



ヤモリ (東京都渋谷区) 藤澤 正太郎 社長(36)



空き家賃貸ファンド創設へ

ヤモリ 中古住宅の流通を促進

不動産投資家に向けた情報発信や物件購入・経営サポートなどのサービスを提供するヤモリ(東京都渋谷区)。2月には、DNX Ventures(ベンチャーズ・東京都港区)、三菱UFJ信託銀行(東京都千代田区)など3社から合計10億円の資金調達を実施した。三菱UFJ信託銀行とは空き家賃貸ファンドの組成に向けて協業を開始するなど、これまで流通が難しかった中古住宅の再生を加速していく。

投資家を育成・支援 有料会員1700人
2019年11月に設立したヤモリは「不動産の民主化」をミッションに掲げ、不動産投資における基本知識の提供や物件購入・運用・管理のサポートサービスを提供している。不動産を、地主や富裕層などの限られた層が所有するものから、多くの人が所有、運営できる状態にすることで流動性を向上。空き家の増加や老朽物件の放置などの問題の解決を目指す。

サービスとしては、不動産投資に関する情報発信を行う「ヤモリの学校」、クラウド型の不動産経営管理システム「大家のヤモリ」、投資方針に沿った物件購入や運営においてアドバイスをする「ヤモリの家庭教師」などを展開。会社売り上げの中心となるヤモリの家庭教師は、入会費15万円、月額費5390円(いずれも税込み)で提供しており、30歳前後の会社員を中心に累計約1700人の生徒(会員)を持つ。売上高は非公開。

ヤモリの家庭教師では、属性に応じて生徒ごとに投資方針を定め、購入物件を絞り込む。例えば、700万円未満程度の年収で賃貸経営の未経験者の場合、中古の築古戸建てや一棟アパートへの投資からスタートする。生徒は、物件の選定システムを活用した収支シミュレーションの作成

を行った後、銀行から融資を受けて物件を購入し、運営するという一連の流れを学びながら実績を積み上げることができる。年収700万円以上になると関東地方の中古一棟アパート、年収1000万円以上の属性になると中古RC造の一棟マンションを投資対象とするケースが多い。これまで購入した物件の総額は50億円を超え、平均利回りは20%を上回る。

ヤモリが強みとするのが、物件や運用状況にまつわるデータを蓄積し、次の投資へと活用している点だ。「戸建て賃貸の場合、住所や間取りが少しでも変わると賃貸需要も変わります。それだけ地域性が強く、テクノロジを使った予測も難しい。そこで有益になるのが、地場の不動産会社から得る情報です。生徒が購入物件を運用するにあたって、周辺の生活施設、相場賃料、対象入居者、推奨設備などの細かい情報を不動産会社から

聞き取り、それらをデータベース化している。修繕にかかった料金や修繕事業者の情報なども含む。これまでに1000棟以上にわたるデータが集まっており、今後の物件購入の際に役立てる。物件情報も収集する。生徒向けに限定公開している物件情報ポータルサイトを「ヤモリポータル」には、提携する不動産会社が無料で物件情報を掲載できる。物件情報を集め、収益性を算出して、目標とする利回りが見込める物件を購入、修繕して運用するという流れを構築している。

今回調達した資金により進めていく事業は、大きく分けて二つ。一つ目は、不動産事業にヤモリが融資する「ヤモリローン」の提供だ。法定耐用年数を超えた物件を取得する際、金融機関から融資を受けることが難しく、これが中古不動産の流通が進まない要因の一つとなっていた。ヤモリが、物件の取得や修繕に対して無担保、金利5%返済期間15年で300万円まで融資することで、中古物件への投資をしやすくする。物件購入とい



▲購入してリフォームした住宅の一例。定期開催するイベントにはオンラインを含め約1000人の投資家が集まる

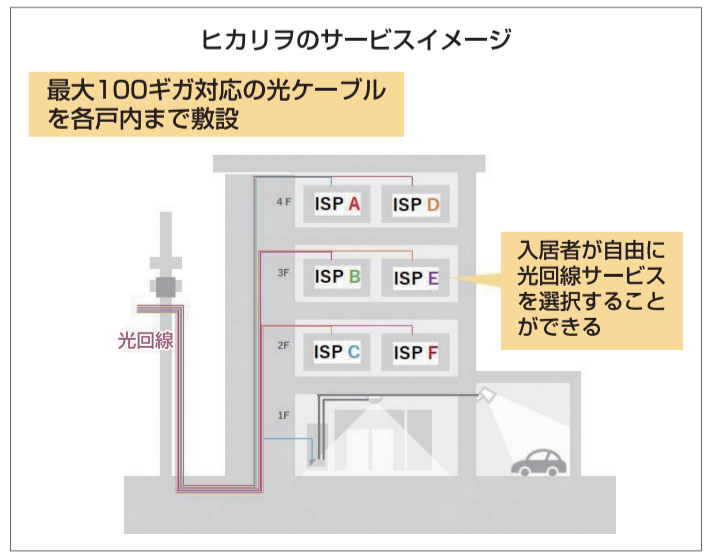
購入、修繕に融資 築古取得しやすく
今回復達した資金により進めていく事業は、大きく分けて二つ。一つ目は、不動産事業にヤモリが融資する「ヤモリローン」の提供だ。法定耐用年数を超えた物件を取得する際、金融機関から融資を受けることが難しく、これが中古不動産の流通が進まない要因の一つとなっていた。ヤモリが、物件の取得や修繕に対して無担保、金利5%返済期間15年で300万円まで融資することで、中古物件への投資をしやすくする。物件購入とい

後、三菱商事(東京都千代田区)に入社し、海外における電力・水道事業のほか、都市開発にも携わった。生活インフラを改善する仕事をしたいという思いを持ち続け、中でも市場規模の大きい不動産の活用可能性を、デジタル技術やAI(人工知能)を駆使して高めていくことに社会的意義の大きさを感じていた。

その後、不動産投資の基礎知識を体系的に学ぶことができるヤモリの学校を開始するも、動画をみるだけでは実際の不動産投資に踏み込めないと考え、ヤモリの家庭教師を考案。サービス提供に必要な体制を整備し、受け入れ募集の開始をSNSで発信すると、すぐに250人ほどから応募があった。仲間が仲間を呼び、現在も生徒数を増やしている。

23年12月には、過去の配信における約1万以上の質問と回答を基に、Chat(チャット)GPTを搭載したAIチャットボットを開発。生徒の質問に自動回答する機能も実装し、不動産投資・運用に関するノウハウの提供体制を強化する。

ネット品質、入居者が選択 オーエフ 世帯ごとに高速通信にも対応



※オーエフ提供資料を基に全国賃貸住宅新聞で作成

インターネット設備の施工を行うオーエフ(東京都港区)は2月、入居者が品質を選べるネット設備「ヒカリヨハイブリッド」の提供を開始した。導入第1号案件として、賃貸マンション開発を手がける明豊エンタープライズ(東京都目黒区)が4月に竣工する賃貸マンション「EL FARO(エルファーロ)用賀」での採用が決定している。

どちらかを選択することができる。ヒカリヨで利用する光回線サービスは入居者が自由に選択し、通信費はオーエフを通じて各キャリアに入居者負担で支払う。光回線サービスの申し込みや利用開始後の故障などの相談は、オーエフが運営する電話窓口「ヒカリヨコンシェルジュ」が一括して受け付ける。

※オーエフ提供資料を基に全国賃貸住宅新聞で作成