

「私債権(住宅使用料)の債権管理」

外部監査結果フォローアップ報告

河合町監査委員

1 フォローアップの目的

個別外部監査結果報告書(以下「監査報告」という。)で指摘または意見が付された事項について、措置の状況を確認し、是正・改善が認められない事項については是正・改善の取組を促し、継続した事後検証を行うとともに、類似事案の再発防止の取組について啓発するなど、個別外部監査のフォローアップを行うことにより、その実効性を高める。

2 フォローアップの概要

監査報告において指摘、問題または措置とした事項について、当該監査の結果に基づき、当該監査の結果を参考とした措置を講じられるよう令和6年4月1日付監査委員勧告に関する、令和7年2月13日付「令和6年度外部監査結果における措置について」に基づく結果を公表いたします。

3 指摘及び問題とした事項

監査報告の「取るべき対策」7項目と「潜在的な未収債権についての問題」3項目をフォローアップの対象とした。

1) 問題点の指摘

- (1) 訴訟手続きによる回収
- (2) 入居時における連帯保証人・敷金の徴求の厳格化
- (3) 連帯保証人に対する請求の実行
- (4) 相続人に対する請求の実行
- (5) 履行延期の特約の厳格化
- (6) 長期滞納者に対する明け渡し請求の実行
- (7) 回収可能性のない住宅使用料債権の処理

2) 潜在的な未収債権についての問題

- (1) 延滞金債権の請求と徴収
延滞金を債権計上して請求と徴収を行う。
- (2) 町営住宅の収入超過者と高額所得者に対する債権
割増し家賃と住宅明け渡しの請求を行う。
- (3) 原状回復費用
入居者の責めに帰すべき事由による滅失・毀損に伴う費用の請求を行う。

4 監査の実施方法

住宅課の担当職員から適宜関係資料の提供を受け、ヒアリング実施したうえ、分析・検討を行った。

- | | |
|--------------------|--------------|
| 1) 講じる措置の内容・計画報告 | 令和6年 6月 5日 |
| 2) 措置の追加報告 | 令和6年 12月 20日 |
| 3) 同上 | 令和7年 2月 13日 |
| 4) 「町の対応方針」追加ヒアリング | 令和7年 2月 26日 |

5 住宅使用料の徴収の実情

公営住宅及び改良住宅の家賃及び団地共益費の徴収状況を、令和5年度及び令和6年度(令和7年2月末)の徴収状況と、滞納繰越分に分けて整理した。

1) 令和5年度末未収金関係集計

() 内は完納者

(1) 令和5年度の家賃滞納者数及び家賃滞納額

金額千円

	滞納件数	使用料 滞納金額	共益費 滞納金額	合 計	補 足 事 項		
公営住宅	111	37,358	1,780	39,137	内		
改良住宅	51	13,080	737	13,817	入居	42件	17,072
合 計	162	50,438	2,517	52,954	退去	120件	35,882

(2) 令和6年12月末までの令和5年度の家賃滞納分 返済

	納付件数	住宅 使用料	団地 共益費	合 計	補 足 事 項		
公営住宅	13 (3)	355	21	376	内		
改良住宅	4 (1)	268	90	358	入居	12(2)件	265
合 計	17 (4)	623	111	734	退去	5(2)件	469

(3) 消滅時効の援用届受理件数

	申請件数	住宅 使用料	団地 共益費	合 計	補 足 事 項		
公営住宅	7 (7)	3,198	8	3,206	内		
改良住宅	4 (4)	585	3	588	入居	9 (9) 件	2,309
合 計	11 (11)	3,783	11	3,794	退去	2 (2) 件	1,485

(4) 住宅明渡しによる削減した調定額

	申請件数	住宅 使用料	団地 共益費	合 計
公営住宅	2 (1)	79	0	79
改良住宅	0	0	0	0
合 計	2 (1)	79	0	79

(5) 令和5年納付・時効援用・調定総合計

(2)+(3)+(4)=(5)

	申請件数	住宅 使用料	団地 共益費	合 計	補 足 事 項		
公営住宅	22 (11)	3,632	29	3,661	内		
改良住宅	8 (5)	853	93	946	入居	21(11)件	2,575
合 計	30 (16)	4,485	122	4,607	退去	9(5)件	2,032

(6) 令和6年12月末 令和5年度残債権

(1)-(5)=(6)

	滞納件数	使用料 滞納金額	共益費 滞納金額	合 計	補 足 事 項		
公営住宅	100	33,726	1,750	35,476	内		
改良住宅	46	12,228	644	12,872	入居	31 件	14,497
合 計	146	45,954	2,394	48,347	退去	115 件	33,850

2) 令和6年度発生未収滞納債権 (令和7年2月末)

	滞納件数	使用料 滞納金額	共益費 滞納金額	合 計	総部屋数	入居数	空き数
公営住宅	25	1,139	46	1,185	139	77	62
改良住宅	14	206	0	206	96	78	18
合 計	39	1,345	46	1,778	235	155	80

3) 滞納繰越・徴収状況 (各年度2月末)

項 目	令和4年度			令和5年度			令和6年
	収納額	未収額	徴収率%	収納額	未収額	徴収率%	徴収率%
公営住宅	773	37,835	2.00	413	36,869	1.11	1.02
改良住宅	130	12,838	1.00	139	12,871	1.07	2.26
合 計	903	50,673	1.75	552	49,740	1.10	1.34

4) 家賃徴収状況 (各年度2月末)

項 目	令和4年度			令和5年度			令和6年
	収納額	未収額	徴収率%	収納額	未収額	徴収率%	徴収率%
公営住宅	8,062	1,448	84.77	7,660	1,495	83.67	78.84
改良住宅	4,308	917	82.45	4,313	918	82.46	82.75
合 計	12,370	2,365	83.95	11,973	2,413	83.23	80.26

6 監査の結果及び意見

1) 問題点の指摘

(1) 訴訟手続きによる回収

①個別外部監査 (以下、「外部監査」という。)

督促しても滞納者が支払わない場合は、地方自治法により、訴訟手続きにより回収を図らなければ違法。

②住宅課対応

ア 督促状

令和6年度の滞納分に対する督促状送付数と納付者数

月	督促状送付者			内納付者数		
	公営	改良	合計	公営	改良	合計
4	7	2	9	3	1	4
5	10	5	15	6	1	7
6	9	4	13	4	2	6
7	10	5	15	4	1	5
8	11	3	14	4	1	5
9	10	3	13	3	1	4
10	12	3	15	5	0	5
11	10	3	13	4	0	4
12	11	3	14	5	0	5
合 計	90	31	121	38	7	45

令和5年度末未収金

督促状送付 内納付者数		
公営	改良	合計
13	4	17

イ 督促状送付後の「未納者」への事後処理

(ア) 令和5年度末未収金がある入居者は徴収時交渉

(イ) 連帯保証人への督促はしていない

ウ 対策

令和 7 年度引き続き督促状再送付及び徴収活動は継続する。

③指摘事項

督促しても滞納者が支払わない場合は、地方自治法施行令第 171 条の 2 (強制執行等)により、訴訟手続きにより回収を図らなければ違法となる。ついては、納付指導を実施し、納付されない場合は連帯保証人に請求する手続きを行なわれたい。連帯保証人が納付されない場合は、入居者に対して使用料等請求訴訟手続きに移行を求める。

(2) 入居時における連帯保証人・敷金の徴求の厳格化

①外部監査

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。しかし入居者に特別な事情があるとして認められたのか、連帯保証人は全体の半数にとどまり、敷金の徴収にいたっては実績がない。

②住宅課対応

ア 敷金

入居者からは条例に基づき住宅使用料の 3 箇月分徴収する。

イ 連帯保証人

特別な事情があるものと認められる者以外は、引き続き徴求する。

ウ 家賃債務保証制度

入居者費用負担面から見送る。

エ 対策

現在の入居者に要求することは制度上問題があることから、上記アイについては新規募集開始後、新しい入居者から条例に基づき手続きを行う。

③指摘事項

住宅使用料債権の回収を敷金や連帯保証人に依存する制度を維持すべきか否か、連帯保証人に代替える制度について、新規募集開始までに検討することを求める。

(3) 連帯保証人に対する請求

①外部監査

連帯保証人に請求を行わないことは、債権管理として違法である。連帯保証人に対しても請求して回収すべき。

②住宅課対応

ア 令和 5 年度末未収金

令和 6 年度末徴収手続き後の滞納者に対し、令和 7 年度連帯保証人及び相続人に請求する。

イ 令和 6 年度末未収金

令和 7 年度中引き続き督促状再送付及び徴収活動継続する。その後の滞納に対しては、令和 8 年度は連帯保証人及び相続人に請求する。

ウ 対策

滞納者に対し2年間は督促状再送付及び徴収活動継続し、その後の滞納者に対し連帯保証人及び相続人に請求する。

③指摘事項

早急に上記対策の実行を求める。

(4) 相続人に対する請求

①外部監査

滞納者の相続人が債権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、相続人に対しても請求して回収すべき。

②住宅課対応

上記(3)連帯保証人に対する請求の実行に準じる手続きを行う。

③指摘事項

早急に、上記対策の実行を求める。

(5) 履行延期の特約の厳格化

①外部監査

履行延期の特約の要件を満たすことを確認しないまま、漫然と分割払いのみを受け続けることは、債権管理としては違法である。

②住宅課対応

ア 分納誓約書

分納誓約は毎年変更が生じる可能性があるため単年度単位。

イ 分納誓約者の履行状況

令和6年度の分納誓約者3名の内1名は不履行になっている。

ウ 滞納家賃納付

令和5年度と6年度の滞納家賃納付は、17件で734,000円。

エ 対策

分納誓約を単年度から完済までの期間とし、事務管理手続簡素化を図ることを検討する。

③指摘事項

履行延期の特約(地方自治法第171条の6) a保証人への請求、b訴訟提起、c強制執行の申立等の要件確認を行なうことなく分納誓約を行わないよう求める。

(6) 長期滞納者に対する明け渡し請求の実行

項 目	令和4年度末時点		令和5年度末	
	公営住宅	改良住宅	公営住宅	改良住宅
延べ滞納期間				
1か月以上1年未満	8戸	8戸	9戸	8戸
1年以上5年未満	6戸	4戸	8戸	5戸
5年以上10年未満	3戸	3戸	3戸	2戸
10年以上20年未満	3戸	3戸	4戸	2戸
20年以上30年未満	1戸	0戸	1戸	0戸
合 計	21戸	18戸	25戸	17戸

①外部監査

河合町営住宅管理条例(以下、「住宅条例」という。)第41条第1項第2号では、家賃を3箇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渡し請求ができるため、1年を超える長期の滞納者に対しては明渡し請求をすべき。

②住宅課対応

ア 徴収活動

令和5年度末対象者42名の内21名と交渉協議。

(ア) 12名納付

(イ) 9名時効援用

イ 上記以外の21名

契約者不在等により直接対応できない入居者に対しては、引き続き徴収活動は継続する。

ウ 対策

上記②イ契約者で納付意思がない、または確認できない長期滞納者に対して、収入状況や生活実態を確認し、明渡し請求を慎重に検討する。

③指摘事項

②イの21名の契約者不在長期滞納者に対し、交渉を行っても改善がされない場合は、住宅管理条例第41条を適用し、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渡し請求を求める。

(7) 回収可能性のない住宅使用料債権の処理

①外部監査

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。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第6条第1号に基づき放棄することも検討し、消滅時効期間が経過していないものについても、同条第2号から第5号の要件を満たさないか確認し、要件を満たすものは速やかに放棄して管理を止めるべき。要件を満たさないものについては督促の後、要件を満たす債権は履行延期の特約を締結し、満たさない債権は回収に向けて訴訟手続きへと進むべき。

②住宅課対応

ア 債権放棄手続

令和5年度末未払金の徴収活動完了後に、対象者を確認し債権管理条例により債権放棄の手続きを行う。

イ 対策

令和6年度末未払金については、令和8年度上記に準じその手続きを行う。

③指摘事項

地方自治法上の債権は町の財産であり、債権管理の目的の一番は「回収」である。一方で数千円の少額な債権のために、数万円以上の費用と時間を費

やして回収することは明らかに不合理である。また、将来的にも困難な債権を長時間管理し続けることも管理コストの面から望ましくない。

「回収すべき債権は回収し、落とすべき債権は法律上適切に落とす」という考えで処理を求める。

2) 潜在的な未収債権についての問題

(1) 延滞金の請求・徴収

延滞金を債権計上して請求し、徴収すること。

①外部監査

家賃滞納者から延滞金を一切徴収しないことは違法。住宅条例に基づき、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延滞金を債権として計上し、請求・徴収する必要がある。

②住宅課対応

ア 延滞金の請求

河合町営住宅管理条例第17条第2項及び町営住宅賃貸借契約約款第7条で延滞金利率14.6%と記載されています。延滞金利率は国税の延滞利率であり、民法の3%と大きく乖離があることから条例改正について顧問弁護士と協議の結果、新規募集開始後から請求する。

イ 対策

令和7年度請求・徴収手続き時に延滞金の請求について周知する。

③指摘事項

ア 延滞金の利息

利息は当事者間に合意がある場合はその合意に従い(約定利率)、合意がなければ法律で定める利率(法定利率)によるものとされている。したがって、14.6%の約定利率での徴求には問題がないと考える。

イ 延滞金の請求・徴収

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ないことは違法であり、約定通り家賃を支払っている入居者との不公平を生じている。

ウ 条例の改正

延滞金は罰金的性質を前提としていることを考慮し、履行遅滞による遅延損害金とし、利率については法定利率とする条例改正を求める。条例改正後1年間(令和7年度)は周知期間とし、令和8年度から滞納者への請求・徴求開始を求める。

(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

割増し家賃及び住宅明け渡し請求を行う。

①外部監査

収入超過者及び高額所得者の認定、通知とその手続きを確実に実施する必要がある。

②住宅課対応

対象者4名

改正家賃(円／月)

	変更前	変更後	増額額
A 氏	24,400	27,100	2,700
B 氏	39,500	46,200	6,700
C 氏	53,300	66,300	13,000
D 氏	28,400	30,000	1,600

ア 家賃の変更承諾

A氏とB氏とC氏は、令和6年10月分からの増額を了承。

イ 家賃認定異議申し立て

D氏は高額所得者となるため、令和7年3月31日までに明渡し義務が発生。令和6年10月分からの家賃増額は了承。

ウ 対策

D氏に対し顧問弁護士の「明渡し猶予の特別な事情に該当しない」回答により、明渡し期限が延長できない旨の通知を行った。

③指摘事項

引き続き該当する者が発生した場合は、認定、通知とその手続きを確実にするよう求める。

(3) 原状回復費用の請求

入居者の責めに帰すべき事由による滅失・毀損の場合。

①外部監査

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え又は増築を行った場合には、入居者は現状回復費用を負担すると定めているが、入居者が原状回復費用を負担すべき費用を町が負担しており、請求も行われていない。原状回復費用を全く請求していないのは適法とは言えない。

②住宅課対応

ア 明渡し済み件数

令和6年12月末までで公営住宅2件、改良住宅2件の合計4件。

イ 原状回復費用請求

職員が室内等の状況を確認し、入居者による毀損が確認できた場合、原状回復費用を請求。

ウ 対策

原状回復の費用請求について、住宅入居・退去の際に説明を行う。

③指摘事項

原状回復費用は入居者に対する債権として、原状回復費用請求は必ず行う。

7 監査意見

住宅課の「私債権(住宅使用料)」の債権管理に関する事務は、おおむね適正に進め(処理)られていたが、一部に改善すべき事項が見受けられたので、指摘事項として記述した。速やかに改善に取り組んでいただきたい。