調布市の不動産投資

不動産投資の銀座ＭＡＰＥＳＴＡＴＥ株式会社 2026.1.13

調布市 は **武蔵野台地の東縁に位置する東京西部の中核都市**（面積約 21.58 km²、人口約 24 万 人）で、東京 23 区から約 15〜20 km 西にあり、京王線を中心とした交通利便が高く、住宅地として人気がある都市です。

① 名所旧跡（代表 3～5 か所）

財浄
財浄

5

深大寺

東京で浅草寺に次ぐ古刹の一つ。歴史は 8 世紀創建とされ、参道にはそば店が多く観光資源としても強い集客力。

都立神代植物公園（バラ園）

東京最大級のバラ園を持つ公園で、季節の花・緑を楽しめる。

味の素スタジアム

収容約 5 万人の多目的スタジアム。スポーツ・イベント集客地として周辺の賑わいを演出。

野川公園

武蔵野の緑を残す広大な公園。川辺の自然景観と散策路が人気。

JAXA 調布航空宇宙センター

日本の宇宙開発研究拠点。一般公開イベントや展示も実施。

※ 旧跡の“建築史跡”は深大寺が代表格で、他は自然景観・近代的拠点が主です。

---

② 主要駅・駅前の状況（再開発・活性化）

旧甲州街道
N
調布
パルコ
北側
ロータリー
蓮慶寺の通り
けやき
ひろば
C館
どんぐり
ひろば
B館
駐輪場
改札階(地下)
調布駅
広場口
調布駅
中央口
A館
調布駅
東口
駐輪場
P
トリエ
立体駐車場
調布
サウスゲート
ビル
飯野
病院
駐輪場
調布
東山病院
市役所前通り
南側
ロータリー
P
トリエ
平面駐車場
調布市
グリーンホール
お車での
来店ルート
調布市文化会館たづくり
品川通り

4

調布駅（京王線）

市の中心駅で、新宿まで急行・特急で約 15 分と通勤利便が良く、駅直結の商業施設「トリエ京王調布」等の整備で地域の商業活性が進行しています。

仙川駅・国領駅

住宅地駅として商店街・スーパーを中心に利便性が高く、生活利便を支える駅前整備が継続。詳細な大規模再開発は調布駅周辺が中心です。

飛田給駅

味の素スタジアム最寄で、イベント時は乗降が集中。日常は住宅地駅として安定した需要。駅周辺は既存商業の整備が主で、大規模都市再開発は京王線調布駅周辺の商業拡充が主力といえます。

---

③ 人口の推移（公式統計ベース）

現状値（令和 7 年末）

- 世帯数 約 122,805 世帯
- 人口 約 241,076 人（男女均衡）

長期推移（住民基本台帳ベース）

- 2010 年代初頭から緩やか増加傾向で推移。

将来推計

- 2030 年頃をピークに緩やか減少転換と予測（総人口、働き手人口の減少、高齢化率増加）。

---

④ 平均所得額・給与ランキング（市町村別）

公式統計での市町村別平均給与

東京都内での平均給与データは国や都の統計で公表されますが、調布市は都内郊外都市として 23 区に比べ中～高水準と推定されます（東京都平均給与は都全体で高水準）。

（※ 調布市特定の年度別平均給与データは別途公表資料の参照が必要です）

---

⑤ 産業構造と主要企業（例）

産業構造（概観）

- サービス・小売業中心（商業施設、飲食、生活サービス）
- 研究開発・技術系（JAXA 宇宙航空、映画・映像関連集積）
- 医療・教育・公共サービス

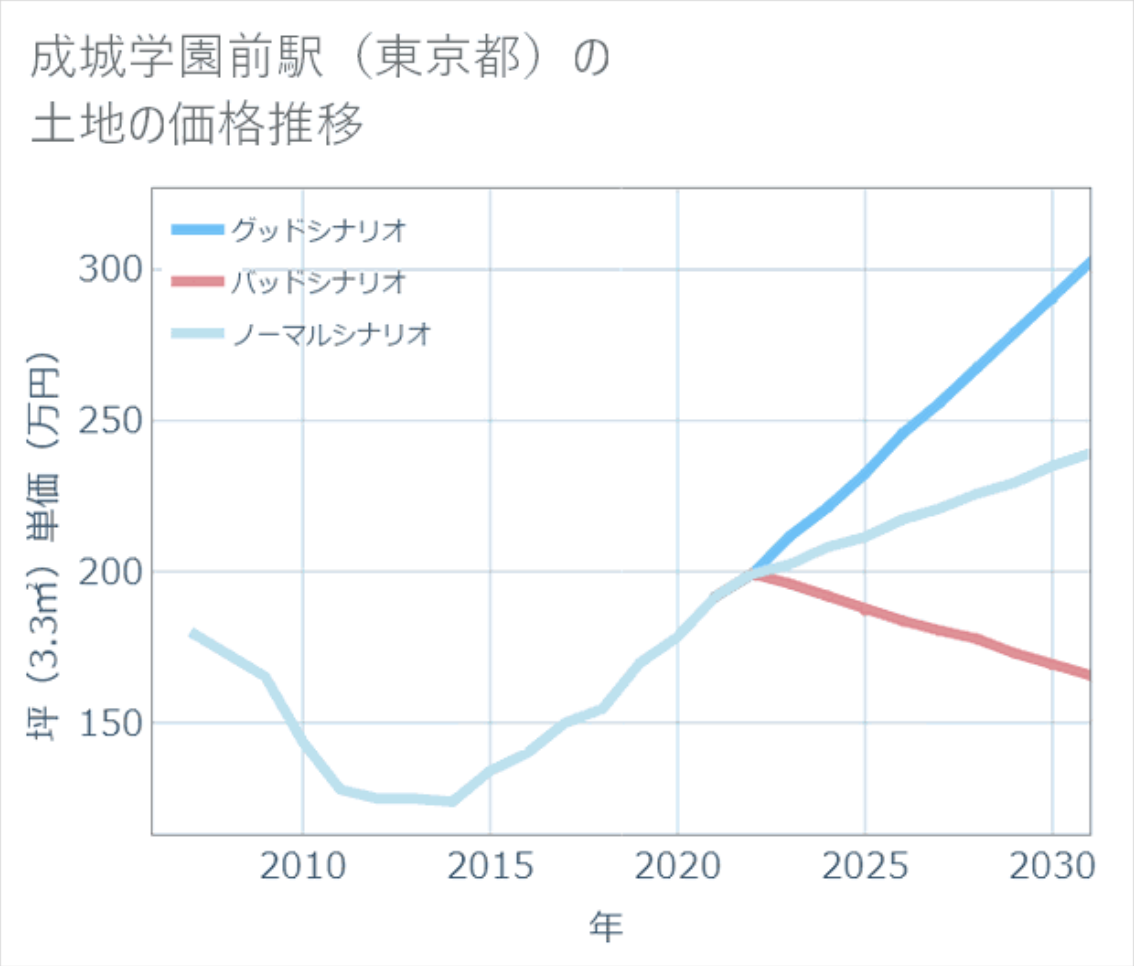
代表的企業・拠点

1. **JAXA 調布航空宇宙センター**（宇宙航空研究開発機構本部研究拠点）
2. **CHOFU（調布空調機・住宅設備メーカー）**（住宅設備機器メーカー）
3. （映像/制作関連企業多数、各種中堅企業が進出）

上場企業本社は調布単独では限定的なため、周辺都市との連携企業も含むエリア産業として評価します。

---

⑥ 土地価格 現状と推移（公式地価）


成城学園前駅（東京都）の
土地の価格推移
グッドシナリオ
バッドシナリオ
ノーマルシナリオ
300
250
200
150
坪（3.3㎡）単価（万円）
2010
2015
2020
2025
2030
年

2025 年基準地価（公示地価）平均

- 住宅地平均：約 39.8 万円／m²（前年比上昇）
- 商業地平均：約 93.3 万円／m²（上昇）

最高地点

- 調布市小島町 1 丁目 11-2：202 万円／m²（駅近商業地）

推移

過去数年は上昇傾向。1980～2010 年代の長期データでは不動産価格全般が上昇傾向にあり、現在も基準地価は上昇。

---

⑦ マンション価格・住宅価格指数

東京都圏全体では新築・中古住宅価格指数が高水準で推移しており、調布市も都心近郊として価格上昇が続いています（不動産経済研究所等）。

※ 調布単体の指数は国交省「住宅価格指数」「不動産価格指数」の関連資料で評価が必要です。

---

⑧ 収益不動産の収益率・地域格差

調布市中心部（調布駅前）の土地価格・マンション価格は高く、賃料に対する収益率は都心よりやや高め安定。

郊外地区では価格が抑制されるため収益率は高くなる傾向です（駅力・需要のバランス）。
※ 具体収益率は市場レポート等参照。

---

⑨ オフィス賃料・入居率

調布市のオフィス賃料・入居率は、東京主要駅周辺に比べれば低い水準ですが、京王線沿線ワークプレイス需要とテレワーク需要で一定の安定稼働があります。
主要賃料上位ビルは調布駅周辺の商業複合施設系で堅調稼働。

---

⑩ 不動産投資の現状と将来性（整理）

ポジティブ要素

- 都心近接の住宅需要（通勤利便・生活利便）
- 駅前商業活性と土地価格上昇傾向
- 観光・イベント資源による需要底堅さ（深大寺等）

リスク要素

- 高齢化進行（将来人口推計）
- 供給過多地域との競合

---

⑪ 再開発・用途地域を踏まえた「買うならここ」

評価エリア

- **調布駅周辺（商業・収益性高）**
- **成城学園前寄り住宅地（地価最高地点付近）**
- **仙川～国領エリア（住宅安定需要）**

---

⑫ 成長ポテンシャル

調布市は**東京都心から近く、住宅・商業・文化資源がバランス良く揃う都市**であり、人口は横ばい～緩やか減少予測ながら生活需要は堅調です。投資対象としては**住宅・収益不動産・駅前商業系の安定型需要**に強みがあり、長期保有の「堅実戦略」向きと整理できます。