

弁護士法人このまち 齋藤泰史弁護士 相談議事録

日時：2026年10月1日（木）

場所：長野県諏訪市湖岸通り 弁護士法人このまち 齋藤法律事務所

出席者： 安藤事務局長、須長、中村（記録）

8月26日（土、9：30～12：20）に下諏訪町須長邸で開いたFR社池社長からの一連料金値上げに対処する討議の下、地権者の理解が得られるFR社側の値上げ説明をどう引き出すかの工夫・アイデアについて相談に訪問した。

「弁護士への提示資料（須長さん纏め資料 A42 ページ：ファイル有）

1. 争点

A. （案件）

- ①管理費値上げ ②水道料金値上げ ③水道施設大規模修繕工事積立金の値上げ
- ④複数区画への課金方法変更（管理費・水道施設大規模修繕工事積立金）
- ⑤新水源開発工事

B. （相手方要求と当方要求）

- ①具体的値上げ内容が無い←値上げ根拠と改善効果を数値で示せ
- ② 同上 ← 同上
- ③ 同上 ← 全体計画の中で工費・工期を示せ
- ④課金方式の公平化 ←負担激増緩和策が必要
- ⑤緊急性高い ←現在進行中の水道修繕工事を優先し、第2期工事で検討

2. 連絡会の願い

- ①世話人との話し合いの場で、その声に耳を傾けない傾向が強く、自分の考えに固執するので、今後の別荘地発展に停滞・崩壊に導くものとして猛省を望む。
- ②値上げ関連については、地権者と管理会社が交わした覚書の料金改定時条項を忠実に遵守して値上げ説明するよう要求をするも従う姿勢を見せないため、地権者が合意するに足る情報提供を行う事。合理的値上げには必ずしも反対ではない。

3. 接触経緯

- ①6／27 ②6／28 ③7／05 ④8／04 ⑤9／18

4. 最悪シナリオ

- ①次回料金値上げ説明会で値上げ内容を告知して説明が完了したとみなし、値上げ金額による請求書を地権者に送付する。
- ②連絡会が妥当と認める金額を会員に通知し、その金額をFR社に払わず供託するよう呼びかける。
- ③上記の場合、FR社が支払い催告と支払い拒否者へ支払い訴訟を提起する。

- ④上記の際、連絡会は選定当事者を立てて訴訟に応じる。あるいは連絡会側にいい条件・方法があればこちらから訴訟提起する。

5. ご依頼内容

- ①訴訟を避ける有効手段とタイミングは無いか
- ②正当な資料提出要求の方法
- ③訴訟を見据えての有効な布石とタイミング
- ④裁判外紛争解決手続き（ADR・調停・仲介）の利用可能性
- ⑤顧問契約の必要性和受諾可能性
- ⑥最悪の場合・・・イ．供託とその事務委託
ロ．選定当事者事務の代行と訴訟代理
- ⑦FR 社が会社売却などの経営放棄に出る場合の対抗策

6. 添付資料として下記の内容をファイルで提供

- ①連絡会基本スタンス提示
- ②FR 社値上げに対する要請各論
- ③FR 社履歴事項全部証明書
- ④FR 社・地権者間管理に関する覚書
- ⑤FR 社説明会前に送付「管理規約の改定および管理費・水道積立金改定等に関するお願い」
- ⑥水道施設大規模修繕工事覚書 01～03

「齋藤弁護士との相談・回答内容」

7. 争点 A と 2. 連絡会の願いに関して（案件の②の水道料金値上げは管轄する長野県環境部水道課により FR 社が今後申請する予定数字において可否の判断を下す）
- 齋藤弁護士が「①管理費値上げ ③水道施設大規模修繕工事積立金の値上げ」に関して FR 社、旧 TK 社それぞれと結んだ覚書内の値上げ条項（前者・・・「第 5 条 3：社会情勢、物価の変動などの客観的自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」、後者・・・2-（2）：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・正誤の判断などに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 社の有利性は強いでしょう。

8. 連絡会が強行に出て、訴訟も辞さない姿勢で臨んだ場合の見通し。

- ①訴訟に至らない形の ADR（調停・仲介）は FR 社が同意しなければ成立しない。
- ②値上げ金額の供託や、一部金額までに制限した支払い実行を会員に求めた場合については、FR 社が訴訟を起こした場合（この場合は債務履行督促）の被告は、連絡会が任意団体であるために対象にならずに、同意した会員個々（覚書に署名している方々）が被告になってしまう。以前によく言われた裁判において「選定当事者」に特定個人になるケースは現在あまりない。FR 社が連絡会代表者を相手取って訴訟を起こすこともあり得え、その場合の負担からみてもこの強行措置は勧められません。
- ③供託に関して当弁護士事務所で事務を受けることはできません。

「結論」

FR 社との会談をもう一歩進め、地権者が納得できるより詳しい値上げ理由と、且つ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ます。

また、①管理費値上げ ②水道料金値上げ ③水道施設大規模修繕工事積立金の値上げ ④複数区画への課金方法変更（管理費・水道施設大規模修繕工事積立金）⑤新水源開発工事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ます。

以上