

## J&M'S 不動産オークション始動 納得できるシステムを構築

カテゴリ: 総合, [住宅新報 2021年3月30日号](#)

John&Mother'sオークション(京都市下京区、藤田國夫代表取締役)はこのほど不動産オークションのプラットフォーム「マザーズオークション with John」のサービスを開始した。

従来の不動産取引は相対取引が主流。価格は周辺地域の過去の取引事例や依頼する業者の経験値で決定するため、物件の特性が十分に活かされていないのが実状。取引の透明性と合理性、公正性の向上を図るための情報開示や運営、取引状況の可視化が求められる。

そんな中、民間による不動産オークションが解禁されて20年。同社は「オークション」というスタイルに今一度着目、宅建業者が主催者となり売主・買主の双方が納得できる不動産取引を完結するシステムを構築した。

主催者は、該当物件の売主と専属専任媒介契約を締結。入札方法は最低売却価格設定の上で、「競り上がり方式」、「オファー方式」、「一発入札(フリービッド)方式」(図参照)を選定する。

売主・買主も事前に主催者側で精査するため、結果、良質な物件と限られた良質の顧客をつなげるクローズドマーケットが実現する。入札はスマホでも参加可能、開催中の物件については現在の入札状況も一目で確認できる。

入札案件は、マンションや建売住宅などの開発用地、収益物件に加え新築分譲マンションなど市場価格が明確であればエンドユーザーにも参加しやすく、あらゆる不動産の売買を想定できる。

買主候補は、ディベロッパーやハウスメーカー、投資家など不動産のプロからエンドユーザーまで幅広い顧客をターゲットにする。

藤田社長は「オークションは物件の魅力を最大限アピールでき、検討する時間もある場。結果、売主・買主、仲介者の「三方良し」の関係を構築する。物件に応じて、相対取引かオークションかを選択することで取引の正当性が実証される。併せて、新しい取引チャンネルを顧客に提案することで他社との差別化にもつながり不動産流通市場の更なる活性化に貢献できればと考えている」と話している。

個々のオークションサイトでは、オークション同時開催200件まで可能。運営費用は月額1万5000円(税別)、別途、入会金要。

