

Business Journal > 企業・業界 > 解約強要疑惑のレオパレス21

2018.01.13 ■ 企業・業界

解約強要疑惑のレオパレス21、所有者が集団訴訟…1億超返還要求、一括借り上げの罠

文＝小林紘士／不動産ジャーナリスト

【この記事のキーワード】 アパート経営, ガイアの夜明け, レオパレス21, 一括借り上げ

 ツイート 135
  いいね! 161
  B! 1
  Pocket 13
  G+



レオパレス21本社（「wikipedia」より）















機械学習をマスターする: MATLAB ステップ・バイ・ステップガイド

MathWorks

広告

Ranking

ビジネス
総合

-  200万円以下の買うべきエコカー3選!
-  ブックオフ、経営危機に
-  重症時にO型の人が死ににくい理由
-  ライザップの「利益かさ上げ経営」
-  若者のフルーツ売り、その悪質な実態
-  ユニクロ、買ってはいけない商品
-  「サラダチキン」に疲労回復効果
-  北朝鮮、米朝会談後に貿易大国化か
-  ドラゴンボール「戦闘力」のインフレ
-  シダックス、売上が約4分の1に激減
-  進化した“マツダの赤”が、デミオにも。その魅力とは？
-  「自らの肌でコラーゲンを作り出します」→45歳が試してみた結果

あなたの不動産、今いくら

60秒でカンタン無料査定依頼！豊富な実績とネットワークで不動産売却をサポート

広告 東急リパブル

サイトを見る

昨年12月26日放送のテレビ番組『ガイアの夜明け』（テレビ東京）で取り上げられ、大きな話題となったレオパレス21の「一括借り上げ契約」解除問題。

「30年一括借り上げ保証」といった長期安定経営を謳うアパート業者の提案には甘い見通しのもも多く、提案を受け入れて投資した結果、人生設計が狂ってしまった不動産オーナーも多い。特に、長期一括借り上げ保証のアパート経営を謳う企業は、入居者募集などの手間がかからず老後の資金手当てや相続対策にもなるという魅力的な言葉を並べて、もともと土地を所有するいわゆる“地主”をターゲットにしている。

「一括借り上げ」契約とは、事業者（または個人）が、アパートを所有するオーナーから転貸借（又貸し）を承諾してもらう条件で、かつ相場家賃よりも安い金額でアパート一棟を一括して借り、入居者へは相場の家賃で貸す（転貸する）ことで、事業者がその家賃の差額を収入として得る仕組みとなっている。ただし、オーナーから借りた事業者は入居者の有無にかかわらず、オーナーに家賃を支払うことになる。また、想定以上に



使い方いろいろ

TKP 貸会議室ネット

日本全国・海外に
1,800室



関連記事

入居率が悪いと借り上げた事業者の収支はマイナスになるという仕組みでもある。借り上げ契約は「サブリース契約」とも呼ばれている。すなわち、オーナーと事業者の契約がマスターリース、事業者と入居者の契約がサブリースということになる。

今回、『ガイアの夜明け』で取り上げられたレオパレス21は、完成したアパートを30年間同社が借り上げることによって、オーナーは入居者の有無にかかわらず安定した家賃収入が得られるという契約に対して、早いもので10年も満たないうちに約束した家賃を減額または借り上げ契約を解除するようオーナーに半ば強制的に迫っていたことが明るみにでたものだ。

家賃の減額や借り上げ契約の解除によって収入が減れば、アパートローンなどの負債を抱えたオーナーはその支払いが困難になり、最悪、破たんしてしまう可能性がある。今から12年ほど前になるが、筆者が不動産仲介業をしていた頃、一時、中古アパート市場でレオパレス名の物件が多数売りに出ていた記憶がある。その中のひとつの物件で、先祖から代々続く土地を守るために建てたアパートが、かえって土地を手放す原因になったという話を売主側の仲介業者から聞いて、切ない気分になった。

次のページ 「30年間一括借り上げ」の甘い罠 ▶

- 1
- 2
- 3
- 4
- 次のページ

PR(New Worlds)



SNSが大騒ぎ。芸能人がやってる、家でたった5分で永久脱毛の方法とは

PR(レオパレス21)



スザンヌも-9kg！坂上忍も認めた炭水化物をエサにする〇〇菌が凄すぎる！

PR(FABIUS)



【TVで大反響】痩せる体質の作り方

PR(モイスト)



坂上忍が大絶賛！？バイキング放送後大反響のダイエット法

PR(熟成自然派生酵素)



熊田曜子も-9kg！坂上忍も認めた炭水化物をエサにする〇〇菌が凄すぎる！

PR(読売新聞)



老後資金づくりの「資産活用術」、無料のセミナーで学びましょう！

PR(アインファーマシーズ)



47歳のシミケアが画期的！美魔女と呼ばれるためにした事とは


PR(アインファーマシーズ)




知らないと損！手持ちのスキンケアにプラスするだけの簡単美容法

今、あなたにオススメ


Recommended by xpopin



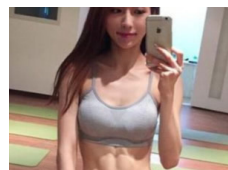
スルガ銀行、「地銀の優等生」の化けの皮…高利ローン貸付頼み、かぼちゃの馬




枕営業強要疑惑の元「LEON」編集長、ほかにセクハラ疑惑も 芸能界の



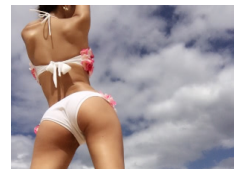
HGの嫁「腸内の便を剥がす」仰天減量術で、43歳の私も-15kg？
PR (peppersity.com)




住谷奈奈『食べても食べても太らない!？』ダイエットで60kg→44kgに痩せる？
PR (candysides.com)




オリンパス、商品が原因で死者続出、大規模集団訴訟へ 不祥事連発で巨額賠償



1カ月で65kg→40kg台に!？坂上忍が絶賛してる「簡単ダイエット法」とは
PR (Funky-Girl)



買取疑惑のレコ大、西野カナ受賞に「意味不明。なぜ選ばれたのか説明するほう



不正まみれのリニア工事…ゼネコン間で「調整」疑惑、JRも関与でズブズブの

中国人が爆買したタワーマンション、来年一斉に売却し始める…バブル崩壊が日本を襲う

住宅ローン破綻で家を手放す人激増…ローン地獄で苦しむより1000万円貯金すべき！

新築アパートが7カ月入居者ゼロ…賃貸住宅、建てすぎて「大余剰」の危機的状況突入

家なんて200%買ってはいけない！資産価値ゼロ、賃貸より多額の負担…危険な取引

危険すぎる住宅ローンの話！突然月々の返済額高騰、いくら返済しても元金減らず増加

頭金100万からアパート経営

編集部イチオシ企画



2018.06.08

米国を揺るがす「ロシア疑惑」の深い闇…選挙結果を変えた可能性は限りなく高い

仮想通貨に巨大革命か…仮想通貨だけの経済圏を目指す「マイン」とは？

ゼロから家電量販トップへ…ヤマダ電機会長が初激白、知られざる成功の裏側と構造改革の全貌