

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、落着き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(2024/5) 前期との差異	所在	直近期(2024/2) 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(2024/2) 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%	柏	4.00%	0.00%
		市川3	3.40%	0.00%	船橋	3.80%	0.00%	浦安千鳥	3.50%	-0.10%	習志野Ⅱ	4.00%	0.00%	野田	3.80%	0.00%
		船橋5	3.60%	0.00%	船橋Ⅲ	3.70%	0.00%	船橋西浦	3.70%	-0.10%	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Ⅱ	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%	市川	3.70%	0.00%				市川塩浜	3.50%	0.00%
		習志野4	3.50%	-0.10%	市川塩浜	3.50%	-0.10%	習志野Ⅱ	3.80%	0.00%						
		習志野5	3.60%	-0.10%	野田吉春	3.90%	0.00%	市川Ⅱ	3.60%	0.00%						
		千葉1	3.70%	0.00%	浦安	3.40%	0.00%	柏	4.20%	-0.10%						
		千葉ニュータウン	3.90%	0.00%	船橋Ⅱ	3.60%	0.00%	柏Ⅱ	4.70%	0.00%						
		千葉2	3.80%	0.00%	船橋Ⅳ	3.70%	-0.10%	千葉北	4.10%	0.00%						
							浦安Ⅱ	3.50%	0.00%	千葉北Ⅱ	4.10%	0.00%				
							柏Ⅱ	3.60%	0.00%	浦安千鳥Ⅲ	3.70%	-0.10%				
							八千代Ⅱ	3.80%	0.00%	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%	厚木	3.80%	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%			
		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%			
		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%			
		海老名2	3.70%	-0.10%	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%	0.00%						
埼玉		川島	4.20%	0.00%	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	4.10%	-0.10%	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%	0.00%	川口	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%			
		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%			
		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%	0.00%						
					吉見	3.80%	0.00%									
					三郷	3.50%	0.00%									
					川島	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%	東京足立	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%			
					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%	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	直近期(2024/2) 前期との差異	所在	直近期(2024/6) 前期との差異	所在	直近期(2024/2) 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(2024/5) 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%	市川塩浜	3.40%	-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	3.90%	-0.10%			
		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	3.90%	-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%	東名綾瀬	3.60%	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%	所沢	4.20%	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%									
					三芳	3.90%	0.00%									
東京					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%										