

2026 年 9 月

## 【1 分解説】アフォーダブル住宅とは？

政策調査部 副主任研究員 福澤 涼子

アフォーダブル住宅とは、市場価格と比べて手頃な価格で入居・取得できるよう、行政や民間事業者などによって供給される住宅です。欧米では以前からその供給に取り組んでおり、長期的な住宅価格の上昇などを背景に、近年さらに重要な政策課題となっています。例えば、ニューヨーク市は 2026 年 5 月、今後 10 年間で 20 万戸の新たなアフォーダブル住宅を供給する計画を発表しています。賃貸だけではなく、割引販売などの類型もあり、対象世帯や価格設定を含む供給方法は、国や地域によって大きく異なります。

東京都でも 2026 年から、市場家賃の 8 割程度で住める子育て世帯向け賃貸住宅の供給促進に取り組んでいます。都と民間が共同出資するファンドを通じた供給では、マンションや戸建て住宅など計 350 戸程度の供給を見込んでいます。東京都住宅供給公社の住宅を活用した取組では、1,200 戸の供給を目指します（資料）。このほか、東京都千代田区にある旧耐震基準の複合ビルをリノベーションして、アフォーダブル住宅を供給するプロジェクトも選定され、2027 年度中に改修工事を完了する予定です。一部の物件では、応募倍率が 100 倍を超え、需要の高い地域に必要な戸数を供給できるかが課題となっています。また、今後も市場家賃が上昇を続けた場合には、市場家賃の 8 割程度という水準が十分な負担軽減となるのかという点も課題です。

資料 東京都におけるアフォーダブル住宅の主な供給方法

| 供給方法                       | 供給住宅<br>※全て賃貸住宅                                 | 床面積                            | 対象                        | 家賃相場                                                        | 規模                           |
|----------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------|
| 官民連携アフォーダブル住宅供給促進ファンドによる供給 | マンション、戸建て住宅                                     | 住戸専有面積で45㎡以上の住戸。条件によっては40㎡以上。  | 子育て世帯・新婚世帯。一部の物件には、年収制限あり | 市場比25%～20%安<br>例) 葛飾区の中古戸建3DK(60.44㎡) 124,000円              | 約350戸                        |
| 公社住宅を活用した供給                | 既存の公社住宅<br>(※東京都の出資によって設立された東京都住宅供給公社が管理する賃貸住宅) | 住宅専有面積45㎡以上または2居室以上・原則エレベーター設置 | 世帯年収1,200万円未満の子育て世帯・新婚世帯  | 契約家賃(割引前家賃)から20%割引した金額<br>例) 中央区の2LDK(64.53㎡)で減額後家賃152,100円 | 1,200戸<br>(令和8年度より毎年度200戸供給) |

（出所）東京都住宅政策本部「都におけるアフォーダブル住宅の取組について」2026 年ほか、アフォーダブル住宅の募集資料などより第一ライフ資産運用経済研究所作成