

ENGLISH	JAPANESE
West of Scotland selected as Charing Cross Housing Association transfer partner	ウエスト・オブ・スコットランド、 チャーリングクロス・ハウジング・アソシエーションの移譲パートナーに選ばれる
On 11th October 2021, we wrote to you to let you know that West of Scotland Housing Association (West of Scotland) has been selected as the preferred partner for Charing Cross Housing Association (Charing Cross). If the plans are supported by tenants, the partnership would involve a transfer of all of Charing Cross's engagements to West of Scotland.	2021年10月11日、ウエスト・オブ・スコットランド・ハウジング・アソシエーション（ウエスト・オブ・スコットランド）がチャーリングクロス・ハウジング・アソシエーション（チャーリングクロス）の望ましいパートナーに選ばれたとお知らせしました。この計画が賃借住人の支持を受ければ、パートナーシップには、チャーリングクロスからウエスト・オブ・スコットランドへの全契約の移譲が含まれます。
<i>transfer</i> NEWS	トランスファー・ニュース
<b>Edition 1</b>	第1版
<b>November 2021</b>	<b>2021年11月</b>
In searching for a partner, we sought responses that would address our 5 partnership objectives:	パートナー探しでは、パートナーシップへの5事項に対する回答を求めました：
<b>Strong governance and financial strength</b>	優秀な運営と健全な財務
<b>Improving rent and service charge affordability</b>	賃借料、サービス料の手頃さへの改善
<b>Provide quality homes in an attractive environment</b>	良い環境にある良質の住居を供給
<b>Deliver excellent and culturally sensitive services and greater opportunities</b>	優れた、文化的に繊細なサービスとより大きな機会
<b>Develop our people</b>	人材開発
<b>Why West of Scotland Housing Association?</b>	なぜウエスト・オブ・スコットランド・ハウジン

	グ・アソシエーション？
All of the submissions by registered social landlords who wanted to become our preferred partner went through a rigorous assessment process. Taking account of what we know is important to you, we focussed on finding the best overall offer that would deliver the following tenant and factored owner priorities:	望ましいパートナーに応募したすべての登録社会福祉大家の提出書類は厳格な審査を経ました。あなた方にとっての重要性を考慮に入れ、下記の賃借住人と共有部所有者の優先事項を提供する、総体的に最適のオファーに焦点を当てました：
Ensuring rents remain affordable.	賃借料を手頃に留める。
Ensuring service charges are clear and transparent and contractors are managed to deliver good services.	明確で透明なサービス料金と、良質のサービスを提供するよう管理された業者。
Accelerating and improving the investment programme to deliver much needed catch up work in our homes.	住まいに必ず必要な補修工事を提供するために、投資プログラムを繰り上げ、改善する。
Improving the management and physical condition of the external environment.	屋外環境の管理と物理的条件を向上させる。
Ensuring a strong and positive culture focused on customer excellence.	顧客の要望に焦点を当てた健全で積極的な行動様式の確保
Greater access to staff and services at a time, place, and manner to suit the needs of tenants and factored owners.	賃借住人と共有部所有者に好都合の時間、場所、方法で職員やサービスへ連絡できる広いアクセス。
Providing a quality factoring service that demonstrates value for money.	金額に見合った、質の高い共有部サービスを供給する。
Offering a range of wider support services to help support tenants to improve life opportunities and to meet their changing needs.	賃借住人の生活機会を向上させ、変化するニーズに適うよう、賃借住人サポートをヘルプするより広範囲のサポート・サービスを提供する。

<p>Deciding on the preferred partner was a very difficult one as we had received a number of strong partnership proposals. However, our Management Committee agreed that the proposal received from West of Scotland was the one that presented the strongest offer against the above priorities and the best option for Charing Cross's tenants, factored owners and staff.</p>	<p>パートナーシップへの優れた提案が数件あり、望ましいパートナーの決定は非常に難しいものでした。しかし、私たちのマネジメント・コミッティーが、ウェスト・オブ・スコットランドの提案が上記の優先事項に対し最も強い対応を示しており、チャーリングクロス の賃借住人と共有部所有者と職員にとって最善の選択肢であると合意しました。</p>
<p>Both organisations share similar values, and both have a strong commitment to improving the lives of their customers through the homes and services that they provide. Based on the initial offer, we are confident that a transfer into West of Scotland would deliver more affordable rents and service charges than Charing Cross could support if we stayed independent. On top of this, West of Scotland would be able to deliver significant investment in your homes and the environment to improve the quality of the homes that we provide, whilst also broadening and improving the range of services available to our customers.</p>	<p>両団体は同様の価値観を持っており、両団体共に供給する住居とサービスを通して、顧客の生活向上への強い責任感を持っています。</p> <p>この初期提案に基づき、ウェスト・オブ・スコットランドへの移譲は、チャーリングクロスが独立を維持してサポートしていった場合よりも、もっと手頃な賃借料とサービス料金を提供できると確信しています。</p> <p>その上、ウェスト・オブ・スコットランドは、あなたの住まいや環境に大きな投資をもたらすことができ、私達が提供する住まいの質を向上させ、さらに、私たちの顧客へのサービスの枠が広がり、向上するでしょう。</p>
<p><b>We thought it would be helpful in this first edition of Transfer News to tell you a bit about West of Scotland and the next stages in the transfer journey. We also want to hear from YOU as we shape the transfer plans to meet your needs. HAVE YOUR SAY by completing the short survey at the end of this newsletter by Friday 3rd December 2021</b></p>	<p>このトランスファー・ニュース第 1 版にウェスト・オブ・スコットランドについて、また、移譲の次段階について少々お伝えするとお役に立つかと思えます。</p> <p>また、あなたのニーズに合うよう移譲計画を形成していきますから、ご意見を聞かせ</p>

	<p>てください。</p> <p>2021年12月3日までに、このニュースレターの最後にある、簡単な質問表に書いて、ご意見をお知らせください。</p>
Who are West of Scotland Housing Association?	<p>ウェスト・オブ・スコットランド・ハスジング・アソシエーションって何？</p>
<p>Founded in 1965, West of Scotland strives to be more than just a landlord. What sets West of Scotland apart is the way in which it goes further to improve the lives of its tenants, innovatively responding to their needs as their lives change. Much of this is delivered through their subsidiary Willowacre Trust. They provide around 3,500 homes across the West of Scotland and they proudly pledge to go further to provide housing that its tenants can call home.</p>	<p>ウェスト・オブ・スコットランドは1965年に設立、単なる大家に留まらない努力をしています。ウェスト・オブ・スコットランドのユニークさは、賃借住人の生活変化によるニーズに画期的に対応し、賃借住人の生活向上のために更に踏み込むところです。この多くは、子会社のウィローエーカー・トラストを介して供給しています。ウェスト・オブ・スコットランド全体の約3500戸に供給し、賃借住人が家庭と呼ぶことができる住居を提供するために、更に一步踏み込みます。</p>
<p>West of Scotland has a strong reputation for good governance and recently received the highest rating of Substantial Assurance on Governance from their internal auditors. Their Board carries out a process throughout the year to self-assess against the regulatory requirements including the Regulatory Standards. A short life working group is in place which includes Board Members, staff and the Chair of their Tenants Advisory Group (TAG).</p>	<p>ウェスト・オブ・スコットランドの優れた運営には高評価があり、最近、内部査定で、運営の高確実性に最高評価を獲得しました。理事会は、年間を通して、規制基準を含む規制必須項目に対して自己評価を実施しています。短期作業グループが設けられており、理事と職員とテナント・アドバイザー・グループ (TAG)の会長が含まれています。</p>
<p>This group reviews their compliance and reports to the full Board. At the end of this process, the Board decide if they have assurance in relation to compliance with the regulatory requirements before submitting their</p>	<p>このグループは、コンプライアンスを見直し、総理事会に報告します。この過程の最後、スコテッシュ・ハウジング・レギュレーターへ保証報告書類を提出する前に、理</p>

<p>assurance statement to the Scottish Housing Regulator West of Scotland have submitted a fully compliant Assurance Statement for the past two years.</p>	<p>事会は規制要項に順守しているかを判断します。ウェスト・オブ・スコットランドは、過去 2 年間、完全順守の保証報告書類を提出しています。</p>
<p>They have a solid track record of achieving the financial targets along with a strong balance sheet. They are committed to reducing costs and maximising income to help them keep rents increases as low as possible. They focus on value for money and delivering efficiencies to ensure financial stability in the longer term. This, in turn enables them to make progress towards rent affordability and invest in good, quality homes for tenants.</p>	<p>健全な財務表と共に財政目標達成の確固とした記録を有しています。費用削減して収入を最大化することにより、賃借料増額をできる限り低く抑えるよう努力をしています。金額対価と高い効果に焦点を置くことで、長期的な財政安定の確保を図っています。これが、賃借住人への賃借料の手頃さ、良質の住まいへの進歩を可能にしています。</p>
<p>West of Scotland's Corporate Business Plan sets out a substantial investment programme both in terms of our existing housing stock and our plans for new build homes. Their Board recently approved a new Development Strategy that underlines an ambitious development programme of creating close to 700 new homes over the next five years at an investment of £130m.</p>	<p>ウェスト・オブ・スコットランドの投資事業計画は、既存住宅と新規建築住宅の双方に、相当な投資プログラムを打ち出しています。</p> <p>最近、理事会が、次の 5 年間で£1 億 3 千万を投資し、700 戸近い新住宅を建築するという、意欲的な開発プログラムである新開発戦略を承認しました。</p>
<p>West of Scotland are a regional Registered Social Landlord that has managed to give a strong community voice to all our communities in shaping local service and future priorities.</p>	<p>ウェスト・オブ・スコットランドは、登録された社会福祉大家で、地元サービスと将来の優先事項を形成するのに、全コミュニティーが強いコミュニティーの声をもちつてきています。</p>
<p>This is strongly demonstrated by their performance in many key areas including tenant satisfaction, customer engagement and communication.</p>	<p>これは、賃借住人の満足感、顧客関与、コミュニケーション等、多くの主要分野での彼らの活動に強く表れています。</p>

<b>KPI Satisfaction Measure</b>	KPI 満足度測定
<b>WSHA(2020/21)</b>	<b>WSHA(2020/21)</b>
<b>Scottish Average</b>	スコットランドの平均
Tenants satisfied with overall service	総サービスへの賃借住人の満足度
91%	91%
89%	89%
How good or poor do you feel WSHA are at keeping you informed about their services and decisions?	サービスや決定に関する WSHA からのお知らせ継続はどれほど良いまたは悪いですか？
99%	99%
92%	92%
How satisfied or dissatisfied are you with the opportunities given to you to participate in your landlord's decision-making process?	大家の意思決定に関与する機会に関して、どれほど満足または不満足ですか？
100%	100%
87%	87%
<b>What is a Transfer of Engagements?</b>	契約の移譲って何？
A Transfer of Engagements is the legal process that allows one housing association to transfer all of its homes and interests into another.	契約の移譲は法的な過程で、あるハウジング・アソシエーションがその全ての住居と賃借住人を他者に移譲することを許可するものです。
Both Charing Cross and West of Scotland are regulated by the Scottish Housing Regulator (SHR) so the whole process is governed by SHR regulatory standards and statutory guidance, and we must demonstrate that the transfer is in the best interest of current and future tenants.	チャーリングクロスとウェスト・オブ・スコットランドは共に、スコティッシュ・ハウジング・レギュレーター (SHR)に規定されており、全過程が SHR の規制基準と法廷指針に規制を受けており、私たちは移譲が現在

	また将来の賃借住人に最善の利益であることを示さなければなりません。
We have lots of work ahead and tenants will have their say at each stage of the process and will have a final vote on whether the transfer takes place.	仕事は山のようにあり、過程の各段階で賃借住人の意見を聞き、最終的に移譲をするかの投票があります。
If the transfer of engagements is supported by tenants and goes ahead, all of Charing Cross's interests, obligations, liabilities, staff etc transfer to West of Scotland Charing Cross tenants would become West of Scotland tenants and retain ALL of your existing tenancy rights. Staff would become West of Scotland employees with their terms and conditions protected. West of Scotland would become the factor of the factored stock.	賃借住人が契約の移譲を支持し、実現すれば、チャーリングクロスの利益、義務、責任、職員等の全てがウェスト・オブ・スコットランドに移譲されます。チャーリングクロスは賃借住人はウェスト・オブ・スコットランドの賃借住人となり、現存の賃借権は全て存続されます。職員はウェスト・オブ・スコットランドの雇用員となり、契約条件は保護されます。ウェスト・オブ・スコットランドは共有部不動産の管理者となります。
If the transfer goes ahead, Charing Cross would no longer have its own Management Committee. However, as part of the initial transfer offer from West of Scotland, they are keen to set up a new group that they can work with to ensure a strong local tenant/ resident voice to shape local services and priorities.	もし移譲が実現すれば、チャーリングクロスはマネジメント・コミッティーはなくなります。しかし、ウェスト・オブ・スコットランドからの最初の移譲申し出には、地元賃借住人/居住者の強い声が地元サービスと優先事項を形作るために、一緒に活動できる新しいグループの設立をしたいとあります。
What happens next?	次は何？
<b>A transfer of this nature requires careful consideration and a number of stages that must be undertaken, including the following:</b>	この種の移譲は慎重に考慮し、下記を含んだ数段階を経なければなりません：
Preparation of a detailed joint business case that will develop the initial submission from West of Scotland into detailed transfer promises if tenants support the transfer taking place.	賃借住人が移譲の実現を支持すれば、ウェスト・オブ・スコットランドからの最初の提案を詳細な移譲プロミスへと発展させ

	る細かな共同ビジネス・ケースの準備。
Detailed due diligence which means both Charing Cross and West of Scotland checking each other legally and financially.	チャーリングクロスとウェスト・オブ・スコットランドの双方が、それぞれ法的、財政的確認をする詳細なデューデリジェンス。
Informal consultation with tenants to shape the business case, then formal consultation on the detailed offer from West of Scotland that will hopefully culminate in a tenant ballot where every Charing Cross tenant will get to vote on the transfer.	ビジネス・ケースを形成するための賃借住人との気軽な雑談、ウェスト・オブ・スコットランドからの詳細な申し出に関する正式協議、願わくば、チャーリングクロスの賃借住人全員が移譲について投票する賃借住人投票へと至ること。
Communication with factored owner customers and Charing Cross shareholding members at each stage and inviting their views.	各段階での共有部所有の顧客やチャーリングクロスの出資会員たちとのコミュニケーションと、彼らの意見を聞くこと。
Engagement with key stakeholders and consents from lenders and other statutory bodies.	大出資者との契約や金融機関や他の決定組織からの承認。
If the tenant ballot is positive, meetings of the association's membership to approve, then confirm a transfer resolution.	賃借住人投票が支持の場合、アソシエーションの会員会議で移譲決議の承認と確認。
<b>Introducing your Independent Tenant Adviser</b>	独立テナント・アドバイザーの紹介
The Tenants Information Service (TIS) has been appointed as Independent Tenant Adviser to work with tenants to ensure you have all the information you need, and you are supported throughout the process to understand the implications of a Transfer of Engagements.	テナント・インフォメーション・サービス (TIS) は、賃借住人向けの独立アドバイザーに任命されており、賃借住人に対応し、契約の移譲に含まれる事柄への理解を促すために、あなたが必要な情報をすべて得ていることを確実にし、この過程を通してサポートを提供します。



<p>TIS is a national organisation that has provided independent advice to the majority of tenants in Scotland considering a Transfer of Engagements. They will be in touch to hear your views. TIS will also carry out an independent assessment of the eventual transfer proposal to ensure that all the tenant promises offered are in line with what tenants want and can be paid for if the transfer proceeds. TIS will provide a free advice line during the tenant consultation, so if you have any questions about the transfer proposal or want to get more involved, please call TIS on 0800 488 0982 (during office hours) or email <a href="mailto:info@tis.org.uk">info@tis.org.uk</a></p>	<p>TIS は、国家的団体で、契約の移譲に 関しての独立したアドバイスをスコットラ ンドの多くの賃借住人に提供しています。あ なたの意見も聞きます。TIS は最終的に 起こる移譲提案の独立したアセスメントも 執り行い、移譲が進むなら、賃借住人へ のプロミスが、賃借住人が何を望み、どれ ほど支払われるかに適っていることを確か にします。TIS は、賃借住人の協議中は、 無料の相談ラインがあり、移譲案件につ いて質問があったり、もっと参加したけれ ば、どうぞ TIS0800 488 0982（業務時 間内）に電話するか、 <a href="mailto:info@tis.org.uk">info@tis.org.uk</a> に email してください。</p>
<p><b>Have Your Say</b></p>	<p>あなたの意見</p>
<p>We began our transfer partner search based on the things we felt from feedback mattered to you most. As we now move into the stage of developing the detailed joint business case that will contain the transfer offer from West of Scotland, we want to make sure this has been firmly shaped by your priorities.</p>	<p>移譲パートナー探しは、あなた方にとって 最大の問題に関するフィードバックから私 たちが感じたことをベースにしました。今は、 ウェスト・オブ・スコットランドからの移譲オフ ァーを含めた詳しい共同ビジネス・ケースの 作成段階へと進んでいますが、これは確 実にあなた方の優先事項によって形作ら れているか確認したいです。</p>
<p>Please help us by completing the short survey to tell us whether we have captured the correct priorities or to let us know anything you think we have missed. The survey is enclosed with this newsletter but can be completed online using the link below:</p>	<p>簡単な質問表に記入して、私達が正し い優先事項を捉えているか、また、何か 見落としていないかをお知らせください。質 問表は、このニュースレターに同封されてい ますが、下記のリンクでオンラインでもでき ます。</p>
<p><a href="https://www.surveymonkey.co.uk/r/WSHACXNov21">https://www.surveymonkey.co.uk/r/WSHACXNov21</a></p>	<p><a href="https://www.surveymonkey.co.uk">https://www.surveymonkey.co.uk</a></p>

	<a href="#">/r/ WSHACXNov21</a>
You can also feedback your thoughts to TIS either by calling the freephone number 0800 488 0982 or by emailing <a href="mailto:info@tis.org.uk">info@tis.org.uk</a>	また、TIS へ無料電話 0800 488 0982 か <a href="mailto:info@tis.org.uk">info@tis.org.uk</a> へ email で、お考えをフィードバックしても戴けます。
<b>What to get more involved in shaping the future? Why not join our new Transfer Focus Groups</b>	将来の形作りにもっと参与したいですか？ 新トランスファー・フォーカス・グループに参加しませんか。
We are keen to work with a group of tenants/ factored owner customers to act as a sounding board as we shape the transfer offer. This will be on top of extensive consultation with all tenants as we move through the process.	私たちは、移譲申し出を形作る健全な理事会として、賃借住人/共有部所有者顧客のグループと一緒に取り組んでいきたいです。これは、この段階中、すべての賃貸住居人との広範囲の協議に更に付け加えとなるものです。
If you are interested and have the time to give a little of your time over the coming months, we will be holding the first focus groups on December 6th at 2pm & 6pm. Given the ongoing COVID restrictions, we will hold the first sessions online via Zoom. TIS will chair the meetings and senior staff from both Charing Cross and West of Scotland will attend. If you would like to register your interest to attend, please contact TIS on 0800 488 0982 or <a href="mailto:info@tis.org.uk">info@tis.org.uk</a>	興味があったり、次の数か月時間にゆとりがあるなら、第 1 回フォーカス・グループが 12 月 6 日午後 2 時と午後 6 時に開催されます。COVID の規制が続いていますので、第 1 回はズームでのオンラインです。TIS がこのミーティングを司会し、チャリングクロスとウェスト・オブ・スコットランドの双方から上級職員が参加します。参加ご希望の方は、TIS に電話 0800 488 0982 か <a href="mailto:info@tis.org.uk">info@tis.org.uk</a> にご連絡ください。
If you need help to access the meeting and use Zoom, please let us know and we can arrange this via TIS.	ミーティングへのアクセスやズームの利用にヘルプが必要なら、お知らせ下されば、TIS を通じてアレンジします。
We appreciate not everyone feels comfortable with online meetings and if you would prefer face to face meetings throughout this process please let us know, we will do our best to	オンライン・ミーティングを好まない人もいますので、もし、面談をお望みなら、お知らせ下されば、誰もが参加できるように最善

accommodate this to ensure we involve everyone. 3	を尽くします。
How we will keep you up to date	更新情報の配信
We have prepared a very detailed and extensive consultation plan to make sure tenants are fully informed and consulted on the transfer plans. We will copy all communications to factored owner customers and shareholding members of Charing Cross. In addition to the formal consultation that we are required to do as after the business case is agreed, we will keep you updated in a number of ways:	移譲プランについて、賃借住人が十分な情報の提供と協議を受けているのを確実にするため、非常に細かく広範囲に及ぶ協議プランを準備しています。チャーリングクロスの共有部分所有者と出資者へのコミュニケーションはすべてコピーします。このビジネス・ケースが同意された後に、私たちがすべき正式協議会に加えて、数々の手段で最新情報をお届けします。
<b>Charing Cross website</b> – we have dedicated page on the Charing Cross website which will be kept up to date with the latest news <a href="https://www.cxha.org.uk/transfer/">https://www.cxha.org.uk/transfer/</a>	<b>チャーリングクロス・ウェブサイト</b> – チャーリングクロス・ウェブサイトに専用ページを設け、最新ニュースを常に配信します。 news <a href="https://www.cxha.org.uk/transfer/">https://www.cxha.org.uk/transfer/</a>
<b>Transfer Facebook</b> – Charing Cross has set up a new Transfer Facebook page which will be used to communicate transfer information and updates – please like and follow us at <a href="https://www.facebook.com/CharingCrossHA">https://www.facebook.com/CharingCrossHA</a>	<b>トランスファー・フェースブック</b> – チャーリングクロスは新トランスファー・フェースブック・ページを設け、移譲情報と最新情報の配信をします – <a href="https://www.facebook.com/CharingCrossHA">https://www.facebook.com/CharingCrossHA</a> に like を送って、フォローしてください。
<b>Transfer News</b> – we will continue to provide updates at key stages of the process through Transfer Newsletters	<b>トランスファー・ニュース</b> – トランスファー・ニュースで、主要段階毎に更新情報を配信し続けます。
<b>Online Focus Groups</b> – Charing Cross and West of Scotland will be holding online focus groups in partnership with TIS at key points of the transfer to provide updated information	<b>オンライン・フォーカス・グループ</b> – チャーリングクロスとウェスト・オブ・スコットランドはTISと協同して、移譲の主要段階毎にオ

	<p>オンライン・フォーカス・グループを設け、更新情報を提供します。</p>
<p>A translated copy of this newsletter in Urdu ( اردو ), Punjabi (ਪੰਜਾਬੀ), Simplified Chinese (简体中文) and Arabic ( ) can be obtained from <a href="http://www.cxha.org.uk">www.cxha.org.uk</a> or by calling 0141 333 0404 or by email <a href="mailto:transfer@cxha.org.uk">transfer@cxha.org.uk</a></p>	<p>ウルドゥー語(اردو)、パンジャビ語(ਪੰਜਾਬੀ)、簡体字中国語 (简体中文)、アラビア語()の翻訳は <a href="http://www.cxha.org.uk">www.cxha.org.uk</a> か、0141 333 0404 へ電話、または <a href="mailto:transfer@cxha.org.uk">transfer@cxha.org.uk</a> へ email で入手できます。</p>
<p>If you have any questions, please feel free to speak to any of the staff team or email us at <a href="mailto:transfer@cxha.org.uk">transfer@cxha.org.uk</a></p>	<p>ご質問は、気軽に職員チームの誰かに話すか、<a href="mailto:transfer@cxha.org.uk">transfer@cxha.org.uk</a> に email してください。</p>