



平成 31 年 3 月 18 日

各 位

会 社 名 株式会社レオパレス 21  
代 表 者 名 代表取締役社長 深 山 英 世  
(コード番号 8848 東証第一部)  
問 合 せ 先 取締役常務執行役員 宮尾文也  
(TEL 050-2016-2907)

### 外部調査委員会による調査状況の報告に関するお知らせ

当社が昨年 4 月 27 日及び 5 月 29 日にホームページ上でリリースした当社施工物件に関する界壁不備及び本年 2 月 7 日にリリースした新たに確認された施工不備(以下「本件施工不備」といいます。)に関し、当社施工物件居住者様および所有者様、株主様ならびに取引先様、その他すべてのステークホルダーの皆様へ、多大なるご心配とご迷惑をおかけしていることを謹んで深くお詫び申し上げます。

当社は、本年 2 月 27 日付「外部調査委員会設置のお知らせ」で公表いたしましたとおり、本件施工不備に関し、その原因の解明等をより客観的に行うため、当社から完全に独立した中立・公正な専門家のみで構成される外部調査委員会を設置して調査を進めてまいりました。

本日、外部調査委員会より調査状況について報告を受けましたので、別添のとおりお知らせいたします。なお、同報告の概要は、下記のとおりです。

当社は、今後も外部調査委員会による調査に全面的に協力してまいります。今後、外部調査委員会による再発防止策、社内役員の責任についての検討を含めた最終報告書が本年 5 月下旬を目途に作成されることとなっております。当該最終報告書については当社が受領した後その内容を速やかにお知らせ致します。

記

平成 31 年 3 月 18 日

### 株式会社レオパレス 21 外部調査委員会による調査の状況について (概要)

株式会社レオパレス 21 外部調査委員会

#### 第 1 調査の概要

当委員会の当面の調査の目的は、株式会社レオパレス 21(「**レオパレス 21**」)が平成 30 年 4 月 27 日、同年 5 月 29 日及び平成 31 年 2 月 7 日に公表した、同社施工物件における、①小屋裏又は天井裏において界壁を施工していない不備に係る問題(「**小屋裏等界壁問題**」)、②界壁の内部充填材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が使用されていた

不備に係る問題(「**界壁発泡ウレタン問題**」)、③外壁が設計図書に記載された国土交通大臣認定の仕様に適合していなかった不備に係る問題(「**外壁仕様問題**」)、④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係る問題(「**天井部問題**」、①ないし④の不備を合わせて「**本件不備**」)について、事実の確認を行い、原因究明を行うことである。

当委員会は、現時点までに、25名の関係者に対して計31回のヒアリングを実施し、受領済みの関係資料の精査を行った。今後、データレビューや、外部の確認検査機関等による図面等の確認等を行う予定である。なお、本件不備が問題になっているレオパレス21施工物件の大多数は、平成5年から平成13年という古い時期に施工・販売された物件であるため、関係者の退職や在職者であってもその記憶の劣化、関係資料の散逸といった事情がある。また、レオパレス21で当時の状況を知っていると思われる関係者も、同社が現在行っている施工物件全棟の調査や改修等に追われている。そのため、平成31年2月27日の当委員会の設置後も、本件調査に時間を要している。

当委員会は、本件調査の独立性・客観性を確保するため、日本弁護士連合会のガイドラインにできる限り準拠し、また、日本取引所自主規制法人のプリンシプルを踏まえて調査を行っている。

## 第2 現在の調査状況

### 1. 小屋裏等界壁問題

レオパレス21においては、物件の開発・施工に当たって、複数の図面等が作成されているが、図面等の記載の不整合が複数確認されている。小屋裏等界壁が施工されなかった直接の理由としては、このような図面等の不整合が考えられるが、かかる不整合がなぜ発生したのかは、現時点までの調査では明確になっていない。小屋裏等界壁問題はレオパレス21において広く蔓延しており、小屋裏等界壁の不施工については、物件の開発・施工の態勢のずさん・脆弱だけでなく、意図をもって組織的に行われていたのではないかと疑われるところであって、今後の調査の重要な視点の1つである。

また、当時の商品開発における法規適合性判断や施工時のチェック等の態勢面等も問題となる。

なお、平成24年頃、レオパレス21と物件のオーナーとの間の民事訴訟において、物件のオーナーから小屋裏等界壁が施工されていないことが指摘されているため、レオパレス21が平成30年の物件のオーナーによる指摘以前から小屋裏等界壁問題を認識していたとの疑いがある。

### 2. 界壁発泡ウレタン問題

当時の社長により界壁等の内部充填剤として発泡ウレタンを使用する方向性が示され、一部の物件において界壁の内部充填剤として発泡ウレタンが使用されたが、図面等には、界壁の内部充填剤としてグラスウールを使用する旨が記載されている。ここでも、発泡ウレタンを使用するのかグラスウールを使用するのかという点について、図面等の不整合があり、かかる不整合がなぜ発生したのかが問題である。

より重要な問題点は、界壁の内部充填剤として発泡ウレタンを使用することにより、法令が要求する遮音性の基準値を満たしていない可能性があるとの点である。発泡ウレタンの使用については、当時の社長からのトップダウンの指示であったこともあって、開発段階で十分な性能試験

が行われていなかったことがうかがわれ、当時の性能試験の実施状況や関係者の法令に関する意識等についても調査を行う必要がある。

### 3. 外壁仕様問題

外壁に使用するパネルが国土交通大臣認定とは異なる仕様で製造されており、パネルの製作図が不十分であったことがうかがわれる。そのため、各関係者の国土交通大臣認定に関する理解やパネルの製作図の作成過程等について調査を行う必要がある。

また、上記 2 と同様の経緯により、当時の社長の指示の下、外壁の内部充填剤として発泡ウレタンが使用されていたが、界壁発泡ウレタン問題と同様に、図面等には、外壁の内部充填剤としてグラスウールを使用する旨が記載されており、かかる図面等の不整合の原因が問題となる。

なお、平成 27 年 5 月から平成 30 年 7 月にかけて、外壁の内部充填剤として発泡ウレタンを使用した物件について改修工事の稟議申請がなされており、レオパレス 21 が外壁仕様問題を全棟調査の実施以前に認識していたとの疑いがある。

### 4. 天井部問題

一部の図面等では、どのような施工仕上げとするのか誤解を招くような表記となっており、資材発注部門や施工業者等における誤解が不備の原因となった可能性がある。誤解を招きかねない表記が行われていた理由及び経緯や、図面等の変遷・改訂の経緯等が問題となる。

### 5. 法規適合性及び品質・性能等のチェックに係る態勢

本件不備に係る物件の商品開発が行われた当時、レオパレス 21 には、法的問題を専門的に扱う部署や担当者は存在せず、商品開発段階における法的問題の検討の明確なルールはなかったものと思われる。また、商品開発に際して起用した外部の専門家との間でどのような検討がなされていたのかは、現時点までの調査でも明らかとなっていない。

レオパレス 21 は、品質保証課を設置し、工事主任による同行検査制度を導入するなどしていたが、これらの態勢が実際に機能していたのか等が問題となる。

## 第 3 現時点における考え得る本件不備の原因・背景

### 1. 組織的・構造的な問題

これまでの調査によれば、①本件不備が複数の物件シリーズにわたり生じていたこと、②小屋裏等界壁問題等は調査対象物件の大多数で生じていたこと、③本件不備が数年間にわたって発生し、問題の発生から十数年後に至るまで問題として認識されてこなかったとされていること、④建築確認との不整合が無視されてきたこと等を総合すると、各種図面の不整合など、本件不備の原因・背景となる問題は、レオパレス 21 の一部の部署ないし役職員にとどまるものではなく、組織的・構造的に存在していた。問題は、これが全社的な開発・施工態勢のずさん・脆弱さにとどまるのか、意図をもって組織的に行われていたかどうかであり、更に調査が必要である。

また、工期の短縮や施工業務の効率化が求められていたことなど、レオパレス 21 の賃貸事業の特性が本件不備に大きく関係していたと思われる。

さらに、当時の社長の直轄部署であった商品開発部門における開発態勢が、法令や品質を軽視

する原因・背景となっていたと思われる。

## 2. 開発・施工に係る仕組み上の問題

当時のレオパレス 21 においては、法規適合性や品質・性能等のチェックが十分に尽くされていなかったと思われる。

本件不備を直接引き起こした原因は、複数の異なる場面において生じていた可能性がある。商品開発部門における図面作成、支店の設計部門における図面作成、施工管理や施工業者による施工及び確認、資材発注部門における資材作成等における問題の有無について調査する必要がある。

## 第 4 今後の方針

当委員会としては、更に調査を進め、本件不備の原因の特定に努める。当委員会は、図面等の対照作業を進めているが、かかる作業には相応の時間を要することが予想される。

当委員会は、本年 5 月下旬をめどに、本件不備の原因分析、再発防止策の提言及び関係する役員(退任した者を含む。)の責任についての検討結果をレオパレス 21 に報告する予定である。

以 上

### <本件に関するお問い合わせ>

株主様	I R 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)