Housing Tribune Weekly
ハウジング・トリビューン ウィークリー
vol.800
2026年10月30日号

今週の主なニュース

10月24日▶10月30日

経済産業省
中小企業向け「サイバーセキュリティ特別相談窓口」を設置

旭化成ホームズ
AmazonとAlexa+ サービスに関する基本合意

東急、住友林業、再生建築研究所
古民家を核とした商業施設「新綱島MICCA」開業

三井不動産レジデンシャル
「0次予防」掲げた健康環境住宅の分譲住宅開発

竹中工務店
コンクリート廃材利用したサーキュラーコンクリート開発

今週のトピック解説

都の官民連携ファンド、アフォーダブル住宅運用開始

民間の資金とノウハウを取り込み、持続可能な供給へ

LivEQuality大家さん（愛知県名古屋市、岡本拓也代表取締役CEO）は、東京都の「官民連携アフォーダブル住宅供給促進ファンド」のもとで共同運営する「リブクオリティTOKYOアフォーダブル住宅供給投資事業有限責任組合」（以下、同ファンド）において、第一号物件の入居者募集を開始した。

物件は、東京都江戸川区の東京メトロ東西線「西葛西」駅から徒歩約16分の場所に位置し、同ファンドを通じて土地と建物を取得している。既存入居者の退去によって生じた空室を順次「アフォーダブル住宅」として提供する。都のファンドでは周辺相場の80%以下での供給を条件としているが、同社は世帯年収600万円未満の子育て世帯などを対象に、相場の75%程度（値引き率は物件・住戸により異なる）の賃料を目指す。まずは、専有面積51㎡、3DKの住戸2戸を募集する。賃料は6万7000円と6万9000円（共益費込み）で周辺相場の約60%に抑えた。


「リブクオリティTOKYOアフォーダブル住宅」第1号物件のキッチン

同ファンドの推進にあたっては、りそなグループと、不動産アセットマネジメントを手掛けるマックスリアルティーと連携。りそなグループは、インパクト投資の一環として、投資家の募集および不動産情報の収集を後押しする。マックスリアルティーは共同運営事業者としてファンドの組成・運営や、物件のアセットマネジメント実務を担い、安定的なファンド運用を行う。3社がそれぞれの強みを活かして連携することで、官民連携によるアフォーダブル住宅供給のプラットフォームと持続可能な事業スキームを支える。今回は、東京都から40億円、民間から40億円以上の出資を受ける。

同社によると、都内の平均家賃はこの5年間で約32%上昇。低価格で入居できる住居の代表格となる公営住宅は、26年間にわたり新規建設が行われておらず、一度入居した人は長く住み続けるため、空きが出にくいという。価値総合研究所は9月に発表したレポートで、世帯年収750万円の場合、光熱水費を考慮した許容家賃（手取りの3割）は月額11万5400円と試算。一方、東京都特別区で11万円台の家賃水準で借りられる物件は1DK～2DKが中心で、十分な広さを確保するには高水準な世帯年収が必要になると分析する。

こうした課題に対し、東京都は25年からアフォーダブル住宅の供給を支援するプロジェクトを始動。今回の取り組みもその一環だ。同社は約6年前から名古屋市を中心に、シングルマザー向けのアフォーダブル住宅供給を展開してきた。大きな特徴は、住宅という「ハード」だけでなく、入居者の生活再建を支える「ソフト」も手がけている点だ。認定NPO法人「LivEQuality HUB」を通して、入居後の行政手続きや就労などを必要に応じて支援する。所有住戸のうち約70%は通常家賃、残り約30%を相場より3割ほど安く貸し出すビジネスモデルを採用。建設会社を母体とする強みを生かして修繕費を抑えるほか、確実な入居需要を捉えて高稼働率を維持することで、全室を通常賃料で運用する場合と同程度の収益性を確保している。一方で、「東京は家賃水準が高く利回りが低いため、民間だけでアフォーダブル住宅を供給するのは非常に難しい。東京都が官民連携ファンドを立ち上げたことで、供給拡大に向けた突破口が開かれた」（岡本代表）と話す。

同ファンドで供給するアフォーダブル住宅は、2年間の定期借家契約で、再契約を含めた入居期間は最長でも原則4年とする。「日本は住所がないと公的サービスを受けることが難しく、仕事も見つけにくい。住まいの確保が生活再建の足掛かりになる」（岡本代表）。子育て世帯や低所得層の生活基盤の安定に加え、都市部で持続的にアフォーダブル住宅を供給するモデルとして期待されている。

新刊 公共住宅建設工事共通仕様書 機材の品質性能基準（令和7年度版）
6月30日発売
創樹社 〒113-0034 東京都文京区湯島1-1-2 ATMビル ☎03-6273-1175 https://www.sohjusha.co.jp