

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	・日本管財株式会社 ・近鉄住宅管理株式会社 以上 2団体	〈最優先交渉権者〉 ・日本管財株式会社 〈次点者〉 ・近鉄住宅管理株式会社
B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 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
C地区	令和元年8月の公募時にC地区の応募がなかったため、他地区に応募された3法人と指定要件書に基づき協議したが、申請者がなかった。	
D地区	・日本管財株式会社 ・近鉄住宅管理株式会社 以上 2団体	〈最優先交渉権者〉 ・日本管財株式会社 〈次点者〉 ・近鉄住宅管理株式会社
E地区	・日本管財株式会社 ・近鉄住宅管理株式会社 以上 2団体	〈最優先交渉権者〉 ・日本管財株式会社 〈次点者〉 ・近鉄住宅管理株式会社

- ※ 【A地区】 守口市内、寝屋川市内、門真市内の府営住宅及び共同施設
 【B地区】 枚方市内、大東市内、四條畷市内、交野市内の府営住宅及び共同施設（D及びE地区を除く。）
 【C地区】 東大阪市内の府営住宅及び共同施設（D地区を除く。）
 【D地区】 大東朋来団地及びペア大東朋来団地の府営住宅及び共同施設
 【E地区】 村野団地の府営住宅及び共同施設
 最優秀交渉権者が受諾した後は、指定管理候補者として取り扱われます。

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。
 ・入居者の増加等の視点に立ち、施設の維持管理と効果的・効率的な運営が期待できる。
- 【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。
 ・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。
- 【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。
 ・入居者の増加等の視点に立ち、施設の維持管理と効果的・効率的な運営が期待できる。
- 【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。
 ・入居者の増加等の視点に立ち、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

【A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)	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府営住宅等の管理運営の基本方針等	2点	1.76点	1.76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	1.62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	4.54点	4.02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	4.64点	4.60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	9.40点	9.16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	6.38点	6.38点
	②安定的な運営が可能となる人的能力	5点	4.50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	2.92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 (2,973,380千円)	49.11点 (3,027,371.6千円)
その他管理に関して必要な事項	① 府施策との整合	7点	6.72点	6.64点
合計		97点	92.58点	90.49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府営住宅等の管理運営の基本方針等	2点	1.70点	1.70点	1.70点	1.70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	1.70点	1.70点	1.50点	1.50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	4.10点	5.00点	4.00点	5.00点	4.60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	4.20点	3.50点	5.30点	5.50点	4.70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	8.60点	10.00点	8.80点	9.80点	9.80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、適格性及び実現の可能性	7点	5.60点	7.00点	7.00点	7.00点	6.10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	4.20点	4.50点	4.80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(2,973,380千円)				
その他管理に関して必要な事項	① 府施策との整合	7点	6.40点	7.00点	6.70点	7.00点	6.50点
合計		97点	89.80点	93.40点	92.20点	95.00点	93.30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府営住宅等の管理運営の基本方針等	2点	1.80点	1.70点	1.80点	1.70点	1.80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	1.50点	1.50点	1.70点	1.50点	1.90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	3.60点	4.30点	3.80点	4.10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	5.50点	3.50点	5.00点	4.00点	5.00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	8.30点	9.50点	8.70点	9.50点	9.80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、適格性及び実現の可能性	7点	5.70点	6.80点	6.90点	6.80点	5.70点
	②安定的な運営が可能となる人的能力	5点	3.30点	4.50点	4.20点	4.50点	4.90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	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	49.11点(3,027,371.6千円)				
その他管理に関して必要な事項	① 府施策との整合	7点	6.20点	7.00点	6.50点	7.00点	6.50点
合計		97点	87.91点	90.91点	90.61点	91.11点	91.91点

【B地区】

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	1.76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	1.62点	1.52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	4.02点	4.14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	4.60点	4.50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	9.16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、適格性及び実現の可能性	7点	6.22点	6.26点
	②安定的な運営が可能となる人的能力	5点	4.30点	4.14点
	③安定的な運営が可能となる財政的基盤	3点	2.92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 (3,282,431.9千円)	47.46点 (3,457,985千円)
その他管理に関して必要な事項	① 府施策との整合	7点	6.64点	6.36点
合計		97点	91.24点	87.72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	1.80点	1.70点	1.80点	1.70点	1.80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	1.50点	1.50点	1.70点	1.50点	1.90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	3.60点	4.30点	3.80点	4.10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	5.50点	3.50点	5.00点	4.00点	5.00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	8.30点	9.50点	8.70点	9.50点	9.80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、適格性及び実現の可能性	7点	5.50点	6.80点	6.80点	6.40点	5.60点
	②安定的な運営が可能となる人的能力	5点	3.40点	4.50点	4.20点	4.50点	4.90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	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(3,282,431.9千円)				
その他管理に関して必要な事項	① 府施策との整合	7点	6.20点	7.00点	6.50点	7.00点	6.50点
合計		97点	88.70点	91.80点	91.40点	91.60点	92.70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	1.20点	1.70点	1.50点	1.70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	1.10点	1.50点	1.50点	1.50点	2.00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	3.00点	4.30点	4.40点	4.70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	3.60点	3.50点	5.10点	5.50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	6.00点	9.50点	8.80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、適格性及び実現の可能性	7点	5.50点	6.80点	6.10点	7.00点	5.90点
	②安定的な運営が可能となる人的能力	5点	2.30点	4.50点	4.60点	4.50点	4.80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	47.46点(3,457,985千円)				
その他管理に関して必要な事項	① 府施策との整合	7点	5.50点	7.00点	5.70点	7.00点	6.60点
合計		97点	78.66点	89.26点	88.16点	92.36点	90.16点

【D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)	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府営住宅等の管理運営の基本方針等	2点	1.76点	1.76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	1.62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	4.44点	4.02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	4.64点	4.60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	9.38点	9.16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	6.58点	6.66点
	③安定的な運営が可能となる人的能力	5点	4.48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	2.92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 (498,600千円)	49.81点 (500,500千円)
その他管理に関して必要な事項	① 府施策との整合	7点	6.72点	6.64点
合計		97点	92.64点	91.49点

(参考)

【日本管財株式会社(指定管理候補者)】

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	1.70点	1.70点	1.70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	1.70点	1.70点	1.50点	1.50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	4.10点	4.80点	4.00点	4.80点	4.50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	6点	4.20点	3.50点	5.30点	5.50点	4.70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	8.60点	10.00点	8.80点	9.80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、適格性及び実現の可能性	7点	5.80点	7.00点	7.00点	7.00点	6.10点
	②安定的な運営が可能となる人的能力	5点	4.40点	4.50点	4.20点	4.50点	4.80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(498,600千円)				
その他管理に関して必要な事項	① 府施策との整合	7点	6.40点	7.00点	6.70点	7.00点	6.50点
合計		97点	89.90点	93.20点	92.20点	94.80点	93.10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府営住宅等の管理運営の基本方針等	2点	1.80点	1.70点	1.80点	1.70点	1.80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	1.50点	1.50点	1.70点	1.50点	1.90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	3.60点	4.30点	3.80点	4.10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	5.50点	3.50点	5.00点	4.00点	5.00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	8.30点	9.50点	8.70点	9.50点	9.80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、適格性及び実現の可能性	7点	5.90点	7.00点	6.90点	7.00点	6.50点
	②安定的な運営が可能となる人的能力	5点	3.40点	4.50点	4.20点	4.50点	4.90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	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	49.81点(500,500千円)				
その他管理に関して必要な事項	① 府施策との整合	7点	6.20点	7.00点	6.50点	7.00点	6.50点
合計		97点	88.91点	91.81点	91.31点	92.01点	93.41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)	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府営住宅等の管理運営の基本方針等	2点	1.76点	1.76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	1.62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	4.44点	4.02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	4.64点	4.60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	9.38点	9.16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	6.60点	6.64点
	②安定的な運営が可能となる人的能力	5点	4.48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	2.92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 (381,635千円)	49.99点 (381,700千円)
その他管理に関して必要な事項	① 府施策との整合	7点	6.72点	6.64点
合計		97点	92.66点	91.65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府営住宅等の管理運営の基本方針等	2点	1.70点	1.70点	1.70点	1.70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	1.70点	1.70点	1.50点	1.50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	4.10点	4.80点	4.00点	4.80点	4.50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	6点	4.20点	3.50点	5.30点	5.50点	4.70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	8.60点	10.00点	8.80点	9.80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、適格性及び実現の可能性	7点	5.90点	7.00点	7.00点	7.00点	6.10点
	②安定的な運営が可能となる人的能力	5点	4.40点	4.50点	4.20点	4.50点	4.80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(381,635千円)				
その他管理に関して必要な事項	① 府施策との整合	7点	6.40点	7.00点	6.70点	7.00点	6.50点
合計		97点	90.00点	93.20点	92.20点	94.80点	93.10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府営住宅等の管理運営の基本方針等	2点	1.80点	1.70点	1.80点	1.70点	1.80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	1.50点	1.50点	1.70点	1.50点	1.90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	3.60点	4.30点	3.80点	4.10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	5.50点	3.50点	5.00点	4.00点	5.00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	8.30点	9.50点	8.70点	9.50点	9.80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、適格性及び実現の可能性	7点	5.80点	7.00点	6.90点	7.00点	6.50点
	②安定的な運営が可能となる人的能力	5点	3.40点	4.50点	4.20点	4.50点	4.90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	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	49.99点(381,700千円)				
その他管理に関して必要な事項	① 府施策との整合	7点	6.20点	7.00点	6.50点	7.00点	6.50点
合計		97点	88.99点	91.99点	91.49点	92.19点	93.59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

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
※大阪府営住宅指定管理者選定委員会が審議中であるため、現時点では、公表を控えさせていただきます。	

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