

Daily PPI Quarterly Report

2025

Q2

2025/8/6 発行

2025年Q2版



三井住友トラスト基礎研究所



PropTech plus



東京海上アセットマネジメント

■Daily PPI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Prop Tech plus 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。

■Daily PPI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。

■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、Prop Tech plus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。

Daily PPIの推移（2019年1月～2025年6月）

Daily PPI Quarterly Report



（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：「Daily PPI公式データ」

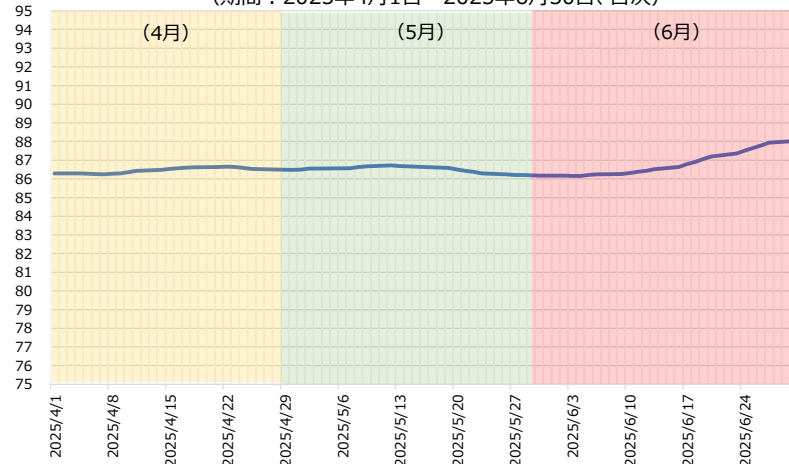
※「Daily Property Price Index（日次不動産価格指数）」は、三井住友トラスト基礎研究所、東京海上アセットマネジメント、Prop Tech plusの3社の共同開発プロジェクトによって算出された指数です。

■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、Prop Tech plus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。

Daily PPIの推移（2025年4月～2025年6月）

Daily PPI Quarterly Report

Daily PPI（オフィスビル_東京）の推移
（期間：2025年4月1日～2025年6月30日、日次）



用途	エリア	2019/12末	2020/3末	2025/3末	2025/6末
オフィスビル	東京	100	80.2	86.8	88.4
住宅	東京	100	88.6	97.5	102.1
ホテル	東京	100	63.4	83.7	93.3
都市型商業施設	東京	100	72.6	87.0	95.0
物流施設	1都3県	100	91.2	88.3	91.6

（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：「Daily PPI公式データ」

※「Daily Property Price Index（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、Prop Tech plus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。

Daily PPI（オフィスビル 東京 20日移動平均値、2025年4月～2025年6月）の推移

- 2025年4-6月期のDaily PPI（オフィスビル_東京）の推移をみると、期初は86.29でスタートし、4月から5月にかけてはほぼ横ばいで推移しました。6月に入ってから緩やかな上昇傾向で推移し、期末は88.03と期初と比べて2.0%の上昇となりました。
- 4月のDaily PPI（オフィスビル_東京）は、米国の関税政策の波紋など世界経済の不確実性が高まるなか、様子見姿勢が反映される形で推移したため、前月末対比で0.2%の上昇に留まり、横ばいで推移していました。
- 5月のDaily PPI（オフィスビル_東京）は、日銀による早期の追加利上げ観測が後退するなど不動産市況に直接的な変化を与える要因が少なかったことが影響し、前月末対比で0.4%の下落となり、ほぼ横ばいでの推移となりました。
- 6月のDaily PPI（オフィスビル_東京）は、日銀が政策金利を維持したことで市場に安心感が広がったことやJ-REITのディフェンシブ（景気変動の影響を受けにくい）性が注目されたことから、中旬より緩やかな上昇傾向となり、前月末対比で2.2%の上昇となりました。

Daily PPIのタイプ比較（長期トレンド）

- Daily PPI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。
- 同じくコロナ禍前の2019年末を100として2025年6月末をタイプ別に比較すると、住宅_東京のみ2019年末の水準を上回りました。2019年末から2020年3月末までの下落幅が一番小さかった物流施設_1都3県とコロナ禍の影響で落ち込みが他タイプよりも大きかったホテル_東京や都心型商業施設_東京は、90を超える水準にまで回復していますが、オフィスビル_東京は今期も回復幅が小さく、90の水準を割り込んだままとなっています。
- 2025年3月末と2025年6月末を比較すると、前期も上昇していた住宅_東京とホテル_東京、都心型商業施設_東京に加え、今期は物流施設_1都3県も上昇しており改善傾向にあります。この中で、コロナ禍の影響を一番大きく受けていたホテル_東京は足元の上昇幅が前期に引き続き今期も一番大きくなっています。また、賃貸市況の悪化懸念を受けて2022年以降下落傾向にあった物流施設_1都3県も、今期の上昇により2020年3月末の水準を回復しました。

■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、Prop Tech plus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。

J-REIT市場の投資環境（2025年4月～2025年6月）

Daily PPI Quarterly Report

東証REIT指数（配当込み）の推移



2025年5月の投資環境

- 5月のJ-REIT市場は、国内長期債の需給不安による長期金利の上昇から軟調に推移する局面もありましたが、日銀による早期の追加利上げ観測が後退したことなどにより、東証REIT指数で前月末対比1.42%上昇（配当込みベースは1.75%上昇）しました。
- 上旬は、日銀の物価見通しが下方修正され、追加利上げの時期が後ずれするとの見方が強まり、J-REIT市場は上昇しましたが、その後、国内長期債の需給不安から長期金利が上昇すると、反落して上昇幅を縮小しました。
- 中旬は、米中貿易協議における相互関税の一定期間の引き下げの合意が好感されて、株式市場では関税リスクを織り込んでいた外需関連銘柄が上昇するなか、関税リスクの影響が少ないことで投資家の選好を受けていたJ-REIT市場は下落しました。その後も、日本の20年国債入札への需給不安から長期金利が大きく上昇したことで、J-REIT市場は軟調に推移しました。
- 下旬は、国内長期債の需給不安によりJ-REIT市場は軟調に推移しましたが、長期金利の上昇が一服すると反発しました。月末にかけては、トランプ米政権の関税措置は違法とのニュースを受けて投資家の注目が外需関連銘柄に移り、J-REIT市場の上昇は頭打ちとなりました。

2025年4月の投資環境

- 4月のJ-REIT市場は、米国の関税政策が発表されて以降、世界経済の不確実性が高まるなか、国内長期金利の低下や業績の安定性などが注目され、東証REIT指数で前月末対比1.23%上昇（配当込みベースは1.54%上昇）しました。
- 上旬は、米国の相互関税政策に対して、中国が報復関税を発表したことから、世界経済への悪影響が意識され、J-REIT市場も一時大きく下落しました。その後、トランプ米大統領が日本を含む一部の国に対する関税の一時停止を表明したことで、J-REIT市場は反発上昇し、値を戻す展開となりました。
- 中旬は、米国の関税政策に関する追加報道に一喜一憂する相場展開が続きましたが、J-REIT市場では、日銀の金融引き締め姿勢が軟化する観測が強まったことや、J-REIT各社の業績には関税の悪影響が相対的に小さいことなどが好感され、底堅く推移しました。
- 下旬は、トランプ米大統領がパウエルFRB（米連邦準備制度理事会）議長への辞任圧力を強めるなど、中央銀行の独立性に関する警戒が強まりましたが、米国からの影響を直接的には受けづらい内需関連銘柄と位置付けられたJ-REIT市場は、狭いレンジで推移しました。

2025年6月の投資環境

- 6月のJ-REIT市場は、国内長期債の需給改善期待が高まり長期金利が低下したことで上昇し、その後も地政学的リスクの高まりを背景にJ-REITのディフェンシブ性（景気変動の影響を受けにくい）が注目され、東証REIT指数で前月末対比2.43%上昇（配当込みベースは2.85%上昇）となりました。
- 上旬は、長期債発行額の減額観測から長期金利が低下したことにより、J-REIT市場は上昇しました。
- 中旬は、イスラエルによるイラン攻撃を受けた地政学的リスクの高まりから株式市場が下落した一方で、経済環境の変化に対してJ-REITの業績の安定性が注目されたことや、日銀が事前予想通りに政策金利を維持したことで市場に安心感が広がったことから、J-REIT市場は底堅く推移しました。
- 下旬は、トランプ米大統領による各国との通商合意が進展している旨の発言を受けて月末にかけて株式市場が反発上昇するなか、上昇基調であったJ-REIT市場は利益確定の売りが入りやすかったことや、東証REIT指数の上値水準が意識されたことから、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、Prop Tech plus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。

J-REIT市場の動向（2025年6月末時点）

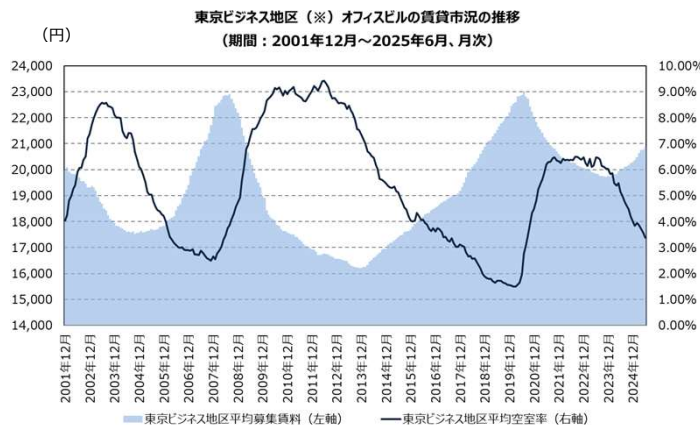
Daily PPI Quarterly Report

- 2025年6月末時点におけるJ-REIT市場の予想分配金利回りは4.92%、P/NAV倍率（＝REIT価格÷1口当たりNAV*）は0.85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2025年6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3.37%（前年同月比1.78ポイントの低下）、平均募集賃料は1坪あたり月額20,877円（前年同月比4.49%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2025年4～6月の月次投資部門別売買状況データによると、証券（自己）、事業法人の買い越し、海外投資家、銀行、投資信託、個人、生保・損保の売り越しとなりました。
- J-REIT市場では、P/NAV倍率が1倍を下回り、割安な状況が続いています。当四半期は米国の関税政策により世界経済悪化への懸念が強まりましたが、J-REITは業績面で米関税政策の影響を受けづらい点や、堅調な事業環境を背景に投資家の選好を集め、投資口価格の回復が進みました。

J-REITのP/NAV倍率

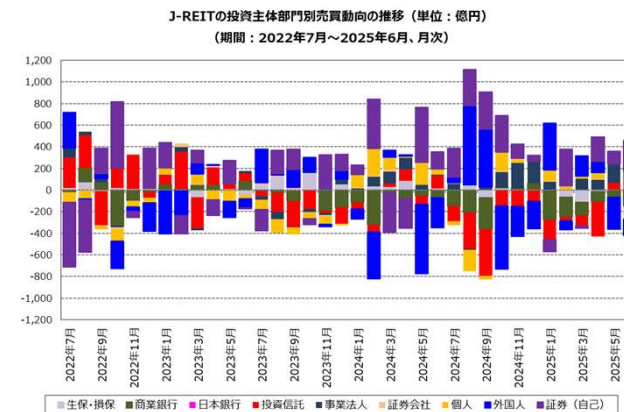


都心オフィス市場の動向



※東京ビジネス地区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

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、Prop Tech plus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。

Daily PPIの概要および算出方法

Daily PPI Quarterly Report

Daily PPI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

Daily PPIの概要および算出方法

- Daily PPI（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Prop Tech plus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。

Daily PPI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：Prop Tech plus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、Prop Tech plus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。

【本レポートで使用している指数について】

- Daily Property Price Index（日次不動産価格指数）

「Daily Property Price Index（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、Prop Tech plus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Prop Tech plus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Prop Tech plusが有します。三井住友トラスト基礎研究所、Prop Tech plus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、Prop Tech plus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。

■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、Prop Tech plus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。