

連絡会の皆様

連絡会の活動に常にご理解をいただきありがとうございます。

9月18日に世話人会と池社長、駒木取締役で面談を持ちました。

その詳細をご連絡いたします。

日時 9月18日 15時より18時30分まで

場所 管理事務所

出席 世話人 安藤 中村さん 原島さん 野々村さん

F R社 池社長 駒木取締役

世話人会は二度に渡る臨時世話人会で池社長から提示された値上げ案に対する連絡会の基本スタンス、及びその各論を決定し、当日池社長に提示しその回答をお願いいたしました。添付の資料に質問、依頼に対する回答を記載してあります。

物価、資材の高騰、企業物価の高騰により水道大規模修繕工事費、管理費、水道料に影響出することは世話人会も承知しています。

水道料は1968年(昭和61年)より現在まで変更されていません。

また交渉するなかで判明した不足部分を世話人会で検討の上
次回の面談で申し入れます。

美濃戸高原連絡会 世話人一同

2026.09.15

フォレストリゾート株式会社
代表取締役 池 冬樹 様

美濃戸高原連絡会世話人会

御社各種料金改定・請求形態変更についての連絡会の基本考えお知らせ
および交渉落着に向けたお話し合い

日々、別荘地の管理運営にはご努力をいただき、心からお礼を申し上げます。

さて、8月4日にフォレストリゾート株式会社（以降、FR 社）が開催された会社説明会では、池社長が各種料金改定の意向を経済指標データの提示と共に力説されました。しかし、本年2月に FR 社社長に就任された以降に、直接体感された当別荘地の管理状況や水道修繕インフラ再整備状況の感想・ご意見などは全く披露されないままでした。近い将来に向けたグランド・デザイン、会社としての健全経営の方向性についてビジョンを語られてからこそその各種料金値上げや請求形態の変更要請が順序ではありませんか。この順序の欠如が、参加地権者から信任を得られずに説明会が終わってしまった要因の何物でもありません。

本日は、安心して過ごせる美濃戸高原別荘地を育てていくための実りある話し合いを前に進めることを最重視し、今回生じている FR 社・地権者間の交渉事の着地点を導き出し、第2回説明会で的確に表現された内容で無事軟着陸させられるようお願い次第です。

ここでは、当面の値上げ問題にどのように対処するかという観点に絞って述べさせていただきます。

池社長からは、3種の料金値上げ（水道施設大規模修繕工事積立金＝以降、水道積立金と呼びます、管理費、水道料）、複数区画への水道積立金及び管理費の課金方法の変更、並びに新たな水源の開発について提示がありました。しかし、これらを実行に移す上で美濃戸インフラ整備の歴史や今後の時間的・予算的・行政手続き上の優先順位を十分考慮されていたとは思えません。かつ、それぞれが同列に扱えない問題を含むので、連絡会とし以下のように問題を再整理した上で優先順位の明確化をし、池社長との早期の交渉成立に向けていきたい考えです。

（1）料金システムの大枠の変更－複数区画への管理費及び水道積立金の課金方法の変更

地権者によっては負担が激増するケースが発生する可能性があり、これを強行する場合には借地権・所有権の会社に対する引取り要求さらに当別荘地からの退出も予想されるところから、負担の激変緩和措置などの施策ミックスにより、キメ細かい提案がなされる必要があります。また、上物を所有する複数区画のうち、更地部分に水道基本料の負担を要求するお考えはありませんね（覚書条項や水道法上に係る問題がないかの検証が必要と考えます）。今回の課金変更お考えは、複数区画への負担の公平を目的とするならば、会社在庫区画も同様の負担を免れないと考えます。

- (FR)・管理費に関して一区画には一区画分の請求を立てているので、複数区画にはその数分の請求を出させてもらう考えです。これに割引率を加えるのはかえって公平でなくなってしまう。
- (世話人会)やはり、割引率適用を検討願いたい。負担が大きくなり過ぎます。
- (FR)・水道修繕積立金に関しても、複数区画に対しても1件とみなしたこれまでの措置は同様に全く不公平であったので、今回は正したい考えです。

・これまで負担してこなかったFR社自社持ち区画（約40ほど）については、公平性の観点で管理費・水道積立金双方とも負担をすることにいたします。→（世）了解。

→（FR）・水道基本料金を複数区画の更地部分に課することが可能であるかは、行政の水道窓口に諮ろうとしているが、世話人から指摘されたように覚書給水条項の解釈からは難しいと考えます。

（2）料金値上

（2-1）各年度の事業運営費

（2-1-1）管理費

会社による値上の具体的提案について、「社会情勢、物価の変動等の客観的事由」を外部要因のみでなく、既に行ってきた経営改善努力と実績を示した上でのFR社という個別具体的対象に即した合理的かつ説得力ある計数的根拠（構成科目の運用状況など）の提示を求めます。具体的提案があった場合には、いかなる値上も全否定するのではなく、前記条件の満足度を評価しながら柔軟な対応の余地を残しながら対処して参ります。

→（FR）地権者はFR社株主ではないので、経理上の数値までの開示はご勘弁ください。水道修繕工事資材ほどの企業物価高騰ではないにしても、現管理費からの収入では、作業配分は厳しく、FR社社員の給与も厳しく、ボーナスも出せていない。何とか人並みの給与水準に近づけたい事情も察していただきたい。そこそこの給与水準に上げていかなければ、新たなスタッフの募集も困難なままになる。

→（世）数値を出せないまでも、社内計数的根拠を主な管理費構成科目ごとに改定によってどう強化するのかなどは知りたいからそのような提示が欲しい。→（FR）返答はない。

（2-1-2）水道料金

会社による値上の具体的提案について、「その客観的事由と金額」を外部要因のみでなく、既に行ってきた経営改善努力と実績を示した上でのFR社という個別具体的対象に即した合理的かつ説得力ある計数的根拠の提示を求めます。行政申請手続きも含め、具体的提案があった場合には、（2-1-1）と同様に対処します。

→（FR）・現状の水道くみ上げに掛かる費用は、1件当たり平均350円ぐらいしかいただいていない状態に対して、500円も掛かってしまっているのを上げたい。水道料金は水道法の基本料金算出法として「総括原価方式」によって算定されるので、その旨の申請をして許可を得たい。

→（世）（立ち入った質問で）本年2月にM&AでFR社新社長になった際の「簡易水道供給事業者」としての更新手続きは終わっているのですか？

→（FR）まだ終わっていません。

→（世）であれば、新たな水道基本料金申請などはその更新手続き後に着手されるべきもので、どう進展できるか分からない事案ですね。値上げ申請書準備にはコンサルに手続き準備費として300万円ほど出費がかさむのが障害だ、と言われていましたからまだ不透明なことです。

→（FR）確かに膨大な書類準備と厳しい審査があります。今後県窓口とは詰めていこうとしています。

（2-2）多年度にわたるインフラ再構築投資原資

（2-2-1）水道積立金

水道積立金は、本来事業主体である会社が調達してインフラ再構築を行うべきところ、旧事業会社の不作為・放置による当別荘地の水道サービス崩壊に危機感を覚えた地権者が緊急避難的に覚書の遵守を条件に資金拠出に同意して開始したものであることを前提認識とすべきこと、さらに仮に水道積立金の増額を提案するとしても、現在継続進行中の水道修繕工事を含めた工期、優先順位、金額をパラメータに含む全体計画の見直しとともに、その一要素として、かつ、再構築コストの要素別原価構成を明らかにした上で提示されるべきものと考えます。

→ (FR) 説明会データでお見せした建設関連費や労務費、燃料費の急騰がこれまでの修繕工事進行に影響が出ないようにするためにも値上げしたい。出入り工事業者には苦労を強いている状況だ。

(2-2-2) 新たな水源開発 (新規井戸およびその付帯設備)

このプランは、「新・水道料金 (基本料金及び水道施設大規模修繕工事費積立金)」覚書の第1期工事計画を超える追加工事となり、かつ、高額なので、覚書の1 (3) に定める協議対象に該当し、当然に現・水道積立金から拠出するものではありません。これについても、本来事業主体である会社が調達して行うべきことに変わりなく、かつ、インフラ再構築スケジュールに多大な変更要因を持ち込むものなので、緊急必要性や光熱費低減化など大きな効果を生み出す全体計画がでない限りは、第1期工事計画からは外すべき考えとして前項同様の考えで対応したいと考えます。

→FR 社回答は別紙「各論部分」で説明します。

※ (1) から (2) に関連する各論 (具体的) 的メッセージは別ページでお伝えしていますので、ご確認ください。

以上、

FR社との交渉において以降は法律に関することが重要となってきたそうです、蓼科観光とのやりとりで会員の弁護士の方にご助力をお願いいたしましたし、諏訪の弁護士の方の助言もいただきました。そこで会員の方でオブザーバーとして私ども世話人に法律に関する助言を頂ける方があれば世話人にご連絡ください。よろしくお願いいたします。

また、現在の世話人会は5名体制ですが、今回の事案を抱えてより多くの会員有志に世話人もしくはアドバイザーとしての加入を要請いたしたく、ご協力をどうぞよろしくお願いいたします。

ご連絡ご意見は全て世話人会に提出いたしますのでご足労をお掛けしますが郵送文章かメールにてお願いいたします。

送り先 住所 長野県茅野市玉川 11395-1 NK-70 安藤晋二

アドレス hima2593@comet.ocn.ne.jp

携帯 080-5146-7884

フォレストリゾート株式会社
代表取締役 池 冬樹 様

美濃戸高原連絡会世話人会

御社料金改定・新規施策構想に対しての連絡会具体的要請事項

A「水道施設大規模修繕工事（以降、水道修繕工事）積立金の値上げ意向に関して」

1. 昨今の建設工事費（労務費・管財費・資材費・機械燃料費）の上昇に伴う工事発注への障害を取り除くためには、現積立金の UP は連絡会として基本的に協力しなければならない立場と考えます。さもないと、年度ごとの積立金額で実施できる工事量・範囲は縮小され、工事竣工年度は先に延びることになるでしょう。
2. 一方、蓼科観光時代の 2018 年（実質的には 2017 年）にスタートした水道修繕工事は今年が 9 年目になり、工事 3 項目に見る進捗率は下記内容（表 1）で堅調な進行に見られるのですが、工事済みの地区・区画数（地権者数）は大幅な遅れ（図 1、表 2）を示しています。これは、蓼科観光が立てた第 1 期工事計画目標（送水管 1Km、配水管 8.5Km、他仕切弁等付随施設、工事年 15.3 年、総工事費税込約 1 億 7,500 万円、区画数 418＋複数区画）が算定上甘かったとみられるもので、信濃住宅設備小林社長もそのことを承知されていることは池社長もご存じのことと思います。
→（FR）工事未消化の区域を見る中で、TK 社の時から販売可能ではない区画（池、貯水槽、北側傾斜地、荒れ地など）が対象に含まれていますから、送・給水管工事から除外された区域が 250m ほどある形になります。実際には良好な工事進捗率に近いのではと考えます。
3. 昨年まで駒木取締役からは「水道修繕工事を工事実施期間内で終わらせるのは管理会社の責務」と発言されていましたが、この企業物価高騰下では厳しい状況は明らかです。
連絡会会員及び非会員地権者にとってはこの水道修繕工事の遂行・竣工は悲願であります。
美濃戸高原別荘地（以降、当別荘地）開発からほぼ 50 年目で始まった水道施設のインフラ更新工事は中断することなく、進行させることが必須です。
4. 池社長には水道修繕工事の現状認識の上で、希望される新・積立金金額と増収分を割り当てる工事課目・支出配分などを示して、新たな工事概要・期間などを打ち出して、地権者に表明いただくよう要請する次第です。・・・（世）・・・揚水井戸掘削プランを言い出している故にプランなどはできていないですね。ただし、全ての進行段取りが決定すれば、早期に必ず出させたく考えます。）

B「新水源地（揚水井戸）掘削の工事プランに関して」

5. 第1期水道修繕工事予定になかった新水源地掘削工事を、この機に緊急処理的に割り込ませる必要はないと考えます。水源地掘削個所の候補地も当初の第5貯水槽奥の地点から第2貯水槽地点まで大幅に標高を下げていますから、第1ポンプ場からの揚水電力削減の効果は大きく貢献できないでしょう。それに、水道修繕工事開始後3~4年目には有収率が高くなったデータを当時の蓼科観光から得てもありますから、更に工事が進捗した現在ではその値はより高くなっていると想像します。

新水源地掘削には水道法上の許認可等多くの手続きも課されると聞く中では、このプランは第2期水道修繕工事期で検討するのがベストと考えます。

このプランは先送りで検討をいたしましょう。

- (FR)別荘地開発後約60年経る中で、水源が1箇所だけであるのは非常にリスクがあります。TK社時代に新たな水源掘削計画を立てた記録はありません。別荘地内の適切な高所では水源候補地が難しいですが、別途適切な候補地は見つかっています。2018年冬に揚水ポンプはトラブルで交換していますが、交換工事に1か月かかりました。耐用年数は10年と言われている中では、突然の給水設備ダウンは居住者にとっては致命的になります。水道修繕工事はあと数年の予定ですが、新水源地掘削作業も並行して工事させることを進めます。一旦断水が発生すると3か月ほどの給水車生活と多大な出費、不便が講じます。現・配水管内の漏水事故は少なく、費用3~40万円で1日で修理できますから安心。ただし、掘削予算は3000万円、建屋にも同等の予算が掛かります。
- (世) FR社では国や県からの補助金が利用できないのか。1地権者にとっては10万円以上の出費など考えられない数字だ。FR社が一部立替は無いか。
- (FR) 補助金制度はないです。金融機関から工事費の立替融資も叶いません。井戸掘削以外の手段が無いかいろいろ当たっています。
- (世話人内ではこのプランにどう対処するか頭を悩ませます。一時的急激な負担を少なくして工事を行うには、現・水道修繕工事覚書の1-(3)にある特例工事への費用流用の手法も考えられるのですが、会員の皆さんと未工事地区会員工事遅れに対する賛同が得られなければ厳しい問題です。)

C「管理費値上げに関して」

6. 管理費を構成する項目は多岐にわたりますが、これに係る費用科目を挙げていただき、企業物価指数の高騰に伴い予定する値上げ金額の増収分を個々のどの科目（例えば・・建材料費、水道光熱費、人件費、事務費、車輛費、燃料費、など）に配分されるかの比率を回答ください。企業物価指数の高騰による値上げ増収分を企業経営にどう活かされるかを教えてください、判断材料にしたいと考えます。

→ (値上げ%はFRの感触は得られず。どこまで分析内容が出せるのかは不透明の感あり)

D「複数区画への課金方法変更（管理費・水道）に関して」

※説明会で配布の「2. 複数区画・・請求方法の変更（水道・管理費）」の「水道」の意味合いは「水道基本料」なのか「水道修繕費」なのか、「双方とも」なのかお教えてください。

→ (FR)「水道修繕費」です。

7. 2つまたはそれ以上の区画数所有者に均一倍々の課金をすれば、その支払いが大きな負担となることは目に見えています。これが原因となり売却や借地返還の動きが増加し、代わりの新規購入予定者も購入の都度二の足を踏むことになりえます。

地権者の公平性を重視される池社長のお考えとは別の視点で、地権者を減らさず且つ、その数を益々増加させられる柔軟な措置（例えば管理費に関しては数に応じた低減掛け率の措置など）を考えていただくのが、当別荘地の繁栄に大きく寄与されるものと考えます。

E「お支払い口座の統一に関して」

8. 新・水道料金（基本料金及び水道修繕工事積立金）を締結した 2017 年 10 月 1 日の覚書で
①積立金徴収が予定通りであるかの年度報告 ②不足金の調達・工事支障の排除 ③積立て金専用の口座開設と個別管理 ④積立金収支明細書、水道施設の固定資産明細書の開示－を
管理会社（当時の蓼科観光）と交わしており、地権者はそれらの順守を求める正当性を現在でも有しています。

①と③は FR 社に変更後も継続され、地権者の支払い実績の確認と工事進捗度の確認を毎年度時系列で続けています。

経理処理上の仕分け・消込み作業は困難を生じる問題でもないゆえ、「水道料金・管理費・地代（借地の方）」と「水道積立金」の別口座管理は今まで通り行ってください。

→ (FR) 当時の覚書条項は大事にします。その意向に沿って考えていきます。

「面談時の追加入手情報」

・管理業務で力を注いでいる点。

①大雨時の流水状況確認と改良検討

②水道メーターの動作確認と交換 8 年基準をオーバーしたお宅への交換案内

③古屋、破損家屋オーナーへの対処願い、ケースによっては FR 社負担での解体。

※第 2 回説明会の日程予定を質したところ、11 月下旬と話されたので、

10 月中に実施しなければ永住者以外の地権者参加が厳しくなる。早めるよう要求した。

※値上げ内容については事前に世話人会に提示され、協議ができるよう要請した。

※今回の面談でも、値上げ内容の打診は一切なく、どこまで値上げ内容を正確に打ち出せるのか大いに疑問で、読めない状況です。

以上