

2019年5月27日

## 中間報告書

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関し、現時点での調査状況について、中間報告いたします。

### 第 1 調査概要

#### 1 当委員会設置の経緯及び目的

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<sup>[1]</sup>。レオパレス中間報告書は、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。

##### 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

<sup>1</sup> 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）

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））を組み合わせると2枚張りとなっ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

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[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、以下の事項を目的として、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。

- ・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[4]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

## 2 調査体制

当委員会の調査体制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 大野徹也（プロアクト法律事務所）

---

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

4 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。

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。

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。

## （2）調査補助者

委員による調査を補助するため、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調査補助者として任命した。

委員と同様、調査補助者と MDI との間に利害関係はない。

## 第 2 MDI の概要

### 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<sup>5</sup>、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、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 3 名により構成されている。

資本金は 1 億円であり、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を 25 か所設置している。社員数は 1526 名（2018 年 4 月現在）である。

### 2 業績

---

<sup>5</sup> 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。

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	—	656棟	3,013棟	37,107戸	99.5%

### 第3 調査対象

#### 1 施工不備の有無についての調査

##### (1) 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。

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：全て軽量鉄骨造である。

## (2) 調査項目

MDI においても生じ得るレオパレス施工不備問題と同様の問題として、以下の4つの項目について調査を行う。

- ・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（                    〃                    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（    〃                    ③外壁仕様問題）
- ・天井材の仕様不適合（                    〃                    ④天井部問題）

なお、上記項目に関する調査の過程で別の施工不備が確認された場合は、調査の対象を再度、検討する。

## 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。

## 第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。

## 第5 調査方法及び現時点での調査結果

当委員会における調査方法及び現時点での調査結果は以下のとおりである。

### 1 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）

#### （1）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。

レオパレス中間報告書は、同問題の「原因」について、直接の理由としては一般図、施工マニュアル、施工図、設計図書等の複数の「図面等の不整合」が考えられ、また、商品開発時における法規適合性判断や施工時のチェック等の体制面も問題になるとするものの、同報告書作成日時点では「不明」としている。レオパレスは、一部シリーズを対象とした調査の結果、①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、①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[6]。

## (2) 当委員会による調査方法及び調査結果

上記を踏まえ、当調査においては、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[7]がないことを確認するために、以下の調査方法を採用し、現時点までに各記載の調査結果を得た。

### ア 設計図書等の確認（以下「設計図書等調査」という）

#### (ア) 調査方法

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、確認することとした。

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、マスターの設計図書の確認にとどまり、かつ、マスターの設計図書が整備されたのは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することとした。

なお、上記調査方法を採用した理由は、以下のとおりである。

MDIによると、MDIにおける設計図書・確認申請図書の作成は、支部・支店単

---

6 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）

7 判断においては、レオパレス2月7日リリース添付資料①を参考とし、梁・ブレース・床板・屋根等とボードの取り合い部における隙間、設備貫通部などの穴の施工不良は、目視にて不備が明らかなものを除き、「軽微な不備」として「小屋裏界壁等の施工不備」から除外することとした。

位では行われておらず、建築本部設計部が、マスターの設計図面をコピーする方法で一元的に作成している。物件単位では界壁の仕様・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、マスターの設計図書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、当調査によって一定程度把握できるものと考えられる。

### (イ) 調査結果

現時点までの調査では、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。

また、マスターの設計図書が整備されたのは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物件の設計図書を同様の方法で確認したが、誤り等は確認されなかった。

ただし、施工マニュアルが整備されたのは2016年度であり、2015年度以前の物件については当時の施工指示の状況確認が難しいことが判明した。そのため、この点は、設計図書等調査以外の方法（後述の現地サンプル調査等）にて確認する。

工法名	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	計
WS *1	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
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

工法別・年代別竣工棟数と設計図書等の整備時期

（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）

## イ 工事写真の確認（以下「写真調査」という）

### (ア) 調査方法

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することとした。

なお、MDIによれば、各現場担当者が撮影すべき工事写真の項目・内容は、建



築本部から帳票等によって指示されているものの、小屋裏等界壁が撮影対象として明確化されたのは 2018 年頃からである。そのため、2017 年以前の竣工分については、界壁を撮影していないか、界壁が写っていたとしても判断に至らないものが多く、写真調査以外の方法（後述の現地サンプル調査）にて確認する。

#### (イ) 調査結果

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。

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、その全棟で施工不備は確認されなかった。

以上のとおり、2017 年 10 月から 2019 年 3 月の竣工物件で写真にて判断可能な物件（小屋裏界壁につき 700 棟、天井裏界壁につき 812 棟）については、その全てにおいて、小屋裏等界壁の施工不備は確認されなかった。

一方、小屋裏等界壁の写真が撮影又は保存されておらず判断ができなかった物件については、小屋裏等界壁に施工不備がないことが確認できなかった。そのため、小屋裏と中間階のいずれの写真もない物件を中心として写真調査以外の方法（後述の現地サンプル調査）にて確認する。

### ウ 現地サンプル調査（以下「現地調査」という）

#### (ア) 調査方法

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た。

具体的なプロセスは以下のとおりである。

- i 現地調査対象物件を、「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。なお、設定に当たっては、施工マニュアル整備が 2016 年度であること、マスター設計図書の整備が 2011 年頃であることを考慮し、竣工棟数が少ない創業期の物件については他の年代よりも高い割合で棟数を配分する。また、ii の現地調査にて施工不備が明らかになったカテゴリについては、再度、配分を見直して棟数を追加する。
- ii 現地調査対象物件で退居者が発生した時点で、現地調査を行う。調査対象は、i のカテゴリ別の目標棟数に達するまでとし、未調査のカテゴリの物件を優先的に調査対象とすることにより、各カテゴリ満遍なく調査を進めるよう努める。

なお、ii について、退居者発生時に調査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・管理物件では毎月平均 500 室程度の退去が発生していることから、サンプル数として十分な棟数が確保できると判断したものである。

#### (イ) 調査結果

現時点までにカテゴリの分類を完了しており、今後、現地調査の実施に着手する。

### エ ヒアリング調査（以下「ヒアリング調査」という）

#### (ア) 調査方法

MDI の建築本部設計部、同本部商品開発部等の社内関係者に対するヒアリングを実施することとした。

ヒアリングの内容は、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、現場指示の内容等である。

#### (イ) 調査結果

前述のとおり、MDI では、設計図書の作成は建築本部設計部が、施工の指示は建築本部商品開発部が一元的に行っており、そのアウトプットは設計図書等に集約されている。なお、アで調査したとおり、現時点までの調査では、この設計図書等には、施工不備の原因となるものは確認されなかった。

また、本部から資材として支給されるものは鉄骨等の構造材など一部であり、界壁を構成する内装材（下地材、仕上材、充填材）は全て各現場で購入している。そのため、本部の資材支給を通じて全社的・集団的な施工不備が発生する可能性があるとは認められない。

以上のとおり、現時点までのヒアリングの結果からは、MDI において小屋裏等界壁を施工しない（しなくてよい）等の、施工不備の原因となり得る指示・命令、誤解、慣行が存在することを伺わせるものは確認されなかった。

なお、現場の設計監理及び施工管理に関する体制・帳票整備等は、施工不備の防止の観点から重要であるが、この点は「設計監理・施工管理体制及びコンプライアンス体制等」として追って検証する。

#### (3) 現時点での結論

以上のとおり、現時点までの調査においては、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）の存在は確認されなかった。

## 2 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）

#### (1) 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指摘を受けている。

レオパレス中間報告書によると、界壁の留め付け作業（両側の石膏ボード）を簡略化する方法として、発泡ウレタンの粘着性を利用した固定方法を採用することとし、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」）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<sup>8</sup>。界壁パネルの「製造」当時に作成されていたリストに納品先が記載されていたことから、施工不備の対象物件が特定されている。

## （２）当委員会による調査方法及び調査結果

上記を踏まえ、当調査においては、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、以下の調査方法を採用し、各記載の調査結果を得た。

なお、当該項目については、現時点では現地調査を行わないこととした。その理由は、②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こと、他の調査により不適合の発生可能性も推察できること、界壁充填材の現地調査は、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。

### ア 界壁パネルの開発・製造等に係る記録の確認

#### （ア）調査方法

MDIにおいて、界壁パネルと同様のパネルを「開発」「製造」するか、外部から購入する等して現場に支給したことをうかがわせる社内記録の有無を確認することとした。

#### （イ）調査結果

MDIにおいて、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 設計図書等調査

#### （ア）調査方法

---

<sup>8</sup> レオパレス中間報告書 8～9 頁、レオパレス 2 月 7 日リリース 2～3 頁

小屋裏等界壁の施工不備と同様、過去分を含めた設計図書等の調査を行い、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、不整合等の有無を確認することとした。

なお、界壁充填材のグラスウール(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)によって異なるため、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、併せて確認することとした。

#### (イ) 調査結果

全ての設計図書等において、界壁の内部充填材はグラスウール(又は、一部ロックウール)を指定しており、発泡ウレタンを指定したものや、充填材の指定がない記載、充填材に関する図面間での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。

以上のとおり、現時点までの調査では、界壁の充填材に発泡ウレタンが使用されるなどの界壁充填材の仕様不適合の原因となり得る設計図書等の誤り、不備、不整合等は確認できなかった。

### ウ 写真調査

#### (ア) 調査方法

小屋裏等界壁の施工不備と同様、2017年10月から2019年3月までの竣工分924棟について、外部の一級建築士が、工事写真から界壁充填材の種類を目視で確認することとした。

なお、写真調査では、界壁充填材の厚さは確認できないため、調査対象は種類の点に絞ることとした。

#### (イ) 調査結果

924棟中852棟については、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。

一方、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。

### エ ヒアリング調査

#### (ア) 調査方法

MDIの建築本部設計部、同本部商品開発部等の社内関係者に対し、MDIが界壁パネルと同様のパネルを開発・製造し、又は外部から購入する等して支給した事実があるか否か、及び、全ての物件の界壁がどのように施工されているかについて、

確認するヒアリングを実施することとした。

#### (イ) 調査結果

MDI においては、界壁は全て、設計図書及び施工マニュアルに従って、現場が購入した材料を用いて現場施工しており、界壁パネルと同様のパネルを開発・製造した事実も、支給した事実も確認されなかった。

#### (3) 現時点での結論

以上のとおり、現時点までの調査においては、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）の存在は確認されなかった。

### 3 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）

#### (1) 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、(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指摘を受けている。

レオパレス中間報告書によると、②界壁発泡ウレタン問題と同様、外壁の留め付け作業（サイディングと強化石膏ボード）を簡略化する方法として、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。）を開発・製造していたとのことである<sup>9)</sup>。

#### (2) 当委員会による調査方法及び調査結果

上記を踏まえ、当調査においては、(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、以下の調査方法を採用し、各記載の調査結果を得た。

なお、界壁充填材の仕様不適合の調査と同様の理由で、当該項目のうち(i) 外壁充填材については現地調査を行わないこととし、ただし、(ii)の下地間隔については専

---

<sup>9)</sup> なお、(ii)下地間隔が広いという問題は、(i)発泡ウレタンの粘着性によって外壁を接着することが可能となったことに伴い、外壁を固定するための下地を減らされたというものであって、外壁パネルの開発・製造に伴う問題である（レオパレス 2 月 7 日リリース 2～3 頁）

用の機器を用いることによる非破壊検査が可能であることから、実施することとした。

## ア 外壁パネルと同様の開発・製造に係る記録の確認

### (ア) 調査方法

MDIにおいて、外壁パネルと同様のパネルを「開発」「製造」するか、外部から購入する等して現場に支給したことをうかがわせる社内記録の有無を確認することとした。

### (イ) 調査結果

界壁充填材の仕様不適合の調査と同様、MDIにおいて、外壁パネルが開発、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 設計図書等の確認

### (ア) 調査方法

前の2項目の調査と同様、過去分を含めた設計図書等の調査を行い、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、仕様不適合の原因となり得る記載の誤り・不備・不整合等の有無を確認することとした。

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、内部の間隔の幅）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、併せて確認することとした。

### (イ) 調査結果

全ての設計図書等において、外壁充填剤はグラスウール（又は、一部ロックウール）を指定しており、発泡ウレタンを指定したものや、外壁充填材の指定がない記載、外壁充填材に関する図面間での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合しない記載は見受けられず、一部に番号（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はなかった。

ただし、下地間隔については、施工マニュアルには記載があるが、設計図書中に記載がないものもあり、2016年に施工マニュアルが整備されるまでの間、指示がどのように徹底されていたかについて確認ができなかった。この点は、今後、引き続き調査を行うことが必要と考える。

以上のとおり、現時点までの調査では、外壁充填材への発泡ウレタンの使用や、大臣認定に適合しない下地間隔を指示するなどの、外壁充填材・下地間隔の仕様不

適合の原因となり得る設計図書等の誤り・不備・不整合等は確認されなかった。

## ウ 写真調査

### (ア) 調査方法

小屋裏等界壁の施工不備、界壁充填材の仕様不適合の調査と同様、2017年10月から2019年3月までの竣工分924棟について、外部の一級建築士が、工事写真から外壁充填材の種類を目視で確認することとした。

なお、写真調査では、外壁充填材の厚さ及び下地間隔は確認できないため、調査対象は外壁充填材の種類に絞ることとした。

### (イ) 調査結果

924棟中718棟については、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した仕様不適合は確認されなかった。

一方、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存されておらず、仕様不適合がないことを確認することができなかった。

## エ 現地サンプル調査

### (ア) 調査方法

当該項目の調査のうち、(ii)下地間隔に係る問題の有無について、外部の一級建築士が、室内から器具を用いて非破壊で下地間隔を計測する方法にて調査を行うこととした。

現地調査対象物件は全物件とし、その中から、小屋裏等界壁の施工不備の調査と同様にカテゴリ別にサンプル抽出をし、退去者が発生した時点で調査する。

### (イ) 調査結果

現時点までにカテゴリの分類を完了しており、今後、現地調査の実施に着手する。

## オ ヒアリング調査

### (ア) 調査方法

MDIの建築本部設計部、同本部商品開発部等の社内関係者に対し、MDIが外壁パネルと同様のパネルを開発・製造し、又は外部から購入する等して支給した事実があるか否か、及び、全ての物件の外壁がどのように施工されているかについて、確認するヒアリングを実施することとした。

### (イ) 調査結果

界壁充填材の仕様不適合の調査と同様、MDIにおいては、外壁は全て、設計図書及び施工マニュアルに従って、現場が購入した材料を用いて現場施工しており、外壁パネル同様のパネルを開発・製造した事実も、支給した事実も確認されなかった。

### (3) 現時点での調査結果

以上のとおり、現時点までの調査においては、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）の存在は確認されなかった。

## 4 天井材の仕様不適合（レオパレスにおける④天井部問題）

### (1) 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）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））を組み合わせて2枚張りとするとし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指摘を受けている。

レオパレス中間報告書によると、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可能性があるとしてされている。

### (2) 当委員会に置ける調査方法及び調査結果

上記を踏まえ、当調査においては、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、以下の調査方法を採用し、各記載の調査結果を得た。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。

なお、当該項目については、天井材が撮影対象とされていなかったため、写真調査の対象としないこととした。

## ア 設計図書等調査

### (ア) 調査方法

前の3項目の調査と同様、過去分を含めた設計図書等の調査を行い、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、不整合の有無を確認することとした。

### (イ) 調査結果

各工法のマスター図面、及び2009～2011年竣工物件から抽出した個別図面の矩



計図、耐火リストを見る限り、天井材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はなかった。

以上のとおり、現時点までの調査では、天井材の仕様不適合の原因となり得る設計図書等の記載の誤り、不備、不整合は確認されなかった。

## イ 現地サンプリング調査

### (ア) 調査方法

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見視し、天井材の種類の見視、厚さを計測する等の方法にて調査を行うこととした。

現地調査対象物件は、LB 工法耐火以外の全物件とし、その中から、カテゴリ別にサンプル抽出を行うこととした。

### (イ) 調査結果

現時点までにカテゴリの分類を完了しており、今後、現地調査の実施に着手する。

## ウ ヒアリング調査

### (ア) 調査方法

MDI の建築本部設計部、同本部商品開発部等の社内関係者に対し、MDI において、天井材の仕様を設計図書等と異なる方法で行う旨の指示・命令、誤解、慣行が存在することをうかがわせる事情を見聞きしたことがないか、ヒアリング調査を実施した。

### (イ) 調査結果

ヒアリング調査によっても、MDI において、天井材の仕様を設計図書等と異なる方法により行う旨の指示・命令、誤解、慣行の存在をうかがわせるものは確認されなかった。

## (3) 現時点での調査結果

以上のとおり、現時点までの調査においては、天井材の仕様不適合（レオパレスにおける④天井部問題）の存在は確認されなかった。

## 5 元会長ヒアリング

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。これに対して、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供述した。

## 6 その他

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<sup>[10]</sup>。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5月24日までの<sup>[11]</sup>、オーナー、入居者、取引業者等からMDIに寄せられた苦情・問い合わせ（78件）の内容を精査・モニタリングし、MDIの施工不備問題を示唆する内容がなにか、確認した。

これら苦情・問い合わせ内容には、MDIの施工不備問題を示唆する内容は確認されなかった。

### 第6 オーナーと利用者への影響とその対応について

本検証委員会では、レオパレス施工不備問題によるMDIに対するマスコミ、オーナー、利用者への影響について確認するため、これらのステークホルダーからの問い合わせの有無とその内容について確認をした。その結果、マスコミやオーナーからの問い合わせは、数は少ないものの、その内容は「レオパレスとの関係性」や「品質不安」などの問い合わせ、あるいは「オーナーへの説明」「積極的な情報開示」という対応への要望などが見られた。

これらは、レオパレス施工不備問題がマスコミによって大きく報道され、社会的に大きなインパクトを与えていることを背景に、レオパレスの創業者とMDIの創業者が同じ深山祐助氏であることやビジネスモデルの類似性から、MDIもレオパレスと同様の施工不備問題が存在することを懸念するものと考えられる。

MDIでは、ホームページに「レオパレスに関する施工不備問題について報道されていますが、当社は2008年創業で、当社と(株)レオパレス21は、資本関係、業務提携関係、役員の兼任等一切なく、別会社です。直近では、(株)レオパレス21外部調査委員会による中間発表がなされましたが、本件は(株)レオパレス21の問題でありますので、誤解なされないようお願い申し上げます。」との同社のコメントを掲載したほか、レオパレスとの相違を口頭で説明するなどしているが、オーナーや利用者から十分な信頼感や安心感を得るには至っていないとの認識から、本検証委員会設置に至ったものである。

今後のレオパレス施工不備問題に関わる報道によっては、これらのステークホルダーの不信感がさらに増大することを防止し、オーナーにとっては所有不動産の資産価値の減少への不安、利用者にとっては住居の安全性への不安を払拭するためには、会社の事業内容及び適切な施工確保への会社としての取組みや、レオパレスとの事業内容及び事業環境の相違等について丁寧な説明を行うことに加えて、ステークホルダーの根本的な疑念に対応すべく、本委員会が行う客観的な検証の結果を的確に示し、何らかの問題が指

---

<sup>10</sup> レオパレス中間報告書6頁

<sup>11</sup> 同月以前の苦情・問い合わせ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。

摘された場合には、速やかな是正措置をとることで理解納得を得ていくことが重要と考えられる。

なお、当委員会は、会社から中立かつ独立の立場で検証を行うものであり、今後の調査の結果、何らかの施工上の問題が確認される可能性もある。そのような場合にも、オーナーや利用者の不安を最小限にとどめ、信頼を確保するためには、現状の MDI 問合せ・質問への対応体制は十分なものとは言い難く、今後の体制整備を検討する必要がある。

## 第7 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