

当社施工物件における界壁工事の不備について

株式会社レオパレス21（東京都中野区 社長：深山英世）は、本年4月27日付けで公表したリリースでお知らせした通り全棟調査を開始しましたが、その過程で、1996年～2009年に建てられた、当社施工物件の一部において、建築基準法に違反の疑いのあるものが発見されましたので、以下詳細をご報告致します。引き続き全棟調査を進め、補修工事を行なってまいります。入居者様、物件オーナー様、監督官庁並びに特定行政庁の皆さまには多大なるご心配とご迷惑をお掛けしましたことを深くお詫び申し上げます。

記

(ア) 建築基準法に違反の疑いのある施工物件についてのご報告

1. 確認された施工物件

今回確認された施工物件は、鉄骨ブレース工法及び木造軸組み工法の物件であり、小屋裏の界壁※1施工が必要でありながら、界壁を施工していないか、または施工が不十分であるものが発見されました。当社として、建築基準法※2に違反の疑いがある物件と考えております。

※1 界壁とは、共同住宅の各住戸間の壁をいい、遮音性能を有するもので、かつ、延焼防止のための準耐火構造とし、小屋裏又は天井裏に達せしめなければならないもの。

※2 建築基準法第30条及び建築基準法施行令第114条第1項

調査実施結果・棟数及び物件シリーズ(規格商品)

2018年5月26日時点

物件シリーズ	調査済棟数	界壁確認済み	界壁無し	界壁部分の施工不備
ゴールドレジデンス	184	169	11	4
ニューシルバレジデンス	7	5	1	1
ニューゴールドレジデンス	55	48	1	6
スペシャルスチールレジデンス	2	1	1	0
ベタースチールレジデンス	1	0	0	1
コンクアラティア	41	29	3	9
合計	290	252	17	21

※上記6シリーズの当社施工物件棟数は、合計で13,791棟です。

2. 発生原因

- ・ 図面と施工マニュアルの整合性の不備

当時、物件のバージョンアップが頻繁に行われており、建物の仕様が分かりにくくなっていたことや、施工業者に渡している図面と施工マニュアルの整合性に不備があったことが確認されております。

- ・ 社内検査体制の不備

検査は行ってはいたものの、規格商品であることから図面等と現場との照合確認が不十分であったことと、検査内容も自主検査に留まっており、社内検査体制も不十分であったと認識しております。

引き続き調査を行い、発生原因の究明に努めてまいります。

3. 現在の検査体制と更なる再発防止策

組織及び現場人員体制の見直しを行い、2008年にはISO 9001の認証を取得致しました。以降、順次体制強化を図り、本部によるチェック体制を整えております。現在では9回の社内検査に加え、第三者による検査を4回行い、品質管理に努めております。

発生原因について十分に究明を行ったうえで、更なる再発防止策を講じる所存です。

(イ) 今後の対応方針について

1. 今後の対応及びスケジュール

当社施工物件(アパート)総数 37,853 棟について、順次調査を進めてまいります。調査につきましては、外部機関にも協力を仰ぎ、2019年6月迄に全棟調査の完了を目指してまいります。また、調査により問題が確認されたものについては、順次補修工事を行い、2019年10月の工事完了を目指してまいります。

2. 調査及び補修工事開始時のご案内について

- ・ 入居者様、オーナー様への告知

調査及び補修工事を開始する際は、事前に調査内容とスケジュールをご案内致します。入居者様につきましては、物件掲示板/ポスティング投函による告知を行い、オーナー様につきましては弊社担当者より個別連絡にてお知らせ致します。

・専用ダイヤルの開設

弊社コールセンターに本件に関する相談窓口として、専用ダイヤルを開設致しております。

※下記、本件に関するお問い合わせ先参照

(ウ) 4月27日付けリリース内容についての途中経過報告

ゴールドネイル/ニューゴールドネイルが所在する全国をあわせて165の特定行政庁に対して4月27日のリリース内容についてご説明を行ない、協議を進めております。また、調査対象棟数915棟に対して、現時点で184棟について確認を済ませ、確認通知図書の通りの施工が確認された物件は16棟で、界壁が確認されていない等、確認通知図書との相違があった物件は168棟である事が判明致しました。今後、当初の予定通り2018年7月の調査完了を目指しております。

調査進捗状況途中経過

2018年5月26日時点

物件シリーズ	調査済棟数	界壁確認済み	界壁無し	界壁部分の施工不備
ゴールドネイル/ニューゴールドネイル	184	16	168	0

(エ) 業績への影響

当社の業績に与える影響について、現時点においては軽微であると考えております。

<本件に関するお問い合わせ>

報道機関様	広報部	03-5350-0445 (受付 9:00-18:00 定休日 土日祝)
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	0120-590-080 (受付 10:00-19:00)
株主様	IR推進室	03-5350-0216 (受付 9:00-18:00 定休日 土日祝)