

株式会社大京アステージ
代表取締役社長 真島吉丸様

マンション管理組合の総会決議を操作するため 大京アステージが行った採決時の不正集計

総会欠席者の議決権行使書を改ざん

2025年3月18日(火)面談時に「事態報告書」の提出を追加

2025年3月7日
ライオンズマンション稻沢管理組合
第33期理事長 長谷川進
TEL : 090-3308-2323
E-mail : hasegawa@officials.tokyo
URL : <https://daikyo.officials.tokyo>

第32期通常総会 第5号議案 各戸遠隔式水道メーター及び集中検針盤取替工事の実施に関する件の採決時に行った大京アステージによる不正集計。

- 大京アステージが行った議決権行使書の改ざんの内容
 - ・賛成組合員数：P2の図Aの①議決権行使3名を図Bの通り2名に改ざんした。
 - ・反対組合員数：P2の図Aの②議決権行使0名を図Bの通り1名に改ざんした。
 - ・棄権組合員数：P2の図Aの③議決権行使1名を図Bの通り3名に改ざんした。
 - ・反対組合員数合計：P3の図B印の通り合計13名を5名に改ざんした。

議決権行使書においての権利行使の内容は議案の採決時において、総会議案採決の集計を行う大京アステージのみ把握し、議決権行使の内容を改ざんし不正集計を行った。また、総会議事録作成時において議決権行使書の権利行使の内容を改ざんし不正集計を行った。

図A：欠席者6名分の議決権行使書
(内、2名は2024年7月17日提出期限後に委任状提出から議決権行使に変更した)

議決権行使書・委任状

出席の方: 【①出席票】を記入してください。
※当日、万が一欠席等された場合は【②議決権行使書】もしくは【③委任状】のいずれかに記入してください。

欠席の方: 【②議決権行使書】もしくは【③委任状】のいずれかに記入してください。

▼署名がない場合は、無効とさせていただきます。
▼複数の議決権行使書を提出された場合は、以下の優先順位に準じて取り扱いさせていただきます。

1. 出席票 2. 議決権行使書 3. 委任状

【②議決権行使書】
各議案に対し、「賛成」または「反対」に○をつけてください。いずれにも○がない議案については「反対」に○をつけてください。いずれにも○がない議案については「反対」に○をつけてください。

【③委任状】
委任されたものとしての扱いさせていただきます。
但し、【②議決権行使書】および【③委任状】の両方に署名された場合は、【②議決権行使書】に「賛成」、「反対」のいずれにも○がない議案についても、議員に委任されたものとして扱いさせていただきます。

▼記入していたいたい個人情報を問うては、欠席・議決権行使・委任状提出時にのみ利用させていただきます。

①出席票

ライオンズマンション稲沢管理組合 総会議長殿
私は、令和6年7月27日に開催されるライオンズマンション稲沢管理組合の第32回通常総会において、以下のとおり議決権行使いたします。(各議案に対し、「賛成」または「反対」に○をつけてください。)
ライオンズマンション稲沢 501号室

年月日 氏名

②議決権行使書

ライオンズマンション稲沢管理組合 総会議長殿
私は、令和6年7月27日に開催されるライオンズマンション稲沢管理組合の第32回通常総会において、以下のとおり議決権行使いたします。(各議案に対し、「賛成」または「反対」に○をつけてください。)
ライオンズマンション稲沢 501号室

2024年7月27日 氏名 平谷 優

議案	賛成	反対	議案	賛成	反対	議案	賛成	反対
第1号議案	○		第7号議案	○		第8号議案	○	
第2号議案	○		第9号議案	○				
第3号議案								
第4号議案								
第5号議案								
第6号議案	○							

③委任状

ライオンズマンション稲沢管理組合 総会議長殿
私は、令和6年7月27日に開催されるライオンズマンション稲沢管理組合の第32回通常総会において、以下を代理人として定め議決権の行使を委任いたします。代理人の記載がない場合は、議員に委任いたします。
代理人 幸田 優 氏(501号室) 氏名 幸田 優

代理人 長谷川 遼 氏(504号室) 氏名 長谷川 遼

代理人 岡崎 友子 氏(602号室) 氏名 岡崎 友子

代理人 大竹 重 氏(204号室) 氏名 大竹 重

代理人 田中 也 氏(101号室) 氏名 田中 也

代理人 小川 忍 氏(504号室) 氏名 小川 忍

①議決権行使

②議決権行使書

ライオンズマンション稲沢管理組合 総会議長殿
私は、令和6年7月27日に開催されるライオンズマンション稲沢管理組合の第32回通常総会において、以下のとおり議決権行使いたします。(各議案に対し、「賛成」または「反対」に○をつけてください。)
ライオンズマンション稲沢 501号室

2024年7月17日 氏名 幸田 優

議案	賛成	反対	議案	賛成	反対	議案	賛成	反対
第1号議案	○		第7号議案	○		第8号議案	○	
第2号議案	○		第9号議案	○				
第3号議案	○							
第4号議案	○							
第5号議案	○							
第6号議案	○							

③委任状

ライオンズマンション稲沢管理組合 総会議長殿
私は、令和6年7月27日に開催されるライオンズマンション稲沢管理組合の第32回通常総会において、以下を代理人として定め議決権の行使を委任いたします。代理人の記載がない場合は、議員に委任いたします。
代理人 幸田 優 氏(501号室) 氏名 幸田 優

代理人 長谷川 遼 氏(504号室) 氏名 長谷川 遼

代理人 岡崎 友子 氏(602号室) 氏名 岡崎 友子

代理人 大竹 重 氏(204号室) 氏名 大竹 重

代理人 田中 也 氏(101号室) 氏名 田中 也

代理人 小川 忍 氏(504号室) 氏名 小川 忍

①議決権行使

②議決権行使書

ライオンズマンション稲沢管理組合 総会議長殿
私は、令和6年7月27日に開催されるライオンズマンション稲沢管理組合の第32回通常総会において、以下のとおり議決権行使いたします。(各議案に対し、「賛成」または「反対」に○をつけてください。)
ライオンズマンション稲沢 501号室

2024年7月17日 氏名 幸田 優

議案	賛成	反対	議案	賛成	反対	議案	賛成	反対
第1号議案	○		第7号議案	○		第8号議案	○	
第2号議案	○		第9号議案	○				
第3号議案	○							
第4号議案	○							
第5号議案	○							
第6号議案	○							

③委任状

ライオンズマンション稲沢管理組合 総会議長殿
私は、令和6年7月27日に開催されるライオンズマンション稲沢管理組合の第32回通常総会において、以下を代理人として定め議決権の行使を委任いたします。代理人の記載がない場合は、議員に委任いたします。
代理人 幸田 優 氏(501号室) 氏名 幸田 優

代理人 長谷川 遼 氏(504号室) 氏名 長谷川 遼

代理人 岡崎 友子 氏(602号室) 氏名 岡崎 友子

代理人 大竹 重 氏(204号室) 氏名 大竹 重

代理人 田中 也 氏(101号室) 氏名 田中 也

代理人 小川 忍 氏(504号室) 氏名 小川 忍

①議決権行使

図B：第32期通常総会議事録

第5号議案

各戸遠隔式水道メーター及び集中検針盤取替工事の実施に関する件

生することを理解したうえで否決とするべきである。また、セキュリティが高いとなれば、機能を下げるかというのは、次の段階になる。そういったことを含めて賛否を諮詢すれば良い。
 (出席組合員)
 意見：高額な工事のため、6月10日に開催された意見交換会で取り上げるなどするべきだったと考える。(出席理事)
 意見：インターネットで調べたら、インターホン工事は100万円ができる。また、自宅の中の工事も不要だ。(出席組合員)
 質疑：2024年10月に機器の金額改定と記載があるが、今回は問題無いのか。(出席組合員)
 応答：今回、承認となれば金額の改定はない。(株)大京穴吹建設担当者
 応答：棄権票3票、出席議決権数231, 245個、賛成が108, 286個となり、半数に達していないため、反対多数で否決となる。(株)大京アステージ担当者

【第5号議案 各戸遠隔式水道メーター及び集中検針盤取替工事の実施に関する件】

<議案説明者>
 議長および議長の指名により (株) 大京アステージ担当者

<審議結果>
 承認 (賛成多数)
 ※議決権行使状況

賛成組合員数	合計	23名	①	2名・委任状	6名
(本人出席	15名・議決権行使書等				
賛成議決権数	合計 145, 942個				
(本人出席 95, 542個・議決権行使書等 12, 98個・委任状 37, 402個)					
反対組合員数	合計	5名	②	1名・委任状	7名
(本人出席	5名・議決権行使書等				
反対議決権数	合計 85, 303個				
(本人出席 32, 914個・議決権行使書等 6, 713個・委任状 45, 676個)					
棄権組合員数	合計	3名	③	3名・委任状	0名
(本人出席	0名・議決権行使書等				
棄権議決権数	合計 19, 434個				
(本人出席	0個・議決権行使書等 19, 434個・委任状				

<承認事項>
 各戸遠隔式水道メーター及び集中検針盤取替工事

1. 発注金額：2, 453, 000円 (税込)
2. 発注業者：(株) 大京アステージ
3. 支払科目：特別修繕会計 修繕費
4. 支払口座：三菱UFJ銀行 東京営業部 普通預金 No.1859547
5. 実施時期：令和6年9月 (予定)

<質疑応答・意見>
 質疑：相見積は行ったのか。(出席組合員)
 応答：行っていない。(議長)
 質疑：見積金額の内訳や品番はどうなっているのか。(出席組合員)
 応答：総会資料56頁に記載されている。また、2000年から8年周期で工事を実施している協力会社である。(株) 大京アステージ担当者
 意見：標準価格の記載があり、法定で定められた工事であり実施の必要性は言うまでもない。また、工事費用については妥当かと思われる。(出席組合員)

採決時に行われた大京アステージによる不正集計

黑白抜き数字：議決権行使書の改ざんを是正し集計

<審議結果>

承認（賛成多数）

※議決権行使状況

賛成組合員数 合計

23名 → 24

①

2名・委任状

6名)

賛成議決権数 合計 145,942個

(本人出席 95,542個・議決権行使書等 12,998個・委任状 37,402個)

反対組合員数 合計

5名 → 12

②

1名・委任状

7名)

反対議決権数 合計 85,303個

(本人出席 32,914個・議決権行使書等 6,713個・委任状 45,676個)

棄権組合員数 合計

3名 → 1

③

3名・委任状

0名)

棄権議決権数 合計 19,434個

(本人出席 0個・議決権行使書等 19,434個・委任状 0個)

第32期通常総会（2024年7月27日開催）の委任状に提出期限
2024年7月17日以降に大京アステージが行った総会委任状への間
接的な不正行為

委任状の提出期限2024年7月17日以降に発生した下記A,B,Cの変更を2024年10
月29日に大京アステージより届けられた委任状から確認した。

A：4名の委任状提出者の委任状に受任者（代理人）の変更があった。

B：2名の委任状提出者の委任状に議決権の行使があった。

C：1名の委任状提出者が総会へ出席との変更があった。

赤ベタ白抜き数字：総会委任状への間接的な不正行為（前ページの赤枠のAとBとC）を是正

<審議結果>

承認（賛成多数）

※議決権行使状況

賛成組合員数 合計

23名 → 24

20 → 19

3

2

賛成議決権数

合計 145,942個 → 14

（本人出席 95,542個・議決権行使書等 12,998個・委任状 37,402個）

14

反対組合員数

合計

5名 → 12

19

②

0

7名

反対議決権数

合計 85,303個

（本人出席 32,914個・議決権行使書等 6,713個・委任状 45,676個）

棄権組合員数

合計

3名 → 1

0名

③

1

0名

棄権議決権数

合計 19,434個

（本人出席 0個・議決権行使書等 19,434個・委任状 0個）

0個

ご参考

ライオンズマンション稻沢管理組合
管 理 組 合 員 各 位

令和6年10月25日

ライオンズマンション稻沢管理組合
第32期 理事長 鈴木 和人

大京アステージによる本件の不正行為がなければ、採決は19:19となっており、本件工事を行う必要はなかった。

第32回通常総会結果ご通知

先般、総会開催ご通知にてお知らせしました通常総会は、予定通りに開催され、下記の議案が別紙議事録（写）のとおりに決定されましたので、ご報告申し上げます。

<記>

1. 日 時 令和6年7月27日（土） 10時15分～13時31分

2. 場 所 名 称 当マンション 集会室

所在地 愛知県稻沢市下津鞍掛1丁目8番地4

3. 組合員総数
議決権総数
出席組合員数

44名
283,308個

本人出席
議決権行使書
委任状

合計

20名

6名

13名

39名

大京アステージによる議決権行使書を悪用した採決時に
行う不正集計と
総会委任状への間接的な不正行為が
無かった場合

出席議決権数

250,679個

19
4
16

御社におかれましては日本弁護士連合会が策定したガイドラインをクリアした第三者委員会を設置して頂き、本件の調査をお願いします。なお、調査結果のご提出を2025年3月21日(金)までにお願いします。

各戸遠隔式水道メーター及び集中検針盤取替工事の請書

2024年 8月21日

印紙

名古屋市中区ME703

大阪府大阪市中央区西心斎橋2丁目2番3
A-PLACE心斎橋 4階
株式会社大京アステージ 技術推進五部
部長 石田 重光
[作成部署]
愛知県名古屋市中区錦2丁目9番29号
ORE名古屋伏見ビル2階
株式会社大京アステージ 名古屋西支店

請書

ライオンズマンション稻沢管理組合 御中

下記の通りお請け致します。

[工事名] 各戸遠隔式水道メーター及び集中検針盤取替工事

[工事場所] 愛知県稻沢市下津鞍掛1丁目8番地4

[請負金額]

金額	2, 230, 000 円
消費税等(10%)	223, 000 円
合計金額	2, 453, 000 円

※本工事の完了確認日までに消費税等の税率が改定された場合には、
請負金額のうちの消費税等は改定に基づく額に変更となります。
変更の場合、消費税等を含む請負金額の合計は、
請求書に記載するものとします。

[工期] 着手 2024年 9月 1日
完了 2024年 12月 31日

[支払方法] 完了月末締め、翌月25日迄支払

[支払原資] 特別会計による
保管口座からの支払い

<契約条件>

1. 工事内容はあらかじめ受注者が発注者に提出した見積書による。設計図書は、本契約に添付しない。
2. 発注者は監理者を選任しない。
3. 受注者は、建設業法22条に基づき請け負った工事を専門工事業者に一括施工させる場合等においても、
自らは、施工計画の総合的な企画、工事全般的な施工を確保するための工事管理および安全管理、
工事目的物・工事仮設物・工事用資料等の品質管理、下請人に対する技術指導・監督等を行う。
受注者は一括施工せることを承諾する。
4. 発注者は、必要があると認めるときは、設計変更、工事を追加し、又は変更すること若しくは工期の変更を求める
ことができる。この場合、発注者が受注者に損害を及ぼしたときは、発注者は受注者に対して、損害を補償する。
5. 発注者は、必要があると認めるときは、書面をもって受注者に通知して工事を中止することができる。
この場合、発注者はこれによって生じる受注者の損害を賠償する。
6. 受注者は、工事の追加又は変更、不可抗力、隣接工事の調整、隣接住民との紛争その他正当な理由があるときは、
発注者に対して、その理由を明示して、必要と認められる工期を延長することが出来る。
7. 不可抗力によって、工事の出来形部分、工事仮設物、工事現場に搬入した工事材料、建築設備の機器又は施工用機器に
ついて損害が生じた時は、発注者及び受注者が協議して、重大なものと認め、かつ、受注者が善良な管理者としての注意
をしたと認められるものは、発注者がこれを負担する。
8. 受注者は火災保険および工事保険を付保しない。

9. 発注者又は受注者は、契約期間内に予期することのできない法令の制定若しくは改廃又は経済事情の激変等によって、
請負金額が明らかに適当でないと認められるときは、相手方に対して、その理由を明示して必要と認められる請負金額の
変更を求めることができる。
10. (1) 施工のために第三者に損害を及ぼしたときは、受注者がその損害を賠償する。ただし、その損害のうち、
発注者の責に帰すべき事由により生じたものについては、発注者の負担とする。
(2) 前項の規定にかかわらず、施工について受注者が善良な管理者としての注意を払っても避けることが出来ない騒音、
振動、地盤沈下、地下水の断続等の事由により、第三者に与えた損害を補償するときは、発注者がこれを負担する。
(3) 前二項の場合、その他施工について第三者との間に紛争が生じた場合は、受注者がその処理解決にあたる。
ただし、受注者だけで解決し難いときは、発注者は、受注者に協力する。
11. (1) 受注者の責めに帰すべき事由により、契約期間内にこの契約の目的物を引き渡すことができないときは、
発注者は、受注者に対し、遅滞日数に応じて、未施工部位における請負金額に対し年10パーセントの割合で計算した
額の違約金を請求することができる。
(2) 発注者が請負金の支払いを完了しないときは、受注者は発注者に対し、遅滞日数に応じて、
支払遅延額に対し年10パーセントの割合で計算した額の違約金を請求することができる。
12. 工事完成検査は、受注者の求めに応じて発注者が行う。検査に合格しないときは、受注者は工期内又は発注者の指定する
期間内に、修補し、又は改造して発注者の検査を受ける。
13. 工事目的物に契約の内容に適合しないもの(以下、「契約不適合」という。)があるときは、発注者は受注者に対して相当の期間を定
め、その契約不適合の修補を求める、又は修補に代え、若しくは修補とともに損害の賠償を求めることが出来る。ただし、契約不適合の
修補に過分の費用を要するときは、発注者は修補を求めることが出来ない。発注者が、契約不適合に基づく請求を行える期間は、工事
目的物の引渡し日から2年間とする。
14. 発注者又は受注者は、相手方が次の各号の一つに該当したときは、何らの催告等を要することなく、本契約を解除するこ
とができる。
(1) 発注者、受注者又は互いの役員が暴力団、暴力団員、暴力団関係企業・団体又はその関係者、その他反社会的勢力など
(以下あわせて「暴力団等」という。)であると認められるとき。
(2) 発注者、受注者又は互いの役員が暴力団等と社会的に非難されるべき関係を有していることが明らかになったとき。
(3) 自ら又は第三者を利用して、相手方に対して、業務を妨害し、又は妨害するおそれのある行為をしたとき。
(4) 自ら又は第三者を利用して、相手方に対して、名譽、信用等を毀損し、又は毀損するおそれのある行為をしたとき。
(5) 自ら又は第三者を利用して、相手方に対して、暴力的行為、詐術、不当請求、脅迫的言辞を用いたとしたとき。
(6) 自ら又は第三者を利用して、相手方やその関係者が暴力団等である旨を関係者に認知させるおそれのある言動、態様をしたとき。
(7) 受注者が相手方の承諾を得て第三者に本契約の再委託等を行っている場合に、当該第三者(再委託等が数次にわたる
場合はそのすべてを含む)又はその役員が、暴力団等と社会的に非難されるべき関係を有して
いることが明らかとなったとき。
15. (1) この契約について、発注者と受注者との間に紛争が生じたときは、建設業法による建設工事紛争審査会のあっせん
又は調停によってその解決を図る。この場合において審査会の管轄について、建設業法に定める管轄に従う。
(2) 発注者又は受注者が前項により紛争を解決する見込みがないと認めたとき、又は審査会があっせん若しくは調停をしない
ものとしたとき、又は打ち切ったときは、発注者又は受注者は、仲裁合意書に基づいて審査会の仲裁に付することができる。
16. 発注者は、受注者から裏面に掲げる「特定商取引に関する法律の適用を受ける場合のクーリングオフについての説明書」による
説明を受けたことを確認する。
17. 本契約に定めのない事項については、「国土交通省 民間建設工事標準請負契約書(甲)令和4年9月2日改正版」によることとする。
なお、この約款第四条第2項は適用しない。

本請書の内訳については、右記見積書による。(C)202357485 名古屋西 040260 くらしスクエア

2025年3月18日(火)面談時でのお願い事項

下記事項を盛り込んだ事態報告書を2025年3月27日(木)までにご提出下さい。

1 発生事態の詳細

2 事態発覚の経緯(いつ誰がどういう形で本件を認識したか)

3 事態発生の原因(どうしてこんなことが起きたのか、関与した者は誰か)

4 本件事態への対応(いつまでのどう解消するか)

5 今後の再発防止策

※2025年4月18日(金)までにご提出下さい。なお、書面のご提出は行わない御社方針をお聞きしておりますので、全容解明のため御社ご担当社員及び関与した当時の理事長、副理事長へのヒヤリング調査の結果を口頭でお聞かせ頂きたくお願い申し上げます。