

ライオンズマンション稲沢管理組合

How we move you.

第33期総会前理事会 報告書 文責：理事長 長谷川進

開催日時：2025年6月29日 13時57分～17時07分

出席役員：長谷川(804)

専門委員会委員：

大京アステージ：

大和ライフネクスト：

2025年5月分

出納業務関係：特段の問題なし

会計業務関係：月次収支問題なし

管理運営業務関係：入居者なし・転居者なし

ライオンズマンション稲沢管理組合
管理組合員の皆様へ

向暑の候、皆様お変わりなくお過ごしでしょうか。

さて、6月29日に開催されました第33期総会前理事会に関しまして、下記の通りご報告いたします。

第33期通常総会を下記日程で開催します。誠に恐縮ではございますが、万障お繰り合わせの上、ご出席賜りますようお願い申し上げます。

日時：2025年7月27日（日）10時00分～12時00分（予定）

場所：集会室

内容：別途、総会招集通知書及び総会議案説明書を配布して、お知らせします。

【報告事項】

1. 管理会社変更に伴う引継ぎ業務について

大和ライフネクストによる総勢20名弱での共用部確認会を、6月11日（水）に実施していただきました。

確認結果

以前の稲沢市区画整理事業により下水道が完備されたことに伴い、不要となった浄化槽設備（当時埋め込み処置により廃棄）に対しての**監視システムが現在も作動中**となっていること、**一部外壁タイル破損、排水管つまりによる逆流**などが確認されました。

引継ぎスケジュール・引継書類

- ・ 6月29日時点での引継書類チェックリスト等を別紙として添付しておりますので、ご参照ください。

なお、引継書類のうち**理事会議事録**に関しましては、2025年1月23日付で大京アステージよりご提出いただいた「理事会議事録作成および保管等における事態報告書および遅延理由書について」との照合を現在行っております。そのため、今回は添付を見合わせております。

2. マンション管理の公益情報サイト「マンション管理のブラックボックスを開ける！」（<https://officials.pro/>、以下「特設サイト」という）の立ち上げのご案内

株式会社大京アステージによる複数の不正行為問題の解決を図るため、ライオンズマンション稲沢管理組合における対応計画書を作成し、管理組合としての対応計画書として今後対応することを2025年5月理事会におきまして、満場一致で承認しました。これに基づき、特設サイトを二段階的に公開し、大京アステージとの交渉・折衝を進めてまいりました。

【一段階目】 URL <https://daikyo.officials.tokyo>

告訴・提訴準備、ならびに国土交通省（監督官庁）、公正取引委員会等への通報、及び報道機関への情報提供・プレスリリース配信における詳細説明を目的として、専用サイトを立ち上げました。

【二段階目】 URL <https://officials.pro>

複数の不正行為問題の解決を図るため、私は特設サイトを開設し、合計14件に及ぶ不正行為について1件ずつ詳細に解説を行い、大京アステージとの交渉・折衝の土台を構築するとともに、その交渉内容を記録し、管理組合としての理事長である私の見解も掲載してまいりました。

その後、大京アステージにも特設サイトの内容をご確認いただき、各問題に対する回答をご提出いただきました。これら回答についても整理・分析を進め、順次集約を行っております。

具体的には、議事録、理事会資料、各種通知書、申入書、最終通告書などの証拠資料を、「No.1 偽装工事_共用部工事化」から「No.18 大京アステージ経営陣による説明責任拒否」まで、不正行為ごとに順次掲載し、交渉経緯や管理会社の回答内容と各証拠資料との整合性や齟齬の有無を確認・解析し、その後通知書を送付し、再度回答の提出を迫り、それを再々度確認・解析などする作業を進め、特設サイトに集約しております。

つまり、当管理組合は、大京アステージによる不正行為を立証するとともに、マンション管理の公益情報を公開するためのプラットフォームを立ち上げ、透明性の確保と説明責任の徹底を図ってきたものです。

この二段階目の特設サイトの公開を経て、大京アステージによる初回回答（2025年5月15日提出）は、その後の再回答書（2025年5月23日）、再々回答（2025年6月2日）と重ねるごとに回答内容や弁明が変化してきました。最終的には**再々回答を2025年6月2日に提出**いただきました。

今後、この最終回答を踏まえた管理組合としての対応方針について、区分所有者の皆様と協議する必要があると考えております。

【総会議案としての上程】

つきましては、別紙の通り特設サイトに関するご相談事項も含め、2025年5月理事会で承認決議された大京アステージへの対応計画を総会議案として上程し、管理組合全体としての方向性を定めたく存じます。

【最後に】

この1年間、私は管理組合理事長としての職務と責任を果たすべく、大企業であるオリックスの完全子会社である大京アステージに対し調査、交渉折衝、是正要求等に尽力してまいりました。

大京アステージとの3回の面談におきましては、第1回面談の冒頭に以下の趣旨を申し伝えられました。

「以前、長谷川様からの書面でのご照会については、弊社は書面にてご回答するとお伝えしておりましたが、今後は書面でのご回答ではなく、面談での口頭回答を会社方針といたします。」

この大京アステージの会社方針を受け、私は2025年5月11日付で大京アステージへの対応計画書を作成し、下記の広報対応基本方針を同社に伝達いたしました。

- **文書化の徹底**

すべてのやり取りと証拠を文書で記録・保管すること。

- **二段階的WEBサイトの公開**

第一段階として、告訴・提訴および国土交通省（監督官庁）・公正取引委員会等への通報、さらに報道機関への情報提供やプレスリリース配信における詳細説明のための専用サイトを開設。

第二段階として、大京アステージとの交渉折衝を行うため、合計14件の不正行為に関する証拠（議事録、理事会資料、各種通知書、申入書、最終通告書等）を集約した特設サイトを開設。このサイト上でNo.1から順次公開し、具体的な証拠を大京アステージに対し提出することにより、透明性を確保しながら大京アステージとの交渉折衝を行ってまいりました。その結果、書面による回答を取得することができました。なお、これらすべてのやり取りは証拠として特設サイト上に記録・保管しております。

この私の取り組みは、大企業の不正行為問題解決に向けた「三段階アプローチ」、すなわち

- ① 交渉・折衝
- ② 社会的審判
- ③ 法廷闘争

という、管理組合理事長として取るべき「最小限の矛盾 / 最大限の正当性」を確保する王道の手順 であると考えております。

このうち、①交渉・折衝までは理事長としての職務と責務であり、また、理事会審議結果に基づき、総会にてご審議いただける状態まで、なんとか整えてまいりました。

今後は、②社会的審判 → ③法廷闘争 という次の段階へ移行することとなるため、最終的な判断は区分所有者の皆様に委ねたく存じます。そのため、2025年6月29日の総会前理事会審議を経て、総会への上程を承認決議いたしました。

何卒、総会におきまして慎重なるご審議を賜りますようお願い申し上げます。

なお、別紙の通り、

- ・ マンション管理の公益情報サイト「マンション管理のブラックボックスを開ける！」（URL <https://officials.pro>）の公益性説明文
- ・ 住民向け公開理由書
- ・ 弁護士照会メモのドラフト
- ・ 私が見た管理会社の実態と教訓
- ・ 大京アステージの回答変遷一覧表
- ・ 管理委託契約違反について
- ・ 大京アステージ交渉全記録：説明責任を拒否した1年半の全経緯
- ・ 公益情報パンフレット
- ・ 【報道・行政提出用】大京アステージ 回答姿勢の変遷要約
- ・ 制度改革・法改正に関する提言書
- ・ マンション制度改革_議員説明用スライド
- ・ 議員説明用サマリー
- ・ 【700万世帯の足元で何が起きているか。マンション管理を揺るがす不正の実態～半世紀の歴史が生んだ無責任の系譜～マンション管理ブラックボックスの真実を、添付しておりますので、ご参照ください。

追伸、今回、私が取り組んでいる大企業の不正行為問題の解決に向けた活動は、例えるならば個人で医療ミスを追及し、最終的に医療裁判で法廷闘争に臨むようなものです。

何が言いたいかと申しますと、大半のケースでは、その最終段階である裁判にまで辿り着けないのが現実です。追及の過程で、家族への精神的、時間的、経済的負担が重くのしかかり、家庭内の分裂が生じ、本人も疲弊し、道半ばで諦めざるを得ないことが多いのです。私たちにとっても、これは決して他人事ではありません。理事会内部でも一枚岩であることが難しくなり、個人間の衝突が起き始めています。

また、管理組合全体として見たときも、一般組合員との温度差や、特定の理事や住民による妨害・攻撃が発生し、長期化することで支持の疲弊が進みます。この戦いとは、そうした過酷さを伴うものです。

私はこの1年半、自問自答を繰り返してきました。「一体誰のために戦っているのか」と。その答えは、まず組合員（住民全体）のため、次に将来このマンションに住まう方々、そして同じような問題に直面する全国の他のマンション管理組合のためであると、そう自身に言い聞かせ、今日まで職務と職責を果たしてまいりました。

どうか、皆さまのお力で支えていただけますよう、心よりお願い申し上げます。

引継ぎスケジュール

管理開始までの引継ぎスケジュール

●印は、引継ぎスケジュールに追加された作業です。

完了
作業中

項目	日時	実施内容	4月		5月		6月		7月		8月	
			上旬	中旬	下旬	上旬	中旬	下旬	上旬	中旬	下旬	上旬
1 専任役員説明会	4月27日	・臨時総会開催前に重要事項説明会を開催 ・現管理会社へ解約通知書送付 ・管理会社契約書類届出	●									
2 現管理会社へ解約通知書送付	総会後		●									
3 銀行新口座開設手続き	総会後	・三井住友銀行福田支店に口座開設(理事長名義)開院のため署名・捺印 ・引継ぎスケジュールの引継ぎ ・関係支社業務の引継ぎ ・引継ぎスケジュールの引継ぎ	●									
4 現管理会社との打合せ及び引継ぎ開始	5月～	・引継ぎスケジュールの確認 ・区分所有権一筆、請求権一筆などのリストの引継ぎ ・関係支社業務の引継ぎ ・引継ぎスケジュールの引継ぎ	●									
5 理事会	5月18日	・引継ぎスケジュールの確認 ・関係支社業務の引継ぎ ・引継ぎスケジュールの引継ぎ	●									
6 マニション共同部設置 専有部庫の確認	6月11日	・引継ぎスケジュールの確認 ・関係支社業務の引継ぎ ・引継ぎスケジュールの引継ぎ	●									
7 共同部庫・倉庫の事前確認	6月11日	・引継ぎスケジュールの確認 ・関係支社業務の引継ぎ ・引継ぎスケジュールの引継ぎ	●									
8 管理員様へのヒアリング	6月11日～	・引継ぎスケジュールの確認 ・関係支社業務の引継ぎ ・引継ぎスケジュールの引継ぎ	●									
9 電線名義の変更手続き	理事会確認後	・引継ぎスケジュールの確認 ・関係支社業務の引継ぎ ・引継ぎスケジュールの引継ぎ	●									
10 管理員等口座振替手続きのご案内、および インターネットバンキングの案内	6月20日	・引継ぎスケジュールの確認 ・関係支社業務の引継ぎ ・引継ぎスケジュールの引継ぎ	●									
11 口座振替手続きの締切	配布から 2週間後	・引継ぎスケジュールの確認 ・関係支社業務の引継ぎ ・引継ぎスケジュールの引継ぎ	●									
12 シーエールガード書類提出の締切	上記同日	・引継ぎスケジュールの確認 ・関係支社業務の引継ぎ ・引継ぎスケジュールの引継ぎ	●									
13 現管理会社での履歴引継	6月27日	・引継ぎスケジュールの確認 ・関係支社業務の引継ぎ ・引継ぎスケジュールの引継ぎ	●									
14 理事会	6月28日	・引継ぎスケジュールの確認 ・関係支社業務の引継ぎ ・引継ぎスケジュールの引継ぎ	●									
15 水道検針ターナーの受領	7月中旬	・引継ぎスケジュールの確認 ・関係支社業務の引継ぎ ・引継ぎスケジュールの引継ぎ	●									
16 定例会(理事会)	7月27日	・引継ぎスケジュールの確認 ・関係支社業務の引継ぎ ・引継ぎスケジュールの引継ぎ	●									
17 銀行新口座名義変更手続き	総会後	・引継ぎスケジュールの確認 ・関係支社業務の引継ぎ ・引継ぎスケジュールの引継ぎ	●									
18 管理員業務引継ぎ期間	7月下旬	・引継ぎスケジュールの確認 ・関係支社業務の引継ぎ ・引継ぎスケジュールの引継ぎ	●									
19 緊急用キーボックスの設置	7月31日	・引継ぎスケジュールの確認 ・関係支社業務の引継ぎ ・引継ぎスケジュールの引継ぎ	●									
20 現管理会社備品等の撤去	7月31日	・引継ぎスケジュールの確認 ・関係支社業務の引継ぎ ・引継ぎスケジュールの引継ぎ	●									
21 二枚紙の配付	7月31日	・引継ぎスケジュールの確認 ・関係支社業務の引継ぎ ・引継ぎスケジュールの引継ぎ	●									
22 最終引継	7月31日	・引継ぎスケジュールの確認 ・関係支社業務の引継ぎ ・引継ぎスケジュールの引継ぎ	●									
23 管理開始	8月1日	・引継ぎスケジュールの確認 ・関係支社業務の引継ぎ ・引継ぎスケジュールの引継ぎ	●									
24 専有部庫の確認会	8/1-8/2	・引継ぎスケジュールの確認 ・関係支社業務の引継ぎ ・引継ぎスケジュールの引継ぎ	●									
25 異常発生時連絡網撤去・新設	8/1-8/2	・引継ぎスケジュールの確認 ・関係支社業務の引継ぎ ・引継ぎスケジュールの引継ぎ	●									
26 各種支社のご挨拶	8月上旬	・引継ぎスケジュールの確認 ・関係支社業務の引継ぎ ・引継ぎスケジュールの引継ぎ	●									
27 管理開始の確認引継	8月上旬	・引継ぎスケジュールの確認 ・関係支社業務の引継ぎ ・引継ぎスケジュールの引継ぎ	●									
28 管理費等の引継	8月27日	・引継ぎスケジュールの確認 ・関係支社業務の引継ぎ ・引継ぎスケジュールの引継ぎ	●									
29 7月末日決算および管理事務報告	未定	・引継ぎスケジュールの確認 ・関係支社業務の引継ぎ ・引継ぎスケジュールの引継ぎ	●									
30 理事会開催	8月度	・引継ぎスケジュールの確認 ・関係支社業務の引継ぎ ・引継ぎスケジュールの引継ぎ	●									

※上記スケジュールにつきましては、管理組合・現管理会社・弊社の協働により変更となる場合がございますので、予めご了承ください。

引継書類チェックリスト

【引継書類一覧】

書類名	書類有無	保管場所				備考
		管理室	書庫	理事長	管理会社	
A. 名簿・請求関係書類						
1 区分所有者一覧 ※外部区分所有者は住所・電話番号が記載されているもの	受領					5/14受領(郵送)
2 部屋別請求金額一覧(管理費・積立金・専用使用料、等)	受領					5/14受領(郵送)
3 保証金(敷金)預かり一覧(保証金がある場合のみ)						
4 駐車場区画一覧	受領					5/14受領(郵送)
5 駐車場契約書・届出書等 (※空き待ちリストがある場合は、ご提出ください。)	7月31日				●	7/31引き渡し予定
6 自転車置場使用者一覧	再依頼中					5/14受領(郵送) 区画一覧再依頼
7 自転車使用届(または契約書)⇒申込書	有	●				
8 バイク置場使用者一覧	再依頼中					5/14受領(郵送) 区画一覧再依頼
9 バイク置場使用届(または契約書)⇒申込書	有	●				
10 入居者名簿	有	●				
11 水道検針一覧(水道検針ある場合のみ)	受領					5/14受領(郵送)
B. 建築関連、竣工時引渡しリスト等						
1 竣工図書(建築・電気・給排水衛生・構造)	無					
1-2 " DVD等データ・PDFデータ	有				有	PDFを受領(6/11メール)
2 構造計算書	有	●				建築確認通知書冊子内
3 販売時パンフレット ※各階平面図、各部屋タイプ、番号・専有面積・専用使用等が明記されているもの	有	●				
4 販売時重要事項説明書(土地付き区分建物重要事項説明書)	受領/写	●				コピーの保管有り
5 アフターサービス規程書	無					
6 施工時緊急連絡先・関連業者一覧	無					
7 施工時メーカー・仕上表一覧	確認依頼中					仕上表確認依頼
8 建築確認通知書(確認済証)	有	●				原本確認
9 建築検査済証	有	●				原本確認
10 昇降機確認通知書	有	●				原本確認
11 昇降機検査済証	無					
12 消防用設備等設置届出書	有	●				
13 変電設備設置届	対象無					電気室無し
14 設備取扱説明書(専有部・共用部)	▲					専有部あり/共用部なし
15 近隣協定書【市街地再開発事業に係る協定書】 ※越境等	無					
16 電波障害関連書類 ※共架、添架契約書・道路専用許可書・対策範囲がわかるもの等	有	●				ただし、対策は終了
17 耐震診断関連	無					実施無し
18 アスベスト関連【石綿含有建材事前調査統括票】	受領					6/18メール受領
19 土壌汚染関連	無					
20 新耐震基準に適合を証する書類(1981年5月31日以前に工事着工)	対象外					
21 建設住宅性能評価書	無					
22 省エネルギー措置届出書	無					

書類名	書類有無	保管場所				備考
		管理室	書庫	理事長	管理会社	
C. 会計関係書類						
1	預金口座通帳	8月以降				
2	資金運用商品の証書・通帳	8月以降				
3	最終引落しの請求明細一覧	確定後				6/27引き落とし確定しましたらお送りください
4	〃 振替結果	7月上旬				
5	水道検針 最終検針一覧 (前回検針値・今回検針値・使用量・請求額記載のもの)	検針後				
6	管理費等未収者一覧 ※長期未収者がいる場合、督促業務の経緯も含む	8月下旬				決算資料として提出
7	未収金・前受金・預り金等の明細	8月下旬				決算資料として提出
8	決算資料一式 ※第1期～直近のものまで ※月次決算も含む	有				別紙参照
9	領収証ファイル	有				別紙参照
10	最終月のゲートルームなど使用状況一覧(未請求分)	対象無				
D. 管理関係書類						
1	規約原本	有	●			
2	管理規約集・使用細則	有	●			
3	管理規約改訂履歴	有	●			原本後ろに添付あり
4	第1期～直近までの総会議案書・議事録	有		●		別紙参照
5	理事会議事録	有		●		別紙参照
6	共用部分鍵番号一覧(竣工時)	無				
7	共用部分鍵番号一覧(現在)	有	●			
8	共用鍵キープラン	無				
9	メールボックス鍵番号一覧	受領			●	6/11 メール受領
10	宅配ボックス暗証番号一覧	無				カードキー番号一覧無し
11	備品台帳(竣工時) ※共用備品・消耗品等の所有者がわかるもの	無				
12	備品台帳(現在) ※共用備品・消耗品等の所有者がわかるもの	有	●			
13	自転車シール	有	●			
13	保険証券(写) ※加入しているものすべて	有		●		
14	長期修繕計画 総会承認2021年6月作成分	受領			●	6/11 メール受領 再依頼(画像不鮮明)
15	補修および諸工事報告書(工事履歴)	受領			●	6/11 メール受領
16	役員輪番表	受領			●	6/11 メール受領
17	管理組合が直接契約している各種契約書<リース・ケーブルTV・インターネット等点検業務以外の各種契約>					
①	Bフレックスサービスに係る装置等設置に関する覚書(NTT)	有	●			2005/9/23付
②	共架契約書(中部電力)	有	●			2004/12/22付
③	上記契約書に関する覚書	有	●			2007/5/15付 2010/10/1付
④	電柱添架基本契約書(NTT)	有	●			2010/4/1付
⑤	有線テレビジョン放送通信添架に関する契約書	有	●			1994/4/1付
⑥	宅配ボックス	無				日本宅配ボックスを導入されています。契約書は？
⑦	(敷地外)駐車場賃借契約書(大野様)	▲	●			2014/5/22付 直近の契約まき直し分？

書類名	書類有無	保管場所				備考
		管理室	書庫	理事長	管理会社	
E. 設備点検報告書関連(法定・自主共) ※直近分						
1	消防設備点検報告書	有	●			総合:2024/7/12実施 機器:2025/1/10実施
2	消防署への定期報告書(受付印有、表紙のみ)3年毎	有	●			総合:2024/7/12実施 →2024/11/22届出印
3	防火管理者選任届	無				管理事務室に保管なし? 理事長保管?
4	消防耐圧検査報告書	有	●			2025/1/6実施 2025/5/8届出印
5	昇降機定期検査報告書(点検)	有	●			2025/5.16実施
6	昇降機定期検査報告書(法定)	▲ R7年度?	●			2024/2/2実施 2024/4/15受付印
7	特定建築物定期調査報告書	対象外				
8	建築設備定期検査	対象外				
9	貯水槽清掃報告書	有	●			2024/6/10実施
10	簡易専用水道検査	有	●			2024/9/11実施
11	自動ドア保守点検	有	●			2025/3/12実施
12	建物点検報告書	対象無				
13	設備点検報告書	有	●			2024/12/9実施
14	機械式駐車場設備点検報告書	対象無				
15	宅配ボックス点検報告書	確認				定期点検の実施無し
16	雑排水管清掃	▲ R7年度?	●			2024/3/23実施
17	植栽管理	有	●			2025/3/14実施
18	定期清掃(特別清掃)報告書	確認				特別清掃の報告書は?
19	その他()					
20	その他()					
21	管理組合が直接契約している各種契約書<点検業務・清掃業務等の各種契約>※赤文字はすでに契約終了					
①	自動扉保守契約書(ナブコドア)	有	●			2001/8/1付
②	三菱ニュースーパーメンテナンス(三菱EV)	有	●			1999/9/21付
③	消防設備点検契約書(東海報知器)	有	●			1998/6/22付
④	機器保守契約書_防犯機器(イオス)	有	●			2016/7/16付
⑤						
⑥						
F. その他						
1						
2						
3						
4						
5						

【総会議案書・議事録】

運営期	期 間						通常総会				臨時総会				決算書類		
	和暦	西暦	月	和暦	西暦	月	総会開催日	議案書	議事録	備考	臨時 総会開催日	議案書	議事録	備考	決算書	証憑類	その他
								有無	有無			有無	有無		有無	有無	有無
設立		1992				4					H4.10.3	有	写		無	無	
1	H 4	1992	5	～	H 5	1993	4	H5.7.17	有	写					無	有	
2	H 5	1993	5	～	H 6	1994	4	H6.7.16	有	写					有	有	
3	H 6	1994	5	～	H 7	1995	4	H7.7.22	有	写					有	有	
4	H 7	1995	5	～	H 8	1996	4	H8.7.27	有	写					無	有	
5	H 8	1996	5	～	H 9	1997	4	H9.7.6	有	写					有	有	
6	H 9	1997	5	～	H 10	1998	4	H10.7.12	有	原本					無	有	
7	H 10	1998	5	～	H 11	1999	4	H11.7.18	有	写					有	有	
8	H 11	1999	5	～	H 12	2000	4	H12.7.23	有	写					有	有	
9	H 12	2000	5	～	H 13	2001	4	H13.7.15	有	写					有	有	
10	H 13	2001	5	～	H 14	2002	4	H14.7.7	有	原本	H14.4.7	有	原本		有	有	
11	H 14	2002	5	～	H 15	2003	4	H15.7.6	有	原本					有	有	
12	H 15	2003	5	～	H 16	2004	4	H16.7.11	有	原本	H15.10.12	無	原本		有	有	
13	H 16	2004	5	～	H 17	2005	4	H17.7.23	有	原本	H16.12.8	有	無		有	有	
14	H 17	2005	5	～	H 18	2006	4	H18.7.23	有	原本					有	有	
15	H 18	2006	5	～	H 19	2007	4	H19.7.29	有	原本					有	有	
16	H 19	2007	5	～	H 20	2008	4	H20.7.26	有	原本					有	有	
17	H 20	2008	5	～	H 21	2009	4	H21.7.22	有	原本	H20.5.26	無	原本		有	有	
											H20.10.20	無	原本		有	有	
18	H 21	2009	5	～	H 22	2010	4	H22.7.24	有	原本					有	有	
19	H 22	2010	5	～	H 23	2011	4	H23.7.23	有	原本	H22.5.15	有	原本		有	有	
											H23.4.28	無	原本		有	有	
20	H 23	2011	5	～	H 24	2012	4	H24.7.22	有	原本					有	有	
21	H 24	2012	5	～	H 25	2013	4	H25.7.7	有	原本					有	有	
22	H 25	2013	5	～	H 26	2014	4	H26.7.12	有	原本					有	有	
23	H 26	2014	5	～	H 27	2015	4	H27.7.12	有	原本					有	有	
24	H 27	2015	5	～	H 28	2016	4	H28.7.3	有	原本	H27.12.15	有	原本		有	有	
25	H 28	2016	5	～	H 29	2017	4	H29.7.23	有	原本					有	有	
26	H 29	2017	5	～	H 30	2018	4	H30.7.21	有	原本					有	有	
27	H 30	2018	5	～	H 31	2019	4	R1.7.13	有	原本					有	有	
28	R 1	2019	5	～	R 2	2020	4	R2.7.19	有	原本					有	有	
29	R 2	2020	5	～	R 3	2021	4	R3.7.17	有	原本					有	有	
30	R 3	2021	5	～	R 4	2022	4	R4.7.24	有	原本					有	有	
31	R 4	2022	5	～	R 5	2023	4	R5.7.23	有	原本					有	有	
32	R 5	2023	5	～	R 6	2024	4	R6.7.27	有	原本	R5.5.31	有	原本		有	有	
											R6.1.13	有	原本		有	有	
33	R 6	2024	5	～	R 7	2025	4				R6.12.7	有	無	議案書全部有り 内容一部追加あり			有
											R7.4.27	有	無				
34	R 7	2025	5	～	R 8	2026	4	現在期									
35	R 8	2026	5	～	R 9	2027	4										

マンション管理の公益情報サイト「マンション管理のブラックボックスを開ける！」（URL <https://officials.pro>）の 公益性説明文

【タイトル】

管理組合資料公開に関する公益性について

【本文】

当管理組合では、マンション管理運営における透明性確保と、株式会社大京アステージによる複数の不正行為問題の解決を図るため、理事会決議に基づきWEBサイト「マンション管理のブラックボックスを開ける！」（<https://officials.pro>）」を立ち上げ、証拠資料として議事録や各種資料を公開しております。

本公開は、以下の公益目的に基づいて行われるものです。

1. 管理組合員全体への正確かつ公平な情報提供
2. 管理会社との交渉における説明責任の履行
3. 不正行為の再発防止および管理運営の改善
4. 将来的に同様の問題に直面する他管理組合への参考情報提供

ただし、公開に際しては、個人情報保護法及びプライバシー保護の観点から、可能な限り必要最小限の情報に限定し、氏名や部屋番号などの個人情報は黒塗りまたはイニシャル化等の措置を今後、講じて参ります。

何卒、管理組合運営の健全化と透明性向上のため、皆様のご理解とご協力を賜りますようお願い申し上げます。

住民向け公開理由書

【タイトル】

管理組合資料公開に関するご説明

【宛名】

区分所有者各位

【本文】

平素は管理組合活動にご理解とご協力を賜り誠にありがとうございます。

このたび、当管理組合では、理事会決議に基づき、株式会社大京アステージによる管理業務上の不正行為問題への対応計画の一環として、議事録等の証拠資料を公開しております。

当管理組合では、マンション管理運営における透明性確保と、株式会社大京アステージによる複数の不正行為問題の解決を図るため、特設サイト「マンション管理のブラックボックスを開ける！」（<https://officials.pro/>）を立ち上げ、事実を集約し、証拠としての議事録や理事会資料及び各種通知書、申入書などを掲載し、大京アステージに確認をいただき、その後大京アステージによる回答、その回答に対しての私の見解など記載し、その見解に対して大京アステージより再回答の依頼を行うなどの行為を幾度も繰り返し、大京アステージによる複数の不正問題の解決を図って参りました。この行為の結果、大京アステージの回答が当初のものと再回答及び再々回答と変化して参りました。

今後、この問題を完全解決するために、これまで積み上げて参りました証拠資料としての特設サイト「マンション管理のブラックボックスを開ける！」（<https://officials.pro/>）の一般公開が必要となって参ります。

【公開の理由】

1. 管理組合の運営透明性を確保するため
2. 管理会社との交渉経過や意思決定内容を正確に共有するため
3. 管理組合全体として問題解決への適切な判断を行うため

ただし、この公開に際しては、個人情報保護法及びプライバシー保護の観点から、可能な限り必要最小限の情報に限定しておりますが、これまでの大京アステージとの交渉折衝のための説明としての活用以外に、「大京アステージへの対応計画」に基づき、不正行為問

題解決のための「三段階アプローチ」①交渉・折衝→②社会的審判→③法廷闘争は管理組合理事長として取るべき「最小限の矛盾/最大限の正当性」を確保する王道の手順です。

つきましては大京アステージとの①交渉・折衝アプローチのため、今日まで公開しておりました掲載内容を今後、②社会的審判→③法廷闘争の準備へと進めてまいる過程におきまして、個人情報保護への配慮の観点から、公開資料に含まれる個人情報（氏名・部屋番号等）については、個人情報保護法の趣旨を踏まえ、必要最小限の範囲で取り扱うとともに、黒塗りやイニシャル化などの措置を講じて参ります。

ご不明点やご懸念がございましたら、管理組合理事長までご連絡ください。

今後とも、より良い管理組合運営のため、ご理解ご協力を賜りますようお願い申し上げます。

【署名】

ライオンズマンション稲沢管理組合
理事長 長谷川 進

弁護士照会メモのドラフト

【件名】

マンション管理組合による資料公開に関する法的照会

【照会内容】

【背景】

当管理組合では、管理会社（株式会社大京アステージ）による14件の不正行為問題に対応するため、理事会承認の上、議事録や証拠資料を組合公式サイトに公開しています。

【公開資料の内容】

- 議事録
- 理事会資料
- 見積書・契約書写しなど

【公開目的】

- 管理組合員への透明性確保
- 管理会社への説明責任追及
- 同種被害を防ぐための公益情報発信

【主な懸念事項】

1. 氏名・部屋番号が記載されている部分が一部あり、公開範囲を限定せずインターネット上で今後、閲覧可能とすることについて、個人情報保護法上問題がないか。
2. 公益性を理由に正当化できる範囲及びリスク回避のために講じるべき措置（モザイク化、限定公開等）。
3. 公益目的による公開が名誉毀損・プライバシー侵害とされるリスク評価と対策。

【照会事項】

- 現行法解釈及び裁判例上、公開差止や損害賠償リスクを回避するための具体的対応指針
- 公益性主張を補強するための理事会決議や住民説明文書の内容妥当性

【添付予定資料】

- ウェブページURL：<https://officials.pro/>
- 公開資料サンプル：No.9管理規約改ざん（総会招集権を削除）
- 管理組合議事録抜粋：第33期2月定例理事会議事録 議案5 大京アステージの件の
質疑応答

2025年7月吉日

区分所有者の皆様

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

「私が見た管理会社の実態と教訓」

私が考える「大京アステージのブラックボックス」とは、要するに管理会社の業務や意思決定プロセスが居住者からほとんど見えず、情報操作や不透明な利益獲得が横行している状態を指していると考えております。議案説明書「大京アステージの不正行為一覧」に記載した計14件の不正行為の具体的要素が複雑に組み合わさることで、「何が行われているのか住民には把握できない」という状況が生まれています。

※別紙にて、計14件のうち「No.1 偽造工事_共用部工事化」の解説書を添付いたしましたので、ご参照ください。

また、これまで管理組合理事長としての職務と職責を果たすために実行してきた調査・交渉・是正要求等の取り組み内容についても別紙にて添付いたしました。ぜひご確認ください。

拝啓 時下ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は当組合の運営に格別のご高配を賜り、心より御礼申し上げます。

私事で恐縮ですが、第32期・第33期を通じたこの2年間、自問自答を重ねる日々を送る中、多大なご心配をおかけしましたことを、まずもって心より深くお詫び申し上げます。

いよいよ総会を迎えるにあたり、着地点をいかに定めるべきか、私自身なお悩みはございますが、『公明正大に正義を貫く』という信念に基づき判断を行いたく存じます。

本年2月の定例理事会におきましても申し上げましたとおり、分譲マンション管理のブラックボックス化は、全国約700万世帯・約1,600万人に影響を及ぼす重大な課題であり、当組合が直面した大京アステージによる不誠実な対応は、その具体例であると考えております。これらの事例をもとに、『早期発見』『早期対応』の重要性を全国の管理組合および区分所有者の皆様と共有し、社会全体で改善の流れを創出する一助としたい所存です。

つきましては、7月27日（日）午前10時より開催いたします第33期通常総会におきまして、下記記載事項をご参照のうえご審議いただき、最終的な方向性を決定したく存じます。

お忙しい中恐縮ですが、当日までに本資料をご精読いただき、この一年間の経緯および私の取り組み内容をご確認の上でのご意見・ご質問をお寄せくださいますようお願い申し上げます。

まずは略儀ながら、書中をもちましてご案内と御礼、ならびにお願いまで申し上げます。

敬具

記

1. 発端（第31期通常総会：2023年7月）

大京アステージの不正行為No.6★32期管理組合役員改選への不当介入の件

第32期役員改選議案に「704号室 鈴木理事長」「803号室 陳副理事長」

「706号室 岩井監事」と「役職」が記載され総会議案とされていた。

管理規約では総会で選任された役員が、総会終了後に集まり（理事会）において役職を互選し、その後、総会議事録にその理事会で互選した役職を記録・報告することと定められております。

2. 第32期10月理事会での追及（4時間）

大京アステージの不正行為No.1 偽造工事_専有部分トイレ工事の件

大京アステージによる偽装工事（専用部工事を共用部工事と偽装し、30%上乘せ計上後、送金関係書類を捏造し理事長を騙し送金）を追求。

管理会社の不誠実対応を是正し、公明正大な運営を求めた。

3. 主な問題事例

「大規模修繕工事費用の30%は利益として上乘せ」との発言の議事録隠蔽の他、理事会議事録の未作成、管理規約の改ざん、雨水管偽装工事など、計14件の不正。

※通知書および申入書に基づき大京アステージから初回の回答を取得しました。しかしながら、当該回答には虚偽・不明瞭な点が多く含まれていたため、再通知書等を通じて再回答を要求いたしました。なお、これまでの大京アステージによる回答の変遷につきましては、別紙「大京アステージ回答変遷一覧表」をご参照ください。

4. 全体像と意義

分譲マンション管理の「ブラックボックス化」は全国約700万世帯・約1,600万人に影響。当組合の事例を具体的な警鐘とし、『早期発見』『早期対応』の重要性を全国に共有。『公明正大に正義を貫く』信念に基づき、透明性回復と再発防止を目指す。

以上

別紙「大京アステージ回答変遷一覧表」

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>

<p>5</p>	<p>★通常総会議決権行使書への不正行為 (第31・32期理事長代理人弁護士：違法性はなし、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>
<p>6</p>	<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>

<p>7</p> <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) (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 ※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。 ※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>8</p> <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 (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。 総会意思で決定</p>	<p>適切な提案を行なったもの</p>
<p>9</p> <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 ※第1回面談（2025年3月7日）：回答なし。 ※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 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	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	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
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）	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	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
15	基礎コンクリート一部破損の件	マンション竣工当時からのもので、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。

管理委託契約違反について

大京アステージの不法行為・不正と直接関係する主な条項（抜粋）

位置	条項名／要点	関連性・活用ポイント
第5条 善管注意義務	乙（大京アステージ）は「善良なる管理者の注意」をもって業務遂行する義務あり。管理会社の過失・怠慢はここに違反する可能性。	
第16条 使用者責任	乙の従業員が業務遂行中に組合へ損害を与えた場合、会社として賠償責任を負う。従業員個人でなく会社に請求できる根拠。	
第18条 免責事項	乙が「責めによらない」場合の免責を列挙。ただし〈善管注意〉を怠った場合や故意・重過失があれば免責されない。免責条項を楯に取られても「責めによる」ことを立証すれば請求可能。	
第19条 契約解除・損害賠償	義務不履行が是正されないときは相当期間を定め催告し、解除＋損害賠償請求が可能。違法行為・虚偽報告を明示して催告書を出す有効。	
第20条 3か月前解約通知	催告を経ずとも通常解約も可。急を要さないが、長引く場合の「出口戦略」として活用。	
第12条 有害行為の中止要求	乙は組合員等へ行為中止を求める権限を持つが、乙自身が不正の場合は“適正な管理事務を著しく害する行為”として逆用できる（理事会が乙へ是正要求）。	
第24条 誠実義務	信義則・法令遵守を明記。虚偽説明や改ざんは条項違反となり解除理由になる。	
第26条 合意管轄裁判所	紛争提起先を所在地管轄の地裁・簡裁と規定。訴訟を視野に入れる際の手続き確認に必須。	

実務的な対処ステップ

1. 証拠の整理・確保

- 議事録改ざん・不当請求など各不正ごとに証拠台帳を作成。メール・見積書・写真・録音等を時系列化。

- 契約条項との対応関係も併記（例：善管注意義務違反、使用者責任対象など）。

2. 催告書（是正要求・損害賠償予告）送付

- 第19条を根拠に「是正と損害額の提示を行わない場合、本契約を解除し損害賠償を請求する」と記載。
- 配達証明付き内容証明郵便で送付し、催告期間は14～30日が実務目安。

3. 理事会・総会での決議準備

- 解除または管理会社変更を議案化。第20条の3か月前解約通知を同時に発信する選択肢も提示。
- 代替管理会社の相見積もりを先行取得し、住民説明資料を用意。

4. 損害賠償請求・和解交渉

- 使用者責任（第16条）により会社本体へ請求。
- 免責条項（第18条）が主張された場合は「善管注意義務違反」「故意・重過失」を反証材料で突く。
- 必要に応じ弁護士名で損害賠償請求書→調停→訴訟へ段階的に進む。

5. 行政・業界団体への通報

- 国土交通省・地方整備局、マンション管理業協会の苦情窓口へ提出。登録取消し事由（第19条2項3号）に該当する可能性を示す。
- 監督処分が入ると交渉力が高まる。

6. 刑事告発の検討

- 施工費水増しや横領などが立証できる場合は業務上横領・詐欺での告発も。民事手続きと並行可。

留意点

- **免責条項の限界**
故意・重過失は免責されず、公序良俗違反・消費者契約法10条で無効主張も可能。
- **甲側の協力義務**（第24条）に抵触しないよう、書面要求や立入調査の協力を怠らない。
- **再委託先の責任追及**（第4条2項）も視野に。
- **合意管轄**は任意。より有利な裁判所で訴えたい場合は弁護士へ相談。

以上を踏まえ、まずは「是正催告→解除準備→損害賠償請求」の三段構えで進めるのが王道です。ご不明点などは下記までご照会ください。

【本件に関するお問い合わせ先】

「マンション管理のブラックボックスを開ける」～見えない管理の闇を突破する！

URL：<https://officials.pro/>

ライオンズマンション稲沢管理組合 理事長 長谷川進

E-mail：susumu.hasegawa76@gmail.com

TEL：090-3308-2323（14時～16時）

大京アステージ交渉全記録：説明責任を拒否した1年半の全経緯

～全国700万世帯に共通する“マンション管理の見えるない闇”を可視化する～

本報告書は、ライオンズマンション稲沢管理組合による株式会社大京アステージとの約1年半に及ぶ交渉記録をまとめたものです。報道機関および行政機関への提出を想定し、すべての通知書・回答書・面談記録・申入書などを時系列に整理し、その対応姿勢を可視化しています。

お問い合わせ先

「マンション管理のブラックボックスを開ける」

URL：<https://officials.pro/>

ライオンズマンション稲沢管理組合 理事長 長谷川進

E-mail：susumu.hasegawa76@gmail.com

TEL：090-3308-2323（14時～16時）

大京アステージ交渉記録：全体時系列まとめ

■ 2024年：告発の端緒と沈黙の応答

2024年1月16日

まず私は個人で、大京アステージ真島吉丸社長宛に「社内調査のお願い」を正式文書で送付した。内容は、同社が関与したとされる工事偽装、理事会工作、文書改ざんなど複数の疑義に対し、誠実な調査と説明責任を求めるものであった。

2024年2月2日

同社から届いた「社内調査結果に関する回答書」には、問題の核心に踏み込まず、形式的な説明に終始していた。この時点で、「企業として真摯に向き合う意思はあるのか」という強い疑念を抱いた。

2024年4月11日

私はこの問題を、大京アステージの親会社であるオリックス株式会社の井上亮社長（現在会長兼オリックスグループCEO）に相談。かつての宮内義彦名誉会長との縁もあり、調査と監督を求める手紙を送付した。

2024年4月16日

オリックス不動産より、当該件についての連絡が入る。一定の関心は示されたが、具体的な改善措置や調査開始には至らなかったが、大京アステージコンプライアンス部門より連絡させるとの回答。

2024年4月17日 17:35

大京アステージ事業管理部コンプライアンス課より初めての連絡。以降、やりとりは続くが、内容は抽象的で真摯さに欠けていた。

2024年4月18日

私は再度、真島社長宛に「回答への見解と改善要望書」を提出。管理組合としての正当な立場と今後の行動方針を明示した。

2024年5月15日

再び大京アステージからの回答書が届くが、依然として「調査未実施」「改

善策未提示」「責任不明確」という内容に終わる。「最高意思決定機関としての総会承認決議により適切であり、これを最終回答とする」とのこと。

■ 2025年：面談交渉フェーズと通知の連打

2025年2月2日 15:17

真島社長による正式な弁明書の提出を求め、大京アステージ事業管理部コンプライアンス課へ通知。

2025年2月4日 9:32

大京アステージ事業管理部コンプライアンス課より受領の連絡。

【三度にわたる実地面談（喫茶屋らんぷ下津店）】

第1回面談（3月7日 14:00～16:00） 面談者：辰己支店長・肥川副支店長・藤高リーダーの3名

第2回面談（3月18日 14:00～16:00） 面談者：辰己支店長・藤高リーダーの2名

第3回面談（4月18日 14:00～16:45） 面談者：後藤新支店長・辰己支店長・肥川副支店長・藤高リーダーの4名

2025年5月：通知書と申入書を提出

5月11日：通知書No.1～11提出

5月15日：通知書No.13・14・17提出、同日中に回答書受領

5月17日：再通知書および通知書1・2提出

5月19日：申入書1～4を提出

5月23日：再度の回答書受領

2025年5月～6月：対話拒否と沈黙の最終通告

5月8日 16:35：真島社長との直接対話を正式に申入れ

5月9日 19:48：「以後、一切回答しない」との通知が届く

5月23日：最終通告書提出

5月27日：再最終通告書を提出

6月2日：「再最終通告書」への大京アステージからの最終回答を受領

その他の関連記録

2023年10月7日：第32期理事長による回答書

2025年1月31日：隠蔽工作进行を認定する回答書（大京アステージ）

2025年3月26日：第31期・32期理事長の代理人弁護士による通知書

公益情報パンフレット

～ 大京アステージに対する交渉の全記録 ～

はじめに

本パンフレットは、ライオンズマンション稲沢管理組合による管理会社・大京アステージとの約1年半に及ぶ交渉・面談・文書のやり取りの全記録をもとに、管理会社との適正な関係構築や説明責任の実現に向けた道のりを可視化したものです。

全国700万世帯の分譲マンションにおいて、同様の課題に直面する管理組合の一助となることを目的に作成しました。

時系列ハイライト

日付	内容
2024年1月16日	真島社長宛に社内調査を依頼（通知書送付）
2024年2月2日	大京アステージより初回回答書受領
2024年4月11日	親会社・オリックス社長に正式相談
2024年4月18日	「私の見解とお願い」文書を真島社長宛に送付
2025年2月2日	真島社長による正式な弁明書の提出を要請
2025年3月7日～4月18日	面談3回（喫茶屋らんぷ下津店）
2025年5月11日	通知書No.1～11を一括送付
2025年5月15日	通知書No.13・14・17提出
2025年5月17日	再通知書および通知書1・2を送付
2025年5月19日	申入書1～4を送付
2025年5月23日	最終通告書を送付
2025年5月27日	再最終通告書を送付
2025年6月2日	大京アステージから最終回答を受領

提起された主な問題点

- 大規模修繕工事における架空請求・偽装契約の疑い
- 理事会議事録の未作成・改ざん・隠蔽
- 抽選制度の不正操作と区分所有者への権利侵害
- 回答拒否・説明責任の不履行（「以後、回答しません」通告）

今後に向けた提言

1. 管理会社の契約・業務の見える化
2. 管理組合としての記録保全とガバナンス強化
3. 説明責任の履行を求める正式な協議プロセスの確立
4. 国土交通省・業界団体への制度改善要請

【報道・行政提出用】大京アステージ 回答姿勢の変遷要約

回答日	形式・出所	対象	主な回答内容	評価
2024/2/2	書面（山田岳仁支店長名義）	初回社内調査依頼	抽象的説明、事実回避	初動対応不十分
2024/4/17	メール（コンプラ課）	親会社経由共有後	担当部署による一般的回答	現場移管が明確化
2024/5/15	書面（山田岳仁支店長名義）	2024/2/2回答書への見解と改善要望書	最高意思決定機関としての総会承認決議により適切であり、これを最終回答とする。	形式的な総会承認決議を盾にした最終回答
2025/2/4	メール（コンプラ課）	弁明書要請	「社内共有した」のみ	組織的責任不在
2025/3/7～4/18	面談3回：辰己雄資支店長・後藤義彦支店長・肥川副支店長・藤高リーダー	実務・証拠提示交渉	一部事実認定、責任否定	交渉進展も誠実さ欠如
2025/5/15	書面（後藤義彦支店長）	通知No.1～11,13,1417	責任否定、調査放棄	形式回答に終始
2025/5/23	書面（後藤義彦支店長）	最終通告書及び申入No.1～4	17項目に形式的再回答。最終的に社長面談を拒否	企業姿勢を確定
2025/6/2	書面（後藤義彦支店長）	再最終通告書	WEBサイトを確認したが2025年5月23日回答書補足説明、見解の修正なし・社長面談を拒否	対話完全打ち切り

■ 総括

- ・ 2024年から1年半にわたる文書・面談交渉において、同社は終始「支店対応」に限定。真島社長からの公式説明・謝罪・調査命令等は一切なかった。
- ・ 特に、2025年5月23日と6月2日の文書で「本件は支店対応で完結する」と再断言し、説明責任放棄を企業方針として確定させた。
- ・ 本報告は、公益・行政通報・報道機関向け提出資料として作成。

制度改革・法改正に関する提言書

分譲マンション管理の透明性確保と制度改革に関する提言書

提出先：国土交通省住宅局・マンション政策室 御中
超党派マンション政策議員連盟 御中

2025年6月作成

提出者：ライオンズマンション稲沢 管理組合
理事長 長谷川進

【1. 提言の背景】

日本全国には約700万戸の分譲マンションが存在し、1,600万人以上が居住しています。

しかし現在、その管理運営を支える制度には重大な構造的欠陥が存在し、多くの管理組合が不透明な業務慣行や説明責任の欠如に直面しています。

当管理組合が経験した事例（大京アステージとの1年半に及ぶ交渉過程）では、以下のような深刻な問題が明らかとなりました：

管理会社による議事録改ざんおよび未作成・未保管行為

修繕工事費における約30%の不当な利益請求疑惑

管理会社からの一貫した説明責任の拒否

これらの事例は一管理組合の特殊事案ではなく、制度上の抜け穴が常態的に悪用され得る構造的問題を示しています。

【2. 現行制度の主な課題】

1. 説明責任の義務が不明確：管理会社が区分所有者・理事会への説明を拒否しても、罰則規定が存在しない。

2. 議事録の真正性を担保する仕組みが不在：管理会社が議事録を改ざん・破棄しても、刑事罰や行政処分の対象外となっている。
3. 系列発注・利益相反に対する制限なし：親会社・子会社関係にある施工会社への随意契約が横行し、価格妥当性が担保されない。

【3. 改善に向けた具体的提言】

(1) 説明責任の法定義務化

管理会社に対し、理事会・管理組合からの質問に誠実に回答する義務を法文化する。

(2) 議事録の電子化と真正性担保制度の導入

全ての議事録について、電子署名・タイムスタンプ付きでの保管を義務化する。

(3) 系列発注・相見積の明示義務付け

工事発注に関し、発注先との資本関係を明示する義務と、複数見積取得・開示の義務を導入する。

【4. おわりに】

マンション管理の透明性は、住民の安心・財産・将来を守る基盤であり、説明責任を果たさない管理体制を放置することは、重大な社会的損失です。

ここに、制度改正の必要性を訴えるとともに、実効性ある立法措置の早期検討を強く求めます。

分譲マンション管理制度の改 革が必要です

～全国700万戸・1,600万人の安心
を守るために～

なぜ、いま制度改革が必要なのか？

- • 管理会社が住民の質問に一切応答しない
- • 議事録が改ざん・未作成・破棄される
- • 系列会社への不透明な発注と30%超の利益流出
- これは一部の例外ではなく、制度の欠陥が常態化している構造問題です。

問題の構造と実例

【構造的問題】

- 説明責任が義務ではない
- 議事録の改ざんを防げない
- 系列発注に歯止めなし

【実例：大京アステージ】

- 理事会への回答拒否
- 重要議事録の未作成
- 子会社への不透明発注（30%利益）

▶ 制度改革に向けた提言

- 1. 管理会社への説明義務の法制化
- 2. 議事録の電子署名・改ざん防止制度の導入
- 3. 系列発注や相見積の開示義務化

ご支援のお願い

- これは一管理組合の問題ではなく、全国で起きている制度上の欠陥です。
- 私たちは、住民の声を国政につなぐ制度改革を求めています。
- ぜひ、立法・制度設計へのご理解とご支援をお願いいたします。
- ライオンズマンション稲沢 管理組合
- 理事長 長谷川進

議員説明用サマリー

分譲マンション管理制度の改革が必要です

全国700万戸・1,600万人が居住する分譲マンション。しかし、管理会社の不透明な業務慣行や住民無視の構造は放置されています。当管理組合（ライオンズマンション稲沢）は、1年半にわたり不正と戦ってきました。

問題の構造 具体的事例（大京アステージ）

説明責任の不在 理事会・住民からの質問に一切応答せず議事録の改ざん・破棄 重要な理事会記録が未作成・破棄された不当な系列発注 30%超の利益をグループ会社に流す不透明契約

▶ 立法・制度面での要望

管理会社への説明義務の法制化

議事録の電子署名・改ざん防止制度の導入

系列発注や相見積もりの開示義務化

これは一管理組合の問題ではなく、全国に広がる構造問題です。

住民の安心・財産を守るため、制度改革へのご理解とご支援をお願いします。

ライオンズマンション稲沢 管理組合 理事長 長谷川進

報道関係者各位

【700万世帯の足元で何が起きているか。マンション管理を揺るがす不正の実態】～半世紀の歴史が生んだ無責任の系譜～マンション管理ブラックボックスの真実

— “56年の歴史”を掲げる大京アステージが、なぜここまで責任を放棄できるのか —

私たちライオンズマンション稲沢管理組合は、同社による **14件もの不正行為** を突き止め、理事会を通じて再三説明を求めてきました。しかし返ってきたのは、次のような言葉だけです。

- 「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」
- 「社員教育を徹底し、正しい理解のもと努める」

“猛省する”

——その言葉の裏で、経営陣は沈黙を貫き、現場社員へと責任を転嫁しています。これは、管理委託契約書第16条が定める“使用者責任”を真っ向から踏み躪る行為に他なりません。

1969年4月5日の設立以来、半世紀以上“マンション管理のプロ”を自任してきた企業が、組織的な不正の温床を「**個人の過失**」に摩り替え、経営者自らは説明責任を放棄する——。

この企業体質こそが、14件もの不正を生み出した根源であり、日本中の管理組合を蝕む“ブラックボックス”の象徴です。

■ 放置すれば全国700万世帯に連鎖する“潜在的被害”

- 巨額の大規模修繕費で本来不要な約30%もの上乗せ疑惑
- 理事会議事録の改ざん・未作成・未保管
- 専有部分工事を共用部分と偽装して搾取 ... 他多数

これらは 私たち一管理組合だけの問題ではありません。同社が受託する数千棟、全国約700万世帯の居住者が同じリスクに晒されています。もしも今、この企業体質を改めさせなければ、不透明な請求や安全性の軽視が“当たり前”の業界慣行として温存されることになるでしょう。

■ 私たちの訴え

1. 大京アステージ経営陣は即時、公開の場で説明責任を果たせ。
2. 国土交通省・消費者庁は、業界再発防止のための立入検査と制度改革を早急に行え。
3. 同様の被害を受けた全国の管理組合・区分所有者は、証拠を共有し連帯しよう。

私たちは、証拠資料・交渉記録をすべて公開し、行政・議会・報道機関へ提供する準備があります。企業が“歴史”を盾に責任逃れを続けるのか、それとも56年目にして真のガバナンス改革を遂げるのか——社会全体の目が、いま注がれています。

■ 未来の住まいを守るために

分譲マンションは、日本の都市生活を支える基盤インフラです。

透明性と説明責任なくして、安心・安全な居住環境は成り立ちません。私たちは声を上げ続けます。どうか、一人でも多くのメディア関係者、政策担当者、区分所有者が、この呼びかけに耳を傾け、行動をともにしてください。

【本件に関するお問い合わせ先】

「マンション管理のブラックボックスを開ける」～見えない管理の闇を突破する！

URL：<https://officials.pro/>

ライオンズマンション稲沢管理組合 理事長 長谷川進

E-mail：susumu.hasegawa76@gmail.com

TEL：090-3308-2323（14時～16時）