

Daily PPI Quarterly Report

2026

Q2

2026/7/31発行

2026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

□DailyPPIとは

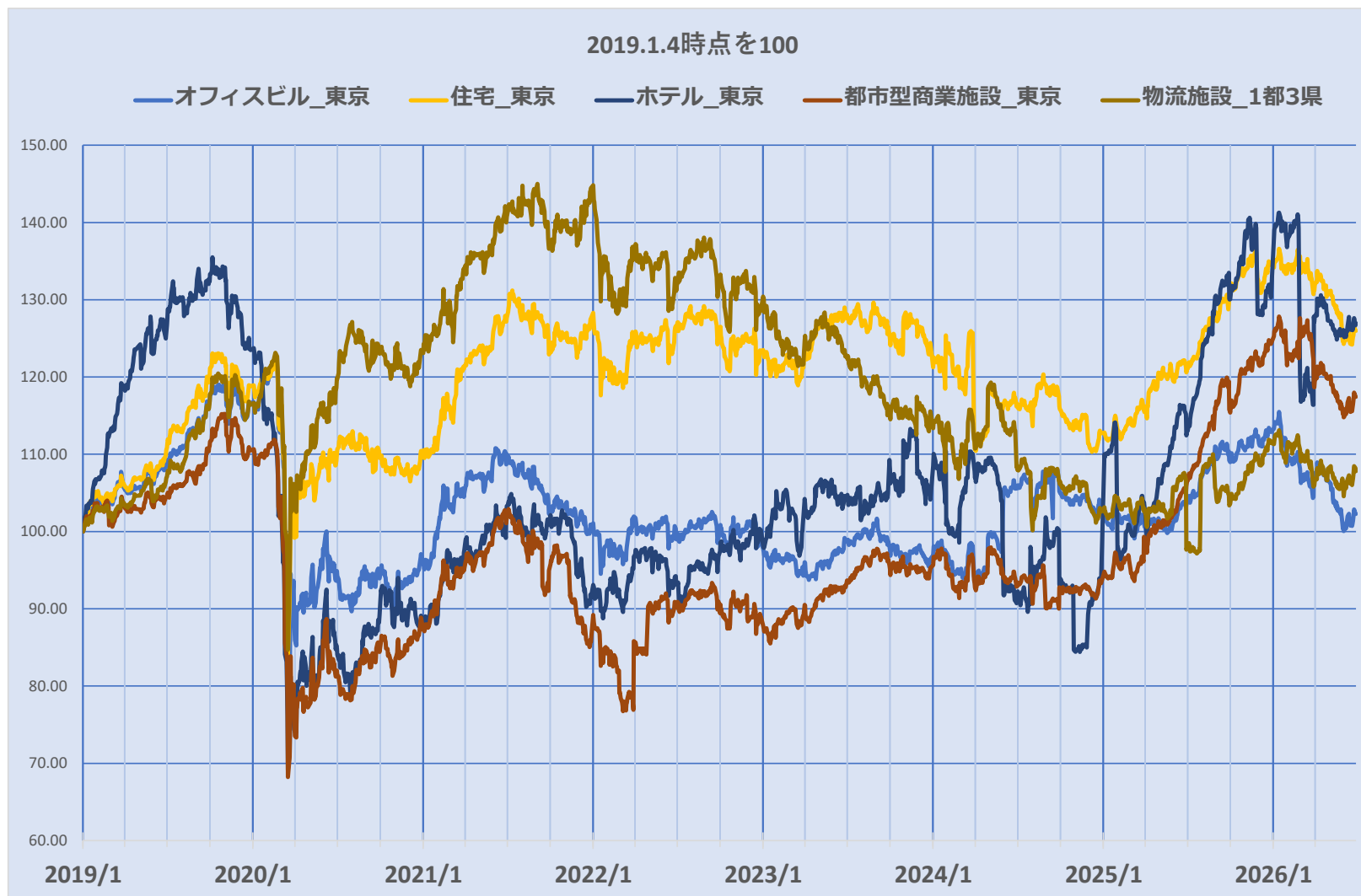
→一橋大学大学院ソーシャル・データサイエンス研究科の清水千弘教授・監修のもと、株式会社三井住友トラスト基礎研究所と東京海上アセットマネジメント株式会社とPropTechplus株式会社との共同研究により開発した「[日次不動産価格指数](#)」です。

□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。

DailyPPIの推移（2019年1月～2026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：「DailyPPI公式データ」

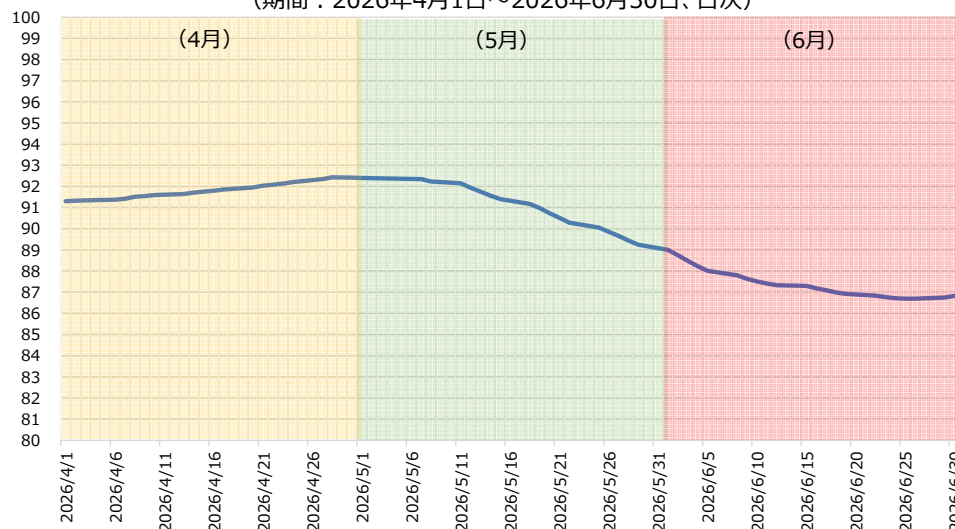
※「DailyPropertyPriceIndex（日次不動産価格指数）」は、三井住友トラスト基礎研究所、東京海上アセットマネジメント、PropTechplusの3社の共同開発プロジェクトによって算出された指数です。

■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の推移（2026年4月～2026年6月）

Daily PPI Quarterly Report

Daily PPI（オフィスビル_東京）の推移
（期間：2026年4月1日～2026年6月30日、日次）



DailyPPI（オフィスビル東京20日移動平均値、2026年4月～2026年6月）の推移

- 2026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91.31でスタートし、4月中は緩やかながら上昇傾向で推移したものの、5月に入り緩やかな下落へと転じました。5～6月は下落傾向が継続し、期末は86.83と期初と比べて4.9%の大幅下落となりました。2026年に入り2四半期連続の下落となり、前年末と比べて6月末は9.7%の下落となりました。
- 4月のDaily PPI（オフィスビル_東京）は、前月が中東情勢が悪化で投資家心理が冷え込みや長期金利の上昇が影響して下落していたことに対し、紛争終結期待が高まったことから上昇へと転じました。しかし、原油価格の高止まりを受けたインフレリスクへの警戒感が上昇圧力の抑制要因となり、上昇幅は期中を通して小幅で推移しました。
- 5月のDaily PPI（オフィスビル_東京）は、インフレへの警戒感や財政悪化懸念が強まったことで長期金利が大きく上昇したことが影響し、上旬に下落へ転じると期中を通して下落傾向が継続して推移しました。
- 6月のDaily PPI（オフィスビル_東京）は、日銀金融政策決定会合での利上げ見通しが強まったことから上旬から下落傾向が継続し、中旬に0.25%の利上げが決定した後も、今後のさらなる利上げが懸念され下落傾向が継続しました。

DailyPPI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2026年6月末をタイプ別に比較すると、長期金利の上昇やインフレへの警戒感により、オフィス_東京や住宅_東京、都心型商業施設_東京は前四半期（2026年3月末）から下落しました。しかし、住宅_東京と都心型商業施設_東京は市況感の改善に伴う2025年の上昇幅が大きかったことから、2019年末よりも高い水準を維持しました。
- 一方で、ホテル_東京や物流施設_1都3県は他タイプと同様に下げ圧力がかかる展開ではあったものの、前四半期（2026年3月末）よりも上昇しました。ホテル_東京は前期に中東情勢の悪化を受けて大幅に下落していたものの、足元の訪日外客数が高水準を維持していることからDaily PPIは下落前の水準近くまで戻し、2019年末の水準を再び上回りました。物流施設_1都3県は他タイプよりも先行して投資家心理の冷え込みやインフレ懸念の高まりによって下落していましたが、足元で空室率が低下しており賃貸市場の回復傾向が続いていることから、今期は緩やかながら上昇しました。

用途	エリア	2019/12末	2020/3末	2026/3末	2026/6末
オフィスビル	東京	100	80.2	89.6	87.7
住宅	東京	<u>100</u>	<u>88.6</u>	<u>110.0</u>	<u>106.0</u>
ホテル	東京	<u>100</u>	<u>63.4</u>	<u>94.3</u>	<u>102.8</u>
都市型商業施設	東京	<u>100</u>	<u>72.6</u>	<u>110.6</u>	<u>106.3</u>
物流施設	1都3県	100	91.2	90.9	92.6

（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：「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。

J-REIT市場の投資環境（2026年4月～2026年6月）

Daily PPI
Quarterly Report

東証REIT指数（配当込み）の推移



2026年5月の投資環境

- 5月のJ-REIT市場は、ホルムズ海峡の閉鎖が続くなか、国内では政府が補正予算編成の検討を始めたことなどから、財政悪化やインフレが警戒され、前月末対比3.76%下落（配当込みベースは3.45%下落）となりました。
- 上旬は、中東情勢に対する投資家心理が改善してJ-REIT市場は上昇する場面がありましたが、原油価格が高止まりするなかでインフレへの警戒が根強く、金利の先高感から下落しました。
- 中旬は、米国で4月のCPI（消費者物価指数）やPPI（生産者物価指数）が市場予想を上回り、利下げ期待が後退したほか、国内では、政府が補正予算編成を開始したことなどから、インフレに加えて財政悪化懸念も強まったことで国内長期金利が大きく上昇し、J-REIT市場は下落基調が継続しました。
- 下旬は、米国とイランの紛争終結に向けた交渉進展への期待からJ-REIT市場は反発上昇する場面がありましたが、日銀による追加利上げへの懸念も強まり、一進一退の展開となりました。

2026年4月の投資環境

- 4月のJ-REIT市場は、米国とイランの停戦合意による紛争終結期待の高まりから上昇しましたが、原油価格の高止まりを受けたインフレリスクへの警戒感や、日銀金融政策決定会合で利上げ姿勢の維持が嫌気され、反落して上昇幅は縮小し、前月末対比1.72%上昇（配当込みベースは2.04%上昇）となりました。
- 上旬は、米国とイランが2週間の停戦合意に至るなど、紛争終結期待が高まり、J-REIT市場は上昇しました。また、米国の3月の雇用統計などが堅調な結果となり、インフレ下での景気悪化懸念が後退したことも相場の下支えとなりました。
- 中旬は、米国・イラン間で停戦協議が進展するとの期待から、J-REIT市場は上昇しましたが、依然として中東情勢の先行き不透明感は強く、一進一退の相場が続きました。
- 下旬は、トランプ米大統領が米国とイランとの停戦を無期限延長し、ホルムズ海峡の封鎖長期化による原油価格の高止まりが警戒され、J-REIT市場は下落しました。その後は各国の金融政策決定会合を控えて様子見の相場が続きましたが、日銀が展望レポートで物価見通しを大きく引き上げたことから日本の長期金利が上昇し、J-REIT市場は下げ幅が拡大しました。

2026年6月の投資環境

- 6月のJ-REIT市場は、米国とイランの和平合意進展などを受けて堅調に推移する場面もありましたが、日米の金融政策決定会合での利上げ姿勢や国内の財政拡張懸念による長期金利上昇リスクが重しとなり、前月末対比0.25%下落（配当込みベースは0.16%上昇）となりました。
- 上旬は、米国の経済指標が景気や労働市場の底堅さを示唆し、FRB（米連邦準備制度理事会）による利上げ観測が強まると同時に、日銀金融政策決定会合での利上げ見通しも一層強まり、J-REIT市場は下落しました。
- 中旬は、米国とイランが紛争終結に向けた覚書に合意したことが好感され、J-REIT市場は一時上昇しました。その後、日銀が想定通り0.25%の利上げを決定したものの、今後のさらなる利上げ懸念も高まったことからJ-REIT市場は反落し、米国でも年内の利上げへの警戒が強まったことで、軟調な相場展開が続きました。
- 下旬は、株式市場においてAI・半導体関連銘柄の過熱感から株価の調整が進むなか、出遅れ感が強かった内需関連銘柄の買い戻しの流れを受けてJ-REIT市場も上昇しましたが、国内の財政拡張懸念を受けた長期金利の上昇によって限定的な動きにとどまりました。

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。

J-REIT市場の動向（2026年6月末時点）

Daily PPI
Quarterly Report

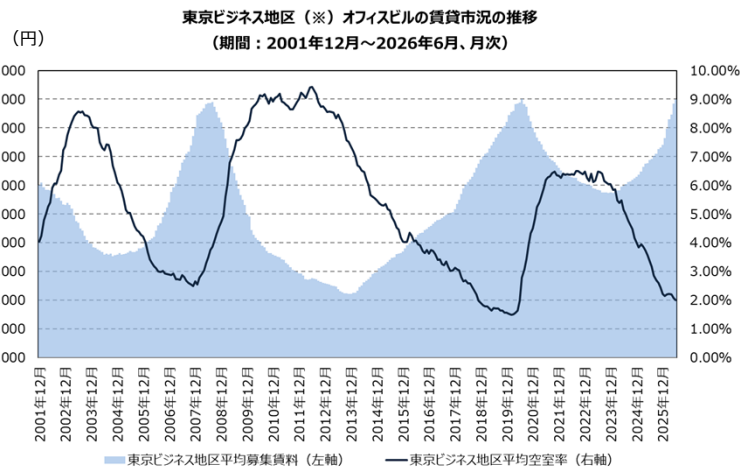
- 2026年6月末時点におけるJ-REIT市場の予想分配金利回りは5.09%、P/NAV倍率（＝REIT価格÷1口当たりNAV*）は0.84倍となっています。
*1口当たりNAV＝（純資産＋不動産含み益（＝鑑定評価額－帳簿価額））÷発行済投資口数
- 三鬼商事が発表している2026年6月の東京ビジネス地区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）のオフィスの平均空室率は1.99%（前年同月比1.38ポイントの低下）、平均募集賃料は1坪あたり月額22,712円（前年同月比10.14%の上昇）となりました。
- J-REIT市場の需給環境については、東京証券取引所が公表した2026年4～6月の月次投資部門別売買状況データによると、投資信託、証券（自己）、事業法人、銀行の買い越し、海外投資家、個人、生保・損保の売り越しとなりました。
- J-REIT市場では、堅調な賃貸事業を背景に各社前向きな成長目標を掲げながらも、インフレや国内の財政悪化への懸念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が利益成長の重しになるとの見方から、P/NAV倍率は低下しました。

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～2026年6月末、月次）



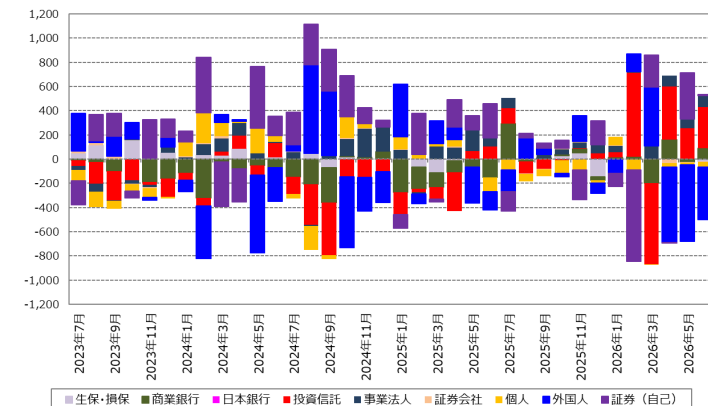
都心オフィス市場の動向



※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

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7月～2026年6月、月次）



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の概要および算出方法

Daily PPI
Quarterly Report

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

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。

【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。

■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。