



# 分譲の会員制ホテル「マンション化」にオーナー反発

## 「ヴェルデの森 西館」をめぐるトラブル

管理会社  
藤田グリーンサービス  
(藤田観光の子会社)

### オーナーへの提案(07年)

- ここはマンションと同じ区分所有建物。「マンション管理適正化法」にのっとり、今後はオーナー代表と藤田観光の2人で管理組合を結成し、共用部分を管理してください
- まず、500人で「共同所有者会」を結成してもらい、その代表に、管理組合に出てもらいます

集会所や会計報告を過去に一度もせず  
管理費・修繕積立金年間約5500万円

オーナー  
50室を500人で

### オーナーの相馬健司弁護士

- \*そもそもここはホテル。居住用の部屋もないので、適正化法が定めるマンションではない
- \*管理会社が名簿を公開しないので、オーナーの間では連絡も取り合えない
- \*藤田側が仲介をやめたので、転売もできない
- \*建物が老朽化してきたので、修繕をオーナーに押しつける動きだ

### 建物の所有関係

オーナー側の専有部分 (建物の約60%) 50室を500人で所有	売り主である藤田観光の専有部分 (建物の約40%) フロントやプールなど
共用部分 エレベーターや建物の構造体	



藤田観光の「ヴェルデの森」グラフィック・戸田 靖人 / The Asahi Shimbun

「上場企業だから信用したのに」。東京の弁護士、相馬健司さん(74)のつくため息は深い。  
相馬さんは、藤田観光が1987(昭和62)年、箱



(神田剛)

管理はお任せのホテルを買ったのに、今更、マンションとして管理しろ、だなんて。バブル期に分譲された箱根のリゾート物件がもめています。きっかけは、今まで管理を引き受けてきた売り主側が、今後は同社とオーナーの代表で管理組合をつくって管理したいと言いつつ出たこと。これにオーナーの一部が反発、多人数で遠方の不動産を所有するやむをじさが一気に表面化したわけなんです。

# 共有リゾート 管理複雑

だが昨春、管理会社から届いたお知らせに相馬さんは驚いた。今後はオーナー代表と、藤田観光の計2人

が、区分所有法による管理組合は設けず、建物の管理は、オーナーの専有部分(50室)も、共用部分(エレベーターや構造体)も藤田系の管理会社が引き受けた。管理費と修繕積立金で年11万円を払えば、後はお任せで済んだ。

当時、区分所有法による管理組合は設けず、建物の管理は、オーナーの専有部分(50室)も、共用部分(エレベーターや構造体)も藤田系の管理会社が引き受けた。管理費と修繕積立金で年11万円を払えば、後はお任せで済んだ。

## 続・スラムかスクラムか ③

根で分譲した「ヴェルデの森 ウィスタリアンホテル 西館」(6階建て)のオーナーだ。2、5、6階の客室50室を、500口(人)が共同所有する形で販売されたもので、1口520万円。

で管理組合を作り、共用部分を管理していつて欲しいという内容だったのだ。これ、言い換えれば、専有部分の50室は今後、500人で管理していかなくてはならないということ。

方針転換の理由に藤田側が挙げたのが、管理組合による管理を定めたマンション管理適正化法(01年施行)だ。「ここはホテルではなく、共有リゾートマンション。管理組合はあつてしかるべきです。大規模改修も近づいており、管理組合はオーナーの意見をまとめる場にもなりません」

ただ、適正化法はマンションを、「二以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるもの」と規定しているが、ここに住居はない。

相馬さんは言う。「マンション扱いして管理組合を作るのは、老朽化による改修費をオーナーに負わせるためとしか思えませせん」

仮に管理組合ができて、無関心な人も多い中、各地に散らばる500人が意見をまとめるのは至難の業。藤田側が主導権を握ることは容易に想像できる。この対立では、過去の管理の問題も明るみに出た。オーナーが払う管理費は年約5500万円にもなるのに、管理会社は、区分所有法が定める年一回の集会所や会計報告を過去に一度もしていなかったのだ。

おまけにオーナーが自分の持ち分を売ろうにも藤田は既に売買の仲介をやめている。「自分で買い手を見つけない限り、管理費と修繕積立金、固定資産税がかかり、死後は相続人にも負担がかかり続けるんです」

藤田観光は「管理の会計はできる限りさかのぼって報告します。オーナーの他の指摘についても対応は検討中」と説明するが、相馬さんは契約の解除を求めて訴訟を準備中だ。



折しも今、国土交通省は「タイムシェア型住宅」という新しいリゾート物件の普及を目指している。これはオーナーは建物を所有しなくても、建物を一定期間使用できる「権利」をつくるもの。建物は信託会社が所有する方式や、長期間の賃貸を検討中だ。

米国で普及した方法だが、逆をいえば、従来の分譲型リゾートは国交省も限界と見たといえそう。担当者によると、「所有権がバラバラに分かれたリゾート物件の今後は難しい。欧州でも売れなくなった物件が出てくるんです」

感想は、ファクス03・5540・7354 メール wagaya@asahi.com