

入居者死亡時の対応の不備

対象受検機関	検出事項	是正を求める事項	措置の内容									
大阪府住宅供給公社	<p>1 大阪府住宅供給公社（以下「公社」という。）が所有する賃貸住宅について、契約者が平成10年1月に死亡し、同居親族も平成26年4月に死亡したため住人不在となり、家賃の滞納が発生した。その後、同年5月27日に一相続人から当該住宅の鍵と退去届出書を提出があったものの、退去届出書の記載が不備であったため、同相続人に返送のうえ修正を求めたが提出されなかった。そのため、平成27年10月末現在、退去手続は完了していない。</p> <p>2 賃貸借契約書上、契約を解除する場合は、解除日を確定させた上で、滞納家賃及び原状回復費用等と敷金を精算し、残額の返金又は不足額の徴収を行うこととされている。しかし、退去届出書が再提出されないために解除及び精算手続ができないと認識していたことから、平成27年10月末現在、以下の未収入金が計上されている。</p> <p>なお、公社は、当該事案について平成28年1月に法務相談など法的な検討を行った結果、退去届出書の提出時に、同時に鍵が返還されていたこと及び住宅内の残置物の処分が完了していたことから、賃貸借契約解除の意思表示があったとして、本件については、平成26年5月27日付で、賃貸借契約を解除できるものと判断している。</p> <table border="1" data-bbox="492 1087 1561 1281"> <thead> <tr> <th>対象期間</th> <th>金額</th> <th>備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平成26年4月1日から同年5月27日</td> <td>53,884円</td> <td>契約解除時点までの未収入金</td> </tr> <tr> <td>平成26年5月28日から平成27年10月31日</td> <td>493,316円</td> <td>契約解除時点以後も計上した未収入金</td> </tr> </tbody> </table>	対象期間	金額	備考	平成26年4月1日から同年5月27日	53,884円	契約解除時点までの未収入金	平成26年5月28日から平成27年10月31日	493,316円	契約解除時点以後も計上した未収入金	<p>速やかに契約解除及び精算手続を実施し、返金額又は徴収額を確定させるとともに、計上されている未収入金についても適正に処理されたい。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>【賃貸借契約書】 (乙(賃借人)の退去) 第3条 乙が住宅を退去しようとするときは、その15日前に甲(公社)の定める住宅退去届を甲に提出し、その提出日から15日目をもって、この契約を解除するものとします。ただし、乙の都合により明渡日が届出より15日目を過ぎる場合は、実際に明渡を完了した日をもって契約解除の日とします。 (中略) (敷金) 第5条 (略) 2 (略) 3 敷金は無利息とし、乙が住宅の明渡を完了してから15日を経過した後速やかに前項の敷金のうち、乙の債務弁済にあてた残額を乙に返します。ただし、債務弁済に充ててもなお不足を生じた場合は、乙は甲の指示に従い不足額を支払わなければなりません。 (中略) (原状回復義務) 第14条 (略) 2 乙は住宅を明渡するときは、入居当時の現状に復するものとし、甲の指示により復旧費を負担しなければなりません。</p> </div>	<p>平成28年2月22日に、平成26年5月27日付で退去(契約解除)扱いとし、敷金との精算手続を行い、精算後の不足額(5,851円)については、公社会計規程第35条(不能債権の処理)に基づき貸倒計上とした。</p> <p>また、契約解除以後の未収入金については、過年度分は雑損失処理、当年度分は未収入金の取消を行った。</p> <p>なお、各管理センター関係課に対し、平成28年2月19日及び平成28年7月7日に監査の経過及び是正内容を周知するとともに、再発防止のため、既存のマニュアルをもとに補足説明を実施した。</p>
対象期間	金額	備考										
平成26年4月1日から同年5月27日	53,884円	契約解除時点までの未収入金										
平成26年5月28日から平成27年10月31日	493,316円	契約解除時点以後も計上した未収入金										

監査(検査)実施年月日(委員:一年一月一日、事務局:平成27年12月2日から同月4日まで)

工事検査事務の不備

対象受検機関	検出事項					是正を求める事項	措置の内容															
大阪府住宅供給公社	<p>小規模修繕工事については、大阪府住宅供給公社会計規程（以下「会計規程」という。）及び小規模修繕工事等検査事務取扱要領（以下「取扱要領」という。）に基づき、施工中又は施工完了後において検査を行うこととなっているが、以下の修繕工事については、公社の検査の日付が業者の工事完了日より前となっていた。</p>					<p>今後は、会計規程及び取扱要領を遵守し、適正な工事検査事務の実施に努められたい。</p> <p>【大阪府住宅供給公社会計規程】 （検査） 第61条 契約の相手方が契約の履行を完了したとき、又は履行中において特に必要があるときは、その履行の結果を検査し、検査調書を作成しなければならない。ただし、契約の性質又は内容が、特に検査を要しないものと認められるときは、検査調書の作成を省略することができる。</p> <p>【小規模修繕工事等検査事務取扱要領】 （検査） 第3条 前条の修繕工事等を実施したときは、施工中又は施工完了後において検査を行い、検査調書を作成する。 検査の方法は次のとおりとする。 (1) 写真、成果品による検査 ・1件の修繕工事等の契約額が10万円までのもの ・申請者等又は職員が完了確認したもの ・現場による検査に危険が伴うもの ・完了後に修繕状況が隠れてしまい、確認ができないもの ・機能回復により完了が認められるもの (2) 現場検査 ・前項以外のもの ・所属長が指示したもの</p>	<p>工事検査事務の不備について再発防止を図るため、適正な検査実施及び書類の作成、点検をより厳格に行うことを、平成28年2月25日に所属長を通じて職員に通知するとともに、関係部署の連絡会議においても周知連絡を実施した。</p> <p>引き続き、適正な工事検査事務の実施に努める。</p>															
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>工事名</th> <th>金額</th> <th>工事期限</th> <th>工事完了報告書に記載の完了日（業者）</th> <th>完了確認書に記載の検査日（公社）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公社 打上 009棟 集合ポスト修繕工事</td> <td>1,868円</td> <td>平成26年10月15日</td> <td>平成26年10月15日</td> <td>平成26年9月17日</td> </tr> <tr> <td>公社 鷹合 002棟 クロス張替工事</td> <td>16,271円</td> <td>平成26年9月16日</td> <td>平成26年9月26日</td> <td>平成26年9月17日</td> </tr> </tbody> </table>	工事名	金額	工事期限	工事完了報告書に記載の完了日（業者）			完了確認書に記載の検査日（公社）	公社 打上 009棟 集合ポスト修繕工事	1,868円	平成26年10月15日	平成26年10月15日	平成26年9月17日	公社 鷹合 002棟 クロス張替工事	16,271円	平成26年9月16日	平成26年9月26日	平成26年9月17日				
	工事名	金額	工事期限	工事完了報告書に記載の完了日（業者）	完了確認書に記載の検査日（公社）																	
公社 打上 009棟 集合ポスト修繕工事	1,868円	平成26年10月15日	平成26年10月15日	平成26年9月17日																		
公社 鷹合 002棟 クロス張替工事	16,271円	平成26年9月16日	平成26年9月26日	平成26年9月17日																		

監査（検査）実施年月日（委員：一年一月一日、事務局：平成27年12月2日から同月4日まで）