

# 県営住宅使用料滞納への対応の検討

～江戸川区等の取組みを参考に～

茨城県弁護士会業務改革委員会での取り組み

平成29年2月21日(火)

「公金の債権回収業務に関する法務研修」資料

茨城県弁護士会業務改革委員会委員長

茨城県公金債権管理チーム 弁護士 遠藤 俊弘

# 今回の説明事項

---

0. 茨城県の県営住宅滞納者数・滞納額等
1. 県営住宅賃料滞納の特徴
2. 従来<sup>1</sup>の退去滞納者対策
3. 検討課題
4. 対応スキーム
5. 運用開始までの問題点
6. 納付相談会等の結果
7. スピンオフ

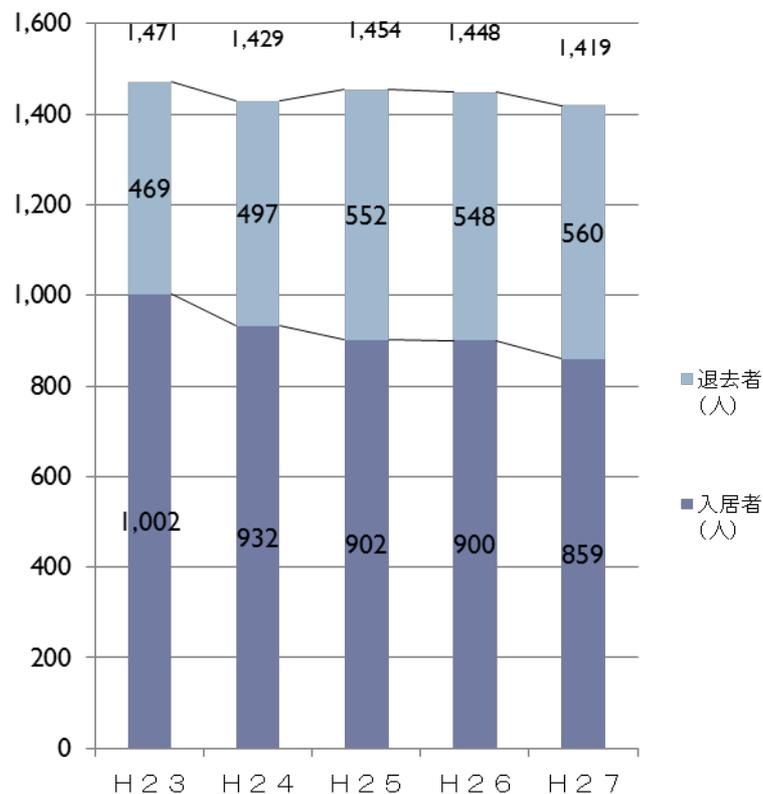


# 0. 茨城県の県営住宅滞納者数・滞納額等（1）

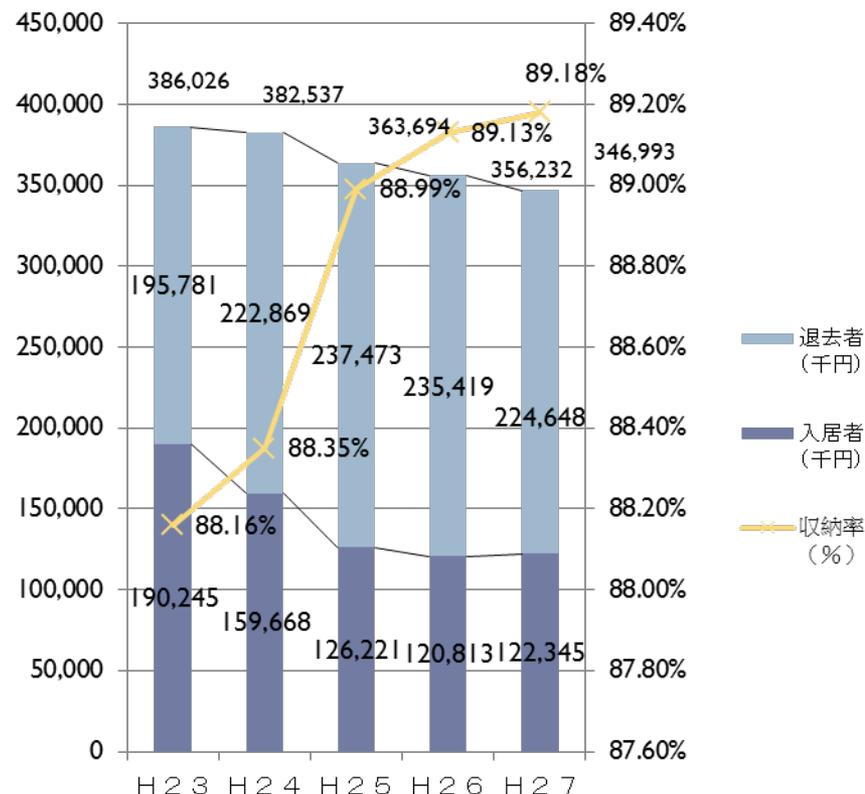
区分		H 2 3	H 2 4	H 2 5	H 2 6	H27
滞納者数	入居者	1,002	932	902	900	859
(人)	退去者	469	497	552	548	560
計		1,471	1,429	1,454	1,448	1,419
滞納額	入居者	190,245	159,668	126,221	120,813	122,345
(千円)	退去者	195,781	222,869	237,473	235,419	224,648
計		386,026	382,537	363,694	356,232	346,993
収納率		88.16%	88.35%	88.99%	89.13%	89.18%

# 0. 茨城県の県営住宅滞納者数・滞納額等 (2)

## ①滞納者数の推移



## ②滞納額・収納率の推移



退去滞納者への対応をどうするかが課題!!

# 1. 県営住宅賃料滞納の特徴

---

- (1) 低所得者のための住宅セーフティーネット
- (2) 入居希望者が全員入居できていない現状 → 公平性の観点から、滞納者には厳しい対応が必要
  - \* 和解条項違反者への強制執行 → 契約の当然解除  
全額払うか退去するかとの2者択一を迫っている
- (3) 低所得者 市町村福祉部局などと連携した慎重な対応（千葉県銚子市の事例）
- (4) 人手不足等から入居滞納者を優先的に処理する必要
  - ⇒ 退去滞納者にはほとんど手つかずの状況
    - \* 2ヶ月に1回の文書催告, 不納欠損の活用



## 2. 従来の退去滞納者対策

### (1) 平成20年度からサービサーに委託

※退去滞納者を対象。文書，電話等による催告のみ。

年度	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27
委託金額	156,739	150,314	153,901	153,831	17,938	19,311	27,166	21,088
回収額	4,112	4,877	4,663	3,133	2,247	1,365	1,632	1,422

※H20年度はH20年10月～H21年3月

### (2) 課題

- ① 近年徴収率が低調
- ② 報酬が高い：成功報酬40%（税別）
- ③ 1年間納入なしの債権※は業界自主ルールにより返還される  
※「紛争債権」である可能性が高く、「紛争債権」は弁護士しか扱えないため。
- ④ 徴収できる債権のみの対応でその他は放置

⇒新たな対策として、債権回収業務の弁護士委託を検討

### 3. 検討課題

---

(1) 滞納者の生活状況の詳細を把握した上で、とれる債権、とれない債権をきちんと分類し、適正に執行することで収納率を向上させたい。

- 納付意思(分納・完納)の確認
- 本人, 連帯保証人の死亡などの事情の把握
- 時効援用, 自己破産等債務整理手法の助言(法テラスの紹介など)
- 生活保護申請の助言(市町村窓口の紹介など)

→ これらの課題を検討するため、弁護士会を通じて参加者を呼び掛け、勉強会を立ち上げ。6名の弁護士が参加。H27年3月～H28年2月まで計8回の勉強会を開催。

---

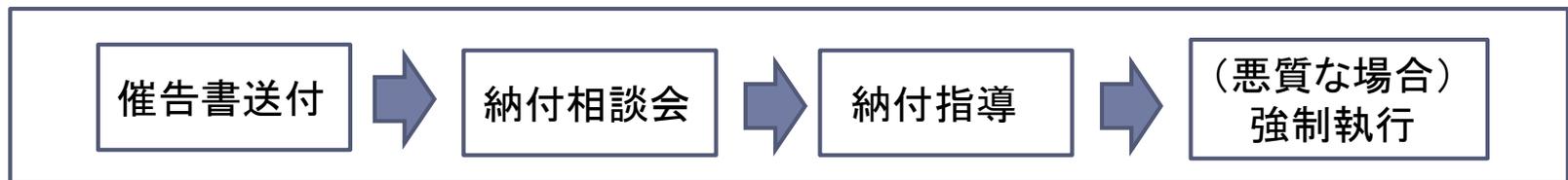


## 4. 対応スキーム

---

- (1) 県・センターによる債権の分別  
※年間30件程度を3回に分けて委託。
- (2) 弁護士からの催告書の送付, 弁護士による納付相談会の実施(債権の分類)
- (3) 県・センターによる県内・近県居住者に対する訪問指導等の徹底(分納申出があった者への納付指導等)
- (4) 悪質な債務者に対する(訴訟)強制執行等の実施

### 【対応スキーム】



※4ヶ月で1サイクル

---

## 5. 運用開始までの問題点

---

(1) 契約の形式について

→ 弁護士チームと県が契約(随意契約)

(2) 着手金, 報酬について

→ 1件あたり2万円(税別), 成功報酬10%(税別)

(3) 実費について

→ 文書催告の実費は県で負担(県で文書作成, 郵送), 23条照会等の調査費用は精算払い, 旅費は県職員に準じて支払う(9級)

(4) 着手金の支払いについて

→ 県が個々の弁護士に直接源泉徴収して支払う。  
\* 税務署に確認済み

---

## 6. 納付相談会等の結果

- ▶ 委託債権(第1回～第3回合計)の回収実績は下表のとおり。36件を委託し、うち28件で納付申出あり(完納1件, 分納27件)
- ▶ 回収済額は1,954千円(1/31時点), 回収予定額は2,498千円
- ▶ 反応のない者や納付申出があっても納付のない者については, 県と管理センターで納付指導を行い, 徐々に回収が進んでいる。

委託件数	委託金額	納付申出	予定回収額※1	回収済額※2
36件	41,226,514円	28件	2,497,745円	1,953,745円

※1: 分納誓約どおりに納付があった場合の年度内の回収予定額。

※2: 回収済額は1/31時点の実績。

- ▶ サービスの直近3年間(H25～H27)の平均回収額は1,473千円  
→サービスの平均を上回る成果

※今後は, 分納者の納付状況管理, 強制執行(差押え)等が課題。

## 7. スピンオフ

---

- (1) 高額入居滞納者に対する対応  
→ 弁護士チームで受任し明渡等請求訴訟提起
  
- (2) 入居者からの要求対応に苦慮する事例の相談



