

株式会社大京アステージ
代表取締役社長 真島吉丸様

マンション管理会社大京アステージ の業務に関する善管注意義務違反

総会への上程のために総会前理事会議事録を変造

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

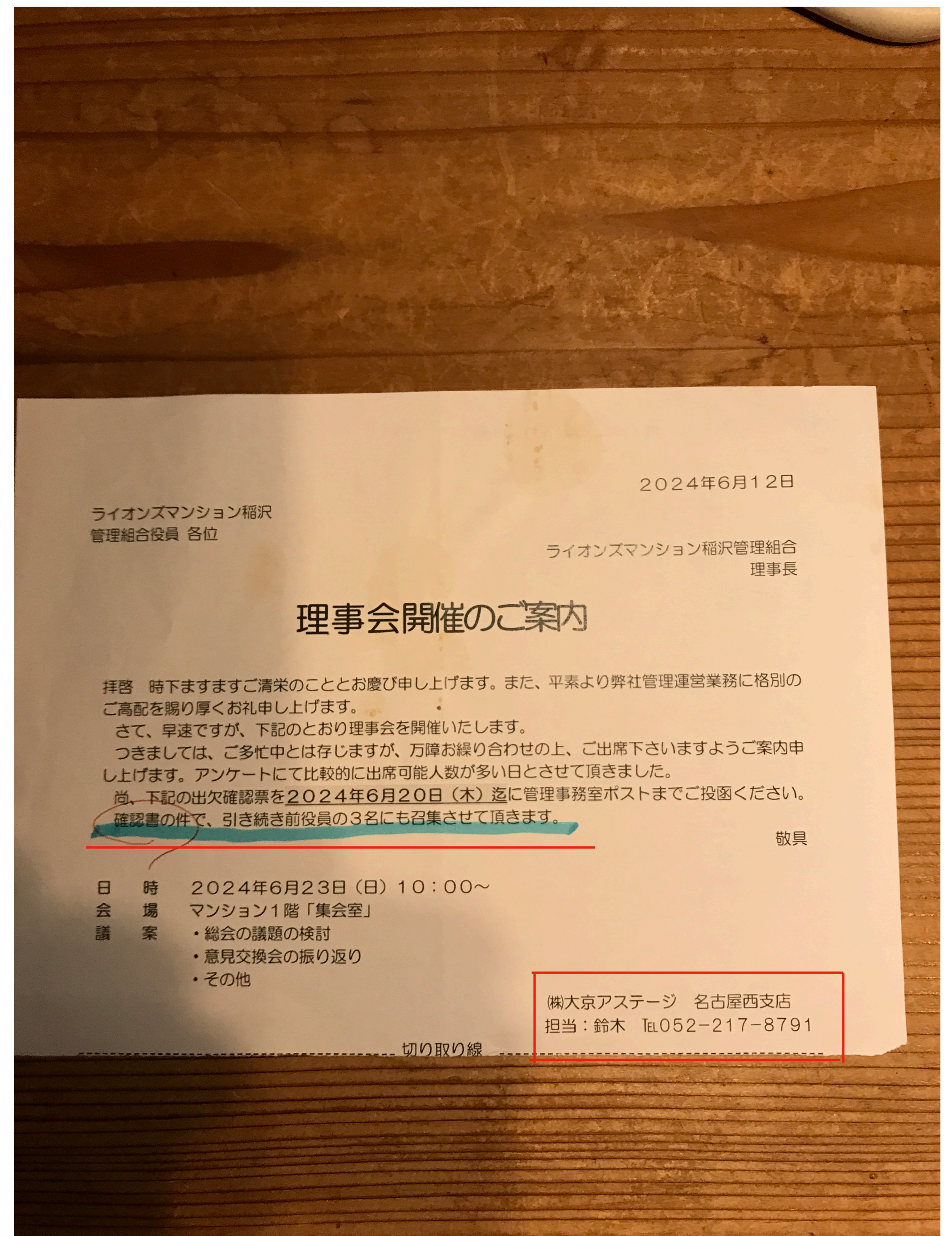
URL：https://daikyo.officials.tokyo

1 マンション管理会社の大京アステージが理事長の背任に加担

2024年6月23日（日）10:00開催の第32期総会前理事会 議案2総会議題の検討 第9号議案 第33期管理組合役員改選に関する件において、理事会議長（704鈴木氏）が本件とは別件の「確認書の件」で招集した議決権を有していない第31期（前期）役員を本件採決に加担させ、また本件審議に参加させ「住戸を離れたグループ化による輪番制は違う階の方とのコミュニケーションをとることができるので良い」などの意見を私の代理人以外の理事会出席者全員に順次発言させ、また2024年6月に開催した「役員選出方法の意見交換会」での最終的な結論であった「例年の従来通りの輪番制による管理組合役員の選出方法」を無視した管理組合役員の選出方法を総会へ上程した。その上、第31期（前期）役員の招集理由である「確認書」の件を審議することはなかった。このような理事長の職務権限を乱用した理事会招集、審議のあり方は法令違反、規約違反（第36条1項）である。大京アステージが第32期理事長と結託し第32期総会前理事会招集通知を作成し、また第32期理事長の理事会議長としての職務権限を利用し、かつマンション管理会社の社員2名が理事会に出席の上でこのような理事会審議・採決が行われていることは大京アステージによる管理委託契約に反した業務に関する善管注意義務違反である。

証拠1

大京アステージ作成の2024年6月23日（日）
10:00開催の第32期総会前理事会の招集通知
※前期役員の招集理由は「確認書の件」



証拠2

第32期通常総会議事録（2024年7月27日開催） 第9号議案 第33期管理組合役員改選に関する件の質疑応答 ※住戸を離したグループ化による輪番制の説明

<主な質疑応答・意見>

質疑：6月10日の意見交流会では従来の輪番制で問題ないという意見があったのにも関わらず、なぜ輪番制の輪番法則を変更したものを総会へあげたのか。（出席組合員）

応答：意見交流会で従来の輪番制で問題ないとの意見があったのは重々承知しているが、それでも、今期の理事会は荒れた運営となったのにも関わらず、離れたフロアの組合員には伝わっていない様子だったことを考慮し、理事会では、各フロアに役員を点在させるブロックでの輪番が望ましいという結論に至った。（議長）

意見：そういった報告が一切無かった。（出席役員）

質疑：これからは検討すべき修繕項目も増えてくる、輪番制から従来の立候補制に戻してみてはどうか。（出席組合員）

応答：理事会では立候補制に戻すことも考えたが、組合員全員が自分ごととして話し合いに参加してもらうため、輪番制を取り続けることが適当だと判断した。（出席理事）

意見：NPO 法人で全管連（全国マンション管理組合連合会）という組織があるが、同組織のガイドラインによれば輪番制には限界があるとのことである。例えば、輪番で選出された役員が理事会・総会に全く出席しないなどという例が発生しても、選出方法が輪番制という制度によるもので、選任された側を責めるのは酷ではないか、といった具合である。推薦する形でも良いのではないか。（出席理事）

意見：今回の議題は改選に関して、賛否を取るものであり、今後の理事会運営について建設的な意見も出てきていることから、次期の理事会で検討して、今後の総会に提案されるものではないか。今回の委任状や議決権行使書は、総会席上の話は知らないため、修正して決議することはできないと理解している。（出席組合員）

意見：輪番制になった経緯も理事を担う人が決まらないや公平性を期すために総会で承認となった。しかし、築年数が経ち、マンションも古くなり、いままでの管理組合の運営に問題があるのであれば、是正した方が良いので、別の場で議論すべきだ。（出席組合員）

意見：管理組合が定めている役員選出方法である輪番制を無視して、現在の理事長がもう1年任期を伸ばし留任することについて違和感を覚える。（出席理事）

質疑：実際、どういった考えで留任を考えたのか。（出席組合員）

応答：前議案でも少し話したが、今期の理事会は荒れていた。前期の臨時総会の議事録に敷地内駐車場の抽選も検討課題と記載した。当初は敷地内駐車場も理事会では区画の見直しを検討していた。しかし、役員のうち1名が不承であるとして、多数決もさせてもらえない状況だった。19時から翌1時頃まで硬直常態が続いたため、理事会ではやむを得ず敷地内駐車場の抽選を断念した。敷地外駐車場の移転する際も駐車場の仕様や駐車場料金などの前期理事会で決定した後に、1名の理事が反対をして、内容を全て変更して、先方に再度交渉することになったため、敷地外駐車場の借地契約も白紙になりかけた。今年に入ってから議事録に署名・捺印もしても

第32期通常総会議事録（2024年7月27日開催） 第9号議案 第33期管理組合役員改選に関する件の質疑応答

証拠3

が生じた。また、今期の役員選出にあたり、前期役員の方にも、理事会へ出席して
もらう必要が発生した。（株）大京アスステージの社長や親会社のオリックス（株）
へ親書を送るなど関係各所へ業務の支障をきたす行為があり、迷惑をかけた。そう
いったことから、同じことの繰り返しにならないよう、もう1年様子を見るべきと
考えた。（議長）

質疑：特段、新年度の役員に残る必要はないのではないか。社会一般的には、このような
場合には、前理事長としてご対応いただくだけのことである。（出席理事）

前期役員を当初より、招集理由の「確認書の件」ではなく、第32期通常総会
(2024年7月27日開催)第9号議案 第33期管理組合役員改選に関する件、つまり
「今期の役員選出」の審議に参加加担させる計画で理事会へ招集している証
拠。本人による証言(自白)。

証拠4

2024年6月23日（日）10:00開催の第32期総会前理事会議事録
※前期役員招集理由である「確認書の件」の審議は行われていない。

ライオンズマンション稲沢管理組合
総会前理事会

日程

2024年06月23日（日）10:00～12:07

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

0803号室

陳 元亨

<出席>

会計担当理事

0801号室

前野 恵美

<欠席>

書記担当理事

0802号室

内海 孝弘

<出席>

理 事

0804号室

長谷川 遼

<出席>

<敬称略>

開催要件

会計理事数

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

0706号室

岩井 崇史

<欠席>

<敬称略>

その他

前期理事

0701号室

加島 浩次

<出席>

0702号室

中村 圭志

<出席>

0703号室

塩田 貴久

<出席>

株式会社大京アステージ

鈴木・馬場

<敬称略>

議案1

管理組合運営の在り方についての意見交換会 振り返り

審議結果

審議ポイント

管理組合運営の在り方についての意見交換会 振り返りを行う

審議詳細

意見交換会の振り返りを行った。
1階の権限が枯れている件については、大京アステージへ状況を確認するように依頼した。
バイク置場のニーズの調査アンケートの配布をすることとした。

その他

議案2

総会議題の検討

審議結果

審議ポイント

第1号議案

第32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

管理費等未収納金の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

トータルセキュリティシステム更新（MS-5M・カメラ子機）工事の実施に関する件

第5号議案

各戸遠隔式水道メーター及び集中検針盤取替工事の実施に関する件

第6号議案

マンション管理適正評価制度への登録に関する件

第7号議案

役員活動費（役員報酬）の支払いに関する件

第8号議案

第33期事業計画および予算ならびに第34期予算成立までの経過措置に関する件

第9号議案

第33期管理組合役員改選に関する件

承認

審議詳細

以下内容で上程することとした。
第1号議案 第32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 管理費等未収納金の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 トータルセキュリティシステム更新（MS-5M・カメラ子機）工事の実施に関する件
第5号議案 各戸遠隔式水道メーター及び集中検針盤取替工事の実施に関する件
第6号議案 マンション管理適正評価制度への登録に関する件
第7号議案 第32期管理組合報酬および理事会協力金の支払に関する件
第8号議案 第33期事業計画および予算ならびに第34期予算成立までの経過措置に関する件
第9号議案 第33期管理組合役員改選に関する件

承認

議案3

未収納金督促について

審議結果

審議ポイント

未収納金督促について検討

審議詳細

内容を確認して投函することとした。

承認

議案4

習字教室の件

審議結果

審議ポイント

・路上駐車について

・習字の先生の連絡先

・集会室の鍵について

・賃料について

入金の実績がある金額の記載
2023年7月 70500円
2022年7月 70500円
2021年7月 70500円
2020年7月 64500円
2019年7月 70500円
2018年7月 70500円
2017年7月 70500円
2017年4月 70068円
2015年7月 71352円
2014年12月 71352円
2013年5月 71370円

その他

審議詳細

・路上駐車について

⇒習字教室の先生より注意喚起をしていると報告を受け、継続審議することとした。

・習字の先生の連絡先

⇒大京アステージへ共有をした。

・集会室の鍵について

⇒集会室の鍵のみ習字教室の先生が保管しており、生徒がトイレを利用する際のみ長谷川氏のお部屋にチャイムを鳴らして、利用していると長谷川氏より説明があった。

・賃料について

⇒継続審議とした。

その他

議案5

理事会議事録について

審議結果

審議ポイント

・3月の理事会議事録について

その他

審議詳細

3月の理事会議事録について
以下、3点を訂正することとした。
・第1号議案の審議詳細の役職を役職候補者へ
・第2号議案の審議詳細を修正を修正と追記へ
・第7号議案の審議詳細について、長谷川氏発案により、議長から呼びかけると変更することとした。

以下内容は否決とした。
・第2号議案の審議結果の承認を議事録作成人（理事長）により決定を否決とした。

その他

議案6

その他・報告事項

審議結果

審議ポイント

・不法駐車の報告

・駐車場賃貸借契約書

・ 回の理事会

通常総会

2024年

7月27日（土）

10:15

～

重要事項説明会

2024年

7月27日（土）

10:00

～

役職決定会

2024年

7月

日（ ）

:

～

その他

審議詳細

・不法駐車の報告

⇒報告を受けた

・駐車場賃貸借契約書

・ 回の理事会

通常総会

2024年

7月27日（土）

10:15

～

重要事項説明会

2024年

7月27日（土）

10:00

～

役職決定会

2024年

7月27日（土）

総会終了後

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。
2024年06月23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

議長:

鈴木 和人

議事録署名人:

陳 元亨

議事録署名人:

内海 孝弘

1/3

040260

2/3

040260

3/3

040260

違反した管理規約

(役員の実誠義務等)

- 第36条 役員は、法令、規約および使用細則等ならびに総会および理事会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。
- 2 役員は、総会の決議により、役員としての活動に応ずる必要経費の支払と報酬を受けることができる。

2 マンション管理会社の大京アステージが総会前理事会議事録を变造

2023年5月12日開催の第31回臨時総会前理事会において大京アステージが行った理事会成立条件を満たすための理事会議事録への不正行為は総会への上程を理事会で決議させ、総会の承認を盾にする、大京アステージの管理業務の本質的なあり方を問うべき極めて悪質な不適切行為であり、マンション管理会社としての信頼性を欠くものです。

具体的には、2023年5月12日開催の第31回臨時総会前理事会において理事会成立条件(第52条1項)の定足数を満たしていないにも関わらず、本臨時総会前理事会が適法に開催されたことを装うために大京アステージが議事録上の「出席理事数」への不正記載を行い、議案1「マンション西側の借用駐車場返還に伴う代替駐車場の確保について」（新しい敷地外駐車場）の理事会承認決議を偽装し、第31期臨時総会への上程を行っている。

※第31期 臨時総会前理事会を「打合せ会」としている点において、理事会成立条件(第52条1項)の定足数を満たしていないことを認識して、理事会承認決議を捏造し、総会への上程を行なったと考えられる。（次ページの図の第31期 臨時総会前理事会(打合せ会)議事録の黒線部）

証拠1

違反した規約：右図の①の部分が不正記載

(理事会の会議および議事)

第 52 条 理事会の会議（WEB会議システム等を用いて開催する会議を含む。）は、理事の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は出席理事の過半数で決する。

①理事会が成立したように見せかけるため
3名と虚偽記載を行っている。

虚偽記載の証拠：次ページの図の通り、議事録署名人となることができないを監事を議事録に署名させている事実から誤記ではなく意図的に大京アステージが3名との記載を行っている。

ライオンズマンション稲沢管理組合 第31期 臨時総会前理事会（打合せ会）				
日程	2023年05月12日（金）19:00～20:30			
会場	当マンション 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	0704号室 鈴木 和人 0706号室 岩井 崇史 0702号室 中村 圭志 0703号室 塩田 貴久 0801号室 前野 恵美	<出席> <出席> <欠席> <欠席> <欠席> 2名 <敬称略>
開催要件	合計理事数 : 5名 理事会開催定足数 : 3名 <u>出席理事数 : 3名</u> ①			
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 奥事務所 奥		
議案1	マンション西側の借用駐車場返還に伴う代替駐車場の確保について （臨時総会の議案確認）			審議結果
審議ポイント	マンション西側の借用駐車場返還に伴う代替駐車場の確保について、 詳細事項を大和ハウス工業（株）齋藤氏より説明を受ける。			承認
審議詳細	大京アステージと大和ハウス工業（株）と奥事務所から説明があり、 一部訂正して、承認することとした。			
議案2	駐車場活用方法の検討			審議結果
審議ポイント	1) 来客駐車場新設の検討 ・敷地外駐車場（代替駐車場）の新設 2) 敷地内駐車場の区割変更の検討			継続審議
審議詳細	1) 来客駐車場新設の検討 ・敷地外駐車場（代替駐車場）の新設 ⇒敷地外駐車場へ来客駐車場の設置を検討し、詳細は引継ぎ検討す ることとした。 2) 敷地内駐車場の区割変更の検討 ⇒下記2つの案を検討することとした。 ・現状より多くの車を停めれるように車止めを移設する ・斜め駐車が出来るように区画変更する			
議案3	その他			審議結果

違反した管理規約：右図の②の部分

(理事会の会議および議事)

- 第 52 条 理事会の会議（WEB会議システム等を用いて開催する会議を含む。）は、理事の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は出席理事の過半数で決する。
- 2 次条第 1 項第 5 号に掲げる事項については、理事の過半数の承諾があるときは、書面または電磁的方法による決議によることができる。
- 3 前 2 項の決議および第 5 項の書面による決議について特別の利害関係を有する理事は、議決に加わることができない。
- 4 議事録については、第 4 8 条（第 4 項を除く。）の規定を準用する。ただし、第 4 8 条第 2 項および第 4 項中「総会に出席した組合員」とあるのは「理事会に出席した理事」と、「署名押印」とあるのは「署名または電子契約に準ずる手続き」と読み替えるものとする。

(議事録の作成、保管等)

- 第48条 総会の議事については、議長は、書面または電磁的記録により、議事録を作成しなければならない。
- 2 議事録には、議事の経過の要領およびその結果を記載し、または記録しなければならない。
- 3 前項の場合において、議事録が書面で作成されているときは、議長および議長の指名する 2 名の総会に出席した組合員がこれに署名しなければならない。
- 4 第 2 項の場合において、議事録が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報については、議長および議長の指名する 2 名の総会に出席した組合員が電子署名〔電

審議ポイント	1) 自転車の撤去について 2) 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。 3) 理事会および総会の開催日程について ・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～	報告 承認 継続審議 否決 その他
審議詳細	1) 自転車の撤去について ⇒大京アステージより説明があり、自転車の撤去を実施することとした。 2) 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。 ⇒随時、デモ運用することとする。 3) 理事会および総会の開催日程について ・臨時総会 : 2023年5月31日(水) 19時～ ・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者2名が議事録署名人としてこれに署名捺印する。
2023年05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

議長: 鈴木和子

議事録署名人: 加島浩次

議事録署名人: 岩井崇史

← 監事

② 理事による議事録署名人が1名のみ

2/2 040260

本件に関する弁明書のご提出のお願い

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、「1 マンション管理会社の大京アステージが理事長の背任に加担」と「2 マンション管理会社の大京アステージが総会前理事会議事録の変造」の**2件につき名古屋西支店における最終的な責任者様**、及び「1 マンション管理会社の大京アステージが理事長の背任に加担」と「2 マンション管理会社の大京アステージが総会前理事会議案の承認決議を捏造」の**それぞれの当該理事会にご出席の担当者2様**それぞれによる弁明書のご提出をお願い申し上げます。

なお、弁明書作成にあたりまして、下記項目について併せ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。

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。