

監査結果に関する措置状況報告書

別紙 1

報 告 番 号：報告監 7 の第15号

監 査 の 対 象：令和 6 年度監査委員監査 土地賃貸に関する事務

所 管 所 属：契約管財局

通 知 日：令和 7 年 7 月 9 日

指摘No.	指摘等の概要	措置内容又は措置方針等	措置分類	措置日 (予定日)
1	貸付料改定の検証方法について改善を求めたもの 運用指針における、「直近合意」に対する捉え方が、実地調査を実施した所属によって異なっており、現行貸付料の検証における取扱いに齟齬があることが確認された。 契約管財局及び大阪港湾局では 3 年毎の検証は実施されているが、「直近合意」は 3 年前の前回検証時と認識しており、賃料改定が実施されていない場合であっても、賃料の合意があったものと考えている。 一方、計画調整局及び都市整備局における、3 年毎の検証については、「直近合意」は現行貸付料を最初に決定した時期を指しており、検証の結果、賃料改定が実施されていない場合は、賃料の合意とは言えないとの認識である。 実地調査においては、「直近合意」には、①現行貸付料を最初に決定した時期、②前回検証時期（賃料改定しない通知あり）、③前回検証時期（賃料改定しない通知なし）の 3 通りを検出した。 【指摘事項】 1. 制度所管所属である契約管財局は、貸付料の改定・見直しにおける各局の実態調査を行い、検証方法を統一されたい。 2. 契約管財局は、上記 1 を実施した上で、運用指針において、貸付料改定の検証方法における解釈が統一されるよう追記・修正を行い、周知されたい。 3. 契約管財局は、上記 1・2 を実施した上で、検証方法が変更となる所属における貸付料の改定・見直しの実施期限をできる限りすみやかに取り決め、指示されたい。	【1】 貸付料の改定・見直しに関する各局の実態調査を実施し、各局の「直近合意」の認識について把握する。（令和 7 年 4 月～、現在回答内容の集約、分析中） 【2】 ・「直近合意」の定義等の統一化に関し、弁護士・不動産鑑定士相談を実施した。（令和 7 年 3 月） ・上記相談結果及び【1】の調査結果も踏まえ、「直近合意」を定義づけ、運用指針において示すとともに各局へ周知し、検証方法の統一を図る。 【3】 【1】及び【2】を実施の上、指摘事項への対応の検討を進める。なお、具体的な対応については、各局業務の負担へ配慮したものとする。	措置中	(令和 8 年 3 月 31 日)

指摘No.	指摘等の概要	措置内容又は措置方針等	措置分類	措置日 (予定日)
3	契約更新の手続について改善を求めたもの 契約管財局では、現在の継続賃貸地における契約更新手続漏れを防止するため、契約満了を迎える年度の11月に一斉に契約更新にかかる通知を行っている。 そのため、4月から11月までに契約満了を迎える契約については、契約満了後の通知となり、契約日が契約開始日より後の日付で締結する事象が発生している。 令和6年度においては、契約満了を迎える契約40件について通知を送付したが、その内、10件が通知の発送日前に契約満了日を迎えており、賃貸借開始日後の日付で契約締結が行われることとなった。 【指摘事項】 契約管財局は、契約更新手続きが円滑に漏れなく行われ、契約期間満了日までに完了できるよう一斉通知の時期等を改善されたい。	・契約更新手続が円滑に漏れなく行われるよう一斉通知の発送時期を見直し、令和7年度中に契約満了を迎える契約89件について、令和7年3月6日に通知を送付した。 ・今後も同様に契約満了前に一斉通知を行っていくものとする。	措置済	令和7年3月6日
6	減免の必要性・妥当性における検証事務について改善を求めたもの 契約管財局における大阪市住宅供給公社への貸付け（1件）において、減免の必要があるものとして50%の減免を行っているが、減免の見直しが必要かどうか3年毎の検証を行っていなかった。 【指摘事項】 契約管財局は、すでに減免を行っている貸付けについて、「減免チェックシート」により減免の見直しが必要かどうか漏れなく検証を行い、意思決定を行われたい。	・大阪市住宅供給公社への貸付けにおける減免について、減免チェックシートを作成・見直しの検証を行い、令和7年1月8日付け決裁により意思決定を行った。 ・減免チェックシートの作成や見直しについて、事務マニュアル及び引継ぎ資料に記載することで再発防止を図る。	措置済	令和7年3月31日