

再通知書（反論および再回答要求）

2025年5月17日

株式会社大京アステージ

代表取締役社長 真島吉丸 様

ライオンズマンション稻沢管理組合

理事長 長谷川 進

件名：これまでの通知書に対する不十分なご回答に関する再照会および正式回答の再要求

拝啓 貴職におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

さて、送付させていただいた一連の通知書に対し、2025年5月15日付で貴社名古屋西支店長後藤義彦殿より回答書を受領いたしました。

しかしながら、貴社からの当該文書においては、重要な論点に対する説明責任を回避する姿勢が顕著である上、複数の事実誤認や、責任を当方に転嫁するかのような表現が含まれております。また、それらの疑義に対する誠実な対応を欠いたまま、一方的に「最終回答」として幕引きを図ろうとする貴社の対応は、企業倫理上到底容認できるものではありません。

つきましては、以下の各点について再度、貴社としての正式かつ責任あるご回答を文書にてご提出いただけますよう強く求めます。

【再確認・再回答を求める主要論点】

1. 2025年3月7日の第1回面談事実を隠し、かつ当該面談時の発言内容を隠蔽している。つまり冒頭発言である「以前長谷川様に対し書面でご照会頂ければ、当社より書面でご回答させていただくとご連絡しておりましたが、今後は書面のご回答ではなく、ご面談での口頭のご回答となりますことを会社方針としております。」またその他の「面談時の発言内容」を隠蔽し、文書化せず・隠し通そうとする態度。企業としての倫理崩壊が発生しており、このような隠蔽体質は個人の対応を超えた組織ぐるみの企业文化の問題です。
2. No.1 の交渉履歴が示す各種証拠及び証言を打ち消し、幕引きを図ろうとする隠蔽体質そのものが現れた回答と解釈しております。つきましては再調査及び再回答をお願いします。
3. No.2の交渉履歴に記載のある本件への要望を「ご回答は差し控えさせていただきます」とする貴社ご回答は実質的に説明責任を放棄している態度であり、現場の裁量権がなく、上層部の指示に従うだけの縦割り構造の不誠実な企業体質そのものである。
4. No.3に関しましては、まず管理委託契約書P15 1(3)の条文内容自体が、競争を実質的に排除する構造となっており、独占禁止法上の「不当な取引制限」に該当する可能性があります。また、工事提案に際しては、情報格差を利用し、専門的判断が困難な理事会に対し必要な説明を欠いたまま進行された点で、理事会の意思形成を実質的に歪めております。特に、決算月理事会や総会直前の理事会に自社提案工事を集中させる手法は、総会承認という形式に依存しながらも、実質的には区分所有者の意思反映を阻害する手法であり、御社の業務運営体質に深刻な問題があると認識しております。

5. No.4に関して、貴社の2025年5月15日付けご回答書によれば、2024年7月18日に当時の理事長宛てに、ポスト投函による委任状の返却がなされたとのことです。これはすなわち、貴社は「返却前に集計された委任状数」と「返却後＝総会当時の委任状数」に齟齬が生じていたことを把握していた」ということに他なりません。にもかかわらず、当該齟齬に関して何ら説明・報告もなく、総会の成立や議決結果が進められた点について、貴社としてどのようにお考えなのか、明確な見解を求めます。また、齟齬のある状態で「総会成立」とされたのであれば、成立要件や議決権行使の前提が揺らぐこととなります。返却された委任状の具体的な取扱いや、最終的な集計結果への反映状況についても、詳細な説明を速やかに開示いただく必要があります。
6. No.5に関して、貴社の2025年5月15日付けご回答書によれば、2024年7月18日に当時の理事長宛てに、ポスト投函による委任状の返却がなされたとのことです。これはすなわち、貴社は「返却前に集計された議決権行使書数」と「返却後＝総会当時の議決権行使書数」に齟齬が生じていたことを把握していた」ということに他なりません。にもかかわらず、当該齟齬に関して何ら説明・報告もなく、総会の成立や議決結果が進められた点について、貴社としてどのようにお考えなのか、明確な見解を求めます。また、齟齬のある状態で「総会成立」とされたのであれば、成立要件や議決権行使の前提が揺らぐこととなります。返却された議決権行使の具体的な取扱いや、最終的な集計結果への反映状況についても、詳細な説明を速やかに開示いただく必要があります。
7. No.6の交渉履歴に記載の通り、貴社は当初、本件について「最高意思決定機関である総会決議によるもので問題なし」と回答しておりました。にもかかわらず、当該総会議案を上程するまでに行われた理事会での審議や、当時の理事会役員による確認書の存在について、**現時点で一切を否定するかのような姿勢に転じている点は、極めて重大な問題です。** 総会決議を正当化の根拠としながら、その前提となる理事会の意思形成過程を無視・否定する貴社の姿勢は、自己矛盾を含む極めて非論理的なものであり、理事会制度を形骸化させる企業体質そのものを露呈しております。よって、当時の理事会役員との連名による「事態報告書」の正式提出を強く求めます。貴社が総会の正当性を主張する以上、その前提たる理事会の意思形成過程についても、同様に正式文書にて明確化されるべきです。
8. No.7の交渉履歴に記載の通り、本件は、当時の理事長による背任行為に貴社が加担した構図であり、**管理受託者としての善管注意義務違反が明確に問われるものです。** 加えて、**臨時総会前の理事会議事録の改ざん・変造という、文書偽造罪にも該当し得る重大な犯罪行為**が関係している事案であることを、貴社にはあらためて強く認識いただく必要があります。これらは単なる業務運営上の瑕疵を超え、**企業倫理・コンプライアンス上の深刻な問題であり、管理組合との信頼関係を根底から損なう行為です。** よって、以下について早急にご回答ください。1 貴社として本件をどのように認識しているのか。2 これまでの経緯を踏まえた上での、貴社社長をはじめとする経営陣の正式な見解。3 文書改ざん・議事録変造に対する社内調査の有無と結果の報告本件の性質に鑑み、貴社経営陣のガバナンス責任と向き合う姿勢を明確に示されることを強く求めます。
9. No.8に関しては、No.3同様、貴社が工事提案を行う際に、情報格差を利用し、専門的判断が困難な理事会に対して、十分な技術的・費用的説明を欠いたまま進行させたことに

より、理事会の意思形成が実質的に歪められたものと強く認識しております。特に、決算月理事会や総会直前の理事会に自社提案工事を集中させる手法は、区分所有者の十分な検討時間を奪い、実質的には総会承認という形式に依存しながらも、区分所有者の意思反映を形骸化させる手法であると判断せざるを得ません。こうした行為は、単なる契約上の瑕疵ではなく、**貴社の業務運営体質そのものに深刻な問題があることを示すもの**であり、全国で同様の手法が取られていないか検証されるべきものと考えます。以上の事実を理解した上で、なお「総会決議による承認を得ているため問題ない」とされる貴社の姿勢は、今後、**マンション管理の民主性や倫理性を巡る社会全体の議論の論点になるもの**と認識しております。よって、以下について貴社の誠実な回答を求めます：1 工事提案を理事会に上程する際の情報開示・技術的説明の標準プロセスと運用実態。2 決算月・総会直前の理事会に工事提案を集中させることの意図と必要性に関する見解。3 区分所有者の意思反映と透明性確保の観点から、今後の改善方針の有無。

10. No.9の交渉履歴に記載の通り、管理規約の内容を改ざんするという**本質的に作為的かつ重大な行為**について、貴社が「人為的な業務上のミス」との説明で済ませようとしている点について、**企業としての倫理観・説明責任意識を強く疑わざるを得ません**。管理規約は、区分所有者全体の権利義務関係を定める法的拘束力を有する準則であり、これを不適切に改変・操作することは、単なるミスではなく、区分所有者全体の利益を損ねる深刻な不正行為に該当するものです。にもかかわらず、貴社がこの行為の意図や背景を一切説明せず、「誤記」「業務ミス」という形で幕引きを図ろうとする姿勢は、**管理受託者としての信頼性・倫理性を根底から揺るがす行為**であると認識しています。よって、以下の点について、誠意ある説明と文書での正式回答を至急求めます。1 当該管理規約の改ざんが発生した具体的な経緯（関与者・工程・文書履歴）。2 単なる業務ミスと断定した根拠および、社内調査の実施有無と結果。3 この行為が貴社社内でどのように倫理的・法的に評価され、再発防止策が講じられているのか。以上について説明責任を果たさない限り、本件は「企業としての規範意識を欠く体質的問題」であると判断せざるを得ず、**関係当局や報道機関への報告・通報を視野に入れた対応**を今後検討してまいります。
11. No.11の交渉履歴に記載の通り、当時の理事長による本件議事録の持ち出し、およびその隠蔽行為について、貴社がこれを公にせず、真実の解明を避けるかのような姿勢を取り続けていることに対し、強く憤りを感じております。貴社は、本件の核心である**理事会決議の正当性を損なう重大な行為**を把握しながら、これを理事会内部の問題に矮小化し、説明責任を回避しています。特に、当時の理事長と共に謀るかのような形で、実際には存在しないまたは正当性を欠いた理事会決議を装い、議事録上で形式を整えたように見せかける行為は、もはや通常の管理業務の範疇を逸脱したものであり、管理受託者としての倫理性・法的責任を問われるに値します。このような行為は、管理組合運営の健全性の根幹を揺るがす行為であり、貴社の組織的関与が疑われる以上、単なる現場担当者の過失では済まされず、今後、行政当局や報道機関、ならびに関係区分所有者に対しても事実を精査・開示していく必要があると判断しております。よって、以下の点について早急に正式回答を求めます。1 当時の議事録の保管・共有・提出に関する貴社の内部対応と認識。2 当時の理事長による持ち出しとその後の経緯に関して、貴社が把握している事実と見解。3 当該理事会決議の正当性、及びそれをもとに遂行された業務の有効性に関する見解。4 議事録管理におけるガバナンス体制と再発防止策。

12. No.13の交渉履歴に記載の雨水管カット事案に関して、貴社は本質的な原因を明示せず、「原因不明」「詳細不明」といった曖昧な表現で回答を終えようとしています。このような漫然とした姿勢は、施設の維持管理に対する企業としての倫理観、責任意識を著しく欠いた対応であり、強く非難されるべきものです。雨水管は建物設備の根幹をなす排水インフラであり、それを人為的に切断したとされる重大事案について、原因調査も不十分なまま事実を曖昧にし、説明責任を回避するような対応を続けることは、**管理受託者としての信義則・善管注意義務を明白に逸脱**するものです。このような対応を容認することは、将来的に同様の**隠蔽体質・原因追及回避の常態化**を助長する懸念があり、以下の点について明確な説明を文書での再提出を強く求めます。1 雨水管切断が初めて確認された日時および経緯。2 当該切断が行われたと疑われる期間の施工・工事履歴。3 原因特定に向けた調査の具体的な内容とその限界（なぜ「不明」に至ったか）4 今後の再発防止策と、住民への補償・報告の方針。なお、このような構造物破壊が結果的に雨漏り・設備劣化などの損害に発展していた場合、民法上の**債務不履行責任**、あるいは**不法行為責任**を問われる可能性があることを、貴社としても十分に認識いただきたく存じます。
13. No.14の交渉履歴に記載の通り、第2回大規模修繕工事説明会において、御社が配布した資料には「タイルの爆裂」の例が具体的に記載されており、その説明をもとに住民は**当該修繕工事が必要かつ正当なものであると理解し、承認判断を行いました**。にもかかわらず、実際にタイルの爆裂が発生した箇所について、第2回修繕工事の施工対象ではなかったため補償対象外であるとする説明は、極めて不合理であり、住民を誤認させる虚偽説明であった疑いが濃厚です。特に問題視せざるを得ないのは、交渉における再三の指摘に対しても、御社が説明内容の誤りや不整合性を正面から認めず、**補償の対象外という結論を変えずに隠蔽的な姿勢を取り続けている点です**。こうした行為は、単なる施工上の瑕疵問題にとどまらず、管理会社としての説明責任違反、修繕積立金の不適切使用、区分所有者の判断を意図的に誤らせた可能性、など、企業倫理・法的責任の双方に関わる重大な問題です。よって、以下の点について速やかな文書再回答を求めます。1 第2回大規模修繕工事における「タイル爆裂」の説明と実際の施工範囲の整合性。2 爆裂箇所が当初から施工対象外であったにもかかわらず、なぜ例示に使用されたのか。3 補償対象から除外する理由の合理性と判断の責任主体。4 上記一連の誤説明に対する社内調査および再発防止策の有無。なお、区分所有者に誤った期待を抱かせる資料配布と説明を行い、実際に補償を受けられない結果を招いた場合、民法上の債務不履行または不法行為責任を問われる可能性があることを、貴社経営陣としても認識されるべきと考えます。
14. No.15に関しましては、第1回および第2回大規模修繕工事に先立ち実施された建物診断・事前調査の過程において、本来であれば把握されて然るべき重大な劣化・瑕疵事項が見落とされ、さらにその事実を御社が組織的に隠蔽している疑いが強いと認識しております。にもかかわらず、御社はこれらの事項を「大規模修繕工事の対象外である」として一貫して補償責任・説明責任を否定し続けており、その姿勢は、**施設の管理責任を負う企業としての信義則、善管注意義務、説明責任の全てに違反する重大な背信行為**です。特に以下の点において、御社の企業倫理が強く問われています。1 大規模修繕工事に伴う建物診断が**形骸化**していた可能性。2 診断で把握できなかった内容を後日発覚後も**報告・再説明せず放**

置。3 結果として住民に虚偽に近い説明を行い、工事内容に不備があった事実を隠蔽。これらの一連の対応は、以下の観点で極めて問題があると判断します：

- ・ 調査業務の品質管理体制の欠如
- ・ 工事実施後の瑕疵発覚に対する真摯な調査・対応拒否
- ・ 修繕積立金の適正利用・説明責任の放棄
- ・ マンション管理業務の公共性を踏みにじる姿勢

よって、以下の点について文書での再回答を求めます。

再回答を求める事項

- ・ 第1回・第2回大規模修繕工事における建物診断の調査範囲と手法、診断結果の具体的な内容
- ・ 見落とされたとされる重大な劣化・瑕疵事項の内容とその所在
- ・ 発覚後に御社が取った対応と、その根拠に基づく判断（対象外とした理由）
- ・ こうした経緯に対する経営陣の見解と再発防止策

御社が本件について、責任を回避し続ける限り、マンション管理業界全体の信頼を損なうものであり、管理受託会社としての資質が厳しく問われることは明白です。住民の信頼に応える誠実な姿勢を強く求めます。

15. No.16に関して、御社からは「バルコニーからの漏水に伴う調査・復旧工事である」とのご回答をいただいておりますが、**当該漏水の根本原因とされる箇所について、過去の修繕工事履歴には該当する修繕記録が一切存在していないことが判明しております。**この事実が示すのは、以下のいずれか、または両方の可能性です。

1. 過去に漏水原因が存在したにも関わらず、その修繕工事を怠った（または履歴を意図的に残さなかった）
2. 工事履歴に記録されるべき修繕対応を実施せず、今回の事案を突発的かつ孤立したものとして処理している

本件において私たちが問題視しているのは、単なる漏水事故ではなく、御社による履歴管理の杜撰さと、重要事項に対する情報の非開示・隠蔽体質です。また理事会による承認のない工事代金の支払いを行う御社の送金作業です。

特に以下の点について、正式な文書でのご見解を強く求めます。

【質問・再回答要求事項】

1. 当該バルコニー漏水に関する漏水原因箇所の特定根拠と技術的判断内容
2. 過去の大規模修繕工事または随時修繕において、当該箇所が調査・修繕対象とされたか否かの記録と判断理由
3. 該当箇所についての修繕記録が存在しない理由（未実施、記録不備、意図的な除外等）
4. 漏水に関する調査結果・施工記録が住民に適切に開示されていなかった場合の説明責任の所在
5. 今後の再発防止に向けた修繕履歴の透明化および住民共有体制の整備方針
6. 理事会承認のない送金作業を行う根拠（新年度への経過措置期間外に発生）

16. No.17防火管理業務委託の件に関しては、未回答につきご回答をお願いします。

17. 社長宛の面談要請に対する最終的な企業方針とその理由

別紙「経営陣による説明責任の不在および支店任せの対応方針に対する再確認と正式回答のお願い」に関する通知書1及び「社長宛面談要請に対する御社最終方針およびその理由についての通知のお願い」に関する通知書2をお願い申し上げます。

18. 上記に関する証拠・経緯を示したWebサイト(<https://daikyo.officials.tokyo>)の内容に対する具体的見解

本件に関する貴社の誠意ある再回答を、2025年5月23日（金）までに文書にてご提示ください。なお、これ以上の回答拒否・不明瞭な姿勢が継続する場合は、所管行政機関および報道機関に対して、すべての資料を開示のうえ対応を求めてまいります。

貴社の信頼回復のためにも、今般のご対応が誠実かつ明快であることを強く期待いたします。

敬具