

建築基準法に基づき認められている仕様への不適合について

株式会社レオパレス21（東京都中野区 社長：深山 英世、以下「当社」）は、2018年4月27日付、2018年5月29日付、および2019年2月7日付のニュースリリースの通り、一部の当社施工物件で界壁等にかかる建築基準法に違反の疑いのあるものが発見されたことから、すべての当社施工物件に対する調査（以下「全棟調査」）および補修工事を行なう旨をお知らせ致しました。その後、全棟調査の過程において、既にリリース済みの不備とは異なる界壁の不備が確認されたため、以下、その詳細と今後の当社の対応についてご報告致します。昨年来の界壁施工不備問題により、入居者様、オーナー様を始めとする当社のすべてのステークホルダーの皆さまには、多大なるご心配とご迷惑をお掛けしておりますところ、重ねてご心配とご迷惑をお掛けする事態となりましたことに対しまして、衷心より深くお詫び申し上げます。

1. 今回確認された不備の内容

2019年2月25日、全棟調査の過程でオーナー様立ち会いのもと実施した調査において、建築基準法に基づき認められている仕様への不適合が確認され、事実確認を開始いたしました。調査の結果、建築基準法第27条および第61条において、耐火構造の界壁とすることが求められているにもかかわらず、**別紙1**に示すとおり設計図書に記載された国土交通大臣認定（耐火構造：FP060NP-9173・FP060NP-9371、遮音：SOI-9074）に定める仕様と適合しない仕様（以下「本件不備」といいます。）となっており、法令に違反している疑いのあるものが確認されました。

なお、同年2月26日には国土交通省から当社に対して事実確認を行うよう指示があり、調査状況については、同年5月28日に報告をしました。

2. 本件不備に係る調査の状況

全棟調査対象物件39,085棟のうち、鉄骨造物件は16,809棟あり、この鉄骨造物件につき確認申請図書の調査を行った結果、当社が耐火建築物として施工した物件は2,240棟、準耐火・その他建築物として施工した物件は14,059棟であることを確認しており、残る510棟については確認申請図書が確認できず、耐火建築物に該当するかについて調査を進めております。

当社が耐火建築物として施工した物件2,240棟のうち、204棟について実施した現地調査の結果、63棟について、建築基準法上、耐火構造の界壁とすることが求められているにもかかわらず、これに適合していない仕様となっていることが確認されました。なお、

63 棟中 62 棟については、1 時間準耐火性能を満足する仕様である平成 27 年国土交通省告示第 253 号別紙 2 [図 1] に適合していると考えております。

また、上記 63 棟のうち 1 棟については、1 時間準耐火性能を満たしておらず、かつ別紙 2 [図 2] に示すとおり、遮音に係る国土交通大臣認定に適合しない仕様となっていることが確認されました。

3. 今後の対応

(1) 調査及び補修工事開始時のご案内について

本件不備につきましては、特定行政庁に可及的速やかに報告し、是正につき協議を行います。その上で、法令に適合するよう補修等の方法について決定し、順次対応してまいります。

入居者様、オーナー様につきましては、調査及び補修工事を開始する際は、事前に調査内容とスケジュールをご案内致します。入居者様につきましては、物件掲示板/ポスティング投函による告知を行い、オーナー様につきましては弊社担当者より個別連絡にてお知らせ致します。

(2) 相談窓口

弊社コールセンターに本件に関する相談窓口として、専用ダイヤルを開設致しております。

※下記、本件に関するお問い合わせ先参照

(3) 原因究明と再発防止策について

本件界壁不備につきましては、工事監理の不十分を原因とするものであると考えられるところ、このような原因は、既にリリース済みの当社施工物件の不備の原因と共通するものと考えておりますが、原因の特定には至っておりません。更に調査をすすめてまいります。

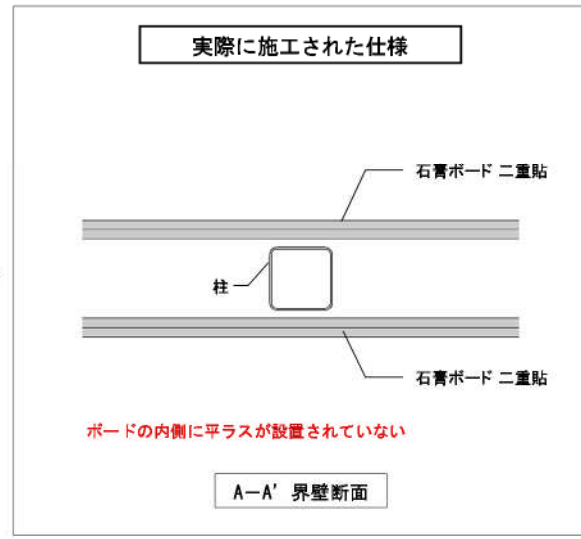
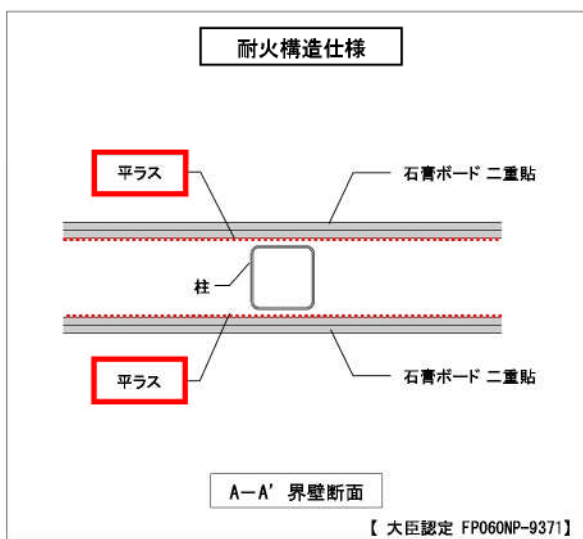
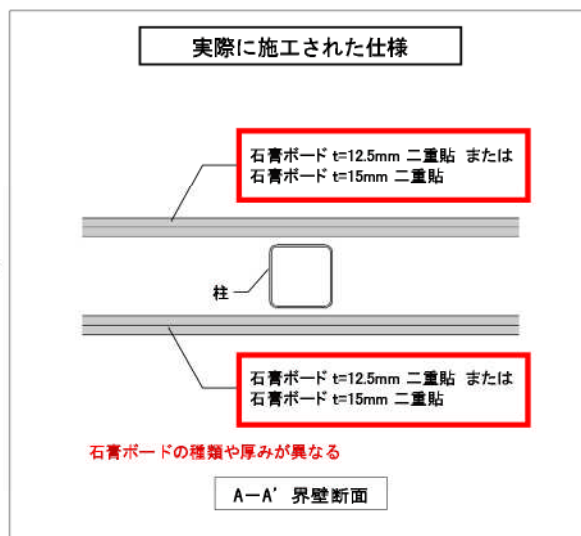
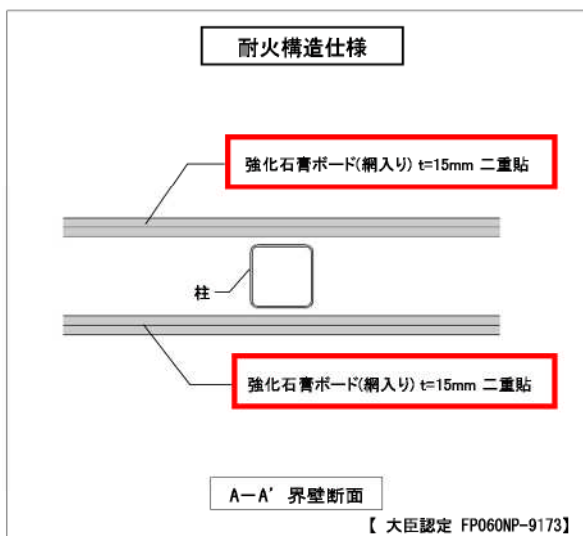
同時に、同様の再発を防止するため、2019 年 5 月 29 日にリリースいたしました当社の再発防止策を進めるとともに、新たな再発防止策の要否についても検討してまいります。

4. 業績に与える影響について

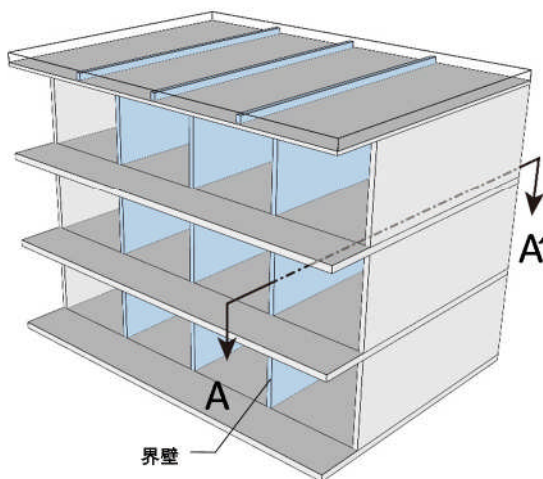
本件による業績見込に対する影響はありません。

<本件に関するお問い合わせ>

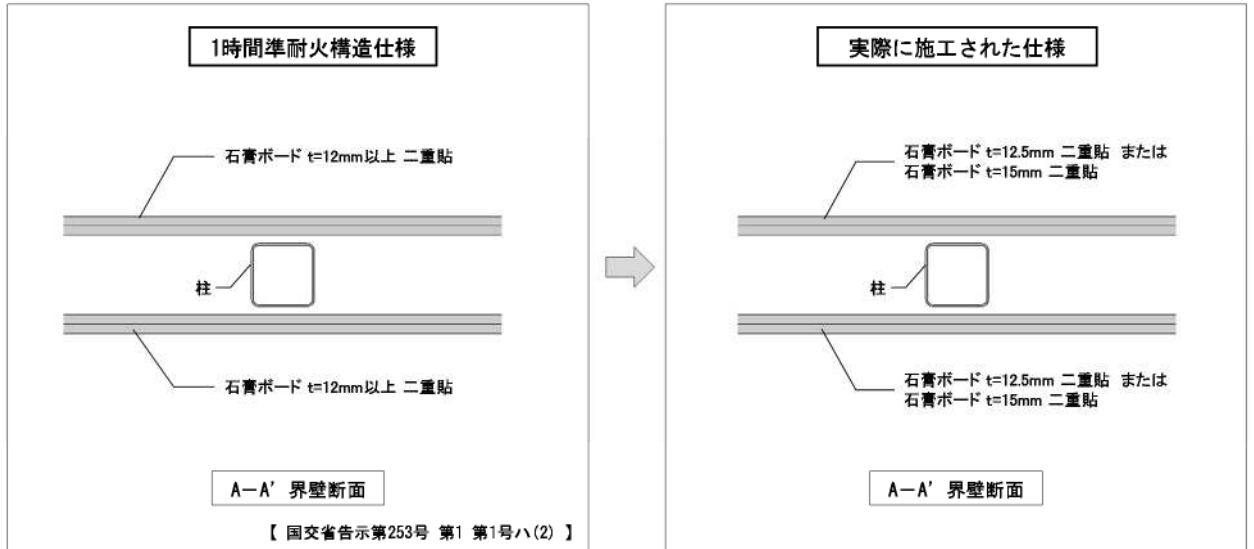
オーナー様	フリーコール	0120-082-991	(受付:10:00-19:00 ※水曜日 10:00-18:00)
入居者様	フリーコール	0120-911-165	(受付:10:00-19:00)
行政関係者様	専用ダイヤル	03-5350-0134	(受付:9:00-18:00 定休日 土日祝)
株主様	IR推進室	050-2016-2907	(受付:9:00-18:00 定休日 土日祝)
報道機関様	広報部	03-5350-0445	(受付:9:00-18:00 定休日 土日祝)



＜ 界壁の位置 ＞



[図 1]



[図 2]

