



**MIGALO**  
**HOLDINGS**

# 個人投資家様向け会社説明資料

ミガロホールディングス株式会社

証券コード:5535

2024.9

代表取締役社長 中西 聖

1. 会社概要
2. 各事業の内容と将来の展望
3. 2025年3月期第1四半期 連結決算の概要
4. 2025年3月期 配当予想の増配について
5. トピックス
6. Appendix

# 1. 会社概要

---

## 会社概要

会社名	ミガロホールディングス株式会社
本社	東京都新宿区西新宿6-5-1 新宿アイランドタワー41階
代表者	代表取締役社長 中西 聖
設立	2023年10月2日
資本金	75百万円
役職員	450名（正社員以外含）
事業内容	グループ内事業（DX推進事業・DX不動産事業）の経営戦略策定及び経営管理
グループ会社	DX推進事業： DXYZ株式会社 / アヴァント株式会社 / バーナーズ株式会社 / 株式会社シービーラボ / 株式会社CloudTechPlus / 株式会社リゾルバ / 株式会社オムニサイエンス / ドレスコード株式会社  DX不動産事業： プロパティエージェント株式会社 / 株式会社AKIコマース / 株式会社アソシア・プロパティ

（2024年6月末時点）

# 沿革・売上推移

代表取締役社長

**中西 聖**

1977年生まれ高知県出身

明治大学大学院

グローバルビジネス研究科修了(MBA)

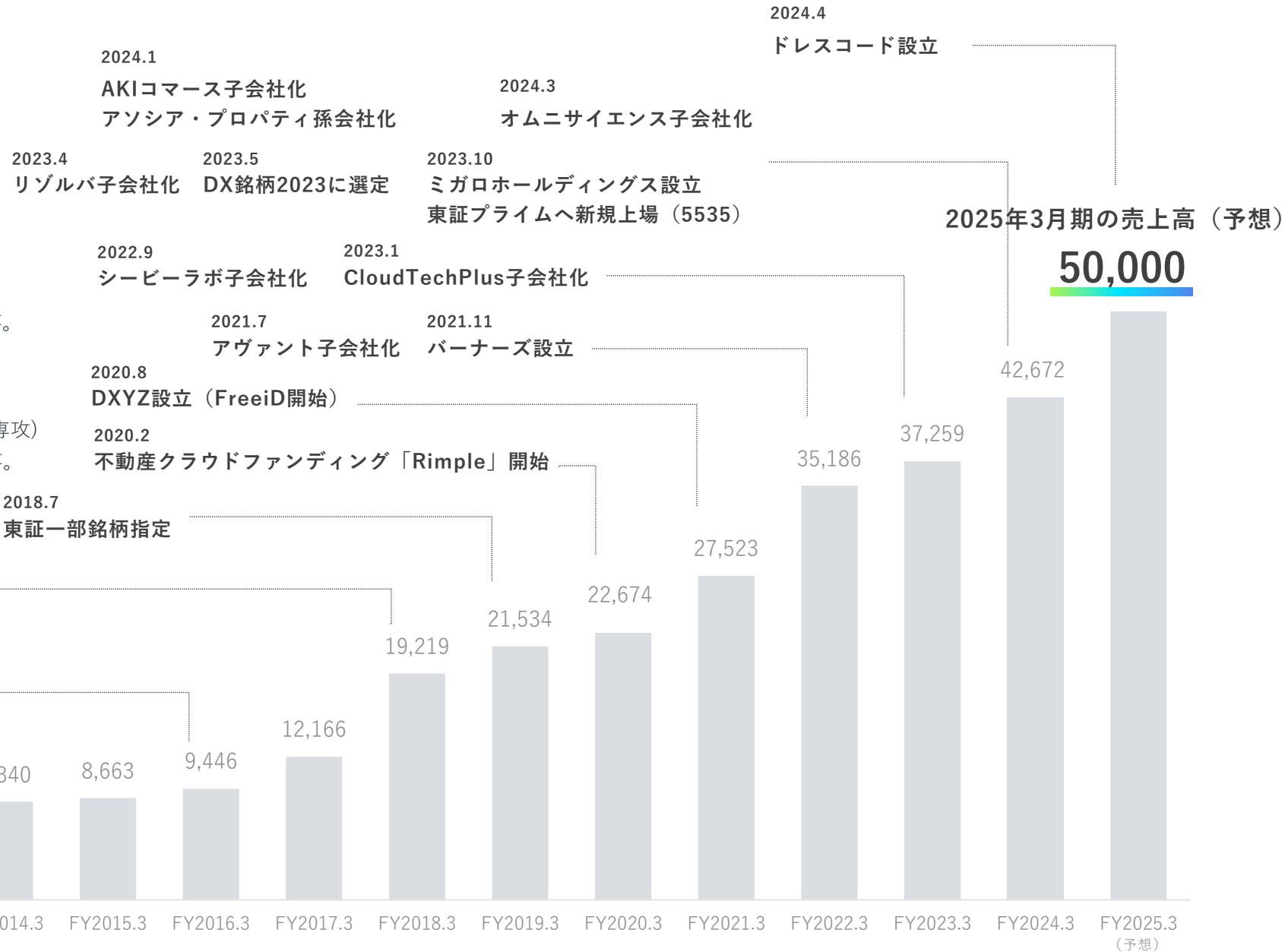
ゼネコンに入社し、施工管理を経験後、不動産デベロッパーに従事。

2004年に当社の実質的前身である

プロパティエージェント株式会社を設立し、代表取締役に就任。

現在は、東京大学大学院工学系研究科博士後期課程(先端学際工学専攻)

にて、顔認証IDプラットフォームの暗号化処理技術の研究にも従事。



## 2. 各事業の内容と将来の展望

---

# 当社グループの展開する事業

生成AI技術を活かしたDX推進事業の展開とDX不動産事業の深化・拡大

新規事業の創出

既存事業の深化

**AI**

**DX推進事業**  
生成AI技術を活用したDX支援  
スマートシティソリューションの提供



**DXYZ**

**BERNERS** **CLOUDTECH+** **resolver**

**AVANT CORPORATION** **CBLab.**

**dresscode** **OmniScience**



**DX不動産事業**  
DX不動産会員を事業コアとし都心に特化した  
投資用不動産の開発から販売・管理まで展開



**PROPERTY AGENT**

**AKI COMMERCE** **ASSOCIA PROPERTY**

不動産クラウドファンディングを展開

**RIMPLE**

**事業変革**  
新規ビジネスモデルの創出

**DX**

**生産性の向上**  
業務フロー改善（電子化・オンライン化）



## 国内における顔認証サービス事例

様々な企業が国内で顔認証サービスを展開し、様々な場所で広がり始めている





## ソリューション

## プラットフォーム

入退



本人確認



マイナンバーカード連携



決済



FreeiDアプリを利用せず  
顔ID基盤のみ提供

人を、想う力。街を、想う力。



Machi Pass

三菱地所の顔認証サービス連携基盤「Machi Pass Face」に  
技術提供・開発支援



長谷エホールディングスの「LIM Cloud」と連携  
まいりむアプリから顔登録し  
マンション内の暮らしを“顔ダケ”に

## FreeiDの導入事例（九州地方）

九州地方でも様々なマンションに導入がスタートしている

### ライト工業の開発する賃貸マンション 「桜ヒルズ博多北」に導入



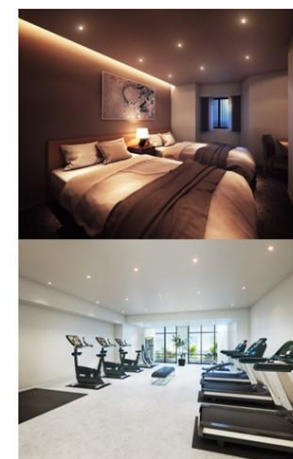
#### 【評価ポイント】

- 顔画像登録をはじめとする各種管理の簡単さ
- セキュリティと利便性
- 認証時に立ち止まるストレスフリーなスピード

### 新出光の所有する賃貸マンション 「レキシントンスクエア白金」の 既築マンションに導入



### 第一交通産業の新築分譲マンション 「グランドパレス黒崎マークタワー」 に導入



#### 【評価ポイント】

- Freeidによる更なるセキュリティの強化
  - 入居者にとってより快適な日常生活の実現
  - 物件価値の向上
- 【FreeiD導入箇所】
- 共同玄関への導入

#### 【評価ポイント】

- Freeidによる更なるセキュリティの強化
- 【FreeiD導入箇所】
- エントランス、サブエントランス、宅配ボックス、フィットネスルーム、通用口（2か所）の計6カ所に導入



エントランス



宅配ボックス



エレベーター



住戸

## 導入時のスポット収益



## リカーリングモデル



### 導入時のスポット収益

- ✓ 既築マンションへの導入収益
- ✓ 新築マンションへの導入収益
- ✓ 企業導入は会社の規模や人数に応じて金額が異なる

### リカーリングモデル

- ✓ 1室あたり 月額収益 (マンション等)
- ✓ 1人あたり 月額収益 (オフィス等)

### プラットフォーム開発提供

- ✓ 開発提供により金額は異なる

PAのマンション開発の知見や研究環境をDXYZと共有し、顔認証の研究開発が進展し他社導入能力向上



PAの持つ知見・ノウハウ



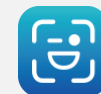
- ✓ 賃貸管理・建物管理業のナレッジ
- ✓ 建築工事のノウハウ
- ✓ OneTime(鍵貸し) 機能
- ✓ 入居者へのアンケートが可能

知見・ノウハウ  
の共有

DXYZ

DXYZはPAの開発するマンション・  
オフィスで研究開発ができる

- ✓ 賃貸管理・顔認証ソフトウェア開発
- ✓ 建築ノウハウの共有で他社の物件への導入が容易
- ✓ 提案力・営業力の強化が図れる



FreeiD 顔認証研究開発進展及び導入拡大

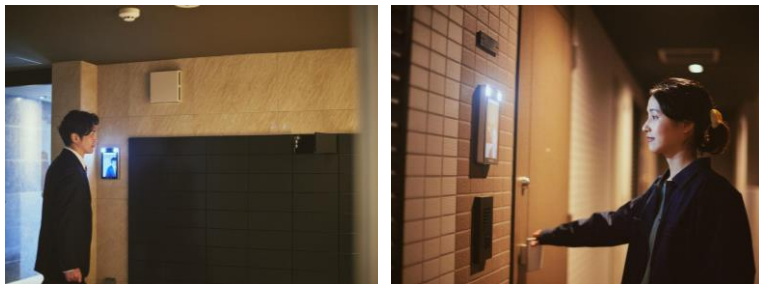


# FreeiDの「オール顔認証マンション」が選ばれる理由

DX推進事業

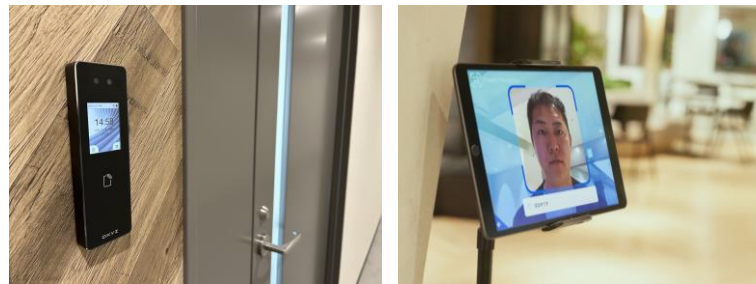
DX不動産事業

## 1 国内初の「オール顔認証マンション」



- エレベーター、宅配ボックスなど周辺機器との連動を実現
- 100棟以上へのFreeiD導入実績 (2024年7月末時点)

## 2 特定のメーカーに縛られない「デバイスフリー」



- DXYZでは自社製品を開発せず特定メーカーに依存することがない
- 利用シーンごとに最新の最適な製品を導入し続けられる

## 3 導入後も「進化し続ける」唯一無二の住宅設備



- 一般的な住宅設備は導入後に進化することはない
- 家の「外」の暮らしがつながる FreeiDは、導入後も進化し続ける

# 国内初<sup>(※1)</sup>の顔認証マンションを全国各地へ拡大中

FreeID導入マンション棟数  
**99棟竣工**

マンションへのFreeID導入社数  
**累計45社**

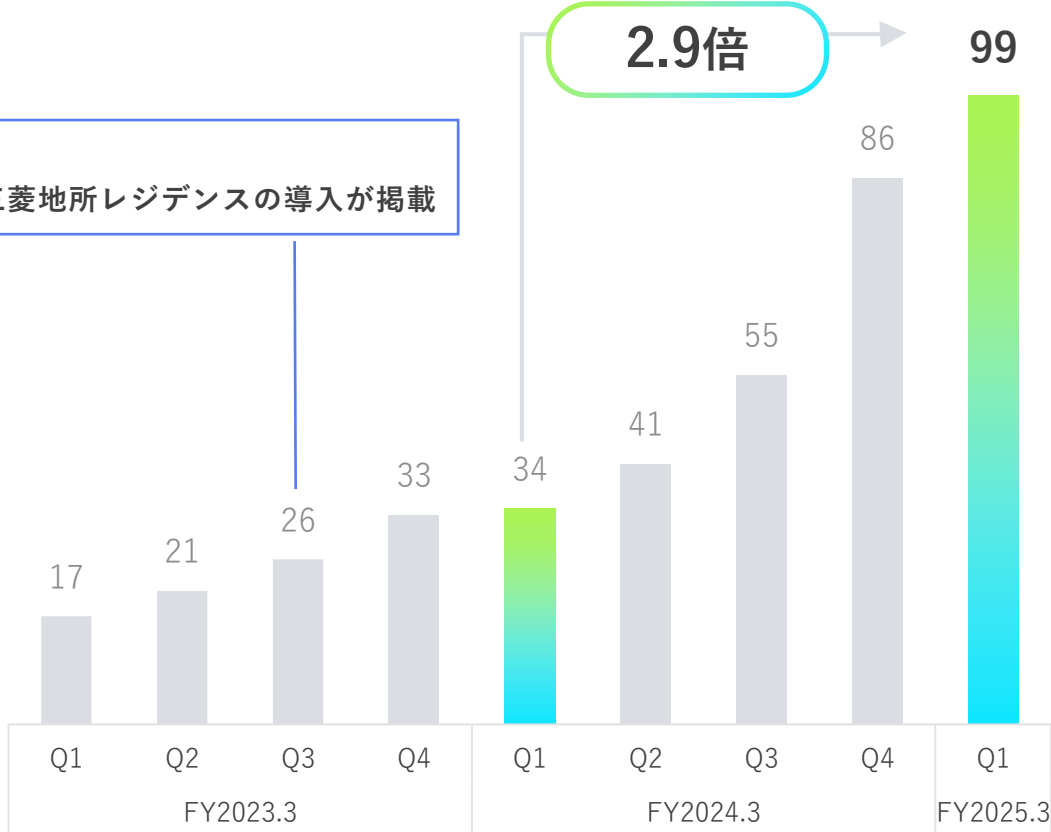
2024年7月18日にマンション導入は100棟突破！！

FreeIDのマンション導入累計棟数

(単位: 棟)



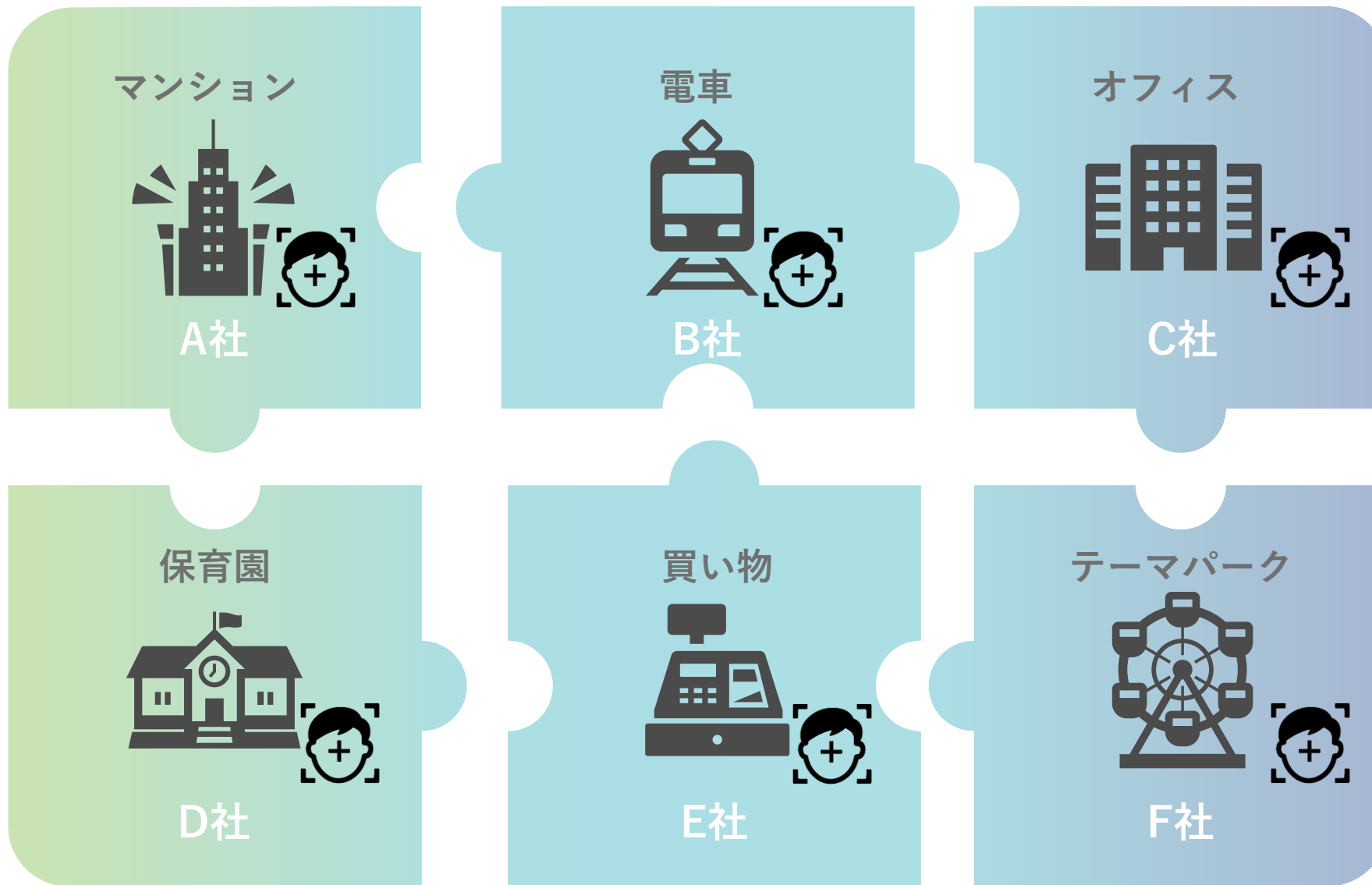
2022/11/29  
日経新聞に三菱地所レジデンスの導入が掲載



※1 2021年1月竣工の「クレイシアIDZ学芸大学」が国内初のオール顔認証マンション（当社調べ） / 各種実績は2024年6月末時点

## 顔認証サービスについて

顔認証サービスごとの顔登録が必要で、サービス間の分断が普及を妨げている





## 顔認証サービスについて

DX推進事業

入退・本人確認・決済のみならず、ポイント収集、クーポン発行などを可能にする **マルチプラットフォーム** へ



## 顔ダケで、市民サービス

- ・ 亀岡市民は無料で利用できる子育て施設
- ・ 本人確認の提示を不要にし、“顔ダケ”で入場（マイナンバーカードを連携）



サンガスタジアムbyKYOCERA内の木育ひろば「KIRI no KO」



ガレリアかめおか内のこどものあそびば「かめまるランド」

## 顔ダケで、買い物

- ・ スタジアム内のフードコートで提供
- ・ “顔ダケ”で買い物ができるように



サンガスタジアムbyKYOCERA内「フットボールダイナー」4店舗

## 顔ダケで、スタジアム入場

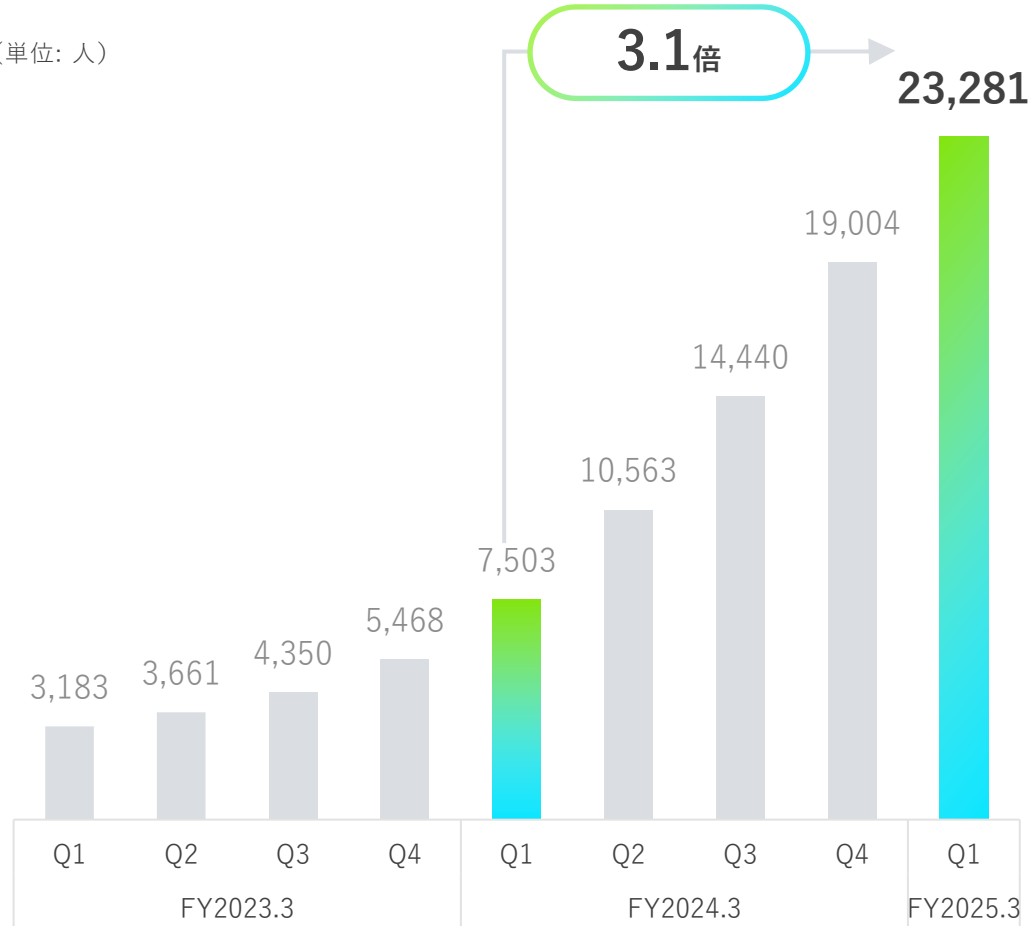
- ・ ファンクラブ会員向けのロイヤリティサービスとしての提供
- ・ チケットレスで“顔ダケ”で入場



ファンクラブ会員向け「スカイボックス顔認証入場」

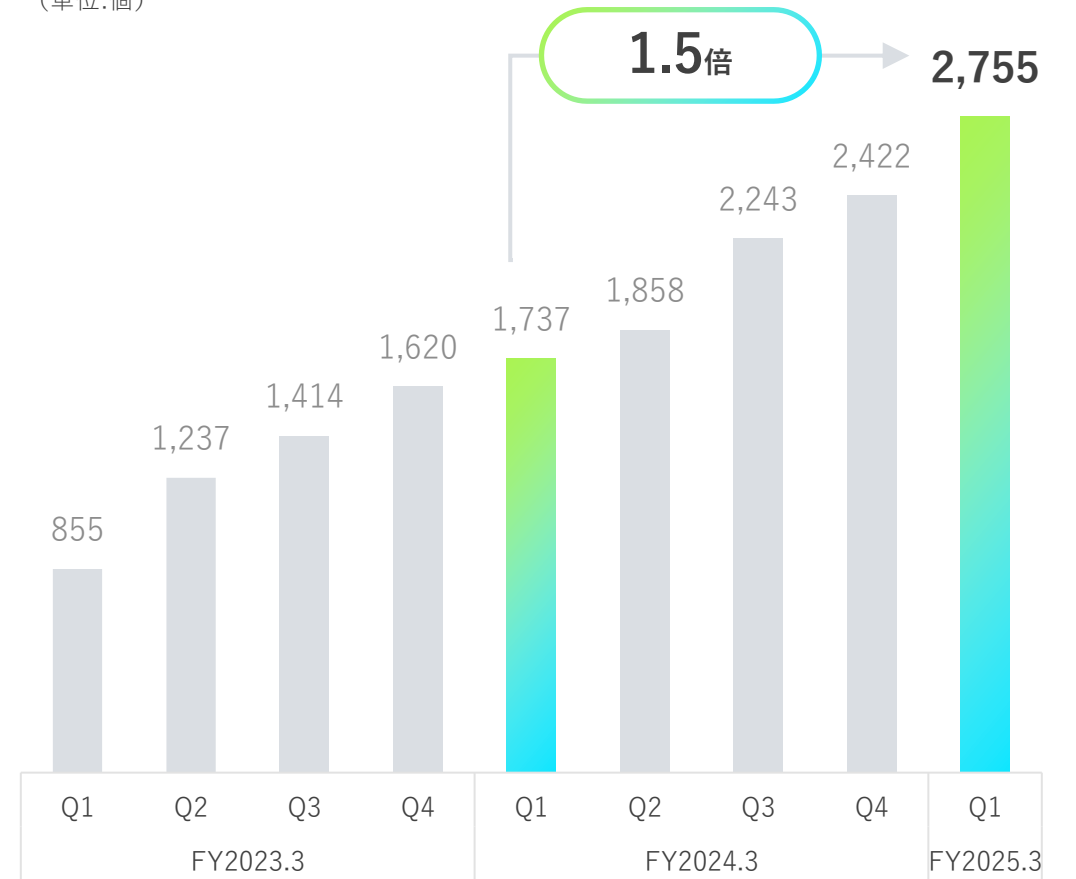
### 「FreeiD」ユーザー数

(単位: 人)



### ソリューション数(導入デバイス数)

(単位: 個)



# 顔認証の特許一覧

DX推進事業

DX不動産事業

## ミガロホールディングスとDXYZの特許情報

### 1度の顔情報登録で様々な顔認証エンジンへの対応(特許第6839313号)



### 顔認証システムオフィスの取得済特許(特許第6804678号・6896131号)

- オフィスの入館・来館管理ができ、物理的な社員証やIDカードは不要
- 顔認証で自動ドア開錠、入室管理も可能



### 顔認証システムマンションの取得済特許(特許第6690074号・6799223号・6858914号)

- エントランス、宅配ボックス、エレベーター、玄関を顔パスで解錠
- 同居していない家族や友人も解錠できるOne Time（鍵貸し）機能



特許番号	発明の名称	登録日
6690074	顔認証方法、顔認証システム、プログラムおよび記録媒体	2020/4
6799223	顔認証方法、顔認証システム、プログラムおよび記録媒体	2020/11
6804678	顔認証方法、顔認証システム、プログラムおよび記録媒体	2020/12
6829789	管理サーバ、配達管理方法、プログラムおよび記録媒体	2021/1
6839313	顔認証方法、プログラム、記録媒体および顔認証システム	2021/2
6858914	情報処理方法、情報処理システム、プログラムおよび記録媒体	2021/3
6896131	顔認証方法、顔認証システム、プログラムおよび記録媒体	2021/6
6985460	認証システム	2021/11
7038877	顔認証システムおよびプログラム	2022/3
7038887	認証システムおよび情報処理方法	2022/3
7055924	顔認証システムおよびプログラム	2022/4
7096939	システム、顔認証プラットフォームおよび情報処理方法	2022/6
7096941	飲食店システムおよび情報処理方法	2022/6
7151015	プログラム、コンピュータおよび情報処理	2022/9
7230074	認証システム	2023/2
7245377	顔認証システムおよびプログラム	2023/3
7336572	情報処理システム、プログラムおよび情報処理方法	2023/8
7355790	プログラム、システムおよび情報処理方法	2023/9

## DX市場規模（顔認証の市場規模）

実際にアプローチできる市場規模は約500億円を見込んでおり拡大の余地はまだまだ大きい

実際にアプローチできる  
顧客の市場規模

**SOM**

国内における顔認証ID  
共通管理プラットフォーム

約**500**億円

**SAM**

国内におけるID共通管理・  
決済プラットフォーム

約**4,000**億円

**TAM**

日本における顔認証サービス市場規模

約**1.4**兆円



# 当社グループの展開する事業

生成AI技術を活かしたDX推進事業の展開とDX不動産事業の深化・拡大

新規事業の創出

既存事業の深化

**AI**

**DX推進事業**  
生成AI技術を活用したDX支援  
スマートシティソリューションの提供



**DXYZ**

**BERNERS** **CLOUDTECH+** **resolver**

**AVANT CORPORATION** **CBLab.**

**dresscode** **OmniScience**



**DX不動産事業**  
DX不動産会員を事業コアとし都心に特化した  
投資用不動産の開発から販売・管理まで展開



**PROPERTY AGENT**

**AKI COMMERCE** **ASSOCIA PROPERTY**

不動産クラウドファンディングを展開

**RIMPLE**

**事業変革**  
新規ビジネスモデルの創出

**DX**

**生産性の向上**  
業務フロー改善（電子化・オンライン化）

## DX実現の強み

グループ内事業会社の業務デジタル化の実現 = DXによる事業変革の実現  
このDXノウハウを他企業へ展開できることが当社グループの強み

### 社内DXを通じて培ったノウハウを 他企業に展開しDX推進をサポート

- Salesforce / AWSの導入・運用・定着化支援
- DXを推進するためのシステムコンサルティング
- 幅広い開発力とノウハウを活かしたシステム開発
- 様々な分野・業界を幅広くカバー



### 他企業へDX推進ノウハウを展開



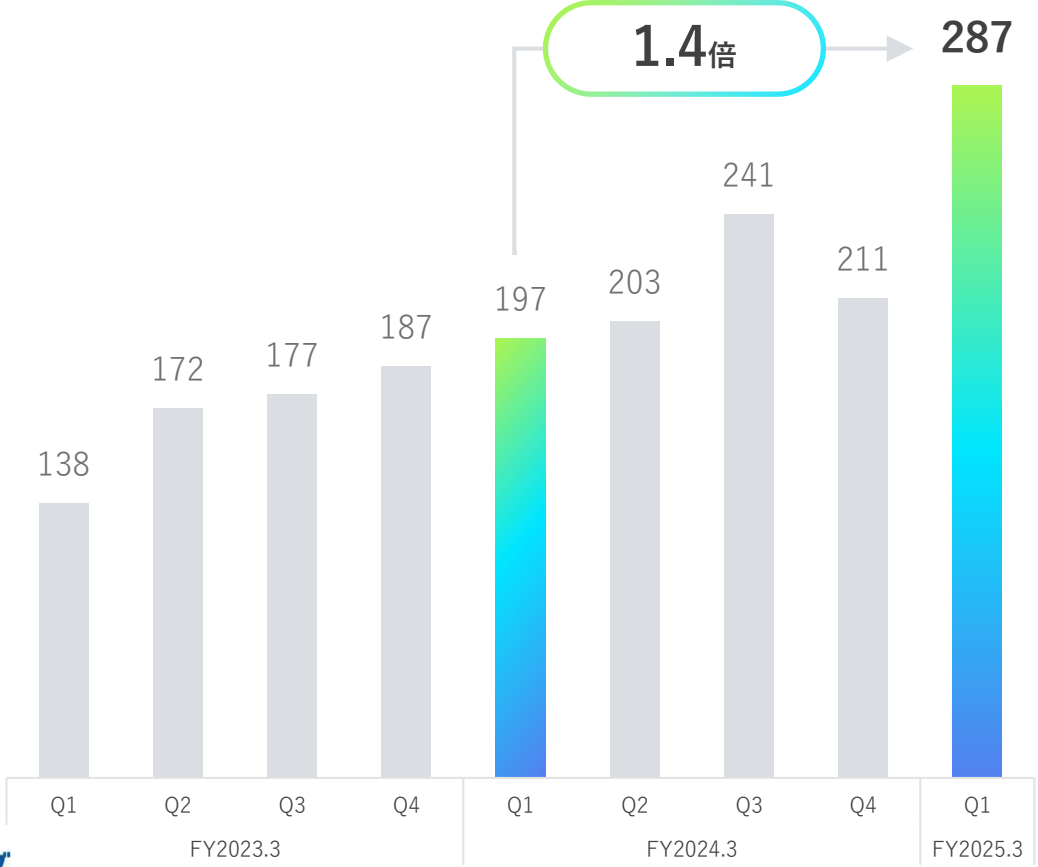
## DX推進・支援実績

# 174社

(QoQ : +69社)



## SI稼働案件数

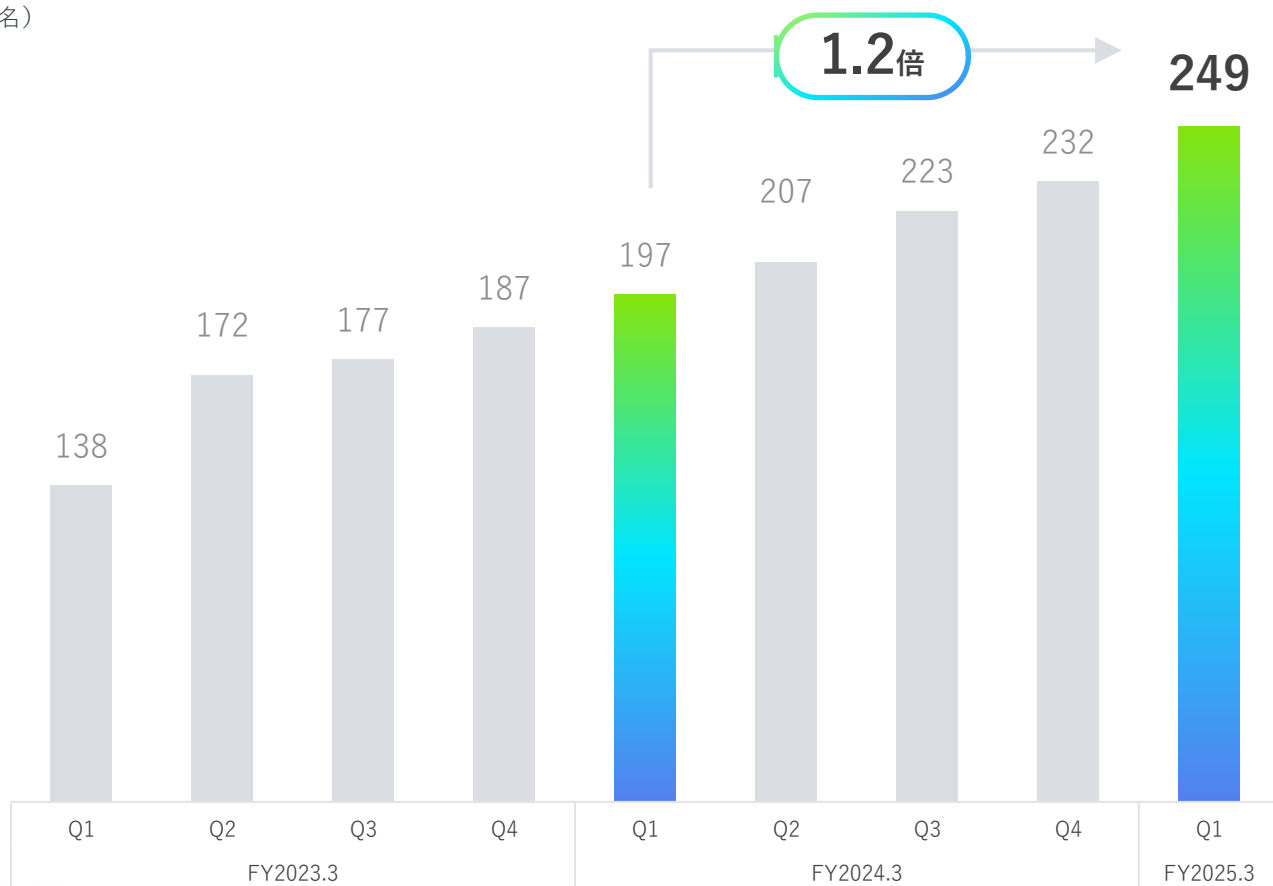


## テック人員構成 > DXを支えるIT人員

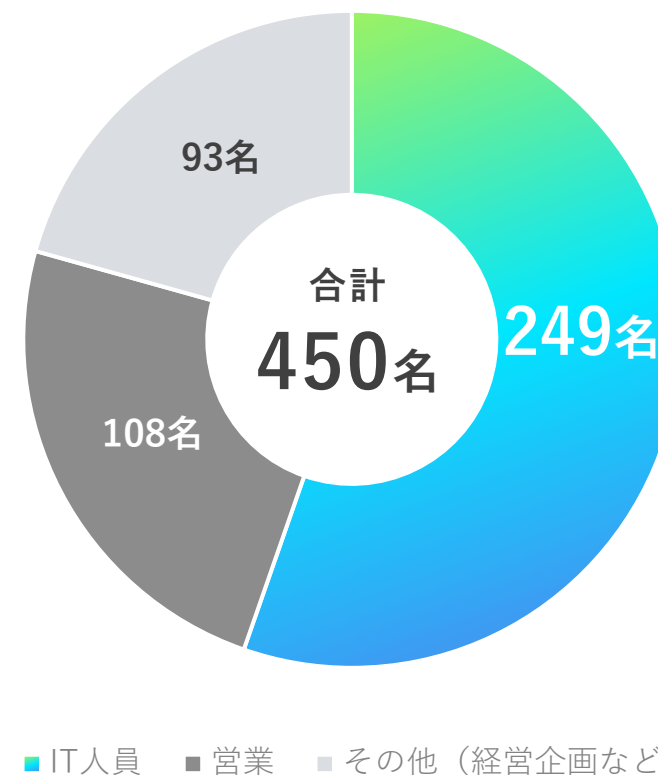
- ・当社グループのDXを推進するエンジニア等IT人員は約250人と従業員の55.3%がIT人材
- ・IT人材の増加が当社グループのDXビジネスの成長の原動力であり、IT開発力を支える強みの一つ

### DXを支えるIT人員数を強化

(単位: 名)



### グループ全体の職種構成



## DX市場規模（システム開発の市場規模）

DX推進事業

実際にアプローチできる市場規模は広く、成長市場であることから未だ拡大の余地がある



参考：:IDCJapan株式会社「国内IT市場産業分野別予測2022年～2026年」/富士キメラ総研「2022デジタルトランスフォーメーション市場の将来展望」/富士キメラ総研「2023クラウドコンピューティングの現状と将来展望」

# 当社グループの展開する事業

生成AI技術を活かしたDX推進事業の展開とDX不動産事業の深化・拡大

新規事業の創出

既存事業の深化

**AI**

**DX推進事業**  
生成AI技術を活用したDX支援  
スマートシティソリューションの提供



**DXYZ**

**BERNERS** **CLOUDTECH+** **resolver**

**AVANT CORPORATION** **CBLab.**

**dresscode** **OmniScience**



**DX不動産事業**  
DX不動産会員を事業コアとし都心に特化した  
投資用不動産の開発から販売・管理まで展開



**PROPERTY AGENT**

**AKI COMMERCE** **ASSOCIA PROPERTY**

不動産クラウドファンディングを展開

**RIMPLE**

**事業変革**  
新規ビジネスモデルの創出

**DX**

**生産性の向上**  
業務フロー改善（電子化・オンライン化）



## 投資用新築コンパクトマンション 20~25㎡



## 投資用中古マンション 20~25㎡



創業から培ったノウハウと顔認証が新たな価値を創出

都心

×

駅近

×

顔認証

=

高い  
資産性



## 居住用新築マンション 35~40㎡



## 投資用アパート 2~4億円 利回り5%前後

## 事業コア（DX不動産会員数）

DX不動産事業

不動産投資型クラウドファンディング「Rimple」や不動産情報サイト「不動産投資Times」など顧客のニーズに合わせたプラットフォームを展開

### 社会情勢や顧客ニーズに合わせたサービス運用



- 1口1万円から投資可能
- 他社ポイントが活用可能なリアルエステートコインの運用



### 不動産投資Times

- プロが伝える資産運用のイマ！
- 300記事以上のコラムを配信
- 不動産投資のプロが専任アドバイザーとしてサポート

DX不動産会員数

---

**179,795人**  
(YoY: +8,635人)

※FY2025.3 Q1からDX不動産会員数は集計方法を変更し遡及修正しております。



# オール顔認証マンション

セキュリティ性の高い顔認証による入館機能で快適なマンションライフを実現

## 共用部



### エントランス

顔認証でエントランス解錠  
エレベーターを自動呼び出し



### 駐車場

顔認証でドア解錠

## 共用部連動設備



### 宅配・メールボックス

荷物があれば顔認証で  
荷物状況表示 + 自動解錠



### エレベーター

顔認証でセキュリティ解錠  
居住階の自動指定

## 専有部



### 住戸ドア

顔認証で自動解錠



アプリで簡単に本人・家族の顔登録や友人等への時間鍵貸しが可能

DX推進事業

×

DX不動産事業

## 入居者本人



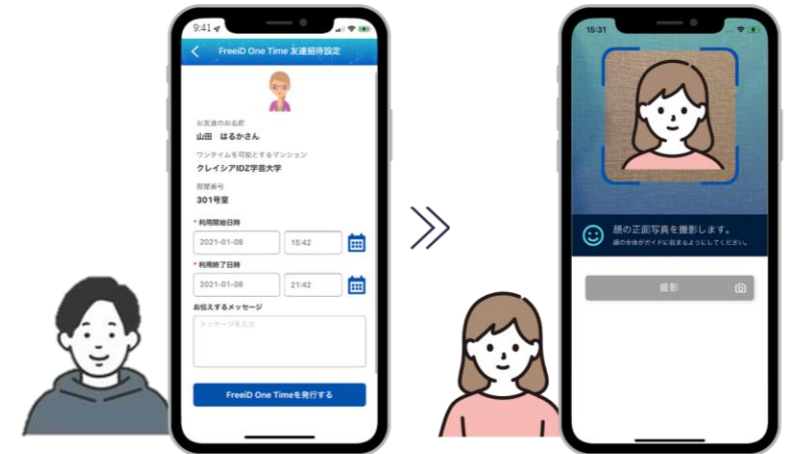
- ・ アプリから簡単に顔登録
- ・ 再登録も簡単に

## 同居家族



- ・ スマホを持たない家族の顔もアプリから簡単登録
- ・ 家族の認証記録も見れる

## 家族・知人



- ・ 家族や友人に時間限定での鍵貸しが可能に
- ・ 鍵の受け渡しや来訪時の在宅が不要に

## 家族の登録

お子さまの顔の撮影・更新も  
FreeiDアプリで簡単



## 自宅での顔認証

物理鍵を渡すより安心安全



## 認証ログの確認

無事帰宅したことを  
FreeiDアプリから確認



## 入居者から高い評価を頂いており顔認証が今後家を選ぶ理由にも

Q. 従来の鍵と比べて、顔認証システムは便利ですか？

97%の入居者が便利以上と回答



■ 非常に便利 ■ 便利 ■ 不便 ■ 非常に不便



A. 両手が塞がっている時などは、**本当に便利**



A. **荷物を持っていても**扉を開けられるから



A. 便利すぎて、これが**ない家には2度と住めません！**

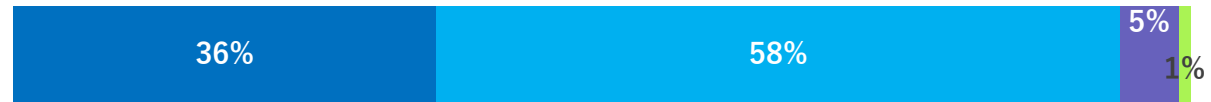


A. 鍵を管理する手間が思ったより**大きいこと**に気付かされた

n=323 (2023年10月実施 FreeID導入マンション居住者アンケート)

Q.次に住まれる物件にも顔認証入退を希望されますか？

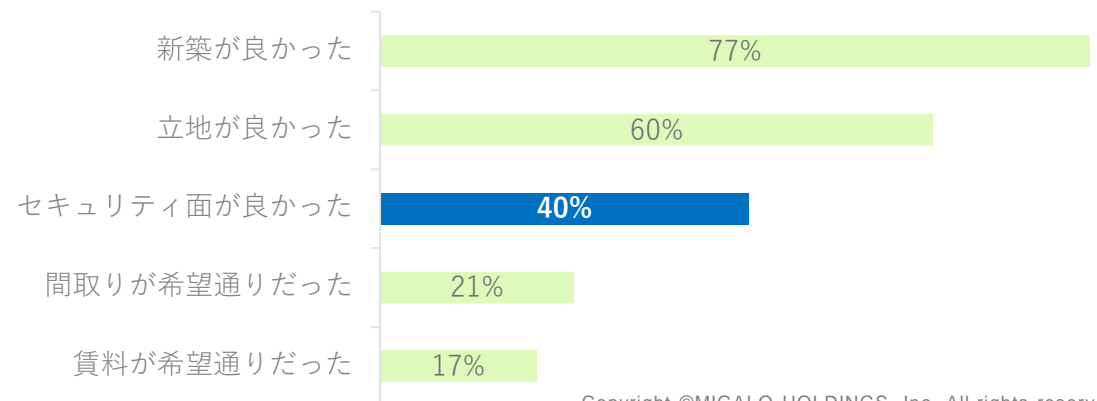
94%の入居者が次の物件にも顔認証を希望



■ 強く希望する ■ 希望する ■ 希望しない ■ 全く希望しない

Q.入居を決められた際にどの点を魅力に感じられましたか？

顔認証を導入したセキュリティが  
間取りや賃料以上に評価の高い項目に



## 前期の振返りと今期の取組み

当社開発物件は、顔認証プラットフォームFreeiDを標準搭載し、顔認証マンションとなっている。

これにより、入居者利便性が向上し、賃料上昇や物件価値向上が実績として確認されている。

不動産鑑定を行う日本橋鑑定総合事務所 三原一洋社長のコメントによると、

顔認証マンションは周辺相場と比較して、賃料が平均3~5%ほど高い成約データがあり、

先行導入することで、物件の資産価値が向上する傾向にある、とのこと。

⇒ 今期以降の販売価格上昇の可能性となる



4年からは、顔認証を通じた決済サービスの提供を予定している。

導入理由の多くは、入居者の利便性が向上することによる、賃料の上昇や物件の価値向上が見込めるからだ。不動産鑑定を行う日本橋鑑定総合事務所（東京都中央区）の三原一洋社長は「顔認証システムがある物件の賃料を周辺相場と比較すると、平均して3~5%ほど高い賃料で成約しているデータが複数ある。不動産鑑定の観点からも、顔認証が普及していない段階で先行して導入することで、物件の資産価値が向上する傾向にある」と語る。

直近では、同年1月竣工予定の三菱地所レジデンス（東京都千代田区）が手がける賃貸マンション「ザ・パークハビオ新栄」におけるFreeiDの導入が決まっている。

全国賃貸住宅新聞（2023年11月20号・商品・サービス8面）

DXYZ 顔認証、導入予定含め約120棟 不動産価値の向上にも

顔認証プラットフォーム事業を行うDXYZ（テイクシーズ・東京都新宿区）が提供する顔認証プラットフォーム「FreeiD（フリード）」の導入済みの物件が、10月末時点で49棟となった。新築の賃貸や分譲マンションを中心に引き合いが増加しており、導入予定を含めると約120棟となる。

FreeiDは、専用アプリで顔情報を登録することで、物理鍵を使わずにエントランスから宅配ボックス、エレベーター、住戸までの解錠を可能にする。オフィスをはじめ保育園、テーマパーク、ゴルフ場など、自宅

「これまで顔認証の解禁などで利用できるFreeiD以外の場所でも、顔情報を読み取る端末を設置すれば、顔情報を連携し、解錠や本人確認などを行うことができる。202

4年からは、顔認証を通じた決済サービスの提供を予定している。

導入理由の多くは、入居者の利便性が向上することによる、賃料の上昇や物件の価値向上が見込めるからだ。不動産鑑定を行う日本橋鑑定総合事務所（東京都中央区）の三原一洋社長は「顔認証システムがある物件の賃料を周辺相場と比較すると、平均して3~5%ほど高い賃料で成約しているデータが複数ある。不動産鑑定の観点からも、顔認証が普及していない段階で先行して導入することで、物件の資産価値が向上する傾向にある」と語る。

直近では、同年1月竣工予定の三菱地所レジデンス（東京都千代田区）が手がける賃貸マンション「ザ・パークハビオ新栄」におけるFreeiDの導入が決まっている。



# 顔パスマンションに選定

DX推進事業 × DX不動産事業

記事概要

SUUMO新築マンション（2024.1.5号）の特集記事「住まいトレンド2024」にDXYZの「FreeID」を導入した顔パスマンションが選定



### 08 顔パスマンション

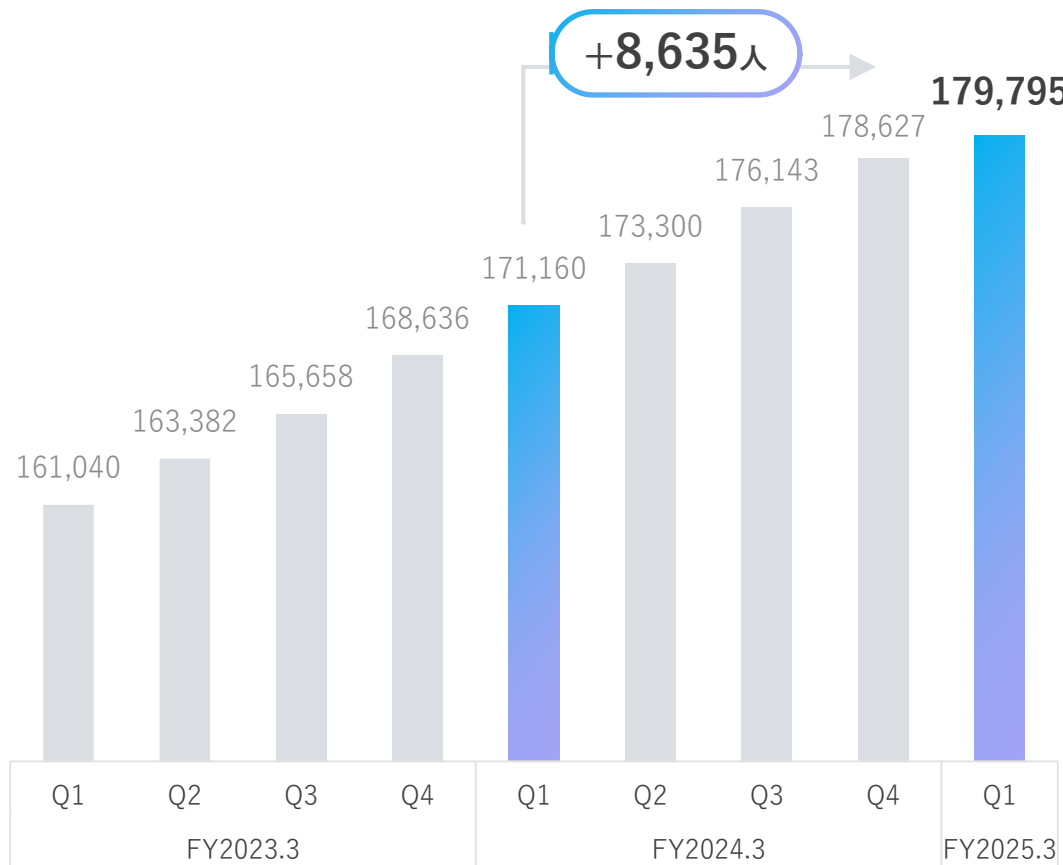
**鍵がなくても顔パスで解錠  
留守中や共用施設の入退も**

マンション・セキュリティの進化が著しい。カードキーや手ぶらで施錠できるリモートキーは一般的になりつつある。最近では「顔認証」で入室できるシステムが登場している。両手がふさがっていてもエントランスや住戸に入れるのはもちろん、鍵を忘れたり失くす心配もない。駐輪場などの共用施設も顔パスで出入りでき、利便性が大幅にアップしそうだ。

- 1 マンションに進入が済む顔認証プラットフォーム。アプリで事前に登録すれば、居住者が不在でもゲストが顔認証で住戸に入れる機能も付いている。
- 2 ゴミ置き場や宅配ボックスなども顔パスで開閉できる。(画像提供 / FreeID)

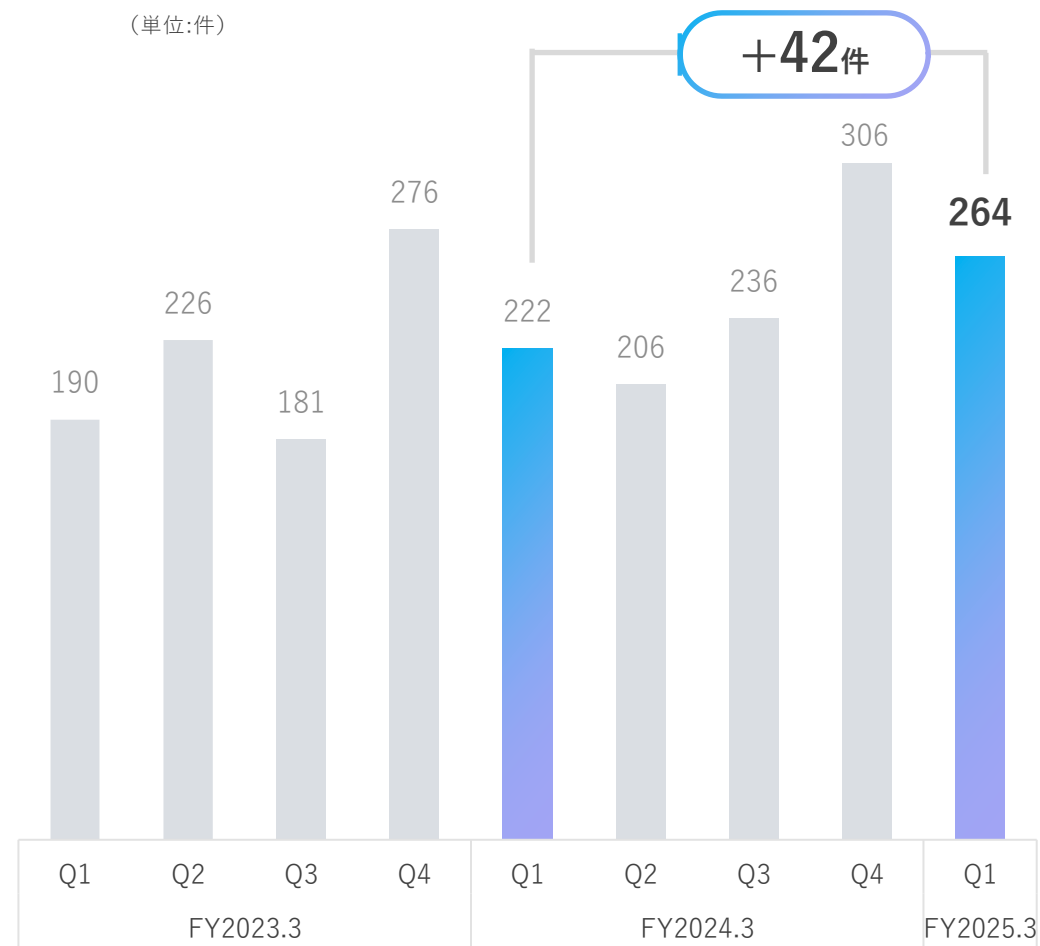
DX不動産会員推移

(単位: 人)



販売契約数 推移

(単位: 件)



※FY2025.3 Q1からDX不動産会員推移、販売契約推移ともに集計方法を変更し遡及修正しております。

※販売契約数は契約ベースで表示

## 市場規模

実際にアプローチできる顧客市場規模は前年度売上高の約52倍であり、未だ拡大の余地がある  
まずは売上高1,000億円を目指し不動産の開発・販売・物件管理でのシェア拡大を図る

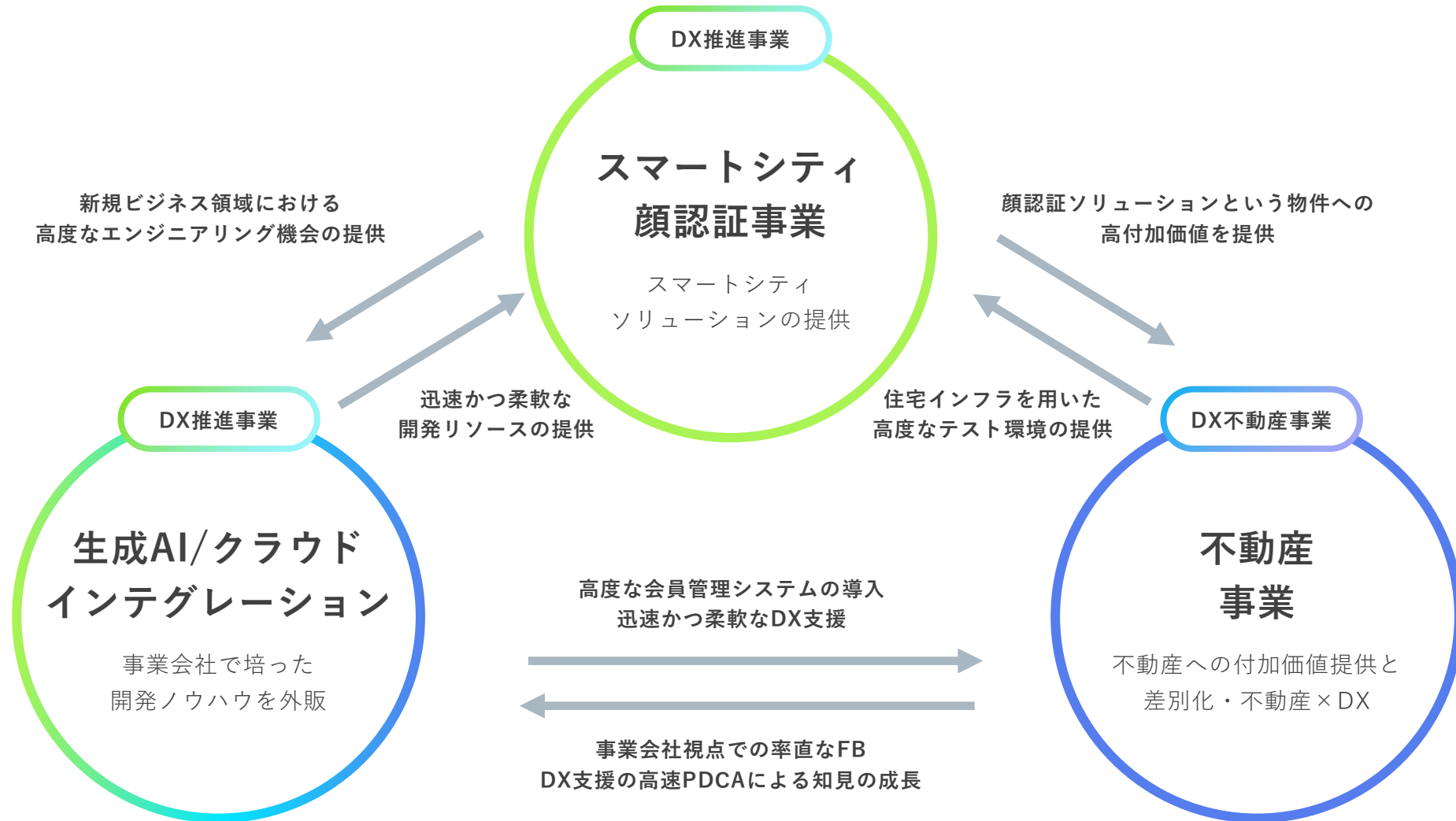


参考:ニッセイ基礎研究所 不動産投資レポート 我が国の不動産投資市場規模(2023年7月18日) から抜粋 / 総務省統計局: サービス産業動向調査2022年(令和4年)5月分(速報)より計算 / 不動産経済研究所: 首都圏投資用マンション市場動向 / 東京カティ: 新築・中古マンションの市場動向 (首都圏)



## 当社グループの事業間シナジーについて

DX推進事業とDX不動産事業は、相互にシナジーを発揮する事業構成となっている



## 中長期の成長目標

2029年3月期 不動産売上高

**1,000億円**

DX推進事業

顔認証とクラウド  
インテグレーション  
の拡大

×

DX不動産事業

付加価値の高い  
投資用新築・中古  
マンションの提供

2027年3月期 顔認証含むDX推進売上高

**50億円以上**

DX不動産の推進

安定的・継続的な事業

顔認証とクラウドインテグレーションの拡大

新規・積上げの成長事業

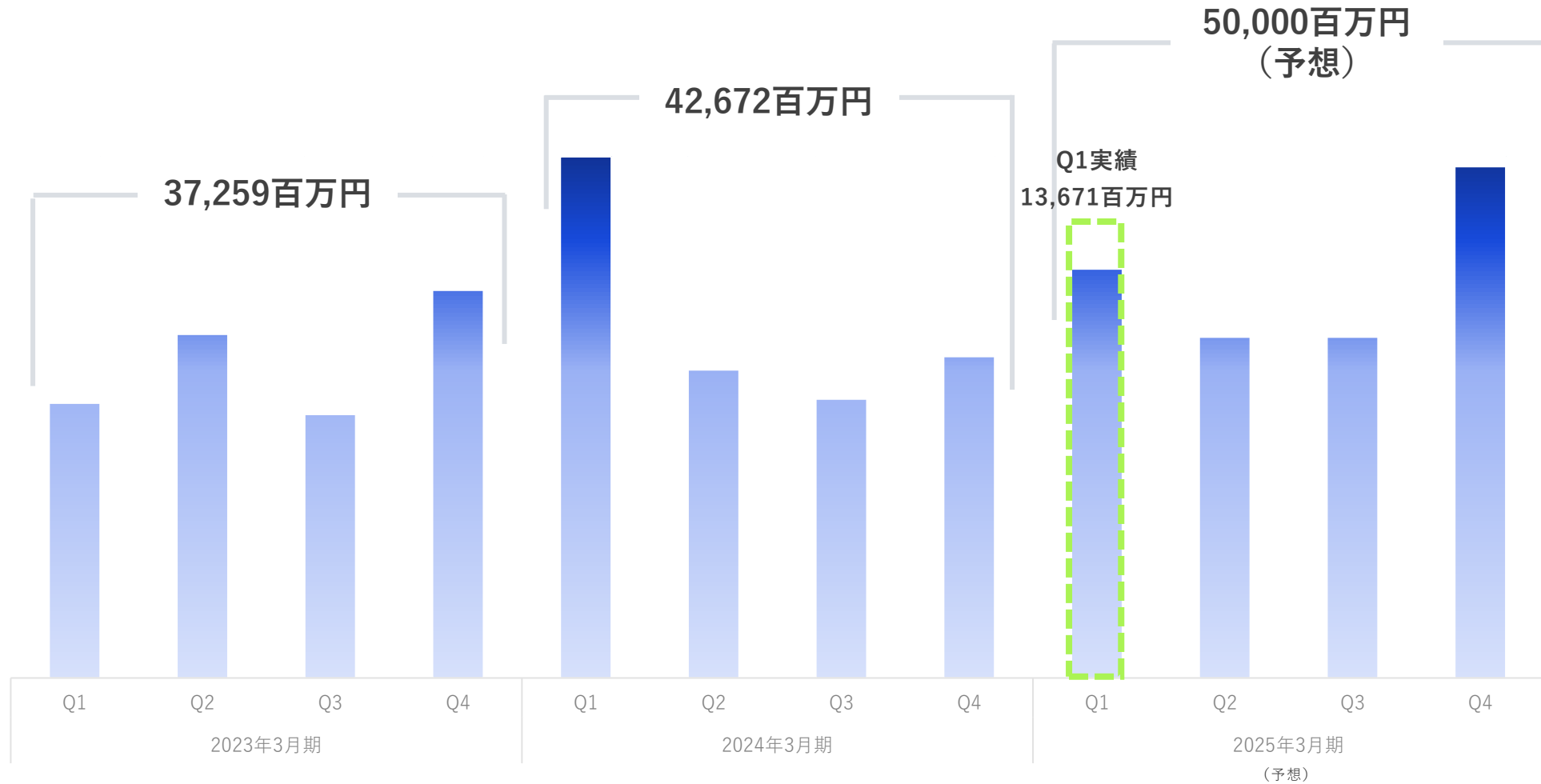
DX推進による  
新価値創造のパイオニアへ

### 3. 2025年3月期第1四半期 連結決算の概要

---

## 決算ハイライト①

- ・ 第1四半期の売上高実績は業績予想に対し順調に推移
- ・ 前年同期比で下がって見える業績は前年同期に新築物件の引渡しが集中した影響



## 決算ハイライト②

### 売上高

13,671百万円  
(YoY -10.6%)

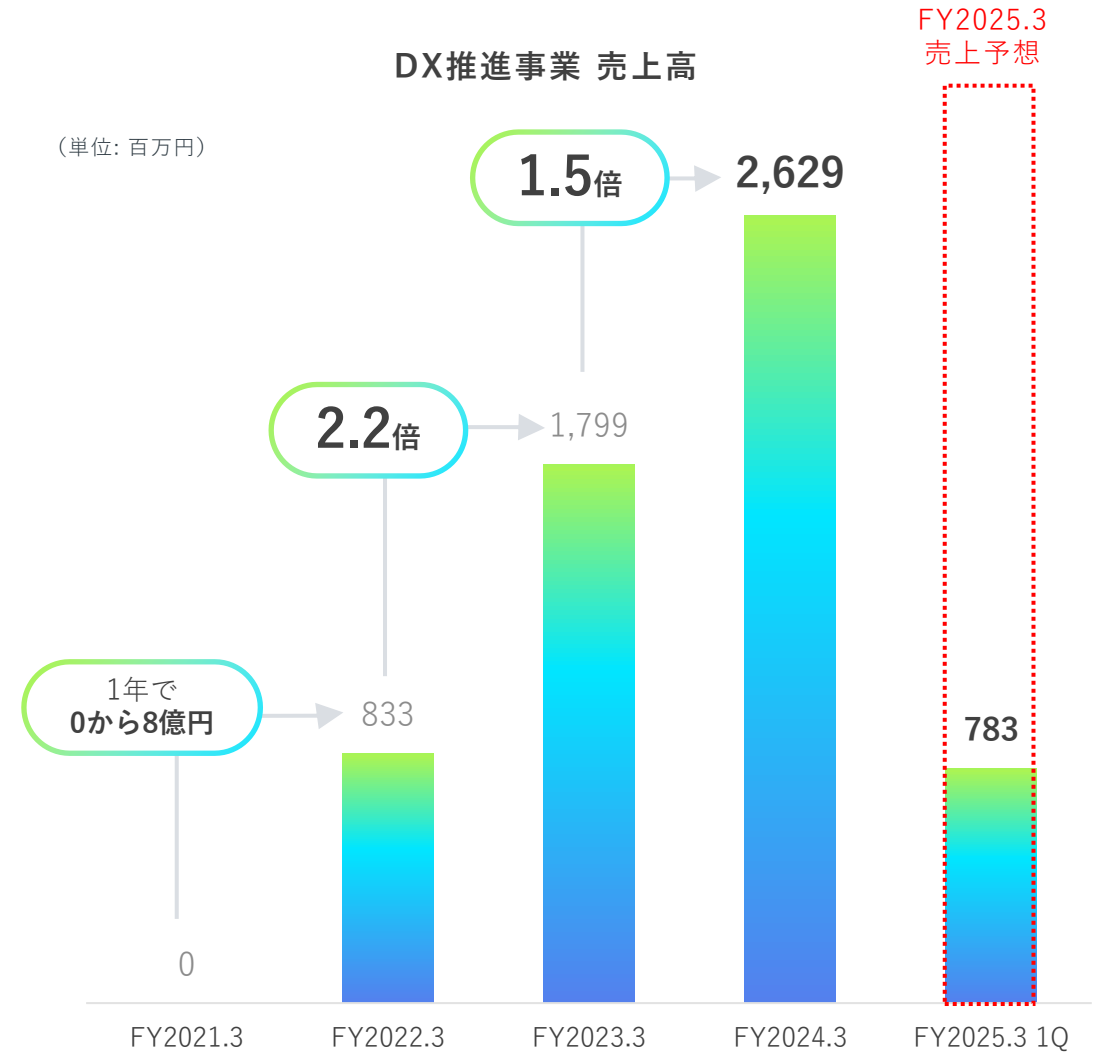
### 営業利益

792百万円  
(YoY -56.9%)

- 売上高は前年同期比で下がっているように見えるものの、前年同期においてDX不動産事業における新築物件の引渡しが集中したことによる影響
- DX推進事業の四半期売上高は過去最高
- 営業利益も売上高と同様に前年同期に新築物件の引渡しが集中していたため減益となっているが、DX不動産事業において中古物件の買取再販が好調に推移し、業績予想に対し実績は順調に推移

### DX推進事業 売上高

(単位: 百万円)





## 決算ハイライト③

DX推進事業



DX不動産事業

- ・全国の大手デベロッパーの「FreeiD」導入が進み、さらなる拡大へ
- ・「FreeiDマンション」は北海道から沖縄県まで全国12都道府県で展開、足許で100棟を突破



枚方市駅の新しいランドマーク「THE TOWER HIRAKATA」に導入  
三菱地所が開発する総合スマートホームサービス  
「HOMETACT」ともシステム連携



第一交通産業の「グランドパレス黒崎マークスタワー」に導入  
タクシー事業やバス事業とのコラボレーションを進め地域社会  
の発展を共同で目指す。

## 野村不動産

「プラウドフラット清澄通り」に導入



## 2025年3月期第1四半期 連結損益計算書

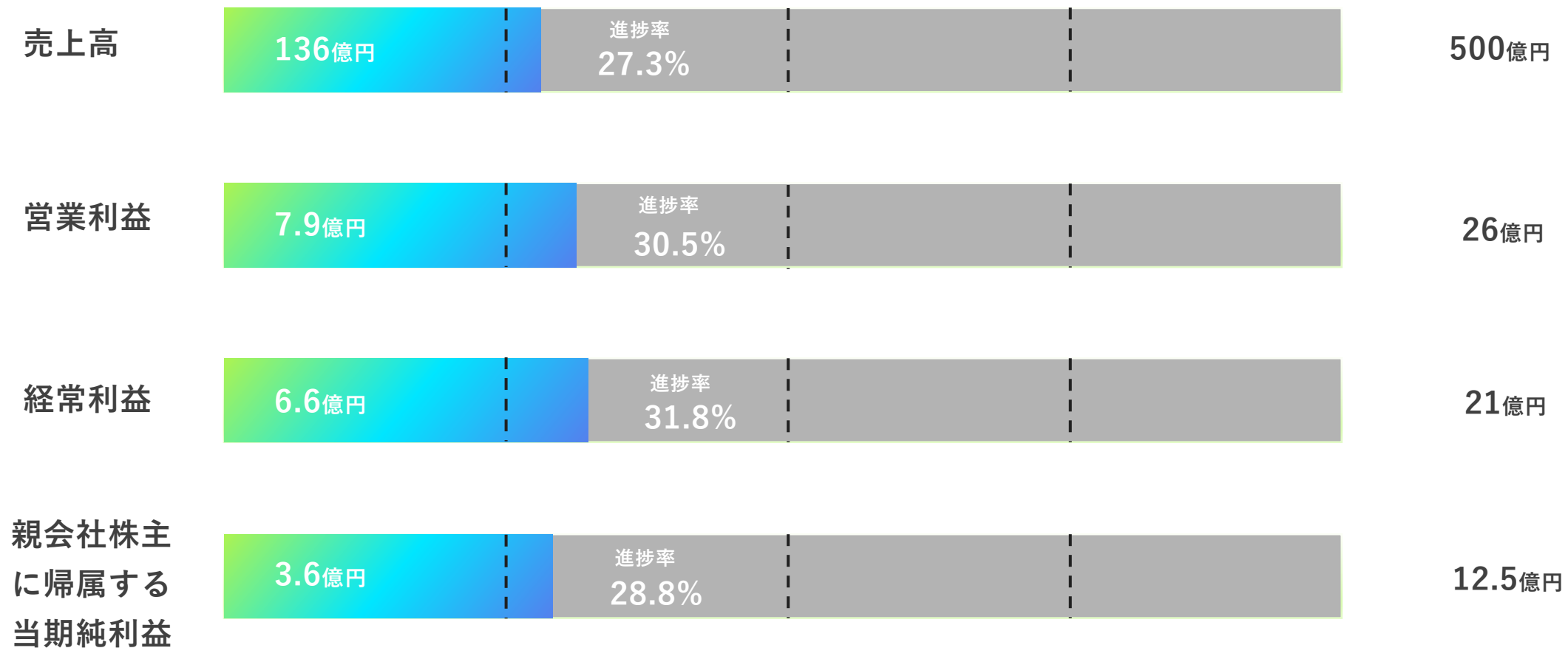
- 業績が下がっているように見えるが、前年同期にDX不動産事業において新築物件の引渡しが集中していたことにより売上高、各段階利益ともに前年同期に偏重し極大化していたことが影響

単位：百万円	FY2024.3 Q1	FY2025.3 Q1	増減額	増減率
売上高	15,289	13,671	-1,617	-10.6%
営業利益	1,835	792	-1,043	-56.9%
経常利益	1,752	668	-1,084	-61.9%
親会社株主に帰属 する当期純利益	1,166	360	-806	-69.1%

## 2025年3月期第1四半期 業績予想に対する進捗状況

- ・売上高、各段階利益ともに業績予想に対する進捗は想定を超える
- ・第2四半期以降もDX推進事業の顔認証プラットフォーム「FreeiD」の導入が増加することが想定される

<業績予想>



## 2025年3月期第1四半期 セグメント別業績

- ・DX推進事業は新規受注の増加により大幅増収するも人材への先行投資により営業赤字
- ・DX不動産事業は前年同期に新築物件の引渡集中があったことにより減収減益に見えるが、中古物件の買取再販数は好調に推移

単位：百万円	FY2024.3 Q1	セグメントPL FY2025.3 Q1	増減額	増減率
売上高	15,289	<b>13,671</b>	-1,617	-10.6%
DX推進事業	524	<b>783</b>	+258	+49.3%
DX不動産事業	14,768	<b>12,915</b>	-1,853	-12.6%
調整額	-4	<b>-27</b>	-23	-
営業利益	1,835	<b>792</b>	-1,043	-56.9%
DX推進事業	-49	<b>-72</b>	-23	-
DX不動産事業	2,209	<b>1,095</b>	-1,114	-50.4%
調整額	-324	<b>-230</b>	+94	-

## 2025年3月期第1四半期 BSハイライト

- ・好調な中古物件の買取再販に対し、販売在庫の積み増しのため積極的に資金調達を行い、棚卸資産及び有利子負債はともに増加

単位：百万円	FY2024.3	FY2025.3 Q1	増減額	増減率
総資産	48,446	52,371	+3,924	+8.1%
現預金	8,898	7,194	-1,703	-19.1%
棚卸資産	36,330	42,014	+5,683	+15.6%
有利子負債	32,401	36,468	+4,067	+12.6%
純資産	10,456	10,542	+86	+0.8%

管理指標	FY2024.3	FY2025.3 Q1	差異	管理基準値
ROE	11.2%	-	-	12.0%
ネットD/Eレシオ	2.25倍	2.78倍	+0.53倍	~2倍
自己資本比率	21.4%	19.9%	-1.5%	25%



## 4. 2025年3月期 配当予想の増配について

---

## 株主還元（増配）

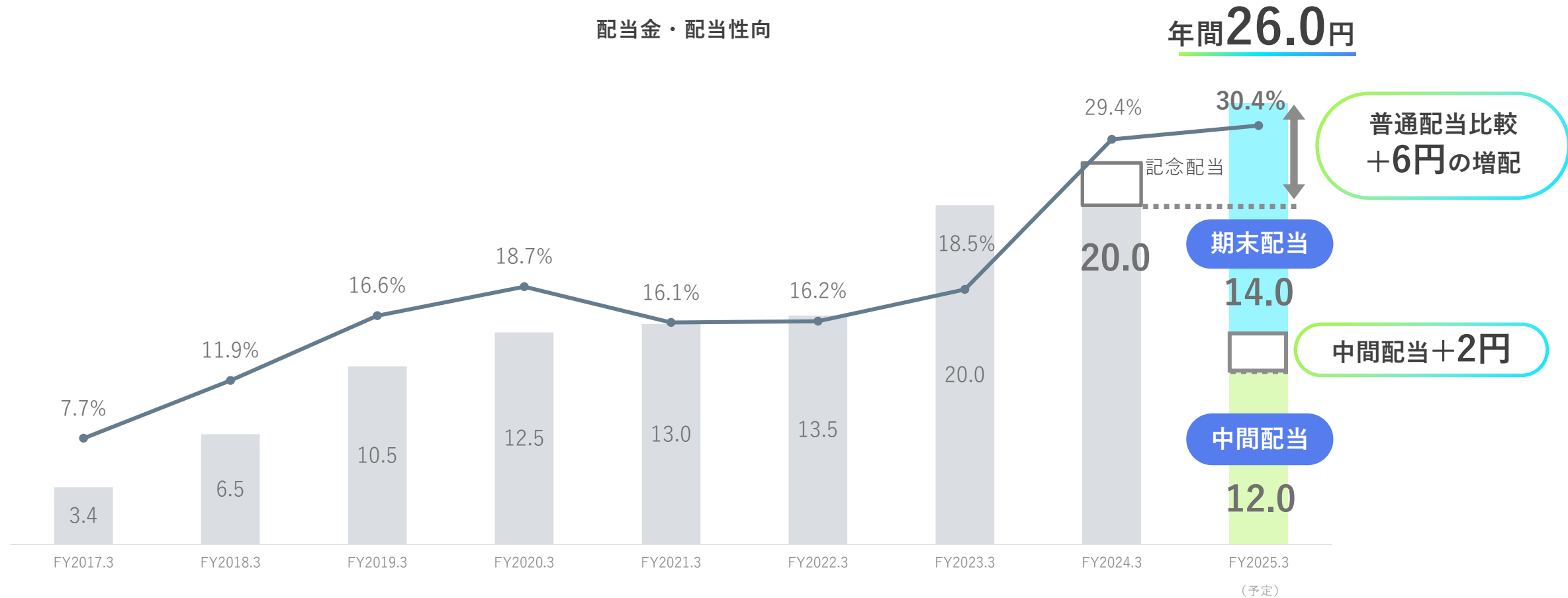
- ・ 好調な事業環境により想定より業績の進捗が良いことから、1株当たり中間配当金を当初予想配当金から**2円**の増配予定

### 2025/3月期 配当予想

	2024/3月期実績	前回予想		今回予想
			中間配当 +2円の増配	
中間配当	-	10円	→	12円
期末配当	22.5円	14円		14円
	22.5円 (記念配当含む)	24円	→	26円

## 株主還元（株式分割後）

- ・ 好調な事業環境により想定より業績の進捗が良いことから、1株当たり中間配当金を当初予想配当金から**2円**の増配予定



## 5. トピックス

---


### リリース概要

ミガログループのオムニサイエンスとシービーラボのシナジー効果が本格始動  
日鉄日立システムソリューションズから案件を受注



### オムニサイエンスとシービーラボのシナジー効果

- ・オムニサイエンスは金融・医療・製薬分野を中心に、様々な産業でシステム開発とシステムの運用・保守・機能追加などで企業のDXを支援
- ・シービーラボは、ITインフラを提供しクラウドの導入設計から構築、監視、運用、さらにはシステム開発やデザイン制作まで、総合的なサービスをワンストップで提供
- ・オムニサイエンスとシービーラボは、営業のシナジー効果発揮でシービーラボの得意とするITインフラの提供で受注獲得

 日鉄日立システムソリューションズ株式会社



OmniScience



CBLab.

ミガロホールディングスグループ会社



リリース概要

## 株式会社ベスト・プラクティスの株式取得（子会社化）



### 株式会社ベスト・プラクティスの会社概要

会社名 : 株式会社ベスト・プラクティス  
代表者 : 代表取締役 山本 稚輝  
設立 : 2007年5月  
所在地 : 東京都豊島区駒込1-41-9  
事業内容 : クラウドインテグレーション事業（Salesforce導入・クラウド連携サービス）  
資本金 : 3百万円

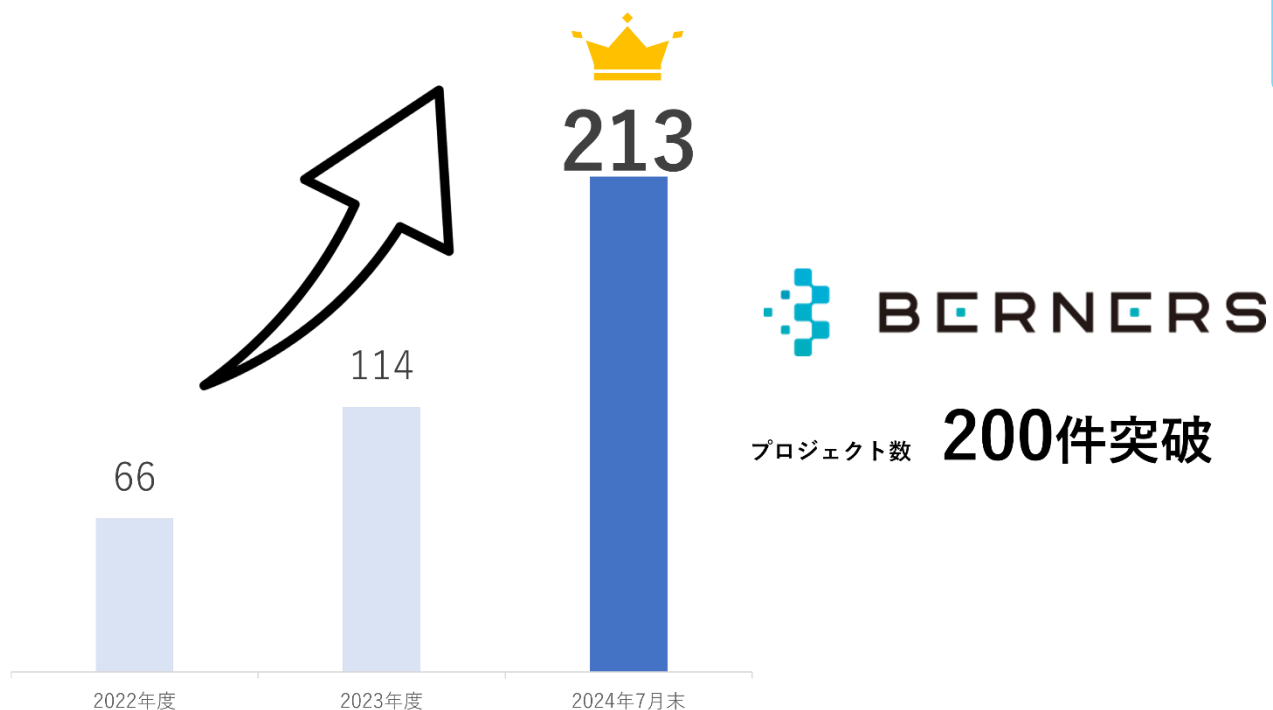
※株式取得実行日は2024年10月1日を予定

### 株式取得の経緯と今後の

- 株式会社ベスト・プラクティスのクラウドインテグレーション事業が蓄積している優れたエンジニアやその技術、ノウハウ・事例データ等を活用することができ、当社グループの最適なDX推進とそれを通じた顧客価値の最大化が可能になるものと考えており、当社グループのより一層の収益性向上、競争力強化に資するものと判断
- 早期にDX推進事業で売上高50億円を目指す

## リリース概要

バーナーズ株式会社において顧客と契約するプロジェクト数が200件を突破！！



## バーナーズが選ばれる理由

- ①メンバー層の厚さと強固かつ質の高い支援体制  
ミガロホールディングスグループの強力なメンバーとともに、それぞれの強みを活かしながら事業を推進
- ②業界・製品における広いカバー範囲  
幅広い業界や製品をカバーし、AppExchangeやその他製品を組み合わせることにより、お客様の課題解決にとって最適なソリューションをご提案
- ③スピード  
スピードとクオリティを両立するため、コスト圧縮のために工夫を凝らし、生産性の高い構築を意識

リリース概要

オール顔認証マンションを開発販売するプロパティエージェントが  
首都圏投資用マンション事業主ランキングで2023年 年間3位、2024年上期 4位にランクイン！



## 首都圏投資用マンション 事業主ランキング

2023年年間 **第3位!** 

2024年上期 **第4位!** 

※投資用のみを集計

## オール顔認証マンション クレイシアIDZの特徴

- 鍵が一切いらない“オール顔認証マンション”
- マンションの資産価値を高める顔認証プラットフォーム「FreeID（フリード）」を導入
- エントランス、宅配BOX、エレベーター、各住戸それぞれのオートロックが顔認証だけで解錠可能
- One Time（鍵貸し）機能により同居しない家族や知人にも鍵を貸すことが可能

リリース概要



長谷工不動産初の「オール顔認証マンション」WORVE(ワーブ)那覇泉崎に  
「LIM(リム) Cloud(クラウド)×FreeID(フリード)」連携システムを初導入

～長谷工×DXYZの共同実証第一弾を開始～

長谷工不動産の分譲マンション・賃貸マンションで初

- ・ WORVEは「働く (WORK) 」と「住まう (LIVE) 」のハイブリッドマンションとして、入居者が24時間無料で利用できるワークスペース (オープン型・個室型) や、集中またはリラックスしながら仕事をするうえで必要な各設備を完備したマンションシリーズ
- ・ 「WORVE那覇泉崎」は、住居28戸と事務所39室が併設されるハイブリッドマンションで、共有部と専有部、そしてオフィスフロアまですべてのセキュリティに「LIM Cloud×FreeID」連携の顔認証を導入し、長谷工不動産初の「オール顔認証マンション」を実現



▲ エントランス



▲ 宅配ボックス



▲ 住戸



▲ ゴミ捨て場



▲ 1Fラウンジイメージ



▲ 外観イメージ

【WORVE那覇泉崎 物件概要】

物件名称：WORVE那覇泉崎  
 所在地：沖縄県那覇市泉崎1-13-13  
 交通：沖縄都市モノレール『旭橋』駅徒歩4分  
 構造規模：鉄筋コンクリート造地上12階建  
 総戸数：67戸（住戸28戸・事務室39室）  
 間取り：住戸studio～1LDK  
 竣工時期：2024年6月下旬  
 入居開始：2024年7月13日  
 事業主：株式会社長谷工不動産  
 WORVEブランドサイト：<https://www.worve.jp/naha-izumizaki/>



リリース概要

HOMETACT × FreeiD × APEST  
投資家と共に歩む

エイペストの開発する都市型レジデンスシリーズ「Fullea」にDXYZが展開する顔認証プラットフォーム「Freeid」と三菱地所の総合スマートホームサービス「HOMETACT」の標準採用が決定

今回標準採用する基本パッケージ

- ・ エントランス、集合郵便受け、ゴミ置き場などの共用部に加え、各戸玄関までDXYZの顔認証プラットフォーム「FreeiD」が採用、手を使わず、顔をかざすだけで解錠・通過等が可能で帰宅の度に鍵を取り出す必要がありません
- ・ 各戸玄関には「HOMETACT」から一時入室に有効なパスワードも発行可能な、大崎電気工業が提供するスマートロック「OPELO（オペロ）」を採用し、多様な解錠方法を選べる利便性とセキュリティの両立を実現



▲「Fullea 四谷」



▲「Fullea 若林」



▲「Fullea 椎名町」



▲「Fullea 二子玉川」

【標準採用に至った経緯】

「Fullea」シリーズでのさらなる付加価値創出、入居者満足度ならびに継続入居意向の向上と運用・管理の最適化の検討を進めるなかで、「HOMETACT」と「FreeiD」の2つのプラットフォームが共同で推進する取り組みが有用と判断され、標準採用の決定

【具体的な取り組み（8物件に導入を計画中）】

Fullea世田谷III、（仮称）Fullea新宿御苑、（仮称）Fullea新宿下落合、（仮称）Fullea白金台、（仮称）Fullea芝、（仮称）Fullea上落合、（仮称）Fullea両国、（仮称）Fullea新宿河田



リリース概要

# ダイヤモンドアセットファイナンス向けオール顔認証マンション体験会開催

参加者全員が物件価値向上に資するサービスと好評価

## オール顔認証マンション体験会の様子



## 参加者アンケート結果

### 入居者にとって、従来の鍵より便利と評価

Q. 入居者にとって、FreeIDの顔認証は従来の鍵より便利と感じるものだったでしょうか



- ・今までも顔認証は経験したことがありましたが、今回の貴社の認証の速さにはびっくりしました
- ・「鍵」は、実生活の中で地味にストレスとなる。持ち運び、施錠漏れがないことは新たな価値

### 賃料アップに貢献するサービスと評価

Q. FreeIDの顔認証は、賃料アップに貢献するサービスと感じたでしょうか



- ・利便性上がる為、毎日行うことなので、長期でみたらかなりのプラス要因であると考えた為
- ・セキュリティを重視する顧客に対し優位な選択肢を与えるサービスと思う為

n=9 (2024年7月実施 ダイヤモンドアセットファイナンス向けFreeIDマンション体験会アンケート)

### オーナーに喜ばれるサービスと評価

Q. オーナーにとって、FreeIDの顔認証は提案されて喜ばれるサービスと感じたでしょうか



- ・セキュリティ面の強化、入居者の利便性向上に資するサービスであり、入居者の満足度向上策として有効であるため
- ・物件の付加価値アップにより、賃貸の場合は稼働率や賃料アップにつながる可能性が高い

### 今後住宅向けに普及していくと評価

Q. FreeIDの顔認証は、今後住宅向けに普及していくと感じたでしょうか



- ・一度便利さを知ってしまったら、もう戻れないと思いました
- ・電車(改札)等でも利用が開始される中で必然的に住居にも普及する世の中になると思います

## ダイヤモンドアセットファイナンス 代表取締役社長 中村純也様コメント

従来にない顔認証のスピード感に驚かされ、鍵を使わないことの利便性と快適性を実感する貴重な機会を頂いたことについて、大変感謝をしております。今後は、マンションの付加価値の向上に加え、街中への展開も推進中とのこと。弊社としても、応援させて頂きたいと考えております。



## 経済産業省が定める「DX認定事業者」の認定取得

### 当社グループのDX認定の経緯

- ・当社グループの実質的前身であるプロパティエージェント株式会社は、業界内外を問わず企業の生産性向上を支援するDX支援のリーディングカンパニーとして2021年に「DX認定事業者」に認定され、その後「DX銘柄2023」にも選定。
- ・2023年10月2日にプロパティエージェント株式会社の単独株式移転により、完全親会社としてミガロホールディングス株式会社を設立し、新たに設立されたミガロホールディングス株式会社としても「DX銘柄」に選定されることを目指し、今回の「DX認定事業者」の認定取得。

### 当社グループのDXへの取り組み

- ・顔認証IDプラットフォームサービス「FreeiD（フリード）」の展開による、マンション、オフィス等の入退室管理、決済サービス、保育園や娯楽施設の入場等、全て「FreeiD」の顔認証だけでサービスを受けられるスマートシティソリューションの展開
- ・当社グループの開発するマンションに顔認証プラットフォーム「FreeiD」を導入することで、資産価値を高めて顧客ニーズを捉えるとともに、DXによるマーケティングを強化

リリース概要

## 顔認証プラットフォーム「FreeiD」導入マンション100棟突破

『顔だけで、暮らす』鍵が一切いらない、オール顔認証マンション導入拡大



### 鍵が一切いらない「オール顔認証マンション」の豊富な導入実績

- ・エレベーター、宅配ボックスなど周辺機器との連動実績が豊富

### 自社製品に縛られない「デバイスフリー」

- ・自社製品を開発しておらず、世界中の様々な顔認証機器と連携可能である
- ・修繕時などに利用シーンごとに最新かつ最適な製品を導入し続けられる

### 導入後も「進化し続ける」住宅設備

- ・家の「外」の暮らしがつながるFreeiDは、導入後も利用シーンが増え進化し続ける

## リリース概要

### 第一交通産業の「グランドパレス黒崎マークスタワー」に導入 ～九州地方新築分譲マンション初の実績～

第一交通産業株式会社が開発する新築分譲マンション「グランドパレス黒崎マークスタワー」に、顔認証プラットフォーム「FreeiD」を導入。タクシー事業やバス事業とのコラボレーションを進め地域社会の発展を共同で目指す。

**第** 第一交通産業グループ **DAIICHI**

**DXYZ**



#### グランドパレス黒崎マークスタワー

福岡県北九州市の副都心エリアに立地し、最先端の設備を多数導入した専有面積55.46㎡～125.83㎡からなる全14タイプの豊富なルームプランと充実した共用施設で入居者の住み心地満足度を追求した、エリア最高層の高品質な新築分譲マンション。

#### 「FreeiD」導入箇所

エントランス・サブエントランス・宅配ボックス、フィットネスルーム  
通用口（2カ所）の計6カ所に導入



## リリース概要

### 野村不動産の「プラウドフラット清澄通り」に初導入

野村不動産が開発する賃貸マンション「プラウドフラット清澄通り」に、顔認証プラットフォーム「FreeiD(フリード)」を導入。

野村不動産



DXYZ

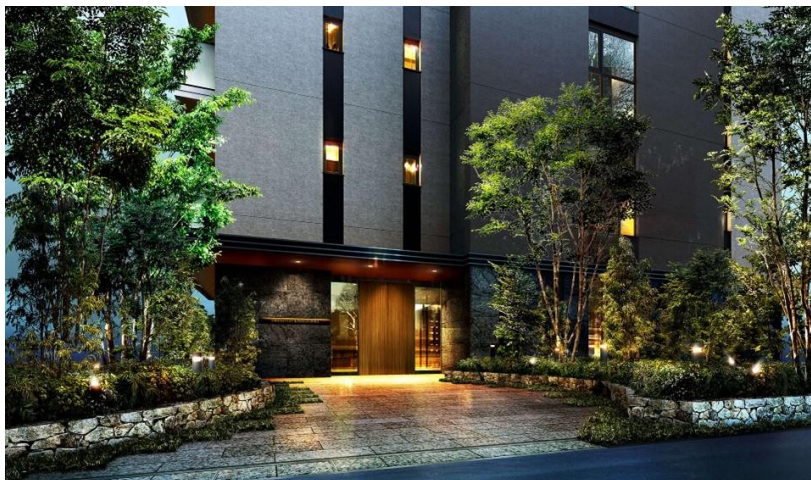


#### 「FreeiD」導入の理由

- ・ FreeiD の最先端顔認証技術によるセキュリティ強化
- ・ 機能的で上質な入居者の暮らしを実現

#### 「FreeiD」導入箇所

エントランス・ラウンジ入口（2か所）・宅配ボックス・駐輪場



#### 【プラウドフラット清澄通り 物件概要】

住 所：東京都江東区深川二丁目20番1号

交 通：東京メトロ半蔵門線・都営大江戸線「清澄白河」駅徒歩7分  
東京メトロ東西線・都営大江戸線「門前仲町」駅徒歩7分

構造/規模：鉄筋コンクリート造/地上12階建

戸 数：138戸

間 取：1K・1DK・1LDK・2LDK

住戸面積：25.20㎡～50.83㎡



## リリース概要

### 京阪電鉄不動産が取得する賃貸タワーレジデンス「THE TOWER HIRAKATA」～関西の賃貸タワーマンションへ初導入～ 三菱地所が開発する総合スマートホームサービス「HOMETACT」ともシステム連携

京阪電鉄不動産株式会社が取得する賃貸タワーレジデンス「THE TOWER HIRAKATA」に、顔認証プラットフォーム「FreeiD(フリード)」を導入。

関西の賃貸タワーマンションへの「FreeiD」導入は本物件が初の実績。



## 「THE TOWER HIRAKATA」へのFreeiD導入の経緯



外観完成予想図

### ・メインエントランス等7箇所に「FreeiD」を導入

「THE TOWER HIRAKATA」は、総戸数202戸（賃貸戸数198戸）、地上29階建てのスケールを誇り、枚方市駅の再開発事業による新しいランドマークとして注目。同時に進められている駅一体開発による商業施設とも低層部で直結し、淀屋橋・中之島や京都都心部などへの軽快なアクセスとともに、約120店舗の商業モールを我が庭として住みこなすことのできる快適な暮らしが実現。

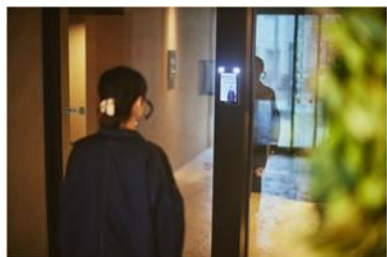
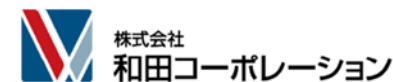
## リリース概要

### 新日本パワーサプライが顔認証プラットフォーム「FreeiD」販売で業務提携を開始

2024.5.14 新日本パワーサプライ株式会社とDXYZが開発提供する顔認証プラットフォーム「FreeiD(フリード)」の販売に関する販売店契約を締結し、業務提携を開始したことを発表。

### 新日本パワーサプライを通じた販売で、和田コーポレーションの「ロイヤルガーデンシティ学南町」に導入決定～岡山県で初の「オール顔認証マンション」を実現～

両備グループの株式会社和田コーポレーションが開発する新築分譲マンション「ロイヤルガーデンシティ学南町」に、販売店である新日本パワーサプライ株式会社を通じてDXYZの顔認証プラットフォーム「FreeiD(フリード)」を導入することを決定。今回の導入は全住戸の専有部まで「FreeiD」を導入し鍵が一切不要な暮らしを実現する、岡山県で初の「オール顔認証マンション」の実績となる。



※イメージ画像

「ロイヤルガーデンシティ学南町」全住戸139戸へ導入決定  
～他のマンションにはない最新の設備を導入することでの、安心かつ快適なマンションライフの提供～

新日本パワーサプライのサービス提供とDXYZの「FreeiD」の組み合わせが、入居者に対して高い付加価値を生み出すとともに、入居者へ安心かつ快適なマンションライフを提供できると評価され導入が決定した。

# 北海道上川町と「未来共創パートナーシップ協定」を締結

2024年6月25日に調印式を実施



- 上川町は人口約3,000人の日本最大の山岳自然公園「大雪山国立公園」に位置する自然豊かな町で、年間180万人の観光客が訪れる観光地
- 地域課題を解決し未来を共に築くため、「未来共創パートナーシップ協定」を締結
- 「暮らすを、つなぐ」「働くを、つなぐ」「遊ぶを、つなぐ」「日本を、つなぐ」というコンセプトのもと、顔認証技術を活用して暮らし・働き・遊びが繋がる取り組みを展開予定

本年度または今後実施を予定している事業内容



施設 入退

- 上川町 町役場
  - 通用口の警備を不要に
- KAMIKAWORKLAB
  - 物理鍵の管理を不要に



カフェ 決済

- ビックスノードライブイン
- Kinubari coffee Porto
- かみかわ大雪ヌクモ
  - その他施設でも導入調整中

今後事業実施を検討



コミュニティバス

- 町民向けコミュニティバスに“顔ダケで”乗降
  - 今年度実施も検討予定



ホテル

- ホテルに“顔ダケで”チェックインから入室まで
  - 今後の開発案件で検討予定



戸建て住宅

- 戸建て住宅でも“顔ダケで”暮らし
  - 戸建て住宅でも導入実績あり

# 6 .Appendix

---



## 決算ハイライト④

- FreeiDのマンション導入棟数は、前年34棟から99棟と大幅に増加し、7月には100棟突破
- DX不動産会員数は順調に増加し、ミガログループDX不動産経済圏は順調に拡大
- 不動産販売戸数（引渡戸数）は前年同期に新築物件の引渡しが集中していたため、これにより減少

DX不動産会員数<sup>(1)</sup>

**179,795人**

(YoY +8,635人)

不動産販売戸数

**383戸**

(YoY -67戸)

FreeiD導入マンション棟数

**99棟**

(YoY +65棟)

賃貸管理戸数

**5,904戸**

(YoY +1,577戸)

建物管理戸数

**5,263戸**

(YoY +519戸)

SI稼働案件数<sup>(2)</sup>

**287件**

(YoY +90件)

## DX推進事業

DX推進事業

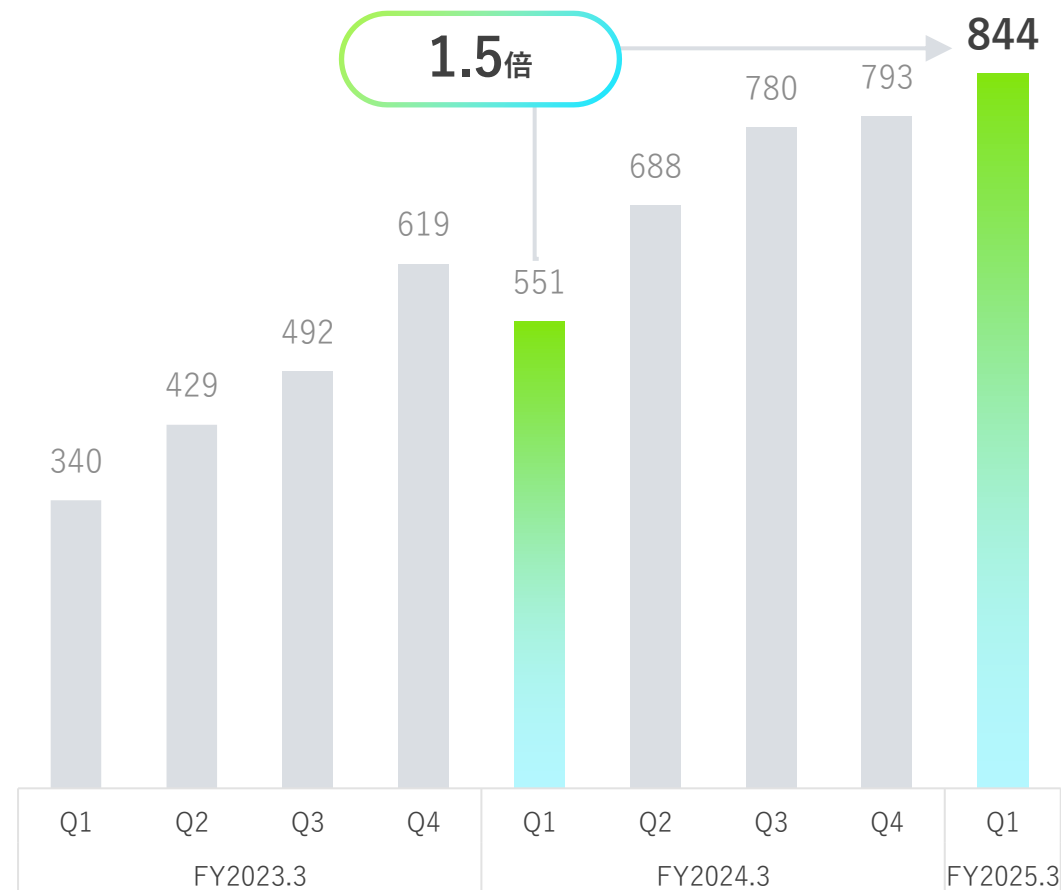
- ・売上高は顔認証プラットフォーム「FreeiD」の大手デベロッパーへの導入とクラウドインテグレーションでの新規案件獲得により前年同期比+49.3%増と大幅に成長
- ・営業利益は人材採用、その他先行投資継続により赤字

### DX推進事業 セグメント計

単位：百万円	FY2024.3 Q1	FY2025.3 Q1	増減額	増減率
売上高	524	<b>783</b>	+258	+49.3%
セグメント利益	-49	<b>-72</b>	-23	-

(単位：百万円)

### DX推進事業 四半期別売上高



※内部取引相殺前の単体積み上げのため、セグメント計の売上高と異なります。



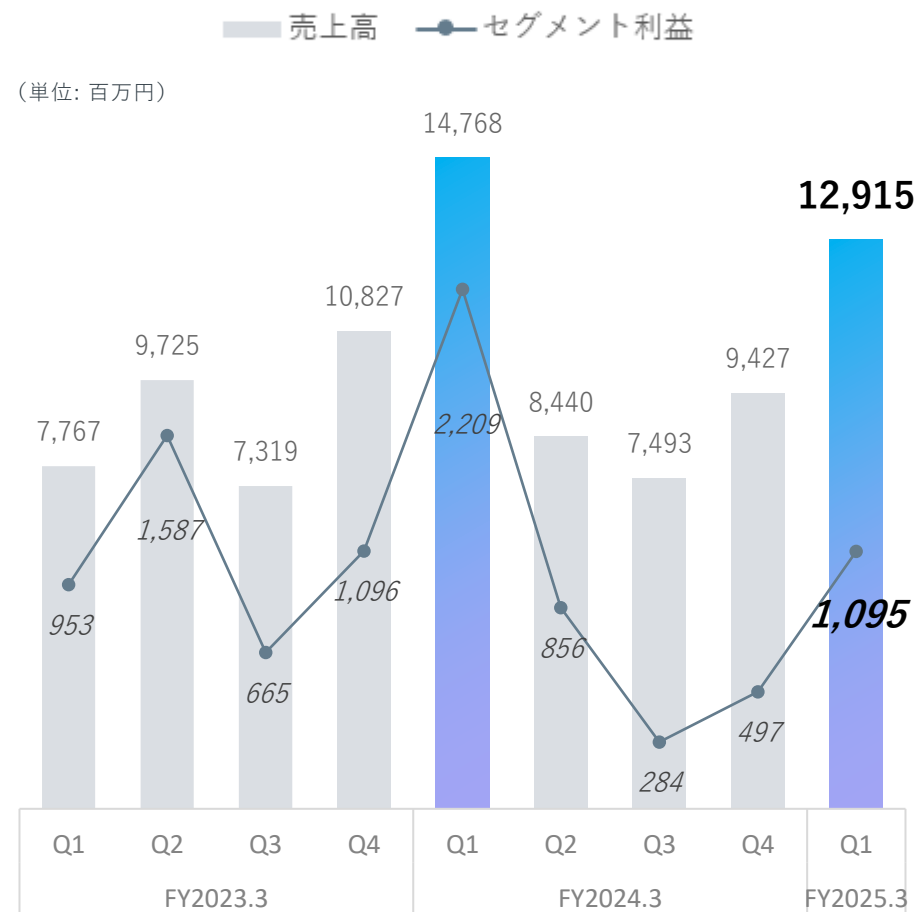
## DX不動産事業

- ・中古物件の販売は好調も前年同期に新築物件の引渡集中があったことの影響
- ・利益率の低い中古物件の販売シェア増加と前年同期の新築引渡集中の影響

### DX不動産事業 セグメント計

単位：百万円	FY2024.3 Q1	FY2025.3 Q1	増減額	増減率
売上高	14,768	<b>12,915</b>	-1,853	-12.6%
セグメント利益	2,209	<b>1,095</b>	-1,114	-50.4%

### 四半期別売上・セグメント利益推移



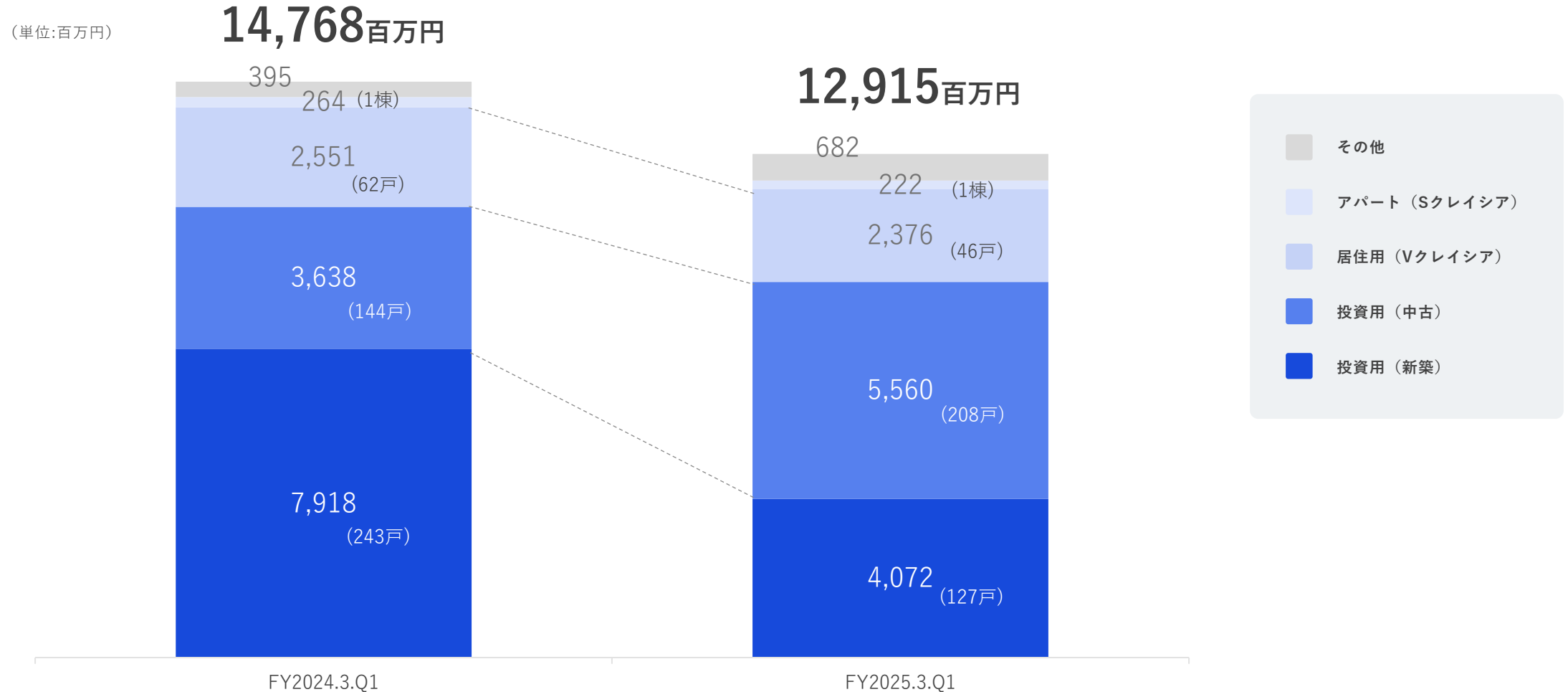
## 2025年3月期 業績予想に対する進捗状況

- ・売上高、各段階利益ともに業績予想に対する進捗は想定を超える
- ・第2四半期以降もDX推進事業の顔認証プラットフォーム「FreeiD」の導入が増加することが想定される

単位：百万円	FY2025.3 予想	FY2025.3 Q1実績	進捗率
売上高	50,000	13,671	27.3%
営業利益	2,600	792	30.5%
経常利益	2,100	668	31.8%
親会社株主に 帰属する 当期純利益	1,250	360	28.8%

## DX不動産事業 セグメント売上高・販売数推移

- ・新築マンションの投資用と居住用は前年同期に引渡集中があったため減少しているが業績予想に対しては順調に推移
- ・投資用の中古マンションは取引実績が増加し+64戸と好調に推移



# 東京23区・都心エリアに特化して展開

- 📍 自社物件
- 📍 他社物件



投資用不動産

**316億円** (YoY +23億円)

マンション: 1,087戸 / アパート: 4棟

居住用不動産

**65億円** (YoY +14億円)

マンション: 140戸

※2024年3月末時点

## 金利上昇のインパクト

- ・長期金利同様の0.25%のローン金利上昇があったとしても、インフレ対策商品、団体信用生命保険による保険効果商品としての優位性は強く、**月々の支払増加インパクトを吸収し、販売影響はないもの**と想定

■マンション2,700万円を、返済期間35年のローンで購入した場合の比較

	金利1.5%	金利1.75%	差額
月々返済額	82,669円	86,015円	3,346円

■マンション2,700万円のうち、概ね50%の1,350万円が土地のため、一定のインフレをベースに試算した将来資産価値

	現在	35年後	差額
年平均1%のインフレ	1,350万円	1,912万円	562万円
年平均2%のインフレ	1,350万円	2,699万円	1,349万円

## 将来見通しに関する注意事項

本発表において提供される資料ならびに情報は、いわゆる「見通し情報」(forward-looking statements)を含みます。これらは、現在における見込み、予測およびリスクを伴う想定に基づくものであり、実質的にこれらの記述とは異なる結果を招き得る不確実性を含んでおります。

それらリスクや不確実性には、一般的な業界ならびに市場の状況、金利、通貨為替変動といった一般的な国内および国際的な経済状況が含まれます。

今後、新しい情報・将来の出来事等があった場合であっても、当社は、本発表に含まれる「見通し情報」の更新・修正を行う義務を負うものではありません。