

令和6年12月10日

【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50件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50件を委託するという意味ですか、それとも3年の委託契約中に約50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50件という数は、主債権のみの数ですか、それとも保障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か月もない、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？ | 追加発生については、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んが、書いていただ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1～2枚程度。主に、回収不能と考えられる意見を記載いただきます。 |
| 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 | 予納金が委託債券の10%とされていますが、仕様書3(1)記載の約2000万円の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 | 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いただきます。（完了確認のできる書類を添付していただきます。）ご提出の後、支払い事務手続後の翌月末払いとなります。 |
| 仕様書4(2)イについて | | |
| 11 | 支払い督促の申し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？ | 支払い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ていることとなります。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 | 意義後の通常訴訟について記載はありませんが、その意義後通常訴訟への対応(簡易裁判所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？ | 異義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 | 仕様書1(4)には「訴訟」と記載されていますが、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、通常の訴訟もあり得るといいますか？ | 少額訴訟に限らず、通常の訴訟もあり得るということです。 |
| 14 | 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、完了届を提出いただきます。完了確認、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。 |
| 仕様書4(2)ウについて | | |
| 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、不動産の差し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。 |

| 番号 | 質疑事項 | 回答 |
|--------------|--|--|
| 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、予納金額からこれらの合計金額を控除し、余りが出れば返還、不足が生じればその不足分を改めてお支払いいただく、という精算方法の理解で間違いありませんか？ | お見込みのとおりです。 |
| 仕様書5(1)について | | |
| 18 | 催告業務において、文書送付、架電及び面談のすべ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出来ますか？ | ご提案ください。 |
| 仕様書5(2)について | | |
| 19 | 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？ | 指定書式はございませんが書いていただきたい項目はあります。 |
| 20 | 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し出があった場合、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超える場合には、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はできますか、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超えない場合には、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は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、ご提案ください。 |
| 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？ | 弊社にて確認が出来ている場合の記録はあります。 |