

2026年 8 月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2026年10月15日

上 場 会 社 名 山八商事株式会社 上場取引所 東
コ ー ド 番 号 614A URL https://ys-group.co.jp
代 表 者 （役職名）代表取締役 （氏名）鈴木 俊介
問合せ先責任者 （役職名）管理本部副本部長 （氏名）加藤 大介 （TEL）052(211)5831
定時株主総会開催予定日 2026年11月26日 配当支払開始予定日 未定
発行者情報提出予定日 2026年11月26日
決算補足説明資料作成の有無 : 無
決算説明会開催の有無 : 有（金融機関向け）

（百万円未満切捨て）

1. 2026年 8 月期の連結業績（2025年 9 月 1 日～2026年 8 月31日）

（1）連結経営成績（％表示は対前期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2026年 8 月期	4,361	142.3	576	91.3	304	174.8	441	125.7
2025年 8 月期	1,800	△59.9	301	△70.8	110	△88.4	195	△82.9

（注）包括利益 2026年 8 月期 439百万円（ 59.4%） 2025年 8 月期 196百万円（△82.6%）

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
2026年 8 月期	249.13	247.12	8.8	1.3	13.2
2025年 8 月期	110.37	—	4.2	0.5	16.7

（参考） 持分法投資損益 2026年 8 月期 ー百万円 2025年 8 月期 ー百万円

- （注） 1. 2026年 8 月期の潜在株式調整後 1株当たり当期純利益については、当社は2026年 8 月19日に東京証券取引所 TOKYO PRO Marketに上場したため、新規上場日から当事業年度末までの平均株価を期中平均株価とみなして算定しております。
2. 2025年 8 月期の潜在株式調整後 1株当たり当期純利益については、潜在株式は存在するものの、2025年 8 月期においては非上場であり、期中平均株価が把握できないため、記載しておりません。
3. 2026年 3 月16日開催の取締役会決議により、2026年 3 月26日付で普通株式 1株につき50株の株式分割を行っておりますが、前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後 1株当たり当期純利益を算定しております

（2）連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2026年 8 月期	24,485	5,228	21.4	2,949.90
2025年 8 月期	23,564	4,799	20.4	2,708.03

（参考） 自己資本 2026年 8 月期 5,228百万円 2025年 8 月期 4,799百万円

- （注） 2026年 3 月16日開催の取締役会決議により、2026年 3 月26日付で普通株式 1株につき50株の株式分割を行っておりますが、前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産を算定しております。

（3）連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2026年 8 月期	3,113	△4,009	618	1,264
2025年 8 月期	351	△2,720	1,327	1,542

2. 配当の状況

	年間配当金			配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産 配当率 (連結)
	中間期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
2025年8月期	0.00	300.00	300.00	10	5.4	0.2
2026年8月期	0.00	—	—	—	—	—
2027年8月期(予想)	—	—	—	—	—	—

- (注) 1. 2026年3月16日開催の取締役会決議により、2026年3月26日付で普通株式1株につき50株の株式分割を行っておりますが、2025年8月期の1株当たり配当額は当該株式分割前の実際の配当金の額を記載しており、株式分割後では6.00円となります。
2. 当社の配当政策は配当性向も加味して決定しておりますが、2026年10月15日に開示しております「2026年8月期通期連結業績予想と実績値との差異に関するお知らせ」に記載のとおり、当期純利益において2026年8月19日に公表いたしました2026年8月期通期連結業績予想と差異が生じたため、2026年8月期の期末配当を精査しており、現時点では未定としております。配当金については2026年11月に開催予定の定時株主総会において付議する予定であり、付議議案を決議したところで直ちに開示いたします。

3. 2027年8月期の連結業績予想（2026年9月1日～2027年8月31日）

2027年8月期の連結業績予想につきましては、2026年10月15日に開示しております「連結子会社における不動産信託受益権の売却に関するお知らせ」等による影響額を精査中であるため、2027年8月期の業績見通しを未定としております。

今後、合理的な想定が可能となった時点で、速やかにお知らせいたします。

※ 注記事項

(1) 期中における連結範囲の重要な変更 : 無

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(3) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）	2026年8月期	2,240,000株	2025年8月期	2,240,000株
② 期末自己株式数	2026年8月期	467,500株	2025年8月期	467,500株
③ 期中平均株式数	2026年8月期	1,772,500株	2025年8月期	1,772,500株

(注) 2026年3月16日開催の取締役会決議により、2026年3月26日付で普通株式1株につき50株の株式分割を行っておりますが、前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して記載しております。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人のレビューの対象外です。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は、様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予測の前提となる条件及び業績予測のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料2ページ「1. 経営成績等の概況（4）今後の見通し」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	2
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	2
(4) 今後の見通し	2
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	3
3. 連結財務諸表及び主な注記	4
(1) 連結貸借対照表	4
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	6
(3) 連結株主資本等変動計算書	8
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	9
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	11
(継続企業の前提に関する注記)	11
(セグメント情報)	11
(1 株当たり情報)	11
(重要な後発事象)	11

1. 経営成績等の概況

（1）当期の経営成績の概況

当連結会計年度のわが国の経済は、雇用・所得環境の改善を背景に緩やかな回復基調が続いたものの、物価上昇の継続による実質購買力の伸び悩みなどから個人消費には一部に弱さも見られました。また、為替相場の変動や海外経済の不確実性、金融政策の動向等により、先行きは依然として不透明な状況が続いております。

不動産市場においては、主要都市を中心にオフィス需要が底堅く、利便性の高い地域では住宅需要も堅調に推移しました。また、商業地では店舗・ホテル需要が地価を支える動きが見られました。一方、建築費の高止まりや金利環境の変化は、不動産の取得価格や資金調達コストを検討するうえで重要な要素となっております。

このような環境下、当社グループは、収益機会の拡大に向けて、保有不動産の用途の多様化と地域構成の見直しを進めました。2025年10月に名古屋市内の商業ビルを取得し、2026年6月には、連結子会社が同市内の80戸の賃貸住宅を取得しました。また、2026年2月には西日本に所在する商業施設の底地に係る信託受益権を、同年5月には蒲郡市の商業店舗の土地・建物を売却しました。

既存不動産の活用では、2026年6月に当社が愛知県蒲郡市に所有し運営するショッピングモール（クラスポ蒲郡）内にピクセルボールコートを開設しました。同年7月には、連結子会社である株式会社ワイズウェルネスが、同ショッピングモール内でスーパー銭湯「みかんの湯 蒲郡」の運営を開始しました。

今後も不動産事業の規模拡大及び、付随業務の収益力強化に取り組んでまいります。

以上の取り組みの結果、当連結会計年度の売上高は4,361,604千円（対前期増減率142.3%増）と前年同期対比で増収となりました。営業利益は576,158千円（同91.3%増）と増益となりました。経常利益は304,852千円（同174.8%増）と増益、親会社株主に帰属する当期純利益も441,599千円（同125.7%増）と増益となりました。

なお、当社は不動産事業の単一セグメントであるため、セグメント別の業績は記載しておりません。

（2）当期の財政状態の概況

当連結会計年度における総資産は、前連結会計年度末に比べて921,046千円増加し、24,485,380千円となりました。商業ビル及び賃貸住宅の土地及び建物の取得、商業施設の底地に係る信託受益権の売却、蒲郡市の商業店舗の土地・建物の売却による増減の影響を含む、有形固定資産682,494千円の増加が主な要因となります。

負債合計は、前連結会計年度末比で492,333千円増加し、19,256,668千円となりました。長期借入金846,628千円の増加が主な要因となります。

純資産合計は、前連結会計年度末比で428,712千円増加し、5,228,712千円となりました。利益剰余金の増加が主な要因となります。以上の結果、自己資本比率は21.4%となりました。

（3）当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」）の残高は1,264,751千円となり、前連結会計年度末対比277,271千円減少しました。

営業活動により得られた資金は3,113,542千円となりました。営業活動に伴う経常的収入によって、支払利息や法人税の支払い等を賄いました。

投資活動に使用した資金は4,009,705千円となりました。有形固定資産の取得のための支出が主な内容です。

財務活動により得られた資金は618,891千円となりました。長短借入金の返済を行う一方で、有形固定資産の取得のための借入れを行いました。

（4）今後の見通し

「1. 経営成績等の概況（1）当期の経営成績の概況」に上述した通り、日本経済は緩やかな回復基調を維持する中で、都市部を中心とした住宅需要、オフィス賃貸市場は総じて底堅く推移しております。一方で、建築コストの上昇や人手不足の影響が継続しているほか、金利動向の変化に伴う資金調達環境の変動等により、不動産価格への影響が懸念される状況が続いております。

このような経営環境のもと、当社は不動産事業を中核として、収益機会の獲得と事業基盤の強化に取り組み、持続的な成長と企業価値の向上を目指してまいります。引き続き、市場環境の変化を的確に捉えながら、安定した収益基盤の確立と更なる成長に努めてまいります。

なお、2027年8月期の業績見通しは未定としております。今後、合理的な想定が可能となった時点で、速やかにお知らせいたします。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、連結財務諸表の期間比較可能性及び企業間の比較可能性を考慮し、当面は日本基準に基づいて連結財務諸表を作成する方針であります。

なお、国際財務報告基準（IFRS）の運用につきましては、今後の事業展開や国内外の動向などを踏まえた上で検討を進めていく方針であります。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2025年 8 月31日)	当連結会計年度 (2026年 8 月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,549,254	1,299,328
受取手形及び売掛金	—	19,515
商品	485	382
原材料及び貯蔵品	1,510	3,437
販売用不動産	—	603,189
その他	308,425	132,867
貸倒引当金	△64	△75
流動資産合計	1,859,611	2,058,644
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	11,391,639	12,486,448
減価償却累計額及び減損損失累計額	△3,898,421	△4,210,935
建物及び構築物(純額)	7,493,217	8,275,512
機械装置及び運搬具	297,101	399,063
減価償却累計額及び減損損失累計額	△195,074	△188,725
機械装置及び運搬具(純額)	102,026	210,338
土地	13,631,754	13,437,670
リース資産	110,524	110,524
減価償却累計額及び減損損失累計額	△96,959	△101,480
リース資産(純額)	13,565	9,043
建設仮勘定	21,610	—
その他	120,126	151,255
減価償却累計額及び減損損失累計額	△56,686	△75,711
その他(純額)	63,439	75,543
有形固定資産合計	21,325,614	22,008,108
無形固定資産	7,581	11,657
投資その他の資産		
投資有価証券	29,156	23,198
その他	342,098	383,771
投資その他の資産合計	371,254	406,970
固定資産合計	21,704,450	22,426,736
繰延資産	272	—
資産合計	23,564,334	24,485,380

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2025年 8 月31日)	当連結会計年度 (2026年 8 月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	—	387
短期借入金	520,000	350,000
1 年内返済予定の長期借入金	1,169,109	1,157,855
リース債務	2,928	—
未払法人税等	37,304	40,613
賞与引当金	15,665	11,250
前受収益	145,822	152,032
その他	161,289	259,668
流動負債合計	2,052,120	1,971,808
固定負債		
長期借入金	14,573,114	15,419,743
繰延税金負債	903,463	714,995
退職給付に係る負債	13,548	15,031
資産除去債務	49,039	55,868
受入保証金	1,055,818	977,728
その他	117,229	101,494
固定負債合計	16,712,214	17,284,860
負債合計	18,764,335	19,256,668
純資産の部		
株主資本		
資本金	100,000	100,000
資本剰余金	108,018	108,018
利益剰余金	4,670,376	5,101,340
自己株式	△81,321	△81,321
株主資本合計	4,797,073	5,228,037
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	2,926	674
その他の包括利益累計額合計	2,926	674
純資産合計	4,799,999	5,228,712
負債純資産合計	23,564,334	24,485,380

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書

連結損益計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2024年 9 月 1 日 至 2025年 8 月31日)	当連結会計年度 (自 2025年 9 月 1 日 至 2026年 8 月31日)
売上高	1,800,436	4,361,604
売上原価	1,013,560	3,304,132
売上総利益	786,875	1,057,471
販売費及び一般管理費	485,682	481,313
営業利益	301,192	576,158
営業外収益		
受取利息	1,746	4,167
受取配当金	493	493
投資有価証券売却益	1,719	173
投資事業組合運用益	13,493	4,900
為替差益	15,154	—
受取保険金	9,630	—
業務受託料	9,523	7,829
原状回復負担金収入	8,000	9,942
消費税精算差額	11,075	—
匿名組合投資利益	—	3,254
雑収入	7,402	7,638
営業外収益合計	78,240	38,399
営業外費用		
支払利息	219,395	261,266
借入手数料	28,141	32,784
その他	20,943	15,655
営業外費用合計	268,480	309,705
経常利益	110,952	304,852
特別利益		
固定資産売却益	15,140	150
関係会社株式売却益	228,453	—
保険解約返戻金	8,442	—
受取保険金	—	33,053
その他	—	2,988
特別利益合計	252,035	36,191
特別損失		
固定資産除却損	—	1,327
盗難関連損失	15,800	—
特別損失合計	15,800	1,327
税金等調整前当期純利益	347,188	339,716
法人税、住民税及び事業税	85,399	85,407
法人税等調整額	62,577	△187,290
法人税等合計	147,977	△101,882
当期純利益	199,211	441,599
非支配株主に帰属する当期純利益	3,563	—
親会社株主に帰属する当期純利益	195,647	441,599

連結包括利益計算書

（単位：千円）

	前連結会計年度 （自 2024年 9 月 1 日 至 2025年 8 月 31 日）	当連結会計年度 （自 2025年 9 月 1 日 至 2026年 8 月 31 日）
当期純利益	199, 211	441, 599
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△2, 916	△2, 174
その他の包括利益合計	△2, 916	△2, 174
包括利益	196, 295	439, 424
（内訳）		
親会社株主に係る包括利益	192, 704	439, 424
非支配株主に係る包括利益	3, 590	—

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2024年 9 月 1 日 至 2025年 8 月31 日)

(単位：千円)

	株主資本					その他の包括利益累計額		非支配株主持分	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	100,000	42,882	4,480,045	△81,321	4,541,606	5,815	5,815	114,999	4,662,421
当期変動額									
剰余金の配当			△5,317		△5,317				△5,317
親会社株主に帰属する当期純利益			195,647		195,647				195,647
連結子会社株式の取得による持分の増減		65,136			65,136				65,136
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)						△2,889	△2,889	△114,999	△117,888
当期変動額合計	—	65,136	190,330	—	255,467	△2,889	△2,889	△114,999	137,578
当期末残高	100,000	108,018	4,670,376	△81,321	4,797,073	2,926	2,926	—	4,799,999

当連結会計年度(自 2025年 9 月 1 日 至 2026年 8 月31 日)

(単位：千円)

	株主資本					その他の包括利益累計額		純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	その他の包括利益累計額合計	
当期首残高	100,000	108,018	4,670,376	△81,321	4,797,073	2,926	2,926	4,799,999
当期変動額								
剰余金の配当			△10,635		△10,635			△10,635
親会社株主に帰属する当期純利益			441,599		441,599			441,599
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)						△2,251	△2,251	△2,251
当期変動額合計	—	—	430,964	—	430,964	△2,251	△2,251	428,712
当期末残高	100,000	108,018	5,101,340	△81,321	5,228,037	674	674	5,228,712

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2024年 9 月 1 日 至 2025年 8 月 31 日)	当連結会計年度 (自 2025年 9 月 1 日 至 2026年 8 月 31 日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	347,188	339,716
減価償却費	514,899	554,009
盗難関連損失	15,800	—
支払利息	219,402	261,266
借入手数料	28,141	32,784
固定資産売却損益 (△は益)	△14,890	1,177
関係会社株式売却損益 (△は益)	△228,453	—
投資有価証券売却損益 (△は益)	△1,719	△173
保険解約返戻金	△8,442	—
投資事業組合運用損益 (△は益)	△13,493	△4,900
受取利息及び受取配当金	△2,240	△4,661
為替差損益 (△は益)	△13,756	—
受取保険金	△9,630	△33,053
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△3,487	11
賞与引当金の増減額 (△は減少)	5,933	△4,415
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	1,958	1,482
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	△38,146	—
売上債権の増減額 (△は増加)	49,621	△19,515
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△1,701	△1,824
仕入債務の増減額 (△は減少)	△13,168	387
未収消費税等の増減額 (△は減少)	△192,602	186,696
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△108,914	△5,068
受入保証金の増減額 (△は減少)	140,778	△78,090
有形固定資産から販売用不動産への振替額	18,019	2,211,566
その他	4,346	△26,118
小計	695,443	3,411,278
利息及び配当金の受取額	2,239	4,640
利息の支払額	△215,262	△277,651
法人税等の支払額	△140,279	△57,777
受取保険金の収入	9,630	33,053
営業活動によるキャッシュ・フロー	351,771	3,113,542

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2024年 9 月 1 日 至 2025年 8 月 31 日)	当連結会計年度 (自 2025年 9 月 1 日 至 2026年 8 月 31 日)
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△11,640	△12,335
定期預金の払戻による収入	29,500	—
有形固定資産の取得による支出	△3,548,649	△4,048,022
有形固定資産の売却による収入	14,290	5,547
無形固定資産の取得による支出	△3,445	△5,927
投資有価証券の売却による収入	7,085	2,146
差入保証金の回収による収入	260	—
差入保証金の差入による支出	△500	△9
保険積立金の積立による支出	△18,000	△3,913
保険積立金の解約による収入	404,234	—
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	328,897	—
事業譲渡による収入	64,786	—
匿名組合出資金からの分配による収入	—	47,229
その他	13,120	5,580
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,720,061	△4,009,705
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	229,400	70,000
短期借入金の返済による支出	△428,000	△240,000
長期借入れによる収入	4,115,500	3,263,000
長期借入金の返済による支出	△2,387,290	△2,427,625
社債の償還による支出	△85,000	—
借入手数料の支払額	△29,308	△32,919
リース債務の返済による支出	△17,139	△2,928
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の取得による支出	△65,760	—
配当金の支払額	△5,317	△10,635
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,327,084	618,891
現金及び現金同等物に係る換算差額	13,756	—
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△1,027,448	△277,271
現金及び現金同等物の期首残高	2,569,471	1,542,022
現金及び現金同等物の期末残高	1,542,022	1,264,751

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

(セグメント情報)

当社グループは、不動産事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2024年9月1日 至 2025年8月31日)	当連結会計年度 (自 2025年9月1日 至 2026年8月31日)
1株当たり純資産額(円)	2,708円03銭	2,949円90銭
1株当たり当期純利益(円)	110円37銭	249円13銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	—	247円12銭

- (注) 1. 2026年3月16日開催の取締役会決議により、2026年3月26日付で普通株式1株につき50株の株式分割を行っておりますが、前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益を算定しております。
2. 2026年8月期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、当社は2026年8月19日に東京証券取引所 TOKYO PRO Marketに上場したため、新規上場日から当事業年度末までの平均株価を期中平均株価とみなして算定しております。
3. 2025年8月期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式は存在するものの、2025年8月期においては非上場であり、期中平均株価が把握できないため、記載しておりません。
4. 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (自 2024年9月1日 至 2025年8月31日)	当連結会計年度 (自 2025年9月1日 至 2026年8月31日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	195,647	441,599
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	195,647	441,599
普通株式の期中平均株式数(株)	1,772,500	1,772,500
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
当期純利益調整額(千円)	—	—
普通株式増加額(株)	—	14,426
(うち新株予約権(株))	(—)	(14,426)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含まれなかった潜在株式の概要	2020年6月19日 臨時株主総会決議 新株予約権普通株式 5,000株 2023年8月30日 臨時株主総会決議 新株予約権普通株式 48,000株	—

(重要な後発事象)

該当事項はありません。