

4. 県営住宅の管理状況

県営住宅の管理状況全般について、建設整備計画、維持修繕、入退去管理、家賃収受管理のそれぞれについて、担当者への質問、諸規程及び関連帳票等の確認などにより調査検討した結果は、以下のとおりである。

(1) 公営住宅供給計画

平成 18 年 6 月に制定された住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）の制定により、国の住宅政策が「量」の確保から居住環境を含む「質」の向上へと転換された。これに伴い、福島県では同法第 17 条第 1 項に規定する「住生活の安定の確保及び向上の促進」に関する基本的な計画として、平成 19 年 3 月に「福島県住生活基本計画」を策定している。当該計画の計画期間は平成 18 年度から 27 年度までの 10 年間であるが、平成 22 年度はその中間年度であり、見直しを行う予定である。

公営住宅は、福島県住生活基本計画の住宅施策の 7 つの方向のうちの 1 つである「住まいのセーフティネットの確立」を目指して、民間住宅市場において適切な住宅確保が困難な低額所得者や、高齢者、障がい者などの社会的弱者への居住の安定を確保するという観点から、住宅供給を行っている。

平成 22 年 4 月 1 日現在で福島県内の公営住宅（県営住宅及び市町村が供給する公営住宅）は 39,035 戸あり、うち、県営住宅は 8,319 戸である。なお、低額所得者を対象とする公営住宅である県営住宅の他、中堅所得者を対象とする特別県営住宅が 127 戸ある。

計画期間における公営住宅供給の目標量と実績量は以下のとおりである。この目標量は、空き入居募集の 17,200 戸、既存公営住宅の建替等による募集 1,500 戸、並びに新規建設や民間賃貸住宅の借上げによる募集 300 戸を合計したものである。これらの計画及び実績は、全て県営住宅及び市町村の公営住宅の合計値である。

<供給目標及び実績>

項目	前期 5 年間 (平成 18 年度～22 年度)	10 年間合計 (平成 18 年度～27 年度)
公営住宅の供給目標量	9,300 戸	19,000 戸
公営住宅の供給実績量	7,147 戸 (平成 18 年度～21 年度)	

<年度別供給実績>

(単位：戸)

項目	平成 18 年度	平成 19 年度	平成 20 年度	平成 21 年度	合計
空家募集	1,609	1,698	1,793	1,562	6,662
新規整備	12	45	46	110	213
建替	121	53	51	47	272
合計	1,742	1,796	1,890	1,719	7,147

上記の供給実績のうち、県営住宅のみの年度別供給実績は以下のとおりである。

＜うち県営住宅の年度別供給実績＞

(単位：戸)

項目	平成 18 年度	平成 19 年度	平成 20 年度	平成 21 年度	合 計
空家募集	428	512	461	428	1,829
新規整備	0	0	0	0	0
建 替	28	6	8	0	42
合 計	456	518	469	428	1,871

(意見)

前述のとおり、公営住宅の供給目標及び実績は、県営住宅及び市町村が供給する公営住宅の総合計で管理しているとのことである。そこで、まず全体での目標と実績を比較すると、当初5年間の計画期間のうち4年が経過した平成21年度までの間で、供給実績は既に前期5年の計画に対して76.8%に達しており、供給の総戸数で比較する限り、ほぼ目標は達成されているといえる。しかし、その供給実績の内訳を見ると、新規整備が213戸あるが、既存の雇用促進住宅を購入して供給した102戸を除くと111戸であり、10年間の計画300戸の37%である。これに対して、建替えは計画1,500戸に対して18%にとどまる。

少子高齢化が進み、人口停滞のみならず減少が見込まれる現状においては、住宅の供給量を増やすのではなく、質の向上を図るべきである。また、経済が停滞する現状で、収入の少ない高齢者や雇用が不安定な若者が入居可能となるような公営住宅の供給も必要である。更に、建設コストの観点からも、既に土地を初めとした環境が整備されている既存住宅（特に老朽住宅）の建替えを優先すべきであると考ええる。

以上により、公営住宅の整備に関して建替えより新設が先行することには疑問がある。また、計画段階では新規建設の5倍の建替えによる住宅供給を目標にしていることから、まず、建替えを優先すべきと考ええる。なお、高坂団地や梅ヶ丘団地（いずれもいわき市）のように計画的に建替えが行われている物件もあるので、他の団地についても計画的な建替えを行っていくべきである。

ただし、この点について県側の説明によると、既存公営住宅の建替え等による募集1,500戸について、県営住宅と市町村営住宅との区分を計画上位置づけていないため、県営住宅の供給計画と実績の比較ができないということである。前述のとおり、平成22年4月1日現在で福島県内の公営住宅に占める県営住宅の割合は21.3%（8,319/39,035戸）であり、県営住宅の課題とは言えないかもしれない。

しかしながら、公営住宅全体の供給に関して福島県が基本計画を取りまとめている以上、全体計画の進捗状況に関して十分にその内容を把握し、管理していく必要があるものと考ええる。そのためには、10カ年の計画の策定に当たり、福島県全体の戸数で管理するのではなく、県営住宅及び市町村の公営住宅に関して、地域の実態に見合った積み上げによる計画を作成すべきである。平成22年度は計画の中間年度のため、現在見直し中である。

(2) 維持修繕・改善

現在の公営住宅の多くは昭和40～50年代に建設されたものであり、今後大規模な改善を必要とする。この住宅ストックを社会的資産として長く活用することを目的として、必要な維持修繕や改善を行うこととしている。

①耐震強度の確保

福島県では、平成19年2月1日付で「福島県県有建築物の耐震改修計画」が策定されており、旧耐震基準により建設された県有建築物は耐震診断が実施され、その耐震性能に応じてAからDまでの4段階に分けられ、大地震の発生の際に倒壊又は崩壊の危険性が高いとされるDランクから、順次、耐震化のための改修工事が行われている。

平成22年4月1日現在において供用中の県営住宅には、耐震ランクB以下のものはなく、全てAランク又は新耐震基準適合建築である。

(注) 1981年(昭和56年)に制定された建築許可に係る耐震基準は、それ以前の耐震基準と区別するために「新耐震基準」と呼ばれており、現在の建物はこの新耐震基準に沿って建てられている。ここでは1981年以前の耐震基準を「旧耐震基準」としている。なお、新耐震基準における耐震強度は、震度6強程度の地震でも建物が倒壊しないレベルとされている。

②修繕計画

平成23年3月に国土交通省住宅局住宅総合整備課より、「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が発出され、平成25年までに係る公営住宅等長寿命化計画(計画期間10年以上)を策定することとなった。福島県では、平成22年度中に平成23年度～32年度までの今後10年間の長寿命化計画を作成する方針としている。

長寿命化計画の策定に当たっては、まず、現在保有する公営住宅に係る情報を適切に収集管理する必要があるとされ、団地別、住棟別、住個別等の公営住宅のデータベース作成が求められている。

次に、年度ごとの修繕計画に関しては、団地及び棟ごとの年間計画に基づいて、定期的な修繕が行われている。最近3年間の計画修繕費の予算額は以下のとおりであり、平成22年度の金額が少ないのは、給水管更生、外壁改修などの金額の大きい工事が少ないためである。

(単位：千円)

項目	平成20年度	平成21年度	平成22年度
修繕費予算額	161,144	153,284	82,633

(意見)

公営住宅の耐震強度に関しては特に問題はないものとする。また、定期的修繕については計画的に実施されているものと考えられる。

公営住宅等長寿命化計画は平成22年度中に策定される予定であり、今後のこととなるが、国土交通省の公営住宅等長寿命化計画策定指針では、他の事業主体との連携による一体的整備を行うことが求められている。その具体的な検討の例として、他の事業主体による公共賃貸住宅との合築の検討や土地交換、近接・隣接団地との高齢者・若年世帯の世帯構成のバランス調整などが挙げられている。

特に今回、県営住宅の実態調査を行ったところ、隣接して市営住宅が整備されている地区が散見された。国及び自治体の財政状態が^{ひっばく}逼迫する中で、重複投資や過剰投資を避けるために、市町村の公営住宅とのバランスを踏まえた上で、長期計画を策定することが望ましいと考える。

(指摘)

今回の包括外部監査において、財産管理課で作成している「財産に関する調書」、土木部建築住宅課で作成している「県営住宅管理台帳」、各建設事務所が作成している「財産台帳」のそれぞれの土地及び建物の面積を突合したところ、差異があった。差異の原因は次のようなものであるが、公営住宅のデータベース作成に当たっては、正しい情報に基づいて入力し、今後はこのような差異が発生しないような管理体制を構築すべきである。

- ・「財産に関する調書」には平成以後の土地・建物の増減が反映していないと推定される。
- ・「県営住宅管理台帳」の一部に記載誤りがあった。
- ・「県営住宅管理台帳」は登記面積により記載され、「財産に関する調書」は実測面積によっている物件がある。

(3) 入退去及び家賃の管理

県営住宅の管理業務は、平成17年4月以後、順次指定管理者に移管している。平成22年度においては、県北、県中、会津若松、喜多方、いわきの5建設事務所が所管する県営住宅は、主に指定管理者が入退去、施設維持管理（家賃徴収を含む）を行っている。入退去者の管理及び家賃等の管理に関しては、用途廃止予定物件の退去手続と長期滞納家賃の管理が重要である。

①用途廃止予定物件の管理

用途廃止物件とは建物の老朽・劣化が著しく、^{くたい}躯体の耐用年数もほぼ経過していることから、現入居者の退去後は新規入居者の募集を行わず、建物を撤去する予定のものである。既に用途廃止が決定している物件及び用途廃止予定時期は以下のとおりである。

<平成22年8月31日現在の入居状況>

地域	コード	団地名	戸数	入居戸数	廃止予定時期	具体的な廃止時期
県北建設事務所	101	野田町団地	24	16	H18～22年	未定(入居者移転後)
	103	森合団地	24	9	H18～22年	未定(入居者移転後)
	123	宮代団地	46	46	H23～27年	未定(入居者移転後)
	172	御茶園団地	6	4	H18～22年	未定(入居者移転後)
県中建設事務所	232	柴宮団地	34	17	H18～22年	H25年度
	237	安積団地	21	9	H18～22年	H25年度
	266	緑町団地	1	1	H18～22年	未定(入居者移転後)
	262	六軒団地	42	19	H18～22年	H25年度
	267	芦田塚団地	36	9	H18～22年	未定(入居者移転後)

地域	コード	団地名	戸数	入居戸数	廃止予定時期	具体的な廃止時期
会津若松建設事務所	501	湯川町団地	2	1	H18～22年	未定(入居者移転後)
	503	城前団地	20	3	H18～22年	未定(入居者移転後)
	581	住吉町団地	6	5	H18～22年	未定(入居者移転後)
いわき建設事務所	805	鬼越団地	8	3	H18～22年	未定(入居者移転後)
	808	浜川団地	2	2	H18～22年	未定(入居者移転後)
	825	中野地団地	5	2	H18～22年	未定(入居者移転後)
	831	六人町団地	11	5	H18～22年	未定(入居者移転後)
	836	金坂団地	65	33	H18～22年	未定(入居者移転後)
	842	南白土団地	46	22	H18～22年	未定(入居者移転後)
	843	下荒川団地	15	6	H18～22年	未定(入居者移転後)
	858	船戸団地	34	21	H23～27年(注)	H24又は25年度
	860	愛宕団地	6	3	H18～22年	未定(入居者移転後)
	865	栄田団地	2	1	H18～22年	未定(入居者移転後)
	865	上湯長谷団地	4	1	H18～22年	未定(入居者移転後)
	869	滝尻団地	1	1	H18～22年	未定(入居者移転後)
	884	上山団地	6	0	H18～22年	H22年度
885	江畑団地	10	5	H18～22年	未定(入居者移転後)	

(注) 一部に用途廃止が平成18年～平成22年までのものが含まれる

(意見)

上表のとおり、ほとんどの団地が平成22年度までに用途廃止対象としているにもかかわらず、平成22年8月31日現在で入居者なしとなっているのは、いわき建設事務所の上山団地のみである。また、入居率が6割を超える団地も見受けられる。

入居者がある以上は最低限の補修管理は必要となり、管理コストがかかるものと考えられる。高齢者等への住まいの確保という点は考慮しなければならないが、同一団地内で空室が発生した場合に優先して転居を促すなど、用途廃止物件の早期処理を進捗させるための積極的な取組も求められる。

②長期滞納家賃の管理

今回の監査では、以下のとおり長期滞納家賃が対象者数、金額ともに多いことから、滞納家賃の対象者数及び金額が多い県北、県中、会津若松、いわきの各建設事務所に往査し、家賃徴収の管理について検討を行った。

<滞納家賃の対象者数、滞納金額>

(入居者)

地域	13ヶ月以上 36ヶ月以上滞納		37ヶ月以上滞納		13ヶ月以上合計	
	対象者数	金額(円)	対象者数	金額(円)	対象者数	金額(円)
県北建設事務所	4	1,278,800	2	1,317,300	6	2,596,100
県中建設事務所	23	9,572,723	3	3,547,350	26	13,120,073
県南建設事務所	2	355,200	0	0	2	355,200

地域	13ヶ月以上 36ヶ月以上滞納		37ヶ月以上滞納		13ヶ月以上合計	
	対象者数	金額(円)	対象者数	金額(円)	対象者数	金額(円)
会津若松建設事務所	5	1,651,980	0	0	5	1,651,980
相双建設事務所	1	179,100	0	0	1	179,100
いわき建設事務所	8	1,801,000	1	215,900	9	2,016,900
合計	43	14,838,803	6	5,080,550	49	19,919,353

(退去者)

地域	13ヶ月以上 36ヶ月以上滞納		37ヶ月以上滞納		13ヶ月以上合計	
	対象者数	金額(円)	対象者数	金額(円)	対象者数	金額(円)
県北建設事務所	25	12,270,226	5	5,552,603	30	17,822,829
県中建設事務所	31	16,352,864	12	11,683,351	43	28,036,215
県南建設事務所	12	6,949,904	6	6,164,221	18	13,114,125
会津若松建設事務所	22	12,811,408	7	10,039,630	29	22,851,038
相双建設事務所	0	0	0	0	0	0
いわき建設事務所	29	15,905,307	18	12,945,172	47	28,850,479
合計	119	64,289,709	48	46,384,977	167	110,674,686

なお、長期滞留家賃は「福島県県営住宅等の家賃等の滞納防止と滞納家賃の管理に関する事務取扱要領」により、以下のように A から H に区分され、H に関しては原則として不納欠損処分（回収不能による貸倒れ処理）が行われる。

(滞納債権の分類)

第8条 所長は、退去者に係る滞納家賃（以下「滞納債権」という。）について、計画的な回収と適切な管理のため、滞納債権を次表「滞納債権の分類基準」に基づき分類する。なお、滞納債権の分類は、債務者の状況の変化等により随時見直しをする。

滞 納 債 権 の 分 類 基 準

区分	状 況 判 定
A	返済計画等の確約があり、現在分納中で1年程度で全額回収可能なもの
B	返済計画等の確約があり、現在分納中であるが、返済額が少額等で全額回収になお相当期間を要するもの
C	返済計画等の確約があり、現在分納中であるが、滞りがちで全額回収になお相当期間を要するもの
D	(1)返済計画等の確約はないが、請求の都度、いくらかでも回収できるもの (2)滞納者及び連帯保証人又はその相続人（以下「債務者」という。）等が誠意ある納付の意志があるもの
E	現在、債務者が無資力又は無資力に近い状態であるが、近い将来資力の回復が見込まれるもの
F	債務者が資力を有しながら納付に対して誠意のないもの
G	債務者が無資力又は無資力に近い状態であるもの及び債務者が所在不明でかつ差し押さえる財産等の処分価格が強制執行の費用を超えないもの

H	<p>(1)全ての滞納債権の消滅時効が完成した場合で次のもの</p> <ul style="list-style-type: none"> ①債務者が時効を援用したもの ②債務者が所在不明でかつ差し押さえる財産等の処分価格が強制執行の費用を超えないもの ③債務者が無資力又は無資力に近い状態にあり、かつ将来的にも資力の回復が見込めないもの <p>(2)滞納者及び連帯保証人が死亡し、その相続人が相続放棄をしたもの</p> <p>(3)その他の法律により債務の免除があったもの</p> <p>(4)その他、不納欠損処理をする必要があるもの</p>
---	---

2 所長は、前項の規定により滞納債権を分類した場合は、県営住宅等滞納債権（滞納家賃）分類表（様式6）（以下「分類表」という。）により整理する。

3 所長は、年度末現在において整理された分類表を翌年4月末日までに土木部長へ送付する。

（滞納債権分類の精査）

第9条 土木部長は、前条第3項の規定により分類表の送付を受けた場合は、内容を精査し、必要に応じて所長から関係資料の提出を求めることができる。

（退去者に係る滞納債権の回収等）

第10条 所長は、滞納債権の早期回収と適切な管理のため、第8条第1項の規定により分類した滞納債権について、原則として次のとおり処理する。

- (1) 分類 A 返済状況を常に把握するとともに、債務者の生活状況を定期的に確認する。
- (2) 分類 B 返済状況を常に把握するとともに、債務者と一回当たりの返済額の増額交渉を行い早期回収に努める。
- (3) 分類 C 返済状況を常に把握するとともに、返済計画に沿った納付がされるよう積極的に債務者へ働き掛け早期回収に努める。
- (4) 分類 D 計画的な返済ができるよう債務者へ積極的に働き掛け早期回収に努める。
- (5) 分類 E 債務者の状況を定期的に把握し、資力回復後は計画的な返済ができるよう債務者と協議する。
- (6) 分類 F 法的措置を前提に債務者に対して返済を求め、債務者から実質的な返済の意志の確認ができない場合は、別に定める福島県県営住宅等の滞納債権に関する法的措置事務処理要領（平成20年1月17日付け19建第4455号土木部長通知）により、民事訴訟法第383条第1項に規定する支払督促の申立て、さらには民事執行法第25条の規定に基づく強制執行を行う。
- (7) 分類 G 原則として、地方自治法施行令第171条の5の規定に基づく徴収停止の措置をとる。
- (8) 分類 H 原則として、福島県財務規則第75条の規定に基づき不納欠損処分を行う。

(A) 県営住宅の家賃回収管理に係る全般的事項

各建設事務所への往査の結果、以下の点について改善又は検討が必要であると判断した。

(ア) 「県営住宅家賃未納者台帳」の管理状況

i) 様式の統一（意見）

今回往査の対象とした4ヶ所の建設事務所は、全て同一の指定管理者が入退去者に対する通常の回収管理業務を行っていたが、県営住宅家賃未納者台帳（以下、「台帳」という。）の様式の1ページ目が同一のものではなかった。また、台帳2ページ目以後に記載することとなっている家賃滞納者との交渉記録の記載の仕方も不統一であった。

台帳の1ページ目の記載事項に不備は確認されなかったが、様式は統一すべきである。また、台帳2ページ目以後の整理実績（交渉記録）の記載事項は同一水準のものにすべきである。

ii) 重要事項の記載と関連帳票の保存（指摘）

滞納者に関する債権回収手続で特に重要である民事調停手続、誓約書の入手、強制執行手続等に関して、台帳の中で特に記載項目として取り上げられていない。このため、整理実績の中に記載されてはいるが、過去からの経緯に関する重要情報の一覧性に欠ける。

重要手続である上記の3項目、民事調停手続、誓約書、強制執行手続に関しては、台帳上に記載欄を設けて、必ず記載するようにすべきである。

また、民事調停や強制執行（退居）の法的手続は、議会承認を得た上で債権者たる県の土木部が実施するため、指定管理者側では資料を保管していないケースが散見された。未収債権の回収管理は指定管理者が実施しており、民事調停や退去の進捗状況は重要な情報であるため、指定管理者側でも台帳に記載するとともに民事調停書や強制執行手続に係る文書の写しを保管すべきである。

(イ) 滞納債権の回収管理に係るノウハウの蓄積（意見）

往査した各建設事務所の回収管理担当者から回収管理の状況を聴取した。担当者の中には経験豊富な方も多数おり、滞納者からの徴求に係るいろいろな経験談も伺うことができた。これらのノウハウを今後の回収管理業務に生かすために、県内の管理者が一堂に会して研修を行うなどの機会を設けることが望ましいと考える。また、台帳様式の統一や記載方法についても、そのような機会に周知徹底すれば良いと考える。

(ウ) 指定管理者への引継ぎ以前からの滞納債権（指摘）

指定管理者への移管は平成17年4月以後に行われており、それ以前は県が直接滞納債権の回収管理を行っていた。このような関係から指定管理者への引継ぎ以前からの滞納債権について、過去の資料が十分にそろっていないケースがあり、これは可能な限り調査して資料を整備すべきである。この場合、本来不納欠損処分すべき状態にある債権が、資料不十分のまま処分されないものが散見された。

(エ) 退去者への不納欠損処分（意見）

現在の不納欠損処分基準では、不納欠損処分できる要件が厳しいことや、前述のよ

うな資料不十分などから、不納欠損処分が行われることが少ない。このため、原則として不納欠損処分を行うものとされている H 区分の債権であっても、いまだ債権として残されているものが多数存在する。

退去者の滞納債権のうち、債権の回収見込額が回収コストを超過することが確実にみられるものについては、積極的に不納欠損処分するようにすべきである。そのためには、「福島県県営住宅等の滞納債権に関する不納欠損処分基準」の弾力的な運用を図るか、場合によっては滞納債権に係る送付書類の簡素化を図るべきと考える。これにより、管理コストを削減することが可能になるものとする。

(オ) 退去者の回収管理（意見）

各建設事務所ともに滞納額が 100 万円を超過する退去者がある。このような退去者に関しては、特に重点的に保証人も含めて回収請求を行い、回収促進を徹底すべきである。また、その過程でどうしても回収が困難である状況が判明すれば、その状況を明らかにする資料を可能な限り整えた上で不納欠損処分を検討すべきである。

(B) 各建設事務所の個別監査結果

(ア) 県北建設事務所（意見）

平成 22 年 3 月末の債権に係る不納欠損処分の実績がないが、債権消滅時効を迎えており、H 区分としているが不納欠損処分していないものが多数存在する。不納欠損処分を保留しているのは、家賃滞納者や保証人に関する必要文書の入手が困難なためと考えられる。しかし、このような場合は、所在不明でかつ差押財産の価格が強制執行費用を超えないものであれば、債権管理の費用対効果の観点から不納欠損処分すべきと考える。

(イ) 県中建設事務所

i) 過去の資料の管理不十分（指摘）

退去者に関して「県営住宅等滞納債権（滞納家賃）分類表」に入退去日、時効起算日、時効完成日の記載がないものが非常に多かった。これらのうち、H 区分の一部は、平成 17 年 4 月 1 日に指定管理者が県から業務の引継ぎを受けた時点でそれ以前の資料が引継がれていないものであり、過去の経緯が不明となっている。

このため、滞納者の債権管理に不可欠な本人の連絡先、保証人住所氏名、過去の徴収状況などの情報がない。債権管理のための重要書類が所在不明であるということは非常に問題がある。

一方、このような状況では債権回収手続が実行不可能だが、H 区分として滞納債権の管理対象としている。過去の資料の有無を調査し、書類の存在が確認できないのであれば、例外処理として不納欠損処分もやむを得ないものとする。

ii) 入居者への滞納家賃の督促（指摘）

平成 22 年 11 月 30 日現在の 13 ヶ月以上滞納入居者が 24 名おり、これは他地区に比して非常に多い水準である。個別の内容を見ると民事調停や誓約書を入手しているものが多いが、12 ヶ月以上延滞してから民事調停等が実施されているケースがほとんどである。

「福島県県営住宅等の家賃等の滞納防止と滞納家賃の管理に関する事務処理要領」で

は、6ヶ月滞納の段階で入居者に法的予告を通知するとともに土木部長に書類を提出し、土木部長が必要と認めた場合は議会の議決を得た上で民事調停手続を行うこととなっている。滞納期間が6ヶ月未満でも滞納者へ直接督促することが必要であり、滞納累積の可能性は予想し得るものであるため、滞納額が膨らまないように早期に手続を行うべきである。

(ウ) 会津建設事務所（意見）

退去者に関して本人又は保証人が行方不明などの場合は、時効期間が経過済みでH区分であっても滞留債権として残す一方で、所在が判明している場合は時効の援用に係る書類を入手して不納欠損処分の対象としているものがある。所在場所が明確で保証人にも連絡が取れるような場合は、時効の援用を申し出ている時を除き、回収促進を最優先し、行方不明で回収が著しく困難と見込まれるものを、優先的に不納欠損処分の対象としていくべきである。

(エ) いわき建設事務所

i) 退居時の不適切な精算処理（指摘）

H区分の退去者の中に、1ヶ月分の家賃や駐車場代が未納のものが散見された。これは、退去時に敷金との相殺や、最終月の家賃・駐車場代の請求などの必要な精算手続が行われなかったために発生したものである。退去時には適切な精算処理を行うべきである。

これらの滞納家賃は、もはや回収困難なものが大半と思われる。滞納者の連絡先が不明で、かつ差押財産の価格が強制執行費用を超えないものであれば、債権管理の費用対効果の観点から不納欠損処分すべきと考える。また、滞納額の存在に確証が持てないものに関しては、未納債権の取消し処理ができないか検討を要すべきである。

ii) 退去者への不納欠損処分（意見）

H区分の退去者で、不納欠損処分を申請したが保証人の確認等の要件を満たしていないため差し戻されたというものが散見された。また、平成22年3月末の債権に係る不納欠損処分の実績がない。回収見込みが認められるものは極力回収努力を図るべきだが、全般的事項に記載したとおり、回収が困難と認められるものは、不納欠損処分に係る規程の弾力的な運用を図るべきと考える。

5. 個別財産の実態調査のまとめ

(1) 県営住宅（現場視察を行った団地）

①現場視察の選定基準

県営住宅のうち、現場視察を行った物件とその概要は以下のとおりである。また、県営住宅の現場視察対象物件は、特別県営住宅を有し、かつ、管理する住宅が多い県北、県中、会津若松の各建設事務所の物件の中から、特別県営住宅、大規模団地、用途廃止物件を選定した。