

※ 本稿は筆者個人の意見を記したものであり、一般社団法人 監査懇話会の公式な見解とは必ずしも一致致しません。

不正をキャッチできる体制作りをーレオパレス 21 アパート施工不良事件

2018 年 3 月と 4 月、レオパレス 21 が建築したアパートのオーナー 2 名から、建築確認を受けた図面と異なる施工がされているとの指摘を受け、同社で調査を開始したところ、指摘を受けた「ネイルシリーズ」以外にも法令違反が疑われるものが発見され、2019 年 2 月に公表。耐火性能に問題があるため、入居者に転居を要請するという事態となった。2019 年 6 月末時点で合計 2 万棟に及ぶ不備が見つかった（2019. 7. 10 日経新聞）。

実は、この施工不良は、2018 年春に発覚したわけではなかった。建築確認申請の段階から現場では問題が起きていたし、2011 年以降、小屋裏界壁の修繕稟議が複数回起きていた。

また、建築基準法違反を巡って、レオパレスの建てたアパートのオーナーと同社の間で訴訟さえも起きていたのである（2019 年 5 月 29 日の外部調査委員会による「施工不備問題に関する調査報告書」。以下「調査報告書」）。

監査役にこうした情報が的確に入っていれば、と思う。

1. 施工不良の内容

2018 年 4 月 27 日及び 2019 年 2 月 7 日の同社のプレスリリースには次の 3 つの施工不良が挙げられている。

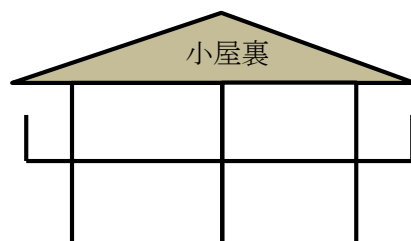
- ①「ネイルシリーズ」の小屋裏等界壁未設置ー建築基準法及び施行令では、遮音・耐火のために「共同住宅の各戸の界壁は、小屋裏又は天井裏に達するものとする」と定められており、中断することなく、隙間なく区画しなければならないと解されているが、界壁がなかったり、あっても、中断したり、隙間があったりしている。
- ② 界壁内部充填剤の発砲ウレタン使用ー建築基準法で定められた遮音・断熱のために、グラスウールが施工されると設計図面上でなっているのに、実際には発砲ウレタン（遮音性の基準値を満たさなない）が施工されていた。この判断には、兼務で商品開発部門を直轄していた創業者社長 H 氏が指示したという（2019. 3. 19 日経新聞）。
- ③ 国交大臣認定の仕様に適合していない外壁仕様

2. 小屋裏等界壁未施工の原因ー開発時の検討不足

施工不良の内、①のネイルシリーズの小屋裏界壁未施工を採り上げる。

ネイルシリーズの小屋裏等界壁未施工は 15, 253 の物件総数の内、2, 139 物件、14. 0%で何らかの未施工部分が見つかっており、この内、ゴールドネイルシリーズ（1994 年から発売）では、913 物件の内、822 物件、90. 0%で未施工が確認されている。

ゴールドネイルは、ツーバイフォー工法特有の、6 面体のパネルで構成し、屋根は天井パネルによる陸屋根（フラット）ではなく、切妻タイプである。横長のアパートで、2 階建てで上下階各 2 列、列ごとに数部屋に仕切られる。



Y-Y 断面図



X-X 断面図

横から見ると(Y-Y断面図)、三角形の部分が小屋裏で、この部分には、上記で述べたように建築基準法及び施行令によって、防音・防火のために、下の部屋毎に天井と屋根の間に隙間なく界壁を設置しなければならないにもかかわらず、レオパレスには、界壁が不十分な施工のものが多数見つかったのである。

商品開発に当たって、商品開発担当部署は、開発当初はフラットな屋根であったが、オーナーの強い要求で、デザイン上切妻形状にしたもので、この小屋裏は、耐火構造の屋根の上に、単に飾りの目的で設置した置き屋根であるから、界壁は不要であるという誤った解釈をして、開発が行われたのである。

開発当時、同社には法令適合性確保の検討を担当する部署やルール等が存在しておらず、商品開発担当部署による解釈の妥当性について中立的な立場でのチェックはされなかった。当時、創業者であり、かつ商品開発部門を兼務で直轄していた社長H氏は、経営難から脱却するためにネイルシリーズの早期立ち上げを急がせた。

3. 建築確認申請で現場はどう動いたか

10㎡以上の建物の建築には、地方公共団体に置かれた建築主事の建築確認を受けなければならない。

商品開発担当部署が「小屋裏等界壁は施工する必要がない」と商品説明会を通じて支店にまで徹底を図った。

しかし、支店の設計担当者が確認申請に当たって、「界壁は小屋裏屋根までではなく、天井部までの高さとするよう本社の設計部門の課長から指示を受けたことから、建築主事にその旨の確認申請を行ったが、建築主事からは「界壁は小屋裏まで達することが必要であると指摘され、確認申請図には小屋裏まで達するように界壁を書き足した」ということが起きた。

このように現場では、界壁なしでは確認申請は通らないことは経験済みであったから、CAD設計担当部署はX-X断面図においては界壁を示すハッチングが屋根面に達する状態で記載された図面を送るようになり、しかも同部署の作成した施工マニュアルにもその図面をそのまま使用されていた。ただし、実際の施工では90%を超える比率で小屋裏等界壁が施工されていなかった(調査報告書51ページ)。

つまり、工事では、屋根裏の界壁は、図面と異なり、未施工、又は不完全に終わっていた例が多くあったということである。

工事完了後の建築主事による「完了検査」は、実施されないことがあり、実施したとしても建築主から委任された「工事監理者」からの報告書類を基に判断する部分もあるという(2019.2.17日経新聞)。

ゴールドネイルの発売当初の運用は、建築確認は現在とは異なり、緩いものであったという。とりあえずの確認申請図を建築主事に提出して、確認済証を取得した後に修正すればよい、又は修正しないで放置することもあった、と同社の役職員は述べている(調査報告書52ページ)。このような状態が、2008年にISO9001を導入した後も続いてしまっていたのだろうか。

H氏は調査委員会に対し、小屋裏等界壁問題について、「界壁が施工されていないことは知らなかった」、また界壁発砲ウレタンについては「問題ないものと思っていた」と述べていることについて、調査報告書は、「それ自体が経営者として問題であって、片や商品開発を推進しつつ、片や法令適合性や品質については知らないという姿勢こそが、問題の根本的な発生原因の一つである」としている。

なお、現在では、国交省の指導もあり、完了検査はほぼ徹底されている。

4. 小屋裏等界壁の修繕稟議

2006年以降、ネイルシリーズの小屋裏等界壁の修繕工事が複数件行われており、経年劣化や思考不備による瑕疵の補修だけではなく、未施工であった小屋裏等界壁の施工についてであり、稟議の過程では、小屋裏界壁の未施工を問題視したと思われる指摘も散見された。

その一例は、2011年3月、横浜支店の保安全管理担当者から、ゴールドネイル物件に関する屋根の修繕工事の稟議申請がなされた。この稟議書には、小屋裏等界壁の施工について

の稟議申請とともに「又、当時、当社の指示不足により、法的基準の小屋裏等界壁の未施工も発覚しております」と指摘がされていた。この稟議は、取締役4名の承認を経て社長により最終承認された。

5. 訴訟

2012年11月、ゴールドネイル物件のオーナーが「建築基準法に違反する小屋裏等界壁の未施工」などの瑕疵があると主張し、神戸地裁姫路支部に訴訟を提起している。

訴訟に臨んで、資産管理業務部及び総務法務部の担当の中には、ネイルシリーズは、もともと小屋裏等界壁が不要との整理をした上で開発されている（商品開発部署からの説明通り：眞田）との認識をもっている者がいて、もし、小屋裏等界壁未施工の場合は建築法違反となるならば、ネイルシリーズ全体に及ぶという最悪の可能性を視野に置いて弁護士との相談に臨んだ。

2012年11月29日付の弁護士との相談メモには「本件が明るみに出ると、・・・構造上の問題について、波及効果があるため、会社としては個別案件の問題として和解により積極的に解決をしたい」とある。

2012年12月27日、設計管理部等で法令適合性の検討結果が示された。設計管理部設計法務課の従業員が作成したもので、「最上階の天井パネルの上の切妻屋根の部分（小屋裏）は『置き屋根』であるから『小屋裏又は天井裏に（界壁が）達せしめなくてはならない』との要件は満たされている」との結論であった。これは、ネイルシリーズ開発当初に採用された考え方であったから、設計管理部は違和感なく受け入れられた。

これ以降、弁護士との打ち合わせでも、この結論を前提に検討や相談が行われた。

この訴訟は2013年7月、建物賃貸借契約（原告オーナーがレオパレス社に貸し、レオパレスが入居者にまた貸しして、オーナーに一定の家賃を保証する）の終了と解決金の支払を内容とする和解が成立した。（同上調査報告書68ページ）。

実は、『置き屋根』だから界壁不要」との結論が示される直前の2012年12月26日、弁護士は「通常であれば、一定の時期に建てられた特定のタイプについて、建築基準法違反の疑いがあるので、レオパレスが調査し、違反が確認されたものについては、必要な補修を行う」という扱いが望ましい」「本裁判以降、ゴールドネイルの瑕疵について完全に蓋をすることは不可能である」と述べていたのだが。

この訴訟の過程で、法令違反に関する検討の経緯は、資産管理統括部副統括部長には報告されていたが、統括部長執行役員やその他の役員に対しては報告がなされていない。

6. 内部監査部門と監査役は建築法適合不備にどう対処していたか

監査部が内部監査を担当している。そこでの建築工事監査は「各支店の工事課が適切に工事の見積りを行っているのか」に主眼が置かれ、建築関連法令適合性を対象とされているわけではなかった。元監査部長は「本件不備が発覚するまでは、建築確認を経ている以上違反の設計ではないはずだ・・・と、性善説で考えていたと思う」と述べている。

一方、監査役監査については「個別の物件の建築関係法令適合性が監査役監査における業務監査の必要性を意識させるほどのリスク要因として把握されていなかった」（調査報告書109ページ）

監査部は社長の直轄組織であり、社長、副社長、各監査役、各本部責任者からなる監査会議が開催されている。

私のコメント

（1）意見を言えない体質

創業者H氏は、不動産販売事業から請負建築事業及び不動産賃貸事業への事業転換を推進し、業績を飛躍的に伸ばした人物であり、優れたアイデアマンであった。

同社の公表情報によれば、全国上場企業の8割に近い企業が同社の共同住宅を利用しているという。

しかし、H氏は、建築技術、建築関係法令に関する専門知識に通暁していなかったと自分では認めている（調査報告書113ページ）、にもかかわらず、絶大な指導力を発揮した。調査委員会に提出された社員アンケートには次のようなものがある。

・役員の意見が「絶対」で誰も歯向かえない。その役員が、いつまでに売上を！受注を！と過度なストレスをかけた結果、このようなずさんな物件が多数できた
・自分の言いたいことを言えず、役員が好む言葉、好む意見ばかり発言し、そのような社員ばかり出世する傾向。
・正直にクレーム登録すると、全て幹部にメールが行くシステムになっており、・・・執行役員は、登録した社員に対して「何でこんなクレームを登録するんだよ。俺が怒られるんだよ」などと怒りをぶつけるため、社員はなるべくクレーム登録せず、隠蔽する構図ができてしまっている」

監査役は、法令違反を早く見つけ、社長に、是正するよう進言できなかったら。意見を言える会社にしようと思えば取締役会で言っていたら、社長は救われたであろう。当事者でない私だから言えることかもしれないが。

創業者H氏は2006年6月、社長を辞任し、2010年2月より甥のY氏が社長を務めたが、2019年5月、施工不良の責任を取って辞任し、後任には創業家以外のM氏が就任した。

（２） 勇気ある社員がいた

商品開発担当部署が「小屋裏等界壁は施工する必要がない」と商品説明会を通じて支店にまで図ったにもかかわらず、本社のCAD設計担当部署からはX-X断面図においては界壁を示すハッチングが屋根面に達する状態で記載されて送られて来るようになり、しかも同部署の作成した施工マニュアルにもその図面をそのまま使用されていたとある。

また、2006年以降、ネイルシリーズの小屋裏等界壁の修繕工事に関する稟議書では、小屋裏界壁の未施工を問題視したと思われる指摘も行われている。

私は、これらは勇気ある行為であると思うと同時に、これらの勇気ある社員を叱り飛ばした記載もないことから、役員らも暗黙の理解をしていたのだろうと推測する。

だから、「小屋裏等界壁は施工する必要がない」と言っておきながら、未施工が発覚すると、「建築確認を受けた図面と実際の施工内容が一部異なるものがあるから補修工事をする」とリリースし（2018.4.27「当社一部物件における確認通知図書との相違部に対する補修工事の実施について」）あたかも、現場が手抜きをしたことで済ますことができた。勇気ある社員のお陰である。

（３） 監査役は法令違反にどう立ち向かうべきか

法令違反を指摘し、やめさせるというのは監査役の最大任務である。個々の建築違反に監査役は関わることは事実上困難であるが、監査役はその一つの違反行為の原因となった要因は、全体に波及する問題ではないのか、という観点から調査し、対応しなければいけないと考える。ましてや、訴訟が提起されたなら、法務部門から情報を得て、根本原因の調査と、訴訟の対応の妥当性、責任の所在等を検証しなければいけないと思う。

クレーム、修繕の社長への稟議書、訴訟等の情報は、監査役に対しても情報が入って来るように内部監査部門、工事監理部門、法務部門等の協力を得て構築し、また内部監査部門等と共同して情報の分析・調査を行う体制を作らなければならないと考える。

（４）社長、副社長、各監査役、各本部責任者からなる監査会議が開催されているとのことであるが、いかなる頻度で開催されているかは不明であるものの、自由な意見交換がなされるのであれば大変良いことだと思う一方で、下の意見を聴かぬようなワンマン社長の下であれば、成果は期待できない。ただし、勇気ある監査役がいれば、別である。