

2024年4月18日

株式会社大京アステージ  
代表取締役社長 真島吉丸 様

愛知県稲沢市下津鞍掛1-8-4  
ライオンズマンション稲沢804  
長谷川 進 (印省略)  
連絡先：090-3308-2323  
電子メール：  
susumu.hasegawa76@gmail.com

御社の社内調査ご回答への私の見解とお願いなど

拝啓 時下益々ご清栄のこととお喜び申し上げます。私、ライオンズマンション稲沢の長谷川と申します。

早速ですが、2024年2月2日付にて御社より送付されて参りました御社の社内調査ご回答書に關しまして、別紙の通り、私の見解とお願いなどをご連絡させていただきます。

つきましてはお忙しい中お手数をお掛けしますが、別紙の私の見解などに関しまして大変恐縮ですが、2024年4月23日までに書面でご回答くださいますようお願い申し上げます。

なお、別紙の私の見解などでも申し上げておりますが、再度の御社社内調査のお願いがございますが、私自身から御社への最後の社内調査のお願いとなります。その主旨をお汲み取りいただき精緻を極めた再調査をお願い申し上げます。

また今回お願いしております再度の御社社内調査ご回答書につきましては、大変お手間をお掛けしますが、「いつ、何処で、どなたが、誰に対して行った調査であるか」を明記いただきますようお願い申し上げます。

最後になりますが、御社のより一層のご発展と社員の皆様のますますのご健勝を心よりお祈り申し上げます。

敬具

追伸

別紙記載の「No.」は2024年1月16日に御社真島吉丸社長様へお願いしました「社内調査依頼事項」に対しまして、2024年2月2日付にて御社より送付されて参りました御社の社内調査ご回答書面上の「No.」に準じ、No.320以降は今回新規ご照会お願い事項などとなります。

No.1-1

株式会社大京アステージによる協力会社及びライオンズマンション稲沢804号室リフォーム工事  
元請業者を加担させた架空工事の偽装請負による水増し請求の件

2024年2月2日御社より本件に関しまして下記内容の回答を頂戴いたしました。

御社からのご回答：差額は「調査対応などの諸経費」。

支払年月日：2020年7月31日

支払先：株式会社オチアイ

支払額：310,200円

摘要：804号室漏水被害内装復旧工事

私へのリフォーム工事業者からの本件請求金額：240,000円

上乗せ差額金額：70,200円

御社へのお願い事項

1

理事会へご提出されました本件に該当する理事会審議資料としての見積書、及びその請求書の控えなどを私までお送りください。

なお、本件に関連する下記の屋外改修工事の見積書、及びその請求書の控えもお願いします。

支払年月日：2020年7月31日

支払先：株式会社大京アステージ

支払額：310,200円

摘要：漏水原因箇所修繕工事（屋上通気口の工事）

2

本件支払の審議承認を決議した理事会議事録の写し及び管理組合支払指図書などの写しを私までお送りください。

3

御社の協力会社株式会社オチアイ様が当管理組合に804号室漏水被害内装復旧工事代金を請求できる根拠をお教えてください。

具体的なお説明

2023年10月10日開催の理事会におきまして御社堀氏に本件、上乗せされた金額（上乗せ差額金額：70,200円）が何かお尋ねしました折、「長谷川さんならご存じだと思いますが、大規模修繕工事など当社は下請け工事会社見積もりに20～30%上乗せした金額を管理組合に請求します。その上乗せした金額は民間企業として正当な利益を奪ったまでです。」とお聞きしておりますが、2024年2月2日御社ご回答書面上、その「正当な利益」から「調査対応などの諸経費」に変わっております。また私は御社の協力会社である株式会社オチアイ様に本件、804号室トイレ天上部からの漏水被害内装復旧工事を発注しておりませんし、管理組合も同様です。なぜ当管理組合に本件、株式会社オチアイ様からの請求がなされているのか理解できません。

当管理組合本年度理事長鈴木氏と共謀した本件隠蔽工作について

2024年1月16日御社真島吉丸社長様に2023年10月10日開催の理事会議事録素案の作成をお願いしました。その後、2024年2月2日付の御社の回答書面上に下記記載のご回答がありました。

御社のご回答書面記載内容：「誰が何を発言されたのか」を追記するかどうかは出席役員にて加筆修正願います。

私は上記の御社からのご回答を踏まえ、2023年10月10日開催の理事会議事録素案を作成し、その議事録データを2024年2月14日に御社堀氏及び御社鈴木氏へメール送信しました。  
以降の経緯を下記のとおりご説明します。

2024年2月15日AM10:16

御社堀氏及び御社鈴木氏へ下記内容のメールを送信

昨日お送りしました10/10理事会議事録の「議事録の確認（回覧）」が私の手元に2/20までに届くとの理解でよろしいでしょうか？

御社鈴木氏のご回答：

⇒弊社が判断するものではございません。理事長からのお返事をお待ちください。

2024年2月19日AM9:36メールで本件督促しました。

2024年2月22日PM16:23御社鈴木氏よりメール返信あり。

御社鈴木氏のご回答：

10/10理事会議事録素案回覧の件

出席理事へ回覧させていただきます。

2024年2月28日PM16:40御社鈴木氏よりメールあり。

10月の理事会議事録については、本日、郵送の手続きをさせていただきました。

その後の経緯は以下の通りです。

3/2私の手元に送付されてきました。

3/4AM9:20 これまでの通常の議事録回覧は理事長鈴木氏から始まっていましたが、私へ送付されてきたので最初に署名捺印し、回覧順2番目の鈴木(妻)理事長へ手渡す。

3/1PM12:30回覧順が最後になっていた岩井氏へ確認。「まだ来ていない」とのこと。

3/10PM14:00鈴木（妻）理事長へ確認。「貰ってから回覧へ回した」とのこと。「次は陳さんですよ？」とお尋ねすると「はい」と返事あり。

3/10PM16:00陳氏へ確認。「捺印して回覧へ回した」とのこと。

3/16AM9:20内海氏へ確認。「理事長の鈴木さんが来て署名だけした。確か鈴木さんがそのまま持って行った」とのこと。また別件の12月理事会議事録訂正の件、1月臨時総会議事録追記の件などは大京アステージ担当者からの連絡はないとのこと。

3/16PM12:10岩井氏へ再度確認。「まだ来ていない」とのこと。

2024年3月16日PM15:34

御社真島吉丸社長へ2023年10月10日開催の理事会議事録素案の回覧の件を督促しました。

2024年3月18日PM16:23

御社鈴木氏より下記の連絡が入りました。

私の照会内容：

10月10日理事会議事録の作成のための役員への回覧による署名捺印の件

※本議事録が現在どなたの手元になるのか、あるいは既に完成し御社ご担当者へ渡っているのか  
どうかも含めてお知らせください。

またその後、保管していただいているようでしたら閲覧したく思いますので、 いつどこでどのよう  
にすれば良いのか合わせてお知らせください。

御社鈴木氏のご回答：

⇒鈴木理事長より他の出席役員へ確認がなされているようで、内容については、3月20日の理事会  
にて理事長よりご報告がなされると聞いております。

本件証拠書類として以下を添付します。

証拠2：20240320理事会開催時の10/10議事録回覧表紙

証拠3：20240406管理組合監事岩井氏への弁明書提出依頼書

証拠4：20240411管理組合岩井氏の弁明書

No.2-3

株式会社大京アステージによるライオンズマンション稲沢管理組合前年度理事長と共謀した重要  
審議事項(管理組合役員改選)への加担及び捏造と有印私文書偽造の件

前年度2023年6月15日に開催されました総会前理事会の役員改選議案において、輪番制に従い次  
年度の役員候補者を選任し、その上、選任した役員候補者の理事就任後の役員役職である理事長  
職及び副理事長職を決議し、総会への上程が行われておりますが、このような行為を行うことが  
できる根拠をご回答ください。また2023年6月15日に開催されました総会前理事会の理事会資料  
のご提出をお願いします。併せて下記補足事項1と2の通り、本年度理事長鈴木氏（前年度理事長  
留任）及び御社鈴木氏と前年度監事加島氏との証言が食い違っております。どちらが事実なの  
か、ご回答ください。

なお、下記記載の通り、本年度理事長鈴木氏（前年度理事長留任）からご提出いただく「確認  
書」及び御社堀氏に依頼しております本件を行うことができる「根拠となる規約などの証明書」  
のご提出期限2024年3月25日を過ぎておりますので、至急ご提出ください。

重ねて2024年4月12日PM16:00頃御社谷口氏よりお電話をいただき下記事項をお願いしており  
ます。つきましては本件と共に併せてご回答ください。

昨年度総会前理事会で既に決議済み、かつ昨年度定時総会において既に決議済みの本件を約一年  
後の今日において今更ながら、改めて確認検証するような行為を御社が取られる理由とその必要  
性の根拠をお答えください。

御社鈴木氏より下記内容の連絡をいただいております。（⇒部分です）

20240408PM20:04

3/20理事会にて御社堀氏へお願いしました「総会への上程の根拠をお示しいただく書面」が本日現  
在私の手元に来ておりません。

⇒本件については然るべき所へ確認を取るため、申請を行っています。

そのためお時間を頂いております。申し訳ございません。  
確認が取れましたら、ご連絡させていただきます。

#### 補足事項

##### 1-1

2023年10月7日付理事長回答書面⑦-1にて当管理組合理事長鈴木氏より下記の通り、ご回答をいただいております。

理事長鈴木氏のご回答内容

私が理事長職に留任する役員役職改選案を議案化する運びとなりましたが、あくまでも議案化に過ぎないため、招集通知時点では決定はしていません。その後、通常総会での審議により、皆様からご承認いただき、正式に着任しています。

##### 1-2

2024年2月8日 PM16:15御社鈴木氏より下記の内容のメールを頂戴しております。

私からのご照会内容：

1. 2-(2)通常総会招集通知を利用した理事会決議のない新年度役員役職（案）の捏造の件  
「総会前理事会にて決議された」とのことですが、何を決議したのかご回答ください。

御社鈴木氏からのご回答：

⇒輪番に基づいて管理組合役員を選出し、以下の通り役員候補として通常総会に上程することを決議しました。

【2023年6月15日の総会前理事会資料の一部抜粋】

※御社鈴木氏より送信されてきた本件メールへの添付データ【2023年6月15日の総会前理事会資料の一部抜粋】を下記の通り添付します。

#### 【第12号議案 第32期管理組合役員改選に関する件】

##### <審議事項>

第32期管理組合役員（理事および監事）の改選

[第32期管理組合役員候補者]（敬称略）

※輪番制に基づく選出

理事長	：	鈴木 和人	（704号室）※第31期からの留任
副理事長	：	陳 元亨	（803号室）※第32期からの新任
理事	：	前野 恵美	（801号室）※第31期からの留任
理事	：	内海 孝弘	（802号室）※第32期からの新任
理事	：	長谷川 進	（804号室）※第32期からの新任
監事	：	岩井 崇史	（706号室）※第31期からの留任

## 2

2024年3月20日14時開催の理事会にて15時頃、下記のような事態が発生しました。

本年度理事長鈴木氏（前年度理事長留任）が本会議中に突然退席され前年度監事加島氏を本会議場へ連れて参りました。仕方なく私の方から下記事項を確認しました。なお、前年度理事塩田氏を探しに行かれたご様子でしたがご不在とのことでした。

私の質問：「昨年の総会前理事会の新年度役員改選議案におきまして何を審議承認し、総会に上程することとなりましたか？」

前年度監事加島氏のご回答：「例年通り、輪番制による理事を選任し、総会に上程することとなりました。」

その後、私が退席を促しますと慌てた御社堀氏が再度、前年度監事加島氏に私と同様内容をお尋ねになられましたが、同じ回答をされ退席されました。

すると、突然理事長鈴木氏（前年度理事長留任）から私が本会議の本件冒頭に要求しておりました前年度総会前理事会において、新年度役員改選議案を決議され、総会招集通知その後の定時総会及び総会議事録に記載されている役員役職決定の確認書を後日、提出したいとのことでしたので、最終的には2024年3月25日までにお出しいただくようお願いいたしました。

つまり例年、定時総会において承認された理事が総会後の新年度理事の集まりにおいて決定すべき役員役職を前年度総会前理事会において前年度理事が審議承認し、まだ総会において審議承認されてもいない新年度理事のその役員役職を決議し、総会に上程されたわけですが、このように総会へ上程できる根拠を出していただくように併せて御社堀氏にお願いしております。期限は上記「確認書」と同様の2024年3月25日までです。

なお、再度申し上げますが、本年度理事長鈴木氏（前年度理事長留任）よりご提出いただく前年度役員からの上記「確認書」及び御社堀氏にお願いしました「本件、総会に上程できる根拠となる証明書」を本日現在未だご提出いただいておりますので、至急ご提出ください。併せまして遅れているその理由をまずは取り急ぎ書面でご提出ください。

## No.2-6

2023年10月7日付理事長回答書面⑦-2にて当管理組合理事長鈴木氏より下記の通り、ご回答をいただいております。

理事長鈴木氏のご回答内容

新年度の集まりについては、総会後に開催する旨をご案内しております。管理会社担当者より長谷川様が当該集まりを欠席する旨を伺っていますが、総会資料配布後や総会議事録配布後など役員役職について疑義をお伝えいただく時間は十分設けており、このタイミングでの疑義は理解しかねます。

2024年2月2日御社より本件に関しまして下記内容の回答を頂戴いたしました。

理事会資料への会計担当、書記担当との記載が誤りです。役員選任をお願いします。

2024年3月20日理事会において御社馬場氏が下記のように本件、ご説明されました。総会後の理事の集まりはあったが、会計担当役員、書記担当役員は決めていなかった。

実質的には東日本大震災のようなことがない限り、本管理組合のようにマンション管理会社へ管理委託されている管理組合の場合は、書記担当役員は実質的には会議の記録を取ったりする必要も何もなく、全て管理会社の我々が議事録など作成します。また議事録作成者は議長となります。

2024年3月20日開催の理事会において、私は下記の通り本件、ご説明をしました。

理事長は10月7日付回答書面において会計、書記を決めたと言っております。しかし御社は2月2日の社内調査回答書面では決めていなかったなのでこの理事会で決めてくださいと言われております。どちらが本当なのでしょうか？大丈夫ですか、ここで決め直して。

また2024年4月12日PM16:00頃御社谷口氏からお電話をいただきました折、本件お伝えし、大変恐縮ではございますが、何はともあれ御社が作成された理事会資料が誤記であれば、まずもってお詫びするべき話なのではないでしょうか？ともお伝えしました。

いずれにしても、当管理組合理事長鈴木氏と御社ご回答書面が食い違っておりますので、ご確認の上、どちらが真実なのかご回答ください。

#### No.3-12

2023年10月10日開催の理事会議事録素案記載の御社堀氏の下記のご発言の件は、その議事録素案の記載が事実となります。大変恐縮ですが、再度御社社内での調査をお願いします。

「横暴な組合員に拘束されている」

「軟禁されているので警察に通報する」

なお、2024年3月20日15時理事会にて理事長鈴木氏が突然退席され、前年度役員を探しに行かれた時に2023年10月10日開催の理事会出席役員の陳氏、内海氏より「鈴木理事長が持参した2023年10月10日開催の理事会議事録素案を読み、記載内容については全部細かなところまで事実であるが、あれが表に出ると長谷川さんの印象が悪くなる。またご両親とのお付き合いもありますので、穏便に済ませたいので、記載内容の確認のみにして、その後は鈴木理事長が議事録を持って行かれた」とお聞きしております。

また本件に関する御社ご回答は、事実とは異なります。御社の聞き取り方法にも問題があるように感じております。理事会終了後の事実を以下の通り記載しますので、御社鈴木氏をご同席の上で再度御社社内での調査の実施をお願いします。

2023年10月11日AM0時45分理事会終了後、鈴木理事長と私は5分前後話をしたのみです。その後、理事長はすぐに退席されました。すると御社堀氏が姿を消され、その後約1時間程集会室で御社鈴木氏と私は二人で御社堀氏が戻って来られるのを待っております。その間、御社鈴木氏が御社堀氏の携帯電話に連絡されましたが、集会室に置いてあった御社堀氏の鞆の中で御社堀氏の携帯電話の着信があったことを確認しております。

#### No.5-17

私は御社堀氏に「敷地内駐車場55区画は軽自動車専用ではありませんか？」と確認した折、御社堀氏は私に次のように答えられました。「長谷川さん、敷地内駐車場55区画は区画内に納まる車

であればなんでも大丈夫ですよ」。そのように御社堀氏に言われましたので、私はその後、敷地内駐車場55区画を契約し、ホンダFITを駐車しておりました。2023年10月理事会時に敷地内駐車場55区画の契約上の書類をお持ちいただくようにもお願いしておりました。すると理事会当日の理事会の席で御社堀氏が「そんなことは言っていない。軽自動車でかつ納まる車」との旨おっしゃいましたので、私は「それを証明してください」と当初から御社真島社長へお送りしました書簡でお願いしております。再度申し上げますが、その旨、言われましたこと「軽自動車でありかつ納まる車」と私に言われましたことを証明していただきますよう再度お願い申し上げます。

#### No.6-21

御社ご回答書を2024年2月2日付にて頂戴いたし、その記載内容のご指示通り、私は2023年10月10日開催の理事会議事録素案の加筆修正のための議事録素案を2月13日PM14:17御社堀氏並びに御社鈴木氏へメールでお送りしました。その後、ようやく2月28日付書面にて出席役員への回覧書類が御社鈴木氏から当然私に送付されて参りました。その書面上、私が最初となっておりますので、署名捺印し回覧順位2番目に指定されている鈴木理事長へ3月4日にお渡ししました。その後、他の役員へ回覧されている様子が全く無かったので、やむを得ず再度3月16日PM15:34御社お客様センター中村様へ御社真島社長へ本件、御社ご担当者鈴木氏へ本件お願いしました旨、ご連絡しました。すると3月18日PM16:23御社鈴木氏より下記メールが届きました。  
⇒鈴木理事長より他の出席役員へ確認がなされているようで、内容については、3月20日の理事会にて理事長よりご報告がなされると聞いております。

3月20日理事会におきましても、あたかも何かを隠蔽するような言動があり、やむを得ず3月20日PM21:36御社お客様センター中村氏へ再々度、10月10日開催の理事会議事録素案をメール送信しておりますのでご確認ください。議事録作成のため今回は通常的回覧順で再度ご手配いただきますようお願いいたします。なお、念の為、申し上げますがその通常的回覧順とは、9月11月12月1月議事録作成時に実施されている回覧順でお願いいたします。

#### No.8-29～No.8-49

本件に関しまして2024年2月16日付にて当管理組合理事長鈴木氏より下記のご回答を頂戴しております。

##### 当管理組合理事長鈴木氏のご回答

管理会社より書簡の共有を受け、内容を確認しました。これ以上の回答は差控えさせていただきます。なお、規約違反及び一切の不法行為を迷惑行為と一言で表記したからです。

物事の本質的なことをご理解いただきたく、つまり本件に関する私と私の家族及び602号室岡崎氏などの共有部分への駐車行為の件も含め、2023年10月10日開催の理事会の冒頭のお詫び申し上げます。その私のお詫びさせて頂きました根拠となる当管理組合理事長のご指摘事項の根拠を確認したくお尋ねしております。

大変恐縮ですが、御社から当管理組合理事長鈴木氏に本件ご説明及びご確認いただき、お手数をお掛けしますが、併せてご回答いただきくよろしお願いいたします。



大変申し上げにくく恐縮しておりますが、当管理組合内では御社堀氏と当管理組合理事長との関係により、本来であれば当管理組合内での確認作業を致したく思っておりますが、御社堀氏の他の役員及び前期役員への隠蔽工作などにより現実的ではありませんので、お手数をお掛けしますがよろしくお願い致します。

No.320-1

2023年10月10日開催の理事会におきまして、私が議場でお願いしました下記事項を当管理組合理事長鈴木氏及び御社堀氏により、理事長職権として拒否されました。一方、私がお願いしたことと同じことが、2024年3月20日開催の理事会におきまして発生しました。具体的には議長である理事長ご自身が議中に突然退席され、前年度役員を議場へ連れて来られたり、また議中に議長の許可もなく御社堀氏が管理人室の鍵を御社馬場氏に渡され、その後御社馬場氏が管理人室に入り、議事録などを議場へ持ち込み発言されておられます。

私ができない理由とその根拠、及び管理組合理事長ができる理由とその根拠、また御社馬場氏ができる理由とその根拠など下記事項ごとにそれぞれご回答ください。

1

私が2023年10月10日開催の理事会におきまして前年度役員を議場へ呼んでいただくよう、またそれができなければエントランスインターホンでお聞きしたい点があるのでと申し上げたところ、御社堀氏に「それは非常識きわまりない行為」などと言われ実施できませんでしたが、2024年3月20日開催の理事会におきまして、議中の議長の立場である管理組合理事長が突然退席され、前年度役員を連れて来られた件

- ・議中において私ができない理由とその根拠、及び議長が議場において許可なくできる理由とその根拠をご回答ください。

2

私が2023年10月10日開催の理事会におきまして「議事録の確認をしたい」と申し出し、保管してある管理人室の鍵を求めたところ、御社堀氏は「持っていない」と当初おっしゃいましたが、突き詰めると実際には持っておられ、その鍵を渡すようお願いしましたところ「鍵を渡す必要がない」また「渡すには理事長の許可が必要」と私におっしゃり、その後、理事長が許可されず「鍵を渡す必要がない」と言われた件

- ・私ができない理由とその根拠、議中に勝手に理事長の許可なく御社馬場氏ができる理由とその根拠をお教えください。

- ・今日まで申し上げたことはありませんし、また本意ではありませんが、以下、大変恐縮ですがお聞きします。当マンションの区分所有者でありかつ持分比率最上位の私に対し、またその上管理組合役員である私に管理委託先である御社社員の堀氏が「当マンション管理室の鍵を渡す必要がない」と言うことができる権利とそのようなことが言える根拠を本件と共に併せてご回答ください。

- ・またお手数をお掛けし大変恐縮ですが、管理組合理事長が私に管理人室の鍵を渡すことを許可されなかった理由とその根拠を御社の方でご確認いただき本件と共に併せてご回答ください。

3

私が2023年10月10日開催の理事会におきまして上記2の通り「管理人室の鍵は渡せない」との

ことでしたので、仕方なく管理人室で保管してある議事録を持ってくるよう求めたところ、御社堀氏は「どこにあるかわからない、ゴチャゴチャしているので探すのに時間がかかる」などとおっしゃり拒否されましたが、2024年3月20日PM14時30分御社馬場氏が御社堀氏に管理人室の鍵を要求されました折、御社堀氏は御社馬場氏にすぐに何事もなかったかのように鍵を渡され、その後、2、3分で御社馬場氏が議事録などを議場に持って来られ議中に見ておられた件

- ・ 理事長の許可もなく、御社堀氏が管理人室の鍵を渡せる理由とその根拠をご回答ください。
- ・ 「議事録を探すのに時間がかかる」などと御社堀氏がおっしゃっておりましたが、御社馬場氏は議場を離席され2、3分で議事録などを議場へ持って来られておりましたが、そのような行為ができる理由とその根拠をご回答ください。

#### No.320-2

2023年10月10日開催の理事会にて下記事項を決定しておりますが、御社が実施されないのはなぜですか？

理事会招集通知には理事会審議の議案を全て記載した上で開催日などを案内すること。但し、11月理事会招集通知は直ぐ開催する予定なので除く。

（理事会当日に突然議案をお聞きしましても、比較し検討することもできません。議案に関することを事前に調べておいて当日理事会に出席したいため）

#### No.320-3

2023年10月10日開催の理事会にて下記事項を決定しておりますが、御社が実施されないのはなぜですか？

また下記の議事録が作成されておられませんので、議事録素案など至急ご手配ください。

2023年10月理事会議事録

2023年12月理事会議事録

2024年1月臨時総会議事録

2024年3月理事会議事録

なお、本日2024年4月18日開催の理事会議事録も併せてお願い申し上げます。

議事録作成にあたり、まず理事会出席役員全員へ素案1を回覧させる。その素案1に対して加筆修正する点があれば連絡する。その加筆修正した素案2を再度回覧させ、一定期間連絡（約一週間程度）がなければ、素案2を議事録として確定し、その確定した議事録を出席役員の署名捺印のために回覧させる。

#### No.320-4

2024年3月25日に当管理組合本年度理事長鈴木氏（前年度理事長留任）及び管理委託先御社真島吉丸社長様へご連絡しております下記の件、至急ご対応ください。

また本件連絡後、何の連絡もなく未対応です。委託管理会社のお立場での弁明がお有りであればお知らせください。重ねて管理組合理事長にも同様に本件連絡しておりますが、何の連絡もなく未対応です。つきましてはお手数をお掛けし大変恐縮ですが、管理組合理事長がこのような状態

に何もなさない事情がお有りでしたらお知らせ頂きたく、御社の方でご確認いただき本件と共に併せてご回答ください。

敷地外駐車場抽選に関する不当な権利侵害の件

通知内容：1区分所有者につき駐車場契約上限台数2台までの契約を逸脱し3台の駐車場抽選申込があり、また駐車場契約優先順位1台目2台目を無視し、その全ての3台に対し抽選もしくは駐車区画の決定がなされたので是正を求めます。

※2024年1月臨時総会においての敷地外駐車場抽選説明後、組合員から2台以上の申し込みなどの行為が無いように十分注意して欲しい旨、御社堀氏鈴木氏に当日お伝えしております。

No.320-5

2023年10月、御社堀氏に何度も何度も連絡しても折り返しの連絡すらなく困っていた時に、やむを得ず御社本社へご連絡し、ようやく御社堀氏から連絡が参りました。なぜ折り返しの連絡がないかお尋ねした折、「もう担当ではありません。実は当社は5年で担当替えとなります。新しい担当者は鈴木です。今後は鈴木へ連絡してください」と言われました。では9月の理事会に出席しているのはなぜかお尋ねしましたら「敷地外駐車場の移転があり、その目安がつくまでは理事会を補佐します」とのことでした。先月末移転完了となり、おっしゃっておられる補佐は必要ないものと私は考えておりますが、御社はその点、どのようにお考えでしょうか？

また2024年1月16日御社真島吉丸社長様へお願いしました「社内調査依頼事項」書面上でも申し上げておりますが、御社ご担当者堀氏から下記記載内容を私は伝えられておりますが、それにも関わらず御社が実施されない、また御社ご担当者である堀氏が私に対して連絡されて来られない理由をお教えてください。

書面上の記載場所：5P 追伸 2

（前回の書面ではご理解いただきにくい文章となっておりましたので、今回の書面は修正加筆させていただきます。）

本件に関して御社から私へ連絡いただく方については、御社堀氏となりますのでよろしくお願い致します。その理由など以下の通りご説明申し上げます。

以前に私が何度も何度も御社堀氏へご連絡いたしましても、折り返しの連絡がなく困り果てておりました。仕方なく御社本社にご連絡を差し上げ「御社の責任者の方からのご連絡が欲しい旨」お伝えいたしました。その後、ようやく御社堀氏から折り返しご連絡を頂き、こうおっしゃられました。「長谷川さんが本社など何処へ連絡されても、以後も全て私からの折り返しの連絡となります」。私は次の通り、御社堀氏へお尋ねしました。「それは御社のどなたが判断されたのか」。すると御社堀氏は「上席の谷口の判断です。」とお答えされましたので、谷口さんのお役職名とフルネームをメールしていただくようお願いしました。

従いまして以前に御社堀氏が上記のようにおっしゃっておられましたので、本件などに関する私への連絡など一切、御社堀氏からお願いします（代理人など一切認めることができません）。

但し、私が認めた場合はこの限りではありません。また度重なる虚偽発言及び不誠実な姿勢が目には余りますので、大変恐縮ですが当該本人及び私が認めた代理人におきましては私の求めの都度、適時ご発言内容を書面に記し署名捺印の上、その書面を私にお渡しいただくこととします。

(お手数をお掛けしますが、私との面談時には必ずA4紙10枚とペン及びご印鑑と朱肉をご持参願います。)

No.320-6

2023年10月理事会にて御社鈴木氏に理事会に代理出席できる方の範囲があるはずなので、その規約などの資料を次回の理事会の理事会資料に添付して欲しい旨、お願いしておりますが、これまで開催した理事会の理事会資料に添付されておられません。つきましては次回理事会の理事会資料には必ず添付いただきますようお願いいたします。

なお、本件2023年11月理事会におきまして、下記記載内容を決議しておりますが、本年度未だ実施されておられません。次回理事会開催時におきましては、理事の代理人出席があった場合は運転免許証などの公的証明をご持参いただき、理事の代理人となり得る人物なのか必ずご確認をお願いいたします。

(理事会審議事項の採決時において理事の議決権を有する人物なのか確認するため非常に重要な確認と考えております)

11月理事会決議事項

新年度理事会において理事会に代理人出席があった場合、初回のみ代理人としての資格を有しているかどうかの確認のため、運転免許証などの公的証明での確認を理事会として行う。

No.320-7

2024年3月31日に添付資料を当管理組合役員へ回覧を行いました。その後、2024年4月11日付にて添付資料の通り、当管理組合役員から異議申し立て書が私の手元に届きました。

身内の当管理組合内の件につき、本来であれば委託管理会社である御社にお願いするべき事案ではございませんが、御社堀氏、鈴木氏、及び谷口氏などが行われました捏造、偽装及び改ざん並びにその隠蔽工作などの影響により、当管理組合役員が誤認識をしている恐れがあり、大変恐縮ですができましたら、管理委託会社の御社の方で本質的な物事の原因などを当管理組合役員並びに前期役員やそのご家族にご説明いただきたく、心からお願い申し上げます。

添付資料

20240331役員回覧

20240411異議申立

追伸、

実は2024年4月15日PM22:34御社谷口氏、馬場氏、堀氏及び鈴木氏へ下記記載のメールをお送りしております。一旦は「一切を水に流し」とも思いました。

しかし、昨日2024年4月17日PM13:15頃フィットネスクラブから帰宅し、車を駐車しておりました折、偶然にも鈴木理事長の奥様と前年度監事加島氏が敷地内ゲートから出て来られるお姿を拝見しました。お二人のその表情をお見受けし感じたことがあります。またNo.2-3補足事項2にて先述致しておりますが、2024年3月20日開催の理事会冒頭におきまして、鈴木理事長がこうおっしゃっておられたことを思い出しました。「もう、塩田を連れてくる。いいいい家内が捕まえ

ているから今、呼んでくる」とおっしゃり、議中の最中に議場を突然飛び出され、どうでしょう10分後ぐらいだったのでしょうか、「塩田と中村が居なかったので加島を連れてきた」とおっしゃり、議場へ戻って来られましたことを思い出しました。また2023年10月10日開催の理事会議事録素案の回覧におきましても、重ねて2024年3月31日役員回覧におきましては、回覧自体私の手元に戻って来ず、2024年4月11日付の異議申し立て書のみ届いております。

身内の恥を申し上げるようで恐縮ですが、正直に申し上げますと何か事前に申し合わせの上、結託しているように感じております。

このような様子は御社堀氏及び鈴木氏と鈴木理事長との間にも感じとることができます。それは私に見えている理事会の議中だけのことでなく、理事長から頂戴しておりますご回答書面上にも、また理事会議中においては議案審議の説明などには一切耳を傾ける姿勢もなく、御社堀氏と鈴木理事長のお二人でスマートフォンで何か連絡、指示を出し合っているような様子を伺い見ることもできます。

以上、申し上げました理由により大変恐縮ですが2024年3月25日までにお願いしておりました「鈴木理事長がご提出されるとおっしゃておられました確認書」をお手数をお掛けしますが、御社の方でお取り付けいただき本件ご回答と共に併せてご準備いただきたく、よろしくお願い申し上げます。また回覧であるはずのもの、つまり2024年3月31日付役員回覧書面自体が現在私の手元に戻ってきておりませんので調査の上、本来の回覧の主旨として筋の通ったご対応をお願いしたく、心から重ねてお願い申し上げます。

以下に原文を添付します。

株式会社大京アステージ  
谷口様  
CC:馬場様 堀様 鈴木様

こんばんは！長谷川です。  
先ほど仙台菅生サーキットの3泊4日の旅から戻り、帰宅しました。

理事の皆さんからいただきました書面を私の書斎に家内が持って参りました。  
早速拝読し、随分と皆さんにご負担をお掛けしていたことを改めて認識しました。

先週金曜日に菅生に向かう自動車の中で谷口様にお話しましたように、  
出発の朝6時頃に1階エレベーター前で偶然鈴木理事長とお会いし、  
随分と苦痛に満ちていらしている表情だったとお伝えしました。

これ以上、私の主張を訴えてみたところで、  
管理組合及び理事会並びに御社にご迷惑をお掛けしているに過ぎないと思っております。  
谷口様からお電話をいただきました先週金曜日にお話ししましたように、  
私にも至らぬ点があったと思っており、  
「一切を水に流し」、今後は管理組合及び理事会が本来行うべきことに重点を置くべきだと反省しております。

以上、取り急ぎご連絡まで。

追伸、

次回の理事会招集通知に前期役員3名の方がご出席とのこと記載されておりましたが、  
前期役員3名の方にもご迷惑をお掛けしてしまいますし、  
また私の認識を貫いてみたところで現実的には本年度の理事会は運営いただいておりますので、  
結果的にはさらに皆様にご迷惑をお掛けしてしまうこととなります。

従いまして、鈴木理事長がご提出されるとおっしゃておられました確認書は必要ないものと考えて  
おります。

これ以上のご負担を軽減するべく、前期役員3名の方の次回の理事会のご出席には及びませんので  
安心ください。

※上記メール文中の訂正事項を下記に記します。

誤) 前期役員3名の方にもご迷惑をお掛けしてしまいますし、

正) 前期役員3名の方にもご迷惑をお掛けしてしまいますし、