

ヤモリが自己資金で購入し再生した空き家 “BEFORE→AFTER”

■ 東京都立川市の物件



物件価格	650万円
修繕費	237万円
総事業費	916万円
家賃月額	9万7000円
総事業費に対する利回り	13%

■ 長崎市の物件



物件価格	60万円
修繕費	195万円
総事業費	247万円
家賃月額	5万8000円
総事業費に対する利回り	28%

リフォームが必要な中古戸建てや再建築不可物件、告知義務のある事故物件、劣化が進んだ家など、個人では手を出しにくい空き家物件だ。「家の中が片付いていない場合は、残置物込みで引き取ることもある」という。

藤澤さんは「当社には全国の工務店とのネットワークなど中古不動産の再生に特化した経験と実績があり、大抵の物件は賃貸住宅に再生できる」と自信をのぞかせる。

再生が困難なのは、地盤沈下があったり、家自体が大きく傾いてしまったりしているケースなど限定的だという。半面、立地や広さの面で一般的な賃貸として扱うのは難しい家も時にはある。

空き家の情報は不動産流通機構のネットワークシステム「レイズ(REINS)」だけでなく、連携する全国で3000以上の不動産業者からも最新のものが届けられる。支援した全国の不動産オーナーにも、「現地特派員のような形で」情報提供や現地調査などの協力を得ている。

これまでに購入した物件は、北海道、東北、関東、関西、北陸、四国、九州など広範な地域に及ぶ。兩

館市や長崎県などでは現地の公社や企業と協業しながら、現在も月10件のペースで購入を行っている。

空き家流通の仕組みを作る

藤澤さんは「全国で900万戸もの空き家が放置されたままなのは、それらを流通させる市場や、そのためのデータベースがないから。空き家の周りに人・物・金を呼び込んで市場を動かしていく仕組みを作ることが大切だ」と指摘する。

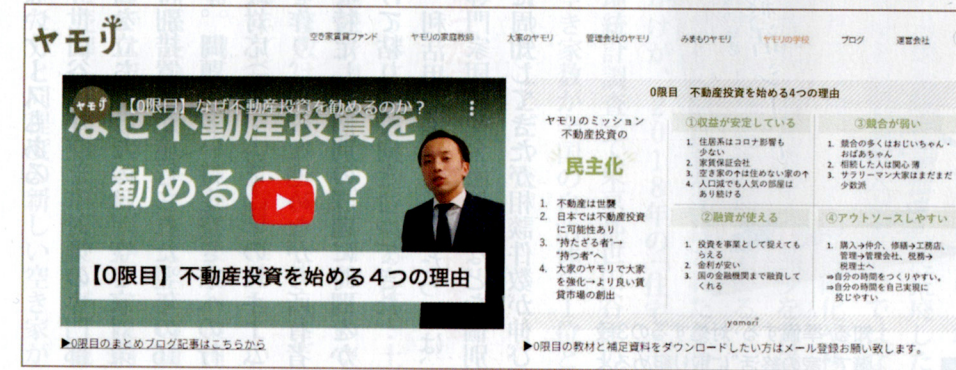
ヤモリでは、そこに向けて3章にわたる空き家再生のシナリオを描いている。

第1章が「中古不動産オーナーを増やす」、そして、現在進行中の第2章が「誤り物件を自社で購入し物件再生する」。その先に思い描く第3章は「空き家賃貸ファンD組成で戸数拡大」だ。

「今は自社のバランスシート(B/S)の中で物件を購入しているが、資産が20億〜30億円になった時点で別会社化してファンドを組成することを考えている。将来的には、未上場のREIT(不動産投資信託)のような形態を目指し、個人投資家が資金を入れられるようにもしたい(藤澤さん)」

■ 「ヤモリの学校」の例

YouTubeなどを使って不動産投資の基礎やノウハウを教える無料学習メディア「ヤモリの学校」で個人投資家を育成



不動産投資について分かりやすく解説したオリジナルテキスト

近年は放置空き家の課題を解決するための法整備が進んだだけでなく、空き家の円滑な売却や利活用を目指すビジネスやサービスが民間からも次々と誕生している。その一つが、2019年創業のスタートアップ、ヤモリ(東京・渋谷)が手掛ける空き家事業だ。

ヤモリは「不動産の民主化」を掲げ、個人の不動産投資家に会員制で購入から管理・売却に至るまでのノウハウを教える個別の相談にも応じるほか、物件購入や購入後の月次収支や関連書類、不動産会社とのやり取りを一元管理するクラウドサービスを提供するなど、IT(情報技術)やAI(人工知能)を活用して賃貸経営をサポートしている。

2万人の個人投資家を支援

これまでに支援した不動産オーナーは約2万人に上り、彼らが購入した不動産は総額で110億円を超えた。

ヤモリでは当初から中古不動産の利活用に取り組んできたが、2年には内外のベンチャーキャピタル(VC)などから10億円の資金を調達し、28年までに地方都市を中



ヤモリ共同創業者 代表取締役 藤澤正太郎さん

心に全国で7500戸の空き家再生を目指して物件の購入・再生を進めている。

同社共同創業者 代表取締役の藤澤正太郎さんは「賃貸需要が増加している中で、手付かずだった空き家物件の価値を引き出し、質の高い住環境を提供することを目指している。地方への資金提供は地方経済の活性化にもつながる」と話す。

ヤモリが主に購入しているのは、

再建築不可物件も賃貸住宅に

個人の不動産投資家を支援する
ヤモリが空き家事業を本格化