

JR総武線市川～稲毛エリアは近年、快速が停車する4駅での供給が目立つ。トータルブレインによると、500戸を超える大型物件の供給が多く、13年に市川、船橋、津田沼、稲毛の4エリアで供給される物件（予定物件含む）は、1912戸に上る。10年から右肩上がりが続いている状態だ。

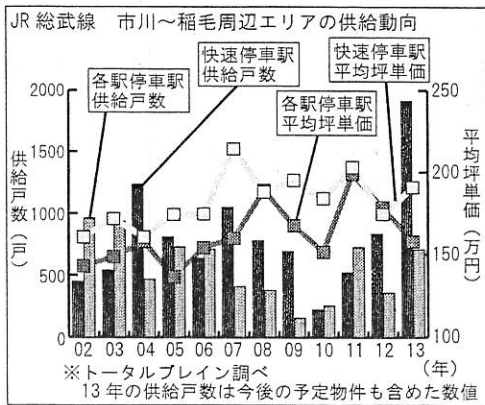
また、各駅停車7駅（本八幡～新検見川駅）も一定の供給量がある。08～10年は都心回帰の影響で市場が収縮していたものの、13年は707戸（予定物件含む）。リーマンショック前の水準まで回復している。

販売状況はどうか。トータルブレインが12年以降の販売物件（11年に新規発売して12年以降に継続期分け販売した物件を含む）を対象に行った事業者ヒアリングによると、

⑭ 首都圏マンション

激戦地を行く

トータルブレインの分析



12年以降販売物件（11年に新規発売して、12年以降継続期分け発売物件含む）の販売状況

販売状況	件数	要因	数
販売好調	6物件	立地	6
		商品	3
		価格	3
まずまず	5物件	-	-
販売苦戦	10物件	需給バランス	6
		立地	2
		価格	2
不明・これから	11物件	-	-

※トータルブレインの事業者ヒアリングより

32物件中10物件が「販売苦戦」と回答した。「販売好調」は6物件だった。トータルブレ

エリアのように見られるが、苦戦物件が多い」と説明する。特に、沿線奥の郊外部で需

好不調を分けているポイントとしては、「立地」と「需給バランス」が大きいようだ。

JR総武線 市川～稲毛エリア

快速停車か否かで大きな差

インは、「駅前再開発物件などの話題の大型物件が売れ行き絶好調のため、一見好調な

給バランスが厳しいエリアや駅遠立地物件は、苦戦が目

トータルブレインが行った事業者ヒアリングによると、好調物件の要因は「立地」が最

多回答だった。「好調物件の共通点には市川や本八幡、船橋、津田沼など、供給駅の駅力の高さが挙げられる」（トータルブレイン）という。更に、「各駅停車駅での供給物件は駅力が弱く、本八幡をのぞくと好調物件が非常に少ない」（同）と続ける。

一方、苦戦物件の要因としては、「需給バランスの悪さ」が最多回答だ。「苦戦物件の共通点を見ると、沿線奥の各駅停車駅の駅力が低いエリアに供給が集中して需給バランスが崩れて苦戦した物件が見られる」（同）という。

こうしたことから、トータルブレインは、「総武線エリアは、快速停車駅か各駅停車駅かでマーケットの消化能力が大きく異なる。特に、各駅停車駅の市場は需給バランスが非常に重要」とまとめている。

〓おわり〓