

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、概ね安定傾向にあるものの、低下した物件も複数散見される。

REIT保有物流施設のGAP(NCF)推測(1都3県所在物件対象)

リート名	日本プロジスリート			GLP			日本ロジスティクスファンド			産業ファンド			三井不動産ロジスティクスパーク (注:物件名の後に(A)は附属物件は前ファンドにスロジ保有物件)				
	県名	所在	直近期(2024/5) 前期との差異	所在	直近期(2024/6) 前期との差異	所在	直近期(2024/7) 前期との差異	所在	直近期(2024/7) 前期との差異	所在	直近期(2024/7) 前期との差異	所在	直近期(2024/10) 前期との差異				
千葉		市川1	3.50%	0.00%	富里	4.00%	0.00%	浦安	3.30%	-0.10%	野田	3.90%	0.00%	市川塩浜	3.40%	0.00%	
		市川3	3.40%	0.00%	船橋Ⅲ	3.70%	0.00%	浦安千島	3.50%	-0.10%	習志野Ⅱ	4.00%	0.00%	船橋西浦	3.90%	0.00%	
		船橋5	3.60%	0.00%	袖ヶ浦	4.30%	0.00%	船橋西浦	3.70%	-0.10%	柏	4.30%	0.00%	柏	4.00%	0.00%	
		成田1-A&B	4.30%	0.00%	浦安Ⅲ	3.20%	0.00%	習志野	4.20%	0.00%				印西	3.90%	0.00%	
		成田1-C	4.30%	0.00%	習志野	3.90%	0.00%	八千代	3.90%	0.00%				印西Ⅱ	4.00%	0.00%	
		成田1-D	4.30%	0.00%	松戸	3.80%	0.00%	八千代Ⅱ	4.00%	0.00%				八千代鎌田台	3.90%	0.00%	
		成田3	4.10%	0.00%	市川塩浜	3.40%	-0.10%	市川	3.70%	0.00%				柏(A)	4.00%	0.00%	
		習志野4	3.50%	-0.10%	野田吉春	3.90%	0.00%	習志野Ⅱ	3.80%	0.00%				野田(A)	3.90%	0.10%	
		習志野5	3.60%	-0.10%	浦安	3.40%	0.00%	市川Ⅱ	3.60%	0.00%				千葉北(A)	4.10%	0.00%	
		千葉1	3.70%	0.00%	船橋Ⅱ	3.60%	0.00%	柏	4.20%	-0.10%				印西(A)	4.20%	0.10%	
		千葉ニュータウン	3.90%	0.00%	船橋Ⅳ	3.70%	0.00%	柏Ⅱ	4.70%	0.00%				柏2(A)	3.80%	0.10%	
		千葉2	3.80%	0.00%	浦安Ⅱ	3.50%	0.00%	千葉北Ⅱ	4.10%	0.00%				印西2(A)	4.20%	0.00%	
					柏Ⅱ	3.60%	0.00%	千葉北Ⅱ	4.10%	0.00%				市川塩浜(A)	3.50%	0.00%	
					八千代Ⅱ	3.80%	0.00%	浦安千島Ⅲ	3.70%	-0.10%							
							白井	4.00%	0.00%								
							市川Ⅲ	3.70%	-0.10%								
神奈川		座間1	3.80%	-0.10%	東扇島	3.60%	0.00%	平塚	4.40%	0.00%	厚木Ⅱ	4.10%	0.00%	横浜大黒	4.10%	0.00%	
		座間2	3.80%	-0.10%	厚木Ⅱ	3.20%	0.00%	川崎	4.20%	0.00%	横浜都筑	4.00%	0.00%	厚木	3.90%	0.00%	
		横浜鶴見	3.60%	-0.10%	湘南	3.90%	0.00%	横浜福浦	4.10%	0.00%	湘南	3.90%	0.00%	平塚	3.90%	0.00%	
		海老名	3.60%	-0.10%	横浜	3.30%	0.00%	新子安	3.70%	0.00%	厚木Ⅲ	3.90%	0.00%	厚木Ⅱ	3.70%	0.00%	
		海老名2	3.70%	-0.10%	東扇島Ⅱ	3.60%	0.00%	相模原	4.00%	0.00%				平塚Ⅱ	3.80%	0.00%	
					東扇島Ⅲ	3.60%	0.00%	座間	4.40%	0.00%				東名緑瀬	3.60%	0.00%	
					座間	3.50%	0.00%	横浜町田	3.40%	0.00%				平塚Ⅲ	4.00%	0.00%	
埼玉		川島	4.20%	0.00%	加須	3.90%	0.00%	喜加	3.60%	0.00%	越谷	4.30%	0.00%	久喜	4.00%	0.00%	
		川島2	4.20%	0.00%	杉戸Ⅱ	3.50%	0.00%	三郷	4.10%	-0.10%	さいたま	4.40%	0.00%	八潮	3.80%	0.00%	
		北本	4.10%	0.00%	岩槻	3.60%	0.00%	羽生	5.00%	0.00%	川口	3.70%	0.00%	川越	3.70%	0.00%	
		吉見	4.10%	0.00%	春日部	3.60%	0.00%	埼玉騎西	4.30%	-0.10%	三郷	3.70%	0.00%	川口Ⅰ	3.60%	0.00%	
		東松山	4.10%	0.00%	越谷Ⅱ	3.50%	0.00%	加須	4.00%	0.00%	入間	4.40%	0.00%	所沢	4.60%	0.00%	
		MFLP川越	3.70%	0.00%	三郷Ⅱ	3.50%	0.00%	戸田	3.60%	0.00%	加須	4.10%	0.00%	三郷(A)	3.70%	-0.30%	
		草加	3.60%	0.00%	杉戸	3.70%	0.00%	久喜	3.70%	0.00%				三芳(A)	3.90%	-0.10%	
					吉見	3.70%	-0.10%										
					三郷	3.50%	0.00%										
					川島	3.50%	0.00%										
					狭山日高Ⅱ	3.60%	0.00%										
					新座	3.60%	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%	0.00%	東京	3.20%	0.00%	新木場	3.80%	0.00%	東雲	3.70%	0.00%	日野	3.70%	0.00%	
		東京新木場	3.20%	-0.10%	昭島	3.60%	0.00%	東雲	3.80%	0.00%	新砂	3.70%	0.00%	新木場Ⅰ	3.30%	0.00%	
				辰巳	3.20%	0.00%	辰巳	3.20%	0.00%	板橋	3.50%	0.00%	東京足立(A)	3.60%	-0.10%		
				羽村	3.60%	0.00%	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%	羽村	3.40%	0.00%					
				東京Ⅱ	3.10%	0.00%	板橋	3.80%	0.00%								
				新木場	3.30%	0.00%											
			新砂	3.30%	0.00%												

リート名	三菱地所物流リート			CREロジスティクスファンド			ラサールロジポート			SOSILA物流リート			野村不動産マスターファンド			
	県名	所在	直近期(2024/8) 前期との差異	所在	直近期(2024/8) 前期との差異	所在	直近期(2024/8) 前期との差異	所在	直近期(2024/8) 前期との差異	所在	直近期(2024/5) 前期との差異	所在	直近期(2024/8) 前期との差異			
千葉		船橋Ⅰ	5.20%	0.00%	白井	4.10%	0.00%	北柏	3.60%	0.00%	成田	4.20%	0.00%	浦安	3.30%	0.00%
		習志野	3.90%	0.00%				流山B	3.80%	-0.10%	0	0.00%	0.00%	柏沼南Ⅱ	4.20%	0.00%
		印西Ⅰ	4.10%	0.00%				柏沼南	4.00%	0.00%	0	0.00%	0.00%	柏沼南Ⅰ	4.30%	0.00%
		船橋Ⅱ	3.80%	0.00%							0	0.00%	0.00%	東習志野	3.90%	0.00%
神奈川		相模原	4.00%	0.00%				橋本	3.40%	0.00%	横浜港北	3.70%	0.00%	厚木南B棟	3.70%	0.00%
		橋本	3.80%	0.00%				相模原	3.50%	0.00%	相模原	3.80%	0.00%	相模原田名	3.90%	0.00%
		厚木Ⅰ	4.00%	0.00%				東扇島A	4.10%	0.00%	平塚	4.10%	0.00%	厚木	3.60%	0.00%
		厚木	3.90%	0.00%				東扇島B	4.00%	0.00%	海老名	3.60%	0.00%	相模原大野台	4.00%	0.00%
		厚木Ⅱ	3.90%	0.00%				東扇島C	3.90%	0.00%						
		川崎ベイ	3.60%	0.00%				川崎ベイ	3.60%	0.00%						
埼玉		横浜港北	3.80%	0.00%												
		加須Ⅰ	4.30%	0.00%	久喜	3.90%	0.00%	川越	4.00%	0.00%	春日部	4.20%	0.00%	春日部	4.00%	0.00%
		加須Ⅱ	4.20%	0.00%	羽生	4.30%	0.00%	狭山日高	4.00%	0.00%	川越	4.20%	0.00%	川越	4.00%	0.00%
					久喜Ⅱ	4.20%	0.00%				八潮	3.60%	0.00%	羽生	4.20%	0.00%
					浦和美園	3.80%	0.00%				所沢	4.20%	0.00%	川口一B棟	3.90%	0.00%
					新座	4.00%	0.00%							川口一A棟	4.10%	0.00%
					川越	4.00%	0.00%							川口領家	3.70%	0.00%
					春日部	3.90%	0.00%							岩槻	4.10%	0.00%
					草加	3.60%	0.00%									
					八潮	3.60%	0.00%									
					上尾	3.90%	0.00%									
東京				三芳	3.90%	0.00%										
				狭山日高	3.70%	0.00%										
				川越Ⅱ	4.00%	0.00%										
				瑞穂A	4.00%	0.00%				板橋	4.10%	0.00%	板橋	3.50%	0.00%	
				瑞穂B	4.00%	0.00%								八王子	4.00%	0.00%
														八王子Ⅱ	3.90%	0.00%
													青梅Ⅰ	4.00%	0.00%	
													青梅Ⅱ	3.90%	0.00%	
													青梅Ⅲ	3.90%	0.00%	