

府営住宅家賃等の滞納債権の回収・整理の取組について

対象受検機関：住宅まちづくり部 住宅経営室 経営管理課

事務事業の概要										検出事項	改善を求める事項(意見)
1 滞納債権の回収・整理の取組の現状										1 府営住宅家賃等の滞納債権は平成30年度当初で約40億円に上っているだけでなく、年々増加傾向にある。適切な債権回収が求められるところ、下記の点において、認識及び取組が不十分である。	1
(1) 府営住宅の使用料、損害金の滞納債権の合計金額と件数 (単位: 百万円(百万円未満四捨五入))											
		当初未済			回収額	回収率	調定誤り	不納欠損	年度末未済 (次年度繰越)		
		前年度新規滞納	年度繰越滞納								
平成30年度	入居者	1,340 (7,507件)	426 (1,788件)	914 (5,719件)	293 (1,641件)	21.9%	20 (10件)	0	1,026 (5,856件)		
	退去者	2,610 (9,931件)	453 (1,110件)	2,157 (8,821件)	96 (523件)	3.7%	0	339 (889件)	2,175 (8,519件)		
平成29年度	入居者	1,279 (7,793件)	557 (2,178件)	722 (5,615件)	339 (2,066件)	26.5%	26 (8件)	0	914 (5,719件)		
	退去者	2,306 (9,728件)	389 (915件)	1,917 (8,813件)	101 (675件)	4.4%	0	49 (232件)	2,157 (8,821件)		
平成28年度	入居者	1,122 (8,728件)	314 (1,777件)	809 (6,951件)	400 (3,113件)	35.7%	0	0	722 (5,615件)		
	退去者	2,006 (9,242件)	237 (2,074件)	1,770 (7,168件)	90 (428件)	4.5%	0	0 (1件)	1,917 (8,813件)		
(※) 数値は四捨五入しているため、合計と内訳が一致しないことがある。											
<p>(摘要)</p> <p>前年度新規滞納：前年度に調定したもののうち、新規収入未済となった金額・件数</p> <p>年度繰越滞納：前年度中に繰越調定したもののうち、収納されず当年度も繰越となった金額・件数</p> <p>調定誤り：単身者死亡住宅処理中、残置物の確認を行うために部屋を開けたところ、残置物がなかったため調定を取り消したものの不納欠損：債務者の消滅時効援用又は時効援用の蓋然性が高いことによる債権放棄により、不納欠損で整理した金額・件数</p> <p>年度末未済：当該年度発生分を除く金額・件数</p>											
(2) 滞納額等の推移とその理由										(1) 府営住宅家賃等の滞納債権の回収に関しては、法令等に則った手続が行われておらず、滞納額が多額で増加傾向にあること及び適正に納付・返済している債務者との公平性・公正性を保つことの重要性についての認識が不十分である。	(1) 滞納額が多額で増加傾向にあること及び適正に納付・返済している債務者との公平性・公正性を保つことの重要性に十分に留意されたい。
① 入居者に係る滞納：件数は減少傾向だが金額は増加傾向 (無断退去や単身死亡など退去手続がとられていない場合、明渡し完了までの間の家賃等が積み上がっていく。)											
② 退去者に係る滞納：金額・件数とも増加傾向 (入居時の滞納額を未払のまま自主又は強制執行により退去して入居者滞納から退去者滞納に切り替わったもの。)											
(3) 大阪市の状況(大阪市HP 登載「平成30年度定期監査等結果報告の提出について」「大阪市営住宅家賃滞納整理事務処理要綱」より)										(2) 平成29年度分における大阪市営住宅使用料収入について、現年度分収納率99.62%、過年度分20.52%に対し、大阪府営住宅使用料は現年度分収納率98.99%、過年度分17.96%と低い水準である。	(2) 大阪市と同程度の回収率へ高めるため、早期の滞納対策を含めあらゆる手法を検討し、実施されたい。
<ul style="list-style-type: none"> 管理代行により大阪市住宅供給公社(以下「市公社」という。)へ収納業務を委託している。 短期滞納者(家賃滞納3か月未満)に対して、市公社が電話や文書による催告及び納入指導を実施している。 納入指導に応じない長期滞納者(家賃滞納3か月以上)に対しては、大阪市所管課が住宅の使用承認を取り消し、明渡請求などの法的措置を講じている。 長期滞納者が和解に応じ使用承認取消処分を解除したにもかかわらず、和解条項不履行の場合は、強制執行手続へ移行する。 上記の取組の結果、平成29年度の入居期間中の使用料収納率は、現年度分99.62%、過年度分20.52% (これに対し、同年度の大阪府営住宅使用料収納率は現年度分98.99%、過年度分17.96%である。) 											
(3) 全庁マニュアルに記載の次の手続を行											

<p>(4) 債権回収に係る法令等と手続について</p> <p>①地方自治法及び地方自治法施行令における規定と判例</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>【地方自治法】 (督促、滞納処分等) 第 231 条の 3 分担金、使用料、加入金、手数料及び過料その他の普通地方公共団体の歳入を納期限までに納付しない者があるときは、普通地方公共団体の長は、期限を指定してこれを督促しなければならない。 (債権) 第 240 条 2 普通地方公共団体の長は、債権について、政令の定めるところにより、その督促、強制執行その他その保全及び取立てに関し必要な措置をとらなければならない。</p> <p>【地方自治法施行令】 (督促) 第 171 条 普通地方公共団体の長は、債権（地方自治法第 231 条の 3 第 1 項に規定する歳入に係る債権を除く。）について、履行期限までに履行しない者があるときは、期限を指定してこれを督促しなければならない。 (強制執行等) 第 171 条の 2 普通地方公共団体の長は、債権（地方自治法第 231 条の 3 第 3 項に規定する歳入に係る債権（以下「強制徴収により徴収する債権」という。）を除く。）について、地方自治法第 231 条の 3 第 1 項又は前条の規定による督促をした後相当の期間を経過してもなお履行されないときは、次の各号に掲げる措置をとらなければならない。ただし、第 171 条の 5 の措置をとる場合又は第 171 条の 6 の規定により履行期限を延長する場合その他特別の事情があると認める場合は、この限りでない。 一 担保の付されている債権（保証人の保証がある債権を含む。）については、当該債権の内容に従い、その担保を処分し、若しくは競売その他の担保権の実行の手続をとり、又は保証人に対して履行を請求すること。 二 債務名義のある債権（次号の措置により債務名義を取得したものを含む。）については、強制執行の手続をとること。 三 前二号に該当しない債権（第 1 号に該当する債権で同号の措置をとつてなお履行されないものを含む。）については、訴訟手続（非訟事件の手続を含む。）により履行を請求すること。</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>【最高裁判所 平成 16 年 4 月 23 日判決 「不作為の違法確認請求事件（東京都）」】 「客観的に存在する債権を理由もなく放置したり免除したりすることは許されず、原則として、地方公共団体の長にその行使又は不行使についての裁量はない」</p> </div>	<p>っていない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・最終催告書送付時の電話催告（最終納付意思確認） ・所在が判明している滞納者に対する財産調査 ・滞納債権回収のための法的措置の検討及び実施 <p>(4) 債権回収のための保証人への請求を一切行っていない。また、保証人へ請求する、又は請求しないといった旨の意思決定も一切行っていない。</p> <p>(5) 保証人に催告書の送付など支払意思の確認を行わないまま、主たる債務者の消滅時効期間の経過により、「債務者が当該債権につき消滅時効を援用する蓋然性が高い場合」「債務者の所在・財産ともに不明の場合」などに該当するとして、不納欠損で整理している。</p> <p>2 平成 29 年 6 月公布の民法改正及び国通知並びに早期の滞納対策及び保証人請求の効果検証を踏まえ、今後の保証人の</p>	<p>回収を行われたい。</p> <p>(4) 原則として、保証人に請求を行われたい。また、保証人への請求に関する意思決定を行われたい。</p> <p>(5) 消滅時効期間が経過した債権について不納欠損で整理するに当たっては、保証人に対して事前に催告を行われたい。</p> <p>2 今後の保証人の取扱いについては、上記 1 意見、並びに早期の滞納対策及び保証人請求の効果検証を踏まえた上で検討を行</p>
<p>②「大阪府債権回収・整理マニュアル」について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「大阪府債権回収・整理マニュアル」（以下「全庁マニュアル」という。） <p>財務部税務局（税外収入に係る未収金の回収及び整理に関する所管）作成の、債権の回収・整理に関して必要な知識やノウハウをまとめた標準的なマニュアル。「このマニュアルを活用し、各債権の管理に係る様々な状況に応じて所管室課等において最も効果的な対応を行ってください」と記載されている。</p>		

<p>(全庁マニュアルから抜粋) (注)「保証人」に関する記載がないため、参考に「連帯保証人」に関する記載を掲載</p> <p><大阪府債権回収・整理マニュアルの活用></p> <p>債権管理事務を担当する所管室課等(略)においては、このマニュアルを活用し、各債権の管理に係る様々な状況を十分に考慮した独自のマニュアルを作成することにより、より一層適正な債権管理の取組の推進に努めてください。既に、マニュアルを整備している所管室課等については、このマニュアルを参照の上、必要に応じて既存のマニュアルの改編を行ってください。</p> <p><督促></p> <p>督促は、書面によることが必要であり、督促状を発行しなければなりません。連帯保証人に対する督促は、債務者への督促と同時に行う必要はありません。債務者との交渉状況などを考慮して、最も適切な時期に督促を行ってください。</p> <p><催告></p> <p>早期に債権を回収するためには、まず、債務者に催告を行い、支払がない場合は連帯保証人に催告すると伝えると効果的です。それでもなお、債務者に支払う意思が明らかに認められない場合は、連帯保証人に対して速やかに催告をしてください。また、債務者が破産した場合や所在不明に陥った場合、債務者に支払能力が無いなどの場合についても、連帯保証人に対して速やかに催告をしてください。</p> <p><法的措置></p> <p>2 法的措置の対象者</p> <p>督促後、催告、交渉を繰り返したにもかかわらず誠意が見られない者であり、かつ、資力があると予想される者については、原則として、法的措置の対象者とします(地方自治法施行令第171条の2)。</p> <p>3 法的措置の実施時期</p> <p>債権回収は期限を切り、手順を踏んで進めていくことが重要です。資力があると予想され、かつ、所在が確定している債務者で、督促(納期限後20日以内に督促状を発付。)後、概ね半年間にわたり各種催告を繰り返し実施したにもかかわらず、誠意が見受けられない場合には、原則として、法的措置に移行してください。</p> <p><法的措置に至るまでの流れ></p> <p>督促状送付後から、法的措置に至るまでの手順は、次のとおりです。</p> <p>① 各種催告の実施</p> <p>債務者の納付意思を確認するために、各種催告(文書、電話、現地訪問)を実施してください。督促状送付後、期日までに納付がない場合は、まず電話番号が判明しているようであれば、電話による催告を行います。その結果、債務者から反応が無い場合には、文書や訪問による催告に移行してください。これら各種催告の中で、債務者の納付又は返済に対する誠意の有無を判断することになります。また、債務者の対応が不誠実で連帯保証人が存在している場合には、連帯保証人への催告を行ってください。</p> <p>② 所在の確認(略)</p> <p>③ 財産調査の実施(略)</p> <p>④ 最終催告書の送付(略)</p> <p><債権放棄></p> <p>最終催告書の送付(最終納付意思の確認)について</p> <p>債権放棄の議案上程又は知事専決のための起案を行う概ね2か月前までには、債務者(連帯保証人を含む)に対し、文書(略)により最終納付意思の確認(電話が可能な場合は、併せて電話催告)を実施してください。</p> <p>この最終催告書は、期限内に納付している大部分の債務者との公平性を確保する観点からも、府として可能な限り債務者と接触を図り、安易に債権放棄を行わないことを目的として、最終的な納付意思の確認を実施するためのものです。</p>	<p>取扱いに関する検討が必要である。</p>	<p>われない。</p>
--	-------------------------	--------------

③府営住宅に係る債権回収のための法的措置等の現状

・住宅経営室は全庁マニュアルを補完するものとして「大阪府営住宅債権回収・整理マニュアル」（以下「独自マニュアル」という。）を作成している。独自マニュアルに記載のない項目は全庁マニュアルに基づき業務を行うべきところ、独自マニュアルのみに沿って業務を行っているため、全庁マニュアルに定められた次の手続が行われていなかった。

- ア 最終催告書送付時の電話催告（最終納付意思確認）
- イ 所在が判明している滞納者に対する財産調査
- ウ 滞納債権回収のための法的措置の検討及び実施

・住宅使用料を6か月滞納した債務者に対し明渡請求訴訟を提起した場合には、退去時までの滞納債権の回収について強制執行の債務名義は取得しているが、それでも回収できなかった債権や滞納したまま自主的に退去した者に係る債権については、債務名義を取得していない。なお、明渡請求時の強制執行では、ほぼすべてが換価不能となっている。（訴訟提起前に、保証人に催告等は一切行っていない。）

・滞納債務者の所在が判明している場合においても、全庁マニュアルに記載された上記ア～ウの債権回収の手続を行わず、消滅時効期間の経過により、下記の不納欠損手続に移行している。

(5) 不納欠損で整理する要件と手続

①大阪府での債権放棄に係る規定

【大阪府債権の回収及び整理に関する条例】

（債権の放棄）

第6条

2 知事は、私法上の債権のうち消滅時効の期間が経過したもの（当事者がその援用をしていないものに限る。次項において同じ。）であって、債権金額が1万円を超えるものについて、次の各号のいずれかに掲げる事由があるときは、当該債権の放棄に係る地方自治法第96条第1項第10号の規定による議会の議決を求めるものとする。

三 債務者の所在及び差し押さえることができる財産がともに不明であるとき。

五 債務者が当該債権につき消滅時効を援用する蓋然性が高いとき。

3 知事は、私法上の債権のうち消滅時効の期間が経過したものであって、債権金額が1万円以下のものについて、当該債権を放棄することができる。

4 知事は、前項の規定により債権を放棄したときは、これを議会に報告しなければならない。

【大阪府債権の回収及び整理に関する条例施行規則】

（債権の放棄に係る議会の議決を求める場合）

第4条

2 条例第6条第2項第5号に規定する債務者が消滅時効を援用する蓋然性が高いときは、次に掲げるときとする。

一 通常行われるべき文書、電話又は訪問による催告を行った場合で、当該催告に対して債務者が債務を履行する意思を示さないとき。

②府営住宅の家賃等の滞納債権に係る不納欠損について

・大阪府債権の回収及び整理に関する条例の規定に基づき、消滅時効期間（5年）を経過した債権のうち、債務者が時効を援用する蓋然性が高い場合や債務者の所在・財産ともに不明な場合などについて、調査を行い、議会の議決を得た上で債権放棄を行って、不納

欠損で整理している。

○所在が判明している債務者に係る手続

- ・所在が判明している債務者に対しては府から最終催告書を送付した上で、支払いの意思を示した者については、債務承認があったものとして時効中断の手続をとる。
- ・最終催告書を送付した相手方から消滅時効援用の申出があった場合は、債権の消滅により、債権放棄の手続を経ずに不納欠損で整理する。
- ・最終催告書を送付しても反応がない場合は、「債務者が消滅時効を援用する蓋然性が高い」ものとして債権放棄の手続を行い、不納欠損で整理する。この最終催告書の送付は安易に債権放棄を行わないことを目的とした最終納付意思の確認であり、全庁マニュアルにおいて電話が可能な場合には併せて電話催告をする旨規定されているところ、電話催告を行っておらず、最終催告書に対する反応がないことをもって債務者が消滅時効を援用する蓋然性が高いと判断している。

○所在不明の債務者に係る手続

- ・住民票の最終住所地等における現地調査や最寄りの金融機関への預金照会などの調査（財産調査）を行った上で、所在・財産ともに判明しなければ債権放棄の手続を行い、不納欠損で整理する。

2 保証人について

(1) 大阪府営住宅条例に基づく保証人の確保とその責任

- ・府営住宅の入居者は、大阪府営住宅条例（以下「条例」という。）第8条第1項に基づき、原則として保証人を立てなければならない、入居に当たり保証人が連署した請書の提出が必要。
- ・条例第8条第1項ただし書の規定により保証人の猶予ができることになっている。平成30年度の新規猶予件数は25件、全体では約11万世帯のうち845世帯、率にして約0.8%の世帯が猶予されている。
- ・保証人から、知事あての保証人資格申告書を徴しており、条例第8条第2項に規定する保証人の資格があることや自宅電話番号等を申告させている。（本人確認のため、免許証の写しなどを提出させている。）
- ・保証人は、条例第8条第3項で、「入居者が家賃及び第17条第1項の共益費の納付その他法又はこの条例の規定に基づく義務を履行しないときは、知事の指示に従い、当該入居者に代わってこれを履行し、又はその損害を賠償する責めを負わなければならない。」と定められている。また、請書には、保証人に係るものとして、次の記載がある。

保証人の責任

保証人に責任を負っていただく主なものは次のとおりです。

- (1) 入居者が家賃、共益費の納付を履行しないとき。
- (2) 入居者が退去時に入居者の負担で行うべき修繕を行わず、又は修繕費の納付を履行しないとき。
- (3) 入居者が自己の責めに帰すべき理由により府営住宅又は共同施設を損傷又は滅失し、その損害を賠償しないとき。
- (4) 入居者が行方不明になり、府営住宅の返還手続等の入居者の義務が履行できないとき。

なお、保証人が、住所、勤務先等を変更したときは、所定の手続きを行わなければなりません。

【大阪府営住宅条例】

(保証人)

第8条 入居者は、保証人を立てなければならない。ただし、知事は、特別の理由があると認めるときは、これを猶予することができる。

2 前項の保証人は、独立の生計を営み、かつ、入居者と同程度以上の収入がある者で、次の各号のいずれかに該当するものでなければならない。

一 知事が別に定める区域内に居住し、又は勤務する者

二 入居者の親族である者

3 第1項の保証人は、入居者が家賃及び第17条第1項の共益費の納付その他法又はこの条例の規定に基づく義務を履行しないときは、知事の指示に従い、当該入居者に代わってこれを履行し、又はその損害を賠償する責めを負わなければならない。

(2) 保証人への滞納債権の請求等の状況について

- 平成28年1月以降、3か月及び4か月の滞納が発生した場合に、保証人に入居者の納付を要請するとともに、保証人に請求することがある旨も記載した文書（以下「保証人通知」という。）を送付しているが、保証人に請求は行っていない。
- 平成30年度の保証人通知の件数は、滞納3か月に係るものが8,427件、滞納4か月に係るものが3,863件である。なお、保証人通知に起因する回収額については未把握である。
- 退去者に係る滞納債権については、督促業務等を委託している弁護士法人との委託契約書・仕様書で、保証人への請求が定められており、「債務者本人が支払いできない状況（本人と連絡が取れないとき、本人破産、本人死亡等）にある場合は、府と協議の上で、保証人に催告を行う」こととなっているが、府から指示していないので行われていない。

(3) 住宅経営室の主張する保証人に滞納債権の請求をしていない理由及びそれに対する監査委員の見解

- 住宅経営室は、次の理由により保証人へ請求しておらず、また、退去者滞納分についても弁護士法人に請求を指示していない。

住宅経営室の主張する理由	監査委員の見解
条例が保証人に求める要件は、「独立の生計を営み、かつ、入居者と同程度以上の収入がある者」であり、入居者が無収入の場合もあることから、必ずしも保証人の資力に着目した内容となっていない。	「入居者と同程度以上の収入がある者」という要件は、保証人の資力に着目した内容と言える。
府営住宅の入居者は住宅に困窮する低額所得者であり、保証人の確保が困難であったり、保証人を確保できても、事実上緊急連絡先としての役割しか期待できない場合が多い。	現在、保証人を立てられない保証人猶予世帯は全住戸の約0.8%であり、入居者のほとんどが保証人を立てている現状を鑑みれば、保証人を確保することが困難である場合が多いとは言えない。
保証債務の履行を厳格に求めると、保証人の確保が一層困難になることが懸念される。	実証的に検証されておらず、憶測の域を出ない。
条例に基づく保証は、入居者が家賃の納付等の義務を履行しないときに、「知事の指示に従い」、当該入居者に代わってその義務を履行するもの。条例の解釈上は、請求するか否かの裁量権が知事に留保されていると考えている。	原則として、知事に裁量権はない。

(4) 保証人への請求に係る意思決定について

- 債権回収のために保証人に請求する、又は請求しないといった意思決定については、個別案件ごと、一律のいずれかにかかわらず行っていない。

(5) 平成 25 年度包括外部監査人の意見（意見番号 28）及びこの意見に対する住宅まちづくり部の対応について

包括外部監査人意見（意見番号28）

（借主である原契約者が既に死亡、若しくは長期間連絡がつかない状況にある債権、原契約者が既に死亡が判明していても相続人が居所不明若しくは連絡がつかないという状況にある債権について）

（略）問題点は、相続人が不明又は支払いに応じない場合の未収金の回収について、現状は大阪府営住宅条例第 8 条で定められた保証人に対する請求が行われていない点である。このような場合には、少なくとも、原契約者である契約名義人が死亡する前に現に発生していた住宅使用料の収入の未済については、当該保証人に対して保証の履行を求めるべきである。

・上記の包括外部監査人の意見に対して、知事から提出された経過報告及び措置等の状況は、次のとおりであった。

知事からの通知（経過報告）（1 回目） 平成 27 年 3 月 26 日付け	契約名義人が死亡した住宅の明渡しを進めるとともに、明渡し後、債権回収を委託している弁護士法人から保証人に対する請求を行う予定
知事からの通知（経過報告）（2 回目） 平成 28 年 10 月 31 日付け	保証人への請求について検討中
知事からの通知 （措置の状況（見解・今後の対応の方向性）） 平成 30 年 5 月 15 日付け	使用料の未納に対する保証人への対応については、平成 28 年 1 月から、契約名義人への義務履行を促す保証人通知の回数を増やすとともに、契約名義人が義務履行しない場合には、保証人に請求することがある旨の通知を内容に加えるなど、保証人に対して保証の履行を求めるよう対策を拡充した。

(6) 保証人の取扱い状況

・住宅経営室は、日々の業務の中で他団体に聞き取りを行い、保証人請求の効果の有無について取りまとめていたが、「具体的な回収額は不明。保証人請求後や、口頭弁論の後に、保証人が名義人の代わりに納付することもある」「具体的な回収額は不明。保証人が名義人の代わりに納付することもある」「保証人から促され名義人が支払うケース、保証人自身が支払うケースはあるが具体的な件数は把握していない」「支払はあるが具体的なデータはなし」「多くはない。強制執行前に保証人から支払われる等」「多くはないと思う。（支払いが名義人か保証人から行われたのかを判別できないため定量ではわからない。）」などを「効果なし」としており、分析が不適当なものが散見された。

3 民法改正及び公営住宅管理標準条例（案）の改正について

(1) 民法改正

・平成 29 年 6 月に公布された「民法の一部を改正する法律」は令和 2 年 4 月 1 日に施行されることとなっており、同日以降に締結される極度額の定めのない個人根保証契約は無効となる。個人根保証契約の締結のためには、極度額の設定が必要となる。

(2) 公営住宅管理標準条例（案）の改正

・「公営住宅への入居に際しての取扱いについて」（平成 30 年 3 月 30 日付け国土交通省住宅局住宅総合整備課長からの技術的助言（以下「国通知」という。）が発出された。要旨は以下の 2 点である。

ア 民法改正等を踏まえ、公営住宅管理標準条例（案）を改正し、保証人に関する規定を削除することとしたので、各事業主体においても地域の実情等を総合的に勘案して、適切な対応を行うよう要請

イ 保証人の確保を求める場合であっても、住宅に困窮する低額所得者が公営住宅に入居できないといった事態が生じないよう、入居を希望する者の努力にもかかわらず保証人が見つからない場合には、保証人の免除など特段の配慮を行っていくことが必要

「公営住宅への入居に際しての取扱いについて」（平成30年3月30日付 国土交通省住宅局住宅総合整備課長）
 民法改正により個人根保証契約において極度額の設定が必要となったことや、近年身寄りのない単身高齢者等が増加していることなどを踏まえると、今後、公営住宅への入居に際し、保証人を確保することがより一層困難となることが懸念されます。
 住宅に困窮する低額所得者への住宅提供という公営住宅の目的を踏まえると、保証人を確保できないために入居できないといった事態が生じないようにしていくことが必要であり、保証人の確保を公営住宅への入居に際しての前提とすることから転換すべきであると考えます。このため、標準条例（案）を改正し、保証人に関する規定を削除することとしましたので、各事業主体においては、住宅困窮者の公営住宅への入居に支障が生じることのないよう、地域の実情等を総合的に勘案して適切な対応をお願いします。
 （略）また、保証人の確保を求める場合であっても、住宅に困窮する低額所得者が公営住宅に入居できないといった事態が生じないように、入居を希望する者の努力にもかかわらず保証人が見つからない場合には、保証人の免除などの配慮を行う、保証人が見つからない場合の対応を募集案内に記載するなど、特段の配慮を行っていくことが必要です。

措置の内容

- 1
- (1) 債権回収業務を行う職員（以下「担当職員」という。）が適切な債権回収業務を行うことができるよう、全庁マニュアルにおける私債権の取扱いについて改めて確認したうえで、「大阪府営住宅債権回収・整理マニュアル」の改定を行った。また、税政課が主催する「債権回収・整理に関する研修会」に令和元年12月以降、担当職員が継続して参加している。
 今後も適正に納付・返済している債務者との公平性・公正性を保つことの重要性に十分留意しながら、適切な債権回収業務を実施していく。
 - (2) 大阪市と同程度の回収率に高めるため、滞納対策の手法について大阪市の取組内容も参考にしつつ幅広く検討を行い、早期の滞納対策としては、令和2年4月より新たに滞納1か月時点で「未納のお知らせ」の送付を始めたほか、督促状や催告書の送付及び契約解除を通知するまでの期間を大阪市と同程度に短縮することとした。
 また、令和2年4月からは指定管理者による分納制度の導入、令和2年10月からは弁護士事務所への委託業務に即決和解を新たに加えるなど、家賃等の滞納額を縮減するために必要な対応を実施している。
 - (3) 令和2年3月より、債権整理を行う際は「最終催告書送付時の電話催告」を実施している。また、令和2年10月からは、弁護士事務所への委託により実施している退去者に係る滞納債権の督促業務等においても「所在が判明している滞納者に対する財産調査」や「滞納債権回収のための法的措置」を実施するなど、全庁マニュアルに則った適切な債権回収事務を実施している。
 - (4) 保証人への請求については、令和元年10月以降、催告書を送付してもなお期限内に納付がない入居者の保証人を対象に、意思決定を行ったうえで実施している。
 - (5) 令和元年度以降、消滅時効期間が経過した債権を不納欠損で整理する場合は、保証人への事前催告を実施している。
- 2 監査結果を踏まえ、上記1(2)に記載している早期の滞納対策や新たな取組の実施により、滞納額の縮減と新たな滞納発生の抑制に努めた結果、令和元年度末時点で約52.1億円あった滞納債権の総額は、令和2年度以降は減少傾向にあり、令和4年度末時点で約40.6億円まで縮減することができた。
 また、保証人請求の効果検証を行うため、保証人を存続させたいうえで上記1(4)のとおり保証人への請求を実施したが、請求による滞納債権の回収額については、滞納対策の強化による縮減額と比較すると限定的であった。
 そのため、今後の保証人の取扱いについては、保証人請求の効果検証の結果や、国から公営住宅入居時において保証人を確保できないことを理由とする入居辞退が発生しないよう、保証人規定を削除すべきと示されていること及び先行して公営住宅の入居時に保証人を不要とした自治体において保証人廃止の前後で滞納額への影響は出ていない状況を踏まえ、令和6年2月議会において、公営住宅の入居時に保証人を不要とする条例改正を行った。

監査（検査）実施年月日（委員：令和元年7月31日、事務局：令和元年6月10日から同年7月4日まで）