

调查报告

物流仓库租赁市场行情调查（2025 年 7 月）

【东京区域】

空置率：9.6%（同比增长 0.1%） 租金：4,620 日元/坪（同比下降 1.1%）

[概况] 东京区域空置率小幅上涨，有停止上涨趋势。

【关西区域】

空置率：4.0%（同比上涨 0.4%） 租金：4,590 日元/坪（同比增长 3.1%）

[概况] 关西区域租金连续四季度上涨，堪比东京区域。

【中京区域】

空置率：15.6%（同比增长 0.9%） 租金：3,210 日元/坪（同比持平）

[概况] 中京区域空置率因新增竣工设施及存量设施而上涨，供需进一步进入再平衡阶段。

【九州区域】

空置率：3.3%（同比下降 0.2%） 租金：3,300 日元/坪（同比持平）

[概况] 九州区域存量设施的出租较为顺利，空置率小幅下降。

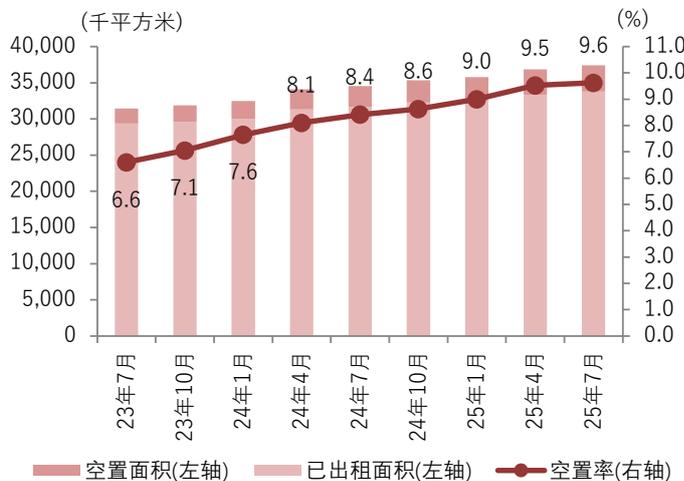
1. 东京区域租赁市场行情

1.1. 供需关系

2025 年 7 月东京区域空置率为 9.6%，较前期的 9.5% 同比略微上涨 0.1%，有涨势有停止趋势（见图表 1）。虽然本期（25 年 5 月~7 月）新竣工项目 7 个，新增供应面积达到 55.6 万平方米的平稳水平，但净吸纳量为 46.6 万平方米，低于 50 万平方米，仍未达到供需平衡。（见图表 2）。

东京区域的新增供应面积的顶峰已经过去，开始逐渐趋于平稳，未来供需平衡有望得到改善。另外，近来由于物流仓库需求的推动力缺乏，亦存在增长停滞的地区。尤其是神奈川县，受工厂关闭的影响，未来具有的不确定性。虽然在 2025 年下半年，东京区域空置率有可能在达到 9% 的水平后转向下降，

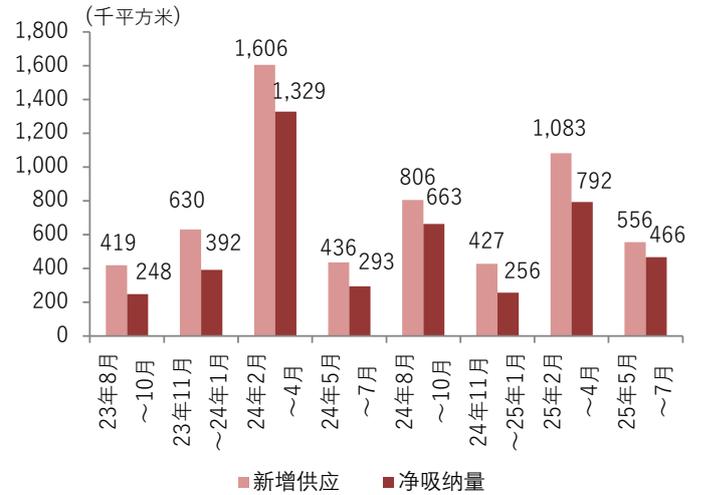
图表 1 东京区域空置率趋势



出处：株式会社一五不动产

但空置率下降的幅度仍将维持在平缓的水平。

图表 2 东京区域的供需趋势



出处：株式会社一五不动产

图表 3 东京区域本期（2025 年 5 月~7 月）竣工的租赁物流设施概览

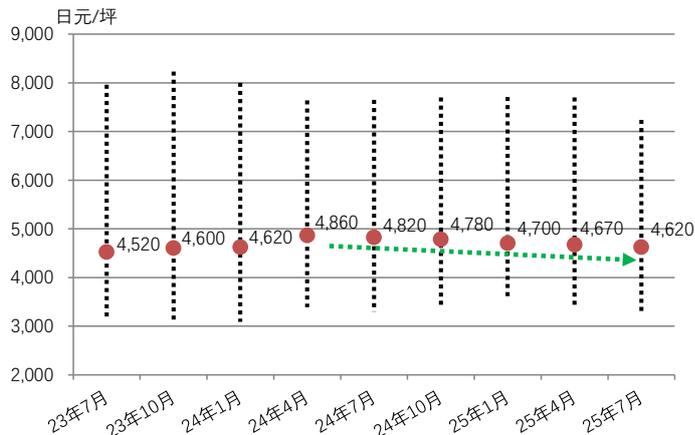
No.	开发商	物业名称	位置	项目概览
1	日本 GLP 株式会社	GLP 境古河 I	茨城县猿岛郡境町蛇池西原 748	结构·楼层：钢结构，地上 4 层 总建筑面积：83,936.72 平方米 竣工时间：2025 年 5 月
2	Prologis、佐志田仓库株式会社	Prologis Urban Tokyo 锦丝町 1	东京都江东区毛利 2-9-20	结构·楼层：钢结构，地上 5 层 总建筑面积：6,470.32 平方米 竣工时间：2025 年 7 月
3	东急不动产株式会社	LOGI'Q 绫濑	神奈川県绫濑市早川 5000-1	结构·楼层：部分预制混凝土+钢结构，地上 5 层 总建筑面积：117,196.57 平方米 竣工时间：2025 年 5 月
4	Hulic 株式会社	Hulic Logistics 三乡	埼玉県三乡市彦丝 2-149 等	结构·楼层：钢结构，地上 4 层 总建筑面积：56,883 平方米 竣工时间：2025 年 7 月
5	Credo Asset Management 株式会社	CREDO 厚木	神奈川県厚木市户田 2446-2	结构·楼层：钢结构，地上 4 层 总建筑面积：17,017 平方米 竣工时间：2025 年 7 月

出处：株式会社一五不动产

1.2. 租金趋势

2025 年 7 月，东京区域的租金为 4,620 日元/坪，较前期的 4,670 日元/坪下降 50 日元/坪（同比下降 1.1%，见图表 4）。租金自 2024 年 4 月的 4,860 日元/坪以来已经连续五个季度下降，租金下行压力持续。

图表 4 东京区域的租金趋势



出处：株式会社一五不动产

注：虚线连接的是各期租金样本中排名前 10% 和后 10% 的数据，用以显示租金样本的波动情况。

2. 关西区域租赁市场行情

2.1. 供需关系

2025 年 7 月关西区域空置率为 4.0%，较前期的 3.6% 上涨 0.4%（见图表 5）。本期（25 年 5 月~7 月）新竣工项目 9 个，新增供应为 57.9 万平方米，已连续两个季度高于 50 万平方米。另外，净吸纳量录得 50.6 万平方米，同样高于 50 万平方米，是调查开始以来的第二高的水平。供需一同活跃增长的情况持续。（见图表 6，7）。

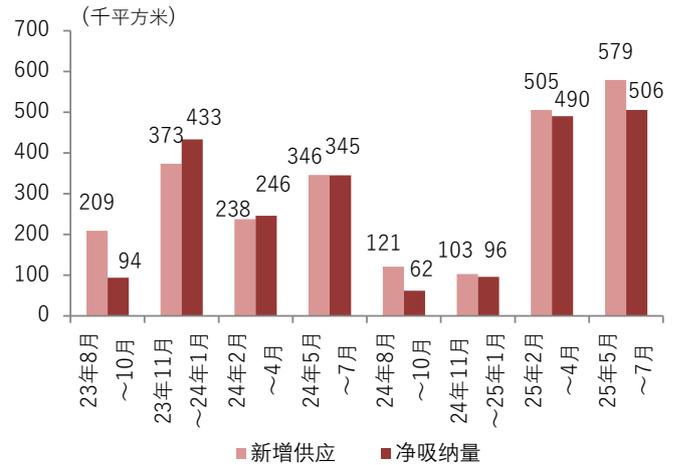
关西区域的新增供应将在 2025 年达到历史极值。即使上半年的新增供应已达到了 100 万平方米以上的较高水平，空置率也只停留在 4.0%。由于沿海地区和内陆地区的市场需求稳固，今后供需平衡的情况仍将持续。

图表 5 关西区域空置率趋势



出处：株式会社一五不动产

图表6 关西区域的供需趋势



出处：株式会社一五不动产

图表7 关西区域本期（2025年5月~7月）竣工的租赁物流设施概览

No.	开发商	物业名称	位置	项目概览
1	三井不动产株式会社	三井不动产 Logistics Park (MFLP) 尼崎 I	兵库县尼崎市西向岛町 15-8	结构・楼层：钢结构，地上4层 总建筑面积：35,929.95 平方米 竣工时间：2025年5月
2	ESR 株式会社、近畿兴产株式会社	ESR 川西 Distribution Center 1	兵库县川西市东畦野长尾 1-444	结构・楼层：预制混凝土 (PCaPC 造)，地上6层 总建筑面积：119,500 平方米 竣工时间：2025年5月
3	TC 神钢不动产株式会社	AS-LOGI 临空	大阪府泉佐野市临空往来北 2-2	结构・楼层：钢结构，地上5层 总建筑面积：10,581.13 平方米 竣工时间：2025年6月
4	JR 西日本不动产开发株式会社	枚方长尾谷 NK 大楼	大阪府枚方市长尾谷町 1-20-1	结构・楼层：部分钢骨钢筋混凝土 (SRC 造)，地上4层 总建筑面积：6,669.44 平方米 竣工时间：2025年7月
5	Orix 不动产株式会社	高槻 Logistics Center	大阪府高槻市下田部町 2-7-1	结构・楼层：钢结构，地上4层 总建筑面积：63,261.53 平方米 竣工时间：2025年6月
6	LaSalle 不动产投资顾问株式会社	Logiport 尼崎 2	兵库县尼崎市西向岛町 1-4, 1-5	结构・楼层：部分钢骨钢筋混凝土 (SRC 造)，地上5层 总建筑面积：79,035.14 平方米 竣工时间：2025年7月
7	日本 GLP 株式会社	GLP ALFALINK 茨木 3	大阪府茨木市南目垣 3-2-1	结构・楼层：预制混凝土结构，地上6层 总建筑面积：115,383.39 平方米 竣工时间：2025年7月
8	Center Point Development 株式会社 等 3 社	CPD 西宫北 EAST	兵库县神户市北区有野町有野冈场 1951	结构・楼层：部分钢筋混凝土+钢结构，地上6层 总建筑面积：239,794.88 平方米 竣工时间：2025年7月

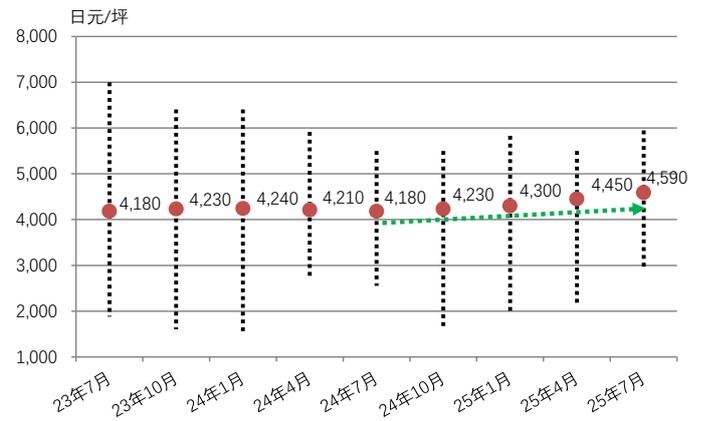
出处：株式会社一五不动产

2.2. 租金趋势

2025 年 7 月，关西区域的租金为 4,590 日元/坪，较前期的 4,450 日元/坪大幅上升 140 日元/坪（同比上升 3.1%，见图表 8）。

如前文所述，关西区域的供需平衡稳定，被出租的设施中，以租金随建设成本上涨而上涨的新建项目为主。受此影响，租金已经连续四个季度上涨，堪比东京区域。

图表 8 关西区域的租金趋势



出处：株式会社一五不动产

注：虚线连接的是各期租金样本中排名前 10% 和后 10% 的数据，用以显示租金样本的波动情况。

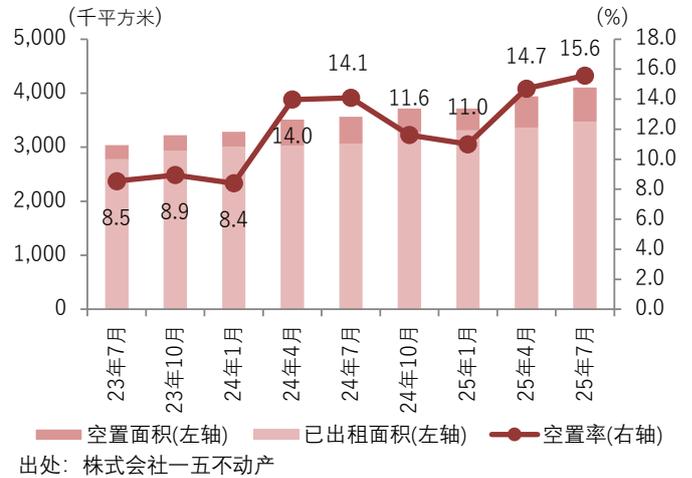
3. 中京区域租赁市场行情

3.1. 供需关系

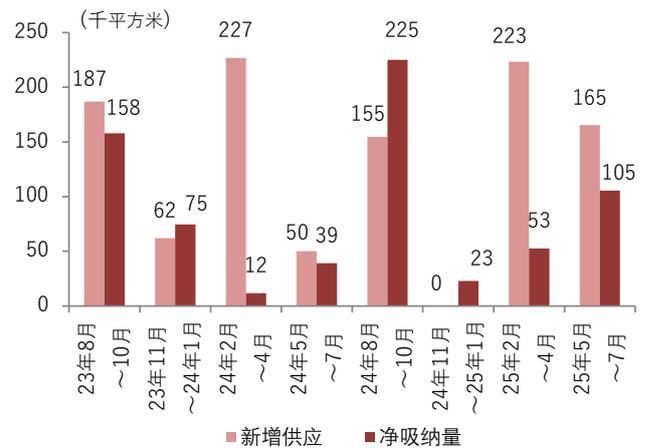
2025 年 7 月中京区域空置率为 15.6%，较前期的 14.7% 同比上涨 0.9%（见图表 9）。本期（25 年 5 月~7 月）新竣工项目 3 个，但只有 1 个项目的入驻率达到了百分之百，存量项目的空置率也在增加，进一步进入供需再平衡的阶段。（见图表 10, 11）

与东京区域及关西区域相比，中京区域的租户需求较小，多租户租赁型物流设施的可租区域常被划分到更小的规模，但物流设施的规模与东京区域及关西区域几乎没有差别，建筑面积 10 万平方米以上的大规模开发仍在增加。因此，对于多租户租赁型物流设施开发项目，在竣工时就达到百分百入驻率的较少。在新建项目持续增加的情况下，租赁市场去库存的压力较大。

图表 9 中京区域的空间率趋势



图表 10 中京区域的供需趋势



图表 11 中京区域本期（2025 年 5 月~7 月）竣工的租赁物流设施概览

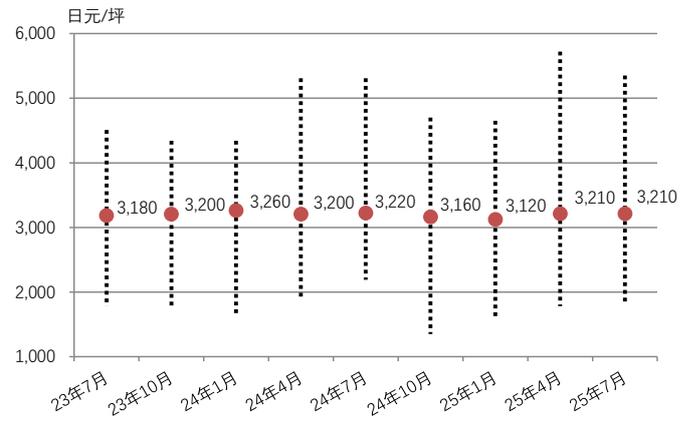
No.	开发商	物业名称	地址	项目概览
1	三井不动产株式会社	三井不动产 Logistics Park (MFLP) 一宫	爱知县一宫市萩原町林野天田 32-1	结构·楼层：钢结构，地上 4 层 总建筑面积：65,908.99 平方米 竣工时间：2025 年 5 月
2	LaSalle 不动产投资顾问株式会社、NIPPO 株式会社	Logiport 名古屋 2	爱知县名古屋市中区岩塚町竜子田 11-3	结构·楼层：部分钢筋混凝土+钢结构，地上 4 层 总建筑面积：80,865.13 平方米 竣工时间：2025 年 6 月
3	大林组株式会社	OAK Logistics Center 名古屋	爱知县名古屋市瑞穗区高辻町 14-16	结构·楼层：钢结构，地上 4 层 总建筑面积：23,423.00 平方米 竣工时间：2025 年 5 月

出处：株式会社一五不动产

3.2. 租金趋势

2025 年 7 月，中京区域的租金为 3,210 日元/坪，与前期持平（见图表 12）。中京区域的租金在 3,200 日元/坪左右浮动，没有明显的变化。

图表 12 中京区域的租金趋势



出处：株式会社一五不动产

注：虚线连接的是各期租金样本中排名前 10% 和后 10% 的数据，用以显示租金样本的波动情况。

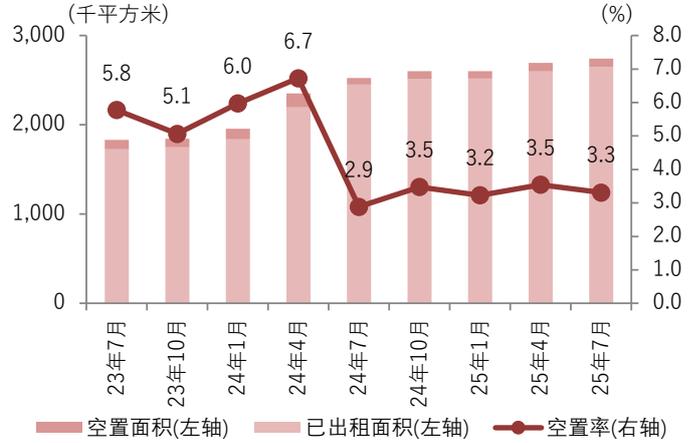
4. 九州区域租赁市场行情

4.1. 供需关系

2025 年 7 月九州区域空置率为 3.3%，较前期的 3.5% 同比下降 0.2%（见图表 13）。虽然在本期（25 年 5 月~7 月）新竣工的 3 个项目中，有一部分存在空置的情况，但由于存量项目的出租情况顺利，空置率略微下降。

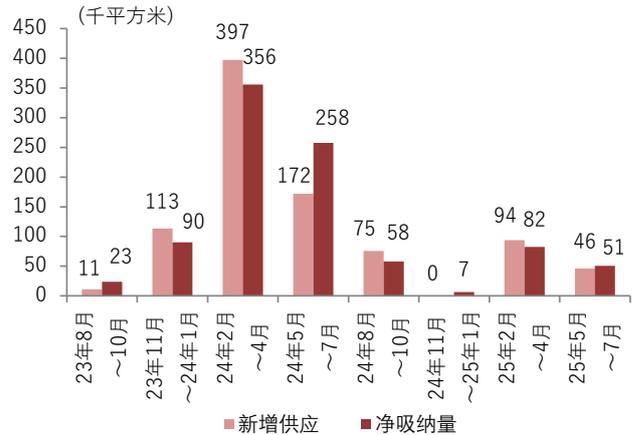
基于九州区域均衡的供需关系，新开发项目呈现增加趋势，计划中的开发区域也在扩大。在充当九州北部交通要冲的鸟栖区域，新建项目的增加不只出现在与佐贺县鸟栖市邻近的基山町、福冈县小郡市和筑紫野市，也出现在福冈县的第二大都市北九州市。今后，租赁型物流设施的开发项目将进一步增加。

图表 13 九州区域的空置率趋势



出处：株式会社一五不动产

图表 14 九州区域的供需趋势



出处：株式会社一五不动产

图表 15 九州区域本期（2025 年 5 月~7 月）竣工的租赁物流设施概览

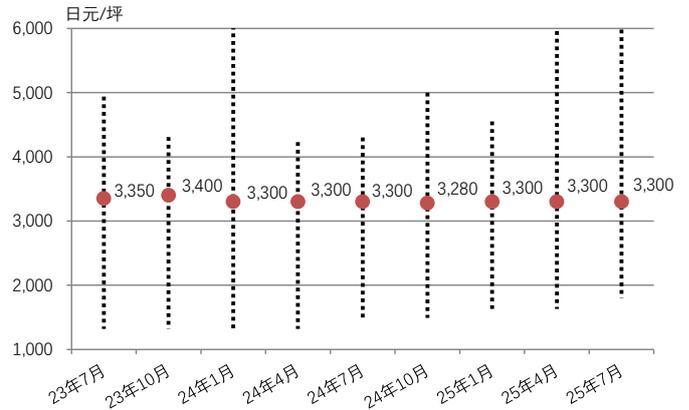
No.	开发商	物业名称	地址	项目概览
1	西日本工厂工业株式会社	NPC 福冈机场 Logi Center	福冈县福冈市博多区东那珂 2-3-55	结构·楼层：部分钢筋混凝土+钢结构，地上 4 层 总建筑面积：11,501 平方米 竣工时间：2025 年 5 月

出处：株式会社一五不动产

4.2. 租金趋势

2025 年 7 月，九州区域的租金为 3,300 日元/坪，与前期持平（见图表 16）。九州区域的租金稳定在 3,300 日元/坪左右。

图表 16 九州区域的租金趋势



出处：株式会社一五不动产

注：虚线连接的是各期租金样本中排名前 10% 和后 10% 的数据，用以显示租金样本的波动情况。

调查概要

■ 供需数据

东京区域：
调查项目数：768 个建筑面积或场地面积大于一万平方米的物流设施；
调查区域：茨城县，埼玉县，千叶县，东京都，神奈川县；

关西区域：
调查项目数：244 个建筑面积或场地面积大于一万平方米的物流设施；
调查区域：京都府，大阪府，兵库县；

中京区域：
调查项目数：88 个建筑面积或场地面积大于一万平方米的物流设施；
调查区域：岐阜县，爱知县，三重县；

九州区域：
调查项目数：81 个建筑面积或场地面积大于一万平方米的物流设施；
调查区域：福冈县，佐贺县；

■ 租金数据

- 报告以中位数作为代表性的租金。租金样本的筛选标准为可租赁面积在 1,000 平方米以上。图 4、8、12、16 中的虚线表示各期所有样本中前 10%（后 10%）的租金水平。
- 坪为日本常用面积单位，1 坪 = 3.3 平方米

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>

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。