

调查报告

物流仓库租赁市场行情调查（2025 年 10 月）

【东京区域】

空置率：8.5%（同比下降 1.1%） 租金：4,540 日元/坪（同比下降 1.7%）

[概况] 东京区域空置率自 2020 年 10 月的五年以来首次下降，供需关系趋于改善。

【关西区域】

空置率：4.1%（同比上涨 0.2%） 租金：4,590 日元/坪（同比持平）

[概况] 关西区域的新增供给及净吸纳量都趋于平稳，供需关系持续平衡。

【中京区域】

空置率：13.4%（同比下降 2.1%） 租金：3,230 日元/坪（同比上涨 0.6%）

[概况] 中京区域空置率达到 10% 以上的水平，供需关系缓和的情况持续。

【九州区域】

空置率：6.2%（同比上涨 2.9%） 租金：3,160 日元/坪（同比下降 4.2%）

[概况] 九州区域的新增供给远超净吸纳量，空置率大幅上升。

1. 东京区域租赁市场行情

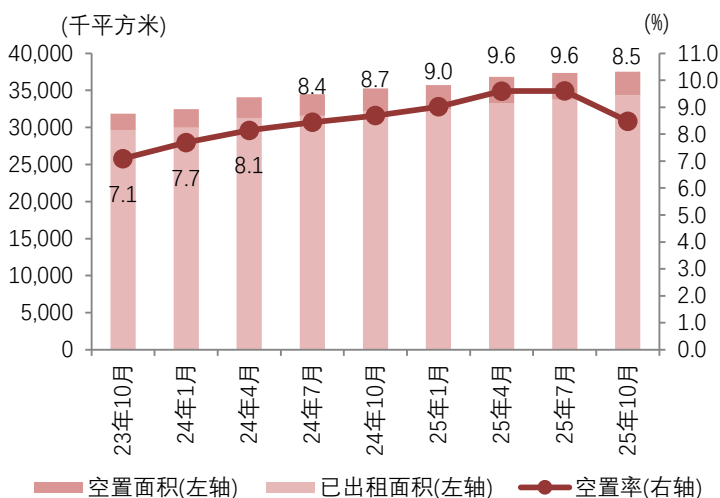
1.1. 供需关系

2025 年 10 月东京区域空置率为 8.5%，较前期的 9.6% 同比大幅下降 1.1%，自 2020 年 10 月的五年以来供需关系首次转向改善（见图表 1）。本期（25 年 8 月~10 月）新竣工项目 6 个，新增供应面积停留在 17.9 万平方米的较低水平，但净吸纳量稳固，为 58.4 万平方米，因此空置率下降（见图表 2）。

随着仓库供需关系的缓和和建设费用的上涨，新的开发项目逐渐被抑制，但同时市场需求依旧稳固，因此本期供需关系五年以来首次转向改善。

2026 年的新增供应面积预计略高于 200 万平方米，较 2025 年减少一成左右，今后供需关系将由缓和转向平衡。但在圈央道周边等设施出租进展缓慢

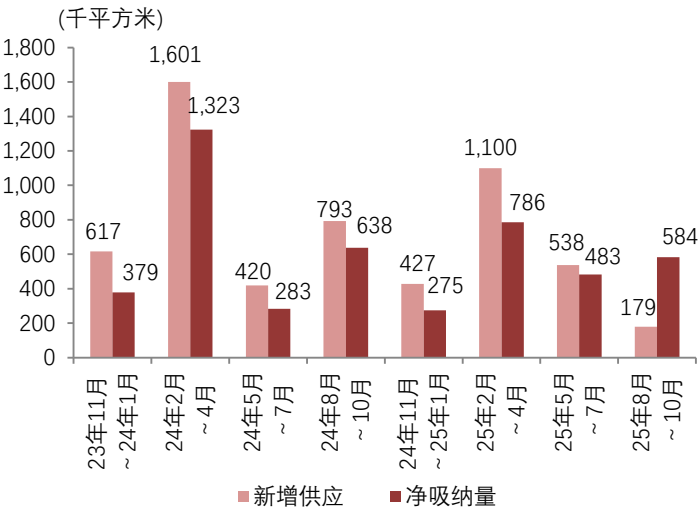
图表 1 东京区域的空间率趋势



出处：株式会社一五不动产

的区域，长期空置的设施依旧较多。东京区域全域的供需关系将以较为平稳的幅度趋向改善。

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 8 月~10 月）竣工的租赁物流设施概览

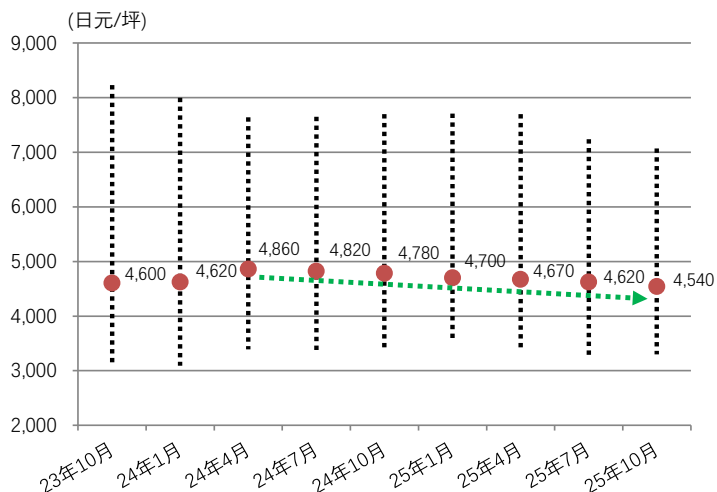
No.	开发商	物业名称	位置	项目概览
1	TC 神钢不动产株式会社	AS-LOGI 绫濑	神奈川県绫濑市深谷上 8-17-1	结构・楼层：钢结构，地上 4 层 总建筑面积：24,907.08 平方米 竣工时间：2025 年 9 月
2	大和房屋工业株式会社、日本货物铁道株式会社	DPL 千叶 Rail Gate	千葉県千叶市美浜区新港 32-11 等	结构・楼层：钢结构，地上 4 层 总建筑面积：113,916.11 平方米 竣工时间：2025 年 9 月
3	Ichigo 株式会社	Ichigo 久喜物流 Center	埼玉県久喜市西大轮 215-4	结构・楼层：钢结构，地上 3 层 总建筑面积：17,609.76 平方米 竣工时间：2025 年 9 月
4	ORIX 不动产株式会社	三乡 II Logistic Center	埼玉県三乡市南莲沼 287-10 等	结构・楼层：钢结构，地上 3 层 总建筑面积：19,219.26 平方米 竣工时间：2025 年 10 月

出处：株式会社一五不动产

1.2. 租金趋势

2025 年 10 月, 东京区域的租金为 4,540 日元/坪, 较前期的 4,620 日元/坪下降 80 日元/坪 (同比下降 1.7%, 见图表 4)。如前文所述, 虽然空置率降低, 但空置的设施依旧较多, 租金的下行压力持续, 租金自 2024 年 4 月的 4,860 日元/坪以来已经连续 6 个季度下降。

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。

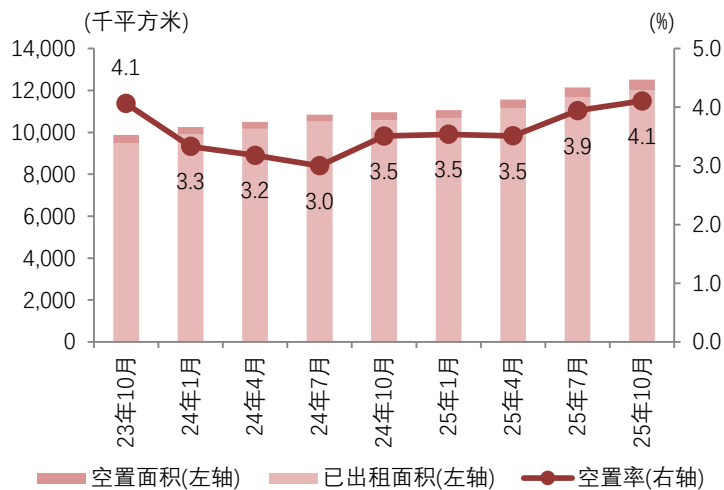
2. 关西区域租赁市场行情

2.1. 供需关系

2025 年 10 月关西区域空置率为 4.1%, 较前期的 3.9% 上涨 0.2% (见图表 5)。本期 (25 年 8 月~10 月) 新竣工项目 4 个, 新增供应停留在 36.4 万平方米的平稳水平, 净吸纳量录得 32.9 万平方米, 与新增供应大致为同一水平, 供需关系平衡的情况持续。(见图表 6)。

关西区域 2025 年的新增供应预计达到 160 万平方米, 为调查开始以来的最高水平, 但由于市场需求稳固, 在 2025 年 10 月空置率依旧停留在 4.1% 的较低水平。2026 年的新增供应预计为约 100 万平方米, 为 2025 年的六成, 其中租户已确定的项目较多, 因此今后均衡的供需关系将持续。另外, 不限于沿海区

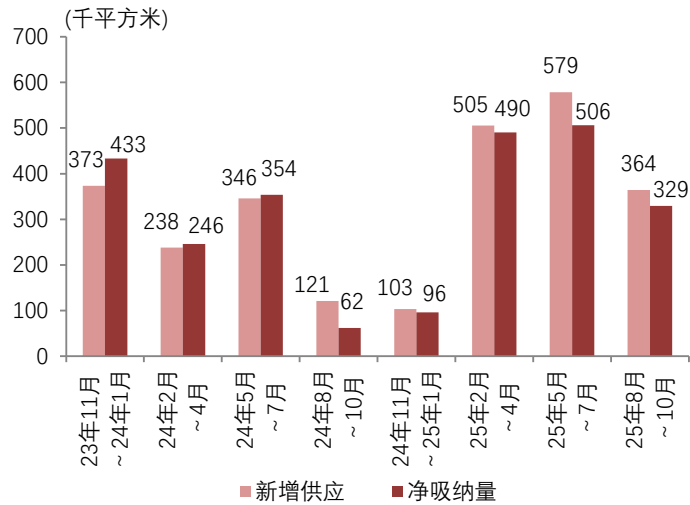
图表 5 关西区域的空置率趋势



出处: 株式会社一五不动产

域，在京都府等内陆区域，冷冻冷藏仓库的开发项目也有所增加，租赁型冷冻冷藏仓库逐渐被市场重视，市场需求有望进一步增加。

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 8 月~10 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	NTT 都市开发株式会社	-	大阪府八尾市二俣 3-8-1,8-3	结构・楼层：钢结构，地上 4 层 总建筑面积：24,230.40 平方米 竣工时间：2025 年 8 月
2	日本 GLP 株式会社	GLP ALFALINK 尼崎 North	兵库县尼崎市道意町 7-6 等	结构・楼层：预制-预应力混凝土结构，地上 4 层 总建筑面积：约 112,300 平方米 竣工时间：2025 年 10 月
3	日本 GLP 株式会社	GLP ALFALINK 尼崎 South	兵库县尼崎市道意町 7-1-10	结构・楼层：预制-预应力混凝土结构混合钢结构，地上 6 层 总建筑面积：约 242,420 平方米 竣工时间：2025 年 10 月

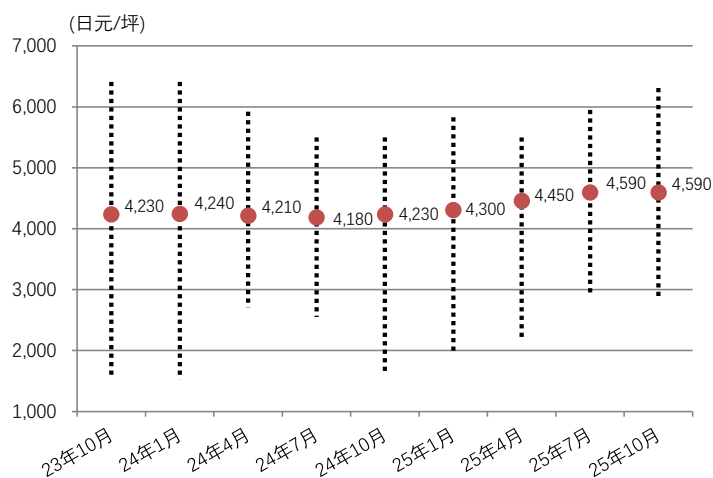
出处：株式会社一五不动产

2.2. 租金趋势

2025 年 10 月, 关西区域的租金为 4,590 日元/坪, 与前期持平 (见图表 8)。

如前文所述, 关西区域的供需关系持续平衡, 伴随着建设费用的上涨, 租金也稳步上涨。但由于租金已经到达了略低于 4,600 日元/坪的较高水平, 本期的租金趋势趋于平稳。

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。

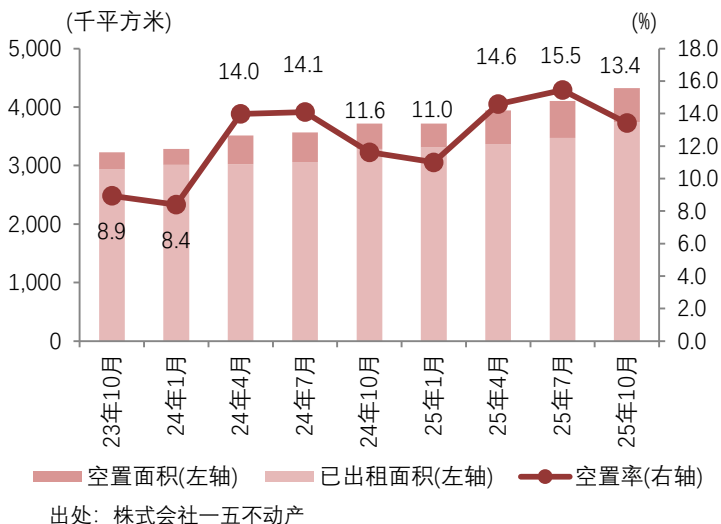
3. 中京区域租赁市场行情

3.1. 供需关系

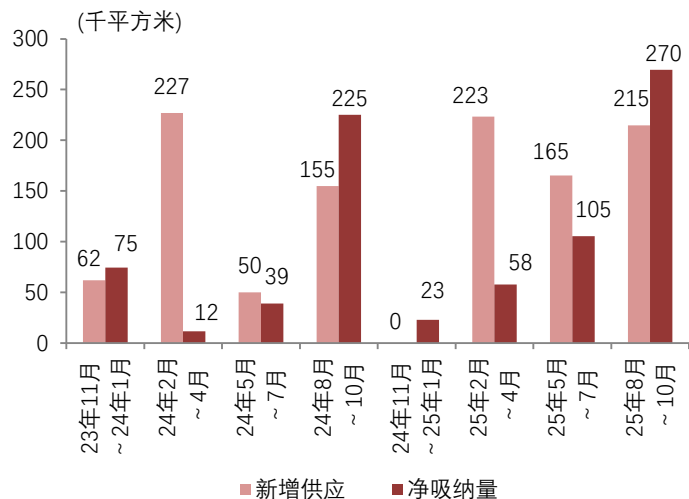
2025 年 10 月中京区域空置率为 13.4%，较前期的 15.5% 同比下降 2.1%（见图表 9）。本期（25 年 8 月~10 月）新竣工项目仅 1 栋，存量项目的去库存化促进了空置率的下降。（见图表 10，11）

中京区域的空置率自 2024 年 4 月上涨至 14.0% 后，持续在 10% 以上的水平浮动，供需关系缓和的情况持续。但由于 2026 年的新增供应预计将被抑制到 2025 年的一半以下的水平，今后供需关系有望平稳地转向改善。另外，在中京区域，建筑面积达 10 万平方米以上的大型项目将陆续开始运营。

图表 9 中京区域的空置率趋势



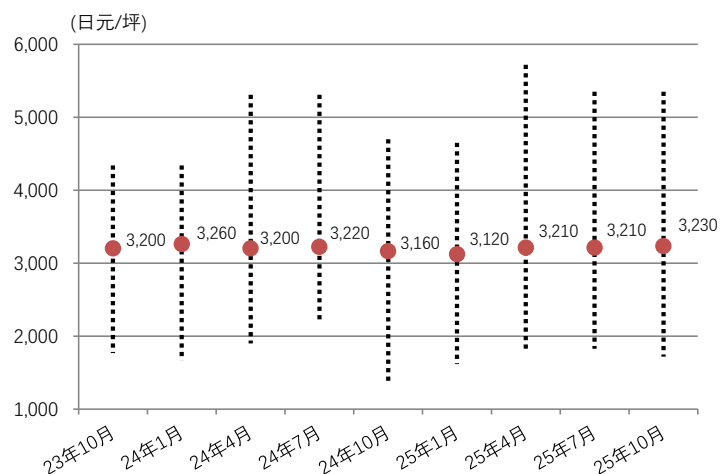
图表 10 中京区域的供需趋势



3.2. 租金趋势

2025 年 10 月, 中京区域的租金为 3,230 日元/坪, 较前期的 3,210 日元/坪上涨了 20 日元/坪 (同比上涨 0.6%), 大致与前期持平 (见图表 11)。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 11 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。

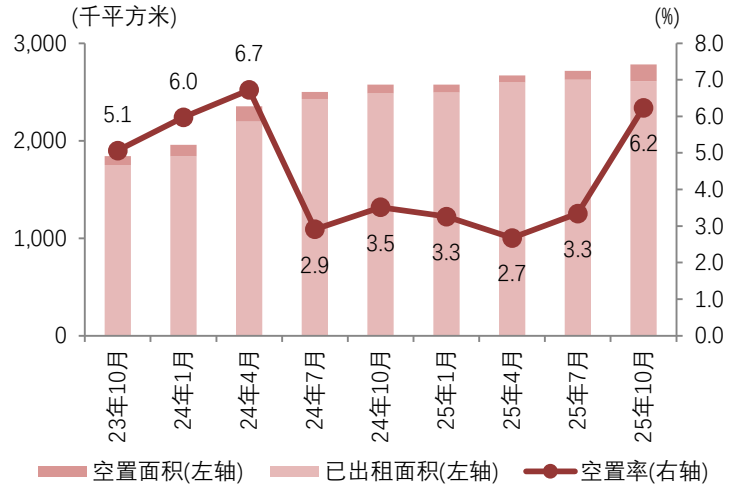
4. 九州区域租赁市场行情

4.1. 供需关系

2025 年 10 月九州区域空置率为 6.2%，较前期的 3.3% 大幅上涨 2.9%（见图表 12）。本期（25 年 8 月~10 月）新竣工的项目仅有 1 栋，但受存量项目中租户退租的影响，空置率有所上涨。

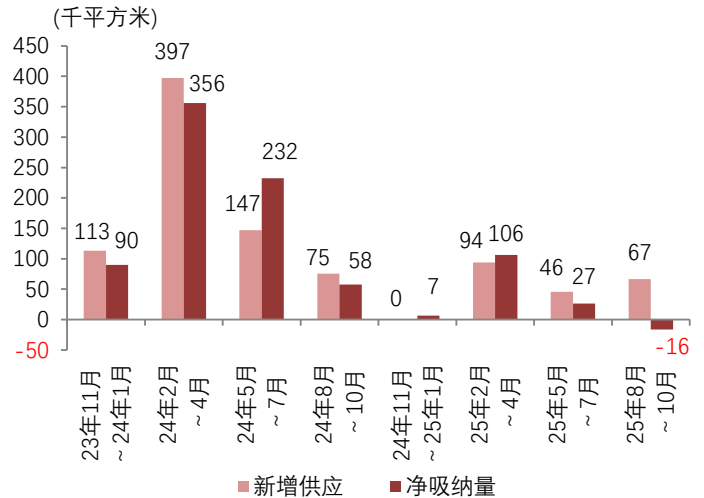
九州区域的新增供应远超净吸纳量，供需关系由紧张转向均衡。2026 年的新增供应预计略高于 2025 年，但市场需求乏力，今后供需关系将逐渐趋于缓和。

图表 12 九州区域的空置率趋势



出处：株式会社一五不动产

图表 13 九州区域的供需趋势

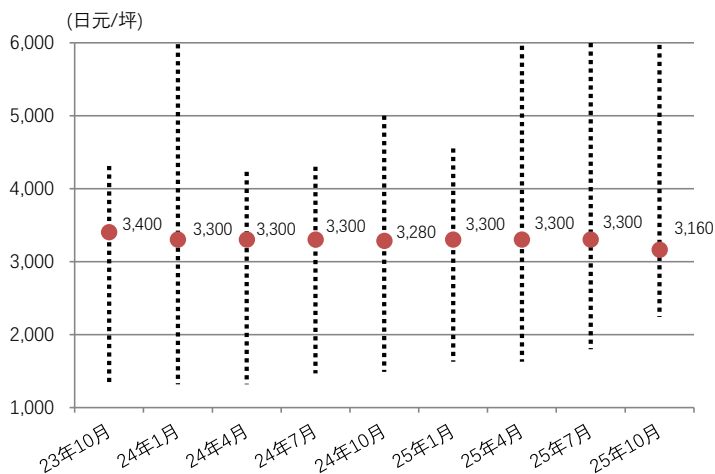


出处：株式会社一五不动产

4.2. 租金趋势

2025 年 10 月,九州区域的租金为 3,160 日元/坪,较前期的 3,300 日元/坪下降了 140 日元/坪(同比下降 4.2%, 见图表 14)。虽然建设费用上涨,但受供需关系缓和影响,租金呈现下降趋势。

图表 14 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：772 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：248 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：80 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、11、14 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。