事例1 100坪
東京都 2022年
用途境でマンションプランが入りづらいと思われたが検証し10階建が可能と分かり・・・
相場 4億5,000万円（坪450万円）
▼入札
1位 5億8,640万円（坪586万円）
1億3,640万円UP 130%

現金化を急いでいたが・・・

現金化をお急ぎでしたが、時間をかけてプランの検証や境界確定を行う事で価値を引き出せる事をご理解頂きました。プランも想像以上に良いものが入り、境界確定完了前決済に応じてもらえる買主を選択もでき、良い結果となりました。

事例2 514坪
東京都 2022年
1棟マンションと戸建賃貸の複合物件で、利回り以上の資産価値を含めたPRを行い…
相場 4億5,000万円
▼入札
1位 5億8,880万円
1億3,880万円UP 130%

価格だけではない総合判断で…

1棟マンションにご自身の居室があり、リースバック希望で、どんな方が所有者になるかが大切なポイントでした。高値検討者の保有期間や考え方、管理会社、管理方針等を丁寧にヒアリングし、売主様ご家族で買主を決定されました。

事例3 鉄筋コンクリート造 4階建
埼玉県 2022年
30年間修繕を行っておらず、建物違法性にも問題がある中、隠さず伝えたことで…
相場 1億3,000万円
▼入札
1位 2億円
7,000万円UP 153%

会社ごと株で売却したことで…

違法建築問題と共有解消を目的に売却検討されていました。本物件のみ保有の法人で、不動産として売却するのではなく、会社ごと株で売却した結果、手取り額が大幅に上がり、次の投資資金も十分に確保できました。

事例4 885坪
東京都 2021年
バス便で半分が容積率100%の一種低層地域の中、分譲マンションで積極検討し…
相場 11億円（坪125万円）
▼入札
1位 約14億円（坪158万円）
約3億円UP 127%

価格2番手のプランを気に入り…

思い入れのあるご実家の売却という事で、入札時に計画プランや外観イメージ、過去実績等も出して頂きました。どのようなマンションが建って、どのように入居者の方が幸せに住まうイメージが湧くか、そこを重視してお選びになりました。

事例5 4箇所合計 2,474坪
埼玉県 2021年
懸念された地盤の調査を実施、結果も良好、開発を分けることで要件も緩和され…
相場 6億3,000万円（坪25.4万円）
▼入札
1位 7億8,000万円（坪31.5万円）
1億5,000万円UP 123%

リスク調査に労力をかけた結果…

4箇所で60区画超の分譲となり、価格面も心配していました。長年、雑木林で状況等が見えない中、伐採作業、地盤調査、境界・越境調査等も綿密に行った結果、資金力のある買主が意欲的に検討し、想像以上の高値落札となりました。

事例6 430坪
東京都 2021年
隣地を巻き込めたことで整形地となり、容積率も200%消化できるようになった結果…
相場 約26億円（坪600万円）
▼入札
1位 約44億円超（坪1,000万円超）
約18億円超UP 170%

隣地を巻き込めたことで…

単体では日影、斜線制限で容積率が消化できず、さらにL字の建物になることから、隣地の方に折衝しました。隣地の方は当初売却意向がありませんでしたが、3ヵ月の折衝の末、話がまとまりました。双方にとってWin-Winの結果となりました。

事例7 83坪
東京都 2021年
私道の問題を測量士と共に解決し、安心できる状態で売却活動を開始した結果・・・
相場 1億2,000万円（坪140万円）
▼入札
1位 1億4,800万円（坪176万円）
2,800万円UP 123%

事例8 683坪
東京都 2021年
賃料の多くを占める店舗の撤退が濃厚な中、将来価値をPRし、銀行営業した結果…
相場 2億5,000万円
▼入札
1位 3億3,000万円
8,000万円UP 132%

事例9 625坪
東京都 2020年
駅まで少し遠く、基本バス便の場所だったが、162社に営業活動した結果・・・
相場 9億3,700万円（坪150万円）
▼入札
1位 14億1,400万円（坪226万円）
4億7,700万円UP 150%

事例10 64坪
東京都 2020年
築50年の老朽化した木造アパートで、入居者付き（満室）の状態での売却だったが…
相場 1億2,000万円（坪187万円）
▼入札
1位 1億6,600万円（坪260万円）
4,600万円UP 138%

事例11 取扱物件 3棟
埼玉県 2020年
金融機関への営業活動を数多く実施したところ、地元信金顧客が7%台で検討し…
相場 2億600万円
▼入札
1位 2億4,700万円
4,100万円UP 119%

事例12 350坪
埼玉県 2020年
競争入札の結果、大手ハウスメーカーや他の有力候補の買主を押さえ…
相場 9,000万円（坪25.7万円）
▼入札
1位 1億2,300万円（坪35.1万円）
3,300万円UP 136%

事例13 3箇所合計 133坪
東京都 2020年
3箇所中、2箇所が僅差となり、2回戦を実施したところ、さらに300万円上がり…
相場 2億円（坪150万円）
▼入札
1位 2億4,300万円（坪182万円）
4,300万円UP 121%

事例14 740坪
東京都 2019年
納税期限に一旦借入で納税し、充分な時間で理想的な営業をした結果・・・・
相場 2億5,000万円（坪34万円）
▼入札
1位 3億4,100万円（坪46万円）
9,100万円UP 136%

事例15 鉄筋コンクリート造 10階建
東京都 2019年
1回戦で10億円で3社重なり、2回戦を実施した結果、6千万円上乗せがあり・・・
相場 8億5,000万円
▼入札
1位 10億6,000万円
2億1,000万円UP 124%

事例16 161坪
愛知県 2019年
マンション分譲の上位5社で入札をした結果、当初目標の坪300万円を大きく上回り…
相場 3億5,400万円（坪220万円）
▼入札
1位 5億6,700万円（坪352万円）
2億1,300万円UP 160%

事例17 2,650坪
埼玉県 2019年
バス便で戸建50区画は多いと3億円を超える買主が少ない中、近隣で分譲中の買主が…
相場 3億2,000万円（坪12万円）
▼入札
1位 4億円（坪15万円）
8,000万円UP 125%

事例18 鉄骨造 8階建
東京都 2019年
検査済証が無く、容積超過の疑いがある中、建築士が精査したレポートで安心し…
相場 2億1,000万円
▼入札
1位 2億5,100万円
4,100万円UP 119%

一般的に「相場価格」とは近隣で実際に取引されている価格を指します。ただし、上記事例のように一般的な大きさの土地（住宅地の30坪など）より大きい土地の事例は少ないものです。そこで、

事例19 4,550坪
宮城県 2019年
解体費が1億円ほどかかる建物があり、洪水時の浸水エリアでもあったが・・・
相場 7億8,000万円
▼入札
1位 8億6,000万円
8,000万円UP 110%

事例20 鉄筋コンクリート造 6階建
神奈川県 2018年
駅から徒歩13分、規模が大きい1棟収益マンションを長期保有で検討し…
相場 6億円
▼入札
1位 6億7,300万円
7,300万円UP 112%

事例21 鉄骨造 7階建
千葉県 2018年
1棟収益マンションとして販売する中、建替用地として提案した買主が飛びぬけて・・・
相場 4億円
▼入札
1位 5億1,000万円
1億1,000万円UP 127%

事例22 鉄骨造 7階建
埼玉県 2018年
銀行営業により地元優良企業がビジネスホテルを長期保有資産として検討し…
相場 10億円
▼入札
1位 13億1,700万円
3億1,700万円UP 131%

事例23 鉄骨鉄筋コンクリート造 7階建
東京都 2018年
築50年近い1棟マンション。銀行営業を徹底し、地銀の優良顧客で・・・
相場 3億8,000万円
▼入札
1位 4億5,000万円
7,000万円UP 118%

事例24 約2,500坪
兵庫県 2018年
駅徒歩15分、所有者が別の3棟の不可分契約によるオーナーチェンジで…
相場 7億5,000万円（坪30万円）
▼入札
1位 9億9,900万円（坪40万円）
2億4,900万円UP 133%

事例25 鉄骨造 8階建
東京都 2017年
検査済証に変わる建築基準法適合調査を実施したことで融資額が増し…
相場 3億円
▼入札
1位 3億5,900万円
5,900万円UP 119%

事例26 134坪
千葉県 2017年
目の前に高架があり、視界がよくないことから、坪70万円前後に集中する中…
相場 9,300万円（坪70万円）
▼入札
1位 1億3,500万円（坪100万円）
4,200万円UP 145%

事例27 500坪
東京都 2016年
賃借人の店舗の立退きに3年を要するホテル用地だったが・・・
相場 70億円（坪 約1,400万円）
▼入札
1位 90億円（坪 約1,800万円）
20億円UP 128%

事例28 3箇所一括 1,003坪
神奈川県 2016年
高低差が大きい土地、斜面地も含む3つの土地を一括売却で入札した結果・・・
相場 2億円（坪20万円）
▼入札
1位 2億5,500万円（坪25万円）
5,500万円UP 127%

事例29 鉄筋コンクリート造 3階建
神奈川県 2016年
築20年で1,000万円かけ大規模修繕し、翌年に売却したことが功を奏し…
相場 2億5,000万円
▼入札
1位 3億1,000万円
6,000万円UP 124%

事例30 831坪
大阪府 2015年
道路が狭く開発ができないため、隣地を巻き込み、双方に良い話にしたことで・・・
相場 2億5,000万円（坪30万円）
▼入札
1位 3億1,200万円（坪37.5万円）
6,200万円UP 124%

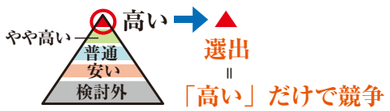
事例31 一室約300㎡
東京都 2015年
10年前に9億円台で購入したマンション一室を、プロモーション映像を作り…
相場 9億円
▼入札
1位 13億円
4億円UP 144%

事例32 1,380坪
大阪府 2015年
建設会社紹介の大手ディーラー系関連会社が商品展示場として検討し…
相場 3億8,500万円（坪27.8万円）
▼入札
1位 5億円（坪36.2万円）
1億1,500万円UP 129%

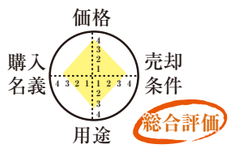
事例33 鉄筋コンクリート造 4階建
神奈川県 2015年
何年も半分空室だったが、管理会社をコンペで替え、半年で満室にし…
相場 1億円
▼入札
1位 1億4,950万円
4,950万円UP 149%

当社オークションの特徴

不動産の価値を高め、リスクを軽減し、資料を万全に揃え、営業の絶対数をこなして「高い」買主を集め、競争を促進します。



さらに、総合評価で決めます。
条件等も競争の中で引き上げます。



価格は2番手以降でも総合的に良い場合はあります。
僅差の場合、2回戦を実施する場合もあります。

売主様の声

不動産売却は何度か経験がありましたが初めてのオークションで、どのように進むのか分からない中でしたが、価格は当初想定より大幅に上がり驚きました。価格もそうですが途中の状況報告を小まめにしてもらい、契約に際しても内容を事細かに説明頂けとても安心して売却できました。

最初、不動産を売ることに不安な気持ちしかない状態でした。いざお願いすると、私達は労力を使わず、ほとんどストレスもなくスムーズな営業活動と契約手続きであっという間でした。代々受け継いできた不動産を手放すことに抵抗を感じないくらいの価格や条件で大変満足のいく結果でした。

築50年の木造アパートで高齢の方も住んでいるので「売れるの?」がスタートでした。当初考えていた価格を最低入札価格がすでに上回った事に非常に喜んでいましたが、最終的には色々な所へ営業してもらい落札価格が大幅に上がって、開札の時は手をたたいて喜んでしまいました。

不動産のオークションがあるとは知りませんでした。EAJ信託の方に初めて会った際にとても丁寧に説明して頂き、後は落札が高値になるまで連絡待ちでしたが、高値で売って頂き、本当にありがとうございました。担当してくれた方はスピーディ、親切で、私はとても良かったし、感謝で一杯です。

不動産を売却したことが無かったため、相場観や価格決定の仕組み等、不明な点が多々ありましたがわかりやすく示して頂きました。どうすれば高く売却できるかも説明して貰い、安心して任せられると思いました。売却にあたり、問題がありましたが丁寧にフォローして下さり、解決することができました。

当社では、近隣取引価格に加え、検討頂いた買主からヒアリングした価格の中で最も多かった価格も考慮した上で「相場価格」を算出しています。