

令和8年1月～3月民間賃貸住宅入居相談

名古屋市「住まいの窓口」で、高齢者や障害者、所得が少ない方など住まいの確保に配慮を要する方々を対象に民間賃貸住宅への入居に関する相談を受け付けしています。住まいサポートなごや相談員が対面でご相談を伺います。（予約制）

＜実施場所＞

名古屋市「住まいの窓口」

東区東桜一丁目11番1号

オアシス21バスターミナル内



＜相談日程＞

月4回 原則：第1月曜、第2土曜、第3・第4金曜
令和7年度（1月～3月分）

1月：5(月)・10(土)・16(金)・23(金)

2月：2(月)・14(土)・20(金)・27(金)

3月：2(月)・14(土)・20(金)・27(金)

※令和8年度上半期分の日程は、

次号（Vol.19）にて掲載予定です。

住まいサポートなごや
(名古屋市居住支援コーディネート事業)

すまサポ
ニュース
(Vol. 18)



＜時間帯＞

午後1時～午後4時

＜予約受付＞

名古屋市「住まいの窓口」

受付電話番号 **052-961-4555**

■相談を希望される月の前月1日（定休日の場合は1日以降の営業日）から予約受付

■市内に在住、在勤又は在学の方（予定を含む）が対象

令和7年度居住支援セミナーを開催しました！

令和7年11月14日に対面集合形式で不動産関係者、福祉関係者などを対象に居住支援活動の理解を深めていたためのセミナーを以下のとおり開催しました。

内容：第1部 講義「初心者向け！居住支援の基礎講座」

＜名古屋市の居住支援の取り組みについて＞

住宅セーフティネット制度 (法改正後の新たな取組) **NEW**

誰もが安心して賃貸住宅に居住できる社会の実現を目指して、住宅セーフティネット法が改正され、令和7年10月より新たな取組が始まっています。

【背景】単身世帯の増加、持ち家率の低下、単身高齢者など要配慮者に対する大家の拒否感

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

○終身建物賃貸借の利用促進
※賃貸人の死亡まで更新がなく、相続人に相続されない賃貸借
⇒認可手続を簡素化（住宅ごと→事業者）

○居住支援法人による残置物処理の推進
⇒法人業務に残置物処理を追加

○家賃債務保証業者の認定制度の創設
⇒要配慮者が利用しやすい家賃債務保証会社を国土交通大臣が認定

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

○「居住サポート住宅」の認定制度の創設
<居住サポート住宅のイメージ>

ICT等による苦情調査
訪問による見守り
要配慮者 居住支援法人等
福社サービス
福社事務所、いきいき支援センター等

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

○住宅と福祉の関係者が連携した地域における総合的・包括的な居住支援体制の整備を推進
⇒市区町村居住支援協議会の設置を努力義務化

第2部 事例検討

「民間賃貸における入居中支援を考える」

【事例提供者】住まいサポートなごや居住支援コーディネーター

【回答者】◆弁護士 (弁護士法人リブレ半田事務所 柴田将人氏)

◆仲介業者 (株式会社ミニミニ 経営企画部部長 石川清泰氏)

◆管理会社・大家 (住まいサポートなごや住宅相談員)

事例検討ではごみ屋敷で暮らす一人暮らし高齢者の入居中のトラブル事例を題材に、弁護士や仲介会社、管理会社・大家の立場からの法的見解や現場での具体的な対応方法についての意見や、入居中トラブルに対する注意喚起や個別対応の現状等、大家さん側の思いなどもお聞きしました。寄せられる相談として「音」に関する相談が多いことや、大家・住宅関係者側からも「すぐに問題解決に至らないことが多いが福祉関係者と繋がることで安心できる」といった意見もいただきました。

＜賃貸借契約とは＞

賃貸借契約とは

1 賃貸借契約の定義 民法601条

賃貸借は、①当当事者の一方がある物の使用及び収益を相手方にさせることを約し、②相手方がこれに對してその賃料を支払うこと及び引渡しを受けた物を契約が終了したときに返還することを約すること

- ①賃貸人の義務
賃借物を使用収益させる義務
修繕義務
- ②賃借人の義務
賃料支払義務
用法遵守義務
賃借物保管義務
賃貸借終了後の賃借物返還義務

＜お部屋探しの基礎知識＞

賃貸仲介会社への問い合わせ

- ① インターネット等の情報では無く、ご希望条件等を伝えて物件を探してもらう場合以下の事項を確認しましょう。

- ご希望地域の取扱いの有無
- お客様のご希望を伝えた上で探してもらえるのか
- お客様の現在状況を伝えた上で探してもらえるのか
(居住支援が必要な方はその状況を説明した方が良い)

賃貸仲介会社は水曜日が定休日になっている事が多いです。

※資料一部抜粋

令和7年度居住支援勉強会を開催しました！

住宅確保要配慮者の住まい先として候補に挙がることの多い民間賃貸住宅、市営住宅や公社賃貸住宅、公的施策について学び、住まいに関する専門性や支援力の向上を図るとともに、法制度も踏まえたうえで福祉関係者と住宅関係者がそれぞれ実際の活動を知り、相互理解を進め、今後の活動に適切な連携ができるることを目的に以下のとおり開催をしました。

☆1回目 <民間賃貸住宅編>

日時：令和7年8月29日 14時～16時

場所：名古屋市総合社会福祉会館 参加者：60名

民間賃貸住宅での「立ち退き、家賃滞納、入居中のトラブルについて」事例を通じて弁護士や住宅関係者、福祉関係者とディスカッションをしながら学びを深めました。

☆2回目 <市営住宅編>

日時：令和7年10月29日 10時～12時

場所：名古屋市総合社会福祉会館 参加者：60名

市営住宅の申込から入居の流れや家賃、初期費用、給湯設備、家賃滞納時の対応、見守り等への取り組みについて学びました。

また名古屋市住宅供給公社が管理する賃貸住宅である公社賃貸について情報をいただきました。

☆3回目 <公的施策編>

日時：令和7年12月16日 14時～16時30分

場所：Zoomによるオンライン開催 参加者：55か所

住居を喪失した方や住居が不安定な方に対する公的施策について、保護施設、女性自立支援施設、養護老人ホーム、更生保護施設、自立準備ホーム等各担当課からオンラインにて説明を受けチャットを利用し、質疑応答を行いました。

※質疑応答（抜粋）

Q：住居を喪失した方の相談はどの区でも大丈夫ですか？

A：生活保護の運用では現在地保護ということなので、今いる所（最寄りの場所）の福祉事務所にご相談ください。

住まいサポートなごやでは、居住に関わる相談をはじめ、各関係機関における居住支援の充実や連携促進の取り組みを実施しています。

発行：住まいサポートなごや
(名古屋市居住支援コーディネート事業)

【住 所】名古屋市熱田区新尾頭2-2-7 富春ビル4F

【電話】052-684-8597

【FAX】052-684-8132

【H P】<https://www.sumasapo-nagoya.jp/>

※資料一部抜粋

<事例①> 「立退きケース」

建物の所有者と管理会社が変わり、新しい管理会社から「老朽化に伴い取り壊しを予定している。立ち退き料を支払うため、半年後には退去するように」と求められました。

しかし、アパートの設備は壊れていませんし、築年数も30年程度です。3か月前に契約更新も行っています。「取り壊す」と言わされたら仕方ないかもしれません、退去しなければいけないでしょうか？

1 家賃	7
■ (3) 入居者の所得月額計算	
● 入居希望者等がよく勘違いするポイント	
・『所得月額』は、給与の「総合金額」や「手取り金額」ではない！ ※所得月額・・・入居者の収入をふまえ市が算出した金額（月額）	
・計算対象の収入 給与所得、事業所得、雑所得（老齢年金、退職共済年金など）、不動産所得、一時所得、利子所得（※）、配当所得（※）、短期譲渡所得（※）、長期事業所得（※） (※ 分離課税分を除く)	
● 所得月額計算式 【令第1条第3項】	
= { (『所得月額』 - 『公住法控除』) - (『一般控除38万』 × 『世帯人員数』 + 『特別控除』) } ÷ 12 ※高齢所得者の場合、『高齢所得者控除123万8千円』あり	
【控除等内容】	
・所得額・・・所得金額調整控除後の金額（年齢） ・公住法控除・・・給与所得または公的年金等の所得がある場合（最大10万円） ・特別控除・・・老人扶養、老人配偶者、その扶養（16～23歳）、障害者、寡婦、ひとり親などがある場合	

