

【ご報告】大京アステージからの回答および当管理組合の今後の対応について

(第33期 通常総会 参考資料)

1. 経緯と送付書面について

当理事会は、これまで大京アステージによる複数の不正・手続き不備に対し、2025年7月、以下の4種の書面を送付し、正式な説明を求めてまいりました。

- A : 総会議案説明書への不正行為の弁明書 要請書
- B : 議事録未作成事態報告書の差異の正式通知書
- C : 質問書（複数不正行為に対する確認）
- D : 理事会議事録未作成などの事態報告書の齟齬に関する説明要請書

2. 大京アステージからの回答概要（抜粋）

通知書	回答状況	主な回答内容	評価・所見
A	回答あり	議案削除・改変について「最終確認なく」と不正回答	説明責任の回避
B	回答あり	「ファイル漏れ3件」を認めたが、全体の齟齬について、また「原本の定義」については未回答	問題の核心部を回避
C	回答あり	不正行為を一部不備と回答	回避・矛盾が多い・不誠実
D	回答あり	「データに変更なし」と回答、齟齬への説明なし	透明性に欠ける姿勢

3. 理事会としての見解と問題点

- 理事会を経ていない工事が「承認済」として総会に上程されていた例が複数確認されました。

- 理事会議事録の未作成・不存在にもかかわらず、「理事会決議済」とし理事長による工事注文書のみで工事を発注する例が多く、区分所有法第35条に基づく正当な意思決定手続きの逸脱が疑われます。
- 管理会社からの説明は形式的であり、組合に対する誠実な情報開示姿勢が見られません。

4. 今後の対応と提案方針（対応計画書に追加）

1. 再質問書を提出し、曖昧な点を再確認
2. 録音・議事録保全体制の強化
3. 管理会社対応ガイドラインの整備
4. 次期理事体制における監督機能の強化

5. 組合員の皆さまへ

本件は、一部のミスや誤解の範囲を超え、ガバナンスと管理委託の根幹に関わる重大な問題です。

本総会では、こうした実態に対し、今後の体制構築や対応計画書を通じて是正措置を検討・提案いたしております。

※別紙の通り、A・B・C・Dの4種の書面と大京アステージによる回答書面を添付しますので、ご参照ください。

- ・管理業務主任者の職責・管理会社のガバナンス問題として報告検討

また、総会議案書印刷入稿期限後に、理事会および議案書作成者責任者である総会議長（理事長）の許可なく議案書の一部を削除した行為についても、当管理組合として正式に問題視しております。

まとめ説明文（関係者・弁護士向け）

“

本件は、総会議案書の入稿期限後に、議案書作成責任者である総会議長（理事長）の許可なく議案内容を削除した行為であり、その後の弁明書提出要求を受け、削除部分を元に戻すと連絡してきたものです。しかしながら、削除行為自体が理事会決議および議長権限を無視した重大な背信行為であり、元に戻したとしても行為の違法性・不当性は免れないものと考えられます。

”

A

以下の【正式通知文】を大京アステージへ送信

件名：総会議案書に関する無断改変・偽装行為に対する正式通知

総会議案書に関する無断改変・偽装行為に対する正式通知

宛先：株式会社大京アステージ代表取締役社長 真島吉丸 殿

本文：

拝啓

貴社におかれましては、平素より当管理組合運営にご尽力賜り厚く御礼申し上げます。

さて、下記2件について、当管理組合として極めて重大な背信行為であると認識しており、正式に通知いたしました。

【1】修正加筆戻しによる議案偽装行為

複数回の修正加筆依頼を行い、各回の加筆修正部については逐次確認・承認を行ってきたところですが、最終入稿原稿において、最後の修正加筆部のみ確認作業を行った結果、それ以前に承認済みであった修正加筆部が修正加筆前の原稿に戻されていることが判明しました。

この行為は、入稿原稿として最終確定させるプロセスにおいて、理事会決議・総会議長（理事長）承認を無効化し、総会議案書内容を偽装するものであり、区分所有法上の議案上程権限侵害および民法上の信義則違反・背信行為に該当します。

【2】入稿期限後の無断削除行為

当該行為について弁明書の提出を求めたところ、削除した議案部分を元に戻すと回答がありましたが、一度無断削除を行った事実自体が極めて不誠実かつ背信的行為であり、元に戻したことで免責されるものではありません。

【要求事項】

つきましては、

1. 上記【1】【2】の事実関係、経緯、実行者、指示系統の詳細
2. 本行為を行った法的根拠及び管理組合に対する説明責任の履行
3. 再発防止策および当管理組合に対する謝罪文書

を2025年7月12日（土）までに書面にてご提出ください。 **7/18へ延長の申し出あり**

万一、期限までに誠意ある回答がない場合は、監督官庁、公正取引委員会、報道機関等への報告を含め、然るべき措置を講じる所存です。

以上、正式に通知いたします。

敬具

【発信者】

ライオンズマンション稻沢管理組合
理事長 長谷川進

【連絡先】

E-mail : susumu.hasegawa76@gmail.com
TEL : 090-3308-2323 (14時～16時)

B ① 大京アステージへの再確認依頼文

【正式通知書】

2025年7月12日

株式会社 大京アステージ
代表取締役社長 真島吉丸様

ライオンズマンション稻沢管理組合
理事長 長谷川 進

【理事会議事録等の原本保管状況に関する再確認依頼】

拝啓 貴社益々ご清栄のこととお喜び申し上げます。

平素は当管理組合運営に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、2025年1月26日貴社より提出頂いております「理事会議事録未作成等に関する事態報告書」記載内容につき、2025年6月11日に大和ライフネクスト支店メンバーによる現地確認結果と以下の通り差異が認められました。

【差異内容一覧】

期	開催日	支店確認結果
27期	2019年6月13日	書面未確認
26期	2018年6月19日	書面未確認
24期	2016年6月7日	書面確認も原本未確認
23期	2014年10月8日	書面確認も原本未確認
22期	2013年11月16日～2014年6月4日（全4回）	書面確認も原本未確認
21期	2012年8月9日	書面確認も原本未確認
20期	2011年9月2日、10月7日、2012年1月13日	書面確認も原本未確認
19期	2011年2月4日以外全4回	書面確認も原本未確認（2月4日はコピーではない）

18 期	2009年8月29日～2010年6月23日（全6 回）	書面確認も原本未確認
17 期	2008年9月19日～2009年4月19日（全3 回）	書面確認も原本未確認
16 期	2007年11月14日～2008年6月20日（全 7回）	書面確認も原本未確認
13 期	2004年8月4日	書面未確認（報告書未記載の2003年8月4日書 面は有）

つきましては、以下の事項について文書回答を【2025年7月18日（金）まで】にご提出頂きますよう、正式に通知いたします。

【回答依頼内容】

1. 上記各期における書面原本の保管状況（所在部署、ファイリング状況含む）
- 未回答 2. 貴社における原本・コピー・データ保管物の定義（特に署名・捺印が無い書面を原本扱いしているか否か）
3. 13期、26期、27期の書面未確認分の原本所在確認結果

メール本文で回答済み

本件は、管理組合総会報告及び刑事告訴資料作成における重要な確認事項であるため、期限内でのご回答を何卒お願い申し上げます。

以上

【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）

② 刑事告訴資料・総会報告資料向け正式整理表

【理事会議事録等の書面未確認・原本未確認一覧表】

期	開催日	状況	備考
27期	2019年6月13日	書面未確認	-
26期	2018年6月19日	書面未確認	-
24期	2016年6月7日	書面確認も原本未確認	-
23期	2014年10月8日	書面確認も原本未確認	-
22期	2013年11月16日～2014年6月4日 (全4回)	書面確認も原本未確認	-
21期	2012年8月9日	書面確認も原本未確認	-
20期	2011年9月2日、10月7日、2012年1月13日	書面確認も原本未確認	-
19期	2011年2月4日以外全4回	書面確認も原本未確認	2月4日はコピーではない
18期	2009年8月29日～2010年6月23日 (全6回)	書面確認も原本未確認	-
17期	2008年9月19日～2009年4月19日 (全3回)	書面確認も原本未確認	-
16期	2007年11月14日～2008年6月20日 (全7回)	書面確認も原本未確認	-
13期	2004年8月4日	書面未確認	報告書未記載の2003年8月4日の書面は有

【用途】

刑事告訴資料

- 未作成・未保管（不実記載）の証拠一覧として添付

総会報告資料

- 管理会社引継・ガバナンス再構築計画説明資料に添付

2025年7月6日

株式会社大京アステージ
代表取締役社長 真島 吉丸 殿

ライオンズマンション稻沢管理組合
理事長 長谷川 進

【質問書】

拝啓 貴社ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

さて、当管理組合は貴社の管理業務に関し、別紙「14件の不正行為一覧」に示す重大な疑義を把握しております。管理委託契約第5条（善管注意義務）および同第24条（誠実履行義務）に基づき、下記項目について書面回答をいただきたく、ここに質問書を送付いたします。**17:38**

つきましては、**2025年7月18日（17:00必着）**までに、理事長宛にご回答くださいますようお願い申し上げます。なお、期日までに誠意ある回答が得られない場合、公益的見地から情報公開その他の措置を検討いたしますので、念のため申し添えます。

敬具

記

1. 質問事項（共通様式）

別紙の各不正行為項目について、下記1～5を案件ごとにご回答ください。

- 未回答
1. 事実経過
 - 発生時期・場所・関係者・意思決定プロセス
 2. 契約・法的根拠
 - 該当条項、社内規程、関連法令の引用
 3. 金銭・数量的情報
 - 工事金額・手数料・差額・根拠見積書
 4. 再発防止策
 - 社内処分・監査体制・是正計画（期限付き）
 5. 責任の所在

◦所管部署および担当者氏名・役職

※上記回答には、各種証憑（契約書、議事録、見積・請求書、写真・メールログ等）の写しを添付してください。

2. 提出方法

- 書面：A4 縦置き、ページ番号・案件番号を付与
- 電子データ：PDF 形式（パスワード設定の場合は別送で通知ください）
- 宛先：当組合理事長 長谷川進 e-mailsusumu.hasegawa76@gmail.com

3. 回答期限

2025年7月18日（月）17:00 必着

以上

【別紙】14件の不正行為一覧（概要）

概要 参考資料例

No.1 偽造工事（専有部トイレ工事）工事写真・請求書

No.2（以下、14件目まで列挙）

※詳細は組合サイト（<https://officials.pro/>）の「不正行為一覧」ページを参照願います。

【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）

大京アステージ真島社長様への説明要求書のご送達のお願い ▷

susumu.hasegawa <susumu.hasegawa76@gmail.com>

5:22 (0 分前)

To Hiroki.Fujitaka ▾

大京アステージ名古屋西支店

藤高様

いつもお世話になっております。

ライオンズマンション稻沢管理組合 理事長の長谷川です。

添付のとおり、「株式会社大京アステージ 代表取締役社長 真島吉丸様宛の正式な説明要求書 (PDF)」をお送りします。

お手数をおかけいたしますが、

本書面を真島社長様へお渡しいただきますようお願い申し上げます。

D

本書は、2025年1月26日に貴社より提出された「理事会議事録未作成等に関する事態報告書」と、
その後の議事録引継確認・データ照合・再提出データとの不整合や齟齬に関する正式な説明要請となります。

つきましては、【2025年7月22日（火）まで】に書面でのご回答をお願いしております。

何卒よろしくお願い申し上げます。

【添付ファイル】

- 説明要求書（理事会議事録未作成報告の不整合および虚偽記載の疑義に関する件）.pdf

ご不明な点がございましたら、いつでもご連絡ください。

ライオンズマンション稻沢管理組合

理事長 長谷川進

E-mail : susumu.hasegawa76@gmail.com

TEL : 090-3308-2323 (14時～16時)

2025年7月18日

ライオンズマンション稻沢管理組合
理事長 長谷川 進 様

株式会社大京アステージ名古屋西支店

支店長 後藤 義彦



「質問書」に対する弊社回答

拝啓 時下益々ご清栄のことお喜び申し上げます。平素は弊社管理受託業務に格別のご高配を賜り、厚くお礼申し上げます。

C

さて、2025年7月6日付貴信「質問書」を拝受いたしました。本件につきましては、2025年5月23日付「ご要望事項に関する再回答」にて、既に弊社の見解を申し述べております通りでございます。

また、貴信中に記載されております「14件の不正行為」に関しましては、「再回答書」に記載のとおり、弊社対応に一部不備がございましたが、貴殿のご指摘にあるような不正行為が行われた事実はございません。つきましては、当該ご質問書への回答は差し控えさせていただきます。

A

また、7月8日付通知書「総会議案に関する無断改変・偽装行為」につきましては、貴殿に最終確認なく修正を行ったことは適切な対応ではございませんでした。改めてお詫び申し上げます。なお、ご指摘されるような偽装行為は行っておりませんことを申し添えます。

何卒、ご理解を賜りますようお願い申し上げます。

敬具

＜本件に関するお問い合わせ先＞

大京アステージ名古屋西支店

営業二課 藤高

TEL: 052-217-8791

To 自分 ▾

 日本語に翻訳



ライオンズマンション稻沢管理組合

理事長 長谷川様

お世話になります。

以下の内容をご確認お願い申し上げます。

① 「質問書」に対する弊社回答について

C 本メールにデーターを添付させていただきます。原本は本日、速達にて発送しております。

② 大京アステージへの再確認依頼 (7月18日期限)

B ファイル漏れがあった3件分については、データーを出力しファイリングさせていただきます。

③ 説明要求書 (7月22日期限)

D ・ファイル漏れがあった3件分については、上記対応をさせていただきます。 虚偽記載・隠蔽行為

・その他は、1月に提出させていただいたリストから変更はなく、記載されているような

虚偽や隠蔽行為はございません。

④ 管理業務終了合意書

先般お送りさせていただきました、修正等の件は如何でしょうか。

ご確認をお願い申し上げます。

株式会社 大京アステージ

名古屋西支店 営業二課 藤高 宏基

【大京アステージの回答に対する理事長としての見解】

- 結論：形式上は「企業としての回答」だが、実質的には「企業責任を回避した個人レベル対応」に留まる
- 根拠1：企業名義による回答書面ではあるが、経営陣の署名・責任明記がない
 - 回答書面はいずれも「大京アステージ」として提出されていますが、代表取締役や役員名での署名・押印がなく、誰が責任をもって回答したのか不明瞭です。
 - 特に【A：弁明要請書】や【C：質問書】においては、善管注意義務や誠実履行義務に基づく明確な組織的対応が必要であるにもかかわらず、担当部署や担当者の個別回答にとどまっている印象を受けます。
- 根拠2：形式的・抽象的回答により、組織としての調査や是正の意思が見られない
 - 【B：事態報告書の差異通知書】では「ファイル漏れ3件は認める」としながらも、他の差異や齟齬、原本保管状況に対しては曖昧な説明のみ。
 - 【D：齟齬に関する説明要請】では「データに変更なし」との回答ですが、実際には未作成数に差異が確認されており、事実関係を否認または黙殺する姿勢が見受けられます。
- 根拠3：企業としての説明責任（Accountability）を果たしていない
 - 「社内調査を行った」「経営陣で対応方針を決定した」「再発防止策を講じた」等の企業的対応の記述が一切見られません。
 - よって、「企業としての組織的対応」ではなく、「責任回避的な形式回答」と評価されざるを得ません。

■ 総括

大京アステージの回答は、形式上は「企業名義」で提出されているものの、その内容・構成・責任体制の不在により、実質的には企業としての説明責任を果たしたものとは言えません。

今後、再質問書や告訴・行政報告等を通じて、企業としての正式な責任の所在と再発防止策を文書で明確にさせる必要があると考えられます。

【大京アステージの回答の分析】

大京アステージの一連の回答書を精査すると、形式的には企業名義で提出されているものの、実質的には「企業としての正式回答」としての要件を満たしていないと判断せざるを得ません。以下に詳しく分析します。

■ 1. 企業としての正式回答とは何か

企業、特に管理会社として「正式回答」とするには、以下の要素が求められます：

- ・ 組織的調査の実施と説明
- ・ 回答責任の明記（責任者の役職・署名など）
- ・ 事実認定と是正措置の明文化
- ・ 再発防止策の提示
- ・ 説明責任に対する誠意と透明性

■ 2. 大京アステージの回答の問題点

観点	大京アステージの回答	評価
責任の所在	組織責任者名の明記なし、担当部署すら曖昧	×
調査内容	調査を行った形跡や説明なし	×
回答の中身	抽象的説明やデータ否認、矛盾の放置	×
姿勢	謝罪・改善提案なし、問題の矮小化	×
再発防止策	一切提示なし	×

■ 3. 中小企業と比しても異常なレベル

地域の中小企業であっても、ここまで無責任で空疎な回答を行えば信用を著しく損ねることになります。

本件のように、

- 管理委託契約に基づく義務
- マンション管理適正化法による業務基準
- 区分所有法による手続的正当性

など、法令上・契約上の根拠が多数存在しているにもかかわらず、それを軽視したかのような対応は、「企業姿勢の放棄」ともいえるものです。

■ 4. 結論：これは「企業としての回答」ではなく、「企業としての責任放棄の表明」

企業規模や業種を問わず、誠実な企業であればこのような回答は出しません。

大京アステージの回答は、むしろ「企業としての説明責任を放棄したもの」であり、管理会社としての信頼性・社会的責任を著しく損なうものであると強く非難されるべきです。