2025年8月5日

㈱●●●●●●の善管注意義務違反に関する対応経緯一覧（2025.04.15～2025.07.12）

月	何時 When	何処で Where	誰が Who	誰に Who	何を What	何故 Why	どの様にした(なった) How	対象資料・作成資料	所要日数(日) 博多駅前Ⅲ	香椎	博多Ⅲ	労力精算
4	2025.04.15	メール	私(浦竹)	●●●●●●吉推；●●監事	㈱●●●●●●●●●●の善管注意義務違反の常習化についての情報提供	「理事会が独断専行…」というデマを流して自社を有利な立場に置こうとする可能性を危惧	●●●●●●●●●●●定期総会(3/8)、理事会(3/28)の議事録を送付した	定期総会議事録(2025.03.08)案・理事会議事録(2025.03.28)案	0.5	0.5	—	3.0
	〃	〃	〃	●●●●●●博多田；●●理事長	同上	同上	同上	〃				
	2025.04.19	メール(電話含む)	私(浦竹)	●●●●●●●●●；●●担当	建物管理業務委託先変更に向けた新管理会社としての立候補を打診	●●代表自ら度重なる善管注意義務違反を繰り返し、その度に注意するも聞く耳を持たなかった	2025.11月目途で管理会社変更のための臨時総会を開催したいので、協力して貰えないか	定期総会議事録(2025.03.08)案・理事会議事録(2025.03.28)案	0.5	0.5	—	
	〃	〃	〃	●●●●●●●●●㈱；●●担当	同上（正式）	同上	同上	〃				
	〃	〃	〃	●●●●●●●●●㈱；●●担当	同上（正式）	同上	同上	〃				
	2025.04.21	メール(電話含む)	私(浦竹)	㈱●●●●●●；●●担当	●●●●●●●●●●●●組合員名簿を提出するよう指示（私自身が●組合員へ連絡することを示唆	㈱●●の●●常務及び㈱●●●●●●●●●●●の●●常務が署名捺印を拒むことが予想されたため	●組合員は定期総会議事録への署名捺印を承諾したとの報告を受けた後、拒否されたとの真逆の報告が上がってきたので、"●●グループ"内で裏工作を行うことは善管注意義務違反である旨を論した	—	0.5	0.5	—	
	〃	〃	〃	●●●●●●●●●㈱；●●担当	今後は、ファミリー型マンションの建物管理に限定することが決まったので立候補には応じられな	上層部の判断	但し、㈱●●●●●●●●●●が、私と●●●●●●●●㈱との間で審着関係にある等のデマ情報を流すことが予想される場合は、前回の提示金額で良ければ入札に応じるとの返答を得た	—				
	〃	〃	〃	●●●●●●●●●㈱；●●担当	同上	不明	突然、着信拒否を始めた	—				
	2025.04.25	㈱●●●●●●●●●●●	私(浦竹)	㈱●●、●●常務 ㈱●●●●●●；●●代表 ㈱●●●●●●；●●常務	●●●●法律事務所(●弁護士)が作成した●●●●●●●●●●●●及び●●●●●●●●の建物管理業務委託契約解除通知書を	●●代表自ら度重なる善管注意義務違反を繰り返し、その度に注意するも聞く耳を持たずに無視し続けるので、業を煮やして2025.11末での契約解除に向けて新たな管理会社の選定作業を早めることになるが、本当にそれで良いのかと事前通告(4/21)したため	予定していた理事会を遡り、2025.07末での契約解除とする旨を前触れもないまま業務委託契約解除通知書を突然手渡され、その後は一組合員として物申すとのことで●●常務及び●●常務からの一方的な主張を約９０分間に亘って浴びせ掛けられ、それに対抗する形で質疑応答の場と化してしまった	管理業務委託契約解除通知書	—	—	—	精算済み
	2025.04.26	ロイヤルホスト住吉店	私(浦竹)	●●●●●●●●●㈱；●●担当 ●●●●●●●●●㈱；●●担当	建物管理業務委託先変更に向けた新管理会社として、㈱●●●●●●からの業務引き継ぎを	●●●●法律事務所を介した建物管理業務委託契約解除通知書を前日(4/25)に突然、手渡された	●●●●●●●●●●の大規模修繕工事請負契約を交わすためにセッティングした理事会の席上に於いて、新管理会社となることを前提として㈱●●●●●●から業務の引き継ぎを受けて頂けないかと依頼(臨時総会を開催し、組合員の承認を得る必要があることを前提として)し、承諾して頂いた	理事会議事録(2025.04.26)	—	—	—	
	〃	メール	〃	●●●●●●●●●㈱；●●担当	管理委託契約書や中長期修繕計画、当期予算や委託外業務費一覧等、提示可能な資料を送付した	建物管理業務の引き継ぎが円滑に進む様に	理事会として保有する運営資料を送付した	—（個人情報を多く含む）	—	—	—	
	2025.04.27	メール	私(浦竹)	㈱●●●●●●；●●担当	●●●●●●●●㈱殿への引継ぎ業務と本来業務との仕分けを	組合員及び入居者に不安感を与えぬ様に	●●●●●●●●㈱殿への引継ぎ業務は●弁護士を介し、本来業務は滞りなく実施するよう要請		0.5	0.5	—	4.0
	2025.04.28	メール	私(浦竹)	●●●●●●●●●㈱；●●担当	●●●●法律事務所（●弁護士他）とのaddress交換の仲介を	㈱●●●●●●から●●●●●●●●㈱への業務引継ぎが滞りなく進む様	●●●●法律事務所（●弁護士他）へaddress及び電話番号を伝えた	—（個人情報を多く含む）	0.5	0.5	—	
	〃	〃	〃	●●●●法律事務所；●弁護士他	●●●●●●●●㈱●●担当とのaddress交換の仲介を	同上	●●●●●●●●㈱●●担当へaddress及び電話番号を伝えた	〃				
	2025.04.29	メール	私(浦竹)	●●●●法律事務所；●弁護士他	本来業務を除く、引き継ぎに関することは●弁護士を通してくれとの通告を受け、㈱●●●●●●がこれまで繰り返してきた善管注意義務違反や、理事会を開催を遡って一方的に業務委託契約解除通知書を私(理事長)に手渡し、これまで修繕委員会や定期総会の席上で発言してきた内容に対する批判を携え立てし、一組合員としての意見として全組合員に開知する様にと発言しながら、私の力で録音しているのや具体的な発言内容を克明に記録し、議事録として組合員へ周知しますと答えたことに対し、「理事会を開催すると宣言していないので、議事録に載せることは出来ない」との打消しを匂わせる電話が入った。	●●●●法律事務所の●弁護士を通すことで、㈱●●・㈱●●●●●●●●●●・㈱●●●●●●のいわゆる"●●グループ"の数々の矢態(善管注意義務違反や名誉棄損)を覆い隠すことを目的とした弁護に関する契約を交わしたと思われる	電話口で㈱●●●●●●が有利になる様な発言を早口で次々と捲し立てるので、一方的な主張を言われるだけでは進まる話も纏まらなくなるではないかと抑え、"●●グループ"の主張をメールで送る様にと依頼した。	メールの遣り取り	0.5	0.5	—	
	〃	〃	〃	〃	管理組合理事会として善管注意義務違反を繰り返す㈱●●●●●●は一切信用できない旨を	同上	有利な展開に持っていくために誘導するかの様な話術に翻弄されることなく、適当にあしらった	—				
	2025.04.30	メール	私(浦竹)	●●●●法律事務所；●弁護士	●●●●●●●●●●●定期総会後の理事会議事録の作成方法に難癖をつけてきた	同上	同上（共同開催した議事録を各々分けるべきとの主張に対し、べき論の判決例を出す様に要請）	メールの遣り取り	0.5	0.5	—	
5	2025.05.01～27	メール	私(浦竹)	●●●●法律事務所；●弁護士他	建物管理の素人である弁護士に、建物管理はどうあるべきかを暗に説明する役を担わされた	●●●●法律事務所の●弁護士を通すことで、㈱●●・㈱●●●●●●●●●・㈱●●●●●●のいわゆる"●●グループ"の数々の矢態(善管注意義務違反や名誉棄損)を覆い隠すことを目的とした弁護に関する契約を交わしたと思われる	資金力にものを言わせた㈱●●●●●●●●●●は弁護士を使って誤れ裏にし、善管注意義務違反を繰り返してきたことへの追及から逃れ続けた	—	10.0	10.0	1.0	21.0
6	2025.06.01～30	メール	私(浦竹)	●●●●法律事務所；●弁護士他	建物管理の素人である弁護士に、建物管理はどうあるべきかを暗に説明する役を担わされた	●●●●法律事務所の●弁護士を通すことで、㈱●●・㈱●●●●●●●●●・㈱●●●●●●のいわゆる"●●グループ"の数々の矢態(善管注意義務違反や名誉棄損)を覆い隠すことを目的とした弁護に関する契約を交わしたと思われる	資金力にものを言わせた㈱●●●●●●●●●●は弁護士を使って誤れ裏にし、善管注意義務違反を繰り返してきたことへの追及から逃れ続けた	—	5.0	5.0	1.0	11.0
	2025.06.28	●●●●●●●●㈱	理事会	●●●●●●●●●●●、●●管理組合員	●●●●●●●●●●●及び●●●●●●●●の臨時総会開催	㈱●●●●●●からの唐突な建物管理業務委託契約解除通知を受けて	臨時総会の唯一の議案であった管理会社変更について過半数の賛成票を得て承認された	●●●●●●●●●●●、●●管理組合臨時総会議事録	—	—	—	精算済み
7	2025.07.02	弊社事務所	私(浦竹)	●●●●●●●●●●●、●●管理組合員	新旧管理会社比較及び第30期累計修繕積立金推定額試算表を作成	●●●●●●●●●●●臨時総会の議案であった管理会社変更に対する反対意見が提示された	管理費会計の新旧比較と第30期での累計修繕積立金推定額試算表を作成した	新旧管理会社比較・第30期累計修繕積立金推定額試算表	0.5	0.5	—	5.0
	2025.07.03	〃	〃	●●●●●●●●●㈱；●●担当	新旧管理会社比較及び第30期累計修繕積立金推定額試算表を送付	同上	上記資料を送付した	メール	0.5	0.5	—	
	2025.07.04	〃	〃	●●●●●●●●●●●、●●管理組合員	建物管理業務委託契約先である㈱●●●●●●の善管注意義務違反に関する経緯一覧を	㈱●●●●●●が善管注意義務違反を続けてきた理由を探るため	3/8に開催した●●●●●●●●●●●定期総会の前後に起きた諸々の出来事を纏めた	㈱●●●●●●の善管注意義務違反に関する対応経緯一覧	0.5	0.5	—	
	2025.07.10	〃	〃	〃	同上	同上	同上	〃	0.5	0.5	—	
	2025.07.11	〃	〃	〃	同上	同上	同上	〃	0.5	0.5	—	
	2025.07.12	●●●●●●●●㈱	理事会	●●●●●●●●●管理組合員	●●●●●●●●●の臨時総会開催	㈱●●●●●●からの唐突な建物管理業務委託契約解除通知を受けて	臨時総会の唯一の議案であった管理会社変更について過半数の賛成票を得て承認された	●●●●●●●●●管理組合臨時総会議事録	—	—	—	精算済み
累計所要時間									21.0	21.0	2.0	44.0