



**MIGALO**  
**HOLDINGS**

# 2024年3月期 決算説明資料

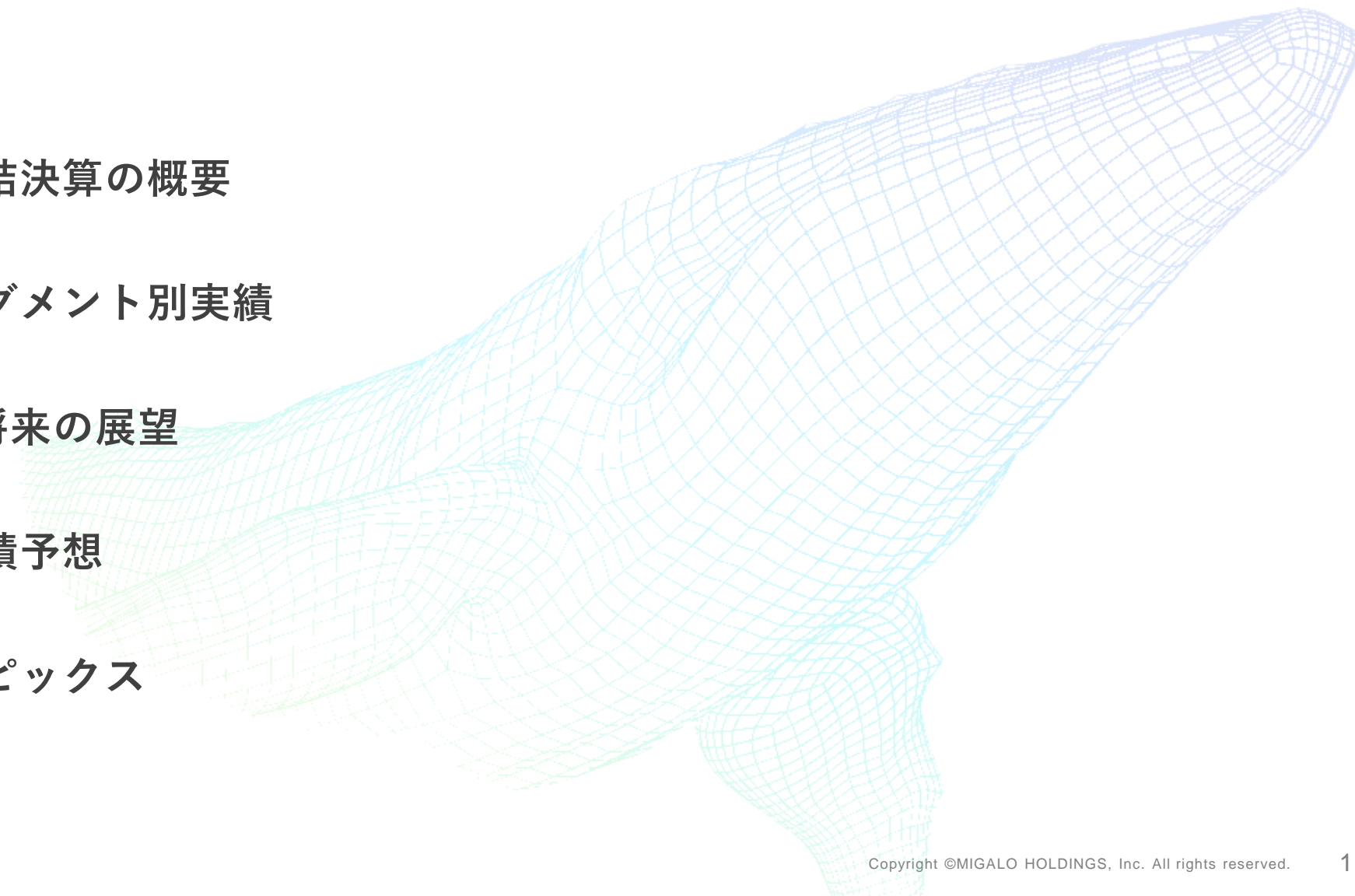
ミガロホールディングス株式会社

証券コード:5535

2024.5.9

代表取締役社長 中西 聖

1. 会社概要
2. 2024年3月期 連結決算の概要
3. 2024年3月期 セグメント別実績
4. 各事業の内容と将来の展望
5. 2025年3月期 業績予想
6. 2024年3月期 トピックス



# 1. 会社概要

---

## 会社概要

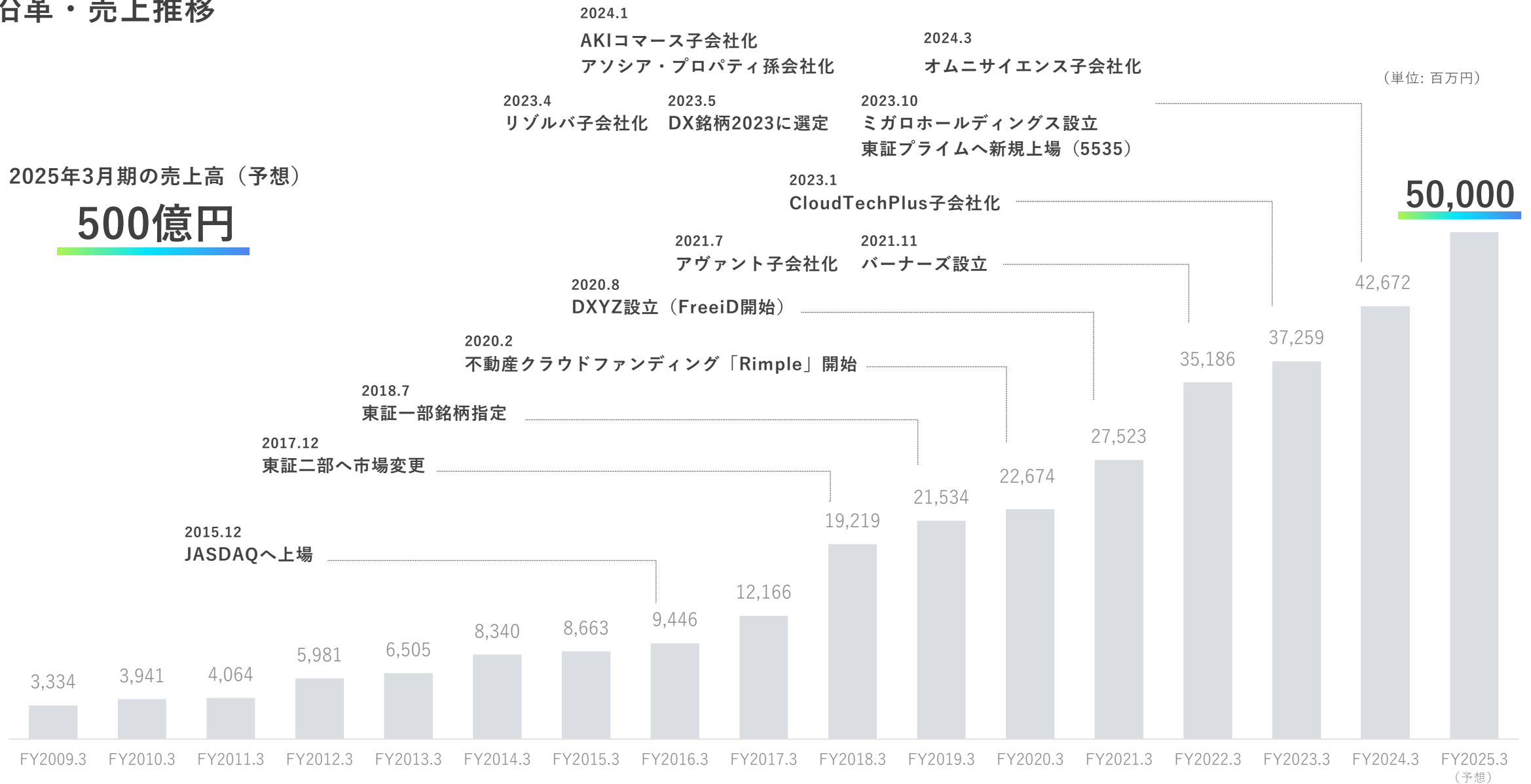
会社名	ミガロホールディングス株式会社
本社	東京都新宿区西新宿6-5-1 新宿アイランドタワー41階
代表者	代表取締役社長 中西 聖
設立	2023年10月2日
資本金	73百万円
役職員	423名（正社員以外含）
事業内容	グループ内事業（DX推進事業・DX不動産事業）の経営戦略策定及び経営管理
グループ会社	DX推進事業： DXYZ株式会社 / アヴァント株式会社 / バーナーズ株式会社 / 株式会社シービーラボ / 株式会社CloudTechPlus / 株式会社リゾルバ / 株式会社オムニサイエンス  DX不動産事業： プロパティエージェント株式会社 / 株式会社AKIコマース / 株式会社アソシア・プロパティ

（2024年3月末時点）

# 沿革・売上推移

2025年3月期の売上高（予想）

**500億円**



# 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.** **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）

## 2. 2024年3月期 連結決算の概要

---

## 決算ハイライト①

### 売上高

42,672百万円

(YoY +14.5%)

### 営業利益

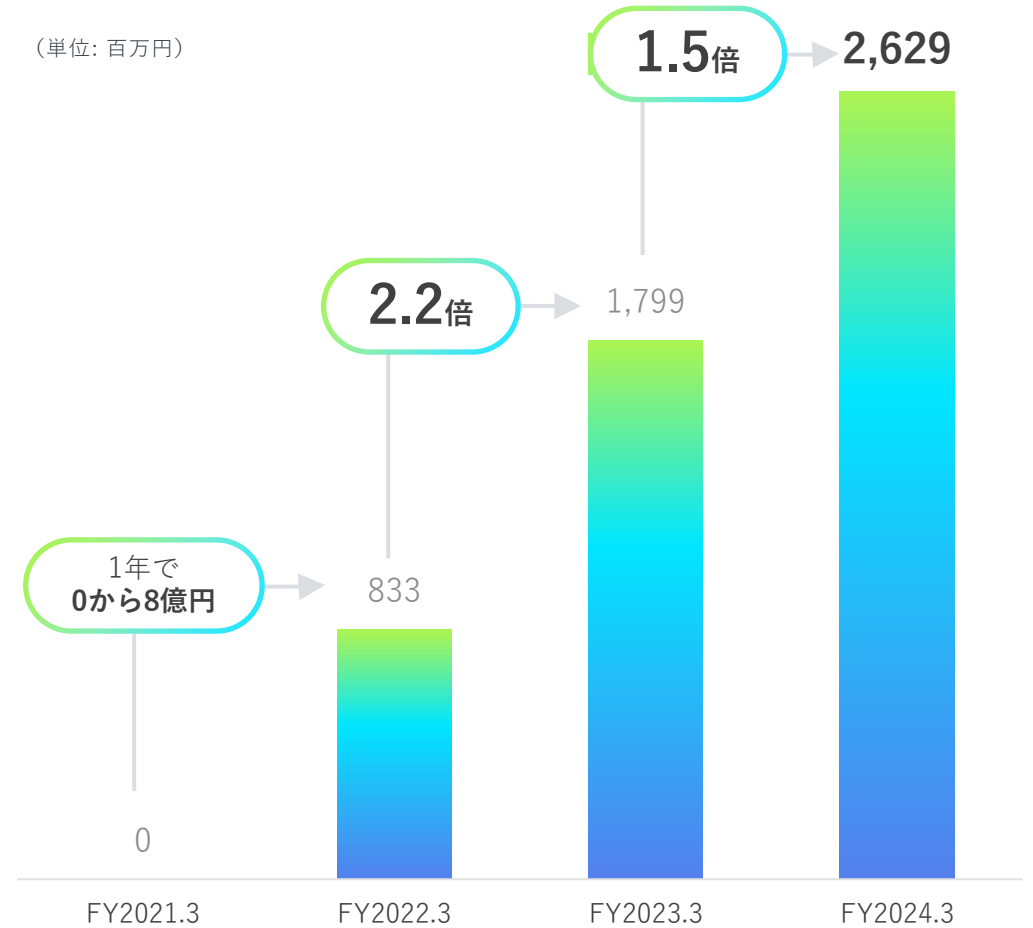
2,500百万円

(YoY -14.4%)

- 売上高はDX推進事業の新規受注拡大による大幅成長とDX不動産事業の販売数が順調に伸びたことによる堅調な増収により、初めて400億円を超え前年比14.5%の増収
- DX推進事業は3年で売上高0→26億円と高い成長率を維持
- 営業利益はDX不動産事業において建築費の高騰の影響があるものの、一定の価格転嫁を行い、加えて、営業力強化により中古物件販売が堅調に増収したことで想定通りの着地

### DX推進事業 売上高

(単位: 百万円)





## 決算ハイライト②

- 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
- AKIコマース、アソシアプロパティを子会社化したことにより賃貸管理戸数は大幅に拡大
- FreeiDのマンション導入棟数は大手デベロッパーの導入もあり、前年33棟から86棟と大幅に増加

DX不動産会員数

**166,256人**

(YoY +7,196人)

不動産販売戸数

**1,231戸**

(YoY +160戸)

FreeiD導入マンション棟数

**86棟**

(YoY +53棟)

賃貸管理戸数

**5,699戸**

(YoY +1,598戸)

建物管理戸数

**5,048戸**

(YoY +304戸)

SI稼働案件数<sup>(1)</sup>

**202件**

(YoY +15件)

### 決算ハイライト③

- ・売上高、営業利益ともに当初想定していた業績予想を達成
- ・好調な販売状況への対応で物件を意図的に積上げ、その資金調達コストが先行投資的に発生し、経常利益やや未達
- ・当期純利益はグループ外のスタートアップ投資の投資有価証券評価損を計上したことにより予想未達

単位：百万円	FY2024.3 業績予想	FY2024.3 実績	差異	達成率
売上高	42,000	42,672	+672	+101.6%
営業利益	2,500	2,500	+0	+100.0%
経常利益	2,120	2,042	-77	+96.3%
親会社株主に帰属 する当期純利益	1,310	1,112	-197	+85.0%

## 2024年3月期 連結損益計算書

単位：百万円	FY2023.3	FY2024.3	増減額	増減率
売上高	37,259	42,672	+5,412	+14.5%
営業利益	2,919	2,500	-419	-14.4%
経常利益	2,518	2,042	-476	-18.9%
親会社株主に帰属 する当期純利益	1,576	1,112	-463	-29.4%

## 2024年3月期 BSハイライト

- ・ 来期に向けた販売在庫の積み増しを有利子負債による資金を用いて行い、棚卸資産及び有利子負債はともに増加
- ・ 順調な販売とこれによる資金回収、在庫買入れのための借入資金調達により現預金が20億円増加

単位：百万円	FY2023.3	FY2024.3	増減額	増減率
総資産	43,441	48,446	+5,004	+11.5%
現預金	6,819	8,898	+2,079	+30.5%
棚卸資産	33,828	36,330	+2,501	+7.4%
有利子負債	28,805	32,401	+3,596	+12.5%
純資産	9,572	10,456	+883	+9.2%

### 3. 2024年3月期 セグメント別実績

---

## 2024年3月期 セグメント別業績

- ・ DX推進事業は顔認証とシステム開発で新規案件を多く獲得し増収したものの、先行投資と検収期ズレが影響し営業赤字
- ・ DX不動産事業は主に中古物件の取引拡大で増収、粗利率の低い中古物件販売のシェア増加が減益要因

単位：百万円	セグメントPL			
	FY2023.3	FY2024.3	増減額	増減率
売上高	37,259	42,672	+5,412	+14.5%
DX推進事業	1,799	2,629	+830	+46.1%
DX不動産事業	35,639	40,130	+4,490	+12.6%
調整額	-179	-87	+91	-
営業利益	2,919	2,500	-419	-14.4%
DX推進事業	51	-101	-153	-
DX不動産事業	4,302	3,848	-454	-10.6%
調整額	-1,434	-1,247	+187	-

# DX推進事業

DX推進事業

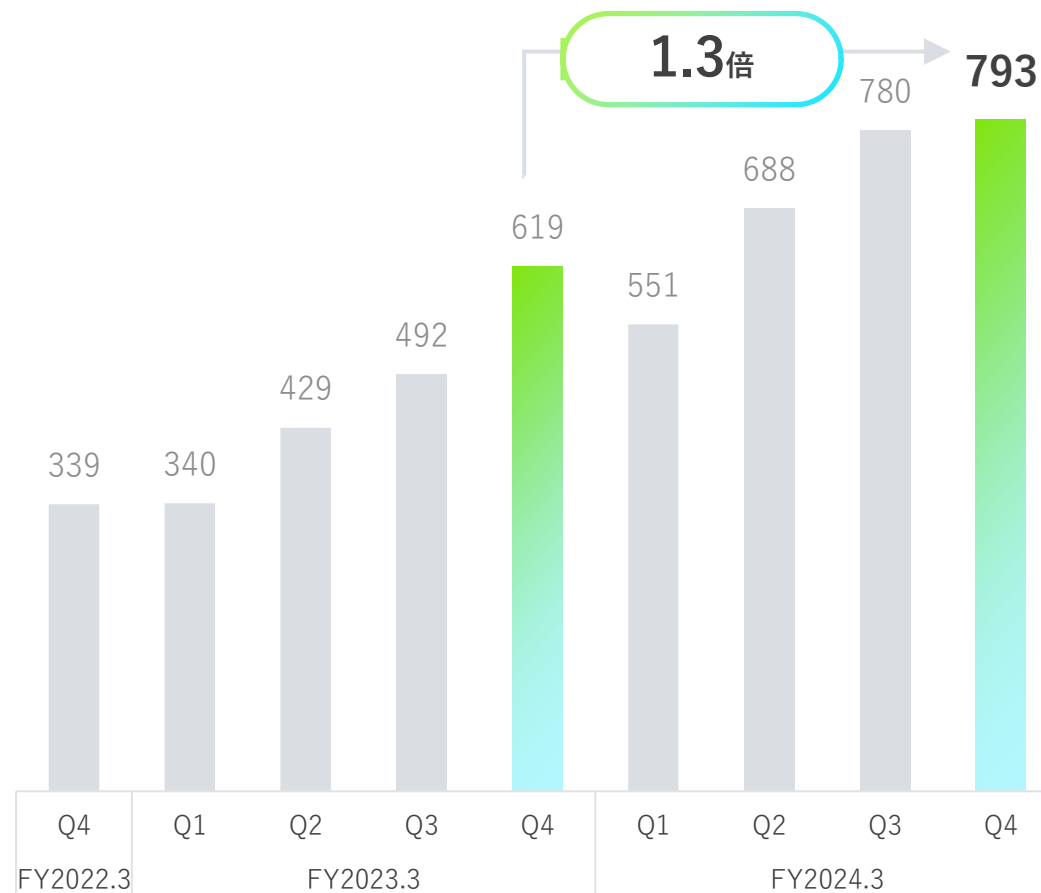
- ・売上高は顔認証プラットフォーム「FreeiD」の大手デベロッパーへの導入とクラウドインテグレーション・システム開発の新規案件獲得により前年比+46.1%増と大幅に成長
- ・営業利益は積極的なM&A、人材採用、その他先行投資継続により赤字

(単位: 百万円)

## DX推進事業 セグメント計

単位: 百万円	FY2023.3	FY2024.3	増減額	増減率
売上高	1,799	<b>2,629</b>	+830	+46.1%
セグメント利益	51	<b>-101</b>	-153	-

## 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

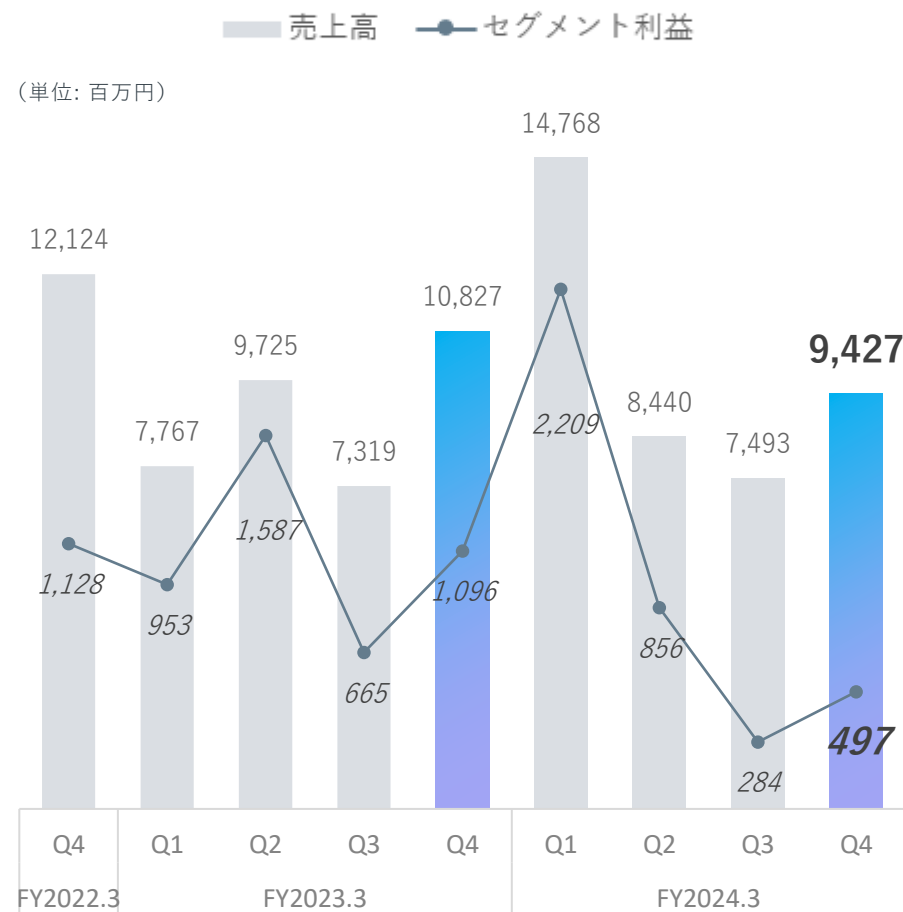
DX不動産事業

- ・ Q1に新築物件の引渡集中があったことに加え、中古物件の販売も引続き順調に推移し売上高は前年比+12.6%の増収
- ・ 価格は上昇したものの原価高騰の影響や利益率の低い中古物件の販売シェア増加の影響で営業利益は前年比-10.6%の減益

### DX不動産事業 セグメント計

単位：百万円	FY2023.3	FY2024.3	増減額	増減率
売上高	35,639	<b>40,130</b>	+4,490	+12.6%
セグメント利益	4,302	<b>3,848</b>	-454	-10.6%

### 四半期別売上・セグメント利益推移





## 4. 各事業の内容と将来の展望

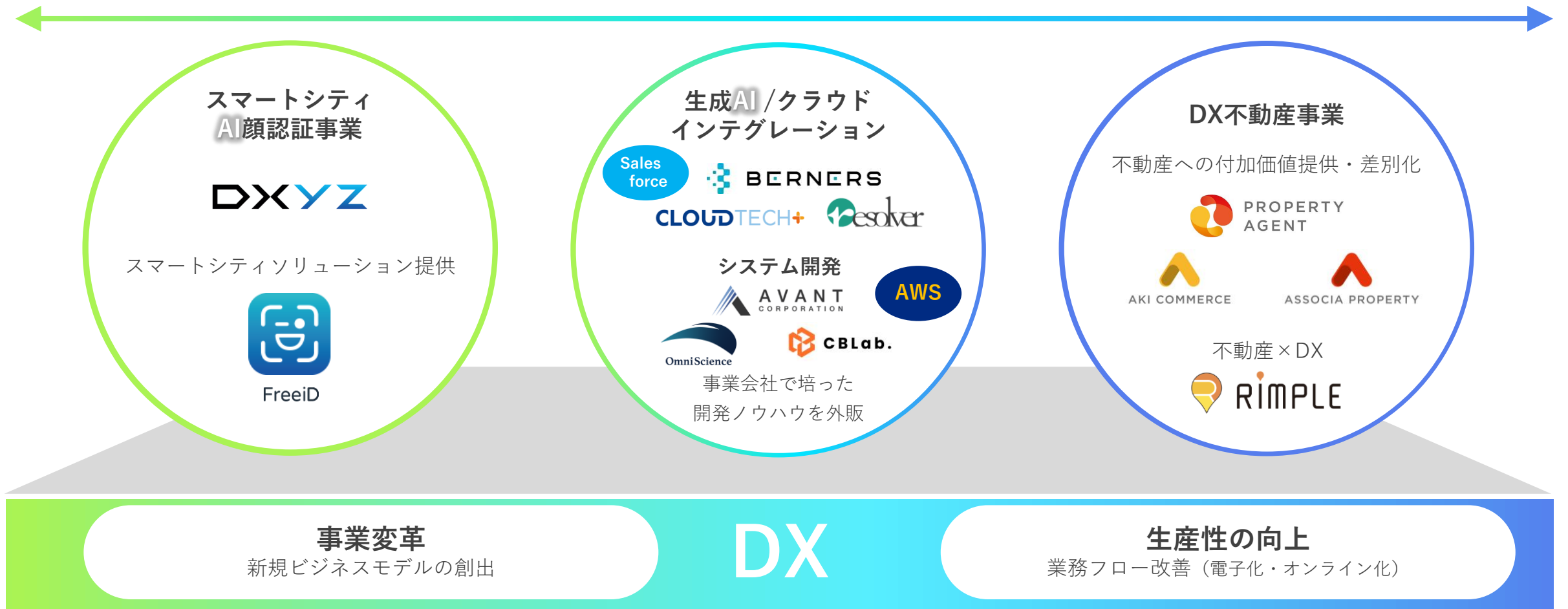
---

# 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

新規事業の創出

既存事業の深化



## 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



# 顔認証サービスの主な提供実績

DX推進事業

## SaaS Solution

無人店舗

マンション

ゴルフ場

保育園

オフィス

行政・学校

## SaaS Custom

テーマパーク

顔認証決済サービス

京都府亀岡市のサンガスタジアム by KYOCERA内

SHINAGAWA TECH SHOWCASE

勤怠システム連携

工事現場

東証プライム上場ゼネコンへの開発提供

FreeIDソリューションとして開発後は展開

## PaaS Platform

人を、想う力。街を、想う力。

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

Machi Pass

業務・販売提携先

人を、想う力。街を、想う力。

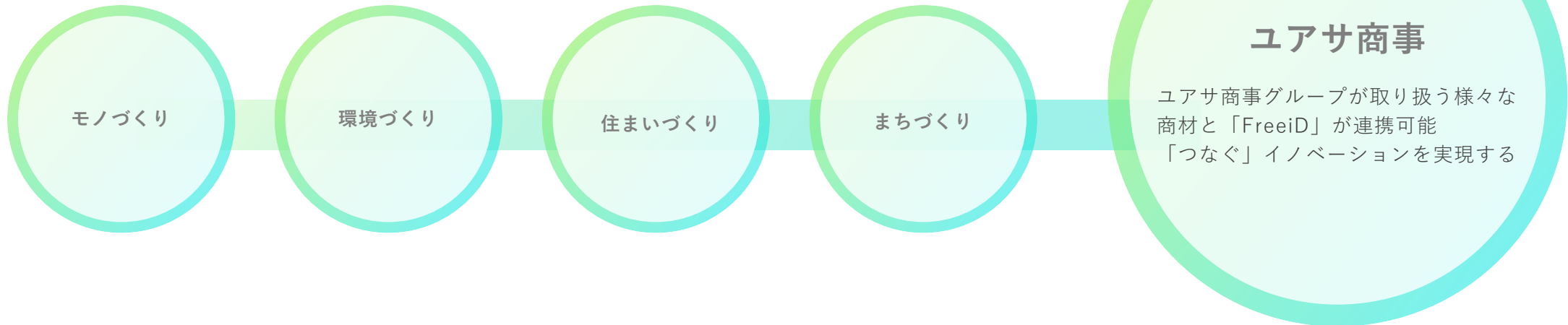


リリース概要

## DXYZとユアサ商事グループが顔認証プラットフォーム「FreeiD」の販売店契約を締結

ユアサ商事株式会社及びユアサ商事のグループ会社であるユアサクオビス株式会社とそれぞれ、DXYZが開発提供する顔認証プラットフォーム「FreeiD」に関する販売店契約を締結した。

「すまいづくり」「まちづくり」の領域における事業展開を共同で行い、業界をリードしていく。



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

# 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

## 86棟竣工

マンションへのFreeID導入社数

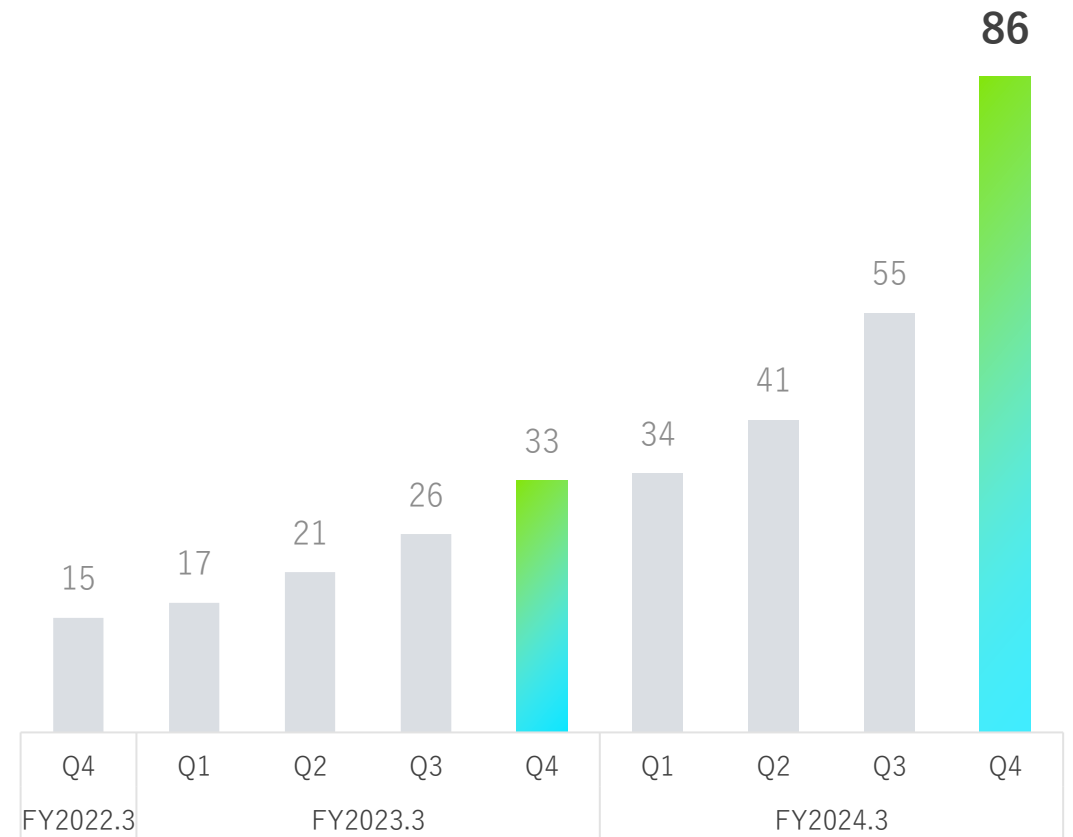
## 累計39社



※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3月末時点

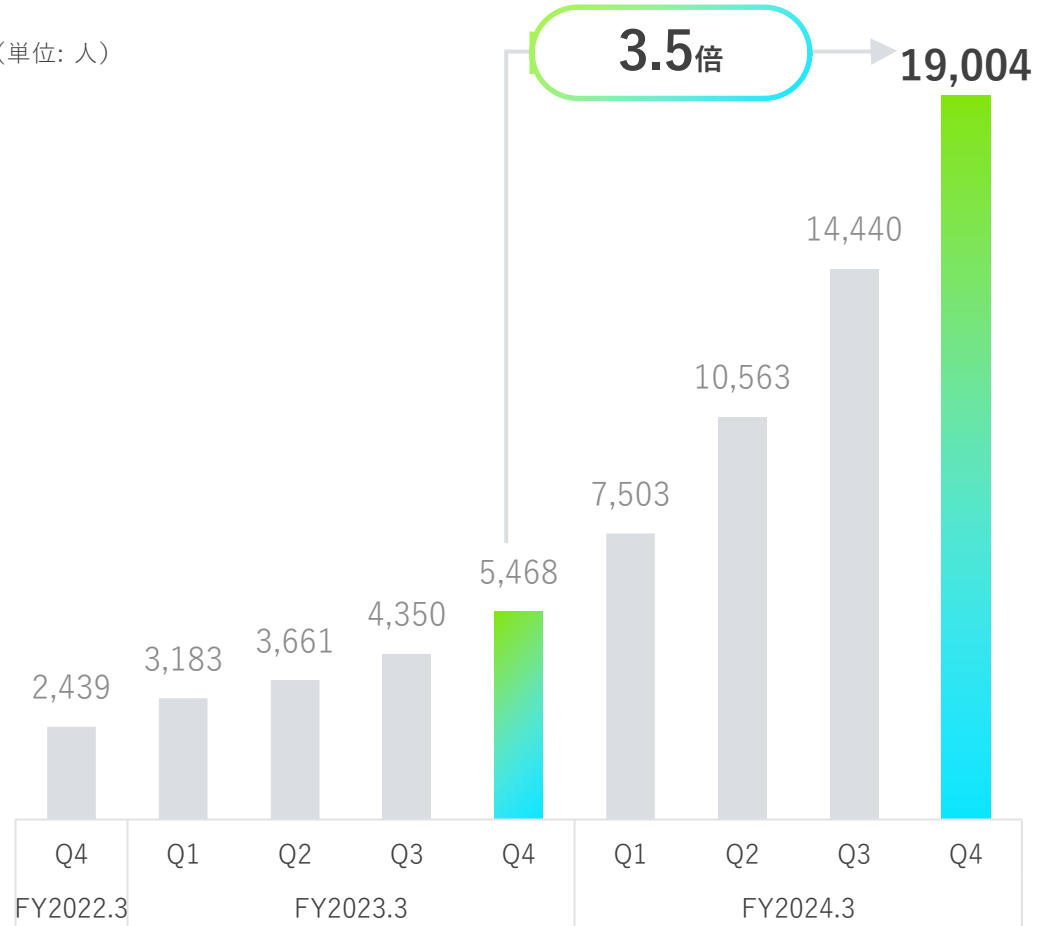
FreeIDのマンション受注累計数

(単位: 件)



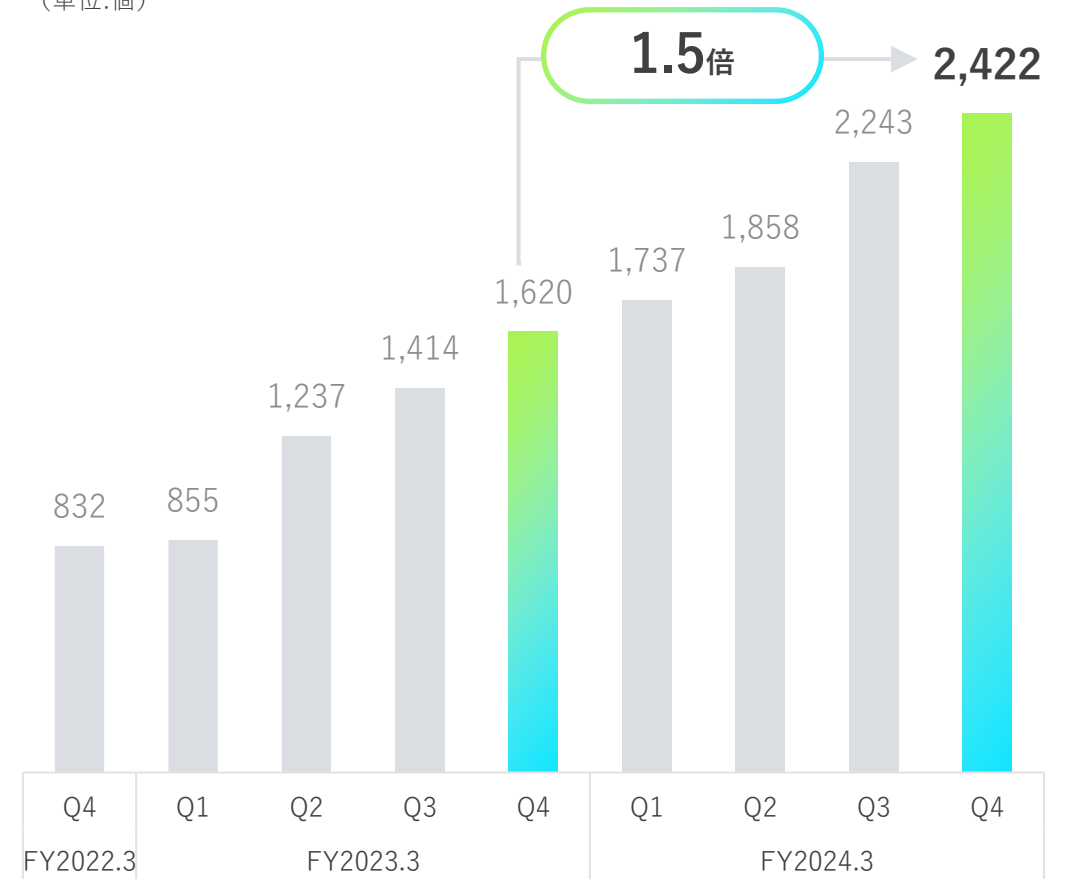
### 「FreeiD」ユーザー数

(単位: 人)



### ソリューション数(導入デバイス数)

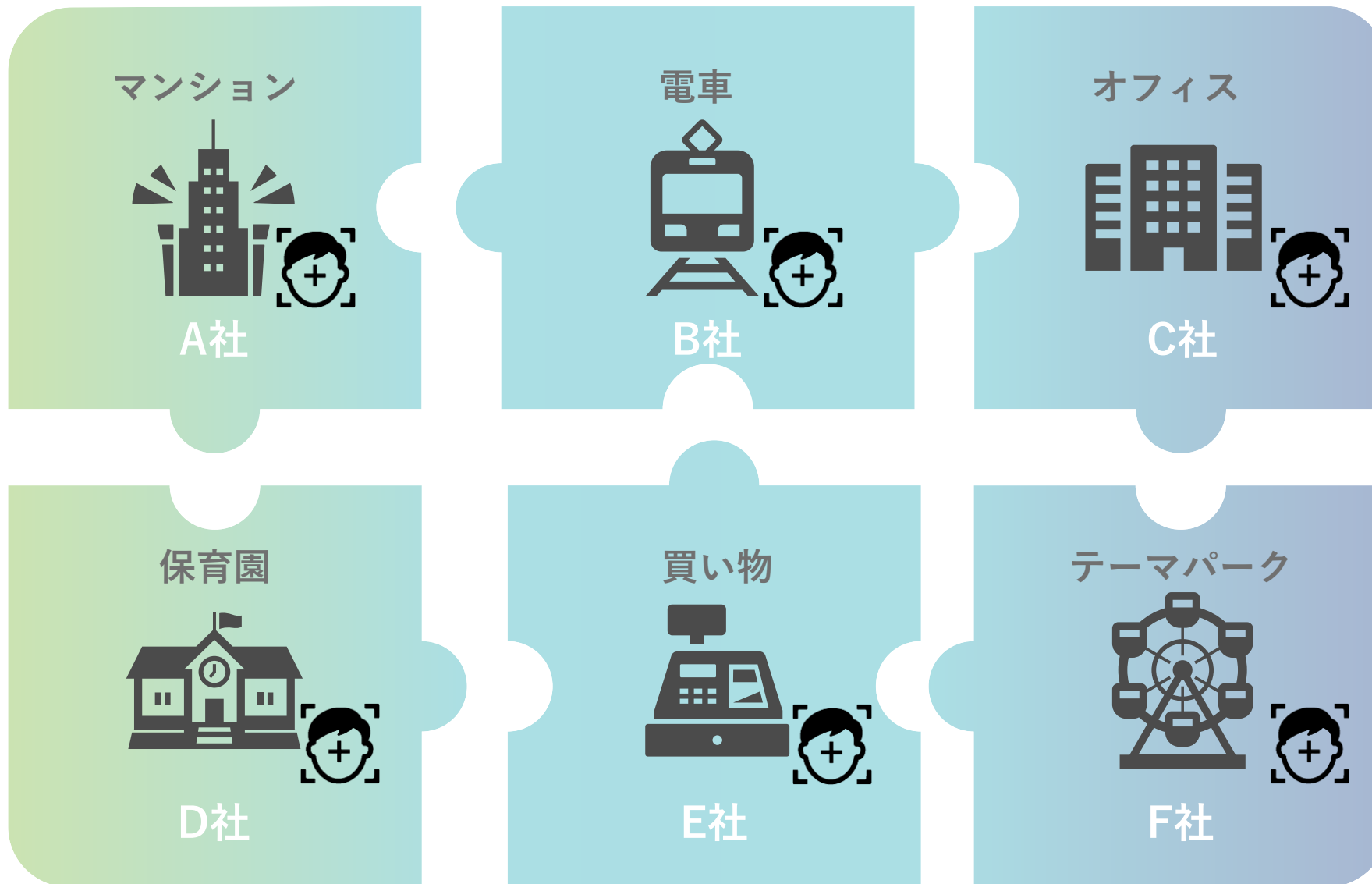
(単位: 個)





## 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



## 顔だけで、買い物。

### 高度なセキュリティ

クレジットカードの偽造や紛失リスクからの解放  
自分の顔がクレジットカードの代わりに

### スマートな支払い

財布やスマホを探す手間からの解放  
両手に荷物を持っていても、子供と手をつないでいても顔をかざすだけで買い物が可能

### 利便性の向上

クレジットカードで必要なサインからの解放  
自分の顔が署名の代わりに

## 顔認証決済の実証事業を亀岡市とサンガスタジアム by KYOCERAで開始



## SHINAGAWA TECH SHOWCASEにて屋外広場に出店するキッチンカーの商品購入で実証事業として提供



# 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

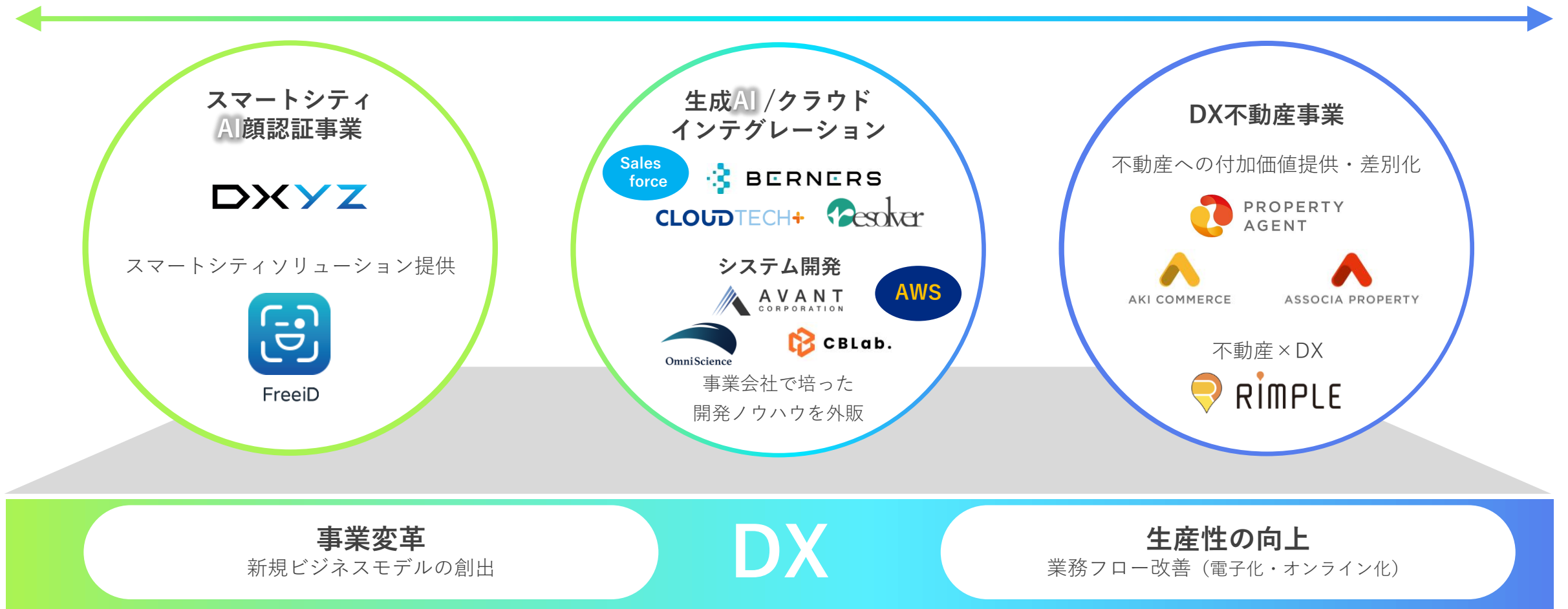
約**1.4**兆円

# 当社グループの展開する事業

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





## 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

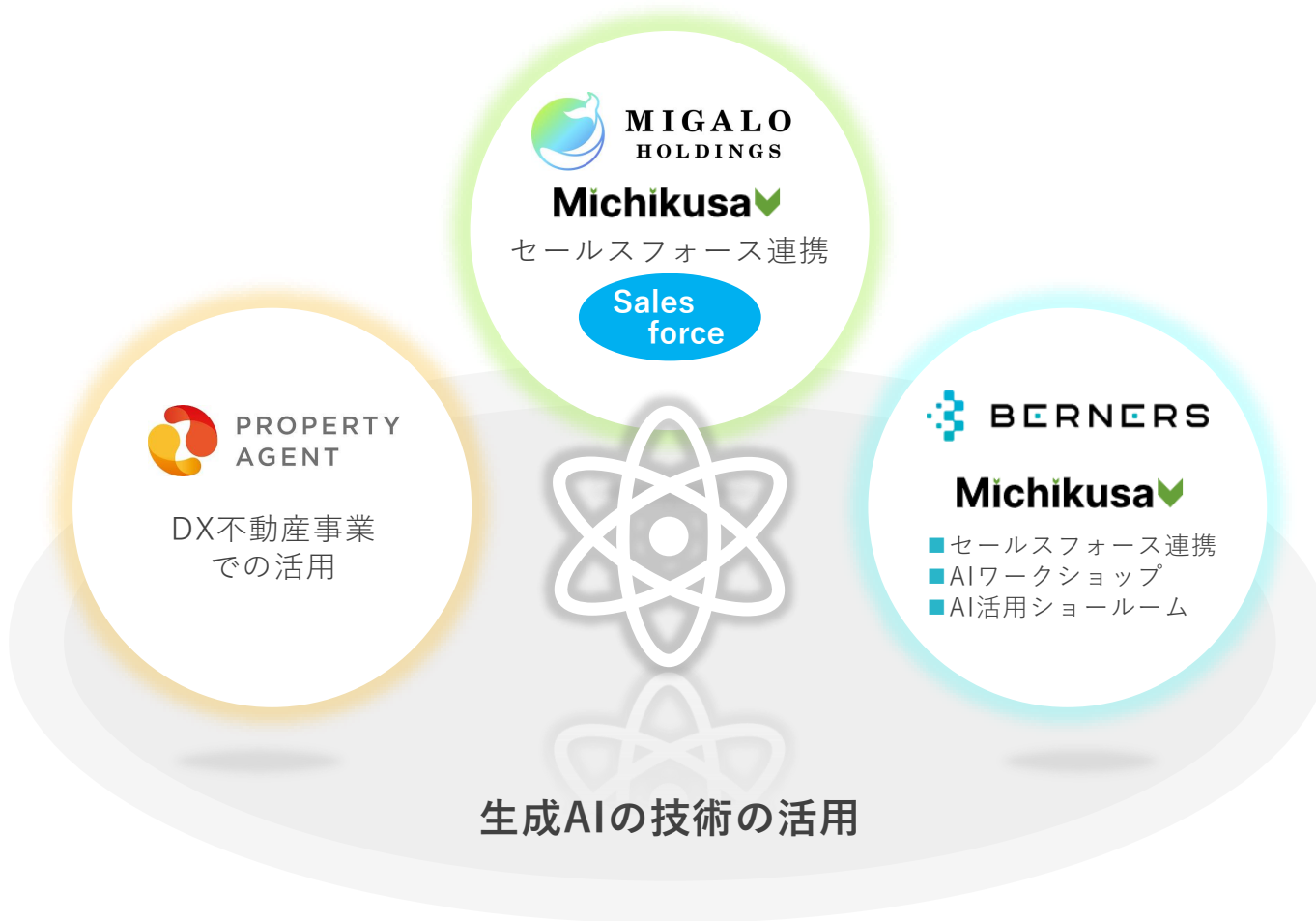
### 社内DXを通じて培ったノウハウを 他企業に展開しDX推進をサポート

- 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

「バーナーズ生成AIラボ (BGAIL)」 AIワークショップ・AI活用ショールームの立ち上げ



- ✓ ミガログループで生成AIを活用し、企画・研究・開発・設計・生産
- ✓ AI活用人材の創出
- ✓ AI活用の実環境の整備
- ✓ AI精度向上のための事例提供により、AI進化にも貢献

顧客の生産性向上への貢献



DX推進・支援実績

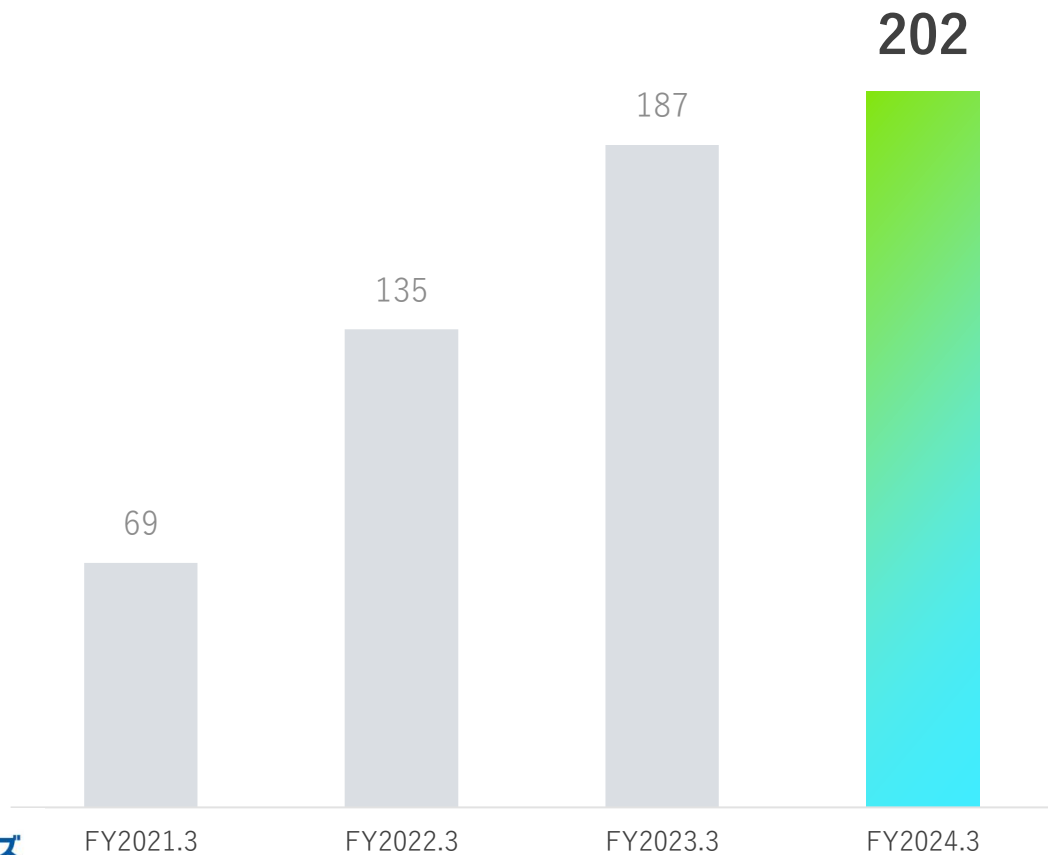
# 155社

(YoY: +76社)



SI稼働案件数

(単位: 件)

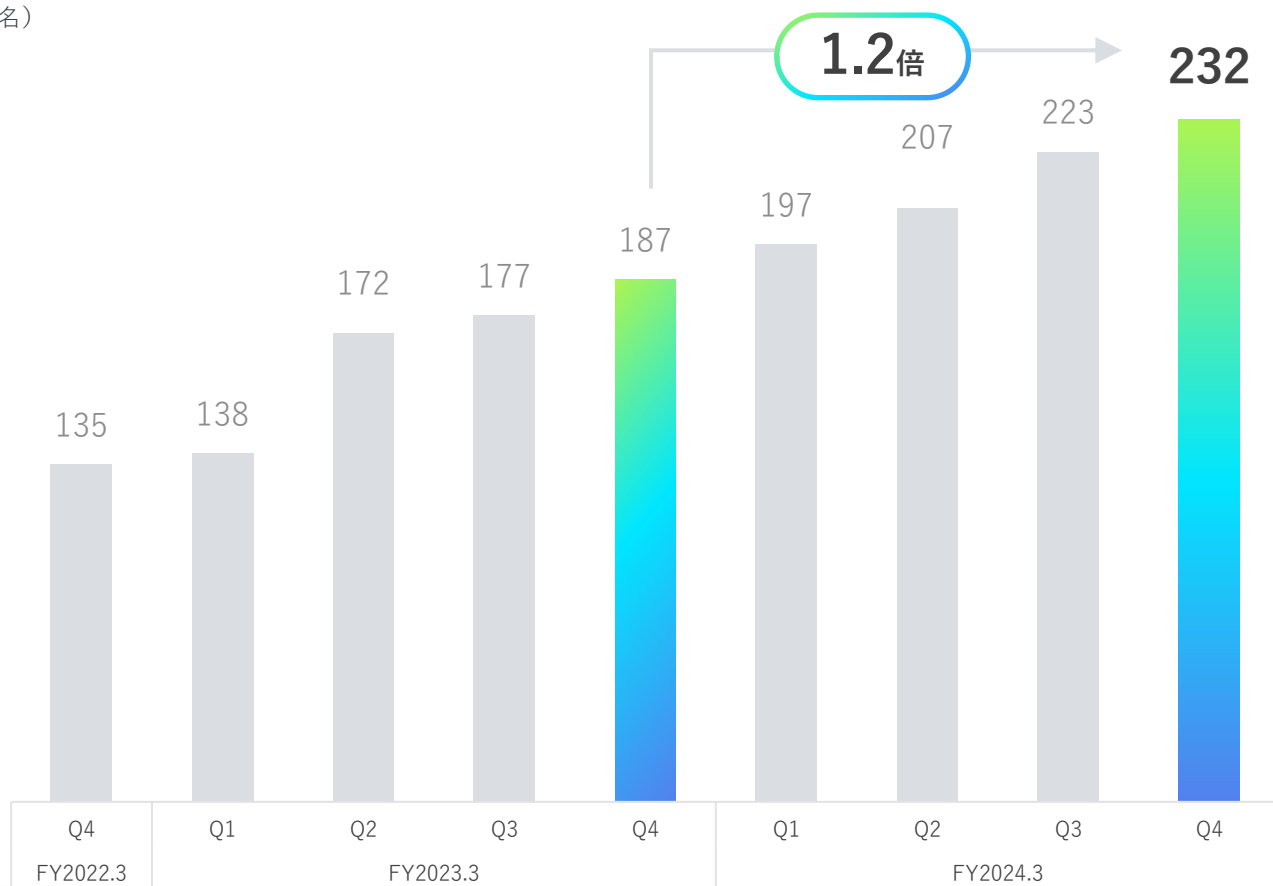


## テック人員構成 > DXを支えるIT人員

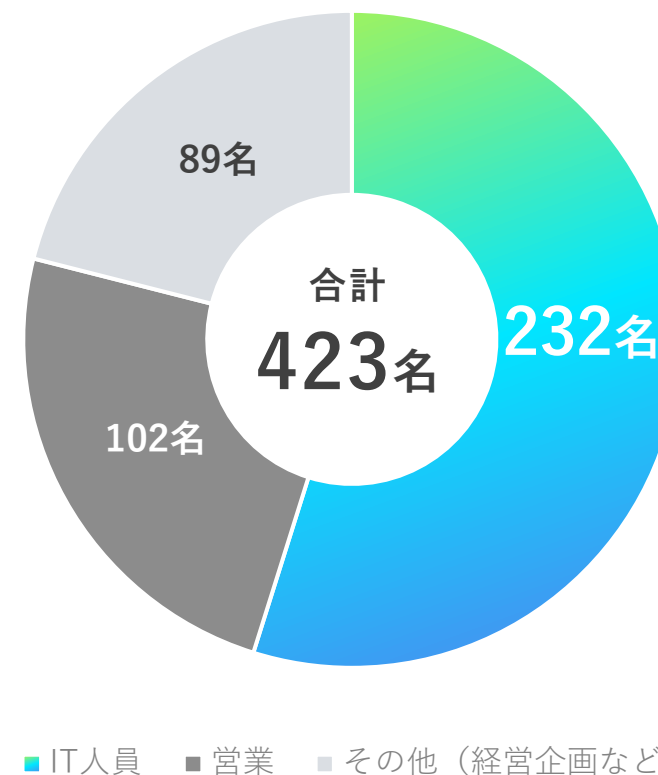
- ・ 当社グループのDXを推進するエンジニア等IT人員は232名と順調に採用できている
- ・ IT人材の増加が当社グループのDXビジネスの成長の原動力であり、IT開発力を支える強みの一つ

### 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）

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



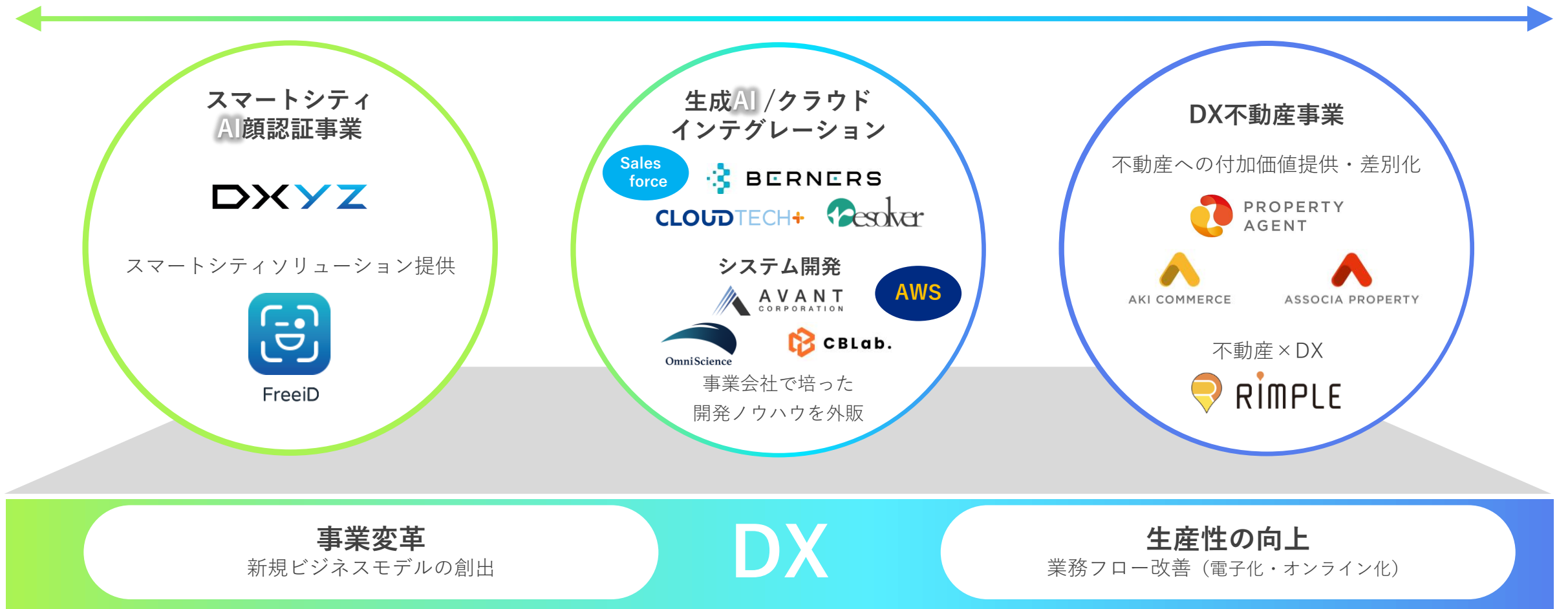
参考：:IDCJapan株式会社「国内IT市場産業分野別予測2022年～2026年」/富士キメラ総研「2022デジタルトランスフォーメーション市場の将来展望」/富士キメラ総研「2023クラウドコンピューティングの現状と将来展望」

# 当社グループの展開する事業

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



## 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

永久不滅  
ポイント

セゾンポイント

その暮らしを、もっとハピラスに。  
Hapitas

ハピラス

moppy

モッピー



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

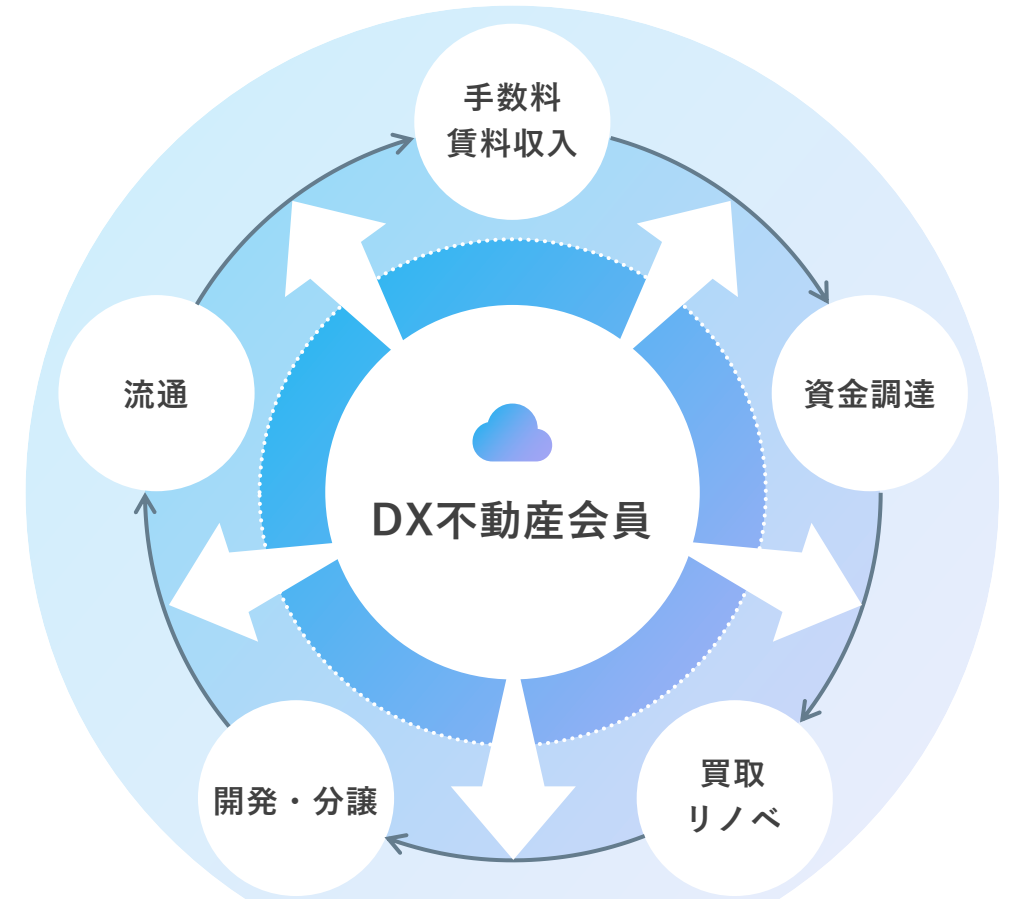
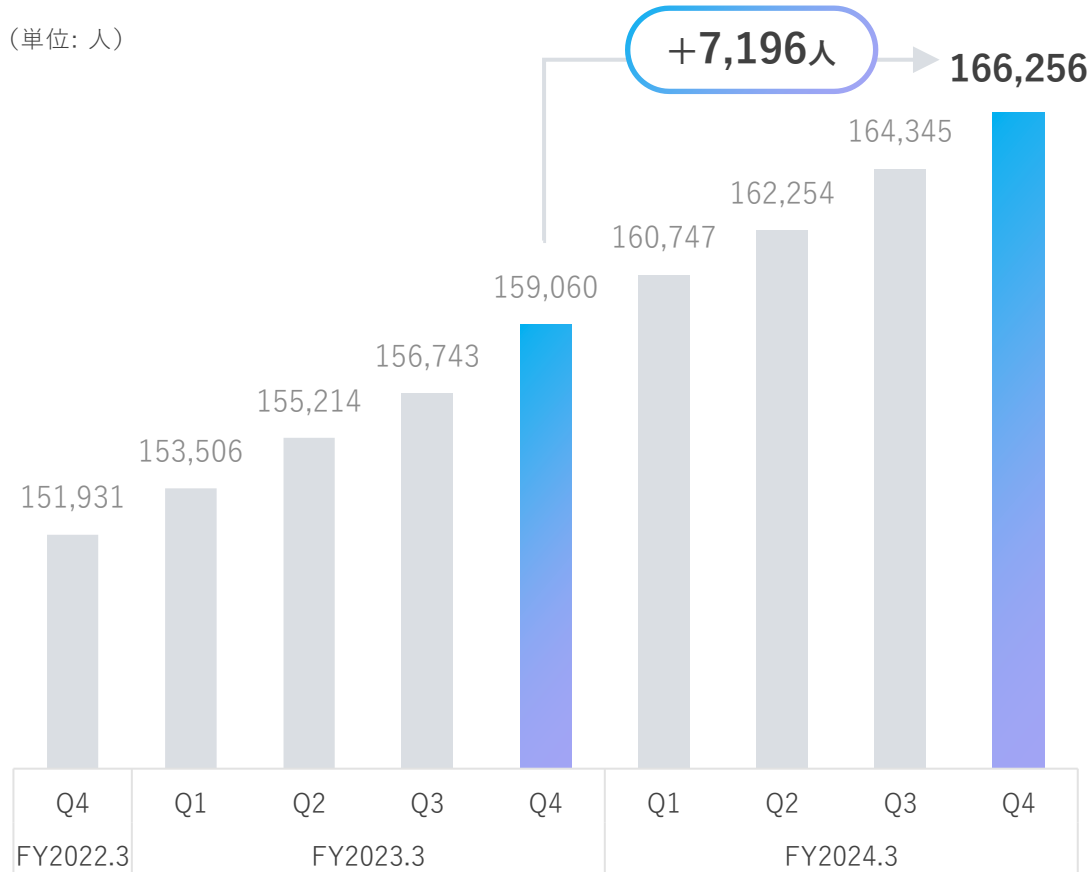
**166,256人**  
(YoY: +7,196人)

## ストック型循環エコシステム

- ・DX不動産会員数がストックデータとして拡大することで、循環エコシステムであるミガログループDX不動産経済圏の拡大を図るビジネスモデル

### DX不動産会員数推移

(単位: 人)



### ミガログループDX不動産経済圏の拡大



資産運用型不動産クレイシアシリーズ



居住用不動産ヴァースクレイシアシリーズ



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

# 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



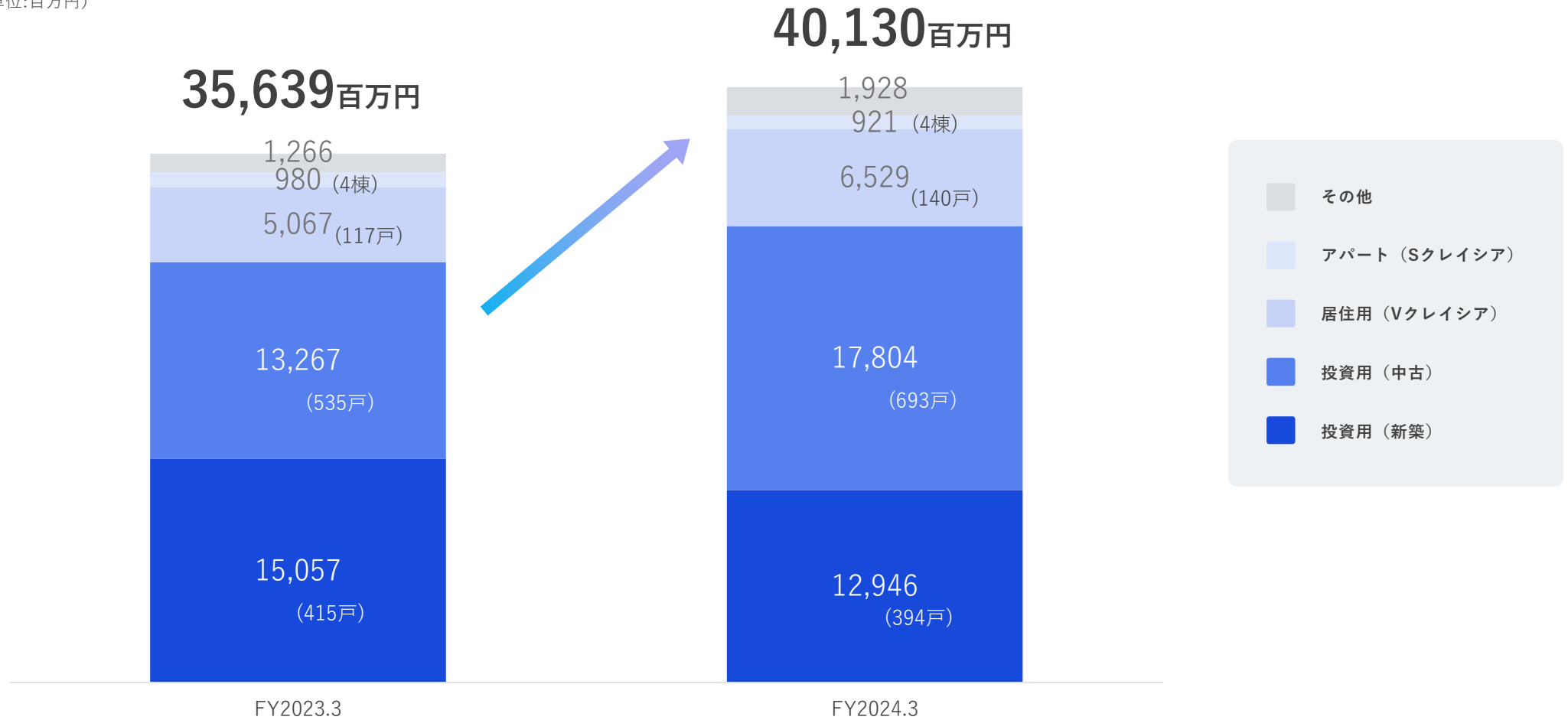
### 住戸ドア

顔認証で自動解錠



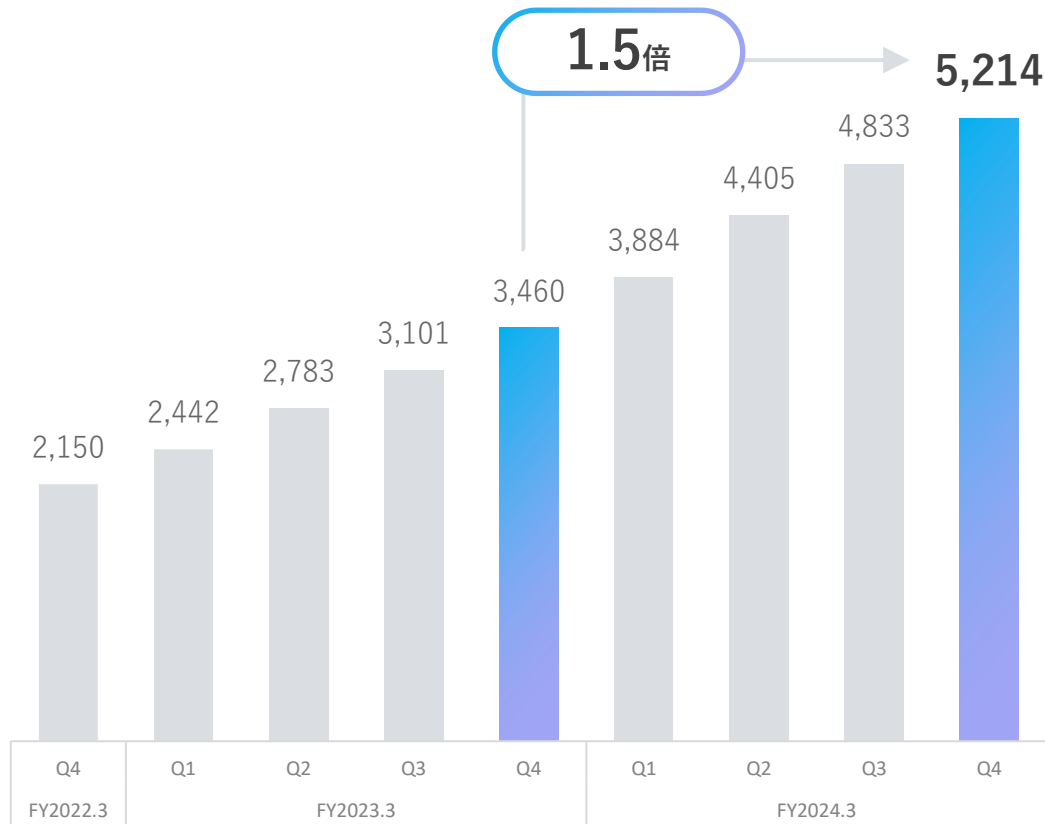
DX不動産事業 セグメント売上高内訳・販売数推移

(単位:百万円)



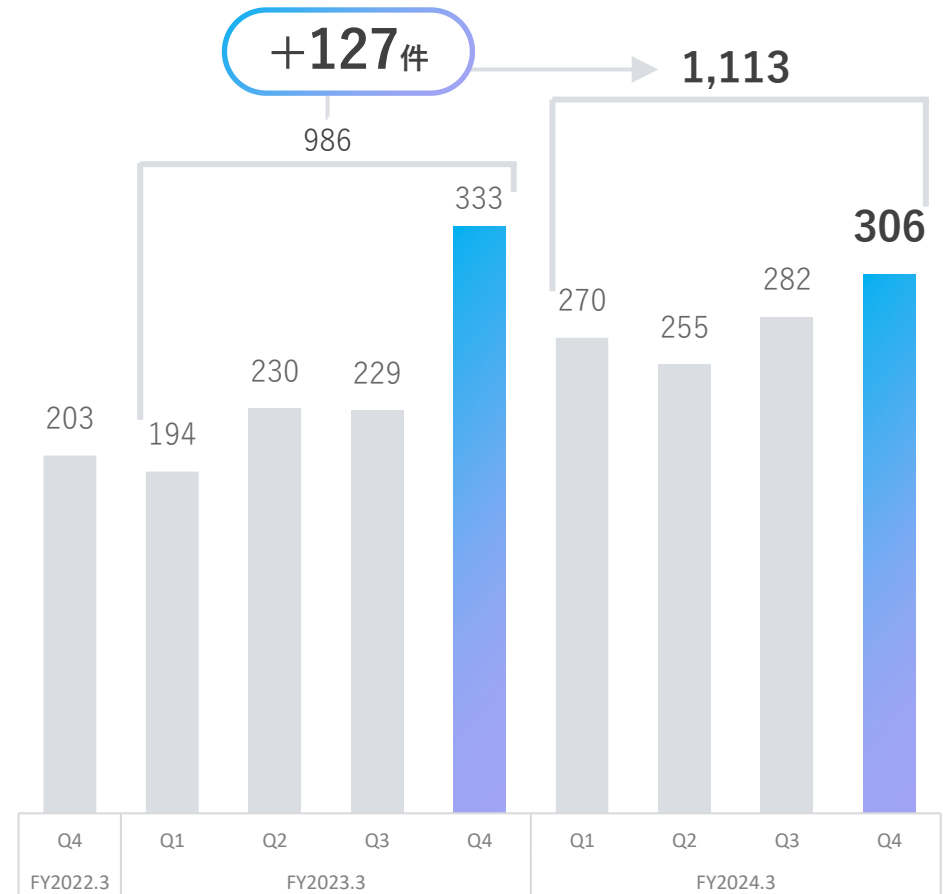
Rimpleファンド組成累計 推移

(単位:百万円)



販売契約数 推移

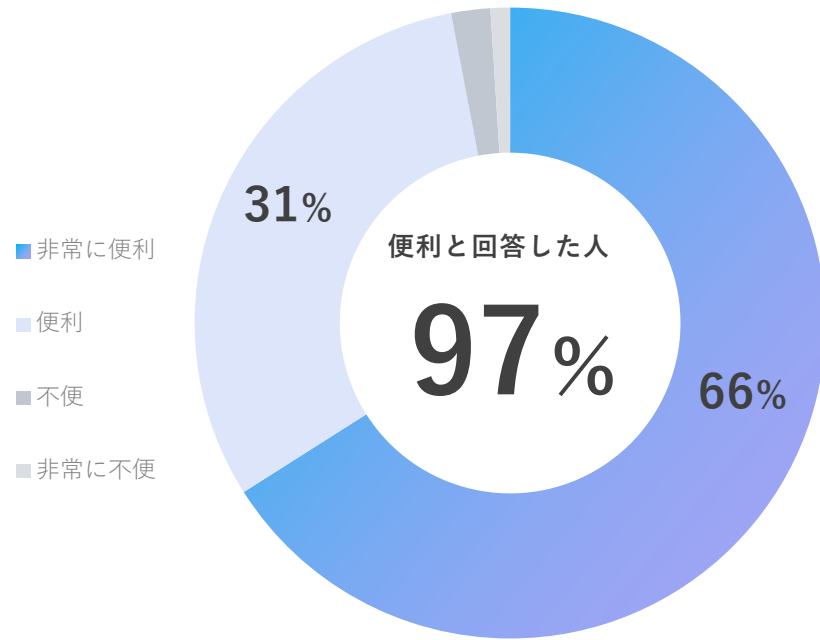
(単位:件)



※販売契約数は契約ベースで表示

# オール顔認証マンションによる顧客満足度の向上

従来の鍵と比べて、顔認証システムは便利ですか？

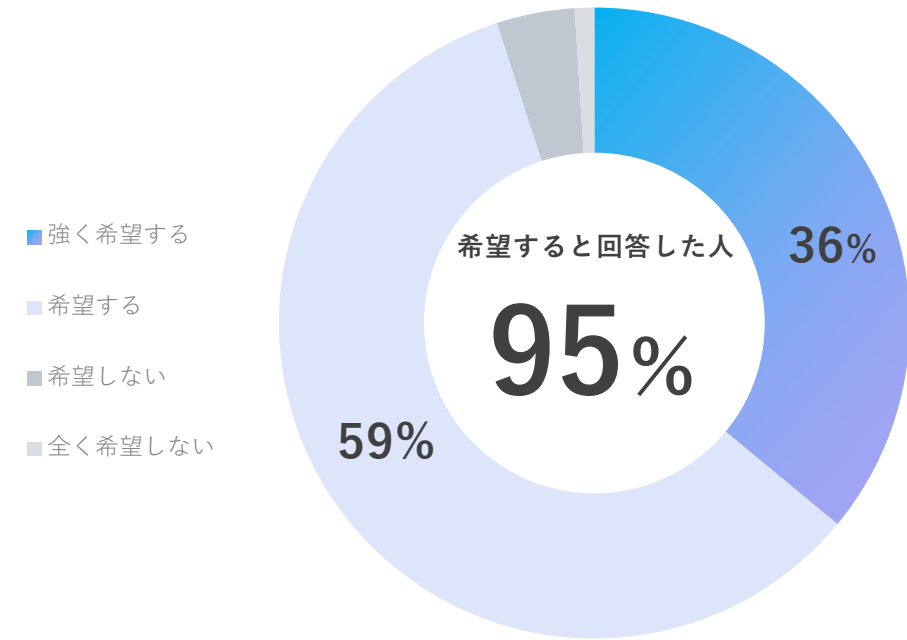


両手が塞がっている時などは、本当に便利



荷物を持っていても扉を開けられる

次に住まれる物件にも顔認証入退を希望されますか？



便利すぎて、これがない家には2度と住めません！



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

📍 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

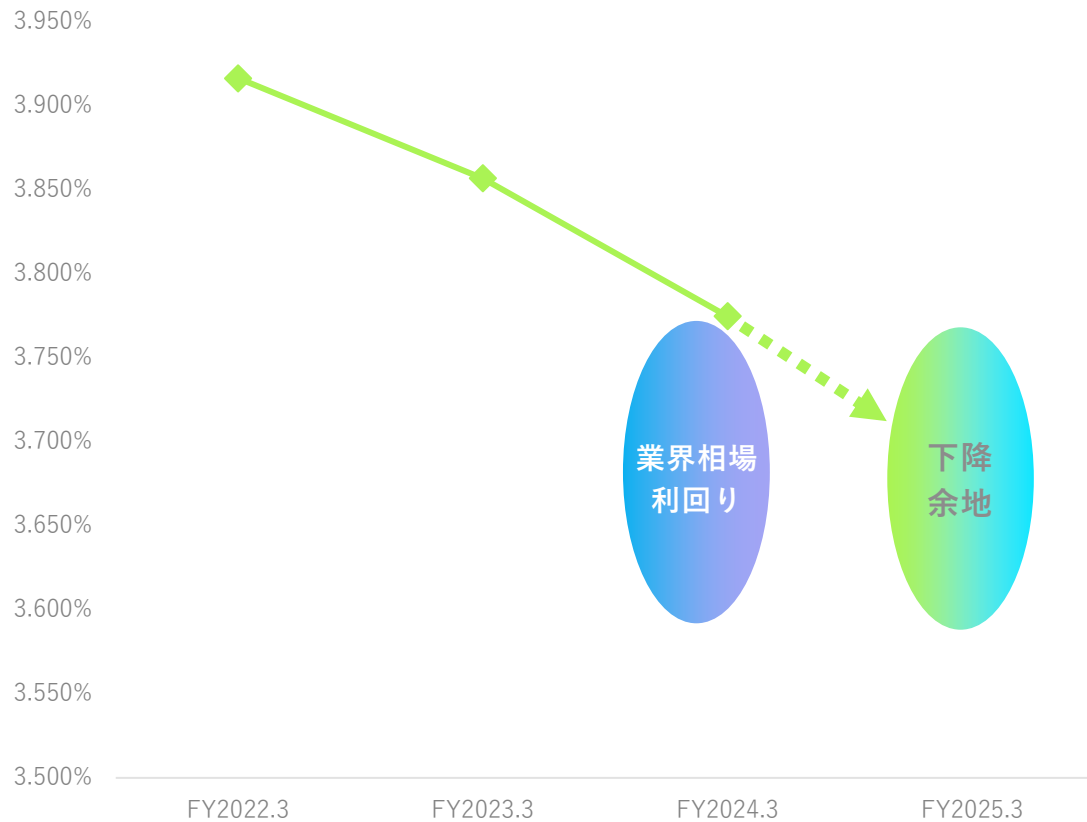
## 前期の振返りと今期の取組み

DX推進事業

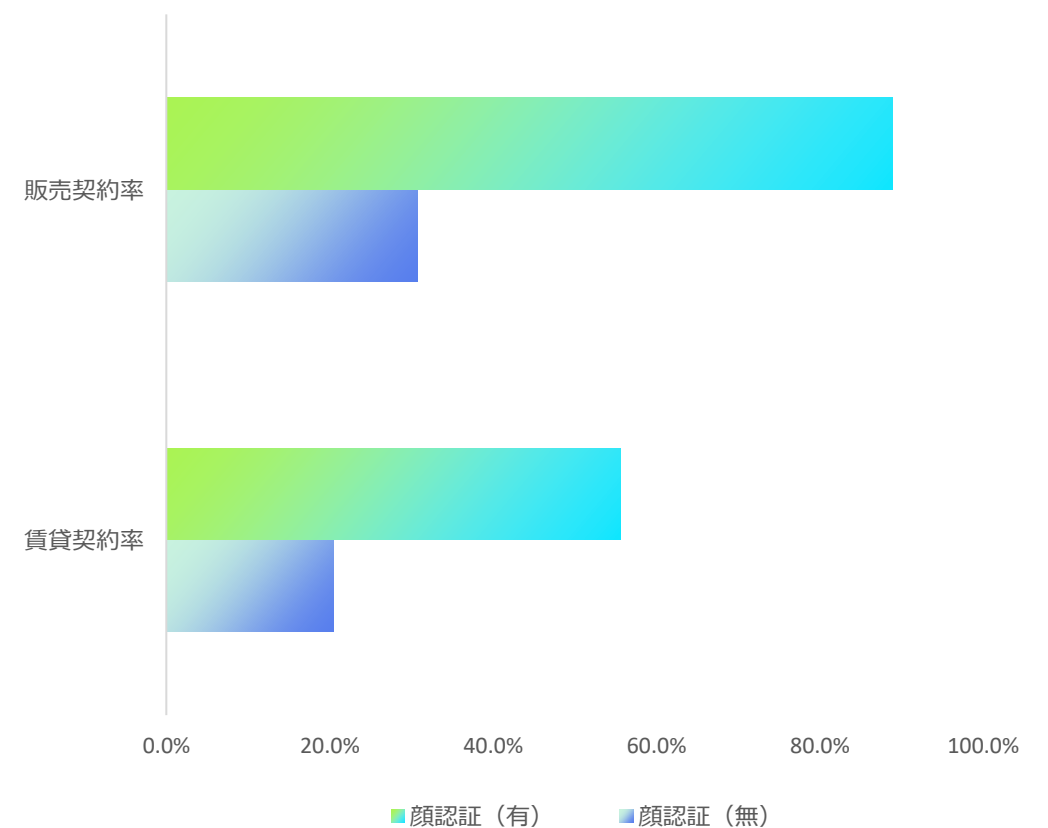
DX不動産事業

- ・ 前期は販売利回りの「下降余地」が販売の実績において確認された
- ・ 顔認証「有」マンションは、顔認証「無」マンションと比較して、初月販売・賃貸契約率がともに上昇していたことが確認された

### 販売利回り（グロス）



### 代表的な物件の初月販売・賃貸契約率



## 前期の振返りと今期の取組み

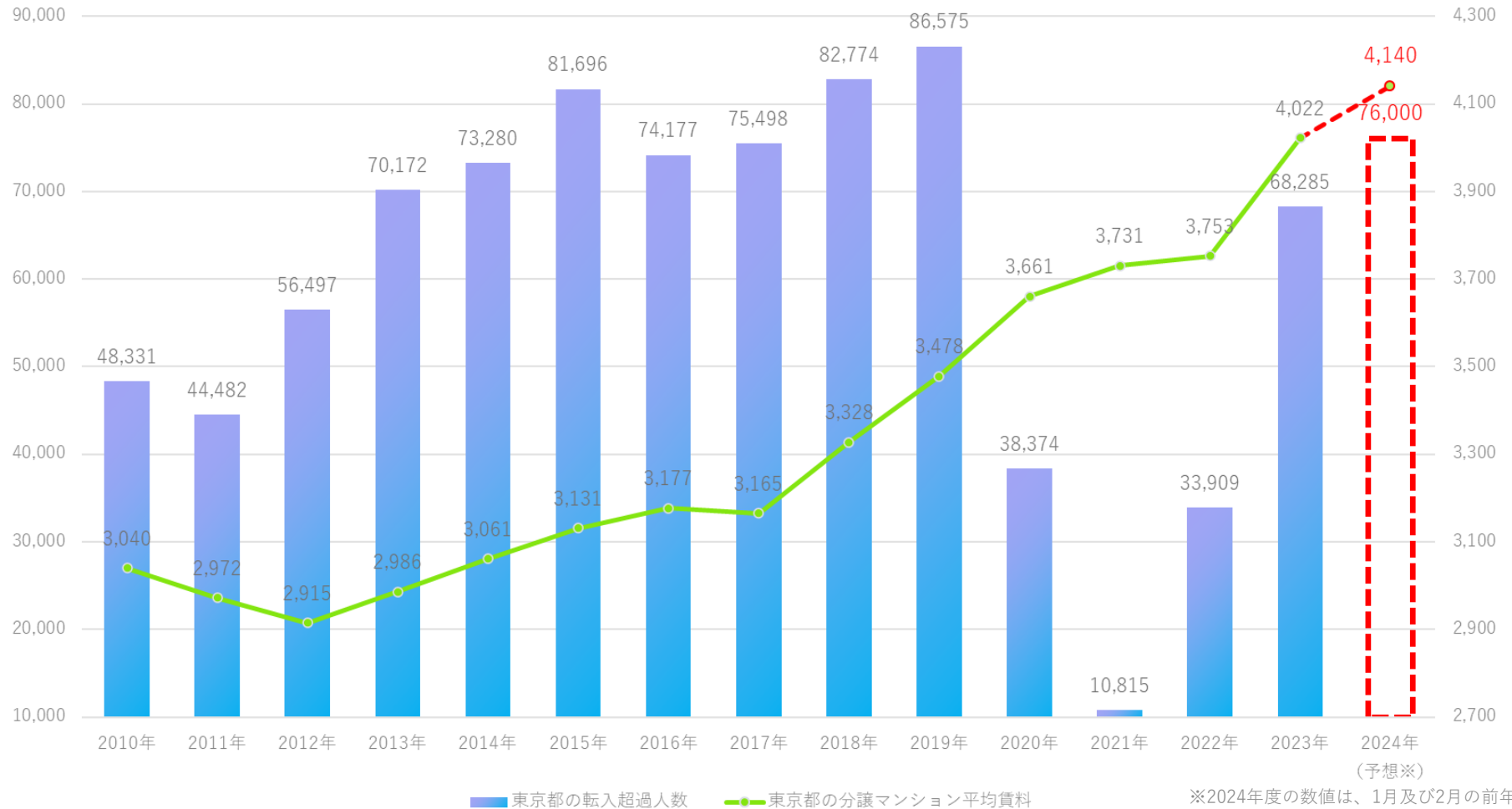
コロナが明け、東京都の人口動態はコロナ前に戻りつつある。加えて、東京都の平均賃料は10年以上上がり続けている。

⇒ 来期以降も、**底堅い需要と賃料の上昇により物件価格上昇の可能性**が考えられる

(単位: 人)

### 東京都の転入超過数と分譲マンション平均賃料推移

(単位: 円/㎡)



※2024年度の数値は、1月及び2月の前年対比転入超過増加数の平均値に12を乗じ、前年転入超過数に加算したものとします。

Copyright ©MIGALO HOLDINGS, Inc. All rights reserved.

## 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。

⇒ 来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。2024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。



## 前期の振返りと今期の取組み

DX推進事業

DX不動産事業

- ・収益物件の販売価格は、「賃料÷利回り」で決まる
- ・各ファクターに対し、効果的なアプローチをとり、販売価格の上昇可能性を探る

### 環境・要因・見通し

#### 販売利回り推移

都心の販売利回りは、年々下がってきており、グローバルでのイールドギャップで比較しても、今後も続く傾向が想定される

#### 人口動態と需給

東京都の転入超過は、コロナ後上昇傾向にあり、住居ニーズは強く、これもあって賃料が上昇することが想定される

#### 物件差別化

顔認証システムの導入で付加価値増加による賃料上昇が見込め、これが物件価格の上昇余地となる

賃料が上昇することにより  
不動産価格の上昇余地がある

$$Price \uparrow = \frac{cf \uparrow}{r}$$

$$Price = \frac{cf}{r} \quad \text{※}$$

$$Price \uparrow = \frac{cf}{r \downarrow}$$

利回りが低下することにより  
不動産価格の上昇余地がある

※Price（販売価格）、cf（賃料）、r（利回り）



## 市場規模

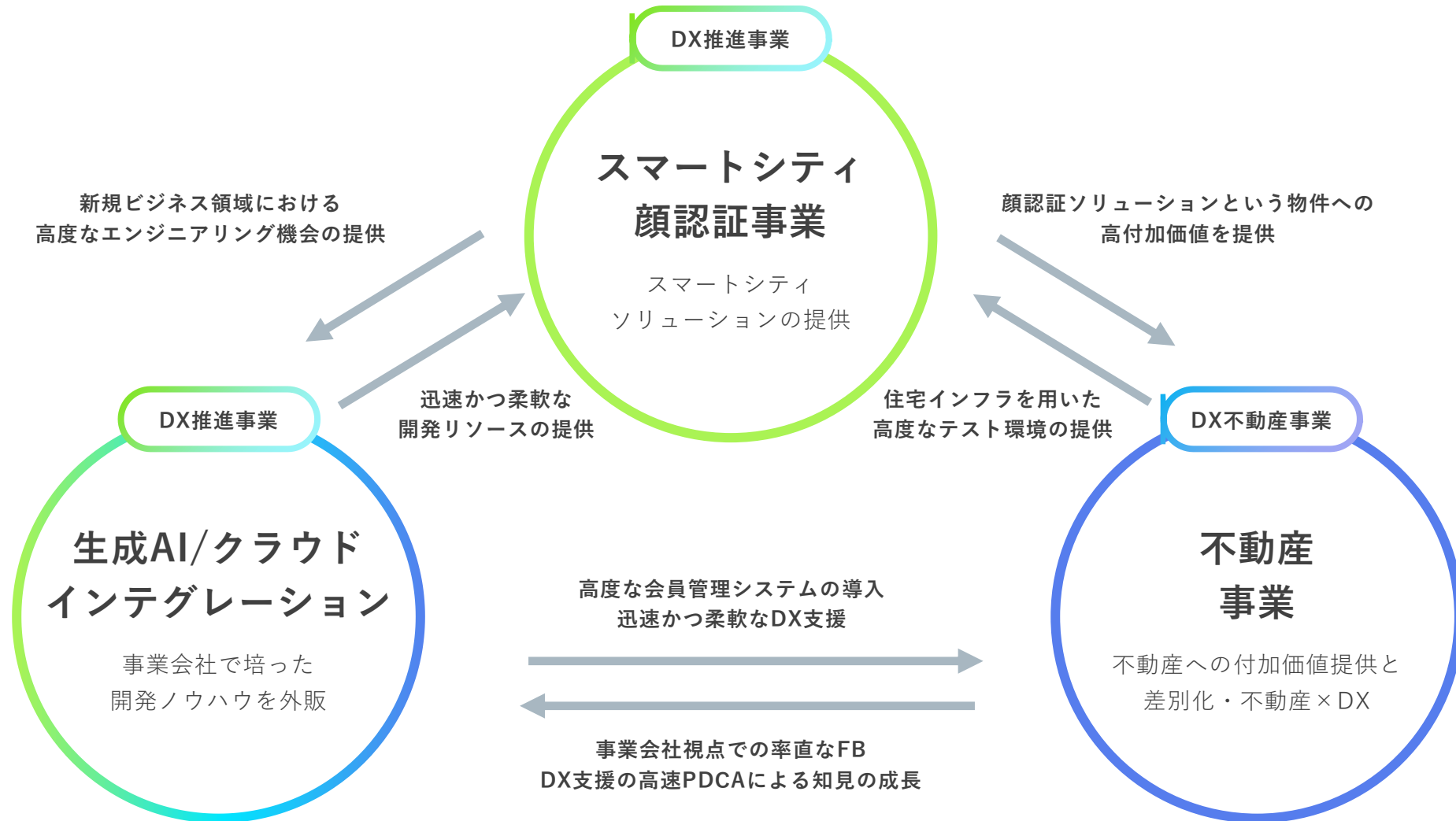
実際にアプローチできる顧客市場規模は前年度売上高の約52倍であり、未だ拡大の余地がある  
まずは売上高1,000億円を目指し不動産の開発・販売・物件管理でのシェア拡大を図る



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

### 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

2029年3月期 不動産売上高

**1,000億円**

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

## 5. 2025年3月期 業績予想

---

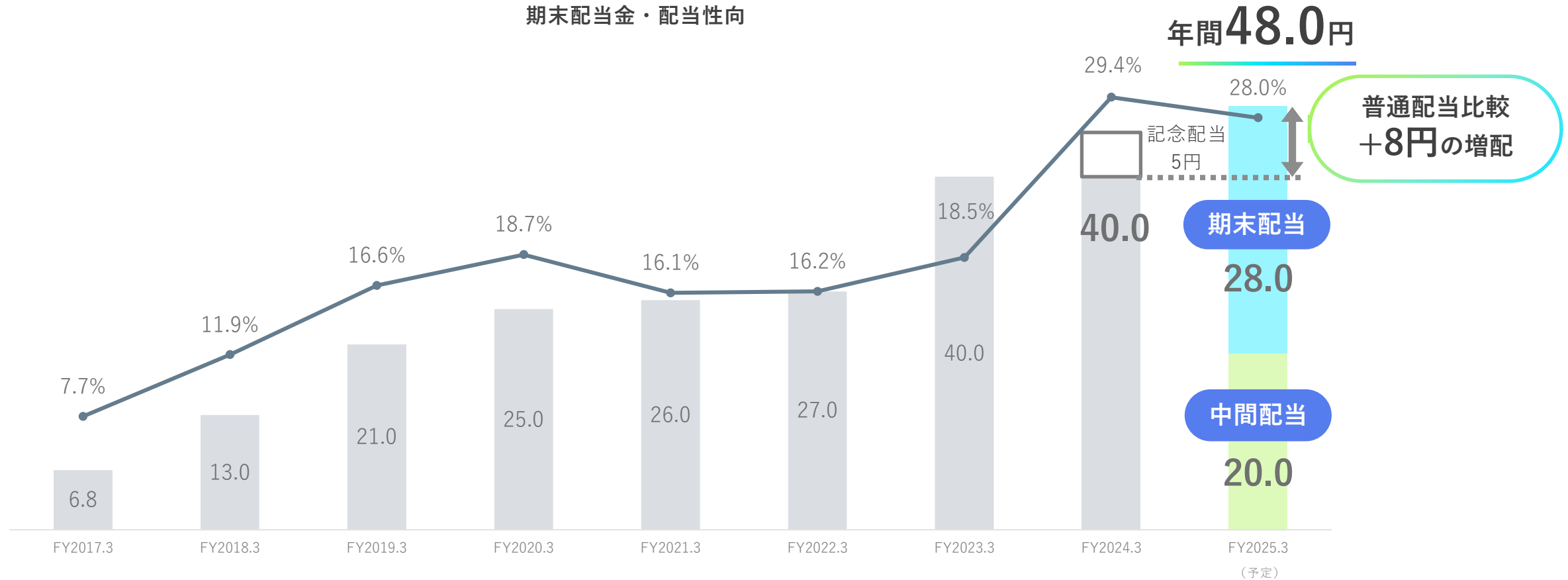
## 2025年3月期 業績予想

- ・売上高はDX推進事業、DX不動産事業ともに増収を見込み**500億円**を目指す
- ・営業利益はDX不動産事業における建築費の高騰とDX推進の人材等先行投資を見込み+4.0%の26億円を予想

単位：百万円	FY2025.3 予想	FY2024.3 実績	増減額	増減率
売上高	<b>50,000</b>	42,672	+7,327	+17.2%
営業利益	<b>2,600</b>	2,500	+99	+4.0%
経常利益	<b>2,100</b>	2,042	+57	+2.8%
親会社株主に 帰属する 当期純利益	<b>1,250</b>	1,112	+137	+12.3%

## 株主還元（株式分割前）

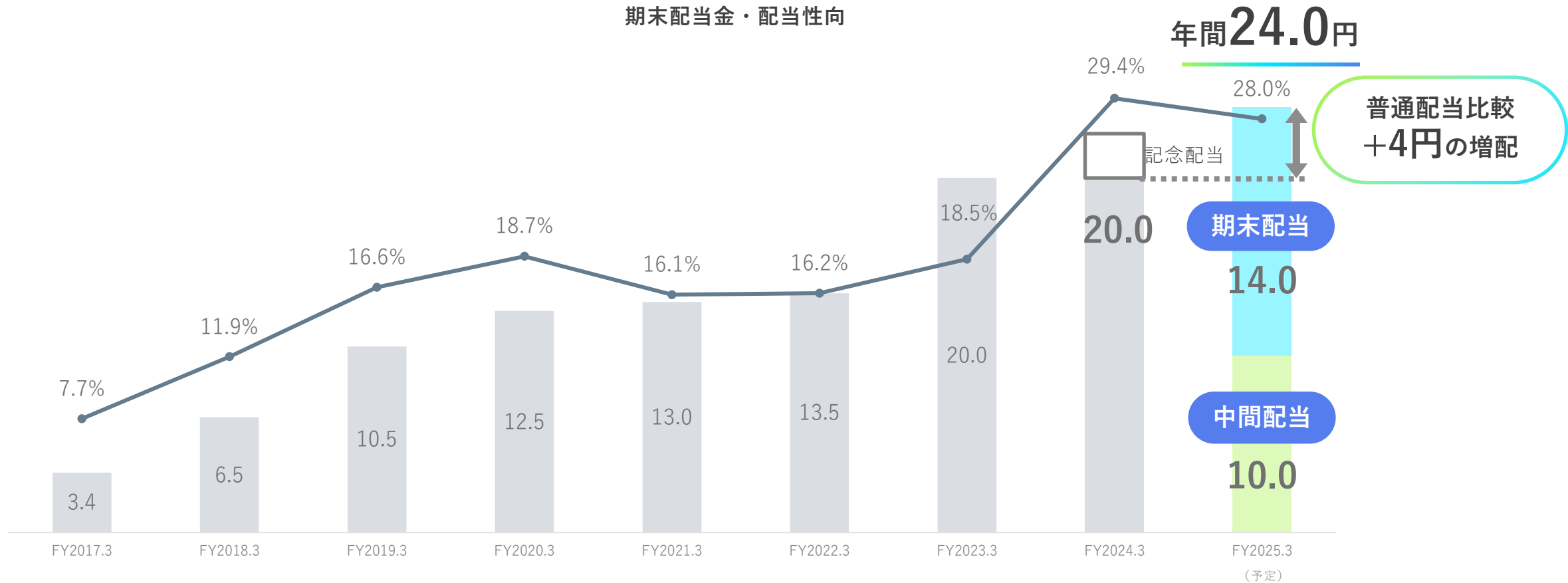
- ・ 2025年3月期の年間配当金は、普通配当48.0円と前年から8.0円の普通配当増配予定（前年は5円の記念配当有）
- ・ 安定的な資金状況及び株主還元機会増加を勘案し、当社で初めての**一部中間配当の実施を予定**



※2017/3月期の期末配当金は、2018/3期に実施した2分割を考慮した数値で記載しています

## 株主還元（株式分割後）

- ・ 2025年7月1日を効力発生日として普通株式1株につき2株の割合で株式分割を予定
- ・ FY2017.3からFY2024.3までの期末配当金・配当性向ともに分割後の数値を記載





## 6. 2024年3月期 トピックス

---

リリース概要

## DXYZの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」がパッケージ共同販売を開始

DXYZの顔認証プラットフォーム「FreeiD」と三菱地所株式会社の総合スマートホームサービス「HOMETACT」は、2024年4月23日よりパッケージ化及び共同販売を開始した。  
これにより両社は、家の「中」と「外」の暮らしをシームレスにつなぐ世界を実現する。

### HOMETACTとFreeiDの連携により、家の「中」と「外」の暮らしが「手ぶら」でつながる



## リリース概要

## NITOHの「RELIA」マンションシリーズに初導入

NITOH株式会社が開発した投資用ワンルームマンション「RELIA横濱NORTH SIDE」に、DXYZの顔認証プラットフォーム「FreeiD」を導入。  
NITOHの「RELIA」マンションシリーズにおける「FreeiD」導入は今回が初めてとなる。

One Person One Room



DXYZ



風除室



ホール

### 「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
- 入居者の快適な生活の実現による、物件の資産価値向上

### 「FreeiD」導入箇所

共同玄関・郵便ポスト・宅配ボックス・エレベーター

## リリース概要

### 明豊エンタープライズ 本社の研究ラボと賃貸住宅「EL FARO用賀」に導入

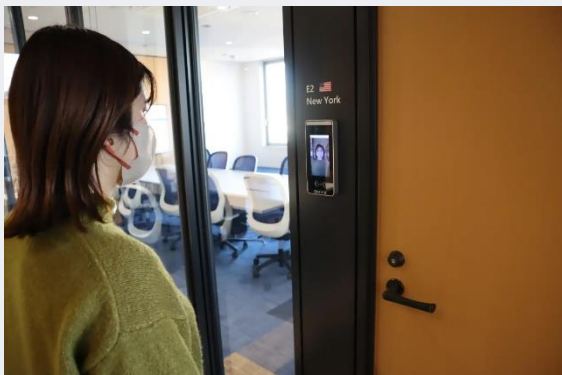
DXYZの顔認証プラットフォーム「FreeiD」を、株式会社明豊エンタープライズが本社オフィスに開設した研究ラボ「Smart Office Well」へ導入。

また、新築1棟投資用賃貸住宅「EL(エル) FARO(ファーロ)」シリーズの「EL FARO用賀」への導入の採用を予定している。

明豊エンタープライズの事業拠点の入室管理、賃貸住宅に顔認証システムを導入するのは、今回が初めてとなる。

 株式会社 明豊エンタープライズ

**DXYZ**



1度の顔登録で様々な行動を顔認証で繋ぐことができる高い拡張性が、「Smart Office Well」が目指す社員のウェルビーイング向上に大きく寄与するソリューションであるとの評価



エントランス・宅配ボックス・メールボックスへ導入予定

高いセキュリティによる安心安全と、エントランスを通る際の鍵の出し入れの手間をなくすことによるストレスフリーな住環境を提供

## リリース概要

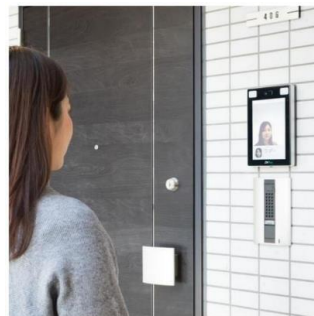
### 三菱地所レジデンスの新築分譲マンション「ザ・パークハビオ 新栄」共用部に導入

三菱地所レジデンス株式会社が名古屋エリアで初の「ザ・パークハビオ 新栄」を竣工し、メインエントランス等の共用部入り口に顔認証システム「FreeiD」を導入。本物件は三菱地所レジデンスの「ザ・パークハビオ」シリーズとして中部エリアで初となり、また三菱地所レジデンスの「ザ・パークハビオ」シリーズにおける「FreeiD」導入は今回が初めて。



### 三菱地所レジデンスの新築分譲マンション「ザ・パークハウス 芝御成門」をオール顔認証マンション化

「三菱地所レジデンス」が今後販売開始予定の「ザ・パークハウス 芝御成門」に、DXYZが提供する顔認証プラットフォーム「FreeiD」を導入決定。三菱地所レジデンスの新築分譲マンション「ザ・パークハウス」シリーズへの「FreeiD」導入は今回が初であり、本物件は共有部から専有部まで「FreeiD」を導入するため、三菱地所レジデンスで初の鍵が一切不要な暮らしを実現する「オール顔認証マンション」となる。



#### 「ザ・パークハウス 芝御成門」

メインエントランス/メール・宅配ボックス/エレベーターなどの共有部に加えて全63戸の住戸玄関にも「FreeiD」を導入。

「FreeiD」は、唯一無二の「顔」で紛失やなりすましもなく安心安全を実現すると共に、帰宅の度に鍵を取り出すこともなく“顔ダケで”開錠・通過でき利便性も向上できることから、安全性と利便性の共存を実現するサービスであると評価

## リリース概要

### フューディアルクリエーションが今後開発する全マンションに標準採用

フューディアルクリエーションが今後開発する全てのマンションに、顔認証プラットフォーム「FreeiD」が標準採用され、「オール顔認証マンション」にすることが決定。



#### フューディアルクリエーション

東京23区を中心に「RELUXIA(リルシア)」マンションシリーズを展開し、「心からリラックスできる、幸せ溢れる住まい」を提供。会社設立10周年を迎え、より一層のお客様への価値提供を検討していく中で、DXYZの提供する「FreeiD」の標準採用を決定した。

#### 「FreeiD」導入の背景

「オール顔認証マンション」実現することにより、最先端顔認証技術でセキュリティの確保と暮らしの利便性向上を両立し、入居者様の快適な日常生活を叶えることに加え、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され、「FreeiD」の導入が決定された。



## リリース概要

### 東京建物の「Brillia ist 上野稲荷町」に初導入 ～東京建物で初のオール顔認証マンションを実現～

東京建物株式会社が開発する賃貸マンション「Brillia ist 上野稲荷町」に、顔認証プラットフォーム「FreeiD」を導入。本物件は共有部から専有部まで「FreeiD」を導入しており、鍵が一切不要な暮らしを実現する東京建物で初の「オール顔認証マンション」となる。（全38戸中2戸において専有部まで「FreeiD」を導入）

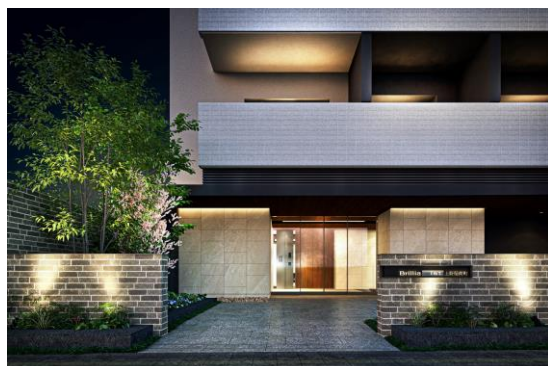


#### 「オール顔認証マンション」の実現

##### 「Brillia ist 上野稲荷町」の顔認証導入箇所

- ・ エントランス
- ・ エレベーター
- ・ 宅配ボックス
- ・ 駐輪場出入口
- ・ 計8戸の住戸

高いセキュリティ、両手が塞がっていても出入りのできる利便性、また、一部の入居者様向けには、住戸まで顔認証を可能で鍵の一切いらぬ「オール顔認証の暮らし」提供  
「Brillia ist」のブランドコンセプトである「都市におけるスマートな生活」を実現





## リリース概要

### 中央住宅の開発する新築分譲マンション「ルピアコート松戸五香」に導入 ～ポラスグループで初のオール顔認証マンションを実現～

ポラスグループの株式会社中央住宅が開発する新築分譲マンション「ルピアコート松戸五香」に、顔認証プラットフォーム「FreeiD」を導入決定。

本物件は共有部から一部の専有部まで「FreeiD」を導入しており、鍵が一切不要な暮らしを実現するポラスグループで初の「オール顔認証マンション」となる。



#### ルピアコート松戸五香

千葉県松戸市常盤平に立地  
総住戸数38戸の新築分譲マンションで、全住戸が南向きかつ最上階の住戸（2戸）にはプレミアムな設備仕様を備えた「ロイヤルスイートフロア」が用意されている。

（2025年2月中旬竣工予定）

#### 「FreeiD」導入場所

- ◆共同玄関
- ◆メールボックス一体型宅配ボックス
- ◆自転車置き場
- ◆ゴミ置き場
- ◆「ロイヤルスイートフロア」の住戸玄関

#### 「FreeiD」が実現すること

コロナ禍を経て需要が高まっている非接触へ対応するほか、充実したセキュリティ機能を実現。

「ロイヤルスイートフロア」の入居者様向けには住戸まで顔認証を利用可能で鍵の一切いらぬ「オール顔認証の暮らし」を提供する。

## リリース概要

### J-REITの保有するマンション3物件へ国内初導入 ～日本リート投資法人が保有する「タワーコート北品川」等へ導入～



上場不動産投資信託（「J-REIT」）である日本リート投資法人が保有し、SBIリートアドバイザーズ株式会社が資産運用を行うマンションである「タワーコート北品川」、「スプラディッド新大阪III」、「スプラディッド難波」の計3物件に対して、DXYZの顔認証プラットフォーム「FreeiD」を導入。J-REITが保有するマンションへの「FreeiD」導入は国内初の実績となる。



## 物件の資産価値を向上させる顔認証「FreeiD」



▲ タワーコート北品川



▲ スプラディッド新大阪III



▲ スプラディッド難波

日本リートでは、内部成長戦略として、賃料単価上昇やリーシング促進による物件収益力の向上を目的に、NOI（純収益）を極大化するために有効な戦略的バリューアップ投資を行っている。今回、日本リートは、「FreeiD」が更なるセキュリティ強化とご入居者様の日常生活の利便性を向上させ、物件の資産価値向上につながることを評価し、マンション計3物件で導入を決定した。

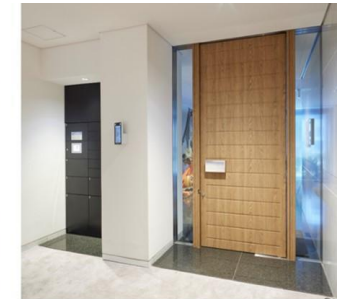
## リリース概要

### 興和地所の既築マンションの専有部まで導入 ～国内で初めて既築マンションの「オール顔認証マンション」化を実現～

興和地所株式会社が保有する賃貸マンション「パシフィックハウス麻布台」に、DXYZの顔認証プラットフォーム「FreeiD」を導入。  
既築マンション専有部までの「FreeiD」導入は初めてであり、これにより国内で初めて既築マンションの「オール顔認証マンション」化を実現した。



共同玄関



郵便ポスト/宅配ボックス



地下駐車場出入口



住戸玄関

### DXYZと新出光、九州地方で初めて 既築マンションに「FreeiD」を導入

株式会社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、DXYZの顔認証プラットフォーム「FreeiD」を導入。  
九州地方で初めて、既築マンションへの「FreeiD」導入となる。

**IDEX**



## リリース概要

DXYZの「FreeiD」が品川インターシティで開催する「SHINAGAWA TECH SHOWCASE」で顔認証決済を実証提供  
～キッチンカー・大江戸ビール祭りで「顔ダケで、買い物。」～

2024年3月27日(水)～3月29日(金)の3日間、品川インターシティの屋外広場・B1階アトリウムにて開催された最新Technologyの体験イベント「SHINAGAWA TECH SHOWCASE」に顔認証決済サービスを実証提供。  
顔認証決済等を展示するブースも出展した。

FreeiD キッチンカー・大江戸ビール祭りでの商品購入の支払い方法として「顔」をかざしてクレジット決済できる!

「顔」認証決済 実証実験中

対象 Kitchen Car 大江戸ビール祭り 品川インターシティ B1階 屋外広場 3.27(水) 17:30～21:30 3.28(木) 17:30～21:30 3.29(金) 17:30～21:30

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を登録

STEP 03 レジで「顔ダケ」でお買い物

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

App Store Google Play Store

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

### ● 「SHINAGAWA TECH SHOWCASE」開催期間

2024年3月27日～2024年3月29日

### ● 出展店舗

- ・キッチンカー
- ・大江戸ビール祭り：うしとらブルワリー、T.Y.HARBOR Brewery、アンドビール

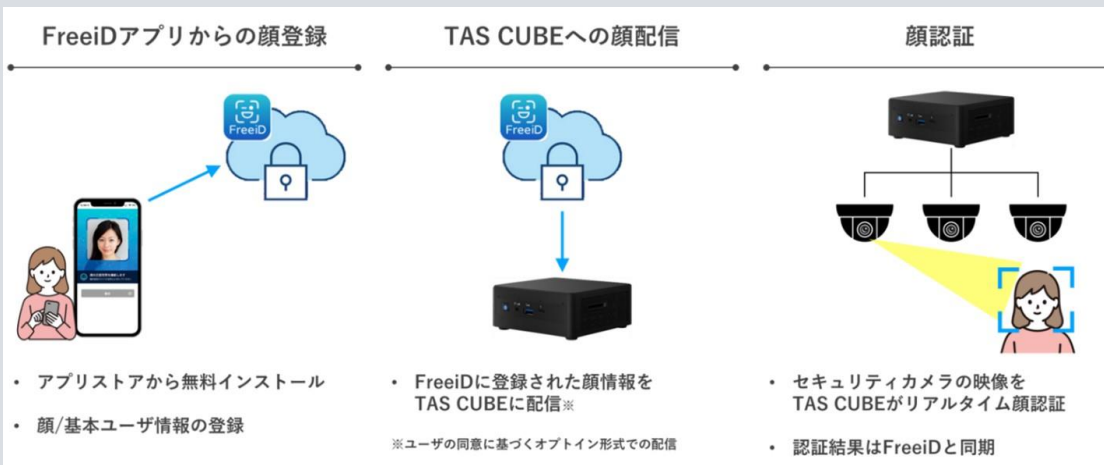
リリース概要

## DXYZと東京貿易グループのティービーアイが業務提携を開始 ～全国約100万台の既設セキュリティカメラで「FreeiD」が利用可能対象に～

東京貿易ホールディングス株式会社のグループ会社である株式会社ティービーアイとDXYZが開発提供する顔認証プラットフォーム「FreeiD」とティービーアイが開発する小型AI解析PC「TAS CUBE」を連携するとともに、「FreeiD」の販売に関する販売店契約を締結し業務提携を開始。



▲TAS CUBEとの連携で実現する顔認証



## TAS CUBE × FreeiD で実現できること

- 01 全国約100万台の既設セキュリティカメラで「FreeiD」を利用可能対象に
- 02 カメラの設置位置の自由度と意匠性が向上
- 03 カメラに意識的に顔を向けることなくシームレスな認証が可能に



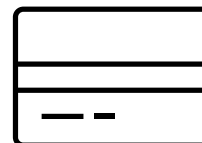
リリース概要

## ミガロHDグループのアヴァントは 社内エンジニアの54%がリスキリングで未経験からのキャリアチェンジ

グループ会社アヴァント株式会社は、独自の育成カリキュラムによりDX人材の育成に力を入れており、社内エンジニアの54%が、リスキリングにより未経験からのキャリアチェンジを果たした社員である。同社では今後もリスキリングに力を入れ、未経験からのエンジニア育成・経験者のさらなるスキルアップを支援していく。

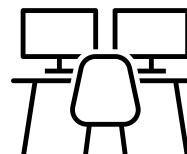


### 取得した資格例



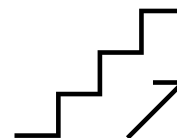
- Salesforce 認定資格各種
- AWS Certified Associate Architect
- Oracle Certified Java Programmer, Silver SE 11
- ITパスポート  
など

### 技術研修



- IT基礎研修 - 代表が行うIT業界基礎講習
- Basic設計 - 自分で考える力を身につけるプログラム学習
- 仮想プロジェクト - 現場を想定した開発を経験  
など

### スキルアップ



教育支援制度、資格支援制度を充実させることでスキルアップを図り、DX人材の育成に力を入れていく

## 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。