

巻頭言 / そこが知りたい

りんごは買えたか / 入間市の茶畑でニューアーク眩想

2月18日朝、春の花が咲き始めた入間市・茶畑の中を散歩。メールで毎日配信される米国の不動産業界専門オンライン雑誌『インマン・ニュース』を読んでから出かけたのですが、頭の中にこんな光景…。ニューアーク(N.J.)でCondoを買いたいと考えている婦人が街かどでこんなふうにかんがいでいました。フォーズには(不動産物件についての)「コメントがない」。ニューヨークタイムズにも「コメントがない」。いったい、大きな子供のようなおじさんたち(granddaddy)はどうしているのよ!ウォール・ストリート・ジャーナルですら、「残念ですが、私はコメントすることができません」という調子なのでありますから。

そこで、私(浅見)は「インターネット宇宙で探したら」とアドバイス。彼女はグーグルに行き、「ニューアークNJ Condos」とタイプインしました。そこにはCondoがGoogleの地図付で至る所にありました。彼女が、動画(音声)・写真・間取り図などがフル装備された電子イエローページの威力に驚いたことはいうまでもありません。また、多くのCondoリストを持っている仲介代理人の群れが、巨大な不動産サイトで紹介されていることにもびっくりしました。

あなたは、これで彼女が満足したとお思いですか。答えはNOです。彼女の不満は、「インターネット宇宙は、私が何を知りたいのか、私に本当のことを伝えていません」というもの。彼女が知りたかったのは、「ニューアークの購入可能なCondo建物のすべてがどこにあるか」ということだったのです。それでも、彼女は3時間コンピュータを打った後に、旧来のメディアでは探せなかったニューアークでCondoを買うことができる4つのポイントを確認することができました。しかし、こうした情報も彼女のような家探しユーザーがCondoの個別物件にアクセスしようとすると、Realtorの名前と住所は山ほど公開されていてもRealtorの窓口からは無理。なぜ、彼女はWeb上でそれを見つけることができなかったのでしょうか。

ここからは、空想でなくInman Newsの記事(17日PM版)を意識してみました。

それには、いくつかの理由があります。そのうちの1つは、Condoの建築と分譲には専門性を必要とするためニューアークが十分なCondo建物を持っていないということ。2番目には、「Condo」の建築主(大手企業)は、Realtorに多くの情報を与える前に彼または彼女のオフィスに購入希望者をおびき寄せたいと考えていること。そして、こうした状況下で恐らく法的倫理(legal or ethical tangle)が混乱しているのでしょう。そうした中でのCondo探しのコツは、親しい不動産会社(ブローカーあるいは販売代理店/dear broker or sales agent)をキープすることでしょう。(不動産仲介人にとっては最も大きな利益は、よりよい品質情報を得る方法の学習によって生み出されるのですが……)しかし、そうした(買主代理の)Realtorは、Condoの建築主(大手企業)からは好かれなないかもしれません。

実は、この記事、『インマン・ニュース』に寄稿しているたくさんの記者のうちの一人であるAlison Rogers女史の投稿なのですが、Alisonさんは記事をこんなふうには締めくくっています。

ニューアーク不動産市場の編制を行うことに、価値がありますか。私は知りません。Web上に情報を公開すること、また、それはコピーすることができます。そして、それは自由です。したがって、あなた(家探しユーザー)はどのようにそれを使用するのか、また代理人に任せるとか、私は知りません。あるいは、あなた(Realtor)がどのようにあなたに手数料を払わない人たち(大手企業?)を憤ませるのか、私は知りません。真実と公正のために、不動産リストの公開がそれがあなたのものでなくても、どれだけの価値があるのか、私は知りません。

しかし、私は食料雑貨店へ行き、あなたが果物を買いたい場合、あなたはオレンジを買いたいのにりんごを取る必要がないことは知っています。示唆に富む記事ですよ!