

## 当社施工不備物件の調査・改修工事完了時期の見直しについて

株式会社レオパレス21（東京都中野区 社長：宮尾 文也、以下「当社」）は、2018年4月27日付、2018年5月29日付、2019年2月7日付、2019年5月29日付、および2019年7月12日付の各ニュースリリースで公表した一連の施工不備に係る調査・改修工事の完了時期について、新たな施工不備に係る対応や人員の不足等により達成が難しい状況にあることから、調査の完了時期を2019年10月末へ、優先調査対象物件に係る改修工事の完了時期を2019年夏前から2020年6月末へ、それぞれ見直しを行います。

昨年来の施工不備問題により入居者様、物件所有者様を始めとする当社の全てのステークホルダーの皆様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て衷心より深くお詫び申し上げます。

### 1. 現在の進捗状況

#### （1）調査について

当社は、2018年5月29日付ニュースリリースにおいて2019年6月までに全棟調査を実施する旨を公表しました。しかし、2019年7月28日現在、優先調査対象物件については98.8%の調査を実施しているものの、その他の物件については69.0%の調査にとどまっております。

調査の進捗が遅延した理由は、以下のとおりです。

#### ①追加調査の発生

当社は、2018年5月29日付ニュースリリース後の全棟調査において、天井を開口して小屋裏・天井裏の界壁の設置状況を確認する方法を用いておりました。

しかし、2019年2月7日付ニュースリリース以降、新たな施工不備が明らかになったことにより、調査項目が小屋裏・天井裏界壁以外に天井（部材確認）、居室内界壁・外壁と拡大しました。その結果、既に小屋裏・天井裏界壁の調査を実施した部屋について、改めて天井・居室内界壁・外壁を現地調査することが必要となりました。

#### ②当社の調査体制

当社は、調査結果の判定内容に客観性を担保すべく、外部一級建築士による現地調査への同行、社内判定の終了後に外部一級建築士によるダブルチェックを実施しています。そのため、調査実施から判定結果の確定まで当初の想定以上に時間を要しているほか、一度調査した内容では判定が困難であるため再調査を実施するケースも発生しています。

これまで、当社は、完了期限までに全棟調査を実施すべく、調査人員を施工不備問題

公表直後の210名から、同年8月には852名、2019年6月には1,092名と随時拡大してまいりました。しかし、再調査が必要となったことなどにより、調査対象物件数の多い地域では一級建築士が足りていなかったほか、調査を実施した後の調査結果の判定作業および外部一級建築士によるダブルチェック等の過程について上記の体制拡充に見合うだけの体制を確保できなかったことから、その後の改修工事に至るまでの進捗が十分に改善されませんでした。

### ③関係者の皆様との調整

調査に当たっては、事前に物件所有者様から調査に係る承諾をいただいた上で、要望があれば物件所有者様の立会いのもと、入居中の部屋については入居者様立会いのもと調査を実施します。また、当社以外の管理会社等が管理している物件においては、物件所有者様のほか管理会社からも事前に承諾をいただいてから調査を実施します。これらの関係者の皆様との日程等の調整につき時間を要しております。

特に、調査が進捗するのに伴い空室のない物件を対象とする調査の占める割合が増加したため、調査の人員を増強して以降も調査進捗の伸びは鈍く、遅延の要因のひとつとなりました。また、同様の要因により、残りの未調査の物件については、これまでより調査着手まで時間を要することが予想されます。

## (2) 改修工事について

当社は、2019年3月8日付ニュースリリースにおいて2019年夏前までに優先調査対象物件改修工事の完了を目指す旨を公表しておりました。

しかし、以下の理由から、期日までに改修工事を完了することが難しい状況でございます。

### ①多岐に渡る施工不備の確認

当社は、全棟調査の実施を公表した時点では、調査によって確認される可能性のある施工不備として、小屋裏・天井裏界壁のみを想定しておりました。

しかし、調査を進めた結果、上記小屋裏・天井裏界壁以外にも施工不備の範囲が拡大しました。結果、改修工事が必要な棟数・箇所が当初の想定より大幅に拡大しました。

### ②特定行政庁との事前協議に係る当社の対応

当社は、改修工事を実施するにあたり、確実に施工不備を是正できるよう物件を所管する特定行政庁との間で事前に工事方法等に係る協議を行っております。

特定行政庁に工事方法等の妥当性を確認していただくため、物件毎に施工不備の状況等を示す資料や改修工事の内容を示す資料等の作成が必要となりますが、これらは通常業務と大きく異なるため、これらの業務処理体制を確立するまでに時間を要しました。

### ③調査の優先

当社は、調査が進捗するにつれ多岐に渡る施工不備が判明したことから、全容把握のために調査を最優先で実施する必要があるとの考えから、人的資源を調査の方に重点的に振り分けざるを得ませんでした。

### ④当社の改修工事体制

上記のとおり調査に人員を割いたため、前述した不備判定、特定行政庁との協議や、改修工事の際の工事管理を行う人員の不足が生じ、結果、各工程の進捗が停滞する状況が続きました。

また、改修工事の人員としては外部の施工業者等の協力を得ることが不可欠ですが、地域によっては改修対象物件数に比べて施工業者数が足りていないなど、完了期限までに改修工事を実施するのに十分な人員を確保することができませんでした。

#### ⑤関係者の皆様との調整

改修工事においても、調査と同様、物件所有者様、入居者様等の関係者の皆様の承諾をいただいた上で、改修工事に関する日程調整が必要となりますので、改修工事の着手までに時間を要することが予想されます。特に入居中の部屋の改修工事につきましては入居者様に改修工事期間中の仮住まいをお願いさせていただくため、入居者様にできる限りご負担のないよう丁寧に対応することが不可欠となります。

## 2. 調査・改修工事の完了時期の見直し

当社は、上記の進捗状況及び進捗遅延の要因を踏まえ、以下の方針で対応してまいります。

まずは、調査・改修工事についての共通の課題である、入居者様をはじめとする関係者の皆様との調整を円滑に進めるため、社内における人員配置をさらに見直し、関係者の皆様との調整のための体制を充実させます。

### (1) 調査について

調査については、現在は判定作業も含めて停滞なく作業を進捗させる体制を整備しており、今後は入居者様との日程調整を実施する人員をさらに増強し、入居者様のご負担とならないよう最大限配慮した上で、2019年10月末までの全棟調査完了を目指してまいります。なお、日程調整の結果により、実際の完了時期が前後する可能性がございます。

なお、調査にあたっては、消防法令等に適合しないおそれのある物件（2019年7月12日付ニュースリリース）を優先して対応してまいります。

調査進捗につきましては、引き続き毎月当社ホームページにて報告してまいります。

### (2) 改修工事について

改修工事については、まず特定行政庁との事前協議を早期に完了させるため、調査の進捗や実施状況に応じて柔軟に、調査人員を改修工事の準備や現場検査等に振り分けて対応してまいります。また、改修対象物件数に比べて施工業者が不足している状況を打開するために、施工業者等の外部人員の拡充に努めるとともに、地域によっては施工業者等の分布に偏りが生じているため、地域間の人員の融通を行ってまいります。

入居中の部屋の改修工事に関しては、入居者様の負担軽減を最優先に考え、改修工事期間中に同一棟内での仮住まいをお願いする方法（※1）を基本として進めてまいります。日程の調整にあたっては、物件所有者様、入居者様等の関係者の皆様のご意向に配慮しながら丁寧に対応してまいります。

改修工事の対象としては、調査と同様に消防法令等への不適合が確認された物件を優先としつつ、関係者の皆様との調整ができ次第、速やかに着手してまいります。

当社は、以上の方針により、調査と並行しながら改修工事を進めてまいります。そして、優先調査対象物件（※2）については、入居中の部屋も含め 2020 年 6 月末を目処に改修工事完了を目指してまいります。ただし、関係者の皆様との日程調整等の関係で実際の完了時期が前後する可能性がございます。

なお、上記までに優先調査対象物件の改修工事を完了させるため大幅な外部人員の拡充が必要不可欠となりますので、広く施工業者等への協力要請を行ってまいります。

優先調査対象物件以外の物件（※3）に係る改修工事の完了目標については、2019 年 10 月中旬を目処に改めてご案内いたします。

改修工事の進捗につきましては、引き続き毎月当社ホームページにて報告してまいります。

#### （※1）改修工事期間中に同一棟内での仮住まいをお願いする方法

調査を実施し施工不備が確認された物件については、以下の手順で改修工事を実施します。入居者様の仮住まい先を確保するために、先行して同物件の空室の改修工事を実施する方法となります。なお、空室のない物件や他社管理物件等においては、他の当社管理物件の空室やホテルを仮住まい先としてご案内する可能性がございます。

- ①先行して空室の改修工事を実施
- ②改修工事の対象とする入居中の部屋について、入居者様に同じ物件の改修工事済みの空室への一時的な仮住まいを要請
- ③入居者様が移動した後の部屋の改修工事を実施
- ④上記③の部屋の改修工事完了後、仮住まいした入居者様が元の部屋に移動
- ⑤他の入居中の部屋について、上記②～④の手順を実施

#### （※2）優先調査対象物件

2018 年 4 月 27 日ニュースリリースおよび同年 5 月 29 日付ニュースリリースにて施工不備の疑いがある旨を公表した以下の商品シリーズに該当する物件を指します。

「ゴールドネイル」「ニューゴールドネイル」  
「ゴールドレジデンス」「ニューシルバーレジデンス」「ニューゴールドレジデンス」  
「スペシャルスチールレジデンス」「ベタースチールレジデンス」「コングラツィア」

#### （※3）優先調査対象物件以外の物件

当社が調査の対象としている当社施工物件のうち、優先調査対象物件を除いた 42 シリーズの物件を指します。

<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)