



**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

2026.2月

代表取締役社長 中西 聖

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

1. 会社概要
2. 各事業の内容と将来の展望
3. 2026年3月期第3四半期 連結決算の概要
4. 業績予想に対する進捗と株主還元について
5. ニュース
6. Appendix

# 1. 会社概要

---

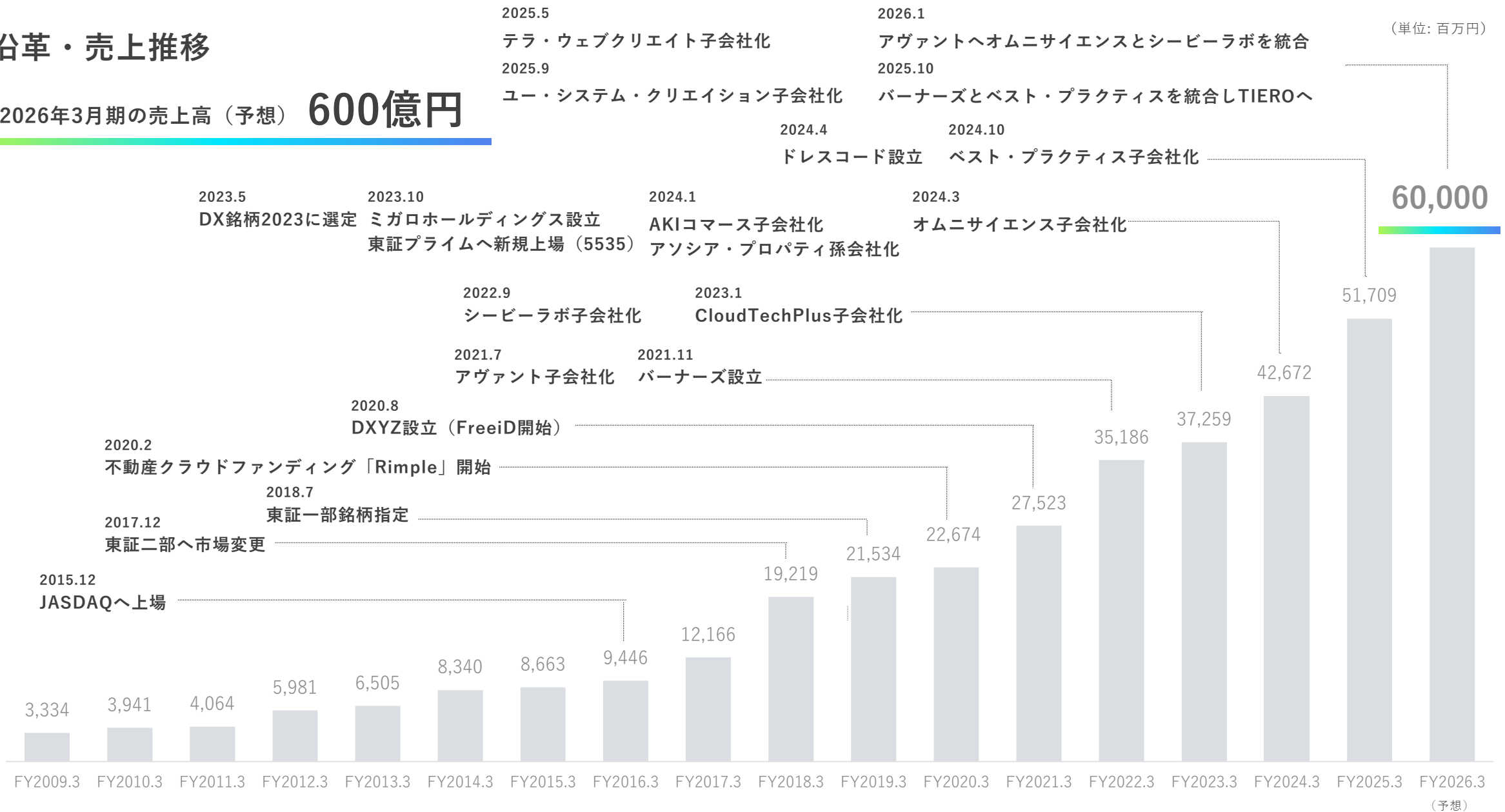
## 会社概要

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	1,558百万円（2025年12月末時点）
役職員	598名（正社員以外含）（2025年12月末時点）
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 / 株式会社CloudTechPlus ドレスコード株式会社 / 株式会社TIERO / 株式会社テラ・ウェブクリエイト 株式会社ユー・システム・クリエーション  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  (2026年1月末時点)

# 沿革・売上推移

2026年3月期の売上高（予想） **600億円**

（単位：百万円）



## 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

DXを基盤とした既存事業の深化と新規事業の創出

新規事業の創出

既存事業の深化

スマートシティ AI顔認証事業

DXYZ

FreeID

AI / デジタルインテグレーション

AVANT CORPORATION TIERO

USC  
U-SystemCreation

DC dresscode

twc  
TERA WEBCREATE

CLOUDTECH+

DX不動産事業

PROPERTY AGENT

AKI COMMERCE

ASSOCIA PROPERTY

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）

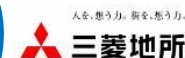


大阪万博

## 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

## 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

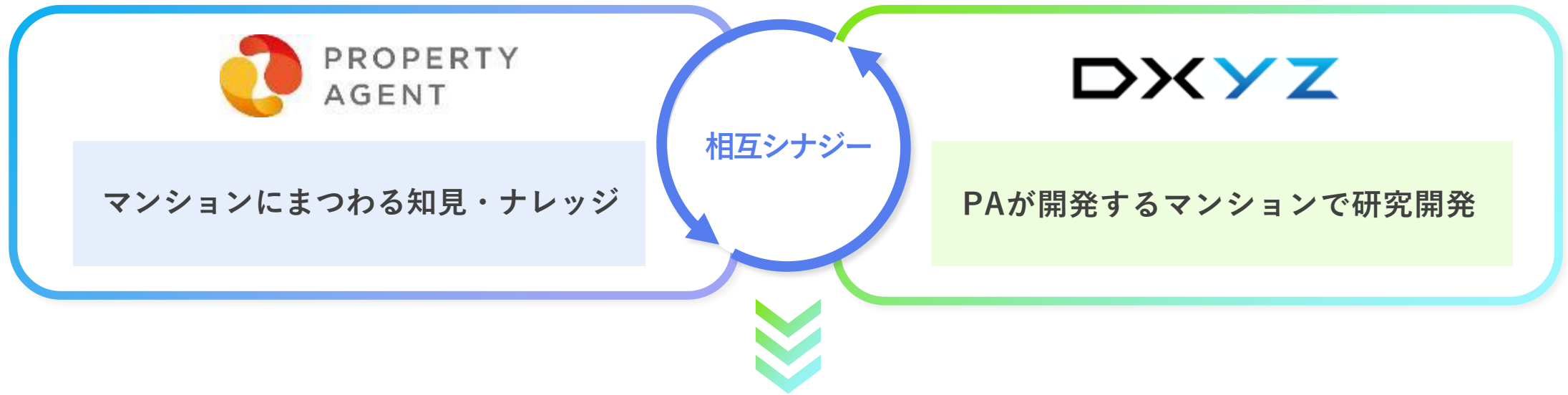
- ✓ 既築マンションへの導入収益
- ✓ 新築マンションへの導入収益
- ✓ 企業導入は会社の規模や人数に応じて金額が異なる

### 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



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

## 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

- ・ 264棟のマンションにFreeiDを導入(2025年9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<sup>(※1)</sup>の顔認証マンションを全国各地へ拡大中

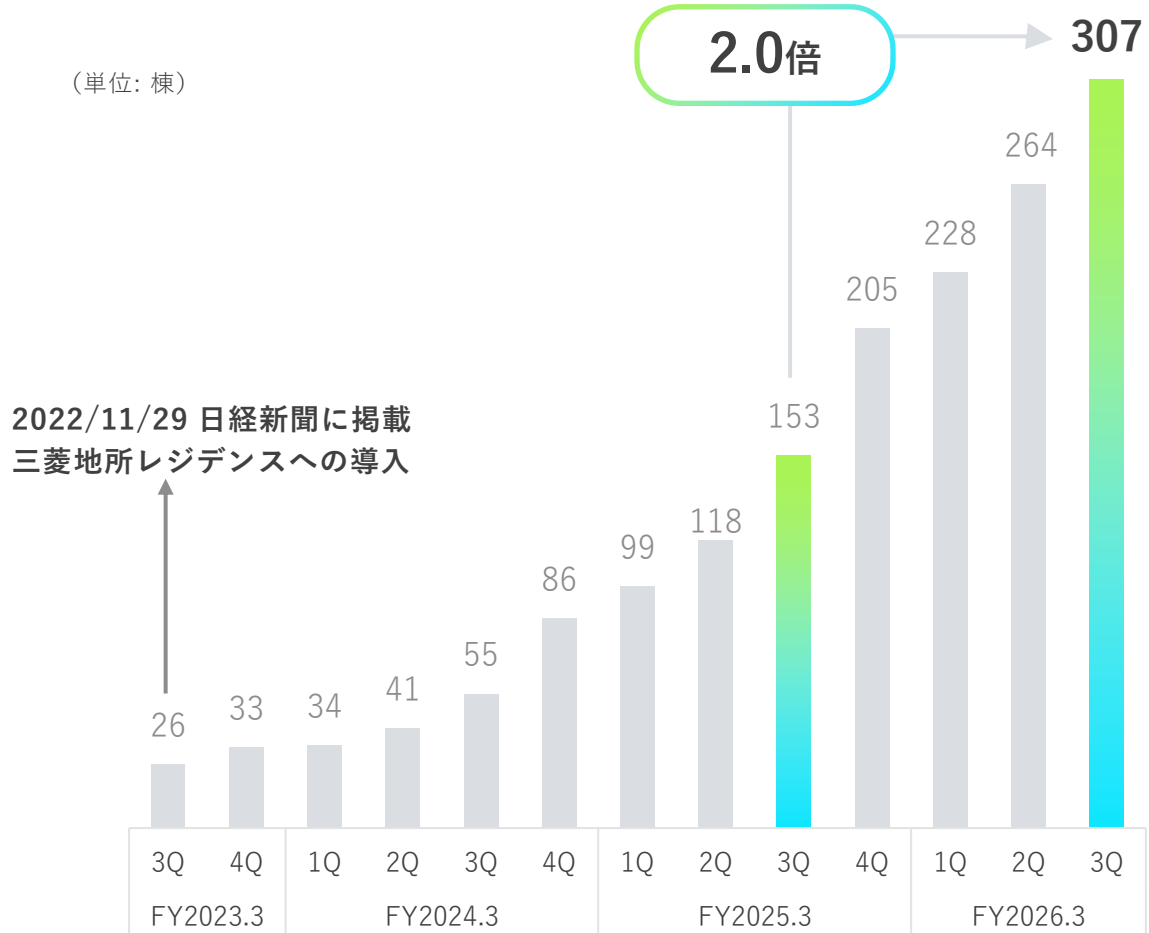
FreeID導入マンション棟数  
**307棟竣工**

マンションへのFreeID導入社数  
**累計92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12月末時点  
 ※2 マンションへのFreeID導入社数は2025年3月期1Qより集計方法の変更を行いました

## FreeiDの導入事例（福岡）

福岡でも様々なマンションに導入がスタートし、多数の展開をしている

ライト工業の開発するマンション  
「桜ヒルズ博多北」にオール顔認証導入



えんホールディングスの開発するマンション「エンクレスト博多BRIGHT」  
「エンクレスト住吉2丁目」「エンクレスト博多EXCEED」にオール顔認証導入

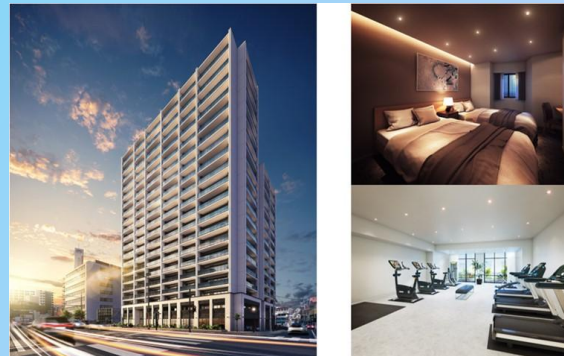


▲エンクレスト博多EXCEED

セゾンリアルティの開発するマンション  
「シーズンフラッツ渡辺通」に導入



第一交通産業の開発するマンション  
「グランドパレス黒崎マークスタワー」に導入



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」に導入



FreeiD 導入マンション1万戸突破

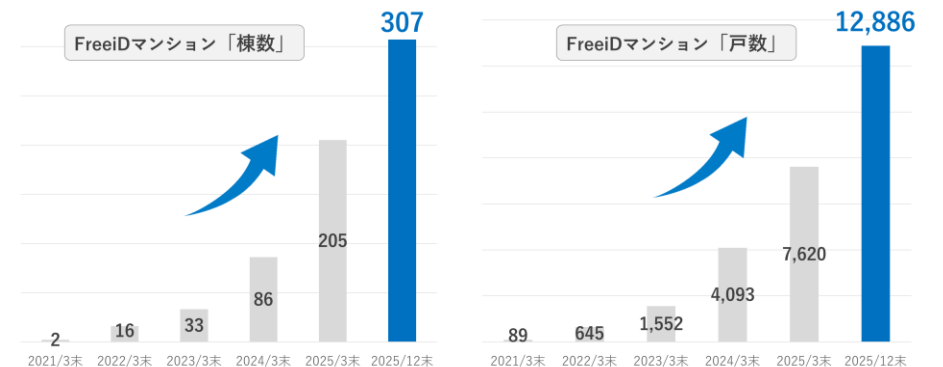


『顔だけで、暮らす』鍵が一切いらない、オール顔認証マンション導入拡大

- 2021年1月に1棟目の顔認証マンションが竣工してから2025年12月末時点で307棟竣工・92社導入（企業数は竣工前含む）
- 1棟目の導入以来、入居者のうち97%が従来の鍵より便利、94%が次の物件にも顔認証を希望するという高い評価
- 北海道から沖縄県まで、全国15都道府県で展開

【FreeiDが選ばれる理由】

1. 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を数多く有すること
2. 自社製品に縛られない「デバイスフリー」
  - DXYZでは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こと
  - 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こと
3. 導入後も「進化し続ける」住宅整備
  - 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続けること



## 三菱地所レジデンス株式会社ーザ・パークハビオSOHO横浜関内へ導入理由

## 認証速度と顔登録の簡単さが魅力のFreeID

- ・ 職住一体型の本物件に住む人の**利便性を高める**設備
- ・ 認証速度が速いこと、**顔登録がアプリから簡単にできる点**が、入居者様にとって使い勝手がいいことが魅力で導入を決断

## 導入の効果について

- ・ **鍵を持たないで生活できる利便性**は、住む方々にとって評価が高いポイントになっている
- ・ ワークスペースや屋上ラウンジ等の物件の**複合的な付加価値**などもあり、周辺相場と比較して**20%程度高い賃料**を設定し、**順調にリーシング**できている

※本物件では、三菱地所の「HOMETACT」と「FreeID」を連携し、家の「中」と「外」の暮らしをシームレスにつなぐ生活も実現



三菱地所レジデンス  
マンション  
ザ・パークハビオSOHO横浜関内（神奈川県横浜市）  
| 顔認証FreeID導入事例

三菱地所レジデンス株式会社が手がける神奈川県横浜市にある賃貸マンション「ザ・パークハビオSOHO横浜関内」。オール顔認証の物件として、顔認証IDプラットフォーム「FreeID（フリード）」導入に至った経緯や効果、今後の展望を賃貸住宅開発部の小田さんに語っていただきました。

「その瞬間に、心はずむ。」がブランドコンセプト

- ✓ 「その瞬間に、心はずむ。」がブランドコンセプト
- ✓ 職住一体型賃貸マンション「ザ・パークハビオSOHO横浜関内」
- ✓ FreeIDの魅力は認証速度と顔登録の簡単さ
- ✓ FreeIDの設置箇所と利用イメージ
- ✓ FreeIDの未来に期待すること

お役立ち資料  
お問い合わせ

ザ・パークハビオSOHO横浜関内

所在地：神奈川県横浜市中区

設置箇所：エントランス、宅配、メールボックス、駐輪場入口、コワーキングスペース入口、住戸扉

規模：鉄筋コンクリート造地上15階・地下1階／住戸84戸

事業者：三菱地所レジデンス株式会社

## 安田不動産-The glow Mitaへ導入理由

## 経営層から面白いことをやろうにこたえられるFreeID

- **新しさ、使いやすさ、先進性**に合うこと
- 鍵交換の必要がなく、**管理する側の手間を省け**SDGsの観点からも魅力的
- ミーティングルームに設置された予約サービス「FreeID Reserve」への要望も**柔軟性が高く開発対応が早い**
- **アプリから**使用したい**時間を指定**して、施設の**予約が可能**

## 導入効果と将来の展望

- 24時間365日のコールセンターや**手厚いカスタマーサクセス**があり、管理会社からのクレームもない
- 設定していた賃料よりも**10%ほど高くリーシング**できている



安田不動産株式会社が手がける、東京都港区にあるマンションとオフィスが共存する「The glow Mita」。オール顔認証マンション及びオフィスとして、顔認証IDプラットフォーム「FreeID（フリード）」の導入に至った経緯や効果、今後の展望を開発事業本部の渡邊さんにお話しいただきました。

## 継承×創造が安田不動産のDNA

## The glow Mita

所在地：東京都港区

設置箇所：エントランス、宅配、メールボックス、エレベーター、各住戸扉、駐輪場、非常口、各オフィス扉、会議室

規模：鉄筋コンクリート造地上12階、住戸44戸、オフィス7区画

事業者：安田不動産株式会社

- ✓ 継承×創造が安田不動産のDNA
- ✓ 共存・共栄がコンセプト
- ✓ 経営層からの面白いことをやろうに答えられるFreeID
- ✓ FreeIDの設置箇所と利用イメージ
- ✓ FreeIDの導入効果と将来の展望

お役立ち資料

お問い合わせ

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



連携性や拡張性に乏しい国内大手プレイヤーのシステムに対し、  
FreeIDは採用範囲に応じた適正コストで導入・拡張が可能。

## 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

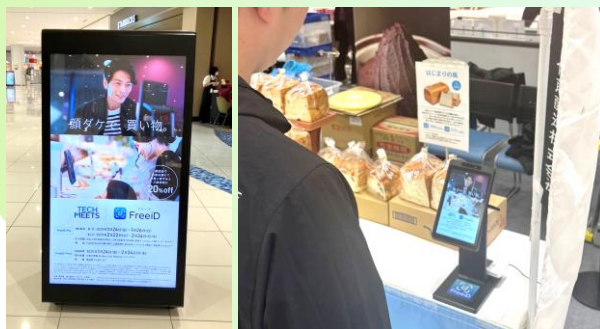


ファンクラブ会員向け「スカイボックス顔認証入場」

## 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**

## 自治体×顔認証

### DXYZ が麻布十番商店街の「スマート防災体験会」で「FreeiD」を実証提供

「顔だけで、避難所受付」により正確かつ迅速な情報管理を実現

- 受付時間の短縮と、避難者情報をリアルタイムで把握できる為、情報管理の正確性・利便性の向上につながる
- 時間短縮だけでなく、ダッシュボードを用いたリアルタイムでの避難情報の可視化を可能にすることで、情報管理の利便性向上につながるべく実証提供にいたる
- 顔をかざすだけで手軽に記帳を可能にすることで、避難者・管理者両方における避難所生活での負荷の軽減につながることを目指す

#### 【概要】

日時：2025年12月14日(日) 14:00~16:30

内容：防災時を想定し、避難してきた際の身元確認の為に顔認証受付体験を提供

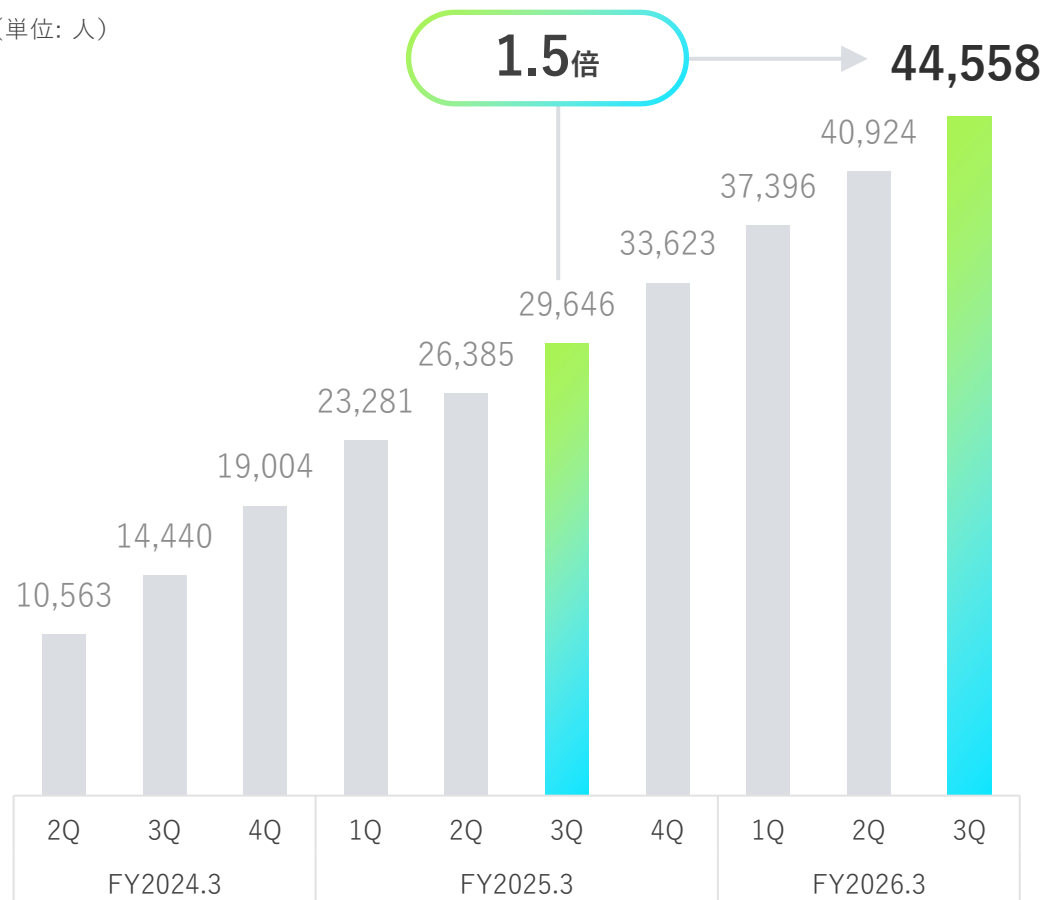
その他、株式会社NTTドコモによる移動基地局車、麻布消防署によるはしご車・地震体験車・煙体験ハウス、港区麻布支所協働推進課による防災啓発品展示と配布

参加特典：FreeiD会員登録とスマート防災体験会受付を完了いただくことで、顔認証実証店舗で使用できるクーポン(500円券×2枚：計1,000円分)を配布予定



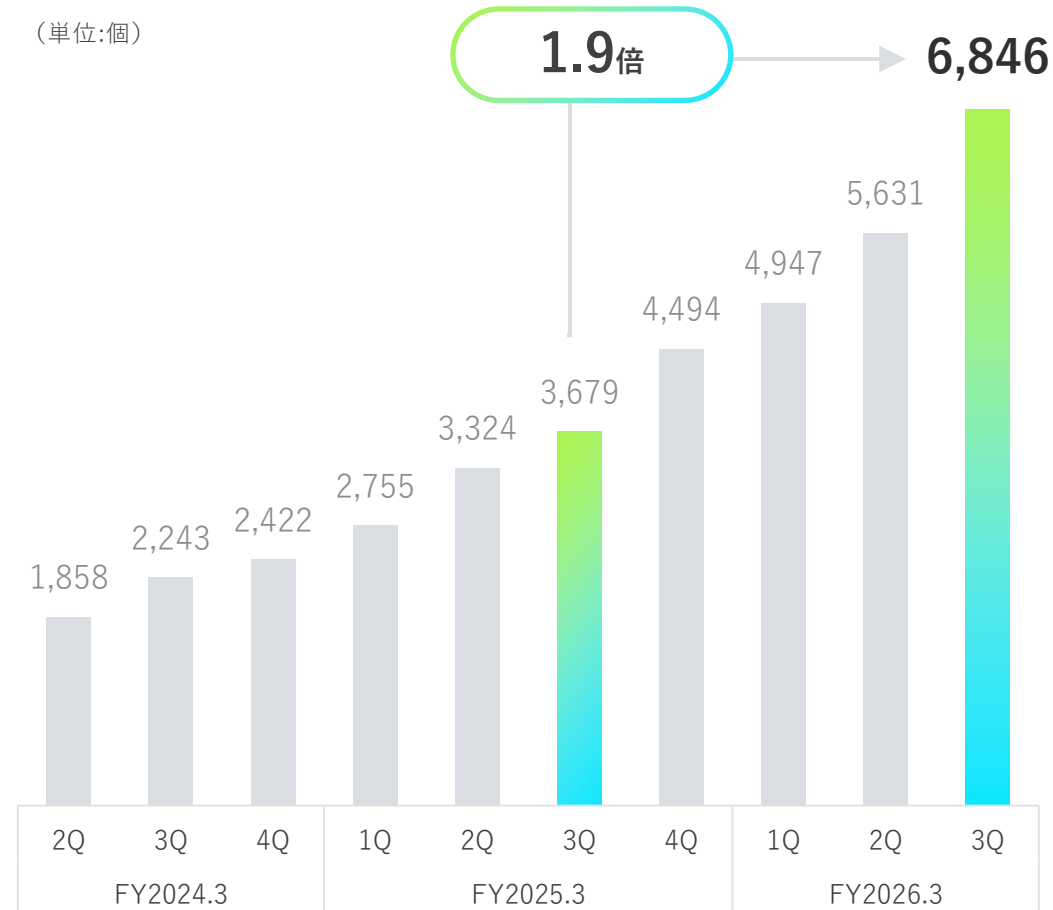
「FreeID」ユーザー数

(単位: 人)



ソリューション数(導入デバイス数)

(単位: 個)



# 「FreeID」に関する主な特許例

DX推進事業

DX不動産事業

## 特許取得数

(2025年12月末時点)

41件

## 特許新規査定数

(2026年第3四半期中)

4件



## 顔認証プラットフォーム

特許番号：特許6839313・特許6985460・特許703887・特許7230074

- ・ アプリケーションから1度の顔情報登録で様々な対応が可能
- ・ 利用場所や状況に応じて最適な顔認証エンジンとデバイスの選択が可能

## あらゆるサービスとアプリのIDを顔認証で統合

特許番号：特許7096939

- ・ サービス、アプリごとにあるIDが顔認証プラットフォーム利用することで容易に連携が可能

## 顔画像を秘密分散で管理

特許番号：特許7151015

- ・ 顔画像を文字列に変換してルールに従って複数に分割
- ・ ユーザー識別情報と紐づけて複数のデータストアに送信して保存

## 各種設備との連動性

特許番号：特許6804678・特許6896131・特許6829789・特許7096941

- ・ 自動ドア、宅配BOX、エレベーター、専有部の扉などあらゆる住宅設備と連携
- ・ 宅配BOXとエレベーターは部屋番号との紐づけで自動開錠や居住階への着床も連動

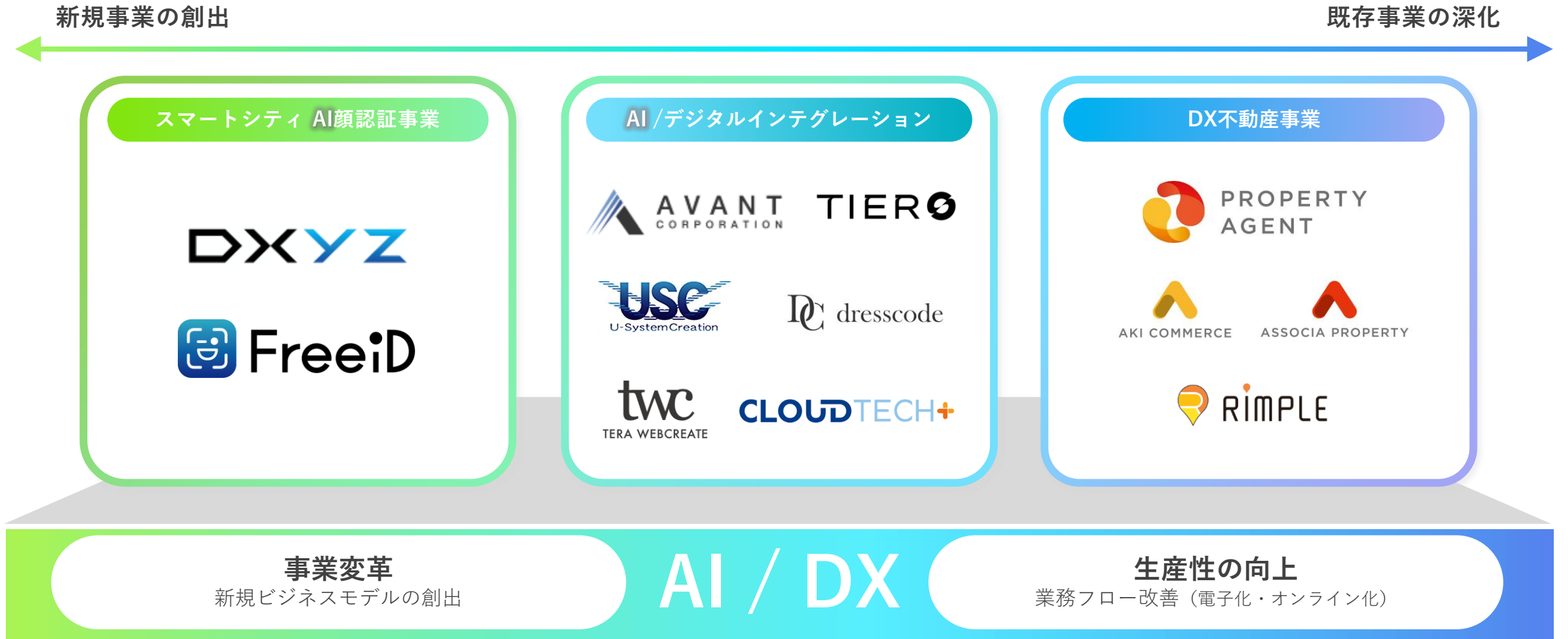
## その他機能

特許番号：特許7038877・特許7055924・特許7245377

- ・ オフィス来訪者の顔認証受付
- ・ 置き配機能や飲食予約機能
- ・ 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

# 当社グループの展開する事業

DXを基盤とした既存事業の深化と新規事業の創出



## 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 / デジタルインテグレーション

AVANT  
CORPORATION

TIERO

USC  
U-SystemCreation

dresscode

twc  
TERA WEBCREATE

CLOUDTECH+

- 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

PROPERTY  
AGENT

AKI COMMERCE

ASSOCIA PROPERTY

RIMPLE

他クライアント企業様へDX推進ノウハウを展開

## グループ内再編

### アヴァント、オムニサイエンス、シービーラボを統合

2026年1月1日を効力発生日として実施

- アヴァントを基幹として実施し、アヴァントを存続会社、オムニサイエンスを消滅会社とする吸収合併
- アヴァントを承継会社、シービーラボを分割会社とする吸収分割

#### — 経営統合の目的・スキーム —

- DX推進事業は、5年前の事業開始以降、毎年30%を超える成長を実現
- 2029年3月期の売上高100億円を目指すため、3社の持つ強みを融合させ、さらなるシナジーの発揮、事業運営の効率化・意思決定の迅速化、グループ内経営資源の最適化を図る

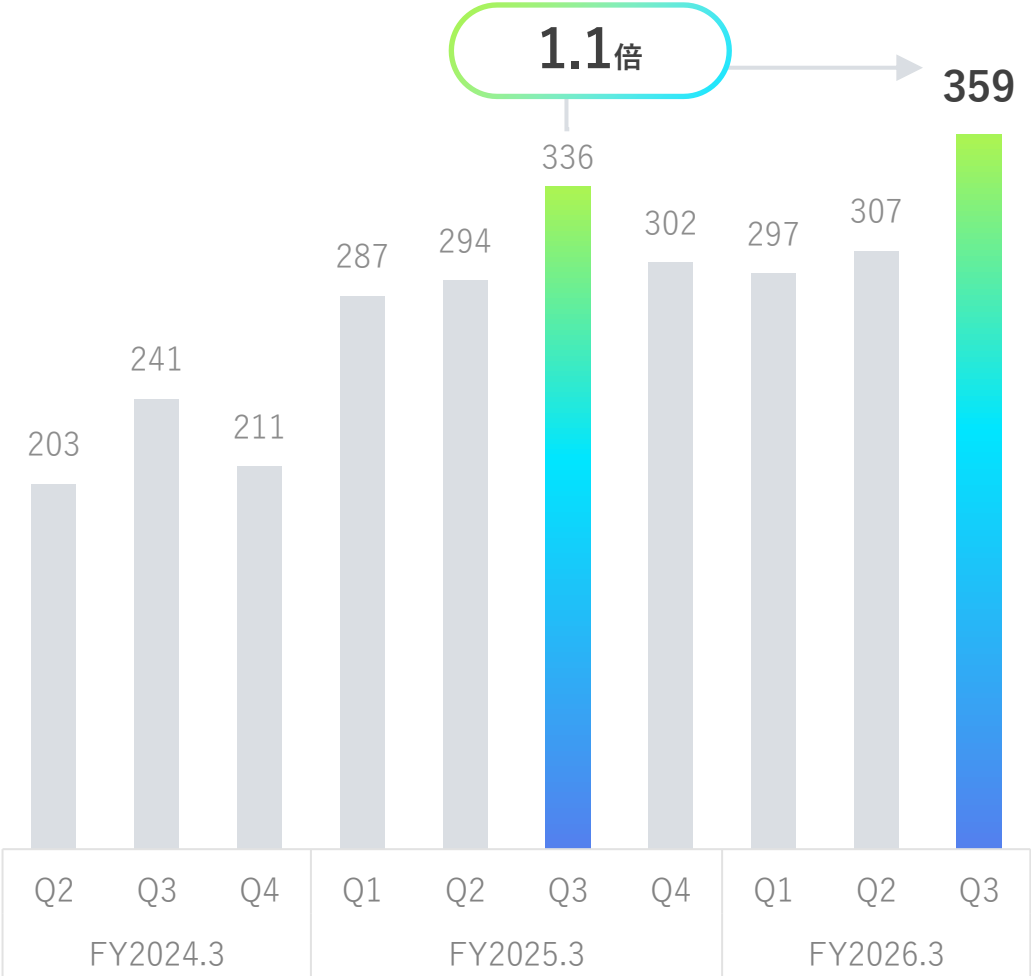


DX推進・支援実績

278社 (YoY: +85社)



SI稼働案件数

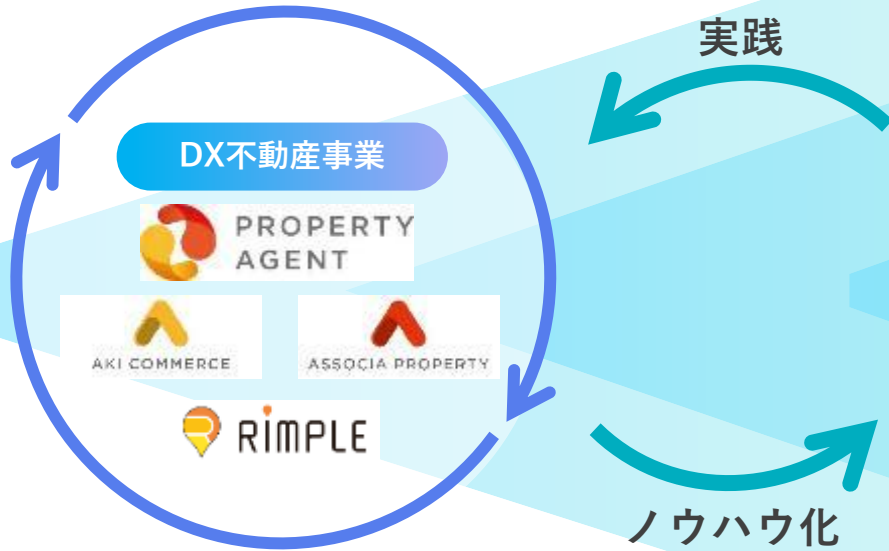


## AIソリューション提供カンパニーへ

デジタル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

AI活用による生産性向上で  
事業DXのパイオニアへ



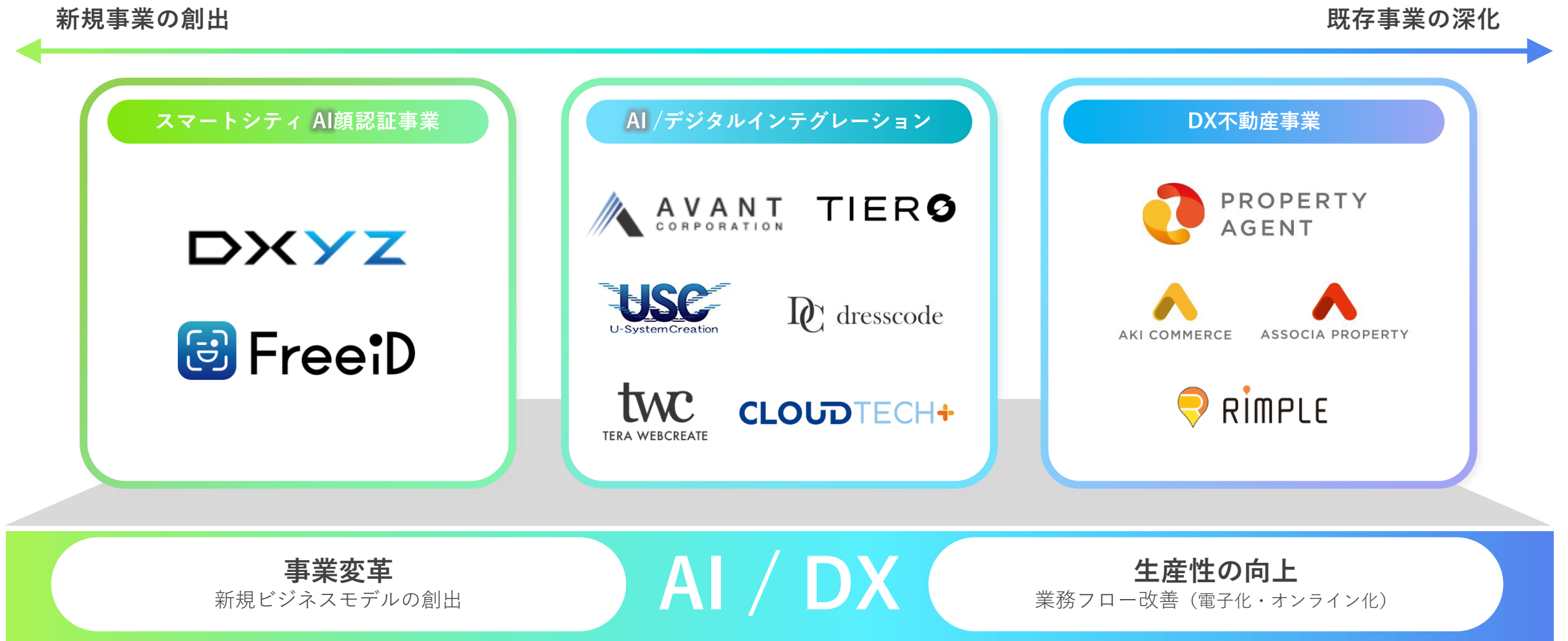
AI活用による業務再定義  
により生産性向上

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

DX不動産事業で蓄積した  
ノウハウを活用して、  
AIソリューションを供給

# 当社グループの展開する事業

DXを基盤とした既存事業の深化と新規事業の創出



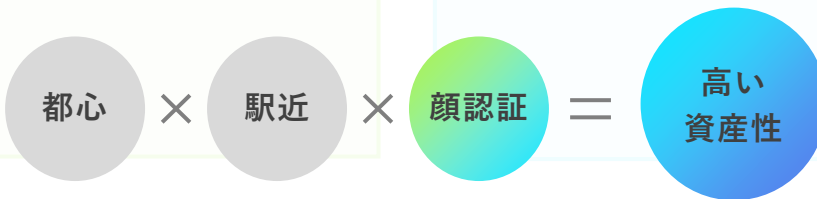
投資用新築コンパクトマンション  
20~25㎡



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



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

# 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

## 事業コア（DX不動産会員数）

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



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

**189,256人**  
(YoY: +6,221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

# 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？

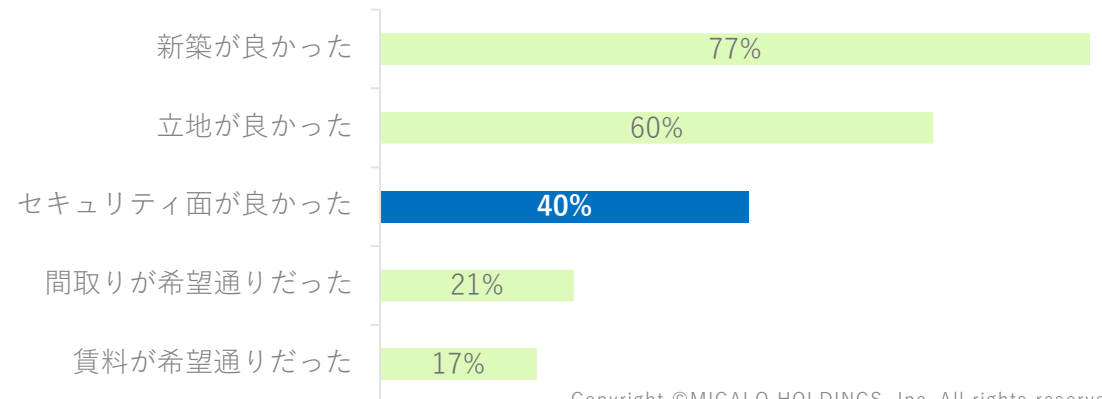
## 94%の入居者が次の物件にも顔認証を希望



■ 強く希望する ■ 希望する ■ 希望しない ■ 全く希望しない

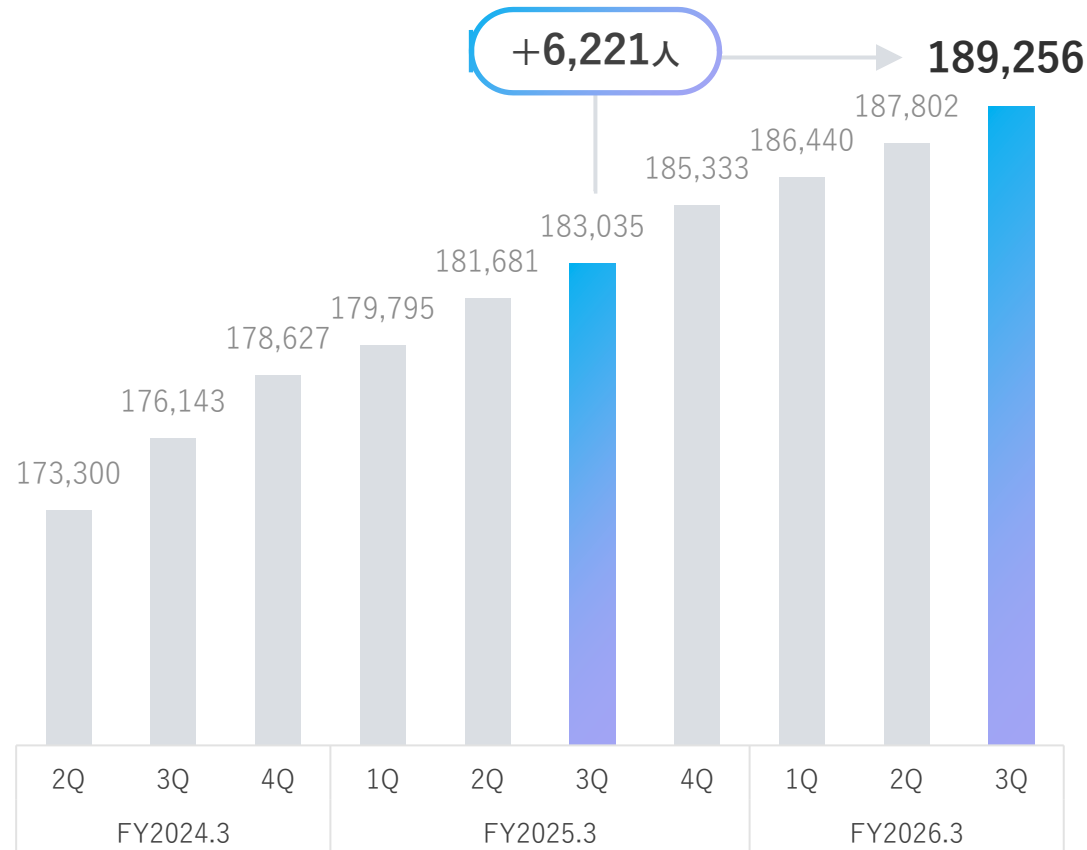
Q.入居を決められた際にどの点を魅力に感じられましたか？

### 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



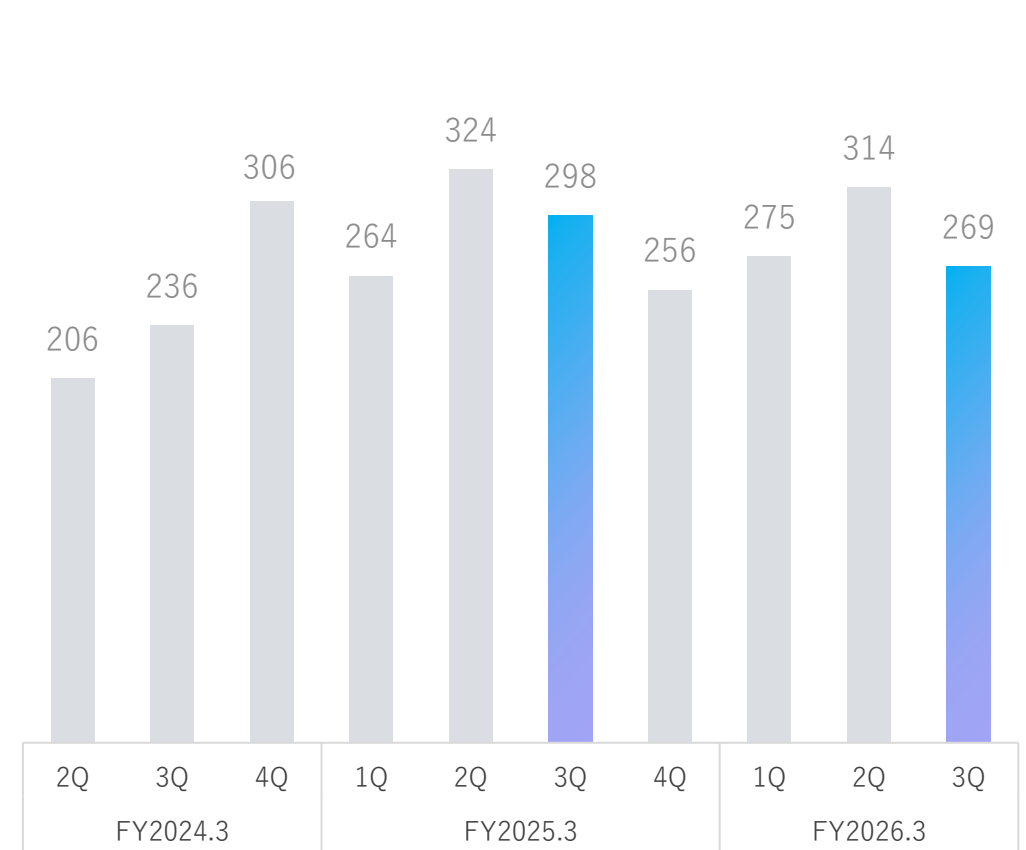
DX不動産会員推移

(単位: 人)



販売契約数 推移

(単位: 件)



※販売契約数は契約ベースで表示

### 3. 2026年3月期第3四半期 連結決算の概要

---

## 2026年3月期第3四半期の決算ハイライト①

### 売上高

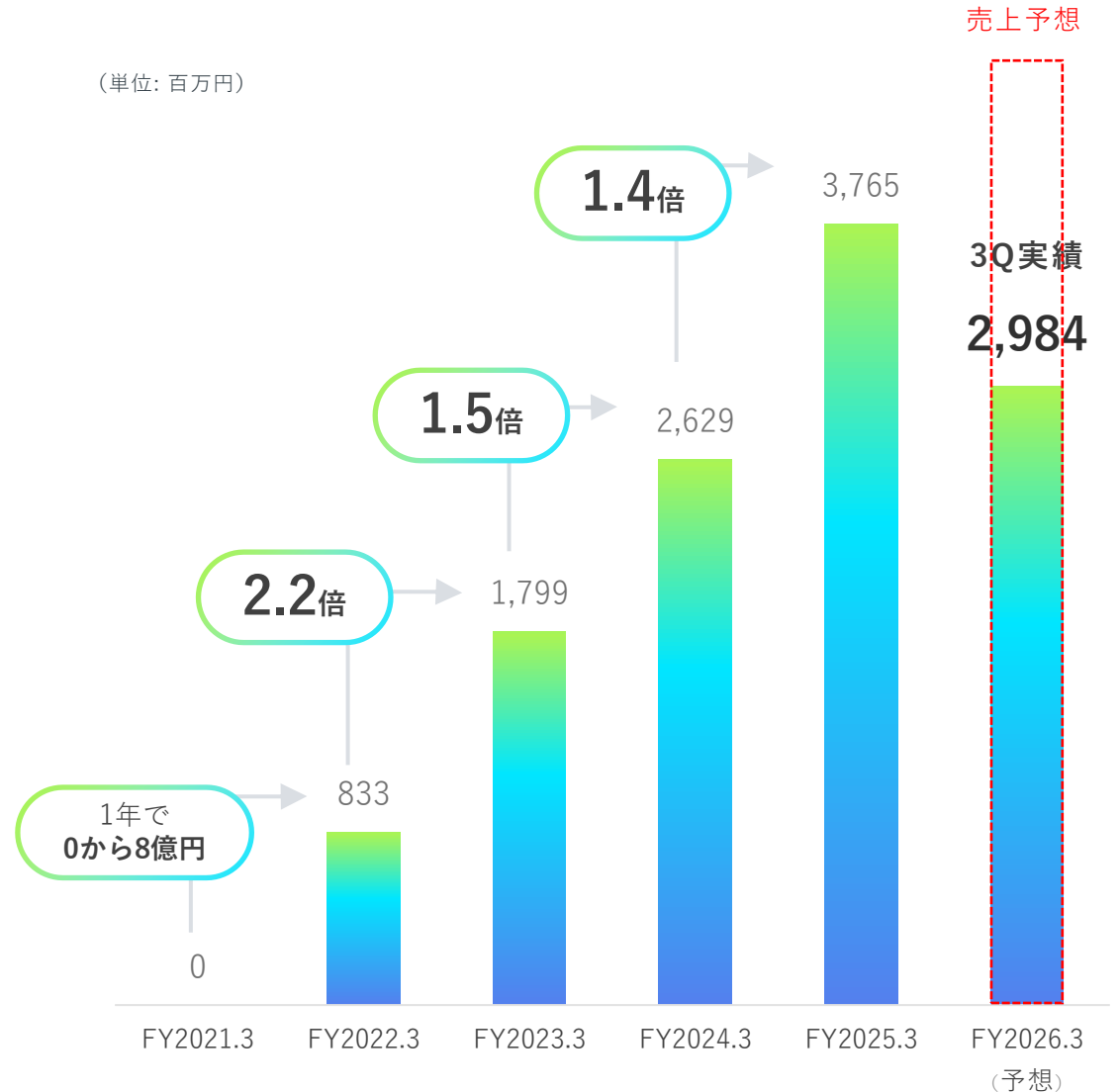
**40,058**百万円  
(YoY -0.7%)

### 営業利益

**2,469**百万円  
(YoY +5.4%)

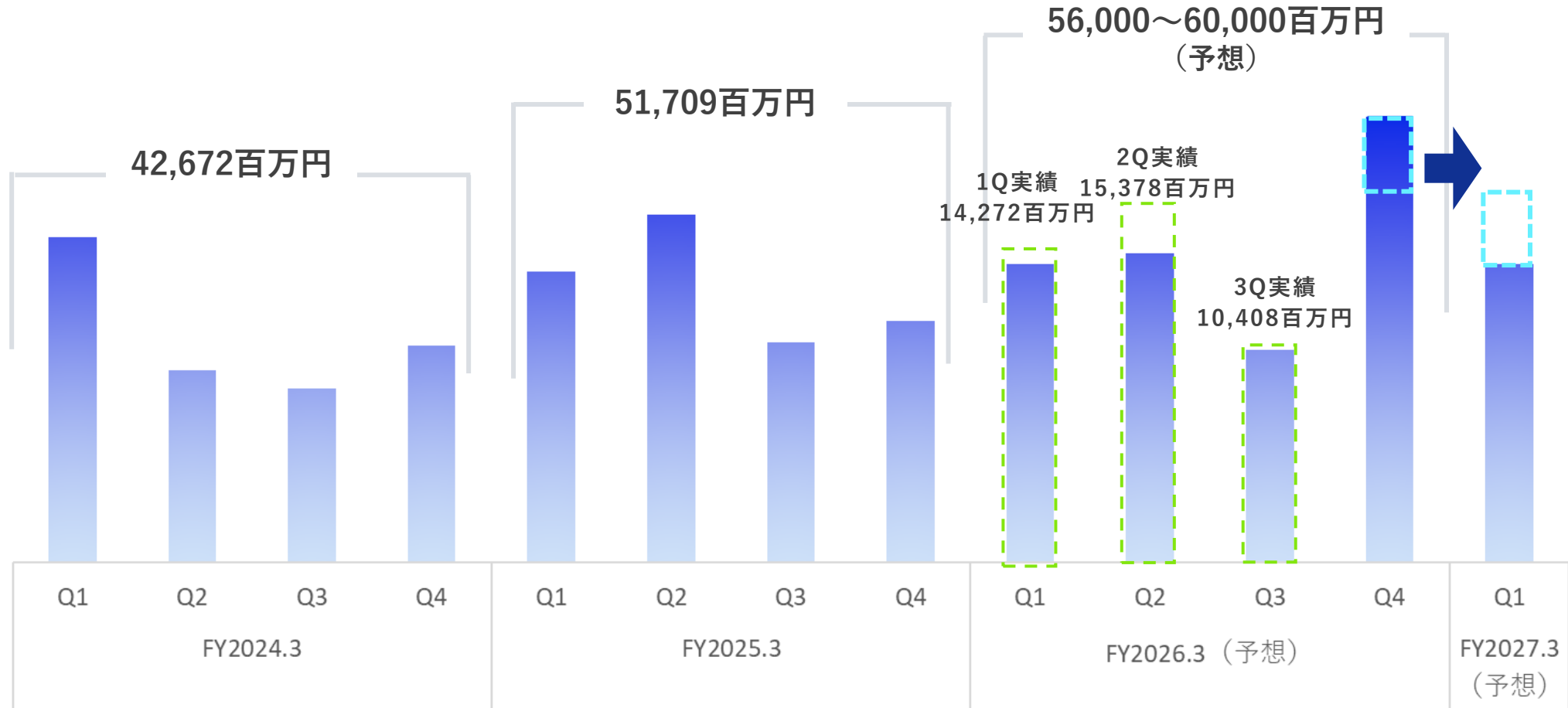
- ・売上高は、DX推進事業で四半期累計売上高が過去最高に。DX不動産事業も投資用マンションの販売価格が想定よりも高く、販売数も計画通り推移したことから全体として前年同期の水準を維持し堅調に推移
- ・営業利益は、DX不動産事業の販売価格が伸びたこと、DX推進事業において事業の収益化が順調に進捗し黒字化したことにより前年比+5.4%の24億円と増益ペースを維持

### DX推進事業 売上高



## 2026年3月期第3四半期の決算ハイライト②

- ・第3四半期売上高は**計画通り**。物件価格の上昇により、**今期業績は順調に進捗**
- ・営業利益進捗は**非常に良く上振れ余地があり**、**PJ利益最大化**のため、第4四半期の新築物件の一部引渡しを**翌年度に変更**することを検討中



## 2026年3月期第3四半期 連結損益計算書

- ・売上高は、引渡数が前年同期と同水準で進捗したことにより横ばい、内訳では新築投資用物件の販売比率が上昇
- ・営業利益は、新築投資用物件の比率が上昇したことに加え、全体として販売単価が高まったこと、DX推進事業の収益化が進んだことにより増益

単位：百万円	FY2025.3 1Q~3Q	FY2026.3 1Q~3Q	増減額	増減率
売上高	40,340	<b>40,058</b>	-282	-0.7%
営業利益	2,343	<b>2,469</b>	+126	+5.4%
経常利益	1,876	<b>1,928</b>	+51	+2.8%
親会社株主に 帰属する 当期純利益	1,298	<b>1,213</b>	-84	-6.5%

## 2026年3月期第3四半期 セグメント別業績

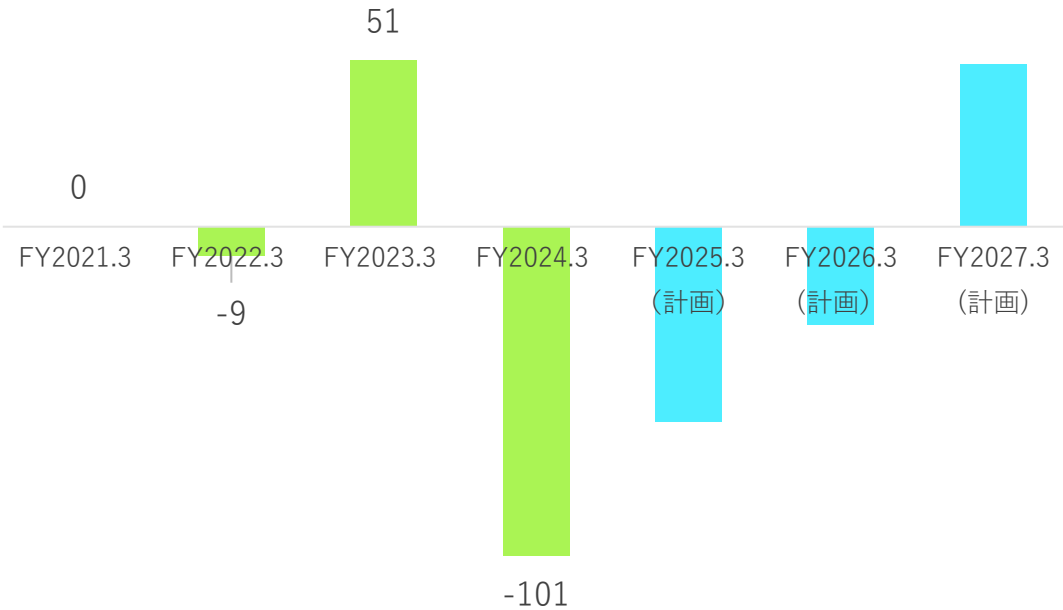
- ・ DX推進事業は、順調なFreeiD導入の増加と新規受注の増加、M&Aの効果でQ3の3か月営業利益1.5億強で増収増益
- ・ DX不動産事業は、前年同期より新築物件の販売比率が高いこと、中古物件の粗利が増加していることにより増益

単位：百万円	FY2025.3 1Q~3Q	FY2026.3 1Q~3Q	増減額	増減率
売上高	40,340	<b>40,058</b>	-282	-0.7%
DX推進事業	2,644	<b>2,984</b>	+340	+12.9%
DX不動産事業	37,770	<b>37,194</b>	-575	-1.5%
調整額	-73	<b>-120</b>	-46	-
営業利益	2,343	<b>2,469</b>	+126	+5.4%
DX推進事業	-56	<b>81</b>	+137	-
DX不動産事業	3,135	<b>3,286</b>	+150	+4.8%
調整額	-736	<b>-897</b>	-161	-

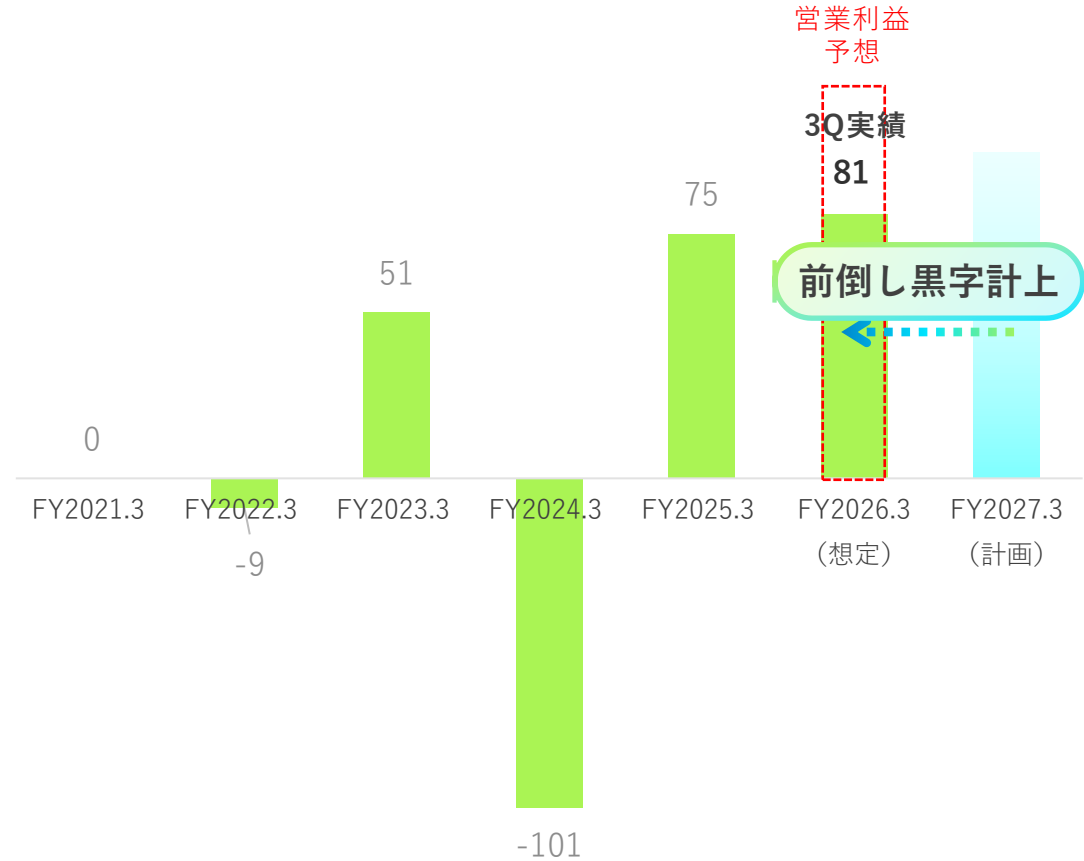
# DX推進事業の営業利益

- ・ DX推進事業は、積極的な人材採用やM&Aなどを計画し前期、当期は先行投資期として赤字計画で事業展開
- ・ この先行投資が早期に結実し、足許では投資を継続しながらも収益は拡大し、FY2027.3期より**1年早く黒字計上**想定

DX推進事業 営業利益推移  
<2024.3期末計画時>



DX推進事業 営業利益推  
<2026.3期中>



## 2026年3月期第3四半期 BSハイライト

- ・ 戦略的に前期から今期に変更した新築物件の引渡しが順調に推移し、棚卸資産はやや減少
- ・ 物件引渡しによる資金化と増資により現預金は増加、財務基盤は強化され、今後の成長に向けた土台を形成

単位：百万円	FY2025.3	FY2026.3 3Q	増減額	増減率
総資産	54,506	<b>56,564</b>	+2,058	+3.8%
現預金	6,895	<b>8,900</b>	+2,005	+29.1%
棚卸資産	44,218	<b>44,073</b>	-145	-0.3%
有利子負債	38,382	<b>36,701</b>	-1,680	-4.4%
純資産	11,273	<b>15,127</b>	+3,853	+34.2%
管理指標	FY2025.3	FY2026.3 3Q	差異	管理基準値
ROE	12.9%	-	-	12.0%
ネットD/Eレシオ	2.83倍	1.87倍	-0.96	～2倍
自己資本比率	20.4%	26.3%	+5.9%	25%

## 4. 業績予想に対する進捗と株主還元について

---

## 2026年3月期 通期業績予想に対しての進捗(2025年12月15日修正後)

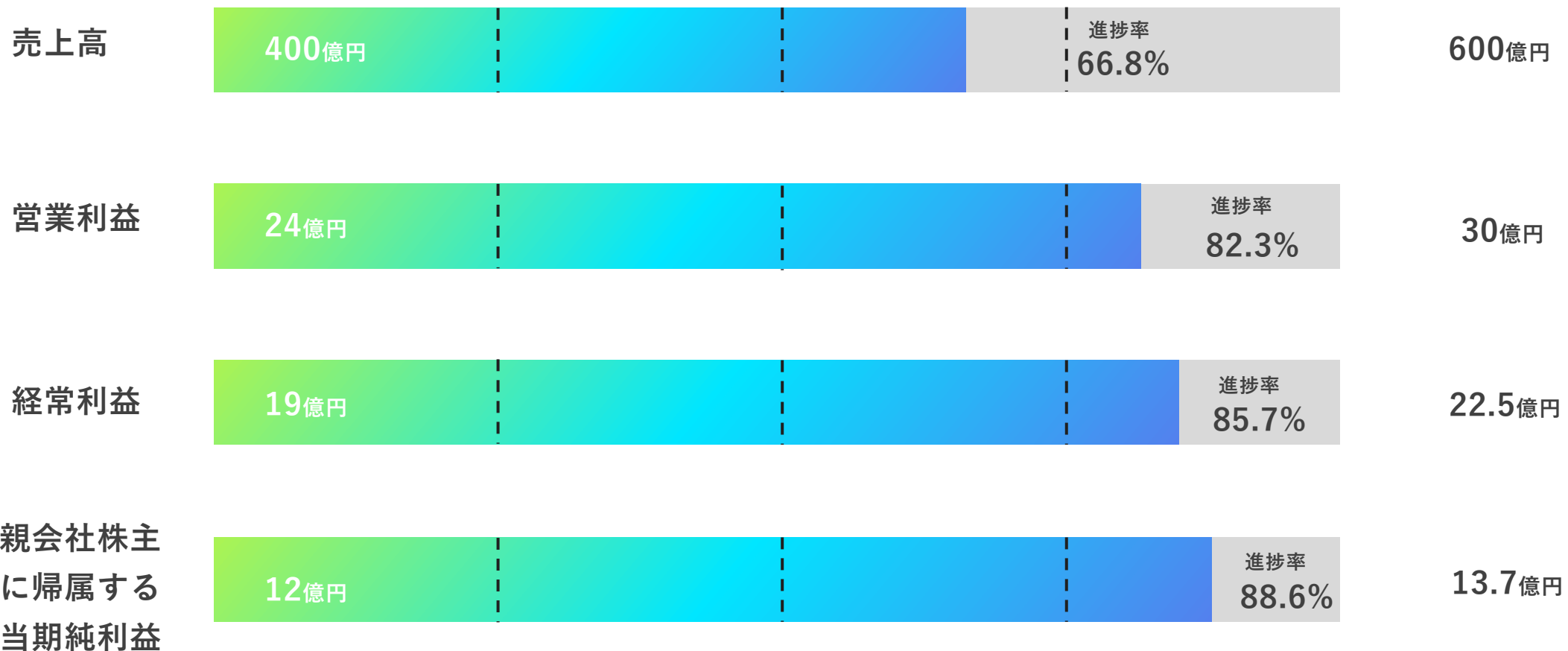
- ・売上高は業績予想に対して進捗率66.8%と順調に進捗
- ・各段階利益はDX推進事業の収益化とDX不動産事業における販売価格の上昇で想定より高い進捗率
- ・業況も良く、利益進捗も非常に良いため、DX不動産事業の利益最大化を図るため、一部引渡しの来期への変更を検討

単位：百万円	FY2026.3 予想	FY2026.3 1Q~3Q実績	進捗率
売上高	60,000	40,058	66.8%
営業利益	3,000	2,469	82.3%
経常利益	2,250	1,928	85.7%
親会社株主に 帰属する 当期純利益	1,370	1,213	88.6%

## 2026年3月期 通期業績予想に対する進捗状況(2025年12月15日修正後)

- ・売上高は業績予想に対して進捗率66.8%と順調に進捗
- ・各段階利益はDX推進事業の収益化とDX不動産事業における販売価格の上昇で想定より高い進捗率
- ・業況も良く、利益進捗も非常に良いため、DX不動産事業の利益最大化を図るため、一部引渡しの来期への変更を検討

<業績予想>



## 株主優待について

- ・ 2023年10月2日にホールディングス体制に移行し、DXを基軸としたビジネス展開を強化・推進
- ・ 2026年3月期の通期業績予想の各段階利益を上方修正し、実質的前身であるプロパティエージェントから通算して、売上高及び営業利益が過去最高となる予想
- ・ DX推進事業の2026年3月期事業利益が黒字となる見通しがたったため、株主優待を実施

### 対象

2026年3月末時点（基準日）の株主名簿に記載または記録された株主様のうち、当社普通株式**5単元（500株）**以上を保有されている株主様

### 内容

対象となる株主様1名につきデジタルギフト**10,000円分**を贈呈

### 時期

2026年6月下旬に開催予定の当社第3回定時株主総会終了後に郵送予定の「株式関係書類」に同封して発送することを予定

※本株主優待は、2026年3月期の業績達成度合いに応じて企画され、今回限り実施するものです

## 株主還元について

- ・連結業績予想に対し、実績は順調に進捗。株主様への還元方針、内部留保、自己資本比率、資金調達環境、資金水準を総合的に勘案し、1株当たり期末配当金を5円50銭、年間配当金を8円50銭と予想

	2025/3月期 配当実績	2026/3月期 期初予想	2026/3月期 修正予想
中間配当	3円	3円	3円
期末配当	4円	5円	5.5円
年間配当	7円	8円	8.5円

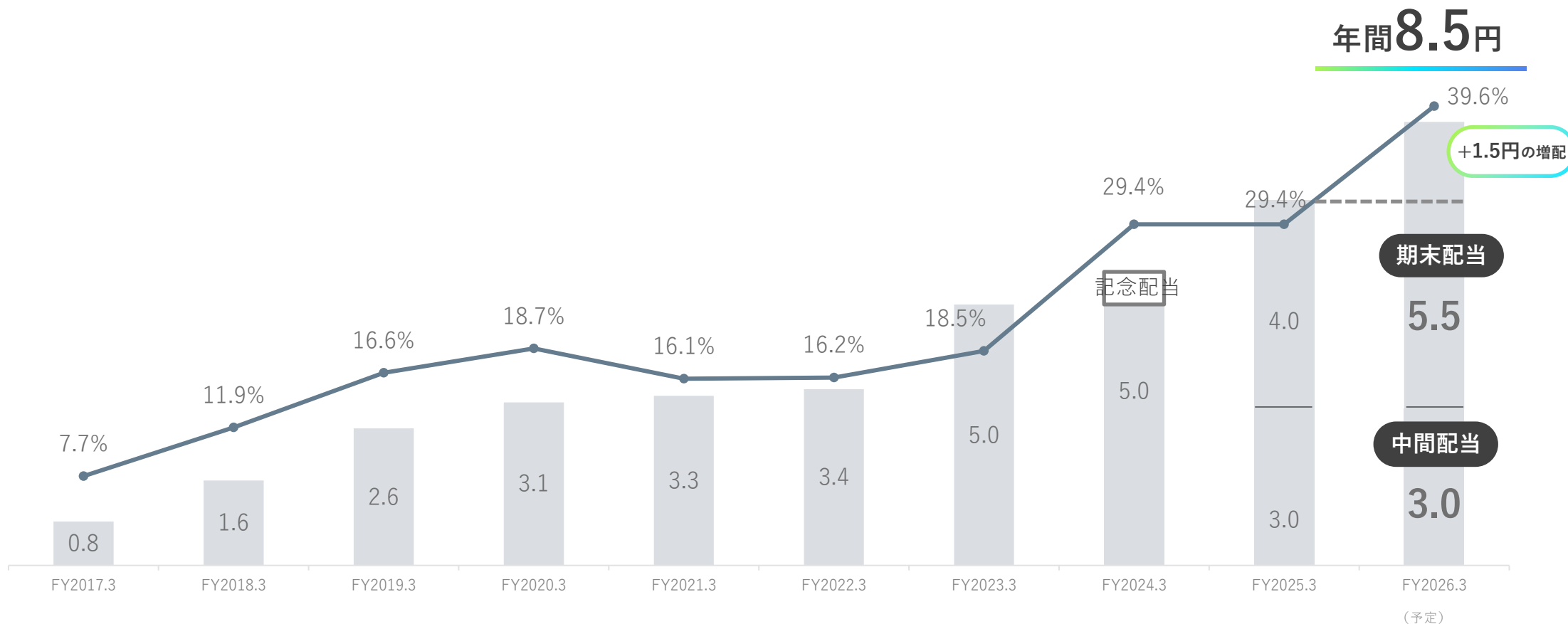
普通配当前年比較 +1.5円の増配

期末配当 +0.5円の増配

## 株主還元（配当予想の変更について）

- ・連結業績予想に対し、実績は順調に進捗。株主様への還元方針、内部留保、自己資本比率、資金調達環境、資金水準を総合的に勘案し、1株当たり期末配当金を5円50銭、年間配当金を8円50銭と予想

配当金・配当性向



## 5. ニュース

---

## 導入事例インタビュー

リリース概要

### DXYZがホームページに「FreeiD」の導入事例ページを追加

#### 「導入事例」拡充で、“顔認証”の浸透を可視化

- 進む顔認証マンションの導入事例を体系的にまとめて公開し、「顔だけで、暮らす。」魅力を広く伝えていく
- 住宅業界における「顔だけで完結する新しい暮らし」の定着を後押しする
- 顧客からのリアルな評価、そこに暮らす入居者の声などを体系的に整理し、“顔だけで、暮らす。”という新しい生活様式がスタートしているという事実を、広く共有

導入事例ページ：

<https://freeid.dxyz.co.jp/works/>



▲デベロッパー、管理会社のインタビューを順次公開

## DXYZの「FreeID」が北海道ジェイ・アール都市開発の「ジュノール千歳真々地」に導入

顔認証の登録・切替は管理会社を介さず入居者自身で安全に実行可能

- 賃貸マンション「ジュノール」は、「鉄道の利便性」と「魅力ある生活環境」をブランド価値とし、“心はホット、くらしはスマート”がコンセプト
- 従来の「鍵を差し込む」「カードをかざす」といった入館スタイルから、より直感的でストレスのない“顔認証による入館”が注目され、入居者がより安全に、よりスムーズに暮らせる新しい生活を提供
- エントランス・ポスト一体型宅配ボックスに導入



▲ 外観エントランス



▲ 内観エントランス

### 【ジュノール千歳真々地 物件概要】

住所：千歳市真々地2丁目389-7

交通：千歳相互観光バス バス停「千歳高等支援学校前」徒歩5分

戸数：25戸

竣工時期：2026年2月(予定)

入居開始時期：2026年3月(予定)

物件サイト：[https://www.jrhokkaido.co.jp/junord/page\\_chitose.html](https://www.jrhokkaido.co.jp/junord/page_chitose.html)

リリース概要

## DXYZの「FreeiD」が北ガスライフフロントが開発する「EFUTE北円山」に導入

### 北ガスライフフロントが開発する複数物件に「FreeiD」導入決定

- 北ガスライフフロント「EFUTE」シリーズは、北海道ガスグループが展開する高断熱・省エネ賃貸マンションブランドで、快適性・安全性・環境性能を兼ね備えた次世代の住まいを提供
- 最先端のセキュリティ技術と、デジタルの力による利便性の高い暮らしの実現が評価
- 円山エリアは、北海道神宮や円山公園など自然豊かな環境と、都心へのアクセスの良さを兼ね備えた人気の住宅地
- エントランス・宅配BOXに導入



▲ 外観



▲ エントランス

### 【EFUTE北円山 物件概要】

住所：札幌市中央区北5条西19丁目24番地2  
交通：地下鉄東西線「西18丁目」駅 徒歩12分/JR千歳線「桑園」駅 徒歩15分  
戸数：23戸  
竣工：2025年10月末  
間取り：1LDK、2LDK  
入居開始時期：2025年11月

## DXYZの「FreeiD」がFYCが管理する「FRC梅屋敷」「CITY WALK馬込」その他多数物件に導入

### FYCにとって今回が初の顔認証導入物件

- 「FRC梅屋敷」は、東京都大田区大森西に位置する新築賃貸マンション。商店街の活気と下町情緒が調和した地域で、生活利便性と温かみのある住環境を両立できる街
- 「CITY WALK馬込」は、東京都大田区山王に位置する新築賃貸マンション。都心へのスムーズなアクセスと落ち着いた住宅街の雰囲気の魅力で、静けさと利便性を兼ね備えた暮らしやすい街
- FYCが管理する「MAXIV CITY新江古田」「CITY WALK王子」「CITY WALK下板橋」にも「FreeiD」の導入が完了
- エントランスに導入



▲ FRC梅屋敷 外観



▲ FRC梅屋敷 内観

#### 【FRC 梅屋敷 物件概要】

住所：東京都大田区大森西7-6-10  
交通：京急本線「梅屋敷」駅徒歩8分、JR京浜東北線「蒲田」駅徒歩15分  
東急池上線「蒲田」駅徒歩15分、東急多摩川線「蒲田」駅徒歩15分、京急本線「京急蒲田」駅徒歩17分  
戸数：14戸  
間取り：1R  
竣工：2025年3月

#### 【CITY WALK馬込 物件概要】

住所：東京都大田区山王2丁目41-3  
交通：都営浅草線「馬込」駅徒歩10分、JR京浜東北線「大森」駅徒歩12分  
JR横須賀線「西大井」駅徒歩18分  
戸数：14戸  
間取り：1R  
竣工：2025年10月

リリース概要

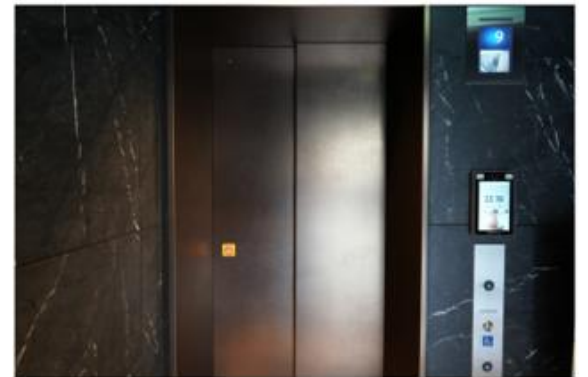
## DXYZの「FreeiD」がタカラレーベンの分譲マンション「レーベン京都河原町」に導入

### 京都府初の「FreeiDマンションPlus」導入

- 「レーベン」シリーズは、全国に展開しており、「幸せを考える。幸せをつくる。」というビジョンのもと、住む方それぞれの“幸せの花”を咲かせる里道の分譲マンション
- 今回、本物件のエントランス・宅配ボックスに顔認証IDプラットフォーム「FreeiD」を導入  
また、京都府初の「FreeiDマンションPlus」導入物件
- 両手が塞がっていても出入りのできる利便性を提供するとともに、最先端の顔認証技術で高いセキュリティを両立させ、多様化するお客さまのニーズにお応えします



▲ エントランス



▲ エレベーター

### 【レーベン京都河原町 物件概要】

住所：京都府京都市下京区河原町通松原上る西入幸竹町373-2他(番地)

交通：阪急京都線「京都河原町」駅 徒歩6分

阪急京都線「烏丸」駅 徒歩10分

京阪本線「祇園四条」駅 徒歩7分

京都市営地下鉄烏丸線「四条」駅 徒歩11分

物件サイト：<https://www.leben-style.jp/search/lbn-kyotokawaramachi/>

戸数：30戸

間取：1LDK・2LDK

竣工時期：2025年11月

入居開始時期：2025年12月中旬（予定）

## DXYZ の「FreeiD」がギンビス東京本社オフィスに導入

### 次世代認証技術で安心・快適なオフィス環境を実現

- 社員や来訪者の入退館管理における「セキュリティ強化」「利便性向上」の両立および、既存のセキュリティカードとの併用の実現に向けて、ギンビスは次世代の認証技術として注目される顔認証IDプラットフォーム「FreeiD」を導入することを決定
- 正面入口・来客用入口・役員用入口の計3カ所に設置
- 本導入により、社員の入退館管理をより安全かつスムーズに行える環境を整備
- 今後は社員食堂の決済やギンビスの全国の支店や営業所、工場への導入も視野に入れている

#### 【株式会社ギンビス】

代表者：代表取締役社長 宮本 周治

本社：東京都中央区日本橋浜町3丁目23番3号

事業内容：ビスケット、クッキー、クラッカー、チョコレート類、スナック、グミ、ラムネ等の製造・販売、海外事業展開

企業HP：<https://ginbis.co.jp/>



▲ 正面入口



▲ 来客用入口



▲ 役員用入口

## DXYZの「FreeID」が近鉄不動産の新築賃貸マンション「K-COURT谷町四丁目」に導入

### 近鉄不動産初の全住戸オール顔認証マンション

- OsakaMetro中央線・谷町線「谷町四丁目」駅徒歩4分という利便性の高い立地に位置し、ビジネス街と住宅街が交わる中央区エリアにおいて、多様な間取りを備え幅広いニーズに応える住まい
- エントランス・宅配ボックス・ゴミ置き場・通用口に加え、各戸の玄関にも顔認証IDプラットフォーム「FreeID」を導入
- エントランスだけでなく、各住戸においてまで「FreeID」を導入するオール顔認証マンション
- 両手が塞がっていても出入りのできる利便性を提供するとともに、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お応えします

#### 【K-COURT谷町四丁目 物件概要】

住所：大阪市中央区久宝寺町二丁目7番1（住居表示）  
交通：Osaka Metro中央線・谷町線「谷町四丁目」駅徒歩4分、  
Osaka Metro谷町線・長堀鶴見緑地線「谷町六丁目」駅徒歩4分  
総戸数：137戸  
間取：1DK～2LDK  
竣工時期：2026年2月(予定)  
入居開始時期：2026年3月(予定)



※今回導入物件とは異なるイメージ画像

リリース概要

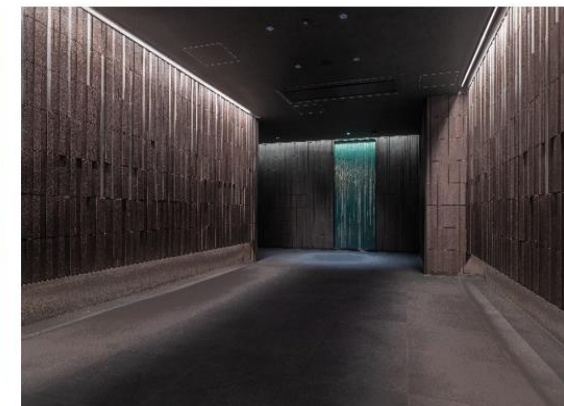
## DXYZの「FreeiD」が三菱地所レジデンスの「ザ・パークハビオ 日本橋茅場町」に導入

### 暮らしの“タイパ”を高める次世代型賃貸レジデンス

- 三菱地所レジデンスによる分譲事業で培った高い基本性能・品質と洗練されたデザインが特徴の賃貸マンションブランド「ザ・パークハビオ」のひとつ
- 三菱地所が開発・提供する総合スマートホームサービス「HOMETACT（ホームタクト）」とミガログループのDXYZの顔認証IDプラットフォーム「FreeiD」を全住戸に採用した先進のスマートホーム
- エントランス・宅配ボックス・メールボックス・共用扉に加え、各戸の玄関に導入し、共用部だけでなく全ての専有部まで「FreeiD」を導入する「全住戸オール顔認証マンション®」



▲外観



▲エントランス

### 【ザ・パークハビオ 日本橋茅場町 物件概要】

住所：東京都中央区日本橋茅場町二丁目2番5号（住居表示）  
交通：東京メトロ東西線・日比谷線「茅場町」駅徒歩3分、  
東京メトロ東西線・銀座線・都営浅草線「日本橋」駅徒歩6分、  
JR・新幹線各線「東京」駅徒歩13分  
戸数：81戸  
竣工：2026年2月9日(予定)  
間取り：1R～2LDK  
入居開始時期：2026年2月17日(予定)

# 6. Appendix

---

## 2026年3月期第3四半期の決算ハイライト③

- ・ FreeiDのマンション導入棟数は307棟となり、前年から+154棟の大幅増加
- ・ 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
- ・ 賃貸・建物管理戸数も昨年に比べて大幅に増加

DX不動産会員数<sup>(1)</sup>

**189,256人**

(YoY +6,221人)

不動産販売戸数

**1,044戸**

(YoY -45戸)

FreeiD導入マンション棟数

**307棟**

(YoY +154棟)

賃貸管理戸数

**7,038戸**

(YoY +779戸)

建物管理戸数

**5,951戸**

(YoY +488戸)

DI稼働案件数<sup>(2)</sup>

**359件**

(YoY +23件)

※2025年12月末時点

(1) 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。

(2) SI稼働案件数とはDX推進事業におけるDX支援稼働案件数を指します。

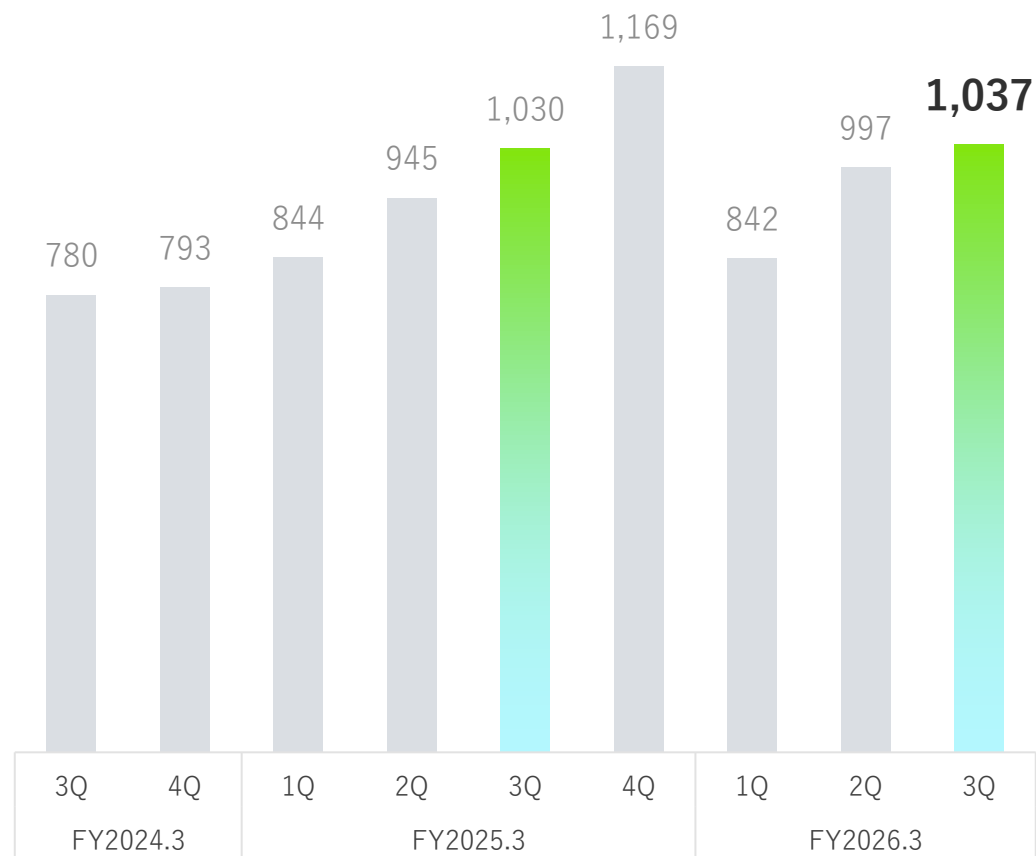
# DX推進事業

・顔認証IDプラットフォーム「FreeiD」の導入が順調に推移したことに加え、M&A（テラ・ウェブクリエイト，ユー・システム・クリエイション）による売上・利益上乘せにより増収増益、セグメント利益は黒字転換

(単位: 百万円)

DX推進事業 四半期別売上高

DX推進事業 セグメント計				
単位: 百万円	FY2025.3 1Q~3Q	FY2026.3 1Q~3Q	増減額	増減率
売上高	2,644	<b>2,984</b>	+340	+12.9%
セグメント利益	-56	<b>81</b>	+137	-



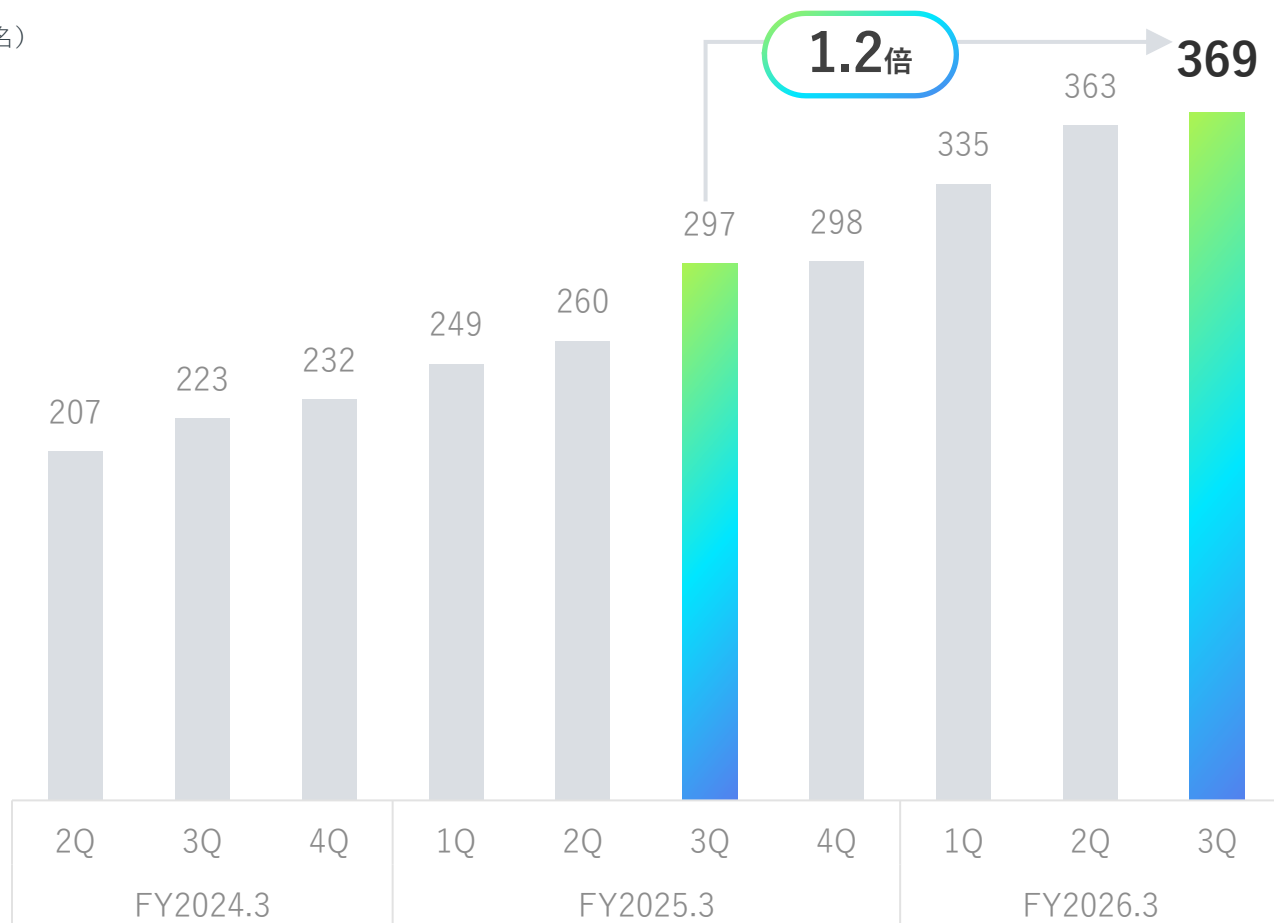
※グラフの数値は内部取引相殺前の単体積み上げのため、セグメント計の売上高と異なります。

## テック人員構成 > DXを支えるIT人員

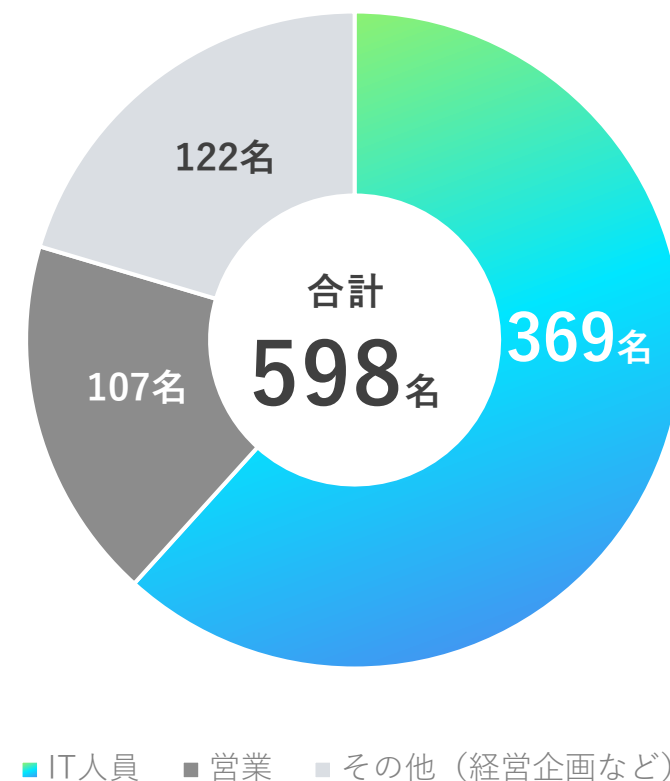
- ・グループ全体での人員数は、M&Aと採用強化などにより約600名まで増加
- ・グループ会社を統合し、更なる経営資源の最適化をはかり付加価値の高い事業展開をはかる

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不動産事業

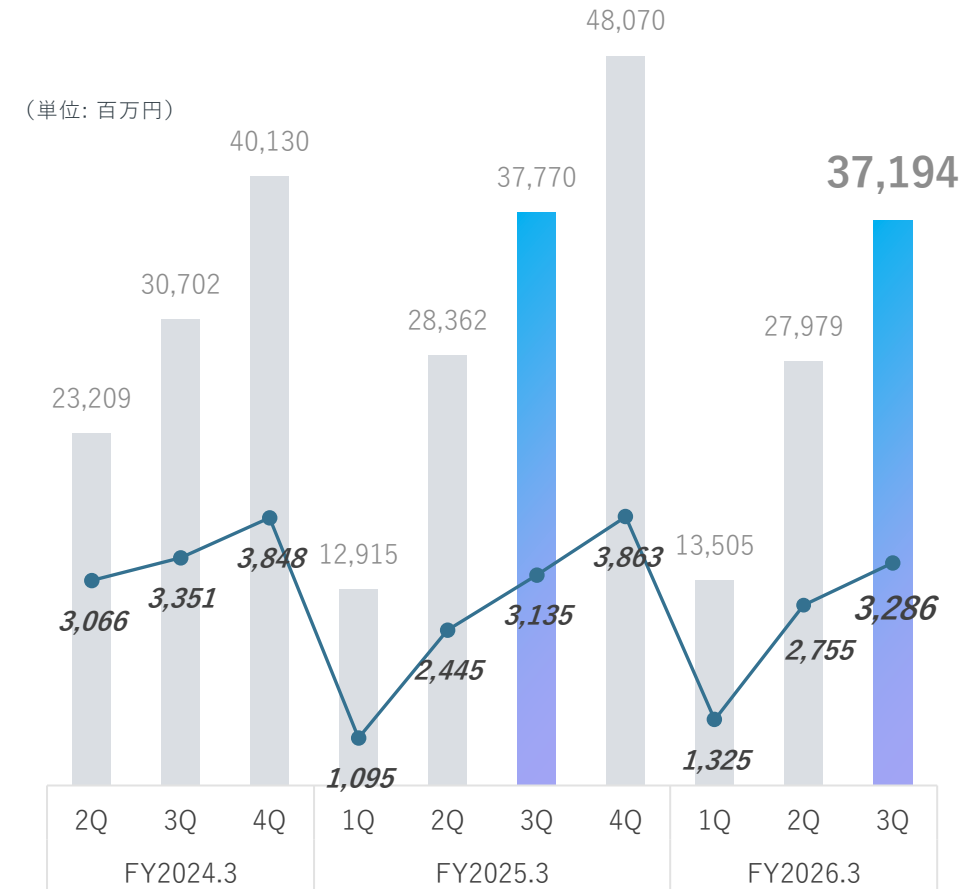
DX不動産事業

・新築投資用物件の販売数が増加し、相対的に中古投資用物件の販売数が減少、新築物件の契約済未引渡物件があるものの、総じて売上高は横ばいで推移。新築投資用物件の販売比率上昇、中古投資用物件の販売価格上昇により、全体として粗利率が上昇し、セグメント利益は4.8%の増益

### DX不動産事業 セグメント計

単位：百万円	FY2025.3 3Q	FY2026.3 3Q	増減額	増減率
売上高	37,770	<b>37,194</b>	-575	-1.5%
セグメント利益	3,135	<b>3,286</b>	+150	+4.8%

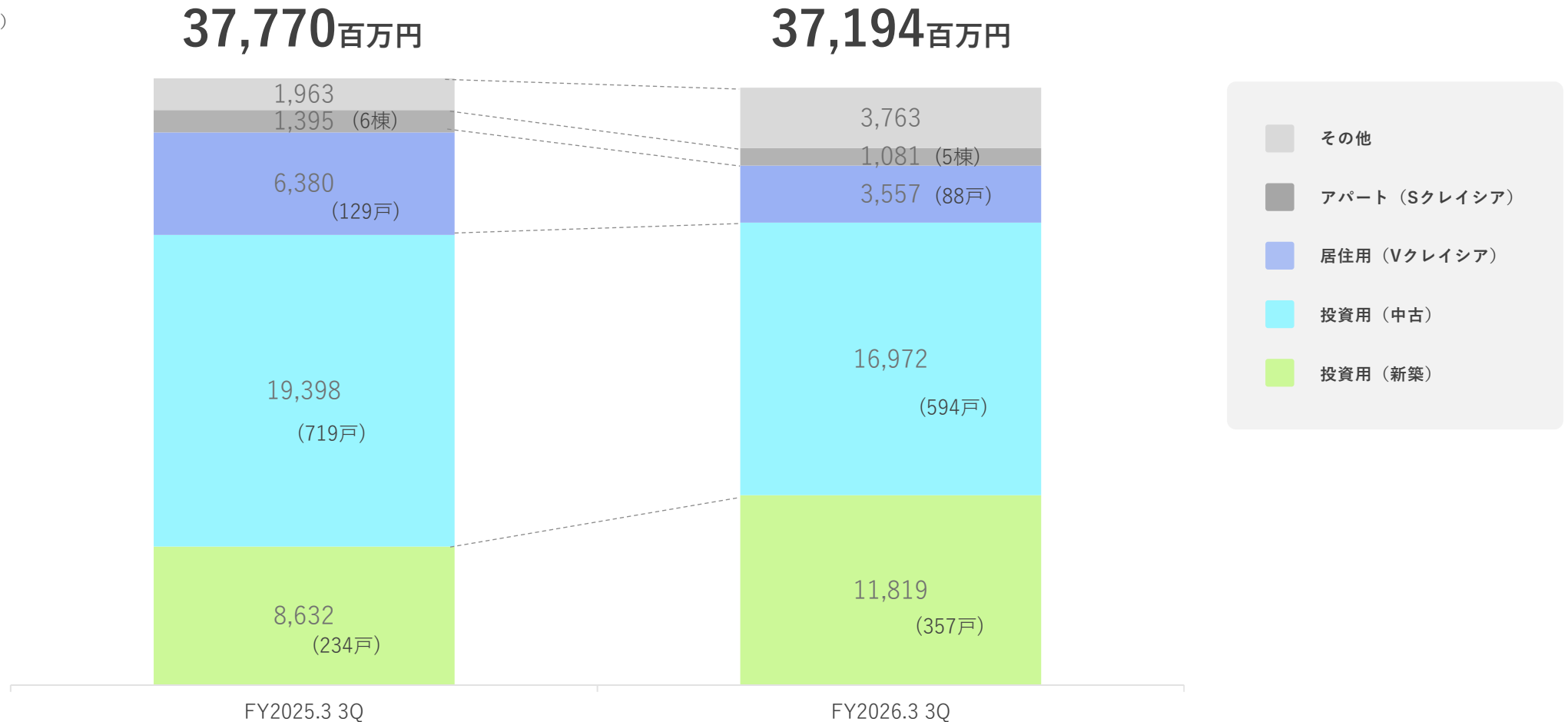
### 売上・セグメント利益推移



## DX不動産事業 セグメント売上高・販売数推移

- ・引き続き収益不動産の需要は強く、新築投資用マンションの引渡数は+123戸
- ・新築物件の価格にけん引される形で中古物件の価格も上昇し、中古物件の戸当たり利益上昇
- ・居住用物件は、郊外物件の販売が中心となり、販売単価が低いことから売上高減少

(単位:百万円)



ミガロホールディングス  
それぞれの事業シナジー

MIGALO HOLDINGS



AVANT CORPORATION はじめ他7社

- **不動産**の業務効率化AIで実現、さらにそれをパッケージ化し外部販売で高収益化
- **顔認証**のスマートシティ関連開発案件を共同獲得

DXYZ

- **不動産**における実証の繰り返しで多種多様なナレッジ・ノウハウを蓄積し、ソリューションのアップデートやサービスを拡充
- **AI DI**からのAIソリューション提供・総合的DX支援によりスマートシティ案件の獲得力向上



- **AI DI**からのデジタルソリューションにより生産性向上
- **顔認証**からの顔認証システムにより開発物件の付加価値向上

これらによって収益性を高める

# 成長のカタリストと中期目標



“デジタル”と“リアル”の融合

ミガロ独自  
収益性成長モデル

PJ AXiS  
人的資本経営推進

資金調達  
事業成長モデル強化

1 | 顔認証  
**WXYZ**

暮らしを変える

2 | AI DI  
AVANT and more BERNERS

仕事の進め方を効率化する

3 | DX不動産  
PROPERTY AGENT

価値ある不動産を提供する

グループ売上  
**1,100億円**へ



## AI×人的資本経営PROJECT

PROJECT  
AXIS

AIを活用した、AI×人的資本であらゆる価値を最大化。

AIによって生まれる新しい体験を次々と創造し、価値創出に最短最速で貢献する人材を追求。

MIGALO HOLDINGS



### AIキャンパス

勉強会によるAIナレッジの底上げ

### AI×生産性向上の実践

不動産事業におけるJRXの先行導入

### AIメディアの立ち上げ

AIナレッジ発信の「場」づくり

ミガログループ全体で、AI活用が進む仕組みづくりや、AIソリューションの実践が進む業務フローを構築。

## 人的資本経営の強化 (Project AXiS)

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。

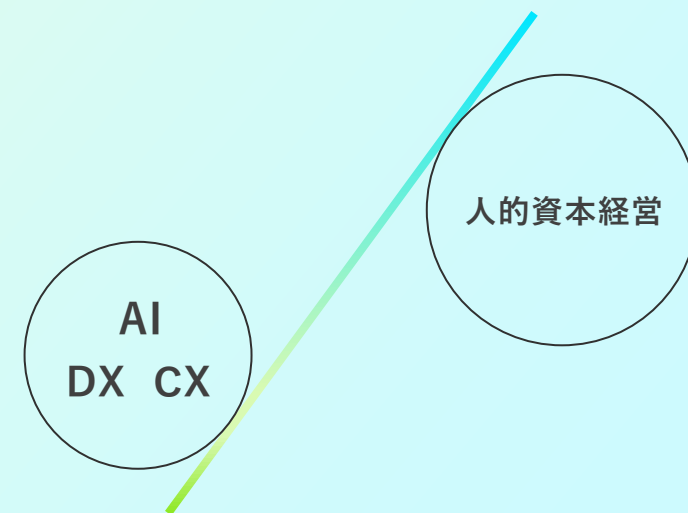
AIと人が共創関係となった時、生産性は最大化される。

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



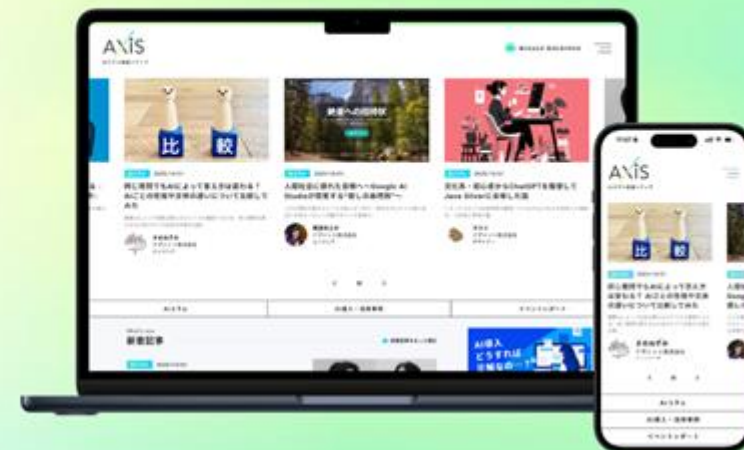
▲当日の様子

# 人的資本経営の強化（Project AXiS）

## 新しいAIメディア「AXiS（アクシス）」を立ち上げ

### エンジニア発信のメディア

- AIと人、技術と実装、そして“知”と“問い”が交差する場所
- 数々のプロジェクトを手がけてきたミガログループ各社において、AI実装の最前線に立つプレイヤーが記事を執筆
- 技術だけでなく「学びと発信」を通じた次の成長フェーズに踏み出す
- 企業のAI活用を加速させる“入り口”としての役割も担う



### 【メディア概要】

- メディア名：AXiS（アクシス）
- 運営：ミガロホールディングス株式会社
- URL：<https://axis.migalo.co.jp/>
- コンテンツ：技術解説／AIツール活用法／イベントレポート／AIコラム  
プロジェクト裏話など
- 更新頻度：週数本以上を予定

## 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。