



マイホーム探し今昔物語

ワシントンDCで家を買いました。1995年に日本からワシントンDCに移ってきて、アメリカでマイホームを買うのは今回が3度目です。その間のアメリカの不動産市場の変化として、何倍にもなった価格の上昇にも驚くべきものがありますが、不動産エージェントという仕事にも大きな変化がありました。

最初に私が家を購入したのは1996年のことでした。借りても買ってとても安いので、買うことにして不動産エージェントに依頼しました。

インターネット普及前の当時、家探しの唯一のツールと言ってよいものが新聞の不動産情報セクションでした。売家の広告と、週末に行われるオープンハウス（売家を限られた時間、一般公開する）の情報がほぼ全て掲載されていました。そこで目星をつけた家をエージェントに伝え、エージェントが車で案内をしてくれます。物件の住所を紙の地図上で一つずつ探して印をつけ、ルートを組み立ててツアーをしてもらうのです。

この時に買った「庭付き一戸建て」は日本円で1700万円程度でした。当時、アメリカの物価は円高の影響もあって日本に比べ半額ほどで、「アメリカの家って安いなあ」としみじみ思いました。

2度目は2004年です。不動産業界は8年の間に激変していました。最大の理由はインターネットです。この頃には「ネットで家探し」が当たり前になっていました。

新聞の不動産セクションはまだ健在でしたが、インターネット上でも不動産情報が入手できるようになっていました。ワシントン

DCの売物件がほぼ全て掲載されたウェブサイトを使い、ネット上の地図を見ながら、物件の写真や履歴などの情報が書いてあるページを閲覧します。実際に見に行かなくても、またエージェントに問い合わせなくても、物件のだいたいの情報をウェブサイトから素人が得られるようになっていました。

アメリカで家を買うには「入札」が必要です。当時は不動産バブルが進行中で、オープンハウスに行けば何十人もの購入希望者が見に来ていて、完全な売り手市場でした。私は最初の2軒の入札に負けました。3軒目の入札で、売主の提示価格から思いっきり上回った金額を提示し、なんとか手に入れました。

そして、今回が3つ目の家になります。買い替えの理由は、3人の子供が成長してきて現在の家が手狭になったからです。景色が良く明るい家ですが、現在の家族構成だと部屋数が足りず小学校にも歩いていけません。そこで、同じ学区内で転居することにしました。

2018年には、ネット検索がさらに洗練されたものになっていました。不動産サイトから詳細に情報が取れるようになり、登録さえしておけば希望に沿った物件の情報がどんどん送られてきます。

「家を探す」部分は、顧客の側で簡単に行えるようになったので、その意味ではエージェントは今やほとんどやることはありません。昔はタクシーの運転手のような役割も求められていましたし、道や地域を熟知したエージェントは重宝がられていましたが、もうそんな役目はなくなりました。

しかし、エージェントに活躍してもらう必



要のある新しい領域が存在していました。ネットにまだ載っていない物件を市場に出る前にキャッチしたり、公共施設の新規着工予定など地元密着の情報を教えてくれたり、購入後の改造プラン（将来、価格が上がりやすくなるプラン）を考えてくれたりするアドバイザー的な役割です。

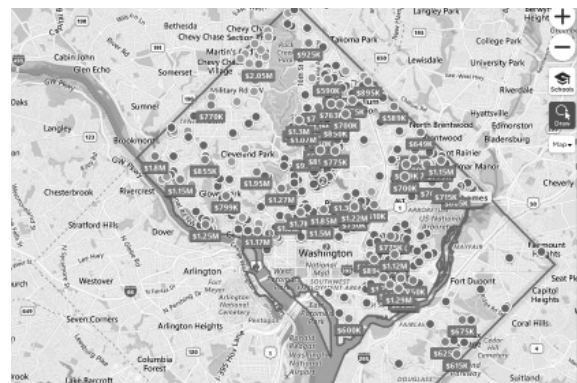
今回頼んだエージェントは女性で、私から予算等の希望の概略を聞くやいなや「今度、この道であっちの方とこっちの方と2軒売りにできるわよ」と教えてくれました。そんな情報はウェブサイトではどこにもまだ出ていません。不動産サイトに出る前に売れてしまう物件も結構あるそうなのです。

さらに話をしていくと、彼女は家の改装方法についてもアイデアをポンポンくれました。父親がコントラクター（改装業者）だそうで、家をどう改造したら価値が上がるかの勘所を彼女も身につけているのです。

結局、その女性エージェントに新居の購入と、旧居の販売の両方をお願いするようになりました。

私が体験した過去20年余りを省察すると、不動産業界の変化の大きさに驚きます。新聞などのオールドメディアは今やもう消滅したとってよいですし、単に一般的な不動産情報を流すだけのエージェントは生き残れなくなりました。

しかし、不動産エージェントという職業が無くなるということではないようです。むしろ、彼らの仕事はさらに幅広く、知的に深



く、面白いものになってきたと言えるでしょう。ここにも、インターネットや人工知能の発達とともに変化していく人間の労働の新しい形があるようです。

ちなみに、最初に関14年前に売った家を不動産サイトで今みてみると、2年前に売買がなされていました。価格は日本円で約5000万円。築60年の中古住宅の値段が20年ほどで3倍になっていました！

筆者紹介



宮川 良夫(みやがわ よしお)

United GIPs代表、弁理士・米国パテントエージェント

1956年 京都生まれ。1978年 同志社大学工学部卒業。1986年 弁理士登録、1997年 米国パテントエージェント登録。新樹グローバル・アイピー特許業務法人を初めとして、世界7カ国（地域）にて8箇所の特許事務所設立、経営に携わる。1995年以来、ワシントンDCに滞在し、現職場はUnited IP Counselors, LLC。趣味は、Rock Creek Parkを有効利用した犬の散歩と子（孫？）育て。好きな言葉は「天地不仁」。