



2026年7月期 通期決算説明資料

2026年9月11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月期通期決算概要
- 04 — トピックス
- 05 — 2027年7月期業績予想
- 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

78.2%

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

21.8%

決算サマリー（2026年7月期通期）

2026年7月期においては、前期に比べて大型の不動産販売が減少したことに加え、一部工事の受注時期や進捗の遅れが生じた結果、減収減益となりました。

2027年7月期においては、収益不動産の取得に伴う賃貸収入の増加、並びに前期からの繰越工事の進捗及び新たな受注案件の獲得により、増収増益を目指してまいります。

2026年7月期 実績

売上高

5,883百万円

前期比 22.5%減

営業利益

457百万円

前期比 51.2%減

- ▶ 売上総利益率 19.8%
- ▶ 自己資本比率 47.6%
- ▶ 自己資本当期純利益率 7.1%

2027年7月期 予想

売上高

7,000百万円

前期比 19.0%増

営業利益

690百万円

前期比 50.7%増

- ▶ 利益率向上に向けた営業活動継続
- ▶ 金融機関からの資金調達を有効に活用した設備投資の推進

損益計算書（P/L）

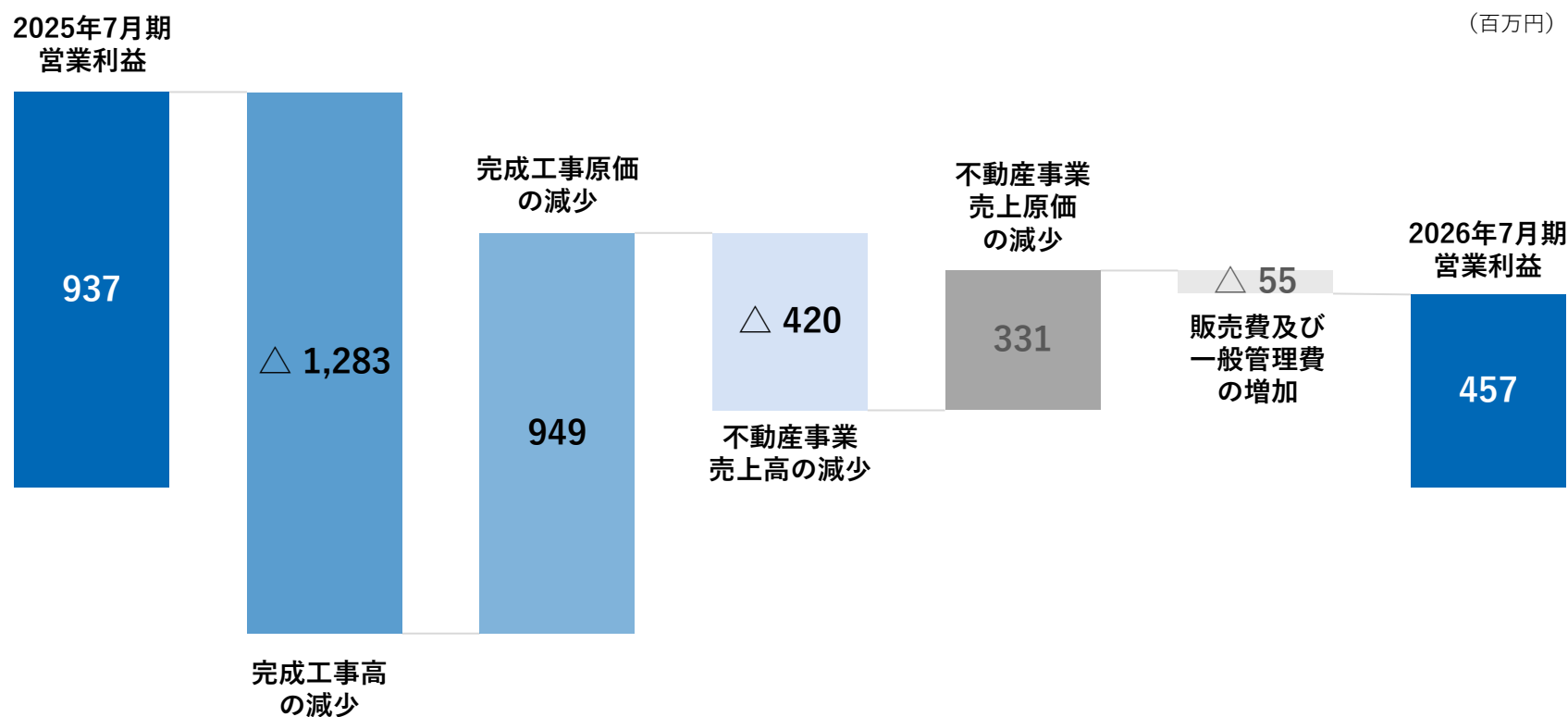
- ・ 建設事業：一部工事の受注時期・進捗の遅れで完成工事高減少
- ・ 不動産事業：近年続いた大型不動産販売の減少、賃貸物件の新規取得による一時費用増加

その結果、売上高は前年同期比で減少。さらに、完成工事高減少に伴う固定比率の上昇により利益率が悪化し、営業利益・経常利益・純利益はいずれも大幅減益となり、減収減益となりました。

(百万円)	2025年7月期	2026年7月期	前期比	
	通期	通期	増減	増減率（％）
売上高	7,587	5,883	△1,704	△22.5%
建設事業	5,883	4,600	△1,283	△21.8%
不動産事業	1,703	1,283	△420	△24.7%
営業利益	937	457	△479	△51.2%
経常利益	937	449	△488	△52.1%
当期純利益	658	314	△343	△52.1%

営業利益の増減要因

売上高減少に加え、新規不動産取得に伴い一時費用が増加した結果、売上総利益率は前年同期比1.2%低下し、営業利益は前期比479百万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：税引前利益の計上を主な要因として302百万円
- ・ 投資キャッシュフロー：賃貸用不動産の新規取得を主な要因として△2,163百万円
- ・ 財務キャッシュフロー：長期・短期借入金の増加を主な要因として1,393百万円

(百万円)	2025年7月期 通期	2026年7月期 通期
営業キャッシュフロー	786	302
投資キャッシュフロー	△854	△2,163
財務キャッシュフロー	△1,366	1,393
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	1,009	542

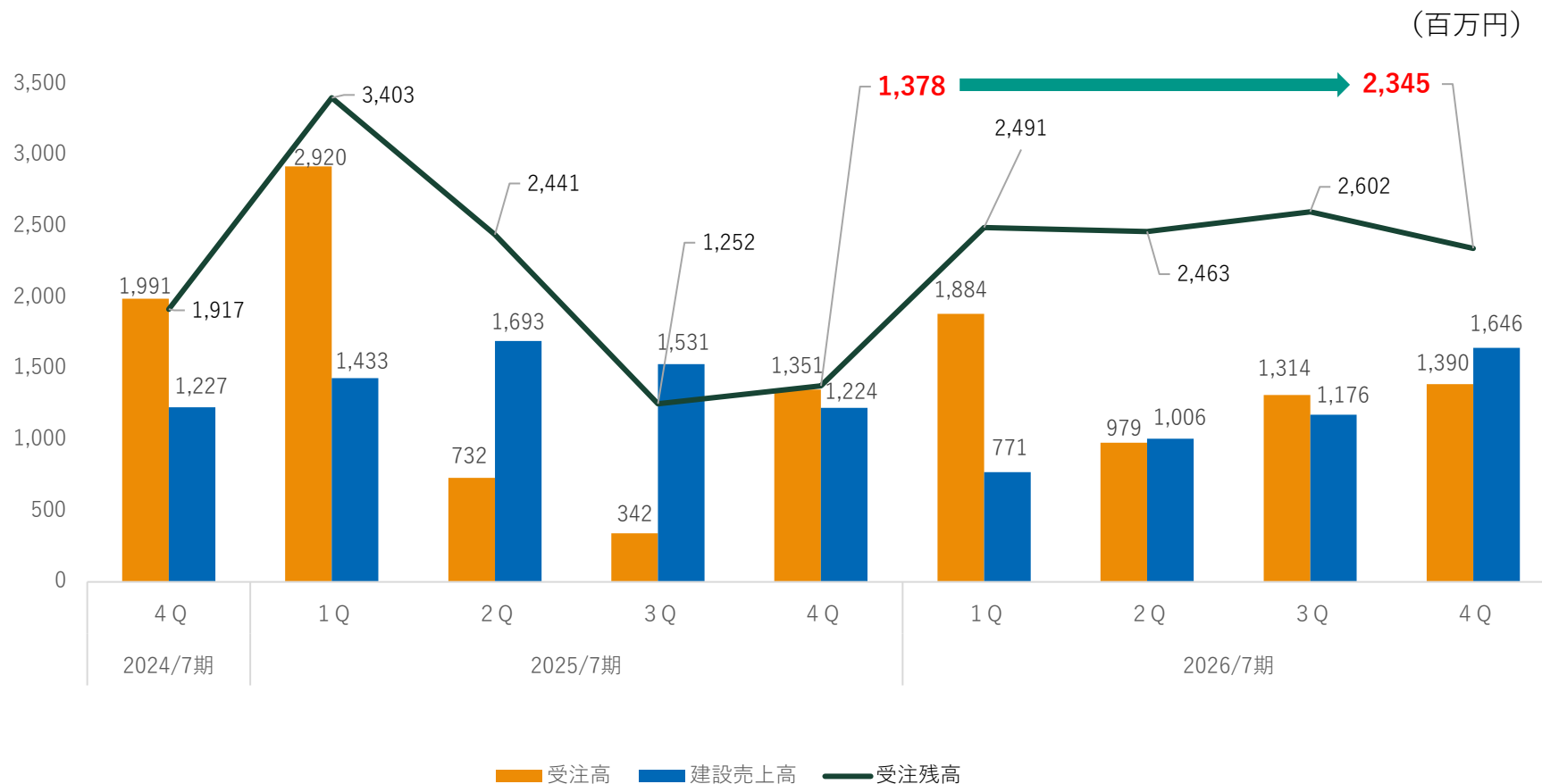
貸借対照表（B/S）

賃貸用不動産の取得を主な要因として、資産合計は前期比1,685百万円増加しました。また、長期借入金の新規調達を主な要因として、負債合計は1,521百万円増加、当期純利益を利益剰余金として計上したことを主な要因として、純資産合計は163百万円増加しましたが、純資産比率（自己資本比率）は、前期比8.2%低下し、47.6%となりました。

資産の部	(百万円)	2025年7月期	2026年7月期	増減	負債・純資産の部	2025年7月期	2026年7月期	増減
流動資産		1,998	1,753	△244	流動負債	1,811	1,706	△105
現金及び預金		1,009	542	△467	工事未払金	506	678	172
完成工事未収入金 及び契約資産		719	932	212	1年以内長期借入金等	581	575	△5
固定資産		5,823	7,769	1,946	固定負債	1,648	3,275	1,626
有形固定資産		4,422	6,258	1,835	長期借入金	540	2,094	1,554
無形固定資産		351	322	△29	負債合計	3,460	4,982	1,521
投資その他の資産		1,048	1,172	123	株主資本	4,361	4,525	163
資産合計		7,821	9,507	1,685	利益剰余金	3,719	3,883	163
					純資産合計	4,361	4,525	163
					負債純資産合計	7,821	9,507	1,685

建設事業売上・受注残高推移

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、工事の着工時期の変更などにより、2026年7月期の売上高は前期と比べ減少しましたが、**受注残高は前期末と比べて966百万円増加**しております。



①2026年7月期施工実績

2026年7月期は、工事の受注時期や進捗の遅れ等により、完工物件数は前期より3件減、岡山県においては完工物件がありませんでした。用途別では飲食店が一番多く、その他店舗では家電量販店など大型店舗が完工し、1件あたりの施工規模は例年大型化しております。

・完工物件数

都道府県	件数	用途	件数
山口県	8	ドラッグストア	5
広島県	8	飲食店	6
岡山県	0	コンビニエンスストア	4
福岡県	1	その他店舗	2
合計	17	合計	17



※写真は一部抜粋して掲載しております。

②設備投資の状況

2026年7月期は、山口県内での賃貸用不動産の取得を中心に、**20億円超の成長投資**を行いました。

2027年7月期以降も、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。

主な投資案件	金額（百万円）
賃貸用土地建物 4件	442
賃貸用土地 3件	923
賃貸用建物 2件	544
合計	1,909

○賃貸用土地建物



○賃貸用土地



○賃貸用建物



※写真は一部抜粋して掲載しております。

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り大規模な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のことです。



イメージ図

案件状況

・案件数

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

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

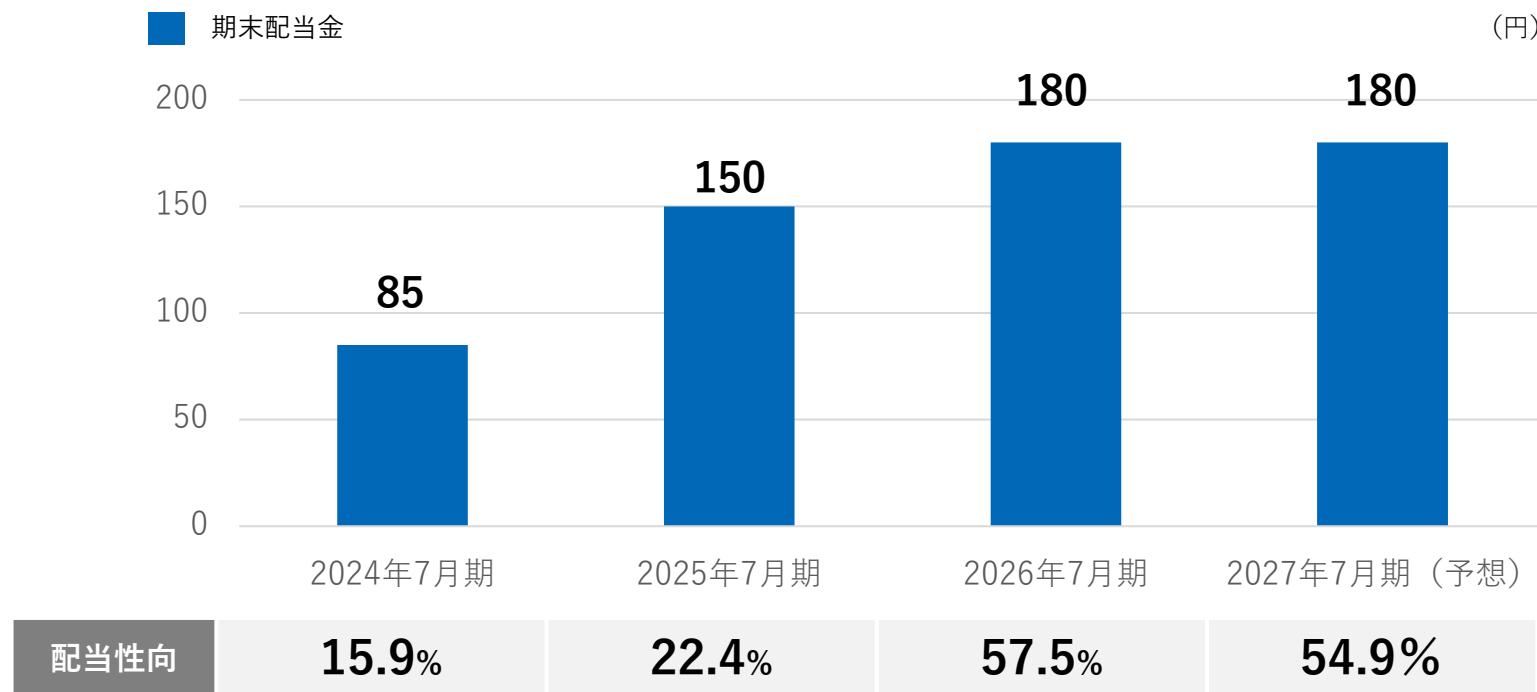
業績予想

建設事業の受注は引き続き堅調に推移しており、2027年7月期の売上高は、前期から繰越となった工事の進捗並びに収益不動産の取得に伴う賃貸収入の増加により、増収を確保できる見通しです。また、利益面では、創業者への役員退職慰労金の支払いがあるものの、増益を確保できる見通しとなっております。

(百万円)	2026年7月期（実績）	2027年7月期（予想）	対前年増減	増減率（％）
売上高	5,883	7,000	1,116	19.0％
営業利益	457	690	232	50.7％
経常利益	449	650	200	44.7％
当期純利益	314	330	15	4.8％

2026年7月期は減益となりましたが、工事の着工時期変更や請負から建貸への一部方針変更が主な要因であることから、2025年9月12日に公表したとおり当期末（年間）配当金は1株当たり180円への増配、2027年7月期末（年間）配当金は1株当たり180円の据置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%以上の確保、配当性向30%を目途に株主還元を図ってまいります。

配当金の推移



長期ビジョン

売上高

100億円以上の実現

ROE

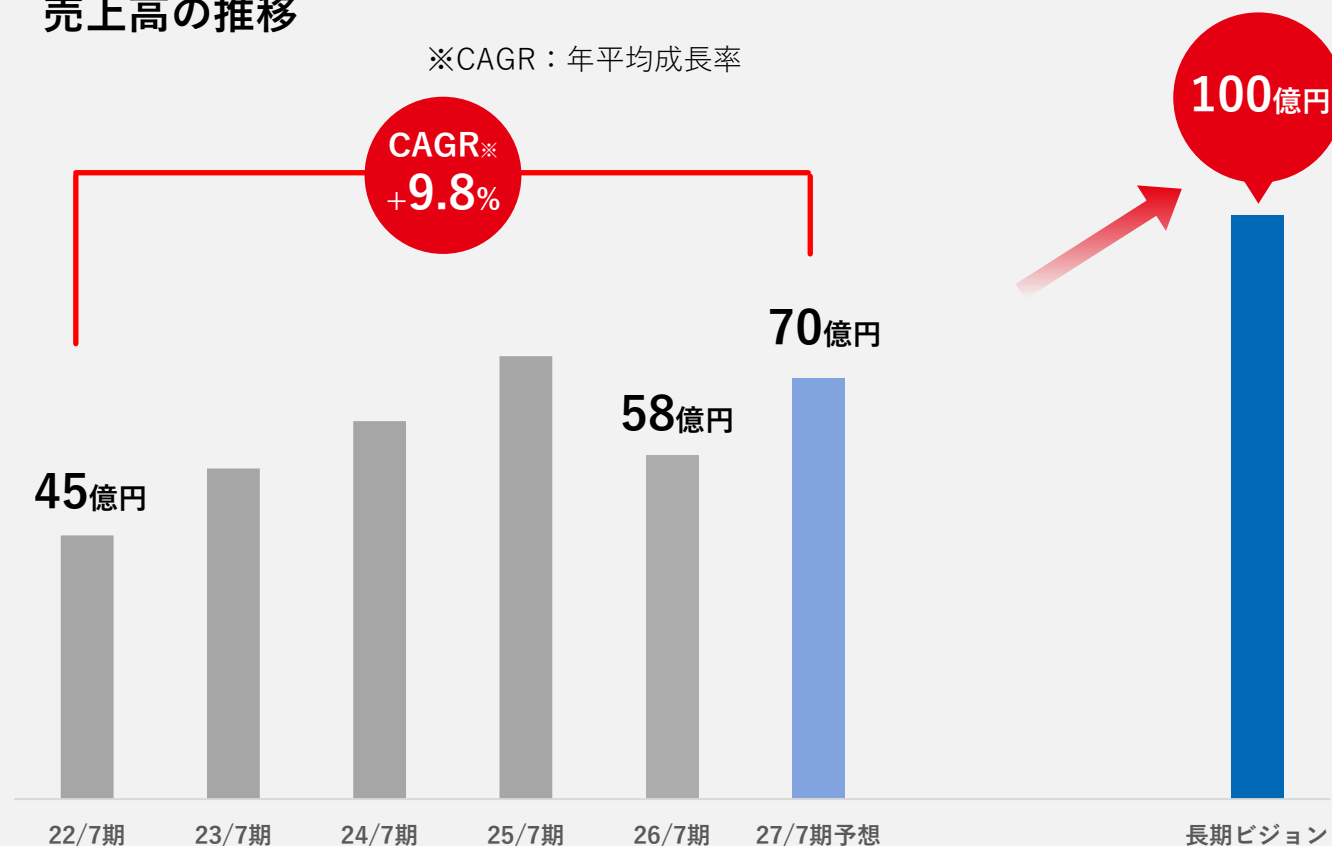
10%以上を維持

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%以上の水準を確保する
方針（直近期7.1%）
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

当期末 12市27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

当期末 56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

当期末 0.82億円 → 効率性改善余地あり

拠点新設

- ・福岡県、岡山県への拠点設置
- ・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

当期末 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

— 新規投資案件

当期末 店舗用地 2件
駐車場用地1件
賃貸事務所4件
賃貸アパート2件 → 保有案件を更に拡大

- ・販売用不動産事業への取組強化

※大規模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

主要KPIについて

当社の特徴・強みを活かし、建設事業と不動産事業を組み合わせた工事受注の創出や不動産案件の獲得により、建設・不動産の両セグメントにおいて継続的な成長を目指してまいります。

分類	重要課題	取組内容	指標	2026年7月期 目標	2026年7月期 実績	2027年7月期 目標
財務	売上高の伸長	不動産売買や開発事業の強化	売上高（百万円）	7,800	5,883	7,000
	収益規模の拡大	建築受注に繋がる不動産取引拡大	売上総利益（百万円）	1,720	1,167	1,403
	収益性の改善	適正な請負価格設定	売上総利益率	20%以上維持	19.8%	20%以上維持
	効率的な資本投下	経営資源の選択投入	自己資本当期純利益率	10%以上維持	7.1%	10%以上維持
	財務健全性の維持	有利子負債の圧縮	自己資本比率	40%以上維持	47.6%	40%以上維持
事業	建築完工高の伸長	カドスタウンの積極展開 大型物件の受注推進 カドスLANシステムの活用	期末受注残高（百万円）	1,800	2,345	3,045
			期中受注高（百万円）	6,800	5,567	6,500
			新築完工件数（累計）	580件	570件	595件
	持続可能な事業成長	土地オーナーの囲い込み	施工物件土地オーナー管理数	—	321件	—
	安定収益源の確保	賃料収入の増加	不動産賃貸件数	—	105件	—
	情報収集チャネルの拡大	地元不動産業者との業務提携	不動産会社連携先数	40件	27件	55件

注1. 施工物件土地オーナー管理数及び不動産賃貸件数については、案件の進捗や件数により変動するため、具体的な目標設定は行っておりません。

方針・取組

= 約 9 %

- 18

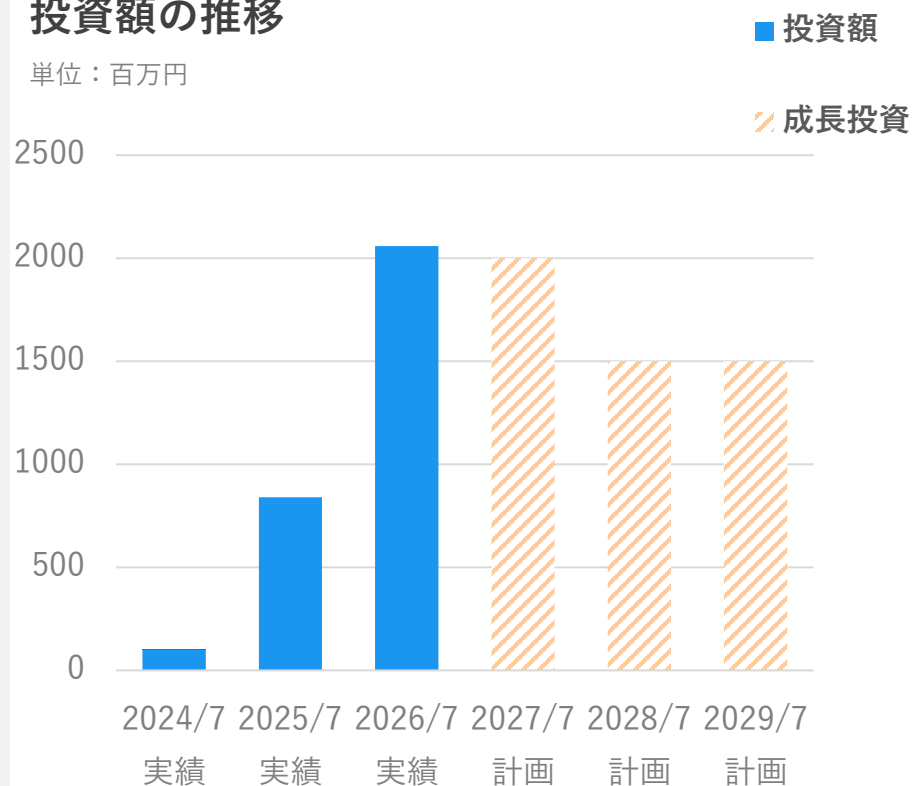
キャピタル・アロケーション

財務安定性を損なわない範囲で借入を行うことでレバレッジを効かせつつ、長期安定収益の確保に向けた成長投資（収益不動産・DX・M&A）を積極的に行ってまいります。

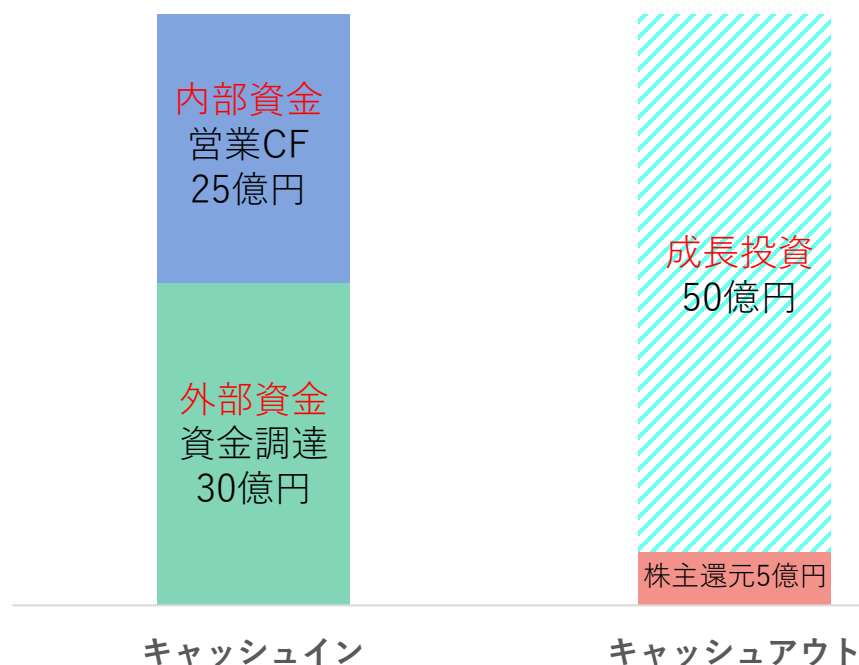
定量目標： 自己資本比率40.0%以上 ROE10.0%以上

投資額の推移

単位：百万円



投資計画（3年間累計）



サステナビリティに対する考え方、取り組み

当社は、「地域社会との共存共栄」を大切にしながら、企業活動を通じてよりよい社会の持続・成長に貢献することが使命であると考え、サステナビリティを巡る課題への対応はリスクの減少のみならず収益機会の拡大にもつながる重要な経営課題であると認識し、積極的・能動的に取り組んでまいります。

分類	重要課題	取組内容	指標	2026年7月期 目標	2026年7月期 実績	2027年7月期 目標
E（環境）	気候変動リスクへの取組み	Co2排出量の削減	GHG排出量（スコープ1・2）削減率	－	90.1%	－
S（社会）	働きがいの向上	有給休暇取得の向上	有給休暇平均取得日数	11.5日	14.5日	12.0日
		関係する国家資格の取得奨励	技術系資格保有者数(延べ人数)	80名	76名	83名
	ダイバーシティの推進	育児休業取得率の向上	育児休業取得率（男性）	100.0%	100.0%	100.0%
		女性従業員の管理職者数の増加	女性社員比率	25.0%	25.5%	25.0%
			女性管理職比率	－	0.0%	－
			男女賃金格差	－	68.0%	－
G（ガバナンス）	コーポレートガバナンスの強化	取締役の必要なスキル等の開示	スキルマトリクスの開示	1回/年	1回/年	1回/年
		取締役会の実効性評価の実施	アンケートの実施・開示	1回/年	1回/年	1回/年
	ステークホルダーとの連携	IR活動の充実	説明会・1 on1ミーティングの継続実施	随時	随時	随時
		サステナビリティ開示の充実	ESGマテリアリティの進捗管理・開示	1回/年	1回/年	1回/年

注1. GHG排出量（スコープ1・2）削減率については、2030年7月期までに2023年7月期実績（762.53 t）の50%削減を目標とするなか、2025年7月期において達成しております。

注2. 女性管理職比率並びに男女賃金格差については、女性管理職への登用を検討し得る、キャリア・能力を持つ女性社員の絶対数が不足している中、安易に目標設定した場合に、外部登用を誘引し、若手を中心とする在籍社員の成長意欲を削がれる懸念があることから、数値目標を設定しておりません。

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	95名 ※2026年7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

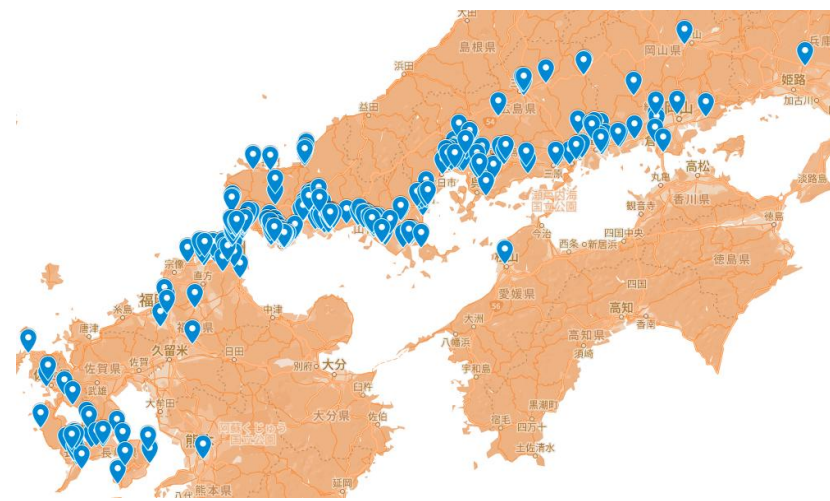
※2 交渉はすでに終わっており、最も難航するプロセスは存在せず

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

2026年7月期

ナショナルチェーン※累計店舗数

458/570店舗

ナショナルチェーン店舗の割合

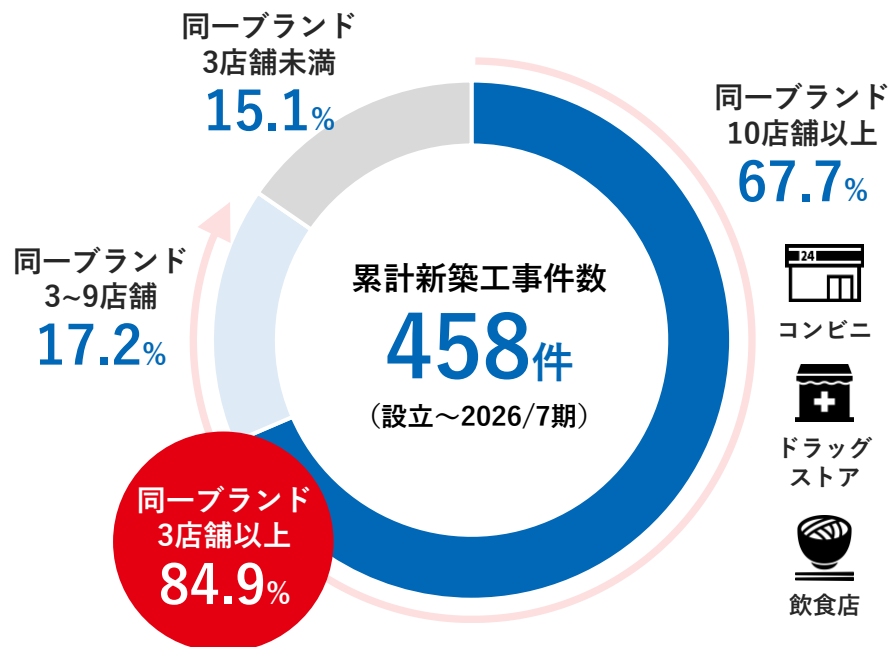
80.4%

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9割以上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

ナショナルチェーンの複数施工状況



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/