

## 【公社管理賃貸住宅退去者滞納家賃等の管理回収業務委託 質疑回答書】

大阪市住宅供給公社 住宅管理部管理課

番号	質疑事項	回答
仕様書3 (1) について		
1	債権約100件（随時追加委託されるであろう債権を除きます。）との記載がありますが、これは、業務開始時からそう遠くない時期までに順次約100件を委託するという意味ですか、それとも3年の委託期間中に約100件が委託されるという意味ですか？	3年間の委託期間中の件数になります。
2	約100件という数は、主債権のみの数ですか、それとも保証債権を含んだ数ですか？	賃貸契約を取り交わした相手方を1件として数えています。
3	委託される債権について、例えば、委託時に消滅時効完成まで1ヵ月もない、というような緊急性を要する債権も含まれますか？	含むケースもあります。
4	新規発生分を随時追加委託されるとのことですが、現状では、委託期間内に、どの程度の追加委託を見込まれていますか？	追加発生分につきましては、今後の滞納発生状況によるところです。数件から数十件程度が見込まれます。
仕様書3 (2) について		
5	回収不能債権に関する意見書及び調書の作成業務について、受託者が自由に書式を作成できますか、それとも指定の書式がありますか？	指定書式は特にございませませんが書いて頂きたい項目はあります。
6	回収不能債権に関する意見書及び調書の作成業務について、どの程度の分量や、どのような内容を記載することが必要でしょうか？	A4サイズ1枚～2枚程度。主に、回収不能と考えられる意見を記載頂きます。
7	随時委託するとのことですが、現状では、委託期間内に、どの程度の委託を見込まれていますか？	数件から数十件程度が見込まれます。
仕様書4 (1) について		
8	予納金が、委託債権額の10%とされていますが、仕様書3 (1) 記載の約3000万円の10%という意味ですか、それとも委託される総債権額の10%という意味ですか？	委託債権額の10%です。
9	予納金を算定する債権の範囲は、仕様書3 (1) の債権だけですか、それとも仕様書3 (2) の債権も含まれますか？	意見書の作成のみの場合は、予納金は発生しません。追加調査等を依頼する等の債権は、予納金対象となります。

番号	質疑事項	回答
仕様書4 (2) アについて		
10	仕様書4 (4) イに関連しますが、催告をして交渉がまとまった場合に委託料が発生するという意味、つまり、交渉がまとまらなければ手続き費用が発生しないという意味ですか？	交渉がまとまる、まとまらないにかかわらず、手続き費用は発生します。手続き費用の支払いについては着手が完了した時点で、完了届を提出頂きます。（完了確認できる書類を添付して頂きます。）ご提出のあと、支払事務手続後の翌月末支払いとなります。
仕様書4 (2) イについて		
11	仕様書4 (4) イに関連しますが、支払督促の申立てから仮執行宣言が付され、その後、確定して送達証明まで取得して手続き費用が発生するという意味ですか？	支払督促に係る一連の業務、申立てから仮執行宣言が付され、その後、確定して送達証明まで取得するなどの業務が含まれることとなります。手続き費用の支払いについては、質問10の答えと同様です。
12	異議後の通常訴訟について記載がありませんが、その異議後の通常訴訟対応（簡裁へ出頭する場合を含みます。）の扱いはどのようになっていますか？	異議後に通常訴訟となった場合は、1件につき50,000円の委託料が発生します。
仕様書4 (2) ウについて		
13	少額訴訟と記載されているところ、仕様書1 (4) には「訴訟」と記載されていて、少額訴訟ではないように読めましたが、通常訴訟の提起はしないという意味ですか、それとも少額訴訟に限らず、通常の訴訟の提起もあり得るということになりますか？	法的措置手続きの回収手法としてご提案頂ければと思います。
14	仕様書4 (4) イに関連しますが、どのような段階に至ると手続き費用が発生するという意味ですか？	着手が完了した時点で、完了届を提出頂きます。（完了確認できる書類を添付して頂きます。）ご提出のあと、支払事務手続後の翌月末支払いとなります。
仕様書4 (2) エについて		
15	差押えとは、どこまで達すれば手続き費用が発生しますか？例えば、預金債権の差押えをしたところ、当該口座に入金がなく空振りとなった場合であっても、差押え自体はしているため委託料が発生する、ということになりますか？	お見込みのとおりです。
16	仮に、不動産の差押えや競売をすることになる場合、裁判所予納金は誰がどのように準備することになりますか？	受託者にてご準備いただくこととなります。
仕様書4 (4) エについて		
17	手続き費用と報酬金を対象に精算すると記載されていますが、予納金との精算という理解で間違いありませんか？	お見込みのとおりです。

番号	質疑事項	回答
仕様書5 (1) について		
18	催告業務において、文書送付、架電及び面談の全てを実施する必要がありますか、それとも、受託者が催告方法を決定することができますか？	プロポーザル入札の為、ご提案頂ければと思います。
仕様書5 (2) について		
19	毎月初めの報告に関して、受託者が自由に書式を作成できますか、それとも指定の書式がありますか？	指定書式は特にございませんが書いて頂きたい項目はあります。
20	毎月初めとは、1日のことですか、それとも初旬というように幅のある意味ですか？	初旬という幅のある意味です。
仕様書5 (3) について		
21	債務者から分納の申出があった場合、分納の条件はありますか？例えば、月額5000円は下回ってはいけないとか、分納期間は5年以内となるようにしなければならない等の条件はありますか？	分納期間が委託期間内に終了することを基本とし、分納期間が委託期間を越える場合には、都度のご相談となります。
22	分納の条件がある場合、その条件を上回る場合には、受託者限りで分納誓約を締結することができますか、それとも常に分納誓約締結可否の確認が必要となりますか？	分納期間が委託期間内に終了することを基本とし、分納期間が委託期間を越えない場合には、都度の確認は必要ありません。
23	分納の条件がある場合、その条件を下回る場合には、いかなる理由であっても分納誓約をすることができないということになりますか？	債務者の資力に応じての分納の回収法について、ご提案頂ければと思います。
その他		
24	債務者や保証人に、専門家代理人（弁護士や司法書士）が、①過去に就いていたことがあるかどうか、や②現に就いているかどうかについては、記録はありますか？	過去の手書き記録になります。