

首都圏物流不動産キャップレートウォッチ

※ 首都圏物流不動産のキャップレートは、引き続き低下傾向にあるものの需給バランスに注視が必要

REIT保有物流施設のCAP(NCF)推移(1都3県所在物件対象)

リート名	日本プロロジスリート			GLP			日本ロジスティクスファンド			産業ファンド			アドバンス・ロジスティクス			
	県名	所在	直近期(2023/11)	前期との差異	所在	直近期(2023/8)	前期との差異	所在	直近期(2024/1)	前期との差異	所在	直近期(2024/1)	前期との差異	所在	直近期(2023/8)	前期との差異
千葉		市川1	3.50%	-0.10%	富里	4.00%	0.00%	浦安	3.40%	-0.10%	野田	3.90%	0.00%	柏	4.00%	-0.10%
		市川3	3.40%	-0.10%	習志野II	4.00%	-0.10%	浦安千鳥	3.60%	0.00%	習志野II	4.00%	-0.10%	野田	3.80%	-0.10%
		船橋5	3.60%	-0.10%	船橋	3.80%	-0.10%	船橋西浦	3.80%	0.00%	柏	4.30%	0.00%	千葉北	4.10%	-0.10%
		成田1-A&B	4.30%	0.00%	船橋III	3.70%	0.00%	習志野	4.20%	0.00%				印西	4.10%	0.00%
		成田1-C	4.30%	0.00%	袖ヶ浦	4.30%	-0.10%	八千代	3.90%	0.00%				柏2	3.70%	-0.10%
		成田1-D	4.30%	0.00%	浦安II	3.20%	-0.10%	八千代II	4.00%	0.00%				印西2	4.20%	0.00%
		成田3	4.10%	0.00%	習志野	3.90%	-0.10%	浦安千鳥II	3.80%	0.00%				市川塩浜	3.50%	-0.001
		習志野4	3.60%	0.00%	松戸	3.80%	-0.10%	市川	3.70%	0.00%						
		習志野5	3.70%	0.00%	市川塩浜	3.60%	-0.10%	習志野II	3.80%	0.00%						
		千葉1	3.70%	0.00%	野田吉春	3.90%	-0.10%	市川II	3.60%	0.00%						
		千葉ニュータウン	3.90%	0.00%	浦安	3.40%	-0.10%	柏	4.30%	0.00%						
		千葉2	3.80%	0.00%	船橋II	3.60%	0.00%	柏II	4.70%	0.00%						
					船橋IV	3.80%	-0.10%	千葉北	4.10%	-0.10%						
					浦安II	3.50%	-0.10%	千葉北II	4.10%	0.00%						
					柏II	3.60%	-0.10%	浦安千鳥III	3.80%	0.00%						
				八千代II	3.80%	0.00%	白井	4.00%	0.00%							
							市川III	3.80%	0.00%							
神奈川		座間1	3.90%	0.00%	東原島	3.60%	0.00%	平塚	4.40%	-0.10%	厚木II	4.10%	0.00%	厚木	3.80%	-0.10%
		座間2	3.90%	0.00%	厚木II	3.20%	-0.20%	川崎	4.20%	0.00%	横浜都筑	4.00%	0.00%			
		横浜鶴見	3.70%	0.00%	湘南	3.90%	-0.10%	横浜福浦	4.10%	-0.10%	湘南	3.90%	0.00%			
		海老名	3.70%	0.00%	横浜	3.30%	0.00%	新子安	3.70%	0.00%						
		海老名2	3.80%	0.00%	東原島II	3.60%	0.00%	相模原	4.00%	0.00%						
					東原島III	3.60%	0.00%	座間	4.40%	0.00%						
					座間	3.50%	-0.10%	横浜町田	3.40%	-0.10%						
							藤沢	3.90%	0.00%							
埼玉		川島	4.20%	-0.10%	加須	3.90%	0.00%	草加	3.60%	0.00%	越谷	4.30%	0.00%	三郷	3.90%	-0.10%
		川島2	4.20%	0.00%	杉戸II	3.50%	0.00%	三郷	4.20%	0.00%	さいたま	4.40%	0.00%	三芳	4.00%	-0.10%
		北本	4.10%	0.00%	岩槻	3.60%	0.10%	羽生	5.00%	0.10%	川口	3.70%	0.00%			
		吉見	4.10%	-0.10%	春日部	3.60%	0.00%	埼玉騎西	4.40%	0.00%	三郷	3.70%	0.00%			
		東松山	4.10%	-0.10%	越谷II	3.50%	0.00%	加須	4.00%	0.00%	入間	4.40%	0.00%			
		MFLP川越	3.70%	0.00%	三郷II	3.40%	0.00%	戸田	3.60%	0.00%	加須	4.10%	0.00%			
		草加	3.60%	0.00%	杉戸	3.70%	0.00%	久喜	3.70%	-0.10%						
					吉見	3.80%	0.00%									
					三郷	3.50%	0.00%									
					川島	3.50%	0.00%									
					狭山日高II	3.60%	0.00%									
				新座	3.80%	0.00%										
				狭山日高I	3.70%	0.00%										
				北本	3.50%	0.00%										
東京		東京大田	3.20%	-0.10%	東京	3.20%	0.00%	新木場	3.80%	0.00%	東雲	3.70%	0.00%	東京足立	3.70%	-0.10%
		東京新木場	3.30%	0.00%	昭島	3.60%	-0.10%	東雲	3.80%	0.00%	新砂	3.70%	0.00%			
				辰巳	3.20%	0.00%	辰巳	3.20%	0.00%	板橋	3.50%	0.00%				
				羽村	3.60%	-0.10%	武蔵村山	3.90%	0.00%	昭島	3.70%	0.00%				
				辰巳IIa	3.20%	0.00%	新木場II	3.50%	0.00%							
				東京II	3.10%	-0.10%	板橋	3.80%	0.00%							
				新木場	3.30%	-0.10%										
			新砂	3.30%	-0.10%											

リート名	三養地所物流リート			CREロジスティクスファンド			ラザールロジポート			三井不動産ロジスティクスパーク			SOSiLA物流リート			
	県名	所在	直近8(2023/8)	前期との差異	所在	直近期(2023/12)	前期との差異	所在	直近期(2023/8)	前期との差異	所在	直近期(2024/1)	前期との差異	所在	直近期(2023/11)	前期との差異
千葉		船橋I	5.20%	0.00%	白井	0.041	0	北柏	3.60%	0.00%	市川塩浜	3.50%	-0.10%	成田	4.20%	0.00%
		習志野	3.90%	-0.10%				流山B	3.90%	-0.10%	船橋西浦	4.00%	0.00%	0	0.00%	0.00%
		印西	4.10%	0.00%				柏沼南	4.00%	0.00%	柏	4.00%	0.00%			
		船橋II	3.80%	0.00%							印西	4.00%	-0.10%			
										印西II	4.10%	-0.10%				
										八千代勝田台	3.90%	0.00%				
神奈川		相模原	4.00%	0.10%				橋本	3.50%	-0.10%	横浜大黒	4.10%	0.00%	横浜港北	3.70%	0.00%
		橋本	3.80%	0.00%				相模原	3.60%	-0.10%	厚木	3.90%	0.00%	相模原	3.80%	0.00%
		厚木I	4.00%	-0.10%				東原島A	4.10%	0.00%	平塚	3.90%	0.00%	平塚	4.10%	0.00%
		厚木	3.90%	-0.10%				東原島B	4.00%	0.00%	厚木II	3.70%	0.00%	海老名	3.60%	0.00%
		厚木II	3.90%	-0.10%				東原島C	3.90%	0.00%	平塚II	3.80%	0.00%			
		川崎ベイ	3.60%	-0.10%				川崎ベイ	3.60%	-0.10%						
	横浜港北	3.80%	0.00%													
埼玉		加須I	4.30%	0.00%	久喜	3.90%	0.00%	川越	4.00%	0.00%	久喜	3.90%	0.00%	春日部	4.20%	0.00%
		加須II	4.20%	-0.10%	羽生	4.30%	0.00%	狭山日高	4.00%	0.00%	八潮	3.80%	0.00%	川越	4.20%	0.00%
					久喜II	4.20%	0.00%				川越	3.70%	0.00%	八潮	3.60%	0.00%
					浦和美園	3.80%	0.00%				川口I	3.60%	0.00%			
					新座	4.00%	0.00%									
					川越	4.00%	0.00%									
					春日部	3.90%	0.00%									
					草加	3.60%	0.00%									
					八潮	3.60%	0.00%									
					上尾	3.90%	0.00%									
					三芳	3.90%	0.00%									
				狭山日高	3.70%	0.00%										
				川越II	4.00%	0.00%										
東京				瑞穂A	4.00%	0.00%					日野	3.70%	0.00%	板橋	4.10%	0.00%
				瑞穂B	4.00%	0.00%										