

ヤモリの 会社紹介



株式会社ヤモリ

はじめに

ヤモリのミッションは「不動産の民主化」
これまで「持つ者」だけに閉ざされていた不動産を
「持たざる者」でも持てるよう支援し、
日本全国の空き家や中古物件を再生して資産に変えてきました。

全国空き家は800万軒以上。
日本の空き家問題を解決するために
ヤモリがやるべきことは
まだまだたくさんあります。

ヤモリには、中古不動産の再生が大好きな人たちが集まっています。
集まってくるのは社員ばかりではありません。
「ヤモリの家庭教師」で不動産オーナーとなった人たちが、その培った力を活かして
政府も大企業も解決できない社会課題に協力したいと手を貸してくれています。
ヤモリのミッションと挑戦、コミュニティの熱量に関心を持っていただけたら嬉しいです。

目次

1. 会社概要

2. サービス



1. 会社概要



ミッション

不動産の民主化

我々の生活に欠かせない不動産。

その所有者は代々続く地主や経済的に成功した一部の人間に限られてきました。

不動産に関する情報は未だ閉ざされていて、不動産投資は他の株式などに比べて透明性が低いのが現状です。

結果、不動産の所有は世襲を中心に一部の人たちに偏り、これが空き家増加や老朽化の放置、

低属性の方の入居拒否増加といった社会課題の根幹にあります。

ヤモリは「不動産の民主化」をミッションに、

しっかりと賃貸経営ができる不動産オーナーを多く産むことで、透明性ある不動産市場の実現に寄与していきます。

また、不動産からの安定収益を多くの人が手にすることで、

お金の為だけでなく、自己実現の為に働く人が増える社会を目指します。

企業情報

創業: 2019年11月

創業者: 藤澤正太郎・廣瀬涼哉

住所: 東京都渋谷区神宮前 5-21-4
玉澤ハウスD号室

累計調達額: 10.5億円 (2024年2月現在)

投資家:



他、エンジェル投資家

沿革

- 2019年11月 株式会社ヤモリ創業
- 2020年3月 「大家のヤモリ」提供開始
- 2020年10月 東大IPC採択
- 2021年4月 シードラウンドで5千万円調達
- 2021年4月 「家庭教師のヤモリ」提供開始
- 2023年6月 「管理会社のヤモリ」提供開始
- 2022年6月 「Yamori Summit 2022」開催
- 2023年6月 「Yamori Summit 2023」開催
- 2023年10月 「みまもりヤモリ」提供開始
- 2024年2月 「空き家賃貸ファンド」発表
- 2024年2月 シリーズAラウンドで10億円調達



チーム

業界知見と開発力を持つチーム



藤澤 正太郎
代表取締役

インフラ開発・不動産



廣瀬 涼哉
取締役

プロ不動産投資家



Jeremy Hall PhD
最高技術責任者

フルスタックエンジニア



後藤 孝太郎

システムエンジニア



佐藤 敦志

元金融機関勤務



小倉 可納子

建築士



阿部 茜

マーケティング



創業者

創業の想い



代表取締役 共同創業者
藤澤 正太郎

生活インフラである住宅不動産の
価値を向上させる仕組みを作りたい

- 2011年: 三菱商事 地球環境事業本部入社
「人々の生活に関わる仕事がしたい」と
インフラ事業投資の部署に配属
- 2013年: 南米チリに駐在、海水淡水化プロジェクトを現地
にて率いる
- 2018年: 英上場企業「ホームサーブ」日本立ち上げ
- 2019年: 起業を志し退職
米ユニコーンスタートアップNOTELの日本代表
- 2019年: 廣瀬と出会い意気投合、株式会社ヤモリを創業



取締役 共同創業者
廣瀬 涼哉

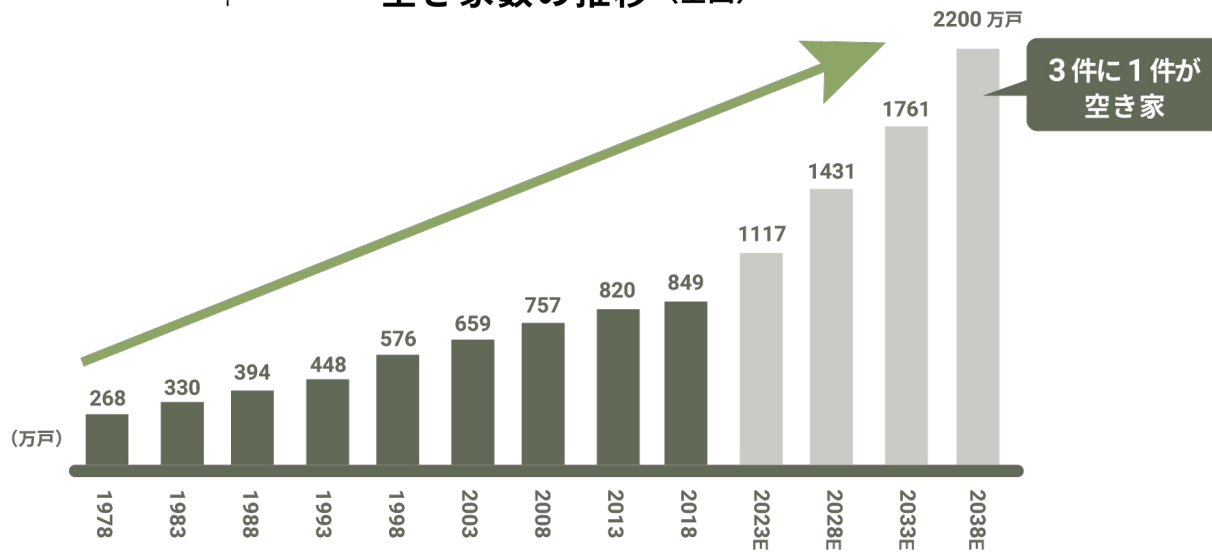
これまで20棟購入してきた経験を活かして
不動産オーナーを増やしたい

- 2009年: 三菱商事 IT事業本部入社
連結決算業務、システムの開発・運用に従事
- 2011年: 上海に駐在。システム関連業務に従事。
- 2014年: 副業で不動産投資を開始。本業では戦略コンサル
タントとしてM&Aや経営戦略立案に従事。
- 2019年: 三菱商事退職後、株式会社ヤモリを創業

ヤモリが解決する社会課題：未活用の中古不動産

相続した人が放置してしまう空き家は年々増加

空き家数の推移（全国）



空き家増加でも賃貸は不足！？

日本では毎年80万戸近い新築住宅が供給される一方、空き家は約850万戸を突破。方や、高齢や低所得などを理由に賃貸住宅に入居できない層（住宅確保要配慮者）は年々増加しており、大きな社会矛盾となっています。

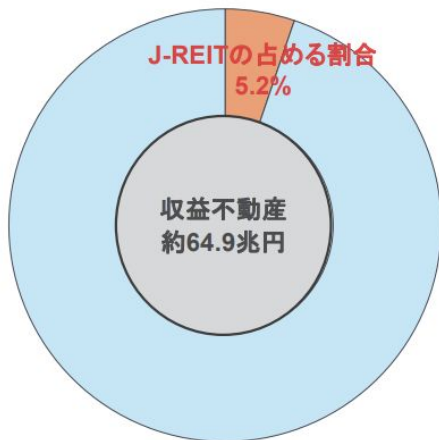
ヤモリが挑戦するのは、空き室問題と住宅確保要配慮者の増加という社会課題です。ヤモリは個人の不動産投資家に焦点を当て、より多くの人々が不動産投資を事業として捉えて、不動産事業に取り組める世界を目指します。

ヤモリの狙う市場：中古不動産 x 郊外・地方

地方中核市にある賃貸住宅物件を狙う

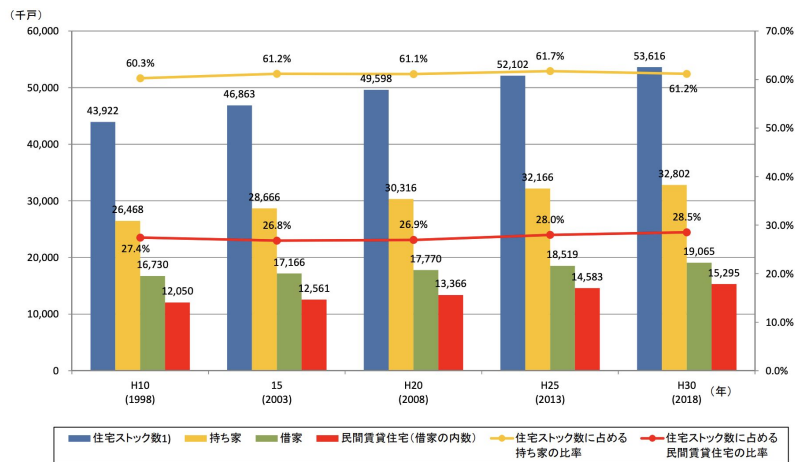
莫大な市場と可能性

J-REITが扱うのは収益不動産市場のごく一部。市場規模は65兆円



賃貸住宅市場は堅調に成長

人口減に反して都心マンション価格の上昇に伴い賃貸世帯増加



個人はアクセスしにくい

収益不動産市場約65兆円のうち、J-REITで個人投資家が簡単に購入できる商品はたったの5%。

言い換えれば、95%の不動産は投資商品化されていないアクセスしにくいのが現状です。

なぜ手付かすの市場なのか

中古不動産再生・流通には「ヒト・モノ・カネ」すべてが必要

ヒトがない

空き家や中古一棟物件は1件あたりの投資金額が小さく分散しているため、手間がかかるため、**事業性が成り立ちづらく、投資家の数が少ないです。**

モノがない

家主も仲介も古くて売れると思っていなかったり、不動産事業者に対する不信感があるため、**中古・空き家の物件情報は十分に流通されていません。**

カネがつかない

バブルの反省から未だ保守な基準が残っており、金融機関は**中小零細企業・物件への融資には消極的**で、特に中古収益物件への融資はハードルが高いです。

ヤモリの挑戦領域

空き家再生のシナリオ

中古不動産再生に必要な「ヒト・モノ・カネ」を段階的に変革

2021~ 第一章

実績増

中古不動産
オーナーを
増やす

収益不動産 SaaS
不動産オーナー育成事業
ローン事業 **NEW**

会員1600人超

2023~ 第二章

進行中

訳あり物件を
自社で購入し
物件再生する

空き家賃貸ファンド事業 **NEW**

2024~ 第三章

準備中

空き家賃貸
ファンド組成
で戸数拡大

空き家賃貸ファンド事業拡大

再生戸数
5年で7500戸



CASITA
SAKURA

2.サービス



事業方針

地方中古不動産市場を創る

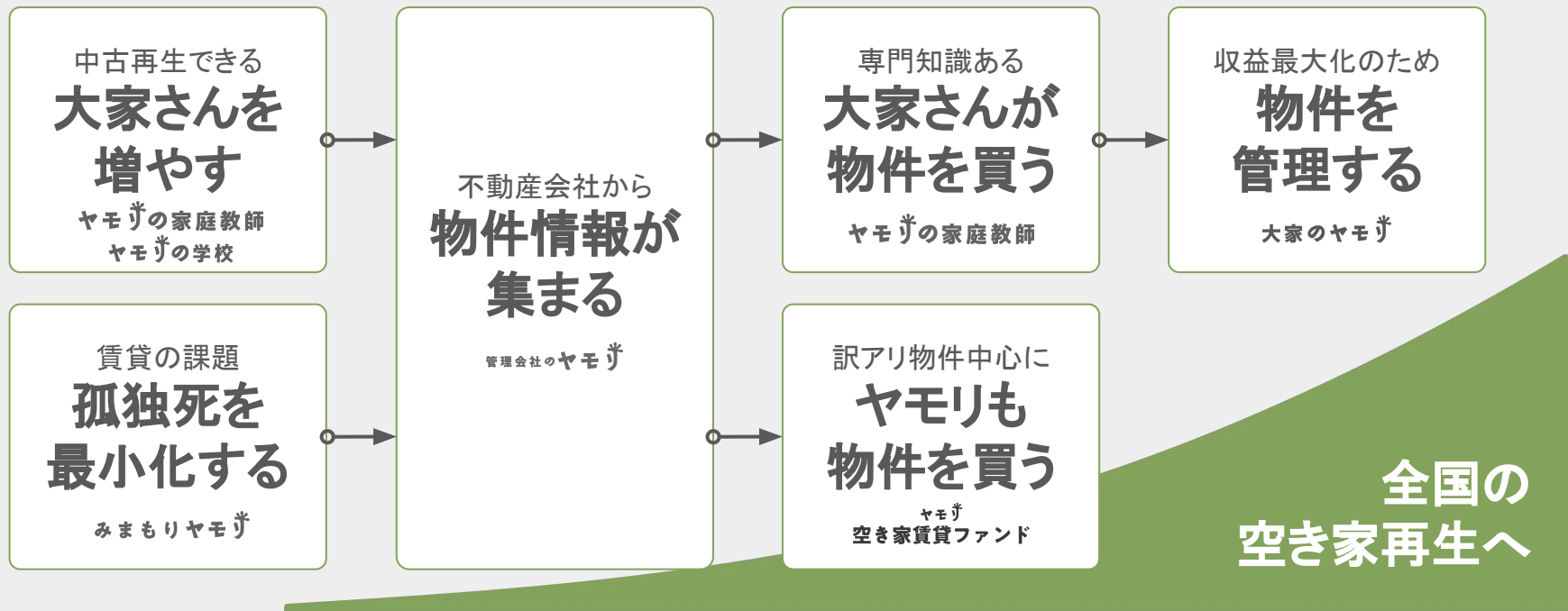
ヤモリのミッションを実現するには、中古不動産を再生させてくれる「ヒト(大家さん)」、
全国に眠っているまだ再生できる古い中古物件「モノ(物件情報)」、そして買うための「カネ(融資・資金)」、
すべてが回る仕組みが必要です。

そのため、ヤモリでは創業期から複数のサービス・事業を同時に立ち上げてきました。
クラウドソフトウェアがあるから、初めて不動産事業に取り組む新人家さんでもシミュレーションをして物件収支を判断でき、
1500人以上の大家さんが育ってきたからこそ、その優良な大家さんのコミュニティに対して不動産会社が物件情報を提供してくれます。
そしてたくさん集まった物件を、大家のみなさんに購入できるよう、ヤモリ独自の審査基準で融資を提供していきます。

数万戸もの中古不動産を再生させるために複数の事業を展開していきます。

収益不動産特化のプラットフォーム

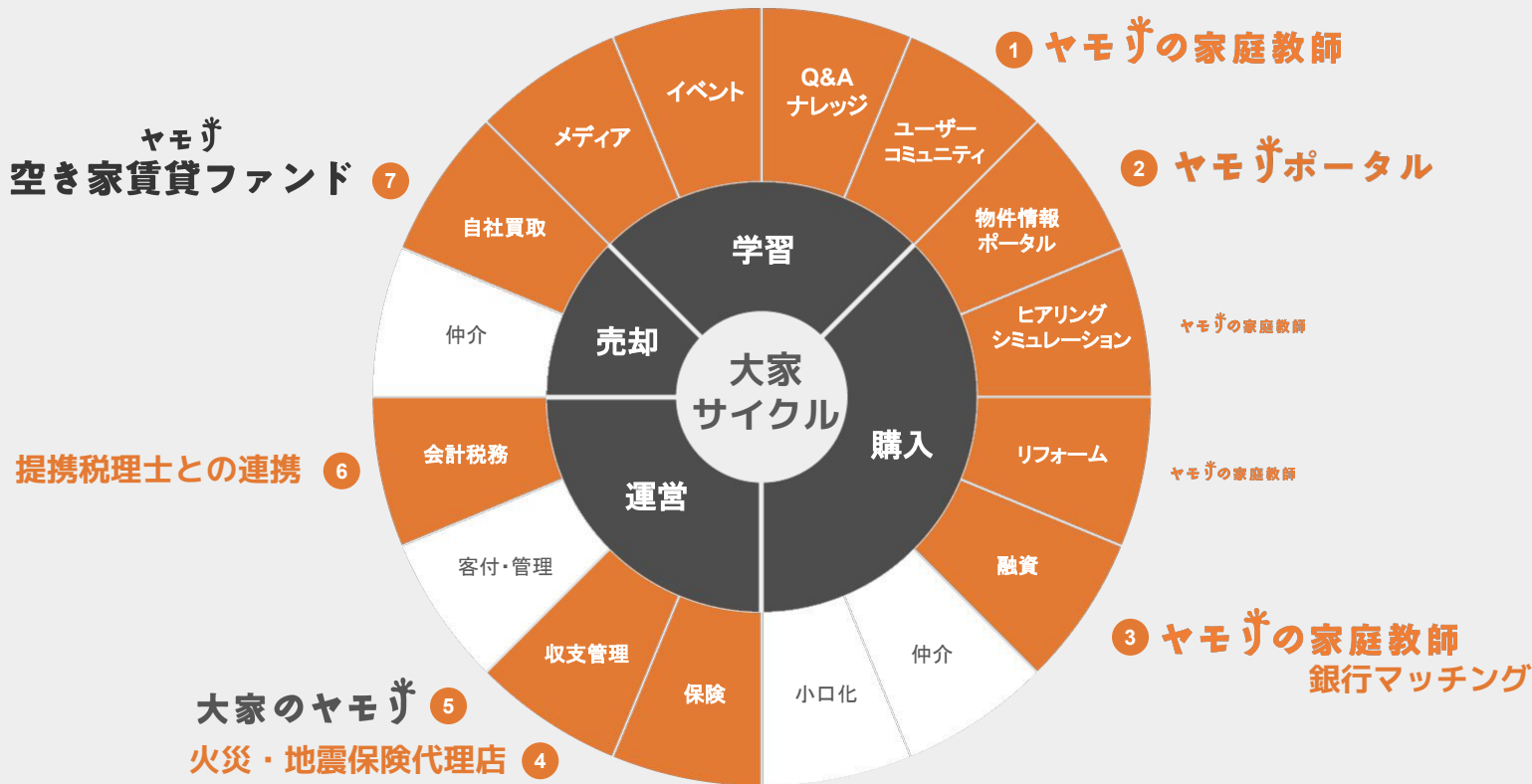
大家と物件情報、そして購入資金が揃うプラットフォーム



ヤモジの家庭教師

個人オーナー向けのサービス

初めての人でも不動産“事業”を始められる、不動産教育サービス



個人オーナー向けのサービス

サービス開始から3年、ヤモリの家庭教師で学んだ生徒さんの物件購入総額は約50億円まで拡大

サービス1
方針相談
各々の状況に応じた戦略策定

サービス2
物件探し
幅広い情報ソースから厳選

サービス3
物件調査
需要確認とシミュレーション

サービス4
現地調査
内見時の確認ポイントを伝授

サービス5
銀行紹介
提携銀行をスムーズにご紹介

サービス6
物件購入
保険手配と購入時の不安を解消

サービス7
管理・売却
空室対策や入居者対応を支援

サービス8
イベント
毎月の定例会・リアルイベント

サービス9
LINEグループ
限定グループ内で情報交換

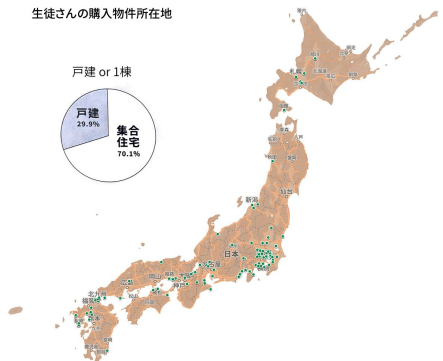
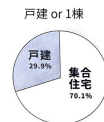
NEW! サービス10
ヤモリローン
生徒さん限定の無担保融資

NEW! サービス11
ヤモリファンド
物件を売却したい時に買取

NEW! サービス12
AI Bot
いつでも何でも質問可能



生徒さんの購入物件所在地





ヤモリの家庭教師

個人オーナー向けのサービス

ヤモリの家庭教師の会員からの評価は100点満点 (N=35)

Google 評価

5.0 ★★★★★ 31 件の評価



kashiwabara

ポストする Google



素人でも分かりやすく教えてくれる不動産初心者におすすだとお思いました



Takarohiii IW

ポストする Google



目標達成のために寄り添って下さる素晴らしい会社です。



Toshi Hayashi

ポストする Google



不動産事業を始めるにあたり、分からないこと、困った事があれば親身に相談に乗ってくれます！また定期的にユ続きを読む



rikuto

ポストする Google



非常に丁寧に検討物件についてのアドバイスをいただけます。検討物件1つ1つについてアドバイスをもらえるの続きを読む



赤メガネ

ポストする Google



大家さんになる為に最後まで伴走してくれる会社です。まだ私は大家には慣れてませんが最後まで宜しくお願ひし続きを読む



Hiroyuki Ozaki

ポストする Google



ヤモリの家庭教師のサービスを受けています。講師の先生が不動産に関連する疑問・質問に何でも回答してくれ続きを読む



daye hkg

ポストする Google



◆初心者でも安心！ 伴走型不動産事業サポート ヤモリのミッション「不動産の民主化」正しい知識を持って続きを読む



叶ホーム

ポストする Google



『不動産の民主化』の思想に共感。ソフトウェアも使いやすい。ちなみに「ヤモリ」(家守)は幸運を運ぶとい続きを読む



Yoppy362

ポストする Google



ヤモリの家庭教師の生徒です。不動産投資と高い高額セミナーで稼いでいるところが多いですが、ヤモリは違いま続きを読む



kmy gk

ポストする Google



・運営者が不動産賃貸業においてしっかりとした実績がある・類似のサービスに比べて手厚く、コスパが良い続きを読む



加瀬大輔

ポストする Google



不動産の民主化を掲げるベンチャー企業です。不動産投資、賃貸業をより良いものとして世の中に認知させるた続きを読む



赤ちゃん不動産

ポストする Google



ヤモリ生徒です。本当に最高のサポートをして下さいます。自分の属性や目標にあったアドバイスをくださり続きを読む



ChengYan Lee

ポストする Google



皆さん惜しみなく経験や知識をシェアしてくれて、本気の人は短期間でも不動産関連知識や、経営について学べら続きを読む



東野成之介

ポストする Google



インターネット上では理解しづらいような不動産に関する情報を、このヤモリの学校を通じて理解を深めることが続きを読む



Yasushi Sato

ポストする Google



vision value mission、最高の会社 社長、社員も最高



ik iwaki

ポストする Google



ヤモリの家庭教師は、信頼できて助ましてもただただいきり先生はじめヤモリ運営の皆様、不動産事業について続きを読む



Tsuyosi

ポストする Google



何もわからないところから、道標として、スタートからゴールまでコンテンツを提供して頂ける上、細かな質問に続きを読む



Anna Nakazawa

ポストする Google



不動産事業に対し門戸を広く構えつつも、あくまで「自分でやる」手助けをしてくれるサポートが充実している。続きを読む

ヤマザの家庭教師

個人オーナー向けのサービス

相互扶助のコミュニティとして成長、毎年開催のヤマザサミットは900名が参加



2022

yamori
summit

2023



不動産会社向けのサービス

中古収益物件の売買・管理に関する悩みをヤモリが解決

業務効率の悩み

管理業務が膨大

物件の管理業務は、いまだにアナログで行われているものが多数あります。毎月の入出金管理・月次送金明細の作成など事務作業に手間がかかっており、肝心の業務に時間を割けずにあります。

客付の悩み

高齢者受入しづらい

高齢者の賃貸需要が増える一方で万一の孤独死を恐れて避けがちな大家さんも多いのが実情です。また、孤独死が発生した場合の対応は管理会社の仕事。不動産会社にとっても高齢者の入居は推進しにくいという事情があります。

売買の悩み

売買仲介対応が面倒

中古・築古物件を購入するには、修繕や融資付けの知識や経験がないと難しいです。売買仲介では、何度も内見の対応をしたり、購入した後にクレームが発生することがあります。

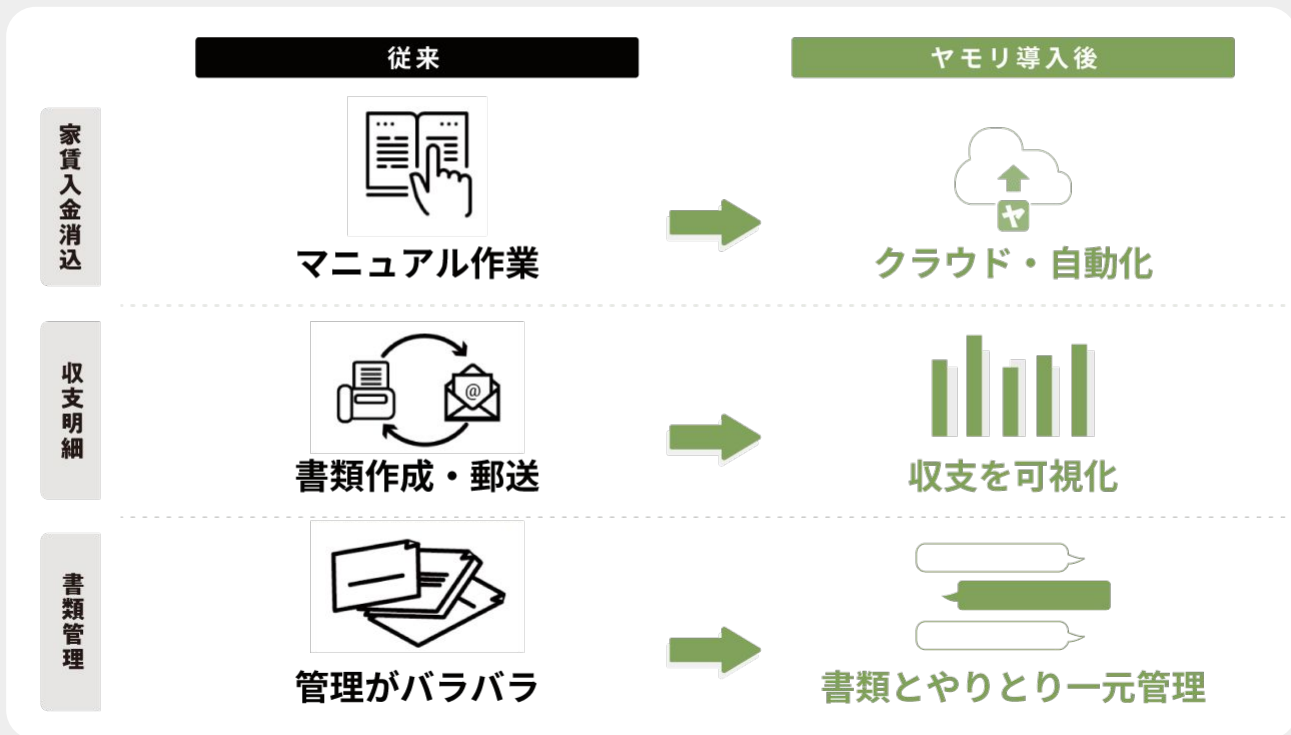
① 管理会社のヤモリ

② みまもりヤモリ

③ ヤモリポータル

不動産会社向けクラウド

入金管理、月次明細の作成・郵送など、賃貸管理の事務業務をすべて自動化



安価でシンプルな基幹システム

基幹システムを導入したいが、価格が高く機能も多すぎて使いこなせない。

そんな声に応えるべく、ヤモリでは入金消込から入居者の契約管理、オーナー報告まで自動化できる管理会社向けクラウドソフトを開発しました。

管理会社の事務作業を自動化するだけでなく、管理物件の収支を可視化して、オーナーとのコミュニケーションも円滑化することができます。

不動産会社向けクラウド

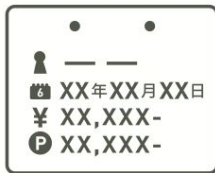
物件管理や収支分析に加え、みまもりヤモリやヤモリポータルも同一クラウドで管理

- ヤモリ戸建
- ヤモリアパート
- ヤモリハイツ

構造 木造
住所 XX 県 XX 市
購入額 XXX 万円
家賃 X.X 万円

管理物件の一元管理

物件情報を管理して台帳を作成



賃貸契約管理

入居者の契約条件を登録



入金消込み※

滞納がないか自動消込み



収支明細作成

毎月の収支データから自動作成



オーナーチャット

オーナー宛の連絡やファイル添付



収支分析

収支・空室・滞納を可視化



収支シミュレーション

30年間の収支予測をオーナーに共有



ヤモリポータル

ヤモリのオーナー向けに限定公開



みまもりヤマザ

安心見守りIoTサービス

単身高齢者などの入居者の生活挙動をIoTデバイスがモニタリングし、異変が起こるとメールで通知



孤独死の防止・早期発見

一定期間入居者の動きを検知できない場合に
メールでアラートを通知します。
身寄りのない単身者の受入れも安心です。

物件価値の維持

万一のことがあっても、
長期間放置を防ぎ、告知物件化や
高額な現状回復費の回避に役立ちます。

空室率の改善

オーナー様の単身高齢者受け入れへの
ハードルを下げることで、
空室率の改善が期待できます。

収益アップ

入居者向け料金を自由に設定できるため
収益が向上。例えば月額 1,100 円で
提供する場合 330 円/台が利益になります。





ヤモリポータル

ヤモリ会員限定・物件情報を紹介

中古不動産情報を探しているヤモリに鍛えられた不動産大家だけに限定公開

The screenshot displays the Yomori Portal interface. On the left is a navigation menu with options like 'AdminDoe Admin,John', '収支サマリー', '所有物件', '書類管理', 'メッセージセンター', '融資申込資料', '収支シミュレーション', 'ヤモリポータル', and '新規月次明細入力'. The main area features search filters for '価格' (Price), '表面利回り' (Surface Yield), and '建物種別' (Property Type). A map of Japan shows property locations with numbered markers. A callout box on the map displays details for a property in Osaka: '1,670万円', '八尾市 東山八軒町の売りアパート', and '利回り 14.65%'. On the right, a list of search results is shown, including properties in Fukuoka, Shizuoka, and Osaka.

所在地	物件概要	価格	掲載日	築年数	構造
福岡県 郡山市	池ノ台 (郡山駅) 2階建 4DK	¥3,000,000	2023年1月26日 (1日前)	築年数 41	木造
静岡県 熱海市	日金町 (栄宮駅) 2階建 3LDK	¥2,000,000	2023年1月26日 (1日前)	築年数 40	木造
神戸市長田区	片山町1丁目 (高速長田駅) 平屋建 1K	¥1,900,000	2023年1月26日 (1日前)	築年数 62	木造
東京都	ミニマンションリセ	¥10,000,000	2023年1月26日 (1日前)	判回り 18% 築年数 33	軽量鉄骨造
北九州市門司区	南本町 (小森江駅) 平屋建 3SDK				

ヤモリ基準の物件が集約

どんな築古物件でも事業として成立するわけではありません。その意味で重要な「物件探し」を、ヤモリは独自の基準を満たす物件だけを集めたヤモリポータルで支援します。大手不動産ポータルの公開情報と不動産会社から独自に集まった非公開情報を掲載、条件で絞り込んで物件検索を行うことができます。不動産会社さんも、「ヤモリの購入できる大家さんが見てくれるなら」と、非公開情報の提供を始めてくださっています。

自社でも積極的に物件購入

大家増加・購入支援の取組みと並行し、再生難易度の高い物件の購入を開始、空き家利活用を加速



ヤモリ

全国の
空き家再生
賃貸物件
供給のため

10

シリーズA
億円

三菱UFJ信託銀行と空き家賃貸ファンド組成に向け協業開始


 三菱UFJ信託銀行
 

日本初の空き家賃貸ファンド

10億円の資金調達により、全国の中古戸建物件を購入を加速します。また、会員生徒が購入してリフォームした物件をヤモリで買取り、運用管理も始めます。

今後、国内外の機関投資家や個人投資家を呼び込み、三菱UFJ信託銀行と協業して日本初の空き家賃貸ファンドの組成を目指します。今後年間で見全国の地方都市エリアを中心に7,500件の中古戸建物件を取得して運営管理していく計画です。

01

長崎ヤモリ物件

長崎県・長崎市

持たざるもの # 築古戸建 # DIY なし

収支基本情報

物件購入価格	50 万円
リフォーム費用	175 万円
家賃合計	月額 5.8 万円
総事業費利回り	28.1%
融資情報	現金

物件情報

築年数	58 年
建物平米数	57 平米
土地平米数	97.74 平米
駅徒歩	思案橋駅 9 分
特記事項	床破損により地盤が見える

1 写真で見るビフォア・アフター



▲1階奥床部分 | 奥の部屋は畳だけでなく、その下の木材部分まで腐って穴が空いてしまっていたので、工務店さんと相談して思い切って根太からやり直すことにしました。一方で中央の部屋畳は比較的綺麗だったので、防湿防カビ処理をした上で、ウッドカーペットを敷くことで全体で費用を予算内に抑えました。

▶風呂 | お風呂場の壁の一部が崩れ落ち、板で止めている状態でした。壁を造作し直すと費用が大きくなってしまっているので、「アルミ複合版」を上から貼り、穴を塞いでしまうことでコスト削減を図りました。



02

カシータクラ

千葉県・佐倉市

#全空 #DIY #下水接続

収支基本情報

物件購入価格	450万円
リフォーム費用	900万円
家賃合計	月額30万円
総事業費利回り	26%
融資情報	—

物件情報

築年数	59年
建物平米数	253平米
土地平米数	478平米
駅徒歩	京成佐倉駅徒歩15分
特記事項	10年程度空き家 下水接続方法不明 平屋は残置物あり

1 写真で見るビフォア・アフター



▲**外観・外壁塗装** | 水道工事のために足場を組む必要があったので、その足場を活用してDIYで外壁塗装を行いました。物件左上にはオリジナルの看板をヤモリで制作して取り付けました。



▲**内装工事** | 全空のため部屋により施工内容を変えました。内装工事は全てDIYで行い、壁はクロス貼りだけでなく、漆喰塗装など、新しい施工方法にも挑戦しました。



before



after

▲**残置物の撤去** | 平屋には前の住人さんの残置物が大量にありましたが、ヤモリスタッフで全て産廃処理場まで運びました。