



# 2025年7月期 通期決算説明資料

2025年9月30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 — 2025年7月期通期決算概要
- 04 — トピックス
- 05 — 2026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

77.5%

### 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

22.5%

## 決算サマリー（2025年7月期通期）

2025年7月期においては、新規取得した賃貸用不動産による賃貸収入の増加に加えて過去最大規模の大型工事受注が寄与したことにより、売上・利益ともに当初計画を大幅に上回る過去最高を計上しました。

2026年7月期においては、近年続いた大型の不動産販売が減少しますが、引き続き堅調な建設需要の取り込みと原価上昇に応じた適正な請負価格を設定するという営業活動により、増収増益を目指してまいります。

### 2025年7月期 実績

売上高

**7,587**百万円

前期比 17.2%増

営業利益

**937**百万円

前期比 47.0%増

- ▶ 売上総利益率 21.0%
- ▶ 自己資本比率 55.8%
- ▶ 自己資本当期純利益率 15.6%

### 2026年7月期 予想

売上高

**7,800**百万円

前期比 2.8%増

営業利益

**990**百万円

前期比 5.6%増

- ▶ 利益率改善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：出店意欲の高い企業への営業活動で受注拡大
- ・ 不動産事業：賃貸物件の新規取得による収入増加

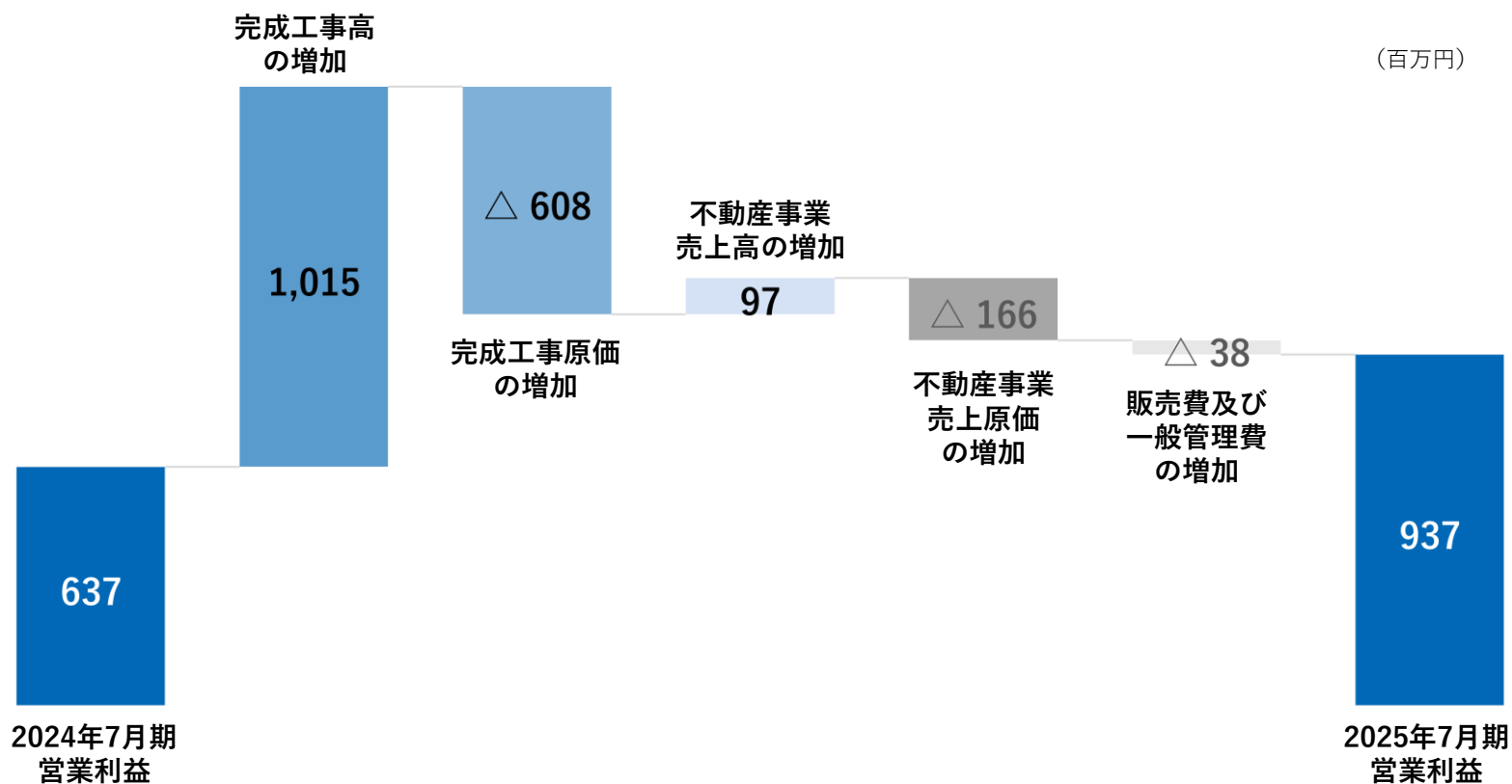
その結果、売上高は前年同期比で増加。さらに、建設コスト高騰を考慮した適正な請負価格を設定したことで利益率が改善し、営業利益・経常利益・純利益はいずれも大幅増益となり、増収増益を達成しました。

(百万円)	2024年7月期	2025年7月期	前期比	
	通期	通期	増減	増減率 (%)
売上高	6,475	7,587	1,112	17.2%
営業利益	637	937	299	47.0%
経常利益	601	937	336	55.9%
当期純利益	405	658	252	62.4%

## 営業利益の増減要因

売上増加に加え、建設コスト高騰を考慮した適正な請負価格を設定した結果、売上総利益率は前年同期比1.6%改善しました。

新規不動産取得に伴う一時費用や販管費増を吸収し、営業利益は前期比299百万円の増益となりました。



## セグメント別状況

### 建設事業

大型店を出店する企業をはじめとして出店意欲の高い企業への受注活動と、営業部門・工事部門の連携強化による円滑な工事進行により、**売上高は前期比1,015百万円増加**しました。

### 不動産事業

新規取得した賃貸用不動産による不動産賃貸収入の増加により、**売上高は前期比97百万円増加**しました。

(百万円)

	2024年7月期		2025年7月期		前期比	
	売上高	構成比 (%)	売上高	構成比 (%)	売上高	増減率 (%)
建設事業	4,868	75.2	5,883	77.5	1,015	20.9%
不動産事業	1,606	24.8	1,703	22.5	97	6.0%
合計	6,475	100.0	7,587	100.0	1,112	17.2%

## 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：好調に推移した建設事業における利益及び販売用不動産の売却⇒786百万円
- ・ 投資キャッシュフロー：賃貸用不動産の新規取得⇒△854百万円
- ・ 財務キャッシュフロー：長期借入金の繰上返済及び自己株式の取得⇒△1,366百万円

(百万円)	2024年7月期 通期	2025年7月期 通期	前期比 増減額
営業キャッシュフロー	876	786	△89
投資キャッシュフロー	△64	△854	△789
財務キャッシュフロー	466	△1,366	△1,833
現金及び預金の期首残高	1,165	2,443	1,278
現金及び預金の期末残高	2,443	1,009	△1,434



## 貸借対照表 (B/S)

前期における株式上場に伴い増加した手元資金を、賃貸用不動産の取得や長期借入金の繰り上げ返済等に充当した結果、現金及び預金が大きく減少したことを主な要因として、資産合計は前期比582百万円減少しました。また、長期借入金の繰り上げ返済を主な要因として、負債合計は842百万円減少、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260百万円増加し、純資産比率（自己資本比率）は、前期比7.0%上昇し、55.8%となりました。

(百万円)							
資産の部	2024年7月期	2025年7月期	増減	負債・純資産の部	2024年7月期	2025年7月期	増減
流動資産	3,417	1,998	△1,419	流動負債	1,524	1,811	287
現金及び預金	2,433	1,009	△1,434	工事未払金	600	506	△94
受取手形、完成工事未収入金及び契約資産	432	719	287	固定負債	2,777	1,648	△1,129
固定資産	4,985	5,823	837	社債	500	—	△500
有形固定資産	3,714	4,422	708	長期借入金	1,336	540	△796
無形固定資産	387	351	△35	<b>負債合計</b>	<b>4,302</b>	<b>3,460</b>	<b>△842</b>
投資その他の資産	884	1,048	164	株主資本	4,100	4,361	260
<b>資産合計</b>	<b>8,403</b>	<b>7,821</b>	<b>△582</b>	利益剰余金	3,147	3,719	572
				<b>純資産合計</b>	<b>4,100</b>	<b>4,361</b>	<b>260</b>
				<b>負債純資産合計</b>	<b>8,403</b>	<b>7,821</b>	<b>△582</b>

## ①2025年7月期施工実績

2025年7月期は、都道府県別では岡山県が増加し、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、飲食店の割合が増加しました。完工物件総数は減少しましたが、1件あたりの施工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	10	ドラッグストア	8
広島県	6	飲食店	6
岡山県	3	コンビニエンスストア	3
福岡県	1	その他店舗	3
<b>合計</b>	<b>20</b>	<b>合計</b>	<b>20</b>



※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

2025年7月期は、賃貸用不動産の取得を中心に、8億円超の成長投資を行いました。

2026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。

主な投資対象	金額（百万円）
賃貸用建物（広島県福山市）	414
賃貸用建物（山口県山口市）	314
賃貸用土地（山口県宇部市）	103
事業用地確保に伴う解体費用他	59



※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のことです。



イメージ図

#### 案件状況

##### ・案件数

2024年7月期末	2025年7月期末
山口県防府市	山口県防府市
山口県宇部市	山口県宇部市
－	山口県宇部市
<b>計2件</b>	<b>計3件</b>

新たに1件の計画地を確保いたしました。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。

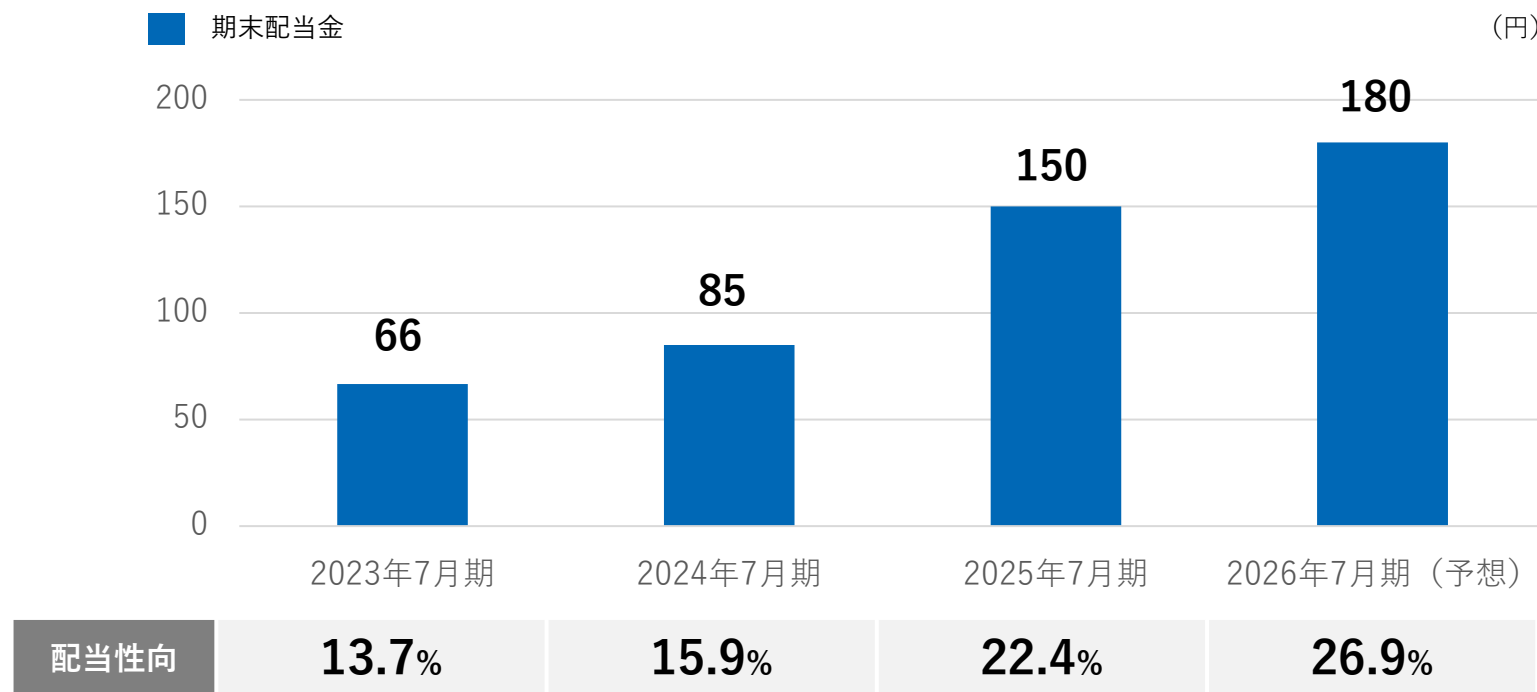
## 業績予想

2026年7月期の業績は、近年続いた大型の不動産販売が減少しますが、建設事業の受注は引き続き堅調に推移しており、総売上高は増収を確保できる見通しです。また、建設資材価格や労務費の高騰を考慮した、適正な請負価格を設定する営業活動による利益率の改善状況を考慮すると、利益面でも増益を確保できる見通しとなっております。

(百万円)	2025年7月期 (実績)	2026年7月期 (予想)	対前年増減	増減率
売上高	7,587	7,800	213	2.8
営業利益	937	990	53	5.6
経常利益	937	988	51	5.4
当期純利益	658	675	17	2.6

2025年7月期は、11万株（総額346百万円）の自己株式を取得し、新株発行による株式希薄化を抑制する目的で、この一部をストックオプション行使に充当しております。また、当期末（年間）配当金は1株あたり150円、2026年7月期の期末（年間）配当金は**1株あたり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

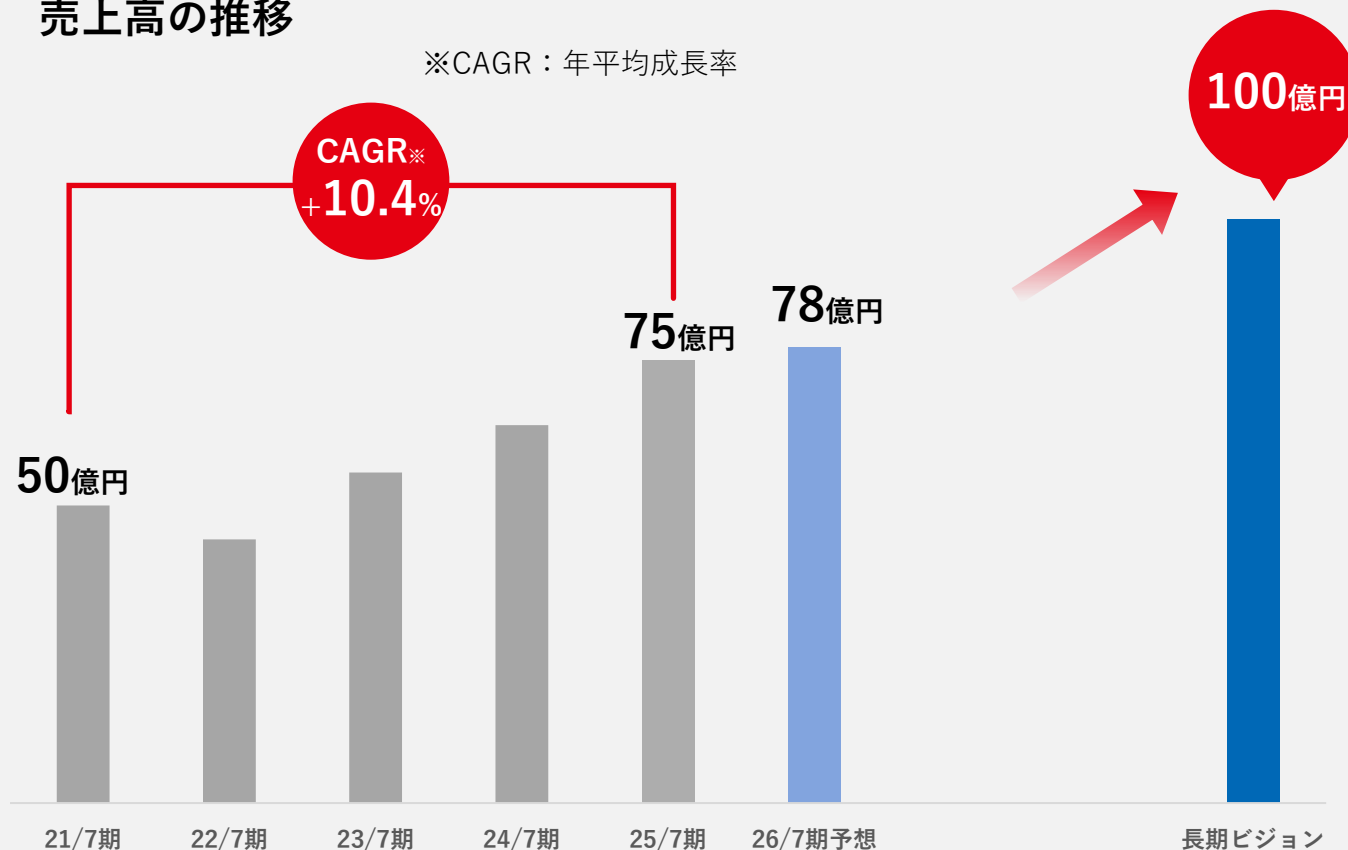
10%以上を維持

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

当期末 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

当期末 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

当期末 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

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
- 保有件数

当期末 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



## 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	2024年7月期 実績	2025年7月期 実績	2026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）	6,475	7,587	7,800
	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）	1,253	1,591	1,720
	収益性の改善	適正な請負価格設定	売上総利益率	19.4%	21.0%	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	11.3%	15.6%	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	48.8%	55.8%	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）	1,917	1,378	1,800
			期中受注高（百万円）	4,405	5,345	6,800
			新築完工件数（累計）	533件	553件	580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	252件	303件	—
	安定収益源の確保	賃料収入の増加	不動産賃貸件数	93件	97件	—
	情報収集チャンネルの拡大	地元不動産業者との業務提携	不動産会社連携先数	0件	19件	40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。

## 資本コストや株価を意識した経営の実現に向けた対応

株  
主  
資  
本  
コ  
ス  
ト  
算  
出  
モ  
デ  
ル

リスクフリーレート

無リスクで得られる利回り

(10年国債利回り)

+

ベータ値 ( $\beta$ )

株式指数に対する株価感応度

(建設業小型株95社平均)

×

株式投資リスクプレミアム

株式投資に求める超過収益率

(日本株マーケットリスク  
プレミアム－10年国債利回り)

= CAPM

流動性リスクプレミアム

低流動性に対して求める超過収益率

= 約8%

CAPM

+

現  
状  
認  
識

- ・ 当社の資本コストは、CAPMに流動性リスクプレミアムを加えて概ね8%程度
- ・ ROEは2024/7期11.3%、2025/7期15.6%と、資本コストを超えて推移
- ・ PBRは1.0倍、PERは8.0倍程度であり、更なるIR活動の充実が必要

方  
針  
・  
取  
組

- ・ 財務目標 売上高100億円、ROE10.0%以上、自己資本比率40.0%以上
- ・ 受注拡大に向けた、福岡・広島・岡山県への経営資源積極投入
- ・ 施工能力増強に向けた、技術系有資格者の確保
- ・ 生産性向上に繋がる大規模不動産開発事業（カドスタウン）
- ・ 財務健全性を維持した積極的な成長投資（不動産賃貸・売買）
- ・ 配当性向30.0%を目標に配当の段階的引き上げ
- ・ 事業内容・企業活動に対する情報発信や非財務情報の情報開示を充実

## 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	2024年7月期実績	2025年7月期実績	2026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	3.5%	77.9%	－
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	10.3日	11.1日	11.5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)	73名	76名	80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）	66.7%	100.0%	100.0%
		女性従業員の管理職者数の増加	女性社員比率	23.5%	24.0%	25.0%
			女性管理職比率	9.5%	0.0%	－
			男女賃金格差	63.6%	63.8%	－
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	96名 ※2025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

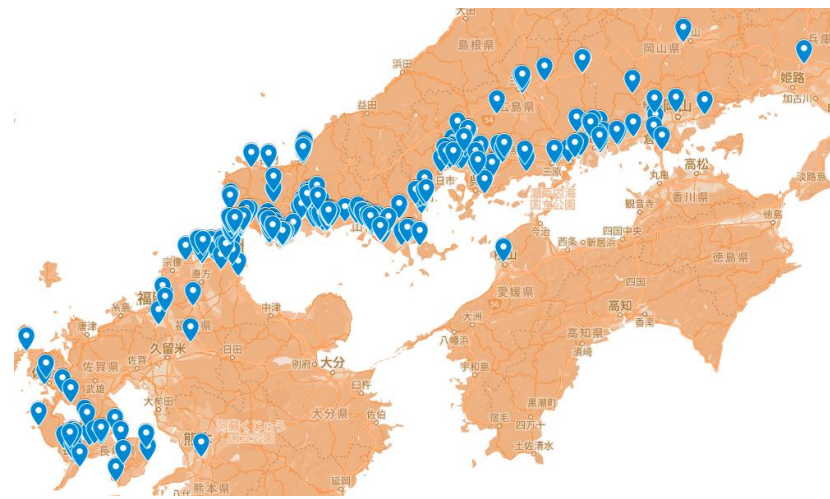
※2 交渉はすでに終わっており、最も難航するプロセスは存在せず

### 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

2025年7月期

ナショナルチェーン※累計店舗数

442/553店舗

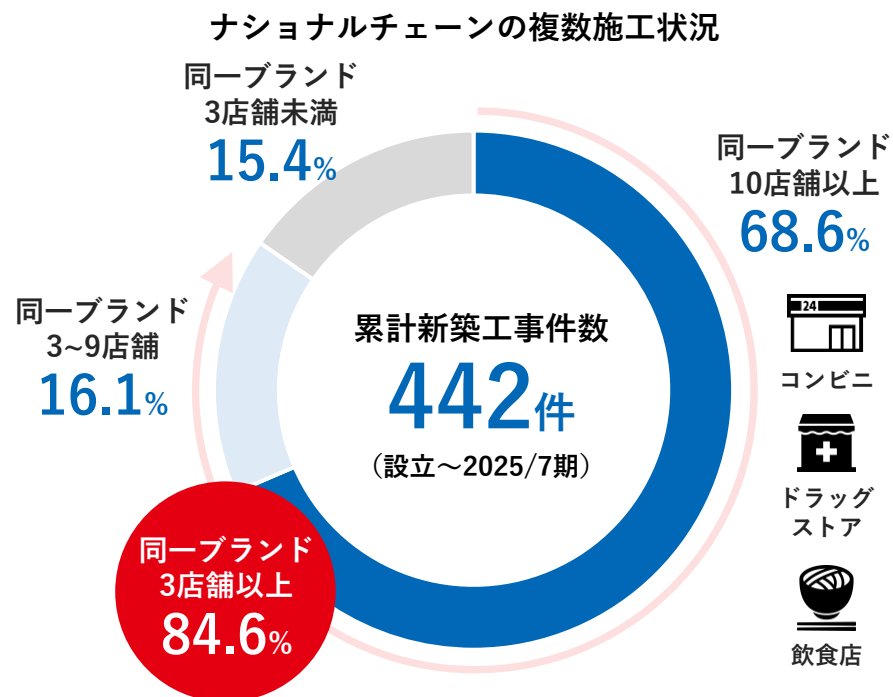
ナショナルチェーン店舗の割合

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/)