

2020 年 3 月 27 日
株式会社三井住友トラスト基礎研究所
国立大学法人東京大学
東京海上アセットマネジメント株式会社
Prop Tech plus 株式会社

新しい不動産価格指数-Daily PPI-の提供サービスを開始
ーJ-REIT 投資口価格を活用した日次不動産価格指数ー

株式会社三井住友トラスト基礎研究所（取締役社長 金子伸雄）と、国立大学法人東京大学、東京海上アセットマネジメント株式会社（代表取締役社長 後藤俊夫）、Prop Tech plus 株式会社（代表取締役社長 門田将之）は、東京大学 空間情報科学研究センター 不動産情報科学研究部門（清水千弘特任教授）の監修のもと、J-REIT の投資口価格を活用した新しい日次の不動産価格指数「Daily Property Price Index（日次不動産価格指数、略称 Daily PPI）」を開発しました。

この新しい不動産価格指数／Daily PPI により、投資対象となり得る不動産の価格動向をリアルタイムで把握することが可能となります。そこで、投資家やレンダーをはじめとした不動産および金融マーケットの関係者の方々に、Daily PPI を広くご活用いただくべく提供サービスを開始致しますことをご案内申し上げます。

■Daily PPI がもたらす影響について

Daily PPI は、今まで日次で把握することが難しかった東京のオフィスビルなどの不動産価格動向をタイムリーに知ることができるようになります。また、株式や債券といった伝統的資産と同じ日次系列で比較可能となることは、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にもなると考えております。

■Daily PPI の算出方法

Daily PPI は、J-REIT の投資口価格を活用し、時価総額を各物件価格に配賦して算出しています。J-REIT のプレスリリースも活用して、決算情報のみならず各投資法人の財務状況も加味しています。物件ごとに配賦した価格について、ヘドニックアプローチという統計的手法を用いてモデル式を構築して標準物件の理論価格を算定の上、指数化しています。

■Daily PPI の提供サービス対象について

Daily PPI は、用途×エリアを以下に示す 10 のセグメントに区分し、それぞれの指数を算出しております。ただし、データ開始時点は必ずしも同一ではありません。

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

※主要5区 : 千代田区、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, 横浜市, 大阪市, 仙台市, さいたま市, 名古屋市, 福岡市

1都3県 : 東京都, 神奈川県, 埼玉県, 千葉県

■Daily PPI の提供サービス方法について

Daily PPI のデータについては、利用契約締結の上、ご利用が可能です。下記 URL より Daily PPI 公式サイトにアクセスいただき、詳細をご確認ください（データ提供の窓口は Prop Tech Plus 株式会社が担当します）。日次で算出する Daily PPI を 4 月分より毎月中旬に Excel ファイルで提供致します。

Daily PPI 公式サイト「 <https://daily-ppi.japan-reit.com> 」

■本件へのお問い合わせについて

本件についてのお問い合わせは、「三井住友トラスト基礎研究所 投資調査第1部 菅田（すがた）」まで、メールにてご連絡くださいますよう、お願い申し上げます。なお、お問い合わせメールへの返信には、一定程度の時間を要します点、ご了承ください。

Email : sugata@smtri.jp

以上