

目 次

第1章	はじめに	1
1.1	住宅新築資金等貸付事業制度について	1
1.2	本マニュアルの使用方法	1
第2章	管理・回収手続	2
2.1	基本姿勢	2
2.2	管理	2
2.3	弁済の遅滞と弁済の催告	2
2.3.1	遅滞の開始と弁済の催告	2
2.3.2	無担保債権の回収の難しさ	3
2.4	期限の利益の喪失	3
2.4.1	期限の利益の喪失	3
2.4.2	期限の利益喪失の事由	3
2.4.3	期限の利益喪失後の弁済の催告	3
2.5	法的手続の選択	4
2.5.1	抵当権の実行	4
2.5.2	債務名義の取得	4
2.5.3	議会の議決	4
2.5.4	強制執行	5
第3章	管理	7
3.1	管理の基本	7
3.2	完済時の処理	7
3.2.1	弁済関係書類	7
3.2.2	火災保険の質権解除	7
3.2.3	利害関係人の弁済	8
3.2.4	連帯保証人の通知	8
3.3	相続	15
3.3.1	単純承認・限定承認・放棄	15
3.3.2	相続後の処理	15
3.4	債務引受	16
3.4.1	債務引受	16
3.4.2	債務引受が問題となる場合	16
3.4.3	債務引受の書類関係	16
3.4.4	署名捺印	17
3.5	連帯保証人の追加・変更	22
3.5.1	連帯保証人の死亡その他	22
3.5.2	追加、変更の注意点	22
3.5.3	提出を受ける書類	22
3.5.4	連帯保証人変更契約	22
3.6	時効の管理	25
3.6.1	債権の消滅時効とその期間	25
3.6.2	消滅時効の起算日	25
3.6.3	時効の中断	25
3.6.4	時効の援用	25

第4章 回収—督促	27
4. 1 督促	27
4. 1. 1 督促の必要性	27
4. 1. 2 融資の特徴と督促の関係	27
4. 1. 3 督促の効果	27
4. 1. 4 督促する際の心構え	27
4. 1. 5 延滞の態様と督促における留意点	28
4. 1. 6 延滞債務者への文書督促	29
4. 1. 7 債務者宅の訪問	29
4. 2 督促の手順	29
4. 2. 1 期日延滞	29
4. 2. 2 短期延滞	30
4. 2. 3 中期延滞	30
4. 2. 4 長期延滞	31
4. 3 特殊なケースの取扱い	31
4. 3. 1 債務者との連絡が途絶えた場合	31
4. 3. 2 所在調査の方法	31
4. 3. 3 面接・交渉の記録	31
4. 4 第三者競売事件	32
4. 5 破産手続開始	32
4. 6 期限の利益の喪失	32
4. 6. 1 配達証明付き内容証明郵便	32
4. 6. 2 訴状による方法	32
4. 7 催告書、期限の利益喪失の通知の文例	40
第5章 回収に関する法的手続	51
5. 1 法的手続の検討	51
5. 1. 1 債務名義	51
5. 1. 2 議会の議決	51
5. 2 公正証書（執行証書）	51
5. 2. 1 公正証書の活用	51
5. 2. 2 公正証書の作成	52
5. 2. 3 強制執行の準備	53
5. 3 調停	57
5. 3. 1 調停	57
5. 3. 2 申立て	57
5. 3. 3 申立後の手続	58
5. 3. 4 送達証明申請と執行文の付与	58
5. 4 訴え提起前の和解	66
5. 4. 1 訴え提起前の和解	66
5. 4. 2 申立て	66
5. 4. 3 期日指定と和解の成立	67
5. 4. 4 送達申請と執行文の付与	67
5. 5 支払督促	73
5. 5. 1 支払督促	73
5. 5. 2 支払督促の回収上の問題点	73
5. 5. 3 申立て	73

5. 5. 4	申立ての準備	74
5. 5. 5	仮執行宣言の申立て	74
5. 5. 6	債務者の異議	75
5. 5. 7	異議の申立後の手続	75
5. 5. 8	支払督促の確定	75
5. 6	訴えの提起	83
5. 6. 1	訴え	83
5. 6. 2	管轄	83
5. 6. 3	提起	83
5. 6. 4	手続	84
5. 6. 5	訴状の送達と不送達に伴う調査・送達申請	84
5. 6. 6	簡易裁判所の少額訴訟の手続	85
第6章 民事執行		93
6. 1	執行手続の選択	93
6. 2	強制執行の申立てと債務名義等	94
6. 2. 1	債務名義と必要書類	94
6. 2. 2	債務者の財産状態の把握	94
6. 2. 3	財産開示制度	94
6. 3	債務者の破産と民事再生	95
6. 3. 1	債務者の破産	95
6. 3. 2	債務者の民事再生	96
6. 4	不動産の強制競売	102
6. 4. 1	先順位の担保権の検討	102
6. 4. 2	手続の概略	102
6. 5	不動産の強制管理	106
6. 6	動産の強制競売	111
6. 6. 1	手続の概略	111
6. 6. 2	申立て	111
6. 4. 3	申立書の作成	112
6. 4. 4	債権の差押え	116
第7章 抵当権の実行		132
7. 1	担保不動産競売	132
7. 1. 1	担保不動産競売の実情	132
7. 1. 2	手続きの概略	132
7. 2	申立て	134
7. 2. 1	申立前に検討すべきこと	134
7. 2. 2	申立て	134
7. 3	抵当権消滅請求	135
7. 3. 1	抵当権消滅請求制度	135
7. 3. 2	抵当権消滅請求がなされた場合の対処方法	136
7. 4	申立書の作成	136
7. 4. 1	申立書の記載事項	136
7. 4. 2	申立書	137
7. 5	差押決定の不送達に伴う調査送達申請	139
7. 6	続行申請	139

7. 7	配当	139
7. 8	担保不動産競売申立後の解決	140
7. 9	担保不動産収益執行	160
第8章	仮差押え	164
8. 1	仮差押えの検討	164
8. 2	不動産の仮差押え	164
8. 2. 1	不動産仮差押え	164
8. 2. 2	不動産仮差押申立の管轄	164
8. 2. 3	申立て	164
8. 2. 4	申立書と添付書類	165
8. 2. 5	費用	165
8. 3	訴えの提起	165
第9章	住宅新築資金等貸付償還金の収納及び滞納整理に関する事務取扱 要綱モデル案と解説	172
9. 1	住宅新築資金等貸付償還金の収納及び滞納整理に関する事務取扱 要綱モデル案	172
9. 2	住宅新築資金等貸付償還金の収納及び滞納整理に関する事務取扱 要綱モデル案解説	177
第10章	国の支援制度	188
10. 1	住宅新築資金等貸付助成事業の概要	188
10. 2	関連要綱等	191
第11章	地方公共団体の取組み事例	197
11. 1	一部事務組合設立の事例	197
11. 1. 1	京都府住宅新築資金等貸付事業管理組合の事例	197
11. 1. 2	奈良県住宅新築資金等貸付金回収管理組合の事例	199
11. 1. 3	和歌山県住宅新築資金等貸付金回収管理組合の事例	206
11. 2	複数債権一元化の事例	210
11. 2. 1	神奈川県秦野市の事例	210
11. 3	債権回収業務の民間委託の事例	212
11. 3. 1	兵庫県尼崎市の事例	212
参考資料		214