

取組概要

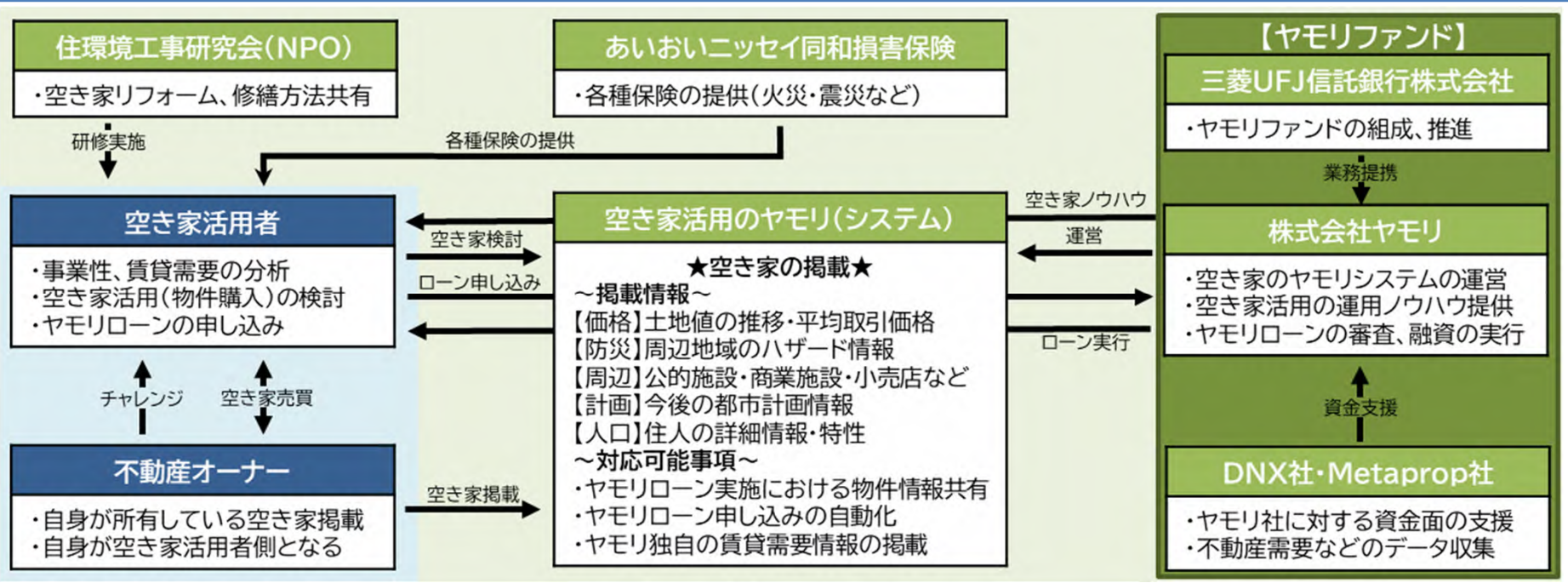
<課題認識と事業目的>

当社は既存事業にて不動産オーナーに必要な知識やITツールの提供といった「ヒト」の育成や支援を行い、空き家となっている中古戸建やアパートを購入しリフォームを通じ賃貸物件として再生を行ってきました。しかし、**築古の空き家物件の情報や周辺賃貸需要などのデータベースが存在しないことから、賃貸物件として貸し出す際の取引価格やリフォーム・修繕工事の適正価格の査定が難しい状況**です。また、**法定耐用年数を経過済みの物件に関しては、金融機関の担保評価が低く融資を得ることが難しい**ことも課題です。当社は今回の新規事業を通じて、これらの課題を解決することで、より多くの空き家を再生し活用促進を目指します。

<事業の概要>

今回の新規事業において当社は三菱UFJ信託銀行等との協業を行い、日本初の空き家賃貸ファンドの組成を目指し、中古物件再生を支援する「ヤモリローン」の提供を行います。また、当社のクラウドサービスを利用する顧客が空き家賃貸業の事業性を分析し、ヤモリローンを申し込みできるように、**国交省のAPIライブラリや当社独自の賃貸需要ヒアリングデータベースを活用して、当社の物件情報ポータルサイト上において空き家の取引価格やリフォーム価格・修繕工事価格の市場状況分析ができるツールや賃貸需要に関する参考情報を提供するAIツールの開発**を行います。

全体像



空き家活用における事業性の評価・サポート及びヤモリローン提供における活用体制構築の説明資料

取組の詳細①

<現状の課題認識>

これまで当社は既存事業として、一般の会社員などの個人向けに、不動産オーナーになることによる資産形成を支援する教育サービス「ヤモリの学校」や不動産事業支援サービス「ヤモリの家庭教師」、不動産賃貸業に特化したクラウド不動産経営管理サービス「大家のヤモリ」を提供し、不動産オーナーの育成に力を入れてきました。また、不動産管理会社向けに、入居者管理や入出金管理といったノンコア業務を自動化できるクラウド賃貸オーナー管理サービス「管理会社のヤモリ」や、高齢入居者の異変を察知するIoTサービス「みまもりヤモリ」を提供してきました。さらに当社は2023年より「空き家賃貸ファンド事業」を新たに立ち上げ、空き家化が進む中古物件の購入とリフォームを通じた物件再生を行い、当社サービスを通じて不動産オーナーとなる個人に対して融資を貸し出す取り組みを行ってきました。このように、当社は不動産オーナーの育成や支援を通じて空き家再生の活性化や利用促進に向けた取り組みを数多く行ってきましたが、先に述べた「**築古の空き家の事業性を判断する情報が瞬時に揃わないこと**」「**法定耐用年数を経過した中古物件に既存金融機関の融資が適用できないこと**」が現状の当社の最大の課題となっています。事業性を判断できる空き家物件の情報が揃っていない場合、当社はリフォームを行って賃貸に出すことができるかどうかの判断ができず、適正価格での査定を行うことができません。また、リフォームに係る金額は比較的高額であり、融資を活用できない場合、不動産オーナーは空き家再生に取り組むことができません。そのため、当社にとって喫緊の課題となっています。

<課題を踏まえた事業の目的>

上記の既存事業によって、当社は空き家を活用する「ヒト」を育成してきました。当社は今回、全国の空き家再生や賃貸物件供給のため、DNX Venturesや三菱UFJ信託銀行株式会社、不動産領域に特化した米国最大のベンチャーキャピタルMetapropより、総額10億円の資金調達を受け、**ファンド組成や融資提供を通じて不動産市場にて資金が回る仕組みづくり**を行います。

また、三菱UFJ信託銀行と協業することによって、**日本初となる空き家賃貸ファンド組成**に向けた取り組みを行います。このような「カネ」に関する取り組みを行うとともに、当社は**国土交通省のAPIライブラリのデータベースを活用して、当社の物件情報ポータル地図上に検索機能を追加し、市場状況の分析ができるツールや賃貸需要に関する参考情報を提供する新たなツール「空き家活用のヤモリ」の開発**を新たに行います。このツールは、空き家物件情報に加えて、国土

交通省工事価格（土地価格）情報、不動産取引価格情報、防災情報、商業施設やスーパーなどの公共施設以外の周辺施設情報、自治体の都市計画情報、人口情報といった**空き家情報を取り巻くあらゆる情報を集約したツール**となる予定であり、**空き家の活用における事前情報をもとに将来性や事業性を簡易的かつ効率的に分析できるツール**となります。このような「モノ」に関する開発を行うことによって、**築古の空き家物件の購入を検討するユーザーを増やし、より多くの顧客に対してヤモリローンを提供**することを目指します。このように、**ヒト・モノ・カネの主要3者が揃った空き家活用の促進を目的とした仕組みづくり**を行います。



取組の詳細②

項目/商品	ヤモリローン	空き家活用のヤモリ
<p>構築する評価モデル・分析モデルや開発する融資商品等の仕様</p>	<p>「一棟目の空き家購入をサポート」をキャッチコピーとして、株式会社ヤモリとして貸金業の許認可を取得し、空き家活用にチャレンジを行う際の1棟目購入をサポートする融資を提供します。属性評価ではなく、空き家活用者が取り組んでいる物件の事業性を見て、無担保で素早く融資を提供することで、既存の金融機関が融資を提供できないような物件に取り組むことができるようになり、より良質な物件の確保ができる環境を提供します。</p>	<p>これまでは、空き家の選定において、適正価格の不透明さや賃貸需要など物件及び周辺情報のデータベースがなかったことにより効果的な空き家活用ができない状況にありました。今回、新たに空き家活用のヤモリを開発することで、上記における課題の解決を図りながら、当社が培ってきたこれまでの実績を基に新たなデータベースを構築し、適正価格の明瞭化による事業性の判断及び効果的な空き家活用のサポートができるものとなります。</p>
<p>対象市場</p>	<p>【住宅ストック市場】全国で空き家は約849万戸、空き家率は13.6%（総務省統計局「平成30年住宅・土地統計調査」）となっており、野村総合研究所の試算※では、2038年には全国の住宅の3軒に1軒が空き家になると予測されている状況となります。また、849万戸のうち約500万戸は流通していないものと予測されていることから、1件あたり売値600万円ほどで取引がされた場合、30兆円という規模の新たなマーケット（空き家活用ビジネス市場）が作れると見込まれています。 出典元『2040年の住宅市場と課題－迫力を欠くストックシフト、本腰を入れた取組が必要－』</p>	
<p>市場ニーズ</p>	<p>現在国内では、基本的に空き家を購入する際、担保の設定ができない物件が多く、通常の住宅ローンや不動産事業ローンで契約することができない状況となっています。そこで、空き家再生の事業性を瞬時に判断できる審査で、空き家の購入や修繕・解体工事にかかる資金用途に対する融資商品が求められている為、十分なニーズがあるものとなります。</p>	<p>築古の空き家を購入する際の課題は多く、物件関連情報のデータベースがないことから、過去の取引価格が分析できず適正価格での査定ができないことや周辺エリアの情報不足から賃貸需要や事業性などが瞬時に判断できない状況となっています。これにより活性化できる空き家かどうか判断できず、融資が引けないなど空き家活用における悪循環が生まれている為、本取り組みは高い需要があると言えます。</p>

取組の詳細③

<先進性（※体制整備及び周知に係る事業は対象外）>

【ヤモリローン】

これまで法定耐用年数を経過した築古の空き家に関しては、既存金融機関の融資対象外となることが多く、購入費用及びリフォーム費用における融資を組むことができませんでした。そのため不動産オーナーや個人投資家は現金負担のみでしか、物件のリフォーム費用や購入費用を払うことができない状況となっていました。しかし、今回当社が構築するシステムやデータベースを活用することで、空き家再生賃貸業の事業性を判断し、担保価値がつかない築古の空き家においても、物件購入やリフォーム費用における融資をつけることが可能となります。

【空き家活用のヤモリ】

また、当社は新たに「空き家活用のヤモリ」を開発することで、これまでデータベースが存在せず調査困難となっていた空き家物件情報や過去の物件取引価格、物件のリフォームや修繕工事の価格といった実績情報を反映した市場分析や賃貸需要調査を可能とし、融資申し込み機能の自動化を盛り込むことで、ヤモリローン提供の導線を構築し空き家の活用を促進します。このような空き家情報の総合データベースとしては、国土交通省が公開している空き家バンクである「LIFULL HOME'S」や「アットホーム空き家バンク」が挙げられますが、これらの空き家バンクはいずれも「空き家・事業物件・投資物件を探す」ことに特化しており、物件同士の比較検討や市場分析、需要調査を行うことはできません。そのため当社のツールは、既存の空き家バンクではできない、空き家の活用における将来性や事業性の分析を通じた活用促進を行うことができます。

<実現可能性>

【ヤモリローン】

当社は全国の空き家再生や賃貸物件供給のため、DNX Venturesや三菱UFJ信託銀行株式会社、不動産領域に特化した米国最大のベンチャーキャピタルMetapropより、総額10億円の資金調達を受けています。調達した資金を活用して、現在は三菱UFJ信託銀行と協業で日本初となる空き家賃貸ファンドの組成を目指して空き家購入を進めています。今後も金融機関からの借入を活用することによって、2028年までに全国の地方都市エリアを中心に7,500件の中古物件の再生と提供を目標に物件購入とリフォームを進めます。

【空き家活用のヤモリ】

本取組で開発するツールをより多くの不動産オーナー、個人投資家に対して提供するために、当社はYouTubeチャンネル「【不動産投資解説】ヤモリの学校」やサービスサイト、ランディングページなどを通じて広く周知を行います。また、各地域の金融機関と事業連携を行い、リード顧客の獲得に努める他、マスメディアの取材なども積極的に活用して周知・普及を行います。

【当社のYouTubeチャンネル】



【空き家賃貸ファンドのPR】



取組の詳細④

<訴求性>

「平成30年住宅・土地統計調査」によると、**全国の空き家は約850万戸**となっており、多くの空き家は修繕が必要な状況となっています。他方で、**高齢や低所得、海外国籍などの理由で賃貸住宅に入居できない人は年々増加**しており、大きな社会課題となっています。これらの2つの課題が重なり築古物件や空き家が増加している背景には、相続等で受け継いだ**不動産オーナーが、空き家をうまく活用できていない状況**があります。本取組は【取組みの詳細①】で述べた当社の既存事業の課題に加えて、このような社会課題にも対応した取組みとなっています。具体的には、不動産オーナーの活用を「ヤモリローン」や「空き家活用のヤモリ」によってサポートすることで、これまで融資の対象となっていなかった法定耐用年数を経過した築古の空き家物件において、無担保融資によるローンを通じて**金銭的負担を軽減**でき、空き家を再生する賃貸業の事業性をクラウドツールを通じて分析できることで**長期的に安定した不動産運用を可能**とする内容となっています。そのため、不動産オーナーや個人投資家が抱える課題を取り除き空き家活用を促進することができます。

また、本取組を通じて10億円の資金調達を得たことによって、**当社として全国の空き家物件を購入できるようになるだけでなく、当社の顧客である不動産オーナーが購入してリフォームした物件に関しても買取と運用管理ができる**ようになります。また、当社は今回調達した10億円に加えて、金融機関からの借入を活用することで、**今後5年間で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。このように、ベンチャーキャピタルや金融機関との連携体制を行うことによって、当社はより多くの**全国の空き家物件を購入・再生する仕組みを構築し、顧客である不動産オーナーや個人投資家にとって中古空き家物件の賃貸業に取り組みやすい仕組みを構築**することが可能となります。

さらに金融機関においては、これまで事業性の判断が困難であった築古物件や空き家の購入費用やリフォーム費用に対する融資を提案することが可能となるため、融資案件の1つとして収益が見込める取組みとなっています。

<普及可能性>

当社はこれまでに既存事業を通じて**多くの不動産オーナーとのコミュニティを形成**しており、その人数は2024年4月現在で**1,728名**にも上ります。また不動産オーナーに加えて、当社は**約1万人の個人投資家とのネットワーク**があります。そのため、当社はサービスサイトやSNSによって周知を行うことにより、コミュニティやネットワークを通じて多くの不動産オーナーや個人投資家に働きかけることができ、サービスの普及につながります。

また、**金融機関との連携やマスメディアでの周知を今後予定**しており、既存のユーザーと新規で提携する金融機関との連携によって、**継続的な普及拡大**を行っていきます。



若年層の不動産オーナーコミュニティ