



# 2026年7月期第2四半期（中間期） 決算説明資料

2026年3月13日

株式会社カドス・コーポレーション

東証スタンダード市場（証券コード：211A）

**01** — 事業内容

**02** — エグゼクティブサマリー

**03** — 2026年7月期第2四半期(中間期)決算概要

**04** — トピックス

**05** — 2026年7月期業績予想について

**06** — 株主還元について

**07** — 今後の取り組み

**08** Appendix

店舗の設計施工を通じ、  
土地の有効活用を支援する

「街づくり」カンパニー

Since 1999

### 建設事業

山口県・広島県を中心に主として店舗や事務所等の設計施工を行う。土地オーナーとその土地に適したテナント企業をマッチングさせることで、受注に結びつけている。

売上構成比率

**73.7%**

### 不動産事業

当社が不動産を賃借又は購入し、テナント企業に土地や建物の賃貸を行うことで、不動産の活用をあらゆる方面からサポート。

売上構成比率

**26.3%**

## 決算サマリー（第2四半期累計）

売上高

**2,413**百万円

前年同期比 35.6%減

売上総利益率

**19.1%**

前年同期 21.0%

営業利益

**139**百万円

前年同期比 69.6%減

経常利益

**138**百万円

前年同期比 69.9%減

中間純利益

**95**百万円

前年同期比 70.0%減

自己資本比率

**56.0%**

前期末 58.8%

## 損益計算書（P/L）

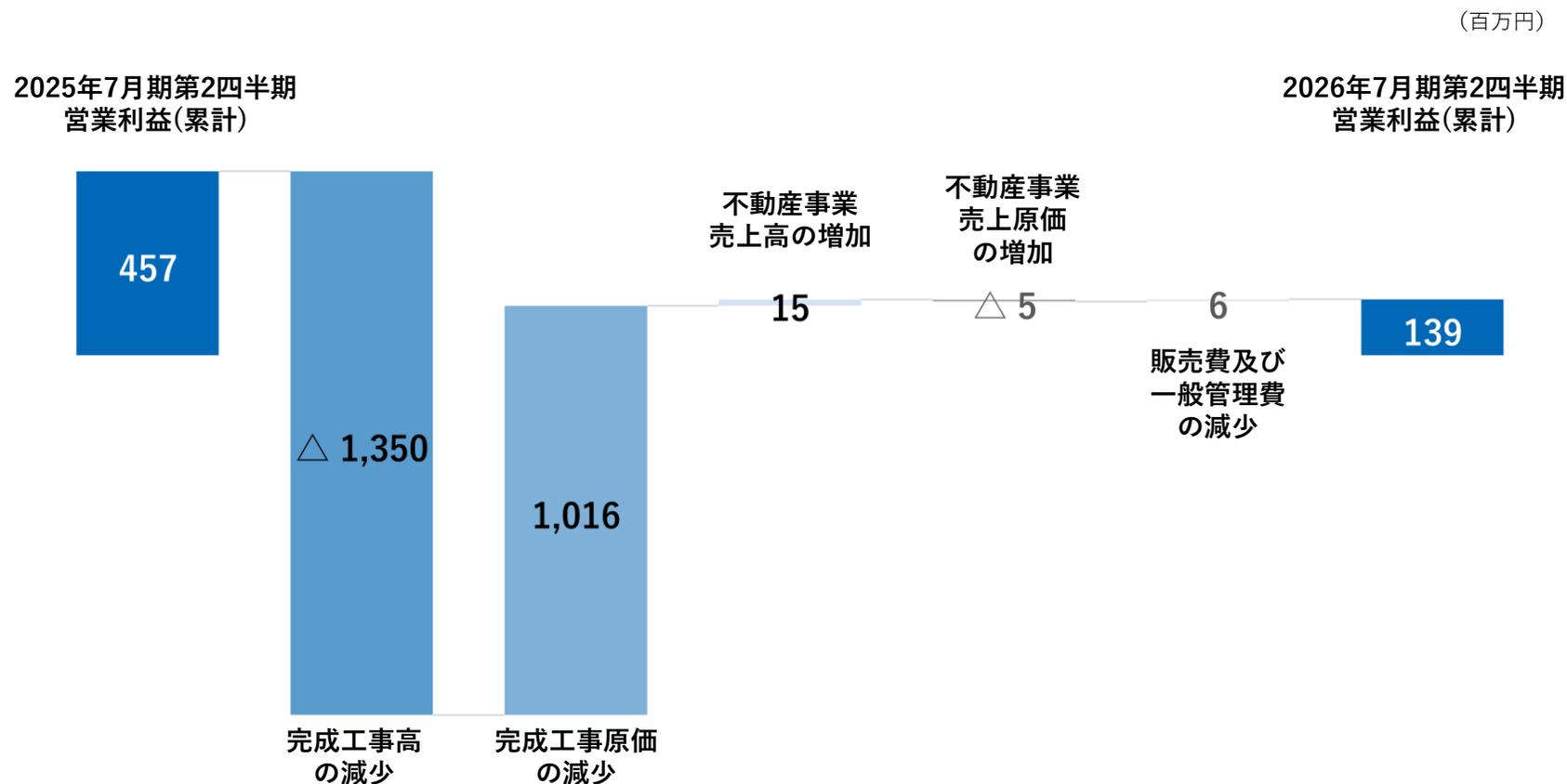
- ・ 建設事業：期首時点の受注残高の減少や、下半期以降への工事着工時期の変更により工事売上高が減少
- ・ 不動産事業：賃貸用不動産の新規取得により賃貸収入が微増

その結果、建設事業の売上減少の影響は大きく、固定費の圧縮を図ったものの、前年同期と比べ減収減益となりました。

(百万円)	2025年7月期	2026年7月期	前期同期比	
	第2四半期累計	第2四半期累計	増減	増減率（%）
売上高	3,747	2,413	△1,334	△35.6%
建設事業	3,127	1,777	△1,350	△43.2%
不動産事業	619	635	15	2.5%
営業利益	457	139	△318	△69.6%
経常利益	460	138	△321	△69.9%
中間純利益	319	95	△223	△70.0%

## 営業利益の増減要因

建設事業において、完成工事高の減少により固定費負担率が上昇したことに加えて、不動産事業においても、新規不動産取得に伴う一時費用が増加したことにより、総利益率は前年同期比1.9%低下し、営業利益は同318百万円の減益となりました。



## キャッシュフロー

主な要因は以下のとおりです。

- ・ 営業キャッシュフロー：建設事業における売上債権の減少
- ・ 投資キャッシュフロー：賃貸用不動産の取得による減少
- ・ 財務キャッシュフロー：有利子負債の返済による減少

(百万円)	2025年7月期 第2四半期	2026年7月期 第2四半期
営業キャッシュフロー	△314	450
投資キャッシュフロー	△741	△554
財務キャッシュフロー	△792	△203
現金及び預金の期首残高	2,443	1,009
現金及び預金の期末残高	595	702

## 貸借対照表（B/S）

資産合計は、賃貸用不動産の取得により現金及び預金が減少したことを主な要因として前期末比131百万円減少しました。また、負債合計は、1年以内長期借入金等の減少を主な要因として76百万円減少、純資産合計は、利益剰余金のうち151百万円を配当金の支払いに充当したことを主な要因として55百万円減少しました。

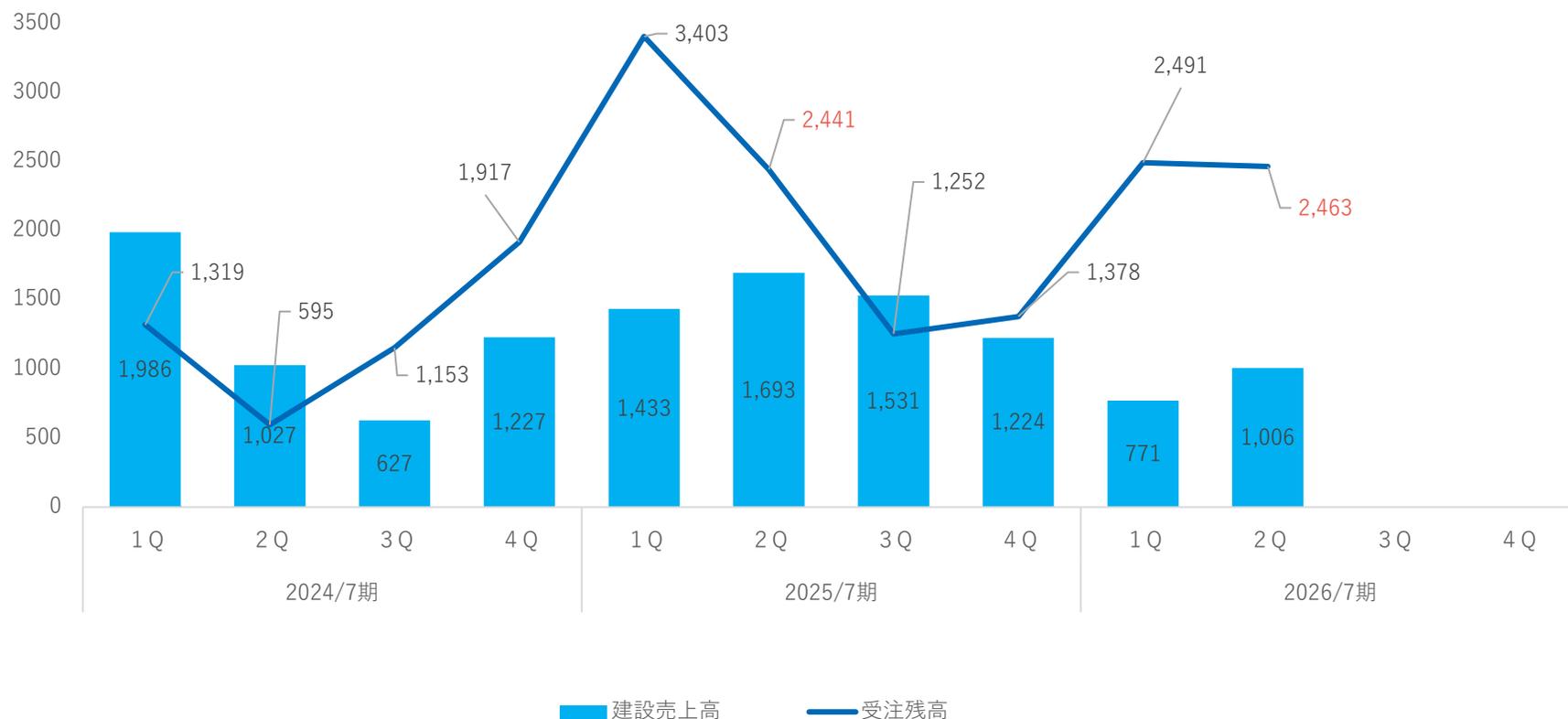
その結果、純資産比率（自己資本比率）は前期末比0.2%上昇し、56.0%となりました。

(百万円)							
資産の部	2025年7月期	2026年7月期 第2四半期	増減	負債・純資産の部	2025年7月期	2026年7月期 第2四半期	増減
流動資産	1,998	1,421	△576	流動負債	1,811	1,585	△226
現金及び預金	1,009	702	△307	工事未払金	506	466	△40
完成工事未収入金 及び契約資産	719	519	△199	1年以内長期借入金等	581	421	△159
固定資産	5,823	6,268	445	固定負債	1,648	1,799	150
有形固定資産	4,422	4,749	326	長期借入金	540	649	109
無形固定資産	351	336	△15	<b>負債合計</b>	<b>3,460</b>	<b>3,384</b>	<b>△76</b>
投資その他の資産	1,048	1,182	133	株主資本	4,361	4,305	△55
<b>資産合計</b>	<b>7,821</b>	<b>7,690</b>	<b>△131</b>	利益剰余金	3,719	3,664	△55
				<b>純資産合計</b>	<b>4,361</b>	<b>4,305</b>	<b>△55</b>
				<b>負債純資産合計</b>	<b>7,821</b>	<b>7,690</b>	<b>△131</b>

## 建設事業売上・受注残高推移

2026年7月期第2四半期（中間期）においては、期首時点の受注残高が前期の期首と比べ538百万円減少したことや、工事案件の着工時期の変更等により、売上・利益ともに前年同期と比べ減少しましたが、大型工事の受注も寄与して受注残高は前年水準まで増加しております。

（百万円）



## ① 2026年7月期第2四半期（中間期）施工実績

2026年7月期第2四半期（中間期）では、都道府県別では広島県が増加し、用途別ではドラッグストアの案件割合が低下した一方で、コンビニエンスストアの割合が増加しました。完工物件総数は減少しましたが、受注交渉中及び工事進行中の物件規模は大型化してきております。

### ・完工物件数

都道府県	件数	用途	件数
山口県	3	ドラッグストア	1
広島県	4	飲食店	2
岡山県	0	コンビニエンスストア	3
福岡県	0	その他店舗	1
<b>合計</b>	<b>7</b>	<b>合計</b>	<b>7</b>



※写真は一部抜粋して掲載しております。

## ②-1 設備投資の状況

2026年7月期第2四半期（中間期）では、賃貸用不動産の取得を中心に、建設中の物件を含めて**4億円超の設備投資**を行いました。

下半期も、将来性のある賃貸用不動産の新規取得、既存設備の維持及び更新や、生産性向上に資する基盤整備への投資を積極的に行ってまいります。

主な投資対象	金額（百万円）
賃貸用建物 2 件（山口県下関市）	206
賃貸用建物 2 件（山口県山口市）	230



※写真は一部抜粋して掲載しております。

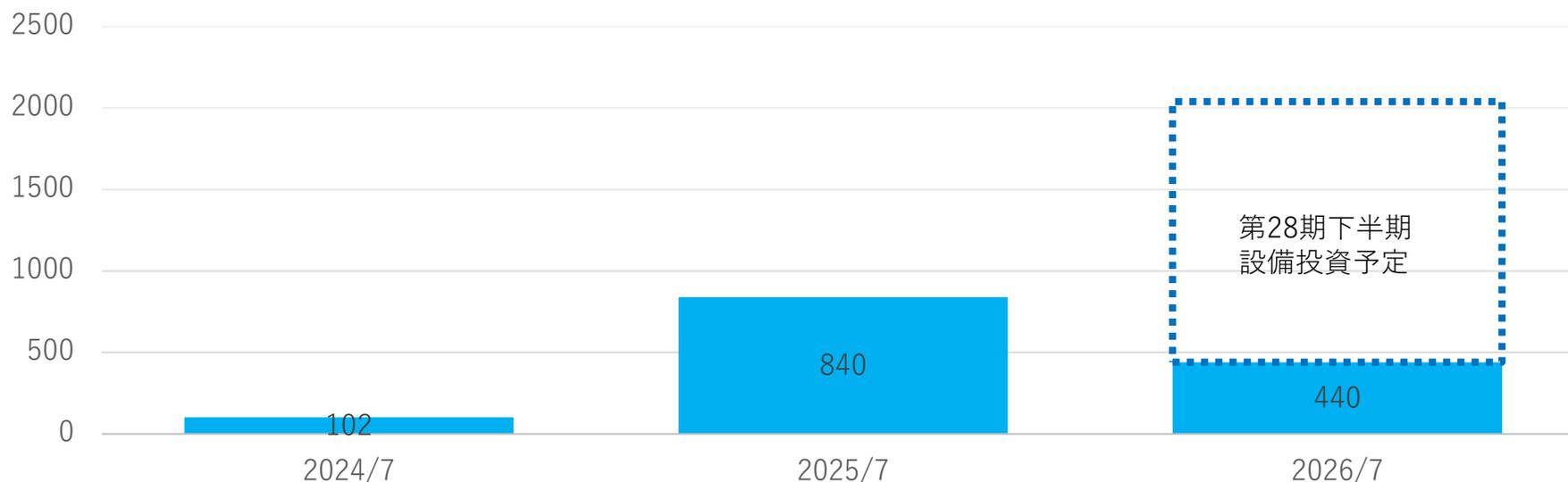
## ②-2 設備投資額の推移

2026年7月期の設備投資は、過去2期と比較し、**大幅に増加する見込み**となっております。なお、第28期下半期の設備投資予定には、当初建設受注として予定していた案件が、当社において建物を建設し、建物を賃貸（建貸し）する不動産案件に変更となったものを含んでおります。

財務安定性を損なわない範囲で借入を有効に活用して財務レバレッジを効かせつつ、フロー収益からストック収益へ比重を高めるべく、不動産を中心とする成長投資を積極的に行ってまいります。

### 設備投資額の推移

(百万円)



### ③ カドスタウン案件状況

#### カドスタウンとは

当社の総合的なプロデュースによる敷地面積5,000坪以上の土地に複数のテナント企業を誘致した郊外型複合商業施設です。



イメージ図

#### 案件状況

##### ・ 案件数

2026年7月期 第2四半期末	進捗状況
山口県防府市	解体工事完了
山口県宇部市	解体工事中
山口県宇部市	開発造成工事着工準備中
<b>計3件</b>	

テナント企業の誘致活動や既存建物の解体工事に着手・完了するなど、施設開業に向け、着実に計画は進捗しております。

## 業績予想

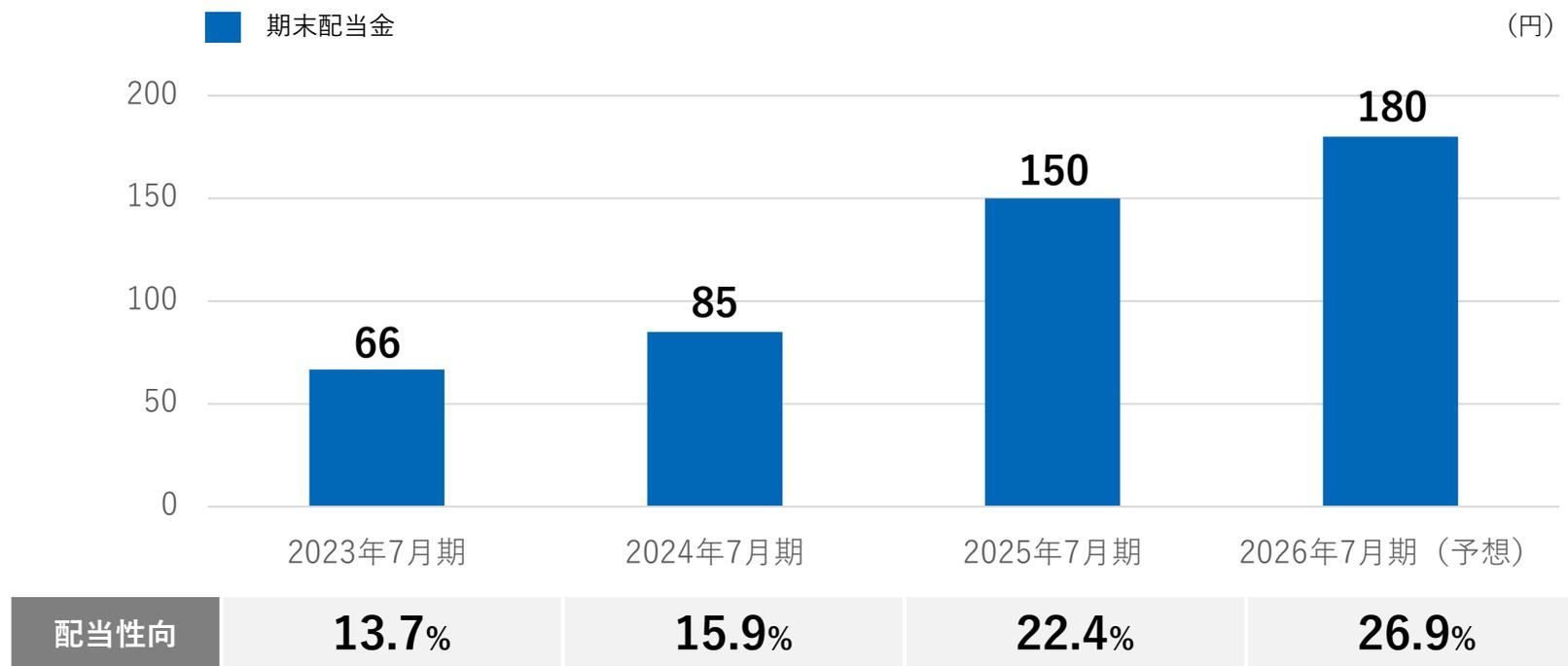
当中間期の業績は、工事案件の着工時期の変更等により、前年同期と比べ減少しましたが、大型受注の受注も寄与して受注残高は増加しており、通期での目標達成に向けて、下半期における受注活動に尽力してまいります。

(百万円)	2025年7月期 (実績)	2026年7月期 (予想)	2026年7月期 (第2四半期累計実績)	進捗率
売上高	7,587	7,800	2,413	30.9
営業利益	937	990	139	14.1
経常利益	937	988	138	14.0
当期純利益	658	675	95	14.2

## 株主還元について

2026年7月期（年間）配当金は、**1株当たり180円への増配を予定**しております。今後も「業績や財務状況を勘案し、継続的かつ安定的な株主還元の実施」という基本方針のもと、事業の継続的な成長とROE（自己資本利益率）10%以上を維持しつつ、配当性向30%を目標に株主還元を図ってまいります。

## 配当金の推移



※2024年5月1日付で普通株式1株につき300株の割合で株式分割を行っております。

2023年7月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株あたりの配当金を記載しております。

## 長期ビジョン

売上高

100億円以上の実現

ROE

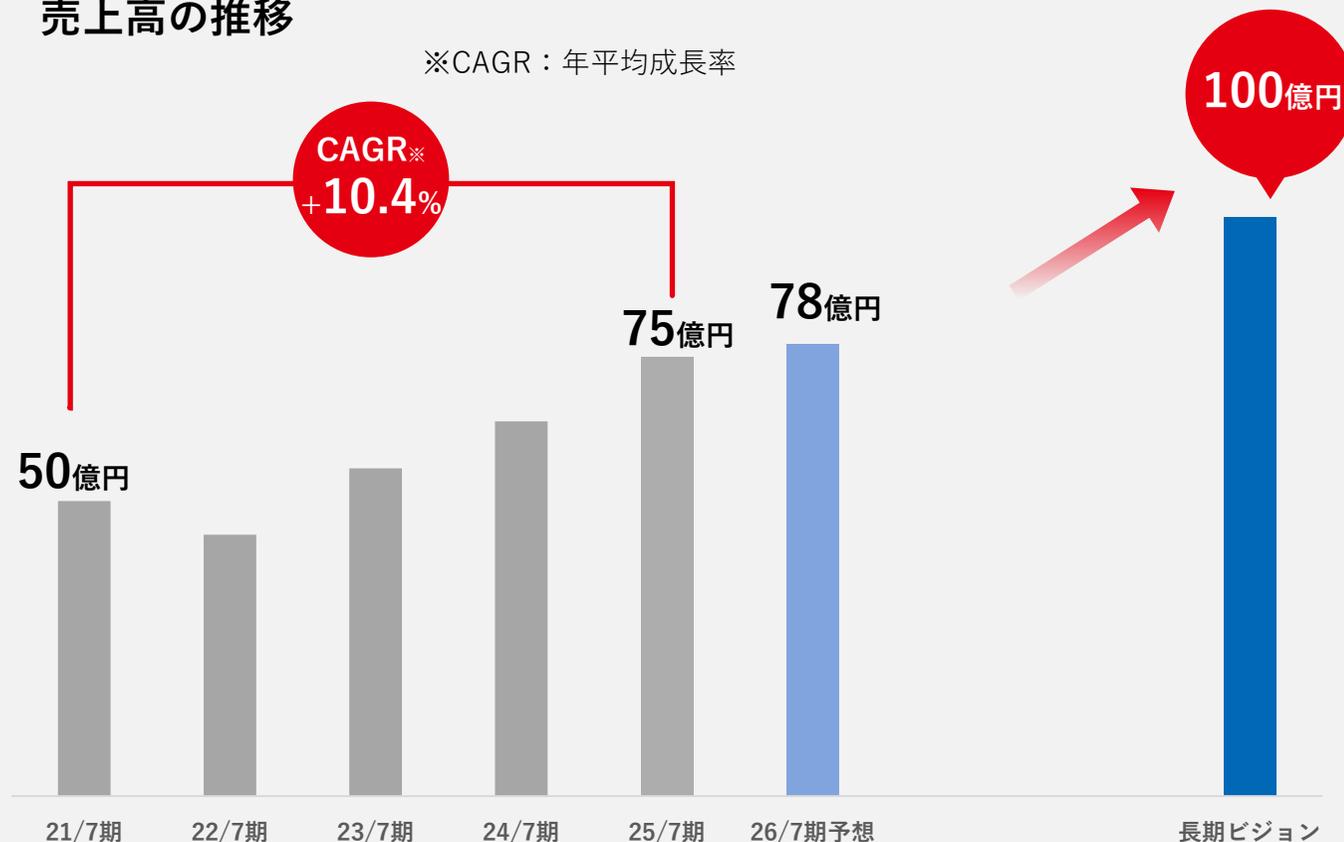
10%以上を維持

売上高100億円の早期実現を設定。  
セグメント別には不動産事業の  
ウエイト上昇を想定

ROEは10%以上の水準を維持する  
方針（直近期15.6%）。  
企業価値の着実な創出を意識した  
経営を推進

## 売上高の推移

※CAGR：年平均成長率



## 3つの成長戦略

1

## 営業力の強化

## ターゲット地域の設定

山陽道3県に加えて、福岡県の人口10万人超である22都市の内、  
ナショナルチェーン店舗施工実績1ケタの13都市に進出の余地あり

## 情報収集チャネルの拡大

地元の不動産会社と業務提携をし、  
土地を所有するオーナーの土地活用ニーズを掘り起こす

— 業務提携先

前期末 8市19社 → 1市1社以上を目標

2

## 設計施工能力の拡充

## 設計、工事監督人員の増加

工事部門の採用を増やす

— 工事部門人員数

前期末 54人 → 人数補強の継続

## 生産性の向上

- ・現場監督の組み合わせ改善
- ・現場監督人材の育成強化

— 年間完成工事高/人

前期末 1.08億円 → 効率性改善余地あり

## 拠点新設

- ・福岡県、岡山県への支店設置
- ・地元建設業者の開拓

3

## 成長ドライバーの拡充

## カドスタウン※の展開

複数のナショナルチェーン店舗を誘致することで集客力を高め、用地の「ブランド力」を引上げ

— 計画地

前期末 3カ所 → 案件数を着実に蓄積

## 不動産投資

- ・ターゲットは事業用物件（店舗、オフィスビル、物流倉庫）など
- ・山口県を中心に都市圏への展開を図る

— 新規獲得物件

前期末 賃貸事務所 3件 → 案件をさらに増加

- ・販売用不動産事業への取組強化

※敷地面積が5,000坪以上の土地に複数のテナント企業を誘致した郊外型複合商業施設

## 会社概要

商号	株式会社カドス・コーポレーション
資本金	119,043千円
代表者	代表取締役会長 杉田 茂樹 代表取締役社長 工藤 博丈
設立	1999年2月1日
所在地	〒754-0021 山口県山口市小郡黄金町7-17
連絡先	083-974-5007
従業員数	92名 ※2026年1月31日現在
事業内容	建築工事業、土木工事業、建築・土木の企画、設計及びコンサルティング、 不動産の売買・賃貸・仲介及び管理

## 特徴・強み

### 1 | 逆転の発想によるアプローチ

一般的なパターン    テナント企業から土地オーナーへ



当社のアプローチ    土地オーナーからテナント企業へ



※1 当社が交渉の窓口として機能

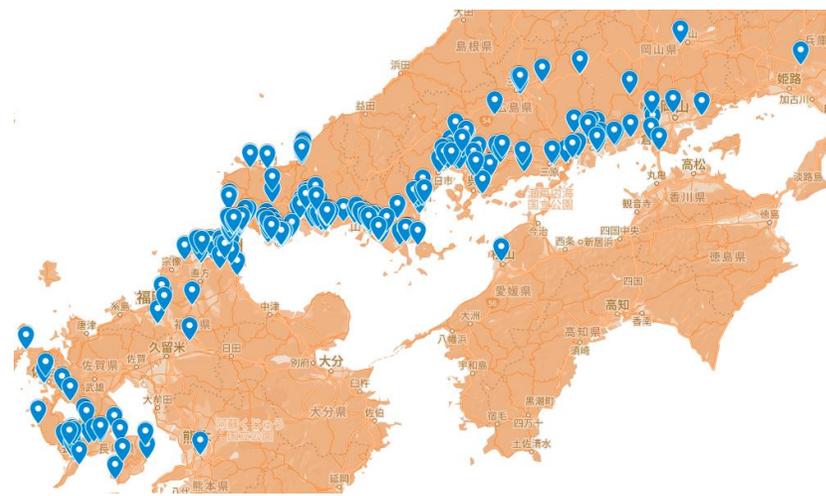
※2 交渉はすでに終わっており、最も難航するプロセスは存在せず

### 2 | 土地オーナーとの強いパイプ

カドスLANシステムから生まれた、  
土地オーナーとの強力な連携関係が背景にある

ナショナルチェーン※店舗施工の実績イメージ

山陽道を中心とした交通要地に、  
多数のナショナルチェーン店舗の施工実績



※山口県隣県以外にも出店する店舗

## 特徴・強み

## 3 | 増産効果の期待できる設計施工

2025年7月期

ナショナルチェーン※累計店舗数

442/553店舗

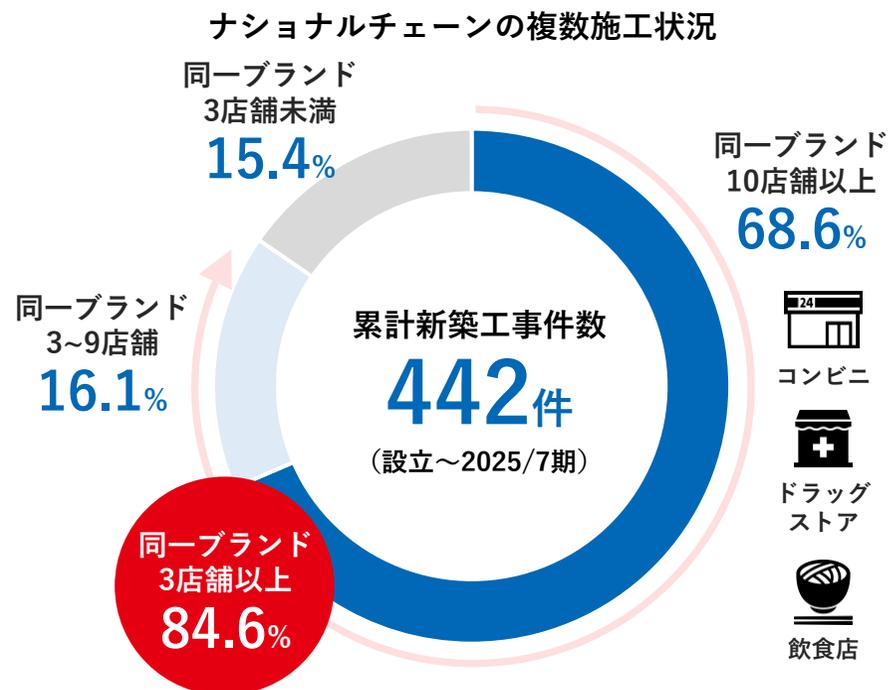
ナショナルチェーン店舗の割合

79.9%

交通要地という好立地の提供/紹介により、テナント全体に占めるナショナルチェーンの割合は着実に上昇。  
直近期では約9割がナショナルチェーン

カドスLANシステムが、ナショナルチェーンの眼鏡に合う土地を提供、紹介し続けられていることの証明といえる

※山口県隣県以外にも出店する店舗



1つのブランドからの複数受注は、  
建築ノウハウなどの活用により生産性向上に直結

## 本資料の取り扱いについて

本資料は、情報提供のみを目的として作成されたものであり、当社の有価証券の売買の勧誘を構成するものではありません。本資料に含まれる将来予測に関する記述は、当社の判断及び仮定並びに当社が現在利用可能な情報に基づくものです。将来予測に関する記述には、当社の事業計画、市場規模、競合状況、業界に関する情報、成長余力及び財務指標並びに予測数値が含まれます。将来予測に関する記述は、あくまでも当該記述がされた時点におけるものであり、将来変更される可能性があります。将来予測に関する記述によって表示又は示唆される将来の業績や実績は、既知又は未知のリスク、不確実性その他の要因により、実際の業績や実績は当該記述によって表示又は示唆されるものから大きく乖離する可能性があります。当社は、財務上の予想値の達成可能性について明示的にも黙示的にも何ら保証するものではありません。

また、当社は、本資料の日付以降の事象及び状況の変動があった場合にも、本資料の記述を更新又は改訂する予定はありません。

本資料には、独立した公認会計士又は監査法人による監査を受けていない、過去の財務諸表又は計算書類に基づく財務情報及び財務諸表又は計算書類に基づかない管理数値が含まれています。

本資料には、当社の競争環境、業界のトレンドや一般的な経済動向に関する統計情報及び調査結果、外部情報に由来する他社の情報が含まれています。当社は、これらの情報に由来する情報の正確性及び合理性について独自の検証を行っておらず、いかなる当該情報についてもその正確性及び合理性を保証するものではありません。また、他社に係る事業又は財務に関する指標は、算定方法や基準時点の違いその他の理由により、当社に係る同様の指標と比較対照性が無い可能性があります。

IRに関するお問い合わせ

株式会社カドス・コーポレーション

URL [https://cados.jp/ir/inquiry\\_ir/](https://cados.jp/ir/inquiry_ir/)