

大阪府営住宅指定管理候補者の選定結果に係る審査結果の概要について

令和6年11月15日（金曜日）

1 指定管理候補者

(1) 【A地区（北河内地区）】

株式会社東急コミュニティー

(2) 【B地区（東大阪市地区）】

株式会社穴吹ハウジングサービス

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	・近鉄住宅管理株式会社 ・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〉 ・近鉄住宅管理株式会社
B地区	・近鉄住宅管理株式会社 ・株式会社穴吹ハウジングサービス 以上 2団体	〈最優先交渉権者〉 ・株式会社穴吹ハウジングサービス 〈次点者〉 ・近鉄住宅管理株式会社

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。

- ・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。
- ・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効果的・効率的な運営による経費の削減が期待できる。
- ・施設の効用を最大限発揮するための方策が期待できる。

(2) 点数

【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)	近鉄住宅管理㈱ (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	1.52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	1.74点	1.48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	4.22点	3.66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	4.30点	4.16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	8.04点	7.56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	5.80点	5.38点
	②安定的な運営が可能となる人的能力	5点	4.08点	3.98点
	③安定的な運営が可能となる財政的基盤	3点	2.96点	2.86点
管理に係る経費の削減に関する方策	①管理運営に係る経費の内容(提案金額)	50点	48.96点 (7,540,825,000円)	50.00点 (7,383,452,500円)
その他管理に関して必要な事項	①大阪府施策との整合	7点	5.72点	4.64点
合計		97点	87.58点	85.24点

(参考)

【株式会社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大阪府営住宅の設置目的及び管理運営方針	2点	1.50点	2.00点	1.80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	1.60点	2.00点	1.80点	1.90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	4.00点	4.40点	4.30点	4.50点	3.90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	5.00点	3.80点	2.20点	5.50点	5.00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	7.30点	8.50点	7.40点	9.50点	7.50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	5.40点	5.50点	6.10点	6.30点	5.70点
	②安定的な運営が可能となる人的能力	5点	3.80点	4.20点	3.60点	4.90点	3.90点
	③安定的な運営が可能となる財政的基盤	3点	2.80点	3.00点	3.00点	3.00点	3.00点
管理に係る経費の削減に関する方策	①管理運営に係る経費の内容(提案金額)	50点	48.96点(7,540,825,000円)				
その他管理に関して必要な事項	①大阪府施策との整合	7点	5.40点	6.00点	5.50点	6.00点	5.70点
合計		97点	85.76点	88.36点	84.66点	92.46点	86.66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	1.20点	1.80点	1.60点	1.60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	1.20点	1.80点	1.40点	1.70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	5点	2.60点	4.30点	3.80点	4.00点	3.60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	3.30点	4.50点	2.60点	5.50点	4.90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	6.00点	8.90点	6.20点	9.60点	7.10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	5.70点	5.70点	5.60点	5.70点
	②安定的な運営が可能となる人的能力	5点	3.00点	4.60点	3.60点	4.80点	3.90点
	③安定的な運営が可能となる財政的基盤	3点	2.50点	2.80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(7,383,452,500円)				
その他管理に関して必要な事項	①大阪府施策との整合	7点	4.20点	4.90点	4.40点	5.00点	4.70点
合計		97点	78.20点	89.30点	82.30点	90.80点	85.60点

【B地区】

評価方針	評価項目	配点	㈱穴吹ハウジングサービス (最優先交渉権者)	近鉄住宅管理㈱ (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	1.56点	1.52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	1.44点	1.48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	3.92点	3.66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	4.44点	4.16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	7.66点	7.56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	5.72点	5.40点
	②安定的な運営が可能となる人的能力	5点	3.98点	3.98点
	③安定的な運営が可能となる財政的基盤	3点	2.86点	2.86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 (3,416,560,000円)	44.45点 (3,843,510,000円)
その他管理に関して必要な事項	①大阪府施策との整合	7点	2.50点	4.64点
合計		97点	84.08点	79.71点

(参考)

【株式会社穴吹ハウジングサービス(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	1.40点	2.00点	1.30点	1.60点	1.50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	1.50点	2.00点	1.20点	1.40点	1.10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	3.90点	4.40点	3.80点	3.90点	3.60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	4.30点	4.50点	3.10点	5.40点	4.90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	7.20点	9.10点	6.50点	9.00点	6.50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	5.40点	6.30点	5.50点	5.80点	5.60点
	②安定的な運営が可能となる人的能力	5点	3.80点	4.50点	3.00点	4.70点	3.90点
	③安定的な運営が可能となる財政的基盤	3点	2.30点	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(3,416,560,000円)				
その他管理に関して必要な事項	①大阪府施策との整合	7点	2.40点	2.80点	2.20点	2.60点	2.50点
合計		97点	82.20点	88.60点	79.60点	87.40点	82.60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	1.20点	1.80点	1.60点	1.60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	1.20点	1.80点	1.40点	1.70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	5点	2.60点	4.30点	3.80点	4.00点	3.60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	3.30点	4.50点	2.60点	5.50点	4.90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	6.00点	8.90点	6.20点	9.60点	7.10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	5.70点	5.80点	5.60点	5.70点
	②安定的な運営が可能となる人的能力	5点	3.00点	4.60点	3.60点	4.80点	3.90点
	③安定的な運営が可能となる財政的基盤	3点	2.50点	2.80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	44.45点(3,843,510,000円)				
その他管理に関して必要な事項	①大阪府施策との整合	7点	4.20点	4.90点	4.40点	5.00点	4.70点
合計		97点	72.65点	83.75点	76.85点	85.25点	80.05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6年8月9日（金曜日）から10月2日（水曜日）

イ 申請に関する説明会の開催

令和6年8月23日（金曜日）

ウ 空家見学会の開催

令和6年8月27日（火曜日）、8月28日（水曜日）

エ 申請書の受付期間

令和6年9月24日（火曜日）から10月2日（水曜日）

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
北詰 恵一	関西大学 環境都市工学部 都市システム工学科 教授	
土井 脩史	大阪公立大学大学院 生活科学研究科 生活科学専攻 講師	
浜口 廣久	弁護士	
文能 照之	近畿大学 経営学部 キャリア・マネジメント学科 教授	
矢本 浩教	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6年7月26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6年9月10日（火曜日）、12日（木曜日） 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6年10月17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6年10月30日（水曜日） 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について）