



# やるきほんききさき 木佐木

神奈川県議会議員  
日本共産党

2024.11.27  
木佐木ただまさ news  
発行：党横浜北東地区委員会  
横浜市鶴見区潮田 3-147-6  
TEL：045-511-1021

Profile  
▶1984年山梨県出身  
▶鶴見区馬場在住  
▶神奈川大学法学部卒  
▶よこはま健康友の会会長  
▶横浜東民商顧問

## 「住まいは人権」公社の一方的家賃値上げに待った

11月15日、決算特別委員会の審査で「神奈川県住宅供給公社の一方的家賃値上げを違法とした最高裁判決」について取り上げました。

神奈川県住宅供給公社は、神奈川県が1/2、横浜市川崎市がそれぞれ1/4ずつ出資をして設立された公益性の高い法人です。

今回取り上げた裁判は、かなり古い建物であるにもかかわらず、近隣の質の異なるマンションと比較して大幅な上昇改定がされていると原告が訴えたものです。これまで公社は公社法や施行規則を根拠に一方的に賃料を決定し、通知だけで値上げをしてきました。これに対し最高裁は、公社が根拠としてきた条文は借地借家法の補完的・加重的基準と解するべきものと判断し、公社の一方的な決定と通知だけでは値上げできないとしたものです。つまり、家賃の決める手続き的な問題と実際に決定されてきた家賃の妥当性の問題の2つが問題となっていました。

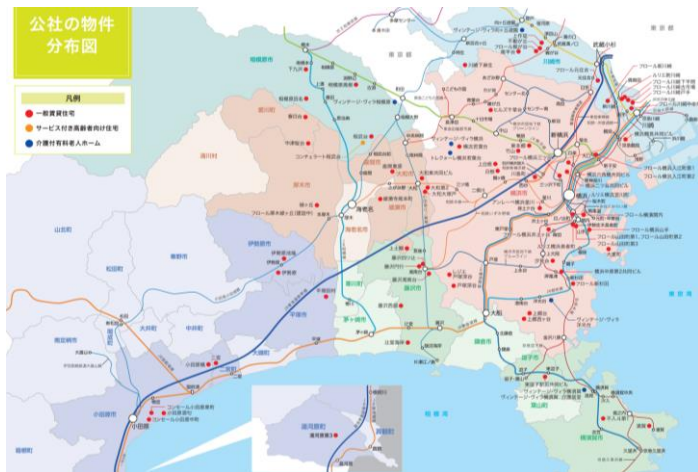
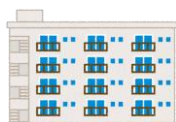
### 県の住宅政策の一翼を担う公社

Q. 県と神奈川県住宅供給公社のかかわりは？

A. 1500万円の出資のほか公社の理事長や監事の任命解任、事業や資金の計画の承認をする。また公社は県の住宅政策の一翼を担っており、高齢者等の住宅確保要配慮者への住宅供給を行っている。

Q. 上述のような最高裁判例が下され、仮に高裁で近傍同種の家賃よりも高いと判決された際には、その判決の事実を他の居住者にも伝えたくて家賃について丁寧な合意形成を図る必要がある。県は公社の出

資者として、今後家賃の値上げをする際には適切な説明と合意形成を行うようアドバイスすべきと考えるがどうか



【神奈川県住宅供給公社 説明資料より】

A. 公社はこれまで家賃の計算方法等の説明書を配布するなどしてきた。今後も適切丁寧な説明と合意形成を図っていくと伺っている。公社からアドバイスを求められれば丁寧に相談に乗る。

#### 【要望】

一番危惧しているのは、仮に高裁で家賃が高すぎたという判決が下された場合に、原告以外の居住者にきちんと説明されないまま、現行家賃に同意を求めて返金しないような対応がなされないかということ。

公社は一般賃貸住宅だけで13,000戸を超える住宅を供給しており、同様の状況にある居住者は多数に上るのではないかと懸念されている。

県は出資者であり、誤った法解釈によって家賃値上げをしていた時期に県の幹部職員が公社の理事として名を連ねていた。誤った法解釈のもと賃料の引き上げを行っていたことを重く受けとめ、判決後に公社が適切な対応をとるよう助言することを求める。

質問の動画はこちらからご覧ください→

