

知っておきたい キーワード

KEY WORD

アフォーダブル住宅

アフォーダブル住宅は近年、欧米を中心に都市政策の重要課題として浮上し、日本でも注目を集めている言葉です。アフォーダブル住宅とは、「世帯所得の30%程度を目安に、無理なく支払える住居費で提供される良質な住宅」を指します。従来の公営住宅が、主に低所得者層を対象とした社会保障的な側面が強かったのに対し、アフォーダブル住宅は、看護師、教師、清掃員といった都市の機能を支える人々(エッセンシャルワーカー)や中間所得層までをターゲットに含んでいるのが特徴です。また、単に家賃が安いだけでなく、断熱性能やバリアフリーなど、生活の質を維持するための一定の基準を満たしていることが前提となります。このような割安な住宅を供給できるのは政府による支援があることが要因の一つです。

この概念が急速に普及している背景には、深刻な「住宅アフォーダビリティ(負担適正度)の危機」があります。具体的には、以下の3点が挙げられます。

1点目は地価と建築費の高騰です。世界的な都市部への人口集中により、不動産価格が上昇し続けています。一方で、一般世帯の賃金上昇が住宅価格の上昇に追いつかず、平均的な収入があっても都市部に住むことが困難になっています。

2点目は格差の拡大とエッセンシャルワーカーの流出です。看護師、教師、清掃員といった都市の機能を支える人々が、職場に近いエリアに住めなくなる現象が起きています。これは都市の持続可能な成長を妨げたり、幸福度を低下させる可能性のある深刻な社会問題です。

3点目はESG投資と社会的要請です。企業の社会的責任として、住環境の整備を支援する動きが強まっています。投資家も社会の安定に寄与するアフォーダブル住宅事業を、長期的な安定資産として評価し始めています。

日本においても、東京などの首都圏を中心に家

賃負担は重く、アフォーダブル住宅の必要性は高まっています(図表1)。2024年以降、政府や自治体は「居住支援」を強化しており、空き家の活用や、民間事業者が低廉な家賃で提供する際の補助金制度などが拡充されつつあります。東京都では、地価と家賃の高騰により子育て世帯が都外へ流出する事態を防ぐため、2025年度から2026年度にかけて、国内初となる以下の2つの事業を本格始動させています。

1つ目は官民連携アフォーダブル住宅供給促進ファンドです。東京都は2025年に、総額200億円規模(都が100億円を出資、民間が100億円以上を出資)のファンドを創設しました。東京都が低利の資金を提供することで、民間事業者が相場よりも安い家賃で賃貸住宅を運営しても利益が出る構造を作っています。

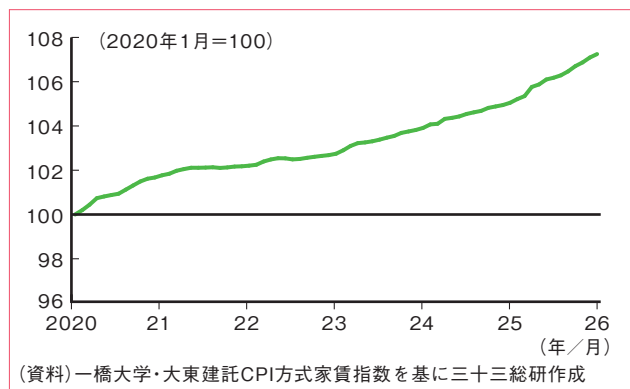
家賃は周辺の市場家賃から約20%~25%減(相場の8割程度)での提供を目指しています。2026年5月より順次募集を開始し、計350戸程度の供給が見込まれています。野村不動産グループや京王電鉄などの大手から、空き家再生を得意とするスタートアップまで、多様な事業者が運営に参画しています(図表2)。

2つ目は公社住宅の積極的な活用です。東京都住宅供給公社(JKK東京)の既存ストックを活用した取り組みを始めており、2026年度から毎年200戸ずつ、6年間で累計1,200戸のアフォーダブル住宅を供給する計画です。対象としては、主に18歳未満の子どもがいる世帯や新婚世帯が対象で、最大12年間の入居が可能です(図表2)。

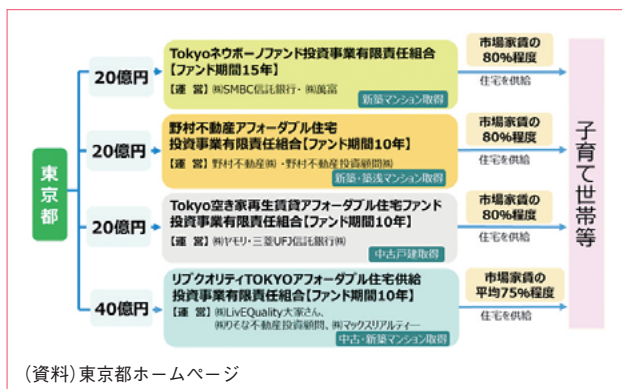
住まいは単なる「箱」でなく、健康で文化的な生活を営むための基盤です。アフォーダブル住宅の普及は、多様な人々がともに暮らす、持続可能な都市の姿を実現するための鍵となるでしょう。

三十三総研 調査部 研究員 古橋 健司

図表1 東京都23区家賃指数 推移



図表2 アフォーダブル住宅ファンドの全体像



キーワード