Daily PPI
Quarterly Report

2026 Q3

2026/10/29発行

2026年Q3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

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、東京海上アセットマネジメント株式会社および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ついて、投資口価格から各物件価格を算出します。算出した物件価格を統計的手法（ヘドニックアプローチ）で標準化し、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ベンチマーク指標となっています。

■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、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の推移（2019年1月～2026年9月）

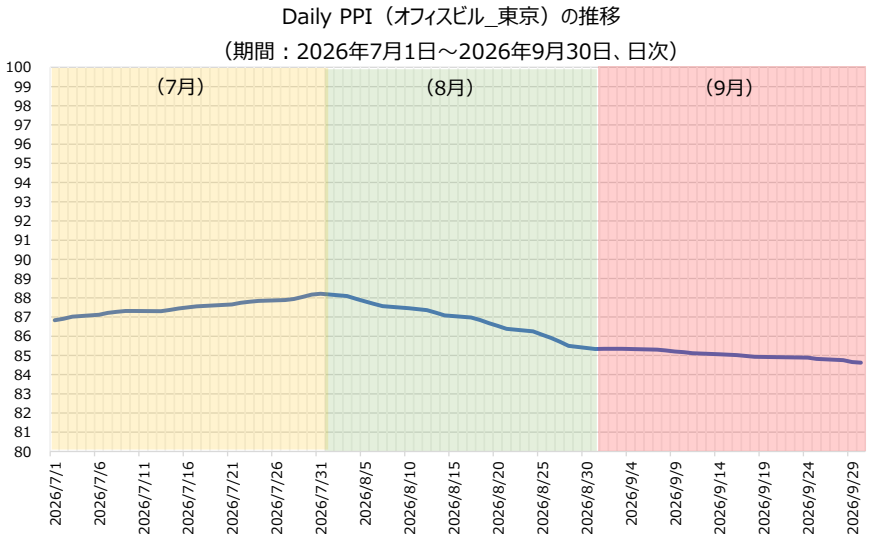


（2019年1月4日＝100）
※東京＝東京23区、1都3県＝東京都,神奈川県,埼玉県,千葉県
出所：「DailyPPI公式データ」
※「DailyPropertyPriceIndex（日次不動産価格指数）」は、三井住友トラスト基礎研究所、東京海上アセットマネジメント、PropTechplusの3社の共同開発プロジェクトによって算出された指数です。

■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はご遠慮下さい。

DailyPPIの推移（2026年7月～2026年9月）

Daily PPI
Quarterly Report



用途	エリア	2019/12末	2020/３末	2026/6末	2026/9末
オフィスビル	東京	100	80.2	87.7	84.2
住宅	東京	**100**	**88.6**	**106.0**	**104.0**
ホテル	東京	100	63.4	102.8	98.6
都市型商業施設	東京	**100**	**72.6**	**106.3**	**107.7**
物流施設	1都3県	100	91.2	92.6	83.2

（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7月～2026年9月）の推移

- 2026年7-9月期のDaily PPI（オフィスビル_東京）の推移をみると、期初は86.84でスタートし、7月中は緩やかながら上昇傾向で推移したものの、8月に入り下落へと転じました。8月は下落傾向で推移し、9月も緩やかながら下落傾向が継続していたため、期末は84.62と期初と比べて2.5%の下落となりました。2026年に入り3四半期連続の下落となり、前年末と比べて9月末は12.0%の下落となりました。
- 7月のDaily PPI（オフィスビル_東京）は、長期金利の上昇リスクが懸念されたもののJ-REIT物件を中心に賃料の増額が観測されたことからオフィスビルへの投資意欲が改善したことによって、期中を通して小幅ながら上昇傾向が継続して推移しました。
- 8月のDaily PPI（オフィスビル_東京）は、政策金利の早期利上げや長期金利の上昇リスクへの警戒感が強まったことが影響し、期初より下落へと転じ、期中を通して下落傾向が継続して推移しました。
- 9月のDaily PPI（オフィスビル_東京）は、金融政策決定会合での利上げ決定や今後の追加利上げ懸念が影響して投資家の様子見姿勢が続いたことなどから、期中を通して小幅ながら下落傾向が継続して推移しました。

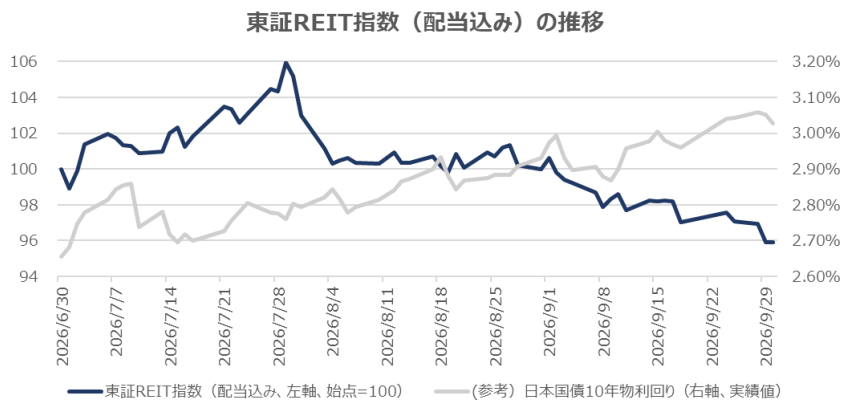
DailyPPIのタイプ比較（長期トレンド）

- 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。その変動幅を示すために、左表では2019年12月末を100として、各期末の数値を算出しています。
- 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、変化幅が小幅にとどまりました。
- 同じくコロナ禍前の2019年末を100として2026年9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、ホテル_東京、物流施設_1都3県は前四半期（2026年6月末）から下落しました。住宅_東京と都心型商業施設_東京については、他タイプよりも変動幅が小幅に留まっており、2019年末よりも高い水準を維持しました。
- 物流施設_1都3県は、前期は賃貸市況の回復傾向から上昇へと転じていましたが、今期は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幅が大きくなりました。一方で、都心型商業施設_東京は、インフレの影響が変動賃料の上昇につながりやすいタイプのため、今期も緩やかながら上昇し、前期に引き続き、2019年末と比較した水準が一番高いタイプとなりました。

■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、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。

J-REIT市場の投資環境（2026年7月～2026年9月）

Daily PPI
Quarterly Report



2026年7月の投資環境

- 7月のJ-REIT市場は、AIに関する過剰な設備投資が懸念され、投資家の選好が出遅れ感のある業種へ向かったほか、国内年金基金や家計による国内の金融資産の購入期待が高まったことで、前月末対比2.58%上昇（配当込みベースは2.99%上昇）となりました。
- 上旬は、株式市場で急騰していたAI・半導体関連銘柄の株価が過剰な設備投資に対する懸念を受けて下落し、投資家の資金が出遅れ感のある内需関連銘柄へ逃避する動きが強まったことを背景にJ-REIT市場は上昇したものの、中東情勢の悪化が進むと上値の重い展開となりました。
- 中旬は、片山財務相の発言から、年金基金や家計による国内の金融資産の購入期待が高まったことで日本の長期金利が低下したことや、米国で6月のCPI（消費者物価指数）が市場予想を下回り、早期利上げ観測が後退したことなどを受けて、J-REIT市場は上昇しました。
- 下旬は、世界的にAI・半導体関連銘柄の株価が大きく変動するなか、内需関連銘柄として見直し買いが続いたJ-REIT市場は上昇しましたが、高市首相が食料品消費税率の引き下げの意向を示し、財政悪化懸念が強まったことで日本の長期金利が上昇したことや、月末にかけて利益確定の売りが入り、反落しました。

2026年8月の投資環境

- 8月のJ-REIT市場は、日米の早期利上げに対する警戒や、中東情勢の緊迫化が重しとなり、前月末対比3.69%下落（配当込みベースは2.90%下落）となりました。
- 上旬は、7月下旬に行われた日米の金融政策決定会合の内容が早期利上げへの警戒を強めたほか、国内では財政・金融政策に対する不透明感から長期金利の上昇リスクが警戒され、J-REIT市場は下落しました。
- 中旬は、米国で7月の消費者物価指数が市場予想通りとなり、利上げ観測が後退した一方、日本では円安による持続的なインフレリスクや日銀による金融引き締め姿勢の積極化が懸念されたため長期金利が上昇し、J-REIT市場は軟調に推移しました。その後、米国財務省が米国債の買入消却の増額計画を発表し欧米の長期金利が低下したことは相場の下支えとなりました。
- 下旬は、米国とイランを巡る中東情勢の悪化が懸念されたほか、ジャクソンホール会議でのウォーシュFRB（米連邦準備制度理事会）議長の講演を控えていることなどにより投資家の様子見姿勢が強まるなか、日銀の年内2回の利上げを織り込み始めたことで日本の長期金利が上昇し、J-REIT市場は再び軟調に推移しました。

2026年9月の投資環境

- 9月のJ-REIT市場は、中東情勢の緊迫化が続き原油価格が高止まりするなか、経済指標の内容もインフレへの懸念を強めるものであり、日米ともに利上げが実行されたことで、前月末対比4.28%下落（配当込みベースは4.09%下落）となりました。
- 上旬は、中東情勢の緊迫化の再燃によって原油価格が上昇し、インフレ加速への警戒感から日米の長期金利が上昇するなか、日本の7月の毎月勤労統計調査にて実質賃金の伸びが確認され、日銀の利上げペースの加速シナリオへの警戒感が強まり、J-REIT市場は下落しました。
- 中旬は、日米の金融政策動向や、日本政府の防衛費の引き上げ検討による財政悪化懸念などによって投資家の様子見姿勢が強いなか、日米ともに金融政策決定会合で利上げが決定され、今後もさらなる追加利上げへの懸念が強まったため、J-REIT市場は下落基調が続きました。
- 下旬は、米中首脳会談が友好ムードで終わり安心感は生まれたものの、9月のS&Pグローバル米国PMI（購買担当者景気指数）速報値が製造業・サービス業ともに拡大・縮小の分岐点となる50ポイントを上回り、米国の利上げ局面の終了がまだ期待できない状況となったことを受けて世界的に長期金利が上昇し、J-REIT市場は下落しました。

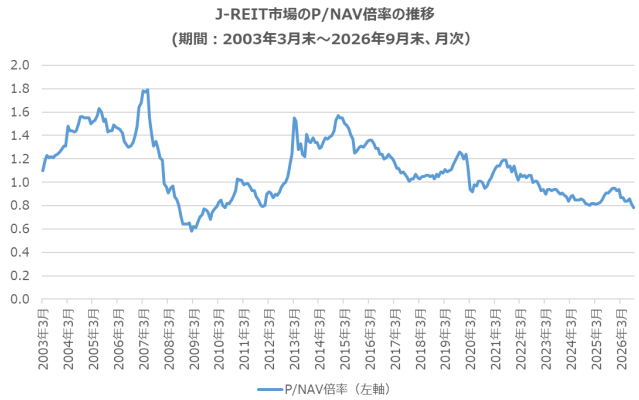
出所：東京証券取引所、ブルームバーグ
※上記グラフは過去の実績であり、将来の動向などを示唆・保証するものではありません。

■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。

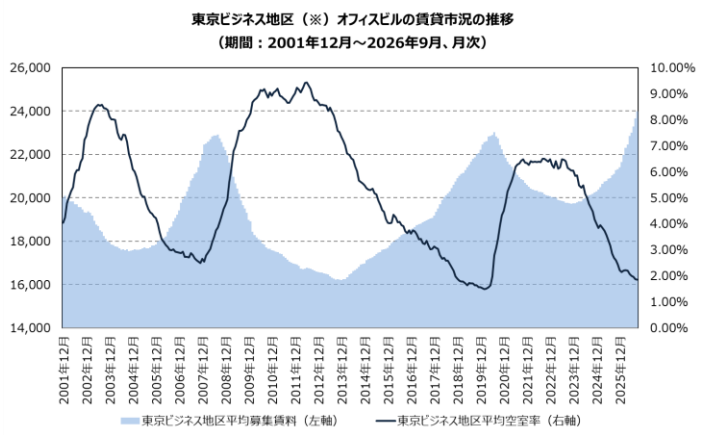
J-REIT市場の動向（2026年9月末時点）

- 2026年9月末時点におけるJ-REIT市場の予想分配金利回りは5.47%、P/NAV倍率（＝REIT価格÷1口当たりNAV*）は0.78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9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1.85%（前年同月比0.83ポイントの低下）、平均募集賃料は1坪あたり月額23,985円（前年同月比13.72%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7～9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、銀行、個人の買い越し、海外投資家、投資信託、生保・損保の売り越しとなりました。
- J-REIT市場では、堅調な不動産賃貸市況を背景に継続的な賃料上昇が期待されるものの、中東情勢の緊張が長引くなか、世界的な長期金利上昇を受けた各社の借入コスト増加が警戒され、P/NAV倍率は低下しました。

J-REITのP/NAV倍率

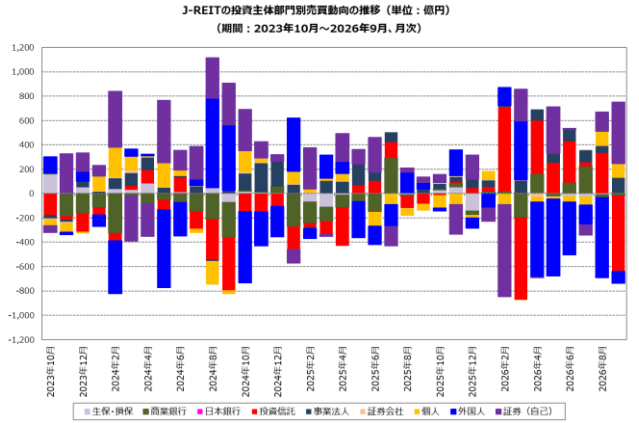


都心オフィス市場の動向



※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

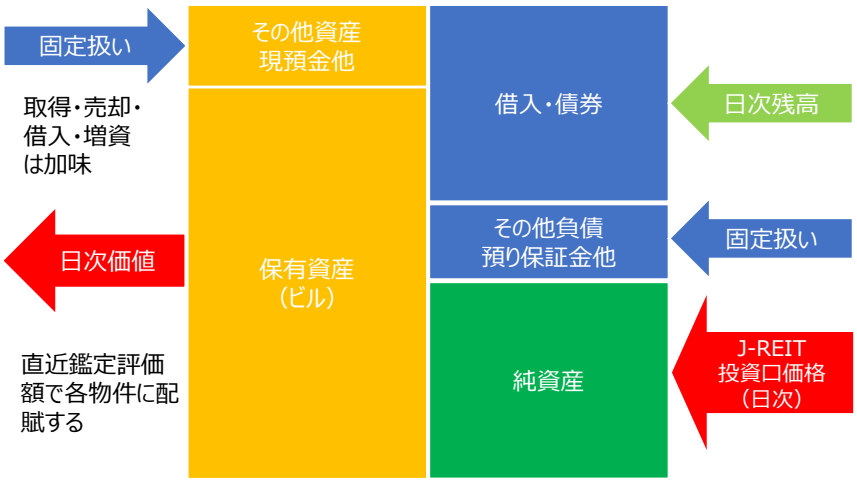


出所：一般社団法人不動産証券化協会、東京証券取引所、三鬼商事、ブルームバーグ
※上記グラフは過去の実績であり、将来の動向などを示唆・保証するものではありません。

■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、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、株式会社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株式会社およびPropTechplus株式会社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ファイル
- 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。

本レポートに係る留意事項

【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。