

大阪府営住宅指定管理候補者の選定結果について

1 申請法人及び最優先交渉権者・次点者

地区	申請法人名称（申請受付順）	最優先交渉権者・次点者
A地区	・大阪府住宅供給公社 ・株式会社東急コミュニティー 以上 2団体	〈最優先交渉権者〉 ・株式会社東急コミュニティー 〈次点者〉 ・大阪府住宅供給公社
B地区	・大阪府住宅供給公社 ・株式会社東急コミュニティー ・日本管財株式会社 以上 3団体	〈最優先交渉権者〉 ・株式会社東急コミュニティー 〈次点者〉 ・日本管財株式会社
C地区	・株式会社東急コミュニティー ・近鉄住宅管理株式会社 ・日本管財株式会社 以上 3団体	〈最優先交渉権者〉 ・日本管財株式会社 〈次点者〉 ・株式会社東急コミュニティー
D地区	・大阪府住宅供給公社 ・株式会社東急コミュニティー ・近鉄住宅管理株式会社 ・日本管財株式会社 以上 4団体	〈最優先交渉権者〉 ・株式会社東急コミュニティー 〈次点者〉 ・日本管財株式会社
E地区	・大阪府住宅供給公社・日本総合住生活株式会社大阪支社共同体 (代表) 大阪府住宅供給公社 ・株式会社東急コミュニティー 以上 2団体	〈最優先交渉権者〉 ・株式会社東急コミュニティー 〈次点者〉 ・大阪府住宅供給公社・日本総合住生活株式会社大阪支社共同体
F地区	・株式会社東急コミュニティー ・日本管財株式会社 以上 2団体	〈最優先交渉権者〉 ・株式会社東急コミュニティー 〈次点者〉 ・日本管財株式会社

※ 【A地区】豊中市内、池田市内、箕面市内、吹田市内の府営住宅及び共同施設（※東三国2丁目住宅含む）

【B地区】高槻市内、茨木市内、摂津市内、島本町内の府営住宅及び共同施設

【C地区】大阪市内、八尾市内、松原市内、柏原市内、羽曳野市内、藤井寺市内、富田林市内、河内長野市内、大阪狭山市内の府営住宅及び共同施設（※東三国2丁目住宅除く）

【D地区】堺市(南区を除く)内、泉大津市内、和泉市内、高石市内、忠岡町内の府営住宅及び共同施設

【E地区】堺市南区(泉北ニュータウン)内の府営住宅及び共同施設

【F地区】岸和田市内、貝塚市内、泉佐野市内、泉南市内、阪南市内、熊取町内、田尻町内、岬町内の府営住宅及び共同施設

2 審査結果の概要

(1) 最優先交渉権者の選定理由

- 【A地区】・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。
 - ・指定期間中の安定した運営が期待できるとともに、自主提案事業など入居者サービスの向上のための取組み意識が高い。

- 【B地区】・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。
 - ・効果的・効率的な運営による経費の削減が期待できるとともに、収支計画の実現の可能性も高い。

- 【C地区】・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。
 - ・環境問題への取組みが優れているとともに、サービス窓口時間の延長など、入居者サービスの向上のための取組み意識が高い。

- 【D地区】・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。
 - ・効果的・効率的な運営による経費の削減が期待できるとともに、収支計画の実現の可能性も高い。

- 【E地区】・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。
 - ・効果的・効率的な運営による経費の削減が期待できるとともに、自主提案事業など、入居者サービスの向上のための取組み意識が高い。

- 【F地区】・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。
 - ・効果的・効率的な運営による経費の削減が期待できるとともに、収支計画の実現の可能性も高い。

(2) 点数等

【A地区】

評価方針	評価項目	配点	(株)東急コミュニティー (最優先交渉権者)	大阪府住宅供給公社 (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府営住宅の設置目的及び管理運営方針	2点	1.86点	1.66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	1.78点	1.72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	4.52点	4.24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	4.74点	4.42点
	③施設の管理・維持修繕業務の内容、的確性及び実現の可能性	10点	9.24点	9.22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、的確性及び実現の可能性	7点	6.36点	6.28点
	②安定的な運営が可能となる人的能力	5点	4.58点	4.52点
	③安定的な運営が可能となる財政的基盤	3点	3.00点	2.30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	49.60点 (5,278,130,000円)	50.00点 (5,236,250,000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	5.84点	5.92点
合計		97点	91.52点	90.28点

(参考)

【(株)東急コミュニティー(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府営住宅の設置目的及び管理運営方針	2点	2.00点	1.80点	1.60点	2.00点	1.90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	1.80点	1.90点	1.70点	1.60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	4.90点	4.60点	4.10点	4.60点	4.40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	5.20点	4.20点	4.20点	5.80点	4.30点
	③施設の管理・維持修繕業務の内容、的確性及び実現の可能性	10点	9.40点	8.20点	9.00点	10.00点	9.60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、的確性及び実現の可能性	7点	7.00点	5.70点	6.40点	6.50点	6.20点
	②安定的な運営が可能となる人的能力	5点	4.70点	4.40点	4.40点	5.00点	4.40点
	③安定的な運営が可能となる財政的基盤	3点	3.00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	49.60点(5,278,130,000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	6.00点	5.50点	5.80点	6.00点	5.90点
合計		97点	93.70点	88.80点	90.00点	94.20点	90.90点

【大阪府住宅供給公社(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府営住宅の設置目的及び管理運営方針	2点	2.00点	1.70点	1.20点	1.80点	1.60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	2.00点	1.90点	1.60点	1.70点	1.40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	4.90点	4.80点	3.50点	3.70点	4.30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	5.20点	4.00点	4.20点	5.00点	3.70点
	③施設の管理・維持修繕業務の内容、的確性及び実現の可能性	10点	9.90点	8.60点	8.10点	10.00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、的確性及び実現の可能性	7点	7.00点	5.70点	6.20点	6.40点	6.10点
	②安定的な運営が可能となる人的能力	5点	4.90点	4.70点	4.20点	4.50点	4.30点
	③安定的な運営が可能となる財政的基盤	3点	2.50点	2.00点	2.90点	1.50点	2.60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(5,236,250,000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	6.00点	6.00点	5.80点	5.80点	6.00点
合計		97点	94.40点	89.40点	87.70点	90.40点	89.50点

【B地区】

評価方針	評価項目	配点	(株)東急コミュニティー (最優先交渉権者)	日本管財(株) (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府営住宅の設置目的及び管理運営方針	2点	1.86点	1.88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	1.78点	1.80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	4.52点	4.68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	4.74点	5.12点
	③施設の管理・維持修繕業務の内容、的確性及び実現の可能性	10点	9.24点	9.54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、的確性及び実現の可能性	7点	6.32点	6.04点
	②安定的な運営が可能となる人的能力	5点	4.56点	4.76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
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 (3,884,215,000円)	46.55点 (4,171,894,870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	5.84点	6.80点
合計		97点	91.86点	90.17点

(参考)

【(株)東急コミュニティー(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府営住宅の設置目的及び管理運営方針	2点	2.00点	1.80点	1.60点	2.00点	1.90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	1.80点	1.90点	1.70点	1.60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	4.90点	4.60点	4.10点	4.60点	4.40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	5.20点	4.20点	4.20点	5.80点	4.30点
	③施設の管理・維持修繕業務の内容、的確性及び実現の可能性	10点	9.40点	8.20点	9.00点	10.00点	9.60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、的確性及び実現の可能性	7点	7.00点	6.10点	6.50点	5.70点	6.30点
	②安定的な運営が可能となる人的能力	5点	4.70点	4.40点	4.30点	5.00点	4.40点
	③安定的な運営が可能となる財政的基盤	3点	3.00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	50.00点(3,884,215,000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	6.00点	5.50点	5.80点	6.00点	5.90点
合計		97点	94.10点	89.60点	90.40点	93.80点	91.40点

【日本管財(株)(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府営住宅の設置目的及び管理運営方針	2点	2.00点	1.90点	1.80点	1.80点	1.90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	2.00点	1.60点	2.00点	1.90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	5.00点	4.70点	4.50点	4.80点	4.40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	5.50点	5.20点	5.10点	6.00点	3.80点
	③施設の管理・維持修繕業務の内容、的確性及び実現の可能性	10点	9.70点	8.80点	9.50点	10.00点	9.70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、的確性及び実現の可能性	7点	7.00点	5.70点	5.80点	5.70点	6.00点
	②安定的な運営が可能となる人的能力	5点	5.00点	4.40点	4.90点	5.00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	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	46.55点(4,171,894,870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	7.00点	6.40点	6.90点	6.80点	6.90点
合計		97点	92.75点	88.25点	90.05点	91.55点	88.25点

【C地区】

評価方針	評価項目	配点	日本管財株 (最優先交渉権者)	(株)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府営住宅の設置目的及び管理運営方針	2点	1.88点	1.86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	1.80点	1.78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	4.68点	4.52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	5.12点	4.74点
	③施設の管理・維持修繕業務の内容、的確性及び実現の可能性	10点	9.54点	9.24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、的確性及び実現の可能性	7点	6.04点	6.12点
	②安定的な運営が可能となる人的能力	5点	4.76点	4.58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
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	48.47点 (5,509,886,690円)	50.00点 (5,341,595,000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	6.80点	5.84点
合計		97点	92.09点	91.68点

(参考)

【日本管財株(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府営住宅の設置目的及び管理運営方針	2点	2.00点	1.90点	1.80点	1.80点	1.90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	2.00点	1.60点	2.00点	1.90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	5.00点	4.70点	4.50点	4.80点	4.40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	5.50点	5.20点	5.10点	6.00点	3.80点
	③施設の管理・維持修繕業務の内容、的確性及び実現の可能性	10点	9.70点	8.80点	9.50点	10.00点	9.70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、的確性及び実現の可能性	7点	7.00点	5.50点	5.90点	6.00点	5.80点
	②安定的な運営が可能となる人的能力	5点	5.00点	4.40点	4.90点	5.00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	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	48.47点(5,509,886,690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	7.00点	6.40点	6.90点	6.80点	6.90点
合計		97点	94.67点	89.97点	92.07点	93.77点	89.97点

【(株)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府営住宅の設置目的及び管理運営方針	2点	2.00点	1.80点	1.60点	2.00点	1.90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	1.80点	1.90点	1.70点	1.60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	4.90点	4.60点	4.10点	4.60点	4.40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	5.20点	4.20点	4.20点	5.80点	4.30点
	③施設の管理・維持修繕業務の内容、的確性及び実現の可能性	10点	9.40点	8.20点	9.00点	10.00点	9.60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、的確性及び実現の可能性	7点	7.00点	5.10点	6.20点	6.20点	6.10点
	②安定的な運営が可能となる人的能力	5点	4.70点	4.40点	4.40点	5.00点	4.40点
	③安定的な運営が可能となる財政的基盤	3点	3.00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	50.00点(5,341,595,000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	6.00点	5.50点	5.80点	6.00点	5.90点
合計		97点	94.10点	88.60点	90.20点	94.30点	91.20点

【D地区】

評価方針	評価項目	配点	(株)東急コミュニティー (最優先交渉権者)	日本管財(株) (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府営住宅の設置目的及び管理運営方針	2点	1.86点	1.88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	1.78点	1.80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	4.52点	4.68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	4.74点	5.12点
	③施設の管理・維持修繕業務の内容、的確性及び実現の可能性	10点	9.24点	9.54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、的確性及び実現の可能性	7点	6.22点	6.06点
	②安定的な運営が可能となる人的能力	5点	4.58点	4.76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
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 (5,247,270,000円)	45.06点 (5,822,899,390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	5.84点	6.80点
合計		97点	91.78点	88.70点

(参考)

【(株)東急コミュニティー(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府営住宅の設置目的及び管理運営方針	2点	2.00点	1.80点	1.60点	2.00点	1.90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	1.80点	1.90点	1.70点	1.60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	4.90点	4.60点	4.10点	4.60点	4.40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	5.20点	4.20点	4.20点	5.80点	4.30点
	③施設の管理・維持修繕業務の内容、的確性及び実現の可能性	10点	9.40点	8.20点	9.00点	10.00点	9.60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、的確性及び実現の可能性	7点	7.00点	5.10点	6.30点	6.50点	6.20点
	②安定的な運営が可能となる人的能力	5点	4.70点	4.40点	4.40点	5.00点	4.40点
	③安定的な運営が可能となる財政的基盤	3点	3.00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	50.00点(5,247,270,000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	6.00点	5.50点	5.80点	6.00点	5.90点
合計		97点	94.10点	88.60点	90.30点	94.60点	91.30点

【日本管財(株)(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府営住宅の設置目的及び管理運営方針	2点	2.00点	1.90点	1.80点	1.80点	1.90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	2.00点	1.60点	2.00点	1.90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	5.00点	4.70点	4.50点	4.80点	4.40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	5.50点	5.20点	5.10点	6.00点	3.80点
	③施設の管理・維持修繕業務の内容、的確性及び実現の可能性	10点	9.70点	8.80点	9.50点	10.00点	9.70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、的確性及び実現の可能性	7点	7.00点	5.90点	6.10点	5.20点	6.10点
	②安定的な運営が可能となる人的能力	5点	5.00点	4.40点	4.90点	5.00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	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	45.06点(5,822,899,390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	7.00点	6.40点	6.90点	6.80点	6.90点
合計		97点	91.26点	86.96点	88.86点	89.56点	86.86点

【E地区】

評価方針	評価項目	配点	(株)東急コミュニティー (最優先交渉権者)	大阪府住宅供給公社・日本総合住生活協 大阪支社共同体(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府営住宅の設置目的及び管理運営方針	2点	1.86点	1.66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	1.78点	1.72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	4.52点	4.24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	4.74点	4.28点
	③施設の管理・維持修繕業務の内容、的確性及び実現の可能性	10点	9.24点	9.22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、的確性及び実現の可能性	7点	6.28点	6.32点
	②安定的な運営が可能となる人的能力	5点	4.58点	4.64点
	③安定的な運営が可能となる財政的基盤	3点	3.00点	2.56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 (4,321,555,000円)	48.45点 (4,459,750,000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	5.84点	5.92点
合計		97点	91.84点	89.01点

(参考)

【(株)東急コミュニティー(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府営住宅の設置目的及び管理運営方針	2点	2.00点	1.80点	1.60点	2.00点	1.90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	1.80点	1.90点	1.70点	1.60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	4.90点	4.60点	4.10点	4.60点	4.40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	5.20点	4.20点	4.20点	5.80点	4.30点
	③施設の管理・維持修繕業務の内容、的確性及び実現の可能性	10点	9.40点	8.20点	9.00点	10.00点	9.60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、的確性及び実現の可能性	7点	7.00点	5.60点	6.30点	6.20点	6.30点
	②安定的な運営が可能となる人的能力	5点	4.70点	4.40点	4.40点	5.00点	4.40点
	③安定的な運営が可能となる財政的基盤	3点	3.00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	50.00点(4,321,555,000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	6.00点	5.50点	5.80点	6.00点	5.90点
合計		97点	94.10点	89.10点	90.30点	94.30点	91.40点

【大阪府住宅供給公社・日本総合住生活(株)大阪支社共同体(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府営住宅の設置目的及び管理運営方針	2点	2.00点	1.70点	1.20点	1.80点	1.60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	2.00点	1.90点	1.60点	1.70点	1.40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	4.90点	4.80点	3.50点	3.70点	4.30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	5.20点	4.00点	4.20点	4.30点	3.70点
	③施設の管理・維持修繕業務の内容、的確性及び実現の可能性	10点	9.90点	8.60点	8.10点	10.00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、的確性及び実現の可能性	7点	7.00点	6.10点	6.20点	6.10点	6.20点
	②安定的な運営が可能となる人的能力	5点	4.90点	4.70点	4.30点	5.00点	4.30点
	③安定的な運営が可能となる財政的基盤	3点	3.00点	2.50点	3.00点	1.50点	2.80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	48.45点(4,459,750,000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	6.00点	6.00点	5.80点	5.80点	6.00点
合計		97点	93.35点	88.75点	86.35点	88.35点	88.25点

【F地区】

評価方針	評価項目	配点	(株)東急コミュニティー (最優先交渉権者)	日本管財(株) (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府営住宅の設置目的及び管理運営方針	2点	1.86点	1.88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	1.78点	1.80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	4.52点	4.68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	4.74点	5.12点
	③施設の管理・維持修繕業務の内容、的確性及び実現の可能性	10点	9.24点	9.54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、的確性及び実現の可能性	7点	6.38点	5.98点
	②安定的な運営が可能となる人的能力	5点	4.58点	4.76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
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 (5,432,090,000円)	47.15点 (5,760,808,680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	5.84点	6.80点
合計		97点	91.94点	90.71点

(参考)

【(株)東急コミュニティー(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府営住宅の設置目的及び管理運営方針	2点	2.00点	1.80点	1.60点	2.00点	1.90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	1.80点	1.90点	1.70点	1.60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	4.90点	4.60点	4.10点	4.60点	4.40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	5.20点	4.20点	4.20点	5.80点	4.30点
	③施設の管理・維持修繕業務の内容、的確性及び実現の可能性	10点	9.40点	8.20点	9.00点	10.00点	9.60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、的確性及び実現の可能性	7点	7.00点	5.50点	6.20点	7.00点	6.20点
	②安定的な運営が可能となる人的能力	5点	4.70点	4.40点	4.40点	5.00点	4.40点
	③安定的な運営が可能となる財政的基盤	3点	3.00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	50.00点(5,432,090,000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	6.00点	5.50点	5.80点	6.00点	5.90点
合計		97点	94.10点	89.00点	90.20点	95.10点	91.30点

【日本管財(株)(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府営住宅の設置目的及び管理運営方針	2点	2.00点	1.90点	1.80点	1.80点	1.90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	2.00点	1.60点	2.00点	1.90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	5.00点	4.70点	4.50点	4.80点	4.40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	5.50点	5.20点	5.10点	6.00点	3.80点
	③施設の管理・維持修繕業務の内容、的確性及び実現の可能性	10点	9.70点	8.80点	9.50点	10.00点	9.70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、的確性及び実現の可能性	7点	7.00点	6.00点	5.80点	5.20点	5.90点
	②安定的な運営が可能となる人的能力	5点	5.00点	4.40点	4.90点	5.00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	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	47.15点(5,760,808,680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	7.00点	6.40点	6.90点	6.80点	6.90点
合計		97点	93.35点	89.15点	90.65点	91.65点	88.75点

※委員の並びは4アの選定委員会委員の並びではない。

管理に係る経費の縮減に関する方策などの項目で、委員による違いがない場合、委員別の記載をしていない。

3 公募の経緯

ア 募集要項の配布期間

令和3年8月5日（木曜日）から10月1日（金曜日）

イ 申請に関する説明会の開催

令和3年8月23日（月曜日）

ウ 空家見学会の開催

令和3年8月25日（水曜日）、8月26日（木曜日）、8月27日（金曜日）

エ 申請書の受付期間

令和3年9月29日（水曜日）から10月1日（金曜日）

4 大阪府営住宅指定管理者選定委員会開催概要

ア 委員

(五十音順)

氏名	職名	備考
奥田 善朗	公認会計士	
高橋 泰代	大阪国際大学 経営経済学部 経営学科 教授	
永井 誠一郎	弁護士	
西嶋 淳	大阪商業大学 副学長兼経済学部長	
山口 健太郎	近畿大学 建築学部 建築学科 教授	

イ 委員選定の考え方

申請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3年7月16日（金曜日） 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、募集要項等、審査基準について
- ・令和3年9月6日（月曜日）、7日（火曜日） 第2回大阪府営住宅指定管理者選定委員会
府営住宅視察
- ・令和3年10月21日（木曜日） 第3回大阪府営住宅指定管理者選定委員会
財政的基盤及び障がい者雇用率等の審査について
- ・令和3年10月28日（木曜日） 第4回大阪府営住宅指定管理者選定委員会
申請法人からの事業計画等の確認と審査、
総合評価（最優先交渉権者の選定）、
指定管理候補者の選定について