

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横ばい、一部圏央道エリアにて弱含み

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			三井不動産ロジスティクスパーク (注:物件名の後に(A)記載物件は旧アドバンスロジスティクス)		
	県名	所在	直近期 (2025/5)	前期との差異	所在	直近期 (2025/8)	前期との差異	所在	直近期 (2025/7)	前期との差異	所在	直近期 (2025/7)	前期との差異	所在	直近期 (2025/7)
千葉	市川1	3.50%	0.00%	富里	4.00%	0.00%	浦安	3.30%	0.00%	野田	3.90%	0.00%	市川塩浜	3.40%	0.00%
	市川3	3.40%	0.00%	船橋Ⅲ	3.60%	-0.10%	浦安千鳥	3.50%	0.00%	柏	4.30%	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%	0.00%	佐倉	4.30%	0.00%	柏	3.90%	-0.10%
	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	3.80%	-0.10%
	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	3.90%	-0.10%
	成田1-D	4.30%	0.00%	松戸	3.80%	0.00%	八千代Ⅱ	4.00%	0.00%				八千代勝田台	3.90%	0.00%
	成田3	4.10%	0.00%	市川塩浜	3.40%	0.00%	市川	3.60%	0.00%				柏(A)	4.00%	0.00%
	習志野4	3.50%	0.00%	野田吉春	3.70%	-0.20%	習志野Ⅱ	3.70%	-0.10%				野田(A)	3.90%	0.00%
	習志野5	3.60%	0.00%	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%	0.00%				柏(A)	3.80%	0.00%
	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%				市川塩浜(A)	3.50%	0.00%
	千葉2	3.80%	0.00%	浦安Ⅱ	3.50%	0.00%	千葉北	4.10%	0.00%						
	市川2	0.00%	0.00%	八千代Ⅱ	3.80%	0.00%	千葉北Ⅱ	4.10%	0.00%						
							浦安千鳥Ⅲ	3.70%	0.00%						
							白井	4.00%	0.00%						
							市川Ⅲ	3.70%	0.00%						
神奈川	座間1	3.80%	0.00%	東扇島	3.60%	0.00%	平塚	4.30%	0.00%	厚木Ⅱ	4.10%	0.00%	横浜大黒	4.10%	0.00%
	座間2	3.80%	0.00%	厚木Ⅱ	3.20%	0.00%	川崎	4.20%	0.00%	横浜都筑	4.00%	0.00%	厚木	3.80%	-0.10%
	横浜鶴見	3.60%	0.00%	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%	0.00%	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%	0.00%	東扇島Ⅱ	3.60%	0.00%	相模原	3.90%	-0.10%	秦野	3.50%	0.00%	平塚Ⅱ	3.80%	0.00%
				東扇島Ⅲ	3.60%	0.00%	座間	4.40%	0.00%	横須賀	3.80%	0.00%	東名綾瀬	3.50%	-0.10%
				座間	3.50%	0.00%	横浜町田	3.40%	0.00%				平塚Ⅲ	4.00%	0.00%
				相模原	3.20%	0.00%	藤沢	3.90%	0.00%				厚木(A)	4.00%	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%	久喜	3.90%	0.00%
	川島2	4.20%	0.00%	杉戸Ⅱ	3.50%	0.00%	三郷	4.10%	0.00%	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	4.20%	0.10%	越谷Ⅱ	3.50%	0.00%	埼玉騎西	4.30%	0.00%	三郷	3.70%	0.00%	川口Ⅰ	3.60%	0.00%
	東松山	4.10%	0.00%	三郷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%	杉戸	3.70%	0.00%	戸田	3.60%	0.00%	加須	4.10%	0.00%	三郷(A)	3.70%	0.00%
	草加	3.60%	0.00%	吉見	3.70%	0.00%	久喜	3.70%	0.00%				三芳(A)	3.90%	0.00%
				三郷	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%									
				加須Ⅱ	3.90%	0.00%									
東京	東京大田	3.20%	0.00%	東京	3.20%	0.00%	新木場	3.70%	0.00%	東雲	3.70%	0.00%	日野	3.70%	0.00%
	東京新木場	3.20%	0.00%	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%	東京立正(A)	3.60%	0.00%
				羽村	3.60%	0.00%	武藏村山	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%	武藏村山	3.30%	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 (2025/8)	前期との差異	所在	直近期 (2025/6)	前期との差異	所在	直近期 (2025/8)	前期との差異	所在	直近期 (2025/5)	前期との差異	所在	直近期 (2025/8)	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	4.30%	0.10%	浦安	3.30%	0.00%
	習志野	3.90%	0.00%				流山B	3.70%	0.00%				柏沼南Ⅱ	4.20%	0.00%
	印西Ⅰ	4.10%	0.00%				柏沼南	4.00%	0.00%				柏沼南Ⅰ	4.30%	0.00%
	船橋Ⅱ	3.80%	0.00%										東習志野	3.90%	0.00%
千葉	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	3.70%	-0.10%				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%

神奈川	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%				厚木南A棟	3.70%	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%	狭山日高	4.00%	0.00%	春日部	4.20%	0.00%	春日部	4.00%	0.00%
	加須Ⅱ	4.10%	-0.10%	羽生	4.30%	0.00%				川越	4.20%	0.00%	川越	4.00%	0.00%
				浦和美園	3.80%	0.00%				八潮	3.60%	0.00%	羽生	4.20%	0.00%
				新座	4.00%	0.00%				所沢	4.20%	0.00%	川口一B棟	3.90%	0.00%
				川越	4.00%	0.00%							川口一A棟	4.10%	0.00%
				春日部	3.90%	0.00%							川口領家	3.70%	0.00%
				草加	3.60%	0.00%							岩槻	4.10%	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%				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%
													東雲	3.60%	0.00%
													多摩	3.60%	0.00%