


すまサポ  **ニュース** (特集号)
発行元: **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)

今回のすまサポニュースは先日集合対面形式で開催した「令和6年度居住支援セミナー(12月11日)」の特集をお送りいたします。

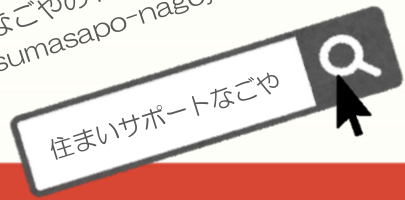
賃貸借契約とは (抜粋)

賃貸借契約においてよく聞く「賃料」「敷金」「礼金」「更新料」「原状回復費用」とはそれぞれどういうもの?

1 賃貸借契約の定義 民法601条

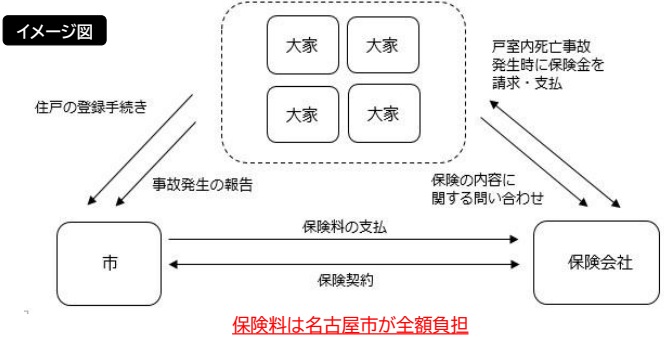
賃貸借は、当事者の一方がある物の**使用及び収益を相手方にさせる**ことを約し、相手方がこれに対してその**賃料を支払う**こと及び引渡しを受けた物を**契約が終了したときに返還**することを約すること

昨年度まではオンラインでの開催でしたが、今年度初めて集合形式で実施したところ、定員を超える多数のお申込をいただきました。ご参加いただいた皆さまありがとうございます!!
当日は、第1部「初心者向け! 居住支援の基礎講座」第2部では「高齢者の部屋探しはなぜ大変なのか」事例検討をしました。資料の一部を紹介します。
なお、住まいサポートなごやのHPにて一部ダウンロード可能です。<https://www.sumasapo-nagoya.jp/>



◆「名古屋市の居住支援の取り組みについて」(抜粋)
名古屋市独自の取組み (孤立死・残置物に係る包括的損害保険)

60歳以上の単身高齢者が入居するセーフティネット住宅を対象として、孤立死が発生した際に大家が被る**経済的損失**※に備える損害保険契約を、大家に代わって市と保険会社の間で締結。**<全国初>**
※補償範囲: 家賃損失補償、原状回復費用保障、遺品整理等費用保障、建物明渡訴訟費用



◆「お部屋探しの基礎知識」(抜粋)

仲介業務フロー



■対応から鍵引渡しまでの流れ

- 1 対面営業**
お客様のご要望をしっかりとヒアリングし、ご希望の条件に合った物件をご紹介します。
- 2 同行案内**
営業担当者がお客様に同行して、物件の周辺環境や、お部屋について詳しくご説明します。
- 3 入居審査**
お客様にご記入いただいた入居申込書をもとに、オーナー様の立場で審査を行います。
- 4 ご契約**
お客様のご入居に際して、トラブルを未然に防ぐためにも丁寧に契約についての説明を行います。
- 5 入居者保険の推奨**
入居者様の安全とオーナー様の資産を守るために、家財と地蔵に関する入居者保険を推奨しています。
- 6 鍵の引渡し**
営業担当者が、安全かつ確実に入居者様ご本人へ直接お部屋の鍵をお渡しします。



民間賃貸入居相談

名古屋市の「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ています。

(予約制・面談)
住まいポートなごやの居住支援コーディネーターと住宅相談員が相談対応します。
〈実施場所〉
名古屋市「住まいの窓口」

〈相談日程〉
(月4回: 第1月曜、第2土曜、第3・第4金曜)
■令和6年度
2月 3(月)・8(土)・21(金)・28(金)
3月 3(月)・8(土)・21(金)・28(金)

〈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」
■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。
■予約受付電話番号
052-961-4555



第2部 事例検討

『高齢者の部屋探しはなぜ大変なのか？』

【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】

- ◆ 法テラス愛知法律事務所弁護士 河野優子氏（弁護士）
- ◆ 株式会社エイブル 土方循敬氏（仲介業者）
- ◆ 住まいサポートなごや住宅相談員（管理会社・大家）

相談事例

- ★住んでいるアパートが老朽化し大家さんから立退きを言われた。
- ★足が悪くなり4階の階段のアパートでの生活ができなくなった。
- ★貯金がなくなり生活保護の相談をしたら、安い部屋に転居するように言われた。等



■ 第2部の事例検討では、住まいサポートなごやが実際に関わった事例をもとに、家賃滞納から強制執行までの実際の流れや残置物の取り扱い、高齢者の部屋探しの現状、管理会社・大家さんが入居審査の可否を決める際に何を重要視するか等それぞれの立場からお話を聞くことができました。

■ また高齢者の孤立死が発生した後に残置物はどうなるのか？といった具体的な話もあり、日常的な見守り、福祉関係機関とつながることが大家さんにとっても大きな安心材料になるといった話もありました。

■ 参加された方からは「今まで支援対象者の立退き等住まいの問題に関わる事もあったがどうサポートすればよいか分からなかったので参考になった。」「住宅と福祉の連携が重要だと思う。」といったお声をいただきました。



←当日の様子→

