

## 官民連携の子育て世帯向け「アフォーダブル住宅」

### ◆東京都が子育て世帯向け「アフォーダブル住宅」の供給を官民ファンドで推進

東京都は、子育て世帯が手頃な家賃で入居できる「アフォーダブル住宅」の供給促進に向け、官民連携ファンドを創設する。2025年11月、その運営事業者候補として4コンソーシアムの選定を発表した。

ファンドは、都が合計100億円を出資し、ファンド運営事業者や民間投資家の資金と合わせて総額200億円超の運用規模を目指す。マンションや戸建て住宅を取得し、賃料収入や契約期間満了後の物件売却で運用益を得る仕組みだ。都の運用利回りを民間より低く設定することで、手頃な家賃を実現しつつ、民間も収益確保が可能となる。26年2月頃に詳細を調整後、ファンドを組成し、市場水準の8割程度の家賃で入居できる住宅を26年度から約300戸、順次提供する。

### ◆子育て世帯向け住環境整備に向けた試金石となるか

4つのコンソーシアムは独自の戦略を掲げる。新築マンションを提供するSMBC信託銀行と萬富は、フィンランド式子育て支援制度を参考に子ども向け安全設計や専門家による託児、相談支援サービスなどを組み合わせた住環境を整備する。

【東京都が採択したファンド運営事業者候補の提案】

運営事業者候補	投資対象	提案内容
SMBC信託銀行 萬富	新築 マンション	フィンランド式子育て支援制度をモデルにした住宅を提供。安全配慮した住宅設計、専門家による託児、相談サービスなどハード・ソフト両面で支援
野村不動産 野村不動産投資顧問	新築 マンション	自社分譲物件の一部を子育て世帯向け賃貸物件として提供。京王電鉄が共同出資者として参画
ヤモリ 三菱UFJ信託銀行	中古戸建	中古戸建ての空き家の物件の取得して子育て世帯向けに提供。取得・改修・運営まで一気通貫で実施
LivEquality大家さん りそな不動産投資顧問 マックスリアルティ	中古・新築 マンション	子育て世帯(含むひとり親世帯)向けに子育てなどやキャリア・就労支援などの専門家による相談・支援機関も紹介

出所：東京都、各社発表資料を基にARC作成

野村不動産グループは、新築マンションの一部活用に加え、京王電鉄が共同出資者として参画するなど、沿線の街づくりも視野に入れる。中古戸建てを改修して提供するヤモリと三菱UFJ信託銀行は、既存ストックの活用し、空き家問題の解決も目指す。中古・新築マンションを活用するLivEquality大家さんなど3事業者は、ひとり親世帯も対象とし、子育てや就労を支援するサービスを提供する。

国が策定を進める「住生活基本計画」(26年3月公表予定)では、子育て世帯向け住宅の確保が重点施策の一つに位置付けられている。官の出資を呼び水に、民間の資金、運営力などのノウハウを活用する官民連携ファンドの取り組みが、今後の住宅施策における新たなモデルケースとなるか注目される。 【新井佳美】