

1 申請法人及び最優先交渉権者・次点者

地区名	申請法人名称（申請受付順）	最優先交渉権者・次点者
東 大 阪 市 地 区	<ul style="list-style-type: none"> ・株式会社東急コミュニティー ・近鉄住宅管理株式会社 以上 2団体	〈最優先交渉権者〉 ・近鉄住宅管理株式会社 〈次点者〉 ・株式会社東急コミュニティー

※ 東大阪市内の府営住宅及び共同施設（大東朋来地区を除く。）

2 審査結果の概要

(1) 最優先交渉権者の選定理由

- ・府営住宅の設置目的を十分理解した事業計画を提案している。
- ・入居者の視点に立ったコミュニティー形成のための取組みなど、施設の維持管理と効果的・効率的な運営が期待できる。

(2) 点数等

評価方針	評価項目	配点	近鉄住宅管理株式会社 (最優先交渉権者)	株式会社 東急コミュニティー (次点者)
平等利用が確保されるよう適切な管理を行うための方策	①府営住宅等の管理運営の基本方針等	2点	1.65点	1.65点
	②平等な利用を図るための具体的手法及び期待される効果	2点	1.58点	1.58点
施設の効用を最大限発揮するための方策	①入居者等の増加を図るための具体的手法及び期待される効果	5点	4.25点	4.53点
	②サービス向上を図るための具体的手法及び期待される効果	6点	4.48点	4.55点
	③施設の管理・維持修繕業務の内容、適格性及び実現の可能性	10点	9.33点	8.85点
適正な管理業務の遂行を図ることができる能力及び財政的基盤に関する事項	①収支計画の内容、適格性及び実現の可能性	7点	6.43点	6.00点
	②安定的な運営が可能となる人的能力	5点	4.35点	4.38点
	③安定的な運営が可能となる財政的基盤	3点	2.93点	3.00点
管理に係る経費の縮減に関する方策	①管理運営に係る経費の内容(提案金額)	50点	50.00点 (2,275,462.2千円)	49.46点 (2,300,525.0千円)
その他管理に関して必要な事項	①府施策との整合	7点	6.70点	6.53点
合計		97点	91.70点	90.53点

(参考)

【近鉄住宅管理株式会社(最優先交渉権者)】

評価方針	評価項目	配点	委員A	委員B	委員C	委員D	委員E
平等利用が確保されるよう適切な管理を行うための方策	①府営住宅等の管理運営の基本方針等	2点	1.70点	1.80点	1.40点	1.70点	—
	②平等な利用を図るための具体的手法及び期待される効果	2点	1.90点	1.50点	1.40点	1.50点	—
施設の効用を最大限発揮するための方策	①入居者等の増加を図るための具体的手法及び期待される効果	5点	4.60点	4.50点	3.80点	4.10点	—
	②サービス向上を図るための具体的手法及び期待される効果	6点	5.40点	4.00点	4.50点	4.00点	—
	③施設の管理・維持修繕業務の内容、適格性及び実現の可能性	10点	9.90点	9.50点	8.40点	9.50点	—
適正な管理業務の遂行を図ることができる能力及び財政的基盤に関する事項	①収支計画の内容、適格性及び実現の可能性	7点	5.50点	7.00点	6.40点	6.80点	—
	③安定的な運営が可能となる人的能力	5点	4.50点	4.50点	4.00点	4.40点	—
	③安定的な運営が可能となる財政的基盤	3点	2.90点	3.00点	2.90点	2.90点	—
管理に係る経費の縮減に関する方策	①管理運営に係る経費の内容(提案金額)	50点	50.00点(2,275,462.2千円)				
その他管理に関して必要な事項	①府施策との整合	7点	6.70点	7.00点	6.20点	6.90点	—
合計		97点	93.10点	92.80点	89.00点	91.80点	—

【株式会社東急コミュニティー(次点者)】

評価方針	評価項目	配点	委員A	委員B	委員C	委員D	委員E
平等利用が確保されるよう適切な管理を行うための方策	①府営住宅等の管理運営の基本方針等	2点	1.40点	1.80点	1.70点	1.70点	—
	②平等な利用を図るための具体的手法及び期待される効果	2点	1.60点	1.50点	1.70点	1.50点	—
施設の効用を最大限発揮するための方策	①入居者等の増加を図るための具体的手法及び期待される効果	5点	4.50点	4.50点	4.40点	4.70点	—
	②サービス向上を図るための具体的手法及び期待される効果	6点	4.70点	4.00点	4.70点	4.80点	—
	③施設の管理・維持修繕業務の内容、適格性及び実現の可能性	10点	7.10点	9.50点	8.90点	9.90点	—
適正な管理業務の遂行を図ることができる能力及び財政的基盤に関する事項	①収支計画の内容、適格性及び実現の可能性	7点	5.50点	6.80点	5.30点	6.40点	—
	③安定的な運営が可能となる人的能力	5点	4.10点	4.50点	4.40点	4.50点	—
	③安定的な運営が可能となる財政的基盤	3点	3.00点	3.00点	3.00点	3.00点	—
管理に係る経費の縮減に関する方策	①管理運営に係る経費の内容(提案金額)	50点	49.46点(2,300,525.0千円)				
その他管理に関して必要な事項	①府施策との整合	7点	5.90点	7.00点	6.20点	7.00点	—
合計		97点	87.26点	92.06点	89.76点	92.96点	—

3 公募の経緯

ア 募集要項の配布期間

令和元年8月21日（水曜日）から10月4日（金曜日）まで

イ 申請に関する説明会の開催

令和元年8月28日（水曜日）午前10時から

ウ 空家見学会の開催

平成元年8月29日（木曜日）及び8月30日（金曜日）

エ 申請書の受付期間

令和元年10月2日（水曜日）から10月4日（金曜日）まで

オ 指定要件書による申請受付期間（C地区のみ）

令和元年11月1日（金曜日）から11月8日（金曜日）まで

カ C地区の募集要項の配布期間

令和元年11月28日（木曜日）から12月25日（水曜日）まで

キ C地区の申請書の受付期間

令和元年12月23日（月曜日）から12月25日（水曜日）まで

4 大阪府営住宅指定管理者選定委員会の開催概要

ア 委員（5名）

（五十音順）

氏名	職名
安藤尚一	近畿大学建築学部建築学科 教授
大内秀二郎	近畿大学経営学部商学科 准教授
角松生史	神戸大学法学部大学院法学研究科 教授
佐藤啓介	弁護士
南方得男	公認会計士

イ 委員選定の考え方

応募に係る収支計画や安定的な経営基盤、管理運営に係る法的課題、利用者の視点等から様々な意見を聴取するため、公認会計士及び弁護士から各1名、住宅管理に関する学識経験者等から3名を選定した。

ウ 審査の経緯

- ・令和元年7月10日（水曜日） 第1回大阪府営住宅指定管理者選定委員会
委員会の運営、募集要項、審査方法等について
- ・令和元年8月26日（月曜日） } 第2回大阪府営住宅指定管理者選定委員会
令和元年8月27日（火曜日） }
府営住宅視察
- ・令和元年10月16日（水曜日） 第3回大阪府営住宅指定管理者選定委員会
経営基盤及び障がい者雇用率等の審査について
- ・令和元年10月23日（水曜日） 第4回大阪府営住宅指定管理者選定委員会
応募法人から事業計画書等の確認と審査について

- 令和元年 10 月 30 日(水曜日) 第 5 回大阪府営住宅指定管理者選定委員会
総合評価（最優先交渉権者の選定）について
C 地区の指定要件書について
- 令和元年 11 月 15 日(金曜日) 第 6 回大阪府営住宅指定管理者選定委員会
指定管理候補者の選定について
- 令和元年 11 月 22 日(金曜日) 第 7 回大阪府営住宅指定管理者選定委員会
C 地区の募集要項、審査方法等について
- 令和 2 年 1 月 10 日(金曜日) 第 8 回大阪府営住宅指定管理者選定委員会
C 地区の総合評価（最優先交渉権者の選定）について
C 地区の指定管理候補者の選定について