

★ビルオーナーの一言★

大和ハウス工業

東京本社 流通店舗事業本部
SC事業部SC事業推進室
上席主任
川西 博也氏

東関東支社 千葉中央
流通店舗事業部
上席主任
英樹氏

非常用発電設備を敷設。手動開閉式自然に換気ユニット、エレベーターへの非接触ボタンの採用など、感染症対策にも注力しました。自律移動型の清掃ロボットを導入することで、清掃サービスの品質向上と省人化も図っています。テナント様からはJR「船橋」駅や京成電鉄本線「京成船橋」駅から徒歩5分、東京都心や成田国際空港



▲GRANODE FUNABASHI (グラノード船橋)

GRANODE FUNABASHI (グラノード船橋) 千葉県船橋市本町1-27-15

Katana オフィス船橋

代表 俊佑氏

テナント募集に切り替える決断をし、当ビルの過去最高賃料での入居が決まりました。また全ての既存テナントの契約当時の賃料と現在の相場賃料の乖離があったため、管理会社と協力し、既存テナントと話し合いを重ね、相場賃料への引き上げを実現することができました。賃料を上げるというこ

弊社が所有している「湊町日本橋ビル」は、近年の船橋の市場が好調であることと機に当ビルで運営しているレンタルオフィスを60坪縮小し、

とは難題ですが、現在の近隣の相場を把握してもらうこと、普段からの管理会社を含めたテナントとのコミュニケーション、テナントからの要望への早期対応を丁寧に行ってきたこともラブルなく賃料引き上げを実現できた要因だと感じています。



▲湊町日本橋ビル

コンシェル川口

代表取締役 川口 豊人氏

船橋市では人口の増加が進み、資産価値も年々上がってきています。JRと京成線の2路線が使えるアクセス性、また東京よりも物件相場が安いことから、特に住宅の需要は伸びているようです。事業用物件も同様で、当ビルでも昨年賃料の値上げ交渉が行っています。



▲ジュネスヒルズ

ジュネスヒルズ 千葉県船橋市東船橋 4-29-5

エリア現況

総武線・京成線沿線である「船橋」駅は、「秋葉原」や「京成上野」、「新宿」といった都心部に一本で往来できる交通利便性の高い地域。都心で働くビジネスマンをはじめファミリーや単身者まで居住の地としても人気が高い。船橋市の発表している常住人口のデータによれば、2023年12月1日時点での船橋市の人口は64万7306人、30万879世帯。昨年12月時点の人口64万5899人と29万7080世帯の数字から見てわかる通り、年々、居住人口が増え続けている状況だ。東船橋も同様、近年はマンションの開発が進み、住宅地としての頭角を現しつつある。



▲店舗が集積する「船橋」駅南口

不動産鑑定士の目

中田 敏之氏

代表取締役 中田 敏之氏

船橋は、商業の街として発展してきた土壌があります。その利便性が後押しし、近年は高層マンションが多く建てられ、人口は年々増加しています。オフィスビルは中小規模のものを中心。海浜幕張と比べると大規模な床供給は少ないものの、東京方面まで総武線・京成線一本という利便性が強みで、需要は昨年とほぼ横ばいで依然として高い傾向にある。

一方、交通利便性が高いことから、金融系の企業から大手企業の千葉支店まで様々な事業者からのニーズが高い。「千葉」駅前ほど顕著ではないものの、学習塾の出店意欲も高い様子で、帯びっ迫も見える傾向にある。坪単価は北口のデッキ直結ビルで1万8000〜9000円、ほかの駅周辺物件は坪1万5000〜6000円、6000円、南口のメイントリートである本町一丁目の交差点付近は坪1万5000〜6000円、国道14号沿いで坪1万円強が中心レンジ。市況のメインは中小ビルで、1980年代後半〜90年代にかけて建てられたビルが大半を占める。住宅街としての色も強い。学習塾などの業種から引き合いが強い傾向にある。「グラノード船橋」の隣にも新築のオフィスビルが今年竣工するなど、駅南口側を中心に新規供給が相次いだ。市況に影響を大きく与えている様子は直近では顕在化しておらず、二次空室が限定的にみられる程度。むしろ既存の中小クラスの市況は良く、賃料を上げるオーナーも散見される。直近で中型以上のオフィスビルの竣工は控えていないが、この二次空室の動向は引き続き注目のポイントといえる。

賃料相場分析

千葉県におけるオフィスエリアは限定的で、「千葉駅周辺」、「幕張新都心」、「船橋」の3エリアが主にマーケットを支えている。幕張新都心が大規模クラスのビルを中心としている一方、船橋には大規模な床面積のオフィスがほとんどなく、中小規模のビルがオフィス需要の受け皿となっている。一方で、マーケットの中心となるのはオフィスよりも商業。それに付随して住宅需要が伸びている構造だ。トップレントは、今年「船橋」駅南側に竣工した「GRANODE FUNABASHI」で坪2.5万円程。北口側でデッキ直結のオフィスが坪1万8000〜9000円、それ以外は坪1万5000〜6000円。南口のメインストリートである本町一丁目の交差点付近は坪1万5000〜6000円、国道14号沿いで坪1万円強が中心レンジ。市況のメインは中小ビルで、1980年代後半〜90年代にかけて建てられたビルが大半を占める。住宅街としての色も強い。学習塾などの業種から引き合いが強い傾向にある。「グラノード船橋」の隣にも新築のオフィスビルが今年竣工するなど、駅南口側を中心に新規供給が相次いだ。市況に影響を大きく与えている様子は直近では顕在化しておらず、二次空室が限定的にみられる程度。むしろ既存の中小クラスの市況は良く、賃料を上げるオーナーも散見される。直近で中型以上のオフィスビルの竣工は控えていないが、この二次空室の動向は引き続き注目のポイントといえる。

エリアデータ

船橋市の歴史は1937年から。船橋町と葛飾町の人口増加を背景に、2町3村が合併する形で誕生した。当時の人口は4万3000人程であったが、1941年に太平洋戦争が勃発。船橋市には多くの軍需工場ができたことから、疎開者や労働者の流入による爆発的な人口増加が起こった。ちなみに真珠湾攻撃の際に「ニイタカヤマノボレ」の暗号が発信されたのは、船橋市行田にある無線塔だった。戦後すぐのころには、今の「船橋」駅南側の細い通りに闇市が出来上がる。当時は「日本の上海」とも呼ばれ、配給の足りない人々が多く詰め寄せたという。1956年には埋め立てが始まり、大型商業施設や百貨店が開業。「船橋」駅前は商業エリアとしての地位を確立していく。商業の発達が後押しし、船橋は居住の地として選ばれるように。高層マンションの竣工が相次ぐ千葉有数のベッドタウンになった。また近隣で再開発が進められる「船橋市場」も、船橋エリアの象徴ともいえる。かつて「船橋」駅前に分散していた青果市場や魚市場が、人口増加に伴う飽和状態を懸念されたことを背景として誕生している。1969年3月に完成し、5月に開場を迎えた。以降、千葉県内における重要な拠点市場として役目を果たしている。その後は、老朽化による設備の増築なども実施。市場の発展を見据えて、2014年に「地方卸売市場」に転換している。

JRと東急EDDが市場で再開発

「船橋」駅前では複数の再開発構想が持ち上がっている。一つは「西武船橋」の本館跡地。再開発が注目されている。一方で、今年2月に東日本旅客鉄道と東急不動産ホールディングスの包括的業務提携が発覚され、第一号の開発案件として「(仮称)船橋市場町プロジェクト」が発覚された。同プロジェクトは、船橋「駅北側から東船橋」方面にかけて広がる、JRの社宅跡地を再開発する計画。約4万5000㎡の広大な敷地を活用し、住宅、商業施設、再エネ発電施設、コミュニティ施設等が構想されている。同社グループは今回の包括的業務提携について、互いに保有するまちづくりにかかわるアセット、ノウハウ

現在解任作業が進められている最中。完成見込みは2026年以降となる予定だ。市場町は「船橋」駅から遠く入通りの少ない場所であるが、同開発による街へのシナジーに期待したい。



▲完成は2026年以降の予定



▲西武本館跡地の近況