

西日本鉄道株式会社  
代表取締役社長 倉富 純男 様

令和元年 9 月 5 日  
株式会社データ・マックス  
福岡市博多区中洲中島町 2-3-8F  
TEL:092-262-3388 FAX:092-262-3389  
URL:<https://www.data-max.co.jp/>

## 質 問 書

弊社は 福岡市に本社を置く企業調査会社です。貴社が販売されたサンリヤンガーデン春日 V 番館（以下「本マンション」）の区分所有者の関係者から、本マンションの構造計算の偽装・耐震偽装・法令違反に関する質疑が複数寄せられました。

弊社編集部では、建築構造家 仲盛昭二氏の協力を得て この質疑について取材を進めていくなか、さらに いくつかの疑惑に関する質疑が生じました。

本質問書は、本マンションに建築基準法違反の明白な構造上の欠陥が見つかり、それが原因となって、本マンションの居住者及び近隣住民の生命、財産に重大な影響を及ぼす可能性があることを指摘し、デベロッパーである貴社が それら構造上の欠陥に対していかなる認識を持たれているのか、責任ある回答を求めるものです。以下 具体的に質問させていただきます。

### 記

サンリヤンガーデン春日 V 番館は鉄骨鉄筋コンクリート造（以下「SRC造」）です。SRC造の保有水平耐力計算において 必要保有水平耐力を求めるために用いる重要な係数の一つである構造特性係数（ $D_s$  値）は、建築基準法施行令 第 82 条の 3 及び建設省告示「昭 55 建告 1792 号」に定められており、**この規定に適合しない建物は法令違反となります。**

本マンションの張間方向においては、鉄骨柱に有効な鉄骨部材（ウェブ材）が配置されていないため、本来は鉄筋コンクリート造（以下「RC造」）の $D_s$  値を用いて保有水平耐力計算をしなければなりません。しかし、建築確認申請用の構造計算においては、 $D_s$  値をSRC造として低減された $D_s$  値に偽装した保有水平耐力計算が行われています。（構造計算書 保有水平耐力比の欄において 構造形式が「**表****現上だけのSRC造**」となっており 実態とは法的にも技術的にも異なった 不正な構造計算となっています）

### 【質問1】構造特性係数 $D_s$ 値の不正について

張間方向の保有水平耐力計算において、RC造の $D_s$ 値ではなく低減されたSRC造の $D_s$ 値（構造特性係数）を用いた不正な構造計算をされたマンションを貴社が販売した理由を説明願います。この件については、2年前に仲盛氏から指摘されていながら貴社は何ら対応をされていません。

※現実に不正な構造計算が行われているのですから、以前（平成29年）仲盛氏からの質疑に対して回答されたような「当時適正に対応し問題のないことを確認している」というような虚偽の回答は控えてください。（このやり取りは巻末に添付）

以前の仲盛氏からの質疑に対する回答において、貴社は「いかなる理由をもって現在無関係である管理組合の資料を調査されているのか理解出来かねます」との記述をされています。

これについて、仲盛氏は「物件は異なりますが、東京豊洲市場において日建設計による設計偽装が発覚し、市場関係者が是正を求めて提訴する事態となっている。西鉄のサンリヤンシリーズの他のマンションにおいても同様の内容の不正な設計が行われているので、区分所有者及び近隣住民のために調査を進めている」と述べています。

### 【質問2】基準値を下回る数値と棄損価値の回復方法について

正規の $D_s$ 値により張間方向の保有水平耐力計算を行った場合、本マンションは保有水平耐力比が建築基準法で定められた数値（1.0）を下回り、結果として完全に耐震強度不足の違法状態となっています。違法な建築物は、建築基準法第9条により行政より建物の除却や使用禁止などの命令を受けることとなります。そして、違法状態のマンションであれば、区分所有者は金融機関に対する期限の利益を喪失し住宅ローン残金の一括返済を迫られる可能性もあります。また、これらは金融機関の不良債権の温床となり得ます。

この毀損された価値に関して、販売会社は区分所有者に対し毀損された価値の補填等の措置を講じることは、マンション販売会社として当然の責務であると考えられますが、貴社が考えている毀損価値の回復方法などを具体的に示してください。

なお、仲盛氏からは「行政への対応をはじめ、最悪の場合は裁判においても区分所有者（例え区分所有者が単独でも）の為に全力で技術支援をします。そしてこの様な違法マンションに警鐘を鳴らすことにより、政府の進める国土強靱化計画に寄与したい」との言葉を得ています。

### 【質問3】偽装をかかえた状態で交付された確認済証と責任

本マンションは、不正に作成された構造計算書による建築確認申請が行われ、審査機関のチェックミス等により不正に建築確認済証の交付がなされたものであると考えられます。

（行政は善意で建築確認審査を行っており不正に設計されたものと認識していな



より損害を受けた者は、施工者・設計者に対して不法行為責任（民法 709 条）を追及できるとしました（同判決の事例はマンションではありませんが、同判決はマンション＝販売業者の場合にも適用できます）。

そして、ここでの欠陥には、「建物としての基本的な安全性」に照らし、建物の躯体部分（構造耐力）に関するものだけでなく、たとえばベランダの手すりの欠陥も含まれ得るものとしてしました。そこで、共用部分の欠陥については、管理組合として修繕を余儀なくされることから修繕相当額の損害が生じ、その損害の賠償を 管理者はマンション販売業者に対して行うことができると考えられます。

このような権利行使は、損害を知った時から、すなわち欠陥を発見した時から 3 年（または、欠陥が存在した時、すなわちマンションの分譲の時から 20 年）内に行えばよい（民法 724 条）と考えることができます。本質問状で指摘しているマンションは、これらの条件全てを包含しています。

回答期限は、**令和元年 9 月 20 日**とし、弊社担当 河原清明宛に 文書にて郵送願います。但し、【質問 6】のみは 上記の回答期限から除外します。

**上記期限までに 貴社より回答が得られない場合は、本質問状の内容を認められたものと判断し、本マンションの区分所有者の生命と財産を守るため、全ての区分所有者・所管の行政庁・設計事務所への取材を実施します。**また、本マンションの他の棟、他のサンリヤンシリーズのマンション、本マンションの設計を行った設計事務所が関与した他のマンションにおいても 設計偽装の可能性が考えられる（例を挙げれば サンリヤン和臼においても不正な設計が一部確認されています）ので、取材範囲を拡大・継続するために 取材結果を弊社が運営するニュースサイト「NetIB-NEWS」において公表し、行政の協力も仰ぎ 他のサンリヤンシリーズに関する情報提供を呼びかけることとします。

仲盛氏の意見によれば、「**本質問状において指摘した内容は 設計方針などの主観による方法論に関するものではなく 法令違反の問題のみを指摘している**ので、15 分～30 分程度で確認できます。検証というより確認作業であり 指摘に関する箇所だけを法的根拠を以って簡潔に説明・反論すれば済むことです。法的部分以外の釈明や考え方の違いがあるとしても、西鉄は **その違法の事実を指摘された部分を否定する客観的理由を提示（コピー）すれば済む事なのであり、ただそれだけの単純な事なのです。**」 とのことです。

弊社は、本マンション及び全てのサンリヤンマンションの区分所有者のためにも、真実を明らかにし、適法な是正や資産価値の回復の手助けをすることが使命であると認識して 本質問状を送付しているのであり、辻褄合わせの主観論を求めているものではありません。当社はその報告結果を区分所有者に知らせるだけですので、誠意ある対応をお願いいたします。

以上