

No.	不正行為項目 (★印は当時の 理事長と共謀)	2025年5月15日 初回答（要旨）	2025年5月23日 再回答（要旨）
1	偽造工事_専有 部分トイレ工事 (協力会社を使 った偽装請負・ 水増し請求の隠 蔽・捏造)	<p>「偽装請負・水増し請求は一切 行っていない」と回答</p> <p>※2024年2月2日：上乗せ差額金 70,200円は協力会社オチアイの調 査対応などの諸経費（回答書よ り）</p> <p>※第1回面談（2025年3月7日）： 上乗せ差額金70,200円の協力会社 オチアイの利益は、専有部ではな く、共用部の調査費用だった。 （管理委託契約書P15 第1項第3号 に該当する共用部工事だった）</p>	<p>協力会社を元請とする旨の説明 不足を謝罪。改めて協議の場を お願いしたいと表明 (再回答書 より)</p>
2	理事会議事録の 持出・未作成・ 未保管	<p>管理委託契約書に定められた業 務の履行が不十分と回答</p>	<p>未作成・未保管は業務履行不 足。担当者による未作成およ び管理職による未確認と回答</p>
3	大規模修繕工事 に隠された不当 利益	<p>「審議は適切に実施した」と回 答。他社排除や取引制限の事実 はないと主張</p>	<p>審議不足の事実はなく、理事 会主導で適切に審議を行った との認識を再表明</p>
4	★総会委任状へ の不正行為 (第31・32期理 事長代理人弁護 士：違法性はな し)	<p>2025年7月17日提出期限締切日に 回収し集計。翌日に当時の理事 長へ渡す。社員による書き換え等 改ざんはなしと回答。</p>	<p>社員の不正はなし。提出状況 の確認集計後に当時の理事長 へ提出。委任状原本の最終確 認は当時の理事長が行ったの で、提出時と総会当日までの差 異（加筆修正）については調査 を行う立場ではないと回答</p>

5	<p>★通常総会議決権行使書への不正行為</p> <p>(第31・32期理事長代理人弁護士：違法性はなし、ただし誤記は議長権限で訂正)</p>	<p>誤った集計は確認者である管理職の検算不足と回答</p>	<p>集計誤りを認め謝罪。今後はチェック体制を強化し再発防止に努めると回答するも、議案審議結果の修正には触れず。提出期限締切後に提出された「出席票・議決権行使書・委任状」が、第三者により書き換えたものか、故意に書き換えさせたのか、ご自身の意思で提出されたのかは不明であることから回答は未揭示</p>
6	<p>★32期管理組合役員改選への不当介入（第31・32期理事長代理人弁護士：総会の本議案の決議に瑕疵はない）</p>	<p>管理規約には理事の役職は理事会で選任すると記載がある通り、管理委託契約書における理事会支援業務に不備があった。管理規約の理解に欠けていたため猛省する。</p> <p>※2024年2月2日：第31回通常総会の決議に基づき選任、問題なし。（回答書より）</p> <p>※2024年5月15日：「問題なしの根拠」となるものは、貴管理組合の管理規約です。同管理規約には「理事及び監事は、総会の決議によって、組合員のうちから、総会で選任し、または解任する」となっておりますが、最高意思決定機関である総会において役職が承認されましたので、適切に選任されている。</p>	<p>第31期理事長が留任の意向のもと、理事会方針として総会資料に役職を記載と説明。管理規約の規定を正しく貴理事会に伝える行動をするべきであったと猛省し、社員教育徹底と正しい管理規約の理解のもと、役職決定過程の可視化に努めると表明。（再回答書より）</p>

7	<p>★管理業務に関する善管注意義務違反(理事会議事録の変造など)</p> <p>(第31・32期理事長代理人弁護士：総会決議を経ており、回答の必要を認めません)</p>	<p>「理事会不成立を知った上で臨時総会の開催に至ったことは、管理規約に違反した行為と回答</p> <p>※2024年6月23日第32期総会前理事会の運営方法に関しては回答なし。</p>	<p>理事会出席数を過半数を超えたように見せかけ、臨時総会に至ったことは大変重く受け止めると回答。</p> <p>※2024年6月23日第32期総会前理事会の運営方法に関しては回答なし。</p>
8	<p>★「形式的な総会承認」に依存する構図をつくり出し、各種修繕改修工事と管理費等を値上げ</p> <p>(第31・32期理事長代理人弁護士：総会の本議案の決議に瑕疵はない)</p>	<p>理事会審議を経て総会へ上程。</p> <p>総会意思で決定</p>	<p>適切な提案を行なったもの</p>
9	<p>管理規約改ざん(組合員による総会招集権を削除)</p>	<p>業務上のミスであり、「改ざんは行っていない」と否認</p> <p>※第1回面談(2025年3月7日)：回答なし。</p> <p>※第2回面談(2025年3月18日)：第31期総会決議により削除と回答</p> <p>第3回面談：(2025年4月18日)：現担当者鈴木が誤って削除した。また前担当者堀は記憶なしと回答。</p>	<p>改定条文削除を見過ごしたまま、総会資料が配布されたことはチェック体制の不備。</p>

10	TSS（トータル・セキュリティ・サービス）に関する善管注意義務違反	「TSSに関する義務は遵守している」と否認	初回回答と同様の立場を維持 (5/23再回答書より)
11	大京アステージ事業管理部コンプライアンス課への依頼事項（議事録の隠蔽と捏造の件）	「議事録案は当社作成・回覧。正式化は理事会判断」と否認	当社で議事録案を作成し回覧済。正式な議事録とするかは理事会権限との認識を再表明
12	外国人区分所有者が理事会役員に選任された際の「代理人条件」の確認	組合員の各種申込と届出の受理と報告が業務。「入居届上、問題はないまた記載内容の確認を取ることはない」と否認	初回回答と同様の立場を維持 (5/23再回答書より)
13	雨水管カットおよび排水管偽装工事	<b>排水管清掃は雨水管は対象外、また雨水管カット原因は不明と回答</b>	<b>2021年3月に洗浄・復旧工事を完了、その際に雨水管カットを行ったと認める。雨水管は洗浄対象外と説明</b>
14	大規模修繕工事施工ミスの隠蔽工作（タイル剥がれの件）	<b>大京穴吹建設に確認し、「タイル剥がれ部は第2回大規模修繕工事での施工場所ではない」と否認</b>	<b>大京穴吹建設施工箇所と確認し、第2回大規模修繕工事で補修した場所と認め、対応する旨を報告</b>
15	基礎コンクリート一部破損の件	マンション竣工当時のもので、大規模修繕工事の対象ではないと回答	
16	601号室漏水被害復旧工事（第29期理事長宅）	「2021年12月にバルコニーサッシ廻りからの漏水調査・復旧工事を実施済」と回答	調査・復旧工事は当時シーリング補修で漏水止水を確認。原因箇所はバルコニーサッシ廻りと判断し、シーリング打設で応急補修。漏水が止まったため履歴記載なしと説明。修繕履歴に記載がないのは費用発生がなかったためと説明
17	防火管理業務委託の件		防火管理者改選および消防計画届出が未実施だったことを謝罪。今後は届出状況を適宜確認徹底すると表明

# 2025年6月2日 再々回答（要旨）

## 1. WEBサイトに掲載された「再回答・最終回答への見解」について

- 。 当社（大京アステージ）は内容を確認済みだが、2025年5月23日付の回答書が最終回答であり、補足説明や見解の修正は行わない。

## 2. 社長名義での見解表明や社長との面談要請について

- 。 貴管理組合との契約に関する責任は名古屋西支店にあり、社長の見解や社長面談には応じない。
- 。 回答は支店長が責任をもって行っており、支店長の回答が会社としての正式見解である。

## 3. 今後の姿勢

- 。 本件には引き続き「真摯に対応する」との姿勢を表明しているが、実質的な追加対応や責任の上位部署への展開は拒否している。