

# レオパレス事案への対応（全体像）

## 基本方針

- 賃貸共同住宅の入居者・所有者の安全・安心の確保
- 徹底した原因究明
- 再発防止策の検討

## 【基本姿勢】

（国土交通省） 外部有識者委員会に丁寧に方針を語りつつ対応。  
 （レオパレス） 第三者の牽制・監視が機能した形での対応を指示。

## 賃貸共同住宅の入居者・所有者の安全・安心の確保

### (1) レオパレス物件

- 所有者・居住者への丁寧な対応による混乱回避、調査・改修の加速を指示。 **P.3下段参照**
  - ① 既に不備が判明しているシリーズへの対応： 早期の全棟調査完了、夏前の全棟改修完了を指示。
  - ② その他のシリーズへの対応： 全シリーズに関し、調査を加速。不備が判明したシリーズは、夏前に調査完了、10月までに全棟改修完了を指示。その状況をシリーズ毎に公表。

### (2) レオパレスを含む大手事業者に係る物件

- サンプル調査により、他の大手事業者も含め同様の事案が生じていないか調査し公表。品質管理に係る不備が判明した場合、改善を指導。

## 徹底した原因究明

- 可能な限り第三者性を確保した上で、現段階で明らかとなっている不備の原因究明結果の報告を指示（3月18日〆切） **P.4参照**



## 再発防止策等の検討

- 外部有識者委員会（座長：秋山 哲一東洋大学教授）を立ち上げ、以下の項目について検討。 **P.2参照**
  - リスク情報の早期共有による不正事案拡大防止策の検討
  - 工事監理のあり方の検討（工場生産品の品質確保を含む）
  - 建築確認検査制度のあり方の検討
- 原因究明結果を踏まえたレオパレスへの対応について検討

1

当社管理物件の「天井部施工不備が確認された物件」  
に関するお住み替え状況について

2019年2月7日付、当社リリース「全棟調査進捗状況のご報告及び調査の過程で新たに確認された不備について」にて公表いたしました施工不備対象物件の内、お住み替えのご案内をさせていただいております当社管理物件の「天井部施工不備が確認された物件」のお住み替え状況についてご報告申し上げます。

1. 天井部施工不備物件におけるお住み替え状況について

■当社管理物件(400棟)	戸数	割合
① 管理戸数合計	7,003 戸	100.0%
② 2月8日時点で空室	2,485 戸	35.5%
③ 2月8日時点で入居中	4,518 戸	64.5%
④ 4月30日時点でお住み替えが完了	3,375 戸	48.2%
⑤ 4月30日時点でお住み替えの予定日が決定	409 戸	5.8%
⑥ 4月30日時点でお住み替えの日程を調整中	734 戸	10.5%

※速報値のため数値は変動する可能性があります。

※② 2月8日時点で空室、④ 4月30日時点でお住み替えが完了及び⑤ 4月30日時点でお住み替えの予定日が決定した戸数の合計は6,269戸で、管理戸数合計に対する割合は89.5%となっております。

※他社管理物件にお住まいのご入居者様のお住み替えにつきましては、管理会社様を通じてご案内しております。  
他社管理物件において入居者様のお住み替えのご案内をするには、所有者様及び管理会社様のご協力が必要不可欠となりますので、管理会社様と引き続き協議を進めてまいります。

(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 定休日土日祝日)
株主様 IR推進室	050-2016-2907 (受付/9:00-18:00 定休日土日祝日)
報道機関様 広報部	03-5350-0445 (受付/9:00-18:00 定休日土日祝日)



# レオパレス物件配線むき出し

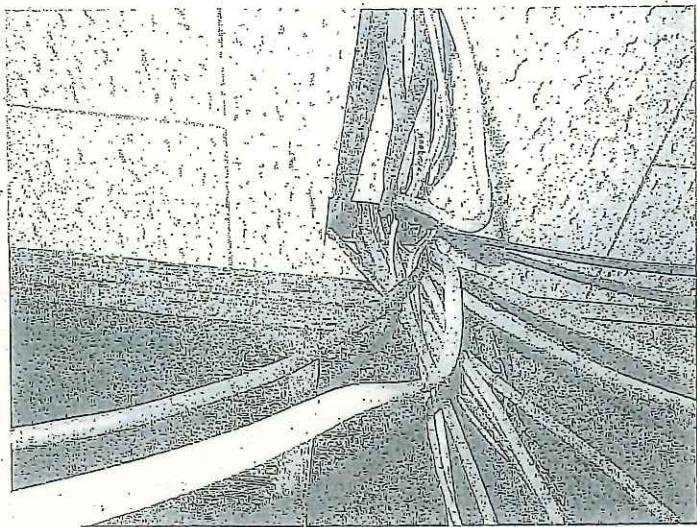
# 新たな建築基準法違反か

サブリース業界大手レオパレス21（東京都中野区）が発売・販売したアパートで、建物の床下や天井裏を通る電線や電話といった配線ケーブルがむき出しの状態であるなど、新たに建築基準法違反の疑いの物件があることが分かりました。物件のオーナーと一級建築士の調査で判明した  
（原千拓）

横浜市の石塚一雄さん（76）は2005年、妻の実家があった札幌市に同社のアパートを建てました。昨年、一級建築士に依頼し調査した結果、「1階と2階の間に通っている配線が、むき出しになっていた」といいます。他に

### 「軽微な不備」

も屋根裏に設置し延焼や音もれを防ぐ壁（界壁）に不備が見つかるなど、違法建築の疑いの指摘を受けました。



問題が見つかったレオパレスアパートの1階と2階の間の様子。配線が不燃材料に覆われておらず、むき出しになっています。パイプの周りには大きな隙間が空いています

## 「火災時に延焼の危険性」

「建築基準法違反の疑いがあります。火災になった際、焼けて火がケーブルにそって穴を通り上下や隣の部屋に延焼しやすいります」と指摘します。

建築基準法施行令では電線や電話線などの配線ケーブルは、上下や隣部屋の貫通部を含め、耐火性の被覆で覆ったり、鉄管や硬質塩化ビニールパイプに通したりするなど国が認める材料を使用しなければいけません。それらを天井下、床上、壁から10センチまで施工する必要がありませう。

同社は10日、全物件約3万9千棟の調査の進み具合をホームページに掲載。不備のある物件が3月末の時点で計1万4599棟に上ったことを公表しました。そのうち界壁がないなどが合計7085棟。残りの7514棟は「軽微な不備」と説明しています。

### 配線ケーブルの施工不良が

サブリース契約 大手不動産会社などが、賃貸住宅を土地所有者であるオーナーに建てさせたうえで、「一括して借り上げ、長期にわたって家賃収入を保証すること」をうたった賃貸借契約。サブリース契約をめぐっては、「30年家賃保証」などと勧誘し、オーナーに多額の建設費を負わせる一方、契約して数年で家賃払いを減額・停止するなどのトラブルが多発しています。

「軽微な不備」に含まれるのか、新たな施工不良の可能性があるのか同社に質問したところ、担当者「現場を見ていないのでお答えはできない」と述べました。

### ■設計図通りに

同社のアパート所有者でつくろ「Jpオーナー会」の前田和彦代表は「ほかにも外壁内側に石こうボードが張られていないなど当初の設計図通りに施工されていない物件もある。準耐火構造の基準は各自治体によって異なるがオーナーたちは設計図面を基にした建築費用を支払っている。設計図通りしっかり施工してほしい」と話します。

欠陥住宅被害関東連絡協議会（弁護士有志水英美代表）は「被害者側の立場に立つて専門的な助言を受けられる相談窓口が必要だ」とし、20日にオーナー向けの「レオパレス21欠陥住宅110番」を行います。欠陥住宅の被害救済活動に携わる弁護士または建築士が受け付け、法律や建築問題などの相談に対応します。時間は午前10時から午後5時。電話番号は03（3241）8131。



## 1. 報告書の概要

- レオパレス21が設置した外部調査委員会の委員である外部弁護士による調査開始(2月22日)から1ヶ月弱の間で、関係者からのヒアリングや設計図書、施工図、施工マニュアル等の資料の精査を行い、その結果を現段階で可能な範囲でまとめたもの
- 今後、さらなる関係者からのヒアリング、図面間の齟齬等の確認、過去の電子メールの確認等を進める予定
- 最終報告(原因分析・再発防止策の提言等)は5月下旬の見込み

### (1) 調査体制・調査方法(ポイント)

- ・ 西村あさひ法律事務所の伊藤鉄男弁護士(元最高検察庁次長検事)を委員長とする3名体制で、20名の弁護士が補助
- ・ 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」準拠

### (2) 不備の原因分析(ポイント)

#### ① 小屋裏等界壁問題(設計図書記載の界壁を小屋裏等に施工せず)

- ・ 設計図書、施工マニュアル、施工図等の記載において不整合を確認。さらに図面等の確認・対照作業を進める。
- ・ 当時の施工管理体制、検査体制等の事実関係も調査を進める。
- ・ 平成24年頃の民事訴訟で弁護士が小屋裏等界壁の施工不備に関し指摘しており、当時、問題が認識されていた可能性。

#### ② その他の不備

##### 1) 界壁発泡ウレタン問題(設計図書記載のグラスウールの代わりに発泡ウレタンを界壁の内部充填剤として使用)

- ・ 当時の社長(昭和48年8月から平成18年5月まで代表取締役社長、同年6月取締役を退任)の指示の下、工期短縮等を目的として、内部充填材に発泡ウレタンを使用。製造工場に限られ、輸送上の問題から、発泡ウレタン使用界壁は関東近郊の一部の物件でのみ使用。

##### 2) 外壁仕様問題(界壁と同様に設計図書に記載のない発泡ウレタンを内部充填剤として使用する等)

- ・ 界壁発泡ウレタン問題と同様に、当時の社長の指示により開発。
- ・ 平成27年5月～平成30年7月の改修稟議で、発泡ウレタン充填外壁の瑕疵を指摘。当時、問題が認識されていた可能性。

##### 3) 天井部問題(強化石膏ボード(12.5mm)とロックウール吸音板(9mm)の2枚貼りにすべきところ、異なる仕様で施工)

- ・ 設計図書、矩計図、内部仕上表の図書において記載されている内容に相違があり、施工業者等が誤解して施工した可能性。

## 2. 報告を受けた国交省の対応

- 報告内容を精査するとともに、不正の原因の多くが明らかになっておらず、多くの継続調査事項が提起されていることから、引き続き徹底した原因究明を進めていくように、レオパレス21を指導。
- 今回の報告内容を含め、国の外部有識者委員会において、原因究明結果を検証し、再発防止策の検討を進める。