

大阪府咲洲庁舎（さきしまコスモタワー）低層階（7階から17階）の入居事業者（ホテル事業）の選定結果

1. 選定方法

応募事業者について、あらかじめ定められた審査項目（入居事業者募集要項に記載）に基づき、「大阪府咲洲庁舎入居事業者選定委員会」4名の委員により、提出書類の審査及びヒアリングを実施した。

2. 選定委員会の開催日時等

①第4回大阪府咲洲庁舎入居事業者選定委員会（ヒアリング審査等）

日時：令和7年7月23日（水曜日）13時から18時30分

場所：大阪府咲洲庁舎3階店舗306

概要：応募内容について、全応募事業者（4事業者）が10分間説明。

その後、選定委員会委員によるヒアリングを実施。

審査対象者：4事業者（応募申込受付順）

- ・株式会社リブ・マックス
- ・株式会社アベストコーポレーション
- ・株式会社フィーノホテルズ
- ・株式会社スターゲイト

3. 審査結果

○応募事業者の評価点（得点順） ※応募価格は全て月額（税抜）

①評価点 81.25点（価格点以外 31.25点、価格点 50点、応募価格 60,010,400円）

②評価点 67.25点（価格点以外 30.25点、価格点 37点、応募価格 45,454,546円）

③評価点 65.75点（価格点以外 37.75点、価格点 28点、応募価格 34,669,081円）

④評価点 54.25点（価格点以外 25.25点、価格点 29点、応募価格 36,000,848円）

（評価点及び応募価格）

決定事業者	総合評価点 （100点満点）	価格点以外 （50点満点）	価格点 （50点満点）	応募価格 （月額/税抜）
株式会社アベストコーポレーション	81.25点	31.25点	50点	60,010,400円

【選定理由（講評ポイント等）】

○今回応募のあった4事業者は、いずれもホテル運営の実績があり、それぞれの事業者の経験・強みを活かした魅力的な事業コンセプト等が示されている。

○とりわけ、最高得点となった本事業者においては、ターゲット層（訪日外国人客）やコンセプト（五感で日本文化や食を楽しんでいただく）が明確であるのはもちろんのこと、改修工事中断中の7～9階については、客室以外の活用を計画するなど、より顧客満足度を追求した内容であったと評価する。加えるとするならば、大阪の魅力を発信するとともに、教育・スポーツ団体客などにも利用されるような様々な取組に努めていただきたい。

○開業スケジュールは、4期に分けて段階的にオープンさせるなど、非常に現実的であり、配置予定人員についても、継続的な運営に向けては十分な体制である。一方、資金・収支計画については、将来予測にポジティブな面が見受けられるものの、これまでのホテル運営実績を踏まえた本

事業者全体の事業規模や足元の財務状態及び経営状態の観点から、基準額の1.7倍を超える想定賃料の支払余力もあると考える。今後、15年という長期契約であることから、より健全な事業運営に努められたい。

○咲洲地区を含むベイエリアは、万博後の更なる賑わいが期待されているほか、将来的にはIRの開業も予定されている。今後、観光客の増加が見込まれることから、大阪府がめざす観光客の受入環境整備の一助となることも期待している。

4. 選定委員会委員（五十音順、敬称略）

氏名	所属等	選任理由
安部 将規	大阪弁護士会 (アイマン総合法律事務所)	法律の専門家として、大阪弁護士会の推薦により選任
木村 行博	一般社団法人日本旅行業協会 (一般社団法人日本旅行業協会 関西事務局)	旅行業の専門家として、一般社団法人日本旅行業協会の推薦により選任
新谷 聡美	一般社団法人大阪府中小企業 診断協会 (株式会社ブレインファーム)	会社経営の専門家として、一般社団法人大阪府中小企業診断協会の推薦により選任
廣岡 隆成	日本公認会計士協会近畿会 (みそら税理士法人)	会計の専門家として、日本公認会計士協会近畿会の推薦により選任