

令和6年 3月25日

河合町議会 議長	疋田 俊文 殿
河合町長	森川 喜之 殿
河合町代表監査委員	宮塚 治好 殿

河合町個別外部監査人 弁護士 馬場 智巖

同上補助者 弁護士 水木 喜一郎

同上補助者 弁護士 前川 典彦

個別外部監査結果報告書

当職らは、地方自治法252条の41第2項に規定する長からの個別外部監査の要求に係る事項である「私債権（住宅使用料）の債権管理」について、同法252条の27第3項に規定する個別外部監査契約に基づき実施した個別外部監査（以下「本件監査」という。）の結果を報告する。

第1 本件監査の概要

1 監査業務の期間及び日程

第1回	令和5年11月24日
第2回	令和5年11月29日
第3回	令和5年12月 5日
第4回	令和5年12月11日
第5回	令和5年12月19日
第6回	令和5年12月20日
第7回	令和5年12月25日
第8回	令和6年 1月11日
第9回	令和6年 1月19日
第10回	令和6年 1月26日
第11回	令和6年 1月30日

2 監査従事者

個別外部監査人	弁護士 馬場 智巖	学園前総合法律事務所
同上補助者	弁護士 水木 喜一郎	らおう法律事務所
同上補助者	弁護士 前川 典彦	川崎法律事務所

なお、個別外部監査人及び同補助者らは、いずれも河合町と利害関係がない。

3 監査業務の実施場所

河合町役場、各町営住宅・改良住宅の現地、奈良県中和福祉事務所、奈良県地域デザイン推進局住まいまちづくり課、並びに個別外部監査人及び補助者の各事務所（WEB会議を含む）

4 監査の対象

（1）対象事項

ア 地方自治法252条の41第2項に規定する長からの個別外部監査の要求に係る事項は、「私債権（住宅使用料）の債権管理」である。

イ 「住宅使用料」という語について

公営住宅法、河合町営住宅管理条例及び河合町小集落改良住宅条例はいずれも、住宅の使用の対価について「家賃」という語を用いており、「住宅使用料」という語は用いていない。

ただ、本件監査においては、浄化槽の使用料である団地共益費についても監査の対象とすることとしており、以下では、家賃と団地共益費を合わせて「住宅使用料」というものとする。

ウ 「私債権（住宅使用料）」との表現について

長からの個別外部監査の要求に係る事項中の「私債権（住宅使用料）」との表現については、以下のような事情を踏まえたものと思われる。

すなわち、地方自治体が有する債権については、法令又は行政処分等公法上の原因に基づいて発生する公債権と、契約等私法上の原因に基づき発生する私債権の2種類が存在する。

最高裁判所昭和59年12月13日判決は、公営住宅法及び東京都営住宅条例に基づき使用が許可された住宅の使用関係について、「事業主体と入居者との間の法律関係は、基本的には私人間の家屋賃貸借関係と異なるところはなく」、「公営住宅の使用関係については、公営住宅法及びこれに基づく条例が特別法として民法及び借家法に優先して適用されるが、法及び条例に特別の定めがない限り、原則として一般法である民法及び借家法の適用があ」るとしている。

そうすると、同様に河合町が入居者に対して有する住宅使用料債権等の法的性格についても、賃貸借契約という私法上の原因に基づき発生する債権、すなわち私債権であると解される。

上記監査の要求に係る事項中の「私債権（住宅使用料）」という表現も以上のような事情を踏まえたものであると解され、本件監査においてもこれを前提として以下述べる。

（2）対象債権

本件監査の対象とした私債権たる住宅使用料債権は、

ア 町営住宅の家賃債権

イ 小集落改良住宅の家賃債権

ウ 上記ア及びイの各住宅のうちの一部に設置されている浄化槽の使用料である団地共益費である。

(3) 対象期間

主として平成30年度から令和4年度までの住宅使用料債権の管理事務を対象としつつ、必要に応じて平成29年度以前及び令和5年度の住宅使用料債権の管理事務についても監査の対象とした。

5 監査の実施方法

住宅課の担当職員からヒアリングを実施し、適宜関係資料の提供を受けたほか、各町営住宅・改良住宅の現地を視察し、また、奈良県中和福祉事務所及び奈良県地域デザイン推進局住まいまちづくり課にそれぞれ赴いてヒアリングを実施した上、個別外部監査人及び同補助者において分析・検討を行った。

第2 河合町における住宅使用料をめぐる諸制度の概要及び徴収の実情

1 公営住宅等の概要

(1) 河合町における町営住宅

河合町の町営住宅は、公営住宅法に基づく公営住宅である。

公営住宅制度は、国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とするものである（公営住宅法1条）。

河合町においては、河合町営住宅設置条例に基づいて6団地が設置されており、令和5年10月末現在で管理戸数は計139戸、うち入居数は84戸である。

町営住宅への入居については、現に住宅に困窮していることが明らかな者であること、入居者の収入が一定の金額を超えないことなどの入居者資格が定められている（河合町営住宅管理条例5条・6条、同条例施行規則2条）。

入居者資格を有する者で町営住宅に入居しようとする者は、町長の定めるところにより、所得に関する証明書等の書類を添付して、入居の申込みをしなければならない（同条例7条1項、同条例施行規則3条）。

入居者の資格の審査については、河合町公営住宅入居者選考委員会が行い、意見を付して町長に具申するものとされている（河合町公営住宅入居者選考委員会規則2条。なお、河合町営住宅管理条例8条4項、同条例施行規則4条参照。）。

(2) 河合町における改良住宅

河合町における改良住宅は、小集落地区改良事業の協力者向けの住宅である。小集落改良事業とは、歴史的社会的理由により生活環境等の安定向上が阻害されている地域の小集落において住環境の整備改善又は災害の防止のために行われる、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅の集団的建設又は建築物の敷地の整備等の事業をいう。

河合町においては、河合町小集落改良住宅条例第2条に基づいて、昭和56年から平成8年にかけて9地区に計96戸が設置されており、令和5年10月末現在の入居数は82戸である。

※ なお、河合町小集落改良住宅条例には「小集落地区等改良事業制度要綱（昭和57年建設省住整初第26条）…に定めるもののほか、この条例の定めるところによる」と記載されているが、上記要綱は既に平成14年に廃止されていることから、条例の改正が必要と思われる。

（3）団地共益費

団地共益費とは、浄化槽の使用料のことである（河合町営住宅管理条例21条）。

浄化槽のある一部の住宅のみで発生するものであり、料金は住宅別に定額となっている。

河合町において、団地共益費が発生する住宅は、令和5年10月時点で、町営住宅で34戸、改良住宅で10戸である。

2 住宅使用料の関係法令

（1）町営住宅の家賃

ア 家賃の決定方法

町営住宅の毎月の家賃は、入居者の収入に応じて算定される仕組みとなっており、毎年度、後記イの方法により認定された収入に基づき、近傍同種の住宅の家賃以下で公営住宅法施行令2条に規定する方法により算出した額とされている（公営住宅法16条、河合町営住宅管理条例13条1項本文）。

イ 収入の認定

町営住宅への入居を申し込む者は、所得に関する証明書を入居申込書に添付しなければならない（河合町営住宅管理条例施行規則3条2項2号）。

また、入居者は、毎年度、町長に対し、収入を申告しなければならないものとされている（河合町営住宅管理条例14条1項）。

町長は、当該申告に基づき、収入の額を認定する（同条3項）。

ただし、入居者からの収入の申告がない場合において、収入状況の報告の請求を受けたにもかかわらず、町営住宅の入居者がその請求に応じないときは、当該町営住宅の家賃は、近傍同種の住宅の家賃とす

るとされている（公営住宅法１６条１項、河合町営住宅管理条例１３条１項）。

また、町長は、家賃の決定等に関し必要があると認めるときは、入居者の収入の状況について、当該入居者若しくはその雇主、その取引先その他の関係人に報告を求め、又は官公署に必要な書類を閲覧させ、若しくはその内容を記録させることを求めることができる（公営住宅法３４条、河合町営住宅管理条例３５条１項但書）。

ウ 家賃の減免制度

町長は、入居者又は同居者の収入が著しく低額であるときなど特別の事情がある場合には、家賃の減免又は徴収の猶予をすることができる（公営住宅法１６条５項、河合町営住宅管理条例１５条）。

具体的には、

- ・生活保護法による被保護世帯であって、家賃の月額が同法による住宅扶助の額を超えるときは、生活保護法による住宅扶助の額と家賃との差額を免除する
- ・単身の被保護世帯であって、疾病等による入院（入所）加療のため、住宅扶助の支給が停止されたときは、全額免除とする
- ・入居者及び同居者の収入（公営住宅法施行令１条３号の規定に準じて算出したもの）の合計額が７万円以下になったときは、その収入の額に応じて、３０％、５０％又は７０％の減免率を乗じて得た額を家賃とする

ことなどが定められている（河合町営住宅の家賃の減免及び徴収猶予に関する要綱２条及び３条）。

家賃の減免を受けようとする者は、家賃減免申請書にその理由を証する書類を添えて町長に提出しなければならない（河合町営住宅管理条例施行規則１６条１項）。

（２）改良住宅の家賃

ア 家賃の定め

改良住宅の家賃については、河合町小集落改良住宅条例第３条において、１戸当たりの家賃月額が住宅ごとに個別に定められている（４５００円～８０００円）。

なお、家賃は入居者の収入に応じて変動するものとはされていないため、入居者は家賃算定のために収入を申告する義務はない。

イ 家賃の減免

町営住宅について述べた家賃の減免の制度の一部は改良住宅にも適用がある（河合町小集落改良住宅条例４条１項本文）。

（３）団地共益費

浄化槽の大きさを表す「人槽」を基準として算定されている。

3 住宅使用料の徴収の実情

(1) 町営住宅及び改良住宅の家賃の徴収の実情

町営住宅及び改良住宅の家賃の徴収状況を、過去5年間（平成30年度～令和4年度）の年度ごとに、現年度分（当該年度（4月から翌年3月まで）の期間中に徴収すべきもの）の徴収状況と、滞納繰越分（本来は当該年度の開始以前に徴収されているべきであったが当該年度開始時点で未だ徴収が完了していなかったもの）の徴収状況とに分けて整理した。

ア 現年度分の家賃の徴収状況

町営住宅及び改良住宅における過去5年間（平成30年度～令和4年度）の年度ごとの現年度分の家賃の徴収状況は表1のとおりであった。

表1 家賃 現年度分 徴収状況表（平成30年度～令和4年度）

○町営住宅

年度	現年度分				対前年との比較			
	調定額	収納額	未収額	徴収率	調定額の増減	収納額の増減	未収額の増減	徴収率の増減
平成30年度	10,154,300	9,538,900	615,400	93.94%	—	—	—	—
令和1年度	9,681,600	8,651,800	1,029,800	89.36%	-472,700	-887,100	414,400	-4.58%
令和2年度	9,315,200	8,426,300	888,900	90.46%	-366,400	-225,500	-140,900	1.09%
令和3年度	9,573,600	9,043,000	530,600	94.46%	258,400	616,700	-358,300	4.00%
令和4年度	9,383,900	8,958,700	425,200	95.47%	-189,700	-84,300	-105,400	1.01%

○改良住宅

年度	現年度分				対前年との比較			
	調定額	収納額	未収額	徴収率	調定額の増減	収納額の増減	未収額の増減	徴収率の増減
平成30年度	5,722,500	5,469,000	253,500	95.57%	—	—	—	—
令和1年度	5,772,000	5,563,500	208,500	96.39%	49,500	94,500	-45,000	0.82%
令和2年度	5,701,000	5,458,000	243,000	95.74%	-71,000	-105,500	34,500	-0.65%
令和3年度	5,559,000	5,309,000	250,000	95.50%	-142,000	-149,000	7,000	-0.23%
令和4年度	5,225,000	5,041,500	183,500	96.49%	-334,000	-267,500	-66,500	0.99%

○全体

年度	現年度分				対前年との比較			
	調定額	収納額	未収額	徴収率	調定額の増減	収納額の増減	未収額の増減	徴収率の増減

平成 30 年度	15,876,800	15,007,900	868,900	94.53%	—	—	—	—
令和 1 年度	15,453,600	14,215,300	1,238,300	91.99%	-423,200	-792,600	369,400	-2.54%
令和 2 年度	15,016,200	13,884,300	1,131,900	92.46%	-437,400	-331,000	-106,400	0.48%
令和 3 年度	15,132,600	14,352,000	780,600	94.84%	116,400	467,700	-351,300	2.38%
令和 4 年度	14,608,900	14,000,200	608,700	95.83%	-523,700	-351,800	-171,900	0.99%

イ 滞納繰越分の家賃の徴収状況

町営住宅及び改良住宅における家賃のうち、過去 5 年間（平成 30 年度～令和 4 年度）の年度ごとの滞納繰越分（既に退去した者の滞納分を含む。）の徴収状況は表 2 のとおりであった。

表 2 家賃 滞納繰越分 徴収状況表（平成 30 年度～令和 4 年度）

○町営住宅

年度	滞納繰越分				対前年との比較			
	調定額	収納額	未収額	徴収率	調定額の増減	収納額の増減	未収額の増減	徴収率の増減
平成 30 年度	48,628,495	328,000	48,300,495	0.67%	—	—	—	—
令和 1 年度	48,912,895	404,500	48,508,395	0.83%	284,400	76,500	207,900	0.15%
令和 2 年度	49,488,195	581,100	48,907,095	1.17%	575,300	176,600	398,700	0.35%
令和 3 年度	48,521,495	602,900	47,918,595	1.24%	-966,700	21,800	-988,500	0.07%
令和 4 年度	37,662,795	806,000	36,856,795	2.14%	-10,858,700	203,100	-11,061,800	0.90%

○改良住宅

年度	滞納繰越分				対前年との比較			
	調定額	収納額	未収額	徴収率	調定額の増減	収納額の増減	未収額の増減	徴収率の増減
平成 30 年度	13,400,100	190,500	13,209,600	1.42%	—	—	—	—
令和 1 年度	13,463,100	212,000	13,251,100	1.57%	63,000	21,500	41,500	0.15%
令和 2 年度	13,459,600	246,000	13,213,600	1.83%	-3,500	34,000	-37,500	0.25%
令和 3 年度	13,248,100	163,000	13,085,100	1.23%	-211,500	-83,000	-128,500	-0.60%
令和 4 年度	12,967,600	141,000	12,826,600	1.09%	-280,500	-22,000	-258,500	-0.14%

○全体

年度	滞納繰越分				対前年との比較			
	調定額	収納額	未収額	徴収率	調定額の増減	収納額の増減	未収額の増減	徴収率の増減
平成 30 年度	62,028,595	518,500	61,510,095	0.84%	—	—	—	—
令和 1 年度	62,375,995	616,500	61,759,495	0.99%	347,400	98,000	249,400	0.15%
令和 2 年度	62,947,795	827,100	62,120,695	1.31%	571,800	210,600	361,200	0.33%
令和 3 年度	61,769,595	765,900	61,003,695	1.24%	-1,178,200	-61,200	-1,117,000	-0.07%

令和4年度	50,630,395	947,000	49,683,395	1.87%	-11,139,200	181,100	-11,320,300	0.63%
-------	------------	---------	------------	-------	-------------	---------	-------------	-------

(2) 団地共益費の徴収の実情

町営住宅及び改良住宅における団地共益費の徴収状況を、過去5年間（平成30年度～令和4年度）の年度ごとに、現年度分の徴収状況と滞納繰越分の徴収状況とに分けて整理した。

ア 現年度分の団地共益費の徴収状況

町営住宅及び改良住宅における過去5年間（平成30年度～令和4年度）の年度ごとの現年度分の団地共益費の徴収状況は表3のとおりであった。

表3 団地共益費 現年度分 徴収状況表（平成30年度～令和4年度）

○町営住宅

年度	現年度分				対前年との比較			
	調定額	収納額	未収額	徴収率	調定額の増減	収納額の増減	未収額の増減	徴収率の増減
平成30年度	477,060	414,900	62,160	86.97%	—	—	—	—
令和1年度	480,060	404,400	75,660	84.24%	3,000	-10,500	13,500	-2.73%
令和2年度	482,490	406,545	75,945	84.26%	2,430	2,145	285	0.02%
令和3年度	494,640	442,125	52,515	89.38%	12,150	35,580	-23,430	5.12%
令和4年度	463,350	449,700	13,650	97.05%	-31,290	7,575	-38,865	7.67%

○改良住宅

年度	現年度分				対前年との比較			
	調定額	収納額	未収額	徴収率	調定額の増減	収納額の増減	未収額の増減	徴収率の増減
平成30年度	279,360	267,720	11,640	95.83%	—	—	—	—
令和1年度	279,360	264,810	14,550	94.79%	0	-2,910	2,910	-1.04%
令和2年度	261,900	215,340	46,560	82.22%	-17,460	-49,470	32,010	-12.57%
令和3年度	244,440	177,510	66,930	72.62%	-17,460	-37,830	20,370	-9.60%
令和4年度	209,520	189,150	20,370	90.28%	-34,920	11,640	-46,560	17.66%

○全体

年度	現年度分				対前年との比較			
	調定額	収納額	未収額	徴収率	調定額の増減	収納額の増減	未収額の増減	徴収率の増減
平成30年度	756,420	682,620	73,800	90.24%	—	—	—	—
令和1年度	759,420	669,210	90,210	88.12%	3,000	-13,410	16,410	-2.12%
令和2年度	744,390	621,885	122,505	83.54%	-15,030	-47,325	32,295	-4.58%
令和3年度	739,080	619,635	119,445	83.84%	-5,310	-2,250	-3,060	0.30%

令和4年度	672,870	638,850	34,020	94.94%	-66,210	19,215	-85,425	11.11%
-------	---------	---------	--------	--------	---------	--------	---------	--------

イ 滞納繰越分の家賃の徴収状況

町営住宅及び改良住宅における団地共益費のうち、過去5年間（平成30年度～令和4年度）の年度ごとの滞納繰越分（既に退去した者の滞納分を含む。）の徴収状況は表4のとおりであった。

表4 団地共益費 滞納繰越分 徴収状況表（平成30年度～令和4年度）

○町営住宅

年度	滞納繰越分				対前年との比較			
	調定額	収納額	未収額	徴収率	調定額の増減	収納額の増減	未収額の増減	徴収率の増減
平成30年度	1,997,265	9,000	1,988,265	0.45%	—	—	—	—
令和1年度	2,053,425	21,000	2,032,425	1.02%	56,160	12,000	44,160	0.57%
令和2年度	2,042,925	34,500	2,008,425	1.69%	-10,500	13,500	-24,000	0.67%
令和3年度	2,008,710	55,500	1,953,210	2.76%	-34,215	21,000	-55,215	1.07%
令和4年度	1,841,460	59,430	1,782,030	3.23%	-167,250	3,930	-171,180	0.46%

○改良住宅

年度	滞納繰越分				対前年との比較			
	調定額	収納額	未収額	徴収率	調定額の増減	収納額の増減	未収額の増減	徴収率の増減
平成30年度	608,650	0	608,650	0.00%	—	—	—	—
令和1年度	620,290	11,640	608,650	1.88%	11,640	11,640	0	1.88%
令和2年度	611,560	14,550	597,010	2.38%	-8,730	2,910	-11,640	0.50%
令和3年度	629,020	0	629,020	0.00%	17,460	-14,550	32,010	-2.38%
令和4年度	695,950	0	695,950	0.00%	66,930	0	66,930	0.00%

○全体

年度	滞納繰越分				対前年との比較			
	調定額	収納額	未収額	徴収率	調定額の増減	収納額の増減	未収額の増減	徴収率の増減
平成30年度	2,605,915	9,000	2,596,915	0.35%	—	—	—	—
令和1年度	2,673,715	32,640	2,641,075	1.22%	67,800	23,640	44,160	0.88%
令和2年度	2,654,485	49,050	2,605,435	1.85%	-19,230	16,410	-35,640	0.63%
令和3年度	2,637,730	55,500	2,582,230	2.10%	-16,755	6,450	-23,205	0.26%
令和4年度	2,537,410	59,430	2,477,980	2.34%	-100,320	3,930	-104,250	0.24%

（3）令和4年度末における滞納の内訳

ア 令和４年度末における町営住宅及び改良住宅の家賃及び団地共益費の滞納（既に退去した者の滞納分を含む。）について、滞納月数及び滞納額を滞納発生年度別に整理すると表５のとおりである。

表５ 令和４年度末における滞納の発生年度別滞納月数及び滞納額

滞納発生 年度	公営住宅				改良住宅			
	月数	家賃	団地共益費	家賃＋団地共 益費	月数	家賃	団地共益費	家賃＋団地共 益費
昭和 54 年度	9	19,800	0	19,800	0	0	0	0
昭和 55 年度	13	28,600	0	28,600	0	0	0	0
昭和 56 年度	45	99,000	0	99,000	0	0	0	0
昭和 57 年度	58	127,600	0	127,600	0	0	0	0
昭和 58 年度	79	173,800	0	173,800	9	40,500	0	40,500
昭和 59 年度	104	228,800	0	228,800	11	49,500	0	49,500
昭和 60 年度	77	169,400	0	169,400	0	0	0	0
昭和 61 年度	62	147,600	0	147,600	0	0	0	0
昭和 62 年度	88	212,800	0	212,800	0	0	0	0
昭和 63 年度	52	119,200	0	119,200	0	0	0	0
平成 1 年度	48	105,600	0	105,600	38	189,000	0	189,000
平成 2 年度	75	199,400	9,000	208,400	60	294,000	0	294,000
平成 3 年度	106	286,000	18,000	304,000	50	239,000	0	239,000
平成 4 年度	118	323,600	24,000	347,600	52	250,000	0	250,000
平成 5 年度	140	422,400	50,160	472,560	60	294,000	0	294,000
平成 6 年度	134	420,400	57,000	477,400	60	294,000	0	294,000
平成 7 年度	132	410,400	54,000	464,400	72	360,000	0	360,000
平成 8 年度	126	387,600	54,000	441,600	72	360,000	0	360,000
平成 9 年度	123	371,400	54,000	425,400	72	360,000	0	360,000
平成 10 年度	132	550,800	54,000	604,800	84	414,000	0	414,000
平成 11 年度	122	877,600	62,505	940,105	71	354,500	0	354,500
平成 12 年度	126	1,066,400	52,080	1,118,480	63	299,500	0	299,500
平成 13 年度	157	1,429,605	65,370	1,494,975	71	340,500	2,910	343,410
平成 14 年度	175	1,942,200	88,230	2,030,430	82	396,000	0	396,000
平成 15 年度	213	2,768,100	80,430	2,848,530	93	444,500	0	444,500
平成 16 年度	211	2,955,900	67,575	3,023,475	97	472,500	0	472,500
平成 17 年度	223	2,062,700	87,000	2,149,700	101	507,000	37,830	544,830
平成 18 年度	219	3,176,800	52,655	3,229,455	117	581,500	17,460	598,960
平成 19 年度	162	1,689,500	54,000	1,743,500	117	587,500	34,920	622,420
平成 20 年度	144	1,490,700	61,500	1,552,200	91	451,500	34,920	486,420
平成 21 年度	142	1,003,700	49,500	1,053,200	121	605,500	22,750	628,250
平成 22 年度	142	1,538,600	78,000	1,616,600	141	652,100	57,670	709,770

平成 23 年度	172	1,161,400	28,085	1,189,485	130	680,000	37,760	717,760
平成 24 年度	217	1,892,000	47,165	1,939,165	127	672,500	24,870	697,370
平成 25 年度	208	1,840,600	33,290	1,873,890	134	697,000	69,840	766,840
平成 26 年度	127	963,800	27,500	991,300	99	495,500	69,840	565,340
平成 27 年度	93	802,190	88,500	890,690	77	389,500	69,840	459,340
平成 28 年度	69	538,400	59,580	597,980	39	210,500	66,930	277,430
平成 29 年度	78	666,400	56,655	723,055	33	172,500	34,920	207,420
平成 30 年度	71	512,700	65,160	577,860	45	212,500	0	212,500
令和 1 年度	83	823,900	74,060	897,960	34	153,000	0	153,000
令和 2 年度	68	434,800	63,945	498,745	46	225,000	46,560	271,560
令和 3 年度	64	422,100	57,585	479,685	51	255,500	66,930	322,430
令和 4 年度	74	425,200	13,650	438,850	36	10,000	20,370	30,370
合計	5,081	37,289,495	1,788,180	39,077,675	2,656	13,010,100	716,320	13,726,420

イ 令和 4 年度末時点で河合町営住宅又は改良住宅に入居中の家賃滞納者につき、滞納延べ月数別に整理すると、表 6 のとおりである。

表 6 入居中の家賃滞納者の延べ滞納期間（令和 4 年度末時点）

延べ滞納期間	公営住宅	改良住宅
1 か月以上 1 年（12 か月）未満	8 戸	8 戸
1 年（12 か月）以上 5 年（60 か月）未満	6 戸	4 戸
5 年（60 か月）以上 10 年（120 か月）未満	3 戸	3 戸
10 年（120 か月）以上 20 年（240 か月）未満	3 戸	3 戸
20 年（240 か月）以上 30 年（360 か月）未満	1 戸	0 戸

（４）分析

ア 町営住宅・改良住宅を問わず、過去 5 年間の住宅使用料の現年度分の徴収率は概ね 90 % を上回っており、特に令和 3 年度及び令和 4 年度は 95 % 前後となっているのに対し、滞納繰越分の徴収率は 0 ～ 2 % 程度にとどまっており、現年度分と滞納繰越分とで徴収率に極端な差が見られる。

イ 滞納繰越分の総額は、既に退去した者の滞納分も含め、令和 4 年末時点で町営住宅と改良住宅の家賃で計 4 9 6 8 万円余、団地共益費も合わせると 5 2 1 6 万円余という多額に上っている。

ウ 滞納繰越分について、既に退去した者の滞納分も含めて滞納発生年度をみると、古くは昭和 5 4 年度の滞納分が現在に至るまで処理されずに残っているなど、相当古くからの滞納分が残されている。

とりわけ、平成12年から平成25年までは町営住宅だけでも年間100万円を超える滞納が毎年発生しており、年によっては町営住宅と改良住宅の家賃1年分だけで370万円を超える滞納が発生していた年もあった。

他方、平成26年度以降は現年度分の徴収が強化された結果、徴収状況が改善し、現年度分の徴収状況はその後も概ね改善を続けているといえる。

ただ、令和4年度末時点で滞納繰越となっている過去の滞納分の中には既に消滅時効期間が経過しているものや事実上回収不可能なものなども多数含まれているものと思われる。

エ 令和4年度末時点で入居中の家賃滞納者を滞納延べ月数別にみると、滞納期間が延べ12か月分を超える者が20戸以上あり、中には滞納期間が延べ20年分を超える世帯もあるなど、一部入居者の滞納が極めて長期間かつ多額となっている。

ただ、近時は現年度分の徴収が強化された結果、これら入居中の高額滞納者についても、現在では少なくとも現年度分の家賃は支払っている者がほとんどであり、滞納額の多くは過去の滞納繰越分が残っているものである。

オ なお、団地共益費についても、徴収率において家賃と若干の差はあるが、現年度分と滞納繰越分の徴収率に極端な差があるという点では概ね同様の傾向である。

カ 以上を総じていえば、とりわけ平成26年以降、現年度分の家賃及び団地共益費に関する徴収努力が認められ、過去の一時期に比較すれば現年度分の徴収状況は大幅に改善している。

ただ、その努力にもかかわらず滞納が発生した場合に、当該滞納を解消するための対応が依然として不十分であるために、一度滞納が発生するとそれが年度を超えて残り続け、滞納額が年々累積するという構造は変わっていない。

また、事実上回収が不可能となった債権や、消滅時効期間が経過しているものの時効援用がされていない債権などについて債権管理上の処理がなされず、過去の滞納分がそのまま残り、累積してしまう運用となっている。

(5) 住宅使用料の滞納が発生すると、その後期間が経過するにつれその回収は困難となる。

そのため、できる限り滞納の発生は未然に防止し、また一旦発生してしまった場合でも速やかに滞納を解消することが重要である。

そこで、以下では住宅使用料の滞納の発生の予防と滞納が発生した場合の滞納の解消について、現在どのように対応しているかを、入居時・入居中・退去後等に分けて概観する。

第3 入居時の対応

- 1 入居時において、将来の住宅使用料の滞納を予防し、また滞納が発生した場合に回収を容易にする対応として、連帯保証人の徴求と、敷金の制度がある。

さらに、前記のとおり、入居者の収入が著しく低額であるときなど特別の事情がある場合には家賃の減免や徴収猶予の制度が利用可能であり、また生活保護法の住宅扶助の受給者については代理納付の制度の利用が可能であるところ、これらの制度の利用も事実上、住宅使用料の滞納の発生の予防に役立つものと考えられる。

2 連帯保証人の徴求

(1) 関連法令

町営住宅の入居者として決定した者は、原則として連帯保証人を立てなければならない（河合町営住宅管理条例10条1項1号、町営住宅賃貸借契約約款2条）。

ただし、町長は、特別の事情があると認める者に対しては、連帯保証人の連署を必要としないこととすることができる（河合町営住宅管理条例10条3項）。

なお、国土交通省は、住宅困窮者の居住の安定という観点から、近時、保証人の確保を入居の前提とすることから転換すべきとしており（令和2年2月20日付国土交通省住宅局住宅総合整備課長「公営住宅への入居に際しての保証人の取扱いについて」国住備第130号）、これに応じて、公営住宅への入居時における連帯保証人確保の規定を廃止する地方公共団体も増えている。

(2) 運用の実情

連帯保証人の確保に関する河合町の実情としては、入居時に町は入居決定者に対し連帯保証人を立てよう求めているものの、特別の事情があるとして連帯保証人なしに入居を認めている場合が少なくない。

令和4年末時点の町営住宅及び改良住宅の入居者全166戸のうち、連帯保証人が徴求されているのは85戸であり、ほぼ全体の半数にとどまっている。

3 敷金制度について

(1) 関連法令

町長は、入居者から入居時における3月分の家賃に相当する金額の敷金を徴収することができる（公営住宅法18条1項、河合町営住宅管理条例18条1項、同10条1項2号、同条例施行規則9条、町営住宅賃貸借契約約款8条1項）。

ただし、特別の事情がある場合は資金の減免又は徴収の猶予をすることができる（公営住宅法 18 条 2 項、河合町営住宅管理条例 18 条 2 項、町営住宅賃貸借契約約款 8 条 2 項）。

（２）運用の実情

長年にわたって敷金の徴収の実績がなく、令和 4 年末時点で、河合町の町営住宅及び改良住宅について敷金を徴収した例はない。

４ 家賃の減免又は徴収猶予について

（１）家賃の減免・徴収猶予の制度について

前記のとおり、入居者又は同居者の収入が著しく低額であるときなど特別の事情がある場合には、家賃の減免又は徴収猶予をすることができる（公営住宅法 16 条 5 項、河合町営住宅管理条例 15 条、河合町営住宅の家賃の減免及び徴収猶予に関する要綱 2 条及び 3 条）。

（２）運用の実情

河合町では、入居申込時に確認される収入の要件等により減免の要件を満たす者については、必ず減免を適用している。

令和 5 年度における町営住宅の入居戸数 84 戸のうち家賃の減免を受けている戸数は、30%の家賃減免を受けているのが 4 戸、50%の減免を受けているのが 1 戸、70%の減免を受けているのが 24 戸となっており、合計 29 戸（約 34%）が何らかの家賃の減免を受けている。

５ 代理納付について

（１）生活保護法に基づく住宅扶助の代理納付制度について

前記のとおり、入居者が生活保護を受給している場合は、住宅扶助を福祉事務所が入居者に代わって河合町に直接に納付することができる代理納付の制度（生活保護法 37 条の 2）がある。

（２）運用の実情

令和 4 年度末時点で、町営住宅において生活保護法に基づく住宅扶助を受給しているのは 23 世帯、うち代理納付制度を利用しているのは 14 世帯（約 61%）であった。

また、改良住宅において生活保護法に基づく住宅扶助を受給しているのは 9 世帯、うち代理納付制度を利用しているのは 5 世帯（約 56%）であった。

第 4 入居中の滞納者への対応

１ 家賃の滞納に対する対応の定めについて

家賃の滞納が発生した場合の対応については、河合町営住宅家賃滞納整理等事務処理要領（以下「滞納処理要領」という。）が、大要、次のように定めている。

（１）調査

家賃滞納者の滞納状況を把握するとともに滞納者の生活実態を調査する（滞納処理要領 2 条）

（２）督促

家賃が納期限までに納付されていない者に対し、納期限から 30 日以内に督促状を発送する（同要領 3 条）

（３）催告

督促状の内容を履行しない滞納者に対しては、催告書を発送する（同要領 4 条）

（４）納付指導

催告書で指定した期限までに家賃を納付しない滞納者に対しては、訪問又は呼出し等により納付を指導する（同要領 5 条 1 項）

（５）分納誓約

滞納金の一括支払いが困難で特別な事情がある場合は、分割納付誓約書を提出させ、分割納付の支払と認めることができる（同条 2 項）

（６）生活保護担当部署への納付指導要請

生活保護世帯で住宅扶助を受給している世帯のうち、家賃を滞納している世帯については、納付指導を行うとともに、生活保護担当部署に対して納付指導等を要請するものとする（同要領 6 条）

（７）連帯保証人に対する納付依頼

滞納者が催告に応じない場合は、連帯保証人に対して納付依頼書を発送し、家賃滞納解消を請求する（同要領 7 条 1 号）

（８）連帯保証人に対する履行請求

連帯保証人が納付依頼書に応じない場合は、連帯保証債務履行請求書を発送し、家賃滞納解消を請求する（同要領 7 条 2 号）

（９）明渡請求

催告の内容を履行しない滞納者に対しては、住宅明渡予告書、住宅明渡請求最終警告書、住宅明渡請求通知書を順次発送し、町営住宅の明け渡しを請求する（同要領 8 条）

(10) 明渡訴訟提起

明渡の請求に応じない滞納者及び請求に応じない連帯保証人に対しては、訴えを提起する（同要領9条）

2 滞納処理要領の履行状況

河合町における滞納処理要領所定の各段階における実際の対応は、以下のとおりである。

(1) 調査・督促

滞納が発生した場合には速やかに督促状を発送している。

(2) 納付指導

督促状の発送後、1か月以内に家賃を納付しない滞納者に対しては、通知・架電・訪問による納付指導を行っている。

(3) 分納誓約

納付指導の結果、分割納付誓約がなされるケースもある。

令和5年10月時点において誓約は2例あり、誓約した者は誓約どおりに履行している。

(4) 催告

納付指導によっても納付しない滞納者に対しては、再度催告書を送付している。

(5) 訴訟提起

納付指導や催告書の送付によっても滞納が解消しない場合にも訴訟提起は行わず、なお訪問等による納付指導を繰り返している。

(6) 連帯保証人に対する納付依頼

滞納が解消しない場合には、連帯保証人へ書類を送付し、連帯保証人から滞納者への助言・指導を依頼することがある。ただし、連帯保証人に対して保証債務の履行の請求を行った例はない（詳細は後述）。

(7) 明渡請求

滞納者に対して明渡を請求した例はない。

(8) 明渡訴訟提起

滞納者及び連帯保証人に対して訴えを提起した例はない。

3 滞納者の収入や資産の調査について

- (1) 滞納が発生した場合の対応として重要な点の一つに、滞納者の収入や資産の調査の問題がある（なお、滞納処理要領2項も、滞納者の「生活実態」の調査について定めている。）。

すなわち、滞納者に対する納付指導等によっても滞納が解消しない場合には、その滞納の原因が、入居者の収入や資産が真に乏しいために支払うことができないという点にあるのか、それとも支払うことができる収入や資産があるにもかかわらず滞納しているのかを区別する必要がある。

すなわち、前者であれば、公営住宅制度の趣旨に照らし、生活保護法に基づく住宅扶助の受給や家賃の減免制度などを通じて滞納の発生を解消しつつ入居を継続させることができる可能性があるのに対し、後者であれば速やかに明渡請求や滞納家賃の請求等の法的手続を取る必要がある。

(2) 収入や資産の調査の実情

前記のとおり、町営住宅については毎年度家賃の決定のために入居者から収入申告がなされるが、改良住宅については収入の申告の制度はない。

また、私債権である住宅使用料債権については、強制徴収公債権の滞納の場合とは異なり、滞納者の資産や収入について強制的に調査するという権限の裏付けが乏しいため、住宅使用料の滞納が発生した場合でも、不動産登記情報など公になっている情報の把握を除いては、資産につき十分な調査は行えていない。

第5 退去した滞納者に対する請求状況

1 滞納処理要領の実際の履行状況

(1) 退去した滞納者の所在調査

滞納者が家賃を納付することなく退去した場合も、入居者が家賃を滞納している場合と同様、町は、滞納処理要領にしたがって滞納家賃を徴収しなければならない。滞納家賃の回収を図るにあたり、滞納者が公営住宅から退去する際に転居先を申告している場合は申告済みの転居先に宛てて督促等を行えばよいが、必ずしも転居時に転居先の住所の申告が行われているとは限らない。

滞納者が転居先を報告することなく転居した場合、町は転居先を調査して滞納者の所在を把握しなければならない。転居先不明の滞納者の所在を把握するために、河合町としては同町の住民課や他の自治体と連携して退去滞納者の住民票や戸籍の附票等、退去滞納者の転居先住所がわかる資料を入手する必要がある。

町は現在、家賃の滞納者が退去した場合は住民票や戸籍の附票等を入手し、可能な限り滞納退去者の所在を把握できるよう努めてはいる。しかし、転居先の調査は行っているものの、滞納退去者の現在の住所等に関するリストの作成まではできていないのが実情である。

行方不明者は現在 9 名おり、残存する滞納家賃等の合計額は 2, 3 5 8, 5 0 0 円である（表 7）。

表 7 退去者が行方不明であるもの

N o .	債務者	連帯保証 人の有無	住宅使用料	団地共益費	合計額	調停年度
1	A	無	¥70,400	¥0	¥70,400	S58～S60
2	B	無	¥173,800	¥0	¥173,800	S62～S63、H1～H5
3	C	無	¥66,000	¥0	¥66,000	S57～S59
4	D	無	¥50,600	¥0	¥50,600	S59～S61
5	E	無	¥424,600	¥0	¥424,600	S58～H10
6	F	無	¥22,000	¥0	¥22,000	H18
7	G	無	¥363,000	¥97,500	¥460,500	H5～H10、H12
8	H	無	¥927,100	¥73,500	¥1,000,600	H13～H18
9	I	無	¥90,000	¥0	¥90,000	S58～S59
合計	9 件		¥2,187,500	¥171,000	¥2,358,500	

（2）退去した滞納者からの徴収状況

（1）の記述の通り、町は、滞納退去者について、住民票や戸籍の附票等を入手してその所在を把握した上で滞納処理要領にしたがって督促状や催告書の送付を行っており、その結果滞納退去者が滞納家賃を分割で納付するケースがある。

他方、上記の手続により納付を求めたにもかかわらず納付に応じない滞納退去者もいる（表 8、表 9）。

2 財産調査状況

現在のところ実施していない。

3 法的措置（明渡し・滞納家賃の請求）の利用状況

現在のところ、家賃を滞納した退去者に対して、滞納家賃の支払いを求める民事訴訟の提起等の法的措置を講じた事例はない。

表 8 退去者の滞納家賃のリスト（公営住宅）

団地	居住者	滞納年度	滞納月数	滞納額
A 団地	①	R3	4	¥37,200
A 団地	③	H16	1	¥8,000
A 団地	④	S59	1	¥2,200
A 団地	⑤	H21～H22	6	¥424,500
A 団地	⑥	H23～H24	17	¥146,400
A 団地	⑦	H18～H20、 H22	16	¥60,500
A 団地	⑧	H4～H21	181	¥883,100
A 団地	⑨	H16	1	¥2,500
A 団地	⑩	H19～H20	11	¥97,900
A 団地	⑪	S57	11	¥24,200
A 団地	⑫	S60～S63	32	¥70,400
A 団地	⑬	S58～S60、 S62～H5	111	¥244,200
A 団地	⑭	H2～H27	302	¥1,509,200
A 団地	⑮	S57～S61	45	¥99,000
A 団地	⑯	H18	1	¥4,000
A 団地	⑰	H29～H30、 R1～R2、 R4	52	¥297,600
A 団地	⑱	H9～H19	115	¥717,800
B 団地	①	S57～S59	30	¥66,000
B 団地	②	S59～S61	23	¥50,600
B 団地	③	H19	2	¥6,600
B 団地	④	H15	1	¥8,800
B 団地	⑤	S58～H10	187	¥424,600
B 団地	⑥	S56～S58	24	¥52,800
B 団地	⑦	H21	9	¥29,700
B 団地	⑧	R4	1	¥14,200
B 団地	⑨	S62～H17	199	¥735,900
B 団地	⑩	H19～H25	71	¥480,700
B 団地	⑪	H21～H26	11	¥194,700
B 団地	⑫	S55～S56、 H14～H18	63	¥1,385,600
B 団地	⑬	H19～H21	22	¥72,600

B 団地	⑭	S54～S56、S58～S59、 S61～S62、H13～H29	250	¥1,514,700
B 団地	⑮	H16	10	¥99,000
B 団地	⑯	S59	4	¥8,800
B 団地	⑰	H23	5	¥16,500
B 団地	⑱	H25～H26	16	¥52,800
B 団地	⑲	H24～H27	33	¥359,690
B 団地	㉔	S56～H10、H15～H21	295	¥1,304,600
B 団地	㉕	H24～H26、R4	30	¥322,200
B 団地	㉖	H18～H20	10	¥99,000
B 団地	㉗	H18～H19	3	¥33,000
B 団地	㉘	H25	1	¥3,300
B 団地	㉙	S57～S59	28	¥61,600
B 団地	㉚	H16～H26	107	¥636,900
B 団地	㉛	H3～H14	135	¥469,500
B 団地	㉜	H18	2	¥22,000
B 団地	㉝	S56	6	¥13,200
B 団地	㉞	S56	4	¥8,800
B 団地	㉟	H24～H25	2	¥22,000
B 団地	㊱	H16	1	¥3,100
C 団地	①	H24～H25	17	¥219,300
C 団地	②	H2～H8	77	¥292,600
C 団地	③	H21～H25	49	¥632,100
C 団地	④	H13、H15	3	¥92,600
C 団地	⑤	H14～H15	15	¥154,200
C 団地	⑥	S61～S63	22	¥83,600
C 団地	⑦	H12～H19	89	¥1,048,800
C 団地	⑧	H17～H20	30	¥114,000
C 団地	⑨	R2	7	¥25,200
C 団地	⑩	H26	11	¥41,800
C 団地	⑪	H11～H14	43	¥351,300
C 団地	⑫	H15～H20	72	¥886,800
C 団地	⑬	H23、R4	5	¥21,200

C 団地	⑭	H15～H18	43	¥857,400
C 団地	⑮	H20	4	¥113,600
C 団地	⑯	R3～R4	4	¥14,600
C 団地	⑰	H15	12	¥127,200
D 団地	①	H5～H11	77	¥590,100
D 団地	②	H5～H6	9	¥58,500
D 団地	③	H12～H13	9	¥257,400
D 団地	④	H25	6	¥48,600
D 団地	⑤	H16～H27	123	¥1,826,200
D 団地	⑥	H25～H27、R2～R3	51	¥443,700
D 団地	⑦	H23～H26	40	¥952,000
D 団地	⑧	H19～H20、R4	12	¥96,600
D 団地	⑨	H13～H18、H22～H25 H27～H28	82	¥1,408,800
D 団地	⑩	H22～H28	70	¥567,000
D 団地	⑪	H23～H25	29	¥342,900
E 団地	①	H28～H30、R1～R3	71	¥1,113,965
E 団地	②	H24	5	¥84,575
E 団地	③	H11～H15	42	¥699,535
合計				¥27,140,065
団地	居住者	滞納年度	滞納月数	滞納額

表9 退去者の滞納家賃のリスト（改良住宅）

団地名	居住者	滞納年度	滞納月数	滞納額
F 団地	①	H12～H18	15	¥67,500
F 団地	②	H14～H22	98	¥439,100
F 団地	③	H20、H22～H25	6	¥27,000
F 団地	④	R4	9	¥40,500
F 団地	⑤	H2～H19	209	¥940,500
F 団地	⑥	S58～S59	20	¥90,000
F 団地	⑦	H20	1	¥4,500
F 団地	⑧	H10	12	¥54,000

F 団地	⑨	H18～H19	5	¥22,500
F 団地	⑩	H1～H19	228	¥1,026,000
F 団地	⑪	H1～H16	187	¥841,500
G 団地	①	H14～H16	18	¥99,000
H 団地	①	R2～R3	2	¥13,000
I 団地	①	H17～H28、R2～R3	159	¥1,328,920
I 団地	②	H22～H23	2	¥16,820
I 団地	③	H13、H21～H29	98	¥824,180
J 団地	①	H20	1	¥5,500
J 団地	②	H1～H12	134	¥737,000
J 団地	③	H24～H27	41	¥225,500
J 団地	④	H4～H11、H14～H15 H18～H22	145	¥797,500
J 団地	⑤	R3	1	¥5,500
J 団地	⑥	H7～H26	220	¥1,210,000
J 団地	⑦	H1～H3	20	¥110,000
J 団地	⑧	H30	10	¥5,500
J 団地	⑨	H15～H20	49	¥269,500
K 団地	①	H12	1	¥6,500
L 団地	①	H24	2	¥16,000
合計				¥9,223,520

第6 連帯保証人からの回収状況

1 請求状況

- (1) 納付依頼書の送付滞納者が家賃の納付の催告に応じない場合、滞納者の連帯保証人に対して納付依頼書を送付する（滞納処理要領第7条1号）。納付依頼とは、滞納者が家賃を早急に納付するように連帯保証人から助言・指導するように依頼することをいう。
- (2) 連帯保証人に対する連帯保証債務履行請求
連帯保証人が（1）の納付依頼に応じない場合、連帯保証人に対して滞納家賃の納付を求めることとなる（滞納処理要領7条2号）。

2 連帯保証人からの回収状況

これまでの事例としては、連帯保証人に対して（１）の納付依頼を行ったケースが５件あった（表９）。そのうち、連帯保証人から居住者本人に対して滞納家賃の納付を促す助言・指導が行われた結果、滞納者が任意で家賃を納付したというケースが１件あった。

もっとも、連帯保証人に対する納付依頼が滞納家賃の納付につながったケースはこの１件のみである。残りの４件は滞納家賃の納付にはつながっておらず、連帯保証人自身に対する連帯保証債務履行請求も行われていない。

従って、連帯保証人を徴求していても、実際に滞納家賃を連帯保証人から回収した実績はない。

表９ 納付依頼を行った連帯保証人のリスト

N o .	団地名	対象年度	連帯保証人	催告金額
1	A	H21～R3	有	¥142,400
2	B	R2	有	¥25,200
3	B	R3	有	¥28,800
4	C	H20～R3	有	¥535,500
5	D	H15～R3	有	¥892,770
合計				¥1,624,670

第７ 死亡者に対する請求（相続人からの回収状況）

１ 相続関係調査の状況

公営住宅の入居者が家賃を滞納したまま死亡した場合、滞納者の相続人が家賃を納付すべき地位を相続する（民法８８２条以下）。したがって、住宅課としては入居者が家賃を滞納したままで死亡した場合、家賃の滞納状況を解消するために住民課や他の自治体と連携して滞納死亡者の戸籍を入手し、相続人の調査を行う必要がある。

２ 回収状況

滞納者が死亡した場合、町は滞納者の戸籍等を取得して相続人の有無、滞納者との関係、相続人の人数等の調査を行い、それらの情報を記載したリストを作成している（表１０）。もっとも、実際に相続人に対して滞納家賃の請求をしたり、納付を受けたりしたという事例はない。

表１０ 契約者が死亡した場合における相続人の調査状況

NO.	団地名	契約者	滞納額	滞納年度	相続人の有無	相続放棄の有無
1	A	a	¥219,300	H24～H25	有	無
2	A	b	¥92,600	H13、H15	有	有
3	A	c	¥41,800	H26	有	無
4	B	d	¥48,600	H25	有	無
5	B	e	¥342,900	H23～H25	有	無
6	C	f	¥1,113,965	H28～R3	有	無
7	C	g	¥84,575	H24～H25	有	無
8	C	h	¥699,535	H11～H15	有	無
9	D	i	¥185,020	R2～R3	有	無
10	D	j	¥252,300	H21～H23	有	無
11	E	k	¥110,000	H1～H3	有	有
合計			¥3,190,595			

第8 消滅時効

住宅使用料の滞納が発生し、納付されないまま一定期間が経過すると、住宅使用料は消滅時効の援用によって消滅しうる状態となる。

そこで、以下では、消滅時効制度の概観、および河合町における消滅時効援用による住宅使用料の消滅の実情について述べる。

1 消滅時効制度の概観

住宅使用料は私債権であるが、消滅時効については地方自治法236条1項の「時効に関し他の法律に定めがあるもの」として、民法の規程が適用される。

住宅使用料については、令和2年4月1日より前に賃貸借契約をしたものは納期限から5年間を経過すれば消滅時効期間が経過している（平成29年改正前民法169条、平成29年改正後民法166条）。

これに対して、令和2年4月1日より後に賃貸借契約をしたものは、河合町が権利を行使することができることを知った時から5年間これを行使しないとき、又は権利を行使することができる時から10年間行使しないときは消滅時効期間が経過する（民法第166条）。但し、通常住宅使用料の納期限が到来すれば河合町は権利を行使できることを知っているといえるので、やはり平成29年改正前民法と同様原則として5年間で消滅時効期間が経過している。

そして、消滅時効期間が経過した住宅使用料について、滞納者（債務者）が河合町（債権者）に対してその利益を享受する旨の意思表示（援用）をすれば、住宅使用料は消滅する（民法第145条）。

2 消滅時効を援用された住宅使用料債権等の実情

河合町において、消滅時効期間が経過し援用されて消滅した住宅使用料は、以下のとおりである。

No.	住宅使用料	団地共益費	合計額	調定年度
1	¥195,800	¥0	¥195,800	平成 17～19 年度
2	¥533,300	¥0	¥533,300	平成 15 年度～平成 28 年度
3	¥753,300	¥0	¥753,300	平成 16 年度～平成 21 年度
4	¥132,000	¥0	¥132,000	昭和 57 年度～昭和 61 年度
5	¥45,600	¥0	¥45,600	平成 5 年度
6	¥3,127,800	¥0	¥3,127,800	平成 8 年度～平成 28 年度
7	¥749,800	¥0	¥749,800	平成 15～20 年度
8	¥1,195,300	¥0	¥1,195,300	平成 12 年度～平成 26 年度
9	¥649,500	¥0	¥649,500	平成 10 年度～平成 18 年度
10	¥2,115,600	¥72,000	¥2,187,600	平成 15 年度～平成 18 年度
11	¥26,400	¥6,000	¥32,400	平成 19 年度
12	¥1,200,500	¥86,265	¥1,286,765	平成 13 年度～平成 18 年度
13	¥94,500	¥0	¥94,500	昭和 58～59 年度
14	¥273,000	¥0	¥273,000	平成 18 年度～平成 21 年度
合計	¥11,092,400	¥164,265	¥11,256,665	

以上の通り、河合町では合計 14 件、金額にして 11,256,665 円の住宅使用料が回収されないまま、消滅時効消滅時効を援用されることにより消滅している。

第9 河合町における住宅使用料の債権管理の問題点とその対策

1 債権管理のあるべき姿

地方公共団体が有する債権の管理について定める地方自治法240条、地方自治法施行令171条から171条の7までの規定によれば、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または不行使についての裁量はない（最高裁平成16年4月23日判決）。従って、債権が存在する以上は回収することが原則である。

しかし同時に、地方公共団体は、その事務を処理するに当たっては、住民の福祉の増進に努めると共に、最小の経費で最大の効果を上げるようにしなければならない（地方自治法2条14項参照）。

従って、住宅使用料債権の管理についても、①法令を遵守し、②住民の福祉に配慮しつつ、③回収すべき債権は回収し、④回収できない債権は無駄な費用や労力をかけず適法に処理する、というのがあるべき姿ということが出来る。

2 問題点の指摘

以上のような債権管理のあるべき姿と比して、これまでに見た河合町における住宅使用料債権の管理の実情には、以下のような問題点が指摘できる。

- (1) 住宅使用料の滞納に対して督促、催告、訪問を繰り返してはいるものの、なお滞納者が納付しない場合も回収に向けた訴訟手続きを取らないために、消滅時効期間が経過してしまっている事例があること。
- (2) 入居時に適切な連帯保証人と敷金を徴求していない結果、住宅使用料の滞納が発生しても滞納者本人からしか回収できない事例があること。
- (3) 住宅使用料の滞納者の連帯保証人がいる場合も請求をしていないため、回収できていない事例があること。
- (4) 住宅使用料の滞納者の相続人に対する請求をしていないため回収できていない事例があること。
- (5) 住宅使用料の分納に応じる場合に履行延期の特約の要件（地方自治法施行令171条の6）を意識していない事例があること。
- (6) 住宅使用料の滞納が長期間継続しており、もはや入居者の住宅使用料納入の意思すら疑わしいにもかかわらず、当該入居者に対する住宅の明け渡しに向けた法的手続きを取らないため、次々と新たな滞納が発生させ続けている事例があること。

- (7) 客観的に見て回収可能性がない住宅使用料を存続させている結果、職員が督促や個別訪問を繰り返さなければならないなど、無駄な費用や労力を費やしている事例があること。

3 取るべき対策

前項(1)ないし(7)で挙げた住宅使用料の債権管理の問題点を解消するためには、それぞれ以下のような対策を取るべきである。

(1) 訴訟手続による回収

ア 普通地方公共団体の長は、債権について、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(地方自治法施行令171条)。

普通地方公共団体の長は、債権について、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、原則として、訴訟手続により履行を請求しなければならない(地方自治法施行令171条の2)。

従って、督促しても滞納者が支払わない場合は、ただ漫然と督促を繰り返すのではなくて、訴訟手続により回収を図らなければ違法である。

イ 河合町においては、家賃の滞納が発生した場合の、督促状や催告書の発送、納付指導といった運用については概ね問題はない。

しかし、最も大きな問題は、滞納者に対し納付指導等を行っても滞納者が納付に応じない場合に、漫然と納付指導を繰り返すという対応にとどまっており、明渡や、滞納家賃の請求及び連帯保証人に対する保証債務履行請求に関する訴えの提起を取った例が無いことである。

なお、訴訟手続きを提起するについては、手続きの難解さから弁護士に委任せざるを得ず、結果着手金等の弁護士報酬の負担が多額になりうることを懸念されるかもしれない。

しかし、住宅使用料請求訴訟、住宅明け渡し訴訟の場合は、事案の性質上訴状も定型的なもので足り、かつ被告から法的に有効な抗弁が提出される事も想定しがたいことが殆どであると思われる。このような訴訟であれば、全件について弁護士を代理人とせずとも、例えば基本的には適切な研修を受けた河合町職員が指定代理人として訴訟を進行し、法的な論点が生じるおそれのある複雑な事案のみを弁護士に委任する、といった事案の選別を行えば、弁護士費用の発生を抑えながら訴訟提起することも可能である。

このような工夫もせず、抽象的に訴訟事務の困難さや弁護士費用の負担を理由として訴訟手続きを取らないことは、債権管理上違法であり許されない。

ウ そして、訴訟手続を行って判決を得ても滞納者が任意に支払わない場合には、その財産に対する強制執行を行って回収することができる。強制執行を行うためには滞納者が有する財産の種類や保管場所を把握していなければならないが、訴訟手続を行い判決を取得していれば、

財産開示手続（民事執行法１９６条以下）を利用して情報を得ることができる。

また、財産開示手続以外にも、河合町が入居時や家賃決定時等に取得した滞納者の財産及び収入についての情報も、強制執行手続きに利用することができる。

（２）入居時における連帯保証人・敷金の徴求の厳格化

ア 町営住宅及び改良住宅においては、入居者は入居時に特別の事情がない限り町営住宅賃貸借契約書に連帯保証人の連署をして提出しなければならない、また町長は入居者から敷金を徴収することができる。

しかし、現状では特別の事情の有無を厳格に検討することなく連帯保証人の連署を免除し、また敷金の徴求をしていないのが実情である。

連帯保証人は、家賃等の滞納が発生した場合に町が当該滞納分を連帯保証人から回収できるという観点のみならず、入居者が連帯保証人に迷惑をかけないために家賃を滞納しないよう努めるという動機を与えるという点でも、また滞納が発生した場合に町から連帯保証人に滞納の事実を通知することにより連帯保証人から入居者へ滞納の解消の働きかけがなされることが事実上期待できるという点でも、滞納の予防及び解消のためにも有意義な制度であるといえる。

また、敷金は退去時に残存する入居者の河合町に対する賃貸借契約に基づく一切の債務を控除することができ、住宅使用料の滞納の回収を容易にする有力な担保である。

従って、町営住宅及び改良住宅の設置目的に反しない限度において、その徴求は厳格にすべきであり、条例に従って徴求しないことができる「特別の事情」の有無を厳格に審査すべきである。

イ 但し、そもそも公営住宅制度は住宅に困窮する低額所得者に住宅を提供することを目的とする制度である以上、およそ敷金や連帯保証人を確保できない者は一切入居できない、ということも適切ではない。

近時は、保証人の確保が困難であることを理由に公営住宅に入居できないといった事態が生じないよう格段の配慮を求める通達（「公営住宅への入居に際しての保証人の取扱いについて」国住備第１３０号令和２年２月２０日 国土交通省住宅局住宅総合整備課長発）を受けて、公営住宅への入居時の連帯保証人確保の規定を廃止する地方公共団体も増加している。また、連帯保証人を徴求する自治体の中でも、例えば岩手県盛岡市では連帯保証人を確保できない入居者のために、家賃債務保証制度を導入して連帯保証人に代替している自治体も存在する。

河合町においても、今後はそもそも住宅使用料債権の回収を敷金や連帯保証人に依存するという制度設計を維持すべきか否か、また連帯保証人に代替する新たな制度設計についても検討することが必要と思われる。

ウ なお、入居者が生活保護を受給している場合は、住宅扶助を福祉事務所が入居者に代わって河合町に直接に納付することができる代理納付の制度（生活保護法３７条の２）がある。

これは担保ではないが、住宅使用料の支払いを確実にする担保類似の機能を有するものであり、令和２年４月以降は公営住宅に入居する生活保護受給者については原則として代理納付を適用することとされているので、住宅使用料の滞納の発生を防止するためにも積極的に活用すべきである。

（３）連帯保証人に対する請求の実行

河合町では、現在のところ町営住宅賃貸借契約書に連帯保証人が連署している場合であっても、入居者が住宅使用料債権等を滞納した場合連帯保証人に対して入居者本人へ支払うよう助言することは求めているものの、支払いを求めることまではしていない。

しかし、連帯保証人は自らの意思により河合町に対して住宅使用料の支払い義務を入居者と連帯して負った者であり、滞納があった場合に入居者と共に請求を受けることは本来予定された事態である。

それにも関わらず請求を行わないことは、債権管理として違法であり許されない。今後は滞納が生じた場合には入居者本人に加えて連帯保証人に対しても請求を行って回収すべきである。

（４）相続人に対する請求の実行

入居者が住宅使用料を滞納したまま死亡した場合、その相続人は債務を相続する。しかし、河合町の現状では滞納者の相続人が誰であるかの調査までは行われているものの、実際に相続人に対する請求までは行われていない。

滞納者の相続人が債務を相続しているにも関わらず請求を行わないことは、債権管理として違法であり許されない。今後は滞納が残存したまま入居者が死亡した場合には、その相続人に対しても請求を行って回収すべきである。

（５）履行延期の特約の厳格化

履行期を過ぎた住宅使用料債権について、履行率は低いが現在一部のみの支払いも行われている。

しかし、履行期が到来した住宅使用料債権等は一時に全額を支払うことが原則であり、ただ債務者が無資力である等一定の要件を満たす場合においては、地方自治体の長はその履行期限を延長する特約をすることができるに過ぎない（地方自治法施行令１７１条の６参照）。

従って、履行延期の特約の要件を満たすことを確認しないまま、漫然と分割支払いのみを受け続けることは、債権管理として違法であり許されない。今後は履行延期の要件を満たすか否かを確認し、要件を満たす

ものについては履行延期の特約をし、満たさないものについては督促の
のち訴訟手続に進んでいくべきである。

また、履行延期の特約の要件を確認するなかで、滞納者の収入源や財
産の内訳など情報を得ることもできるので、後の強制執行による回収を
容易にするという副次的な効果もあるので、要件の確認は励行されなけ
ればならない。

(6) 長期滞納者に対する明け渡し請求の実行

現在入居中の者でも1年以上住宅使用料債権を滞納している住戸は2
3戸存在する(第1第2項(2)イ参照)。

特段の事情もないのに1年以上の滞納を継続しているという事実自体、
当該入居者の今後の賃料支払いに対する誠実性を疑わせるし、このよう
な者を今後も入居させ続けることはいたずらに滞納額を増加させること
となる恐れが大きい。

河合町営住宅管理条例41条1項2号では、家賃を3月以上滞納した
ときは当該入居者に対し当該町営住宅の明け渡しを請求することができ
るとされており、少なくとも賃料支払いの意思すら疑われるような1年
を超える長期の滞納者に対しては明け渡しを請求するべきである。

(7) 回収可能性のない住宅使用料債権の処理

ア 令和4年度末において残存する最も古い住宅使用料債権は昭和54
年度に発生したものであり、以後現在まで45年の間、毎年度の滞納
が残存している。

しかし、住宅使用料債権の民法上の消滅時効期間は5年間であり、
その期間が経過すれば原則として滞納者から時効援用の意思表示さえ
あれば債権は消滅する。また、それだけの長期間が経過しても支払い
がないということは、当該滞納者の支払う意思の存在を疑わせ、ただ
漫然と督促を続けているだけでは回収できる可能性は低いと言わざる
を得ない。

更に、消滅時効期間が経過していない債権であっても、滞納者の具
体的な財産状況によっては、客観的にみて回収可能性が低いこともあり
うる。

このような債権も残存する限りは法律上管理せざるを得ないが、そ
れに要する費用や労力は結局回収につながらず無駄であると言わざる
を得ない。

イ 従って、まず消滅時効期間が経過した債権、次いで消滅時効期間が
経過していない債権の順に、個別に滞納者の状況を調査し、消滅時効
期間が経過したものについては河合町債権管理条例6条1号に基づき
放棄することを検討し、消滅時効期間が経過していないものについて
も同条2号ないし6号の要件を満たさないか検討のうえ、それぞれ要
件を満たすものについては速やかに放棄して管理を止めるべきである。

そして、放棄の要件を満たさないものについては督促の後、要件を満たすものは履行延期の特約の締結を、満たさないものは回収に向けて訴訟手続へと進んでいくべきであり、限られた河合町の労力と費用は、専ら回収可能性のある債権の回収事務に費やされるべきである。

第10 潜在的な未収債権についての問題

以上では河合町において既に発生したものとして把握されている住宅使用料の管理について述べた。

しかし、河合町においてはそもそも債権が発生したものとして扱われておらず、明示的には滞納として把握されていないものの、理論的には発生している住宅使用料債権の問題が複数存在するので、この点についても付言する。

1 延滞金債権

(1) これまで、河合町においては、家賃滞納者に対する延滞金について債権として把握すらしていなかったために、延滞金については滞納と認識されてこなかった。

(2) しかしながら、河合町営住宅管理条例によれば、入居者が指定納期限までにその納付すべき家賃の金額を納付しないときは、納付すべき金額に、その指定納期限の翌日から納付の日までの期日の日数に応じ、年14.6パーセント（指定納期限の翌日から1月を経過する日までの期間については、年7.3パーセント）の割合を乗じて計算した金額に相当する延滞金額を加算して納付しなければならないとされている（同条例17条2項。ただし、町長は、入居者が指定納期限までに家賃を納付しなかったことについてやむを得ない事由があると認められる場合においては、延滞金を減免することができるとされている（同条3項）。）

(3) そうすると、これまで、河合町が、やむを得ない事由の有無を問わず、滞納者から延滞金を一切徴収していなかったことは、潜在的な未収債権を生じさせていたものというべきである。

このように家賃滞納者から延滞金を一切徴収しないことは違法であり、かつ指定納期限までに家賃を支払っている入居者との不公平を生じさせることになり、ひいてはモラルハザードにもつながりかねない。

滞納の発生を抑止するという観点からも、また納期限までに家賃を支払っている者との公平という観点からも、今後は、河合町営住宅管理条例に基づき、真にやむを得ない事由がある場合を除いて、家賃滞納者に対しては延滞金を債権として計上し、請求・徴収する必要がある。

2 町営住宅における収入超過者・高額所得者に対する債権

(1) 収入超過者

町長は、入居者が町営住宅に引き続き3年以上入居している場合において当該入居者の収入の額が一定の金額（河合町施行規則5条1項2号に掲げる金額）を超えるときは、当該入居者を収入超過者と認定し、その旨を通知するものとされ、収入超過者は、当該町営住宅を明け渡すように努めなければならないとされている（河合町営住宅管理条例28条1項、29条）。

そして、収入超過者と認定された入居者は、当該認定に係る期間（当該入居者が期間中に町営住宅を明け渡した場合にあっては、当該認定の効力が生じる日から当該明渡しの日までの間）、毎月、本来の家賃よりも一定の割増がなされた額（近傍同種の住宅の家賃以下で、公営住宅法施行令8条2項に規定する方法によって算出した額）を家賃として支払わなければならない（河合町営住宅管理条例30条1項・2項）。

ただし、町長は、収入超過者に対して、当該収入超過者から申出があった場合その他必要があると認める場合は、他の適当な住宅のあっせん等を行うものとされている（同条例33条）。

(2) 高額所得者

町長は、入居者が町営住宅に引き続き5年以上入居している場合において当該入居者の収入の額が最近2年間引き続き一定の額（公営住宅法施行令第9条に規定する金額）を超えるときは、当該入居者を高額所得者として認定し、その旨を通知するものとされ、町長は、高額所得者に対し、期限を定めて、当該町営住宅の明渡しを請求するものとされている（河合町営住宅管理条例28条1項、29条）。

そして、高額所得者と認定された入居者は、当該認定に係る期間（当該入居者が期間中に町営住宅を明け渡した場合にあっては、当該認定の効力が生じる日から当該明渡しの日までの間）、毎月、近傍同種の住宅の家賃を支払わなければならない（同条例32条1項）。

さらに、明渡しの請求を受けた高額所得者が明渡しの期限が到来しても町営住宅を明け渡さない場合には、町長は、当該期限が到来した日の翌日から当該町営住宅の明渡しを行う日までの期間について、毎月、近傍同種の住宅の家賃の額の2倍に相当する額の金銭を徴収することができる（同条例32条2項、同条例施行規則24条）。

- (3) 以上のとおり、町営住宅の入居者のうち、収入が一定額を超えるなどの条件に該当する者については、まず町長が収入超過者ないし高額所得者として認定し、その旨を通知することとされており、それらの認定を受けた者については当該住宅を明け渡す義務ないし努力義務が生じ、かつ、明渡しまでの間の家賃の算定方法も変更され、家賃の増額変更が当然に生じるものとされている。

- (4) 令和4年度末現在において、河合町営住宅においては、収入超過者に該当する入居者が4戸、高額所得者の要件に該当する入居者が2戸存在する。

ところが、河合町としては、収入超過者ないし高額所得者の要件に該当する者に対し、そもそも収入超過者ないし高額所得者との認定・通知の手続を行っておらず、したがって、明渡請求や家賃の算定方法の変更も行っていないため、本来、収入超過者や高額所得者が住宅を明け渡すまでの間に請求すべき家賃の増額分がそもそも債権として把握されていない。

そのため、家賃の管理上はその増額分について滞納として把握されていないが、理論的にはそれら増額分は潜在的な未収債権になっており、広義の住宅使用料債権の管理に関する問題が発生している。

- (5) そもそも、公営住宅は、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で住宅を賃貸することを目的とするものであるところ（公営住宅法1条）、入居の要件を超える収入がある者を低廉な家賃で町営住宅に入居させ続けることはかかる法の目的に反するものであって、他の入居者や一般住民との間で不公平を生じさせるものである。

したがって、かかる状況は速やかに是正されるべきであり、今後は、収入超過者及び高額所得者の認定、通知とその後の手続（明渡請求ないし住宅のあっせん、住宅使用料の算定方法の変更と変更後の住宅使用料の徴収）を確実に実施する必要がある。

3 原状回復費用の請求権

- (1) 町営住宅の維持管理につき、河合町営住宅管理条例は次のように定めている。

ア 入居者は、町営住宅又は共同施設の使用について必要な注意を払い、これらを正常な状態において維持しなければならない（同条例22条1項）。

イ 入居者の責めに帰すべき事由により、町営住宅又は共同施設が滅失又はき損したときは、入居者が原状に復し、又はこれに要する費用を賠償しなければならない（同条例22条2項）。

ウ 入居者は、町営住宅を模様替し、又は増築してはならない。ただし、原状回復又は撤去が容易である場合において、町長の承認を受けたときは、この限りでない（同条例27条1項）。

エ 町長は、模様替又は増築の承認を行うに当たり、入居者が当該町営住宅を明け渡すときは、入居者の費用で原状回復又は撤去を行うべきことを条件とするものとする（同条例27条2項）。

オ 町長の承認を受けずに町営住宅を模様替し又は増築したときは、入居者は、自己の費用で原状回復又は撤去を行わなければならない（同条例27条3項）。

(2) 以上によれば、入居者の責めに帰すべき事由によって町営住宅が滅失・毀損した場合や、入居者が模様替又は増築を行った場合には、入居者は、原状回復費用を負担しなければならない。

ところが、現在、河合町では、入居者が原状回復費用を負担すべき町営住宅の毀損や模様替等の有無を問わず明渡後の原状回復費用は町が負担しており、入居者に対する請求も行われていない。

そのため、そもそもその費用は入居者に対する債権として把握すらされていないので、滞納としては扱われていない。

しかし、入居者が負担すべき原状回復費用があればこれも理論的には未収債権とみることができ、広義の住宅使用料の債権管理に関する問題といえる。

(3) 当該入居者自身に原状回復費用を負担する能力があるか否かに関わらず、入居者の責めに帰すべき事由により原状回復義務が生じた事案においては、当該入居者に対して、少なくともその費用の請求はすべきであって、そもそも原状回復費用を全く請求していないという現状は適法とはいえない。

今後は、少なくとも入居者の責めに帰すべき事由による住宅の毀損や模様替等については、当該入居者に原状回復費用を請求すべきである。

第 11 最後に

住宅使用料の債権管理においては、①法令を遵守し、②住民の福祉に配慮しつつ、③回収すべき債権は回収し、④回収できない債権は無駄な費用や労力をかけず適法に処理する、というのがあるべき姿である。

この観点から見たとき、河合町における住宅使用料債権の管理については大きく分けて7点の問題があり、それぞれについて改善の必要がある。

更に、本来債権として認識すべき住宅使用料債権も少なくとも3種類が存在しており、これらに対しても今後は債権管理の対象とすべきである。

今回指摘した問題は、いずれもこれまで長年にわたって慣習的に続いてきた「悪弊」ともいうべきものであるが、今回の監査を契機として改められなければならない。

以上