

株式会社レオパレス 21 御中

施工不備問題に関する調査報告書

2019 年(令和元年)5 月 29 日
外部調査委員会

委員長 弁護士 伊藤 鉄 男

委員 弁護士 木目田 裕

委員 弁護士 山本 憲 光

目次

第1編	本調査の概要	1
第1	本調査の経緯	1
第2	本調査の目的及び対象範囲	1
第3	全棟調査の結果	2
第4	本調査の体制	3
第5	本調査の独立性・客観性を確保するための措置等	4
第6	本調査の方法	4
1	関係資料の精査	4
2	図面検証	5
3	デジタル・フォレンジック調査	6
4	ヒアリングの実施	7
5	社員アンケートの実施	7
6	施工業者アンケートの実施	7
7	その他	7
第2編	本調査の結果判明した事実	8
第1	本件不備が発生した頃のレオパレス 21 の状況	8
1	レオパレス 21 の事業の沿革	8
2	経営状態の推移	8
3	請負建築事業へのビジネスモデルの転換	9
4	シリーズの積極的な投入	12
5	深山祐助氏の退任	12
6	ネイルシリーズ及び6シリーズの特徴	13
第2	レオパレス 21 におけるシリーズの開発から物件の引渡しまでの一般的な工程	18
1	新シリーズの企画・開発	19
2	積算図・一般図・施工マニュアルの作成	20
3	土地所有者に対する営業活動・契約締結	22
4	確認申請、施工図作成、工期設定	23
5	資材の製造・発注	25
6	施工の流れ	27
7	施工状況に対するチェック	29
8	完了検査・引渡し	35

第 3	小屋裏等界壁問題に係る事実関係	36
1	ネイルシリーズ及び 6 シリーズにおける小屋裏等界壁問題の傾向	36
2	適用される法令	37
3	開発当時における小屋裏等界壁の要否に関するレオパレス 21 の認識	37
4	図面検証について	44
5	図面検証の結果とレオパレス 21 の認識及び未施工の発生状況との関連性に関する考察	50
6	支店の設計担当部署の認識並びに確認申請図及び施工図の記載について	57
7	小屋裏等界壁の施工等の状況について	58
8	ネイルシリーズ及び 6 シリーズにおける小屋裏等界壁問題につながった直接的な原因	65
第 4	販売終了後のレオパレス 21 の対応	67
1	兵庫県姫路市所在の物件に関する訴訟について	68
2	小屋裏等界壁の修繕稟議について	72
3	原因分析	74
第 5	界壁発泡ウレタン問題及び外壁仕様問題に係る事実関係	75
1	界壁発泡ウレタン問題及び外壁仕様問題の傾向	75
2	発泡パネルの開発経緯	79
3	図面と実際の施工の齟齬	83
4	GR 販売開始から発泡パネルの使用中止に至るまでの状況	86
5	発泡パネル使用中止後における界壁発泡パネル問題及び外壁仕様問題の発覚可能性	90
6	界壁発泡ウレタン問題及び外壁仕様問題の直接的な原因	91
第 6	天井部問題に係る事実関係	92
1	天井部問題の概要	92
2	天井部問題の時期、関与部署等	93
3	適用される法令	93
4	図面の照合調査について	93
5	天井部問題の原因・背景	95
第 7	社員アンケートの結果について	101
1	回答の傾向	101
2	回答内容の例	101
第 8	施工業者アンケートの結果について	104

第9	施工不備問題に関する内部監査、監査役監査及び内部通報……………	106
1	内部監査……………	106
2	監査役監査……………	108
3	内部通報制度……………	109
第3編	全体的・本質的な原因・背景……………	110
第1	当時の厳しい経営環境の中で、「走りながら考える」との状況の下、経営危機からの脱却と請負建築事業の拡大が最優先されてしまったこと……………	111
第2	経営トップの意向ばかりが強く推し進められるワンマン体制に陥っていたこと……………	113
第3	建築関係法令に対する遵法意識・リスク感度が低く、品質問題に対する当事者意識も欠如していたこと……………	114
第4編	関係者の責任……………	116
第1	深山祐助氏及び当時の経営陣……………	116
第2	商品開発担当部署役職員等……………	117
第3	早期発見ができなかったことについての落ち度……………	117
第5編	再発防止策の提言……………	118
第1	レオパレス21における再発防止策の検討状況……………	118
第2	当委員会による再発防止策の提言……………	119
1	まずは経営陣こそが、「コンプライアンスファースト」の強い姿勢を社内外に示すこと……………	120
2	その場しのぎの再発防止策に終わることのないように、役職員らに対して、再発防止策の趣旨・意義にまで立ち返った説明を尽くすこと……………	121
3	役職員らに対して、オーナーや入居者などの顧客の目線に立って、顧客から感謝される価値を提供することの重要性を自覚させ、品質問題への当事者意識を高めること……………	122
第6編	結語……………	123

第1編 本調査の概要

本報告書は、株式会社レオパレス 21(以下「**レオパレス 21**」という。)が設置した外部調査委員会(以下「**当委員会**」という。)が実施した調査(以下「**本調査**」という。)について、その報告を行うものである。

なお、本報告書は、与えられた時間及び条件の下において、可能な限り適切と考える調査、分析等を行った結果をまとめたものであるが、今後の調査において新たな事実等が判明した場合には、その結論等が変わる可能性がある。

第1 本調査の経緯

2019 年(平成 31 年)2 月 21 日、レオパレス 21 から、同社と利害関係を有していない西村あさひ法律事務所に対し、同社が過去に施工した共同住宅において発覚した不備について原因究明等のための調査の依頼があった。これを受けて、山本憲光弁護士を中心として、翌 22 日、調査チームを組成し、調査に着手した。

その後、同月 27 日のレオパレス 21 の取締役会において、頭書の構成による当委員会の設置が正式に決議され、同日、当委員会が設置された。

当委員会は、同日に、本調査を開始し、2019 年(令和元年)5 月 28 日まで本調査を行った。本調査の報告のための基準日(以下「**基準日**」という。)は、2019 年(令和元年)5 月 28 日であり、本報告書は、基準日までに判明した本調査の結果をまとめたものである。

第2 本調査の目的及び対象範囲

本調査の目的は、以下の各不備(以下、これらの不備をまとめて「**本件不備**」ということがある。)について、事実の確認及び原因の究明を行うとともに、関係者の責任¹について検討し、併せて再発防止策の提言を行うことである。

- ・ 2018 年(平成 30 年)4 月 27 日及び同年 5 月 29 日にレオパレス 21 が公表した、同社施工物件において小屋裏等²において界壁を施工していない不備(以下、かかる不備に関する問題を「**小屋裏等界壁問題**」という。)

なお、レオパレス 21 によると、小屋裏等界壁問題の発生が確認された同社施工物件は、「ゴールドネイル(GOLD NAIL)」(以下「**ゴールドネイル**」又は「**GN**」という。)、
「ニューゴールドネイル(NEW GOLD NAIL)」(以下「**ニューゴールドネイル**」又は「**NGN**」といい、GN と NGN を併せて「**ネイルシリーズ**」という。)、
「ゴールドレジデンス(GOLD

¹ 本報告書は、関係者の法的責任の有無について判断するものではない。

² 本報告書においては、小屋裏のみを指す場合と小屋裏及び天井裏を指す場合を区別せず「小屋裏等」と表記する。

RESIDENCE)」(以下「**ゴールドレジデンス**」又は「**GR**」という。)、 「ニューシルバーレジデンス (NEW SILVER RESIDENCE)」(以下「**ニューシルバーレジデンス**」又は「**NSR**」という。)、 「ニューゴールドレジデンス (NEW GOLD RESIDENCE)」(以下「**ニューゴールドレジデンス**」又は「**NGR**」という。)、 「スペシャルスチールレジデンス (SPECIAL STEEL RESIDENCE)」(以下「**スペシャルスチールレジデンス**」又は「**SSR**」という。)、 「ベタースチールレジデンス (BETTER STEEL RESIDENCE)」(以下「**ベタースチールレジデンス**」又は「**BSR**」という。)及び「**コングラツィア** (CON GRAZIA)」(以下「**コングラツィア**」という。) (以下、 GR、 NSR、 NGR、 SSR、 BSR 及びコングラツィアを併せて「**6 シリーズ**」という。)である。

- ・ 2019 年(平成 31 年)2 月 7 日にレオパレス 21 が公表した、同社施工物件において界壁の断熱材として設計図書に記載されたグラスウール又はロックウールではなく、硬質ポリウレタンフォーム(以下「**発泡ウレタン**」という。)が使用されていた不備(以下、かかる不備に関する問題を「**界壁発泡ウレタン問題**」という。)

なお、レオパレス 21 によると、界壁発泡ウレタン問題の発生が認められた同社施工物件は、GR 及び NGR である。

- ・ 2019 年(平成 31 年)2 月 7 日にレオパレス 21 が公表した、同社施工物件において外壁が設計図書に記載された国土交通大臣認定³(以下「**大臣認定**」という。)の仕様に適合していなかった不備(以下、かかる不備に関する問題を「**外壁仕様問題**」という。)。

なお、レオパレス 21 によると、外壁仕様問題の発生が認められた同社施工物件は、GR、NGR 及び「**ヴィラアルタ** (Villa Alta)」(以下「**ヴィラアルタ**」又は「**AGR**」という。)である。

- ・ 2019 年(平成 31 年)2 月 7 日にレオパレス 21 が公表した、同社施工物件において天井部の施工仕上げが設計図書に記載された国土交通省告示⁴(以下「**告示**」という。)の仕様に適合していなかった不備(以下、かかる不備に関する問題を「**天井部問題**」という。)

なお、レオパレス 21 によると、天井部問題の発生が認められた同社施工物件は、GR である。

第 3 全棟調査の結果

2018 年(平成 30 年)4 月 27 日及び同年 5 月 29 日の各プレスリリースで小屋裏等界壁問題について、2019 年(平成 31 年)2 月 7 日のプレスリリースで界壁発泡ウレタン問題、外壁仕様問題及び天井部問題について、それぞれ記載されているとおり、レオパレス 21 は、全ての同社施工物件について、本件不備の有無に関する調査を進めている(以下、か

³ 2001 年(平成 13 年)1 月以前に建築された物件の仕様には、建設大臣認定が適用される。

⁴ 2001 年(平成 13 年)1 月以前に建築された物件の仕様には、建設省告示が適用される。

かる調査を「**全棟調査**」といい、同調査の優先対象物件とされているネイルシリーズ及び 6 シリーズの商品を総称して「**優先調査対象商品**」ということがある。）。)

そして、2019 年(平成 31 年)4 月 30 日付けのレオパレス 21 のプレスリリースによると、小屋裏等界壁問題に係る不備が確認されたのは、ネイルシリーズ全 913 棟中 866 棟(調査進捗率 98.79%。ただし、隙間が生じている等の一部不備を含み、未施工は 822 棟)、6 シリーズ全 14,370 棟中 5,204 棟(調査進捗率 88.64%。ただし、未施工は 1,377 棟)である⁵。

また、当委員会が、2019 年(令和元年)5 月 20 日にレオパレス 21 より受領した「着工日発泡ウレタン推移表」によれば、界壁発泡ウレタン問題に係る不備が確認されたのは、GR 全 1,660 棟中 563 棟、NGR 全 679 棟中 225 棟である。

次に、同じく「着工日発泡ウレタン推移表」によれば、外壁仕様問題に係る不備が確認されたのは、GR 全 1,660 棟中 563 棟、NGR 全 679 棟中 326 棟、AGR 全 153 棟中 52 棟である。

さらに、2019 年(平成 31 年)2 月 7 日付けのレオパレス 21 のプレスリリースによると、天井部問題に係る不備の発生件数は、GR 全 1,660 棟中、最大 641 棟⁶である。

本調査は、全棟調査の内容が正確であることを前提としており、個別の物件について、本件不備とそれ以外の不備を問わず、何らかの不備が認められるかどうかを調査の対象とするものではない。

なお、レオパレス 21 においては、引き続き全棟調査を実施中であるところ、その過程で、本件不備以外の不備が発見されているほか、今後更に不備の件数が増加したり、また新たな不備が発見されることもあり得なくはない。さらに、レオパレス 21 が公表した以外の不備を、オーナーらが個別に問題とする事例も散見されるところである。しかし、本調査においては、それらを直接の対象とするものではない。限られた時間や条件の中で、レオパレス 21 の施工に関する全体的な問題点や、その原因、関係者の責任、さらに、再発防止策等を明らかにするためには、本件不備を本調査の対象範囲とすることで足りると考えるからである。

第 4 本調査の体制

当委員会は、下記 3 名の委員で構成されている。

委員長 伊藤 鉄男 (西村あさひ法律事務所 弁護士)

委員 木目田 裕 (同)

委員 山本 憲光 (同)

なお、いずれの委員も、本調査以前にレオパレス 21 から法律事務の委任を受けたこと

⁵ 小屋裏等界壁問題に関する詳細については、レオパレス 21 が 2019 年(平成 31 年)4 月 30 日付けで公表した「当社施工物件全棟調査進捗状況(39,085 棟)」(**別紙 1**)を参照。

⁶ GR の 3 階建ての 1 時間準耐火構造の物件数である。

はなく、同社との間に利害関係はない。また、委員らが所属する西村あさひ法律事務所とレオパレス 21 との間にも、本調査の受任時点において、利害関係はない。

当委員会は、本調査を実施するに当たり、西村あさひ法律事務所に所属する下記の弁護士を調査補助者として任命した。

山田将之	泰田啓太	仁平隆文	小西透	上島正道	鈴木悠介	堀田純平
西田朝輝	細谷夏生	木下郁弥	宮崎貴大	浅野啓太	井川慧	上垣内洋行
道下剣志郎	糸谷肇祐	今泉仁志	大竹祥太	神山大将	田島史織	

また、当委員会は、本調査を実施するに当たり、レオパレス 21 との間に利害関係がなく、かつ、建築分野において専門的知見を有する、日本建築検査協会株式会社(以下「JCIA」という。)の山崎哲代表取締役(建築基準適合判定資格者)、佐々木芳紀取締役(建築基準適合判定資格者及び一級建築士)及び並木治男執行役員(一級建築士)並びにサトーテクニカルデザイン株式会社の佐藤宏也代表取締役(一級建築士)から助言を得た。

第 5 本調査の独立性・客観性を確保するための措置等

当委員会は、本調査の独立性・客観性を確保するため、日本弁護士連合会「企業等不祥事における第三者委員会ガイドライン」(2010 年(平成 22 年)7 月 15 日、改訂同年 12 月 17 日。以下「**日弁連ガイドライン**」という。)に準拠し、また、日本取引所自主規制法人「上場会社における不祥事対応のプリンシプル」(2016 年(平成 28 年)2 月 24 日公表)の「②第三者委員会を設置する場合における独立性・中立性・専門性の確保」を踏まえて調査を行った。

当委員会は、本調査に当たり、日弁連ガイドラインに準拠することをレオパレス 21 との間で合意した。

当委員会の委員及び調査補助者は、上記第 4 のとおり、レオパレス 21 から法律事務の委任を受けたことはなく、同社との間に利害関係はないことを確認した。

第 6 本調査の方法

1 関係資料の精査

当委員会は、レオパレス 21 に現存する各種図面(一般図、確認申請図、施工マニユール、施工図など)、取締役会議事録、会議資料、規程類、社内報告書、稟議書、各シリーズの開発資料、当委員会が実施したアンケート調査への回答など、本調査に関する資料を幅広く収集し、その内容を精査した。

2 図面検証

(1) 当委員会による検証

ア 小屋裏等界壁問題

当委員会は、小屋裏等界壁問題の発生原因を究明するため、全棟調査の結果、小屋裏等界壁問題の発生が認められた物件について作成された図面を精査し、同問題に関連し得る記載の有無及び内容を検証した。

上記検証は、当委員会がレオパレス 21 から提供を受けた、2019 年(平成 31 年)4 月 3 日時点の全棟調査結果を基準として実施した。同調査結果によれば、全棟調査の対象となった物件のうち、優先調査対象商品に該当し、かつ小屋裏等界壁問題の発生が認められた物件は、合計 2,145 棟存在した。しかし、この 2,145 棟の物件全てについて、限られた調査期間内に図面を精査することは困難であったため、当委員会は、レオパレス 21 と利害関係がなく、かつ、統計分野について知見を有する専門家である大上慎吾氏(一橋大学大学院 経営管理研究科国際企業戦略専攻 准教授)の助言に基づき、シリーズごとに、統計学的観点から、有効な検証を行うために十分と考えられるサンプル数を算出した上で、当該サンプル数(全シリーズ合計 776 棟)の物件を無作為に抽出し、抽出された物件に係る図面を精査した。

イ 界壁発泡ウレタン問題及び外壁仕様問題

当委員会は、界壁発泡ウレタン問題及び外壁仕様問題の発生原因を究明するため、全棟調査の結果、界壁発泡ウレタン問題又は外壁仕様問題の発生が認められた、GR、NGR 及び AGR の物件について作成された構造リストを確認し、記載内容を検証した。

上記検証は、当委員会がレオパレス 21 から提供を受けた、2019 年(平成 31 年)4 月 26 日時点の全棟調査結果を基準として実施した。同調査結果によれば、全棟調査の対象となった物件のうち、界壁発泡ウレタン問題又は外壁仕様問題の発生が認められた、GR、NGR 及び AGR の物件は、合計 941 棟であり、当委員会は、この 941 棟の物件全てについて、構造リストを確認した。

ウ 天井部問題

当委員会は、天井部問題の発生原因を究明するため、各種図面の検証を行った。具体的には、上記第 3 記載の全棟調査の結果、GR の 3 階建て準耐火構造の物件についてのみ天井

部問題の発生が認められたため、GR の 3 階建て準耐火構造の物件について作成された確認申請図及び施工図並びに GR の施工マニュアルを確認し、記載内容を検証した。

GR の 3 階建て準耐火構造の物件の棟数は 641 棟であったところ、限られた調査期間内に、それらの物件全てについて作成された図面を精査することは困難であった。そのため、上記記載の検証を実施する過程において無作為に抽出された物件のうち、GR の 3 階建て準耐火構造の物件合計 60 棟について作成された確認申請図及び施工図、並びにレオパレス 21 から受領した GR の施工マニュアル合計 8 冊について上記検証を実施した。

(2) JCIA による図面相互間の整合性及び法令適合性に関する検証

当委員会は、JCIA に対し、優先調査対象商品及び AGR の各バージョンについて各 1 棟を無作為に抽出し、抽出された各物件の確認申請図、施工図、及び施工マニュアルについて、建築関係法令への適合性及び資料間の整合性の検証を委託した。

3 デジタル・フォレンジック調査

当委員会は、本調査に関して重要と考えられるレオパレス 21 の役職員(一部退職者を含む)を対象として、同社のメールサーバに保管されていた 72 名の電子メールデータ、並びにそのうち特に本調査に関して重要と考えられる 39 名の個人用 PC 及び携帯端末に保存されていたデータを保全し、削除されたデータについては可能な範囲で復元した。また、レオパレス 21 が磁気テープにバックアップしていた電子メールデータ(バックアップ期間は 2015 年(平成 27 年)1 月以降)についても、レオパレス 21 の復元作業が終了した 136 名分について保全した。当委員会は、上記のデータの保全・復元などデジタル・フォレンジック調査の実施に当たっては、専門的能力を持つ株式会社 FRONTEO(以下「FRONTEO」という。)による調査の補助を受けた。

本調査の時間的制約に鑑み、当委員会は、ヒアリング結果等の調査を勘案し、保全されたデータ合計 17,369,035 件に対し、キーワードを用いた検索によるデータの抽出を行った。そして、キーワード検索によって抽出されたデータ合計 339,281 件について、FRONTEO が提供する AI エンジン(KIBIT Automator)を利用して全データの分析を行い、AI が本調査に関係する可能性が高いと判断したデータから順に合計 82,528 件について、各レビュアーが「Relevant」(本調査に関連するデータ)、「Hot」(本調査に関連するもののうち特に有意義なデータ)などとタグ付けする方法でレビューを実施した。

その結果、「Relevant」に該当するデータは 18,842 件、「Hot」に該当するデータは 1,116 件であった。

また、当委員会は、レオパレス 21 から、同社のファイルサーバに保存されたデータ及びイントラネット上に提示されたデータにアクセスする権限を付与された PC の貸与を受

け、必要に応じてこれらのデータについても確認した。

当委員会は、これらのデータについて分析・検討を行い、本報告書の基礎資料とした。

4 ヒアリングの実施

本調査では、本件不備の事実関係、原因・背景事情等を明らかにするため、レオパレス 21 のほか、施工業者、資材メーカー等の役職員(一部元役職員を含む)に対し、ヒアリングを実施した。その人数は延べ 110 名、実施回数は合計 169 回であった。

なお、一部のヒアリング対象者については、複数回ヒアリングを実施した。また、深山祐助氏に対するヒアリングについては、同氏の要求により、同氏代理人弁護士の同席の下で実施した。

5 社員アンケートの実施

当委員会は、レオパレス 21 の役職員及び過去に同社に在籍し、かつ現在は同社の子会社に所属している役職員 6,173 名に対して、アンケートを実施した。同アンケートの配布は、レオパレス 21 の事務局を通じて行ったが、回答送付先は当委員会とした。

同アンケートにおいては、小屋裏等界壁問題、界壁発泡ウレタン問題、外壁仕様問題及び天井部問題に係る事実関係並びにレオパレス 21 におけるコンプライアンス上の問題、その他外部調査委員会に対して伝えたいことを問う設問を設け、当委員会は、アンケートの回答内容を踏まえて本調査を実施した。

6 施工業者アンケートの実施

当委員会は、レオパレス 21 の販売した物件 10 棟以上を施工した施工業者として同社が認識している工務店のうち、破産、解散等により明白に現存していないと認められたものを除く 236 社に対して、アンケートを実施した。同アンケートの配布は当委員会が行い、回答送付先は当委員会とした。

同アンケートにおいては、本件不備に係る事実関係、その他外部調査委員会に対して伝えたいことを問う設問を設け、当委員会は、アンケートの回答内容を踏まえて本調査を実施した。

7 その他

当委員会は、本調査に際し、レオパレス 21 が販売した物件のオーナーらによる有志団体である「LP オーナー会」より、本調査に関連し得る資料等の提供を受けたほか、レオパレ

ス 21 の従業員による内部通報を受領し、それらの内容を踏まえて、本調査を実施した。

また、当委員会は、深山祐助氏及び A 氏から、本件不備に関する同氏らの見解が記載された上申書ないし陳述書を受領し、それらの内容を踏まえて、本報告書を作成した。

第 2 編 本調査の結果判明した事実

第 1 本件不備が発生した頃のレオパレス 21 の状況

1 レオパレス 21 の事業の沿革

レオパレス 21 は、1973 年(昭和 48 年)、深山祐助氏により株式会社ミヤマの商号で資本金 300 万円をもって設立され、不動産仲介業を主な事業としていた。その後、レオパレス 21 は、1981 年(昭和 56 年)から一戸建て住宅の分譲販売を始め、1985 年(昭和 60 年)には「レオパレス 21」のブランド名を付した都市型アパートの販売を本格的に開始した。そして、1986 年(昭和 61 年)に不動産賃貸事業を本格的に開始し、1988 年(昭和 63 年)には会員制入居システム「キューブクラブ」を発足させるとともに、請負建築事業を本格的に開始するに至った。なお、同年、レオパレス 21 は、a 社と合併で、住宅付属設備品や木材加工品の製造販売を行うトーヨーミヤマ工業株式会社(以下「**トーヨーミヤマ**」という。)を設立し、同社へ 50%資本参加している。

レオパレス 21 は、1989 年(平成元年)2 月、社団法人日本証券業協会東京地区協会(現日本証券業協会)にその株式を登録し、店頭登録銘柄となり、同年 10 月には、商号を株式会社エムディアイ(MDI)と変更した(当時の資本金は約 44 億円)。その頃のレオパレス 21 の主な事業は、不動産販売事業(主力商品のアパート、一戸建て住宅等の建築分譲)、請負建築事業(アパート、一戸建て住宅等の建築工事及び改装工事の請負)、不動産賃貸事業(共同住宅、店舗用建築物等の賃貸及び共同住宅購入者の代行としての管理業務の受託)の 3 つであった。

2 経営状態の推移

レオパレス 21 の 1990 年(平成 2 年)3 月期から 2018 年(平成 30 年)3 月期までの有価証券報告書によれば、売上高、営業利益、経常利益、当期純損益、資本金、純資産及び従業員数の推移は、別表 1 のとおりである。また、同社の事業別売上高構成比率ないしセグメント別販売実績及びアパート請負工事の受注実績ないし請負事業受注高の推移は、別表 2 のとおりである。

別表 2 で示した事業別実績の推移から明らかなように、1990 年代初頭におけるレオパレス 21 の主力事業は、不動産販売事業であった。すなわち、レオパレス 21 の 1990 年(平成

2 年)3 月期の単体での営業収益⁷は、1,918 億 4,900 万円であるところ、その 85.1%が不動産販売事業によるものであり、請負建築事業は 2.3%、不動産賃貸事業は 9.4%に留まる。このような傾向は、翌 1991 年(平成 3 年)3 月期も同様であり、この時期のレオパレス 21 は、アパート等の建築分譲を主力事業とし、これに付随する形でアパート購入者からの一括借上げ等による不動産賃貸事業を行っていたといえる。このような不動産販売事業においては、レオパレス 21 が発注者となり、施工業者に工事を請け負わせ、主として在来工法のアパートを建築していた。

しかし、その後、いわゆるバブルの崩壊に伴い、不動産販売事業の業績が大きく落ち込んだ。1992 年(平成 4 年)3 月期には、バブル崩壊後の不動産取引の極端な縮小により、主力商品であった分譲アパートの売上げが激減し、不動産販売事業の売上高が前期から 69.8%減少した。そして、主力であった同事業の不振により、76 億 2,900 万円の当期純損失を計上することとなった。翌 1993 年(平成 5 年)3 月期においても不動産販売事業の不振に歯止めがかからず、同事業の売上高は前期比で 65.8%減少し、当期純損失も 98 億 5,100 万円にまで拡大した。

3 請負建築事業へのビジネスモデルの転換

このような状況を受けて、レオパレス 21 は、不動産販売事業から請負建築事業へ向けて大きく舵を切ることとなった。

多額の有利子負債を抱えていたレオパレス 21 は、1992 年(平成 4 年)3 月期に入り、売上高が大幅に減少すると、その資金繰りや利払いに苦労するようになり、同期半ばである 1991 年(平成 3 年)9 月には、経営改善計画を策定し、金融機関に対して、資金繰り面での融資支援、融資の約定分割返済の中断等を要請するに至った。同月 5 日付け「経営改善計画概要及び附属資料」と題する金融機関向け書面では、支援を要請する前提としての今後の経営方針として、「当社は主力商品としてのアパートの供給を主要事業としていきますが、中長期的な経営基本戦略としては従来のアパート建売(分譲)からアパート請負建築(注文建築)への転換を強力に推進します。さらにキューブ事業として手掛けてきたアパート入居者の組織化とアパート一括借上げによる賃貸事業は安定収益源として今後も拡大を目指します」と明記し、この時点で将来的な請負建築事業への転換の方針を表明している。そして、1992 年(平成 4 年)2 月 24 日付け「経営改善計画の改定及び附属資料」では、不動産販売事業が「不況の浸透と長期化により、急速な売上回復は望めず、当面は現状程度の売上水準を維持することで手一杯」であり、このような「分譲アパートの売上不振が原因となって、経常的な資金不足が金利支払段階で生じている現状」であるとされており、不動産販売事業の不振によって、レオパレス 21 の経営が窮境にあったことがうかがわれ

⁷ 営業収益とは、売上高と営業収入等を合計したものである。

る。また、レオパレス 21 の 1993 年(平成 5 年)3 月期有価証券報告書においても、アパート請負受注体制の整備強化の方針が示されている。さらに、レオパレス 21 が作成した 1994 年(平成 6 年)7 月付け「当社再建計画の見直しとお願い」と題する金融機関向け書面には、不動産販売事業について、「当部門の売上回復は当面見込み薄と判断しており、今後は請負部門を当社の営業の柱とする業態転換を進めております」などと記載されている。同書面においては、請負建築事業と不動産賃貸事業を 2 つの柱とすることも記載されており、この時期から請負建築及びその一括借上げによる賃貸というビジネスモデルへの転換が急速に進められたことがうかがわれる。

このような請負建築事業及びその一括借上げによる賃貸への業態転換を担う新商品こそ、1994 年(平成 6 年)に販売が開始されたゴールドネイル(GN)であった。レオパレス 21 は、従来は専ら在来工法による請負建築を行っていたものの、深山祐助氏の指示の下、1989 年(平成元年)9 月に販売を開始したキュービクル以降、経験を積んだ職人を必要とせず、工場で作成した部材をプラモデルのように組み立てることで誰にでも施工ができる規格化住宅の開発を志向していたが、GN もこのような流れを汲む商品であった。

そして、GN の開発に当たっては、コストダウンが強く意識されていた。1992 年(平成 4 年)12 月 17 日付け「平成 5 年度経営改善計画の見直しについて」と題する金融機関向け書面には、「収支の粗利益向上の要因」として、競争力を高めるために売価を現行の「100」から「95」に下げる(5%の引下げ)のに対し、原価を現行の「84」から「75」に大幅に削減すること(約 10.7%の引下げ)により、粗利益を現行の「16」から「20」に改善するとの計画が示されている。また、上記「当社再建計画の見直しとお願い」において、ゴールドネイル(GN)は注文建築商品の競争力アップのための新商品と位置づけられ、「ツーバイフォーの大型パネル工法で、・・・資材のコストダウンを図ると共に工場加工された資材を現場組立することにより現場施工費を大幅コストダウンさせることで建築費全体を従来より 30~40%ダウンさせ、売価に反映する」などと記載されている。ゴールドネイル(GN)に関するこのような考え方は、社内でも広く共有されており、1994 年(平成 6 年)3 月 3 日付け「取締役会議事録」によれば、深山祐助社長から、ゴールドネイル(GN)に関して、工期短縮のために施工マニュアルを作成し、これにより一層のコストダウンを図る旨の説明がなされているほか、同年に開催された第 22 期 8 月度全国支店長会議においては、ゴールドネイル(GN)を販売する際の営業トークの内容がまとめられた「深山社長指示ーゴールドネイル折衝時における留意点」が配付された。これによれば、「当社では『入居者のニーズに合わせたアパート』をテーマに、アパートオーナーではなく入居者をターゲットにした商品開発を行った。」、「レオパレスの入居者を対象に“アパート選びのポイント”についてアンケートを実施したところ、ほとんどの入居者が『家賃』と『立地条件』と『内装仕様の自由性』の 3 つをあげた。この 3 つのうちの『立地条件』以外の『家賃』と『内装仕様の自由性』について考えながら商品開発を進めた。」、「入居者にとって家賃は安いほうがいいに決まっている。・・・家賃を下げるために、とにかく『建築費のコストダウン』を考えた。しか

もグレードを下げずにだ。これを実現するためにゴールドネイルは部材の全てを当社が直接海外から調達することにした。外壁はパネル加工した状態でアメリカから、その他の部材は総アルミ化にしてこれを中国から直輸入した。このように部材を海外から調達することにより材料費を通常の 3～4 割に押さえ、更に独自の工法から極端な工期短縮を可能にし、工事にかかる人件費を大幅に削減出来た。“低価格でしかもハイグレードなアパート”の開発により『入居者のニーズに合った安い家賃設定』を可能にした。」と記載されている。

上記のような業態転換後、レオパレス 21 はアパートの請負建築事業とその一括借上げによる不動産賃貸事業を中心として業績を回復していく。レオパレス 21 は、1992 年(平成 4 年)3 月期から 1996 年(平成 8 年)3 月期まで 5 年連続で当期純損失を計上していたところ、1997 年(平成 9 年)3 月期には当期純利益の計上を果たし、以降、着実に売上げを伸ばしていった。そして、1999 年(平成 11 年)3 月期の時点で、売上高は 1,849 億 1,600 万円に至り、このうち 56.2%が請負建築事業によるものであり、次いで不動産賃貸事業による売上げが 39.4%を占めるに至ったのに対し、不動産販売事業による売上げはわずか 1.5%に過ぎなかった。さらに、2000 年(平成 12 年)3 月期以降、上記 3 事業の販売実績を合計し、各事業の販売実績の占める割合を算出すると、2000 年(平成 12 年)3 月期は、不動産販売事業 2.2%、請負建築事業 54.8%、不動産賃貸事業 42.9%、2001 年(平成 13 年)3 月期は、不動産販売事業 2.1%、請負建築事業 36.3%、不動産賃貸事業 61.6%、2002 年(平成 14 年)3 月期には、不動産販売事業 0.6%、請負建築事業 54.6%、不動産賃貸事業 44.8%であり、2003 年(平成 15 年)3 月期に至ると有価証券報告書上、不動産販売事業の販売実績は記載されなくなった。レオパレス 21 は、2000 年(平成 12 年)に商号を「株式会社レオパレス 21」に変更して、請負建築事業及び不動産賃貸事業を中心に経営を続け、2004 年(平成 16 年)には株式会社東京証券取引所(以下「**東証**」という。)市場第一部への上場を達成した。

以上の経緯によれば、1993 年(平成 5 年)頃から、レオパレス 21 は、従来のアパート等の建築分譲及びその一括借上げによる賃貸というビジネスモデルから、安価なアパートの請負建築及びその一括借上げによる賃貸というビジネスモデルへと転換し、請負建築事業と不動産賃貸事業を両輪として業績を伸ばし、現在に至っているといえる。そして、請負建築事業におけるアパート商品は、上記のとおり、職人の能力を要さず、工場で製作した部材を組み立てるだけで完成する規格化住宅を志向したものであった。バブル崩壊を契機とする業態転換以後、2000 年(平成 12 年)頃までに開発され、レオパレス 21 の業績回復を牽引する役割を果たした規格化住宅志向のアパート商品こそが、今回問題となっているネイルシリーズ及び 6 シリーズである。

4 シリーズの積極的な投入

1993 年(平成 5 年)頃以降の請負建築事業への転換によって、レオパレス 21 が受注する請負工事の件数は急激に増加した。すなわち、1990 年(平成 2 年)3 月期にはわずか 87 棟の受注であったが、1994 年(平成 6 年)3 月期には 381 棟まで増加し、1999 年(平成 11 年)3 月期には 1,476 棟を受注するに至っている。しかも、ゴールドネイル(GN)の販売が始まった 1994 年(平成 6 年)以降、6 シリーズの中で最後発のシリーズであるコングラツィア(沖縄仕様)が販売される 2001 年(平成 13 年)までの間は、次のように、相次いで新たなシリーズのアパートが投入された。また、各シリーズにおいても、細かい仕様変更や資材変更が次々に行われ、複数のバージョンが存在する状態であった。

1994 年(平成 6 年)	ゴールドネイル(GN)
1995 年(平成 7 年)	ニューゴールドネイル(NGN)
1996 年(平成 8 年)	ゴールドレジデンス(GR)、2×4、ゴールドドーム、 シルバーレジデンス
1997 年(平成 9 年)	ニューシルバーレジデンス(NSR)、ロイヤルレジデンス
1998 年(平成 10 年)	ニューゴールドレジデンス(NGR)
1999 年(平成 11 年)	スペシャルスチールレジデンス(SSR)、SF メゾネット、 ヴィラアルタ(AGR)
2000 年(平成 12 年)	ベタースチールレジデンス(BSR)、WSF コングラツィア(S 造、木造、北海道仕様)
2001 年(平成 13 年)	コングラツィア(沖縄仕様)、ハイブリッド

このような急速な新商品の開発を行うに当たって、請負建築事業を担当した役職員らが膨大な業務量をこなしていたことは想像に難くない。実際、当時商品開発課に所属していた役職員らの中には、商品開発のサイクルがあまりに短いため、徹夜もめずらしくない状況で多くの業務をこなしており、細かい点まで手が回らなかったと述べる者もいる。

5 深山祐助氏の退任

レオパレス 21 の創業者として、1973 年(昭和 48 年)の創業以来ずっと同社の代表取締役社長の地位にあった深山祐助氏は、2006 年(平成 18 年)6 月 1 日付けで代表取締役社長を辞任し、取締役からも退任した。同月 12 日にレオパレス 21 が東証に提出した改善報告書によれば、深山祐助氏がレオパレス 21 を去ることとなった経緯は、以下のとおりである。

レオパレス 21 においては、2001 年(平成 13 年)頃から、深山祐助氏の指示により、レオパレス 21 が一括借上げして賃貸しているアパートの入居者向けに入居者共済会を発足さ

せることが検討されていた。そして、レオパレス 21 は、深山祐助氏の指示により、入居者共済会の発足に先駆けて、アパートの入居者から徴収した手数料の一部を入居者共済会の共同基金とする目的で留保していたが、この資金はレオパレス 21 の売上げとしては認識されていなかった。その後、この資金をレオパレス 21 の売上げとして認識することが決定され、留保していた資金の精査を行ったところ、深山祐助氏による不適切な行為が発覚した。深山祐助氏は、上記のとおり留保されていた資金のうち 17 億円を自らに貸し付けたり、29 億円以上をレオパレス 21 の取引先でもある知人の企業に貸し付けるなどしていた(なお、いずれも発覚後返済されている)。これらの深山祐助氏の行為は、関連当事者取引に該当するなどの点で問題であるとして同氏の責任が問われ、同氏は取締役を退任することとなった。

上記改善報告書においては、このような事案が発生した原因について、「問題は、入居者共済会の発足が前社長の独断で進められ、その発足の可否および是非等を検討し判断することが期待されている取締役会の監督機能が全くないがしろにされ、結果として会社の統制が及ばない資金が作出されたことです。当社は東証一部上場企業でありながら、オーナー企業の残滓から、ややもすると前社長の独断専行から物事が進められ、それを誰も糾すことができない状態にあったことは全く否定できないことです」などと記載されている。レオパレス 21 は、このような状態を改めるために、深山祐助氏を退任させるとともに、レオパレス 21 企業倫理憲章の制定、コンプライアンス委員会の充実、法務部の新設、リスク管理委員会の新設、監査役会の強化、内部監査室の人員強化といった再発防止策を打ち出した(上記改善報告書)。

深山祐助氏の辞任後、大場富夫副社長が代表取締役社長に就任したが、間もなく健康上の理由から退任し、2006 年(平成 18 年)12 月に北川芳輝専務取締役(以下「北川氏」という。)が代表取締役社長に就任した。そして、レオパレス 21 は、2008 年(平成 20 年)に品質管理規格 ISO9001 の認証を取得した。

その後、北川氏は、リーマンショックによる経営悪化(2010 年(平成 22 年)3 月期は過去最高の 790 億円超の当期純損失を計上)の責任をとって退任し、2010 年(平成 22 年)2 月、創業者の甥に当たる深山英世副社長が代表取締役社長に就任した。

6 ネイルシリーズ及び 6 シリーズの特徴

(1) ゴールドネイル(GN)

上記 3 のとおり、1991 年(平成 3 年)9 月頃から経営改善に取り組んでいたレオパレス 21 は、不動産販売事業から請負建築事業及び不動産賃貸事業への転換を企図し、1993 年(平成 5 年)頃からは建築請負事業及び不動産賃貸事業に注力するようになっていた。このような業態転換の中で、レオパレス 21 が請負建築事業及び不動産賃貸事業における主力商

品とすべく開発をしたものが、ゴールドネイル(GN)であった。GN は、レオパレス 21 がツーバイフォー工法を採用した最初の商品であり、コストダウンが強く意識された商品であった。

ツーバイフォー工法は、正式には枠組壁工法といい、2 インチ×4 インチの木材を中心とする数種の規格材で枠組みを作り、そこに構造用合板を張り付けてパネルとし、そのパネルで床、壁、天井及び屋根を形成していくというものである。ツーバイフォー工法は、柱と梁の軸組によって建物を組み立てていく従来の在来工法に比べ、パネルという面で建物を組み立てることから、一般的には、耐震性、耐風性、断熱性や耐火性に優れているといわれている。また、ツーバイフォー工法では、規格材を用いてパネルを工場で製造することが可能である上、建築に当たってもシステム化が進んでいることから、在来工法に比べて、職人の技量に左右される余地が少なく、また、短期間で建築することが可能であるともいわれている。

レオパレス 21 は、GN に用いるパネルをアメリカにある工場で製造し、それを日本に直輸入する方式を採用することによって、より一層の工期の短縮とコストの削減を実現しようとしていた。特に、1990 年台前半は、為替相場の円高ドル安傾向が強まり、1995 年(平成 7 年)4 月には 1 ドル 79 円 75 銭という当時の史上最高値をつけた状況にあり、この点もレオパレス 21 にとってはコスト削減の一助となっていた。

レオパレス 21 は、1994 年(平成 6 年)1 月頃から GN を販売しているが、その屋根の構造によって、トラス、スイング旧、スイング新及びトリトンのバージョンに分かれる。

ア ゴールドネイル(トラス)

ゴールドネイル(トラス)は、その屋根の構造を、木造のトラス⁸を組み上げた木造トラスフレームとするバージョンであり、ツーバイフォー工法ではあるものの、最上階には天井パネルが施工されず、屋根と壁がつながった構造となっていた。

ゴールドネイル(トラス)は、ゴールドネイル(GN)の最初のバージョンであり、48 棟が現存している。

イ ゴールドネイル(スイング旧)、ゴールドネイル(スイング新)及びゴールドネイル(トリトン)

レオパレス 21 は、ゴールドネイル(スイング旧)、ゴールドネイル(スイング新)及びゴールドネイル(トリトン)のバージョンでは、ツーバイフォー工法特有の天井パネルを採用した。これらのバージョンの GN は、パネルによる 6 面体構造となった。

⁸ 三角形を基本単位としてその集合体で構成する構造形式をいう。

当初レオパレス 21 としては、この 6 面体構造で建物としては完成しており、屋根のデザインは、天井パネルによる陸屋根タイプとする予定であったが、アパートのオーナーや入居者等から、陸屋根ではなく、切妻屋根⁹を希望する意見が寄せられていたことから、天井パネルの上に、スチールフレームで成形した切妻タイプの屋根を施工することになった。

GN のスイング旧、スイング新及びトリトンの各バージョンの差異は、建築及び輸送の観点から改良を加えたことによるスチールフレームの構造の違いによるものである。これらのスチールフレームは、中国の工場で生産されていた。

これらの物件で現存しているものは、スイング旧が 78 棟、スイング新が 202 棟、トリトンが 1 棟である。

(2) ニューゴールドネイル (NGN)

ニューゴールドネイル (NGN) は、ゴールドネイル (GN) の後継シリーズである。

レオパレス 21 は、1995 年 (平成 7 年) 頃から 1997 年 (平成 9 年) 頃まで NGN を販売しているが、その屋根の構造によって、GN と同様に、スイング旧、スイング新及びトリトンのバージョンに分かれる。なお、NGN では、トラスのバージョンは建築されていない。

NGN で現存しているものは、スイング旧が 1 棟、スイング新が 216 棟、トリトンが 367 棟である。

(3) ゴールドレジデンス (GR)

ゴールドレジデンス (GR) は、バブルの崩壊後、レオパレス 21 がパネル等の仕入れを国産に切り替えた最初の商品である。GR は、マンション風の物件をイメージして設計された商品であり、建物の入り口部分に棟全体のエントランスと階段室を設けるなど、デザイン性が重視されていた。

GR は、重量鉄骨¹⁰で梁を作り、ブレース¹¹パネルで柱と壁を構成する商品である。レオパレス 21 は、GR に先立ち、1995 年 (平成 7 年) 頃から、GN のデザインコンセプトを活かした鉄骨系ブレースパネル工法の商品として、ゴールドボルトを販売していたが、ゴールドボルトは中国製の大型パネルを用いていたところ、中国から搬送する際に大型パネルの破損が多く生じていた。そこで、レオパレス 21 は、ブレースパネルを小型化し、かつ、日本国内で製造されたパネルを使った商品シリーズとして、GR を新たに開発した。

⁹ 屋根の最上部に水平に設けられた棟から両側に葺きおろす形式の屋根のこと。

¹⁰ 一般的に、厚さ 6mm 以上の鉄骨を重量鉄骨、厚さ 6mm 未満の鉄骨を軽量鉄骨と呼んでいる。

¹¹ 水平荷重 (地震や強風によってかかる、横からの力) に耐える鉄骨構造の建築物を建てるために用いられる補強材のこと。筋交いともいわれる。

GR の屋根は、緩い勾配があるものの陸屋根が採用されている。

GR は、1996 年(平成 8 年)頃から 2001 年(平成 13 年)頃まで販売され、1,660 棟が現存している。

(4) ニューシルバーレジデンス (NSR)

ニューシルバーレジデンス (NSR) は、レオパレス 21 が 1996 年(平成 8 年)頃から販売していたシルバーレジデンスの改良シリーズであり、ロフトを備え、かつ、デザイン性が重視されていた。

元シリーズであるシルバーレジデンスは、ゴールドレジデンス (GR) の木造版として開発されたものであり、在来工法と同様に柱と梁で軸組を行うが、軸組工法では木製の筋交いを入れるのに対し、木造の壁パネルを用いることによって、補強がされている商品であった。NSR も、工法の点においては、シルバーレジデンスと同様である。

NSR の屋根は、緩い勾配の陸屋根が採用されている。

NSR は、1997 年(平成 9 年)頃から 2001 年(平成 13 年)頃まで販売され、1,747 棟が現存している。

(5) ニューゴールドレジデンス (NGR)

ニューゴールドレジデンス (NGR) は、ロフト付きのニューシルバーレジデンス (NSR) の構造体を鉄骨系とし、ブレースパネルで柱と壁を構成する商品である。

NGR の屋根は、緩い勾配の陸屋根が採用されている。

NGR は、1998 年(平成 10 年)頃から 2002 年(平成 14 年)頃まで販売され、679 棟が現存している。

(6) スペシャルスチールレジデンス (SSR)

スペシャルスチールレジデンス (SSR) は、施工期間の短縮を目的とし、機能性を高めるために開発された商品であり、ブレースパネル工法が採用されている。軽量化した折り畳み式の鉄骨パネルを工場で生産し、それを建築現場に搬送した後に、建築現場で組み立てることによって、施工に要する手間の大幅な削減を企図した。他方で、建築資材を大型トラックで搬送しなければならないという難点を抱えていた。

SSR の屋根は、緩い勾配の陸屋根が採用されている。

SSR は、1999 年(平成 11 年)頃から 2001 年(平成 13 年)頃まで販売され、208 棟が現存している。

(7) ベタースチールレジデンス (BSR)

ベタースチールレジデンス (BSR) は、スペシャルスチールレジデンス (SSR) を元に、建築資材の小型化を図り、一層の施工期間の短縮を企図した商品であり、ブレースパネル工法が採用されている。

BSR の屋根は、緩い勾配の陸屋根が採用されている。

BSR は、2000 年(平成 12 年)頃から 2001 年(平成 13 年)頃まで販売され、65 棟が現存している。

(8) コングラツィア (FCA 等)

コングラツィア (FCA 等) は、レオパレス 21 が 2000 年(平成 12 年)頃から販売を開始した家具付き月極レンタルルーム「マンスリーレオパレス」に対応し、従来の一般的な賃貸住宅を超える市場競争力を備えた共同住宅にするというコンセプトの下に開発された商品シリーズである。

コングラツィア (FCA 等) には、鉄骨造 (FCA、FCV、FCF)、木造 (FCW)、北海道仕様 (FCS、FCH) 及び沖縄仕様 (FCR、FCN) の 4 つのバージョンがあり、各バージョンによって工法は異なっているが、屋根の形状は、いずれのバージョンにおいても、緩い勾配の陸屋根となっている。

ア コングラツィア鉄骨造 (FCA、FCV、FCF)

コングラツィア鉄骨造 (FCA、FCV、FCF) は、軽量鉄骨を用いたブレースパネル工法である。

コングラツィア鉄骨造 (FCA、FCV、FCF) は、2000 年(平成 12 年)頃から 2014 年(平成 26 年)頃まで販売され、2,277 棟が現存している。

イ コングラツィア木造 (FCW)

コングラツィア木造 (FCW) は、木造軸組パネル工法である。

コングラツィア木造 (FCW) は、2000 年(平成 12 年)頃から 2013 年(平成 25 年)頃まで販売され、6,907 棟が現存している。

ウ コングラツィア北海道仕様 (FCS、FCH)

コングラツィア北海道仕様 (FCS、FCH) は、在来工法である。

コングラツィア北海道仕様 (FCS、FCH) は、2000 年(平成 12 年)頃から 2011 年(平成 23

年)頃まで販売され、812 棟が現存している。

エ コングラツィア沖縄仕様 (FCR、FCN)

コングラツィア沖縄仕様 (FCR、FCN) は、鉄筋コンクリート造壁式工法である。鉄筋コンクリート造壁式工法とは、柱や梁を設けず、壁と床だけで荷重を支える工法であり、中低層の建物に向いているとされ、一般的には、コストを低く抑えることができるといわれている。

コングラツィア沖縄仕様 (FCR、FCN) は、2001 年(平成 13 年)頃から 2005 年(平成 17 年)頃まで販売され、15 棟が現存している。

第 2 レオパレス 21 におけるシリーズの開発から物件の引渡しまでの一般的な工程

本調査の対象であるシリーズによっては、開発当時から既に 20 年以上が経過しているところ、レオパレス 21 の文書取扱規程上、同社における文書保存期間は、一部の永久保存文書¹²を除いて 10 年間とされている。そのため、同社の役職員らの説明によれば、本調査の対象であるシリーズの開発・販売・施工・検査等に関連する書類・図面の大部分は既に破棄されてしまっているとのことであり、当委員会が同社に対して、関連する書類・図面の提供を依頼しても、提供を受けられないケースがままあった。そのため、下記の一般的な工程については、現在のシリーズに関する工程についてはともかく、過去の工程については、主に当時の役職員らに対するヒアリング結果等に基づいて記載せざるを得ない状況であり、特に、関連部署や関連規程・マニュアル等の変遷については、具体的な年月の特定にまでは至らないことも少なくなかった。

なお、本調査の過程で、当委員会がレオパレス 21 に対して、文書取扱規程上の保存期間を経過していないはずの書類・図面の提供を求めた場合であっても、レオパレス 21 から、当該書類・図面等が現存しないとの回答がされることが少なからずあった。本調査の過程で、レオパレス 21 の役職員らによる証拠隠滅行為は不見当であったものの、文書取扱規程上の保存期間を経過したはずの書類・図面の一部が残存している場合も散見されたことを考え合わせると、レオパレス 21 においては、過去も、現在においても、書類・図面等の保管状況・管理状況が極めて杜撰であったことがうかがわれる。

¹² 例えば、株主名簿、免許・許可に関する証書及び文書、訴訟関係文書等が永久保存の対象とされている。

1 新シリーズの企画・開発¹³

遅くとも、ネイルシリーズの開発が開始された 1993 年(平成 5 年)の時点で、レオパレス 21 には、商品の企画・開発を専門とする部署が存在していた。この頃、商品開発担当部署¹⁴は、建築事業本部に属し、担当役員である専務取締役、建築事業部長である取締役らの管轄下に置かれていたが、実質的には、深山祐助氏の直轄組織として位置付けられており¹⁵、同部署には、意匠・構造・内装等の各業務の担当者が配置され、意匠・構造の担当者は、さらに木質系、鉄骨系それぞれの建物を担当する者に分かれていた。

新シリーズの開発が始まると、商品開発担当部署は、営業担当部署との間で、土地所有者に対して訴求可能な価格帯・デザインの傾向、工事担当部署との間で、既存シリーズの工程において工期短縮の余地が大きい工程は何かなどといった点について協議を重ねて、構想の具体化に向けた検討を進めていた。開発するシリーズの構造及び階数が決まると、それに応じて、当該シリーズが、耐火仕様、準耐火仕様(45 分・60 分)、防火仕様のいずれの仕様となるかが決まり、各仕様に合わせた大臣認定を取得した資材を選択する。資材担当部署との間では、コスト削減・工期短縮に向けた新素材の資材を活用できないかなどについても検討していたが、資材については、資材メーカーに依存するところが大きく、レオパレス 21 において、独自に性能試験を実施することは稀であり、多くの場合、資材担当部署の担当者は、資材メーカーが実施する性能試験に立ち会ったり、資材メーカーから性能試験の結果について報告を受けたりする程度であった。そのため、当時は、商品開発担当部署において、性能試験を専門とする担当者がいたわけでもなく、また性能試験を実施すべき部署、実施時期・実施方法等について定めたルールも存在しなかった。2008 年(平成 20 年)にレオパレス 21 において ISO9001 認証を取得して以降は、資材の性能試験を所管する部署が明確化され、性能試験の実施時期・実施方法等に関する社内ルールが整備されるに至った。

ネイルシリーズの開発が開始された 1993 年(平成 5 年)の時点で、レオパレス 21 では、商品開発担当部署に一級建築士が在籍していたものの、新シリーズの開発に当たって法令

¹³ 当委員会は、商品の企画・開発についての工程を解明するべく、本調査の対象であるシリーズの開発・販売に係る稟議書、商品企画書、商品開発会議議事録等の提出を求めたものの、レオパレス 21 からは、関連する資料は残存しないとの回答を得た。

¹⁴ 時期によって名称は異なるが、主に「商品開発課」と呼称されていた。なお、1994 年(平成 6 年)から 1996 年(平成 8 年)には、主にゴールドネイル(GN)の開発等を担当する「ゴールドネイル課」が存在していた。

¹⁵ 当時、商品開発担当部署に所属していた役職員らに対するヒアリングによれば、深山祐助氏は新商品の構想等を思いつくと、商品開発担当部署のメンバーに自身の構想を伝えて必要な検討を指示したり、商品開発担当部署のメンバーを集めて議論したりして、新商品案を策定していたとのことであり、新商品の開発は、深山祐助氏の発案・構想に基づいて開始されることが多かったとのことである。一方、深山祐助氏自身は、当委員会によるヒアリングにおいて、「自らが新商品の開発に積極的に携わることはなく、商品開発担当部署のメンバーに一任していた」などと述べている。

適合性の検討を担当する部署は存在していなかった。商品開発担当部署は、企画・開発の過程で法的懸念が生じた場合には、資材メーカー、外部の設計事務所や設計コンサルタントに相談しながら検討を進めていた。この点、ツーバイフォー工法を採用したゴールドネイル(GN)スイング旧の開発に当たっては、レオパレス 21 は、b 社及び c 社との間で業務委託契約を締結していた事実は認められるものの、具体的に、両社からどのような助言を得ていたかについては、何ら資料等が残っておらず不明である¹⁶。

なお、1999 年(平成 11 年)以降、本店の設計担当部署に、建築関係法令について一定の知識を有する担当者が配属された結果、商品開発担当部署は、当該担当者に法令適合性についての意見を求めるようになってはいたものの、あくまでも事実上の運用にとどまり、社内規程等によってルール化されたものではなかった。その後、法令適合性についての相談を受ける本店の設計担当部署の担当者は、「設計法務相談室」と呼称されるようになったが、「設計法務課」として正式な部署となったのは 2012 年(平成 24 年)のことであった。同課は、2015 年(平成 27 年)に、「建築法務課」へと名称を変更している。

ネイルシリーズの開発が開始された 1993 年(平成 5 年)の時点で、商品開発の決裁権限に関して、決裁規程上、具体的なルールは定められていなかったが、遅くとも 2008 年(平成 20 年)からは、商品開発に関しては、決裁規程上、取締役会での決議が必要であることが明確化された。なお、商品の開発に関しては、その後、2017 年(平成 29 年)には、コーポレート業務推進本部本部長の決裁で足りることとなり、2019 年(平成 31 年)の組織統合の結果、決裁権者は事業統括本部統括本部長へと変更された。また、以前は細分化されていなかった商品開発担当部署が、現在は、先行開発、商品設計、資材開発等の複数の課に細分化されるに至っており、全てをトップダウンで進める以前のような商品開発が難しい体制へと変わっている。

2 積算図・一般図・施工マニュアルの作成

商品開発担当部署は、新シリーズの大まかな仕様を決定した上で、新シリーズのパンフレットを作成するとともに、積算の根拠となる積算図を作成する。積算図には、建物の基本構成単位となる一部屋の間取り図面や、建物全体の構造等が記載されている。積算担当部署¹⁷は、この積算図を基に、「6 世帯が入居する 2 階建て構造であれば●●円、12 世帯が入居する 3 階建て構造であれば▲▲円」などといった世帯数・構造別の建物本体価格を算出する。

建物本体価格は、大きく分けて、工事費、資材費、設備費等から構成されること、積

¹⁶ 当委員会は、本調査の対象であるシリーズの開発当時、外部の設計事務所等との間で、法令適合性についてどのような協議を実施していたかを確認するため、議事録等の提供を求めたものの、レオパレス 21 からは、関連する資料は残存しないとの回答を得た。

¹⁷ 時期によって名称は異なるが、主に「積算課」と呼称されていた。

算担当部署は、過去シリーズとの比較作業や平均労務単価と数量を乗じた積算作業によって工事費を積算するとともに、資材担当部署¹⁸を通じて資材メーカーや外部業者(電気設備業者等)から取得した見積結果を基に、資材費及び設備費を積算する。積算担当部署は、こうして集計した各費用の積算価格に一定の利益率を乗せた上で、世帯数・構造ごとの建物本体価格を算出する。積算担当部署は、新シリーズについて、こうして算出された世帯数・構造ごとの建物本体価格を標準価格として取りまとめた商品販売価格表を作成し、各支店に配布する。支店の営業担当部署は、この商品販売価格表を基にして、土地所有者に提示する見積価格を算定する。

商品開発担当部署は、積算図と並行して、一般図¹⁹を作成する。レオパレス 21 においては、この一般図が何を意味するか明確には定義付けられていないが²⁰、総じて、一般図とは、CAD 設計担当部署²¹が個別物件の図面を作成するに当たって必要となる、シリーズの一般的な情報が記載された図面の総称という意味で用いられている。一般図に含まれる図面の種類は、シリーズによる差異はあるものの、通常、矩計図、展開図、構造リスト、仕様仕上表等である。CAD 設計担当部署は、支店の設計担当部署から依頼を受けると、世帯数及び階数等に応じて、一般図に含まれる基本的なパーツを組み合わせて CAD 図を作成する。そして後述するとおり、支店の設計担当部署又は支店の設計担当部署から依頼を受けた外部設計事務所は、当該 CAD 図に、個別物件ごとの建築規制や外構の仕様等を踏まえた加筆・修正を行って、個別物件の確認申請図及び施工図²²を作成する。

こうした一般図のデータは、2001 年(平成 13 年)頃までは、紙の原本が本店において保管され、原本をトレーシングペーパーで複写したものが各支店に保管されるなどしていたが、現在は、CAD のシステム及び社内のデータベースに登録する形で管理されている。なお、本調査の対象のうち初期のシリーズであるネイルシリーズについては、商品開発担当部署ではなく、外部の設計事務所が一般図を作成することもあった。

一般図の完成後又は一般図の作成と並行して、商品開発担当部署において、施工マニュアル²³も作成される。施工マニュアルは、施工業者が実際に工事を進める上で参照すべき資材の取付方法等の作業手順書、細部を拡大した詳細図、必要な資材リスト等が一まとめ

¹⁸ 時期によって名称は異なるが、主に「資材課」と呼称されていた。

¹⁹ 本調査の対象であるシリーズのうち、ゴールドネイル(GN)及びニューゴールドネイル(NGN)については、一般図が残存していないとのことであり、提供を受けられていない。

²⁰ レオパレス 21 の役職員らによっては、後述する CAD 図のことを一般図と呼ぶ者もいる。

²¹ 時期によって名称は異なるが、主に「CAD 課」又は「CAD 設計課」と呼称されていた。

²² 本調査の対象であるシリーズの確認申請図及び施工図について、レオパレス 21 に対して、対象物件を指定して提供を求めたものの、相当程度の物件について提供を受けられなかった。

²³ 本調査の対象であるシリーズの施工マニュアルについては、いずれも提供を受けたものの、レオパレス 21 からは、各シリーズの施工マニュアルの一部が欠落している可能性が否定できないとの説明を受けた。

にされたマニュアルであり²⁴、施工業者の技術に左右されずに、一定の品質を担保しつつ、規格化商品を大量に建築していく上で重要なツールである。このうち、資材の取付方法等の作業手順については、当該資材を製造する外部メーカーが作成したものをそのまま施工マニュアルに掲載するなど、施工マニュアルの作成に当たっては外部の資材メーカー・設備メーカーの協力を仰ぐこともある。完成した施工マニュアルは各支店に配布されるとともに、施工業者にも有償で支給される。商品開発担当部署は、新シリーズがリリースされる度に、施工マニュアルを用いながら、支店の工事担当部署²⁵のために、シリーズの概要や施工上の注意点等に関する商品説明会²⁶を開催する。施工マニュアルは、通常、1つのシリーズに対して1バージョンというわけではなく、支店の工事担当部署や施工業者らの指摘を踏まえて改訂されるため、複数のバージョンが存在するのが通常である。

こうした積算図、一般図、施工マニュアルの作成に関する工程に関しては、時期によって図面や担当部署の名称が異なることはあるものの、ネイルシリーズの開発が開始された1993年(平成5年)から現在に至るまで、その基本的な流れは変わっていない。もっとも、本調査の対象のうち初期のシリーズについては、施工マニュアルがシリーズの販売開始後に完成したり、完成した施工マニュアルの記載が必ずしも分かりやすいものとはなっていないなどしていた。なお、当委員会が実施したレオパレス21の役職員らに対するヒアリングでは、一般図や施工マニュアルに限らず、同社において作成される各種図面の呼称が統一されておらず、本調査の対象であるシリーズ開発当時から、各種図面の取扱いについて混乱が生じていたことがうかがわれる。

3 土地所有者に対する営業活動・契約締結

支店の営業担当部署は、建物のオーナー候補となる土地所有者に対して、商品開発担当部署の作成した商品パンフレット等を用いて営業活動を行う。共同住宅経営に興味を示した土地所有者からは、当該土地所有者向けのプレゼンテーション資料作成に向けて、建物の意匠、内装設備等のグレード、駐車場・駐輪場の設置の可否等についての意向を聞き取る。

²⁴ レオパレス21の役職員らによっては、冊子になっているマニュアル全体を指して施工マニュアルと呼ぶこともあれば、そこに収められている資材の取付方法や組立図のみを指して施工マニュアルと呼ぶこともある。

²⁵ 時期によって名称は異なるが、主に「工事課」又は「監理技術課」と呼称されていた。

²⁶ 当委員会は、商品説明会において、小屋裏等界壁施工の可否についてどのような説明がされていたかを確認するため、商品説明会資料等の提供を求めたものの、レオパレス21からは、関連する資料は残存しないとの回答を得た。もっとも、その後、当委員会において別途レオパレス21から収集した段ボール箱の中から、一部のシリーズについて商品説明会資料が発見されたが、その内容は、基本的に、施工マニュアルの内容を引き写したものであった。

支店の設計担当部署又は営業担当部署は、測量担当部署に現況測量を依頼するとともに、土地の広さや現地の条例等の法規制を前提とした場合に、どれくらいの規模の建物を建築できるかなどについて検討を進める。また、支店の営業担当部署は、自ら又は支店の設計担当部署に依頼して、一般図のデータを基にして建物見取図等を作成し、プレゼンテーション資料の一部とする。

このとき、土地所有者が各シリーズの標準モデルの建築を希望している場合には、支店の営業担当部署は、積算担当部署が作成した商品販売価格表をそのまま適用して建物本体価格を算出し、これに駐車場造成・歩道敷設といった外構工事などの建物本体以外の追加費用を加えて、全体の見積価格を算出する。この見積価格については、上記プレゼンテーション資料にも記載される。なお、土地所有者が意匠にこだわったり、土地の形状による制約が存在するなどの理由から、各シリーズの標準モデルと異なる建物を建築することもある。その場合には、支店の営業担当部署は、支店の設計担当部署を通じて、本店の CAD 設計担当部署に一般図のアレンジを依頼するとともに、本店の積算担当部署に対して、アレンジされた一般図を基にした建物本体価格を算定するよう依頼する。レオパレス 21 としては、規格化商品の展開による効率的な事業展開を目指しているところ、標準モデルと異なる建物の建築は事業の効率性を落とすことになるが、特に都心部などでは、狭い土地を有効に活用するために、標準モデルをアレンジした提案が必要となることが多い。

このようにして、支店の営業担当部署による上記プレゼンテーションが奏功した場合には、支店の営業担当部署と土地所有者は、建物・外構の仕様、価格等についてさらなる協議を重ねる。支店の営業担当部署は、契約締結に向けて、CAD 設計担当部署に立面図・平面図の作成を依頼するところ、作成された立面図・平面図は、プレゼンテーション資料に用いられた建物見取図等の図面と合わせて契約図面²⁷ ²⁸として契約書に添付される。レオパレス 21 と土地所有者間で、建物・外構の仕様、価格等について最終的な合意に至れば、建築請負契約書が作成され、契約締結に至る。

なお、こうした土地所有者に対する営業活動・契約締結に関する工程については、時期によって図面や担当部署の名称が異なることはあるものの、ネイルシリーズの開発が開始された 1993 年(平成 5 年)から現在に至るまで、その基本的な流れは変わっていない。

4 確認申請、施工図作成、工期設定

レオパレス 21 においては、ネイルシリーズの開発が開始された 1993 年(平成 5 年)の時点で、本店の設計担当部署には CAD システムが導入されていたところ、支店の設計担当部

²⁷ 本調査の対象となるシリーズごとの建築請負契約書の雛形については残存していないとのことであり、レオパレス 21 から提供を受けられていない。そのため、土地所有者との間における建築請負契約の詳細については不明である。

²⁸ なお、この契約図面の記載からは、小屋裏等界壁の施工の可否をうかがい知ることはできない。

署は、土地所有者との契約締結後、確認申請に向けて、CAD 設計担当部署に対し、登録された一般図のデータを基にして想定世帯数に合わせた CAD 図の作成を依頼する。この頃、完成した CAD 図は印刷され、郵送又は FAX で支店の設計担当部署に送付されていたが、遅くとも、1997 年(平成 9 年)頃になると、CAD 図のデータが支店の設計担当部署に電子送付されるようになった。

確認申請に必要なとなる CAD 図には、平面図・立面図・断面図等の図面が含まれる。支店の設計担当部署では、確認申請を行う前に、建築主事²⁹との間で、申請内容について事前に相談することも多いところ³⁰、CAD 図に、建築主事との事前相談の結果、土地所有者の本体建物・外構の仕様に関する意向、現地の建築規制の内容等を踏まえた加筆・修正を行って、確認申請の際に添付する確認申請図を作成していた。一方で、確認申請図の中でも、個別物件ごとに内容が変わらない構造リスト・仕様仕上表等については、支店の設計担当部署が、CAD システムに登録されている一般図のデータを取得して³¹、そのまま確認申請図の一部としていた。

この点、確認申請図の作成及び建築主事に対する確認申請は、原則として、支店の設計担当部署の役割であるが、施工物件数の増加等に伴い、支店によっては、支店の設計担当部署のみでは対応できなくなったことから、外部の設計事務所に対し、確認申請図の作成や確認申請を委託する場合もある。なお、確認申請図には、支店の設計担当部署において確認申請図を作成した担当者、及び支店の設計担当部署において確認申請図の内容をチェックした担当者の印鑑が押され、また、当該確認申請図の基となる CAD 図を作成した CAD 設計担当部署の担当者名がローマ字で記載される。確認申請に際して、当初は全ての物件について本店の管理建築士³²の名義が使用されていたが、1996 年(平成 8 年)頃からは支店に所属する建築士の名義が使用されるようになった。これ以降の確認申請図には、これら支店に所属する建築士の印鑑が押印されているが、実際には個々の物件に関する確認申請図の作成については、当該建築士とは別の建築士が担当することがほとんどであった。

確認申請の準備と並行して、支店の設計担当部署は、CAD 設計担当部署に対し、施工図の準備に向けて、建物の基礎の構造を示した基礎図、パネルの配置を示した壁パネル割付

²⁹ 1999 年(平成 11 年)5 月の指定確認検査機関による建築確認制度の創設後は、指定確認検査機関を含む。以下同じ。

³⁰ 本調査の対象であるシリーズについて、建築主事との事前の相談状況や建築主事からの指摘事項が分かる議事録等の提供を求めたものの、そのような資料は残存していないとのことであり、レオパレス 21 から提供を受けられていない。

³¹ CAD システムに一般図のデータが登録されていなかった時代には、紙媒体の一般図をコピーして、使い回していた。

³² レオパレス 21 は、「株式会社レオパレス 21 一級建築士事務所」との名称で一級建築事務所の登録をしている。同事務所は、国内各拠点に支店を有しており、各支店には、支店を管理する一級建築士が配置されている。レオパレス 21 及び同事務所は実質的に一体として運営されているため、本報告書では、両社を区別することなく記載している。

図等の CAD 図の作成を依頼する。支店の設計担当部署は、上記基礎図・壁パネル割付図等の CAD 図に、確認申請図を作成する際と同じく、個別物件の事情を踏まえた加筆・修正を行った上で、確認申請図として提出された平面図・立面図・断面図等と併せて、施工図として完成させる³³。一方で、施工図に含まれる矩計図については、通常、支店設計担当部署が、CAD システムに登録されている一般図のデータを取得して³⁴、そのまま施工図の一部としていた。

なお、支店の設計担当部署においては、確認申請時に建築主事から受けた指摘について、その後に作成する施工図にも必ず反映させることを徹底していた担当者がいる一方で、この当時は、作成された確認申請図と施工図との間に齟齬がないかどうかを確認する専門の部署・担当者が存在していなかったこともあり、確認申請図と施工図の間に齟齬がある物件も複数見つかった。なお、2008 年(平成 20 年)からは、支店の設計担当部署において、施工図完成のタイミングで、確認申請図と施工図との相違を確認する業務フローとされている。

土地所有者との建築請負契約の締結後、通常 1 週間以内には、支店長、支店の工事担当部署、支店の設計担当部署、支店の測量担当部署、支店の営業担当部署等の担当者が集まって日程会議が開催される。同会議において、契約締結から竣工までのスケジュールが策定され、当該スケジュールは、支店長の決裁を経た上で、社内システム上に登録される。

5 資材の製造・発注

レオパレス 21 の各シリーズにおいて使用される資材は、大きく、①無償支給材、②有償支給材、③現地調達材の 3 種類に分けられる。

このうち、①無償支給材は、レオパレス 21 側において資材メーカー等に一括発注した資材であって、レオパレス 21 から施工業者に対して、無償で支給される資材である。例えば、外壁パネル、界壁パネル、鉄骨等のように構造物の躯体となる資材が典型である。

一方、②有償支給材も、レオパレス 21 から施工業者に対して支給される資材であるが、施工業者はレオパレス 21 に対して資材の対価を支払うものである。例えば、石膏ボードやサイディングが有償支給材³⁵の典型である³⁶。レオパレス 21 においては、対象物

³³ なお、ゴールドネイル(GN)の初期の頃には、早期に確認済証を取得するため、確認申請図の作成を優先し、施工図が完成しないまま着工時期を迎えることも少なからずあり、その場合、施工現場では、施工図ではなく契約図面等の途中段階の図面を基に作業を進めていたとのことである。

³⁴ CAD システムに一般図のデータが登録されていなかった時代には、紙媒体の一般図をコピーして、使い回していた。

³⁵ 「有償」支給材と呼ばれているものの、レオパレス 21 は、施工業者が施工する上で必要となる有償支給材の数量・金額を想定した上で、その金額も含めて、施工業者に対する支払代金を算定していることから、施工業者において、有償支給材の代金を実質的に負担することにはならない。

件以外の物件の施工に流用できる資材については、施工業者に対する過剰供給を防ぐなどの目的から有償支給材として取り扱うこととされている。なお施工業者は、有償支給材をレオパレス 21 から購入することも可能であるが、レオパレス 21 以外の取扱業者から、独自に調達することも許されており、施工業者は、運搬費等を勘案しながら、調達コストがより廉価な方法で、有償支給材とされた資材を準備する。

③現地調達材は、施工業者自らが、関連業者に対して、発注・支払を行って調達する資材である。生コンやビス等が典型であり、通常は、施工業者において従前から取引関係を有する業者から調達することが多い。

①無償支給材及び②有償支給材に関しては、商品開発担当部署が、資材担当部署と協働しつつ、資材を製造する上で必要となる図面を作成し、資材メーカー等に提供することが多い。資材メーカー等は、これらの図面に基づいて、レオパレス 21 のシリーズに適した資材を製造する体制を整える。

本店の発注管理担当部署³⁷は、完成した施工図を基に、実際の工事費、資材費、設備費等を改めて積算し、実行予算³⁸の確定作業を進めるとともに、各物件に必要な工事や資材等をリストアップし、発注検討書³⁹としてまとめる。発注検討書に記載された無償支給材に関しては、本店の資材担当部署が、発注検討書の記載を基に、関連する資材メーカーや商社等を通じて手配し、施工現場に納品する。また、支店の工事担当部署は、発注検討書に記載された資材等から無償支給材を除く形で、有償支給材及び現地調達材のリストを作成し、施工業者に提供する。施工業者は、このリストを基にして、レオパレス 21 から調達する有償支給材について発注書⁴⁰を作成し、支店の工事担当部署に送付する。支店の工事担当部署は、施工業者から調達依頼を受けた有償支給材について、本店の資材担当部署を通じて手配し、施工現場への搬入準備を進める。なお、構造物の躯体となる無償支給材や、石膏ボード等の有償支給材が施工現場に搬入されると、施工業者は、施工現場に搬入された資材に貼られたラベルや納品伝票等と、施工図・注文書等の書面とを照らし合わせて検品作業を実施していた。

なお、こうした資材の製造・発注に関する工程については、時期によって担当部署の名

³⁶ アッセンブル仕様のパネルや発泡パネル等の場合には、パネルを構成するサイディングや石膏ボードも含めて無償支給材として取り扱われる。

³⁷ 時期によって名称は異なるが、主に「発注管理課」と呼称されていた。

³⁸ 見積りの時点よりもさらに精緻な、実際にかかる費用を基にした予算のこと。

³⁹ 当委員会は、発注検討書において、小屋裏等界壁に使用される資材が、小屋裏等界壁を施工する前提の数量で記載されているか、施工しない前提の数量で記載されているのかを確認するため、レオパレス 21 に対して、本調査の対象であるシリーズに関する発注検討書の提供を求めたが、残存していないとの回答であり、提供を受けられなかった。

⁴⁰ この点、施工業者は、小屋裏等界壁に使用される有償支給材については、レオパレス 21 以外から調達する場合もあることから、発注書記載上の小屋裏等界壁に使用される有償支給材の数量を確認しても、施工業者が小屋裏等界壁を施工する予定であったか否かを判断することは困難である。

称が異なることはあるものの、ネイルシリーズの開発が開始された 1993 年(平成 5 年)から現在に至るまで、その基本的な流れは変わっていない。

6 施工の流れ

確認申請が認められると、建築主事から確認済証が交付される。これを受けて、支店の営業担当部署は、日程会議において策定された竣工までのスケジュールや完成した施工図の内容等について土地所有者に説明し、土地所有者が物件の着工を承認すると、施工が開始される。

(1) 施工業者の選定

本調査の対象であるシリーズのうち、1994 年(平成 6 年)から施工が開始されたゴールドネイル(GN)及びニューゴールドネイル(NGN)に関しては、施工業者による基礎工事が完了すると、レオパレス 21 が雇用したフレーマー班が建方工事(施工業者が施工した基礎部分の上にパネルを組み立て、屋根材を乗せる工程)を実施する体制となっていた。フレーマー班は、大宮・横浜・名古屋・大阪の各拠点に、2～3 班ずつ配置され、各班は、基本的に、日本人⁴¹の班長・副班長が各 1 名、中国人⁴²の班員 5～6 名で構成されていた。この点、フレーマー班は、躯体にサイディングや石膏ボードを張り付ける技術を有しておらず、フレーマー班の作業範囲は、専ら建方工事に限定され、フレーマー班が小屋裏等界壁の施工を担当することは予定されていなかった。

その後も、6 シリーズのニューシルバーレジデンス(NSR)の一部の物件については、フレーマー班が建方工事を担当していたが、フレーマー班と施工業者への分離発注方式は、建築コストは抑えられるものの、施工業者への一括発注よりも支店の工事担当部署の作業負担は増加すること、施工物件数の増加に伴い、自社のフレーマー班による施工が追いつかなくなったことなどもあって、建方工事も含めた施工全体について外部の施工業者に委託するケースが大半を占めるようになった。その結果、フレーマー班に所属していた社員らも別部署へと異動し、2000 年(平成 12 年)頃には、フレーマー班は解消されるに至った。

上記シリーズを除いて、レオパレス 21 においては、ほぼ全ての物件で、外部の施工業者に施工工程の作業が委託されており、支店の工事担当部署の業務は、施工業者の選定、工程管理(スケジュール管理)及び施工管理(品質管理)等が中心であった。

支店の工事担当部署は、施工業者リストの中から、物件の所在地、規模、特性等を踏ま

⁴¹ 自衛官の退官者が、フレーマー班の班長・副班長として多く採用されていた。

⁴² 外部の財団を通じて、日本の建築技術を学びたいという中国人をレオパレス 21 にて受け入れていた。フレーマー班の中国人らは、班単位で、レオパレス 21 の用意した寮で集団生活をしていた。

えて、複数の施工業者を発注先の候補とした上で、各施工業者の受注余力も考慮しながら、予定された工事期間内で対応ができる施工業者を発注先として選定していた。各支店とリストに掲載された施工業者との間では、あらかじめ、工種に応じた単価等が合意されており、原則として、支店の工事担当部署は、施工業者を選定するに当たって、複数の施工業者から相見積りを取得したり、選定された施工業者との間で請負金額の個別交渉をしたりすることはない。

発注先の施工業者が決まると、施工業者に対して、確認申請図、施工図、施工マニュアル及び行政機関に提出する必要がある安全関係の書類等を交付していた。もっとも、特に初期の段階は、着工直前になっても施工図が支店の設計担当部署から支店の工事担当部署に交付されず、契約書に添付された図面に基づいて着工することも少なくなかった。施工マニュアルは、有償で施工業者に支給されるものであり、発注の都度施工業者に渡されるものではなく、それ以前の案件発注時に既に渡されていれば、重ねて交付されることはない。

なお、原則として、レオパレス 21 の発注先である施工業者が、別の下請業者に再委託することは想定されていなかった。レオパレス 21 としては、支店の工事担当部署やオーナー等からのクレームが多い施工業者については、施工業者リストから外すなどして、起用する施工業者の施工能力を一定水準に保つようにしていた。

(2) 施工業者による施工フロー

本調査の対象であるシリーズが施工されていた 1994 年(平成 6 年)頃から 2009 年(平成 21 年)頃にかけて、施工業者が参照する図面が何であったかについては、ヒアリング対象者によって、その説明内容に相違があるものの、総じて、施工業者は、支店の工事担当部署から提供された施工マニュアルと各物件の施工図を参照しながら工事を進めており、確認申請図を参照することは稀であった。もっとも、確認申請の際に確認申請図の内容を変更したにもかかわらず、その変更点が施工図に反映されないケースが発覚したことなどを受けて、2014 年(平成 26 年)頃からは、支店の工事担当部署や施工業者において、確認申請図と施工図の異同を確認する業務フローとされた。

また、施工業者において、施工マニュアルと施工図のいずれを重視していたかについては、施工業者によって認識が異なる。総じて、ネイルシリーズが施工されていた 1994 年(平成 6 年)頃には、施工業者としても、それまでの在来工法と異なるツーバイフォー工法を採用したネイルシリーズの施工に慣れていなかったこともあり、施工マニュアルに頼って工事を進めることも多かったとのことである。その後、特に 6 シリーズの販売終盤となった 2009 年(平成 21 年)頃には、土地所有者の要望に応じてカスタマイズされた建物を建築することが増え、そのような土地所有者からの個別の要望に基づく施工部分は、施工マニュアルには施工方法が記載されていないため、施工業者としても、施工図を参照する

頻度が高まる傾向にあったとのことである。

なお、レオパレス 21 では、新シリーズが開発された際には、新シリーズの特徴や商品開発担当部署の考え方を支店の設計担当部署及び工事担当部署に周知するための商品説明会が実施されていた。かかる商品説明会での説明内容は、支店の工事担当部署を通じて施工業者にも共有されており、施工業者は、施工図や施工マニュアル等のみならず、支店の工事担当部署から口頭で説明された内容も踏まえた上で施工に当たっていた。

また、施工業者は、施工に当たり不明な点があれば、支店の工事担当部署に、逐次、質問していた。また、実際の施工過程において、施工業者から仕様変更の提案があった場合には、支店の工事担当部署においてその合理性を認めれば、仕様変更部分について施工業者に対して追加工事を発注するものとされていた⁴³。この仕様変更が、個別物件に特有のものではなく、シリーズに共通する重要な仕様変更の場合には、支店の工事担当部署及び設計担当部署から、本店の商品開発担当部署に情報が共有され、必要に応じて、一般図や施工マニュアルも改訂されるフローとなっていた。

7 施工状況に対するチェック

施工状況に対するチェックは、①スケジュール管理の観点からなされる工程管理、②品質管理の観点からなされる施工管理、③設計図書と工事の照合及び確認の観点からなされる工事監理に大別される。このうち、③の工事監理については、建築士法との関係で、原則として建築士によることが必要であるが、①・②については、レオパレス 21 では、主に支店の工事担当部署が担当していた。なお、本調査の対象であるシリーズの施工当時、特にゴールドネイル (GN) やニューゴールドネイル (NGN) が施工されていた 1994 年 (平成 6 年) 頃から 1997 年 (平成 9 年) 頃にかけては、施工物件数に比して、支店の工事担当部署における担当者数が大幅に不足していたことから、担当者は、1 人で数十件の物件を受け持たなければならないこともあった。そのため、毎日、施工現場を巡回することはできず、週に 1 回程度しか施工現場を巡回できないケースも少なくなかった。その後、施工物件数が減少するとともに、後述する ISO9001 認証の取得に伴って支店の工事担当部署が増員され、2011 年 (平成 23 年) 頃からは、担当者が原則として毎日施工現場を巡回する体制が構築されている。

(1) 工程管理(スケジュール管理)

本調査の対象であるシリーズが施工されていた 1994 年 (平成 6 年) 頃から 2009 年 (平成 21 年) 頃の間、物件ごとの工程は、土地所有者との契約成立後に、工程会議において決定

⁴³ この追加工事費用については、レオパレス 21 から発注者である土地所有者に対して請求することはなく、レオパレス 21 において負担する。

され、支店長の決裁を経て確定した工程が社内のシステム上に登録されていた。この点、工程の遅れは、①工事の遅れによるものと、②確認申請の遅れ、周辺住民の反対運動、立ち退きの遅れ、土地所有者の死亡による相続の発生及び融資計画の頓挫等の工事以外の要因による遅れに大別される。レオパレス 21 には、①の工事そのもののスケジュールを管理する部署と、②の工事以外の要因による遅れが生じていないかの確認及びこうした遅れが生じた場合の調整を図る部署とがそれぞれ存在している。

①の工事そのもののスケジュール管理については、下記(2)の施工管理(品質管理)と併せて、支店の工事担当部署が一次的な責任を負うものとされており、工事担当部署は、担当物件の施工現場を定期的に巡回して、スケジュールどおりに工事が進捗しているかどうかを確認していた。確認結果については、通常、週に一度開催されていた工程会議の場において報告されていた。また、1995 年(平成 7 年)頃以降、レオパレス 21 では、施工可能物件数を増やすために工期を短縮することが重視されるようになり、2000 年(平成 12 年)頃には、工事そのもののスケジュール管理を担当する部署が本店にも設置され、これ以降は、本店の工程管理担当部署が、月に 1 回程度、支店で開かれる工程会議に参加するようになった。なお、こうした工程会議においては、各四半期の売上額を少しでも積み増すために、そのままだと次期四半期での売上計上が見込まれている個別物件に関して、今四半期に計上できないかという観点からの検討がされていた。また、年度末などの新規入居者が増えるタイミングまでに新規募集を開始できるかどうかによって、物件の入居率は大きく左右されることから、こうした入居者の動向も意識した工程管理が行われていた。このように売上・入居率を意識した着工の前倒しが検討されたことにより、繁忙期が一年間のうちの特定の時期に集中し、年間を通じた業務量の標準化が困難となり、時期によっては、施工業者や支店の工事担当部署の業務が逼迫することに繋がった。

(2) 施工管理(品質管理)

ア 施工業者による自主検査

レオパレス 21 では、本調査の対象であるシリーズが施工されていた 1994 年(平成 6 年)頃から 2009 年(平成 21 年)頃の間、施工業者による自主検査と、支店の工事担当部署による工程検査が行われていた。両者は、検査としては別のものであるが、密接に関連していた。すなわち、レオパレス 21 が施工業者との間で締結していた契約では、レオパレス 21 が施工業者に代金を支払うタイミングは、着工時、上棟時、木工事完了時及び竣工時の 4 回に分けられていたところ、着工時を除く後の 3 回に関しては、レオパレス 21 がその支払をするためには、施工業者が自主検査を行い、さらに、レオパレス 21 の支店の工事担当部署による工程検査に合格することが条件として設定されていた。

施工業者による自主検査は、主に物件の必要箇所の写真を撮影することで行われ、その

結果は、代金の支払タイミングに合わせ、上棟時、木工事完了時及び竣工時の 3 回にわたって、施工業者がレオパレス 21 に提出する検査依頼書の添付資料の形で、レオパレス 21 に報告されていた。施工業者による自主検査は、支店の工事担当部署による工程検査の下準備のような位置付けになっていたが、このような手順とすることにより、施工業者による自主検査の手順や内容に問題があれば、支店の工事担当部署がその都度指導を行うことができるようになっていた。

イ 支店の工事担当部署による工程検査

支店の工事担当部署による工程検査は、①配筋検査、②上棟検査、③木工事完了検査、④竣工検査及び⑤キューブ検査の 5 段階に分かれていたが、このうち、④竣工検査と⑤キューブ検査は、いずれも竣工時に行われる検査である。そして④竣工検査は図面との整合性を検査するもの、⑤キューブ検査は賃貸物件としての適切性を検査するものである。

また、②上棟検査ないし④竣工検査は、施工業者による自主検査と連動しており、支店の工事担当部署の担当者は、施工業者から検査依頼書を受領すると、現場に行き検査を行っていた。こうした工程検査は、レオパレス 21 が作成していた所定の検査記録表に従って行われていた。検査記録表には、工程検査の段階ごとに、チェックすべき項目が記載されていたことから、支店の工事担当部署は、そのチェック項目⁴⁴に従って確認していた。担当者は、現場での確認を経て検査記録表を作成すると、所属する支店の工事担当部署の上長(課長ないし課長代理)に提出し、その承認を得ていた。その後、②上棟検査ないし④竣工検査の場合には、支店から、検査依頼書が本店の工事担当部署に回付されていたが、その際に送られるのは検査依頼書の頭紙だけで、添付された工事写真は本店には送られていなかった。そして、本店の工事担当部署において承認されると、検査依頼書は本店の経理部に回され、施工業者に対する支払処理が行われていた。

なお、各物件には、建設業法に基づいて、主任技術者(又は監理技術者、以下同じ。)が配置されていたところ、本調査の対象であるシリーズが施工されていた 1994 年(平成 6 年)頃から 2009 年(平成 21 年)頃、レオパレス 21 においては、主任技術者の資格を有する社員が物件数に比して慢性的に不足していた。そのため、各物件の主任技術者が、実際に施工現場まで足を運ぶのではなく、重要な工程の一部については、(主任技術者の資格を有しない)支店の工事担当部署の担当者から口頭報告を受けたり、施工現場を撮影した写真等を確認するなどして工程検査を行っていた。もっとも、工事担当部署の担当者自身ですら、数多くの担当物件を抱えており、自ら施工現場に足を運ぶことが困難な状況であっ

⁴⁴ なお、ヒアリング対象者の中には、小屋裏等界壁の有無についても、検査記録表のチェック項目に挙げられていたと説明する者もいるが、②上棟検査時では界壁はまだ施工されていない段階であり、その次の③木工事完了検査時では小屋裏等界壁を直接見ることができない状態になった段階であったことから、支店の工事担当者が小屋裏等界壁の有無をチェックするのは、施工業者が撮影した工事写真に拠らざるを得なかったと思われる。

たことから、主任技術者において、担当者を通じて工程検査を徹底していたとは言い難い状況であった。

その後、レオパレス 21 では、2008 年(平成 20 年)に ISO9001 認証を取得したのに前後して、支店の工事担当部署の人員を増員するとともに、これらの社員に施工管理技士資格を取得させるなどして、主任技術者の有資格者を増やした結果、2009 年(平成 21 年)頃からは、主任技術者自身が工程検査に直接従事できるような体制が整えられるようになった。

ウ 品質保証課による検査

1992 年(平成 4 年)、本店に品質保証課が設置され、同課に所属する社員が、物件の竣工時に現場に行き、検査を行うようになった。もっとも、当時の品質保証課に所属していた社員は 3 人だけであったため、全国で施工されていた全ての物件の竣工時に検査を行うことは到底できず、抜き取り検査のような形で、ランダムに選び出した物件を回って検査を行っていた。品質保証課による検査は、支店の工事担当部署による工程検査の 1 つである竣工検査に同行して行われることもあれば、その竣工検査とは別の機会に行われることもあった。その後、品質保証課は、1994 年(平成 6 年)に、本店の工事担当部署に吸収されたため、同課が実施していた検査は実施されなくなった。

エ 工事主任による工程検査への同行

1996 年(平成 8 年)には、支店の工事担当部署の工事主任が、支店の工事担当部署の担当者⁴⁵による工程検査に同行するよう制度化された。工事主任は、工事に関する業務経験を一定程度積んだ社員であり、担当者に比べて技術的な知見も深いことから、技術レベルの高い者の視点から検査が行われることが期待されたものである。工事主任が担当者による工程検査に同行すること自体は、それまでも任意の判断で行われていたが、1996 年(平成 8 年)の時点では、これが任意ではなく義務として制度化されたものである。

オ 施主報告書の運用開始

1997 年(平成 9 年)には、施主報告書の運用が開始された。施主報告書とは、共同住宅の施主、つまり土地所有者に対して、工事の現況や進捗状況を報告するためのものであるが、その一環として、工程検査の結果が記載された検査記録表を土地所有者に提示することも含まれていた。施主報告は、物件ごとに合計 5 回行われることが予定されていたところ、1 回目は、基礎工事を開始する時点に行われ、建築物配置の位置を確認することを目

⁴⁵ 前述のとおり、主任技術者自らが工程検査に従事することはほとんどなかった。

的としていた。施主報告の 2 回目から 5 回目までは、工程検査の項目に対応しており、それぞれ、配筋検査時、上棟検査時、木工事完了検査時及び竣工検査時であった。

カ ISO9001 認証の取得

2008 年(平成 20 年)になると、レオパレス 21 は、ISO9001 認証を取得した。レオパレス 21 は、ISO9001 認証の取得に当たり、レオパレス 21 の建築に関連する全部署、すなわち、商品開発担当部署、設計担当部署、資材担当部署、工事担当部署等の全部長及び全課長が出席する会議を定期的を開催し、そこで議論を行って、工事担当部署による工程検査の項目を見直すとともに、前述のとおり、主任技術者自らが工程検査に関与する体制を整備した。その結果、2007 年(平成 19 年)頃からは、それまで 5 項目であった工程検査に、遣り方検査、基礎完了検査及び木工事中間検査の 3 項目を加え、キューブ検査を廃止して、合計 7 項目の工程検査を行うこととなった。検査の順番は、①遣り方検査⁴⁶、②配筋検査、③基礎完了検査、④上棟検査、⑤木工事中間検査⁴⁷、⑥木工事完了検査及び⑦竣工検査である。

このとき、従前の 5 項目の検査では、④上棟検査時にはまだ界壁が施工されておらず、⑥木工事完了検査時には界壁を見ることができなくなっていたことから、界壁の施工が終わった段階で検査を行うこととなった。当時、界壁の遮音性能を高めるため、界壁の構造を変えたところ、施工方法が従前に比べて複雑になったことや、レオパレス 21 として、それまで共同住宅の遮音性能が低いという評判が出ており、それを払拭するためには界壁がきちんと施工される必要があったことから、界壁の状況や、界壁の区画貫通部の処理状況を確認する検査が必要であると判断したためである。

キ 合同竣工検査制度の開始

2014 年(平成 26 年)には、レオパレス 21 は、合同竣工検査制度を開始した。これは、支店の工事担当部署が行っていた竣工時の工程管理に加え、賃貸管理担当部署、営業担当部署、設計担当部署及び工事担当部署が、合同で竣工検査を行うものであり、共同住宅の入居者及びオーナーの目線並びに設計者の目線による検査を取り入れることを目的としたものであった。これに伴い、工程検査は、⑧合同竣工検査を加えた 8 項目となった。

⁴⁶ 遣り方検査とは、基礎工事開始時の建築物の配置確認のことである。

⁴⁷ 木工事中間検査は、界壁の施工が図面どおりに行われていることの確認を目的とした検査である。

ク 第三者検査業者による竣工検査の開始

翌 2015 年(平成 27 年)には、レオパレス 21 は、関東地方の物件について、第三者検査業者による竣工検査を開始し、2016 年(平成 28 年)には、第三者検査業者による竣工検査を全国の物件に広げるに至った。この頃、工程検査を地盤改良工事の段階でも行うようにより、検査項目は、①杭芯検査、②配置検査(従前の遣り方検査)、③配筋検査、④アンカー検査、⑤上棟検査、⑥木工事中間検査 1、⑦木工事中間検査 2、⑧木工事完了検査、⑨竣工検査(第三者検査)及び⑩合同竣工検査の 10 項目になった。

ケ 検査員による検査制度の開始

また、2016 年(平成 28 年)には、検査員による検査制度も開始された。検査員は、工事担当部署に所属する社員であるが、支店の工事担当部署の担当者らと異なり、担当物件を割り当てられることはない。検査員による検査制度を設けることで、施工管理のチェック体制を、施工業者による自主検査及び支店の工事担当部署による工程検査と合わせた 3 重の体制にするとともに、検査の公正性をより高めることを目的としていた。もっとも、実際には、検査員不足から、全物件について、全ての工程検査を検査員が行うことはできておらず、しかも、繁忙期には、検査員も担当物件を割り当てられ、その物件については従来の担当者と同じ立場になることが頻繁に生じていた。

このように検査員による検査制度を創設した趣旨が没却されかねなくなったことから、2017 年(平成 29 年)になって、工事担当部署内に検査を専門とする課を創設した。その後、さらに検査員の独立性を高めるために、検査員は、工事担当部署ではなく、建築管理担当部署に所属する体制となり、2019 年(平成 31 年)からは、さらに進んで、コンプライアンス統括部内に所属する体制となっている。

(3) 工事監理

ここでいう工事監理とは、建築士法 2 条 8 項の「工事監理」、すなわち、原則として、建築士の義務でもあり、建築士のみ認められた権限でもある、設計図書と工事の照合及び確認作業のことを指す。レオパレス 21 の社員で一級建築士の資格を有していた者が、土地所有者との間で、工事監理に関する契約を締結し、工事監理者として、工事監理に関する業務に従事していた⁴⁸。もっとも、本調査の対象であるシリーズが施工されていた 1994 年(平成 6 年)頃から十数年間は、レオパレス 21 においては、施工物件数に比して、工事監理者となるべき建築士の数が大幅に不足していたため、工事監理者とされた建築士は、

⁴⁸ この点、レオパレス 21 においては、工事監理者とされた建築士が、工事監理に専任しているとは限らず、商品開発担当部署や設計担当部署等と兼任している場合もあった。

実際に施工現場に足を運び、施工状況を現認することはできなかった。そのため、自ら施工状況を現認する代わりに、対象物件を担当する支店の工事担当部署の担当者から、口頭又は報告書形式にて、施工状況等について報告を受けたり、撮影された施工状況等の写真を確認することになっていた。しかしながら、工事監理者とされた建築士は、工事監理者として抱えている物件数が非常に多かったため、担当者からの報告を十分に受けられておらず、実際には、施主に提出すべき工事監理報告書が、支店の工事担当部署や施工業者によって作成され、これらの書面の内容について十分に確認されないまま、工事監理者である建築士の印鑑が押されることもあった。

レオパレス 21 としては、建築士の慢性的不足と、それに伴う不十分な工事監理状況については従前から問題意識を有しており、2008 年(平成 20 年)の ISO9001 認証取得に向けた動きの中で、建築士不足の解消や、可能な限り、工事監理者である建築士による施工現場の現認を徹底するなどの対策を講じてはいたが、その方法などが社内でマニュアル化されておらず、支店の工事担当部署による施工管理と建築士による工事監理とが混在する状況であった。2012 年(平成 24 年)頃からは、建築士による工事監理に関するマニュアルが整備され、建築士は、各物件について工事監理報告書を作成し、工事監理を徹底する体制が構築されるに至っている。

8 完了検査・引渡し

建築基準法上、本来であれば、確認済証の交付を受けた建築物の工事が完了した際には、建築主事に対して完了検査の申請を行い、検査済証の交付を受ける必要がある。別表 3「1993 年(平成 5 年)度から 2009 年(平成 21 年)度における完了検査率の推移」は、国土交通省が公表するデータに基づいて、確認申請によって確認済証を取得した物件における、検査済証を取得した物件の割合(=完了検査率)の変遷を示したものである。本調査の対象であるシリーズが販売されていた 1994 年(平成 6 年)頃から 2009 年(平成 21 年)頃にかけては、検査済証を取得しないまま不動産の取引を行う不動産業者も一定数存在したことが推測され、特に、1994 年(平成 6 年)から 1998 年(平成 10 年)にかけては完了検査率が 30%台にとどまっているところ、レオパレス 21 においても、完了検査の申請を行わず、検査済証の交付も受けない物件が少なからずあった。

なお、レオパレス 21 において記録の確認できる 2000 年(平成 12 年)の時点において、同社の完了検査率は 88%であって、業界全体の完了検査率(57%)よりも高い水準であった。その後、国土交通省が、検査済証のない建築物への住宅ローンの貸付を控えるように要請した 2003 年(平成 15 年)に前後して、レオパレス 21 では、検査済証の交付を受けることを一層徹底するようになり、2006 年(平成 18 年)以降、レオパレス 21 における検査済証の取得率は 100%を維持している。2016 年(平成 28 年)頃からは、工事完了後、支店の工事担当部署が完了検査の申請を行い、原則として、支店の工事担当部署に加えて、設計

担当部署者も完了検査に立ち会うものとされた。

その後、検査済証の取得が完了すると、土地所有者に建物が引き渡される。

第3 小屋裏等界壁問題に係る事実関係

1 ネイルシリーズ及び6シリーズにおける小屋裏等界壁問題の傾向

レオパレス 21 がネイルシリーズ及び 6 シリーズについて実施した調査の結果、界壁が施工されていないことが判明した棟数は、上記第 1 編第 3 で述べたとおり、レオパレス 21 が全棟調査の進捗状況として公表している。全棟調査によれば、界壁が施工されていないもの(A 類型)と界壁が施工されているが不備のあるもの(B 類型)が判明しているところ、当委員会としては、問題の重要度の差異を勘案した結果、限られた時間内で小屋裏等界壁問題の傾向を把握し、その原因・背景を分析するためには、A 類型を重視して検討を行うのが適切であると判断した。

そこで、全棟調査の結果から A 類型を抜き出したものが表 1 である。

表 1 シリーズごとの界壁未施工が判明した棟数

	調査対象 物件総数	A-1	A-2	A-3	合計	未施工の 比率
ゴールドネイル(トラス)	48	13	0	0	13	27.1%
ゴールドネイル(トラス以外)	281	255	0	0	255	90.7%
ニューゴールドネイル	584	554	0	0	554	94.9%
ゴールドレジデンス	1,660	128	40	274	442	26.6%
ニューシルバーレジデンス	1,747	57	18	36	111	6.4%
ニューゴールドレジデンス	679	3	28	15	46	6.8%
スペシャルスチールレジデンス	208	47	1	22	70	33.7%
ベタースチールレジデンス	65	4	0	7	11	16.9%
コングラツィア	10,011	170	371	96	637	6.4%

A-1：小屋裏全体に界壁が施工されていない物件

A-2：バルコニー・軒裏部分の界壁がない物件

A-3：中間階の天井裏部分の界壁がない物件

なお、物件によっては A-1、A-2 及び A-3 の複数類型に該当する物件も存在するが、そのような物件に関しては、A-1、A-3、A-2 の順番で重要度が高いものと判断し、該当する類型のうち最も重要度が高い類型に分類されている。

表 1 から明らかなように、未施工の比率は、ネイルシリーズの最初期のバージョンであるゴールドネイル(トラス)では 27.1%となっているものの、その後のゴールドネイル(トラス以外)及びニューゴールドネイル(NGN)では 90%を超えている。

他方、ゴールドレジデンス(GR)以降の 6 シリーズにおいては、3 つのシリーズが 10%未満の比率に止まるものの、残りの 3 つのシリーズは 10%を超えている。

2 適用される法令

現行の建築基準法及び建築基準法施行令は、遮音及び防耐火の観点から、界壁に関し、「長屋又は共同住宅の各戸の界壁は、小屋裏又は天井裏に達するものとする」と定めている（建築基準法 30 条、建築基準法施行令 114 条 1 項）。これらの規定は、本件で最も古いシリーズであるゴールドネイル（GN）の販売が開始された 1994 年（平成 6 年）の時点では、現行規定と実質的に同じ内容で既に存在しており、その後も若干の変更はあるものの、その内容に実質的な違いはない。

ここに規定されている「小屋裏」及び「天井裏」の意義については、建築基準法及び建築基準法施行令のいずれにおいても定義が定められていないが、国土交通省の作成した資料⁴⁹では、小屋裏は「小屋組の裏側の空間」、天井裏は「天井の裏にある空間」と説明されている。そして、法令の定める「達するものとする」の意義については、界壁が空間のどの部分に達していることを意味するものであるかという問題が生じるが、建築基準法が制定された 1950 年（昭和 25 年）当時から一貫して、界壁は、「小屋ばり又は天井面で中断せず、小屋裏までを隙間なく区画しなければならない」と解されている⁵⁰。

したがって、小屋裏等界壁が施工されていない点は、建築基準法 30 条及び建築基準法施行令 114 条 1 項の違反となる。なお、この点に関しては、レオパレス 21 が本件不備の発覚後に建築主事と折衝を行ったところ、折衝を行った全ての建築主事から、違法である旨の見解を受けている。

3 開発当時における小屋裏等界壁の要否に関するレオパレス 21 の認識

(1) ゴールドネイル（トラス）について

ア 開発経緯

レオパレス 21 が共同住宅の建築請負において初めてユニット工法を取り入れたシリーズは、1989 年（平成元年）頃に販売を開始したキュービクルであった。このシリーズでは、当時の共同住宅需要の増加、技術者の慢性的な不足等を背景に、工期短縮、技術者不足の解消及びコストダウンを図るため、重量鉄骨によるラーメン構造⁵¹のユニット工法が採用

⁴⁹ 国土交通省「建築基準法制度概要集」（平成 29 年 12 月 20 日社会資本整備審議会建築分科会建築基準制度部会住宅局資料）17 頁参照。 <https://www.mlit.go.jp/common/001215161.pdf>

⁵⁰ 高杉造酒太郎編『建築基準法令解説』（日本建築学会、1957 年）120 頁等。逐条解説建築基準法編集委員会編著『逐条解説 建築基準法』（ぎょうせい、2012 年）499 頁。

⁵¹ 柱、梁を重量鉄骨で構成し、その接合部が固定されている構造をいう。一般的に、耐震性や耐久性が高いといわれている。なお、「ラーメン（Rahmen）」とは額縁を意味するドイツ語である。

された。また、1990 年(平成 2 年)12 月頃、レオパレス 21 は、住宅に興味のある者を対象として、キュービクルの模型を用いた意識調査を行ったが、その調査項目の 1 つに、屋根の形状(陸屋根及び切妻屋根)に対する評価が挙げられている。その結果は、陸屋根については、「冷たい、ぱっと見がおしゃれでない、貧相で最悪、住みたくないとさんざんな評価であった。」とされているのに対し、切妻屋根については、「外観が柔らかくなり高級感が出てきた、おしゃれなイメージで、家賃が少々高くなってもこちらに住みたいと、陸屋根に比べ格段に評価は高くなった。」とされている。その後も、レオパレス 21 は、度々、共同住宅の入居者や潜在的な入居者を対象として、レオパレス 21 の物件に関する調査を行っているが、それらの結果においても、陸屋根が敬遠される傾向が示されていた。そのため、レオパレス 21 は、本来の屋根が陸屋根であるキュービクルについて、見栄えのため、三角形や台形の飾りを置き屋根として設置した。この当時から、耐火構造の建築物については、「耐火構造の屋根の上に修景等を目的として設ける置き屋根等は、不燃材料で造られ、置き屋根の小屋組内部に可燃物がなく、屋内的に使用されない場合には、外部からの延焼や内部火災による影響はないと考えられるので、置き屋根と屋根スラブは一体と考え、置き屋根部分の耐火被覆は必要ないこととする。」という解釈があった⁵²ことから、レオパレス 21 は、重量鉄骨造の耐火構造の建築物であるキュービクルの置き屋根につき、この解釈を適用して、小屋裏等界壁を施工しなかった。

その後、レオパレス 21 は、深山祐助氏の指示により、商品開発に従事していた役職員数名をアメリカに派遣し、住宅の建築状況等の視察を行った。この視察の主な目的は、どのようなデザインの住宅が建てられているかを把握し、レオパレス 21 が日本で建築する共同住宅の参考にすることであった。視察を行った役職員は、アメリカでは、3 階建てや 4 階建てという比較的大型の共同住宅が木造で建築されていること、それらの工法のほとんどがツーバイフォー工法であること、切妻屋根の洒落たデザインの共同住宅が多いことを認識し、それを成果として日本に持ち帰った。また、その頃のレオパレス 21 は、経営状態が悪化し、信用が低下していたため、日本国内で取引先を見つけることが容易ではなかったことから、深山祐助氏は、レオパレス 21 が施工現場で行っていた作業の一部をアメリカで行うことを考えた。そこで、レオパレス 21 は、以降も数回にわたって役職員をアメリカに派遣し、ツーバイフォー工法の具体的な作業状況や工場での資材の製造状況を視察し、それと併せて工事費の積算等を行った。その結果、レオパレス 21 は、アメリカの工場でパネル等の資材を製造し、それを日本に輸入してツーバイフォー工法で共同住宅を建築することは採算が取れると判断し、商品開発を進めることとした。それによって開発されたのがネイルシリーズであり、その最初のバージョンがゴールドネイル(トラス)であった。

レオパレス 21 は、1994 年(平成 6 年)頃に着工が始まったゴールドネイルシリーズにつ

⁵² 日本建築行政会議編『建築物の防火避難規定の解説 2016』(ぎょうせい、2016 年)9 頁。

いては、壁パネル及び床パネルを工場で製造するという点を除き、アメリカでのツーバイフォー工法をほぼそのまま取り入れた。そのため、ゴールドネイル(トラス)に関しては、アメリカでの工法に倣い、最上階に天井パネルを設置せず、切妻型の木造のトラスフレームを組み上げ、それを壁パネルの上に置いて屋根の構造とした。したがって、屋根は飾りではなく、軸組工法の場合と同様、建築物の主要構造部になっていた。

イ 商品開発担当部署の認識等

ゴールドネイル(トラス)の開発が行われた 1993 年(平成 5 年)ないし 1994 年(平成 6 年)頃の開発体制は、おおむね次のようなものであった。この当時、開発業務を担当していた商品開発担当部署に当たるのは、時期によって組織の改編があるものの、主として建築事業本部建築事業部商品開発課⁵³であり、北川氏が担当役員、B 氏が建築事業部長を務め、A 氏が課長、C 氏が課長代理を務め、D 氏、E 氏ほか 4 名が課員として所属していた。商品開発課は、レオパレス 21 の職制上、建築事業本部に属していたが、当時の社長である深山祐助氏が商品開発を取り仕切り、深山祐助氏が最終決裁者になっているなど、事実上、深山祐助氏の直轄部署のような状態になっていた。深山祐助氏は、建築法規や建築技術の専門家ではないが、優れた発想力を持つアイデアマンであり、建築の専門家では出てこないような奇想天外なアイデアをいくつも着想し、商品開発担当部署に対して、「〇〇のような商品が作れないか」、「〇〇の工法を利用することはできないか」などと、商品に関する様々なアイデアを提案していた。深山祐助氏は、新商品のアイデアを思いつくと、しばしば、商品開発課の A 氏、C 氏ほかの課員を会議室に集めて、思いついたアイデアに関して議論をしていた。商品開発課の社員は、深山祐助氏から提示されたアイデアを、自らの技術的・専門的な知見に基づいて、現実的に実現可能な内容へと落とし込む作業を行っていた。また、深山祐助氏は、A 氏らのいる部屋にやって来たり、又は、A 氏らを呼び寄せたりして、「〇〇ができないか検討してくれ」などと述べ、部長や次長など、社長にとって直接の部下に当たる者がいるにも関わらず、それらの者を介さずに、A 氏らに対し直接指示を出すことがあった。また、この当時、レオパレス 21 は、ゴールドネイル(GN)に関し、外部の設計事務所や設計コンサルタントを起用して開発プロジェクトに参加させ、建築基準法の適合性等を含めた相談を行っていた。この点に関してレオパレス 21 から開示された資料及び関係者のヒアリングによれば、複数の設計事務所との間で業務委託契約を締結していた事実が認められる。

レオパレス 21 の商品開発担当部署は、最上階に天井パネルを設置せず、切妻型の木造のトラスフレームを組み上げて屋根の構造としたことから、屋根は飾りではなく、軸組工

⁵³ 1993 年(平成 5 年)11 月 1 日までは建築事業部企画開発課であり、同日付けで同課に所属していた全ての者が建築事業部設計課に異動となっている。その後、1994 年(平成 6 年)5 月 1 日付けで建築事業部商品開発課が設置され、商品開発に従事する者が設計課から異動となった。

法の場合と同様、建築物の主要構造部になっていたことを理解しており、ゴールドネイル(トラス)では小屋裏等界壁の施工が必要であると認識していた。そのことは、商品開発担当部署が、施工マニュアル、商品説明会等を通じて、支店に指示していた。しかしながら、表1のとおり、ゴールドネイル(トラス)では48棟中13棟で小屋裏等界壁の未施工が判明している。そこで、ゴールドネイル(トラス)に関しては、なぜ、一部の物件で小屋裏等界壁が施工されなかったのか、また、未施工の状態が見過ごされたのかという点が問題となる。

また、1階の天井裏部分の界壁に関しては、レオパレス21の商品開発担当部署は、当時の建設省住宅局建築指導課が日本建築主事会議とともに監修していた文献⁵⁴において、「共同住宅の各戸の界壁は、隣戸間の延焼を防止する上できわめて重要であり、天井裏及び小屋裏に達する構造とする。また、界壁の防火被覆は、天井裏及び小屋裏においても連続して設けることが原則である。これらの部分において防火被覆が連続しない場合は、図(中略)に示すようなより十分なファイヤーストップが必要である。」と説明され、枠組壁工法における界壁の例として、天井裏部分の界壁に防火被覆が施されていない3通りの図2枚(別紙2)が掲載されていることを参照し、ツーバイフォー工法においては、中間階の天井裏部分に界壁を施工する必要はないと判断した。

(2) ゴールドネイル(スイング旧)からニューゴールドネイル(トリトン)までについて

ア 開発経緯

レオパレス21は、ゴールドネイル(トラス)の販売を始めた後、建物の施工状況について検証作業を行った。その結果、木造トラスフレームを組み上げる屋根の施工に時間がかかり、手間を要していること、またそのために組み上げる最中で雨が降った場合にはシートをかけるなどしなければならず、木造トラスフレームを組み上げる方法は雨の多い日本には適していないことが判明した。そこで、レオパレス21は、その点の改良を検討することにした。この検討を行ったのも商品開発課であり、同課が商品開発担当部署にあたる。

改良方法としては、まず、施工中の雨に対応するため、最上階に天井パネルを用いる方法が採用された。しかし、その場合には、天井パネルの設置をもって建築物の構造としては完成し、天井パネルが屋根を構成することとなるが、そのままでは屋根の形状が陸屋根とならざるを得なかった。キュービクルに関する意識調査等の結果から、陸屋根が敬遠される傾向にあると把握されていたため、商品開発担当部署は、陸屋根ではなく、切妻屋根の形状とする方策を検討することとした。その際に、深山祐助氏から、切妻型の置き屋根

⁵⁴ 建設省住宅局建築指導課・日本建築主事会議監修『平成5年6月25日施行 改正建築基準法 準耐火建築物の防火設計指針』(日本建築センター、1994年)55頁

を用いるというアイデアが示された。置き屋根に関しては、レオパレス 21 はキュービクルで採用した実績があったが、キュービクルが重量鉄骨造の耐火構造の建築物であったのに対し、ゴールドネイル (GN) は木造の防火構造の建築物であるという違いがあり、前述した耐火構造の建築物に関する置き屋根の考え方を GN にも持ち込むことができるかという点が検討されることになった。この点に関し、当時の開発に携わった A 氏は、「GN は木造の建築物であり、耐火構造には該当しないが、防火構造の建築物であった。そして、天井パネルの下面には石膏ボードを張って耐火力を強化した構造になっている上、天井パネル内部の両端にはファイアストップ材を配しており、天井パネル内部を火が通って隣の住戸に火が回ることを防ぐ機能もついていた。これらのことから、GN については、壁パネル、床パネル及び天井パネルで防火区画ができていると考え、耐火構造の建築物と同様の解釈をすることができると判断した。」旨述べている。また、商品開発担当部署は、屋根の資材を不燃材とするため、屋根の形を構成するフレームを従前の木造からスチール製のものに代えることとした。A 氏の説明によれば、レオパレス 21 の商品開発担当部署としては、上記の整理によって GN を耐火構造の建築物と同等のものと捉えた上で、置き屋根が不燃材で造られ、置き屋根の小屋組内部に可燃物がなく、屋内的に使用されないことから、置き屋根部分の耐火被覆は必要なく、置き屋根内部に界壁を施工する必要もないとの解釈を採用したとのことである。

この点に関し、ネイルシリーズの開発が行われていた当時の検討状況に関する資料や、レオパレス 21 の考え方がまとめられた資料は、本調査の過程では一切発見されていない。しかし、本調査の結果、以下の事実が認められる。

上記第 2 編第 1 の 3 のとおり、レオパレス 21 は、経営状況の悪化のため、1991 年 (平成 3 年) 9 月に経営改善計画を策定し、請負建築事業及び不動産賃貸事業への転換を図っていたところ、その業態転換を担う新商品としてゴールドネイル (GN) を開発するに当たっては、収支を向上させるべく、コスト削減と工期短縮を強く意識していた。工期短縮は、建築現場での施工期間を短縮することによって現場施工費の削減につながることから、コスト削減の重要な方法の 1 つであった。当時の開発に関わっていた様々な部署が、GN の開発に当たり、工法、資材、設備等のあらゆる観点から、コスト削減の方法を探っていた。天井パネルの上に設置する切妻屋根の部分の置き屋根と構成し、その中の界壁の施工を不要とする解釈をとることができれば、わずかではあるものの、工期の短縮につながることから、商品開発担当部署には、そのような解釈を選択するインセンティブがあった。また、実際にゴールドネイル (スイング旧) の小屋裏等界壁の未施工の比率が 97.4% にも達している⁵⁵ところ、これほどまでの高い比率に至っていることは、現場レベルの判断ではなく、本社レベルで、ゴールドネイル (スイング旧) 以降のネイルシリーズについて小屋裏等界壁の施工を不要とするという意思決定が行われていたとみるのが自然である。さらに、遅く

⁵⁵ ゴールドネイル (スイング旧) の小屋裏等界壁の未施工は、78 棟中 76 棟である。

とも 2011 年(平成 23 年)までには作成されたと認められる「GOLD NAIL 屋根構造について」と題する資料が残されているところ、この資料には、構造的に完成した天井パネルの上部へ飾り屋根を設けることについて、上記の耐火建築物についての見解を参考として、社内検討を行った旨が記載されている。

以上の事実からすれば、レオパレス 21 の商品開発担当部署が、天井パネルの上に設置する切妻屋根の部分について、修景等の目的で設ける置き屋根と構成することによって、小屋裏等界壁は不要であるとする考え方を採用するに至ったと認められる。しかし、耐火構造の建築物に関する置き屋根の理屈を木造建築物であるゴールドネイル(トラス)に持ち込むというレオパレス 21 の考え方は、誤った解釈である。

イ 商品開発担当部署の認識等

上記アのとおり、レオパレス 21 の商品開発担当部署(上記アで述べた開発体制からほとんど変わっていない。)は、ゴールドネイル(スイング旧)について、最上階の天井パネルの上の切妻屋根の部分は置き屋根であるとの解釈をとり、その内部には界壁を施工する必要はないと認識していた。

商品開発担当部署は、ゴールドネイル(スイング旧)以降、ニューゴールドネイル(トリトン)までのネイルシリーズ(以下「**ネイルシリーズ(トラス以外)**」という。)の開発においても、同様に、小屋裏等界壁を施工する必要はないと認識しており、商品説明会等を通じて、天井パネルがファイアストップとなるから、界壁は水平区画にまで達していれば足り、小屋裏等に界壁を施工する必要はないという趣旨の指示を行った。

もっとも、ネイルシリーズ(トラス以外)の開発に携わっていたレオパレス 21 の役職員の中には、「建設地を所轄する建築主事に対し、レオパレス 21 の考え方を説明して協議を行い、了承を得て確認済証を取得した」旨述べる者が複数名存在するが、建築主事とのかかる協議の内容を記載した資料が一切発見されていない上、後述するように、ネイルシリーズに関して小屋裏等界壁を施工しないとの考え方が明示的に反映された確認申請図も存在しないため、小屋裏等界壁を施工しないという点を建築主事が了承したことを示す客観的な資料は何一つとして存在しない。また、開発の際に外部の設計事務所や設計コンサルタントに相談した旨述べる者も存在するが、その裏付けとなる資料は何ら得られていない。さらに、建築主事に小屋裏等界壁を施工しないと説明して了承を得た旨述べる支店の設計担当者は一人も存在せず、むしろ、「GN の確認申請に当たって、本社の設計部門の課長から、GN の界壁を天井部までの高さとして確認申請を行うよう指示を受けたことから、建築主事にその旨の確認申請を行ったが、建築主事からは、界壁は小屋裏まで達することが必要であると指摘され、確認申請図には小屋裏まで達するように界壁を書き足した。」と述べる者が存在する。これらの状況を踏まえると、レオパレス 21 の商品開発担当部署が、自ら、又は支店の設計担当者を介して、小屋裏等界壁を施工しないとの考え方につき

建築主事の了承を得た事実があるとは到底認められない。

したがって、レオパレス 21 において、小屋裏等界壁の施工を不要とするという認識が建築基準法に適合するものであることを建築主事に確認する手順が採られていたと認めることはできない。結局、十分な根拠もなく自分たちに都合良く法令を解釈していたにすぎず、かつ、建築主事への照会を含め、その解釈の正当性を確認する作業を完全に怠っていた。適法に建物を建てるためにかかる作業が必要であることは、商品開発担当部署に所属していた建築士であれば誰でも容易に分かったはずであるから、建築関係法令の軽視は甚だしいという他ない。

ネイルシリーズ(トラス以外)においては、いずれも、小屋裏等界壁の未施工の比率が高いが、このこと自体は、商品開発担当部署の認識に沿うものであり、当然の結果であるとも言える。もっとも、裏を返せば、比率は低いものの、小屋裏等界壁が施工されている物件も存在しているのであり、それらの中には建築主事の指摘を踏まえて小屋裏等界壁が施工されたものもある。そこで、ネイルシリーズ(トラス以外)に関しては、一部の物件では建築主事の指摘を受けていたにもかかわらず、なぜ、小屋裏等界壁の施工が不要であるとの解釈が維持され続けたのかという点が問題となる。

ウ 深山祐助氏の認識等

ネイルシリーズ(トラス以外)について小屋裏等界壁を施工する必要はないとの解釈を採用することに関しては、深山祐助氏の指示を受けた、若しくは深山祐助氏に相談した旨を述べる者は存在しない。しかし、①ネイルシリーズ(トラス以外)に置き屋根を用いることを提案したのは深山祐助氏であること、②ネイルシリーズの開発が行われていた当時、深山祐助氏が商品開発を取り仕切り、最終決裁者になっていたなど、事実上、商品開発担当部署が深山祐助氏の直轄部署のような状態になっていたこと、③小屋裏等界壁の施工の有無は建築基準法の遵守に関わることであることからすると、当時の商品開発担当部署の実務上の責任者であったとはいえ課長にすぎない A 氏が、独断で決定したとは考え難く、A 氏が深山祐助氏に報告ないし相談をしていたと考えるのが自然である。もっとも、ネイルシリーズの開発が行われていたのは、今から 20 年以上も前である 1994 年(平成 6 年)頃のことであり、商品開発に関する当時の資料が全く残されていない上、深山祐助氏も、「商品開発を含む設計、工事、業務等の建築事業に関する仕事は、一級建築士の資格がある担当の責任者に任せていた」旨述べていることからすると、深山祐助氏が、置き屋根の内部に界壁が施工されていないことを認識していた可能性は否定できないものの、置き屋根の内部に界壁を施工しないことが建築基準法に違反する恐れがあることを認識し、小屋裏等界壁を施工しないことを指示し、あるいは了承したとまでは認めることができない。

(3) 6 シリーズについて

ツーバイフォー工法については、深山祐助氏が遮音性に難点があると考えていたことなどから、レオパレス 21 では、ネイルシリーズでのみ採用され、以降のシリーズでは採用されることがなかった。6 シリーズのうち、鉄骨系のゴールドレジデンス (GR)、ニューゴールドネイル (NGN)、スペシャルスチールレジデンス (SSR) 及びベタースチールレジデンス (BSR) ではいずれもブレースパネル工法が採用され、木質系のニューシルバーレジデンス (NSR) では木造軸組パネル工法が採用された。コングラツィアでは、いくつかのバージョンがあるが、ツーバイフォー工法が採用されたものはない。

レオパレス 21 の商品開発担当部署は、6 シリーズにおいては、いずれのシリーズでも小屋裏等界壁の施工が必要であると認識し、施工マニュアル、商品説明会等を通じて、支店に対し、小屋裏等界壁の施工が必要であることを指示していた。

しかしながら、表 1 のとおり、6 シリーズのいずれにおいても、一部の物件で小屋裏等界壁の未施工が判明していることから、6 シリーズに関しては、ゴールドネイル(トラス)と同様に、なぜ、一部の物件で界壁が施工されなかったのか、また、未施工の状態が見過ごされたのかという点が問題となる。

なお、6 シリーズの開発が行われていた頃は、上記第 2 編第 1 の 4 のとおり、毎年新たなシリーズが開発されていただけでなく、販売が始まっていたシリーズについても仕様変更や資材変更が次々に行われていた。また、商品開発担当部署の人員は不足し、膨大な業務をこなすために残業続きの状態になっていたこともあり、施工マニュアルの作成が遅れ、販売が開始された後により早く施工マニュアルが出来上がり、支店や施工業者に配付されるという状況も珍しいことではなかった。

4 図面検証について

(1) 図面検証の概要

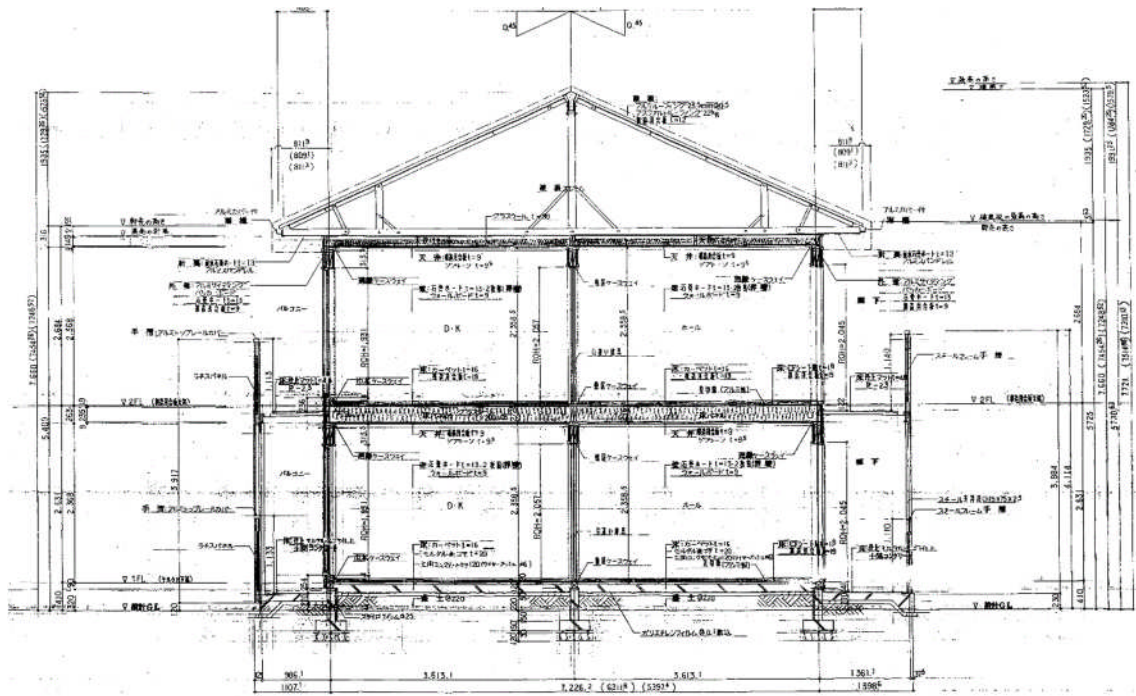
当委員会は、上記第 1 編第 6 の 2(1)アのとおり、図面検証を実施した。小屋裏等界壁が施工されなかった物件における図面の傾向を把握するため、レオパレス 21 による全棟調査の結果、A-1、A-2 及び A-3 のいずれかの類型に分類された物件の中から、シリーズごと(ネイルシリーズに関しては屋根の形状に応じたバージョンごと)に統計上、合理的なサンプル数を算定し、その数の物件を無作為に抽出した。その上で、各物件の図面につきレオパレス 21 における保存の有無を確認し、保存されていた図面の記載内容を検証した。

当委員会が検証の対象とした図面は、一般図に含まれる矩計図、確認申請図に含まれる

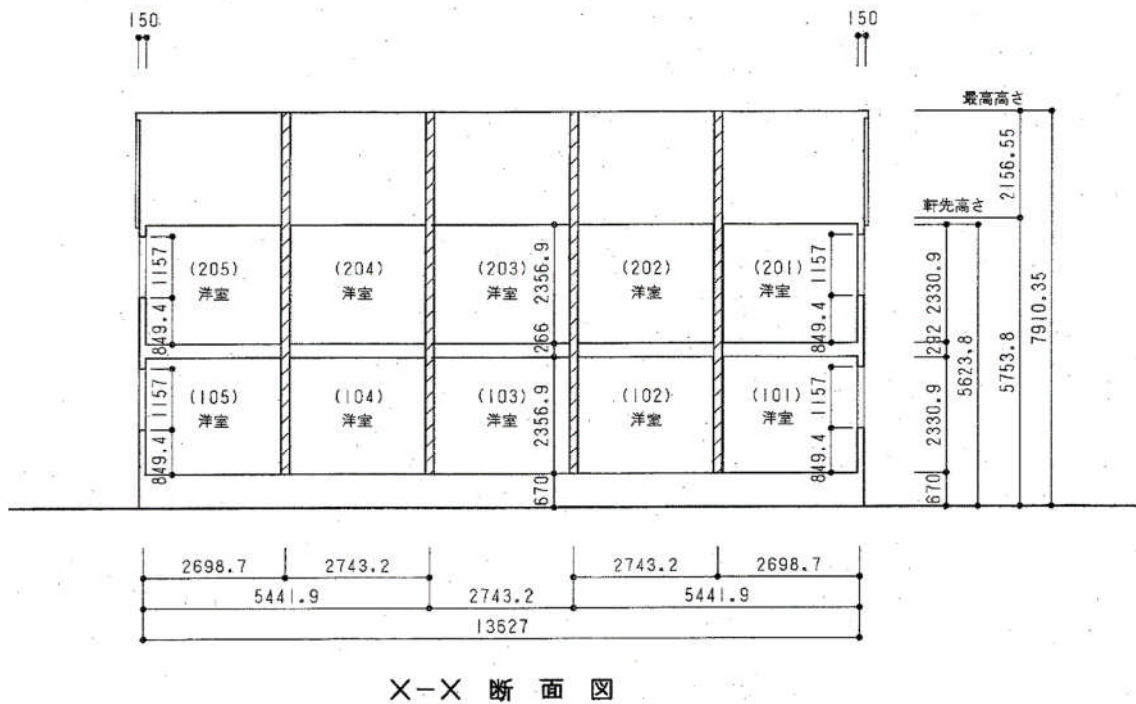
断面図並びに施工図に含まれる矩計図及び断面図である⁵⁶。断面図には、界壁と垂直方向に切った X-X 断面図と界壁と平行方向に切った Y-Y 断面図との 2 種類がある。矩計図、X-X 断面図及び Y-Y 断面図とは、下図のようなものである。

⁵⁶ 当委員会は、レオパレス 21 から提供を受けた優先調査対象商品の施工マニュアルに関しては、それに含まれている矩計図、X-X 断面図及び Y-Y 断面図に限らず、全てのページを確認している。このように、調査の対象とした図面が図面検証の対象と完全に合致しているわけではないことから、施工マニュアルに対する調査は、図面検証とは別のものとして位置付けている。

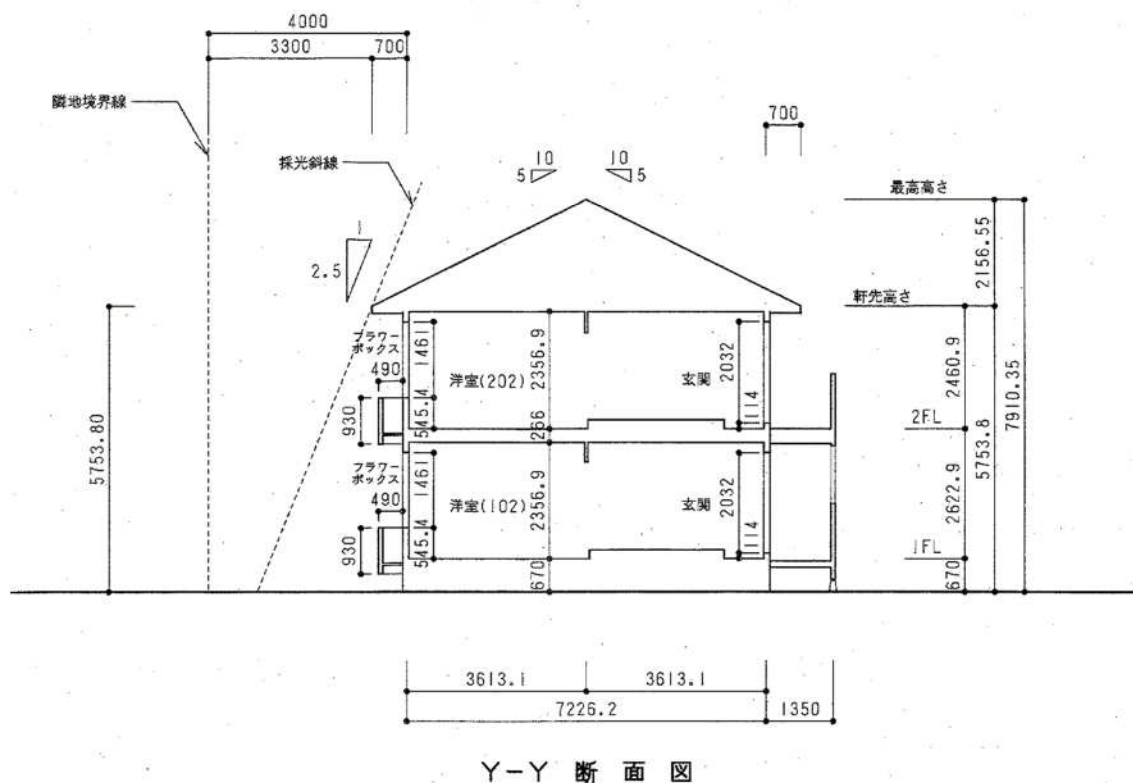
[図1：矩計図の例]



[図2：X-X 断面図の例]



[図3：Y-Y断面図の例]



これらの図面は物件の施工を担当していた支店の設計担当部署が作成したものであるが、ネイルシリーズの販売が行われていた頃は、レオパレス 21 では、支店の設計担当部署は、建築主事の建築確認を経た後、確認申請図及び施工図を紙ベースで本店の設計担当部署に送付することとなっていた。その後、社内システムである設計イントラネットが整備されると、支店の設計担当部署は、確認申請図及び施工図を設計イントラネットに登録するようになった。当委員会が図面検証の対象とした図面は、本店の設計担当部署において保存されていたものであるところ、支店の設計担当部署による図面の送付又は保存が確実には行われていなかった物件も存在したため、当委員会が図面検証を実施した時点では、検証対象とした図面には、本店の設計担当部署で保存されていないものもあった。

(2) 図面検証の結果

当委員会が行った図面検証の結果をまとめたものが、別紙 3 である。各項目の読み方は、以下のとおりである。

記載項目の「商品名」は、シリーズ名であり、ネイルシリーズに関しては屋根形状に応じたバージョン名も加えている。

「不備率」は、レオパレス 21 による全棟調査の結果 A-1、A-2 及び A-3 のいずれかに分類された物件数を全棟調査の対象になった物件総数で除した数を 100 分率(小数第 1 位を四捨五入)で表記したものである。

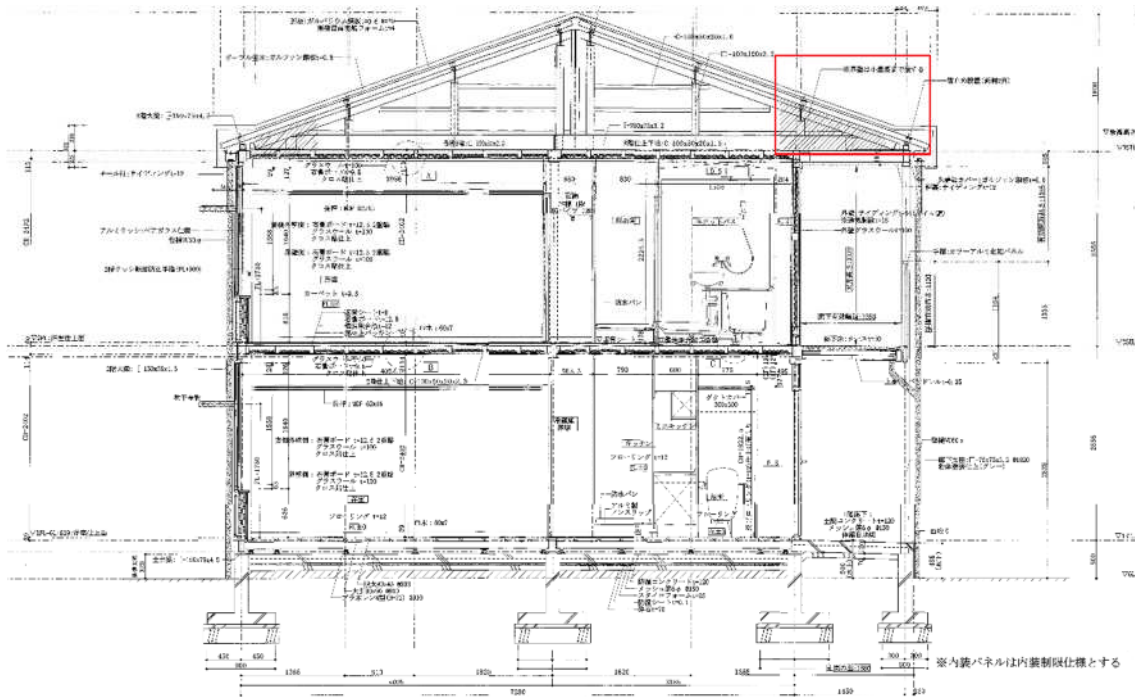
「チェック件数」は、当委員会が図面検証の対象とした物件数である。

矩計図、X-X 断面図及び Y-Y 断面図の「界壁を示す記載」とは、界壁を表すハッチング(斜線)その他の図示を意味し、そのような図示の記載があれば「界壁を示す記載有」に、記載がなければ「界壁を示す記載なし」にカウントしている。界壁を示す記載はハッチングに限られないが、当委員会が検証を行った図面の大半ではハッチングによって界壁が示されていたことから、本報告書においては、「界壁を示す記載」のことを「ハッチング」と表記する場合がある。

矩計図、X-X 断面図及び Y-Y 断面図の「特記」とは、ハッチングとは別に、手書きないし印字で記載された文字を意味している。したがって、そのような文字の記載があれば「特記有」に、記載がなければ「特記なし」にカウントしている。

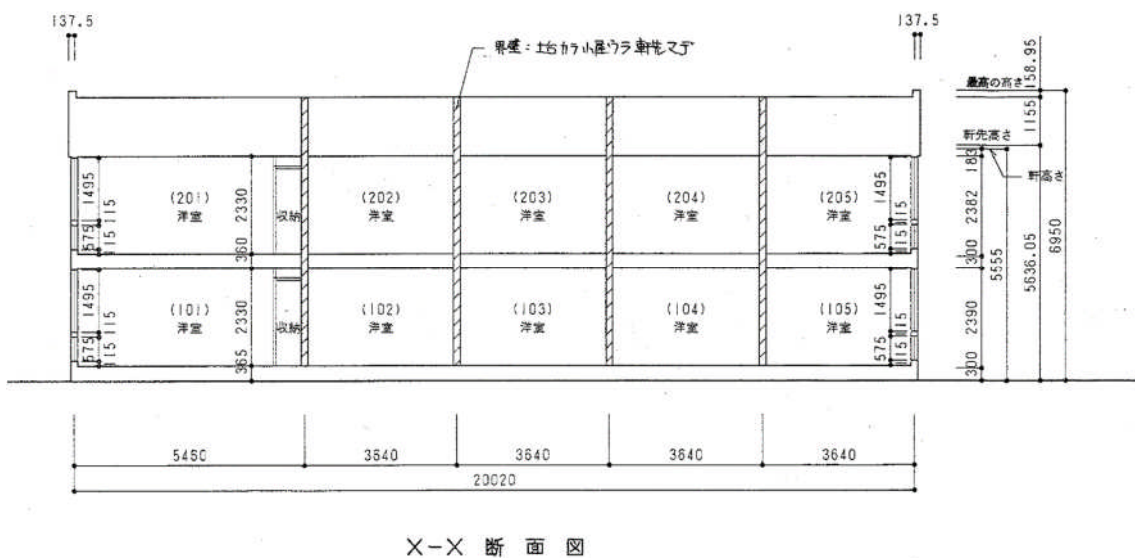
「界壁を示す記載有」と「特記有」のいずれにも該当する矩計図、X-X 断面図及び Y-Y 断面図の例は、下図のようなものである。

[図 4 : ハッチングと特記の記載のある矩計図の例]



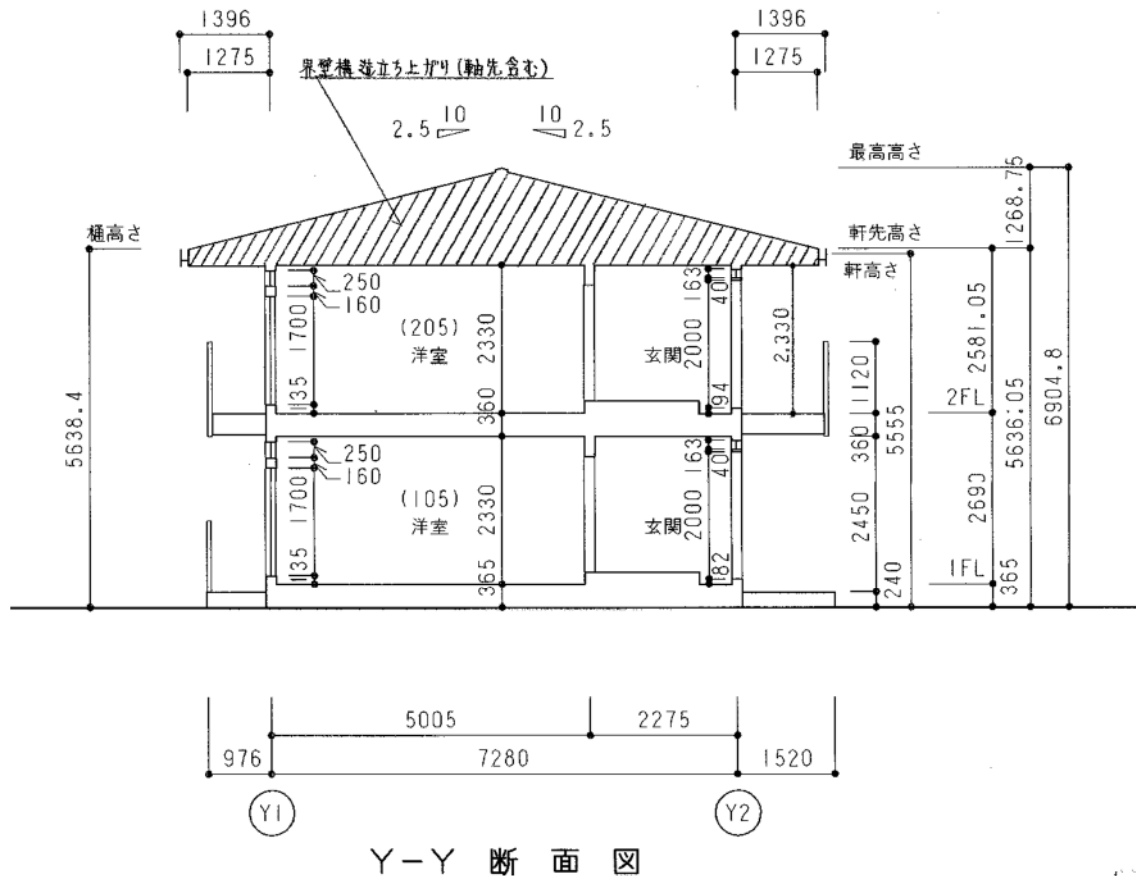
赤枠内に、「※界壁は小屋裏まで達する」と記載されている。

[図 5 : ハッチングと特記の記載のある X-X 断面図の例]



X-X 断面図

[図 6 : ハッチングと特記の記載のある Y-Y 断面図の例]



5 図面検証の結果とレオパレス 21 の認識及び未施工の発生状況との関連性に関する考察

図面検証の結果、以下に述べる事実が確認された。(1)及び(2)はネイルシリーズ及び 6 シリーズに共通するものであり、(3)以下は、ゴールドネイル(トラス)、ネイルシリーズ(トラス以外)及び 6 シリーズ別のものである。

(1) 全ての物件において X-X 断面図に界壁の記載があることについて

当委員会が図面検証の対象とした 738 棟のうち、図面が保存されていた全ての物件において、確認申請図及び施工図に含まれる X-X 断面図には、界壁を示すハッチングが屋根面に達する状態で記載されていた。この点は、商品開発担当部署が小屋裏等界壁の施工が必要であると認識していたゴールドネイル(トラス)及び 6 シリーズに関しては、当然のことであり、確認申請図及び施工図の記載と商品開発担当部署の認識との間に齟齬はない。

他方、商品開発担当部署が小屋裏等界壁の施工が必要ないと認識していたネイルシリーズ(トラス以外)に関しては、X-X 断面図の記載はかかる認識と整合性を欠くこととなる。そして、X-X 断面図が商品開発担当部署が作成する施工マニュアルの中にも含まれていることからすると、商品開発担当部署は、X-X 断面図に界壁を示すハッチングが屋根面に達する状態で記載されていることを認識していた可能性がある。もっとも、この点に関し、A 氏は、「開発を行っている時点では、施工マニュアルに含まれている X-X 断面図にそのようなハッチングの記載があることには気付いておらず、そこまでの意識をしていなかった。部下からも、X-X 断面図に関する指摘を受けたこともなかったので、部下もそこまで注意を払っていなかったものと思う。」旨述べている。また、小屋裏等界壁の施工が必要であると認識されていたゴールドネイル(トラス)の X-X 断面図では、界壁を示すハッチングが屋根面に達する状態で記載されていたところ、A 氏が述べるように商品開発担当部署では X-X 断面図に対して無関心であったことから、それ以降のネイルシリーズの X-X 断面図でもゴールドネイル(トラス)と同様の記載となり、それが気付かれずにそのままとなったものと推測される。その結果、ネイルシリーズ(トラス以外)に関しては、界壁を示すハッチングの記載がある X-X 断面図が含まれる確認申請図、施工図及び施工マニュアルと、商品開発担当部署の認識との間に齟齬が生じた。

商品開発担当部署が小屋裏等界壁を施工する必要があると認識し、商品説明会を通じてその認識の共有が支店にまで図られているにもかかわらず、当委員会が図面検証を行った全ての物件の X-X 断面図において界壁を示すハッチングが屋根面に達する状態で記載されていることは、極めて不自然である。この点に関し、A 氏は、当委員会のヒアリングにおいて、「支店の設計担当部署が、確認申請の際に、建築主事に対して小屋裏等界壁を施工する旨が表されている図面を提出することによって、建築主事に対する確認申請を通しやすくするための便宜的な措置であると考えざるを得ない。このような指示を支店に対して出していたとすると、それは、当時の本社の設計課において支店設計を取りまとめる立場にあった者⁵⁷かもしれない。」旨述べている。本調査では、そのような便宜的な措置を採るべきとの指示が特定の者によってなされたことまで認めることができる証拠は得られず、A 氏その他の商品開発に関わっていた関係者は、商品開発担当部署が開く商品説明会等では小屋裏等界壁を施工する必要はない旨説明していたことは認めるものの、確認申請図には小屋裏等界壁の施工を示す記載をするよう指示を出したことは否定している。また、深山祐助氏は、細かいことは分からないが不正はないと思っていた旨述べている。しかし、支店の設計担当部署の経験者の中には、「ネイルシリーズに関する商品説明会において、商品開発の担当者から、小屋裏等界壁を施工する必要はないと説明を受け、その旨理解した。だが、その理屈は建築主事の理解を得られるものではなく、建築主事に対する説明に時間を掛けている余裕がなかったことから、早く確認申請を通すため、X-X 断面図に界壁

⁵⁷ この者は、既にレオパレス 21 を退社しており、後日、レオパレス 21 を通じてヒアリングの打診を行ったものの、拒絶されたため、当委員会として事情を聴くことができなかった。

を施工する旨の記載のある図面を、そのまま確認申請用の図面に使用した。」旨述べる者や「本来であれば、CAD 設計担当部署から送られてきた X-X 断面図のハッチングを削除した上で確認申請を行うべきであることを認識していたが、あえてそのままの X-X 断面図を使用して、虚偽の確認申請を行った。」旨述べる者も存在する。また、界壁に関するものではないが、「ネイルシリーズが販売されていた当時、支店の設計担当者が、確認申請時にはあえて異なる事実が記載された図面を使用し、施工図には正しい内容を記載するということが少なくなかった。」旨述べる支店の設計担当部署の経験者も存在する。これらに加え、商品開発担当部署が小屋裏等界壁を施工する必要がないと考えているにもかかわらず、それに反して界壁を示すハッチングの記載がある X-X 断面図が確認申請の際に建築主事に提出され、かつ、実際の施工では、90%を超える非常に高い比率で小屋裏等界壁が施工されていないという客観的な状況を考え合わせると、A 氏が説明するように、X-X 断面図における界壁の記載は、建築主事に対する確認申請を通しやすくするための措置であり、そのような X-X 断面図が確認申請に用いられていたと認められる。

このようなことが行われた背景には、レオパレス 21 では建築確認を軽視していたという事情があった。レオパレス 21 の役職員は、当委員会に対し、「当時の建築確認の運用は、現在とは異なり、緩いものであった。レオパレス 21 では迅速な着工が重視されていたことから、とりあえずの確認申請図を作成して建築主事に提出し、確認済証を取得した後に随時設計内容を変更することでよいという意識だった。そのため、支店の設計担当部署では、早く着工するために、実際の施工内容と合致していなくても、後で修正すれば構わないと考えて、確認申請図を建築主事に提出し、そのまま修正しないで放置することもあった。」と述べている。また、国土交通省が公表するデータに基づいて作成した別表 3 のとおり、ネイルシリーズが販売されていた 1994 年(平成 6 年)から 1997 年(平成 9 年)までの完了検査率が 1997 年(平成 9 年)には 39%台になっているものの、それまではいずれも 34%前後にとどまっていることからもうかがわれるように、この頃は、業界全体として、完了検査を申請せず、検査済証の交付も受けないということが横行していた。また、建築基準法は、2005 年(平成 17 年)11 月のいわゆる姉歯事件が社会問題化したことを契機に、2007 年(平成 19 年)6 月、建築確認の厳格化等の改正が行われたが、レオパレス 21 の役職員によれば、「それ以前の、ゴールドネイル(GN)の販売当初の時期は、建築基準法の内容自体も同法の取締りも、現在と比べてそれほど厳しいものではなかった。」とのことである。かかる説明内容は、その内容の当否はともあれ、レオパレス 21 における建築確認の軽視を如実に示している。さらに、レオパレス 21 では、2009 年(平成 21 年)11 月 27 日付けで、当時の西日本第 1 営業部取締役であった F 氏が作成した「37 期売上達成に向けての留意点」と題する文書に、「行政への交渉は、①脅す、②裏から手を回す、③施主(地権者)に役所同行頂き直接頼む、④地元オーナーに役所同行頂き頼むの 4 つしかない。」と記載されているように、レオパレス 21 では、その当時に至っても建築確認制度を含む建築行政に対する意識が相当程度低く、本件の施工不備当時は、それ以上であったろうと

かがわれる。

かかる措置に関しては、「便宜的な措置」などと述べる者もいるが、その意図は施工する意思のない界壁を確認申請図に記載することによって、確認済証を取得することにあつたのであって、レオパレス 21 が、全社的に、建築主事から確認済証を言わば騙し取っていたことになる。

また、この点に関しては、A 氏を初めとする商品開発担当部署の担当者が、シリーズの販売が始まった当初から、建築主事から確認済証を取得するために、小屋裏等界壁を施工する内容の確認申請図が用いられていたことを認識していたと認めるに足る証拠は見つからなかったが、上記のように、小屋裏等界壁を表すハッチングが記載された X-X 断面図が施工マニュアルに含まれていることからすると、少なくとも、商品開発担当部署の担当者は、ネイルシリーズの開発が行われていた段階のいずれかの時点では、小屋裏等界壁を施工しないにもかかわらず小屋裏等界壁を施工する内容の確認申請図が建築主事に提出されていることを認識し、そのことを止めることもなく、認容していたと認められる。そして、ネイルシリーズ(トラス以外)の全ての物件において、小屋裏等界壁について実際の施工とは異なる内容の確認申請図が使用されていることも考えると、かかる行為は組織的に行われていたものと認められる⁵⁸。

(2) Y-Y 断面図及び矩計図における界壁の記載について

確認申請図及び施工図に含まれる Y-Y 断面図並びに一般図及び施工図に含まれる矩計図の双方とも、物件によって、界壁を示すハッチングの有無が分かれている。もっとも、これらの図面は、いずれも、建物を界壁と平行に切った断面を表したものであることから、ちょうど界壁のある位置で切った断面でない限り、これらの図面に界壁が現れることはない。また、当委員会の調査によっても、これらの図面にハッチングで界壁を表すことが建築業界において慣行になっていると認めることもできなかった。

したがって、Y-Y 断面図及び矩計図にハッチングが記載されていないからという理由だけで、図面上その部分に界壁を施工する必要がないことが表されていると解することはできず、商品開発担当部署が小屋裏等界壁の施工が必要であると認識していたゴールドネイル(トラス)及び 6 シリーズの図面において、Y-Y 断面図及び矩計図の記載と商品開発担当部署の認識との間に齟齬が生じていると評価することは妥当でない。他方、Y-Y 断面図及

⁵⁸ 当委員会が行った図面照合はサンプリング調査であることから、小屋裏等界壁を施工しないという内容の X-X 断面図が存在する可能性は皆無ではない。しかし、レオパレス 21 の役職員が「当時のレオパレス 21 では迅速な着工が重視されていたことから、とりあえずの確認申請図を作成して建築主事に提出し、確認済証を取得した後に随時設計内容を変更することによいという意識だった。」などと述べていることや、下記(4)イで述べるように、ニューゴールドネイル(NGN)の施工マニュアルに小屋裏等界壁を施工することを表す記載のある X-X 断面図が含まれていることなどからすれば、建築主事から確認済証を騙し取っており、それが全社的、組織的に行われていたと認められることに変わりはない。

び矩計図にハッチングが記載されている場合には、図面上その部分に界壁を施工すべきであることが明確に表されているといえる。

Y-Y 断面図におけるハッチングは、ネイルシリーズにおいては、ニューゴールドネイル(スイング新)及びニューゴールドネイル(トリトン)の、合計 5 つの物件で記載されていただけであった。6 シリーズにおいては、ゴールドレジデンス (GR) 及びニューシルバーレジデンス (NSR) では記載された物件の方が少ないものの、ニューゴールドレジデンス (NGR) 以降のシリーズではそれが逆転し、ベタースチールレジデンス (BSR) では全ての図面に記載されていた。

矩計図におけるハッチングは、ネイルシリーズでは記載された物件は見当たらなかった。6 シリーズにおいては、一般図に含まれる矩計図では、NSR を除く 5 つのシリーズ(コングラツィアの一部のバージョンを除く。)で記載されており、施工図に含まれる矩計図でも、NSR を除く 5 つのシリーズで記載されている物件の方が多く、NGR、SSR 及び BSR では全ての物件で記載されていた。

(3) ゴールドネイル(トラス)について確認された事実

ゴールドネイル(トラス)の図面においては、界壁を表すハッチングは X-X 断面図にしか見られず、Y-Y 断面図及び矩計図には界壁を表すハッチングが記載されたものは存在しなかった。

(4) ネイルシリーズ(トラス以外)について確認された事実

ア 確認申請図及び施工図の記載

ネイルシリーズ(トラス以外)の図面においては、一部の物件の X-X 断面図に「界壁は小屋裏まで達すること」という趣旨の手書きの特記事項が見られた。特記事項のある物件数は確認申請図と施工図とで異なっており、確認申請図では 10 棟、施工図では 2 棟であった。

また、一部の物件の Y-Y 断面図に界壁を表すハッチングが手書きで記載されており、X-X 断面図と同様の手書きの特記事項が記載されているものもあった。その物件数は、確認申請図でハッチングが 5 棟、特記事項が 4 棟、施工図でハッチングが 2 棟、特記事項が 2 棟であった。これらの X-X 断面図における特記事項並びに Y-Y 断面図におけるハッチング及び特記事項は、いずれも、図面上小屋裏等界壁を施工すべきことを明確に表すものである。

イ 施工マニュアルの記載

ニューゴールドネイル(NGN)の施工マニュアルには断面図が含まれているところ、Y-Y 断面図には界壁を表すハッチングの記載がない一方で、X-X 断面図には界壁を表すハッチングが記載されている。そのため、施工マニュアルと商品開発担当部署の認識との間に齟齬が生じている。

また、NGN の施工マニュアルに含まれている組立説明図の屋根工事のページには、屋根を構成するスチール製のパネルのところに、「※地域仕様として、トラスにボード 2 枚張り」と印字されている。このような記載を行った担当者が誰であったかは判明しなかったものの、当時商品開発担当部署に所属して NGN の開発に関わった者は、「NGN の屋根を置き屋根と評価してその内部の界壁を不要とするか否かは、建築主事によって判断が分かれ得るところであった。実際に、いくつかの建築主事から小屋裏に界壁を施工するよう指示を受けた旨の報告が支店から上がってきたことから、そのような指示を受けた地域では小屋裏に界壁を施工すべきであることを示すため、施工マニュアルにこのような記載を加えることになった。」旨述べている。

このような報告が支店から上がってきたことが事実であれば、それは、商品開発担当部署において、ネイルシリーズ(トラス以外)について、小屋裏等界壁の施工を必要ないとする考え方の当否につき再検討を行う契機となったものと考えられるが、本調査によっても、そのような再検討が行われたことを認めるに足る資料は一切発見されず、また、そのような再検討を行った旨の説明をする関係者も 1 人も存在しなかった。

(5) 6 シリーズについて確認された事実

ア X-X 断面図及び Y-Y 断面図の記載

X-X 断面図における特記事項並びに Y-Y 断面図における界壁を表すハッチング及び特記事項については、おおむね、後のシリーズになるにつれて、記載されている物件の比率が高くなる傾向にある。そして、確認申請図に記載のある棟数と施工図に記載のある棟数との対比においても、ゴールドレジデンス(GR)では、確認申請図で記載されている棟数よりも、施工図で記載されている棟数の方が低くなる傾向にあるが、ニューシルバーレジデンス(NSR)以降のシリーズでは、そのような傾向は見られない。

なお、X-X 断面図及び Y-Y 断面図の記載と商品開発担当部署の認識との間に齟齬は見られない。

イ 矩計図の記載

6 シリーズの一般図に含まれる矩計図には、ニューシルバーレジデンス (NSR) を除き、界壁を表すハッチングの記載がある。施工図に含まれる矩計図についても、NSR を除き、大半の物件で界壁を表すハッチングの記載がある。それに対し、NSR においては、一般図に含まれる矩計図に界壁を表すハッチングの記載がなく、施工図に含まれる矩計図でも、界壁を表すハッチングが記載されているものは1棟しか見当たらなかった。

しかしながら、小屋裏等界壁の未施工が判明した比率を見ると、表 1 のとおり、NSR では 6.4%に止まっており、6 シリーズの中では、コングラツィアと並んで最も低いという結果になっている。それに対し、全ての物件で施工図に含まれる矩計図に界壁を表すハッチングが記載されているスペシャルスチールレジデンス (SSR) においては、小屋裏等界壁の未施工が判明した比率は 33.7%に達している。この状況を踏まえると、少なくとも、矩計図の記載は、小屋裏等界壁の施工の有無には大きな影響を与えるものではないと考えられる⁵⁹。

(6) 小括

以上の状況を踏まえると、以下に述べるとおり、X-X 断面図、Y-Y 断面図及び矩計図のいずれについても、それらの記載の状況と実際の物件における小屋裏等界壁の施工の有無との間に有意な関連性を認めることはできなかった。

まず、X-X 断面図に関しては、図面が保存されていた全ての物件において界壁を表すハッチングが記載されているにもかかわらず、実際には、小屋裏等界壁の未施工の比率は、6.4%から 94.9%までの非常に大きいばらつきが生じている。このことは、X-X 断面図の記載が、小屋裏等界壁の施工の有無に大きな影響を与えるものではないことを示唆している。

次に、Y-Y 断面図に関しては、後のシリーズになるにつれて、界壁を表すハッチング及び特記事項が記載されている物件の比率が高くなる傾向にある。しかしながら、小屋裏等界壁の未施工の比率が、後のシリーズになるにつれて減少するという傾向を認めることができず、それどころか、Y-Y 断面図に界壁を表すハッチングの記載が一切見られないゴールドネイル(トラス)における比率(27.1%)に比べ、ゴールドレジデンス (GR) がほぼ同等(26.6%)、スペシャルスチールレジデンス (SSR) に至ってはそれを上回る比率(33.7%)になっている。このことは、Y-Y 断面図の記載も、小屋裏等界壁の施工の有無に大きな影響を与えるものではないことを示唆している。

⁵⁹ もっとも、当委員会のヒアリングにおいて、小屋裏等界壁の施工の可否については施工図に含まれる矩計図の記載のみから判断していた旨述べる施工業者もいることに鑑みると、矩計図に誤解の余地のない明確な記載をするのが重要であることに変わりはない。

矩計図に関しては、(5)イで述べたとおり、矩計図の記載が小屋裏等界壁の施工の有無に大きな影響を与えるものではないと考えられる。

6 支店の設計担当部署の認識並びに確認申請図及び施工図の記載について

(1) 支店の設計担当部署の認識

商品開発担当部署は、設計に関する考え方等については、施工マニュアルや商品説明会等で共有を図っていた。

ネイルシリーズ(トラス以外)に関しては、商品開発担当部署の担当者は、当委員会に対し、「新商品の開発を行った際に、支店を含む社内の関係者を集めて行う商品説明会において、建物の図面を示した上で、天井パネルがファイアストップとなることから、界壁は水平区画にまで達していれば足り、小屋裏等界壁を施工する必要はないという趣旨の説明を行っていた。」旨述べている。この商品説明会に関する資料は何も残されていないが、支店の設計担当部署及び支店の工事担当部署の中にも、商品説明会において商品開発担当部署の者から小屋裏等界壁を施工する必要はないとの説明を受けた旨述べている者が複数存在することからすると、レオパレス 21 の社内では、ネイルシリーズ(トラス以外)については小屋裏等界壁を施工する必要はないとの考えは、支店も含め、商品説明会を通じて、共有が図られていたと認められる。

そのため、支店の設計担当部署においても、多くの担当者が、ネイルシリーズ(トラス以外)については、小屋裏等界壁の施工をする必要がないというのが本社の考え方であることを認識していたと考えられる。もっとも、支店の設計担当部署の経験者の中には、ネイルシリーズ(トラス以外)についても小屋裏等界壁を施工する必要があると認識していた旨述べる者も複数存在する。そのような認識を持っていた理由は様々であり、そもそも本社の考え方を認識しておらず、法令の規定通りに小屋裏等界壁が必要であると認識していた者、本社の考え方を認識していたが、建築主事から界壁を小屋裏まで達して施工するよう繰り返し指導を受けていたことから、本社の考え方とは異なり、小屋裏等界壁を施工すべきであるとの認識を持つに至った者などがいた。

他方、ゴールドネイル(トラス)及び 6 シリーズに関しては、支店の設計担当部署の経験者で、当委員会に対して、界壁を施工する必要がないと述べる者は 1 人も存在しなかった。

(2) 確認申請図と施工図間で記載の齟齬が見られることについて

上記 5(4)ア及び 5(5)アのとおり、ネイルシリーズ(トラス以外)及びゴールドレジデンスの X-X 断面図における特記事項並びに Y-Y 断面図における界壁を表すハッチング及び特

記事項の記載に関しては、その記載がされた棟数の点で、確認申請図よりも施工図で少なくなっている。これは、確認申請図及び施工図の作成手順を踏まえれば、支店の設計担当部署の担当者が、確認申請図について、支店の設計担当部署の判断で、あるいは建築主事の指示を受けて、界壁を表すハッチング及び特記事項の記載をしたにもかかわらず、施工図を準備する段階で、それに含める断面図にはそれらの記載をしなかったことを意味している。

本来であれば、支店の設計担当部署の担当者は、確認申請図と施工図の内容に齟齬が生じないように、確認申請図に含まれる断面図に手書きで記載を加えた場合には、施工図に含まれる断面図にも同様の記載を行った上で、上長の承認を得るべきであったが、担当者がその作業を怠り、かつ、上長がその点を見落としたために生じた図面の不備である。

7 小屋裏等界壁の施工等の状況について

(1) 小屋裏等界壁の施工

ア ゴールドネイル(トラス)について

上記第2編第2の6(1)のとおり、レオパレス21は、ゴールドネイル(GN)の施工を行うに当たっては、当初、基礎工事と建方工事を分けて発注する分離発注方式を採用しており、基礎工事を施工業者に発注し、建方工事をレオパレス21の雇用者で組織したフレーマー班に行わせていた。建方工事には、壁パネル、床パネル、天井パネルを組み立てて、天井パネルの上に屋根フレームを乗せる作業が含まれるが、小屋裏等界壁を施工する作業は含まれていない。そして、アメリカでは施工現場でパネルや屋根のトラスフレームを作り上げて組み上げる技能を有する者がフレーマーとして活動していたのに対し、レオパレス21が組織したフレーマー班は、コストを重視するあまり、外国人労働者を中心に採用され、建築に関する技能をあまり有していない者が占めている状態であった。

そのため、レオパレス21の商品開発担当部署が小屋裏等界壁を施工する必要があると認識していたゴールドネイル(トラス)においても、フレーマー班は、小屋裏等界壁の施工を自分たちの作業範囲のものとは考えなかった。他方、建方工事以降の内装等の施工は施工業者に発注されていたが、内装等の施工が始まる段階では既にフレーマー班によって屋根が組み立てられていたこともあり、施工業者においては、屋根部分の施工はフレーマー班の作業分担であるとの認識が生じやすく、小屋裏等界壁の施工が見落とされやすくなっていた。また、施工業者の中には、レオパレス21が一戸建て住宅の建売販売を行っていた時期から施工を受注していた業者もあったところ、そのような業者は、そもそも共同住

宅に要求される界壁のことを十分に認識していなかった⁶⁰。

イ ネイルシリーズ(トラス以外)について

ネイルシリーズ(トラス以外)については、レオパレス 21 の商品開発担当部署は小屋裏等界壁を施工する必要がないと考えており、その考えは、支店の工事担当部署に対しても、商品説明会を通じて共有が図られていた。他方、施工業者に対しては、商品開発担当部署が直接に考え方を説明してはおらず、支店の工事担当部署が必要に応じて説明や指示を行っていた。施工業者の中には、当委員会に対し、「ネイルシリーズについては、レオパレス 21 の支店担当者から、小屋裏等界壁は施工しなくてよいと言われていた。」旨述べるところもあることから、支店の工事担当部署が、一部の施工業者に対し、ネイルシリーズ(トラス以外)について小屋裏等界壁を施工する必要がない旨の指示を出していたと認められる。また、そのような指示を受けることのなかった施工業者においても、建方工事以降の作業を請け負った段階では、天井パネルが組み立てられているために小屋裏の部分から外部から見るのが困難な状態になっていた上、屋根の部分はフレーマー班の作業区分であると認識されていたことから、小屋裏等界壁の施工をしなければならないとの認識を持ちにくかった。

もっとも、施工業者に対するこのような指示は徹底されてはおらず、施工業者の中には、ネイルシリーズ(トラス以外)についても小屋裏等界壁を施工する必要があると認識しているところもあった。ネイルシリーズの建方工事に関しては、当初はフレーマー班が行っていたものの、レオパレス 21 が受注した物件数が増加するにつれて、建方工事についても徐々に施工業者に委託されるようになっていった。以下に述べるように、これに伴い、小屋裏等界壁の未施工の比率は減少している。

ネイルシリーズ(トラス以外)の最初のバージョンであるゴールドネイル(スイング旧)で小屋裏等界壁が施工されたのは 78 棟中わずか 2 棟にすぎず、その未施工の比率は 97.4% に達しているが、ゴールドネイル(スイング新)⁶¹及びニューゴールドネイル(スイング新)⁶²では、それぞれ 90%前後に減少している。また、下記ウのとおり、ネイルシリーズの最後のバージョンであるニューゴールドネイル(トリトン)に関しては、2008 年(平成 20 年)1 月頃の時点で 97 棟に小屋裏等界壁が施工されていた事実が確認されており、これも考慮

⁶⁰ 施工業者の中には、当委員会に対し、「界壁の施工に関しては、今回の問題が起きるまでは、あまり意識することがなかった。」旨述べるところもあった。

⁶¹ ゴールドネイル(スイング新)では、202 棟中 179 棟で小屋裏等界壁が施工されておらず、未施工の比率は 88.6%である。

⁶² ニューゴールドネイル(スイング新)では、216 棟中 198 棟で小屋裏等界壁が施工されておらず、未施工の比率は 91.7%である。

に入れると、このバージョンの未施工の比率は 70.3%にまで下がる⁶³。

ウ ニューゴールドネイル(トリトン)の屋根補強工事について

ニューゴールドネイル(トリトン)に関しては、2006 年(平成 18 年)頃に千葉県八街市の物件について、突風により切妻屋根の部分が飛ばされるという事案が発生した。レオパレス 21 において調査をした結果、補強工事を行う必要が判明したため、2007 年(平成 19 年)頃にかけて、ニューゴールドネイル(トリトン)400 棟余りで補強工事が行われた。このときの補強工事に関しては、資材を発注する伝票が残されているところ、それによれば、発注資材は「ビス・金物・構造用合板等」とされており、界壁の材料である断熱材や石膏ボードは発注されていない。

しかも、この屋根補強工事に関して作成された、2008 年(平成 20 年)1 月 20 日を申請日とする「承認連絡票(部長決裁)」によれば、「ゴールドネイルの屋根補強工事を当社瑕疵として 402 棟¥149,505,797(税抜)完了させておりますが、図面には記載されていない小屋裏界壁のプラスターボードを施工している物件が 97 棟有りました。屋根補強工事は、小屋裏界壁のプラスターボードを撤去処分しなければ作業出来ず、当初の発注には含んでおりません。つきましては、プラスターボードの撤去処分費用として¥7,154,020(税抜)発注致したく稟議申請致します。」と記載されている。この稟議に関しては、申請者をはじめとする関係者のヒアリングを行ったものの、いずれの者も記憶がないとして、当時の状況につき説明を受けることはできなかった。そのため、この稟議が行われた経緯の詳細は判然としないものの、この記載からは、屋根補強工事を行った時点で、小屋裏等界壁に石膏ボードが張られていた物件が 97 棟あったこと、屋根補強工事のために、この石膏ボードが撤去され、補強用の資材として構造用合板が張られたことがうかがわれる。

エ 6 シリーズについて

ネイルシリーズの販売が終了した後も、木造のシリーズであるシルバーレジデンス及びニューシルバーレジデンス(NSR)に関しては、一部の物件についてフレーマー班が建方工事を行っていたようであるが、それ以外のシリーズに関しては、レオパレス 21 は、分離発注の方式を採っておらず、基礎工事、建方工事も含めた建物の施工全体をまとめて施工業者に発注するようになっており、フレーマー班が活用されることはなくなっていた。

6 シリーズに関しては、レオパレス 21 の商品開発担当部署も小屋裏等界壁を施工する必

⁶³ ニューゴールドネイル(トリトン)では、全棟調査の結果、367 棟中 355 棟で小屋裏等界壁が施工されておらず、未施工の比率は 96.7%である。もっとも、2008 年(平成 20 年)1 月頃の時点で小屋裏等界壁の施工が確認されていた 97 棟を施工されていた物件に加えると、367 棟中 258 棟が未施工となり、未施工の比率は 70.3%となる。

要があると認識していたところ、当委員会のヒアリングにおいても、小屋裏等界壁を施工する必要はないと述べる支店の工事担当部署の経験者及び施工業者はいなかった。それにもかかわらず、シリーズによってばらつきはあるものの、小屋裏等界壁が施工されていない物件が生じている。その背景には、以下に述べるような事情がある。

まず、この当時の商品開発担当部署の業務量は多く、いわゆるサービス残業が頻繁に行われていた。深山祐助氏のアイデアを受けて、新たなシリーズの開発や既存シリーズの仕様変更等が頻繁に行われ、商品開発担当部署が施工マニュアルを作成するよりも前に商品の販売が始まることもあった。そのため、商品開発担当部署が小屋裏等界壁の施工が必要であると考えながらも、本店から支店に送る CAD 図の中で小屋裏等界壁の要否が明確になっていないということや、そもそも小屋裏等界壁の施工が必要という施工マニュアルが支店や施工業者に配付されていない状態で、支店における設計や施工が先行するという事象が発生した。そのため、6 シリーズでは、小屋裏等界壁の施工が必要であるのに、個別の施工図や確認申請図では界壁の要否が不明確になっているものや、施工現場で小屋裏等界壁が施工されないという事態が生じた。なお、本店の CAD 設計担当部署が支店の設計担当部署に送る図面は、もともと 70%程度の完成度のものであり、支店の設計担当部署で、現場ごとの事情や建築主事ごとの取り扱い(地域要因)を加えて、施工図を仕上げていた。6 シリーズでは、前述のように、商品開発担当部署は業務に追われて、施工マニュアルが商品の販売後になったり、CAD 図も不十分なものとなっていて、支店から「界壁を作らなくていいのか」といった問合せも多数あったとされる。そうした場合、本店の方で CAD 図を修正して支店の設計担当部署に再送することもあれば、支店の設計担当部署に任せて「支店で手書きで修正して施工図や確認図を作成してくれ」と指示することもあった。このような状況であったことから、小屋裏等界壁を施工する必要があるとの指示は、支店に徹底されなかった。

また、ゴールドレジデンス (GR) の未施工の比率が高くなっているのは、小屋裏等界壁の施工が不要と考えられていたネイルシリーズ(トラス以外)の直後に販売が開始されたことから、施工業者において小屋裏等界壁の施工が見落とされやすかったためであると考えられる。

さらに、スペシャルスチールレジデンス (SSR) 及びベタースチールレジデンス (BSR) の未施工の比率が高くなっているのは、この 2 つのシリーズにおいては、梁の構造に特徴があり、他のシリーズに比べて界壁の施工がしにくいという事情があったため、施工業者による施工懈怠を招き、これが小屋裏等界壁の未施工につながった可能性がある⁶⁴。かかる施

⁶⁴ 「現場監督として界壁を施工するよう指導していたにもかかわらず、界壁を施工しようとしぬ職人も一定数いたことは事実である。特に、技能実習生を初めとする外国人の職人にはその傾向が強かったと思う。」「骨組みだけのスケルトン仕様(のパネル)の場合には、小屋裏や天井裏の部分に界壁を施工しようとする、規格品の石膏ボードをわざわざ屋根や天井裏の形状に合わせて切り出す作業を行う必要があるために手間がかかるほか、材料に端材が出て無駄も多く生じる。そのため、小屋裏や天井裏の部分に界壁を施工しないことは工期短縮とコスト削減の双方の効果があったと思う。」などと述べる施工業者もいた。

工業者による施工懈怠の可能性は、残りのニューシルバーレジデンス (NSR)、ニューゴールドレジデンス (NGR) 及びコングラツィアにも共通する。これに関しては、レオパレス 21 が強く打ち出していた工期短縮及びコストダウンの方針を背景として、施工業者が的確な技能を持つ職人を十分に確保することができず、また、施工業者ないし職人が工期に追われることになり、手間がかかり、かつ、天井によって見えなくなる小屋裏等界壁の施工を行わなかったためであった可能性がある⁶⁵。いずれにせよ、たとえ施工業者による施工懈怠があったにせよ、レオパレス 21 の支店の工事担当部署による不十分な施工管理と、非常に不十分なものとどまっていた工事監理に問題の本質がある。

オ 小屋裏等界壁の施工に要する費用

施工業者が小屋裏等界壁を施工するに当たっては石膏ボード及び断熱材を使用するところ、レオパレス 21 においては、これらの資材はいずれも有償支給材とされており、施工業者が必要な分をレオパレス 21 に発注し、レオパレス 21 にその代金を支払っていた。また、施工業者は、小屋裏等界壁を施工する職人を雇う必要があるため、その分の日当を負担することとなる。もっとも、これらの資材費及び日当に関しては、レオパレス 21 が施工業者に支払う建物本体の請負代金に含まれているため、施工業者の持ち出しとなるものではない。

施工業者に対する当委員会のヒアリングにおいて、小屋裏等界壁 1 枚当たりに要する費用及び職人の人工を尋ねたところ、資材費、工賃を含めた費用に関しては、2 万円程度と回答する業者から 10 万円程度と回答する業者までおり、回答内容には幅があった。また、職人の人工に関しても、職人 1 人で半日を要する (0.5 人工) と回答する業者から職人 2 人で 1 日を要する (2 人工) と回答する業者までおり、回答内容には幅があった。

なお、レオパレス 21 が、2010 年 (平成 22 年) 8 月にゴールドネイル (トラス) の物件について行った屋根の補修に伴う小屋裏等界壁の施工工事では、施工業者から、小屋裏等界壁 2 箇所の工事代金の見積りとして、18 万 1,370,181,370 円 (税抜) が提示されている。小屋裏等界壁 1 箇所では 9 万 685,906,85 円となり、当委員会のヒアリングによって得られた結果の範囲内となっている。

以上を踏まえると、小屋裏等界壁の施工に要する費用は建物本体の価格に比して高額であるとまではいえず、レオパレス 21 が、小屋裏等界壁の施工に要する費用を節約する目的で、小屋裏等界壁の施工を省略したとまでは考え難い。

⁶⁵ この点に関しては、当委員会がヒアリングを行った施工業者の多くが、レオパレス 21 から受注する工事について、他の事業者と比較して、工期が短く、かつ、請負代金も安いと述べていた。

(2) 支店の工事担当部署による施工管理について

レオパレス 21 における施工管理(品質管理)の一般的な仕組み等に関しては、上記第 2 の 7(2)のとおりであるが、ネイルシリーズ及び 6 シリーズが販売されていた 1994 年(平成 6 年)から 2009 年(平成 21 年)までの当時は、施工業者による自主検査及び支店の工事担当部署による工程検査が施工管理の主な仕組みであった。その仕組みが予定しているところでは、施工業者が日々の施工において自主検査を行い、あらかじめ定められた工程を終えた時点で支店の工事担当部署に報告し、同部署の担当者が、現場に赴いて目視による確認を行い、また、目視による確認が困難な施工箇所については施工業者の撮影した写真を確認することによって、所定の検査記録表に記載されたチェック項目の検査を行うというものである。

当委員会は、このような工程検査の実施状況を調査するためには、ネイルシリーズ及び 6 シリーズの物件に関して実際に使用された検査記録表を確認することが最も適切であると判断したことから、レオパレス 21 に対し、当時の検査記録表の提示を依頼したが、現時点では保管されている記録が残っていないとの理由で、検査記録表の提示を受けることができなかった。そのため、当委員会は、客観的な資料に基づく当時の施工管理の実施状況の確認を行うことができなかった。

支店の工事担当部署でネイルシリーズあるいは 6 シリーズを担当していた者に対する当委員会によるヒアリングにおいては、一部には十分な工程管理を行っていた旨述べる者もいたが、多くの者は、主任技術者だけでなく、担当者でさえも、物件の施工現場に行く十分な機会をとることができていなかった上、十分な管理を行っていたとはいえない旨述べている。中には、小屋裏等界壁のように目視で確認することが困難な箇所についてはチェックをしていなかった旨述べる者も存在する。

また、当時の支店の工事担当部署の業務状況について、多くの者が、十分な人員が配置されていなかったこと、着工後の物件に対する管理だけでなく、着工前の物件や成約前の営業案件に関する見積りや資料作成等の業務もあり、常に 20 件ないし 40 件程度の案件を抱えていたことなどを述べている。

さらに、施工業者に対する当委員会のヒアリングにおいては、レオパレス 21 から指定された段階での工程検査について、本来は支店の工事担当部署の主任技術者か、少なくとも担当者が立ち会って行われるべきであったのに、それらの者が来ないまま行われることが度々あった旨の説明もあった。

これらの状況に照らすと、ネイルシリーズ及び 6 シリーズの物件については、主任技術者による管理はもちろんのこと、担当者による管理でさえも、十分な施工管理が行われていたとは到底認められず、小屋裏等界壁が施工されていなかったとしてもそれに気付くことができなかったであろうし、それどころか、不十分な施工管理しか行われないことを施工業者ないしは職人に見透かされ、意図的な小屋裏等界壁の未施工を誘発した可能性も否

定することはできない。

(3) 工事監理について

レオパレス 21 がネイルシリーズ及び 6 シリーズの施工を行うに際しては、レオパレス 21 の社員で一級建築士の資格を有していた者が、オーナーとの間で、工事監理に関する契約を締結して工事監理者(建築基準法 2 条 11 号)となり、工事監理に関する業務を実施することとなっていた。しかし、ネイルシリーズ及び 6 シリーズの頃は、工事監理者となる建築士が数名しかおらず、その数名で全国の物件の対応をする状態となっていた。そのため、工事監理者となったレオパレス 21 の社員が物件の施工現場を訪れることはほぼ皆無であり、建物の施工状況を設計図書と目視で照らし合わせるなどの活動が行われることもなかった。

レオパレス 21 の一部の社員は、工事監理者の指示を受けた者が代わりに建物と設計図書の照合を行うことも可能であり、レオパレス 21 では、支店の工事担当者がその役割を果たしていた旨述べる者もいる。しかしながら、実際にネイルシリーズの物件の工事監理者になっていた者は、当委員会のヒアリングにおいて、工事監理者としての活動は何も行っていなかった旨、工事監理者になっていた物件数が多く、その活動することは困難であった旨自認している。

これらの状況に照らせば、ネイルシリーズ及び 6 シリーズの施工が行われていた時期においては、法令の定める工事監理者が選任されていたものの、工事監理者となった建築士は、自らが施工状況を現認する代わりに、対象物件を担当する支店の工事担当部署から、口頭又は報告書形式にて、施工状況等について報告を受けたり、撮影された施工状況等の写真を確認する方法によって、監理業務を行おうとしていたが、支店の工事担当部署も多忙であったことから、施工現場の管理が不十分であったため、それに伴い工事監理も不十分なものとなっていた。また、工事監理者となる建築士が少数の特定者に偏っており、工事監理者として抱えている物件数が非常に多かったため、工事監理者が支店の工事担当部署からの報告を満足に受けることすらできていなかった。このようなことから、法令の定める工事監理業務は非常に不十分なものとどまっていた。

なお、建築士法 20 条 3 項により、建築士は、工事監理を終了したときは、その結果を文書で建築主に報告すべき義務が定められているところ、当委員会のヒアリングによれば、形式的には、それに該当する文書が工事監理報告書として作成され、建築主に交付されていたようである。当委員会による調査の結果、2003 年(平成 15 年)当時の工事監理報告書を確認することはできたが、それより古いものに関しては、レオパレス 21 から提供を受けた資料の中からは発見することはできなかった。

8 ネイルシリーズ及び6シリーズにおける小屋裏等界壁問題につながった直接的な原因

以上の事実関係を前提にすると、ネイルシリーズ及び6シリーズにおける小屋裏等界壁問題については、ゴールドネイル(トラス)、ネイルシリーズ(トラス以外)、6シリーズの各類型によって、その問題の所在や直接的な原因が異なることが分かる。

(1) ネイルシリーズ(トラス以外)における問題の所在や直接的な原因について

ネイルシリーズ(トラス以外)に関しては、①そもそも小屋裏等界壁の施工が不要であるという誤った解釈を採用した点、②小屋裏等界壁を施工する意思がないにもかかわらず、建築確認を円滑に進めるために、確認申請図上は、便宜的に小屋裏等界壁を記載していた点、③一部の物件では建築主事の指摘を受けていたにもかかわらず、小屋裏等界壁の施工が不要であるとの解釈が維持された点が問題の所在である。

上記①の問題については、前述のとおり、レオパレス21におけるネイルシリーズ(トラス以外)の開発に関して、小屋裏等界壁の施工を不要とするという認識が建築基準法に適合するものであることについては、十分な根拠もなく都合良く法令を解釈していたにすぎず、建築主事への照会を含め、その解釈の正当性を確認する作業を完全に怠っていた状態であったことが認められる。

この点については、そもそも当時、レオパレス21には、新商品の開発に当たって法令適合性確保の検討を担当する部署やルール等が存在しておらず、中立的な視点で、商品開発担当部署による解釈の妥当性を検討する機会がなかったことがその原因として挙げられる。また、下記第3編「全体的・本質的な原因・背景」において詳述するとおり、当時、厳しい経営環境に置かれていたレオパレス21では、ゴールドネイル(GN)を筆頭とするネイルシリーズの開発が、経営難から脱却するための重要案件として位置付けられていたところ、同シリーズの早期開発・販売が優先されており、小屋裏等界壁の施工の可否について、十分に検討が尽くされなかったこともうかがわれる。さらには、下記第3編第3のとおり、この当時、レオパレス21に限らず建築業界全体として、建築関係法令に対する遵法意識がそれほど高くはなかった状況であり、建築関係法令への適合性について、外部の専門家等の意見を踏まえるなどして、慎重に検討するという発想を欠いていたことも原因の1つである。

上記②の問題についても、同様に、レオパレス21における建築関係法令に対する遵法意識の低さが招いた問題であると思われる。この当時は、建築確認手続において、多少不適切な手法であったとしても、早期に確認済証を取得し、施工に着手することの方が優先されており、レオパレス21においては、小屋裏等界壁の部分に限らず、建築確認手続上の便宜から、実際の施工とは異なる確認申請図が提出されることがあった。この点に関し、レオパレス21の役職員は、「手続上の便宜」であるなどと抽象的な説明をするが、そ

の「便宜」の真意は、施工する意思のない界壁等を確認申請図に記載し、建築主事から確認済証を取得した後は確認申請図とは異なる施工を行うということであり、これは、建築主事から確認済証を騙し取るということに他ならず、建築確認の軽視であり、建築関係法令に対する遵法意識の低さが最も顕著に表れている行為である。

上記③の問題については、こうした建築関係法令に対する遵法意識の低さによって、リスク感度も低くなっていたことから、建築主事からの指摘を真摯に受け止めず、本店への情報のエスカレーションが適切に行われなかったことにもつながった。

(2) ゴールドネイル(トラス)及び 6 シリーズにおける問題の所在や直接的な原因について

ゴールドネイル(トラス)及び 6 シリーズに関しては、④商品開発担当部署としては小屋裏等界壁の施工が必要であると考えていたにもかかわらず、一部の物件で小屋裏等界壁が施工されなかったという点、及び⑤小屋裏等界壁が施工されていない状態が見過ごされたという点が問題の所在である。

上記④の問題については、商品開発担当部署の考え方が誤っていたわけではなく、こうした施工不備を招いた直接的な原因が問題となるところ、ゴールドネイル(トラス)に関し言えば、そもそもレオパレス 21 が請負建築事業へと業態を展開した初期のシリーズであって、レオパレス 21 自身も、レオパレス 21 がそれまで起用していた施工業者も、共同住宅の施工に不慣れであったという点が大きいように思われる。つまり、従前の戸建住宅に関しては、基本的に、各住戸間を仕切る壁である界壁を施工する必要がなかったところ、初期の頃は、レオパレス 21 及び施工業者の双方において、界壁の施工に関するノウハウが十分に集積されていなかったため、実際には、確認申請図や施工図の X-X 断面図に小屋裏等界壁が記載されており、両図面を正確に読み解けば、施工業者としても小屋裏等界壁の施工が必要であることを認識し得る状況であったにもかかわらず、確認申請図や施工図どおりに小屋裏等界壁を施工するに至らなかったものと思われる。また、施工業者だけでなく、商品開発担当部署をはじめ、レオパレス 21 の各部署においても、当時は、住宅の規格化に関するノウハウが十分に集積されておらず、規格化住宅を画一的な品質で施工する上で重要となる施工マニュアル等の整備が十分ではなかったことも、施工不備につながった要因として挙げられる。

一方で、6 シリーズについては、施工マニュアルや施工図における矩計図や Y-Y 断面図にハッチングを施すなど、施工業者にとって、小屋裏等界壁の施工が必要であることを図面から読み取りやすくするための改善策が講じられた。また、レオパレス 21 としても、ネイルシリーズの頃と比べれば、商品開発担当部署をはじめ関連部署の拡充を図った結果、6 シリーズ全体の不備率が改善したものと思われる。

もっとも、6 シリーズの中でも一部シリーズの商品については、依然として不備率が高

いものが存在しているところ、このうちゴールドレジデンス (GR) に関して言えば、6 シリーズ最初のシリーズであって、「小屋裏等界壁の施工は不要である」と考えられていたトラス以外のネイルシリーズの次期商品であったことから、支店の工事担当部署や施工業者等においても、「小屋裏等界壁の施工は不要である」と誤解するケースが少なくなかったものと思われる。また、同様に 6 シリーズの中で不備率の高かったスペシャルスチールレジデンス (SSR) 及びベタースチールレジデンス (BSR) に関して言えば、他のシリーズと比べて、小屋裏等界壁を施工しにくい構造となっていたことから、不備率が高くなった可能性が高い。すなわち、通常のシリーズであれば、界壁の資材を天井部にまで立ち上げさえすれば、小屋裏等界壁を施工できるが、SSR 及び BSR の場合、界壁の資材を天井部まで立ち上げようにも、梁の部分が飛び出しており、この出っ張りを覆う形で、石膏ボード等をカッティングして成型し、複数枚の石膏ボード等を張り合わせるなどの手間のかかる作業が求められていたところ、こうした作業が適切に行われなかった結果、両シリーズは、通常のシリーズよりも高い不備率となったと思われる。

また、上記⑤の問題は、レオパレス 21 において、施工業者による施工不備を見抜けなかったという問題であるが、これは、当時のレオパレス 21 の施工管理 (品質管理) 及び工事監理の体制が十分に整備されていなかったことが原因である。この頃の施工管理 (品質管理) は、もっぱら、施工業者による自主検査と支店の工事担当部署による検査に委ねられ、第三者性・独立性が確保されない仕組みとなっていた上、その実施方法や記録方法についてのルールも整備されていなかった。工事監理について言えば、そもそも当時のレオパレス 21 においては、工事監理の何たるかが正しく理解されておらず、実際には、建築士自身が工事監理にほとんど関与しないにもかかわらず、工事監理が実施されたとの形がとられていた。施工管理 (品質管理) や工事監理のための人材が慢性的に不足していたこともあいまって、当時のレオパレス 21 においては、施工管理 (品質管理) 及び工事監理が機能していなかった。

第 4 販売終了後のレオパレス 21 の対応

本調査の結果、小屋裏等界壁問題が生じた各シリーズの販売終了後においても、レオパレス 21 の役職員が、小屋裏等界壁問題が個別の物件の施工不備ではなく、シリーズの全ての物件に共通する問題であることを認識する機会となり得た事実が認められた。

以下に、認められた事実及びその事実を契機とするレオパレス 21 本社に所属する役職員の認識について検討する。

1 兵庫県姫路市所在の物件に関する訴訟について

(1) 訴訟の経緯

原告は、レオパレス 21 が施工した兵庫県姫路市所在のゴールドネイル (GN) の物件のオーナーであり、同社を借主とする建物賃貸借契約を締結していたところ、同社から 2011 年(平成 23 年)9 月に建物賃貸借契約の解除を通知されたことから、同年 10 月、同社に対して解除の無効を主張し、建物賃貸借契約の存続を求めて神戸地方裁判所姫路支部に訴訟を提起した(以下「**姫路訴訟**」という。)。この訴訟は、当初、レオパレス 21 が建物賃貸借契約の解除権を有しているか否か、その解除権の行使が有効と言えるか否かが主な争点として審理が行われていた。

2012 年(平成 24 年)11 月、原告は、姫路訴訟において、自らが所有する GN の物件に関し、建築基準法に違反する小屋裏等界壁の未施工などの瑕疵があると主張した。これを受けて、レオパレス 21 において、法令適合性に関する調査や弁護士を交えた検討がなされるに至った。

その後、2013 年(平成 25 年)7 月、レオパレス 21 と原告との間で、建物賃貸借契約の終了と解決金の支払いを内容とする和解が成立した。

(2) レオパレス 21 における検討の経緯と役職員の認識

姫路訴訟は、当初、建物賃貸借契約に関連する訴訟であったことから、レオパレス 21 本社では、資産管理業務部が主たる担当部署となっており、同部に加え、弁護士との対応窓口となる総務法務部法務課が姫路訴訟の対応を行っていた。

2012 年(平成 24 年)11 月下旬以降、レオパレス 21 の資産管理業務部担当者らは、原告による小屋裏等界壁未施工等の主張を受けて、同社の訴訟代理人を務める弁護士と面談を行った。このとき、資産管理業務部の担当者らの中には、ネイルシリーズがもともと小屋裏等界壁を施工しない前提で開発されており、開発の際には一定の理由に基づいて小屋裏等界壁不要との整理がなされたことを認識している者もいた。もっとも、同部の担当者らは、設計に関する知識が必ずしも豊富でないため、原告が主張する小屋裏等界壁未施工の瑕疵が建築基準法違反に該当すると仮定した場合にはネイルシリーズ全体に同様の瑕疵があることになるという最悪の可能性を視野に入れて弁護士に相談を行い、これと並行して、設計管理部や商品開発担当部署に所属する設計や法令に詳しい者に法令適合性の検討を依頼することとした。

上記の方針で資産管理業務部の担当者らが弁護士に対する相談を行ったため、2012 年(平成 24 年)11 月 29 日の弁護士との相談内容が記載された「相談メモ」には、「本件が問題として明るみに出ると、・・・構造上の問題について、波及効果があるため、会社として

は個別案件の問題として和解により積極的に解決をしたい」と記載されている。また、2012 年(平成 24 年)12 月 26 日の弁護士との「相談メモ」にも、「通常であれば、一定の時期に建てられた特定のタイプ(ゴールドネイル)について、建築基準法違反の疑いがあるので、レオパレスが調査を実施し、違反が確認されたものについては、必要な補修を行う、という扱いが望ましい(いわゆるリコールと同様の考え)」との記載がある。また、資産管理業務部家賃改定事務局が同日付で作成した「姫路訴訟案件現状および今後の方向性に関するレポート」においても、「弁護士のアドバイス」として、「本裁判以降、GN の瑕疵について完全に蓋をすることは不可能である」との記載がなされている。これらの記載は、上記のとおり、資産管理業務部の担当者らがネイルシリーズの小屋裏等界壁未施工が建築基準法に違反すると仮定した場合を前提に相談を行ったが故になされたものであり、その時点では未だ設計管理部等による法的観点からの見解が示されていないことも考えると、この時点で資産管理業務部の担当者らが、ネイルシリーズ全体における小屋裏等界壁未施工が建築基準法に違反することを明確に認識していたとまでは認められない。

一方、2012 年(平成 24 年)12 月下旬以降、並行して進められていた設計管理部や商品開発部を中心とした法令適合性の検討の結果が書面で提示された。当時の設計管理部設計法務課に所属する従業員が作成した 2012 年(平成 24 年)12 月 27 日付け「原告邸(姫路市播磨区)の指摘瑕疵事項」には、原告所有の物件に施工された界壁の状況を踏まえ、法令の定める「小屋裏又は天井裏に達せしめなければならない。」の要件は満たされている旨記載されており、その根拠は、最上階の天井パネルの上の切妻屋根の部分は置き屋根であるとの見解であった(以下「**12 月見解**」という。)。これはネイルシリーズ開発当初に採用されていた考え方であったため、設計管理部に違和感なく受け入れられたと考えられる。実際、2012 年(平成 24 年)12 月 27 日に資産管理業務部、法務課、設計管理部、商品開発部の担当者らが行った打合せの議事録においては、上記書面が添付された上で、「建築基準法違反は無い」との結論が記載されている。そして、姫路訴訟に関して作成されたその他の資料を見ても、これ以降は、社内でも、弁護士との打合せでも、小屋裏等界壁の施工は不要であるとの前提で検討や相談が進められるようになっていく。

その後、2013 年(平成 25 年)2 月 28 日には、さらに設計統括部設計管理部及び商品開発部の連名で作成された「原告施工疑義等指摘事項に関する調査報告書」が作成された。この報告書は、12 月見解を作成した従業員とは別の設計管理部設計法務課従業員が中心となって作成したものであり、結論として小屋裏等界壁の未施工に法令上の問題はないとするものの、その前提として、天井の防火性能確保のため、「2 階天井・・・にファイヤーストップ材として・・・強化石膏ボード・・・を張るのが望ましい」としている点で 12 月見解と異なる見解であった。この報告書の見解については、商品開発担当部署において A 氏を中心に議論が行われた結果、天井面へ強化石膏ボードを張る補修が発生してしまうなどの理由から採用が見送られ、ネイルシリーズ開発当初の考え方と親和的な 12 月見解が引き続き採用されることとなった。

これ以降、資産管理業務部の従業員らは、12 月見解を前提に、小屋裏等界壁の施工は不要であるとの結論で社内の協議及び訴訟での和解交渉等を進めるようになった。

その後、2013 年(平成 25 年)7 月 4 日に申請された姫路訴訟の和解稟議に添付された「【姫路訴訟】経緯・経過報告書」においても、当初は、「小屋裏の界壁未施工(建築基準法 30 条違反)」との記載がなされているものの、その後、「小屋裏構造については構造上問題がないかどうかを検討する必要がある。構造上問題がなければ補修の必要なし」との見解が示され、最終的には、「設計の見解としては、建築基準法には違反していない」との結論が記載されている。

以上の経緯からすると、資産管理業務部及び総務法務部法務課で姫路訴訟の対応を担当していた従業員においては、設計管理部及び商品開発担当部署の見解を仰いだ上で、小屋裏等界壁の未施工は法令上問題がないとの整理をしていたことが認められる⁶⁶。

上記のような姫路訴訟を契機とする法令違反に関する検討の経緯は、資産管理統括部の副統括部長であった G 氏には報告されており、同氏は、レオパレス 21 内部での姫路訴訟に関する打合せにも度々出席していたことが記録されている。しかし、同部統括部長であった執行役員の F 氏に対しては、姫路訴訟の進捗等に関する報告がなされていたことはうかがわれるものの、それ以上に詳細な法令適合性の検討の結果等が報告されたことについては、F 氏もこれを否定するほか、これを認めるに足りる証拠は発見されていない。また、その他の取締役らに対しても報告がなされていた形跡がない。したがって、レオパレス 21 の取締役及び執行役員は、ネイルシリーズ全体に関わる不備の疑いがあることや、検討が行われて法令上問題がないと結論付けられたことについて報告を受けていなかった可能性が高い。

以上の点からすると、姫路訴訟を通じて、レオパレス 21 の取締役及び執行役員並びに姫路訴訟の担当者らが、ネイルシリーズにおける小屋裏等界壁の未施工が建築基準法違反に当たることを認識していたとまでは認め難い。

なお、姫路訴訟への対応の過程で、2012 年(平成 24 年)12 月 4 日に作成された「GN 物件明細」⁶⁷と題するエクセルファイルでは、レオパレス 21 が施工したネイルシリーズの物件がリスト化され、「小屋裏等界壁」欄が設けられて「改修済」又は「未改修」のいずれかが記載されている。姫路訴訟を担当していた従業員らは、このエクセルファイルについて、原告の指摘を受けて、同様の瑕疵の主張がなされる可能性があるネイルシリーズ物件の小屋裏等界壁改修の状況を一覧化する目的で作成されたものであるが、小屋裏等界壁の未施工は

⁶⁶ ただし、上記 2012 年(平成 24 年)12 月 26 日付け「相談メモ」等に「設計図書と工法が違った主要因」などと記載されているとおり、当該従業員らにおいて、確認申請図と実際の施工が異なる点は違法と認識されていた。

⁶⁷ このエクセルファイルのプロパティから、このファイルの作成日時が 2012 年(平成 24 年)12 月 4 日 20 時 5 分であることが確認された。

法令上問題がないと結論付けられてからは活用されなかった旨述べている。このような説明は、上記姫路訴訟におけるレオパレス 21 の検討経緯とも合致しており、これを否定するに足る証拠は発見されていない。したがって、上記エクセルファイルの存在をもって、レオパレス 21 がネイルシリーズ全体における小屋裏等界壁未施工の違法性を認識していたとまで認めることはできない。

(3) 検討過程における問題点

上記のとおり、レオパレス 21 が、姫路訴訟を端緒として小屋裏等界壁未施工が建築基準法に違反することを認識していたとまでは認め難い。しかしながら、その検討過程には重大な問題があり、少なくとも問題発見の端緒はあったと考えられる。

上記(2)のとおり、姫路訴訟において、小屋裏等界壁未施工の問題が指摘された当初は、ネイルシリーズの小屋裏等界壁未施工が建築基準法に違反すると仮定した場合のものであったとはいえ、弁護士からシリーズ全体に亘るリコール同様の問題である可能性も検討されていたのであるから、姫路訴訟に関与した従業員らは、問題の重大性について十分に認識し得たはずである。それにもかかわらず、社内の設計管理部及び商品開発担当部署の検討結果のみをもって、小屋裏等界壁の未施工は建築基準法に違反しないとの結論を軽々に下してしまった。問題の重大性からして、本来であれば、この時点で外部の設計事務所、特定行政庁、建築関係のコンサルタント等に相談をした上で、小屋裏等界壁を施工しないことが建築関係法令に適合するのかどうかを慎重に検討すべきであったにもかかわらず、そのような法的検討がなされた形跡は見当たらず、外部の専門家を交えた法的検討を行ったと述べる役職員も存在しなかった。

また、上記のとおり、このような法的検討について、当時の執行役員や取締役に対して報告がなされていたことを示す証拠は発見されておらず、和解稟議を決裁した常務執行役員の F 氏、取締役専務執行役員の H 氏、取締役常務執行役員の I 氏らも、法的な問題点があることを認識していなかったと述べている。

商品のシリーズ全体に関する不備の疑いがあり、しかも疑いが持たれているのはかつての主力商品であったネイルシリーズであったことからすれば、執行役員及び取締役に対しても問題の報告をした上で、会社全体として対応を決すべきであったにもかかわらず、社内の一部署での法的検討結果のみに依拠して稟議がなされた結果、執行役員及び取締役が問題を認識することができず、会社全体として問題を取り上げる機会を逸してしまったと考えられる。

姫路訴訟に関与した従業員らの中には、姫路訴訟について、早期和解が社内の基本方針であった旨述べる者も存在している。このように早期和解の方針がとられたのは、万が一法律上の瑕疵が認められれば、レオパレス 21 への打撃が大きく、また他のオーナーからの同様の訴訟提起が生じかねないからであり、法的検討が軽視された背景には、一刻も早

く和解をまとめ、問題を封じ込めたいとの意図があった疑いは否定できない。いずれにしても、商品の法的瑕疵につながる重大な問題なのであるから、報告を受けていた管理職の従業員をはじめとして、これを全社的な問題として真摯に検討する意識に欠けていた。また、取締役及び執行役員については、このような重大問題が取締役及び執行役員に対して適時適切に報告される体制を構築することを怠っていたとの批判は免れないと考える。

2 小屋裏等界壁の修繕稟議について

レオパレス 21 においては、遅くとも 2006 年(平成 18 年)以降、ネイルシリーズの小屋裏等界壁の修繕工事が複数件行われていることが確認されている。これらの修繕工事は、いずれもレオパレス 21 が施工した物件の保全管理の一環としてなされているものであるが、修繕工事においては、経年劣化や施工不備による瑕疵の補修だけでなく、未施工であった小屋裏等界壁の施工がなされている場合がある。そして、その稟議の過程では、小屋裏等界壁の未施工を問題視したと思われる指摘も散見される。個別の小屋裏等界壁修繕工事のうち、特に重要と思われるものは、以下のとおりである。

(1) 2011 年(平成 23 年)3 月のゴールドネイル(GN)小屋裏等界壁の施工に関する稟議

2011 年(平成 23 年)3 月、横浜支店の保全管理担当者から、ゴールドネイル(GN)物件に関する屋根の修繕工事の稟議申請がなされた。この稟議書においては、「又、当時、当社の指示不足により、法的基準の小屋裏等界壁の未施工も発覚しております」との指摘とともに、小屋裏等界壁の施工についても同時に稟議申請がなされた。この稟議の最終承認者は社長であり、取締役 4 名の承認を経て、深山英世氏により承認された。

(2) 2013 年(平成 25 年)11 月のゴールドネイル(GN)小屋裏等界壁の施工に関する稟議

2013 年(平成 25 年)11 月、大阪支店の保全管理担当者から、ゴールドネイル(GN)物件に関する小屋裏等界壁施工の稟議申請がなされた。この稟議書には、「自主管理移行前の事前点検として・・・小屋裏を確認した際、法的(建築基準法第 30 条)に必要な界壁が設置されておりませんでした。原因といたしましては、設計図書・・・の断面図には小屋裏等界壁が表現されておりますが、当時の施工認識不足・企画設計上の問題により現況に至ったものと考えられます」などと記載されている。この稟議の最終承認者は社長であり、取締役 4 名の承認を経て、深山英世氏により承認された。

(3) 2017 年(平成 29 年)7 月のニューゴールドネイル(NGN)小屋裏等界壁の施工に関する稟議

2017 年(平成 29 年)7 月、本店の保全管理担当者から、ニューゴールドネイル(NGN)物件に関する小屋裏等界壁施工の稟議申請がなされた。この稟議書には、「小屋裏に界壁が未設置であり、防火性能が欠如しております。これは瑕疵的要因・企画設計上の問題であり、当社負担にて対応を行う必要があります。・・・つきまして、小屋裏等界壁設置の改修工事を、行いたく稟議申請致します」との記載がなされている。しかし、この稟議申請に対して、当時東日本監理技術部部長であった J 氏が、2017 年(平成 29 年)7 月 27 日付けで、「必要性再検討」とのコメントを付して否認したことから、そこで稟議の手続は止まった。J 氏がこの稟議を否認した経緯は、次に述べるとおりである。

J 氏は、ネイルシリーズにおいては小屋裏等界壁が不要であると以前に聞いていたことからこの稟議に疑問を感じていたところ、その点の確認をするため、A 氏に問い合わせた。その結果、J 氏は、2017 年(平成 29 年)7 月 24 日に、A 氏から、社内の建築基準関係規定検討担当者が作成した、ネイルシリーズにおいて小屋裏等界壁が不要である旨の見解が記載された書面をメールで受領し、この稟議を否認するに至った。しかしながら、この見解は、姫路訴訟の際に作成された資料を上記建築基準関係規定検討担当者が焼き直して作成したものであり、社内での検討結果をまとめたものにすぎず、外部の専門家に相談して作成したものではなかった。

(4) 上記稟議に関与した者の認識

上記(1)から(3)のとおり、レオパレス 21 においては、ネイルシリーズについて小屋裏等界壁の施工に関する稟議が複数回行われており、その中には、小屋裏等界壁未施工が建築基準法違反に当たることを指摘するものもあった。しかしながら、上記稟議に関与した役職員の多くが、「稟議が行われた小屋裏等界壁の設置工事は、個別物件において小屋裏等界壁の施工不備があったために必要になったものと認識しており、ネイルシリーズ全体に同様の不備があるとまでは思っていなかった」旨述べている。このような説明を覆す証拠は発見されていないものの、他方でこのような説明はにわかに信用し難いところであり、いずれにしても以下のとおり、レオパレス 21 の役職員の対応に問題があったことは否定できないと考える。

たしかに、日々多くの決裁が行われているであろう修繕工事の稟議を通じて、小屋裏等界壁未施工がネイルシリーズ全体の瑕疵であると見抜くことは難しいとも思われる。しかしながら、法令適合性に関連する重大な施工不備があれば、それが他の物件においても生じ得るかどうか検証する必要性は高く、特に図面類の不備によって小屋裏等界壁が未施工

であったと指摘されている稟議については、同様の不備が他の物件においても生じていることを疑うべきである。

また、そもそもネイルシリーズに関しては小屋裏等界壁を施工しない前提で開発されており、ネイルシリーズについて小屋裏等界壁の施工に関する稟議がなされれば、少なくとも設計・開発に関与した経験のある役職員は稟議に疑問を持って然るべきである。そのような疑問を持って問題提起をする役職員がいれば、小屋裏等界壁未施工の法令適合性について再検証・再検討する機会が生まれ、本件の早期発見にもつながった可能性がある。その後、2017 年(平成 29 年)になって初めて、J 氏がネイルシリーズについては小屋裏等界壁は不要であるとの理由で稟議を否認するが、しかし、これをきっかけに小屋裏等界壁未施工に関する再検証・再検討がなされた形跡はない。これまで小屋裏等界壁の未施工を瑕疵と判断し、小屋裏等界壁の施工を行ってきた中で、これを否定する J 氏の意見が示されたのであるから、これをきっかけに小屋裏等界壁の施工の要否について、再度検討がなされるべきであった。

さらに、2017 年(平成 29 年)の J 氏による稟議申請の否認に関しても、その根拠となったのは社内での検討結果のみである。この点には、上記 1 の姫路訴訟の際と同様の問題があり、社内の検討結果を盲信して早々に小屋裏等界壁不要との結論を出すのではなく、より慎重な法的検討がなされるべきであった。

以上の点からすると、2011 年(平成 23 年)3 月以降になされた複数の小屋裏等界壁の施工に関する稟議を契機として、ネイルシリーズの小屋裏等界壁の不備に関する情報が適切な部署に展開され、その部署での検討を促すなど、会社全体で小屋裏等界壁の施工の要否について検証すべきであった。特に、姫路訴訟においては、2012 年(平成 24 年)11 月以降 2013 年(平成 25 年)7 月の和解に関する稟議までの間に、小屋裏等界壁の未施工が建築基準法に違反する旨の原告の主張に対応して、設計担当部署及び法務担当部署の担当者が検討する機会があったのであるから、会社全体における検証が行われるべき場面であった。また、上記(3)の 2017 年(平成 29 年)7 月の稟議においても、それまで何の疑問も持たれずに行われてきた小屋裏等界壁の改修工事に関して、必要性を再検討すべきとの理由で否認されたのであるから、小屋裏等界壁の施工の要否について、会社全体における検証が行われるべき場面であった。しかし、これらの機会に社内での十分な情報共有がなされず、稟議がいずれも形式的に処理されて実質的な検討がなされなかったために、問題発見の機会を逸してしまった。

3 原因分析

上記 1(3)及び 2(4)のとおり、姫路訴訟及び小屋裏等界壁の施工に関する稟議を通じて、レオパレス 21 がトラスを除くネイルシリーズに小屋裏等界壁が施工されていないこ

との違法性を早期に認識していたとまでは認め難い。しかしながら、姫路訴訟や小屋裏等界壁の施工に関する稟議の過程において、小屋裏等界壁問題を認識し得る場面は複数あり、そのような機会を逸してしまったことが認められる。

上記のとおり、姫路訴訟においては、小屋裏等界壁を施工する必要がないと設計していたネイルシリーズ全体に関する違法性の疑いが生じた時点で、その疑いを把握した担当者が、執行役員及び取締役に対して問題の報告をした上で、外部の専門家にも確認した上、会社全体として対応を決すべきであったにもかかわらず、社内の一部署での検討結果のみに依拠して稟議がなされた結果、執行役員及び取締役が問題を認識することができず、会社全体として問題を取り上げる機会を逸してしまった。また、複数の小屋裏等界壁の施工に関する稟議においても、本来ネイルシリーズは小屋裏等界壁を施工しない前提で設計されていたにもかかわらず、漫然と小屋裏等界壁の施工の承認がなされており、情報の適切な展開・共有がなされず、会社全体で小屋裏等界壁の施工の要否についての検証がなされなかった。このようにレオパレス 21 が違法性を認識する契機を度々逃してしまった原因は、請負建築事業にとって重要であるはずの品質問題に関するリスク情報が関連部署等に水平展開されるリスク感知体制の整備が不十分であったこと及び役職員のリスク感度の欠如にある。加えて、万が一ネイルシリーズ全体に法律上の瑕疵が認められればレオパレス 21 の請負建築事業に対する打撃が大きいと、なるべく問題を封じ込めたいとの関係者の意識や、その場しのぎの対応ができればよいと考える企業体質・風土も影響していた。本来であれば、入居者の安全確保、オーナーと約束した品質の確保、法令遵守が最優先とされるべきところ、上記のような意識があったために、個別の物件レベルの施工不備へと問題を矮小化しようという意識が働き、会社として真摯な検討をする機会を逸したものと考えられる。

第 5 界壁発泡ウレタン問題及び外壁仕様問題に係る事実関係

1 界壁発泡ウレタン問題及び外壁仕様問題の傾向

(1) 界壁発泡ウレタン問題及び外壁仕様問題の概要

界壁発泡ウレタン問題とは、界壁に、設計図書に記載されたグラスウール又はロックウールではなく、発泡ウレタンを断熱材として使用した壁パネル(以下、発泡ウレタンを断熱材として使用した壁パネルを「**発泡パネル**」という。)を使っていたという不備である。レオパレス 21 の調査によれば、界壁発泡ウレタン問題は、ゴールドレジデンス (GR) 及びニューゴールドレジデンス (NGR) で生じている。昭和 45 年建設省告示第 1827 号が界壁の遮音構造に関して断熱材の使用素材はグラスウール又はロックウールとする旨定めており、発泡パネルを界壁として使用したことは建築基準法違反となる。

外壁仕様問題とは、外壁に、設計図書に記載された大臣認定の仕様に適合していない発泡パネルを使用していたという不備である。レオパレス 21 の調査によれば、外壁仕様問題は、ゴールドレジデンス (GR)、ニューゴールドレジデンス (NGR) 及びヴィラアルタ (AGR) で生じている。上記大臣認定の仕様においては、一定以下の間隔で下地を設置すること、下地と防火被覆をタッピンねじ等で固定すること、及び防水紙を下地に取り付けることが要求されていたものの、レオパレス 21 の発泡パネルはこれらの要件を満たしていなかったため、かかる発泡パネルを外壁として使用したことは建築基準法違反となる。

(2) 発泡ウレタンを使用した壁パネルの概要

界壁発泡ウレタン問題及び外壁仕様問題の対象となるゴールドレジデンス (GR) 及びニューゴールドレジデンス (NGR) 並びに外壁仕様問題の対象となるヴィラアルタ (AGR) は、いずれも鉄骨ブレースパネル工法が採用された商品である。鉄骨ブレースパネル工法とは、ブレース (筋交い) を一体化した鉄骨パネルを建物の耐力壁とする工法である。鉄骨ブレースパネル工法においては、①耐力壁となるブレースの入った鉄骨パネル及び②非耐力壁となるブレースの入っていない鉄骨パネルは、あらかじめ資材メーカーで製造される。そして、それら鉄骨パネルの内部に断熱材を入れるとともに両側に面材を取り付けることで壁パネルとなる。壁パネルのうち外壁となるものは、面材として、外側にサイディング、内側に石膏ボードが、界壁となるものは、面材として、両側に石膏ボードが取り付けられる。

GR、NGR 及び AGR において、壁パネルの仕様には、資材メーカーがあらかじめどの段階まで製造するのか及び断熱材の違いにより、①スケルトン仕様、②アッセンブル仕様、③発泡仕様の 3 種類の仕様が存在した。①スケルトン仕様とは、資材メーカーが鉄骨躯体 (面材及び断熱材を施工する前の鉄骨パネルを指す。) のみを製造し、施工現場で当該鉄骨躯体の下地に片側の面材をビス留めし (タッピンねじ等による固定に該当する。)、当該面材にグラスウールをタッカー⁶⁸で取り付けした後、もう片方の面材を下地にビス留めする仕様である。②アッセンブル仕様とは、資材メーカーがその工場において、スケルトン仕様では施工現場で行う工程も含めた全ての工程を行い、グラスウール及び面材が取り付けられた壁パネルとする仕様である。③発泡仕様とは、資材メーカーがその工場において、鉄骨躯体を面材で両側から挟んだ状態にし、その間の空間に発泡ウレタンの原液⁶⁹を注入して発泡させて面材に接着させることで壁パネルとする仕様である。

このように、スケルトン仕様では鉄骨躯体のみを資材メーカーが製造し、断熱材及び面材の取付けは施工現場で行うのに対して、アッセンブル仕様及び発泡仕様では資材メー

⁶⁸ 大型のステープラーのような機械である。

⁶⁹ イソシアネートを主成分とする原液とポリオールを主成分とする原液の 2 液からなる。2 液を触媒等と混合することにより、発泡する。

カーが壁パネルを完成させ、施工現場では壁パネルを組み上げるのみである。また、発泡仕様においては、ウレタンの接着力で面材が発泡ウレタンに吸着するため、スケルトン仕様やアッセンブル仕様と異なり、面材をビス留めする必要がなく、下地の取付けも(法令上許されるのであれば、工法上は)省略することが可能となるという違いもある。使用する断熱材という観点からは、スケルトン仕様及びアッセンブル仕様ではグラスウールが使用されるのに対し、発泡仕様では発泡ウレタンが使用されるという違いがある。

アッセンブル仕様及び発泡仕様は、スケルトン仕様と比較すると、施工現場での作業を減らして工期を短縮できたり、施工の出来が施工者の力量に左右されないというメリットがあった⁷⁰。また、アッセンブル仕様と比較すると、発泡仕様はビス留めが不要なため、工場で壁パネルを生産する際の効率が良く、ビス留めした場合に必要なビス頭の処理⁷¹が不要となるというメリットがあった^{72 73}。

一方で、発泡ウレタンの原液はグラスウールに比べると高価であり、発泡仕様はスケルトン仕様及びアッセンブル仕様と比べると高コストとなるというデメリットがあった。各仕様のコストについて比較可能な客観的な資料としては、平成 10 年(1998 年)12 月頃に NGR の 3 階建て(AGR を指す。)に使う外壁について各仕様ごとのコストを比較した資料がある。これによれば、発泡仕様では下地及び防水紙の材料費並びに面材の取付けに関する手間賃が省略できる一方、断熱材としての発泡ウレタンの材料費がグラスウールに比して高価であり、発泡ウレタンの製造設備に関する設備償却費も必要となることから、合計では 1 割程度発泡仕様が割高となっていた。

⁷⁰ 例えば、グラスウールの面材への取付けが不十分であると、グラスウールが落下して断熱材としての機能を十分に発揮できないこととなる。

⁷¹ ビスを面材に対して 1~2mm めり込ませた上で、凹部に専用のパテを塗って表面を平滑にする必要がある。

⁷² ただし、界壁に使う壁パネルについては、遮音性能及び耐火性能を発揮するためには目地の場所が重ならないように石膏ボードを 2 枚張る必要があるところ、発泡ウレタンにより接着されるのは 1 枚目の石膏ボードのみであるため、発泡仕様の場合でも施工現場において 2 枚目の石膏ボードをタッカーで取り付ける必要があった。

⁷³ 1996 年(平成 8 年)12 月 16 日にレオパレス 21 が発泡パネルの製造に関する特許申請に関して特許事務所に提出した書類では、発泡パネルのメリットとして、建築に当たり、①ビス頭が出ない、②防・耐火の性能の向上、③ウレタンまたは面材組み合わせによる高断熱・高気密、④軽量化をはかりハンドリングを高める、⑤現場での作業工程の削減といったメリットがあり、壁パネルの製造に当たり、①高精度な工業化、②ウレタン接着による面材接着のスピードアップ、③軽量化をはかりハンドリングを高める、④面材の下地が不要といったメリットがあるとされている。レオパレス 21 は、建築用パネル(特願平 09-067490)及び建築用パネルの製造方法(特願平 09-067491)として 1997 年(平成 9 年)3 月 6 日付けで特許出願しているが(発明者は深山祐助氏とされている)、前者は 2001 年(平成 13 年)10 月 23 日に、後者は 2000 年(平成 12 年)11 月 14 日に拒絶査定されており、特許としては成立していない。

(3) 着工年月による傾向

レオパレス 21 の調査によれば、界壁発泡ウレタン問題については、ゴールドレジデンス (GR) 1,660 棟中 563 棟、ニューゴールドレジデンス (NGR) 679 棟中 225 棟に不備が認められた。また、外壁仕様問題については、GR 1,660 棟中 563 棟、NGR 679 棟中 326 棟、ヴィラアルタ (AGR) 153 棟中 52 棟に不備が認められた。なお、レオパレス 21 において、現在も、その他の商品シリーズも含め、界壁及び外壁の断熱材についての調査は継続して行われている⁷⁴。

別紙 4 は、レオパレス 21 の調査に基づいて、商品シリーズ及び着工年月ごとに、発泡パネルが使用された物件の棟数を示したものである。これによれば、GR のうちの発泡仕様の物件は、界壁と外壁の双方に発泡パネルが使用されている。NGR については、①界壁と外壁の双方が発泡パネル(主に 1999 年(平成 11 年)前半まで)のものと、②外壁のみ発泡パネル(主に 1999 年(平成 11 年)後半以降)のものとが存在する⁷⁵。AGR については、発泡パネルは外壁にしか用いられていない。

また、レオパレス 21 の調査によると、発泡パネルはトーヨーミヤマのみで製造されており⁷⁶、同社が製造した壁パネルが納入された物件のうち、1996 年(平成 8 年)4 月着工の千葉県物件から同年 5 月着工の埼玉県物件までは発泡パネルは使用されておらず、同年 6 月以降に着工された物件では、最も着工日が遅い 2001 年(平成 13 年)3 月着工の東京都物件まで大半の物件で発泡パネルが使われている。このことからすると、トーヨーミヤマは GR の初期段階ではスケルトン仕様の壁パネルに使用される鉄骨躯体のみを生産していたが、発泡パネルの生産が軌道に乗ってからは、GR、NGR 及び AGR の販売の最終時期に至るまで発泡パネルをレオパレス 21 に供給していたことがうかがえる。

トーヨーミヤマの工場は千葉県木更津市にあり、当該工場からの運送コストとの兼ね合いで、発泡パネルは原則として関東及びその周辺地域(宮城県、福島県、栃木県、茨城

⁷⁴ レオパレス 21 によるこれまでの調査によれば、GR、NGR 及び AGR 以外の他のシリーズにおいては、発泡パネルが使用された物件は発見されていないとのことである。なお、当委員会のヒアリング及び開発段階の資料によれば、レオパレス 21 は 1997 年(平成 9 年)頃、深山祐助氏の指示で、d 社から発泡機を購入してシルバーレジデンス (SR) やニューシルバーレジデンス (NSR) に使う木質パネルを製造していた自社の岩槻工場において木質系の発泡パネルの試作を行ったことが認められるが、A 氏によれば、試作に失敗したため実際の現場には導入していないとのことである。また、2017 年(平成 29 年)2 月にサイディングメーカーから K 氏に送付された資料では、GR、NGR 及び AGR に加えて、SR についても発泡の欄に「○」が付されているが、K 氏によれば、木質系の SR について発泡パネルが使用された事実はないため、サイディングメーカーの資料が誤っているとのことである。そのほか、当委員会によるヒアリング、従業員に対するアンケート、施工業者に対するアンケート及びデジタル・フォレンジック調査においても、GR、NGR 及び AGR 以外のシリーズに発泡パネルが使われていたことを示唆する事実は発見されていない。

⁷⁵ 界壁及び外壁の双方に発泡パネルが使用されている物件は 225 棟、外壁のみに発泡パネルが使用されている物件は 101 棟である。

⁷⁶ 1997 年(平成 9 年)2 月 6 日付けのゴールドレジデンス施工マニュアル Version 2 のパネル製作工場住所録には、トーヨーミヤマのみ、「鉄骨」と「発泡」それぞれの担当者の連絡先が記載されている。

県、群馬県、埼玉県、東京都、千葉県、神奈川県、静岡県、山梨県、長野県、石川県、富山県)の物件でのみ使用された⁷⁷。

2 発泡パネルの開発経緯

(1) 発泡パネルの開発経緯

ア 深山祐助氏の発案・指示

レオパレス 21 は、d 社から波板鋼板に発泡ウレタンを一体成型した屋根材と断熱材を兼ねる「トリトン」という商品を購入してゴールドネイル(トリトン)の屋根の部材として使用していたが、深山祐助氏、建築事業部長であった L 氏、商品開発課の次長であった A 氏⁷⁸、同課の課長であった C 氏及び同課の課員であった E 氏を含むレオパレス 21 の幹部らは、1995 年(平成 7 年)6 月頃に d 社の誘いに応じて、d 社の製造ラインを見学に行った。その際に、発泡ウレタンで成型した壁パネルの商品見本も見学し、深山祐助氏が、発泡ウレタンにより面材を一体成型することで断熱性が高い壁を製造できるのではないかとの着想を得て、商品開発担当部署役職員に対し、発泡ウレタンを使用した商品の開発を指示した。

イ ゴールドレジデンス (GR) の開発

レオパレス 21 は、1995 年(平成 7 年)、重量鉄骨を用いた鉄骨ブレースパネル工法を採用した 3 階建てのゴールドボルト (GB) の販売を開始した。GB においては、中国で組み立てた大型の壁パネルを使っていたが、中国製の壁パネルには品質の問題があり、中国から輸入する際に破損することも多かった。なお、GB の開発責任者は鉄骨系の商品の開発を行っていた C 氏であった。

そこでレオパレス 21 は、小型の壁パネルを使うゴールドレジデンス (GR) を開発し、1996 年(平成 8 年)から販売を開始した。GR は、開発段階では、ニューゴールドボルトとも呼ばれており、ゴールドボルトの後継のシリーズと位置付けられていた。GR のプラン

⁷⁷ ただし、発泡パネルが西日本の物件で使用された実例が 2 例のみ存在する。1 つは 2001 年(平成 13 年)2 月に着工した兵庫県の物件であり、もう 1 つは 2001 年(平成 13 年)9 月に着工した福岡県の物件である。前者は長野県の物件(発泡パネルを使って 1997 年(平成 9 年)10 月に竣工した物件)の部材が転用されたものであり、後者は大宮の物流倉庫に在庫されていた部材を改造して使用したものとのことである。

⁷⁸ A 氏は当時の商品開発担当部署で最も高位の役職者である。A 氏の組織上の上司は建築事業部の部長であった L 氏であるが、商品開発担当部署と建築事業部はフロアが異なり、商品開発担当部署における日常業務に L 氏が関与することはなかった。なお、商品開発担当部署には深山祐助氏が執務するための席が常設されていた。

は、大きく、ワンルームタイプの NGB(ニューゴールドボルトの略)、やや広い間取りの GT、狭小地向けプランの GTT の 3 つに分かれていた。GR の着工日は、1996 年(平成 8 年)3 月から 2001 年(平成 13 年)9 月までである。

開発段階の資料には、界壁及び外壁の双方について発泡パネルを使うことを前提とする図面等が多数含まれており、GR には当初から界壁及び外壁の双方に発泡パネルを使うことが計画されていたことがわかる。

GR は鉄骨系の商品であるが、C 氏は GB の現場での建築に際して生じた問題点の解決等多忙であったため、それまでは木質系の商品の開発を担当していた A 氏が GR の開発責任者となった。GR の開発に誰が関与したのかについては関係者の説明に若干食い違いがあるものの、構造のチームで鉄骨系を担当していた M 氏、N 氏、O 氏、意匠のチームで鉄骨を担当していた C 氏、K 氏、設計事務所からの出向者である P 氏に加えて、意匠のチームで主に木質系の商品を担当していた E 氏も関与していたものと思われる。界壁及び外壁に使う壁パネルの仕様を決定するのは通常であれば意匠のチームの役割であるが、当委員会のヒアリング及び開発段階の資料によると、少なくとも GR の当初の開発段階では開発の責任者であった A 氏が直接関与していた部分が多かったように見受けられる。

ウ e 社における試作及びトーヨーミヤマによる量産

レオパレス 21 は、深山祐助氏の指示により、1995(平成 7)年 12 月頃に、発泡パネルを界壁及び外壁に使った、ゴールドレジデンス (GR) のモデル棟をレオパレス 21 の本社付近に建てた。

当該モデル棟の建築に当たっては、トーヨーミヤマで製造した鉄骨躯体を e 社の大船工場に運び、そこで発泡パネルの試作をした。この試作の結果、発泡パネルが実現可能であると判断され、本格的に発泡パネルを製造することになった。

このように、発泡パネルの試作が行われたのは e 社においてであった。しかし、製品化に当たっては、トーヨーミヤマが f 社の発泡機を導入して、発泡パネルを製造することになった。トーヨーミヤマが発泡パネルを製造することになった理由は、A 氏によれば、①トーヨーミヤマはレオパレス 21 と a 社の合併会社であり⁷⁹実験的な製造手法の導入が可能であったこと、②トーヨーミヤマの木更津工場は敷地に余裕があり発泡設備の導入が可能

⁷⁹ トーヨーミヤマは、1988 年(昭和 63 年)8 月 8 日に、レオパレス 21 と a 社がそれぞれ 50%を出資して設立された。レオパレス 21 が、ユニット工法を採用したキュービクルを手掛けるに当たり、自社に鉄骨躯体を製造する技術がないため、かかる技術を持ったメーカーとしてタンクメーカー大手の a 社に提携を持ち掛け、設立されたものである。深山祐助氏はトーヨーミヤマにおいて、1992 年(平成 4 年)6 月まで代表取締役、2006 年(平成 18 年)6 月まで取締役に就任していた。

であったことによると考えられるとのことである⁸⁰。

エ ゴールドレジデンス (GR) 以降のシリーズでの発泡パネルの使用

レオパレス 21 は、1998 年(平成 10 年)、軽量鉄骨を用いたブレースパネル工法を採用したニューゴールドレジデンス (NGR) の販売を開始した。NGR は 2 階建てのみである。NGR の着工日は 1998 年(平成 10 年)6 月から 2002 年(平成 14 年)5 月までである⁸¹。NGR の開発段階の資料については残っていないとの理由で提供を受けられていないが、ゴールドレジデンス (GR) の開発責任者であった A 氏は 1997 年(平成 9 年)9 月に商品開発担当部署から設計担当部署に異動しており、A 氏の後任である C 氏が NGR の開発責任者であったと推測される。なお、K 氏は同時期に開発が進んでいたロイヤルレジデンスの開発を担当していたため、NGR の開発には関与していない旨を述べている。

また、レオパレスは、1999 年(平成 11 年)4 月、軽量鉄骨を用いたブレースパネル工法を採用したヴィラアルタ (AGR) の販売を開始した。AGR は NGR の 3 階建てバージョンとして開発されており、AGR は 3 階建てのみである。AGR の着工日は 1999 年(平成 11 年)7 月から 2001 年(平成 13 年)8 月までである。AGR の開発段階の資料については残っていないとの理由で提供を受けられていないところ、NGR 同様に AGR の開発当初の開発責任者は C 氏であったと推測されるが、C 氏は 1999 年(平成 11 年)2 月にレオパレス 21 を退職している。C 氏が退職した以降の商品開発担当部署における役職上位者は、1997 年(平成 9 年)11 月に工事課から商品開発担当部署に異動してきた課長の J 氏であったが、J 氏は施工マニュアルの作成等を担当する実務部隊の責任者を務めていたのみで、NGR 及び AGR の開発には関与していない旨を述べており、AGR の開発責任者が誰であったのかは不明である。

なお、NGR 及び AGR は GR に比べてプランのパターンが少なく、土地の形状等によっては GR の特定のプランのみ建てられる場合があったため、NGR 及び AGR の販売開始後も GR が建てられる例が若干あった。

⁸⁰ もっとも、①1995 年(平成 7 年)11 月 24 日付けの g 社からレオパレス 21 宛の「御見積書」に、発泡パネルの製造ラインは、千葉工場(木更津・トーヨーミヤマ)のほか、岐阜、岡山、福岡、仙台、札幌に設置する旨記載されていること、②1995 年(平成 7 年)12 月 8 日付けの h 社のトーヨーミヤマ宛の発泡機の見積書に、第 1 期分としてレオパレス 21 千葉工場及び岡山工場、第 2 期分としてレオパレス 21 岐阜工場及び福岡工場と記載されていることからすると、少なくとも当初の計画段階では、全国的に発泡パネルの製造設備を導入することが想定されていたことがうかがえる。この点、A 氏は、トーヨーミヤマでの製造が成功したら全国展開する予定だったが、結果としてはトーヨーミヤマでの製造のみに止まっており、その理由としては、製造スペース及び設備投資費用の問題があったかもしれない旨述べている。

⁸¹ ただし、最後から 2 番目に着工された物件の着工日は 2001 年(平成 13 年)3 月であり、実質的には 2001 年(平成 13 年)の段階で NGR はシリーズとしては終了しており、何らかの理由で 2002 年(平成 14 年)に 1 物件のみが建てられたものと考えられる。

(2) ゴールドレジデンス (GR) 開発段階における商品開発担当部署の対応

ゴールドレジデンス (GR) の開発に際して、GR の壁パネルが満たすべき遮音性能及び耐火性能に関する仕様並びに当該仕様を満たすために準拠すべき大臣認定及び告示についての選定や確認作業を誰が行ったのかは不明であるが、A 氏は GR の開発責任者として選定された内容を確認して承認した。A 氏は、①発泡パネルは、断熱材がグラスウール又はロックウールではないという点で、GR が準拠すべき界壁の告示の仕様に適合しないこと、②発泡パネルは下地及び防水紙がない点で、GR が準拠しようとしていた大臣認定の仕様に適合しないことを認識していたが、所定の遮音性能及び耐火性能を満たすことができるのであれば、大臣認定及び告示の仕様に適合しない発泡パネルを用いても建築基準法上問題なく、一般的にグラスウールよりも高位素材と考えられている発泡ウレタンを使用した壁パネルであれば性能面で実質的に問題ないであろうと考えていた旨を述べている。しかし、法令上は単に性能を満たすだけでなく告示又は大臣認定の仕様に従う必要があるものであり、このような考えは誤りであった。また、発泡パネルが所定の遮音性能及び耐火性能を満たすことを確認する性能試験は開発段階では行われず⁸²、性能試験によって遮音性能や耐火性能を確認して大臣認定を取得することもないまま、見切り発車で発泡パネルを使い始めた。

A 氏は、発泡パネルが大臣認定及び告示の仕様に適合しないことについて、深山祐助氏に話をした記憶はない旨を述べており、同氏も法令適合性の判断は一級建築士である A 氏に任せており、発泡パネルの法令適合性に関する問題点を A 氏から聞いた覚えはない旨を述べている。しかし、①発泡パネルの開発は深山祐助氏の指示によるものであったこと、②深山祐助氏は社長室の他に商品開発担当部署のフロアにも席を有しており、商品開発担当部署役職員に直接指示をすることもあったこと、③深山祐助氏は頻繁に商品開発担当部署役職員を招集して会議を開催しており、同氏の疑問点が解消されるまで会議が続けられることもあったこと、④発泡パネルの製造のためにはトーヨーミヤマに巨額の設備投資を行わせる必要があり、法令適合性に疑義が残るにもかかわらず発泡パネルの製造に着手するという経営判断は極めて重要であること、からすると、商品開発担当部署で最も高位の役職者であったとはいえ当時次長に過ぎない A 氏が、深山祐助氏に報告又は相談することもなく独断で行ったとは信じがたい。もっとも、上記のとおり深山祐助氏も A 氏も否定しており、発泡パネルの開発が行われていたのは 20 年以上前である 1995 年(平成 7 年)であ

⁸² 試験結果に関する資料は一切発見されていないため真偽は不明であるが、当時商品開発担当部署に所属していた者の中には、GR の開発の初期段階でも耐火性能試験が行われたと K 氏又は E 氏から聞いた記憶がある旨を述べる者も 1 名存在する。その者によれば、当初は GR に実際に使われているものと同様の下地がない発泡パネルを試験体として試験を行ったところ、発泡ウレタンの焼失に伴って 30 分足らずで面材が脱落して試験に失敗したため、何とかできないかを工夫して、下地がある発泡パネルを試験体として使用することで辛うじて目標としていた時間を達成した旨を聞いたとのことである。

るということもあり客観的証拠も得られなかったことから、深山祐助氏が発泡パネルが大臣認定及び告示の仕様に適合しないことを認識しつつ発泡パネルの使用を指示したとまでは認定できなかった。

なお、トーヨーミヤマの元社長である Q 氏は、発泡パネルと、大臣認定を取得しているグラスウールを使用した壁パネルとは面材が同一であり、耐火性能は主に面材で保つことから、発泡パネルの耐火性能も大臣認定の基準を満たすか、満たさないとしても僅かであるため、違反であるとしても大した違反ではないと考えたと述べている。

3 図面と実際の施工の齟齬

(1) 確認申請図及び施工図における発泡パネルに関する記載

ゴールドレジデンス (GR)、ニューゴールドレジデンス (NGR) 及びヴィラアルタ (AGR) の確認申請図の構造リストでは、発泡パネルが使用された物件についても、11 件を除き、界壁及び外壁ともに法令適合性を有するグラスウールを断熱材とする記載となっている。すなわち、発泡パネルが使用された物件合計 941 件のうち 11 件を除き、実際には発泡パネルが使用されているにもかかわらず、図面上は、法令適合性を有するグラスウールを断熱材とする壁パネルが使用されているかのような記載となっている⁸³ ⁸⁴。その結果、レオパレス 21 は、全社的・組織的に、確認申請図の構造リストに事実と反する断熱材の記載を行って、建築確認を言わば騙し取った。

これに対して、GR、NGR 及び AGR の施工図の壁パネル割付図には、発泡パネルが使用されている物件か否かが正しく反映されていた。すなわち、GR、NGR 及び AGR においては、施工マニュアルに編綴されている「パネル品番」リストに、当該シリーズの物件で壁面の施工に使う壁パネルの種類を示す品番 (数字とアルファベットからなる 9 桁の記号) が記載さ

⁸³ 確認申請図の構造リストにおいて外壁の断熱材に発泡ウレタンとの記載がある 11 件の内訳は、NGR7 件及び AGR4 件であり、着工日は 2000 年 (平成 12 年) 4 月～2001 年 (平成 13 年) 2 月というシリーズの最終段階に集中している。構造リストの製図欄には構造リストの製図作業を行った者の名前が記載されるところ、確認申請図の構造リストにおいて外壁の断熱材が発泡ウレタンと記載されている構造リストは全て設計開発課の R 氏が製図者であり、かつ、2000 年 (平成 12 年) 2 月以降に作成された図面である。後記 4(3) のとおり、1999 年 (平成 11 年) 6 月頃に AGR について発泡パネルの界壁への使用を中止するとの議論がなされているため、これを踏まえて、R 氏が何らかの理由により外壁に発泡ウレタンの記載がある構造リストを製図した可能性があるが、R 氏は既に退職しておりヒアリングすることができず、当該図面を用いた確認申請に関与した支店の設計担当部署の者も記憶がない旨を述べていることから、なぜこれらの物件だけ構造リストに発泡ウレタンとの記載がなされたのかは不明である。

⁸⁴ 逆に、実際には発泡パネルが使用されていないにもかかわらず、確認申請図の構造リストにおいて外壁の断熱材が発泡ウレタンとの記載があるものが 1 件だけ存在する。確認申請図の作成時に、CAD 設計担当部署又は支店の設計担当部署において選択を誤ったものと考えられる。

れており、この品番により発泡仕様か否かを区別できる⁸⁵。そして、各物件において、どの部分の界壁及び外壁にどの品番の壁パネルを設置すべきかは、施工図の「壁パネル割付図」に記載されている。そのため、図面の読み方を理解している者であれば、当該物件に発泡パネルが使用されるか否かを判断することができた。

(2) 商品開発担当部署の対応

確認申請図の構造リストは商品開発担当部署が作成した一般図に基づいて作成されるものであるが、商品開発担当部署は、ゴールドレジデンス (GR) の一般図となる構造リストを作成する際に、発泡パネルに基づく構造リストを作成していなかった。むしろ、作成された構造リストには、界壁及び外壁の断熱材としてはグラスウールが使用される旨が記載されており、発泡パネルとは適合しない大臣認定及び告示の番号が記載されていた。その理由について、A 氏は、GR の開発時に発泡パネルを使わない仕様を最初に開発し、発泡パネルを使うようになってからも一般図に含まれる構造リストの記載の変更を怠ったためであって、意図的ではない旨を述べている。しかし、GR はともあれ、その後の NGR 及び AGR は当初から発泡パネルの使用があり得ることを前提に開発されているのだから、かかる説明内容には疑義がある。前述の小屋裏等界壁問題とほぼ同一時期のことであり、そもそもレオパレス 21 では、確認申請図に正しい記載をしなければならないという意識が鈍磨し、速やかに建築確認を得ることを優先した結果と考えるのが自然である。

この点、Q 氏も、レオパレス 21 が提出した確認申請図に発泡ウレタンの記載がないことに当時から気がついており、確認申請図に発泡ウレタンを記載すると建築確認が下りないため、レオパレス 21 はグラスウールを記載した真実と異なる確認申請図で確認申請を行っていると考えていたと述べている。

(3) 商品開発担当部署以外の部署における対応

支店においては、設計担当部署が壁パネルの断熱材としてグラスウールが使用される旨が記載されている構造リストを含む確認申請図を用いて建築確認申請を行っている。また、支店の工事担当部署は、壁パネル割付図を含む施工図に基づいて、施工業者に発泡パネルを用いて施工させている。

この点、支店の設計担当部署は、壁パネルの断熱材としてグラスウールが使用される旨が記載されている構造リストを含む確認申請図を用いて建築確認申請を行っているが、構造リストは商品開発担当部署が検討したものであるもので問題はないはずだという理解に基

⁸⁵ 例えば、GR については、パネル品番リストに、品番の 7 文字目が Z になっているものが「準耐火仕様の発泡ウレタンパネル」であることを意味する旨記載されている。そのため、施工図においてかかる品番が記載されている物件には発泡パネルが使用されることが分かる。

づいて⁸⁶、構造リストの記載内容が個別物件の仕様に合致しているか、記載された大臣認定及び告示の仕様に適合したものであるかの検討を十分に行わずに、建築確認申請を行っていた。

なお、個別物件に使用される壁パネルの仕様がいずれになるかは、工場での部材生産を管理していた発注管理担当部署が決定していた。着工予定日を含む「生産管理レジデンス一覧表」というデータベースが社内で共有されており、CAD 設計担当部署は当該情報に基づいて壁パネル割付図を製図し、トーヨーミヤマは当該情報に基づいて壁パネルを生産して現場に納入していた。壁パネルの仕様が最終的に決定するのは着工予定日が決まった後であるが、建築確認が下りるまでは着工予定日が決まらないため、支店の設計担当部署が確認申請を行っている段階では、当該個別物件に発泡パネルが使用されるか否かは決定していない場合が多かったものと考えられる。

また、支店の設計担当部署は、施工図を作成するために壁パネル割付図を CAD 設計担当部署から受領した時点で、理論上は確認申請図(構造リストがグラスウールとなっているもの)と施工図(発泡パネルが指定されているもの)の不一致について認識する機会があった。しかし、支店の設計担当部署は、施工図の作成時には確認申請時の指摘等を反映する点は重視していたものの、壁パネルの仕様にまでは関心を払う必要がないと認識していたため、CAD 設計担当部署から送られた壁パネル割付図についても、壁パネルの仕様については確認せずにそのまま施工図を作成して支店の工事担当部署に送付していた。したがって、支店の設計担当部署は、確認申請図と施工図の不一致を認識することができなかった旨を述べる者が多い。また、上記第 3 の 7(3)のとおり、当時は、法令の定める工事監理業務は非常に不十分なものとどまっていたため、そこで確認申請図と施工図の整合性確認及び部材の確認が行われることもなかった。

一方、支店の工事担当部署は、「生産管理レジデンス一覧表」の共有を受けており、また、壁パネル割付図も業務上必要となることから、どの個別物件が発泡仕様となるかは認識していたが、確認申請図との整合性の確認までは行っていなかったため、確認申請図と施工図の不一致を認識することができなかった旨を述べる者が多い。また、上記のとおり、工事監理業務が非常に不十分なものとどまっていたことに加え、上記第 3 の 7(2)のとおり、当時は、施工管理が不十分であったため、そこで確認申請図と施工図の整合性確認及び部材の確認が行われることもなかった。

⁸⁶ 構造リストについては個別物件ごとの差がないため支店の設計担当部署において一般図の構造リストをコピー又は印刷して使用した旨を述べる者もいる一方、構造リストについても他の CAD 図と同様に個別物件ごとの番号が入った図面を CAD 設計担当部署から受領していた旨を述べる者もいる。

4 GR 販売開始から発泡パネルの使用中止に至るまでの状況

(1) 1996 年(平成 8 年)の社内会議

ゴールドレジデンス (GR) の販売が開始されてから約 1 年経った 1996 年(平成 8 年)12 月に、商品開発担当部署の鉄骨系のメンバーである、C 氏、K 氏、S 氏、T 氏、U 氏及び V 氏によって、GR の問題点を洗い出すための会議が行われている⁸⁷。打ち合わせ内容及びそれに対応する保留・検討事項が列挙された議事録によれば、発泡パネルを含む壁パネルに共通する設計上の問題点として「『遮音性能が明確でない』→『実邸で遮音検証』」、発泡パネルの問題点として「『防火認定仕様でない』→『防、耐火認定を取得する』」との記載がある。したがって、少なくともこの時点で、C 氏、K 氏、S 氏、T 氏、U 氏及び V 氏は、発泡パネルは耐火性能について大臣認定の仕様に適合していないため大臣認定を取得する必要がある、発泡パネルの遮音性能についても疑義があることを認識していたと考えられる。この点、C 氏及び K 氏は、当該会議については覚えておらず、遮音性能に関する記載の意味するところは不明であるが、防耐火に関する記載を今から見ると、発泡パネルが防耐火について大臣認定の仕様に適合していないことが問題視されていた可能性もある旨を述べている。

(2) 遮音性能・耐火性能試験

発泡パネルについて、ゴールドレジデンス (GR) の販売開始後、少なくとも、1998 年(平成 10 年)12 月⁸⁸ ⁸⁹に耐火性能試験、1999 年(平成 11 年)5 月に遮音性能試験、同年 9 月に耐火性能試験が行われている。また、2000 年(平成 12 年)にはニューゴールドレジデンス (NGR) (発泡・防火)及びヴィラアルタ (AGR) (発泡・60 分準耐火)を含む個別物件で遮音性能

⁸⁷ 会議のタイミングから考えると、この会議に基づく改善結果が反映されたのは NGR ではなく、GR のバージョン 2 ではないかと考えられる。

⁸⁸ 1998 年(平成 10 年)12 月の耐火性能試験に関しては、K 氏が起案して J 氏が承認した稟議書には、稟議理由として「発泡パネル物件の増加及建築基準法の改正に伴い(原文ママ)、性能評価の確立又評価取得の為にデータ収集を行いたく」と記載されている。この性能試験における工事名称は「NGR 発泡パネル準耐火予備試験」とされており、1998 年(平成 10 年)1 月から販売が開始された NGR を念頭に行われたものと考えられる。

⁸⁹ この性能試験に関する資料と同じファイルに同試験機関の「防火構造認定申請関係 防火性能試験(建設省指定試験) 申込みの手引」が綴られていたことから、予備試験後は、建設省の認定を受けるための本試験を受ける予定であったと思われるが、実際には本試験は行われておらず、その理由については、不明である。

試験が行われている⁹⁰。

1998 年(平成 10 年)12 月、財団法人日本住宅・木材技術センター(以下「**日本住宅・木材技術センター**」という。)において耐火性能試験が行われた。この試験に関する報告書では、平成 5 年建設省告示第 1454 号に規定する準耐火構造の外壁の耐力壁の 1 時間耐火性能試験に準ずる予備試験を行ったところ、加熱から 60 分後も非加熱側への火炎貫通は確認されなかった旨が記載されている⁹¹。ただし、この試験に使用された試験体は面材を鉄骨躯体にビス留めした壁パネルであり、GR、NGR 及び AGR に実際に使われたものとは異なっており⁹²、また本試験も実施されていないため、かかる試験結果をもって、発泡パネルが 1 時間準耐火の性能要件を満たしていたとは認定できない。

1999 年(平成 11 年)5 月、財団法人日本建築総合試験所(以下「**日本建築総合試験所**」という。)において遮音性能試験が行われた。この試験に関する報告書は存在しないが、速報の記録によれば特定の周波数が基準を下回るために不合格であり、K 氏によれば、遮音性能試験の結果が悪かったため、正式な報告書ももらわずに済ましたとのことである⁹³。この試験に関する稟議書が存在したかどうか不明とのことで提供を受けられていないが、当委員会のヒアリングによればこの試験には K 氏及び O 氏が立ち会っており、J 氏に報告が行われたものと考えられる。したがって、遅くとも 1999 年(平成 11 年)には、K 氏は、発泡パネルが界壁に必要な遮音性能を満たさない可能性が高いことを認識していたも

⁹⁰ 2000 年(平成 12 年)の遮音性能試験では、千葉県千葉市の NGR1 棟及び神奈川県海老名市の AGR1 棟において界壁として使用されている発泡パネルについて測定したところ、ともに D-40(告示の性能要件)を満たす結果となっている。かかる試験結果に関するデータを保有していた K 氏は、当該データが当委員会によるデジタル・フォレンジック調査で発見されるまで試験を実施したこと自体を失念しており、試験を実施した経緯も覚えてない旨を述べている。

⁹¹ 報告書では、可動熱電対最高温度を測定しなかった旨が記載されている。

⁹² この 1998 年(平成 10 年)12 月の日本住宅・木材技術センターにおける耐火性能試験の報告書については、本件発覚後の 2019 年(平成 31 年)1 月 17 日に、E 氏、M 氏、W 氏、K 氏(CC に A 氏)の間でやりとりしたメールが発見されている。その中で、「また、不足測定欄があり、その部位を指摘され説明つかない旨 J 氏に説明。しかし、自らの責任で出す！との強い意志表明あり。」、「転載する場合、全文掲載とあるため試験内容や下地あり、可動熱電対最高温度(測定せず)の意味に対するリスク説明するも対処していく方法なく自爆内容説明済み。」、「防火専門の技術者が見たら、疑問を持つ資料を公開するのですか。。。全資料公開を求められたらどうするのだろうか」、「試験内容と現場の違いを指摘されそれこそ会社を窮地に追い込む可能性があると言うのに」、「最近実験報告書をつき合わせて気づいたのですがサイディングの支持スパンが 910 超えると熱変形による隙間が拡大し防火試験は NG となる可能性が高いようです。今後の実験で NG となる可能性が高いのに、現状と違う嘘の報告書を出すのはコンプライアンスも何もあったもんじゃないですな。」などと記載されており、当該耐火性能試験について、下地の有無の点で使用された試験体がレオパレス 21 が実際に外壁として使用した発泡パネルと異なるものであり、試験内容にも不十分な点があることを、現在の同社関係者が認識していることがうかがえる。

⁹³ K 氏が作成した 1999 年(平成 11 年)4 月の試験機関との打合せ議事録によれば、当該試験機関では遮音性能試験に加えて、同年 6 月に外壁パネル 2 体及び界壁パネル 2 体の耐火性能試験が行われることが予定されていたことが窺える。K 氏によれば、遮音性能試験に不合格となったため、耐火性能試験だけを実施しても意味がないと考えて耐火性能試験は実施されなかったのではないかとのことである。

のと考えられる⁹⁴。

1999 年(平成 11 年)9 月、財団法人建材試験センターにおいて耐火性能試験が行われた。この試験に関する報告書では、平成 5 年建設省告示第 1454 号に規定する準耐火構造の外壁の耐力壁の 1 時間耐火性能試験を行ったところ、加熱によって裏面最高温度⁹⁵が規定値を超えたため 51 分で実験中止となった旨が記載されている⁹⁶。なお、この試験でも、面材を鉄骨躯体にビス留めした壁パネルが試験体として使用されている。当委員会のヒアリングによれば、この試験には K 氏及び M 氏⁹⁷が立ち会っていた。この試験に関する稟議書は存在したかどうか不明とのことで提供を受けられていないが、検査機関宛の試験依頼書に署名しているのは J 氏であることから、J 氏に報告が行われたものと考えられる。

なお、これらの試験の位置付けに関し、商品開発担当部署の者は、界壁及び外壁として使用していた発泡パネルとは別の仕様の発泡パネルを試験するために行われたものであったと述べるが、いずれにせよ、界壁及び外壁として使用していた発泡パネルについて、建築基準法に定める性能を満たすという試験結果が得られておらず大臣認定が取得されていないという状況に変わりはない。ともあれ、発泡パネルの性能試験を行い、大臣認定を取得するのは、本来、ゴールドレジデンス (GR) の発売前であるべきことは言うまでもないところである。

(3) 発泡仕様の中止

E 氏の当時の手帳に記載されたメモによれば、ヴィラアルタ (AGR) 開発の過程で、1999 年(平成 11 年)6 月に各部門の管理職以上が参加する全体会議が行われた⁹⁸。その結果、

⁹⁴ 2017 年(平成 29 年)5 月 10 日付けの K 氏から X 氏、J 氏、Y 氏、Z 氏、V 氏、AA 氏(CC に BB 氏)に過去不具合事例(瑕疵メンテ発生事例)に対する改善・対策状況一覧を送付した際のメール本文には、「※法令に関わる部位(界壁・発泡仕様等)も含まれておりますので、使用については注意願います。」との記載が、同様の資料を送付した 2017 年(平成 29 年)5 月 11 日付けの K 氏から A 氏へのメールの本文には、「賃貸・資産管理営業向けとの話もありましたが、GN 界壁、GR 他発泡パネル等の法的な要因も含まれておりますので運用法については、慎重さが求められます。」との記載が存在する点からも、K 氏らが本件不備発覚前から発泡パネルの法令適合性に関する疑義を持っていたことが強く推認できる。なお、本メールを示して K 氏に尋ねたところ、なぜこのような記載をしたのかは覚えていないとのことであった。

⁹⁵ 耐火性能試験成績書には、裏面最高温度は可動熱電対による測定温度を示す旨が記載されている。

⁹⁶ J 氏が署名した検査機関宛の変更届出書によれば、1999 年(平成 11 年)9 月 22 日及び同月 27 日に各 1 体の試験が予定されていたが、前者の試験結果が思わしくないため再検討が必要との理由で、後者の試験は中止されている。

⁹⁷ M 氏によれば、M 氏は意匠の担当者ではないため本来は壁パネルの耐火性能試験を担当する立場ではないが、純粹に試験に興味があったので試験を見に行っただけのことである。M 氏は、この試験は AGR の外壁に関する耐火性能試験だったと思う旨を述べている。

⁹⁸ 実際には、かかる会議が行われる前である 1999 年(平成 11 年)4 月に AGR の販売が開始されている。当時は商品の詳細が決定する前に販売が開始されることがあったとのことである。また、AGR の 1 棟目の着工日が 1999 年(平成 11 年)7 月であることに照らすと、余裕のないスケジュールで開発が行われていたことが窺える。

トーヨーミヤマとのコストに関する打ち合わせを踏まえて、AGR の界壁については同社に発注する場合であっても発泡パネルを使用しないことが決定された。また、この頃から、ニューゴールドレジデンス (NGR) についても界壁には発泡パネルを使用しないようになっていった。

この点、AGR の開発責任者ではなかったが、1999 年(平成 11 年)6 月の全体会議に出席していた E 氏は、全体会議の時点で同年 5 月の遮音性能試験の結果については認識していたが、あくまでコストを理由に界壁における発泡仕様の中止を決定したものであり、当該全体会議において遮音性能試験の結果が界壁における発泡仕様の中止と関係付けて議論されたことはなかったと述べている。また、E 氏によれば、外壁について発泡仕様を続けるという判断は、一気に全ての発泡仕様を中止するとトーヨーミヤマが困ると考えたので段階的に中止することとしたが、同社との折衝が必要になるので、役員クラス(深山祐助氏又は L 氏を指すと考えられる。)でやりとりをした上で、深山祐助氏のトップ判断で発泡仕様の界壁の中止を決定したと思う旨を述べている。

外壁に関しては、GR、NGR 及び AGR の販売の最終時期である 2001 年(平成 13 年)まで発泡パネルの製造が続いたが、それ以降のシリーズでは発泡仕様を採用されることはなかった。E 氏によれば、外壁について発泡仕様を採用しないという判断についても、コストが主な理由であり、また、発泡仕様の完全な中止に関しても深山祐助氏のトップ判断で決定したと思う旨を述べている。

これに対して、1998 年(平成 10 年)12 月の耐火性能試験及び 1999 年(平成 11 年)5 月の遮音性能試験を担当していた O 氏によれば、前述の 1999 年(平成 11 年)5 月の遮音性能試験によって、界壁の遮音性能も外壁の耐火性能も法令上必要となる性能を満たせてないことが確認されたため、発泡パネルの使用を中止すべきとの報告書を書いて J 氏又は K 氏に提出したとのことである。ただし、当該報告書は発見されておらず、また、J 氏及び K 氏は、そのような報告書を受領した記憶はない旨を述べている。

この点、本件不備発覚後の 2018 年(平成 30 年)8 月 10 日に M 氏から K 氏(CC に E 氏、CC 氏、N 氏)に送信されたメールにも「発泡の件、あるかたいわく、日本総合試験所⁹⁹での遮音試験の結果が悪く、生活音の範囲の性能が特に悪い状況が確認されたので発泡をやめたような気がすると言っていました。他の文献からも最も気にしたい周波数帯の範囲がドンと落ちる傾向があるので上記話も気のせいではないように思います。(認定取得は無理と判断したのだと思われます)」、「性能確認するまではバンバン発泡を作ってたような気がしますと言っていました。」との記載があり、これが O 氏からの指摘である。実際に 1999 年(平成 11 年)5 月の遮音性能試験に参加した O 氏の述べる流れは自然であり、J 氏及び K 氏の説明が曖昧であることに照らすと、同年 6 月の時点で、レオパレス 21 において、遮音性能や法令適合性に疑義が生じたため、発泡パネルを AGR の界壁に使うことを中止した可能性が高い。

⁹⁹ 日本建築総合試験所の試験実施当時の名称。

また、上記のとおり、K 氏らによる度重なる試験によっても結局、発泡パネルが耐火性能を満たすという試験結果を得られていないことに鑑みれば、AGR 以降のシリーズの開発段階で発泡パネルを外壁に採用しないことを決定するに際しても、耐火性能や法令適合性に関する疑義が影響していると考えるのが自然である。

なお、発泡パネルの界壁及び外壁での使用を中止するに際して、A 氏は、発泡パネルの遮音性能及び耐火性能並びに法令適合性に関する疑義について深山祐助氏には報告していなかったと述べ、同氏もかかる報告は受けていないと述べている。前述と同様、A 氏が深山祐助氏に報告又は相談することなく独断で使用中止を決定したとは信じがたいが、深山祐助氏も A 氏も否定しており、客観的証拠が得られていないことから、疑いは残るが、深山祐助氏がかかる疑義を認識して発泡パネルの使用中止を指示したとまでは認定できなかった。

(4) 小括

以上のとおり、A 氏は、商品開発の段階から、発泡パネルを界壁として使用すること並びに下地及び防水紙のない発泡パネルを外壁として使用することが、GR が準拠すべき大臣認定及び告示の仕様に適合しないことを認識していた。また、C 氏や K 氏をはじめとする商品開発担当部署の従業員は、遅くとも 1996 年(平成 8 年)の社内会議の時点で発泡パネルが大臣認定及び告示の仕様に適合しないことを認識していたと考えられる。

A 氏や K 氏らは、かかる問題について深山祐助氏には報告をしていなかったと述べており、深山祐助氏も A 氏らからは報告を受けていなかった旨を述べている。しかし、前述のとおり、①発泡パネルはそもそも深山祐助氏が開発を指示したものであり、発泡パネルの使用中止が重大な経営判断であることに鑑みれば、実際に遮音性能試験及び耐火性能試験を行ったところ大臣認定の取得に至らなかったという結果は深山祐助氏にも共有されることが自然であり、実際には深山祐助氏がかかる問題点についても理解した上で A 氏らに指示をしており、A 氏らは深山祐助氏を庇うために事実と異なる内容を述べているのではないかと疑われる。しかし、客観的証拠は得られておらず、A 氏ら及び深山祐助氏の供述を否定して、A 氏らが発泡パネルの問題点を深山祐助氏に報告していたとまでは証拠上、認定できなかった。

5 発泡パネル使用中止後における界壁発泡パネル問題及び外壁仕様問題の発覚可能性

発泡パネルには、施工後にウレタンが収縮してサイディング及び石膏ボードにクラックが生じる不具合が頻発した。トーヨーミヤマが f 社と協力して 1 年ほどかけて原因を特定したところ、発泡ウレタンの原液注入時の温度管理に起因するもので、冬の朝に注入した製品に不具合が多いことが発覚した。

この点、稟議内容を確認できる範囲では、かかる発泡パネルに起因する不具合の修補について、2011年(平成23年)から2018年(平成30年)までの間に27件の稟議が行われ、合計65,876,300円の支出が承認されている。また、それ以前においても、稟議内容は確認できないものの、施工業者に対する個別工事の発注履歴のうち、「発泡ウレタン」との検索語でヒットする工事が1996年(平成8年)から2000年(平成12年)までの間に合計99件存在し¹⁰⁰、合計53,010,000円が支払われている。

また、2017年(平成29年)5月11日付けの「過去不具合事例に対する改善・対策状況一覧」と題する資料でも、「発泡パネル 発泡材の収縮(サイディング不具合)」が生じていた旨及び「発泡パネル工法は、GR・NGR・AGRのみ」である旨が記載されている。

これらの不具合に関しては、瑕疵修補のための稟議申請が行われているが、界壁や外壁の断熱材として発泡ウレタンを使用していることそのものやその遮音性能及び耐火性能が問題となったものではないことから、かかる稟議申請により直ちに界壁発泡ウレタン問題及び外壁仕様問題の違法性の認識につながったものではないと考えられる。しかし、少なくとも界壁や外壁に発泡ウレタンを使った物件が存在することは、稟議に関わった者は認識しており、その者らが法令違反のリスクに対する高い感度を持っていれば、より早期に問題に気付いた可能性は否定できない。

6 界壁発泡ウレタン問題及び外壁仕様問題の直接的な原因

界壁発泡ウレタン問題及び外壁仕様問題の直接的な原因は、商品開発担当部署が、ゴールドレジデンス(GR)の開発段階において、発泡パネルを界壁として使用すること並びに下地及び防水紙のない発泡パネルを外壁として使用することが、GRが準拠すべき大臣認定及び告示の仕様に適合しないことを認識していたにもかかわらず、発泡ウレタンはグラスウールと同等以上の性能を持っていることから実質的には問題がないという誤った考えに基づいて、大臣認定を取得することもないまま発泡パネルをGRに使用することを決めたことにある。

これらの背景には、A氏を含む商品開発担当部署において法令遵守の意識が極めて希薄であったことが挙げられる。また、発泡パネルが深山祐助氏のアイデアで開発が始まったものであり、商品開発担当部署の中に、深山祐助氏の期待に応えるため、発泡パネルを早期に商品化したいという思いがあったことは想像に難くない。この点、A氏は、一般論として、深山祐助氏はスケジュール感に厳しい人物であり、同氏による指示を実行するために無理なスケジュールを前提に活動した結果、様々な事項がなおざりにされていた側面がある旨述べている。そのほかにも多くの従業員が深山祐助氏は当時絶対的な存在であった旨述べており、A氏の述べるように、深山祐助氏の発案・指示であることが、無理なスケ

¹⁰⁰ 工事内容の詳細が不明なため、発泡パネルに起因する工事を全て含んでいるわけではなく、また、発泡パネル以外に起因する工事を含んでいる可能性がある。

ジュールで早期に商品化することにつながったと考えられる。深山祐助氏及び当時の経営陣における、法令適合性に関する認識はともあれ、その経営判断が拙速であったことに加え、法令適合性確保のための体制が不十分であったことも否定できない。

第6 天井部問題に係る事実関係

1 天井部問題の概要

全棟調査の過程において、ゴールドレジデンス (GR) の天井部に、設計図書上は、天井部の仕上材として、強化石膏ボード 12.5mm の上にロックウール吸音板 9mm を張ることとされているにもかかわらず、化粧石膏ボード 9.5mm1 枚のみが張られているという不備のある物件が発見された。

これを踏まえ、レオパレス 21 は、全棟調査の過程で撮影された他の物件の天井部の写真を調査したところ、GR の複数の物件で、同種の不備が発見された¹⁰¹。さらに、レオパレス 21 において設計図書の記載を確認したところ、GR の施工マニュアル及び施工図において、確認申請図上の準耐火構造リストと齟齬のある記載が発見され、施工マニュアル及び施工図の記載が不明確であること、そしてそのために法令上の基準に合致しない施工が行われた可能性があることが判明した(詳細は後記 5)。

レオパレス 21 は、上記天井部問題を認識後、レオパレス 21 において販売している全てのシリーズの設計図書を調査した。レオパレス 21 による調査では、GR を除く他のシリーズにおいては、同種の不明確な記載は見当たらなかった。また、上記天井部の施工不備は、3 階建て準耐火構造の物件で問題となるところ(詳細は後記 3)、上記設計図書の調査において、他の 3 階建ての商品のあるシリーズには、GR のものと同種の不明確な記載は見当たらなかった。その主な理由は、他のシリーズにおいては、GR と異なり、2 階建ての準耐火構造と 3 階建ての準耐火構造の物件を同一のシリーズで出していないため、異なる階層の物件の図面を 1 枚にまとめることにより、不明確な記載のある図面が作られてしまう、ということがなかったからである。したがって、レオパレス 21 による調査を踏まえると、上記天井部問題は、専ら GR に限定されるものと考えられる。

その後レオパレス 21 において、界壁発泡ウレタン問題と外壁仕様問題と併せ、新たな不備の調査が行われており、天井部問題の実際の発生件数は調査中であるが、(GR1, 660 棟中)最大 641 棟である¹⁰²。

¹⁰¹ 化粧石膏ボード 9.5mm1 枚張り 119 棟、強化石膏ボード 12.5mm と化粧石膏ボード 9.5mm2 枚張り 232 棟。

¹⁰² なお、レオパレス 21 は、外部機関に各図面の整合性の調査委託を行い、改めて全シリーズについて各図面の整合性のサンプルチェックを行っている。当該チェックにおいては、GR 以外のシリーズにおいても図面の整合性に疑義があるものも発見されたが、レオパレス 21 による調査によれば、GR 以外のシリーズで同種の天井部の施工不備は発見されていない。

2 天井部問題の時期、関与部署等

上記 1 のとおり、天井部問題の対象物件は GR に限定されているため、天井部問題に係る施工不備が発生した時期は、GR の販売期間である 1996 年(平成 8 年)から 2001 年(平成 13 年)にかけてである。

そして、後記 5 のとおり、天井部問題に係る施工不備の主要な原因は、GR の準耐火構造リストの記載と、矩計図及び内部仕上表の記載の齟齬であり、これらの各図面に係る、確認申請図及び施工図の基となる図面を作成したのは本店の商品開発担当部署である。上記期間中に商品開発担当部署に所属していた者のうち、GR の構造リスト、矩計図及び内部仕上表の作成に関与していたのは A 氏、C 氏、K 氏、S 氏、U 氏、T 氏らである。このうち、A 氏、C 氏及び K 氏が、担当者により作成された上記各図面のチェックをする役割を担っていた。

3 適用される法令

3 階建て共同住宅・1 時間準耐火構造の場合、天井部に求められる仕様は次のとおりである¹⁰³。

- ・ 床直下の天井：「厚さが 12 mm以上の強化石膏ボードの上に厚さが 9 mm以上のロックウール吸音板を張ったもの」等
- ・ 屋根直下の天井：「厚さが 12 mm以上の強化石膏ボード」、「厚さが 9 mm以上の石膏ボードの上に厚さが 9 mm以上の石膏ボードを張ったもの」等

なお、強化石膏ボード 12.5mm の上にロックウール吸音板 9mm を張る仕様は、上記の 1 時間準耐火構造として求められる床直下の天井部の仕様、屋根直下の天井部の仕様のいずれの要件も満たすものであった。これに対し、「化粧石膏ボード 9.5mm1 枚張り」は、法令上求められる床直下の天井部の仕様にも、屋根直下の天井部の仕様にも合致しないものであり、また、強化石膏ボード 12.5mm と化粧石膏ボード 9.5mm の 2 枚張りは、床直下の天井部の仕様に合致しないものであった。

4 図面の照合調査について

当委員会は、上記第 1 編第 6 の 2(1)ウのとおり、GR の 3 階建て準耐火構造の物件 60 棟

¹⁰³ 建築基準法(平成 5 年 6 月 25 日改正後のもの)27 条 1 項柱書き、同項 1 号及び建築基準法施行令(平成 5 年 5 月 12 日改正後のもの)115 条第 2 号の 2 並びに建設省告示第 1453 号第 3 第 4 号ロ、同告示 1453 号第 2 第 2 号。

の確認申請図、施工図及び GR の施工マニュアルの各記載を確認した¹⁰⁴。

(1) 確認申請図の記載

上記 60 棟のうち、確認申請図の準耐火構造リストが保存されていた全ての物件(37 棟)において、同リストでは、天井部の仕上材は、床直下及び屋根直下のいずれも、強化石膏ボード 12.5mm の上にロックウール吸音板 9mm を組み合わせて 2 枚張りとする旨記載されていた。

(2) 施工マニュアル及び施工図の矩計図の記載

当委員会が調査した GR の施工マニュアルの矩計図には、いずれも、GR の 3 階建ての建物の天井部の仕様について、床直下及び屋根直下のいずれも、「強化 PB ϕ 12.5mm 化粧板 ϕ 9mm」と記載されていた。また、上記 60 棟のうち、施工図の矩計図が保存されていた物件(41 棟)において、同図には、屋根直下及び床直下のいずれも「PB ϕ 12.5mm 化粧板 ϕ 9mm」と記載されていたものが 6 件、同様に「強化 PB ϕ 12.5mm 化粧板 ϕ 9mm」と記載されていたものが 32 件あった。

(3) 施工マニュアル及び施工図の内部仕上表の記載

当委員会が調査した GR の施工マニュアルの内部仕上表には、GR の 3 階建ての建物の天井部の仕様について、強化石膏ボード 12.5mm の記載はなく、単に「天井仕上」として、「ロックウール吸音板、又は化粧石膏ボード ϕ 9.5」と記載されていた。また、上記 60 棟においては、いずれも施工図の内部仕上表が保存されており、このうち、1 棟¹⁰⁵を除き、同表には、いずれも、単に「天井仕上」として、「ロックウール吸音板、又は化粧石膏ボード ϕ 9.5」と記載されていた。

¹⁰⁴ 小屋裏等界壁問題の調査のために無作為抽出された 776 棟のうち、GR の 3 階建て準耐火構造の物件を調査対象とした。なお、当委員会が確認した GR の 3 階建て準耐火構造の物件 60 棟の中には、確認申請図の準耐火構造リスト部分や、施工図の矩計図、内部仕上表などの図面が含まれていないものもあった。

¹⁰⁵ ヴィラアルタ(AGR)の販売が開始された後の、2000 年(平成 12 年)に施工された物件の施工図の内部仕上表には「ロックウール吸音板 ϕ 9」とだけ記載されていた。

5 天井部問題の原因・背景

(1) 矩計図及び内部仕上表の記載が不明確であること

上記 4 のとおり、GR の 3 階建ての確認申請図の準耐火構造リストにおいては、明確に、天井部の仕上材は、屋根直下及び床直下のいずれも、強化石膏ボード 12.5mm の上にロックウール吸音板 9mm を組み合わせて 2 枚張りとする旨が記載されていた。これに対し、施工マニュアル及び施工図それぞれの矩計図においては、「化粧板⑨9mm」と記載されていた。

この点、レオパレス 21 の役職員の中には、「化粧板⑨9mm」と記載されていれば、施工マニュアルの「資材リスト」に「内装」の構成材として「ロックウール化粧板 9mm」と記載されていたので、両図を併せて読めば、「化粧板⑨9mm」とはロックウール吸音板 9mm を意味すると理解できると述べる者も存在する。他方、「化粧板」との記載を見れば、まず、化粧石膏ボードを想起すると述べる者も存在する。

次に、内部仕上表の記載についてみると、施工マニュアル及び施工図それぞれの内部仕上表には、単に「天井仕上」として、屋根直下及び床直下を区別することなく「ロックウール吸音板、又は化粧石膏ボード⑨9.5」と選択的な記載がなされていた。この記載をそのまま読めば、天井部の仕上材として、ロックウール吸音板又は化粧石膏ボードのうちいずれか 1 つだけを施工すればよい、又は、(本来必要である)強化石膏ボード 12.5mm の上に、ロックウール吸音板又は化粧石膏ボードのいずれかを重ねればよいと読むこともでき、記載が分かりにくいと述べる者も存在する。

このように、上記矩計図には、天井部の仕上材として化粧石膏ボードでもよいとの誤解を招く記載ぶりとなっていたという問題があり、上記内部仕上表には、天井部の仕上材として、床直下も屋根直下も、ロックウール吸音板又は化粧石膏ボードのうちいずれか 1 つだけを施工すればよい、又は、(本来必要である)強化石膏ボード 12.5mm の上に、ロックウール吸音板又は化粧石膏ボードのいずれかを重ねればよいとの誤解を招く記載ぶりとなっていたという問題があった。

以上のとおり、GR の 3 階建ての矩計図と内部仕上表は、いずれも、前述の法令上の仕様を満たさない施工をさせる誤解を招く記載ぶりとなっていた。

(2) 不明確な施工マニュアル及び施工図に基づく施工

支店の工事担当者や施工業者へのヒアリングによれば、支店の工事担当者や施工業者は、主に、施工図を参照し、併せて施工マニュアルを参照していたとのことであり、上記矩計図及び内部仕上表が誤解を招く記載ぶりとなっていることにより、施工業者において、上記(1)指摘の誤解が生じ、その結果、床直下及び屋根直下の天井部のいずれにおい

ても、法令の基準を満たさない施工がされたものと考えられる。

すなわち、GR の 3 階建ての天井部に係る施工不備の原因は、上記施工マニュアル及び施工図における矩計図及び内部仕上表の記載が不明確であった点にある。また、工事監理が適切に行われていれば、実際の施工状況と設計図書との照合により、施工不備を是正することは可能であったと考えられるが、当時は、工事監理業務は非常に不十分なものとどまっていた(上記第 3 の 7(3))。

(3) 不明確な施工マニュアル及び施工図が作成されるに至った原因

ア 商品開発担当部署における図面作成過程の問題

(ア) 矩計図

商品開発担当部署の者や支店の設計担当部署の者によれば、通常、ロックウール吸音板を意味するのであれば、「化粧板」という表記は用いず、「ロックウール吸音板」と記載するはずであるとのことである。また、商品開発担当部署の者によれば、施工マニュアルの矩計図の作成者は、法令上ロックウール吸音板の使用が求められていることも、ロックウール吸音板を使うとすればどのように記載すべきであるかも知らなかったと考えられ、そのために「化粧板φ9mm」という誤った記載がなされたと思われるとのことである¹⁰⁶。

一方、上記 4(1)のとおり、確認申請図の準耐火構造リストにおける天井部の仕様の記載は、法令の基準を満たしていた。これは、商品開発担当部署において作成され、確認申請図の記載の基になる準耐火構造リストが正しいものであったからである。このように、同部署内で作成された矩計図と準耐火構造リストの記載には齟齬があった。このような齟齬は、それぞれの図面の作成担当者間で情報交換がされていれば生じなかったと考えられるが、GR の開発当時、商品開発担当部署に在籍していた者によれば、同部署内での情報交換が十分に行われていなかったとのことである。こうした情報交換が不十分であったとしても、上位者による図面のチェックが機能していれば、やはりそのような齟齬が生じる事態は防げるはずである。しかし、当時の商品開発担当部署においては、一級建築士の資格を有する A 氏や C 氏が図面をチェックすることとなっていたが、これらの者は十分なチェックをしておらず、図面の作成者が図面を作成した後、A 氏の印章を借りて作成者自身が押印を済ませてしまうことすらもあった。このような施工マニュアルの作成過程及びチェック過程両面における杜撰さが、施工マニュアルの矩計図において、上記のとおり不明確な記載がなされた主な原因であると考えられる。

¹⁰⁶ 施工図の矩計図にも、「化粧板φ9mm」という記載がなされているが、これは、支店の設計担当部署において、本店の商品開発担当部署が作成した図面は正しいものであるとの認識の下、施工マニュアルと同様の記載がなされたからである(後記イ)。

(イ) 内部仕上表

2 階建ての共同住宅については、3 階建ての共同住宅と異なり、天井部についての独立した防耐火性能に関する規定が存在せず、法令上、床直下の天井の仕上材として強化石膏ボード 12.5mm の上にロックウール吸音板 9mm を張ることは求められていない。そのため、2 階建ての共同住宅については、床直下の天井の仕上材として強化石膏ボード 12.5mm の上に化粧石膏ボードを施工すれば足り、GR の 2 階建ての共同住宅の内部仕上表には、「天井仕上」として「化粧石膏ボード」と記載すれば足りる。これに対し、3 階建ての場合は、準耐火仕様とするために、強化石膏ボード 12.5mm の上にロックウール吸音板 9mm を張る必要があり、内部仕上表の「天井仕上」としては「ロックウール吸音板」と記載する必要がある。このように、2 階建ての共同住宅と 3 階建ての共同住宅では、天井部の仕上材として書く必要のある資材は異なっている。

しかし、商品開発担当部署に在籍していた者によれば、例えば、2 階建てや 3 階建てなど複数の仕様ごとに内部仕上表などの図面を書き分けていると、その一部の記載を修正する場合に、複数の図面をいちいち修正しなければならない。そのため、できる限り複数の仕様の図面を共通化し、修正時の作業時間の短縮や手作業での図面修正の際の過誤を防止するため、1 つの図面を 2 階建てと 3 階建てのいずれにも使用できるようにすることとしたため、「ロックウール吸音板、又は化粧石膏ボード㊦9.5」と併記されてしまったと思われるとのことである^{107 108}。いずれにしても、商品開発担当部署において、上記(ア)で述べた矩計図と同様、A 氏や C 氏が、適切にチェックをしていれば、内部仕上表における誤解を生じさせかねない不適切な記載を回避することができたと考えられる。

このように 2 階建てと 3 階建ての図面を共通化したことにより、施工マニュアルの内部仕上表に「ロックウール吸音板、又は化粧石膏ボード㊦9.5」との選択的な記載がされ、誤解を生じさせる記載が行われた。また、A 氏や C 氏もチェックを怠っていた。こうした安易に図面を共通化するという方針と、チェック過程における杜撰さが、施工マニュアルの

¹⁰⁷ 施工図の内部仕上表にも、「ロックウール吸音板、又は化粧石膏ボード㊦9.5」という記載がなされているが、これは、支店の設計担当部署において、本店の商品開発担当部署が作成した図面は正しいものであるとの認識の下、施工マニュアルと同様の記載がなされたからである(後記イ)。

¹⁰⁸ 内部仕上表には、「準耐火仕様については〈準耐火構造リスト〉に基づく」との注意事項が記載されており、内部仕上表の「天井仕上」の部分の記載ではなく、確認申請図の準耐火構造リストの記載のみに準拠すべきであったのであり、そうしていれば、法令の基準を満たしている準耐火構造リストどおりの施工が行われたはずであると述べるが、他方で、この注意事項の記載では分かりにくく、施工マニュアルの内部仕上表の記載も正しい内容に直すべきであったとも述べる者も存在する。もっとも、ネイルシリーズや 6 シリーズが施工されていた当時、レオパレス 21 においては、建築確認申請手続を著しく軽視しており、実際の施工とは異なる確認申請時の図面が提出されることや、工事担当部署や施工業者も確認申請図を参照しないことが平然と行われていたのだから、確認申請図の準耐火構造リストに準拠して施工すべきであったという供述は、当時の状況に照らすと合理的とは思われない。

内部仕上表において、上記のとおり不明確な記載がなされた主な原因であると考えられる。

(ウ) 小括

このように、矩計図においては、商品開発担当部署における担当者の理解不足や担当者間での情報共有不足、内部仕上表においては、図面を共通化するという方針、両者に共通する原因として、チェック過程における杜撰さから、確認申請図の準耐火構造リストと整合しない不明確な記載がなされた図面が作成されていた¹⁰⁹。

イ 支店の設計担当部署及び支店の工事担当部署における図面の照合作業等の問題

商品開発担当部署において作成された施工マニュアルの矩計図及び内部仕上表において、不正確な記載があったとしても、支店の設計担当部署や、支店の工事担当部署において、確認申請図、施工マニュアル及び施工図を比較参照し、不明確な記載のある図面や、図面間の不整合に気付けば、施工不備を防ぐことはできたと考えられる。そこで、支店の設計担当部署及び支店の工事担当部署の者の対応が問題となる。

(ア) 支店の設計担当部署の者の対応

当時支店の設計担当部署に所属していた者の多くは、3 階建ての準耐火構造の要件も熟知しているとはいえず、本店から送られてくる図面は法的にも正しいと考え、図面間の整合性を照合したり、内容を精査する意識が欠けていた。

現に、支店の設計担当部署の者の中には、自身が作成した確認申請図の準耐火構造リストには、強化石膏ボード 12.5mm の上にロックウール吸音板 9mm を張り、2 枚張りとする旨が記載されているのに対し、自身が作成した施工図の矩計図には、「化粧板⑦9mm」と記載され、内部仕上表には「ロックウール吸音板、又は化粧石膏ボード⑦9.5」と記載されてい

¹⁰⁹ レオパレス 21 の調査によれば、GR を除く他のシリーズにおいては、2 階建てと 3 階建ての図面を共通化しておらず、施工マニュアルや施工図の内部仕上表の「天井仕上」欄に「ロックウール吸音板、又は化粧石膏ボード⑦9.5」のように選択的な記載がなされているものはなかった。このように、GR を除く他のシリーズにおいて、選択的な記載がなされなかったのは、GR には、多数の仕様(3 階建ての耐火仕様、準耐火仕様、2 階建ての準耐火仕様、防火仕様)の商品があるのに対し、他のシリーズにおいては、2 階建ての準耐火構造と 3 階建ての準耐火構造の物件を同一のシリーズとして出しておらず、複数の階層の物件の図面を 1 枚にまとめる実益がなかったからである。他のシリーズにおいて、多数の仕様の商品が販売されなかったのは、異なる仕様の商品を販売する際、別シリーズの商品として出した方が、新シリーズとして販売しやすかったからである。そして、施工業者は、通常、内部仕上表は参照しており、内部仕上表に選択的な記載がなければ、誤解も生じず、施工不備が生じるとは考えにくい。現に、レオパレス 21 による新たな不備の調査においても、前述のとおり、天井部問題は GR でのみ発見されている。

るという齟齬があることに気付いておらず、自身において適切にチェックすべきであったと述べる者もいた。ただし、支店の設計担当部署の者の中には、確認申請後、工事担当部署への施工図の交付まで、わずか 2～3 日で済ませることが暗黙の了解になっていたため、かなり急ぐ必要があったと述べる者もあり、業務過多で各図面の整合性のチェックを十分に出来る余力があったかは疑問もある。

このように、支店の設計担当部署における、図面間の整合性をチェックする意識の欠如や、その余力の欠如が、不適切な記載のある矩計図と内部仕上表を含む施工図が作成された原因であると考えられる。

(イ) 支店の工事担当部署の者の対応

当時支店の工事担当部署に所属していた者の多くも、同様に、本店が作成した図面や支店の設計担当部署から送られてくる図面は正しいものと考え、やはり、図面間の整合性を照合したり、内容を精査する意識が欠けていた。さらに、支店の工事担当部署は、対象物件の施工当時、多数の物件を担当しており、図面間の整合性を照合する等の余力も乏しかった。

現に、工事担当部署の者の中には、工事担当部署としても、本店や支店の設計担当部署が書いた図面は正しいという予断を持つのではなく、きちんと内容をチェックすべきであった旨述べる者も存在している。ただし、GR を販売していた当時は、工事担当部署として多くの物件を抱えており、現実是一件一件に時間を割いてチェックできず、また、時間を割いたとしても、当時の工事担当部署の担当者は、3 階建ての共同住宅の準耐火構造の要件が何かということを正確に理解している者はおらず、チェックすることは困難であった旨述べる者も存在している¹¹⁰。

このように、支店の工事担当部署における、図面間の整合性をチェックする意識の欠如や、その余力の欠如が、不適切な記載のある矩計図と内部仕上表に基づく施工不備が発生した原因であると考えられる。

(ウ) 小括

上記のとおり、支店の設計担当部署及び支店の工事担当部署のいずれにおいても、GR の

¹¹⁰ アンケートにおいても、「支店の工事担当部署は、支店の設計担当部署に書かせた図面を、施工業者に FAX しておしまいであり、質疑や問題が起きた時に初めて図面に目を通す。品質は、『建築に詳しい施主』や『確認検査機関』から指摘を受けたら対応すると言った流れとなっており、(設計担当部署に対する工事担当部署の) 立場的優位性から設計担当部署の者に『何とかしろ！何もしなくても大丈夫なように』と指示をし対応させる社風がある。この様な社風から工事担当者の品質に対する意識は薄い」と指摘する回答もあり、支店の工事担当部署において各図面の整合性を検証する意識が薄かったことがうかがえる。

3 階建ての天井部の仕様に関し、確認申請図、施工マニュアル及び施工図の整合性の照合作業は行われておらず¹¹¹、また、その余力が欠如していた¹¹²。

このように、支店の設計担当部署及び支店の工事担当部署においては、図面の整合性の照合が行われず、不明確な記載のある図面や、図面間の不整合に気付ける業務フローではなかった点が、不正確な施工マニュアル及び施工図が作成され、そのまま使われ続け、是正に至らなかった原因の 1 つであると考えられる。

なお、現在は、IS09001 認証取得に向けた動きの中での、建築士不足の解消(上記第 2 の 7(3))や、確認申請図と施工図との相違を確認する業務フローの導入(上記第 2 の 4)により、当時の状況はある程度解消されたといえる。

ウ 施工業者

レオパレス 21 から交付された施工マニュアル及び施工図それぞれの矩計図及び内部仕上表において、不明確な記載があったとしても、施工業者において、確認申請図と比較参照し、図面間の不整合等に気付ければ、施工不備を防ぐことはできた。しかし、GR の施工を担当したことのある施工業者は、主に、施工図や施工マニュアルを参照して物件を施工しており、そもそも確認申請図を受領していないこともあり、また、レオパレス 21 から受領した図面の記載内容に齟齬があるなどということは考えていなかった。

だとすると、施工業者において各図面の比較参照までを行うことを要求することは酷であり、施工業者の確認不足が天井部問題の原因であるとは言い難い。また、天井部に係る資材の発注過程で、施工業者は、支店の工事担当者の確認を受けて資材の発注をしており、施工業者及び支店の工事担当者のいずれにおいても、上記(1)指摘の誤解が生じていたことがうかがわれる¹¹³。

¹¹¹ なお、GR の施工をしていた頃、GR の 3 階建ての建物に関して、本店の CAD 設計担当部署に対し、図面間に齟齬があると指摘したと思う旨述べる支店の設計担当者もいたが、当該指摘に関する記録は残っておらず、具体的にどのような指摘をしたか、指摘を受けて、本店の CAD 設計担当部署がどのような対応をしたのかは確認することができなかった。

¹¹² 役職員へのアンケートにおいても、「毎月開催される工程会議でも無理を承知でどうしたら前倒し出来るかの話に終始され、設計・工事も追い詰められていた」ことが原因であるとする指摘があり、両方の部署には厳しいスケジュールでの業務が要請されており、各図面の照合作業を行う余力は乏しかったと考えられる。

¹¹³ 施工業者による意図的な施工不備であるかも一応問題となるが、当委員会のヒアリングにおいて、施工業者は、法令上の要件やレオパレス 21 から要求された仕様と異なる施工をすると、やり直しを求められたり、その後の受注を失うおそれがあるので意図的な施工不備を行うことなどない旨述べており、また、天井部問題は特定の施工業者ではなく、多数の施工業者において行われていることからすると、施工業者による意図的な施工不備であるとは考えにくい。

第7 社員アンケートの結果について

前記第1編第6の5のとおり、当委員会は、レオパレス21の役職員らに対し、アンケートを実施した。

アンケートの送付対象者の合計数は6,173人であり、そのうち、半数以上の3,519名から有効な回答が送付された。

アンケートの回答については、本編に係る事実関係の調査に当たり、ヒアリング実施や資料等精査の際の参考資料として用いた。

1 回答の傾向

小屋裏等界壁問題、界壁発泡ウレタン問題、外壁仕様問題及び天井部問題に関するアンケートの回答及びアンケートの回答を踏まえた結果は、本編の調査結果において必要に応じて触れているが、本件不備に対する原因として、アンケートにおいては、

- ・ 慢性的に人手不足であったこと、
- ・ 業務のチェック体制が不十分であること、
- ・ 利益を優先する傾向があったこと、
- ・ 元社長や、経営層による無理な指示があったこと、
- ・ レオパレス21内において、法令への理解が不十分であること、
- ・ 現場に渡される図面は正しいものとの思い込みがあったこと、
- ・ 現場を下請任せにしていたこと、
- ・ 建築士や設計部門の発言力が弱かったこと、
- ・ 担当者間の意思疎通が不足していたこと、
- ・ 不備に気付いても上層部に報告できず隠蔽してしまう風習があったこと、

を指摘する回答が目立った。

こうした問題点について、近年ではコンプライアンス教育等の取組が実施され、本件で問題となっている物件が施工されている当時に存在していた問題状況は一定程度解消されているという回答も一定程度見られた。他方、現経営陣や、本件で問題となっている物件が施工されていた当時から在籍していた役職員においては、古い体質を引きずっている者もあり、問題は完全に解消されたとはいえないとの意見も一定程度見られた。

2 回答内容の例

アンケートの回答内容の具体例は次のとおりである(回答は原文ママ)。

- ・ 「様々な面において、事前の検討が浅く、『とりあえずやってみよう』『やってみてから直していこう』というような面が社内の風土としてある。」

- ・「施工マニュアルや一般図(平面詳細図・矩計図・仕上建具表・設備図など)が整備される前に見切り発車的に商品が発表され、担当者が商品知識を理解不足のままに経験に頼った業務を余儀なくされていた。」
- ・「当時の商品開発課は、初代社長：深山祐助氏からの直接的な指示を受けていたものと考えられる。先代の社長から伝統を引継ぎ、現在もであるが、役員の権限が強すぎる事が原因である。例として、専門性の高く慎重な判断をすべき事項でも、何でもトップダウンで指示が来る。」
- ・「当時の社長(創業者)からは常に利益やコストに関して厳しく強く求められていたと思われ、それに応えるため、建築事業部内で色々と工期短縮や経費削減を重視して対処していた中で『このぐらいであればいいのではないか』という驕りと事の重要性を軽視し、最低限の範囲で行うかたちをとった。それを取締役である経営陣に正直に報告していなかった。営業色が強い社内の経営体質から正直に報告するという状況下ではなかったと思われる。そして、事実を知らない経営陣はまさか施工状態がこういう形だったとは考えもしなかったのではないか。」
- ・「絶対者(創業者)の存在、上の指示を鵜呑みにして下に伝えるだけのストローマネジメント体質、自分のことしか考えない視野の狭さ。開発から販売竣工引渡までの一連の流れ全体を俯瞰してコントロールするという発想の欠如、指示後にチェックしない管理不在の風土が考えられます。現在もストローマネジメントが横行しており組織間の連携も不十分。」
- ・「上司からのプレッシャーにより法令を軽視する所は今まで見てきました。設計の立場からは法令順守を何度も提起していますが、工事部門(監理技術課)の体質として法令を軽視する体質にあります。会社の組織上監理技術課の方が設計よりも立場が上にある為、監理技術課の部長等から法令を無視した指示があった場合に設計の部門としては反抗できない体質にあります。このことが図面と現場で違うものが出来てしまう原因ではないかと思います。本問題の対策として現在是正工事を行っている内容についても監理技術課からの法令を無視した、金額重視の指示はあります。」
- ・「社内の立場的優位性は営業、工事、設計の順であり、『売上』の次に『工程』優先であった。耐震偽装事件前ほどではないが、本来設計図書通りに工事されているかを担う『設計社員』が品質について是正指摘をすれば、軽蔑される社風がある。」
- ・「役員の力が強く、また組織構造に問題がある。売上中心の体制から、定期的に前倒し工程があり、設計工事ともに営業系トップからトップダウンからの無理な工程を強いられていた。反論の余地はあまりなく、設計図書作成にも十分な期間を与えられず、工事現場は突貫工事となり、繁忙期には不具合のトラブルが絶えない。役員(営業系)→執行役員(工事系)→理事部長(設計系)と本来品質管理を司る設計が下位にあり、役員の権力が強すぎる事と捻じれ体制に問題がある。また、部長をはじめ、次長も工事系社員が多く、設計社員は発言力が弱い。」

- ・「設計で上司のプレッシャーはあまり感じないが、営業課はノルマがあり、工期を急がせたい感がありました。そのため、工程会議などでも工期の前倒し議論が飛び交っていました。」
- ・「特に建築部門と話をしている、プロ意識が感じられず、幼稚な印象がある。ただ作ればいいとの考えがあるようで、建築したら関係ないと思っているように感じた。」
- ・「今回のそもそもの原因は、2点だと思います。1点目は、企業風土。悪しき風通しが悪い慣習だと思います。役員の意見が『絶対』で誰も歯向かえない。意見を言っても倍返しに被せられ、その役員が、いつまでに売上を！！受注を！！と過度なストレスを現場にかけた結果、このようなずさんな物件が多数できたものと思われます。社員も風通しが悪いので、問題があっても役員に言えない雰囲気。ある一定の役職者まで伝わっても、最終最後の役員には伝わらない。伝えても怒られる。怒鳴られる。支店長以上が参加する会議でも、自分の言いたいことが言えず、役員が好む言葉、好む意見ばかり発言し、そのような社員ばかり出世する傾向。2点目は、設計・施工の社員の能力不足だと思います。旧：工事課(現在の監理技術課)は、施工知識が乏しく、工務店に対して、ただやれやれ！しか言えず、キッチリした施工管理ができていなかったのが原因。実質的には、下請け工務店に丸投げ状態が常態化していた。さらには、15年ほど前までは下請け工務店に対して、施工図面無しで、やれ！と言いい、下請けは何が正しいのか？施工管理の社員に聞いても、応えてもらえなかった。結果、ずさんな施工となっていた。」
- ・「部署間連携不足ととりあえず現場を仕上げる事を重要視していた企業風土。毎月開催される工程会議でも無理を承知でどうしたら前倒し出来るかの話に終始され、設計・工事も追い詰められていた事が原因だと思います。10数年前より、工程促進の名の元に業務改善での促進とは別に現場を考えずに本社主導で机上の工程を組み、その工程に合わせる事を強要している時代もあった為、やはり無理をさせている認識はありましたが、現場は可能な限り従うしかない状況でした。どこの部署がという事ではなく本社経営層で営業総本部が主導していた認識です。未だに実態と乖離した売上計画があり、そこに対してどの物件を前倒しで売上を組み立てるかという売上利益進捗会議が存在しています。不祥事の隠蔽という事はないと思いたいが、当時も今も問題が発生すると現場の責任とし責任逃れな発言や当事者意識の薄い上司や役員もあり、真正面から向き合う姿勢を持つ方が少ないと感じてます。」
- ・「工期短縮強要(売上参入の為、特に3月期末、9月期末への参入可能物件に対しては、通常工期120日~150日としているにもかかわらず、80日~90日での引渡を強いられていた)。」
- ・「リスクや問題点を指摘した時、営業上席より『お前は敵か』、『営業の士気を下げる』等常に営業最優先を求める。」

- ・ 「正直にクレーム登録すると、全て幹部にメールがいくシステムになっており、その件でつめられることがイヤなのであろう執行役員は、登録した社員に対して『何でこんなクレームを登録するんだよ。俺が怒られるんだよ。』などと怒りをぶつけるため、社員はなるべくクレーム登録をせず、隠蔽する構図ができてしまっている。」

また、アンケートにおいては、本編で言及した本件不備の問題のほか、レオパレス 21 内の問題点についても回答欄を設けたところ、人事労務上の問題、パワハラ・セクハラ問題、取引先選定上の問題、内部通報制度への不満、賃貸契約の締結過程における問題などを指摘する回答が散見された。本調査においては、これらの問題は対象としていないが、レオパレス 21 においては、まだ、解決すべき問題があることがうかがえる。

なお、アンケート回答ではないが、当委員会は、社員の有志から、特定の役員による、明らかにパワハラの域に達しているだけではなく、常軌を逸した叱責行為の録音や、当該役員とは別の役員による極めて不適切な内容の営業指示文書(第 3 の 5(1)参照)の提供を受けた。当該社員らは、役員らによるこのような行き過ぎた行為の一掃を訴えている。この点はレオパレス 21 においても真摯に受け止める必要がある。

第 8 施工業者アンケートの結果について

前記第 1 編第 6 の 6 のとおり、当委員会は、レオパレス 21 の販売した物件 10 棟以上を施工したと同社が認識している施工業者に対して、アンケートを実施した。

アンケートの送付対象施工業者の合計数は 236 社であり、そのうち、3 分の 1 以上の 84 社から有効な回答が送付された。ただし、当委員会が送付を受けた回答には、当時の担当者が退職により不在である、資料が廃棄され残っていない、対象の物件につき施工していない等の理由により一部又は全部の設問につき不明又は回答不可とする回答もあった。

アンケートの回答については、社員アンケートの回答と同様、第 2 編に係る事実関係の調査に当たり、ヒアリング実施や資料等精査の際の参考資料として用いた。

小屋裏等界壁問題、界壁発泡ウレタン問題、外壁仕様問題及び天井部問題に関するアンケートの回答及びアンケートの回答を踏まえた結果は、本編の調査結果において必要に応じて触れているが、本件不備に対する原因として、アンケートにおいては、

- ・ 図面やマニュアル、レオパレス 21 担当者からの指示・回答に従った結果であること、
- ・ (特に小屋裏等界壁問題に関し)適切な施工の重要性に関する認識の低さ、
- ・ 現場の数と比較しての工事監理担当者の不足を含む工事監理体制の不備、
- ・ 工期優先の傾向と工事施工期間の短さ、

- ・ 工事予算不足や施工単価の低さ

を指摘する回答が目立った。

図面やマニュアル、レオパレス 21 担当者からの指示・回答に従った結果である旨の回答は、原因として多く指摘されていたのみならず、様々な形でアンケート回答に現れていた。例えば、指示に従っていたから問題ないと思う旨の回答、施工業者は元請の指示に従うものである旨の回答のほか、施工はマニュアル又は図面のとおりにするよう指示があり、その他の方法は不可と言われていた旨の回答もあった。これらの回答は、前記第 7 の社員アンケートにおいて目立った、現場に渡される図面は正しいものとの思い込みがあったことを上記各問題の原因として挙げる回答となじむ一方、同じく社員アンケートにおいて目立った、現場を下請任せにしていたことを上記各問題の原因として挙げる回答とは整合しないように見受けられ、両者間で責任を押し付け合っている感がなきにしもあらずである。

また、工事監理体制の不備については近年改善されたとの回答があったほか、小屋裏等界壁問題に関し適切な施工の重要性に関する認識の低さに関して、当時は一般的に認識が低かった旨の回答も複数見られるなど、施工実務の状況が現在と当時で異なる状況である旨の回答も多く見られた。

アンケートの回答の具体例は次のとおりである(回答は原文ママ)。

- ・ 「当時担当されたレオパレスの監督さん、常駐監理者さんの指導の元で施工しましたので、問題ないと思います。」
- ・ 「施工会社が勝手に仕様を変える事はないと思います。当時レオパレス担当の方と工程内検査等も実施しておりました。資材につきましても、レオパレスに発注する形でしたので、数量を拾われているものについて注文をかけない事はありません。施工はマニュアルが全てでした。」
- ・ 「仕様、材料の変更があっても、現地に物が入ってからしか変更されたことが分からないことがありました。施工については、マニュアルもしくは図面の通りに作るよう指導があり、その他の方法は、不可と言われていた。材料についても同様に、不足のための追加もみとめられないことがあった。」
- ・ 「何年前の工事なのかにもよりますが、この 10 年から 15 年以内の物件での問題は、界壁が施工されていないというより隙間に対する問題の意識が低かったと思われる。」
- ・ 「界壁の隙間が全く無い物件がはたして日本にどれ程存在しているのか疑問ではあるところだが、界壁断面図も細部の処理に関して具体的な指示は無く、現場管理者も多くの物件をかけ持ちしていた為、この様な問題が発生したものと思います。」
- ・ 「H21 年度より監理技術者が現場に常駐して品質向上になったと思います。それ以前は業者にまかせきり、物件数が多すぎる為、担当社員も手がまわらない状態でした。工

期も短く、仕様になれてこないと利益が上がらないので業者も深夜までの残業が当たり前で大変過酷な現場、日々でした。」

- ・「当時の現場は、『工期優先』で進んでいたと記憶している。一時期から現場常駐の管理者が配属されたがマニュアルを理解していない人や、現場経験のない人(50 代位有資格者)も多くいたと記憶している。」
- ・「当時は特にレオパレスさんの売上のため工期がたいへん厳しく発泡パネル工法は工期短縮には画期的で何の疑いもなく施工しておりました。」
- ・「手抜き工事だとか、建築基準法違反だとか悪意に満ちた偏向報道をされています。施工業者もわかっているとか言われて、業者としても大変迷惑しております。コストダウンの為にトップダウンで違法建築を指示したとか、手抜き工事・建築基準法違反を組織ぐるみでやってたとか、小さな会社で社長 1 人でいろいろな事をやっているのであればそれも考えられるが、各部門・部署が有る大きな組織でいくらトップダウンと言っても違法行為を主導する事は不可能な事だと思います。民間企業なので利益の追求は当然の事。コストダウンの指示はするでしょう。ただ現場と言える事は仕事量・工程と工期が合っていないのと仕事内容と発注単価が合っていない、この 2 点は施工不良を生んだ原因の 1 つです。前を向いて現場を進めるしか無く、後ろを振り返り施工の状況確認や施工不備のチェック・是正をする時間的余裕も金銭的な余裕も無いのが現実。それと現実的に施工が非常に困難な部分がいろいろと存在していることも事実です。図面上の紙の上では納まる絵を書けるが現場は平面じゃないので。もう 1 つ言える事は、施工不良・施工不備はどこ工事現場にも存在している。ましてや 15 年も 20 年も前の建物で今求められている品質などに当てはめても無理が有ります。他社ハウスメーカー・アパートメーカーの 15 年前・20 年前の物件を調査したらどうでしょうか。」

第 9 施工不備問題に関する内部監査、監査役監査及び内部通報

1 内部監査

レオパレス 21 においては、株式を店頭公開した 1989 年(平成元年)、内部監査室を設けた。すなわち、本件不備の発生当時には、既に内部監査部門が存在していた。そこで、なぜ内部監査によって本件不備が発見されなかったのかが問題となる。

内部監査室は、2008 年(平成 20 年)のいわゆる J-SOX 制度の導入とともに創設された内部統制推進室と合体し、2010 年(平成 22 年)に監査部に変更され、現在に至っている。

監査部は、上位の本部等に属することなく、内部監査室の創設以来、現在に至るまで代表取締役社長の直轄組織である。ただし、監査部への変更に伴い、代表取締役社長、同副社長、各監査役、各本部責任者からなる監査会議が併せて創設された。

最新の内部監査規程(2013 年(平成 25 年)4 月 1 日)によると、監査の実施の流れは、監査部長が、期初に監査部計画(監査対象、監査体制、監査方法、監査方針と課題、監査日程概要、その他必要と認める事項を内容とする)を作成し、代表取締役社長の承認を得る。そして、監査担当者は、監査終了後に監査結果報告書を作成し、監査部長は、監査終了後 2 週間以内に、監査結果報告書を被監査部門に通知する。被監査部門は、監査結果報告書の受取後 2 週間以内に、指摘された不備事項の改善について監査指摘事項回答書を監査部長宛に提出しなければならない。また、監査部長は、監査会議に監査結果報告書を提出するほか、監査結果及びその改善についての検討会を、該当所管部署の関係者を召集し開催できるものとする事とされている。

このように監査計画を立て、計画にある監査項目について監査を実施し、結果を監査会議(内部監査室当時は代表取締役社長)に報告するという内部監査の仕組みは、基本的な部分は内部監査室当時から変わっていないということである。

基準日現在、監査部に保存されている最も古い監査計画は 2005 年(平成 17 年)当時のものであったが、監査項目(請負建築事業関係)は「勤怠」、「金庫」、「現金」、「普通預金」、「立退き費用」、「支払証明書」、「仮払金」、「社有車」、「重要書類」、「領収証 預り証」、「印紙、切手」、「工事課」、「重要品の保管」、「重要鍵」、「重要印章」、「チケット類」、「テレホンカード」、「ID カード 社員バッジ」、「事務引継」、「マスターキー」、「店舗内の環境整備」、「宅急便」、「その他」とされており、基本的には現金を中心とした、業務の中で取り扱われる各種会社資産の適切な管理に焦点が当てられている。本件不備の問題である建物の建築関係法令適合性は監査項目に含まれておらず、強いて関係しそうなものというところ、上記の「工事課」という監査項目であるが、この関係での具体的な監査対象は、「基礎工事等の見積書」とされており、各支店の工事課が適切に工事の見積りを行っているかどうかを対象であって、特段建築物の建築関係法令適合性が対象とされているわけではない。これが 2005 年(平成 17 年)当時であるから、本件不備の発生当時も特段建築物の建築関係法令適合性が内部監査の対象とされていなかったであろうことは容易に推測することができる。

この点について、2003 年(平成 15 年)11 月から 2010 年(平成 22 年)3 月まで内部監査室長を務めた DD 氏は、当委員会によるヒアリングに対し、「本件不備が昨年発覚するまでは、建築確認を経ている以上は法令違反の設計ではないはずだし、それが実際に建っている以上は、確認を受けたとおりの建物だろうと、性善説で考えていたと思う。」と述べた。

その後、会社の規模拡大と、特に J-SOX 制度の導入に伴い、経営管理組織中の部署(課)ごとの業務フローにおけるリスクの洗い出しの手法に基づき、監査項目が拡大、詳細化した。非常に多数であるため列挙は不可能であるが、その中で、例えば、A 氏が統括部長を務める商品技術統括部の商品開発部の商品設計課に対する、2017 年(平成 29 年)2 月の監査結果通知書を見ると、「一般図・法改正対応・商品管理業務全般」及び「規格商品の技

術・性能・品質向上・マニュアル作成」が監査対象業務とされているが、「監査要点」は、「標準図面の整備がされているか」、「HP やカタログに記載された数値は、実験や検証により担保されたものであるか」、「発生した不具合について、改善報告がおこなわれているか」、「施工マニュアルが作成されているか」となっており、特段建築物の建築関係法令適合性に関する監査要点は挙げられていない。当委員会は、この期の商品開発部の他の課（先行開発課、商品開発課、特需開発課、住宅デザイン課、システム開発課、資材開発課、商品業務課）に対する監査結果通知書を確認したが、商品設計課と同様、いずれの課についても、建築物の建築関係法令適合性に関する監査要点は挙げられていない。また、2010 年(平成 22 年)4 月から 2019 年(平成 31 年)3 月まで監査部に在籍(2015 年(平成 27 年)4 月以降監査部長)に在籍した EE 氏も、建築物の建築関係法令適合性を特段の監査項目・要点としたことはないと述べている。

以上からすると、レオパレス 21 の内部監査部門においては、その創設以降、本件不備が発覚する最近まで、同社の開発する商品が建築関係法令に違反することを、特段のリスクとしては認識せず、そのために監査項目・要点とはしてこなかったのであり、DD 氏のいう「性善説」的な考えが内部監査担当者において広く共有されていたものと考えられる。この点が本件不備が内部監査において発見されなかった理由であると考えられる。

2 監査役監査

レオパレス 21 は、監査役会設置会社であり、監査役監査が行われている。そこで、なぜ本件不備が監査役監査によって発見されなかったかが問題となる。

この点、FF 氏(元監査部長)は、当委員会のヒアリングに対し、「内部監査の対象は、代表取締役社長を頂点とする業務執行組織において、日常の業務フロー内での従業員による個別的な業務執行が主たる対象であるのに対し、監査役監査の監査対象は、取締役の職務執行であり、内部監査よりマクロな視点で行われる。そして、会計監査人(監査法人)と共同して行う会計監査と業務監査からなり、業務監査は内部統制システムがきちんと構築・運用されているかのチェックと計画の達成状況の把握が二本柱である。後者は、計画の未達は、引当金の必要等、財務上のリスクになるからである。つまり監査役監査における業務監査は、(内部通報等で直接個別の情報が上がってくれば別論)システム自体がきちんと構築され、ワークしているかを問題にするので、個別の物件の建築関係法令適合性という事項は、どちらかという、監査役監査でなく、内部監査の守備範囲ということになると思う。そうはいっても、自分自身以前は監査部長だったのでよく分かるが、今回の不備が発覚するまで、確認申請図と異なる施工がされる等、建築関係法令に適合しない建築物が建てられるリスクは想定していなかった」と述べる。

したがって、本件不備において生じている事象であるが、商品の瑕疵が多量に生じて補修のための引当金が必要となり、これが財務上の大きなリスク要因になる場合には業務監

査の項目として挙げられることになる。実際に小屋裏等界壁問題がプレスリリースされた後である 2018 年(平成 30 年)6 月 27 日に作成された監査計画には、重点監査項目として、「施工物件への調査および補修等対応状況」、「建築施工監理体制の確認と実地検証」、「建築商品開発プロセスの検証」が挙げられている。

いずれにしても、やはり本件不備のような個別物件における建築関係法令適合性が、監査役監査における業務監査の必要性を意識させるほどのリスク要因として把握されていなかったことが、監査役監査において本件不備が発見されなかった理由であると思われる。なお、レオパレス 21 の監査役会は、昨年の本件不備の発覚後、独自に調査を実施しており、その調査報告書は本調査においても非常に有益であったことを申し添える。

3 内部通報制度

レオパレス 21 は、深山祐助氏が退任し、東証に改善報告書を提出した 2006 年(平成 18 年)に、内部通報制度を創設した。すなわち、本件不備の発生時には内部通報制度は存在していなかった。

最新の内部通報規程(2016 年(平成 28 年)10 月 1 日)によれば、コンプライアンス総括責任者が内部通報制度の責任者とされ、レオパレス 21 グループの役職員(派遣社員を含む。)及びレオパレス 21 グループを退任又は退職した役職員が利用対象者(通報ができる者)とされている。また、レオパレス 21 グループ各社と継続的に取引をしている事業者の役職員も「取引先ホットライン」を利用することができる。

通報者は原則として顕名であるが、通報内容によってはコンプライアンス委員会事務局の判断により匿名通報でもよいとされている。

通報を受けるのは、コンプライアンス委員会事務局であり、社外の弁護士窓口も設けられている。

コンプライアンス統括本部法務部長の GG 氏によると、内部通報の受付は、創設以来、上位組織の名称に変更はあるものの、一貫して法務部法務課であり、上記コンプライアンス委員会事務局とは、法務部法務課(責任者は法務部長)とのことである。

法務課の職員が通報を受け付けた場合、担当者が「受付状況報告書」を起案し、課長、次長、部長を経て、以前は管理本部長の取締役、現在はコンプライアンス統括本部長の取締役まで報告される。ただし、通報者が内部通報所管者における情報共有自体も希望しないと述べた場合には、担当者から課長以上への報告もなされないとのことである。また、上記の規程の内容にかかわらず、匿名通報も受け付けることにしているとのことである。

通報内容は(通報に基づく調査の必要性の観点から通報者の同意がある場合は別論)事業部の取締役には共有されない。

また、通報の結果、調査してコンプライアンス違反やハラスメントが認められた事例については、匿名化処理をした上、コンプライアンス委員会に報告される。

GG 氏によると、10 年ほど前には、「コンプライアンスなんて関係ないんだ。」と堂々と口走る事業系の取締役がいたということであるが、ここ数年はそのようなことはなくなったとのことである。

GG 氏によると、レオパレス 21 は、もともと極めてパワハラが多く、内部通報制度も、パワハラ取締りのために設けられた側面が大きいとのことである。そして上記のとおり以前は管理職のコンプライアンスや内部通報制度に対する理解が十分でなかったため、通報に基づき行為者に注意等をして、内部で犯人捜しがされると聞くことも少なくなかったという。しかしながら、法務部の地道な啓発活動が成果を挙げ、現在ではそのようなことを聞くことはなくなっているとのことである。

他方、本件不備の発覚に伴い、監査役会が制度発足以来、2018 年(平成 30 年)10 月 29 日までの 12 年間の通報 1,087 件を調査したところ、施工不備に関する内部通報は存在しなかったとのことであり、GG 氏も「界壁」等でキーワード検索してみたが、ヒットしなかったとのことである。しかしながら、本編の第 4 で述べたとおり、物件補修の費用申請稟議に当たっては、界壁未設置が法令違反であると指摘するものが複数存在していることからすると、レオパレス 21 の社員らにおいては、建築関係法令に関する法令違反について感知する者もある程度存在したことがうかがわれる。したがって、このような事項が通報として内部通報に寄せられなかったことは、内部通報制度の機能が完全とは言えないことを物語るものである。この点 GG 氏は、「社内でもともとパワハラが多く、内部通報制度がパワハラ対策として導入された経緯の影響で、内部通報制度を自分が被害を被っている状態を打開するための道具という捉え方をする社員が多く、自分自身には特に被害はないが、会社のコンプライアンス上は問題である事項を正すための制度という意識が少ないのかもしれない」と述べている。そうだとすれば、まだ社員が内部通報制度の趣旨をきちんと理解しているとはいえず、今後更に啓発活動を強化していく必要があるであろう。

第 3 編 全体的・本質的な原因・背景

当委員会は、第 2 編の第 3 から第 6 において、小屋裏等界壁問題、界壁発泡ウレタン問題、外壁仕様問題及び天井部問題の各問題につながった直接的な原因を分析したが、その主な原因は、請負建築事業の急成長に求められるはずの商品開発体制、施工体制、品質管理体制及び工事監理体制における不備、並びに建築確認等の軽視である。

第 2 編の第 2 で述べたとおり、本調査の対象であるシリーズが施工されていた 1994 年(平成 6 年)頃から 2009 年(平成 21 年)頃にかけて、レオパレス 21 においては、商品開発担当部署に一級建築士が在籍したり、建築関係法令への適合性について相談を受ける事実上の担当者は存在していたものの、新商品開発における法令適合性の検討に関する部署やルールが明文化されていなかった(商品開発体制の不備)。また、この頃、「大工(だいく)が集まらないなら“だいはち”でも“だいなな”でも構わないから集めてきてくれ!」と

いった冗談が社内で交わされるほど、施工物件数の急拡大に見合うだけの施工業者の確保も追いついていなかった(施工体制の不備)。さらに、主任技術者の資格を有する社員も施工物件数に比して慢性的に不足していたため、各物件の主任技術者が、施工管理(品質管理)を徹底していたとも言い難い状況であった(品質管理体制の不備)。同様に、施工物件数に比して、一級建築士の数も大幅に不足する中で、実際には、工事監理者とされた一級建築士らは、工事監理者に求められる職務を果たさず、本来は工事監理者が作成すべき書面が、支店の工事担当部署や施工業者によって作成されるなどの事態に陥った(工事監理体制の不備)。

こうした各種体制の不備・建築確認等の軽視は、本調査の対象であるシリーズが施工されていた 1994 年(平成 6 年)頃から 2009 年(平成 21 年)頃にかけて生じていたにもかかわらず、レオパレス 21 の役職員らにおいて喫緊の課題と認識されないまま、10 年以上の長期間にわたって放置されてきた。当委員会としては、こうした役職員らの不作為を招いた要因こそが、本件全体に当てはまる本質的な原因・背景であると考えに至ったところ、本編においては、この本質的な原因・背景についての分析結果について述べることとする。

第 1 当時の厳しい経営環境の中で、「走りながら考える」との状況の下、経営危機からの脱却と請負建築事業の拡大が最優先されてしまったこと

第 2 編の第 1 で述べたとおり、もともと不動産仲介業から始まったレオパレス 21 は、その時々の経営環境に合わせて、ビジネスモデルを柔軟に変化させてきた。同社は、1981 年(昭和 56 年)頃からバブル期にかけて、不動産販売事業を強化することで会社の規模を拡大したが、その後、バブル崩壊後の不動産不況による経営危機から脱却するために、1990 年(平成 2 年)代初めから請負建築事業へと大きく舵を切った。

レオパレス 21 が請負建築事業を本格化させる上で、同社が開発・販売する商品には、オーナー候補者となる土地所有者の共同住宅建設需要を喚起できるような魅力的な投資商品でありつつ、レオパレス 21 としての利益も確保できる商品であることが求められていた。特に、請負建築事業の黎明期の商品であったネイルシリーズ及び 6 シリーズの中でも、その嚆矢となったゴールドネイル(GN)の開発・販売において重視されていたのは、土地所有者にとって投資しやすい販売価格帯(建築請負代金)を実現すること及び入居者にとって入居しやすい賃料の設定を通じて入居率を高めることであった。そのためには、建築費のコストダウンが不可欠であるところ、レオパレス 21 では、資材の海外調達による資材費の削減、ツーバイフォー工法の採用による工期短縮・人件費削減等、様々なコストダウン策が短期間のうちに検討され、実際、ゴールドネイル(GN)では「プラモデル」のようにパーツを規格化して建築現場で組み立てることで、コスト削減、工期短縮を実現した。ゴールドネイル(GN)の販売は好調に推移し、当時のレオパレス 21 の業績回復に大きく貢

献した。その後も、レオパレス 21 は、ゴールドネイル (GN) をはじめとする規格化された共同住宅シリーズを矢継ぎ早に市場に投入することによって、請負建築事業及び建築した共同住宅の一括借上による賃貸事業へとビジネスモデルの転換を進め、業績の急速な回復に成功した。

レオパレス 21 の事業沿革を見ると、同社は、社会情勢等の変化を巧みに捉えながら、不動産仲介事業から不動産販売事業、そして請負建築事業へと、ビジネスモデルの転換を図ってきたことが分かる。もっとも、本来であれば、ビジネスモデルの転換には、転換後のビジネスモデルに合わせる形での組織の再編・強化等が求められるはずであるところ、レオパレス 21 は、矢継ぎ早に新シリーズを次々に開発・投入して業績を回復・拡大することに性急なあまり、建築基準法などの法令適合性や品質の検証がおろそかになった。当時のレオパレス 21 の状況を指して、ある役職員は、「当時は施工物件数の拡大が目標として掲げられ、社内のどの部署も『走りながら考える』状況であった。」と述べているが、その実態は、本来であれば走り始める前に考えるべき問題を置き去りにして、ただ走り始めたにすぎず、途中で問題点に気付いても目をつぶって放置するという状況でしかなかった。

このような状況に追い込まれたレオパレス 21 では、新シリーズの開発・施工の過程で多くのゆがみが生じるに至った。例えば、第 2 編の第 3 で述べたとおり、ネイルシリーズ（トラス以外）に関して言えば、小屋裏等界壁の施工の要否をめぐって、当時のレオパレス 21 の見解と矛盾する建築主事の指摘があったにもかかわらず、その法令適合性について検討する時間的余裕も人的資源も足りず、確認申請図には、小屋裏等界壁を施工するかどうかのような虚偽の記載をすることでやり過ごそうとした。また、第 2 編の第 2 で述べたとおり、ネイルシリーズ及び 6 シリーズの一部シリーズにおいては、着工段階になっても施工図の完成が間に合わず、支店の設計担当部署から支店の工事担当部署に施工図が交付されないまま、建築請負契約書に添付された大まかな図面に基づいて着工することを余儀なくされたケースや、シリーズの販売開始後になって施工マニュアルが完成するケースなどもあった。界壁発泡ウレタン問題や外壁仕様問題においても、第 2 編の第 5 で述べたとおり、法令適合性の検証や性能試験に十分な時間や人材を割くことができないまま、新シリーズの開発・販売に至った。

レオパレス 21 の「30 年一括借上方式」も、「走りながら考える」との状況の下で業績の回復・拡大を最優先とした背景事情の一つである。レオパレス 21 の複数の役職員は、当委員会によるヒアリングにおいて、「通常の請負建築事業であれば、施工後には、オーナーとの関係は希薄になるが、レオパレス 21 のビジネスモデルでは『30 年一括借上方式』を採用しており、同方式のもとであれば、必然的に、長期にわたってオーナーとの直接的な交流・関係を継続することになる。将来的に、レオパレス 21 が建築を請け負った建物に何らかの不備が発覚しても、その都度しっかりと面倒を見ればよい。したがって（個別の物件の品質確保よりも）まずは、物件数を早期に拡大することが重要であると考えてい

た。」という趣旨の説明をしている。これは、見方を変えれば、「請負建築事業者としての責任は放棄していない。単に後回しにするだけだ。あくまでも経営危機からの脱却を図るまでの一時的な措置にとどまる」といった正当化にすぎず、かかる正当化も、物件の品質問題には多少目をつぶってでも、物件数の早期拡大を優先するという姿勢につながったと思われる。

第2 経営トップの意向ばかりが強く押し進められるワンマン体制に陥っていたこと

ネイルシリーズ及び6シリーズの開発や、発泡パネルの使用は、深山祐助氏の強いリーダーシップによって押し進められたものであるが、同氏自身も、レオパレス21の多くの役職員も、同氏が建築関係法令や建築技術に関する専門知識に通暁していなかったことを認めている。一方で、レオパレス21の役職員の中には、深山祐助氏は、優れた発想力を持つ「アイデアマン」であり、高い実行力を伴った人物であると評する者も多く、深山祐助氏は、商品開発担当部署の社員に対して、「〇〇のような商品が作れないか」、「〇〇の工法を利用することはできないか」などと、商品に関する様々なアイデアを提示し、商品開発担当部署役職員は、同氏から提示されたアイデアを、自らの専門知識に基づいて、実現可能な内容へと落とし込むことが通例になっていたようである。実際に、いわゆる「ロフト」構造の居室など、発明者を深山祐助氏として、レオパレス21が出願した特許が複数存在していることなどは、同氏が優れた「アイデアマン」であったことを裏付けるものである。レオパレス21の役職員の中には、深山祐助氏が、建築士の資格を有していないながらも、次々と新たなアイデアを着想する点を捉えて「特級建築士」と自称していたなどと述べる者もいた。

この点、そもそも請負建築事業を営む会社の経営者に、法令上、建築に関する資格が要求されているわけではなく、また、建築に関する専門知識を有していないからこそ、固定観念や商慣習に囚われない自由な発想が生まれやすいという面もあることからすれば、請負建築事業を営む会社の経営者が建築に関する専門知識を有していないこと自体は、直ちに問題とされるべきものではない。しかし、経営トップが建築に関する専門知識を有していないのであれば、当然ながら、組織としては、経営者が建築の専門家でないことに起因するリスクを低減させる体制、具体的には、たとえ経営者が良しとしていても、建築関係法令の専門知識を有する者のチェックを経ない限り、新商品の販売を開始することができない体制などを構築すべきである。ところが、当時、ネイルシリーズ及び6シリーズの開発に関しては、そのような体制はないに等しかった。本来は、商品開発担当部署の建築士らが、チェック機能を果たすべきであったが、それらの建築士は、深山祐助氏の直下でひたすらそのアイデアを実現したシリーズ開発を行うことに精力を傾注し、本来果たすべき建築士としてのチェック機能は全くなおざりにされていた。

本調査を通じて、深山祐助氏が違法性を認識した上で、何らかの違法な指示をしていた

事実を裏付ける客観的な資料等は発見されていない。しかし、多くの役職員がヒアリングや社内アンケートにおいて、「周囲の役職員が深山祐助氏には進言しにくい雰囲気であった。」旨を述べている。役職員の中には、「当時のレオパレス 21 には、深山祐助氏と、それ以外の社員という区別しかなかった。」、「レオパレス 21 では、深山祐助氏に気に入られた営業部門の役職員ばかりが登用された。その結果、営業部門、その中でも深山祐助氏のイエスマンのような役職員らに対しても、設計部門や品質部門等が意見を言えるような雰囲気ではなかった。」などと説明する者もあり、当時のレオパレス 21 のワンマン体質ぶりや、常に、深山祐助氏の意向ばかりを気にするような企業風土に陥っていた様子がうかがわれる。

実際に、当時の商品開発担当者であった A 氏は、界壁発泡ウレタン問題及び外壁仕様問題に関して、商品開発担当部署の中に、深山祐助氏の指示に応えるため、発泡パネルの使用に伴う問題点を指摘して商品化を遅らせるよりも、商品化を一刻も早く実現したいという思いがあったことが、界壁発泡ウレタン問題及び外壁仕様問題につながった可能性を指摘している。当時のレオパレス 21 の企業風土からすれば、深山祐助氏自身が、商品開発において法令適合性が確保されることを期待していたとしても、周囲の人間が、同氏の意向に沿うことばかりに汲々とする結果、「早期の商品化のためには、法令適合性が二の次になってもやむを得ない」などという意識を持ってしまったのではないかと考えられる。

第 3 建築関係法令に対する遵法意識・リスク感が低く、品質問題に対する当事者意識も欠如していたこと

第 2 編の第 3 で述べたとおり、レオパレス 21 としては、ネイルシリーズ(トラス以外)に関しては、小屋裏等界壁の施工は不要と考えていたにもかかわらず、確認申請図の X-X 断面図において、「便宜的に」界壁を施工するかのような記載としていたが、かかる行為は、会社として、建築主事から確認済証を言わば騙し取る行為であった。特に、ネイルシリーズ(トラス以外)に関して、レオパレス 21 は、複数の建築主事から小屋裏等界壁を施工するよう指導を受けており、同シリーズにおいては「小屋裏等界壁の施工を不要とする」同社の考え方を見直してしかるべきであったにもかかわらず、むしろ、施工マニュアルに「※地域仕様として、トラスにボード 2 枚張り」と記載し、「本店は小屋裏等界壁の不施工を指示していたわけではない」と言い逃れするかのような対応にとどまった点などは、同社の建築関係法令に対する遵法意識の低さを端的に示す事象である。また、営業担当の取締役が、売上達成・工期短縮を指示する社員へのメッセージにおいて、「行政への交渉は、①脅す、②裏から手を回す、③施主(地権者)に役所同行頂き直接頼む、④地元オーナーに役所同行頂き頼むの 4 つしかない。」などと、適正な建築確認申請手続よりも工期短縮を優先するかのような指示を発出していたことも、レオパレス 21 における建築確認申請手続の軽視が見て取れるエピソードである。

この点、レオパレス 21 の役職員からは、深山祐助氏の建築関係法令に対する遵法意識の低さを指摘する声も多く挙がった。例えば、役職員の中には、「本来は、労働安全衛生法上、施工現場では足場を組んで作業をしなければならないにもかかわらず、足場がパネル搬入の邪魔になることを理由に、深山祐助氏が足場を組まずに作業をするよう指示した。その結果、作業員が骨折等の重傷を負った。」と述べる者が複数名存在した。本調査の結果、深山祐助氏がこのような違法な指示を出したことを裏付ける客観的な資料等は発見されておらず、深山祐助氏自身も、負傷したとされる作業員も、そのような違法な指示の存在を否定していることから、こうした違法な指示の存在を認定することはできない。しかし、仮に事実ではないとしても、このようなエピソードが複数の役職員からいまだに語られていること自体、深山祐助氏が法令遵守を軽視する人物であったというイメージが社内で強固に形成されていたことを示すものであり、役職員が建築関係法令などの法令軽視をする際の正当化にもつながったものと思われる。また、第 2 編の第 2 の 8 で述べたとおり、国土交通省が公表するデータによれば、本調査の対象であるシリーズが販売されていた期間のうち 1994 年(平成 6 年)から 1998 年(平成 10 年)にかけては、建築業界全体において、建築確認申請によって確認済証を取得した物件のうち、検査済証を取得した物件の割合(完了検査率)は 30%台に留まっているところ、こうした当時の建設業界の慣習も、建築関係法令の軽視の正当化の背景にあると思われる。

当委員会によるヒアリングにおいて、深山祐助氏は、「“我々”は建築の素人であり、開発は“彼ら”に任せきりであった。」といった説明を繰り返した。深山祐助氏によると、「我々」というのは「営業部門」を指し、「彼ら」というのは「開発・設計・工事部門」を指すとのことであったが、かかる言葉からは、レオパレス 21 においては、個々の役職員において、請負建築事業を営む組織の一翼を担う者として、品質問題に対する当事者意識が乏しかったことがうかがわれる。

この点、第 2 編の第 4 で述べたとおり、レオパレス 21 においては、遅くとも 2006 年(平成 18 年)以降、本来は小屋裏等界壁の施工が不要との考えであったシリーズの物件において、オーナーからのクレーム等を受けて、保全管理担当部署が小屋裏等界壁を施工する修繕工事を実施した例が少なからず存在する。その際、本来であれば、その修繕工事の決裁過程において、修繕工事を実施するとなれば、これまでの小屋裏等界壁の施工の要否に関するレオパレス 21 のスタンスを再検証する必要があるのではないかといった本質的な問題意識が持たれるべきであるのに、そうした議論が一切ないまま、目先のクレーム等を穏便に処理する場当たり的な対応に終始した。また、一部オーナーとの訴訟において、オーナー側から、係争建物に存在するいくつかの建築基準法違反の 1 つとして、小屋裏等界壁の未施工が指摘されていたにもかかわらず、担当取締役を含むいずれの決裁者もこれに特段の反応を示すことなく、単なる個別物件の施工不良との理解のもとに素通りさせてしまっている。これらの背景にあるのは、小屋裏等界壁問題をシリーズ全体にわたる法令違反や設計不備の問題として捉えてしまうと、請負建築事業に対する負のインパクトが大

きくなりすぎるために、個別の物件レベルでの施工不備の問題へと矮小化してしまおうとする事なかれ意識であり、このことは、レオパレス 21 の役職員において、請負建築事業を遂行する上での事業リスクを感知する能力が鈍麻していたことを示している。

第 4 編 関係者の責任

第 1 深山祐助氏及び当時の経営陣

深山祐助氏が、小屋裏等界壁問題について、法令に違反して小屋裏等界壁を施工しなくでよい旨指示・命令した事実までは認められない。しかし、同氏は、レオパレス 21 において請負建築事業という新規ビジネスモデルを構築し、不動産販売事業から請負建築事業及び不動産賃貸事業への業態転換を推し進めていった中心人物であり、そのような新規ビジネスモデルを開始するに当たっては、当然に人材も知識も社内体制も不十分となるはずであるから、会社の現況を客観的に把握し、適法かつ適切な業務遂行を行うことができるよう十分な人的リソースの確保や体制の整備を行うべきであった。それにもかかわらず、同氏は、厳しい経営環境から脱却すべく収益の確保を重視し、物件数の早期拡大に重点を置き、十分な商品開発体制、施工管理体制及び工事監理体制を整備すること等を怠った。以上の点は、天井部問題についても同様である。

また、界壁発泡ウレタン問題及び外壁仕様問題についても、深山祐助氏が、疑いは残るが、発泡パネルの建築関係法令との適合性に疑義がありながら、発泡パネルを使用するよう指示・命令したとまでは認定できない。しかし、発泡パネルを使用した商品の開発は、同氏の発案・指示により行われたものであり、小屋裏等界壁問題について述べたのと同様に、商品開発に当たっては、法令適合性や性能について十分な検証をさせるべきであった。まして、発泡パネルを使用した商品は深山祐助氏の肝いりの商品であったのだから、他の役職員らが問題点を指摘しにくくなることも当然に予想された以上、同氏は、他の役職員が意見を言いやすいよう配慮すべきであった。

なお、深山祐助氏は、当委員会に対し、小屋裏等界壁問題について界壁が施工されていないことは「知らなかった」、界壁発泡ウレタン問題及び外壁仕様問題については商品開発担当部署の責任者が大丈夫と言ったため「問題ないものと思っていた」、天井部問題については不備のことを「まったく知らなかった」などと述べる。しかし、商品開発担当部署は同氏の直轄組織であって、同氏の発案でプロジェクトを組んでツーバイフォー工法による商品や発泡パネルを使用した商品の開発が行われたものである。仮に、深山祐助氏が、「知らなかった」、「問題ないものと思っていた」とすれば、それ自体が経営者として問題であって、同氏の、片や他の役職員らに指示して商品の開発を推し進めつつ、片や法令適合性や品質については知らないという姿勢こそが、本件の各問題の根本的な発生原因の 1 つである。

深山祐助氏を除く当時の経営陣については、深山祐助氏と同様、これらの問題について違法行為を指示・命令した事実までは認められないが、同氏をサポートし、必要な検証や配慮について進言をし、適切な対応が講じられるよう促したり、同氏と共に対応に努めるべきであった。

第2 商品開発担当部署役職員等

小屋裏等界壁問題については、建築士資格者を始めとする、レオパレス 21 の商品開発担当部署役職員は、小屋裏等界壁を施工しないとの解釈につき建築関係法令との適合性を十分に確認する作業を怠った。また、ネイルシリーズ(トラス以外)に関しては、商品開発担当部署役職員は、小屋裏等界壁を施工する必要があると考えており、実際にも 90%を超える物件で小屋裏等界壁が施工されていなかったにもかかわらず、全社的に、事実と反する建築確認申請を行わせ、レオパレス 21 として、確認済証を言わば騙し取った。他方、ゴールドネイルトラス及び 6 シリーズに関しては、商品開発担当部署役職員は、小屋裏等界壁の施工を必要とする考え方を採っていたが、施工マニュアルの作成の遅延などに見られるように、支店に対する適切な指示をしたとは認められない。

界壁発泡ウレタン問題及び外壁仕様問題についても、同様に、商品開発担当部署役職員は、発泡パネルの建築関係法令適合性を十分に検証しないまま、言わば見切り発車で発泡パネルの使用を開始し、発泡パネルが告示又は大臣認定の仕様に適合していないのに使用を継続した。また、商品開発担当部署役職員は、一般図の作成・配布を通じて全社的に事実と反する建築確認申請を行わせ、レオパレス 21 として、確認済証を言わば騙し取った。

天井部問題も、施工マニュアルに含まれる内部仕上表の誤解を招く記載など商品開発担当部署役職員に落ち度がある。

また、レオパレス 21 の社員で一級建築士の資格を有していた者が、工事監理者として、工事監理に関する業務に従事していたが、自らが施工状況を現認することなく、また、支店の工事担当部署役職員を通じた工事監理も非常に不十分であった。

なお、いずれも、深山祐助氏及び当時の経営陣並びに商品開発担当部署役職員の落ち度が主たる要因であるが、支店の設計担当部署役職員や工事担当部署役職員の中にも、事実でない建築確認申請を行った者、確認申請図と施工図の内容の齟齬を放置した者、工程検査を十分に行わず、施工業者による施工不備を看過した者などがいたことを付言する。

第3 早期発見ができなかったことについての落ち度

小屋裏等界壁問題については、姫路訴訟や小屋裏等界壁の施工に関する稟議等を通じて、小屋裏等界壁問題の早期発見・対応が可能であったにもかかわらず、歴代の経営陣及

び設計・商品開発担当部署の役職員らは、「事なかれ意識」が故に、リスク感知能力が足りず、問題を矮小化し、早期発見・対応を怠った。このことは、界壁発泡ウレタン問題及び外壁仕様問題についても同様であった。

なお、天井部問題については、施工後は施工不備に気付くことが難しく、今般の全棟調査までの間に問題の発見が可能だったことを示す事情も見当たらないため、早期発見・対応できなかったのもやむを得なかった。

第5編 再発防止策の提言

第1 レオパレス 21 における再発防止策の検討状況

当委員会は、本調査の過程において、レオパレス 21 から、同社自身による再発防止策の検討状況について報告を受けている。現在、同社が検討を進めている再発防止策の概要は以下のとおりである。

- 1 法令遵守意識の抜本的改革(コンプライアンスファーストの徹底)
 - (1) コンプライアンスファーストの理念の定着
 - ア コンプライアンスファーストに関する定期的なメッセージの発信
 - イ コンプライアンス研修の実施
 - ウ コンプライアンスマニュアルの改訂及び周知徹底
 - エ 従業員意識調査の実施
 - オ コンプライアンスへの取組姿勢に関する人事評価の導入検討
 - (2) 従業員との「対話」による組織風土改革の実現
 - (3) 内部通報制度の周知及び徹底
- 2 コンプライアンス・リスク管理体制の再構築
 - (1) コンプライアンス統括本部の設置
 - (2) コンプライアンス統括本部内への建築法務部の設置
 - (3) コンプライアンス委員会の運営方法の見直し
 - (4) リスク管理委員会の運営方法の見直し
 - (5) リスク管理方法の見直し
 - (6) 新規事業等に関する法令適合性等の確認
- 3 請負建築事業体制の見直し
 - (1) 新商品の開発プロセスの改善
 - ア 商品企画段階(商品開発会議・執行役員会議)における法令適合性の検

- 討
- イ 詳細設計段階における法令適合性及び安全性の検討、並びに建築法務部による審査
 - ウ 新商品の図面作成における部署間の連携、性能確認の適切な実施及び経営会議・取締役会における新商品開発の承認
 - エ 生産設計・施工マニュアル作成段階における図面等の各部署への適切な共有
- (2) 工事監理体制の見直しによる適切な工事監理の実施
- ア 重要工程における立会い確認による工事監理の実施
 - イ 施工管理工程への工事監理実施日の組み込み
- (3) 適切な施工管理の実施による施工品質の確保
- ア 第三者による工程検査の徹底
 - イ 施工業者による施工品質の確保及び向上
 - ウ 施工管理工程への自主検査実施日の組み込み
- (4) 検査体制の強化による施工品質の確保(建築法務部による検査の実施)
- ア 工事監理の実施状況に対する建築法務部によるチェック
 - イ 施工管理状況に対する建築法務部によるトリプルチェック
 - ウ 品質を担保するための適正な工程が確保されているかのチェック
 - エ 検査工程及び検査項目の追加
- (5) 設計・工事・検査等担当部署及び施工業者に対する建築法務部による研修

第2 当委員会による再発防止策の提言

当委員会が、第3編「全体的・本質的な原因・背景」において、本件不備全体に関する本質的な原因・背景について既に詳述しているところ、レオパレス21にとっては、第3編で指摘された本件不備全体に関する原因・背景に対して必要な対策を講じていくことが、再発防止策の第一歩である。

この点、上記第1のとおり、レオパレス21が再発防止策の要として位置付けているのは、①法令遵守意識の抜本的改革(コンプライアンスファーストの徹底)、②コンプライアンス・リスク管理体制の再構築、③請負建築事業体制の見直しである。第3編で述べたとおり、レオパレス21においては、建築関係法令に対する遵法意識の低さが、本件不備全体に関する本質的な原因であるところ、①法令遵守意識の抜本的改革(コンプライアンスファーストの徹底)は、一朝一夕で成し遂げられる施策ではないことからしても、レオパレス21にとって早期に着手すべき課題である。また、個々の役職員らによる法令遵守意識の改革に加えて、レオパレス21において法令遵守が制度的に担保されるよう、②コンプライアンス・リスク管理体制を再構築することも重要である。そして、第3編で述べた

とおり、請負建築事業の急成長に求められるはずの商品開発体制、施工体制、品質管理体制及び工事監理体制における不備が生じていたことからすれば、③請負建築事業体制を見直すことも当然に必要である。その意味では、当委員会としても、現在、レオパレス 21 が検討している上記の施策が、再発防止策の中心に据えられるべきことについて異論はない。

このように、現在、レオパレス 21 が検討している各種の再発防止策は、いずれも、本件不備の再発防止に向けて取り組むべき施策ではあるものの、一方で、多くの企業不祥事案において、共通して挙げられるような一般的な再発防止策の範疇にとどまっている面は否めない。本報告書で指摘した問題の多くは、既に 20 年から 25 年前のことが大半であって、創業者である深山祐助氏の退任以降、レオパレス 21 は、ISO9001 認証を取得するなど品質確保のための努力を尽くしてきた。しかし、以前と比べれば件数は激減したとはいえ、その後も施工不備が全く無くなったという訳ではなかった。また、第 2 編第 4 で述べたとおり、早期発見の機会が数多くあったにもかかわらず、それができなかったのは、やはり過去の企業風土からの脱却が不十分であったからにほかならない。そこで、当委員会としては、この際、レオパレス 21 において、より一層の実効性・感銘力を伴った根本的な再発防止策を講じるという観点から、以下のとおり、レオパレス 21 の企業特性や、本件不備の個別・具体的な事情にまで踏み込む形で、再発防止策を提言することとした。

1 まず経営陣こそが、「コンプライアンスファースト」の強い姿勢を社内外に示すこと

第 3 編第 1 で述べたとおり、本件不備の原因は第一に、当時の厳しい経営環境の中で、「走りながら考える」との状況下で、経営危機からの脱却と請負建築事業の拡大が最優先された点にある。この点、問題となったネイルシリーズの販売が開始された 1994 年(平成 6 年)から、20 年以上が経過する中で、レオパレス 21 の置かれた環境も大きく様変わりした。特に、①いわゆる構造計算書偽装問題を受けて、2006 年(平成 18 年)に建築基準法が改正され、建築業界全体におけるコンプライアンス意識の向上が図られたこと、②同じく 2006 年(平成 18 年)には、レオパレス 21 の企業風土の形成に強い影響を与えていたと思われる深山祐助氏が代表取締役を退任したこと、③2008 年(平成 20 年)に、レオパレス 21 が ISO9001 認証を取得する過程において、請負建築事業における人材確保や制度・ルールの整備が図られたことなどは、レオパレス 21 にとっての大きな変化であり、結果として、レオパレス 21 が抱えていた問題の一部は、ある程度の解消が図られたとも思われる。

しかしながら、これまでレオパレス 21 では、この「走りながら考える」との状況により、長期にわたって、リスク情報の早期発見・早期対応の遅れを招き、同社の建築関係法令に対する遵法意識やリスク感知能力を鈍麻させてきたことを考えると、かかる企業風土を改革するのは並大抵の努力では成し遂げ得ない。現に、深山祐助氏退任後の諸改革にも

かわらず、レオパレス 21 においては、第 2 編第 4 で述べたとおり、小屋裏等界壁の施工をめぐる問題の重大性を認識し得る事象が数多くあったにもかかわらず、リスク感知能力を発揮して、早期発見・早期対応につなげられなかったことを考えれば、現在のレオパレス 21 においても、こうした企業風土が改善されているとは言い難い。

こうした過去の企業風土を刷新し、真に、レオパレス 21 に「コンプライアンスファースト」の企業風土を根付かせるためには、まずは、経営陣こそが、「コンプライアンスファースト」の強い姿勢を社内外に示すことが重要である。組織におけるコンプライアンス意識は、経営トップから周囲の役員、役員から幹部社員、幹部社員から現場の社員へと、水が滴り落ちるがごとく浸透していくものである。下位者のコンプライアンス意識は、上位者の日頃の振る舞いに大きく左右されるのである。経営陣が、本音では「コンプライアンスなんて邪魔くさい」などと考えていると、どれだけ表面を取り繕ったとしても、そうした本音は、経営陣の日頃の言動から下位者に透けて見えてしまう。

新経営陣は、あらゆる機会を通じて、売上・利益よりもコンプライアンスと品質を重視すべきとする明確なメッセージを、社内と顧客・取引先等のステークホルダーに向けて発信すべきである。また、企業風土の改革のためには、社内教育が極めて重要である。このような教育においては、単にコンプライアンスの重要性というような一般論ではなく、コンプライアンスを軽視し、売上・利益ばかりを優先する経営方針が、短期的な急成長をもたらすことはあっても、最終的には企業に対し、質・量両面においていかに甚大な損害をもたらすかということを銘記させるべきである。なお、こうした社内教育は、通常階層別で実施されることが多いところ、あえて、経営陣とそれ以外の従業員への研修を合同で実施したり、経営陣を現場の社員に対する研修に同席させ講評してもらうなど、経営陣の「コンプライアンスファースト」への強い決意を社内を示すための方策も検討すべきである。

2 その場しのぎの再発防止策に終わることのないように、役職員らに対して、再発防止策の趣旨・意義にまで立ち返った説明を尽くすこと

当委員会は、本調査を通じて、過去にレオパレス 21 が様々な問題に直面する度に、その場しのぎの対応に終始するケースを少なからず見てきたところ、今回の再発防止策に関しても、世間からの批判をかわすため、あるいは業績を回復するための一時的な方策で終わることがないように、強く求める。

レオパレス 21 に限らず、企業不祥事が起きた場合には、コンプライアンス強化に向けた数々の再発防止策が講じられることが通常であり、その結果、一時的には、当該企業のコンプライアンス意識の向上は図られるが、同時に、再発防止策の一環として新設・変更されたルール・制度等によって、役職員らの日々の業務負担が増すことにも繋がるが多い。そのため、役職員らが再発防止策の趣旨・意義についてまで正しく理解しないと、

役職員らは、再発防止策に対して、「面倒な決まりごとばかりが増えた」といった否定的な評価しか抱かずに終わる。結果として、しばらくの間は、新設・変更されたルール・制度等が遵守されるものの、時の流れとともに不祥事が風化するにつれて、ルール・制度等の遵守が形骸化することにもなりかねない。しかも、一度不祥事が起きた企業において、再発防止策として設けられたルール・制度等が形骸化してしまうと、当該企業では、不祥事が起きる前以上に、ルール・制度等を軽視する風潮が一層強まってしまうリスクすらある。

そこで、レオパレス 21 としても、単なる再発防止策の周知・徹底にとどまるのではなく、役職員らに対して、再発防止策の趣旨・意義にまで立ち返った説明を尽くすことが必要である。例えば、再発防止策の柱の 1 つである「請負建築事業体制の見直し」に関して、現場の社員の納得感を得るためには、請負建築事業の急成長に求められるはずの商品開発体制、施工体制、品質管理体制及び工事監理体制における不備が本件各問題につながったという点について、具体的なケーススタディーや本報告書を教材としたコンプライアンス研修等を通じて、役職員らに深く理解させるなどの方策が考えられる。また、再発防止策として設けられたルール・制度等が遵守されているかどうかを定期的にチェックし続ける仕組みづくりも有益である。コンプライアンスの本質は、「当たり前のことを、当たり前により続ける」点にあるところ、継続性を担保できる制度作りが重要である。

3 役職員らに対して、オーナーや入居者などの顧客の目線に立って、顧客から感謝される価値を提供することの重要性を自覚させ、品質問題への当事者意識を高めること

レオパレス 21 においては、請負建築事業の業務フローにおける業務が細分化されたことによって、一人一人の役職員らが自らの業務範囲を滞りなくやり過ごすことばかりに意識が向いてしまったことからすれば、当事者意識・リスク感度の低さへの対処としては、一人一人の役職員らが品質問題への当事者意識を持ち得るような組織体制・業務フローを整備することが重要である。また、役職員らの品質問題への当事者意識を高めるためには、請負建築事業においては、オーナーや入居者など顧客目線に立った商品やサービスの提供を通じて、顧客から感謝される価値の創造が重要であることや、請負建築事業の社会的意義について同社の役職員らに自覚させ、それに見合った責任感を抱かせることも有効であろう。

レオパレス 21 の公表情報によれば、全国上場企業の 8 割近い企業がレオパレス 21 の共同住宅を利用していることからすると、同社が供給する共同住宅が全国各地に点在しているからこそ、多くの企業等が、全国各地において、(特に単身の)就労者に生活の基盤となる住居を用意した上で事業活動等を営むことができています。その意味では、レオパレス 21 は、就労者の短期滞在に対するニーズへの解決策を社会に提供することを通じて、企業活動を支える公器として存在している。同様に、地方などで单身生活を始める社会人や学生

にとっても、家具・家電付きのレオパレス 21 の共同住宅があることで、新生活の基盤を築きやすくなっており、同社は、顧客から感謝される価値を提供する存在である。

このようにレオパレス 21 の請負建築事業は既に社会インフラの一部となっているからこそ、本件不備発覚後、レオパレス 21 の共同住宅を活用していた企業の事業活動や、新生活を始めたばかりの社会人や学生の日常生活に甚大な影響が生じ、大きな社会問題となった。レオパレス 21 の役職員らは、こうした実体験を通じて、同社が供給する共同住宅への品質や安全性が蔑ろにされることによって生じる問題の大きさを痛感したはずである。レオパレス 21 の役職員らは、「自分自身が住みたいと思える品質を確保できているか」、「家族や友人を住ませても安心な安全性を確保できているか」という身近な問いかけを通じて、オーナーや入居者などの顧客の目線に立って、顧客から感謝される価値を提供することの重要性を意識すべきである。顧客のために感謝される価値を提供するために仕事をしているという意識が役職員らに根付けば、品質問題への当事者意識が高まり、また、再発防止策に対する負担感や「やらされている感」もなくなるはずである。再発防止策は、「不祥事があったから、やらなければならなくなったもの」ではなく、顧客のために感謝される仕事をするための仕組みである。

第 6 編 結語

今般の施工不備問題は、レオパレス 21 の全てのステークホルダーに大きな衝撃を与えた。とりわけ、レオパレス 21 が請負建築した現存する 3 万 9,000 棟余の共同住宅の所有者、そして、同社が管理(約 57 万戸)・賃貸(約 47 万戸)する共同住宅の居住者らの財産的損害や精神的苦痛、あるいは不安等がいかに深刻なものであるかは想像に難くないところであり、まさに重大な社会問題と言っても過言ではないだろう。当委員会としては、まずもって、レオパレス 21 に対し、施工不備に関し、これまで公約したとおり、全棟調査と不備物件の修繕、あるいは、転居についての補償等を確実に実行するよう要望する。さらに、それ以外にも施工に関する種々の申告等があり、今後更に増加するかもしれないが、これに対しては、誠実に交渉を重ね、場合によっては、法的解決を図るなどの適切な措置をとるよう期待する。

当委員会は、今回の施工不備問題について、全てのステークホルダーの正当な利益を守るという観点から、冷静かつ客観的に調査を進め、これまで述べたような事実を明らかにし、その原因を検討し、再発防止策を提示するなどした。レオパレス 21 が、これを真摯に受け止めて今後の改革に活かし、社是にもあるように「全て社会の為に」貢献する企業に生まれ変わることを切望する。

本調査に当たり、当委員会では一部元役職員を含む 6,173 名の役職員に対する「社員アンケート」を実施したが、6 割近い 3,519 名から、真面目な回答や建設的な意見を頂いた。その内容は、第 2 編の第 7 に記載したとおりであるが、従業員の多くが同社の再建に対し

大きな期待と強い決意を持っていることがうかがわれる。当委員会としては、同社が新体制のもとで、これら従業員を含めた全役職員一丸となって改革に取り組み、共同住宅の所有者や入居者をはじめ全ての関係者ひいては社会全体から信頼される会社となることを願うものである。

以 上