

ベルテックス

623A・100株

9月18日

東証スタンダード上場

開発から管理まで担う不動産コンサル

不動産コンサルティング、不動産企画・開発、不動産の売買・賃貸仲介及び賃貸管理業務、不動産の運用、不動産ファンド事業を展開する。2025年11月期売上高構成比は、不動産コンサルティングサービス89.3%、不動産管理サービス10.7%。

公開規模にはやや大きさがあり、不動産コンサルという業態もIPO市場で特に人気化しやすいとは言いきれない。しかし、出口案件の多い9月IPOのなかでは、需給面は相対的に良好とみられる。

■IPOスケジュールと類似企業バリュエーション

日程	
仮条件提示	9月1日
ブックビルディング期間	9月3日～9月9日
公開価格決定	9月10日
申込期間	9月11日～9月16日
払込日	9月17日
上場日	9月18日

類似会社4社	
グッドコムA<3475>	9.8倍(連)
グローバルLM<3486>	6.1倍(連)
フェイスNW<3489>	6.7倍(連)
FJネクHD<8935>	6.4倍(連)

(PERは8月31日終値の会社側予想ベース)

ベルテックス

623A・100株

9月18日

東証スタンダード上場

業績推移 (百万円・%)

決算期	売上高	伸び率	経常利益	伸び率	純利益	伸び率
2022/11	20,792	21.9%	404	145.8%	279	134.1%
2023/11	21,377	2.8%	424	4.9%	286	2.4%
2024/11	28,304	32.4%	1,118	163.4%	781	172.8%
2025/11	34,941	23.4%	1,758	57.2%	1,280	63.8%
2026/11 予	39,426	12.8%	2,049	16.5%	1,249	-2.5%
2026/5 2Q	16,699	—	910	—	599	—
予想EPS／配当		単独：111.02円／25.00円 ※予想EPSは上場時発行済株式数で試算				

■業績コメント

2026年11月期の業績は、売上高が前期比12.8%増の394.2億円、経常利益が同16.5%増の20.4億円と、増収増益を見込む。主力の不動産コンサルティングサービスにおいて、個人投資家に加え、法人顧客への営業を強化する。営業部門の人員を前期比40%程度増員する計画で、新卒を中心に採用は堅調に進捗。既存顧客からの紹介や買い増しに加え、営業人員の拡充による新規顧客獲得を進める。販売戸数は前期比7.9%増の1,110戸、販売単価は同5.7%上昇を見込み、不動産販売の拡大が増収をけん引する見通し。開発物件では土地の仕入れから開発までを内製化してコストを抑制するほか、中古区分マンションではシステムを活用した情報収集機能の強化により、仕入物件の安定確保を進める。

利益面では、売上原価が前期比12.8%増の324.3億円となる一方、売上総利益は同13.1%増の69.9億円を計画。営業部門を中心とした増員により人件費は2割程度増加するほか、集客費用や顧客紹介手数料などの販売費も1割程度増加する見込みだが、増収効果で吸収し、営業利益は同18.5%増の22.4億円を見込む。なお、当期純利益は前期に特別利益を計上した反動などから、同2.5%減の12.4億円を計画している。

中間期の通期計画に対する進捗率は、売上高が166.9億円で42.4%、経常利益が9.1億円で44.4%となっている。中間期には自社ブランドマンションを7棟120戸、自社ブランド以外の新築物件を18戸、中古物件を347戸販売した。販売部門の人員増加に伴い販売計画も期末にかけて増加する想定となっている。

ベルテックス
623A・100株
9月18日
東証スタンダード上場

基本概要	
所在地	東京都新宿区西新宿六丁目8番1号 住友不動産新宿オークタワー9階
代表者名 (生年月日)	代表取締役社長 梶尾 祐司（昭和61年7月25日生）
設立	平成22年12月7日
資本金	1億円（令和8年8月14日現在）
従業員数	257人（令和8年7月31日現在）
発行済株式数 (上場時)	11,250,000株（予定）
公開株式数	公 募 3,150,000 株 売 出 600,000 株 (オーバーアロットメントによる売出562,500株)
想定公開規模	20.7億円～25.0億円（O A含む）
事業内容	不動産コンサルティング、不動産企画・開発、不動産の売買・賃貸仲介及び賃貸管理業務、不動産の運用、不動産ファンド事業

売上高構成比率（2025/11期 実績）				
品目	金額		比率	
不動産コンサルティングサービス	31,186	百万円	89.3	%
不動産管理サービス	3,754	百万円	10.7	%
合 計	34,941	百万円	100.0	%

幹事証券団（予定）			
	証券会社名	引受株数	引受シェア
主幹事証券	東海東京証券(株)	未定	未定
幹事証券	(株)SBI証券	未定	未定
幹事証券	松井証券(株)	未定	未定
幹事証券	マネックス証券(株)	未定	未定
幹事証券	楽天証券(株)	未定	未定
幹事証券	むさし証券(株)	未定	未定
幹事証券	極東証券(株)	未定	未定
幹事証券	岡三証券(株)	未定	未定
幹事証券	水戸証券(株)	未定	未定
幹事証券	丸三証券(株)	未定	未定
幹事証券	岩井コスモ証券(株)	未定	未定
幹事証券	東洋証券(株)	未定	未定
幹事証券	あかつき証券(株)	未定	未定

ベルテックス
623A・100株
9月18日
東証スタンダード上場

その他情報		
手取金の使途	マーケティング費用、コーポレートブランディング費用、拠点展開・人員増強それに伴う増床費用などに充当する予定	
関係会社	－	
VC売却可能分 (推定)	－社 －株（売出し・保有期間などの制限があるもの以外）	
直近有償第三者割当	年月日	－
	割当先	－
	発行価格	－

大株主上位10者とロックアップ		
株主名	株比率	ロックアップ
梶尾 祐司（社長）	91.46%	180日間
澤田 統吉	0.78%	180日間
馬場 裕史	0.78%	180日間
従業員	0.66%	継続保有
従業員	0.46%	継続保有
従業員	0.32%	継続保有
佐々木 義孝	0.3%	180日間
加藤 賢二	0.3%	180日間
従業員	0.2%	継続保有
鈴木 康弘	0.2%	180日間

■ 銘柄紹介

2010年12月、東京都新宿区にて、投資用不動産の販売及び賃貸管理等を目的として設立。自社ブランドマンションの企画・開発、不動産ファンドなどへ事業領域を拡大してきた。

同社は不動産事業の単一セグメントで、不動産コンサルティングサービスと不動産管理サービスを一体で展開する。不動産コンサルティングサービスでは、個人投資家や法人顧客に対し、新築・中古の区分マンションなどを活用した資産形成を提案、物件販売を主な収益源とする。一方、不動産管理サービスでは、販売後の賃貸・建物管理を手掛け、継続的な収益を確保している。また、不動産特定共同事業法に基づく不動産ファンドサービス「VERFUND」も展開し、少額から不動産へ投資できる機会を提供している。

不動産販売では、首都圏を中心に自社ブランドマンション「ベルシード」「ベルシードステア」を企画・開発するほか、中古区分マンションも取り扱う。開発物件では土地の仕入れから開発までを社内で実行可能な体制を構築し、中間マージンの抑制や商品企画力の向上につなげている。中古物件では首都圏の築5～20年程度、ワンルームから1LDKなどを中心に仕入れ、新築物件と組み合わせることで顧客ニーズの多様化に対応するとともに、販売用不動産を機動的に確保している。

営業面では、不動産の購入だけでなく中長期的な資産形成を支援するコンサルティング営業体制を構築している。既存顧客による紹介や買い増しが売上の多くを占めるほか、個人投資家向けを第1の柱としつつ、法人顧客が抱える課題に対応する営業体制を整備し、法人向け不動産販売を第2の柱として育成している。また、不動産に付随するサービスとして金融機関の紹介も行っており、金利や団体信用生命保険等の融資内容の異なる10を超える提携先から、顧客ニーズに合わせて提案する。

不動産ファンドサービス「VERFUND」は、2020年に小規模不動産特定共同事業として開始し、2026年には不動産特定共同事業1・2・3号の許可を取得。今後は賃料是正やリノベーションなどによる物件のバリューアップに加え、SPCによるノンリコースローンを活用し、機関投資家の資本取り込みを強化するとともに、バランスシートへの負担を抑えながら事業規模を拡大する構想を掲げている。

成長戦略では、個人・法人向け営業人員の増強や拠点展開を通じて販売網を拡大するほか、新築物件では開発機能の内製化、中古物件ではシステム導入による情報収集機能の強化を進め、販売用不動産の調達力向上を図る。また、顧客・不動産商品管理のデータ基盤整備や契約プロセスの自動化・電子化を推進。上場による調達資金もマーケティングやコーポレートブランディング、人材採用・拠点展開、IT関連投資などに充当し、事業基盤を強化する方針。

ベルテックス

623A・100株

9月18日

東証スタンダード上場

免責事項(ディスクレーマー)

株式会社フィスコ(以下「フィスコ」という)は株価情報および指数情報の利用について東京証券取引所・大阪取引所・日本経済新聞社の承諾のもと提供しています。

本レポートは、あくまで情報提供を目的としたものであり、投資その他の行為および行動を勧誘するものではありません。

本レポートはフィスコが信頼できると判断した情報をもとにフィスコが作成・表示したものです。フィスコは本レポートの内容および当該情報の正確性、完全性、的確性、信頼性等について、いかなる保証をするものではありません。

本レポートに掲載されている発行体の有価証券、通貨、商品、有価証券その他の金融商品は、企業の活動内容、経済政策や世界情勢などの影響により、その価値を増大または減少することもあり、価値を失う場合があります。本レポートは将来のいかなる結果をお約束するものでもありません。お客様が本レポートおよび本レポートに記載の情報をいかなる目的で使用する場合においても、お客様の判断と責任において使用するものであり、使用の結果として、お客様になんらかの損害が発生した場合でも、フィスコは、理由のいかなるを問わず、いかなる責任も負いません。また、本レポートに掲載されている発行体と当社(IRコンサル部)は現在または将来において、(アナリストレポートの作成や動画配信、IRコンサルティングサービスなどの)有償の取引を行っている/行う場合がございます。

本レポートに記載された内容は、本レポート作成時点におけるものであり、予告なく変更される場合があります。フィスコは本レポートを更新する義務を負いません。

本文およびデータ等の著作権を含む知的所有権はフィスコに帰属し、フィスコに無断で本レポートおよびその複製物を修正・加工、複製、送信、配布等することは強く禁じられています。

フィスコおよび関連会社ならびにそれらの取締役、役員、従業員は、本レポートに掲載されている金融商品または発行体の証券について、売買等の取引、保有を行っているまたは行う場合があります。

以上の点をご了承の上、ご利用ください。

■お問い合わせ■

〒107-0062 東京都港区南青山五丁目13 番3 号

株式会社フィスコ

電話: 03-5774-2443(情報配信部) メールアドレス: support@fisco.co.jp