

家主・不動産事業者向け

# 知ってあんしん 高齢者等円滑入居のための 15のアドバイス



作成 / Osakaあんしん住まい推進協議会

## 高齢者等の入居に関わる家主・不動産事業者の方へ

2035年には3人に1人が65歳以上となる超高齢者社会が訪れます。

統計調査からの推計によると、大阪府において、高齢者人口(65歳以上)は年々増加し、2035年には255万人となり、2015年から約28万人の増加が見込まれます。一方、生産年齢人口(15歳から64歳)は大きく減少し、2035年には448万人となり、2015年から約86万人もの減少が見込まれます。

また、近年では、障がいのある人が病院や施設から地域で生活する地域移行の取組みが進められている中、障がいのある人が地域で暮らすための住まいを求めたり、さらなる国際化の進展により、外国人世帯が日本国内で賃貸住宅を探すことも増えています。

このように、今後の賃貸住宅経営では、高齢者、障がい者、子育て世帯、外国人世帯等(以下「住宅確保要配慮者」)の入居に関わる機会が増えていくことが予想されます。

その一方、住宅確保要配慮者の入居に対して、病気や事故、火の不始末や水漏れなどのいろいろな不安を感じる家主・不動産事業者の方は少なくないと思います。

2017年には、住宅セーフティネット法が改正され、住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間の賃貸住宅の登録制度が創設されました。また、社会福祉法人やNPO法人等が居住支援法人として、入居にかかる情報提供や相談、見守りなど、住宅確保要配慮者への生活支援を行うこととされました。

当協議会においては、現在この法の取り組みを進めているところですが、併せて、住宅確保要配慮者の入居に際する事業者の方の不安軽減に取り組んでおり、情報冊子として本書を作成いたしました。

知ってあんしんしていただける15のアドバイスをQ&A方式で紹介するとともに、市町村や民間で実施している便利なサービスや困ったときの相談窓口、家主・不動産事業者の方が住宅確保要配慮者の入居に関して取り組んでいる事例、大阪府の民間賃貸住宅に関わるさまざまな取組み等の情報も紹介していますので、あわせてご覧ください。

最後に、住宅確保要配慮者の方々の円滑入居と居住の安定確保の一助となることを願いますとともに、本書の作成にご協力いただいた関係者の方々に厚くお礼申し上げます。

### 【不動産事業者の方へ】

本書は、家賃債務保証から、戸室内の死亡事故に対応した保険商品や公共の見守りサービスといったものまで、幅広いサービスの紹介をしており、高齢者等の入居に関してお役に立てる情報冊子となっています。

家主の方から、住宅確保要配慮者の入居は不安だという相談を受けた場合、不安を解消するための各種サービスについてご説明いただく際にツールとしてもご活用ください。

また、普段お付き合いのある家主の方に本書を紹介いただき、住宅確保要配慮者の円滑入居と居住の安定確保にご協力いただければ幸いです。

### 【賃貸住宅への転居をお考えの方へ】

今まで住んできたご自宅が住みづらくなったなど、賃貸住宅への転居をお考えの方にも、本書はお役に立てる情報冊子となっています。

また、現在賃貸住宅にお住まいの方で、万一のときに周りに迷惑をかけたくないが、その方法がわからないという方もぜひご覧ください。

(注) 本書に記載している事業者とサービスは、大阪府内で提供されている事例として取り上げたものであり、府内では他にも同様の事業者、サービスがあります。個々の事業者、サービスを推奨するものではありません。

保証人の不在	
Q1 保証人がいない場合	1
Q2 家賃滞納等への対策（金銭的な保証について）	2
身体機能の低下、病気、死亡	
Q3 非常時の対応（高齢者等の支援について）	3
Q4 認知症や身体機能の低下への対応	4
Q5 入居者が入院した場合	5
Q6 「安否確認」や「緊急時の対応」の市町村サービス	6
Q7 「安否確認」や「緊急時の対応」の民間サービス	7
Q8 戸室内の死亡事故を防ぐためには	9
Q9 戸室内の死亡事故が疑われる場合	10
Q10 戸室内の死亡事故に対応した保険商品	11
Q11 死亡時の原状回復費用、家賃損失への対処	13
障がい者の入居	
Q12 障がいのある方の入居について	15
外国人世帯の入居	
Q13 外国人世帯の入居について	17
日常生活のトラブル	
Q14 火の不始末等への不安	19
Q15 近隣トラブルへの不安	21
大阪府における差別解消への取組み	23
各種情報	25

コラム 【賃貸住宅の原状回復トラブルを防止するために】	14
【障がい者グループホーム】	16
【あんぜん・あんしん賃貸検索システム】	18
【代理納付制度】	20
【住まいのリフォーム・リノベーション】	22

## Q1.保証人がいない場合

Q

近年、保証人をたてられない入居希望者が増加しているようです。保証人がいなければ、何かあったときに不安です。

A

賃貸借契約において保証人を求めるのは、主に家賃の不払い、原状回復費用、残存家財の撤去や保管に係る費用といった、入居者が負担すべき費用を入居者が支払わない場合の「金銭的な保証」を得るためです。

また、入居者の身に病気や事故などが起こった場合の支援は、本来保証人の役割ではありませんが、保証人がいない場合、どこに支援を求めればよいかわからないので不安だと思います。

しかし、保証人がいないことによる不安は、家賃を銀行口座からの自動引き落とし(2ページ参照)にするといったちょっとした工夫を行ったり、公共または民間事業者が提供している「安否確認」(6ページ~8ページ参照)のようなサービスを利用することで、低減させることもできます。

具体的な「金銭的な保証」の対策を次のページで、「高齢者等の支援」については3ページから説明しています。



### 【体験談】安否確認と家賃債務保証

当社は、家賃の持参や世間話など、気軽に事務所へ寄ってもらうことで、入居者の安否確認をしており、居室で動けなくなっている入居者を発見して119番通報するなど、戸室内の死亡事故の防止に取り組んでいます。

また、家賃債務保証を活用していることで、保証人のいなかった入居者が、先日入院先の病院で亡くなりましたが、残存家財の撤去等の負担は低減されました。

このような取組をしておけば、保証人がいない高齢者の入居にも、対応できると思います。



武智産業(株) 代表取締役 武智虎義さん

創業55年、豊かな暮らしと住みよいまちづくりを目指した家主業を行い、近年では空き家対策として高齢者の入居に注目しています。

## Q2.家賃滞納等への対策(金銭的な保証について)

Q

保証人がいない場合、家賃の不払いに対する不安、明け渡し時の原状回復費用や残存家財の撤去・保管に係る費用への不安があります。

A

家賃回収を確実にするためには、銀行口座からの自動引き落としがおすすめです。多くの銀行で実施していますので、最寄りの銀行へ相談してみてください。

そのほかの「金銭的な保証」を得る手段として、家賃滞納時等に保証事業者が入居者に代わって、一時的に家賃の立て替え払い等をする「家賃債務保証」があります。

こちらについては、さまざまなタイプの民間サービスが提供されており、家賃のほか、明け渡し時の原状回復費用、残存家財の撤去や保管に係る保証を含んだものもあります。

契約を取り次ぐ不動産事業者によって、商品が異なりますので、保証内容、立て替え払いの時期、免責事項等について、よく確認するようにしましょう。

保証を受けるための費用は入居者が支払うため、家主の負担はありません。保証人がいない場合であっても、「家賃債務保証」を利用してもらうことにより、家賃滞納等の対策としてみてはいかがでしょうか。

なお、2017年度より家賃債務保証事業を適正かつ確実に実施することができる者として、一定の要件を満たす家賃債務保証事業者が国に登録されていますので、参考にしてください。

[http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_fr7\\_000024.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr7_000024.html)

(注) 本ページで取り上げている以外の事業者やサービスについては、31ページに記載の各団体のホームページに掲げる登録事業者一覧をご覧ください。  
個々の事業者、サービスを推奨するものではありません。



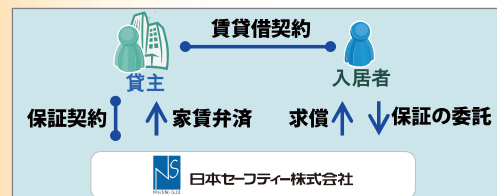
一般財団法人 高齢者住宅財団  
【家賃債務保証制度】

家賃の滞納に対する貸主の不安感を解消するために、高齢者世帯、障がい者世帯、子育て世帯、外国人世帯等の家賃債務を保証する制度です。

【お問い合わせ先】

- ◎専用フリーダイヤル  
0120-602-708
- ◎IP電話・公衆電話などの方(有料)  
03-6880-2781

【HP】[http://www.koujiuzai.or.jp/service/rent\\_guarantees/](http://www.koujiuzai.or.jp/service/rent_guarantees/)



日本セーフティー(株)  
【賃貸保証】

家賃滞納や原状回復費用等の入居者の未払い金を速やかに代位弁済することにより、全国の賃貸住宅市場に「安心」を届けています。

【お問い合わせ先】 06-6225-9000

【HP】<http://www.nihon-safety.co.jp/owner/index.html>



日本賃貸保証(株)  
【JIDトリオ】

日本賃貸保証株式会社(JID)は賃貸保証のパイオニアとして公平・公正な社会づくりという企業理念のもと誰もが安心して住まうことのできる社会づくりに貢献してまいります。

【お問い合わせ先】 03-4232-8080

【HP】<http://jid-net.co.jp/>

## Q3.非常時の対応(高齢者等の支援について)

Q

「金銭的な保証」は「家賃債務保証」で受けられますが、入居者に病気や事故があった場合等、非常時の「高齢者等の支援」はどうすればいいでしょうか。

A

いくら「金銭的な保証」があるからといって、入居者に病気や事故等が起こった場合に支援者がいないのは不安でしょう。

このため、家族等の「緊急連絡先」をあらかじめ確認するなど、万一の場合に備えるようにしましょう。

実際に支援者が必要となるのは、大きく分けて次の2つの場合です。

1つ目は、病気や事故等の「緊急時の対応」を行う場合や加齢によって入居者の身体機能の低下を感じるようになった場合、そして2つ目は、入居者が死亡した場合の葬儀や残存家財の撤去、保管を行うときです。

このような場合には、まずは「緊急連絡先」に連絡してみましょう。

また、「緊急連絡先」に支援を求めることが困難なときでも、支援がないことによって生じる問題を低減させられるサービスがあります。

具体的な事例として、入居者の身体機能の低下を感じるようになった場合の対応は次ページを、死亡時の原状回復等への対応については13ページをご覧ください。

そのほか、入居者の費用負担により、終身にわたって身元保証を行ったり、亡くなった後に必要な葬儀代などの費用を生前に預かったりする民間サービスもあります。

## Q4.認知症や身体機能の低下への対応

Q

日頃の入居者との関わりの中で、認知症の症状や身体機能の低下などを感じた場合、どのように対応すればいいですか。

A

認知症の発症や身体機能が低下したときに、利用可能な公的な制度としては、介護保険サービスがあります。家主として入居者の身体機能の低下を感じる場合は、市町村の介護保険窓口や地域包括支援センターへ相談するよう、本人または家族に勧めてみましょう。

介護保険サービスは、要介護（要支援）認定の申請を行い、専門家による調査等を経て要介護（要支援）度が認定され、ケアプラン作成の手続きを行い、サービス事業者と契約を行うことでサービスが提供されます。

申請は本人または家族が行うものですが、申請が困難な場合は代行申請もありますので、お困りの場合は市町村の介護保険窓口や地域包括支援センターへ相談してみましょう。

なお、介護保険サービスには、住宅改修に要する費用の支給もあります。その場合、家主として、バリアフリー改修への同意が求められますが、入居者と原状回復等復旧に関する条件等についてもよく話し合っておきましょう。

### 【介護保険サービス】

介護保険サービスは、加齢に伴う疾病等により介護が必要になった場合、その方の介護の必要性に応じたサービスを提供して、住みなれた地域や自宅で自立した生活が送れるように、高齢者を社会全体で支える制度です。

(介護保険サービスの相談窓口は、25 ページをご覧ください。)

### 【地域包括支援センター】

地域包括支援センターは、地域の高齢者の総合相談、権利擁護や地域の支援体制づくり、介護予防の必要な援助などを行い、高齢者の保健医療の向上及び福祉の増進を包括的に支援することを目的とし、地域包括ケア実現に向けた中核的な機関として市町村が設置しています。

(地域包括支援センターの連絡先は25ページをご覧ください。)



## Q5.入居者が入院した場合

Q

入居者が入院などをした場合の対応はどうしたらよいでしょうか。入院中の家賃の支払い、入院に伴う退去、また、万一死亡した場合が心配です。

A

家賃を銀行口座からの自動引き落とし(2ページ参照)にしておくことで、入院中の家賃の支払いについても対応可能です。

また、入院に伴う退去や、万一死亡した場合に備えて、「緊急連絡先」をあらかじめ確認しておくことが重要です。

そのほか、賃貸住宅明け渡し時の労力を低減するサービスとして、家財整理の民間サービスがあります。

 一般社団法人  
遺品整理士認定協会  
Association of Dispositions Mement.

一般社団法人 遺品整理士認定協会

遺品整理業界の健全化を図るため、遺品整理士養成講座の運営や、遺品整理士の育成・認定を行っています。

また、遺品整理業界の技術向上や健全化の推進に取り組み、ご依頼者からの相談対応や、適正業務を行っている会員企業の紹介も行っています。

[お問い合わせ先] 0123-42-0528

[HP] <http://www.is-mind.org/>





## Q6. 「安否確認」や「緊急時の対応」の市町村サービス

Q

市町村で行っている「安否確認」や「緊急時の対応」とは、どのようなサービスでしょうか。また、入居者へ勧めたいのですが、どこに相談すればよいのでしょうか？

A

介護保険サービスを受けていない比較的元気な高齢者等に対して、市町村が実施している「安否確認」や「緊急時の対応」の福祉サービスがあります。

具体的に、市町村が実施しているものとしては「緊急通報機器の貸し出し」、「配食サービス」などがあります。

「安否確認」や「緊急時の対応」が入居者にとって、必要と思われた場合は、住戸のある市町村へ、サービスの有無やその内容、利用条件等について問い合わせるように本人や家族へ勧めてみましょう。

福祉サービスが必要な方の相談先としては、**地域包括支援センター**や**基幹相談支援センター**もあります。

一方、介護保険サービスを利用している高齢者の場合は、担当の「ケアマネジャー」がつきます。また、訪問介護や通所介護等の介護サービスが日々の生活に組み込まれていることが多く、これらが「安否確認」の役割を果たします。

なお、市町村サービスは、基本的にサービスを受けたい方が申込をする必要があります。入居者にこのようなサービスの存在を伝えて、万ーの場合の対応として備えてはいかがでしょうか。



### 【市町村の福祉サービス】

独居の高齢者を対象として、下記のようなサービスを実施しています。

（サービスの有無や詳細については25ページにある各種情報からお調べください。）

#### ①緊急通報機器の貸し出し

府内全市町村において、緊急通報ができる機器の貸し出しを行っています。利用者からの緊急通報を受け、家族への連絡や救急車の出動を要請するなどの状況に応じた「緊急時の対応」を行います。

#### ②配食サービス

府内37市町村において、身体状況により食事を用意することが困難な方に食事をお届けするサービスを行っています。食事サービスの際に入居者の「安否確認」も行います。

### 【地域包括支援センター】

→ 4ページを参照

### 【基幹相談支援センター】

身体障害者、知的障害者、精神障害者の相談を総合的に行う。

あんせん・あんしん貸貸検索システムの「相談・支援の窓口を探す」からお調べください。(P18)

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

## Q7. 「安否確認」や「緊急時の対応」の民間サービス

Q

民間事業者で行っている「安否確認」や「緊急時の対応」とは、どのようなサービスでしょうか。

A

民間事業者が提供している「安否確認」サービスとしては、ガスメーターや電気ポットにセンサーを設置し、その使用状況を遠隔確認することによる見守りなどがあります。

さまざまなものがありますが、カメラなどで映像を撮るようなものではなく、電話回線やインターネット回線を利用した情報発信により、監視されている感覚を入居者に与えず「安否確認」を行うのが特徴です。

また、「緊急時の対応」としては、住戸内に専用端末を設置し、緊急時に専用端末からの通報により警備員等が駆けつけ、必要な対応を行うサービスがあります。

これらのサービスを活用し、万一の場合の対応として備えてはいかがでしょうか。

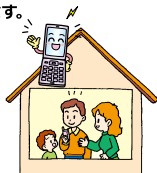


ひとり暮らしのお年寄りなどを、そっと見守ります。

（お知らせメールの画面例）

姓名  
RURURU Call Silver 2013/09/15  
本文  
大阪 花子様のご使用状況  
65 66 67 68 ...  
前々日（9/13）のご使用量862リットル  
前日（9/14）のご使用量562リットル

今日のガスのご使用量をメールでお知らせします。



大阪ガス(株)

【るるるコールシルバー】

1日に1回、ガスのご使用量を登録者（家族、家主、管理会社等）へメールでお知らせします。同時に、ガスの消し忘れも24時間見守るので安心です。

（月額1,404円（税込））

【お問い合わせ先】

大阪ガスセキュリティパートナーカスタマーセンター  
0120-067-024

【HP】 [http://home.osakagas.co.jp/search\\_buy/rururu/silver/](http://home.osakagas.co.jp/search_buy/rururu/silver/)

象印マホービン(株)

【みまもりほっとライン】

工事不要で、無線通信機を内蔵したiポットをご使用して頂くだけでパソコンや携帯電話で、いつでもどこでも一人暮らしのお年寄りをそっと見守れます。



【お問い合わせ先】

◎みまもりほっとライン専用フリーダイヤル  
0120-950-555

◎携帯電話・PHSの方の専用フリーダイヤル  
0120-145-770

【HP】 <http://www.mimamori.net/>



(株)エイジプラス

【きずな電話】

コールセンターから電話をかけ、入居者はその日の体調を①②③から選んでプッシュし、その情報が登録者へメールで連絡されるサービス。

（固定電話コース：月額1,200円（税別）、携帯電話コース：月額1,400円（税別））

【お問い合わせ先】 0120-109-279

【HP】 きずな電話 で検索



(株)大阪ガスセキュリティーサービス

【あんしんお元気サービス】

週1～3回のお電話内容をメールで伝える「お元気コールプラス」、トイレのドア開閉に反応するセンサーを設置する「お知らせサービス」等がセットになったサービスです。

※ホームセキュリティ「アイルス」の契約が必須です。

【お問い合わせ先】 0120-288-164

【HP】 <http://www.oss-og.co.jp>



シャープ(株)

【テレビ見守りサービス】

ご家庭のテレビを使って事業者様が手軽に見守りサービスを提供できます。テレビ使用状況モニタリングやメール送信に加え、体調アンケートや情報配信も可能です。

【お問い合わせ先】 下記HP「Webでお問い合わせ」

ボタンからお問い合わせ（法人向け）

【HP】 <http://www.sharp.co.jp/business/mimamori/>

## Q8.戸室内の死亡事故を防ぐためには

Q

最近、単身高齢者等が戸室内で死亡していたといった報道を聞きます。このような事例を減らすためには、どのような対策をとればいいでしょうか。

A

最も効果的な対策は入居者の状況確認です。

一つの方法として、家主の居宅や事務所が賃貸物件と同じ建物にある場合は、日々のなにげない雑談など居宅や事務所へ気軽に立寄ってもらうのはどうでしょうか。

そのほか、空スペースを活用して入居者の集まれるサロンなどを設け、入居者同士で自然に「安否確認」を行う仕組みを作って、「安否確認」をしやすいとする工夫も考えられます。

このように日頃から家主と入居者とのコミュニケーションを密にしておくことのほか、**市町村や民間事業者で行っている「安否確認」や「緊急時の対応」のサービスを活用することで、入居者の状況を把握し、適切に医療機関へつなぐことで、戸室内の死亡事故を減らしていくことが可能です。**

### 【体験談】1階に談話室を設けています

強い孤独感を持っている独居の高齢者が、コミュニケーションを図れるように、当社では高齢者が多く住むマンションの1階に談話室を設けています。

このマンションでは、入居者が談話室で日々談話や将棋を楽しんでおり、これが安否確認にもなっています。

また、24時間常駐の管理人をフロントにおき、2、3日顔を見ない入居者を自ら訪問して安否を確認したり、週に一回談話室でトーストなどを提供する「モーニング喫茶」を実施するなどの取組みも行っています。



(株)関西建設 代表取締役 山本肇さん

高齢者の入居は、手間がかかっても人の目での確認が一番という考えのもと、福祉マンションの運営などの幅広い不動産経営を行っています。

## Q9.戸室内の死亡事故が疑われる場合

Q

郵便受けに新聞がたまっており、戸室内の死亡事故が疑われます。どのように対応したらいいですか。

A

入居者と数日連絡が取れなかったり、新聞や郵便物がたまっている場合は、旅行や入院という可能性もありますので、まずは「緊急連絡先」に入居者の状況を確認しましょう。そのほか、近隣の方や、入居者がよく訪れる場所等に確認するという方法も考えられます。

その結果、依然として状況が確認できず、安否確認としてやむを得ず、合鍵で入室するということもありますが、この場合は家族や警察の立ち会いのもとでの入室が望まれます。

安否確認の結果、入居者が動けない状態で発見された場合は最寄の消防機関や警察へ、また、入居者が戸室内で亡くなっている場合は最寄りの警察へ緊急通報(110番)しましょう。



## Q10.戸室内の死亡事故に対応した保険商品

Q

戸室内の死亡事故に対応した保険商品とはどのようなものですか。

A

大きく分けて2種類の商品があり、家主が加入し家主に保険金が支払われるものと、入居者が加入し入居者（その相続人等）に保険金が支払われるものがあります。


家主が加入する商品としては、入居者の死亡時に家主へ原状回復費用や家賃損失補償の保険金が支払われる損害保険型や生命保険型の商品があります。

損害保険型の商品は居室内での死亡時に限り、保険金が支払われます。保険商品により様々ですが、死亡事故を原因とする残存家財の整理費用や、清掃・消毒費用、修理費用等の原状回復のための費用、死亡事故の発生した戸室における家賃損失等が補償されます。

生命保険型の商品は死亡場所に関係なく、設定した保険金額が支払われます。また、保険金の使用目的は残存家財の撤去費用、原状回復費用、家賃損失補償など自由です。その一方で保険料は損害保険型と比較すると高くなります。

また、入居者が加入する商品としては、入居者が加入する家財保険（19ページ参照）で、戸室内での入居者の死亡を直接の原因として借戸室に損害を与えた場合の復旧費用が補償されるものがあります。入居者（その相続人等）に保険金が支払われるものが一般的ですが、相続人等がない場合等に家主による求償が可能なものもあります。

その保険料や支払われる保険金額は様々ですが、入居者の状況や家主の方の経営状況に応じて、適切な保険商品を利用してみてはいかがでしょうか。



エイワン少額短期保険(株)  
【あんしん住まいるオーナー保険】

戸室単位での契約が可能な貸主向け保険商品。入居者の居室内死亡により、残存家財の片付け費用、葬儀の実施により負担した費用を、貸主に補償します。

【お問い合わせ先】 0120-33-1788  
【HP】 <https://www.a1-ssi.com/smile/>

**アンド・ユー**  
高齢入居者安心保険

(株)メモリード・ライフ  
【アンド・ユー】

入居者様を被保険者とする家主様向けの少額短期保険で、入居者様の死亡時に、家主様に保険金をお支払いする生命保険型商品です。

【お問い合わせ先】 03-6805-2830  
【HP】 <http://www.memoleadlife.co.jp/business/andyou/>



無縁社会のお守り **孤独死保険**

原状回復 1事故限度額 **100万円**  
遺品整理や 特別な清掃・消臭費用等

空室・借主不明の家賃保証 最長 12ヵ月 1事故限度額 **200万円**

保険料 **1戸室 月々 300円**

アイアル少額短期保険(株)  
【孤独死保険『無縁社会のお守り』】

賃貸住宅の家主様・管理会社様向け保険商品。入居者の孤独死・自殺・犯罪死などの死亡事故による「遺品整理費用、清掃・消臭費用、修復費用等の原状回復費用」と「空室・値引き期間の家賃損失」を補償します。

【お問い合わせ先】 0120-550-378  
【HP】「アイアル 孤独死」で検索



家賃補償保険  
**大家の味方**

(株)あそしあ少額短期保険  
【大家の味方】

大家様向けの保険商品です。入居者死亡時などの戸室修繕期間中の家賃を最大6ヶ月、リフォーム費用を上限300万円まで(実費)、臨時費用を最大で50万円まで補償します。

【お問い合わせ先】 03-3265-9290  
【HP】 <http://www.associa-insurance.com>

## 【体験談】入居者が亡くなり、保険金を活用しました

当社はエイ・ワン少額短期保険株式会社の代理店でもあり、入居者には「賃貸入居者あんしん総合保険」という家財保険に加入してもらうようにしています。

当社の管理物件で入居者が病気で亡くなり床などの室内に損害が出ましたが、この保険商品に戸室内死亡による損害の修理費用への補償があり、支払われた30万円の保険金の活用で、当社の負担を抑えることが出来ました。

今後は高齢化が進み、このような事態の増加も懸念されるので、引続き保険商品の利用を考えています。



P社 担当者さん

## Q11.死亡時の原状回復費用、家賃損失への対処

Q

戸室内で死亡事故が発生した場合、原状回復にかかる費用や、死亡事故が発生した戸室は次の入居者が見つかるかわからないので、空室発生による家賃損失が不安です。

A

戸室内の死亡事故であっても「安否確認」などにより発見が早ければ、現状回復の負担も小さくなるでしょう。

通常損耗を上回る補修費用については、基本的には入居者負担であるため、敷金でまかなうか、敷金がない場合は相続人に負担していただくことになります。

また、家賃債務保証(2ページ参照)に加入している場合は、原状回復費用等も保証範囲に含まれることがありますので、契約の条件をよく確認しましょう。

そのほか、家主の被害や労力を低減するサービスとして、戸室内の死亡事故を原因とする原状回復費用や空室発生による家賃損失を補償する保険商品(11ページ、12ページ参照)や家財整理の民間サービス(5ページ参照)があります。

このように、入居者の状況に応じた保険商品等を活用し、戸室内の死亡事故の原状回復と家賃損失への対策をしてみてもいいかもしれません。



## 【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/>

## Q12.障がいのある方の入居について

Q

障がいのある方の入居は、事故や緊急時対応等に不安があります。

A

障がいには、身体障がい、知的障がい、精神障がい、難病等による障がいなど様々なものがありますが、障がいのある方が入居する場合は、本人や家族、支援者から障がい特性についてあらかじめ説明を受けることが、事故等の不安低減につながります。

また、障がいのある方は、日常生活で困ったことがあった場合や障がい福祉サービスを利用したい場合、市町村の障がい福祉窓口や「相談支援事業所」へ相談する等、様々な障がい福祉サービスを利用して地域で自立した生活を送っています。

このように、障がいのある方を地域で支える制度があるので、緊急時の連絡先をあらかじめ把握するなどの対応を行えば、家主の方の不安も低減されるのではないのでしょうか。

### 【障がい福祉サービス】

障がいのある方が地域で自立した日常生活を送れるよう支援する様々なサービスです。

市町村への申請手続き、障がい支援区分の認定、支給決定を経て、指定事業者等との契約が行われ、サービスが提供されます。

### 【市町村の障がい福祉窓口】

市町村の福祉事務所（福祉事務所を設置していない町村については障がい福祉担当課）で下記の申請や相談に応じています。

- ・障がい者手帳等の申請
- ・義肢や車いすなどの利用申請
- ・福祉サービスや施設の利用申請
- ・日常生活や社会活動での困り事の相談  
(連絡先は25ページの各種情報からお調べ下さい。)

### 【相談支援事業所】

障がい者や家族等の相談に応じたり、障がい福祉サービスの情報提供を行っています。

(連絡先は25ページの各種情報からお調べ下さい。)

## 【体験談】障がい者世帯の入居

身体に障がいがある方に入居していただきました。

よく知っている宅建業者から紹介があったのがきっかけで、最初は事故等が不安でしたが、1階が空いていたのと、障がい者の方を支援するヘルパーさんの支援内容について説明を受けて安心しました。

入口の段差解消、玄関のスロープ設置、トイレやお風呂の手すり設置、部屋や台所の床の改修をしましたが、改修費用は入居者負担でしたので、家主としては改修の承認のみで、意外と簡単だったのを覚えています。



大阪市住吉区 田中貞夫さん

住んでいる人の立場、お客さんの立場で、住みやすく思ってもらえる、長く付き合ってもらえる賃貸住宅経営を行っています。

## 【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】

- ① 2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）以上が必要です。
- 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

## Q13.外国人世帯の入居について

Q

外国人世帯の入居について教えてください。

A

大阪府の在留外国人数は約23万人(2017年(平成29年)現在)であり、その45%が韓国籍、26%が中国籍の方です。そして、留学生数は約2万人となっており、その41%が中国籍、29%がベトナム籍となっています。

このような現状や、国際化の進展を考えると、外国人世帯の入居に関わる家主の方も、今後は増えてくるのではないのでしょうか。

一方、外国人世帯に対しては、保証人、他の入居者とのトラブル、ごみ捨てルール、共用部の使用方法等の不安を抱く方もいるのではないかと思います。

その不安低減のために、外国語で書かれたごみ捨て等のルールを共用部に掲示するといった工夫や、外国人を専門に扱う家賃債務保証等のサービスの活用といった方法もあります。

また、「Osakaあんしん住まい推進協議会」(<http://www.osaka-anshin.com/>)のホームページでは、英語や韓国語、中国語等で書かれた、民間賃貸住宅の借り方や住むときのルールも掲載していますので、活用してみたいかがでしょうか。



(株)グローバルトラストネットワークス  
【TRUST NET21】

英語・韓国語・中国語・ベトナム語・ネパール語・ポルトガル語に対応する、外国人専門の賃貸保証です。家主が外国人世帯の入居に対して不安を抱いている、保証人不在の問題や、言語が通じない入居者への対応などを解決しています。

[お問い合わせ先] 06-6348-0701  
[HP] <http://www.gtn.co.jp>

### 【体験談】外国人世帯の入居

中国人世帯の入居に取り組んでいます。一番問題となる保証人については、日本人の保証人をたてていただくか預かり金をいただくことで対応しています。

ごみ出しのルールの周知が大変等、近隣トラブルへの不安の声も聞きますが、私のところではごみ出しのルールを中国語で掲示しています。入居者も、自国語で書かれていることに関心を持つようで、ルールをしっかりと読み、守ってくれています。

また、日頃から積極的にコミュニケーションを図っていることも、トラブルが少ない理由ではないかと思います。



大阪市中央区 西尾元伸さん

入居者との情やつながりを大切にするのが経営のモットー。安定した賃貸住宅経営を考える中で、外国人世帯の入居などの取組を実践しています。

## 【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。

あんぜん・あんしん賃貸検索システムの  
トップページを開く



上部バーナーより  
ご希望の検索方法をクリック



地図から探す



条件から探す



詳細情報を確認



## Q14.火の不始末等への不安

Q

火の不始末や水道の出しっ放し等によって、所有している住戸に被害が出てしまったり、他の入居者へ迷惑を与えてしまわないかが心配です。

A

高齢者の場合、年齢を重ねるにつれて、「もの忘れ」や認知症の症状が出てくる場合があります。他の入居者の安全や、家主の方の大切な不動産を守るために、**高齢者に入居してもらう住戸については電磁調理器を導入するなど、そもそも火災を出さない工夫をしてみるのはいかがでしょうか。**

また、**家財保険には個人賠償責任保障のついた商品があります。**入居者が火災や水漏れをおこして家主の方や他の入居者へ損害を与えた場合の費用が補償されますので、入居者にこのような保障のついた保険を紹介してみてもいいでしょうか。

なお、平成16年の消防法の改正により、住宅用火災警報器等の設置が義務づけられたこともあり、住宅火災による死者は年々減少しているようです。



東京海上ウエスト少額短期保険(株)

【お部屋の保険 ワイド】

賃貸住宅に入居されるお客様専用の保険。家財保障、修理費用保障、ドアロック交換費用保障、遺品整理費用保障、入居者賠償責任保障、個人賠償責任保障がセットされた商品。

[お問い合わせ先] 0120-004-593

[HP] <http://www.twssi.co.jp/>



アクア少額短期保険(株)

【住まいるパートナー】

火災などの事故で家財に損害を受けた時や、家主さん等に法律上の賠償責任を負った時に保険金が支払われます。

[お問い合わせ先] 0120-282-595

[HP] <http://aqua-ins.com>



日本少額短期保険(株)

【みんなの部屋保険G3】

入居者の宅内外死亡における原状回復費用の補償や、借用戸室に備え付けの設備(クーラーなど)が故障した場合の補償がセットになった商品です。

また、保険料は月々の家賃と同時にお支払いいただけるので、更新率100パーセントが可能なのも魅力のひとつです。

[お問い合わせ先] 0570-064-628

[HP] <https://www.n-ssi.co.jp/>

(注) 本ページで取り上げている以外の事業者やサービスについては、31ページにあります業界団体のホームページに掲げる登録事業者一覧をご覧ください。

個々の事業者、サービスを推奨するものではありません。

## 【代理納付制度】

### ～生活保護受給者の家賃等の滞納への対応～

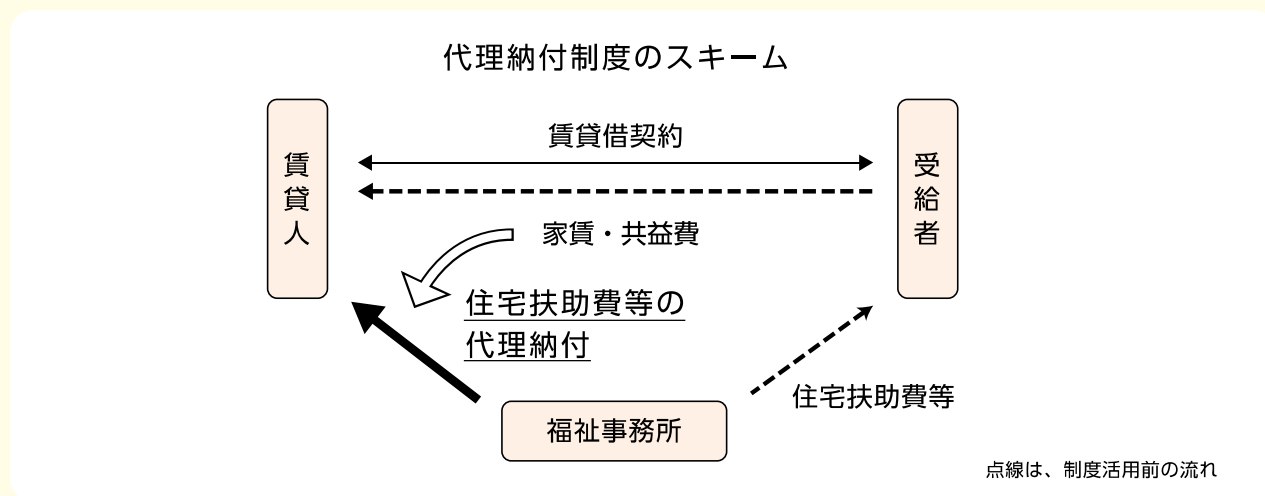
生活保護受給者の入居にあたり、家賃等の滞納が不安な場合は地域の福祉事務所に連絡し、自治体から生活保護受給者に支給される住宅扶助費等を、直接、家主へ支払うことにする代理納付制度が利用できないか相談してみましょう。

#### ●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

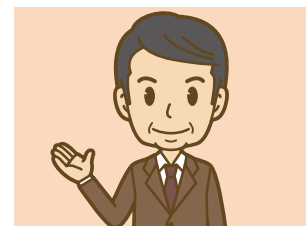
弊社所有の東淀川区のマンションで代理納付制度を活用しています。

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

## Q15.近隣トラブルへの不安

Q

不慣れな賃貸住宅での生活や、生活習慣や文化の違い等で、入居者が近隣とトラブルにならないか不安です。

A

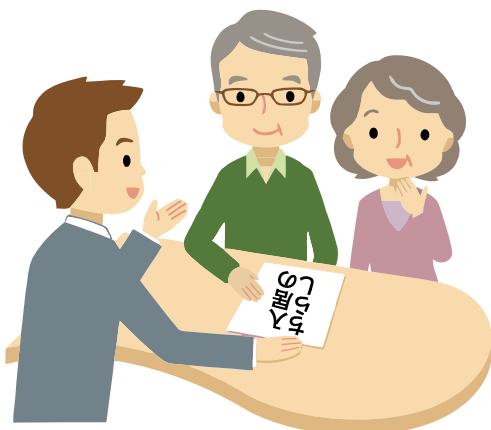
近隣トラブルは、生活騒音のトラブル、共用部分の使用についてのトラブル、ペットに関するトラブル等が考えられます。

これらの解決のために、**入居者に建物の共同ルールや日常生活の留意事項を理解してもらえよう、「入居のしおり」などの作成や配布をしてみましょう。**

実際に近隣トラブルがおこった場合は、まずは話し合いなどにより、当事者間での解決を図るようにしましょう。

家主としては、近隣の苦情をそのまま入居者へ伝えたり、「入居のしおりではこうなっています」と一方的に伝えるのではなく、「このようにしてみてもどうでしょうか」と、日常生活のアドバイスとして伝える方がいいでしょう。

話し合いなどを行ったにも関わらず、入居者が繰り返し建物の共同ルールに違反し、近隣トラブルが解決しない場合は、司法書士会や弁護士会などの法律相談を利用するという選択肢もあるでしょう。



### 【大阪司法書士会】

大阪司法書士会では、不動産の権利にかかわる問題や暮らしの法律トラブル等の相談について、無料で面談・電話相談を行っています。

【相談窓口】

#### 面談相談・完全予約制

- ・司法書士総合相談センター北（大阪市北区）  
（毎週月曜日～金曜日 午後1時30分～午後4時30分）
- ・司法書士総合相談センター堺（堺市堺区）  
（毎週月曜日～金曜日 午後1時30分～午後4時30分）
- ・司法書士総合相談泉佐野（泉佐野市）  
（毎週水曜日 午後1時30分～午後4時30分）

#### 電話相談・予約不要

- ・司法書士総合相談ホットライン  
06-6941-5758  
（毎週水曜日 午後1時30分～午後4時30分）
- ※上記相談日は年末・年始、その他休業日は除きます。

【ご予約・お問い合わせ先】 06-6943-6099  
（平日午前10時～午後4時）

【HP】 <http://www.osaka-shiho.or.jp/>

### 【大阪弁護士会】

総合法律相談センターでは、住宅・建築に関わる問題をはじめとした様々な法律相談を行っています。原則として、電話またはインターネットでの予約が必要です。



【お問い合わせ先】 06-6364-1248  
【HP】 <https://www.osakaben.or.jp>



# 【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關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業種について

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、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、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（緊急通報機の貸し出し事業、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。

## ◎入居差別の解消に向けて

大阪府では、宅地建物取引の場における人権問題の解決を図るため、「宅地建物取引業における人権問題に関する指針」を策定し、大阪府の責務、業界団体の責務、宅地建物取引業者の責務を定めて役割分担を明確にし、各々が連携しながら、人権意識の高揚と普及に努めています。

とりわけ、宅地建物取引業者の責務には「国籍、障がい、高齢等の理由により、入居の機会を制約し、これを助長する差別的行為をしないこととする。また、その関係する家主等に対して、人権問題について理解を求めるよう努力することとする。」と定められています。

宅地建物取引業者の皆さんには、この趣旨を踏まえ、入居差別の解消に向け、取り組んでください。

## ◎入居差別に対する指導監督について

大阪府では、宅地建物取引業者及び宅地建物取引士によるコンプライアンス向上の取り組みを促進し、違反行為及び適正を欠く行為の未然防止を図るため、「宅地建物取引業法に基づく指導監督基準」を定め、同基準第9において入居差別に関する規定を設け、指導等の対象にしています。

たとえば、家主さんの要望であっても、賃貸住宅の入居申込者が外国人、障がい者、高齢者又は母子(父子)家庭であるという理由だけで、宅地建物取引業者が入居申込みを拒否する行為は、指導監督の対象となります。

宅地建物取引業者の皆さんには、人権意識の向上に努めるとともに、家主さん等にも人権問題についての理解と認識を持って頂けるよう積極的に働きかけをし、入居差別の解消に向けた取り組みをお願いします。

### 大阪府「宅地建物取引業法に基づく指導監督基準」(抜粋) (宅地建物取引業の運営に関し適正を欠く行為に対する指導等)

第9 知事は、業者が宅地建物取引業に関し次に掲げる行為をした場合は、必要な指導等を行うことがある。

- (1) 取引の対象となる物件が同和地区(大阪府部落差別事象に係る調査等の規制等に関する条例第2条第1号の規定による。)に所在するか否かについて調査すること又は取引関係者に教示すること。
- (2) 賃貸住宅の入居申込者が外国人、障がい者、高齢者又は母子(父子)家庭であるという理由(以下「特定理由」という。)だけで、特定理由該当者からの入居申込みを拒否すること。

(参考)人権問題に関する指針<http://www.pref.osaka.lg.jp/kenshin/sido-jinken/shishin.html>

(参考)指導監督基準<http://www.pref.osaka.lg.jp/kenshin/sidokantokukijun/index.html>

## ～大切なのは「理解し合うこと、対話すること、考えること」～

大阪府では、障がいのある人もない人も相互に尊重し合いながら共に生きる社会の実現に向けて、障がいや障がい者への理解の促進に取り組んでいます。

そのキーワードの1つが「合理的配慮」です。合理的配慮の提供は、障害者差別解消法に規定された「不当な差別的取扱いの禁止」とともに差別を解消するための措置として位置付けられ、事業者に対してその実践を求めています。

合理的配慮は、多様で個性が高く、柔軟に対応する必要があります。そのため大阪府では、何が不当な差別的取扱いに当たるのか、合理的配慮としてどのような対応が望ましいのかについて理解を深められるよう、事例等を記載した「大阪府障がい者差別解消ガイドライン」を策定しています。このガイドラインでは、住宅分野を含めた日常生活・社会生活に深く関わる場面ごとに具体的な事例等を整理しています。

<http://www.pref.osaka.lg.jp/keikakusuishin/syougai-plan/sabekai-kaisai.html>

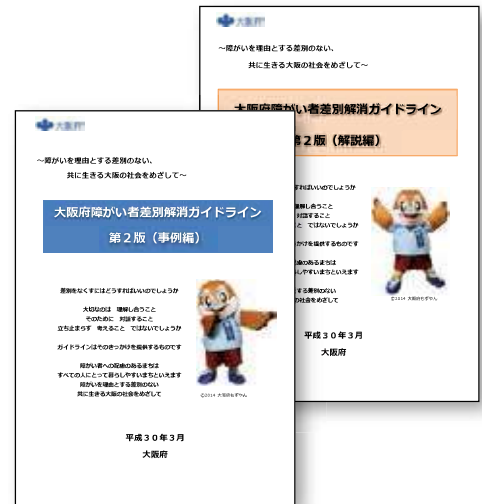
なお、国土交通省が所管する分野において、事業者が適切に対応できるようにするためのガイドラインとして対応指針を策定し、この中に不動産業関係について盛り込んでいます。

[http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/barrierfree/sosei\\_barrierfree\\_tk\\_000063.html](http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/barrierfree/sosei_barrierfree_tk_000063.html)

また、大阪府では法施行と同時に「大阪府障がい者差別解消条例」を施行し、障がいを理由とする差別に関して相談体制を整備しています。府内市町村および大阪府に相談窓口を設置し、障がいのある人等や事業者からの相談対応を行なっています。

<http://www.pref.osaka.lg.jp/keikakusuishin/syougai-plan/sabekai-kaisai.html>

合理的配慮が社会全体に浸透されるためには、「理解し合う」「対話する」「考える」といった互いに歩み寄り姿勢が何よりも大切です。ガイドラインや相談窓口を活用することで、障がいのある人への対応を考えるきっかけとなり、また配慮に関する理解を深めることになるのではないのでしょうか。



## ■介護保険サービスの相談をしたい場合

本文 P4

介護保険サービスは、加齢に伴う疾病等により介護が必要になった場合、その方の介護の必要性に応じたサービスを提供して、住みなれた地域や自宅で自立した生活が送れるように、高齢者を社会全体で支える制度です。  
下記のホームページで、大阪府内市町村の介護保険担当窓口一覧を掲載しています。

### 市町村の介護保険窓口一覧

[HP] <http://www.pref.osaka.lg.jp/kaigoshien/kai/>

## ■市町村の見守りサービスを調べたい場合

本文 P6

独居の高齢者等を対象として、緊急通報機器の貸し出し(緊急通報機器を貸し出した利用者からの緊急通報を受け、状況に応じて家族への連絡や救急車の出動を要請するなどの「緊急時の対応」を行うサービス)や、配食サービス(身体状況により食事を用意することが困難な方に食事をお届けするサービス)等を実施しています。

サービスの有無や詳細については、下記、Osakaあんしん住まい推進協議会ホームページの「居住サポートを探す」のページでご覧いただけます。

### Osakaあんしん住まい推進協議会ホームページ

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

## ■様々な地域福祉サービスの相談をしたい場合

本文 P6

様々な地域福祉サービスの相談窓口としてコミュニティソーシャルワーカー(CSW)が中学校区の単位で設置されており、行政、専門職、そして地域住民の協働による地域のさまざまな福祉課題の解決をめざし、地域において、支援を要する高齢者や障がい者等の見守り、発見、相談や、必要となる適切なサービスへのつなぎを行っています。

下記のホームページで、コミュニティソーシャルワーカーの連絡先一覧を掲載しています。

### コミュニティソーシャルワーカーの連絡先一覧

[HP] <http://www.pref.osaka.lg.jp/chikifukushi/csw/>

## ■障がい者福祉の相談をしたい場合

本文 P15

市町村の福祉事務所(福祉事務所を設置していない町村については障がい福祉担当課)で障がいのある方が地域で自立した日常生活を送れるよう支援する様々なサービスの申請や相談に応じています。

下記のホームページで、大阪府内市町村の福祉事務所・町村障がい福祉担当課一覧を掲載しています。

### 福祉事務所・町村障がい福祉担当課

[HP] [http://www.pref.osaka.lg.jp/keikakusuishin/kankou/tebiki\\_onsei2.html](http://www.pref.osaka.lg.jp/keikakusuishin/kankou/tebiki_onsei2.html)

## ■高齢者福祉の総合的な相談をしたい場合

本文 P4  
P18

高齢者福祉に関する総合的な相談や支援を実施している地域の中核機関として、地域包括支援センターがあります。

下記のホームページで、大阪府内の地域包括支援センターの所在地一覧を掲載しています。

また、あんぜん・あんしん賃貸検索システムでは地域包括支援センターの所在地を地図から検索することができます。

### 地域包括支援センターの所在地一覧

[HP] <http://www.pref.osaka.lg.jp/kaigoshien/tiikihoukatusien/>

### あんぜん・あんしん賃貸検索システム

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

## ■生活保護の相談をしたい場合

本文 P20

生活保護の相談、申請、代理納付制度等は大阪府内の福祉事務所等で行っています。

下記のホームページで、府内市町村の福祉事務所等一覧を掲載しています。

### 福祉事務所等一覧

[HP] <http://www.pref.osaka.lg.jp/shakaiengo/syakaiengo/hukusijimusyoitiran.html>

## ■大阪府が指定する居住支援法人一覧(平成30年12月末時点)

居住支援法人とは、住宅セーフティネット法に基づき、家賃債務保証、賃貸住宅への入居に係る情報提供・相談、見守りなどの生活支援を行う法人です。

大阪府ホームページ：[http://www.pref.osaka.lg.jp/jumachi/youhairyo\\_chintai/index.html](http://www.pref.osaka.lg.jp/jumachi/youhairyo_chintai/index.html)

### ■特定非営利活動法人 生活支援機構 A L L (業務エリア:大阪府内全域)

**主な支援内容:**主に住宅要配慮者への住居情報の提供を行い、入居後の生活支援(生活必需品等の提供)も無償でしております。更に定期訪問も行い、障がいを抱えている方に対しては、障がい者就労支援事業や相談支援事業も行っております。

**連絡先:**電話番号:フリーダイヤル:0120-705-119 TEL:06-6634-0874 FAX:06-6634-0875 HP:<http://www.npo-all.jp/>

### ■特定非営利活動法人 大阪市市民生活支援センター (業務エリア:大阪府内全域)

**主な支援内容:**入居後の要配慮者への訪問・電話による安否確認、生活相談、介護相談、金銭管理のアドバイスや支援等の入居生活支援をすることにより賃貸人も安心して貸し出せるシステムを構築する

**連絡先:**電話番号:06-6715-1588 HP:<https://npo-ols.jimdo.com/>

### ■一般社団法人 大阪希望館 (業務エリア:大阪市、豊中市、吹田市)

**主な支援内容:**電話相談・Eメール相談を通して、おもに住まいを喪失している、あるいは喪失しそうな低所得者等の住まいの確保と生活の再建をサポートする。

**連絡先:**電話番号:06-6358-0705 HP:<http://www.osaka-lsc.jp/kiboukan/>

### ■社会福祉法人 岸和田市社会福祉協議会 (業務エリア:岸和田市)

**主な支援内容:**岸和田市内での住居設定を希望する住居確保要配慮者に対して、住まい探しの相談・入居契約のサポート・福祉サービスの利用援助などの支援を行います。

**連絡先:**電話番号:072-439-8255 HP:<http://www.syakyo.or.jp>

### ■社会福祉法人 みささぎ会 (業務エリア:藤井寺市、柏原市、羽曳野市、松原市、堺市)

**主な支援内容:**要支援者は生活困難者です。地域と連携・共同しながら利用者にあウトリーチし生活支援を開始。居宅が必要な場合は、協力店と連携し賃貸住宅への円滑な入居を推進。入居後は利用者の自助努力を導き出す居宅支援を展開。

**連絡先:**電話番号:072-952-8880 HP:<http://www.misasagikai.or.jp>

### ■特定非営利活動法人 南市岡地域活動協議会 (業務エリア:大阪市)

**主な支援内容:**住宅確保要配慮者への安定した入居と生活に関する支援を目的に相談窓口を設置。入居支援後も行政や社会福祉法人・団体等とも連携をし、入居者の安否確認や生活相談など地域との絆を保ちつつ居住の安定を図ります。

**連絡先:**電話番号:06-6710-9745 HP:<https://www.sumisapo.net/>

### ■一般財団法人 ヒューマンライツ協会 (業務エリア:大阪市)

**主な支援内容:**地域の社会福祉法人・不動産会社・オーナー等とのネットワークを活用し、円滑入居支援をはじめ、当法人のコミュニティカフェ機能・総合生活相談機能を活用した生活安定に資する事業を展開する。

**連絡先:**電話番号:06-6561-8801 HP:<http://www.s-you-i.jp/>

### ■特定非営利活動法人 ゆうかり (業務エリア:守口市、門真市、大東市、四條畷市、枚方市、豊中市、大阪市旭区、大阪市鶴見区)

**主な支援内容:**必要な調査後、「財産管理」「死後事務」「成年後見」「任意後見」「身元保証」等対応。介護保険、自立支援、移動支援、ケア計画作成事業の指定を受け、生活相談を子育て世代への自費対応を含めて実施。

**連絡先:**電話番号:06-6916-7230,7250

**一般社団法人 みらいテラス** (業務エリア:大阪府内全域)

**主な支援内容:**①状況に合う住居確保にむけ必要な各手続等へ同行する入居支援②入居先で安心して生活するための見守りや具体的な問題解決・助言等を行う生活支援③必要者には就労支援を、実務経験豊富な相談員が各所と連携して実施

**連絡先:**電話番号:072-272-4646 HP:<https://mirai-terasu.net/>

**NPO法人 HELLOlife** (業務エリア:四條畷市)

**主な支援内容:**大阪府下における収入が低い・離転職を繰り返している等の若年低額所得者に対し、「就職支援」と合わせて、大阪府下の低廉な民間賃貸住宅へのマッチングを通じた「居住支援」を実施します。

**連絡先:**電話番号:06-6147-3186 HP:<https://hellolife.jp>

**NPO法人 アクティブライフ・サン** (業務エリア:大阪府内全域)

**主な支援内容:**住まい探しから内覧や家賃債務保証、身元保証、生活保護等の手続きの補助、同行を行います。入居後は行政機関や他支援法人及び訪問介護、弁護士等と連携し、生活支援を行います。住み替えの相談も受け付けます。

**連絡先:**電話番号:06-6775-1322 HP:<http://activelifesun.web.fc2.com/index.html>

**ホームネット 株式会社** (業務エリア:大阪府内全域)

**主な支援内容:**24時間365日稼働のコールセンターおよび不動産店を中心とした見守りサービス提携代理店を活用した住まい探しの支援と入居後の見守りサービスを提供します。

**連絡先:**電話番号:03-5285-4538 HP:<http://www.homenet-24.co.jp>

**よどきり医療と介護のまちづくり 株式会社** (業務エリア:大阪市)

**主な支援内容:**看護師・保健師が常駐するよどまち保健室において、生活支援が必要な入居者への相談支援や関係職種との調整などを行います。

**連絡先:**電話番号:06-6328-2112 HP:<http://www.machi-care.jp/>

**社会福祉法人 みなと寮** (業務エリア:吹田市)

**主な支援内容:**救護施設で培ったノウハウを活かし、相談者(要配慮者)個々にアセスメントを行い、ニーズに応じた支援計画を立て、関係機関との連携や入居後の見守り・生活上の支援を行うほか、入居に関する情報提供を行います。

**連絡先:**電話番号:06-7897-8575 HP:<http://www.minatoryo.or.jp/>

**社会福祉法人 桃林会** (業務エリア:摂津市、茨木市、高槻市)

**主な支援内容:**住宅確保要配慮者への入居と生活に関する支援や相談を行い、入居後も行政や関連団体等と連携を図り、入居者の安否確認や生活相談をはじめ、必要な方には中間的就労事業と共同して訓練や就労相談を行います。

**連絡先:**電話番号:072-654-5094 HP:<http://www.shirasagien.com>

**株式会社 シーズ** (業務エリア:大阪府内全域)

**主な支援内容:**住宅確保要配慮者の入居や物件の売却など不動産に関する全般的な支援や相談を行い、高齢等により就職先がない住宅確保要配慮者に対して、当社のグループ会社へ就業を斡旋することができます。法的知識も豊富です。

**連絡先:**電話番号:072-726-7777 HP:<http://egawa-group.com/seeds>

**株式会社 NSA** (業務エリア:大阪府内全域)

**主な支援内容:**在宅生活が困難な高齢者・障がい者を中心に、住まい探しや入居を支援。児童養護施設退所者やLGBTをはじめとする性的マイノリティへ、NSAグループ雇用に伴う資格取得支援や居住を支援。

**連絡先:**電話番号:06-6910-4521 HP:<http://www.k-nsa.co.jp/>

**社会福祉法人 リベルタ** (業務エリア:大阪市)

**主な支援内容:**住宅確保要配慮者の希望及びニーズを捉えながら、相談支援を行います。当法人が実施する生活困窮者レスキュー事業の活用や大阪市より事業受託している大阪市生活困窮者自立相談支援事業との連携を密に図ります。

**連絡先:**電話番号:06-6928-1010 HP:<http://liberta.or.jp/>

**社会福祉法人 治栄会** (業務エリア:大阪市都島区、城東区)

**主な支援内容:**賃借人と要配慮者をつなぐ「相談窓口」を設置し居住支援協議会の構成員などと連携して住宅・サービス等の情報提供及びマッチングを実施し民間賃貸住宅等への入居支援や継続的な管理を行い、必要に応じて情報提供を行う。

**連絡先:**電話番号:080-3858-8055 HP:<http://www.jieikai.or.jp/index.html>

**株式会社 笑美面** (業務エリア:大阪府内全域)

**主な支援内容:**住宅確保要配慮者へ地域の不動産会社・オーナー等とのネットワークを活用した入居ご相談。入居者安否確認や生活相談。調査目的を含む各関係省庁等及び関連団体等との連携LGBTQ性的マイノリティへの職場紹介・就労相談。

**連絡先:**電話番号:06-6459-0001 HP:<https://emimen.jp/>

**特定非営利活動法人 24時間みまもり社会を創る会・笑顔** (業務エリア:大阪府内全域)

**主な支援内容:**IoTを活用した「24時間みまもり安心システム」により、要配慮者も賃貸人も安心。入居相談から入居時の身元保証、入居後の見守りサービス、万が一亡くなった場合の諸手続きから納骨・永代供養まで支援いたします。

**連絡先:**電話番号:06-6948-6988 HP:<http://www.egao24h.com>

**オムニクス 株式会社** (業務エリア:堺市)

**主な支援内容:**住宅確保要配慮者に対して、入居の為のアドバイス、マッチングや同行業務を行います。定期的に訪問する見守りサービスを行い、安否確認をします。また、必要であれば家賃債務保証会社の紹介も行います。

**連絡先:**電話番号:072-238-4331 HP:<http://www.tsukushinokai.com>

**社会福祉法人 悠人会** (業務エリア:堺市中区)

**主な支援内容:**病気やけがが原因で住まいにお困りの高齢者をはじめ、障がい者、子育て世帯、低額所得者、被災者を対象に地域の協力事業者と連携し、入居後も安心して過ごせるよう私共の福祉サービスの利用援助等支援を行います。

**連絡先:**電話番号:072-234-2005 HP:<https://www.seichokai.or.jp/group/yujinkai>

**株式会社 ケイ・アンド・エムソリューション** (業務エリア:守口市)

**主な支援内容:**①家賃保証業務について②入居の促進に関する情報提供、相談その他の援助就労支援の経験を活かしてサポートを行う③見守りなど要配慮者への生活支援。成年後見、遺品整理など経験のある者を配置して、相談の幅を広くしている。

**連絡先:**電話番号:06-6916-7230(平日午前9時から午後6時まで)090-5360-3468(上記以外のお問合せ:佐藤) HP:<http://www.top-heart.ne.jp>

**株式会社 エイジプラス** (業務エリア:大阪府内全域)

**主な支援内容:**住宅確保要配慮者(特に高齢者)に対し、窓口相談や電話相談にて、高齢者向け住宅や高齢者が入居可能な一般賃貸住宅を紹介。また、入居後の高齢者に対して、安否確認サービスや生活相談等のサービスを提供します。

**連絡先:**電話番号:0120-65-6774 HP:<https://65110.jp/kansai/>

**萩之茶屋地域周辺まちづくり合同会社** (業務エリア:大阪市)

**主な支援内容:**「萩之茶屋生活相談サポートセンター」で高齢者、ホームレス、生活困窮者など、住宅確保要配慮者への生活相談を実施。あんしん賃貸住宅の情報提供、入居後の見守り活動、生活必需品のレンタル、食事の提供を行っています。

**連絡先:**電話番号:06-6630-6383 HP:<http://www.hagimachi.com>

**NPO法人えびす居住支援サービス** (業務エリア:堺市、大阪狭山市、松原市、藤井寺市、羽曳野市、富田林市、河内長野市、千早赤阪村、太子町、河南町)

**主な支援内容:**住宅確保要配慮者に対し、窓口での相談受付、不動産店への動向などをし、民間賃貸住宅への円滑な入居支援を行う。また、入居者や希望者に対し、定期的な見守りを行い、生活の安定を支援する。

**連絡先:**電話番号:0721-68-7776

**社会福祉法人 八尾隣保館** (業務エリア:八尾市)

**主な支援内容:**生活困窮者レスキュー事業の中で住居相談者に来られた方への住宅確保に関する協力と、定期的な見守り、介護等の入居後の生活支援を行い、安全で安心して自分らしい生活ができるよう支援します。

**連絡先:**電話番号:072-922-3130 HP:<http://www.yaorinpokan.or.jp>

**ハートリビングサポート株式会社** (業務エリア:大阪府内全域)

**主な支援内容:**コンタクトセンターによる安否確認、。高齢者に喜ばれるコールセンター付帯サービスの高齢者住宅用リフォーム施工など、入居者、そのご家族、オーナー、管理会社4者が安心できる支援を行います。

**連絡先:**電話番号:06-6618-2220 HP:<https://hls2002.jp/company/>

**株式会社 大京住宅** (業務エリア:八尾市、東大阪市、大阪市平野区、柏原市、藤井寺市、羽曳野市)

**主な支援内容:**Osakaあんしん住まい推進協議会員として住宅確保要配慮者への住宅紹介。八尾市における住まい探し相談会に参加。営業時間内において、電話、来店もしくは訪問による相談等に対応。

**連絡先:**電話番号:0120-07-5559 HP:<http://www.daikyo-j.co.jp/>

**株式会社 Sイノベーション** (業務エリア:東大阪市、大阪市(平野区・生野区・城東区)、八尾市)

**主な支援内容:**大阪あんぜん・あんしん賃貸住宅登録制度相談協力店として、住宅確保要配慮者への住まい探し相談、入居契約サポートなどの支援を行います。

**連絡先:**電話番号:06-6777-2239 HP:<http://www.sinnovation.co.jp>

**株式会社 アンジェパルモ・ケア** (業務エリア:大阪市)

**主な支援内容:**住宅確保要配慮者の中でも特に高齢者、障害者に関しては、大阪府下全域でご案内の実績がございます。その他のケースでも社会福祉協議会等と連携を取りながら、最適な住宅をご案内致します。

**連絡先:**電話番号:06-4703-5997 HP:現在作成準備中です。

**株式会社 ケアハピネス** (業務エリア:大阪市)

**主な支援内容:**主に大阪市内において住宅確保要配慮者への住宅案内を行います。地域の行政書士事務所との連携により、入居時及び入居後も継続して要配慮者へのサポートを行います。

**連絡先:**電話番号:06-6635-0636 HP:現在作成準備中です。

**株式会社 メディエイト** (業務エリア:大阪市)

**主な支援内容:**地域の社会福祉協議会等や行政書士事務所と連携し、住宅確保要配慮者に対して安心安全に生活できる住宅への入居斡旋を行うとともに、入居後の生活相談にも対応して生活の安定化のお手伝いを行います。

**連絡先:**電話番号:06-6227-8951 HP:<http://medyate.info/>

**株式会社 興光** (業務エリア:大阪市)

**主な支援内容:**住宅確保要配慮者へ安定した暮らしができる住宅のご案内を行うとともに、入居後も関連団体等と連携を取りながら自立した生活を送って頂けるよう支援します。

**連絡先:**電話番号:06-6672-0066 HP:現在作成準備中



**株式会社 west** (業務エリア:大阪市)

**主な支援内容:**特に低所得が原因で住宅確保が困難な方に対して、定額で入居可能な住宅の紹介を行うとともに、適切な支援を受けられるよう行政や支援団体とのパイプ役になり、入居後の生活が安定するよう支援します。

**連絡先:**電話番号:06-6774-1215 HP:現在作成準備中です。

**株式会社 エスアールにじゅういち** (業務エリア:大阪市)

**主な支援内容:**地域に根ざした不動産業運営の実績を活かし、豊富な物件より住宅確保要配慮者のニーズに沿った住宅のご案内を行います。

**連絡先:**電話番号:06-6762-0021 HP:<http://sr21company.com/>

**株式会社 クレイン** (業務エリア:大阪市)

**主な支援内容:**地域の行政書士事務所と連携して住宅確保要配慮者が不当に権利を侵害されないように支援するとともに、安心安全に生活できる住宅への入居斡旋を行います。

**連絡先:**電話番号:06-6631-4110 HP:現在作成準備中です。

**株式会社 日本介護医療センター** (業務エリア:大阪市)

**主な支援内容:**介護、医療施設運営で培った支援技術を活かして、住宅確保要配慮者が抱える問題を解決するために必要なアドバイスを行うと共に、安全安心に暮らせる住宅へのご案内を行います。

**連絡先:**電話番号:06-6629-0123 HP:<http://www.nihon-kaigo.com/>

**有限会社 ひまわりサービス** (業務エリア:大阪市)

**主な支援内容:**長年かけて構築した不動産ネットワークを駆使して、住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住宅をご案内します。

**連絡先:**電話番号:06-6645-8002 HP:現在作成準備中です。

**株式会社 シークロス** (業務エリア:大阪市)

**主な支援内容:**お一人での外出が困難な方でも、ヘルパー資格を有するスタッフが介助を行い、現地見学をサポート致します。また、その後に介護が必要になった場合も地域の居宅介護事業所等をご紹介致します。

**連絡先:**電話番号:06-6672-4900 HP:現在作成準備中

**株式会社 総合医療サービスハーモニー** (業務エリア:大阪市、羽曳野市、堺市、高槻市、枚方市、茨木市)

**主な支援内容:**住宅確保要配慮者に対し、一般賃貸住宅のご案内、契約の補助、公的手続のサポート等を実施します。住宅確保要配慮者(高齢の方)は高齢者向け住宅等、安心して介護、医療サポートが受けられる住宅の提案を行います。

**連絡先:**電話番号:06-6232-8248 HP:<https://harmony-medical.co.jp/>

**特定非営利活動法人空き家サポートセンター** (業務エリア:大阪府内全域)

**主な支援内容:**住宅確保要配慮者への支援業務の実施に当たっては相談窓口を常設し、有資格者が多様な相談に対応するとともに支援内容及び空き家問題から波及する遺品整理、相続、遺言、成年後見、筆界特定等のセミナーを行う。

**連絡先:**電話番号:072-736-0531 HP:<https://akiyasupprt.jimdo.com/>

**エルズサポート 株式会社** (業務エリア:大阪府内全域)

**主な支援内容:**お部屋を借りる際に必要な「連帯保証人」を個人に代わり弊社が家賃等の保証債務をお引き受けします。住み替えの時の保証人探しのストレスを軽減し、スムーズな入居促進のお手伝いをいたします。

**連絡先:**電話番号:03-6233-6260 HP:<http://www.ls-support.co.jp/>

※業務エリアや支援内容等の詳細については、各法人へお問い合わせください。 ※掲載順は、大阪府の居住支援法人指定番号順となります。

## ■家賃債務保証の商品を調べたい場合

下記の業界団体の各ホームページで、加盟会社の情報が確認できます。(各事業社名等は各団体ホームページより転記しています。)

### 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

[HP] <http://www.jpm.jp/hoshou/> [お問い合わせ先] 03-6265-1555

(株)アイウィッシュ賃貸保証	東京都目黒区	(株)J・E・I	大阪府大阪市淀川区
(株)アクシスコミュニティ	東京都台東区	(株)ジャックス	東京都渋谷区
旭化成賃貸サポート(株)	東京都新宿区	(株)スマイルサポート	茨城県つくば市
(株)アプラス	東京都千代田区	セキスイユニディア(株)	東京都台東区
(株)アミックスコミュニティ	東京都足立区	※全保連(株)	沖縄県那覇市
※(株)アルファ	鹿児島県鹿児島市	(株)タカカーボ	東京都北区
あんしん保証(株)	東京都中央区	※賃住保証サービス(株)	東京都江戸川区
(株)アンビエント	東京都豊島区	テンボアップ	神奈川県横浜市西区
※アーク(株)	岩手県盛岡市	東京保証(株)	東京都渋谷区
アールエムトラスト(株)	東京都中央区	(株)ナツプ	東京都千代田区
(株)R・RYOWA	広島県広島市西区	日商ギャランティー(株)	兵庫県神戸市中央区
(株)いえらぶパートナーズ	東京都新宿区	※ニッポンインシュア(株)	福岡県福岡市中央区
(株)イントラスト	東京都千代田区	日本セーフティー(株)	東京都港区
(株)イーコム	福岡県福岡市博多区	日本総合保証(株)	神奈川県横浜市中区
エスエービー・コーポレーション(株)	東京都渋谷区	日本賃貸住宅保証機構(株)	大阪府大阪市中央区
SBIギャランティ(株)	東京都千代田区	日本賃貸保証(株)	千葉県木更津市
(株)Nサポート	神奈川県厚木市	日本レンタル保証(株)	東京都中央区
(株)エフアール信用保証	大阪府大阪市天王寺区	ハウスリーブ(株)	東京都港区
(株)エボスカード	東京都中野区	ハッピー住宅保証(株)	福岡県福岡市博多区
※エルズサポート(株)	東京都新宿区	(株)ビジュアルリサーチ	東京都品川区
(株)エントランス	兵庫県姫路市	(株)ふれんず宅建保証	福岡県福岡市博多区
(株)オリエントコーポレーション	東京都千代田区	プラザ賃貸管理保証(株)	東京都中野区
※(株)オリコフォレントインシュア	東京都港区	(株)プレミアライフ	東京都千代田区
※(株)近畿保証サービス	兵庫県神戸市中央区	※ホームネット(株)	東京都新宿区
(株)ギャランティー・アンド・ファクタリング	熊本県熊本市中央区	マストパートナーズ(株)	東京都渋谷区
(株)クレデンス	東京都千代田区	ユーミーサポート(株)	鹿児島県鹿児島市
(株)GRAND INSURANCE	東京都世田谷区	※(株)ランドインシュア	東京都豊島区
ケン賃貸保証サービス(株)	東京都港区	琉球セーフティー(株)	沖縄県那覇市
※興和アシスト(株)	大阪府大阪市中央区	(株)リロ・フィナンシャル・ソリューションズ	東京都新宿区
(株)コレクト	福岡県北九州市小倉南区	(株)ルームバンクインシュア	東京都渋谷区
(株)サポート365	香川県高松市	(株)レキオス	沖縄県那覇市
新日本信用保証(株)	東京都墨田区	※(株)レジデンシャルサービス	東京都港区
※ジェイリース(株)	大分県大分市	レジデンシャルパートナーズ(株)	東京都新宿区

### 一般社団法人全国賃貸保証業協会

[HP] <http://jpg.or.jp/> [お問い合わせ先] 03-3573-3704

上記、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加盟会社のうち、事業者名に(※)印のあるものが、一般社団法人全国賃貸保証業協会加盟事業者です。

### 一般社団法人賃貸保証機構

[HP] <http://www.lgo.or.jp/> [お問い合わせ先] 03-5909-7233

ALEMO(株)	東京都中野区
(株)Casa 03-	東京都新宿区
日本セーフティー(株)	大阪市西区
ハウスリーブ(株)	東京都港区
フォーシーズ(株)	大阪市北区

### 一般財団法人高齢者住宅財団

[HP] [http://www.koujuuzai.or.jp/service/rent\\_guarantees/](http://www.koujuuzai.or.jp/service/rent_guarantees/)

[お問い合わせ先] 専用フリーダイヤル 0120-602-708

IP電話・公衆電話などの方(有料)03-6880-2781

# ■家財保険の商品を調べたい場合

下記の業界団体の各ホームページで、加盟会社の情報が確認できます。(各事業社名等は各団体ホームページより転記しています。)

## 一般社団法人日本損害保険協会

[HP] <http://www.sonpo.or.jp/link/>

あいおいニッセイ同和損害保険(株)	東京都渋谷区	セゾン自動車火災保険(株)	東京都豊島区
アイベツ損害保険(株)	東京都港区	ソニー損害保険(株)	東京都大田区
アクサ損害保険(株)	東京都台東区	損害保険ジャパン日本興亜(株)	東京都新宿区
朝日火災海上保険(株)	東京都千代田区	そんぽ24損害保険(株)	東京都豊島区
アニコム損害保険(株)	東京都新宿区	大同火災海上保険(株)	東京都千代田区
イーデザイン損害保険(株)	東京都新宿区	東京海上日動火災保険(株)	東京都千代田区
AIG損害保険(株)	東京都港区	トリア再保険(株)	東京都千代田区
エイチ・エス損害保険(株)	東京都港区	日新火災海上保険(株)	東京都千代田区
SBI損害保険(株)	東京都港区	日本地震再保険(株)	東京都中央区
au損害保険(株)	東京都渋谷区	日立キャピタル損害保険(株)	東京都千代田区
共栄火災海上保険(株)	東京都港区	三井住友海上火災保険(株)	東京都千代田区
ジェイアイ傷害火災保険(株)	東京都中央区	三井ダイレクト損害保険(株)	東京都文京区
セコム損害保険(株)	東京都千代田区	明治安田損害保険(株)	東京都千代田区

## 一般社団法人外国損害保険協会

[HP] <http://www.fnlia.gr.jp/member.html>

AIG損害保険(株)	東京都港区	現代海上火災保険(株)	東京都千代田区
アメリカンホーム医療・損害保険(株)	東京都港区	ザ・ソサイエティー・オブ・ロイズ	東京都千代田区
アリアンツ火災海上保険(株)	東京都港区	ミュンヘン再保険会社東	東京都千代田区
アトラディウス信用保険会社	東京都港区	ニューインディア保険会社	東京都新宿区
カーディフ・アシュアランス・リスク・ディヴェール	東京都渋谷区	アールジーイー・リインシュアランス・カンパニー	東京都港区
Chubb損害保険(株)	東京都品川区	スター保険	東京都港区
コファスジャパン信用保険会社	東京都港区	スイス・リインシュアランス・カンパニー・リミテッド	東京都千代田区
ユーラーヘルメス信用保険会社	東京都千代田区	スイス損害保険会社	東京都千代田区
ゼネラル保険会社	東京都千代田区	トランスアトランティック・リインシュアランス・カンパニー	東京都千代田区九
HDI Global 保険会社 日本支店	東京都千代田区	チューリッヒ保険会社	東京都中野区

## 一般社団法人日本少額短期保険協会 (正会員 97社)

[HP] <http://www.shougakutanki.jp/general/about/membership.html>

ABC少額短期保険(株)	イーベツ少額短期保険(株)	セーフティージャパン・リスクマネジメント(株)	プレミア少額短期保険(株)
Aライフ(株)	イオン少額短期保険(株)	セクスイハイム不動産少額短期保険(株)	フローラル共済(株)
AWPチケットガード少額短期保険(株)	医師が考えた少額短期保険(株)	(株)全管協共済会	ベッツファースト少額短期保険(株)
Chubb少額短期保険(株)	イズミ少額短期保険(株)	ぜんち共済(株)	ベッツベスト少額短期保険(株)
e-Net少額短期保険(株)	エイ・ワン少額短期保険(株)	セント・プラス少額短期保険(株)	ベツ&ファミリー少額短期保険(株)
(株)FIS	エール少額短期保険(株)	全日ラビー少額短期保険(株)	ベル少額短期保険(株)
(株)FPC	エクセルエイト少額短期保険(株)	(株)宅建ファミリー共済	ベツメディカルサポート(株)
JID少額短期保険(株)	エスエスアイ富士菱(株)	(株)賃貸少額短期保険	(株)ホープ少額短期保険
JMM少額短期保険(株)	エス・シー少額短期保険(株)	東京海上ミレア少額短期保険(株)	マイホームプラス少額短期保険(株)
Next少額短期保険(株)	エタニティ少額短期保険(株)	東京海上ウエスト少額短期保険(株)	まごころ少額短期保険(株)
NP少額短期保険(株)	エヌシーシー少額短期保険(株)	トライアングル少額短期保険(株)	マスト少額短期保険(株)
NPO法人アピリテッククラブたすけあい	(株)エボス少額短期保険	日本アニマル倶楽部(株)	みらい少額短期保険(株)
(株)SANKO少額短期保険	(株)学校安全共済会	日本共済(株)	メディカル少額短期保険(株)
SBIいきいき少額短期保険(株)	共生ネット少額短期保険(株)	日本少額短期保険(株)	(株)メモリードライフ
SBIリスタ少額短期保険(株)	(株)クローバー少額短期保険	日本費用補償少額短期保険(株)	もつとぎゅつと少額短期保険(株)
USEN少額短期保険(株)	健康年齢少額短期保険(株)	日本ベツプラス少額短期保険(株)	ユーミーLA少額短期保険(株)
アイアイ少額短期保険(株)	さくら少額短期保険(株)	日本ワイド少額短期保険(株)	ユニバーサル少額短期保険(株)
アイアル少額短期保険(株)	(株)サンライフファミリー	ネットライフ火災少額短期保険(株)	ライフサポートジャパン少額短期保険(株)
アクア少額短期保険(株)	ジック少額短期保険(株)	パーソナル少額短期保険(株)	リボン少額短期保険(株)
旭化成ホームズ少額短期保険(株)	ジャパン少額短期保険(株)	東日本少額短期保険(株)	(株)リロ少額短期保険
あすか少額短期保険(株)	住生活少額短期保険(株)	ヒューマンライフ少額短期保険(株)	レキオス少額短期保険(株)
アスモ少額短期保険(株)	(株)住宅保障共済会	フェニックス少額短期保険(株)	ワーカーズ・コレクティブ共済(株)
(株)あそしあ少額短期保険	少額短期保険ハウスガード(株)	ふくろう少額短期保険(株)	
あんしん少額短期保険(株)	常口セーフティ少額短期保険(株)	富士少額短期保険(株)	
	住まいぶらす少額短期保険(株)	プリベント少額短期保険(株)	

作 成／Osakaあんしん住まい推進協議会

作成協力／大阪府住宅まちづくり部、福祉部

発 行 年／平成31年2月

本書は、次のホームページからダウンロードいただけます。

<http://www.pref.osaka.lg.jp/jumachi/advice/>

大阪府 15 のアドバイス

検 索



「Osakaあんしん住まい推進協議会」とは

賃貸住宅全体における住宅確保要配慮者のための居住の安定確保と居住支援方策の充実を図ることを目的に設立された住宅セーフティネット法に規定する居住支援協議会です。