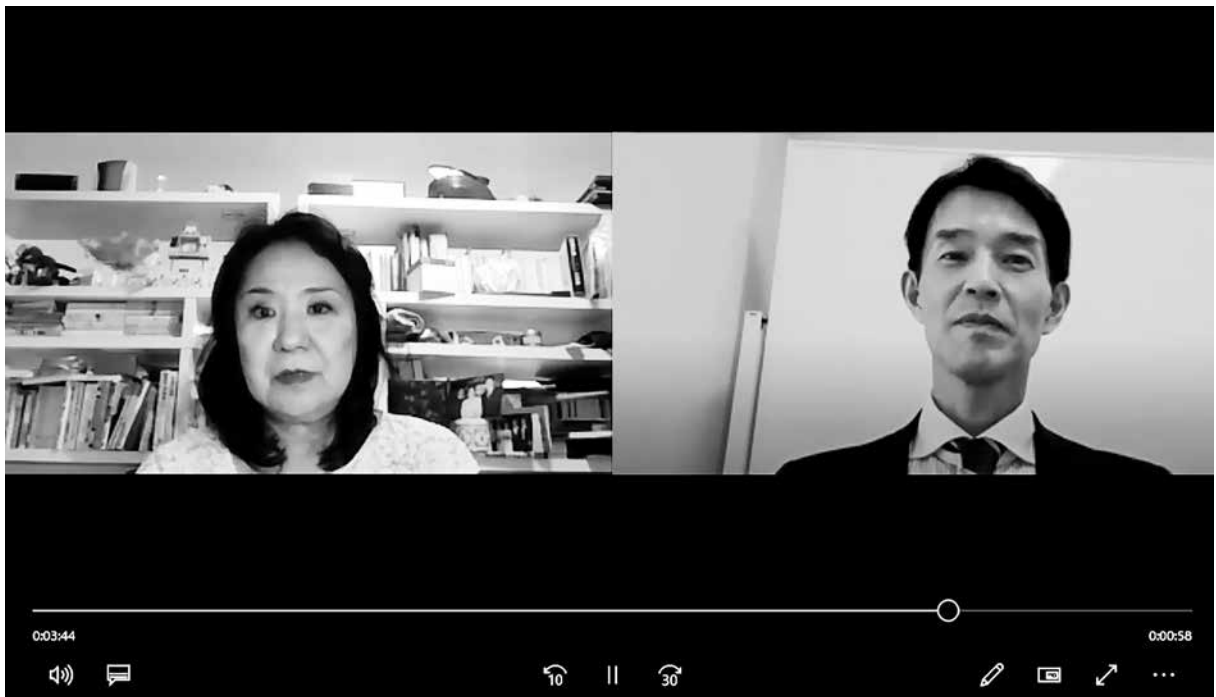


対 談

ニューヨークにおける 新型コロナウイルスの影響



山本 みゆき 氏

サンポップ・インターナショナル
マネージング・ディレクター

中山 善夫 氏

株式会社ザイマックス不動産総合研究所
代表取締役社長
(ARES マスター M0600051)

米国での新型コロナウイルスによる死者はすでに13万人を超え、第1次世界大戦の戦死者の数よりも多くなったと言われます。その米国で真っ先に事態が悪化したニューヨーク、人々の生活がどう変わり不動産市場では何が起きたのか、東京の状況と重ねながらお二人に語っていただきました。

収 録 : 2020 年 7 月 2 日

中山 2019年12月下旬に中国武漢市で発生し世界中に感染が拡大した新型コロナウイルス感染症。グローバル社会の下でヒトやモノが自由に行きかうことで経済活動が生まれ、そこに価値が生じ発展を下支えしてきた中でのコロナの発生は、まさに想定外(Unknown)の事態であり、「ブラックスワン」と呼ばれています。問題は感染者数(1,250万人超)・死者(56万人超、7月13日現在)の多さや現在も感染拡大中なことだけでなく、感染予防のために一時的に経済活動が止まっていたことのダメージも大きく、IMFなどの予測では2020年世界経済の成長はマイナス5～8%、リーマンショックを上回る打撃とみられています。さらには、都市封鎖(ロックダウン)や緊急事態宣言などで、企業や人々の活動や外出が制限され、これにより「新しい生活様式(ニューノーマル)」も生まれ、人々の価値観や行動様式にも変化が生じています。このことは不動産も含めて様々な業種に今後大きな影響を及ぼすと考えられます。

今回は、世界で最も感染者が多い米国(感染者:329万人、死者:13.7万人)の大都市、ニューヨーク(NY)を取り上げ、東京と比較し、街はどうなっているのか、不動産市場やビジネスはどう変わるのかなど、新型コロナウイルス感染症の影響について、NY在住で30年以上にわたり米国の不動産実務に従事されている山本みゆきさんとオンラインで話し合っていきたいと思っています。本日はよろしくお願ひします。

山本 こんにちは。本日はニューヨークの自宅から参加いたします。読者の皆様にNYの不動産事情をお伝えすることができて大変光栄です。

現在の NY の状況は？

中山 まずは日本の状況を簡単に振り返ってみると、クルーズ船が入港し、感染者数が徐々に増えてきたのは本年2月終わり頃で、政府対策本部はイベント等の中止・延期または規模縮小を、そして全国

の学校の臨時休校を要請しました。その後4月7日に7都道府県に緊急事態宣言が発令され、4月16日には全国に拡大(13都道府県は特定警戒都道府県に指定)し、外出自粛生活が始まります。緊急事態宣言が5月14日に39県で解除され(8都道府県は継続)、全国に至ったのは同月25日です。その後、段階的に社会・経済活動は再開し「自粛」から「自衛」の局面に移り、マスク着用でソーシャル・ディスタンスを取りながらの「新しい生活様式」を実践しています。とはいえ感染者数はまだまだ一定数いて予断を許さず、収束の決定打となるワクチンの一刻も早い実現が待たれるところです。NYの状況はいかがでしょうか。

山本 NY州が外出規制を出したのは3月22日で、それ以降、病院、薬局、スーパーマーケット、食料品店、ドライクリーニング、ガソリンスタンド、携帯電話の販売店、自転車店、農業、家畜の飼料とガーデンニングの販売店、郵便局、そしてメディアに携わる、エッセンシャル・ワーカーと呼ばれる一部の職種以外の外出は自粛を求められました。

ほとんどの業種が6月22日から再開し、企業によっては出社もしていますが、まだ半数にも満たない状況で、独立記念日(7月4日)までは休業するところが多いようです。オフィス内を含めソーシャル・ディスタンスを取りつつ、ピックアップとデリバリーだけだったレストランとバーは現在屋外で営業し、7月7日に店内にも緩和される予定でしたが(人数制限付き)、他州での感染者増を受けて延期が決まりました。

中山 日本でも多くの業種が影響を受けています。営業の自粛で売り上げが減少し雇用にも影響が出ており、少し前の人手不足の状況から一転、総務省が6月30日発表した5月の労働力調査によると、完全失業率(季節調整値)は前月比0.3ポイント上昇の2.9%、2017年5月以来3年ぶりの高水準で、宿泊業、飲食サービス業などの失業者が増加しています。有効求人倍率も5月は1.20倍と46年ぶりの下げ幅で、前年同月期の1.5～1.6倍からかなりの落ち込みで

す。日銀の短観はじめ各種の景況感調査でも11年ぶりに低水準という状況ですが、NYの雇用等の環境はいかがでしょうか。

山本 NY市の5月の失業率は18.3%(前年比14.5%増)で、NY州は14.5%です。リーマンショックの時でさえ13.2%(2008年)、10.6%(2009年)なので今回の打撃はより大きいと言えます。最も影響を受けた業種はエンターテインメント(劇場や映画館)、ホテル、旅行代理店、レストラン、小売業で多くが閉店・閉業に追い込まれ、とりわけレストランは50%以上が閉店と言われています。店を開けられなくても家賃は支払わなければならない従業員の給料も必要です。屋内再開が延期となり状況は一層厳しくなりました。

中山 レストランの5割以上が閉店というのはかなりショッキングですね。日本以上に失業率も高いですし相当厳しい状況がわかりました。

日本では、「緊急事態宣言」を中心に政府がコントロールする部分と、「東京アラート」など都道府県がする部分とがあります。米国のコロナに関する規制やルールについてはどうでしょう。

山本 米国は州体制であるため、コロナに対する発令やルール・規定は州ごとでも異なります。トランプ大統領は6月22日、米国民の雇用を保護する目的で移民及び非移民の入国を年末まで停止する大統領令を公布しました。対象となるのは①H-1B(特殊技能職)またはH-2B(熟練・非熟練労働者)ビザ、②Jビザ(インターン・研修生・教師・キャンプカウンセラー・サマー・ワーク&トラベル(SWT)プログラムの参加者など)、③Lビザ(企業内勤務者)です。

7月7日時点で感染が拡大する19州からNY州、ニュージャージー州、コネチカット州へ移動する人たちに14日間の隔離(自宅待機)を科す勧告を出しています。6月28日時点のNY州の陽性率は0.84%、入院者総数853人、死者数8人と水準は低くなったものの、ウエストチェスター郡の大学の卒業式で集団感染が発生したこともあり、引き続き注意が必要です。ただしクオモNY州知事は、NY州でコロナ

感染者が多いのは人口当りの検査数が世界最高レベルで、きちんと検査しているからだと言っています。

NY市は6月22日から再開の第2段階へと移行し、それに伴い15万～30万人の労働者が仕事に復帰しました。レストランは申請すれば店先や車道を利用して席を設置することができ、受付開始から現時点までに約5,500件以上が申請したそうです。市内の交通量も増えています。6月4日時点と18日時点では利用者数が地下鉄29%増、バス22%増、スタテン島フェリー31%増という具合です。本日久しぶりに、バスを利用してみましたが無料でした。運転手と乗客の接触を避けるために、乗客に後部ドアから入るように指示し料金徴収を行っていません。

新型コロナにより、 社会経済にどのような インパクトがあり、 どのような政府の救済策が 出ているのか？

中山 次に社会経済へのインパクトと政府の救済策をみてみます。日本では企業活動や国民生活への影響が甚大なものであるという認識のもと、過去最大の117兆円(GDP2割)規模の「新型コロナウイルス感染症緊急経済対策」で、影響を受ける産業等への経済対策を行うことになっています。まずは雇用の維持と事業継続のために、「雇用調整助成金」「持続化給付金」「納税の猶予」「家賃支援給付金」「公的金融による借換え融資」などのメニューが揃いました。個人に対する「特別定額給付金」のほか自治体レベルの助成制度もあります。不動産業への支援策としては、テナント賃料減免により税・保険料の負担軽減がありますが、NYではどのような支援策があるのでしょうか。

山本 健康に関しては、メンタルヘルス対策として6,000人以上の専門家(医者、看護師、薬剤師など)が対応するホットラインが3月末に立ち上っています。

す。経済支援として、NY市は社員100名以下の中小企業に対し75,000ドルの無利子ローンを提供しています。個人に対しては連邦政府から大人1人当たり1,200ドル、子供1人当たり500ドルの給付金が支給されました。またNY州では申請すると、失業保険料として一人当たり週600ドルが支給されます。

中山 メンタルヘルスに対応するチームが素早く立ち上がったのが印象的です。各種の政策がスピーディに行われていますね。

山本 3月末にはトランプ大統領が、在外米国人留学生のためにチャーター機を飛ばして自国に戻すという素早い対応をしています。

不動産マーケットや不動産ビジネスに対する影響

中山 では今回、不動産市場や不動産ビジネスがどのような影響を受けたのでしょうか。不動産は「商業用不動産(Commercial real estate)」と「住宅用不動産(residential)」に大別されますが、まずはオフィスビルやリテールなどの商業用不動産についてNYの状況をお聞きます。

山本 マンハッタンのオフィスの賃貸市場は、JLL社のレポートによると2020年第1四半期の空室率が7.7%、前期比ではほぼ横ばいです。またニューマーク社のレポートでは、現在のオフィスの「アベ

イラビリティレート」は11.8%。平方フィート当たりの年間平均賃料は81.71ドルで、横ばい状態です。なお、アベイラビリティレートというのはランドロード(オーナー)からのリースとサブリースの合計で、11.8%のうちオーナー直が9%程度、その残りがサブリースとなります。

中山 米国は長期の賃貸借契約で、自分が使わない残りの期間をサブリースするわけですね。米国・特にNYではサブリース市場が確立されていますが、その点で日米の賃貸借の慣行は違いますね。

山本 その通りです。賃貸期間のキャンセルを認めないかわりに、サブリース可という契約が多く(ランドロードの承認は必要)、たとえば会社の一部が他の地域に引っ越して空いたスペースを他社に貸すという具合です。

中山 それにしてもNYのアベイラビリティレートは相対的に高いですね。東京は2012年の空室率が8%ほどでしたが、それ以降下がり直近では1%を切る水準です。空室率の下落とともに賃料も緩やかに上がってきました。日本でも今年の第1四半期まではオフィス市況は好調でしたが、コロナの影響でテナント企業の業績悪化やテレワークによるオフィス戦略の見直しを理由に、既に解約の申し入れやフロアの一部返却、賃料の減額交渉が出始めていて、これらが今後のマーケット指標にも出てくると思っています。

MARKET SUMMARY			
	Current Quarter	Prior Quarter	Year Ago Period
Total Inventory	460.5 MSF	460.2 MSF	450.6 MSF
Availability Rate	11.8%	12.0%	12.2%
Quarterly Net Absorption	-766,209	-2,469,848	-1,438,505
Average Asking Rent	\$81.71	\$80.26	\$76.34
Under Construction	16.1 MSF	16.3 MSF	19.8 MSF
Deliveries	0.6 MSF	2.8 MSF	0.2 MSF

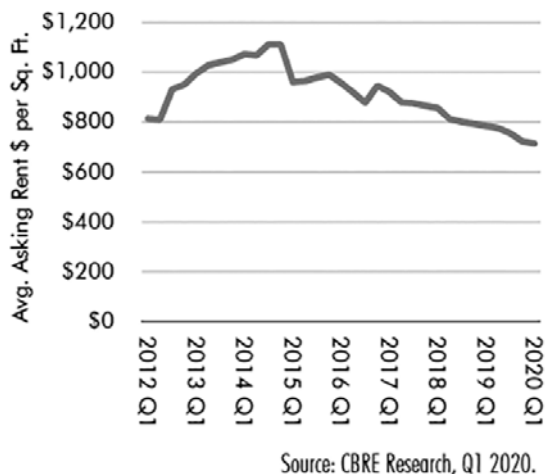
出典：ニューマーク、マンハッタン・オフィス、2020年第1四半期

山本 こちらではコロナ感染者が出たオフィスビルは全館の消毒が必要で、それには多額の費用を要します。ニューヨークで有名なオフィスビル・オーナーのSLグリーン所有の3つのビル(1185 Sixth Ave., 125 Park Ave., 100 Church St.)で感染者が出てしまい、同社の担当者は大変苦勞しています。まず消毒作業、次に賃料の支払いを延滞するテナントが出てくるので、その対応をしています。そして個々の契約次第ですが賃料の後払いか値下げの交渉になります。支払いの見通しが立たないテナントには立ち退き手続きを進める場合もあります。

賃貸活動は一部のオンラインでの案内を除いて物件視察ができないため非常にスローな状況です。

中山 リテール(商業)の状況はどうでしょうか。

山本 CBREのマンハッタンのマーケット・レポートによれば、2020年第1四半期のリテールの平方フィート当たりの年間平均賃料は714ドル、前年比9%減です。マンハッタンの17サブマーケットのうち15カ所で賃料が値下がりしています。



出典：CBRE、マンハッタン・リテール、2020年第1四半期

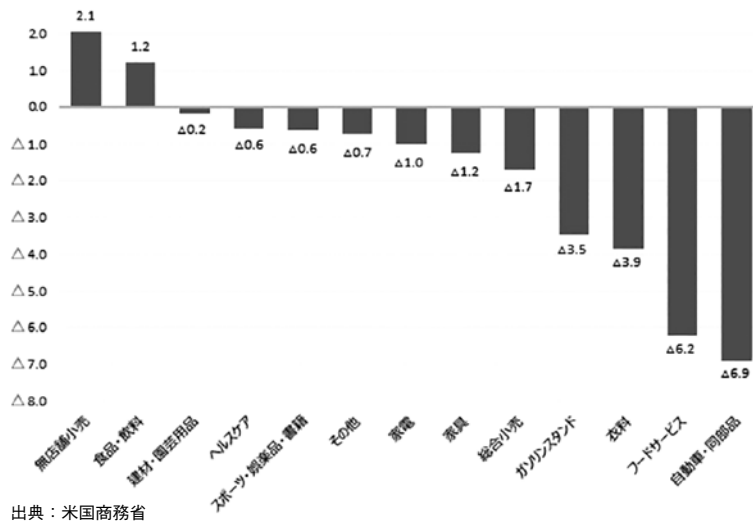
この時期、私も「Target」や「Costco」のオンラインで買い物をしていました。必要な物はオンラインで買うことに慣れてしまったので、実店舗はショッパーが行かなければならない理由作り、つまり催し物などで集客力を強化することが一層必要になると思います。

中山 日本では緊急事態宣言中も日常生活を支える食料品店やドラッグストアなどは影響が少なく、その一方で休業を余儀なくされたアパレルなど多くの小売り・サービスは打撃を受け完全に二極化してしまいました。そうしたなかでもオンライン販売のチャンネルを持つところは業績が下がりにませんでした。経済活動がまだ本格化していないこともあり、従業員雇用確保のための固定費や家賃の負担が重くのしかかり、商業事業者は総じて苦境に立たされています。そのため家賃減額交渉をしているケースは少なくありません。

山本 米国商務省の統計で小売業の売り上げは、食品、飲料、無店舗小売以外の全てが減少で、3月は前年比6.9%減、4月は16.4%減です。最も大きく減少したのは自動車・部品で6.9%減、フードサービス6.2%減、衣料3.9%減です。

米国国勢調査局のデータをみても、業種によって異なる傾向があることがわかります。特にアパレルや郊外のショッピング・センターやモールのほとんどが閉店状態のため多大な損失を被っています。全米のレストラン業界の売り上げの損失は4～6月で2,400億ドルの予想ですし、また衣料品店の大手Jグループ、高級百貨店のニーマン・マーカスと大手百貨店のJCペニーがチャプター11(米連邦破産法11章)を申請しています。その一方で、全米に4,700店舗を持つ小売最大手のウォールマートが第1四半期に前年同期比10%増、特にオンラインの販売は74%増と、アマゾンの26%増と並んで好調です。破産申請したニーマン・マーカスはオンライン販売をしておらず、ここを強化していた企業が売り上げを伸ばしているのとは対照的です。

商業用不動産の賃貸借契約は基本条項があっても個々に異なりますし、特にオフィスとリテールのランドロートはタフなので値下げ交渉は難航することが多いようです。2020年第1四半期はオフィス市場、リテール市場ともに、前年から大きな差はありませんが、今夏から空室率の上昇が予想され、来春にかけてオフィスのクラスBとCを中心に10%以上増



March retail sales fell 8.7% month-over-month but grocery saw outsized gains



加、リテールは20%以上増加すると思います。

投資市場で情報は水面下でも流れていますが、取引はスローにならざるを得ない状況ですし、オフィスビル、ホテル、リテールの投げ売りの動きはまだ見られていません。

中山 日本でも投資家の投資意欲は相変わらず強いですが、不動産タイプによる選好性が明確になってきました。安定性の高い順に、物流、住宅、オフィス、商業、ホテル、とリスクを見立てる投資家が多いようです。今後物件が市場に出て割安で買えることを期待する向きもありますが、売主側がそこまで安くしない、できないといった、売主と買主の価格のギャップがあると思います。

住宅はどうでしょうか。

山本 住宅は物件を実際に見られないため売買・賃貸共にスローです。ただし、一部のブローカーはバーチャルで物件案内を始めましたし、6月22日以

降は事前に連絡して許可を得れば視察が可能になりました。

住宅の管理会社は、工事業者が働けない状態だったため、日々発生する故障やテナントの賃料不払いの対応に追われています。

投資市場にはハイエンドの物件に目をつけている投資家があります。一例を挙げると、アマゾン創業者



でビリオネアのジェフ・ベゾス氏がマンハッタン・フラットアイアンにあるコンドミニウム「212 Fifth Avenue」の3フロアのペントハウスを8,000万ドルで購入しました。このような時期だからこそ値段の交渉幅を含めてネゴがしやすく入手しやすいと考えているようです。

ところで、不動産業界でコロナ対応にいち早く動いたのは、3月10日に「強制退去の凍結」を発表したニューヨーク不動産協会に加盟する大手ディベロッパーや大手管理会社20社です。彼らはマンハッタンやブルックリンの一等地で高級物件の開発を行うメジャーなプレイヤー（ブルックス・フィールド、ダースト、リレイティド、ボルナドなど）で、所有する15万戸の賃貸住宅物件では、他のテナントの生命や安全を脅かすことがない限り3カ月間テナントへの退去要求を凍結しています。もっとも入居しているのは家賃延滞の心配がない高所得者のテナントばかりですが、対応の早さに対し世間から評価されています。

中山 日本でも外出自粛が続き物件の内覧数が

減って取引もスローになりました。しかしマンション価格は今のところそれほど下がっていません。リーマンショック後にマンションディベロッパーが淘汰され体力のある企業だけが生き残ったため、早期に安売りする必要がないことが背景にあるのでしょう。賃貸住宅に関しては、入居者の失業などにより、経済的基盤を大きく損なった場合には、滞納や賃料減額、退去、空室という流れでマイナスのインパクトが出てくることでしょう。いずれにしても今後とも景気動向や失業率などの経済指標を注視していく必要があります。

with/after コロナで どのような変化が 起きると思うか？

中山 次に今後どのような変化が起きるのかについて考えてみます。

日本では、緊急事態宣言中は政府からテレワーク、特に在宅勤務が求められ、今まで実施していなかつ



山本みゆき氏

PROFILE

やまもと みゆき

大学卒業後、日鉄興和不動産(株)海外事業部に入社。ニューヨークでは大手証券会社や大手不動産ディベロッパーの企業に勤務し、不動産開発にも携わる。米国の不動産実務に30年以上従事。CCIM(米国商業不動産投資アドバイザー)、NY州公認ブローカー、NY州公証人。からくさ不動産塾講師(米国の不動産事情担当)。NHK海外取材の翻訳にも携わる。著書に『米国の不動産知識A to Z』(住宅新報社刊)、専門誌にNY事情を連載中。ニューヨーク大学大学院不動産修士課程修了。米国在住。yamamoto@sunpopnyc.com

た企業もこれを機に始めました。約4年前から働き方改革が進み、働く場所の選択肢の1つとしてテレワークは徐々に(自主的に)広がっていましたが、今回は半ば強制的となりました。実際に試みて「意外とできる」という感想が多く、一番のメリットとして通勤時間が短くて済むことが認識されました。東京では通勤の片道平均は49分ですが、一般的に通勤時間に比例してワーカーのストレスは高くなり、生産性は低下します。また、今回一カ所に集まることができないためオンラインミーティングが主流となり、ツール・通信環境・セキュリティの重要性が再認識されました。一方、在宅勤務のデメリットとしてはON・OFFの切り替えがしづらい、情報のセキュリティ上問題がある、仕事にふさわしい机と椅子がない、コミュニケーションが取りづらいなどの声があります。弊社、ザイマックス総研が6月に実施した企業アンケートで「今後オフィスはどうしますか?」という質問には、「メインオフィスとテレワークを使い分ける」というハイブリッドの回答が最多でした。現在もメインオフィスの出勤率(上限4~5割)

を決めてテレワークを継続的に実施しつつ、今後のオフィス戦略を考えている企業が多いようです。

山本 NYでも、今までオフィスや現場で働いてきた人が在宅勤務になり自由度が高くなりました。それを好む人がいる反面、子供に邪魔されるなど作業に集中できない、非効率と思っている人もいて、それぞれの都合や事情により在宅勤務の評価は異なります。企業もオフィスに全員が揃って働く必要がなく、在宅勤務の人に任せられる仕事があることを今回再認識しました。今後は働く場所と始業時間が今までよりもフレキシブルになると思います。ただし現場でしかできない仕事もあり、特に不動産の仕事は実際に目で見ないと判断できない場面が多々あると思います。

ニューヨーカーの平均通勤時間は米国の他の主要都市と比べて長く43分です(30分以内:28%、1時間以内:90%、1時間以上:10%/Geotab社・2019年春の調査)。ちなみにロサンゼルス33分、シカゴ35分、ワシントンDC41分です。東京のような通勤ラッシュはNYの電車やバスにはないので、本や新

中山 善夫氏

PROFILE

なかやま よしお

1985年一般財団法人日本不動産研究所に入所、数多くの不動産鑑定・コンサルティングに従事。2001年より11年間、ドイツ証券にてドイツ銀行グループの日本における不動産審査の責任者を務める。12年より現職。不動産全般に係る調査・研究およびザイマックスグループのPR等を担当。不動産鑑定士、CRE、FRICS、MAI、CCIM。不動産証券化マスター養成講座「102不動産投資の実務」及び「201不動産投資分析」の科目責任者。ニューヨーク大学大学院不動産修士課程修了。からくさ不動産塾塾頭。



間を読むなど通勤時間をうまく活用している人が多いと思います。働きやすさという点では、今もドレスコードを義務付けている企業もありますが、10～20年前と比較して弁護士や金融機関もかなりカジュアルになり職業の区別が服装ではつかなくなりました。

大企業でも今後オフィス・スペースの縮小はありますが、本社のオフィスがなくなることはないでしょう。日本も米国のように仕事の分業体制が進むのではないのでしょうか。

中山 日本でも米国のような成果主義を取り入れようという動きはありますが、日本企業の多くは未だオフィスに出勤することが前提だったり、時間管理が中心ですね。

今回自宅が働く場所(ワークプレイス)の選択肢の一つになりましたが、前述のとおり、自宅では働きづらいという声も少なくありません。そこで自宅以外で働ける「サードプレイスオフィス」が注目されています。しかし東京ではオフィスストックに対してまだ1%程度(参考:欧米は5～8%)で、しかも都心部にしかありません。ワーカーの9割は周辺地域に住んでいますから、自宅の近くで働ける「郊外型サードプレイスオフィス」が今後は注目されると思っています。NYとは住宅事情が異なりますが、どうでしょうか。

山本 マンハッタンはスペースが限られるので書斎のある家は2割あるかどうかです。高級賃貸アパートには館内に書斎兼会議スペースがありますし、ラウンジを利用して仕事をする人もいます。さらに街に多くある図書館や貸会議室も使えます。郊外の家は広く書斎もありますが、駅の近くにサードプレイスオフィスがあればニーズはあると思います。

中山 最近は戸建住宅にワークスペースを作ったり、共用部にワークスペースがあるマンション、さらに賃貸マンションでも出ており、「住む」と「働く」の仕切りが緩やかになってきています。細かい話ですが、在宅勤務が続けば企業側も交通費に代わり、光熱・通信費などの必要経費の全部又は一部をワー



カーに補助することもあると思います。

山本 その点は米国では期待できないでしょう。一般的に交通費は賃金に含まれるという考え方でローカルの社員に支給されないのです。

中山 日本でもう一つ議論されているのは東京一極集中です。分散化が進めば首都圏の交通機関の混雑も少しは解消します。この分散先も地方ではなく近郊になるかもしれません。NYも大都市でいろいろなものが集まっていますね。

山本 NY市は5つの行政区(5 boroughs: マンハッタン、ブルックリン、クイーンズ、ブロンクス、スタテン・アイランド)で構成されその中心はマンハッタンですが、最近は中心から他の地区に広がる傾向があります。たとえばマンハッタンのある企業が事業拡大でクイーンズ地区にオフィスを拡張するなど、賃料も中心を外せば多少軽減できますから。

中山 そういう意味では、既にマンハッタンから周辺区へ経済活動や不動産開発が広がってきているということですね。話は変わりますが、遠隔教育、遠隔治療などはどうでしょう。コロナで利用が一層促進されたのではないのでしょうか。

山本 今回のことで大学は全てオンライン授業になりました。コロナが収束に向かっても年内は開校せずに来年の春か秋までは再開しません。ただし、小学校・中学校はオンラインでは教育が十分にはできないことや、共同学習や共同活動を重視するために開けていくと思います。

笑い話ですが、大学がオンラインで学生を受け入

れるようになったので、これまでの定員数が取り払われます。将来はハーバードなど有名大学の卒業生が大幅に増えるかもしれません。

中山 オンライン診療はどうでしょうか。

山本 進んでいます。画面越しに診察を受けて処方箋をもらいますが、個人的に満足度は低いですね。歯医者、急患以外の診療の受付がようやく始まったところです。教育も医療もオンライン化が進むと、教師も医師もその場にいる必要がなくなり雇用形態も変わるかもしれません。

中山 州外でも国外でも優秀な人材を雇えばいいわけですね。

観光とホテル

中山 今回いろいろな業種がコロナの影響を受けましたが、観光とホテルは直撃を受けた業種の1つです。そのため政府も「Go to travel」キャンペーンを企画しています。最近の日本はインバウンドに頼りすぎでしたが、実際は宿泊需要の8割が国内旅行で、まずは国内の観光産業を回復させる手段として「マイクロツーリズム」が期待されます。コロナが

収束すればインバウンドも必ず戻ると思いますが、生活様式が変わり国民の感覚も変わったので、従来の快適性に加えて、衛生面・安全面への十分な配慮が必要となります。

山本 NY市も観光業で市の財政が潤ってきたので、収束後は官民の総力を挙げて、ホテルや観光スポット、美術館や劇場などが華やかに再開することと思います。

米国人は世界で最も旅行する国民で、止めても旅行したがる人たちです。この飛行機は日本の新幹線と同じ感覚です。移動ができない状況は都会に住んでいる人にとっては厳しく一日も早い収束を願うばかりです。

中山 そうですね。コロナはグローバルな危機で、情報を交換したり知見を貯めたりすることが大切です。そういう意味で、今回の座談会はニューヨークと東京の現在の事情を比較できて、大変有意義でした。こうしたピンチは何かを突き動かすチャンスになりますし、変化を加速する面もあると思います。もちろんコロナ・ショックは大きなブレーキとなりましたが、前向きにとらえて不動産業界は進んでいかなければならないと思います。本日はありがとうございました。