



2019年7月31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 宮尾 文也
(コード番号 8848 東証第一部)
問 合 せ 先 執行役員 新 井 清
(TEL 050-2016-2907)

施工不備に関する原因及び再発防止策等について

株式会社レオパレス21（本社：東京都中野区 社長：宮尾 文也、（以下、「当社」といいます。）は、2019年5月29日付のニュースリリースにて公表しました界壁の建築基準法に基づき認められている仕様への不適合、及び当社が設計等を行ない他社が施工した共同住宅（以下、「他社施工物件」といいます。）の施工不備（以下、あわせて「本施工不備」といいます。）に関して、その原因の究明等を行なうため、2019年2月27日に設置した伊藤鉄男弁護士（西村あさひ法律事務所）を委員長とする外部調査委員会（以下、「本調査委員会」といいます。）に対し、同年6月10日に調査を依頼し調査を進めてまいりました。

かかる調査を受けて、当社は、本調査委員会より2019年6月21日に「外部調査委員会による調査の状況について」（以下、「調査状況報告書」といいます。）を、2019年7月31日に「施工不備問題に関する調査報告書」（以下、「最終報告書」といいます。）を受領致しました。

当社は、調査状況報告書及び最終報告書の内容を踏まえて、当社として本施工不備の原因、対応策について検証し決定致しましたので、下記のとおりお知らせ致します。

一連の施工不備問題につきまして、物件の所有者様、入居者様をはじめとする関係者の皆様及び各ステークホルダーの皆様には多大なるご心配及びご迷惑をおかけしましたことを深くお詫び申し上げます。

全社一丸となって引続き当社施工物件の調査及び補修を速やかに実施するとともに、2019年5月29日にリリース致しました再発防止策に加えて、今回お知らせ致します再発防止策の実施に全力で取り組んでまいります。

記

1 施工不備の内容及びその原因について

(1) 確認された施工不備の内容について

ア 鉄骨耐火建築物の界壁仕様不備の概要について

2019年5月29日付のニュースリリースにて公表したとおり、当社施工の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（現第30条）により求められる遮音に係る建設大臣認定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不備」という。）があることが確認された。

イ 他社施工物件の不備の概要について

現行の建築基準法（最終改正は2019年6月25日施行）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」するものとするを定めている（建築基準法30条、建築基準法施行令114条1項）。当社が他社施工物件の販売を開始した1984年の時点においても、小屋裏等界壁の施工が必要であったにもかかわらず、他社施工物件の一部において小屋裏等に界壁の未施工や、界壁が施工されているものの一部に不備があることが確認された。

(2) 施工不備の原因について

最終報告書において、鉄骨耐火建築物の界壁仕様不備及び他社施工物件の不備にかかる事実関係や不備に繋がった直接的な原因等が認定されている。これらを受けて、当社としては、本施工不備の発生原因及びこれらの不備を早期に発見できなかった原因について、以下のとおりであると考えている。

ア 本施工不備の発生原因について

- ① 法令等の知識や資格を有する人材の不足や相次ぐ新シリーズの開発等により増加する業務に対応できるだけの人員態勢の不構築など、人的リソースが手当されていなかったこと
- ② 人員不足により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
- 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、他方で工事監理者として抱える物件数が非常に多く、工事監理が不十分であったこと
- ④ 施工業者の知識や経験が不十分であったこともあるが、これを補うための当

社から施工業者に対する情報提供、施工上の注意点を説明するための説明会の開催といった対策を講じなかったこと

- ⑤ 商品開発担当部署において、大臣認定を十分確認・検討し、支店の工事担当者及び施工業者が大臣認定により要請される仕様を認識できるような一般図を作成すべき責務があったのに、これを怠ったこと

イ 不備を早期発見できなかったことの原因について

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こと

2 再発防止策について

当社は、当社施工物件における小屋裏等の界壁を施工していない不備等（以下、「小屋裏等界壁不備等」という。）に関し外部調査委員会から 2019 年 5 月 29 日に施工不備問題に関する調査報告書（以下、「前回調査報告書」という。）を受領し、同日これに関する再発防止策を策定している（2019 年 5 月 29 日付リリース「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」）（以下、「前回再発防止策」という。）。

前記 1（2）ア①記載の人的リソースの手当の不十分については、2019 年 2 月 7 日にコンプライアンス統括部を設置し、同統括部内に一級建築士等の建築の専門的知識を有する者による法令適合性の検討を可能にすること等を目的として、建築法務部を設置している。加えて、工事監理及び施工管理にかかる人員については、次の段落で述べるとおり一定の体制を整えている。

前記 1（2）ア②③記載の人員不足による施工管理の不十分、及び工事監理の不十分については、前回調査報告書においても指摘を受けているところである。当社は、現在、工事監理については、建築士による工事監理に関する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し、工事監理を徹底する体制を構築している。また、施工管理については、支店の工事担当部署の人員を増員するとともに、主任技術者の有資格者を増やし、2009 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を構築している。さらに、前回再発防止策において「建築請負事業体制の見直し」（前回再発防止策 11 頁 2 再発防止策について（3）参照）を行ない、その中で適切な主任技術者の配置や工事監理の検査の実施等を行なうこととしている。また、施工業者による施工品質を確保するために、建築法務部において、施工品質監査を行なう会社等の第三者のアドバイスを受けながら設計課、監理技術課、検査課及び施工業者を対象として、各商品の設計趣旨、施工品質・工事監理の重要性等に関する研修や教育の実施することとしており、これは、前記 1（2）④記載の施工業

者の知識・経験の不十分性を補うことにつながるものとする。

前記 1 (2) イ記載の不備を早期発見できなかったことの原因についても、前回調査報告書で同一の指摘がなされており、これに対し当社は前回再発防止策において「企業風土の抜本的改革」(前回再発防止策 4 頁 2 再発防止策について (1) 参照) 及び「コンプライアンス・リスク管理体制の再構築」(前回再発防止策 8 頁 2 再発防止策について (2) 参照) を行なうこととし、コンプライアンスファーストの定着、法令違反等報告体制の整備及びリスク管理方法の見直し等を行なうこととし、従業員のリスク感度を向上させ、感知した問題を後回しにしない企業風土の醸成に努めることとしている。

したがって、前回再発防止策は、前記 1 (2) ア⑤を除き最終報告書に記載されている不備の発生原因を防止する策としても機能するものであると考える。この点、最終報告書においても、本施工不備と小屋裏等界壁不備等の再発防止策は基本的には共通する旨指摘を受けている。

最終報告書において、本委員会より、前回報告書での指摘に追加して、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提言を受けていることから、本施工不備の原因と最終報告書における本委員会の再発防止にかかる具体的な方策の提言を踏まえて、前回再発防止策に加えて以下に記載する再発防止策を策定し、取り組むものとする。

本再発防止策については、経営上の最重要課題と位置づけ、すみやかに実施する方針である。

なお、各再発防止策への取組状況については、当社ホームページ上にて定期的に公開を行なう。

(1) 不備を防ぐための方策

ア 業務量に応じた人員の確保及び業務体制の構築

最終報告書において、事業（特に、新規事業の開始、新商品の開発）を行なうに当たっては、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旨提言を受けている。

重要な新規事業の開始、新商品の開発に当たっては、経営会議等の会議体において、事業遂行に必要な人員・工程・コスト等の妥当性についてあらかじめ検討した上で、無理のない計画のもと遂行することとする。また、コンプライアンス統括部において、当社グループにおける新規事業・新サービス・新商品等の法令適合性の検証等を行なうことで各事業部における新規事業の開始、新商品の開発を支える体制をとっている。

イ 施工業者に対する情報提供等の実施

最終報告書において、施工上の注意点等について、社内で情報共有を行ない、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ない、説明会等の機会を通じて教育を行なうことが重要である旨提言を受けている。

当社は、前回再発防止策にて公表したとおり、施工業者ごとに第三者検査業者による施工内容の評価（部位別に施工不備の有無等を検査し、不備率等について数値化する。）を行ない、その内容を次の段落に述べる協力会においてフィードバックし、施工業者の施工品質の向上を図る。また、評価の内容を前記評価シートに反映することによって、評価に応じた施工業者への教育を行なうこととしている。

施工業者への情報提供については、個別の建物施工前に社内の設計担当部門及び工事担当部門の担当者と施工業者との間で施工検討会を開催し、施工計画の決定、建物の仕様確認、設計図書に沿った施工内容の読み合わせ等について情報交換を行なっているほか、2000年頃から当社の工事担当部門と施工業者との間で開催している協力会において、マニュアルの変更、商品仕様の変更等、施工にかかわる注意事項について情報交換を行なっている。現在、協力会は全国11エリアにおいて1～2か月に1度の頻度で開催されている。

今後は、施工マニュアルや設計図をより施工業者が理解しやすいものへ修正するとともに、実際に発生した不具合等の情報についても協力会や施工検討会において施工業者に共有することにより施工業者への教育の充実を図り、施工不備の発生を防止する。

ウ 適切な施工管理の実現に向けた取り組み

最終報告書において、形だけの施工管理ではなく、より実効的な施工管理を行なうため、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ない、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なうこと等の提言を受けている。

当社は、前回再発防止策にて公表したとおり、①主任技術者等の適切な配置による施工管理体制の確保、②第三者による工程検査の実施、③自主検査実施日の施工管理工程への組込み等を行なうこととしている。

これらに加えて、新商品の開発や大幅な仕様変更を行なった際には、新商品開発段階において、その商品に応じた施工管理方法をあらかじめ策定することとする。また、それらに基づく実効的な施工管理を行なうため、新商品の開発や大幅な仕様変更に対応した自主検査項目を設定するものとする。さらに、施工検討会において施工上の注意点等を施工業者と共有し、当該注意点についても自主検査項目に追加する。以上を実施することにより、設計工程及び施工期間を見直し適切な日数を確保すると共に現状の施工管理手法を改め、より実効性と適切なチェックが出来る仕組みづくりを行なうものとする。

エ 商品開発担当部署において、大臣認定を十分確認・検討し、施工業者等が仕様内容を十分に把握できる仕組みの構築

当社は、前回再発防止策にて公表したとおり、商品開発部門において、仕様等の関係法令の適合性チェックを行なった上で、建築請負事業部から独立したコンプライアンス統括部建築法務部において、法令適合性の検討が適切になされているかを審査することとしている。

これに加えて、前記イに述べたとおり、今後は、大臣認定の詳細等が記載される施工マニュアル等を施工業者が理解しやすいものへ修正するとともに、施工検討会及び協力会で大臣認定の求める仕様等の説明を実施することで、施工業者が大臣認定等で求められる仕様の内容を十分に把握できるように努める。

(2) 早期発見・早期対応できるようにするための方策

ア リスク情報を吸い上げて検証する仕組みの構築

最終報告書において、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、リスク情報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旨の提言を受けている。

当社は、前回再発防止策にて公表したとおり、リスク管理委員会を全社リスクを横断的に管理・監督する機関と位置づけ、既に顕在化した発生事案への対応に加え、潜在的なリスクについて洗い出したうえで、対応策の有効性や対応すべき水準について討議・検討を行なうこととした。

また、コンプライアンス統括部へ寄せられる相談案件の精査及び各事業部との定例会の実施等によって、各事業部内の潜在的なリスクを積極的に洗い出し、リスクの重要度等に応じた実効的なリスク管理及び危機対応を行なうこととし、影響が広範にわたると考えられる潜在リスクをコンプライアンス統括部自ら把握するため、相談案件の精査を行ったり、建物の補修においては、補修工事を実施するための稟議の承認経路にコンプライアンス統括部を追加し、補修内容の類型化・整理を行なうことにより能動的に潜在リスクを発見できるよう努めている。

今後は、これらに加えて、リスクの早期発見・対応のため、以下の方策を採ることを検討する。

①クレーム対応マニュアルの整備

当社においては、ステークホルダー別の各システムでクレーム内容を登録の上、対応記録を残しているが、潜在リスクとなりうるクレーム内容を関係部署に水平展開するといった報告ルールが整備されておらず、事業部ごとに事案ごとの対応を行なっていた。

今後は、統一されたクレーム報告ルールを整備し、特定のクレームが多数発生している等、リスクと認められる一定の事情が認められる場合には、各事業部からコンプライアンス統括部（コンプライアンス委員会・リスク管理委員会）への報告を義務付けること、また、クレームが登録されている各システムをコンプライアンス統括部が直接閲覧し、潜在リスクとなりうるクレーム情報を吸い上げる仕組みの構築を検討する。

②コンプライアンスポスト（仮称）の設置の検討

役職員の身近にあるリスクを含めより多くのリスクを吸い上げるための仕組みを構築するとともに、役職員の身近にあるリスクを自発的に報告することを促すことを目的として、役職員を対象として潜在リスクの報告を受け付ける「コンプライアンスポスト（仮称）」を設置することを予定している。

現場において潜在リスクと考えられるとして報告された一つ一つの事象をコンプライアンス統括部で俯瞰的に確認することにより、その事象が個別のものなのか、広がりがあるものなのか調査・分析した結果、重要なリスクであると判断された場合は、コンプライアンス統括部が主体となり、関係部署含めリスク情報を水平展開し早期に対応を行なうこととする。

イ 図面等の重要書類の作成者や承認手続の明確化

最終報告書において、図面には、作成者が押印することを徹底し、作成者が一見して分かるようにしておくべきとの提言を受けている。

現時点において、一般図等の図面を作成する際は、最終作成者（変更者を含む。）のみが明記される形式となっている。

今後は、一般図等の図面を作成する際は、マニュアル等において、最終作成者のみならず、承認者を含め当該一般図等の作成にかかわった者全てが明らかになるよう証跡を残すことを義務付けることを検討する。

ウ 重要書類の保管・管理ルールの明確化

当社は、当社で保有する重要書類や電子データは経営に欠かせない重要な情報資産と位置づけ、厳格な管理と運用に努めるため、情報セキュリティに関する基本方針を定めている。また、情報管理規程をはじめとした情報資産に係る社内規程を定めるとともに、社内規程に即した運用マニュアルを定めている。

しかしながら、本調査の過程において、施工物件に係る資料や会社の意思決定に関する稟議書が見当たらないといったことが発覚し、最終報告書において、重要書類の廃棄記録の作成や稟議書の保管・管理ルートを明確にしておくべきとの提言を受けている。

そこで、以下のとおり重要書類の保管・管理ルールを見直すとともに、教育研修等を通じて従業員に対しルールの周知徹底を図ることとする。

① 重要書類の保管・管理ルールの見直し

現状、情報資産全般については情報管理規程、重要書類については文書取扱規程、稟議書については稟議規程を定め、それぞれ、各規程に即した運用マニュアルを定めている。

今後は、これらの規程や運用マニュアルを見直し、重要書類の廃棄記録簿の作成や社長決裁稟議をはじめとした重要な稟議書の永久保管を義務付ける。

② 重要書類の保管・管理ルールの周知徹底

上記の重要書類の保管・管理ルールについて、実効性を確保するため、教育研修等を通じて従業員に対し周知徹底することにより、従業員の情報管理意識の向上を図る。

以上