

はじめに

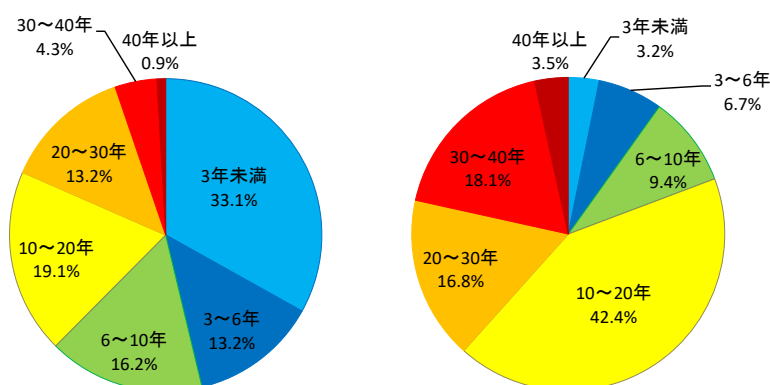
上場不動産投資法人(J-REIT)が保有する不動産は、当然のことながら投資家の利益に適った物件でなければならない。建物の取得に際しても、耐震基準への適合など遵法性はもちろんのこと、立地や品質などの面で十分かつ確実な収益性を有するものを選択しているはずである。となると、J-REIT は、やはり築浅で経年劣化の懸念が小さい建物の取得を志向しているのであろうか。また、相応に築年数を経た建物については、リスク回避のためある程度一律に売却対象としているのであろうか。本稿は、J-REIT が取得・保有・売却する建物の築年数について分析を行い、J-REIT の投資動向やそれを取り巻く状況の一端を明らかにしようとするものである¹。

なお、以下において用いているデータは、特に注記のない限り各投資法人のプレスリリース資料及び有価証券届出書により筆者が作成したデータベースに基づいている。

1. J-REIT 保有建物の築年数

図 1 は、2024 年末現在において J-REIT が保有する建物について、取得時点及び 2024 年末時点での築年数別でみた割合である。

図 1. J-REIT 保有物件に係る建物の築年数別の割合
(取得時点) (2024 年末時点)



資料: 各投資法人のプレスリリース資料、有価証券届出書より集計(図2以下においても同じ。)

注) 1つの物件に複数の建物が含まれる場合には、原則として最も早く建てられた建物の築年数としている。ただし、建物の規模等からみて明らかに主たる建物とはいえないもの(物置小屋等)については除外している。

底地のみ所有している場合については含まない。

物件取得後に建物が完成した場合については、取得時の築年を0として計算している。

プレスリリース資料等で建築時期が年月のみ記載された物件については、当該月の1日を建築時期として築年数を計算している。

物件数は各投資法人のポートフォリオ上の物件数とは必ずしも一致しない。

以上は、図2以下においても同じ。

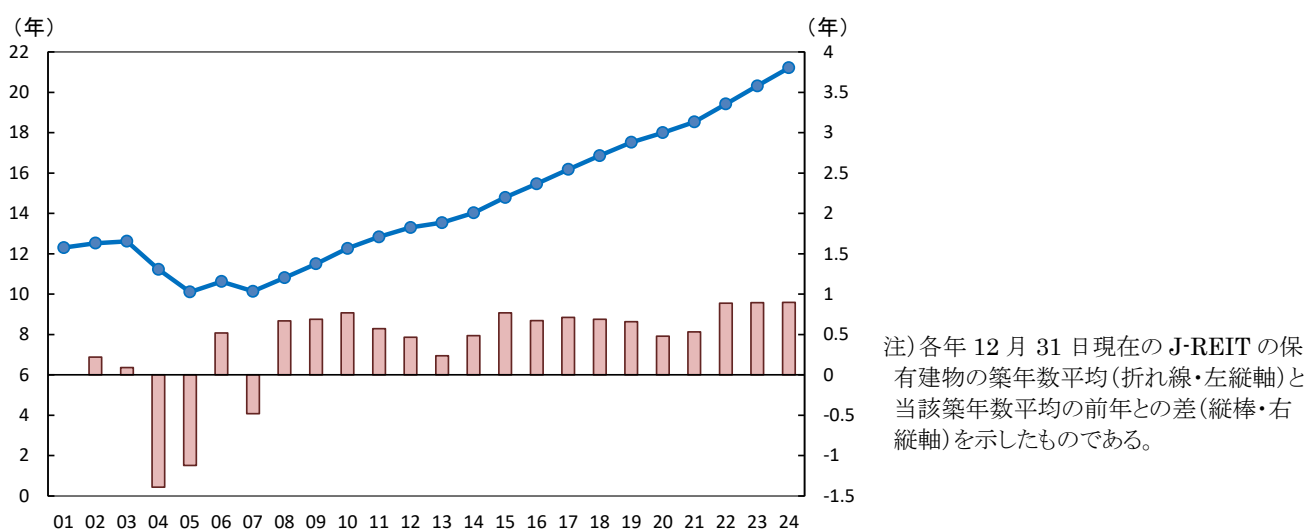
取得時点では、3年未満の建物の割合が3分の1を占めるなど築浅の建物が多い傾向はみられるものの、築20年以上の建物も2割弱を占めるなど、必ずしも築浅の建物ばかりを取得している訳ではない。また、J-REIT の

¹ なお、今回の考察は、拙稿「取得・保有建物の築年数からみた J-REIT の投資動向」(土地総研リサーチ・メモ 2022 年 10 月 4 日) (https://www.lij.jp/news/research_memo/20221004_2.pdf) の更新・改訂版であるが、売却物件に係る分析は今回新たに加えたものである。また、前稿では取り上げたが本稿では省略した内容もあるので、適宜前稿も参照されたい。

場合、不動産私募ファンドとは異なりいったん物件を取得すればある程度長期にわたって保有するのが通例であり、この点は 2024 年末時点での築年数では 10～20 年が約4割強、30 年以上が約4割弱を占めていることにも表れている。

次に、保有建物の築年数の推移をみる。図 2 は、2001 年以降 2024 年までの各年末現在で J-REIT が保有していた建物の築年数平均の推移を示したものである。仮に新たな建物取得、売却等がなく、ポートフォリオが固定されていれば、毎年1年ずつ築年数平均が増えることになるが、当然のことながらそうはなっておらず、前年から1年以上築年数平均が増えた年はない。これは、新たな建物の取得や既保有建物の売却によるポートフォリオ改善と不動産投資法人の新規上場によるものである。2003 年から 2005 年にかけて築年数平均が大きく減少しているのは、新築・築浅の共同住宅の大量取得によるところが大きい。その後、リーマンショック(2008 年～)や東日本大震災(2011 年)、2013 年から 2016 年にかけての物流施設系、ホテル系をはじめとした相次ぐ投資法人の新規上場といった事象が存したが、保有建物の築年数平均自体は、ほぼ同じようなペースでゆるやかに上昇してきている。J-REIT 全体では、着実に保有物件の更新・増加が進んできていることがみてとれる。ただし、ここ3年ほどは築年数平均の前年との差が 0.9 程度で推移している。J-REIT における新規物件取得が鈍っていることが反映したものと考えられる。

図 2. J-REIT の保有建物の築年数平均と対前年増減分の推移



2. 取得建物の築年数の推移

(1) 建物属性別でみた取得建物の築年数の推移

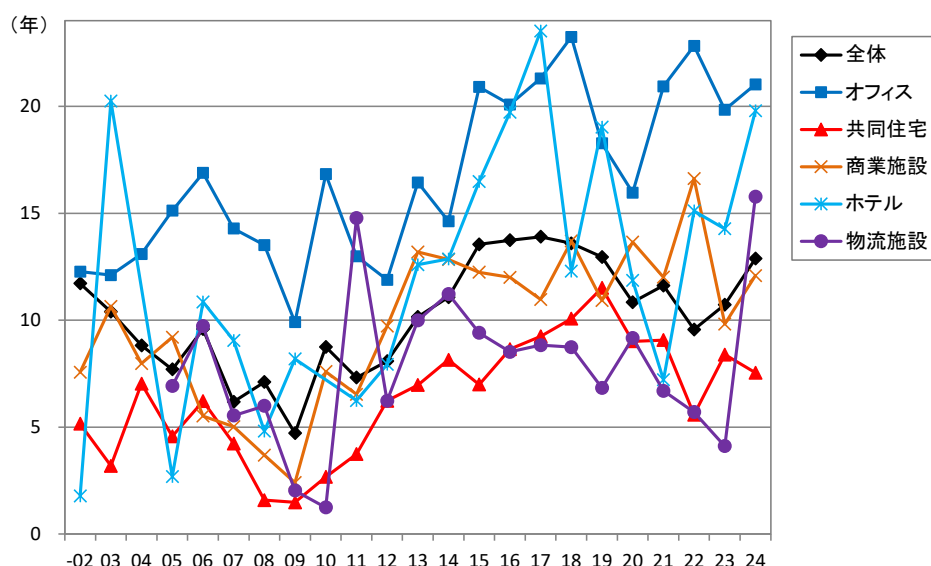
① 建物用途別の推移

次に、J-REIT における取得建物の築年数の推移についてみてゆく。図3は、J-REIT 市場が創設された 2001 年以降における建物用途別にみた取得時における建物築年数の平均の推移である。ホテルなど相対的に取得物件数の少ない用途についてはやや傾向が乱れているものの、リーマンショック等経済危機により取得物件数が極端に細った 2009 年頃を底にして、その後 6～7 年築年数平均が上昇してきたが、ここ 10 年ほどはコロナ禍による築浅傾向をはさみつつ横ばいに近い状況となっている。2009 年頃については、各投資法人が不動産取得に慎重になり、リスクが相対的に低い築浅物件を志向する傾向が強まったのに対し、その後の不動産市場の活性化に伴い不動産の品薄傾向が強まったことなどにより、投資法人側でも築年数に対するこだわりが薄れていった

ことがみとれる。なお、2020 年以降は、コロナ禍によりホテル等の物件取得に慎重となり、築年数平均が低下したが、その後築年数が上昇する傾向がみられる。取得物件数は増えていないが、不動産価格の上昇等により築年数に対する許容度を高めざるを得なかったのではないかな。

また、オフィスについては期間を通じて比較的平均築年数が長い一方、共同住宅については期間を通じて平均築年数が短くなっている。オフィスの場合、躯体部分が強固な建物が多く、また、リニューアル等も比較的行いやすいのに対して、共同住宅の場合、エンドユーザーである個人に新築・築浅志向が強いとみられるほか、世帯ごとに区分された建物構造や現居住者との関係などの面で大規模リニューアルも行いにくいといった要因によるものと考えられる。物流施設についても平均築年数が短い傾向があるが、もともと大型物流施設のストックが乏しく、J-REIT への組入れを見越した新築・築浅物件が多く含まれることによるものであろう。なお、物流施設については 2024 年に築年数平均が急に長くなったが、物流施設の取得件数が低下する中でも、好立地築浅の物件が乏しく、築年を経ているが好立地の物件が相対的に増えたことによるものと考えられる。

図 3. J-REIT における取得建物の築年数平均の推移(建物用途別)



注) 既に売却済みの物件も含む。

同一建物の追加取得分は含まない。

2001 年と 2002 年の取得物件については合算している。

以上は、図4以下においても同じ。

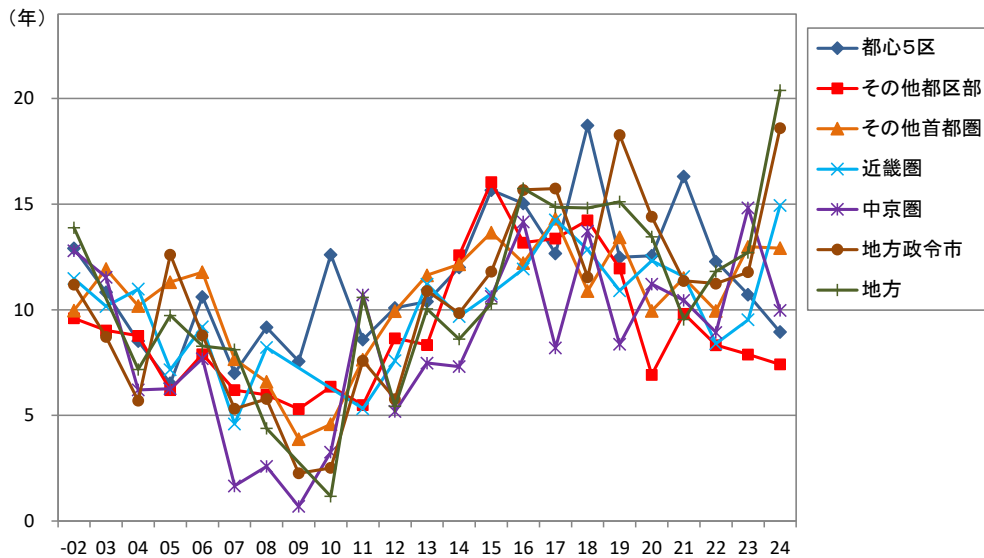
全体には、凡例で示した建物用途以外の用途の建物(ヘルスケア施設、インフラ施設等)も含まれる。

② 立地エリア別の推移

図4は、2001 年以降における立地エリア別にみた取得時における建物築年数の平均の推移である。図2と同様に、どのエリアにおいても 2009 年頃を底にして、その後6~7年築年数平均が上昇してきたが、ここ 10 年ほどは全体的には横ばいに近い状況となっている。

エリア別の傾向の違いは読み取りにくいものの、都心5区では比較的平均築年数が長いのに対し、中京圏では築年数が短いようである。これはおそらく J-REIT の投資対象となり得るような物件の過去からの蓄積が、都心5区は厚いのに対して中京圏は比較的薄く、また、都心5区であれば築年を経た物件でも資産価値がそれほど損なわれず、結果的に築年数の平均に差が出たものと考えられる。ただし、最近3年ほどは東京都区部の築年数が短くなる傾向がみられる。東京都区部立地のオフィス等であれば、多少築年を経ても取得対象としていたところ、そのような物件自体も乏しくなってきた一方、築浅志向の強い共同住宅の取得件数は増加していることが、このような結果をもたらしているものと考えられる。また、2024 年には地方部の築年数平均が急に長くなっているが、これはホテルの取得によるところが大きい(5. の表1参照。)

図 4. J-REIT における取得建物の築年数平均の推移(立地エリア別)



注) エリアの定義は以下のとおり。

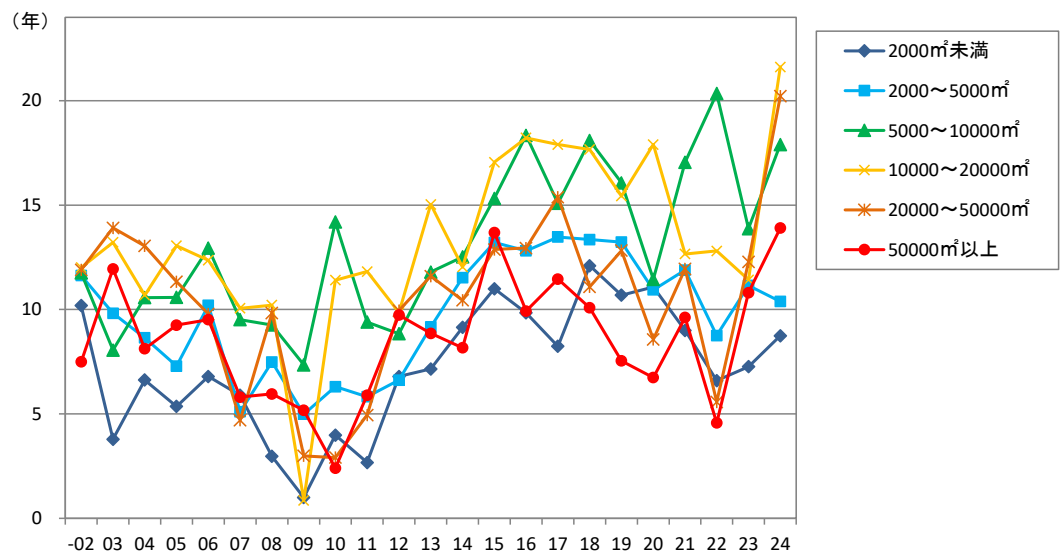
- ・都心5区: 東京都の千代田、港、中央、新宿、渋谷の各区
 - ・その他都区部: 都心5区以外の東京都区部
 - ・その他首都圏: 栃木、群馬、茨城、埼玉、千葉、東京(都区部を除く)、神奈川の各都県
 - ・中京圏: 愛知、岐阜、三重の各県
 - ・近畿圏: 大阪、京都、兵庫、滋賀、奈良、和歌山の各府県
 - ・地方政令市: 首都圏、中京圏、近畿圏以外に存する政令指定市
 - ・地方: 国内の上記各エリア以外
- エリア内で取得物件の無かった年はその前後の年の間を直線で結んでいる。

③ 建物規模別の推移

図5は、2001 年以降における建物の延床面積別でみた取得時における建物築年数の平均の推移である。どの建物規模も、2009 年頃を底にして、その後6~7年築年数平均が上昇してきたが、ここ 10 年ほどは横ばいに近い状況となっている点は、図2・3と同様である。延床面積 5000 m²から 20000 m²にかけての建物の築年数平均が高く、それより

図 5. J-REIT における取得建物の築年数平均の推移(延床面積別)

小規模でも大規模でも築年数平均は低くなる傾向にある。延床面積 5000 m²未満の建物としては、中規模以下の共同住宅や高級ブランド向けの都市型商業施設などが主であり、築浅物件指向が強い。他方、20000 m²以上の建物としては、大型オ



注) 取得分が建物の一部である場合についても、建物全体の延床面積により分類している。

フィスビルのほか大型物流施設やショッピングモールなどが主であり、そもそも築年数を経た物件自体が乏しいことによるものといえる。なお、2024 年には、10000～50000 m²の物件の築年数平均が急に長くなったが、これは築年数を経た物流施設とホテルの取得によるところが大きい。

(2) 取得時期による建物築年数の傾向

図6は、取得建物について、横軸に取得時期を、縦軸にその時点での築年数をとって、用途別に散布図で示したものである。建物取得時の築年数は、多少の濃淡はあるものの、取得時期にかかわらずかなり広範囲に分散している。ただ、図2～4でも触れたが、2009 年頃を底にしてその後は築年数を経た建物の割合が増えているようにもみえる。

図 6. J-REIT における取得建物の主要用途別の取得時期と取得時築年数の分布

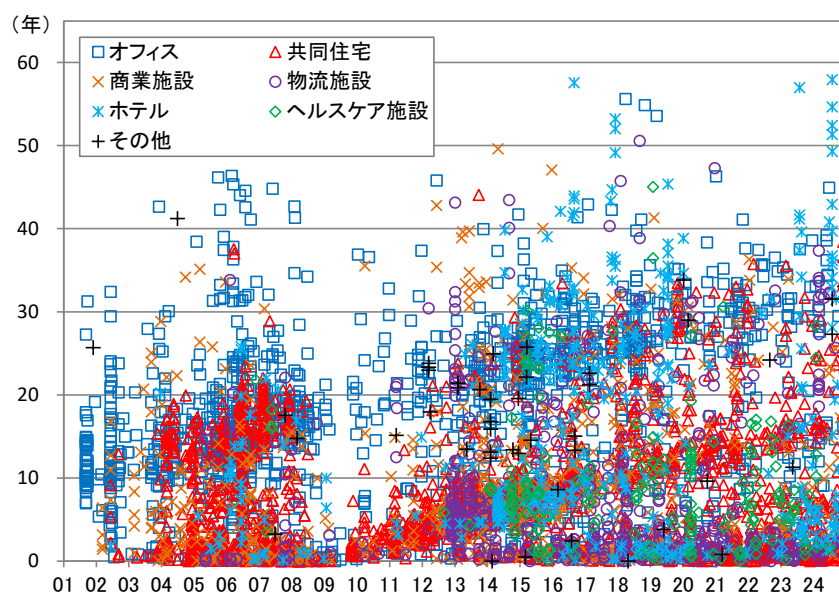
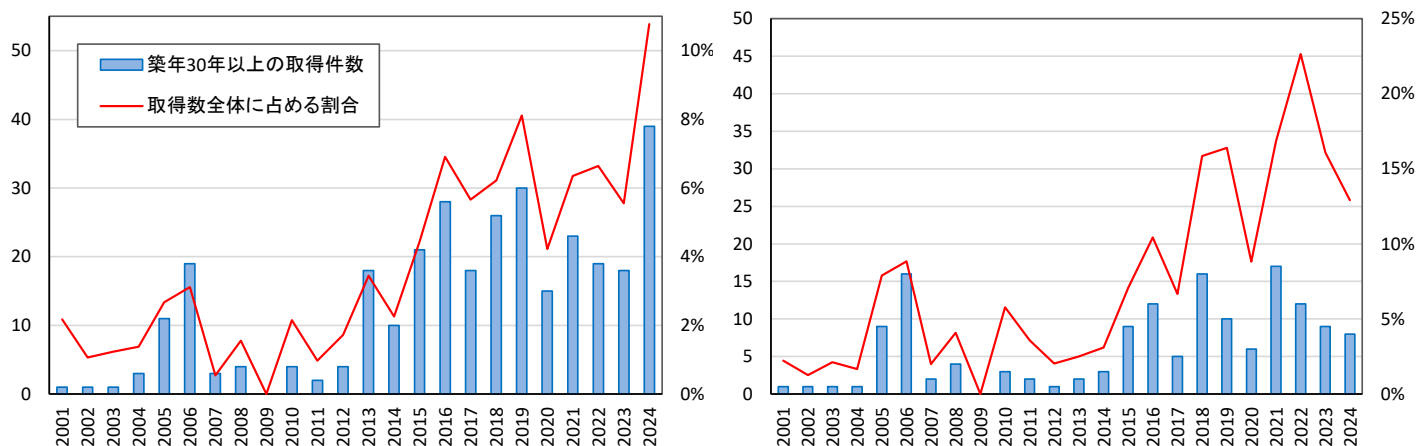


図 7. J-REIT における取得時点で築 30 年以上の建物の取得件数と取得数全体に占める割合の推移
(全体) (オフィス)



そこで、築年数を経た建物の取得がどのように変化してきているかについて確認する。図 7 は、取得時点で築年数 30 年以上の建物の年別取得件数と当該年の取得総数に占める割合の推移である。全用途のほか、築年数

平均が高い傾向にあるオフィスについて示している。

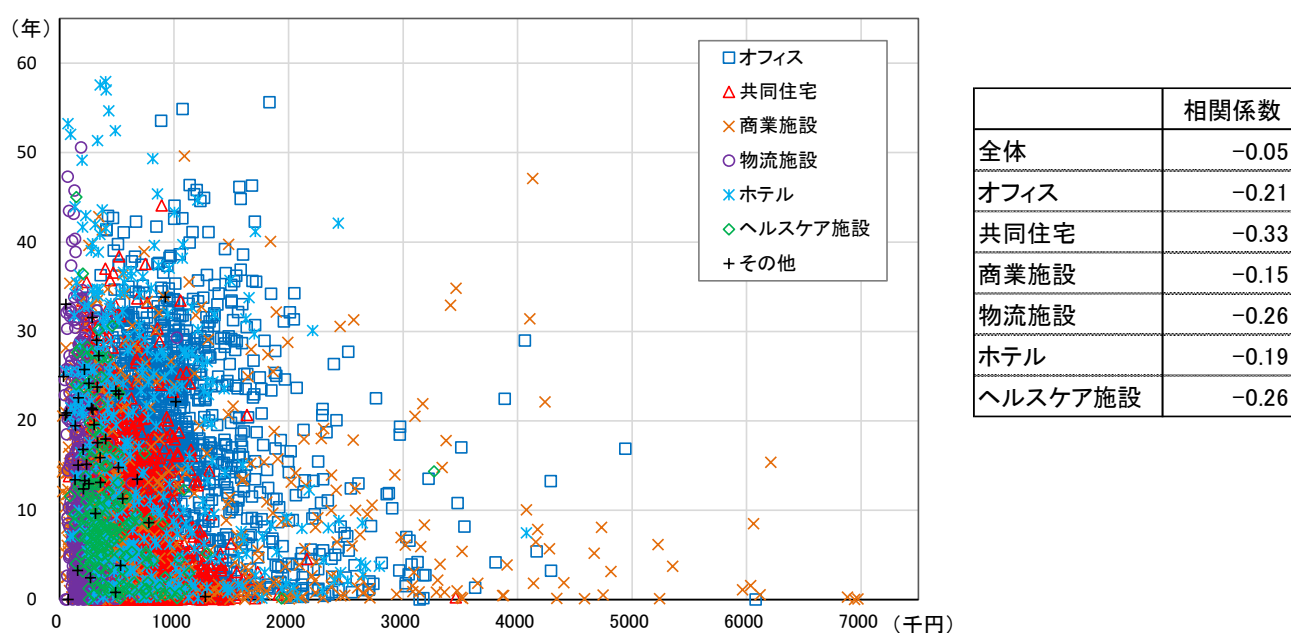
年による増減はあるものの、全体的傾向としては確かに築 30 年以上の建物の取得は増えている。なお、築 30 年以上のオフィスの取得件数が横ばいのようにみえるが、これは、物流施設やホテルの取得件数が増える一方で、オフィスの取得件数自体が減少しているからであり、そこに占める築 30 年以上の建物の割合は全体として増加傾向にある。なお、2023・24 年にオフィスの築 30 年以上の件数割合が減少しているのは、東京都区部でのオフィス取得が減少していること(①②参照。)の影響と考えられる。

築年数を経た建物の取得が増えている理由としては、J-REIT が取得できるレベルの築浅の物件が不足していること、原材料価格や労働コスト等の要因により新築建物の価格が上昇していること、これに関連して不動産投資ファンド等との不動産取得競争において劣勢になりがちであること、J-REIT 市場開設後二十数年を経て資産運用会社や信託銀行の側に旧耐震基準下での建物等築古物件に対する抵抗感が薄まっていることなど複合的要素によるものと考えられる。

3. 取得建物の築年数と取得価額

一般に建物不動産は、築年数を経るほど価額は低下する。不動産業者であれば、築古の物件を相対的に低い価額で取得し、リフォーム等を行った上で売却・賃貸するといった手法もよく用いられている。それでは、J-REIT においては、取得価額を抑えるためにあえて築年数の経た物件を取得するといったことが行われているのか。

図 8. J-REIT における取得建物の取得単価と築年数(用途別)



注) 縦軸は、取得時点での築年数、横軸は、取得価額を賃貸可能面積で除して算出した1㎡当たりの単価。
分割取得した建物に係る1㎡当たりの単価は、当初取得時の価額・面積で算出しており、追加取得分は含めていない。
賃貸可能面積を用いているため、原則としていわゆる共用部分は含まず、本来の単価より高めとなっている可能性がある。
また、建物一棟貸しの場合と複数のテナントに賃貸している場合とで賃貸可能面積にずれが生じることがある。
以上は、図9においても同じ。
なお、取得単価 8000 千円超でグラフに収まり切れなかった建物が9件ある(8件が商業施設、1件がオフィス)。

図 8 は、J-REIT における取得建物の取得単価と築年数の分布を用途別に示したものである。図を見ただけでは、取得単価と築年数との間にどのような傾向があるかはよくわからない。そこで、相関係数についてみる

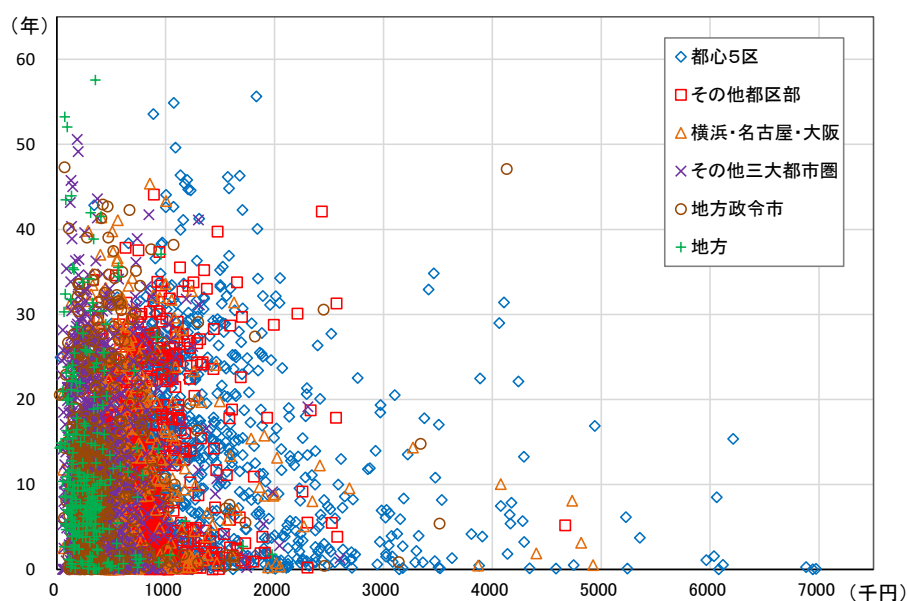
と、全体では -0.05 と相関性は全く見られない。共同住宅が -0.33 と弱い逆相関がみてとれるものの、他の用途はいずれも -0.1 台ないし -0.2 台であり、特に相関性は認められない。取得価額を抑えるためにある程度築年数の経た物件を取得するといったことは、共同住宅で多少行われているかもしれないといった程度のものである。

ちなみに、築年数とは関係ないが、共同住宅、ヘルスケア施設、物流施設の取得単価は比較的狭い範囲に集中しているのに対して、商業施設とオフィスは取得単価のばらつきが大きくなっているように見える²。特に、商業施設には取得単価が極端に高い物件が多くみられるが、これは大都市中心部の高級ブランド等向けの都市型商業施設によるものである。

次に、図4で都心5区の取得物件は築年数が長めで推移しているようにみえることとの関連で、都心5区に代表されるような地価の高いエリアにおいて、取得価額を抑えるために築年数を経た物件を取得するといった傾向がみられるのか確認する。

図9は、J-REITにおける取得建物の取得単価と築年数の分布をエリア別に示したものである。やはり図をみただけでは傾向が判別できないことから、エリア別で取得建物の取得単価と築年数との相関係数をみると、いずれのエリアも ± 0.1 の範囲に含まれており、相関性はほとんど全く認められない。結局、都心5区等の物件価格のかなりの割合は土地部分が占めており、多少築年数を経ていることにより建物価格が安価となっても不動産価額全体への影響は乏しく、また、築年数を経た物件に関しては、必要な改修・リフォーム等を済ませたものでなければ投資法人側が高い空室リスクや改修等による賃料減収リスクを負いかねないため、改修・リフォーム済み物件を取得することから、築年数による減価分がある程度相殺されるということであろう。

図 9. J-REIT における取得建物の取得単価と築年数(エリア別)



	相関係数
都心5区	-0.10
その他都区部	-0.04
横浜・名古屋・大阪	-0.02
その他三大都市圏	-0.05
地方政令市	0.10
地方	-0.07

注) エリアの定義については、都心5区、その他都区部、地方政令市、地方は図3と同じ。横浜・名古屋・大阪は、横浜市、名古屋市、大阪市の全域。その他三大都市圏は、図3のその他首都圏、近畿圏、中京圏から横浜市、大阪市、名古屋市を除いた地域。

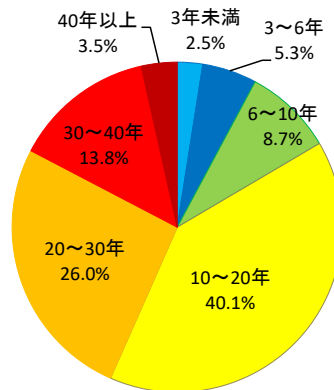
4. 売却建物の築年数と売却価額

次に、J-REIT が売却した建物の売却時の築年数についてみていく。単純に考えれば、売却時築年数は、取得時の築年数よりも当然長くなり、築年数を経たことが物件売却の主要な理由となっているのであれば、保有物件の築年数と比較しても長い傾向が生じることになるはずである。

² 実際、用途別に標準偏差を算出すると、商業施設がずば抜けて大きく(1655)、ホテル(793)、オフィス(672)がこれに次いでいる。他方、物流施設の標準偏差がずば抜けて小さく(96)、共同住宅(288)、ヘルスケア施設(321)がこれに次いでいる。

図 10 は、J-REIT における 2024 年末までのすべての売却済み建物について、売却時点での築年数の分布を示したものである。図1と比較すると、売却時点での築年数の分布は、取得時と比べ築年数を経た物件が多いのは明らかであるが、2024 年末現在での保有物件の築年数と非常によく似た分布を示している。ただ、売却物件における築年数6年未満の割合が保有物件並みに多いのはやや不自然な感がある。

図 10. J-REIT の売却物件に係る建物の築年数別の割合



注) 売却時点での建物の築年数により分類している。
2024 年末時点での売却済み物件を対象としている。
以上、図 11 も同じ。

そこで、リーマンショックによる金融危機からほぼ回復し東日本大震災の影響も薄らいだ 2012 年以降とそれ以前とに分けて、J-REIT の売却物件に係る建物の築年数の分布を示してみた(図 11)。2012 年以前では築年数6年未満の割合が全体の4分の1を占めていたのに対し、2012 年以降ではわずか1%強と大きな差が生じている。2011 年以前の方が取得建物の築年数が浅い傾向はあるものの(図3参照。)、平均すればせいぜい5年程度であり、ここまで大きな差を生ぜしめる理由としては考えにくい。実は 2011 年以前の売却物件の相当部分は住宅系投資法人が比較的短い周期で売買していた賃貸マンションが占めている。リーマンショック等の影響もあって、合併等により住宅系投資法人の数は減少し、他方 2010 年代以降物流施設やホテルの割合が高まっていた。これによりワンルームマンションに代表される築年数の浅い建物の売却とその前提となる取得が相対的に減少したことが影響しているものと考えられる。

図 11. J-REIT の売却物件に係る建物の築年数別の割合(2011 年以前と 2012 年以降)

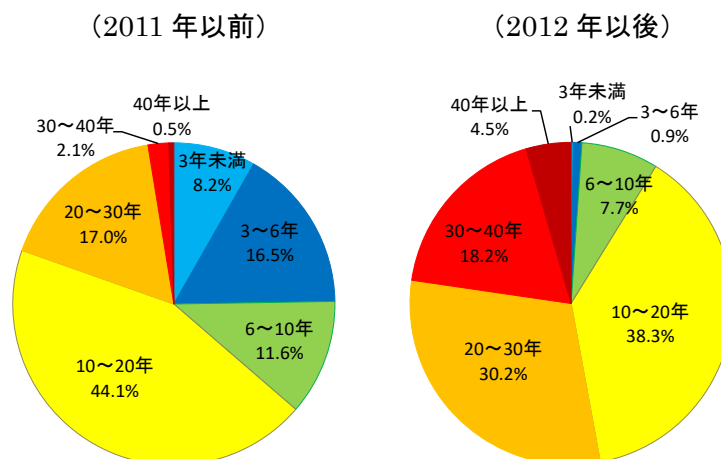
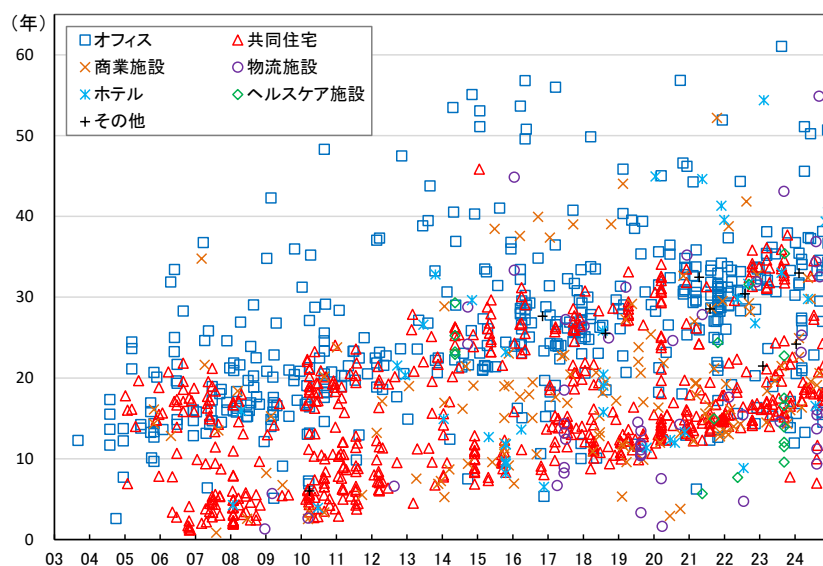


図 12 は、J-REIT における売却建物について、横軸に売却時期を、縦軸にその時点での築年数をとって、用途別に散布図で示したものである。2010 年代初めまでは築浅で売却される共同住宅が多いことがわかる。その後も共同住宅の売却件数自体はそれほど減っている様子はないものの、売却時の築年数自体はほぼ傾き1の右上がりて長くなる傾向がみられる。これは、2010 年以前に大量に取得した築浅の共同住宅(図6参照。)をある程度決まったペースで放出していることの表れといえる。他の用途ではこのような傾向はみられず、新築・築浅志向が強く、物件数は多い一方で物件当たりの価額は相対的に低い共同住宅の特徴であろう。なお、2010 年代後半

から 2020 年代初めにかけては、築年数を問わず商業施設の売却がやや目立っているが、これは商業施設から物流施設やホテルへのシフトが生じていたことの表れであろう。

図 12. J-REIT における売却建物の主要用途別の売却時期と売却時築年数の分布



5. 築年数の特に長い建物について

次に、築年数の特に長い建物について、個別にみていくこととするが、2021 年末までの取得物件については、拙稿「取得・保有建物の築年数からみた J-REIT の投資動向」(土地総研リサーチ・メモ 2022 年 10 月 4 日)の記載を参照されたい。2021 年末現在の保有物件では、築年数不明物件が3件、取得時点での築年数 40 年以上の物件が 35 件あった。これらのうち、築年数 40 年以上の物件の中で、5件の建物が 2022～2024 年のうちに売却されている³。

表1は、J-REIT における保有物件(2024 年末現在)のうち、2022 年から 2024 年までの間に取得した建物のうち、取得時の建物の築年数が 40 年以上のものを築年数が長い順にまとめたものである。計 11 件あるため、2021 年以前取得分と合わせると、取得時築年数 40 年以上の保有物件は 41 件あることになる。

2022～2024 年取得の築年数 40 年以上の物件では、11 件中 10 件がホテルとなっている。コロナ禍が収束し、インバウンド需要が急拡大する中で、J-REIT においてもホテル保有を志向する傾向が強まっているが、築浅物件に限っては取得が難しいことから、築年数を経た物件も取得候補とした結果ではないかと考える。エリア的にみると、地方部の物件が多く、いずれもホテルとなっている。建物規模や構造に関しては、特に目立った傾向はみられない。

ちなみに、表の1番目の物件の取得時築年数 57.9 年というのは、築年数不明の物件を除くと、過去の J-REIT における取得時築年数としては最も長い物件である。また、いずれの物件も資産の種類は不動産信託受益権となっており、表1の物件に関しては信託銀行等が築年数を経た物件の引受けを渋るといった状況は見受けられない。

³ ヒューリック銀座7丁目ビル、大江戸温泉物語さのさき、GLP 奈良、いちご大船ビル、NBF 虎ノ門ビルの5つが売却された。このうち、NBF 虎ノ門ビルは建物のみの売却であり、敷地については投資法人が継続して保有している。

表 1. J-REIT における 2022～2024 年の取得物件のうち取得時の築年数が 40 年以上の建物

物件名称	用途	所在地	構造	延床面積 (㎡)	取得投資法人	建築時期	取得時期	取得時 築年数	備考
亀の井ホテル奈良	ホテル	奈良県 奈良市	RC 5F	5,041.02	インヴィンシブル投資 法人	1966/9/10	2024/7/31	57.9	耐震診断報告書により耐震性能を確認
夢科グランドホテル滝 の湯	ホテル	長野県 茅野市	S+RC B1-8F	20,577.41	インヴィンシブル投資 法人	1966/8/20	2023/8/1	57.0	2012年7月耐震補強工事完了
亀の井ホテル彦根	ホテル	滋賀県 彦根市	RC 7F	6,060.87	インヴィンシブル投資 法人	1969/12/20	2024/7/31	54.6	耐震Pre診断報告書により耐震性能を確認
函館国際ホテル : 東館	ホテル	北海道 函館市	RC+SRC B1-13F	34,511.60	インヴィンシブル投資 法人	1972/3/7	2024/7/31	52.4	2018/11/1耐震補強済み
アートホテル小倉 ニュータガワ: 本館	ホテル	北九州市 小倉北区	S+RC B1-9F	14,055.23	インヴィンシブル投資 法人	1973/4/10	2024/7/31	51.3	2019年12月耐震補強工事完了
沖縄ハーバービュー ホテル: 本館	ホテル	沖縄県 那覇市	SRC B2-12F	26,402.86	ジャパン・ホテル・リ ート投資法人	1975/4/24	2024/7/31	49.3	
亀戸富士ビル	オフィス	東京都 江東区	SRC 4F	2,640.33	ヒューリックリート投 資法人	1979/8/1	2024/6/27	44.9	2005年耐震補強工事済み
アートホテル鹿児島	ホテル	鹿児島県 鹿児島市	SRC 13F	14,854.67	インヴィンシブル投資 法人	1981/9/5	2024/7/31	42.9	2020/9/1耐震補強工事完了
天然温泉田沢湖レイ クリゾート	ホテル	秋田県 仙北市	S+RC 5F	7,289.75	インヴィンシブル投資 法人	1981/12/18	2023/8/1	49.1	耐震Pre診断報告書により耐震性能を確認
フサキビーチリゾート ホテル&ヴィラズ	ホテル	沖縄県 石垣市	RC 3F	23,573.57	インヴィンシブル投資 法人	1982/6/11	2023/8/1	41.2	新耐震基準による設計
新大阪江坂東急REIホ テル	ホテル	大阪府 吹田市	S+RC+SRC B2-16F	42,681.56	KDX不動産投資法人	1983/9/14	2024/7/1	40.8	新耐震基準による設計

注) 2022 年から 2024 年までの取得物件を対象としている。なお、この間に取得した築年数 40 年以上の物件で売却済みの物件は存しない。

物件名称は、取得時点における名称であり、現在の名称と異なる場合がある。

構造欄において、RC は鉄筋コンクリート造、SRC は鉄骨鉄筋コンクリート造、S は鉄骨造、W は木造を意味する。

複数の建物からなる物件については、最も築年数の長い建物の築年数とし、物件名称の後に“:”で当該建物を特定している。

複数の建物からなる物件の延床面積については、すべての建物の延床面積合計を記載している。

建物の一部のみ取得した場合についても、建物全体の延床面積を記載している。

取得投資法人名は、取得時の投資法人名称を記載している。

建築時期についてプレスリリース資料等において年月までの記載となっている物件については、当該月の1日を建築時期としている。

上場前に取得済みの物件については、取得時期を上場時とみなしている。

プレスリリース資料等において耐震性に係る記述がある場合には備考欄に記載しているが、備考欄に耐震性に係る記載がないことをもって耐震性が不十分であることを意味するものではない。

むすび

以上、J-REIT による取得建物の築年数に関して、背景となる事情についても考察を加えつつ分析を試みた。J-REIT の取得物件の中にも築年数の長い建物が相当数含まれており、近年その割合が高まりつつあることがわかる。中には年月を経た伝統建築の風合いを特長の一つとして打ち出している物件もみられるなど、J-REIT の保有物件のバリエーションの広がりにより一役買っていると考えられる。築年数の長さが物件価値の減退に結びつくとは必ずしもいえず、建築ストックが蓄積されていく中で築年数の長い建物の有効利用はより重要な課題になっていくであろう。そのような中で、今後築年数の長い建物の有効活用の中にも J-REIT が機能していくことが期待される。

(齋藤 哲郎)

⁴ 例えば、江戸時代の豪商・角倉了以の別邸だった建物で 100 年前に旅館として引き継がれた物件がある(拙稿「取得・保有建物の築年数からみた J-REIT の投資動向」(土地総研リサーチ・メモ 2022 年 10 月 4 日)p7)。