

2025年3月18日 14:00～16:00 喫茶屋らんぷ下津店での面談記録

面談者：辰己支店長 藤高リーダー

下記案件ごとの「●印」は当初お願いしておりました私の要望となります。また最下部の「※印」は面談時及び面談を経た後の私の要望となります。お忙しい中お手数をお掛けしますが、次回面談日4/18に必ず下記案件ごとの最下部の「※印」に関するご回答を頂きたくよろしくお願い申し上げます。

No.11 議事録の隠蔽と捏造の件（業務管理部コンプライアンス課へ依頼した堀氏の件）

●私の要望1：私に連絡しない堀氏の理由書（期限2/8でコンプライアンス課へ依頼）と理由書のご提出期限が切れているので遅延理由書(期限2/14でコンプライアンス課へ依頼)のご提出

●私の要望2（3/7の第1回面談を経た後に追加）：2025年3月21日(金)までに 2023年10月10日開催の理事会議事録を真島社長・辰己支店長にお読み頂き見解書をご提出頂きたい。

※2023年10月10日開催の理事会議事録を隠蔽し、偽造し回覧させ理事の私の署名捺印のない議事録を捏造し保管した件。

第2回面談でのご回答：2025年3月18日 14:00～16:00 喫茶屋らんぷ下津店

辰己支店長：社長、私（支店長）、担当者などによる弁明書、理由書、遅延理由書など一切の書面は提出しないことを会社方針としている。4/8経営会議があるので、2023年10月10日開催の第32期10月定例理事会議事録を社長に報告し、社長の見解についてはその時に確認する。4/18 14:00からの面談時においての社長と私（支店長）の見解を口頭で説明します。

藤高リーダー：2023年10月10日開催の理事会議事録が不明。再度送って欲しい。

3/18面談時においてメール送信した。

示すか否かを含めて

20231010議事録

1個の添付ファイル・Gmailでスキャン済み

susumu hasegawa <susumu.hasegawa76@gmail.com>
To Hiroki Fujitaka
長谷川です。
よろしくお聞いします。

3月18日(火) 14:10 (16 時間前)



私の見解：3/7肥川副支店長による本件のご回答は以下の2点。

① 2023/7通常総会で担当者が堀から鈴木になることを報告。敷地外駐車場移転の件があり補助のためとのこと。

② 2023/9フリーダイヤルへの連絡履歴あり。その後、堀から連絡したが、「長谷川さんが、会社のどこに連絡しようと私が必ず折り返し連絡します」と申し上げた記憶がないとのことだった。

ke-hori@grp.daikyo.co.jp

2023/09/27 14:00

To 日外 幸恵子 <suneko@daikyo.co.jp>

長谷川 藤

先ほどはお電話にてありがとうございました。

ご用命いただきました件につきましてご回答申し上げます。

1. 上席の氏名

谷口 一人（タニグチ カズト）※名古屋西支店 営業2課 課長

2. 担当変更となった理由

管理委託契約にあたり、重要事項説明書「ご契約にあたっての留意事項について」の4. その他（7）に「マンション担当者の担当年数について、上限5年とさせていただきますことをご了承ください。」と記載されています。

報酬が2018年9月から担当させていただいており、2023年9月で5年となるため、担当が交代となりました。

なお、敷地外駐車場移転という重要事項協議の継続性を担保するため、理事会には弊義が同意させていただいております。

以上、何卒よろしくお願いいたします。

大宮アステージ 堀

上記記載の2023年9月27日 14:08受信の堀健次郎氏からのメールには「上席の氏名」と「担当者変更の理由」が記載されており、このメール送信当時の記憶は、3/7面談時での肥川副支店長による回答である上記①記載の記憶が堀健次郎氏にはある。しかし上記②の「私が必ず折り返し連絡します」と発言した記憶のみがないということは不自然であり、堀健次郎氏のみならず、大京アステージの調査方法などに不信感を覚えると同時に作為が感じられる。

そもそも、記憶がないという状態だから「約束を履行しない」もしくは「履行しない理由になる」という根拠を教えていただきたい。

辰己支店長：調査が甘かったとしか言えない。堀へのヒヤリングでしか判断できない、また確認の方法がないのが現状。 ~~かもしれないが、~~ **報告**

この件は、そもそも業務管理部コンプライアンス課への依頼した案件。

問題の本質は、2つある。

大京アステージ担当者堀健次郎氏が私への連絡を拒む本質的な要件を2023年10月10日開催の第32期10月定例理事会へ理事として出席し、本人より事実を確認した。その後理事会議事録として議事録作成人である理事会議長(理事長)が回覧を大京アステージ担当者へ指示。しかし翌年2024年2月28日から始まった回覧中に本件議事録を堀健次郎氏と理事会議長(理事長)が共謀し隠蔽を計ったこと。なお本議事録記載内容については2024年3月20日第32期決算月理事会において、突然議長が退席された時に副理事長及び書記に確認をすると議事録記載内容は真実との証言がある。また監事による議事録隠蔽の事実及び記載内容の真実性に関する弁明書も提出いただいている。

二つ目は、2024年3月20日の第32期決算月理事会以降に偽造した2023年10月10日開催の第32期10月定例理事会議事録を捏造し保管したこと。(出席役員全員を議事録署名人として署名捺印する理事会決議を遵守せず)

※私が思い出させますので、次回面談時に堀健次郎氏を同席させるように依頼。

No.7 管理業務に関する善管注意義務違反

●私の要望：「1 マンション管理会社の大京アステージが理事長の背任に加担」と「2 マンション管理会社の大京アステージが臨時総会前理事会議案の承認決議を捏造」の支店長によるこの2件の弁明書とそれぞれの担当者2名の弁明書のご提出

第2回面談でのご回答：2025年3月18日 14:00~16:00 喫茶屋らんぷ下津店

辰己支店長：当社の加担については2023年10月7日理事長書面での回答の通り、ないものと認識している。また2023年5月12日開催の第31期臨時総会前理事会議事録の件は支援業務が足りていないので、お詫びする。併せて「打ち合わせ会」としている点で、臨時総会前理事会が成立していない認識があった上での総会への上程の結果に至ったものであると判断している。

されたことは、重ねてお詫びする。

私の見解：「1 マンション管理会社の大京アステージが理事長の背任に加担」の要点は以下の通りです。

1 前期役員を確認書の件で招集したこと。(大京アステージ担当者が招集通知を作成)

意図的に虚偽記載を行ったことはないが、

2 2024年6月臨時総会前理事会以前の6/10に開催した「管理組合運営の在り方についての意見交換会」での役員改選方法の結論である「従来の輪番制で良い」を隠蔽し、「住戸を離れたグループ化による輪番制が良い」と前期役員と今期役員など出席者全員に発言させ、採決に前期役員を加担させたこと。

下図は意見交換会での結論を隠蔽した証拠：2024年6月23日開催の総会前理事会議事録の抜粋(議事録は大京アステージが作成)

ライオンズマンション稲沢管理組合 総会前理事会		
日程	2024年06月23日（日）10:00～12:07	
会場	集会室	
出席者	理事	理事長 0704号室 鈴木 和人 <出席> 副理事長 0803号室 陳 元亨 <出席> 会計担当理事 0801号室 前野 忠美 <欠席> 書記担当理事 0802号室 内海 孝弘 <出席> 理事 0804号室 長谷川 進 <出席> <敬称略>
開催要件	合計理事数 : 5名 理事会前確定足数 : 3名 出席理事数 : 4名	
出席者	監事	監 事 0706号室 岩井 崇史 <欠席> <敬称略>
	その他	前期理事 0701号室 加島 浩次 <出席> 0702号室 中村 圭志 <出席> 0703号室 堀 貴久 <出席> 株式会社大京アステージ 鈴木・馬場 <敬称略>
議案1	管理組合運営の在り方についての意見交換会 振り返り	審議結果
審議ポイント	管理組合運営の在り方についての意見交換会 振り返りを行う	その他
審議詳細	意見交換会の振り返りを行った。 1階の植栽が枯れている件については、大京アステージへ状況を確認するように依頼した。 バイク置場のニーズの調査アンケートの配布をすることとした。	

3 役員改選の件で加担させるつもりで、当初より前期役員を招集していたこと。

証拠：第32期通常総会議事録 第9号議案の質疑応答

4議事録によると招集理由である確認書の審議などが一切ないこと。

そもそも確認書はすでに6/14に私へ提出済み、また議事録に確認書を審議した形跡が一切ない

以上、申し上げましたように管理会社社員2名同席の上での総会前理事会の運営とは思えないような審議のあり方であり、大京アステージが理事長の背任に加担している事実は明らかです。

「2 マンション管理会社の 大京アステージが臨時総会前理事会議案の承認決議を捏造」の要点は以下の通りです。

1 理事2名出席を定足数を満たすため3名と記載した。

2 議事録署名人が出席理事1名のみで監事に署名捺印させ変造した。

以上の事実より総会前理事会議事録を変造したことは明らかなです。

※なぜ、このように臨時総会前理事会議事録(打ち合わせ会)を変造までして堀氏が臨時総会に上程しなかったのか（総会議案となれば承認される）、その理由を確認して欲しい。

※臨時総会理事会が成立していない上での議案化となり実際に総会へ上程された。またその行為により臨時総会が招集された事実に対しての御社の見解をお聞かせください。

No.9 管理会社による管理規約の改ざん

●私の要望1：第三者委員会を設置して頂き、本件の調査をお願い申し上げます。なお、調査結果のご提出を2025年3月21日(金)までをお願いします。

●私の要望2：真島社長の弁明書

第31期通常 総会（役職決定会）及び第32期第2回臨時総会（敷地外駐車場 欠席理事を議事録署名人にした）のみ議決権行使書を添付しなかった理由を当時の御社ご担当者により明記の上、ご署名 ご捺印下さい。（2件とも担当者は堀氏）

- ・規約改訂履歴に管理規約第43条の削除なし
- ・管理規約第43条の削除に関する理事会による審議や総会への上程なども一切ない点。
- ・管理規約第43条の削除に関する総会承認決議などの事実も一切ない点。

第2回面談でのご回答：2025年3月18日 14:00～16:00 喫茶屋らんぷ下津店

辰己支店長：第31期通常総会(2023年7月23日開催)で 管理規約第43条を削除（規約を全面改訂）している総会承認決議がある。しかし、入社半年の担当者鈴木に管理規約第43条を削除の件を確認したが人為的ミスにより削除してしまったかもしれないとのこと。また堀に確認すると覚えがないとのことだった。

私の見解：2023年5月頃から堀さんとは連絡をとりやり取りをしていた。その折、堀氏に「長谷川さんはたまたま来季は理事だから言いたいことがあったら理事会に出席し言ってください」と言われ、2023年10月10日の第32期10月定例理事会に出席し、堀さんの行為の事実確認を行った。その後、2023年11月頃に臨時総会の招集をお願いすると、管理規約上「総会を招集できない」と言われた。つまり、そのことを織り込み済みで堀氏は2023年5月頃からの案件があり、2023年7月23日開催の第31期通常総会で管理規約全面改訂の機会につけ込み、予め管理規約第43条を人為的に削除した管理規約全面改訂案を作成し、総会議案化したものと考えられる。

※1 総会議案化の過程が問題。総会前理事会においては理事会審議及び当然理事会承認もない事実がある。つまり御社社員2名が人為的に総会議案作成時において、「組合員による総会招集権を奪った」こととなる。管理規約第43条の重要性を考慮いただき、また本件のことの重要性をさらにご認識頂き、御社社員2名へのさらなる真相究明のための調査をお願いします。併せて本件に関する御社の見解もお聞かせください。

※2 第31期通常総会（役職決定会）及び第32期第2回臨時総会（敷地外駐車場移転の件で欠席理事を議事録署名人にした臨時総会）のみ議決権行使書を割愛した出欠席票を用いた理由を堀氏より確認して欲しい。なお、本件も上記※1印同様に御社社員が区分所有者の議決権の行使の機会を奪ったという事実に関して、併せて御社の見解もお聞かせください。

No.10 トータルセキュリティーシステムの善管注意義務違反

- 私の要望：真島社長による事態報告書のご提出をお願いします。

2025年2月23日第33期2月定例理事会議事録より下図を抜粋

藤高氏：防犯サービスは付帯と説明

↓

その後、2025年3月5日現場調査結果：103号室から管理 員事務室へ電波が飛んでいない事実が発覚

103号室においての防犯サービスについての回答 2025年2月23日第33期2月定例理事会議事録より抜粋

前回の防災設備点検時に点検ができなかった601号室、801号室避難ハッチの件

→1月の点検では上記2部屋も点検の実施ができたと報告を受けた。

大京セコムトータルセキュリティーシステムの現場急行などのフローについて

→大京アステージより理事会資料P9の現場急行フロー図での確認を実施した。

大京セコムトータルセキュリティーシステムの防犯サービスについて

過去の住居侵入による盗難被害の発生時にマンション外構の垣根上部への有刺鉄線を設置した時に大京セコムインターホンセキュリティーシステムにおいても、103号室など1階のみ防犯サービスを追加付帯した（1階のみの専有部インターホンモニター右上ボタンが防犯サービスON OFFの切り替えスイッチ）。2011年頃、103号室において防犯サービスをONにしたまま、誤って窓を開けた時に、2～3分でセコム警備員が103号前に到着し、誤って窓を開けた旨、お伝えしたことがあった。その時にどうしてこんなに早く到着できるのか？とお尋ねしたら、リーフウォークの待機場におりましたと回答頂いた。そこで現状、今日この1階の4戸の防犯サービスは付帯されているか確認を行った。

→大京アステージ（藤高氏）より当時の契約内容のままですから防犯サービスはついていると回答があった。

804号室で聞こえる天井からの騒音について

第2回面談でのご回答：2025年3月18日 14:00～16:00 喫茶屋らんぷ下津店

辰己支店長：~~現状のインターホントータルセキュリティーシステムでの防犯サービスのホームセキュリティ契約がない。~~ **現状、セコムに確認したところ、103号室の窓センサーはオフラインとのこと。**

藤高リーダー：防犯サービスのホームセキュリティ契約なしで1階のみ窓にセンサーがついている管理組合は現実的に存在する。H16年の2004年に有刺鉄線を設置。1Fのみオフライン（管理員室やセコムセンターまで飛ばない）で防犯サービスが現状はついている。

私の見解：15年前に現在のインターホンになった。1階のみのインターホンの右上のボタンが「防犯サービス」のオンオフのスイッチになっており、実際に過去に防犯サービスオンの状態で誤って窓を開けてしまった時にセコム警備員が2～3分で103号室まで来ている事実がある。

※竣工当時1992年から2010年まで103号室に設置してある有線放送が聴ける当時のインターホンにおいて、窓にパナソニックの防犯センサーをつけた経緯があるのか、またつけることができるのか確認したい。

第31期・第32期理事長が関与する別途協議の下記4件の依頼について。

(今回の面談を受け、各ご説明資料の最終ページに下記記載の要望内容を記しました。念の為、本紙とともに以下の各ご説明資料データをご提出します)

2025年3月18日面談時に各案件の最後のページに要望を記載しているが変更点を伝えた。また当時の理事長が関与しているので、御社当該社員同様のヒヤリング調査を当時の理事長及び副理事長に対して実施し、その内容を含めた事態報告書を提出して欲しい。

管理会社として、第32期理事長及び副理事長へのヒヤリング調査を実施し、出欠席票の提出期限以降の「委任状変更」と「議決権行使書変更」という民主主義の根幹を揺るがしかねない行為が実際に行われた件の全容解明が必要。なお、本件に関しては御社担当者上席の谷口氏、及び担当者鈴木氏より下記記載の証言がありますのでご参照ください。

4委任状への不正行為より抜粋 P5 P6

【証言】
第32期通常総会 委任状の提出期限2024年7月17日以降に大京アステージ
が行った総会委任状への間接的な不正行為の証言

第33期10月定例理事会での証言（2024年10月28日開催PM9:30頃）

証言1

大京アステージ鈴木氏：「委任状の宛先内容変更者から7月17日以降に委任状を変更したことを明確にしていって欲しいと言われていたので、委任状は提出できない。」

提出期限2024年7月17日以降に
委任状の代理人の変更を行ったこ
とを認めている証言。

証言2

大京アステージ谷口氏：前掲通常総会の出席票・議決権行使書・委任状の提出期限は7月17日。消票であればそれ以降に当社から前掲通常総会議員(704鈴木氏)に出席票・議決権行使書・委任状を受け渡しているはず。またその時に委任状の委任者（代理人）様は奥谷川氏への委任があったものが多いため、回って確認してみたらとのアドバイスや助言などを行い、総会時までに整えるように依頼した。

32年間開催した全ての総会において、総会当日以前に出席票・議決権行使書・委任状を大京アステージから受け渡しを受けたことは一度もない。総会当日に集計された出席者数などを議長は大京アステージから説明を受け、総会成立条件の定足数を確認するだけだったが、今回の総会のみ出席票・議決権行使書・委任状を議長に総会開催日の10日前に受け渡している。

5

6

No.4 委任状への不正行為

注) 7/20 7/21の陳氏(篠原氏)と内海氏による訪問時には委任状・議決権行使書ともに変更なし。7/21夜20時に鈴木理事長へ返却。その後、総会開催までの期間に変更されている。

証拠：No.4 委任状への不正行為「マンション管理組合の総会決議を操作するため大京アステージが行った総会委任状への間接的な不正行為について」P9の議事録

No.5 議決権行使書を使った不正集計

No.8 4工事と管理費など

↓

変更後

2025年3月18日(火)面談時：事態報告書を提出して欲しい。

※2025年4月18日(金)までにご提出下さい。なお、書面のご提出は行わない御社方針をお聞きしておりますので、全容解明のため御社ご担当社員及び関与した当時の理事長、副理事長へのヒヤリング調査の結果を口頭でお聞かせ頂きたいようお願い申し上げます。

No.6 第32期役職決定会議事録

以前より申し上げております措置を執る前に、貴社真島吉丸社長より本件に関する弁明書をご提出いただきたく存じます。弁明書を拝見した後、最終的な決断を行いたいと思っております。

提出期限：2025年3月21日(金)までに私宛にご提出ください。

↓

変更後

提出期限：2025年4月18日(金)までに社長による弁明書を私宛にご提出ください。

※社長による弁明書などの書面は提出できない旨、お聞きしております。つきましてはNo.11 議事録の隠蔽と捏造の件（業務管理部コンプライアンス課へ依頼した堀氏の件）に関して、4/8経営会議におきまして2023年10月10日開催の第32期10月定例理事会議事録を社長に報告し、社長の見解をお聞きしていただく折、本件の見解もお聞きいただき2025年4月18日(金)のご面談時に口頭で本件に関しての社長の見解も併せてお聞きかせください。

以上