



2025年7月期 第2四半期（中間期） 決算説明資料

2025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 — 会社概要

02 — 事業内容

03 — 2025年7月期第2四半期(中間期)決算概要

04 — 今後の取り組み

05 — 配当について

06 — トピックス

07 — Appendix

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 ※2025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

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流通店舗の設計施工を行う。土地を所有する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

83.5%

不動産事業

土地を所有するオーナーから土地の賃借や購入をし、テナント企業に土地や建物の賃貸を行う。土地オーナー所有の土地活用を、あらゆる方面からサポート。

売上構成比率

16.5%

決算サマリー（第2四半期累計）

売上高

3,747百万円

前年同期比 0.3%増

売上総利益率

21.0%

前年同期 18.6%

営業利益

457百万円

前年同期比 13.3%増

経常利益

460百万円

前年同期比 16.0%増

中間純利益

319百万円

前年同期比 22.4%増

自己資本比率

54.7%

前期末 48.8%

※ 前年同期の2024年7月期第2四半期(中間期)については、会社計算規則(平成18年法務省令第13号)の規定に基づき算出した各数値を記載しており、金融商品取引法第193条の2第1項の規定による監査証明を受けておりません。

損益計算書 (P/L)

建設事業については、出店意欲の高い得意先をターゲットとする営業戦略を推進し、不動産事業については、収益物件としての賃貸不動産を新たに取得するなどの積極的投資を行った結果、全体の売上高は前年同期比微増となりました。また、建設コストの高騰を販売価格へ転嫁するという生産性向上を意識した営業活動により、利益率が改善し、営業利益、経常利益、当期純利益は前年同期比増益となり、当中間期は増収増益を達成しました。

(百万円)	2024年7月期	2025年7月期	前年同期比	
	第2四半期累計	第2四半期累計	増減	増減率 (%)
売上高	3,738	3,747	9	0.3%
営業利益	403	457	53	13.3%
経常利益	397	460	63	16.0%
当期純利益	261	319	58	22.4%

営業利益の増減要因

建設資材や労務費高騰による建設コストの負担を販売価格へ転嫁する営業努力を行ってまいりました結果、売上総利益率が前年同期と比較して2.4%改善し、不動産事業の売上高（販売用不動産の売上）減少や販売費及び一般管理費の増加の影響を吸収し、営業利益は前年同期比53百万円の増益となりました。

(百万円)



セグメント別状況

建設事業

大型店出店企業をはじめとして出店意欲の高い得意先への受注努力と、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、売上高は前年同期比114百万円増加しました。

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はあったものの、当中間期は販売用不動産の売上は計上されず(前年同期は144百万円)、売上高は前年同期比104百万円減少しました。

(百万円)

	2024年7月期 第2四半期 (累計)		2025年7月期 第2四半期 (累計)		前年同期比	
	売上高	構成比 (%)	売上高	構成比 (%)	売上高	増減率 (%)
建設事業	3,013	80.6	3,127	83.5	114	3.8%
不動産事業	724	19.4	619	16.5	△104	△14.5%
合計	3,738	100.0	3,747	100.0	9	0.3%

キャッシュフロー

大型店舗新築工事増加の影響により売上債権が増加したことを主な要因として、営業活動によるキャッシュフローは△314百万円、賃貸用不動産の新規取得を主な要因として、投資活動によるキャッシュフローは△741百万円、長期借入金の繰り上げ返済を主な要因として、財務活動によるキャッシュフローは△792百万円となりました。

(百万円)	2024年7月期 第2四半期	2025年7月期 第2四半期	前年同期比 増減額
営業活動によるCF	△43	△314	△271
投資活動によるCF	△9	△741	△732
財務活動によるCF	△127	△792	△665
現金及び現金同等物の期首残高	1,165	2,443	1,278
現金及び現金同等物の期末残高	986	595	△390

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、当中間期における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、資産合計は前期末比480百万円減少しました。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714百万円減少、中間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233百万円増加し、純資産比率（自己資本比率）は、前期末比5.9%上昇し、54.7%となりました。

(百万円)							
資産の部	2024年7月期	2025年7月期 第2四半期	増減	負債・純資産の部	2024年7月期	2025年7月期 第2四半期	増減
流動資産	3,417	2,102	△1,315	流動負債	1,524	1,807	282
現金及び預金	2,433	595	△1,848	工事未払金	600	501	△99
受取手形、完成工事未収入 金及び契約資産	432	955	523	固定負債	2,777	1,781	△996
固定資産	4,985	5,820	834	社債	500	—	△500
有形固定資産	3,714	4,428	714	長期借入金	1,336	693	△643
無形固定資産	387	369	△17	負債合計	4,302	3,588	△714
投資その他の資産	884	1,022	138	株主資本	4,100	4,334	233
資産合計	8,403	7,922	△480	利益剰余金	3,147	3,380	233
				純資産合計	4,100	4,334	233
				負債純資産合計	8,403	7,922	△480

業績予想

当中間期の業績は、期首受注残高に加え、期中受注高についても安全かつ円滑な工事の進行と利益率の改善により、前年同期比増収増益となり、公表しております通期の業績予想と比較しても、売上、利益ともに50%を大きく上回る進捗率となっております。当中間期末時点の受注残高や下半期の受注見込み、また、利益率の改善状況を考慮すると、通期の業績予想は十分に達成できる見通しとなっております。

(百万円)	2024年7月期 (実績)	2025年7月期 (予想)	2025年7月期 (第2四半期累計実績)	進捗率
売上高	6,475	6,700	3,747	55.9
営業利益	637	685	457	66.8
経常利益	601	674	460	68.4
当期純利益	405	439	319	72.8

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ヶタの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 ゼロ → 1都市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

— 採用人数

前期末 53人 → 相応の人数補強に着手

生産性の向上

- ・現場監督の組み合わせ改善
- ・DXを活用した遠隔操作による現場監督機能の補充
- ・現場監督人材の育成強化

— 年間完成工事高/人

前期末 0.97億円 → 効率性改善余地大

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 2カ所 → 実績を着実に蓄積

不動産投資

- ・ターゲットはオフィスビル、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

前期末 オフィスビル 3件
物流倉庫 2件 → 案件をさらに増加

※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

長期ビジョン

売上高

100億円以上の実現

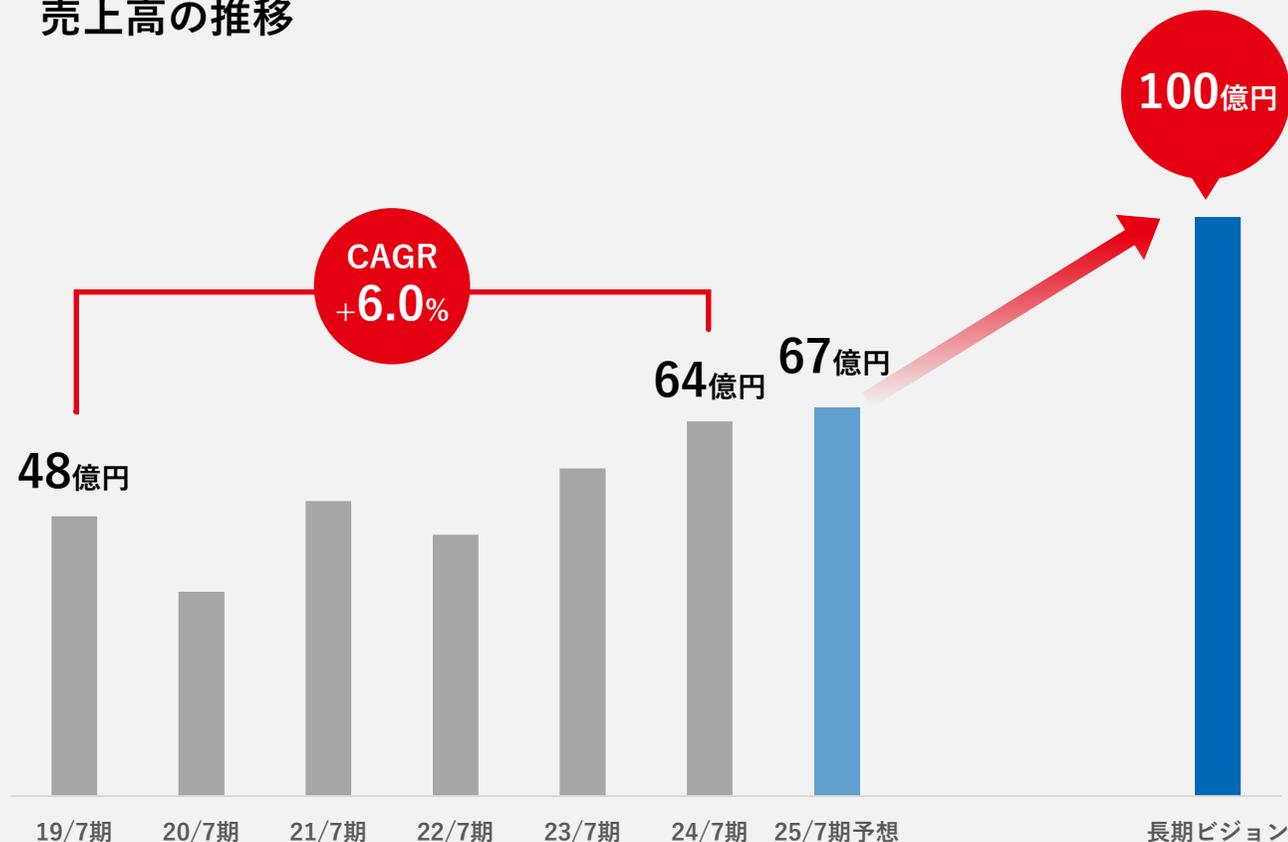
ROE

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

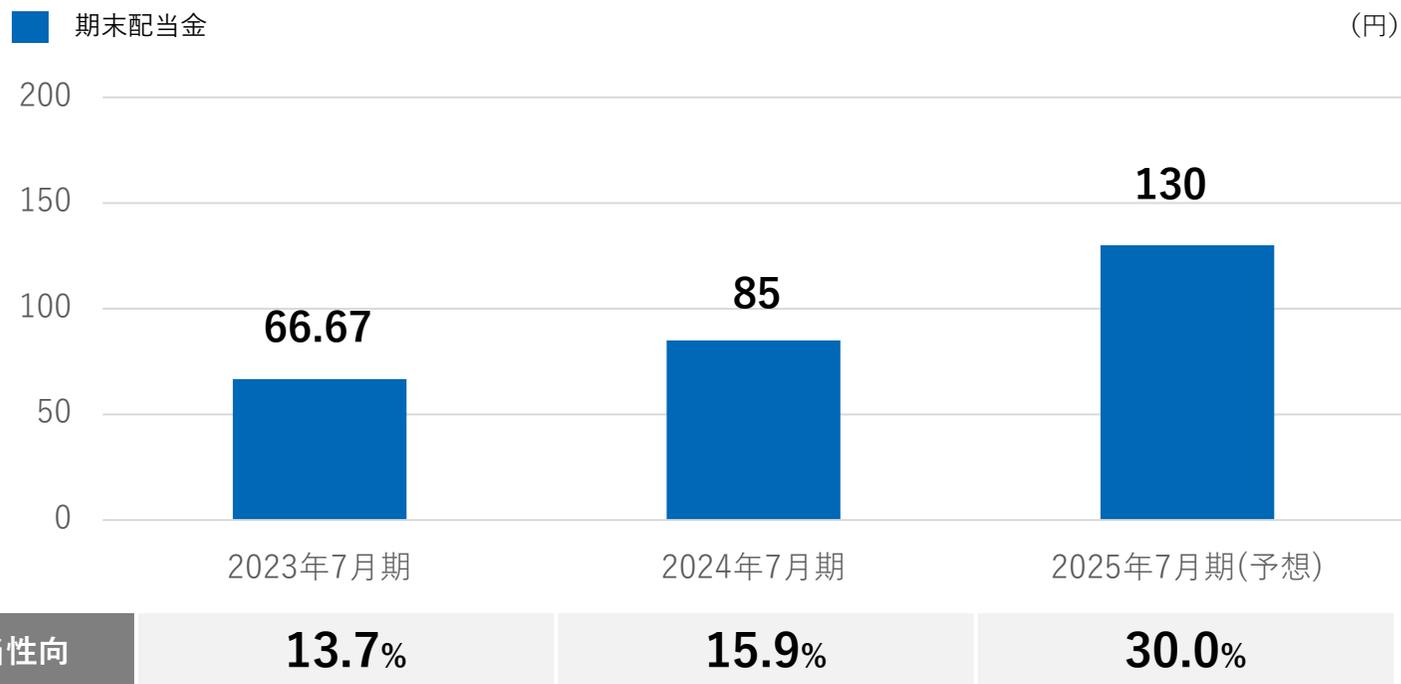
ROEは10%以上の水準を維持する
方針（直近期11.3%）。
企業価値の着実な創出を意識した
経営を推進

売上高の推移



配当金の推移

当社は、「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ROE10%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。当期の期末（年間）配当金は1株当たり130円への増配を予定しております。今後も増収増益に基づいたより高い株主還元が実現できるよう、経営効率をさらに高め、財務体質の強化に努めてまいります。



※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。

①施工実績・新規取得物件の紹介（2024年8月～2025年1月）

建設事業

・完工物件数

都道府県	件数	用途	件数
山口県	4	ドラッグストア	3
広島県	2	飲食店	2
岡山県	3	コンビニエンスストア	2
福岡県	1	その他店舗	3
合計	10	合計	10



※写真は一部抜粋して掲載しております。

不動産事業

・新規取得物件数

都道府県	用途	件数
山口県	賃貸用土地	1
	賃貸用建物	1
広島県	賃貸用 土地・建物	1
合計		3



②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 第2四半期末
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
計2件	計3件

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。

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

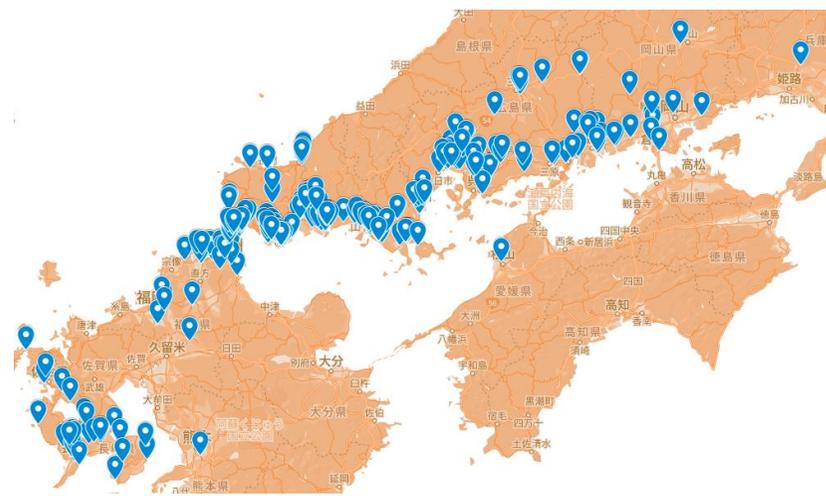
※2 交渉はすでに終わっており、最も難航するプロセスは存在せず

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

2024年7月期

ナショナルチェーン※累計店舗数

423/533店舗

ナショナルチェーン店舗の割合

79.4%

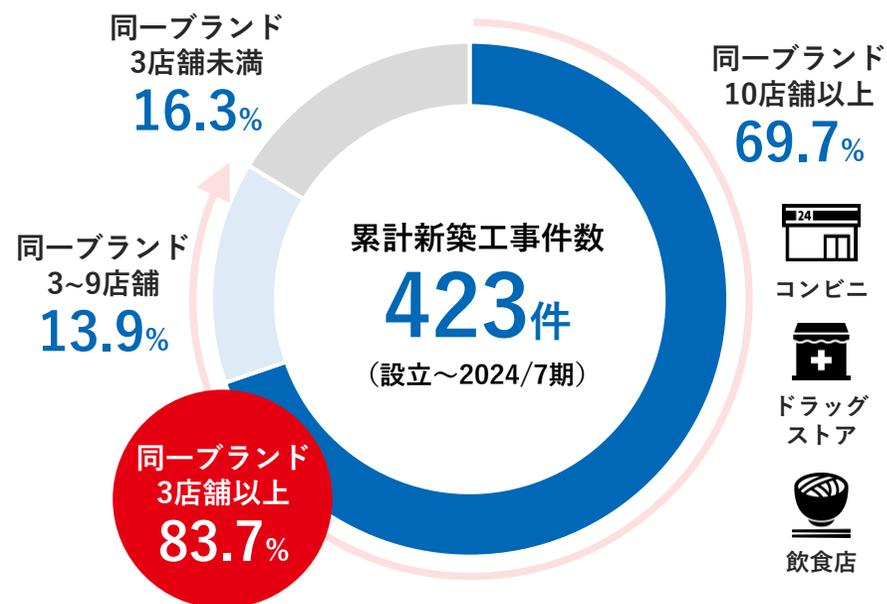
交通要地という好立地の提供/紹介により、テナント全体に占めるナショナルチェーンの割合は着実に上昇。

直近期では約8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

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/