



2023年10月2日

各 位

会 社 名 ミガロホールディングス株式会社
代表者名 代表取締役社長 中西 聖
(コード番号：5535、東証プライム)
問合せ先 取締役 CFO 岩瀬 晃二
(TEL. 03-6302-3627)

上場維持基準への適合に向けた計画書

プロパティエージェント株式会社（以下、「プロパティエージェント」といいます。）は、2022年4月4日に行われた株式会社東京証券取引所の市場区分の見直しに関して、プライム市場を選択いたしました。当該市場の上場維持基準を充たしていないことから、2021年12月23日に「新市場区分の上場維持基準の適合に向けた計画書」（以下、「適合計画書」といいます。）を提出しておりました。

また、本日、当社は単独株式移転の方法により、プロパティエージェントの完全親会社として設立され、東京証券取引所プライム市場に上場いたしました。当社は、テクニカル上場審査において経過措置の適用を受けプライム市場に上場したため、当該市場の上場維持基準を充たしておりません。そのため、この度当社が上場維持基準の適合に向けて今後実施する取組等を定めた計画書を作成いたしましたので、当社の適合状況とともに、以下の通りお知らせいたします。

なお、当該計画書の内容につきましては、当社の実質的前身であるプロパティエージェントの適合計画書を引き継ぐものとしており、大きく変更が生じているものではございません。

記

1. 当社の上場維持基準の適合状況及び計画期間

当社のテクニカル上場申請日の直前である2023年7月末時点（2023年8月の発行済み株式数の変動を含む）で見込んでおります当社の上場時におけるプライム市場の上場維持基準への適合状況は、以下の通りとなっており、流通株式時価総額の1項目のみにおいて、基準を充たしておりません。なお、当社は、流通株式時価総額に関しては、2027年3月末までの間に上場維持基準を充たすため、各種取組を進めてまいります。

※1	株主数 (人)	流通株式数 (単位)	流通株式 時価総額 (億円)	流通株式 比率 (%)	1日平均 売買代金 (億円)
当社の状況 ※1	5,395	28,048	34	38.3	0.27
上場維持基準	800	20,000	100	35	0.2
計画書に記載の項目			○		

※1 単独株式移転によるテクニカル上場申請にあたって、2023年7月末時点（2023年8月の発行済み株式数の変動を含む）で見込んだ当社の上場日における各種数値を記載しております。上記数値は、プロパティエージェントの2023年3月末時点における株式等の分布状況等をもとに算出しております。なお、流通株式時価総額は、流通株式数に想定株価を乗じて算出しており、想定株価は、2023年7月末時点でのプロパティエージェントの

東京証券取引所の売買立会における最終価格（休業日に当たるときは、順次繰り上げた日の最終価格）となっております。「1日平均売買代金（億円）」は、テクニカル上場審査の対象外ではありますが、プロパティエージェントの2022年1月1日～2022年12月31日における東京証券取引所の売買立会の売買代金合計を当該期間の合計日数（休業日を除く）で除して算出したものであります。

2. 上場維持基準への適合に向けた取組の基本方針、課題及び取組内容

① 取組の基本方針

i. 時価総額の増大

当社の上場維持基準において不適合となっている流通株式時価総額は、時価総額と流通株式比率で構成されております。このうち流通株式比率につきましては、「1.当社の上場維持基準の適合状況及び計画期間」に記載の通り、上場維持基準に適合しております。そのため、当社といたしましては、流通株式時価総額の上場維持基準の適合に向け、企業規模・利益拡大による企業価値の向上、つまりは、時価総額の増大を図ることを中心に据える基本方針といたします。

ii. 段階的流動性供給の要請の検討

流通株式時価総額は時価総額と流通株式比率で構成されるため、時価総額が増大し、今後成長株とご評価いただき当社株式の需要が高まってきた際に、流動性が供給されることで、さらに流通株式時価総額が向上する可能性もあると考えております。そのため、当社の支配株主である代表取締役社長中西聖氏に対し、市場での需給バランスや資本政策を鑑みながら段階的に持株比率を減らすことを当社として要請することについて前向きに検討していくことを時価総額の増大に次ぐ基本方針といたします。

② 現状認識

当社では、年度予算のほかに3カ年の中期計画を毎期見直し、ローリングをすることとしております。当社の収益の多くを占める事業はDX不動産事業における不動産開発によるところであり、現在の企業規模においては、用地の仕入状況、経済環境の変動により、大きくこの中期計画が変動することとなります。そのため、用地の仕入状況や経済環境により、適宜見直しをかけていく必要があり、この影響を定性的、定量的に分析し、今後の業績に与える影響を把握した上で適宜適切な開示を行うことで、株主その他投資家に当社の状況を適切にご理解いただけるよう努めていくことを基本方針としていることから中期経営計画の公表を行っておりません。したがって、当社の実質的前身であるプロパティエージェントの過去の業績及び当連結会計年度の業績予想に基づいて、今後の課題及び取組内容を定めることといたします。

当社の実質的前身であるプロパティエージェントの上場後の業績（当連結会計年度の業績予想を含む）及び時価総額の推移は、下に示す「i.当社（プロパティエージェントの時期を含む）上場後の業績と時価総額推移」に記載の通り、上場後から2023年3月期まで毎期増収増益と、着実に成長をしており、売上高の上場後平均成長率は21.7%、当期純利益の上場後平均成長率は20.6%となっております。この企業規模・利益の拡大と比例して時価総額も上場後平均成長率20.2%で順調に増大しております。

足許では、米欧諸国の利上げや資源高・人手不足を起因とする建築費の高騰、不動産価格の高騰などにより不動産業全体として株式市場環境はあまり芳しくないものの、当社の実質的前身であるプロパティエージェントの頃より、順調に成長を続けております。しかしながら、2024年3月期予想につきましては、上記のネガティブな要因を織り込んだ業績予想としております。

i. 当社（プロパティエージェントの時期を含む）上場後の業績と時価総額推移

	2016年 3月期	2017年 3月期	2018年 3月期	2019年 3月期	2020年 3月期	2021年 3月期	2022年 3月期	2023年 3月期	2024年 3月期 (予想)	上場後 平均 成長率
売上高 (百万円)	9,446	12,166	19,219	21,534	22,674	27,523	35,186	37,259	42,000	21.7%
当期純利益 (百万円)	430	583	732	872	954	1,170	1,224	1,592	1,310	20.6%
EPS(円)	64.82	87.76	109.63	126.22	133.86	161.70	167.81	217.92	179.81	18.9%
期中平均時価総額 (億円)	27	36	53	87	75	94	165	100		20.2%
PER(倍)	6.45	6.18	7.30	10.09	7.96	8.05	13.5	6.3		

※ 上場後平均成長率は、2016年3月期～2023年3月期で算定しております。

EPS(円)は、自己株式を考慮せず、単純に期中の平均発行済み株式総数で除して算出したものであるため、開示済みの1株当たり当期純利益と一致いたしません。

上記、上場後の平均成長率を用いて、2024年3月期の売上高及び当期純利益を2027年3月期まで毎期成長率を乗じることで伸張し、プロパティエージェントの2023年3月31日現在の発行済株式数によりEPSを算出し、日本取引所グループが開示している統計資料の2023年8月末現在のプライム市場不動産の単純PER(11.6)に基づいて時価総額を算出すると、下に示す「ii.上場後平均成長率により業績を伸張した数値及びプライム市場業種平均PERにより算出した時価総額」の通りとなります。

ii. 上場後平均成長率により業績を伸張した数値及びプライム市場業種平均PERにより算出した時価総額

	2024年 3月期	2025年 3月期	2026年 3月期	2027年 3月期
上場後平均成長率による売上高(百万円)	42,000	51,095	62,161	75,623
上場後平均成長率による当期純利益(百万円)	1,310	1,579	1,903	2,295
EPS(円)	179.18	216.01	260.41	313.93
2023年5月末プライム市場不動産の 単純PERによる時価総額(億円)	151	183	220	266
上記による現時点流通株式にかかる 流通株式時価総額(億円)	58	70	84	101

上記「ii.上場後平均成長率により業績を伸張した数値及びプライム市場業種平均PERにより算出した時価総額」によると、当社が計画期間としている2027年3月末における流通株式時価総額は101億円となり、上場維持基準に僅かに適合する水準となりますが、これに上記「①取組の基本方針 ii.流動性供給の段階的検討」に記載の通りの取組を実行し、流通株式比率が50%まで増加した場合には、流通株式時価総額が133億円となり、上場維持基準に適合する100億円を一定程度超える水準となります。

③ 今後の経営方針を見据えた見通し～DX銘柄2023選定企業として～

プロパティエージェントは、2023年5月31日に経済産業省と東京証券取引所が共同で選定する「DX銘柄2023」に選定されました。これは、プロパティエージェントが2018年ごろより自社のDX推進に取り組み、これを2021年頃から横展開し、事業化してきたことが評価されたものであります。その定量的成果として、当社の成長の柱であるDX推進事業(情報・通信業)は、プロパティエージェントにおいて2022年3月期の売上高約8億円に対し、2023年3月期の売上高は約18億円と2倍以上の成長をしてお

り、持株会社体制移行後の当社の 2024 年 3 月期の売上高も 30 億円を超える想定をしております。

DX 推進事業が属する情報・通信業は、業界全体として成長著しく、株式市場においても評価が高いと認識しております（日本取引所グループが開示している統計資料の 2023 年 8 月末現在のプライム市場情報・通信業の単純 PER は 25.4。）。当社は、この成長著しい業界において、株式市場の成長期待と同調するように DX 推進事業を成長させていく方針であり、将来的な当社における DX 推進事業の売上高・利益のポートフォリオは拡大していくことが想定されます。この DX 推進事業の成長に伴い、「ii. 上場後平均成長率により業績を伸張した数値及びプライム市場業種平均 PER により算出した時価総額」における結果より高い評価を得られるものと考えており、これを投資家の方々にご理解いただくため、積極的な IR 活動が必要であると考えております。

④ 課題及び取組内容

上記②現状認識及び③今後の経営方針を見据えた見通しに記載の通り、今後も売上高の拡大及び利益の拡大、DX 推進事業の成長が重要なポイントとなってまいります。売上高の拡大に向けた課題としては、DX 不動産事業における販売物件の確保、要員の確保、高い生産性を実現する CRM・SFA の充実などがあげられ、また、利益の拡大に向けた課題としては、高い生産性の実現、新しい利益の創出などがあげられます。当社といたしましては、グループ全体でこれらの課題に対し、以下の取組を実施してまいります。

<DX 推進事業>

課題	取組内容
売上高の拡大	<ul style="list-style-type: none"> ●FreeID 事業の確実なマネタイズを伴う拡大 ●クラウドインテグレーションサービスを行うパーナーズ株式会社、株式会社 CloudTechPlus の拡大 ●システム受託開発事業を行うアヴァント株式会社の拡大 ●クラウド化支援事業や CRM・SFA 構築支援事業など時流を捉えた、高い成長性を描ける DX 関連会社の積極的な M&A の検討 ●DX 人材確保のための継続的な新卒採用と DX 中核人材となる中途採用の積極的実施
利益の拡大	<ul style="list-style-type: none"> ●新卒採用及び DX 中核人材中途採用におけるリファラル採用の拡充 ●株式会社リゾルバの高度なノウハウを活かした事業最適化の実施

<DX 不動産事業>

課題	取組内容
売上高の拡大	<ul style="list-style-type: none"> ●物件調達関連業者とのリレーション拡大と密に連携した情報交換 ●物件開発関連のプロフェッショナル人材の拡充 ●販売人材確保のための継続的な新卒・中途採用 ●中古不動産マッチング事業と不動産クラウドファンディング事業のクロスセル戦略の実行
利益の拡大	<ul style="list-style-type: none"> ●新卒・中途採用を効率的に行うためのリファラル採用の拡充 ●中古不動産マッチング事業と不動産クラウドファンディング事業のクロスセル戦略による広告費の圧縮 ●各事業グループ会社間の密な連携と DX 認定事業者としての知見の活用による CRM・SFA の充実投資の実行

3. 上場維持基準への適合に向けて

当社グループはこれまで、収益の柱として DX 不動産事業を中心に成長し、成長の柱として DX 推進事業を拡大してまいりました。それに対する評価として、プロパティエージェントでは DX 銘柄 2023 に選定され、今後は、DX 不動産事業の成長とともに、成長著しく、株式市場においても評価が高い DX 推進事業の成長も重要な経営課題となってまいります。そのため、上記 2 にて挙げた取組を着実に実施することはもとより、DX 推進事業と DX 不動産事業の二つの事業を当社グループの主力事業として成長させるべく、また、この二つの異なる業態の経営を機動的かつ効率的に行うため、持株会社体制へ移行いたしました。持株会社体制移行後においても、当該計画書に記載の取組を実施し、加えて、当社グループの事業、現況、体制等を、投資家の方々にご理解いただき、これをもって適正な株価評価につなげていくべく、これまで以上に IR 活動に注力していく所存であります。

今後も更なる企業価値向上とコーポレートガバナンス及び IR 活動の一層の充実に努めてまいりますので、株主様をはじめとする多くのステークホルダーの皆様のご支援、ご高配を賜りますようお願い申し上げます。

以上