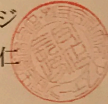


2024年2月2日

ライオンズマンション稲沢 804号

長谷川 進 様

株式会社 大京アステージ
名古屋西支店長 山田 岳仁



回答書

拝啓 時下ますますご清栄のこととお喜び申し上げます。日頃は弊社管理業務に格段のご高配を賜り誠にありがとうございます。

さて、本年1月17日に拝受いたしました書簡(同年1月16日付「御社社内調査のお願い」)に関する回答を、別添「長谷川 様からの書簡についてのご回答」に、まとめました。

この別添のご回答は、大項目として8項目のうち、枝項目として49項目のご質問がございましたので、通し番号を付しており、49項目のうち、同様の質問については、その通し番号を記載させていただいております。

なお、管理組合理事長の書面に対する回答については、弊社がお答えする立場にございませんので差し控えさせていただきました。

何卒、ご理解のうえ、ご査収の程お願い申し上げます。

敬具

本件に関するお問い合わせ先

株式会社大京アステージ名古屋西支店

営業二課 谷口・鈴木

電話 052-217-8791

平日 9:00~17:30

長谷川 様からの書簡についてのご回答

株式会社大京アステージ名古屋西支店

No	大項目	枝番	枝項目	回答
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福沢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 (書簡の1頁)	1		弊社によるご指摘の事実はないと認識しています。 本件は、漏水事故の原因箇所が最上階であることから貴マンションの1回目の大規模修繕工事業者である「オチアイ」が調査を行いました。 2020年4月10日の初回訪問から、降雨時に調査を行いたい旨をお伝えし、オチアイの記録にある同年5月12日にトイレ天井を開き、5月15日に再訪し確認をしたとオチアイから伺いました。長谷川様より、リフォーム工事の値引額44万円の他、管理組合がオチアイに支払った費用(310,000円)については、オチアイによる調査対応など諸経費が含まれているとのことでした。
2	株式会社大京アステージによるライオンズマンション福沢管理組合前年度理事長と共謀した重要審議事項への加担及び捏造と有印私文書偽造の件 (書簡の1頁～3頁)	2	2- (1) 留任意思のない理事選出と総会議決を利用した理事改選に関する捏造及びそれらに関わる管理組合文章偽造の件 (書簡の1頁～2頁)	弊社によるご指摘の事実はないと認識しています。 本件は、2012年より役員は2年任期(半数交代)となっており、ご指摘の役員様は、役員の残期間が1年ございましたので、留任意思の有無に関わらず選出されております。その際、特段の事情がある等の申し出はございませんでした。 <i>前年度理事会で全回欠席して理事を留任しては問題ないか?</i>
		3	2- (2) 通常総会招集通知を利用した理事会決議の無い新年度役員役職(案)の捏造の件 (書簡の2頁)	弊社によるご指摘の事実はないと認識しています。 貴管理組合役員選任の輪番に従い選出されております。候補者選出については、2023年6月15日に開催の総会前理事会にて決議されております。
		4	2- (3) 通常総会決議を利用した新年度役員役職の捏造の件 (書簡の2頁)	上記同様、第31回通常総会の決議に基づき選任されております。
		5	2- (4) 通常総会後の新年度理事の集まり(新年度第1回理事会)を利用した役員役職(理事長・副理事長・監事)決定の捏造の件 (書簡の2頁)	2023年10月7日付け理事長回答書面の⑦-1、⑦-2にて回答されています。 <i>理事の集まり開催は?</i> <i>役員役職の捏造と有印私文書偽造</i>

⑤ 役員役職の捏造と有印私文書偽造

次ページ2-6で開示し、
下京アステージ総会決議で
理事選任のみ
「内閣選任は原則なし」

2		6	2- (5) 理事会及び総会の審議決議のない「会計担当理事・書記担当理事及び役員役職のない理事」決定の捏造の件 (書簡の2頁～3頁)	総会後の理事会資料および理事会議事録に記載の役員に関しては、会計担当理事および書記担当理事と記載されていることが誤りです。 総会決議では理事と選任されておりますので、理事会に誤記を報告のうえ、訂正させていただき、役職選任をお願いすることといたします。
		7	2- (6) 第32期第1回臨時総会招集通知を利用した理事会決議のない「特記事項2(3)」の捏造の件 (書簡の3頁)	2023年5月12日開催の総会前理事会資料のとおり、理事会にて確認され臨時総会資料となっております。
3	株式会社大京アステージによる管理組合文書(管理組合理事長からの書面)への偽装工作による加担及び捏造と事実の歪曲による権利侵害並びに名誉毀損・侮辱の件 (書簡の3頁)	8	権利侵害 3-1 役員役職就任に関わる権利を偽装工作による加担、捏造及び有印私文書偽造などにより侵害した。 (書簡の3頁)	上記No.2～7の回答から、ご指摘にあたりないと考えております。
		9	3-2 敷地内駐車場契約者としての当然の権利を無効にするため事実歪曲する行為を行い、その契約者としての権利を侵害せしめる行為を行った。 (書簡の3頁)	駐車場契約書第4条に記載のとおりです。権利を侵害する行為を行ったとは考えておりません。
		10	名誉棄損 3-1 「規約違反となる駐車が多々見受けられており」とあたかも規約違反を行った者として扱われた点 (書簡の3頁)	長谷川様からの書面8ページに記載されているとおり、長谷川様が理事会でお詫びされた内容(敷地内駐車53の前方の空いているスペースに駐車されていたこと)は、駐車場契約書に基づく禁止行為となります。
		11	3-2 「規約を逸脱した駐車行為を行わない」という主旨の覚書を提出して頂き」と言われのない要求を要求されている点 (書簡の3頁)	上記No.10のとおり、理事会の要求は妥当であると考えております。
		12	3-3 2023年10月10日理事会において審議が紛糾し長引き、ご自分の立場が悪くなると「匿名組合員に拘束されている」また「軟禁されているので警察に通報する」などとあたかも犯罪を犯したものであるとして (書簡の3頁)	理事会が深夜0時45分に終了したこと及び弊社社員2名が深夜1時42分まで貴マンションにいたることになった原因は、長谷川様が理事会を長引かせ、理事会後も長谷川様から理事長に対して約1時間にわたりご意見され、その後も「管理事務室にある書類を今から閲覧したいから鍵を預けてほしい」等の要求を繰り返されたことだと聞き取りいたしました。弊社社員は、このままでは帰宅が困難であると判断して、警告のため「軟禁されているので警察に通報する」という主旨の発言に至りました。なお、「匿名組合員に拘束されている」という発言はしていないと聞いております。

虚偽

2		2- (5) 理事会及び総会の審議決議のない「会計担当理事・書記担当理事及び役員役職のない理事」決定の捏造の件 (書簡の2頁～3頁)	総会後の理事会資料および理事会議事録に記載の役職に関しては、会計担当理事および書記担当理事と記載されていることが誤りです。 総会決議では理事と選任されておりますので、理事会に誤記を報告のうえ、訂正させていただき、役職選任をお願いすることといたします。
		2- (6) 第32期第1回臨時総会招集通知を利用した理事会決議のない「特記事項2 (3)」の捏造の件 (書簡の3頁)	2023年5月12日開催の総会前理事会資料のとおり、理事会にて確認され臨時総会資料となっております。
3	株式会社大京アステージによる管理組合文書（管理組合理事長からの書面）への偽装工作による加担及び捏造と事実の歪曲による権利侵害並びに名誉毀損・侮辱の件 (書簡の3頁)	3-1 役員役職就任に関わる権利を偽装工作による加担、捏造及び有印私文書偽造などにより侵害した。 (書簡の3頁)	上記No2～7の回答から、ご指摘にあたらなと考えております。
		3-2 敷地内駐車場契約者としての当然の権利を無効にするため事実歪曲する行為を行い、その契約者としての権利を侵害せしめる行為を行った。 (書簡の3頁)	駐車場契約書第4条に記載のとおりです。権利を侵害する行為を行ったとは考えておりません。
		3-1 「規約違反となる駐車が多々見受けられており」とあたかも規約違反を行った者として扱われた点 (書簡の3頁)	長谷川様からの書面8ページに記載されているとおり、長谷川様が理事会でお詫びされた内容（敷地内駐車53の前方の空いているスペースに駐車されていたこと）は、駐車場契約書に基づく禁止行為となります。
		3-2 「規約を逸脱した駐車行為を行わない」という主旨の覚書を提出して頂き」と言われのない求めを要求されている点 (書簡の3頁)	上記No10のとおり、理事会の要求は妥当であると考えております。
		3-3 2023年10月10日理事会において審議が紛糾し長引き、ご自分の立場が悪くなると「激怒な組合員に拘束されている」また「軟禁されているので警察に通報する」などとあたかも犯罪を犯したものであるとしている点 (書簡の3頁)	理事会が深夜0時45分に終了したこと及び弊社社員2名が深夜1時42分まで貴マンションにいたることになった原因は、長谷川様が理事会を長引かせ、理事会後も長谷川様から理事長に対して約1時間にわたりご意見され、その後も「管理事務室にある書類を今から閲覧したいから鍵を預けてほしい」等の要求を繰り返されたことだと聞き取りいたしました。弊社社員は、このままでは帰宅が困難であると判断して、警告のため「軟禁されているので警察に通報する」という主旨の発言に至りました。なお、「激怒な組合員に拘束されている」という発言はしていないと聞いております。

3		13 侮辱している点 3-1 言われなきことを問題視扱いしている。 (書簡の3頁)	上記No10のとおりと考えております。
		14 3-2 あたかも違反・犯罪行為を犯している者に対するように「是正する」行為をとる点。 (書簡の3頁)	上記No10のとおり禁止行為ではありませんが、犯罪行為を犯している者に対するような対応は致しておりません。
		15 3-3 不法駐車をしている者として扱われている点 (書簡の3頁)	上記No14と同じ回答となります。
4	株式会社大京アステージによる管理組合文書（管理組合理事長からの書面）への加担及び捏造と有印私文書改ざんの件 (書簡の3頁～4頁)	16	2023年6月20日付に長谷川様へ理事会から投函した書面（駐車場の区画割の検討をやめるとの記載はありません）と10月5日に再度投函した書面は同じ書面とのことです。捏造や改ざんはございません。 + 隠ぺい工作
5	株式会社大京アステージによる管理組合駐車場運営上の管理委託業務に関する隠蔽工作の件 (書簡の4頁～5頁)	17	弊社によるご指摘の事実はないと認識しており、「区画に収まる車であれば何でも大丈夫です」と言った覚えはないとのこと。正式に書面でもいただければ、書面でご回答させていただきます。
6	追伸 (書簡の5頁～6頁)	18 1 御社内調査報告書などは必ず定めた期間内に御社代表者の方が私にお渡しください。	本書面の提出をもって本項目の回答とさせていただきます。
		19 2 本件に関して御社から私へ連絡いただく方については、以前に私が御社にご連絡を差し上げました折、ようやく御社ご担当者より折り返しご連絡を頂き、私が御社にご連絡をした場合は、以後必ず御社ご担当者からの折り返しのご連絡となる旨、以前に御社ご担当者がおっしゃっていただきましたので、そのようお願い申し上げます。（代理人など一切認めることはできません） 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つきますので、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なります。 （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。）	本件対応は名古屋西支店で行います。また、窓口は当該課の責任者である谷口にて対応いたします。 なお、ご発言内容の署名捺印は致しません。 正式に書面でもいただければ、書面でご回答させていただきます。
		20 3 私への連絡時間は私の都合の良い日時を以前より御社ご担当者にお伝えしておりますので、その日時のみとします。	こちらから連絡する場合は、極力15時以降（木曜日を除く）にするように致します。

6		21	4 後述の理事会議事録作成とご提出を私及びライオンズマンション稲沢管理組合に対して必ず行ってください。 2023年10月10日午後8:00より開催されましたライオンズマンション稲沢理事会において、御社ご担当者にお願ひしております理事会議事録作成方法（書記担当理事及び管理委託先の御社がたたき台となる議事録（案）を作成し、各理事に配布した後、各理事が加筆修正し、それらを取りまとめ、再度確認したものを最終的な議事録とする。）に沿った議事録作成及びご提出を本件と併せて同時にお願い申し上げます。 なお、議事録として当然ながら「誰が何を発言されたのか」など、発言者とその発言内容を明確に記してください。	理事会議事録は出席役員全員に回覧することを既に理事会で協議済みです。弊社が作成する理事会案は、「議事の経過の要領およびその結果」を記載し、全ての発言を一言一句記録するものではありません。 「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。 なお、10月10日理事会議事録は、11月1日に回覧をお願いしましたが、返却されてこなかったため、1月13日に再度印刷し回覧のお願いを致しました。1月31日現在ご返却はございません。
		22	5 別紙P8、P9の「株式会社大京アステージによる管理組合文書への偽装工作による加担及び捏造と事実の歪曲による権利侵害並びに名誉棄損・侮辱の件についてのお願ひ」についてのご回答を御社社内調査報告書と併せて同時にお願い申し上げます。	この質問に関しては、理事長から示された文書であり、当方から見解を述べる立場にはありません。
		23	6 2023年10月21日午後3時開会予定の理事会を中止し延期した理由、及び理事会の成立要件を書面にてご回答くださいますようお願い申し上げます。	10月21日の理事会は、事前の出席確認にて欠席が多く、理事の定数が足りないことから、中止となりました。 理事会の成立要件は、理事の半数となり監事は定数に数えないため、5名中3名の理事が出席する必要があります。
		24	7 上記6の代替日に関するアンケート（写し）を本件と併せて同時にお願い申し上げます。尚、本アンケートを廃棄済みの場合は、お手数をお掛けしますが各役員にご主旨をご説明の上、提出されたアンケート内容の記憶に基づき、再度同アンケートをご記入いただき、そのアンケート（写し）をお渡しください。 ※私が以前より御社ご担当者へお知らせしている終日都合がつかない曜日に決定されておりました。私の都合を配慮いただけたとの解釈でありましたので、各役員のご意向日を確認したく思います。 念のため、御社新任のご担当者よりお送りいただきましたメールのスクリーンショット（M）を添付します。	確認しましたが、アンケートの保存はございません。アンケートの再作成については他の役員様へ長谷川様からご依頼ください。 また、理事会日の設定については、長谷川様の都合に可能な限り合わせる予定を考慮されていたようです。次回の理事会開催日を検討するにあたり、長谷川様から再要望として「20時から2時まで就寝している」とのことで明方3時～6時の時間の要望をされましたが、他の理事の出席が不可のため、長谷川様の要望に応えられないとのことでした。
		25	8 御社社内調査依頼事項5の「軽自動車専用区画でありかつ」とのご主張を証明していただく書面を御社社内調査報告書と併せて同時にお願い申し上げます。	2024年以前の駐車場使用細則第2条（2）および3条に基づく別紙2に記載のとおりとなります。※添付参照願います。

6		26	9 大変恐縮ですが、再度申し上げます。「御社ご担当者のご発言がご自分の都合に合わせて度々変わるなどを再三に渡り注意勧告していたにも関わらず、何度も何度も虚偽のご回答並びに不誠実かつ偽装を当り前に正当化する態度で臨まれる姿勢、また論議の気持ちすらない態度やご自分の立場が悪くなるまで連絡が取れなくなる姿勢などには私は理解しかねます」そこでお手数をお掛けしますが、御社ご担当者（本件等が本人及び御社新任ご担当者）が行った行為について、直属の上司の方、御社名古屋西支店責任者の方、御社本社社員教育担当セクションの最終責任者の方及び御社代表者の方のそれぞれのお立場での見解を私に書面でお渡しください。	ご指摘の行為について、聞き取り調査を行いました。ご指摘のような行為はないものと認識しておりますのでご容赦ください。
		27	10 「駐車場空き区画募集のご案内兼駐車場申込書」が2023年11月6日に当マンション居住者全員へ直接配布してありました。1992年の当マンション竣工以来、駐車場空き区画募集は掲示板にて掲載紙を貼り出し募集を行ってまいりましたが、今回初めて「駐車場空き区画募集のご案内兼駐車場申込書」を当マンション居住者全員へ直接配布した理由及びご自分の決意があり行ったのか、その者が決意できる理由をお聞かせください。また、他の駐車場空き区画（敷地外駐車場6区画・4区画）はどうして本件と一緒にしないのか、その理由も併せてお聞かせください。 尚、本件書面の記載内容及び配布を理事会にて審議決議したことはありませんが、どのような理由から差出人が理事会となっているのでしょうか？また理事会へのその後の報告及び申込結果などの報告などもありませんが、それはどのような理由によるものなのでしょうか？お答えいただきたくお願い申し上げます。	外部駐車場は既に空区画があるため、申し込まれば、車両の確認を得て、そのまま使用可能となりますが、今般の敷地内駐車場の空き区画発生においては、希望者が複数となることを想定し、抽選会を開催することとなりました。
7	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求による水増し請求の具体的な方法の解明について （書簡の7頁）	28		上記No1のとおりとなります。
8	株式会社大京アステージによる管理組合文書（管理組合理事長からの書面）への偽装工作による加担及び捏造と事実歪曲による権利侵害並びに名誉棄損・侮辱の件についてのお願ひ有印私文書改ざんの件 （書簡の8頁～9頁）	29	（要回答1） 「多々」に該当するのでしょうか？ （書簡の8頁）	この質問に関しては、理事長から示された文書であり、当方から見解を述べる立場にはありません。
		30	（要回答2） 「2台の車が駐車しているなど」とありますが、「など」と他にどのようなことがあるのでしょうか？ （書簡の8頁）	この質問に関しては、理事長から示された文書であり、当方から見解を述べる立場にはありません。

8	31	(要回答3) 「管理組合としては同行為を問題視」と初めて私におっしゃるのは何故ですか？ (書簡の8頁～9頁)	この質問に関しては、理事長から示された文書であり、当方から見解を述べる立場にはありません。
	32	(要回答4) 具体的に本目的とは何ですか？ (書簡の9頁)	この質問に関しては、理事長から示された文書であり、当方から見解を述べる立場にはありません。
	33	(要回答5) 他の敷地内駐車場利用者（長谷川様も対象）には私と同様の対応を取らなかったのか？ (書簡の9頁)	この質問に関しては、理事長から示された文書であり、当方から見解を述べる立場にはありません。
	34	(要回答6) 私のみ警告文のポストへの投函や大京アステージ担当者からの電話による注意勧告がなぜないのか？ (書簡の9頁)	他区画契約者の方には別件でお会いする機会があり、直接のお声掛けをしています。注意勧告については都度管理組合の判断を仰いでおり、対応しています。
	35	(要回答7) 「敷地内駐車場については、以前より」とありますが、具体的に何年何月頃からでしょうか？ (書簡の9頁)	この質問に関しては、理事長から示された文書であり、当方から見解を述べる立場にはありません。
	36	(要回答8) 「規約違反となる駐車が多々見受けられており」とありますが、具体的にどのような駐車行為がどの規約に違反し、それぞれの件数をお答えください。 (書簡の9頁)	この質問に関しては、理事長から示された文書であり、当方から見解を述べる立場にはありません。
	37	(要回答9) 「他の居住者からの苦情も多々あることから・・・」とありますが、他居住者とはどなたでしょうか？ (書簡の9頁)	この質問に関しては、理事長から示された文書であり、当方から見解を述べる立場にはありません。
	38	(要回答10) 多数とは合計何件で、具体的にどのような苦情でかつそれはどなたからのもののでしょうか？ (書簡の9頁)	この質問に関しては、理事長から示された文書であり、当方から見解を述べる立場にはありません。

8	39	(要回答11) 各役員とは総会決算何期のどなたのことでしょうか？ 具体的に役員毎の意見をすべてお教えください。 (書簡の9頁)	この質問に関しては、理事長から示された文書であり、当方から見解を述べる立場にはありません。
	40	(要回答12) どの役員のどの意見を勘案したのかお教えください。 (書簡の9頁)	この質問に関しては、理事長から示された文書であり、当方から見解を述べる立場にはありません。
	41	(要回答13) 「是正」以外の目的は何ですか？ すべてお答えください。 (書簡の9頁)	この質問に関しては、理事長から示された文書であり、当方から見解を述べる立場にはありません。
	42	(要回答14) 「是正する」目的を含める必要があるのか、お答えください。 (書簡の9頁)	この質問に関しては、理事長から示された文書であり、当方から見解を述べる立場にはありません。
	43	(要回答15) 「是正」とは何を正すのか具体的に教えてください。 (書簡の9頁)	この質問に関しては、理事長から示された文書であり、当方から見解を述べる立場にはありません。
	44	(要回答16) 「駐車区画前の空きスペースを無断でしていた行為」が「敷地外駐車場抽選に併せて敷地内駐車場も同時に抽選を行う」ということでなぜ是正になるのか、また敷地外駐車場移転に伴う敷地外駐車場抽選に駐車場契約が異なる敷地内駐車場も同時に抽選に加えることが、理事長の意思でなぜできるのかお答えください。 (書簡の9頁)	この質問に関しては、理事長から示された文書であり、当方から見解を述べる立場にはありません。
	45	(要回答17) 今後一切の不法駐車を行わないと約束して頂ける確約があれば」とありますが、私のどのような駐車行為がどの規約を逸脱した駐車行為なのか明確にご説明ください。 (書簡の9頁)	この質問に関しては、理事長から示された文書であり、当方から見解を述べる立場にはありません。
	46	(要回答18) 「今後一切の不法駐車を行わない」とありますが、私が行った不法駐車とは何かご説明ください。 (書簡の9頁)	この質問に関しては、理事長から示された文書であり、当方から見解を述べる立場にはありません。

8	47	(要回答19) 敷地内駐車場契約書としての私の権利を理事長の意思で剝奪できる根拠をご説明ください。 (書簡の9頁)	この質問に関しては、理事長から示された文書であり、当方から見解を述べる立場にはありません。
	48	(要回答20) 今後の検討事項としないの意思決定を理事長の意思でなぜできるのか、明確にお答えください。 (書簡の9頁)	この質問に関しては、理事長から示された文書であり、当方から見解を述べる立場にはありません。
	49	(要回答21) 「理事長より今回は敷地内駐車場を敷地外駐車場移転議案の抽選に含めない」とのことおっしゃれましたが、そもそもなぜそのような決定が理事長にできるのかお答えください。また、過去の駐車場移転時にはそれぞれ移転する駐車場のみの駐車場契約が中途更改となり、また新駐車場の駐車区画はスライドとなっていた旨、以前よりお伝えしておりましたが、今回の敷地外駐車場移転議案のみ敷地外駐車場移転議案と本来関係のない契約にある敷地内駐車区画を含める検討をする必要があったのか、その根拠をお教えください。 (書簡の9頁)	この質問に関しては、理事長から示された文書であり、当方から見解を述べる立場にはありません。

