

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	前期 (2022/11)	前期との差異	所在	直近期 (2023/2)	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 (2023/2)	前期との差異
千葉		市川1	3.6%	0.0%	富里	4.0%	-0.1%	浦安千鳥	3.6%	-0.1%	野田	4.0%	-0.1%	柏	4.1%	-0.1%
		市川3	3.5%	0.0%	習志野II	4.1%	-0.1%	船橋西浦	3.8%	-0.1%	習志野II	4.2%	-0.1%	野田	3.9%	-0.1%
		船橋5	3.7%	0.0%	船橋	3.9%	-0.1%	習志野	4.2%	0.0%	柏	4.4%	-0.1%	千葉北	4.2%	-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	4.1%	-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	3.8%	-0.1%
		成田1-D	4.4%	-0.1%	浦安II	3.3%	-0.1%	浦安千鳥II	3.9%	-0.1%				印西2	4.2%	-0.1%
		成田3	4.2%	-0.1%	習志野	4.0%	-0.1%	市川	3.7%	0.0%						
		習志野4	3.7%	-0.1%	松戸	3.9%	0.0%	習志野II	3.9%	0.0%						
		習志野5	3.8%	-0.1%	市川塩浜	3.7%	0.0%	市川II	3.6%	-0.1%						
		千葉1	3.8%	-0.1%	野田吉春	4.0%	-0.1%	柏	4.3%	-0.1%						
		千葉ニュータウン	4.0%	-0.1%	浦安	3.5%	-0.1%	柏II	4.7%	0.0%						
		千葉2	3.9%	-0.1%	船橋II	3.6%	0.0%	千葉北	4.3%	0.0%						
					船橋IV	3.9%	0.0%	千葉北II	4.2%	0.0%						
					浦安II	3.6%	0.0%	浦安千鳥III	3.8%	-0.1%						
				柏II	3.7%	-0.1%	白井	4.1%	-0.1%							
				八千代II	3.8%	0.0%	市川III	3.8%	-0.1%							
神奈川		座間1	4.0%	-0.1%	東原島	3.6%	0.0%	平塚	4.5%	-0.1%	厚木II	4.2%	0.0%	厚木	3.9%	-0.1%
		座間2	4.0%	-0.1%	厚木II	3.4%	-0.1%	川崎	4.2%	0.0%	横浜都筑	4.1%	0.0%			
		横浜鶴見	3.8%	-0.1%	湘南	4.0%	-0.1%	横浜福浦	4.2%	0.0%	湘南	4.0%	-0.1%			
		海老名	3.8%	-0.1%	横浜	3.3%	0.0%	新子安	3.8%	0.0%						
		海老名2	3.9%	-0.1%	東原島II	3.6%	0.0%	相模原	4.1%	0.0%						
					東原島III	3.6%	0.0%	座間	4.5%	0.0%						
					座間	3.6%	0.0%	横浜町田	3.6%	-0.1%						
							藤沢	4.0%	-0.1%							
埼玉		川島	4.3%	0.0%	加須	3.9%	-0.1%	草加	3.7%	0.0%	越谷	4.4%	0.0%	三郷	4.0%	0.0%
		川島2	4.2%	0.0%	杉戸II	3.5%	0.0%	三郷	4.2%	0.0%	さいたま	4.5%	0.0%	三芳	4.1%	-0.1%
		北本	4.2%	-0.1%	岩槻	3.5%	0.0%	羽生	4.9%	0.0%	川口	3.8%	-0.1%			
		吉見	4.2%	0.0%	春日部	3.6%	0.0%	埼玉騎西	4.5%	-0.1%	三郷	3.8%	-0.1%			
		東松山	4.2%	0.0%	越谷II	3.5%	0.0%	加須	4.1%	-0.1%	入間	4.5%	-0.1%			
		MFLP川越	3.8%	-0.1%	三郷II	3.4%	0.0%	戸田	3.6%	-0.1%	加須	4.2%	-0.1%			
					杉戸	3.7%	0.0%									
					吉見	3.8%	-0.1%									
					三郷	3.5%	0.0%									
					川島	3.5%	-0.1%									
					狭山日高II	3.6%	-0.1%									
				新座	3.8%	0.0%										
				狭山日高I	3.7%	-0.1%										
東京		東京大田	3.3%	0.0%	東京	3.2%	0.0%	新木場	3.9%	0.0%	東雲	3.8%	0.0%	東京足立	3.8%	0.0%
		東京新木場	3.3%	0.0%	昭島	3.7%	0.0%	東雲	3.8%	0.0%	新砂	3.8%	0.0%			
				辰巳	3.2%	0.0%	辰巳	3.3%	-0.1%	板橋	3.6%	-0.1%				
				羽村	3.7%	-0.1%	武蔵村山	3.9%	-0.1%	昭島	3.8%	-0.1%				
				辰巳IIa	3.2%	0.0%	新木場II	3.6%	0.0%							
				東京II	3.2%	0.0%										
				新木場	3.4%	-0.1%										
			新砂	3.4%	-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 (2023/2)	前期との差異	所在	直近期 (2023/12)	前期との差異	所在	直近期 (2023/2)	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	
千葉		船橋I	5.2%	0.3%			北柏	3.6%	-0.1%	市川塩浜	3.7%	0.0%	成田	4.2%	0.0%	
		習志野	4.0%	0.0%			荒山B	4.0%	-0.1%	船橋西浦	4.1%	0.0%				
							柏沼南	4.0%	-0.1%	柏	4.1%	-0.1%				
										印西	4.2%	-0.1%				
神奈川		相模原	3.9%	-0.1%			橋本	3.6%	-0.1%	横浜大黒	4.1%	-0.1%	横浜港北	3.8%	-0.1%	
		橋本	3.8%	-0.1%			相模原	3.7%	-0.1%	厚木	4.0%	-0.1%	相模原	3.9%	-0.1%	
		厚木I	4.1%	0.0%			東原島A	4.1%	-0.1%	平塚	4.0%	-0.1%	平塚	4.2%	-0.1%	
		厚木	4.0%	0.0%			東原島B	4.0%	-0.1%	厚木II	3.8%	-0.1%	海老名	3.7%	-0.1%	
		厚木II	4.0%	0.0%			東原島C	3.9%	-0.1%	平塚II	3.9%	-0.1%				
	川崎ベイ	3.7%	-0.1%			川崎ベイ	3.7%	-0.1%								
埼玉		加須I	4.3%	-0.2%	久喜	4.0%	-0.1%	川越	4.0%	-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	4.0%	-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%										