

调查报告

物流仓库租赁市场行情调查（2026 年 1 月）

【东京区域】

空置率：8.3%（同比下降 0.2%） 租金：4,500 日元/坪（同比下降 0.9%）

[概况] 东京区域的新增供给被抑制的同时，新增需求稳固，供需关系逐步趋于平衡。

【关西区域】

空置率：3.7%（同比下降 0.4%） 租金：4,620 日元/坪（同比上涨 0.7%）

[概况] 关西区域的新增需求高于新增供给，供需关系趋于改善，租金有一定程度上涨。

【中京区域】

空置率：13.7%（同比增加 0.3%） 租金：3,180 日元/坪（同比下降 1.5%）

[概况] 中京区域空置率维持在 10% 以上的高水平，租金亦停留在 3,200 日元/坪左右。

【九州区域】

空置率：5.6%（同比下降 0.6%） 租金：3,160 日元/坪（同比持平）

[概况] 九州区域全体供需关系趋于平衡，但地区之间的差异扩大，一部分地区空置率较高。

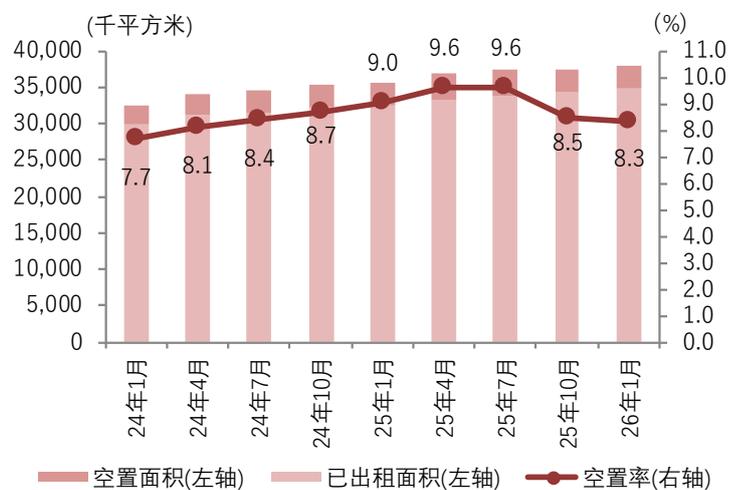
1. 东京区域租赁市场行情

1.1. 供需关系

2026 年 1 月东京区域空置率为 8.3%，较前期的 8.5% 同比略微下降 0.2%（见图表 1）。本期（25 年 11 月~26 年 1 月）新竣工项目 12 个，入驻率达到 100% 的仅 4 个，但既有项目的库存正在被消化，供需关系趋于平衡。（见图表 2）。

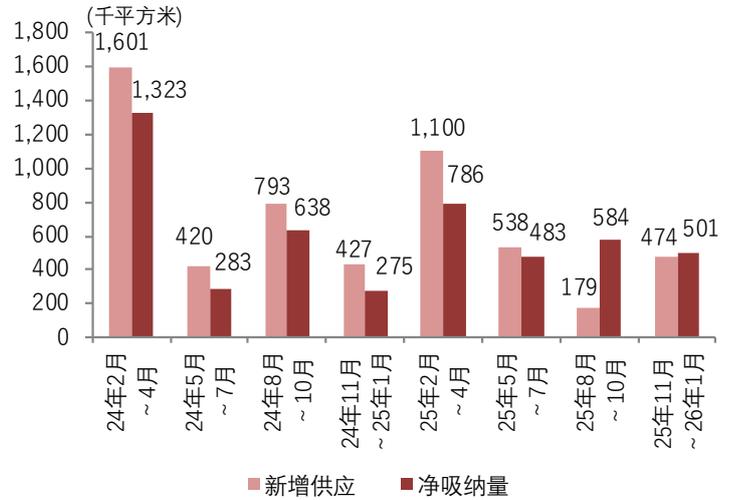
受长期的供需关系缓和以及建设费用上升的影响，东京区域的新增开发项目正被抑制。同时市场需求依旧稳固，供需关系逐渐趋于改善。2026 年预计建成的项目中。冷冻冷藏仓库为多，而在常温仓库方面，则以租户已确定的 BTS 型物流设施较为突出。随新增开发项目增加的库存有限，东京区域整体的供需关系将由缓和转向平衡。但在圈央道周边等区

图表 1 东京区域的空置率趋势



域，长期空置的设施依旧较多，租赁市场状况的恢复仍需时间。

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11月~2026年1月）竣工的租赁物流设施概览

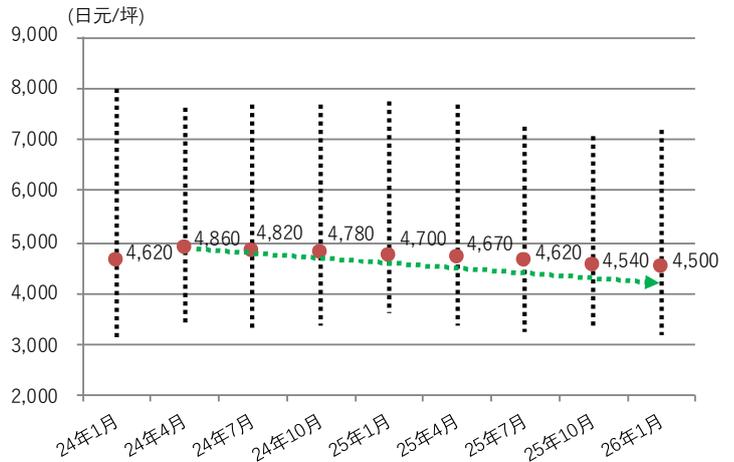
No.	开发商	物业名称	位置	项目概览
1	安田不动产株式会社	LOGION 习志野	千葉県习志野市茜滨 1-4-1	结构・楼层：钢结构，地上4层 总建筑面积：8,093.69 m ² 竣工时间：2025年12月
2	SG Realty 株式会社	SG Realty 新砂	東京都江东区新砂 2	结构・楼层：钢结构，地上7层 总建筑面积：87,561.31 m ² 竣工时间：2025年12月
3	东京建物株式会社	T-LOGI 相模原	神奈川県相模原市中央区田名花谷戸 12004	结构・楼层：钢结构，地上5层 总建筑面积：94,084.46 m ² 竣工时间：2025年12月
4	Orix 不动产株式会社	伊奈 Logistics Center	埼玉県北足立郡伊奈町小室 4801-1 等	结构・楼层：钢结构，地上4层 总建筑面积：33,523 m ² 竣工时间：2025年12月
5	东急不动产株式会社、伊藤忠商事株式会社及另1社	LOGI'Q 莲田	埼玉県莲田市根金后塚 907 等	结构・楼层：钢结构，地上4层 总建筑面积：98,378.98 m ² 竣工时间：2026年1月
6	三井不动产株式会社	三井不动产 Logistics Park (MFLP) 入间 I	埼玉県入间市小谷田 1256-1	结构・楼层：部分钢筋混凝土+钢结构，地上4层 总建筑面积：86,808.50 m ² 竣工时间：2026年1月
7	CRE 株式会社	Logi Square 厚木南	神奈川県厚木市酒井	结构・楼层：钢结构，地上4层 总建筑面积：14,513.46 m ² 竣工时间：2026年1月
8	Center Point Development 株式会社	CPD 草加	埼玉県草加市松江 5-2-31	结构・楼层：部分钢筋混凝土+钢结构，地上5层 总建筑面积：55,138.99 m ² 竣工时间：2026年1月

出处：株式会社一五不动产

1.2. 租金趋势

2026年1月，东京区域的租金为4,500日元/坪，较前期的4,540日元/坪下降40日元/坪（同比下降0.9%，见图表4）。如前文所述，虽然供需关系趋向平衡，但由于空置率达8.0%，且空置的设施较多，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7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

2026年1月关西区域空置率为3.7%，较前期的4.1%下降0.4%（见图表5）。本期（25年11月~26年1月）新竣工项目6个，新增供应为15.7万平方米，而净吸纳量录得20.5万平方米，市场需求稳固，供需关系平衡。（见图表6）。

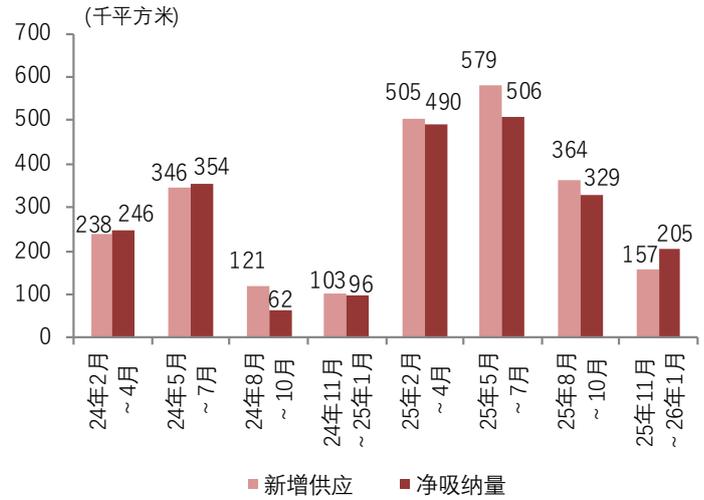
2026年的关西区域的新增供应较2025年大幅减少，而市场需求稳固。虽然可以看到新的开发动向，但由于建筑成本上升的影响，开发扩张力度不足，因此短期内陷入供给过剩的可能性较小。可以预计，今后关西区域平衡的供需关系将持续。

图表5 关西区域的空置率趋势



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11月~2026年1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	长谷工综合开发株式会社及另2社	Rene Logi 神户港人工岛	兵库县神户市中央区港岛南町3-5-5	结构・楼层：钢结构，地上4层 总建筑面积：约14,726.56 m ² 竣工时间：2026年1月
2	日本 GLP 株式会社	Marq 大阪III	大阪府大阪市东住吉区矢田5	结构・楼层：钢结构，地上4层 总建筑面积：30,948 m ² 竣工时间：2026年1月
3	三菱地所株式会社	Logicross 大阪大正	大阪府大阪市大正区平尾1-3-9	结构・楼层：钢结构，地上4层 总建筑面积：约21,420 m ² 竣工时间：2026年1月
4	日铁兴和不动产株式会社	LOGIFRONT 尼崎V	兵库县尼崎市东海岸町19-3	结构・楼层：钢结构，地上4层 总建筑面积：13,808.18 m ² 竣工时间：2026年1月
5	日本 GLP 株式会社	Marq 枚方IV	大阪府枚方市走谷1-18-33	结构・楼层：钢结构，地上4层 总建筑面积：34,440.76 m ² 竣工时间：2025年12月

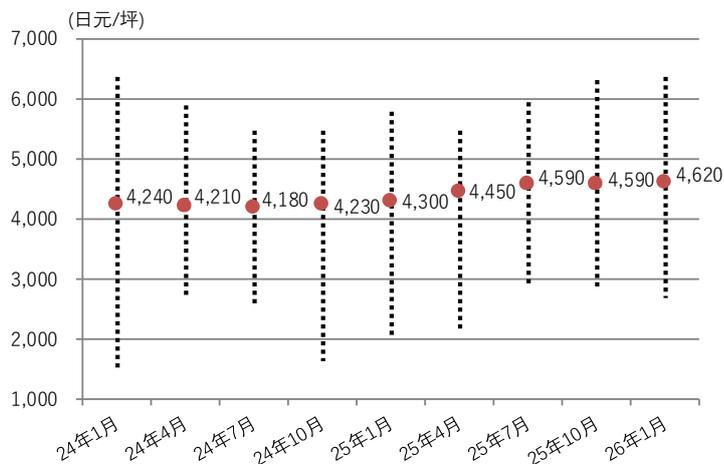
出处：株式会社一五不动产

2.2. 租金趋势

2026年1月，关西区域的租金为4,620日元/坪，较前期的4,590日元/坪上涨30日元/坪(上涨0.7%，见图表8)。

如前文所述，关西区域的供需关系平衡，伴随着建设费用的上涨，租金也稳步上涨。包含既有项目在内，关西区域整体的租金呈上涨趋势。

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。

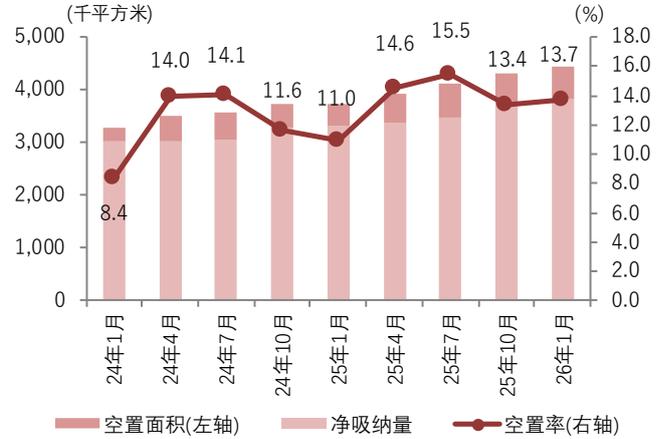
3. 中京区域租赁市场行情

3.1. 供需关系

2026年1月中京区域空置率为13.7%，较前期的13.4%同比上涨0.3%（见图表9）。本期（25年11月~26年1月）新竣工项目为4栋，入驻率达到100%的项目仅1栋，既有项目中亦存在空置的情况。

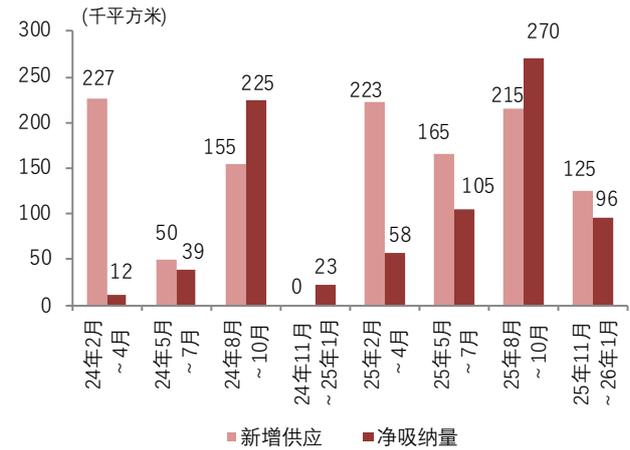
中京区域空置率自2024年4月上涨至14.0%后，持续在10%以上的水平浮动，但由于2026年的新增供应被抑制到2025年的一半以下的水平，供需关系有望平稳地转向平衡。另外，在2027年，在中京区域建筑面积达10万平方米以上的大型项目将陆续竣工，来年空置率或再次上涨。

图表9 中京区域的空置率趋势



出处：株式会社一五不动产

图表10 中京区域的供需趋势



出处：株式会社一五不动产

图表11 中京区域本期（2025年11月~2026年1月）竣工的租赁物流设施概览

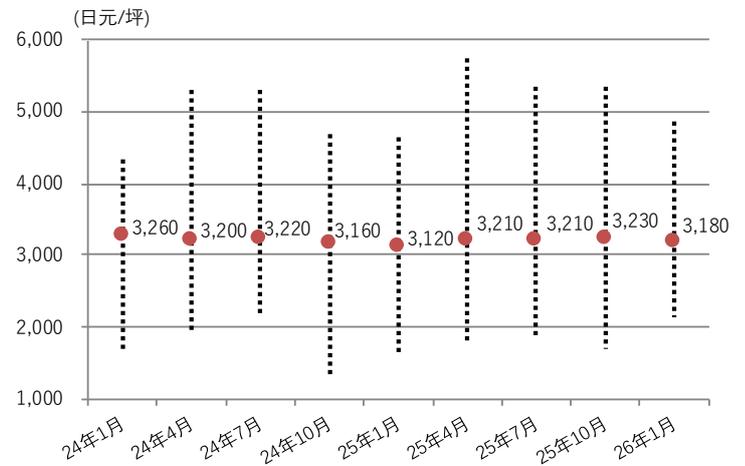
No.	开发商	物业名称	位置	项目概览
1	日铁兴和不动产株式会社、Toyota Home 株式会社及另1社	LOGIFRONT 名古屋港 Malien	爱知县名古屋市港区当知2-1301	结构·楼层：钢结构，地上4层 总建筑面积：21,533.29 m ² 竣工时间：2025年11月
2	Ichigo 株式会社	Ichigo 丰川物流中心	爱知县丰川市御津町御幸滨二号2-13	结构·楼层：钢结构，平屋（1层） 总建筑面积：9,973.60 m ² 竣工时间：2025年11月
3	CRE 株式会社	Logi Square 名古屋港	爱知县名古屋市港区大江町	结构·楼层：钢结构，地上4层 总建筑面积：49,986.86 m ² 竣工时间：2025年12月
4	Takara Leben 株式会社	L.PORT 三好	爱知县三好市三好町半野木1-29	结构·楼层：钢结构，地上4层 总建筑面积：9,622.4 m ² 竣工时间：2025年12月

出处：株式会社一五不动产

3.2. 租金趋势

2026 年 1 月，中京区域的租金为 3,180 日元/坪，较前期的 3,230 日元/坪下降了 50 日元/坪（同比下降 1.5%，见图表 11）。中京区域的空置率停留在高位，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。

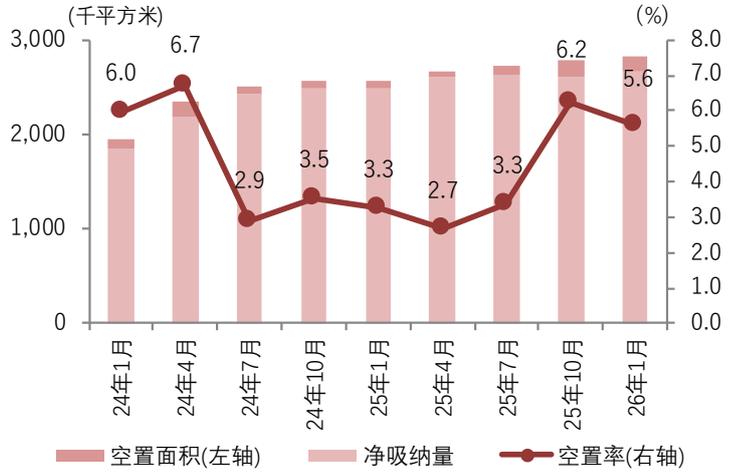
4. 九州区域租赁市场行情

4.1. 供需关系

2026 年 1 月九州区域空置率为 5.6%，较前期的 6.2% 下降 0.6%（见图表 13）。本期（25 年 11 月~26 年 1 月）新竣工的项目有 1 栋，入驻率达到 100% 的项目有 1 栋，同时建成项目的库存正在被消化，供需关系趋于平衡。

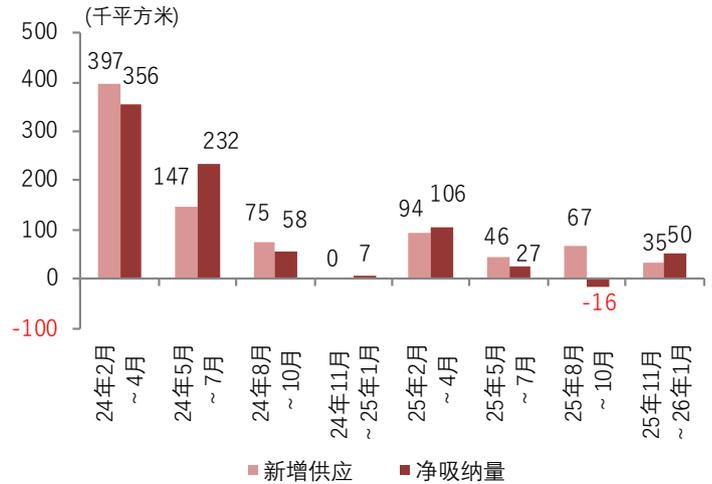
从整体来看，九州区域的租赁市场区趋于平稳，但在鸟栖等地区，待出租项目有所增加。2026 年的新增供应略高于 2025 年，今后供需关系将逐渐趋于缓和，九州区域内地区之间的差异存在加剧的可能性。

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

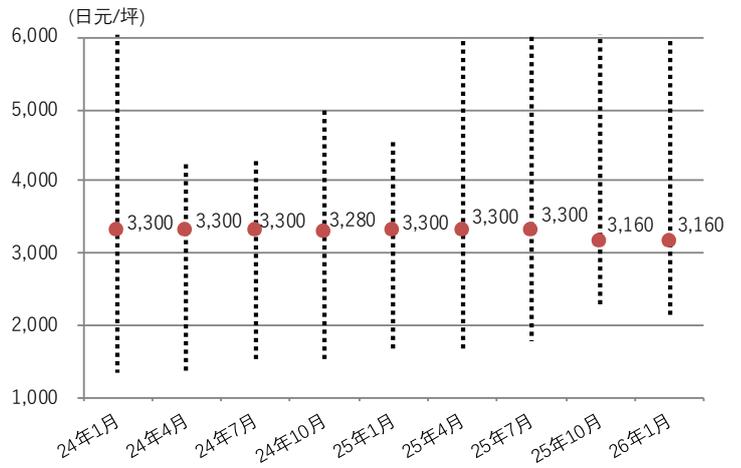


出处：株式会社一五不动产

4.2. 租金趋势

2026 年 1 月，九州区域的租金为 3,160 日元/坪，与前期持平（见图表 14）。由于建筑成本上升，新开发项目的租金设定较高，在部分地区出现了供需关系趋于缓和的情况。整体来看，九州区域的租金走势呈现上行乏力的态势。

图表 15 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：784 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：254 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：92 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：82 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。