

## 【賃貸住宅の原状回復トラブルを防止するために】

賃貸住宅の退去の際に、損耗等の補修や修繕の費用を家主と入居者のどちらが負担するのかといった原状回復をめぐるトラブルが問題となっています。

このため、国土交通省では「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」を作成し、トラブルの未然防止を図るためのルールを示しています。

大阪府では、国土交通省のガイドラインの内容をわかりやすく示し、府民のみなさまに正しく理解していただくとともに、トラブルの未然防止のために活用していただくことを目的に「**賃貸住宅の原状回復トラブルを防止するために（大阪府版ガイドライン）**」を作成しています。

本ガイドラインでは、原状回復の基本的考え方、基本的考え方と異なる特約を定める場合の留意事項、トラブル防止手順、貸主・借主の負担区分の例、困ったときの相談窓口などを記載しています。

原状回復トラブルの防止や減少のために、ぜひ本ガイドラインをご活用ください。



[HP] <http://www.pref.osaka.lg.jp/jumachi/genzyo/>

## 【障がい者グループホーム】

障がい者グループホームは、障がいのある方数名が、社会福祉法人やNPO法人等の運営法人の支援等を受けながら、自立した生活を送る住まいの場です。

このように、障がいのある方の地域生活の場として大きな役割を果たす障がい者グループホームは、賃貸住宅を活用して設置される場合も多いですが、設置に必要な条件もあり、運営法人にとっては住宅の確保が難しい状況にあります。

一方、家主の方にとっては、賃貸借契約を行うのが障がい者本人ではなく運営法人であるため、設置されている間は安定した家賃収入が見込めるというメリットがあります。

空室の入居募集の際には、障がい者グループホームへの活用も視野にいられていただくとともに、**運営法人から住戸提供の依頼があった場合には、大きな社会貢献にもなるためぜひ前向きにご検討ください。**

提供にあたってのアドバイスとしては、困ったときの相談先として、運営法人の担当者の連絡先等をあらかじめ確認しておくことがあげられます。



### 【障がい者グループホーム設置に必要な条件】

- ①2人以上入居できる住宅であり、障がい者の居室は、個室である必要があります。なお、各居室の面積（収納部分を除く）は、7.43㎡（約4.5畳）以上必要です。
- ②台所、トイレ、浴室等、日常生活を送るための設備のほか、障がい者が相互に交流できるスペース（居間、食堂、ダイニング等）が必要です。
- ③段差の解消、手すりの設置など、障がい者の特性に応じた対応が必要です。（運営法人が改修工事を行います。）

（参考）大阪府障がい福祉室HP

[HP] <http://www.pref.osaka.lg.jp/shisetsufukushi/ghch/index.html>

### 【体験談】グループホームへの住戸提供を仲介しました

近くにある精神科の診療所の依頼で、グループホームへの住戸提供を何件か仲介しました。

事業者の支援体制や緊急時のバックアップ体制等の説明を受け、仲介事業者として安心するとともに、家主の方への説明もスムーズにいきました。

仲介にあたっての1番のポイントは、通常の賃貸借契約においても言えることですが、グループホーム事業者の組織や担当者の対応を、しっかり確認することだと思います。



T社 担当者さん

## 【あんぜん・あんしん賃貸検索システム】

～あなたの「貸したい」と「借りたい」を結びたい～

大阪府内には、空家対策などで高齢者や障がい者等の入居促進に積極的に取り組もうという家主の方がいらっしゃる一方で、住宅探しに苦労されている高齢者や障がい者等がいらっしゃいます。

大阪府では、これらの「貸したい」と「借りたい」の思いをつなぎ、円滑な入居を進めるため、「住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業」を実施しています。



[HP] <http://sumai.osaka-anshin.com/>

本事業は、民間賃貸住宅への入居を希望する高齢者、低額所得者、障がい者、外国人及び子育て世帯等の住宅確保要配慮者の入居を受入れる民間賃貸住宅をご登録いただき、それを「あんぜん・あんしん賃貸検索システム」でご紹介するというものです。

「検索システム」の特長は、地図から住宅の検索ができること、家賃の額や地域など、さまざまな条件を絞って検索できることの2点です。また、地域包括支援センターなど、各地域に点在する各種相談施設も、地図上に表示されます。



## 【代理納付制度】

### ～生活保護受給者の家賃等の滞納への対応～

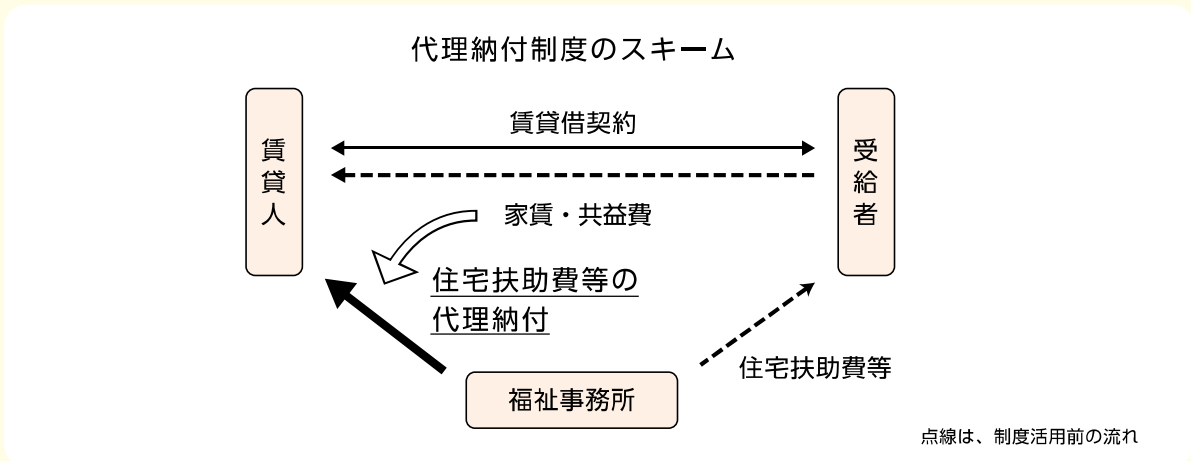
生活保護受給者の入居にあたり、家賃等の滞納が不安な場合は地域の福祉事務所に連絡し、自治体から生活保護受給者に支給される住宅扶助費等を、直接、家主へ支払うことにする代理納付制度が利用できないか相談してみましょう。

#### ●代理納付制度とは

賃貸住宅に入居する生活保護受給者に対しては、一定の要件のもと、生活保護の実施機関（福祉事務所）から、家賃相当額の住宅扶助費、共益費相当額を含む生活保護費の支給があります。

住宅扶助費等は、地域の福祉事務所へご相談ください。

（連絡先は、25ページの各種情報からお調べください。）



### 【体験談】生活保護受給者に対し代理納付制度を活用しました

弊社所有の東淀川区のマンションで代理納付制度を活用しています。契約中の入居者は、生活保護を受給しており、家賃滞納の心配がある方（足が悪く振り込みに行けない等）でした。

代理納付制度の手続きは、まず、マンションの所在する東淀川区役所の生活支援グループで代理納付を申請したい旨を伝え、申請書類を受け取りました。また、契約者の同意が必要になりますので、契約者の状況報告をケースワーカーに説明できるように把握しました。入居後も区役所から入居状況を報告するための書類が届くので、サインをして毎月返送する必要があります。

代理納付制度は、家賃滞納している方の過去の家賃を督促する制度ではなく、当月家賃を期日に役所が生活保護受給者である入居者に代わって、直接家主に支払う制度です。

滞納リスクを減らす為にも、是非利用をお勧めいたします。



Yさん

# 【住まいのリフォーム・リノベーション】

## ～大阪で住まいをリフォーム・リノベーションしてスマートに住もう～

大阪府とリフォームや中古住宅流通に関する民間団体等により設立された「**大阪の住まい活性化フォーラム**」のホームページは、大阪府内における、公的なリフォームの支援制度の紹介を行っています。高齢者等に入居してもらう前にリフォームを行いたいという家主の方は、ぜひご覧ください。

そのほか、「**大阪あんぜん・あんしん賃貸住宅登録制度**」の登録をしていただくと、関西アーバン銀行の「**賃貸リフォーム・リノベーション応援融資**」制度に置いて金利優遇などの特典もあります。

これらの制度も、ぜひご活用ください。



[HP] <http://osaka-sumai-refo.com/>

[HP] <http://www.pref.osaka.lg.jp/jumachi/ansin/>

## ●本冊子での事業者の紹介について

下記の理由から、本冊子で事業者を紹介する。

- ・ 事業者を紹介して普及啓発を図ることにより、居住支援事業の利用に結びつきやすくなり、高齢者等の円滑入居や居住の安定確保につながるため。
- ・ 作成時点では未把握のため紹介していない事業者からの今後の冊子改定等に関する問い合わせにより、居住支援事業を実施する事業者の把握が進み、さらなる情報収集・発信につながるため。

### 1 事業者を紹介する方針について

事業者を紹介する方針は、下記のとおりとする。

- ・ 公平性を確保する。
- ・ 特定の事業者への利益供与とならないようにする。
- ・ 公益法人を優先する。
- ・ 活動実態のある事業者を紹介する。

### 2 紹介する居住支援事業の種類について

本冊子の趣旨から、下記7業種の事業者を紹介する。

- |                   |               |
|-------------------|---------------|
| ① 身元保証事業          | ② 家財整理事業      |
| ③ 家賃債務保証事業        | ④ 家財保険事業      |
| ⑤ 戸室内の死亡事故対策の保険事業 | ⑥ 外国人への居住支援事業 |
| ⑦ 見守り事業           |               |

### 3 紹介する事業者の選定について

紹介する事業者の選定は、事業ごとに下記のとおりとする。

なお、大阪府が指定する居住支援法人、Osakaあんしん住まい推進協議会の会員、既掲載事業者は、下記基準によらず掲載する。

- ① 身元保証事業  
日常生活の支援等を含むため、大阪府内に営業拠点のある事業者を紹介する。
- ② 家財整理事業  
実施する事業者が多いものの利用機会は少ないため、業界団体を紹介する。
- ③ 家賃債務保証事業  
実施する事業者が多く、事業者間で事業内容の差があまりないものの、高齢者等の円滑入居等に寄与する事業であり、具体的にイメージを掴んでいただくため、数社の事業者を本文紹介し、その他の事業者については、事業者名を巻末紹介する。なお、本文紹介の事業者を選ぶ考え方は下表のとおりとする。

一 大阪府内に本社または支社等があるものとする。
二 連帯保証人の不要なものとする。
三 公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会 家賃債務保証事業者協議会に加盟しているものとする。
※ 上記の基準で絞り込んだ上で、「他主体との連携」、「財務資料の公表状況」、「高齢者等への配慮」、「コストや保証内容」等を踏まえて選定する。

### ④ 家財保険事業

実施する事業者が多く、事業者間で事業内容の差があまりないものの、高齢者等の円滑入居等に寄与する事業であり、具体的にイメージを掴んでいただくため、数社の事業者を本文紹介し、その他の事業者については、事業者名を巻末紹介する。なお、本文紹介の事業者を選ぶ考え方は下表のとおりとする。

一 大阪府内に本社または支社等があるものとする。
二 戸室内の死亡事故対策の費用保証があるものを優先し、その中でも被害者求償が可能なものを優先する。
三 業界団体に加盟しているものとする。
※ 上記の基準で絞り込んだ上で、「他主体との連携」、「業歴の長さ」、「高齢者等への配慮」、「コストや保証内容」等を踏まえて選定する。

### ⑤ 戸室内の死亡事故対策の保険事業

全国でも実施する事業者が少ないため、全ての事業者を紹介する。

### ⑥ 外国人への居住支援事業

日常生活の支援等を含むため、大阪府内に営業拠点のある事業者を紹介する。

### ⑦ 見守り事業

日常生活の支援等を含むため、大阪府内に本社のある事業者を紹介する。また、多くの市町村が類似事業（緊急通報機の貸出し事業、配食にあわせた見守り事業）を実施しているものは紹介しない。

### 4 事業者の把握方法について

事業者の把握方法は、下記のとおりとする。

- ・ 過去1年間の五大新聞の検索を行う。
- ・ インターネット検索を行う。なお、検索ワードは下表のとおりとする。

業種	検索ワード
① 身元保証事業	「身元保証 公益法人」
⑤ 戸室内の死亡事故対策の保険事業	「孤独死 損害保険」
	「戸室内死亡 損害保険」
	「孤独死 火災保険」
	「戸室内死亡 火災保険」
	「孤独死 オーナー保険」
「戸室内死亡 オーナー保険」	
⑥ 外国人への居住支援事業	「外国人 家賃債務保証」
	「外国人 賃貸保証」
⑦ 見守り事業	「大阪本社 見守り センサー」
	「大阪本社 安否確認 センサー」
	「大阪本社 見守り 電話」
	「大阪本社 安否確認 電話」

- ・ 業界団体がいない業種は、事業者のヒアリングで活動実態の把握を行う。