



# 神奈川県における 高齢者・住宅に関する状況について

---

# 1 住宅扶助の状況

- 単身の住宅扶助の限度額は41,000円から53,700円※<sup>1</sup>であり、2020（令和2）年度の県内住宅扶助の平均は44,852円/月。 ※<sup>2</sup>
- 住宅扶助の限度額は、各地域における家賃実態を反映し、最低居住面積水準を満たす民営借家を一定程度確保可能な水準としつつ、近年の家賃物価の動向も踏まえ、設定されている。

## 【世帯人員別の住宅扶助の限度額】

市町村	1人	2人	3人～5人	6人	7人以上
下記3市以外の県内市町村	41,000円/月	49,000円/月	53,000円/月	57,000円/月	64,000円/月
横浜市	52,000円/月	62,000円/月	68,000円/月	73,000円/月	81,000円/月
川崎市	53,700円/月	64,000円/月	69,800円/月	75,000円/月	83,800円/月
横須賀市	44,000円/月	53,000円/月	57,000円/月	62,000円/月	69,000円/月

※<sup>1</sup> 1人世帯においては、床面積が15㎡以下の場合、㎡数に応じて限度額が段階的に減額となる。

※<sup>2</sup> 2020（令和2）年度の県内住宅扶助の合計58,690,909,079円を住宅扶助被保護世帯数（109,046世帯）で割ると538,221円/年（44,852円/月）。

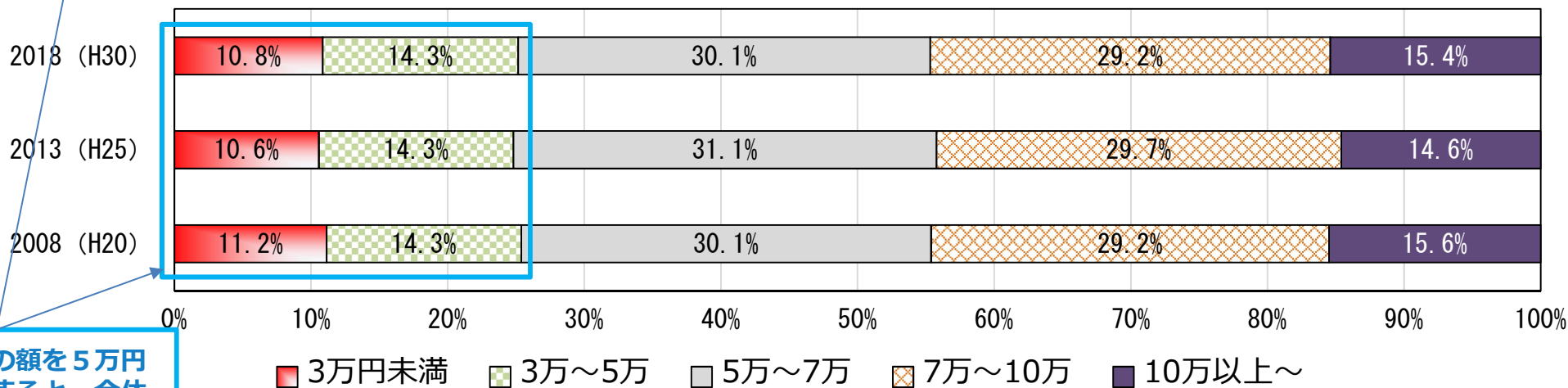
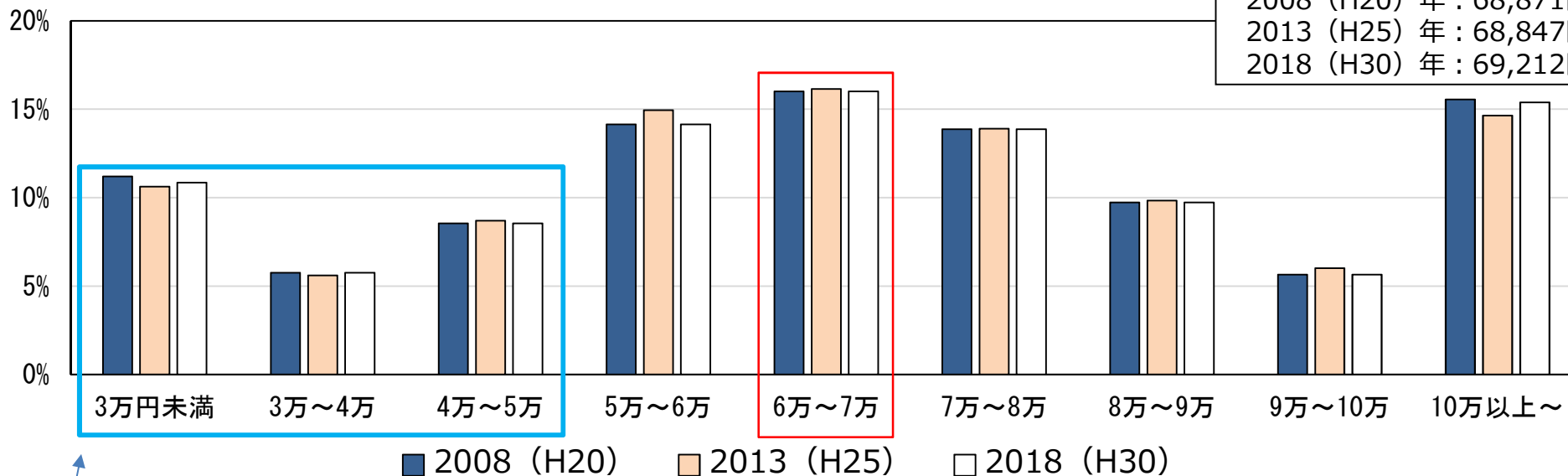
# 2 民営借家の家賃の推移

## 第1回資料

- 民営借家の家賃の割合は、6万円台が最も多い。
- 2008（平成20）年から2018（平成30）年において、家賃は概ね同水準で推移。

【民営借家の家賃の割合】

○平均家賃  
 2008（H20）年：68,871円  
 2013（H25）年：68,847円  
 2018（H30）年：69,212円



仮に住宅扶助の額を5万円として線引きすると、全体の約25%を占める

# 3 住宅扶助限度額と民間借家の家賃等について



- 県内の居住支援法人6法人にヒアリングしたところ、横浜・川崎地域などは家賃が高く住宅扶助での物件探しに苦労しているが、県央地域などでは3万円以下の物件も一定数あることが分かった。一方、住宅扶助の限度額が、民間賃貸住宅の底値を形成している県内の事例は把握できなかった。
- また、大学や工場等の移転による民間賃貸住宅への影響については、本県でも大学の移転に伴い、跡地周辺で空き室が増えたことを確認した。

## 【居住支援法人からのヒアリング内容】

### ○横浜・川崎地域

- ・横浜・川崎の住宅扶助の限度額は単身で52,000円・53,700円と高いが、家賃も高い。
- ・限度額が、民間賃貸住宅の底値となっているかは分からない。
- ・家賃は季節で変動しており、限度額で固定されている感覚はない。
- ・限度額の関係で、家賃と共益費等を調整することはよくあると聞いている。
- ・外国人よりも高齢者の入居が難しい。高齢者がペットを飼っていたり、歩行に支障がある場合は特に厳しい。ただ、見守りがあれば、話は聞いてもらえる場合がある。

### ○県央地域

- ・県央地域では2万円、3万円の物件が一定程度あり、住宅扶助で選べる物件の選択肢は広い。
- ・青山学院大学が2003（平成15）年、昭和音楽大学が2007（平成19）年に移転した際は、空き室が増えた。現在、どのように使われているかは分からない。
- ・限度額に合わせて、家賃等を調整することもある。

### ○湘南地域

- ・鎌倉市では4万円台の物件は少なく、市外の物件を案内することが多い。
- ・湘南地区でも、古くて狭い物件であれば、3万円を割り込むものも点在している。
- ・神奈川大学、東海大学周辺でも空き室が増えている。
- ・年金だけでは生活費が足りず、アルバイトをして生計を立てている高齢者は多い。コロナで職を失うと公営住宅等に引っ越す必要があるが、地域やかかりつけ医から離れるのは難しい。





# 4 家主保険等について① 県居住支援協議会



○県居住支援協議会では、2020（令和2）年度に貸主向け保険商品ガイドブックを作成し、入居者が死亡した際の原状回復費用や入居者の残置物の撤去費用等の貸主向けの少額短期保険等を紹介している。

## 【県居住支援協議会 貸主向け保険商品ガイドブック】

### 大家さんが加入するタイプ

大家さんや管理会社が契約者となって、ご自身が管理している居室を補償の対象とします。入居者が死亡した際の原状回復費用や入居者の残置物の撤去費用、空室期間が生じた場合の家賃補償等がセットになっています。

保険の内容	補償額 (最大)	保険の特徴 (PR)	加入単位		保険料		QRコード
			ペットネーム 正式保険名称	会社名 連絡先 (電話) URL			
損失家賃の補償	200万円	<ul style="list-style-type: none"> <li>住友生命グループの少額短期保険。</li> <li>3つの補償で賃貸住宅の経営リスクをカバーします。</li> </ul>	1棟	月額 280円～ / 1室			
遺品整理費用 原状回復費用 相続財産管理人選任費用	100万円	<ul style="list-style-type: none"> <li>①事故後の空室、値下げ期間の家賃を最長12か月間×80%補償</li> <li>②事故後の原状回復費用の補償</li> <li>③事故は発生したものの、②の支払が5万円未満の時のお見舞金</li> </ul>	 <b>無縁社会のお守り</b> <small>(賃貸住宅管理費用保険)</small> <b>無縁社会のお守り</b> 賃貸住宅管理費用保険 (2020)		アイアル少額短期保険 ☎ 03-5645-2111 <a href="http://www.air-ins.co.jp/">http://www.air-ins.co.jp/</a>		
損失家賃の補償	6カ月分	<ul style="list-style-type: none"> <li>室内における死亡事故や火災・漏水・水災等さまざまな事故によって賃貸住宅に損害が生じてリフォームや特殊清掃が必要となり、一時的にお部屋を貸せなくなってしまった場合、修繕期間中の損失家賃を補償する保険です。</li> <li>修理費用担保特約を付帯することで、室内で入居者が死亡した場合の修理費用等の補償に加え、臨時費用保険金をお支払いします。</li> </ul>	1棟	家賃補償分は「月額家賃の1棟合計額」×1.22%、修理特約分は全戸数×2,570円で算出（1棟3室、合計月額家賃が20万円の場合、年額10,150円）			
原状回復費用	300万円		 <b>大家の味方</b> 大家の味方 家賃補償保険		あそしあ少額短期保険 ☎ 03-3265-9290 <a href="https://www.associa-insurance.com/">https://www.associa-insurance.com/</a>		
その他(臨時費用保険金)	50万円						

[プランB (居室単位)] 遺品整理費用 葬儀費用	15～70万円	<ul style="list-style-type: none"> <li>居室内で死亡事故が発生した際に、残存物の片付け・葬儀費用・修繕費をオーナーや管理会社様にご負担された場合に、その費用を保障する保険です。</li> <li>2つのプランを選べ、居室単位の加入か1棟単位の加入かで、補償の対象が異なります。加入時の年齢制限は設けていません。</li> <li>※プランAは、行政関連団体向け</li> </ul>	居室または1棟 プランによって異なります。お問い合わせください。  <b>エイ・ワン住まいるオーナー保険</b> エイ・ワン少額短期保険 ☎ 0120-965-508 <a href="https://www.a1-ssi.com/">https://www.a1-ssi.com/</a>	
[プランC (1棟単位)] 遺品整理費用 原状回復費用	50万円		あんしん住まいるオーナー保険 居住支援制度運営費用補償保険	

幅広く貸したいけれど、  
ちょっぴり不安なオーナー様へ

## 安心 賃貸経営の手引き


～貸主向け保険商品ガイドブック～



神奈川県居住支援協議会

QRコード

選択。



# 5 家主保険等について② 日本賃貸住宅管理協会

○日本賃貸住宅管理協会は、2020（令和2）年に会員（管理会社）やその家主に対して、孤独死や行方不明等が発生した場合のリスクに備える『家主費用・利益保険』を創設。

## 【日本賃貸住宅管理協会 家主費用・利益保険（賃貸経営サポートプラン）】

(公財) 日本賃貸住宅管理協会の会員及び  
会員と管理委託契約を締結している家主様へ



賃貸物件で「**孤独死**」等が  
起こってしまったら…

リフォーム費用  
家賃の値下げ  
遺品整理の業者費用  
近隣の部屋の入居者が行方不明

賃貸住宅の経営上大きなリスクとなる場合があります。

### 賃貸経営サポートプラン

(家主費用・利益保険)

- POINT 1 孤独死対策に必要な費用を補償!**  
「家主費用・利益保険」により、孤独死・自殺・犯罪死の発生に伴う家賃損失・費用を補償します。
- POINT 2 居住者が行方不明となった場合に負担した費用を補償!**  
「居住者所在不明時費用補償特約条項」により、建物明渡請求訴訟費用、残置物整理費用等を補償します。  
\*本特約条項に規定する「所在不明」の定義に該当し、所定の裁判手続きを行った場合に限ります。
- POINT 3 日管協会会員独自の補償内容で、安心の保険料!**  
日管協会会員独自の補償内容で、建物の火災保険とは別に単独でご加入いただけます。

【保険の対象】

- 当協会会員
- 当協会会員と管理委託契約を締結している家主  
(当協会会員と管理委託契約を締結している場合に限定)

『家主費用・利益保険（賃貸経営サポートプラン）のポイント』

- ① 入居中の死亡事故に伴う家賃損失を補償**  
賃貸借契約終了日以降の空室期間中の家賃減少や重要事項説明義務が生じ、空室期間を短縮するために必要となった家賃値引による損失を補償。
- ② 死亡事故や行方不明に伴い支出した費用を補償**  
遺品整理、原状回復や建物明渡の訴訟手続き等に必要な費用を補償。また、行方不明時の補償が自動付帯される。
- ③ 補償額を3パターンから選択でき、家賃の額に関係なく一律の保険料**  
補償額は、100万円、200万円、300万円の3パターンから選択でき、自動付帯の行方不明時の補償額は100万円となる。  
補償額が100万円の場合、一戸当たりの年間保険料は2,520円。

# 6 家主保険等について③ 名古屋市

○名古屋市は、2022（令和4）年11月に単身高齢者が入居するセーフティネット住宅を対象に、孤独死が発生したことによる大家の損失を補償する包括的保険契約を保険会社と締結。  
○名古屋市が保険料を負担。（自治体による保険料負担は全国初。大家の保険料負担はなし。）

## 【名古屋市 孤独死・残置物に係る「包括的損害保険」】

[セーフティネット住宅]へご登録の  
大家さん・不動産事業者さんへ



### 孤立死・残置物に係る 「包括的損害保険」の ご案内

【住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成19年7月6日法律第112号）第8条に基づく住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅（セーフティネット住宅<sup>(※)</sup>）のうち、単身高齢者世帯が入居する住戸を対象に、賃貸戸室における死亡事故による大家の損害を補償します。

【住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成19年7月6日法律第112号）第8条に基づく住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅（セーフティネット住宅<sup>(※)</sup>）のうち、単身高齢者世帯が入居する住戸を対象に、賃貸戸室における死亡事故による大家の損害を補償します。

登録手順

1 住戸をセーフティネット住宅として登録する。

インターネットから、「セーフティネット住宅情報提供システム」で対象となる住戸を登録する。

2 名古屋市セーフティネット住宅の孤立死・残置物に係る包括的損害保険事務の登録申請を行う。

【提出書類】  
・登録申請書  
・賃貸契約書の写し  
・入居者が60歳以上の単身世帯であることが確認できる書類  
1年以内に登録を継続する更新申請書をするため、申請書を送付していただきます。

3 登録申請書類を受理した月の翌々月1日から保険適用開始。

（※1月分に受理した住戸は3月1日から保険期間が開始します。

お問合せ・届出先

住まいサポートなごや（名古屋市居住支援コーディネーター事業<sup>®</sup>）  
住所：愛知県名古屋市中区新栄二丁目2番7号  
番付ビル4階（名古屋市仕事暮らし自立サポートセンター金山内）  
TEL：052-684-8597 FAX：052-684-8132 メール：sumai-support-nagoya@titan.ocn.ne.jp  
相談時間：月曜日～金曜日（祝日・年末年始を除く）9時～17時

保険料は名古屋市が負担します。

**【保険概要】**  
○セーフティネット住宅のうち、単身高齢者世帯が入居する住宅を対象に、賃貸戸室での死亡事故による大家の損害を補償する保険

**【申込要件】**  
○賃借人が満60歳以上の単身世帯であること

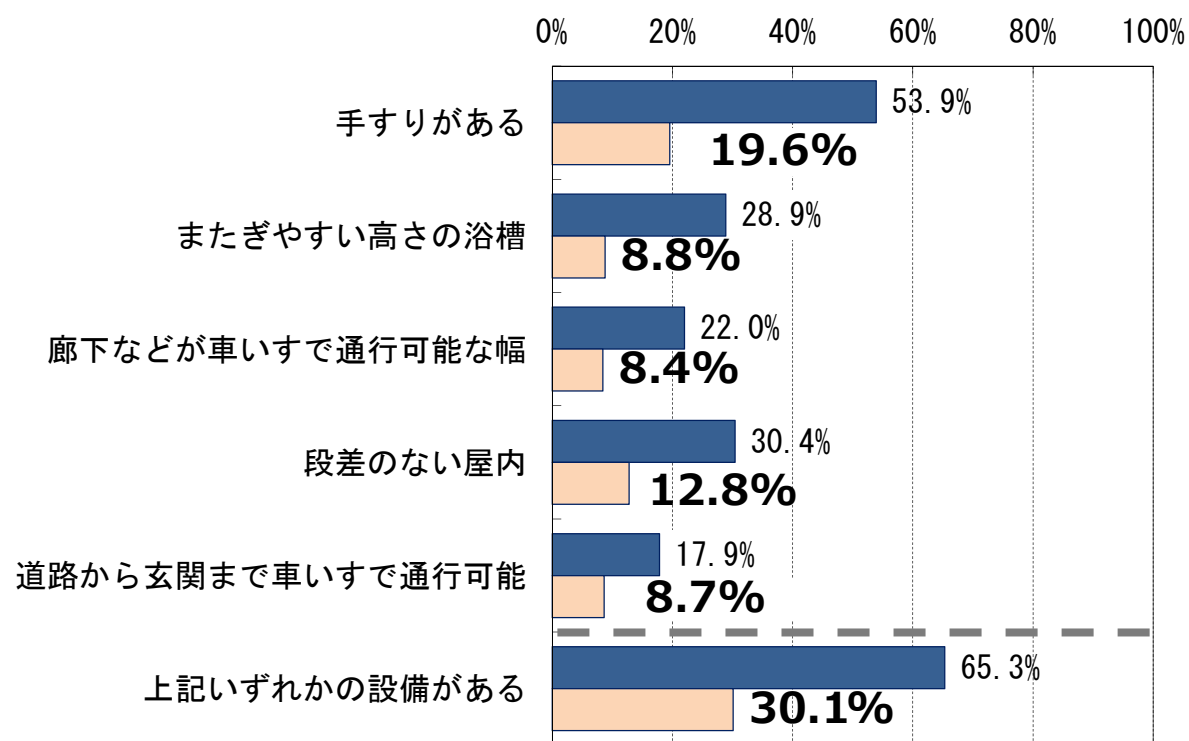
**【補償内容】**  
○家屋損失補償（～5万円）  
戸室内死亡事故を原因として生じた、空室期間中の家賃減少による損失及び値引き期間が発生したことによる損失  
○原状回復費用補償（～100万円）  
戸室内死亡事故を原因とし、戸室に物的損害が生じた場合の原状回復費用から敷金を控除した額  
○遺品整理等費用補償（～100万円）  
戸室内死亡事故発生による以下の費用  
ア 遺品整理費用  
イ 相続財産管理人選任申立諸費用  
ウ お祓い又は追善供養に要する費用  
○建物明渡請求訴訟費用（～100万円）

# 7 高齢者等のための設備の設置状況 第1回資料

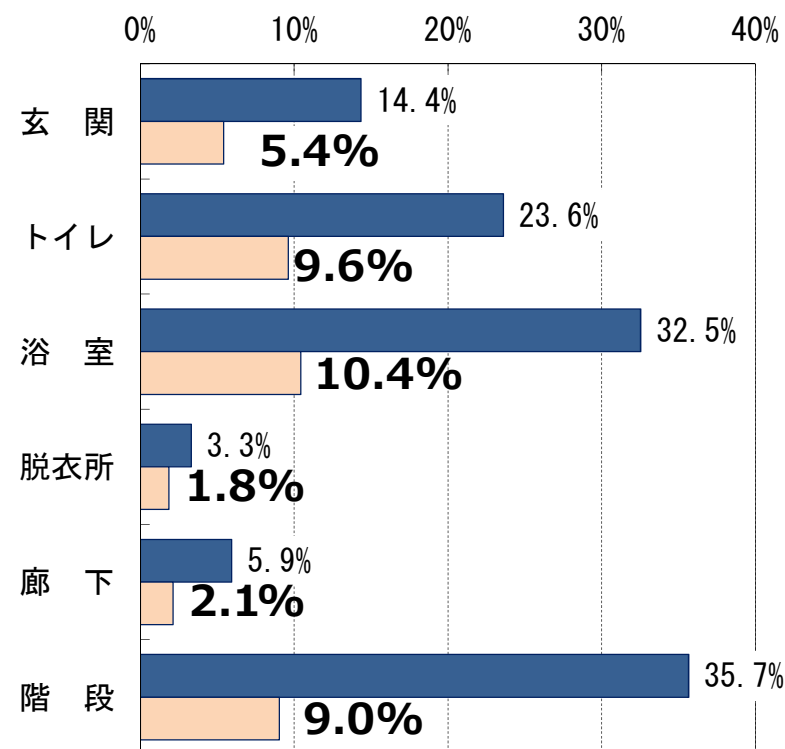


○高齢者（65歳以上）のいる世帯において、持ち家に比べて借家における設備の設置状況（戸数の割合）が低い。

【高齢者等のための設備の設置状況】



【手すりの設置状況】



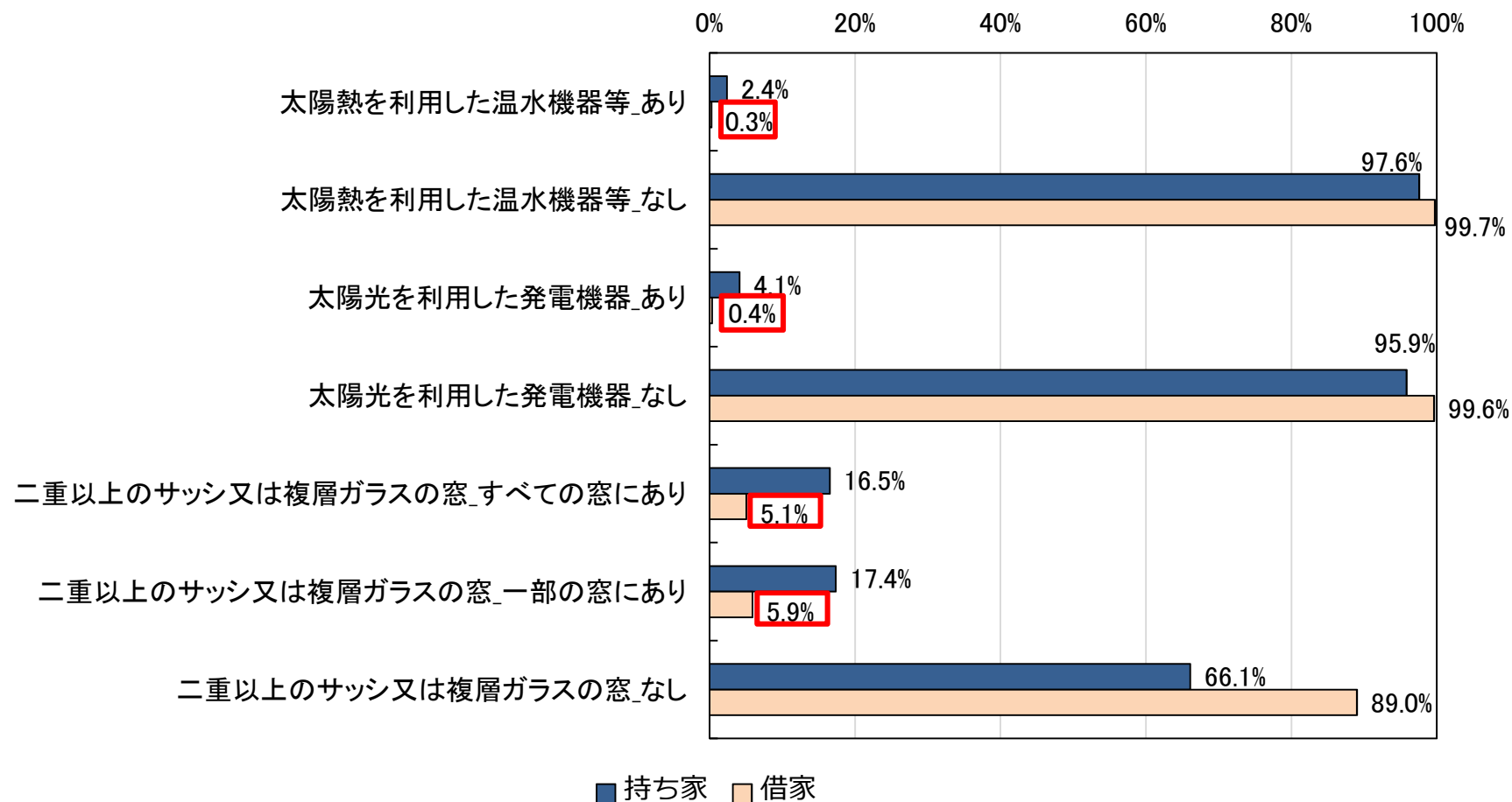
■ 持ち家 ■ 借家



# 8 省エネルギー設備等の設置状況

○持ち家に比べて借家における省エネルギー設備等の設置状況（戸数の割合）が低い。

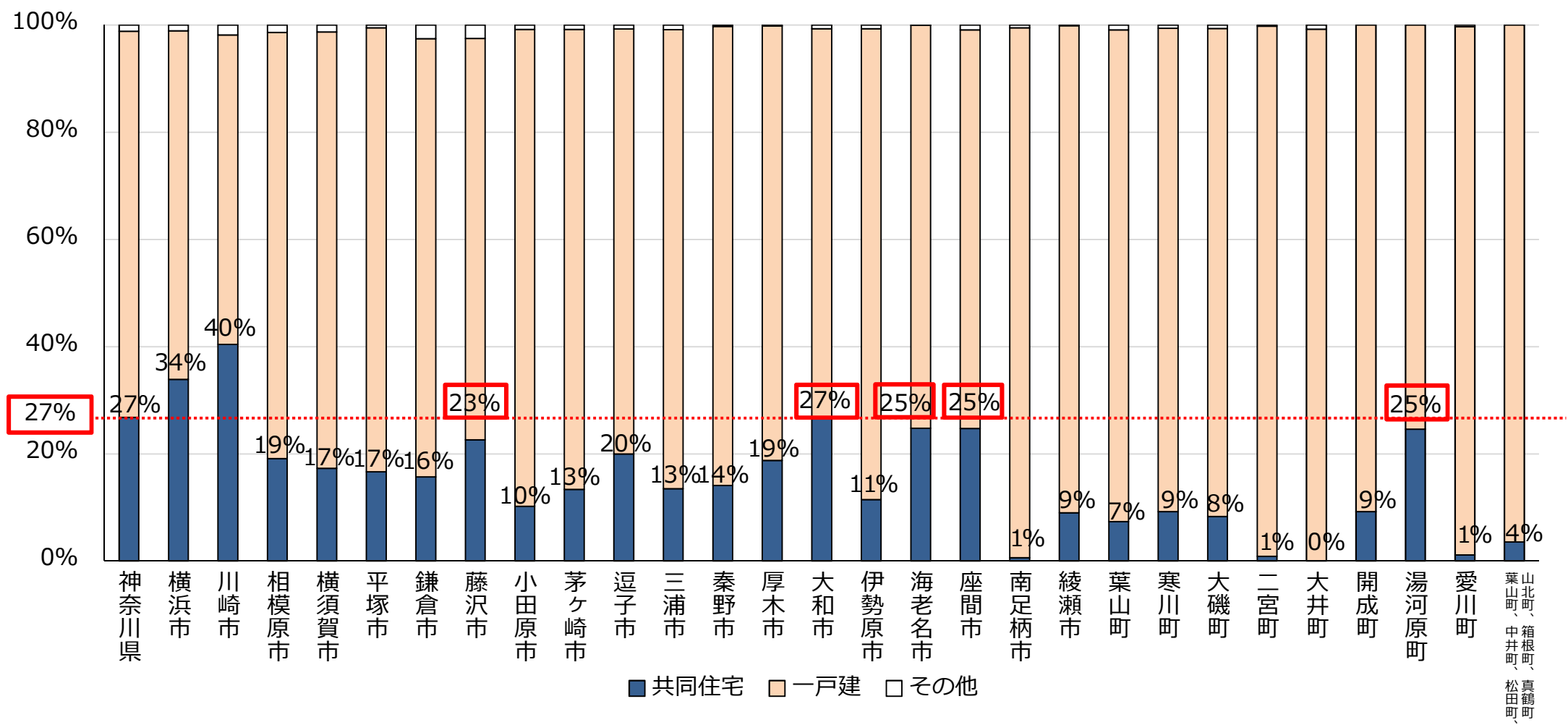
## 【省エネルギー設備等の設置状況】



# 9 持ち家における共同住宅の割合

- 高齢者（65歳以上）のいる世帯の持ち家において、政令市以外の市部では、大和市・海老名市・座間市・藤沢市の共同住宅の割合が高い。
- 町村部では、湯河原町の共同住宅の割合が高い。

【市町別 高齢者のいる世帯における共同住宅の割合】

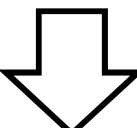


# 10 公営住宅の家賃の算定

- 公営住宅の家賃は、公営住宅法に基づき家賃算定基礎額に立地や規模等に応じた係数を乗じて算定。
- 家賃算定基礎額は世帯所得の変化に応じて見直すこととされ、2007（平成19）年に改正されている。

## 【公営住宅の家賃の算定方法】

$$\text{本来入居者の家賃} = \text{家賃算定基礎額} \times \text{市町村立地係数} \times \text{規模係数} \times \text{経過年数係数} \times \text{利便性係数}$$



※国土交通大臣が市町村ごとに定める数値     
 ※床面積を65㎡で除した数値     
 ※経過年数に応じた数式で設定される数値     
 ※駅からの距離や設備等を勘案して県や市町村が設定

$$\text{家賃算定基礎額} = \text{収入区分ごとの中間粗収入（年間）} \times \text{家賃負担率} / 12\text{か月}$$

※家賃計算の基本となる金額所得の低い方ほど低家賃となる     
 ※世帯収入に占める家賃支出の割合を示す率15～18%

### 家賃算定基礎額

区分	収入分位	粗収入下限値（円）	粗収入上限値（円）	中間粗収入（円）	※3 家賃負担率	家賃算定基礎額（円）
I	0～10%	※1 2,590,000	2,920,000	2,755,000	15.0%	34,400
II	10～15%	2,920,000	3,240,000	3,080,000	15.5%	39,700
III	15～20%	3,240,000	3,570,000	3,405,000	16.0%	45,400
IV	20～25%	3,570,000	3,890,000	3,730,000	16.5%	51,200
V	25～32.5%	3,890,000	4,380,000	4,135,000	17.0%	58,500
VI	32.5～40%	4,380,000	4,890,000	4,635,000	17.5%	67,500
VII	40～50%	4,890,000	5,650,000	5,270,000	18.0%	79,000
VIII	50%～	5,650,000	※2 6,500,000	6,075,000	18.0%	91,100

※1 収入 I 分位（0～10%）の粗収入下限値は、標準 3 人世帯の生活保護基準額  
 ※2 収入 VIII 分位（50%～）の粗収入上限値は、収入分位 60% の粗収入  
 ※3 家賃負担率は 16.0% を基本に、特に低額所得の者に対しては低い負担率とし、収入分位の上昇に応じて高くなっている