

Canterbury Place 所有者の皆様への重要なお知らせ

所有者の皆様へ

本日、理事会に送付した書簡および追加資料を添付します。この書簡では、1回の特別会合で8項目について審議・決議するよう正式に要請しています。この問題について、全所有者が同じ文書を同じタイミングで確認できるよう、皆様全員に転送します。ほぼ2年間続いてきたように、この問題が密室で処理されるべきではありません。

ここで説明している数多くの理由、ならびに添付資料に記載した理由に基づき、私は次のようにお願いしています。

【お願い】 9百万ドルの融資には、現時点では「反対（NO）」してください。

すべての規約（By-Laws）改正にも「反対（NO）」してください。現在のCanterbury AOA執行部は、コミュニケーションを管理し、執行部が間違っていると指摘している私たちを抑えるために、配管工事とは無関係な規約改正を裏口から通そうとしています。

最近のCanterbury AOA会長メッセージでは、Bank of Hawaiiからの新たな借換融資を承認しなければ、管理費が2倍になるという説明がされています。また、Canterbury AOA会長は、配管工事とは無関係な規約改正を利用して、自分と意見の異なる人々を処罰することまで提案しています。

本質的な問題：マスターリースについて

私たちの最大の問題は、現時点では問題なく機能している配管設備の予防的改修ではありません。

最大の問題は、私たちの住居が建っている土地に存在するマスターリースです。

このマスターリースが存続する限り、損害を受けるのは借地権所有者だけではありません。建物内の全151戸が、数十万ドル規模の損害と資産価値の低下を受けています。マスターリースが長く存続すればするほど、その損害は1日あたり数千ドルのペースで拡大します。マスターリースは、Canterbury Place全151戸の資産価値を継続的に侵食しています。

これらの措置の承認には50%から67%の賛成が必要です。したがって、所有者持分の約3分の1が反対すれば、いずれも否決できます。本当に重要な問題に集中するため、すべてを一旦否決する必要があります。

底地権（Fee）取得による未活用の経済的利益：合計 約4,300万ドル

AOA理事会が最優先で取り組むべきなのは、62戸の住宅借地権ユニットと5戸の商業ユニットについて底地権（fee）を取得することです。そうすれば、その所有者の資産価値は大幅に上昇し、同時に多額の毎月の借地料負担もなくなります。

底地取得による資産価値増加：67戸 × 30万ドル（保守的試算） = 2,010万ドル

さらに、現在の借地料率で2061年まで支払う借地料をなくすだけでも、さらに約2,300万ドルの価値があります。しかもこれは、今後予定されている3回の10年ごとの借地料再交渉による増額を含んでいません。

未追求の経済的利益の総計：約 4,300万ドル

その一方で、AOAは既存融資を借り換え、将来の問題を防ぐための配管工事に新たに450万ドルを追加して、最大900万ドルを借りようとしています。配管工事はいずれ必要ですが、今である必要はありません。9百万ドルの融資は、既存融資を借り換え、さらに配管工事のために450万ドルを追加するものです。工事が完成しても、個々のユニットの市場価値が直接上昇するわけではありません。

それに対して、5倍以上大きく、しかも毎日拡大している本当の問題は完全に放置されています。代わりに進められているのは、現在のCanterbury AOA理事会に反対する所有者を対象として、コミュニケーションを管理するための規約改正です。

マスターリースの満了日に関する重大な誤り

添付の書簡では、記録済み文書を引用し、その記録情報を明示したうえで、なぜこの建物のマスターリースの満了日は2051年ではなく、**2061年6月30日**なのかを説明しています。

この10年間の誤りは、10年以上にわたりAssociationに助言してきたすべての専門家によって一貫して繰り返されてきました。そしてこの誤りは、2025年11月の借地料改定、遡及借地料、さらに借地権・所有権を問わず建物内すべてのユニット価値の低下の根底にあります。

私の言葉を信じる必要はありません。この問題を決定する3つの文言は書簡にそのまま引用してあり、すべての資料は **www.CanterburyLeasing.net** または私から直接入手できます。

皆様をお願いしたい3つのこと

1. DWV配管工事の借入れについて、現時点では書面による同意を保留してください

Associationは現在、By-Laws Article III, Section 2(r)に基づき、配管工事のための借入れについて所有者の同意を求めています。

これは、建物に配管工事が必要かどうかという問題ではありません。配管工事は必要であり、緊急修理は今後とも継続すべきですし、継続されます。問題は順序です。

マスターリースの期間に関する問題と借地料改定の問題が解決されるまでは、この建物が実際にいくら負担すべきなのか、建物の価値はいくらなのか、また借入能力がどの程度なのかを誰も正確に判断できません。数か月待つことで失うものはほとんどありません。しかし、先に多額の債務を負い、その後で問題を調べるのであれば、大きなものを失う可能性があります。

2. 現在審議中のAssociationの提案について、「反対（NO）」するか、少なくとも同意を提出しないでください

少なくとも、借地料問題と底地取得問題が正しく処理されるまでは、以下の事項について同意しないでください：

- 多額の資金支出を約束するもの
- 不動産を担保・債務で拘束するもの
- 特別賦課金を課すもの
- 所有者の投票方法を変更するもの
- 2025年11月の借地料合意を追認するもの

3. 署名する準備をしてください

理事会が2026年9月8日までに行動しない場合、次の適法な手続は、HRS § 514B-121(c)に基づくAssociation特別総会開催の請願です。この請願には、共益持分25%以上を有する所有者の署名が必要です。

その特別総会では、所有者自身が、理事会が審議を拒否した救済措置を採択し、それを実行する新しい理事会を選出することができます。必要になれば、私は請願書を回覧し、皆様に署名をお願いするつもりです。

必要な25%という基準は十分達成可能です。特に、この書簡で説明している所有者の一部、すなわち16倍に増えた借地料を支払っている借地権所有者や、売却できない底地所有権付きユニット所有者が、「記録された文書は書かれているとおりの意味を持つ」と判断すれば、十分届く数字です。

会長は最大900万ドルの借入れと4つの規約改正への承認を求めています。そして8月3日のメッセージでは、「誰にとっても不利益はありません！」と述べています。会長自身、底地取得が解決策であることを認め、同意しています。

残念ながら、AOAO理事会は、本来もっとよく理解しているべき人々から誤った助言を受けています。その結果、すべての所有者に甚大な損害が生じています。

MLSデータが示す不動産市場への影響（2026年8月18日現在）

2025年11月末の違法な借地料改定以降、Canterbury Place全体の不動産価値に生じている影響：

ユニット区分	総戸数	売却活動中	成約状況・動向
底地所有権付き (Fee Simple)	84戸	12戸 売り出し中	成約0件・契約中0件（買い手ゼロ） 平均滞在日数 約152日
借地権 (Leasehold)	62戸	5戸 売り出し中	1戸売却（1月 \$398,000） 1戸大幅値下げ成約（\$480,000 → \$258,000）

※住宅全146戸中17戸が売却活動中。完全なMLS不動産取引資料を添付しています。

この書簡は法律上の助言ではなく、私は皆様の弁護士ではありません。私は皆様と同じ一所有者です。ご自身の権利証に負担として記録されている文書をご自身で読み、ご自身で結論を出し、ご自身の権利関係については必要に応じてご自身の弁護士に相談してください。

この状況を立て直さなければなりません。時間が経っても、問題が安くなったり簡単になったりすることはありません。話をしたい方は、いつでも私の部屋、電話、メールで連絡してください。

Rick Green

1910 Ala Moana Blvd. Apt. 24A
Honolulu, HI 96815
TEL: 954-298-2771 / 808-753-6336
Web: www.CanterburyLeasing.net

Richard Green

宛先: 'Craig Steinberg (AOAO President)'; anastpeter@gmail.com; scott@belford.net; d931838@yahoo.com; bv611@msn.com; jhp@jonathanhparker.com; jhawk@midwestconciierge.org

CC: 'Ann Aratani'; 'RG hawaiianbeachrealty.com'; rg@flpropertylawyers.com; board@canterburyplace.net; gm@canterburyplace.net; office@canterburyplace.net; teambrian@cadmusproperties.com; admin@cadmusproperties.com

件名: 特別会合開催要請 — マスターリース満了 2061 年 6 月 30 日、2025 年 11 月 14 日の賃料改定、HRS § 514B-154(a)(2) に基づく理事会議事録の請求、全所有者への写し

添付: _Canterbury_Board_08252016.pdf; _Explainer Attachment 08252026.pdf

理事各位:

添付のとおり、理事会および各理事個人宛ての正式な特別会合開催要請書と、理事会および管理会社である Cadmus に対する記録開示請求書を送付します。

本書には期限のある事項が 3 点ありますので、以下に要約します。

第一に、理事 2 名が規約第 III 条第 9 節に基づく権限を行使し、14 日以内、すなわち 2026 年 9 月 8 日までに、書簡第 6 部に記載した 8 項目の救済措置を審議するための理事会特別会合を招集するよう求めます。この会合は HRS § 514B-125(a)により全所有者に公開されます。

第二に、HRS § 514B-154(a)(2)に基づき、2025 年 1 月 1 日から現在までのすべての理事会について、承認済み議事録の提供を求めます。HRS § 514B-126(a)により、議事録には各動議に対する各理事の記名投票結果を記載しなければなりません。法令上の送付期限は 15 日以内、すなわち 2026 年 9 月 9 日までです。

第三に、HRS § 514B-106(a)に関して、各理事個人に通知します。これは、Association が現在進めている方針に異議を有する理事が利用できる法的保護です。人づてに聞くのではなく、私自身の言葉で読んでいただきたいと思います。

書簡では理事会に対し、記録済み Management Agreement および Master Lease の満了について偏りのない第三者法律意見を取得すること、署名していない賃借人を Association が代理して署名する権限の有無が解決されるまで 2025 年 11 月 14 日の賃料改定を無権限と宣言すること、今後の賃料徴収を停止して遡及賃料を返金すること、HRS § 514B-151(c)が要求する独立した賃借人側弁護士を選任すること、記録済みの権利証上の制限で設置された Management Committee を招集すること、さらに賃料問題が解決し Section 2(r)の同意記録が完成・開示されるまで、緊急工事を除き DWV の融資および契約発注を停止することを求めています。

これらはいずれも、Association に何らかの主張を認めることを要求するものではありません。すべて 1 回の会合で採決できます。

2026 年 9 月 8 日までに理事 2 名が行動しない場合、書簡 Part 7.D に次の適法な手続が記載されており、私はその手続を取ります。少なくともこの問題を公開の場に出し、所有者に判断してもらいましょう。

RICHARD K. GREEN and JANINE H. GREEN

区分所有者(24A号室)・1910 Ala Moana Blvd., Honolulu, HI 96815・808-753-6336・954-298-2771

(本書簡は2026年8月25日付英文原本の参考訳です。訳文と原本に相違がある場合は英文原本が優先します。)

日付: 2026年8月25日

宛先: カンタベリー・プレイス区分所有者組合(AOAO)理事会 および 各理事(個人宛);管理会社 カドマス・プロパティーズ(Cadmus Properties)

写し: アン・H・アラタニ弁護士(Ann H. Aratani, Esq.);カンタベリー・プレイスの全区分所有者(転送による)

件名:救済の要請 — マスターリースの満了日は2051年ではなく2061年6月30日であること、2025年11月14日の地代改定について、および理事会が一度の会議で実行できる8項目の措置の要請。

本書簡の趣旨

本書簡は、理事会および理事各位お一人お一人に宛てたものであり、具体的な救済 — 8項目の措置、いずれも理事会の既存の権限の範囲内にあり、一度の会議で議決可能なもの — を求めるものです。この書簡の根底にある問題は複雑ではなく、見解の相違の問題でもなく、所有者・理事の誰であっても、本組合が既に保有する文書により10分ほどで自ら確認できる事柄です。そのため、全所有者に写しをお送りしています。

私の言葉を鵜呑みにすることを求めているではありません。3つの登記文書に記された3つの文と、地代設定合意書(Agreement to Set Rent)をお読みいただき、そこに何が書かれているかをご自身で判断していただきたいのです。私が求めているのは、本来最初からあるべきだった透明性です。カンタベリー・プレイスAOAOの理事のうち少なくとも2名が、これまでの既定路線から離れ、私が正しい可能性を認め、これほど大きな負担を負わされている所有者に少なくとも発言の機会を与えてくださることを望んでいます。そうすることで、AOAOは、コング家貸主(Kong Lessors)に対し、その少数持分である底地権の売却に応じるよう求める立場を獲得することになります。

第1部 — 誰でも自分で確認できる一つの事実

少なくとも2014年以降に本組合へ助言してきた全ての専門家は、マスターリースの満了日として2051年6月30日を用いてきました。各所有者の権利証書に登録された文書は2061年6月30日と記しています。これらの専門家は、この明確な要件すら正しく把握できませんでした — 誤りはこれだけにとどまりません。

文書その1 — マスターリース

マスターリース(登記簿 Liber 7053)は第2項において2つの満了日の可能性を定めています。第一は明示された期日です:

「(1) 2061年6月30日」
マスターリース 第2項(期間)(1)

第二は代替的な定めであり、一連の混乱の一因となり得たものです。スペンスクリフ社(Spencecliff Corporation)に対する先行リースの解約から75年を起算する期日を定めていますが、それは2つの条件が共に成就した場合に限られます:

「〔スペンスクリフ・リース〕が……解約、終了、放棄、借主もしくは貸主への譲渡、またはその他本物件に対する負担として除去された日から75年を経過した後の直近の6月30日、**かつ、貸主が本物件の即時かつ排他的な占有権を取得したとき。**」

マスターリース 第2項(期間)(2) — 強調は筆者による

スペンスクリフ・リースは1976年3月17日付で解約されました。その75年後が2051年です。これが2051年という日付のもう一つの出所です。**しかし、この文の後半は実現しませんでした。**コング家貸主が本物件の即時かつ排他的な占有権を取得したことは一度もありません — この土地にはアパート建物が建設され、以来今日まで継続して使用されています。2つの条件は共に満たされる必要がありましたが、満たされたのは一方のみです。

マスターリース第3項は、2055年7月1日に開始するさらなる地代改定を義務付けていますが、これは不可解にも無視されています — 同項の地代表は、2025～2035年、2035～2045年、2045～2055年の再交渉期間と、2055年7月1日からリース終了までの最終の再交渉期間を定めています。リースが2051年に満了したのであれば、2055年7月1日に開始する地代期間は存在し得ません。マスターリース第3項および譲渡証書類はまた、地代の毎月**前払い**を義務付けています。週及地代を要求または許容する文言は、どこにも一言も存在しません。

第2項(2)は効力を生じませんでした。第2項(1)が適用されます。マスターリースは、その文言どおり、2061年6月30日に満了します。

文書その2 — 本建物の全ての権利証書に登録された共有者間契約

2000年2月18日、コング家貸主自身がある契約を登記しました — 本建物の200件を超える譲渡証書に権原の例外事項として現れる管理契約(Management Agreement)です。それは一文でこの問題を決着させています:

「(4) 共有者間契約の全ての条項および条件は、2061年6月30日の土地に係るマスターリースの満了まで存続する。」

共有者間契約覚書 第(4)項・ランドコート登録文書番号 2609817

この文を書いたのは土地所有者自身です。彼らはそれを全ての住戸に対して登記しました。それは26年間、全ての権利証書の中に存在し続けてきました。彼らはまた、こう決めました:「不動産の所有、地代交渉、および関連する不動産費用の支払いに関する決定は、全土地所有者を代表する土地所有者により構成される管理委員会がこれを行う……」。彼らが過半数支配を失っていた以上、第一回の地代交渉における交渉力の喪失も、底地売却の協議拒否も、本来であれば根本的に異なる結果となり得たはずであり、またそうなるべきでした。彼らは共有者間契約の条項を意図的に一切認めず、その過程で棚ぼたの利益を手にししました — 全ての借地人、そして完全所有権者の犠牲の上に。

文書その3 — CCD:もう一つの誤りの出所

コンドミニアム譲渡証書(CCD、ランドコート登録文書番号 855206)の表紙には、「借地権満了日 2051年6月30日」と記載された欄があります。

この日付は誤植ではなく、ここが重要な点です。**それは正しかったのです — CCDにとっては**。CCDはアパート転賃借(サブリース)を創設しました。これはマスターリースとは別個の契約であり、その転賃借は2051年までの期間で設定されていました。2つの別個のリース、2つの別個の期間、2つの別個の期日です。

所有者がサンドイッチリース(中間借地権)を購入した時点で、そのCCD転賃借は借地権への混同(merger)により消滅しました — 抵当権など他の負担が併存していた場合を除きます。存続するのは登記された貸主同意合意書(Lessor's Consent and Agreement)であり、これにより当該所有者は、マスターリースの下でロング家貸主との直接の法律関係に立ちます — そしてマスターリースは2061年まで存続します。

誤りは単純に言い表せます:専門家たちは、コンドミニアム関係書類を唯一の真実の源として読み、CCDの表紙から日付を取り、それをマスターリースの評価に持ち込みました。もはや存在しない契約(AOAOが保有する8件の転賃借を除く)の満了日を用いて、個別に購入された59件のサンドイッチリースにおいて現に存在する契約を評価したのです。

第2部 — なぜ10年が金銭の問題なのか

残存期間が長い借地権ほど価値が高くなります。同じ不動産に対する土地所有者の持分の価値は、それに比べて低くなります。両者は逆方向に動きます — そしてその両方が、10年短い期間を前提に計算されました。

全ての借地人の10年分の占有権が、説明も、分析も、補償もないまま手放されました — そして同じ誤った期日が、新地代の計算基礎となるLAND(土地)の評価に用いられました。マスターリースが要求するのはPARCEL(区画)の価値であるにもかかわらず、LAND(土地)の価値が用いられたのです。LANDという語は地代設定合意書に11回登場しますが、マスターリースには一度も登場しません。混乱に輪をかけて、AOAOが転賃人である8住戸の転賃借に係る評価プロセスにはLANDと記されています。

地代の増額は24,000,000ドルという土地価値に基づいて計算されました。この数字を算出した鑑定人は存在しません。組合自身の2025年11月20日付報告書は、商業部分について23,250,000ドル — CBREが12日後に正式署名することになる数字 — を用いていました。2025年11月24日、組合は鑑定価値から離れ、上方の、裏付けを欠く数字へと移行しました。

共用持分0.7360%のタイプA住戸では、月額地代は55.51ドルから883.20ドルへ — 今後25年間 — さらに2025年7月～11月分の遡及地代4,416.00ドルが加わりました。全ての住戸クラスが同じ倍率で引き上げられ、各住戸の数字はその共用持分に比例します。59名のリース所有者のうち、自らのリースの変更を承認した者は一人もいません。

第3部 — 出来事の順序

これは主張ではありません。組合自身の会計帳簿を、各文書の日付と照合したものです。

2025年10月17日 — 請求。ハワイアナ(Hawaiiana)が24A号室に対し、7月に遡って新料率の地代3,532.80ドルを請求。バッチ番号 2025 168588。

2025年11月14日 — 署名。地代設定合意書が締結される — 請求の28日後。

2025年12月2日 — 鑑定。CBREが土地鑑定評価書(23,250,000ドル)に署名 — 請求の46日後。

請求が最初でした。合意が二番目でした。鑑定は最後でした。

この請求は10日後に取り消され、その後12月1日に遡及地代4,416.00ドルとして再請求されました。

第4部 — これは借地人だけでなく、皆様が代表する全所有者に及びます

借地人・転借人にとって、影響は直接的です:地代は約16倍に上昇し、誤った区画を誤った期間で評価した結果に基づき、今後35年間続きます。そのうち最後の10年間については、未購入の転賃借住戸の所有者はAOAOとなります。

完全所有権(フィーシンプル)の所有者にとって、影響は間接的ですが現実のものです。84名の完全所有権者のうち13名が、6か月以上 — 中には数年 — 売却を試みています。地代改定以降、完全所有権の売買は一件も成立していません。19D号室は完全所有権で395,000ドルで売り出されています。争いのある地代改定、仲裁、争いのあるリース期間で知られる建物は、買い手が避ける建物です — そしてその値引きは、完全所有権者と借地権者の双方に等しく降りかかります。

完全所有権を持つ理事の皆様にとっても、これは他人事ではありません。価値の下押しは借地権住戸にとどまらず、そして同じ救済策によって解消されます。

底地権の取得は、本建物の全ての所有形態を同時に利する唯一の帰結です。借地人の地代を消滅させ、完全所有権者の再販市場から不安要素を取り除き、当建物における借地権住戸と完全所有権住戸との約302,000ドルの価値差を解消します。

2019年4月23日以降、理事会は — 残存借地人の67%超の同意により採択された — コング家の底地権を購入し、資金調達を行い、私たちに再販売する登記された権限を保有しています。この権限は一度も行使されていません。

第5部 — 皆様の立場について

私は、いかなる理事についても悪意で行動したと非難するものではありません。この点は明確にしておきます。

皆様の多くは弁護士でも鑑定人でもありません。組合が起用した専門家に依拠する権利があり、実際に依拠されました。問題は、その助言が誤っていたことです — しかも、登記された権利証書上の制限が一文で答えている問題について、複数の事務所により、十年以上にわたり、一様に誤っていたと見られることです。

誤った助言に依拠することは、故意に誤った判断を下すことと同じではありません。しかし、誤りが文書を添えて書面で指摘された後もなおそれに依拠し続けることは、「依拠」ではなく「選択」になります。それが今、皆様お一人お一人の置かれた立場です。下記の救済の第一項目が、私の言葉を単に信じるのではなく、独立した意見の取得となっているのはそのためです。AOAO理事会に2名の弁護士がいながら、共有者間契約を私たちの明確な利益のために活用できるか否かの検討にすら誰一人賛同しないことに、私は当惑しています。

全ての理事にとって、この状況からの明快な出口があります。第7部がそれを示します。

第6部 — 求める救済

以下の各項目は、理事会の既存の権限の範囲内にあり、一度の会議で議決可能であり、組合に何ら譲歩を求めるものではありません：

1. **中立の第三者による法律意見の取得** — 本件に一切関与しておらず、組合の保険会社とも関係を有しない弁護士から — 登記された共有者間契約および管理契約について、ならびにマスターリースが2061年6月30日に満了するか否かについて。
2. **2025年11月14日の地代改定を無権限と宣言すること。** 以下の3点が解決されるまで:組合はいかなる権限により借地人を代表すると称したのか;署名していない借地人を、いかなる合意がどのように拘束し得るのか;そして、区画の公正市場価格による売却をコング家貸主に求め、AOAOまたは借地人が完全所有権を取得するという明白な代替手段を追求しなかったこと。
3. **コング家貸主への違法な地代の送金の停止** — 上記の解決までの全ての将来分の地代について。
4. **2025年7月～11月分の遡及地代の返金または充当** — 支払った所有者から既に徴収済みの分について。
5. **借地人を代表する独立した弁護士の選任。** 組合が転貸人である場合にHRS § 514B-151(c)が要求するとおり、また2018年のサンドイッチリース購入の際に実際に行われたとおり。
6. **土地所有者による管理委員会の招集。** 登記された共有者間契約が予定するものであり、区分所有者が現に保有する53.8246%の土地持分の過半数を組合が代表して行うこと。

7. **全理事による記録上の開示の義務付け。**各理事の所有形態(完全所有・借地・転借)および結果に対する個人的・金銭的利益の一切を、組合細則III条第15節およびHRS § 514B-125(g)の要求どおり議事録に記録して開示すること。これは完全所有者を含む全理事に、例外なく適用されます。
 8. **DWV(排水・通気配管改修)工事に係る資金調達・工事契約の発注・関連する特別賦課金の停止。**組合細則III条第2節(r)が要求する借入同意が完了し開示されるまで、かつ地代問題が解決されるまで。緊急修繕、漏水対応、および健康・安全・法令遵守に必要な工事は中断なく継続されるべきであり、私はそれを支持します。
-

第7部 — 理事会および管理会社への正式な要請

A. 理事2名による臨時理事会の招集要請

組合細則III条第9節は、理事会の臨時会議は「理事会の少なくとも2名の理事の書面による要請があったときは……理事長または書記がこれを招集するものとする」と定めています。理事2名が署名した時点で、招集は義務となります。

いずれか2名の理事が、本書簡の日付から14日以内 — 2026年9月8日まで — に、第6部の8項目の救済を審議する会議のため、この書面による要請を行ってくださるようお願いします。

HRS § 514B-125(a)により、当該会議は組合の全構成員に公開され、理事でない所有者も審議・討議に参加する権利を有します。HRS § 514B-125(e)により、開催通知は議題項目の一覧を含め、72時間前までに建物内の目立つ場所に掲示されなければなりません。短い平叙文を読み、ここに示された大きな機会を認識し、少なくとも所有者が理解し、情報に基づいて判断・投票する機会を与えようとする理事が2名現れることを願っています。行動していただけるのであれば、この臨時理事会は、2026年9月16日に予定されているタウンホールミーティングと合わせて開催することも可能です。

B. 理事会議事録および各理事の投票記録の開示請求

HRS § 514B-154(a)(2)に基づき、本年および前年分 — 2025年1月1日から本書簡の日付まで — の理事会の承認済み議事録の全てを請求します。同条は、受領から15日以内 — 2026年9月9日まで — に、所有者の指定する方法により送付することを義務付けています。私は電子メールを指定し、HRS § 514B-154.5(d)に基づき、書面をもって電子的交付を請求します。

HRS § 514B-126(a)は、理事会議事録は「非公開会議(executive session)で議決された動議を除き、全ての動議に関する各理事の投票記録を含むものとする」と定めています。したがって私は、存在しない文書の作成を求めているわけではありません。HRS § 514B-126(b)は、議事録を遅くとも2回後の定例会議までに承認することを義務付けており、2025年分の議事録は全て、何か月も前から承認可能な状態にあったはずで

す。

具体的には、以下の開示を求めます：

- (a) 2025年1月1日から本書簡の日付までの理事会(定例・臨時・組織会議)の承認済み議事録の全て。
- (b) 各動議についての、§ 514B-126(a)が要求する各理事の記名による投票記録。
- (c) 各動議に関する各理事の投票記録を含まない議事録の特定、その理由の説明、および欠落の是正。
- (d) 当該期間中に非公開会議で審議または議決された各事項の、日付および議題ごとの特定、ならびに依拠した法定根拠。
- (e) 現在同意を募集中の、組合細則第III条第2節(r)に基づく借入同意に関する記録の全て — 同意に先行しなければならない資金の目的・使途の通知、配布された同意書の様式、配布日、および進行中の集計を含む — ならびに募集終了時の完了した同意記録。
- (f) 当該期間中の未承認の議事録の日付ごとの特定、および承認予定日。

開示を拒む項目については、HRS § 514B-154.5(a)(14)および(c)により、30暦日以内に、書面による承認、または理由の説明を付した書面による拒絶が必要です。HRS § 514B-154(i)は、何人も管理会社または組合の帳簿・記録を故意に改変、破棄、毀損、または隠匿してはならないと定めています。本請求の対象となる記録の保全を求めます。

C. HRS § 514B-106(a)に関する各理事への通知

これは各理事お一人お一人に宛てたものです。脅しではありません。皆様の利益のために存在する法律上の保護であり、使われないよりも、使っていただきたいものです。

「その職務の遂行において、役員および理事会の構成員は、組合に対し受託者としての義務(fiduciary duty)を負う……ただし、理事会の構成員は、当該理事会の行為に対する不同意を書面で表明すること、または当初の違反の発生から45日以内に違反行為を取り消しもしくは撤回することにより、本項に基づく責任を免れることができる。」

HRS § 514B-106(a)

この規定が今なお提供するものについて、正確にお伝えします。45日の期間は、当初の違反の発生時から起算されます。2025年11月14日に署名された合意については、この期間はほぼ確実に既に経過しており、そうでないかのように示唆するつもりはありません。

なお利用可能なのは、この条項の後半部分と、現在も継続している行為です。理事は、違反行為を取り消しまたは撤回することにより、なお責任を免れることができます。地代は現在も徴収され続けています。独立した借地人側弁護士は依然として選任されていません。管理委員会は依然として招集されていません。継続する一つ一つの行為、そしてこの路線を前に進める新たな一つ一つの採決は、理事が加担を拒み、撤回に動くことのできる行為です。第6部の救済がその手段です。

同じ会議に関係する関連条項が2つあります。組合細則第III条第11節は、理事は自己に利益相反のある議題について投票してはならないと定めています。HRS § 514B-125(g)も同旨であり、利益相反を「組合の他の構成員と共通しない、直接の個人的または金銭的利益」と定義した上で、投票前の開示と、開示がなされた事実の議事録への記録を義務付けています。

誰一人として味方がいないよりも、何人かでも味方であってくださることを望みます。この書簡のいかなる部分も、登記文書を読み、そこに書かれていることに基づいて行動する用意のある理事に向けられたものではありません。出血を止めるには底地権の取得が不可欠であり、どれほどの配管工事も、その一つの動かぬ事実を埋め合わせることはできません。

D. 理事会が行動しない場合

私は、隣人同士として、理事会の場でこの問題を解決することを望んでいます。2026年9月8日までに理事2名による書面の要請がなされない場合、私はHRS § 514B-121(c)に基づき、共用持分の25%以上を保有する所有者の署名をもって、組合臨時総会の開催を請求する手続を進めます — 理事会を解任し、7名からなる新理事会を選出し、第6部の救済を組合員の決議として採択するためです。

誰も不意を突かれることのないよう、これを明確に述べておきます。脅しではありません。これは次の適法な手段であり、いかなる所有者にも開かれており、その成否は、所有者の皆様が登記文書を私と同じように説得力あるものと受け止めるか否かにかかっています。現職の理事で引き続き務めることを望まれる方は、その候補者名簿に立候補し、ご自身の実績によって判断を受けることができます。

行動される前にお読みください

本書簡は法的助言ではなく、私は皆様の弁護士ではありません。

私は、自らの利益のため、そして本建物の共通の利益と信じるもののために書いている、一人の区分所有者です。法学の学位を有していますが、ハワイ州で法律実務を行う資格はなく、皆様を代理しておらず、皆様との間に弁護士・依頼者関係は存在しません。ここに記載した事項を法律意見として依拠なさらないでください。

3つのことをお願いします。ご自身の権利証書に負担として登記されている文書 — 共有者間契約第(4)項、マスターリース第2項および第3項、そしてCCDの表紙 — をお読みください。その上で、地代設定合意書に含まれる数々の誤りをご確認ください。何が書かれているか、ご自身の結論に達してください。そして、ご自身の住戸とご自身の利害について、ご自身の弁護士にご相談ください。

本書簡で引用した全ての文書の写しは、登記文書および組合自身の会計記録とともに、www.CanterburyLeasing.net で、また私に直接ご請求いただくことにより入手できます。全ての引用を原文と照合されることをお勧めします。信じられるよりも、検証されることを望みます。全ての権利、請求および抗弁は明示的に留保されます。

Richard Green(リチャード・グリーン)

24A号室所有者、リチャード・K・グリーンおよびジャニン・H・グリーンを代表して
1910 Ala Moana Blvd., Apt. 24A, Honolulu, HI 96815 · 808-753-6336 · 954-298-2771
www.CanterburyLeasing.net

「カンタベリー・プレイス共有者協定の覚書」からの引用（2000年2月18日発効）（土地裁判所文書第2609817号；登記局文書第2000-027224号）

理事会、管理会社、弁護士その他の関係者から、賃貸人所有ユニットに適用されるマスター・リースは2051年6月30日に満了すると、長年にわたり誤って説明されてきました。

あなたは誤った説明を受けてきました-2051年は誤りです-グラウンド・リースの満了日は2061年6月30日です。

2009年以降、さまざまな情報源から作成されたサンドイッチ・リース関係書類を確認し、この誤りが弁護士や助言者によって何度繰り返され、訂正されないまま放置されたかを確認してください。

配管修繕資金の借入を可能にするため、賃借人である所有者は違法なリース交渉で犠牲にされました。

これは、全所有者に数十万ドルもの損害を与えている数多くの誤りの明白な一例です。カンタベリー・プレイスの住宅・商業ユニット所有者151名全員の不動産には3つの証書上の制限条項があり、サンドイッチ・サブリースを購入した54名については同じ制限が二重に課されています。これらの制限は繰り返し違反または無視され、全員に重大な損害を与えてきました。この証書上の制限は抵当権のように作用し、完済されるまで残存して、全員の資産価値を低下させます。本協定は151名全員の土地分割および完全所有権取得の権利を放棄し、土地所有、地代交渉および関連費用について、次の3つの単純かつ独立した義務を設定しました：

第一-「不動産の所有、地代交渉および関連不動産費用の支払いに関する決定は、全土地所有者を代表する土地所有者で構成される管理委員会が行う...」

第二-「受領した地代から、見積不動産費用の支払いに必要な合理的金額を留保すること；」

第三-「共有者協定の当該すべての条項および条件は、土地のマスター・リースが2061年6月30日に満了するまで存続する...」

62名の所有者から10年間の借地権が奪われていると全員に伝えられてきたことに加え、証書上の制限条項は、いずれのユニット所有者も完全所有権を購入する前に設定されました。AOAOは現在、土地持分53.83%の多数派である完全所有権者84名を代表していますが、その権限を行使しませんでした。本覚書ならびに2014年および2019年のコンドミニアム宣言修正が付与する権限と権利を行使しないことは、受託者義務違反です。2000年以降、土地登記記録で205回を超えて参照されているにもかかわらず、151名全員の証書に組み込まれた3協定のうち最初の協定の関連条項は、次のとおり逐語的に記載されています。ただし、以下に従う：

5. 以下に含まれる条項および規定：

文書：カンタベリー・プレイス共有者協定の覚書

日付：2000年2月18日発効

提出：土地裁判所文書第2609817号

登記：文書第2000-027224号

当事者：CORINNE JEEN-TAU KONG（別名CORINNE KONG）ほか...（コング家当事者一覧）。これに続き、完全所有権購入者のリースを解除する2件の関連協定があり、同様の当事者一覧が記載されています：

コング家は、2000年2月18日付共有者協定により、その条項および条件を本書に明示的に記載した場合と同様に完全に本書に組み込み、土地とともに移転し、当該土地に直接関係する重要かつ本質的な約定を、以下のとおり設定しました：

- (1) ハワイ州の免許を有する集金業者を通じてマスター・リースに基づく地代を徴収し、受領した地代から、見積不動産費用の支払いに必要な合理的金額を留保すること；
- (2) 不動産の所有、地代交渉および関連不動産費用の支払いに関する決定は、全土地所有者を代表する土地所有者で構成される管理委員会が行うこと。同委員会は当初、次の3名で構成されるものとする：Corinne Jean-Tau Kong、Vivien Puanani Tsin-Tau Kong HoおよびRaestelle Oi-Tau Kong Gorman；
- (3) すべての土地所有者が、ハワイ州改正法第668章に基づき、別紙「A」記載の土地の売却を強制するための分割訴訟を提起し維持する権利を放棄すること；および
- (4) 共有者協定の当該すべての条項および条件は、土地のマスター・リースが2061年6月30日に満了するまで存続する。

カンタベリー・プレイスの土地を支配するのは誰か？

サンドイッチ・リースによる支配権の転換—2025年11月の賃料合意を権限のない側が締結した理由

3分でわかる経緯

2000～2001年、コング家は建物敷地の過半数の土地権益を住宅84戸に売却し、敷地の53.83%を区分所有者に譲渡しました。AOA020と呼ばれる20名は完全所有権（Fee）を購入しましたが、サンドイッチ・リースは購入しませんでした。そのため、AOA020の12.89%の土地持分には未処理の「サンドイッチ・リース」が残り、各買主の取引を通じて、コング家は管理委員会の59.07%多数派管理者として土地の支配権を維持しました。この留保された支配権は、未返済の抵当権のように所有者の権原に残り、土地に関する議決権をコング賃貸人らに割り当てました。グラウンド・リースとサンドイッチ・リースの双方を購入した完全所有権64戸は、40.94%の少数派でした。コング賃貸人らが多数支配の管理者であった期間における管理委員会の最後の既知の行為は、2016年12月23日付の未登記「賃貸人同意契約」です。これは2016年末のAOA0によるサンドイッチ・リース購入と概ね時期が一致します。

2017年、AOA0サンドイッチ・リース購入プログラムはAOA082として開始され、サンドイッチ・リースの負担がある賃借人62戸と完全所有権20戸で構成されていました。AOA020の全員は、AOA0によるAOA082へのサンドイッチ・リース転貸権売却の一環として、サンドイッチ・リースの支払いを完了し、これを消滅させました。その瞬間、スイッチを切り替えるように、土地持分53.83%を保有する完全所有権者84戸の代表者であり、「不動産の所有、地代交渉および関連不動産費用の支払いに関する決定を、全土地所有者を代表する土地所有者で構成される管理委員会が行う」ための多数派管理者として、支配権はAOA0に移りました。

AOA0は2019年4月23日、コンドミニアム宣言修正を登記しました。この修正は、残存する住宅賃借人62名のため、コング賃貸人らから完全所有権を取得する権限をAOA0に付与しました。当時、残存住宅賃借人らはLBCH法律事務所の代理を受けていました。LBCHは、2019年4月23日時点で、AOA0がコング所有地に関する決定を行う多数派管理者権限と、その土地を購入するための修正条項上の権限を有していたことを、いずれの当事者にも助言しませんでした。LBCHは2019年6月20日、賃借人らに事件ファイルを閉じると通知しました。法務、管理、不動産および交渉の専門知識を提供するため報酬を受けた専門助言者らの判断誤りと失策により、この誤りの連鎖は現在まで続いています。AOA0は管理委員会の管理者として何ら行動せず、コング賃貸人らは何も変わっていないかのように行動しました。

結果—コング賃貸人少数派が決定を行いました。

残る賃借人62名の完全所有権取得は実現していません。

無権限の賃料引上げ：\$41,788.74から\$664,925.76へ15.91倍。

支配権台帳－証書記録に基づく概算持分率
変更前－2016年12月23日付「賃貸人同意契約」まで

コング 46.18% コング賃貸人ら 留保された賃貸権付土地持分	AOAO20 12.89%	所有者 40.94%
	サンドイッチ・リース下でコング家が売却・管理	完全所有権64戸
コング管理者支配：59.07%		AOAO少数派：40.94%

▼ **2017年 AOAOサンドイッチ・リース購入プログラム開始** ▼
 ▼ **金色のAOAO20ブロック（12.89%）が完済され、反対側へ移行** ▼

賃借人54戸 33.59%	AOAO 転貸人8戸 4.59%	商業 8.0%	完全所有権の所有者64戸 40.94%	AOAO20 12.89% 完全所有権取得・サンドイッチ完済・AOAO管理
コング少数持分：46.18%			AOAO所有者多数派管理者 84戸 「全土地所有者を代表して」：53.83%	

各立場から見た意味

完全所有権を所有する場合（84所有者－53.83%）

あなた方は、各証書に定められた管理委員会を通じ、2017年10月25日以降、完全所有権取得や地代交渉を含む、土地に関するすべての決定について多数支配権を有しています。同管理委員会は2019年4月23日以降、完全所有権を取得する権限を有していますが、その権限は一度も行使されていません。その間、借地権問題による窮状は、あなたの再売却価値も引き下げています。

サンドイッチ・リースが残っている場合（8所有者）

AOAOはあなたの賃貸人（あなたのサンドイッチ・リースを所有）であり、コング家の地代集金者であり、さらに賃料合意ではあなたを代表すると主張しました－者が三つの立場を兼ねています。AOAOが転貸人である場合、法律（HRS §514B-151(c)）は独立弁護士を選任を義務づけていますが、誰も選任されませんでした。

AOAO理事会

理事会は2016年12月の文書に署名しました。したがって、2025年の合意より9年前から、共有者協定と管理者の仕組みを知っていました。理事会は2017年以降、多数派の議決権を有しながら、証書上の制限条項が要求する管理委員会を一度も招集しませんでした。また、賃貸権付土地所有権の取得を進めるための有能な専門的助言を得ませんでした。

地代を支払う場合（54戸＋商業）

2025年の賃料引上げ（従前賃料の16倍に加え週賃料）は、2017年に失った「管理者」支配権を行使した46.18%の少数派によって、リースが要求する鑑定も、あなたの同意もないまま締結されました。だからこそ、この合意は争われています。借地権ユニットは、売却できる場合でさえ価値が急落し続けています。

コング賃貸人ら自身の文書記録

コング賃貸人らは2000年に管理規則を作成し、まだ支配権を有していた2016年12月には、「残る53.83%の管理者として」署名して、書面上その規則を援用しました。2017年10月25日の支配権転換後も、自ら登記した文書によって終了した役割を行使し続けました。

登記記録が示す解決策

同じ証書上の制限条項が、コング家自身の設けた解決策を示しています。53.83%の多数派を中心に管理委員会を再構成し、違法な賃料を終了させ、コング家の46.18%を買収することです。これにより、全ユニットが完全所有権になります。すでに転換を完了した84戸に加わってください。

一つの登記日－2019年4月23日－が、12.89%のAOAO20ブロックを反対側へ移しました。
その日以後のすべての「管理者」行為－賃貸権付土地所有権の売却交渉を拒否したこと、および2025年11月14日の賃料合意を含む－は、
権限のないコング賃貸人少数派によって行われました！

作成：Richard K. Green（24A号室、本人訴訟）、2026年7月 | 資料：登記済共有者協定（文書2609817、2000年2月18日）；未登記賃貸人同意契約（2016年12月23日）；登記済サンドイッチ購入同意書（2017年10月25日）；覚書および財務分析（2026年7月3日）

MLSアップデート 2026年8月18日

カンタベリー・プレイスの住宅146戸のうち、MLSで売却活動があるのは17戸です - 所有権（Fee Simple）84戸中12戸、借地権（Leasehold）62戸中5戸です。2025年11月のリース賃料改定以降、84戸の所有権住戸で成約または契約中となったものは1戸もありません。12戸が売出し中で、買主はゼロです。これまでの平均市場滞留日数は142日で、多くはさらに長期間売れ残っています。借地権住戸では1戸が1月に実際に成約しました。別の借地権住戸は6月23日から契約中となり、ついに258,000ドルで成約しました。2025年11月以降、実際に売買が成立しているのは借地権住戸だけで、借地権の平均販売所要日数は148日で、さらに長期化しています。分析およびMLS全データは以下のとおりです。

住戸	購入	サンドイッチ リース	総投資額	現状	損失
26C 借地権	5/15/97 \$225,000	1/30/18 \$89,541	\$315,541	1/29/26成約 \$398,000	
2026年1月29日に \$398,000 で成約。売主が非常に幸運だったか、買主がマスターリース問題を理解していなかったかのどちらかです。売主は1997年に\$225,000、2018年にサンドイッチ・リース\$89,541を支払い、総額 \$315,541 。\$83,459から仲介手数料、クロージング費用、各種手数料を差し引けば、29年間の不動産リース所有による利益としては大きくありません。					
19A 借地権	10/1/21 \$210,000	6/24/25 \$102,333	\$312,333	成約 \$258,000	損失 -\$54,333 ；さらに仲介手数料、諸経費、手数料、費用
所有者は2021年に\$210,000で購入し、建物内で最も大幅な割安購入でした。サンドイッチ・リースを6/24/25に\$102,333で購入し、総額\$312,333。さらに数千ドルの仲介手数料・諸費用を加えると、さらなる損失を避けるための売却でも最終的に損失となります。					
25A 借地権	7/27/17 \$400,000	1/4/18 \$102,333	\$502,333	売出価格 \$300,000 市場134日	-\$202,333 （売出価格ベース）
24A 借地権	10/1/14 \$435,000	7/9/19 \$102,000	\$537,000	\$250,000 予定売出価格	-\$287,000 （予定売出価格ベース）
これは私の住戸です。19Aの成約価格または25Aの売出価格で売れば幸運です。買主を引き付けるため、さらに値下げしなければならない可能性があります。仲介手数料、各種手数料、費用を含めると損失は 30万ドル近く になります！私や同じ状況の多くの所有者に残された唯一の希望は、 土地所有権（FEE）を取得すること です！					
18C 借地権	2/25/15 \$465,000	2/8/18 \$89,541	\$554,541	\$389,999 市場292日	-\$165,542 （売出価格ベース）、 値下げが必要
当初売出価格は\$460,000。25Aとほぼ同じ床面積で、ラナイなし、低層階。それでも\$89,999高い価格で長期間売出し中です。値下げが必要です。					
22C 借地権	3/22/18 \$330,000	3/27/18 \$89,541	\$419,541	\$399,500 新規・市場6日	-\$20,041 （売出価格ベース）、 値下げが必要
25Aとほぼ同じ床面積で、ラナイなし、低層階。それでも\$99,500高い売出価格です。					
19D 所有権	9/28/2016 \$267,500	5/26/17 \$67,156	\$334,656	\$395,000 市場250日	売出価格ベース
所有権住戸。\$650,000から\$395,000へ値下げ - 39%の価格下落、-\$255,000の値下げ - 市場250日でも買主なし。					
32A 所有権	5/10/2011 \$700,000		\$700,000	\$950,000 市場271日	買主を呼ぶには、あとどこまで値下げが必要なのか？
所有権ペントハウス。271日間で \$200,000値下げ しても売れていません。					

これだけです。2025年11月以降に成約したのは**借地権住戸2戸**のみです。このカンタベリー・プレイスの大幅な低迷は市場全体によるものではありません。2026年7月のオアフ不動産レポートは、一般市場についてまったく異なる状況を示しています：

コンドミニアム市場はより均衡した状態を維持
 コンドミニアム価格は緩やかな上昇を続けた一方、買い手の活動は一戸建て市場より弱い状態が続きました。
 7月末時点：
再販コンドミニアム2,666戸が売出し中
 在庫月数は**7.3か月**
 市場滞留日数中央値は**39日**
 コンドミニアム成約の約**13.5%**が**売出価格を上回る価格**で成約

在庫の増加により、多くのコンドミニアム購入者は物件を比較し、価格交渉するための時間をより多く確保できます。一方、立地の良い魅力的な物件には引き続き強い関心が集まっています。より均衡したコンドミニアム市場は、一戸建て市場より選択肢が多いため、初回購入者、住み替えで小型化する購入者、投資家にも機会を提供します。

コンドミニアム	今月 2026年7月	前月 2026年6月	前年 2025年7月
成約価格中央値	\$505,000	\$525,000	\$490,000
平均成約価格	\$642,265	\$687,317	\$641,074
成約戸数	412	401	389
市場滞留日数中央値	39	37	50

	8/15/2026		カンタベリー MLSアップデート						
Tax Map Key	MLS	ステータス	借地権 (LEASEHOLD)	寝室	浴室	価格	面積 (SF)	DOM	CDOM
1-2-6-007-015-0074	202605656	販売中	1910 Ala Moana Blvd #25A	2	2	\$300,000	1,270	134	134
1-2-6-007-015-0048	202523743	販売中	1910 Ala Moana Blvd #18C	2	2	\$389,999	1,380	292	292
1-2-6-007-015-0064	202614443	販売中	1910 Ala Moana Blvd #22C	2	2	\$399,500	1,380	6	6
1-2-6-007-015-0050	202519381	成約	08/12/2026成約 6/26/26から\$298,000で契約中 #19A	2	2	\$258,000	1,270	286	286
1-2-6-007-015-0080	202525806	成約	01/29/26成約 #26C	2	2	\$398,000	1,380	24	24
Tax Map Key	MLS	ステータス	所有権 (FEE SIMPLE)	寝室	浴室	価格	面積 (SF)	DOM	CDOM
1-2-6-007-015-0053	202525497	販売中	1910 Ala Moana Blvd #19D	1	1	\$395,000	817	250	250
1-2-6-007-015-0130	202612294	販売中	1910 Ala Moana Blvd #37D	1	1	\$500,000	816	42	42
1-2-6-007-015-0106	202600707	販売中	1910 Ala Moana Blvd #32E	1	1	\$699,000	770	198	393
1-2-6-007-015-0145	202611148	販売中	1910 Ala Moana Blvd #40D	1	1	\$728,000	819	58	58
1-2-6-007-015-0007	202611329	販売中	1910 Ala Moana Blvd #7B	2	2	\$748,000	1,096	54	54
1-2-6-007-015-0038	202612804	販売中	1910 Ala Moana Blvd #16A	2	2	\$798,000	1,270	34	126
1-2-6-007-015-0032	202604373	販売中	1910 Ala Moana Blvd #14C	2	2	\$799,900	1,096	162	162
1-2-6-007-015-0019	202523998	販売中	1910 Ala Moana Blvd #10B	2	2	\$825,000	1,380	284	284
1-2-6-007-015-0052	202525693	販売中	1910 Ala Moana Blvd #19C	2	2	\$839,999	1,096	260	438
1-2-6-007-015-0056	202613987	販売中	1910 Ala Moana Blvd #20C	2	2	\$875,000	1,380	16	16
1-2-6-007-015-0082	202609406	販売中	1910 Ala Moana Blvd #27A	2	2	\$925,000	1,270	81	81
1-2-6-007-015-0102	202525015	販売中	1910 Ala Moana Blvd #32A	2	2	\$950,000	1,268	271	271

DOUBLE SYSTEM

L-442 STATE OF HAWAII
OFFICE OF ASSISTANT REGISTRAR
RECORDED

FEB 29, 2000 11:00 AM

Doc No(s) 2609817

on Cert(s) 535,802

/s/ CARL T. WATANABE
ASSISTANT REGISTRAR

R-827

STATE OF HAWAII
BUREAU OF CONVEYANCES
RECORDED

FEB 29, 2000 11:00 AM

Doc No(s) 2000-027224

/s/ CARL T. WATANABE
ACTING
REGISTRAR OF CONVEYANCES

Return by Mail (✓) Pickup () To:

TAKUSHI FUNAKI WONG & STONE
ATTORNEYS AT LAW
Grosvenor Center
733 Bishop Street, Suite 1400
Honolulu, Hawaii 96813

Land Court () Regular () Double (X)

TG: A285755P

D/S

Total pages 9

TYPE OF DOCUMENT: MEMORANDUM OF
CANTERBURY PLACE CO-OWNERS' AGREEMENT

TAX MAP KEY NO. (1st) 2-6-007-015

MEMORANDUM OF CANTERBURY PLACE CO-OWNERS' AGREEMENT

THIS MEMORANDUM OF CO-OWNERS' AGREEMENT made effective February 18, 2000 by and between CORINNE JEEN-TAU KONG, also known as CORINNE KONG, a single person, BARBARA EN TAU KONG VLACHOS also known as BARBARA KONG VLACHOS, a single person, STEPHANIE ALEXANDRA VLACHOS, a single person, VIVIEN PUANANI TSIN-TAU KONG HO, wife of Walter Tau Ming Ho, WALTER TAU MING HO, husband of Vivien Puanani Tsin-Tau Kong Ho, DEREK SUNG YIN HO, a single person, MAILE RAE HO-TURNER, wife of Michael Dean Turner, KEVIN ALIKA HO, a single person, RAESTELLE OI-TAU KONG GORMAN, also known as RAESTELLE KONG GORMAN and RAESTELLE K. GORMAN, wife of Terry Jack Gorman, RAESTELLE K. GORMAN, Trustee of that certain unrecorded "Andrew Kan Gorman Revocable Living Trust dated March 31, 1999", with full powers to convey, sell, exchange, lease, mortgage and other powers as set forth therein, RAESTELLE K. GORMAN, Trustee of that certain unrecorded "Raymond Kong Gorman Revocable Living Trust dated March 31, 1999", with full powers to convey, sell, exchange, lease, mortgage and other powers as set forth therein, RAESTELLE K. GORMAN, Trustee of that certain unrecorded "Raestelle Oi-Tau Kong Gorman Revocable Living Trust dated March 21, 1991", with full powers to convey, sell, exchange, lease, mortgage and other powers as set forth therein and RAESTELLE K. GORMAN, Trustee of that certain unrecorded "David T. Gorman Revocable Living Trust dated July 22, 1996", with full powers to convey, sell, exchange, lease, mortgage and other powers as set forth therein, collectively referred as the "Kong Family" all of Honolulu, State of Hawaii and whose collective mailing address for purposes of this Agreement is 5417 Kilauea Place, Honolulu, Hawaii 96816-5632.

BACKGROUND

1. The Kong Family are owners of 100% of the leased-fee interest in the land more fully described in Exhibit "A" attached hereto, which land is subject to that certain leasehold condominium project commonly known as "CANTERBURY PLACE."
2. The Kong Family will be selling fractional interests in the land to individual buyers who are owners of Canterbury Place leasehold condominium units provided, however, all such sales which are scheduled to close escrow on or after March 23, 2000, are to be expressly subject to the terms and conditions of this Co-Owners' Agreement.
3. It is the intent of the Kong Family that each condominium buyer of a fractional leased-fee interest in the land, and such buyer's respective successors in interest, shall be bound by the terms and conditions of this Co-Owners' Agreement.

WITNESSETH:

That the Kong Family, by Co-Owners' Agreement dated February 18, 2000, the terms and conditions of which are hereby made fully and completely as if herein specifically set forth, have made material and essential covenants running with the land, which touch and concern the land as follows:

- (1) collection of land rent due under the Master Lease through a licensed Hawaii collection agent, and withholding from land rent received, reasonable sums to pay estimated property expenses;
- (2) decisions related to property ownership, land rent negotiation and payment of related property expense be made by a Management Committee consisting of the land owners on behalf of all land owners which committee shall initially consist of the following three (3) members: Corinne Jeen-Tau Kong, Vivien Puanani Tsin-Tau Kong Ho, and Raestelle Oi-Tau Kong Gorman;
- (3) the waiver of all land owners rights to file and maintain a partition action under Chapter 668 of the Hawaii Revised Statutes to force the sale of the land described in Exhibit "A"; and,
- (4) all such terms and conditions of the Co-Owners' Agreement shall continue until the expiration of the Master Lease for the land on June 30, 2061.

IN WITNESS WHEREOF, the parties hereto have caused these presents to be executed effective the day and year first above written.

*P/A recorded
prior*

Corinne Jeen-Tau Kong.
CORINNE JEEN-TAU KONG, also known as,
CORINNE KONG, individually and
as Attorney-in-Fact for
BARBARA EN TAU KONG VLACHOS also
known as BARBARA KONG VLACHOS
STEPHANIE ALEXANDRA VLACHOS
VIVIEN PUANANI TSIN-TAU KONG HO
WALTER TAU MING HO
DEREK SUNG YIN HO
MAILE RAE HO-TURNER and
KEVIN ALIKA HO

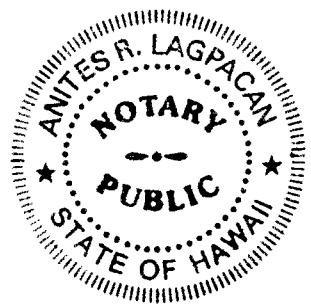
Raestelle Oi-Tau Kong Gorman

RAESTELLE OI-TAU KONG GORMAN, also known as RAESTELLE KONG GORMAN and RAESTELLE K. GORMAN, individually and as Trustee of that certain unrecorded "Andrew Kan Gorman Revocable Living Trust dated March 31, 1999", Trustee of that certain unrecorded "Raymond Kong Gorman Revocable Living Trust dated March 31, 1999", Trustee of that certain unrecorded "Raestelle Oi-Tau Kong Gorman Revocable Living Trust dated March 21, 1991", and Trustee of that certain unrecorded "David T. Gorman Revocable Living Trust dated July 22, 1996"

Collectively the "Co-Owners"

STATE OF HAWAII)
) ss.
CITY AND COUNTY OF HONOLULU)

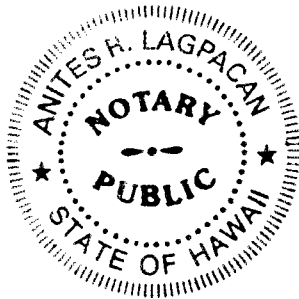
On this 18th day of February, 2000, before me personally appeared CORINNE JEEN-TAU KONG, also known as CORINNE KONG, to me known to be the person described in and who executed the foregoing instrument, individually and in behalf of BARBARA EN TAU KONG VLACHOS also known as BARBARA KONG VLACHOS, STEPHANIE ALEXANDRA VLACHOS, VIVIEN PUANANI TSIN-TAU KONG HO, WALTER TAU MING HO, DEREK SUNG YIN HO, MAILE RAE HO-TURNER and KEVIN ALIKA HO, and acknowledged that she executed the same as her free act and deed and as the free act and deed of said BARBARA EN TAU KONG VLACHOS also known as BARBARA KONG VLACHOS, STEPHANIE ALEXANDRA VLACHOS, VIVIEN PUANANI TSIN-TAU KONG HO, WALTER TAU MING HO, DEREK SUNG YIN HO, MAILE RAE HO-TURNER and KEVIN ALIKA HO.



Anites R. Lagpacan
Anites R. Lagpacan
Notary Public, State of Hawaii

My commission expires July 2, 2001

On this 18th day of February, 2000, before me personally appeared RAESTELLE OI-TAU KONG GORMAN, also known as RAESTELLE KONG GORMAN and RAESTELLE K. GORMAN, individually and as Trustee of that certain unrecorded "Andrew Kan Gorman Revocable Living Trust dated March 31, 1999", Trustee of that certain unrecorded "Raymond Kong Gorman Revocable Living Trust dated March 31, 1999", Trustee of that certain unrecorded "Raestelle Oi-Tau Kong Gorman Revocable Living Trust dated March 21, 1991", and Trustee of that certain unrecorded "David T. Gorman Revocable Living Trust dated July 22, 1996", to me known to be the person described in and who executed the foregoing instrument and acknowledged that she executed the same as her free act and deed, as such individual and Trustee.




Anites R. Lagpacan
Notary Public, State of Hawaii

My commission expires **July 2, 2001**

EXHIBIT "A"

-PARCEL FIRST:-

All of that certain parcel of land situate at Kalia, Waikiki, Honolulu, City and County of Honolulu, State of Hawaii, described as follows:

LOT 11-A, area 25,227 square feet, more or less, as shown on Map 28, filed in the Office of the Assistant Registrar of the Land Court of the State of Hawaii with Land Court Application No. 852 of Bishop Trust Company, Limited, Trustee;

-PARCEL SECOND:-

All of that certain parcel of land situate at Kalia, Waikiki, Honolulu, City and County of Honolulu, State of Hawaii, described as follows:

LOT 23, area 3,598 square feet, more or less, as shown on Map 11, filed in the Office of the Assistant Registrar of the Land Court of the State of Hawaii with Land Court Application No. 852 of Bishop Trust Company, Limited, Trustee;

Parcels First and Second being the land(s) described in Transfer Certificate of Title No. 535,802.

-PARCEL THIRD:-

All of that certain parcel of land (being a portion of the land described in and covered by Royal Patent Number 4492, Land Commission Award Number 104FL, Apana 6 to M. Kekuanaoa) situate, lying and being at Kalia aforesaid, being PARCEL 58-A, same being a portion of former United States Military Reservation of Fort De Russy (Civil 57, Judgment and Decree dated April 19, 1909), portion of Exchange Deed, United States of America to Territory of Hawaii, now the State of Hawaii, dated December 14, 1942, recorded in Liber 1737, Pages 349 to 352 in the Bureau of Conveyances at Honolulu, State of Hawaii, for highway purposes, and containing an area of 4,141 square feet, more or less.

-PARCEL FOURTH:-

All of that certain parcel of land (being a portion of the land described in and covered by Royal Patent Number 4492, Land Commission Award Number 104FL, Apana 6 to M. Kekuanaoa) situate, lying and being at Kalia aforesaid, being PARCEL 58-B, same being a portion of former United States Military Reservation of Fort De Russy (Civil 57, Judgment and Decree dated April 19, 1909), portion of Exchange Deed, United States of America to Territory of Hawaii, now the State of Hawaii, dated December 14, 1942, recorded in Liber 1737, Pages 349 to 352 in the Bureau of Conveyances at Honolulu, State of Hawaii, for highway purposes, and containing an area of 2,399 square feet, more or less.

Parcels Third and Fourth are more particularly described in Declaration of Horizontal Property Regime dated February 17, 1976, filed in said Office of the Assistant Registrar of the Land Court as Land Court Document No. 754182, recorded in said Bureau of Conveyances in Liber 11244 at Page 267, as amended.

SUBJECT, HOWEVER, to the following:

1. Reservation in favor of the State of Hawaii of all mineral and metallic mines.
2. The terms and provisions, including the failure to comply with any covenants, conditions and reservations, contained in the following:

INSTRUMENT : DECLARATION OF HORIZONTAL PROPERTY REGIME FOR THE
"CANTERBURY PLACE" CONDOMINIUM PROJECT AND BY-LAWS

DATED : February 17, 1976

FILED : Land Court Document No. 754182

RECORDED : Liber 11244 Page 267

MAPS : 271 filed in the Office of the Assistant Registrar
of the Land Court, and 450 recorded in the Bureau
of Conveyances, and any amendments thereto

Said Declaration was amended by instruments dated March 10, 1976, filed as Land Court Document No. 757322, recorded in Liber 11300

at Page 377, dated November 29, 1977, filed as Land Court Document No. 849219, recorded in Liber 12592 at Page 458, dated February 17, 1978, filed as Land Court Document No. 861537, recorded in Liber 12733 at Page 609, and dated January 18, 1980, filed as Land Court Document No. 993241, recorded in Liber 14438 at Page 17.

Restatement of By-Laws of the Association of Apartment Owners of Canterbury Place dated ----- (acknowledged November 13, 1991 and December 24, 1991), filed as Land Court Document No. 1877652, recorded as Document No. 91-182771.

Said By-Laws were amended by instrument dated April 13, 1999, filed as Land Court Document No. 2535808, recorded as Document No. 99-058265.

-Note:- Any recorded amendments to the Declaration of Horizontal Property Regime amending the assignment of parking stalls to and from apartments have been purposely omitted herefrom.

3. LEASE dated -----, effective as of March 2, 1970, filed as Land Court Document No. 503648, recorded in Liber 7053 at Page 166, entered into by and between RAYMOND FAH KONG and ESTELLE KAN KONG, husband and wife, as Lessor, and STARK ENTERPRISES LTD. and TRANSPACIFIC DEVELOPMENT CORPORATION, both Hawaii corporations, as Lessee.

Said Lease was amended by instrument dated March 10, 1976, filed as Land Court Document No. 757325, recorded in Liber 11300 at Page 389.

The Lessee's interest, by mesne assignments, was assigned to STARK LEASING, LTD., a Hawaii corporation, as to an undivided 46% interest, and ROBERT W. PULLEY and DORIS S. PULLEY, husband and wife, as Tenants by the Entirety, as to an undivided 46% interest, as Tenants in Common with other Lessees from time to time in and to the land (exclusive of improvements) appurtenant to the residential apartments in said Lease, by 145 Partial Assignments of Lease; and

An undivided 8% interest appurtenant to the residential apartments in said Lease, by mesne assignments, was assigned to 1910 PARTNERS, a registered Hawaii limited partnership, as a tenant in common with other Lessees from time to time in and to the land (exclusive of improvements) by 5 Partial Assignments of lease.

Consent thereto given by RAYMOND FAH KONG and ESTELLE KAN KONG,
husband and wife.

RATIFICATION OF STARK LEASING, LTD. dated August 30, 1978, filed
as Land Court Document No. 898794, recorded in Liber 13153 at
Page 75.

4. Various Condominium Conveyance Documents and matters arising from or affecting the
same.

L-375 STATE OF HAWAII
OFFICE OF ASSISTANT REGISTRAR
RECORDED

DEC. 27, 2000 10:30 AM

Doc No(s) 2673521

on Cert(s) AS LISTED HEREIN

/s/ CARL T. WATANABE
ASSISTANT REGISTRAR

R-782

STATE OF HAWAII
BUREAU OF CONVEYANCES
RECORDED

DEC 27, 2000 10:30 AM

Doc No(s) 2000-182350

/s/ CARL T. WATANABE
ACTING
REGISTRAR OF CONVEYANCES

AFTER RECORDATION, RETURN BY: MAIL () PICK-UP (XX)
Paul Johnson Park & Niles (DAJ/LANN)
1001 Bishop Street
Pacific Tower, Suite 1300
Honolulu, Hawaii 96813

Telephone: (808) 524-1212

62408P
TA 1296910P DIS
①

TMK No(s).: (1) 2-6-7-15-006 to 146,
inclusive

Total No. of Pages: 12

AGREEMENT

THIS AGREEMENT is made this 13th day of December, 2000, by and among CORINNE JEEN-TAU KONG, also known as CORINNE KONG, unmarried, BARBARA EN TAU KONG VLACHOS also known as BARBARA KONG VLACHOS, unmarried, STEPHANIE ALEXANDRA VLACHOS, unmarried, VIVIEN PUANANI TSIN-TAU KONG HO, wife of Walter Tau Ming Ho, WALTER TAU MING HO, husband of Vivien Puanani Tsin-Tau Kong Ho, DEREK SUNG YIN HO, unmarried, MAILE RAE HO-TURNER, wife of Michael Dean Turner, and KEVIN ALIKA HO, unmarried, RAESTELLE OI-TAU KONG GORMAN, also known as RAESTELLE KONG GORMAN, also known as RAESTELLE K. GORMAN, wife of Terry Jack Gorman, RAESTELLE K. GORMAN, Trustee of that certain unrecorded "Andrew Kan Gorman Revocable Living Trust dated March 31, 1999", with full powers to convey, sell, exchange, lease, mortgage and other powers as set forth therein, RAESTELLE K. GORMAN, Trustee of that certain unrecorded "Raymond Kong Gorman Revocable Living Trust dated March 31, 1999", with full powers to convey, sell, exchange, lease, mortgage and other powers as set forth therein, RAESTELLE K. GORMAN, Trustee of that certain unrecorded "Raestelle Oi-Tau Kong Gorman Revocable Living Trust dated March 21, 1991", with full powers to convey, sell, exchange, lease, mortgage and other powers as set forth therein, and RAESTELLE K. GORMAN, Trustee of that certain unrecorded "David T. Gorman Revocable Living Trust dated July 22, 1996", with full powers to convey, sell, exchange, lease, mortgage and other powers as set forth therein, whose collective address for

purposes of this Agreement is 5417 Kilauea Avenue, Honolulu, Hawaii 96816-5632 (collectively, "Lessor"), and STARNEV, LTD., a Nevada limited liability company, whose address in the State of Hawaii is at 1860 Ala Moana Boulevard, Suite 415, Honolulu, Hawaii 96815, and ROBERT WOOD PULLEY and DORIS STANFILL PULLEY, husband and wife, whose address is c/o Maria J. Lowder, 1001 Bishop Street, Pacific Tower, Suite 1130, Honolulu, Hawaii 96813 (collectively, "Lessee"), and CORINNE JEEN-TAU KONG, unmarried, VIVIEN PUANANI TSIN-TAU KONG HO, wife of Walter Tau Ming Ho, and RAESTELLE OI-TAU KONG GORMAN, wife of Terry Jack Gorman, whose collectively address for purposes of this Agreement is 5417 Kilauea Avenue, Honolulu, Hawaii 96816-5632 (collectively, "Management Committee") ;

RECITALS:

WHEREAS, RAYMOND FAH KONG and ESTELLE KAN KONG, husband and wife, as Lessor, and STARK ENTERPRISES LTD. and TRANSPACIFIC DEVELOPMENT CORPORATION, both Hawaii corporations, as Lessee, entered into a Lease dated as of March 2, 1970, filed in the Office of the Assistant Registrar of the Land Court of the State of Hawaii as Land Court Document No. 503648, and noted on each of the Transfer Certificates of Title listed in Exhibit "A-1" attached hereto and hereby made a part hereof for all purposes, and recorded in the Bureau of Conveyances of the State of Hawaii in Liber 7053 at Page 166;

WHEREAS, said Lease was amended by instrument dated March 10, 1976, filed as Land Court Document No. 757325, and recorded in Liber 11300 at Page 389, and by 146 Partial Assignments of Lease described below and recorded in the Bureau of Conveyances of the State of Hawaii and which are noted on one of the Transfer Certificates of Title set forth in Exhibit "A-1" attached hereto and hereby made a part hereof for all purposes;

WHEREAS, an undivided 46% interest in the Lease was, by mesne assignments, assigned to STARNEV, LTD., a Nevada limited liability company, by Quitclaim Assignment of Lease of Stark Leasing, Ltd., dated January 9, 1998, filed as Land Court Document No. 2431752, and recorded as Document No. 98-003471, and an undivided 46% interest in the Lease was, by mesne assignments assigned to ROBERT WOOD PULLEY and DORIS STANFILL PULLEY, husband and wife, as Tenants by the Entirety, by 146 Partial Assignments of Lease which are noted on one of the Transfer Certificates of Title set forth in Exhibit "A-1" attached hereto and hereby made a part hereof for all purposes;

WHEREAS, Lessor previously entered into a Co-Owners' Agreement dated effective February 18, 2000, a memorandum of which was filed as aforesaid as Land Court Document No. 2609817 and recorded as aforesaid as Document No. 2000-027224, which Co-Owners' Agreement addresses, among other matters, the collection of land rent, decisions relating to property ownership, land rent negotiation and payment of related property expenses, and waiver of the right to partition the fee simple land underlying the Canterbury Place Condominium Project (the "Project");

WHEREAS, the Management Committee under the Co-Owners' Agreement is responsible for making decisions relating to the land underlying the Project;

WHEREAS, Lessor has previously sold and is contemplating selling portions of its interest in the fee simple land underlying the Project (herein referred to as the "Leased Fee Interest") appurtenant to the residential condominium units in the Project to the owners of condominium units in the Project;

WHEREAS, Lessee is contemplating the sale of its leasehold interest (herein referred to as the "Sandwich Lease Interest") appurtenant to the residential condominium units in the Project to the owners of condominium units in the Project (individually, "Owner") who hold title to the sublessees' interest in the condominium units in the Project (individually, the "Sublessee's Interest");

WHEREAS, Lessor and Lessee wish to clarify their agreement regarding the collection of rent and the release of Lessee from rent payment obligations in the event ownership of the Leased Fee Interest and the Sandwich Lease Interest for a condominium unit is owned by the same party who owns the Sublessee's Interest in a condominium unit;

NOW THEREFORE, in consideration of the mutual covenants and promises herein contained, the parties agree as follows:

1. Once the Owner of a condominium unit holds title to the Leased Fee Interest, the Sandwich Lease Interest and the Sublessee's Interest for such unit in the Project:
 - a. No land rent shall be collected from said Owner by the Collection Agent under the Co-Owners' Agreement for the Project; and
 - b. Lessor and the Management Committee agree that Lessee is released from any and all rent payment obligations with respect to such condominium unit.
2. Except for the collection of rent, all other provisions of the Co-Owners' Agreement shall remain in full force and effect as to the Leased Fee Interest described therein.

This instrument may be executed in any number of counterparts, each of which shall be deemed an original, but all of which shall constitute one and the same instrument, binding all of the parties hereto, notwithstanding all of the parties are not signatory to the original or the same counterpart. For all purposes, including, without limitation, recordation, filing and delivery of this instrument, duplicate unexecuted and unacknowledged pages of the counterparts may be discarded and the remaining pages assembled as one document.

IN WITNESS WHEREOF, the parties hereto have executed this Agreement on the day and year first above written.

Corinne Jeen-tau Kong
CORINNE JEEN-TAU KONG, also known as
CORINNE KONG, individually and as Attorney-in-
Fact for BARBARA EN TAU KONG VLACHOS
also known as BARBARA KONG VLACHOS
STEPHANIE ALEXANDRA VLACHOS
VIVIEN PUANANI TSIN-TAU KONG HO
WALTER TAU MING HO
DEREK SUNG YIN HO
MAILE RAE HO-TURNER and
KEVIN ALIKA HO

Raestelle Oi-Tau Kong Gorman
RAESTELLE OI-TAU KONG GORMAN, also
known as RAESTELLE KONG GORMAN and
RAESTELLE K. GORMAN, individually and as
Trustee of that certain unrecorded "Andrew Kan
Gorman Revocable Living Trust dated March 31,
1999, Trustee of that certain unrecorded "Raymond
Kong Gorman Revocable Living Trust dated March
31, 1999," Trustee of that certain unrecorded
"Raestelle Oi-Tau Kong Gorman Revocable Living
Trust dated March 21, 1991", and Trustee of that
certain unrecorded "David T. Gorman Revocable
Living Trust dated July 22, 1996"

Lessor

Corinne Jeen-tau Kong
CORINNE JEEN-TAU KONG

Vivien Puanani Tsin-tau Kong Ho
VIVIEN PUANANI TSIN-TAU KONG HO

Raestelle Oi-Tau Kong Gorman
RAESTELLE OI-TAU KONG GORMAN

Management Committee for the Co-Owners

ROBERT WOOD PULLEY

By _____
MARIA J. LOWDER
His Attorney-In-Fact

DORIS STANFILL PULLEY

By _____
MARIA J. LOWDER
Her Attorney-In-Fact

STARNEV, LTD., a Nevada limited liability
company

By _____
MARIA J. LOWDER
Its Attorney-In-Fact

Lessee

RAESTELLE OI-TAU KONG GORMAN

Management Committee for the Co-Owners

int under
Doc 2659817

ROBERT WOOD PULLEY

By Maria J. Lowder
MARIA J. LOWDER
His Attorney-In-Fact

DORIS STANFILL PULLEY

By Maria J. Lowder
MARIA J. LOWDER
Her Attorney-In-Fact

STARNEV, LTD., a Nevada limited liability
company

By Maria J. Lowder
MARIA J. LOWDER
Its Attorney-In-Fact

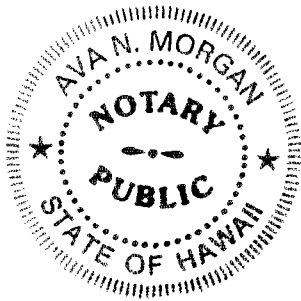
Lessee

)

)

SS:

On this 12th day of December, 2000, before me personally appeared MARIA J. LOWDER, to me personally known, who being by me duly sworn or affirmed, did say that such person executed the foregoing instrument as the free act and deed of such person, and if applicable in the capacities shown, having been duly authorized to execute such instrument in such capacities.



Print/Type Name: Ava N. Morgan

Notary Public

State of Hawaii

My commission expires: 7/23/04

STATE OF HAWAII)
)
CITY AND COUNTY OF HONOLULU) ss:

On this 13th day of December, 2000, before me personally appeared VIVIEN PUANANI TSIN-TAU KONG HO, to me personally known, who being by me duly sworn or affirmed, did say that such person executed the foregoing instrument as the free act and deed of such person, and if applicable in the capacity shown, having been duly authorized to execute such instrument in such capacity.

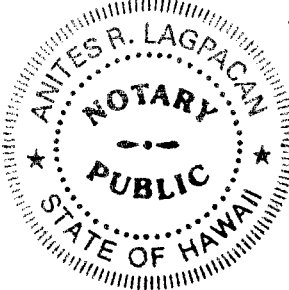
 Anites R. Lagpacan
Print/Type Name: Anites R. Lagpacan
Notary Public
State of Hawaii
My commission expires: July 2, 2001

EXHIBIT "A-1"

Tct No.
569066
550916
552992
550917
561164
550919
552993
550920
550921
550922
550923
569067
550925
552994
550926
552995
550927
554751
552996
550928
552997
552998
550929
550930
550931
550932
550933
569133
552999
550935
550936
553000
550937
553001
550938
550939
554752
550940
550941
550942

550943
550965
554753
553002
550944
550945
550966
550946
550947
550948
569068
555244
555245
555246
550951
550950
550952
550953
550954
550955
550956
550957
553003
553004
550958
550959
550960
550961
550962
550963
550964
553005

DOUBLE SYSTEM

L-272 STATE OF HAWAII
OFFICE OF ASSISTANT REGISTRAR
RECORDED

R-492

DEC 27, 2001 08:01 AM

Doc No(s) 2765001

on Cert(s) AS LISTED HEREIN

STATE OF HAWAII
BUREAU OF CONVEYANCES
RECORDED

DEC 27, 2001 08:01 AM

Doc No(s) 2001-204037

/s/ CARL T. WATANABE
ASSISTANT REGISTRAR

/s/ CARL T. WATANABE
ACTING
REGISTRAR OF CONVEYANCES

AFTER RECORDATION, RETURN BY: MAIL () PICK-UP (X)

Paul Johnson Park & Niles (LANN)
1001 Bishop Street
Pacific Tower, Suite 1300
Honolulu, Hawaii 96813

Telephone: (808) 524-1212

Tg: canterbury place
Tges: AO-171-2452

D/S
4

TMK No(s). (1) 2-6-7-15: 6, 8, 9, 13, 14, 15, 18, 22, 23, 25, 27,
28, 30, 31, 32, 33, 35, 39, 41, 42, 43,
44, 45, 48, 50, 52, 55, 58, 60, 61, 62,
63, 64, 65, 70, 71, 72, 73, 74, 76, 77, 78,
79, 80, 81, 84, 85, 86, 87, 89, 91, 92,
94, 98, 105, 107, 108, 110, 115, 116,
118, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 133,
134, 136, 137, 139, 141, 142, 143, 146, 151

Total No. of Pages: 13

AGREEMENT

THIS AGREEMENT is made this 22 day of november, 2001, by and among CORINNE JEEN-TAU KONG, also known as CORINNE KONG, unmarried, BARBARA EN TAU KONG VLACHOS also known as BARBARA KONG VLACHOS, unmarried, STEPHANIE ALEXANDRA VLACHOS, unmarried, VIVIEN PUANANI TSIN-TAU KONG HO, unmarried, VIVIEN PUANANI HO, as Personal Representative of the Estate of WALTER TAU MING HO, also known as Walter T. M. Ho, deceased, duly appointed and authorized pursuant to Letters of Administration, filed november 6, 2001, in Probate No. 01-1-0105 in the Circuit Court of the First Circuit, State of Hawaii, and also filed in the Office of the Assistant Registrar of the Land Court of the State of Hawaii as Document No. 2767028 and recorded in the Bureau of Conveyances of the State of Hawaii as Document No. 2001-188267, DEREK SUNG YIN HO, unmarried, MAILE RAE HO-TURNER, wife of Michael Dean Turner, and KEVIN ALIKA HO, unmarried, RAESTELLE OI-TAU KONG GORMAN, also known as RAESTELLE KONG GORMAN, also known as RAESTELLE K. GORMAN, wife of Terry Jack Gorman, RAESTELLE K. GORMAN, Trustee

of that certain unrecorded "Andrew Kan Gorman Revocable Living Trust dated March 31, 1999", with full powers to convey, sell, exchange, lease, mortgage and other powers as set forth therein, RAESTELLE K. GORMAN, Trustee of that certain unrecorded "Raymond Kong Gorman Revocable Living Trust dated March 31, 1999", with full powers to convey, sell, exchange, lease, mortgage and other powers as set forth therein, RAESTELLE K. GORMAN, Trustee of that certain unrecorded "Raestelle Oi-Tau Kong Gorman Revocable Living Trust dated March 21, 1991", with full powers to convey, sell, exchange, lease, mortgage and other powers as set forth therein, and RAESTELLE K. GORMAN, Trustee of that certain unrecorded "David T. Gorman Revocable Living Trust dated July 22, 1996", with full powers to convey, sell, exchange, lease, mortgage and other powers as set forth therein, whose collective address for purposes of this Agreement is 5417 Kilauea Avenue, Honolulu, Hawaii 96816-5632 (collectively, "Lessor"), and STARNEV, LTD., a Nevada limited liability company, whose address in the State of Hawaii is at 1860 Ala Moana Boulevard, Suite 415, Honolulu, Hawaii 96815, and ROBERT WOOD PULLEY and DORIS STANFILL PULLEY, husband and wife, whose address is c/o Maria J. Lowder, 1001 Bishop Street, Pacific Tower, Suite 1130, Honolulu, Hawaii 96813 (collectively, "Lessee"), and CORINNE JEEN-TAU KONG, unmarried, VIVIEN PUANANI TSIN-TAU KONG HO, unmarried, and RAESTELLE OI-TAU KONG GORMAN, wife of Terry Jack Gorman, whose collectively address for purposes of this Agreement is 5417 Kilauea Avenue, Honolulu, Hawaii 96816-5632 (collectively, "Management Committee") ;

RECITALS:

WHEREAS, RAYMOND FAH KONG and ESTELLE KAN KONG, husband and wife, as Lessor, and STARK ENTERPRISES LTD. and TRANSPACIFIC DEVELOPMENT CORPORATION, both Hawaii corporations, as Lessee, entered into a Lease dated as of March 2, 1970, filed in the Office of the Assistant Registrar of the Land Court of the State of Hawaii as Land Court Document No. 503648, and noted on each of the Transfer Certificates of Title listed in Exhibit "A" attached hereto and hereby made a part hereof for all purposes, and recorded in the Bureau of Conveyances of the State of Hawaii in Liber 7053 at Page 166;

WHEREAS, said Lease was amended by instrument dated March 10, 1976, filed as Land Court Document No. 757325, and recorded in Liber 11300 at Page 389, and by the Partial Assignments of Lease recorded in the Bureau of Conveyances of the State of Hawaii, and noted on one of the Transfer Certificates of Title listed in Exhibit "A" attached hereto;

WHEREAS, the lessee's undivided interests in said Lease were assigned to the present holders thereof by the Partial Assignments of Lease noted on the Transfer Certificates of Title listed in Exhibit "A" attached hereto;

WHEREAS, Lessor previously entered into a Co-Owners' Agreement dated effective February 18, 2000, a memorandum of which was filed as aforesaid as Land Court Document No. 2609817 and recorded as aforesaid as Document No. 2000-027224, which Co-Owners' Agreement addresses, among other matters, the collection of land rent, decisions relating to

property ownership, land rent negotiation and payment of related property expenses, and waiver of the right to partition the fee simple land underlying the Canterbury Place Condominium Project (the "Project");

WHEREAS, the Management Committee under the Co-Owners' Agreement is responsible for making decisions relating to the land underlying the Project;

WHEREAS, Lessor has previously sold and is contemplating selling portions of its interest in the fee simple land underlying the Project (herein referred to as the "Leased Fee Interest") appurtenant to the residential condominium units in the Project to the owners of condominium units in the Project;

WHEREAS, Lessee has previously sold and is contemplating selling portions of its leasehold interest (herein referred to as the "Sandwich Lease Interest") appurtenant to the residential condominium units in the Project to the owners of condominium units in the Project (individually, "Owner") who hold title to the sublessees' interest in the condominium units in the Project (individually, the "Sublessee's Interest");

WHEREAS, Lessor and Lessee wish to clarify their agreement regarding the collection of rent and the release of Lessee from rent payment obligations in the event ownership of the Leased Fee Interest and the Sandwich Lease Interest for a condominium unit is owned by the same party who owns the Sublessee's Interest in a condominium unit;

NOW THEREFORE, in consideration of the mutual covenants and promises herein contained, the parties agree as follows:

1. Once the Owner of a condominium unit holds title to the Leased Fee Interest, the Sandwich Lease Interest and the Sublessee's Interest for such unit in the Project:
 - a. No land rent shall be collected from said Owner by the Collection Agent under the Co-Owners' Agreement for the Project; and
 - b. Lessor and the Management Committee agree that Lessee is released from any and all rent payment obligations with respect to such condominium unit.
2. Except for the collection of rent, all other provisions of the Co-Owners' Agreement shall remain in full force and effect as to the Leased Fee Interest described therein.

This instrument may be executed in any number of counterparts, each of which shall be deemed an original, but all of which shall constitute one and the same instrument, binding all of the parties hereto, notwithstanding all of the parties are not signatory to the original or the same

counterpart. For all purposes, including, without limitation, recordation, filing and delivery of this instrument, duplicate unexecuted and unacknowledged pages of the counterparts may be discarded and the remaining pages assembled as one document.

IN WITNESS WHEREOF, the parties hereto have executed this Agreement on the day and year first above written.

Corinne Jeen Tau Kong
CORINNE JEEN-TAU KONG, also known as
CORINNE KONG, individually and as Attorney-in-
Fact for BARBARA EN TAU KONG VLACHOS
also known as BARBARA KONG VLACHOS
STEPHANIE ALEXANDRA VLACHOS
VIVIEN PUANANI TSIN-TAU KONG HO
DEREK SUNG YIN HO
MAILE RAE HO-TURNER and
KEVIN ALIKA HO

Raestelle Oi-Tau Kong Gorman
RAESTELLE OI-TAU KONG GORMAN, also
known as RAESTELLE KONG GORMAN and
RAESTELLE K. GORMAN, individually and as
Trustee of that certain unrecorded "Andrew Kan
Gorman Revocable Living Trust dated March 31,
1999, Trustee of that certain unrecorded "Raymond
Kong Gorman Revocable Living Trust dated March
31, 1999," Trustee of that certain unrecorded
"Raestelle Oi-Tau Kong Gorman Revocable Living
Trust dated March 21, 1991", and Trustee of that
certain unrecorded "David T. Gorman Revocable
Living Trust dated July 22, 1996"

Vivien Puanani Ho

VIVIEN PUANANI HO, in her capacity as ~~Personal Representative~~ of the Estate of WALTER TAU MING HO, also known as Walter T. M. Ho, deceased, duly appointed and authorized pursuant to Letters of Administration, filed November 6, 2001, in Probate No. 01-1-0105 in the Circuit Court of the First Circuit, State of Hawaii, and also filed in the Office of the Assistant Registrar of the Land Court of the State of Hawaii as Document No. 2757028 and recorded in the Bureau of Conveyances of the State of Hawaii as Document No. 2001-188207

Lessor

Corinne Jeen-Tau Kong
CORINNE JEEN-TAU KONG

Vivien Puanani Tsing-Tau Kong Ho
VIVIEN PUANANI TSING-TAU KONG HO

Raestelle Oi-Tau Kong Gorman
RAESTELLE OI-TAU KONG GORMAN

Management Committee for the Co-Owners

ROBERT WOOD PULLEY

By Maria J. Lowder
MARIA J. LOWDER
His Attorney-In-Fact

DORIS STANFILL PULLEY

By Maria J. Lowder
MARIA J. LOWDER
Her Attorney-In-Fact

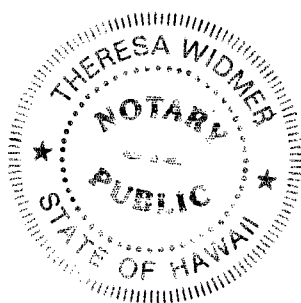
STARNEV, LTD., a Nevada limited liability
company

By Maria J. Lowder
MARIA J. LOWDER
Its Attorney-In-Fact

Lessee

STATE OF HAWAII)
)
CITY AND COUNTY OF HONOLULU) SS:

On this 22nd day of November, 2001, before me personally appeared CORINNE JEEN-TAU KONG, also known as CORINNE KONG, to me personally known, who being by me duly sworn or affirmed, did say that such person executed the foregoing instrument as the free act and deed of such person, and if applicable in the capacities shown, having been duly authorized to execute such instrument in such capacities.





Print/Type Name: _____
Notary Public
State of Hawaii

My commission expires: _____

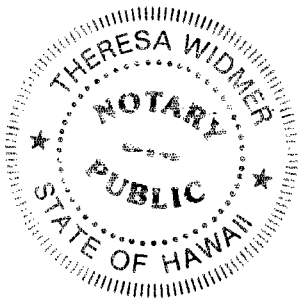
THERESA WIDMER
Expiration Date: May 21, 2004

STATE OF HAWAII

CITY AND COUNTY OF HONOLULU

SS:

On this 23rd day of November, 2001, before me personally appeared RAESTELLE OI-TAU KONG GORMAN, also known as RAESTELLE KONG GORMAN and RAESTELLE K. GORMAN, to me personally known, who being by me duly sworn or affirmed, did say that such person executed the foregoing instrument as the free act and deed of such person, and if applicable in the capacities shown, having been duly authorized to execute such instrument in such capacities.



Theresa Widmer
Print/Type Name: _____
Notary Public
State of Hawaii

My commission expires: _____

THERESA WIDMER
Expiration Date: May 21, 2004

1

)

CITY AND COUNTY OF HONOLULU)

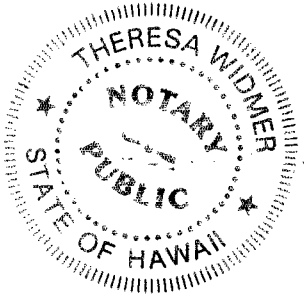
Khensawilli

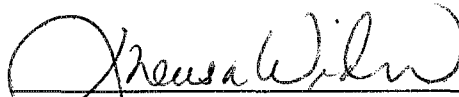
State of Hawaii

Expiration Date: May 21, 2004

STATE OF HAWAII)
)
CITY AND COUNTY OF HONOLULU) ss:

On this 22nd day of November, 2001, before me personally appeared MARIA J. LOWDER, to me personally known, who being by me duly sworn or affirmed, did say that such person executed the foregoing instrument as the free act and deed of such person, and if applicable in the capacities shown, having been duly authorized to execute such instrument in such capacities.





Print Type Name: _____
Notary Public
State of Hawaii

My commission expires: _____

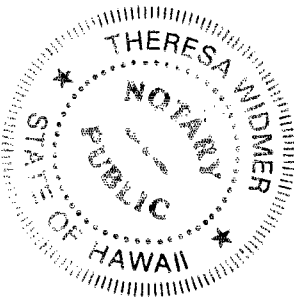
THERESA WIDMER
Expiration Date: May 21, 2004

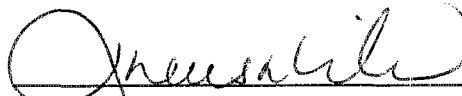
STATE OF HAWAII

CITY AND COUNTY OF HONOLULU

ss:

On this 23rd day of November, 2001, before me personally appeared VIVIEN PUANANI TSIN-TAU KONG HO, to me personally known, who being by me duly sworn or affirmed, did say that such person executed the foregoing instrument as the free act and deed of such person, and if applicable in the capacity shown, having been duly authorized to execute such instrument in such capacity.





Print/Type Name: _____

Notary Public

State of Hawaii

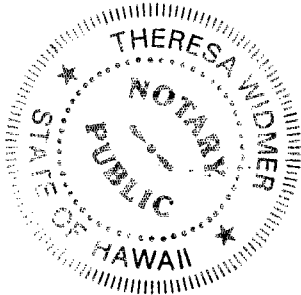
My commission expires: _____

THERESA WIDMER

Expiration Date: May 21, 2004

STATE OF HAWAII)
) ss:
CITY AND COUNTY OF HONOLULU)

On this 23rd day of November, 2001, before me personally appeared VIVIEN PUANANI HO, to me personally known, who being by me duly sworn or affirmed, did say that such person executed the foregoing instrument as the free act and deed of such person, and if applicable in the capacity shown, having been duly authorized to execute such instrument in such capacity.



Theresa Widmer
Print/Type Name: _____
Notary Public
State of Hawaii

My commission expires: _____

THERESA WIDMER
Expiration Date: May 21, 2004

EXHIBIT "A"

TCT No.

571,438

580,551

577,650

588,432

577,651

572,980

535,802