

中間報告書要約版

MDI 賃貸住宅に関する検証委員会

1 委員会設置の経緯及び目的

2019年3月18日、株式会社レオパレス21（以下「レオパレス」という）が設置した、施工不備問題に関する外部調査委員会が中間報告書（以下「レオパレス中間報告書」という）は、同時点で以下の4つの類型の施工不備問題（以下、これらを併せて「レオパレス施工不備問題」という）を確認したとしている。

- | |
|--|
| <p>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</p> <p>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</p> <p>③ 外壁仕様問題
設計図書には外壁に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）が施工されているもの</p> <p>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））を組み合わせるとして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</p> |
|--|

そして、このうち②及び③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）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、実施されていた旨の認定を行っている。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ている。

そこで、以下の目的で、2019年4月9日、MDIが「MDI 賃貸住宅に関する検証委員会」（以下「当委員会」）を設置した。

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • 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 • 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 • 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 |
|--|

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上記 1 記載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。

なお、各委員並びに各委員が所属する法律事務所及び団体並びに調査補助者は、本件調査以前に 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。

2 調査体制等

(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 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）

(2) 調査補助者

委員による調査の補助者として、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任命した。

3 調査対象物件

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）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 棟を調査対象とした。

4 検証の基本方針

当委員会は、上記のとおり、レオパレスとの施工不備問題が表面化し、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になっていることを受け、MDI の施工物件における同様の問題の存在の有無、存在していた場合の建物の品質・安全性への影響の有無等について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が、かかる検証に当たっては、目的達成のために合理的な方法による検証を行うとともに、適宜、必要な情報を開示することによって、オーナー、利用者等のステークホルダーの信頼を確保していくことを基本方針とし、以下の基本方針で調査を行うこととした。

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調査を先行させ、その結果を踏まえ、レオパレス施工不備問題のような、「同種かつ重大な施工不備が、多数の施工物件において集団的に発生している」という状況が存在する可能性について一応の見極めを行うこととした。その上で、写真調査で施工不備がないことが確認されたものの以外の物件について、必要かつ相当な範囲で、外部の一級建築士がサンプリングに

よる現地調査を行って、最終的にレオパレス施工不備問題と同様の問題の存在の有無を確認するという順序で調査を実施することとした。

その理由は、MDIの施工物件が、入居率は99.42%（2019年3月21日）に上っており、施工物件の殆どが入居中であるため、施工状況の現地調査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になるためである。

そして、レオパレス施工不備問題によりMDIで同様の問題発生している可能性について不安を持つオーナー、利用者等に対しては、可能な限り早期に情報提供を行う必要があると考えられることから、先行する机上調査により、レオパレス施工不備問題のように同種かつ重大な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、それまでの調査結果を取りまとめた中間報告書をMDIに提出することとし、さらに、サンプル現地調査を含む調査全体が終了した後に、最終的な調査結果を取りまとめて同社に提出することとした。

5 現時点までに実施した調査

(1) 設計図書等の確認

MDIでは、施工物件が採用する工法毎に、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」）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、小屋裏等界壁の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。

(2) 工事写真の確認

現時点で工事写真の整理・保存が良好であることが確認できた2017年10月から2019年3月までの竣工分924棟について、外部の一級建築士（ALS建築事務所の鮎澤・柳澤の両名）が、工事写真から小屋裏等界壁の施工不備の有無を目視で確認した。

(3) ヒアリング調査

MDIの建築本部設計部、同本部商品開発部等の社内関係者から、MDIにおける設計・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、現場指示の内容についてヒアリングを行った。

また、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。

6 現時点での調査結果

小屋裏等界壁の施工不備（レオパレスにおける①小屋裏等界壁問題）、界壁充填材の仕様不適合（レオパレスにおける②界壁発泡ウレタン問題）、外壁充填材・下地間隔の仕様不適合（レオパレスにおける③外壁仕様問題）、天井材の仕様不適合（レオパレスにお

る④天井部問題)のいずれについても、現時点までの調査において確認されなかった。

7 今後の調査

(1) 現地サンプル調査

全調査対象物件のうち、写真調査で施工不備がないことが確認されたもの以外の物件(2017年9月以前の竣工物件、及び2017年10月以降竣工分のうち写真調査で確認できなかった物件。以下、これらを併せて「現地調査対象物件」という)につき、サンプル抽出を行い、外部の一級建築士が居室照明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い、小屋裏等界壁の施工不備がないことを確認することとしている。

(2) MDIの体制に関する調査

MDIの業務のうち、建築請負に関する業務執行、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調査し、検証を行う。

8 現時点における調査結果及び今後の調査について

以上のとおり、現時点までの設計図書等の確認、施工中に撮影された工事写真の調査においては、レオパレス施工不備問題(①～④)と同様の問題は確認されていない。

なお、レオパレス施工不備問題については、中間報告書で、発泡ウレタンを充填した界壁パネル使用等への関与についての言及があり、当時の同社社長が創業した同一業態のMDIについて、レオパレス施工不備問題と同様の問題が発生していることの懸念が生じる要因の一つとなっていると考えられるが、第5に示したとおり、MDIにおいては、内装材に、パネル等の工業化製品を使用しておらず(元会長に対するヒアリングの結果も、これに整合するものである。)、併せて、外壁及び界壁の充填材に発泡ウレタンを用いる指示がないことは設計図書等でも確認済であるから、少なくともこの点については、レオパレスと同様の問題が発生していることは考え難い。

これらのことから、MDI施工物件においては、レオパレス施工不備問題のような同種かつ重大な施工不備が集団的に発生している可能性は低く、特に、写真確認を行った直近1年半の物件については、発生している可能性がかなり低いことが概ね見極められたと考えられている。

今後は、現地サンプル調査に着手し、レオパレス施工不備問題と同様の問題の有無について実地の確認を行う予定であり、また、施工不備の問題の有無には関わりなく、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も調査を行い、改善すべき点の有無を調査し、必要な提言を行う予定である。

これらの調査が終了した時点で、最終報告書を提出・公表する予定であるが、入居者への影響を最小限に抑えつつ必要なサンプル調査を行うためには相当な期間を要するものと思われ、調査の終了時期は現時点では未定である。

なお、サンプル調査の途中においても、レオパレス施工不備問題と同様の問題が発見されるなど、ただちに公表すべき事実を把握した場合には、MDIにおいて適切な対応をとることを要請することは言うまでもない。

以 上