

戸建住宅ストックを活用したアフォーダブル住宅の普及に向けて

2026年9月30日



株式会社日本政策投資銀行
株式会社価値総合研究所

本調査レポートの全体像

－調査の要旨－

- 昨今の建設費の高騰や住宅ローン金利の上昇を踏まえ、首都圏では住宅価格の上昇が顕著である。特に都内においては、住宅市場における供給環境が悪化しており、社会的ニュースとして都心部におけるマンション価格の高騰が取り上げられるようになって久しい。
- このような中、住宅一次取得世代となる子育て世帯の平均的な所得では、子育てに十分な広さの住宅を取得することは困難になってきている。このことは、次代を担う子育て世帯の居住環境を圧迫している象徴的な時代的背景であり、政策に基づき社会的支援を実施することで居住の受け皿を整備することには一定の理解が得られるだろう。
- 海外に目を向けると、既に欧米諸国においてはアフォーダブル住宅の導入事例があり、都市部における低中所得層の住宅確保を支援する政策の存在を確認できる。例えば、英国では、政府補助、自治体・住宅協会による供給、計画制度上の負担、民間資金調達などを組み合わせ、Affordable Rent等の住宅を供給している。また、米国では、低所得者向け住宅税額控除（LIHTC）、公的融資、補助金、住宅バウチャー等を組み合わせ、民間によるアフォーダブル住宅の建設・改修や居住支援を実施している。これらの事例から考察されることは、コストを抑えた住宅供給や適切な資金提供の仕組みを整備することが、アフォーダブル住宅の供給を実現するために求められるということである。
- このように先進国の潮流が観察される中で、東京都は2026年2月に「官民連携アフォーダブル住宅供給促進ファンド（以下「本ファンド」）」を創設した。本ファンドにより、民間活力や既存ストックを活用した様々な取り組みを実施することで、手頃な家賃で安心して住むことができるアフォーダブル住宅の供給誘導を図り、子育て世帯等にとって住みやすい環境を形成していくこととしている。
- このような取り組みを契機とし、今後、国内でアフォーダブル住宅が幅広く形成されていくかどうかを見極めるためには、市場環境が適切に形成されるかどうかを分析する必要があるだろう。特に、如何にして低コストで適切な住宅供給を行うことが可能なのかを検討することが求められる。このような趨勢を踏まえ、本ファンドを活用して資金調達を行いつつ低コストな住宅供給を実施する事業者が現れ始めた。中には、市場の発展が限定的となっている中古戸建住宅を活用することで、低価格の住宅供給を試みている取り組みも見られる。
- そこで、本調査レポートでは、都内における戸建住宅ストックの活用を想定し、アフォーダブル住宅の普及に関する需要と供給のポテンシャルや社会的意義などについて分析した。調査結果としては、潜在的な需給バランスによる市場の成長性や、既存ストックの活用・良質化による手頃な住宅価格の実現可能性が確認されている。これらを踏まえ、事業者への資金需要が満たされることで、アフォーダブル住宅市場が発展することを期待したい。

－調査の枠組み－

現状の分析

社会的意義の分析

需給面の分析

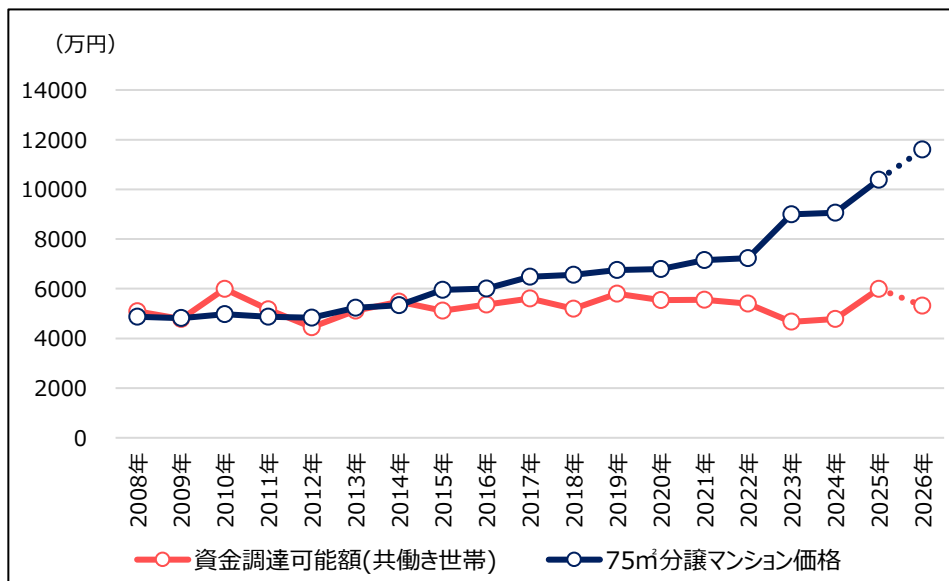
アフォーダブル住宅の普及可能性に関する考察

現状の分析①：首都圏マンション価格と特別区の賃料の推移

- 左図のとおり、共働き世帯を想定した資金調達可能額と75㎡マンション価格を比較したところ、**資金調達可能額は2008年からほぼ横ばいである一方で、75㎡マンション価格は2012年頃から上昇傾向にある。**
- 右図は、特別区における家賃の推移を示している。**家賃についても2020年を起点（指数：100）に上昇が確認され、全ての面積区分において120を上回っており、2026年1月の「70㎡超」では125となっている。**

※過去の「住生活基本計画」における都市居住型誘導居住面積水準に基づき世帯人数3人とした場合。

首都圏マンション価格※¹と資金調達可能額※²の推移（フラット35金利）

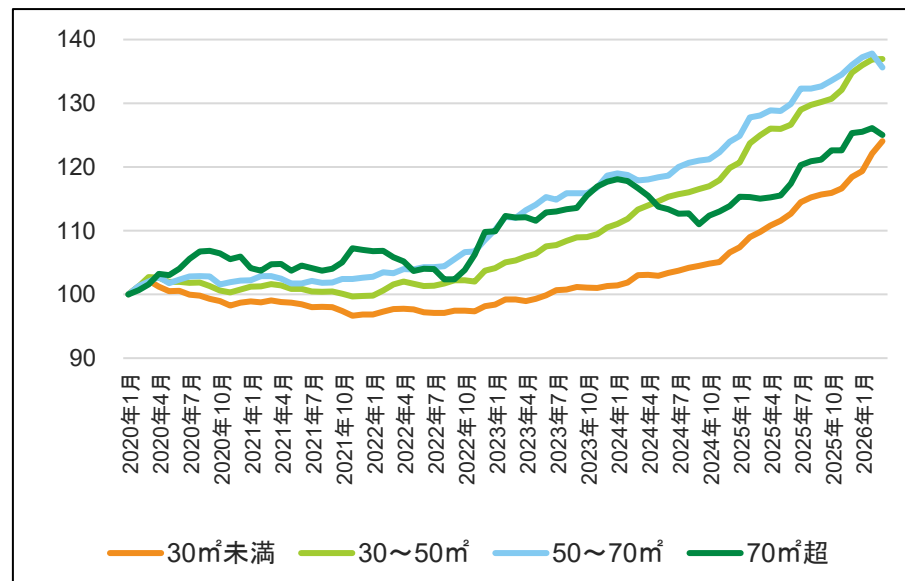


※¹：マンション価格の㎡単価を用いて算出している。なお、2008年～2021年は各年度の数値、2026年は7月までの暫定値（12か月移動平均）である。

※²：都内に居住する共働き世帯が住宅ローンを契約するものとして「都内の25～44歳の給与額」「返済負担率（実績値）」「頭金・諸費用（住宅購入資金総額からの推定値）」などを用いて算出した。なお、2026年は金利を1月～9月の実績値、それ以外は2025年の数値（ダミー値）で算出した暫定値である。

出所：国土交通省「住宅市場動向調査」、厚生労働省「賃金構造基本統計調査」、不動産経済研究所「首都圏新築分譲マンション市場動向」をもとに価値総合研究所作成

特別区における賃料の推移（2020年1月＝100）



出所：アットホーム「全国主要都市の「賃貸マンション・アパート」募集家賃動向」をもとに価値総合研究所作成

現状の分析②：世帯年収（許容家賃）と家賃相場の状況

- アフォーダブル住宅の要件を「手取りの3割に収まる家賃」とした場合、特別区（都心7区を除く）の家賃相場は下図のような状況であった。**3LDK（75㎡程度を想定）以上を確保するためには、高水準な世帯年収が必要**になることが分かる。
- このように、家賃や不動産価格の更なる高騰が続いた場合、子育て世帯の居住環境悪化と都心部のコミュニティからの退出、ひいては少子化の助長という社会的課題を引き起こすことが危惧される。

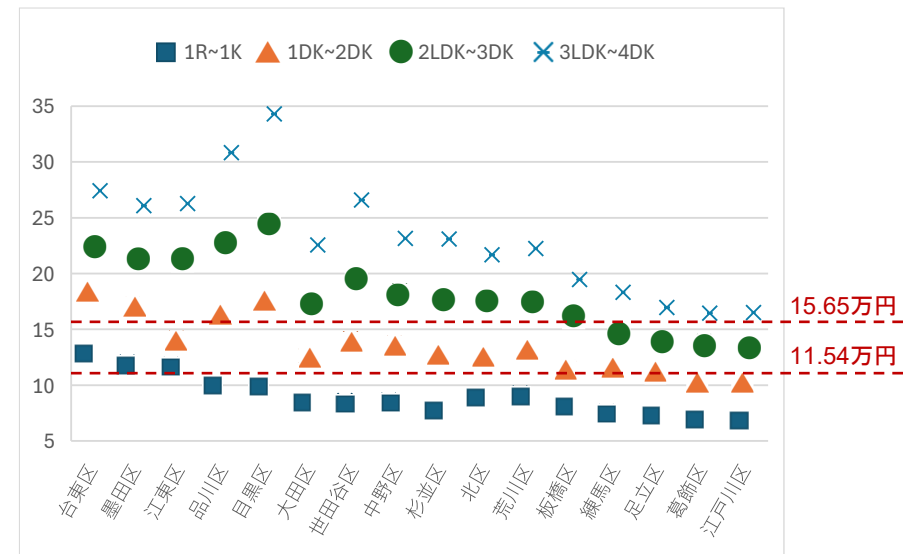
世帯年収と許容家賃の関係（推計）

世帯年収	月の手取り (A※1)	Aの3割 (B)	光熱水費 (C※2)	許容家賃 (B-C)
500万円	32.5万円	9.75万円	2.5万円	7.25万円
750万円	46.8万円	14.04万円	2.5万円	11.54万円
1,000万円	60.5万円	18.15万円	2.5万円	15.65万円
1,250万円	73.7万円	22.11万円	2.5万円	19.61万円

※1：各種控除なしの場合の概算 ※2：総務省「令和5年 家計調査 二人以上の世帯」

出所：総務省「家計調査」をもとに価値総合研究所作成

特別区の家賃相場（都心7区を除く）



出所：「不動産情報サイト アットホーム」（2026年6月発表）をもとに価値総合研究所作成

～社会課題が連鎖する流れ～

3LDK（75㎡）以上の家賃の高騰

平均的な所得の子育て世帯が退出
（「都心近接性」と「広さ」のトレードオフ）

都市の包摂性低下と少子化の助長
（子育てし難い住宅環境・出生率低下）

現状の分析③：社会的な住宅供給に関する動向・先行事例

- **UR都市機構**：賃貸住宅ストックの多様な活用として住宅セーフティネットの構築への貢献を目標としている。一方で、経営改善に向けて管理戸数の削減について検証することとしており、今後の公的賃貸住宅の供給には一定の制限が見受けられる。
- **民間投資会社**：ファンドが集合住宅の取得・改修を行った上で、低廉な賃料で住宅供給をしている事例がある。既存ストックを活用したアフオーダブル住宅供給の先行事例であり、供給戸数は10万戸を超えている。



平成 30 (2018) 年 12 月 19 日
独立行政法人 都市再生機構

「UR賃貸住宅ストック活用・再生ビジョン」を公表します
～2033 年度までのUR賃貸住宅ストックの多様な活用の方向性～

●UR賃貸住宅ストックの多様な活用

人口構造・世帯構成や社会経済情勢の変化に伴い多様化するニーズに対応し、地域に開かれた国民共有の貴重な地域資源として、多様な活用を促進することにより、幅広い世代や多様な世帯が安心して暮らし続けられる住環境を実現するとともに、地域における重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築への貢献により多様性・包摂性を有する社会の実現に寄与し、社会課題の解決に向け積極的に貢献していくことが求められている。

これらの政策的役割を果たすため、持続可能な経営基盤の確立に向けて、ストック量の適正化に留意しつつ、建替え・長寿命化等のストックの良質化を進め、「UR賃貸住宅を活用したミストコミュニティの形成」と「ストックの活用・再生による良質な住まい・まちづくり」を推進する。

●現在の管理戸数は約70万戸であるが、適正戸数を検証中

居住者の居住の安定を図りつつ中長期的な経営改善に向けた資産の良質化・負債の圧縮を進めていくために、2033年度末に管理戸数を65万戸程度にすることとし、今後も適正な管理戸数を検証※していくこととしている。

※適正な管理戸数については、団地ごとの収支動向や団地の存するエリアにおける需給見通し、将来の高齢人口の増加等を見据えた政策上の必要規模、同機構の経営状況等を総合的に勘案して検証することとしている。

出所：UR賃貸住宅ストック活用・再生ビジョンについて（平成30年12月）



2021 年 11 月 30 日

米フォートレス・インベストメント・グループ傘下の賃貸住宅サービス『ビレッジハウス』、
本件ポートフォリオに対する融資が、R&I よりソーシャルローンとして認定
～社会問題解決に向けた更なる取り組みを加速～

●融資を受けながら既存ストックを取得・改修し、低廉な賃料で住宅供給

『ビレッジハウス』は、米フォートレス・インベストメント・グループが、2017年に全国47都道府県にある10万6,318戸、2,911棟の集合住宅を、高齢・障害・求職者雇用支援機構から購入した物件

○800億円以上の資金を投下し、5万2,300戸の内装、景観に配慮した外装の大規模な改修工事に着手。

○平均賃貸料は3万6,128円／月で、民間部門が所有する集合住宅の家賃大幅に下回る。

○2万1,185戸の賃貸住宅を住宅セーフティネット法に基づく登録住宅として登録。

●既存ストック活用の先行事例

当初、約33.6%だった稼働率は、2026年5月末で83.9%。新規入居者は20～30代が約6割を占める。外国人労働者を受け入れる法人の契約に加え、近年は物件エリアの大学、通信制高校などからの需要も存在。

出所：米フォートレス・インベストメント・グループ傘下の賃貸住宅サービス『ビレッジハウス』、本件ポートフォリオに対する融資が、R&Iよりソーシャルローンとして認定（2021年11月30日）

出所：不動産経済ファンドレビュー（2026年8月5日号）

現状の分析④：官民連携アフォードブル住宅供給促進ファンドの特徴

- 今般、東京都が創設した4ファンドへの都の出資額は最大で100億円であり、**公的資金を優遇条件で出資**することにより、民間の出資も呼び込みながら民間主体での供給機運の醸成に繋げていくことを目指している。
- 住居費に関する情勢が厳しさを増す中、「Tokyo空き家再生賃貸アフォードブル住宅ファンド」は中古戸建住宅を投資対象とし、投資期間10年で160物件を取り扱い、周辺家賃相場の80%で子育て世帯等に賃貸する計画である。

政策の目的と供給に関する方針

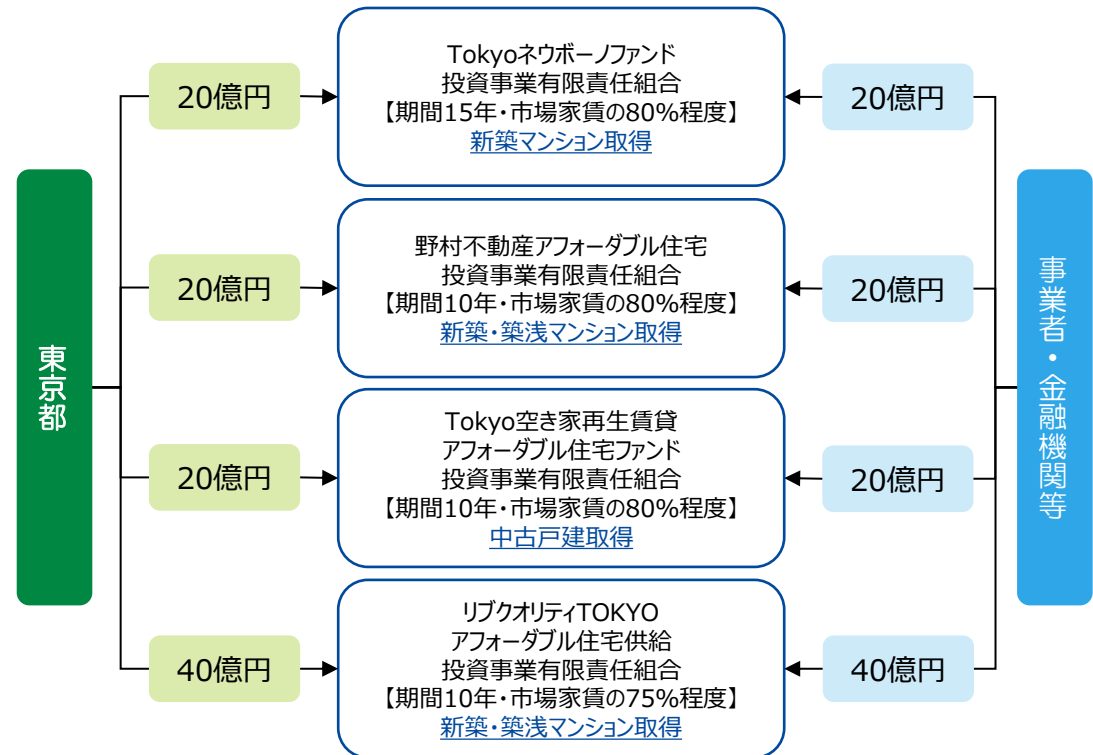
●目的：子育て世帯向け賃貸住宅の供給

- ✓ 結婚や子育てに関するあらゆる「不安」を解消し、「安心」に変えていくことで、望む人が安心して子供を産み育てることができる社会の実現。
- ✓ 東京都からの出資に加え、ファンドの理念に共鳴する民間事業者等からの出資を得て、子育て世帯等が手頃な価格で安心して住むことができるアフォードブル住宅の供給。
- ✓ 子育て世帯が住みやすい環境の形成に向けた新たなモデルを構築するとともに、民間主体での供給機運の醸成

●方針：アフォードブル住宅の供給について

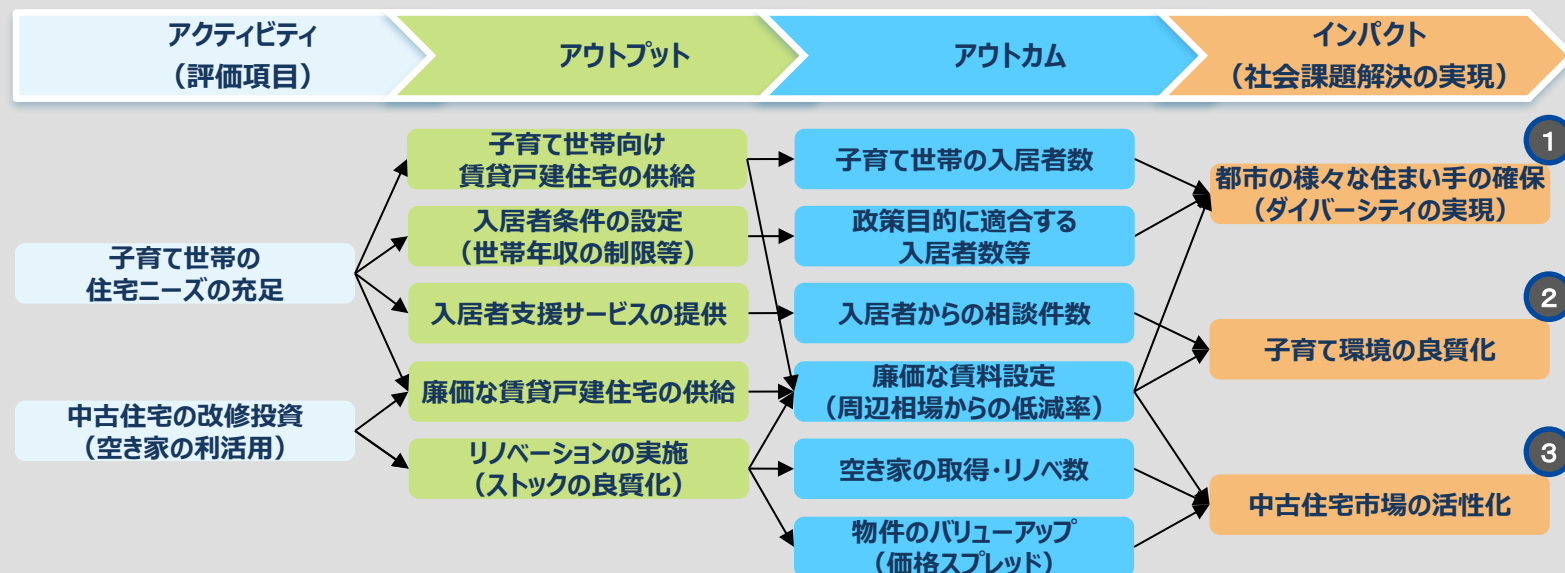
- ✓ 家賃は、近傍同種の賃貸住宅の家賃より低廉な水準とし、入居者にとって求めやすい水準に設定。
- ✓ 運営事業者は、アフォードブル住宅として提供する住戸の家賃の引き下げ幅に応じて、都の出資金に対する想定利回りを本ファンドの民間出資等の想定利回りより低く設定することができるものとする。

出資スキームのイメージ



社会的意義の分析：戸建住宅ストックを活用した事業が創出するインパクト

- 中古の賃貸戸建住宅を供給するファンドの事業が創出するインパクトについて分析するため、国交省の「社会的インパクト不動産」の実践ガイダンス」を参考にしながらロジックモデルを作成した。
- 政策目的や事業内容に関連するアクティビティに対して、下図のとおり複数のインパクトが創出される可能性が確認された。



1 都市の様々な住まい手の確保 (ダイバーシティの実現)

アクティビティに対応するインパクトの詳細

- ・ 廉価な賃料設定がされた戸建住宅の下で、子育て世帯など様々な世帯が柔軟な働き方や住生活を実現している状態
- ・ 子育て世帯などが住まうことで地域に属する世代が多様となり、コミュニティが活性化している状態

2 子育て環境の良質化

アクティビティに対応するインパクトの詳細

- ・ 戸建住宅の住環境の下で、親の子育てにおける負担感やストレスが低減されたことを通じて、子育ての不安・不満が解消・低減されている状態
- ・ 社会福祉士への相談ができる環境下で、生活上の困りごとが生じた際にも適切な支援先につながる事ができる状態

3 中古住宅市場の活性化

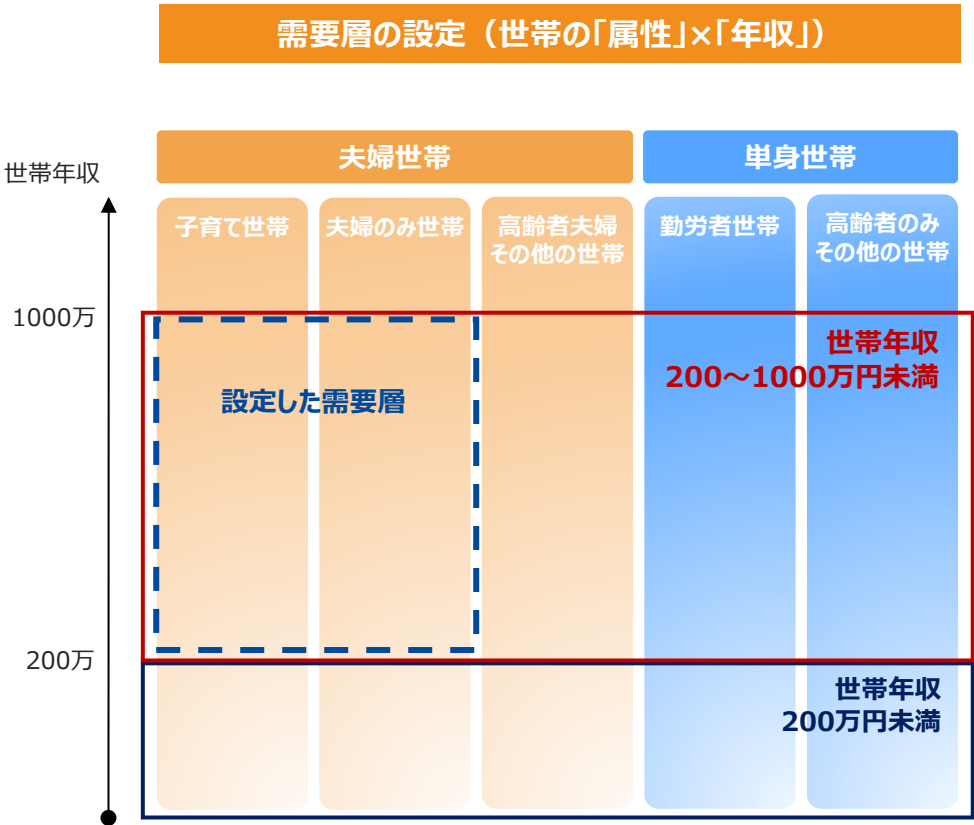
アクティビティに対応するインパクトの詳細

- ・ 中古戸建住宅を取り扱う事業者が増加し、不動産事業者の新たな参画によって、中古戸建住宅に関する取引が活性化している状態
- ・ 一般消費者の中古戸建住宅に関する理解・認識が広がり、住宅市場における中古戸建住宅の取扱量が増加している状態

需給面の分析①：現在のアフォーダブル住宅（賃貸戸建）の需要層の推計

- 本調査では政策目的等を参照しながら、需要層について世帯の「属性」×「年収」で設定して推計を行った。属性は子育て世帯※1と夫婦のみ世帯、所得は市場賃料の負担が重い世帯（世帯年収200万※2～1,000万円未満）を対象とする。
- 推計では、現在の需要層として捉えることができる都内の世帯数は9,880世帯と推計され、都内の賃貸戸建の約13%、借家全体に対しては約0.3%という割合であるため、潜在的な需要層の開拓を目指す必要がある。

※1：夫婦と18歳以下の子供がいる世帯 ※2：年収200万円未満は公営住宅等（福祉政策）が担うものとして設定。



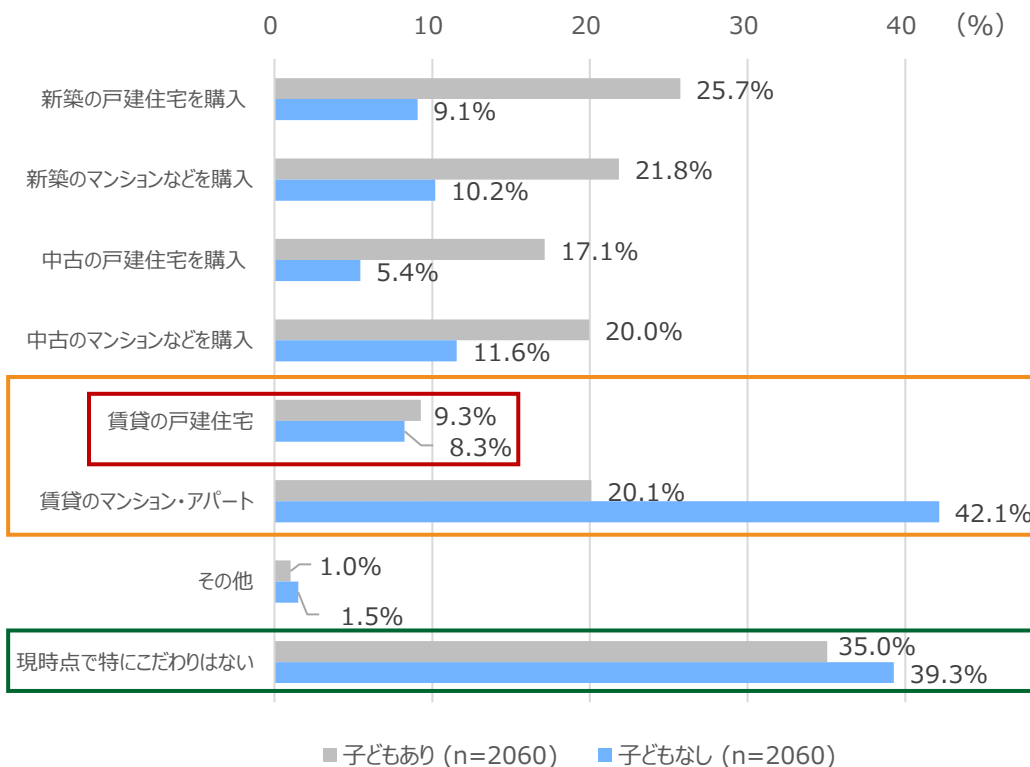
※「不詳」のデータを除いているため、推計結果は最小値を示すと認識される（以降同様）。

需給面の分析②：消費者の戸建住宅に関する志向性

- アンケート※では、**今後住みたい住宅として「賃貸戸建住宅」を希望している割合は「賃貸マンション等」よりも低く**、現在の需要層が限定的であることと整合する。理由としては、賃貸のマンション等より戸建の供給量が少ないことに起因した「認知度の低さ」が考えられる。また、「現時点で特にこだわりはない」の回答が4割程度あり、賃貸戸建住宅を訴求できる層が存在する。
- 一方で、住宅を選ぶ際に許容できる築年数を「築40年以下」と回答した者に対して、築41年以上のリフォームが実施された物件への住み替えの検討について聞いたところ、「検討する可能性がある」との回答が半数以上であった。そのため、**賃貸戸建住宅市場の認知度の向上と適切なリフォームの実施により、戸建ストックの活用が促進されることが期待される。**

※一都三県に居住かつ特別区内で就業している20歳以上の男女が対象（詳細は参考資料①参照）。

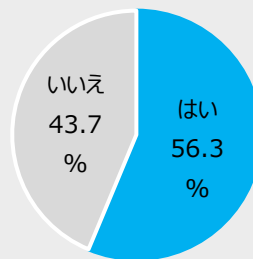
今後どのような住宅に住みたいか（子どもの有無別）【複数回答】



出所：価値総合研究所

リフォーム物件への住み替え意向

【設問文】
「仮に、築41年以上の物件の内装がリフォーム・リノベーションされていた場合、将来的な住み替え先の候補として改めて検討する可能性はありますか。」



回答者=2,675※

※住宅を選ぶ際、許容できる築年数を「40年以下」とした回答者数

＜例示した写真の例＞

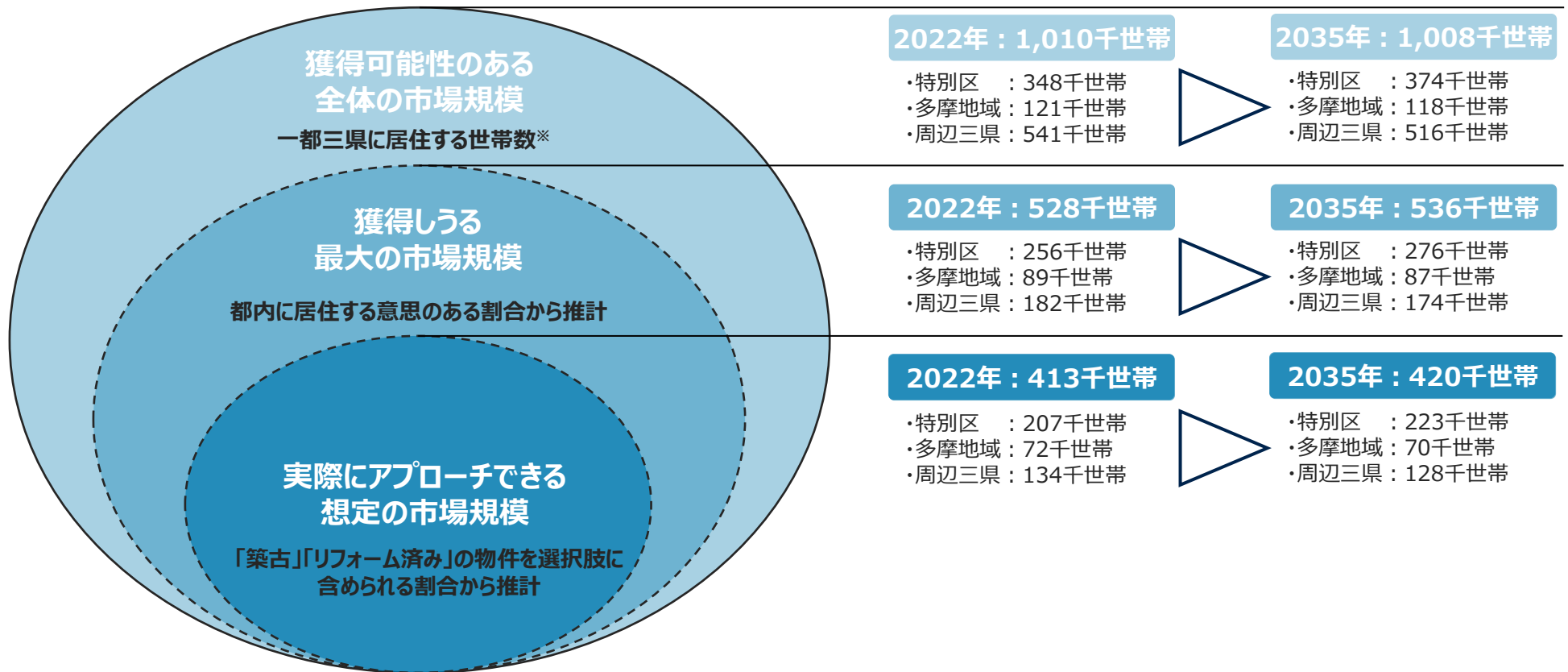


＜リフォーム事例（ヤモリ提供）＞



需給面の分析③：潜在的な需要量の推計

- 「獲得可能性のある全体の市場規模」は、一都三県に居住する世帯数と設定する。2022年時点では1,010千世帯であり、前述のアンケート調査に基づき都内への居住意思を考慮した「獲得しうる最大の市場規模」は528千世帯と推計される。
- さらに、築古・リフォーム物件に対する入居意向を考慮した「実際にアプローチできる想定市場規模」は獲得可能性のある市場規模全体の約4割となる413千世帯となった。この傾向は2035年の推計においても大勢に変化はないことが確認される。



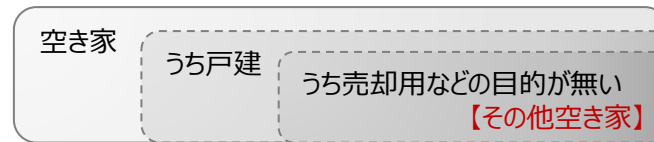
※世帯年収200～1,000万円未満の子育て世帯及び高齢夫婦を除く夫婦のみ世帯の合計値である。

出所：総務省「令和5年住宅・土地統計調査」をもとに価値総合研究所作成

需給面の分析④：潜在的な供給量の推計

- 供給量については、「賃貸戸建ストック」に加え、潜在的な供給量の源泉として「その他空き家※」を積み上げることとした。
- 相続発生に基づき戸建の「その他空き家」について推計したところ、2030年に約28,000戸、2040年に約37,000戸であった。なお、賃貸戸建ストックの将来予測においては新規供給と減失を予測している。

※売却用・賃貸用・別荘などのいずれの目的も持たず、長期にわたって人が住んでいないもの。



潜在的な供給量

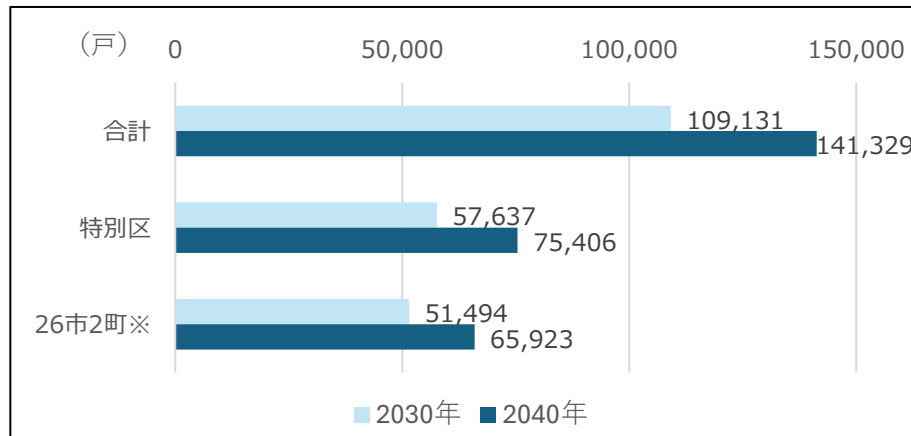
=

賃貸戸建ストック
将来推計：新規供給と減失を基に予測

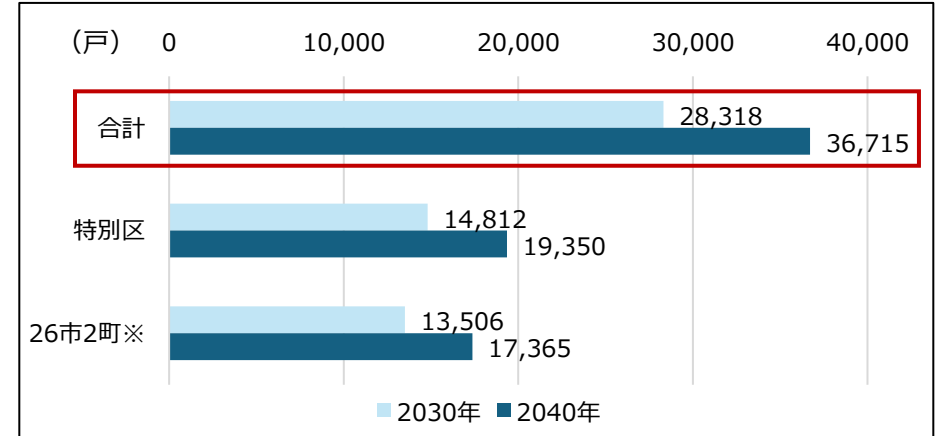
+

戸建の「その他空き家」
将来推計：相続発生と減失を基に予測

戸建の空き家の発生予測戸数



相続を起点とした戸建の「その他空き家」の発生予測戸数



※奥多摩町、檜原村を除く多摩地域

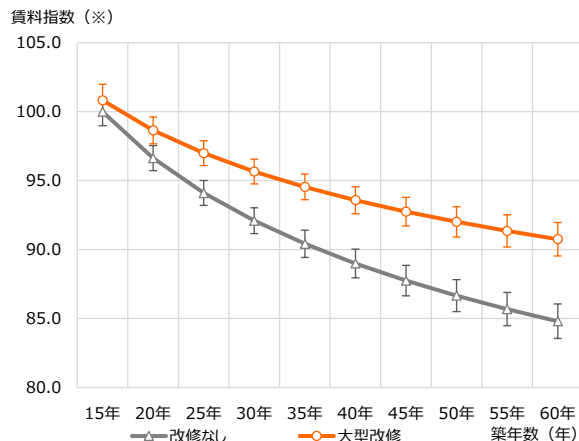
出所：総務省「令和2年国勢調査」「令和5年住宅・土地統計調査」、法務省「登記統計」、国土交通省「令和5年住生活総合調査」、住宅金融支援機構「リ・バース60利用実績」をもとに価値総合研究所作成

需給面の分析⑤：築古戸建のリフォーム効果（ストックの良質化）

- 戸建の空き家などの既存ストックを市場で流通させるためには、リーシングや長寿命化に向けて適切なリフォームの実施が必要になると想定される。本調査で実施したリフォームが賃料に与える効果を定量的に分析した結果のうち、主なものを下図に示す。
- 分析結果としては、**築古物件においてはリフォーム（投資）に対する賃料上昇（事業性改善）の効果が認められた。**このため、**既存ストックの活用による低廉な物件の流通と既存ストックの良質化が促進される可能性が示唆される。**

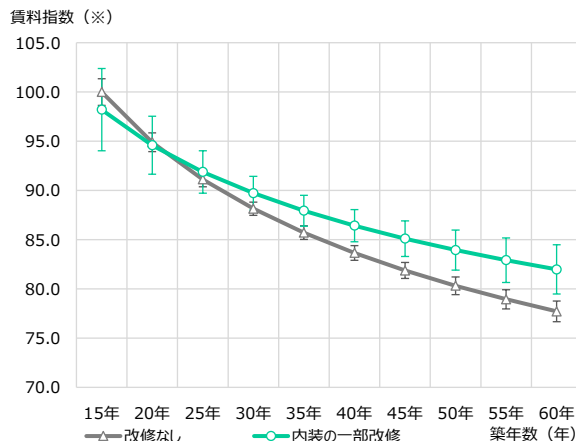
【①大型改修の効果】

- ・ 築古になるほど、改修効果が大きくなる。



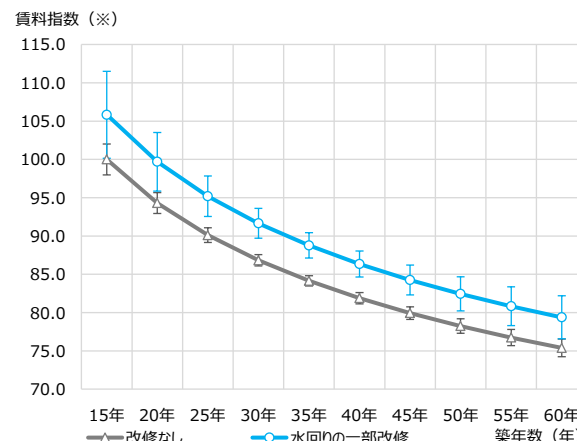
【②内装一部改修の効果】

- ・ およそ築20年までは差がみられない。ただし、築古になるほど、改修効果が大きくなる。



【③水回り一部改修の効果】

- ・ ①、②と比べて築浅での効果が顕著であるが、築50年以上は差が小さくなる。



※各グラフの賃料指数はそれぞれの築15年時の改修なし物件の推計賃料を100とした。

注1：上記はヘドニックモデルによる推定結果を使用したシミュレーション分析である。
注2：各改修実施ダミーおよび築年数、両変数の交差項は概ね10%水準で有意な結果となった。
注3：傾向スコア法では選択を補正し、マッチング後の共変量は10%有意水準でも差がないことを確認した。

出所：価値総合研究所

データ出所

使用データ：東京都内の賃貸戸建て住宅の成約賃料データ（アットホーム社）
対象期間：2016年～2025年の10年間
抽出条件：延床面積（40㎡以上～110㎡以下）、建築年（1960年～2025年）
平屋および4階建て以下（※1K・1LDKなどの小型の場合は除く）

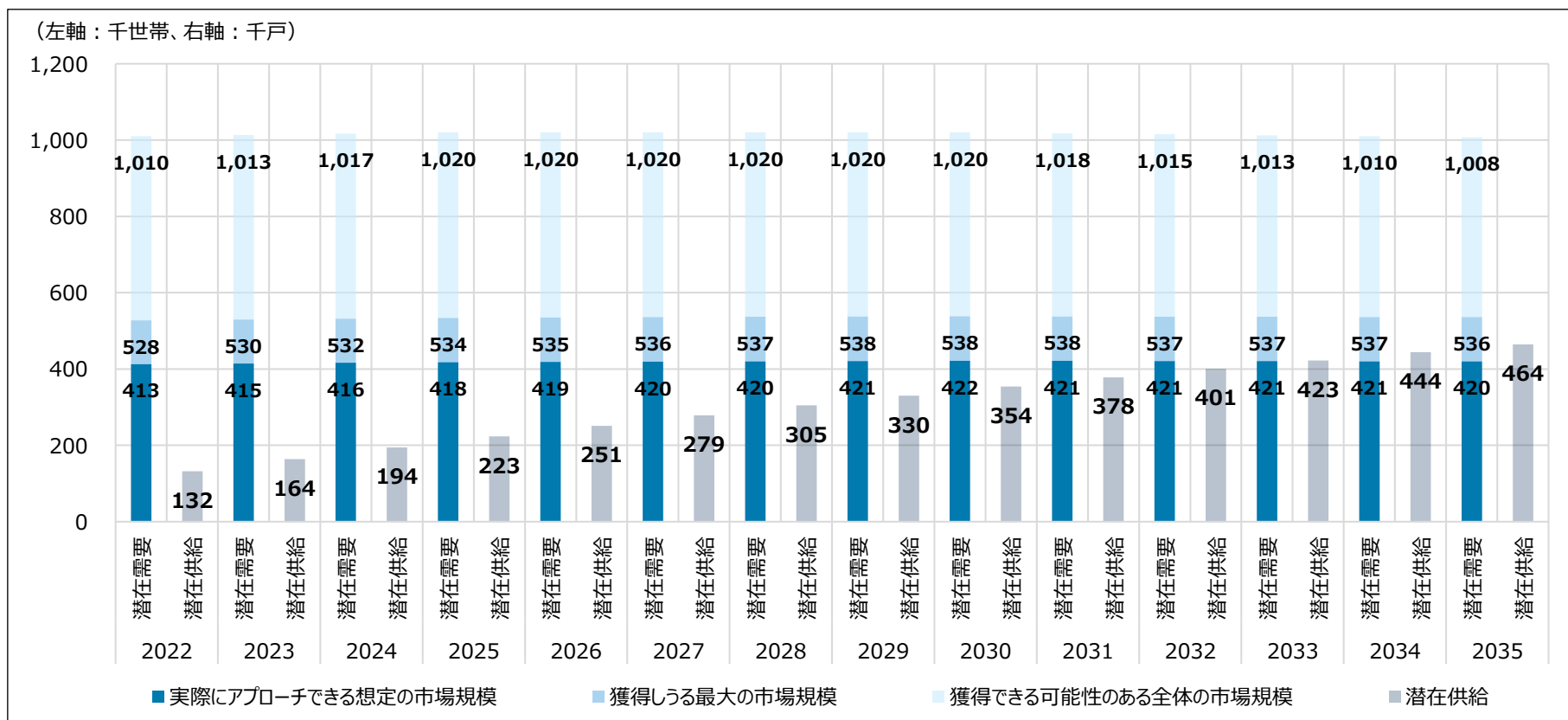
分析方法

推定方法：回帰分析（傾向スコアによる重み付け）により、「改修実施有無」や「改修実施有無×築年数」と賃料の関係性を比較
比較対象：①大型改修（大規模・外装・内装全面・配管の修繕）と未改修
②内装（床フローリング・壁天井クロス塗装・サッシ等）の一部改修と未改修
③水回り（キッチン・浴室・トイレ・洗面所等）の一部改修と未改修

需給面の分析⑥：潜在的な需要量と供給量の比較

- 既述した推計方法に基づき、都内における潜在的な需要量と供給量を算出した。将来にわたり供給量が積みあがっても、それを上回る潜在的な需要量の存在が示唆され、安定的・構造的な需給ギャップが維持される見込みである。
- ただし、周辺三県居住者に関する都内の賃貸戸建の志向性や、「その他空き家」のうち市場性がある物件はどの程度存在するのかといった点については、検討を進める必要がある。

潜在的な需要量と供給量の推移（推計）



出所：総務省「令和5年住宅・土地統計調査」をもとに価値総合研究所作成

アフォーダブル住宅の普及可能性に関する考察

- 首都圏における住宅価格の高騰等により、子育て世帯の居住環境が悪化する中、将来にわたっても賃貸戸建市場には潜在的な需給ギャップの存在が示唆される。そのため、官民連携ファンドなどによる政策支援を行うことで、既存ストックの利活用や適切な改修を進めながら、社会的課題の解決と事業性を両立できる新たなアフォーダブル住宅市場の確立を目指したい。

需要面

- **ターゲット層**：子育て世帯（世帯年収200～1000万円）
- **課題**：マンション価格と家賃が高騰し、平均的な子育て世帯の所得では特別区内の3LDK以上の間取りの確保は困難。
- **消費者志向**：適切なリフォームが実施されていれば、築古物件への入居意向は十分に存在する。しかし、子育て世帯は低廉な家賃を望む傾向が相対的に高いセグメントである。
- **将来の見込み**：2035年に向けて需要が顕在化していく可能性があるため、適切な供給を行う必要がある。

潜在需要量：約420～1,008千世帯※



供給面

- **供給の源泉**：賃貸戸建ストックに加えて、相続を起点とした「その他空き家」の発生が見込まれる。
- **課題（ストック良質化）**：築古戸建のリフォームは賃料押し上げ効果が確認されるが、市場が未成熟であるため資金（投資）を得ることが困難。
- **社会的投資**：官民連携アフォーダブル住宅供給促進ファンドの公的資金による市場の牽引が期待される。
- **将来の見込み**：2035年に向けて増加し続ける見込みの戸建ストックを良質化するために打ち手を検討する必要がある。

潜在供給量：約464千戸

※「実際にアプローチできる想定市場規模」から「獲得可能性のある全体の市場規模」までの範囲

今後見込まれる需要増に対して、供給増（戸建住宅ストックの活用）を実現する投資を呼び込んでいく

アフォーダブル住宅の普及に向けた課題と展望

- **認知度の低さ**：賃貸戸建を検討する需要層は10%未満に留まるため、市場の認知度を向上させる取り組みが必要。
- **物件の良質化**：増加する既存ストックを適切にリノベーションするためには、資金・投資を呼び込み適切なバリューアップや耐震化などによる安全性の向上が必要。
- **事業者の増加**：増加する需要に対応するため、供給体制の構築に向けてリフォームや空き家の流通を取り扱う事業者の育成を行うことが必要。
- **需要量の検証**：潜在的な需要層の設定について、消費者志向性について更なる具体的な分析を進めることが必要。
- **供給量の検証**：潜在的な供給量について、「戸建の空き家」の市場性に関する分析を進めることが必要。

Appendix

参考①：アンケート調査の概要

調査方法	■ インターネット調査
調査期間	■ 2026年6月24日～6月30日
調査対象	■ 東京都・埼玉県・千葉県・神奈川県賃貸住宅に居住、かつ特別区内で就業している20歳以上の男女 ※ 上記を前提としていたところ、調査中にサンプル数の確保が必要となったため、一部持ち家世帯（サンプルの17%）を含んでいる。 ■ 調査委託会社のモニター登録者の中から無作為に抽出 ■ 下記の条件で割付回収を実施
設問数	■ スクリーニング設問10問、本設問71問（現居住住居の属性、住み替え希望、希望物件の特徴、回答者属性に関する設問）
有効回答数	■ 4,120人（属性ごとの回答数は以下表のとおり）

■ 居住地×世帯年収帯×世帯構成による割付を実施

居住地	世帯年収区分	世帯構成1			世帯構成2			世帯構成3			世帯構成4		
		年齢1	年齢2	年齢3	年齢1	年齢2	年齢3	年齢1	年齢2	年齢3	年齢1	年齢2	年齢3
特別区	1,000～2,000万円未満			1,030人									
	700～1,000万円未満	309人											
	500～700万円未満	309人						1,030人					
	200～500万円未満												
特別区を除く 一都三県	1,000～2,000万円未満			1,030人									
	700～1,000万円未満	309人											
	500～700万円未満	309人						1,030人					
	200～500万円未満												

◎ 世帯構成1：夫婦世帯（一人親世帯）同居の子あり（18歳以下） 世帯構成2：夫婦世帯（一人親世帯）同居の子あり（19歳以上）/同居の子なし、
世帯構成3：夫婦世帯+他世帯（同居の両親、親族） 世帯構成4：単身世帯
◎ 年齢1：20～39歳 年齢2：40～64歳 年齢3：65歳以上
◎ 「世帯構成1」かつ「年齢1または年齢2」では、世帯年収区分が「700～1,000万円未満」と「500～700万円未満」の各セグメントからそれぞれ309人ずつ回収した（309人は1,030人の内数）。

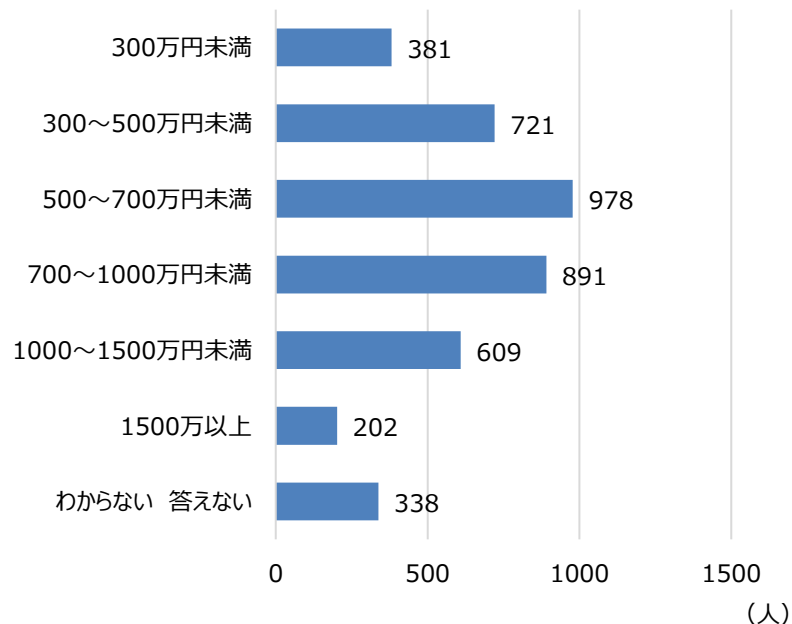
参考②：回答者属性（世帯年収/家賃帯）

- アンケートの回答者属性としては、世帯年収が「500～700万円未満」が最多で、全体の約24%であった。また、1,000万円未満のレンジを合計すると約72%となる。
- 家賃帯については12万円未満のレンジの合計が約73%となる。

世帯年収

n=4120

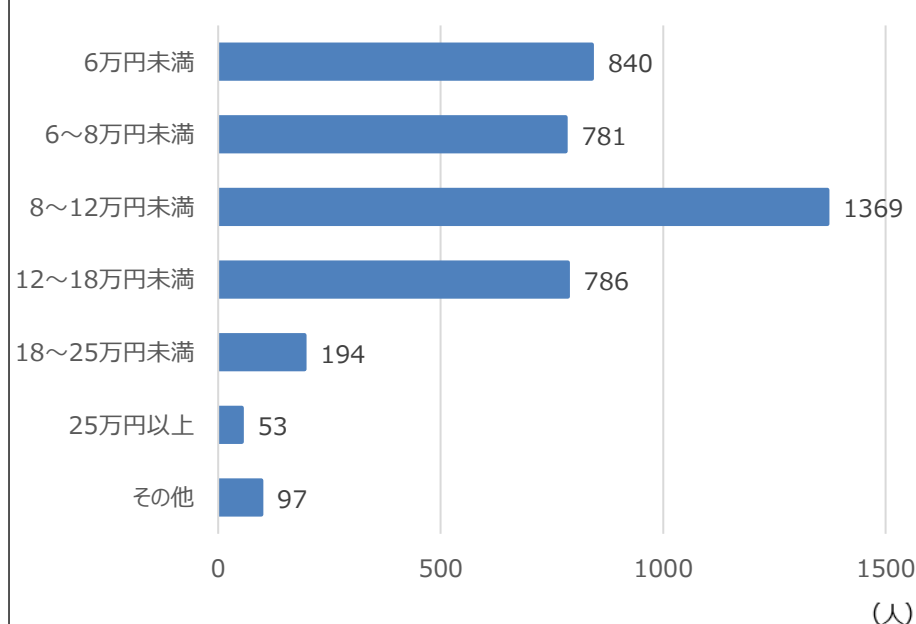
あなたの世帯年収について、以下の選択肢の中から、最もあてはまるものを一つお選びください。



家賃帯

n=4120

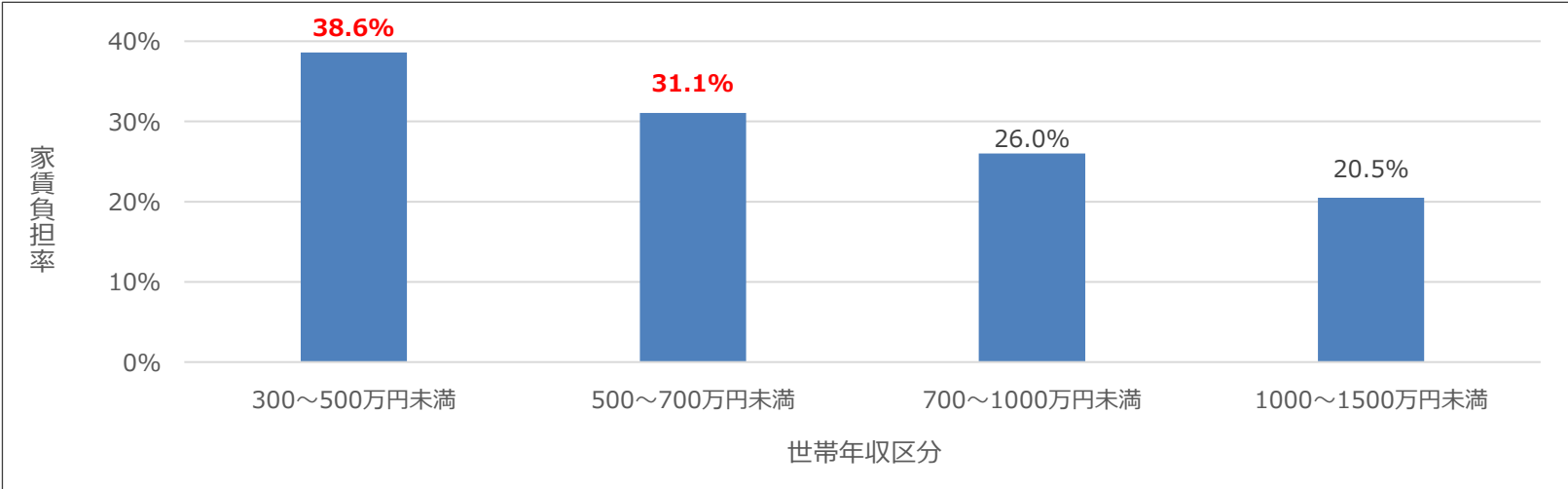
現在お住まいの住居の月々の家賃（管理費・共益費込み）について以下の選択肢の中から、最もあてはまるものを一つお選びください。（SA）



参考③：アンケート結果（住居費負担率）

- 都内の賃貸住宅に居住する子どもがいる世帯の住居費負担率について、世帯年収区分ごとに分析した。
- 世帯年収が「300～500万円未満」、「500～700万円未満」の区分においては、住居費負担率が30%を超えていた。

都内の子どもがいる世帯の住居費負担率（回答者：747人）



出所：価値総合研究所

世帯年収区分	概算手取り※ 【A】	回答者の家賃平均値 【B】	B＋水光熱費 【C】	住居費負担率 【C×12／A】	回答数最多の家賃帯
300～500万円未満	388.5万円／年	10.0万円／月	12.5万円／月	38.6%	10.0～10.5万円未満
500～700万円未満	529.2万円／年	11.2万円／月	13.7万円／月	31.1%	10.0～10.5万円未満
700～1000万円未満	724.0万円／年	13.2万円／月	15.7万円／月	26.0%	12.0～12.5万円未満
1000～1500万円未満	1018.5万円／年	14.9万円／月	17.4万円／月	20.5%	13.0～13.5万円未満

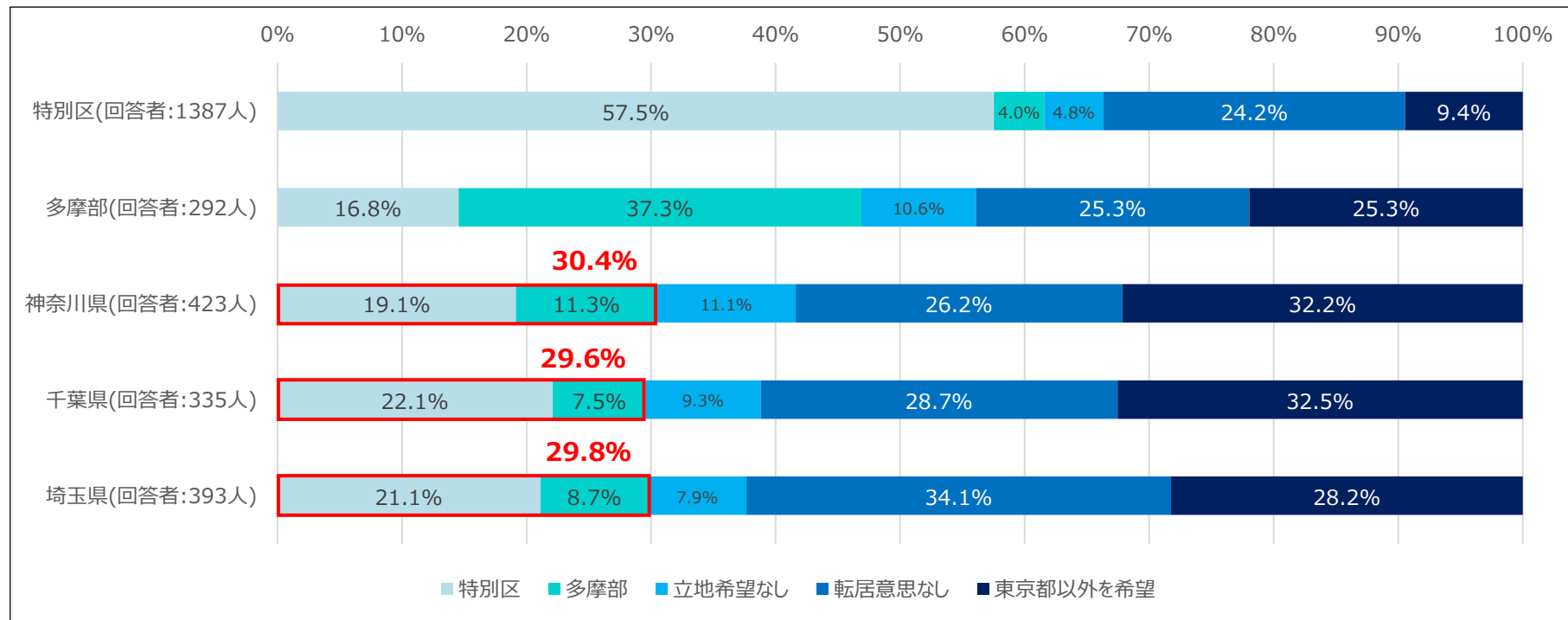
※各区分の上限値（例：300～500万円未満の区分は500万円）をもとに算出している。なお、各種控除は差し引いていない。

出所：総務省「家計調査」をもとに価値総合研究所作成

参考④：アンケート結果（希望の立地）

- 世帯年収200～1000万未満のセグメントにおける「希望の立地」を分析した。
- 都内居住者は、同一エリア内への住み替えを希望する割合が相対的に高く、「東京都以外を希望」が三県に比べて低い。
- **三県居住者の希望は、特別区が約2割、多摩部が約1割であり、合わせて約3割が都内を希望している。**さらに「立地希望なし」を含めると約4割を占めることから、**三県居住者の一定数は都内における住宅需要層と位置付けることができる。**

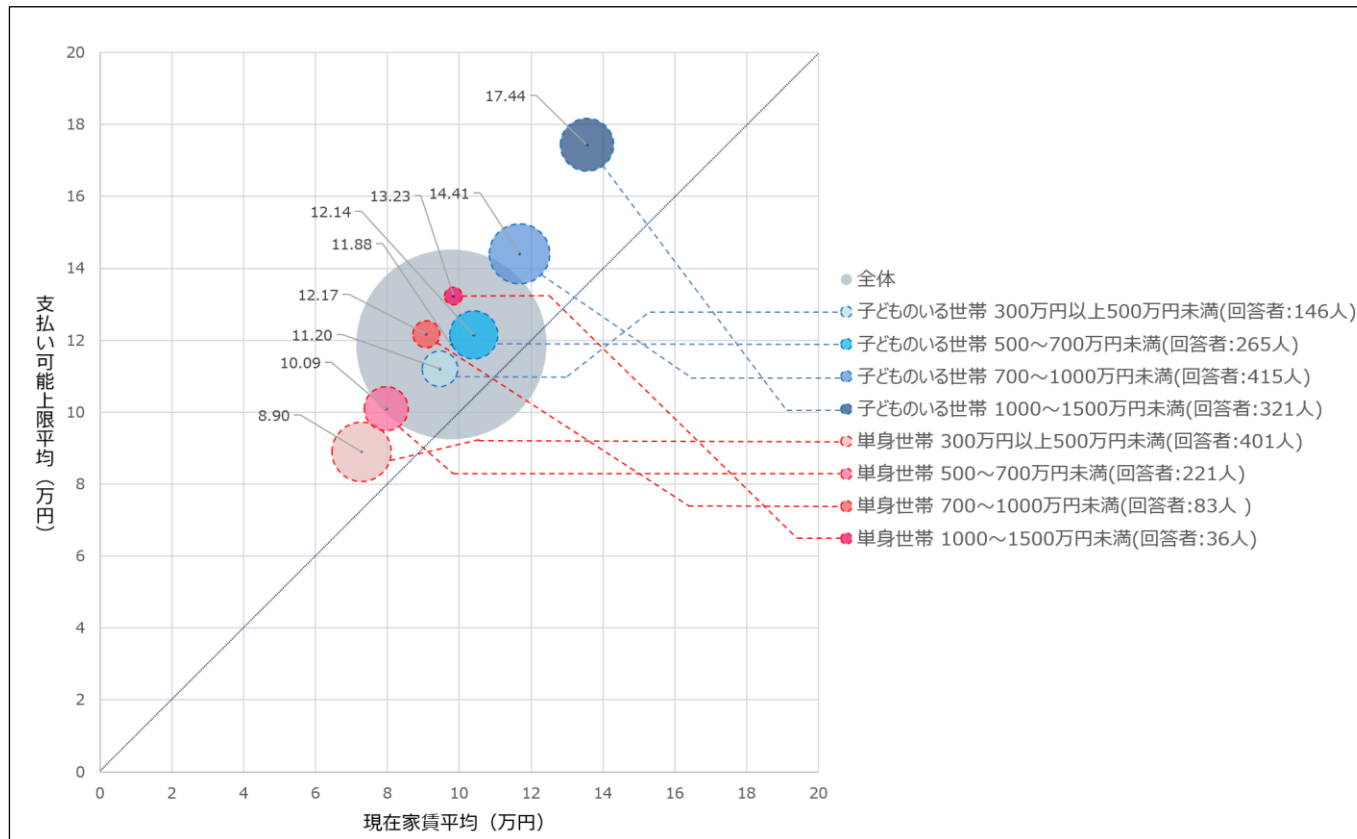
世帯年収200～1000万未満のセグメントが希望する立地（居住地別）



参考⑤：アンケート結果（支払い可能な家賃）

- 「現在の家賃」と「支払い可能な家賃」の関係性を下図に示す。全セグメントで許容する家賃が現在の家賃を上回り（45°線より上側に位置）、全体では9.78万円に対し11.88万円と約21.5%上振れしている。
- ただし、子育て世帯のほうが単身世帯よりも許容する家賃と現在の家賃の差は小さい傾向にある。この理由としては、教育費等の子育てに関する負担の存在が推察される。このことから、子育て世帯が十分な広さの賃貸物件を選択できるよう、政策的な配慮が必要であることが示唆される。

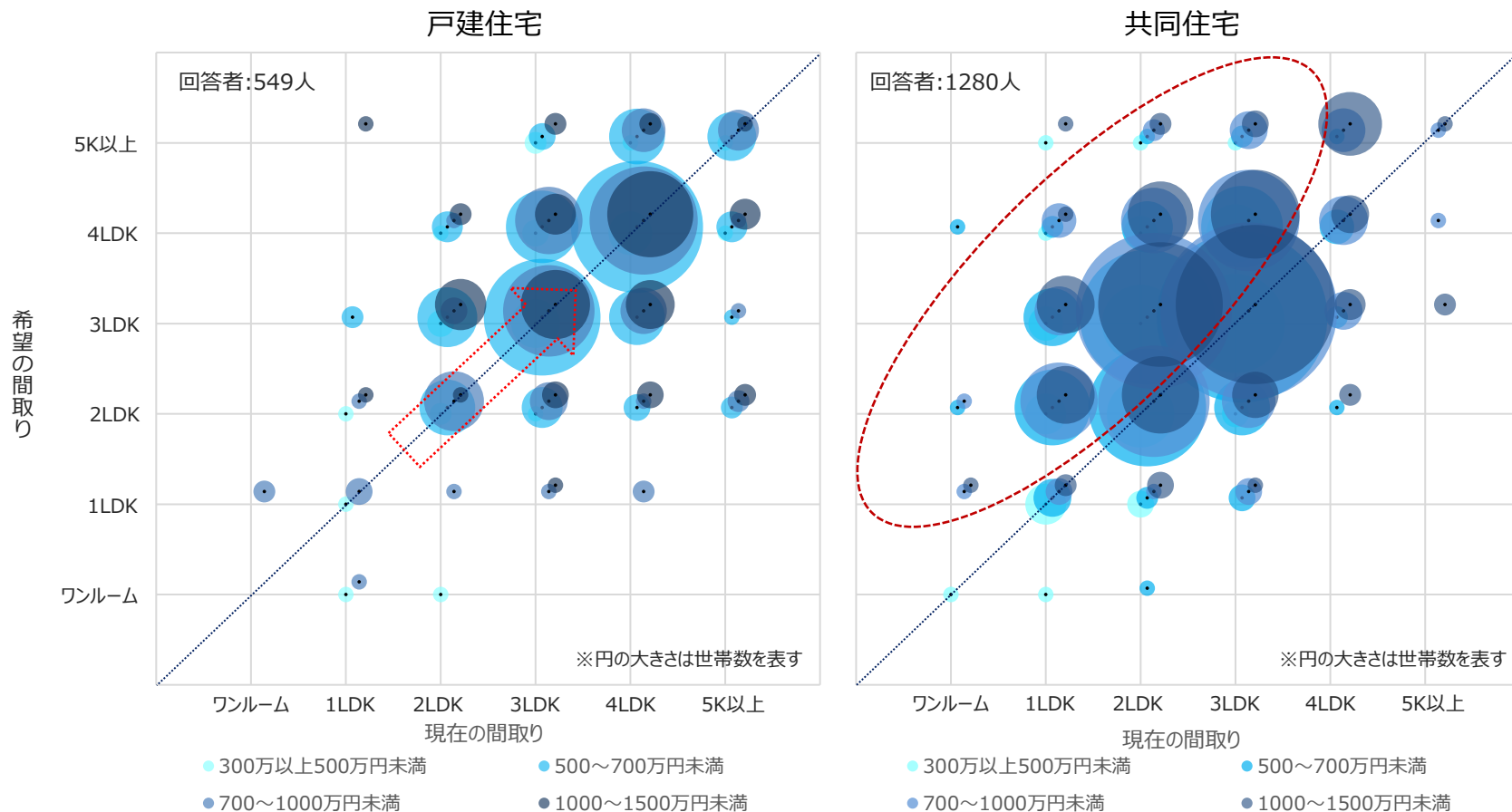
支払い可能上限値（世帯の属性・年収区分別）



出所：価値総合研究所

参考⑥：アンケート結果（間取りに関する志向性）

- 子どもがいる世帯の「現在の間取り」と「希望の間取り」の関係性を下図に示す。戸建住宅では共同住宅と比較して、全体的に図の右上に位置しているため、現在でも希望でも相対的に広い間取りを選択している。
- 共同住宅では、「現在の間取り」よりも大きな間取りを希望する回答（45°線より上側に位置）が相対的に多く見られる。このことから、共同住宅に居住している世帯は、希望する間取りを確保できていない割合が相対的に高いと推測できる。

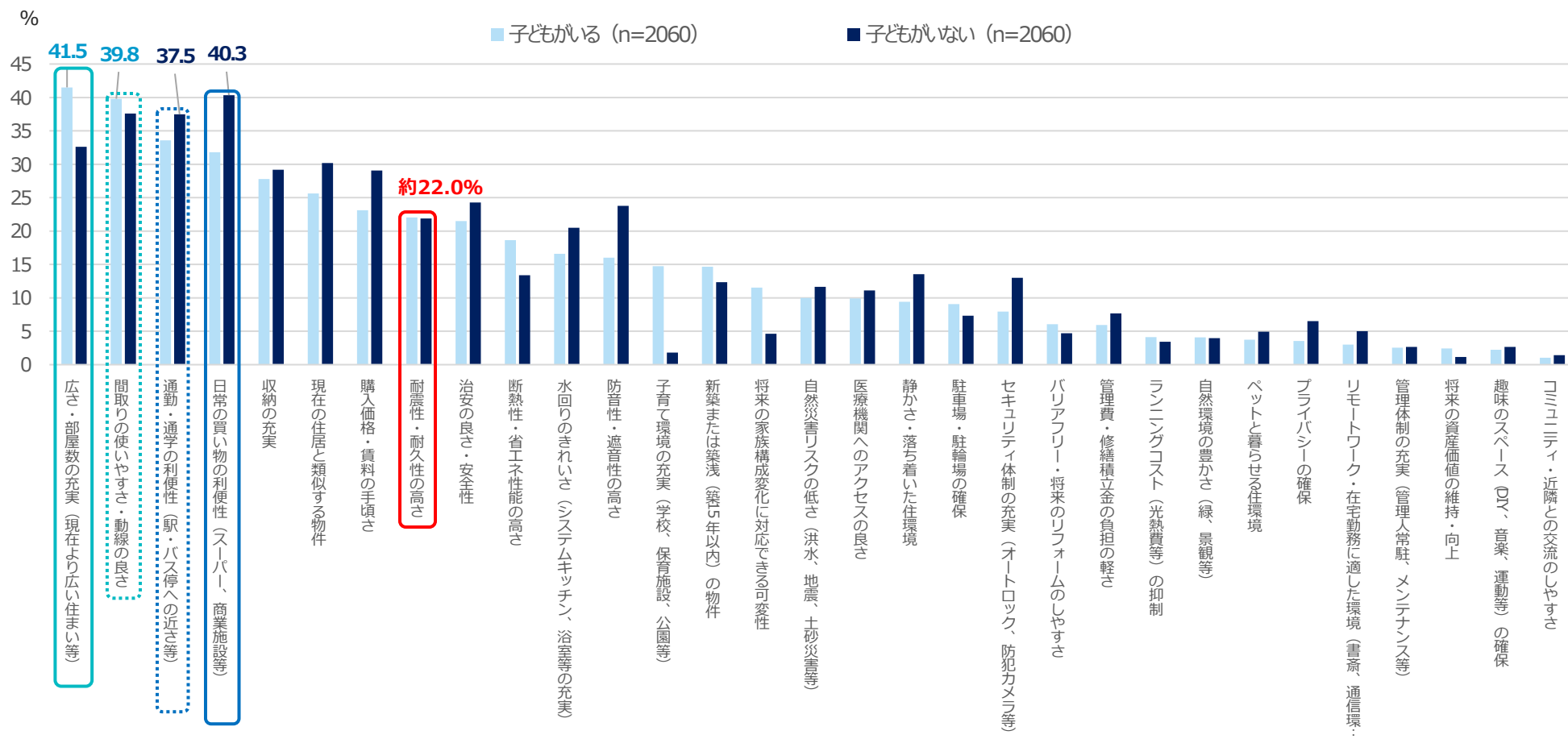


※視認性を高めるため、各世帯年収区分のプロットの位置を45°線に沿って微調整（スライド）している。

参考⑦：アンケート結果（将来的に求める居住条件）

- 回答者を子どもの有無で分類し、将来的に求める居住条件を確認した。「**広さ・部屋数の充実**」は子どもがいる世帯で回答率が最も高い。子どもがいない世帯では「**日常の買い物の利便性**」が最も高い。
- 「**耐震性・耐久性の高さ**」は約22.0%であり上位項目ではないが、子どもの有無に関わらず約5人に1人が回答している。そのため、既存ストックの活用においては、居住の安心材料としての訴求余地が認められる。

将来的に居住を考える住宅に求める条件（最大8つまで選択）

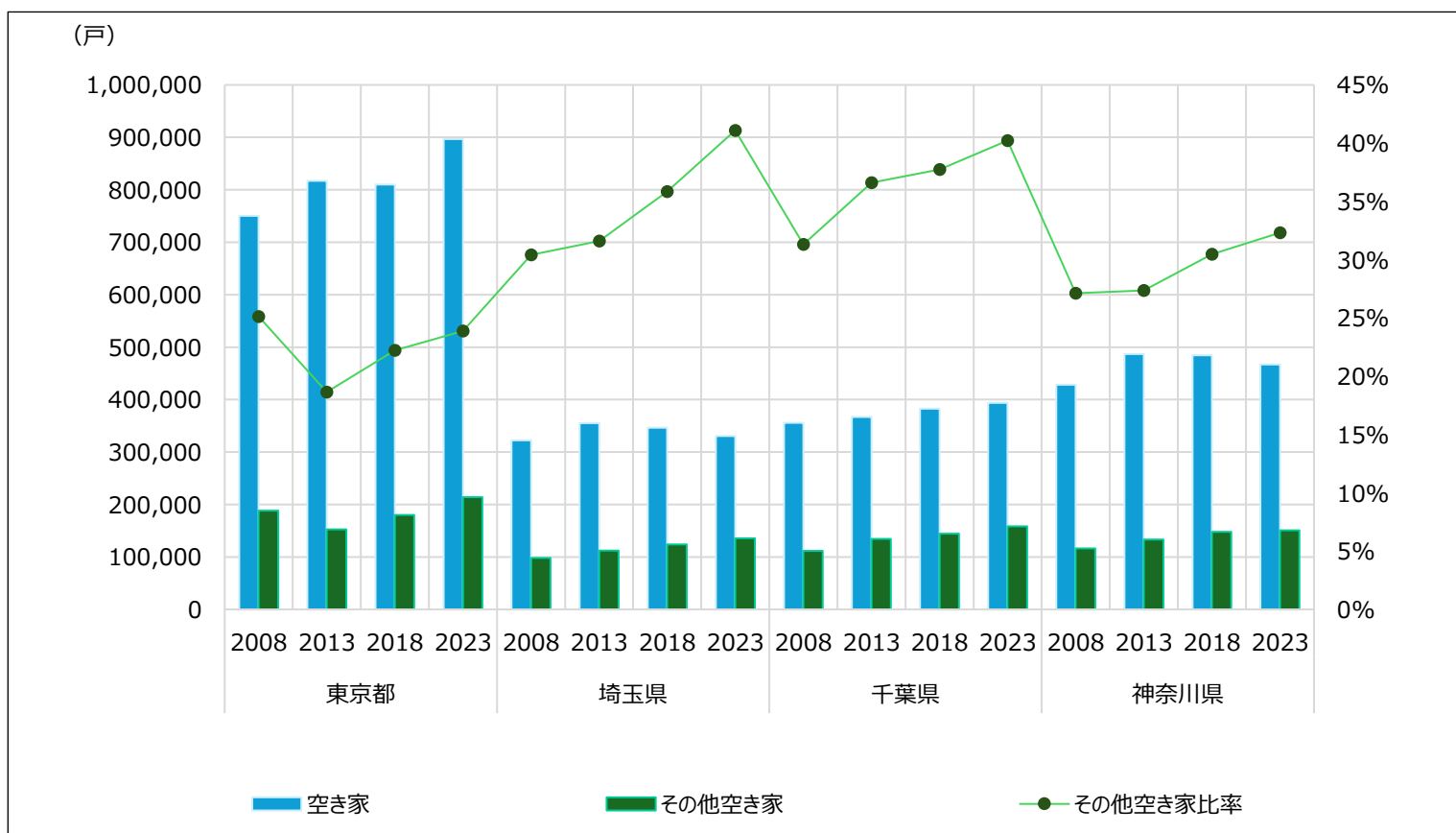


出所：価値総合研究所

参考⑧：「その他空き家」について

- 住宅・土地統計調査の区分では、「ふだん人が居住しておらず、空き家となっている住宅」を空き家としている。この空き家には、「貸家用」「売却用」「二次的住宅・別荘用」が含まれており、それら用途のあるストックを除いたものを「その他空き家」としている。
- 一都三県において、空き家のうち使用用途がない「その他空き家」の状況を下図に示す。東京都では、その他空き家比率は三県に比べて低いが、絶対数は最も多い状況である。

一都三県の「空き家」と「その他空き家」の状況



出所：総務省「令和5年住宅・土地統計調査」をもとに価値総合研究所作成

参考⑨：世界各国のアフォーダブル住宅の要件

- 「アフォーダブル住宅」という概念は、各国・地域によってその要件が大きく異なる。
米国：家賃または住宅ローン返済額が総所得の30%以下
英国：市場家賃の80%以下を「Affordable Rent（手頃な家賃）」と定義。
日本：収入基準や家賃設定の方法は制度ごとに大きく異なり、統一した定義はない。
- 東京都の官民連携ファンドは「周辺相場の75～80%程度」を基準とし、英国のAffordable Rentに近い概念といえる。

項目	アメリカ	EU	オーストラリア	イギリス	日本
主な要件	住宅費負担の一般的な目安として、光熱水費を含む住宅費が世帯総所得の30%以下という基準が広く用いられる。ただし、統一的な法定定義ではなく、各制度で所得・家賃等の要件が異なる	住宅費が可処分所得の40%以下に収まる住宅。可処分世帯所得の40%を超える場合は「住宅コスト過重負担（Housing Cost Overburden）」と定義される	住宅ストレスの分析指標として、所得下位40%の世帯が住宅費に所得の30%超を支出する状態を捉える30/40ルールが広く用いられる。統一的な住宅の法定定義ではない	NPPFでは、市場でニーズを満たせない世帯向けの販売・賃貸住宅をaffordable housingとして複数類型に整理する。Affordable Rentは一般に市場家賃の最大80%だが、Social Rentは別の政策算定方式による。	包括的・統一的な法定定義はなく、公営住宅、地域優良賃貸住宅、住宅セーフティネット制度、自治体独自制度ごとに対象者、所得、家賃等の要件が異なる
主な基準	所得比率	所得比率	所得比率	市場価格比	－
数値基準	住宅費が総収入の30%以下	住宅費が可処分所得の40%超を住宅コスト過重負担と定義	30/40ルール：下位40%所得層が住宅費に収入の30%以上を支出＝住宅ストレス	市場賃料比20%以上割引（アフォーダブル賃貸）・市場価格比20%以上割引（売却）	なし
光熱水費の扱い	住居費に含む	住居費に含む	住居費に一部含む	定めはない	定めはない
光熱水費の詳細	家賃＋光熱費（utilities）を明示的に含む。HCVでは「Utility Allowance（光熱費手当）」として制度上も一貫して組み込む	水道・電気・ガス・暖房を明示的に含む。加えて構造保険・義務的サービス料・修繕費・税も含む	家賃・住宅ローン・固定資産税・水道料金・保険・修繕費・管理組合費を含む。電気・ガスは含まれない	所得比率ではなく市場価格との乖離で定義するため、光熱水費の概念が定義に入らない構造。	統一定義がなく、光熱水費の取り扱いも不明確。東京都資料では住宅供給と光熱費負担軽減が別施策として並列記載
参照	HUD USER “Glossary of HUD Terms — Affordable Housing”	Eurostat “Glossary: Housing cost overburden rate”	AHURI “Understanding the 30:40 indicator of housing affordability stress”	House of Commons Library “What is affordable housing?”	公営住宅法、国土交通省「地域優良賃貸住宅制度」、国土交通省「住宅セーフティネット制度」等

出所：各種公表資料をもとに価値総合研究所作成

参考⑩：海外の施策事例

- 海外の先導的な取り組みをみると、米国モンゴメリー郡の回転型建設基金のように資金を再投資する仕組みは継続性の担保をもたらし、LIHTCによる民間投資の促進は税制優遇によって取り組みインセンティブを高めている。さらに、ソーシャルボンドの活用による低利・長期資金の調達も行われている。
- また、フランスでは地方公社等による住宅供給を国が支える仕組みやランドバンクの空き家対策とアフォダブル住宅の供給を紐づけた取り組みは取り組み規模の拡大に向けた参考となる。
- 低所得者向けの住宅不足が慢性化している欧米諸国と我が国の置かれている状況の違いを踏まえる必要はあるが、潜在需要が約420～1,008千世帯と相応にあることを考慮すると本ファンドのような金融的な支援スキームの**規模の拡大と継続性の確保が期待**されるなか、海外の施策事例において示される視点が今後の方向性の参考になると思料される。

海外の特徴的な施策事例

類型	代表的な取り組み (国・地域)	仕組みと特徴
◆ 資金の再投資	◆ モンゴメリー郡 住宅生産ファンド (米国メリーランド州)	◆ 郡の支援を受けた債券資金を原資とする回転型建設基金をHOCが運営。混合所得型住宅の建設に低コスト資金を供給し、返済資金を次の事業へ再投資する
◆ 税制優遇措置による インセンティブの強化	◆ 低所得者向け住宅税額控除 (LIHTC) (米国)	◆ 州等が連邦税額控除を適格事業に配分し、事業主体が投資家からエクイティを調達。所得・家賃制限付き住宅の建設・改修を促進する
◆ 公社等による 安定的・大規模な供給	◆ フランス預金預託公庫 (CDC) (フランス)	◆ 規制貯蓄の一部を社会住宅事業者等への長期融資に転換し、地方公社や社会住宅会社等による社会住宅供給を支える
◆ 土地の公的管理と 面的再生	◆ クヤホガ郡ランドバンク (米国オハイオ州)	◆ 公共目的を持つ非営利法人が放棄・荒廃・税差押え物件等を戦略的に取得し、改修、解体、土地集約、新規開発、譲渡等を行う
◆ ソーシャルボンドの活用	◆ 住宅協会等 (Housing Association) によるESG債発行 (英国)	◆ 公的規制下にある非営利の住宅協会が、アフォダブル住宅の供給・改修資金を調達するため、資本市場からソーシャルボンド等を通じて低利・長期の資金を調達する。

出所：Housing Opportunities Commission of Montgomery County「Housing Production Fund」、Montgomery County Council公表資料、Groupe Caisse des Dépôts公表資料、Cuyahoga Land Bank公表資料、Internal Revenue Code Section 42および米国各州住宅当局LIHTC資料、UK Parliament「The Finances and Sustainability of the Social Housing Sector」、The Housing Finance Corporation「Sustainable Bond Framework」等をもとに価値総合研究所作成

参考⑪：ファンドスキームを活用したアフォードブル住宅の普及に関する考察

- 社会的な意義やコンセンサスを形成しながらアフォードブル住宅が普及していくには、社会や投資家の共感を生む必要がある。そのためには、ファンド運営によって創出されるインパクトを周知しながら、更なる投資の呼び込みを図ることが期待される。
- 今後、国内の他都市においても同ファンドスキームの展開が想定されるところ、下表の検討項目を踏まえることで、行政の政策目的との整合性をより高めることが可能となる。

アフォードブル住宅ファンドの条件設定に関する主な検討項目

検討項目	内容
◆ 入居者条件の設定	◆ 入居時の審査・条件設定において、社会的な意義の発現を目指すことができる。 ◆ 例えば、住宅確保要配慮者への優遇措置の設定や、入居条件として所得制限等を設定することで、低所得層の世帯を明確に誘導することができる。
◆ ハードルレートの抑制	◆ 公的機関による優遇条件での出資を実施することで、ファンドの規模拡大や事業継続を実現できる。 ◆ また、インパクト投資を行う機関投資家から優遇条件による出資を募ることが想定され、限られた公的資金の中においてもファンドの規模拡大ができる可能性がある。
◆ 運用益の再投資	◆ ファンドは原則として時限的な運営となるため、継続的な取り組みとするためには後継の施策が必要となる。 ◆ 政策の理解や共感が広がり、更なるファンドの発展を目指すこととなった場合、当初のファンド出資分を回収・再投資する循環型スキームへと移行する制度設計を検討できる。
◆ シグナルの発信（普及啓発）	◆ 投資家が「社会的・環境的な価値を重視して投資している」という姿勢を市場に明確に意思表示（シグナルを発信）して、他の市場参加者の意識や行動に好影響を与えるアプローチを検討できる。 ◆ 幅広く出資者を募るためには、社会的インパクトに係るアウトカムの測定を行い、取り組みのフィードバックやフォローアップ調査を実施して公表することが有効と考えられる。

©Development Bank of Japan Inc. 2026
©Value Management Institute, Inc. 2026

本資料は、株式会社日本政策投資銀行及び株式会社価値総合研究所により作成されたものです。

本資料は、情報提供のみを目的として作成されたものであり、取引等を勧誘するものではありません。本資料は当行らが信頼に足ると判断した情報に基づいて作成されていますが、当行らはその正確性・確実性を保証するものではありません。本資料のご利用に際しましては、ご自身のご判断でなされますようお願い致します。

本資料は著作物であり、著作権法に基づき保護されています。本資料の全文または一部を転載・複製する際は、著作権者の許諾が必要ですので、当行らまでご連絡下さい。著作権法の定めに従い引用・転載・複製する際には、必ず、『出所：日本政策投資銀行・価値総合研究所』と明記して下さい。

(お問合せ先)

株式会社日本政策投資銀行	アセットファイナンス部	TEL : 03-3244-1714
株式会社価値総合研究所	不動産投資調査事業部	TEL : 03-5205-7903