

居住者不在住宅に係る明渡等事務処理要綱

(目的)

第1条 この要綱は、居住者が不在となった住宅（以下「居住者不在住宅」という。）に係る取扱いを定め、業務の円滑化を図ることを目的とする。

(用語定義)

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 居住者 県営住宅を現に居所として使用している者（同居未承認者を含む）
- (2) 使用者 県営住宅を現に使用している者（居住していない場合を含む）
- (3) 入居者 入居決定を受けた者（名義人）
- (4) 入居者等 入居者（名義人）又は当該入居者の相続人若しくは法定代理人
- (5) 退去
 - ア 転出（転居を含む）
 - イ 施設入所
 - ウ 行方不明
- (6) 残財所有者 居住者不在住宅に最後に居住していた者等（同居未承認者を含む）
- (7) 明渡しに応じない場合 神奈川県県営住宅条例（以下「条例」という。）第47条第2項の検査が完了しない場合
- (8) 債務者 明渡請求及び訴訟の相手方
- (9) 債務者等 明渡指導の相手方（債務者及び入居者の推定相続人その他関係者）

(指定管理者による明渡指導等)

第3条 指定管理者は、居住者が不在であると疑われるときは、債務者等に対し明渡指導を行う。

- 2 指定管理者は、居住者が不在であると疑われるときは、必要に応じ、住宅営繕事務所長（以下「所長」という。）に対し、次の状況について調査を依頼する。
 - (1) 入居者（名義人）及び使用者の住民登録状況
 - (2) 相続人（又は推定相続人）の状況
- 3 指定管理者は、債務者等から「家財等の処分承諾書」（以下「承諾書」という。）を受領したときは、速やかに所長へ提出する。
- 4 指定管理者は、必要に応じ、当該住宅の使用状況等について現地調査を行う。
- 5 指定管理者は、居住者が不在であると推定されるときは、居住者不在確認書（様式例1）を作成し、所長に提出する。

(指導文書の送付)

第4条 所長は、居住者が不在であると推定されるときは、債務者等に対し指導文書（様式例2）を送付する。

- 2 前項において、相手方が複数いる場合は、いずれかの者に送付すれば足りるものとする。

なお、指導文書を送付してもなお明渡しに応じない場合は、その他の債務者等へ送付するものとする。

(面接等の実施)

第5条 所長は、指導文書を送付してもなお明渡しに応じない場合は、債務者等に対し、面接等による明渡指導を行う。

2 面接等に応じない者に対しては、必要に応じ、臨戸訪問により明渡指導を行う。

(適正区分の登録)

第6条 所長は、居住者が不在であると推定されるときは、県営住宅管理システム（以下「システム」という。）の「入居者情報画面」の適正区分に「居住者不在」と登録する。

(契約の解除)

第7条 所長は、債務者等から承諾書を受領したとき等（債務者が占有権を放棄しかつ県による残財の処分を承諾したと認められるとき（以下「みなし承諾」という。）を含む。以下同じ。）については、入居者（名義人）が死亡又は退去した日（以下「事由発生日」という。）に使用権が失効したものとし、契約を解除するものとする。

(システム処理)

第8条 所長は、前条により契約を解除したときは、システムの「明渡者情報（予定）」の「明渡予定日」及び「明渡期限日」に、次のいずれか遅い日を入力する。

- (1) 事由発生日の属する月の末日
- (2) 納付済みの金銭のうち最後に調定された月の末日
- (3) その他所長が認める日

2 所長は、前項による処理のほか、「明渡後情報」に明渡後の住所等を入力するとともに、「明渡区分」に次の内容を入力する。

- (1) 入居者が死亡した場合 「名義人死亡」
- (2) 入居者が転出した場合 「無断退去1」
- (3) 入居者が施設入所した場合 「無断退去1」
- (4) 入居者が行方不明の場合 「無断退去2」
- (5) 入居者が転出後死亡した場合 「無断退去2」

3 所長は、明渡確定処理を行った後、「部屋情報画面」にて、次の内容を入力し、募集停止の登録を行う。

- (1) 空家区分 「募集停止（残財）」
- (2) 募集停止区分 「残財処理」

(残財の処理)

第9条 所長は、契約を解除した後、次の財産を除き、残財の廃棄処分を行う。

- (1) 祭祀に関する財産その他一時保管することとした財産（一時保管財産）
- (2) 法令の規定によりその所持が禁止されている財産（所持禁止財産）

2 残財の処理に当たっては、次に留意して行う。

- (1) 指定管理者に対し、現地立会い及び一時保管のための空き住戸の確保を依頼する
- (2) 残財の処理を行う前に、写真撮影による記録保存を行う
- (3) 身分を示す証票を携帯し、関係人の請求があった場合はこれを提示する

(残財の保管等)

第 10 条 所長は、一時保管財産について、財産目録（様式例 4）を作成の上、当該住宅又は県亀井野倉庫等にて一時保管するものとする。

2 所長は、所持禁止財産を所轄の警察署長へ届け出るものとする。

(引取依頼)

第 11 条 所長は、残財を一時保管したときは、債務者等に対し「引取依頼書」（様式例 5）を送付するものとする。

2 引取期限は、引取依頼書を送付する日の翌日から起算して 1 月を超える日とする。

3 所長は、債務者等から引取りの申出があった場合は、指定管理者の立会いのもと、当該財産を債務者等に引き渡すものとする。

4 所長は、債務者等が引取りに応じないときは、引取期限経過後、祭祀に関する財産を除き、廃棄処分する。

(募集有効の登録)

第 12 条 所長は、残財が処理されたことを確認した後、システムの「部屋情報画面」にて、次の内容を入力し、募集有効の登録を行う。

- (1) 空家区分 「空家」
- (2) 募集停止区分 「募集停止なし」

(債務者の選定)

第 13 条 債務者は、主たる残財所有者とする。なお、単身死亡の場合（入居者が死亡した際に、他に居住者がいなかった場合）は、当該入居者の相続人（全員）とする。

2 主たる残財所有者とは生計を別にするなど、独立の占有を有する者がいる場合又はいと疑われる場合は、必要に応じ、当該残財所有者も債務者とする。

3 主たる残財所有者が不明な場合等については、必要に応じ、入居者等も債務者とする。

(損害金)

第 14 条 所長は、債務者に対し、次の損害金を請求するものとする。

(1) 承諾書を徴取した場合

- ・ 事由発生日の翌日から次のいずれか遅い日までの滞納家賃相当額
 - ア 承諾書に記載された「家財等搬出期日」（未記入の場合は収受日）
 - イ システム上の明渡日
- ・ 残財処理に要した費用

(2) みなし承諾とした場合

- ・ 事由発生日から明渡しが行われる日までの滞納家賃相当額
- ・ 残財処理に要した費用

(3) 上記以外

ア 残財所有者が入居者の場合

(ア) 入居者が死亡した場合 入居者(名義人)が死亡した日の翌日から明渡しが行われる日までの滞納家賃相当額

(イ) 入居者が退去した場合 明渡期限(第16条第2項による明渡期限。以下同じ。)の翌日から明渡しが行われる日までの滞納家賃相当額

イ 残財所有者が入居者以外の場合 次のいずれか遅い日から明渡しが行われる日までの滞納家賃相当額

a 事由発生日の翌日

b 残財所有者が居住を開始した日

2 日割り計算により損害金を算出する場合は、その月の家賃月額から日割り計算により算出した家賃額を差し引いた額とする。

(検討会議)

第15条 所長は、債務者に対し明渡請求を行う場合は、事前に県営住宅明渡請求対象者選定に関する検討会議(以下「検討会議」という。)に付きなければならない。ただし、条例第48条第1項第2号(滞納)により明渡請求を行う場合はこの限りではない。

2 検討会議には、次の事項を記載した総括表(様式例6)、個別調書(様式例7)、を提出する。

(明渡請求)

第16条 所長は、明渡指導をしてもなお明渡しに応じない場合は、債務者に対し、配達証明付き内容証明郵便により明渡請求書(様式例8)を送付する。

2 明渡期限は、明渡請求をする日の翌日から起算して1月を超える日の属する月の末日とする。ただし、期限日が休日(職員の勤務時間、休暇等に関する条例第4条第1項に規定する週休日又は同条例第7条第1項に規定する休日)の場合はその翌日とする。

3 債務者が行方不明の場合については、債務者の最後の所在地を管轄する簡易裁判所に公示送達の手立てを行うものとする。

4 保管期間経過により明渡請求書が返戻となった場合は、速やかに、特定記録郵便にて再送付する。

(訴訟等)

第17条 県は、明渡期限を経過してもなお明渡しに応じない場合は、訴訟を提起するものとする。

2 訴訟提起にあたっては、条例第48条第1項第2号(滞納)による明渡請求の場合を除き、議会の議決を得なければならない。

3 残財所有者が不明又は不明瞭な場合は、必要に応じ、訴訟提起前に民事保全法第25条の2第1項に規定する占有移転禁止の仮処分の申立てを行うものとする。

4 訴状のとおり判決が確定した場合は、建物明渡しの強制執行の申立てを行う。

(その他)

第18条 この要綱の定めるもののほか必要な事項は、別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、令和2年4月1日から施行する。

(県営住宅無断退去に関する事務取扱要領の廃止)

2 「県営住宅無断退去に関する事務取扱要領」は、廃止する。

(無断退去日の認定に係る処理基準の廃止)

3 「無断退去日の認定に係る処理基準」は、廃止する。

(置去物件の保管等処理基準の廃止)

4 「置去物件の保管等処理基準」は廃止する。

(単身者死亡等に伴う明渡届の作成等に係る取扱いについての廃止)

5 「単身者死亡等に伴う明渡届の作成等に係る取扱いについて」は廃止する。

(単身者死亡における「県営住宅明渡届・敷金返還請求書」の職権作成に係る「明渡そうとする日」(明渡予定日)の決定に関する取扱いについての廃止)

6 「単身者死亡における『県営住宅明渡届・敷金返還請求書』の職権作成に係る『明渡そうとする日』(明渡予定日)の決定に関する取扱いについて」は廃止する。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、令和3年4月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、令和3年9月1日から施行する。