

Daily PPI Quarterly Report

2025

Q4

2026/1/28 発行

2025年Q4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。

Daily PPIの推移 (2019年1月～2025年12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

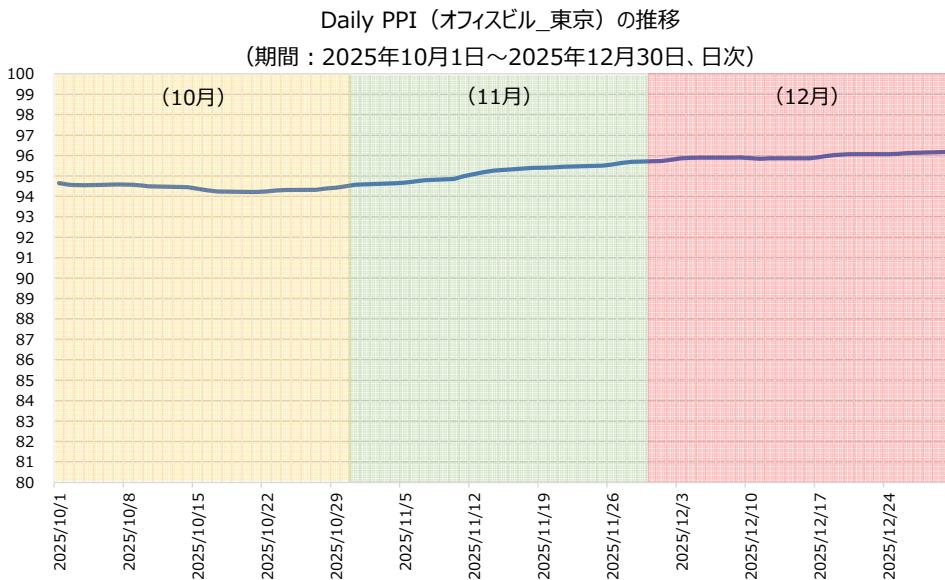
出所：「Daily PPI公式データ」

※「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標です。

■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10月～2025年12月)

**Daily PPI
Quarterly Report**



用途	エリア	2019/12末	2020/3末	2025/9末	2025/12末
オフィスビル	東京	100	80.2	94.6	96.8
住宅	東京	<u>100</u>	<u>88.6</u>	<u>109.0</u>	<u>113.2</u>
ホテル	東京	<u>100</u>	<u>63.4</u>	<u>108.1</u>	<u>105.5</u>
都市型商業施設	東京	<u>100</u>	<u>72.6</u>	<u>108.1</u>	<u>112.5</u>
物流施設	1都3県	100	91.2	90.0	95.8

(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10月～2025年12月) の推移

- 2025年10-12月期のDaily PPI (オフィスビル_東京) の推移をみると、期初は94.65でスタートし、9月までの上昇傾向に一服感が見られ10月は横ばいでの推移となったものの、11月からは再び上昇傾向での推移となりました。12月に入ってからは再び横ばい圏での推移となり、期末は96.17と期初と比べて1.5%の上昇となりました。
- 10月のDaily PPI (オフィスビル_東京) は、総理大臣の交代や政権の連立枠組の変更など期待感が高まる動きと、財政悪化懸念や年内の利上げ観測など先行きを不安視する動きが交錯し、投資家の様子見姿勢が続いたことで、横ばいでの推移となりました。
- 11月のDaily PPI (オフィスビル_東京) は、不動産市況が好調であったことや、J-REITが内需関連銘柄の一角として選好されたことから、不動産に対する投資家心理が改善し、期中を通して緩やかな上昇傾向で推移しました。
- 12月のDaily PPI (オフィスビル_東京) は、政策金利の利上げが意識される展開となったことは押し下げ要因となったものの、オフィス市況の安定性が下支え要因となったことから、横ばいでの推移となりました。

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12月末をタイプ別に比較すると、前四半期(2025年9月末)から引き続き住宅_東京とホテル_東京、都心型商業施設_東京が2019年末の水準を上回りました。ただし、ホテル_東京については日中関係の悪化を受けて訪日外国人数が軟調となることが懸念され、前四半期と比べて下落しました。
- これまで他タイプと比べて回復が遅れていたオフィス_東京については、2019年末の水準を今期も下回っているものの、J-REITのオフィス銘柄が好調な決算発表であったことに伴って先行きの市況感に強気な見通しが示されるようになったことから、2025年後半は大幅な改善となりました。物流施設_1都3県は、建築費の高騰が首都圏の新規供給に対して抑制要因となり、空室率が下落に転じたことが好感され、2025年9月末と比べて、2025年末は大幅な上昇となりました。

■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10月～2025年12月） Daily PPI Quarterly Report



2025年11月の投資環境

- 11月のJ-REIT市場は、国内の財政悪化や日中関係の悪化が懸念材料となりつつも、株式市場においてAI（人工知能）・半導体関連銘柄の過熱感が意識される局面では投資家の逃避先として選好され、東証REIT指数で前月末対比3.13%上昇（配当込みベースは3.42%上昇）となりました。
- 上旬は、AI関連銘柄の株価に対する過熱感が意識され株式市場が軟調に推移するなか、好調な不動産市況を受けてJ-REIT市場は堅調に推移しました。その後、米国政府機関の閉鎖解除される見通しが強まり、投資家のリスク選好心理の改善に伴って、J-REIT市場はさらに上昇しました。
- 中旬は、米国政府機関閉鎖の解除への期待が相場を下支えする一方で利益確定の売り圧力も強く、J-REIT市場は一進一退の相場展開となりました。その後は高市政権下における財政悪化や日中関係の悪化への懸念が強まるにつれて国内長期金利が上昇したことから、J-REIT市場は軟調に推移しました。
- 下旬は、日銀の利上げへの警戒や利益確定の売りが懸念されたものの、AI関連銘柄の株価に調整が入るなか、米国で利下げ期待が高まるとともに、J-REIT市場は出遅れていた内需関連銘柄の一角として選好されて上昇基調となり、連日年初来高値を更新しました。

2025年10月の投資環境

- 10月のJ-REIT市場は、積極的な財政政策や経済成長戦略を掲げる高市氏が首相に就任したことや、日銀の政策金利据え置きの決定を受けて投資家心理が改善し、東証REIT指数で前月末対比2.15%上昇（配当込みベースは2.43%上昇）となりました。
- 上旬は、米国の政府機関閉鎖などから投資家の様子見姿勢が続き、J-REIT市場はおおむね横ばいで推移しました。自民党総裁選で高市氏が選出されると、国内の利上げ先送りへの期待が高まり、J-REIT市場は一時上昇しましたが、急速な円安の進行を受けて利上げへの警戒が強まつたほか、政局の先行き不透明感が嫌気され、その後は軟調に推移しました。
- 中旬は、国内政局や米中貿易摩擦への警戒感がJ-REIT市場の上値を押さえる要因となりましたが、自民党と日本維新の会の連立協議開始が好感されて上昇し始め、両党の連立合意発表に至るまで上昇基調となりました。
- 下旬は、市場の過熱感からJ-REIT市場は上値重く推移したもの、高市氏の首相就任を受けた今後の積極的な財政政策や経済成長戦略への期待の高まりや、日銀金融政策決定会合での市場予想通りの政策金利据え置きの決定から投資家心理が改善し、堅調に推移しました。

2025年12月の投資環境

- 12月のJ-REIT市場は、日銀金融政策決定会合を控え、追加利上げへの警戒が強まるなか下落して始まりましたが、業績の安定性が下支えとなり、東証REIT指数で前月末対比0.51%下落（配当込みベースは0.01%上昇）となりました。
- 上旬は、植田日銀総裁の発言を受け、12月の追加利上げに対する警戒感や、高市政権下での財政収支悪化への懸念が高まるなか、国内長期金利が上昇し、J-REIT市場は下落しました。
- 中旬は、株式市場においてAI（人工知能）・半導体関連銘柄が軟調に推移するなか、J-REITはディフェンシブ性から選好され、反発上昇しました。日銀の金融政策決定会合では利上げが決定されたものの、J-REIT市場では既に織り込まれており、市場の反応は限定的となりました。
- 下旬は、一時円安が大きく進展し、日銀によるさらなる利上げが意識されたことから、J-REIT市場は弱含みましたが、その後は長期金利の上昇も一服するなか、年末にかけて底堅く推移しました。

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。

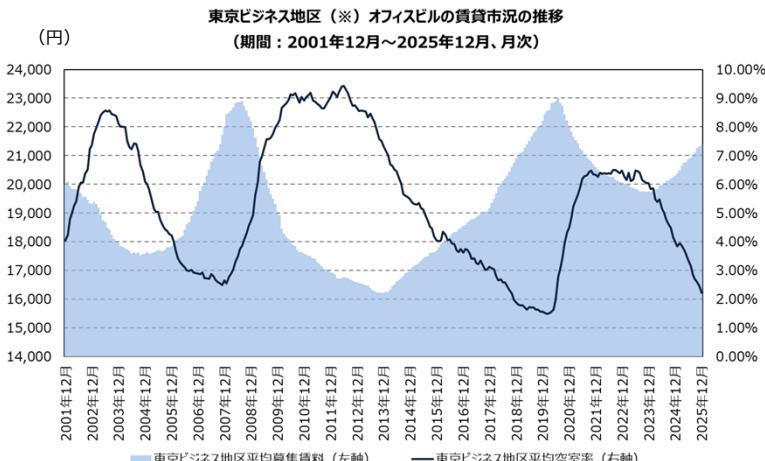
■本レポートは情報提供目的として、株式会社三井住友トラスト基礎研究所、Prop Tech plus株式会社、東京海上アセットマネジメント株式会社の3社（以下、当方）で作成したレポートであり、金融商品取引法に基づく開示資料ではありません。■本レポートは当方が信頼できると判断した情報に基づき作成されていますが、その正確性、完全性について保証するものではありません。■本レポートで使用している表・グラフは過去のものであり、将来の実績・運用成果等を保証するものではありません。■本レポートには一定の見解等が含まれていますが、その内容はあくまで作成時点のものであり、将来変更される可能性があります。また、市場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12月末時点）

Daily PPI
Quarterly Report

- 2025年12月末時点におけるJ-REIT市場の予想分配金利回りは4.56%、P/NAV倍率（= REIT価格÷1口当たりNAV*）は0.95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12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1.78ポイントの低下）、平均募集賃料は1坪あたり月額21,409円（前年同月比5.48%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10～12月の月次投資部門別売買状況データによると、事業法人、海外投資家、投資信託、証券（自己）、銀行の買い越し、個人、生保・損保の売り越しとなりました。
- J-REIT市場では、国内長期金利の上昇が悪材料となりながらも、不動産市況が堅調であることに加え、積極的な財政政策、経済成長戦略を掲げる高市氏が首相に就任し、J-REIT銘柄の業績成長が期待されたことで投資口価格の回復が進み、P/NAV倍率は1倍の水準に近づいています。

都心オフィス市場の動向



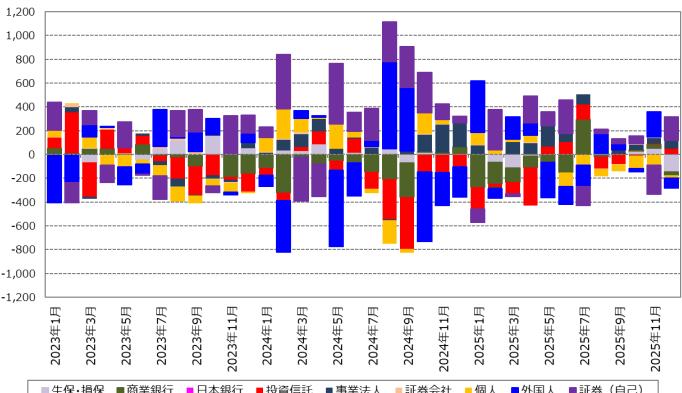
J-REITのP/NAV倍率

J-REIT市場のP/NAV倍率の推移
(期間：2003年3月末～2025年12月末、月次)



市場売買代金の推移

J-REITの投資主体部門別売買動向の推移（単位：億円）
(期間：2023年1月～2025年12月、月次)



■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。

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。

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・エリヤ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场の情報に基づいて、タイムリーかつ高頻度に不動産価格の動向を把握する事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標について】

● 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標です。

DPPIの指標値およびDPPIにかかる権利または商標は、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、指標の算出、指標値の公表、利用等DPPIに関するすべての権利・ノウハウおよびDPPIにかかる権利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の指標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、あつ旋、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、お客様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指標

「東証REIT指標」は、JPX総研が算出する株価指標であり、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指標の指標値および東証REIT指標にかかる権利または商標は、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、指標の算出、指標値の公表、利用等東証REIT指標に関するすべての権利・ノウハウおよび東証REIT指標にかかる権利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指標の指標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。