

物流仓库市场问卷调查 (2025 年 7 月)

【价格预期】

据调查,对于半年后的物流不动产的价格预期,“持平”占 58.0%，“上涨”占 35.2%，“下降”占 6.8%。“持平”依旧占大多数,而“上涨”已连续增加两次,不动产价格的上行压力增加。

【租金预期】

据调查,对于半年后的物流设施的租金预期,“上涨”以 48.9%占比最多,“持平”占 47.7%，“下降”占 3.4%。自 4 年前的 2021 年 7 月的调查以来,“上涨”的占比再次高于“持平”,对于租金的预期由乐观的意见主导。

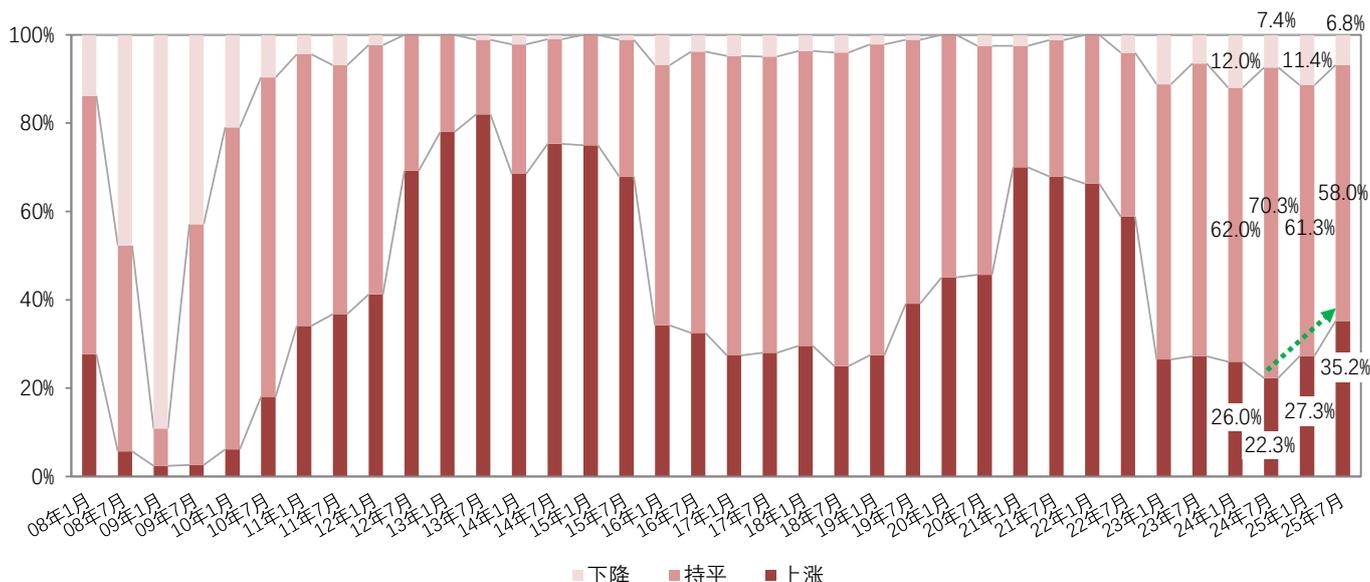
1. 物流不动产价格的市场预期

我们针对半年后的物流不动产价格的预期展开了问卷调查(见图表 1)。问卷回答者的属性等调查的具体信息参见第 5 页。

在本调查中(25 年 7 月)，“持平”占比最多,为 58.0%，“上涨”占 35.2%，“下降”占 6.8%。对于物流不动产的价

格预期,“上涨”的占比已经连续增加两次,而“持平”和“下降”有所减少。虽然仍以“持平”为主,但可见不动产价格的上行压力有所增加。

图表 1 半年后的物流设施价格的市场预期



出处: 株式会社一五不动产

我们同时调查了对于物流不动产价格的不同预期的理由 (见图表 2)。

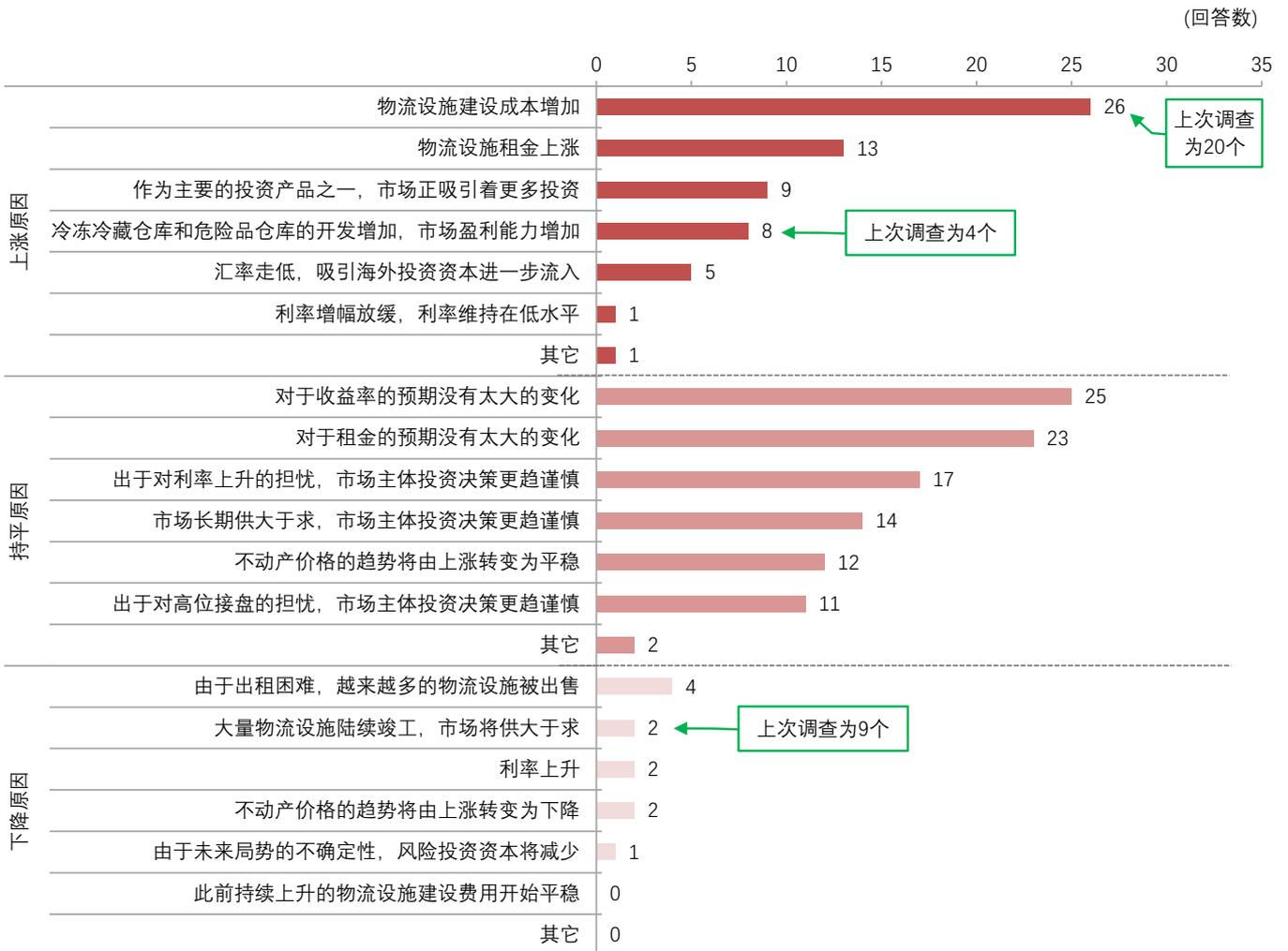
在选择上升的理由中,“物流设施建设成本增加”以 26 个回答为最多,相比上次调查的 20 个回答进一步增加,被认为是推动物流不动产价格上涨的主要原因。另外,“物流设施租金上涨”有 13 个回答,随后的是“作为主要的投资产品之一,市场正吸引着更多投资”,有 9 个回答。“冷冻冷藏仓库和危险品仓库的开发增加,市场盈利能力增加”有 8 个回答,较上次调查的 4 个回答增加了两倍,多样化的物流设施开发项目与物流不动产价格的上涨相关联。

在选择持平的理由中,“对于收益率的预期没有太大的变化”以 25 个回答为最多,随后是“对于租金的预期没有太大的变化”,有 23 个回答。前两位回答的

倾向与上次调查大致相同。另外,“出于对利率上升的担忧,市场主体投资决策更趋谨慎”有 17 个回答,“市场长期供大于求,市场主体投资决策更趋谨慎”有 14 个回答,“不动产价格的趋势将由上涨转变为平稳”有 12 个回答,“出于对高位接盘的担忧,市场主体投资决策更趋谨慎”有 11 个回答。

在选择下降的理由中,“由于出租困难,越来越多的物流设施被出售”以 4 个回答占比最多。“大量物流设施陆续竣工,市场将供大于求”为 2 个回答,较上次调查的 9 个大幅减少。对于大量的市场供应的顾虑减少,而出租困难的现状被认为与物流不动产价格的下降相关联。另外,“利率上升”和“不动产价格的趋势将由上涨转变为下降”各有 2 个回答。

图表 2 选择上涨,持平,下降的原因



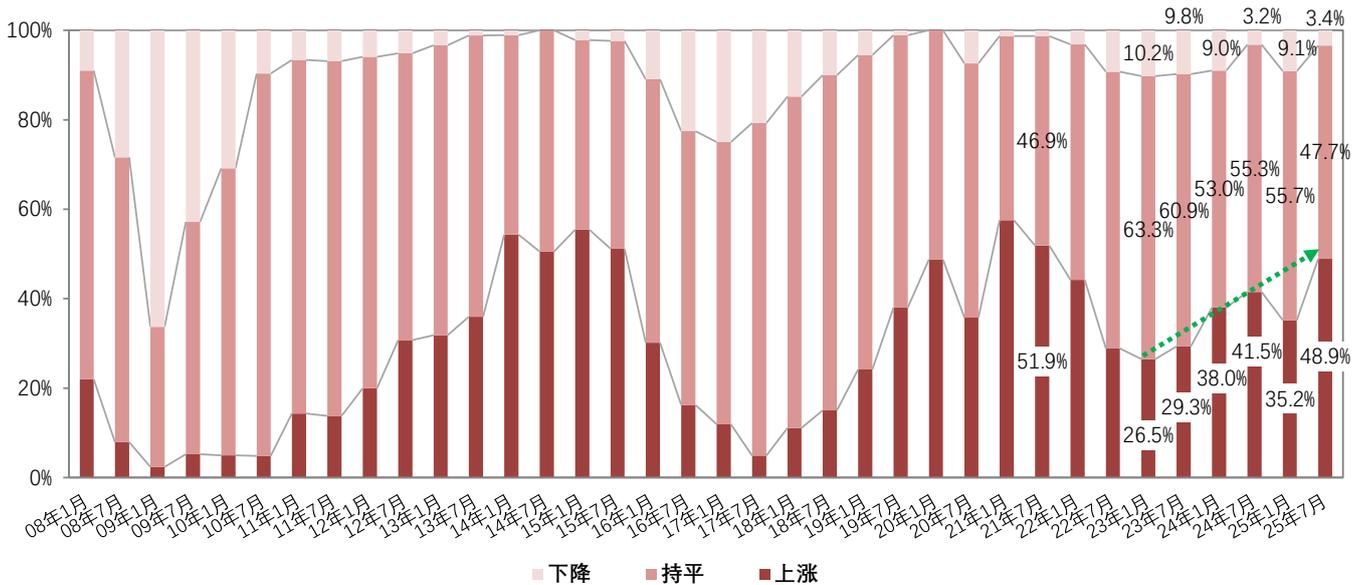
出处: 株式会社一五不动产

2. 物流设施租金的市场预期

我们针对半年后的物流设施租金的预期展开了问卷调查（见图表 3）。在本调查中，“上涨”占比最多，为 48.9%，“持平”占 47.7%，“下降”占 3.4%。在上次调查中（25 年 1 月），“上涨”的占比有所减少，但在本调查中

再次回到了增加的趋势。另外，“上涨”的占比自 2021 年 7 月的报告四年以来再次高于“持平”，对于租金的预期由乐观的意见主导。

图表 3 半年后的物流设施租金的市场预期



出处：株式会社一五不动产

我们同时调查了对于物流设施租金的不同预期的理由（见图表 4）。

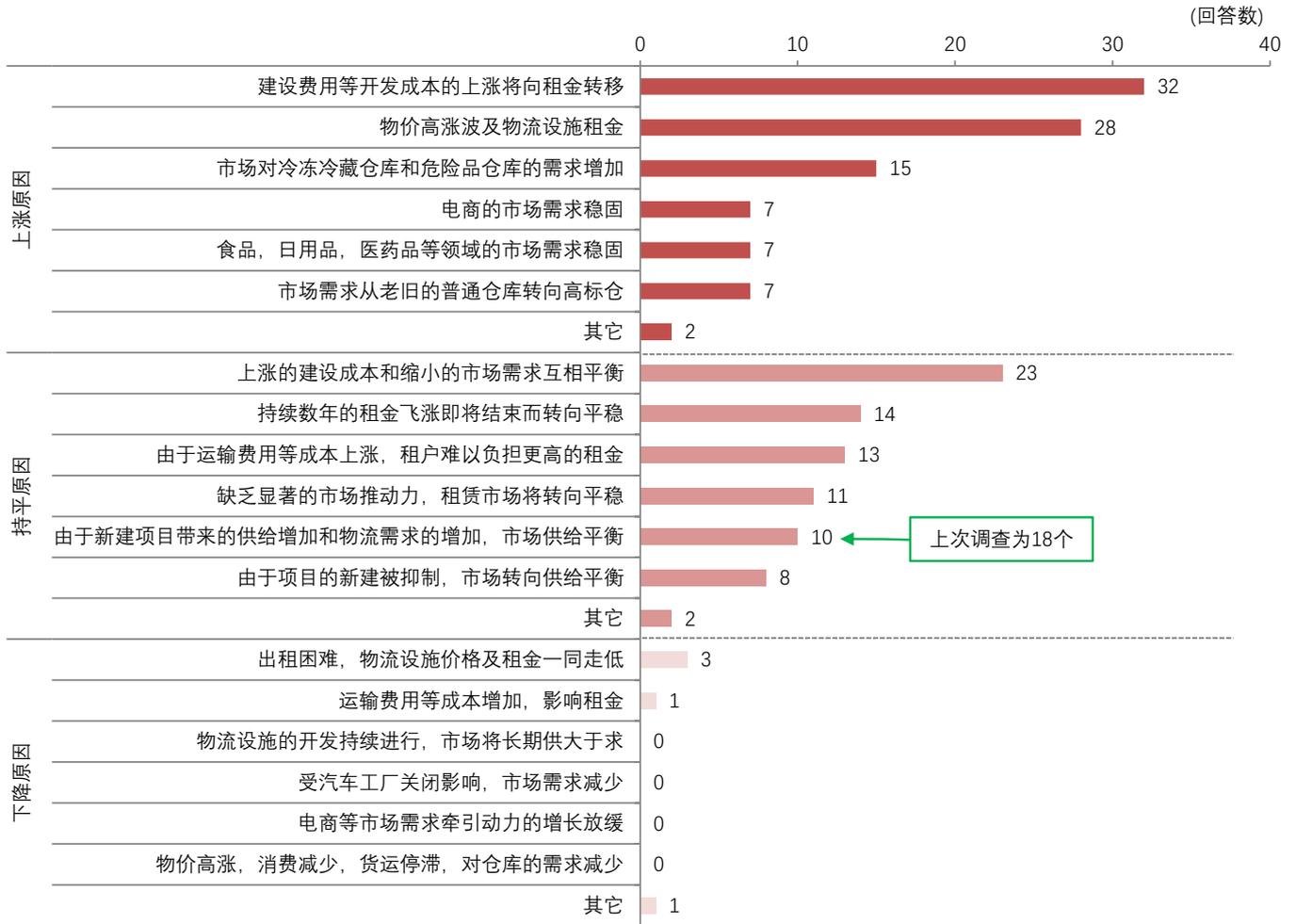
在选择上升的理由中，“建设费用等开发成本的上漲将向租金转移”以 32 个回答为最多，“物价高涨波及物流设施租金”为 28 个回答，“市场对冷冻冷藏仓库和危险品仓库的需求增加”为 15 个回答。前三位回答的倾向与上次调查大致相同，推动开发成本增加的物价高涨与多样化的市场需求的增长被认为与租金上涨相关联。此外，“电商的市场需求稳固”，“食品，日用品，医药品等领域的市场需求稳固”，“市场需求从老旧的普通仓库转向高标仓”各自有 7 个回答。

在选择持平的理由中，“上涨的建设成本和缩小的市场需求互相平衡”以 23 个回答为最多，随后的是“持续数年的租金飞涨即将结束而转向平稳”，有 14 个回

答。另外，“由于运输费用等成本上涨，租户难以负担更高的租金”有 13 个回答，“缺乏显著的市场推动力，租赁市场将转向平稳”有 11 个回答。同时，“由于新建项目带来的供给增加和物流需求的增加，市场供给平衡”为 10 个回答，较上次调查的 18 个有所减少。对于市场供给和需求在扩张的同时实现平衡的市场预期降低。此外，“由于项目的新建被抑制，市场转向供给平衡”有 8 个回答。

在选择下降的理由中，“出租困难，物流设施价格及租金一同走低”以 3 个回答为最多，与上次调查的倾向大致相同。虽然对于租金有下降预期的受访者有所减少，出租困难仍被认为与租金的下降相关。此外，“运输费用等成本增加，影响租金”有 1 个回答。

图表 4 选择上涨, 持平, 下降的原因



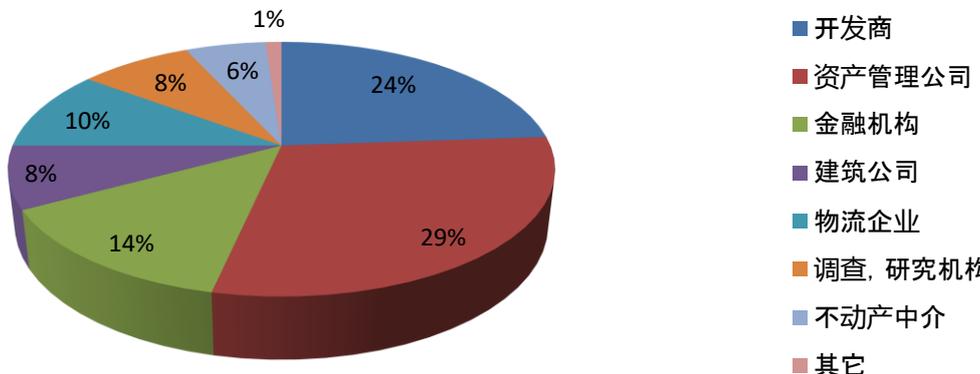
出处: 株式会社一五不动产

调查概要

调查纲领

调查对象: 不动产行业的从业者及专家
调查方法: 通过电子邮件邀请受访者回答问题, 通过网页或电子邮件收集回答。
调查时间: 2025 年 7 月 24 日至 2025 年 7 月 31 日
有效问卷: 88 份

受访者属性



联系方式

如有咨询事项, 敬请联系:

research@ichigo-re.co.jp

株式会社一五不动产 <https://www.ichigo-re.co.jp>

邮编 143-0016 东京都大田区大森北 2-2-10 AMT 大森大厦 6 层

声明

尽管我们力求确保本报告中所含信息的准确性与可靠性, 但对于其正确性、完整性或其他方面, 我们不作任何保证。本报告内容仅反映本公司在报告制作时点的分析与判断, 对于未来的预测, 我们不承担任何责任或义务。