

ベルテックス

623A・100株

9月18日

東証スタンダード上場

不動産を投資商品として社会に浸透させ 人生の選択肢を増やす

不動産事業を通じて顧客に最適な商品・サービスを提案することで社会に貢献するため、ミッション「人生の選択肢を増やす」を掲げ、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提供する。

不動産コンサルティングサービスでは、個人投資家及び法人顧客に向け、東京23区を中心とした自社開発や新規・中古の不動産商品を販売している。自社開発マンションでは建物の規模や種類によりマンションブランド「VERXEED（ベルシード）」「VERXEED STAIR」を開発・供給しており、計91棟を管理（2025年11月現在）。ほかにも、不動産ファンド「VERFUND」では、オンラインで小口化した不動産商品をクラウドファンディングにより販売している。これまでに組成したファンド数は18件（2026年9月現在）。

不動産管理サービスでは、主力の賃貸管理サービスで、顧客ニーズに合わせ、集金代行や家賃保証等を組み合わせた4つのプランを提供する。昨今の賃料インフレを背景に、現在は「集金代行プラン」の契約数が多くを占める。加えて入居者に向け、専用の「ベルテックス入居者アプリ」を通してトラブル対応サポート等も提供している。これらサービスの充実により、管理物件全体で99.8%と高い入居率（2026年6月末現在）を実現している。不動産コンサルティングサービスで販売した物件は、高確率で賃貸管理サービスを導入することから、サービスの充実が、不動産商品の安定した期中リターンやイグジット販売価格の上昇に貢献しているともいえよう。

コンサルティング営業では、土業や金融経験人材によるサポート体制を敷き、顧客に入り込んだ仔細な提案を行う。個人投資家向けにはファイナンシャル・プランニング、法人顧客向けには会計・財務に係る助言をフロントオフィス・バックオフィスの有機的連携によって提供することで、顧客価値の最大化に注力している。

なお、2025年11月期の売上構成比は、不動産コンサルティングサービス事業89.3%、不動産管理サービス事業10.7%となり、前期比はそれぞれ順に25.0%増、11.9%増となる。2026年11月期中間期は、不動産管理サービス事業が前期水準以上に進捗しており、ストック収益の順調な積み上がりが窺える。



ベルテックス

623A・100株

9月18日

東証スタンダード上場

土地仕入-開発のワンストップ提供体制に ゼネコン機能を内製

強みは、内製化したゼネコン機能である。土地仕入から開発までのワンストップ提供体制にゼネコン機能を組み入れたことで、開発と設計のシームレスな連携から、高いコストパフォーマンスと需要に即した開発を同時実現している。前者については、わかりやすく言えばゼネコンが本来獲得するマージン分、同社試算によれば、内製化前と比較し7～10%程度の建築費の削減がみられたようだ。後者については、例えば2024年竣工のサウナ付マンション「VERXEED STAIR 西早稲田」では、消防法に沿った建築構造や意匠性の両立という非常に難しい課題を克服するため、機動的に開発プロセス全体を調整した結果、市場ニーズ反映と工期短縮からのコスト削減を同時達成した。

ほかにも、同社は都心、駅周辺エリアという狭小地での中層・高層マンションを主軸に展開するが、法規制や高度な設計技術への対応が必須となるため、内製化したゼネコン機能を活かすことで、逡巡せずに開発を滞りなく進められる。

法人顧客への販売強化

5年ほど前、法人顧客開拓を目的に、同社初の地方拠点開設と同時に法人顧客向け営業(営業企画部)を立ち上げた。販路形成に向け地方銀行と連携し、ビジネスマッチングにより法人顧客のネットワークを広げている点も強みだろう。まだまだ目新しい法人の不動産投資に対する安心感を醸成するため対面営業を重視し、サポートも含めた提案、販売体制を築いている。

言わずもがな、法人顧客による投資の規模は個人と比較して大きい。さらに、市場環境について、日本銀行の調査によれば法人の手元余剰資金が増加傾向にあることから、同社は法人顧客の市場規模は非常に大きいと予想しており、上場を通じて営業体制がさらに拡充されれば、スケラビリティも加速すると見通している。

なお、法人顧客向け営業では後発となることもあり、当該地域の市場規模を鑑みつつ、地方拠点展開を進め、これまで以上に営業体制を強化する方針である。

ベルテックス

623A・100株

9月18日

東証スタンダード上場

ソリューション拡充に向け金融機関との連携推進

不動産投資にローン商品を掛け合わせることで、商品の多様性を生み出している。現実問題、不動産投資には融資がほぼ不可欠となるが、レートはもちろん団体信用保険等の契約内容は金融機関毎に異なることから、多くの金融機関と連携している。顧客の資金調達の実現性を増やすことで、顧客ニーズに沿った幅広い不動産商品の提案が可能となるほか、差別化要因の1つとしても機能していく。なお、2026年7月末現在の提携数は16行。

不動産ファンドで不動産投資の顧客層を拡大

2020年より開始した不動産ファンドは、最低出資金額が10万円、オンライン取引となることから、容易に始められる投資となる。そのため参入当初は、不動産投資初心者等の潜在顧客に対し、不動産投資のリード獲得目的で取り組んできたが、好調な市場環境を背景に、今後は不動産ファンドを拡張しさらにプレゼンスを高める方針である。

SPCによる不動産ファンドの提供に向け計画を推進している。同社貸借対照表の資産オフバランスにより、財務指標を向上させ、信用力強化から資金調達力の向上を目指す。これによりレバレッジを効かせ、魅力ある開発型不動産ファンドを多く組成して開発パイプラインを増強しつつ、投資家基盤も拡大していく。また、SPCファンドは倒産リスクを隔離しながら不動産ファンドで運用できる点が投資家のメリットとなる。SPCによる不動産ファンド等規模の大きいファンド事業へと拡大することによって、アセットマネジメント(資産運用代行)フィーが拡大する構造を持ち、将来的には利益率は高まることが想定される。加えて、ストック収益も拡大することで業績の安定性に寄与すると想定される。成長に向け、可能な限り投資用不動産の仕入れを進める方針で、専門組織の更なる増強を進めていく。

同社はSPCファンドを早急に立ち上げる方針で、現在、SPCファンド組成が可能な不動産特定共同事業法3号の取得を完了していることから、遅くとも2028年には1棟程度のファンド運用を開始する構想でいるもよう。



ベルテックス

623A・100株

9月18日

東証スタンダード上場

中長期の業績見通し

2026年11月期の業績予想は、売上高39,426百万円（前期比12.8%増）、営業利益2,242百万円（同18.5%増）、経常利益2,049百万円（同16.5%増）、当期純利益1,249百万円（同2.4%減）を見込む。中間期の進捗率は、順に42.4%、43.4%、44.4%、48.0%と若干出遅れるが、2025年11月期に確保した在庫物件の販売が順当に進み、これに伴い賃貸管理サービス増加によるストック収益の積み上がりが予想されることから、下期の伸びに期待する。なお、販売戸数目標は1,110戸（同7.9%増）となる。

中長期的な視点も含め、3点に注力する。一つは、供給の安定化に向け物件仕入れと開発機能を強化する。特に自社開発物件については、リーマンショック級の経済悪化も想定しつつ、一定数を確実に確保する。新築物件の外部仕入れに関しては、供給が逼迫しているため、自社開発物件の強化に加え、東京23区を中心とした駅徒歩10分圏内を基本に、転入超過エリアでの開発や仕入れを検討している。なお、同社は事業の成長を見通し、業容拡大につれ物件供給量も増加するとの認識のもと、仕入れ強化は命題と捉えている。

二つめは、不動産ファンドの拡大である。運用資産残高の積み上がりがアセットマネジメントフィーの増加を招き、ストック収益が拡大することで安定した収益基盤の構築が望める。

三つめは、販路拡充で、営業拠点を増やし法人顧客向け営業を強化する。周辺エリアを含むマーケットポテンシャルを基準に、現時点で東北、北信越を検討している。なお、拠点増加に伴い生産性向上と人材育成を重視している。物件情報と顧客情報を一元管理する基幹システムでは、蓄積したそれぞれの情報をAIが横断して分析し、メタデータを構築している。顧客への最適な価値提供に向け、これらを活用し、需要に沿った効果的な開発やファンド組成を短期間で遂行することで生産性を向上する。加えて人材育成の観点でも、メタデータを活用して、商談におけるFAQや営業活動の成功シナリオ等の提示により、人材の戦力化を促進している。

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	-2.4%
2026/5 2Q	16,699	—	910	—	599	—
予想EPS／配当			単独：111.02円／25.00～32.00円 ※予想EPSは上場時発行済株式数で試算			

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