

【表紙】

【提出書類】	半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の5第1項の表の第1号
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2025年8月14日
【中間会計期間】	第13期中（自 2025年1月1日 至 2025年6月30日）
【会社名】	コロンビア・ワークス株式会社
【英訳名】	Columbia Works Inc.
【代表者の役職氏名】	代表取締役 中内 準
【本店の所在の場所】	東京都渋谷区渋谷二丁目17番1号
【電話番号】	03-6427-1562
【事務連絡者氏名】	取締役 水山 直也
【最寄りの連絡場所】	東京都渋谷区渋谷二丁目28番1号
【電話番号】	03-6427-1562
【事務連絡者氏名】	取締役 水山 直也
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【企業情報】

第 1 【企業の概況】

1 【主要な経営指標等の推移】

回次	第12期中間連結 会計期間	第13期中間連結 会計期間	第12期
会計期間	自2024年 1 月 1 日 至2024年 6 月30日	自2025年 1 月 1 日 至2025年 6 月30日	自2024年 1 月 1 日 至2024年12月31日
売上高 (百万円)	6,983	9,717	20,981
経常利益 (百万円)	845	858	3,519
親会社株主に帰属する中間(当期)純利益 (百万円)	562	695	2,238
中間包括利益又は包括利益 (百万円)	562	697	2,238
純資産額 (百万円)	10,421	12,403	12,101
総資産額 (百万円)	39,909	61,334	52,186
1株当たり中間(当期)純利益 (円)	93.90	100.23	345.96
潜在株式調整後1株当たり 中間(当期)純利益 (円)	-	100.15	345.42
自己資本比率 (%)	26.1	20.2	23.2
営業活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	4,557	6,943	14,347
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	1,405	1,330	1,596
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	7,450	7,479	17,085
現金及び現金同等物の中間期末 (期末)残高 (百万円)	4,590	3,447	4,243

- (注) 1. 当社は中間連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。
2. 第12期中間連結会計期間の潜在株式調整後1株当たり中間純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
3. 当社は、2025年8月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。第12期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株あたり中間(当期)純利益及び潜在株式調整後1株あたり中間(当期)純利益を算定しております。

2 【事業の内容】

当中間連結会計期間において、当社グループ(当社及び当社の関係会社)が営む事業の内容について、重要な変更はありません。また、主要な関係会社における異動は以下の通りです。

当中間連結会計期間より、ACSホールディングス株式会社及び株式会社サンクス沖縄を株式の取得により子会社化し、連結の範囲に含めております。

## 第2【事業の状況】

### 1【事業等のリスク】

当中間連結会計期間において、新たな事業等のリスクの発生、または、前事業年度の有価証券報告書に記載した事業等のリスクについての重要な変更はありません。

### 2【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当中間連結会計期間の末日現在において判断したものであります。

#### (1) 経営成績の状況

当中間連結会計期間におけるわが国の経済は、雇用・所得環境の改善やインバウンド需要の回復等を背景に緩やかな景気回復の動きが見られました。一方で、物価上昇の継続、今後の米国の政策転換、日銀による利上げ動向など、依然として先行きは不明瞭な状況にあります。

当社グループが属する不動産業界においては、建設資材価格の高騰により建築コストの上昇や日銀の金融政策の変更による金利上昇などの懸念はありますが、住宅を中心とした賃料の上昇や円安、欧米と比較して相対的な低金利環境を背景に国内及び海外投資家による国内不動産への投資需要は堅調に推移していくことが予想されます。

このような状況のもと、当社グループでは需要が堅調なレジデンス物件を中心に開発を行ってまいりました。当中間連結会計期間においては、当期に販売を行う予定のものも含めて、18,691百万円の販売用不動産の投資を行いました。

この結果、当中間連結会計期間の経営成績は、売上高9,717百万円（前年同期比39.2%増）、営業利益1,275百万円（前年同期比19.0%増）、経常利益858百万円（前年同期比1.5%増）、親会社株主に帰属する中間純利益695百万円（前年同期比23.7%増）となりました。

なお、当社グループは不動産開発事業の単一セグメントであるため、セグメント別の記載は省略しております。

#### (2) 財政状態の状況

##### （資産）

当中間連結会計期間末における流動資産合計は前連結会計年度末と比較して7,738百万円増加し、48,503百万円となりました。これは主に販売用不動産1,880百万円、仕掛販売用不動産6,988百万円の増加、現金及び預金811百万円の減少等によるものです。固定資産合計は前連結会計年度末と比較して1,408百万円増加し、12,830百万円となりました。これは主に建物及び構築物474百万円、土地1,188百万円の増加、建設仮勘定445百万円の減少等によるものです。

この結果、資産合計は前連結会計年度末と比較して9,147百万円増加し61,334百万円となりました。

##### （負債）

当中間連結会計期間末における流動負債合計は前連結会計年度末と比較して9,694百万円増加し、18,812百万円となりました。これは主に短期借入金6,659百万円、1年内返済予定の長期借入金3,438百万円の増加等によるものです。固定負債合計は前連結会計年度末と比較して849百万円減少し30,118百万円となりました。

この結果、負債合計は前連結会計年度末と比較して8,845百万円増加し、48,930百万円となりました。

##### （純資産）

当中間連結会計期間末における純資産合計は前連結会計年度末に比較して302百万円増加し、12,403百万円となりました。これは親会社株主に帰属する中間純利益の計上による利益剰余金695百万円の増加、剰余金の配当399百万円の減少によるものです。

この結果、自己資本比率は20.2%（前連結会計年度末は23.2%）となりました。

#### (3) キャッシュ・フローの状況

当中間連結会計期間末における現金及び現金同等物（以下、「資金」という。）は、前連結会計年度末に比べて795百万円減少して3,447百万円となりました。

当中間連結会計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

##### （営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動の結果使用した資金は、6,943百万円となりました。これは主に、税金等調整前中間純利益1,025百万円、不動産取得及び不動産竣工による棚卸資産の増加額7,511百万円、法人税等の支払額949百万円によるものであります。

##### （投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動の結果使用した資金は、1,330百万円となりました。これは主に、有形固定資産の取得による支出1,196百万円、子会社株式の取得による支出361百万円によるものであります。

##### （財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動の結果得られた資金は、7,479百万円となりました。これは主に、長期借入れによる収入11,798百万円及び短期借入金の純増額6,354百万円、不動産の売却等に伴う長期借入金の返済による支出10,268百万円によるものであります。

(4) 会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

前事業年度の有価証券報告書に記載した「経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析」中の会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定の記載について重要な変更はありません。

(5) 経営方針・経営戦略等

当中間連結会計期間において、当社グループが定めている経営方針・経営戦略等について重要な変更はありません。

(6) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

当中間連結会計期間において、当社グループが優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題について重要な変更はありません。

(7) 研究開発費

該当事項はありません。

3【経営上の重要な契約等】

当中間連結会計期間において、経営上の重要な契約等の決定又は締結等はありません。

### 第3【提出会社の状況】

#### 1【株式等の状況】

##### (1)【株式の総数等】

###### 【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	10,000,000
計	10,000,000

###### 【発行済株式】

種類	中間会計期間末現在 発行数(株) (2025年6月30日)	提出日現在発行数(株) (2025年8月14日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	3,472,400	6,944,800	東京証券取引所 スタンダード市場	完全議決権株式であり、権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であり、単元株式数は100株であります。
計	3,472,400	6,944,800	-	-

(注) 2025年7月15日開催の取締役会決議に基づき、2025年8月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行いました。これに伴い、発行済株式総数は3,472,400株増加し、6,944,800株となっております。

##### (2)【新株予約権等の状況】

###### 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

###### 【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

##### (3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

## ( 4 ) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
2025年6月16日 (注) 1	1,000	3,472,400	-	1,576	3	1,482

(注) 1 . 新株予約権の権利行使による増加であります。

2 . 2025年7月15日開催の取締役会決議に基づき、2025年8月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行いました。これに伴い、発行済株式総数は3,472,400株増加し、6,944,800株となっております。

## ( 5 ) 【大株主の状況】

2025年6月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式(自己 株式を除く。)の 総数に対する所有 株式数の割合 (%)
Nstyle株式会社	東京都港区白金6丁目21番4-301号	1,300,000	37.44
中内 準	東京都港区	961,200	27.68
水山 直也	東京都杉並区	159,700	4.60
株式会社SBI証券	東京都港区六本木1丁目6番1号	130,472	3.76
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-12	127,600	3.67
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区赤坂1丁目8番1号	47,600	1.37
楽天証券株式会社	東京都港区南青山2丁目6番21号	44,900	1.29
株式会社DMM.com証券	東京都中央区日本橋2丁目7番1号	29,000	0.84
THE BANK OF NEW YORK MELLON 140044 (常任代理人 株式会社みず ほ銀行決済営業部)	240 GREENWICH STREET, NEW YORK, NY 10286, U.S.A (東京都港区港南2丁目15番1号)	26,400	0.76
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋1丁目13番1号	22,700	0.65
計	-	2,849,572	82.06

(注) 当社は2025年8月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行いましたが、上記における所有株券数については、株式分割前の数を記載しております。

( 6 ) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2025年 6 月30日現在

区分	株式数 ( 株 )	議決権の数 ( 個 )	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式 ( 自己株式等 )	-	-	-
議決権制限株式 ( その他 )	-	-	-
完全議決権株式 ( 自己株式等 )	-	-	-
完全議決権株式 ( その他 )	普通株式 3,470,000	34,700	権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であり、単元株式数は100株であります。
単元未満株式	普通株式 2,400	-	-
発行済株式総数	3,472,400	-	-
総株主の議決権	-	34,700	-

( 注 ) 2025年 8 月 1 日付で普通株式 1 株につき 2 株の割合で株式分割を行っておりますが、上記株式数については、当該株式分割前の株式数を記載しております。

【自己株式等】

該当事項はありません。

2 【役員の状況】

該当事項はありません。

## 第4【経理の状況】

### 1. 中間連結財務諸表の作成方法について

当社の中間連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（1976年大蔵省令第28号。以下「連結財務諸表規則」という。）に基づいて作成しております。

また、当社は金融商品取引法第24条の5第1項の表の第1号の上欄に掲げる会社に該当し、連結財務諸表規則第1編及び第3編の規定により第1種中間連結財務諸表を作成しております。

### 2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、中間連結会計期間（2025年1月1日から2025年6月30日まで）に係る中間連結財務諸表について、双葉監査法人による期中レビューを受けております。



## 1 【中間連結財務諸表】

## ( 1 ) 【中間連結貸借対照表】

( 単位：百万円 )

	前連結会計年度 ( 2024年12月31日 )	当中間連結会計期間 ( 2025年 6 月30日 )
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	4,293	3,482
売掛金	53	83
販売用不動産	16,083	17,964
仕掛販売用不動産	19,280	26,268
前渡金	545	425
その他	508	280
貸倒引当金	0	0
流動資産合計	40,764	48,503
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	3,529	4,004
土地	6,240	7,429
建設仮勘定	488	43
その他（純額）	75	76
有形固定資産合計	10,334	11,553
無形固定資産	213	169
投資その他の資産		
投資有価証券	7	111
その他	866	995
投資その他の資産合計	874	1,107
固定資産合計	11,422	12,830
資産合計	52,186	61,334
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	524	446
短期借入金	2,255	8,915
1年内返済予定の長期借入金	4,862	8,300
1年内償還予定の社債	8	8
未払法人税等	1,043	412
賞与引当金	24	37
その他	398	692
流動負債合計	9,117	18,812
固定負債		
社債	8	-
長期借入金	30,515	29,658
その他	443	460
固定負債合計	30,967	30,118
負債合計	40,085	48,930
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	1,576	1,576
資本剰余金	1,478	1,482
利益剰余金	9,045	9,341
株主資本合計	12,100	12,400
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	-	1
その他の包括利益累計額合計	-	1
新株予約権	0	1
純資産合計	12,101	12,403
負債純資産合計	52,186	61,334

## ( 2 ) 【中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書】

## 【中間連結損益計算書】

( 単位 : 百万円 )

	前中間連結会計期間 ( 自 2024年 1 月 1 日 至 2024年 6 月30日 )	当中間連結会計期間 ( 自 2025年 1 月 1 日 至 2025年 6 月30日 )
売上高	6,983	9,717
売上原価	5,105	7,174
売上総利益	1,878	2,543
販売費及び一般管理費	806	1,268
営業利益	1,071	1,275
営業外収益		
受取利息及び配当金	0	3
保険解約返戻金	8	1
収用補償金	15	-
売電収入	-	1
その他	4	2
営業外収益合計	28	8
営業外費用		
支払利息	171	340
借入関連費用	28	82
その他	53	3
営業外費用合計	254	426
経常利益	845	858
特別利益		
固定資産売却益	7	105
負ののれん発生益	-	61
特別利益合計	7	167
税金等調整前中間純利益	853	1,025
法人税、住民税及び事業税	313	370
法人税等調整額	23	41
法人税等合計	290	329
中間純利益	562	695
親会社株主に帰属する中間純利益	562	695

【中間連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年 1 月 1 日 至 2024年 6 月30日 )	当中間連結会計期間 (自 2025年 1 月 1 日 至 2025年 6 月30日 )
中間純利益	562	695
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	-	1
その他の包括利益合計	-	1
中間包括利益	562	697
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	562	697
非支配株主に係る中間包括利益	-	-

## ( 3 ) 【中間連結キャッシュ・フロー計算書】

( 単位 : 百万円 )

	前中間連結会計期間 ( 自 2024年 1 月 1 日 至 2024年 6 月30日 )	当中間連結会計期間 ( 自 2025年 1 月 1 日 至 2025年 6 月30日 )
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前中間純利益	853	1,025
固定資産売却損益 ( は益 )	7	105
負ののれん発生益	-	61
減価償却費	130	227
貸倒引当金の増減額 ( は減少 )	0	0
賞与引当金の増減額 ( は減少 )	4	8
受取利息及び受取配当金	0	3
保険解約返戻金	8	1
収用補償金	15	-
売電収入	-	1
支払利息	171	340
売上債権の増減額 ( は増加 )	3	30
棚卸資産の増減額 ( は増加 )	5,307	7,511
仕入債務の増減額 ( は減少 )	60	77
前渡金の増減額 ( は増加 )	109	178
その他	224	355
小計	3,907	5,657
利息及び配当金の受取額	0	3
利息の支払額	173	342
法人税等の支払額又は還付額 ( は支払 )	499	949
保険解約返戻金の受取額	8	1
収用補償金の受取額	15	-
売電収入の受取額	-	1
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,557	6,943
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	6	4
定期預金の払戻による収入	17	20
有形固定資産の取得による支出	1,172	1,196
有形固定資産の売却による収入	20	275
無形固定資産の取得による支出	126	-
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	-	361
その他	136	63
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,405	1,330
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額 ( は減少 )	4,334	6,354
長期借入れによる収入	10,621	11,798
長期借入金の返済による支出	10,190	10,268
社債の償還による支出	13	8
株式の発行による収入	2,926	3
配当金の支払額	227	399
財務活動によるキャッシュ・フロー	7,450	7,479
現金及び現金同等物の増減額 ( は減少 )	1,488	795
現金及び現金同等物の期首残高	3,101	4,243
現金及び現金同等物の中間期末残高	4,590	3,447

【注記事項】

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)

(連結範囲の重要な変更)

当中間連結会計期間において、ACSホールディングス株式会社の株式を取得したことにより、同社及びその子会社である株式会社サンクス沖縄を連結の範囲に含めております。

詳細につきましては、「注記事項(企業結合等関係)」をご参照ください。

(会計方針の変更)

(法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準等の適用)

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。)等を当中間連結会計期間の期首から適用しております。法人税等の計上区分(その他の包括利益に対する課税)に関する改正については、2022年改正会計基準第20-3項ただし書きに定める経過的な取扱い及び「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号2022年10月28日)第65-2項(2)ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。なお、当該会計方針の変更による前中間連結会計期間の中間連結財務諸表及び前連結会計年度の連結財務諸表への影響はありません。

(中間連結損益計算書関係)

販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は以下のとおりであります。

	前中間連結会計期間 (自 2024年1月1日 至 2024年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年1月1日 至 2025年6月30日)
租税公課	241百万円	299百万円
給料	123	190
賞与引当金繰入額	18	33

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

現金及び現金同等物の中間期末残高と中間連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係は次のとおりであります。

	前中間連結会計期間 (自 2024年1月1日 至 2024年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年1月1日 至 2025年6月30日)
現金及び預金勘定	4,636百万円	3,482百万円
預入期間が3カ月を超える定期預金	46	34
現金及び現金同等物	4,590	3,447

(株主資本等関係)

前中間連結会計期間(自 2024年1月1日 至 2024年6月30日)

1. 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2024年2月9日 取締役会	普通株式	227	91.00	2023年12月31日	2024年3月29日	利益剰余金

2. 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間連結会計期間の末日後となるもの  
該当事項はありません。

3. 株主資本の金額の著しい変動

当社は、2024年3月27日に東京証券取引所スタンダード市場に株式を上場しました。上場にあたり、2024年3月26日を払込期日とする公募増資(ブックビルディング方式による募集)による新株式833,400株の発行により、資本金及び資本剰余金がそれぞれ1,265百万円増加しました。

また、2024年4月23日を払込期日とする第三者割当増資(オーバーアロットメントによる売出し)による新株式137,000株の発行により、資本金及び資本剰余金がそれぞれ207百万円増加しました。

この結果、当中間連結会計期間において資本金及び資本剰余金がそれぞれ1,473百万円増加し、当中間連結会計期間末において資本金が1,573百万円、資本剰余金が1,478百万円となっております。

当中間連結会計期間(自 2025年1月1日 至 2025年6月30日)

1. 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2025年2月13日 取締役会	普通株式	399	115.00	2024年12月31日	2025年3月14日	利益剰余金

(注) 当社は、2025年8月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。「1株当たり配当額」につきましては、当該株式分割前の金額を記載しております。

2. 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間連結会計期間の末日後となるもの  
該当事項はありません。

3. 株主資本の金額の著しい変動

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前中間連結会計期間(自 2024年1月1日 至 2024年6月30日)

当社グループは、不動産開発事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

当中間連結会計期間(自 2025年1月1日 至 2025年6月30日)

当社グループは、不動産開発事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

（企業結合等関係）

当社は、2025年1月21日開催の取締役会において、以下のとおり、ACSホールディングス株式会社（以下「ACS社」という）の株式を取得し、子会社化することについて決議し、2025年1月23日付で株式譲渡契約を締結し、2025年2月28日付で当該株式を取得いたしました。また、ACS社は、株式会社サンクス沖縄（以下「サンクス沖縄社」という）を完全子会社として有する持株会社であり、ACS社の子会社化に伴い、サンクス沖縄社を子会社化（孫会社）いたしました。

1．企業結合の概要

（1）被取得企業の名称及びその事業の内容

（子会社）

被取得企業の名称：ACSホールディングス株式会社

事業の内容：新築分譲マンション、新築一戸建ての企画・販売代理、土地、建物、新築、中古、投資、軍用地、不動産全般の仲介

（孫会社）

被取得企業の名称：株式会社サンクス沖縄

事業の内容：新築分譲マンション、新築一戸建ての企画・販売代理、土地、建物、新築、中古、投資、軍用地、不動産全般の仲介

（2）企業結合を行った主な理由

当社グループは、不動産開発サービスを主な事業とし、レジデンス（賃貸マンション）は「Blancé(ブランセ)」、  
「LUMIEC(ルミック)」、オフィスは「BIASTA(ピアスタ)」のブランド名で開発を行っております。

当社では、案件担当者が仕入から開発、販売まで一貫して担当することによりスピード感を持った判断、機動力のある迅速な業務執行が可能であると共に、不動産開発サービスに関するノウハウ及び開発後の運営に関するノウハウを持ち合わせていることから、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になっております。

また、不動産賃貸管理やホテル運営の各サービスを当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供を行うなど、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おり、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おります。

ACS社は、沖縄県那覇市に本店を置く不動産デベロッパーであるサンクス沖縄社を完全子会社として有する持株会社であり、サンクス沖縄社は、自社マンションブランド「アレイール」、新築戸建ブランド「オリハナシリーズ」の開発・分譲を中心に、外国人向け賃貸アパートの開発・運営、不動産仲介など幅広く事業を展開しております。

また、サンクス沖縄社は2009年の創業以来 15年の社歴を有し、長年にわたって培った仕入・企画・販売ノウハウに加え、地場の設計業者、施工業者や各種協力会社との強固な関係性を構築していることから、沖縄県における当社の事業規模の拡大に寄与するものと判断し、ACS社及びサンクス沖縄社を完全子会社化することとしました。

（3）企業結合日

2025年2月28日（株式取得日）

2025年3月31日（みなし取得日）

（4）企業結合の法的形式

現金を対価とする株式取得

（5）結合後企業の名称

変更はありません。

（6）取得した議決権比率

100%

（7）取得企業を決定するに至った主な根拠

当社が株式取得によりACS社の議決権の100%を取得したためであります。

2．中間連結損益計算書に含まれている被取得企業の業績の期間

2025年4月1日から2025年6月30日まで

3. 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得の対価 現金及び預金 1,600百万円

4. 主要な取得関連費用の内訳及び金額

アドバイザーに対する報酬・手数料等 56百万円

5. 負ののれん発生益の金額及び発生原因

(1) 負ののれん発生益の金額

61百万円

なお、上記金額は、当中間連結会計期間末において、企業結合日における識別可能な資産及び負債の特定が未了であり、取得原価の配分が完了していないため、中間連結財務諸表作成時点において入手可能な合理的情報に基づき暫定的な会計処理を行っております。

(2) 発生原因

受け入れた資産及び引き受けた負債の純額が取得原価を上回ったため、その差額を負ののれん発生益として認識しております。

6. 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

流動資産 2,776百万円

固定資産 394百万円

資産合計 3,170百万円

流動負債 509百万円

固定負債 999百万円

負債合計 1,509百万円

7. 企業結合が連結会計年度の開始の日に完了したと仮定した場合の当中間連結会計期間の中間連結損益計算書に及ぼす影響の概算額及びその算定方法

売上高 96百万円

営業損失 33百万円

経常損失 45百万円

税金等調整前中間純損失 59百万円

概算額の算定方法

企業結合が連結会計年度開始の日に完了したと仮定して算定された売上高及び損益情報と、取得企業の中間連結損益計算書における売上高及び損益情報との差額を、影響の概算額としております。

なお、当該注記は監査証明を受けておりません。また、当該情報は必ずしも将来起こりうるべき事象を示唆するものではなく、実際に出資が期首時点に行われた場合の当社グループの経営成績を示すものではありません。



(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

財又はサービスの種類別に分解した顧客との契約から生じる収益は以下のとおりであります。

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年 1 月 1 日 至 2024年 6 月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年 1 月 1 日 至 2025年 6 月30日)
不動産開発サービス	6,145	6,246
ホテル運営サービス	140	152
その他	185	232
顧客との契約から生じる収益	6,471	6,630
その他の収益(注)	511	3,087
外部顧客への売上高	6,983	9,717

(注) その他の収益は企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく賃料収入及び「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」(企業会計基準委員会移管指針第10号2024年7月1日)の対象となる不動産(不動産信託受益権を含む。)の譲渡等であります。

(1株当たり情報)

1株当たり中間純利益及び算定上の基礎、潜在株式調整後1株あたり中間純利益及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前中間連結会計期間 (自 2024年 1 月 1 日 至 2024年 6 月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年 1 月 1 日 至 2025年 6 月30日)
1株当たり中間純利益	93円90銭	100円23銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する中間純利益 (百万円)	562	695
普通株主に帰属しない金額(百万円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する中 間純利益(百万円)	562	695
普通株式の期中平均株式数(株)	5,992,229	6,942,955
潜在株式調整後1株当たり中間純利益	-	100円15銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する中間純利益調整額 (百万円)	-	-
普通株式増加数(株)	-	5,714
(うち新株予約権(株))	-	5,714
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整 後1株当たり中間純利益の算定に含めな かった潜在株式で、前連結会計年度末から 重要な変動があったものの概要	-	新株予約権1種類 新株予約権の数58個 (普通株式 11,600株)

(注1) 当社は、2025年8月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。前中間連結会計年度の期首に株式分割が行われたと仮定して、1株当たり中間純利益を算定しております。

(注2) 前中間連結会計期間の潜在株式調整後1株当たり中間純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(重要な後発事象)

(株式分割)

当社は、2025年7月15日開催の取締役会決議に基づき、2025年8月1日を効力発生日として、下記の通り株式分割を行いました。

1.株式分割の目的

当社株式の投資単位あたりの金額引き下げることにより、株式の流動性を高めることで投資家の皆さまがより投資しやすい環境を整え、投資家の更なる拡大を図ることを目的としております。

2.株式分割の概要

(1) 分割の方法

2025年7月1日を基準日として、同日最終の株主名簿に記載、または記録された株主の所有する普通株式1株につき2株の割合をもって分割しております。

(2) 分割により増加する株式数

株式分割前の発行済株式総数	3,472,400株
株式分割により増加する株式数	3,472,400株
株式分割後の発行済株式総数	6,944,800株
株式分割後の発行可能株式総数	10,000,000株

(3) 分割の日程

基準日公告日	2025年7月17日
基準日	2025年7月31日
効力発生日	2025年8月1日

(4) 新株予約権の行使価額の調整

今回の株式分割に伴い、当社発行の新株予約権の1株当たりの権利行使価額を2025年8月1日以後、以下のとおり調整しました。

新株予約権	調整前行使価額	調整後行使価額
第1回新株予約権	3,510円	1,755円
第2回新株予約権	3,686円	1,843円

(5) 1株当たり情報に及ぼす影響については、当該箇所に記載しております。

## 2【その他】

2025年2月13日開催の取締役会において、次のとおり剰余金の配当を行うことを決議いたしました。

（イ）配当金の総額.....399百万円

（ロ）1株当たりの金額.....115円00銭

（ハ）支払請求の効力発生日及び支払開始日.....2025年3月14日

（注1）2024年12月31日現在の株主名簿に記載又は記録された株主に対し、支払いを行います。

（注2）当社は、2025年8月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。「1株当たりの金額」につきましては、当該株式分割前の金額を記載しております。

## 第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の中間連結財務諸表に対する期中レビュー報告書

2025年 8月14日

コロンビア・ワークス株式会社  
取締役会 御中

双葉監査法人  
東京都新宿区

代表社員 公認会計士 平塚 俊充  
業務執行社員

業務執行社員 公認会計士 梅澤 茂仁

監査人の結論

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられているコロンビア・ワークス株式会社の2025年1月1日から2025年12月31日までの連結会計年度の中間連結会計期間（2025年1月1日から2025年6月30日まで）に係る中間連結財務諸表、すなわち、中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書、中間連結包括利益計算書、中間連結キャッシュ・フロー計算書及び注記について期中レビューを行った。

当監査法人が実施した期中レビューにおいて、上記の中間連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、コロンビア・ワークス株式会社及び連結子会社の2025年6月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する中間連結会計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項が全ての重要な点において認められなかった。

監査人の結論の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる期中レビューの基準に準拠して期中レビューを行った。期中レビューの基準における当監査法人の責任は、「中間連結財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

中間連結財務諸表に対する経営者及び監査等委員会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して中間連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない中間連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

中間連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき中間連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査等委員会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

中間連結財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した期中レビューに基づいて、期中レビュー報告書において独立の立場から中間連結財務諸表に対する結論を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる期中レビューの基準に従って、期中レビューの過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対する質問、分析的手続その他の期中レビュー手続を実施する。期中レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。
- ・継続企業の前提に関する事項について、重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められると判断した場合には、入手した証拠に基づき、中間連結財務諸表において、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、適正に表示されていないと信じさせる事項が認められないかどうか結論付ける。また、継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、期中レビュー報告書において中間連結財務諸表の注

記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する中間連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、中間連結財務諸表に対して限定付結論又は否定的結論を表明することが求められている。監査人の結論は、期中レビュー報告書日までに入手した証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。

- ・ 中間連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠していないと信じさせる事項が認められないかどうかとともに、関連する注記事項を含めた中間連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに中間連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示していないと信じさせる事項が認められないかどうかを評価する。
- ・ 中間連結財務諸表に対する結論表明の基礎となる、会社及び連結子会社の財務情報に関する証拠を入手する。監査人は、中間連結財務諸表の期中レビューに関する指揮、監督及び査閲に関して責任がある。監査人は、単独で監査人の結論に対して責任を負う。

監査人は、監査等委員会に対して、計画した期中レビューの範囲とその実施時期、期中レビュー上の重要な発見事項について報告を行う。

監査人は、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

#### 利害関係

会社及び連結子会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

- 
- (注) 1. 上記の期中レビュー報告書の原本は当社(半期報告書提出会社)が別途保管しております。  
2. X B R Lデータは期中レビューの対象には含まれていません。