

RW OpCo, LLCとの経営統合について

2024年1月19日（証券コード：3491）

Our Ambition (私たちの志)

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.

本件ハイライト

世界最大級の不動産投資市場を有する米国において、賃貸管理DXサービスを展開する不動産テックのリーディングカンパニーであるRenters Warehouseを傘下に有するRW OpCoと経営統合

本件後、GAグループのネットワークは海外6カ国52拠点に広がり、ネット不動産のグローバル展開を一層加速させる

GAグループが日本市場で培ったリアル×テクノロジーの知見・ノウハウと、Renters Warehouseが米国に有するネットワーク・事業ノウハウを掛け合わせることで、世界最大のネット不動産のプラットフォーマーを目指す

RW OpCo, LLCとの経営統合について

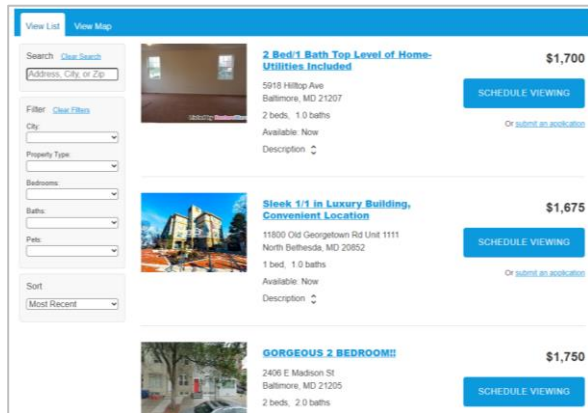
経営統合の意義



Renters Warehouseは米国内でプロパティマネジメント及び投資用不動産マーケットプレイスを展開する不動産テックのリーディングカンパニー

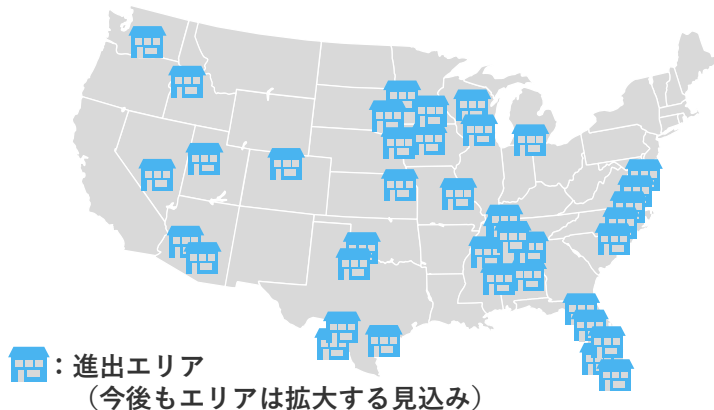
マーケットプレイス

米国で2番目に大きいSFR※1)オンラインマーケットプレイスを保有



プロパティマネジメント

大都市を中心とした幅広い地域にて、41拠点の強力なネットワークを構築



注1) Single-Family Rentalの略称。通常の土地付き一戸建て物件(以降のページも同様)

経営統合の意義

GA TECHNOLOGIES



日本国内における唯一のネット不動産プラットフォームとして培われた知見とノウハウ

米国でトップクラスのSFRオンラインマーケットプレイスを運営するネットワークと事業ノウハウ

類似した事業ポートフォリオの両社が相互に事業ノウハウをシェアすることで、ネット不動産市場でのグローバルプレイヤーとしての位置づけをより強固なものに

案件概要

会社概要

社名	RW OpCo, LLC
代表者	Kevin Ortner
設立※1)	2016年
所在地	1209 Orange Street, Wilmington, DE
従業員数	121名
事業内容	プロパティマネジメント及び投資用不動産マーケットプレイス事業
売上高※2,3)	28,211千ドル (約4,097百万円)
粗利益※2,3)	13,168千ドル (約1,913百万円)
営業利益※2,3)	△3,704千ドル (約△538百万円)

対象会社組織と株主構成



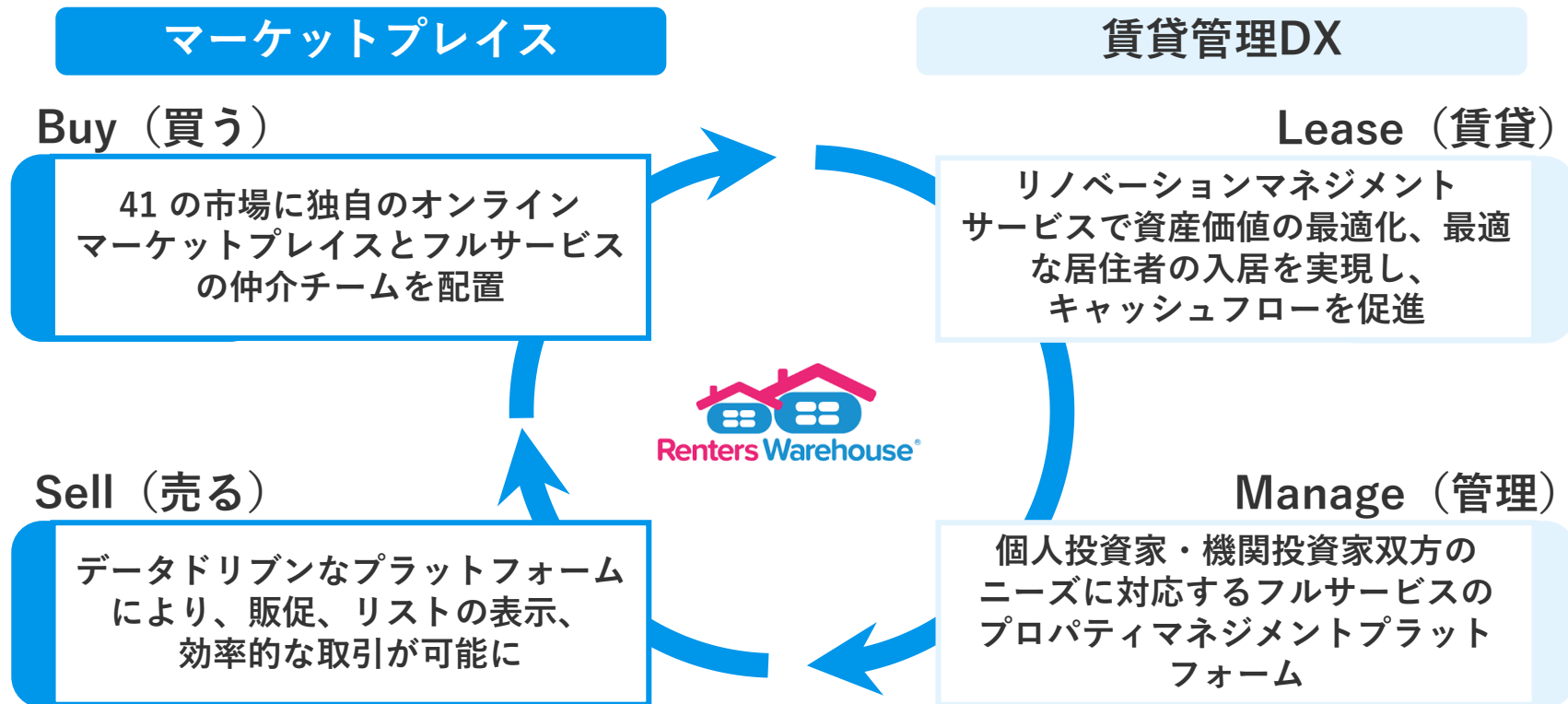
本取引の概要

買収対象会社	RW OpCo, LLC (Renters Warehouseを傘下に有する)
取引価格及びストラクチャー	<ul style="list-style-type: none">● 取引価格は8百万ドル（約1,162百万円）※1)● 現金対価でRW Nationalの子会社であるRW OpCoの持分を100%取得
買収資金の調達方法	<ul style="list-style-type: none">● 手元資金で充当することを想定● 本件買収後にGA technologies USA Inc.は借入れを行い、RW OpCoの借入金返済に充当予定
財務への影響	<ul style="list-style-type: none">● 対象会社の今期の赤字幅は縮小見込であり、GAグループの業績予想の変更は無し● 短期的な利益貢献のみならず、中長期的には当社財務への大きな貢献を目指す
クロージング	2024年3月1日（予定）※2)

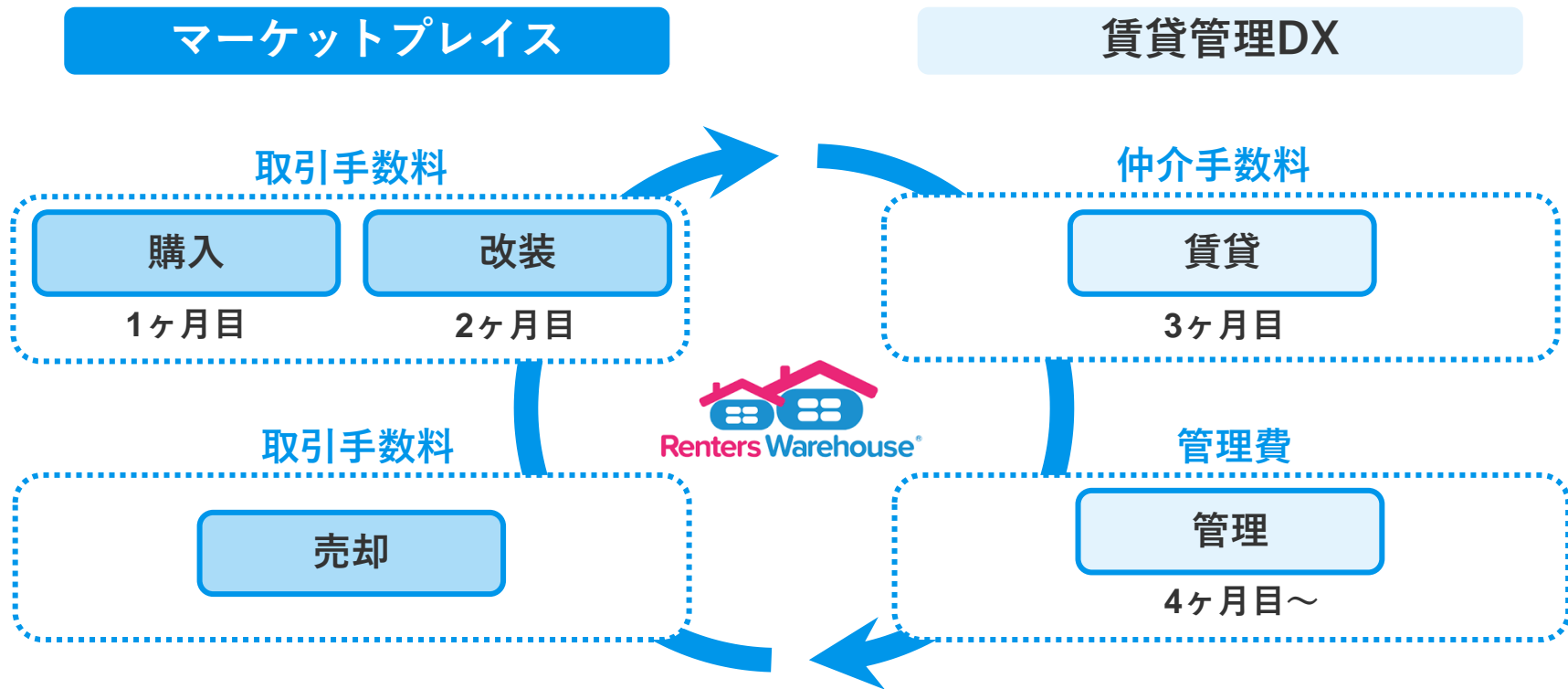
注1) 1ドル=145.24円にて換算

注2) 本件買収契約に定める前提条件が満たされることが条件

投資用不動産のマーケットプレイスとプロパティマネジメントのプラットフォーム



在庫を持たないマーケットプレイスのビジネスモデルを構築



Renters Warehouseのマネジメントメンバー

不動産テック業界の経験が豊富な経営陣



Chris Laurence
CEO

- CEO, ThreeSixty Group Ltd.
- COO, Cydcor
- CFO, 99 Cents Stores



Kevin Ortner
President

- Author, Real Estate Revolution
- Member, Zillow Single-Family Rental Advisory Board



Todd Jable
CTO

- CTO, First Key Homes, LLC
- CTO, Silver Bay Realty Corp.



Nolan Jacobson
CFO

- Treasurer, Silver Bay Realty Corp.
- Leading Planning & Reporting Analyst, Orbital ATK (NYSE: OA)



Renters Warehouseの強み

Renters Warehouseの成長を支える3つの強み

リーディングカンパニーとしての成長を加速させる独自の強み



1

30兆ドル/4,357兆円^{※1,2)}の市場規模

米国国内の人口増加、投資用不動産の好調な市場環境により、TAMはさらに拡大する見通し

2

テクノロジーを駆使したサービス提供

不動産売買に関与する投資家、居住者、ベンダーに対して、テクノロジーを駆使してサービスを提供

3

米国における強力なネットワーク

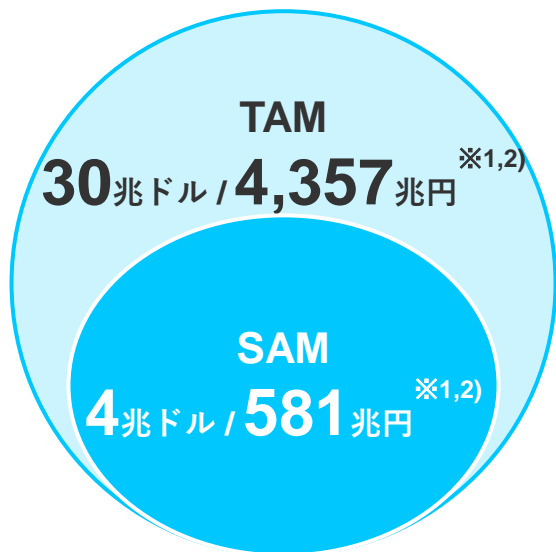
世界最大級の不動産投資市場である米国において、プロパティマネジメント企業として約1万3,800戸の不動産を管理

Renters Warehouseの強み

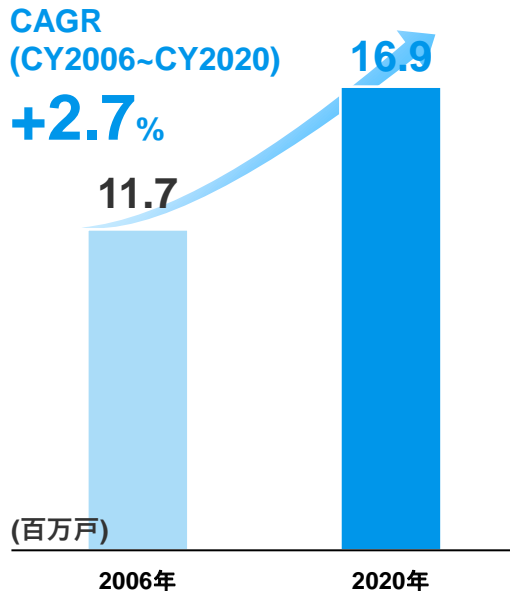
①米国における投資用不動産（SFR）市場規模と成長性

SFR物件への投資需要は継続的に成長見込み

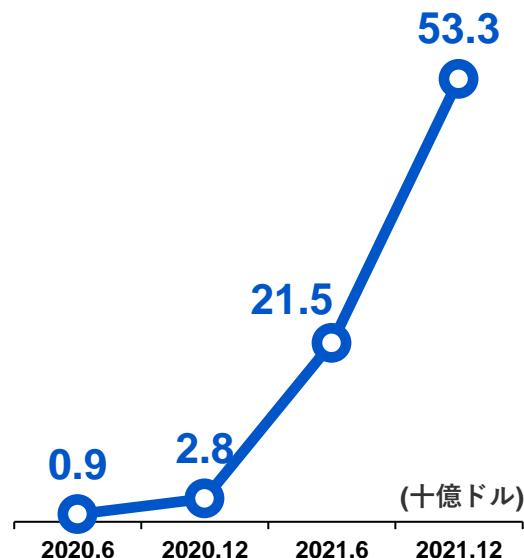
米国におけるSFR市場規模



米国におけるSFR物件数※3)



SFRへの累積資本支出※4)



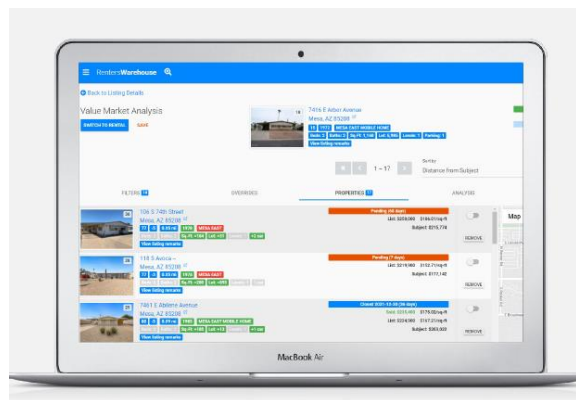
注1)Nuveen Real Estate "Single-Family Demand"、注2)1ドル=145.24円にて換算 注3)Invitation Homes Mya 2021 Investor Presentation、注4)Company websites, Press Search, Core Logic. Includes capital commitments & announcements

Renters Warehouseの強み

②テクノロジーを駆使したサービスを提供

マーケットプレイス

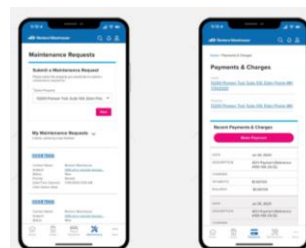
投資家向け



- オーナーポータルとモバイルアプリで、実用的な情報への24時間365日のアクセスを提供
 - ✓ ターゲティングのサポート
 - ✓ 専門的引受業務
 - ✓ オンラインでの承認フロー
 - ✓ カスタマイズ可能なレポート等

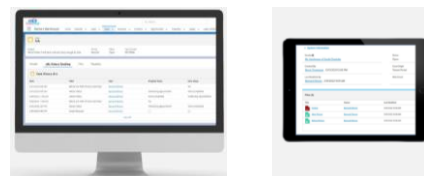
賃貸管理DX

居住者向け



- 居住者のニーズにあらゆる側面からオンラインでアクセス
 - ✓ メンテナンスの要求
 - ✓ 家賃の支払い・月次明細書の発行等

管理会社向け

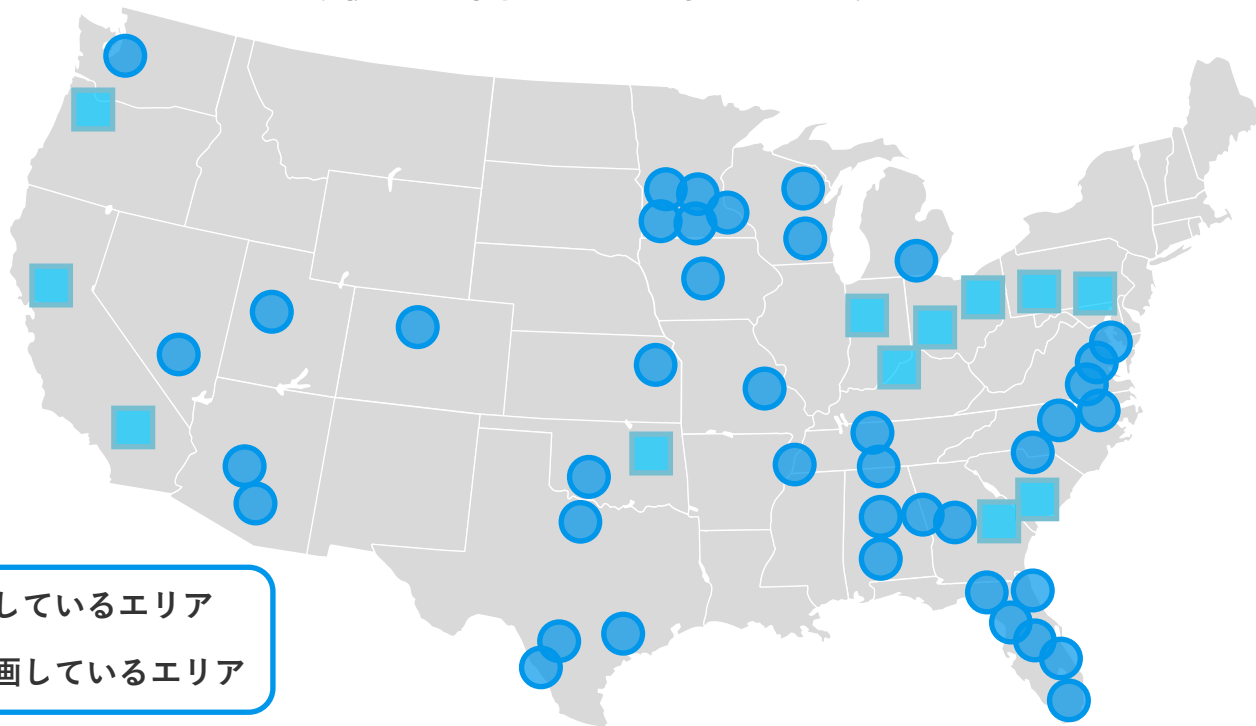


- 修理および保守業務の説明責任と効率化を推進
 - ✓ メンテナンスの管理
 - ✓ 請求及び支払い等

Renters Warehouseの強み

③ 米国における強力なネットワーク

大都市を中心として既に41拠点の強力なネットワークを構築
今後も進出エリアは拡大する見込み



GA technologiesのビジネスモデルと成長戦略

ネット不動産のエコシステムを構築する唯一無二のプラットフォーマー

売買オンラインマッチング

RENOSYマーケットプレイス

Buy (買う)
Sell (売る)

RENOSY

- ・投資用不動産のオンラインマーケットプレイス
- ・デジタルマーケティングによる買い手の集客
- ・AI査定した物件をエージェントがマッチング

買い手



マッチング
売り手

RENOSY

- ・不動産データを豊富に蓄積したAI活用DBを保有
- ・AI査定を活用し透明性のある適正な価格での不動産売却を売り手に提供

賃貸オンラインマッチング+マネジメント

Rent (借りる)
Lease (貸す)

賃貸管理DX

RENOSY ASSET MANAGEMENT プロパティマネジメント

- ・RENOSYで販売された投資用不動産を資産管理
- ・入居者付や家賃保証等のサービスを提供
- ・物件の資産価値を最適化

ファーストパーティとして
ノウハウをITANDIへ提供

情報取得 → 営業活動 → 契約締結 → 賃貸管理

賃貸管理オペレーションをDX

ITANDI

パーティカルSaaS

- ・賃貸管理、仲介システムをSaaSで一気通貫に提供
- ・不動産業者間サイトのマッチングプラットフォームも運営

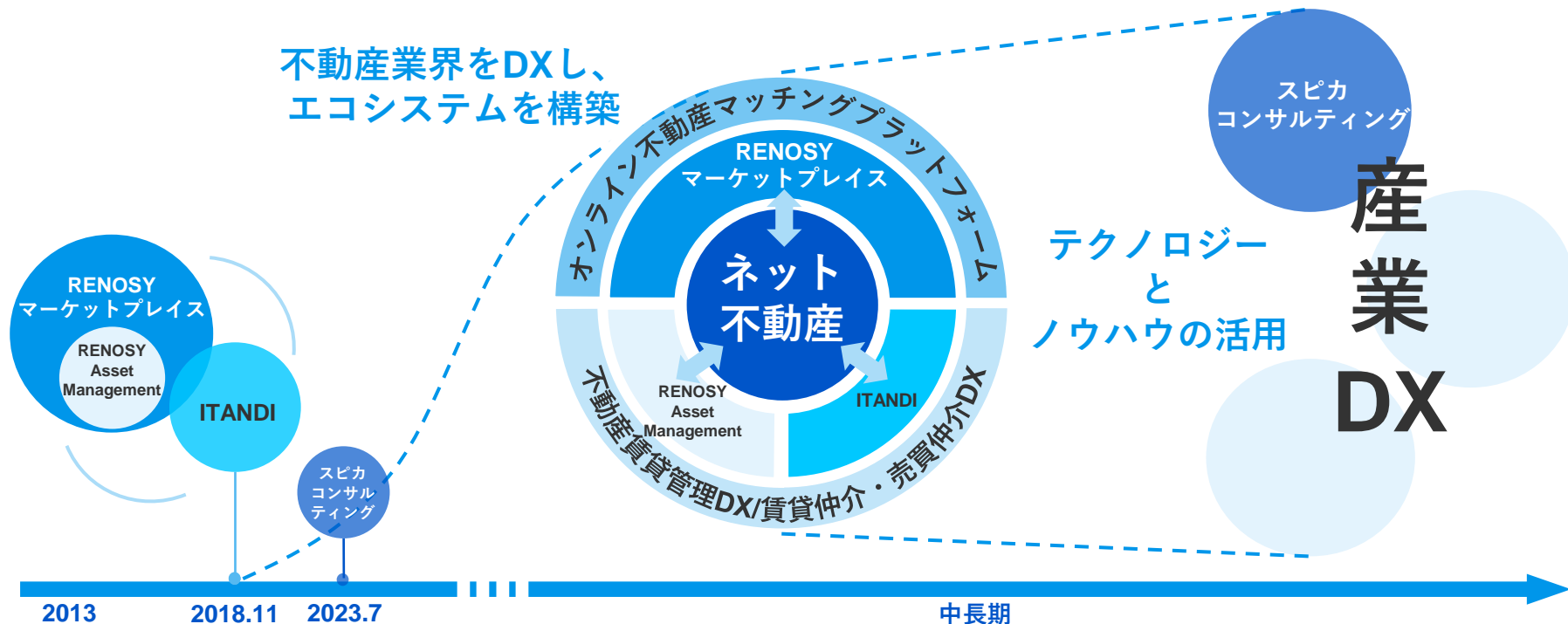
サードパーティ提供により、
スケール加速

ネット不動産で
不動産業界をDX改革





10年後の世界

ネット不動産のエコシステムの完成により不動産業界のDX変革を実現
リアル×テックのノウハウを活用して更なる産業DXを強力に推進



M&A戦略

従来掲げているM&A戦略に基づき本件を実行することで、北米における事業基盤を新たに獲得

M&Aの戦略の5つの軸		本件該当	主要な対象地域	本件該当
1	市場シェア及び商流拡大 	<input checked="" type="checkbox"/>	日本	<input type="checkbox"/>
2	優良顧客（反響）獲得 	<input checked="" type="checkbox"/>	中華圏	<input type="checkbox"/>
3	商品ラインアップ拡充 	<input checked="" type="checkbox"/>	東南アジア・オセアニア	<input type="checkbox"/>
4	メディア強化 	<input checked="" type="checkbox"/>	北米	<input checked="" type="checkbox"/>
5	サービスカバレッジ拡大 	<input checked="" type="checkbox"/>	欧州・中東	<input type="checkbox"/>

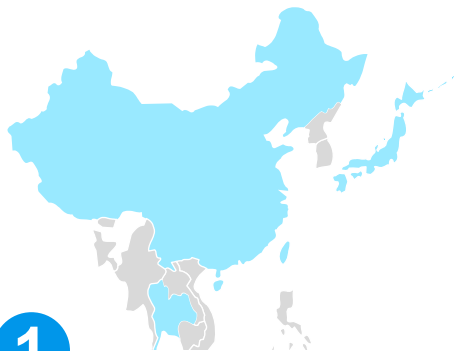


今後の展望

今後の展望

本件によるシナジー概要

GA TECHNOLOGIES



1

日本、中国含めた
アジア圏の富裕層投資家
獲得（顧客基盤の拡大）



2

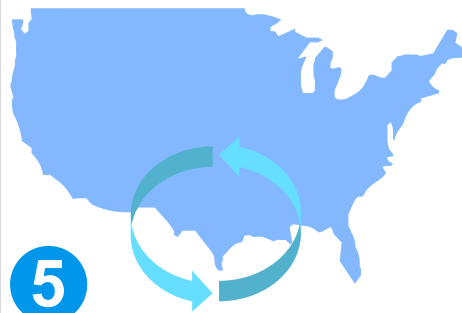
マーケットプレイスとしての
ネットワーク効果

3

掲載物件数の増加・プロダクト拡充

4

両社が蓄積したDX化に関するノウハウ
を相互活用



5

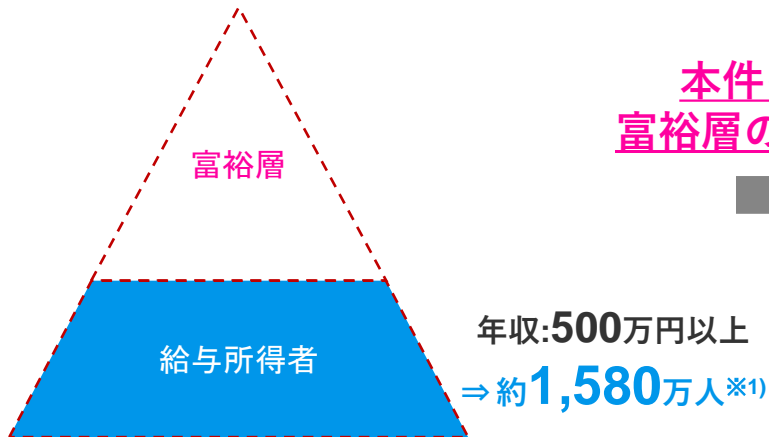
Renters Warehouseに
おける預かり戸数増加

シナジー詳細

①日本の富裕層投資家の獲得（顧客基盤の拡大）

米国不動産をマーケットプレイス上で取引可能にすることで、
米国不動産を資産ポートフォリオに組み込むことに関心のある富裕層以上の顧客の獲得

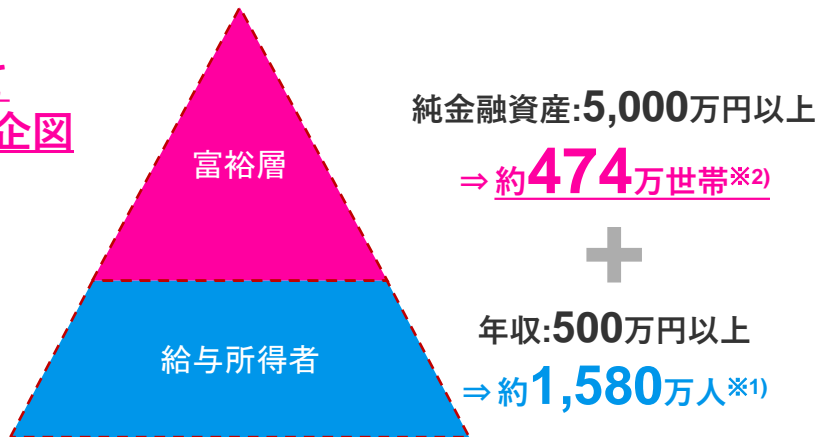
本件前の主要顧客基盤



本件を通じて
富裕層の獲得を企図



本件後の主要顧客基盤



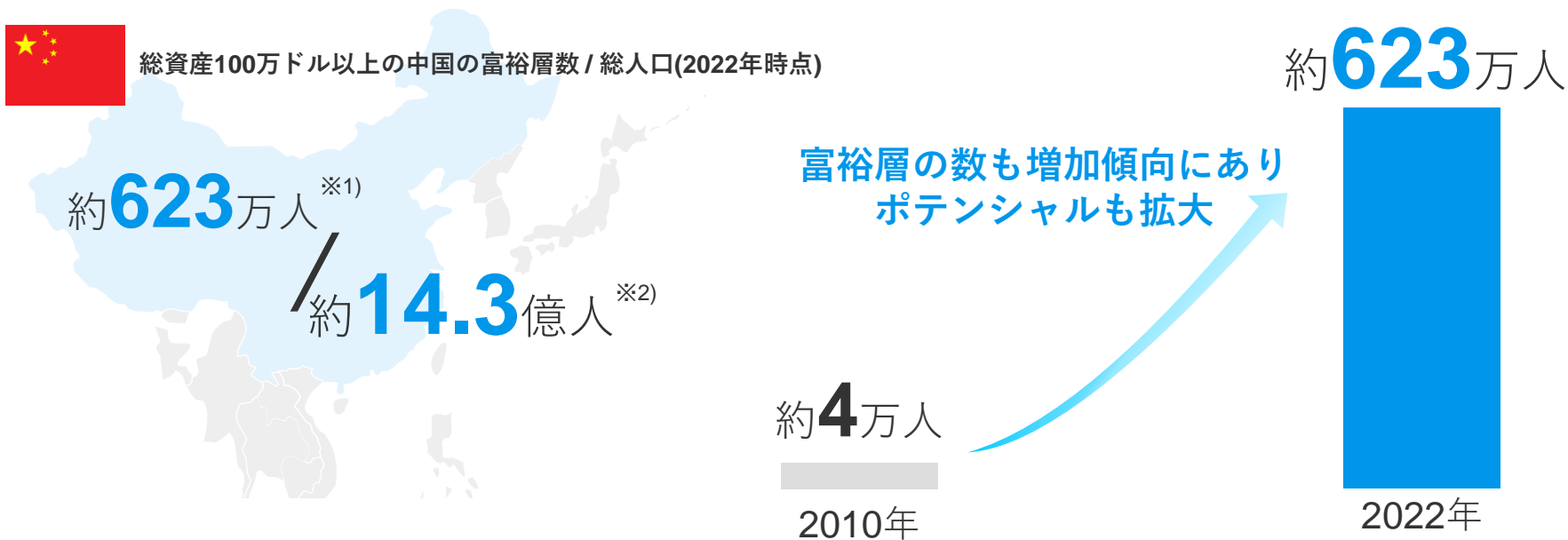
注1) 国税庁民間給与実態統計調査結果

注2) 野村総合研究所「野村総合研究所、日本の富裕層は149万世帯、その純金融資産総額は364兆円と推計」における準富裕層以上の世帯数

シナジー詳細

①中国の富裕層投資家の獲得（顧客基盤の拡大）

中国の富裕層は2022年時点で約623万人に到達しており
弊社グループの神居秒算を通じてこれらの富裕層に対しアメリカ不動産の販売が可能になる



注1) 「The Global wealth report 2023」 UBS
注2) 中華人民共和國国民经济・社会发展統計公報2022

シナジー詳細

②マーケットプレイスとしてのネットワーク効果

日本・アジアに加え最大規模のマーケットを保有するアメリカが加わり、
賃貸管理DXのノウハウを活用しシナジーを最大化することで
マーケットプレイスとしてのネットワーク効果を拡大する



GA TECHNOLOGIES



国内不動産投資市場

TAM 約**65**兆円※1)首都圏の中古マンション
(50㎡未満)SAM 約**1.5**兆円※2)現状シェア
7.1%※3)

タイ不動産投資市場

TAM
約**22**兆円※4)現状シェア
1%未満

米国SFR市場

TAM
約**30**兆ドル※5) / **4,357**兆円※6)米国投資用SFR市場
SAM約**4**兆ドル※5) / **581**兆円※6)現状シェア
1%未満

③ マーケットプレイスとしてのネットワーク効果（掲載物件数増加/プロダクト拡充）

マーケットプレイス内で取引可能なプロダクトラインナップに米国不動産が追加
また米国不動産含め全てのプロダクトについて購入後の管理についてもグループ内で完結

当社のプロダクト・エリアカバレッジ

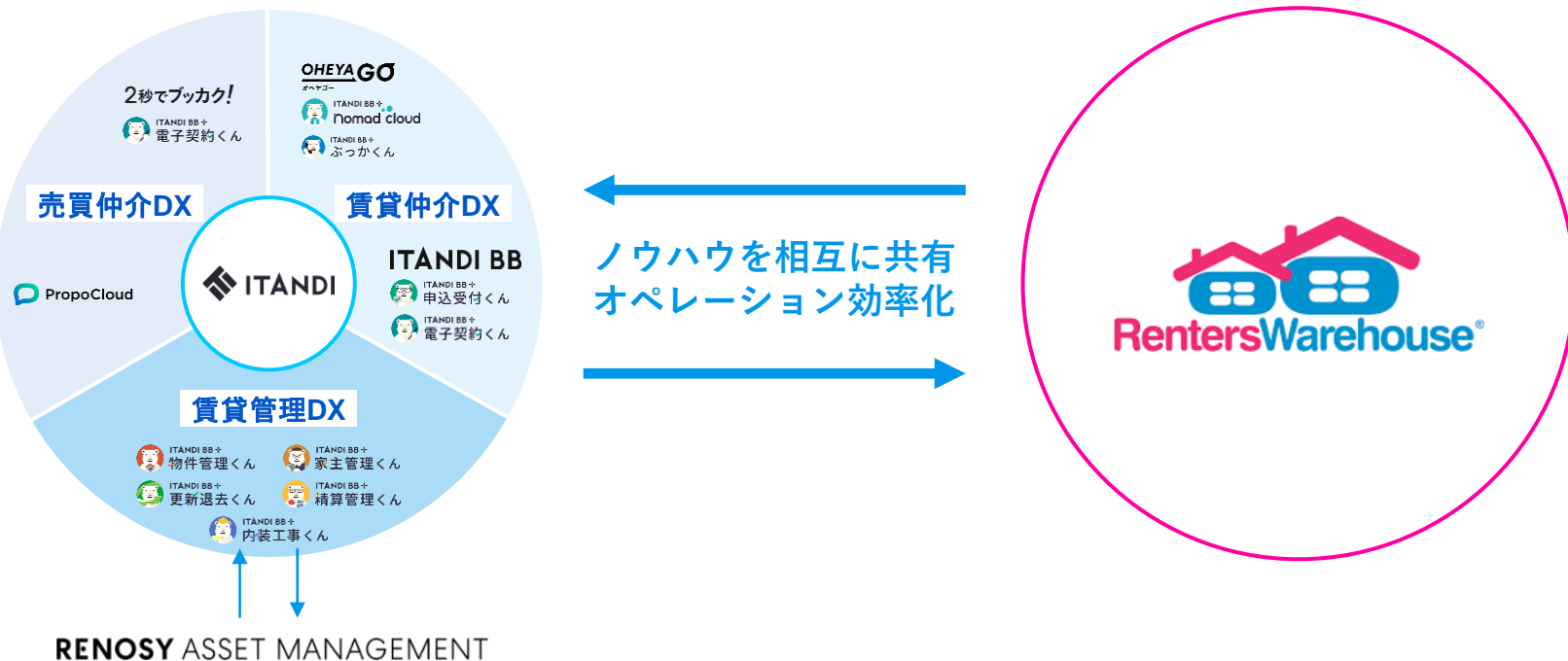
	日本	アジア	欧米 New
マーケットプレイス	✓	✓	✓
賃貸仲介DX	✓	✓	✓
賃貸管理DX	✓	✓	✓

本件により
北米エリアの
プロダクトを
取り扱うことが可能に

シナジー詳細

④両社が蓄積したDX化に関するノウハウを相互活用

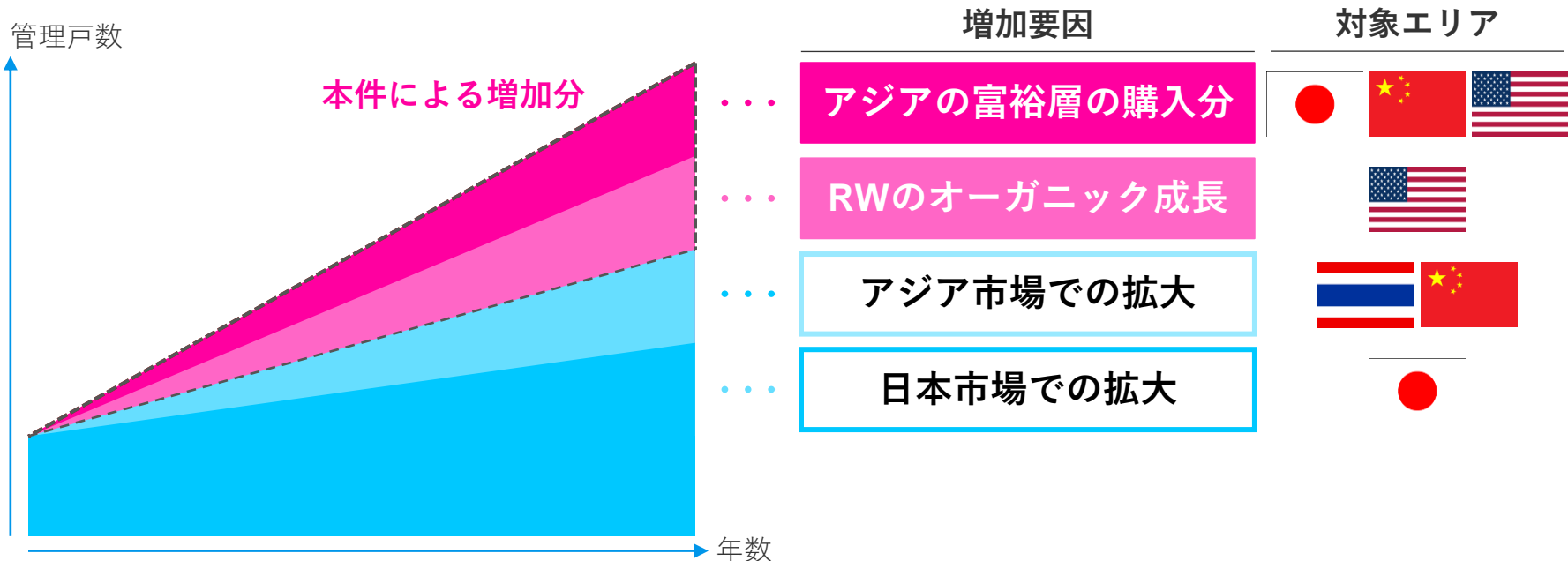
これまで日米で蓄積してきた
ITANDI／RAMおよびRenters WarehouseのDX化のノウハウを相互に活用して、
当社グループとしてさらにオペレーションの効率化することを企図



シナジー詳細

⑤GAグループのストックビジネスの成長を加速

アジアの富裕層が米国不動産を購入した後の管理を
Renters Warehouseが行うことで、
Renters Warehouseの管理戸数はオーガニック成長とは別途増加していくと想定



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。

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/>