



2026年11月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（非連結）

2026年10月15日

上場会社名 株式会社ベルテックス 上場取引所 東
コード番号 623A URL <https://vertex-c.co.jp>
代表者（役職名） 代表取締役社長（氏名） 梶尾 祐司
問合せ先責任者（役職名） 執行役員経営企画本部長（氏名） 横溝 夏弥（TEL）03（6304）5318
配当支払開始予定日 —
決算補足説明資料作成の有無 : 無
決算説明会開催の有無 : 無

（百万円未満切捨て）

1. 2026年11月期第3四半期の業績（2025年12月1日～2026年8月31日）

（1）経営成績（累計）

（％表示は、対前年同四半期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		四半期純利益	
	百万円	％	百万円	％	百万円	％	百万円	％
2026年11月期第3四半期	24,289	—	1,218	—	1,122	—	682	—
2025年11月期第3四半期	—	—	—	—	—	—	—	—

	1株当たり 四半期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 四半期純利益
	円 銭	円 銭
2026年11月期第3四半期	84.25	—
2025年11月期第3四半期	—	—

- （注） 1. 当社は2026年6月1日を効力発生日として、1株当たり3株の割合で株式分割を行いました。2026年11月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり四半期純利益を算出しております。
2. 当社は2025年11月期第3四半期において、四半期財務諸表を作成していないため、2025年11月期第3四半期の数値及び2026年11月期第3四半期の対前年同四半期増減率を記載しておりません。
3. 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益については、潜在株式は存在するものの、当社株式は当第3四半期時点では非上場であり、期中平均株価が把握できないため、記載しておりません。

（2）財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	％
2026年11月期第3四半期	12,572	5,538	44.1
2025年11月期	14,084	4,856	34.5

（参考）自己資本 2026年11月期第3四半期 5,538百万円 2025年11月期 4,856百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
2025年11月期	—	0.00	—	0.00	0.00
2026年11月期	—	0.00	—		
2026年11月期（予想）				25.00～32.00	25.00～32.00

- （注） 1. 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無
2. 2026年11月期（予想）の1株当たりの配当金は25円00銭～32円00銭を予定しておりますが、業績動向や経営環境の変化等を踏まえて決定する方針であり、世界経済の急変や災害など、予期せぬ外部要因によって当該配当金は変動する可能性があります。なお、当社は、株主の皆様への利益還元を経営の重要課題の一つと認識しており、財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況を勘案し、利益還元政策を決定していく方針であります。

3. 2026年11月期の業績予想（2025年12月1日～2026年11月30日）

（％表示は、対前期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	％	百万円	％	百万円	％	百万円	％	円 銭
通期	39,426	12.8	2,242	18.5	2,049	16.5	1,249	△2.4	137.21

- （注） 1. 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無
2. 当社は、2026年6月1日付で普通株式1株につき3株の割合で株式分割を行っております。2026年11月期の業績予想における1株当たり当期純利益は、当該株式分割の影響を考慮しております。
3. 2026年11月期（予想）の1株当たり当期純利益は、公募株式数（3,150,000株）を含めた期中平均発行済（予定）株式数により算出し、オーバーアロットメントによる売出しに関連する第三者割当増資分（最大562,500株）は考慮しておりません。

※ 注記事項

（1）四半期財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 : 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11月期3Q	8,100,000株	2025年11月期	8,100,000株
② 期末自己株式数	2026年11月期3Q	—株	2025年11月期	—株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2026年11月期3Q	8,100,000株	2025年11月期3Q	8,100,000株

- （注） 当社は、2026年6月1日付で普通株式1株につき3株の割合で株式分割を行っております。2025年11月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「期末発行済株式数」、「期末自己株式数」及び「期中平均株式数」を算定しております。

※ 添付される四半期財務諸表に対する公認会計士又は監査法人によるレビュー : 無

※ 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。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料P. 2「1. 経営成績等の概況（3）業績予想などの将来予測情報に関する説明」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) 当四半期の経営成績の概況	2
(2) 当四半期の財政状態の概況	2
(3) 業績予想などの将来予測情報に関する説明	2
2. 四半期財務諸表及び主な注記	3
(1) 四半期貸借対照表	3
(2) 四半期損益計算書	5
(3) 四半期財務諸表に関する注記事項	6
(セグメント情報等の注記)	6
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	6
(継続企業の前提に関する注記)	6
(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)	6
(重要な後発事象)	7
(追加情報)	8

1. 経営成績等の概況

(1) 当四半期の経営成績の概況

当第3四半期累計期間におけるわが国経済は、賃金上昇や雇用・所得環境の改善、各種施策の効果等により緩やかな回復基調で推移いたしました。一方、中東情勢の地政学的リスクの継続や金融資本市場の変動に加え、金利が上昇する局面が継続しており、景気、物価等及び金利の動向については今後も引き続き注視する必要があると考えております。

当社が属する不動産業界におきましては、前述の経営環境の変化に加え、建築資材価格や人件費等の建築コストの上昇が継続しており、先行きの不確実性は引き続き高い状況にあります。一方で、中長期的なインフレ期待や経済成長期待は維持されているものと考えており、緩やかな金利上昇局面においても、国内の不動産投資家の投資意欲は堅調に推移しているものと考えております。

また、首都圏の投資用マンション市場においては、2026年上期（1～6月）に供給された投資用マンションは46物件、2,401戸（前年同期比4物件増、537戸増）となり、平均価格は3,703万円（同269万円上昇）、㎡単価は145.6万円（同12.2万円上昇）と、いずれも前年同期を上回りました。年間の供給戸数は2023年以降減少が続いておりましたが、2026年上期は前年同期比28.8%の増加となっており、当社が事業を展開する市場環境は堅調に推移しているものと認識しております（数字は株式会社不動産経済研究所調べ）。

このような環境の中、当社は首都圏を中心に「VERXEED」「VERXEED STAIR」の自社ブランドの企画・開発及び販売経路の拡大、顧客サポート体制の充実に取り組み、当第3四半期累計期間においては8棟132戸、自社ブランドを除く新築物件は24戸、中古物件は520戸を販売いたしました。

以上の結果、当第3四半期累計期間の業績は、売上高24,289,968千円、営業利益1,218,253千円、経常利益1,122,475千円、四半期純利益682,405千円となりました。

なお、当社は「不動産事業」の単一セグメントであるため、事業別の業績を記載しておりません。

(2) 当四半期の財政状態の概況

（資産）

当第3四半期会計期間末における流動資産は12,225,344千円となり、前事業年度末に比べ1,487,275千円減少いたしました。これは主に、仕掛販売用不動産が257,999千円、前渡金が37,922千円増加した一方で、現金及び預金が979,432千円、販売用不動産が800,909千円減少したことによるものであります。

固定資産は347,188千円となり、前事業年度末に比べ25,166千円減少いたしました。これは主に投資その他の資産が19,311千円、有形固定資産が4,961千円減少したことによるものであります。

この結果、資産合計は12,572,533千円となり、前事業年度末に比べ1,512,441千円減少いたしました。

（負債）

当第3四半期会計期間末における流動負債は4,465,235千円となり、前事業年度末に比べ1,459,613千円減少いたしました。これは主に一年内返済予定の長期借入金が493,728千円、未払費用が88,565千円増加した一方で、短期借入金が1,077,960千円、買掛金が560,872千円、未払金が301,165千円減少したことによるものであります。

固定負債は2,568,598千円となり、前事業年度末に比べ735,153千円減少いたしました。これは主に長期借入金が710,205千円、社債が25,500千円減少したことによるものであります。

この結果、負債合計は7,033,833千円となり、前事業年度末に比べ2,194,766千円減少いたしました。

（純資産）

当第3四半期会計期間末における純資産は、5,538,699千円となり、前事業年度末に比べ682,324千円増加いたしました。これは主に四半期純利益を682,405千円計上したことによるものであります。

この結果、自己資本比率44.1%（前事業年度末34.5%）となりました。

(3) 業績予想などの将来予測情報に関する説明

業績予想につきましては、2026年9月18日の「東京証券取引所スタンダード市場への上場に伴う当社決算情報等のお知らせ」で公表いたしました通期の業績予想から変更はありません。

2. 四半期財務諸表及び主な注記

(1) 四半期貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (2025年11月30日)	当第3四半期会計期間 (2026年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,121,363	2,141,931
売掛金	3,564	4,376
未収収益	26,558	28,247
販売用不動産	7,645,458	6,844,548
仕掛販売用不動産	2,672,395	2,930,395
貯蔵品	6,195	5,958
前渡金	35,417	73,340
前払費用	149,780	160,958
その他	57,496	37,724
貸倒引当金	△5,611	△2,137
流動資産合計	13,712,619	12,225,344
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	22,624	20,355
車両運搬具(純額)	675	168
工具、器具及び備品(純額)	4,931	3,977
リース資産(純額)	5,486	4,254
有形固定資産合計	33,717	28,755
無形固定資産		
ソフトウェア	5,562	4,669
無形固定資産合計	5,562	4,669
投資その他の資産		
投資有価証券	1,545	1,562
出資金	590	590
長期前払費用	27,227	20,962
繰延税金資産	168,550	142,632
破産更生債権等	8,044	11,983
その他	135,160	148,015
貸倒引当金	△8,044	△11,983
投資その他の資産合計	333,074	313,763
固定資産合計	372,355	347,188
資産合計	14,084,974	12,572,533

(単位：千円)

	前事業年度 (2025年11月30日)	当第3四半期会計期間 (2026年8月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	602,672	41,799
短期借入金	2,033,440	955,480
1年内償還予定の社債	51,000	51,000
1年内返済予定の長期借入金	1,440,872	1,934,600
リース債務	1,806	1,745
未払金	656,475	355,309
未払費用	41,852	130,418
未払法人税等	420,841	158,859
未払消費税等	86,838	111,750
契約負債	276,566	258,333
預り金	280,468	357,932
匿名組合預り金	27,300	70,000
賞与引当金	—	36,143
転貸損失引当金	789	315
その他	3,925	1,548
流動負債合計	5,924,848	4,465,235
固定負債		
社債	48,000	22,500
長期借入金	2,884,660	2,174,455
リース債務	4,227	2,934
契約負債	48,267	40,874
空室損失引当金	179,966	174,714
転貸損失引当金	6,148	4,400
その他	132,481	148,718
固定負債合計	3,303,751	2,568,598
負債合計	9,228,600	7,033,833
純資産の部		
株主資本		
資本金	100,000	100,000
利益剰余金	4,756,092	5,438,497
株主資本合計	4,856,092	5,538,497
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	282	202
評価・換算差額等合計	282	202
純資産合計	4,856,374	5,538,699
負債純資産合計	14,084,974	12,572,533

(2) 四半期損益計算書

第3四半期累計期間

(単位：千円)

	当第3四半期累計期間 (自 2025年12月1日 至 2026年8月31日)
売上高	24,289,968
売上原価	19,774,334
売上総利益	4,515,634
販売費及び一般管理費	3,297,381
営業利益	1,218,253
営業外収益	
受取利息	6,544
受取配当金	87
和解金収入	4,000
その他	2,564
営業外収益合計	13,196
営業外費用	
支払利息	83,933
支払手数料	8,406
その他	16,633
営業外費用合計	108,973
経常利益	1,122,475
税引前四半期純利益	1,122,475
法人税、住民税及び事業税	414,095
法人税等調整額	25,974
法人税等合計	440,070
四半期純利益	682,405

(3) 四半期財務諸表に関する注記事項

(セグメント情報等の注記)

当社は賃貸運用型マンションの開発・販売を主体とする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。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

該当事項はありません。

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

当第3四半期累計期間に係る四半期キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第3四半期累計期間に係る減価償却費(無形固定資産に係る償却費を含む。)は、次のとおりであります。

	当第3四半期累計期間 (自 2025年12月1日 至 2026年8月31日)
減価償却費	8,751千円

(重要な後発事象)

公募による新株式発行

当社は、2026年9月18日に東京証券取引所スタンダード市場に株式を上場いたしました。この上場にあたり、2026年8月14日及び2026年9月1日開催の当社取締役会決議に基づき、下記の通り公募による新株式の発行を実施し、2026年9月17日に払込が完了いたしました。

この結果、資本金は896百万円、発行済株式総数は11,250,000株となっております。

①募集方法	発行価格による一般募集（ブックビルディング方式）。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・あかつき証券の13社を引受人とし、全株式を引受価額で買取引受させる。引受価額が払込金額を下回る場合は発行を中止する。
②募集株式の種類及び数	普通株式3,150,000株
③発行価格	550円
④引受価額	506円
⑤払込金額	1株につき金450.50円 この金額は会社法上の払込金額であり、2026年9月1日開催の取締役会において決定された金額であります。
⑥資本組入額	253円/株
⑦発行価額の総額	1,419,075千円 この金額は会社法上の払込金額の総額であります。
⑧増加する資本金の額	796,950千円
⑨増加する資本準備金の額	796,950千円
⑩引受価額の総額	1,593,900千円
⑪払込期日	2026年9月17日
⑫資金の用途	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・人員増強費用、人材育成費用、IT関連費用、販売用不動産の調達資金の6項目（合計上限1,862,525千円、公募・第三者割当増資分を合算）

(追加情報)

第三者割当増資

当社は、2026年9月18日に東京証券取引所スタンダード市場に株式を上場いたしました。この上場にあたり、2026年8月14日及び2026年9月1日開催の当社取締役会決議に基づき、東海東京証券株式会社が行うオーバーアロットメントによる当社株式の売出しに関連して、同社を割当先とする第三者割当増資による新株式の発行を次のとおり決議いたしました。

①募集株式の種類及び数	普通株式562,500株（上限）
②割当価格	506円
③払込金額	1株につき金450.50円
④申込期日	2026年10月20日
⑤払込期日	2026年10月21日
⑥資本組入額	1株につき金253円
⑦発行価額の総額	253,406千円（上限ベース）
⑧引受価額の総額	284,625千円（上限ベース）
⑨資本組入額の総額	142,312千円
⑩割当先	東海東京証券株式会社 公募による新株式発行の資金使途と合わせて充当
⑪資金の使途	（合計上限1,862,525千円。詳細は(重要な後発事象)公募による新株式発行⑫を参照)

東海東京証券株式会社は、2026年9月18日から2026年10月16日までの間、貸株人から借入れる株式の返還を目的として、当社普通株式の買付け（シンジケートカバー取引）を行う場合があります。同社が当該取引により取得した株式は、貸株人からの借入株式の返還に充当し、本第三者割当増資への申込みは行わない予定であるため、その場合には失権により本第三者割当増資における発行数が減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。