

件名：アンケート回答のお願い — AOA（管理組合）提案に投票しないでください（脅迫への屈服を拒否しましょう）

アロハ、カンタベリープレイス オーナーの皆様へ

AOAOの書面による同意書（Written Consent）の投票用紙には、記入も返送もしないでください。

提案されている6項目の同意条項は、そのすべてがオーナーの統括権限を奪い、自らの過失を隠蔽して皆様の財産権を奪うことで支配を企む理事会へと権限を移譲させるものです！

本メールは皆様のご支持をお願いするためのアンケート（意向調査）であり、正式な投票ではありません。

詳細および追加の説明については、添付資料に記載されているほか、以下のウェブサイトにて英語と日本語の両方でご確認いただけます：

www.CanterburyLeasing.net

AOAOの書面による同意書（Written Consent）の各提案には投票しないでください。

「何もしない（投票しない）」ことで、AOAO理事会による脅迫的行為に「NO（反対）」を突きつけましょう！

それに代わり、法令および管理規約等の統治文書を遵守させ、被った損害を回復し、その損害の原因となった不適切な専門的助言に対する賠償を求め、そして「**土地を完全所有（OWN THE GROUND）**」するために、新しい理事会を選出する臨時総会の開催について「賛成（YES）」の投票機会を求める旨、本アンケートにご回答ください。

現在の理事会は、私たち全員を破産に追い込む前に交代させなければなりません。複数の違法かつ誤った決定が隠蔽されています。

本アンケートに回答し、すべての問題を白日の下に晒し、現在の理事会を交代させ、現在の独裁的体制からオーナー主権を取り戻すための臨時総会招集をご支持ください。

問題は配管工事だけにとどまりません。より良い選択肢が存在します。

私たちには、ハワイ州法およびコンドミニアムの「すべての」管理文書を厳格に遵守するリーダーシップが必要です。

現在も繰り返され続けている数々の過失を是正するため、管理組合の臨時総会招集と理事会の交代を支持してください。

現在の理事会は、文字通り私たち一人ひとりに数十万ドルもの損害・負担を負わせています。

皆様は、内容が極めて曖昧かつ不必要な提案に対して「賛成（YES）」と投票するよう強要・脅迫されています……さもなければ「管理費が2倍になる！」と脅されているのです。

「選択肢はない」と告げられたかもしれませんが、それは再びの誤りです！

現在の理事会が甚大な過失を犯し始める前の2022年当時、私の月額管理費は1,580.95ドル、月額借地料（Lease Rent）は55.21ドルでした。しかし2024年までに、現理事会の執行部は極めて疑問視される議事運営手法によって実権を握りました。そして2026年現在、月額管理費は2倍以上の**3,148.51ドル**に跳ね上がり、月額借地料は実に16倍の**883.20ドル**へと激増したのです！その上で彼らは、「言われた通りに投票しなければ、管理費を再び倍増させる」と脅しをかけています！

先月、私は管理組合による複数の過失、および住宅区分所有者の過半数からなる管理委員会（Management Committee）の権限を行使せず、2019年4月23日の管理宣言書（Declaration）修正条項に基づく買収権限を行使しなかったことによる巨額のコストについて説明しました。数々の**違法かつ無権限の過失**の中でも最たるものの一つが、AOAOがコング地権者（Kong Ground Lessors）との間で2025年11月14日付で締結した「地料設定合意書（Agreement to Set Rent）」です。この合意は、62室の借地権（Leasehold）住宅オーナーおよび商業区画オーナーに直接的な損害を与えるだけでなく、直接の契約関係のない84室の完全所有権（Fee Simple）住宅オーナーに対しても極めて深刻な悪影響を及ぼしています。

★ 私たちが土地を所有（OWN THE GROUND）しなければ、この損害は拡大し続けます！ ★

私たちには、地料改定（Lease Rent Reset）の誤りを是正し、「**土地を完全所有（OWN THE GROUND）**」するための土地買収（Fee Simple Acquisition）を断固として推進し、全オーナーの資産価値を保全することに全力を注ぐ理事会が不可欠です。これらの最優先課題は、900万ドルの配管工事借入承認や、管理規約等の恒久的な改定（現理事会はそもそも遵守に苦慮している規約です）を承認する「**前に**」解決されなければなりません。現役員を解任し後任を選出するための管理組合臨時総会の招集提案に、ぜひ皆様のご支持をお願い申し上げます。

借地権オーナーにとって、土地所有権への転換の達成は地代支払いの完全終了を意味し、借地権ステータスによって損なわれていた資産価値を取り戻す絶好の好機となります。一方、既存の完全所有権（Fee Simple）オーナーにとっても、建物全体の財政的混乱や紛争、借地権住戸の取引価格下落は、完全所有権住戸の資産価値や流動性に直結して悪影響を及ぼします。損害はすべての所有形態のオーナーに及んでいるのです。「**土地の完全所有（OWN THE GROUND）**」には、適正な鑑定評価と、全オーナーが客観的に検証できる資金計画を伴う、公式かつ実質的な取り組みが不可欠です。

私自身、後任理事候補として投票用紙に名を連ねる所存です。理事会の刷新と生じた損害の修復に向けた準備として、臨時総会の招集請願書に後任理事候補として記載できる区分所有者の有志があと最低6名必要です。

以下の文言を添えてアンケートにご返信ください：

「私は現理事会の解任および後任選出の是非を問う管理組合臨時総会の招集を支持します。」

※ 後任理事会への立候補・参加をご検討いただける方は、その旨も併せてお知らせください。

現時点で皆様をお願いしたいのは、本件に関心をお寄せいただくことだけです。十分な後任理事の有志が集まり次第、臨時総会招集の法定要件である「共有持分比率25%以上」のオーナーの同意を得るための請願書を回覧いたします。すべての決定は、臨時総会において全オーナーの過半数の決議によって民主的に行われます。今すぐ投票する必要はありません。今すぐ最終決断を下す必要もありません。もしAOAOの提案に賛成したいのであれば投票することも可能ですが、後日の臨時総会において、いかなる脅迫も受けることなく過失を正すための投票に改めて参加できるようご準備ください。万一すでに投票用紙を提出してしまい、意思を変更したい場合は、AOAO理事会および管理会社カドマス・マネジメント

（Cadmus Management）へその旨通知してください。私たちは皆、独裁体制の下で一方的な意見を押し付けられるのではなく、形式的な説明会（タウンホール）以上の完全な事実情報を得て、自らの手で意思決定を行う権利を持っています。

私は現理事会への反対運動を主導している立場上、土地所有権、借地料交渉、および関連する不動産経費の支払いに関する管理委員会（Management Committee）の決定に関する理事会決議においては、利害関係者として表決を棄権（自己回避）いたします。現理事の方々が辞任して新理事会に志願することも、あるいは現職に留まりながら新理事会に立候補することも可能ですが、その場合も同様に土地所有権、地料交渉、関連経費に関する決議からは表決を棄権することが条件となります。現理事会が過ちを正気になって認める場合、あるいは新たに発足する新理事会に対しては、昨年4月に建物保険の補償改善と保険料大幅削減をボランティアとして主導・成功させた際と同様に、私の専門的知見を惜しみなく提供し、全員にとって最善の解決を実現する用意があります。また現理事会自身も、自らが誤導されていた事実を認識し、全員をこのような恐ろしい苦境に陥れた責任のある理事を更迭することも可能です。私たちは、密室での決定を排し、十分な情報開示に基づいた全オーナーによる開かれた意思決定へと、必要な是正措置を持ち込まなければなりません。

AOAOの書面による同意書（Written Consent）の投票用紙には、記入も返送もしないでください。

以下の文言を添えてアンケートにご返信ください：

「私は現理事会の解任および後任選出の是非を問う管理組合臨時総会の招集を支持します。」

※ 後任理事会への立候補・参加をご検討いただける方は、その旨も併せてお知らせください。

マハロ（感謝を込めて）、

リック・グリーン（Rick Green）

1910 Ala Moana Blvd. Apt. 24A, Honolulu, HI 96815

電話番号：808-753-6336, 954-298-2771

ウェブサイト：www.CanterburyLeasing.net | Eメール：info@CanterburyLeasing.net

土地を完全所有（OWN THE GROUND）：なぜ少数持分46.18%の底地借地権の買収がすべてのオーナーにとって「最優先事項（#1 PRIORITY）」なのか！

選択肢は1つ：2,800万ドルの損失 対 2,700万ドルの利益	
選択肢1：借地契約を存続させる 破損してもいない配管の修理のために、AOAO（管理組合）が巨額借入を行うことに投票する	選択肢2：土地を100%完全所有する 理事会を刷新・交代する。 ハワイ州法およびコンドミニウム管理規約等の諸文書を遵守する。
選択肢1：借地料は「ブラックホール」	選択肢2：土地所有は「ATM（資産の打ち出の小槌）」
年間借地料 654,926ドル が2061年6月30日まで存続。 資産価値（持分）は一切形成されず、今後さらに10年ごとの地料値上げが3回発生。 全オーナーの物件価値が下落し続ける （今年だけでも30%以上下落！）	土地の買収により、即座に自己資本（純資産）が創出される。 全オーナーの資産価値下落を即座に食い止める。 借地料の値上げを永久にストップ。 カンタベリーは価値ある住まいとしてトップクラスの評価を完全奪還！
建物全体で最大の負債： 2,800万ドルの巨額損失	永続的かつ数百万ドル規模の富裕資産： 2,700万ドルの純利益創出

所有形態別の具体的メリット（選択肢2）

借地権（Leasehold）オーナー向け： 400,000ドル（約6,000万円）の価値回復！ 多くの住戸の市場価格が、現在の約25万ドルから即座に65万ドル以上へと倍増以上になります。 事例：19A号室（借地権） 2025年9月に48万ドルで売出後、市場滞留258日を経て度重なる値下げを実施。2026年8月に258,000ドルで成約（悲惨な投げ売り）。	完全所有権（Fee Simple）オーナー向け： 100,000ドル以上の資産価値を即時奪還！ 建物全体が100%完全所有権（Fee Simple）化。 「問題物件（ディストレス）」の烙印が消滅し、現在の物件価値が+30%以上急上昇。 事例：19D号室（完全所有権） 250日間売れ残った末、2026年9月に65万ドルから395,000ドルへと▲39%の大暴落で成約。
--	---

AOAO融資への賛成票は、損失を雪だるま式に拡大させる投票です！
仮に銀行がAOAOの900万ドルのリファイナンスおよび配管（排水・通気管：DWV）工事融資を承認したとしても、手に残るのは「誰も買いたがらない建物にある最新の配管」だけです。
まずは真に壊れているものを修理しましょう——「土地を完全所有（OWN THE GROUND）」することです。

★★ 住戸価値が破壊されています — 親借地契約（マスターリース）を消滅させなければなりません★★
全住戸に影響 — 資産価値を倍増させ、価格下落を食い止めましょう！

土地持分（LAND SHARE） + 中間借地権（MIDDLE LEASE） + 住戸借地権（UNIT LEASE） = 完全所有権（FEE SIMPLE）	
1人のオーナーが3つすべての権利を保有 > 土地借地料の支払いが停止 > 資産価値の抑制・暴落が停止	
按分取得コストの目安 1,074万ドル コング家持分46.1754%（鑑定額2,325万ドルに基づく） 171,120ドル （例：持分比率0.7360%のAタイプ住戸の負担額）	借地権オーナー側の経済的利益 約2,000万ドルの資産価値上昇 + 2061年までに支払いを回避できる現行借地料 2,300万ドル = 今後3回の10年ごとの地料改定前ですら「4,300万ドル以上」の利益！
全146戸中17戸の売買市場の動向 完全所有権（Fee Simple）84戸中12戸が売出し中 ・2025年11月の地料改定以降、成約はわずか1件のみ ・平均市場滞留日数は152日、さらに長期化中 ・19D号室：250日売れ残った末、65万ドルから39.5万ドルへ急落 395,000ドル（▲39%の価格暴落、▲255,000ドルの大幅値下げ） 平方フィート単価 483ドル — ご自身の住戸で計算してみてください！	全146戸中17戸の売買市場の動向 借地権（Leasehold）62戸中5戸が売出し中 ・2025年11月の地料改定以降、64件中成約はわずか2件のみ ・平均市場滞留日数は158日、さらに増加中 ・1月末に39.8万ドルで1件成約後、市場は完全に凍結 ・19A号室：286日間売出、度重なる値下げを経て成約： 258,000ドル（▲46%の価格暴落、▲222,000ドルの大幅値下げ） 平方フィート単価 203ドル — ご自身の住戸で計算してみてください！

第3の選択肢（THE THIRD CHOICE）

「900万ドルの借入に賛成するか、さもなくば管理費倍増か」という二者択一ではなく、完全所有権の取得、適法な地料設定、そして配管工事費用を賄う単一の統合計画を。

1・何が起きたのか（WHAT HAPPENED）

本物件の土地持分46.1754%を所有するコング（Kong）家との借地料は、2025年7月1日に改定時期を迎えました。契約上、土地評価額の合意または仲裁付託の最終期限は2025年4月2日でしたが、いずれも実行されませんでした。2025年11月14日、理事会は「土地評価額」ではなく「地料の金額そのもの」に一方向的に署名しました。しかも、84名の完全所有権オーナーがすでに代金を支払い済みの土地持分を含む「土地100%」に対して年間1,440,000ドルという金額です。11月24日、理事会は5か月分の地料（277,052.40ドル）を一括請求し、わずか6日以内の支払いを要求しました。不動産鑑定評価書が提出されたのは12月2日であり、合意で用いられた2,400万ドルではなく2,325万ドルと鑑定されました。年間の土地借地料は41,788.74ドルから664,925.76ドルへと**15.91倍に激増**しました（専有持分0.7360%のAタイプ住戸の場合、月額55.51ドルから883.20ドルへ跳ね上がり、さらに4,416.00ドルの遡及分が請求されました）。**コング家地権者が所有すらしていない土地に対して違法な地代を請求しているのです！** すべての評価計算において2051年契約終了が前提とされましたが、本建物のすべての登記済み権利書には「2061年6月30日」と明記されています。そして今、同じ理事会が最大900万ドルの借入への賛成を強要し、拒否すれば2027年の管理費を2倍にすると脅迫しているのです。

2・各所有形態のオーナーにどのような損害をもたらしただ（WHAT IT DID）

所有形態	地料改定がもたらした損害	完全所有権化（Fee Simple）の効果	市場の現実
住宅借地権 62戸 (直接契約54戸 + AOA転賃8戸) 商業区画 5区画 (土地持分の8.0%)	今後35年間にわたり地代が15.91倍。遡及請求の発生。理事会アドバイザー費用49,682.56ドルの請求。借地期間から10年分が不当に消去。8戸の転賃住戸：AOAOが貸主かつコング家の集金人となり、独立した代理人も付けずに勝手に代弁した。商業区画も最大持分に対して同様の改定被害。	3つの権利をすべて取得した当日に契約上地代支払いが終了。持分0.7360%のタイプI住戸の場合、コング持分取得額は約175,300ドル。今後3回の改定を控えた35年分の地代（年10,598.40ドル）が消滅。物件価値は概ね倍増。商業区画（8%規模）も同一の転換・地代消滅効果。	19A号室（Aタイプ） ：48万ドルで売却後、2026年8月12日に25.8万ドルで投げ売り成約（平方フィート単価203ドル）。 商業区画オーナーは完全所有権取得の支持を正式確認済み。
完全所有権 84戸 (土地持分の53.8246%)	誰の代表権もないまま、自己所有分を含む「土地100%」に対して地料が設定された。暗黙の土地価格2,400万ドルが2035年改定の基準値にされてしまう。係争中の地代改定と借地期間の紛争が全住戸の価格に悪影響。	暗雲が晴れる：隣室の借地権破綻の連鎖が消滅し、2,400万ドルの悪質な基準値も排除。誰も近寄らない「問題物件」から、金融機関や買主から選ばれるワイキキ屈指の高級コンドミニアムへと評価が完全復活。	売出12件、滞留150日超で成約は改定後1件のみ。19D号室は65万ドルから39.5万ドルへ暴落（単価483ドル）。2026年7月のオアフ島コンド平均売却日数は39日。

3・権限を逸脱して違法に行われたこと（WHAT WAS DONE WITHOUT AUTHORITY）

- 登記済み権利書の規約無視**：全151件の権利書（LC Doc 2609817）に記載の「財産的所有権、土地借地料交渉および関連費用の支払に関する決定は、全地権者を代表して地権者全員で構成される管理委員会（Management Committee）により行われる」を無視。2018年以降53.8246%の過半数を占める区分所有者による管理委員会は一度も招集されず、地料合意書にその文言は皆無。
- 未登記の合意**：コンドミニアム所有者が拘束されるのは登記済み文書のみ。2025年11月14日付合意書は**登記されていません！** 土地裁判所（Land Court）が違法な合意の登記を拒絶するためです。
- 借地権者側の独立弁護士不在**：ハワイ州法HRS § 514B-151(c)は、管理組合が転賃人である場合、借地権者のための独立弁護士を任命しなければならず、組合が指図してはならないと規定。2018年には遵守されたが、2025年に組合弁護士は「本条項は適用されない」と虚偽主張。
- 誤った対象資産・無鑑定・誤った契約期間**：親借地契約第3項は、地料を「敷地（PARCEL：建物が存在する少数制約持分）」の6%と規定。合意書は更地として土地100%を算定し、鑑定書の出る18日前に署名され、登記上の2061年を無視して2051年を満期とした。
- 根拠なき地料の遡及請求**：親借地契約第3項等は地料の前払いを規定。2025年11月までの地代は全額支払済であったにもかかわらず、事後に5か月分を一括請求。合意書には遡及地料の規定など存在しない。
- 支払い義務者が誰一人署名していない**：コング側3名と管理組合役員2名のみが署名。借地人・完全所有権者は誰一人署名しておらず未登記。「第三者受益権なし」とされ、署名者のみを拘束する。仮に合意された664,926ドルを誰かが支払う義務を負うとすれば、それは転賃8戸のために署名したAOAO自身であり、コング家と直接契約を結んでいる54名の借地権者ではない。

4・どのように是正すべきか — 統合是正計画・臨時総会議案（HOW TO CORRECT IT）

AOAOは「借入を承認するか、2027年に管理費倍増を受け入れるか」の二者択一を迫っていますが、第3の選択肢があります。ハワイ州法HRS § 514B-121(c)に基づき、共有持分25%以上のオーナーの署名により臨時総会を招集し、理事会を刷新して以下の議案を決議することができます：

- 州法および登記済み管理規約等への重大な違反により違法な契約を締結した現理事会全員を解任し、指名された後任理事7名を選出する。
- 親借地契約、地料再交渉、完全所有権取得権限に関するすべての法的意見・助言を州法および規約に照らして検証する独立弁護士を選任し、過失責任（弁護士過誤）を追及して損害賠償金を回収し、配管工事（DWW）資金およびオーナーへの損害補償に充当する。
- 過半数地権者（持分53.8246%を有する84名の完全所有権オーナー）の代表および管理者として、財産の所有権・地料交渉・関連費用の決定を地権者で構成される管理委員会が行うという登記上の義務を執行する。
- 2025年11月14日付地料合意の取消・破棄を求め、USPAP基準に準拠した適正な「敷地（PARCEL）」鑑定を実施し、係争中の現行および遡及地料の徴収を権限判定まで一時停止する。
- ハワイ州法に基づき、残余62名の住宅借地権者および商業借地権者を代表する独立弁護士を任命する（管理組合は指図・指示を行えない）。
- コング家が保有する46.1754%の底地借地権の買収を支援・促進し、90日以内に価格を明記した提案書を全オーナーに提示する。
- 配管工事融資枠の引き出しを凍結し、底地買収価格と配管工事の最終確定費用を統合・調整した上で、単一の資金調達案として全オーナーの投票に付す。
- 未履行の州法§ 514B-154.5に基づく閲覧請求に対し、30日以内に完全な開示を行わせる（開示を拒否する文書の理由目録を含む）。

次のステップ（WHAT IS NEXT）：

- AOAOの書面同意提案には絶対に投票しないでください。
- 現理事会を解任し行動を起こすための臨時総会招集を求める旨、本アンケート（Survey）にご返信ください。
- 後任理事候補への立候補にご協力・志願してください。
- 次回の説明会（タウンホール）または理事会に出席し、公式記録として質問してください：「なぜ理事会は、親借地契約がいつ終了するのかという基本的な質問に答えないのか？（2061年以外の回答はすべて誤りです！）」
- 後任理事候補が集まり次第、州法§ 514B-121(c)に基づく臨時総会招集請願書をお送りしますので、署名してご返送ください。

本資料に記載されているすべての数値および引用は、登記済み公的文書、不動産鑑定書、または理事会およびその専門家による公式書面に基づいています。本書は公的記録および往復書簡に基づく1区画所有者の見解であり、法的助言を構成するものではなく、各オーナーの個別の法的手続きを指示するものではありません。

リチャード・K・グリーン (Richard K. Green) 24A号室オーナー | ワシントンDC弁護士会 (1993)、フロリダ州弁護士会 (2002) | 7州での弁護士実務経歴32年以上 | 元NAVFAC (米海軍工兵技術部隊) ハワイ不動産部長 | 元米陸軍工兵隊北大西洋部不動産副部長 | 元FDIC (連邦預金保険公社) 不動産専門官 | 不動産ブローカー歴40年以上 (ハワイ・フロリダ州公認プリンシパルブローカー、Hawaiian Beach Realty) | ボルチモア大学ロースクール法務博士 (1992) | 南メソジスト大学銀行学修士 (優等) | ニューハンプシャー大学経営/MIS学士 (優等 1982) | 米国公認プロジェクトマネジメントプロフェッショナル (PMP) | 米国海軍軍歴 (1974-1980)。

管理委員会、完全所有権、そして借地料改定

2000年、コング家は全151住戸に対して土地に付随する誓約条項を登記しました。土地の所有権および借地料に関する決定は、地権者で構成される「管理委員会 (Management Committee)」が行うことが義務付けられました。土地の強制競売請求権は永久に放棄されました。オーナーが完全所有権 (Fee Simple) を取得した時点で、土地借地料の支払いは消滅します。すでに84戸が完全所有権化を完了しています。残る62戸の住宅および5区画の商業区画について完全所有権取得を推進していれば、**そもそも2025年に再交渉すべき借地料など存在しなかったのです。**

1 | 本建物の全151戸の登記済み権利書に明記されている内容 (LC DOC 2609817)

コング家は、2000年2月18日付共有者間合意書 (Co-Owner's Agreement) により、土地に付随し土地に直接関係する以下の極めて重要かつ不可欠な誓約を締結しました：

③ 土地の強制競売・分割請求の永久放棄 「別紙Aに記載された土地の売却を強制するための、ハワイ州改訂法第668章に基づく共有物分割請求訴訟を提起および維持するすべての土地所有者の権利の放棄」	① 費用の支払いおよび回収 「ハワイ州公認の集金代行業者を通じた親借地契約に基づく地料の回収、および受領した地料からの見積不動産諸経費支払のための妥当な金額の留保」
② 管理委員会 (MANAGEMENT COMMITTEE) の義務 「財産的所有権、土地借地料交渉、および関連不動産費用の支払に関する決定は、 全地権者を代表して地権者全員で構成される管理委員会によって行われるものとし、同委員会は当初、次の3名の委員で構成される ：Corinne Jean-Tau Kong、Vivien Puanani Tsin-Tau Kong Ho、Raestelle Oi-Tau Kong Gorman」	
④ 親借地契約 (マスターリース) の有効期間：2061年6月30日まで存続 「共有者間合意書のすべての諸条件は、 土地に関する親借地契約が満了する『2061年6月30日』まで継続して効力を有するものとする。 」	

2000年に指名された当初のコング家親族3名のうち2名が管理委員会として継続していましたが、2016年12月23日に突然停止されました。

2 | 完全所有権化がもたらす劇的変化 — 価値を倍増させ、下落を永久停止！

土地持分 + 中間借地権 + 住戸借地権 = 完全所有権 (FEE SIMPLE)	
1人のオーナーが3つすべてを保有 > 土地借地料が消滅 > 資産価値の抑制が消滅	
按分取得コストの目安 1,074万ドル コング家持分46.1754% (鑑定額2,325万ドルに基づく) 171,120ドル (例：持分0.7360%のAタイプ住戸負担額)	借地権オーナー側の経済的利益 約2,000万ドルの資産価値上昇 + 2061年までに支払いを回避できる現行借地料 2,300万ドル = 将来の地料改定前ですら「4,300万ドル以上」の純利益！
全146戸中17戸の売買市場の動向 完全所有権 84戸中12戸売出し ・2025年11月改定以降成約わずか1件／平均滞留152日超 ・19D号室：250日滞留、65万ドルから39.5万ドルへ暴落 395,000ドル (▲39%暴落、▲25.5万ドル引) 単価483ドル/sq.ft.	全146戸中17戸の売買市場の動向 借地権 62戸中5戸売出し ・改定以降成約わずか2件／平均滞留158日超 ・19A号室：286日滞留、48万ドルから25.8万ドルへ暴落 258,000ドル (▲46%暴落、▲22.2万ドル引) 単価203ドル/sq.ft.

※4,300万ドル以上の試算は、67戸×30万ドルの資産価値上昇と、残り3回の10年改定前における2061年までの月額借地料2,327万ドルの合計です。

3 | 2051年 対 2061年 — 切り捨てられた「10年間」の真実

親借地契約の期間：2025年7月1日 > 2061年6月30日		
計算に算入された期間：26年間		切り捨てられた期間：10年間
2025年7月1日		2051年6月30日 2061年6月30日

2025年の弁護士、鑑定士、交渉担当者の全員が「2051年」を前提として計算しました。
しかし誓約条項④および親借地契約第2項には「2061年6月30日」と明記されています。

コング家自身が署名した誓約条項④および親借地契約第2項には「2061年6月30日」と明確に規定されています。さらに親借地契約第3項には「2055年7月1日～契約終了まで」という期間区分が存在しますが、もし契約が2051年に終了するのであればこの条項自体が存在し得ません。「2051年」という誤った日付は、専門家らが1978年の転賃借契約 (サブリース) の仕組みを理解できず、発効しなかった旧スペンスクリフ (Spencecliff) 条項に惑わされたことに起因します。管理組合のどの公式文書もこの日付の矛盾を説明・調和させていません。

AOAO理事長および理事会に、なぜ以下の根本的な質問への回答を拒否するのか問い質してください：
「親借地契約 (マスターリース) はいつ満了するのか？ (2061年以外の回答はすべて明白な誤りです！)」

4 | AOA過半数管理者 (MAJORITY MANAGER) は2018年以降実権を握っていた

▼ 2016年12月23日以前 (貸主同意合意書締結前) ▼

コング家 46.18% 保留された底地借地権持分	AOAO 20戸 (12.89%) 中間借地権に基づきコング家が管理	区分所有者 40.94% 完全所有権 (Fee Simple) 64戸
コング家側管理支配力: 59.07%		AOAO少数持分: 40.94%

▼ 【黄金のブロック】AOAO 20戸 (12.89%) の中間借地権買収により、2018年までに陣営が完全逆転 ▼

借地権 54戸 33.59%	AOAO 8戸 4.59%	商業区画 8.0%	完全所有権 64戸 40.94%	AOAO 20戸 (12.89%) 中間借地権買収・AOAO管理
コング家側少数持分: 46.18%			AOAO区分所有者側の過半数管理 (84戸) 「全地権者を代表して」: 53.83%	

コング家は2001年以降、土地の過半数を所有していませんでした。20名の完全所有権オーナーがコング家管理下の中間借地権 (サンドイッチリース) を保持していたため議決権支配を維持できていたに過ぎません。2017~2018年にこれら20戸が完済された時点で、支配力は完全に移動しました。2018年末以降、区分所有者側 (84戸・53.8246%) が明確な過半数です。しかしAOAOはこの過半数権限を一度も行使しませんでした。
もう一つの見落とされた重大変化: 残余住宅借地権者62戸中54戸および商業区画は、中間借地権を買収・消滅させ、個別の親借地権譲渡を受け取って2061年6月30日までの「10年間の期間延長」を獲得しました。残る8つの転賃がポジションは、中間借地権が買収されない場合、最後の10年間はユニット所有権がAOAOに移転します。今回の転賃借地料改定 (2029年) で競売によりAOAO所有となる可能性が極めて濃厚です。

5 | 2025年の分岐点 — 壊れてもいない配管修理のために巨額借入を行う愚挙

登記済み公式文書が求めている義務	2025年11月14日に実際に行われた背任行為
【決定者】 土地所有者で構成される管理委員会 (Management Committee) 【過半数で決定すべき必須事項】 財産的所有権 + 土地借地料 + 関連不動産経費 2025年4月2日までに地料合意、または仲裁に付託 借地権者を拘束するため合意書を「登記」すること	【署名者】 コング家少数地権者46.18% + AOA役員2名 (AOAOのためだけに署名) ※管理委員会の代表でもなく、借地権者の代表でもない。 【決定内容】 借地料のみ決定。底地買収交渉は少数地権者により拒絶。 管理委員会の開催なし、鑑定なし、仲裁なし、登記も一切なし。

6 | 権限を逸脱した「誤った敷地 (PARCEL)」の評価

契約書およびハワイ州法が求める適法基準	2025年11月14日に実際に行われた背任行為
残余住宅借地権62戸の敷地 (38.1754%) の評価額 商業区画借地権の敷地 (8%) の評価額 ※「敷地 (PARCEL)」とは、現存する建物以外の目的での売却、別個賃貸、分割、使用が一切不可能な、少数制約底地持分を伴う土地の非分割共有持分です。 更地の土地とは全く異なるものです! 【遵守すべき登記文書】 規約修正条項、CCD、親借地契約、中間借地契約 (転賃8戸)、すべての権利制限、54戸の中間借地同意書	合意土地評価額2,400万ドルの「100%」に対し、年間借地料144万ドルを設定 (事実上消滅している旧サブリース/CCDの記述のように、更地として評価!) コング家が所有すらしていない土地に対して地料を請求! 2,325万ドルの鑑定書は2025年12月2日まで未完成 (しかも誤った敷地を評価)。コング家持分割合で減額し、合意年額借地料を654,925.76ドル (前払) に設定。 すでに支払済みの月に対して遡及地料を不当請求 親借地契約を勝手に改変。全オーナーは誰一人同意も署名もしていない。 法的拘束力皆無 — 管理委員会なし — 未登記!

対象敷地の誤認: 親借地契約は「敷地 (PARCEL: 建物が存在する底地)」の算定を義務付けていますが、合意書は更地として土地100%を価格付けしました。「敷地」「適正市場価格」「6%」「2,400万ドル」の語句は合意書に一切登場しません。
無権限の暴挙: 管理委員会は開催されず、州法HRS § 514B-151(c)が義務付ける借地権者側の独立弁護士も任命されず、未登記です。
もたらされた結果: 0.7360%住戸の月額地代は55.51ドルから883.20ドルへと約16倍に激増。建物全体で277,052.40ドルの5か月分一括請求および49,682.56ドルの経費が借地人に請求されました。
84名の完全所有者への波及: 53.8246%を所有する84名の代表者の署名もないまま「土地100%」に対する地料が設定され、暗黙の2,400万ドルという価格が2035年の改定基準にされてしまいます。

7 | 解決への出口 — 管理委員会の権限を行使し、地料を是正して底地を買収する

① 管理委員会の再編 (過半数によるAOAO管理者)	➡	② AOAOによる地料保留 (過大支払分を現行地料に充当)	➡	③ 借地権者側弁護士の任命 (地料再交渉および底地買収)	➡	④ 残余商業・住宅敷地の 適正鑑定評価の実施	➡	⑤ 鑑定額での買収交渉 または裁判所売却命令の取得
-------------------------------	---	----------------------------------	---	---------------------------------	---	---------------------------	---	------------------------------

53.8246%のオーナー過半数を中心に管理委員会を再編し、所有権と地料を一元管理します。2025年12月2日の鑑定に基づけば残余46.1754%の持分は**10,735,781ドル**であり、0.7360%住戸の按分負担額は約**175,300ドル** (年額借地料10,598.40ドルと比較してください)。3権利の転換を完了すれば、契約上住戸ごとに地代は消滅し、2035年以降の改定も永久になくなります。

理事長の発言 (2026年7月10日): 『借地権者ではなく完全所有者になれば、全住戸の資産価値が大幅に跳ね上がる。そんなことは小学生でもわかる自明の理だ!』
——それならば、なぜ今すぐにそれを実行しないのでしょうか! ?