

新規上場申請のための有価証券報告書

(I の部) の訂正報告書

株式会社ベルテックス

【表紙】

【提出書類】 新規上場申請のための有価証券報告書（Ⅰの部）の訂正報告書

【提出先】 株式会社東京証券取引所
代表取締役社長 横山 隆介 殿

【提出日】 2026年9月1日

【会社名】 株式会社ベルテックス

【英訳名】 Vertex co., Ltd

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 梶尾 祐司

【本店の所在の場所】 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

【電話番号】 03（6302）0544（代表）

【事務連絡者氏名】 取締役経営管理本部長 馬場 裕史

【最寄りの連絡場所】 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

【電話番号】 03（6302）0544（代表）

【事務連絡者氏名】 取締役経営管理本部長 馬場 裕史

1 【新規上場申請のための有価証券報告書(Ⅰの部)の訂正報告書の提出理由】

2026年8月14日付をもって提出した新規上場申請のための有価証券報告書(Ⅰの部)の記載事項のうち、「第一部 企業情報 第2 事業の状況 1 経営方針、経営環境及び対処すべき課題等 (2) 経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等」、「第一部 企業情報 第4 提出会社の状況 1 株式等の状況」の記載内容の一部を訂正するため、新規上場申請のための有価証券報告書(Ⅰの部)の訂正報告書を提出するものであります。

2 【訂正事項】

第一部 企業情報	1 頁
第2 事業の状況	1
1 経営方針、経営環境及び対処すべき課題等	1
(2) 経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等	1
第4 提出会社の状況	3
1 株式等の状況	3
(2) 新株予約権等の状況	3
① ストックオプション制度の内容	3

3 【訂正箇所】

訂正箇所は_____ 頁で示しております。

第一部 【企業情報】

第2 【事業の状況】

1 【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

(訂正前)

(2) 経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等

当社は、不動産の買取資金を自己資金もしくは借入金により調達していることを鑑み、金融コストが加味されている利益指標である経常利益を経営上の目標達成状況を判断するための客観的な指標として位置付けております。

また、取引規模の拡大が当面の経営課題と位置付けており、不動産コンサルティングサービスにおいては取引件数ならびに仕入戸数を、不動産管理サービスにおいては管理戸数・管理棟数を重要な経営管理指標と位置付けております。

当社の売上高の大半は不動産コンサルティングサービスにおける売上高であるため、取引件数及び仕入件数を指標として重視しております。

取引件数及び仕入件数の確保においては、販売戸数/人月、仕入戸数/人月及び機能毎の人員数をモニタリングしております。販売戸数/人月、仕入戸数/人月は、それぞれの戸数を、機能毎の各月人員数にて割ったものとなります。なお、販売機能は営業職に限定せず、販売機能を支援する事務職（マーケティング、営業事務、ローン斡旋事務）を含めた人員数としており、仕入機能は営業職に限定せず、仕入機能を支援する事務職（仕入事務）を含めた人員数としております。これは、同業他社との比較性を担保するためとなります。

販売戸数/人月、仕入戸数/人月は、パフォーマンスを示す指標であるため、分析に当たっては前年同期比や、予算計画比を確認、予算策定に当たっては、併せて同業他社比を確認しております。人員数は採用計画の進捗を確認しつつ、人材配置の検討を含めて達成に必要な経営判断を行っております。

経常利益の分析に当たっては、販売物件の販売単価及び粗利率をモニタリングし、予算計画との大きな差異が生じていないかを確認しており、異常値を示すものがあれば、一過性のものかどうかの確認も併せて行っています。

首都圏を中心に「VERXEED」「VERXEED STAIR」の自社ブランドの企画・開発及び販売経路の拡大、顧客サポートの体制の充実に取り組んだ結果、各指標は以下のとおり推移しております。

指標	第14期事業年度 (自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)	第15期事業年度 (自 2024年12月1日 至 2025年11月30日)
経常利益（千円）	1,118,823	1,758,362
取引件数（戸）	846	1,026
仕入戸数（戸）	839	863
管理戸数（戸）	4,549	5,023
管理棟数（棟）	80	91

(注) 仕入戸数は、開発物件につき竣工日、仕入物件につき仕入契約日を基準日として集計しております。

(訂正後)

(2) 経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等

当社は、不動産の買取資金を自己資金もしくは借入金により調達していることを鑑み、金融コストが加味されている利益指標である経常利益を経営上の目標達成状況を判断するための客観的な指標として位置付けております。

また、取引規模の拡大が当面の経営課題と位置付けており、不動産コンサルティングサービスにおいては取引件数ならびに仕入戸数を、不動産管理サービスにおいては管理戸数・管理棟数を重要な経営管理指標と位置付けております。

当社の売上高の大半は不動産コンサルティングサービスにおける売上高であるため、取引件数及び仕入件数を指標として重視しております。

取引件数及び仕入件数の確保においては、販売戸数/人月、仕入戸数/人月及び機能毎の人員数をモニタリングしております。販売戸数/人月、仕入戸数/人月は、それぞれの戸数を、機能毎の各月人員数にて割ったものとなります。なお、販売機能は営業職に限定せず、販売機能を支援する事務職（マーケティング、営業事務、ローン斡旋事務）を含めた人員数としており、仕入機能は営業職に限定せず、仕入機能を支援する事務職（仕入事務）を含めた人員数としております。これは、同業他社との比較性を担保するためとなります。

販売戸数/人月、仕入戸数/人月は、パフォーマンスを示す指標であるため、分析に当たっては前年同期比や、予算計画比を確認、予算策定に当たっては、併せて同業他社比を確認しております。人員数は採用計画の進捗を確認しつつ、人材配置の検討を含めて達成に必要な経営判断を行っております。

経常利益の分析に当たっては、販売物件の販売単価及び粗利率をモニタリングし、予算計画との大きな差異が生じていないかを確認しており、異常値を示すものがあれば、一過性のものかどうかの確認も併せて行っています。

首都圏を中心に「VERXEED」「VERXEED STAIR」の自社ブランドの企画・開発及び販売経路の拡大、顧客サポートの体制の充実に取り組んだ結果、各指標は以下のとおり推移しております。

指標	第14期事業年度 (自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)	第15期事業年度 (自 2024年12月1日 至 2025年11月30日)
経常利益（千円）	1,118,823	1,758,362
取引件数（戸）	846	1,026
仕入戸数（戸）	839	863
管理戸数（戸）	4,549	5,023
管理棟数（棟）	80	91

(注) 仕入戸数は、開発物件につき土地仕入契約日、仕入物件につき仕入契約日を基準日として集計しております。

第4 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(2) 【新株予約権等の状況】

① 【ストックオプション制度の内容】

(訂正前)

②第2回ストック・オプション

決議年月日	2021年11月15日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社取締役3 (注) 7 従業員36
新株予約権の数(個) ※	785 [639] (注) 1
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株) ※	普通株式 78,500 [207,900] (注) 1. 3
新株予約権の行使時の払込金額(円) ※	136 (注) 2
新株予約権の行使期間 ※	2023年11月27日～2031年10月31日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円) ※	発行価格 136 資本組入額 68 (注) 4
新株予約権の行使の条件 ※	(注) 5
新株予約権の譲渡に関する事項 ※	新株予約権の譲渡については、取締役会の承認を要するものとする。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項 ※	(注) 6

(訂正後)

②第2回ストック・オプション

決議年月日	2021年11月15日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社取締役3 (注) 7 従業員36
新株予約権の数(個) ※	785 [693] (注) 1
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株) ※	普通株式 78,500 [207,900] (注) 1. 3
新株予約権の行使時の払込金額(円) ※	136 (注) 2
新株予約権の行使期間 ※	2023年11月27日～2031年10月31日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円) ※	発行価格 136 資本組入額 68 (注) 4
新株予約権の行使の条件 ※	(注) 5
新株予約権の譲渡に関する事項 ※	新株予約権の譲渡については、取締役会の承認を要するものとする。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項 ※	(注) 6