

● 米国カリフォルニア州の非MLS掲載物件サイトに見る、透明性と非公開のメリットの両立

2018年5月、カリフォルニア州で高級不動産を取り扱う仲介業者 Pacific Union 社は、Private View というサービスを立ち上げた。この Web サイトでは、会員登録した売主、買主だけが、売買物件が MLS (Multiple Listing Service)を通じて一般に公開される前に見ることができるようになっており、今回はまず南カリフォルニアで、合計すると1億ドルを超える多数の物件が掲載された。今夏には北カリフォルニアでもサービスを開始する予定という。

参考記事によると、Pacific Union 社は州で取扱件数が2番目に大きい居住用不動産仲介業者である。Private View に掲載される物件情報は、写真一枚と街区の名前程度であり、住所などの詳しい内容は掲載されない。詳細な情報は、買主が連絡をとったエージェントから聞き出すことになる。

こうしたMLSを経由しない、「ポケットリスティング(pocket listings)」と呼ばれる方法は、主に富裕層(セレブリティ)や特別規模の大きい(市場流通件数の少ない)物件の売買に用いられてきた。しかし、カリフォルニア州ではその数が増加傾向にあり、サンタクララなど5つのカウンティのMLSを運営するMLSListings社のCEOであるJim Harrison氏の推計によると、2012年第一四半期においては、担当する5つのカウンティの住宅売買の12.6%が取引成立(closing)までにMLSに掲載されていなかったのが、2018年第一四半期にはその割合が21.6%まで上昇しているという。Pacific Union社の推計では、昨年のベイエリアでの住宅売買成約件数の20%が、ロサンゼルスでは30%が、MLSに掲載される前に取引成立しているという。

なお、MLSを通さずに物件情報を共有するサイト自体は以前から存在しており、昨年開始した仲介業者間での情報共有サイトPocket Listing Serviceや、Top Agent Network、Marin Platinum、offMLS、Zenlistといった仲介業者会員限定のサイトなどがある。

通常の住宅売買では、売主側のエージェントに支払われる仲介手数料が買主側のエージェントとの間で山分けされるのに対し、ポケットリスティングでは、エージェントがそうした手数料収入を全て囲い込むか、あるいは社内や狭いネットワーク内のエージェントに意図的に分け与えられる恐れがある。それでもなおこうしたサイトが好まれるのは、ベイエリアではMLS上で公開して2週間以内に物件が売れないと、何らかの問題があるか、値段が高すぎるのではないかという疑いが売主から向けられるので、エージェントとしては事前に数週間かけて価格感を確かめておきたいからという理由、また売主にとっても、子供や高齢の祖父母を抱えていることから、ホームステージングや写真撮影、オープンホームの開催を避けたいという理由や、物件の価値をMLSを通じて家族や従業員(法人所有の場合)に知られたくないという理由によるものであると、サンフランシスコ・クロニクル誌のコラムニストKathleen Pender氏は、エージェントへの聞き取りを通じて指摘している。

同じ未公開物件の取扱であっても、日本と米国では、前者が顧客の囲い込みを意図したものであるのに対し、後者は売出価格の事前調整や売主へのプライバシー配慮のための応急処置であり、取引成立後はエージェントらがその後の取引の参考とするためMLSに情報を登録することが前提になっているという、大きな違いがある。透明性の確保された売買市場では、こうした非公開扱いのサービスを付加的に提供することでそのメリットを併せて享受する道があることを、米国の事例は示唆している。

(ニュースリリース)

[“Pacific Union International Launches Private View™ with Over \\$100 Million in New Listings.” Pacific Union International, May 31, 2018.](#)

(参考記事)

[“Pacific Union will give public a peek at its private listings.” San Francisco Chronicle by Kathleen Pender, May 23, 2018.](#)

[“Pacific Union launches web portal for pocket listings amid surge in off-market trading.” The Real Deal by Natalie Hoberman, May 25, 2018.](#)