

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(2022/11) 前期との差異	所在	直近期(2022/8) 前期との差異	所在	直近期(2023/1) 前期との差異	所在	直近期(2023/1) 前期との差異	所在	直近期(2023/1) 前期との差異	所在	直近期(2022/7) 前期との差異		
千葉	市川1	3.6%	-0.1%	富里	4.1%	-0.1%	浦安千鳥	3.6%	-0.1%	野田	4.0%	-0.1%	柏	4.2%	-0.1%
	市川3	3.5%	-0.1%	習志野II	4.2%	-0.1%	船橋西浦	3.8%	-0.1%	習志野II	4.2%	-0.1%	野田	4.0%	-0.1%
	船橋5	3.7%	-0.1%	船橋	4.0%	-0.1%	習志野	4.2%	0.0%	柏	4.4%	-0.1%	千葉北	4.3%	-0.1%
	成田1-A&B	4.4%	-0.1%	船橋III	3.7%	0.0%	八千代	4.0%	0.0%				印西	4.2%	-0.1%
	成田1-C	4.4%	-0.1%	袖ヶ浦	4.4%	0.0%	八千代II	4.1%	0.0%				柏2	3.9%	-0.1%
	成田1-D	4.4%	-0.1%	浦安II	3.4%	-0.1%	浦安千鳥II	3.9%	-0.1%				印西2	4.3%	-0.1%
	成田3	4.3%	0.0%	習志野	4.1%	-0.1%	市川	3.7%	0.0%						
	習志野4	3.7%	0.0%	松戸	3.9%	-0.1%	習志野II	3.9%	0.0%						
	習志野5	3.8%	0.0%	市川塩浜	3.7%	-0.1%	市川II	3.6%	-0.1%						
	千葉1	3.8%	-0.1%	野田吉春	4.1%	-0.1%	柏	4.3%	-0.1%						
	千葉ニュータウン	4.0%	-0.1%	浦安	3.6%	-0.1%	柏II	4.7%	0.0%						
	千葉2	3.9%	-0.1%	船橋II	3.6%	-0.1%	千葉北	4.3%	0.0%						
				船橋IV	3.9%	-0.1%	千葉北II	4.2%	0.0%						
				浦安II	3.6%	-0.1%	浦安千鳥III	3.8%	-0.1%						
			柏II	3.8%	-0.1%	白井	4.1%	-0.1%							
			八千代II	3.8%	-0.1%	市川III	3.8%	-0.1%							
神奈川	座間	4.0%	0.0%	東扇島	3.6%	-0.1%	平塚	4.5%	-0.1%	厚木II	4.2%	0.0%	厚木	4.0%	-0.1%
	座間2	4.0%	0.0%	厚木II	3.5%	-0.1%	川崎	4.2%	0.0%	横浜都筑	4.1%	0.0%			
	横浜鶴見	3.8%	0.0%	湘南	4.1%	-0.1%	横浜福浦	4.2%	0.0%	湘南	4.0%	-0.1%			
	海老名	3.8%	0.0%	横浜	3.3%	-0.1%	新子安	3.8%	0.0%						
	海老名2	3.9%	0.0%	東扇島II	3.6%	-0.1%	相模原	4.1%	0.0%						
				東扇島III	3.6%	-0.2%	座間	4.5%	0.0%						
				座間	3.6%	-0.1%	横浜町田	3.6%	-0.1%						
						藤沢	4.0%	-0.1%							
埼玉	川島	4.3%	-0.1%	加須	4.0%	-0.1%	草加	3.7%	0.0%	越谷	4.4%	0.0%	三郷	4.0%	-0.1%
	川島2	4.2%	-0.1%	深谷	4.3%	-0.1%	三郷	4.2%	0.0%	さいたま	4.5%	0.0%	三芳	4.2%	-0.1%
	北本	4.2%	-0.1%	杉戸II	3.5%	-0.1%	羽生	4.9%	0.0%	川口	3.8%	-0.1%			
	吉見	4.2%	-0.1%	岩槻	3.5%	-0.1%	埼玉騎西	4.5%	-0.1%	三郷	3.8%	-0.1%			
	東松山	4.2%	-0.1%	春日部	3.6%	-0.1%	加須	4.1%	-0.1%	入間	4.5%	-0.1%			
	MFLP川越	3.8%	-0.1%	越谷II	3.5%	-0.1%	戸田	3.6%	-0.1%	加須	4.2%	-0.1%			
				三郷II	3.4%	-0.1%									
				杉戸	3.7%	-0.1%									
				吉見	3.9%	-0.1%									
				三郷	3.5%	-0.1%									
				川島	3.6%	-0.1%									
			狭山日高II	3.7%	-0.1%										
			新座	3.8%	-0.1%										
			狭山日高I	3.8%	-0.1%										
東京	東京大田	3.3%	-0.1%	東京	3.2%	-0.1%	新木場	3.9%	0.0%	東雲	3.8%	0.0%	東京足立	3.8%	-0.1%
	東京新木場	3.3%	-0.1%	昭島	3.7%	-0.1%	東雲	3.8%	0.0%	新砂	3.8%	0.0%			
			辰巳	3.2%	-0.1%	辰巳	3.3%	-0.1%	板橋	3.6%	-0.1%				
			羽村	3.8%	-0.1%	武蔵村山	3.9%	-0.1%	昭島	3.8%	-0.1%				
			辰巳IIa	3.2%	-0.1%	新木場II	3.6%	0.0%							
			東京II	3.2%	-0.1%										
			新木場	3.5%	-0.1%										
		新砂	3.5%	-0.1%											

県名	三養地所物流リート			CREロジスティクスファンド			ラサールロジポート			三井不動産ロジスティクスパーク			SOSiLA物流リート		
	所在	直近期(2022/8) 前期との差異	所在	直近期(2022/12) 前期との差異	所在	直近期(2022/8) 前期との差異	所在	直近期(2023/1) 前期との差異	所在	直近期(2023/1) 前期との差異	所在	直近期(2022/11) 前期との差異			
千葉	船橋I	4.9%	0.0%				北柏	3.7%	0.0%	市川塩浜	3.7%	0.0%	成田	4.2%	-0.1%
	習志野	4.0%	0.0%				流山B	4.1%	0.1%	船橋西浦	4.1%	0.0%			
							柏沼南	4.1%	-0.1%	柏	4.1%	-0.1%			
										印西	4.2%	-0.1%			
神奈川	相模原	4.0%	-0.1%				橋本	3.7%	-0.1%	横浜大黒	4.1%	-0.1%	横浜港北	3.8%	-0.1%
	橋本	3.9%	0.0%				相模原	3.8%	-0.1%	厚木	4.0%	-0.1%	相模原	3.9%	-0.1%
	厚木I	4.1%	0.0%				東扇島A	4.2%	0.0%	平塚	4.0%	-0.1%	平塚	4.2%	-0.1%
	厚木	4.0%	0.0%				東扇島B	4.1%	-0.1%	厚木II	3.8%	-0.1%	海老名	3.7%	-0.1%
							東扇島C	4.0%	-0.1%	平塚II	3.9%	-0.1%			
						川崎ベイ	3.8%	0.0%							
埼玉	加須I	4.5%	-0.1%	久喜	4.0%	-0.1%	川越	4.1%	-0.1%	久喜	4.0%	-0.1%	春日部	4.3%	-0.1%
	加須II	4.3%	0.0%	羽生	4.4%	-0.1%	狭山日高	4.1%	-0.1%	八潮	4.0%	0.0%	川越	4.3%	-0.1%
				久喜II	4.3%	-0.1%				川越	3.8%	-0.1%			
				浦和美園	3.9%	-0.1%				川口I	3.7%	0.0%			
				新座	4.2%	-0.1%									
				川越	4.1%	-0.1%									
				春日部	4.0%	-0.1%									
				草加	3.7%	-0.1%									
				八潮	3.7%	-0.1%									
				上尾	4.0%	-0.1%									
東京				三芳	4.0%	0.0%									
				狭山日高	3.8%	-0.1%									
				川越II	4.1%	-0.1%									
				瑞穂A	4.0%	-0.1%				日野	3.8%	0.0%	板橋	4.2%	-0.1%
			瑞穂B	4.0%	-0.1%										