



MIGALO
HOLDINGS

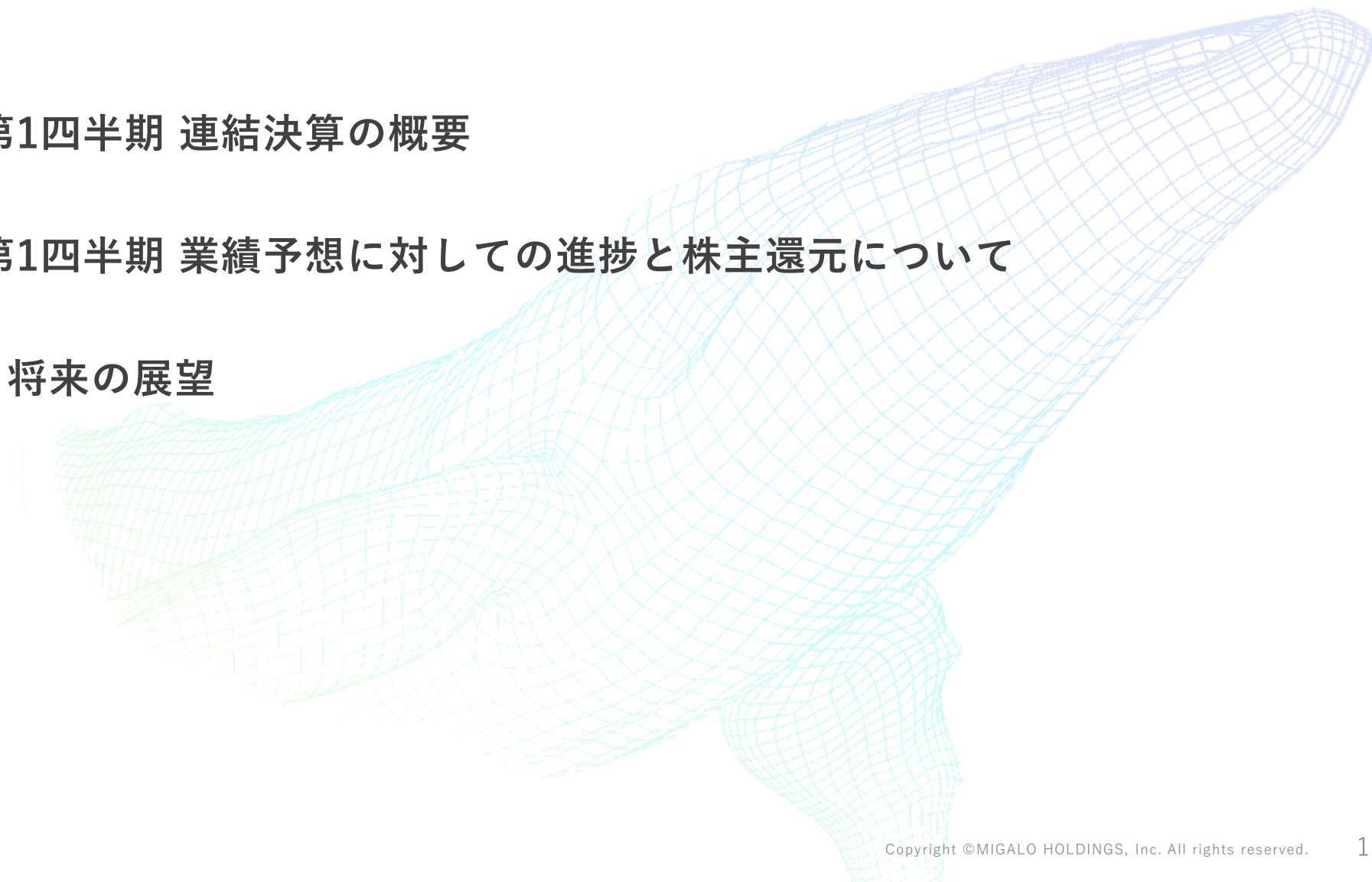
2027年3月期 第1四半期 決算説明資料

ミガロホールディングス株式会社

証券コード:5535

2026.8.6

代表取締役社長 中西 聖

1. 会社概要
 2. 2027年3月期 第1四半期 連結決算の概要
 3. 2027年3月期 第1四半期 業績予想に対しての進捗と株主還元について
 4. 各事業の内容と将来の展望
 5. ニュース
- 

1. 会社概要

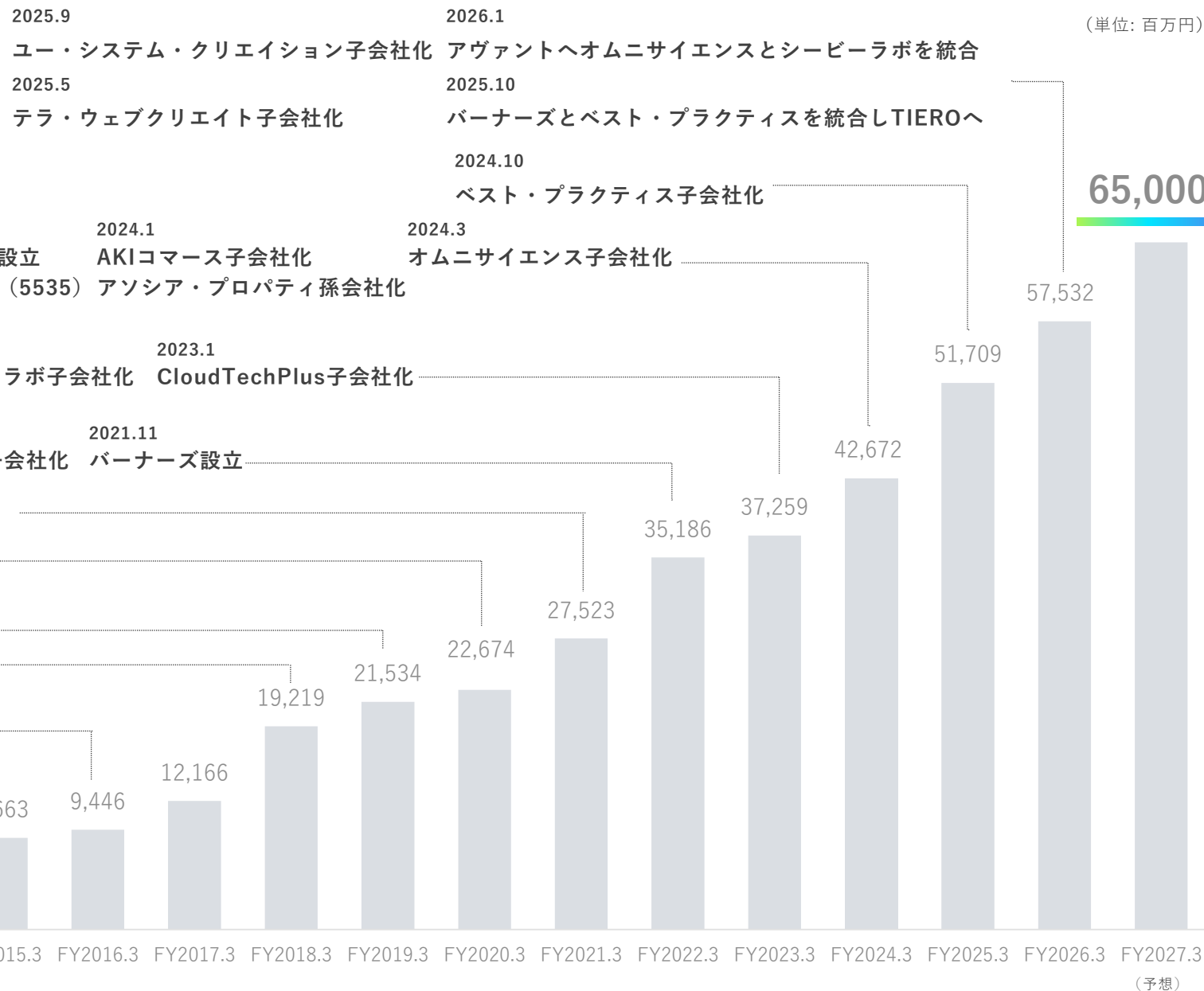
会社概要

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	1,559百万円
役職員	599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 / 株式会社TIERO 株式会社CloudTechPlus / 株式会社テラ・ウェブクリエイト / 株式会社ユー・システム・クリエイション 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6月末日時点)

沿革・売上推移

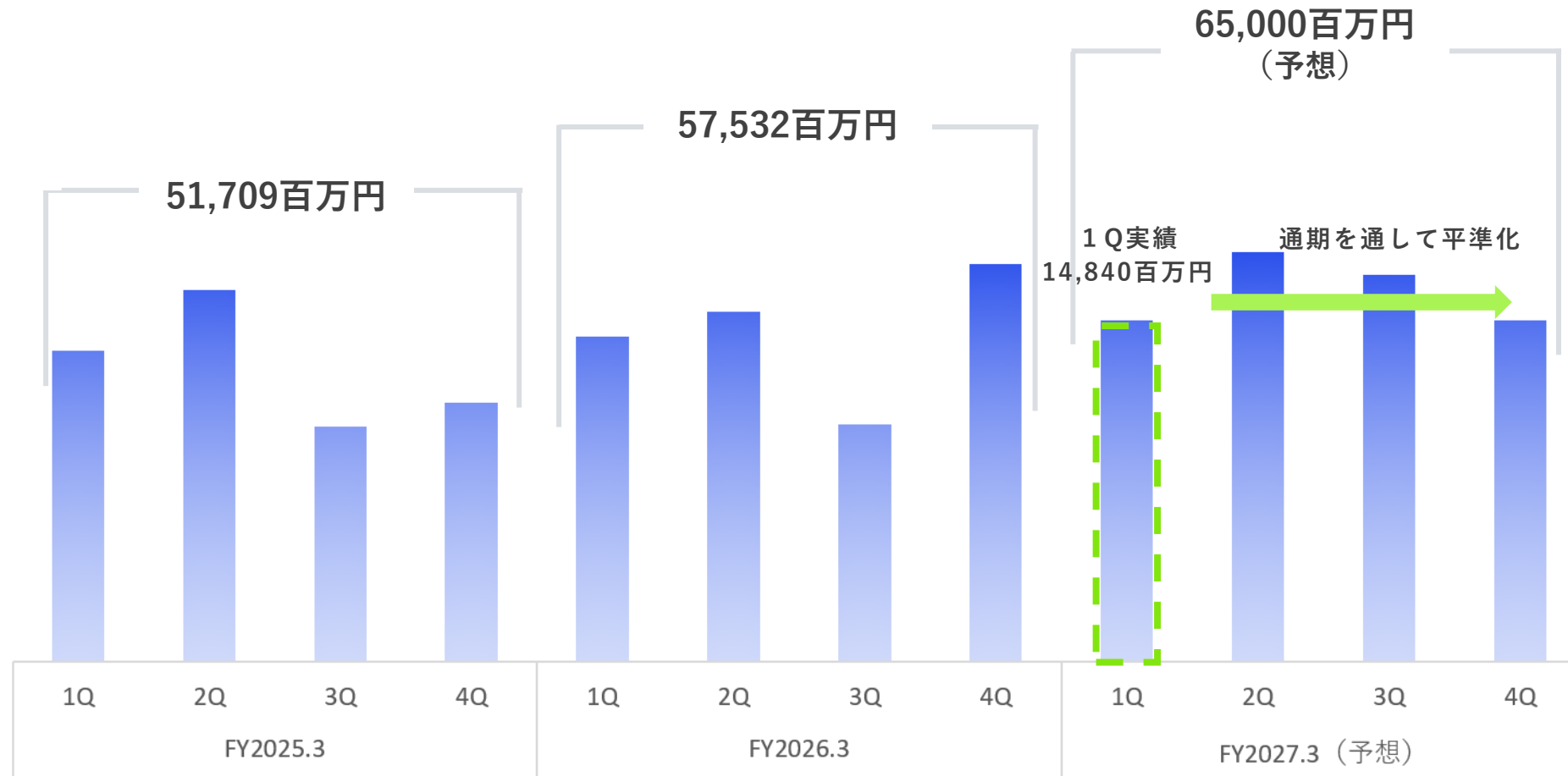
2027年3月期の売上高（予想） **650億円**



2. 2027年3月期 第1四半期 連結決算の概要

2027年3月期第1四半期の決算ハイライト①

- ・第1四半期売上高は、各事業概ね想定通りに進捗し、前年に比べ増収
- ・販売状況を勘案し引渡し時期の見直しを行う
- ・通期を通して売上高を平準化し、プロジェクト利益と業績の最大化を図る



2027年3月期第1四半期の決算ハイライト②

売上高

14,840百万円

(YoY +4.0%)

営業利益

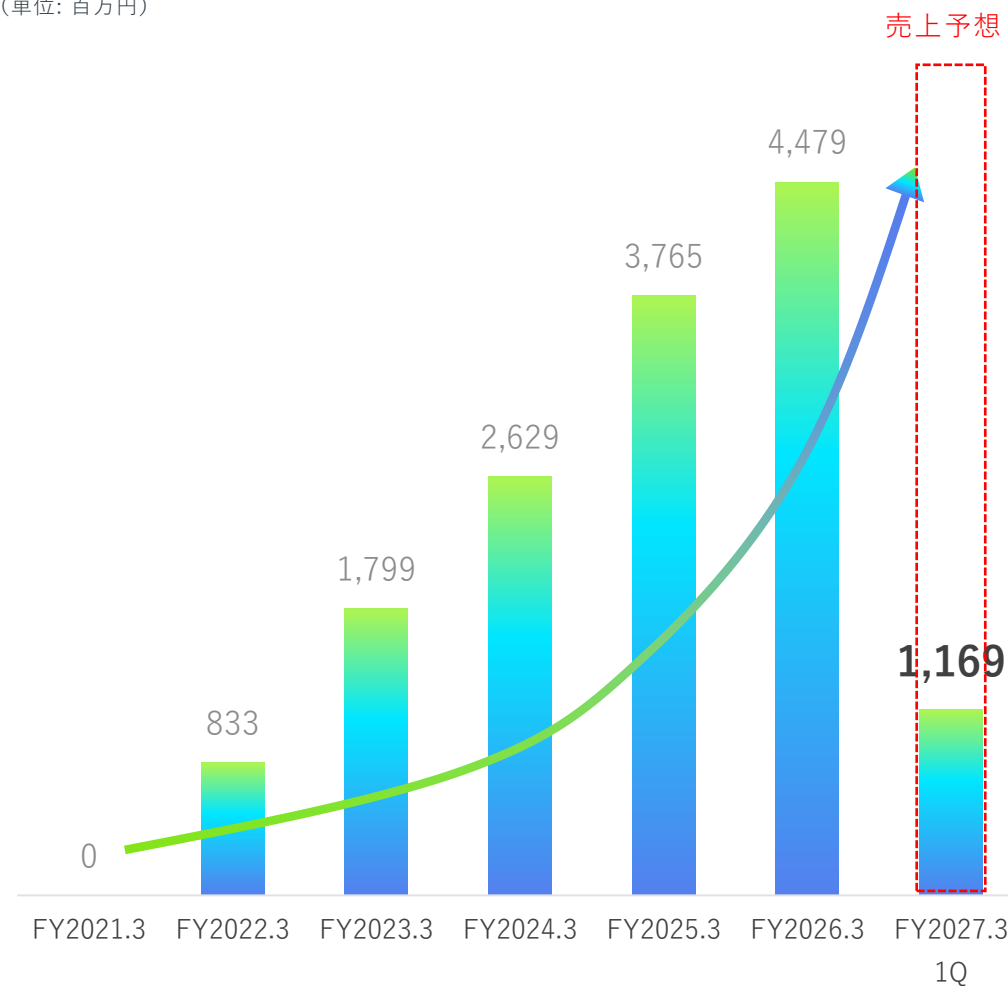
973百万円

(YoY -0.2%)

- ・売上高は、DX推進事業が着実な成長とM&Aの効果により第1四半期として過去最高を更新し、DX不動産事業も堅調な需要と自社販売能力の向上により増加したことで、全体で前年同期比4.0%の増収
- ・営業利益は、DX推進事業で投資フェーズが継続しているものの、着実な収益化により黒字を計上した一方、全社的に今後の成長基盤構築のため固定費が増加し、全体で前年比横ばいで推移

DX推進事業 売上高

(単位: 百万円)



2027年3月期 第1四半期の決算ハイライト③

- ・ FreeiDのマンション導入棟数は400棟を超え、前年から+**195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順調に増加

DX不動産会員数

193,049人

(YoY +6,609人)

不動産販売戸数

367戸

(YoY +8戸)

FreeiD導入マンション棟数

423棟

(+195棟)

賃貸管理戸数

7,483戸

(YoY +791戸)

建物管理戸数

6,240戸

(YoY +467戸)

DI稼働案件数⁽¹⁾

461件

(YoY +164件)

※2026年6月末時点

(1) DI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。

2027年3月期 第1四半期 連結損益計算書

- ・売上高は、DX推進事業、DX不動産事業ともに堅調に推移し、前年同期比+4.0%の増収
- ・営業利益は、DX推進事業が第1四半期から黒字となったものの、全社的に今後の成長基盤強化のため、主に人材の強化などを行ったことにより固定費が増加し、前年同期比横ばいで推移

単位：百万円	FY2026.3 1Q	FY2027.3 1Q	増減額	増減率
売上高	14,272	14,840	+568	+4.0%
営業利益	975	973	-2	-0.2%
経常利益	781	771	-9	-1.2%
親会社株主に 帰属する 当期純利益	499	537	37	+7.5%

2027年3月期 第1四半期 セグメント別業績

- ・ DX推進事業は、投資フェーズが継続しているものの、既存事業の成長及びM & Aの効果により大幅増収増益
FreeiD導入の増加とDX支援の新規受注の増加を継続的に実現
- ・ DX不動産事業は、賃料上昇を背景に売上高、粗利とも増加傾向だが、人材強化により固定費増加し、営業利益横ばい

単位：百万円	FY2026.3 1Q	FY2027.3 1Q	増減額	増減率
売上高	14,272	14,840	+568	+4.0%
DX推進事業	798	1,169	+371	+46.5%
DX不動産事業	13,505	13,714	+209	+1.5%
調整額	-31	-44	-12	-
営業利益	975	973	-2	-0.2%
DX推進事業	-83	102	+185	-
DX不動産事業	1,325	1,206	-119	-9.0%
調整額	-267	-335	-68	-

DX推進事業

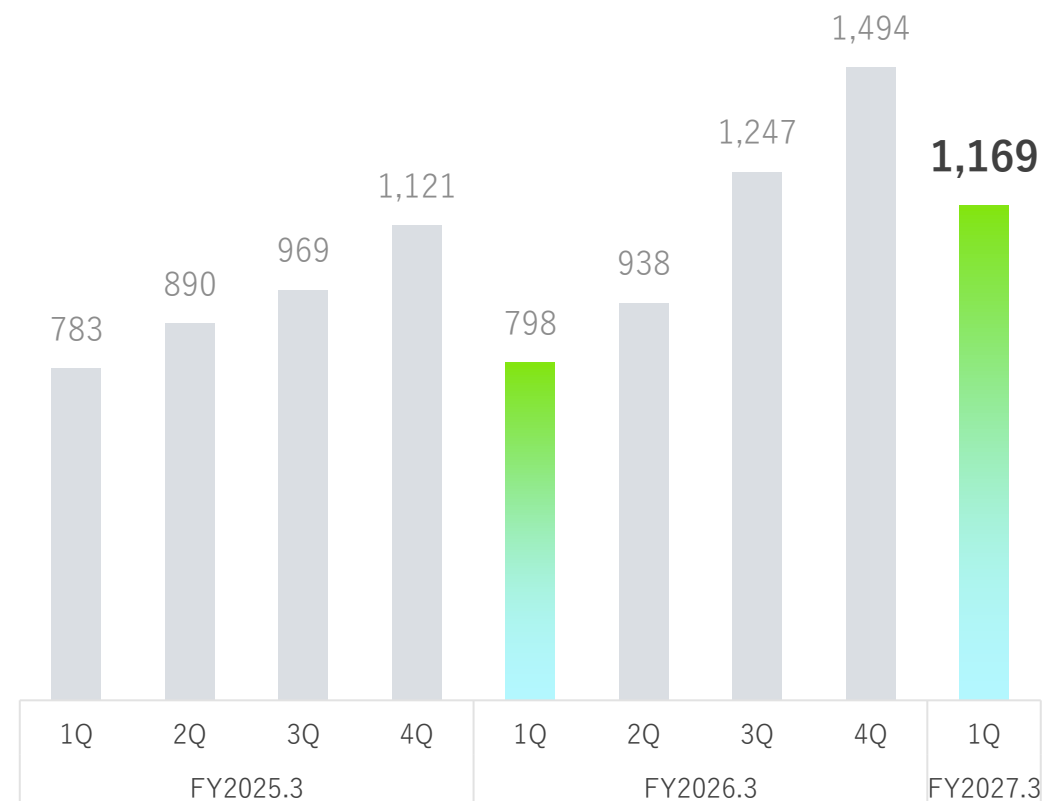
DX推進事業

- 顔認証IDプラットフォーム「FreeiD」導入増加及びM&Aによる効果もあり、第1四半期の業績としては大幅に増加
投資フェーズにあるものの収益化も順調に進み、第1四半期から黒字を計上し、大幅増収増益で推移

(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	FY2026.3 1Q	FY2027.3 1Q	増減額	増減率
売上高	798	1,169	+371	+46.5%
セグメント 利益	-83	102	+185	-



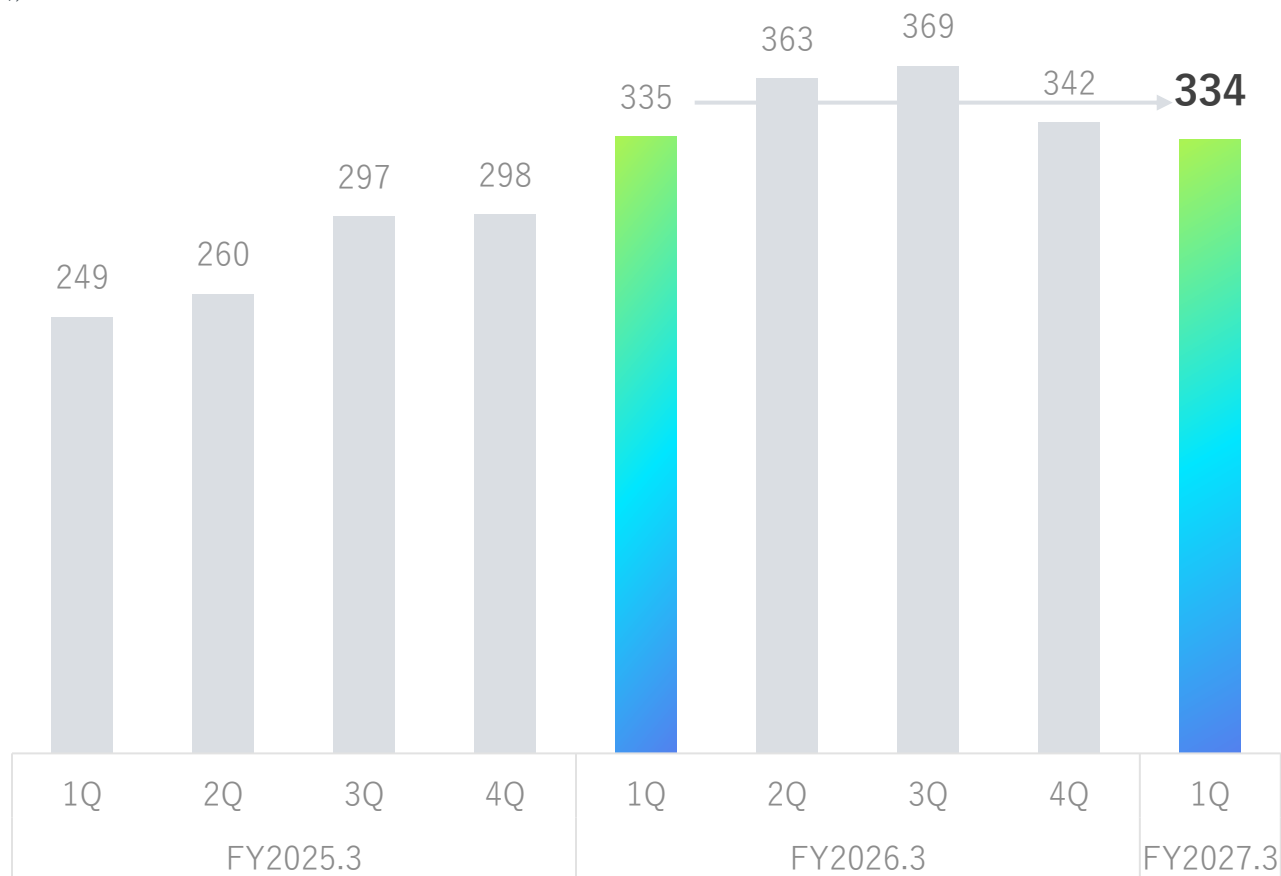
DXを支えるIT人員

DX推進事業

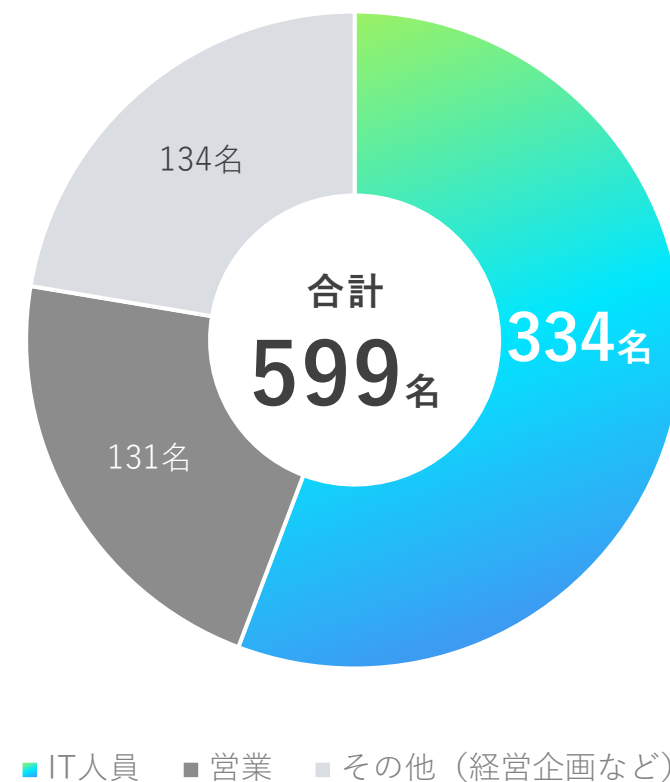
- ・ AI駆動開発を駆使し、グループ内のスキル・ノウハウ・実績を相互に活用することで、効率的な案件対応を行い、一人当たりの生産性向上をはかる

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

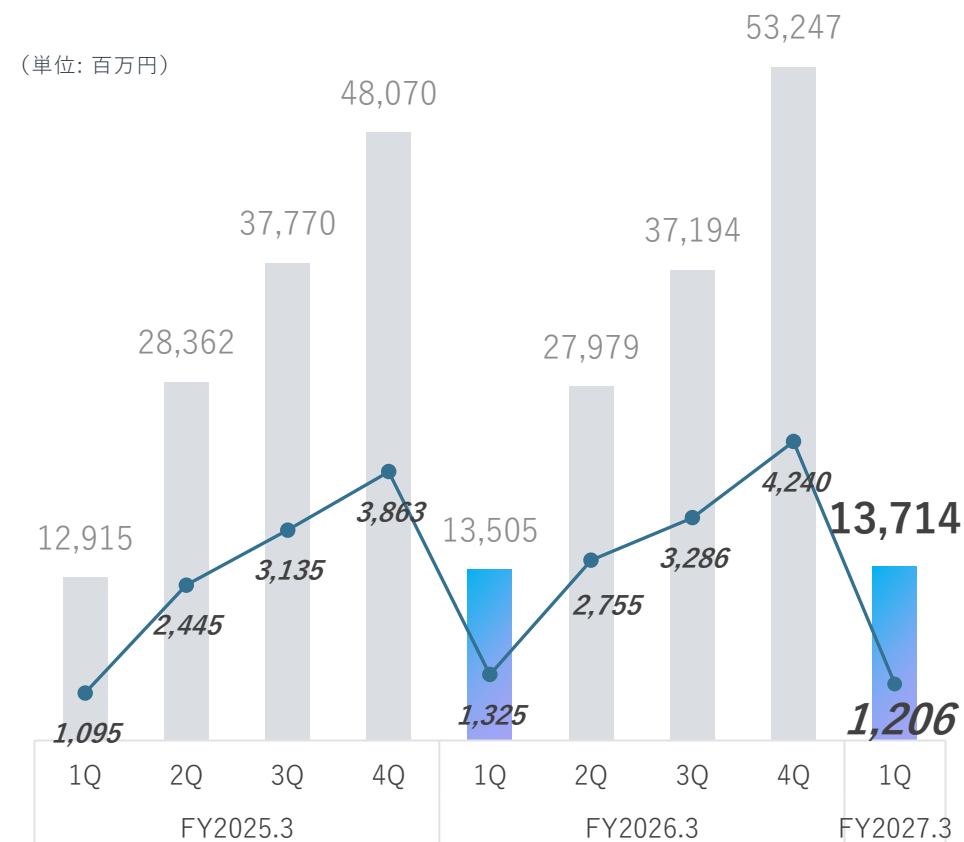
DX不動産事業

- ・賃料の上昇を背景に、投資用販売は順調に推移し、売上高は+1.5%の増収
- ・売上高の増加に応じて粗利も増加しているが、今後の成長のための基盤を強化（主に人材の増強）したことにより、固定費が増加し、セグメント利益は減益

売上・セグメント利益推移

DX不動産事業 セグメント計

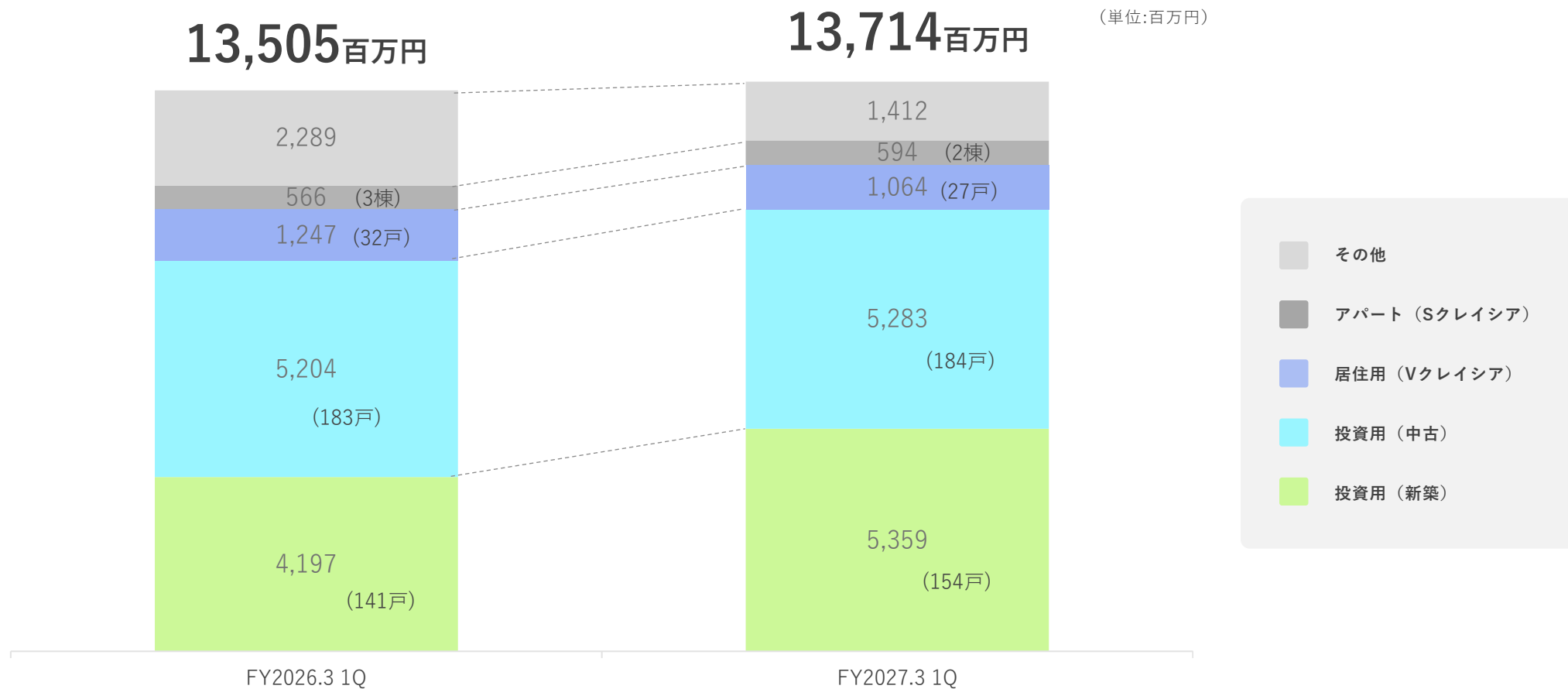
単位：百万円	FY2026.3 1Q	FY2027.3 1Q	増減額	増減率
売上高	13,505	13,714	+209	+1.5%
セグメント利益	1,325	1,206	-119	-9.0%



DX不動産事業 セグメント売上高・販売数推移

DX不動産事業

- ・新築の投資用マンションは引続き需要は強く、賃料の上昇を背景に販売価格は高い水準で推移
- ・中古の投資用マンションも賃料が上昇していることを背景に販売単価は上昇し、粗利も増加傾向
- ・居住用物件は、引続き郊外物件の販売が中心
- ・賃料上昇はアパートにも波及しており、アパートの投資用販売も売上高・粗利増加傾向



2027年3月期 第1四半期 BSハイライト

- ・投資用物件の今後の販売増加に備え、販売在庫を積極的に確保し、棚卸資産は増加
- ・有利子負債は増加しているものの、今後の成長に向けた財務基盤は引続き強固な状況が継続

単位：百万円	FY2026.3	FY2027.3 1Q	増減額	増減率
総資産	57,307	57,235	-72	-0.1%
現預金	9,968	8,854	-1,114	-11.2%
棚卸資産	43,209	44,178	+968	+2.2%
有利子負債	35,583	37,027	+1,443	+4.1%
純資産	15,357	15,534	+177	+1.2%

管理指標	FY2026.3	FY2027.3 1Q	差異	管理基準値
ROE	10.9%	-	-	12.0%
ネットD/Eレシオ	1.70倍	1.84倍	+0.14	～ 2 倍
自己資本比率	26.3%	26.7%	+0.4%	25%

3. 2027年3月期 第1四半期 業績予想に対する進捗と株主還元について

2027年3月期 第1四半期 業績予想に対しての進捗

- ・売上高は業績予想に対して順調に進捗
- ・各段階利益は、DX推進事業の投資フェーズが継続しているものの、第1四半期の黒字額が想定以上であったため、全体として想定以上に推移

単位：百万円	FY2027.3 予想	FY2027.3 1Q 実績	進捗率
売上高	65,000	14,840	22.8%
営業利益	3,300	973	29.5%
経常利益	2,450	771	31.5%
親会社株主に 帰属する 当期純利益	1,500	537	35.8%

2027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順調に進捗
- ・各段階利益は、DX推進事業の投資フェーズが継続しているものの、第1四半期の黒字額が想定以上であったため、全体として想定以上に推移

<業績予想>

売上高

148億円

進捗率
22.8%

650億円

営業利益

9.7億円

進捗率
29.5%

33億円

経常利益

7.7億円

進捗率
31.5%

24.5億円

親会社株主
に帰属する
当期純利益

5.3億円

進捗率
35.8%

15億円

株主還元について

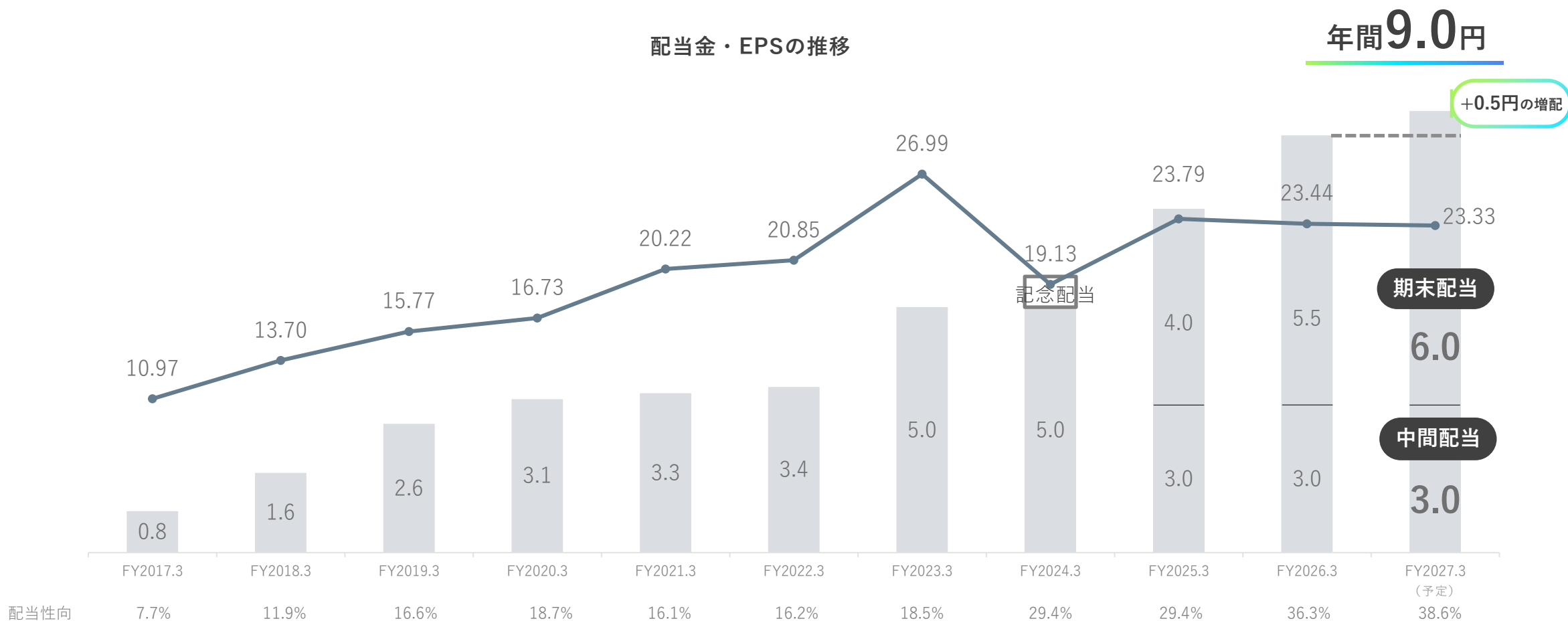
- ・ 2027年3月期の年間配当金は、株主様への還元方針、内部留保、自己資本比率、資金調達環境、資金水準を総合的に勘案し、中間配当3円・期末配当6円の合計9円で、**0.5円の増配予想**

	2026/3月期 配当実績	2027/3月期 配当予想
中間配当	3.0円	3.0円
期末配当	5.5円	6.0円
年間配当	8.5円	9.0円

普通配当前年比較
+0.5円の増配

株主還元

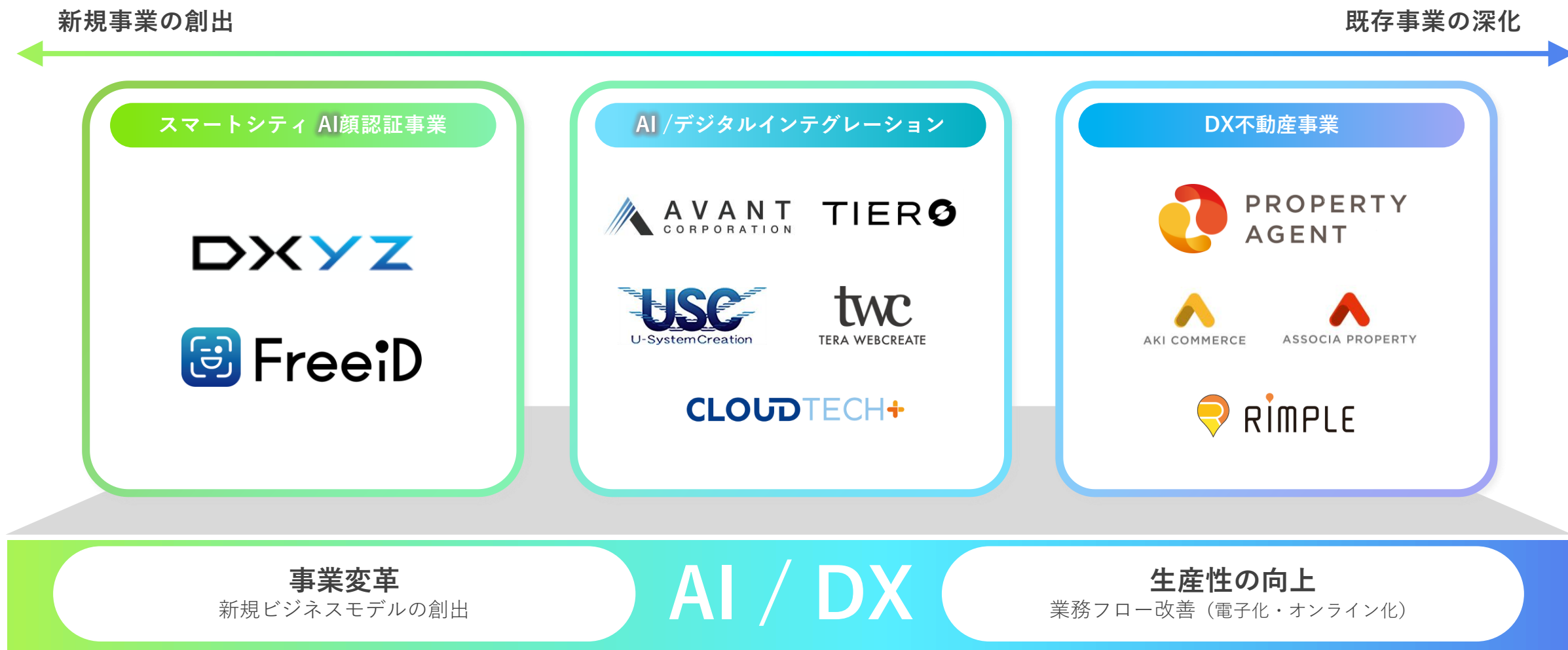
- ・ 配当基本方針は、引き続き収益（EPS）の向上に伴う配当額の向上とし、2027年3月期も増配を目指す
- ・ 2027年3月期の年間配当金は、株主様への還元方針、内部留保、自己資本比率、資金調達環境、資金水準を総合的に勘案し、中間配当3円・期末配当6円の合計9円で、**0.5円の増配予想**



4. 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



国内における顔認証サービス事例

DX推進事業

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



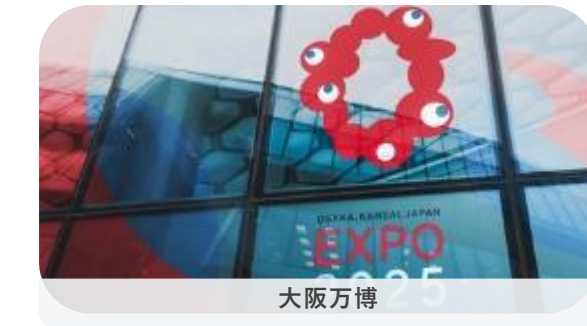
JR西日本（顔認証改札）



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



保育園



安田不動産株式会社



人を、想う力。街を、想う力。

物流施設



工事現場

マイナンバーカード連携

xID



KAMEOKA CITY



子ども見守り・市民受付



ホテル

本人確認



ロッカー



近畿大学
KINDAI UNIVERSITY



ゴルフ場



セブンハンドレッドクラブ

決済



店舗決済



無人店舗



KAMEOKA CITY

SECURE

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

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

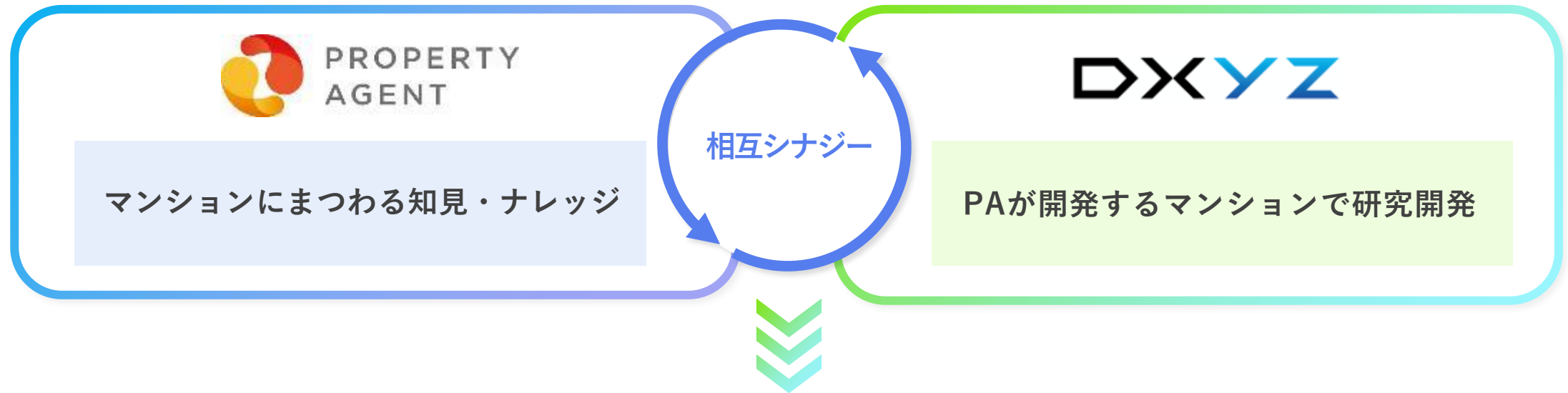
- ✓ 新築マンションへの導入収益
- ✓ 既築マンションへの導入収益
- ✓ オフィス導入は会社の規模や人数に応じて金額が異なる

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

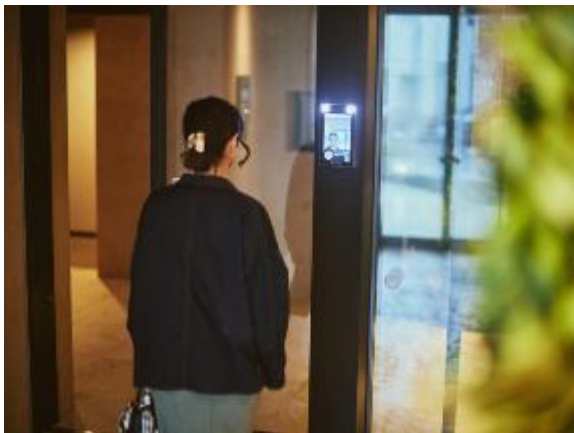
- ✓ 開発提供により金額は異なる



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

- ・ 423棟のマンションにFreeiDを導入(2026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

423棟竣工

マンションへのFreeiD導入社数

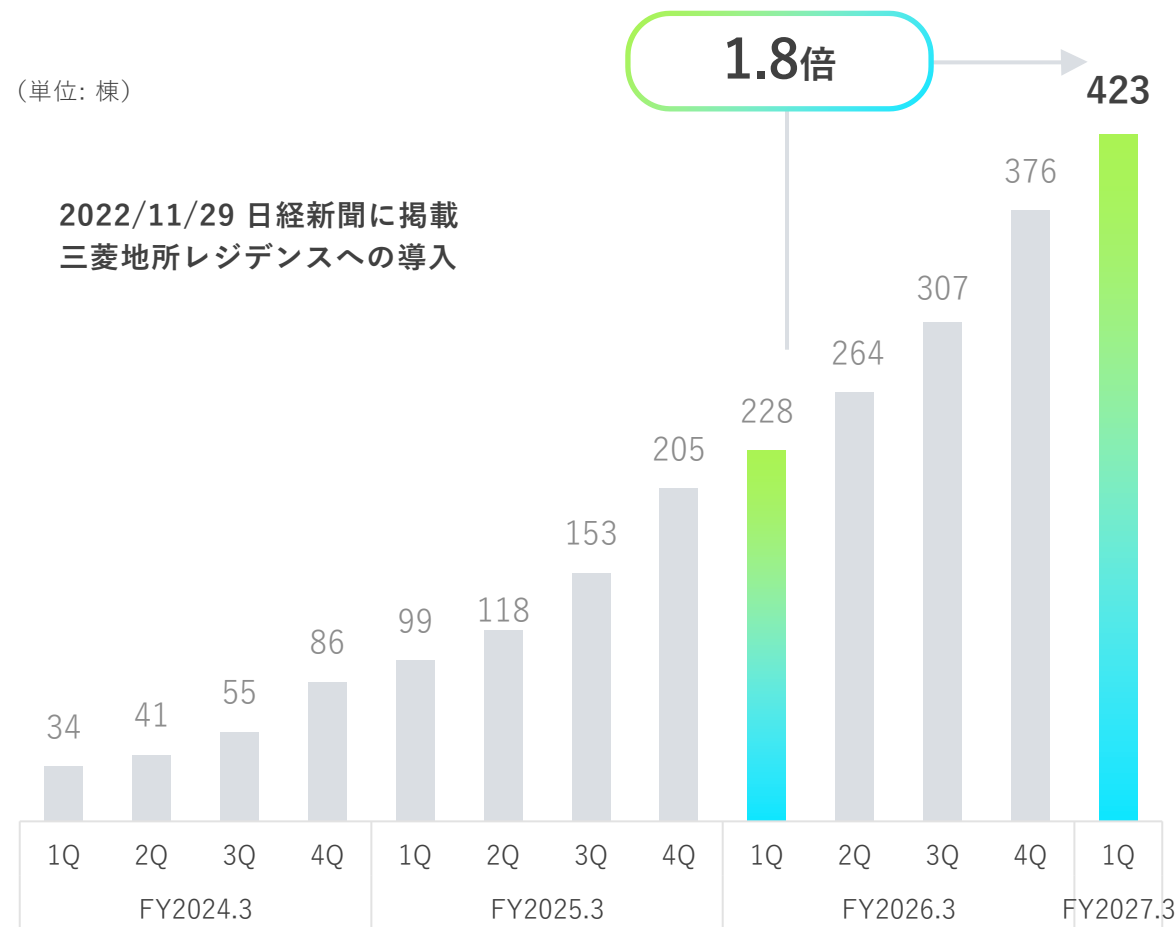
累計111社



FreeiDのマンション導入累計棟数

(単位: 棟)

2022/11/29 日経新聞に掲載
三菱地所レジデンスへの導入



※: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2026年6月末時点

FreeiD導入インタビューの公開

DX推進事業



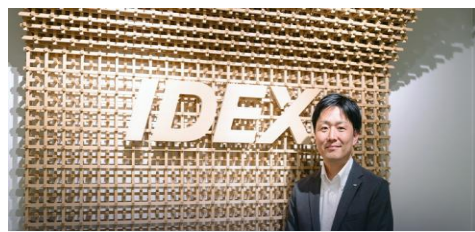
DX不動産事業



大和ハウス工業株式会社
独自性と汎用性が採用した決め手



中央日本土地建物株式会社
利便性と認証速度の速さで選択



新出光不動産株式会社
圧倒的な認証速度と手ぶらの利便性



京葉ガス株式会社
セキュリティとコストメリットで選択



三井不動産レジデンシャル
共有部運営まで見据えた機能性



セントラル総合開発株式会社
付加価値を高めるセキュリティと利便性で選択



東急不動産株式会社
セキュリティと長期的な入居者満足度の向上



生和ホームズ株式会社
デザイン、拡張性、そして熱意がFreeiDの魅力



株式会社リヴホールディングス
先を見据えた競争力の一手で標準採用に



株式会社ブロードジャパン
初のオール顔認証マンショでセキュリティ向上



三菱地所レジデンス株式会社
認証速度の速さと顔登録の簡単さ



株式会社マリモ
キーレスへの移行で次世代の暮らしに繋がる



株式会社フディアルクリエーション
よりよいものを求め辿り着き1年間で20棟竣工



株式会社エイペスト
認証も登録も群を抜く「速さ」が導入の決め手



北ガスライフフロント株式会社
キーレスの生活を実現できるサービス



安田不動産株式会社
経営層からの面白いことをやろうに答えられる



プロパティエージェント株式会社
スタンダード導入で資産価値向上

三井不動産レジデンシャル-パークアクシス横浜伊勢佐木町通りへの導入理由

高いセキュリティ性と利便性の両立

- 単なる開錠システムではなく、共有部運営まで見据えたプラットフォームとしての機能性を備えている
- 鍵としての**顔認証機能だけでなく**、ワークスペースなどの予約や利用管理ができる機能が非常に重要
- 要望や物件ごとの特性にも柔軟に対応し、課題をクリア

導入効果と将来の展望

- 退去時の鍵交換や仲介会社・清掃業者との鍵の受け渡しにかかる手間を**大幅に削減**
- 街全体の決済やIDシステムとしてFreeiDが拡張していくことに強い期待



三井不動産レジデンシャル株式会社が手掛ける賃貸レジデンス「パークアクシス横浜伊勢佐木町通り」。多様なライフスタイルに応える独自の共用部と洗練されたデザインを備えた本物件は、横浜都心エリアに位置し、新たな入退館の形として先進的な顔認証プラットフォーム「FreeiD（フリード）」が採用されました。同社のブランドコンセプトである「Life-styling×経年優化（けいねんゆうか）」への取り組みや、物件に込められた並々ならぬこだわり、そしてFreeiDを導入するに至った決め手について、Life-styling×経年優化推進部 カーボンニュートラル推進室の木村優子さんにお話を伺いました。

- ✓ 街とともに時を重ねる。
- ✓ 常に新しい価値を提供する
- ✓ Life that Suits Me!
- ✓ FreeiDの設置箇所と利用イメージ
- ✓ FreeiDを導入した効果と今後の期待

[お役立ち資料](#)[お問い合わせ](#)

パークアクシス横浜伊勢佐木町通り

所在地：横浜市中区

設置箇所：エントランス、宅配ボックス、エレベーターホール入口、メールコーナー入口、ゴミ置場、駐車場、ワーキングスペース入口、シアタールーム、ワーキングルーム、住戸扉

規模：鉄筋コンクリート造地上10階建、住戸186戸、店舗2戸

事業者：三井不動産レジデンシャル株式会社

三菱地所レジデンス株式会社-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

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、宅配ボックス、メールボックス、駐輪場入口、住戸扉、
コワーキングスペース入口

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

✓「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

セントラル総合開発-クレアホームズ川口市役所前通りへの導入理由

物件の付加価値を高めるセキュリティ性と利便性

- お客様にここに住みたいと思っただけの付加価値
- 最大の決め手は、最も簡易的で手軽に導入・運用
- スマートフォンアプリから簡単に顔登録が完了するのが魅力
- 販売現場からもFreeIDが強力な**販売の武器になると好評**

導入効果と将来の展望

- 完全に手ぶらで外出でき、そのまま安心して帰ることができる
- 鍵の持ち忘れや紛失を気にしなくてよい究極の手軽さは顔認証ならではの魅力
- シームレスに操作できるようになれば、入居者様にとってこれ以上ない使いやすさになり、マンションの標準仕様として**全物件に採用していく強力な理由**になりうる



セントラル総合開発株式会社が手がける埼玉県川口市にある「クレアホームズ川口市役所前通り」。顔認証マンションとして、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、今後の展望をセントラル総合開発株式会社の山崎香さんに話していただきました。

お客様発想で、“理想の住まい”を創造する

- ✓ お客様発想で、“理想の住まい”を創造する
- ✓ 画一化しない、街に最適な住まいづくり。
- ✓ 物件の付加価値を高めるセキュリティ性と利便性でFreeIDを選択
- ✓ FreeIDの設置箇所と利用イメージ
- ✓ FreeIDを導入した効果と今後の期待

お役立ち資料

お問い合わせ

クレアホームズ川口市役所前通り

所在地：埼玉県川口市

設置箇所：エントランス、宅配ボックス、エレベーター、ゴミ置場、リモートスペース

規模：鉄筋コンクリート造地上15階、住戸42戸

事業者：セントラル総合開発株式会社

FreeiDが、これからも選ばれる理由

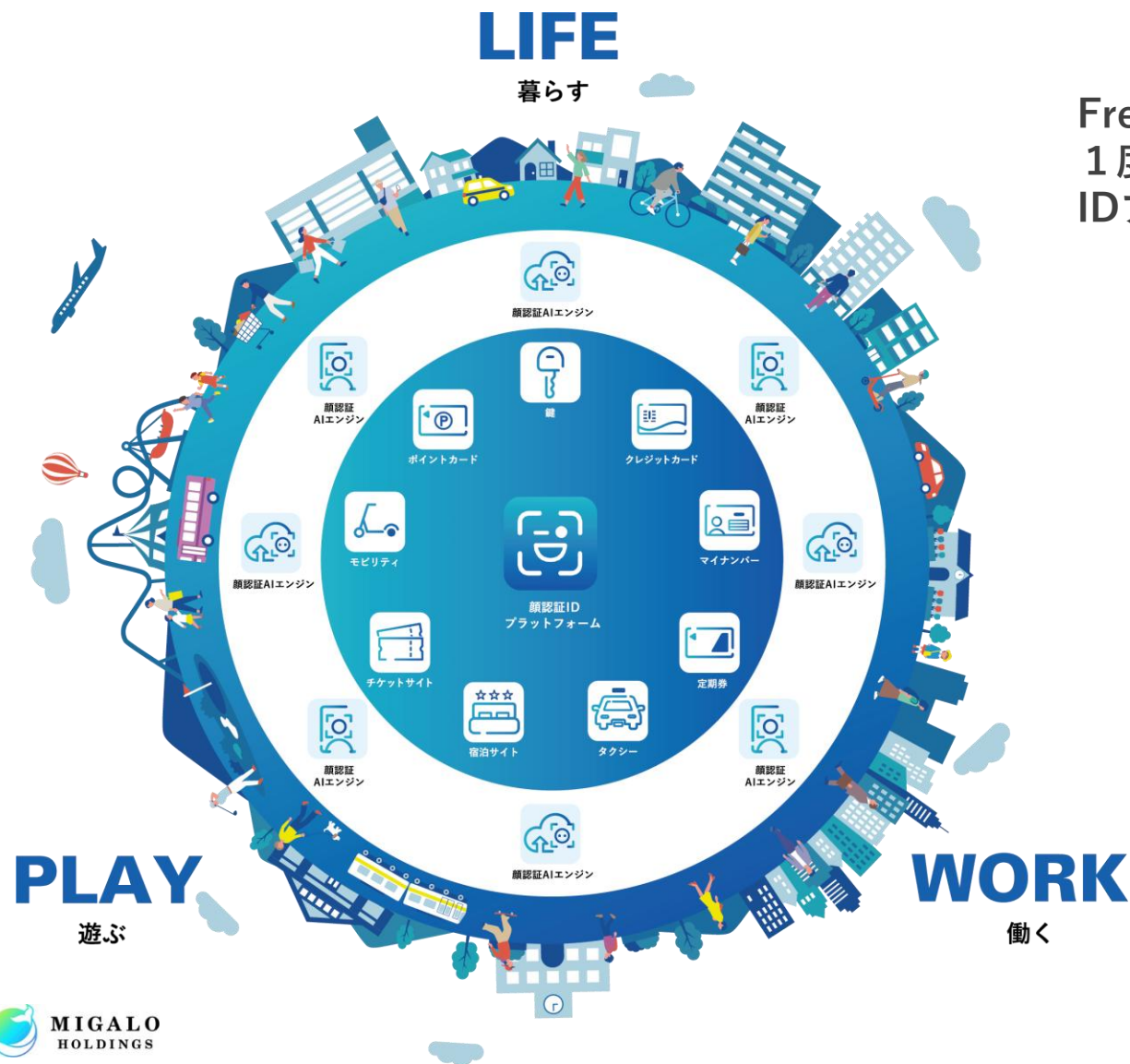
DX推進事業



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



FreeiDは、鍵・身分証・財布などのあらゆるIDを顔に統合し
1度の顔登録で入退・本人確認・決済を利用可能にする顔認証
IDプラットフォーム

「顔だけで暮らす働く遊ぶまちをあたりに」



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

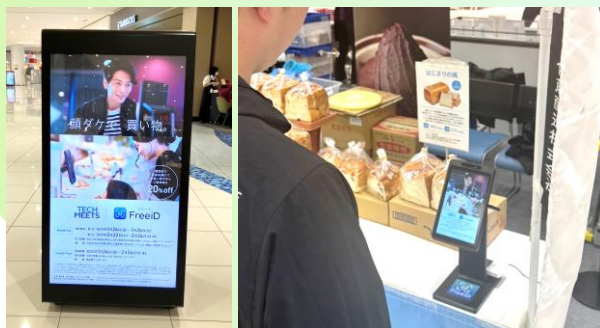
- ・ ファンクラブ会員向けのロイヤリティサービスとしての提供
- ・ チケットレスで“顔ダケ”で入場



ファンクラブ会員向け
「スカイボックス顔認証入場」

FreeiD 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

顔認証決済「FreeiD Pay」

DX推進事業

3年連続で「SHINAGAWA TECH SHOWCASE」で顔認証決済「FreeiD Pay」を利用した「顔だけで、自販機。」を実証提供

フード＆ドリンクブースで「顔だけで、買い物」

- ・ フード＆ドリンクブースで商品購入の支払い方法として、顔認証決済「FreeiD Pay」の利用が可能
- ・ 顔認証IDプラットフォーム「FreeiD」の顔認証決済を連携した飲料自販機用決済端末等を展示するブースも出展





FOOD&DRINKでの商品購入の支払い方法として

「顔」認証決済 実証実験中

対象 **FOOD&DRINK**

品川インターシティ B1階 屋外広場 **4.15** 17:30 - **17** 21:00

事前登録をお願いします! / FreeiDアプリのダウンロードはこちらから

QRコード: App Store, Google Play Store

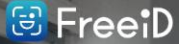
実証事業者 **DXYZ** DXYZ株式会社
本事業に関する問い合わせ先 support@dxyz.co.jp

「顔」をかざしてクレジット決済できる!

STEP 01 FreeiDアプリをダウンロード

STEP 02 FreeiDアプリに顔情報とカード情報、PINコードを登録

STEP 03 レジで「顔だけ」でお買い物



顔だけで、自販機。

顔さえあれば、なんでもできる。

財布・スマホを持たずに買える、自動販売機。



第84回早慶バスケットボール定期戦に試験提供

学生スポーツへの提供は今回が初めて

- ・ 入場・決済サービスを試験提供
- ・ 利用対象者は慶應義塾体育會バスケットボール部 OB・OG（約 150 名）およびご家族
- ・ 入場ゲートは一般・学生・慶應バスケOBOG・早稲田バスケ OBOG で分かれており、「FreeiD」による顔認証入場は 慶應バスケ OBOG の専用ゲートで実施

【提供サービス】

① 顔認証入場「FreeiD Reserve」

事前に「FreeiD」アプリへ顔写真を登録し、フラッパーゲート（自動改札型の顔認証ゲート）に顔を向けるだけで**約 0.2 秒で入場が可能**に。

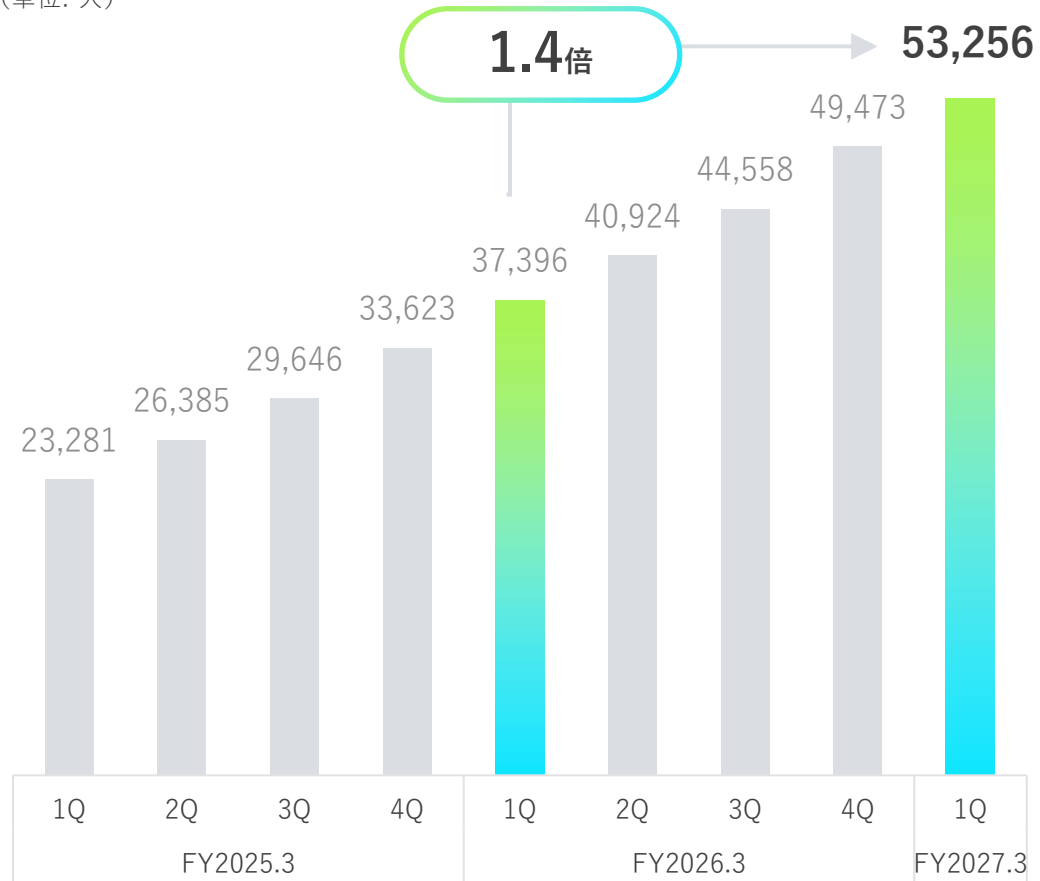
② 顔認証決済「FreeiD Pay」

財布やスマートフォンを取り出すことなく**顔だけでお支払いが完了**。事前にクレジットカード情報を登録するだけで利用可能に。



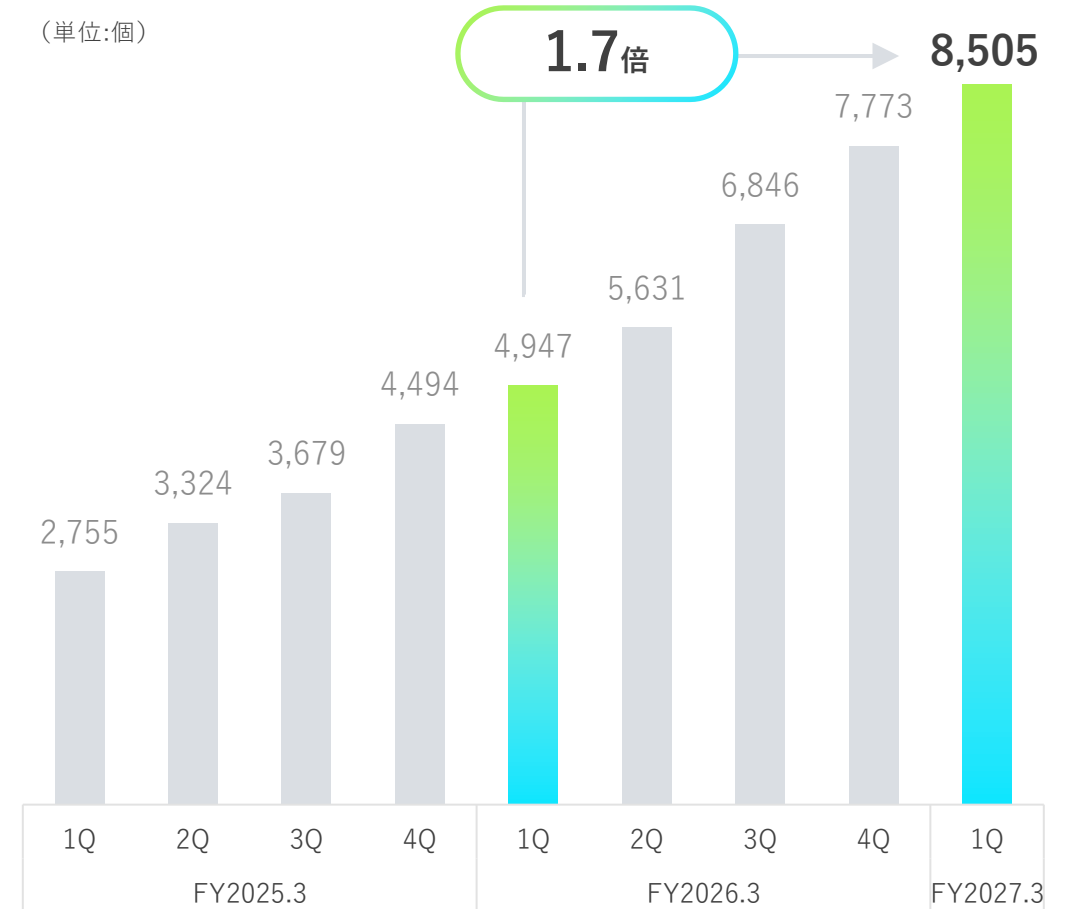
「FreeiD」ユーザー数

(単位: 人)



ソリューション数(導入デバイス数)

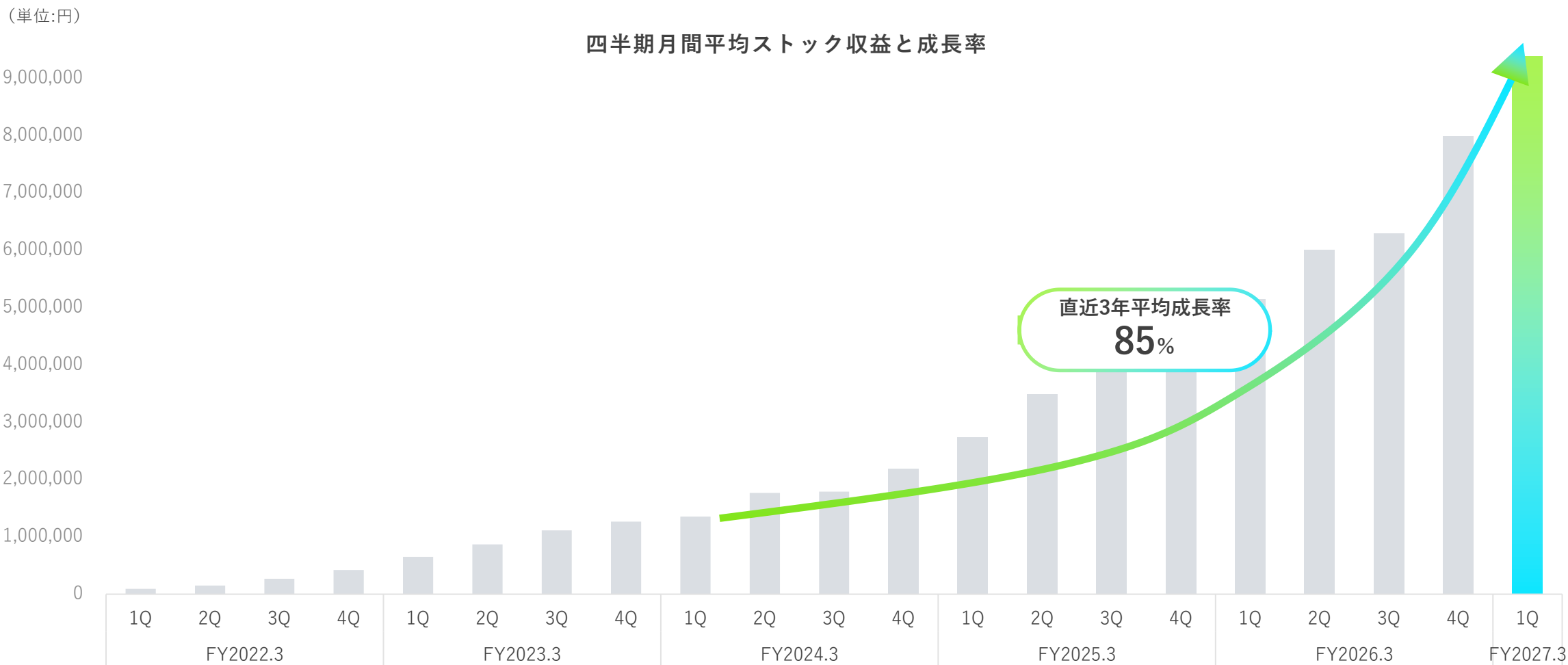
(単位: 個)



顔認証IDプラットフォーム「FreeiD」

DX推進事業

- ・ 30年利用された場合、ストック収益（リカーリング収益）のターミナルバリューは約30億円にもなる
- ・ 直近3年のストック収益（リカーリング収益）平均成長率は85%と事業本格化してから高い成長率を維持



「FreeID」に関する主な特許例

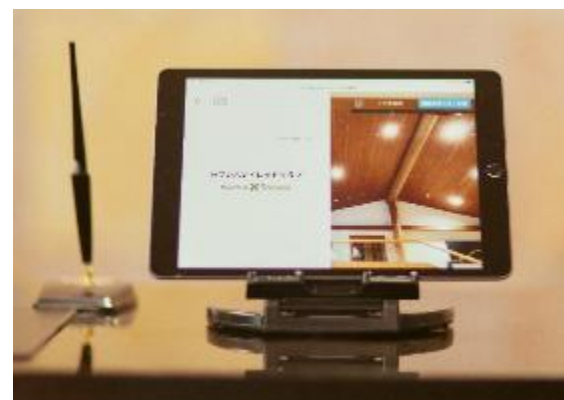
DX推進事業

特許取得数
(2026年6月末時点)

50件

特許新規登録数
(2027年第1四半期中)

3件

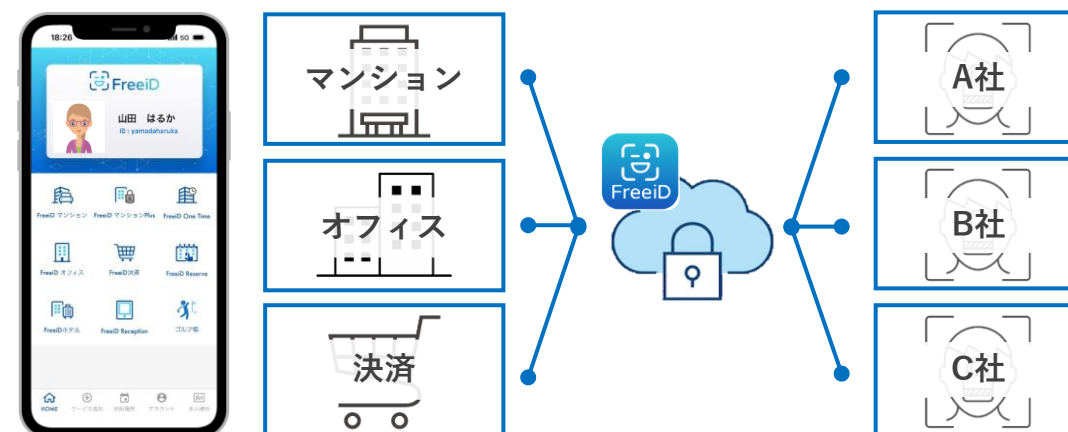


顔認証IDプラットフォーム 特許第7719474号

一度の顔登録で、複数の独立した顔認証システムを
横断利用できるプラットフォーム

以下の要件を満たすもの

- ①ユーザが自身のスマートフォン等で顔を撮影し登録する
- ②様々なサービスに用いられる、互いに独立した複数の顔認証システムと、ユーザから顔画像を受理し、上記顔認証システムのハブとなるサーバとを備えている



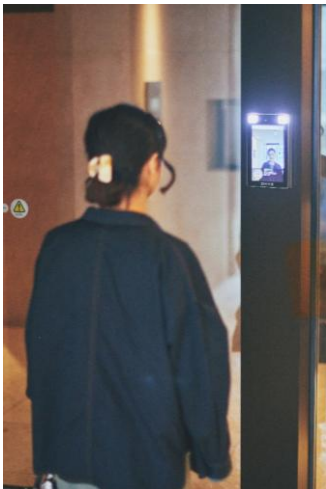
「FreeiD」に関する主な特許例 ～オール顔認証マンション® 関連～

オール顔認証マンション® 特許第7743027号

居住者がスマホで顔登録、共用エントランスと玄関扉を
顔認証で解錠する仕組み

以下の要件を満たすもの

- ①マンションの居住者として登録されたユーザが自身のスマートフォン等で顔を撮影し登録する
- ②居住者は共用エントランスと玄関扉を顔認証で解錠することができる



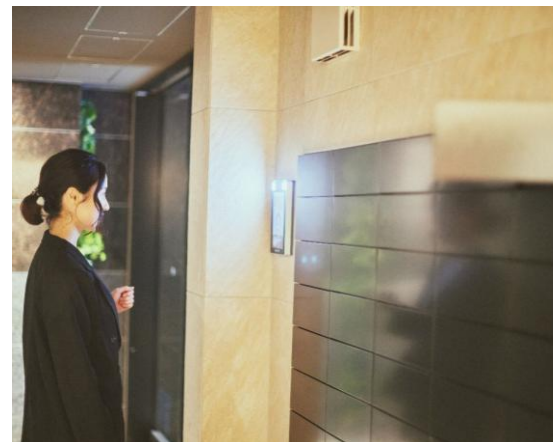
オール顔認証マンション® 特許第7864300号

居住者の部屋番号をもとにメール・宅配ボックス、
エレベーターが連動する仕組み

(例：403号室の入居者が認証すると403号室のメールボックスが解錠)

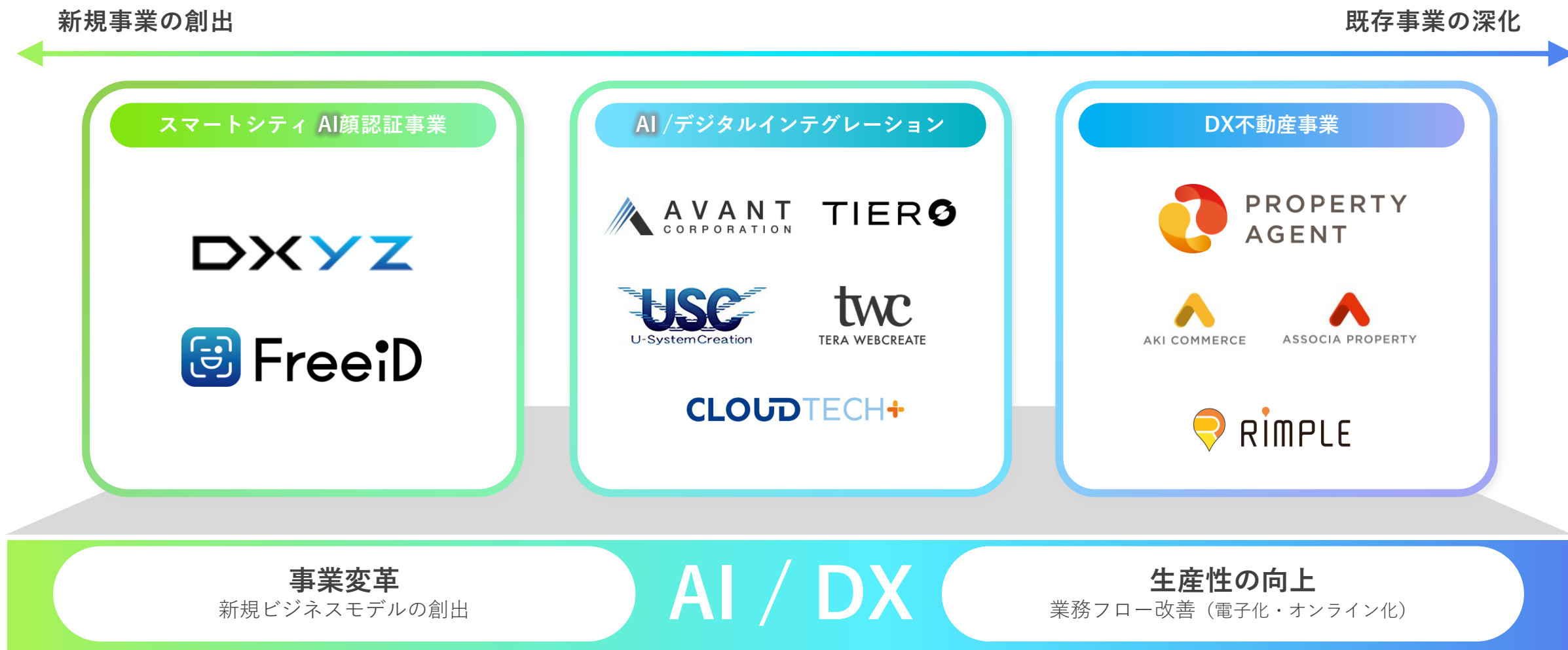
以下の要件を満たすもの

- ①共用エントランスと、玄関扉と、他の共用設備（メールボックス、宅配ボックス、又はエレベータ）の近くにカメラが設置されている
- ②居住者の部屋番号を、他の共用設備が採用するフォーマットのデータに変換する変換部、又は変換後のデータを保存する記憶部を有している



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



ミガロのSIは、机上ではなく、「自社の実装現場」から生まれている

不動産DXの当事者として開始

- 事業会社の中で、自ら不動産事業のDXを実装

1 不動産DX
起点

2 現場の
実践知

仮説検証を繰り返した現場の実践知

- 実装ノウハウと最先端なAIのナレッジを蓄積

ミガロの原点は、各事業を通じて顧客と向き合いながら、自らDXを実装してきた経験にある
その顧客接点から得た「生きたデジタル」の実践知が、4社のSIに環流している

3 FreeiDで
実証

社会実装の証明：FreeiD

- 100社・400棟超の実装実績が、実装力の証明

4 ナレッジ
還流

DI各社へのナレッジ環流

- サービス、プロダクトの「リアル」な実践知を知り、共通の土台化

実践知から価値を創造する **事業会社発のSIグループ**

戦略的に設計されたポートフォリオにAI活用の実践知が加わることで、際立つ



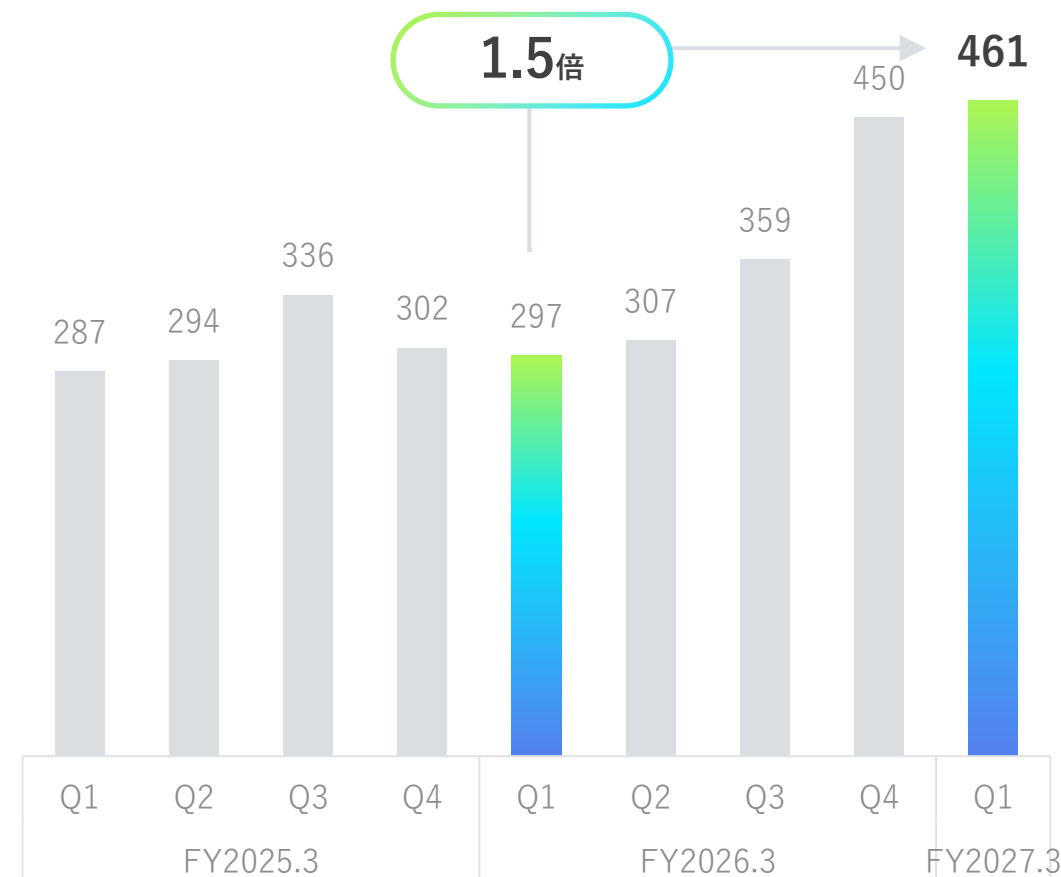
各社のAI活用アドバンテージを可視化し、強みに昇華

AI活用を前提とした業務再設計と実運用に取り組み、顧客への提供実績を可視化

DX推進・支援実績

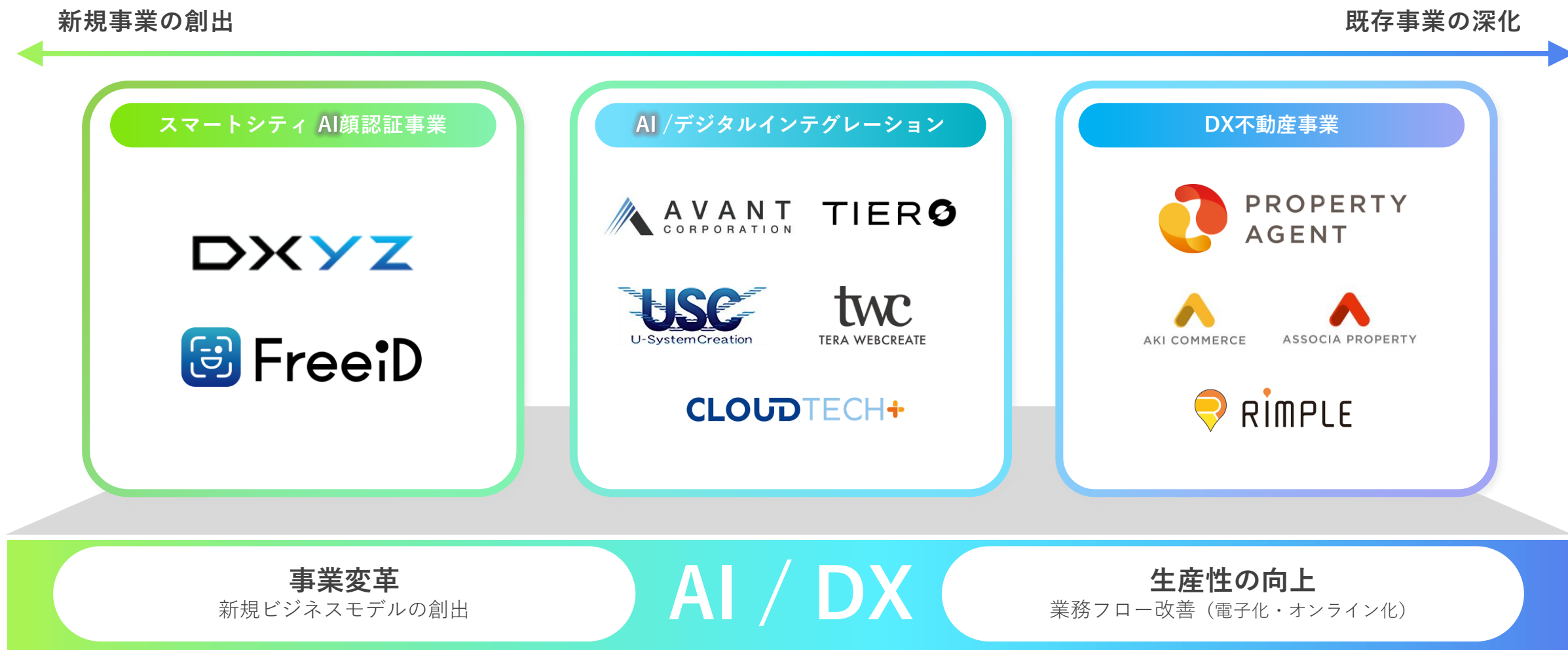
DI稼働案件数

524社 (YoY: +308社)



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



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



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）

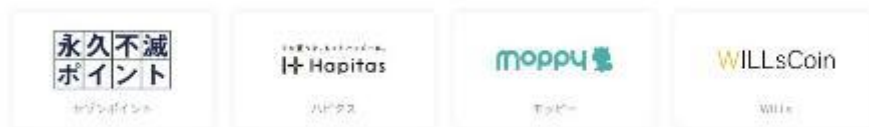
DX不動産事業

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^{プロが伝える資産運用のイマ!}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

193,049人
(YoY: +6,609人)

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

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！**

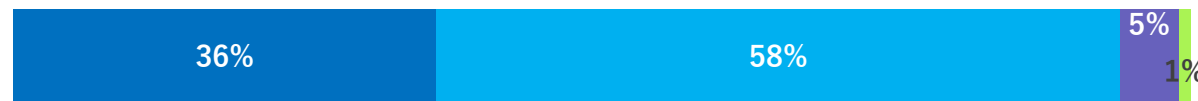


A. 鍵を管理する手間が思ったより**大きいこと**に気付かされた

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？

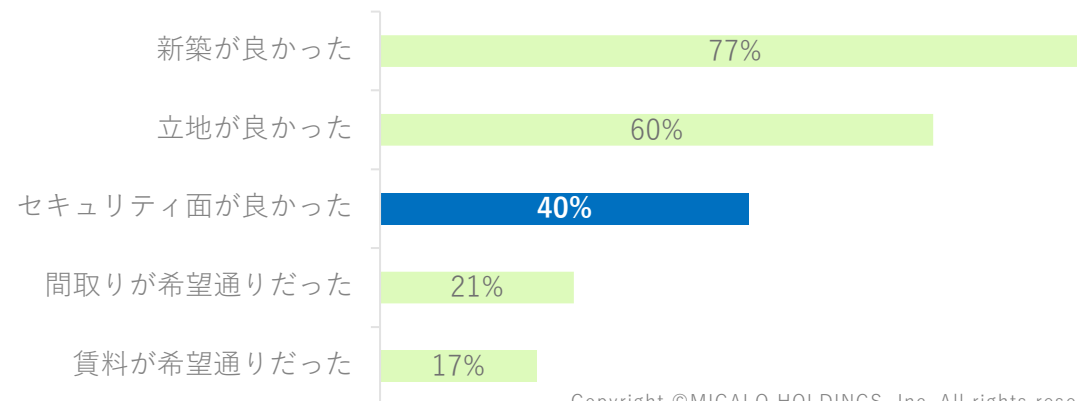
94%の入居者が次の物件にも顔認証を希望



■ 強く希望する ■ 希望する ■ 希望しない ■ 全く希望しない

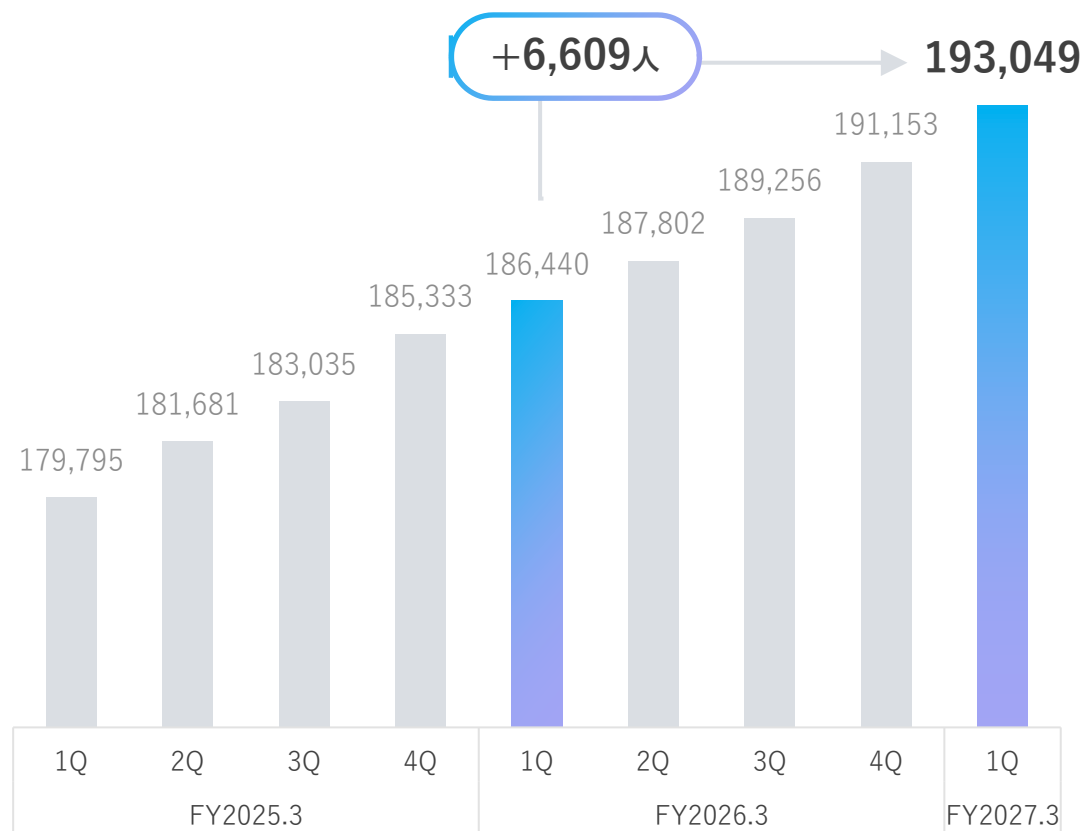
Q.入居を決められた際にどの点を魅力に感じられましたか？

**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**



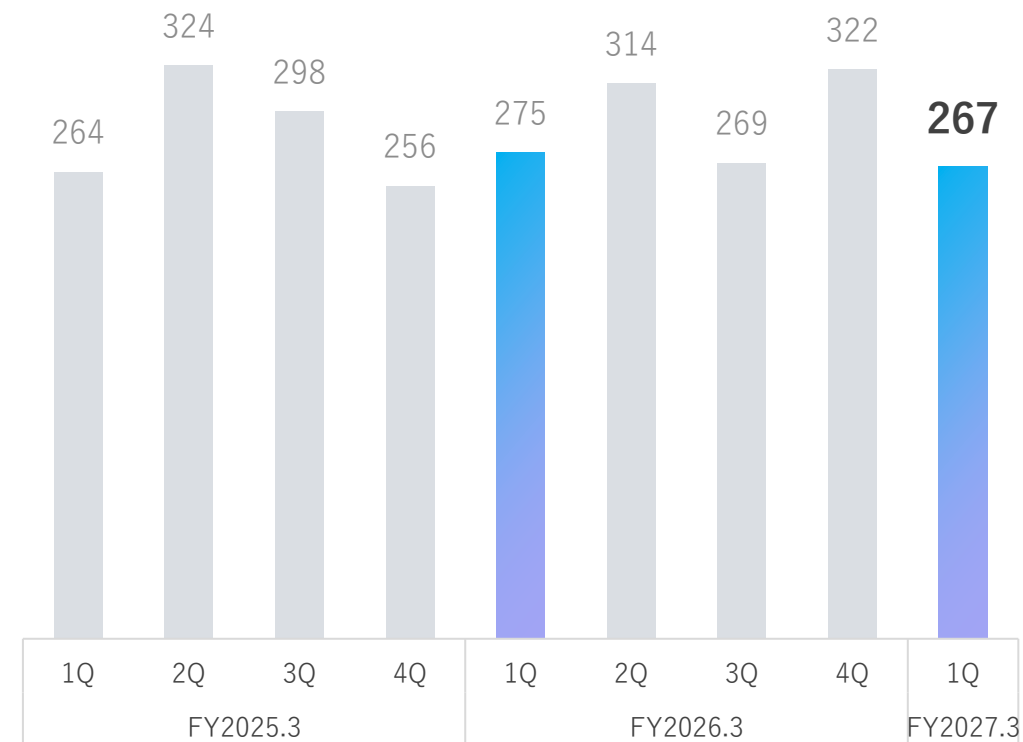
DX不動産会員推移

(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

成長のカタリストと中期目標

ミガロ独自
収益性成長モデル

PJ AXiS
人的資本経営推進

成長投資の加速
収益拡大による企業価値向上



MIGALO
HOLDINGS

“デジタル”と“リアル”の融合

1

顔認証

DXYZ

暮らしを変える

2

AI DI

AVANT
and more

TIER

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

FY26

FY29

5. ニュース

マンション×顔認証

リリース概要

DXYZの「FreeiD」がマリモの 「コネクトガーデン広島祇園」に導入

マリモの分譲マンション イオンモール広島祇園の(旧)敷地内に建設

- 両手が塞がっていても出入りのできる利便性をご提供するとともに、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
- 居住者の生活動線と商業施設でのサービスをシームレスにつなぐことで、鍵や財布を持たずとも顔だけで暮らせる、利便性と安心が両立する新しい生活体験の創出を目指す
- 風除室・ゴミ置場・サブエントランス・コネクトラウンジ・その他ドア前の6か所に導入

【コネクトガーデン広島祇園 物件概要】

所在地：広島県広島市安佐南区祇園三丁目540-14(地番)
交通：JR可部線「下祇園」駅徒歩3分、広島交通「中祇園」バス停徒歩5分
戸数：124戸
間取り：2LDK、3LDK、4LDK
竣工時期：2028年3月下旬(予定)



DXYZの「FreeiD」が三井不動産レジデンシャルの「パークホームズ船橋」に導入

三井不動産レジデンシャルの分譲マンション初の全住戸オール顔認証マンション

- 「パークホームズ船橋」は千葉県船橋市に位置しており、多様な商業施設と交通利便性が集積し、日常の快適さと都市機能を兼ね備えた千葉県有数の生活拠点
- 株式会社リンクジャパンが提供するスマートホームサービス「eLife（イーライフ）」が各戸に導入
- スマートホーム統合アプリ「HomeLink（ホームリンク）」を通じて、外出先からのエアコン・照明等の家電操作に加え、給湯器の遠隔操作によるお湯張りといった住宅設備との連動が可能
- エントランス・メール宅配ボックス・エレベーター・ごみ置場・各戸の玄関に導入



エントランス 完成イメージ



エントランスホール 完成イメージ

【パークホームズ船橋 物件概要】

所在地：千葉県船橋市本町1丁目1217番6他(地番)
交通：総武・中央線緩行線「船橋」駅徒歩4分、京成電鉄本線「京成船橋」駅徒歩2分
戸数：121戸
間取り：1DK～3LDK
竣工時期：2028年1月下旬(予定)
入居開始時期：2028年5月下旬(予定)
物件サイト：<https://www.31sumai.com/mfr/G2302/>

DXYZの「FreeiD」がRENOSY Ricordiの「ARCOBALENO BUBAIGAWARA」に導入

RENOSY Ricordiにとって今回の顔認証導入物件

- ・ 新宿・立川・川崎・横浜など複数エリアへのダイレクトアクセスを実現する交通利便性と、駅周辺に商業施設が揃う暮らしやすさを兼ね備えている都市型レジデンス
- ・ 入居者への利便性の高いサービス提供、物件所有者への付加価値提供、そして周辺物件との競争力強化という点を評価いただき導入が決定
- ・ エントランス、通用口に導入

【ARCOBALENO BUBAIGAWARA 物件概要】

所在地：東京都府中市分梅町2丁目21-1
交通：京王線・JR南武線「分倍河原」駅 徒歩7分
戸数：78戸（管理室1戸含む）
間取：1K・1DK・1LDK
竣工時期：2026年6月末
入居開始時期：2026年7月



DXYZ の「FreeiD」がLAホールディングスの子会社ファンススタイルが供給する 分譲マンション「レーヴ」シリーズに導入決定

沖縄県内の分譲マンション初の全住戸オール顔認証マンションを実現

- 多様化する購入者ニーズに対応しつつ、物件の先進性と独自性を明確に打ち出すため「FreeiD」の採用を決定
- 顔認証のみで共用部から各住戸まで入退室が可能となり、鍵・カード不要のシームレスな生活動線を実現
- 荷物が多い場面でも快適に出入りできるほか、鍵の管理・紛失といった日常の煩わしさから解放され、利便性と安全性の向上に寄与
- エントランスから各住戸まで「FreeiD」を導入した、沖縄県内初の全住戸オール顔認証マンション
- 今後は、エリア特性などを随時検証して「FreeiD導入マンション」の供給を行う



※今回導入物件とは異なるイメージ画像



DXYZ の「FreeiD」がサンケイビルの 大規模賃貸レジデンス「Grand'X大津熊本」に導入

熊本県初のオール顔認証マンション

- 本プロジェクトが位置する大津町は、熊本都市圏(文化)、阿蘇(自然)、阿蘇くまもと空港(交通)、そしてセミコンテクトパーク(産業)これら4つのエリアを結ぶ交差点・結節点
- 単身者からファミリー層までの幅広い家族構成に対応した間取り構成
- 様々なライフスタイルに対応するため、共用施設として入居者専用のラウンジやジム、大浴場などを計画するとともに、入居者の安心・安全、利便性をテーマとした多様なサービスの導入を予定
- 九州では初めての施設予約サービス「FreeiD Reserve」が利用可能な物件
- エントランスやラウンジ、ジム、大浴場をはじめとした共用部に加え、一部の住戸の玄関にも導入



▲ 外観完成予想CG

【Grand'X 大津熊本 物件概要】

所在地：熊本県菊池郡大津町大字引水字東原660番地1他
(地名地番)

交通：JR豊肥本線「肥後大津」駅 車約8分
九州産交バス「東引の水」停留所 徒歩3分

戸数：619戸

間取り：1K・1LDK・2LDK・3LDK

竣工時期：2028年12月（予定）

入居開始時期：2027年冬（予定）

DXYZ の「FreeiD」が近鉄不動産の 「(仮称)近鉄シニアレジデンス学研奈良登美ヶ丘」に導入

国内初、シニアレジデンスの「オール顔認証」仕様を実現

- ・ 2027年春に開業予定の本物件は、近鉄けいはんな線「学研奈良登美ヶ丘」駅から徒歩6分に位置する、全218室のシニアレジデンス
- ・ 露天風呂付大浴場やホテルが運営するレストランなどの共用施設を備え、シニア世代の皆さまが安心して健康に、いきいきと暮らしていただける住まい
- ・ エントランスや玄関扉など共用部だけでなく専有部まで「FreeiD」を導入する「オール顔認証」仕様
- ・ 今回の導入に伴い、「FreeiD」とアイホン株式会社が開発した「FAGUS」は、初となるシステム連携を実施



※今回導入物件とは異なるイメージ画像

【(仮称)近鉄シニアレジデンス学研奈良登美ヶ丘 物件概要】

所在地：奈良県生駒市鹿畑町3072番（地番）
交通：近鉄けいはんな線「学研奈良登美ヶ丘」駅 徒歩6分
構造・規模：鉄筋コンクリート造・地上5階建
居室数：218室

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。