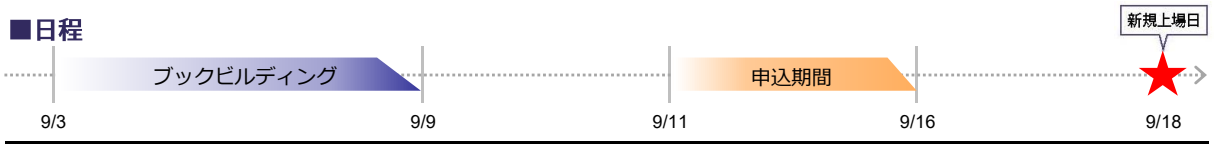
IPO銘柄 ベルテックス（623A・スタンダード）

コード	投資単位	公開株式数	仮条件（上限PER）	主幹事証券
623A	100株	公募：315.00万株 売出：60.00万株（OA56.25万株）	530円～550円 (4.0倍)	東海東京証券

■日程



不動産コンサルティングサービスが主力

■事業内容

不動産コンサルティングサービスが主力。主に首都圏で自社開発マンション、中古物件の販売を手掛ける。このほか、不動産管理サービスとして、賃貸・建物管理サービスでは、リーシングやクレーム対応、原状回復工事などの賃貸管理と、自社開発物件の建物設備管理や管理組合対応などの建物管理を実施し、不動産管理収益を獲得。不動産特定共同事業法に則り、同社で取り扱う商品を資産として組み入れた、不動産ファンドサービス「VERFUND」も行う。不動産事業の単一セグメント。

■特徴

社内で土地の仕入れから開発までの工程を実行できる体制を構築しており、自社のみで商品企画の領域を拡大できるとともに、中間マージンの抑制もできる点が強み。また、入居者向けサービスとして24時間駆けつけサービス、騒音・近隣トラブルサポートなどを実施するほか、ベルテックス入居者アプリでは修繕相談、管理業務の報告、電子契約などができ、高い入居率につなげている。

アナリストコメント

■定量分析

26年11月期の非連結経常利益は前期比16.6％増の20億4,900万円を計画する。国内の不動産投資家の投資意欲は堅調に推移。首都圏を中心に自社ブランドの企画・開発、販売経路の拡大などに取り組み、業績は順調に拡大している。

■定性分析

IPOで人気化しにくい不動産セクターの銘柄。業績成長率や収益規模は評価対象となるが、4社が同日上場するスケジュールにも埋没してしまいそうで、投資家の関心が高まりにくい状況となっている。

■需給状況

仮条件の上限で試算した市場からの吸収金額は24億円程度。軽量感はないが、既存株式にはロックアップ条項も付されており、特段の荷もたれ感はない。収益規模を考慮すれば個人投資家以外の参戦も期待でき、意外高となる可能性もある。

（小泉　健太）

■類似企業

ベルテックス（623A・スタンダード）	予想PER 4.0倍 （仮条件上限）
デュアルタップ（3469・スタンダード）	予想PER 65.3倍
グッドコムアセット（3475・プライム）	予想PER 9.7倍

■引受証券

東海東京証券、SBI証券、松井証券、マネックス証券、楽天証券、むさし証券、極東証券、岡三証券、水戸証券、丸三証券、岩井コスモ証券、東洋証券、あかつき証券

本資料は投資判断の参考としての情報提供を目的としたものであり、投資勧誘を目的とするものではありません。銘柄の選択、投資判断の最終決定はお客様ご自身の判断でなさるようお願いいたします。本資料に掲載された意見は作成日における判断であり、予告なしに変更される場合があります。本資料に掲載された意見・データは、当社が信頼できると判断したデータ等により作成いたしましたが、その正確性、安全性等について保障するものではありません。著作権、知的所有権等一切の権利はウエルスアドバイザー株式会社に帰属しますので、許可なく複製、転写、引用等を行うことを禁じます。

業績・財務指標

	売上高（百万円）	前年比（%）	経常利益（百万円）	前年比（%）	純利益（百万円）	前年比（%）	EPS（円）	1株あたり年間配当金(円)
24年11月期(実績)	28,304	32.4	1,118	2.6倍	781	2.7倍	96.5	ー
25年11月期(実績)	34,941	23.4	1,758	57.2	1,280	63.8	158.1	ー
26年11月期(会社予想)	39,426	12.8	2,049	16.6	1,249	▲2.4	137.2	25.00

※26年6月に株式分割（1株→3株）を実施。24年11月期および25年11月期のEPSは遡及修正

	発行済み株式総数(株)	総資産（百万円）	純資産（百万円）	資本金（百万円）	BPS（円）	自己資本比率（%）	自己資本当期純利益率(%)
24年11月期	2,700,000	9,544	3,575	100	441.4	37.5	24.6
25年11月期	2,700,000	14,084	4,856	100	599.6	34.5	30.4

※24年11月期および25年11月期のBPSは遡及修正

大株主上位(上場前)

	氏名または名称	所有株式数(株)	所有割合(%)
1	梶尾　祐司	8,130,000	91.46
2	澤田　統吉	69,000	0.78
2	馬場　裕史	69,000	0.78
4	［当社従業員］	58,500	0.66
5	［当社従業員］	40,500	0.46
6	［当社従業員］	28,500	0.32
7	佐々木　義孝	27,000	0.30
7	加藤　賢二	27,000	0.30
9	［当社従業員］	18,000	0.20
9	鈴木　康弘	18,000	0.20

経営陣

役職	氏名
代表取締役 社長	梶尾　祐司
取締役 経営管理本部長	馬場　裕史
取締役 不動産事業本部長	澤田　統吉
取締役	佐々木　義孝
取締役	鈴木　康弘
監査役(常勤)	加藤　賢二
監査役(非常勤)	鈴木　信裕
監査役(非常勤)	青木　丈介

本資料は投資判断の参考としての情報提供を目的としたものであり、投資勧誘を目的とするものではありません。銘柄の選択、投資判断の最終決定はお客様ご自身の判断でなさるようお願いいたします。本資料に掲載された意見は作成日における判断であり、予告なしに変更される場合があります。本資料に掲載された意見・データは、当社が信頼できると判断したデータ等により作成いたしましたが、その正確性、安全性等について保障するものではありません。著作権、知的所有権等一切の権利はウエルスアドバイザー株式会社に帰属しますので、許可なく複製、転写、引用等を行うことを禁じます。

ウエルスアドバイザーIPOレポートの読み方

特　徴

ウエルスアドバイザーIPO（※1）レポートでは、日本国内の取引所に新たに上場する銘柄を取り上げ、ウエルスアドバイザーが位置する中立的な第三者としての立場からIPOに関する情報を提供いたします。ブックビルディング（※2）が始まる前にレポートを提供することにより、IPOへの参加を検討している投資家にとって有用な情報となるでしょう。ウエルスアドバイザーIPOレポートには、企業名・コード・公開株式数など基本情報やブックビルディング期間・申込期間などIPO日程のほか、ウエルスアドバイザーの担当アナリストによるコメントを掲載いたします。

※1　IPO（Initial Public Offering）：新規株式公開。

※2　ブックビルディング：引受証券会社が機関投資家などの意見をもとに決定した仮条件を投資家に提示し、投資家の需要がどの程度あるかを把握することによって、マーケットの動向に即した公開価格を決定する方法。一般的に需要積み上げ方式と呼ばれる。

項目説明

■ 事業内容

新規上場する企業の事業概略を解説します。主要製品やサービスのほか、セグメント別の売上高構成比率などを記載。新規上場時の事業の状況や、先行きの見通しなども交えて分かり易くお伝えいたします。

■ 特徴

新規上場企業の設立経緯から現在の事業環境、ビジネスモデルや事業の強み、顧客動向、業績内容、海外展開、経営陣など様々な観点から特筆すべきエッセンスのみを抽出し、掲載いたします。

■ 定量分析

新規上場時に開示される前期、前々期の業績実績と今期の会社計画を用い、業績の成長性や収益性、財務安定性の面から新規上場銘柄を分析いたします。

■ 定性分析

新規上場銘柄が持つ事業の特性や事業環境、セクター動向などを踏まえ、定性的な評価をするほか、足元の株式市場の状況などを考慮して、マーケットから見た新規上場銘柄に対する見方なども掲載します。

■ 需給状況

公募・売り出しの株数と仮条件をふまえ、市場からの吸収金額を試算するほか、足元の新興市場の動向、類似企業の株価推移、ベンチャーキャピタルによる保有株放出の可能性なども考慮し、上場初日の需給状況を予想いたします。

■ 類似企業

新規上場企業と同じ業種に属する競合他社や類似企業を取り上げてPERを併記いたします。PERの水準は初値の参考指標として有効です。

本資料は投資判断の参考としての情報提供を目的としたものであり、投資勧誘を目的とするものではありません。銘柄の選択、投資判断の最終決定はお客様ご自身の判断でなさるようお願いいたします。本資料に掲載された意見は作成日における判断であり、予告なしに変更される場合があります。本資料に掲載された意見・データは、当社が信頼できると判断したデータ等により作成いたしましたが、その正確性、安全性等について保障するものではありません。著作権、知的所有権等一切の権利はウエルスアドバイザーに帰属しますので、許可なく複製、転写、引用等を行うことを禁じます。

本資料のご留意事項

・本資料は投資判断の参考としての情報提供を目的としたものであり、投資勧誘を目的とするものではありません。銘柄の選択、投資判断の最終決定はお客様ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

・本資料は、ＳＢＩ証券が、ウエルスアドバイザー株式会社が信頼できると判断して作成したレポートを有償で提供を受けておりますが、その正確性、安全性等について保証するものではありません。本資料に掲載された意見は、作成日における判断であり、予告なしに変更される場合があります。

・本資料の著作権、知的所有権等一切の権利はウエルスアドバイザー株式会社に帰属しますので、許可なく複製、転写、引用等を行うことを禁じます。

手数料およびリスク等について

国内株式取引の手数料

・株式取引にあたっては、所定の手数料がかかります（手数料はお客様の取引コース、取引チャネル、取引プランや売買代金等により 異なることから記載しておりません）。詳しくは、SBI 証券WEB サイトの当該商品等のページ、金融商品取引法に係る表示又は上場有価証券等書面等をご確認ください。

国内株式取引のリスク情報について

・国内株式の取引は、株価の変動等により損失が生じるおそれがあります。
・信用取引は、少額の委託保証金で多額の取引を行うことができることから、時として多額の損失が発生する可能性を有しています。

・信用取引の対象となっている株価の変動等により損失が生じるおそれがあります。また、その損失の額が、差入れた委託保証金額を上回るおそれがあります。

留意点

・SBI証券が保有する株式等や主幹事担当会社の重要な開示事項（利益相反関係等）についてはSBI証券WEBサイト（http://search.sbisec.co.jp/v2/popwin/info/home/pop690_kaiji.html）をご確認ください。または、カスタマーサービスセンター（0120-104-214（携帯電話・PHSからは03-5562-7530））までお問い合わせください。

・取引コースや商品ごとに手数料等およびリスクが異なりますので、契約締結前交付書面、上場有価証券等書面、ウェブサイト、等をよくご確認ください。または最寄の取扱店までお問い合わせください。
・最終的な投資判断は目論見書の内容をご確認ください。目論見書はＳＢＩ証券のホームページで入手いただけます。

商号等：株式会社SBI証券　金融商品取引業者
登録番号：関東財務局長（金商）第44号
加入協会：日本証券業協会、一般社団法人金融先物取引業協会
一般社団法人第二種金融商品取引業協会