

緑色の字が加筆・修正させていただいた部分です。

20250405 藤高メモ

2025年4月18日 らんぷ下津店 14:00～16:45

大京アステージ出席者：後藤名古屋西支店長（新任） 辰巳名古屋東支店長 肥川副支店長  
藤高リーダー

会談内容を赤文字で記載 ★印は次回面談時に要回答 ●印は回答を受けた私の見解

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の件）

・次回面談時に堀健次郎氏を同席させる依頼に対する対応

後藤支店長：同席なし。

小職は本会には出席していないため、出席者はわからない。

●再度、次回に堀氏の同席を要請。

恐らく、経営陣と事業管理部当の本社部署が出席している。

・2023年10月10日理事会議事録を隠蔽したことに対する対応、4月8日の経営会議に弊社社長へ報告し、4/18面談時に弊社社長の見解を説明する

\*20250413 9:08追加

前回3/18のご面談時にお願いしました内容は、御社社員堀健次郎氏が隠蔽した2023年10月10日理事会議事録を真島社長にお読みいただき、堀氏に対しての真島社長の見解を4/18ご面談時にお聞きすることと認識しております。私の認識と御社の解釈が異なっていた場合、大変恐縮ですが、再度真島社長にご対応いただけますと幸いです。

4/18ご面談時に私の認識に沿った真島社長の見解をお聞かせいただき重ねてお願い申し上げます。

辰巳支店長：経営会議は4/15に変更。出席取締役は13名。

後藤支店長：事業管理部長松下が経営会議メンバー。本件担当役員は渡辺氏。

真島社長に議事録を渡し社長が読んだという報告を受けた（誰から報告を受けたかは言えないとのこと）。社長見解としてではなく会社として回答すること。

肥川副支店長：2023年11月12月の2回回覧した議事録。2024年2月に長谷川さんが作成した議事録。2つの議事録があるが、双方出席役員全員の署名捺印がない。

藤高リーダー：2024年3月決算月理事会で当時の議事録にするとの承認がある。（2023年11月12月の2回回覧した議事録）

●当時の議事録は直近の2024年2月に回覧し隠蔽された議事録だと考えている。真島社長にお読み頂きその見解がなく、また後藤支店長の言われた会社としての回答になっていない。（隠蔽した議事録をお読みいただきその記載内容の見解を求めている）

★10/10議事録は当時の議事録とするとの理事会決議（2024年3月20日）があるので、当時の議事録は2023年11月12月に2回回覧した議事録か、2024年2月に私が作成し回覧した議事録（隠蔽され今回真島社長にお読みいただいた議事録）か？はっきりとさせること。（長谷川が調査）

・2024年3月20日の第32期決算月理事会以降に別途、2023年10月10日理事会議事録をねつ造し保管したことに関する回答

★2024年3月20日以降に私への回覧のみがなく、2023年11月12月に2回回覧した議事録を2023年10月10日理事会議事録として全出席役員の署名捺印がないまま作成（捏造）し、保管したことに関する大京アステージの見解

## No.7 管理業務に関する善管注意義務違反

- ・開催要件を満たさない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たかったのか(総会議案となれば承認される)、その理由を確認して説明する

後藤支店長：駐車場移転を2023年5月中に総会決議してほしいと地主大野氏、大和ハウス斎藤氏から要請があったから急いで 一 との堀からのヒアリング結果が報告された。

- ・開催要件を満たさない理事会を運営し総会へ上程した理由と取り繕うために理事会議事録を偽装したことをどう思っているのか、弊社堀に確認し回答する

後藤支店長：偽装という認識はない。

藤高リーダー：直前の理事会で駐車場移転を承認している。

- 直前の理事会での承認があったとしても、その理事会で臨時総会議案としての上程はない。つまりその直前の理事会で承認しただけに過ぎず、実際には打ち合わせ会とした成立していない理事会で総会へ上程している。

- ・開催要件を満たさず不正に開催した総会前理事会により議案化され、その結果総会へ上程され、総会決議がなされたことに対する弊社の見解を説明する

後藤支店長：臨時総会へ議案上程されたが重大な瑕疵に当たらない（名古屋熊田弁護士確認済 二）  
顧問弁護士確認のうえ、会社としての見解である。

- 理事会成立条件を満たしていない理事会を総会前理事会とし、総会上程を行った無効な理事会。（打ち合わせ会としている時点で成立しない理事会という認識をもった上での大京アステージによる作為的な総会上程）

- ・2024年6月23日総会前理事会理事長の背任に加担（当日追加分）

1 前期役員を確認書の件で招集

2 2024年6月10日意見交換会での結論は「従来の輪番制のまま」だった

3 前期役員を採決に最初から加担させる計画だった。

証拠：32期通常総会議事録第9号議案質疑応答に記載あり

4 招集理由の確認書は6/14に既に提出済み

後藤支店長：馬場と鈴木によるきちんとした理事会サポートができていなかった。

- 管理組合役員改選議案への管理会社大京アステージによる加担、介入に当たる。

理由1：6/10開催の意見交換会での結論である「従来通りの輪番制」を無視した「住戸を離したグループ化による輪番制」は大京アステージ側からの提案だったこと。

理由2：議長が議決権を持たない前期役員を採決に加担させたこと。また招集理由に該当しない前期役員及び出席役員全員（私の代理人以外）に大京アステージ提案の「住戸を離したグループ化による輪番制の方が違う階の人とのコミュニケーションが取れるのでいい」などと全員に発言させるなどの議長による背任行為を放置していること。

## No.9 管理会社による管理規約の改ざん

- ・当時の弊社担当社員、堀、鈴木への真相究明のための具体的な調査内容とその調査結果を報告する

後藤支店長：堀は記憶なし。鈴木が誤って消してしまった。

- ・管理規約を御社社員が作為的に削除した事実に対する御社の見解を回答する

藤高氏：会社として牽制不足をお詫びする。記憶がないので調べようがない。

●本件以外に規約削除に気づく機会は2024年1月13日に敷地外駐車場契約に伴う駐車場仕様細則の改訂時にもあった。また本件規約削除の総会議案書に記述なし、規約改訂概要一覧表にも記述なし、詳細記載部の本件規約の10段に斜線を引き、削除と記載することは人為的ミスではなく明らかに作為的行為によるもの。

★再度堀氏と鈴木氏へ調査。理事会決議なし、総会資料の作り込みを見る限り作為的行為は明らかなので再度、細部まで疑いの目を持ったヒヤリングの実施。

- ・当時の御社担当社員 堀がこの2つの議案の通常総会のみなぜ、総会出席票における議決権行使書を削除し、出席と欠席（委任状）のみにしたのか、その理由及び管理会社のいち担当者として区分所有者の権利を搾取した事実をどう思っているのか、堀に確認し報告する

★31期通常総会(役職決定)を委任状のみにした理事会決議があったという記憶が堀氏にはあるとのこと。しかし理事会議事録にはその旨の記載はないのが事実。再度堀氏に調査。

★32期第2回臨時総会(敷地外駐車場契約)を委任状のみにした件も再度堀氏に調査。

- ・区分所有者の権利を弊社社員の作為的行為により搾取した事実に対する弊社の見解を回答する

★堀氏への再調査後に大京アステージの見解を。

## 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

- ・103号室窓に防犯センターを設置されたのはいつか。1992年から2010年までの旧インターホンの時か、2010年に更新した現状インターホンの時かを確認し報告する

藤高氏：窓センサーは竣工時から付いていた。

1992年4月～2020年10月は全日警。窓から管理員室は飛ぶ。管理員室から警備会社は飛ばない。

2010年10月～セコムトータルセキュリティーシステム。窓から管理員室は飛ばない、管理員室からセコムも飛ばない。セコム出動履歴に103号室の防犯出動履歴なし。

●セコムがリーフウォークから出動し103号室へ来た記憶があるが。

No.4 委任状への不正行為

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

- ・No.4 委任状への不正行為、No.5 議決権行使書を使った不正集計に関し、弊社担当社員の谷口、鈴木への具体的な調査内容とその調査結果を報告する

後藤支店長：7/17締切、7/20.21内海氏篠原氏訪問、7/21夜鈴木理事長へ返却、7/2732期通常総会。総会当日に理事長より委任状を譲り受けた。谷口鈴木による委任状、議決権行使書への不正記載はない。  
受け取った

- ・第32期理事長及び副理事長の関与がありますので、管理会社のお立場による両名への具体的な調査内容とその調査結果を報告する

後藤支店長：管理会社として調査する立場はない。

- ・No.8 4工事と管理費などに関し、御社担当社員の堀、鈴木への具体的な調査内容とその調査結果を報告する

藤高氏：決算月理事会(例年4月開催)は決算見込み報告とその後の3ヶ月間の予算経過措置の期間。しかし会社方針で決算月理事会で次年度の工事契約の提案や総会前理事会で次年度管理委託費などの増額を提案している。

●ORIXグループになってから顕著な方針になったように思うことをお伝えする。

- ・第31期理事長による善管注意義務違反の疑いがあるため、管理会社の立場による当人への具体的な調査内容とその調査結果を報告する

後藤支店長：管理会社として調査する立場はない。

- ・総会出欠席票の提出期限7/17。弊社から鈴木氏へ出欠席票を受け渡し、鈴木氏が8名分を陳氏代理人篠原氏と内海氏へ渡し、この2名の訪問が7/20～21。この2名による訪問時には変更は無し。7/21PM8時に鈴木氏へ返却。その後、総会開催日7/27までの間に変更された。

- ・上記の変更者7名に対し、いつ誰が訪問し、どのような話や説得を行い変更を行ったかなど管理会社の立場による調査内容と調査結果の詳細を報告する

後藤支店長：管理会社として調査する立場はない。

- ・No.4 委任状への不正行為に関与した弊社社員名一人一人と弊社の本件に関する弁明を説明する

★2024年7月17日締切日の16時頃に堀氏ともう一人の社員が委任状を取りに来た（鈴木理事長へ委任状を渡した可能性もあり）。組合員が委任状を管理員ポストに投函したとの締切日7/17以降の委任状の動向を具体的に明らかにしてほしい。

- ・No.5 議決権行使書を使った不正集計に関与した弊社社員名一人一人と弊社の本件に関する弁明を説明する

後藤支店長：委任状締切日7/17、7/27総会審議の結果承認。締切日7/17以降に議決権行使書の内容

が変更されたり、委任状が変更されたことは法的には問題ない（名古屋熊田弁護士確認済み）。

★締切後に委任者の意向ではなく、締切後に議長が委任状を総会まで預かっている期間に議長の意向により訪問し、「通常は白紙委任で議長への委任となるため、受任者長谷川進を斜線を引いて消してほしい」などと説得し、受任者を自身である議長に変更させる行為は法的に問題はないのか確認して欲しい。

## No.6 第32期役職決定会議事録

- ・4/8開催の経営会議におきまして、別件の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の件）の弊社前担当者、堀により隠蔽された弊社社長の見解を確認する時に、この「No.6 管理組合役員改選への加担介入の件」の弊社社長の見解を併せて確認し報告する。

後藤支店長：当社としての支援不足。他の管理組合においても同様（管理規約違反を行い役員役職を総会前理事会で決定して総会へ上程）の行為はある。

藤高氏：規約に規定された内容に準ずる役職を決めて総会へ上程したこと、また総会でその議案を承認した方向性になったことは支援不足。

★堀氏へなぜそのような行為を行なったのか確認して欲しい。

- 本件は大京アステージによる明確な規約違反。

2025年4月14日追加分

No.13 803号室 804号室から緊急時にバルコニーから避難ハッチが設置してある801号室バルコニーに行けない件（コンクリート製の張りで8階バルコニーが2箇所遮断されているため）

- ・2025年2月23日第33期2月度理事会においての本件に関する御社ご担当者からのご回答に対しての御社の会社としての最終的な見解をお聞かせください。

ご参照URL: <https://daikyo.officials.tokyo/2025/04/14/no-13-803%e5%8f%b7%e5%ae%a4-804%e5%8f%b7%e5%ae%a4%e3%81%8b%e3%82%89%e7%b7%8a%e6%80%a5%e6%99%82%e3%81%ab%e3%83%90%e3%83%ab%e3%82%b3%e3%83%8b%e3%83%bc%e3%81%8b%e3%82%89%e9%81%bf%e9%9b%a3%e3%83%8f/>

藤高氏：804号室の場合、804号室玄関とバルコニーのパーテーションを破り803号室へバルコニーから入り803号室玄関から脱出できることが2方向避難と稻沢消防本部に確認済み。

●804号室、803号室から801号室バルコニーに設置してある避難ハッチへ行くことができないことは消防関連法以外に法的な問題がないのか確認して欲しい。