

令和 1 年 8 月 30 日

各 位

会 社 名	株 式 会 社 M D I
代 表 者 名	代表取締役社長 井 村 航
問合せ責任者	リスク管理統括本部長 真田顕嗣

当社賃貸住宅に関する検証委員会 最終報告書の開示について

「当社賃貸住宅に関する検証委員会」から、最終報告書を受領しましたことをご報告いたします。

当社では、株式会社レオパレス21の施工物件において、大量の建築基準法等遵守すべきルールに違反する事実が発覚したことにより、創業者が同一であることから、当社との関連性をご心配されるお声を受けておりました。それに対するステークホルダーの皆様へのご説明のため、当社から独立した外部委員による同委員会を設置し、専門的立場から検証を進めて頂いてまいりました。

同委員会では、設計図書、施工写真、現地サンプル調査等による不備検証及び、社内体制にかかる検証を行って頂きました。

その結果として、本日、同委員会から最終報告書のご提出を受け、令和1年5月27日付中間報告書と同様、レオパレスと同様の施工不備の発生や同社の問題で指摘された組織的関与の元に行われた違法建築の事実がないことを確認頂きました。

これにより、レオパレス問題にまつわる当社のステークホルダーの皆様へのご心配に対して、一定の結果を示すことができたと考えております。

また、同委員会からは、当社の賃貸住宅事業がより社会の要請に的確に对应していくための提言を頂いております。

その中で、当社においては、現在レオパレス問題等を受けて高い危機感をもって適切な体制、運用の元に施工が行われているが、今後もこの危機感を継続し続けるための取り組みが課題であるといったことを指摘されております。当社は今後も共同住宅を社会に供給する責任を重く受け止め、現状の意識を維持させるだけにとどまらず、より一層施工品質を向上させる取り組みに努めてまいります。

当社では同委員会からの提言を今後の重要な指針の一つとして、施工品質の向上、並びにコンプライアンス体制の強化に活かしてまいります。

なお、同委員会による現地検証の過程で、当社の施工物件のうち、防火被覆の一部が天

井内で不連続となり、隙間が生じている物件があることをご指摘頂いております。

当社では2013年5月～6月にマスター図面（矩計図）を改訂し、現在まで、防火被覆の確実な施工を優先させた「高天井方式」により施工しておりますが、それ以前の物件については、「高天井方式」と比べて施工がやや複雑であったことから、一部の物件において、個々の施工における問題により瑕疵を生じさせてしまったものであると認識しています。

同委員会最終報告書においても、「高天井方式」以前の施工物件においても不備なく施工されている物件が多数存在することなどから、当社からの誤った指示はなく、集団的な事象ではないと判断されています。

当社は今後、瑕疵を確認した物件について速やかに補修を行うとともに、今後も継続的に自社検査を行うため、直ちに必要な体制を整え、適切な対応をとってまいります。

今後とも、当社の賃貸住宅事業にご理解を頂きますよう、何卒宜しくお願い申し上げます。

本件に関するお問い合わせ先 リスク管理統括本部 TEL:03-3544-2650 FAX:03-3544-2651 担当者：平村

以上

2019 年 8 月 30 日

最終報告書

株式会社 MDI 御中

MDI 賃貸住宅に関する検証委員会

委員長 郷 原 信 郎

委員 大 野 徹 也

委員 古 谷 由紀子

委員 菅 谷 朋 子

貴社（株式会社 MDI。以下「MDI」）から委嘱を受けた MDI 賃貸住宅に関する検証につき、最終報告をいたします。

I 検証の概要

第1 当委員会設置の経緯

株式会社レオパレス 21（以下「レオパレス」という）に係る施工不備問題に関し、2019年3月18日、同社が設置した外部調査委員会（以下「レオパレス外部調査委員会」という）が中間報告書（以下「レオパレス中間報告書」という）を公表した¹⁾。レオパレス中間報告書は、同時点で以下の4つの種類の施工不備問題（以下、これらを併せて「レオパレス施工不備問題」という）を確認したとした。

① 小屋裏等界壁問題

小屋裏界壁及び天井裏界壁（これらを併せて「小屋裏等界壁」という）の施工が必要であるにもかかわらず、小屋裏等界壁が施工されていないか、施工が不十分であるもの

② 界壁発泡ウレタン問題

設計図書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記載されているにもかかわらず、実際には発泡ウレタンが使用されているもの

③ 外壁仕様問題

設計図書には外壁を国土交通大臣認定の準耐火構造又は防火構造の仕様とする旨記載されているにもかかわらず、当該仕様を満たさない外壁（(i)外壁の内部充填剤に発泡ウレタンが使用されている、(ii)下地間隔が広い²⁾）が施工されているもの

④ 天井部問題

居室の床を構成する天井部の施工仕上げについて、設計図書に記載された部材（強化石膏ボード（12.5mm）とロックウール吸音板（9mm））を組み合わせで2枚張りとすると言われていたにもかかわらず、実際には1枚張りとなっているものや、2枚張りではあるものの、定められた部材が組み合わせされていないもの

そして、このうち②及び③については、施工不備発生当時（着工時期：②につき1996年6月12日～2001年9月17日、③につき1999年9月14日～2001年2月9日³⁾）の同社社長深山祐助氏（MDI 元会長。以下「元会長」という）の指示の下、実施されていた旨

¹⁾ レオパレス「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」（2019年3月18日）

²⁾ レオパレス「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」（2019年2月7日。以下、「レオパレス2月7日リリース」という）2頁添付資料③参照

³⁾ レオパレス2月7日リリース2頁

の認定を行った[4]。そのため、元会長が創業した同一業態の MDI について、物件のオーナー、入居者、取引先金融機関その他ステークホルダーからの社会的信用・信頼に影響が生じかねない状況となった。

そこで、2019 年 4 月 9 日、MDI は、後述の目的のもと、「MDI 賃貸住宅に関する検証委員会」（以下「当委員会」という）を設置した。

第 2 MDI 賃貸住宅に関する検証委員会

当委員会の委員、検証補助者、目的は以下のとおりである。

1 委員

委員長 弁護士 郷原信郎（郷原総合コンプライアンス法律事務所）
委 員 弁護士・公認不正検査士 大野徹也（プロアクト法律事務所）
委 員 消費生活アドバイザー 古谷由紀子（サステナビリティ消費者会議代表）
委 員 弁護士・一級建築士 菅谷朋子（聖橋法律事務所）

各委員並びに各委員が所属する法律事務所及び団体は、本件検証以前に MDI から法律事務等の委任を受けたことはなく、同社との間に利害関係は無い。

なお、当委員会は、企業不祥事の発生を受けて設置されたものではなく、同業他社の問題表面化を契機として、後述の目的で検証を行うものであるため、日弁連の第三者委員会ガイドラインに準拠するものではないが、関係機関、物件のオーナー、入居者、取引先金融機関その他ステークホルダーの信頼を確保するため、当委員会は、中立かつ独立の立場で検証を行うものとする。

2 検証補助者

委員による検証を補助するため、ALS 建築事務所（代表：鮎澤正己一級建築士・設備一級建築士・建築基準適合判定資格者、顧問：柳澤恒雄一級建築士・建築基準適合判定資格者）及び委員所属法律事務所の弁護士若干名を検証補助者として任命した。

委員と同様、検証補助者と MDI との間に利害関係はない。

4 なお、レオパレス外部調査委員会「施工不備問題に関する調査報告書」（レオパレス「外部調査委員会による調査状況の最終報告に関するお知らせ」（2019 年 5 月 29 日）。以下「レオパレス最終報告書」という）は、元会長による指示・命令につき、「法令に違反して小屋裏等界壁を施工しなくてよい旨指示・命令した事実までは認められない」（①小屋裏等界壁問題、④天井部問題）、「疑いは残るが、発泡パネルの建築関係法令との適合性に疑義がありながら、発泡パネルを使用するよう指示・命令したとまでは認定できない。」（②界壁発泡ウレタン問題、③外壁仕様問題）としている（同報告書 116 頁）。

3 当委員会の目的

当委員会の目的は、以下のとおりである。

- (ア) MDI の施工物件において、レオパレス施工不備問題と同様の問題⁵⁾が存在していないか、また、同問題が存在していた場合、それが建物の品質・安全性に影響を与えるものか否か等について検証すること（以下「不備検証」という）
- (イ) 上記(ア)の不備検証の結果、品質・安全性に影響を及ぼす施工不備が確認された場合は、それらの原因究明及び再発防止策の提言を行うこと
- (ウ) 施工不備の有無を問わず、MDI の業務執行、設計監理・施工管理体制及びコンプライアンス体制等について検証し、問題があれば必要な改善策の提言を行うこと

なお、MDI の施工物件の入居率は 99.42 %（2019 年 3 月 21 日現在）に上り、施工物件の殆どが入居中であるため、施工状況の現地検証を網羅的に行うことは、入居者の生活に多大な影響を生じさせることとなる。そこで、当委員会は、不備検証を行うに当たって、まず、設計図書、施工マニュアル等の現場に対する指示の確認、及び、施工中に撮影された工事写真の確認等の MDI の社内資料に基づく机上検証を先行させ、それにより、レオパレス施工不備問題と同様の施工不備が集団的に発生している可能性が低いことが概ね見極められた段階で、それまでの検証結果を取りまとめた中間報告書を MDI に提出した。

その後、外部の一級建築士を含むサンプリングによる現地検証など、不備検証を継続する一方（不備検証の結果、レオパレス施工不備問題と同様の問題は確認されなかったため、(イ)の原因究明、再発防止策の提言は不要となった。）、上記(ウ)の目的に関して、建築本部のヒアリング等を実施した上で、本最終報告書の提出に至っている。

⁵⁾ レオパレスが①～④以外の施工不備を公表した場合や、当委員会による調査の過程で①～④以外の施工不備を発見した場合には、必要に応じて検証の範囲の拡大を検討する。

Ⅱ MDI の概要

第 1 会社概要

MDI は、レオパレス創業者である深山祐助氏（元会長）と、その親族でレオパレス 21 の取締役であった深山将史氏（現取締役会長）が 2008 年 10 月 1 日に創業した^[6]、アパート・マンションなどの建築請負、及びその後の運営・管理、コンサルティング事業を目的とする株式会社である。

取締役会、監査役会及び会計監査人の各設置会社であり、資本金は 1 億円、本報告書作成日現在の取締役会は、業務執行取締役 4 名（代表取締役社長、取締役会長、取締役常務執行役員、取締役執行役員）と、社外取締役 5 名により構成され、監査役会は常勤監査役 1 名と社外監査役 2 名により構成されている。

事業本部等として、建築請負事業本部、不動産事業本部、賃貸事業本部、営業総本部、人事総務本部、経理財務本部、リスク管理統括本部、内部監査室及び経営企画室が設置されており、東京都中央区所在の本社のほか、支店・賃貸センター等の事業所が 25 か所設置されている。社員数は 1617 名（2019 年 4 月現在）である。

第 2 業績等

MDI の連結売上高、施工棟数、管理棟数、管理戸数及び入居率の推移は以下のとおりである。

	連結売上高	施工棟数	管理棟数	管理戸数	入居率
2012 年 3 月期	115 億 3600 万円	83 棟	281 棟	3,184 戸	97.8%
2013 年 3 月期	177 億 7600 万円	138 棟	431 棟	4,828 戸	99.1%
2014 年 3 月期	266 億 5100 万円	200 棟	654 棟	7,249 戸	99.2%
2015 年 3 月期	336 億 8500 万円	273 棟	847 棟	9,489 戸	99.2%
2016 年 3 月期	567 億 8400 万円	500 棟	1,219 棟	13,340 戸	99.4%
2017 年 3 月期	810 億 4400 万円	628 棟	1,764 棟	19,548 戸	99.2%
2018 年 3 月期	1200 億 2200 万円	597 棟	2,365 棟	27,574 戸	99.2%
2019 年 3 月期	1140 億 7580 万円	656 棟	3,013 棟	37,107 戸	99.5%

⁶ MDI の法人としての設立は 2005 年であるが、現在の MDI の事業を開始したのは 2008 年である。

Ⅲ 不備検証の結果

第 1 検証対象

不備検証の検証対象及び検証項目は以下のとおりとした。

1 検証対象物件

MDI が事業を開始した 2008 年 10 月から 2019 年 3 月までに竣工した、MDI の全施工物件（3131 棟。MDI が施主として他の建築業者に建築を発注した物件（いわゆる「他社施工物件」）を含む。）のうち、共同住宅以外の用途（長屋、戸建住宅、シェアハウス、介護施設等）、及び、標準規格ではない構造（重量鉄骨造、鉄筋コンクリート造、木造 2×4 工法）を対象から除外して、合計 2417 棟を検証対象とした。

共同住宅以外の用途、及び、上記の構造の物件を除外した理由は、MDI における建築棟数が少ない「標準規格」外の建物であって、個別的な施工がなされていること、仮に施工不備が発見された場合であっても、レオパレス施工不備問題とは原因及び効果において質的に異なると考えられることによる。

年度別・工法別の竣工棟数の内訳は、以下のとおりである（創業年 2008 年は 0 棟）。

工法名 構造・階数	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	計
WS 工法 木造、2F	4	8	35	51	67	80	142	167	107	53	714
LB 準耐火工法 S 造*、2～3F	0	0	2	3	20	57	56	160	367	471	1136
LB 耐火工法 S 造*、2～4F	1	1	1	2	12	36	83	51	55	55	297
SH 工法 S 造*、2～3F	4	12	31	46	28	9	4	1	0	0	135
KCR 工法 S 造*、2～3F	6	13	3	6	5	1	1	27	31	17	110
CBL 工法 S 造*、2～3F	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25	25
計	15	34	72	108	132	183	286	406	560	621	2417

※ S 造：軽量鉄骨造

2 検証項目

レオパレス施工不備問題における不備の類型を踏まえ、以下の4つの項目について検証を行う⁷⁾。また、これら項目に関する検証の過程で、他の施工不備を発見した場合には、必要に応じて検証の範囲の拡大を検討する。

- ・小屋裏等界壁の施工等 … レオパレスにおける①小屋裏等界壁問題に相当
- ・界壁充填材の仕様適合性 … レオパレスにおける②界壁発泡ウレタン問題に相当
- ・外壁充填材・下地間隔の仕様適合性 … レオパレスにおける③外壁仕様問題に相当
- ・天井材の仕様適合性 … レオパレスにおける④天井部問題に相当

第2 検証方法

不備検証の検証方法は以下のとおりとした。

1 設計図書等の確認（以下「設計図書等検証」という）

MDI では、工法・規格別に、マスターの設計図書（小屋裏等界壁に関する記載がある平面図、断面図、矩計図、告示・大臣認定の番号と仕様の詳細を示した「耐火リスト」「準耐火リスト」、以下「マスター図面」という）及び施工マニュアル（各工法の施工の際の手順を説明したもの。これに附随するものとして、マニュアル改訂、施工上の注意喚起等の社内通達を含む。以上を併せて「設計図書等」という）を作成し、整備している。

これらについて、過去の分も含めて、施工不備が生じる原因となり得る記載の誤り、不備、不整合等の有無を、弁護士・一級建築士である当委員会委員が直接、確認した。

当検証による判定項目は、不備検証の検証項目の4つ全てである。

ただし、施工マニュアルが整備されたのは2016年であるため、それ以前については、マスター図面の確認にとどまり、かつ、マスター図面が整備されたのは2012年頃（工法別は下表参照）であるため、創業期である2009～2011年竣工物件については、無作為に抽出した各工法2～4物件の設計図書等を同様の方法で確認した。

工法別・年代別竣工棟数と設計図書等の整備時期

工法名	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	計
WS	4	8	35	51	67	80	142	167	107	53	714
LB 準耐火	0	0	2	3	20	57	56	160	367	471	1136
LB 耐火	1	1	1	2	12	36	83	51	55	55	297

⁷⁾ ただし、レオパレスが開示している「当社施工物件 全棟調査進捗状況」において、不備件数から除外されている「軽微な不備」（一部隙間、設備配線等廻り隙間、一部隙間ないし梁廻り隙間。レオパレス2月7日リリース添付資料①参照）及びこれと同等程度の不備については、本検証においても検証対象から除外している。

SH	4	12	31	46	28	9	4	1	0	0	135
KCR	6	13	3	6	5	1	1	27	31	17	110
CBL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25	25
計	15	34	72	108	132	183	286	406	560	621	2417

(濃グレーはマスター設計図書未整備、薄グレーは整備過渡期、太点線は施工マニュアル整備時期)

なお、上記検証方法を採用した理由は、以下のとおりである。MDIにおける設計図・確認申請図の作成は、建築本部設計部が、一元管理されたマスター図面をコピーする方法で作成し、物件単位では界壁等の仕様・構造に関する変更は行わないため、この点の図面の変更も行われていない。また、施工マニュアルの整備・管理は、建築本部商品開発部が一元的に行っている。したがって、マスター図面や施工マニュアルが整備されている時期においては、個々の設計や施工に際し、本部の設計図書等以外の情報が用いられることは想定されておらず、また、その可能性も低いことから、万が一、レオパレス施工不備問題と同様の集団的な施工不備の発生があれば、当検証によって一定程度把握できるものと考えられる。

2 施工記録（工事写真）の確認（以下「写真検証」という）

工事写真の整理・保存が良好である2017年10月から2019年3月までの竣工分924棟について、検証補助者であるALS建築事務所の一級建築士が、工事写真から施工不備の有無を目視で確認した。

当検証による判定項目は、写真での判断が可能な、小屋裏等界壁の施工、界壁及び外壁の充填材（グラスウール）の施工である。

なお、各現場にて施工管理担当者が撮影すべき工事写真の項目・内容は、帳票等によって指示されていたものの、撮影対象が明確化されるようになったのは2018年頃からであった。そのため、2017年以前の竣工分については、検証対象箇所が撮影されていないか、撮影されていても写真が不明瞭なため、施工不備の有無の判断に至らないものがあつた。

3 現地サンプル検証（以下「現地検証」という）

全検証対象物件⁸につきサンプル抽出を行い、抽出された物件（住戸）をMDI担当者が訪問して施工不備の有無を確認し、その際に撮影した写真を検証補助者であるALS建築事務所の一級建築士が再確認する方法で、施工不備の有無を確認した。また、そのうち10%については、ALS建築事務所の一級建築士がMDIの現地検証に同行し、直接、施工不備の有無を確認した（なお、当委員会委員は、現地検証の開始段階において、MDIの現地検証に同行し、確認の手順や方法が事前に決定した方法のとおりであることを確認した）。

⁸ 中間報告書では、写真検証で施工不備がないことが確認されたもの以外の物件を「現地検証対象物件」としていたが、天井仕様については写真検証では確認できないため、改めて、全検証対象物件を現地検証の対象とした。

当検証の判定項目は、非破壊での現場確認が可能な、小屋裏等界壁の施工、天井材の仕様（ボード厚み、枚数）である。

具体的なサンプル抽出のプロセスは以下のとおりである。

- i 全検証対象物件のうち、調査期間内（2019年7月3日～8月1日）に退居者が発生した物件で、検証困難な事情があるもの及び同一棟内に既に検証した住戸があるものを除く全ての物件をサンプルとして、現地検証を行った[9]。
- ii 現地検証の対象物件と実施物件とを、「工法」「年代」「地域」「下請業者」のカテゴリで分類した一覧表にて比較し、実施物件が特定のカテゴリに偏っておらず、全体に渡っていることを確認した[10]。

本検証においては、最終的に240棟の現地検証を実施し、うち、24棟についてはALS建築事務所の一級建築士が現地検証に同行し、対象物件を訪問し、直接、施工不備の有無を確認した[11]。

4 相談・苦情内容等検証

レオパレス施工不備問題は、オーナーからの指摘等を端緒としている[12]。そこで、レオパレス問題が社会問題として顕在化した2019年2月から2019年8月27日までの[13]、オーナー、入居者、取引業者等からMDIに寄せられた相談・苦情や、同社を当事者とする過去の訴訟の内容を精査・モニタリングし、MDIの施工不備を示唆する内容がないか、確認した。

⁹ 退居者発生時に検証を行うこととしたのは、入居者への影響を最小限度に留めるためであり、MDI施工・管理物件では毎月多くの退去が発生していることから、サンプル数として一定の棟数が確保できると判断したものである。

¹⁰ 中間報告書では、まず「i 現地検証対象物件を、「工法」「年代」「地域」「下請業者」のカテゴリで分類し、カテゴリの棟数に応じてサンプルの目標棟数を設定する。」としていたが、検証数の確保を優先すべきこと、退去者は偶発的に発生していることから、カテゴリ毎の分布を確認することを前提として、サンプルの抽出方法を本文のとおり変更した。なお、施工マニュアルやマスター設計図書の整備以前の創業期の物件の検証を重点的に実施するよう努めたが、元々の施工棟数が少なく、退去者も少ないため、絶対数としては他の年代に比して少ない。

¹¹ なお、MDIは、本文記載の240棟の現地検証終了後、現地検証と同様の手法による追加検証を継続実施している（MDIによると、2019年8月19日までに32棟完了し、いずれについても4つの検証項目に係る不備は確認されなかったとの事である）。ただし、この追加検証の結果は当委員会検証補助者であるALS建築事務所による検証を経ていないため、本文記載の現地検証の対象件数には含めていない。

¹² レオパレス中間報告書6頁

¹³ 同月以前の相談・苦情についてはデータとして管理されていなかったため、確認ができなかった。

5 協力業者アンケート検証

MDI の協力業者のうち、5 棟以上の施工例がある協力業者 28 社に対するアンケート検証を行った。アンケートの発送元及び返送先は当委員会とし、MDI にはアンケートの回答内容を共有しないこととすることによって、アンケート回答者の秘密を保持した。

アンケートには 21 社から回答があり、このうち 5 社に対しては、回答内容を具体的に確認するための追加アンケートを行った。

アンケート項目の概要は、以下のとおりである。

- ・現場施工において参照すべきもの（設計図書・施工マニュアル）に関する認識
- ・設計図書・施工マニュアルと異なる施工を行ったこと、見聞きしたことの有無
- ・施工状況の確認、施工不備への対応など
- ・MDI の指示の明確性、質疑に対する回答など
- ・自由記述

6 ヒアリング検証

MDI の代表取締役社長、元会長、リスク統括管理本部長、建築本部長、建築本部の現業各部署の社員に対するヒアリングを実施した。

ヒアリングの内容は、施工不備の有無に対する認識を中心に、施工不備の発生の原因や背景となり得る MDI における商品開発、設計・監理と施工の流れ、建築本部の各部署と支部・支店の役割分担（設計図書等による現場への指示、本部からの資材支給の有無、現場の設計監理及び施工管理に関する体制・帳票整備等）、また創業時から現在に至るまでの設計図書等の整備状況、現場指示の内容等である。

第3 検証結果

不備検証の検証結果は以下のとおりである。

1 検証結果の概要

レオパレス施工不備問題における 4 類型の施工不備に相当する 4 項目（小屋裏等界壁、界壁充填剤、外壁充填剤・下地間隔及び天井材の仕様適合性。以下、これらを「4 項目」ということがある）については、施工不備は認められなかった。各項目についての設計図書等検証、写真調査、現地調査の結果の詳細について、下記 2 で述べ、その他の相談・苦情の検証、協力業者アンケート及び社内ヒアリングの結果については、下記 3 で取りまとめて述べる。

なお、上記 4 項目の現地検証中に、上記 4 項目以外の施工不備が確認されたケースがあった。この施工不備の内容とその後の対応については、4 で述べる。

2 検証結果の詳細

(1) 小屋裏等界壁の施工等

ア レオパレスにおける問題の内容

建築基準法は、「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せしめること、遮音性能の技術的基準に適合すること（告示又は国土交通大臣認定に適合すること）、及び、準耐火構造以上とすることを定めている（同法 30 条、同施行令第 22 条の 3、第 114 条）。

レオパレス施工不備問題では、上記を充足する小屋裏等界壁が施工されていない、あるいは、施工が不十分であるものが多数存在するとされており、国土交通省による行政指導も行われている。

レオパレス最終報告書は、同問題の「原因」について、一部シリーズについては、①そもそも小屋裏等界壁の施工が不要であるという誤った解釈を採用した点、②小屋裏等界壁を施工する意思がないにもかかわらず、建築確認を円滑に進めるために、確認申請図上は、便宜的に小屋裏等界壁を記載していた点、③一部の物件では建築主事の指摘を受けていたにもかかわらず、小屋裏等界壁の施工が不要であるとの解釈が維持された点が問題であり、また、他のシリーズについては、④商品開発担当部署としては小屋裏等界壁の施工が必要であると考えていたにもかかわらず、一部の物件で小屋裏等界壁が施工されなかったという点、⑤小屋裏等界壁が施工されていない状態が見過ごされたという点が問題であったとしている（レオパレス最終報告書 65 頁）。

レオパレスは、小屋裏等界壁問題が一定数確認されたことを受けて、全てのレオパレス施工物件に対し、小屋裏等界壁問題の有無を確認する全棟調査を行っている^[14]。

イ 当委員会による検証結果

上記を踏まえ、当検証においては、小屋裏等界壁が、遮音上及び防火上有効に機能するものとして、最上階の小屋裏及び中間階の天井裏まで施工されていない施工不備がないことを確認するため、以下の各方法で検証したが、いずれも施工不備は確認されなかった。

(ア) 設計図書等検証

設計図書等において、小屋裏等界壁の施工不備の原因となり得る記載の誤り・不備・不整合等は確認されなかった。

(イ) 写真検証

小屋裏の界壁については、924 棟中 700 棟で判断可能な程度に撮影されており、うち、その全棟で施工不備は確認されなかった（残りの 224 棟については、小屋裏の界壁を判断できる写真が撮影又は保管されておらず、施工不備がないことを確認することができなかった）。また、中間階の天井裏（3 階建以上で中間階が複数ある場合は、うち 1 ヶ所）については、924 棟中 812 棟で判断可能な程度に撮影されており、うち、その全棟で施

¹⁴ レオパレス「当社施工物件における界壁工事の不備について」（2018 年 5 月 29 日）

工不備は確認されなかった（残りの 112 棟については、中間階の天井裏の界壁を判断できる写真が撮影又は保管されておらず、施工不備がないことを確認することができなかった）。

（ウ）現地検証

居室のダウンライトの開口部等から小屋裏等界壁を目視する方法で現地調査を行ったが、現地検証が不能^[15]であった 7 棟を除く全てで、小屋裏等界壁が施工されており、施工不備は確認されなかった。

（２）界壁充填材の仕様適合性

ア レオパレスにおける問題の内容

前述のとおり、建築基準法は、界壁について、遮音性能の技術基準に適合し、かつ準耐火構造以上とすることと定めており、界壁の内部の充填材は、告示又は国土交通大臣認定の仕様に適合するものでなければならない。

レオパレス施工不備問題では、設計図書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記載されているにもかかわらず、実際には発泡ウレタンが使用されており、告示又は国土交通大臣認定に適合せず、建築基準法に適合していないとの問題が確認されている。

レオパレス最終報告書によると、面材を一体成型することで断熱性が高い壁を製造できるのではないかと考えられたことから、壁体内断熱材として発泡ウレタンが充填されたパネル（以下「界壁パネル」という）をレオパレスが「開発」し、これを製造工場で「製造」した上で、現場に納品・施工していたとのことである（同 79 頁以下）。

イ 当委員会による検証結果

上記を踏まえ、当検証においては、界壁の内部に、発泡ウレタン等の告示又は国土交通大臣認定に適合しない充填材が使用されている仕様の不適合がないことを確認するために、以下の方法で検証したが、施工不備は確認されなかった^[16]。

（ア）設計図書等検証

設計図書等において、界壁の充填材として発泡ウレタンを指定するなど、界壁充填材の仕様不適合の原因となり得る記載の誤り、不備、不整合等は確認されなかった。また、各工法のマスター図面の矩計図、耐火リストを見る限り、界壁の仕様で告示又は国土交通大臣認定に適合しない記載は見受けられず、一部に番号（告示の条文番号、国土交通大臣認

¹⁵ 界壁を確認できる位置にダウンライトが設置されていない場合

¹⁶ 当該項目については、現地検証を行わなかった。その理由は、レオパレスにおける界壁発泡ウレタン問題は、設計図書と異なる仕様のパネルの開発・製造を通じて不適合が集団的に生じている点に特徴があり、同様のパネルの使用の有無から一定の確認はできるところ、MDI においてはかかるパネルの開発・製造を行った事実自体がなく、他の調査により不適合の発生可能性も推察できること、界壁充填材の現地検証は、界壁に穴をあける等の破壊検査を伴うものであり、入居者への影響が大きいことによる。

定番号)等の誤記が見受けられたが、施工に影響を及ぼす内容でなかった。

なお、MDIにおいて、レオパレスにおける「界壁パネル」と同様のパネルが開発、製造、購入、支給されたことをうかがわせる社内記録は確認されなかった。MDIにおいては、そもそも内装材に、パネル等の工業化製品を使用しておらず、現場及び下請施工業者への資材支給も行っていなかった。

(イ) 写真検証

界壁充填剤の仕様適合性については、924棟中852棟について、界壁充填材が確認できる程度に撮影がされており、その全棟でグラスウールが使用されていたことが確認でき、発泡ウレタンを使用するなどした界壁充填材の仕様不適合は確認されなかった(残りの72棟については、界壁充填材を判断できる写真が撮影又は保管されておらず、仕様不適合がないことを確認することができなかった)。

(3) 外壁充填材・下地間隔の仕様適合性

ア レオパレスにおける問題の内容

建築基準法は、外壁について、建物の防耐火性能に応じた準耐火構造又は耐火構造とすることと定めており、告示の仕様に準拠する場合を除き、外壁の充填材や下地の間隔は、国土交通大臣認定の仕様に適合するものでなければならない。

レオパレス施工不備問題では、設計図書には外壁を国土交通大臣認定の準耐火構造又は防火構造の仕様とする旨記載されているにもかかわらず、(i)外壁の内部充填材に発泡ウレタンが使用されていること、(ii)下地間隔が広いこと、の2点で当該仕様を満たさない外壁が施工されており、建築基準法に適合しないとの問題が確認されている。

レオパレス最終報告書によると、発泡ウレタンが充填された外壁用パネル(以下「外壁パネル」という)は、界壁発泡ウレタン問題と同様の理由で開発・製造されていたとのことである。

イ 当委員会による検証方法及び検証結果

上記を踏まえ、当検証においては、(i)外壁の内部に発泡ウレタン等の国土交通大臣認定に適合しない充填材が使用されている仕様不適合、及び、(ii)下地間隔が国土交通大臣認定の規定に適合しない仕様不適合がないことを確認するために、以下の方法で検証したが、施工不備は確認されなかった¹⁷⁾。

(ア) 設計図書等検証

設計図書等において、外壁の内部充填材として発泡ウレタンを指定する、国土交通大臣認定に適合しない下地間隔を記載するなど、外壁充填材・下地間隔の仕様不適合の原因となり得る記載の誤り、不備、不整合等は確認されなかった。また、各工法のマスター図面の矩計図、耐火リストを見る限り、外壁の仕様で告示又は国土交通大臣認定に適

¹⁷⁾ 当該項目については、界壁充填材の仕様適合性の検証と同様の理由で、現地検証を行わなかった。

合しない記載は見受けられず、一部に番号（告示の条文番号、国土交通大臣認定番号）等の誤記が見受けられたが、施工に影響を及ぼす内容でなかった[18]。

外壁の下地間隔については、他の検証（写真、現地）での確認が困難であるところ、ヒアリングによる補足で、MDIにおいては、外壁寸法の規格の厳格化により、規格に基づいた下地寸法が躯体製作図に反映されることを確認したため、当検証をもって一応の仕様適合性は確認できるものとした。

なお、MDIにおいて、レオパレスにおける「外壁パネル」と同様のパネルが開発、製造、購入、支給されたことをうかがわせる社内記録は確認されなかった。MDIにおいては、そもそも外壁に、パネル等の工業化製品を使用しておらず、現場及び下請施工業者への資材支給も行っていなかった。

（イ）写真検証

外壁充填材の仕様適合性については、924 棟中 718 棟について、外壁充填材が確認できる程度に撮影がされており、その全棟でグラスウールが使用されていたことが確認でき、発泡ウレタンを使用するなどした外壁充填材の仕様不適合は確認されなかった（残りの 206 棟については、外壁充填材を判断できる写真が撮影又は保管されておらず、仕様不適合がないことを確認することができなかった）。

（４）天井材の仕様適合性

ア レオパレスにおける問題の内容

建築基準法は、中間階の床について、建物の防耐火性能に応じた準耐火構造又は耐火構造とすることと定めており、床として準耐火構造を構成する中間階の天井材（仕上材、これを「防火被覆」ともいう）の種類、厚さ、枚数は、告示又は国土交通大臣認定の仕様に適合するものでなければならない。

レオパレス施工不備問題では、床を構成する天井部の仕上げについて、設計図書に記載された部材（強化石膏ボード（12.5mm）とロックウール吸音板（9mm））を組み合わせると2枚張りとなるとされていたにも関わらず、実際には1枚張りとなっているものや、2枚張りではあるものの、定められた部材が組み合わさっていないものが存在し、建築基準法に適合しないとの問題が確認されている。

レオパレス最終報告書によると、矩計図、施工図の内部仕上げ表等の記載が不正確・不適切な記載となっていたことから、資材発注部門や施工業者等における誤解が生じ、設計図書に記載された部材・仕様とされなかった等とされている（同 95 頁）。

イ 当委員会による検証方法及び検証結果

18 なお、外壁内部のグラスウール（又はロックウール）の要否、品質（かさ比重）、厚さは、界壁全体の構造（仕上のボード材の種類、厚さ、枚数と、内部の間隙の幅）によって異なること、また、必要とされる下地間隔は用いる国土交通大臣認定によって異なることから、設計図書等調査においては、図示された界壁の仕様で、告示又は国土交通大臣認定に適合しないものが存在しないことについても、併せて確認している。

上記を踏まえ、当検証においては、床として準耐火構造を構成する中間階の天井材の種類、厚さ、枚数が、告示又は国土交通大臣認定に適合しない仕様不適合（以下「天井材の仕様不適合」という）がないことを確認するために、以下の方法で検証したが[19]、施工不備は確認されなかった[20]。

（ア）設計図書等検証

設計図書等において、中間階の床を構成する天井材の種類、厚さ、枚数が告示又は国土交通大臣認定に適合しない仕様となっていないなど、天井材の仕様不適合の原因となり得る記載の誤り、不備、不整合等は確認されなかった。

（イ）現地調査

天井材の厚さ、枚数について、外部の一級建築士が、天井埋込のダウンライト器具を取り外した箇所で目視し、天井材の枚数の目視、厚さを計測する等の方法にて調査を行ったが、現地検証が不能[21]であった 14 棟を除く全てで所定の天井材が用いられており、施工不備は確認されなかった。

3 その他の検証の結果

（1）相談・苦情内容等検証

ア 件数

リスク管理統括本部は、レオパレス問題に関連するものとして、2019 年 2 月 6 日から同年 8 月 27 日までの間、85 件（毎月平均 12.1 件）の相談・苦情を受理している。

なお、建築本部工事部安全・保全課は、4 月以降、毎月平均 15.7 件の相談・苦情を受理しているが、そのほとんどが軽微な不具合の指摘、日常的な修理や修繕の依頼であり、レオパレス問題との関連性はみられない。

イ 相談・苦情の申出者

レオパレス関連の相談・苦情の申出者のなかで最も多いのはオーナーであり、マスコミ、入居者と続く。申出者のなかには件数は少ないものの、取引業者、提案中のオーナーや入居者の親なども含まれており、レオパレス問題の MDI への影響の範囲の広がりが見える。

ウ 相談内容と対応

オーナーや入居者から、施工不備がないかを確認して欲しいという問い合わせも 2 件確認されたが、施工不備の存在を具体的に指摘・示唆するものはなかった。

また、MDI を当事者とする過去の訴訟の内容を確認したが、4 項目に関する施工不

¹⁹ ただし、LB 工法耐火（297 棟）は、中間階の天井が床として準耐火構造を構成するものには当たらないため、当該項目の調査対象から除外した。

²⁰ 天井材は施工記録（工事写真）の撮影対象とされていなかったため、写真調査は行わなかった。

²¹ 準耐火構造の床を構成する天井（防火被覆）にダウンライトが設置されていない場合

備や、これに相当する施工不備の存在は確認されなかった^[22]。

（２）協力業者アンケート検証

アンケートに回答した協力業者の全てにおいて、現場施工において参照すべきものが個別の設計図書と施工マニュアルであることを認識していること、４項目又はそれと同様の重大な事項について、設計図書・施工マニュアルと異なる施工を行ったことやそれを見聞きしたことがないことを確認した^[23]。

また、施工状況の確認や施工不備への対応、MDI の指示や質疑のやり取りに関しては、改善すべき点を指摘したものはあったが、それによって重大な施工不備が秘匿されているという状況は見受けられなかった。

以上より、協力業者アンケート検証によっても、４項目に関する施工不備の存在は確認できなかった。

（３）ヒアリング検証

中間報告書で述べたとおり、当委員会は、元会長に対し、MDI において外壁パネル・界壁パネルと同様の発泡ウレタンを充填したパネルの開発・製造を行った事実、またそれを指示した事実、その他、外壁・界壁の充填材の仕様不適合に関連すると思量される指示の有無等につき、ヒアリングを実施した。元会長は、MDI において、外壁パネル・界壁パネルと同様のパネルを開発・製造した事実、使用した事実、それらの指示を行った事実がない旨述べた。

これに加え、社内のヒアリング対象者の全てより、MDI の物件において、４項目に関する施工不備を把握したことも、その可能性を見聞きしたこともないとの回答を得た。

また、元会長以外の社内ヒアリング対象者は、元会長から遵法性を軽視する指示や圧力があったという可能性をも否定しており、MDI における建築の流れ、社内体制を見る限り、４項目に関する施工不備が把握されていながら社内にて秘匿されていることを伺うものも見られなかった。

以上より、ヒアリング検証によっても、４項目に関する施工不備の存在は確認できなかった。

²² 瑕疵の存在を争点とする訴訟自体は存在したが、個別的な施工上の不備に関するものであった。

²³ アンケートにて「設計図書・施工マニュアルと異なる施工」を指摘した協力業者が回答した 21 社中 5 社あったため、その 5 社に対しては、「異なる施工」の具体的内容を問う追加アンケートを行った。その結果、指摘はいずれも品質・安全にかかわらない軽微なものであることが確認された。

4 検証の過程で確認されたその他の施工不備^[24]

当委員会は、現地検証の過程で、上記 4 項目以外に、準耐火構造の複数の物件において、共通した内容の施工不備が発生していることを確認した。

施工不備の内容は、本来、隙間なく連続しているべき準耐火構造の床を構成する天井ボード（防火被覆）が、天井内で不連続となり、隙間が生じている箇所があるというものである。

上記施工不備は、当委員会が直接の検証対象とするレオパレス施工不備問題とは異なるが、複数の物件において同様の不備があることが確認されたことから、MDI の誤った指示^[25]があった可能性、又は、施工管理、工事監理上の問題に関係する可能性を想定し、かかる不備が発生した経緯等について検討を行った。当委員会が確認した施工不備の内容と、不備が発生した経緯等は以下のとおりである。

MDI は、天井の防火被覆の施工方法につき、2013 年 5～6 月にマスター図面（矩計図）を改訂し（2014～2015 年に図面上の表現を再改訂）、現在まで、防火被覆の確実な施工を優先させた「高天井方式」^[26]にて施工している。これに対し、創業時から 2013 年頃までは、高天井と下り天井がそれぞれ防火被覆となる仕様となっていた（以下「従来方式」という）。この方法では、高天井と下り天井の段差部分は防火被覆として施工する必要があり、また、部分的に天井内で防火被覆を連続させる箇所がある等、高天井方式に比べると施工がやや複雑となる。この天井内での防火被覆に不連続の箇所、隙間があるというのが施工不備の内容であり、本報告書作成日までの MDI による調査では、当該施工不備の大半は、この従来方式の物件で生じている。

しかし、従来方式であっても、天井の防火被覆が必要であること、防火被覆が連続しなければならないことを矩計図から読み取り、正しく施工することは可能であり（そもそも準耐火構造の基本である）、実際、従来方式の物件でも不備なく施工されている物件が多数存在していた。

以上からすると、当該施工不備は、基本的には、個々の施工における問題（間違い、作業員による手抜き等）に起因するものと考えられ、MDI から誤った指示があったとは認められない。ただし、背景に従来方式の施工の複雑さがあり、複数の物件において共通した内容の施工不備が発生していることから、本最終報告書において、施工不備として指摘すること

²⁴ なお、レオパレスは、「施工不備に関する原因及び再発防止策等について」（2019 年 7 月 31 日）において、鉄骨耐火建築物の一部に関し、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を確認したとしているが、当委員会における検証の過程において、かかる不備は確認されなかった。

²⁵ 仮に、誤った指示が確認されれば、同類型での施工不備の集団的な発生が疑われることとなる。

²⁶ 住戸内全ての範囲で居室の天井高さの防火被覆を一律に施工した後、玄関・水回り部分の下り天井（二重天井）を施工する方法

とした^[27]。

当該施工不備については、適切に補修されるべきものであるから、MDI は、引き続き、発生状況の調査と補修、顧客への説明など、迅速かつ適切な対応を行うよう尽力すべきである。

²⁷ なお、当委員会によるヒアリングによれば、当委員会が発見するまで、MDI 側において、当該施工不備の存在を認識していたとは認められない。

IV 社内体制にかかる検証結果

第1 検証対象及び検証方法

建築に関する社内体制の現状については、

- i) 建物の品質・安全性を損なう施工不備を発生させない体制かどうか（発生防止）
- ii) 施工不備が発生した場合に、速やかに適切な対処ができる体制かどうか（拡大防止）
- iii) 適切な体制を整備し、将来に渡って維持できるかどうか（体制整備）

などの観点から、ヒアリング等により検証を行った。

建築本部については、賃貸住宅を建築する流れに沿って、企画・商品開発、設計・監理、工事、アフターサービスの現業に関わる以下の部署の課長・係長のヒアリングを実施した上、建築部門を統括する建築本部長に対してもヒアリングを行った。

- ・商品開発部開発設計課（本店、主な業務：企画・商品開発）
- ・設計部設計課（支店、主な業務：設計、監理）
- ・工事部工事課（本店、主な業務：施工管理）
- ・工事部安全・保全課保全担当（本店、主な業務：アフターサービス）

なお、ヒアリングに際しては、関係資料として、帳票・マニュアル等の提出を受けた。

コンプライアンス・リスク管理については、リスク統括管理本部長（本店、主な業務：コンプライアンス・リスク管理）のヒアリングを行い関係資料の提出を得た。

これらの関係部署のヒアリングを行った上で、代表取締役社長のヒアリングも実施した。

なお、不備調査として行った元会長のヒアリング結果は、本ヒアリングの質問事項等に反映させた。

第2 検証結果

ヒアリング及び帳票、マニュアルの確認等の検証結果の概要は、以下のとおりである。

1 建築本部関係

（1）企画・商品開発体制

規格化された賃貸住宅を企画し、商品として開発しているのは商品開発部である。

具体的には、顧客や社内からのニーズを企画として取りまとめ、又は、法令の改正に基づき、商品開発として新たな商品やマイナーチェンジをした建物の内容（設計・仕様）を決定、マスター図面・施工マニュアルを作成・改訂し、設計部、工事部・協力業者に伝達する。

商品開発部のうち、商品開発課は、外観、間取り、仕上、住宅設備など主に目に見える部分を担当する。開発設計課は、構造、材料、内部の収まりなど主に目に見えない部分を担当する。建物の安全に関する品質と遵法性の確保は、開発設計課の役割である。

商品開発における安全品質と遵法性に関する部分は、商品開発課が、設計については設計部（特に構造設計、設備設計）、施工や納まりに関することは工事部、コストについては原価管理部と協議をしながら内容を具体化させる。また、建築基準法に関する疑義は、傾向の異なる3つの指定確認検査機関にヒアリングを行い、問題を解消する。その上で、設計図書等の改訂を行い、誤りがないよう部内のダブルチェックを行う（実際の建築までには、更に確認申請によるチェックが行われる）。

新たな商品又はマイナーチェンジは、マスター図面・施工マニュアルの改訂を通じて、建築本部内の他部署に伝達する。定期的に「仕様変更通知」をリリースして（月2回）改訂を伝えるとともに、設計部に対しては「責任者会議」での報告（月1回）、工事部に対しては「勉強会」（年2回以上）、協力業者に対しては「工務店協力会」での説明を行い、改訂内容を周知するよう努めている。

（2）設計体制

賃貸住宅の設計・監理を行うのは、設計部である。本店及び各支店に所在する各設計課が主に設計を行い、本店の構造課、設計管理課（業務管理、CADチーム）がそれをサポートしている。本店と支店設計課には、それぞれ管理建築士を配置し、建築士事務所登録を行っている。一部、支店設計課の所属建築士が、営業所で業務を行っている場合がある。

請負契約が締結されると、営業、設計、工事が一同に会し物件の内容を確認する「日程会議」を行い、設計を開始する。請負契約には、事前に作成し提案した暫定版の配置図・平面図、面積表・仕様書・仕上表を添付しており、建物の基本形について顧客の了解を得た上で、実際の設計を開始する。

個別の設計図書の作成は、設計課が、マスター図面のデータを加工することで行う。MDIの賃貸住宅は基本寸法 455 mmピッチで全て規格化されており、規格から寸法を変えることはしないため（寸法を変えるものは、規格外として「特需設計課」が担当）、図面の加工は、配置、外部回り、行政手続で必要な事項を記載する程度である。設計又は作図作業（設計補助）を外注事務所に委託する場合や、作図作業のみをCADチームに委託する場合があるが、最終的に、全ての図面は、設計課の物件担当とその上長が、要求事項の反映と個別物件として必要な法規^[28]のチェックを行って、確認申請に供する。確認済証の交付を受け、実施設計図書の施主承認を得た後、着工となる。

なお、確認等の審査では、地域ごとの行政指導や指定確認検査機関による解釈の違いなどが判明することがある。この情報は、設計部の責任者会議（月1回）にて設計部内に共有するとともに商品開発部にフィードバックされ、必要に応じマスター図面等に反映される。

（3）施工及び監理体制

賃貸住宅を施工するのは、主に、工事部の本店及び各支店に所在する各工事課である。た

²⁸ 主に建設地に応じた規制であり、規格化された建物自体の適法性は問題としない。

だし、工事課は協力業者・製作品の仕入先との代金交渉・発注は行わず、これらは工事部の資材・物流課、設備工事については設備課が担当する。

工事課は、若手中心の工事チームと、ベテラン（転職者）中心による施工管理チームの2つに分かれている。工事チームの担当者は、いわゆる現場監督で、協力業者へ指示をし、工程を管理しながら現場を進める。一方、施工管理チームは、担当地域の現場を巡回し、品質と安全のチェックを行う。一つの物件に対し、工事チームと施工管理チームが、複数の目で施工管理を行う体制である。

工事は、設計図書と施工マニュアルに従って行う。設計図書と最新版の施工マニュアルは、着工前検討会にて協力業者と確認の上、貸与する。

施工状況の確認は、前述の工事課（工事チームと施工管理チーム）と、設計課の監理者^[29]が、帳票に従って段階に応じた確認を行い、その結果と写真を物件ファイルで整理する方法で行う。監理者が確認すべき重要工程は、建物配置、基礎配筋完了時、上棟時、木工事中、竣工時である。加えて、住宅瑕疵保険の保険法人^[30]による外部チェックがあり、地域によって建築基準法に基づく指定確認検査機関による中間検査がある。

工場製作品である躯体（鉄骨、プレカット木材）、建具、住宅設備の製作図は、工事チーム担当者と監理者（着工前は設計者）が適法性を含めてチェックする。MDI では、製作品（工業化製品）の使用は多くなく、界壁、外壁、内装（防火被覆を含む）は、協力業者が材料を購入し、現場で施工する。工事完了後、顧客への引渡しとなるが、MDI が引き続き賃貸管理を行うことから、顧客側には引渡しを受けるという意識が乏しい場合が多く、施主検査が省略されることもある。

仮に、工事中に重大な問題が発生した場合は、チーム、支店工事課長、本店工事課長を通じて工事部内で情報を共有し、設計部、商品開発部とも相談しながら対応を決定する。

工事部では、「勉強会」（月1回）や「工務店協力会」（月1回）を通じ、施工マニュアルの内容や改訂を周知している。また、工事部内では、本支店を含めた責任者会議（月1回）にて情報を共有する。施工不備等の問題を発見・解決していく仕組みに関して、施工不備等の問題の提起の仕方・解決、保証書の勉強会など仕組みを充実するための検討が行われており、2019年3月以降は、「アフターメンテナンス依頼票」に基づく統計をとり、施工店、瑕疵が多い部位の確認もできるようにしている。

（4）アフターサービス体制

MDI では、施工した物件の90～95%を賃貸管理していることから、賃貸管理部門が、エンドユーザー及び顧客からのクレームを受けるなど、事実上のアフターサービスの窓口として機能している。補修等の対応を行うのは、本支店の工事部工事課と、工事部安全・保全課の保全担当である。

²⁹ 設計図書と工事の同一性の確認を行う工事監理者（建築士法）の役割を含む。

³⁰ 住宅瑕疵担保履行法に基づく国土交通大臣指定の住宅瑕疵担保責任保険法人

不具合を補修する際には、保証書に基づいて有償又は無償の判断を行い、MDI の責任として無償で対応する場合は、稟議書を通じて建築本部内に情報が共有される。また、設計や工事にフィードバックすべき問題は、設計本部内の会議や部長間で伝えている。これまでに発生した大きな不具合の対応としては、雨漏り、設備の漏水事故があった。

工事課と保全担当の役割分担等は、明確とはいえない。保全担当は、全社的な対応を行う部署として、帳票の整備、物件情報の一元管理、既存の会議体を利用した情報共有を模索している。施工不備等の問題があっても無償の修繕をすることになれば、軽微なものも含めて必ず稟議・決裁を経て、関連部署の承認、最終的には建築本部長の承認の下に対応する仕組みになっている。

賃貸管理者なども含めて工事責任者が集まる月 1 回の会議で、物件の重大な瑕疵、あるいはよく見られる瑕疵については共有している。

2 コンプライアンス・リスク管理体制

賃貸住宅に関する部門としては、建築部門（建築本部）のほか、営業部門（営業総本部、建築請負事業本部）、賃貸事業部門（賃貸事業本部）がある。営業部門は、顧客との契約、計画地の決定、顧客ニーズの把握など、主に建築の上流を担っており、顧客ニーズに関し商品開発部、設計内容に関し設計部、工期に関し工事部、コストに関し原価管理部との連携を有している。一方、賃貸事業部門は、MDI が建築した後のサブリースと賃貸管理の代行を行い、顧客、エンドユーザーに対する窓口として、クレームやニーズを建築本部（主に工事部）に伝える役割を果たしている。

コンプライアンス・リスク管理に関しては、管理部門（管理本部）にリスク統括本部、内部監査室が設置されている。リスク統括本部では、行動規範、コンプライアンス規定等の諸規定、訴訟・調停等の紛争案件を管理している。現在までに、共同住宅において法令違反に該当し得る不具合を指摘された紛争案件はない。今後は、建築に関する内部監査の拡充を検討している。

異なる部門間での情報共有手段としては、本部長会議、コンプライアンス委員会（月 1 回）があるが、建築に関する問題を、全社レベルで取り上げる仕組みやルールはない。

レオパレス問題が発生してしばらくの間は、マスコミ等の外部から同社への影響に関する問い合わせをリスク管理統括本部で受けていたが、同本部で、検証委員会の設置などを含め、MDI の考え方と対応を説明し、外部の理解を得ることに努めた。

第3 社内体制及び各部門の対応状況の現状評価

1 建築本部

MDI の建築請負事業は、上記のとおり、商品開発、設計、施工及び管理、アフターサービスのいずれにおいても、現状、概ね適切に行われており、特に問題は認められなかつ

た。ヒアリング等でも、社内の風通しの悪さや圧迫感、閉塞感などはあまり感じられず、レオパレス問題をむしろ契機として、良い建築を作っていこうという意欲的な意見が、現場から多く聞かれた。

MDI は、都市部の賃貸住宅に特化するビジネスモデルをとっており、規格化を徹底し、規格数も絞り込んでいるため、マスター図面や施工マニュアルの管理が比較的行いやすく、その結果、設計の過誤の防止や、施工の品質管理も比較的容易となっている。

遵法性、安全品質については、マスター図面と施工マニュアルを作成し管理する商品開発部が要となり、問題意識を共有し、理解を定着する努力を、設計・工事部門と行っている。施工マニュアルは、2016 年のリリース以降、徐々に内容が高度化・厳格化しており、現在の施工管理は、以前に比べ格段に精緻なものが必要となる。工事部門（協力業者を含む）の遵法性の意識は、それほど高いとはいえなかったが、レオパレス施工不備問題の発覚後、危機感を共有し、遵法性を最優先とする意識変化が生じている。

施工管理体制では、若手とベテランの組み合わせによる方法が、技術者不足の中で、品質確保と教育を図るものとして、現状、機能している。現場（工事課による品質と工程の管理）とコスト（下請資材・物流課による管理）と分離されている点は、現場が品質と工期に集中でき、コスト圧力から不具合を隠蔽する風潮を生みにくく、不具合等の問題が発生した場合に把握するための方法として評価できる。設計部が行う工事監理についても、従来、写真確認を中心に行われていたが、本年度から監理者の現場確認を必須とするなどの改善が行われている。

アフターサービスについても、大半の物件は、賃貸管理部門が窓口として機能しており、特段の問題は生じていない。また、工事部内や関係部署間の情報共有にも問題は認められず、施工の手直しについても、上層部に報告された上、適切に判断されていることがうかがえる。ただし、MDI が賃貸管理する物件以外の物件に関する問題把握や、全社的な情報の集約・管理体制については、整備の途上に留まる。

2 コンプライアンス・リスク管理

リスク管理部門の設置、内部通報窓口の設置、各部門における問題の把握と報告、内部監査等のコンプライアンス・リスク管理の体制は一応整えられており、継続的に強化策が講じられてきている。

しかし、自社で発生した問題や、同業他社で発生した問題を、コンプライアンス・リスクとして受け止め、事実を的確に把握し、その原因究明を通じて、ルールの見直し、体制面の改善等の再発防止に結びつけていくという、平時・有事の実質的なコンプライアンス・リスク管理が十分に行われてきたとは言い難く、またかかる対応を実現するために必要な体制が整っているともいえない。この点に関しては、さらなる改善の余地がある。

V MDI の課題及び提言

冒頭でも述べたように、今回の検証は、レオパレスに係る施工不備問題に関し、同社が設置した外部調査委員会が、4つの類型の施工不備問題を確認したことに加え、このうち2つについて、施工不備発生当時の同社社長で、当時 MDI の会長であった深山祐助氏の指示の下で実施されていたかのような記述を含む中間報告書を公表したことから、元会長が創業した同一業態の MDI について、物件のオーナー、入居者、取引先金融機関その他ステークホルダーからの社会的信用・信頼に影響が生じかねない状況が生じたことを発端とするものである。

当委員会は、MDI においても同様の施工不備が発生していないか否かを検証することを主たる目的として設置されたものである。当委員会において、設計図書等の確認、施工中に撮影された工事写真の調査、現地サンプル調査等の検証を行った結果、レオパレス施工不備問題と同様の問題は確認されなかった。ただし、前述のとおり、本検証の過程において、複数の物件において共通した内容の施工不備（防火被覆の天井内での不連続）が確認されている。

また、当委員会は、上記の不備検証と並行して、MDI の業務執行、設計監理・施工管理体制及びコンプライアンス体制等の現状についてヒアリングを行い、オーナーや入居者等のステークホルダーの信頼に込め得るものか否かについて検証を行った。その結果、MDI の建築事業、コンプライアンス・リスク管理には、現状において特段の問題は認められなかった。

しかし、かかる現状に関しては、レオパレス施工不備問題の表面化により、MDI 側の危機感が高まったこと、同問題の影響等で、新規の建築物件が少ないことなど、言わば一時的な要因によってリスクが大幅に低下している面もあることは否定できない。

また、賃貸住宅事業は、建築主自らが住宅に居住する持ち家住宅の建築事業とは異なり、「賃貸住宅への投資者としてのオーナー」と、「賃貸住宅に居住する入居者」という、立場を異にするステークホルダーが存在している。入居者に対して安全で快適な居住環境が提供され、それがオーナーにとっても資産価値の維持向上につながるという好循環をもたらす賃貸住宅の供給・賃貸管理を行っていくことが、事業者に対する社会の要請だと言える。しかし、賃貸住宅事業は、投資案件としての側面から所有者の建物自体への意識が希薄になりがちであることや、所有者と入居者が別々であることから建物の施工不備が発見されにくく、また、規格化には、一つの誤りが多数の施工不備に拡大し得るというマイナスの側面もあり、一度住宅の品質面の問題が表面化すると多数の物件に拡大し、オーナー・入居者双方の信頼と期待を損なうに至るリスクが存在する。

MDI を巡る事業環境の変化によって、同様のリスクが高まる状況に直面する可能性は十分にあり得るが、現在の建築事業本部の体制には、なお課題もある。また、重大なリスクが顕在化した場合には、現在のコンプライアンス・リスク管理体制によって適切な対応ができ

るとは必ずしも言えない。

当委員会は、MDI が、良質の賃貸住宅物件の供給と適切な賃貸管理等によって社会の要請に的確に答えていくため、以下の課題を指摘するとともに、これら課題に対する必要な施策を講じるべきことを提言する。

1 適切な対応を維持するための体制の拡充

建築部門については、施工管理、工事監理に関する体制及び運用について、順次改善が図られてきているものと評価できる。

もともと、MDI における前述のような施工管理、工事監理に関する現在の体制及び運用は、相応の人的・物的リソースを必要とするものであるところ、かかる体制及び運用は、同問題等の影響で新規の建築物件が少ない状況だからこそ、実施・維持できている面もある。例えば、設計部については、物件数が拡大した後において、設計と監理の双方を的確に実施するに必要な人員が確保されているとはいえないし、遵法性と品質の要である商品開発部については、元々の人数が少ない上、企画・商品開発の他に、設計部や工事部からの質疑、相談にも対応している中、他部署と比較すると技術者が不足しており、今後、技術者不足が一層深刻化する可能性もある。

現在のような比較的余裕のある状況から、今後、大幅に物件数が増大し、規格数も増加した場合には、それに応じて、賃貸住宅の設計、施工管理を適切に行うための業務負荷も増大することとなるが、このような局面においては、個々の従業員に無理が生じがちである。それを防止するために、経営幹部が現場の状況を適切に把握し、施工管理、工事監理に関する各部門の体制の拡充に努めるとともに、これら拡充が間に合わない場合には、物件数の増加の限度についての一定の基準を設定し、それを超える受注は行わないなど、品質確保のための方針を具体的に明確にしておく必要がある。

2 危機感の継続

MDI による体制の改善は、レオパレス施工不備問題等によって、MDI 全社的に危機感が共有されたことによるところが大きい。このような危機感が、問題の収束によって次第に希薄になる可能性もある。

施工不備問題は決して対岸の火事ではない。MDI を巡る事業環境の変化によって、リスクが高まる状況に直面する可能性は十分にあり得ることを肝に銘じ続け、経営陣の主導の下、全社的な危機感を継続的に維持する必要がある。

3 施工不備等の問題発見・解決の仕組みの充実

施工上の問題について、担当部署に依頼が入れば解決に動くという意味において、会社全体でリスク情報をオープンにする“風土”はあるといえるが、施工不備等の問題を積極的に発見し解決していくという“仕組み”が十分であるとはいえない。たとえば、帳票や

物件管理表等を通じて、情報を組織として速やかに把握し、集約できる体制になっていないため、人の入れ替わりなどに対応しきれていない。また、引渡し後の定期点検とその通知制度が整備されていない。

今後、これら問題の発見・解決の仕組みを改善・充実させ、それを定着させていく必要がある。

4 規格数が増加した場合の対応

MDI の賃貸住宅は、厳格に規格化され、規格数が絞り込まれていたことが、マスター図面・施工マニュアルによる管理を容易にしていた。しかし、規格化の徹底により、規格に頼って思考が停止するという弊害を生じることもある。今後、様々なニーズに応じて規格数を増やす必要が生じ、大きな新規の商品開発が必要となった場合、個々の物件での判断やチェックを疎かにせず、個々が技術力の向上を図るという意識が必要となる。

昨今、確認審査における見落としが少なくなく、「確認済証を取得しているから適法」という図式は成立しなくなりつつある。法的知見と技術の承継を絶やさないためにも、商品開発部、特に遵法性を担う開発設計課の体制強化が必要である。

5 アフターサービスの充実と把握した情報の活用

アフターサービスに関して、賃貸管理外の物件では、定期点検などもないため、顧客との関係性が希薄となっている可能性がある。

長期修繕やリフォーム・バリューアップの工事が顧客サービスと営業の両面で重要になってくることが予想されるので、工事部門がアフターサービスに積極的に関与する仕組みを作ることを検討すべきである。

また、物件の品質管理等について、会社側からオーナーや入居者へのコンタクトや、オーナーや入居者から会社に問合せが行えるというような、双方向のコミュニケーションを可能にする仕組み（例えば、定期点検、意見交換会、相談窓口等）も、さらに充実させる必要がある。

6 オーナー等からの相談・苦情についての情報共有の仕組みの充実

オーナー、入居者等からの問合せ等によって品質に関連する問題を早期発見し、早期に問題を解決することによって、リスクを回避し、オーナーや入居者の満足や信頼を得ることが可能となる。

現状は、安全・保全課が無償で修繕対応を行った場合、稟議書による情報共有が行われているが、それ以外に、相談・苦情についての情報を集約・共有する仕組みがない。相談・苦情対応を各部署に任せるだけではなく、現在の安全・保全課やリスク管理統括本部が連携するなどして、相談・苦情への対応方針やマニュアルの策定、内容や緊急度に応じた報告体制（特にリスク管理統括部や役員等にリスク情報が報告される体制）、相談・苦情を

ベースにした全社横断的な品質管理に関する会議の設置、相談・苦情への対応や意識改革に関する研修等の実施、これら施策の実効性の検証等を進め、オーナーや入居者の視点に立った対応が制度的に担保できるよう、仕組みを充実させていくことが必要である。

7 コンプライアンスの実質的な充実・強化

建築の遵法性や安全品質の問題は、建築部門だけの問題とするのではなく、「組織が社会の要請に応える」というコンプライアンスの意識をもって全社的に取り組むことが重要である。そういう意味では、MDI のコンプライアンス体制は、いまだ実質的な機能が期待できるものであったとは言い難い。

建築事業は、実際の工事が、重層的な下請構造をもつ多数の協力業者によって行われることから、遵法性・安全品質の確保に多くの人員と労力をかけたチェックが不可欠であり、このコストは膨大である。一方で、チェックを怠れば、規格住宅においては、ただ一つの誤りから重大な経営上の問題に波及する可能性も否定できない。

コストバランスを図りながらも遵法性・安全品質の十分なチェックを行い、仮に建築で問題が発生した場合に、問題を共有し、適切に評価して、速やかに適切な経営判断を行えるコンプライアンスの充実を図っていく必要がある。

設計・施工・アフターサービスの各プロセスにおいて、社内の各部門や協力業者の間で健全な協働関係が維持できるよう、事業環境に応じた体制整備、システムの見直しを行い、その有効性・合理性については、第三者的な検証が行える仕組みを構築すること、そして、それらを通じて、コンプライアンス中心の企業風土を定着させていくことが必要である。

8 発見された施工不備への対応

前述のとおり、本検証の過程において、比較的古い時期の複数の物件において共通した内容の施工不備（防火被覆の天井内での不連続）が確認されている。これについては、基本的には、個々の施工における問題に起因するものと考えられるが、当時のチェック体制が施工不備の見落としにつながった可能性があるため、MDI は、引き続き、発生状況の調査と補修、顧客への説明など、迅速かつ適切な対応を行うよう尽力すべきである。

おわりに

当委員会の検証の結果、少なくともレオパレスと同様の施工不備の発生や同社の問題で指摘された組織的関与の下に行われた違法建築の事実は確認されなかった。それに加え、現在の社内体制及び各部門の対応状況も、レオパレス問題をむしろ契機として、良い建築を作っていこうという意欲的な意見が、現場から多く聞かれたことは前述したとおりである。御社の現状は、レオパレス問題などの相次ぐ賃貸住宅事業をめぐる不祥事の発生で、同事業に対して世の中が抱く「負のイメージ」とは異なり、適切な商品開発、設計、施工に向けての誠実な取組みが行われているとの印象を持つことが多かった。

検証の過程において、比較的古い時期の複数の物件にて共通する内容の施工不備（防火被覆の天井内での不連続）が確認された件は、過去のチェック体制への反省を強く促すものである。当該施工不備に関し、徹底した調査を行い、必要な補修を行うことは勿論であるが、今後、現在の体制を堅持するとともに、アフターサービス等を通じて創業時からの全ての物件と長く真摯に向き合っていくことが必要となる。

快適な住環境を可能な限り安価に提供することで入居者のニーズを充足し、それを通じてオーナーの資産価値を高めていくという、賃貸住宅事業に向けられた社会の要請に、御社が、今後も一層応えていくことを期待したい。