

フォレストリゾート（株）来年度各種料金値上げについての判断お願い

日々、連絡会の活動に関してはご支援をいただき、感謝申し上げます。

さて、フォレストリゾート（株）（以降、F R 社）池社長は8月4日の値上げ等説明会で下記の各種値上げの表明をしたのはご存じのとおりです。

今回、世話人会ではFR社と9月・10月の交渉、及び10月1日諏訪市の弁護士事務所にて交渉を有利に進める相談などを重ねました。弁護士相談は当方に有利なアドバイスを貰えませんでした。10月FR社面談では先方の意向が一部（ほぼ）明確になりましたので、まず、その内容結論を先にご報告いたします。

〈決定事項〉

1. 水道基本料金・水道施設大規模修繕工事積立金（以降、水道積立金） → 来年度に再検討で先送り
2. 管理費 → 30%UP以上のUPはしない（最大30%か、限りなく30%に近いUP率に（2027年度実施）。
3. 複数区画への請求方法変更 → 条件交渉はまとまらず（2027年度分から実施される可能性あり）
4. 新水源掘削工事プラン → 来年度に再検討で先送り
5. 水道積立金の支払い → 口座独立性はこれまで通りで進める。
6. （交渉上でFR社から引き出した譲歩）管理費・水道積立金のFR社所有分（約40）を今後負担する。
7. 第2回説明会は11月21日（土）午後開催です。（多くの会員参加は時期的に難しい旨反対していました）

FR社の値上げ意向に対して、連絡会世話人会が交渉に臨んだ一連の流れをコンパクトに纏めご説明します。

1. 複数区画への請求方式の変更・・・水道積立金のみの話であり、管理費はすでに実施済みでしたので対象から外れました
2. 管理費（表記は10%とありましたが、説明会当日この数値より高くしたいとこれを撤回）
3. 水道基本料金
4. 水道積立金
5. 水道積立金口座を他の費用科目口座と一本化させる
6. その他の管理に関する事項は面談から外れました。

A. 〈9月18日面談・・・面談報告はご報告済みですのでダイジェストで纏めています〉

美濃戸の管理・インフラ状況の全体把握についてのコメントが無く、その将来ビジョンを語ることもないまま、各種料金値上げの意向が先走り、且つ、値上げの具体的%、金額も（管理費のみ一旦表記した中で撤回）も出さない非常識さ。値上げが必要とする指標は、建設業界を取り巻く急激な諸物価高騰の集計データのみ（労務費、管財費、建材費、機会・燃料費）。世話人会では、これら複数の値上げに意向に対し、時間的・予算的・行政手続き上の優先順位を十分考慮して交渉に臨むよう要求しました。

・複数区画への課金変更・・・（世）割引率適用要求に対し、（FR）公平性を謳うのみで検討余地の返事を出さない。但し、これまで費用負担しなかった自社持ち分区画（約40前後）を管理費、水道積立金の請求対象に挙げると表明した。

・管理費・・・（世）管理規約にある「社会情勢・物価の変動等客観的事由」のみでなく、「FR社の個別具体的係数根拠」も示せ。決定した値上げ数値の表明はないのか。（FR）地権者は株主ではないので、自社内詳細数値の公開は出せない。諸費用高騰下では管理事業の作業配分が大変厳しい。値上げ数値は未定。

・水道基本料金・・・（世）簡易水道供給事業者の変更手続きが未だの状態なら、その手続き後に県水道課に新たな申請を起こすべき。管理費同様に値上げの係数根拠を示せ。（FR）水道供給コストが赤字になっているので、そのうえでの値上げ申請を県にする考えだが、順序だてて手続きを進める。

・水道積立金・・・（世）美濃戸の場合、TK社の怠慢で地権者が工事積立金を背負った経緯がある。積立金をUPするとしても現在進行中の工事を含めた全体計画見直しと再建築コストの原価構成を示せ。（FR）8月説明会で示した建設関連費高騰が著しいなかで、修繕工事進行に影響が出ないようにするために値上げは必須だ。原価構成は出せる状況にない。

・水道積立金口座と他の費用科目口座との一本化・・・（世）水道積立金口座を別立てにした経緯を説明（FR）覚書の順守を約束した。

・新たな水源開発（新たに追加）・・・（世）現在の水道積立金工事とは全く別のインフラ再構築に属するもの。緊急必要性や大きなコスト低減がみられるのか、一から別個の事業として論議すべき。（FR）別荘地開発後60年が経つ中で、水源が一か所のみなのは不安要素。汲み上げトラブルが一旦起きた際には多大な影響が出る。

B. 〈10月1日 諏訪市齋藤弁護士事務所に相談訪問・面談報告はこれまで未公開でしたが、連絡会HP会員専用ページでご覧ください。ここでは相談骨子と弁護士結論を端的に述べます〉

・（世）提示事項と先行き予想・・・①FR社が要求する値上げ項目等 ②連絡会の願い・・・話し合いに正対せず、自分の考えに固執する経営者に猛省を促す。値上げに関する形式的根拠提示の他、値上げに絡む自社係数値を表明せよ③危惧する点・・・FR社が第2回説明会で値上げ説明義務を終えたとし、翌年請求業務を実行すること。④連絡会として対抗措置（一部支払いや供託）を取った際のFR社の対応見通し（督促や訴訟）

◎齋藤弁護士の指導回答・・・管理費覚書や水道積立金覚書の値上げに関する規定条項本文「社会情勢、物価の変動などの客観的事由を提示し甲の意見を聴いた上で改定することができる」、「公租公課及び工事費用等の変化に伴う改正の必要が生じた場合は、甲、乙双方で協議できるものとする」とあるので、これらの状況をFR社が提示すればそれ以上の理由提示は求められない。連絡会が要望するFR社の係数的根拠（構成科目の運用状況など）までを回答させるには難しく、万が一それらの数値をFR社が提示したとしても、それら提示数値の裏付けチェック・正誤の判断などとはできないと言える。

連絡会で希望する係数的根拠（構成科目の運用状況など）をFR社が提示しないまま次回説明会を開催し、その結果値上げ内容を確定し、値上げ請求書を発送する形態になったとしても、FR社の有利性は強い。

◎連絡会がADR（調停・仲介）をFR社に求めたとしても先方が同意しなければ成立しないし、訴訟等に進んだ場合も任意団体である連絡会は訴訟当事者にはなりにくく、結局個人個人が被告として動くことになり、その負担は重くなる。

◎FR社とは地権者が納得できるより詳しい値上げ理由を求め、常識の範囲内での値上げ数値を提示することを求めるしかないと考える。また、FR社提示項目はそれぞれ内容が別個の物ゆえに、優先度や重要度などを考えて別個に分けて交渉を進めるべきとも考える。

・（世コメント）相談報酬抑制のため事前の資料提供なしの面談であったため、その場での文書を読みながらの応答であり、回答は齋藤弁護士の立場上無難なものになった可能性を考慮する必要があります。特に集団訴訟に理解と経験のある弁護士にセコンド・オピニオンを求める道は残っています。

C. 10月13日再面談・・面談詳細報告は連絡会HP会員専用ページをご覧ください。ここでは新たに判明した内容を主に述べます。

・**県水道局への事業者変更手続き**・・それは済ませたが、水道基本料金の値上げ申請手続きにはFR社の申請準備遅れで、県から年度末までの認可は不可能との通知され、この案件は先送り（来年度の審査）と決定しました。顧客に値上げ要請をするには、当然十分な計画準備をすべきところ、値上げの意向ばかりを先走ってぶち上げたFR社池氏の経営者スキルに大きな疑念を抱く結果でした。一方、水道積立金も水道基本料金とセットとする考えを県窓口に表明しているようなので、世話人会ではそれは別個の問題だと指摘するため近々県水道窓口を訪問予定です。その結果、水道積立金値上げも次年度先送りになりました。

・**新水源掘削工事**・・はFR社と連絡会が十分な調査検討、資金計画など地権者と共に計画を練るスタンスであるべきと再度主張し、池氏も井戸を掘ること以外の手法もあることを表明し、今後検討していくことを表明しました。

・**複数区画へ水道積立金を区画数分課金する件**・・公平の原則をうたうFR社に対して、この考え方には大きな錯誤があると主張し、撤回を改めて求めたが、FR社はとにかく増収につなげたい考えを強調し、連絡会が提案した割引率の設定の話も持ち出さないままに終わった。

◎**管理費に関して**・・第1回説明会で表記していた管理費10%UPの内容は見直すとFR社が当日表明した後を受け、新たなUP%が決定したのか説いたところ、26%ぐらいと考えていると発言。企業物価指数の変動を基にしているが、まだ変更の余地があるというので、一定の数値を決めるよう要求した。その結果、30%を上回らないと言質を取った。当初から比べれば高い数値だが、企業物価指数が2020年を100として2026年8月には135.7（日銀）を示している状況下では、この指数以上の数値にならない範囲で止めることも良しとせざるを得ないとも考えられる。30%UPと見た場合は上物付き税込み66,000円は85,800円でUP額19,800円となる。世話人調べの近隣9別荘地の管理費現在レベルは4社が同レベル、2社はより高いレベル、3社（公営2社含む）はやや低いレベルである。この資料ファイルも添付します。

★「**管理費値上げ最大30%UPとFR社の頑なな対応に関して、世話人会内での意見・判断で統一できない点があり躊躇しています。下記に受入れ推進か対抗行動かの参考事例を例示してみました。今回の値上げ事案については、連絡会としての統一志向は難しく、各会員のご判断にお任せすることにいたしたく、十分ご検討いただきますよう、何卒ご了解ください。**

〈参考データとして下記内容のものがありますが、資料膨大ですので要点のみを表記します〉

★**企業物価指数（日本銀行）**の上昇率は激しく、2020年を100として2026年8月には135.7です。2022年からの上昇率が大きいです。（2000年～2020年まではほぼ横這いでした）。

★**消費者物価指数（総務省）**は2020年を100として2026年6月には113.1です。2000年代は横ばいか下落、2010年代後半になって小幅上昇になる低調な動きでしたが2022年以降は変化が急激になりました。

★FR社が説明会時に提示したナフサ由来の製品値上げ率（セキスイ）や、労務単価の推移（国交省）は信頼できるものと考えます。特に2025年勃発の米イラン戦争の影響は大きく響いています。



「参考事例」は次頁をご覧ください。

〈 参考事例 〉

(金額は税込み表示)

事例	蓼科観光時代	フォレストリゾート社 (予想含む)
管理費UP要求数値	60% (上物付き4.4万円→7.04万円)	Max 30% (上物付き6.6万円→8.58万円)
年代	2020年度分から (2年で撤退)	2027年度～
当時の企業物価指数	横ばい	135.7以上の見込み
管理会社提示書類	貸借対照表・損益計算書	何も出さない
連絡会がした行動	25%UP (+1.1万円支払う=5.5万円)	減額支払い手段もベンチマークが無い
管理会社が取った行動	2年にわたり督促状通知、のち裁判通知	督促状が通常発生
その後の交渉	2022～2023年で先方弁護士と交渉	?
決着内容	1万円／年を上積みし2万円／2年支払い	?
管理会社交渉者	2名	各個人ごとの対応になる
(2022年FR社登場後)	(管理費は上物付き6.6万円で合意し、2026年まで実施されています)	

以上

資料としてHPに収納するファイル

1. 10月1日齋藤弁護士相談記録
2. 10月13日FR社面談報告
3. 近隣別荘地 水道基本料金・管理費等調査一覧表