

株式会社 GA technologies

DLホールディングス株式会社との 経営統合に期待されるシナジーについて

2021年 11月18日

証券コード：3491

DLホールディングス株式会社との経営統合

不動産テック総合サービス「RENOSY」の運営を通じ、ワンストップで一気通貫での不動産関連サービスを提供するGA technologiesと、タイにて外国人向け不動産事業を行うDLホールディングス株式会社（以下「DLH社」）の経営統合



バンコクのお部屋探しは
ディアライフ



GA TECHNOLOGIES



マンション投資 販売実績

マンショ投資市場 No.1^{※1}

中古マンション投資市場 2年連続No.1^{※1}

ネットで選ばれている不動産会社 No.1^{※2}

安心・信頼できる不動産会社 No.1^{※2}

友人に紹介したい不動産会社 No.1^{※2}

会社概要

dearlife

DLホールディングス株式会社



本店所在地 東京都千代田区大手町2-6-1 朝日生命大手町ビル2F



設立年月日 2017年 7月



資本金 20,000,000(円)



代表取締役 安藤 功一郎

DLホールディングス株式会社は持株会社として、Dear Life Corporation Ltd. の経営管理を行う。

dearlife

Dear Life Corporation Ltd. (タイにおけるグループ会社)



本店所在地 19th Floor, Bhiraaj Tower at EmQuartier 689 Sukhumvit Road, Klongton Nua, Vadhana, Bangkok 10110 THAILAND



設立年月日 2012年 4月



資本金 23,000,000(Baht)



代表取締役 安藤 功一郎

Dear Life Corporation Ltd.はタイにて、主に日本人駐在員向けの賃貸仲介事業を行う。
タイでの日本人向け賃貸仲介事業では、トップシェアを有する。



従業員数 55名 (正社員)

DLホールディングス株式会社・代表取締役

DLホールディングス株式会社の安藤代表取締役はタイにおける事業経営経験が長く、複数の事業の起業と売却を経験している連続起業家であり、経営統合後はGA technologiesグループの東南アジア事業を統括予定



代表取締役
安藤 功一郎

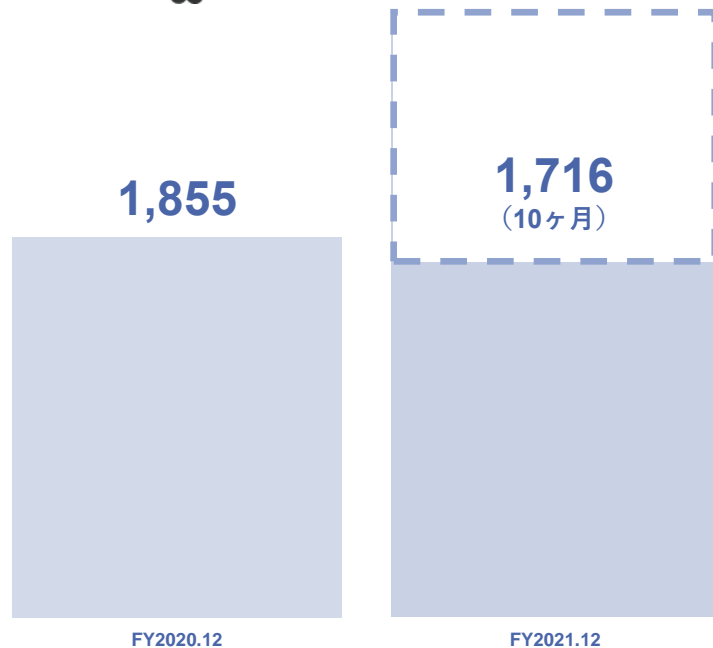
DLホールディングス株式会社・代表取締役略歴

- | | |
|----------|---|
| 2004年3月 | 中央大学 法学部卒業 |
| 2004年4月 | 株式会社ガリバーインターナショナル 入社
(在籍中に最年少部長に就任) |
| 2005年10月 | Thammasat University MBA Program卒業 |
| 2006年～ | タイに移住後、複数の起業と事業売却を経験
(3つの事業を創業し、1社を売却済み) |

Dear Life Corporation Ltd. 賃貸仲介取扱高

Dear Life Corporation Ltd.はタイにおける日本人向け賃貸仲介においてトップシェアを有する

賃貸仲介取扱件数 (件)



タイ賃貸仲介企業売上高 (主な日本人向け賃貸仲介企業売上高)

(THB)	2017年	2018年	2019年	シェア(%)
① Dear Life Co., Ltd.	70,187,894	84,226,489	94,568,048	44.5%
② SuzukiReal Estate Thailand Co., Ltd.	12,522,999	20,761,834	25,744,990	12.1%
③ Ishikawa Shoji Co., Ltd.	22,545,358	23,313,133	24,259,369	11.4%
④ yoshida co.,Ltd.	14,283,770	18,028,875	24,174,946	11.4%
⑤ Kauju Co.,Ltd.	11,973,544	12,054,343	14,216,177	6.7%
⑥ Domus Group Co., Ltd.	9,341,007	8,126,393	12,211,328	5.7%
⑦ alphabet home Co.,Ltd.	-	6,125,188	10,672,432	5.0%
⑧ URBANLAND AGENT CO., LTD.	-	-	4,806,942	2.3%
⑨ ORIGAMI by N.O.K. Co., Ltd.	-	692,542	1,819,767	0.9%
(計)			212,473,999	100.0%

出典: Ministry of Commerce , Thailand より取得した決算情報を元に作成

経営統合の概要

取引

- Dear Life Corporation Ltd.（以下「DLC社」）の賃貸仲介事業を6億円で事業譲受
- DLH社が既存株主からの出資による3億円増資後、簡易株式交換によるDLH社の完全子会社化
（DLH社株主への普通株式281,800株発行）

日程

- 2021年11月18日：当社及びDLH社決議及び基本契約締結
- 2022年1月15日（予定）：事業譲渡契約締結
- 2022年3月1日（予定）：株式交換契約締結
- 2022年5月1日（予定）：事業譲渡、株式交換の効力発生日

経営体制

- DLC社の賃貸仲介事業を譲り受ける新設法人体制：

代表取締役：安藤 功一郎

取締役：樋口 龍

取締役：野口 真平

経営統合で期待される シナジーについて



GA TECHNOLOGIES

タイ・日本人向け賃貸仲介トップ企業との経営統合

タイ・日本人向け賃貸仲介No.1のDLHとの経営統合で、新築・中古投資用不動産No.1企業と不動産賃貸電子申込No.1企業の三社が一つのグループとして事業展開

RENOSY
マーケットプレイス

新築・中古
投資用不動産No.1

RENOSY

DLホールディングス

タイ・日本人向け
賃貸仲介No.1

dearlife

イタンジ
DX事業

不動産賃貸
電子申込No.1

ITANDI BB+

経営統合の狙い

日本国内で確立され、市場シェア拡大フェーズにあるRENOSYマーケットプレイス事業
及びイタンジ・DX事業の海外市場への横展開を目指す

	顧客	物件・サービス	事業展開に活かせる DLH社の強み
 RENOSYマーケットプレイス事業	<ul style="list-style-type: none">・ 日本・ 中国（神居秒算） NEW <ul style="list-style-type: none">・ タイ（ディアライフ）	<ul style="list-style-type: none">・ 日本・ タイ NEW	<ul style="list-style-type: none">・ 不動産オーナーとの接点・ 日本人駐在員顧客との接点・ 賃料相場データ
 ITANDI ITANDI BB+ DX事業	<ul style="list-style-type: none">・ 日本・ タイ NEW	<ul style="list-style-type: none">・ 日本・ タイ NEW	<ul style="list-style-type: none">・ 不動産オーナーとの接点

経営統合により期待されるシナジー

海外事業 展開 シナジー

- ・ タイの不動産オーナーとの接点を用い、タイでRENOSYマーケットプレイス事業を展開
- ・ タイにて、イタンジ・DX事業の展開を目指す
- ・ タイをアジア事業展開の起点に、東南アジア諸国への進出を目指す

クロスセル シナジー

- ・ タイで賃貸仲介サービスを受けた日本人駐在員に対して、RENOSYマーケットプレイスサービスのクロスセルを見込む

業務効率化 シナジー

- ・ インハウスのマーケティングノウハウ活用による集客強化
- ・ CRMノウハウ活用とエンジニアリソース提供による業務効率化
- ・ オペレーションノウハウの共有による生産性向上

コスト シナジー

- ・ タイオフィス統合を含む、事業運営の合理化により、コスト低減及び生産性向上を目指す

1. 海外事業展開シナジー

タイでのRENOSYマーケットプレイス事業、イタンジ・DX事業の展開を行い、順次、東南アジア諸国への進出を目指す

既存事業の海外展開



日本人・タイ人向けにタイのRENOSYマーケットプレイス事業を展開



中華圏富裕層向けにタイのRENOSYマーケットプレイス事業を展開



タイの不動産オーナー向けにイタンジ・DX事業を展開

東南アジア諸国への進出



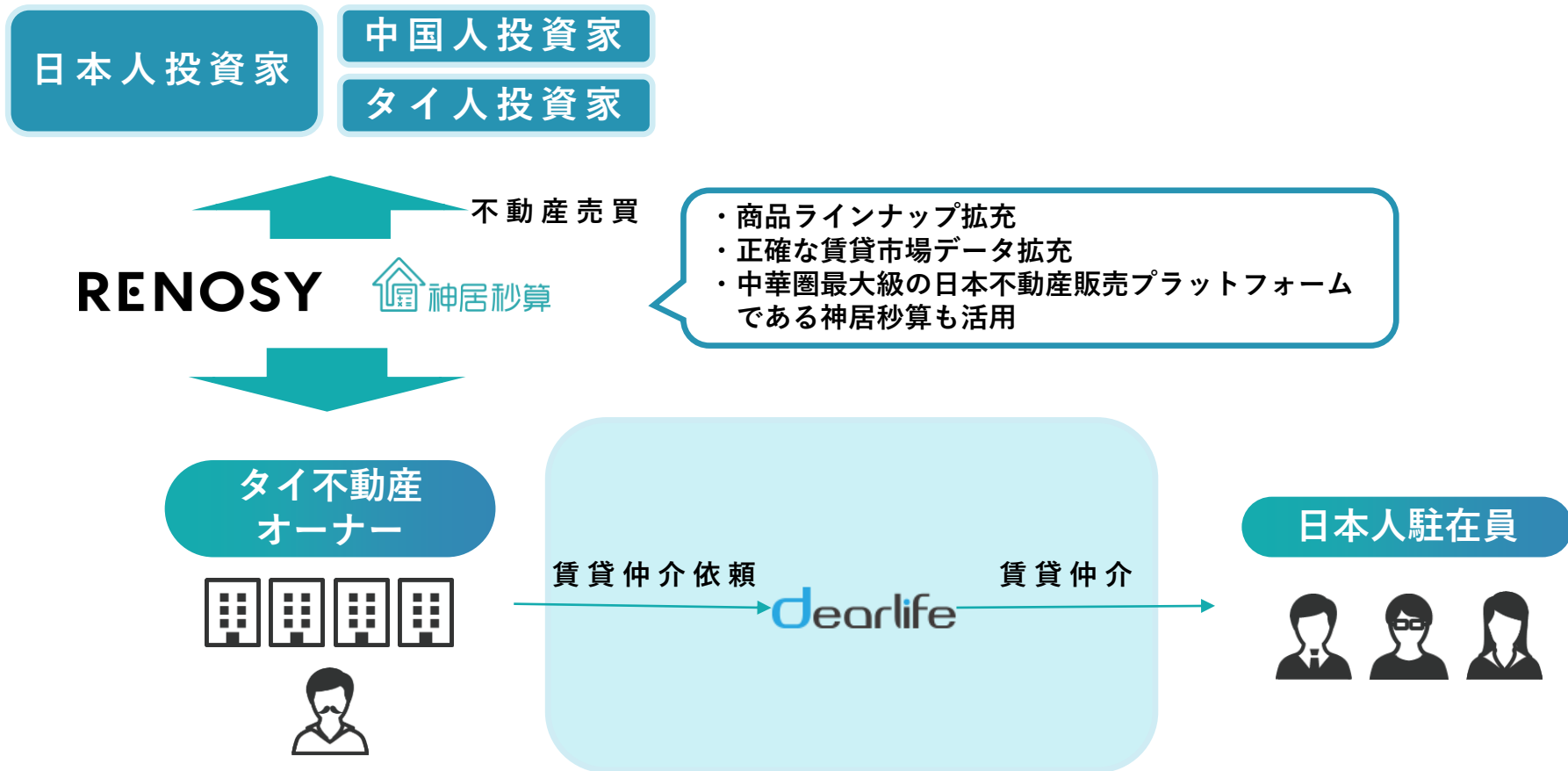
dearlife
タイ

東南アジア諸国

タイ展開を通じて構築したモデルを他国へ横展開

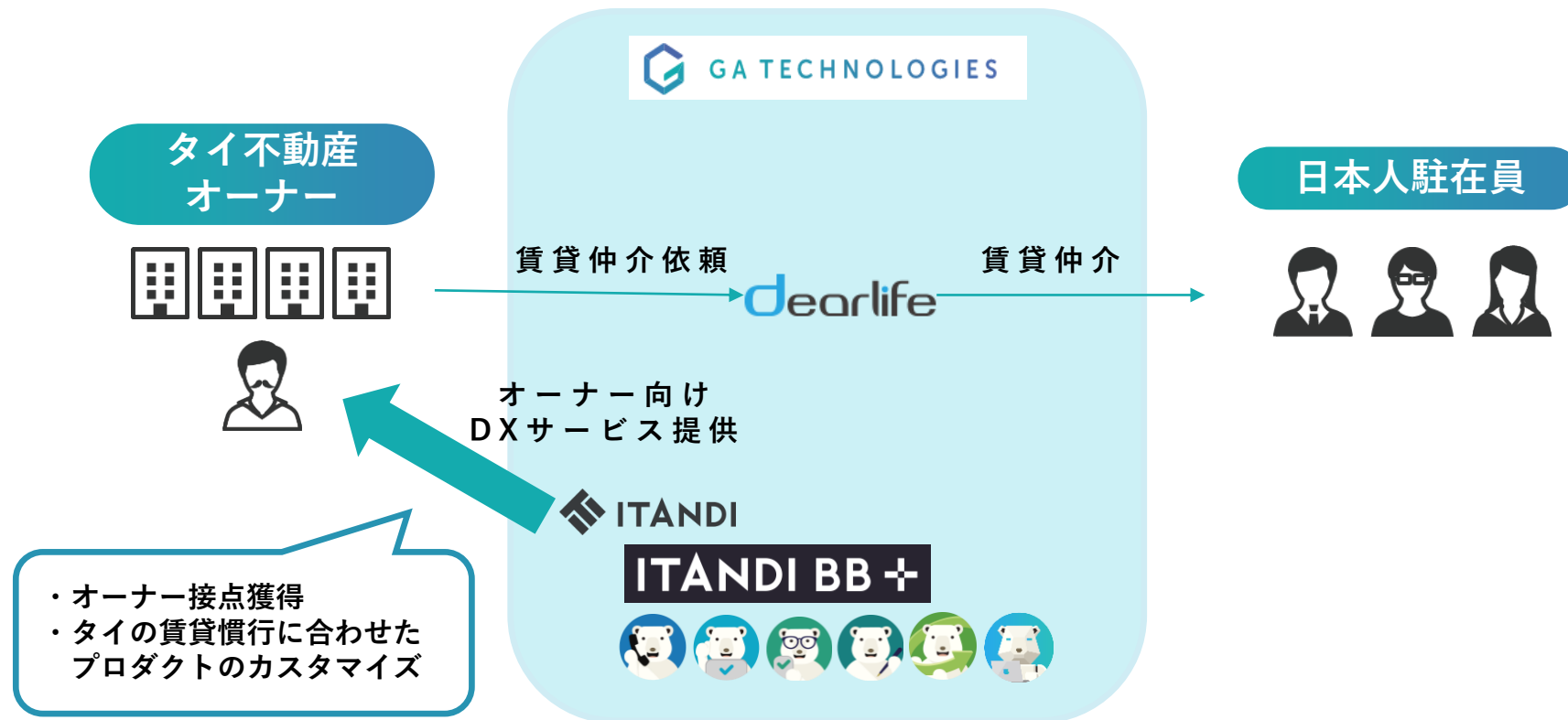
1(a) タイにおけるRENOSYマーケットプレイス事業

タイでの高価格帯・賃貸用不動産を数多く賃貸仲介するDLHグループとの経営統合を通じ、タイの不動産オーナーとの接点を獲得し、タイの不動産を売買



1(b) タイにおけるイタンジ・DX事業の展開

タイでの高価格帯・賃貸用不動産を数多く賃貸仲介するDLHグループとの経営統合を通じ、タイの不動産オーナーとの接点を用い、オーナー向けDX事業を展開

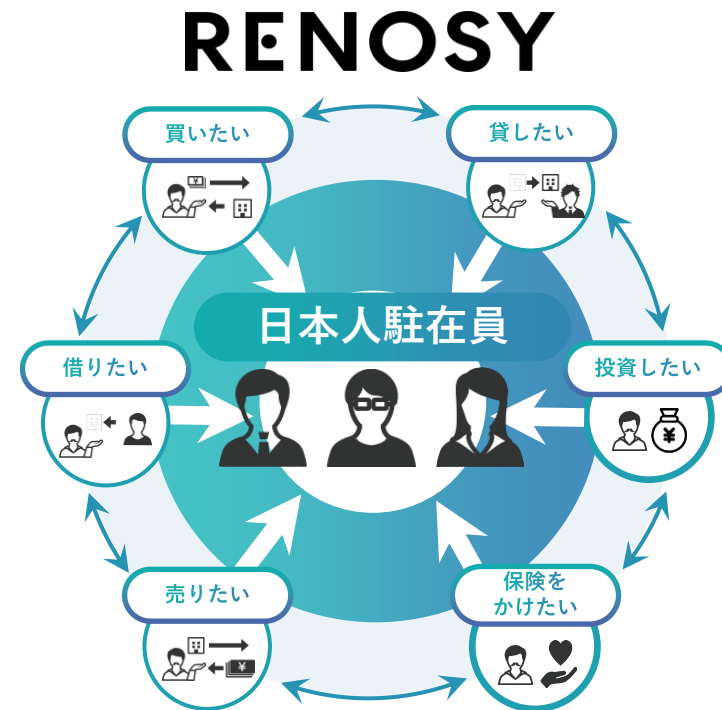


2. クロスセルシナジー

RENOSYマーケットプレイスへの送客による、クロスセルシナジーを獲得

タイ・駐在員向け賃貸仲介

RENOSYマーケットプレイス
サービスのクロスセル



タイ不動産市場 の将来性

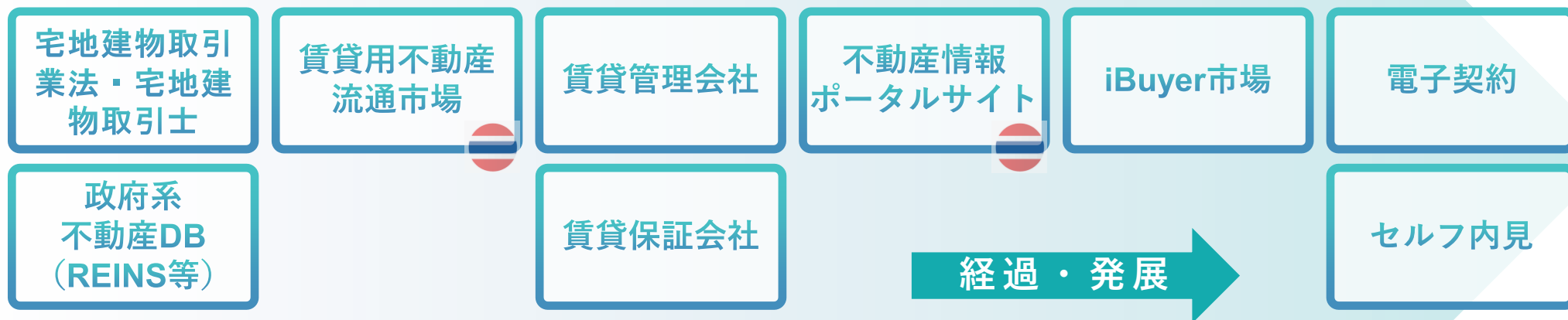
タイ不動産市場の現況、及び進出の重要性

タイの不動産市場は現時点で発展途上であり、日本を含む他先進国と同様の発展やサービス展開が今後期待され、早期の進出及びサービス展開による競争力確保を目指す

日本の不動産市場における歴史的発展



タイで広く展開されているサービス



タイ不動産市場の将来性

タイ不動産 販売

- タイ国内において、新築マンションは継続的に開発されており、マンションストックは積み上がる傾向にある
- 外国人によるコンドミニウム投資はコロナ前までは年々増加傾向にあり、外国人の注目が高い地域

新たな事業
の柱として
立ち上げ

タイSaaS 展開

- タイにおける平均所得や家賃は上昇傾向にあり、賃貸領域における、SaaS市場やサービス市場の拡大が見込まれる

中期的に
投資

タイ賃貸 仲介成長

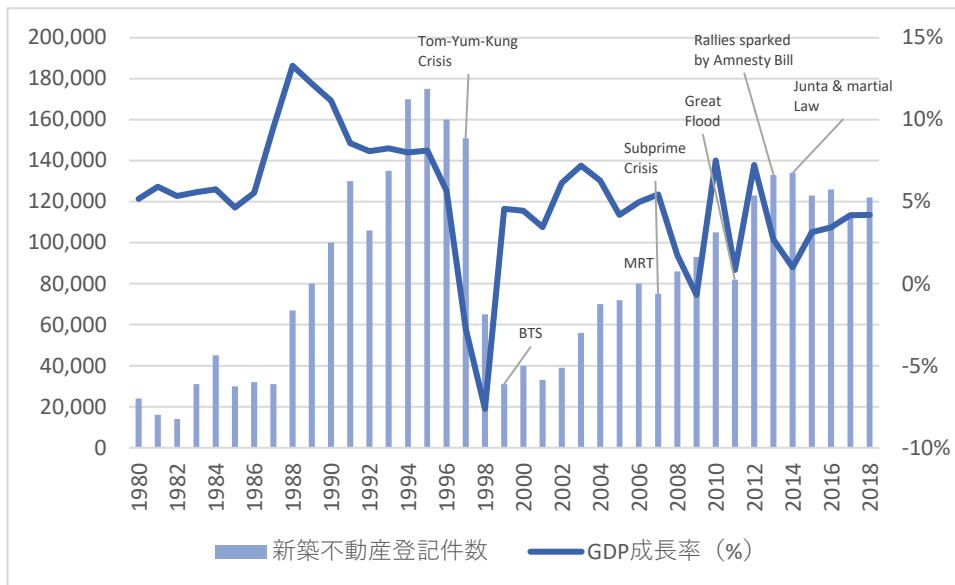
- タイの在留邦人数は継続的に成長傾向にあり、Dear Life Corporationの賃貸仲介事業も継続的な成長を見込む

安定成長を
目指す

タイ・新築不動産数及びコンドミニアム投資数

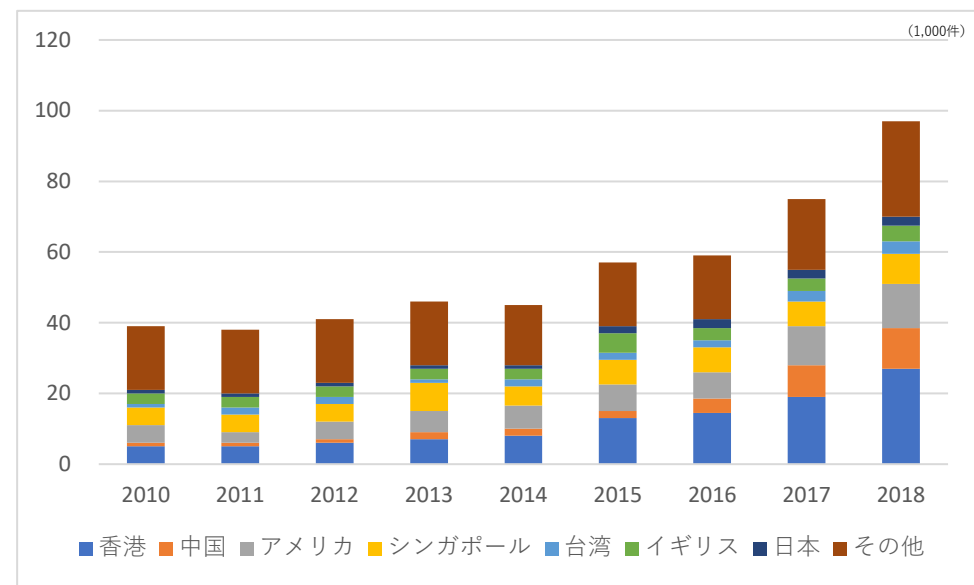
タイの不動産ストックは継続的に増加しており、外国人によるコンドミニアム投資も活発

新築不動産登記件数、タイGDP成長率



出典: 「Bank of Thailand」の統計資料を参考に作成

外国人によるコンドミニアム投資件数

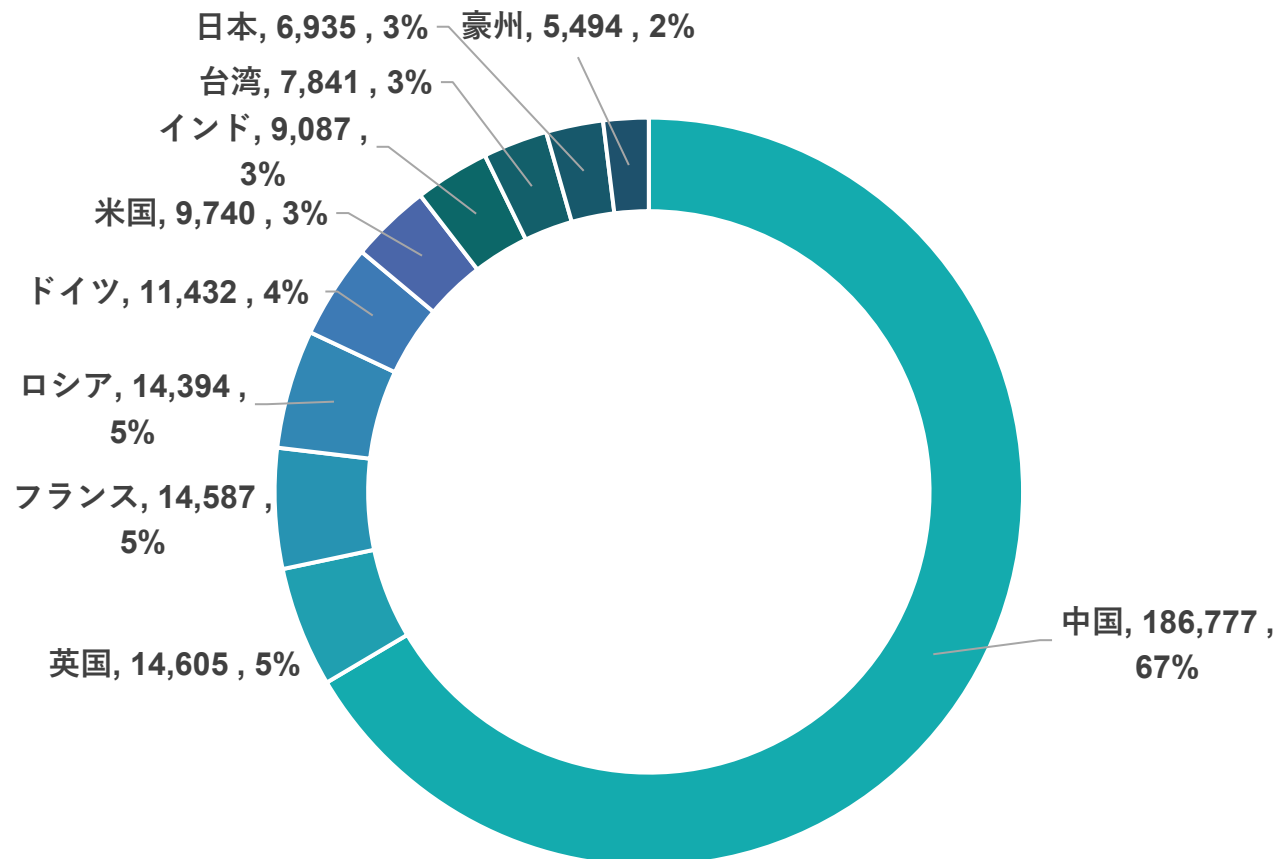


出典: 「Bank of Thailand」の統計資料を参考に作成

タイにおける外国人コンドミニアム取得数

タイのコンドミニアム取得者のうち、外国人の大部分は中国人による取得であり、神居秒算との親和性が期待される

外国人によるコンドミニアム取得数（2020年）



出典: プラチャーチャート・トゥラギット、2020年外国人コンドミニアム取得者

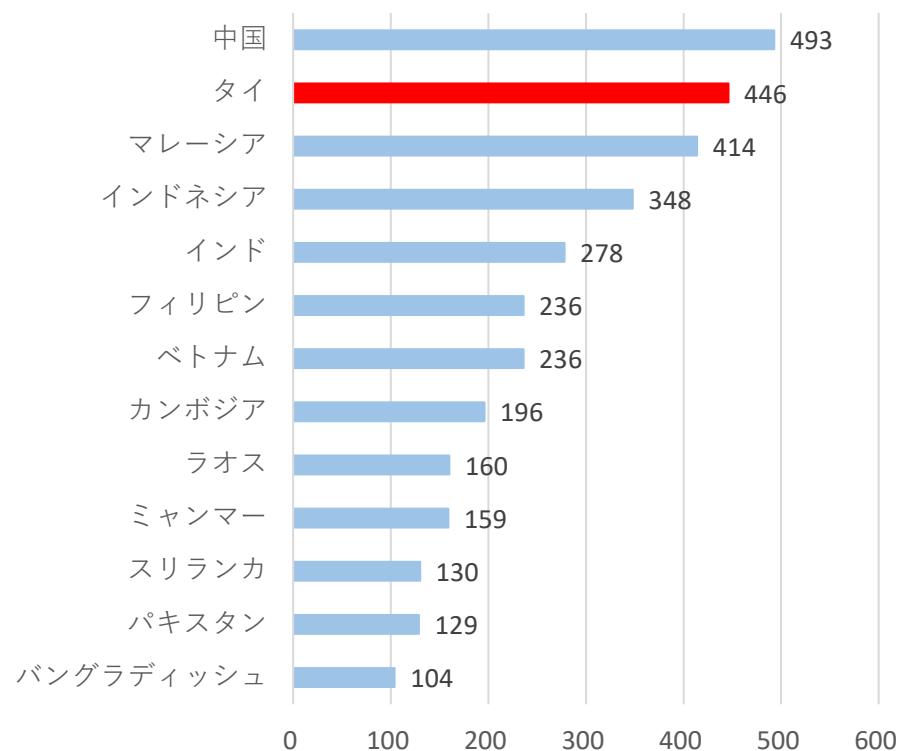
タイにおける賃金

タイの主要都市賃金は増加傾向にあり、アジア・新興国の中でも平均月給は中国に次いで高い水準にあり、不動産賃料やコンドミニウム流通量の増加が期待される

主要都市の最低賃金推移

	バンコク	サムットプラカーン	チョンブリ	パトゥンタニ	アユタヤ
1989年 1月	76	76	69	76	63
1989年 4月	78	78	70	78	65
1990年 4月	80	80	79	80	74
1991年 4月	100	100	88	100	82
1992年 4月	115	115	101	115	97
1993年 4月	125	125	110	125	102
1994年 4月	132	132	116	132	108
1994年10月	135	135	118	135	110
1995年 7月	145	145	126	145	118
1996年10月	157	157	137	157	128
1998年 1月	162	162	140	162	130
2001年 1月	165	165	143	165	133
2002年 1月	165	165	143	165	133
2003年 1月	169	169	150	169	139
2004年 1月	170	170	153	170	142
2005年 1月	175	175	157	175	146
2005年 8月	181	181	163	181	152
2006年 1月	184	184	166	184	155
2006年 8月	184	184	166	184	158
2007年 1月	191	191	172	191	160
2008年 1月	194	194	175	194	165
2008年 6月	203	203	180	203	173
2010年 1月	206	206	184	205	181
2011年 1月	215	215	196	215	190
2012年 4月	300	300	273	300	265
2013年 1月	300	300	300	300	300
2014年 1月	300	300	300	300	300
2015年 1月	300	300	300	300	300
2017年 1月	310	310	308	310	308
2018年 4月	325	325	330	325	320
2020年 1月	331	331	336	331	325

平均月給比較（製造業・作業員、USD）



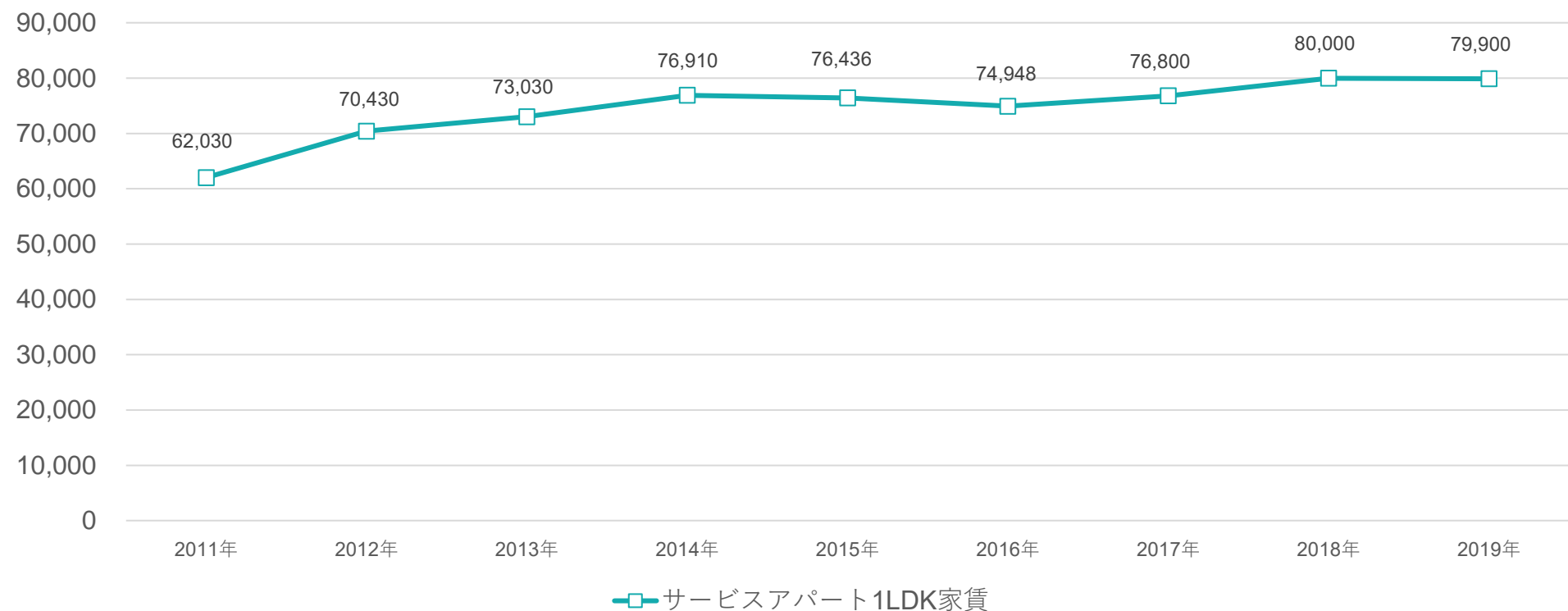
出典:バンコク銀行 日系企業部”タイ王国 経済関連基礎資料”(2020)

出典:JETRO”2019年度アジア・オセアニア進出日系企業実態調査”(2019)

バンコクの家賃相場推移

バンコクの家賃は所得拡大、駐在員数増加に伴い増加傾向にあり、仲介市場の更なる拡大が期待される

バンコクのサービスアパートメント（1LDK）の家賃相場（THB）

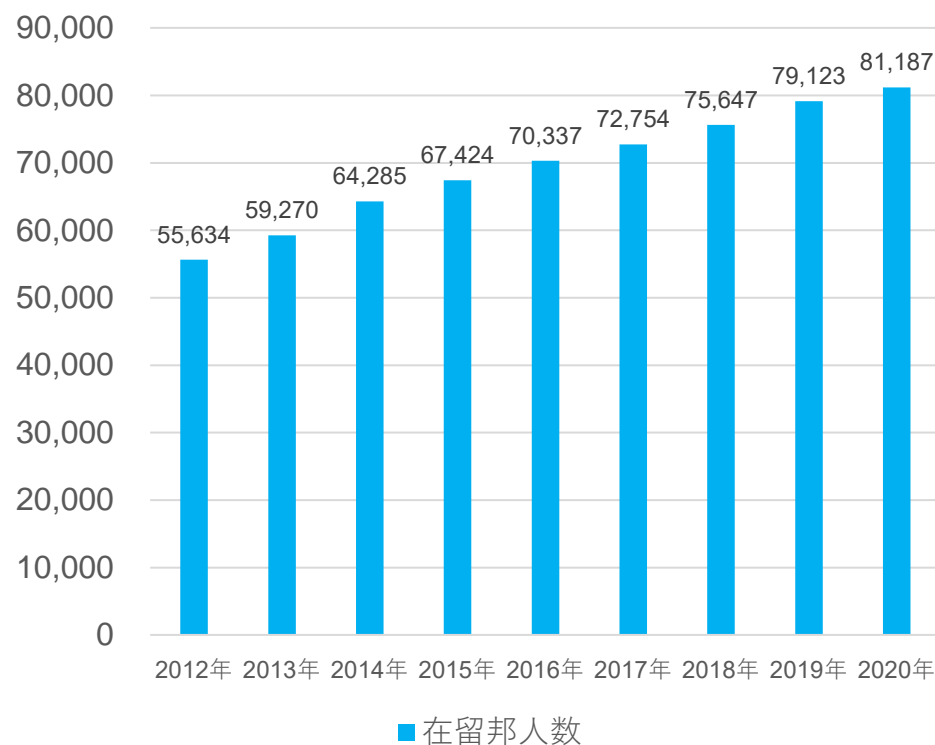


出典:ディア・ライフ調べ

タイの日本人駐在員市場

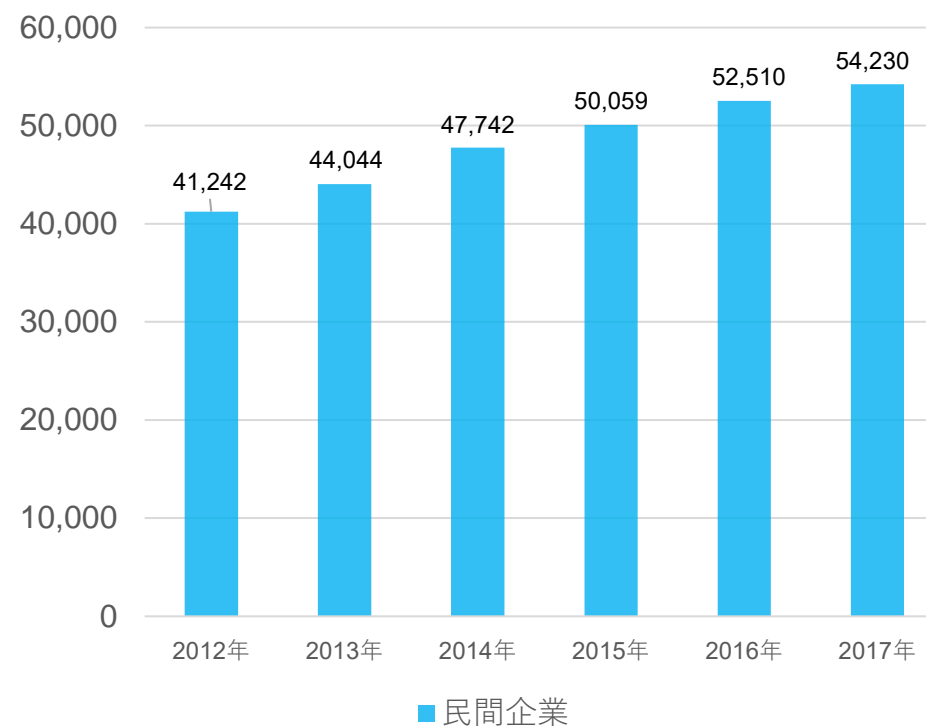
タイの在留邦人数及び日本人駐在員数は増加傾向にあり、コロナ禍の2020年も在留邦人数は増加しており、引き続き堅調な成長が見込まれる

タイの在留邦人数



出典:外務省“海外在留邦人数調査統計”(2020)

タイの駐在員数



出典:外務省“海外在留邦人数調査統計”(2020)

タイのコンドミニウム市場規模

タイには既に60万戸以上のマンションストックがあり、継続的に成長している

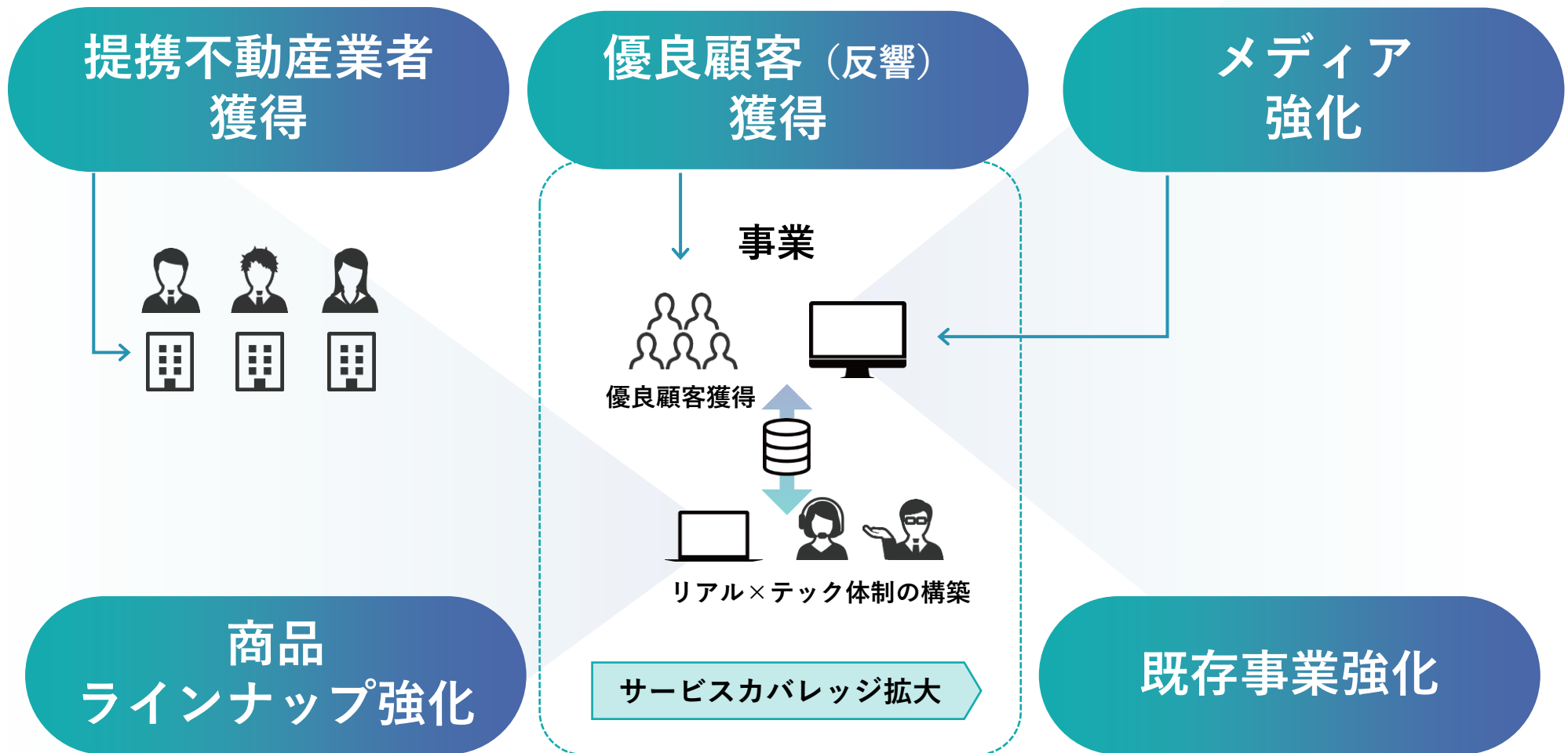


注1) CBRE「Bangkok Condominium Review 2021」、Knight Frank「Thailand Research 2021 1H」を参考に推計
注2) TAM...Total Addressable Market(RENOSY マーケットプレイス事業が獲得する可能性のある最大の市場規模)
注3) CBRE「Bangkok Condominium Review 2021」、Knight Frank「Thailand Research 2021 1H」を参考に推計
注4) SAM...Serviceable Available Market(RENOSY マーケットプレイス事業がターゲットとする市場規模)

GAテクノロジーズの M&A戦略について








M&A戦略

toC / toB領域の事業全体のDXのため、以下の点に基づきM&Aで事業を強化



M&Aによる貢献領域

グループ会社各社の事業シナジー

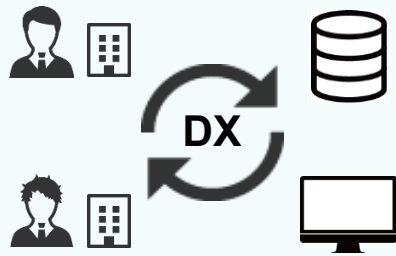
	 ITANDI 2018年11月	 LEGAL ASSURENT COMPANY 注1) 2018年11月	 Yes Renovation Package Renovation For Rent 2019年9月	 MODERN STANDARD 2019年12月	 神居秒算 2020年9月	 PARTNERS 2021年4月	 dearlife 2021年11月
提携不動産業者獲得	○				○	○	
優良顧客（反響）獲得				○	○	○	○
メディア強化	○			○	○		
商品ラインナップ強化				○		○	○
既存事業強化	○	○	○	○	○	○	○

注1) 2020年5月に株式会社RENOSEY ASSET MANAGEMENTに商号変更

Appendix

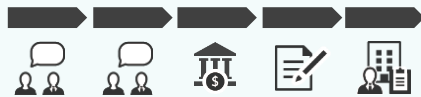
経営統合による業務効率化シナジー

GAのDXツール・エンジニアリソースの提供により、Dear Life Corporationの業務効率化および顧客獲得効率の向上を実現



DXツール

- ・ GAグループ開発の各種ツール活用による業務効率化
- ・ エンジニアリソースの提供



ワンストップ・一気通貫サービスの強化

- ・ サービスラインナップ拡充によるワンストップの強化
- ・ 一気通貫なサービス提供と顧客利便性を強化

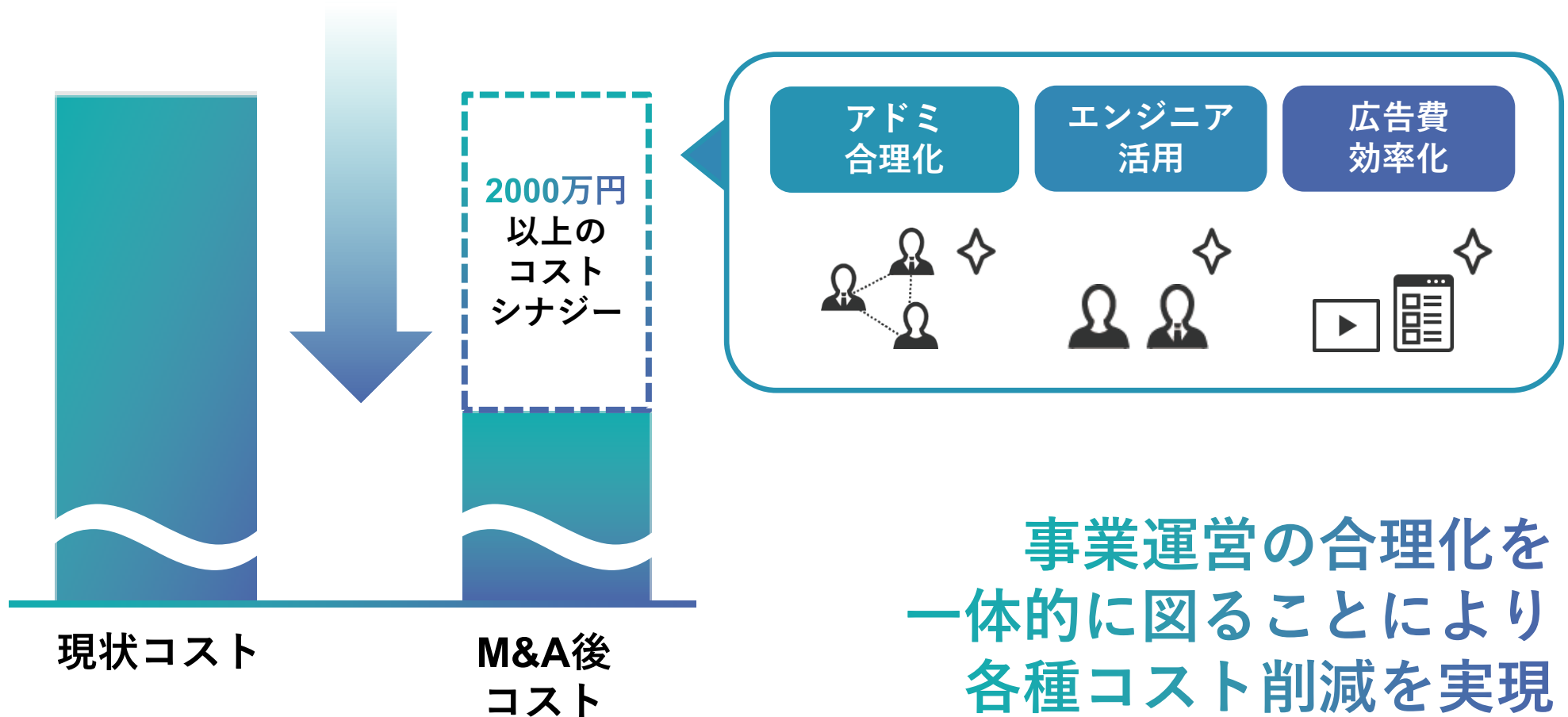


顧客獲得強化

- ・ インハウスマーケティング部隊による顧客獲得コスト低減
- ・ 知名度向上、信用拡充に伴う、反響率、媒介獲得率、成約率の向上

経営統合によるコストシナジー

タイオフィス統合を含む、事業運営の合理化により、コスト低減及び生産性向上を目指す



OUR AMBITION

テクノロジー×イノベーションで、
人々に感動を生む
世界のトップ企業を創る。

Building a world leading company
that inspires and impresses people with
the power of technology and innovation.

dearlife



GA TECHNOLOGIES

ディスクレーマー

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。

お問い合わせ先

IR担当

Email : ir@ga-tech.co.jp

IRサイト : <https://www.ga-tech.co.jp/ir/>