

大京アステージ交渉全記録：説明責任 を拒否した1年半の全経緯

～全国700万世帯に共通する“マンション管理の見えない闇”
を可視化する～

本報告書は、ライオンズマンション稲沢管理組合による株式会社大京アステージとの約1年半に及ぶ交渉記録をまとめたものです。報道機関および行政機関への提出を想定し、すべての通知書・回答書・面談記録・申入書などを時系列に整理し、その対応姿勢を可視化しています。

お問い合わせ先

「マンション管理のブラックボックスを開ける」

URL : <https://officials.pro/>

ライオンズマンション稲沢管理組合 理事長 長谷川進

E-mail : susumu.hasegawa76@gmail.com

TEL : 090-3308-2323 (14時～16時)

大京アステージ交渉記録：全体時系列まとめ

■ 2024年：告発の端緒と沈黙の応答

2024年1月16日

まず私は個人で、大京アステージ真島吉丸社長宛に「社内調査のお願い」を正式文書で送付した。内容は、同社が関与したとされる工事偽装、理事会工作、文書改ざんなど複数の疑義に対し、誠実な調査と説明責任を求めるものであった。

2024年2月2日

同社から届いた「社内調査結果に関する回答書」には、問題の核心に踏み込まず、形式的な説明に終始していた。この時点で、「企業として真摯に向き合う意思はあるのか」という強い疑念を抱いた。

2024年4月11日

私はこの問題を、大京アステージの親会社であるオリックス株式会社の井上亮社長（現在会長兼オリックスグループCEO）に相談。かつての宮内義彦名誉会長との縁もあり、調査と監督を求める手紙を送付した。

2024年4月16日

オリックス不動産より、当該件についての連絡が入る。一定の関心は示されたが、具体的な改善措置や調査開始には至らなかったが、大京アステージコンプライアンス部門より連絡させるとの回答。

2024年4月17日 17:35

大京アステージ事業管理部コンプライアンス課より初めての連絡。以降、やりとりは続くが、内容は抽象的で真摯さに欠けていた。

2024年4月18日

私は再度、真島社長宛に「回答への見解と改善要望書」を提出。管理組合としての正当な立場と今後の行動方針を明示した。

2024年5月15日

再び大京アステージからの回答書が届くが、依然として「調査未実施」「改善策未提示」「責任不明確」という内容に終わる。「最高意思決定機関としての総会承認決議により適切であり、これを最終回答とする」とのこと。

■ 2025年：面談交渉フェーズと通知の連打

2025年2月2日 15:17

真島社長による正式な弁明書の提出を求め、大京アステージ事業管理部コンプライアンス課へ通知。

2025年2月4日 9:32

大京アステージ事業管理部コンプライアンス課より受領の連絡。

【三度にわたる実地面談（喫茶屋らんぷ下津店）】

第1回面談（3月7日 14:00～16:00） 面談者：辰己支店長・肥川副支店長・藤高リーダー

第2回面談（3月18日 14:00～16:00） 面談者：辰己支店長・藤高リーダー

第3回面談（4月18日 14:00～16:45） 面談者：後藤新支店長・辰己支店長・肥川副支店長・藤高リーダー

2025年5月：通知書と申入書を提出

5月11日：通知書No.1～11提出

5月15日：通知書No.13・14・17提出、同日中に回答書受領

5月17日：再通知書および通知書1・2提出

5月19日：申入書1～4を提出

5月23日：再度の回答書受領

2025年5月～6月：対話拒否と沈黙の最終通告

5月8日 16:35：真島社長との直接対話を正式に申入れ

5月9日 19:48：「以後、一切回答しない」との通知が届く

5月23日：最終通告書提出

5月27日：再最終通告書を提出

6月2日：「再最終通告書」への大京アステージからの最終回答を受領

その他の関連記録

2023年10月7日：第32期理事長による回答書

2025年1月31日：隠蔽工作を認定する回答書（大京アステージ）

2025年3月26日：第31期・32期理事長の代理人弁護士通知書

公益情報パンフレット

～大京アステージに対する交渉の全記録～

はじめに

本パンフレットは、ライオンズマンション稻沢管理組合による管理会社・大京アステージとの約1年半に及ぶ交渉・面談・文書のやり取りの全記録をもとに、管理会社との適正な関係構築や説明責任の実現に向けた道のりを可視化したものです。

全国700万世帯の分譲マンションにおいて、同様の課題に直面する管理組合の一助となることを目的に作成しました。

時系列ハイライト

日付	内容
2024年1月16日	真島社長宛に社内調査を依頼（通知書送付）
2024年2月2日	大京アステージより初回回答書受領
2024年4月11日	親会社・オリックス社長に正式相談
2024年4月18日	「私の見解とお願い」文書を真島社長宛に送付
2025年2月2日	真島社長による正式な弁明書の提出を要請
2025年3月7日～4月18日	面談3回（喫茶屋らんぶ下津店）
2025年5月11日	通知書No.1～11を一括送付
2025年5月15日	通知書No.13・14・17提出
2025年5月17日	再通知書および通知書1・2を送付
2025年5月19日	申入書1～4を送付
2025年5月23日	最終通告書を送付
2025年5月27日	再最終通告書を送付
2025年6月2日	大京アステージから最終回答を受領

提起された主な問題点

- 大規模修繕工事における架空請求・偽装契約の疑い
- 理事会議事録の未作成・改ざん・隠蔽
- 抽選制度の不正操作と区分所有者への権利侵害
- 回答拒否・説明責任の不履行（「以後、回答しません」通告）

今後に向けた提言

1. 管理会社の契約・業務の見える化
2. 管理組合としての記録保全とガバナンス強化
3. 説明責任の履行を求める正式な協議プロセスの確立
4. 国土交通省・業界団体への制度改善要請

【報道・行政提出用】大京アステージ回答姿勢の変遷要約

回答日	形式・出所	対象	主な回答内容	評価
2024/2/2	書面（山田岳仁 支店長名義）	初回社内調査依 頼	抽象的説明、事 実回避	初動対応不十分
2024/4/17	メール（コンプ ラ課）	親会社経由共有 後	担当部署による 一般的回答	現場移管が明確 化
2024/5/15	書面（山田岳仁 支店長名義）	2024/2/2回答 書への見解と改 善要望書	最高意思決定機 関としての総会 承認決議により 適切であり、こ れを最終回答と する。	形式的な総会承 認決議を盾にし た最終回答
2025/2/4	メール（コンプ ラ課）	弁明書要請	「社内共有し た」のみ	組織的責任不在
2025/3/7～4/18	面談3回：辰己 雄資支店長・後 藤義彦支店長・ 肥川副支店長・ 藤高リーダー	実務・証拠提示 交渉	一部事実認定、 責任否定	交渉進展も誠実 さ欠如
2025/5/15	書面（後藤義彦 支店長）	通知No.1～ 11,13,1417	責任否定、調査 放棄	形式回答に終始
2025/5/23	書面（後藤義彦 支店長）	最終通告書及び 申入No.1～4	17項目に形式的 な再回答。最終的 に社長面談を拒 否	企業姿勢を確定
2025/6/2	書面（後藤義彦 支店長）	再最終通告書	WEBサイトを確 認したが2025年 5月23日回答書 補足説明、見解 の修正なし・社 長面談を拒否	対話完全打ち切 り

■ 総括

- ・2024年から1年半にわたる文書・面談交渉において、同社は終始「支店対応」に限定。真島社長からの公式説明・謝罪・調査命令等は一切なかった。
- ・特に、2025年5月23日と6月2日の文書で「本件は支店対応で完結する」と再断言し、説明責任放棄を企業方針として確定させた。
- ・本報告は、公益・行政通報・報道機関向け提出資料として作成。