大阪府営住宅指定管理候補者の審査結果の概要について

令和８年 11 月６日（金曜日）

１　指定管理候補者

(1)【Ａ地区（北摂①地区）】
東急住宅リース株式会社

(2)【Ｂ地区（北摂②地区）】
東急住宅リース株式会社

(3)【Ｃ地区（中・南河内地区）】
日本管財株式会社

(4)【Ｄ地区（堺市①、泉州北部地区）】
東急住宅リース株式会社

(5)【Ｅ地区（堺市②地区）】
日本管財株式会社

(6)【Ｆ地区（泉州南部地区）】
東急住宅リース株式会社

２　申請法人、最優先交渉権者及び次点者

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	・東急住宅リース株式会社 ・近鉄住宅管理株式会社 以上　２団体	〈最優先交渉権者〉 ・東急住宅リース株式会社 〈次点者〉 ・近鉄住宅管理株式会社
B地区	・東急住宅リース株式会社 以上　１団体	〈最優先交渉権者〉 ・東急住宅リース株式会社
C地区	・株式会社穴吹ハウジングサービス ・東急住宅リース株式会社 ・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〉 ・東急住宅リース株式会社
D地区	・リロパートナーズ・リクレア共同事業体 ・東急住宅リース株式会社 以上　２団体	〈最優先交渉権者〉 ・東急住宅リース株式会社 〈次点者〉 ・リロパートナーズ・リクレア共同事業体
E地区	・リロパートナーズ・リクレア共同事業体 ・東急住宅リース株式会社 ・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〉 ・東急住宅リース株式会社
F地区	・リロパートナーズ・リクレア共同事業体 ・東急住宅リース株式会社 以上　２団体	〈最優先交渉権者〉 ・東急住宅リース株式会社 〈次点者〉 ・リロパートナーズ・リクレア共同事業体

※　【Ａ地区】大阪市淀川区、豊中市、池田市、吹田市及び箕面市に所在する府営住宅等

【Ｂ地区】高槻市、茨木市、摂津市及び三島郡島本町に所在する府営住宅等

【Ｃ地区】八尾市、富田林市、河内長野市、松原市、柏原市、羽曳野市、藤井寺市及び大阪狭山市に所在する府営住宅等

【Ｄ地区】堺市（南区を除く）、泉大津市、和泉市、高石市及び泉北郡忠岡町に所在する府営住宅等

【Ｅ地区】堺市南区に所在する府営住宅等

【Ｆ地区】岸和田市、貝塚市、泉佐野市、泉南市、阪南市、泉南郡熊取町、泉南郡田尻町及び泉南郡岬町に所在する府営住宅等

3　審査結果の概要

(1)　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。
・公の施設の管理運営を行うという目的から、府の施策を十分理解した事業を行っている。

【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。
・指定期間中安定した運営及び施設の維持管理が期待できる。

【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。
・入居者サービスの向上のための取組意識が高く、府の施策を十分理解した事業も行っている。

【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。
・自主事業の提案など、入居者サービスの向上のための取組意識が高い。

【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。
・入居者サービスの向上のための取組意識が高く、府の施策を十分理解した事業も行っている。

【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。
・自主事業の提案など、入居者サービスの向上のための取組意識が高い。

(2)　点数

【Ａ地区】

評価方針	評価項目	配点	東急住宅リース株式会社 (最優先交渉権者)	近鉄住宅管理株式会社 (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 大阪府営住宅の設置目的及び管理運営方針	2点	1.62点	1.54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	1.64点	1.54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	7点	5.52点	5.08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	17点	13.06点	13.86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	8.42点	8.32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	4.96点	5.16点
	② 安定的な運営が可能となる人的能力	5点	4.28点	4.24点
	③ 安定的な運営が可能となる財政的基盤	3点	2.98点	2.52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)	40点	40.00点 (5,494,113,000円)	38.80点 (5,663,633,898円)
その他管理に関して必要な事項	① 大阪府の施策との整合	7点	5.68点	3.62点
合計		100点	88.16点	84.68点

(参考)

【東急住宅リース株式会社(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 大阪府営住宅の設置目的及び管理運営方針	2点	2.00 点	1.20 点	1.40 点	1.90 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	1.70 点	1.40 点	1.50 点	2.00 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	7点	6.80 点	3.80 点	5.10 点	6.80 点	5.10 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	17点	14.80 点	9.70 点	12.20 点	17.00 点	11.60 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	9.80 点	6.60 点	6.60 点	10.00 点	9.10 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	3.90 点	3.60 点	5.60 点	6.80 点	4.90 点
	② 安定的な運営が可能となる人的能力	5点	5.00 点	3.60 点	3.40 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	2.90 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)	40点	40.00 点(5,494,113,000 円)				
その他管理に関して必要な事項	① 大阪府の施策との整合	7点	6.00 点	5.30 点	5.50 点	5.60 点	6.00 点
合計		100点	93.00 点	78.20 点	84.30 点	98.00 点	87.30 点

【近鉄住宅管理株式会社(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 大阪府営住宅の設置目的及び管理運営方針	2点	2.00 点	1.20 点	1.40 点	1.70 点	1.40 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	1.10 点	1.30 点	2.00 点	1.30 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	7点	7.00 点	2.50 点	5.30 点	6.30 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	17点	17.00 点	9.50 点	13.60 点	17.00 点	12.20 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	10.00 点	6.10 点	6.90 点	10.00 点	8.60 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	4.40 点	3.50 点	5.60 点	6.40 点	5.90 点
	② 安定的な運営が可能となる人的能力	5点	4.80 点	3.50 点	3.40 点	4.90 点	4.60 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	3.00 点	2.60 点	2.50 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)	40点	38.80 点(5,663,633,898 円)				
その他管理に関して必要な事項	① 大阪府の施策との整合	7点	4.00 点	3.00 点	3.50 点	3.60 点	4.00 点
合計		100点	92.50 点	71.20 点	82.80 点	93.30 点	83.60 点

【Ｂ地区】

評価方針	評価項目	配点	東急住宅リース株式会社 (最優先交渉権者)
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 大阪府営住宅の設置目的及び管理運営方針	2点	1.62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	1.64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	7点	5.56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	17点	13.18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	8.42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	5.20点
	② 安定的な運営が可能となる人的能力	5点	4.30点
	③ 安定的な運営が可能となる財政的基盤	3点	2.98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)	40点	40.00点 (4,519,730,000円)
その他管理に関して必要な事項	① 大阪府の施策との整合	7点	5.68点
合計		100点	88.58点

(参考)

【東急住宅リース株式会社(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 大阪府営住宅の設置目的及び管理運営方針	2点	2.00 点	1.20 点	1.40 点	1.90 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	1.70 点	1.40 点	1.50 点	2.00 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	7点	6.80 点	3.80 点	5.10 点	7.00 点	5.10 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	17点	14.80 点	9.70 点	12.30 点	17.00 点	12.10 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	9.80 点	6.60 点	6.60 点	10.00 点	9.10 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	4.70 点	3.50 点	5.60 点	6.80 点	5.40 点
	② 安定的な運営が可能となる人的能力	5点	5.00 点	3.60 点	3.40 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	2.90 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)	40点	40.00 点(4,519,730,000 円)				
その他管理に関して必要な事項	① 大阪府の施策との整合	7点	6.00 点	5.30 点	5.50 点	5.60 点	6.00 点
合計		100点	93.80 点	78.10 点	84.40 点	98.20 点	88.40 点

【Ｃ地区】

評価方針	評価項目	配点	日本管財株式会社 (最優先交渉権者)	東急住宅リース株式会社 (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 大阪府営住宅の設置目的及び管理運営方針	2点	1.76点	1.62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	1.64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	7点	5.88点	5.50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	17点	14.10点	13.00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	8.96点	8.46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	5.30点	5.14点
	② 安定的な運営が可能となる人的能力	5点	4.38点	4.28点
	③ 安定的な運営が可能となる財政的基盤	3点	3.00点	2.98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)	40点	39.95点 (4,681,065,706円)	39.99点 (4,676,390,000円)
その他管理に関して必要な事項	① 大阪府の施策との整合	7点	6.70点	5.68点
合計		100点	91.81点	88.29点

(参考)

【日本管財株式会社(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 大阪府営住宅の設置目的及び管理運営方針	2点	2.00 点	1.30 点	1.50 点	2.00 点	2.00 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	1.70 点	1.60 点	2.00 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	7点	6.80 点	5.10 点	5.40 点	7.00 点	5.10 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	17点	14.90 点	11.80 点	13.60 点	17.00 点	13.20 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	10.00 点	9.00 点	7.00 点	10.00 点	8.80 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	5.00 点	3.80 点	5.60 点	6.80 点	5.30 点
	② 安定的な運営が可能となる人的能力	5点	4.80 点	3.90 点	3.50 点	5.00 点	4.70 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)	40点	39.95 点(4,681,065,706 円)				
その他管理に関して必要な事項	① 大阪府の施策との整合	7点	7.00 点	6.00 点	6.50 点	7.00 点	7.00 点
合計		100点	95.45 点	85.55 点	87.65 点	99.75 点	90.65 点

【東急住宅リース株式会社(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 大阪府営住宅の設置目的及び管理運営方針	2点	2.00 点	1.20 点	1.40 点	1.90 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	1.70 点	1.40 点	1.50 点	2.00 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	7点	6.80 点	3.80 点	5.10 点	6.80 点	5.00 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	17点	14.50 点	9.70 点	12.20 点	17.00 点	11.60 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	9.80 点	6.60 点	6.60 点	10.00 点	9.30 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	4.60 点	3.50 点	5.60 点	6.80 点	5.20 点
	② 安定的な運営が可能となる人的能力	5点	5.00 点	3.60 点	3.40 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	2.90 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)	40点	39.99 点(4,676,390,000 円)				
その他管理に関して必要な事項	① 大阪府の施策との整合	7点	6.00 点	5.30 点	5.50 点	5.60 点	6.00 点
合計		100点	93.39 点	78.09 点	84.29 点	97.99 点	87.69 点

【Ｄ地区】

評価方針	評価項目	配点	東急住宅リース株式会社 (最優先交渉権者)	リロパートナーズ・ リクレア共同事業体 (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 大阪府営住宅の設置目的及び管理運営方針	2点	1.62点	1.14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	1.64点	1.26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	7点	5.52点	4.22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	17点	13.22点	9.62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	8.42点	7.08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	5.06点	5.06点
	② 安定的な運営が可能となる人的能力	5点	4.30点	3.44点
	③ 安定的な運営が可能となる財政的基盤	3点	2.98点	2.28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)	40点	38.94点 (7,073,693,000円)	40.00点 (6,885,593,524円)
その他管理に関して必要な事項	① 大阪府の施策との整合	7点	5.68点	3.58点
合計		100点	87.38点	77.68点

(参考)

【東急住宅リース株式会社(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 大阪府営住宅の設置目的及び管理運営方針	2点	2.00 点	1.20 点	1.40 点	1.90 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	1.70 点	1.40 点	1.50 点	2.00 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	7点	6.80 点	3.80 点	5.10 点	6.80 点	5.10 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	17点	14.80 点	9.70 点	12.30 点	17.00 点	12.30 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	9.80 点	6.60 点	6.60 点	10.00 点	9.10 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	4.40 点	3.30 点	5.60 点	6.80 点	5.20 点
	② 安定的な運営が可能となる人的能力	5点	5.00 点	3.60 点	3.40 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	2.90 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)	40点	38.94 点(7,073,693,000 円)				
その他管理に関して必要な事項	① 大阪府の施策との整合	7点	6.00 点	5.30 点	5.50 点	5.60 点	6.00 点
合計		100点	92.44 点	76.84 点	83.34 点	96.94 点	87.34 点

【リロパートナーズ・リクレア共同事業体(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 大阪府営住宅の設置目的及び管理運営方針	2点	1.90 点	0.60 点	1.00 点	1.70 点	0.50 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	0.60 点	1.30 点	1.80 点	0.80 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	7点	6.80 点	2.80 点	4.30 点	4.80 点	2.40 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	17点	12.60 点	6.50 点	8.10 点	15.50 点	5.40 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	9.80 点	4.90 点	5.10 点	8.80 点	6.80 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	4.40 点	3.20 点	5.60 点	7.00 点	5.10 点
	② 安定的な運営が可能となる人的能力	5点	4.60 点	2.60 点	2.30 点	4.80 点	2.90 点
	③ 安定的な運営が可能となる財政的基盤	3点	2.30 点	1.70 点	3.00 点	1.90 点	2.50 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)	40点	40.00 点(6,885,593,524 円)				
その他管理に関して必要な事項	① 大阪府の施策との整合	7点	4.00 点	2.60 点	3.50 点	3.80 点	4.00 点
合計		100点	88.20 点	65.50 点	74.20 点	90.10 点	70.40 点

【Ｅ地区】

評価方針	評価項目	配点	日本管財株式会社 (最優先交渉権者)	東急住宅リース株式会社 (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 大阪府営住宅の設置目的及び管理運営方針	2点	1.76点	1.62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	1.64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	7点	5.88点	5.52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	17点	14.10点	13.22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	8.96点	8.42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	5.12点	4.98点
	② 安定的な運営が可能となる人的能力	5点	4.38点	4.28点
	③ 安定的な運営が可能となる財政的基盤	3点	3.00点	2.98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)	40点	38.28点 (6,187,404,854円)	39.91点 (5,933,732,000円)
その他管理に関して必要な事項	① 大阪府の施策との整合	7点	6.70点	5.68点
合計		100点	89.96点	88.25点

(参考)

【日本管財株式会社(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 大阪府営住宅の設置目的及び管理運営方針	2点	2.00 点	1.30 点	1.50 点	2.00 点	2.00 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	1.70 点	1.60 点	2.00 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	7点	6.80 点	5.10 点	5.40 点	7.00 点	5.10 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	17点	14.90 点	11.80 点	13.60 点	17.00 点	13.20 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	10.00 点	9.00 点	7.00 点	10.00 点	8.80 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	4.70 点	3.60 点	5.60 点	6.80 点	4.90 点
	② 安定的な運営が可能となる人的能力	5点	4.80 点	3.90 点	3.50 点	5.00 点	4.70 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)	40点	38.28 点(6,187,404,854 円)				
その他管理に関して必要な事項	① 大阪府の施策との整合	7点	7.00 点	6.00 点	6.50 点	7.00 点	7.00 点
合計		100点	93.48 点	83.68 点	85.98 点	98.08 点	88.58 点

【東急住宅リース株式会社(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 大阪府営住宅の設置目的及び管理運営方針	2点	2.00 点	1.20 点	1.40 点	1.90 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	1.70 点	1.40 点	1.50 点	2.00 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	7点	6.80 点	3.80 点	5.10 点	6.80 点	5.10 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	17点	14.80 点	9.70 点	12.30 点	17.00 点	12.30 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	9.80 点	6.60 点	6.60 点	10.00 点	9.10 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	4.20 点	3.40 点	5.60 点	6.80 点	4.90 点
	② 安定的な運営が可能となる人的能力	5点	5.00 点	3.60 点	3.40 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	2.90 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)	40点	39.91 点(5,933,732,000 円)				
その他管理に関して必要な事項	① 大阪府の施策との整合	7点	6.00 点	5.30 点	5.50 点	5.60 点	6.00 点
合計		100点	93.21 点	77.91 点	84.31 点	97.91 点	87.91 点

【Ｆ地区】

評価方針	評価項目	配点	東急住宅リース株式会社 (最優先交渉権者)	リロパートナーズ・ リクレア共同事業体 (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 大阪府営住宅の設置目的及び管理運営方針	2点	1.62点	1.14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	1.64点	1.26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	7点	5.52点	4.22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	17点	13.26点	9.62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	8.42点	7.08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	5.08点	5.00点
	② 安定的な運営が可能となる人的能力	5点	4.28点	3.50点
	③ 安定的な運営が可能となる財政的基盤	3点	2.98点	2.28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)	40点	38.29点 (6,715,149,000円)	40.00点 (6,428,883,225円)
その他管理に関して必要な事項	① 大阪府の施策との整合	7点	5.68点	3.58点
合計		100点	86.77点	77.68点

(参考)

【東急住宅リース株式会社(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 大阪府営住宅の設置目的及び管理運営方針	2点	2.00 点	1.20 点	1.40 点	1.90 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	1.70 点	1.40 点	1.50 点	2.00 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	7点	6.80 点	3.80 点	5.10 点	6.80 点	5.10 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	17点	14.80 点	9.70 点	12.40 点	17.00 点	12.40 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	9.80 点	6.60 点	6.60 点	10.00 点	9.10 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	4.20 点	3.30 点	5.60 点	6.80 点	5.50 点
	② 安定的な運営が可能となる人的能力	5点	5.00 点	3.60 点	3.40 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	2.90 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)	40点	38.29 点(6,715,149,000 円)				
その他管理に関して必要な事項	① 大阪府の施策との整合	7点	6.00 点	5.30 点	5.50 点	5.60 点	6.00 点
合計		100点	91.59 点	76.19 点	82.79 点	96.29 点	86.99 点

【リロパートナーズ・リクレア共同事業体(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 大阪府営住宅の設置目的及び管理運営方針	2点	1.90 点	0.60 点	1.00 点	1.70 点	0.50 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	0.60 点	1.30 点	1.80 点	0.80 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	7点	6.80 点	2.80 点	4.30 点	4.80 点	2.40 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	17点	12.60 点	6.50 点	8.10 点	15.50 点	5.40 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	9.80 点	4.90 点	5.10 点	8.80 点	6.80 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	4.10 点	3.20 点	5.60 点	6.80 点	5.30 点
	② 安定的な運営が可能となる人的能力	5点	4.70 点	2.60 点	2.30 点	5.00 点	2.90 点
	③ 安定的な運営が可能となる財政的基盤	3点	2.30 点	1.70 点	3.00 点	1.90 点	2.50 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)	40点	40.00 点(6,428,883,225 円)				
その他管理に関して必要な事項	① 大阪府の施策との整合	7点	4.00 点	2.60 点	3.50 点	3.80 点	4.00 点
合計		100点	88.00 点	65.50 点	74.20 点	90.10 点	70.60 点

※委員の並びは５ 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。

4　公募の経緯

ア　募集要項の配布期間

令和８年８月７日（金曜日）から 10 月１日（木曜日）

イ　申請に関する説明会の開催

令和８年８月 21 日（金曜日）

ウ　空家見学会の開催

令和８年８月 25 日（火曜日）、８月 26 日（水曜日）、８月 27 日（木曜日）

エ　申請書の受付期間

令和８年９月 18 日（金曜日）から 10 月１日（木曜日）

5　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
大内　　秀二郎	近畿大学経営学部商学科商学研究科　教授	
鐘ヶ江 秀彦	立命館大学政策科学部政策科学科　教授	
木虎　　孝之	弁護士	
関川　　華	近畿大学建築学部建築学科　准教授	
伊達　　幸乃	公認会計士	

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、経営学及び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８年５月 15 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、府営住宅視察について

・令和８年７月 31 日（金曜日）　第２回大阪府営住宅指定管理者選定委員会
　募集要項、審査方法について

・令和８年 10 月８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８年 10 月 15 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、
　総合評価及び最優先交渉権者の選定について