

一括借上げシステム

レオパルス21の理念を確かな形にする、独自のシステム。

レオパルス21のアパート経営の根幹を支えるのが、独自の「一括借上げシステム」。

他のハウスメーカーにはない管理運営と保証制度が一体となって、アパートオーナー様の大きな期待にお応えします。

一括借上げシステムとは

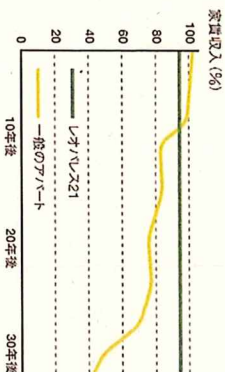
あらゆる時代のアパート経営にまつわる問題を、レオパルス21の理念に沿って解決し、最長30年間にわたって家賃を保証するシステムです。

入居者の募集からアフターケアまで全てをレオパルス21がオーナー様に代わって行い、アパートの資産価値を高いレベルで均一化することを実現しました。

レオパルス21では、この「一括借上げシステム」こそが、アパート経営を成功へ導き、オーナー様の豊かな生涯設計を約束するものと考えています。

一括借上げシステムで最長30年間の家賃保証

一般的なアパート経営では建物及び設備の老朽化に伴い、年々家賃収入が減少していきます。レオパルス21は独自の「一括借上げシステム」により、最長30年間にわたって家賃を保証します。この保証制度が、オーナー様の将来設計に大きなパワーとなります。



レオパルス21のアパート事業について



レオパルス21だけの「一括借上げシステム」フロー

「一括借上げシステム」を行える根拠

他社では考えられない3つの特徴。その相乗効果があらゆるリスクを払拭し、どんな時代においてもアパート経営を揺るぎないものにします。

斬新な「賃貸形式」

レオパルス21は、「ワンズリーレオパルスフラット」や「全員制システム」を通じて、敷金・礼金ゼロ、保証人不要などの革新的な手法を実現。また、市場のニーズを見据えてワンルーム中心に展開し、かつロードサイドサービスなどの付加価値も充実。これらの要素が新たなアパート入居者層をも開拓し、最長30年間にわたって家賃を保証する裏付けとなっています。

多彩な「募集システム」

レオパルス21の募集システムは、全国各地の営業所とインターネット検索を合わせて「いつでもどこでも」物件探しが可能。これは、通常の手法に類した他社と大きく異なるポイントです。さらに、テレビCMなどで入居希望者へピンポイントで告知することも含めて、レオパルス21ならではのスケールアップを最大限に活用し、入居者確保の手段としてしつかりと機能しています。

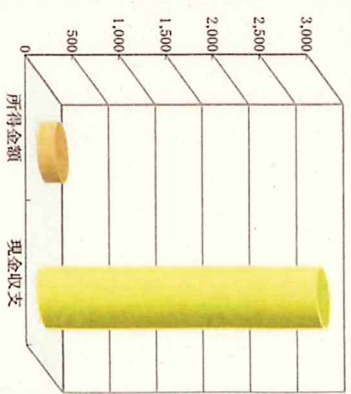
確実な「管理・運営」

レオパルス21では「レオパルス共済会」を確立し、経過年数にともなうメンテナンス費用をあらかじめ予算化しています。そして、「レオパルス管理センター」が実際の建物管理からワンルーム処理まで、オーナー様に代わって行います。このようなきめ細やかなアフターケアは資産価値を高く保つことにつながり、オーナー様の安心したアパート経営を支えています。

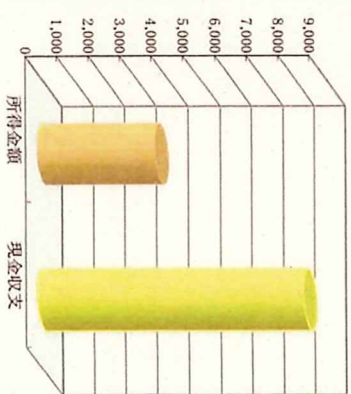
概算収支計算表【参考資料】

※1 その他経費… 初年度経費・分割計上(火災保険料・保証保険料)・その他現金支出(積弊)

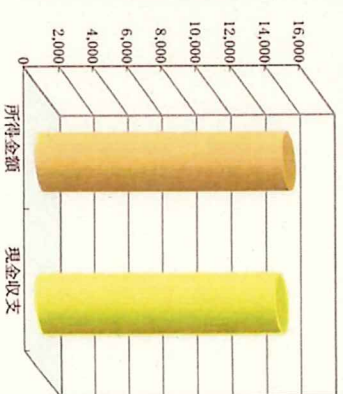
収支	11年目	12年目	13年目	14年目	15年目	16年目	17年目	18年目	19年目	20年目	20年間合計
△損益計算	1,139	1,519	1,519	1,519	1,519	1,519	1,519	1,519	1,519	1,519	14,810
収入											
一括借上賃料											
私利公課	287	375	366	357	348	338	328	318	307	296	3,320
支金	34	103	103	103	103	103	103	103	103	103	957
必要経費	115	153	153	153	153	153	153	153	153	153	1,489
その他	799	799	799	799	799	799	799	799	799	799	7,991
所得金額	473	80	89	98	107	118	128	138	149	159	193
△収支計算(キャッシュフロー)	1,139	1,519	1,519	1,519	1,519	1,519	1,519	1,519	1,519	1,519	14,810
収入											
一括借上賃料											
私利公課	360	480	480	480	480	480	480	480	480	480	4,800
支金	250	342	351	360	369	379	389	399	410	420	3,669
必要経費	287	375	366	357	348	338	328	318	307	296	3,320
その他	34	103	103	103	103	103	103	103	103	103	957
所得金額	115	153	153	153	153	153	153	153	153	153	1,489
△現金収支	93	67	67	67	67	67	67	67	67	67	2,973



収支	11年目	12年目	13年目	14年目	15年目	16年目	17年目	18年目	19年目	20年目	20年間合計
△損益計算	1,519	1,519	1,519	1,519	1,519	1,519	1,519	1,519	1,519	1,519	29,999
収入											
一括借上賃料											
私利公課	432	443	455	467	479	491	504	518	531	545	5,455
支金	285	274	262	250	238	225	213	199	186	172	1,984
必要経費	103	103	103	103	103	103	103	103	103	103	1,030
その他	153	153	153	153	153	153	153	153	153	153	1,530
所得金額	799	182	193	205	218	218	218	218	218	218	2,754
△収支計算(キャッシュフロー)	1,519	1,519	1,519	1,519	1,519	1,519	1,519	1,519	1,519	1,519	29,999
収入											
一括借上賃料											
私利公課	432	443	455	467	479	491	504	518	531	545	5,455
支金	285	274	262	250	238	225	213	199	186	172	1,984
必要経費	103	103	103	103	103	103	103	103	103	103	1,030
その他	153	153	153	153	153	153	153	153	153	153	1,530
所得金額	799	182	193	205	218	218	218	218	218	218	2,754
△現金収支	547	547	547	547	547	547	547	547	547	547	8,440



収支	21年目	22年目	23年目	24年目	25年目	26年目	27年目	28年目	29年目	30年目	30年間合計
△損益計算	1,519	1,519	1,519	1,519	1,519	1,519	1,519	1,519	1,519	1,519	45,189
収入											
一括借上賃料											
私利公課	157	143	128	112	96	80	63	46	28	10	6,487
支金	103	103	103	103	103	103	103	103	103	103	3,010
必要経費	133	153	153	153	153	153	153	153	153	153	1,530
その他	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	90
所得金額	560	575	1,127	1,143	1,159	1,175	1,192	1,209	1,227	1,245	14,366
△収支計算(キャッシュフロー)	1,519	1,519	1,519	1,519	1,519	1,519	1,519	1,519	1,519	1,519	45,189
収入											
一括借上賃料											
私利公課	560	574	589	605	621	637	654	671	689	707	7,070
支金	157	143	128	112	96	80	63	46	28	10	6,487
必要経費	133	153	153	153	153	153	153	153	153	153	1,530
その他	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	90
所得金額	547	547	547	547	547	547	547	547	547	547	5,470
△現金収支	547	547	547	547	547	547	547	547	547	547	13,907

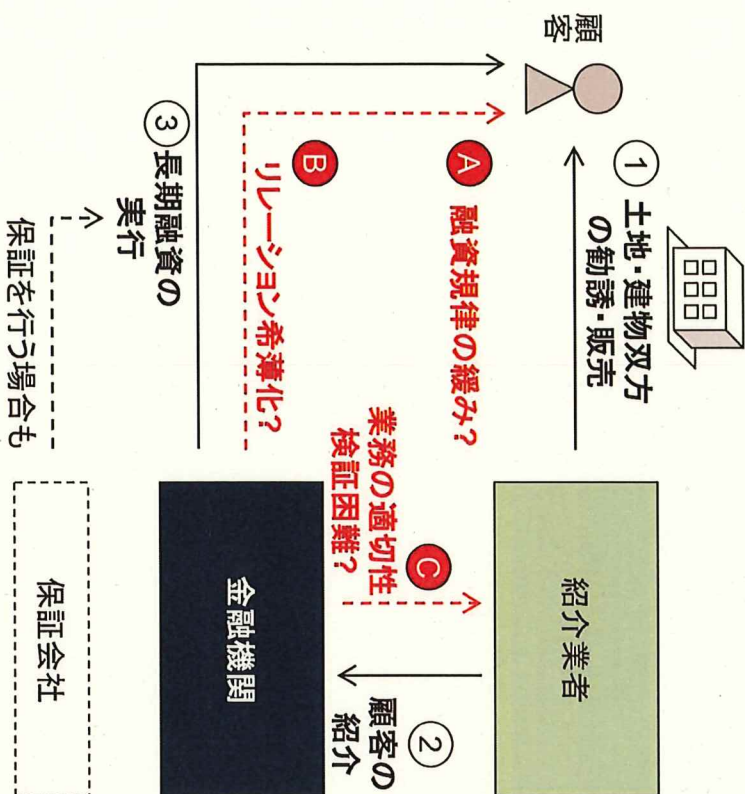


1. アンケート調査の背景・問題意識

(2) 当庁の問題意識

1. 背景・問題意識
2. アンケート調査等の結果概要
3. 今後の方向性

融資の構図



当庁の問題意識

・一棟建(土地・建物)向け融資の一部には、事業意欲のある顧客が金融機関に直接借入の申込みを行うものと異なり、紹介業者が顧客を勧誘し(左図①)、顧客を金融機関に紹介し(②)、金融機関が顧客に融資を行う(③)、という構図に特徴が見られる。こうした中、金融機関において以下のような懸念が生じていないか。

- A** 土地・建物を借入により一括取得する高レバレッジの投資のため、顧客・金融機関双方にとって相対的に高リスク。一方で、一般的に融資期間の初期にリスクが顕在化することは少ないと考えられる中で、中長期的視点からの検討が不十分なまま融資を積み上げるなど、融資規律の緩みが生じていないか。
- B** 審査関係資料の受領等の顧客対応を紹介業者・保証会社に依存することから、顧客とのリレーシヨンが希薄化し、事業・収支計画、顧客のリスク理解度や財産・収入等を把握しづらくなるといった事態が生じていないか。
- C** 紹介業者に依存することで、紹介業者優位の力関係となり、その結果紹介業者の業務に係る適切性を検証することが難しくなるという事態が生じていないか。

レオパレス改修工期虚偽

施工不良 2年半を1年に

賃貸アパート大手レオパレス21の施工不良問題を巡り、同社が2019年10月末、不良物件の改修時期について、実際には2年半以上かかる可能性があることを認めた。20年12月末をめどに完了させる「1」と意図的に楽観的な見通しを公表した疑いがあることが、毎日新聞の入手した内部文書と関係者の証言で判明した。改修工事は遅れており、同社は30日にも、スケジュールを再検討すると発表する。（20面に関連記事）

関係者によると、レオパレスは見通しの公表前に監督する国土交通省にも調査や検討の状況を伝えていた。重要な経営情報について意図的に実態に反する内容を公表した同社や、結果的に容認した国交省の姿勢が厳しく問われそうだ。

レオパレスの賃貸アパートを巡っては、住戸を仕切る壁が天井裏に設置されて

いないなどの問題が発覚。同社は19年10月31日、3万8521棟を対象に調査した結果、1万3252棟で明確な不備が見つかったとして、一部の物件は先行して20年6月まで、残りも同年12月末までに改修を完了すると発表した。国交省も同日、12月までに改修を完了するようにレオパレスに指示を出し、事実上計画を承認した。

しかし、関係者の話や内部資料によると、同社は19年10月時点で、「仮に職人を1500人確保できたとしても、改修完了までに約2年半かかる」との試算を内部で行っていた。さらにこの試算には住人の転居が必要な入居中物件（約10万室）は含まれておらず、交渉を考慮すると改修完了までの期間がさらに長期化すると認識されていた。

レオパレスはこうした調査や試算を国交省に非公式に示して改修スケジュールの調整を進めたが、「早期の改修完了」を求める国交省の意向も踏まえ、現行計画の発表に至ったという。

その後の改修工事は計画のペースを大幅に下回っており、20年3月末時点で改修が完了した棟数は対象の1割以下の990件にとどまる。4月13日には、新型

レオパレス21の施工不良問題を巡る動き

2018年4～5月	住戸を仕切る壁が天井裏に設置されていないなどの施工不良が見つかったと発表
19年2月	天井や外壁などに施工不良が新たに見つかったと発表。641棟の入居者7000人超に転居要請開始
3月	外部調査委員会の中間報告を国土交通省に提出
5月	創業家出身の深山英世社長が辞任発表。外部調査委員会の最終報告書を国交省に提出
10月31日	対象物件の98.2%で調査が終了し、明らかな不備のある物件1万3252棟について20年12月までに改修を完了すると発表
20年2月	臨時株主総会開催。大株主で旧村上ファンド系の投資会社「レノ」が株主提案した取締役選任議案を否決
4月	新型コロナウイルスの影響で改修工事を原則休止

東証1部に上場し、公表した改修計画は投資の重要な判断材料ともなっている。取材に対し、レオパレス広報部は「早期の改修工事を完了に最大限の努力を払う前提でスケジュールを設定した。国交省からはかねて早期の完了を求められており、その中で設定した」と回答。国交省建築指導課は「時間がかかる」との相談はあったが、早期の完了を指導した結果、レオパレス側が態勢を拡充してやるとの説明を受けた。改修が遅れているのは遺憾だ」と説明した。【岡大介】

2020年5月22日 衆議院国土交通委員会
日本共産党 高橋千鶴子 提出資料

幹部「国交省の意向」

レオパレス会議で押し切る

施工不良問題で市場の信頼を損ねたレオパレス21に、今度は改修完了時期を巡る虚偽発表の疑いが浮上した。事態の早期收拾の具通しを示すことで市場や世論の批判を回避する狙いに加え、早期の改修完了を強く求める国土交通省の意向に配慮した結果、実現不可能な計画公表に至ったとみられる。同社は近く改修計画を再検討する方針を公表するが、上場企業として詳しい経緯の説明が求められる。

「国交省も含めて関係各」必要があった。レオパレスの間で折り合いをつける。そのある幹部は毎日新聞の

取材に対し、無理と知らなから2020年中に事態を收拾する目標を掲げた背景を率直に語った。同社内部では当初から、改修作業は長期化が予想されていた。不良物件の中には入居中のものも多く、工事を行うためには住人と交渉して別の部屋に転居してもらったか、退去をしてもら

う必要があるからだ。加えて、東京オリンピックを控えた建設ラッシュで改修工事の担い手も不足しており、短期間ですべての改修を終えるのは不可能というのが社内での共通認識だった。前出の幹部は、住人との交渉を考慮すれば「最後の一部屋まで完了するとなると、23年以降かもしれない」と目標が非現実的だったことを事実上認める。

だが関係者によると、こうした現実的な見通しをレオパレスが説明したのに対し、国交省はあくまで改修の早期完了を求めたという。レオパレス側にも「こ

れ以上(世論に)たたかれたくない」(同社関係者)との思惑があった。社内では改修計画について、空室と入居中に分けてそれぞれ見通しを公表する案などが検討されたが、経営会議で一部幹部が「国交省の意向もある」と押し切り、「20年12月までに改修完了」というスケジュールの発表に至ったという。

もともと国交省は、調査が進む度に不良物件数が増え、改修完了の期日が後ろにずれ続けるレオパレスに強い不満を持っていた。19年2月には、レオパレスの調査に基づいて改修工事を

同年10月までに終わらせるよう指示したものの、同社は7月末、「新たな不備への対応や人員不足で難しい」として目標を断念すると発表。石井啓一(国交相)当時が閣議後記者会見で「国交省として指示してきた期限まで完了しない旨の報告があったことは大変遺憾」と批判していた。

同社の幹部は取材に対し「自分たちの見通しも甘かった」と認めた上で、「10月までにはできませんと言ったことで、(国交省から)ずっと『おたが言ったんだからやりなさい』と(言われ続けた)」。3、4年、10年かかってようやく逃げますと言って『じゃあ頑張ってください』と述べ、実現可能性を事前

【岡大介】

出典：毎日新聞 2020年4月29日付
(傍線は高橋千鶴子事務所による)

