

## 物流仓库市场问卷调查 (2026 年 1 月)

### 【价格预期】

据调查，对于半年后的物流设施的价格预期，“持平”占 63.0%，“上涨”占 31.0%，“下降”占 6.0%。“上涨”的回答占比略微减少。由于对利率上涨的担忧，不动产价格的上行压力降低，持平的预期占据主流。

### 【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 59.5% 占比最多，“持平”占 36.9%，“下降”占 3.6%。自 3 年前的 2023 年 1 月的调查以来，“上涨”的占比基本持续增加，在本调查中达到六成，市场普遍持乐观的预期。

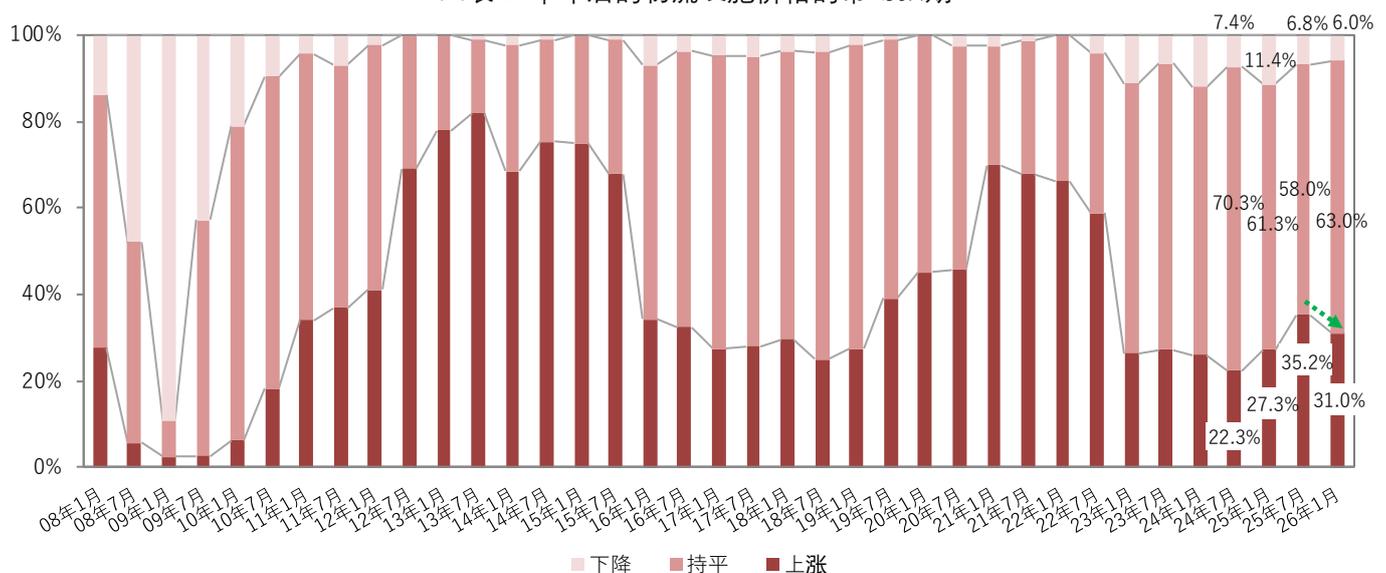
## 1. 物流不动产价格的市场预期

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 (26 年 1 月)，“持平”占比最多，为 63.0%，“上涨”占 31.0%，“下降”占 6.0%。对于物流不动产的价

格预期，“上涨”的占比较上次调查 (2025 年 7 月) 减少，而“持平”的占比有所增加。物流不动产价格的上升压力减弱，市场预期以持平为主流。

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 21 个回答为最多,继而是“物流设施租金上涨”,有 16 个回答。调查反映,除了成本推动型通胀之外,对收益提升的期望也会推动不动产价格上涨。另外,“作为主要的投资产品之一,市场正吸引着更多投资”,有 6 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 4 个回答。“汇率走低,吸引海外投资资本进一步流入”有 2 个回答。

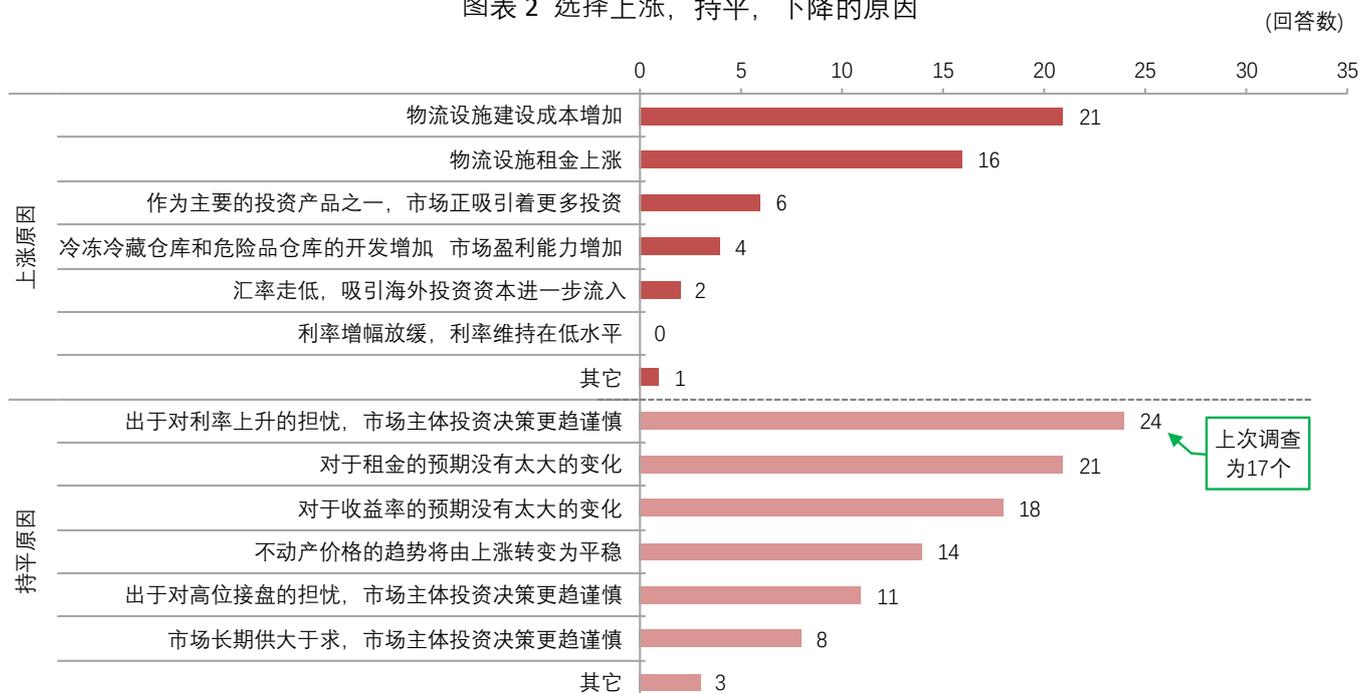
在选择持平的理由中,“出于对利率上升的担忧,市场主体投资决策更趋谨慎”有 24 个回答,较上次调查的 17 个回答有所增加。出于对利率上升的担忧,不动产价格将被抑制的看法逐渐增强。随后是“对于

租金的预期没有太大的变化”,有 21 个回答。继而是“对于收益率的预期没有太大的变化”,有 18 个回答。

另外,“不动产价格的趋势将由上涨转变为平稳”有 14 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。“市场长期供大于求,市场主体投资决策更趋谨慎”有 8 个回答。

在选择下降的理由中,“利率上升”有 5 个回答,较上次调查的 2 个回答大幅增加。对不动产价格持下降预期的受访者并不多,这其中的受访者都认为利率上升将导致不动产价格下降。另外,“受长期的供大于求的影响,收益率降低”有 2 个回答,“由于出租困难,越来越多的物流设施被出售”有 1 个回答。

图表 2 选择上涨,持平,下降的原因



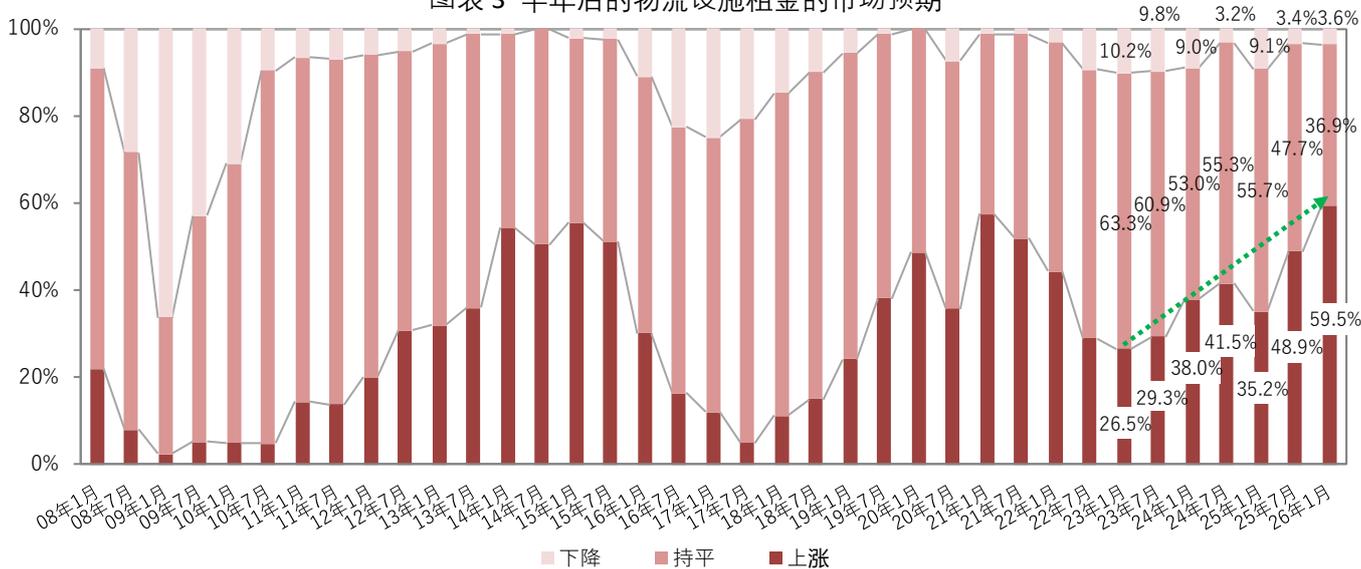
## 2. 物流设施租金的市场预期

出处：株式会社一五不动产

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 59.5%，“持平”占 36.9%，“下降”占 3.6%。自 3 年前的 2023

年 1 月的调查的 26.5%以来,“上涨”的占比基本持续增加,在本调查中达到六成,对于租金水平市场普遍持乐观的预期。

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)。

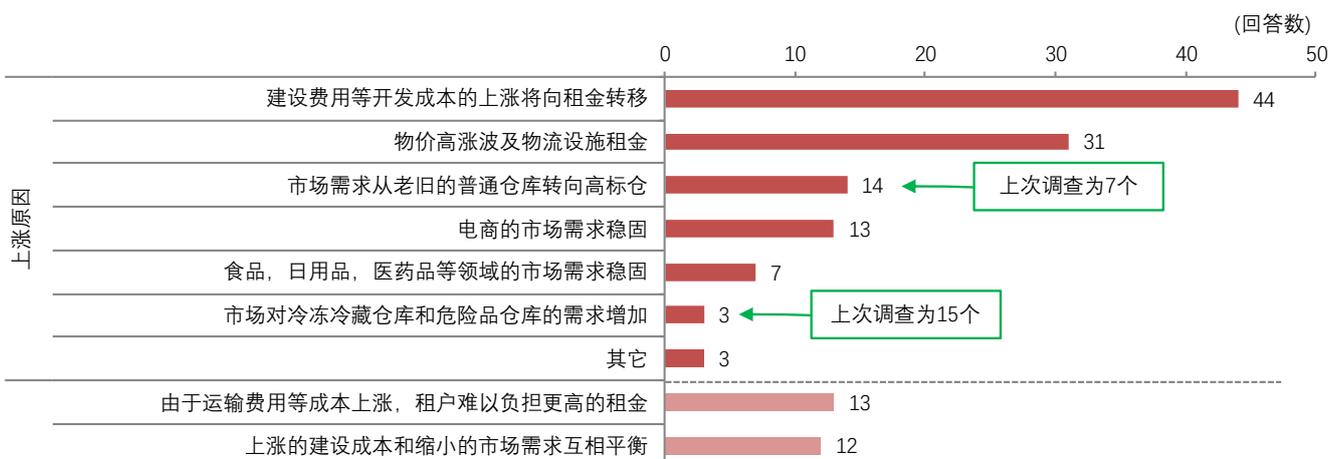
在选择上升的理由中，“建设费用等开发成本的上涨将向租金转移”以 44 个回答为最多，“物价高涨波及物流设施租金”为 31 个回答，前两位的回答和上次调查相同。另外，“市场需求从老旧的普通仓库转向高标仓”有 14 个回答，较上次调查的 7 个回答倍增。“市场对冷冻冷藏仓库和危险品仓库的需求增加”为 3 个回答，较上次调查的 15 个回答大幅减少。

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生长被认为与租金上涨相关联。近年来，一方面对建成年限较长的物流设施进行更新改造的开发计划逐渐增多。另一方面，由于开发热潮带来的供应过剩的担忧，市场对冷冻冷藏仓库的关注度正在下降。此外，“电商的市场需求稳固”有，“食品，日用品，医药品等领域的市场需求稳固”，有 7 个回答。

在选择持平的理由中，“由于运输费用等成本上涨，租户难以负担更高的租金”以 13 个回答为最多，“上涨的建设成本和缩小的市场需求互相平衡”有 12 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，“由于项目的新建被抑制，市场转向供给平衡”有 10 个回答，“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 7 个回答，随后的是“持续数年的租金飞涨即将结束而转向平稳”，有 6 个回答。在选择持平的理由中，并未观察到特别突出的趋势，各种因素相互叠加，最终形成了租金水平基本不会发生明显变化的看法。

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。此外，“物流设施的开发持续进行，市场将长期供大于求”有 1 个回答。

图表 4 选择上涨，持平，下降的原因





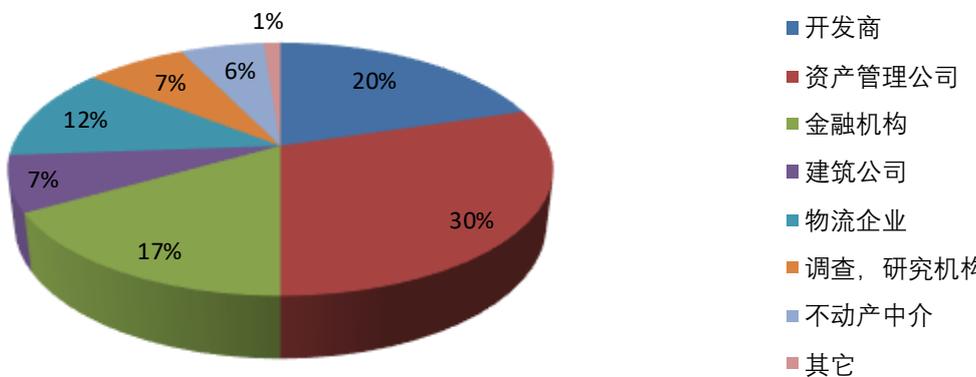
出处: 株式会社一五不动产

## 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卷, 通过网页或电子邮件收集回答。  
调查时间: 2026 年 1 月 26 日至 2026 年 1 月 31 日  
有效问卷: 84 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](mailto: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。

Tel. +81-3-6273-7810

[research@ichigo-re.co.jp](mailto:research@ichigo-re.co.jp)