

新型コロナをどう読むか

ヒトとモノの部分に欠陥が生じた人々の価値観や行動様式にも変化

昨年12月下旬に中国武漢市で発生した新型コロナは瞬く間に感染が拡大し、世界中に多くの感染者・死者を発生させた。現代社会はグローバル化の時代であり、ヒトやモノが国境を越えて自由に行き交うことで経済活動が生まれ、そこに価値が生じ、経済発展を下支えしてきた。そういう中での新型コロナの発生は、まさに“想定外 (Unknown)”の事態であり、「ブラックスワン」とも呼ばれている。人類の長い歴史の中では、ペスト（黒死病）、天然痘、コレラ、スペイン風邪など、過去にも同様のパンデミックが発生している。そういう意味では、想定できたと考えられるかもしれないが、発生頻度が数百年に一度だったり、あまり記録がなかつたり…と、やはり発生を予測することは困難だった。われわれにとって大切なことは2つあり、まずは、自ら感染しないことである。言うまでもなく、自分自身を守る、そして感染を広げない最も基本的なことだ。もう1つは、「新型コロナを正しく読む」ことである。本誌読者は、不動産・金融マーケットのメインプレー

ヤー、企業のマネジメント層の方々であろうが、ウィズ・コロナ、アフター・コロナで様々な意思決定が求められる階層と思われる。その判断が誤ってしまうと、不動産投融資や企業経営に悪影響を及ぼすこととなってしまう。

新型コロナは、最近のネガティブな出来事として、リーマン・ショックや東日本大震災などと比較されることがある。確かに企業業績や景気を押し下げる事象としては、共通点があるものの、リーマン・ショックは、ヒト、モノ、カネのうち、主にカネに関し欠陥が生じ、リスクテイクした投資ファンドや投資家、投資銀行などが窮地に追いやられた。一方、新型コロナは、ヒト（感染）とモノ（サプライチェーン）の部分に欠陥が生じた。欧米で言われているのは、今回の新型コロナがリーマン・ショック直後に発生しなくて本当によかったということである。仮に発生していたら、ヒト、モノ、カネの全てが目詰まりを起こして毀滅的な打撃となっていただろう。リーマン・ショック後、金融機関は健全性を増しており、企業もここ数年、好業績である程度体力が温存できていた。東日本大震災も人命や財産に甚大

な被害を及ぼし、実体経済にも大きな打撃を与えた。新型コロナがグローバルな事象に対し、震災などの自然災害はもっぱら特定のエリアに関するものだ。

各国政府は、新型コロナ対策として、感染予防と経済活動のどちらを優先すべきかに直面し、その多くは感染予防を選択し、経済活動や人の行動を制限する手段を選んだ。その結果、飲食、宿泊、娯楽、運輸をはじめとした多くの業界が大きな痛手を被ることとなる。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「ニューノーマル（新しい日常）」も生まれ、人々の価値観や行動様式にも変化が生じ始めている。

ベースとなるトレンドの見極め大切 持続可能な都市作り続けた歴史あり

今、われわれはコロナ禍という特殊な時代にあり、このような状況では、もっぱら目の前で起きていることに心を奪われ、とかく近視眼的となり、しかも、この状態が今後もずっと続くと考えがちである。例えば、新聞記事などで、オフィスを大幅に縮小したり、完全になくす企業が紹介されると、

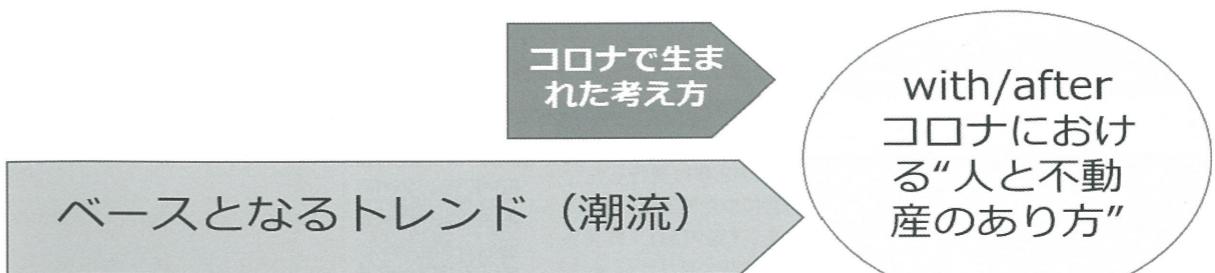
これをコロナによる大きなトレンドと捉えたり、どの企業も今後同じようにオフィスをなくしてしまうのでは（オフィス不要論）と考えてしまう。新型コロナが恐れられている最大の理由は、治療薬やワクチンがないことに起因しており、世界で凌ぎを削って開発を進めていることから、遅かれ早かれ収束に向かうことは確実なのである。そのため、今のような状況はずつとは続かないものである。

ウィズ・コロナ及びアフター・コロナにおける人と不動産のあり方を考える上で大切なことは、ベースとなるトレンドがあり、新型コロナにより加速するのか、変更になるのか、新たなものが付け加わるのかの見極めが大切となる（下図参照）。ベースとなるトレンドについては、弊社が昨年秋に「不動産リアルトレンド2020」を発表しており、11のテーマについて、社会と不動産の「今」と「これから」を考察している。①そのうちの1つのテーマに「働き方改革」がある。新型コロナでいわば強制在宅勤務となつたが、今後の企業のオフィス

戦略がどうなるかは、コロナ禍の今だけではなく、ここ数年の働き方改革の流れで理解する必要がある。働き方改革の一番の目的は生産性の向上であり、そのためテレワークの導入が進んできた経緯がある。次に、②今回の新型コロナにより直撃を受けた業種の1つである宿泊業界については、インバウンド観光需要が蒸発してしまったものの、未来永劫戻らないということではなく、収束後には復調する可能性が高い。旅行や飲食、娯楽など、人が本質的に好きで、楽しむものについては、新型コロナでいったんストップしたとしても、その後は戻ってくるものである。また、③新型コロナにより郊外や地方への移住も注目され、新聞などで紹介されることもあるが、多くの人が都会を捨てて、こぞって地方に移住するとも考えにくい。今まで政府も地方創生の旗印の下、色々な施策を行ってきたものの、企業や人が地方に向かう大きな流れにはなっていない。さらに、④コロナ禍で東京一極集中の是正が議論されているが、一

方で、直近までは、容積率などの大幅緩和を行って都心部での大型開発を推進してきた流れがあり、現に存在する膨大な建物ストックと国際都市間競争の下、高度に機能・利便性が集積した都市機能を捨ててしまうことは、合理的とは思えない。かつても東京は幾度となくパンデミックや大震災、空襲などの大きな被害を受けたが、その度に人々は都市を復興し、集積し、持続可能な都市を作り続けた歴史がある。

中国の古典に「不易流行」という言葉がある。これは変わらぬ普遍（不易）を守りながら、新しき良きもの（流行）を取り入れることであり、流行にばかり目を奪われることなく、一方で変わらぬものに固執するわけでもなく、普遍と思われていたものを革新することこそが、眞に普遍なことと言われている。新型コロナで目まぐるしく変化している時代だからこそ、この「不易流行」という言葉を銘記したいものである。（ザイマックス不動産総合研究所 中山善夫）



(出所) ザイマックス不動産総合研究所