

2025年5月23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



### ご要望事項に関する再回答

拝啓 時下益々ご清栄のこと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。

さて、2025年5月15日弊社より回答書をご提出し、弊社からの最終回答とさせていただきましたが、再度、貴職よりご意見を賜りましたので、以下のとおりご回答を申し上げます。

本回答書は、5月15日付回答書と重複する部分もありますので、あらかじめご了承をお願い申し上げます。

本件については、弊社社長も含め関係部署へ共有したうえで、責任部署の弊支店からの回答とさせていただきますので、何卒、ご理解、ご了承の程、宜しくお願ひ申し上げます。

敬具

#### <ご質問事項>

##### 1. 協力会社を使った偽装請負・水増し請求の隠蔽・捏造

5月15日付回答書のとおりではありますが、協力会社を元請とする旨の説明が貴理事会にないまま、本件を進めてしまったことは、貴管理組合に多大なご迷惑をお掛けいたしました。一連の手続きを進める過程が弊社担当者任せになっており、管理職による牽制ができておりませんでした。従いまして、貴請求案について、改めて協議をさせていただきたくお願ひ申し上げます。

##### 2. 理事会議事録の持出・未保管

5月15日付回答書のとおり理事会議事録持出、未保管および議事録案の未作成については管理委託契約書で定められた弊社業務の履行が不十分であったと思料いたします。

理事会議事録案の作成は管理委託契約書に定められた業務であるにも関わらず、弊社担当者による未作成および管理職による確認不備であったと思料いたします。

改めて、お詫びするとともに、貴請求案について協議させていただきたくお願ひ申し上げます。

また、未作成分の確認を行うにあたり、理事会議事録を管理事務室からお預かりしたことは、貴職に申し出なく行っており、改めてお詫び申し上げます。

##### 3. 大規模修繕工事における理事会が4回しか行われず十分な審議が行われていない

5月15日付回答書のとおり弊社によるご指摘の事実はないと認識しております。

理事会での検討は貴理事会が主導で行うものであり、弊社が弊社以外の業者（株式会社大京穴吹建設含む）の排除や取引の制限を行った事実はありません。



また、今回ご指摘の管理委託契約書の条文につきましては、弊社が工事を元請しない場合の業務範囲、支援業務について記載しているにすぎず、決して取引を制限するものではございません。

#### 4. 総会委任状への間接的な不正行為

5月15日付回答書のとおり弊社社員の不正はないものと認識しております。弊社社員が管理事務室よりお預かりした際に、提出状況の確認および集計をしております。委任状原本の最終確認は、理事長にて行っていただいており、提出時と総会当日までの加筆修正有無については調査を行う立場ではございませんので、必要あれば、貴理事会にて提出者いただいた方々にご確認いただく等、ご対応願います。

#### 5. 通常総会議決権行使書への不正行為

5月15日付回答のとおり、出席票・委任状・議決権行使書について、誤った集計をしてしまったことにより多大なご迷惑をお掛けしましたことを深くお詫び申し上げます。

集計について、弊社担当者任せになっていたため、今後は検算等のチェックを行い、集計誤りによる齟齬が発生しないよう努めてまいります。

また、未回答事項として、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、回答はご提示できません。

#### 6. 役員改選への加担および役職決定理事会の捏造と回答書での隠蔽工作

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とおり、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ものと認識しております。当時の理事会にて、外部駐車場等の案件により、継続して取り組む必要性があり、第31期理事長が理事長職を留任するご意向のもと、役職候補を総会資料に記載する方針となりました。当時の理事会の方針であったとしても、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いたします。

今後は社員教育を徹底し、正しい管理規約の理解のもと、理事会支援業務を行うことに努めてまいります。

#### 7. 管理業務に関する善管注意義務違反

5月15日付回答書のとおり弊社対応が不適切であったものと認識しております。理事会不成立を認識し、打合せ記録としていながらも理事出席数を3名とし、過半数を超えたように見せかけ、そのまま臨時総会開催に至ったことは、弊社としても大変重く受け止め、チェック体制を強化したうえで、再発防止に努めます。

また、第32期第2回臨時総会で、議決権行使書を使用しなかったことに関しては、敷地外駐車場の契約締結を早急に決議する必要があり、貴理事会とお打ち合わせした結果、「出席票・委任状」を使用することになりました。また、第31回通常総会においても同様の手続きで良いのではとの判断が貴理事会でなされました。

#### 8. 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

5月15日付回答書のとおりご指摘の不正行為と善管注意義務違反はないものと認識しています。弊社は計画修繕や現状の不具合箇所を鑑み、見積書等を提示のうえ、適切な提案を行ったものと

思料しております。総会に上程するプロセスは管理組合ごとにさまざまですが、その時々の理事会のご判断により、総会上程に至り、最終的には、総会で審議、決議いただいておりますため、貴管理組合の意思決定を歪める行為はしておりません。

#### 9. 管理規約改ざん

5月15日付回答のとおり故意に当該条文の削除を行った事実はございません。ただし、管理規約改正時にこのような条文の削除を見過ごしたまま、総会資料は配布されたことは、弊社のチェック体制に不備があったものと認識して、チェック体制の強化等再発防止に努めてまいります。

本管理規約の条項削除に関しては、総会で決議されておりますので、改めて、7月に開催される通常総会にて、是正させていただくことをご提案申し上げます。

#### 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

5月15日付回答書のとおりとなります。

#### 11. 議事録の隠蔽と捏造の件

5月15日付回答書のとおり、理事会議事録に関しては、弊社にて案を作成し、回覧の手続きをいたしました。弊社は理事会議事録案を作成、ご提出することが管理委託契約書に定められた業務であり、正式な理事会議事録とするかのご判断は理事会にあるものと思料します。

#### 12. 外国人の区分所有者が理事会役員に選任されたときの管理会社大京アステージの対応について

5月15日付回答書のとおりとなります。

#### 13. 雨水管カットおよび貯水槽排水栓のつまりの件

本件につきまして、改めて確認させていただいた結果、2021年3月12日に実施した、雨水管調査時に雨樋の切断を行いました。当時、当該箇所のつまりにより、2階部分の廊下で雨水が逆流したことから、水を逃がすことおよび当該箇所からカメラ調査を行うために実施致しました。

また、5月15日付回答書のとおり排水管清掃に関しては、管理委託契約書に記載されているとおり、雑排水管、汚水・雑排水合流配管の洗浄が作業箇所であり、雨水管は対象外となっております。2021年に実施した、雨水管調査および雨水管洗浄に関しては、詰まりに伴う緊急対応であり、保証等は特段ございません。

#### 14. タイル剥がれの件

改めて、株式会社大京穴吹建設に確認した結果、第2回外壁その他大規模修繕工事で実施した場所であったと確認しました。先般のご回答が誤っており、お詫び申し上げます。

当該箇所につきましては、株式会社大京穴吹建設にて補修対応させていただきます。

#### 15. 基礎コンクリート一部破損の件

当該指摘は基礎コンクリートの破損ではなく、マンション竣工時から、周りの土が経年の雨水等により流出したため建物末端（竣工時の状況）が露出した状況であり、破損等ではございません。

本内容は流出した部分に土を入れる等の対応となるため、通常の大規模修繕工事の仕様には入っておりません。

#### 16. 601号室漏水被害復旧工事（第29期理事長宅）

本件については、2021年12月にバルコニーサッシ廻りからの漏水に伴う調査・復旧工事を行った

ものとなります。

原因箇所の復旧工事に関しては、バルコニーサッシ廻りの可能性が高かったことから、シーリング打設を行った結果、漏水がとまったことを確認し、被害復旧工事に入りました。原因箇所の復旧工事に関しては、当時簡易的な補修で漏水が止まったことから、費用が発生していないため、修繕履歴にも記載がない状況となります。

#### 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の届出につきまして、対応が出来ていなかつたことについてお詫び申し上げます。弊社内では、現在の居住者まで管理できておりましたが、改選等、変更手続きができませんでした。

今後は、このような状況がないよう、届出状況の確認を適宜行うことを徹底してまいります。

#### ※ 社長宛の面談要請に対する最終的な企業方針とその理由

これまでご回答させていただいておりますが、貴職からのご意見、ご要望は経営陣も共有のうえ、責任部署である弊支店よりご回答させていただいております。弊社社長との面談については、改めてご要望にお応えできないことを申し添えます。

<本件に関するお問い合わせ先>

株式会社大京アステージ名古屋西支店

営業二課 藤高

TEL : 052-217-8791

