

県公社の たより

第8号

2011年1月1日発行

発行 神奈川県住宅供給公社

<http://www.kanagawa-jk.or.jp>



新年を迎え、皆様におかれましては、益々ご清祥のこととお喜び申し上げます。

さて、当公社は、現在日本初の住宅供給公社の民営化を推進し、新たなビジネスモデルの展開に挑戦しています。民営化発表後、様々な方々からお問い合わせやご質問をいただきました。改めて公社民営化への社会の注目の大きさを実感し、責任の重さに身の引き締まる思いであります。

公社住宅であるということ今まで信頼していただいていた皆様の中には、民営化に対してご不安に思われる方も少なくないと思います。しかし、私は民営化によって公共的役割を終えるつもりはまったくありません。60年の歴史の中でいただきました皆様からの信頼は、民営化後の大きな財産として守っていかねばならないと思っております。

私たちは公共的な役割を兼ね備えた新しいビジネスモデルの構築のために、出来る限り多くの方々と意見交換を重ね、新時代に相応しい地域コミュニティづくりを目指していく所存でございます。

公社役職員全員が一丸となって、これまで以上によりよい住まいづくりに取り組み、民営化に向け一步一步進んでまいりますので、今後とも引き続きご協力のほどよろしくお願い申し上げます。

末筆にはなりますが、2011年が皆様にとりまして幸多き年となりますよう心よりお祈り申し上げます。

神奈川県住宅供給公社理事長 山本 博志



あけまして
おめでとうございます。



県公社が目指す新たな民営化の方向性

県公社では、平成18年1月に神奈川県から示された「住宅供給公社の民営化基本方針」を受け、3年間にわたって外部専門家を交え検討を行い、平成21年6月にその検討結果を県に報告しました。その後、平成21年7月に就任した民間出身の理事長の下、県とより一層の連携を図りながら民営化に向けた取り組みをさらに進めた結果、この度、当公社が目指す「新たな民営化の方向性」がまとまりましたので、賃貸住宅居住者の皆様方にご報告させていただきます。

1. 新たな民営化の方向性

(1) 当公社の今後のあり方

現在の当公社を新たな企業体（株式会社）に移行します。

(2) 民営化の時期

平成27年4月1日の民営化を目指して取り組みを進めてまいります。

(3) 新たな企業体として目指すもの

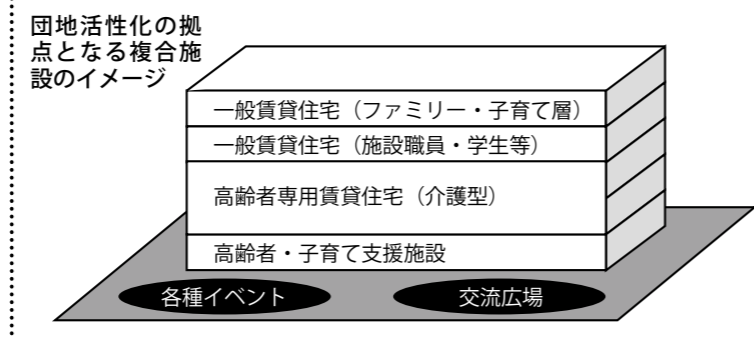
①これまで当公社が担ってきた高齢者や住宅困窮層の居住の安定を守るための公共的役割は、可能な範囲で維持します。現居住者の居住の安定には最大限の配慮を行いつつ取り組んでまいります。

②地方住宅供給公社法（以下「公社法」という。）の枠組みを超えた新たな事業を展開し、新たなビジネスモデルへ挑戦します。

(ア) 高齢者対策の担い手

既存の団地に介護、福祉的な要素を取り入れた新たな高齢者事業を展開し、団地の活性化を図り、コミュニティの再生に向けた取り組みを進めます。

……【例：若葉台団地をモデルとした複合施設の整備】……



(イ) 地域社会・経済の担い手

既存事業（賃貸住宅管理事業等）の枠に限らず、地域・時代のニーズに即した事業を展開し、地域社会の活性化を実現します。

(4) 取り組みの方向性

①ファイナンス革命

県の信用に依存した資金調達から、プロジェクトファイナンス（特定の事業による調達）等を活用した新たな資金調達スキームへ移行させていきます。

②ガバナンス革命

(ア) 「心の民営化」を提唱し、職員の行動原理を改革します。

(イ) 予算主義から決算・成果主義へ移行してまいります。

(ウ) 関連法人の一層のガバナンスの確立を目指します。

2. 民営化を通じて私たちが目指すもの

①神奈川県住宅総合政策の一環としての「公社の民営化」

②既存の枠組み（公社法・形態）を超えた事業展開と効率的な運営

③新たなビジネスモデルへの挑戦

(ア) 民間企業がどこまで「公の役割」を果たせるか

(イ) 県の住宅政策の担い手としての役割

(ウ) 高齢化対策の担い手としての役割

(エ) 地域社会・経済の担い手としての役割

3. 民営化に向けた法整備の必要性

(1) 制度的課題

公社法には、株式会社へ転換するための手続きの定めがないため、新たな企業体（株式会社）に移行する際の税制面及び手続き面での課題が残されています。

①税制面での課題

(ア) 資産（土地・建物）の移行にかかる不動産流通税の負担

(イ) 資産（建物）の移行にかかる消費税の負担

②手続き面での課題

現行法では当公社の権利・義務が新たな企業体に包括的に承継しないため、個別に既存債権者の同意を得るなどの移転手続きが必要となり、手続き面での負担が大きくなります。

(2) 課題解決に向けた取り組み

新たな法整備等については、県と連携して国や関係機関と調整を行ってまいります。



神奈川県住宅供給公社の素顔

《沿革》

1950（昭和25）年
「財団法人神奈川県住宅公社」として設立

1965（昭和40）年
地方住宅供給公社法施行

1966（昭和41）年
神奈川県住宅供給公社に改組

《組織概要》

◆資本金／3,000万円
神奈川県：1,500万円
横浜市：750万円
川崎市：750万円

◆売上高／約180億円（平成22年度予想）

◆従業員／80名（役員・非常勤・嘱託を含む）

◆平均年齢／39.3歳
（平成22年8月現在、職員のみ）

《主な事業内容》

- ・一般賃貸住宅
- ・ケア付高齢者住宅事業（5施設）
- ・特定優良賃貸住宅
- ・高齢者向け優良賃貸住宅

《管理内訳》

- ・一般賃貸住宅：127団地 13,960戸
- ・ケア付高齢者住宅：5施設 819戸
- ・特定優良賃貸住宅：108団地 2,875戸
- ・高齢者向け優良賃貸住宅：4団地 142戸
- ・店舗等賃貸施設：65カ所
- ・駐車場：13,963台

【参考資料】

平成18年1月に神奈川県から示された基本方針の概要（抜粋）

(1) 現状認識

- ・住宅の供給主体としての公社の役割は終了したと考えられる。
- ・公社という組織形態で住宅管理事業を継続する必要性も乏しくなっている。

(2) 公社の今後のあり方

- ・公社は、早期の民営化を目指す。
- ・公社の民営化は、公社の事業及び資産を民間の所有に移行する形式とする。

(3) 民営化の時期

- ・遅くとも平成29年度までの民営化を目指す。



ご案内

◆ 2011年7月24日までにアナログ放送はデジタル放送に移行します

当会社では、地上デジタル放送の受信ができるよう、テレビ共聴設備の改修工事を順次進めています。工事が終了した団地には、随時お知らせの通知を配付しておりますが、デジタル放送を視聴するためにはデジタル放送対応のテレビ若しくは専用チューナー等が必要となりますのでご注意ください。

地上デジタル放送に関するお問い合わせは、総務省地上デジタルテレビジョン放送受信相談センター ☎ 0570-07-0101 (ナビダイヤル) へ。

◆平成23年度「特別減額家賃」の申請について

対象となる世帯は①平成19年3月31日以前から引き続き居住されている方、かつ②平成19年4月1日からの家賃変更において家賃が引上げとなった住宅にお住まいの世帯のうち、③平成23年4月1日時点で一定の世帯要件（高齢者世帯・母子世帯・障害者世帯・介護世帯・生活保護世帯）と収入要件を満たす世帯となります。特別減額家賃が適用された場合は、家賃変更による引上げ額が平成23年4月から年間軽減されます。

適用条件を満たしていても申請をしなかったり、受付期間を過ぎて申請しますと、家賃の軽減が受けられませんので必ず期間内に手続きをしてください。

●●● 投稿をお寄せください！ ●●●

- 表紙の「わが団地のワンショット」欄に掲載する写真を募集します。お住まいの団地の憩いの風景や祭りなどの催し等、潤いある暮らしを題材にした作品をお待ちしております。採用された方には図書カードを差し上げます。応募写真は、①プリントならLサイズ以上、②デジタルデータならJPEG形式で500KBから2MBのファイルサイズでCD等に収めてお送りください。写真の説明もひとこと添えてください。
- 「お客様の声」欄に掲載する当会社に対するご質問やご意見、ご要望をお寄せください。お寄せいただいた内容は、会社の回答と共に本紙に掲載します。お寄せいただく方法は、手紙・メール・FAXにてお願いします。
- 団地名、住戸番号、氏名を必ずご記入の上、管理部運営管理課<編集部>までお送りください。
(宛先住所は本頁下段右記載)
※ 掲載の判断は編集部に一任していただきます。紙面の都合により掲載できない場合もありますのでご了承ください。
※ 匿名は受付できません。
※ 原則として氏名等は公表いたしません。
※ 投稿された写真は返却いたしませんのでご了承ください。
※ 今回は「わが団地のワンショット」、「お客様の声」をお休みさせていただきます。

住宅内の修繕、共用部分の修繕・清掃・保守点検等の
お問い合わせは…

(社)神奈川県土地建物保全協会の各サービスセンター

(営業時間 月～金曜日の8:30～17:30)

川崎サービスセンター	☎ 044-511-2500
横浜北サービスセンター	☎ 045-933-0593
横浜南サービスセンター	☎ 045-778-4425
湘南サービスセンター	☎ 045-803-6352
県央サービスセンター	☎ 046-251-2901
西湘サービスセンター	☎ 0463-71-1839

夜間、土・日曜、祝日は、緊急連絡センター ☎ 045(212)1889 へ

若葉台団地にお住まいの方は、

(財)若葉台管理センターへ

☎ 045-921-3361 (水曜・祝日を除く8:30～17:30)。それ以外の緊急時は防災センターが対応します。(☎は管理センターと同じ)

浦賀・不入斗第1・東逗子駅前共同ビル・逗子池田通り共同ビル・上郷西ヶ谷・上郷台の各団地にお住まいの方は、

(株)東急コミュニティー公社管理センターへ

☎ 0466-54-3377 (平日の8:30～17:30)。それ以外の緊急時は緊急対応コールセンターが対応します。(☎は公社管理センターと同じ)

あなたのもとに新しい保障の扉

お客様にご納得いただける保険商品の提供とともに「安心」をお届けします。
株式会社ジャパン保険サービス横浜支店
(自動車・火災・医療・生命保険取扱代理店)
横浜市中区太田町4-55 横浜馬車道ビル3F
☎ 045-222-8885 FAX045-664-6635 (担当/長井)

火災・自動車・傷害・生命
あいおいニッセイ同和損害・生命保険代理店

LIPRO 株式会社 リプロ

〒231-0253 神奈川県横浜市中区太田4-55 あいおいニッセイ同和損害ビル3F
お電話はこちら TEL: 0466-55-4388(代) http://www.lipro.biz

県公社のたより

第8号 2011年1月1日発行

※2011年3月号はお休みします。

【企画・編集】

神奈川県住宅供給公社
管理部運営管理課(編集部)

〒231-8510 横浜市中区日本大通 33 番地
☎ 045(651)1864 FAX045(671)0905
営業時間 月～金曜日の8:30～17:30

《E-mail》 tayori@kanagawa-jk.or.jp

【広告主募集中！】

県公社のたより(発行部数 13000部、年2回発行)に広告掲載しませんか?
ご興味のある方は、会社のホームページをご覧いただくか、管理部運営管理課(☎ 045-651-1864)へお気軽にお問い合わせください。