



新株式発行及び株式売出しに係る 補足説明資料

2025年11月27日

コロンビア・ワークス株式会社（東証スタンダード市場:146A）



会社名	コロンビア・ワークス株式会社
上場市場	東証スタンダード市場（証券コード：146A）
オファリング形態	国内新株式発行及び株式売出し
オファリング株式数	オファリング総株式数：771,800株 新株式発行数：671,200株 オーバーアロットメントによる売出し数：100,600株
ロックアップ	対象者：当社、中内 準、Nstyle株式会社、水山 直也 期間：発行価格等決定日に始まり、一般募集の受渡期日から起算して180日目の日に終了する期間
発行決議日	2025年11月27日（木）
条件決定日	2025年12月8日（月）から2025年12月10日（水）までのいずれかの日
申込期間	発行価格等決定日の翌営業日から発行価格等決定日の2 営業日後の日まで
払込期日	2025年12月15日（月）から2025年12月17日（水）までのいずれかの日（ただし、発行価格等決定日の5営業日後）
主幹事証券会社	みずほ証券株式会社

本オファリングの目的

当社独自の強みを活かした不動産開発の大型化により、高い成長性を実現し、将来的に東証プライム市場への移行を目指す

① 開発資金の調達

- └ 本エクイティファイナンスで調達した資金は、不動産開発事業における、賃貸マンションやホテルの開発における、土地購入資金及び建設代金として、2026年12月期に充当
- └ 重視する営業利益の安定的且つ高い成長実現を企図

② 安定的な財務基盤の構築

- └ 本エクイティファイナンスによる財務基盤の強化で、将来の投資機会におけるデッドキャパシティの確保を企図

③ 流動性の向上

- └ 2027年以降に東証プライム市場への移行を目指しており、上場基準への適合の準備として、流動性（流通株式比率および流通株式時価総額）の向上を企図

本オファリングの目的①②：プロジェクトの大型化を進め、営業利益成長率と収益性を向上

案件規模とプロジェクト数を資金効率よく拡大することで、運用資産を飛躍的に増加
ストック収益の積上げにつながり、経営の安定と投資のバランスを両立しながら企業価値の向上を企図

本オファリングで不動産の購入・開発資金を調達し、プロジェクトを大型化

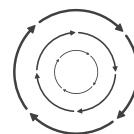
プロジェクトの大型化により、不動産エコシステムが拡大し、営業利益成長率と収益性が向上

不動産開発事業



プロジェクトの大型化により
営業利益率が向上

不動産運営事業



開発案件の受託※による
賃貸管理・AM事業・ホテル運営
の収益拡大機会

開発ファンド活用により
回転率向上

収益が増加し、さらなる投資・株主還元原資を獲得

企業価値向上

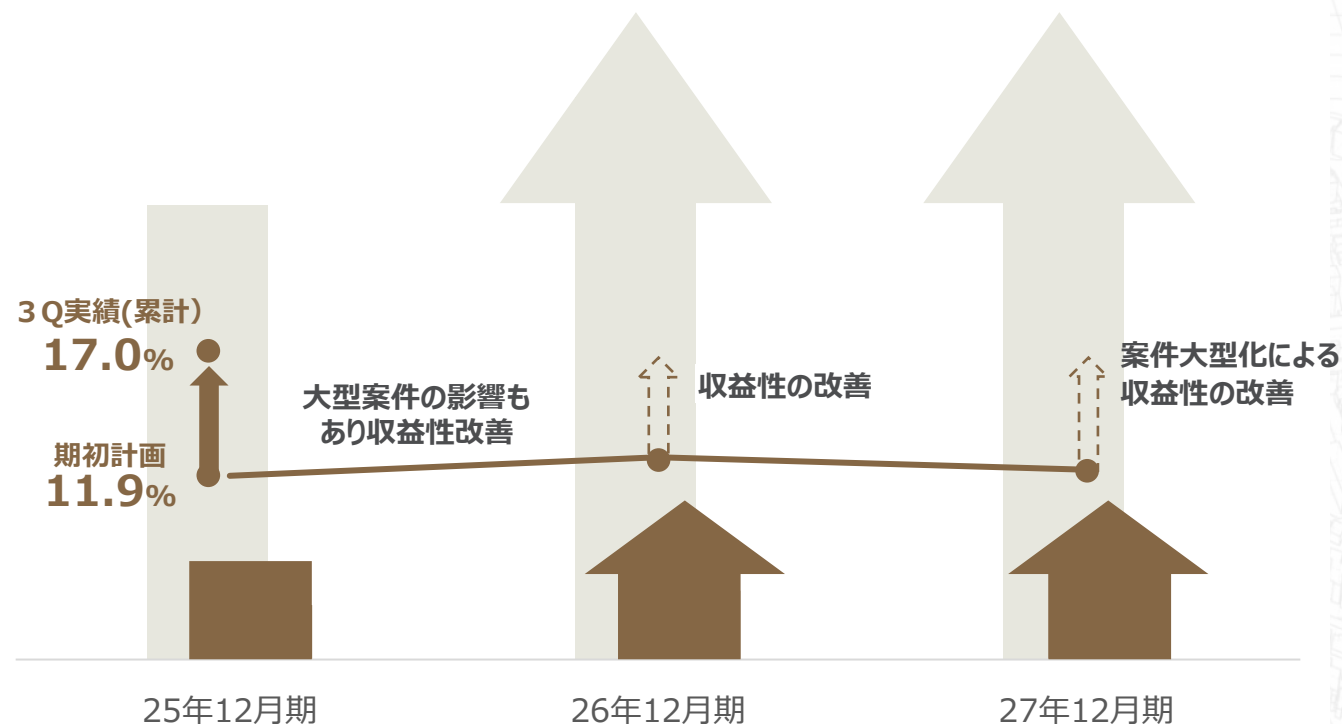
※ 賃貸管理は連結子会社であるコロンビア・コミュニティで受託することを前提に売却

本オファリングの目的①②：プロジェクトの大型化を進め、営業利益成長率と収益性を向上

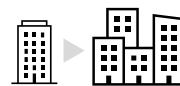
調達させていただいた資金に借入レバレッジをかけることで、新たに100億円規模の投資が可能になり、プロジェクトの大型化を進める予定
開発事業においては、大型化に伴う販管費増は少ないため、計画比で営業利益率が向上する見込み

中期経営計画 <イメージ>

売上計画 営業利益計画 営業利益率



本調達資金にレバレッジをかけることより
新たに100億円規模の成長投資が可能に



案件の大型化に伴う販管費増は少ないため
営業利益率が拡大する公算が大きい

参考：コロンビア・ワークス連結における今期の業績推移

(百万円)	1Q	2Q	3Q
売上高	5,421	4,296	18,983
案件単価	1,661	876	3,542
粗利率	27.4%	24.6%	22.2%
販管費	633	634	593
販管費率	11.7%	14.8%	3.1%
営業利益率	15.7%	9.9%	19.1%

※ 1件単価120億円超の大型物件の影響で案件単価が上昇

なぜ今なのか：案件大型化に向けて仕入パイプラインが拡充

新たな成長ステージに向けて大型の開発用地の仕入れパイプラインが着実に拡充。案件単価の向上につながり、収益性の向上を期待

東京都心

<港区西麻布エリアで開発用地>



2025年11月17日開示の「物件取得に関するお知らせ」の通り、西麻布四丁目の物件に関して、売買契約締結を2025年12月上旬に、決済および引渡を2026年1月末に予定

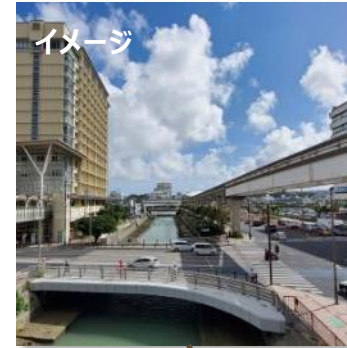
台東区

<浅草エリアで開発用地>



沖縄那覇

<那覇エリアで開発用地>



<那覇エリアで開発用地>



本オファリングの目的③：流通株式比率を向上させ、東証プライム市場への上場基準適合を目指す

COLUMBIA
WORKS

新株発行により、流通株式数が向上。現経営陣の持ち株売却の必要はなく、継続保有予定

		東証プライム市場	当社適合状況 (6月時点)	当社適合状況 (オファリング後の見込)
流動性	株主数	800人以上	1,524人 (2025年6月末時点)	適合済
	流通株式数	20,000単位以上	21,030単位	適合済
	流通株式 時価総額	100億円以上	54億円	91億円* (2025年11月26日終値で算出)
	流通株式比率	35%以上	30.3%	37.3%*
株式価値	時価総額	250億円以上	180億円	245億円 (2025年11月26日終値で算出)
BS	純資産の額	50億円以上	124億円 (2025年6月末時点)	適合済
PL	利益の額または 売上	最近2年間の利益合計が 25億円以上	最近2年間の利益合計 37億円	適合済

* オファリング総株式数771,800株に基づいて算出
なお、一般募集による新株式発行数671,200株をもとに算出した当社流通株式比率は36.0%になる見込み
(流通株式比率は、2025年6月末時点の株主名簿を元に当社独自に試算)

本補足資料は、本件新株式発行及び株式売出し並びに当社の関連情報の開示のみを目的として作成しており、国内外を問わず、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。本補足資料は、当社株式への投資判断にあたって必要なすべての情報を含むものではなく、投資を行う際は必ず当社が作成する新株式発行並びに株式売出し届出目論見書及び訂正事項分（作成された場合）をご覧ください。ご自身で投資判断をしていただきますようお願い申し上げます。

新株式発行並びに株式売出し届出目論見書（及び訂正事項分）のご請求及びお問い合わせは、引受証券会社までお願いいたします。

本補足資料を作成するにあたっては、正確性に注意し慎重に行っておりますが、完全性を保証するものではありません。本補足資料に含まれる将来に関する記載内容は、本補足資料の作成時点現在において入手可能な情報および仮定に基づいており、実際の業績は、様々な要因により計画と異なる場合があります、今後予告無く予想数字等が変更される場合がございます。

本補足資料記載の情報によって生じた損害については、当社は一切責任を負いません。

本補足資料における情報の使用につきましては、各自の判断、責任においてご使用いただくことを、ご了承ください。

当社の許可なく本補足資料の全部または一部を複製、転写等により使用することを禁止いたします。