

2013年から続いた不動産市場の上昇トレンドは、コロナ禍で国内経済が大きなダメージを受け、先行きの不透明感が増してきた。影響度をアセットタイプ別にみると、ホテル、商業施設、オフィス、物流施設、賃貸住宅の順となり、リスクの濃淡と回復に至る時間軸を注視する必要がある。

市場は賃料や価格が下落する調整局面に入ってくるが、具体的な影響が出るまで1年程度かかる。ただ金融緩和姿勢の維持、銀行の

リース業界最前線

貸し出し継続、海外からの投資意欲の底堅さを踏まえ、下落圧力は限定的とみられる。

一方、テナントである企業側は「テクノロジー活用」「働き方改革」「拠点分散」の動きが加速し、市場に大きな影響をもたらす。最大の不動産セクターであるオフィスはテレワークの浸透で在り方が問われる。加えて、長期視点で「SDGsを意識した経営」がこれまで以上に重要になり、環境配慮やBCP対応をはじめ、従業員

不動産リース

事業領域の拡大進む

の健康維持や快適性と表れてきた。一つは、いったん価値が求められなくなったリース（含むメザニンロ）のニーズが強い。こうした転換点を迎えた市場に対し、不動産リースはどんな役割を担うか。4-6月はコロナ禍で売買取引そのものが停滞したが、7月以降徐々に動きが

健康維持や快適性と表れてきた。一つは、昨年度に引き続きREIT向けのブリッジリース（含むメザニンロ）のニーズが強い。こうした転換点を迎えた市場に対し、不動産リースはどんな役割を担うか。4-6月はコロナ禍で売買取引そのものが停滞したが、7月以降徐々に動きが

健康維持や快適性と表れてきた。一つは、昨年度に引き続きREIT向けのブリッジリース（含むメザニンロ）のニーズが強い。こうした転換点を迎えた市場に対し、不動産リースはどんな役割を担うか。4-6月はコロナ禍で売買取引そのものが停滞したが、7月以降徐々に動きが

健康維持や快適性と表れてきた。一つは、昨年度に引き続きREIT向けのブリッジリース（含むメザニンロ）のニーズが強い。こうした転換点を迎えた市場に対し、不動産リースはどんな役割を担うか。4-6月はコロナ禍で売買取引そのものが停滞したが、7月以降徐々に動きが

健康維持や快適性と表れてきた。一つは、昨年度に引き続きREIT向けのブリッジリース（含むメザニンロ）のニーズが強い。こうした転換点を迎えた市場に対し、不動産リースはどんな役割を担うか。4-6月はコロナ禍で売買取引そのものが停滞したが、7月以降徐々に動きが



三井住友ファイナンス&リース専務執行役員

寺田 達朗

目には、企業から「ウィズコロナ」のアフターコロナに備え手元資金を確保するため、流動化や第三者への売却などによるCRE（企業不動産）の戦略的かつ効率的な活用の相対中、先行きが見通せない中、こうした対策を検討する動きはさらに広がる。

今後、ファイナンスを提供する機能としての不動産リースに加える部分に、え、賃貸・開発、さら

提携が必要で、M&A（合併・買収）も積極的に活用すべき戦略の一つになる。

同時に、オフィスでは付加価値を生む環境機器、物流では倉庫作業を効率化する自動化設備を導入する動きが一段と加速するとみられる。

リース会社にとつて、設備・機器のリースやレンタル、これらに付随するサービスの提供は、不動産リースの関連分野で、大きなビジネスチャンスになる。

（隔週木曜日に掲載）