナントや顧客のニーズに合わせて、施設の用地選定から、テナント仕様で設計・開発などを行ういわゆるオーダーメイド型の施設)の開発も行っている。

不動産開発サービスは大都市圏を対象に実施。レジデンスやオフィス等を開発対象として用地を仕入れ、リターンを得られる投資対象として案件を組成した後、1棟販売にて数十億円程度のロットがある案件は不動産投資家に直接販売し、数億円程度のサイズが小さい案件は仲介業者を通して個人富裕層または当該個人の資産管理会社、一般事業法人向けに販売をしている。

コロンビア・ワークス

146A・100株

3月27日
東証スタンダード上場

(2)不動産賃貸管理サービス

商業施設等、オフィス、レジデンスなど不動産開発サービスにおいて開発した案件について、販売後も顧客に責任をもってフォローするため、顧客の「良き代理人」であることを同社グループの使命として、不動産賃貸管理サービスを行っている。連結子会社のコロンビア・コミュニティ(株)が1都3県(東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県)を対象に実施。

(3)ホテル運営サービス

連結子会社のコロンビアホテル&リゾート(株)が、同社が開発したアートホテルなどの空間演出によるホテル運営サービスを行っている。

(4)アセットマネジメントサービス

アセットマネジメントサービスにおいて投資家の委託を受けて資産形成や資産の運用、保全を行うことで、これまでなかった収益獲得の機会を得るため、2023年4月にコロンビア・アセットマネジメント(株)を設立した。同社の委託元や取引先とのリレーションを活用することにより、同社の売却先候補の拡大などのシナジー効果も見込めると考えている。

(5)多様な収益ポイント

同社グループは、土地に建物を建てて売却を行う通常の不動産開発のみならず自社開発型、ファンド型及びソリューション型の3つの事業スキームを展開している。ひとつの土地に対して最適なスキームを選択することで利益の最大化及び資産効率の最適化を図ることができる。

免責事項(ディスクレーマー)

株式会社フィスコ(以下「フィスコ」という)は株価情報および指数情報の利用について東京証券取引所・大阪取引所・日本経済新聞社の承諾のもと提供しています。

本レポートは、あくまで情報提供を目的としたものであり、投資その他の行為および行動を勧誘するものではありません。

本レポートはフィスコが信頼できると判断した情報をもとにフィスコが作成・表示したものです。フィスコは本レポートの内容および当該情報の正確性、完全性、的確性、信頼性等について、いかなる保証をするものではありません。

本レポートに掲載されている発行体の有価証券、通貨、商品、有価証券その他の金融商品は、企業の活動内容、経済政策や世界情勢などの影響により、その価値を増大または減少することもあり、価値を失う場合があります。本レポートは将来のいかなる結果をお約束するものでもありません。お客様が本レポートおよび本レポートに記載の情報をいかなる目的で使用する場合においても、お客様の判断と責任において使用するものであり、使用の結果として、お客様になんらかの損害が発生した場合でも、フィスコは、理由のいかなるを問わず、いかなる責任も負いません。

本レポートに記載された内容は、本レポート作成時点におけるものであり、予告なく変更される場合があります。フィスコは本レポートを更新する義務を負いません。

本文およびデータ等の著作権を含む知的所有権はフィスコに帰属し、フィスコに無断で本レポートおよびその複製物を修正・加工、複製、送信、配布等することは強く禁じられています。

フィスコおよび関連会社ならびにそれらの取締役、役員、従業員は、本レポートに掲載されている金融商品または発行体の証券について、売買等の取引、保有を行っているまたは行う場合があります。

以上の点をご了承の上、ご利用ください。

■お問い合わせ■

〒107-0062 東京都港区南青山五丁目13番3号

株式会社フィスコ

電話:03-5774-2443(情報配信部) メールアドレス: support@fisco.co.jp