

萩原弁護士殿

ウェルネスの森伊東
温泉施設等の管理の在り方

2025 年 7 月 3 日

C607 服部英高、C503 小松透

1. 本マンションの特殊事情

ウェルネスの森伊東は区分所有建物で、ホテル棟と居住棟とが温泉施設のあるD棟を共用部分としています。D棟施設設備の運営管理はホテルが行っていますが、修繕工事の多くは今まで疑問を持たれながらも全体管理組合が行ってきました。

最近ホテルは業績が好調でホテル棟のリフォームなどを積極的に進めていますが、D棟浴室の改修工事 4600 万円、カラオケルーム設置などがまとまって管理組合の議題に上がり、管理費等の大幅値上げが検討されています。

ウェルネスの森伊東ホテルはリゾートホテルであり、温泉施設が使えないとリゾートホテルとしての営業ができなくなり経営の根幹にもかかわります。これは最近も共立の責任者が明言しています。

区分所有となる以前の 1997 年のホテル開業以来、ホテルが D 棟の温泉施設を管理運営して来ました。ホテル施設としての管理運営の継続を条件に、2001 年に区分所有に移行しました。居住者は大浴場の使用を許されていますが、管理運営は宿泊客に重点を置いてホテルが行っています。非営利団体である管理組合が管理運営権を持つことは将来ありません。以前からホテルの設備部門が工事を提案し、言い値で決定し、工事の施工も行っています。ホテルの意向通りの工事が実施されてきています。

共立も 1 人の組合員ではありますが、96 人の組合員から成る全体管理組合が将来も自ら管理できない「宿泊客にフォーカスされた施設の」修繕・改修費用を、設備だからという理由で、遠慮なしに管理組合の負担とすることに疑問の声が上がっています。

管理規約に管理組合とホテル運営会社との関係や管理の線引きが定められているはずだと思いますが、弁護士から見てどうなっていると判断できるでしょうか、お教えてください。

参考資料

- 1号 全体管理組合 [管理規約集](https://mosa312.com)(=<リンクになっています <https://mosa312.com>)
- 2号 4 月 9 日提出書面 規約を元に問題提起
- 3号 5 月 18 日説明会配布資料
- 4号 2022 年 9 月 12 日提出書面 現状の問題点

2. 経緯

本建物は 1992 年に竣工されましたが暫く使われず、1997 年に全棟がホテルとして開業しました。2001 年に BC 棟を住戸として販売し、区分所有建物になりました。共立も A 棟の区分所有者になりました。全体管理組合の設立は 2001 年です。管理規約は売主のゼファー、共立メンテナンス、日本ハウズイングの 3 者により作成され、変更する事なく現在まで続いています。

過去の修繕積立金の残高を見ると、最初の 7 年間は順調に積み立てていましたが、8 年目から修繕積立金を毎年ほぼ使い切るようになりました。収入 826 万円/年に対し最近 16 年間の支出の平均が 861 万円でした。支出の約半分は温泉施設・設備関係です。

そして今期は収入の 3 倍にもなる予算 2600 万を立て、今後もこの値を参考に長期計画を立てるとしています。3 月の理事会の管理費改定の議題の中で、浴室改修工事 4600 万円の見積書が提出されました。カラオケルーム設置の工事費、温泉設備の長期修繕計画作成、D 棟の電気料金の負担の見直しも議題となりました。従来運営から大きく変化しようとしているので、私たちは危機感を抱くようになりました。

D 棟の施設を管理するのは誰なのか、規約を見直して従って欲しいと **4 月 9 日問題提起**(資料 2 号)を出しました。理事会は従来のやり方で何も問題が無いとして、話し合いの場も持ってくれません。弁護士に確認し見解をもらわないとこの問題提起は判断できないという姿勢です。

私たちは全住人対象にした自由参加の説明会を 5 月 18 日に開催しました。24 名の住人が参加しました。その結果、全員が第三者無償使用についての規約の話をわかって賛同してくれました。その時の **5 月 18 日配布資料**(資料 3 号)はわかりやすく書かれていると思います。

3. 派生的問題点

仮に規約の条文に捕らわれないとしても、現状の全体管理組合による管理には問題があります。**2022 年 9 月 12 日書面**(資料 4 号)を参照してください。以下要約です。

- 修繕工事の審議が理事会に求められるが、素人であるマンション理事には判断が付き、そのまま承認するのみ。稀に相見積もりが行われることがあるが、知らない業者に工事をされるとホテルの設備部門にとって整合性に不安があるとして、強い抵抗を受けた事がある。
- ホテルの設備部門にとっては一々理事会を通さねばならずスピーディーに必要な工事を進めにくい。

4. 規約の関係箇所

規約集(資料1号)から関係する部分を引用します。

● 全体管理規約 第11条

(敷地及び全体共用部分の第三者等の使用)

第 11 条 全体管理組合は、次に掲げる敷地及び全体共用部分等の一部を、
それぞれ当該各号及び別表第5に掲げる者が無償使用することができる。

- (1) 管理事務室・管理用倉庫、その他対象物件の管理の執行上必要な施設
…………… 管理業務を受託者、又は請け負った者
- (2) D棟 …………… D棟を運営する(株)共立メンテナンス

● 全体管理規約 附則第6条22項

22. 維持管理運営について

本マンションの共用部分(敷地及び規約共用部分を含む)の維持管理に関しては、区分所有者全員が共同負担で行うこととなること。

但し、本マンションのD棟は以前から「株式会社共立メンテナンス」がホテルの施設として管理・運営を行ってきたものであり、今後も同社に第三者無償使用を認めるものとし、同社が日常の運営経費を負担するものとする。

● 全体管理規約 別表第5

別表第5 敷地及び共用部分等における専用使用権等に関する事項

No	使用部分及び 専用使用部分	使用料	専 用 使 用 権 者	使用料の 帰属先
3	管理員室・フロント (A棟)	無 償	管理者・ホテル運営会社 又はその指定する者	
	D棟各種施設・設備 (クアゾーン等)	無 償	ホテル運営会社	
	リネン庫	無 償	ホテル運営会社	
	ボイラー室	無 償	ホテル運営会社	
	受水槽室(1階)	無 償	ホテル運営会社	
	電気室	無 償	管理者又はその指定する者	
	倉庫(B・C棟用)	無 償	管理者又はその指定する者	
	東電借室	無 償	東京電力株式会社	

No.1 は使用部分、No.2 は専用使用部分、No.3 は第三者使用部分となります。

(No.1 は住人用駐車場、No.2 はバルコニー、郵便受け、ホテル用駐車場。

電気室はホテル棟およびD棟用の受電設備。住人用は東電借室で受電。)