

2026.10.16

FR 社池氏 9 月面談以降・値上げ各種内容確定の確認のため再面談 議事録

日時 /2026 年 10 月 13 日 13 時～15 時 20 分

場所 /管理事務所にて

面談者/FR 社 池社長・駒木取締役

世話人 安藤・須長・中村

9 月 18 日面談での未確定要素の確認から討議を始めた。

1. 「水道基本料金・水道施設大規模修繕工事費積立金（以下「積立金」）に関して」
（世話人会）長野県水道課に対する「簡易水道供給事業者代表者の変更手続き」が終わったのか、また、水道基本料金についての改定申請が進んでいるのか。
（池）県窓口への変更手続きは終わったが、水道基本料金の改定申請がまだできず、県から「2026 年度末までの申請審査の結果出しは出来ない」と断られた。
その結果、この申請は来年度に先送りとします。
積立金も水道基本料金とセットで考える分担金として、県水道課に説明した。
（世）地権者が支払っている積立金と分担金は簡易水道儀業給水規程の観点から第 4 章扱いと第 5 章扱いの相違があり、全く矛盾している。
（世）FR 社が県水道課に申請する際に、世話人が同席することを担当から勧められている。
（池）それはお断りします。
（世）更地地権者は水道基本料金が絡まないから、水道基本料金と積立金は別立て制の請求項目にする考えか。
（池）そうです。
（※世話人は県窓口の説明のため、11 月までに出向く予定です。
池氏の考えを類推すると、9 月発言で現積立金覚書は現行積立金工事に関しては適用すると発言したが、新水道料金認可時には積立金も併せた形態にしたい考えとみられる。これが認められると、積立金の使途限定、区分経理、協議対象などの根幹がすべて崩れ、水道施設大規模修繕工事が計画どおり進められているか否かを確認できなくなります。
（世）県水道課の指導によって、今回積立金改定は俎上に乗らなくなったわけだが、FR 社が考える積立金改定による水道修繕工事の新たなスケジュールというのは、現積立金覚書の概要範囲内で考えるのか、その枠を外して考えるのか。
（池）新水源掘削工事も含んで考えているので、枠を外して考えている。
（世）新水源工事は別途に討議する話だ。FR 社はその計画は地権者の負担で行う考えでいる訳だから、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なければならない。
（池）新たに井戸を掘ること以外の手法も出ているので検討しています。
2. 「来年度向け料金改定課題に残った管理費に関して」
（世）複数区画への課金に関して「管理費」と「積立金」双方を提示しているが、そもそも「管理費」は以前から区画数分の課金が行われているはずだが、その点について聞きたい。
（池）一部の方で規定通りに支払わない方がいるため。

- (世) それは例外のケースであって、督促を続ければいい話。管理費を複数区画請求対象に取り上げるのは間違い。「積立金」だけを対象にすればいい話だ。
- (世) (今回は来年度の改定対象にならなくなった) 積立金の複数区画請求を池氏は公平の原則に基づいて、と言われるが、公平の原則に基づいて複数区画請求方式に変えても FR 社の収入は増えない。

例によって示そう。収入額を R とする。これを 400 区画で負担するとすれば区画あたり単価は $R/400$ 、新方式で 450 区画に負担を求めるとすれば区画あたり単価は $R/450$ となる。ところが変更前の収入は $R/400 \times 400 = R$ であり、変更後の収入も $R/450 \times 450 = R$ となり、請求方式を変えても収入は変わらずという結果になる。区画あたり単価が減れば、その減少分は当初の負担区画について還元されなければならない。それが公平負担の原則だ。変更後に $R/400 \times 450$ の収入が得られると考えるとすれば、それは還元されるべき単価減少分を FR 社が横取りするからである。これは公平負担の原則に名を借りた漁夫の利であり詐欺行為に等しい。

(須長注：最後の「漁夫の利・詐欺行為」の表現はあの場では使いませんでした、分かりやすくするために付け加えました。)

- (池) 私の考えはそうではなく、収入を増やしたいのみだ。
- (世) 管理費についてだが 10%UP と説明会文書で謳っていたが。
- (池) 説明会の場でその数値も見直すことを明言しています。
- (世) 地権者に対して、正式な要請・お願いをする重要な立場である経営者が二転三転する内容変更を加えるなどはすべきでない。信頼をなくすばかりだ。地道な検討が欠けている。新たに想定している%を聞かせてほしい。
- (池) 26%ぐらいのアップでいる。企業物価指数の変動値を基本に算出しているが、まだ確定では無い。
- (世) それより高い数値が出ることは無いと言えるのか。また、収益増を必要とする合理的かつ説得力ある計数的根拠の提示は出来ないのか。
- (池) 計数的根拠の提示は出せない。管理費アップの%は Max30%を上回らないと約束する。

※30%UP 例 上物管理費 60,000 (税込み 66,000) 円 → 78,000 (〃 85,800) 円
UP 額 → 18,000 (〃 19,800) 円

※須長さん調べデータで近隣 9 別荘地の管理費・水道料等のデータあり。今回 FR 社提示の金額と比べると、4 社がほぼ同レベル、2 社がハイレベル、3 社が低い (2 社は半公営)。

3. 「その他の懸案」

積立金口座の別立て問題は 9 月面談で池氏が「覚書条項を遵守」と発言しているので触れずに終了。

4. 「FR 社が吐露した現状」

- (池) 8 年を経過した水道メーターは規約上で地権者が新メーターに交換する義務があるが、過去からの交換要請に応じてない地権者が 370 件ほどある。中にはメーターの動いてないものもあり、正確な料金計算上で苦労している。
- (世) それは管理会社の責務として強く催促すべき問題。交換に応じた正直者が損します。

(以上)

.....

※※この面談終了後に、管理費アップの池氏発言をどう取るべきかを話し合いました。

短い時間で結論づけたのは、池氏 30%以上は無いという管理費値上げを受け入れるしかない、という判断も出たが、世話人としての決断に躊躇している状況でもある。