

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、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	今期(2023/11)	差異	所在	今期(2024/2)	差異	所在	今期(2024/1)	差異	所在	今期(2024/1)	差異	所在	今期(2024/2)	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%	0.00%	
	市川3		3.40%	-0.10%	船橋		3.80%	0.00%	浦安千鳥		3.60%	0.00%	習志野II		4.00%	-0.10%	野田		3.80%	0.00%	
	船橋5		3.60%	-0.10%	船橋III		3.70%	0.00%	船橋西浦		3.80%	0.00%	柏		4.30%	0.00%	千葉北		4.10%	0.00%	
	成田1-A&B		4.30%	0.00%	袖ヶ浦		4.30%	0.00%	習志野		4.20%	0.00%					印西		4.10%	0.00%	
	成田1-C		4.30%	0.00%	浦安III		3.20%	0.00%	八千代		3.90%	0.00%					柏2		3.70%	0.00%	
	成田1-D		4.30%	0.00%	習志野		3.90%	0.00%	八千代II		4.00%	0.00%					印西2		4.20%	0.00%	
	成田3		4.10%	0.00%	松戸		3.80%	0.00%	浦安千鳥II		3.80%	0.00%					市川塩浜		3.50%	0.00%	
	習志野4		3.60%	0.00%	市川塩浜		3.50%	-0.10%	市川		3.70%	0.00%									
	習志野5		3.70%	0.00%	野田吉春		3.90%	0.00%	習志野II		3.80%	0.00%									
	千葉1		3.70%	0.00%	浦安		3.40%	0.00%	市川II		3.60%	0.00%									
	千葉ニュータウン		3.90%	0.00%	船橋II		3.60%	0.00%	柏		4.30%	0.00%									
	千葉2		3.80%	0.00%	船橋IV		3.70%	-0.10%	柏II		4.70%	0.00%									
					浦安II		3.50%	0.00%	千葉北		4.10%	-0.10%									
					柏I		3.60%	0.00%	千葉北II		4.10%	0.00%									
					八千代II		3.80%	0.00%	浦安千鳥III		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%	東扇島		3.60%	0.00%	平塚		4.40%	-0.10%	厚木II		4.10%	0.00%	厚木		3.80%	0.00%	
	座間2		3.90%	0.00%	厚木II		3.20%	0.00%	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%	0.00%	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%	東扇島II		3.60%	0.00%	相模原		4.00%	0.00%									
					東扇島III		3.60%	0.00%	座間		4.40%	0.00%									
					座間		3.50%	0.00%	横浜町田		3.40%	-0.10%									
					相模原		3.20%	0.00%	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%	0.00%	
	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%	0.00%	
	北本		4.10%	0.00%	岩槻		3.60%	0.00%	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		3.50%	0.10%	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%	0.00%	
	東京新木場		3.30%	0.00%	昭島		3.60%	0.00%	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%	0.00%	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%									
					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%													

県名	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			三井不動産ロジスティクスパーク			SOSILA物流リート							
	所在	今期(2024/2)	差異	所在	今期(2023/12)	差異	所在	今期(2024/2)	差異	所在	今期(2024/1)	差異	所在	今期(2023/11)	差異					
千葉	船橋I		5.20%	0.00%	白井		4.10%	0.00%	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%	0.00%					流山B		3.90%	0.00%	船橋西浦		4.00%	0.00%				
	印西I		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%				
神奈川	相模原		4.00%	0.00%					橋本		3.40%	-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		3.50%	-0.10%	厚木		3.90%	0.00%	相模原		3.80%	0.00%
	厚木I		4.00%	0.00%					東扇島A		4.10%	0.00%	平塚		3.90%	0.00%	平塚		4.10%	0.00%
	厚木		3.90%	0.00%					東扇島B		4.00%	0.00%	厚木II		3.70%	0.00%	海老名		3.60%	0.00%
	厚木II		3.90%	0.00%					東扇島C		3.90%	0.00%	平塚II		3.80%	0.00%				
	川崎ベイ		3.60%	0.00%					川崎ベイ		3.60%	0.00%								
	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%	0.00%	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%					所沢		4.60%	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%												
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%					日野		3.70%	0.00%	板橋		4.10%	0.00%	
				瑞穂B		4.00%	0.00%													