

## 南志摩パールランドだより 第14号

発行日 令和5年11月19日

発行者 一般社団法人南志摩オーナーズクラブ

### ハートランド管理センター(株)の大罪

最近、ハートランド管理センター(株)(以下、ハート管理という)より一部の所有者に管理費の請求書が送付されています。情報弱者をターゲットに、大阪高裁の敗訴判決(管理契約は無効)を隠蔽し、会社に都合の良い情報を捏造し管理費支払いに誘導しようとする詐欺行為が透けて見える内容です。ご注意ください。

令和5年8月吉日

南志摩パールランド(ハートランド伊勢)にて  
家屋をご所有の皆様へ

三重県度会郡南伊勢町木谷 582 番地8  
ハートランドロッジ  
ハートランド管理センター(株)  
代表取締役 和泉 一

受益者負担金(管理費)に関するお知らせ  
前略

当分譲地の「ご所有様である貴方様は、現在、当分譲地の維持管理に必要な経費(受益者負担金)を滞納されておられるかと存じます。

そのため、他のご所有様よりお支払いいただいている受益者負担金だけでは、当分譲地の維持管理が不可能な状態となっております。しかし、管理会社としては、当分譲地を守らなくてはなりません。

今年度に入ってから、私設水道タンクの清掃、さらには昨年に引き続き毎月一回及び日々の水質検査、水道管補修や施設整備工事を行い、「水」の安全供給に努めています。また現在、街灯のLED化工事や美観工事を進めております。それらの工事が完了した後も、今年度の計画に基づいて分譲地の生活環境を順次進めていく予定です。(別紙にて修繕・工事の写真を添付)

これらの維持管理に要する経費(受益者負担金)について、残念ながら貴方様を含む一部の方々はお支払いされておらず、他方、当分譲地において、管理会社から離れて自主管理を目指していたオーナーズクラブも、分譲地の維持管理を行っておらず、今や目的を

喪失しております。したがって、これらの方々はこの御所有者様からお支払いいただいた経費(受益者負担金)に頼ってその利益を享受していることとなります。

このような状態が今後も続くはずがないことは皆様もご承知かと存じます。当社と致しましても、この問題を早期解決したいと考えております。

そこで、受益者負担金のお支払いをお願い致したく、貴方様の本来の滞納額を記した請求書を同封の上、本状をお送り申し上げます。

しかしながら、未納状態が長期に及ぶため、滞納額が多額になっておられる方のお支払いはかなりのご負担になるかと存じます。そのため、このような状態の皆様には、期間限定で一律 18 万円をお支払いいただければ、過去の滞納分全額をお支払い済にさせて頂くことに致しました。

8月23日までにお振込みをいただければ、過去の未納分が解消できて完納になります。この機会をお見逃しなく、ご活用されますようお勧めいたします。

南志摩パールランド分譲地の発展は、貴方様のような方々との円満和解にかかっております。今一度、冷静なご判断をいただき、ご理解とご協力をお願い申し上げます。

草々

#### 【追記】

##### ●シテイトラスト不動産グループとの問題

当社が維持管理する各分譲地に対して、シテイトラスト不動産グループが乗っ取りを意図して数多くの問題を起こし、また裁判で争っていることは、噂で聞き及んでいるかと存じます。シテイトラスト不動産グループとの裁判は、昨年10月と今年1月に各判決が下り、当社らとの間で争いがあった譲渡担保の主張が認められて当社らの勝訴となりました。現在、シテイトラスト不動産グループ側が控訴中ですが、裁判所からの要望により、和解の方向で同グループと協議中です。

##### ●南志摩オーナーズクラブとの協議について

当社が共生バンクグループの1社になった事を踏まえ、約2年前にオーナーズクラブと和解協議を行い、一度はオーナーズクラブが滞納金の支払いを了承し、やっと和解できる見込みとなっておりました。しかし、その後オーナーズクラブから支払いに関する無理な要求があったため、交渉は中断されました。当初は、1日で

も早い和解交渉を望んでおりますが、現時点でオーナーズクラブ側からの連絡は未だにございません。

そのため、現在まで正式な交渉は再開しておりませんが、南志摩パールランドの最大の課題は、受益者負担金をお支払いされている方々と、お支払いを拒否されている方々に分かれていることです。このような状態がいつまでも続いて良い訳がありません。

南志摩パールランドは開発されて既に約 50 年が経過しています。生活の基盤である水道施設は老朽化が進んでおり、いつかは抜本的な大工事が必要になります。皆様も真剣にお考え頂きたく存じます。

#### ◆法的根拠のない管理費請求

1. 昨年 9 月、大阪高裁は「ハート管理の管理契約書は、消費者契約法 10 条違反で無効」として、適格消費者団体ひょうご消費者ネット(原告)勝訴の判決をしています。**ハート管理は新規の管理契約をしない限り「管理費」を請求できる法的根拠はありません。(詳細はパールランドだより第 12 号掲載)**
2. 分譲地全体管理の観点から管理費の支払いを主張するが、大阪高裁は、契約率は 3 割程度に過ぎず、既に全体管理といえる状況にはなっていないと断罪しています。まさにやらずぼったくりの架空請求です。
3. 「期間限定で 3 年分 18 万円を支払えば滞納金はチャラにする」とお得感を前面に訴え、管理費支払いを誘導する手法はダークパターンといわれる詐欺手法です。
4. **もともと、管理契約が存在しない不当な金銭の要求であり支払う必要はありません。一旦支払うと「黙示の承諾」を主張され、毎年管理費の請求が続きます。契約解除を求めて裁判に訴えても勝てるという保証はありません。ハート管理はそれを狙っているのです。**

#### 【ダークパターンとは】

消費者庁 HP では、次のように注意喚起をしています。毎年、消費者月間に合わせて行っている「詐欺防止月間」の今年のテーマは、「ダークパターン」です。消費者が気付かない間に不利な判断・意思決定をしてしまうよう誘導する仕組みのウェブデザインなどを指すとされています。ダークパターンの行為類型は多岐にわたると考えられるところ、例えば、「残り〇分」などと、あたかもその後の短期間のみ適用されるお得な取引条件であるかのように表示しているが、実際には当該期間経過後も同じ条件が適用されるもの、サブスクリプ

ションの登録後、解約方法を不明瞭とすることで解除権の行使を困難とするものなどは、ダークパターンに該当すると指摘されています。

#### ◆シテイトラスト不動産との問題

和解の方向で協議中となっているが、シテイトラスト不動産は和解には応じない方向であるとの情報を得ています。分譲地管理に係わる重要事案であり今後の動向を注視してまいります。

#### ◆クラブとの和解協議の捏造

1. 令和元年 12 月、木谷区長主催「木谷地域合同会議」で分譲地正常化の第一歩として、会社代表斎藤専務が「管理費及び水道料金」の収支報告・使途明細の提出を約束したが実行されることはありませんでした。
2. それどころか、管理費未払に対し給水停止の実力行使に踏み切りました。そして、クラブを誹謗中傷する文書を分譲地所有者に送付する暴挙に出てまいりました。令和 2 年 11 月、弁護士に相談し「給水停止した場合は、給水停止の差し止め、損害賠償等の法的手段をとる」ことを受任弁護士として通告しました。
3. 以降、給水停止行為は行われていませんが、ハート管理との信頼関係は崩壊しており今日まで一切協議を行っていません。和解協議を行う理由もなく、悪意に満ちた捏造であり「文書撤回要求」を送付しました。

令和 5 年 9 月 17 日

ハートランド管理センター(株)  
代表取締役 和泉 一殿  
共生バンク(株)  
柳瀬鳳憲殿

関係者  
木谷区長 村田保殿  
木谷区前区長 中村知廣殿  
パールランド住民会長 堀内殿

三重県度会郡南伊勢町木谷 653-5  
一般社団法人南志摩オーナーズクラブ  
代表理事 山本宗秀

文書撤回要求

先日貴社より当分譲地の一部の所有者に、令和 5 年 8 月吉日付け「受益者負担金(管理費)に関するお知らせ」が送付されてきました。

文中、追記「南志摩オーナーズクラブとの和解協議について」に記載の【クラブとの和解協議をおこなった】とあるがそのような事実はありません。事実無根の捏造であり当クラブを誹謗中傷する目的で書かれた文書であること明白であり撤回を要求します。

貴社との信頼関係は崩壊しており、当クラブは分譲地管理についての協議は親企業である共生バンク(株)を窓口とし、ハートランド管理センター(株)とは協議に応じることはありません。

2年前(令和3年9月20日)に行われたのは、共生バンクによる今後の分譲地管理について、共生バンク柳瀬会長より、「上野一味を排除し稲田氏を改革責任者として新体制を構築する」という決意表明の場であったことを確認するために当日の出席者にも本文書を送付いたします。

以上

皆様との新たな関係の構築を目指している中での書面送付であり、目指すべき関係構築に向け、水を差す事象であったと深く反省しております。今後は同様の内容が繰り返されないよう留意するとともに、管理会社としての正常な管理を行うべく進めて参りたい所存でございます。

なお、前述いたしました一部の皆様に送付されました書面の中に、オーナーズクラブとの和解会議に関する内容が記載されておりますが、本件内容は誤りであり、事実ではない点を申し添えるとともに、関係されませぬ皆様にはこの場を借りてお詫び申し上げます。

引き続き、正常な管理体制を目指して参りますので、皆様のご理解とご協力のほど、宜しくお願い致します。

令和5年10月23日  
共生バンクグループ  
ハートランド管理責任者  
柳瀬鳳憲

#### ◆共生バンク管理責任者より謝罪の文書が届く

共生バンクグループ責任者柳瀬鳳憲氏から謝罪文書が届きましたが、ハート管理からは梨の礫です。

ハートランド内のオーナーの皆様へ

秋冷の候、ますますご健勝のこととお慶び申し上げます。日頃は大変お世話になっております。

さて、令和3年9月20日に、ハートランドおよび地域の関係団体の皆様にお集まりいただき、ハートランド管理センターの親会社である共生バンクグループの代表である柳瀬より、構想する管理方針をお話しさせていただきました。

その後は、当方判断の中で管理を実施してまいりましたが、諸々の事情による現場体制の変更などについて肝心となる皆様との話し合いをさせていただくことなく現在に至っております。この点、結果的には関係者の皆様に混乱や不信感を招くことになり、大変申し訳なく存じます。

また、この春から徐々に関係者の皆様との話し合いを進めていたところ、先々月、ハートランド管理センターより一部の皆様に対して、過去3年間分の管理費請求についての書面送付がなされました。本件書面は、当方が認識・チェックすることなく送付されており、グループ内部での責務が欠如していたことによる事象であることから、当分譲地の責任者として誠に遺憾に感じております。

#### ◆共生バンクグループのガバナンスは壊滅的状況

ZKR時代に関連会社を使いまわし、都合が悪くなると責任の所在を曖昧にしてきた上野得意の手法です。金集めのため自社に都合の良いように捏造し、所有者を騙して執拗に管理費請求を行うハート管理には分譲地管理を行う資格はありません。ハート管理の蛮行を親会社としてどこまで責任をもって監督是正できるか注視していく必要があります。ハート管理の悪行は親会社の責任でもあり、厳しく対処してまいります。

#### ◆管理契約は所有者と管理会社との双務契約

新規の管理契約をしない限り「管理費」を支払う必要はありません。契約するかどうかはあくまでも所有者の判断です。クラブは、判断に資するための情報提供に努めてまいりました。

この先、契約締結の申し出があった場合にも今回のように捏造された情報を鵜呑みにせず、内容をよく検討し判断に迷った場合は、行政機関の消費者生活相談係や警察(生活科)に相談されることをお勧めします。