

MARKET ANGLE in LIVING

October 2026 MAIL 10

マーケターが市場の動向を切り裂く、インテリジェンス・ペーパー

*Over 4,000 units!
A closer look at the supply rush in Funabashi!*

4,000戸超え！ 供給ラッシュの 船橋に迫る！

注目の大型タワーをはじめ、
多彩な物件が供給される船橋。
「船橋」駅周辺だけにとどまらず、
周辺エリアでも大型開発が控えている。
選択肢が広がる中、どのような条件が
購入者に評価されているのか。
その市場を読み解いていく。

ユニフィット社員が最新「バズ」リ情報を切り抜くコラム

Buzz clipping

爽やかな秋風が
心地よく、過ごしやすい
季節になりました♪

UNIFIT

www.unifit.co.jp

TAKE FREE

それぞれの顔を持つ船橋物件、
選ばれる理由とは？

好不調は様々な船橋物件。 人は何を見る？

注目の大型タワーをはじめ、多彩な物件が供給される船橋。

「船橋」駅周辺だけにとどまらず、周辺エリアでも大型開発が控えている。

選択肢が広がる中、どのような条件が購入者に評価されているのか。

その市場を読み解いていく。



船 橋は供給ラッシュへ

首都圏における新築分譲マンション市場は、都心部での用地取得の難航や価格上昇を背景に、郊外での供給がすでに定着している。ただ、郊外とひとくくりにしても、駅前的高額タワーから大規模ファミリー物件まで選択肢は幅広く、どのような物件が購入者に選ばれているのかは気になるところだ。

こうした市況の中で今回注目したいのが、複数の新築分譲マンションが販売されている「船橋」駅周辺である。千葉県内でも有数のターミナル駅として、都心へのアクセスと商業施設の充実を兼ね備え、これまでも継続的に供給が行われてきたが、現在は駅前のタワーから徒歩圏の大規模物件まで、多様な選択肢が並んでいる。中でも注目を集めるのが、西武船橋店跡地の再開発として登場した、2026年発売の「プレミスタワー船橋（大和ハウス工業・東京建物・京成電鉄）」であり、駅徒歩2分、地上51階建て・総戸数677戸という規模が目を引く。さらに、その周辺でも立地や規模、価格帯の異なる物件が相次いで登場しており、購入者が比較する対象は幅広い。こうした供給の厚みを背景に、どのような条件が評価され購入につながっているのか。今回は船橋駅周辺の供給と価格、販売現場の声から、そのマーケットを読み解いていきたい。

相 次ぐ供給、その規模は？

「船橋」駅周辺では、2021～2022年の駅徒歩10分圏内の供給は計4物件／355戸だったのに対し、2026年は今回取り上げる主要

4物件だけで計1,609戸に及び、大規模物件の登場によって供給の規模が膨らんでいる。

その中心となるのが、前述の駅前タワーと、2026年発売の「ブランズシティ船橋ピアレ（東急不動産・JR東日本不動産）」であり、後者は総戸数738戸と、戸数ではタワーを上回る。駅前の利便性を打ち出すタワーに加え、駅徒歩圏にも大規模物件が登場しており、同じ駅を利用しながらも異なる住まい方を比較できる状況となっている。

また、駅近以外にも、2026年発売の「プレミアムレジデンス船橋ヒルズ（三信住建）」48戸に加え、バス利用圏では同年発売の「エクセレントシティ船橋夏見台（新日本建設）」64戸や、シニア向けの「ザ・エクセレントレジデンス船橋（新日本建設）」104戸も販売されており、これらを含めた7物件の総販売戸数は計1,825戸となる。

さらに、周辺エリアに目を向けると、新船橋では約1,200戸、南船橋では約900戸の供給計画が控えている。駅や生活圏は異なるものの、今後も大型開発が続くことで、購入者が比較する選択肢は一層広がると考えられる。（※戸数は各物件の総販売戸数）また、供給とともに変わってきたのが価格水準だ。「船橋」駅徒歩10分圏の物件別平均坪単価の中央値は、2021～2022年には約296万円だったが、直近では高額タワー以外にも以前とは異なる価格帯の物件が見られる。

2026年発売の「プレミスタワー船橋（大和ハウス工業）」は平均坪単価約700万円と別格の水準だが、同年発売の「ブランズシティ船橋ピアレ（東急不動産・JR東日本不動産）」や「ザ・パークハウス船橋レジデンス（三菱地所レジデンス）」でも、駅徒歩9～

船橋駅周辺 販売中+販売予定物件リスト

販売日	建物名	全事業主	総戸数	最寄駅	バス	徒歩
2026/2/5	エクセレントシティ船橋夏見台	新日本建設	64	船橋	13	3
2026/2/15	プレミスタワー船橋	大和ハウス工業 東京建物 京成電鉄	677	船橋		2
2026/5/1	プレミアムレジデンス船橋ヒルズ	三信住建	48	船橋	8	3
2026/6/27	ザエクセレントレジデンス船橋	新日本建設	104	船橋	13	3
2026/7/12	ザパークハウス船橋レジデンス	三菱地所レジデンス	89	船橋		10
2026/7/24	ブランズシティ船橋ピアレ	東急不動産 JR東日本不動産	738	船橋		9
2026/8/1	パークホームズ船橋	三井不動産レジデンシャル	105	京成船橋		2
2027年1月中旬	船橋山手レジデンスサウスガーデン	野村不動産 住友不動産 総合地所	387	新船橋		6
2027年2月下旬	BLUE FOREST RESIDENCE MINAMI FUNABASHI（A街区）	野村不動産 三井不動産レジデンシャル 旭化成ホームズ 日鉄興和不動産	570	南船橋		10
開発予定	若松二丁目住宅建替計画D棟	野村不動産 旭化成不動産レジデンス 三井不動産レジデンシャル 日鉄興和不動産	341	南船橋		
開発予定	船橋市山手一丁目計画2工区A敷地	野村不動産 住友不動産 総合地所	253	新船橋		
開発予定	船橋市山手一丁目計画2工区B敷地	野村不動産 住友不動産 総合地所	218	新船橋		
開発予定	船橋市山手一丁目計画3工区	野村不動産 住友不動産 総合地所	366	新船橋		
開発予定	エクセレントシティ船橋市北本町計画	新日本建設	51	東海神		

10分で坪単価370～380万円前後が一つの目安となっている。物件の条件や集計方法が異なるため単純比較はできないものの、タワーを除いても購入者が比較する価格帯は変わってきたと考えられる。こうした中で、駅の利便性や周辺の住環境がどのように評価されているのかを見ていきたい。

売 れ行きには温度差が？

通常、マンションは駅に近い立地が好まれると考えられるが、「船橋」駅の南口側は繁華街としての顔も強く、利便性だけでなく、暮らす場所としての落ち着きも評価を分けるポイントになっているようだ。2026年発売の「パークホームズ船橋（三井不動産レジデンシャル）」は、「船橋」駅徒歩4分、「京成船橋」駅徒歩2分という利便性に加え、価格に割安感があるとの声も聞かれる。一方で、地元検討者からは繁華街に近い住環境への懸念もあり、物件全体への評価は今ひとつのようで、105戸中20戸超程度の供給に留まっているという。

これに対し、2026年発売の「ザ・パークハウス船橋レジデンス（三菱地所レジデンス）」では、駅徒歩10分ながら、駅の利便性と落ち着いた住環境を両立できる点が評価されているという。河川の氾濫を懸念する声はあるものの、住環境への評価が購入を後押ししていると考えられ、販売は好調との声が聞かれる。総販売戸数89戸のうち約40戸、全体の4割強まで販売が進んでいるという。

また、2026年発売の「ブランズシティ船橋ピアレ（東急不動産・JR東日本不動産）」では、大規模ならではの充実した共用施設が

評価される一方、その維持・運営に伴う管理費の負担や、専有部の設備仕様にもう一步の充実を求める声も聞かれる。分譲済み戸数は100戸を超えているというが、共用施設の魅力に加え、住戸内の設備や毎月の負担を含めたバランスが、購入判断に影響していると考えられる。

さらに、2026年発売の「プレミアムレジデンス船橋ヒルズ（三信住建）」は、駅徒歩18分に位置し、これまでに14戸程度が供給されているという。坪単価は約290万円とされており、駅距離と価格のバランスという点でも、駅近物件とは異なる選択肢になっている。

注 目の先に、選ばれる理由はあるか

このように、「船橋」駅周辺では立地や規模、価格帯の異なる物件が並び、購入者の選択肢が広がっている。ただし、供給が増えても需要が同じように伸びるとは限らず、販売時期が重なれば競争が強まる可能性もあるため、街への注目度だけで販売の先行きを判断することには注意が必要だろう。

比較できる物件が増えるほど、購入者は駅距離や価格に加え、周辺環境や設備仕様、毎月の負担など、自分が求める条件をより重視するようになって考えられる。「船橋」駅以外の周辺エリアでも開発が控える中、事業主には「船橋駅徒歩圏」という条件だけでなく、その物件ならではの暮らしの価値を、価格とのバランスも含めて伝えることが、より重要になるのではないだろうか。