

## 【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2025年11月27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
【届出の対象とした募集（売出）有価証券の種類】	株式
【届出の対象とした募集（売出）金額】	一般募集 1,989,222,016円 オーバーアロットメントによる売出し 312,654,740円 （注）1．募集金額は、発行価額の総額であり、2025年11月20日（木）現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。 ただし、今回の募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。 2．売出金額は、売出価額の総額であり、2025年11月20日（木）現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。
【安定操作に関する事項】	1．今回の募集及び売出しに伴い、当社の発行する上場株式について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。 2．上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所であります。
【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【証券情報】

### 第1【募集要項】

#### 1【新規発行株式】

種類	発行数	内容
普通株式	671,200株	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。

（注）1．2025年11月27日（木）の取締役会決議によります。

- 2．本募集（以下「一般募集」という。）にあたり、その需要状況を勘案した上で、一般募集の引受人であるみずほ証券株式会社が当社株主から100,600株を上限として借入れる当社普通株式の売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」という。）を行う場合があります。

オーバーアロットメントによる売出し等の内容につきましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

- 3．一般募集とは別に、2025年11月27日（木）の取締役会決議により、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載のみずほ証券株式会社を割当先とする当社普通株式100,600株の第三者割当増資（以下「本件第三者割当増資」という。）を行うことを決定しております。

- 4．一般募集に関連して、ロックアップに関する合意がなされておりますが、その内容につきましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 2 ロックアップについて」をご参照下さい。

- 5．振替機関の名称及び住所

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋兜町7番1号

#### 2【株式募集の方法及び条件】

2025年12月8日（月）から2025年12月10日（水）までの間のいずれかの日（以下「発行価格等決定日」という。）に決定される発行価額にて後記「3 株式の引受け」に記載の引受人は買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行います。引受人は払込期日に発行価額の総額を当社に払込み、一般募集における発行価格の総額との差額は引受人の手取金とします。当社は引受人に対して引受手数料を支払いません。

##### （1）【募集の方法】

区分	発行数	発行価額の総額（円）	資本組入額の総額（円）
株主割当	-	-	-
その他の者に対する割当	-	-	-
一般募集	671,200株	1,989,222,016	994,611,008
計（総発行株式）	671,200株	1,989,222,016	994,611,008

（注）1．全株式を金融商品取引業者の買取引受けにより募集します。

- 2．発行価額の総額は、引受人の買取引受けによる払込金額の総額であります。

- 3．資本組入額の総額は、会社法上の増加する資本金の額であり、会社計算規則第14条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとします。また、増加する資本準備金の額は、資本金等増加限度額から上記の増加する資本金の額を減じた額とします。

- 4．発行価額の総額及び資本組入額の総額は、2025年11月20日（木）現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。

## （２）【募集の条件】

発行価格（円）	発行価額（円）	資本組入額（円）	申込株数単位	申込期間	申込証拠金（円）	払込期日
未定 （注）１．２． 発行価格等決定日の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値（当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値）に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満端数切捨て）を仮条件とします。	未定 （注）１．２．	未定 （注）１．	100株	自 2025年12月11日（木） 至 2025年12月12日（金） （注）３．	1株につき発行価格と同一の金額	2025年12月17日（水） （注）３．

（注）１．日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、上記仮条件により需要状況を勘案した上で、2025年12月８日（月）から2025年12月10日（水）までの間のいずれかの日（発行価格等決定日）に、一般募集における価額（発行価格）を決定し、併せて発行価額（当社が引受人より受取る１株当たりの払込金額）及び資本組入額を決定いたします。なお、資本組入額は資本組入額の総額を新規発行株式の発行数で除した金額とします。

今後、発行価格等（発行価格、発行価額、資本組入額、売出価格及び引受人の手取金をいう。以下同じ。）が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、資本組入額の総額、差引手取概算額、本件第三者割当増資の手取概算額上限、手取概算額合計上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいう。以下同じ。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の当社ウェブサイト（〔URL〕<https://columbiaworks.jp/ir/news/>）（以下「新聞等」という。）で公表いたします。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。

- 前記「２ 株式募集の方法及び条件」の冒頭に記載のとおり、発行価格と発行価額とは異なります。発行価格と発行価額との差額の総額は、引受人の手取金となります。
- 申込期間及び払込期日については、上記のとおり内定しておりますが、発行価格等決定日において正式に決定する予定であります。

なお、上記申込期間及び払込期日については、需要状況を勘案した上で繰り上げることがあります。当該需要状況の把握期間は、最長で2025年12月５日（金）から2025年12月10日（水）までを予定しておりますが、実際の発行価格等の決定期間は、2025年12月８日（月）から2025年12月10日（水）までを予定しております。

したがって、

発行価格等決定日が2025年12月８日（月）の場合、申込期間は「自 2025年12月９日（火） 至 2025年12月10日（水）」、払込期日は「2025年12月15日（月）」

発行価格等決定日が2025年12月９日（火）の場合、申込期間は「自 2025年12月10日（水） 至 2025年12月11日（木）」、払込期日は「2025年12月16日（火）」

発行価格等決定日が2025年12月10日（水）の場合は上記申込期間及び払込期日のとおり、となりますのでご注意ください。

- 申込みの方法は、申込期間内に後記申込取扱場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものとします。
- 申込証拠金のうち発行価額相当額は、払込期日に新株式払込金に振替充当します。
- 申込証拠金には、利息をつけません。
- 株式の受渡期日は、払込期日の翌営業日であります。

したがって、

発行価格等決定日が2025年12月８日（月）の場合、受渡期日は「2025年12月16日（火）」

発行価格等決定日が2025年12月９日（火）の場合、受渡期日は「2025年12月17日（水）」

発行価格等決定日が2025年12月10日（水）の場合、受渡期日は「2025年12月18日（木）」

となりますのでご注意ください。

株式は、受渡期日から売買を行うことができます。

社債、株式等の振替に関する法律の適用により、株式の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替えにより行われます。

（３）【申込取扱場所】

後記「３ 株式の引受け」欄記載の引受人及びその委託販売先金融商品取引業者の本店並びに全国各支店及び営業所で申込みの取扱いをいたします。

（４）【払込取扱場所】

店名	所在地
株式会社みずほ銀行 渋谷中央支店	東京都渋谷区宇田川町23番3号

（注） 上記払込取扱場所での申込みの取扱いはいりません。

３【株式の引受け】

引受人の氏名又は名称	住所	引受株式数	引受けの条件
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	671,200株	１．買取引受けによります。 ２．引受人は新株式払込金として、払込期日に払込取扱場所へ発行価額と同額を払込むことといたします。 ３．引受手数料は支払われません。 ただし、一般募集における価額（発行価格）と発行価額との差額は引受人の手取金となります。
計		671,200株	

#### 4【新規発行による手取金の使途】

##### （１）【新規発行による手取金の額】

払込金額の総額（円）	発行諸費用の概算額（円）	差引手取概算額（円）
1,989,222,016	16,150,000	1,973,072,016

（注）１．引受手数料は支払われないため、「発行諸費用の概算額」は、これ以外の費用を合計したものであります。また、消費税等は含まれておりません。

２．払込金額の総額（発行価額の総額）は、2025年11月20日（木）現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。

##### （２）【手取金の使途】

上記差引手取概算額1,973,072,016円については、一般募集と同日付をもって決議された本件第三者割当増資の手取概算額上限295,296,208円と合わせた手取概算額合計上限2,268,368,224円について、全額を不動産開発事業における不動産の新規取得及び開発に係る運転資金として、2026年12月期に充当する予定であります。

具体的には、賃貸マンション開発やホテル開発における土地購入資金及び建設代金に充当する予定であります。

当社グループは、不動産開発事業を主要事業としておりますが、そのうち当社が行っている不動産開発サービスでは、開発用地を買い取り、建設資金を拠出して、不動産開発を行った後に売却するというビジネスモデルであります。そのため、不動産開発にかかる開発用地を継続して仕入れる必要があり、その後の建物の建設資金などとあわせた資金需要が常に発生します。これらの費用は主に金融機関からの借入により調達することを基本的な考え方としておりますが、上記手取金を開発用地の購入資金等に充当することにより、自己資本比率の向上による当社の財務基盤の強化になると考えております。

なお、具体的な充当期間までは、安全性の高い金融商品等で運用していく方針であります。

## 第 2 【売出要項】

### 1 【売出株式（オーバーアロットメントによる売出し）】

種類	売出数	売出価額の総額 （円）	売出しに係る株式の所有者の住所及び氏名又は名称
普通株式	100,600株	312,654,740	東京都千代田区大手町一丁目 5 番 1 号 みずほ証券株式会社

（注）1．オーバーアロットメントによる売出しは、一般募集にあたり、その需要状況を勘案した上で、一般募集の引受人であるみずほ証券株式会社が当社株主から100,600株を上限として借入れる当社普通株式の売出しであります。上記売出数はオーバーアロットメントによる売出しの売出数の上限を示したものであり、需要状況により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。オーバーアロットメントによる売出し等の内容につきましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

今後、売出数が決定された場合は、発行価格等（発行価格、発行価額、資本組入額、売出価格及び引受人の手取金）及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、資本組入額の総額、差引手取概算額、本件第三者割当増資の手取概算額上限、手取概算額合計上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の当社ウェブサイト（〔URL〕<https://columbiaworks.jp/ir/news/>）（新聞等）で公表いたします。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。

#### 2．振替機関の名称及び住所

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋兜町 7 番 1 号

#### 3．売出価額の総額は、2025年11月20日（木）現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。

### 2 【売出しの条件（オーバーアロットメントによる売出し）】

売出価格 （円）	申込期間	申込単位	申込証拠金 （円）	申込受付場所	引受人の住所及び氏名又は名称	元引受契約の内容
未定 (注) 1．	自 2025年12月11日(木) 至 2025年12月12日(金) (注) 1．	100株	1株につき売 出価格と同一 の金額	みずほ証券株式 社及びその委託販 売先金融商品取引 業者の本店並びに 全国各支店及び営 業所		

（注）1．売出価格及び申込期間については、前記「第 1 募集要項 2 株式募集の方法及び条件（2）募集の条件」において決定される発行価格及び申込期間とそれぞれ同一といたします。

2．申込みの方法は、申込期間内に申込受付場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものとします。

3．申込証拠金には、利息をつけません。

4．株式の受渡期日は、2025年12月18日（木）（ ）であります。

ただし、前記「第 1 募集要項 2 株式募集の方法及び条件（2）募集の条件」における株式の受渡期日と同日といたします。

株式は、受渡期日から売買を行うことができます。

社債、株式等の振替に関する法律の適用により、株式の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替えにより行われます。

## 【募集又は売出しに関する特別記載事項】

### 1 オーバーアロットメントによる売出し等について

一般募集にあたり、その需要状況を勘案した上で、一般募集の引受人であるみずほ証券株式会社が当社株主から100,600株を上限として借入れる当社普通株式（以下「借入れ株式」という。）の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は、100,600株を予定しておりますが、当該売出数は上限の売出数であり、需要状況により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、みずほ証券株式会社に借入れ株式の返還に必要な株式を取得させるために、当社は2025年11月27日（木）の取締役会決議により、みずほ証券株式会社を割当先とする当社普通株式100,600株の第三者割当増資（本件第三者割当増資）を、2025年12月25日（木）を払込期日として行うことを決定しております。（注）1．

また、みずほ証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から2025年12月22日（月）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」という。（注）2．）、借入れ株式の返還を目的として、株式会社東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る株式数を上限とする当社普通株式の買付け（以下「シンジケートカバー取引」という。）を行う場合があります。みずほ証券株式会社がシンジケートカバー取引により取得した全ての当社普通株式は、借入れ株式の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、みずほ証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る株式数に達しない株式数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

さらに、みずほ証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買付けた当社普通株式の全部又は一部を借入れ株式の返還に充当することがあります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る株式数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって取得し、借入れ株式の返還に充当する株式数を減じた株式数について、みずほ証券株式会社は、当該オーバーアロットメントによる売出しからの手取金を原資として、本件第三者割当増資に係る割当てに応じ、当社普通株式を取得する予定であります。そのため本件第三者割当増資における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当増資における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出数については発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合は、みずほ証券株式会社による上記当社株主からの当社普通株式の借入れは行われません。したがってこの場合には、みずほ証券株式会社は本件第三者割当増資に係る割当てに応じず、申込みを行わないため、失権により本件第三者割当増資における新株式発行は全く行われません。また、株式会社東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

（注）1．本件第三者割当増資の内容は以下のとおりであります。

(1) 募集株式の種類及び数	当社普通株式 100,600株
(2) 払込金額の決定方法	発行価格等決定日に決定する。なお、払込金額は一般募集における発行価額と同一とする。
(3) 増加する資本金及び資本準備金の額	増加する資本金の額は、会社計算規則第14条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとする。また、増加する資本準備金の額は、資本金等増加限度額から上記の増加する資本金の額を減じた額とする。
(4) 割当先	みずほ証券株式会社
(5) 申込期間（申込期日）	2025年12月24日（水）
(6) 払込期日	2025年12月25日（木）
(7) 申込株数単位	100株

### 2．シンジケートカバー取引期間は、

発行価格等決定日が2025年12月8日（月）の場合、「2025年12月11日（木）から2025年12月22日（月）までの間」

発行価格等決定日が2025年12月9日（火）の場合、「2025年12月12日（金）から2025年12月22日（月）までの間」

発行価格等決定日が2025年12月10日（水）の場合、「2025年12月13日（土）から2025年12月22日（月）までの間」となります。

## 2 ロックアップについて

一般募集に関連して、当社株主である中内準、Nstyle株式会社及び水山直也は、みずほ証券株式会社に対し、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（以下「ロックアップ期間」という。）中、みずほ証券株式会社の事前の書面による承諾を受けることなく、当社普通株式の売却等を行わない旨合意しております。

また、当社はみずほ証券株式会社に対し、ロックアップ期間中、みずほ証券株式会社の事前の書面による承諾を受けることなく、当社普通株式及び当社普通株式に転換若しくは交換されうる有価証券又は当社普通株式を取得する権利を表章する有価証券の発行等（ただし、一般募集、本件第三者割当増資、株式分割、新株予約権の権利行使による当社普通株式の交付等を除く。）を行わない旨合意しております。

なお、上記のいずれの場合においても、みずほ証券株式会社はロックアップ期間中であってもその裁量で、当該合意の内容の一部若しくは全部につき解除できる権限を有しております。

## 第3【第三者割当の場合の特記事項】

該当事項はありません。

## 第4【その他の記載事項】

特に新株式発行並びに株式売出届出目論見書に記載しようとしている事項は次のとおりであります。

・表紙に当社のロゴマーク  を記載いたします。

・表紙裏に以下の内容を記載いたします。

今後、発行価格等（発行価格、発行価額、資本組入額、売出価格及び引受人の手取金をいう。以下同じ。）が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、資本組入額の総額、差引手取概算額、本件第三者割当増資の手取概算額上限、手取概算額合計上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいう。以下同じ。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の当社ウェブサイト（[URL] <https://columbiaworks.jp/ir/news/>）（以下「新聞等」という。）で公表いたします。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。

募集又は売出しの公表後における空売りについて

- (1) 金融商品取引法施行令（以下「金商法施行令」という。）第26条の6の規定により、「有価証券の取引等の規制に関する内閣府令」（以下「取引等規制府令」という。）第15条の5に定める期間（有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書が公衆の縦覧に供された日の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書が公衆の縦覧に供された時までの間（ 1 ））において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場又は金商法施行令第26条の2の2第7項に規定する私設取引システムにおける空売り（ 2 ）又はその委託若しくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ（ 3 ）の決済を行うことはできません。
- (2) 金融商品取引業者等は、(1)に規定する投資家が行った空売り（ 2 ）に係る有価証券の借入れ（ 3 ）の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。

- 1 取引等規制府令第15条の5に定める期間は、2025年11月28日から、発行価格及び売出価格を決定したことによる有価証券届出書の訂正届出書が2025年12月8日から2025年12月10日までの間のいずれかの日に提出され、公衆の縦覧に供された時までの間となります。
- 2 取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。
  - ・先物取引
  - ・国債証券、地方債証券、社債券（新株予約権付社債券及び交換社債券を除く。）、投資法人債券等の空売り
  - ・取引所金融商品市場における立会外売買による空売り
- 3 取引等規制府令第15条の6に定めるもの（売戻条件付売買又はこれに類似する取引による買付け）を含みません。

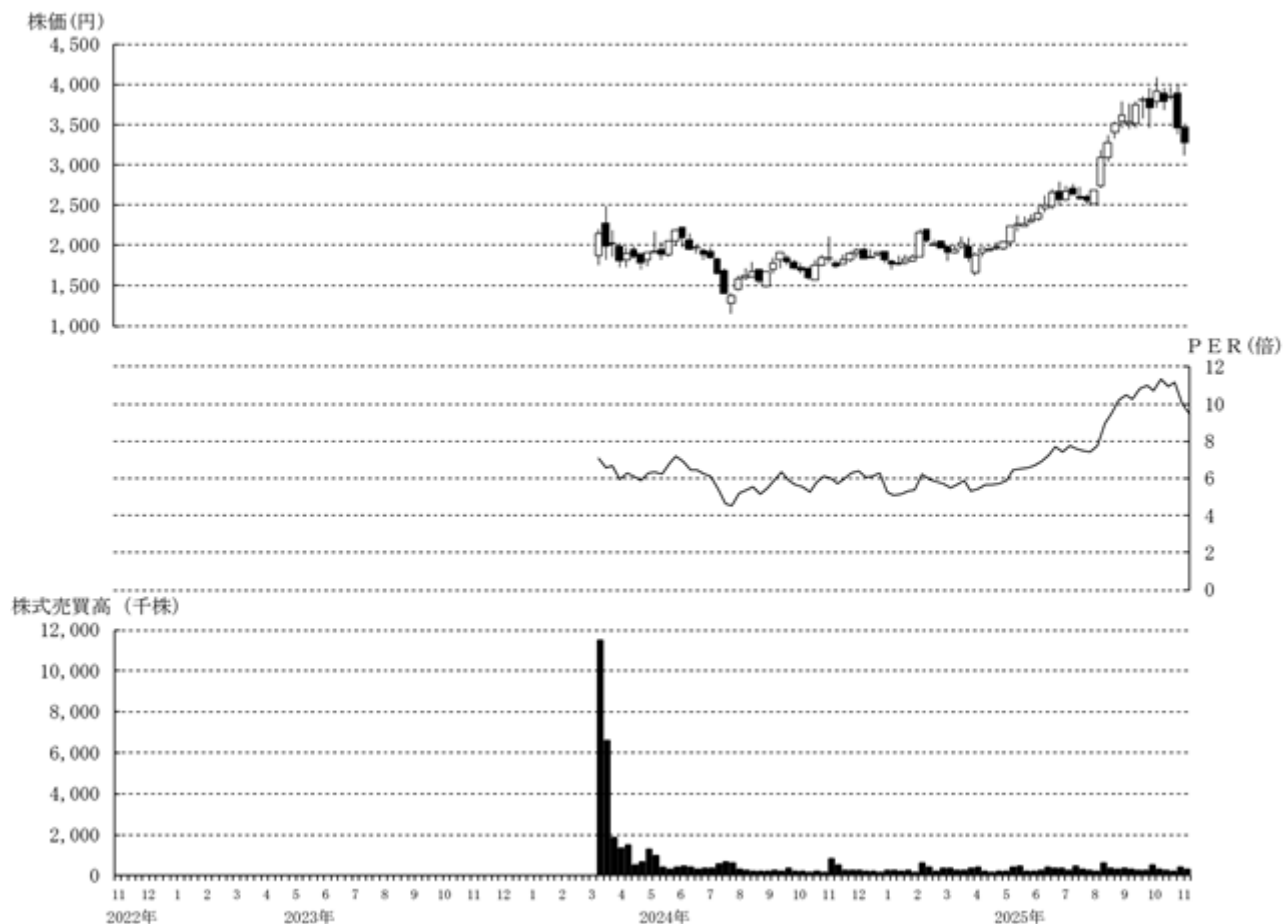
・第一部 証券情報の直前に以下の内容を記載いたします。

（株価情報等）

# 1【株価、P E R 及び株式売買高の推移】

2024年3月27日から2025年11月14日までの株式会社東京証券取引所における当社普通株式の株価、P E R 及び株式売買高の推移（週単位）は以下のとおりであります。

なお、当社株式は、2024年3月27日をもって株式会社証券取引所に上場いたしましたので、それ以前の株価、P E R 及び株式売買高について該当事項はありません。



（注）1．当社は、2025年8月1日付で普通株式1株を2株とする株式分割を行っており、株価、P E R 及び株式売買高の推移（週単位）については、下記（注）2．乃至4．に記載のとおり、当該株式分割を考慮したものとしております。

2．・株価のグラフ中の1本の罫線は、週単位の始値、高値、安値、終値の4種類の株価を表しております。なお、2025年8月1日付株式分割の権利落ち前の株価については、当該株価を2で除して得た数値を株価としております。

・始値と終値の間は箱形、高値と安値の間は線で表しております。

・終値が始値より高い時は中を白ぬき、安い時は中黒で表しております。

3．P E R の算出は、以下の算式によります。

$$\text{P E R (倍)} = \frac{\text{週末の終値}}{\text{1株当たり当期純利益 (連結)}}$$

週末の終値については、2025年8月1日付株式分割の権利落ち前は当該終値を2で除して得た数値を週末の終値としております。

2024年3月27日から2024年12月31日については、2023年12月期有価証券報告書の2023年12月期の連結財務諸表の1株当たり当期純利益を2で除して得た数値を使用。

2025年1月1日から2025年11月14日については、2024年12月期有価証券報告書の2024年12月期の連結財務諸表の1株当たり当期純利益を2で除して得た数値を使用。

4．株式売買高について、2025年8月1日付株式分割の権利落ち前は当該株式売買高に2を乗じて得た数値を株式売買高としております。

## 2 【大量保有報告書等の提出状況】

2025年5月27日から2025年11月20日までの間における当社株式に関する大量保有報告書等の提出はありません。

## 第二部【公開買付け又は株式交付に関する情報】

該当事項はありません。

## 第三部【参照情報】

### 第1【参照書類】

会社の概況及び事業の概況等金融商品取引法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類を参照すること。

#### 1【有価証券報告書及びその添付書類】

事業年度 第12期（自 2024年1月1日 至 2024年12月31日）2025年3月31日関東財務局長に提出

#### 2【半期報告書】

事業年度 第13期中（自 2025年1月1日 至 2025年6月30日）2025年8月14日関東財務局長に提出

#### 3【臨時報告書】

1の有価証券報告書提出後、本有価証券届出書提出日（2025年11月27日）までに、金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2の規定に基づく臨時報告書を2025年4月3日に関東財務局長に提出

### 第2【参照書類の補完情報】

上記に掲げた参照書類としての有価証券報告書及び半期報告書（以下「有価証券報告書等」という。）に記載された「事業等のリスク」について、当該有価証券報告書等の提出日以降、本有価証券届出書提出日（2025年11月27日）までの間において生じた変更その他の事由はありません。以下の内容は当該有価証券報告書等の「事業等のリスク」を一括して記載したものであります。

また、当該有価証券報告書等には将来に関する事項が記載されておりますが、当該事項は本有価証券届出書提出日（2025年11月27日）現在においてもその判断に変更はなく、また新たに記載する将来に関する事項もありません。なお、当該将来に関する事項については、その達成を保証するものではありません。

#### 「事業等のリスク」

本書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、経営者が連結会社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に重要な影響を与える可能性があると認識している主要なリスクは、以下のとおりであります。また、必ずしもリスク要因に該当しない事項についても、投資判断上、重要であると考えられる事項については、投資家の皆様に対する積極的な情報開示の観点から記載しております。当社は、これらのリスク発生の可能性を認識した上で、発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針であります。

当社では、リスク管理規程を定め、リスク管理委員会において、リスクマネジメントを行う体制を整備しております。また実際にリスクが顕在化した場合はリスク管理委員会への報告を行い、取締役会へ報告を行うとともに、当該リスクへの対応を行うこととしております。

なお、文中における将来に関する事項は、本書提出日現在において当社グループが判断したものであり、将来において発生可能性がある全てのリスクを網羅するものではありません。

#### (1) 経済情勢について

発生可能性：中、発生する可能性のある時期：特定時期なし、影響度：大

当社グループが属する不動産業界は、景気動向、金利動向及び地価動向等の経済情勢の影響を受けやすく、現に物価上昇や円安の継続、今後の米国の政策転換、日銀による利上げ動向などがみられる中、当社グループの業績についてもこれらの経済情勢の変化に影響を受けます。当社グループは、不動産開発事業において豊富な経験と高い専門知識を持った人材で組織構成しており、リスクの軽減と収益確保のために、業界のマーケットの動きには注視しておりますが、今後、国内外における経済情勢の悪化や社会構造の変革により、不動産への投資意欲の低下、不動産取引の減少、空室率の上昇や賃料の下落といった事態が生じた場合には、当社グループの業績及び財政状態に大きな影響を及ぼす可能性があります。

## (2) 天災等による業績変動について

発生可能性：低、発生する可能性のある時期：特定時期なし、影響度：中

当社グループは、1都3県（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）を中心に不動産開発事業を展開しているため、当該地域において、台風、洪水、地震等の自然災害や、火災、テロ、戦争その他の人災等を含む何らかの異変が発生した場合には、想定していた収入の減少及び消失、開発中もしくは保有する不動産の価値の毀損等が生ずる可能性があります。このため、万々に備えて各種保険への加入等を行っておりますが、予測を超えた事態が生じた場合には、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

## (3) 引渡時期による業績変動について

発生可能性：中、発生する可能性のある時期：特定時期なし、影響度：大

不動産開発サービスに係る売上高は主に開発した案件の売却金額であり、当社グループの収益に占める割合が高いことから、不動産開発サービスの売上高の動向により当社グループ全体の業績も大きく変動する可能性があります。特に四半期毎の経営成績においては、案件売却の有無により売上高及び収益が短期的に偏る可能性があります。期末近くに竣工・引渡を予定している案件については予め翌期の販売計画に組み込むなど、引渡がずれ込んだとしても期を超えた販売計画の変更が生じないようにリスクの低減を図っております。ただし、天災、事故、その他の予測し得ない不測の事態、あるいは各プロジェクトの進捗状況、販売計画の変更、販売動向の変化及び建設工事等の遅延により、案件の引渡時期が期末を越える遅延が生じた場合には、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

## (4) 競合の状況について

発生可能性：中、発生する可能性のある時期：特定時期なし、影響度：中

当社グループは、1都3県（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）を中心に、大都市圏を商圈として不動産開発事業を展開しておりますが、当該エリアは競合他社も多く、その参入状況によっては競争がより激化することが考えられます。当社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ディな収益化を目指していることに加えて、不動産賃貸管理やホテル運営、アセットマネジメント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サービスの提案を行うなど差別化を図ることによりリスクを低減しておりますが、計画どおりに優良案件が確保できないことで開発用地の仕入ができないこと、需要の低下、並びに急激な価格変動等、当社グループの競争力を維持できなくなる可能性があり、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

## (5) 外注管理について

発生可能性：低、発生する可能性のある時期：特定時期なし、影響度：中

当社グループは、不動産開発サービスを中心に多くの業務を外部委託していることから、外注先に対しては、与信調査を行うと共に、委託する業務内容を踏まえて、規模感や実績が適合するか不動産開発業務規程に定めた確認を行った上で委託を実施しております。しかしながら、外注先において予想外の事態が発生した場合、外注先を十分に確保できない場合、又は外注先の経営不振及び工期遅延が発生する場合、あるいは建設資材等の高騰による建設費用の増加があった場合には、当社グループの不動産開発サービスにおいても遅延の発生や売上原価が増加するなどが想定され、その場合は当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

## (6) 法的規制等について

発生可能性：低、発生する可能性のある時期：特定時期なし、影響度：大

当社グループの属する不動産業界は、宅地建物取引業法、建築基準法、都市計画法等、不動産取引に関する多数の法的規制を受けております。当社グループでは、事業継続のため、これら多数の法的規制に対応できる体制を構築しており、現時点において事業継続に支障をきたすことはありませんが、今後、何らかの理由によりこれらの法的規制の大幅な変更があった場合には、当社グループの主要な事業活動に支障をきたし、業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

特に当社、コロンビア・コミュニティ株式会社、コロンビア・アセットマネジメント株式会社の各社は、不動産開発事業を営むため東京都から宅地建物取引業免許、投資助言・代理業を取得しております。現時点において当該免許の取り消し等重大な行政処分の対象となる事由は発生しておりませんが、将来何らかの理由によって当該免許の取り消しを含む行政処分がなされ、またはその更新が認められない場合には、当社グループの事業活動に支障をきたすとともに、業績に重大な影響を及ぼす可能性があります。

また、不動産業界は税制の変更による影響を受けやすい傾向にあり、これらも当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループが取得等をしている免許等に関して、その有効期間やその他の期限が法令等により定められている主なものは下表のとおりであります。

（当社）

許認可等の名称	許認可番号等 / 有効期間	規制法令	免許等取消条項等
宅地建物取引業者免許	東京都知事(3)第95744号 2023年 8 月31日～2028年 8 月30日	宅地建物取引業法	第 5 条、第66条等
不動産特定共同事業許可	東京都知事第136号 有効期限無し	不動産特定共同事業法	第36条
賃貸住宅管理業者登録	国土交通大臣(01)第002178号 2021年10月27日～2026年10月26日	賃貸住宅の管理業務等の 適正化に関する法律	第23条

## （コロンビアホテル&amp;リゾート株式会社）

許認可等の名称	許認可番号等 / 有効期間	規制法令	免許等取消条項等
旅館業営業許可（神田）	旅館・ホテル営業 （29千千保生環き第94号） 有効期限無し	旅館業法	第 8 条
旅館業営業許可（福岡）	旅館・ホテル営業 （福中保環第013088号） 有効期限無し	旅館業法	第 8 条
旅館業営業許可（京都）	旅館・ホテル営業 （京都市指令保医セ第87号） 有効期限無し	旅館業法	第 8 条
飲食店営業許可（バー）	飲食店営業許可 （京都指定京保セ第8340号） 2025年 3 月 1 日～2031年 2 月28日	食品衛生法	第60条、第61条

## （コロンビア・コミュニティ株式会社）

許認可等の名称	許認可番号等 / 有効期間	規制法令	免許等取消条項等
宅地建物取引業者免許	東京都知事(2)第98533号 2020年11月21日～2025年11月20日	宅地建物取引業法	第 5 条、第66条等
賃貸住宅管理業者登録	国土交通大臣(01)第001742号 2021年10月 6 日～2026年10月 5 日	賃貸住宅の管理業務等の 適正化に関する法律	第23条

## （コロンビア・アセットマネジメント株式会社）

許認可等の名称	許認可番号等 / 有効期間	規制法令	免許等取消条項等
宅地建物取引業者免許	東京都知事(1)第109605号 2023年 7 月29日～2028年 7 月28日	宅地建物取引業法	第 5 条、第66条等
投資助言・代理業	関東財務局（金商）第3433号 有効期限無し	金融商品取引法	第52条、第54条

上記のほか、2025年 2 月（みなし取得日 2025年 3 月31日）に連結子会社化した株式会社サンクス沖縄が宅地建物取引業者免許を保有しております。

(7) 訴訟リスクについて

発生可能性：低、発生する可能性のある時期：特定時期なし、影響度：中

当社グループが不動産の売買・賃貸・管理等を行う事業に関連して、取引先等による訴訟が発生する可能性があります。その結果によっては当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループでは、各関連法令を遵守した事業活動を推進すると共に、不動産開発サービスに際しては、近隣説明会の開催や専門業者による近隣対策の実施等により、トラブルの回避を図っておりますが、顧客との認識の齟齬その他に起因して、開発、販売案件にトラブルが生じる場合や、あるいは建築に際して近隣住民とのトラブル等が発生する場合があります。

当社グループにおいては、弁護士等の関与のもと必要と考えられる相手先との協議・対応を行っており、現在重大な訴訟事件等は生じておりません。

しかしながら、今後これらのトラブル等に起因して重大な訴訟が提起された場合には、当社グループにおける顧客からの信用・信頼の低下及び損害賠償請求等により、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(8) 契約不適合責任について

発生可能性：低、発生する可能性のある時期：特定時期なし、影響度：中

当社グループは、民法及び宅地建物取引業法により、宅地建物取引業者以外へ案件を販売した場合、販売した案件に係る契約不適合責任を負っております。

開発案件については、法令遵守の状況をモニタリングし、不適合のものを排除しております。また、中古案件については、エンジニアリングレポートを取得し、問題がある部分は是正をした上で販売を行っております。それでも、当社グループが販売した案件に重大な契約不適合な事象があるとされ、これを原因とする損害賠償請求が行われた場合や補修工事費用の負担が発生した場合には、当社グループの信用力が低下するとともに、当社グループの業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(9) 有利子負債への依存について

発生可能性：中、発生する可能性のある時期：特定時期なし、影響度：中

当社グループでは、事業の主力である不動産開発サービスにおける用地仕入や開発費用等の資金を、主として個別案件毎に金融機関からの借入金によって調達しているため、総資産に占める有利子負債の割合は高い水準にあります。

最近2連結会計年度における有利子負債の状況は次のとおりであります。

	前連結会計年度	当連結会計年度
有利子負債残高（百万円）	23,266	37,650
総資産（百万円）	32,001	52,186
有利子負債依存度（％）	72.7	72.1

不動産開発サービスにおいては開発用地を継続して仕入れる必要があり、その後の建物の建設資金などとあわせた資金需要が常に発生し、これらの費用は主に金融機関からの借入に調達する計画であることから、金融市場の動向を踏まえて柔軟に適應する方針ではあるものの、現時点では今後の有利子負債依存度も当面の間70%以上の水準が続く見込みです。

当社グループでは、金利等の動向を注視しつつ、将来の環境変化にも柔軟な対応が可能な調達形態の維持・構築に努めており、条件面について各金融機関に対して定期的に見直しを要請しております。資金調達に係る流動性リスクについては、各部署からの報告に基づき財務部が適時に資金繰計画を作成・更新するとともに、手元流動性を維持することなどにより管理しております。また、取引金融機関との関係強化に努め、資金調達力の強化を図っております。

しかしながら、事業の規模拡大に伴う資金需要増により有利子負債の割合が上昇するとともに、将来において金利が上昇した場合には、資金調達コストの増加、社会情勢の変化などによる金融機関の貸出姿勢変化等、資金調達における制約などが発生することにより、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(10) 不動産の保有在庫及び固定資産について

発生可能性：低、発生する可能性のある時期：特定時期なし、影響度：中

当社グループの不動産開発サービスでは開発用地の仕入を行っており、常に一定規模の棚卸資産を所有しております。総資産に占める販売用不動産、仕掛販売用不動産の割合は、当連結会計年度末において67.8%となっております。

開発用地の仕入や開発、販売は、中長期的な経済展望に基づいて実施をすると共に、市場の動向を見て早期に商品化や販売を行っております。しかしながら、経済環境の変化等により、想定していた価格での販売が困難になり、販売価格の値下げにより利益が減少する場合や多額の棚卸資産評価損が発生する場合には、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

加えて、賃貸収益を得ることを目的として保有している賃貸等不動産の時価が著しく下落した場合、固定資産の減損会計の適用に伴う損失処理が発生することがあり、その場合には当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(11) 財務制限条項について

発生可能性：低、発生する可能性のある時期：特定時期なし、影響度：小

当社グループが行っている借入契約の中には、各年度の決算期末における単体の貸借対照表の純資産額や、損益計算書の経常損益を基準とした財務制限条項が付されているものがあります。当社グループの財政状態や経営成績は、かかる財務制限条項の要求水準との間に相応のマージンがあり、また今後についても抵触しないよう十分に管理を行ってまいりますが、これに抵触した場合には借入金の返済を求められ、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(12) 情報漏洩について

発生可能性：中、発生する可能性のある時期：特定時期なし、影響度：大

当社グループが提供する業務では、取引先の機密情報や個人情報を取得することがあります。そのため情報セキュリティ管理規程や個人情報取扱規程等を制定するとともに、定期的を実施しているコンプライアンス研修において、守秘義務の遵守、機密情報や個人情報の管理の徹底を周知し、情報漏洩の発生を予防しております。しかしながら、不測の事態により、これらの情報が外部に漏洩した場合には、当社グループの社会的信用に重大な影響を与え、また補償による費用の発生などにより、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(13) クレームや風評リスクについて

発生可能性：中、発生する可能性のある時期：特定時期なし、影響度：小

当社グループの事業は、開発過程における関係者からのクレームや顧客からの品質やサービス、納期等に対する指摘・意見・不満等のクレームを受ける可能性があります。当社グループでは、クレームが発生しないように、日常的に社員への教育・研修や顧客満足度の向上に取り組んでおりますが、こうしたクレームの発生により顧客からの信頼が低下する場合は、当社グループの業績及び事業の展開に影響を及ぼす可能性があります。また、悪意を持った第三者が、意図的に噂や憶測、評判等のあいまいな情報を流すこと、あるいは何らかの事件事故等の発生に伴う風評により、当社グループに対する誤解、誤認等が生じ、事業に対し直接間接に影響を被ることが発生した場合には、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(14) 特定人物への依存について

発生可能性：中、発生する可能性のある時期：特定時期なし、影響度：中

当社代表取締役の中内準は、当社の創業者であり、創業時より代表取締役を務めております。同氏は、不動産開発事業に関する豊富な経験と知識を有しており、経営方針や事業戦略の決定及び遂行において重要な役割を果たしております。当社は、取締役会等における役員及び幹部社員の情報共有や経営組織の強化を図り、同氏に過度に依存しない経営体制の整備を進めておりますが、何らかの理由により同人が当社の業務を継続することが困難になった場合、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(15) 人材の確保について

発生可能性：中、発生する可能性のある時期：特定時期なし、影響度：大

当社グループでは、今後の事業展開のため、優秀な人材の採用・確保及び育成が重要であると考えております。従業員同士のコミュニケーションの促進や企業理念の浸透を図るなどにより優秀な人材の確保をしておりますが、採用及び育成が計画どおりに進まない場合や、優秀な人材の社外流出が生じた場合には、競争力の低下や事業規模拡大の制約、顧客に提供するサービスレベルの低下をもたらす、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(16) 大株主について

発生可能性：低、発生する可能性のある時期：特定時期なし、影響度：小

期末日現在において、当社株式の大部分は当社代表取締役である中内準（発行済株式総数の27.7%）及びその資産管理会社であるNstyle株式会社（発行済株式総数の37.5%）により保有されております。Nstyle株式会社及び中内準は、当社の株式保有方針を安定的な長期保有とし、その議決権の行使にあたっては株主共同の利益に配慮する方針としております。当社では、当社代表取締役である中内準に対して当社株式の保有方針等を定期的に確認する等、適切な対応を図ってまいります。

今後は、当社の事業計画に沿った成長資金の公募増資による調達や既存株主への一部売出し要請等により流動性の向上を図っていく方針であります。何らかの事情により流動性が低下する場合には、当社株式の市場における売買取引が停滞する可能性があり、それにより当社株式の需給関係にも影響を及ぼす可能性があります。

### 第3【参照書類を縦覧に供している場所】

コロンビア・ワークス株式会社 本店  
（東京都渋谷区渋谷二丁目17番1号）  
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）

### 第四部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

### 第五部【特別情報】

該当事項はありません。