

## 【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2025年9月29日
【会社名】	ミガロホールディングス株式会社
【英訳名】	MIGALO HOLDINGS Inc.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 中西 聖
【本店の所在の場所】	東京都新宿区西新宿六丁目5番1号 新宿アイランドタワー41階
【電話番号】	03 - 6302 - 3011
【事務連絡者氏名】	取締役 岩瀬 晃二
【最寄りの連絡場所】	東京都新宿区西新宿六丁目5番1号 新宿アイランドタワー41階
【電話番号】	03 - 6302 - 3627
【事務連絡者氏名】	取締役 岩瀬 晃二
【届出の対象とした募集（売出）有価証券の種類】	株式
【届出の対象とした募集（売出）金額】	一般募集 4,557,135,000円 オーバーアロットメントによる売出し 713,633,250円 (注) 1 募集金額は、発行価額の総額であり、2025年9月19日（金）現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。 ただし、今回の募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。 2 売出金額は、売出価額の総額であり、2025年9月19日（金）現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。
【安定操作に関する事項】	1 今回の募集及び売出しに伴い、当社の発行する上場株式について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。 2 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所であります。
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

## 第一部【証券情報】

### 第1【募集要項】

#### 1【新規発行株式】

種類	発行数	内容
普通株式	5,500,000株	完全議決権株式であり、株主としての権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であります。なお、単元株式数は100株であります。

(注) 1 2025年9月29日(月)開催の取締役会決議によります。

2 本募集(以下「一般募集」という。)にあたり、その需要状況を勘案した上で、一般募集の引受人である野村證券株式会社が当社株主から825,000株を上限として借入れる当社普通株式の売出し(以下「オーバーアロットメントによる売出し」という。)を行う場合があります。

オーバーアロットメントによる売出し等の内容につきましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

3 一般募集とは別に、2025年9月29日(月)開催の取締役会において、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の野村證券株式会社を割当先とする当社普通株式825,000株の第三者割当増資(以下「本件第三者割当増資」という。)を行うことを決議しております。

4 一般募集に関連して、ロックアップに関する合意がなされておりますが、その内容につきましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 2 ロックアップについて」をご参照下さい。

5 振替機関の名称及び住所

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋兜町7番1号

#### 2【株式募集の方法及び条件】

2025年10月6日(月)から2025年10月8日(水)までの間のいずれかの日(以下「発行価格等決定日」という。)に決定される発行価額にて後記「3 株式の引受け」に記載の引受人は買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額(発行価格)で一般募集を行います。引受人は払込期日に発行価額の総額を当社に払込み、一般募集における発行価格の総額との差額は引受人の手取金とします。当社は引受人に対して引受手数料を支払いません。

##### (1)【募集の方法】

区分	発行数	発行価額の総額(円)	資本組入額の総額(円)
株主割当			
その他の者に対する割当			
一般募集	5,500,000株	4,557,135,000	2,278,567,500
計(総発行株式)	5,500,000株	4,557,135,000	2,278,567,500

(注) 1 全株式を金融商品取引業者の買取引受けにより募集します。

2 発行価額の総額は、引受人の買取引受けによる払込金額の総額であります。

3 資本組入額の総額は、会社法上の増加する資本金の額であり、会社計算規則第14条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとします。また、増加する資本準備金の額は、資本金等増加限度額から増加する資本金の額を減じた額とします。

4 発行価額の総額及び資本組入額の総額は、2025年9月19日(金)現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。

## (2)【募集の条件】

発行価格(円)	発行価額(円)	資本組入額(円)	申込株数単位	申込期間	申込証拠金(円)	払込期日
未定 (注)1、2 発行価格等決定日の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値(当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値)に0.90~1.00を乗じた価格(1円未満端数切捨て)を仮条件とします。	未定 (注)1、2	未定 (注)1	100株	自 2025年10月9日(木) 至 2025年10月10日(金) (注)3	1株につき発行価格と同一の金額	2025年10月15日(水) (注)3

(注)1 日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、上記仮条件により需要状況を勘案した上で、2025年10月6日(月)から2025年10月8日(水)までの間のいずれかの日(発行価格等決定日)に、一般募集における価額(発行価格)を決定し、併せて発行価額(当社が引受人より受取る1株当たりの払込金額)及び資本組入額を決定いたします。なお、資本組入額は資本組入額の総額を新規発行株式の発行数で除した金額とします。

今後、発行価格等(発行価格、発行価額、資本組入額、売出価格及び引受人の手取金をいう。以下同じ。)が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項(発行価額の総額、資本組入額の総額、差引手取概算額、本件第三者割当増資の手取概算額上限、手取概算額合計上限、手取金の用途、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいう。以下同じ。)について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の当社ウェブサイト([URL] <https://www.migalo.co.jp/ir/irnews/>)(以下「新聞等」という。)で公表いたします。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

- 2 前記「2 株式募集の方法及び条件」の冒頭に記載のとおり、発行価格と発行価額とは異なります。発行価格と発行価額との差額の総額は、引受人の手取金となります。
- 3 申込期間及び払込期日については、上記のとおり、内定しておりますが、発行価格等決定日において正式に決定する予定であります。

なお、上記申込期間及び払込期日については、需要状況を勘案した上で繰り上げることがあります。当該需要状況の把握期間は、最長で2025年10月3日(金)から2025年10月8日(水)までを予定しておりますが、実際の発行価格等の決定期間は、2025年10月6日(月)から2025年10月8日(水)までを予定しております。

したがって、

発行価格等決定日が2025年10月6日(月)の場合、申込期間は「自 2025年10月7日(火) 至 2025年10月8日(水)」、払込期日は「2025年10月14日(火)」

発行価格等決定日が2025年10月7日(火)の場合、申込期間は「自 2025年10月8日(水) 至 2025年10月9日(木)」、払込期日は「2025年10月14日(火)」

発行価格等決定日が2025年10月8日(水)の場合は上記申込期間及び払込期日のとおり、

となりますのでご注意ください。

- 4 申込みの方法は、申込期間内に後記申込取扱場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものとします。
- 5 申込証拠金のうち発行価額相当額は、払込期日に新株式払込金に振替充当します。
- 6 申込証拠金には、利息をつけません。
- 7 株式の受渡期日は、払込期日の翌営業日であります。

したがって、

発行価格等決定日が2025年10月6日(月)の場合、受渡期日は「2025年10月15日(水)」

発行価格等決定日が2025年10月7日(火)の場合、受渡期日は「2025年10月15日(水)」

発行価格等決定日が2025年10月8日(水)の場合、受渡期日は「2025年10月16日(木)」

となりますのでご注意ください。

株式は、受渡期日から売買を行うことができます。

社債、株式等の振替に関する法律の適用により、株式の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替えにより行われます。

(3) 【申込取扱場所】

後記「3 株式の引受け」欄の金融商品取引業者の本店及び全国各支店で申込みの取扱いをいたします。

(4) 【払込取扱場所】

店名	所在地
株式会社三菱UFJ銀行 新宿新都心支店	東京都新宿区西新宿一丁目6番1号

(注) 上記払込取扱場所での申込みの取扱いは行いません。

3 【株式の引受け】

引受人の氏名又は名称	住所	引受株式数	引受けの条件
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目13番1号	5,500,000株	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 買取引受けによります。</li> <li>2 引受人は新株式払込金として、払込期日に払込取扱場所へ発行価額と同額を払込むことといたします。</li> <li>3 引受手数料は支払われません。ただし、一般募集における価額(発行価格)と発行価額との差額は引受人の手取金となります。</li> </ol>
計		5,500,000株	

#### 4【新規発行による手取金の使途】

##### (1)【新規発行による手取金の額】

払込金額の総額（円）	発行諸費用の概算額（円）	差引手取概算額（円）
4,557,135,000	30,000,000	4,527,135,000

(注) 1 引受手数料は支払われないため、発行諸費用の概算額は、これ以外の費用を合計したものであります。また消費税等は含まれておりません。

2 払込金額の総額（発行価額の総額）は、2025年9月19日（金）現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。

##### (2)【手取金の使途】

上記差引手取概算額4,527,135,000円については、一般募集と同日付をもって決議された本件第三者割当増資の手取概算額上限679,570,250円と合わせ、手取概算額合計上限5,206,705,250円について、子会社への投融資を通じて DX推進事業における設備投資資金及び運転資金、DX不動産事業における運転資金に充当し、残額は借入金の返済資金に充当する予定です。今後の成長戦略に必要な資金を調達するとともに、財務基盤を強化することで事業活動のより一層の拡大を図ります。

各資金使途の詳細については次のとおりです。

###### DX推進事業における設備投資資金及び運転資金

当社の成長の柱であるDX推進事業内の顔認証IDプラットフォーム事業は、足元でニーズが高まってきており、当社の主力事業の一つとなり、ユーザー利便性・利用価値を高め、競合優位性の高いポジションを確立していくことを目指しております。今後のサービス拡大、業容拡大に向け、システム・サービス開発投資を積極的に行うことを計画しており、設備投資資金として2026年3月期400,000,000円、2027年3月期600,000,000円を充当いたします。また、顔認証IDプラットフォーム事業を支え、将来新たなビジネススキームを開発し、より一層伸長させるためには、優秀な人材の獲得と、広く営業活動を行っていくことが必要不可欠であり、人件費として2027年3月期200,000,000円を、広告宣伝費として2026年3月期120,000,000円、2027年3月期180,000,000円を充当いたします。

加えて、DX推進事業のもう一つの主力事業であるクラウドインテグレーション事業は、人的資本が重要な領域であり、足許ではAIが事業の内容・あり方を変えつつあります。このような変革期・転換点においては、事業のAIトランスフォーメーションを実行できる優秀な人材やその人材が活躍できる基盤を整えることが重要であり、今後も積極的に採用・教育による人的資本強化を行うために、人件費として2026年3月期140,000,000円、2027年3月期160,000,000円を、人材採用費として2026年3月期110,000,000円、2027年3月期110,000,000円、2028年3月期130,000,000円を充当いたします。

###### DX不動産事業における運転資金

当社は主力事業として、新築マンションの開発を行っており、機動的な資金活用により、顔認証導入マンションの開発を強化し、資産性の高い物件の供給と高い成長性の両立を目指すため、新築マンション開発費として2026年3月期1,000,000,000円、2027年3月期1,000,000,000円を充当いたします。

上記及び に充当後の残額については、2026年3月末までに返済予定の借入金の返済資金に充当する予定です。当社はM&AをDX推進事業の成長戦略の重要事項とする方針を掲げており、金融機関からの与信枠に余裕をもたせること及び財務体質を強化することを目指します。

## 第2【売出要項】

## 1【売出株式（オーバーアロットメントによる売出し）】

種類	売出数	売出価額の総額（円）	売出しに係る株式の所有者の住所及び氏名又は名称
普通株式	825,000株	713,633,250	東京都中央区日本橋一丁目13番1号 野村證券株式会社

（注）1 オーバーアロットメントによる売出しは、一般募集にあたり、その需要状況を勘案した上で、一般募集の引受人である野村證券株式会社が当社株主から825,000株を上限として借入れる当社普通株式の売出しであります。上記売出数はオーバーアロットメントによる売出しの売出数の上限を示したものであり、需要状況により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。オーバーアロットメントによる売出し等の内容につきましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

今後、売出数が決定された場合は、発行価格等（発行価格、発行価額、資本組入額、売出価格及び引受人の手取金）及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、資本組入額の総額、差引手取概算額、本件第三者割当増資の手取概算額上限、手取概算額合計上限、手取金の使途、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の当社ウェブサイト（[URL] <https://www.migalo.co.jp/ir/irnews/>）（新聞等）で公表いたします。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

## 2 振替機関の名称及び住所

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋兜町7番1号

## 3 売出価額の総額は、2025年9月19日（金）現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。

## 2【売出しの条件（オーバーアロットメントによる売出し）】

売出価格（円）	申込期間	申込単位	申込証拠金（円）	申込受付場所	引受人の住所及び氏名又は名称	元引受契約の内容
未定 (注)1	自 2025年 10月9日(木) 至 2025年 10月10日(金) (注)1	100株	1株につき 売出価格と 同一の金額	野村證券株式会 社の本店及び全 国各支店		

（注）1 売出価格及び申込期間については、前記「第1 募集要項 2 株式募集の方法及び条件（2）募集の条件」において決定される発行価格及び申込期間とそれぞれ同一といたします。

## 2 株式の受渡期日は、2025年10月16日（木）（ ）であります。

ただし、株式の受渡期日については、前記「第1 募集要項 2 株式募集の方法及び条件（2）募集の条件」における株式の受渡期日と同一といたします。

## 3 申込みの方法は、申込期間内に申込受付場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものといたします。

## 4 申込証拠金には、利息をつけません。

## 5 株式は、受渡期日から売買を行うことができます。

社債、株式等の振替に関する法律の適用により、株式の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

## 【募集又は売出しに関する特別記載事項】

### 1 オーバーアロットメントによる売出し等について

一般募集にあたり、その需要状況を勘案した上で、一般募集の引受人である野村證券株式会社が当社株主から825,000株を上限として借入れる当社普通株式の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は、825,000株を予定しておりますが、当該売出数は上限の売出数であり、需要状況により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、野村證券株式会社が上記当社株主から借入れた株式(以下「借入れ株式」という。)の返却に必要な株式を取得させるために、当社は2025年9月29日(月)開催の取締役会において、野村證券株式会社を割当先とする当社普通株式825,000株の第三者割当増資(本件第三者割当増資)を、2025年11月12日(水)を払込期日として行うことを決議しております。(注)1

また、野村證券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から2025年11月7日(金)までの間(以下「シンジケートカバー取引期間」という。)(注)2)、借入れ株式の返却を目的として、株式会社東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る株式数を上限とする当社普通株式の買付け(以下「シンジケートカバー取引」という。)を行う場合があります。野村證券株式会社がシンジケートカバー取引により取得した全ての当社普通株式は、借入れ株式の返却に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、野村證券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る株式数に至らない株式数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

更に、野村證券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により取得した当社普通株式の全部又は一部を借入れ株式の返却に充当することがあります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る株式数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって取得し借入れ株式の返却に充当する株式数を減じた株式数(以下「取得予定株式数」という。)について、野村證券株式会社は本件第三者割当増資に係る割当てに応じ、当社普通株式を取得する予定であります。そのため本件第三者割当増資における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当増資における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

野村證券株式会社が本件第三者割当増資に係る割当てに応じる場合には、野村證券株式会社はオーバーアロットメントによる売出しにより得た資金をもとに取得予定株式数に対する払込みを行います。

なお、オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出数については発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合は、野村證券株式会社による上記当社株主からの当社普通株式の借入れは行われません。したがって、野村證券株式会社は本件第三者割当増資に係る割当てに応じず、申込みを行わないため、失権により本件第三者割当増資における新株式発行は全く行われません。また、株式会社東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

(注)1 本件第三者割当増資の内容は以下のとおりであります。

- |                      |   |
|----------------------|---|
| (1) 募集株式の種類及び数       | 当社普通株式 825,000株   |
| (2) 払込金額の決定方法        | 発行価格等決定日に決定する。なお、払込金額は一般募集における発行価額と同一とする。   |
| (3) 増加する資本金及び資本準備金の額 | 増加する資本金の額は、会社計算規則第14条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとする。また、増加する資本準備金の額は、資本金等増加限度額から増加する資本金の額を減じた額とする。 |
| (4) 割当先              | 野村證券株式会社  |
| (5) 申込期間(申込期日)       | 2025年11月11日(火)  |
| (6) 払込期日             | 2025年11月12日(水)  |
| (7) 申込株数単位           | 100株  |

### 2 シンジケートカバー取引期間は、

発行価格等決定日が2025年10月6日(月)の場合、「2025年10月9日(木)から2025年11月7日(金)までの間」

発行価格等決定日が2025年10月7日(火)の場合、「2025年10月10日(金)から2025年11月7日(金)までの間」

発行価格等決定日が2025年10月8日(水)の場合、「2025年10月11日(土)から2025年11月7日(金)までの間」となります。

## 2 ロックアップについて

一般募集に関連して、当社株主であるアールジェイピー株式会社、野呂田義尚、村田貴志及び中西聖は野村證券株式会社に対し、発行価格等決定日に始まり、一般募集の受渡期日から起算して90日目の日に終了する期間(以下「ロックアップ期間」という。)中、野村證券株式会社の事前の書面による同意なしには、原則として当社株式の売却等を行わない旨合意しております。

また、当社は野村證券株式会社に対し、ロックアップ期間中、野村證券株式会社の事前の書面による同意なしには、当社株式の発行、当社株式に転換もしくは交換される有価証券の発行又は当社株式を取得もしくは受領する権利を付与された有価証券の発行等(ただし、一般募集、本件第三者割当増資及び株式分割による新株式発行等を除く。)を行わない旨合意しております。

上記のいずれの場合においても、野村證券株式会社はロックアップ期間中であってもその裁量で当該合意の内容の一部もしくは全部につき解除できる権限を有しております。

## 第3【第三者割当の場合の特記事項】

該当事項はありません。

## 第4【その他の記載事項】

特に新株式発行並びに株式売出届出目論見書に記載しようとしている事項は次のとおりであります。

・表紙に当社のロゴ  **MIGALO HOLDINGS** を記載します。

・表紙裏に以下の内容を記載します。

### 1 募集又は売出しの公表後における空売りについて

(1) 金融商品取引法施行令（以下「金商法施行令」という。）第26条の6の規定により、「有価証券の取引等の規制に関する内閣府令」（以下「取引等規制府令」という。）第15条の5に定める期間（有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書が公衆の縦覧に供された日の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書が公衆の縦覧に供された時までの間（\*1））において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場又は金商法施行令第26条の2の2第7項に規定する私設取引システムにおける空売り（\*2）又はその委託もしくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ（\*3）の決済を行うことはできません。

(2) 金融商品取引業者等は、(1)に規定する投資家が行った空売り（\*2）に係る有価証券の借入れ（\*3）の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。

\*1 取引等規制府令第15条の5に定める期間は、2025年9月30日から、発行価格及び売出価格を決定したことによる有価証券届出書の訂正届出書が2025年10月6日から2025年10月8日までの間のいずれかの日に提出され、公衆の縦覧に供された時までの間となります。

\*2 取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。

・先物取引

・国債証券、地方債証券、社債券（新株予約権付社債券及び交換社債券を除く。）、投資法人債券等の空売り

・取引所金融商品市場における立会外売買による空売り

\*3 取引等規制府令第15条の6に定めるもの（売戻条件付売買又はこれに類似する取引による買付け）を含みます。

2 今後、発行価格等（発行価格、発行価額、資本組入額、売出価格及び引受人の手取金をいう。以下同じ。）が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、資本組入額の総額、差引手取概算額、本件第三者割当増資の手取概算額上限、手取概算額合計上限、手取金の使途、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいう。以下同じ。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の当社ウェブサイト（[URL] <https://www.migalo.co.jp/ir/irnews/>）（以下「新聞等」という。）で公表いたします。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

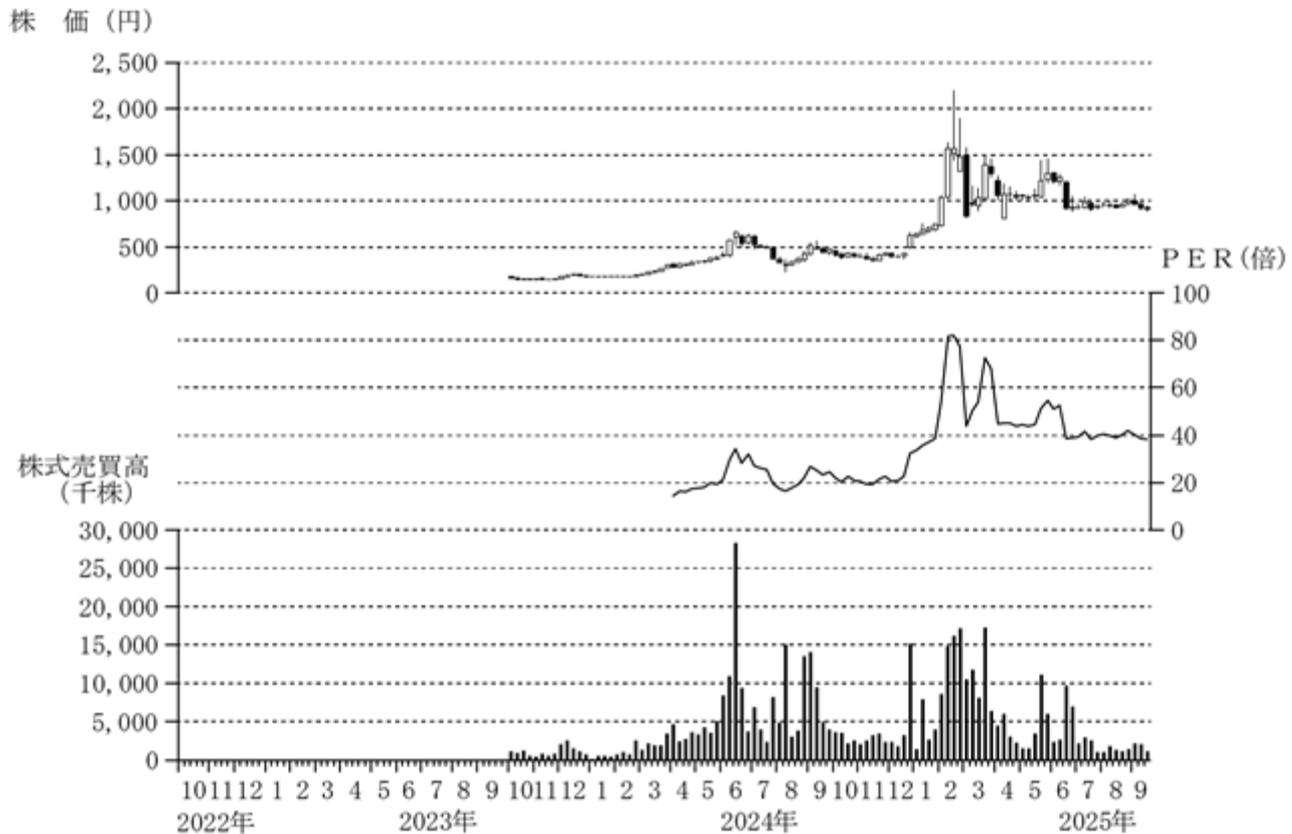
・第一部 証券情報の直前に以下の内容を記載いたします。

[ 株価情報等 ]

1 【 株価、P E R 及び株式売買高の推移 】

2023年10月2日から2025年9月19日までの株式会社東京証券取引所における当社普通株式の株価、P E R 及び株式売買高の推移（週単位）は以下のとおりであります。

なお、当社株式は、2023年10月2日をもって株式会社東京証券取引所に上場いたしましたので、それ以前の株価、P E R 及び株式売買高について該当事項はありません。



(注) 1 当社は、2024年7月1日付で普通株式1株を2株とする株式分割を、2025年3月1日付で普通株式1株を2株とする株式分割を、また、2025年6月1日付で普通株式1株を2株とする株式分割を、それぞれ行っておりますので、株価、P E R 及び株式売買高の推移（週単位）については、下記（注）2乃至4に記載のとおり、当該株式分割を考慮したものとしております。

2 ・ 株価のグラフ中の1本の罫線は、週単位の始値、高値、安値、終値の4種類の株価を表しております。なお、2024年7月1日付株式分割の権利落ち前の株価については、当該株価を8で除して得た数値を、当該権利落ち以降2025年3月1日付株式分割の権利落ち前の株価については、当該株価を4で除して得た数値を、当該権利落ち以降2025年6月1日付株式分割の権利落ち前の株価については、当該株価を2で除して得た数値を、それぞれ株価としております。

・ 始値と終値の間は箱形、高値と安値の間は線で表しております。

・ 終値が始値より高い時は中を白ぬき、安い時は中黒で表しております。

3 P E R の算出は、以下の算式によります。

$$P E R (倍) = \frac{\text{週末の終値}}{\text{1株当たり当期純利益}}$$

・ 週末の終値については、2024年7月1日付株式分割の権利落ち前は当該終値を8で除して得た数値を、当該権利落ち以降2025年3月1日付株式分割の権利落ち前は当該終値を4で除して得た数値を、当該権利落ち以降2025年6月1日付株式分割の権利落ち前は当該終値を2で除して得た数値を、それぞれ週末の終値としております。

・ 1株当たり当期純利益は、以下の数値を使用しております。

2024年4月1日から2025年3月31日については、2024年3月期有価証券報告書の2024年3月期の連結財務諸表の1株当たり当期純利益を8で除して得た数値を使用。

2025年4月1日から2025年9月19日については、2025年3月期有価証券報告書の2025年3月期の連結財務諸表の1株当たり当期純利益（ ）を使用。

( ) 2025年6月1日付株式分割(普通株式1株につき2株の割合)考慮後の金額であります。

なお、当社は、2023年10月2日付をもって設立されたため、2023年3月期の連結財務諸表は作成されておらず、1株当たり当期純利益(連結)の数値も存在しないため、2023年10月2日から2024年3月31日については、P E Rを表示しておりません。

- 4 株式売買高については、2024年7月1日付株式分割の権利落ち前は当該株式売買高に8を乗じて得た数値を、当該権利落ち以降2025年3月1日付株式分割の権利落ち前は当該株式売買高に4を乗じて得た数値を、当該権利落ち以降2025年6月1日付株式分割の権利落ち前は当該株式売買高に2を乗じて得た数値を、それぞれ株式売買高としております。

## 2【大量保有報告書等の提出状況】

2025年3月29日から2025年9月19日までの間における当社株式に関する大量保有報告書等の提出はありません。

## 第二部【公開買付け又は株式交付に関する情報】

該当事項はありません。

## 第三部【参照情報】

### 第1【参照書類】

会社の概況及び事業の概況等金融商品取引法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類を参照すること。

#### 1【有価証券報告書及びその添付書類】

事業年度 第2期（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）2025年6月25日関東財務局長に提出

#### 2【臨時報告書】

1の有価証券報告書提出後、本有価証券届出書提出日（2025年9月29日）までに、金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2の規定に基づく臨時報告書を2025年6月27日に関東財務局長に提出

#### 3【臨時報告書】

1の有価証券報告書提出後、本有価証券届出書提出日（2025年9月29日）までに、金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第12号の規定に基づく臨時報告書を2025年9月12日に関東財務局長に提出

## 第2【参照書類の補完情報】

上記に掲げた参照書類としての有価証券報告書の提出日以後本有価証券届出書提出日（2025年9月29日）までの間に、当該有価証券報告書に記載された「事業等のリスク」について変更及び追加がありました。以下の内容は、当該「事業等のリスク」を一括して記載したものであり、当該変更及び追加箇所については\_\_\_\_\_ 〆で示しております。

また、当該有価証券報告書には将来に関する事項が記載されておりますが、以下の「事業等のリスク」に記載されたものを除き、当該事項は本有価証券届出書提出日（2025年9月29日）現在においてもその判断に変更はなく、新たに記載すべき将来に関する事項もありません。

なお、当該有価証券報告書に記載された将来に関する事項については、その達成を保証するものではありません。

### [事業等のリスク]

有価証券報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事業上、経営上のリスク等には、以下のようなものがあります。

なお、文中の将来に関する事項は、本有価証券届出書提出日（2025年9月29日）現在において当社が判断したものであり、将来において発生可能性があるすべてのリスクを網羅するものではありません。

#### (1) 特に重要なリスク

##### 資産運用型投資用マンションの販売について

当社グループの主要事業であるDX不動産事業において販売する不動産は、資産運用を目的として購入されるものがありますが、一般的に不動産による資産運用（不動産投資）には、入居率の悪化や家賃相場下落による賃料収入の低下、金利上昇による借入金返済負担の増加など投資収支の悪化につながる様々な投資リスクが内在します。今後、一部の営業社員の説明不足等が原因で投資リスクに対する理解が不十分なまま不動産が購入されたこと等により、顧客からの訴訟等が発生した場合、当社グループの信頼が損なわれることにつながり、当社グループの業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

また、社会情勢や経済情勢の変化により、入居率の悪化や家賃相場大幅な下落、金融機関の融資姿勢の変化や急激な金利上昇等が発生した場合、顧客の不動産投資に支障をきたす可能性があります。特に金利の上昇は、金融機関のローンを利用する顧客も比較的多いため、借入金返済負担の増加による投資収支の悪化をもたらすことから、顧客の購入意欲に重要な影響を及ぼす可能性があります。その場合、顧客の不動産投資と密接な関係がある当社グループの業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

加えて、当社グループの営業社員が代筆行為やエビデンス改竄、複数の契約書を作成するなどの不正融資に関与した場合、提携金融機関から提携及び融資を打ち切られてしまい、当社グループの業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループはこれらのリスクに対して、定期的なコンプライアンス研修や現場での上席によるOJTによって、投資目的の顧客に十分に説明を行い、理解していただいた上で売買契約を締結するよう営業社員及びこれをサポートする社員に教育を徹底しております。また、営業社員が顧客に提示する投資シミュレーション資料などを統一、

管理されたものとし、売買契約、融資斡旋を営業部門とは独立の部門が管理する体制をとるなどの体制を構築しております。加えて、賃貸相場の確認を営業部門とは独立した部門が行い、相場賃料及び金利の動向を見据えた価格設定を行い、販売後の入居者募集や集金代行などの賃貸管理から修繕等の建物管理に至るまで一貫したサービスを提供することで、顧客の長期的かつ安定的な不動産投資を全面的にサポートし、空室の発生や資産価値下落、投資収支の著しい悪化等、様々なリスクに対する低減策に取り組んでおります。

#### 経済状況等の影響について

DX不動産事業における不動産の販売は、景気動向、経済情勢、金利動向のほか、販売価格動向及び住宅税制等の影響を受け、購買者の需要動向に大きく左右される傾向があります。足許では、景況感の一定の懸念事項はありますが、現時点においては、大幅な業績への影響は出ておりません。しかしながら、将来、これによって個人消費が大幅に低迷した場合、あるいは、これにより供給過剰による販売価格の大幅な下落等が発生した場合などには、購買者の購入意欲の低下や収益性の低下につながり、当社グループの業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社グループのDX不動産事業では、東京23区の都心エリアにおいて集中して用地を仕入れ、マンションの開発における施工は外注をしております。他社との競争環境の激化により、開発用地を計画通りに取得できなかった場合や不良物件を仕入れた場合、外注先の倒産などの予期せぬ事象が発生した場合、建築費が想定以上に上昇した場合には、収益性が低下し、当社グループの業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループはこれらのリスクに対して、将来情勢を見通した仕入計画の立案や新しい販売手法の確立、適切な営業人員の確保などによる販路の維持・増加によって、過度にならない適切な成長軌道を描くよう、中長期的な計画を立てて事業運営を行うことでリスク低減を図りながら、最大限のリターンを得るよう努めております。また、開発用地に関しましても、情報ルートが多様化、増加を図るとともにこれにかかる人員を優先的に確保することで物件情報の質と量を共に維持し、施工外注先に関しては施工能力や事業継続能力などについて慎重な検討を行った上で発注し、加えて、定期的な与信管理と多数の外注先への分散発注を行うことでリスクの低減及び適正建築費による建築を図っております。

#### 引渡し時期による業績変動について

当社グループのDX不動産事業においては、物件を顧客に引渡しした時点で収益を認識しております。そのため、四半期ごとに当社グループの業績を見た場合、物件の引渡し時期に伴い、業績に偏重が生じる傾向があります。また、各新築物件のプロジェクトの進捗状況、販売計画、竣工時期の変更、天災やその他予想し得ない事態の発生による施工遅延、不測の事態の発生による引渡し遅延があった場合には、計画していた時期に収益が認識できず、当社グループの業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループはこれらのリスクに対して、建設会社現場所長、設計事務所責任者、設備・電気業者責任者、当社施工管理者での月次定例会議による進捗把握で工期管理を徹底的に行い、工期に影響を及ぼす事象が発生した場合には、その代替手段も含め迅速に対応することでリスクの低減を図っております。

#### 契約不適合責任について

民法及び宅地建物取引業法のもと、当社は販売した物件に対して契約不適合責任を負っております。万が一、当社グループが販売した物件に重大な契約不適合事象があるとされ、これを原因とする損害賠償請求が行われた場合や補修工事費用の負担が発生した場合には、当社グループの信用力低下とともに、当社グループの業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループはこれらのリスクに対して、建築現場定例会議における建築基準法の法定事項の実施確認や外注先の設計事務所による全杭打ち検査の徹底をし、社内一級建築士による杭打ち、鉄筋数量、コンクリート打設状況確認及び床置き前検査、上棟時検査、先行ルーム検査などによりクオリティコントロールを行うことでリスクの低減を図っております。

#### 個人情報の管理について

当社グループは、事業活動において、顧客・取引先の機密情報や個人情報を取得・保有しております。情報の取り扱いについては、細心の注意を払っておりますが、今後、不測の事態によって当社グループが保有する個人情報外部流出した場合、賠償責任を課せられるリスクや当社グループへの信用を毀損するリスク等があり、当社グループの業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループはこれらのリスクに対して、ファイアーウォールの設定やデータアクセス権限の設定、データ通信の暗号化、セキュリティシステムの継続的な改善を行うことで情報の流出を防ぎ、リスクの低減を図っております。

#### サイバーセキュリティについて

当社グループは、経営方針・経営課題としてDXの推進に取り組んでおりますが、これによって、多様かつ膨大な電子情報を保有する体制へと移行しております。そのため、今後、サイバー攻撃を受けるなどして、電子情報の窃取

や流出、改ざん、運営サイト・システムのダウンが発生した場合、事業運営に多大な影響を及ぼし、損害賠償を課せられるリスクや社会的責任を問われるリスク等があり、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループはこれらのリスクに対して、サイバーセキュリティ経営ガイドラインに則り、サイバーセキュリティ経営の3原則を認識し、リスク管理体制の構築や対策資源（予算、人材等）の確保等の適切な対策を講じることにより、リスクの低減を図っております。

#### 有利子負債への依存について

当社グループは、DX不動産事業における用地等の仕入資金の多くを金融機関からの借入金によって調達しております。不動産の開発は、用地の仕入から資金の回収まで2～3年程度と長期の期間を要するため、必要資金の多くを長期借入金により調達しております。この資金需要により、当社の借入金残高は総資産に対し比較的高い割合となっております。このため、財務状態の健全性を保つため、手元資金とのバランスを取りながら借入額や借入時期を調整しておりますが、市場金利が上昇する局面や不動産業界または当社グループのリスクプレミアムが上昇した場合には、支払利息等が増加し、当社グループの業績に影響が及ぶ可能性があります。

また、物件の仕入資金を調達する際には、特定の金融機関に依存することなく、個別の物件毎に金融機関に融資を打診しているため、現時点では安定的に資金の調達ができておりますが、外部環境の悪化による金融機関の融資姿勢の硬直化や当社グループの財政状態が著しく悪化したこと等による当社グループの信用力低下などにより、安定的な融資が受けられなくなるなどの資金調達上の制約を受けた場合は、当社グループの財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループはこれらのリスクに対して、資金調達先の多様性を維持するため、多数の金融機関と取引を行うことで、調達減少リスクを低減するとともに、金融機関における融資上の評価に常に注視し、融資を受けるのに問題のない財務体質とするよう、自己資本比率やDERといった財務指標を重要指標とし、これの適切な水準を維持することでリスクの低減を図っております。

## (2) 重要なリスク

特に重要なリスクのほかに、当社において重要と認識しているリスクには下記のようなリスクがあります。

#### 法的規制等について

当社グループのDX不動産事業の属する不動産業界は、宅地建物取引業法、建築基準法、都市計画法等、不動産取引に関する多数の法的規制を受けております。当社グループでは、事業継続のため、これら多数の法的規制に対応できる体制を構築しており、現時点において事業継続に支障をきたす事項はありませんが、今後、何らかの理由によりこれらの法的規制の大幅な変更があった場合には、販売や開発といった当社グループの主要な事業活動に支障をきたし、業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

また、主に東京23区の一定の区においてワンルームマンション建築に関する条例等が制定されております。当社グループでは、これらの条例等に沿った物件開発を行っているため、現時点においては関連する規制強化が当社グループの事業に影響を及ぼす可能性は少ないものと認識しております。今後、各自治体による規制強化が進められた場合には、予定していた開発が行えないなど当社グループの主要な事業活動に支障をきたし、業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

法的規制について、その有効期間やその他の期限が法令等により定められているものは下表のとおりであります。

許認可等の名称	許認可番号等 / 有効期間	規制法令	免許取消条項等
宅地建物取引業者免許	東京都知事 (5)第83227号 2024年6月12日～2029年6月11日	宅地建物取引業法	第5条、第66条等
マンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づくマンション管理業者登録	国土交通大臣 (4)第033619号 2025年1月14日～2030年1月13日	マンションの管理の適正化の推進に関する法律	第47条、第83条等
不動産特定共同事業者許可	金融庁長官・国土交通大臣第90号	不動産特定共同事業法	第36条

#### システム開発における請負契約について

当社グループのDX推進事業におけるクラウドインテグレーションサービスやシステム開発では、役務提供を約する準委任契約とすることを原則とすることで、成果物の完成を約する請負契約の量を低減することとしておりますが、一部の提供が請負契約によって行われております。請負契約においては、成果物の完成に責任を負っているため、想定以上の工期や工数が発生した場合、該当するプロジェクトにおける収支が悪化し、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

#### 特定の経営者への依存について

当社の実質的前身であるプロパティエージェント株式会社設立の中心人物であり、設立以来の事業推進役である代表取締役社長中西聖は、不動産開発販売事業に関する豊富な経験と知識を有しており、経営方針や事業戦略の決定等、当社の事業活動全般にわたって重要な役割を果たしております。当社では、過度に同氏に依存しないよう、経営幹部役職員の拡充、育成及び権限委譲による業務執行体制の構築等により、経営組織の強化に取り組んでおりますが、何らかの理由により同氏による当社の業務遂行が困難になった場合、当社グループの事業活動に影響を及ぼす可能性があります。

#### 人材の確保について

当社グループでは、安定した堅実な成長を支えるため、IT関連知識や不動産の販売、仲介、管理、用地仕入、設計・施工管理といった専門的な知識及び経験を有する優秀な人材や宅地建物取引士、建築士等の専門的な資格を有する優秀な人材を確保、育成することが重要であると考えております。このため、今後も優秀な人材の採用及び教育研修実施の機会・内容の充実により、当社グループの理念及び経営方針を理解した、当社グループの成長を支える社員の育成を行ってまいります。優秀な人材の確保を継続して行っていますが、雇用情勢の変化等により、計画通りに人材が確保できない場合には、当社グループの主要な事業活動に支障をきたし、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

#### 訴訟などの可能性について

当社グループでは、コンプライアンス経営の重要性を認識しており、コーポレート・ガバナンスの強化に努めております。今後も社員に対するコンプライアンス教育を徹底するなど、コンプライアンス経営を推進してまいります。当社グループが販売・納品した物件・商品の瑕疵や販売時・提案時の説明不足等に起因する顧客からのクレーム等により、訴訟等が発生する可能性があります。訴訟等の内容及び結果によっては当社グループの業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

#### 知的財産権等について

当社グループの事業活動において、当社グループの認識していない知的財産権等がすでに成立している可能性や今後、新たに第三者の知的財産権が成立する可能性があります。この場合、当社グループが損害賠償を含む法的責任を負う可能性があるだけでなく、当社グループ及び当社グループが展開するサービスの信頼性やブランドを毀損し、当社グループの業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

#### 新規事業について

当社グループは企業規模の拡大や収益の多様化を図るため、今後も新規事業に積極的に取り組んでいく考えであります。この過程において、物件調達や人材投資、システム投資、広告宣伝の実施などにより追加的投資支出の発生や利益率の低下の可能性があります。また、新規事業が計画通り進捗しない場合、当社グループの業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

#### M&Aについて

当社グループは、特にDX推進事業の成長戦略の一つに積極的なM&Aの実施を掲げ、毎期M&Aを実行しており、今後もこの戦略は継続していく考えであります。M&Aの実行前には、当社の専門部署及び外部専門家が詳細なデューデリジェンスを行い、当社グループとのシナジー効果や事業計画、財務内容、契約関係等、対象企業を多角的な視点から慎重に調査・分析しておりますが、M&A実行後に偶発債務や未認識債務の発生、コンプライアンス上の問題等が判明することや市場環境の悪化、競争環境の著しい変化などにより、当初期待した収益や効果を上げられない場合やのれんの減損が生じた場合には、当社グループの業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

### 第3【参照書類を縦覧に供している場所】

ミガロホールディングス株式会社 本店  
(東京都新宿区西新宿六丁目5番1号 新宿アイランドタワー41階)  
株式会社東京証券取引所  
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

### 第四部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

### 第五部【特別情報】

該当事項はありません。