

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)7月31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	レオパレス 21 による物件調査の結果	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	3
第6	本調査の方法	3
1	関係資料の精査	3
2	図面検証	4
3	デジタル・フォレンジック調査	5
4	ヒアリングの実施	5
5	施工業者アンケートの実施	5
第2編	本調査の結果判明した事実	6
第1	他社施工物件問題	6
1	他社施工物件問題の概要	6
2	他社施工物件における業務フロー	12
3	小屋裏等界壁の施工の要否	18
4	図面検証について	19
5	不備が生じた原因	23
6	レオパレス 21 における問題の早期発見の可能性についての検討	26
第2	鉄骨耐火建築物の界壁仕様問題	27
1	鉄骨耐火建築物の界壁仕様問題の概要	27
2	物件調査・図面調査の結果及び本調査の方針	28
3	ゴールドボルト及びゴールドレジデンスにおいて図面の不備・齟齬が生じた原因	32
4	3 シリーズ商品において図面の齟齬が発生した原因	39
5	物件不備が生じた原因	45
6	レオパレス 21 における問題の早期認識の可能性に関する検討	49
第3	施工業者アンケートの結果について	50
第3編	関係者の責任	51

第 1	深山祐助氏及び当時の経営陣	51
第 2	商品開発担当部署役職員及び設計担当部署役職員	52
第 3	工事担当部署役職員	53
第 4	一級建築士の資格を有する従業員	53
第 5	早期発見・対応ができなかったことについての落ち度	54
第 4 編	再発防止策の提言	54
第 1	レオパレス 21 における再発防止策の検討状況	54
第 2	当委員会による再発防止策の提言	56
1	不備を防ぐための方策	56
2	早期発見・早期対応できるようにするための方策	57
第 5 編	結語	58

## 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。その後、同月 27 日、レオパレス 21 の取締役会において、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。当委員会は上記不備について調査を実施し、同年 5 月 29 日、レオパレス 21 に対して調査結果の報告を行った(以下、同年 2 月 21 日の依頼に基づき、当委員会が実施した調査を「**前回調査**」といい、同年 5 月 29 日付け「**施工不備問題に関する調査報告書**」を「**前回報告書**」という。)。その後、2019年(令和元年)6月10日、レオパレス 21 から、当委員会に対し、レオパレス 21 が設計等を行い他社が施工した共同住宅において発覚した不備及び同社が施工した共同住宅において発覚した別の不備について、原因究明等のための追加調査の依頼があった。

当委員会は、上記依頼を受け、2019年(令和元年)6月11日に本調査を開始し、同年7月30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)7月30日であり、本報告書は、基準日までに得られた調査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、レオパレス 21 の 2019 年(令和元年)6 月 10 日付けプレスリリースに記載されているとおり、①同社が設計等を行った<sup>1</sup>物件のうち、同社が土地所有者(オーナー)から建築を請け負うのではなく、自ら発注者として施工業者に建築を発注している物件(以下「**他社施工物件**」という。)で発覚した、小屋裏等に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「**他社施工物件問題**」という。)、②同社が施工した鉄骨造物件のうち、法令の規定により耐火建築物として施工すべきであった物件(以下、かかる不備に関する問題を「**鉄骨耐火建築物**」という。)の一部において、界壁が建築基準法 27 条

---

<sup>1</sup> レオパレス 21 が設計等を外部の設計事務所等に委託する場合も含まれる。

及び 61 条により求められる耐火構造、並びに平成 4 年 6 月 26 日改正建築基準法 30 条の 2(現 30 条)により求められる遮音に係る建設大臣認定<sup>2</sup>(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「鉄骨耐火建築物の界壁仕様問題」という。)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<sup>3</sup>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。

なお、本調査は、上記①及び②の施工不備(以下、まとめて「本件不備」ということがある。)の存否についてレオパレス 21 が行っている現地調査(以下「物件調査」という。)の結果が正確であることを前提としている。

### 第 3 レオパレス 21 による物件調査の結果

2019 年(令和元年)5 月 29 日付けプレスリリースに記載されているとおり、レオパレス 21 は、物件調査を進めている。

物件調査の結果、他社施工物件問題について、2019 年(令和元年)7 月 24 日時点において、他社施工物件全 4,745 棟中、他社施工物件問題の発生が認められたのは 797 棟(界壁が施工されていないもの(A 類型)は 142 棟、界壁が施工されているが不備のあるもの(B 類型)は 655 棟)である。

また、2019 年(令和元年)5 月 29 日付けプレスリリースに記載されているとおり、レオパレス 21 は、鉄骨耐火建築物の界壁仕様問題に関し、自社が施工した鉄骨造物件 16,809 棟の中から、確認申請書又は設計図書が保存されている場合にはそれらの記載において耐火建築物とされている物件、確認申請書及び設計図書が保存されていない場合には建築物の現況等に基づき耐火建築物であると判断することができる物件を選定し、2,295 棟が法令の規定により耐火建築物として施工すべきであったものと特定した。

物件調査の結果、2019 年(令和元年)7 月 18 日時点において、上記 2,295 棟中 616 棟が判定済みであるが、このうち界壁が大臣認定の仕様に適合していない不備が確認されたのは、616 棟中 129 棟である。

前回調査と同様、本調査は、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、引き続き物件調査を実施中であるところ、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存在するところであるが、本調査においては、それらを直接の調査対象とするものではない。

<sup>2</sup> 2001 年(平成 13 年)1 月以後に建築された物件の仕様には、国土交通大臣認定が適用される。

<sup>3</sup> 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。

## 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、前回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ではなく、本調査の受任時点において、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、いずれもレオパレス21と利害関係を有しない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

## 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、施工マニユアル、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、商品開発資料など、本調査に関係する資料を可能な限り幅広く収集し、その内容を精査した。

もっとも、一部の資料は、当委員会がレオパレス 21 に対して提供を依頼したものの、資料が現存しない等の理由から提供を受けられなかった。特に、他社施工物件問題に関する資料は、30 年以上前の事実に関するものも多く、必ずしも十分な客観的資料を確認できなかった。提供を受けられなかった資料には、本件不備が認められた物件に関する図面や竣工日等が記録された資料の一部、在来<sup>4</sup>の他社施工物件を建築していた当時の工事担当部署及び設計担当部署の人員数が分かる資料の一部、1988 年(昭和 63 年)頃にあったとされる窃盗事件(後記第 2 編第 1 の 6 参照)及びその対応に関する資料、他社施工物件に関するレオパレス 21 と施工業者間の請負契約書等が含まれる。

## 2 図面検証

### (1) 他社施工物件問題

当委員会は、他社施工物件問題の発生原因を究明するため、物件調査の結果、他社施工物件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。

当委員会がレオパレス 21 から提供を受けた、2019 年(令和元年)7 月 24 日時点の物件調査の結果によれば、物件調査の対象となった物件のうち、他社施工物件問題の発生が認められた物件は、合計 797 棟存在した。しかし、それら 797 棟全ての物件について限られた時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、界壁が施工されていない類型(A 類型)の不備が判明している 142 棟のうち、特に小屋裏全体に界壁が施工されていない類型(A-1 類型)の不備が判明している 70 棟について、図面が保存されていなかった 4 棟を除く 66 棟の図面を精査し、他社施工物件問題に関連し得る記載の有無及び内容に係る検証を行った。

### (2) 鉄骨耐火建築物の界壁仕様問題

当委員会は、鉄骨耐火建築物の界壁仕様問題の発生原因を究明するため、レオパレス 21 が実施した物件調査の結果、鉄骨耐火建築物の界壁仕様問題の発生が認められた物件について作成された構造リストを確認し、その記載内容を検証した。

上記検証及び分析は、当委員会がレオパレス 21 から提供を受けた、2019 年(令和元年)7 月 18 日時点の物件調査の結果を基準として実施した。当委員会は、上記時点までに物件調査が完了した物件 616 棟のうち、鉄骨耐火建築物の界壁仕様問題の発生が認められた 129 棟全てについて、上記検証及び分析を行った。

---

<sup>4</sup> 第 2 編第 1 の 1(3)参照。

### 3 デジタル・フォレンジック調査

当委員会は、前回調査で保全したデータを含め、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、重要度に応じて同社のメールサーバに保管されていた電子メールデータ、個人用 PC に保存されていたデータ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。当委員会は、前回調査と同様、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、保全されたデータ合計 6,816,735 件のうちキーワード検索によって抽出されたデータ合計 100,313 件について、FRONTEO が提供する AI エンジン(KIBIT Automator)による分析を踏まえて 46,219 件のレビューを実施した。その結果、「Relevant」(本調査に関連するデータ)に分類されたデータは 12,027 件、「Hot」(本調査に関連するもののうち特に有意義なデータ)に分類されたデータは 168 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 32 名、実施回数は合計 49 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、施工業者については、他社施工物件問題に関しては、同問題の発生が認められた物件を施工した施工業者のうち、ヒアリング対象者の選定を行った 2019 年(令和元年)6 月末頃の時点においてレオパレス 21 と契約関係にあった施工業者をヒアリング対象として選定し、鉄骨耐火建築物の界壁仕様問題に関しては、物件調査の結果、同問題の発生が認められた物件を施工した施工業者をヒアリング対象として選定し、ヒアリングへの協力を依頼した。しかし、多忙であることや、過去の事実を知る役職員が退職済みであること等を理由に協力を断られる場合があり、ヒアリングを実施できたのは施工業者計 4 社(他社施工物件問題につき 2 社、鉄骨耐火建築物の界壁仕様問題につき 2 社)であった。

### 5 施工業者アンケートの実施

当委員会は、レオパレス 21 の販売した物件で本件不備が発覚した物件を施工した施工業者として同社が認識している工務店全 57 社のうち、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 40 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(第 2 編第 3 参照)。

## 第 2 編 本調査の結果判明した事実

### 第 1 他社施工物件問題

#### 1 他社施工物件問題の概要

##### (1) 問題の概要

他社施工物件において、小屋裏等界壁に不備があることが判明している。以下では、対比のため、レオパレス 21 がオーナーから建築を請け負う(元請となる)物件を便宜上「**自社施工物件**」ということがある。

レオパレス 21 は、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、自社施工物件において小屋裏等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。)の発覚を受け、同 30 年 4 月以降、全ての自社施工物件を対象とする調査(全棟調査)<sup>5</sup>を実施していたところ、当該調査の過程において、自社施工物件だけでなく、他社施工物件においても小屋裏等に界壁が施工されていない不備が存在することが発覚した。当委員会の前回調査は自社施工物件を対象とするものであったが、本項は他社施工物件を対象とするものである。

現行の建築基準法(令和元年 6 月 25 日施行)においては、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、長屋又は共同住宅の各戸の界壁について、「小屋裏又は天井裏に達」するものとする<sup>6</sup>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)。かかる規制は、レオパレス 21 がアパート建売(分譲)事業を開始した 1984 年(昭和 59 年)の時点で既に存在しており、当時から一貫して小屋裏等界壁の施工が必要であった。

以下のシリーズ(ないし名称。以下同様。)の物件に他社施工物件が含まれている(括弧内は、各シリーズの他社施工物件の竣工時期<sup>6</sup>)。

---

<sup>5</sup> 前回報告書 2 頁参照。

<sup>6</sup> レオパレス 21 の建築事業部において管理している物件データ及び賃貸管理部において管理している賃貸データから竣工時期を特定し、これらのデータから竣工時期を特定できない場合には、レオパレス 21 が、顧客との間で不動産売買契約を締結する際に、物件に付している物件番号から竣工時期を推測した。

- ・ 在来(1985年(昭和60年)～2008年(平成20年))
- ・ キュービクル(1989年(平成元年)～1994年(平成6年))
- ・ F2(1990年(平成2年)～1991年(平成3年))
- ・ S造(1985年(昭和60年)～2009年(平成21年))
- ・ 10TH SPECIAL(1991年(平成3年)～2002年(平成14年))
- ・ ゴールドネイル(トラス)(1995年(平成7年))
- ・ ゴールドボルト(1995年(平成7年)～1996年(平成8年))
- ・ 2×4(1986年(昭和61年)～2008年(平成20年))
- ・ ゴールドレジデンス(1996年(平成8年)～1997年(平成9年))
- ・ SF MAISONETTE(2003年(平成15年))
- ・ コングラツィア(S造)(2002年(平成14年)～2008年(平成20年))
- ・ コングラツィア(木造)(2002年(平成14年))
- ・ Hybrid(2008年(平成20年))
- ・ ヴィラルタ(VA)(2008年(平成20年)～2009年(平成21年))
- ・ 重量鉄骨FREE(2008年(平成20年)～2009年(平成21年))
- ・ L-SECTion(2016年(平成28年))
- ・ MIRANDA-CLEINO(2016年(平成28年)～2018年(平成30年))

## (2) 他社施工物件の概要

レオパレス 21 は、1973 年(昭和 48 年)に不動産仲介業を主たる事業として営業を開始し、1981 年(昭和 56 年)に戸建て住宅の建売を開始した。その後、創業者の深山祐助氏が共同住宅の建売事業に進出することを決め、同社は、1984 年(昭和 59 年)からアパート建売(分譲)事業を行うようになった。アパート建売(分譲)事業とは、同社が自ら土地を仕入れ、施工業者に発注を行ってその土地に共同住宅を建築し、土地と共同住宅を一体のものとして顧客に販売するというものである。かかるアパート建売(分譲)事業において建築されたのが他社施工物件である。

このアパート建売(分譲)事業は成功し、年々規模を拡大していった。他社施工物件のうち在来の各年の年間の竣工数は、1985 年(昭和 60 年)は 52 棟、1986 年(昭和 61 年)は 170 棟であったが、1988 年(昭和 63 年)には 956 棟となり、1990 年(平成 2 年)には 1,009 棟まで増加した。販売数が増えるにつれ、よりビジネスを効率化することが意識され、前回報告書 9～10 頁で述べたとおり、レオパレス 21 は、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行うようになった。

その後、いわゆるバブル崩壊により土地の仕入れが困難になったり、レオパレス 21 として共同住宅の建築費用が重い負担になると、レオパレス 21 は、それまでのアパート建売(分譲)事業から、アパート請負建築(注文建築)事業とアパート一括借上による賃貸事業へ

とビジネスの軸足を転換していった。他社施工物件のうち在来の施工数は、1991年(平成3年)には742棟だったが、1992年(平成4年)には45棟となり、1993年(平成5年)には6棟のみとなった。

このような状況の中、1993年(平成5年)1月頃にはアパート建売(分譲)事業において土地の購入を担当していた仕入担当部署がなくなり、同年3月31日頃には他社施工物件の販売を行っていた営業担当部署もなくなった。そのため、他社施工物件の多くは1992年(平成4年)頃までに建築・販売されたものである。

ただし、1992年(平成4年)頃以降も、他社施工物件の建築・販売が全く存在しなくなったわけではない。その頃以降に他社施工物件の建築・販売がなされる場合としては、大きく分けて、①1992年(平成4年)頃以前に土地を仕入れ、建物を建築していたものを、1992年(平成4年)頃以降に売却した場合、②1992年(平成4年)頃以前に土地を仕入れ、1992年(平成4年)頃以降に建物を建築した場合、③1992年(平成4年)頃以降に土地を仕入れ、建物を建築した場合がある。まず、①レオパレス21は、1992年(平成4年)頃以前にアパート建売(分譲)のために土地を仕入れ共同住宅を建築したが売れ残ってしまったことから、レオパレス21が自ら直接賃貸していた物件について、1995年(平成7年)頃から数年にわたり、土地と建物を併せて売却を行った。②レオパレス21は、1992年(平成4年)頃以前にアパート建売(分譲)のために仕入れていた土地のうち、バブル崩壊により土地上に共同住宅を建築しても売却の見込みが薄い土地については、共同住宅の建築費による支出を避けるため、1992年(平成4年)頃以降も更地のまま保有していた。しかし、当時の地方税法上、一定規模以上の土地については取得後、一定期間内に当該土地上に建物を建築しなければ特別土地保有税が課税されることとされており、更地のまま土地を保有しておくよりは、建築費を負担してでも建物を建てた方が経済的なメリットがあった。そこで、1993年(平成5年)頃、更地として保有していた土地上に他社施工物件を建築し、それを社宅として使用するなどした。また、規格化住宅の新モデルの開発等のために、同社が1992年(平成4年)頃以前に取得済みであった土地上に実験棟を建築したり、1992年(平成4年)頃以前に同社が土地を取得し建築済みであった建物を建て替えたりすることもあった。さらに、③レオパレス21は、2005年(平成17年)頃に住宅事業部を新設し、同部署において建売事業を再開することを企図した。住宅事業部においては、当初は戸建て住宅の建売を行っていたが、途中からアパート建売(分譲)を行うようになった。しかし、住宅事業部は2009年(平成21年)頃に廃止され、アパート建売(分譲)は再び行われなくなった。2005年(平成17年)頃から2009年(平成21年)頃までの間に実際にアパート建売(分譲)が行われたのは29棟のみであり、住宅事業部によるアパート建売(分譲)は少数に留まった。

### (3) 問題の傾向

物件調査によれば、不備のある物件には、上記第1編第3のとおり、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)が判明しているが、

当委員会としては、限られた時間内で他社施工物件問題の傾向を把握し、その原因・背景を分析するため、A 類型を重視して検討を行った。

そこで、物件調査の結果(2019年(令和元年)7月24日時点のもの)からA 類型を抜き出したものが表1である。

表 1

商品名	竣工時期	棟数	判定済み棟数	A-1(屋根裏小屋裏全体)	A-2(バルコニー廊下軒裏)	A-3(中間階層)
在来	1985年(昭和60年)～2003年(平成15年)	4,400	754	54	18	38
キュービクル	1989年(平成元年)～1994年(平成6年)	45	13	0	1	0
F2	1990年(平成2年)～1991年(平成3年)	78	10	0	0	1
S造	1988年(昭和63年)～2009年(平成21年)	114	58	4	1	4
10TH SPECIAL	1991年(平成3年)～2002年(平成14年)	11	10	1	0	1
ゴールドネイル(トラス)	1995年(平成7年)	2	2	1	0	0
ゴールドボルト	1995年(平成7年)～1996年(平成8年)	2	2	0	0	2
2X4	1988年(昭和63年)～2008年(平成20年)	24	8	3	0	1
ゴールドレジデンス	1996年(平成8年)～1997年(平成9年)	3	2	0	0	0
SF MAISONETTE	2003年(平成15年)	1	1	0	0	1
コングラツィア(S造)	2002年(平成14年)～2008年(平成20年)	27	27	7	3	1
コングラツィア(木造)	2002年(平成14年)	14	13	0	0	0
Hybrid	2008年(平成20年)	1	1	0	0	0
ヴァリアルタ(VA)	2008年(平成20年)～2009年(平成21年)	8	3	0	0	0
重量鉄骨 FREE	2008年(平成20年)～2009年(平成21年)	5	0	0	0	0
L-SECTion	2016年(平成28年)	1	0	0	0	0
MIRANDA-CLEINO	2016年(平成28年)～2018年(平成30年)	9	0	0	0	0
合計		4,745	904	70	23	49

判定済み棟数：物件調査が完了し、不備の有無の判定が済んだ物件の数

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、前回調査の対象となっているネイルシリーズ等は基本的には自社施工物件であるが、一部、例外的に他社施工物件も存在している。

表1のとおり、他社施工物件の9割以上(4,745棟中4,400棟)が在来であり、不備があった物件の8割近く(142棟中110棟)が在来である。このように他社施工物件の棟数も不備の件数も在来が圧倒的に多く、他社施工物件問題はほとんど在来についての問題であるといえる。

在来とは、レオパレス21がアパート建売(分譲)事業を開始した初期の頃から建築されている、在来工法<sup>7</sup>の木造物件を指しており、特定のシリーズの名称ではない。在来は、規格化住宅ではなく、土地に合わせた設計がなされており、各住戸にロフト(シーリングラック)が設けられているという特徴がある一方で、規格化されていないことから建築に当たっては職人の技術に頼るところが大きく、また、規格化住宅の商品と比較して建築費が割高になるという難点があった。

在来の他社施工物件4,400棟について、不備件数及び不備率を竣工時期によって分けると以下のとおりとなる。

<sup>7</sup> 前回報告書用語表2頁参照。

表 2

商品名	竣工年	棟数	判定済み棟数	A類型の不備棟数				不備率
				A-1(屋根裏小屋裏全体)	A-2(バルコニー廊下軒裏)	A-3(中間階層)	A-1、A-2、A-3の合計不備棟数	
他社施工物件/ 在来	1985年(昭和60年)	52	4	2	0	0	2	50.0%
	1986年(昭和61年)	170	19	5	0	3	8	42.1%
	1987年(昭和62年)	636	95	13	3	10	26	27.4%
	1988年(昭和63年)	956	145	8	3	6	17	11.7%
	1989年(平成元年)	775	101	4	2	6	12	11.9%
	1990年(平成2年)	1,009	158	7	5	5	17	10.8%
	1991年(平成3年)	742	207	14	4	8	26	12.6%
	1992年(平成4年)	45	11	0	1	0	1	9.1%
	1993年(平成5年)	6	6	1	0	0	1	16.7%
	1994年(平成6年)	1	1	0	0	0	0	0.0%
	2002年(平成14年)	6	6	0	0	0	0	0.0%
	2003年(平成15年)	1	1	0	0	0	0	0.0%
	2008年(平成20年)	1	0	0	0	0	0	0.0%
	合計	4,400	754	54	18	38	110	14.6%

不備率：A-1、A-2、A-3の合計不備棟数を判定済み棟数で割り、当該値を百分率で示した数値

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、他社施工物件が1棟も建築されていない年については記載を省略している。また、1985年(昭和60年)から1991年(平成3年)に竣工された物件の一部については、レオパレス21において竣工日に関するデータが保存されていなかった。そこで、これらの物件の竣工年は、レオパレス21が、顧客との間で不動産売買契約を締結する際に、物件に付している物件番号を基に推測した。

表2のとおり、在来の他社施工物件の多くは1992年(平成4年)までに竣工しており、1993年(平成5年)以降の棟数は一桁となっている。

他方、各竣工年の不備率をみると、1985年(昭和60年)は50%、1986年(昭和61年)は42.1%、1987年(昭和62年)は27.4%と高いものの、1988年(昭和63年)以降はおおむね9%から13%と3分の1程度まで低下し、1994年(平成6年)以降の不備棟数は0となっている。

以上に対し、レオパレス21がビジネスの軸足をアパート建売(分譲)事業から請負建築事業に転換し、規格化住宅の建築を請け負うようになる以前においても、数は多くないながらも、他社施工物件としてではなく、自社施工物件として在来が建築されている。在来の自社施工物件について、1985年(昭和60年)から1993年(平成5年)までの不備件数及び不備率をまとめると以下のとおりとなる。

表 3

商品名	竣工年	棟数	判定済み棟数	A類型の不備棟数				不備率
				A-1(屋根裏小屋裏全体)	A-2(バルコニー廊下軒裏)	A-3(中間階層)	A-1、A-2、A-3の合計不備棟数	
自社施工物件/ 在来	1985年(昭和60年)	9	4	0	1	0	1	25.0%
	1986年(昭和61年)	42	15	2	0	3	5	33.3%
	1987年(昭和62年)	99	42	2	0	1	3	7.1%
	1988年(昭和63年)	54	22	0	1	2	3	13.6%
	1989年(平成元年)	88	19	1	0	0	1	5.3%
	1990年(平成2年)	99	31	1	0	1	2	6.5%
	1991年(平成3年)	68	19	1	1	0	2	10.5%
	1992年(平成4年)	116	30	0	0	0	0	0.0%
	1993年(平成5年)	75	21	0	0	0	0	0.0%
	合計	650	203	7	3	7	17	8.4%

不備率：A-1、A-2、A-3の合計不備棟数を判定済み棟数で割り、当該値を百分率で示した数値

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

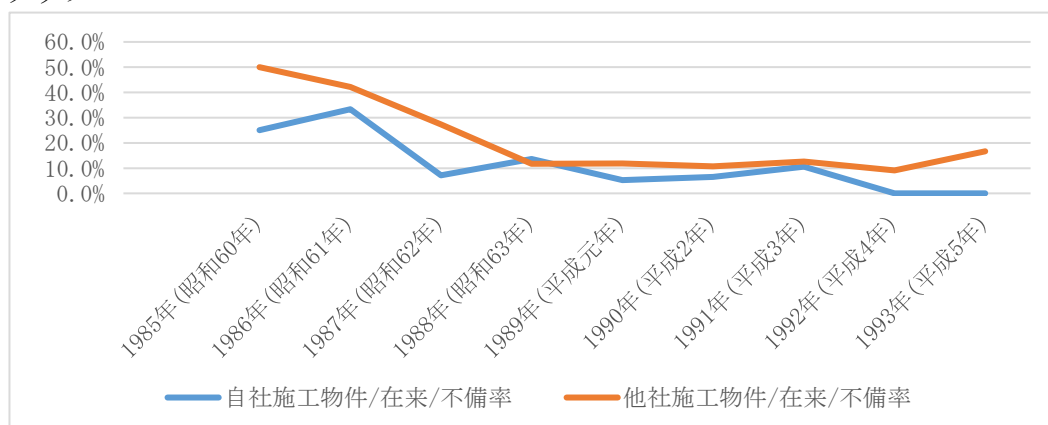
A-3：中間階の天井裏部分の界壁がない物件

なお、1985年(昭和60年)から1991年(平成3年)に竣工された物件の一部については、レオパレス21において竣工日に関するデータが保存されていなかった。そこで、これらの物件の竣工年は、レオパレス21が、顧客との間で建築請負契約を締結する際に、各物件に付している物件番号を基に推測した。

表3のとおり、在来の自社施工物件は、1986年(昭和61年)頃から、一定数建築されている。各竣工年の不備率をみると、1985年(昭和60年)は25.0%、1986年(昭和61年)は33.3%と高いものの、1987年(昭和62年)以降はおおむね7%から14%と、それ以前の2分の1から3分の1程度まで低下している。

表2と表3を基に、1985年(昭和60年)から1993年(平成5年)までの在来の他社施工物件と自社施工物件の不備率を比較すると、以下のグラフのようになる。1987年(昭和62年)は、他社施工物件の不備率(27.4%)が自社施工物件の不備率(7.1%)に比べて特に高いが、それ以外は同じような傾向となっている。

グラフ



## 2 他社施工物件における業務フロー

上記1(2)のとおり、他社施工物件の多くは、1992年(平成4年)頃以前に建築・販売されていたものである。

レオパレス21は、1981年(昭和56年)に戸建て住宅の建売を開始し、1984年(昭和59年)からアパート建売(分譲)事業を行うようになった。しかし、レオパレス21はかかる事業を始めるに当たって、従前の戸建て住宅の建売の事業において設計や工事を担当していた従業員にそのまま共同住宅の設計や工事を担当させることとし、その際に従業員を大幅に増員するといった対策は採らず、また、共同住宅に関する業務において必要な知識は各従業員が自費で東京都建築安全条例の解説書を購入する等して各自学習することとされていた。

他社施工物件においては、基本的にレオパレス21が共同住宅の企画・設計を行っていたが、顧客との契約締結は、共同住宅の建築開始以後となるため、共同住宅の設計やデザイン等に関しては顧客の意向は反映されない。

アパート建売(分譲)事業において土地の購入を担当していた仕入担当部署や他社施工物件の販売を行っていた営業担当部署がなくなった1993年(平成5年)頃以前の具体的な業務フローは、下記(1)ないし(7)のとおりである。

### (1) 土地の仕入れ

他社施工物件については、自社施工物件とは異なり、レオパレス21が土地を取得するというところから業務が始まる。

土地の取得を担当したのは仕入担当部署であり、仕入担当部署が、不動産業者からの情報収集を行い、共同住宅の用地として利用できそうな土地の所在地やその所有者の売却意思等に関する情報を取得していた。仕入担当部署は、不動産業者から入手した情報に基づき、共同住宅の用地として利用できそうな土地を見つけると、設計担当部署に、ラフプランの作成を依頼した。ラフプランとは、当該土地に建てられそうな共同住宅の形状や部屋数が分かるよう間取りや外観を記載した手書きの資料である。仕入担当部署は、当該ラフプランを踏まえて、利回りを算定し、賃貸物件として合理的な収支となりそうであれば、土地の所有者から共同住宅の用地を取得した。

仕入担当部署は、仕入れた土地に既に建物が存在する場合には、その解体の手配も行った。仕入担当部署が関わるのは、土地を取得し、更地にするところまでであり、その後、業務は設計担当部署や工事担当部署(他社施工物件については、工事の発注や施工状況の確認及び検査等を行う部署を指す。)に引き継がれ、仕入担当部署が物件の設計や施工に関与することはなかった。もっとも、仕入担当部署は収益の管理も行っており、各物件の竣工時期を決めたり、着工後に工事担当部署から定期的に各物件の施工状況の報告を受けるなどしていた。

仕入担当部署には、仕入れる土地の総額に基づいた部署全体のノルマ及びそれに基づき算定された担当者 1 人当たりのノルマが設定されていた。仕入担当部署全体でのノルマは、毎年総額 1000 億円程度であり、仕入担当者 1 人当たりのノルマは毎年総額数十億円から 100 億円程度であった。レオパレス 21 がアパート建売(分譲)事業を開始してからバブルが崩壊するまでの数年間は、投資用不動産の需要が高く、土地さえ仕入れられれば、その土地に共同住宅を建てて土地ごと売却することは容易であったため、レオパレス 21 がいかに利益を上げられるかは、高い利回りが見込めるよい土地をどれだけ仕入れられるかにかかっており、仕入担当部署はレオパレス 21 において花形部署であった。

## (2) 企画・設計

設計担当部署は、物件の商品プランの企画及び設計を行っていた。具体的には、上記(1)のとおりラフプランを作成していたほか、確認申請図を作成し、また場合によっては施工図も作成し、それらの図面を工事担当部署や営業担当部署に提供していた。建築確認申請は、レオパレス 21 に所属する建築士の資格を有する従業員が<sup>8</sup>、設計者として、建築士の資格に基づき行っていた。

レオパレス 21 がビジネスの軸足をアパート建売(分譲)事業から請負建築事業に転換し、規格化住宅の建築を請け負うようになる以前は、設計担当部署が参照すべきマニュアル等は存在しなかった。そのため、設計担当部署が個々の物件ごとに一から図面を作成していた。また、物件によっては、設計担当部署が、確認申請図とは別に施工図も作成することがあったが、物件ごとに毎回一から図面を作成しており、業務の統一化がなされておらず、確認申請図以外にどのような図面を作成するか、その図面にどのような記載をするかは、個々の担当者の判断に委ねられていた。当委員会が図面を確認した限り、図面の記載方法は必ずしも統一されておらず、図面に記載する事項は担当者によってまちまちであった(界壁に関する図面の記載については下記 4 参照。)

なお、当委員会によるヒアリングにおいて、確認申請図及び施工図を作成する際の注意

---

<sup>8</sup> 他社施工物件の図面には、ミヤマ一級建築士事務所、ミヤマホーム一級建築士事務所等の名義で作成されたものも存在する。しかし、当委員会のヒアリングにおいて、ミヤマ一級建築士事務所名義の図面を作成した設計担当部署の従業員の中には、自身はレオパレス 21(当時の商号は株式会社ミヤマ)の設計担当部署に所属していたと認識しており、自らがミヤマ一級建築士事務所にも所属していたとの認識はない旨述べる者もいる。一方で、レオパレス 21 の設計担当部署の従業員の中には、自身が株式会社ミヤマに所属すると同時にミヤマ一級建築士事務所にも所属していたとの認識があるものの、ミヤマ一級建築士事務所やミヤマホーム一級建築士事務所は、株式会社ミヤマ以外の事業者から設計等を請け負うことはなく、専ら株式会社ミヤマのための業務のみを行っており、ミヤマ一級建築士事務所やミヤマホーム一級建築士事務所は、実質的には株式会社ミヤマの建築部門の一部署という位置付けであったと述べる者もいる。ミヤマ一級建築士事務所やミヤマホーム一級建築士事務所と株式会社ミヤマの関係が記載された資料は現存しないとして提供を受けられなかったものの、上記ヒアリングの結果を踏まえると、株式会社ミヤマとミヤマ一級建築士事務所等は実質的に一体として運営されており、ミヤマ一級建築士事務所等は、実質的には株式会社ミヤマの建築部門の呼称に過ぎなかったものと思われる。



点がまとめられたチェックリストが存在していたと述べる者もいた。当該チェックリストは約 30 年前の資料であって、既に廃棄済みとのことであり、入手できなかったが、ヒアリングによれば、当該チェックリストには小屋裏等界壁を示すために矩計図及び断面図にハッチングを行う旨が記載されていた。

### (3) 施工

工事担当部署は、施工業者の業務量等を勘案した上で、施工業者に対し、物件の施工を依頼する。施工業者が依頼を受諾した後、レオパレス 21 は施工業者との間で物件の建築請負契約を締結していた。その際、工事担当部署は、設計担当部署から受領した確認申請図及び施工図を施工業者に渡していた。

レオパレス 21 が起用した当時の施工業者の中には、共同住宅の建築の経験がない又は乏しい事業者もいた。

ある工事担当部署の従業員<sup>9</sup>が、1988 年(昭和 63 年)頃に、当時レオパレス 21 に存在していた各種資料や、建材メーカー等から取り寄せた資料を基に、施工上の注意点等をまとめた施工マニュアルを作成し、その施工マニュアルは工事担当部署内部で共有された。かかる施工マニュアルは、あくまで工事担当部署内において参照すべき内部資料であり施工業者には共有されていなかったと思う旨述べる者もいるが、施工業者にも共有されていたと述べる者もあり、施工マニュアルの冒頭に「ご不明な点につきましては、ミヤマ担当者までお問い合わせください」といった記載があることからすると、施工業者にも共有されていたことがわかる。他方、工事担当部署は設計担当部署から受領した図面の内容を精査しておらず、図面を施工業者に渡す際に、図面の読み方について説明を行うことはなかった。また、レオパレス 21 のビジネスの軸足をアパート建売(分譲)事業から請負建築事業に転換する以前においては、レオパレス 21 が、施工業者に対し、施工上の注意点を説明するための説明会を開催することもなかった。

自社施工物件では、レオパレス 21 がオーナーから物件の建築を請け負っていたため、同社の社員が主任技術者(又は監理技術者。以下同じ。)となっていたが、他社施工物件においては、レオパレス 21 は発注者であり、施工業者が請負人であるため、自社施工物件とは異なり、施工業者の担当者が主任技術者となっていた。

レオパレス 21 がビジネスの軸足をアパート建売(分譲)事業から請負建築事業に転換していき、規格化住宅の請負建築を開始する以前は、界壁の施工に必要な資材も含め、施工に必要な資材は基本的に施工業者が自ら調達していた。

---

<sup>9</sup> 本報告書において、ヒアリングにおける発言者の所属部署は本件不備発生当時のものとしている。

#### (4) 施工状況の確認・検査

他社施工物件においては、レオパレス 21 は発注者であり、施工業者が請負人であったが、レオパレス 21 の工事担当部署が、主に工程管理を目的とした施工状況の確認や検査を行うこととなっていた。

具体的には、週に 1 回程度、工事担当部署が施工現場を訪問し進捗を確認するほか、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<sup>10</sup>を行うこととなっていた。①配筋検査、②上棟検査、③木工事完了検査、④竣工検査(④竣工検査及び⑤キューブ検査は竣工時に同時に行われる。)は、それぞれレオパレス 21 が施工業者に建築請負代金の分割支払いを行うタイミングともなっており、レオパレス 21 は、施工業者から検査依頼書の提出を受け、施工現場の写真等を貼付した検査記録表を作成させ、その確認をするとともに、施工現場で進捗を確認することにしていました。

しかし、当時、検査の際に施工現場を訪問しない、又は訪問するとしても頻度が少なく、現場への滞在時間も短いなど、施工状況の確認や検査が十分に行われていたとはいえない状況であった。その一番の理由は、工事担当部署の人員が不足していたことにある。特に、1988年(昭和63年)から1991年(平成3年)まで、レオパレス 21 においては、施工物件数が年間で700~1,100件に達していたが、これに対して、建築士資格を有する者で工事課に在籍していた者は3~16名に留まっており、工事担当部署全体の人員も9~36名に留まっていた。これらの人員の中には新入社員も含まれており、実際に十分な検査ができる者はわずかであった。ある工事担当部署の従業員によれば、当時、各工事担当部署の従業員は1人当たり30~40件ほどの工事現場を担当しており、1日に6箇所から7箇所の工事現場を訪問する必要があるとのことであり、1つの工事現場の確認に割ける時間は、1週間に1度、5分程度と極めて短時間であったとのことであった。この点、別の工事担当部署の従業員によれば、十分に施工状況の確認や検査を行うとすれば、同時並行で担当できる現場の数は3物件程度、年間でも10~15件程度であるとのことであり、明らかに人員が不足している状況にあった。

#### (5) 工事監理

設計担当部署には建築士の資格を有する従業員が配置されており、それらの建築士の資格を有する従業員は、工事監理者として、建築士の資格に基づき、工事監理<sup>11</sup>を行うこととなっていた。工事監理者が自ら施工現場を訪問することが全くなかったわけではないが、設計担当部署の従業員は多忙であり、工事監理者が自ら工事監理を行うことはあまり

<sup>10</sup> 賃貸物件としての適切性を検査するものである(前回報告書31頁参照)。

<sup>11</sup> 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、建築士のみに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(前回報告書34頁参照)。

なかった。また、工事監理者ではない設計担当部署の従業員が、施工現場を訪問することもあったが、その結果は必ずしも工事監理者に報告されておらず、設計担当部署の他の従業員を通じた工事監理もほとんど行われていなかった。さらに、工事監理者は、工事担当部署から上記(4)の施工状況の検査の際に撮影された施工状況等の写真の共有を受けたり、口頭にて施工状況等について報告を受けたりすることもあったが、上記(4)のとおり、工事担当部署が多忙であったこともあり、工事担当部署から写真が送付されてこない場合も多く、工事担当部署を通じた工事監理もあまり行われていなかった。また、施工状況等に関する情報共有を受けたとしても、工事監理者は、建物の仕上がりが想定と大きくずれていないかを確認するに留まっており、建物の施工状況が設計図書どおりとなっているかの確認は行っていなかった。このように、工事監理は非常に不十分なものに留まっていた。

工事監理が非常に不十分なものに留まっていた理由としては、設計担当部署に建築士の資格を有する従業員が不足していたことがある。当時のレオパレス 21 においては、設計担当部署は図面の作成と建築確認申請業務に専念することとされており、人員配置もそれを前提としたものとなっていた。そのため、設計担当部署に工事監理を行うことが可能なほどの人員がいなかった。特に、1988 年(昭和 63 年)から 1991 年(平成 3 年)まで、レオパレス 21 においては、前述のとおり施工物件数が年間で 700~1,100 件に達していたが、これに対して、建築士資格を有する者で設計担当部署に在籍していた者は、4~25 名に留まっていた。この点、ある建築士資格を有する者によれば、十分に工事監理を行うとすれば、補助者がいたとしても同時並行で担当できる現場の数は 5 物件程度、年間でも 15~20 件程度であるとのことであり、明らかに人員が不足している状況にあった。

## **(6) 営業活動及び不動産の売却**

営業担当部署は、銀行や損害保険会社等への営業を行い、設計担当部署から受領した図面等を示して物件の説明を行い、節税や投資を目的としたアパート物件の購入を検討している顧客を紹介してもらっていた。土地を提供した者に対して、共同住宅を建築した上で、土地と建物を売却するといったことは行われていなかった。

レオパレス 21 がアパート建売(分譲)事業を開始した初期の頃は、建築確認が取れた後、建築が完了するまでの間に、顧客との間で不動産売買契約を締結していた。しかし、その後、いわゆるバブルの崩壊に伴い、顧客が契約締結に慎重となり、物件の建築が完了する前に不動産売買契約を締結することは少なくなっていた。1991 年(平成 3 年)頃には、物件の建築が完了し、顧客が物件の見学を行った後に不動産売買契約を締結するようになった。

営業担当部署は、直接物件の設計や施工に関与することはなかった。しかし、顧客から物件の完成時期を早めてほしい等の要望があった場合には、営業担当部署は、工事担当部署に対して工期を短縮するよう要求を行うことがあった。

## (7) 物件の引き渡し

物件の建築が完了すると、工事担当部署は、施工業者から物件の引き渡しを受けていた。物件の引き渡しは、通常、施工業者が最終の請求書を出す際に、施工業者の主任技術者がレオパレス 21 を訪問して物件の鍵等を手渡すことによって行われていた。かかる引き渡しに先立ち、上記(4)のとおり、工事担当部署が竣工検査を行うこととしており、引き渡しの時点では、レオパレス 21 が竣工検査で指摘した箇所の手直し等も完了していることが前提となっていた。そのため、引き渡しに当たって、工事担当部署の役職員が施工現場を訪問したり、施工状況を改めて確認したりすることはなかった。これは、建築の完了の時点で、顧客との間で不動産売買契約が締結されている場合も、そうでない場合も、同じであった。

また、建築の完了の時点で、顧客との間で不動産売買契約が締結されている場合、顧客から要望があれば、営業担当部署が顧客を現地に案内することもあった。しかし、顧客のほとんどは投資目的等のために物件を購入しており、自ら居住するわけではないため、顧客が現地を訪問するということは稀であった。

## (8) 規格化住宅の提供開始後における業務フロー

上記 1(2)のとおり、レオパレス 21 がビジネスの軸足をアパート建売(分譲)事業から請負建築事業に転換していき規格化住宅の建築を請け負うようになった以後も、レオパレス 21 が発注者として施工業者に共同住宅の建築を請け負わせて、土地と建物を併せて売却したり、自社で利用したりする場合がある。

レオパレス 21 がビジネスの軸足をアパート建売(分譲)事業から請負建築事業に転換していった以後は、レオパレス 21 の業務フローの全ての段階において、他社施工物件と自社施工物件は特に区別されることはなかった。自社施工物件においては、他社施工物件とは異なり、レオパレス 21 の工事担当部署の従業員が主任技術者となるが<sup>12</sup>、自社施工物件であってもレオパレス 21 には自ら建築を行う能力はなかったため、実際の施工は施工業者に頼らざるを得ず、主任技術者(現場監督)は単に当該物件を担当する工事担当部署の従業員を指すという程度の意味と理解されており、施工の場面において主任技術者の区別は特に意識されていなかった。また、施工の管理についても、他社施工物件の確認・検査と自社施工物件の施工管理は区別されることはなく、同じように工事担当部署が行っていた。施工業者に対するアンケート結果によれば、施工業者としても、自社施工物件と他社施工物件で業務フローの違いは認識していなかったとのことである。

<sup>12</sup> 自社施工物件と他社施工物件では、他に、労働者災害保険や火災保険等への加入、竣工後の引渡証明書や登記書類の作成手続等が異なる。

このように、レオパレス 21 がビジネスの軸足をアパート建売(分譲)事業から請負建築事業に転換していった以後は、他社施工物件と自社施工物件とで業務フローに違いはなく、他社施工物件においても前回報告書 18 頁以下に記載した業務フローとなっていた。

### **3 小屋裏等界壁の施工の要否**

#### **(1) レオパレス 21 における扱い**

設計担当部署の従業員及び工事担当部署の従業員は、いずれも、ネイルシリーズの開発より以前の段階において小屋裏等界壁の施工が不要であるといった議論がなされた記憶はなく、少なくとも他社施工物件(建売)については、小屋裏等界壁は当然に必要であったと述べている。そして、下記 4(2)のとおり、図面検証の結果、記載方法は図面によってまちまちではあるものの、A-1 の不備が判明している物件のうち図面が保存されていた 66 棟全ての図面に小屋裏等界壁を施工する旨が記載されており、かつ、下記 4(3)のとおり、レオパレス 21 の工事担当部署が作成した施工マニュアルにおいても、小屋裏等界壁を施工する旨が記載されている。前回調査におけるゴールドネイル(トラス以外)と異なり、商品として小屋裏等界壁の施工は不要とする考え方が採られていたことを示す事情も見当たっておらず、レオパレス 21 が施工業者に対し、小屋裏等界壁を施工しなくてよい旨指示・説明を行ったことを示す事情は見当たっていない。

これらの事情に照らすと、設計担当部署及び施工担当部署のいずれにおいても、小屋裏等界壁の施工は必要であるとされていたものと考えられる。

また、仕入担当部署及び営業担当部署においては、設計や施工に直接関わることがなく、建築についての知識も関心もなかったとのことであり、仕入担当者及び営業担当者は小屋裏等界壁の施工の要否について明確な意識を持っていなかったものと考えられる。

#### **(2) 施工業者における扱い**

当委員会によるヒアリングにおいて、当然小屋裏等に界壁を施工する必要があった旨述べる施工業者の担当者がいた。また、施工業者に対するアンケートの結果において、回答した全ての施工業者が、当時において小屋裏等界壁の施工は必要であったと回答している。

そして、レオパレス 21 の従業員においても施工業者においても、ネイルシリーズの開発の以前において、レオパレス 21 が施工業者に対し、小屋裏等界壁の施工が不要であると説明したり、小屋裏等界壁の施工をしないよう指示をしたことはなかったと述べている。そして、上記 2(3)のとおり、施工マニュアルの冒頭の記載及びヒアリング結果によれば、工事担当部署が作成した施工マニュアルは施工業者にも共有されていたことがうかがわれるところ、下記 4(3)のとおり、当該施工マニュアルにおいても、小屋裏等界壁を施工する旨

が記載されている。

これらの事情に照らすと、施工業者においても、他社施工物件について小屋裏等界壁の施工は必要であるとされていたものと考えられる。

ただし、当委員会によるヒアリングにおいて、ある施工業者の担当は、レオパレス 21 から受領した矩計図、断面図及び仕上表ないし仕様表には、小屋裏等に界壁を施工する旨の文言が記載されており、実際に共同住宅を建築する時点では、小屋裏等に界壁を施工しなければならないことは認識していたと思うが、レオパレス 21 から共同住宅の建築の注文を受ける以前は、戸建て住宅の建築しか請け負ったことがなかったため、当初は小屋裏等界壁の施工の要否に関する知識がなかったと思うと述べている。このように、共同住宅の施工の経験が乏しい施工業者においては、当初は小屋裏等界壁の施工の必要性を明確には認識していなかったことがうかがわれる。

## 4 図面検証について

### (1) 図面検証の概要

当委員会は、レオパレス 21 から提供を受けた、2019 年(令和元年)7 月 24 日時点の物件調査の結果を基準として図面検証を実施した。レオパレス 21 の物件調査結果によれば、同調査の対象となった物件のうち、合計 797 棟で他社施工物件問題の不備が認められた。しかし、それら 797 棟全ての物件について限られた時間内に図面を検証することは困難であったため、当委員会は、特に小屋裏全体に界壁が施工されていない類型(A-1 類型)を重視して検討を行うこととした。

当委員会は、これまでに A-1 の不備が判明している 70 棟の他社施工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、図面が保存されていなかった 4 棟を除く 66 棟の図面の検証を行った。

この 66 棟について保存されていた図面は、①確認申請図、②施工図、③①と②のいずれに分類されるのか不明であるもの、の 3 種類に分類されるが、当委員会は、図面が保存されていた 66 棟に関して、現存する全ての種類の図面を検証の対象とした。

### (2) 図面検証の結果

図面検証の結果、記載方法は図面によってまちまちであるものの、上記 66 棟全ての図面に小屋裏等界壁を施工する旨の記載がなされていることが確認された。具体的には、表 4 のとおり、32 棟で矩計図の住居部分等に小屋裏等界壁の記載を示すハッチングなどが記載され、小屋裏等界壁を施工する旨記載されていたこと、57 棟で X-X 断面図にハッチングなどが記載され、小屋裏等界壁を施工する旨記載されていたこと、25 棟で Y-Y 断面図にハッチングなどが記載され、小屋裏等界壁を施工する旨記載されていたこと、32 棟で仕上表な

いし仕様書の界壁部分の欄に「界壁は屋根裏まで達する」と記載され、小屋裏等界壁を施工する旨記載されていたこと、9棟でその他の図面に小屋裏等界壁を施工する旨記載されていたことが確認された。

なお、2019年(令和元年)6月21日付けの当委員会作成の「外部調査委員会による調査の状況について」においては、小屋裏等界壁を施工する旨の記載がなされた図面が存在しない物件が5棟存在するとしていたが、その後の図面検証及びヒアリング調査の結果、これら5棟のうち1棟については、レオパレス21の物件調査により界壁が施工されていたことが判明し、他方、これら5棟のうち4棟については、前回調査において検証の対象としていなかった平面図や矩計詳細図などに小屋裏等界壁を施工する旨の記載がなされていることが判明した。

表4

A-1の不備が判明している物件のうち図面が保存されていた棟数	矩計図の住居部分等に小屋裏等界壁を施工する旨記載されている物件	X-X断面図に小屋裏等界壁を施工する旨記載されている物件	Y-Y断面図に小屋裏等界壁を施工する旨記載されている物件	仕上表ないし仕様書の界壁部分の欄に、界壁は屋根裏まで達すると記載されている物件	その他の図面に小屋裏等界壁を施工する旨記載されている物件
66	32	57	25	32	9

複数の図面に小屋裏等界壁を施工する旨が記載されている物件については、それぞれの項目で計上している。そのため、A-1の不備が判明している物件のうち図面が保存されていた棟数である66棟よりも、各項目の合計棟数の方が多くなっている。

また、図面検証の結果の詳細をまとめたものが、別紙である。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。

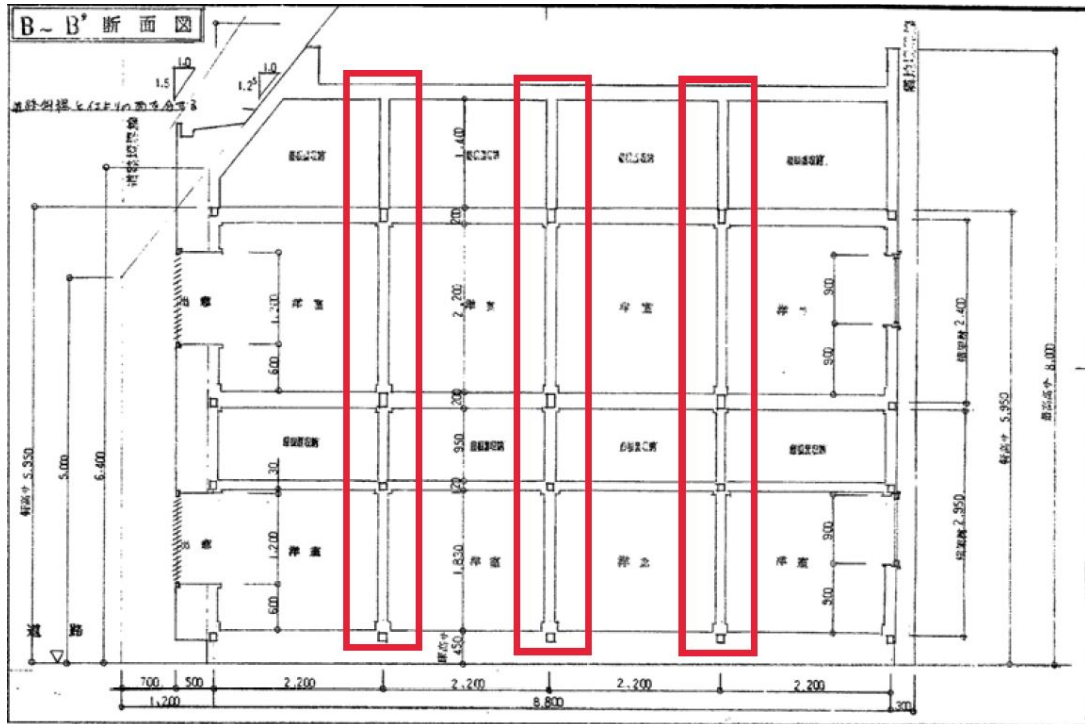
矩計図、X-X断面図及びY-Y断面図の「特記」とは、ハッチングとは別に、手書きないし印字で「界壁は小屋裏まで達する」等と記載された文字を意味している。したがって、そのような文字の記載があれば「特記有」に、記載がなければ「特記なし」にカウントしている。

黄色ハイライトを付したものは、ハッチングその他の図示の記載はないが、「小屋裏マデ達スル」、「界壁(小屋ウラマデ達する事)」等と文字で小屋裏等界壁の施工の必要性が記載されているものである。

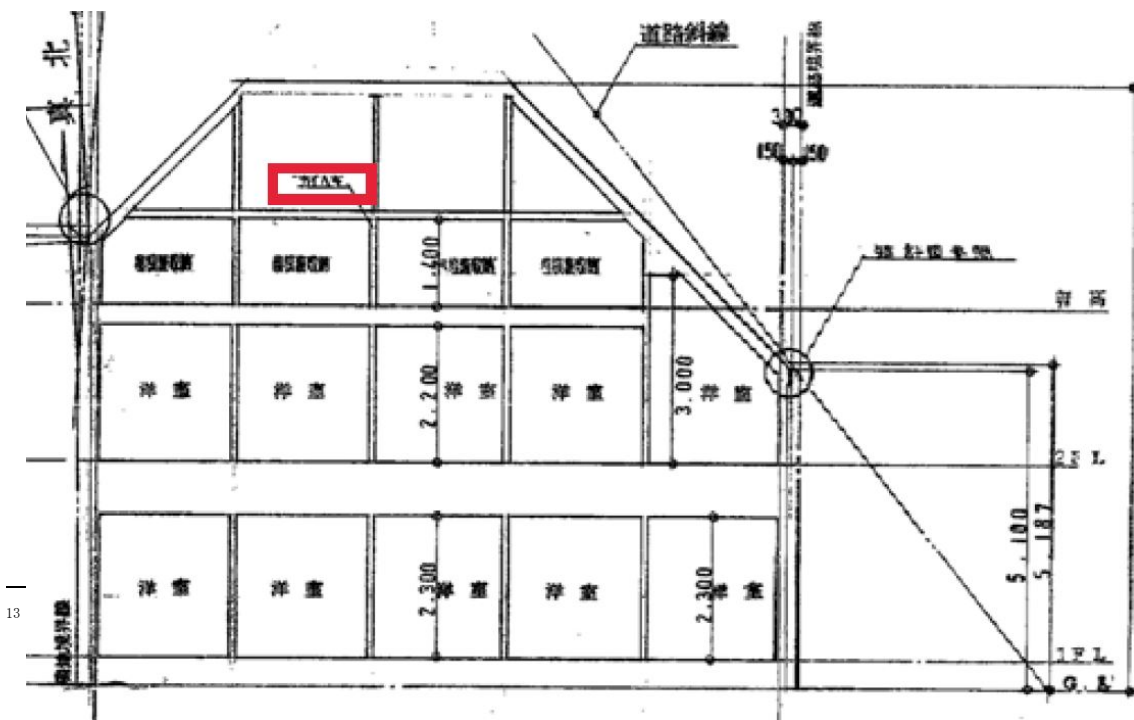
また、ハッチングや文字による記載がないが、小屋裏等界壁を施工しなければならない

ことが分かる例としては、下図のようなものがある<sup>13</sup>。

[図 1：ハッチング等がなされていなくとも、小屋裏等界壁を施工しなければならないことが分かる断面図の例]



[図 2：ハッチング等がなされていなくとも、小屋裏等界壁を施工しなければならないことが分かる断面図の例]



13



図 1 及び図 2 についても、一見すると、小屋裏等界壁を施工する旨の記載がなされていないようにも思える。しかし、図 1 及び図 2 が作成された当時の設計担当部署の従業員によれば、図 1 については、ハッチングがなされていないものの、居室と居室の間に界壁が存在し(図 1 の赤枠部分)、その界壁を小屋裏まで伸ばさなければならない旨読み取ることができ、また、図 2 については、「カイヘキ」と記載された部分(図 2 の赤枠部分)が小屋裏まで記載されていることから、少なくとも建物の設計に関与していた者であれば界壁を小屋裏まで施工しなければならない旨読み取ることができるとのことである。また、1 階部分と 2 階部分及び 2 階部分と屋根裏収納部分のそれぞれの間には空間が存在し、界壁が途中で途切れているようにも見えるものの、それぞれの間の空間は床の厚さを示すためのものであり、界壁を小屋裏まで施工するとの理解の妨げにならないとのことである。また、図 1 及び図 2 が作成された当時の工事担当部署の従業員も、当該断面図には、界壁を小屋裏まで伸ばすよう記載されていることが分かると述べている。図 1 及び図 2 にはハッチングや文字による記載はないが、客観的に見て、小屋裏部分にも界壁が記載されているため、上記説明も踏まえ、図 1 及び図 2 も、小屋裏等界壁を施工する旨の記載がある図面と判断した。

以上のとおり、図面検証の結果、記載方法は図面によってまちまちではあるものの、A-1 の不備が判明している物件のうち、図面が保存されていた 66 棟全ての図面に小屋裏等界壁を施工する旨が記載されていた。

### (3) 施工マニュアルにおける記載

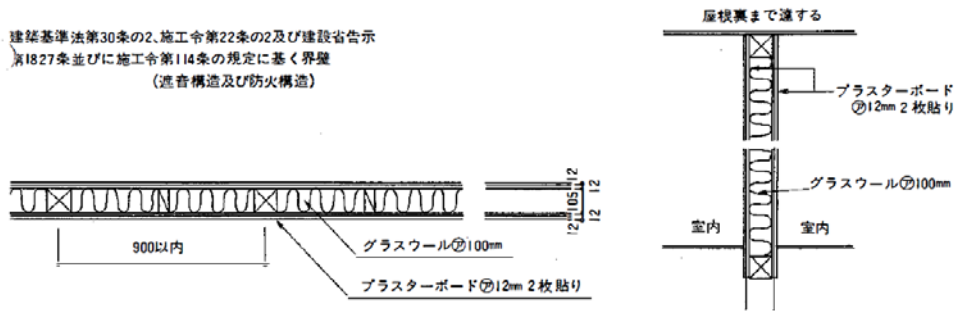
上記 2(2)のとおり、レオパレス 21 がビジネスの軸足をアパート建売(分譲)事業から請負建築事業に転換し、規格化住宅の請負建築を開始する以前は、商品開発担当部署や設計担当部署が編纂した施工マニュアルは存在しなかった。しかし、上記 2(3)のとおり、在来物件については、工事担当部署が作成した施工マニュアルが存在した。

レオパレス 21 から提供を受けた 1988 年(昭和 63 年)5 月付け及び 1990 年(平成 2 年)2 月付けの施工マニュアルには、いずれも、下図のとおり、界壁について、「尚、上部は小屋裏迄、下部は土台下端迄とし、全て縦張りとする」との記載がなされており、また、「屋根裏まで達する」という文字とともに界壁が屋根裏まで達した図が記載されている。かかる記載は、小屋裏等界壁の施工が必要であることを記載したものと認められる。

[図3：1988年(昭和63年)5月に工事担当部署が作成した施工マニュアルの抜粋]

## 2. 界壁

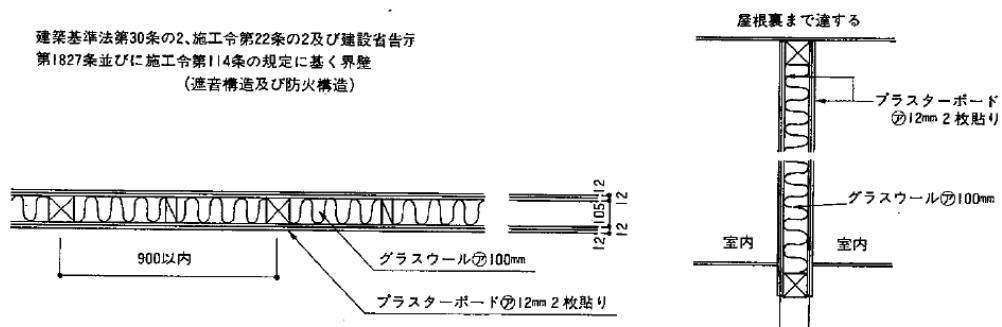
界壁 プラスターボードは、3×6厚さ12mmV溝とし、2枚張りとする。  
但し、目地は合わせて張らないで乱張りとする。尚、上部は小屋裏迄、  
下部は土台下端迄とし、全て縦張りとする。



[図4：1990年(平成2年)2月に工事担当部署が作成した施工マニュアルの抜粋]

## 2. 界壁

界壁 プラスターボードは、3×6厚さ12mmV溝とし、2枚張りとする。  
但し、目地は合わせて張らないで乱張りとする。尚、上部は小屋裏迄、  
下部は土台下端迄とし、全て縦張りとする。



## 5 不備が生じた原因

上記2のとおり、他社施工物件においては、①仕入担当部署が土地を仕入れ、②設計担当部署が図面を作成し、③工事担当部署が施工業者に施工を発注していた。そして、④レオパレス21からの発注に基づき施工業者が施工を行っており、レオパレス21では、⑤工事担当部署が施工状況の確認や検査を行うこととされ、⑥設計担当部署の建築士の資格を有する従業員が工事監理を行うこととされていた。こうした物件は、⑦営業担当部署が販

売を行っていた。物件の建築が完了すると、⑧工事担当部署が施工業者から物件の引き渡しを受けていた。

まず、②設計担当部署に関しては、上記 4(2)のとおり、同部署が作成した図面上は小屋裏等界壁の施工が必要である旨が記載されていることは認められる。しかし、図面の記載方法はまちまちであり、ハッチングや文字によって小屋裏等界壁が明確に記載されていない図面もあったことから、図面の記載が分かりにくい場合があったものと思われる。

また、③工事担当部署に関しては、同部署が施工業者に施工を発注する段階において、工事担当部署は設計担当部署から受領した図面の内容を精査しておらず、図面を施工業者に渡す際に、図面の読み方について説明を行ったり、施工業者に対し、施工上の注意点を説明するための説明会を開催したりするといったこともなかった。

さらに、⑤工事担当部署による施工状況の確認や検査及び⑥設計担当部署の建築士の資格を有する従業員による工事監理は非常に不十分なものであった。上記 2(4)のとおり、工事担当部署による施工状況の確認や検査については、検査の際に施工現場を訪問しない、訪問するとしても頻度が少ない、現場への滞在時間も短いなどの問題があり、十分には行われていなかった。そして、上記 2(5)のとおり、工事監理は、工事担当部署による施工状況の確認や検査の結果の共有を受けることで済ませており、それ以上のことは行われていなかった。また、⑧物件の引き渡しの段階においては、引き渡しに先立ち工事担当部署が竣工検査を行い、それを踏まえて施工業者において必要な手直し等が行われているということが前提となっていたが、上記のとおり検査は十分には行われていなかった。

他方、④施工業者の施工に関し、上記 3(2)のとおり、施工業者の中には、レオパレス 21 から共同住宅の建築の注文を受ける以前は、戸建て住宅の建築しか請け負ったことがなかったため、当初は小屋裏等界壁の施工の要否に関する知識がなかったと述べている者もいるように、施工業者側の知識や経験も不十分だった。

なお、他社施工物件のうち在来については、1987年(昭和62年)～1988年(昭和63年)に不備率が急に低下しているが、同時期の出来事としては、上記 2(3)のとおり、1988年(昭和63年)頃に工事担当部署が施工マニュアルを作成していることが挙げられる。施工マニュアルは施工業者にも共有されていたことがうかがわれ、上記 4(3)のとおり、かかる施工マニュアルには、小屋裏等界壁の施工が必要であることが明確に記載されている。かかる施工マニュアルの共有がきっかけとなり、施工業者が小屋裏等界壁の施工が必要であるという認識を持つに至り、不備が減少した可能性がある。すなわち、1988年(昭和63年)頃以前には、図面が分かりにくく工事担当部署による説明もなかったことから、施工業者において、図面の記載を正しく理解できず、確認申請書や施工図どおりに小屋裏等界壁を施工できていなかったが、1988年(昭和63年)頃以降、明確に小屋裏等界壁が記載されている施工マニュアルが施工業者にも配られ、レオパレス 21 においても施工業者においても小屋裏等界壁の必要性が改めて認識されることによって、徐々に改善されていったものと思われる。

以上に対し、①仕入担当部署及び⑦営業担当部署は、設計や施工に直接関わることがな

かったことから、仕入れや販売の方法等が他社施工物件問題の原因になったとは考えにくい。

なお、施工業者がコストを削減するため小屋裏等界壁の施工を怠ったのではなかったかも問題になるが、レオパレス 21 がアパート建売(分譲)事業を行っていた当時の設計担当部署の従業員や工事担当部署の従業員が、当時のレオパレス 21 は施工業者に対し十分な代金を支払っており、施工業者がコスト削減を目的に施工を怠ったとは考えにくいと述べており<sup>14</sup>、また、施工業者に対するヒアリング及びアンケートにおいて、コスト削減を直接他社施工問題に結びつけて説明する者は存在しないことから、コスト削減が他社施工物件における小屋裏界壁等の未施工の不備の原因であると結論付けることはできない。また、納期を守るための工期短縮のために施工業者が小屋裏等界壁の施工を怠ったのではないかも問題となるが<sup>15</sup>、施工業者に対するアンケート結果において、レオパレス 21 から要求される納期が厳しいことがあった旨回答している施工業者もいるものの、施工業者に対するヒアリング及びアンケートにおいて、このことを直接他社施工問題に結びつけて説明する者は存在しないことから、これも不備の原因と結論付けることはできない。

また、当委員会によるヒアリングにおいて、30 年以上前においては、建築業界全体として現在ほど法令遵守の意識が高くなかったことが根本的な原因であると述べる者が存在している。この点、ある設計担当部署の従業員は、施工業者が小屋裏等界壁の施工を怠った理由について、「例えるとすれば、飲み終わったコーヒーの空き缶を電車の座席の下に置くようなものではないか」と述べている。すなわち、そうすることで利益を得られるわけでも、大幅な手間が省けるわけでもないが、モラルの低い者が深い考えもなしに不適切な行為をとった結果ではないかとのことである。施工業者に対するアンケート結果によっても、当時と現在では法令遵守の意識が違う点を指摘しているものもあり、当時、現在より法令遵守の意識が低い施工業者も少なからず存在していたと思われる。

また、上記 1(2)のとおり、レオパレス 21 がビジネスの軸足をアパート建売(分譲)事業から請負建築事業に転換した以後も他社施工物件における不備は存在している。上記 2(8)のとおり、ビジネスの軸足をアパート建売(分譲)事業から請負建築事業に転換した以後は、他社施工物件であっても自社施工物件であっても建築に至るまでの業務フローに差はなかったとのことであるから、ビジネスの軸足をアパート建売(分譲)事業から請負建築事業に転換した以後に他社施工物件に不備が生じた原因は、自社施工物件である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原因が、おおむね当てはまると考えられる。

---

<sup>14</sup> 当委員会は、界壁を施工するために要するコストを確認すべく、レオパレス 21 に、当時の見積書・請求書・発注検討書等の資料の提供を依頼したが、現存しておらず確認ができなかった。

<sup>15</sup> 当委員会は、施工のスケジュールを確認すべく、レオパレス 21 に、当時の工程表等の資料の提供を依頼したが、現存しておらず確認ができなかった。

具体的には、前回報告書でも述べているように、①当時のレオパレス 21 において、「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、新シリーズの開発が相次ぐなど繁忙を極める中で、商品開発担当部署等に、法令遵守・品質確保や支店への適切な図面・マニュアル送付等に必要な人的リソースが手当てされていなかったこと、②同様に、支店の設計や工事の担当部署においても、人員が乏しい反面で業務過多となっており、工事担当部署では 1 人で数十件の現場を持っていたことなど、施工管理が非常に不十分であったこと、③工事監理者となる建築士が少数の特定者に偏っており、抱えている物件数が非常に多かったことなど、工事監理業務も非常に不十分であったこと等を、原因として挙げるができる。

## 6 レオパレス 21 における問題の早期発見の可能性についての検討

当委員会は、レオパレス 21 がビジネスの軸足をアパート建売(分譲)事業から請負建築事業に転換する以前の稟議書のうち、現存するものを確認したが、他社施工物件の小屋裏等界壁の施工に関する記載のあるものは不見当であった。また、データレビューによっても、レオパレス 21 がビジネスの軸足をアパート建売(分譲)事業から請負建築事業に転換する以前から他社施工物件問題を認識していたことを示すものは発見されなかった。

ただ、当委員会のヒアリングにおいて、レオパレス 21 の複数の従業員が、「1988 年(昭和 63 年)頃、レオパレス 21 の物件の入居者が小屋裏を伝って他の入居者の居室に侵入し窃盗に及んだという事件があり、その際、レオパレス 21 では小屋裏等界壁が施工されていない物件があることを認識し、一斉点検を行ったことがある」旨述べている。工事担当部署の従業員には、物件の一斉点検の際に、小屋裏等界壁が施工されていない物件があることに驚き、小屋裏等界壁が必要であるという認識を新たにするとともに、工事担当部署には小屋裏等界壁が確実に施工されるよう社内で注意があったと述べる者もいる。一方で、当時からレオパレス 21 に勤務していた従業員であっても当該事件や一斉点検を行ったことを知らないと述べる者も複数おり、深山祐助氏も記憶にないと述べている。当委員会は、当該窃盗事件の有無・内容及びそれに対するレオパレス 21 の対応について確認すべく調査を試みたが、約 30 年前の出来事であり、レオパレス 21 には当該窃盗事件及びその対応に関する資料が全く残っていないとのことであった。また、当時一斉点検を指示する立場にあった建設事業部の課長及びその上長に当たる次長や担当取締役は既に全員退職しており、連絡がとれず、ヒアリングができなかった。そのため、実際にどのような事件が発生し、誰に情報が共有され、どのような対応が採られたのかの裏付けをとることはできなかった。

この点、一斉点検を行ったと述べている従業員も、点検がどのような物件を対象にどのような範囲で行われたかや、点検の結果どのような対応が採られたのかは知らないと述べている。1988 年(昭和 63 年)頃以降も小屋裏等界壁が施工されていない物件が建築されて

おり、また、それ以前に施工された物件においても改修されないまま多くの不備が残っていることからすると、通常「一斉」点検と称する場合に想定されるような網羅的な点検が行われたとは考えられず、実態としては狭い範囲で限られた点検が行われたに過ぎなかったものと推測される。レオパレス 21 は、この出来事の際に、網羅的かつ確実に不備を発見できるような適切な方法で、文字どおりの「一斉」点検を行うべきであった。

前回報告書 67 頁以下等でも述べているように、レオパレス 21 においては、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不備、経営陣を含む役員職員のリスク感度の欠如、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があった。同じことは、この 1988 年(昭和 63 年)当時の窃盗事件をめぐる対応についても等しく当てはまると考えられる。

## 第 2 鉄骨耐火建築物の界壁仕様問題

### 1 鉄骨耐火建築物の界壁仕様問題の概要

平成 4 年 6 月 26 日改正建築基準法(平成 5 年 6 月 25 日施行)は、一定の条件を満たす共同住宅を耐火建築物とすることを定めている<sup>16</sup>。耐火建築物においては、界壁を含む主要構造部を耐火構造とすることが求められ<sup>17</sup>、耐火構造の具体的内容を定める大臣認定又は建設省告示の仕様を満たす必要がある<sup>18</sup>。この点、レオパレス 21 が施工した鉄骨耐火建築物の一部において、界壁が建築基準法第 27 条及び第 61 条により求められる耐火構造、並びに平成 4 年 6 月 26 日改正建築基準法第 30 条の 2<sup>19</sup>(現 30 条)により求められる遮音に係る大臣認定の仕様に適合していなかった不備が発覚した。

レオパレス 21 は、上記不備の発覚を受け、同社が施工した鉄骨耐火建築物 2,295 棟の構造リスト及び内部仕上表を調査し、構造リスト及び内部仕上表<sup>20</sup>が保存されている場合には、構造リストに記載された大臣認定番号を特定した上で、当該大臣認定の仕様と、構造リスト及び内部仕上表に実際に記載された仕様との整合性を確認した(以下「**図面調査**」という。)。なお、確認申請書の第 4 面には、申請対象の物件が耐火建築物、準耐火建築物等のいずれに該当するかを記載する欄が設けられていることから、図面調査においては、原則として、各物件の確認申請書の第 4 面の記載内容に基づいて、施工した鉄骨造物件が耐

<sup>16</sup> 平成 4 年 6 月 26 日改正建築基準法第 27 条 1 項 1 号、別表第 1(2)、第 61 条

<sup>17</sup> 平成 4 年 6 月 26 日改正建築基準法第 2 条 9 号の 2、同条 5 号

<sup>18</sup> 平成 4 年 6 月 26 日改正建築基準法第 2 条 7 号、平成 5 年 5 月 12 日改正建築基準法施行令第 107 条

<sup>19</sup> 平成 4 年 6 月 26 日改正建築基準法第 30 条の 2、平成 5 年 5 月 12 日改正建築基準法施行令第 22 条の 2、昭和 45 年建設省告示 1827 号第 2

<sup>20</sup> 2,295 棟のうち、124 棟は、構造リスト及び内部仕上表が現存せず、仕様が不明であった。

火建築物として施工すべき物件であったかどうかを判断している<sup>21</sup>。また、構造リストには、各主要構造部ごとに、その物件が準拠すべきものとして採用された大臣認定又は建設省告示が番号で明記されており、これらの記載により、各物件の耐火建築物としての具体的な仕様が定まることになる。

レオパレス 21 は、小屋裏等界壁問題の発覚を受け、2018 年(平成 30 年)4 月以降、全ての自社施工物件を対象とする調査(全棟調査)<sup>22</sup>を実施していたところ、2019 年(平成 31 年)2 月 25 日に調査を実施した物件において、当該物件は鉄骨耐火建築物であるにもかかわらず、界壁が、当該物件について採用された耐火構造の界壁に係る仕様に適合していないことが発覚した。そこで、レオパレス 21 は、同月 26 日、国土交通省に上記内容を報告し、図面調査及び物件調査を開始することとした。

## 2 物件調査・図面調査の結果及び本調査の方針

### (1) 物件調査の結果

鉄骨耐火建築物の界壁仕様問題が発覚した後に、レオパレス 21 は、同社が施工した鉄骨耐火建築物 2,295 棟の全てを対象として物件調査を進めているところである。基準日現在においても物件調査は継続中であるが、2019 年(令和元年)7 月 18 日時点で、616 棟について完了している。調査の結果は別表<sup>23</sup>のとおりであり、界壁が大臣認定の仕様に適合していないこと(以下「**物件不備**」という。)が認められた物件は、合計で 129 棟である。

現時点で判明している物件不備の主たる類型は、以下のとおりである。

#### ① 平ラス<sup>24</sup>が施工されていない類型

ゴールドボルト及びゴールドレジデンスの一部の物件において、その構造リストでは、耐火構造の界壁の仕様として、大臣認定「W1035」(厚さ 12mm 以上の石膏ボードを 2

---

<sup>21</sup> レオパレス 21 は、確認申請書が保存されていない物件については、残存する確認申請書以外の図面(施工図等)の内容等を基に判断した。

<sup>22</sup> 前回報告書 2 頁

<sup>23</sup> 別表は、レオパレス 21 による 2019 年(令和元年)7 月 18 日時点の物件調査の結果に基づいて、商品ごとに、物件不備が確認された棟数及びその内容、物件不備が確認されなかった棟数、並びに不備率をまとめたものである。当委員会は、下記(3)のとおり、ゴールドボルト、ゴールドレジデンス、LEO NEXT シリーズ、MIRANDA シリーズ及び CLEINO シリーズを、開発及び図面作成の経緯に係る調査の対象としていることから、別表は、これらの商品とその他の商品に分けて整理した。なお、建築基準法上は耐火構造の界壁を施工すべき義務はないものの、耐火建築物として建築確認を取得したにもかかわらず、界壁が耐火構造の仕様に適合していなかった物件(いわゆる「任意耐火物件」)も 27 棟存在することが判明しており、別表には、商品ごとの任意耐火物件数についても記載した。

<sup>24</sup> 平ラスとは、鋼板をエキスパンデット状に切り伸ばした状態の製品を指す。大臣認定「W1035」では、「平ラス F700」(旧称：平ラス 3 号)と呼ばれる種類の平ラス(JIS 規格番号：JISA5505)を使用する必要がある。

枚重ね、さらにその下に平ラスを重ねることが求められる仕様)を採用し、これに準拠する旨が記載されていたにもかかわらず、実際には、石膏ボードの下に平ラスが施工されていなかった。

## ② 誤った面材が施工されている類型

ゴールドレジデンス、コングラツィア等において、その構造リストに記載された大臣認定が定める仕様とは異なる面材が界壁に施工されていた。各物件において、構造リストに記載された大臣認定の種類は様々であるが、いずれの大臣認定においても、強化石膏ボード<sup>25</sup>の施工が求められているにもかかわらず、2枚張られた面材の両方又は一方について、強化石膏ボードではない通常の石膏ボードが用いられていたり、大臣認定の仕様上求められる厚さを下回っていたりする不備があった。

## (2) 図面調査の結果

レオパレス 21 による図面調査は、基準日現在、対象となる鉄骨耐火建築物 2,295 棟全てについて完了している。このうち、レオパレス 21 による物件調査によって、物件不備が認められた物件 129 棟について、図面調査の結果をまとめたものが下表 5 である。

表 5 物件不備が認められた物件の図面調査結果

商品名	不備及び齟齬	不備のみ	齟齬のみ	不備及び齟齬なし	図面なし	合計
ゴールドボルト	0	0	0	24	4	28
ゴールドレジデンス	18	13	0	23	10	64
その他	0	0	0	33	4	37
合計	18	13	0	80	18	129

表 5 のとおり、物件不備が認められた物件 129 棟のうち、図面に不備<sup>26</sup>又は齟齬<sup>27</sup>が認められた物件は 31 棟あり、これらは全て、ゴールドレジデンスの物件であった。物件不備が認められたゴールドレジデンスは 64 棟であるが、その物件の図面が存在する 54 棟のうち 31 棟で図面に不備又は齟齬が見つかった。他方、ゴールドボルト、ニューゴールドレジデンス、コングラツィア、S 造、ロイヤルレジデンス、ヴィラアルタ、ヴィラスペリオ及びプロフィードについては、物件不備が認められたものの、図面には不備又は齟齬のいずれも認められなかった。

なお、レオパレス 21 による物件調査及び図面調査の結果、物件不備は認められないもの

<sup>25</sup> 強化石膏ボードとは、通常の石膏ボードの芯材部分に無機繊維材料を混入したものを指す。通常の石膏ボードよりも高い耐火性能を有することから、耐火構造、準耐火構造及び防火構造の建築物の材料として使用される。

<sup>26</sup> レオパレス 21 によれば、「図面に不備がある」とは、当該物件について作成された構造リストと内部仕上表の一方又は両方について、その記載が大臣認定に適合しない仕様となっていることを指す。

<sup>27</sup> レオパレス 21 によれば、「図面に齟齬がある」とは、当該物件について作成された構造リストと内部仕上表の記載に齟齬があることを指す。





12.5mm と記載された物件については、本来使用されるべき厚さ 15mm を下回るといふ不備があった。

## ② 図面調査によって発見された「齟齬」

ゴールドレジデンス及び 3 シリーズ商品の一部の物件では、同一物件の図面であるにもかかわらず、構造リストと内部仕上表とで、界壁の仕様について異なる内容が記載されていた。ゴールドレジデンスに関しては、図 5 を例にとれば、構造リストには、「石膏ボード(15mm+15mm)重ね貼り」とあり(図 5 右側赤枠部分)、界壁に、厚さ 15mm の面材を 2 枚重ねて張る旨示されているのに対し、同じ物件の内部仕上表では、「(界壁)石膏ボード ㊦12.5mm 重ね貼り下地」とあり(図 5 左側赤枠部分)、界壁に、厚さ 12.5mm の面材を 2 枚重ねて張る旨示されている。また、問題となる 3 シリーズ商品の物件においては、構造リストには厚さ 12.5mm の面材を 2 枚重ねて張る旨示されているのに対し、同じ物件の内部仕上表には厚さ 15mm の面材を 2 枚重ねて張る旨示されていた。

## (3) 本調査の方針

別表記載のとおり、レオパレス 21 による物件調査の結果によれば、ゴールドボルト及びゴールドレジデンスにおいて、物件不備数の多さと不備率の高さが突出している。このうちゴールドレジデンスでは、物件不備が認められた物件の過半において図面に不備又は齟齬が見つかっており、不備又は齟齬のある図面が作成されたことが、物件不備に影響を与えたものと推測される。また、平ラスが施工されていない種類の物件不備は、耐火構造の界壁の仕様として大臣認定「W1035」を採用した物件で特有に見られる物件不備であるところ、その大臣認定が最初に採用されたのはゴールドボルトであった。

そこで、当委員会は、まず、ゴールドボルト及びゴールドレジデンスの開発及び図面作成の経緯を調査することとした。

次に、図面調査の結果によれば、ゴールドレジデンスに加えて、3 シリーズ商品<sup>29</sup>においても、図面に齟齬が認められたことから、その開発及び図面作成の経緯について調査することとした。

最後に、図面調査及び物件調査の結果によれば、図面には不備又は齟齬が認められないにもかかわらず、物件不備が認められた物件が一定数存在するところ、併せて、かかる物件不備の発生原因についても検討を加えることとした。

<sup>29</sup> もっとも、レオパレス 21 による図面調査の結果によれば、3 シリーズ商品のうち LEO NEXT シリーズについては、販売開始後相当期間にわたって、図面の齟齬は発生していなかったにもかかわらず、MIRANDA シリーズ及び CLEINO シリーズの販売開始時に合わせて、LEO NEXT シリーズの図面が改訂されたタイミングで、MIRANDA シリーズ及び CLEINO シリーズと同様の図面の齟齬が発生している。このことからすると、LEO NEXT シリーズにおける図面の齟齬は、同シリーズ固有の問題というよりも、むしろ MIRANDA シリーズ及び CLEINO シリーズの開発過程で発生した図面の齟齬の影響を受けたものであると考えられる。

### 3 ゴールドボルト及びゴールドレジデンスにおいて図面の不備・齟齬が生じた原因

#### (1) 商品概要

##### ア ゴールドボルト

レオパレス 21 は、1995 年(平成 7 年)頃から、ゴールドネイルのデザインコンセプトを活かし、敷地効率を重視した 3 階建て鉄骨系ブレース<sup>30</sup>パネル工法の商品として、ゴールドボルトの販売を開始した。ゴールドボルトは、コスト削減を目的に、人件費が安い中国において界壁の面材等の資材を製作し、日本に運搬することが想定されていた。

ゴールドボルトは、1995 年(平成 7 年)頃から 1998 年(平成 10 年)頃まで販売され、186 棟が現存している。現存する物件のうち、耐火建築物として建築確認を取得したことが確認された物件は 182 棟である。

ゴールドボルトにおける耐火構造の界壁に係る仕様としては、販売開始直後の 1995 年(平成 7 年)頃には、大臣認定「W2025」を採用した構造リストが一般図として作成されていたが、その後、遅くとも同年 11 月には、大臣認定「W1035」を採用した構造リストが一般図として作成されている。

##### イ ゴールドレジデンス

ゴールドボルトは中国製の資材を界壁の面材に用いていたところ、中国から搬送する際に資材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資材を使った商品モデルとして、ゴールドレジデンスを新たに開発した。ゴールドレジデンスは、重量鉄骨<sup>31</sup>で梁を作り、ブレースパネルで柱と壁を構成する鉄骨造商品である。

ゴールドレジデンスは、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。耐火性能の観点から、①耐火建築物、②準耐火建築物、③防火建築物の 3 種類が存在するところ、耐火建築物として建築確認を取得したことが確認された物件が、143 棟現存している。

ゴールドレジデンスにおける耐火構造の界壁に係る仕様としては、販売開始直後の 1996 年(平成 8 年)4 月頃には、大臣認定「W1035」を採用した構造リストが一般図として作成されていたが、その後、遅くとも同年 5 月頃には、大臣認定「W1045」を採用した構造リストが一

<sup>30</sup> 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。

<sup>31</sup> 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。

般図として作成されている。

## (2) 商品開発の経緯等

### ア 商品開発担当部署

#### (ア) ゴールドボルト

ゴールドボルトの販売が開始された 1995 年(平成 7 年)頃、レオパレス 21 には、商品の企画及び開発を専門とする部署として、商品開発課が存在した。当時、商品開発課には、同課を担当する次長の A 氏、課長の B 氏、主任の C 氏のほか、7 名程度の課員が在籍しており、このうち鉄骨系の商品の開発を行っていた B 氏がゴールドボルトの開発責任者であった。

ゴールドボルトにおける耐火構造の界壁に係る仕様の決定経緯に関する客観的資料は、本調査において一切発見されなかった。もっとも、耐火構造の界壁の仕様に係る大臣認定番号が記載された一般図としての構造リストが作成されているところ、これらの一般図には、決裁者として A 氏又は B 氏の承認印が押印されている。この点、ゴールドボルト開発当時の商品開発課は、深山祐助氏の直轄組織と位置づけられており<sup>32</sup>、深山祐助氏の下でゴールドボルトの開発が行われていたが、当時の開発関係者である A 氏、B 氏及び C 氏に対するヒアリングによっても、ゴールドボルトの耐火構造の界壁の仕様の決定に関して、当時の社長であった深山祐助氏ほかの取締役が直接関わっていたという事情はうかがわれなかった。さらに、前回報告書における小屋裏等界壁問題は、深山祐助氏から示された切妻型の置屋根を用いるアイデアが端緒となり生じたものであり<sup>33</sup>、また、界壁発泡ウレタン問題<sup>34</sup>及び外壁仕様問題<sup>35</sup>も、同氏が発案した発泡パネルが端緒となり生じたものであったが<sup>36</sup>、今回の鉄骨耐火建築物の界壁仕様問題においては、耐火仕様のゴールドボルトを開発することに関して、深山祐助氏ほかの取締役が何らかのアイデアを示したというような事情は認められなかった。これらのことからすると、耐火構造の界壁の仕様は、商品開発課において決定されていたものと認められる。

---

<sup>32</sup> 前回報告書 19 頁

<sup>33</sup> 前回報告書 40 頁

<sup>34</sup> 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が使用されていた不備に関する問題(前回報告書 2 頁)。

<sup>35</sup> 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の仕様に適合していなかった不備に関する問題(前回報告書 2 頁)。

<sup>36</sup> 前回報告書 79 頁及び 116 頁

## (イ) ゴールドレジデンス

ゴールドレジデンスにおける耐火構造の界壁に係る仕様は、ゴールドボルトと同様に、商品開発課が決定していた。この点、ゴールドレジデンスの一般図としての構造リストの中には、決裁者として、A氏、B氏及びC氏の承認印が押印された図面が存在する。当時の商品開発課においては、建築物の構造ごとに担当者が定められており、界壁などの主要構造部を耐火構造、準耐火構造又は防火構造とするために、どのような仕様とするかの検討は、当該構造部の担当者が行うこととなっていた。そのため、ゴールドレジデンスについても、耐火構造の界壁に係る仕様として、どの大臣認定を採用するかは、当時の商品開発課における界壁の担当者が検討した上で、最終的に、A氏又はB氏に報告し、同人らの了解を得て決定していた。

なお、ゴールドレジデンスの開発時点に関しても、ゴールドボルトの開発時点と同様、深山祐助氏が商品開発課に深く関与していたが、当時の開発関係者であるA氏、B氏及びC氏に対するヒアリングによっても、深山祐助氏ほかの取締役が、耐火構造の界壁の仕様の決定に直接関わっていたという事情はうかがわれなかった。また、ゴールドボルトと同様、耐火仕様のゴールドレジデンスを開発することに関して、深山祐助氏ほかの取締役が何らかのアイデアを示したというような事情は認められなかった。

## イ 耐火仕様の決定経緯

レオパレス21による図面調査の結果によれば、ゴールドボルト及びゴールドレジデンスの一般図のうち、耐火構造の界壁に係る仕様が記載された主な構造リスト及び内部仕上表は、商品開発課での作成日によって、下表6のとおり、7種類に分けられる。なお、下表6のNo.2までがゴールドボルトであり、No.3以降がゴールドレジデンスである。

表6 一般図における構造リスト及び内部仕上表の記載

No.	作成日	構造リスト記載の大臣認定番号	構造リストに記載された仕様	内部仕上表に記載された仕様
1	1995/1/21	W2025	珪酸カルシウム板(12mm+12mm)重ね貼り	珪酸カルシウム板 $\phi$ 12下地
2	1995/11/2	W1035	石膏ボード(12.5mm+12.5mm)重ね貼り	石膏ボード $\phi$ 12.5下地
3	1996/4/19	W1035	石膏ボード(12.5mm+12.5mm)重ね貼り	石膏ボード $\phi$ 12.5mm重ね貼り下地
4	1996/5/27	W1045	石膏ボード(15mm+15mm)重ね貼り	石膏ボード $\phi$ 12.5mm重ね貼り下地
5	1996/11/8	W1045	石膏ボード(15mm+15mm)重ね貼り	石膏ボード $\phi$ 15mm重ね貼り下地
6	1996/11/18	W1045	石膏ボード(15mm+15mm)重ね貼り	石膏ボード $\phi$ 15mm重ね貼り下地
7	1997/1/31	W1045	強化石膏ボード(15+15)重ね貼り	強化石膏ボード $\phi$ 15重ね貼り下地

## (ア) ゴールドボルト

ゴールドボルトは、コストダウンを企図して、人件費の安い中国にある提携工場におい

て、界壁の面材等の資材を生産し、それらの資材を輸入して使用することを前提として開発された。しかし、一般的に界壁の面材に用いられる石膏ボードについて、中国で生産される製品は、当時、耐火構造の界壁に係る仕様として選択可能であったいずれの大臣認定の仕様も満たさなかったことから、中国で生産された石膏ボードを界壁の面材として使用する目途が立たなかった。この点、大臣認定「W2025」<sup>37</sup>は、耐火構造に係る界壁の面材として、石膏ボードではなく、珪酸カルシウム板を 2 枚重ね張りする仕様であったところ、珪酸カルシウム板については、石膏ボードと異なり、中国で生産される製品であっても、大臣認定の仕様を満たすことが可能であった。そこで、商品開発課は、ゴールドボルトにおける耐火構造の界壁に係る仕様として、大臣認定「W2025」を採用し、界壁の面材は中国で生産した珪酸カルシウム板を用いることを決定した。

ところが、ゴールドボルトの販売開始から間もなくして、中国から海上輸送する際に、珪酸カルシウム板が割れてしまい、施工できなくなる事態が頻発した。そこで、商品開発課は、中国製の珪酸カルシウム板の使用を断念し、国産の石膏ボードを使用することに決め、耐火構造の界壁に係る仕様として大臣認定「W1035」を採用した。大臣認定「W1035」は、耐火構造の界壁として、厚さ 12mm 以上の通常の石膏ボードを 2 枚重ね、さらにその下に平ラスを重ねることが求められる仕様である。強化石膏ボードではない通常の石膏ボードを施工するが、その下に平ラスを重ねることで、耐火性能を強化する仕様となっている。

## (イ) ゴールドレジデンス

### a 大臣認定「W1035」が採用された経緯

ゴールドレジデンスにおける耐火構造の界壁に係る仕様として大臣認定「W1035」が採用された経緯につき、A 氏、B 氏及び C 氏に対してヒアリングを行ったが、いずれも、記憶がない又は把握していない旨述べたため、本調査では明らかとならなかった。しかし、本調査において判明した事実を踏まえれば、以下のとおり推認される。

ゴールドレジデンスの販売が開始された 1996 年(平成 8 年)頃、レオパレス 21 は、深山祐助氏から指示を受けて、短いサイクルで次々に新商品の開発を行っており、商品開発課における開発業務の負担が大きい状況となっていた。当時、レオパレス 21 では、施工可能物件を増やすことが重要視されており、商品開発は限られた人員によって時間的猶予のない中で行われていたこと、ゴールドレジデンスにおける耐火構造の界壁に係る仕様に関して、大臣認定「W1035」を採用した 1996 年(平成 8 年)4 月 19 日付けの一般図(表 6No. 3)が作られてからわずか 1 か月後には、大臣認定「W1045」を採用した同年 5 月 27 日付けの一般図(表 6No. 4)に変更されたことなどに照らせば、商品開発課は、ゴールドレジデンスにおける耐火構造の界壁に係る仕様が正式に決定するまでの暫定的措置として、先行商品である

<sup>37</sup> W2025 は、界壁の耐火仕様として珪酸カルシウム板 12mm の重ね張りを定める。

ゴールドボルトの仕様を参考に、大臣認定「W1035」を採用したものと考えられる。実際、当時の商品開発課次長であったA氏が、当時の状況について、「とにかく確認申請を滞らせないために、確認申請を進める上で必要な界壁に係る仕様の決定と図面の作成を優先させた」と述べていることから、大臣認定「W1035」の採用が暫定的措置であったことがうかがわれる。

## **b 大臣認定「W1045」が採用された経緯**

ゴールドレジデンスについては、当時の一般図の内容等を確認する限り、遅くとも1996年(平成8年)5月27日までに、耐火構造の界壁に係る仕様が、大臣認定「W1035」から「W1045」へと変更された。

大臣認定「W1045」は、厚さ15mm以上の強化石膏ボードを2枚重ね張りする仕様であり、大臣認定「W1035」と異なり、平ラスを重ねる必要がない一方で、厚さ12mm以上の通常の石膏ボードの代わりに、厚さ15mm以上の強化石膏ボードを張る必要がある。

この点、前述のとおり、そもそも「W1035」は、ゴールドレジデンスにおける耐火構造の界壁に係る仕様が正式に決定するまでの暫定的措置として採用されたことから、商品開発課における界壁の担当者が、界壁の仕様を暫定的な仕様から正式な仕様へと変更する必要があると考えて、改めて耐火構造の界壁に係る仕様を検討・変更したものと考えられる。

もっとも、当委員会の実施したA氏、B氏及びC氏に対するヒアリングでは、いずれも、大臣認定「W1045」を採用した経緯について記憶にない又は把握していない旨述べたため、本調査を通じて、担当者が、数ある大臣認定の中から、大臣認定「W1045」を採用した経緯までは明らかでない。

## **(3) 構造リスト・内部仕上表に不備又は齟齬が生じた原因等**

レオパレス21が物件の建築に際して作成する図面は、本店の商品開発課が作成する一般図並びに支店の設計担当部署が作成する確認申請図及び施工図の3種類に大別され、各図面に構造リスト及び内部仕上表が含まれている。このうち、本調査においては、耐火建築物の具体的仕様が決定される一般図と、実際にそれに基づいて建築物が施工される施工図が重要であることから、以下、一般図及び施工図それぞれの構造リスト及び内部仕上表について不備又は齟齬が生じた原因等について述べる。

### **ア 一般図に含まれる構造リスト・内部仕上表に不備又は齟齬が生じた原因等**

#### **(ア) 大臣認定「W1035」を採用した構造リスト・内部仕上表について**

上記表6記載のとおり、ゴールドボルトにおける1995年(平成7年)11月2日付けの一般

図(表 6No. 2)及びゴールドレジデンスにおける 1996 年(平成 8 年)4 月 19 日付けの一般図(表 6No. 3)では、構造リスト上では、大臣認定「W1035」に準拠する旨記載され、本来、厚さ 12mm 以上の通常の石膏ボードを 2 枚重ね、さらにその下に平ラスを重ねる仕様であった。しかし、これらの構造リスト及び内部仕上表では、厚さ 12.5mm の通常の石膏ボードを 2 枚重ねることのみが記載されており、その下に平ラスを重ねることまで記載されていなかった。

この点、本調査の過程で行ったヒアリングでは、これらの図面作成当時の商品開発課員の中には、そもそも、大臣認定「W1035」が、通常の石膏ボードの下に平ラスを重ねなくてはならない仕様であることを認識していなかった者が複数存在した。また、当時、レオパレス 21 には、商品開発に当たり法令適合性を検討するための専門部署や担当者は存在していなかった。さらに、当時、深山祐助氏の指示を受けて、短いサイクルで次々に新商品の開発が行われていたほか、同氏は、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、商品開発課に対して商品に関する様々な企画を提案していた。商品開発課員は、深山祐助氏から提示された企画を、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。このようなことから、商品開発課には、大きな業務負荷がかかっていた。

これらの事実を照らせば、大臣認定「W1035」を採用した構造リスト及び内部仕上表において、通常の石膏ボードの下に平ラスを重ねる旨まで記載されなかった理由としては、当時、建築関係法令に関する知識に乏しかった担当者が、大臣認定「W1035」について、その仕様をきちんと確認しなかったために、平ラスを張る必要性に思い至らず、通常の石膏ボードを重ね張りするだけで仕様を満たすと誤解していたと考えられる<sup>38</sup>。

#### (イ) 大臣認定「W1045」を採用した構造リスト・内部仕上表に関する不備及び齟齬について

上記表 6 記載のとおり、ゴールドレジデンスにおける 1996 年(平成 8 年)5 月 27 日付けの一般図(表 6No. 4)では、構造リスト上では、大臣認定「W1045」に準拠する旨記載され、本来、厚さ 15mm の強化石膏ボードを 2 枚重ねる仕様であった。しかし、同構造リスト及び内部仕上表では、いずれにも、単に「石膏ボード」と記載され、強化石膏ボードではない通常の石膏ボードを施工する旨記載される不備があった。また、内部仕上表の方には、面材の厚さが 15mm を下回る 12.5mm と記載された点でも不備があった。

<sup>38</sup> 大臣認定の定める界壁の仕様は、面材や充填剤に関する事項だけではなく、下地材の種別、寸法や施工時の間隔、留め付けに用いるねじ、釘の寸法等も定めているところ、構造リスト及び内部仕上表は、界壁を含む主要構造部の仕様について、概要を一覧化して記載した図面であり、各構造部を構成する資材等の全てが記載される性質のものではない。そのため、レオパレス 21 が大臣認定「W1035」を採用した構造リスト及び内部仕上表に、平ラスの施工が必要である旨を記載していなかったことをもって、その記載に不備があると評価することはできない。もっとも、大臣認定「W1035」が定める仕様の詳細がどのようなものであるのかについて、商品開発課が支店及び施工業者に対して情報の提供をしていた事実は認められず、その点で適切さを欠いていたことは明らかである。



さらに、内部仕上表において面材の厚さが 12.5mm と記載されている一方で、構造リスト上では面材の厚さが 15mm と記載されており、同じ界壁の仕様に関する記載であるにもかかわらず、面材の厚さに関する記載が異なる齟齬もあった。

当委員会は、A 氏、B 氏及び C 氏に対してヒアリングを実施したが、いずれも、大臣認定「W1045」が採用された経緯について記憶にない又は把握していない旨述べたため、このような不備が生じた理由は明らかにならなかった。しかし、本調査の過程で判明した次の事実を踏まえれば、図面作成担当者が、建築関係法令に関する知識に乏しかったため、大臣認定「W1045」の具体的な仕様を誤解した可能性がある。

当時、商品開発課員らのほとんどは、建築関係法令に関する知識を十分に有しない若手社員であったため、同課においては、主任クラスの上長が、若手社員に対して指示を出し、若手社員が、実際の図面作成担当者として、過去のモデルの図面を参考にしながら作業していた。大臣認定「W1045」の指定書<sup>39</sup>には、主たる構成建築材料名として、「ガラス繊維網入り石膏ボード(15mm)」と記載されており、この「ガラス繊維網入り石膏ボード」とは、強化石膏ボードのことを指すが、同図面を作成した商品開発課担当者が、「ガラス繊維網入り石膏ボード(15mm)」を通常の「石膏ボード」を指すものと誤解し、一般図としての構造リスト及び内部仕上表に、通常の「石膏ボード」とのみ記載してしまったため、不備が生じた可能性がある。

また、齟齬が生じた原因としては、図面作成担当者が、大臣認定「W1035」を前提とした一般図(表 6No. 3)を基に、大臣認定「W1045」を前提とした一般図(表 6No. 4)を作成する際に、構造リストについては、「W1045」が求める面材の正しい厚さ(15mm)へと修正したものの、内部仕上表については、修正を失念したものと考えられる<sup>40</sup>。

さらに、本来、若手社員の作成した図面の内容をチェックするはずの上長も、深山祐助氏の指示を受けて行われた、短いスパンでの商品開発などに忙殺されていたため、その内容を十分にチェックできず、図面の不備又は齟齬を見過ごしたまま承認していた。

1996年(平成8年)11月8日付けの一般図(表6No. 5)及び同月18日付けの一般図(表6No. 6)では、内部仕上表の記載上、石膏ボードの厚さが「W1045」が求める面材の正しい厚さ(15mm)へと修正されている。本調査の過程で実施したA氏、B氏及びC氏に対するヒアリングでは明らかにならなかったが、商品開発課が作成した一般図の記載に誤りがある場合には、誤った一般図を配布された全国の支店の設計又は工事担当部署から、本店の商品開発課に質問や誤りの指摘がされることがあるため、一般図(表 6No. 4)が配布された後に、支店から、「石膏ボードの厚さは、構造リストの数字(15mm)と内部仕上表の数字(12.5mm)のどちらが正しいのか」という質問が本店に寄せられ、内部仕上表の記載が正しく修正された可能性がある。

<sup>39</sup> 1時間耐火の性能を有する構造として指定する旨の建設大臣の昭和52年7月30日付け指定書のことを指す。

<sup>40</sup> 一般図の記載から、耐火構造の界壁に係る仕様であることを示す上では、内部仕上表よりも構造リストの方が重要な意味を持つ。

同様に、1997年(平成9年)1月31日付けの一般図(表6No.7)では、それまでの一般図では、単なる「石膏ボード」と記載されていたものが、「強化石膏ボード」へと修正されている。この修正についても、本調査の過程で実施したA氏、B氏及びC氏に対するヒアリングでは明らかにならなかったが、商品開発課が支店からの指摘等をきっかけに図面不備に気付き、「W1045」が求める正しい面材として、「強化石膏ボード」へと記載を修正した可能性がある。

## イ 施工図に含まれる構造リスト・内部仕上表に不備又は齟齬が生じた原因等

ゴールドボルト及びゴールドレジデンスの販売が開始された1995年(平成7年)頃から1996年(平成8年)頃、商品開発課は、支店の設計担当部署に対し、構造リスト及び内部仕上表を含む一般図のコピーを紙形式で送付していた<sup>41</sup>。また、仕様変更などにより、同一モデルに新しい一般図が作成された場合には、それらのコピーが順次、支店に送付され、各支店では、届いた一般図のコピーを紙形式で保管していた。支店の設計担当部署は、商品やプランに応じて、適切な一般図を選択し、商品開発課から受領した一般図のコピーを更にコピーしたものに、手書きで、各物件の個別事情に応じた加筆等を行い、施工図を作成していた。もっとも、構造リスト及び内部仕上表については、壁や床の資材等をまとめた図面であることから、その性質上、個別の物件に応じた加除修正の余地が少なく、支店の設計担当部署では、基本的に、何も修正することなく、一般図の内容をそのまま施工図の一部とすることが多かった。

そのため、支店の設計担当部署が、商品開発課から、一般図として、不備や齟齬等のある構造リスト及び内部仕上表を受領し、不備や齟齬等に気が付くことなく、そのまま施工図に使用したことにより、施工図に含まれる構造リスト及び内部仕上表にも齟齬や不備等が引き継がれてしまったものと考えられる。

## 4 3シリーズ商品において図面の齟齬が発生した原因

### (1) 商品概要

#### ア LEO NEXT シリーズ

レオパレス21は、2008年(平成20年)、事業性を重視した従来の商品の外観や間取りを変更し、ワンランク上の商品シリーズとして、LEO NEXT シリーズの販売を開始した。LEO

<sup>41</sup> その後、1996年(平成8年)6月頃からは、レオパレス21の本店及び支店の間にネットワークが構築され、一般図は、ネットワーク上のフォルダ内にアップロードされるようになった。支店の設計担当部署は、当該フォルダを参照し、必要な一般図のデータをダウンロードし、確認申請図及び施工図の作成に利用するようになった。

NEXT シリーズには、ラヴォ・スペランツァ、レピード、ヴェルデュール、ニューレオコンフォート、デュアル及びアルマーレの6モデルがあり、2015年(平成27年)6月末まで販売されていた。

## イ MIRANDA シリーズ及び CLEINO シリーズ

レオパレス 21 は、2015年(平成27年)4月2日、LEO NEXT シリーズを含む既存商品の外観デザインを一新し、MIRANDA シリーズ及び CLEINO シリーズをプレリリース<sup>42</sup>した。MIRANDA シリーズ及び CLEINO シリーズは、1,205棟が現存しており、そのうち、耐火建築物として建築確認を取得したことが確認された物件は107棟である。MIRANDA シリーズは、女性入居者を意識し、「装飾的」をコンセプトとしたデザインを特徴とする高価格帯商品であり、アルマーレ、デュアル、ユニバース、レセクション及びスカイの5プランがあった。MIRANDA シリーズと同時に発表された CLEINO シリーズは、幅広い入居者を意識し、「シンプル」をコンセプトとした低価格帯商品であり、モデルはプロフィードのみであった。

### (2) 商品開発の経緯等

#### ア 商品開発担当部署

3 シリーズ商品の開発は、当初、商品開発部商品開発課がほとんど担っていたが、2012年(平成24年)11月、商品開発部の中に先行開発課が発足すると、先行開発課も商品開発業務に関わるようになった。先行開発課は、広告宣伝担当部署や営業担当部署の意見も取り入れつつ、新商品の簡単な図面を作成し、作成された図面は商品開発課に引き継がれていた。その後、商品開発課において、商品仕様の詳細検討や、界壁を含む部材の性能に係る試験等が行われ、耐火仕様、準耐火仕様等を含む商品仕様が決まっていた。商品仕様の決定後は、商品開発課及び商品設計課において、構造リスト及び内部仕上表を含む一般図が作成された上で、新商品が発表されていた。もっとも、先行開発課と商品開発課の業務に明確な線引きはなく、先行開発課が商品仕様の詳細検討業務に関与したり、商品開発課が新商品のアイデア検討業務に関与したりすることも頻繁に行われていた。

LEO NEXT シリーズの開発当時、商品開発課には、同課の責任者を務めていた木村鋼氏のほかに17名の課員が在籍していた。また、MIRANDA シリーズ及び CLEINO シリーズの開発当時は、先行開発課に担当次長の D 氏のほかに4名、商品開発課に4名の課員がそれぞれ在籍しており、商品設計課には、同課の責任者を務めていた A 氏のほかに8名の課員が在籍していた。

<sup>42</sup> MIRANDA シリーズ及び CLEINO シリーズの販売は、プレリリース時点から開始されたものの、プレリリース後も、2015年(平成27年)5月7日までの間は、旧シリーズである LEO NEXT シリーズの商品も販売が継続された。

MIRANDA シリーズ及び CLEINO シリーズの開発は、元々、深山英世社長(当時)をはじめとする当時の経営陣が、ブランドイメージを一新し、全く新しい商品シリーズを販売したいと考えたことに端を発するものであった。そのため、両シリーズの開発に際しての意思決定過程には、何らかの形で当時の経営陣が関与していたことが強く推測される。しかし、レオパレス 21 においては、両シリーズ開発当時の稟議書等の関連書類が発見されておらず、当時の担当者も明確な記憶を有していなかったため、当委員会の調査によっても、両シリーズの開発に係る意思決定について、当時の経営陣が関与したことの裏付けは得られなかった。また、両シリーズ開発当時のレオパレス 21 の社内規程では、商品開発及び既存商品の仕様変更に関する決裁は、開発を担当した先行開発課ないし商品開発課の担当次長であった D 氏、両課が所属していた商品技術統括部の部長であった A 氏、同部が所属していたコーポレート業務推進本部の副本部長であった E 氏の順に行われることとなっており、社長決裁事項や取締役会決議事項とはなっていなかった。

この点、D 氏ら当時の開発担当者によれば、両シリーズの開発は、既存商品のリニューアルとして、通常の商品開発や既存商品の仕様変更とは異なる位置付けとなっていたことから、その決裁は、当時の商品開発や既存商品の仕様変更に関するものとは異なるフローで行われた可能性があるとのことである。このような事情も加わり、両シリーズの開発に際してレオパレス 21 においてどのような決裁が行われたのかについては、当委員会の調査によってもその全体が明らかにならなかったものの、少なくとも、耐火構造の界壁の仕様など、細部の変更に関しては、通常の商品開発や既存商品の仕様変更と同様に、社内規程に則った手順で決裁が行われ、経営陣が関与することなく、担当本部レベルで決定されていた可能性がある。なお、両シリーズの開発当時、商品開発及び既存商品の仕様変更に当たっては、先行開発課ないし商品開発課が、新商品開発チェックリストを作成して、新商品の仕様が建築関係法令に適合していることを確認していた。そして、同リストは新商品の開発や既存商品の仕様変更に係る稟議書にも添付され、決裁者は、その内容を確認した上で、決裁を行うこととなっていた。

## イ 耐火仕様の決定経緯等

レオパレス 21 は、2012 年(平成 24 年)頃以降、「レオパレス 21 の共同住宅は遮音性能に問題がある」といった風評の払拭を目的とし、商品開発課が中心となって、界壁及び界床の遮音性能を向上させるための研究を行っていた。また、2014 年(平成 26 年)頃以降、ブランドイメージを一新するため、広告宣伝担当部署が中心となって、従前とは全く異なるコンセプトの商品シリーズの開発に向けた検討も行っていた。

2014 年(平成 26 年)8 月頃以降、先行開発課は、営業担当部署による「LEO NEXT シリーズのデザインが良くない」といった指摘を受けて、既存商品のデザイン変更に向けた検討を開始した。検討開始当初は、合計 335 プランも存在した既存商品の全てについてデザインを変更する予定はなかったが、その後、新商品シリーズの発表に併せて、LEO NEXT シリー

ズを含む既存商品は、ほぼ全て、外観デザインを変更することとなった。その際、遮音性能向上のための界壁仕様の変更も同時に行った上で、リニューアルされた各商品プランを MIRANDA シリーズ及び CLEINO シリーズの 2 シリーズに振り分け、新シリーズとして打ち出すこととなった。

新シリーズの発表に向けた外観デザイン及び界壁仕様の変更並びに変更内容に合わせた各商品の図面修正は、作業量が極めて膨大であったにもかかわらず、2014 年(平成 26 年)後半から 2015 年(平成 27 年)前半にかけて、約 1 年間という極めて短い期間で行われた。リニューアル対象のプラン数は当初の 335 プランから 240 プランに減ったものの、そのための作業を担当した先行開発課、商品開発課及び商品設計課の所属者は、上記アのとおり限られた人数しかいなかったため、担当者の業務状況は多忙を極めた。

MIRANDA シリーズ及び CLEINO シリーズにおいては、遮音性能を向上させるため、界壁の仕様を一新した<sup>43</sup>。それに伴い、従来の LEO NEXT シリーズでは柱と柱の間に界壁を施工する構造であったのを、MIRANDA シリーズ及び CLEINO シリーズでは柱を界壁の面材で覆う構造に変更した。その結果、界壁全体の厚みが増すことになったため、他の構造部との収まりを確保することを目的として、耐火仕様プランの界壁の面材につき、従前の LEO NEXT シリーズで用いられていた厚さ 15mm の強化石膏ボード 2 枚重ね張りの仕様から、厚さ 12.5mm の強化石膏ボード 2 枚重ね張りの仕様に変更した。

MIRANDA シリーズ及び CLEINO シリーズの導入に伴い、2015 年(平成 27 年)6 月末をもって、LEO NEXT シリーズの販売は終了となった。もっとも、それ以前に販売された LEO NEXT シリーズの物件で、同年 8 月 1 日以降に着工されるものに関しては、耐火仕様プランの界壁の面材の厚さを 15mm から 12.5mm にする仕様変更が適用された<sup>44</sup>。

なお、3 シリーズ商品について採用されていた耐火構造に係る大臣認定(FP060NP-0175)は、界壁の面材について、厚さ 12.5mm 以上の強化石膏ボードを重ね張りする仕様となっているため、上記界壁の仕様変更によって、界壁の仕様が大臣認定に適合しなくなる恐れはなかった<sup>45</sup>。

---

<sup>43</sup> レオパレス 21 は、MIRANDA シリーズ及び CLEINO シリーズの開発に当たり、既存商品プランを耐火建築物とするために採用していた大臣認定は変更していない。遮音性能に係る大臣認定は、LEO NEXT シリーズの商品について採用していた「SOI-0110」から、「建設省告示第 1827 号第 2 項 2 号イ、ロ」に変更したが、かかる変更は界壁の面材の厚さについて変更を要するものではなかった。

<sup>44</sup> レオパレス 21 は、2015 年(平成 27 年)7 月 3 日、社内通達において、同年 8 月 1 日以降に着工する MIRANDA シリーズ及び CLEINO シリーズの界壁に用いる面材につき厚さ 12.5mm の強化石膏ボードを 2 枚重ね張りする旨の方針を通知したが、当該社内通達には、LEO NEXT シリーズを含む既存商品の界壁に用いる面材も、厚さ 12.5mm の強化石膏ボードに変更するよう記載されていた。

<sup>45</sup> 実際にも、レオパレス 21 による図面調査により、3 シリーズ商品において、図面の不備は発生していないことが確認されている。

### (3) 構造リスト・内部仕上表に齟齬が生じた原因

#### ア 一般図に含まれる構造リスト・内部仕上表に齟齬が生じた原因

MIRANDA シリーズ及び CLEINO シリーズに関して、最初に作成された一般図に含まれる構造リスト及び内部仕上表は、2015年(平成27年)4月6日付けのものであった。これを見ると、界壁の仕様について、構造リストでは、「強化石膏ボード t=12.5mm 2重貼+クロス」と記載されているのに対し、内部仕上表では、「強化せっこうボード t=15mm 二重貼+グラスウール t=50(24(K)+クロス)」と記載され、両図面の記載には齟齬が生じている。このような一般図に含まれる構造リスト及び内部仕上表における記載の齟齬は、2015年(平成27年)6月26日付けの図面でも見られた。

MIRANDA シリーズ及び CLEINO シリーズにおいてこのような図面の齟齬が生じた原因は、以下のとおりであると考えられる。

レオパレス 21 は、1997年(平成9年)頃から PC 用の CAD の使用を開始しており、その頃から、新商品の開発に当たって図面を作成するには、前モデルとなる既存商品プランの一般図データを CAD 上で修正するようになっていた。

MIRANDA シリーズ及び CLEINO シリーズの開発に当たっても、商品開発課及び商品設計課は、LEO NEXT シリーズの既存商品プランの一般図に含まれる構造リスト及び内部仕上表を CAD 上で修正することにより、一般図として用いる構造リスト及び内部仕上表を作成した。そして、LEO NEXT シリーズの耐火構造のモデル・プランにおける界壁の面材の仕様が、厚さ 15mm の強化石膏ボード 2 枚重ね張りであったことから、構造リスト及び内部仕上表もその旨の記載となっていたが、商品開発課又は商品設計課の担当者が、MIRANDA シリーズ及び CLEINO シリーズの構造リスト及び内部仕上表を作成するに当たり、構造リストについては、強化石膏ボードの厚さに関する記載を「12.5mm」に変更したものの、内部仕上表については、その記載の変更を失念した。その後、担当者の上長であって、作業結果を確認すべき立場にあった者も、その記載の変更漏れを見落としたまま、一般図に含まれる構造リスト及び内部仕上表が作成され、両図面の記載に齟齬が生じた。もっとも、MIRANDA シリーズ及び CLEINO シリーズの商品について採用されていた耐火構造に係る大臣認定(FP060NP-0175)は、界壁の面材について、厚さ 12.5mm 以上の強化石膏ボードを重ね張りする仕様となっているため、齟齬の生じている構造リスト及び内部仕上表のいずれの記載に従って施工したとしても、結果として、界壁は耐火構造となる<sup>46</sup>。

そして、上記(2)イのとおり、2015年(平成27年)8月1日以降に着工される LEO NEXT シリーズの耐火仕様モデル・プランの物件についても、界壁の面材の厚さを 15mm から 12.5mm

<sup>46</sup> 実際にも、上記 2(2)のとおり、レオパレス 21 による図面調査及び物件調査によれば、3 シリーズ商品のうち、図面に齟齬があった物件の界壁の仕様は、全て耐火構造となっている。

に変更することになったため、商品開発課及び商品設計課は、同年 6 月下旬から同年 8 月上旬にかけて、LEO NEXT シリーズの一般図に含まれる構造リスト及び内部仕上表を修正した。その際、記載に齟齬が生じていた MIRANDA シリーズ及び CLEINO シリーズの一般図を参考とし、その齟齬に気付かなかつたため、修正後の LEO NEXT シリーズの一般図においても、MIRANDA シリーズ及び CLEINO シリーズの一般図と同様の齟齬が生じた。界壁の仕様変更以前は、LEO NEXT シリーズの一般図に含まれる構造リスト及び内部仕上表に齟齬はなかったため、LEO NEXT シリーズの図面の齟齬は、MIRANDA シリーズ及び CLEINO シリーズの一般図の作成過程で生じた図面の齟齬に伴って、連鎖的に生じたものであると考えられる。

そして、上記(2)イのとおり、MIRANDA シリーズ及び CLEINO シリーズの開発に当たって、少数の担当者が極めて短い期間に大量の図面を修正する必要に迫られていたことが認められること、並びに両シリーズの開発当時、先行開発課長を務めていた D 氏が、当時の状況に照らし、図面作成担当者及び確認担当者の業務量が過剰な状況となっていたことが、図面の作成又は修正の過程でミスが生じ、見落とされてしまった原因であると思う旨述べていることに鑑みると、3 シリーズ商品の一般図が作成される過程において、上記のような反映漏れ及び確認漏れが発生した原因には、本来必要な余裕を持って図面作成作業に当たることができなかったことがあると考えられる。

なお、上記齟齬は、2015 年(平成 27 年)11 月 24 日付けで作成された一般図に含まれる構造リスト及び内部仕上表においては解消されており、MIRANDA シリーズ、CLEINO シリーズ及び LEO NEXT シリーズのいずれの商品について作成された内部仕上表の記載も「強化石膏ボード t=12.5mm 2 重貼り+クロス」へと正しく修正されている。修正の理由は、当時の担当者が退職しておりヒアリングを実施することができなかったため、当委員会による調査によっても明らかとなっていないが、全プランの一般図の記載が一斉に修正されていることに鑑みれば、かかる統一は、商品開発課及び商品設計課が、支店の設計担当部署からの指摘を受けるなど、何らかの方法で齟齬の存在に気が付き、記載を修正したものであると考えられる。

## イ 施工図に含まれる構造リスト・内部仕上表に齟齬が生じた原因

MIRANDA シリーズ及び CLEINO シリーズの開発が行われた 2014 年(平成 26 年)後半頃、レオパレス 21 においては、既に PC 用の CAD の使用が開始され、商品開発課及び商品設計課と支店の設計担当部署との間で、社内ネットワーク上で図面データを共有する仕組みも導入されていた。商品開発課又は商品設計課が作成した各商品の一般図は、社内ネットワーク上に登録されることによって、支店の設計担当部署と共有されており、既存モデル又はプランの仕様の変更され、一般図が修正された場合には、商品開発課又は商品設計課が、修正後の図面を社内ネットワーク上に登録するとともに、イントラネット上で仕様の変更された旨及び変更内容を通知していた。支店の設計担当部署は、物件のモデル・プランに

応じた一般図のデータを社内ネットワークからダウンロードし、必要に応じて CAD 上で修正を加える方法によって、確認申請図及び施工図を作成していた。本来、支店の設計担当部署は、ダウンロードした一般図の内容を改めて確認した上で、確認申請図又は施工図に用いることとなっていた。しかし、上記 3(3)イのとおり、構造リスト及び内部仕上表については、その性質上、個別の物件に応じた加除修正の余地が少なかったことから、実際には、一般図の内容をあまり精査することなく、そのまま確認申請図や施工図の一部とすることが多かった。

上記ア記載のとおり、MIRANDA シリーズ及び CLEINO シリーズの販売開始当初、社内ネットワークに登録された、2015 年(平成 27 年)4 月 6 日付け及び同年 6 月 26 日付けの一般図には、構造リストと内部仕上表の記載に齟齬があった。また、界壁の仕様変更を反映したものとして社内ネットワークに登録された、LEO NEXT シリーズの一般図にも、上記アのとおり、構造リストと内部仕上表の記載に齟齬があった。

そのため、3 シリーズ商品の施工図に含まれる構造リスト・内部仕上表に齟齬が生じた原因は、支店の設計担当部署が、上記の齟齬のある構造リストと内部仕上表を、一般図としてダウンロードし、齟齬に気が付かないまま、修正せずに、施工図に使用してしまったことであると考えられる。

## 5 物件不備が生じた原因

上記 2(1)のとおり、物件調査の結果、別表記載の物件不備が認められた。以下では、レオパレス 21 における資材発注及び施工のフローについて述べた上で、上記 2(1)で述べた物件不備の主な類型ごとに、図面の不備及び齟齬が与えた影響も踏まえて、物件不備の発生原因について検討する。

### (1) 資材発注及び施工のフロー

#### ア 資材発注の流れ

レオパレス 21 の本店の発注管理担当部署は、施工図を基に、実際の工事費、資材費、設備費等を積算し、実行予算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、モデル・プランごとに必要な資材の種類等を印字した注文書のひな形を作成して、施工業者に提供していた。施工業者は、無償支給材及び有償支給材の調達に当たり、上記注文書のひな形に必要な数量のみを記入して、レオパレス 21 の本店の発注管理担当部署に提出し、本店の発注管理担当部署が、注文書に記入された資材を一括調達して、各施工現場に納入されるよう手配していた。



界壁に用いられる強化石膏ボード及び通常の石膏ボードは、有償支給材<sup>47</sup>とされている。施工業者に対するヒアリングによると、施工業者は、建方工事が終わったタイミングで、注文書に必要数量を記載してレオパレス 21 に提出することにより、強化石膏ボードや通常の石膏ボードなどを調達していたとのことである。

## イ 施工の流れ

当時、レオパレス 21 では、実際の施工は、専ら、施工業者に委託していたところ、支店の工事担当部署が、施工業者を選定し、当該物件を担当する施工業者に対して、構造リスト及び内部仕上表を含む確認申請図、施工図、その他の必要書類等を交付していた。

施工業者は、これらの書類のうち、主に、施工図に含まれている構造リスト、内部仕上表及び発注検討書の記載を参照して、界壁の施工方法及び資材を判断していた。

この点、支店の工事担当部署又は施工業者が、施工の段階で、構造リスト及び内部仕上表を参照し、図面の不備又は齟齬に気が付き、支店の設計担当部署に情報共有することもあった。実際に、本調査の過程で実施したヒアリングにおいても、一部の施工業者が、「施工時に構造リスト及び内部仕上表を参照する中で、図面の齟齬に気が付き、支店の工事担当部署に連絡することがあった」と述べている。また、「支店の工事担当部署において、施工業者から図面の不備に関して指摘を受け、それを支店の設計担当部署に共有することがあった」と述べる者も存在する。

## (2) 物件不備が生じた各類型ごとの原因

### ア プラスが施工されていない類型

大臣認定「W1035」においてプラスの施工が求められているにもかかわらず、実際の物件には施工されていない結果、界壁が耐火構造となっていない類型の物件不備は、ゴールドボルト及びゴールドレジデンスの物件に発生している。かかる物件不備が発生した最大の原因は、商品開発課において、大臣認定「W1035」の内容を正しく理解せず、プラスの施工が必要であることを十分に認識しないまま一般図を作成し、その結果、支店の設計担当部署において、プラスの施工が必要である旨が記載されていない施工図を作成した点にあると考えられる。この点、大臣認定の定める界壁の仕様は、面材や充填剤に関する事項だけではなく、下地材の種別、寸法や施工時の間隔、留め付けに用いるねじ、釘の寸法等も定めているところ、構造リスト及び内部仕上表は、界壁を含む主要構造部の仕様について、概要を一覧化して記載した図面であり、各構造部を構成する資材等の全てが記載される性

<sup>47</sup> レオパレス 21 から施工業者に対して支給される資材のうち、施工業者が、レオパレス 21 に対して対価を支払うもの。前回報告書 25 頁

質のものではない。そのため、レオパレス 21 が構造リスト及び内部仕上表に平ラスの施工が必要である旨記載することは必須とまでは言えず、その旨の記載がない図面に不備があったと評価することはできない。もっとも、平ラスの施工漏れを防ぎ、正しい施工を担保するためには、レオパレス 21 は、大臣認定「W1035」を採用した物件の構造リスト及び内部仕上表について、平ラスの施工が必要である旨を記載するか、記載を省くのであれば、少なくとも実際の施工を担当する支店の工事担当部署及び施工業者に対し、平ラスの施工が必要であることを説明すべきであったと考えられる。

また、当委員会が、本調査の過程で、平ラスが施工されていない類型の不備が生じた物件の注文書を確認したところ、その注文書には、そもそも注文の対象となる資材として平ラスが印字されていなかった。施工業者において、注文書に印字された種類の資材のみを施工すれば足りると考えることも無理ならざる側面があり、かかる注文書の記載不備も、平ラスが施工されなかった原因の 1 つとなっている可能性がある。

もっとも、上記 3(3)イのとおり、本来、支店の設計担当部署は、商品開発担当部署が作成した一般図を基に、自らの責任で施工図を作成することとなっていた。そのため、支店の設計担当部署は、支店の工事担当部署及び施工業者が参照する施工図を作成する際、一般図に含まれる構造リストに記載された耐火構造の界壁の仕様に係る大臣認定番号「W1035」を見て、その内容を確認していれば、平ラスの施工の必要性を認識し、自らの判断で、平ラスの施工が必要である旨を追記することも可能であった。それにもかかわらず、支店の設計担当部署が、施工図を作成するに当たり、本店から送られてくる一般図を安易に信頼し、十分な確認を怠ったまま、平ラスの施工の必要性が記載されていない施工図を作成したことにもこの類型の物件不備が発生した原因の一端があることは否定できない。しかし、上記 3(3)イで述べたとおり、そもそも構造リスト及び内部仕上表は、その性質上、個別の物件に応じた加除修正の余地が少なく、一般図の内容をそのまま施工図の一部とすることが通常であったことにも鑑みれば、支店の設計担当部署の確認懈怠を責めることは酷である。むしろ、商品開発担当部署には、大臣認定「W1035」の内容を十分に確認・検討し、平ラスの施工の必要性を認識した上で、支店の工事担当部署及び施工業者がその必要性を認識することができるような一般図を作成すべき責務があったといえる。当時、商品開発担当部署には、深山祐助氏の指示によって次々に商品開発を行うため、大きな業務負荷がかかっていたとはいえ、大臣認定の内容を十分に確認・検討することを怠り、かかる認識を欠いた商品開発担当部署に、図面の不備発生の第一次的な責任があると考えられる。

なお、支店の工事担当部署及び施工業者は、必ずしも内装工事に特化した専門家ではなかったこと、また、注文書等、図面以外の資料にも平ラスの記載がなかったことなどに鑑みれば、支店の工事担当部署及び施工業者に対し、構造リストに記載された大臣認定番号から平ラスの施工の必要性までをも読み取ることを求めるのは酷であったと考えられる。

## イ 誤った面材が施工されている類型

大臣認定において定められた種類又は厚さに適合しない面材が施工された結果、界壁が耐火構造を満たさない仕様となっているタイプの物件不備は、ゴールドレジデンス、コングラツィア等の物件に発生している。

この点、かかるタイプの物件不備の原因の1つは、レオパレス 21 が作成した図面に不備が存在し、施工業者が、不備のある施工図に基づいて物件を施工したことにあると思われる。すなわち、上記 3 のとおり、本店の商品開発担当部署が、ゴールドレジデンスの一部について作成した一般図に含まれる構造リスト及び内部仕上表には不備が存在していたところ、上記 3(3)イのとおり、施工業者が参照していた施工図の不備は、一般図に発生した不備が、施工図に含まれる構造リスト及び内部仕上表にも波及したことにより生じたものと考えられる。この場合、物件不備が生じたことに関する根本的な原因は、本店の商品開発担当部署が、不備のある一般図を作成したことにある。

一方で、図面には不備も齟齬も存在しないにもかかわらず、誤った面材が施工されている物件も存在する。この場合の物件不備の直接的な原因は、施工業者が、レオパレス 21 が正しく作成した構造リスト及び内部仕上表の内容をよく確認せず、又は読み誤った結果、資材の発注や施工を誤った点にあると思われる。もっとも、支店の工事担当部署は、施工業者が施工に用いる資材や施工内容を確認し、施工業者による資材の発注や施工が、図面どおりに行われることを管理すべき立場にあった。そのため、たとえ施工業者による資材の発注や施工方法が図面と異なっていたとしても、支店の工事担当部署において、適切に上記施工管理を行っていれば、例えば、構造リストや内部仕上表に記載された界壁資材とは異なる面材が施工現場に搬入されたタイミングや、実際に施工された界壁を確認したタイミングにおいて、物件不備の存在を認識し、是正できた可能性があった。それにもかかわらず、このタイプの物件不備が発生した物件においては、支店の工事担当部署が、施工業者が誤った面材を調達ないし施工していることを見落とししたのであるから、支店の工事担当部署による施工管理が不十分であったことも、このタイプの物件不備が発生した原因であると考えられる。この点、レオパレス 21 においては、2008 年(平成 20 年)に IS09001 認証を取得するまでは、施工物件数に比して、支店の工事担当部署の人員が不足しており、1 人で数十件の物件を担当させられるなどしていたため、こうした不十分な施工管理を招いた可能性がある。

これに対し、3 シリーズ商品については、複数の物件で図面に齟齬が生じていたものの、それらの物件においては、物件不備の発生が認められていない。齟齬が生じていた図面は、構造リスト又は内部仕上表のいずれの記載に基づいて施工したとしても、耐火建築物となる記載となっていたため、支店の工事担当部署及び施工業者を混乱させ得るものであったことは否定できないものの、レオパレス 21 が IS09001 認証の取得前後から、個別の物件に関する施工管理の責任者である主任技術者を増員したり、支店の工事担当部署以外の部署による工程検査制度を導入するなど、施工管理態勢を強化したこともあり、物件不

備を生じさせるには至らなかったと考えられる。

また、レオパレス 21 が作成した図面に不備ないし齟齬があったか否かを問わず、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を照合し、構造リストに記載された大臣認定の内容を確認することなどにより、物件不備を是正できた可能性があった。しかし、レオパレス 21 においては、施工管理態勢と同様、2008 年(平成 20 年)に ISO9001 認証を取得するまでは、工事監理者となる建築士が少数の特定者に偏っており、他方で工事監理者として抱える物件数が非常に多く、工事監理態勢が事実上形骸化していたため、こうした物件不備を発見するに至らなかったと思われる。一方で、レオパレス 21 は、ISO9001 認証取得前後から、工事監理態勢についても整備を進めており、MIRANDA シリーズ及び CLEINO シリーズの開発に先立つ 2012 年(平成 24 年)以降は、建築士による工事監理マニュアルを整備し、建築士が、各物件について工事監理報告書を作成することとした。このような取組が、3 シリーズ商品における物件不備の発生防止に一定の効果を有したように思われる。

## 6 レオパレス 21 における問題の早期認識の可能性に関する検討

当委員会は、鉄骨耐火建築物の界壁仕様問題について、レオパレス 21 が本件不備の発覚より早期に認識していたか、又は認識することが可能であったかを検証するため、鉄骨耐火建築物に関連するレオパレス 21 内部の稟議書を調査した。その結果、鉄骨耐火建築物の界壁仕様問題に関連するものとして、ゴールドレジデンスの一物件に関する、一連の稟議書が確認された。これらの稟議書は、2012 年(平成 24 年)4 月から 2013 年(平成 25 年)9 月にかけて起案された 4 通である(以下、これらの稟議を「**本件稟議**」、稟議書を「**本件稟議書**」という。)。本件稟議書は、いずれも、設計統括部及び建築統括部の統括部長らの決裁を経て、取締役複数名も決裁した上で、最終的には、深山英世社長(当時)の決裁を得ている。

本件稟議書によれば、1996 年(平成 8 年)に兵庫県で施工されたゴールドレジデンスの一物件について、「建築主との契約は準耐火建築物」であり、「準耐火建築物として当初は設計しておりながら、行政の指示により耐火建築物へ補正をした」ことが推測され、建築確認も「耐火建築物(鉄骨部分耐火被覆有り)として」得ていたが、実際には「耐火建築物(確認申請上)に有るはずの鉄骨耐火被覆が無い事について発覚した。発覚のきっかけは、オーナーの指摘であり、オーナーが建物の用途変更確認申請をするために物件を調査していたところ、鉄骨耐火被覆がないことが明らかになったとのことであった。

本件稟議書によれば、本件稟議を通じて不備の存在を認識したレオパレス 21 は、この不備を解決するために特定行政庁と折衝を行い、準耐火建築物として問題がないことについて建築士の確認を得られれば、準耐火建築物として用途変更確認申請を認めるとの見解を得たとのことであった。その後、準耐火建築物として問題がないことを確認する過程で、界壁の一部で梁が露出して石膏ボード張りがなされていない不備等が明らかになった

め、準耐火建築物としての仕様を満たすために、12.5mmの石膏ボードを2枚張りするなど、改修を行った。当時の担当者が退職しており、ヒアリングが実施できなかったため、最終的に用途変更確認が得られたかどうかは必ずしも明らかでないものの、本件稟議書からすれば、最終的には、改修が完了し、準耐火建築物として問題ない物件として特定行政庁から用途変更確認を得たものと思われ、2013年(平成25年)10月には問題が解決されたものと考えられる。

上記物件は、耐火建築物として建築確認を経ていたにもかかわらず、実際には耐火建築物としての仕様を満たさないものであったが、上記のとおり、レオパレス21では、特定行政庁との折衝を経て、耐火建築物としてではなく、準耐火建築物として適切な仕様となるように改修がなされることとなった。そのため、本件稟議の過程では、ゴールドレジデンスの準耐火建築物としての仕様がどのようなものであるか、そして、上記物件がその仕様を満たしているかという観点からの検討が行われ、構造リスト及び内部仕上表に記載された界壁の仕様が耐火建築物としての仕様を満たしているかという検討が行われるには至らなかったものと考えられる。そのため、レオパレス21が鉄骨耐火建築物の界壁仕様問題を本件不備の発覚より早期に認識していたとまでは認め難い。

また、前回報告書で述べた小屋裏等界壁の不施工のようにオーナーからの訴訟や複数の補修改修が相次いでいた場合とは異なり、鉄骨耐火建築物の界壁仕様問題については、日常的に多数の補修・改修に関する稟議が行われている状況において、本件稟議に着目してこれを拾い出して調査を行い、鉄骨耐火建築物の界壁仕様問題を早期に発見することは、実際には困難であったことも理解できることである。しかしながら、当初は耐火建築物として建築確認を経ていたにもかかわらず、施工された物件が耐火建築物としての仕様を満たしていなかったのであるから、本件稟議の例を水平展開し、会社全体として、このような物件が施工された原因について必要な調査を行い、その究明を尽くすことが望ましかったといえる。今後、オーナーからの個別具体的な補修要求、クレーム等を組織的に調査・分析し、同様のクレームが一定数以上生じた場合や、クレームの要因が複数の物件に跨がる可能性のある場合などには、それを拾い上げて適切かつ迅速に対応ができる組織体制や社内のルール作りを進めることが望まれる。

### 第3 施工業者アンケートの結果について

上記第1編第6の5のとおり、当委員会は、他社施工物件問題又は鉄骨耐火建築物の界壁仕様問題が発生した物件を施工したとレオパレス21が認識している施工業者全57社のうち、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40社に対して、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うち、6社から有効な回答が送付されたが、21社からは宛先不明であるとして返送された。

アンケートの回答については、上記第1及び第2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。

もともと、アンケートの回答の中には、回答担当者の経験上対象物件の施工経験がない、過去の担当者は退職済みであり詳細が分からない旨を指摘する回答があり、また、レオパレス 21 において把握している施工実績と異なる回答も寄せられた。

他社施工物件問題の対象物件の多くは、1992 年(平成 4 年)より前に建築されたものであり、約 30 年前の事情を尋ねる質問については、詳細な回答が得られない結果となった点は無理からぬものがあると考えられる。

そのような回答状況において、特筆すべき点としては、以下の点が挙げられる。

まず、他社施工物件問題については、上記第 1 の 3(2)で述べたとおり、いずれの回答においても、共同住宅においては小屋裏等界壁は必要であると認識していた旨の回答がされた。また、1991 年(平成 3 年)より以前にレオパレス 21 から施工を請け負った経験のある施工業者 2 社が、「当社が要求する納期は、他の発注者に比べて、厳しいものであると感じることはありましたか」、「貴社の受注状況を踏まえると、新たに受注をすることは困難であるのに、強硬に受注を迫られ、受注をせざるを得なかったということはありませんか」、「貴社にて施工に十分な人員を確保できないということはありませんか」との質問に対し、「ある」と回答した。他社施工物件と自社施工物件の違いについては、レオパレス 21 がビジネスの軸足を請負建築事業に転換した後に他社施工物件の施工を請け負った経験のある施工業者は、施工の流れや施工体制について、自社が元請となる場合と下請となる場合で違いは「ない」と回答している。

次に、鉄骨耐火建築物の界壁仕様問題については、その原因は正確には分からないとしつつも、工期とコストに重点が置かれていたことが品質保証に影響を与えた可能性や法令遵守の意識が現在ほど高くなかった時代背景の影響を指摘する回答があった。

また、自由記載欄において、今回問題となっている施工不備が発生した当時と現在とでは、建築に関する考え方に違いがあり、現在の法令遵守の考えを、過去に当てはめれば、過去においては普通のことと捉えられていたことが、現在では間違いであると捉えられるということも一部で存在するかもしれないと指摘する回答があった。

### **第 3 編 関係者の責任**

#### **第 1 深山祐助氏及び当時の経営陣**

自社施工物件について前回報告書で述べたのと同様、他社施工物件問題について、深山祐助氏が、法令に違反して小屋裏等界壁を施工しなくてよい旨指示・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 においてアパート建売(分譲)事業に進出することを決定し、そのような新規事業への進出に当たっては、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、アパート建売(分譲)事業を始めるに当たり、従前の戸建て住宅の建売の事業において、設計や工事を担当していた従業員にそのまま共同住宅の設計や工事を担当させることとし、その際に従業員を大幅に増員する、従業員に対して十分な教育の機会を提供するといった対策を執らず、図面作成を含む設計に係る体制や、検査体制及び工事監理体制を整備すること等を怠った。鉄骨耐火建築物の界壁仕様問題についても、同様に、同氏は、商品開発や図面作成を含む設計に係る体制、施工管理体制、工事監理体制の整備等を怠った。

また、他社施工物件問題については、1988年(昭和63年)頃にレオパレス21の物件の入居者が小屋裏を伝って他の入居者の居室に侵入し窃盗に及んだという事件があったが、深山祐助氏は、当委員会のヒアリングにおいて、そのような出来事は記憶にないと述べている。仮に真実、同氏に情報が共有されなかったのであれば、レオパレス21の事業にとり最も重要な課題の1つであるはずの建築関係法令の違反に該当するような情報が経営陣に速やかに共有されない体制となっていたこと自体が問題である。

なお、深山祐助氏は、当委員会のヒアリングにおいて、他社施工物件問題について「建売事業の運営は部下に任せていたため、細かい事情をよく知らない」、鉄骨耐火建築物の界壁仕様問題については「資材の選定等は、資材担当部署と工事担当部署が決めており、把握していなかった」などと述べる。前回報告書116頁でも述べたとおり、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、前回報告書で述べたのと同様、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及び設計担当部署役職員

他社施工物件問題については、設計担当部署役職員の作成した図面には、ハッチングや文字で小屋裏等界壁を施工すべきことが記載されていないものもあり、知識・経験の不足している施工業者にとっては分かりにくいものとなっていた。アパート建売(分譲)事業は、施工業者にとっても新しい試みであり、施工業者の中には共同住宅の建築に関する知識・経験が不足している事業者もいることは容易に想像できたはずであるから、設計担当部署役職員は、そのような施工業者にも分かりやすい図面とすべきであったのに、これを怠った。

鉄骨耐火建築物の界壁仕様問題については、平ラスの施工が必要であった物件については、商品開発担当部署役職員は、大臣認定の内容を十分に確認・検討し、支店の工事担当

部署及び施工業者が平ラスの必要性を認識することができるような一般図を作成するか、平ラスの施工が必要である旨を工事担当部署及び施工業者に説明すべきであったにもかかわらず、これを怠った。また、誤った面材が施工されている物件については、商品開発担当部署が、仕様を正しく理解し、一般図に含まれる構造リスト及び内部仕上表を作成すべきであったのに、これを怠ったため、当該一般図に含まれる構造リスト及び内部仕上表の不備が、施工図に含まれる構造リスト及び内部仕上表にも波及してしまったものもある。

### **第3 工事担当部署役職員**

他社施工物件問題については、工事担当部署役職員は、施工業者の知識・経験不足の可能性も考慮して、施工業者に対し共同住宅の建築に当たり施工上留意すべき点について必要な説明をすべきであったのに、これを怠った。また、他社施工物件については、レオパレス 21 は発注者であり、施工について一次的な責任を負うのは施工業者である。しかし、物件の企画・設計はレオパレス 21 の設計担当部署が行ったのであり、レオパレス 21 の方が施工業者よりも物件をよく理解していたものと思われるから、法的責任は別にしても、不備を防ぐという観点からは、レオパレス 21 が適切な施工状況の確認及び検査をすべきであったと考えられる。一方、施工業者としても、発注者であるレオパレス 21 から提供された図面どおりの建物を建築すべき義務があり、そのために十分な施工管理を行うべきだったのに、これを怠ったものと思われる。

鉄骨耐火建築物の界壁仕様問題については、支店の工事担当部署が、施工管理を通じて、平ラスが施工されているかどうか、施工業者が正しい面材を調達し施工しているかどうかを確認すべきであったのに、十分な施工管理をせず、不備を見落とした。工事担当部署において図面の不備や齟齬を発見・是正することは難しかったと思われるが、図面に不備も齟齬もないにもかかわらず、施工の不備が発生している物件もあり、工事担当部署役職員は、施工管理を通じて、図面どおりの資材の発注や施工がなされているかを確認すべきであった。

### **第4 一級建築士の資格を有する従業員**

他社施工物件問題及び鉄骨耐火建築物の界壁仕様問題のいずれについても、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。しかし、かかる担当者は、自らが施工状況を現認しなかったり、施工状況と図面の照合をしなかったりするなど、監理の実施は不十分であった。



## 第5 早期発見・対応ができなかったことについての落ち度

他社施工物件問題については、1988年(昭和63年)頃にレオパレス21の物件の入居者が小屋裏を伝って他の入居者の居室に侵入し窃盗に及んだという事件があった際に、少なくともその対応に当たった役職員らは、小屋裏等界壁が施工されていない物件の存在を認識したと考えられる。それにもかかわらず、その後も他社施工物件問題及び前回調査の対象とした小屋裏等界壁問題が発生しており、第2編第1の6でも述べたとおり、深山祐助氏を含む当時の経営陣及び建築事業部の幹部従業員らには、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不備、リスク感度の欠如、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といった問題点があった。

鉄骨耐火建築物の界壁仕様問題については、遅くとも2012年(平成24年)4月に、耐火建築物として建築確認を経ていた物件において、実際には耐火建築物としての仕様を満たしていない旨が、深山英世社長(当時)を含む取締役ら並びに設計統括部及び建築統括部の統括部長らに報告されている。この点、日常的に多数の補修・改修に関する稟議が行われている状況において、鉄骨耐火建築物の界壁仕様問題を早期に発見することが実際には困難であったとはいえ、本件稟議の例を深掘りして水平展開することが望ましかった。

## 第4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

前回報告書を踏まえ、現在、レオパレス21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(同社の2019年(令和元年)5月29日付けプレスリリース「当社施工物件における界壁等の施工不備に関する原因及び再発防止策等について」参照)。

- 1 企業風土の抜本的改革
  - (1) 顧客本位の企業風土の醸成
  - (2) コンプライアンスファーストの方針の定着
    - 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 コンプライアンスへの取組姿勢等に関する人事評価の導入の検討
      - (ア) コンプライアンスファーストへの取組姿勢の積極的評価
      - (イ) 多面的評価制度の導入
  - (3) ステークホルダーとの対話の実施による企業風土改革の実現
    - ア 経営陣と従業員の積極的な対話の推進
    - イ 従業員意識調査の実施
    - ウ 各ステークホルダーとの対話の推進及びその見える化の実施(ステーク

ホルダーエンゲージメントの実施)

- (4) 法令違反等の報告体制の整備
    - ア 報告ルールの周知徹底
    - イ 内部通報制度の周知徹底
      - (ア) 従業員に対し利用方法や法令違反となる対象事案の例示、リネンシー制度の周知徹底
      - (イ) 内部通報受付窓口担当者の育成
      - (ウ) 内部通報制度に関する認証制度の導入
  - (5) 企業風土改革のための教育研修の実施
    - ア 界壁等の施工不備問題の根本的な原因・再発防止策の研修
    - イ 教育研修の実施
      - (ア) 階層別教育
      - (イ) 業務内容別教育
  - (6) 人事制度の見直し(ジョブローテーションの強化)
- 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部を設置
  - (2) コンプライアンス統括部内に建築法務部を設置し、事業部外から新商品等の法令適合性の検討及び検査を行う(2019年(平成31年)2月7日付け実施済み)
  - (3) コンプライアンス委員会の運営方法の見直し
  - (4) リスク管理方法の見直し
  - (5) 新規事業等の開始及び内容の変更に関する法令適合性等の確認(2019年(平成31年)1月16日付け実施済み)
  - (6) コンプライアンス担当者制度の見直し
  - (7) 法令違反に関する疑問が生じた場合の対応方法の見直し
- 3 建築請負事業体制の見直し
- (1) 新商品等の開発プロセスの改善(2019年(平成31年)4月1日付け実施済み)
    - ア 商品企画段階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の再検討・一般図の作成
      - (ア) 詳細設計段階における法令適合性の再検討
      - (イ) 一般図の齟齬の防止
      - (ウ) 施工確認・性能確認段階
      - (エ) 施工マニュアル作成段階(一般図と施工マニュアルの齟齬の防止)
      - (オ) 商品のリリース
  - (2) 確認申請図作成段階のチェック体制の見直し
  - (3) 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確認による工事監理の実施(2019年(平成31年)4

月 1 日付け実施済み)

- イ 工事監理実施日の施工管理工程への組込み
- (4) 適切な施工管理の実施による施工品質の確保
  - ア 主任技術者等の適切な配置による施工管理体制の確保
  - イ 第三者による工程検査の実施
  - ウ 施工業者による施工品質の確保及び向上
  - エ 自主検査実施日の施工管理工程への組込み
- (5) コンプライアンス統括部建築法務部による検査の実施
  - ア 工事監理に関する検査の実施
  - イ トリプルチェック体制による検査の徹底
  - ウ 品質を確保する適正な工程の確保
- (6) コンプライアンス統括部建築法務部による研修の実施

## 第 2 当委員会による再発防止策の提言

他社施工物件問題についても鉄骨耐火建築物の界壁仕様問題についても、再発防止策は、前回調査の対象となった各問題と基本的には共通する。

以下では、前回報告書で指摘した点に追加して、不備を防ぐための方策及び早期発見・早期対応できるようにするための方策について述べる。なお、以下で述べる方策の一部は、第 1 で挙げたレオパレス 21 にて既に検討済みの事項と項目において重複するが、これは、レオパレス 21 にて検討済みの再発防止策が不十分であるとする趣旨ではなく、当該重複する項目に関しては、当委員会として、本件不備の原因等に照らして具体的方策を敷衍して指摘する趣旨である。

### 1 不備を防ぐための方策

#### (1) 業務量を的確に見通し、それに対応できる人員を確保し、必要な業務体制を構築する

他社施工物件問題に関して、レオパレス 21 がアパート建売(分譲)事業を始めるに当たり、従前の戸建て住宅の建売の事業において設計や工事を担当していた従業員にそのまま共同住宅の設計や工事を担当させることとし、その際に従業員を大幅に増員するといった対策はとられなかった。

また、鉄骨耐火建築物の界壁仕様問題については、膨大な数の商品の開発や仕様変更、販売物件数の急速な拡大などにより、担当部署の業務量が増大したタイミングにおいて、余裕をなくした担当者により、不備ないし齟齬のある図面が作成されたり、施工不備が見落とされるなどしている。

事業を行うに当たっては、必要となる業務量を的確に見通し、業務遂行のために適切な

質・量の人員を確保し、必要な業務体制とすることが重要である。特に、新規事業を始めたり、新商品を開発するに当たっては、このことがよく当てはまる。

## **(2) 社内だけでなく、施工業者も含めた情報提供・教育を実施する**

他社施工物件問題については、施工業者の知識・経験不足が不備の一因となっており、鉄骨耐火建築物の界壁仕様問題についても、図面作成担当者の知識不足が不備の一因となっている。

施工上の注意点等について、社内で情報共有を行い、教育を実施すべきであるのはもちろんであるが、施工業者にも適切な情報提供を行い、説明会等の機会を通じて教育を行うことが重要である。

## **(3) 適切な施工管理を実現するため、事前に詳細なシミュレーションを行い、チェックポイントを適切に設定する**

他社施工物件問題についても、鉄骨耐火建築物の界壁仕様問題についても、施工管理（施工状況の確認及び検査）が不十分であったため、不備が見過ごされた。

形だけの施工管理ではなく、より実効的な施工管理を行うため、新商品の開発や大幅な仕様変更の際には、事前に詳細な工程のシミュレーションを行い、どの部分に注意する必要があるかを検討して、適切なチェックポイントの設定を行うことが有用である。このようなシミュレーションに当たっては、商品開発の過程で建築される試験棟を活用することも一案である。

レオパレス 21 では、新商品の開発時に、特定の施工業者に施工を行わせ、施工上の問題点を確認するというを行っている。このような取組を、施工が可能かどうかという視点だけでなく、どの段階で、どのようなポイントに注意して施工管理をすべきかという視点からも行うことが考えられる。

## **2 早期発見・早期対応できるようにするための方策**

### **(1) リスク情報を吸い上げて、検証する仕組みを構築する**

他社施工物件問題については、1988年(昭和63年)頃にレオパレス 21 の物件の入居者が小屋裏を伝って他の入居者の居室に侵入し、窃盗に及んだという事件があった。その際に小屋裏等界壁が施工されていない物件が存在することを一部従業員が認識したはずであるが、結局、その後も不備はなくならなかった。

また、鉄骨耐火建築物の界壁仕様問題について、耐火建築物の仕様に関する稟議がなされたが、問題を水平展開するまでには至らず、問題の認識にまでは至らなかった。

今後は、オーナーからの個別具体的な補修要求、クレーム等を組織的に調査・分析し、同様のクレームが一定数以上生じた場合や、クレームの要因が複数の物件に跨がる可能性のある場合などには、それを拾い上げて適切かつ迅速に対応ができる組織体制や社内のルール作りを進めることが望まれる。

## **(2) 図面等の重要書類の作成者や承認手続を明確化する**

当委員会の調査の過程において、一般図の作成者が、図面上明らかでなく、レオパレス 21 に問い合わせたものの、すぐには分からないということがあった。一般図は、不備が発生した場合の原因分析等のための重要な資料であるから、早期対応のためには、その作成者は一見して分かるようにしておくべきである。例えば、図面には、作成者が押印することを徹底し、建築法務課など確認・承認した者も押印するなどして、作成過程を後から追跡できるようにすることが考えられる。

## **(3) 重要書類の保管・管理のルールを明確化する**

他社施工物件問題に係る資料には、レオパレス 21 に現存していないか、発見できず、確認できなかったものも多くある。30 年以上前の古い資料が中心であるため、やむを得ないところであるが、破棄したのであれば、破棄したことを記録しておくべきである。

また、鉄骨耐火建築物の界壁仕様問題の調査においても、一部のシリーズにおいて開発の意思決定に関する稟議が見当たらず、意思決定過程がすぐには分からないということがあった。ブランドを一新するというような会社にとって重要な判断について、責任の所在も分からないというのは問題であり、稟議書の保管・管理ルールを明確にする必要がある。

## **第 5 編 結語**

当委員会は、2019 年(平成 31 年)2 月に設置されてから、前回調査に引き続いて計 5 か月間にわたり、レオパレス 21 の調査に当たってきた。この間、当委員会は、膨大な数の図面・各種書類・電子データを精査し、延べ 218 回のヒアリングを行った。かかる調査の結果及び再発防止策の提言は、前回報告書と本報告書で述べたとおりであり、改めて、同社がこれを真摯に受け止め、健全な企業として生まれ変わることを切望する。

レオパレス 21 は、本件を契機として、人々の「住」を支える不動産供給事業者としての原点に立ち返り、会社を挙げて「価値の創造」を追求すべきである。そして、提供したい「価値」の創造のためには何が必要かという観点から、もう一度、施工体制や業務フローを見直し、施工水準の担保に必要な十分な体制を整えることが必要である。会社としての提供したい「価値」を明確にし、そのために必要な体制を整えることは、レオパレス 21 において、

不備の再発防止に資するだけでなく、一連の不備によって失った世間からの信頼を取り戻すためにも有効であると考えられる。

また、レオパレス 21 における一連の施工不備の問題は、レオパレス 21 にとって、入居者やオーナーをはじめとするステークホルダーの大切さを再認識したり、建築関係法令についての知識を見直したりする非常に大きな経験となったはずである。この経験を現在レオパレス 21 に勤務する役職員だけのものとする事なく、会社の資産として残していかなければならない。5 年後、10 年後、今回の一連の施工不備の問題が次第に忘れ去られ、将来入社してくる従業員にとって昔話となり、「よく知らないが、昔、大変な時期があったらしい」といった程度の認識となってしまえば、コンプライアンスのための仕組みもその意図が正しく理解されず、いずれ今回と同様の問題が起こってしまう可能性がある。問題を過去の恥として封印してしまうことなく、会社の歴史として刻み込み、例えば、毎年、社内研修等で振り返る機会を設けるなど、一連の施工不備の問題を風化させない努力が重要である。

なお、レオパレス 21 においては、一連の不備物件に対する対応が期待どおりには進んでいないようであるが、このような状況は、特に入居者やオーナーとの個別的な紛争につながる可能性を孕んでいる。当委員会としては、レオパレス 21 がこのような状況を直視して誠実に対応し、場合によっては法的な解決を図るなどして、一時も早く、入居者やオーナーを含むステークホルダーの不安や負担を解消させるよう努力することを切望する。

以 上