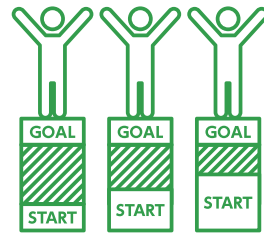


RESEARCH PAPER

リサーチペーパー

家庭格差



心の拠り所となる住まいの実現に向けたリサーチ

住宅を起点とした社会課題解決の現在地

目次

国内の住宅を起点とした課題解決の取組状況	P03
国内における住宅支援政策	P06
情報提供・住宅提供・生活支援提供の取組内容	P07
国内における取組事例	P09
国内のプレイヤーの一覧	P09
海外における住宅提供にかかる関連政策・取組事例	P12
住宅を起点とした取組に関する考察	P14

国内の住宅を起点とした課題解決の取組状況

住宅支援の現状（公的・民間支援の状況）

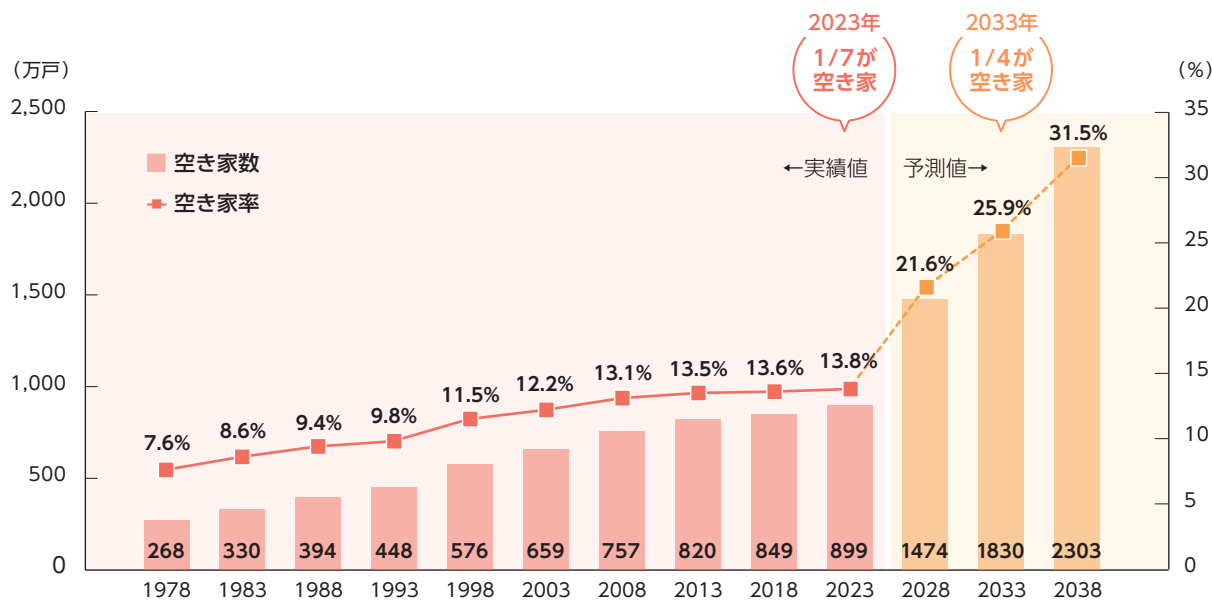
従来、経済的な理由等で市場価格での住宅へのアクセスが困難な家庭には、公営住宅をはじめとする公的な支援がなされていますが、入居の条件や入居までの審査にかかる時間、物件自体の老朽化、東京都・大阪府のような一部都市では高い倍率によって、必ずしも住宅が必要な層のニーズに応えられていないケースもあります。（東京都で約6倍、大阪府・神奈川県・愛知県では約3～4倍）^{*1} そのような状況の中、住宅セーフティネット法の制定や居住支援法人の拡充といった動きが進んでおります。また、空き家数も年々増加しており^{*2}、空き家を活用した住宅事業への取組等を例に、民間による住宅の取組を後押しする動きがみられます。

人口上位の4都道府県における公営住宅の状況^{*3}

都道府県名	東京都	神奈川県	大阪府	愛知県	
供給数	約 52.1 万戸 (2021年3月末時点)	約 11.0 万戸 (2022年3月末時点)	約 39.2 万戸 (2021年3月末時点)	約 13.9 万戸 (2021年3月末時点)	
入居倍率(世帯)	6.7 倍 令和7年 11月都営住宅入居者募集	3.9 倍 令和7年度 11月定期募集	4.0 倍 令和7年度 第6回大阪府営住宅総合募集	3.1 倍 令和7年度 第2回県営住宅定期募集	
申込時の 収入基準	単身者：296万円/年未満 2人世帯：351万円/年未満 3人世帯：399万円/年未満 4人世帯：447万円/年未満 5人世帯：494万円/年未満 ※千円未満切り捨てで記載。裁量階層の場合は上記基準が緩和されている。 愛知県は家族の中で収入がある人が1人の場合は上記基準が適用される。				
入居要件	申込時の居住地	【単身者】 都内に継続して3年以上居住 【家族】 申込日現在に東京都内に居住	県外居住者も申込可	申込者本人が大阪府内に住んでいるか勤務している	県外居住者も申込可
	明け渡し条件	<ul style="list-style-type: none"> 収入超過者（入居期間3年以上かつ入居収入基準※を超えた世帯）は明渡し努力義務が発生する ※認定所得月額15.8万円（但し高齢者世帯や障害者世帯等は認定所得月額21.4万円） 高額所得者（入居期間5年以上かつ最近2年間連続して認定所得月額が明渡し基準（31.3万円）を超える世帯）は明渡し請求の対象者となる 			
現状の課題	<ul style="list-style-type: none"> 老朽化の進行に伴う改修、建替えの必要性 居住者の高齢化 	<ul style="list-style-type: none"> 老朽化の進行に伴う改修、建替えの必要性 居住者の高齢化 バリアフリー化への対応の必要性 	<ul style="list-style-type: none"> 老朽化の進行に伴う改修、建替えの必要性 居住者の高齢化 応募倍率が1倍を切る団地の発生 	<ul style="list-style-type: none"> 老朽化の進行に伴う改修、建替えの必要性 居住者の高齢化 	
今後の供給見込み	<ul style="list-style-type: none"> 都内公営住宅の空き家募集の戸数、建替え・新規建設等の戸数合計を2030年度までに171,000戸にする 「真に住宅に困窮する都民に対する公平かつ的確な供給」と「都営住宅を良質なストックとして維持・更新」を目指す 	<ul style="list-style-type: none"> 住宅ストックを活用し、2030年度までに公営住宅の供給目標量（新規建設、建替、空き家募集の戸数計）を60,000戸とする 建替や修繕による既存ストックの有効活用を図りながら適切な供給を行い、また、セーフティネット住宅の登録促進とその活用を図る 	<ul style="list-style-type: none"> 人口減少や民間賃貸住宅での住宅セーフティネットの充実を前提に、2050年の公的賃貸住宅全体の戸数を31.0万戸にする（2021年3月末比約2割削減） 団地の今後の事業方針を「再編・整備」、「機能向上」、「維持保全」の3つに類型化し、適切に事業手法を選択しストックを有効に活用する 	<ul style="list-style-type: none"> 県営住宅の管理戸数を2049年度までに2020年3月末比1～2割減とする（2020年3月末時点58,129戸） 老朽化住宅の建替を計画的に進め、入居者のニーズに応じた既存ストックの改善に取り組む 民間賃貸住宅等を住宅確保要配慮者の住宅セーフティネットとして活用していく 	

（各種資料を基にSIIFにて作成）

全国における空き家の推移と将来予測^{*4}



[出所] 実績値：総務省 令和5年「住宅・土地統計調査」/予測値：野村総合研究所「2040年住宅市場と課題 シナリオ①」より作成

住宅セーフティネット法とは

住宅確保要配慮者^{*5}に対する賃貸住宅の供給の促進に関する施策を総合的かつ効果的に推進し、国民生活の安定向上と社会福祉の増進に寄与することを目的に2007年10月施行（2025年10月に改正法施行）されました。主な施策として、①大家が賃貸住宅を提供しやすく、要配慮者が円滑に入居できる市場環境の整備、②居住支援法人等が入居中サポートを行う賃貸住宅の供給促進、③住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制の強化があります。^{*6}

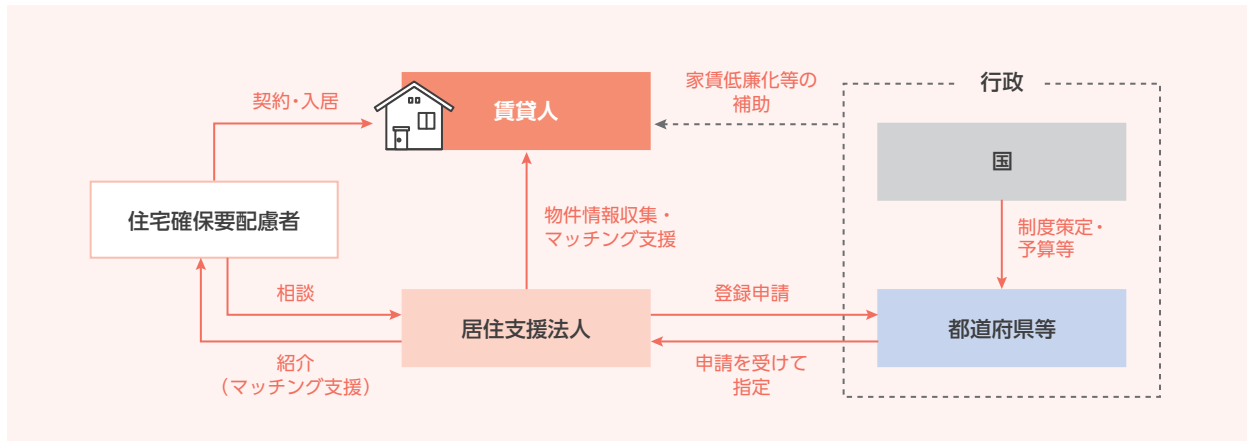
居住支援法人とは

住宅セーフティネット法に基づき、居住支援を行う法人として、都道府県が指定する組織（NPO法人、社会福祉法人等）を指します。都道府県が、住宅確保要配慮者の居住支援に係る新たな担い手として指定します。また、居住支援法人の行う業務は、①登録住宅の入居者への家賃債務保証、②賃貸住宅への円滑な入居に係る情報提供・相談、③見守りなど要配慮者への生活支援、④賃貸人への賃貸住宅の供給の促進に関する情報提供、⑤残置物処理等(モデル契約条項を活用して実施)、⑥①～⑤に附帯する業務があげられますが、必ずしも①～⑤のすべての業務を行わなければならないものではありません。^{*7} 居住支援法人として、2025年12月末時点で、1,120法人が登録しています。^{*8}

なお、居住支援法人は住宅セーフティネット法に基づく制度ですが、生活困窮者自立支援法に基づく「地域居住支援事業」において、入居支援や見守り支援の有効な委託先として挙げられており、また、自治体が事業を実施するに当たっては、居住支援法人との連携が努力義務とされています。^{*9}

その他、住宅確保要配慮者・民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対して住宅情報の提供等の支援を円滑に進めることを目的として、不動産関係団体（宅建業者・賃貸住宅管理業者・家主等）と都道府県・市区町村（住宅部局・福祉局）、居住支援法人・社会福祉協議会・福祉関係団体が包括的な支援に向けて連携する場として、「居住支援協議会」の組成が進められており、今後の更なる活動の拡大が期待されています。^{*10}

居住支援法人の活動の全体像イメージ



(各種資料を基にSIIFにて作成)

国内における住宅支援政策

国としては、国土交通省・厚生労働省・子ども家庭庁等が住宅を起点とした政策を進めています。主な政策は以下の通りです。

名称	住生活基本計画 (全国計画)	住宅セーフティ ネット法	空家等対策の推進に 関する特別措置法 (空家特措法)	生活困窮者 自立支援制度	住居確保給付金	ひとり親家庭 住宅支援資金貸付
① 戦略・計画 ② 政策・事業	① 戦略・計画	② 政策・事業	② 政策・事業	② 政策・事業	② 政策・事業	② 政策・事業
分類	国	国	国	国	国	国
管轄	国土交通省 住宅局住宅戦略管付	国土交通省 住宅局 住宅総合整備課・安心居住推進課 厚生労働省	国土交通省 住宅局住宅総合整備課	厚生労働省 社会・援護局 地域福祉課	厚生労働省 社会・援護局 地域福祉課	子ども家庭庁 支援局 家庭福祉課
事業年度	2026～2035 年度 ※2026年3月に閣議決定	2025年10月改正～継続	2023年12月改正～継続	2015年度～継続	2015年度～継続	2025年度
目的	市場機能の進化を通じた住宅ストック価値の最大化、人生100年時代の住生活を支える基盤の再構築	<ul style="list-style-type: none"> ・大家と要配慮者のいずれもが安心して利用できる市場環境の整備 ・居住支援法人等が入居中サポートを行う賃貸住宅の供給促進 ・住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制の強化 	空き家の増加に伴い、除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する	生活困窮者に対し、生活保護に至る前の段階で自立支援を行い、課題が複雑化・深刻化する前に自立の促進を図る	再就職に向けた活動等を行う人や家賃の安い住居に転居する必要がある人の支援	母子・父子自立支援プログラムの策定を受け、自立に向けて意欲的に取り組んでいる児童扶養手当受給者に対し、住居の借り上げに必要となる資金を貸し付けることにより、就労又はより稼働所得の高い就労などに繋げ、自立の促進を図る
対象者(享受者)	—	住宅確保要配慮者 / 住宅提供者	事業者 / 空き家所有者 / 市区町村	生活困窮者	生活困窮者(主に失業者)	児童扶養手当受給者
概要	<ul style="list-style-type: none"> ・ニーズに応じた住宅を適時適切に確保できる循環型市場形成の推進 ・インフラ・居住環境の整った既存住宅・住宅地の市場を通じた有効活用の促進 ・分野横断的連携による「気づき」と「つなぎ」のある居住支援拡充の促進 ・既存住宅を最大限活用する持続的住宅市場を支える主体間の連携・協働の推進。 (また本計画ではアフオーダブル住まい整備等を新規施策として記載) 	改正の主なポイントは下記のとおり <ul style="list-style-type: none"> ・「終身建物賃貸借」の手続き簡素化 ・居住支援法人の業務に残留物処理を追加 ・居住支援法人が入居後の見守り等を行う「居住サポート住宅」の認定制度設置 ・市町村へ、居住支援を行う「居住支援協議会」の設置の促進 	<ul style="list-style-type: none"> ・「空き家等活用促進区域」を設定し、用途変更や建替え等を促進 ・周囲に悪影響を及ぼす恐れのある「管理不全空家」に市区町村が指導・勧告 ・命令等の事前手続を経るとまがない緊急時の代執行制度の創設 	家賃相当額の支給などの住まいの支援に加え、自立相談・就労準備・家計改善・子どもの学習生活等の支援を実施	主たる生計維持者が離職・廃業後2年以内である場合、もしくは個人の責任・都合によらず給与等を得る機会が離職・廃業と同程度まで減少している場合に家賃3か月分を支給	児童扶養手当受給者(同等の水準の者を含む。ただし、所得水準を超過した場合でも1年以内であれば対象とする。)であって、母子・父子自立支援プログラムの策定を受け、自立に向けて意欲的に取り組んでいる者に対し、原則12か月に限り、入居している住宅の家賃の実費(上限7万円)を貸付。償還期限は都道府県知事等が定める期間とする

注：住宅確保要配慮者… 低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯など、住宅の確保に特に配慮を必要とする方々

情報提供・住宅提供・生活支援提供の取組内容

民間視点での課題を抱える当事者への住宅・支援提供には、提供物件や不動産会社に関する情報提供者、実際の物件を提供する住宅提供者、生活支援提供者のプレイヤーに加え、それを支える資金提供者が存在しています。(住宅提供者の中には不動産ファンドという形で、住宅開発に取り組むケースもあります。)

① 情報提供

不動産会社や空き物件に関する情報を提供し、物件と入居希望者のマッチングを行うプレイヤー。物件情報の掲載による広告収入モデルや、マッチング成功時にマージンを得るモデル等がある。

② 住宅提供

物理的な住宅の開発、販売、賃貸、管理を行うプレイヤー。物件販売の収益や管理費等で収益を得る。まちづくり規模の大規模開発から建売物件の開発、それらの販売・賃貸・管理（一部もしくは全て）を行うプレイヤー等、多種多様なプレイヤーが存在している。本ペーパーでは特に開発・販売・賃貸を行うプレイヤーに焦点を当てている。

③ 生活支援提供

課題を抱える当事者に対して、就労・福祉・子育て等あらゆる生活に係る支援を行うプレイヤー。NPO法人や福祉法人、居住支援法人等が対応するケースが多く、補助金や寄付金等の資金で運営されている。

④ 資金提供者

主に②や③の事業に対して資金を提供するプレイヤー。②の場合は、事業における評価（財務的・社会的）を収益や成果とし、③の場合は主に社会的評価を成果として取り組む。

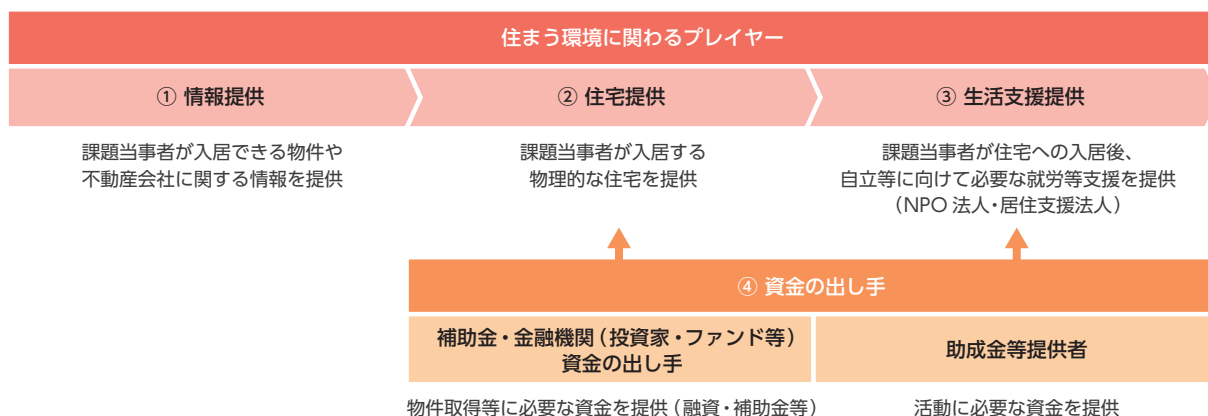
いずれのプレイヤーにおいても、特定の課題の解決を目的に取り組むプレイヤーも多く存在しています。例えば②という、ターゲットとする層によって形態は異なりますが、戸建てもしくはマンションの賃貸、中古物件の販売、シェアハウス等多岐にわたっています。提供サービスで比較すると、住宅提供のみを実施するプレイヤーのほか、住宅提供に加えて対象者の生活支援（自立支援等）をセットで行うプレイヤーもいます。また、②においては、課題当事者が暮らす地域によっても、求められる・提供できる物件の違いがあることも念頭に置く必要があります。特に都心部では公共交通等のアクセシビリティが高い環境のため自家用車は必要なく、住宅に駐車場は必要ありませんが、郊外や地方地域においては自家用車を前提とした生活が基本であることから駐車場等のスペースが必要となります。また、地域に存在する物件もマンションが多い地域もあれば、中古等の戸建てが中心の地域もあり、住宅にかかる施策の検討にはそのような地域性の考慮も重要なポイントといえるでしょう。

その他、エッセンシャルワーカーや地域の暮らしを支える仕事に就いている方の中でも、職种的に収入が低く、家賃が重くのしかかっているケースもあります。地域において様々なケースでの低・中所得者層がいることを視野に入れ、どのような層に住宅支援のニーズがあるのか見極めることも重要です。最近では、家賃を含めた住宅価格の高騰に伴い、世帯の所得に応じた安価な物件提供を行うアフォーダブルハウジングが注目されています。特に都心部では低・中所得者層が住める物件が限られてきてしまう状況にあることから、このような新たな活動が広がっていくことが期待されます。

【参考：アフォーダブルハウジングについて】

アフォーダブルハウジングとは、市場価格よりもAffordable（直訳すると「手頃な」「安価な」）な価格設定で提供される住宅物件のことを指し、家庭の経済的状況を理由に生活が困窮してしまう等のリスクがあるターゲットの自立支援・生活支援の一環で行われる施策のひとつとされる。海外では低・中所得者層の自立支援やホームレス防止に向けた住宅政策として行われている（詳細は後述）。

民間視点での住宅を起点とした課題解決に関わる主なプレイヤーの整理



提供される住宅種類の分類イメージ

② 住宅提供			
	超短期 (緊急) 数週間～数か月	短中期 (自立) 2～10年	長期 (定住) 10年以上
目的	命の危険や住む場所が完全がない状態からの脱出・安全確保	精神的・経済的な余裕を持てる状態になるための基盤づくり	安定した住まいの提供
特徴	主に非営利組織によって実施される短期を想定した住宅提供	就労支援やコミュニティ形成支援とセットで提供される	安価で良質な住宅の長期維持対象者に応じた必要サービス (見守り等) もセット提供される
主な対象	<ul style="list-style-type: none"> DV・ストーカー被害者 路上生活者 身分証がない人 	<ul style="list-style-type: none"> 生活再建を目指す、住宅用配慮者を含めた低～中所得層 (例: ひとり親世帯、自立を目指す若者、生活困窮者等) 	<ul style="list-style-type: none"> 安定した環境での暮らしを望む住宅用配慮者を含めた低～中所得層 (例: 高齢者、外国籍、ひとり親世帯等)
住宅種類	<ul style="list-style-type: none"> シェルター ※住まう環境ではあるが、避難所の位置づけ 	<ul style="list-style-type: none"> アフォーダブルハウジング (賃貸) 自立支援を前提としたシェアハウス 生活支援等を含めた賃貸住宅 公営住宅 	<ul style="list-style-type: none"> アフォーダブルハウジング (中古・賃貸) 高齢者等特定対象者向けシェアハウス 生活支援等を含めた賃貸住宅 (公営住宅) ※収入等の状況が変わると、原則転居が必要となるため

地域ごとのニーズイメージ

	都市・中心市街地	郊外
地域の特性	<ul style="list-style-type: none"> 各施設のアクセス性が高い 建物が密集しているため、土地に限りがある (地価は高く年々値上がりしている) 提供物件は庭のない戸建て・マンションが中心 	<ul style="list-style-type: none"> 各施設が地域内で分散して立地している 土地に余裕がある (地価は比較的安い) 提供物件は庭月の戸建てやアパート等が中心
ライフスタイル	<ul style="list-style-type: none"> 移動は公共交通機関が中心 (自家用車は維持コストがかかるため持っていない) 親戚や知人が必ずしも近所にいるわけではないケースが多い (核家族が中心で親族は遠方に暮らしている) 	<ul style="list-style-type: none"> 移動は自家用車が中心 (通勤・生活には自家用車が不可欠) 親戚が比較的近隣エリアにいるケースが多い (核家族であっても近くに親族が暮らしている)
子育て世帯の住宅のニーズ	マンション	駐車場付きの戸建てやアパート
	賃貸	賃貸、中古物件購入

国内における取組事例

国内のプレイヤーの一覧（ヒアリング先を除く）

住宅を起点として社会課題の解決を目指す国内のプレイヤーについて、特に経済的に困窮する対象者をターゲットにする事業を一覧化しました。

組織名	株式会社R65	Relight株式会社	株式会社ヤモリ	認定NPO法人抱樸
営利/非営利	営利	営利	営利	非営利
サービス分類	①情報提供 ③生活支援提供	②住宅提供 ③生活支援提供	②住宅提供 ③生活支援提供	①情報提供 ②住宅提供 ③生活支援提供
ターゲット	65歳以上の高齢者	低所得者	住宅要配慮者含む 賃貸住宅世帯全般	住宅確保要配慮者全般
サービス開始時期	2015年5月	2019年10月	2019年11月	1988年12月
Vision (Mission)	いくつになっても、好きな場所に住める社会	私たちが目指すもの やり直せるを、あたりまえに。	不動産の民主化	<ul style="list-style-type: none"> • ひとりの路上死も出さない • ひとりでも多く、一日でも早く、路上からの脱出を • ホームレスを生まない社会を創造する
物件の獲得・提供方法	高齢者専門の賃貸仲介、管理会社への孤独死防止・見守りサービスの提供	八王子を拠点に、大家様から借上げた物件を生活困窮者や高齢者等へ提供。見守りや若年層への就労支援を通じ、住まいと自立を支える居住支援	空き家を賃貸住宅として再生・長期運用、単身高齢者世帯の孤独死防止・早期発見サポート	居住支援（見守り支援付き住宅の提供、入居マッチング、保証人の提供を含む）、就労支援

（各社HP等の公開情報を参考にSIIFにて作成）

<ヒアリング先>

今回のリサーチペーパーの作成にあたり、課題解決に取り組むいくつかの民間企業にヒアリングを行いました。（分類別・50音順）

事業会社：①情報提供

1. 株式会社 LIFULL（ライフフル）「FRIENDLY DOOR」

ターゲット	高齢者、外国籍、LGBTQ、生活保護利用者、シングルマザー・ファザー、被災者、障害者、家族に頼れない若者、フリーランスといった住宅弱者全般
サービス開始時期	2019年11月（FRIENDLY DOOR）
提供サービスの概要	国籍、年齢、性別などさまざまなバックグラウンドを持つ人でも相談可能な不動産店舗と入居を拒まない物件を検索できるポータルサイト運営、住まい探しのサポートデスク。賛同した不動産業者が店舗や物件を登録することでサイト掲載される。既存の不動産市場（全国の不動産仲介・管理会社）と当事者をつなぐ「情報のハブ」

事業会社：②住宅提供

1. 株式会社カチタス

ターゲット	地方の低～中所得者層
サービス開始時期	1998年8月
提供サービスの概要	新築半額相当のリフォーム中古物件の提供
ゴール (ターゲットの目指す状態)	課題当事者の住居費の軽減による、豊かな暮らしの実現
物件の獲得・提供方法	市場から中古物件を調達し、徹底したリフォームによる付加価値をつけた上で販売

2. Renovater株式会社

ターゲット	生活保護受給者 / 障害者 / DV被害者 / 児童養護施設卒園生 / 被災者 / 元受刑者 / LGBTQ / ペット愛好家を含む住宅を確保することが困難なすべての方
サービス開始時期	2018年5月
提供サービスの概要	保証人・初期費用不要かつ低額の即日入居可能物件の提供、生活支援
ゴール (ターゲットの目指す状態)	課題当事者の社会的信用の回復と自立
物件の獲得・提供方法	市場価値の低い物件（空き家）をオーナー等から買取・再生、自社物件化し賃貸提供。公営住宅を目的外利用として活用し、提供するケースもあり。

事業会社：②住宅提供・③生活支援

1. 株式会社LivEQuality大家さん、NPO法人LivEQuality HUB

ターゲット	シングルマザー
サービス開始時期	2022年11月
提供サービスの概要	高品質・低家賃を前提とした住宅提供（アフォーダブルハウジング）。関連組織であるNPO法人LivEQuality HUBによる生活支援も実施
ゴール (ターゲットの目指す状態)	課題当事者の精神的・経済的自立
物件の獲得・提供方法	市場から中古物件を調達し、リノベーションを施したうえでの物件提供。所有物件の3割を、市場よりも3割程度安い家賃に設定したミックスインカムによる収益性を確保

④ 資金の出し手

1. 一般社団法人 ソーシャル・イノベーション・パートナーズ

事業名	住宅確保困難者向け事業モデルの構築支援事業（「民間公益活動を推進するための休眠預金等に係る資金の活用に関する法律」に基づく 通常枠）
助成の対象となる団体	住宅確保困難者（児童養護施設退所者、母子家庭、若年妊娠、親を頼れない若者、路上生活者、経済困窮家庭、外国人世帯・難民など）に対して、生活支援と居場所・居住支援の両方を（2022年4月1日より前から）3年以上行っている実績のある団体
ファンド開始時期	2028年2月末を期限とする最大3年間
資金規模	211,580,971円（資金分配団体予算含む）
事業概要	中長期的に誰でも安定した生活の構築をしていくことが当たり前になれることを目指すための取り組み。そのために本事業期間中においては、既に実施している当事者に応じた居住支援事業の増設・増床を、既存の生活支援と並行して行うことより、対象とする当事者への生活支援と居住支援をセットで運営する事業モデルの型化（収支モデル、大家連携、運営ノウハウ）に取り組む

2. 東京都

ファンド名	官民連携アフォーダブル住宅供給促進ファンド
ターゲット	子育て世帯等
ファンド開始時期	2026年2月
資金規模	100億円
対象エリア（物件所在地）	東京都内
ファンド概要	子育てに適した民間住宅の供給促進など子どもを産み育てようと思えるような子育てしやすい環境を充実させていくことを目的に、子育てに適した民間住宅の供給促進や子育てに適した住環境の整備の一環として創設された官民連携ファンド。2025年11月に、4つのコンソーシアムをファンド運営事業者候補として公募・選定し、ファンド契約を締結（入居者の募集は、最も早い物件で、2026年5月頃を予定）

3. 株式会社りそな不動産投資顧問

ファンド名	（仮称）アフォーダブル住宅ファンド
ターゲット	ひとり親世帯
ファンド開始時期	2025年10月
資金規模	約10億円
対象エリア（物件所在地）	愛知県名古屋
ファンド概要	<ul style="list-style-type: none"> • アセットマネージャー：株式会社りそな不動産投資顧問 • サブアセットマネージャー：株式会社LivEQuality大家さん • 対象物件は一般住宅とアフォーダブル住宅を複合にて運営。一般住居75%：ひとり親世帯向け25%を目指す。（一般住宅75%：アフォーダブル住宅25%での運営については、物件及びエリアを考慮した目安で設定）

海外における住宅提供にかかる関連政策・取組事例

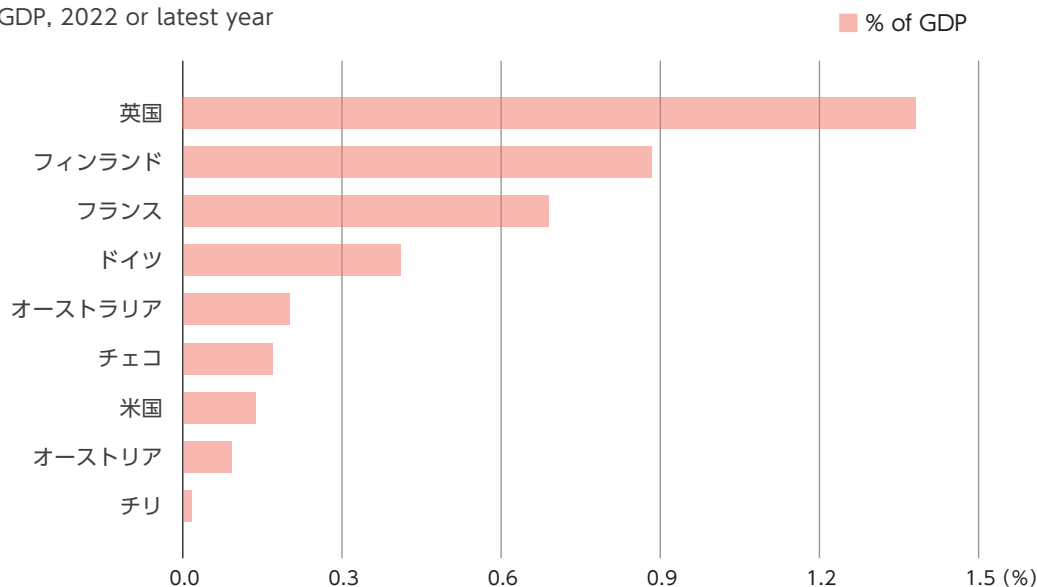
住宅を起点とした課題解決の取組は海外でも進んでいますが、その方針は国によって異なります。OECDの調査によると、住宅手当に対する公的支出(対GDP比)は、イギリスが約1.4%とOECD加盟国の中でも群を抜いて高く、一方でアメリカは約0.1%となっております。^{*11} また各国の施策内容を見ると、低・中所得者に対する経済的支援・生活支援のほかに、住宅開発事業者や大家に経済的なインセンティブをもたらす施策が多く、低・中所得者向けの住宅供給を促している点も特徴的です。

昨今国内でも注目が高まっているアフォーダブルハウジングに関しては、国際的な共通定義はありませんが、世帯構成や地域に応じた課題認識及び対応策の検討を行うにあたり、住宅の手頃さ(affordability)や住宅の質(quality)にも着目する必要性が広く認識されています。^{*12} また住宅提供にかかる取組の対象者は、多くの国で、低所得世帯及び特定の事情を抱える人々(年金受給者、若者・学生、ホームレスもしくはホームレスになるリスクのある人)とされていますが^{*13}、都市部での家賃高騰等も受けて、中所得世帯に対する取り組みの必要性も強く認識されています。^{*14} アフォーダブルハウジングに特化したファンドの運用を行うイギリスのResonance Limitedは、イギリス政府がAffordable Rent(手頃な住宅賃料)を「当該地域の市場水準の80%未満の住宅」と定義している点について、市場変動に左右されない定義設定の必要性と、住宅面積とEPC評価(省エネルギー性能の評価)も考慮した制度設計の必要性を提唱しています。また、アフォーダブルハウジングへの期待や認識は、各個人の置かれている環境、国や文化によって変動するため、国や地域に応じた施策が必要とされています。

OECD加盟国における住宅手当への公的支出割合^{*15}

Public spending on Housing Allowances

% of GDP, 2022 or latest year



[出所] OECD Affordable Housing Database, indicator PH3.1 Public spending on grants and financial support to home buyers

OECD加盟各国の住宅政策の方針および施策事例^{*16}

国名	方針	施策事例	生活支援に関する動き
イギリス	ホームレスの削減および事前予防の徹底	Universal Credit 世帯収入、貯蓄、居住地域に基づき、住宅手当や求職手当等を包含した手当を支給 住宅確保要配慮者向けサービスへの政府資金投資 休眠預金等を活用し、アフォーダブル住宅関連のファンドに投資	各非営利組織にある Tenancy Sustainment Team (TST) 等とファンドが連携して地域社会への定着に向けた支援を提供、入居者の自立を目指す
フィンランド	全ての人に対する恒久的な住居の提供	General Housing Allowance 低所得世帯に対して住宅費の最大 7 割を手当として支給 Erityisryhmien Investointiavustus 住宅確保要配慮者向け住宅の建設・購入事業者に対して事業費の最大 50% を補助	精神科看護師やソーシャルワーカー等で編成された公的な専門チーム「Nopsajalka (ノプサルカ)」が対象者に応じた付き添い支援を実施、対象者の状況解決を目指す
フランス	全ての人の居住権の担保	Loc'Avantages (ロク・アヴァンタージュ) 一定以下の家賃で住宅提供をする大家に対して、家賃収入にかかる所得税の最大 65% 免除 + 最大 3,000 ユーロのボーナスを支給	住宅確保困難者の住居探しから入居後の生活までをサポートする「Accompagnement Vers et Dans le Logement (AVDL)」を自治体が提供、対象者の主体的な住宅管理を目指す
ドイツ	尊厳ある住居の提供および住居喪失予防の強化	Wohnungsberechtigungsschein (WBS) ・所得制限を下回る世帯に対して発行される証明書 ・一定期間 WBS 保持者のみに住宅提供することを約束した住宅開発事業者に対して公的融資や補助金を提供	SGB XII (社会法典第 12 編：社会扶助法) により、各自治体がカウンセリング等の対人伴走支援の法的義務を負う、対象者の困難の克服を目指す
アメリカ	経済的自立 (Self-Sufficiency) の実現	The Housing Choice Voucher (Section8) 対象となる世帯は所得の約 30% 相当の賃料を支払い、残賃料は政府が大家に支払う Low-Income Housing Tax Credit (LIHTC) 一定割合の住戸を低所得者向けにした開発事業者に対して 10 年間連邦税を控除	Section8 対象者に対して就労・資産形成支援プログラム「Family Self-Sufficiency (FFS) Program」を提供、対象者の自立を目指す

(各種資料を基にSIIFにて作成)

海外における取組事例 / 英・Resonance Limited^{*17}

事業内容 ビジネスモデル	<ul style="list-style-type: none"> アフォーダブルハウジングに特化したファンドの運用を手掛ける。現在、計 7 つのファンド (総額£404.7million) の運用実績を持つ。 政府機関からの助成金を呼び水に、年金基金、民間投資家、自治体、財団等から資金調達を行う。 投資家からの資金提供をもとに Resonance が物件を購入・改修。改修した物件を各地のパートナー (住宅確保要配慮者を支援する非営利組織等) にリースし、賃貸管理・入居支援を委託する。 			
Affordable Housingの 考え方	<ul style="list-style-type: none"> イギリス政府による Affordable rent の定義：住宅がある当該地域の市場水準の 80% 未満の住宅 一方で Resonance は、政府の定義に依拠すると入居者が市場変動の影響を受ける恐れがあることから、国が提供する地域住宅手当 (LHA) の上限額の範囲内で家賃を設定をしている。 また、Resonance は政府に対して、「市場水準のみを見るのではなく、住宅面積と EPC 評価 (省エネルギー性能証書) に応じて LHA を変動させる必要がある」と提言している。 			
サービス内容	対象者	HOMELESSNESS ホームレスになる恐れのある人々	LEARNING DISABILITY 学習障害、精神疾患、自閉症等を抱える人々	VIOLENCE AGAINST WOMEN 家庭内暴力からの避難、出所後の女性
	住宅提供	ファミリー向け住宅、もしくは 1 ベッドルーム住宅を提供	地域社会の中に建設された支援付き住宅を提供	女性専用の緊急避難シェルターや、2~3 のベッドルームを備えた住宅を提供
	生活支援	精神・身体的問題の解決、雇用や学習機会の獲得、地域社会への定着等に対する専門的な支援へのアクセス機会を提供 / 民間賃貸住宅への入居を目指す	入居者のニーズに合わせた支援を提供 / 地域社会という基盤のもとでの自立した生活の確立を目指す	ジェンダーやトラウマに配慮した包括的な支援を提供 / 自身と子どものために、自分で選んだ人生を自分でつくる力の獲得を目指す

(各種資料を基にSIIFにて作成)

住宅を起点とした取組に関する考察

住宅を起点とした課題解決の取組は、家庭格差を生む要因の一部を解消し得る重要な活動であると考えられます。日本においては公営住宅等、従前から多様な公的支援が行われてきました。一方、公営住宅の老朽化や人口減少に伴う空き家の増加、都心部の住宅価格高騰など、住宅を取り巻く状況は日々変化していることから、公的支援を超えた居住支援法人やアフォーダブルハウジングを始めとする官民連携の活動の広がりが期待されます。さらには、民間の機運醸成や活動促進を図るために、多様な補助・助成制度や仕組みの検討が進んでおり、物理的に提供される物件数は今後増えてくるのではないのでしょうか。補助金といった民間の活動を後押しする施策は、プレイヤーの拡大にとって重要な取組といえるでしょう。特にアフォーダブルハウジングにおいては、市場価格から割り引いた分の家賃＝収益の部分をいかに補填するか、という経済合理性の観点では重要な存在です。

他方で、補助金ありきのビジネスでは持続性の観点からリスクがあるということと、また、補助金を活用した事業が実際に住宅を求めるターゲットのニーズに応えられているか（物件の提供ができていないか・困窮状態の解消に寄与しているか）といった改善状況が不明瞭なことから、今後この分野における実態の可視化は必要かもしれません。インパクト投資を進めてきたSIIFとして感じることは、今後の市場変化（空き家率の増加や人口減少など）を前提に考えると、住宅提供における社会課題解決の状況つまりは社会的価値を可視化することも、それらの活動を後押しするために重要なポイントであるように思います。そのため、住宅を提供するプレイヤーの事業構築におけるきっかけ・助走支援として補助金が活用され、その活動の継続及び拡大には民間による社会的価値も考慮した資金提供が進められることが重要であると考えられます。

最後に、アフォーダブルハウジングを始めとする住宅起点での課題解決の取組においては、対象とするターゲットの状況への理解が必要不可欠です。その地域に住まう住宅を必要とするターゲットが、どのような暮らしを必要としているか、どのような課題を抱えているか、それに対してどのような支援が必要で、そのためにどのような体制や活動が必要か——地域ごとの課題の深堀り及び市場環境・ライフスタイルの状況整理を行った上で、市場価格よりも安価でかつターゲットの課題解決に資する住宅の提供につながると考えられるためです。どのような家庭においても、お手頃であることは嬉しいことですが、真に住宅起点での課題解決が必要な方々に対する住宅（アフォーダブルハウジング）の提供が広まっていくことが期待されます。また、住宅の提供のみではなく、課題を抱える子育て家庭の状況の改善には、多様なステークホルダーによる横断的・包括的な取組の必要性が今後高まってくるのではないのでしょうか。特に住宅を起点とした課題解決には、物理的な住宅の手配から情報発信、生活支援といった点で、不動産・金融・福祉といった様々なステークホルダーの連携が不可欠です。例えば、福祉関係のサポートを求めて行政の窓口を訪れた人にとって住宅支援による家賃を抑えられる住宅への転居が効果的であるケースや、家賃を抑えたいと考えて不動産会社を訪れる人の中には、就労支援や介護サービスなどの行政支援を活用することで、住居の確保や家計負担の軽減につながるケースもあると考えられ、課題を抱える当事者の課題解決つまり社会的価値を最大化するためには、そのような連携が重要と考えられます。これらのステークホルダー間における縦割り状態を横連携につなげることは簡単ではなく、一概に解決方法があるわけではないと思いますが、ステークホルダー間のコミュニケーションを図る関係性・場・ツールの在り方が今後定められていくと良いのではないのでしょうか。

多層化・輻輳化する子育て家庭の課題状況については、まだまだ今後も変化が生じていくことが予測されます。それらの変化に対応し、柔軟にソリューションを提供していくことは困難であり、同じように日々柔軟に変化して対応しなくてははいけません。しかしながら、そのような変化をいち早く理解できるようなベースの情報・体制を整え、少しでも多くの課題を抱える子育て家庭に対して、困窮する前に解決の手が差し伸べられることを祈ってやみません。我々としてもインパクト投資の推進者として行えることを今後考え、活動してまいりたいと思います。

以上

脚注 ※記載のないものはすべて2026年3月24日に閲覧

- ※1 東京都住宅供給公社『令和7年11月都営住宅入居者募集 区市町別倍率表』（2025年）
<https://www.to-kousya.or.jp/content/000052795.pdf>（閲覧日：2026年3月23日）
 大阪府営住宅『令和7年度 第6回 大阪府営住宅総合募集抽選結果のお知らせ』（2025年）注：全地区の受付数/募集戸数=約4.0倍で計算
<https://www.osakafueijutaku.jp/whats-new/whats-new-detail.php?news-id=453>（閲覧日：2026年3月23日）
 神奈川県『県営住宅定期募集 応募状況について』（2026年）
<https://www.pref.kanagawa.jp/docs/h5z/cnt/f6022/p371322.html>（閲覧日：2026年3月23日）
 愛知県住宅供給公社『令和7年度第2回県営住宅定期募集抽選結果表』（2025年）（閲覧日：2026年3月23日）
<https://www.aichi-kousha.or.jp/prefectural/additional/result/uploads/a3ada95790587a2ee44a19a11cf148edfa75097b.pdf>
- ※2 特定非営利活動法人 空家・空地管理センター『全国の空き家総件数899万戸！令和5年住宅・土地統計調査の結果をうけて』（2024年）
<https://www.akiya-akichi.or.jp/press/27343/>（閲覧日：2026年3月23日）
- ※3 東京都住宅政策本部『都営住宅の入居資格』（2025年）
https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/toei_jutaku/kanri/bosyu/261toei2
 JKK東京『4-4 収入超過者・高額所得者に対する措置』 <https://www.to-kousya.or.jp/content/000049956.pdf>
 東京都住宅政策本部『2021-2030 東京都住宅マスタープラン』 p.13,25,52（2024年）
<https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/documents/d/juutakuseisaku/843master-02?202204=>
 東京都住宅供給公社『令和7年11月都営住宅入居者募集 区市町別倍率表』（2025年）
<https://www.to-kousya.or.jp/content/000052795.pdf>
 神奈川県住宅営繕事務所『入居収入基準（月収額）』（2025年）
https://www.pref.kanagawa.jp/documents/24838/shiori_p10_p17.pdf
 神奈川県住宅営繕事務所『県営住宅について』（2026年） <https://www.pref.kanagawa.jp/docs/h5z/cnt/f6022/index.html>
 神奈川県住宅営繕事務所『県営住宅入居のしおり』 p.14,18（2025年）
<https://www.pref.kanagawa.jp/documents/24855/nyukyo2025.pdf>
 神奈川県国土整備局建築住宅部公共住宅課『神奈川県営住宅 健康団地推進計画』 p.4-15,26（2024年）
https://www.pref.kanagawa.jp/documents/29353/01_kaiteikeikaku.pdf
 神奈川県『県営住宅定期募集 応募状況について』（2026年）
<https://www.pref.kanagawa.jp/docs/h5z/cnt/f6022/p371322.html>
 神奈川県国土整備局建築住宅部公共住宅課『神奈川県生活基本計画 第4章 賃貸住宅供給促進計画』 p.65（2024年）
<https://www.pref.kanagawa.jp/documents/26817/4syou2.pdf>
 神奈川県国土整備局建築住宅部公共住宅課『神奈川県生活基本計画 第7章 住宅の供給目標及び考え方』 p.81（2024年）
<https://www.pref.kanagawa.jp/documents/26817/sevenkeikaku.pdf>
 大阪府都市整備部住宅建築局住宅経営室経営管理課推進グループ『収入基準表』（2026年）
https://www.pref.osaka.lg.jp/o130210/jutaku_kikaku/boshujigyo/shunyujiyun.html
 大阪府都市整備部住宅建築局住宅経営室経営管理課推進グループ『総合募集 申込資格』（2026年）
https://www.pref.osaka.lg.jp/o130210/jutaku_kikaku/boshujigyo/sogoboshu.html
 大阪府営住宅千里・高槻・森口・泉北・堺東・岸和田管理センター『公営住宅の収入超過者について…』（2025年）
<https://www.osakafueijutaku.jp/for-residents/pdf/bookmark-of-house-10-370.pdf>
 大阪府営住宅千里・高槻・森口・泉北・堺東・岸和田管理センター『公営住宅の高額所得者について…』（2025年）
<https://www.osakafueijutaku.jp/for-residents/pdf/bookmark-of-house-10-380.pdf>
 大阪府都市整備部住宅建築局住宅経営室経営管理課推進グループ『住まうビジョン・大阪』 p.31-32（2019年）
<https://www.pref.osaka.lg.jp/documents/14628/mokujikou.pdf>
 大阪府営住宅『令和7年度 第6回 大阪府営住宅総合募集抽選結果のお知らせ』（2025年）注：全地区の受付数/募集戸数=約4.0倍で計算
<https://www.osakafueijutaku.jp/whats-new/whats-new-detail.php?news-id=453>
 大阪府都市整備部住宅建築局住宅経営室経営管理課推進グループ『大阪府営住宅ストック総合活用計画』 p.8,10,11,14（2021年）
<https://www.pref.osaka.lg.jp/documents/1935/stock0312.pdf>
 愛知県住宅供給公社『2025年度第1回定期募集 県営住宅入居申込案内書』 p.9,13（2025年）
https://www.aichi-kousha.or.jp/prefectural/uploads/250408_regular_guide.pdf
 愛知県住宅供給公社『よくある質問』（2026年） <https://www.aichi-kousha.or.jp/utility/faq.html>
 愛知県住宅供給公社『県営住宅入居者のしおり』 p.8（2026年）
<https://www.aichi-kousha.or.jp/prefectural/uploads/cf7079a4b2e206c781ba91ee607fb4210ecaac48.pdf>
 愛知県住宅計画課『愛知県生活基本計画2030 第2章 住まい・まちづくりを取り巻く状況』 p.18（2022年）
https://www.pref.aichi.jp/uploaded/life/398031_1756286_misc.pdf
 愛知県住宅供給公社『令和7年度第2回県営住宅定期募集抽選結果表』（2025年）
<https://www.aichi-kousha.or.jp/prefectural/additional/result/uploads/a3ada95790587a2ee44a19a11cf148edfa75097b.pdf>
 愛知県公営住宅課『愛知県営住宅長寿命化計画』 p.20（2020年）
https://www.pref.aichi.jp/uploaded/life/277329_991736_misc.pdf

脚注 ※記載のないものはすべて2026年3月23日に閲覧

- ※4 特定非営利活動法人 空家・空地管理センター『全国の空き家総件数899万戸！令和5年住宅・土地統計調査の結果をうけて』（2024年）
<https://www.akiya-akichi.or.jp/press/27343/>
- ※5 住宅確保要配慮者とは、国交省の定める住宅セーフティネット法では、「①定額所得者（月収15.8万円（収入分位25%）以下）、②被災者（発災後3年以内）、③高齢者、④障害者、⑤こども（高校生相当まで）を養育している者、⑥住宅の確保に特に配慮を要するものとして国土交通省令で定める者」指す。また、「⑥住宅の確保に特に配慮を要するものとして国土交通省令で定める者」は、「外国人等、東日本大震災等の大規模災害の被災者（発災後3年以上経過）、都道府県や市区町村が供給促進計画において定めるもの」が挙げられている。（国土交通省「住宅確保要配慮者の範囲」）
<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001913425.pdf>（閲覧日：2026年3月20日）
- ※6 国土交通省『住宅セーフティネット法等の一部を改正する法律について』（2026年）
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk7_000054.html
- ※7 国土交通省『居住支援法人制度の概要』（2025年）
<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001913481.pdf>
- ※8 国土交通省『居住支援法人一覧』（2025年）
<https://www.mlit.go.jp/common/001465934.pdf>
- ※9 厚生労働省『居住支援事業の手引き』（2025年）
<https://www.mhlw.go.jp/content/001472181.pdf>
- ※10 国土交通省『居住支援協議会の概要』（2025年）
<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001913489.pdf>
- ※11 OECD Affordable Housing Database『PH3.1 PUBLIC SPENDING ON HOUSING ALLOWANCES』（2024年）
https://webfs.oecd.org/Els-com/Affordable_Housing_Database/PH3-1-Public-spending-on-housing-allowances.pdf
また、日本の住宅手当に対する公的支出（対GDP比）のデータについては、住宅手当は存在するものの公的支出に関するデータが無いことから情報が掲載されていない。
- ※12 OECD Affordable Housing Database『HC.1.5. OVERVIEW OF AFFORDABLE HOUSING INDICATORS』（2021年）
https://webfs.oecd.org/Els-com/Affordable_Housing_Database/HC1-5-Overview-of-affordable-housing-indicators.pdf
- ※13 OECD Affordable Housing Database『PH 3.2 KEY CHARACTERISTICS OF HOUSING ALLOWANCES』より（2024年）
https://webfs.oecd.org/Els-com/Affordable_Housing_Database/HC3-2-Homeless-strategies.pdf
- ※14 UNECE『#Housing2030: Effective policies for affordable housing in the UNECE region』iiiページ（2021年）
<https://unhabitat.org/housing2030-effective-policies-for-affordable-housing-in-the-unece-region>
- ※15 OECD Affordable Housing Database『Public policies towards affordable housing』（2026年）
<https://www.oecd.org/content/oecd/en/data/datasets/oecd-affordable-housing-database.html>

脚注 ※すべて2026年3月23日に閲覧

- ※16 Ministry of Housing, Communities & Local Government [Policy paper A National Plan to End Homelessness] (2025年)
<https://www.gov.uk/government/publications/a-national-plan-to-end-homelessness/a-national-plan-to-end-homelessness>
 GOV.UK [Housing costs and Universal Credit] (2026年)
<https://www.gov.uk/housing-and-universal-credit>
 Ministry of the Environment [Homelessness reduced with long-term cooperation] (2026年)
<https://ym.fi/en/homelessness>
 Y-Säätiö [Homelessness] (2026年)
<https://ysaatio.fi/en/housing-first/homelessness-in-finland/>
 Kela [General housing allowance] (2026年)
<https://www.kela.fi/general-housing-allowance>
 Ministry of the Environment Finland [Erityisryhmien investointiavustus] (2026年)
<https://www.varke.fi/fi/yhteisot-ja-yhtiot/avustukset-yhteisolle-ja-yhtioille/erityisryhmien-investointiavustus>
 Tampere University Tampere University of Applied Sciences
 [Nopsajalka team is a new way to overcome homelessness] (2023年)
<https://www.tuni.fi/en/news/nopsajalka-team-new-way-overcome-homelessness>
 Service Public [Droit au logement opposable (Dalo) : faire valoir son droit à un logement] (2026年)
<https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F18005>
 Agence nationale de l'habitat [Loc'Avantages : les propriétaires bailleurs peuvent déposer leur dossier en ligne] (2022年)
<https://www.anah.gouv.fr/actualites/loc-avantages-les-proprietaires-bailleurs-peuvent-deposer-leur-dossier-en-ligne>
 Drihl Île-de-France [Accompagnement vers et dans le logement (AVDL)] (2023年)
<https://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/le-dispositif-d-accompagnement-vers-et-dans-le-a221.html?lang=fr>
 Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen
 [Überwindung der Obdach- und Wohnungslosigkeit in Deutschland bis 2030] (2024年)
https://www.bmwsb.bund.de/DE/wohnen/wohnungsmarkt/nationaler-aktionsplan-gegen-wohnungslosigkeit/nationaler-aktionsplan-gegen-wohnungslosigkeit_node.html
 ServicePortal Berlin [Wohnberechtigungsschein (WBS) beantragen] (2026年)
<https://service.berlin.de/dienstleistung/120671/>
 Bundesministerium für Arbeit und Soziales [Leistungen der Sozialhilfe] (2024年)
<https://www.bmas.de/DE/Soziales/Sozialhilfe/Leistungen-der-Sozialhilfe/leistungen-der-sozialhilfe.html>
 U.S. Department of Housing and Urban Development
 [Fiscal Year 2026 Annual Performance Plan, MESSAGE FROM SECRETARY TURNER] (2026年)
<https://www.hud.gov/stat/cfo/app-fy26>
 U.S. Department of Housing and Urban Development
 [HCV Applicant and Tenant Resources, Housing Choice Voucher Program] (2026年)
<https://www.hud.gov/helping-americans/housing-choice-vouchers-tenants>
 Office of Policy Development and Research (PD&R)
 [Low-Income Housing Tax Credit (LIHTC): Property and Tenant Level Data] (2025年)
<https://www.huduser.gov/portal/datasets/lihtc.html>
 The Santa Clara County Housing Authority (SCCHA)
 [Family Self-Sufficiency Program for Housing Choice Voucher Participants] (2026年)
<https://www.scchousingauthority.org/section-8/for-participants/existing-tenants/fss/>
- ※17 Resonance Limited [Impact Property Funds] (2026年)
<https://resonance.ltd.uk/impact-property-funds>
 Resonance Limited [Resonance Annual Report 2024/2025] p.5, 15, 27 (2026年)
https://resonance.ltd.uk/images/uploads/media/Resonance_Annual_Report_2025.pdf
 Ministry of Housing, Communities and Local Government ホームページ
 [National Planning Policy Framework] p70 (2024年)
https://assets.publishing.service.gov.uk/media/67aafe8f3b41f783cca46251/NPPF_December_2024.pdf
 UK Parliament ホームページ [Written evidence submitted by Resonance [FSS 060]] (2023年)
<https://committees.parliament.uk/writtenevidence/121277/pdf/>

リサーチペーパー〈家庭格差〉

心の拠り所となる住まいの実現に向けたリサーチ
～住宅を起点とした社会課題解決の現在地～

発行元：公益財団法人 社会変革推進財団 発行：2026年4月



「リサーチペーパー〈家庭格差〉心の拠り所となる住まいの実現に向けたリサーチ」© 2026 by SIIF is licensed under CC BY 4.0.
To view a copy of this license, visit <https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>