

株式会社大京アステージ
代表取締役社長 真島吉丸様

管理会社による管理規約の改ざん

民事上・刑事上の責任と区分所有法違反など

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

2023年11月頃に御社前担当者堀健次郎氏に下記記載議案につき臨時総会の招集をお願いした時に下記のご回答を頂いております。

議案：令和2年(2020年)7月31日の804号室漏水被害内装復旧工事費用の支払いについて

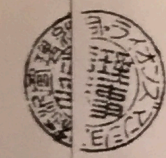
堀健次郎氏のご回答：組合員による総会招集権はありません。

問題点

- ・管理規約第43条の削除に関する理事会による審議や総会への上程など一切ない点。
- ・管理規約第43条の削除に関する総会承認決議などの事実も一切ない点。

260
2/14

管理規約 水道供給規定 使用細則 細則紙 別紙



ライオンズマンション稲沢

ウ、 マンションが円滑化法第102条第2項第三号に該当するとして特定要除却認定を受けている場合 次に掲げる事項

- (ア) 外壁等の剝離および落下の防止を目的とした改修またはマンションの建替えをしない理由
- (イ) (ア)の改修に要する費用の概算額

- 7 建替え決議またはマンション敷地売却決議を目的とする総会を招集する場合、少なくとも会議を開く日の1ヵ月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について組合員に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。
- 8 第44条第2項の場合には、第1項の通知を発した後遅滞なく、その通知の内容を、所定の掲示場所に掲示しなければならない。
- 9 第1項（会議の目的が建替え決議またはマンション敷地売却決議であるときを除く。）にかかわらず、緊急を要する場合には、理事長は、理事会の承認を得て、5日間を下回らない範囲において、第1項の期間を短縮することができる。

（組合員の総会招集権）

第43条 削除

（出席資格）

- 第44条 組合員のほか、理事会が必要と認めた者は、総会に出席することができる。
- 2 区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議の目的につき利害関係を有する場合には、総会に出席して意見を述べることができる。この場合において、総会に出席して意見を述べようとする者は、あらかじめ理事長にその旨を通知しなければならない。

（議決権）

- 第45条 各組合員の議決権は、その所有する専有部分1戸につき各1個の議決権を有する。
- 2 専有部分1戸が数人の共有に属する場合、その議決権行使については、これら共有者をあわせて一の組合員とみなす。
 - 3 前項により一の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者1名を選任し、その者の氏名をあらかじめ総会開会までに総会を招集する者に届け出なければならない。
 - 4 組合員は、書面または代理人によって議決権を行使することができる。
 - 5 組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、以下の各号に掲げる者でなければならない。なお、暴力団員を代理人とすることはできない。
 - (1) その組合員の配偶者（婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む。）または一親等の親族
 - (2) その組合員の住戸に同居する親族
 - (3) 組合員が法人の場合は、その役員または従業員
 - (4) 他の組合員
 - 6 組合員または代理人は、代理権を証する書面または電磁的方法により総会を招集する者に

[改定履歴]

管理組合名：ライオンズマンション稲沢

総 会 日	施行年月日	改 定 内 容
H17.7.23	H17.8.1	規約原本作成
H19.7.29	H19.8.1	本文：附則第1条 別表第4変更に伴い、規約の効力発生日を改訂
H19.7.29	H19.8.1	別表第4：インターネット導入に伴い、「中部電力株式会社」を追加
H19.7.29	—	別紙6：(1) 敷地外屋外平地式駐車場の月額使用料を 5,500 円から 6,000 円に改定
H20.7.26	H20.8.1	本文：附則第1条 別表第1変更に伴い、規約の効力発生日を改訂
H20.7.26	H20.8.1	別表第1：「浄化槽」「有線放送設備」削除
H20.7.26	—	別紙第5：管理費改定（平成20年11月分より）
H21.7.22	H21.8.1	本文：附則第1条 別表1変更に伴い効力発生日 改定
H21.7.22	H21.8.1	別表1：敷地面積 ○○○○㎡（登記簿）（実測）削除 建物共用部分 屋外駐車場→屋外駐車場（来客用）変更 4：専用使用部分 使用者「中部電力株式会社」追記
H21.7.22	H21.8.1	駐車場使用細則：第2条 (1) 敷地外屋外平地式（48区画）No. 1～51 に変更
H21.7.22	—	別紙：6 使用料一覧 敷地内屋外平地式 削除、区画No. 1～51に変更 全長5, 000m以下→5, 400m以下 変更
H22.5.15	H22.6.1	本文：附則第1条 別表第4変更に伴い効力発生日 改定
H22.5.15	H22.6.1	別表4：防犯カメラ設置部分 株式会社ドットウェル ビー・エム・エス 追記
H22.7.24	H22.8.1	本文：附則第1条 別表第1変更に伴い効力発生日 改定
H22.7.24	H22.8.1	別表1：建物附属設備 防災設備→防災・防犯（インターホン）に変更
H23.4.28	H23.5.1	防犯カメラ運用細則 制定
H23.7.23	H23.8.1	本文：附則第1条 効力発生日 改定 附則第4条 2, 7, 8, 9, 13項 削除
H23.7.23	H23.8.1	別表4：電波障害対策用アンテナ設備設置部分 削除
H23.7.23	H23.8.1	駐車場使用細則：第4条（3） 変更
H24.7.22	H24.8.1	本文：第7条ほか改定 第35条1項 任期2年へ変更 附則第1条 効力を発する日 改定
H24.7.22	H24.8.1	別表1：建物附属設備 防災・防犯設備（インターホン設備等を含む）変更
H24.7.22	H24.8.1	集会室使用細則 第5条、第8条、第10条 変更
H24.7.22	H24.8.1	駐車場使用細則 第8条2項（3） 使用料文言追記
H24.7.22	H24.8.1	理事会運用細則 第2条1項 文言変更
H24.7.22	H24.8.1	文書管理細則 別紙 未集金関係書類 追記

[改定履歴]

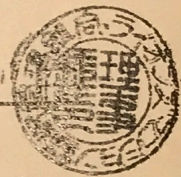
H25.7.7	H25.8.1	自転車置場使用細則 ・第4条 自転車置場使用料 月額100円／台 バイク置場使用料 月額200円／台 ・第5条 会計期間は、管理組合会計期間と同様 ・第6条 納入方法 ・第8条 期中購入者の扱い 月額単位で徴収 変更
H25.7.7	H25.8.1	別紙：6 (4) 自転車置場使用料 自転車置場使用料 月額100円／台 バイク置場使用料 月額200円／台
H27.7.12	H27.8.1	別紙：6 (1) 駐車場使用料 月額使用料 7, 000円／台に変更
H28.7.3	H28.9.1	駐車場使用細則：第2条（2）No.52～55 追記
H28.7.3	H28.9.1	別紙：6 (1) 駐車場使用料52～55 追記
H29.7.23	H29.9.1	マンション標準管理規約改正に伴い、これに準拠した内容に改定 [改定事項] ・管理規約本文、専有部分修繕等工事実施細則、文書管理細則、別紙3、4
H30.7.21	H30.9.1	本文：第12条 第2項に民泊の規制について追記 書式例集の分離、個人情報取扱細則の制定
R1.7.13	R1.8.1	管理規約別表第1（建物所在地）の変更
R2.7.19	R2.8.1	文書管理細則の一部変更
R3.7.17	R3.8.1	本文：第27条 専有部分サービス契約書 改定 本文：第50条の2他 WEB 理事会開催内容 追記
R3.7.17	R3.8.1	別紙1：管理費改定 ㎡単価 215円→205円 修繕積立金改定 ㎡単価 170円→290円 令和3年11月（令和3年10月請求分）より改定
R3.7.17	R4.8.1	別表第1：「防犯カメラ」を追記 別表第4：「防犯カメラ設置部分」の項目を削除
R5.7.23	R5.9.1	本文：国土交通省「マンション標準管理規約」改正に準拠した内容とするため。 別表：議決権数を敷地及び共用部分等の共有持分割合と同様とするため、別表5を追加。
R6.1.13	R6.3.1	駐車場使用細則：第2条区画数の変更 別紙2（1）駐車場使用料の変更

[改定履歴]

本規約は、令和6年1月13日の総会において改定が決議された規約であることを証する。

令和6年1月13日

ライオンズマンション稲沢管理組合

理事長 鈴 正 和 人 

その他：議決権行使書がない総会出欠席票

(出席用) 出 席 票 (兼 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5年7月23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31回通常総会に出席します。	
なお、本票提出後都合により当日欠席する場合は、同総会における議案について、_____号室の_____氏を代理人と定め、議決権を行使することを委任致します。	
_____年 _____月 _____日	
ライオンズマンション稲沢 _____号室	
住所 _____	
氏名 _____ 印	
電話 _____	
<< 切り取らないで下さい >>	
(欠席用) 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5年7月23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31回通常総会における議案の決議について、当日出席される _____号室の _____氏を代理人と定め、議決権を行使することを委任致します。	
_____年 _____月 _____日	
ライオンズマンション稲沢 _____号室	
住所 稲沢市下津鞆町1-8-4	
氏名 長谷川 達 印	
電話 0587-23-2725	
注1. この用紙は切り取らないでいずれか該当する枠内に必要事項を記載の上ご提出ください。	
注2. 委任状および出席票内委任欄に代理人の氏名が記載されていない場合、議決権は議長に一任されたものとみなします。	
-----< 令和5年7月13日までに提出をお願いします。 >-----	

第31期通常総会（6 役職決定会）

(出席用) 出 席 票 (兼 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1月13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期第2回臨時総会に出席します。	
なお、本票提出後都合により当日欠席する場合は、同総会における議案について、 <u>103</u> 号室の (長谷川 達) 氏を代理人と定め、議決権を行使することを委任致します。	
<u>2024</u> 年 <u>1</u> 月 <u>7</u> 日	
ライオンズマンション稲沢 <u>804</u> 号室	
住所 <u>稲沢市下津鞆町1-8-4</u>	
氏名 <u>長谷川 達</u> 印	
電話 <u>0587-23-2725</u>	
<< 切り取らないで下さい >>	
(欠席用) 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1月13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期第2回臨時総会における議案の決議について、当日出席される _____号室の _____氏を代理人と定め、議決権を行使することを委任致します。	
_____年 _____月 _____日	
ライオンズマンション稲沢 _____号室	
住所 _____	
氏名 _____ 印	
電話 _____	
注1. この用紙は切り取らないでいずれか該当する枠内に必要事項を記載の上ご提出ください。	
注2. 委任状および出席票内委任欄に代理人の氏名が記載されていない場合、議決権は議長に一任されたものとみなします。	
-----< 令和6年1月8日までに提出をお願いします。 >-----	

第32期第2回臨時総会（欠席者の議事録署名人）

本件に関する弁明書のご提出について

大変恐縮ですが、下記の通りお願い申し上げます。

本件に関しましては、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申し上げます。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。

また、貴社真島吉丸社長より本件に関する弁明書をご提出いただきたく存じます。弁明書を拝見した後、最終的な決断を行いたいと思っております。

弁明書作成にあたりまして、下記項目についてお願い申し上げます。

- **弁明の対象となる事柄:** 違反行為や処分内容など、弁明の対象となる事柄を具体的にご明記ください。
 - **弁明の内容:** 理由や事情の詳細な説明をお願いします。
 - **証拠書類:** 弁明内容を裏付ける資料がございましたら、添付をお願いします。
 - **提出期限:** 2025年3月21日(金)までに、私宛にご提出ください。
 - **その他:** 真島吉丸社長が署名捺印の上、書面にてご提出ください。
 - **その他2:** 管理規約45条4項「組合員は、書面または代理人によって議決権を行使することができる」とありますが、総会出欠席表には議決権行使書を添付することと以前、私が理事長の時に総会決議しております。前ページの第31期通常総会及び第32期第2回臨時総会のみ議決権行使書を添付しなかった理由を当時の御社ご担当者により明記の上、ご署名ご捺印下さい。
 - 大変恐縮ではございますが、私の本意をご理解いただきたく、何卒よろしくお願い申し上げます。
- ご不明な点等ございましたら、お気軽にご連絡ください。