



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

2025.08

Copyright ©MIGALO HOLDINGS, Inc. All rights reserved.

注：2024/3月期Q2までの数値は、上場廃止となったプロパティエージェント株式会社の業績です

目次

1. 会社概要
2. 各事業の内容と将来の展望
3. 決算ハイライト・予想に対しての進捗・配当について
4. ニュース
5. Appendix

1. 会社概要

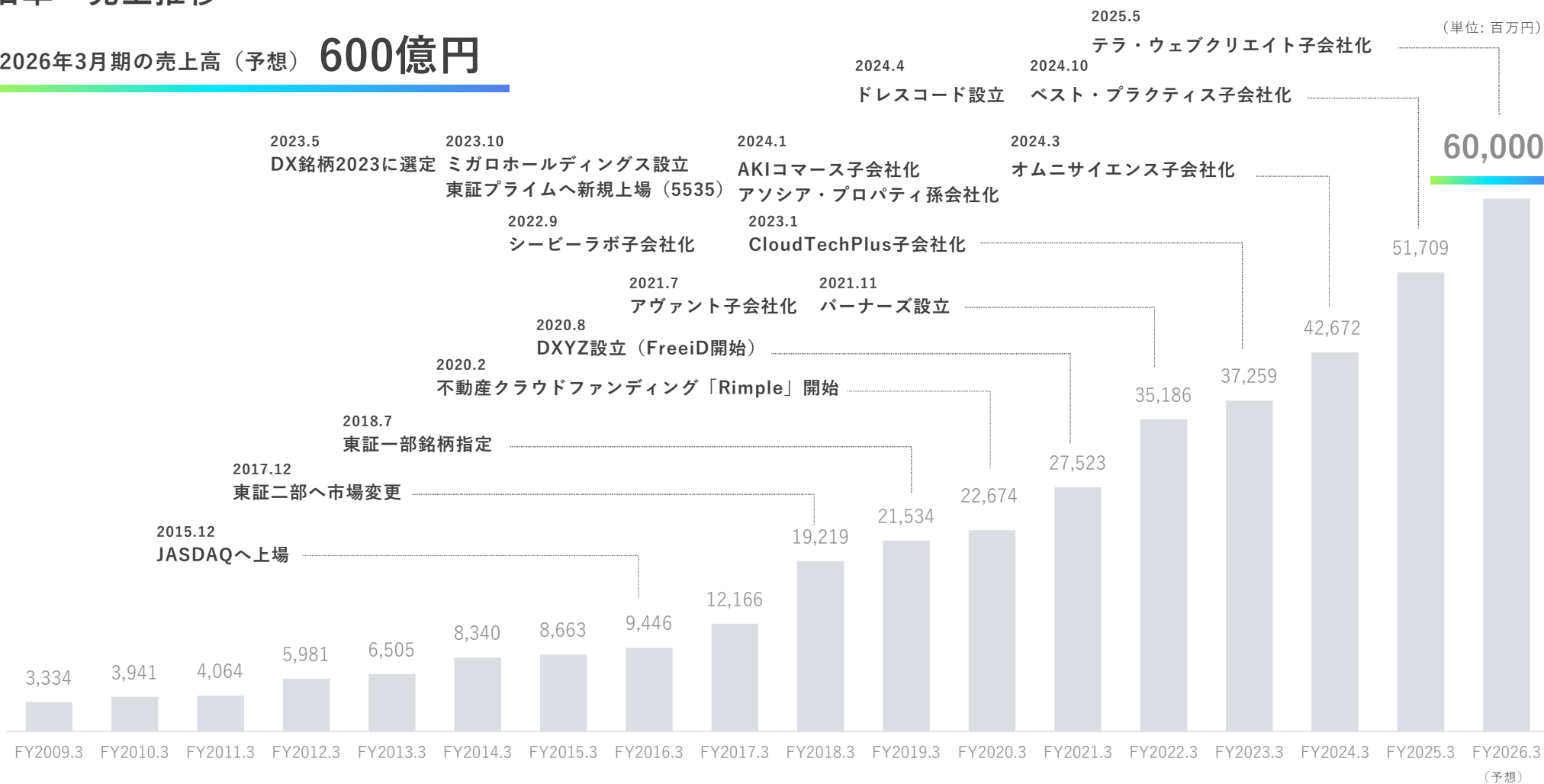
会社概要

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	80百万円
役職員	540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 / 株式会社オムニサイエンス/ドレスコード株式会社/ 株式会社ベスト・プラクティス / 株式会社テラ・ウェブクリエイト 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

（2025年6月末時点）

沿革・売上推移

2026年3月期の売上高（予想） **600億円**



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

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

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.

OmniScience

dresscode

BEST
PRACTICE Inc.



MIGALO
HOLDINGS



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

AI/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



東京オリンピック



富士急ハイランド



羽田空港



東京ドーム



ディズニーランド



JR西日本（顔認証改札）



三菱地所（バス乗降）



大阪メトロ（顔認証改札）



大阪万博

顔認証サービス「FreeiD」の主な提供実績

DX推進事業

ソリューション

入退



マンション



オフィス・工場



テーマパーク・スポーツ



保育園



物流施設



工事現場

本人確認



ロッカー



ゴルフ場



子ども見守り・市民受付



マイナンバーカード連携

決済



店舗決済



無人店舗



プラットフォーム

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



長谷工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（関西）

関西でも様々なマンションに導入がスタートしている

三菱地所レジデンスの開発するマンション
「ザ・パークハウス心斎橋タワー」に導入



▲ 外観完成予想CG



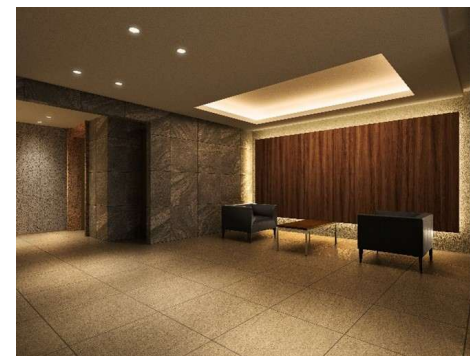
▲ ビューラウンジ完成予想CG

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」に導入



▲ 完成予想図

プレサンスコーポレーションの分譲マンション
「プレサンス グラン 京都河原町」に導入



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

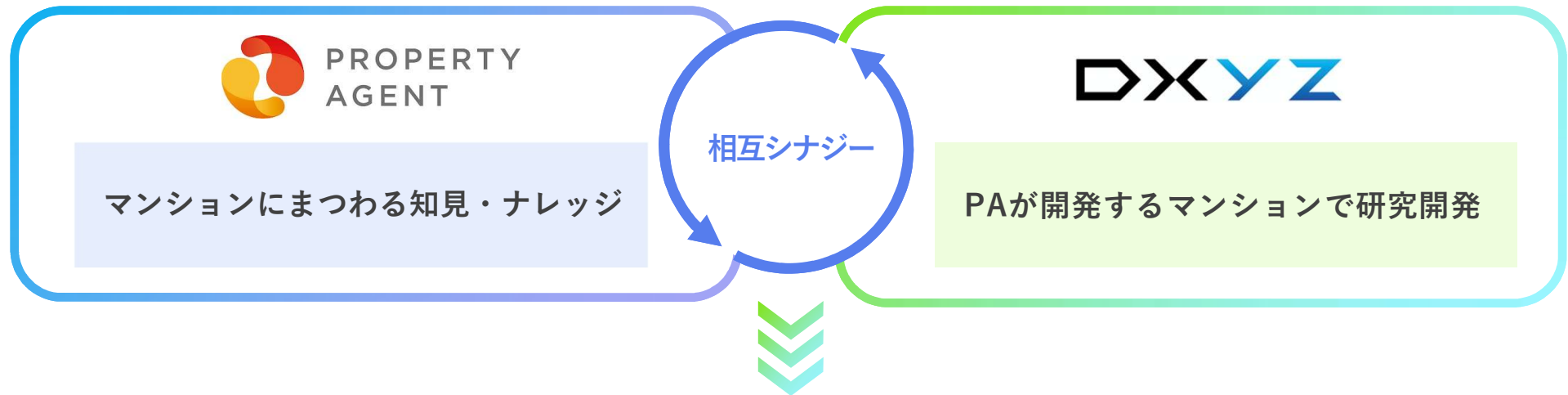
- ✓ 開発提供により金額は異なる

FreeiDがこれまで選ばれてきた理由

DX推進事業



DX不動産事業



FreeiD

マンション業界のノウハウが詰まった製品設計と導入技術で
デベロッパー／管理会社／住人に高い付加価値を提供！

- 施工会社や管理会社の都合を理解した製品/サービス/施工技術
- プロパティエージェントのマンション物件で積み上げた確かな実績
- 今では脅威となる競合が見当たらないマンション業界のパイオニアに

FreeiDの差別化ポイント「管理システムと管理オペレーション」

DX推進事業



DX不動産事業

デベロッパー/管理会社様が喜ぶポイント

FreeiD プロパティ管理

プロパティエージェント PM課 プロパティエージェント賃貸管理部門 (PM)

FreeiD/内見Onetime/内見Onetime一覧

新規作成

検索条件

名前: 田中太郎

マンション: 選択してください

物件: 選択してください

利用開始日時: [カレンダー]

利用終了日時: [カレンダー]

ステータス: 選択してください

仲介会社: 選択してください

検索

2814件中 1-50件表示

マンション名	物件名	利用期間	仲介会社
XYZレジデンシャル五反田	1303号室	2025年1月22日 18:30 ~ 2025年1月22日 19:00	株式会社VI
フリーマンション赤羽	503号室	2025年1月13日 14:00 ~ 2025年1月13日 14:30	株式会社KE
XYZマンション杉並	601号室	2025年1月13日 14:00 ~ 2025年1月13日 14:30	株式会社KE
クレシアXYZ麻布	901号室	2025年1月13日 11:30 ~ 2025年1月13日 12:00	株式会社VI
XYZマンション杉並	403号室	2025年1月13日 14:30 ~ 2025年1月13日 15:00	株式会社ミ
フリーマンション川崎	601号室	2025年1月12日 19:00 ~ 2025年1月12日 19:30	株式会社工
XYZレジデンシャル五反田	1303号室	2025年1月12日 16:00 ~ 2025年1月12日 16:30	株式会社VI
XYZマンション北参道 III	1303号室	2025年1月12日 19:00 ~ 2025年1月12日 19:30	株式会社VI

デベロッパーや管理会社の業務工程/管理工程を踏まえた管理システムの提供によって生産性向上に貢献！

1) 鍵紛失時の対応から解放

- ・入退居時の物理キー交換が不要でコストを削減！
- ・内覧時の物理キーの管理工程が不要に！
- ・鍵紛失時の対応ゼロを実現！セキュリティリスクを最小限に

2) 転貸リスクや民泊利用リスクから解放

- ・本人確認が可能な入退館履歴で転貸リスクを低減！
- ・民泊利用できない仕様で管理物件のセキュリティ面も向上！

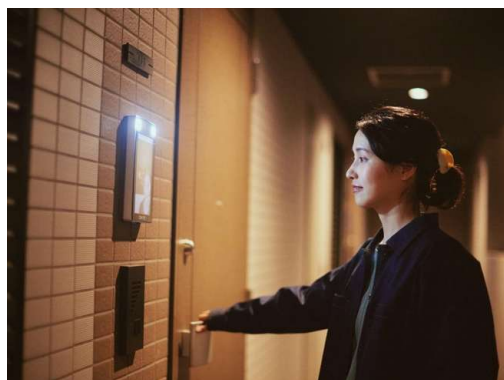
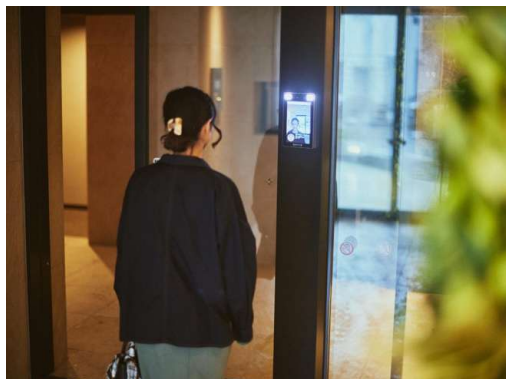
FreeiDの差別化ポイント「オール顔認証マンション」

DX推進事業

×

DX不動産事業

住人の皆様が喜ぶポイント



国内初の「オール顔認証マンション」を実現！

1) エレベーター、宅配ボックスなど周辺機器と連動

- ・ マンションエントランスの共有部の入退可能
- ・ 居住階へエレベーターが自動昇降
- ・ 宅配ボックスや郵便受けでもスムーズに受け取り可能
- ・ 外廊下/内廊下に関わらず、快適に玄関も入室可能

2) 業界最大の導入実績と高い満足度

- ・ 228棟のマンションにFreeiDを導入(2025年6月末時点)
- ・ 住人アンケートでユーザー満足度97%を獲得

国内初(※1)の顔認証マンションを全国各地へ拡大中

DX推進事業

DX不動産事業

FreeiD導入マンション棟数

228棟竣工

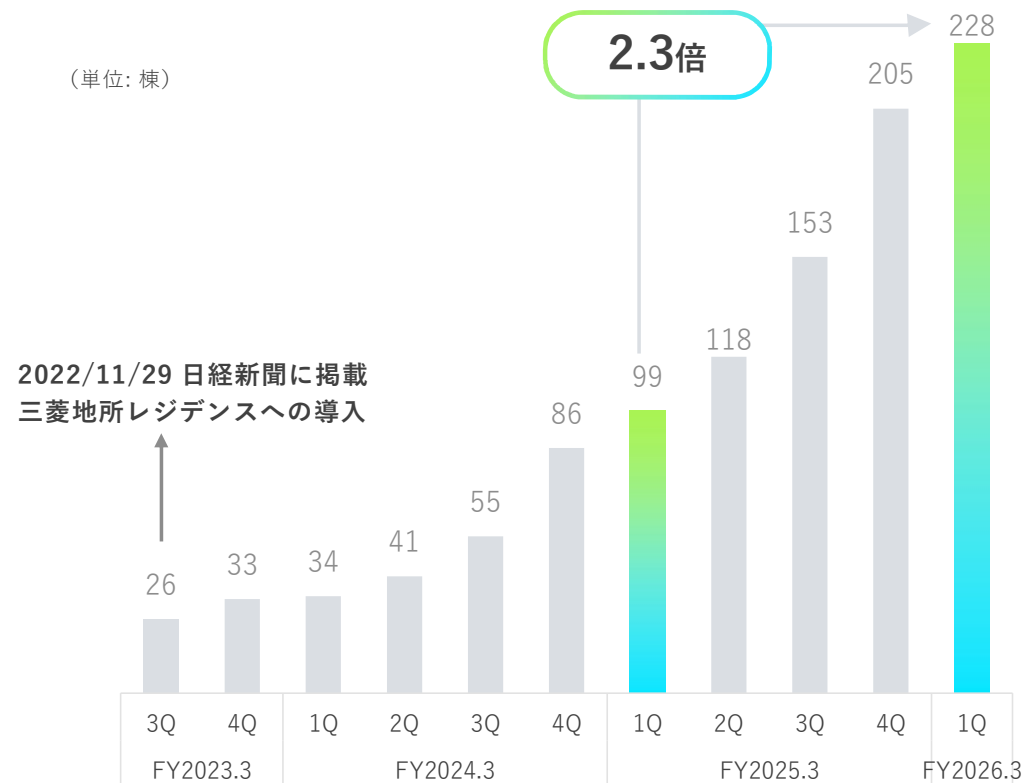
マンションへのFreeiD導入社数

累計82社



FreeiDのマンション導入累計棟数

(単位: 棟)



※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2025年3月末時点

Copyright ©MIGALO HOLDINGS, Inc. All rights reserved.

FreeiDが これからも選ばれる理由

DX推進事業



DX不動産事業

複数の顔認証エンジンを跨れる*マルチプラットフォームとしての拡張性により
導入後も“進化し続ける” 唯一無二の住宅設備に

*特許取得済み



サンガスタジアムを中心に“顔ダケ”で駆け出せる街づくりを推進

※2024年3月末で実証事業は終了

DX推進事業

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

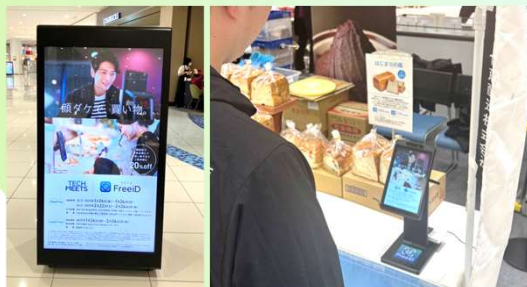


ファンクラブ会員向け
「スカイボックス顔認証入場」

FreeiD「顔ダケで、買い物。」実証事業

FreeiD Pay

イオンマークのカードを活用した
顔認証決済で、
お買い物がご請求時に20%オフ



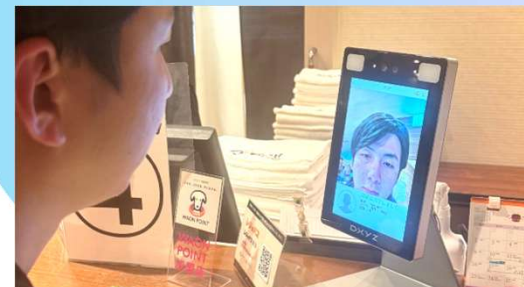
FreeiD Point

紙やスマホなどの
ポイントカード提示が不要



FreeiD Coupon

常滑温泉マーゴの湯の
入浴料が無料に



イオンモール常滑で「顔ダケで、買い物。」実証事業を実施

・第1回 2025年1月24日(金)~26日(日)、第2回 2月22日(土)~24日(月)の計6日間

346名が、1,173回決済し、約350万円分をお買い物

「顔ダケで、買い物。」実証事業後アンケート結果

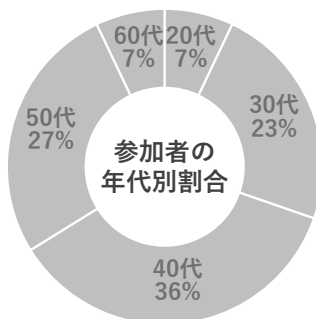
※2025年1月24日(金)～3月2日(日) イオンモール常滑 イベント参加者アンケート

Q. 体験いただいた「FreeID Pay」について教えてください

A. **95%**がクレカやスマホ決済より楽に感じたと回答

Q. 顔認証決済「FreeID Pay」が、イオンモール全体で使えたら便利に感じますか？

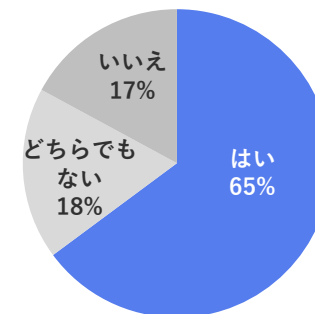
A. **97%**が使えたら便利に感じると回答



FreeID Payを幅広い年代から高く評価いただいた

Q. 顔認証決済「FreeID Pay」は、顔だけで買えるので、普段よりも財布の紐が緩んでしまったか？

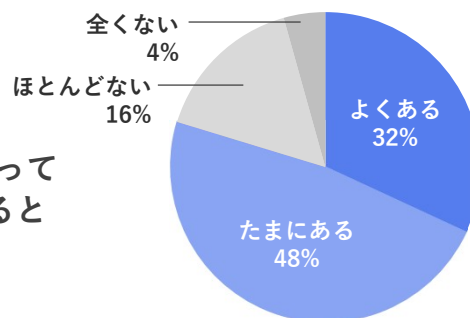
A. **65%**が普段よりも財布の紐が緩んでしまったと回答



顔だけで買えることで客単価が上がる可能性を示唆

Q. ポイントカードを持っても提示しないことはありますか？

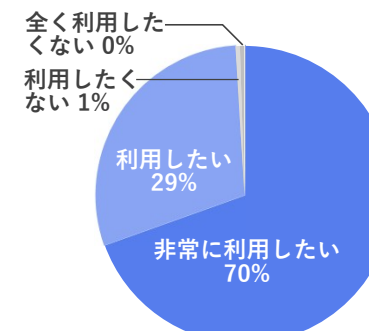
A. **80%**がポイントカードを持っても提示しないことがあると回答



ポイントカードは持っても提示しない人が多数

Q. 利用できる施設が増えた場合に、顔認証ポイントサービス「FreeID Point」を利用してみたいでしょうか？

A. **99%**が利用できる施設が増えた場合にFreeID Pointの利用を希望すると回答



FreeID Pointサービスの発展可能性が見えた

自治体での取り組みの増加

DXYZ×北海道上川町 顔認証入退・本人確認・決済の実証事業 「FreeiD」を活用した町民向け実証事業が開始半年で本格サービスイン

- 『上川町×DXYZ 未来共創パートナーシップ協定』の締結後、実証事業として上川町内の7施設に導入、約半年間で本格サービスインが実現

本実証事業の概要

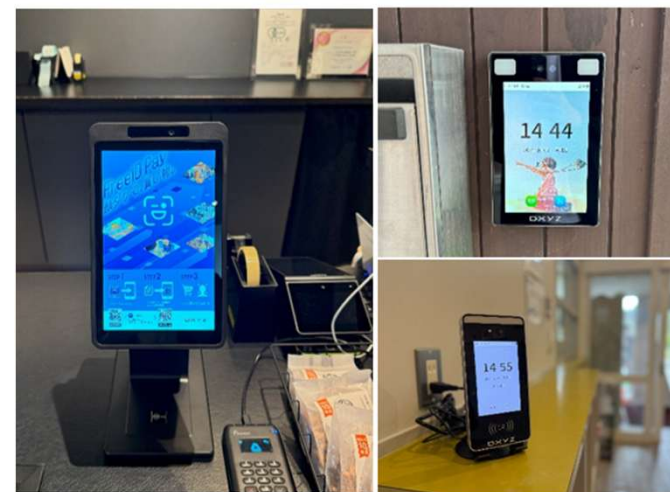
上川町の複数施設に「FreeiD」を導入し、住民・役場職員・教育委員会職員等が顔登録会を体験。第一弾の実証事業では、町役場（役場内共有施設含む）、宿泊施設、児童向け交流スペース、カフェ・レストラン、地元酒造などの7施設への導入が完了しました。

- ✓ **入退サービス**：鍵管理が不要になることでの利便性向上やセキュリティ強化、記帳等の受付業務の効率化を実現
- ✓ **本人確認サービス**：（お子さんなどの）帰宅がログとして記録され、見守り機能として保護者の不安軽減を実現
- ✓ **決済サービス**：決済の利便性向上の実現および将来的な観光業活性化に向けたサービス検証を実施※

今後の取り組み

今後も施設等へ導入し、将来的には全国の市町村への導入も目指す。
より多くの方々に『顔ダケで世界がつながる。』生活を体験
いただくために、本実証事業の紹介映像※2を公開。

動画のリンクはこちら▶

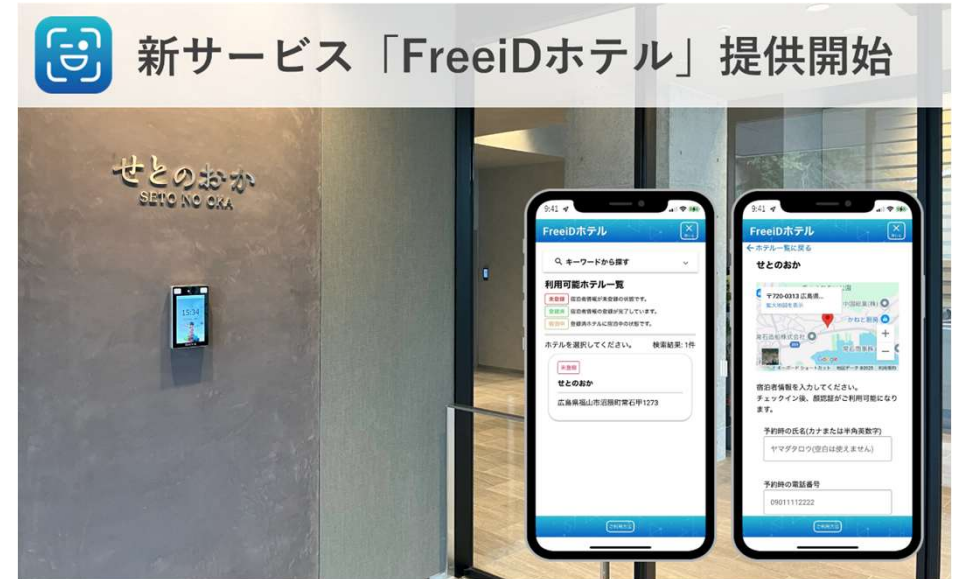


新サービス「FreeiDホテル」の提供開始

USEN-ALMEXと共同開発し顔認証IDプラットフォーム FreeiDから新サービス「FreeiDホテル」が登場

常石グループが運営する「せとのおか」で顔認証で入退室を実現

- USEN-ALMEXが提供するセルフチェックインシステム「KIOSK」と、顔認証IDプラットフォーム「FreeiD」を連携することにより、ホテルへのチェックイン後の滞在中に顔認証で入退室できる新サービス「FreeiDホテル」の提供を開始
- ホテルの共用部から全客室にいたるまで、滞在中にルームキーを持たずとも、顔認証で利用・入室が可能



せとのおか施設概要

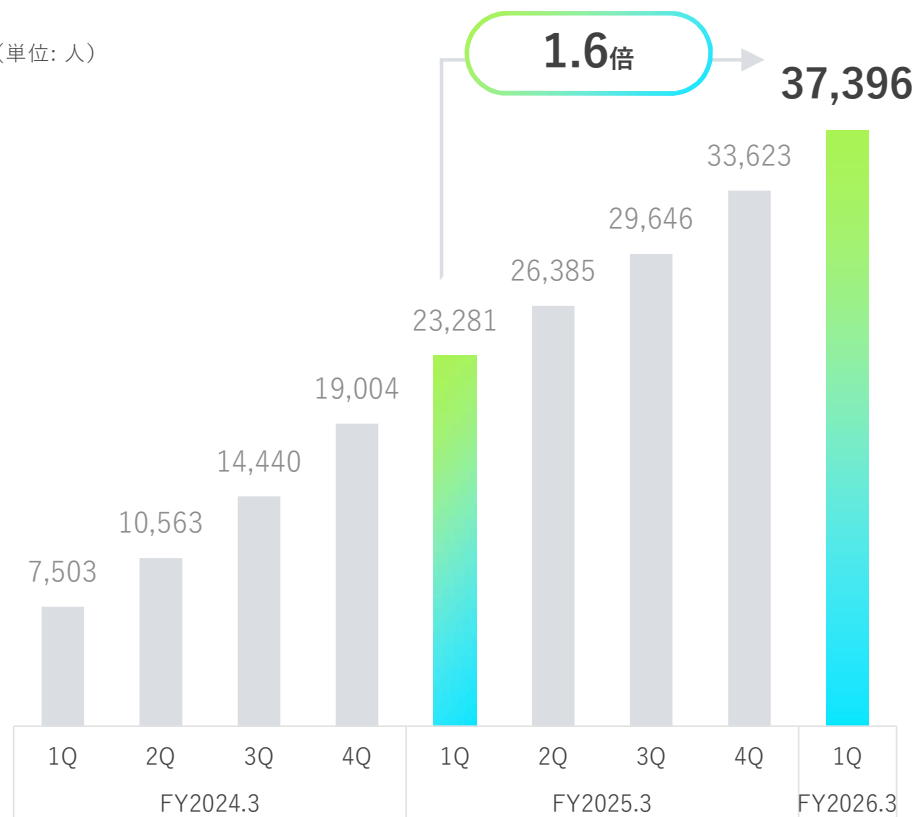
- 施設名：せとのおか
- 所在地：広島県福山市沼隈町常石1273
- 構造階数：鉄筋コンクリート造 地上6階建て
- 延床面積：6,415.56㎡
- 部屋数：ホテル44室、寮117室
- 開業：2025年5月23日

顔認証プラットフォーム「FreeiD」

DX推進事業

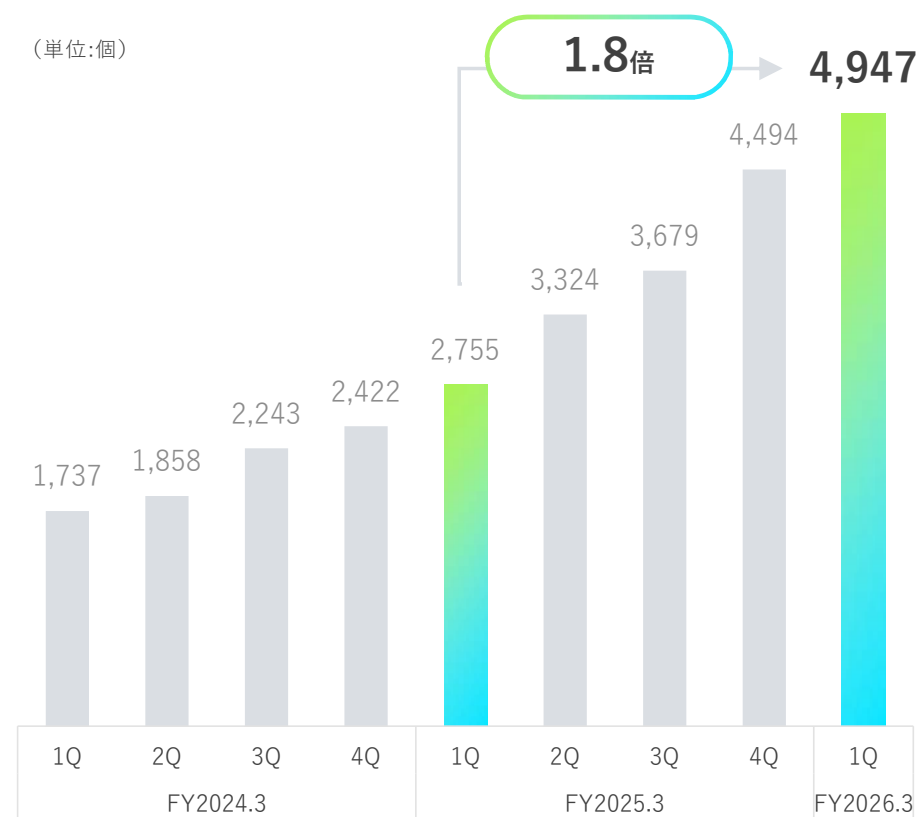
「FreeiD」ユーザー数

(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

ミガロホールディングスとDXYZの特許情報

DX推進事業

DX不動産事業

顔認証エンジン

特許：第6839313号

- 1度の顔情報登録で様々な対応が可能



顔認証システムオフィス

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

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
7692586	顔認証システム	2025/5

当社グループの展開する事業

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

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.

OmniScience

dresscode

BEST
PRACTICE Inc.



MIGALO
HOLDINGS



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

AI/DX

生産性の向上

業務フロー改善（電子化・オンライン化）

当社グループの事業間シナジーについて

グループ内事業会社のDX実績と、それによって蓄積した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

ナレッジと実績が豊富な SIカンパニーグループへ

AI / クラウドインテグレーション



- DXサービス開発支援
- Salesforce, AWSの導入支援
- データ/AI活用支援
- DX人材の育成/派遣支援
- セキュリティ対策 etc.

- ビジネス伴走によるノウハウ享受
- トライ&エラーが可能な機会提供
- 事業会社視点の率直なFB
- 高速PDCAの実践 etc.

生産性向上で 事業DXのパイオニアへ

DX不動産事業



他クライアント企業様へDX推進ノウハウを展開

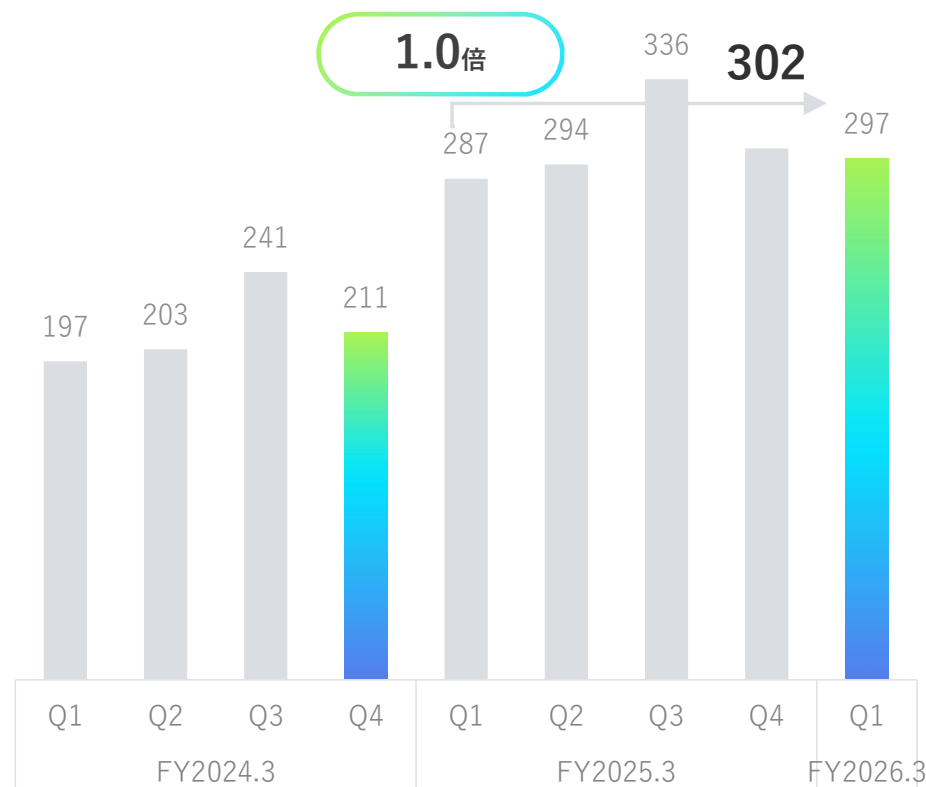
DX推進事業における支援実績

DX推進事業

DX推進・支援実績

SI稼働案件数

216社 (YoY: +42社)



株式会社ユー・システム・クリエイションの株式取得（子会社化）



MIGALO
HOLDINGS

株式会社ユー・システム・クリエイションの会社概要

会社名 : 株式会社ユー・システム・クリエイション
代表者 : 代表取締役社長 大胡 真明
設立 : 1991年4月
所在地 : 東京都千代田区神田神保町3-12-3
神保町スリービル4F
事業内容 : システム受託開発事業
(マイクロソフトソリューション・プロバイダー)
資本金 : 10百万円

※株式取得実行日は2025年9月30日を予定

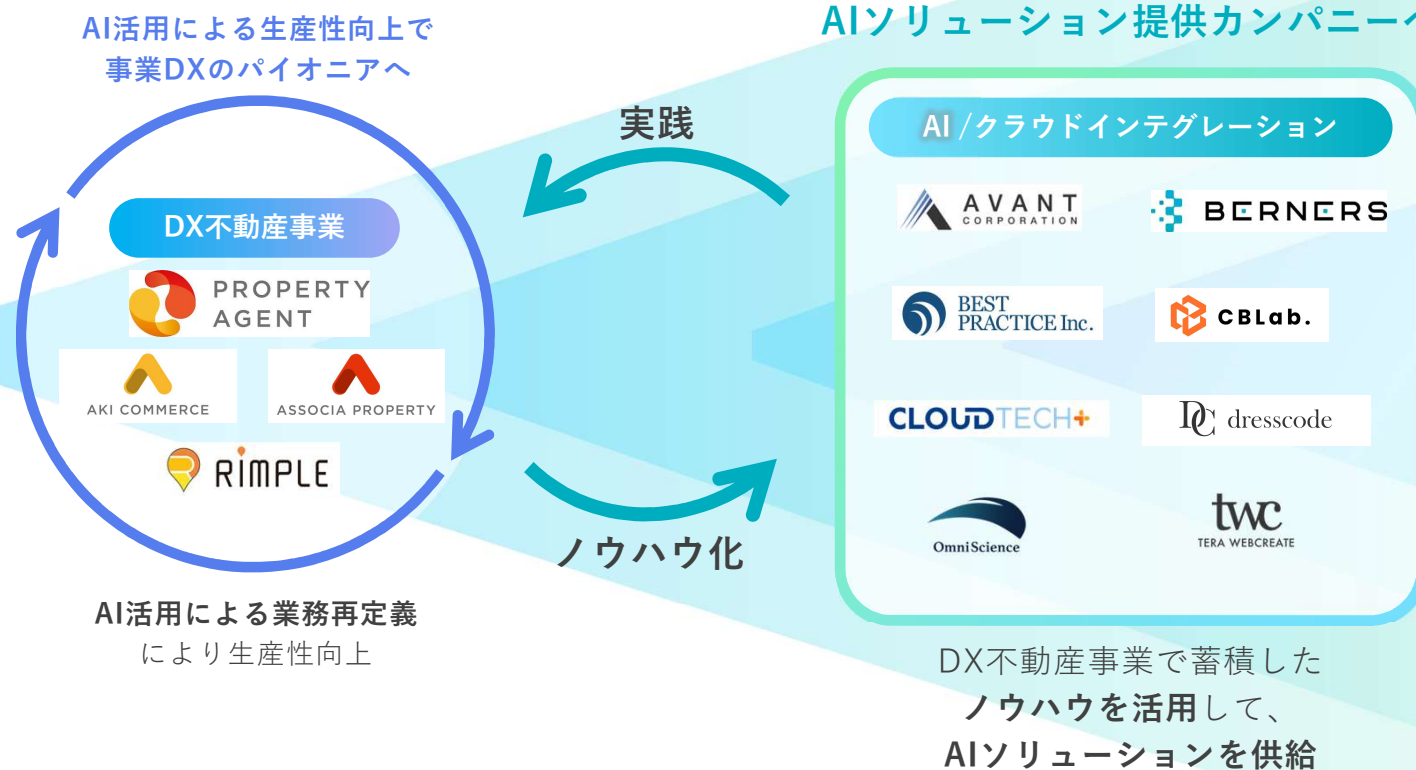
株式取得の経緯と今後の展望

- 株式会社ユー・システム・クリエイションのシステム受託開発事業が蓄積している優良顧客の共有、優れたエンジニアやその技術、ノウハウ・事例データ等の活用をすることができ、当社グループのDX推進事業の成長はもとより、当社グループにおける最適な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
- 現在チャレンジしている2026年3月期の前倒しでのDX推進事業売上高50億円達成を目指す

AIソリューション提供カンパニーへ

クラウドインテグレーション事業は、グループ内におけるAI活用を実践し、これによって得たAI活用ノウハウなどにより、AIトランスフォーメーションを実現し、他企業に展開するAIソリューション提供カンパニーへ転換

AIナレッジと実績が豊富な AIソリューション提供カンパニーへ



グループ内で生み出した
AI実践ナレッジを
他企業へ展開

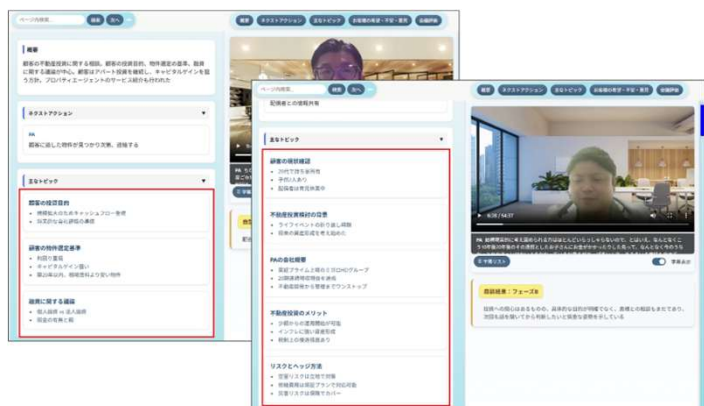
AIアプリ「AI動画分析サービスSRX」の社内活用

- ・グループ会社のバーナーズがAIアプリを作成しリリース
- ・営業が使用していたAIアプリを人事の採用でも活用

◆ 特徴

会話ごとに変化するトピック

あらかじめ決まったトピックに対して要約するのではなく、実際に会話した内容のトピックにもとづいてサマライズされます



プロパティエージェントに導入した実際の画面のご紹介



1

会議情報の要約

会議全体の会話の要約、トピック自体も固定ではなくAIが自動で会議毎に調整

2

動画・文字起こし

商談中にAIが会話の文字起こしをし、任意のキーワードで会話内容の検索が可能

3

評価・分析

お客様の希望・不安・意見をAIがくみ取り、会議後に詳細を表示

当社グループの展開する事業

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

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.

OmniScience

dresscode

BEST
PRACTICE Inc.



MIGALO
HOLDINGS



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

AI/DX

生産性の向上

業務フロー改善（電子化・オンライン化）

仕入れから販売、賃貸管理、物件買取までワンストップで提供できる サービス力でコンパクトタイプのマンションに特化

特徴的な 強み

コンパクトタイプ に特化



- 収益性の高い、当社の強みを活かせる
単身者やDINKS向けコンパクトタイプに特化

国内初 オール顔認証マンション



- 顔認証「FreeiD」を全開発物件に導入
- 全てのドアを顔認証で開錠
- アプリで鍵の受け渡しが可能

戦略的な 強み

仕入れ力



- 東京都23区・横浜・川崎エリアに特化
- 強い地場ネットワークの活用
- 独自の仕入れ指標を採用

プランニング力



- 入居者ニーズに合わせた企画
- 空間を無駄なく使った機能的な設計

賃貸管理力



- 付加価値の高い物件で周辺相場より高い賃料で成約
- 平均入居率99%超と高水準

投資用マンションの市場動向

DX不動産事業

不動産経済研究所が2025年8月5日に発表した「2025年上期及び2024年年間の首都圏投資用マンション市場動向」にて、プロパティエージェントが2025年上期事業主ランキング1位（首都圏シェアNo.1）

1位 プロパティエージェント 371戸

2位 インヴァランス 299戸

3位 NST 284戸

4位 FJネクスト 209戸

5位 日本ワークス 172戸

上位5社のシェア71.6%（前年同期66.0%）

※投資用物件のみを集計

Press Release

不動産経済 マンションデータ・ニュース

2025年8月5日

株式会社 不動産経済研究所

報道関係各位

2025年上期及び2024年年間の首都圏投資用マンション市場動向

《2025年上期》

- 供給1,864戸、前年同期比303戸・14.0%減、平均価格は3,434万円
- 供給エリアは全20エリアで5エリア減、葛飾区が311戸で供給トップ

2025年上期（1～6月）に供給された投資用マンションは42物件、1,864戸、前年同期（2024年1～6月）の56物件、2,167戸に比べると物件数は14物件（25.0%）、戸数は303戸（14.0%）減少している。平均価格は3,434万円（前年同期3,595万円）、㎡単価133.4万円（前135.2万円）となっており、戸当たり価格は161万円（4.5%）、㎡単価は1.8万円（1.3%）の下落となっている。

供給が行われたエリアを見ると、東京23区は28区で前年同期（16区）から半減、軒下が1エリア（前年同期1エリア）、神奈川県が9エリア（前7エリア）、埼玉県が2エリア（前1エリア）となっている。この結果、供給エリア数は全20エリアとなり、前年同期の25エリアから5エリアの減少となった。また、エリア別の供給トップは311戸の葛飾区となった。2位は208戸の川口市、3位は170戸の横浜市鶴見区と、200戸を上回ったのは上位2エリアのみとなっている。さらに4位は川崎市川崎区（166戸）、5位は東区（153戸）と続き、東京23区でトップ5に入ったのは2エリアにとどまった。上位5エリアのシェアは54.1%で、前年同期の51.8%から2.6ポイントアップしている。

今後の首都圏の投資用マンション市場は、東京23区内では厳しい用地取得競争が続いていることから、引き続き横浜市や川崎市、川口市などが高いシェアを維持する見込み。

主な特徴は次のとおりである。

1. 2,500万円以下が121戸、シェア6.5%（前年同期14戸、シェア0.6%）
2. 1戸当たり平均専有面積：25.74㎡（3.2%増小、前年同期26.60㎡）
3. 供給地区ランキング（全20エリア）
 - ①葛飾区311戸 ②川口市208戸 ③横浜市鶴見区170戸
 - ④川崎市川崎区166戸 ⑤東区153戸上位5エリアのシェア54.1%（前年同期51.5%）
4. 事業主ランキング（全13社）
 - 1位 プロパティエージェント 371戸
 - 2位 インヴァランス 299戸
 - 3位 NST 284戸
 - 4位 FJネクスト 209戸
 - 5位 日本ワークス 172戸（※投資用物件のみを集計、開戸数の場合は50戸未満で集計）

上位5社のシェア71.6%（前年同期66.0%）

高い資産性を持つDX不動産事業のセグメント別物件情報

DX不動産事業

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

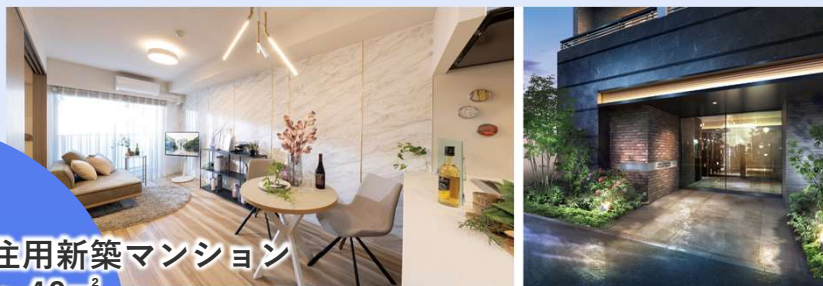
×

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

永久不減
ポイント

セゾンポイント

Hapitas

ハビタス

moppy

モッピー

WILLsCoin

WILLS

プロが伝える資産運用のイマ！
不動産投資Times

- 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

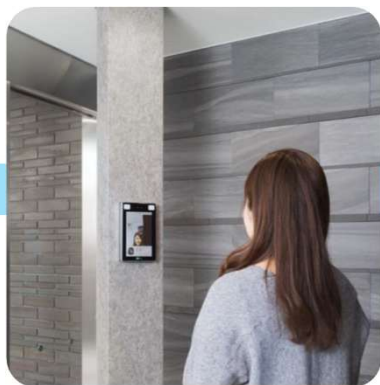
186,440人
(YoY: +6,645人)

※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

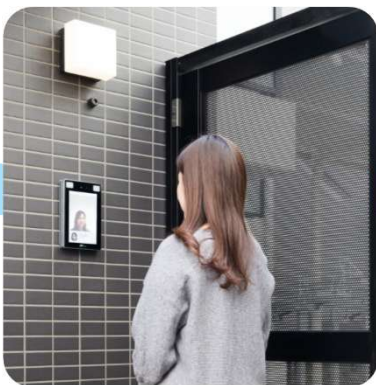
セキュリティ性の高い顔認証による入館機能で快適なマンションライフを実現

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



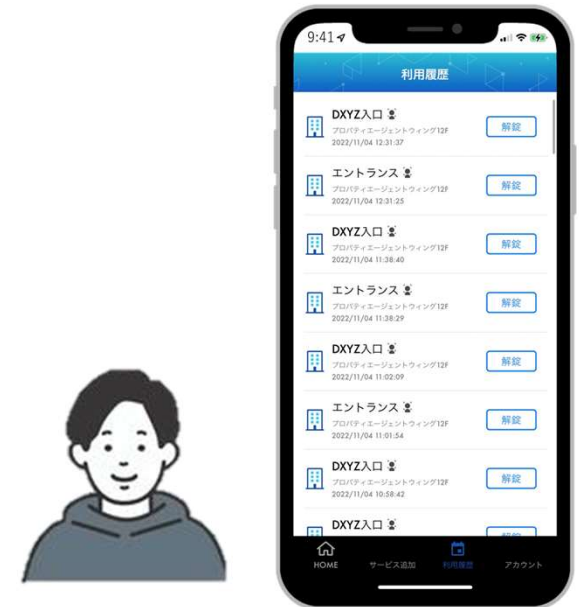
自宅での顔認証

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

DX推進事業

DX不動産事業

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？

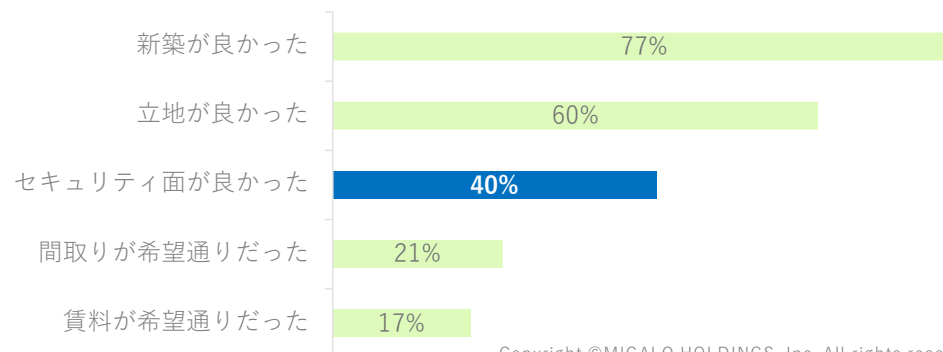
94%の入居者が次の物件にも顔認証を希望



■ 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？

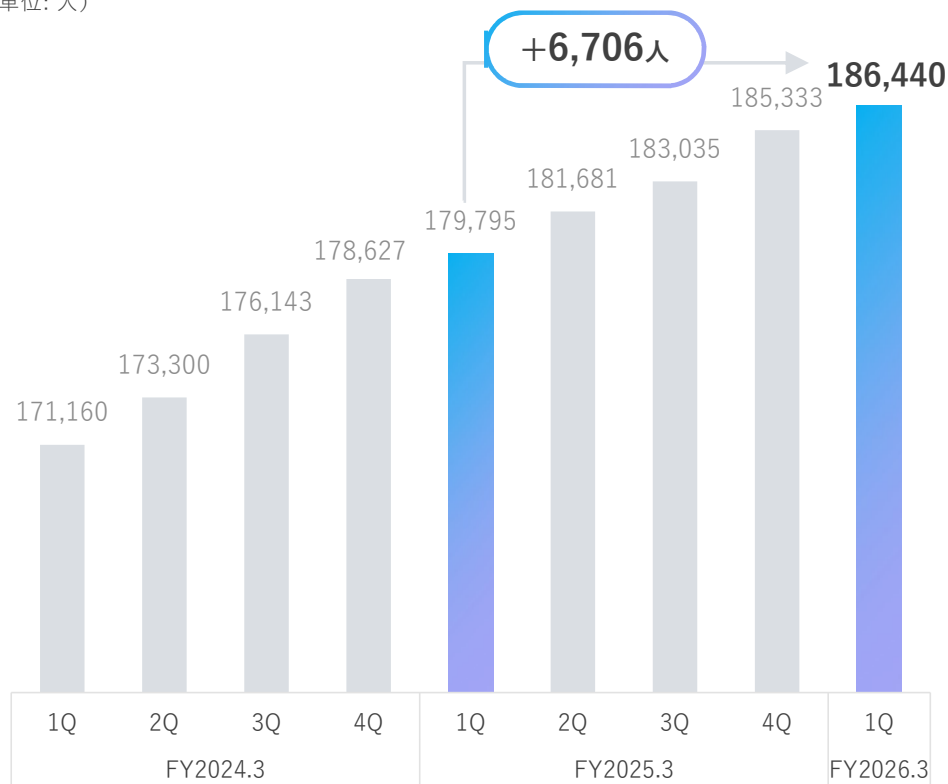
顔認証を導入したセキュリティが
間取りや賃料以上に評価の高い項目に



Copyright ©MIGALO HOLDINGS, Inc. All rights reserved.

DX不動産会員推移

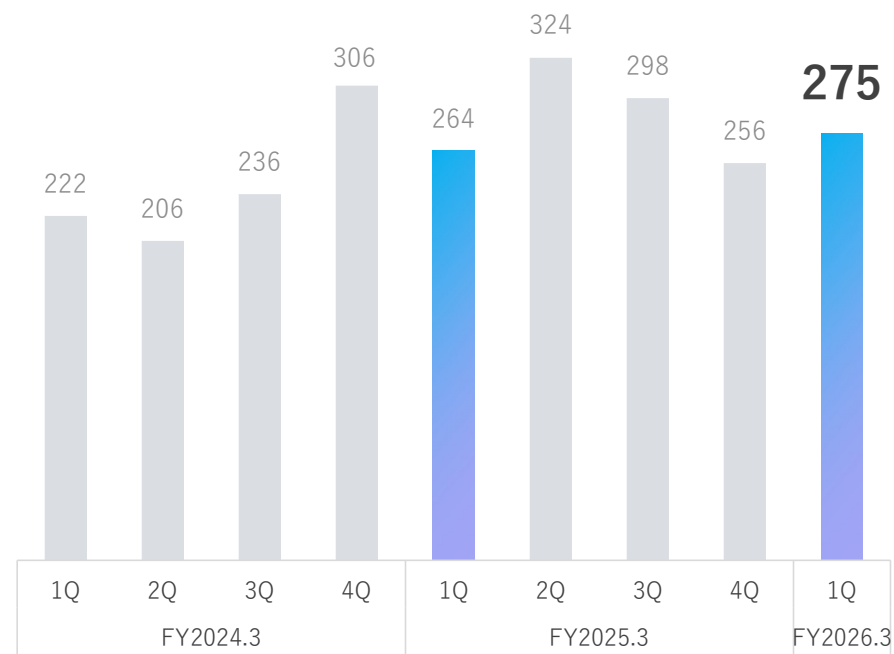
(単位: 人)



※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 推移

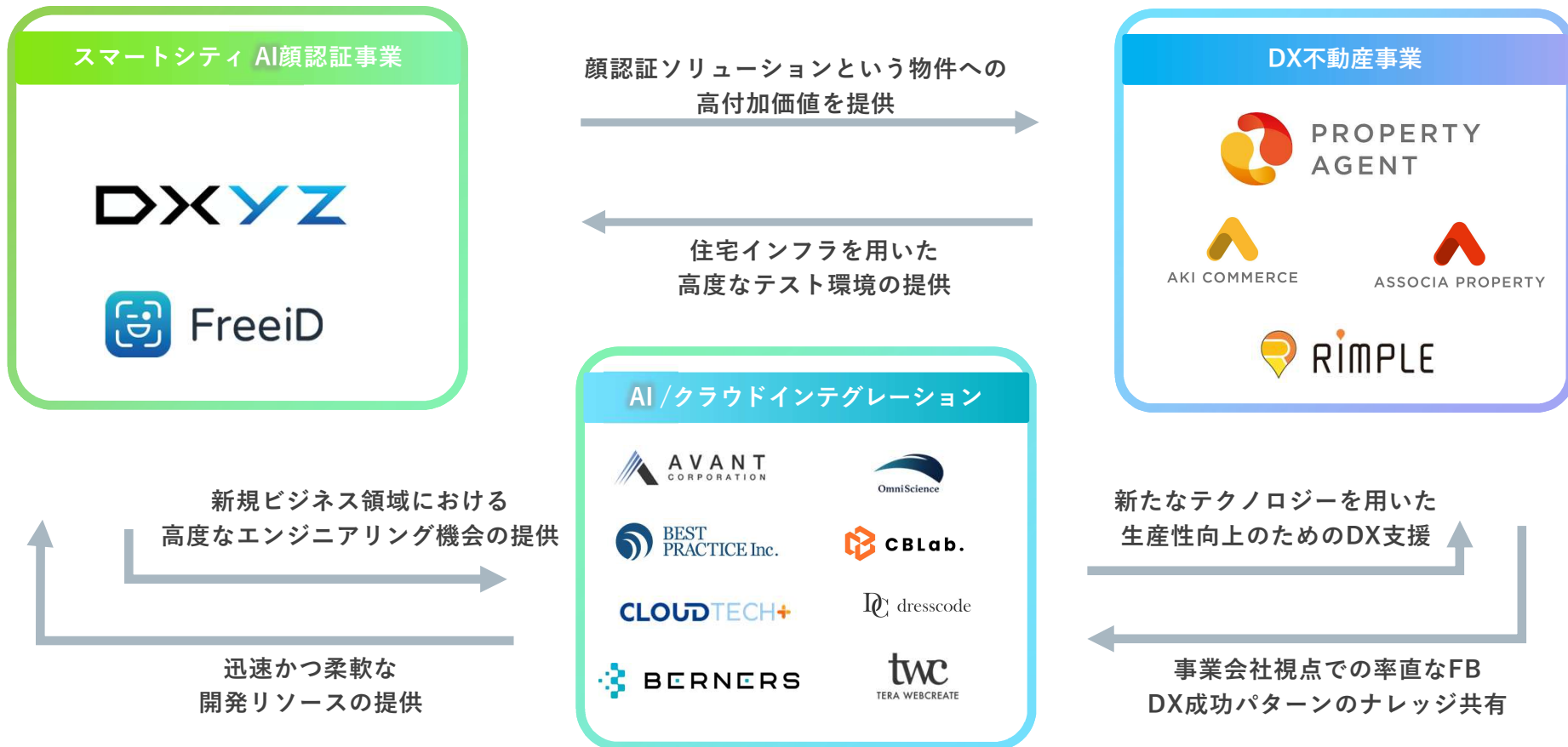
(単位: 件)



※販売契約数は契約ベースで表示

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

DX推進事業の2027年3月期売上高目標**50億円**の2026年3月期**前倒し達成にチャレンジ**
チャレンジ達成の見通しが立った場合、2026年3月期の**株主優待**を**前向き検討**

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

DX推進 売上高
費用
総資産

投資期

2029年3月期 DX不動産売上高

1,000億円

2027年3月期 DX推進売上高

50億円以上

2021年3月期

2026年3月期

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

人的資本経営の強化（Project AXiS）



人的資本経営強化PJ 「AXiS」 AIトランスフォーメーションの実現へ

～AIを活用して、AI×人的資本であらゆる価値を最大化、新たな価値を創造～

AIによってバリューチェーン全体をゼロベースで再設計し、新しい価値を社会に提供できる経営を実現します。
AIによって生まれる新しい体験を次々と創造し、価値創出に最速最短で貢献する人材を追求します。

PJ AXiS — すべての「個」がつながる、その軸になる。

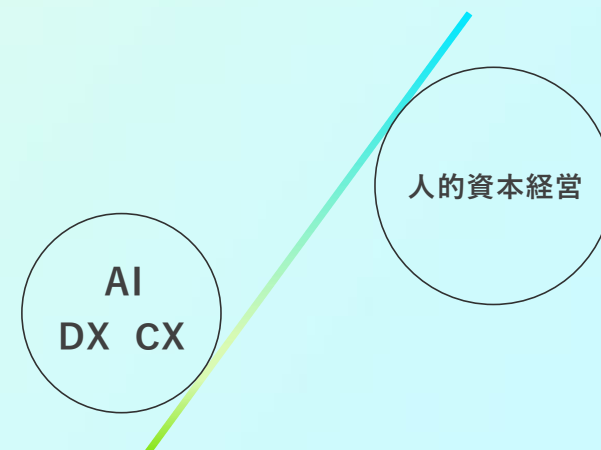
AIと人が共創関係となった時、生産性は最大化される。

AXiSは、AI（Artificial Intelligence）と個人（Individual）の成長を軸に、組織の可能性を引き出すグループ横断プロジェクト。

一見バラバラに見えるピースを一本の軸でつなぎ、生産性と創造性を同時に生み出す。

この共通接線が、ミガロホールディングスの中核となり、

“人と組織の進化”を加速させます。



人的資本経営の強化（Project AXiS）

ミガログループエンジニア向けAIキャンパスの開設

グループ事業のAIトランスフォーメーション実現のため毎月開催

<目的>

- ミガログループの横の繋がり強化
- ナレッジシェア推進によるサービス品質の向上
- 競争力の強化
- グループの生産性向上

<開催内容>

- AI活用事例の共有と今後の可能性
- 今さら聞けないAIの話
- AIを活用した実際の開発手法
- セールスマーケティング領域の生成AI活用事例と実例

AIキャンパス

from Project AXiS

Migaloグループエンジニア向け
AIナレッジシェア&深化する会



▲当日の様子

3.決算ハイライト・予想に対しての進捗・配当について

2026年3月期第1四半期の業績について

売上高

14,272百万円

(YoY +4.4%)

営業利益

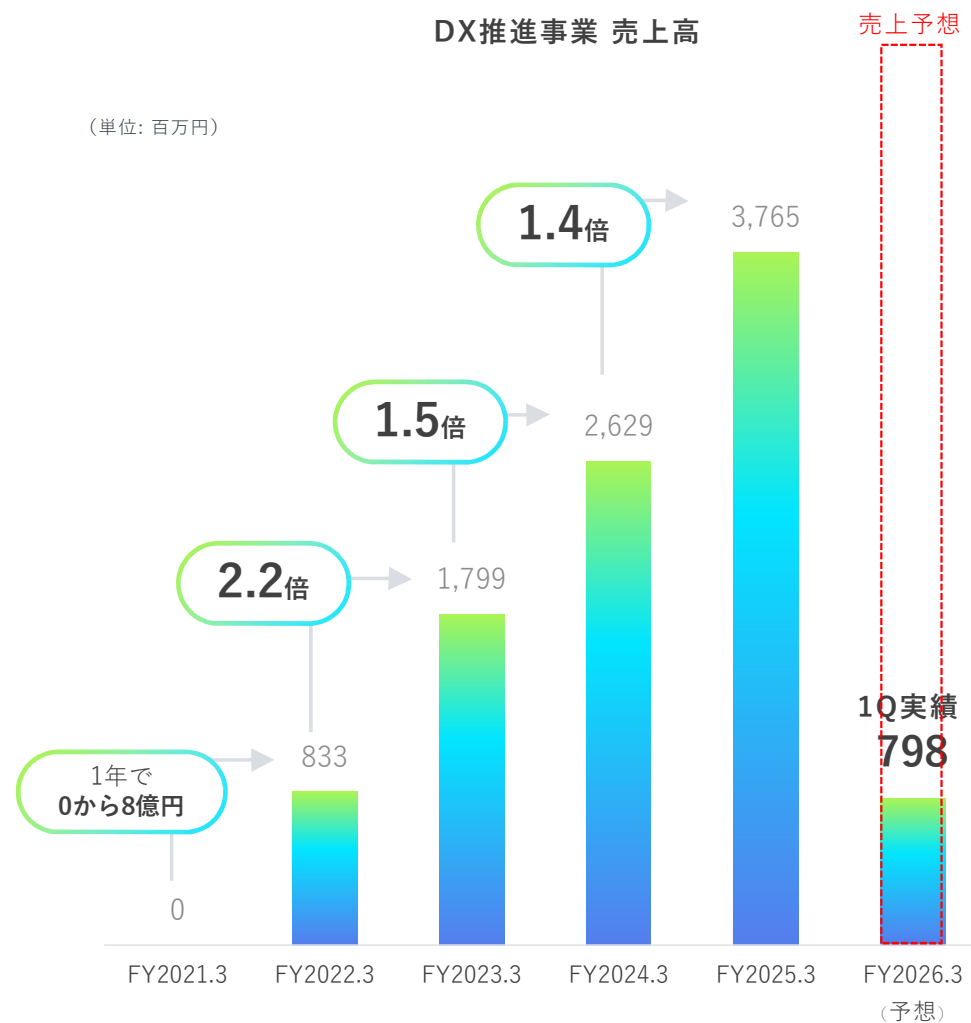
975百万円

(YoY +23.1%)

- 売上高は、DX不動産事業が前年同期よりも投資用新築物件の引渡しが多かったことや中古物件の販売単価が伸びていること、DX推進事業が顔認証IDプラットフォームの導入社数が順調に増加したことやクラウドインテグレーションでも確実に案件数を伸ばしたことで、前年比4.4%の増収
- 営業利益は、DX不動産事業の増収効果及びDX推進事業における収益性改善により、前年比+23.1%の9.7億円と増益

DX推進事業 売上高

(単位: 百万円)



2026年3月期 業績予想に対しての進捗

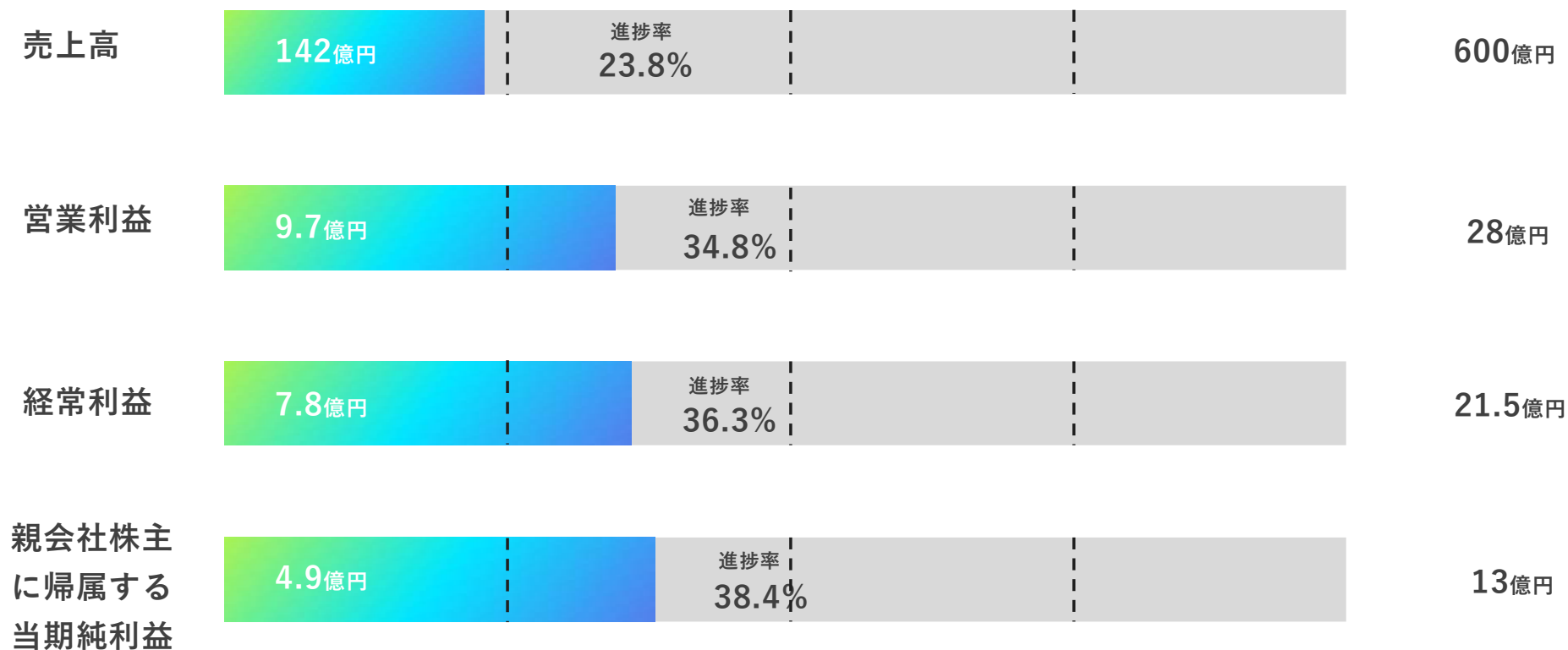
- ・売上高は業績予想に対して想定通りに進捗
- ・DX推進事業の先行投資は続いているものの、DX不動産事業の新築物件の販売価格が引き続き高い水準で推移していることから、各段階損益は想定よりも進捗

単位：百万円	FY2026.3 予想	FY2026.3 1Q 実績	進捗率
売上高	60,000	14,272	23.8%
営業利益	2,800	975	34.8%
経常利益	2,150	781	36.3%
親会社株主に 帰属する 当期純利益	1,300	499	38.4%

2025年3月期第1四半期 業績予想に対する進捗状況

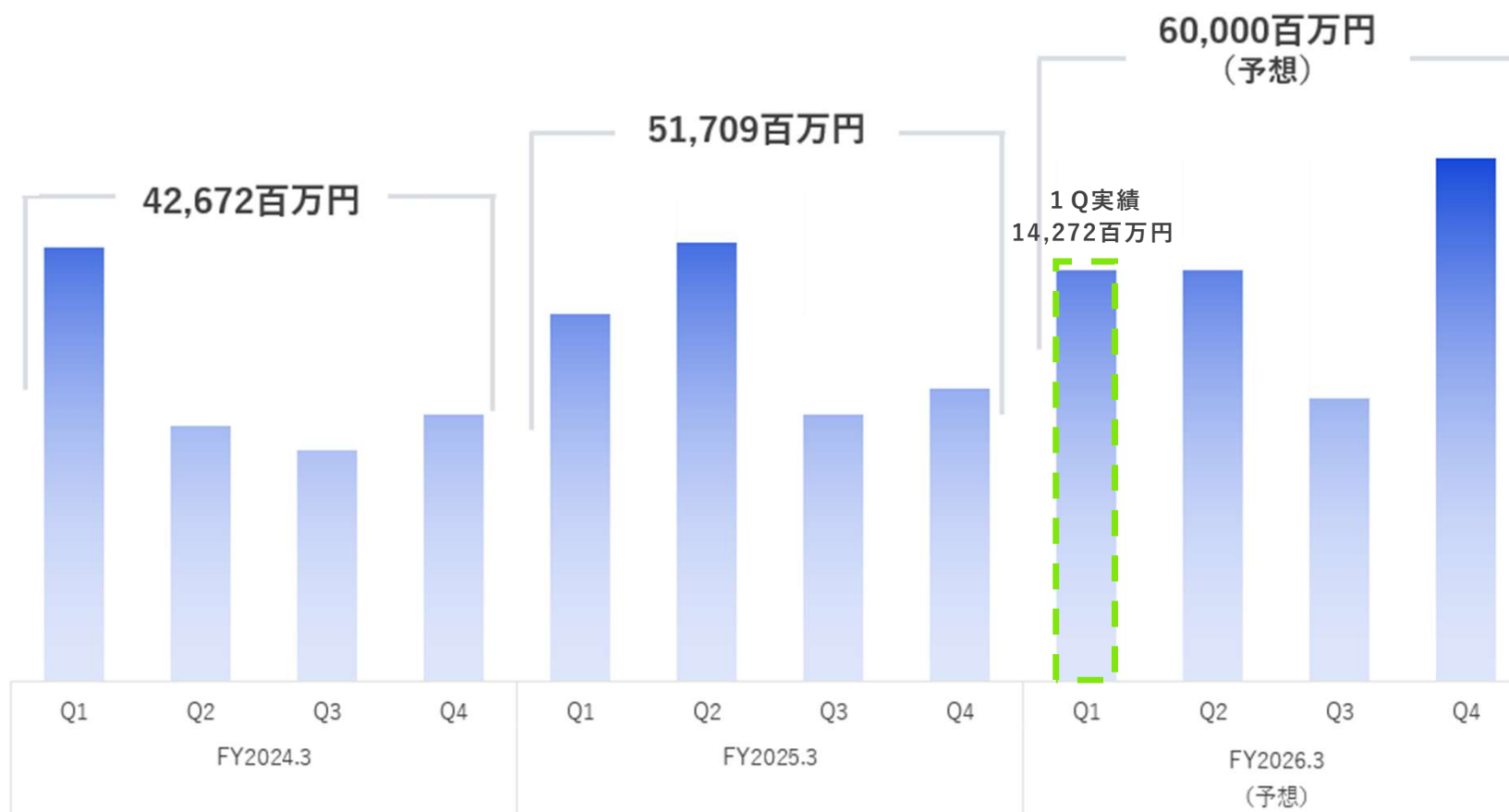
- ・売上高は業績予想に対して想定通りに進捗
- ・DX推進事業の先行投資は続いているものの、DX不動産事業の新築物件の販売価格が引き続き高い水準で推移していることから、各段階損益は想定よりも進捗

<業績予想>



2026年3月期の業績について

- ・第1四半期の売上高は、各事業想定通りに進捗し、前年に比べ増収
- ・引き続き、新築物件の引渡しが第4四半期に集中する予定であるため、第4四半期に最も売上高が偏重すると想定



株主還元（配当）

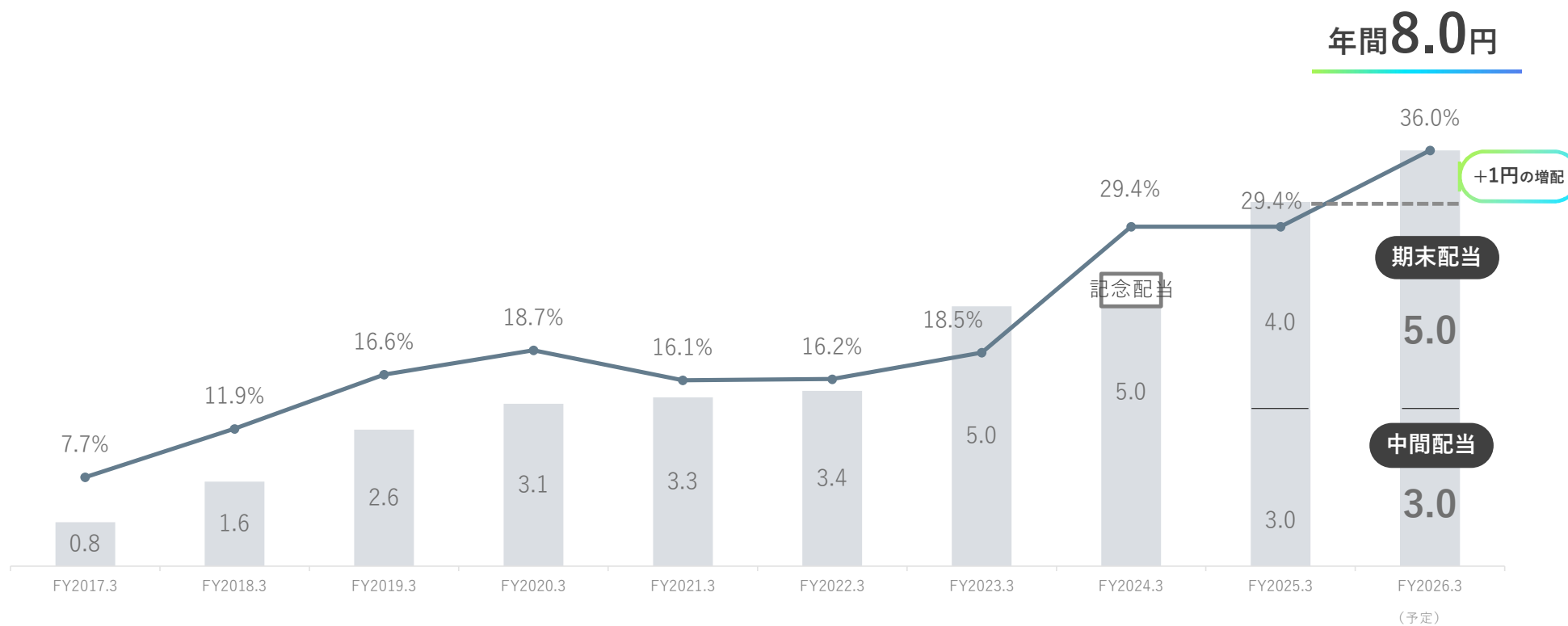
- ・ 2026年3月期の年間配当金は、中間配当3円・期末配当5円の合計8円で1円の増配予想
- ・ 2025年3月期の配当実績は、2024年7月1日、2025年3月1日及び2025年6月1日に効力発生の株式分割（いずれも1：2）を考慮した数値

	2025/3月期 配当実績		2026/3月期 配当予想
中間配当	3円		3円
期末配当	4円		5円
年間配当	7円	普通配当前年比較 +1円の増配	8円

株主還元

- ・ 2026年3月期の年間配当金は、中間配当3円・期末配当5円の合計8円で1円の増配予想
- ・ 2025年3月期の配当実績は、2024年7月1日、2025年3月1日及び2025年6月1日に効力発生の株式分割（いずれも1：2）を考慮した数値

配当金・配当性向



4. ニュース

顔認証決済の展開

DX推進事業

リリース概要

DXYZが鹿児島県の霧島神宮駅で開催される 「タ涼み七タマルシェ」で顔認証決済 「FreeiD Pay」を実証提供

- 2025年8月2日(土) 16:00～20:00に霧島神宮駅周辺にて開催する「マタタビマルシェ ～タ涼み七タの会～」で、顔認証決済サービス「FreeiD Pay」の実証提供
- IFOOが株式会社Wiz（本社：東京都豊島区、代表取締役社長：山崎俊）と進める霧島神宮駅周辺の消費回遊向上のためのDX化事業の一環として実施



「マタタビマルシェ ～タ涼み七タの会～」における顔認証決済サービス「FreeiD Pay」利用概要

- 「マタタビマルシェ ～タ涼み七タの会～」は、地域や観光で訪れるの方々にお楽しみいただけるように、地域と地域外の人々をつなぐ交流の場として、地元団体・商店街・観光協会が連携して開催される夏の恒例行事。DXYZでは顔認証決済サービス「FreeiD Pay」を、支払い方法として実証提供

マンション×顔認証

リリース概要



×



DXYZ の「FreeiD」がえんホールディングス開発マンション 「エンクレスト博多EXCEED」に導入

えんホールディングスとしては初の「オール顔認証マンション®」

- 「エンクレスト博多EXCEED」は、えんホールディングスが開発する福岡市都心部におけるデザイナーズマンションの先駆けである自社ブランド「エンクレスト」マンションシリーズの一つ
- 今回、エントランス・宅配・メールボックス・11～14階のPremium Floor（32戸）に顔認証プラットフォーム「FreeiD」を導入
- 両手が塞がっていても出入りのできる利便性と最先端の顔認証技術で高いセキュリティを両立させ、多様化するお客様のニーズに応える

【エンクレスト博多EXCEED 物件概要】

住所：福岡市博多区住吉2丁目5番20

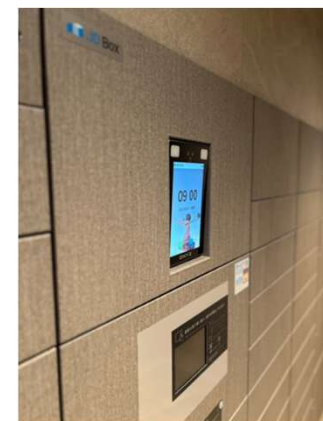
交通：福岡市地下鉄七隈線「櫛田神社前」駅 徒歩5分、
JR「博多」駅 徒歩12分、西鉄バス「テレQ前」停 徒歩3分

構造：鉄筋コンクリート造 14 階

戸数：176戸

間取：1R・1LDK・2LDK・3LDK

竣工：2025年7月31日



マンション×顔認証

リリース概要

DXYZの「FreeiD」がA&C不動産販売の新築マンション2棟に導入

静岡県初※1のオール顔認証マンション®

- A&C不動産販売による新築マンション「アヴェニール豊田」と「アヴェニール松原町」は、入居者の住み心地満足度を追求した新築マンション。「アヴェニール豊田」のある静岡市駿河区豊田エリアは、平地が多く治安の良い住宅街で子育て世帯が多く暮らす。「アヴェニール松原町」のある静岡市清水区松原エリアは、自然環境に恵まれ子育て支援が充実した地域
- 今回、エントランスだけでなく各住戸にまで顔認証システム「FreeiD」を導入しており、静岡県初※1のオール顔認証マンション®を実現

【アヴェニール豊田 物件概要】

住所：静岡市駿河区豊田1丁目
交通：静岡清水線「春日町」駅 徒歩20分
戸数：23戸
間取：1LDK・2LDK・3LDK
竣工時期：2025年8月末（予定）
入居開始時期：2025年9月初旬（予定）

【アヴェニール松原町 物件概要】

住所：静岡市清水区松原237
交通：静岡清水「新清水」駅 徒歩10分
戸数：25戸
間取：1LDK・2LDK・3LDK
竣工時期：2026年1月末（予定）
入居開始時期：2026年2月初旬（予定）



×



FreeiD



▲「アヴェニール豊田」外観パース



▲「アヴェニール松原町」外観パース

マンション×顔認証

リリース概要

DXYZの「FreeiD」が 京葉ガス開発マンション「リーフシティ市川 ザ・レジデンス」に導入

DXYZ初 千葉県の賃貸マンションへ
「FreeiDマンション」「FreeiD Reserve」の両サービスを導入

- 京葉ガスは、『中高層都市型住宅を中心とした、うるおいある緑豊かな街づくり』をコンセプトに複合開発「リーフシティ市川」の開発を推進。脱炭素社会の実現に向けた断熱性・省エネ性能に優れたマンションとして「ZEH-M Oriented」※1の取得、「非化石価値付電気」の供給、太陽光発電設備と蓄電池の設置など、環境への配慮に加え停電時でも建物の一部において電気の供給が可能な仕様となっている
- 今回、本物件の計6カ所に顔認証プラットフォーム「FreeiD」を導入

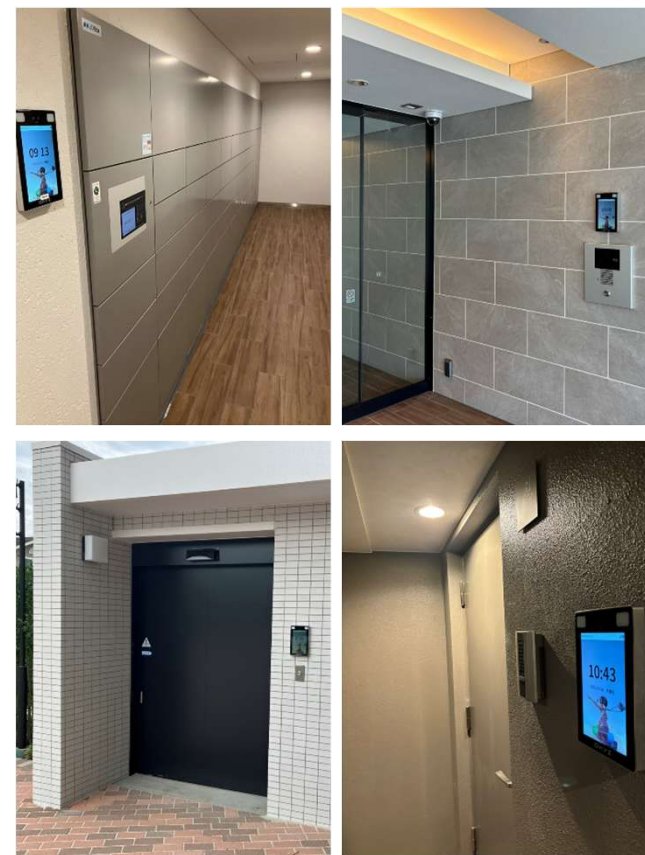
【リーフシティ市川 ザ・レジデンス 物件概要】

住所：千葉縣市川市市川南二丁目9番12
交通：JR 総武線・総武本線「市川」駅 徒歩6分
構造：鉄筋コンクリート造、地上9階建

戸数：235戸
間取：1R・1K・1DK・1LDK・1LDK+S・2LDK
共用部：パーティールーム、ワークラウンジ、敷地内広場
竣工時期：2025年5月30日

keiYO GAS ×

FreeiD



※1 ZEH-M Orientedは、高断熱と高効率設備により快適な室内環境を保ちつつ大幅な省エネルギーを実現させ、かつマンション全体の一次エネルギー消費量を20%以上削減することを目指したマンション

Copyright ©MIGALO HOLDINGS, Inc. All rights reserved.

マンション×顔認証

リリース概要

DXYZの「FreeiD」が フージャースアセットマネジメントの「デュオフラッツ品川戸越」へ初導入

フージャースアセットマネジメントとしては、初の顔認証システムの導入

- 「デュオフラッツ品川戸越」は、東京都品川区にある住宅街に位置している住みやすい人気のエリア。特に、駅前にある戸越銀座商店街は、全長1.3kmにわたる関東有数の長さを誇る商店街で、商店街沿いには約400件の店舗が軒を連ねている
- 本物件は、2025年8月に竣工予定の地上13階建、総戸数23戸の賃貸マンション
- 今回、エントランスに「FreeiD」を導入。入居者の快適な暮らしを実現

【デュオフラッツ品川戸越 物件概要】

住所：品川区平塚1丁目20（以下未定）
交通：都営浅草線「戸越」駅 徒歩4分
東急池上線「戸越銀座」駅 徒歩7分
東急大井町線「戸越公園」駅 徒歩8分

戸数：23戸
間取：1LDK・2LDK
竣工時期：2025年8月末（予定）
入居開始時期：2025年8月末（予定）



×



▲外観（完成予想CGパース）



▲Aタイプ1LDK（バーチャルモデルルーム）





DXYZ の「FreeiD」が 建売商品で国内初、ハートフルステージの建売住宅に導入

玄関扉に設置することで、一戸建て住宅のセキュリティ強化へ

- ハートフルステージは、「ひとを呼びたくなる、湘南品質の家」を商品コンセプトとし、まちと調和する質の高い住宅づくりを行っている、ハートグループの100%子会社。ハートグループは、株式会社イエリスタホールディングスのグループ会社であり、創業以来、湘南エリアを中心に地域活性化に貢献してきた
- 『ハートフルスタイル東海岸南2丁目プロジェクト』は、神奈川県茅ヶ崎市に建つ2025年築の建売住宅。海や自然の近さ、都心へのアクセス、子育て支援の充実で子育て世代に人気のエリア
- 今回、一戸建て住宅におけるセキュリティ意識の高まりもあり、本物件の玄関部へ導入

【ハートフルスタイル東海岸南2丁目プロジェクト（建売住宅）物件概要】

住所：神奈川県茅ヶ崎市東海岸南2丁目
交通：東海道本線「茅ヶ崎」駅 徒歩15分
竣工時期：2025年6月（予定）



マンション×顔認証

リリース概要

DXYZの「FreeiD」が ブランシャールの賃貸マンションで標準採用化へ

北海道内初導入から1年半で20棟へ導入完了

- ・ブランシャールが手掛けるマンションは、高級感ある意匠と寒暖差の激しい北海道でも快適な設計が特徴。中でもコンクリート打放しに強みを持ち、高級感・存在感ある外観で「住みたい建物」を追求
- ・「FreeiD」の導入による、入居者に快適な暮らしを提供することに加え、物件が持つ本来の資産価値を最大限引き出すことにも繋がるものと評価れ、株式会社ダイバーシティネットワーク経由にて導入が決定
- ・今後もブランシャールとグループ会社DXYZは、「FreeiD」を活用した今後の展開を通じ、ハイセンスなデザインと暮らしの利便性向上による高い快適性の提供を推進していく



×



※イメージ画像



「FreeiD」導入済みの「ブランシャール」シリーズ物件

- | | |
|-----------------------------|--------------------|
| ・ブランシャールALAIN西町 | ・ブランシャールCNひばりが丘 |
| ・ブランシャール中島公園HD | ・ブランシャールTsCOURT 発寒 |
| ・ブランシャールAS中島公園 | ・ブランシャールTsCOURT 豊平 |
| ・ブランシャールAS麻生 | ・ブランシャールTsCOURT麻生 |
| ・ブランシャールASひばりが丘 | ・ブランシャールトリニティ宮の沢 |
| ・ブランシャールKT&Y麻生 | ・ブランシャールCHATELET琴似 |
| ・ブランシャールTs COURT桑園 | ・ブランシャールEK南郷通18丁目 |
| ・ブランシャール宮の沢WEST | ・ブランシャールAS北16条N |
| ・ブランシャールNAKAJIMA PARK FRONT | ・ブランシャールAS北16条S |
| ・ブランシャール医大前 | |
| ・ブランシャールEK麻生 | |

※FreeiD導入順

オフィス×顔認証

リリース概要

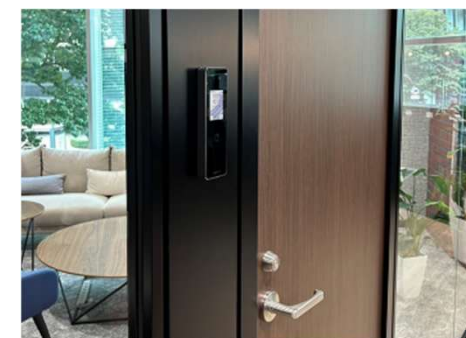
DXYZの「FreeiD」が新出光グループ会社の イデックスビジネスサービス本社オフィスへ導入

「働き方の進化」を提案するライブオフィスへの導入

- 新出光のグループ会社であるイデックスビジネスサービスは、オフィスリノベーションやICTサポートなどを展開している
- 2024年に新出光が所有する賃貸マンション「レキシントンスクエア白金」へ「FreeiD」を導入。その後入居者から高評価をいただき、グループ会社のイデックスビジネスサービスのオフィスへも導入が決定
- 本社オフィスでは、エントランス2か所と社長室入口の計3カ所に「FreeiD」を設置。1度の顔登録で、様々な形式の顔認証AIエンジン・デバイスとの連携が可能であり、利用シーンに最適な顔認証AIエンジン・デバイスを提供することで、利便性とセキュリティ面の確保が可能となった



×



「FreeiD」をはじめ、最新のソリューションを体験できる「ライブオフィス見学」をご希望の方は下記サイトからお申込みください。

▶ <https://wakurino.work/liveoffice/>

5. Appendix

2026年3月期第1四半期 連結損益計算書

- ・ DX不動産事業及びDX推進事業ともに前年同期より収益を拡大し、売上高、各段階利益ともに前年同期に比べ増収増益
- ・ 特にDX不動産の収益性が高かったことにより売上高の伸びと比較して、各段階利益の伸びが大きい状況

単位：百万円	FY2025.3 1Q	FY2026.3 1Q	増減額	増減率
売上高	13,671	14,272	+600	+4.4%
営業利益	792	975	+183	+23.1%
経常利益	668	781	+112	+16.9%
親会社株主に 帰属する 当期純利益	360	499	+139	+38.8%

2026年3月期第1四半期のセグメント別業績

- ・ DX推進事業は新規受注の増加により増収するも人材等への先行投資やM&Aコストの計上により前年同水準で推移
- ・ DX不動産事業の収益性拡大による増益効果が全社業績を引き上げる結果となる

単位：百万円	FY2025.3 1Q	FY2026.3 1Q	増減額	増減率
売上高	13,671	14,272	+600	+4.4%
DX推進事業	783	798	+14	+1.9%
DX不動産事業	12,915	13,505	+590	+4.6%
調整額	-27	-31	-4	-
営業利益	792	975	+183	+23.1%
DX推進事業	-72	-83	-10	-
DX不動産事業	1,095	1,325	+230	+21.0%
調整額	-230	-267	-37	

2026年3月期第1四半期 BSハイライト

- ・引き続き今期来期の販売在庫を確保できている状況にあり、総資産は横ばいで推移
- ・販売による資金回収、在庫買い入れのための借入資金調達により、現預金と有利子負債が増加

単位：百万円	FY2025.3	FY2026.3 1Q	増減額	増減率
総資産	54,506	55,495	+989	+1.8%
現預金	6,895	8,045	+1,149	+16.7%
棚卸資産	44,218	44,189	-29	-0.1%
有利子負債	38,382	39,654	+1,272	+3.3%
純資産	11,273	11,533	+260	+2.3%
管理指標	FY2025.3	FY2026.3 1Q	差異	管理基準値
ROE	12.9%	-	-	12.0%
ネットD/Eレシオ	2.83倍	2.74倍	-0.08	～2倍
自己資本比率	20.4%	20.5%	+0.1%	25%

DX市場規模（顔認証の市場規模）

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

国内のマンション戸数・法人従業員数に月単価をかけたもの

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**

参考：：株式会社富士キメラ総研「デジタルID/認証ソリューションの国内市場調査」 / 株式会社富士キメラ総研「デジタルID/認証ソリューションの国内市場調査」 / 富士キメラ総研「デジタルID/認証ソリューションビジネス市場調査要覧2022」

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」

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40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)

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。