Research Eye
No.2023-069
2023年12月15日
日本総研 The Japan Research Institute, Limited
https://www.jri.co.jp

50歳代を迎える就職氷河期世代の実像②

― 184万世帯が将来の住宅取得意向なし、シニア期の住宅難民化を回避する環境整備を ―

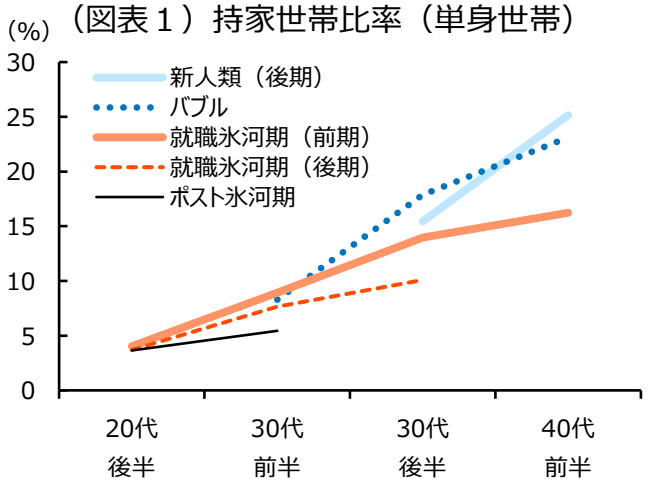
（１）50歳代を順次迎える就職氷河期世代（注）の持家世帯比率は、二人以上の世帯では他の世代と同等の水準ながら、単身世帯では上の世代より低い傾向（図表１）。
（注）本稿での世代区分は、リサーチ・アイNo. 2023-055を参照（ポスト就職氷河期世代は1985～89年生とした）。

（２）単身世帯の持家世帯比率低下は、住宅取得が増える30～40歳代前半に住宅価格が高まった一方で所得が伸び悩み、マンション価格の年収倍率が上昇したことが背景（図表２左）。一方、二人以上の世帯では夫婦ともに正社員の割合が増え、世帯収入の増加が住宅取得を後押し（同右）。

（３）就職氷河期世代は、40歳代で住宅を持たず、今後も取得の意向がない世帯の割合が上の世代よりも高く、試算によれば、世帯数でみても184万世帯と大幅に増加（図表３）。これら就職氷河期世代がシニア期になれば、住宅を所有しない高齢者が急増する可能性大。

（４）高齢者は収入に見合う価格の住宅が少なく、賃貸住宅への入居も拒否される事例があるなかで、居住支援法人のサポートは、保証人や家賃債務保証に係る支援などが不十分（図表４）。就職氷河期世代がシニア期を迎える時に、住宅難民の急増を避けるためにも、中古住宅や空き家を活用した低価格の住宅供給のほか、賃貸時の保証人引受、家賃債務保証の支援拡充、支援法人による借り上げ促進など、シニア期にも安心して住宅を買う・借りることができる環境づくりが必要。

（図表１）持家世帯比率（単身世帯）



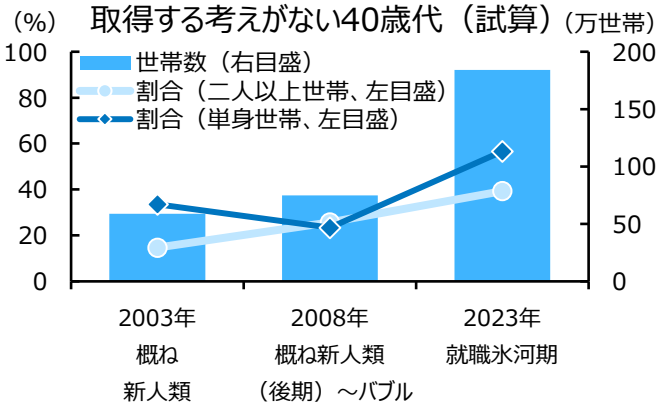
（資料）国土交通省「住宅土地統計調査」を基に日本総研作成
（注）各世代が中心層となる調査年を表示。

（図表２）マンション年収倍率（首都圏）と夫婦のうち「ともに正社員」の割合 （倍、%）

	マンション年収倍率（首都圏）			夫婦のうち「ともに正社員」の割合	
	30代前半	30代後半	40代前半	25～34歳	35～44歳
新人類（後期）	—	6.2	5.3	—	—
バブル	7.7	6.2	6.3	—	19.9
就職氷河期（前期）	9.3	8.4	8.6	18.9	21.8
就職氷河期（後期）	10.2	9.9	—	19.6	23.7
ポスト氷河期	11.9	—	—	26.1	—

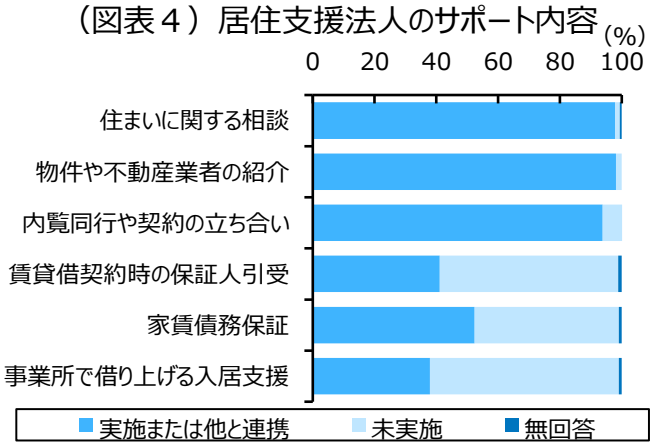
（資料）厚生労働省「賃金構造基本統計調査」、不動産経済研究所「全国マンション市場50年史」、総務省「労働力調査」を基に日本総研作成
（注１）マンション年収倍率＝首都圏マンション価格／（所定内給与×12＋年間賞与）
（注２）就業時間が「週35時間以上」を正社員とした。

（図表３）将来にわたりマイホームを取得する考えがない40歳代（試算）



（資料）国土交通省「住宅土地統計調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）」、金融広報中央委員会「家計の金融行動に関する世論調査」を基に日本総研作成
（注）割合は、現在非持家の世帯数を対象。

（図表４）居住支援法人のサポート内容



（資料）国土交通省「住宅確保要配慮者に対する居住支援機能等のあり方に関する中間とりまとめ（案）」
（注）居住支援法人とは、高齢者や障害者など賃貸住宅の契約が難航しがちな「住宅確保要配慮者」を対象に、住宅情報の提供や、入居後の見守りなどを行う法人。

【ご照会先】調査部 主任研究員 下田裕介（ shimoda.yusuke@jri.co.jp , 080-3454-9204 ）

本資料は、情報提供を目的に作成されたものであり、何らかの取引を誘引することを目的としたものではありません。本資料は、作成日時点で弊社が一般に信頼出来ると思われる資料に基づいて作成されたものですが、情報の正確性・完全性を保証するものではありません。また、情報の内容は、経済情勢等の変化により変更されることがあります。本資料の情報に基づき起因してご閲覧者様及び第三者に損害が発生したとしても執筆者、執筆にあたっての取材先及び弊社は一切責任を負わないものとします。