

株式会社 GA technologies

FY2019.10 1Q

決算説明会資料

2018.11.01 - 2019.1.31

2019年 3月

証券コード：3491



GA TECHNOLOGIES

PHILOSOPHY

テクノロジー×イノベーションで、
人々に感動を。

VISION

世界のトップ企業を創る。

イタンジ、リーガルの経営権取得

2018年11月イタンジ株式会社とリーガル賃貸保証株式会社の経営権取得



GA TECHNOLOGIES



ITANDI



LEGAL ASSURENT COMPANY

資本金	3,600万円
代表者	野口 真平
事業内容	一般消費者様向け不動産サービス提供 不動産会社様向けシステム提供 不動産業務のIT活用コンサルティング

資本金	2,000万円
代表者	樋口 龍
事業内容	不動産賃貸借の保証業務

業績ハイライト

売上高は好調に伸長

更なる認知拡大と、開発力強化に向け積極的な投資を継続

GA TECHNOLOGIES GROUP

連結注1

売上高

7,339 百万円

営業利益

IFRS注2

102 百万円

JGAAP

78 百万円

 GA TECHNOLOGIES

- RENOSY会員数増加
- 成約数増加

売上高

7,209 百万円

対前年同期増減率

+ 97.3%

Renosy会員数

37,091 人

対直前四半期増減数

+ 5,241 人

 ITANDI

- アカウント数は順調に伸長
- チャーンレートは低水準をキープ

 LEGAL ASSURENT COMPANY

- GAの賃貸物件管理事業とのシナジー
- 新たなプロダクトを検討中

注1) 当社は当第1四半期連結会計期間より四半期連結財務諸表を作成しております

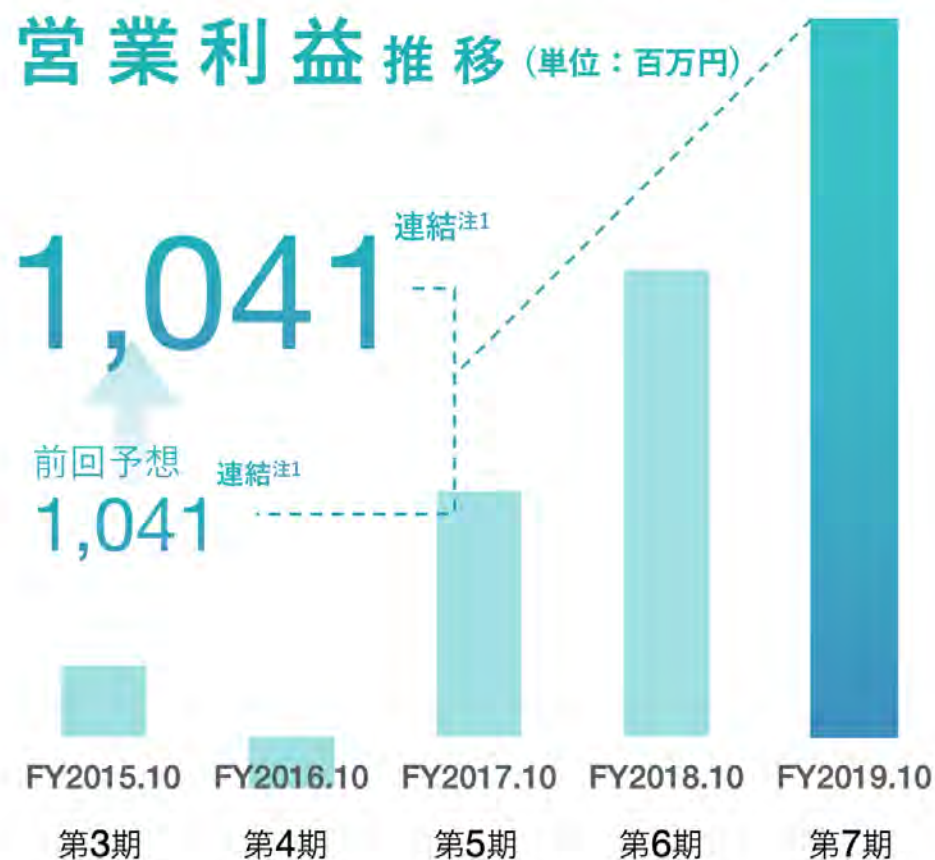
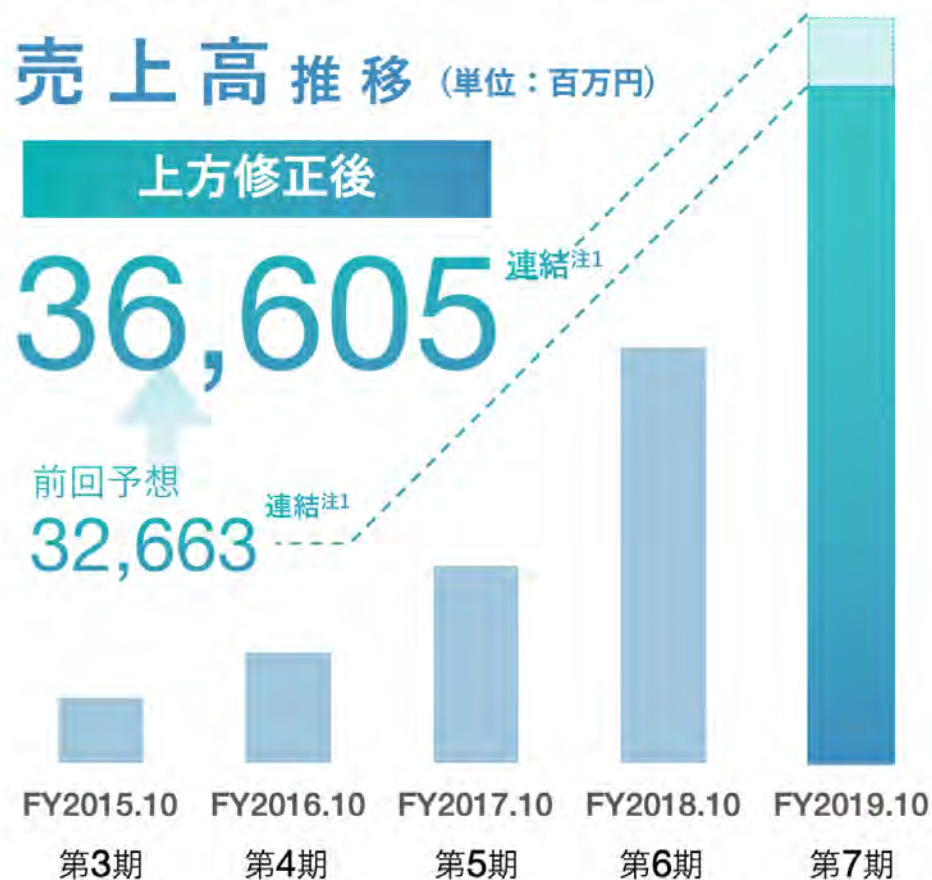
注2) 当社はFY2019.10より、会計基準をIFRS（国際会計基準）へ移行予定

 GA TECHNOLOGIES

【免責事項】本資料は作成時点での情報を参考にしております。最新の情報と異なる場合がございますので、ご了承ください。

今期売上高予想を上方修正

売上高が2018年12月13日時点の前回予想を上回ると見込まれるため
今期業績予想を上方修正、更なる成長への投資の為、利益は据置



注1) 当社は当第1四半期連結会計期間より四半期連結財務諸表を作成しております

FY2019.10 1Q 連結業績について

決算概況（四半期推移）

売上高推移（単位：百万円）



営業利益推移（単位：百万円）



注1) 当社は当第1四半期連結会計期間より四半期連結財務諸表を作成しております

注2) 当社はFY2019.10より、会計基準をIFRS（国際会計基準）へ移行予定

損益計算書サマリー（対前年同期比）

（金額単位：百万円）

	FY2018.10 1Q	FY2019.10 1Q 連結 ^{注1}	
	金額	金額	IFRS ^{注2} (参考)
売上高	3,654	7,339	7,339
売上総利益	656	1,350	1,350
営業利益	139	78	102
経常利益	135	55	79
当期純利益	89	(24)	0

本社移転に係る内装費等の減損損失による

注1) 当社は当第1四半期連結会計期間より四半期連結財務諸表を作成しております

注2) 当社はFY2019.10より、会計基準をIFRS（国際会計基準）へ移行予定

貸借対照表サマリー（対直前四半期）

イタンジ株式会社とリーガル貸貸保証株式会社の経営権取得により、
固定資産、負債及び純資産が増加

(金額単位：百万円)

	FY2018.10 4Q	FY2019.10 1Q 連結 ^{注1}	増減額	対直前四半期 増減率
資産				
合計	4,412	8,166	+3,754	+85.1 %
流動資産 (現金及び預金)	2,830 (2,020)	3,492 (1,570)	+662	+23.4 %
固定資産 (ソフトウェア) (のれん) (顧客関連資産)	1,581 (628) (---) (---)	4,674 (990) (1,823) (791)	+3,092	+195.5 %
負債 (有利子負債) (顧客関連資産に係る繰延税金負債)	1,975 (801) (---)	5,055 (3,619) (274)	+3,079	+155.9 %
純資産 (株式交換)	2,437	3,111 (699)	+674	+27.7 %
負債・純資産合計	4,412	8,166	+3,754	+85.1 %

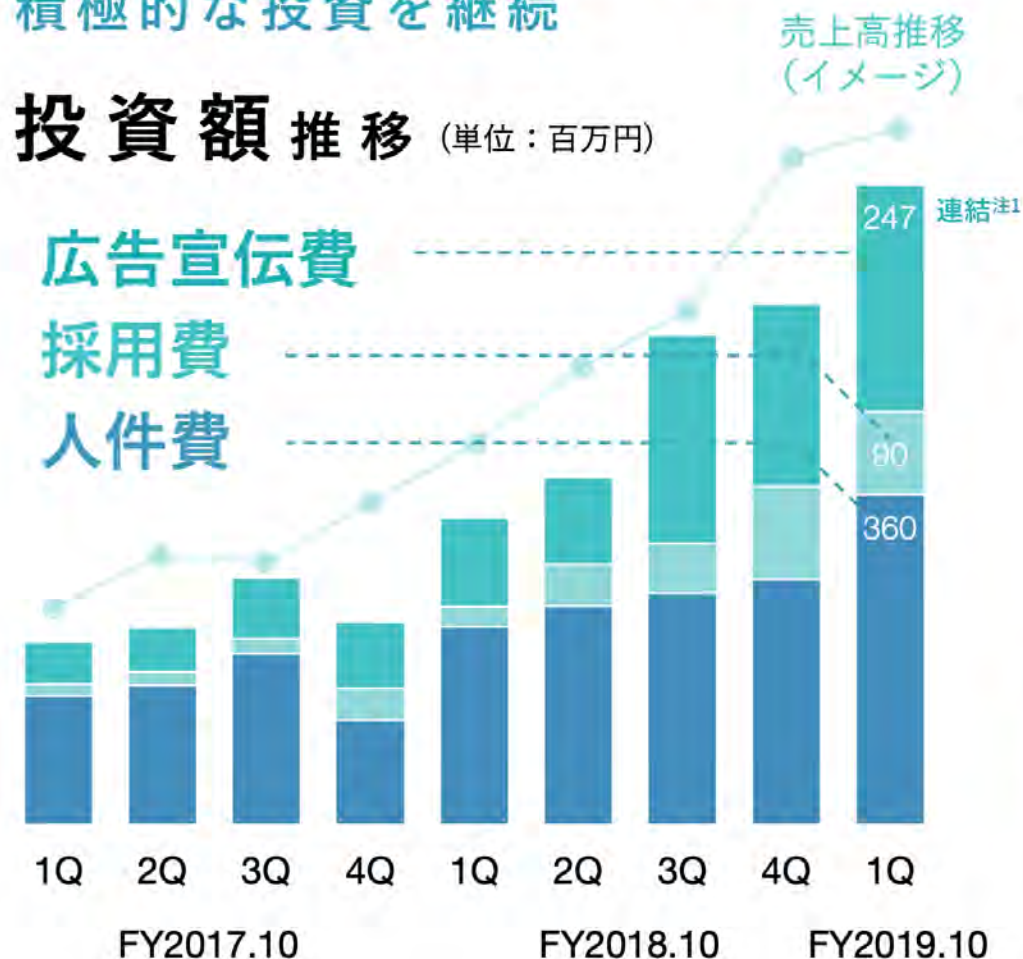
注1) 当社は当第1四半期連結会計期間より四半期連結財務諸表を作成しております

FY2019.10 1Q 更なる成長のための投資について

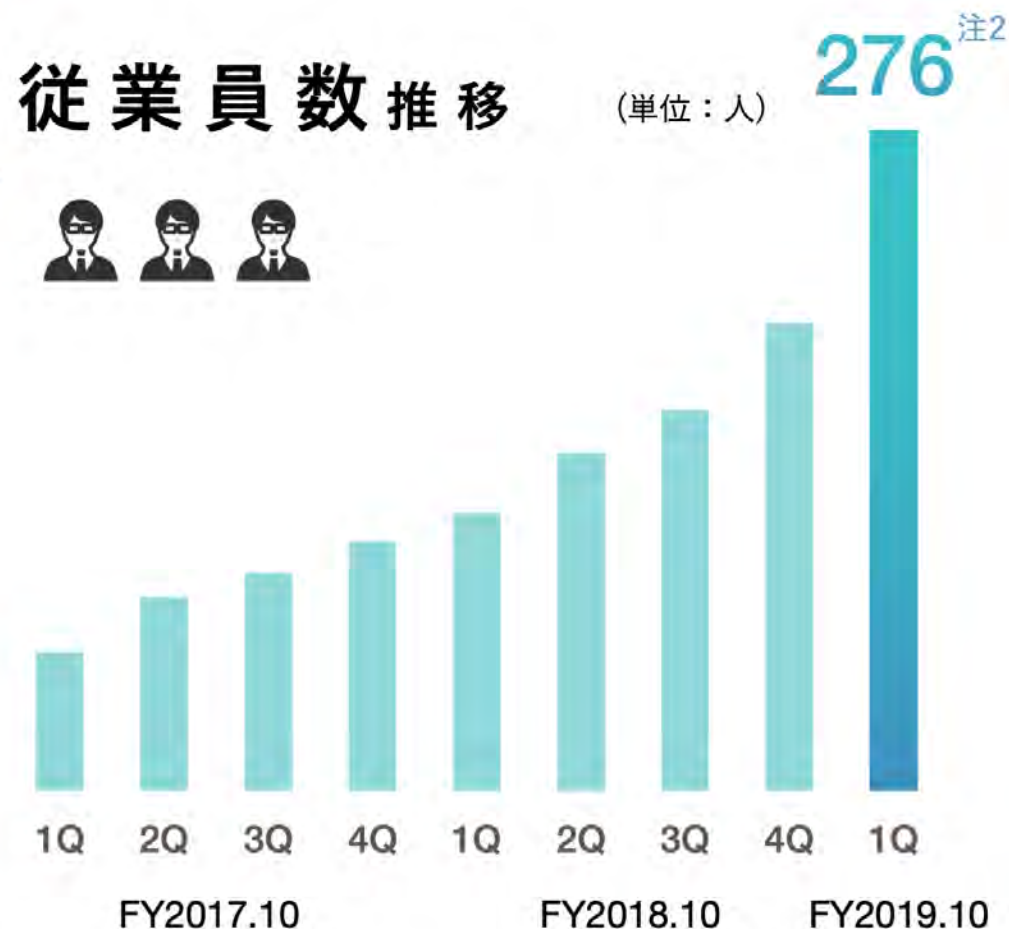
更なる成長のため、積極的な投資を継続

事業拡大と連動し、**広告宣伝費・人件費**を中心に積極的な投資を継続

投資額推移 (単位：百万円)



従業員数推移 (単位：人)



注1) 当社は当第1四半期連結会計期間より四半期連結財務諸表を作成しております

注2) 2019.1.31時点 連結/役員・アルバイト・インターンを除く

投資例①

短期、長期の観点で投資施策を実行

認知拡大への投資

サービスのリブランディング、第2回資産運用EXPOへの出展を中心にした認知拡大のための施策



↓
RENOZY



開発力強化のための投資

BtoB事業拡大のための
GA社内基幹システム外販を見据えた開発力強化

GA社内管理部門基幹システムを中心にした
管理会社向けシステム構想



投資例②

短期、長期の観点で投資施策を実行

体験型ショールームへの投資

テクノロジー×リアルによる、新しい住まい選び体験を提供するショールームを予定



販売拠点拡大への投資

さらなる顧客拡大のため、人口増加傾向にある福岡に販売拠点を拡大予定



RENOSY 事業の戦略

RENOSY 会員数の拡大と成約率の向上が重要

RENOSY 会員数

×

成約率



RENOSY強化による集客力拡大



TECH MARKETING TECH SUPPLIER TECH CONSUL TECH MANAGEMENT

Tech seriesによる業務効率化

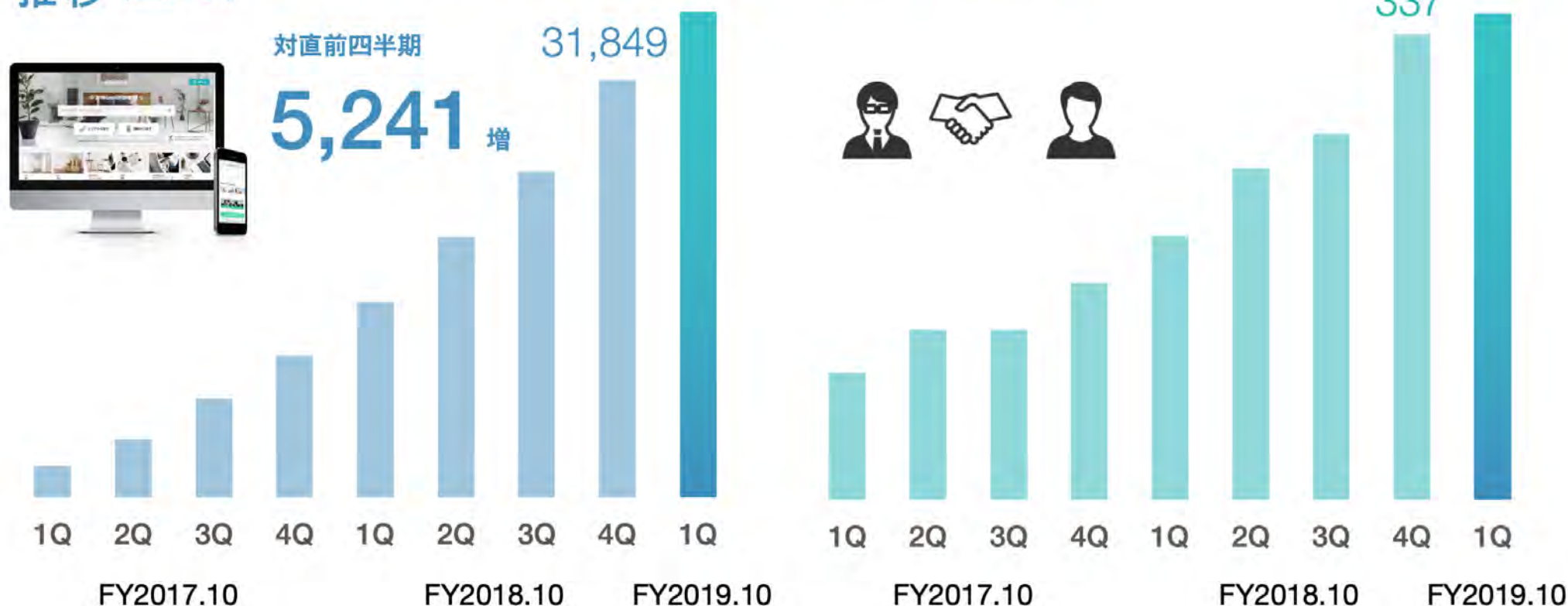
RENOSY事業の成長

RENOSY員数の増加と連動し、成約数も順調に拡大

RENOSY会員累計 **37,091**
推移 (単位:人)

成約数推移 (単位:件)

352

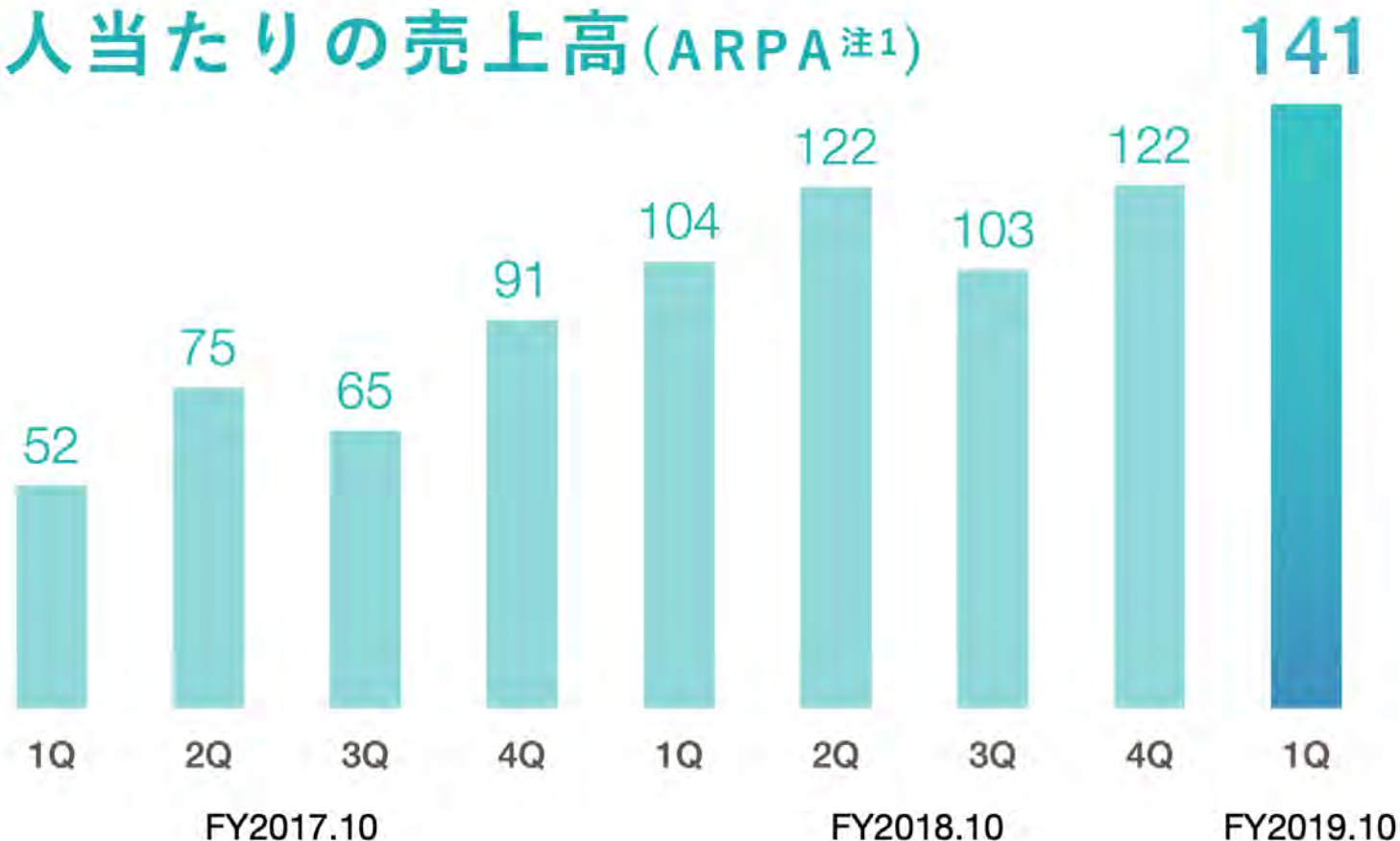


生産性向上の軌跡

自社開発業務支援システムによる業務効率化により、エージェント一人あたりの売上高は着実に拡大

エージェント一人当たりの売上高 (ARPA^{注1})

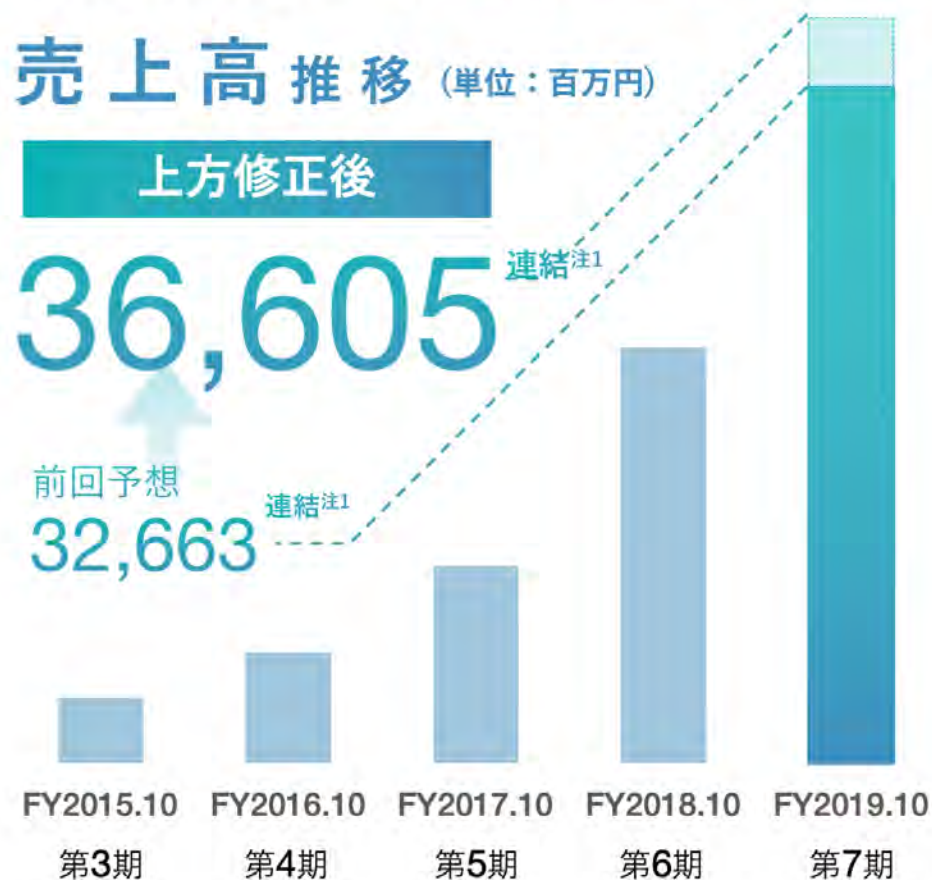
推移 (単位: 百万円)



注1) ARPA=Average Revenue Per Agent。売上高/期首営業正社員数にて算出

今期売上高予想を上方修正

売上高が2018年12月13日時点の前回予想を上回ると見込まれるため
今期業績予想を上方修正、更なる成長への投資の為、利益は据置



注1) 当社は当第1四半期連結会計期間より四半期連結財務諸表を作成しております

第三者割当による新株予約権（第6回、第7回）の募集

テクノロジー企業としての成長を推進する戦略を検討した結果、新たに資金調達を行うことを決定

	第6回新株予約権	第7回新株予約権
想定調達額	約20.1億円	約20.9億円
潜在株式数	609,000株 (対発行済株式総数 7.0%)	261,000株 (対発行済株式総数 3.0%)
行使価額	当初	8,000円
	上限	なし
	下限 ^{注1}	3,300円
行使価額の修正	行使価額は行使請求日毎に直前取引日の終値の92%に修正	
行使可能期間	1年間（2019年2月19日から2020年2月18日）	
資金使途	<p style="text-align: center;">M&A及び資本業務提携に関わる費用</p> M&A及び資本業務提携の機会が限定的であることに鑑み、調達資金が中期的に滞留する可能性がある場合には、金利費用を節減するため、過去にM&A投資資金確保のために実施した借入金の返済を資金使途とする可能性があり	

注1) 取締役会決議により下限行使価額を取締役会決議日の前営業日の92%または発行決議前営業日の50%のいずれか高い方の価額に変更可能

メリット

過度な希薄化の抑制が可能

新株予約権の目的である当社普通株式数は合計87万株で固定（最大交付株式数は限定）

株価への影響の軽減を図っている

行使価額は各修正日の直前取引日の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を基準として修正される仕組みとなっており、上方修正の可能性もあること、また、当社は、割当日以降に割当先に通知することにより、本新株予約権の全部につき、これを行使してはならない期間を何度でも指定することが可能

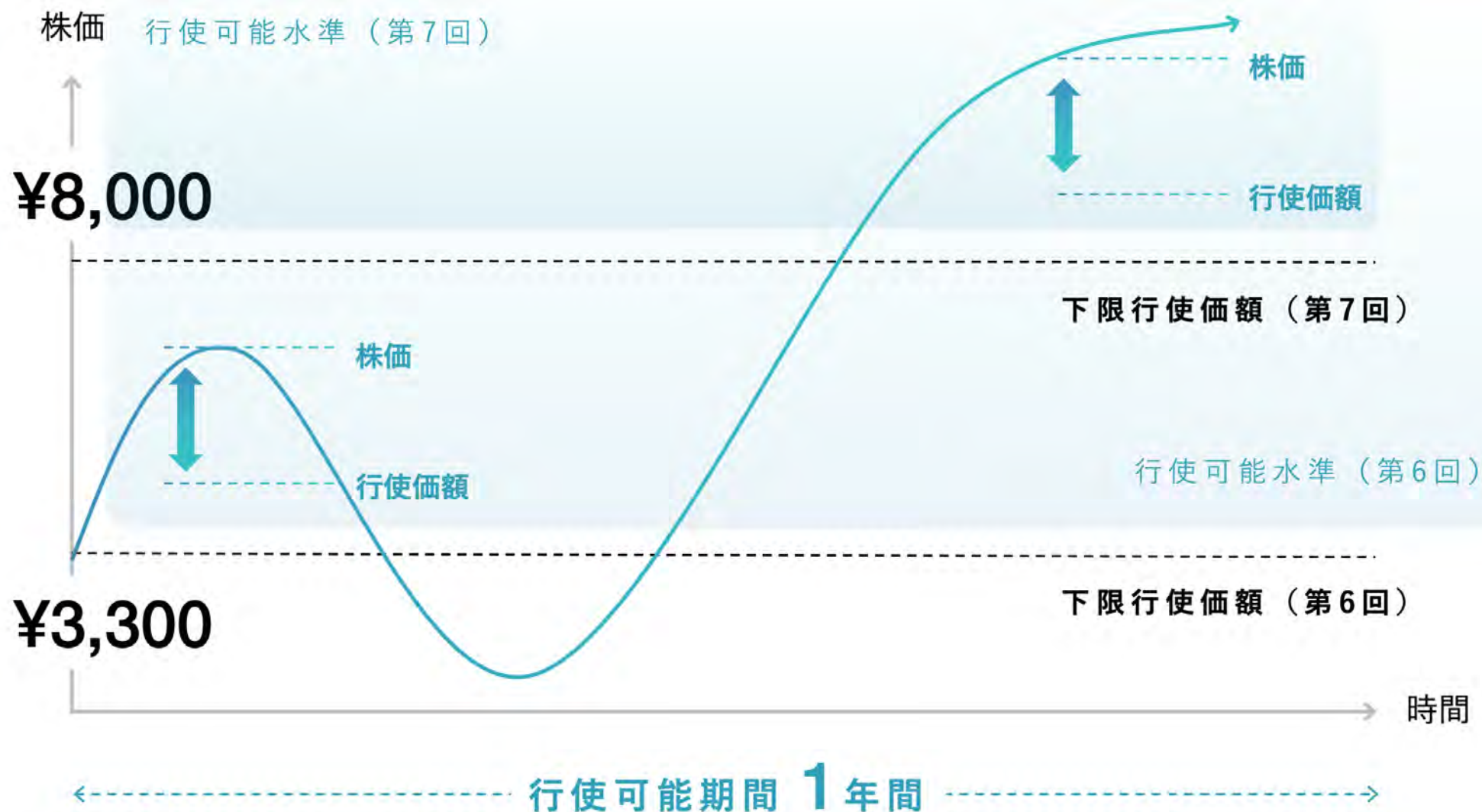
将来的な株価上昇の場合、希薄化を軽減できる

上限行使価額は設定されていないことから、株価が上昇した場合、修正日以降の行使価額も対応して上昇。また、株価が上昇し、少ない行使数でも当社が必要とする金額を調達できた場合には、停止指定を行うか、又は取得条項を行使することによって、既存株主にとっての希薄化を抑制

資本政策の柔軟性が確保されている

資本政策の変更が必要となった場合、当社取締役会の決議により、新株予約権の全部又は一部を、いつでも、新株予約権1個当たりの払込金額にて取得することができ、資本政策の柔軟性を確保

第6回、第7回新株予約権と株価のイメージ



イタンジについて

国策としての不動産契約電子化の流れ

国土交通省は2019年2月12日

賃貸取引の書面の電子化で社会実験を行うことを決定^{注1}

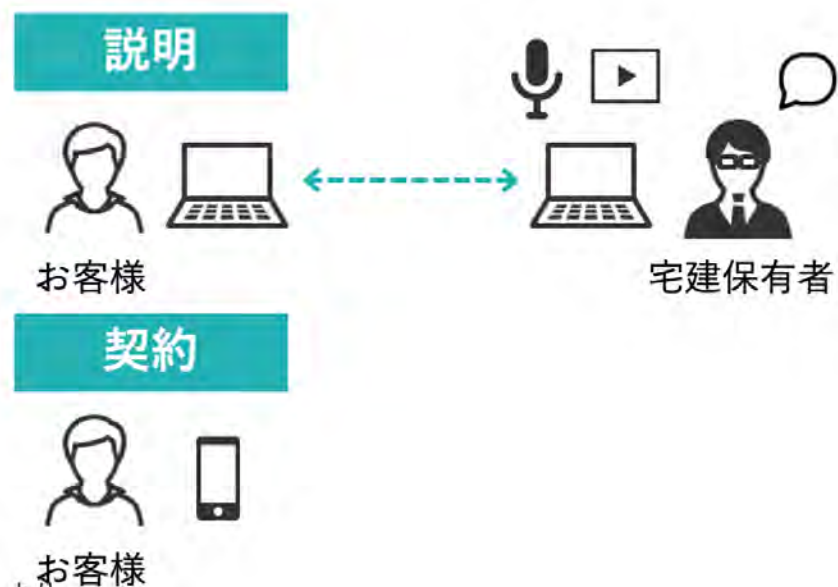
従来の重説

対面での説明及び書面での契約



IT重説

TV電話での説明、電子契約



注1) 国土交通省「第5回 ITを活用した重要事項説明に係る社会実験に関する検証検討会」より

不動産電子契約市場ポテンシャル

首都圏において、実需、賃貸の成約数は以下の状況であり、その数の契約が未だ書面且つ対面で行われている

首都圏居住用物件 (2018)
成約数^{注1}

首都圏居住用賃貸物件 (2017)
成約数^{注2}

中古戸建
1万2,718件

賃貸
23万4,000件

新築戸建
5,266件

中古マンション
3万7,217件



注1) 公益財団法人東日本不動産流通機構 首都圏不動産流通市場の動向 (2018年) 注2) at home 首都圏の居住用賃貸物件成約動向 (2018年)

イタンジ のプロダクト

イタンジ は、主に賃貸領域の事業者向けのシステム開発を行なっている

物件確認電話を
自動音声で対応！



ぶっかくん



仲介会社様

内見予約対応を
システムで対応！



内見予約くん



仲介会社様

申込受付業務を
システムで対応！



申込受付くん



入居
希望者様



保証会社
様



仲介会社様



管理/客付会社様

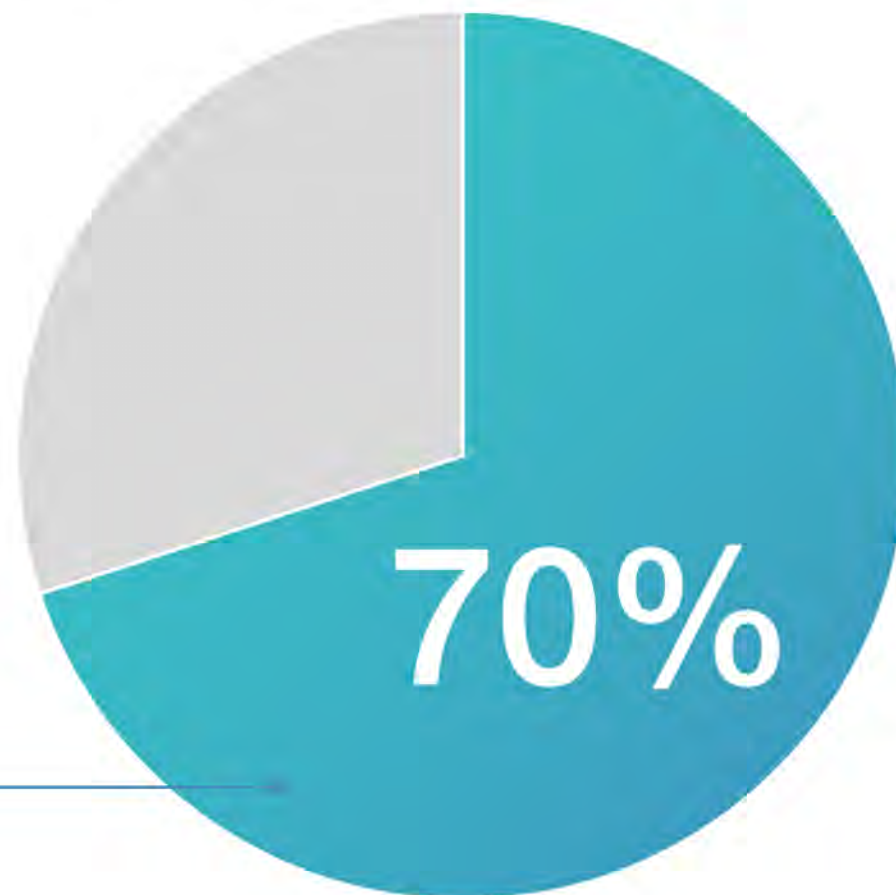
イタンジ のポテンシャル

国内の既存賃貸物件の約**70%**が、イタンジ システムの管理対象となりうる

国内既存賃貸物件の流通数^{注1}に対する
イタンジ システム導入管理会社の総管理戸数割合^{注2}

イタンジ システム導入管理会社の
総管理戸数

約 **264** 万戸



注1) 国土交通省「平成29年度 住宅経済関連データ」既存住宅等の市場動向、既存賃貸物件の市場動向より

注2) 2019年2月19日現在

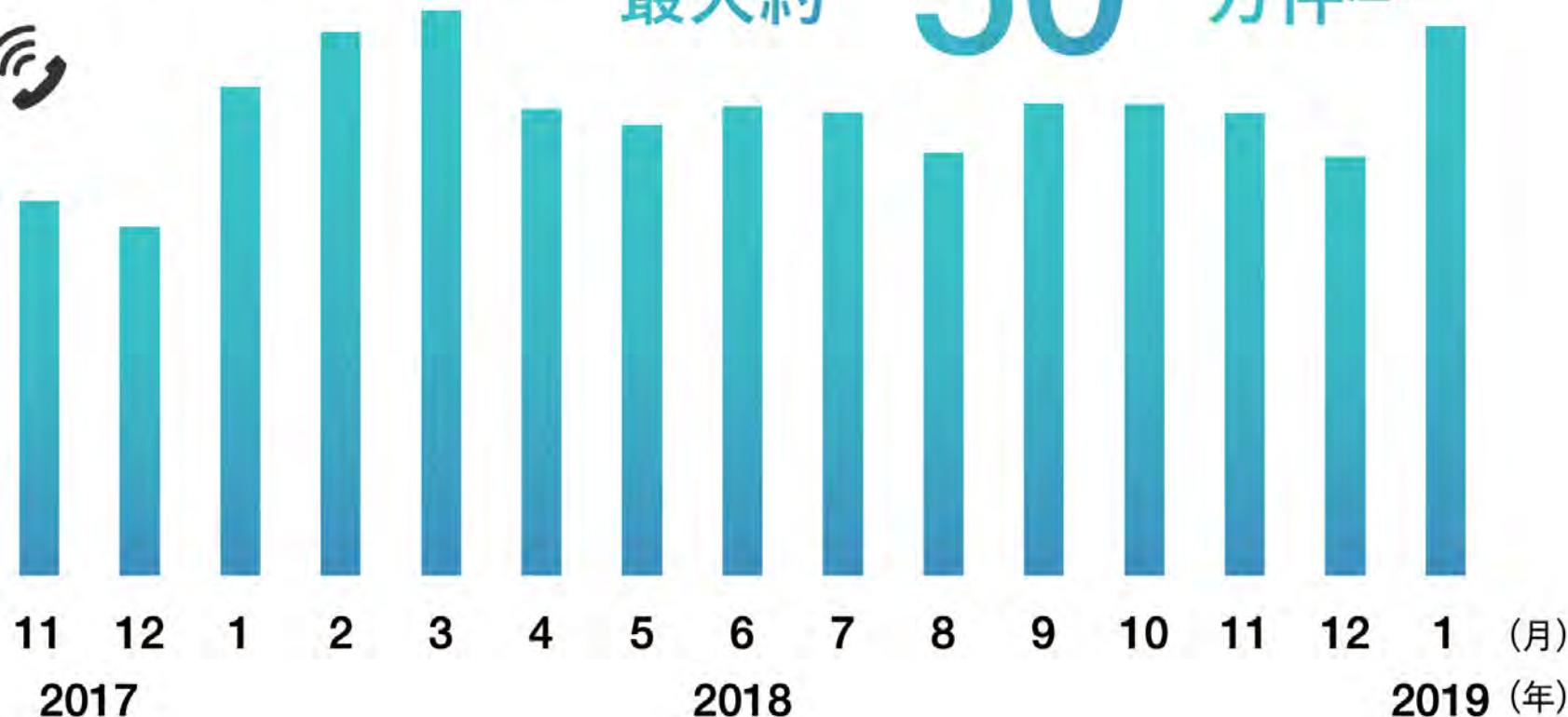
ぶっかくん導入企業様の受電数

イタンジのシステムを通して、
賃貸領域におけるラストワンマイル情報を入手できる

ぶっかくんの受電数推移



最大約 **50** 万件^{注1}



注1) 自社調べ

イタンジ プロダクトの取得データ

募集物件と、受電のタイミング/内容/仲介会社の関係
 募集期間/賃料変更回数/設定賃料と、受電の関係、決定賃料



ぶっかくん



内見予約くん



申込受付くん

仲介業者

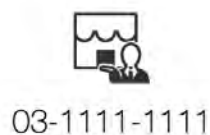
時間

物件

募集
期間

賃料変更
回数

決定
賃料



03-1111-1111



¥120,000



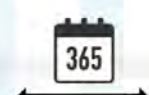
03-2222-2222



¥125,000



03-3333-3333

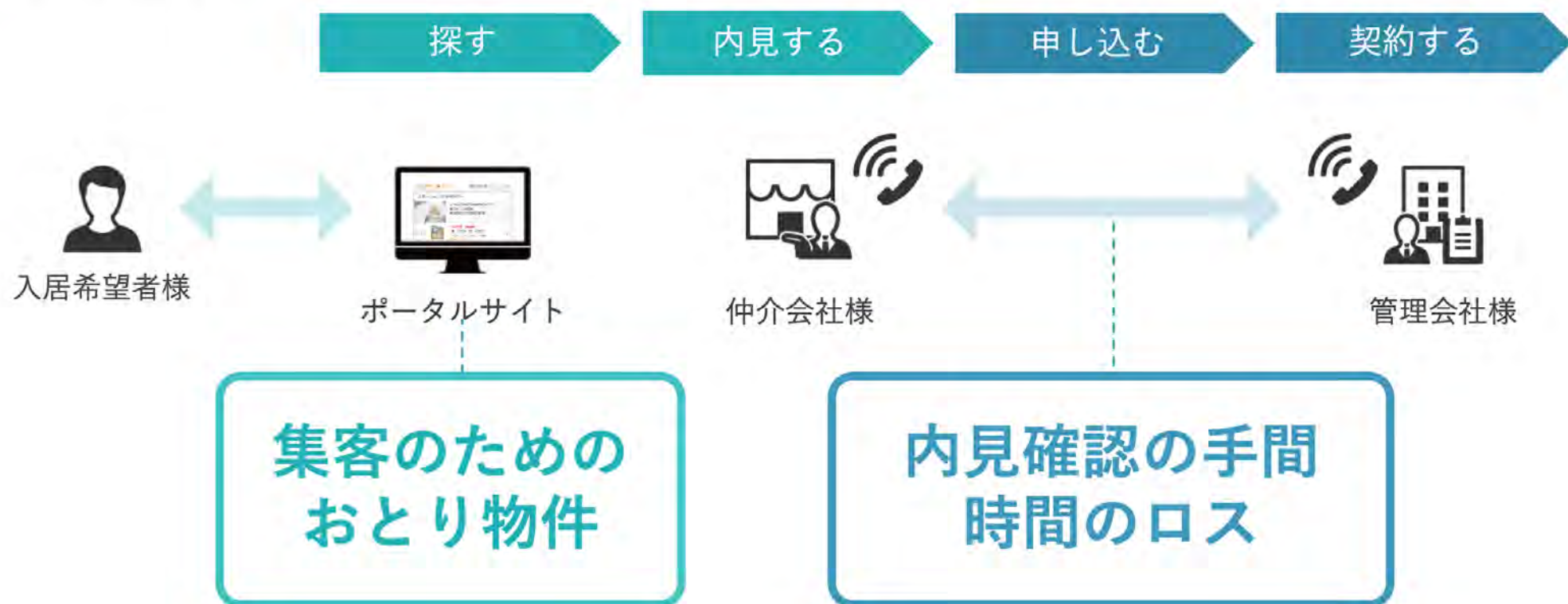


¥130,000

アナログな賃貸業界の課題

現状の賃貸プロセスはプレイヤーが多く、コストがかかる上、入居希望者側の立場に立ちづらい

現状のプロセス



おとり物件がなくリアルタイム性のあるサービス創出

イタンジ システムの物件情報を利用して、これまでのサイトにはない、最新の募集情報と内見が可能な日時を掲載したメディアを展開

探す

内見する

申し込む

契約する

RENOSY 賃貸



入居希望者様



管理会社様

 最新の募集情報

 内見可能日時情報



ぶっかくん



内見予約くん



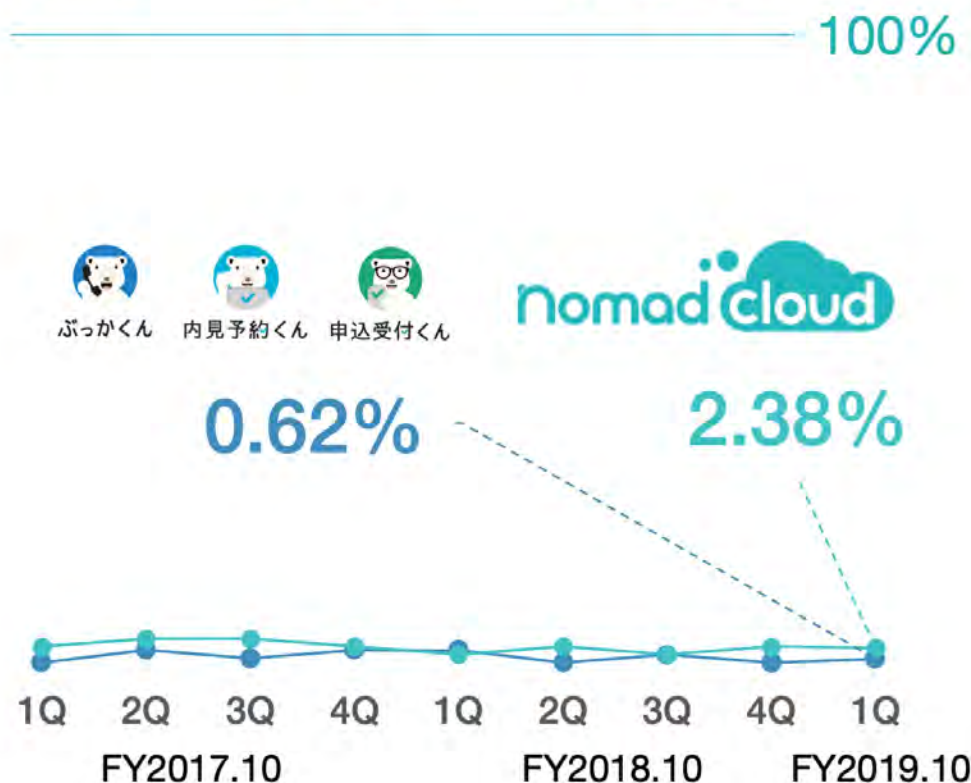
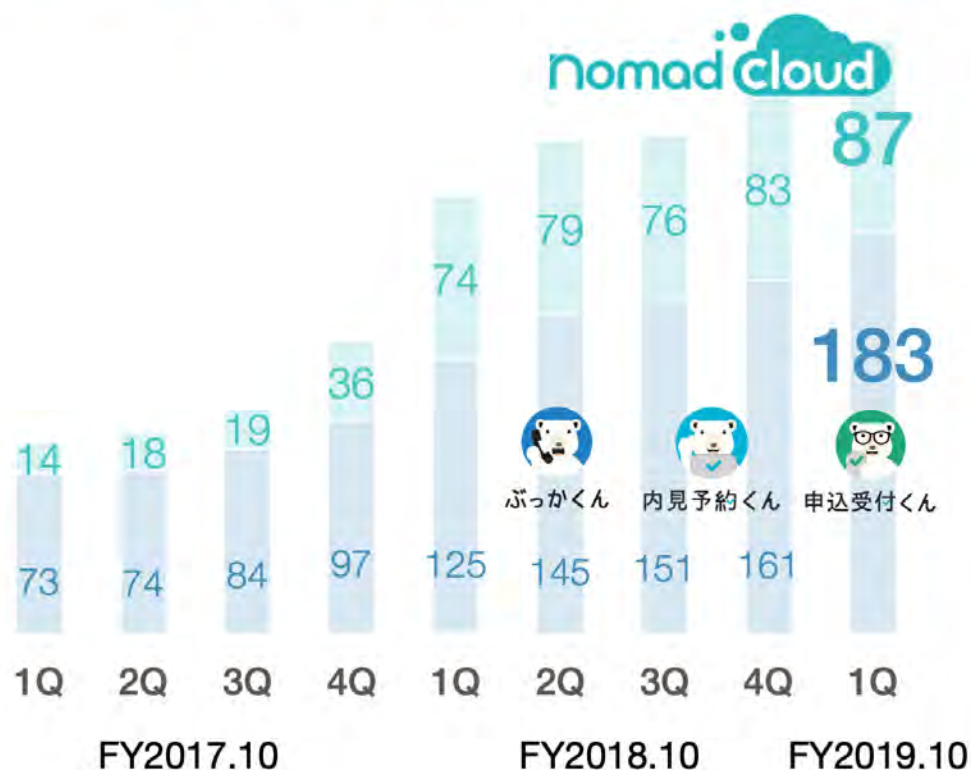
申込受付くん

イタンジ の 成長

アカウント数は順調に拡大、チャーンレート注1は低水準をキープ

イタンジアアカウント数推移

チャーンレート推移



注1) 解約率

AI活用計画

中古不動産の活性化に向けて

情報の非対称性解消へ

 GA TECHNOLOGIES



 ITANDI



LEGAL ASSURENT COMPANY

社内利用

情報公開

to C



他社への提供

to B



業界全体の生産性向上へ

AIによる成長戦略

ビジネスを通して各データを拡充し、AIの精度向上を行う

Financial Data



Property Data



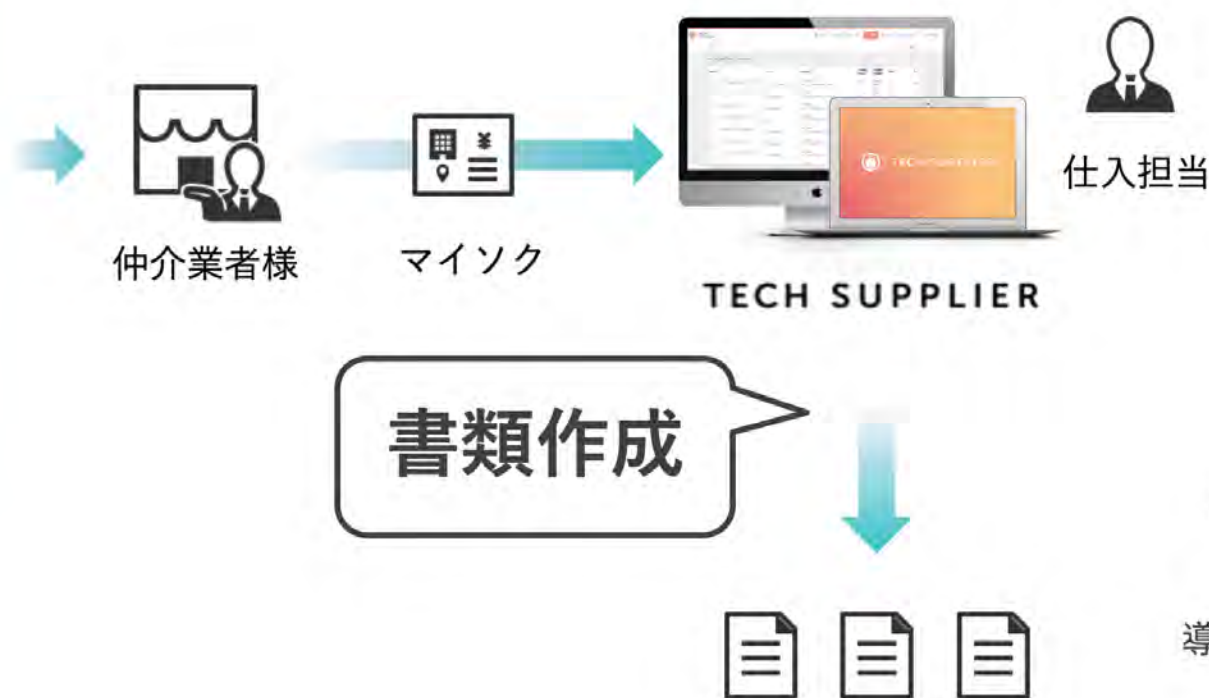
User Data

RENOSY



機械学習と画像認識による仕入れ業務効率化

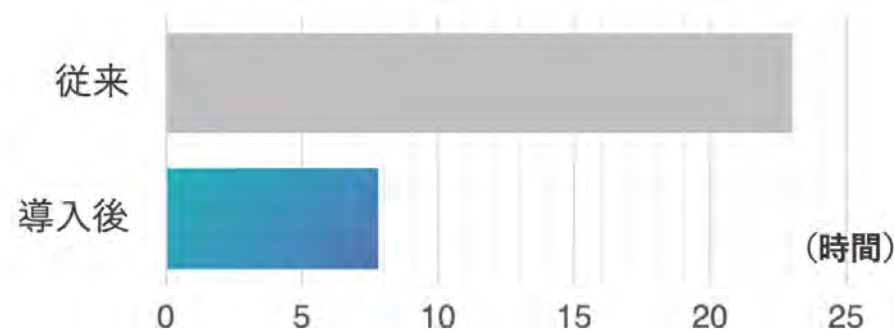
仕入担当者のスキル・経験の差に起因する品質のバラツキを低減
RPAによりデータ入力や物件管理等仕入業務を劇的に効率化



物件仕入業務時間^{注1}

66% 削減

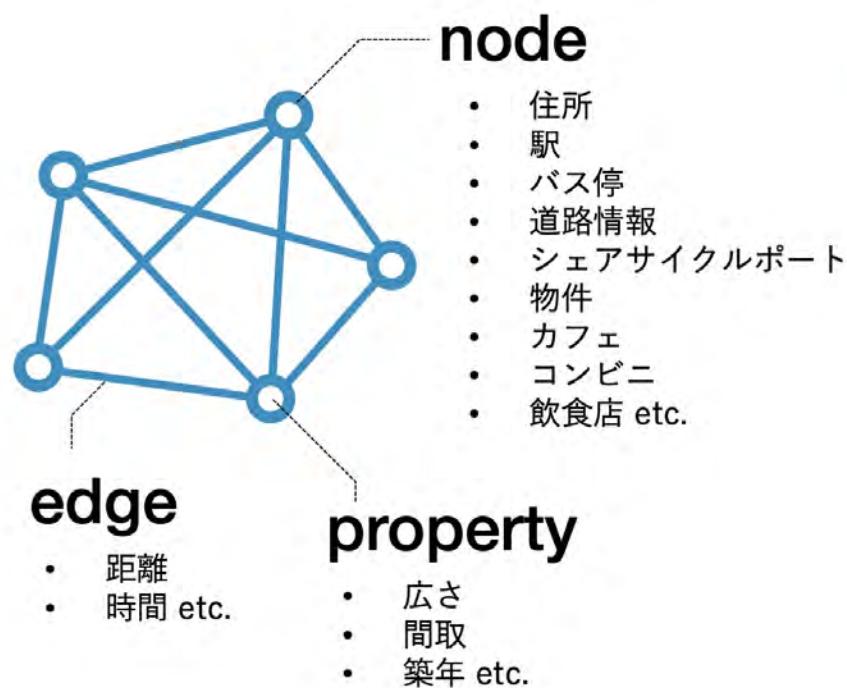
23.0 時間 → 7.8 時間



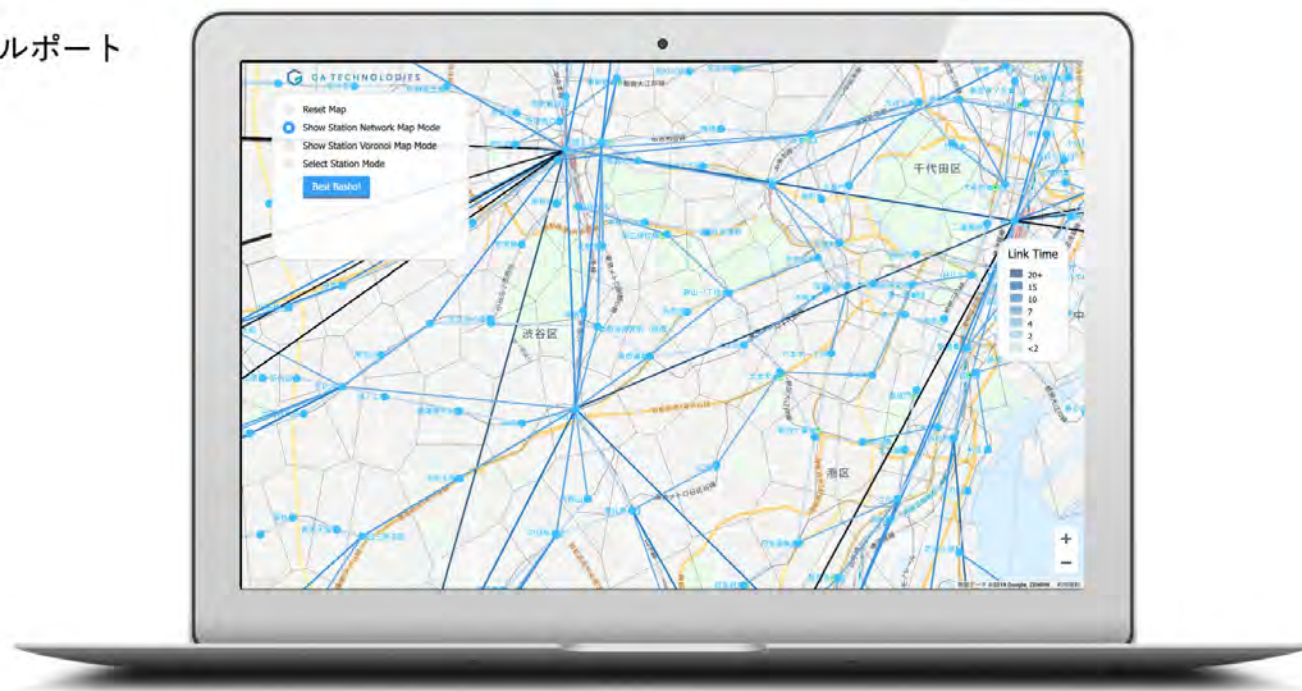
注1) 当社調べ (2017年12月時点)

獲得した不動産データをグラフDB^{注1}により活用

獲得した不動産データをグラフDBに蓄積することで、複雑な関連条件を高速かつ柔軟に検索でき、データの不動産領域での実務応用を可能に



複数地点からの最適なアクセス時間の駅が瞬時にわかる



注1) 関連付けたデータ検索に強みのあるデータ構造

全賃貸プロセスデータを抑えたことでの活用の可能性

物件探し～契約までのプロセスと、入居後の管理のプロセスを網羅したことで、賃貸業務への活用を検討中



- 1 入居期間予測
- 2 適正賃料
- 3 賃料別シミュレーション
- 4 Hot Leadの判別

信用データのビジネス創造に向けての取り組み

機械学習により家賃滞納予測モデルを構築
その後、toB向けにモデルを展開したビジネスを計画中

家賃保証に関する顧客情報

滞納リスク



イタンジシステム
との連携



信用スコア提供

toBへ
展開



法人向け与信

AI
(機械学習)



例：正社員でも注意が必要



正社員

13%

(n=1217)



非正社員

16%

(n=223)

滞納リスクアップ

正社員 ×
51歳~58歳 ×
年収 200万~500万



29%
(n=34)



性別



家賃



年齢



保証人



年収



勤続



住居形態

AIによる成長戦略

Financial Data

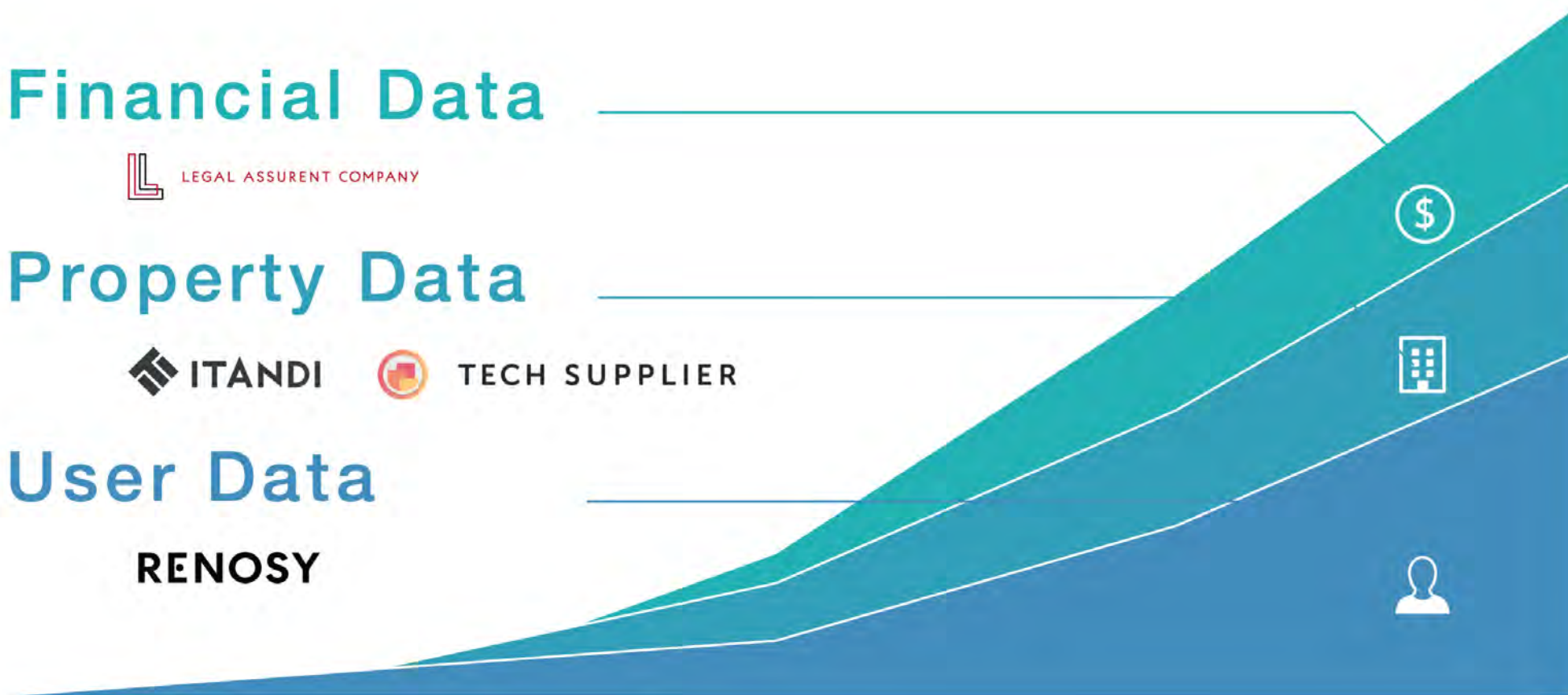


Property Data



User Data

RENOSY



データを制する会社がAIを制す

GA GROUPの成長可能性

GA GROUPのポテンシャル

不動産市場規模注1

約 **43** 兆円



不動産取引業

GA TECHNOLOGIES GROUP
FY2019.10 連結業績予想*上方修正後
366億円



不動産賃貸業・管理業

注1) 財務省「平成29年度年次別法人企業統計調査」より不動産業の売上高

不動産業のポテンシャル

全国住宅総数^{注1} (2014)

約 **6,000万** 戸

1年間の既存住宅成約数^{注2} (2018)

住宅約 **162万** 件
賃貸約 **377万** 件

新設住宅着工戸数^{注3} (2018)

約 **95万** 戸

うち空き家数^{注1} (2014)

約 **850万** 戸



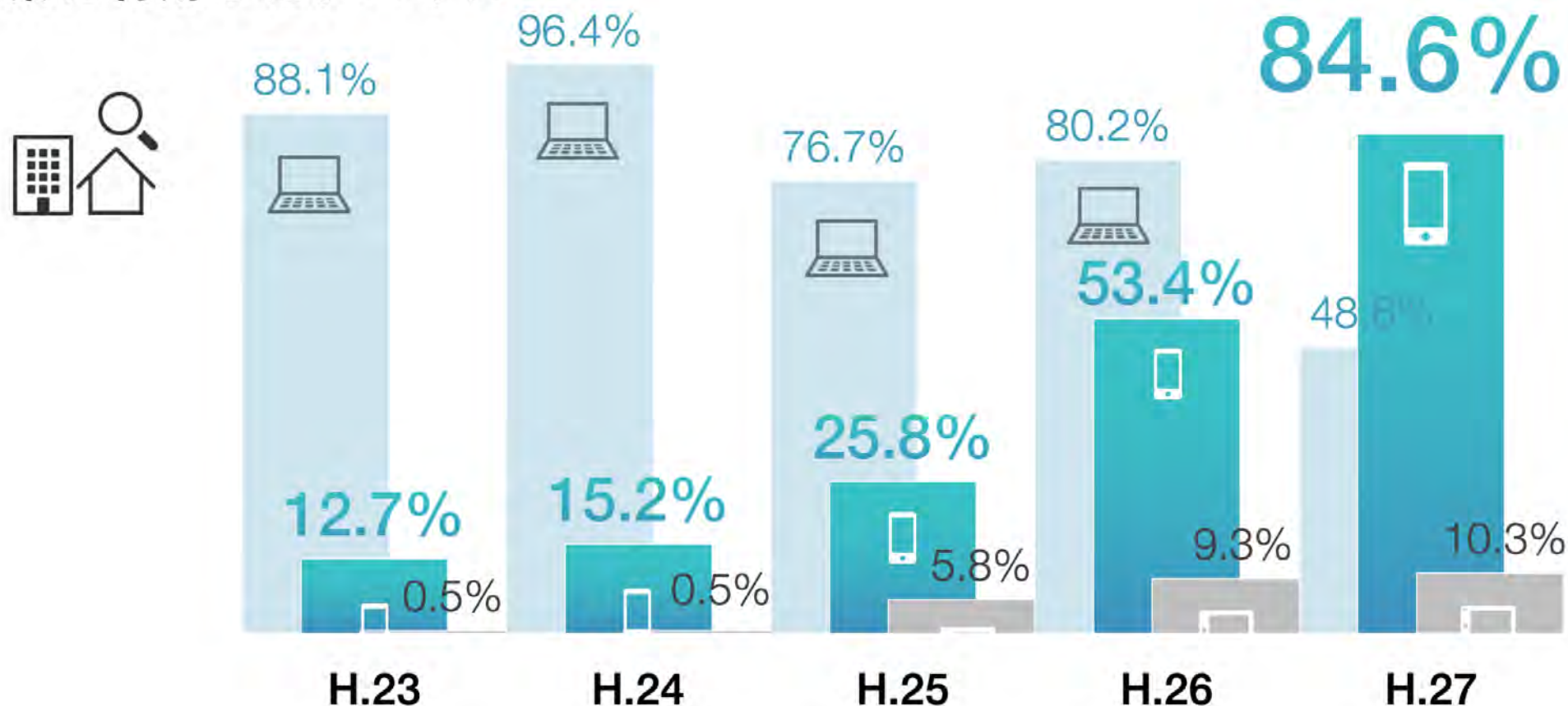
注1) 国土交通省「平成29年度住宅経済関連データ」注2) 公益財団法人不動産流通推進センター
世帯数及び住宅戸数の推移(2018) 「指定流通機構の活用状況について(平成29年分)」(2019)

注3) 国土交通省「平成29年度住宅経済関連データ」
新設住宅着工戸数の推移(2018)

物件検索の主役はスマートフォンに

物件情報の検索に利用したデバイスはスマートフォンがPCを上回る

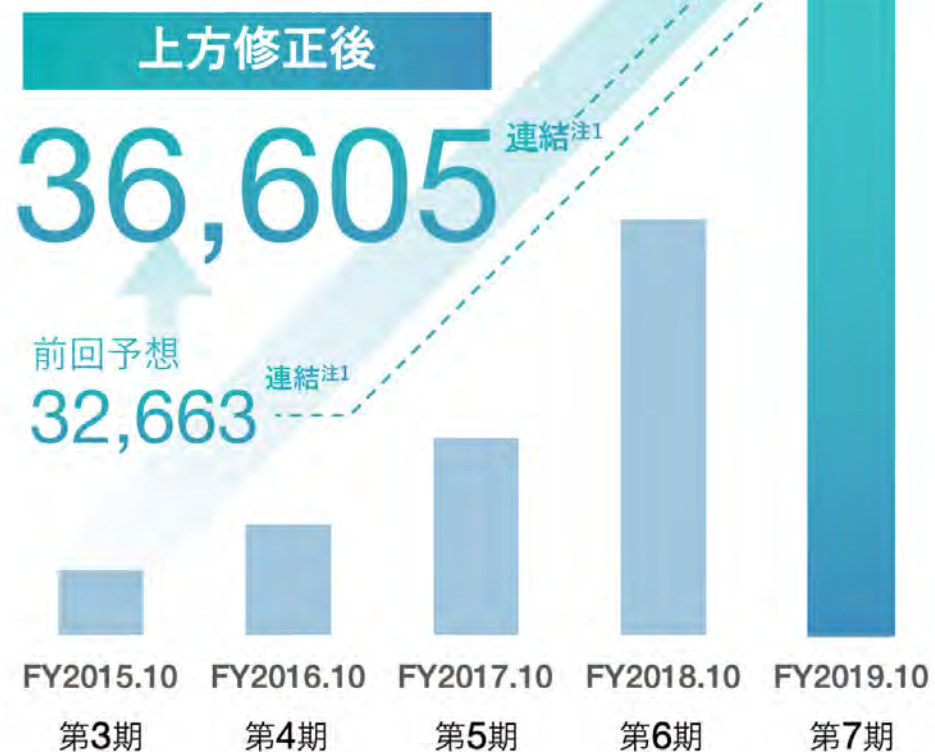
検索に利用したデバイス^{注1}



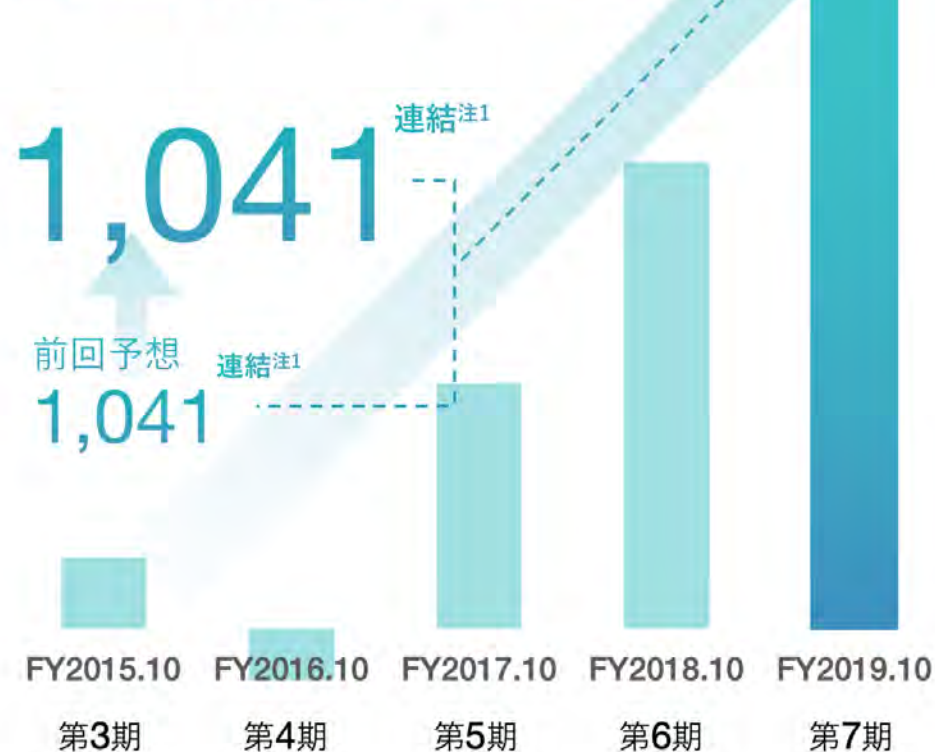
注1) 不動産情報サイト事業者連絡協議会「不動産情報サイト利用者意識アンケート」より

GA GROUPの更なる成長加速

売上高推移 (単位：百万円)



営業利益推移 (単位：百万円)



注1) 当社は当第1四半期連結会計期間より四半期連結財務諸表を作成しております

会社概要

会社概要

設立 2013年3月12日

本社所在地 東京都港区六本木3丁目2番1号 住友不動産六本木グランドタワー40階

資本金 1億円

従業員数^{注1} 301名（2019年3月）

事業内容

- ・ AIを活用した中古不動産の総合的なプラットフォーム「RENOSY®」の開発・運営
- ・ AIを活用した不動産業務支援ツールTechシリーズの開発・運営
- ・ 不動産オーナー向けアプリ「OWNER by RENOSY」の開発・運営
- ・ 中古区分マンションの投資型クラウドファンディングサービスの開発・運営
- ・ クラウド型施工管理サービスの開発

役員

代表取締役社長CEO：樋口龍

専務取締役：清水雅史

取締役CFO：渡辺正志

取締役：樋口大、藤原義久、久尋良木健（社外）

監査役：照井壽久（常勤）、上田克己（社外）、尾崎充（社外）

注1) 連結／役員・アルバイト・インターンを除く

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
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。