

Daily PPI Quarterly Report



2026/4/××発行

2026年Q1版



東京海上アセットマネジメント

□ DailyPPIとは

→一橋大学大学院ソーシャル・データサイエンス研究科の清水千弘教授・監修のもと、株式会社三井住友トラスト基礎研究所と東京海上アセットマネジメント株式会社とPropTechplus株式会社との共同研究により開発した「[日次不動産価格指数](#)」です。

□ DailyPPIの特徴

→J-REITの各投資法人が保有する不動産に対し、投資口価格から各物件価格を算出し、その物件価格を統計的な手法（ヘドニックアプローチ）を用いて標準化し、[実物不動産の価格を日次で指数化](#)しています。

→東証REIT指数と同じJ-REITの投資口価格を活用しつつも、レバレッジの効いた金融商品とは異なり、実物不動産の価格についての指数となっています。

→日次データで算出されるため、[株式や債券といった他資産との比較も可能](#)となり、オルタナティブ資産（不動産）を含めた統合的なリスク管理やアセットアロケーション戦略を構築していく一助となり得る指数となっています。



(2019年1月4日 = 100)

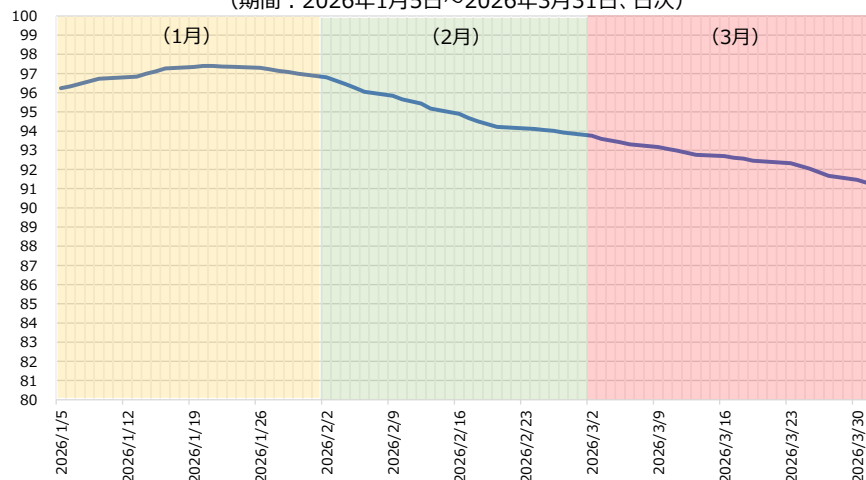
※東京 = 東京23区、1都3県 = 東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県

出所：「DailyPPI公式データ」

※「DailyPropertyPriceIndex（日次不動産価格指数）」は、三井住友トラスト基礎研究所、東京海上アセットマネジメント、PropTechplusの3社の共同開発プロジェクトによって算出された指数です。

■本レポートは情報提供を目的として、株式会社三井住友トラスト基礎研究所、PropTechplus株式会社、東京海上アセットマネジメント株式会社の3社（以下、当方）で作成したレポートであり、金融商品取引法に基づく開示資料ではありません。■本レポートは当方が信頼できると判断した情報に基づき作成されていますが、その正確性、完全性について保証するものではありません。■本レポートで使用している表・グラフは過去のものであり、将来の実績・運用成果等を保証するものではありません。■本レポートには一定の見解等が含まれていますが、その内容はあくまで作成時点のものであり、将来変更される可能性があります。また、市場動向や個別銘柄の将来の動向を保証するものではありません。■本レポートの全部もしくは一部を第三者へ交付することをご遠慮下さい。

Daily PPI（オフィスビル_東京）の推移
（期間：2026年1月5日～2026年3月31日、日次）



用途	エリア	2019/12末	2020/3末	2025/12末	2026/3末
オフィスビル	東京	100	80.2	96.8	89.6
住宅	東京	<u>100</u>	<u>88.6</u>	<u>113.2</u>	<u>110.0</u>
ホテル	東京	100	63.4	105.5	94.3
都市型商業施設	東京	<u>100</u>	<u>72.6</u>	<u>112.5</u>	<u>110.6</u>
物流施設	1都3県	100	91.2	95.8	90.9

（2019年12月末 = 100）

※東京 = 東京23区、1都3県 = 東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県

出所：「DailyPPI公式データ」

※「DailyPropertyPriceIndex（日次不動産価格指数）」は、三井住友トラスト基礎研究所、東京海上アセットマネジメント、PropTechplusの3社の共同開発プロジェクトによって算出された指数です。

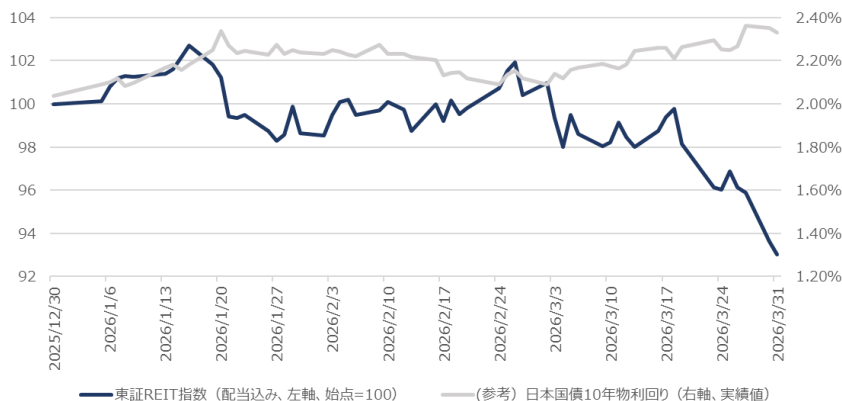
DailyPPI（オフィスビル東京20日移動平均値、2026年1月～2026年3月）の推移

- 2026年1-3月期のDailyPPI（オフィスビル_東京）の推移をみると、期初は96.24でスタートし、1月中旬までは緩やかながら上昇して推移したものの、1月下旬より下落へと転じました。1月末の水準は前月末を上回っていたものの、2～3月も下落傾向が継続し、期末は91.31と期初と比べて5.1%の大幅下落となりました。
- 1月のDailyPPI（オフィスビル_東京）は、中旬までは米国の利下げ期待の高まりなどから緩やかながら上昇傾向で推移したものの、23日に高市首相が衆議院を解散したことを受け、与野党ともに公約に消費税減税を掲げたことで財政悪化懸念が高まった影響もあり、下落へと転じました。
- 2月のDailyPPI（オフィスビル_東京）は、衆議院議員選挙での自民党の大勝を受けて株高となったことや日銀の利上げ観測が後退したことから金融指標は良好な状況で推移していたものの、国内経済指標は市場予想を下回るなど軟調であった影響から、1月下旬からの下落傾向が継続して推移しました。
- 3月のDailyPPI（オフィスビル_東京）は、中東情勢が悪化したことを受けて投資家心理が冷え込んだことに加え、原油価格の高騰によるインフレ懸念の高まりから長期金利が上昇した影響により、期中を通して下落傾向が継続しました。

DailyPPIのタイプ比較（長期トレンド）

- DailyPPIは、どのタイプも2020年3月に入り、コロナ禍の影響を受けて、大きく下落しました。
- コロナ禍前の2019年末と2020年3月末を比較すると、ホテル_東京が36.6%の下落、都心型商業施設_東京も27.4%の下落と変化幅が大きくなりました。一方で、物流施設_1都3県は8.8%の下落、住宅_東京は11.4%の下落と他タイプと比べて、変化幅が小幅で推移しました。
- 同じコロナ禍前の2019年末を100として2026年3月末をタイプ別に比較すると、全てのタイプで前四半期（2025年12月末）から下落したものの、住宅_東京と都心型商業施設_東京は他タイプよりも下落幅が小幅に留まったことから、2019年末の水準を上回って堅調な推移となりました。
- 2025年末までは2019年末の水準を上回っていたホテル_東京についても、中東情勢の悪化を受けて2026年3月に入り大幅な下落となった影響から、2019年末の水準を下回りました。このほかに、回復が遅れていたものの2025年後半に大幅な改善をみせていたオフィス_東京や、2025年10-12月に大幅な上昇となった物流施設_1都3県は中東情勢が悪化したことを受けた投資家心理の冷え込みによる影響やインフレ懸念の高まりにより、2019年末の水準を10ptほど下回る結果となりました。

東証REIT指数（配当込み）の推移



2026年2月の投資環境

- 2月のJ-REIT市場は、国内で発表された経済指標の内容を受けて日銀の追加利上げ観測が後退するなか、前月末対比1.06%上昇（配当込みベースは1.79%上昇）となりました。
- 上旬は、衆議院議員選挙で与党優勢が報じられたほか、1月の米国ISM（供給管理委員会）製造業景況感指数が市場予想を上回ったことなどにより、投資家のリスク許容度が上昇したことからJ-REIT市場は上昇基調となり、その後も衆議院議員選挙での自民党の大勝を受けた株高に支えられて底堅く推移しました。
- 中旬は、米国発のAI脅威論を受けた株安によってJ-REIT市場は一時弱含みましたが、日本の10-12月期の実質GDP（国内総生産）成長率が市場予想を下回ったことや、1月のCPI（消費者物価指数）の伸びが鈍化したことで日銀による利上げ観測が後退し、おおむね横ばいで推移しました。
- 下旬は、米国の相互関税の違憲判決による不透明な相場環境の下、軟調な国内経済指標を受けて日銀の利上げ観測が後退するなか、高市首相が植田日銀総裁に対して利上げ継続に難色を示したと報道されたほか、政府が積極財政と金融緩和に前向きとされる日銀審議委員候補を提示したことで金利上昇リスクに対する警戒感が弱まり、J-REIT市場は上昇しました。

2026年1月の投資環境

- 1月のJ-REIT市場は、高市首相による衆議院解散を受け、政権基盤強化による持続的な経済政策が期待されたものの、与野党ともに公約に消費税減税を掲げたことで財政悪化懸念が高まり、長期金利が高止まりしたことから、東証REIT指数で前月末対比1.75%下落（配当込みベースは1.34%下落）となりました。
- 上旬は、12月の米国ISM（供給管理協会）製造業景況感指数が市場予想を下回る低い水準だったことを受け、米国の利下げ期待が高まったことから、J-REIT市場は上昇しました。
- 中旬は、高市首相による衆議院解散の意向を受けて、政権基盤強化による持続的な経済成長戦略実行への期待が高まり、J-REIT市場は一時上昇しましたが、与野党ともに公約に消費税減税を掲げる見通しとなったことで財政悪化懸念が高まり、長期金利が急上昇したことから、J-REIT市場は反落しました。
- 下旬は、各政党の消費税減税公約による財政悪化への警戒が続くなか、日銀の金融政策決定会合では政策金利は据え置かれたものの、展望レポートの内容が金融引き締め姿勢を強める内容へ修正されたことを受け、長期金利上昇への懸念が払しょくされず、J-REIT市場は軟調な展開が継続しました。

2026年3月の投資環境

- 3月のJ-REIT市場は、米国とイスラエルがイランへの攻撃を開始し、その後も紛争の短期終結期待が後退するなか、原油価格の急騰からインフレに対する警戒感が強まり、前月末対比7.55%下落（配当込みベースは7.38%下落）となりました。
- 上旬は、米国とイスラエルがイランを攻撃し、中東情勢が悪化したことを受けて投資家心理が冷え込み、J-REIT市場は大きく下落しました。その後、一時的に反発上昇する場面があったものの、原油価格が高騰するなか、米国雇用統計が労働市場の悪化を示唆する内容となり、インフレ下での景気悪化が警戒されたことで、J-REIT市場は軟調に推移しました。
- 中旬は、中東情勢に関する報道でJ-REIT市場は一喜一憂する相場展開が続き、原油価格の高騰によるインフレ懸念の高まりから世界的に長期金利が上昇するなか、下落基調となりました。
- 下旬は、米国がイランに対して地上部隊の派遣を準備するとの報道を受け、市場ではリスク回避姿勢が強まり、J-REIT市場は大きく下落しました。その後は、米国による和平提案の報道を受けてJ-REIT市場は一時反発上昇したものの、イランがそれを拒否し、情勢緊迫化への警戒感が強まったことで、一段と下落しました。

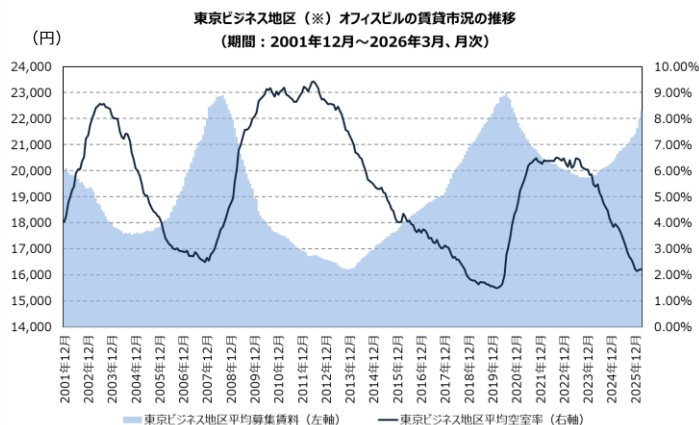
出所：東京証券取引所、ブルームバーグ

※上記グラフは過去の実績であり、将来の動向などを示唆・保証するものではありません。

■本レポートは情報提供を目的として、株式会社三井住友トラスト基礎研究所、PropTechplus株式会社、東京海上アセットマネジメント株式会社の3社（以下、当方）で作成したレポートであり、金融商品取引法に基づく開示資料ではありません。■本レポートは当方が信頼できると判断した情報に基づき作成されていますが、その正確性、完全性について保証するものではありません。■本レポートで使用している表・グラフは過去のものであり、将来の実績・運用成果等を保証するものではありません。■本レポートには一定の見解等が含まれていますが、その内容はあくまで作成時点のものであり、将来変更される可能性があります。また、市場動向や個別銘柄の将来の動向を保証するものではありません。■本レポートの全部もしくは一部を第三者へ交付することはご遠慮下さい。

- 2026年3月末時点におけるJ-REIT市場の予想分配金利回りは4.90%、P/NAV倍率（＝REIT価格÷1口当たりNAV*）は0.87倍となっています。
*1口当たりNAV＝（純資産＋不動産含み益（＝鑑定評価額－帳簿価額））÷発行済投資口数
- 三鬼商事が発表している2026年3月の東京ビジネス地区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）のオフィスビルの平均空室率は2.22%（前年同月比1.64ポイントの低下）、平均募集賃料は1坪あたり月額22,302円（前年同月比8.05%の上昇）となりました。
- J-REIT市場の需給環境については、東京証券取引所が公表した2026年1～3月の月次投資部門別売買状況データによると、海外投資家、事業法人、投資信託、生保・損保の買い越し、証券（自己）、銀行、個人の売り越しとなりました。
- J-REIT市場では、好調な不動産賃貸市況を背景として各社の足元の業績は良好ながらも、2月下旬以降、中東情勢が急速に悪化し、原油高によるインフレ懸念の高まりから国内長期金利が上昇するなかで、金利コストの負担増加の業績への悪影響が警戒され、P/NAV倍率は低下しました。

都心オフィス市場の動向

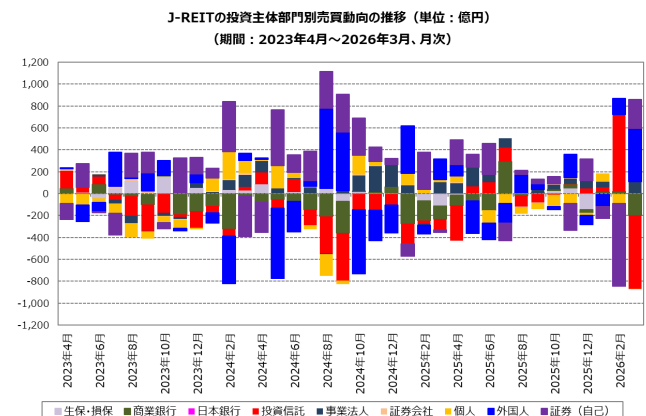


※東京ビジネス地区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

J-REITのP/NAV倍率



市場売買代金の推移



出所：一般社団法人不動産証券化協会、東京証券取引所、三鬼商事、ブルームバーグ
※上記グラフは過去の実績であり、将来の動向などを示唆・保証するものではありません。

■本レポートは情報提供を目的として、株式会社三井住友トラスト基礎研究所、PropTechplus株式会社、東京海上アセットマネジメント株式会社の3社（以下、当方）で作成したレポートであり、金融商品取引法に基づく開示資料ではありません。■本レポートは当方が信頼できると判断した情報に基づき作成されていますが、その正確性、完全性について保証するものではありません。■本レポートで使用する表・グラフは過去のものであり、将来の実績・運用成果等を保証するものではありません。■本レポートには一定の見解等が含まれていますが、その内容はあくまで作成時点のものであり、将来変更される可能性があります。また、市場動向や個別銘柄の将来の動向を保証するものではありません。■本レポートの全部もしくは一部を第三者へ交付することはご遠慮下さい。

DailyPPIの算出フロー



用途	エリア
オフィスビル	主要5区/東京/地方7大都市
住宅	主要5区/東京/地方7大都市
都市型商業施設	東京/地方7大都市
物流施設	1都3県
ホテル	東京

※REIT市場の発展経緯から、用途・エリアごとに算定開始時期が異なります。

※主要5区/千代田,中央区,港区,新宿区,渋谷区 ※東京/東京23区 ※地方7大都市/札幌市,仙台市,さいたま市,横浜市,名古屋市,大阪市,福岡市 ※1都3県/東京都,神奈川県,埼玉県,千葉県

■本レポートは情報提供を目的として、株式会社三井住友トラスト基礎研究所、PropTechplus株式会社、東京海上アセットマネジメント株式会社の3社（以下、当方）で作成したレポートであり、金融商品取引法に基づく開示資料ではありません。■本レポートは当方が信頼できると判断した情報に基づき作成されていますが、その正確性、完全性について保証するものではありません。■本レポートで使用している表・グラフは過去のものであり、将来の実績・運用成果等を保証するものではありません。■本レポートには一定の見解等が含まれていますが、その内容はあくまで作成時点のものであり、将来変更される可能性があります。また、市場動向や個別銘柄の将来の動向を保証するものではありません。■本レポートの全部もしくは一部を第三者へ交付することはご遠慮下さい。

DailyPPIの概要および算出方法

- DailyPPI（日次不動産価格指数）は、清水千弘教授（一橋大学大学院ソーシャル・データサイエンス研究科）の監修のもと、東京海上アセットマネジメント株式会社とPropTechplus株式会社、株式会社三井住友トラスト基礎研究所の共同研究によって開発し、2020年4月より提供サービスを開始した指数です。
- 東証REIT指数と同じJ-REIT投資口価格を活用しつつも、レバレッジの効いた金融商品とは異なり、実物不動産の価格指数となっています。これにより、もっとも効率的な市場の一つと言われる上場金融市場の情報に基づいて、タイムリーかつ高頻度に不動産価格の動向を把握することが可能となりました。
- 【算出方法①】J-REIT投資口価格で純資産の時価総額を求めつつ、更にバランスシート全体を評価することにより、資産サイドの保有不動産の時価総額を算出する。
- 【算出方法②】①で算出した保有不動産の時価総額を各物件価格に配賦した上で、統計的な手法（ヘドニックアプローチ）を用いて標準化し、実物不動産の価格を指数化しています。

DailyPPIの提供仕様およびお問合せ先

- 提供頻度：左記、提供系列全てを月次で配信（データ系列は日次）
- ファイル形式：過去からの時系列を全て格納したExcel
- 販売・提供：PropTechplus株式会社
- 提供についてお問い合わせ窓口：daily-ppi@proptech.plus
- ホームページ：<https://daily-ppi.japan-reit.com/>

【本レポートで使用している指数について】

- DailyPropertyPriceIndex（日次不動産価格指数）

「DailyPropertyPriceIndex（日次不動産価格指数）」(以下、DPPI)は、三井住友トラスト基礎研究所、東京海上アセットマネジメント、PropTechplusの3社の共同開発プロジェクトによって算出された指数です。

DPPIの指数値およびDPPIにかかる標章または商標は、三井住友トラスト基礎研究所およびPropTechplusの知的財産であり、指数の算出、指数値の公表、利用等DPPIに関するすべての権利・ノウハウおよびDPPIにかかる標章または商標に関するすべての権利は三井住友トラスト基礎研究所およびPropTechplusが有します。三井住友トラスト基礎研究所、PropTechplusは、DPPIの指数値の算出または公表の誤謬、遅延または中断に対し、責任を負いません。

なお本レポートは、情報の提供を唯一の目的としたものであり、不動産および金融商品を含む商品、サービスまたは権利の販売その他の取引の申込み、勧誘、あっ旋、媒介等を目的としたものではありません。銘柄等の選択、投資判断の最終決定、または本レポートのご利用に際しては、お客さまご自身でご判断くださいますようお願いいたします。

- 東証REIT指数

「東証REIT指数」は、JPX総研が算出する株価指数であり、東証市場に上場するREIT全銘柄を対象とした浮動株ベースの時価総額加重方式により算出されます。東証REIT指数の指数値および東証REIT指数にかかる標章または商標は、JPX総研またはJPX総研の関連会社（以下、JPX）の知的財産であり、指数の算出、指数値の公表、利用等東証REIT指数に関するすべての権利・ノウハウおよび東証REIT指数にかかる標章または商標に関するすべての権利はJPXが有します。JPXは、東証REIT指数の指数値の算出または公表の誤謬、遅延または中断に対し、責任を負いません。

【本レポートのお取り扱いにおけるご注意】

本レポートは情報提供を目的として株式会社三井住友トラスト基礎研究所、PropTechplus株式会社、東京海上アセットマネジメント株式会社の3社で作成したレポートですが、その正確性、完全性、および将来の市況の変動等について保証するものではありません。本レポートにおける見解等は作成した時点のものであり、今後の金融情勢・社会情勢等の変化により、その内容が変更となる可能性があります。掲載されたデータは過去のものであり、将来の運用成果等を保証するものではありません。本レポートの全部もしくは一部を第三者へ交付することはご遠慮下さい。