



2025年6月17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)

投資家のみなさまからのご質問と当社見解（2025年第1四半期）

平素より当社へのご関心をお持ちいただきありがとうございます。投資家のみなさまよりいただきましたご質問と回答につきまして、以下の通り開示いたします。

なお、本開示は投資家のみなさまへの情報発信の強化と、フェア・ディスクロージャーを目的に開示するものです。開示日時点での見解になるため、ご質問によっては、時期により多少の齟齬が生じる可能性がある旨ご承知ください。

<ご質問と回答>

01. マクロ環境の変化による業績影響について

1. 米国の関税引き上げ政策による業績への影響はありますか。

当社のビジネスは、国内で不動産開発及び販売を行っているため、関税による直接的な影響はございません。しかしながら関税によりインフレ傾向が続く場合、建築資材の高騰など、間接的な影響を受ける可能性がございます。世界経済は先行き不透明な状況にあるため、当社が事業展開する市場環境の変化を注視し、柔軟かつ迅速な対応を行いながら事業拡大に取り組んでまいります。

2. 日銀が利上げした場合に業績への影響はありますか。

2025年3月31日現在、当社には450億円ほどの有利子負債がありレバレッジをかけて成長しております。金融政策が正常化に向かう場合、少なからず影響を受ける状況にあると認識しております。しかしながら利上げが決定される背景には持続的な物価上昇があるため、利上げ局面において業績にポジティブに作用すると認識しております。利上げによる支払利息の増加率以上の賃料収入の上昇および物件価格の上昇が見込まれます。当社は賃料収入の増加が見込まれるエリアを中心に不動産開発を行ってきたことから、相場賃料の上昇による当社収益の増加が金利負担を超える見通しでござ

ざいます。

3. **イランとイスラエルの戦争について、影響はありますか。**

2025 年 6 月 15 日現在、イランとイスラエルによる攻撃の応酬が続いており、双方で多数の死傷者が出ているだけでなく、攻撃の対象が軍事施設だけでなくエネルギー関連施設などにも拡大しています。事態が沈静化する見通しは立っていないようですが、現時点で当社業績に与える影響はないと評価しております。しかしながら、原油価格等による建築資材の高騰など、間接的な影響を受ける可能性がございます。世界経済は先行き不透明な状況にあるため、当社が事業展開する市場環境の変化を注視し、柔軟かつ迅速な対応を行いながら事業拡大に取り組んでまいります。

4. **為替の変動は業績にどのような影響がありますか。**

2024 年 12 月期の販売先は日本国内の機関投資家を中心でしたが、資金の出所は海外投資家も含まれると認識しており、為替の動向は海外投資家の投資判断に影響を与えるものと認識しております。しかしながら足元の販売活動において、特段の変化を認識してございません。依然として円安水準であることに加え、グローバルの主要都市に比較して都心不動産が割安な評価を得られていること、日本国内がインフレ基調にあることから、当面はポジティブな市況感が継続すると見込んでおります。今後、開示すべき事項が発生した場合には速やかに開示いたします。

5. **インフレによる業績影響はどのようにとらえていますか。**

ポジティブな影響とネガティブな影響がございますが、総じてポジティブに影響すると認識しております。ポジティブな影響としては、賃料収入の増加やインフレヘッジとしての不動産市況の活性化等による不動産価格の上昇が見込まれ、当社の売上の増加に影響いたします。ネガティブな影響としましては、建築資材や人件費の高騰による原価増および金利上昇による支払利息の増加を認識しております。しかしながら、各コストの増加以上に賃料収入の増加及び不動産価格向上による恩恵が大きいため、賃料収入の増加が見込めるエリアを中心に開発を行う方針をとっております。さらに、ファンド組成による開発スキームを展開するだけでなく、他社デベロッパーが開発をした物件のバリューアップ型開発（開発期間が相対的に短い）の比率を高めることで、マーケットリスクにさらされる期間を短くし、リスクヘッジをしております。

6. **不動産市況について状況はいかがでしょう。**

仕入れ環境、販売環境共に好況が継続していると認識しており、足元で特段の変化は

ございません。ただし、エリアごとに需要は二極化しており、今後その傾向はより顕著になると見込んでおります。当社の不動産開発は、賃料収入の増加が見込める都心3区ないしは5区エリアに特化する方針をとっておりますが、ホテル開発につきましては、その限りでなく全国のインバウンド需要を見定めながら開発を進めていく所存でございます。

7. **建築費や人件費の高騰についてどのようにとらえていますか。**

2023年から建築物価の高騰は緩やかになったものの、足元ではインフレ傾向がございます。加えて連動する消費者物価指数は2025年、2026年も対前年比2%の上昇も継続が見込まれているため、建築費の上昇傾向は続くと考えております。また、建築業界の働き方改革の影響もあり、人件費の高騰や工期の長期化傾向があり、リスクの一つとして認識しております。そのため自社開発型ではなく建築済みの不動産を仕入れ、当社でサービス付加、リノベーション、家賃改定及び集客するバリューアップ型の開発案件を増やしております。工期が短縮され、キャッシュの高回転により利益額は成長を継続する見込みでございます。

以上