

新株式発行並びに株式売出届出目論見書の訂正事項分

(2026年9月 第2回訂正分)

株式会社ベルテックス

ブックビルディング方式による募集における発行価格及びブックビルディング方式による売出しにおける売出価格等の決定に伴い、金融商品取引法第7条第1項により有価証券届出書の訂正届出書を2026年9月10日に関東財務局長に提出し、2026年9月11日にその届出の効力は生じております。

○ 新株式発行並びに株式売出届出目論見書の訂正理由

2026年8月14日付をもって提出した有価証券届出書及び2026年9月1日付をもって提出した有価証券届出書の訂正届出書の記載事項のうち、ブックビルディング方式による募集3,150,000株の募集の条件及びブックビルディング方式による売出し1,162,500株(引受人の買取引受による売出し600,000株・オーバーアロットメントによる売出し562,500株)の売出しの条件並びにこの募集及び売出しに関し必要な事項が、ブックビルディングの結果、2026年9月10日に決定したため、これらに関連する事項を訂正するため有価証券届出書の訂正届出書を提出いたしましたので、新株式発行並びに株式売出届出目論見書を訂正いたします。

○ 訂正箇所及び文書のみを記載してあります。なお、訂正部分には_____罫を付し、ゴシック体で表記しております。

第一部 【証券情報】

第1 【募集要項】

1 【新規発行株式】

＜欄外注記の訂正＞

(注) 2. 当社は、東海東京証券株式会社に対し、上記引受株式数のうち、89,000株を、福利厚生を目的に、当社従業員持株会を当社が指定する販売先(親引け先)として要請しております。東海東京証券株式会社に対し要請した当社の指定する販売先(親引け先)の状況等につきましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 4. 親引け先への販売について」をご参照下さい。

なお、親引けは、日本証券業協会の定める「株券等の募集等の引受け等に係る顧客への配分等に関する規則」に従い、発行者が指定する販売先への売付け(販売先を示唆する等実質的に類似する行為を含む。)であります。

2 【募集の方法】

2026年9月10日に決定された引受価額(506円)にて、当社と元引受契約を締結した後記「4 株式の引受け」欄記載の金融商品取引業者(以下「第1 募集要項」において「引受人」という。)は、買取引受けを行い、当該引受価額と異なる価額(発行価格550円)で募集(以下「本募集」という。)を行います。引受人は払込期日までに引受価額の総額を当社に払込み、本募集における発行価格の総額との差額は引受人の手取金といたします。当社は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

なお、本募集は、株式会社東京証券取引所(以下「取引所」という。)の定める「有価証券上場規程施行規則」第246条に規定するブックビルディング方式(株式の取得の申込みの勧誘時において発行価格又は売出価格に係る仮条件を投資家に提示し、株式に係る投資家の需要状況を把握した上で発行価格等を決定する方法をいう。)により決定された価格で行います。

<欄内の数値の訂正>

「ブックビルディング方式」の「資本組入額の総額(円)」の欄：「782,460,000」を「796,950,000」に訂正。

「計(総発行株式)」の「資本組入額の総額(円)」の欄：「782,460,000」を「796,950,000」に訂正。

<欄外注記の訂正>

(注) 4. 資本組入額の総額は、会社法上の増加する資本金であります。

5. 本募集並びに「第2 売出要項 1 売出株式(引受人の買取引受による売出し)」及び「2 売出しの条件(引受人の買取引受による売出し)」における「引受人の買取引受による売出し」にあたっては、需要状況を勘案した結果、オーバーアロットメントによる売出しを行います。

なお、オーバーアロットメントによる売出しについては、「第2 売出要項 3 売出株式(オーバーアロットメントによる売出し)」及び「4 売出しの条件(オーバーアロットメントによる売出し)」をご参照下さい。

6. 本募集に関連して、ロックアップに関する合意がなされております。その内容については、「募集又は売出しに関する特別記載事項 3. ロックアップについて」をご参照下さい。

(注) 5. の全文削除及び6. 7. の番号変更

3 【募集の条件】

(2) 【ブックビルディング方式】

<欄内の数値の訂正>

「発行価格(円)」の欄：「未定(注)1.」を「550」に訂正。

「引受価額(円)」の欄：「未定(注)1.」を「506」に訂正。

「資本組入額(円)」の欄：「未定(注)3.」を「253」に訂正。

「申込証拠金(円)」の欄：「未定(注)4.」を「1株につき550」に訂正。

<欄外注記の訂正>

(注) 1. 発行価格は、ブックビルディング方式によって決定いたしました。その状況については、以下のとおりであります。

発行価格の決定に当たりましては、仮条件(530円～550円)に基づいて機関投資家等を中心にブックビルディングを実施いたしました。

当該ブックビルディングの状況につきましては、

① 申告された総需要株式数は、公開株式数を十分に上回る状況であったこと。

② 申告された総需要件数が多数にわたっていたこと。

③ 申告された需要の価格毎の分布状況は、仮条件上限価格に集中していたこと。

以上が特徴でありました。

上記ブックビルディングの結果、公開株式数以上の需要が見込まれる価格であり、現在のマーケット環境等の状況や最近の新規上場株に対する市場の評価、上場日までの期間における価格変動リスク等を総合的に勘案して、550円と決定いたしました。

なお、引受価額は506円と決定いたしました。

2. 「2 募集の方法」の冒頭に記載のとおり、発行価格(550円)と会社法上の払込金額(450.50円)及び2026年9月10日に決定された引受価額(506円)とは各々異なります。発行価格と引受価額との差額の総額は、引受人の手取金となります。

3. 資本組入額は、1株当たりの増加する資本金であります。なお、1株当たりの増加する資本準備金の額は253円(増加する資本準備金の額の総額796,950,000円)と決定いたしました。

4. 申込証拠金には、利息をつけません。申込証拠金のうち引受価額相当額(1株につき506円)は、払込期日に新株式払込金に振替充当いたします。

7. 販売に当たりましては、取引所の「有価証券上場規程」に定める株主数基準の充足、上場後の株式の流通性の確保等を勘案し、需要の申告を行わなかった投資家にも販売が行われることがあります。

引受人及びその委託販売先金融商品取引業者は、公平かつ公正な販売に努めることとし、自社で定める配分に関する基本方針及び社内規程等に従い、販売を行う方針であります。配分に関する基本方針については各社の店頭における表示又はホームページにおける表示等をご確認下さい。

(注) 8. の全文削除

4 【株式の引受け】

＜欄内の数値の訂正＞

「引受けの条件」の欄：

2. 引受人は新株式払込金として、2026年9月17日までに払込取扱場所へ引受価額と同額(1株につき506円)を払込むことといたします。
3. 引受手数料は支払われません。ただし、発行価格と引受価額との差額(1株につき44円)の総額は引受人の手取金となります。

＜欄外注記の訂正＞

- (注) 1. 上記引受人と2026年9月10日に元引受契約を締結いたしました。
2. 引受人は、上記引受株式数のうち、2,000株について、全国の販売を希望する引受人以外の金融商品取引業者に販売を委託いたします。

5 【新規発行による手取金の使途】

(1) 【新規発行による手取金の額】

＜欄内の数値の訂正＞

「払込金額の総額(円)」の欄：「1,564,920,000」を「1,593,900,000」に訂正。

「差引手取概算額(円)」の欄：「1,548,920,000」を「1,577,900,000」に訂正。

＜欄外注記の訂正＞

- (注) 1. 払込金額の総額は、会社法上の払込金額の総額とは異なり、新規発行に際して当社に払い込まれる引受価額の総額であります。

(2) 【手取金の使途】

当社では不動産を中核とした多様な商品・サービスをトータルに提供する為に、(1)不動産コンサルティングサービス、(2)不動産管理サービスを一体として運営し、「不動産事業」の単一セグメントとして事業展開をしております。不動産コンサルティングサービスの主要な売上高は個人顧客や法人顧客に対する不動産の販売に伴う売上高となっており、不動産管理サービスの主要な売上高は賃貸管理手数料等の売上高となっております。このようなビジネスモデルを運営する中、上記の手取概算額1,577,900千円については、「1 新規発行株式」の(注)4.に記載の第三者割当増資の手取概算額上限284,625千円と合わせた手取概算額合計上限1,862,525千円を充当する予定であります。具体的には以下のとおりであります。

① マーケティング費用

2025年11月期の不動産販売における既存顧客の割合が多くなっており、新規顧客の開拓を進めることが重要と考えております。また、拠点展開に併せてマーケティング費用を活用することで、各拠点地域における顧客層を拡大できるものと考えております。3か年で合計697,600千円(2026年11月期174,601千円、2027年11月期261,399千円、2028年11月期261,600千円)を使用する予定です。

② コーポレートブランディング費用

当社は、拠点展開とそれに伴うお客様への商品・サービスの提供を更に促進していく為に、広告出稿も行ってまいります。東京証券取引所スタンダード市場上場との相乗効果によって、全国的なコーポレートブランディングを強力に推進できるものと考えております。3か年で670,779千円(2026年11月期89,815千円、2027年11月期258,858千円、2028年11月期322,106千円)を使用する予定です。

③ 拠点展開、人員増強それに伴う増床費用

販売部門の人員増強に当たり、採用時に発生する人材採用費として3か年で118,602千円(2026年11月期60,012千円、2027年11月期35,700千円、2028年11月期22,890千円)を使用する予定です。

また、新規に展開拠点の運営費用(賃借料及び水道光熱費)及び人員増員に伴う本社の増床費用(賃借料及び水道光熱費のうち増加発生分)として3か年で103,680千円(2026年11月期1,560千円、2027年11月期36,140千円、2028年11月期65,980千円)を使用する予定です。

拠点展開に関しては、これまで商品やサービスをお届けしていた地域或いは顧客層を更に拡大し、迅速且つ丁寧提供していく為に、拠点展開による販売網の拡大、コンサルティング体制の構築を図ってまいります。今回の調達資金を活用して個人営業及び法人営業の人員獲得の加速化を図ってまいります。特に法人営業の組織拡大を加速化してまいります。

④ 人材育成のための研修費用

当社は、保有する多くの不動産関連機能の連携を更に深め、現在の事業領域を拡張する等の戦略の広がりを企図する中において、人材採用や人材育成等の人材投資は不可欠且つ注力すべき領域であると位置づけております。3か年で46,094千円（2026年11月期17,134千円、2027年11月期14,480千円、2028年11月期14,480千円）を使用する予定です。

⑤ IT関連費用

当社は、現在セールスフォース社のSFAを活用して、顧客管理、案件管理を行っております。同サービス上に生成AIの機能を実装し、面談記録の自動要約、ヒアリングポイントの記録化、次の商談に関する要点整理などを経て、未経験営業社員等に対してAIを活用したコーチングスタイルを取り入れることを目指しています。これらの実現により、限られたマネジメント人員の能力を拡張し、戦力層拡大を加速化させてまいります。また、面談記録では宅建業法を始めとした法令に準拠した商談となっているかをモニタリングする機能も備えており、コンプライアンスの強化にも資する内容となります。

このような、顧客に対するコンサルティング能力を向上するためのIT関連費用として、3か年で51,393千円（2026年11月期15,393千円、2027年11月期18,000千円、2028年11月期18,000千円）を使用する予定です。

⑥ 販売用不動産の調達資金

2027年11月期で174,377千円を使用する予定です。

なお、具体的な充当期までは、安全性の高い金融商品等にて運用する予定であります。

第2 【売出要項】

1 【売出株式(引受人の買取引受による売出し)】

2026年9月10日に決定された引受価額(506円)にて、当社と元引受契約を締結した後記「2 売出しの条件(引受人の買取引受による売出し) (2) ブックビルディング方式」に記載の金融商品取引業者(以下「第2 売出要項」において「引受人」という。)は、下記売出人から買取引受けを行い、当該引受価額と異なる価額(売出価格550円)で売出し(以下「引受人の買取引受による売出し」という。)を行います。引受人は株式受渡期日に引受価額の総額を売出人に支払い、引受人の買取引受による売出しにおける売出価格の総額との差額は引受人の手取金といたします。売出人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

＜欄内の数値の訂正＞

「ブックビルディング方式」の「売出価額の総額(円)」の欄：「324,000,000」を「330,000,000」に訂正。

「計(総売出株式)」の「売出価額の総額(円)」の欄：「324,000,000」を「330,000,000」に訂正。

＜欄外注記の訂正＞

(注) 3. 振替機関の名称及び住所は、「第1 募集要項 1 新規発行株式」の(注) 3. に記載した振替機関と同一であります。

4. 本募集並びに引受人の買取引受による売出しに当たっては、需要状況を勘案した結果、オーバーアロットメントによる売出しを行います。

なお、オーバーアロットメントによる売出しについては、「3 売出株式(オーバーアロットメントによる売出し)」及び「4 売出しの条件(オーバーアロットメントによる売出し)」をご参照下さい。

5. 引受人の買取引受による売出しに関連して、ロックアップに関する合意がなされております。その内容については、「募集又は売出しに関する特別記載事項 3. ロックアップについて」をご参照下さい。

(注) 3. 4. の全文削除及び5. 6. 7. の番号変更

2 【売出しの条件(引受人の買取引受による売出し)】

(2) 【ブックビルディング方式】

<欄内の記載の訂正>

「売出価格(円)」の欄：「未定(注) 1. (注) 2. 」を「550」に訂正。

「引受価額(円)」の欄：「未定(注) 2. 」を「506」に訂正。

「申込証拠金(円)」の欄：「未定(注) 2. 」を「1株につき550」に訂正。

「元引受契約の内容」の欄：「未定(注) 3. 」を「(注) 3.」に訂正。

<欄外注記の訂正>

- (注) 2. 売出価格及び申込証拠金は、本募集における発行価格及び申込証拠金とそれぞれ同一の理由により決定いたしました。ただし、申込証拠金には、利息をつけません。
引受人の買取引受による売出しにおける引受価額は、本募集における引受価額と同一の理由により決定いたしました。
3. 引受人である東海東京証券株式会社が、全株を引受価額にて買取引受を行います。
なお、元引受契約においては、引受手数料は支払われません。ただし、売出価格と引受価額との差額(1株につき44円)の総額は引受人の手取金となります。
4. 上記引受人と2026年9月10日に元引受契約を締結いたしました。

3 【売出株式(オーバーアロットメントによる売出し)】

<欄内の数値の訂正>

「ブックビルディング方式」の「売出価額の総額(円)」の欄：「303,750,000」を「309,375,000」に訂正。

「計(総売出株式)」の「売出価額の総額(円)」の欄：「303,750,000」を「309,375,000」に訂正。

<欄外注記の訂正>

- (注) 1. オーバーアロットメントによる売出しは、本募集並びに引受人の買取引受による売出しに伴い、その需要状況を勘案した結果、東海東京証券株式会社が行う売出しであります。
5. 振替機関の名称及び住所は、「第1 募集要項 1 新規発行株式」の(注) 3. に記載した振替機関と同一であります。

(注) 5. の全文削除及び6. の番号変更

4 【売出しの条件(オーバーアロットメントによる売出し)】

(2) 【ブックビルディング方式】

<欄内の数値の訂正>

「売出価格(円)」の欄：「未定(注) 1. 」を「550」に訂正。

「申込証拠金(円)」の欄：「未定(注) 1. 」を「1株につき550」に訂正。

<欄外注記の訂正>

- (注) 1. 売出価格及び申込証拠金については、引受人の買取引受による売出しにおける売出価格及び申込証拠金とそれぞれ同一の理由により、2026年9月10日に決定いたしました。ただし、申込証拠金には、利息をつけません。

【募集又は売出しに関する特別記載事項】

2. 第三者割当増資とシンジケートカバー取引について

オーバーアロットメントによる売出しの対象となる当社普通株式は、オーバーアロットメントによる売出しのために、主幹事会社当社株主である梶尾 祐司(以下「貸株人」という。)より借入れる株式であります。これに関連して、当社は、2026年8月14日及び2026年9月1日開催の取締役会において、主幹事会社を割当先とする当社普通株式562,500株の第三者割当増資(以下「本件第三者割当増資」という。)を行うことを決議しております。本件第三者割当増資の会社法上の募集事項については、以下のとおりであります。

(1)	募集株式の数	当社普通株式562,500株
(2)	募集株式の払込金額	1株につき450.50円
(3)	増加する資本金及び資本準備金に関する事項	増加する資本金の額 142,312,500円(1株につき金253円) 増加する資本準備金の額 142,312,500円(1株につき金253円)
(4)	払込期日	2026年10月21日(水)

(注) 割当価格は、2026年9月10日に決定された「第1 募集要項」における新規発行株式の引受価額(506円)と同一であります。

(以下省略)

3. ロックアップについて

(省略)

なお、上記のいずれの場合においても、主幹事会社はロックアップ期間中であってもその裁量で当該合意の内容を一部若しくは全部につき解除できる権限を有しております。

また、親引け先は、主幹事会社に対して、当該親引けにより取得した当社普通株式について、払込期日から上場(売買開始)日(当日を含む)後180日目の日(2027年3月16日)までの期間中、主幹事会社の事前の書面による同意なしには、当該親引けにより取得した当社普通株式の売却等は行わない旨の書面を差し入れております。

4. 親引け先への販売について

(1) 親引け先の状況等

<欄内の記載の訂正>

「d. 親引けしようとする株式の数」の欄：

「未定(「第1 募集要項」における募集株式のうち、93,000株を上限として、2026年9月10日(発行価格等決定日)に決定される予定。)」を「当社普通株式 89,000株」に訂正。

(3) 販売条件に関する事項

販売価格は、2026年9月10日に決定された「第1 募集要項」における本募集に係る発行価格(550円)と同一であります。

(4) 親引け後の大株主の状況

<欄内の記載の訂正>

「ベルテックス従業員持株会」の「本募集及び引受人の買取引受による売出し後の所有株式数(株)」の欄：「93,000」を「89,000」に訂正。

「ベルテックス従業員持株会」の「本募集及び引受人の買取引受による売出し後の株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合(%)」の欄：「0.77」を「0.74」に訂正。

「計」の「本募集及び引受人の買取引受による売出し後の所有株式数(株)」の欄：「7,960,500」を「7,956,500」に訂正。

「計」の「本募集及び引受人の買取引受による売出し後の株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合(%)」の欄：「66.12」を「66.09」に訂正。

<欄外注記の訂正>

(注) 2. 本募集及び引受人の買取引受による売出し後の所有株式数並びに本募集及び引受人の買取引受による売出し後の株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合は、2026年8月14日現在の所有株式数及び株式(自己株式を除く。)の総数に、本募集、引受人の買取引受による売出し及び親引けを勘案した株式数及び割合になります。