

2021年11月18日

各 位

会 社 名 株式会社GA technologies
代 表 者 名 代表取締役社長執行役員CEO 樋口 龍
(コード番号：3491 東証マザーズ)
問 合 せ 先 執行役員 福富 友哉
(TEL 03-6230-9180)

DL ホールディングス株式会社の簡易株式交換による完全子会社化、 及び当社設立予定の連結子会社における事業譲受に関するお知らせ

当社は、本日開催の取締役会において、タイ王国（以下「タイ」）にて外国人駐在員向け不動産賃貸仲介事業を手掛ける Dear Life Corporation Ltd.（本社：タイ王国バンコク、以下「DLC 社」）の親会社である DL ホールディングス株式会社（本社：東京都千代田区、以下「DLH 社」。DLC 社と総称して「DL グループ」）について、当社を株式交換完全親会社、DLH 社を株式交換完全子会社とする簡易株式交換（以下「本株式交換」）を行うこと、当社を親会社とする新設タイ法人（以下「GAT A 社」）の設立、GAT A 社を親会社とする新設タイ法人（以下「GAT B 社」）の設立、GAT B 社を受け皿とする、DLC 社からの事業譲受（以下「本事業譲受」）を行うこと（以下、本株式交換と本事業譲受を総称して「本件統合」）を決議し、関連する諸契約を締結いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1、本件統合の目的

当社は、「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。」を経営理念に、「借りる・買う・売る・貸す・投資する」といった、住まいにまつわるサービスをワンストップで提供する不動産テック総合サービス「RENOSY」の運営を行なってまいりました。特に不動産投資分野においては、取引のオンライン化や購入後のアフターケアの充実によりユーザーからの支持を集め、不動産投資領域におけるマンション販売戸数並びに売上高で全国トップシェアを獲得（※1）しております。また、グループ会社のイタンジ株式会社を通じ、不動産事業者向け SaaS ツールの提供を行うことで、不動産業界全体の DX を推進してまいりました。特に不動産賃貸の電子申込において、導入実績数首位を誇る（※2）プロダクトも有しております。

一方、DL グループは、タイにて外国人向けの賃貸仲介事業「ディアライフ」の運営を行っており、主に日系大手企業の駐在員を顧客としております。同社は、賃貸顧客に賃貸仲介サービスのみなら

ず、駐在期間中の生活を支援する様々なサービスを提供し、また不動産オーナーには不動産管理サポートを提供することで、不動産の貸し手と借り手双方と強い関係性を構築しており、賃貸仲介サービス利用者を累計 1 万 2,000 人以上、年間賃貸仲介取扱件数 1,800 件以上と、同国の日本人向け賃貸仲介サービスでトップシェアを有しております（※3）。

DL グループの代表を務める安藤功一郎氏は当社グループへの参画後、当社東南アジア事業の統括を務める予定であり、東南アジア地域での事業展開の第一歩として、DL グループの強固な顧客・オーナー接点を活かし、日本で成功を収め、既にシェア拡大フェーズにある RENOSY マーケットプレイス事業並びにイタンジ・DX 事業をタイ市場にて展開してまいります。

本件統合により、当社 RENOSY マーケットプレイス事業は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のクロスセルが期待できます。また、イタンジ・DX 事業はタイにおける平均所得や家賃の上昇傾向（※4）を通じて、SaaS 市場やサービス市場の拡大、並びにプロダクト販売機会の増大を見込むことができます。さらに、当社グループのテクノロジーやマーケティングノウハウを活用し、インハウスマーケティングによる集客強化、CRM 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を目指します。加えて、タイオフィス（※5）統合を含む、事業運営の合理化を通じて、コスト低減や生産性向上を実現します。

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ることから、早期の市場進出及びサービス展開によって競争力を確保し、タイを起点とした東南アジア地域への展開を確実なものとしてまいります。当社は DL グループの当社グループへの参画により、当社の企業理念である「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。」をさらに推し進めてまいります。

（※1）株式会社東京商工リサーチによる 2021 年 2 月の調査より、参考：当社プレスリリース「RENOSY、コンパクトマンション投資で初の全国 No.1 を獲得！」（<https://www.ga-tech.co.jp/news/8531/>）

（※2）TPC マーケティングリサーチ株式会社による 2021 年調査より、参考：イタンジプレスリリース「イタンジ「申込受付くん」、入居申込サービス利用数 No.1 を獲得！」（https://www.itandi.co.jp/press_releases/34）

（※3）DLH 社調べ

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

（※5）2020 年より東南アジア地域のリサーチを目的に、調査拠点をバンコクに開設

2、本事業譲受の概要

(a) 設立する新会社の概要

(1) 名称	GATA 社（予定）
(2) 所在地	未定
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 安藤 功一郎
(4) 事業内容	GAT B 社の経営管理
(5) 資本金	200 万バーツ（予定） 約 686 万円（予定） ※円換算の資本金は 2021 年 10 月末日の TTM で換算
(6) 設立年月日	2021 年 12 月（予定）

(7) 大株主及び持株比率	当社 (49%)、 YC Capital Co., Ltd. (以下「YC 社」) (45%)、 SBCS Co., Ltd. (以下「SBCS 社」) (6%)	
(8) 当社と当該会社の関係	資本関係	当社の子会社となります。
	人的関係	当社より取締役若干名を派遣する予定であります。
	取引関係	該当事項はありません。

(b) 設立する新会社（事業譲受会社）の概要

(1) 名称	GAT B 社 (予定)	
(2) 所在地	未定	
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 安藤 功一郎	
(4) 事業内容	日本人駐在員向け不動産賃貸仲介事業	
(5) 資本金	200 万バーツ (予定) 約 686 万円 (予定) ※円換算の資本金は 2021 年 10 月末日の TTM で換算	
(6) 設立年月日	2022 年 1 月 (予定)	
(7) 大株主及び持株比率	GAT A 社 (51%)、DLH 社 (49%)	
(8) 当社と当該会社の関係	資本関係	当社の子会社となります。
	人的関係	当社より取締役若干名を派遣する予定であります。
	取引関係	事業譲受資金として、当社より 6 億円の貸付を予定しております。

(c) 譲渡会社の概要

(1) 名称	Dear Life Corporation Ltd.
(2) 所在地	19th Floor, Bhiraaj Tower at EmQuartier 689 Sukhumvit Road, Klongton Nua, Vadhana, Bangkok 10110 THAILAND
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 安藤 功一郎
(4) 事業内容	日本人駐在員向け不動産賃貸仲介事業
(5) 資本金	23,000,000 バーツ (2021 年 10 月末現在) 約 78,890,000 円 (2021 年 10 月末現在) ※円換算の資本金は 2021 年 10 月末日の TTM で換算
(6) 設立年月日	2012 年 4 月 17 日
(7) 純資産	48,866,273 バーツ (2020 年 12 月期) 168,099,979 円 (2020 年 12 月期) ※円換算の純資産は 2020 年 12 月末日の TTM で換算

(8) 総資産	54,530,181 パーツ (2020年12月期) 187,583,823 円 (2020年12月期) ※円換算の総資産は2020年12月末日のTTMで換算	
(9) 大株主及び持株比率	Bongkoch Ando (51.1%)、DLH社 (47.8%)、 安藤 功一郎 (1.1%)	
(10) 当社と 当該会社の関係	資本関係	該当事項はありません。
	人的関係	該当事項はありません。
	取引関係	該当事項はありません。
	関連当事者への 該当状況	該当事項はありません。

当該会社の最近3年間の経営成績及び財政状態については、相手先の意向及び守秘義務契約を踏まえ、開示を控えさせていただきます。

(d) 譲受部門の内容

DLC社が行う日本人駐在員向け不動産賃貸仲介事業、及び付帯事業

(e) 譲受部門の経営成績

売上高：71,545,636 パーツ (246,116,988 円) (2020年12月期)

※円換算の純資産は2020年12月末日のTTMで換算

※譲受事業のみを対象とした経営成績であります

(f) 譲受事業の資産・負債の項目及び金額

譲受する資産・負債は、当事業遂行にかかる必要なものに限定されており、主に現預金、立替敷金、有形固定資産、リース債務等であります。

譲渡対象資産・譲渡対象負債については、金額を精査中ですが、現時点で譲渡対象と想定している資産・負債は、2020年12月末時点の金額で以下の通りです。

譲渡対象資産：54,375,573 パーツ (187,051,971 円) (2020年12月期)

譲渡対象負債：5,663,908 パーツ (19,483,844 円) (2020年12月期)

※円換算の譲渡対象資産・及び譲渡対象負債は2020年12月期末のTTMで換算

(g) 譲受価額及び決済方法

譲受価額は600百万円で、本譲受に係る金額を当社からの貸付金で充当する予定です。なお、独立した第三者機関であるダフ・アンド・フェルプス株式会社に算定を依頼し、対象事業の予想業績等に基づいてDCF法から算出されたバリュエーションは、当社投資基準の範囲内でございます。

3、本事業譲受の日程

「本件統合の日程」をご参照ください

4、本事業譲受に関する会計処理の概要

本事業譲受に係る会計処理は企業結合会計基準上の「譲受」に該当し、のれんが発生する見込みですが、金額・償却期間等につきましては現在精査中であります。

5、今後の見通し

本事業譲受による当社の連結業績に与える影響等は軽微であると考えておりますが、今後、開示すべき事項が生じた場合には確定次第、速やかにお知らせ致します。

6、本件統合の方式

①当社、YC社、及びSBCS社は共同出資でタイ国法人であるGATA社を設立。

(※1) タイにおける外国人事業法に準拠するために、タイ国法人であるYC社、SBCS社と共同出資でGATA社を設立致します。なおYC社、SBCS社は当社がタイ進出を検討した際のアドバイザーです。

②続けて、GATA社、及びDLH社は共同出資でタイ国法人であるGATB社を設立。

③DLH社が保有するDLC社株式をDLH社の代表取締役である安藤功一郎に譲渡。

④DLC社からGATB社に対する事業譲受対価の為に、当社からGATB社に対してグループ間貸付を実施。

⑤DLC社からGATB社に対して事業譲渡を実施。

⑥DLH社にてDLC社株主を引受先とする第三者割当増資を実施。

⑦当社を株式交換完全親会社、DLH社を株式交換完全子会社、その対価を当社株式とする株式交換を実施。

7、本件統合の日程

本件統合に係る当社の取締役会及びDLH社の株主総会決議	2021年11月18日
本件統合に係る基本合意書締結日	2021年11月18日
本事業譲渡契約締結日(予定)	2022年1月15日
本株式交換契約締結日(予定)	2022年3月1日
本事業譲渡の効力発生日(予定)	2022年5月1日
本株式交換の効力発生日(予定)	2022年5月1日

(※1) 上記日程は、本件統合の手続の進行等に応じて必要がある場合には、当事会社の合意により変更される場合があります。

(※2) 本株式交換は、当社については、会社法第796条第2項の規定に基づき、株主総会の承認を必要としない簡易株式交換の手続により行われます。

8、本株式交換の概要

(a) 本株式交換の日程

「本件統合の日程」をご参照ください。

(b) 本株式交換に係る割当ての内容

	当社 (株式交換完全親会社)	DLH 社 (株式交換完全子会社)
本株式交換に係る割当比率	1	35.23
本株式交換により交付する株式数	当社の普通株式：281,800 株（予定）	

(c) 本株式交換の形式

当社を株式交換完全親会社、DLH 社を株式交換完全子会社とする株式交換を行う予定です。DLH 社の株主に対しては、本株式交換の対価として、当社の普通株式が割り当てられる予定です。

本株式交換については、2021 年 11 月 18 日に開催された DLH 社の株主総会において承認されております。なお、当社については、会社法第 796 条第 2 項の規定に基づき、株主総会の承認を必要としない簡易株式交換の手続により行われます。

(d) 本株式交換に係る割当の内容

当社は、本株式交換に際して、本株式交換の効力発生日の前日の最終の DLH 社の株主名簿に記載又は記録された DLH 社の株主に対し、新たに普通株式 281,800 株を発行する予定であり、自己株式の交付はありません。なお、割当対象株主に対して割り当てるべき当社の株式の数に 1 に満たない端数がある場合は、当社は会社法第 234 条その他の関連法令の規定に従って処理します。

9、本株式交換に伴う新株予約権及び新株予約権付社債に関する取扱い

本株式交換により完全子会社となる DLH 社は、新株予約権及び新株予約権付社債のいずれも発行していないため該当事項はありません。

10、本株式交換に係る割当の内容の根拠等

(a) 算定の概要

当社については、上場会社であり、市場株価が存在することから、市場株価法によるものとしております。当事者間での交渉の結果、東京証券取引所マザーズにおける 2021 年 11 月 16 日の当社株価の終値を使用して算定を行い、1,419 円となりました。非上場会社である DLH 社の株式価値については、公平性及び妥当性を確保するため、独立した第三者機関であるダフ・アンド・フェルプス株式会社に算定を依頼し、その算定書に記載された算定結果のレンジ（394 百万円～410 百万円）を踏まえ、当事者間で慎重に協議の上、DLH 社株式 1 株当たり、当社株式を 35.23 株割り当てることと決定いたしました。

なお、ダフ・アンド・フェルプス株式会社は、DLH 社の株式価値算定に際し、将来の事業活動を評価に反映させる、ディスカунテッド・キャッシュフロー法（以下「DCF 法」）及び類似企業比較法を採用して算定を行っております。

DLH 社の株式算定に際して利用した事業計画は、本件統合によるシナジー効果を前提としております。

また、本件統合においては、DLH 社にて DLC 社株主を引受先とする第三者割当増資を行う予定になっ

ております。新たに出資される金額は3億円であり、安藤功一郎への DLH 社株式持分譲渡取引と併せて、それらの影響を反映した場合の各算定手法による当社の普通株式の1株当たりの株式価値を1とした場合の DLH 社の普通株式の評価レンジは、以下のとおりとなります。

算定手法		株式交換比率の 算定結果
当社	DLH 社	
市場株価法	DCF 法	33.71～37.92
	類似企業比較法	34.31～37.10

なお、当社が DLH 社からのヒアリングを元に作成した、DCF 法による算定の基礎となる将来の利益計画においては、対前年度比較において大幅な増減益を見込んでいる事業年度が含まれております。具体的には 2022 年 12 月期決算において、当社と DLH とでクロスセルシナジーを見込んでおります。それにより、DLH 社単体で 2022 年 12 月期は営業利益 11 百万円を見込み、対前年度比較で大幅な増益を見込んでおります。

(b) 算定機関との関係

ダフ・アンド・フェルプス株式会社は、当社及び DLH 社の関連当事者に該当せず、本株式交換において記載すべき利害関係を有しておりません。

(c) 上場廃止となる見込み及びその事由

当社は本株式交換により、株式交換完全親会社となり、また、株式交換完全子会社である DLH 社は非上場会社であるため、該当事項はありません。

(d) 公平性を担保するための措置

本株式交換に際して交付される株式数を決定するにあたり、その公平性及び妥当性を確保するため、当社は当社から独立した第三者算定機関を選定し、DLH 社株式に係る株式価値算定を依頼いたしました。なお、当社はダフ・アンド・フェルプス株式会社から本株式交換における交換対価の公平性に関する意見（いわゆる「フェアネス・オピニオン」）は取得しておりません。

(e) 利益相反を回避するための措置

2021 年 11 月 18 日時点では、当社と DLH 社とは親会社と子会社の関係にはなく、また、両社の役員の兼任もないことから、特段の措置を講じてはおりません。

1 1、 本件統合の当事会社の概要

	株式交換完全親会社	株式交換完全子会社
(1) 名 称	株式会社 GA technologies	DL ホールディングス株式会社
(2) 所 在 地	東京都港区六本木三丁目 2 番 1 号 住友不動産六本木グランドタワー40	東京都千代田区大手町 2-6-1 朝日生命 大手町ビル 2F

	階			
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 CEO 樋口 龍		代表取締役 安藤 功一郎	
			※なお株式交換後も代表取締役に留任し、GATA社、及びGATB社の代表取締役も兼務する予定。	
(4) 事業内容	<ul style="list-style-type: none"> 不動産テック総合サービス「RENOSY」の運営（不動産情報メディア、不動産売買仲介、不動産販売、設計施工、不動産管理） SaaS型の不動産プロダクトの開発 AIを活用した不動産ビッグデータの研究 中国人投資家向けプラットフォーム「神居秒算」など海外不動産テック事業の運営 		・子会社の経営管理	
(5) 資本金	72億859万9831円 (2021年7月末日現在)		2,000万円 (2021年10月末日現在)	
(6) 設立年月日	2013年3月12日		2017年7月7日	
(7) 発行済株式数	34,855,615株 (2021年7月末日現在)		2,000株 (2021年10月末日現在) 8,000株 (第三者割当増資後の発行済み株式総数：2022年5月1日(予定))	
(8) 決算期	10月末		12月末	
(9) 大株主及び持株比率	樋口 龍	38.79%	安藤 功一郎	100%
	合同会社GGA	18.98%		
	THE BANK OF NEW YORK MELLON	4.31%		
	THE BANK OF NEW YORK	3.15%		
	RBC IST 15 PCT LENDING ACCOUNT CLIENT ACCOUNT	3.04%		
	(2021年4月末日現在)			
(10) 当事会社間の関係	資本関係	記載すべき事項はありません。		
	人的関係	記載すべき事項はありません。		

	取引関係	記載すべき事項はありません。				
(11) 従業員数	743 人（2021 年 7 月末時点、グループ会社を含む。）			役員のためのため、省略		
(12) 主要取引先	B to C ビジネスの為、省略			B to C ビジネスの為、省略		
(13) 主要取引銀行	みずほ銀行			三井住友銀行		
(14) 最近 3 年間の経営成績及び財政状態						
	株式会社 GA technologies（連結）			DLH 社（単独）		
	2018 年 10 月期	2019 年 10 月期	2020 年 10 月期	2018 年 12 月期	2019 年 12 月期	2020 年 12 月期
純 資 産	2,436	5,757	7,137	24	25	29
総 資 産	4,412	11,839	18,505	30	35	48
1 株 当 た り の 純 資 産（円）	96.44	203.36	242.84	12,455.30	12,878.18	14,719.76
売 上 高	20,126	39,286	63,070	35	43	32
営 業 利 益	678	1,193	1,888	6	0	2
経 常 利 益	641	1,019	1,654	6	1	5
当 期 純 利 益	399	510	903	4	0	3
1 株 当 た り の 当 期 純 利 益（円）	17.66	18.98	31.25	2,309.91	422.88	1,841.58

（単位：百万円。特記しているものを除く。）

（※1）当社は 2019 年 10 月期より連結財務諸表を作成しておりますので、2019 年 10 月期以降の各指標は連結数値を記載しております。

1 2、 本株式交換後の状況

株式交換完全親会社である当社において、本株式交換による商号、本店所在地、代表者、事業内容、資本金、決算期についての変更はなく、純資産の額及び総資産の額については、現時点では確定しておりません。

1 3、 本株式交換に関する会計処理の概要

本株式交換は、企業結合に関する会計基準における「取得」に該当し、のれんが発生する見込みですが、金額・償却期間等につきましては現在精査中であります。

1 4、 今後の見通し

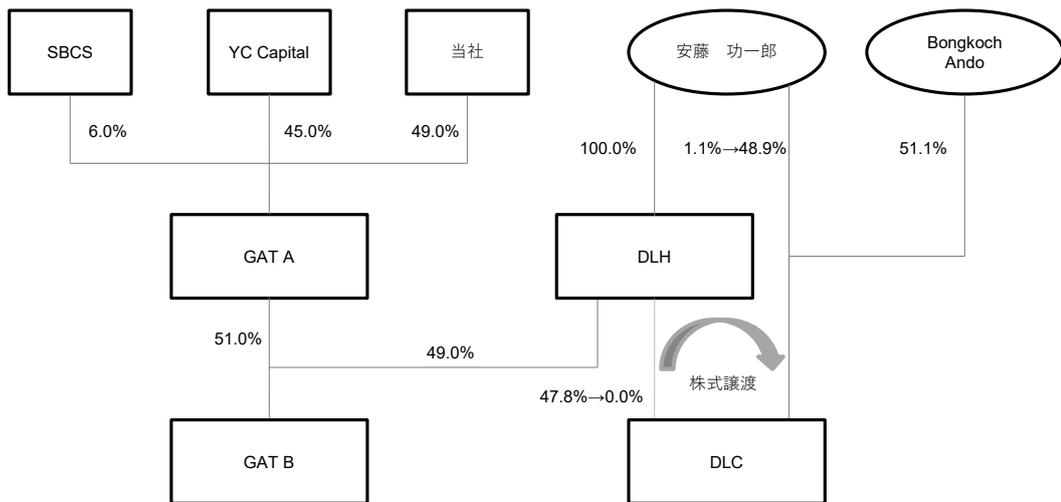
DLH 社は 2022 年 10 月期 第 3 四半期より当社の連結子会社となる予定です。当社の連結業績に与える影響につきましては現在精査中であり、今後、公表すべき事項が生じた場合には速やかに開示いたします。

以上

<添付資料1 本件のスキーム図>

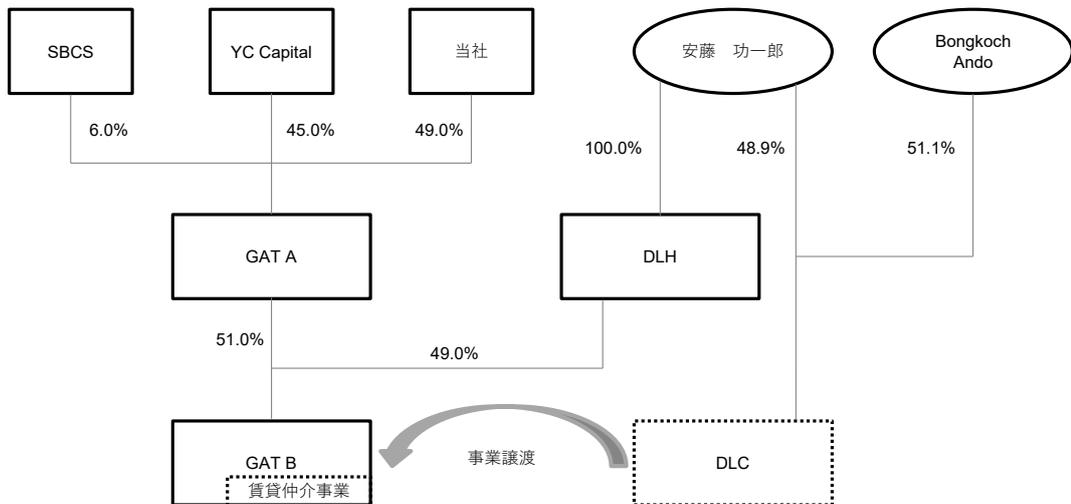
<p>現状 (本日 時点)</p>	<p>The diagram shows the current corporate structure. At the top, two individuals are listed in ovals: 安藤 功一郎 (Ando Kojiro) and Bongkoch Ando. Below them are three entities in rectangles: 当社 (Our Company), DLH, and DLC. Ownership percentages are indicated by lines connecting the individuals to the entities: 安藤 功一郎 owns 100.0% of DLH and 1.1% of DLC; Bongkoch Ando owns 51.1% of DLH and 51.1% of DLC; 当社 owns 47.8% of DLC.</p>
<p>①GAT A 社の 設立</p> <p>②GAT B 社の 設立</p>	<p>The diagram illustrates the establishment process for GAT A and GAT B. At the top, four entities are listed in rectangles: SBCS, YC Capital, 当社 (Our Company), DLH, and two individuals in ovals: 安藤 功一郎 (Ando Kojiro) and Bongkoch Ando. Below them are three entities in rectangles: GAT A, GAT B, and DLC. Ownership percentages are indicated by lines: SBCS (6.0%), YC Capital (45.0%), and 当社 (49.0%) own GAT A. DLH (49.0%) and GAT A (51.0%) own GAT B. 安藤 功一郎 (100.0%) and Bongkoch Ando (51.1%) own DLH. DLH (47.8%) and Bongkoch Ando (51.1%) own DLC.</p> <p>①当社、YC 社及び SBCS 社は、共同出資でタイ国法人である GAT A 社を設立。 ②続けて、GAT A 社、及び DLH 社は共同出資でタイ国法人である GAT B 社を設立。</p>

③株式
譲渡手
続き



③DLH 社が保有する DLC 社株式を安藤功一郎に譲渡。

④GAT
B 社に
て借入
実施

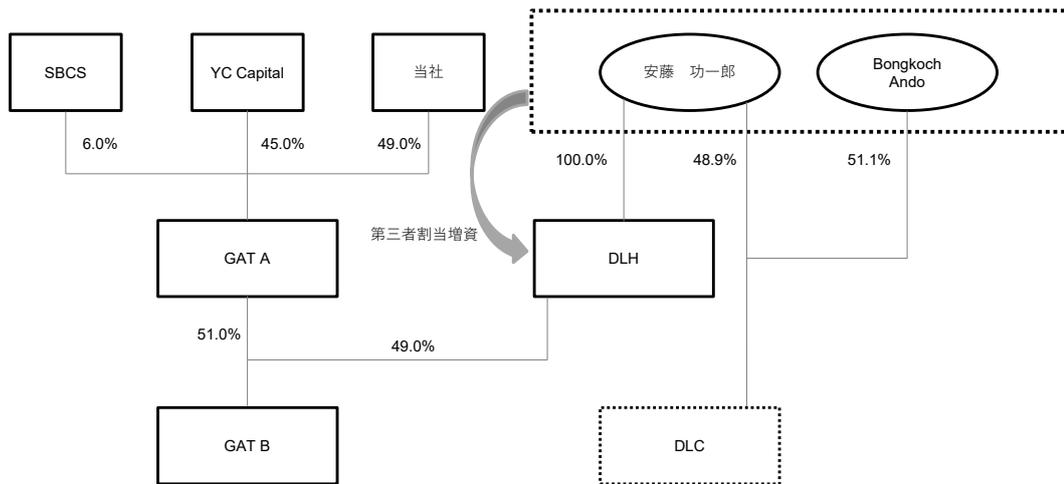


⑤事業
譲渡手
続き

④DLC 社からの事業譲受実施の為に、当社から GAT B 社に対してグループ間貸付を実施。

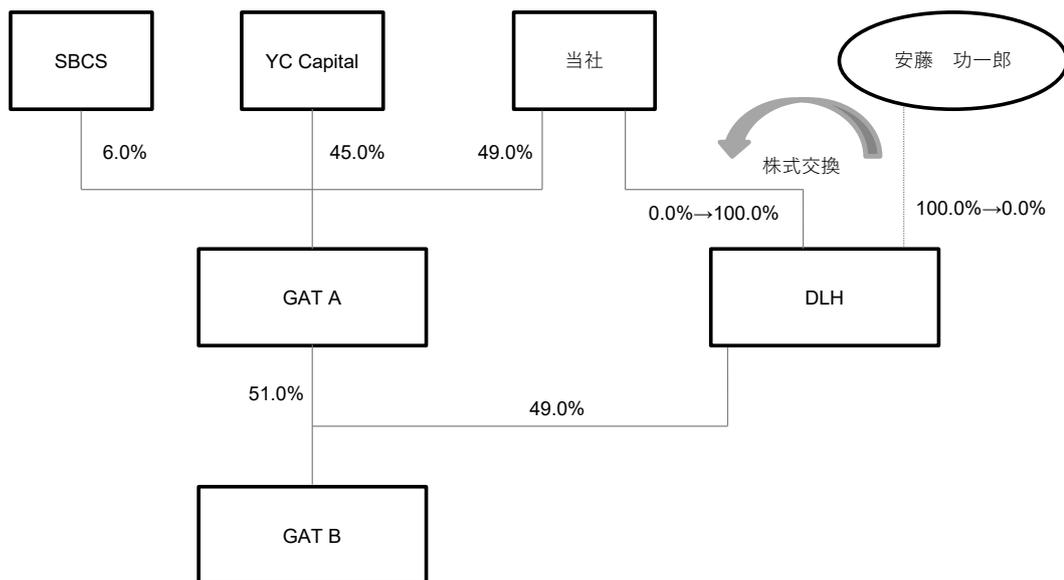
⑤DLC 社から GAT B 社に対して不動産賃貸仲介事業の事業譲渡を実施。

⑥DLH
社にて
第三者
割当増
資実施



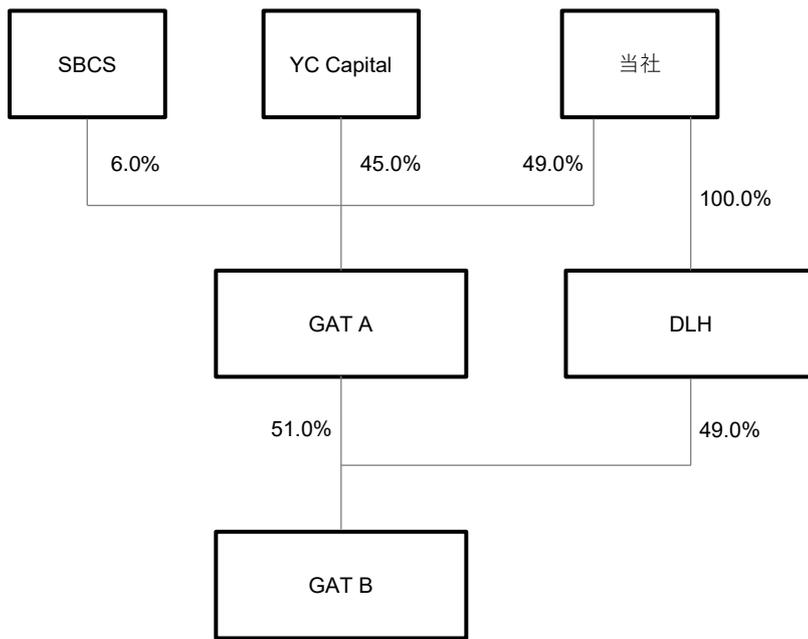
⑥DLH 社にて DLC 社株主を引受先とする第三者割当増資を実施。

⑦本件
株式交
換



⑦当社を株式交換完全親会社、DLH 社を株式交換完全子会社、その対価を当社株式とする株式交換を行います。なお、本株式交換の交換比率（DLH 社の株式 1 株に対して交付する当社の株式の割当比率）は 35.23 であり、本株式交換の効力発生は 2022 年 5 月を予定しております。

⑧本経
営統合
後



PRESS RELEASE

報道関係者各位

2021年11月18日(木)
株式会社GA technologies

東南アジア地域での事業展開を見据え、タイ王国最大級*1の 日本人向け賃貸仲介事業「ディアライフ」の事業を取得 ～「ディアライフ」の強固な顧客・不動産オーナー接点を生かし、 日本・タイ・中国とクロスボーダーでの不動産取引を狙う～

株式会社GA technologies [GAテクノロジーズ]（本社：東京都港区、代表取締役社長執行役員 CEO：樋口 龍、証券コード：3491、以下「当社」）は、本日開催の取締役会において、タイ王国（以下「タイ」）にて外国人駐在員向け不動産賃貸仲介事業を手掛けるDear Life Corporation Ltd.（本社：タイ王国バンコク、代表取締役 安藤 功一郎、以下「DLC社」）の親会社であるDLホールディングス株式会社（本社：東京都千代田区、以下「DLH社」。DLC社と総称して「DLグループ」）について、当社を株式交換完全親会社、DLH社を株式交換完全子会社とする簡易株式交換（以下「本株式交換」）を行うこと、当社を親会社とする新設タイ法人（以下「GAT A社」）の設立、GAT A社を親会社とする新設タイ法人（以下「GAT B社」）の設立、GAT B社を受け皿とする、DLC社からの事業譲受（以下「本事業譲受」）を行うこと（以下、本株式交換と本事業譲受を総称して「本件統合」）を決議し、関連する諸契約を締結いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

これにより、東南アジア地域での事業展開の第一歩として、「ディアライフ」の強固な顧客・不動産オーナー接点を生かし、日本での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ビタンジ・DX事業をタイ市場にて展開していきます。また、RENOSYマーケットプレイスや神居秒算サービス*4を通じて、中華圏の投資家へもタイ不動産の紹介も見据えております。さらに、ディアライフの顧客に日本国内で展開する既存事業のサービス提供（クロスセル）を行う予定です。

◆ 本件のポイント

- 累計利用者数1万2,000人と、タイの日本人向け賃貸仲介においてトップシェア*1を誇る「ディアライフ」事業を取得
- 日本国内で確立したRENOSYマーケットプレイス事業及びビタンジ・DX事業をタイ国内にて横展開
- タイ不動産市場は、近年の所得上昇*3や住宅ストックの増加*4などから成長が見込める一方で、仕組み面では未整備な部分も多くポテンシャルに富む

*1：DLH社調べ

*2：当グループの中華圏の不動産投資家向けに日本不動産を紹介する中華圏最大級の日本不動産のプラットフォーム

*3：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)」

*4：出典 Bank of Thailand。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





GA TECHNOLOGIES

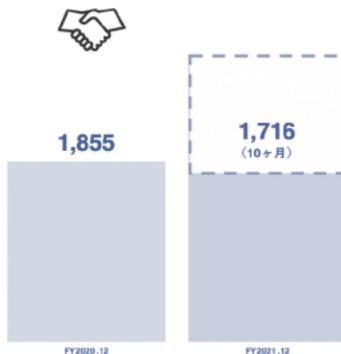
◆ 本件統合の意図

当社は、「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。」を経営理念に、「借りる・買う・売る・貸す・投資する」といった、住まいにまつわるサービスをワンストップで提供する不動産テック総合サービス「RENOSY」の運営を行ってまいりました。特に不動産投資分野においては、取引のオンライン化や購入後のアフターケアの充実によりユーザーからの支持を集め、マンション投資における販売戸数および売上高で全国No.1を獲得*5しております。

また、当グループ会社のイタンジ株式会社は、日本国内の不動産事業者に向けSaaSツールの提供を行うことで、不動産業界全体のDXを推進してまいりました。特に賃貸仲介の「電子申込」分野で、導入実績No.1を誇る*6プロダクトも有しております。

一方、DLグループは、タイにて外国人向けの賃貸仲介事業「ディアライフ」の運営を行っており、主に日系大手企業およびその駐在員を顧客としております。同社は、賃貸顧客には不動産仲介にとどまらず駐在期間中の生活を支援する様々なサービスを提供、また不動産オーナーには物件管理のサポートを行うことで、不動産需給の両者との強いリレーションを構築し、タイの日本人向け賃貸仲介において累計利用者数1万2,000人、年間仲介取扱件数1,800件以上と、同国でのトップシェアを有しております*1。

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 Suzuk Real 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 Kauji 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 alphabethome Co., Ltd.	-	6,125,188	10,672,432	5.0%
⑧ URBANLAND AGENT CO., LTD.	-	-	4,806,942	2.3%
⑨ URBANLAND AGENT CO., LTD.	-	692,542	1,819,767	0.9%
(計)			212,473,999	100.0%

<左：DLH社およびDLC社の賃貸仲介取扱件数/DLH提供、右：タイ国内の主要賃貸仲介企業売上高/出所 Ministry of Commerce, Thailand >

当社は、本件統合を通じて、タイ国内にてDLグループの強固な顧客・オーナー接点を生かし、日本で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事業をタイ市場にて展開していく予定です。また、RENOSYマーケットプレイスや神居秒算サービス*2を通じて、中華圏の投資家へもタイ不動産の紹介を開始する予定です。さらに、長期的には、タイでの事業で構築したモデルを、東南アジア地域にて応用していくことを見据えております。

なお、DLH社の代表を務める安藤 功一郎氏は、当社グループへの参画の後、当社の東南アジア事業統括を務める予定です。

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 ・タイ (ディアライフ) 	<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 ・資料相場データ
 ITANDI BB+ DX事業	<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

<本件統合の狙い>

*5：出典：株式会社東京商工リサーチによる2021年2月の調査より、参考：当社プレスリリース「RENOSY、コンパクトマンション投資で初の全国No.1を獲得！」 (<https://www.ga-tech.co.jp/news/8531/>)

*6：出典：TPCマーケティングリサーチ株式会社による2021年調査より、参考：イタンジプレスリリース「イタンジ「申込受付くん」、入居申込サービス利用数 No.1を獲得！」 (https://www.itandi.co.jp/press_releases/34)

◆ 背景

タイでは、近年の経済成長により主要都市の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ます*3。また、在留邦人数及び日本人駐在員数も増加傾向にあり、コロナ禍の2020年においても在留邦人数は増加*7しております。しかしながら、同国の不動産市場は未整備な部分も多く*8、他先進国と同様の発展やサービス展開が今後求められます。



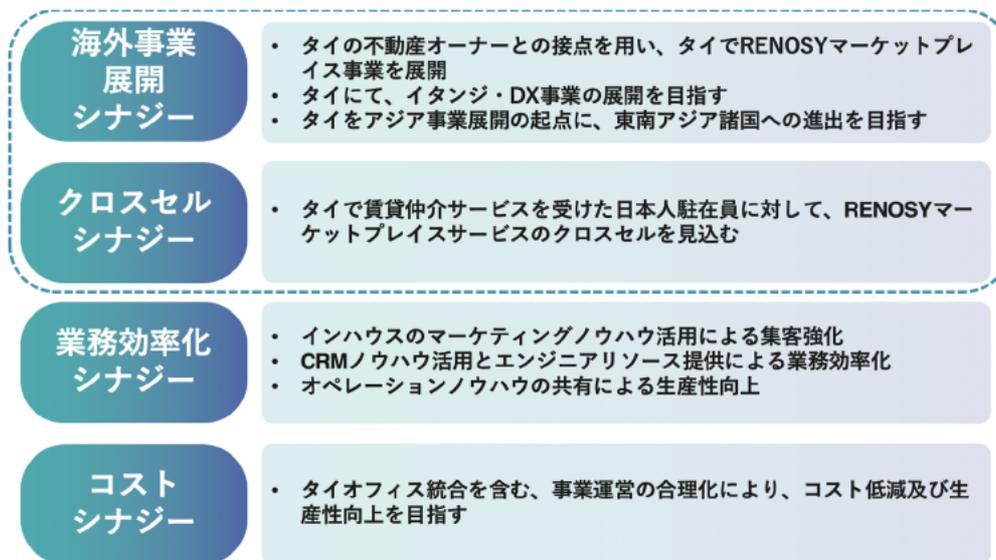
<日本における不動産サービスの発展とタイで展開されるサービス>

*7：出典:外務省“海外在留邦人数調査統計”(2020)より

*8：タイ不動産市場では日本国内や他先進国で一般的とされている不動産サービスが未整備な状態だと言われています

◆本件統合により期待されるシナジーの詳細

当社では、本件統合をきっかけに、神居秒算サービス取得以降開始した当グループの「①海外事業展開の拡大」、「②ディライフの顧客への既存日本国内事業（RENOSY）のクロスセル」「③テクノロジー導入による、ディライフ事業の業務効率化」「④オフィス統合*9や事業運営の効率化によるコスト削減」の4つを期待しております。



<期待するシナジーの詳細>

*9：2020年より当社では東南アジア地域のリサーチを目的に、調査拠点を開設

◆両代表のコメント

DLH社、代表取締役CEO 安藤 功一郎 氏のコメント

“タイに渡ってからこれまで売却した事業も含め、様々な事業を行なってきました。タイは、国内の人口増加や所得増加に加え、政策的配慮もあり外国人富裕層の受け入れにも積極的で、今後更に成長の期待できるマーケットです。一方で、賃貸管理業や家賃保証会社といった日本の賃貸取引では当たり前のサービスがなく、またオンライン取引も一般的ではありません。しかし、今後のアジア圏からの人口流入や経済発展に伴い、より付加価値の高いサービスの提供や、テクノロジーの導入は必須となってくるでしょう。

創業10年目となる今、GAテクノロジーズグループに参画することで成長を加速させ、東南アジア地域における事業展開の新たな一歩を踏み出せることに、大いに期待を感じております。”

GAテクノロジーズ、代表取締役社長執行役員 CEO 樋口 龍のコメント

“当社は、「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。」を経営理念に掲げ、創業より不動産DXに取り組んでまいりました。今後の事業展開を考えた時、住宅分野でも成長性が見込める東南アジア地域での事業展開は必須だと考えています。

安藤氏は、単身タイに渡りゼロから事業を立ち上げ、時流や環境の変化を活かした事業創出と経営を繰り返してこられたシリアルアントレプレナー*10です。予測不能な現代、GAテクノロジーズグループとして新たな市場での挑戦に、「ディアライフ」という強い顧客接点を持つ魅力的なサービスと、バイタリティに溢れる安藤氏を迎え、共に挑戦できることを非常に心強く感じています。”

*10：新しい事業を何度も立ち上げる起業家のこと

◆ 日程

本件統合に係る当社の取締役会及びDLH社の株主総会決議	2021年11月18日
本件統合に係る基本合意書締結日	2021年11月18日
本事業譲渡契約締結日（予定）	2022年1月15日
本株式交換契約締結日（予定）	2022年3月1日
本事業譲渡の効力発生日（予定）	2022年5月1日
本株式交換の効力発生日（予定）	2022年5月1日

※上記日程は、本件統合の手の進行等に応じて必要がある場合には、当事者の合意により変更される場合があります。

※本株式交換は、当社については、会社法第796条第2項の規定に基づき、株主総会の承認を必要としない簡易株式交換の手続により行われます。

◆ 経営件取得の方式

- ①当社、YC Capital Co., Ltd. 及びSBCS Co., Ltd.は共同出資でタイ国法人であるGAT A社を設立。
- ②続けて、GAT A社、及びDLH社は共同出資でタイ国籍法人であるGAT B社を設立。
- ③DLH社が保有するDLC社株式をDLH社の代表取締役である安藤功一郎に譲渡。
- ④DLC社からGAT B社に対する事業譲受対価の為に、当社からGAT B社に対してグループ間貸付を実施。
- ⑤DLC社からGAT B社に対して事業譲渡を実施。
- ⑥DLH社にてDLC社株主を引受先とする第三者割当増資を実施。
- ⑦当社を株式交換完全親会社、DLH社を株式交換完全子会社、その対価を当社株式とする株式交換を実施。

◆ GAテクノロジーズ 概要

社名：株式会社GA technologies

代表者：代表取締役社長執行役員 CEO 樋口 龍

URL：<https://www.ga-tech.co.jp/>

本社：東京都港区六本木3-2-1 住友不動産六本木グランドタワー40F

設立：2013年3月

資本金：72億1977万5736円（2021年10月末時点）

事業内容：

- ・ PropTech（不動産テック）総合サービス「RENOSY」の運営
（不動産情報メディア、不動産売買仲介、不動産販売、設計施工、不動産管理）
- ・ SaaS型のBtoB PropTechプロダクトの開発
- ・ AIを活用した不動産ビッグデータの研究
- ・ 中国人投資家向けプラットフォーム「神居秒算」など海外PropTech事業の運営

◆ DL ホールディングス 会社概要

社名：DL ホールディングス株式会社

代表者：代表取締役 安藤 功一郎

URL：<https://dlhd.co.jp/>

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：2017年7月

資本金：2,000万円（2021年10月末時点）

事業内容：子会社の経営管理

◆ Dear Life Corporation 会社概要

社名：Dear Life Corporation Ltd.

代表者：代表取締役 安藤 功一郎

所在地：19thFloor, BhirajToweratEmQuartier689SukhumvitRoad, KlongtonNua, Vadhana,
Bangkok 10110 THAILAND

設立：2012年4月

資本金：23,000,000(Baht)

事業内容：外国人駐在員向け不動産賃貸仲介事業

【本リリースに関するお問い合わせ】

株式会社 GA technologies、広報：清水（080-9436-8371）・早田（090-1503-9158） Mail:pr@ga-tech.co.jp