

**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

**レジデンス、オフィス、ホテル等の不動産を開発**

不動産開発サービスを主事業とし、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を行っている。

**<不動産開発サービス>**

不動産開発はレジデンス(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。同社不動産開発の特徴としては定額制のパーソナルトレーニングサービスや朝食提供サービスを導入したレジデンスの案件や、住宅街の駅前にクリニックを集めたメディカルモールの案件を販売するなど、相場賃料や想定利用人数といった建物の需要にとどまらず、周辺地域でどのようなサービスが求められているかに至るまで徹底的なリサーチを行うことにより、その用地に合わせたサービスの付加を企画するといった特徴的な案件開発の実績を重ねていることがあげられる。

**朝食提供サービスを導入した賃貸マンション LUMIEC MEGURO**


所在地	東京都目黒区目黒
用途	店舗、共同住宅
特徴	壁柱と逆梁の構造体をそのまま意匠とする外観デザインで、一階には京都から「CoffeeBase」を誘致。居住者へは、朝食が毎日無料というサービスの提供を行っている朝食サービス付きマンションです。

**渋谷駅より徒歩8分のスモールオフィス BIASTA渋谷道玄坂**


所在地	東京都渋谷区円山町
用途	店舗、事務所
特徴	渋谷駅から徒歩圏内「超都心」で開発を実施した案件。前面道路の並木道との調和を目的とし、本物の木の角材をファサードに利用したスモールオフィスビルで、賃貸に対してコロナ禍でも多くの引き合いをいただきました。

**人間ドック受診センター セントラルクリニック世田谷**


所在地	東京都世田谷区上野毛
用途	診療所
特徴	緑豊かな「国分寺崖線」の丘の上に位置する会員制の人間ドック健診センターで、高性能な医療機器を備える受診エリアと、上質なラウンジとそれに連なる屋外テラスの充実した休憩エリアを持つ医療施設です。

## 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

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。当該不動産開発サービスは、大都市圏を対象に行っている。

### <不動産賃貸管理サービス>

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、不動産賃貸管理サービスを行っている。

#### a. 商業施設等

商業施設、複合施設のエリア特性やトレンド等の市場調査を元に賃貸を支援する業務(リーシング)を行っている。施設運営に欠かせない清掃・各種設備の保守点検等は専門業者を派遣し、日常のスケジュール管理や、行政への報告などを代行している。

#### b. オフィス

物件のコンセプトや特徴をアピールした資料作りや、オフィス専門の仲介業者との協力体制のもと、テナント誘致を行っている。オーナーの要望や物件に即したテナントであるか調査した上で、契約の締結、入居後のサポートまで代行している。

#### c. レジデンス

地域に根差した仲介業者との協力体制のもと、年間を通し、時期的・地域的特性を踏まえリーシング条件の提案を行っている。共用部の有効活用や環境維持、設備保守等の建物規模に応じた提案をしている

### <ホテル運営サービス>

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。現在、運営を行っているホテルは以下のとおり。

BnA Alter Museum 京都府京都市下京区  
BnA STUDIO Akihabara 東京都千代田区  
MIZUKA DAIMYO 4 福岡県福岡市中央区

23年1～9月のサービス別売上高は、不動産開発サービス8,490百万円、不動産賃貸管理サービス77百万円、ホテル運営サービス161百万円、合計8,730百万円となっている。

## 中長期の業績見通し

23年12月期は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。

24年12月期は売上高は38.8%増、経常利益は10.7%増を見込んでいる。23年12月期においては10物件の販売であったところ、24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いる。

海外においては商業用不動産市場は、オフィス空室率の高止まり、借入れコストの増加により厳しい状況も見受けられる。しかし日本国内においては日本銀行はマイナス金利解除後も緩和的な金融政策をとり、不動産から期待される賃貸利回りと借入に対する支払い利率の差では、東京の不動産市場は諸外国主要都市と比較して魅力が高く、市場は堅調に推移することが見込まれる。これらを背景に同社業績についてもしっかりとした推移が期待されよう。

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					

### 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