

# 全国賃貸住宅新聞 週刊

# 入居率低迷「ザブリース不安」広がる

## レオパレス21 家賃減額・解約リスク拭えず

施工不備問題で揺れるレオパレス21（東京都中野区・以下レオパレス）は、今期最終益予想を大幅下方修正し、10月入居率が80%を割れたと発表した。業績悪化で、オーナーの間でザブリース物件の家賃減額・契約解消不安が広がっている。同社は「原則2021年3月まで減額・解約しない」とし、入居募集停止中の施工不備物件の改修を急ぐも、オーナーの機に直結するザブリース不安は簡単に拭えない。入居率の改善が急がれる。

減額・解約をオーナーに促す営業活動が明るみに出たことがある。今回も、リマン・ショックと同様の事態が再び起きるのではないかと警戒する声が出てきている。

補修完了1割未満  
 同社のビジネスモデルは、オーナーから部屋を借り上げ、第三者に転賃して利ざやを得る仕組み。だが入居者から得る家賃収入より、オーナーへ支払う賃料が上回る「逆ざや」となれば収支が逼迫（ひぼく）する。オーナーへ減額交渉をせざるを得ない可能性が生まれる。

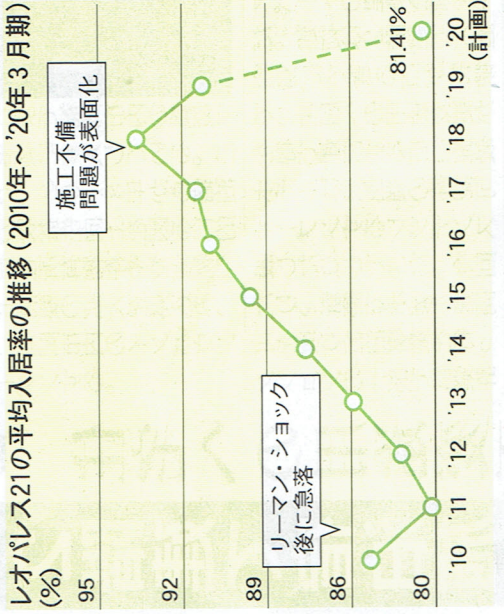
レオパレスが8日下方修正した2020年3月期の純利益予想は304億円の赤字だった。赤字は2期連続で、過去4番目の規模。施工不備の調査対象となる3万8519棟分の調査・補修費がかさみ、入居募集再開の遅れが響いた。売上高の8割以上を占める賃貸事業に直撃している。施工不備物件の発覚に伴い、募集停止物件も比例して増えることから、

同社が管理する約57万5708戸（10月）の10月入居率は79.49%まで下落した。施工不備問題が明るみに出た18年春先から数えると初の80%割れとなり、中でも優先調査対象とする約1.5万棟に限った入居率は57.39%（9月時点）と極端に低迷している。こうした背景から、同社とザブリース契約を結ぶ一部のオーナーの間

で、家賃減額・契約解消の不安が広がっている。三重県で1棟の施工不備物件を抱える五十嵐恭平オーナー（仮名・50）は「家賃減額を迫られる可能性がある」と疑念が拭えない。彼は過去2回、同社社員から家賃減額交渉を受けたことがある。かつて同社では、リーマン・ショックに伴い入居率が低迷し業績が悪化したことで、収益性の悪いザブリース物件の家賃

実際レオパレスのもとには「一部のオーナーから問い合わせが寄せられている」（広報）という。すでに同社は19年5月の会見で「少なくとも21年3月末までは賃料減額・解約を行わない」旨を公表し、以降説明会で報告している。それでもオーナーの減額・解約不安を拭えないのは、施工不備物件の改修遅れによる物件収支の悪化を懸念するからだ

レオパレスの調査対象物件数は3万8519棟。調査・補修の完了を1年後の20年12月に予定するものの、進捗は芳しくない。調査対象のうち改修の着手棟数は25.9%と3割に届かず、改修完了棟数に至っては6.6%と1割にも満たない。施工不備アパートを所有する広島県の男性オーナーは「来年どころか、今のペースではもう数年かかるのではないかと漏らす。彼が所有する1棟14戸に小屋裏の界壁に不備があったことが19年5月にわかった。現時点で退去のあった一部の部屋のみ改修中だが、「レオパレスは基本自社施工で、改修当日、社員が来て自分で工事をしていた。慣れな



	売上高	営業利益	経常利益	純利益
20年3月期 (予想)	4473億	△280億	△278億	△304億
19年3月期	5052億	74億	71億	△687億
18年3月期	5308億	229億	224億	148億

※千万円以下、四捨五入  
 ※レオパレス21の決算資料をもとに当社が作成



い手つきだったと振り返った。  
しオパレスも対策に乗り出している。  
物件調査に配属してい

た社員を今後は改修工事に配置転換し、社内外あわせて約4000人体制で補修を急ぐ。  
また施工会社は元来の

依頼先に限らず、さまざまなルートから外部事業者を確保し、継続して人員拡大に努めていくという。

オーナーの不安を解消するには、入居率の改善が急がれる。改善のためには、施工不備物件の早急の補修が欠かせない。