★ビルオーナーの一言★

Katanaオフィス

代表
蛸 俊佑氏

「湊町日本橋ビル」を保有しています。築35年の物件ですが、美観のメンテナンスにも気を遣い、物件の古さが際立たないように気を付けています。おかげさまで現在は満室稼働です。当ビルから船橋市役所が近いため、士業や就労支援系の業種からの引き合いが多い傾向にあります。近隣の中小ビルを含め、過去成約事例よりも賃料水準が上がっていると感じます。直近5～6年で比較すると当ビルも坪2000～3000円程度値上げしています。半年前に1つテナントが入れ替わっていますが、周辺に空きのビルが少なかったことにも起因し、内覧数は少なかったもののすぐに決まりました。6階では起業家向けのレンタルオフィス「Katanaオフィス」を運営しています。2014年に開設した当時は船橋にレンタルオフィスがあまりなく、広く認知されるまでに時間がかかりました。現在は住所利用をしたい方、新規事業を立ち上げる方を中心に選んでいただいており、コロナ禍でさらに需要が伸びている状況です。長年運営しているという信頼感も後押ししていると感じます。

「船橋」駅前では西武百貨店の跡地の開発が行われています。街が活気づくことで船橋の価値もさらに上がるのではないかと期待しています。

湊町日本橋ビル
千葉県船橋市湊町2－12－14

▲湊町日本橋ビル

コンシェル川口

代表取締役
川口 豊人氏

「東船橋」駅前に、2014年竣工のオフィスビル「ジュネスヒルズ」を保有しています。かわうそカフェ、まつエクサロン、エステ、障がい者支援センターが入居しています。これまで東船橋には需要に対しビルの供給が少なかったため、「ジュネスヒルズ」は竣工後すぐにテナントが決まり、現在も満床を維持しています。屋上ではバーベキューができる庭園を設けていますが、コロナ禍のため現在は利用を停止しています。テナントは長らく変わっていませんが、諸々の費用の高騰から賃料を少しずつ値上げさせて頂いています。一方でコロナの影響はあまりなかったと感じています。都心のオフィスビルがコロナの影響で空室率が高いままであるのに対し、地方は住宅地としての側面も大きく人の流れがなくならないため、船橋エリアも大きな撤退は少ないのかもしれません。東船橋は住宅ニーズが加速しており、戸建てや中古の分譲マンションも相場が上がっています。船橋はオフィスの需要に対し物件が足りていない状況です。オフィスの供給や土地の価値向上などの側面から、「西武船橋店」跡地の再開発に期待しています。

ジュネスヒルズ
千葉県船橋市東船橋4－29－5

▲ジュネスヒルズ

エリア現況

「船橋」駅はJR総武線東武野田線・京成線(駅名は「京成船橋」)が乗り入れる、千葉県でも屈指の市街地として知られている。船橋市の居住者も年々増加をたどっており、市が公表する常住人口は今年9月9日時点で64万6079人、10年前の9月時点の61万1889人と比較すると約3万4000人の増加がみられる。交通至便性の高さから、東京で働くビジネスマンを中心に、比較的若いファミリー層が好んで居住する傾向が強いようだ。

駅周辺は戸建て住宅が少ないものの、マンションの開発は活発。船橋エリアの居住ニーズの増加を後押ししている。直近、船橋の本町エリアに竣工した分譲マンションは販売価格4500～6000万円弱で完売。新築・中古問わず住宅物件の相場はますます上がっている。

加えてJR総武線で「船橋」駅から一駅の「東船橋」も同様に居住ニーズが高い。現在は市立船橋高校至近の立地で、新日本建設(千葉市美浜区)による大型マンション「エクセレントシティ船橋グラン」が2023年の竣工を目指して開発が進められている。販売は順調。第2期2次の募集は即日完売と人気の高さが窺える。

▲平日の「船橋」駅南口の様子

オフィス市況だが…。

「船橋」駅北側にはデッキ直結のイトーヨーカドーをランドマークとし、学習塾なども目立つ。中小規模のビルや一部大型物件、分譲マンションが立ち並ぶ。落ち着いた景観が特徴的だ。一方で南側にはランドマークビルの「船橋Face」をはじめ「船橋」駅前の「船橋Face」がトップレントで坪2～2万3000円。次いで北口側デッキ直結のオフィスビルが坪1万8000～9000円、その他「船橋」駅北口界隈のオフィスは1万5000～6000円、南口の本町1丁目交差点周辺で1万5000～6000円、国道14号沿いは1万円強が中心レンジ。

コロナ禍でも需要の高さは変わらず、船橋エリア・東船橋エリアの中小ビルオーナーからは、近隣のビルも含めて賃料水準が上がっているとの声が上がる。一部専門家は、オフィス賃貸仲介業者に10年近く定期的にヒアリングしている内容や賃貸事例などから5年前・10年前と比較すると現在の賃料は中古・築古でやや駅から離れたエリアでも坪2000円、トップレントなら坪4000円程度上昇しているとする。過去から依然需要が強いエリアである背景から、5年、10年スパンで見て穏やかに上昇していると分析する。

一方で東船橋にはオフィス・商業ビルともに供給が少ないが、潜在ニーズは高いとの見方も強い。コンシェル川口の代表取締役の川口豊人氏は「これまで東船橋には需要に対しビルの供給が少なかったため、『ジュネスヒルズ』は竣工後すぐにテナントが決まり、現在も満床を維持しています」と話す。

住宅・オフィス・商業いずれも活況な船橋エリアでは、再開発事業が着実に進行する。「船橋」駅前で進行しているのが大和ハウス工業(大阪市北区)を開発事業者とする(仮称)船橋駅前プロジェクトノース棟」と「(仮称)船橋駅前プロジェクトサウス棟」。2018年2月に閉店した「西武船橋店」のロフト館跡地を活用した再開発プロジェクトだ。2棟はそれぞれ2023年2月、22年12月の竣工を予定。業界関係筋の間では、1棟はテナントビルになるという。

需給のひっ迫する船橋エリアにおいて、再開発への期待感は大きい。中田不動産鑑定の代表取締役の中田敏之氏は「現在は大和ハウス工業が建築主となって『西武船橋店ロフト館』の跡地で2棟の大型複合ビルの開発工事が進められています。『船橋』駅前に大型のオフィスビルが完成することで、需要過多となっている『船橋』駅前のオフィスニーズの受け皿となることも期待しています」とする。

なお「西武船橋店」本館の活用方法は、二転三転しながらも未だ決まっていない。こちらの今後に注目が集まる。

▲大和ハウスによる再開発の現状

不動産鑑定士の目

中田不動産鑑定
代表取締役
中田 敏之氏

船橋はオフィス・住宅ともに千葉県内でも非常にマーケットの良好な場所であるといえます。「船橋」駅周辺は戸建て住宅が少ない一方、マンションの開発は活発です。直近で船橋の本町エリアに竣工した分譲マンションは販売価格が4500～6000万円弱で完売するなどと、新築・中古問わず住宅物件の相場はますます上がっています。東京で働くビジネスマンを生計維持者とする、比較的若いファミリー層が好んで住まわれる傾向です。南口側の駅前通りや山口横丁から千葉街道までは商業店舗の出店ニーズが根強いです。コロナ禍の影響で撤退する店舗も見られましたが、元々店舗需要が安定して高いエリアであった背景から、入れ替わりで新しい店舗の出店が目立ちました。賃料・空室感ともに現在はコロナ前と変わらない程度まで回復しています。オフィスは南口側国道14号沿いまでの引き合いが多く、空きはほとんど目立っていません。賃料は「船橋Face」が高水準でほかの物件は横ばいです。が、長期的なスパンで見ると、中小ビルも含めエリア全体の賃料水準は上昇しています。東京方面から一本で往来ができ、JRと京成線が使えるという交通利便性の高さは、船橋エリアの価値が向上している大きな要因となっています。

賃料相場分析

船橋は千葉県有数のオフィス・商業エリアとなる。トップレントは「船橋」駅前南口のオフィスビル「船橋Face」で坪2～2万3000円。次点で北口側デッキ直結のオフィスビルが坪1万8000～9000円、その他「船橋」駅北口界隈のオフィスは1万5000～6000円、南口の本町1丁目交差点周辺で1万5000～6000円、国道14号沿いは1万円強が中心レンジ。

特に引き合いが多いのは「船橋」駅前から国道14号にかけて。オフィス・商業ともに空室はほぼ目立っていない。東京から1本で往来できる交通利便性が後押しし、他業種からの引き合いの多さから駅前の中小ビルをはじめ長期のスパンで賃料相場が上昇の傾向がみられている。

一方で船橋オフィス賃料はトップレントの「船橋Face」を除き、今後は賃料相場の踊り場が続くのではないかとの見方もある。既に船橋駅は千葉県内ではトップレベルに賃料が高いこと、「西武船橋店」ロフト館跡地に竣工予定のオフィスビル2棟のうち、1棟はテナントビルとなる見込であり、新規ビルの床供給により既存の中古築古ビルは競争力の低下から空室率の悪化、賃料水準の下落に繋がる可能性も否定できないとのの見解によるものだ。

それでも船橋駅周辺は非常にオフィス需要の根強いエリアのため、「需給が逼迫している状態」であることに変わりはない。新規床供給があったとしても、大きくマーケット賃料は乱れないのではないか。

エリアデータ

船橋という地名は、市内を流れる「海老川」に小さな舟を並べて上に板を渡し、橋の代わりにしたことに由来するといわれている。現在よりも川幅が広く水量も多かった当時の海老川には橋を渡すことが困難であったようだ。

古くから農業・漁業が盛んなエリアとしても知られる。江戸時代には徳川家に魚や貝を献上するほどの豊かな海を漁場とし、現在も東京湾に残された貴重な干潟で海苔養殖やアサリ・ホンビノスガイなどの貝類を採っている。

現代ではJR総武線・東武野田線「船橋」駅、京成本線「京成船橋」駅の3路線が通る、千葉有数の市街地として親しまれている。総武快速線で「東京」駅から24分と都心からのアクセスにも優れ、都内のワーカーの居住先としても人気が高い。マンション開発が盛んであり、直近で開発されたマンションも即完売と需要の伸びが著しい。

多くの商業施設が駅前に集積し、繁華街としての側面も持つ。2003年に誕生した「船橋Face」はエリアのランドマークの役割を担い、物販や飲食店、家電量販店、公共公益機能も携えた地域密着型のビルとして親しまれている。東武百貨店やイトーヨーカドーなど暮らしに便利な商業施設が駅前に立地。一方2018年には、南口で50年間親しまれた「西武船橋店」が閉店。惜しまれながら幕を閉じた。現在は跡地で再開発工事・解体工事が進められている状況となる。

「西武船橋店」本館の行く末は?

長らく船橋エリアの商業のランドマークとして親しまれた「西武船橋店」。2018年2月、50年の歴史に幕を下ろした。その後「西武船橋店」ロフト館は解体され、大和ハウス工業により、「サウス棟」「ノース棟」の2棟のビルの建設に向けて工事が進められている。業界関係者筋では、テナントビルとしての機能に加え、自社オフィスとしての活用が想定されているという。

注目すべきは「西武船橋店」の本館跡地だ。現在は仮囲いが施され、解体工事が進められている。関係者によれば解体作業は来年の完了を目指しているとのこと。しかし解体後の活用については二転三転し未だ決まっていない状況だという。閉館当時はセブン&アイ・ホールディングスの商業施設ディベロッパー、セブン&アイ・クリエイトリンクが計画し、地上48階地下2階の超高層タワーマンションとともに、船橋市民文化ホール移転の検討の話が出ていたという説もある。だがその後計画が見直され、本館跡地と建物を大和ハウス工業が取得、開発主体になっていると聞く。

船橋エリアの住宅ニーズを鑑みると高層タワーマンションも悪くないという声が上がるが、行く末はいかに。

▲本館跡地の今後に注目