

管理委員会、完全所有権（FEE SIMPLE）、および借地料改定

2000年、Kong家（地主一族）は全151戸に対して不動産約款（Covenants）を登記しました。土地所有権および借地料の決定には、土地所有者で構成される「管理委員会（Management Committee）」が必須と定められました。また、土地の強制競売（分割訴訟）権は恒久的に放棄されました。所有者が完全所有権（Fee Simple）を取得すると地代の支払いは終了します。すでに84戸が取得済みです。残る居住用62戸および商業用5戸について底地権（Fee）取得が進められていれば、2025年に再交渉すべき借地料自体が存在しませんでした。

1 この建物のすべての権利証（Deed）に記載されている事項 — 全151戸に登記済み — 土地裁判所文書（LC DOC）2609817

Kong家は2000年2月18日付の「共有者協定（Co-Owner's Agreement）」により、土地に付随し土地に直接関わる重大かつ不可欠な約款を設定しました：

① 経費の徴収と管理

「ハワイ州公認の徴収代行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物件経費を支払うための合理的な金額を控除・留保すること」

② 管理委員会（Management Committee）

「不動産所有権、地代交渉、および関連経費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。当初の委員は以下の3名とする：Corinne Jean-Tau Kong、Vivien Puanani Tsin-Tau Kong Ho、Raestelle Oi-Tau Kong Gorman」

③ 土地の強制売却禁止

「別紙「A」記載の土地の強制売却を求めるハワイ州改正法（HRS）第668条に基づく共有物分割訴訟を提起・維持するすべての土地所有者の権利の放棄」

④ マスターリースの期間は2061年6月30日まで

「本共有者協定のすべての条件は、2061年6月30日の土地マスターリースの満了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Kong家の当初メンバー3名のうち2名が管理委員会を継続していましたが、2016年12月23日に活動を停止しました。

2 完全所有権（Fee Simple）がもたらす変化 — 資産価値倍増・価値下落の阻止！

土地持分 + 中間リース（Middle Lease） + ユニットリース = 完全所有権（Fee Simple）

1人の所有者が3つの権利をすべて保有 → 地代の支払いが消滅 → 資産価値の下落・抑制が停止

按分コスト基準（Pro-Rata Cost Reference）	借地権所有者（Lessee-Owner）が得られる利益
\$1,074万（2,325万ドルの鑑定評価額に対するKong家持分46.1754%） （例：持分割合 0.7360% のユニット → 約\$175,300）	約\$2,000万 の不動産資産価値の増加 + 約\$2,300万 の2061年までの現行地代支払い回避 = 合計 \$4,300万以上（今後の3回の10年ごとの改定増額を除く前の試算）

住宅146戸中17戸の売買市場への影響（2025年11月借地料改定以降）

底地所有権付き（Fee Simple）：84戸中12戸売出中	借地権（Leasehold）：62戸中5戸売出中
2025年11月改定以降、成約および契約中（Pending）はゼロ（0件） - 平均市場滞在日数：152日（長期化中） - ユニット19D：250日間売出中、買手なし。 \$650,000 → \$395,000（39%値引き／-\$255,000） \$483/sq.ft.（ご自身の部屋の平米単価を計算してください）	2025年11月改定以降、成約はわずか2件（64戸中） - 平均市場滞在日数：158日（増加中） 1件は1月末に\$398,000で売却。 - ユニット19A：286日間売出。当初\$480,000から値下げを重ね、2026年6月23日契約後、\$258,000で決済（46%値引き／-\$222,000）。\$203/sq.ft.

※\$4,300万以上の試算は、67戸×30万ドルの資産価値上昇と、残り3回の10年改定前の2061年までの月額地代累計2,327万ドルを合算したものです。

3 2051年 対 2061年 — 見落とされた「10年間」の重大な誤り

マスターリース期間：2025年7月1日 → 2061年6月30日

専門家が計算対象とした期間：26年間（2025年7月1日～2051年6月30日）

除外・見落とされた期間：10年間（～2061年6月30日）

2025年のすべての弁護士、不動産鑑定士、交渉担当者は「2051年満了」を前提に誤認処理しました。
しかし、約款第4項およびマスターリース第2条には「2061年6月30日」と明記されています。

Kong家が署名した約款(4)およびマスターリース第2条には「2061年6月30日」と明記されています。さらに第3条には「2055年7月1日～リース終了まで」という規定があり、2051年にリースが終了するならこの期間自体が存在し得ません。2051年満了という誤りは、専門家全員が1978年の転貸契約（Sublease）を誤解し、すでに失効したSpencecliff条項に起因しています。AOAOの文書でこの日付の齟齬を正當に説明したものは一つもありません。
AOAO会長および理事会に対し、なぜ「マスターリースの満了日はいつか？」という基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。

ここに記載されたすべての数値および引用は、公的登記文書、鑑定評価書、または理事会・その専門家による書面に基づいています。本資料は公開記録と書簡に基づく一所有者による報告であり、法的な助言（Legal Advice）ではなく、各所有者の個別口座の処理を指示するものではありません。

Richard K. Green（24A号室所有者） | 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 32年以上 | 元 米海軍施設工兵コマンド（NAVFAC）ハワイ不動産部長 | 元 米陸軍工兵隊（USACE）北大西洋部 不動産副部長 | 元 連邦預金保険公社（FDIC）不動産スペシャリスト | 不動産ブローカー歴 40年以上（ハワイ州・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（J.D. 1992） | 南メソジスト大学（SMU）銀行学修士（優等） | ニューハンプシャー大学 経営/情報システム学士（優等 1982） | 米国PMP公認プロジェクトマネジメントプロフェッショナル | 米海軍軍歴（1974-1980）

4 AOAの過半数管理者が2018年以降、実質的な決定権を保持

2016年12月23日以前（地主承諾協定前）	2018年以降（20戸のサンドイッチリース買収により逆転）
Kong家 管理支配：59.07% - Kong家 保持底地権：46.18% - AOAO 20戸（Kong管理サンドイッチリース）：12.89% 【AOAO少数派：40.94%（完全所有権64戸）】	AOAO所有者 過半数管理者：53.83%（84戸） 64戸の完全所有権ユニット：40.94% - サンドイッチリースを買収した20戸：12.89% 【Kong家 少数派持分：46.18%に縮小】

Kong家は2001年以降、土地の過半数を所有していませんでした。彼らが議決権を支配できたのは、Kong家が管理するサンドイッチリースを20戸の完全所有権者が保持していたためです。2017～2018年にこれらの20の権利が買い取られた時点で、議決権の過半数は移動しました。**2018年末以降、所有者側（84戸・53.8246%）が過半数管理者**となっていますが、AOAOはこの過半数権限を一度も行使していません。

もう一つの見落とされた変更点：残余の住宅借地権者62戸中54戸および商業ユニットはサンドイッチリースを買い取って消滅させ、2061年6月30日までの10年間を追加する個別のマスターリース譲渡を受けました。残る8戸の転賃借については、サンドイッチリースが買い取られない場合、最後の10年間はユニット所有権がAOAOに移転します（次回2029年転賃料改定時の差押えによりAOAO所有となる可能性大）。

5 & 6 2025年の分岐点 ― 壊れていない配管のための借入れと、権限なき不当な評価区画の適用

登記文書およびハワイ州法が要求するもの	2025年11月14日に実際に行われたこと（違法な合意）
【誰が決定するか】 - 全土地所有者で構成される「管理委員会」 【過半数で決定すべき事項】 - 不動産所有権 + 地代交渉 + 経費支払い 2025年4月2日までの地代合意、または仲裁（Arbitration） - 借地人を拘束するための合意の「登記（Recording）」 【対象とすべき適正区画（Parcel）】 - 建物が現存する状態での残余38.1754%（住宅62戸）および8%（商業）の残余底地権の価値（他への売却・分割不可の敷地割合） - HRS § 514B-151(c)に基づく借地人独立代理人弁護士への選任	【誰が署名したか】 - Kong家（46.18%少数地主） + AOAO役員2名（AOAOのためであり、管理委員会のためでも借地人のためでもない） 【何が決定されたか】 - 地代のみ合意。底地買収交渉は少数地主が拒否。 - 管理委員会なし、鑑定評価なし、仲裁なし、登記なし。 【何が行われたか】 - 更地想定2,400万ドルに対し年144万ドルの地代を設定（Kong家が所有していない土地に対しても地代を不当請求）。 - 鑑定評価額（2,325万ドル）は12月2日まで未完了。 - Kong家持分割合で年額\$654,925.76に設定し、支払済みの過去月分を遡り請求。

・**不当な評価区画（Wrong Parcel）**：マスターリースは「現存建物が建つ底地権区画」を評価対象と定めています。今回の合意は敷地100%を更地として査定しました。合意書には「区画（Parcel）」「適正市場価値」「6%」「2,400万ドル」の文言は一切登場しません。

・**権限の欠如（Without Authority）**：管理委員会は不在であり、HRS § 514B-151(c)が義務付ける借地人の独立弁護士も未選任。借地人も完全所有権者も署名しておらず、登記もされていません。

・**甚大な被害（What It Did）**：持分0.7360%のユニットの月額地代は\$55.51から\$883.20へと**約16倍に跳ね上がりました**。初回請求では5ヶ月分一括の\$277,052.40に加え、\$49,682.56の経費が67戸の借地権者に課されました。

・**全84戸の所有者への影響（It Reaches All 84）**：合意は84戸の完全所有権者が所有する53.8246%を含めた「土地持分100%」を前提に地代設定されました。過半数代表者が署名していないにもかかわらず、この2,400万ドルの土地想定評価額が2035年の次回改定の基準値にされてしまいます。

7 解決への道筋 ― 管理委員会の権限を行使して借地料を再設定し底地権（Fee）を取得

STEP 1	STEP 2	STEP 3	STEP 4	STEP 5
管理委員会の再構成 53.8246%の所有者過半数を中心に再編成	不当地代の支払停止 過剰請求分を現行地代と相殺・充当	借地人弁護士の選任 地代再交渉および底地買収のための代理人選任	残余区画の適正鑑定 残る商業・住宅区画の適正な鑑定評価を実施	底地の取得・売却命令 鑑定額での交渉または裁判所への売却命令申立て

AOAO過半数管理者による主導：53.8246%の所有者過半数を中心に管理委員会を再構成し、所有権と地代を同一のテーブルで協議します。2025年12月2日の鑑定評価に基づけば、残る46.1754%の総額は10,735,781ドルです（持分0.7360%のユニットの場合、年間地代\$10,598.40に対し、底地買収額は約\$175,300）。3つの権利の統合を完了させれば契約により地代は消滅し、2035年以降の地代改定リスクも恒久的に排除されます。

理事長の発言（2026年7月10日）：「借地人ではなく完全所有権者（Fee Simple）になれば、彼らのユニットおよび全ユニットの価値は大幅に上昇する。これは極めて明白な事実だ！」 ― **それにもかかわらず、理事会はこれを実行していません！**

ここに記載されたすべての数値および引用は、公的登記文書、鑑定評価書、または理事会・その専門家による書面に基づいています。本資料は公開記録と書簡に基づく一所有者による報告であり、法的な助言（Legal Advice）ではなく、各所有者の個別口座の処理を指示するものではありません。

Richard K. Green（24A号室 所有者） | 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32年以上 | 元 米海軍施設工兵コマンド（NAVFAC）ハワイ不動産部長 | 元 米陸軍工兵隊（USACE）北大西洋部 不動産副部長 | 元 連邦預金保険公社（FDIC）不動産スペシャリスト | 不動産ブローカー歴40年以上（ハワイ州・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（J.D. 1992）| 南メソジスト大学（SMU）銀行学修士（優等）| ニューハンプシャー大学 経営/情報システム学士（優等 1982）| 米国PMP公認プロジェクトマネジメントプロフェッショナル | 米海軍軍歴（1974-1980）