

株式会社大京アステージ
代表取締役社長 真島吉丸様

大京アステージが行う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について

総会前理事会の悪用と理事長の職権を利用する業務姿勢

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稲沢管理組合

第33期理事長 長谷川進

TEL：090-3308-2323

E-mail：hasegawa@officials.tokyo

URL：https://daikyo.officials.tokyo

**① 第32期の2023年10月、11月、12月、2024年1月実施
の下記記載の4件の各種工事の前倒しによる工事契約の第31
期2023年4月決算月理事会への大京アステージ担当者堀健
次郎氏による提案は善管注意義務違反。**

- 1 ガス警報器交換工事：644,600円(税込)**
 - 2 揚水ポンプユニット取替工事：1,342,000円(税込)**
 - 3 共用分電盤改修工事：3,542,000円(税込)**
 - 4 集合郵便ポスト交換工事：891,000円(税込)**
- 合計工事金額：6,419,600円(税込)**

①：第31期 2023年4月決算月理事会議事録

ライオンズマンション稲沢管理組合 第 3 1 期 2 0 2 3 年 4 月 決 算 月 理 事 会			
日程	2023年04月23日（日）13:00～14:40		
会場	集会室		
出席者	理事	理事長 0704号室 鈴木 和人 副理事長 0706号室 岩井 崇史 会計担当理事 0702号室 中村 圭志 書記担当理事 0703号室 塩田 貴久 理 事 0801号室 前野 恵美	<出席> <出席> <出席> <出席> <欠席> <敬称略>
開催要件	合計理事数 : 5名 理事会開催定足数 : 3名 出席理事数 : 4名		
出席者	監事	監 事 0701号室 加島 浩次	<出席> <敬称略>
	その他	(株)大京アステージ 堀・鈴木 大和ハウス工業(株)齋藤 登記・測量 奥事務所 奥	

議案1	敷地外駐車場の移転について	審議結果
審議ポイント	※別紙資料参照※	その他
審議詳細	大和ハウス工業（株）の齋藤氏と登記・測量奥事務所の奥氏から敷地外駐車場の移転についての説明を受け、5月末の臨時総会を行うこととした。また、次回の理事会に大和ハウス工業（株）齋藤氏を同席してもらい、敷地外駐車場の詳細な内容を確認することとした。	

議案2	今期決算見込みの確認と来期経過措置予算の承認について	審議結果
審議ポイント	1）今期決算見込みの確認 2）来期経過措置予算の承認	承認
審議詳細	1）今期決算見込みの確認 資料を基に各会計の今期決算見込みについて確認を行った。 2）来期経過措置予算の承認 資料を基に各会計の来期経過措置予算について承認を行った。	
議案3	ガス感知器交換工事の実施（計画工事：今期通常総会上程予定議案）	審議結果

審議ポイント	・ガス漏れ警報器には正常に作動する期間として、メーカーが保証している有効期限があり、ライオンズマンション稲沢は、取付から2023年9月で5年間が経過するため、検討する。 ・今回の見積金額：¥644,600円 ＜工事履歴＞ 1997年 ガス警報器取替工事 ¥411,600円 2002年 ガス警報器取替工事 ¥442,470円 2007年 ガス感知器交換工事 ¥508,200円 2011年 自動火災報知機設備非常用バッテリー交換工事 ¥38,850円 2012年 ガス警報器取替工事 ¥508,500円 2015年 自火報設備地区ベル取替工事 ¥15,120円 2018年 ガス警報器交換工事 ¥529,200円	継続審議
審議詳細	(株)大京アステージより説明があり、予算と比較して、検討するため、今回の理事会では、上程とし、次回の理事会で再度、検討するためとした。	

議案4	給水ポンプの取替工事の実施もしくは総合整備工事の実施（計画工事：今期通常総会上程予定議案）	審議結果
審議ポイント	・揚水ポンプユニット取替工事 全体的な経年劣化を考え、揚水ポンプの交換を同型後継機種へ交換を検討する。 今回の見積金額：1,342,000円 ・揚水ポンプユニット整備工事 部品は消耗品となるため、定期的な交換が必要となり、不具合が発生すると、漏水や異音、ポンプの能力低下などが発生し、最終的にはポンプが停止し、断水事故へとつながる場合があり、部品の交換を検討する。 今回の見積金額：935,000円 ＜工事履歴＞ 1999年 揚水ポンプオーバーホール ¥183,750円 2011年 揚水ポンプ交換工事 ¥924,000円 2019年 揚水ポンプユニット総合設備他交換工事 ¥297,000円	継続審議
審議詳細	(株)大京アステージより説明があり、予算と比較して、検討するため、今回の理事会では、上程とし、次回の理事会で再度、検討するためとした。	

議案5	共用分電盤改修工事実施（保全工事：今期通常総会上程予定議案）	審議結果
審議ポイント	・共用盤の受電設備が推奨交換時期を超えて稼働しており、経年による故障予防のため、交換の検討をする。（改修の目安は約30年） ・今回の見積金額：¥3,542,000円	継続審議
審議詳細	(株)大京アステージより説明があり、予算と比較して、検討するため、今回の理事会では、上程とし、次回の理事会で再度、検討するためとした。	

議案6	集合ポスト交換工事の実施（保全工事：今期通常総会上程予定議案）	審議結果
審議ポイント	・分譲当時の集合ポストのため、リニューアル工事を検討する。 ・今回の見積金額：¥891,000円	継続審議
審議詳細	(株)大京アステージより説明があり、予算と比較して、検討するため、今回の理事会では、上程とし、次回の理事会で再度、検討するためとした。	

議案7	管理委託費の増額について（今期通常総会上程予定議案）	審議結果
審議ポイント	・(株)大京アステージより、人件費の高騰（最低賃金の上昇等）に社内努力にて対処してきたが、コスト上昇分の吸収は困難な状況となってきたため、業務費改定の提示がありました。 ・管理委託費について 【変更前】：199,980円（税込） 181,800円（税抜） 【変更後】：214,500円（税込） 195,000円（税抜） 【過去の管理委託費推移】 1993年：2,000円増額 1994年：3,000円増額 1996年：3,000円増額 1997年：4,000円増額 2004年：18,000円減額 2012年：43,000円減額 2019年：11,800円増額	承認
審議詳細	(株)大京アステージより説明があり、承認することとした。	

議案8	遠隔管理費の増額について（今期通常総会上程予定議案）	審議結果
審議ポイント	・(株)大京アステージより、人件費の高騰（最低賃金の上昇等）に社内努力にて対処してきたが、コスト上昇分の吸収は困難な状況となってきたため、業務費改定の提示がありました。 ・遠隔管理費について 【変更前】：34,100円（税込） 31,000円（税抜） ↓ 【変更後】：37,400円（税込） 34,000円（税抜） 【過去の遠隔管理費の推移】 2010年：10,600円増額 2014年：6,600円減額	承認
審議詳細	(株)大京アステージより説明があり、承認することとした。	

議案9	その他今期通常総会上程予定議案について	審議結果
審議ポイント	・貯水槽まわり改修工事の実施（見積取得中） ・管理規約全面改訂	報告承認 継続審議 否決 その他
審議詳細	・貯水槽まわり改修工事の実施（見積取得中） ⇒(株)大京アステージより説明があり、予算と比較して、検討するため、今回の理事会では、上程とし、次回の理事会で再度、検討するためとした。 ・管理規約全面改訂 ⇒(株)大京アステージより説明があり、承認することとした。	

議案10	その他	審議結果
------	-----	------

第31期2023年4月に4件にも及ぶ工事の説明(4件の工事实施予定2023年10月)を大京アステージ堀氏から受け継続審議としている（上図①）。その後、ゴールデンウィークを挟み、特段の理事会による検討や審議もなく、2023年6月の第31期総会前理事会にて4件の各種工事契約の締結を総会へ上程したのみである（次ページ図②の黒枠部）。この事実は大京アステージ堀氏による善管注意義務であり、正に管理組合利益を喪失させた不適切行為である。

審議ポイント	1）WEB理事会について 資料を基にWEB会議システムの概要について確認を行い、次回以降の理事会にデモ運用を試みることにした。 2）理事会および総会の開催日程について ・総会前理事会：2023年6月 日（ ） ・総会：2023年7月 日（ ）	その他
審議詳細	1）WEB理事会について ⇒(株)大京アステージより説明を受けた。 2）理事会および総会の開催日程について ・臨時総会前理事会：2023年5月12日（金）19時～ ・臨時総会：2023年5月28日（日） or 2023年5月31日（水） ・総会前理事会：未定 ・総会：2023年7月23日（日）10時～	

本理事会の議事の経過および結果が正確であることを証するため、議事録を作成し議長および出席理事2名が議事録署名人としてこれに署名捺印する。
2023年04月23日

②：第31期 2023年6月総会前理事会議事録

ライオンズマンション稲沢管理組合 第31期 2023年6月総会前理事会		
日程	2023年06月15日（木）19:00～20:25	
会場	集会室	
出席者	理事	理事長 0704号室 鈴木 和人 <出席> 副理事長 0706号室 岩井 崇史 <出席> 会計担当理事 0702号室 中村 圭志 <出席> 書記担当理事 0703号室 塩田 貴久 <出席> 理 事 0801号室 前野 恵美 <欠席> <敬称略>
開催要件	合計理事数 : 5名 理事会開催定足数 : 3名 出席理事数 : 4名	
出席者	監事	監 事 0701号室 加島 浩次 <出席><敬称略>
	その他	(株)大京アステージ 堀・鈴木 大和ハウス工業(株) 齋藤
議案1	敷地外駐車場の移転について	審議結果
審議ポイント	1) 駐車場設備の仕様 ・設備の維持管理 ・防犯カメラの設置（マンション設置のカメラの移設） 2) 料金の設定 ・均一料金の設定もしくは料金差の設定 ・敷地内駐車場料金の見直し（区割り見直し） 3) 区画決定方法 ・駐車場の運用ルールの設定 ・区画決定の方法 ・区画決定抽選の実施可否 4) 上記内容を審議するための臨時総会開催の検討 ・駐車場の移転時期（当初は12月）	継続審議
審議詳細	・大和ハウス工業(株) 齋藤氏より臨時総会時に出席組合員からの要望に対する大野氏の回答の報告を受けた。 ①45台区画を44台区画へ変更すること→可能 ②街路灯の高さを高くする→可能（ただし、7台から3台へ減少） ③ダミーカメラの設置→可能 ※賃料については検討中。 ・大京アステージ担当者より今後の検討内容について確認した。下記の内容は決定事項として、他の内容は次回の検討とした。 ①45台区画を44台区画へ変更し、基本的に幅を2,500mmの区画とする。 ②ダミーカメラの設置 ③賃料1台当たり6,500円で大野氏と契約をする	
議案2	第31回通常総会の開催日時および上程議案の審議について	審議結果
審議ポイント	1) 通常総会の開催日時等の決定 2) 通常総会上程議案の決定	承認

審議詳細	1) 通常総会の開催日時等の決定 ・開催日時：令和5年7月23日（日） 10時15分 ～ 11時30分 ・開催場所：マンション 集会室 ※重要事項説明会を同日10時より開催 ※来期役員打ち合わせを総会終了後に開催	承認
	2) 通常総会上程議案の決定	
	第1号議案 第31期事業報告および決算報告ならびに監査報告に関する件	
	第2号議案 管理費等未収納金に関する現況報告および今後の措置に関する件	
	第3号議案 管理委託契約の締結に関する件	
	第4号議案 遠隔管理業務契約の締結に関する件	
	第5号議案 ガス警報器交換工事の実施に関する件	
	第6号議案 揚水ポンプユニット取替工事の実施に関する件	
	第7号議案 共用分電盤改修工事に関する件	
	第8号議案 集合郵便ポスト交換工事に関する件	
	第9号議案 管理規約の変更に関する件	
	第10号議案 役員活動費（役員報酬）の支払いに関する件	
	第11号議案 第32期事業計画および予算ならびに第33期予算成立までの経過措置に関する件	
	第12号議案 第32期管理組合役員改選に関する件	
	※管理会社から提案のあった管理委託費等の増額について以下内容を議案上程し、賛否を諮ることとした。	
	〔管理委託費〕 月額：195,000円（税別）※変更前：月額181,800円（税別） 〔貯水槽清掃業務費〕 年額：110,000円（税別）※変更前：年額 90,000円（税別） 〔設備点検業務費〕 年額： 80,000円（税別）※変更前：年額 40,000円（税別） 〔排水管清掃業務費〕 年額：275,000円（税別）※変更前：年額215,000円（税別） 〔遠隔管理業務契約〕 月額： 34,000円（税別）※変更前：月額 31,000円（税別）	

本理事会の議事の経過および結果が正確であることを証するため、議事録を作成し議長および出席理事2名が議事録署名人としてこれに署名捺印する。

2023年06月15日

② 理事会での検討や審議もなく2023年6月の第31期総会前理事会にて大京アステージ堀氏は管理委託費などの増額(下図の※印)をただ単に翌月の通常総会への上程を提案しただけである。(前ページ図②の赤枠部)

※管理会社から提案のあった管理委託費等の増額について以下内容を議案上程し、賛否を諮ることとした。

[管理委託費]

月額：195,000円(税別) ※変更前：月額181,800円(税別)

[貯水槽清掃業務費]

年額：110,000円(税別) ※変更前：年額 90,000円(税別)

[設備点検業務費]

年額： 80,000円(税別) ※変更前：年額 40,000円(税別)

[排水管清掃業務費]

年額：275,000円(税別) ※変更前：年額215,000円(税別)

[遠隔管理業務契約]

月額： 34,000円(税別) ※変更前：月額 31,000円(税別)

大京アステージの各種工事の提案から受注までの不適切なプロセスについて。

1 毎年4月の決算月理事会において次年度に実施する各種工事の提案をする。

※決算月理事会としての事業年度内の決算を行うことを目的とせず、次年度の工事契約の提案を行う。その上、基本的に管理組合の会計上の一般会計の資金量に応じた提案を行う。もし一般会計が資金不足であれば工事費用捻出のため修繕積立金会計から一般会計へ振替させる総会議案を6月の総会前理事会で決議させ、総会へ上程させ一般会計での決済となるよう総会対策を行っている。

2 5月のゴールデンウィークのため役員間、また大京アステージ担当者のゴールデンウィーク休暇のためスケジュール調整が難しく理事会開催が困難となることを承知で前月の4月の決済月理事会において上記1の記載の通り計画的な総会への議案化を行う。具体的には理事会による相見積もりの取得の機会、理事会審議や新たな理事会決議ができないように画策を行う。

3 毎年6月の総会前理事会で前回の理事会(4月の決算月理事会)で継続審議と決議させた次年度の各種工事契約の提案をそのまま総会議案として上程させる。（総会への議案化を行う）

4 毎年7月の通常総会では、十分な理事会審議を行なったように繕い、最高意思決定機関である総会で次年度の各種工事契約の締結を通常総会の決議として承認させる。

5 総会決議された次年度の各種工事契約が前提となっているため、総会後に発足した新年度理事会役員は工事金額などの交渉も相見積もりの取得などもできず、工事のみ実施されることとなり、毎事業年度これを繰り返している。

このように大京アステージがマンション管理組合との委託契約に伴い業務サポートとして行う一連の理事会運営や通常総会で各種工事契約の締結を承認させる行為は、マンション管理会社がマンション管理組合理事会審議の機会を略取し、またマンション管理会社としての社会的規範に反し、意図的にマンション管理会社としての地位を利用した極めて悪質な不正行為であると言わざるを得ません。

つまり、これまでご説明しましたように該当事業年度における事業などの決算を目的とするべき決算月理事会において、次年度の工事契約の提案を行うことにより、その後の総会前理事会で次年度の工事契約案として総会へ上程を計画的行う。その後、通常総会において組合員の総意としての総会承認決議として、次年度の各種工事契約の締結を行うという行為である。これにより、新年度発足した理事会において当該年度内に前期総会で承認決議した各種工事が実施され、その工事の内容などを審議する機会などが略取される。

このような不正行為は大京アステージだけの問題ではなく、日本全国のマンション管理会社全体の問題として捉える必要があります。

大京アステージがマンション管理組合との委託契約に伴い、会計年度開始の5月から総会が開催される7月までに開催される理事会は、6月の総会前理事会（議案の総会への上程を行うための理事会）だけであるという実態を把握し、マンション管理会社としての立場を悪用し理事会審議をコントロールしながら、当該マンションに関する工事などの契約締結を行うために総会へ議案化する一連のこの問題に目を向け、マンション管理組合の権利保護やマンション管理会社が社会的責任を果たすため、監督官庁はもちろん社会全体で今後、監視監督の強化を行うことが急務であると考えております。

本件のような善管注意義務による大京アステージ担当者からの不誠実な工事提案による工事の締結が過去から繰り返されている事実があり、**またマンション管理会社の立場を利用し、理事長職の職権を濫用させる業務のあり方**を鑑み、大変恐縮ですが、下記の通りお願い申し上げます。

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)までをお願いします。

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いようお願い申し上げます。