CROSSTALK

南一弘氏×アンドリュー・ゲリンジャー氏

ジャパン・アセット・アドバイザーズ　　マーケティングダイレクターズ

NYの不動産事業 変化と潮流を読む

世界のビジネス中心地ニューヨークで一番の関心事は「コロナ禍で社会や生活環境はどう変わっていくのか」でしょう。
本誌読者にとっては、不動産ビジネスの変化の方向性も知りたいところだと思います。
今回はアンドリュー・ゲリンジャー氏をお招きし、マンハッタン周辺で不動産投資は実際にどの様に行われているのか、
についてお話をうかがっていきます。アンドリュー氏（以下、アンディ）はトップディールメーカー（TMD社）で
N.Y. マンハッタンを中心に高級コンドミニアムに40年近くにわたり携わってきた、この業界の“レジェンド”です。

世界屈指のビジネスエリア
この先の需要、見通し立たず

南　日本では先日、緊急事態宣言が再び出されました。前回宣言による経済的打撃から何とか持ちこたえ、この先の巻き返しを期待していた人々のメンタル的なショック、消費マインドの落ち込みが心配です。日本より状態が厳しい米・マンハッタン周辺の状況はいかがですか？

アンディ　全く先が見えてないのが現実ですね。コロナ禍の猛威に対して、私自身も含めた多くの人々は半ば手探り状態で仕事や通勤など経済活動の安全維持に努めてきました。つまり、可能な限りの在宅勤務を続けてきたわけです。新しい働き方には戸惑いますが、そうした面を含めて、この先人々の生活はどう変わるのかシミュレーションする機会になっているとも言えます。
結果として、個人的には在宅勤務はとても有益なものでした。理由は通勤時間がかからず、そのぶん時間を有効に使え、マイペースに仕事ができたためです。しかし、この状態が長期化した場合（メンタル的な側面など）には良い面だけで済むとは思いません。

安全資産に投資家の注目
富裕層向け住宅に人気

南　不動産マーケットにおいてはいかがでしょうか。
日本ではデベロッパー側が供給を調整している側面もありますが、富裕層向け高級商品の売れ行きは非常に好調です。むしろ今後の景気の落ち込み予想が心配なくらいですが。

アンディ　ハイエンド向けの物件は、この様な状況下でも需要が落ちません。ただし昨今のマンハッタンでは開発余地が一層限られ、価格が余りにも高騰してしまっています。
私の取引先である（富裕層）顧客の多くは、ブルックリン、クイーンズ、ブロンクス、ウエストチェスター、ニュージャージー州のゴールドコースト（ハドソン川）沿いを好みます。価格面でマンハッタンの約1/2から2/3ですし、マンハッタン中心部へのアクセスが便利であることも魅力です。多くのデベロッパーはマンハッタンでの供給不足を睨み、機会減少をこちらのエリアの開拓で補おうと動いています。

アンドリュー・ゲリンジャー 氏
Andrew Gerringer

ノースウエスタン大学卒業、ニューヨーク大学不動産学科修士卒業、1982年マーケティングダイレクターズ入社、その後ダグラスエイリマン社などを経て再びマーケティングダイレクターズに復帰、現在ではマーケッティング部門を統括。その長い経歴において250以上のプロジェクト、トータル1兆円を超える取引に関わる。現在は有名デベロッパーのほかファンド、年金、リートを含む投資家に向けた開発コンサルタントとして活躍。新しいビックプロジェクトも含め多くの依頼が殺到している。

南　マンハッタン内側の開発にいよいよ限界が見えてきたのですね。これまで人気のあったブルックリンのウイリアムズバーグなども既にマンハッタンと同じ状態になっていましたからね。その意味で、これからは（既に始まっているのでしょうが）ニュージャージー州のジャージーシティなどに注目が集まっていると聞きますが、実際のところはどうでしょうか。

アンディ　そのとおりです。購入者、賃貸者の関心は毎年上昇し続けていて、少し前にマーケットが高騰したブルックリン・ウイリアムズバーグのようになっていくでしょう。
私の会社(TMD／The Marketing Directors)では、ニュージャージー市場で30年近くビジネスをしていますが、ジャージーシティへの関心はここに来て急速に高まっています。

南一弘 氏
Kazuhiro Minami

人のいない
ロックフェラーセンター

マンハッタンから地下鉄で10分の距離にあり、マンハッタンと変わらぬ生活環境が楽しめ、ウォーターフロントから望むマンハッタンの景色はここならではのものです。
私はジャージーシティの中でも最高の眺めを提供できる、州で最も高い「99ハドソンストリート」というコンドミニアムを販売しています。また、デベ大手のティッシュマン・スパイヤーは最近、ゴールドマン・サックスの所有する高層ビル隣の土地（50 / 55 Hudson Street）を取得、賃貸ビル（2,000区画）の開発を計画しています。ちなみに、こちらもマンハッタンを一望できるウォーターフロントです。

マンハッタンでの開発頭打ちも
ジャージーシティに活路

南　具体的な価格の差はどの様な物でしょうか。

アンディ　マンハッタンの高級物件の販売価格が1ft²あたり3,000ドル以上（1,200万円／坪）ですが、先ほど述べた99ハドソンですと、1ft²あたり1,400ドル（550万円／坪）と非常に魅力的です。
賃貸では、マンハッタンにおける新規開発物件で年間賃料が1ft²約90ドル（月３万円／坪）ですが、ジャージーシティでは高

ジャージーシティ

級物件でも１ft²で約60ドル（月２万円／坪）以下です。このようなことからジャージーシティに買手と借手が群がっている理由を理解するのは簡単です。

南　そのような利便性や街の成熟度を考えてもかなりの割安感はありますね。その価格だと東京で人気のある中心部と変わらないですからね。これまでのマーケットを考えると将来のキャピタルゲインも期待できるでしょうが、その期待を求めての購入も多いかと思います。投資として考えた場合の賃料動向、マンハッタンとの比較、今後の予想も含めてコメントをお願いします。

アンディ　マンハッタンでの開発は、地価が非常に高いため物件価格は購入者の限界を超える水準にあるかもしれません。それでも、やはりロケーションにこだわる方も多く、プロジェクトによっては計り知れないキャピタルゲインが望めます。得られる売却益と比べるとまだ手の届きやすい価格だとも言え、今後キャピタルゲイン目的の投資はかなり増えるでしょうし、既に始まっています。人々はジャージーシティの可能性の素晴らしさとマンハッタンへの便利さに注目しています。

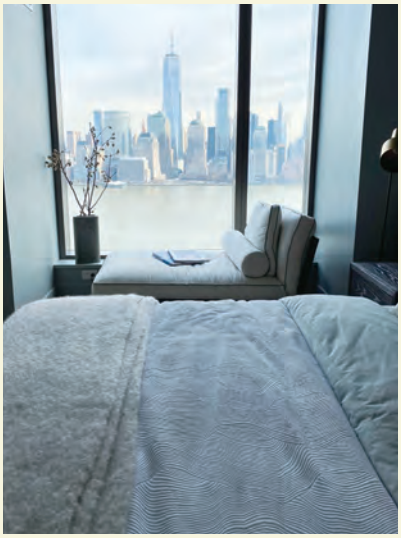
オフィスの開発・運営
業務革新の途上

南　住宅マーケットの好調さは分かりましたが、最近ではオフィスデベロッパーも住宅開発に力を入れていると聞きましたが（米国では総合デベロッパーは少なく、オフィスや住宅などジャンルを分けた専門分野のデベロッパーがほとんど）。

アンディ　多くのオフィス開発者は、このコロナ禍でオフィス需要がどの様になるのか予測がつかないため様子見状態です。一つには、これを機会にポートフォリオを作り直そうとしているのです。生活様式が変わり当然新しいニーズが沸き起こりますから、新しい供給は増え続けると思われます。

南　最近日本でもオンラインでのバーチャルな販売活動が注目されていますが、先進技術の進んだ米国ではどの様に展開されているでしょうか。また富裕層向けの高級物件においてもそれは同じでしょうか。

アンディ　セールスオフィスでは、iPadを使ってお客様を登録したり、ドローン技術を使って人の姿を映したり、空間を仮想的に内覧したりするなど、物件の販売に活かしています。



部屋から見える
マンハッタンビュー

今後数週間で、360度カメラも導入しどの角度からも説明できるようにする予定です。これからもオンラインでのセールスは増えていくでしょう。今後富裕層を満足させるために、きめ細やかさと豪華さを兼ね備えたバーチャルな販促ツールの開発はより重要になると思います。

政権交代による税制、金利の変化
不動産ビジネスへの影響は？

南　今回の大統領選挙で明るみになった米国の分断。この問題がバイデン政権下でどの様に進んで行くのでしょうか。規制・金利・税制などを含み不動産業界、不動産投資家はどの様に考えて行けば良いのでしょうか。

アンディ　新政権は指導者がどう行動すべきかを示し社会を正常で落ち着いた状態へ変えてくれるものと私は信じています。不動産ビジネスへの影響に関しては、おそらく１万ドルを超える州および地方税が控除され、不動産購入意欲が大きく後押しされるでしょう。
金利は、現在の歴史的低水準からある時点で上昇することになるでしょうが、私の見方ではそれほど心配をしていません。理由として、人々は 10%を超える金利環境にあった時代をまだ覚えているからです。現時点の3〜4%の範囲を極めて低い水準と認識しており、今後多少の引き上げがなされたとしても、あまり驚かないと見ています。ただし、金利が上がる前に不動産を購入しようとするのは当たり前ですから、当面のところマーケットの好調は続くことでしょう。