

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

2025年3月吉日
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>

* * * 工事履歴一覧表 * * *

4 頁

会計日	金額摘要	外部摘要	取引先	区分
RO2/08/31	117,700	対震工事	ジジ	一般
RO2/10/31	286,000	玄関横盤取替工事(新工事)	ジジ	一般
RO2/11/30	572,000	警報装置取替工事	ジジ	一般
RO2/12/31	99,000	簡易排水管取替工事	ジジ	一般
RO3/03/31	100,100	簡易排水管取替工事	ジジ	一般
RO3/04/30	77,000	簡易排水管取替工事	ジジ	一般
RO3/07/31	193,600	簡易排水管取替工事	ジジ	一般
RO4/01/31	466,400	簡易排水管取替工事	ジジ	一般
RO4/04/30	85,800	簡易排水管取替工事	ジジ	一般
RO4/08/31	1,243,000	簡易排水管取替工事	ジジ	一般
RO4/08/31	154,000	簡易排水管取替工事	ジジ	一般
RO4/12/31	330,000	簡易排水管取替工事	ジジ	一般
RO5/01/31	22,000,000	簡易排水管取替工事	ジジ	一般
RO5/02/28	9,900	簡易排水管取替工事	ジジ	一般
RO5/03/31	26,400,000	簡易排水管取替工事	ジジ	一般
RO5/03/31	6,358,000	簡易排水管取替工事	ジジ	一般
RO5/09/30	44,000	簡易排水管取替工事	ジジ	一般
RO5/10/31	891,000	簡易排水管取替工事	ジジ	一般
RO5/11/30	644,600	簡易排水管取替工事	ジジ	一般
RO5/12/31	1,342,000	簡易排水管取替工事	ジジ	一般
RO6/01/31	3,542,000	簡易排水管取替工事	ジジ	一般

第30期通常総会（2022年7月）で決議した第31期2022年11月から2023年3月まで実施した大規模修繕工事は、大京アステージによるマンション管理会社の立場を利用した大規模修繕工事に関するご要望アンケートや大規模修繕工事検討経緯報告会での組合員意見を隠ぺいするなどの不正行為があった。また総会前理事会でのただ単なる総会への大規模修繕工事の実施の上程は善管注意義務違反に該当する。

<添付資料①>

理事会議事録 原本の有無 ↓							
会議年月				会計期	イベント	原本保管	データー保管
2024年12月14日		理事会	有				
2024年12月7日	第33期第1回	臨時総会	有				
2024年10月28日		理事会	有				
2024年9月29日		理事会			回覧中		
2024年8月26日		理事会	有				
2024年7月27日	第32回	通常総会	有				
2024年6月23日		理事会	無				
2024年5月24日	OK	理事会	有				
2024年4月18日		理事会	無				
2024年3月20日	OK	理事会	有				
2024年1月13日	第32期第2回	臨時総会	有				
2023年12月8日		理事会	無				
2023年11月9日		理事会	有				
2023年10月10日		理事会	無				
2023年9月19日		理事会	有				
2023年7月23日	第31回	通常総会	有				
2023年6月15日	OK	理事会	無	有			
2023年5月31日	第32期第1回	臨時総会	有				
2023年5月12日		理事会	無	有			
2023年4月23日		理事会	無	有			
2023年3月4日		理事会	無	無			
2023年2月5日		理事会	無	無			
2022年12月18日		理事会	無	無			
2022年10月23日		理事会	無	無			
2022年9月4日	OK	理事会	無	有			
2022年7月24日	第30回	通常総会	有				
2022年6月12日		理事会	無	有			
2022年4月17日	OK	理事会	無	有			
2022年2月13日		理事会	無	無			
2021年12月12日	OK	理事会	有				
2021年10月24日		理事会	無	有			
2021年7月17日	第29回	通常総会	有				
2021年6月9日		理事会	無	有			
2021年4月21日		理事会	無	有			
2021年3月13日		理事会	有	有			
2021年1月27日		理事会	有	有			
2020年11月25日		理事会	無	無			
2020年9月24日		理事会	無	無			
2020年7月19日	第28回	通常総会	有				
2020年6月19日		理事会	無	有			
2020年3月27日		理事会	無	有			
2020年1月21日		理事会	無	有			
2019年11月22日		理事会	無	有			
2019年9月17日		理事会	無	有			
2019年7月13日	第27回	通常総会	有	有			
2019年6月13日		理事会	無	有			
2019年4月26日		理事会	無	無			
2019年3月15日		理事会	無	無			
2019年1月8日		理事会	無	無			
2018年11月●日		理事会	無	無			
2018年9月●日		理事会	無	無			
2018年7月21日	第26回	通常総会	有	有			
2018年6月19日		理事会	無	有			
2018年4月17日		理事会	無	有			
2018年2月20日		理事会	無	有			
2018年1月23日		理事会	無	有			
2017年11月21日		理事会	無	有			
2017年9月21日		理事会	無	有			
2017年7月23日	第25回	通常総会	有	有			
2017年6月15日		理事会	無	有			
2017年4月21日		理事会	無	有			
2017年1月20日		理事会	無	有			
2016年11月18日		理事会	無	有			
2016年9月16日		理事会	無	有			

2025年1月26日 大京アステージより提出
された理事会議事録原本の有無の一覧表

第2回大規模修繕工事契約を締結し、工事を実施した2022年11月から2023年3月までに開催された理事会全ての理事会議事録原本とその当該データの不存在は不自然であると言わざるを得ません。

第2回大規模修繕工事を前にした重要な事業年度である第27期の2018年以降の理事会議事録原本とデータの不存在が多発。

第30期理事会議事録

第30期通常総会（2022年7月）で第2回大規模修繕契約の締結を承認決議した事業年度に開催された理事会は4回のみだった。

1回		
ライオンズマンション稻沢管理組合 第30期 2021年10月定例理事会		
日程 2021年10月24日（日）19:30～20:05		
会場	集会室	
出席者	理事	理事長 702号室 中村 圭志(ナカムラ ケイシ) ※出席 副理事長 701号室 加島 浩次(カシマ コウジ) ※出席 会計担当理事 605号室 後藤 真由美(ゴトウ マユミ) ※出席 書記担当理事 703号室 塩田 貴久(シオダ タカヒサ) ※出席 理事 604号室 索谷 孝典(カスヤ タカノリ) ※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 606号室 永留 のり子(ナガドメ ノリコ)※出席 <敬称略>
	その他	(株) 大京アステージ 堀
議案1	第29回通常総会決議事項および今期検討事項の確認について	
審議ポイント	1) 第29回通常総会決議事項の確認 2) 今期検討事項の確認	
審議詳細	第29回通常総会議事録を基に「総会決議事項」および「今期検討事項」の確認を行った。	
議案2	大規模修繕工事について	
審議ポイント	1) これまでの協議の振り返り 2) 今後の協議スケジュール	
審議詳細	資料を基に当該協議に関する振り返りを行った。次回理事会では大京穴吹建設担当者を理事会に招へいし、改めてこれまでの協議詳細の確認を行い、当該協議を進めることとした。	
議案3	その他	
審議ポイント	1) WEB理事会の試験運用 2) 理事会日程について ・概ね2ヶ月に1度開催 ・3月 決算月理事会 ・6月 総会前理事会 ・7月 通常総会	

2回		
ライオンズマンション稻沢管理組合 第30期 2021年12月定例理事会		
日程 2021年12月12日（日）10:00～10:50		
会場	集会室	
出席者	理事	理事長 702号室 中村 圭志(ナカムラ ケイシ) ※出席 副理事長 701号室 加島 浩次(カシマ コウジ) ※出席 会計担当理事 605号室 後藤 真由美(ゴトウ マユミ) ※出席 書記担当理事 703号室 塩田 貴久(シオダ タカヒサ) ※出席 理事 604号室 索谷 孝典(カスヤ タカノリ) ※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 606号室 永留 のり子(ナガドメ ノリコ)※出席 <敬称略>
	その他	(株) 大京アステージ 堀 (株) 大京穴吹建設 太田
議案1	大規模修繕工事について	
審議ポイント	1) 現行検討内容の確認 2) 今後の協議スケジュール	
審議詳細	1) 現行検討内容の確認 資料を基に確認し、引き続き協議を進めることとした。 2) 今後の協議スケジュール 以下スケジュールにて協議を進めることとした。 ・年内もしくは年明けにアンケート配付 ・令和4年2月：アンケート結果確認 ・令和4年4月：検討経緯報告会（説明会）開催	
議案2	その他	
審議ポイント	1) 理事会日程について ・概ね2ヶ月に1度開催 ・3月 決算月理事会 ・6月 総会前理事会 ・7月 通常総会	
審議詳細	1) 次回理事会日程 令和4年2月13日（日）10:00～	

大規模修繕工事に関するご要望アンケート結果一覧表を第33期2024年10月定例理事会にて大京アステージに提出するよう求めたが「データがない」との回答だった。（管理事務室保管文書保存年限基準3年の未履行）その後、左図Aの通り理事会議事録記載がある旨を2024年12月19日に伝えると、2025年1月26日定例理事会時に提出された。

善管注意義務違反①

令和4年（2022年）2月には理事会は開催されることなく、アンケート結果を理事会として確認することも無かった。

3回	ライオンズマンション稻沢管理組合 第30期 2022年4月決算月理事会
----	--

日程	2022年04月17日 (日) 10:50~11:40						
会場	集会室						
出席者	理事	理事長 副理事長 会計担当理事 書記担当理事 理 事	702号室 701号室 605号室 703号室 604号室	中村 加島 後藤 塩田 柏谷	圭志(ナカムラ ケイシ) 浩次(カシマ コウジ) 真由美(ゴトウ マユミ) 貴久(シオダ タカヒサ) 孝典(カスヤ タカノリ)	※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	606号室	永留 のり子(ナガドメ ノリコ)	※出席 <敬称略>		
	その他	(株) 大京アステージ 堀 (株) 大京穴吹建設 太田					

議案1	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 3) 今期通常総会上程予定議案の確認 ・大規模修繕工事の実施 ※議案2にて詳細記載 ・一般会計から特別修繕会計へ繰り入れ ・管理組合加入保険の中途更改 ※議案3にて詳細記載 ・電子ブレーカー更新工事の実施 ・どこでも支払い承認サービスの導入	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。 3) 今期通常総会上程予定議案の確認 資料を基に今期通常総会上程予定議案について確認を行い、次回理事会にて議案書素案の確認を行うこととした。 なお、提案のあった「どこでも支払い承認サービス」については、現行方法で事足りりとの意見が多数であったため、議案化は見送ることとした。	承認

議案2	大規模修繕工事について	審議結果
審議ポイント	1) 検討経緯報告会での質疑等の確認	継続審議
審議詳細	理事会に先駆けて開催された検討経緯報告会（10:00～10:45）での質疑等について確認を行った。新たな検討を要する質疑は無かつたため、現行案に今期通常総会に議案上程することとした。 なお、本理事会までの当該協議に関する検討経緯を本議事録に添付することとした。	継続審議

不正行為 善管注意義務違反②

左図Bの2022年4月17日(日)10:00から開催された「大規模修繕工事検討経緯報告会」においても「異なる業者の相見積もりを取得し比較して欲しい」との意見などの相見積もりの取得の要望が多くあったが、本会終了後開催した第30期2022年4月決算月理事会でその意見は、
大京アステージ担当者堀健次郎氏の不正行為「新たな検討を要する質疑はなかった」とし、議事録に虚偽記載を行い隠ぺいし、その場で総会への上程を行わせた。

日程	2022年06月12日（日）10:00～11:35					
会場	集会室					
出席者	理事	理事長 副理事長 会計担当理事 書記担当理事 理 事	702号室 701号室 605号室 703号室 604号室	中村 加島 後藤 塩田 粕谷	圭志(ナカムラ ケイシ) 浩次(カシマ コウジ) 真由美(ゴトウ マユミ) 貴久(シオダ タカヒサ) 孝典(カスヤ タカノリ)	※出席 ※出席 ※出席 ※出席 ※欠席 <敬称略>
開催要件		合計理事数 理事会開催定足数 出席理事数	: 5名 : 4名 : 4名			
出席者	監事	監 事	606号室	永留 のり子(ナガドメ ノリコ)	※出席 <敬称略>	
	その他	(株) 大京アステージ 堀 柴田匠 柴田成 佐々木 (株) 大京穴吹建設 太田				
議案1	第30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	<p>審議の結果、以下概要（議案および開催日時）で通常総会を開催することとなった。</p> <p>■ 議案 第1号議案 第30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 管理組合加入保険の契約締結（中途更改）に関する件 第5号議案 電子ブレーカー更新工事の実施に関する件 第6号議案 大規模修繕工事の実施に関する件 第7号議案 一般会計から特別修繕会計への繰り入れに関する件 第8号議案 役員活動費（役員報酬）の支払いに関する件 第9号議案 第31期事業計画および予算ならびに第32期予算成立までの経過措置に関する件 第10号議案 第31期管理組合役員改選に関する件 ※管理組合加入保険については、提案内容に加えて特約として「失火見舞い費用」および「修理付帯費用」を付帯することとした。</p> <p>■ 開催日時および開催場所 ・総会開催日：令和4年7月24日（日）10：15～ ※重要事項説明会は同日10時00分より開催。 ※総会終了後に来期役員選挙決定会を開催。 ・開催場所：マンション 集会室</p>					

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
議長および出席役員2名が議事録署名人としてこれに署名捺印する。

2022年06月12日

住所：愛知県稲沢市下津鞍掛1丁目8番地4
名称：ライオンズマンション稲沢管理組合

不正行為② 善管注意義務違反③

大京アステージ担当者堀健次郎氏はマンション管理会社の立場を利用し、また理事会運営を主導するマンション管理会社としての業務を悪用し、ただ単に第30期通常総会第6号議案 大規模修繕工事の実施に関する件として議案説明のみを行い、「要望アンケート結果について」、また「大規模修繕工事検討経緯報告会」においての「異なる業者の相見積もりを取得し比較して欲しい」との意見などの相見積もりの取得の要望などに対応する姿勢もなく隠蔽し、ただ単に2022年7月24日開催の第30回通常総会への上程議案として理事に承認決議させた。

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 每年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的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 每年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 每年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に行う。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、大京アステージがマンション管理会社としての立場を利用し、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大規模修善工事をはじめ、各種修繕改修工事などの工事契約を大京アステージ及びグループ会社大京穴吹建設と締結させるために、総会へ議案化する一連の問題に目を向け、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考えております。

ご参考 2025年1月26日定例理事会時に提出された大規模修繕工事に関するご要望アンケート結果一覧表

ライオンズマンション稻沢
劣化状況アンケート結果

2022年2月13日

調査シート回答件数(27/44件 回答率61.4%)		
アンケート記載項目	数種別	方針コメント
■バルコニー部(専用部含む) 不具合・要望		
1 特になし	11	見た目だけでは分かりにくいですが、タイル浮きや保護塗装の発生が見受けられます。※説明資料参照
2 塗装面のひび割れ・はがれ	11 A	下地補修工事にて実施予定
3 タイルのひび割れ	0 A	下地補修工事にて実施予定
4 バルコニー天井の黒しみ汚れ	1 A	内外壁塗装工事にて実施
4 手摺壁雨だれ	3 A	内外壁塗装工事にて実施
5 床防水塗膜のひび割れ・剥がれ	5 A	防水工事にて実施予定
6 物干金物・避難ハッチ サビ、汚れ	2 B-1	大規模修繕工事内にて調査、見積提案
■共用廊下廻り 不具合・要望		
1 玄関側 樋の劣化	1 B-1	大規模修繕工事内にて調査、見積提案
■外構廻り 不具合・要望		
1 特になし		
■その他 不具合・要望		
1 バルコニー隔て板のボルトが外れている	2 B-1	大規模修繕工事内にて調査、提案
2 バルコニー側の排水がうまくいかないのでたまりやすい	3 B-1	大規模修繕工事内にて調査、提案
3 洗濯物干し金物のがたつき	1 B-1	外壁塗装時に取外し行うため、ある程度は調整可能
4 手摺等金物に白いポツポツが出ている	1 B-1	アルミ金物の錆と思われます。今回提案工事では対象外
5 エントランススタイルが大変滑りやすくなっているか? 今回の工事範囲に含まれているか?	1 B-1	現在検討の工事内容にはエントランススタイル改修は対象外ですが、工事中に床タイルの防滑処理等の提案行う事は可能ですか
6 手摺つなぎ目劣化、出窓下鉄枠の劣化	1 B-1	大規模修繕工事内にて足場仮設後に調査必要。アルミ手摺のつなぎ目であれば交換工事推奨のため今回は対象外
7 前回大規模時に網戸の修理が有り、提出したものと違う気がしている(サイズが小さい)	1 C	大規模修繕工事内にて調査を行う事は可能ですが、年数経過しており確かめることは困難と思われます
8 1階の管理事務室のトイレ水漏れ	1 D	管理会社大京アステージにご確認します
9 バルコニー側のガラス用ゴムパッキンの劣化あり	1 D	ガラス押さえ等の建具部分は専有部のため個人対応
凡例:工事種別(各工事の振り分け)		
A. 基本工事に含まれる		大規模修繕工事内に対応致します。
		1) 足場架設後調査を行ない、足場架設中に実施の提案をします。
B. 別途工事(管理組合にて日常修繕対応)		(パーテーションの破損、雨樋の破損等)
		2) 実施検討しましたが今回は見送りとします。要望が強くあった場合は別で検討致します。
C. 個別オプション(個人負担)		工事着工後アンケートを行ない、取りまとめて実施(個人負担) (室外機脱着、BSアンテナ移設、人工芝・物置撤去等)
D. 専有部リフォーム等(個人負担)		リフォーム会社紹介・個人対応

相見積もりの取得など
の要望(黒枠内)

■契約方式のアンケート			
1 責任施工方式(大京穴吹建設への発注)	13		
2 責任施工方式(他工事会社への直接発注)	0		
3 設計監理方式(設計事務所への発注、施工会社への発注)	0		
4 理事会の判断に一任	12		
5 回答無し	2		
■契約方式・その他のご意見			
1 管理組合の負担がなく工事できるため責任施工方式(大京穴吹建設への発注) 希望	1		
2 少しでも安くお願いしたいです。 まだ30~40年住む予定なのでしっかり直してほしい。 費用面が心配だが、大京穴吹建設にお願いしたいです。	1		当初お借入も視野に入れて検討しておりましたが、理事役員様と工事仕様を早期に選定行い、検討を深める事により当初の予定より大きく減額協力行う事が出来ております。
3 以前より理事会にて検討されていますので委任いたします。 改修工事後に問題が生じた場合、責任を以って頂き速やかに対応して頂きたいと思います。	1		大規模修繕後に問題・不具合生じた場合は速やかに確認を行い、施工保証に関する不具合の場合は無償にて対応を行います。 保証対象外であった場合も理事会様へご相談の上で有償含む対応を行わせていただきます。
4 工事金額の見積りが適正化否かの判断はどのようにされるのでしょうか?	1		管理会社である大京アステージ及びユニット会社である大京穴吹建設では組合様宛の相見積りの取得は会社として行えないため、正式な相見積もりとしては理事会もしくは組合員にて行う必要があります。
5 見積りの査定、相見積もり(3社以上)希望	1		現在理事会(29期30期)としては、直接発注の場合かかる組合負担の大きさや今後の保証の事も考えて大京穴吹建設での発注を検討しています。 ※組合様へ費用のご提示前に大京穴吹建設社内の協力業者にて費用の比較は行った上でご提示しております。
6 今どき同業他社の2、3社相見積りもしくは競争入札をさせるのがあたりまえです。それにより3割前後は費用が安くなるはずです。	1		

前ページの大規模修繕工事に関するご要望アンケート結果一覧表を第33期2024年10月定例理事会にて大京アステージに提出するよう求めたが「データがない」との回答だった。（管理事務室保管文書保存年限基準3年の未履行）その後、第30期2021年12月定例理事会議事録に「アンケート結果確認」との記載がある旨を2024年12月19日に伝えると、2025年1月26日定例理事会時に提出された。

上記のような不誠実な対応が本件を隠蔽しようとするものであるため、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)までにお願いします。