

旭化成ホームズ

高断熱・高気密住宅ブランド「Asu-haus」で断熱等級8対応

住友林業

米国ノースカロライナ州シャーロット市近郊で物流施設を共同開発

ジェクトワン

新プラットフォーム「空き家のコタエ」を2月17日より公開予定

三井不動産

業界初の営業社員の「土日祝定休」の導入

ナイス

宮城の総合住宅商社・山と提携

今週のトピック解説

東京都、公社住宅活用のアフォーダブル住宅供給へ

民間連携の300戸供給に加え、年間200戸計1200戸計画

東京都が、既存の公社住宅を活用した「アフォーダブル住宅」を2026年度から供給すると発表した。

都の外郭団体である東京都住宅供給公社（JKK 東京）と連携し、年間200戸、計1200戸供給していく。対象は新規に入居する満18歳未満の子どもがいる世帯や新婚世帯。JKK 東京が管理する約7万件の公社住宅のうち、周辺環境や間取りが子育て世帯に適した既存住戸を活用する。家賃は市場価格より2割程度安く設定し、希望者は最大12年間住むことができるようにする。

「アフォーダブル住宅」とは、「手頃な価格(affordable)」で住めるように設計された、低・中所得者層や子育て世帯などを対象とした住宅を指す。住宅価格、家賃がともに高騰している東京では、そのニーズが高まっている。不動産情報サイト「アットホーム」が発表した「2025年11月 全国主要都市における賃貸マンション・アパートの平均家賃(面積帯別)」によると、東京23区の平均家賃はシングル向け物件、カップル向け物件、ファミリー向け物件のいずれも過去最高を記録している。同調査によれば、50㎡以上のファミリー向け物件はマンションタイプで25万円超、アパートタイプで17万円超となっている。

さらに令和7年10月分の東京都生計分析調査報告によると、東京都に住む勤労者世帯の可処分所得(手取り収入額)は月平均で約53万円。一般的に月の手取り額の3割程度までが適正な家賃とされるが、ファミリー向けの平均家賃である25万円は平均手取り収入の4割超となる。住宅価格高騰で首都圏での新築・中古戸建やマンション購入のハードルが上がり、特に子育て世帯の場合、賃貸に住むとしても家賃が家計をかなり圧迫するという状況が出てきている。

こうした住環境の課題解決のため、東京都は2025年に「官民連携アフォーダブル住宅供給促進ファンド」を発表し、東京都と民間企業が資金を出し合い対象となる賃貸物件に投資することで、入居者が負担する家賃を市場の2割程度に抑えることを目指す取り組みを開始した。①SMBC信

託銀行、墨田区で子育て支援賃貸マンション「ネウボーノ」を展開する萬富、②野村不動産、野村不動産投資顧問、③三菱UFJ信託銀行、再生した空き家を賃貸住宅として供給する事業を展開するヤモリ、④りそな不動



JKK 東京が供給する賃貸住宅の事例。23年竣工の「カーメスト新高円寺」(杉並区)。第1期の募集戸数181戸中、子育て世帯向けの間取りである3LDKは、募集戸数20戸に対して162件の申し込みがあり、平均倍率は8.1倍だった。

産投資顧問、マックスリアルティー、名古屋市でシングルマザー向けのアフォーダブル住宅を供給するLivEQuality 大家さん、の4つのコンソーシアムを選定。26年度から順次住宅供給を開始していく予定だが、住戸数は300戸にとどまる。東京23区の約32万世帯の借家子育て世帯数に対して0.1%程度であり、量的に十分とはいえない。新たに既存の公社住宅を活用することで、アフォーダブル住宅の供給をさらに拡大する。

ただ、都内の公社住宅はエリアや間取りなどにより、家賃や人気の度合いが異なるため、きちんとしたルールづくりが必要となる。今後、対象者の収入などの条件、エリア、住戸の大きさなど供給する上での細かなルールを策定した上で応募を開始する。JKK 東京の担当者は、「供給条件をこれから具体的に検討する。その条件に合った住戸が空き次第、順次供給していく」と話した。

こうした東京都のアフォーダブル住宅政策に関して、住宅市場に詳しいニッセイ基礎研究所の小林正宏客員研究員は「市場家賃自体が上昇しているため、2割安といっても依然として負担は重く、抜本的な解決に至るのかが不明」と指摘する。「しかし、そういったアピールによりマーケットに対する牽制の効果はあると思う。特効薬としての効果は期待できないが、積み上げが重要」と話す。

新刊 省エネ基準の義務化へ 関連法令を一冊に集約

住宅・建築に関わる企業、地方自治体、
性能評価機関などに向けた必携の書

必携

住宅・建築物の省エネルギー基準関係法令集 2025