

2025 年 5 月 15 日

ライオンズマンション稲沢管理組合
理事長 長谷川 進 様

株式会社大京アステージ名古屋西支店
支店長 後藤 義彦



ご要望事項に関する回答

拝啓 時下益々ご清栄のこととお喜び申し上げます。平素は弊社管理受託業務に格別のご高配を賜り、厚くお礼申し上げます。

さて、かねてより貴管理組合からいただいているご要望・ご意見について、2025 年 3 月 18 日および 2025 年 4 月 18 日に貴職と面談をさせていただき、説明、回答をさせていただきました。その内容および 2025 年 4 月 18 日面談時にいただいたご質問事項について、本書面にて提出させていただきますので、ご高覧いただきますようお願い申し上げます。

尚、一連のご要望、ご意見については、弊社社長も含め関係部署へ共有したうえで、責任部署の弊社支店からの本書面をもって最終の回答とさせていただきます。何卒、ご理解、ご了承の程、宜しく願い申し上げます。

敬具

<ご質問事項>

1. 協力会社を使った偽装請負・水増し請求の隠蔽・捏造

既回答のとおり、社内調査の結果、偽装請負、隠蔽・捏造等の事実はないと判断しております。しかしながら、当時のやり取りの中で、理事会へ弊社協力会社を元請として、調査、修繕を実施する旨の予めの説明不足があったことは否めません。従いまして、管理委託契約にもとづき履行が不十分であった業務を整理した上で、貴請求案について、改めて協議をさせていただきたくお願い申し上げます。

2. 理事会議事録の持出・未保管

理事会議事録持出、未保管および議事録案の未作成については管理委託契約書で定められた弊社業務の履行が不十分であったと判断しております。

改めて、お詫びするとともに、貴請求案について協議させていただきたくお願い申し上げます。

3. 大規模修繕工事における理事会が 4 回しか行われず十分な議が行われていない

2025 年 3 月 7 日回答のとおり、弊社によるご指摘の事実はないと認識しております。

理事会開催回数につきましては、弊社からのご提案も踏まえ、開催の決定を頂くものであることから、適正な回数の判断は容易ではありません。

アンケート意見に関する対応につきましては、「ご要望アンケート一覧」にあるとおり、他社見積取得は弊社では行うことは出来ず、理事会等で取得する必要性は説明させていただきました。その上で、理



事会では直発注の組合負担等を鑑み、(株)大京穴吹建設で発注する方針と判断され、組合員へ配布された旨を確認しております。

大規模修繕工事検討報告会での意見等につきましても弊社社員が隠蔽した事実は確認出来ておりません。また、相見積取得の必要性のご判断、最終的に総会上程に至った経緯も、弊社の説明等をもとに、理事会でご審議いただいた結果と考えます。

4. 総会委任状への間接的な不正行為

2025 年 4 月 18 日の回答のとおり、弊社社員の不正はないものと認識しております。弊社社員が個々の区分所有者に対して、委任状の提出を依頼した事実は確認出来ておりません。ご提出いただいた委任状を取りまとめたうえで、当時の理事長に提出しており、弊社社員による委任者の書き換え等改ざんを行った事実は確認出来ませんでした。

【面談時にいただいたご質問事項】

委任状への不正行為に関し、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事務室郵便受けに投函したあとの締切日 7 月 17 日以降の委任状の動向？を具体的に明らかにしてほしい。

【上記回答】

2024 年 7 月 17 日貴管理組合担当者の鈴木にて、マンションにお伺いのうえ、出席票・委任状・議決権行使書の確認・回収を行っております。なお、回収した委任状等は翌日に当時の理事長のポスト投函にて提出しております。

5. 通常総会議決権行使書への不正行為

出席票・委任状・議決権行使書について、誤った集計をしてしまったことおよび確認者である管理職によるその検算の確認不足により多大なご迷惑をお掛けしましたことを深くお詫び申し上げます。

6. 役員改選への加担および役職決定理事会の捏造と回答書での隠蔽工作

管理規約には理事の役職は理事会で選任すると記載があるとおり、弊社の理事会支援業務に不備があったものと認識しております。管理規約の理解に欠けていた行為であると猛省するとともに改めてお詫び申し上げます。

7. 管理業務に関する善管注意義務違反

2025 年 4 月 18 日の回答のとおりではありますが、理事会不成立を知ったうえで臨時総会の開催に至ったことは、管理規約に反した行為であり、不適切な行為であったと認識しており、改めてお詫び申し上げます。

8. マンション管理会社の立場を利用した不正行為と善管注意義務違反

2025 年 3 月 18 日の回答のとおり弊社によるご指摘の事実はないと認識しています。

弊社は共用設備における計画的な修繕および劣化状況を鑑み、貴理事会に提案を差し上げております。弊社の提案、報告内容も踏まえ、理事会でご審議のうえ総会に上程いただいております。総会においても各組合員のご意思で賛否を表明されております。

また、管理委託契約における金額や仕様の変更等につきましても、契約事項として金額改定をお願い

いたものであり、前述同様の経緯を経ております。

9. 管理規約改ざん

再度、当時の担当者にヒアリングを行いました。新たな事実は出てまいりませんでした。2025 年 4 月 18 日面談時でも報告をいたしました。業務上のミスであり、それを牽制できなかった弊社の管理不十分があったものと認識しております。

つきましては、改めて、管理規約改正の臨時総会を開催いただき、是正させていただくことをご提案申し上げます。なお、臨時総会の開催に伴う印刷費用は弊社にて負担いたします。

10. TSS（トータル・セキュリティ・サービス）に関する善管注意義務違反

2025 年 4 月 18 日の回答のとおり、マンション竣工時から 1 階住戸にはバルコニー側にマグネットセンサーが設置されておりましたが、警備会社への通報等はされていない仕様でした。トータル・セキュリティ・サービス導入時に、各個別の契約を締結した住戸が防犯対応させていただく仕様ですが、貴殿の居室の個別契約は締結されておりました。

また、過去の警報履歴も確認いたしました。貴殿から申入れのある時期および居室において、警報の履歴の確認がとれませんでした。

11. 議事録の隠蔽と捏造の件

2023 年 10 月 10 日の理事会議事録に関しては、弊社にて案を作成し、回覧の手続きをいたしました。貴職からは署名押印がなされていない状況であったため、対応を理事会に相談し、2024 年 3 月 20 日理事会で訂正は行わず、当時の内容を議事録とすることが決議されました。

つきましては、2023 年 11 月に弊社からご提出した議事録が現時点では有効であると認識しております。

12. 外国人の区分所有者が理事会役員に選任されたときの管理会社大京アステージの対応について

2025 年 3 月 24 日のメールでの回答のとおり、弊社管理委託契約書の受付業務として、組合員等各種申込・届出の受理および報告となっております。今回、組合員の方より提出いただいている入居届の続柄は妻となっており、弊社としては、管理規約および理事会運営細則の条項により、代理権を有していると認識しております。なお、弊社では、提出された届出等において、記載されている以上の確認を執ることは致していません。

13. 雨水管カットおよび貯水槽排水桝のつまりの件

お問い合わせいただいた時点において、修繕履歴の確認不足があり、誤ったご説明をした件につきましてお詫び申し上げます。

また、排水管清掃に関しては、管理委託契約書に記載されておりますが、雑排水管、汚水・雑排水合流配管の洗浄が作業箇所であり、雨水管は対象外となっております。

2021 年に実施した、雨水管調査および雨水管洗浄に関して緊急対応であり、保証等は特段ございません。

雨水管の切断に関しては、当時の経緯を確認いたしました。どのような経緯で切断がなされていたのか詳細は不明でした。

14. タイル剥がれの件

大京穴吹建設に確認し、施工範囲でなかったことを回答致しました。

ご提出いただいている完成図書内の故障図に記載もないことから、正式に補修した内容ではないとのことでした。再度大京穴吹建設に補修対応が可能か確認をしております。

15. 基礎コンクリート一部破損の件

当該ご指摘は基礎コンクリートの破損ではなく、マンション竣工時から、周りの土が経年の雨水等により流出したため建物末端が露出した状況であり、破損等ではございません。

本内容は流出した部分に土を入れる等の対応となるため、通常の大規模修繕工事の仕様には入っておりません。

16. 601号室漏水被害復旧工事（29期理事長宅）

本件については、2021年12月にバルコニーからの漏水に伴う調査・復旧工事を行ったものとなります。当時の工事報告書を送付いたします。（別途メールにて送付済み）

＜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 藤高

TEL：052-217-8791

