

【申入書3】 理事会審議の形骸化を招く提案時期と内容の不自然さについて

株式会社大京アステージ
代表取締役社長 真島吉丸様

2025年5月19日

ライオンズマンション稲沢管理組合
理事長 長谷川進

2025年5月18日開催の第33期5月定例理事会の審議結果に基づき、貴社との交渉履歴および当時の理事会記録等に基づき、以下の通り申入れいたします。(No.8 各種修繕改修工事と管理費メンテナンスコストアップについて（例年決算月理事会において翌年度の各種工事契約を提案し、また委託管理契約に関するコストアップ提案は総会前理事会で行う）件)

第31期理事会において、理事長鈴木氏を含む当時の理事らは、貴社の担当者であった堀氏および鈴木氏より、以下の工事提案（総額約650万円）・管理費など改定提案を受けました。

【問題とする経緯の概要】

- **2023年4月 第31期決算月理事会にて、翌年度（第32期）12月および翌年1月施工予定などの4件の工事について、緊急性の説明も不十分なまま貴社より提案説明がなされ、「継続審議」とされました。**
- **しかしながら、5月の理事会は開催されず審議の機会が実質的に奪われ、そのまま6月の総会前理事会にて総会への上程が誘導されました。（例年5月に理事会は開催しない）**
- **同様に、管理費アップに関する提案も6月の総会前理事会にて突如提示され、翌月7月の通常総会へ上程されました。**

【申入れの趣旨】

上記経緯に関し、以下の疑義および懸念を申し上げます。

1. 翌年度実施予定（約8～9か月先）の工事を、なぜ決算月である4月の理事会に提案したのか。通常、決算処理に集中するこの時期に、次期に跨る工事を持ち込むことは審議の妨げとなる上、期末の理事会としての本来の目的から逸脱しています。
2. その後、5月の理事会を開催しないまま、理事会による適正な審議プロセスを経ずに、6月の総会前理事会で「上程ありき」へ誘導した意図は何か。
3. 管理費アップという組合運営上極めて重要な提案を、6月の理事会（総会直前）で初めて提示した理由は何か。十分な検討時間や代替案検証の機会を与えない形は、組合員の意思反映を阻害していると考えます。
4. 貴社は、これらの工事提案および費用提案を、なぜ理事会による十分な審議が可能な早期段階でなく、常に「総会直前の理事会」に集中させる方針を取っているのか。

【要請事項】

上記の点を踏まえ、以下について貴社としての明確な業務方針と判断理由をご説明ください。

- 工事や管理費改定といった重大案件を、決算月理事会または総会直前理事会で提案する業務運営の是非についての貴社見解
- 理事会の意思形成を促進するどころか、短期間かつ既成事実化された提案により審議を実質形骸化させる結果になった件についての見解と再発防止策
- 特に、当時の提案が理事会を「単なる通過点」とするものとなっていなかったかについての内部検証結果と責任所在

本申入れは、理事会および区分所有者による意思形成が形式的でなく実質的に行われることを目的としたものであり、貴社の業務運営体質そのものへの重大な疑義を含んでおります。

つきましては、貴社としての正式なご回答を2025年5月23日（金）までにいただけますよう、重ねてお願い申し上げます。