



オーナー間の交流を軸に情報交換と相互に助け合う  
全国初のオーナー会組織

---

LPオーナー会  
LONG PEACE OWNERS CLUB

---

## Message

寒冷の候、ますます御健勝のこととお慶び申し上げます。

平成28年には会が発足から3年目を迎え、会員との絆をますます深めているところであります。

平成26年に入会された方は、入会金は必要ありません。誤解を招きご迷惑をお掛けしました。

この会には、弁護士・公認会計士・司法書士・税理士・社会保険労務士の専属専門家集団が控えておりオーナーだけの寄り集まりオーナー会では、ありません。あらゆる分野で専門家が問題解決し、家賃の据え置き・家賃未払い請求など大きな成果・実績を上げ会社と対等の立場で交渉しています。今後、家賃交渉の場として、弊会名古屋駅前事務所を無料開放しますので気軽にご利用ください。

2年間多くの方から感謝や励ましのお言葉を戴き恐縮している次第です。そこで感謝の言葉ベスト5をご紹介します。

- 1、家賃交渉が減額なしの据え置きで無事終わり、ありがとうございました。
- 2、レオネット機器保守費用の解約の手順を教えていただき無事完了しました。レオネット保守契約もしないで済み、将来に渡り大きな金額が戻って来ました。ありがとうございました。
- 3、プロパンガス会社変更が完了し権利金を受け取ることができるようになりました。ありがとうございました。
- 4、太陽光発電屋根貸し契約「明渡し」条項の処分方法の協議について、処分費用を心配しておりましたがその対策方法を詳しく教えていただき安心しました。ありがとうございました。
- 5、高い銀行の金利から、安い金利に借り換えができました。助言、ありがとうございました。

この会は、オーナーさんの利益を第一に考え、同じ境遇のオーナーさん同士で助け合い安心で堅実なアパート経営のお手伝いをすることが目的です。

弊会は、会員から集めた契約書・事業計画書を元に様々な角度で「家賃」を分析・解析しています。

その結果、会社との家賃交渉で有利に交渉できるノウハウを見出しています。一人の事業計画書からは、見出すことができませんが多くの方の資料を集められるこのオーナー会だからこそ分析できたのです。一括借り上げ比率についても集計を取り比較分析し反論できる資料があります。今後の家賃交渉でご不安な方や減額されたくない方は、是非ご入会下さい。アパート経営の失敗は、ご自分は、もちろんご家族の将来にも影響



を及ぼします。

会社が提出した経年収支シミュレーションで示された家賃は、30年間変わらない表記がされています。私は、それに従って会社から「当初の設定家賃を保証する」と言う覚書まで締結しています。

しかも私だけでなく他の方もこのシミュレーションを信じ30年間の借り上げ契約をされており他の会社には、ない特別のセールスだと思いました。

NHK報道番組クローズアップ現代5月11日放映「アパート建築が止まらない」は、弊会が提供した情報を元に一部製作されています。御礼の記念品にDVDディスクも戴いています。



### 弊会の2年間の主な成果

- 1、平成26年4月頃から「10年未満の契約者に対する減額交渉」が無くなつたようです。
- 2、NHK報道番組の反響として、賃貸住宅管理業者未登録会社に対しても、契約後の借り上げ家賃の減額について適切な業務を求める国土交通省通達が発せられました。本誌10ページに掲載されています。
- 3、弊会が指摘した家具家電総合メンテナンス契約内容の変更が実施されようとしています。

弊会弁護士との交渉で契約の不履行が認められれば費用の返還が可能になります。

家具の入れ替えがない事については、契約当初から問題視し社長宛の手紙まで提出しております。

個人の交渉では、何の対応もありませんでしたが会の団体行動によって会社を動かしたのです。

L社の株価が70円を割り込んだ時、皆が倒産を心配しファニチャー積立金や建物修繕積立金・家賃減額に協力しオーナーがその危機を救いました。にもかかわらずオーナーの家賃減額交渉が継続される一方で役員賞与の増額や株主配当の復配などの現状を鑑みれば、まずは、10年未満に減額された方の家賃を元の家賃に戻すべきではないかとオーナーを代表して会社に物申すところです。会社内では、今後「オーナープロジェクト」なるモノを立ち上げオーナーのケアに努めるとの事。会社がオーナーに対する姿勢を見直す動きが出たのは、会が勇気をもって活動した一番の成果ではないでしょうか？

会員の皆さんには、より一層の収益改善と安心できるアパート経営をお約束いたします。

今後とも会員と会社の相互の繁栄・共存共榮を心から祈念しております。

敬 具

2015年12月吉日

LPオーナー会 代表 前田和彦

## LPオーナー会の理念

1 会員の利益を第一に考え 互いに助け合い 会員が一致団結して 次の世代に幸せを引き継げるアパート経営を目指す。

2 オーナーと会社が共に繁栄し共存共榮を図りながら 事業パートナーとして 誠実で堅実な会社の育成を図る。

会の  
活動方針

- 会員のアパート経営を支え、次世代に喜ばれる優良資産を遺す。
- オーナーと会社が手を携え、共に繁栄し共存共榮を目指す。
- 会社を監視し、順法精神に則り契約書の内容を正しく履行させる。

2016年  
年間方針

- ・会員間の団結力を高め、家賃の据え置きを敢行する。
- ・賃貸住宅管理業者登録制度：会社の無登録をこれ以上放置しない。

# LPオーナー会役員のご紹介

## 本部

私たちは、LPオーナー会を代表する者として、会員の皆さんに少しでも多く、豊かな生活(アパート経営)をしていただくために、様々な活動(折衝や検証、相談等)をさせていただいております。



## 静岡支部



# LPオーナー会の心強い存在として、会を支えてまいります。

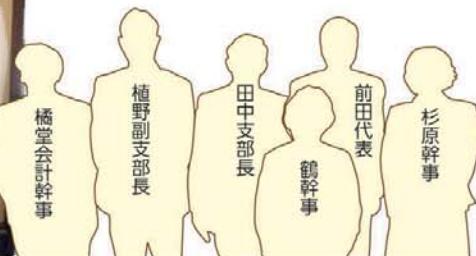


Profile  
名誉顧問(弁護士)  
椎名 啓一先生

昭和24年 司法試験合格  
昭和28年～検事官、高検刑事部長等を歴任し、輝かしい功績を残されました。  
昭和57年 退官。弁護士の職に就く。  
平成元年 日本弁護士会連合会監事就任。  
平成10年 勲三等 旭日中綬章 受章

この会の顧問を務めております弁護士の椎名啓一でございます。  
私は、29年間の検事職を務めたのち弁護士の職に就き現在に至っております。私もオーナーの一人であり、この会を通じレオパレスの法的問題について、陰ながら助言を行なっています。  
長年にわたって培った私の経験が活かされ会員の皆様のお役に立てれば幸いと存じております。他のサブリース会社には、ない…日本で唯一のオーナー主催のオーナー会であり、個人では、解決できないような問題を団体交渉と言う道を拓き、会社と対等の立場に立てることは、不動産業界でも画期的な試みです。今まで弱い立場にあった我々個人オーナーにとって「希望の光」だと受け止めています。  
皆様方も是非、この会に賛同して戴き、団結して我々の声が会社側に届くようにして行きましょう！

## 大阪支部



## 西関東支部



辻野幹事

拡がるネットワーク!  
各支部の開設で  
会員相互の  
協力関係を強化!!



# LPオーナー会専属の専門家がサポートしていきます



専属弁護士 滝谷 歩 先生

LPオーナー会の専属弁護士を務めております、滝谷歩と申します。

小職が当会に関わり、早2年が経過いたしました。

この1年間は、主に、当会の昼食会、懇親会等での意見交換等や、メール、電話、面談等による個別相談を通じ、オーナー様の不動産経営の一助となれるよう努めてまいりました。もちろんこの点も継続してまいりますが、現在、当会では具体的な法的プロジェクトが進行しております、今後は、これの実現にも注力していく所存です。

今後とも、よろしくお願い申し上げます。

Profile | 岐阜県不破郡垂井町出身

平成22年 名古屋大学法科大学院卒業

平成23年 愛知県弁護士会登録

平成26年 LPオーナー会専属弁護士に就任



公認会計士・税理士 山田 美典 先生

会社ではトヨタグループの監査の仕事を20年以上にわたり担当し、トヨタ系住宅会社も長く担当してきました、公認会計士・税理士山田美典です。

個人業務では、不動産オーナーの個人所得税、資産税(相続税)を25年以上担当してきました。こうした経験を通じて、LPオーナー会の皆様方のお役に立てるようにLPオーナー会でのセミナー講師等をお引き受けし、情報発信してまいる所存です。

皆様方が、強い不動産経営を志向し、節税方法をしっかり研究し、また相続税対策もしっかり行っていくことができるようにお役立ちしたいと考えていますので、遠慮なくご質問、お声掛けください。

宜しくお願いします。



司法書士 遠藤 真歩 先生(鴨司法書士事務所)

司法書士は、不動産登記のスペシャリストです。不動産は単なる物ではなく、人から人と受け継がれていくもので、そこには、たくさんの人の思いが込められています。

皆さまの気持ちに寄り添い、皆さまの大切な財産である不動産を守り、活かし、そして次の世代へ承継していくお手伝いができればと思っております。

お困りごと、心配ごと等々、聞いてみたないとお思いの方は、お気軽にご相談ください。

相続や贈与、不動産の売買や担保権の設定・抹消、借入金の借換え手続等、不動産に関する登記手続やご相談はもちろん、会社設立や役員変更等、会社に関する登記手続やご相談、また、成年後見に関するご相談や手続、相続・財産管理に関する遺言書の作成やご相談、民事信託を活用した遺言代用信託や福祉型信託のご相談も承っています。

本部・各支部

+

会専属の専門家

▼  
様々な問題・相談の解決へ

LPオーナー会 会員様

アパート経営に関する問題・法律相談・相続対策・資産運用・  
節税対策など、あらゆる分野の専門知識を持った専門家が所属し、  
単純なオーナーだけが集まった団体ではありません。  
全方位から会員の資産価値を守り、収益性を高め、  
次世代に優良資産として、受け継がれる事を約束します。



税理士(相続専門) 鈴木 二郎先生

相続というと、つい「少しでも多くの財産を相続したい」「少しでも相続税を安くしたい」と、財産の相続ばかりに目が向けられてしまいがちです。しかし、一番大切なことは、子供たち全員で、親の想いを相続することです。ですから、私どもでは重要度を次の順に従って相続対策を行っていきます。

『1. 争族対策 2. 納税資金対策 3. 節税対策』相続の内容は十人十色で一つとして同じものはありません。そのため、私どもではお一人お一人の想い、財産状況、これまでの家族の歴史等を丁寧にヒアリングし、遺言書・生命保険・贈与等を絡めて、二次相続まで含めた最適なプランを提案させていただいております。

詳しくは、ホームページ『名古屋相続サポートセンター』で検索



社会保険労務士 山際 昌司先生

社会保険労務士は、助成金と年金の専門家です。具体的には次のような場合にお金が出る可能性があります。

- ①経営者(事業拡大・従業員採用・待遇改善)
- ②高齢者や障害者(年金調査・年金生活)
- ③労働者(仕事中・転職活動)

国は様々なお金のサポートを用意していますが、100%活用されていないのが現状です。もし、国から支給されるお金が無いかお探しの場合は、ぜひご相談ください。

また遠方の場合など、直接お会いできない場合は、DVDによる情報提供も行っております。



建築設備士・ファイナンシャルプランナー LPオーナー会代表 前田 和彦

私は、現役の名古屋大学院工学研究科 博士課程専攻の大学院生です。本来、研究室でデシカント省エネシステムの研究開発を行なっているはずでしたが…。

会を設立し多くの会員さんからのお問い合わせにお答えするうちに、レオパレスの契約書・管理・メンテナンスなどの内容を熟知しレオパレスに関わる全般にお答えできるようになりました。建築設備士の資格を活かし、アパートの建築仕様書を熟知しています。国家資格ファイナンシャルプランナーの資格を活かし、アパート経営の理想を追求し収益性が高く、地震などの災害補償にも強いアパート経営をアドバイスします。レオパレスの事業計画書を分析し、どうして周囲家賃より高くなっているかを解明し論文を提出する予定です。資産運用では、銀行金利の最低水準を調査し、皆さんの銀行借り換えをフォロー促進します。



2016年よりセミナー＆ランチ会に  
総合相談会1時間を開設し  
無料で皆様の悩み事や相続対策を  
中心に専属の専門家が親身になって  
お答えする企画をご用意しております。

# LPオーナー会入会特典

## 1 2年に1回の家賃交渉を強力にサポート

契約更新された会員は、ほとんどが据え置き家賃で交渉を終えております。家賃交渉を有利に進めたい方は、是非入会してください。10年目に初めて交渉される方や交渉に不安感を持っていらっしゃる方は、入会をご検討ください。

LPオーナー会駅前事務所を  
交渉の場として無料開放!



## 2 会員証カードの発行

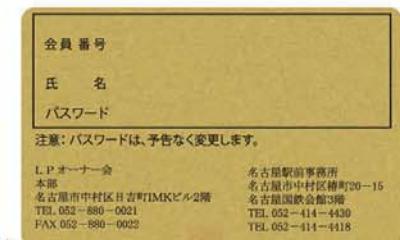
会員である証明になり、提携会社の特典を受けられます。  
会員専用サイトの「ユーザー名」「パスワード」が明記されています。

家賃交渉の最後の切り札!  
このカードを見せれば  
減額ノーノ!の意思表示

\*2016年1月現在、カードの無い方は、  
手続き未了の方です。



会員証カード表面



裏面

2016年は、カードの色がゴールドになります。

## 3 会員専用ホームページが閲覧できる。

専用のホームページには、  
家賃交渉に必要な情報が満載です。

内容の一例)

- a. 家賃交渉ポイント
- b. 家賃交渉の情報と知識
- c. 会員さんからの貴重な情報
- d. 太陽光発電屋根貸し契約、  
明け渡し条項のサポート

太陽光発電屋根貸し契約では、  
契約終了時の明け渡し時、撤去費用の負担が協議による決定になっています。撤去費用がオーナー負担にならないような対策書類を会から受け取れます。



専用HPには  
必要な交渉資料も  
あるわ!

※資料は、レオパレスに見せたり渡したりしないでください。

家賃を10%以上減額された方にお勧め!

## 4 アパート経営の収益改善サポート

### a. レオネット機器保守費用解約手続き アドバイス

解約希望者に手続き手順・注意点など  
アドバイスいたします。



### b. プロパンガス権利金の取得が可能になります。

総合申込書にてガス権利金取得申込み欄  
に必要事項を記入しあし込みください。

※九州地区・中国地区は、  
2017年以降になる予定。



### c. 家具家電未払い請求による収益改善

メンテナンス費用の返還と将来支払う  
メンテナンス費用の減額とファニチャー  
積立金の返還を求め交渉します。



二次申し込みを12月から1月31日まで  
実施しますのでお早めに決断ください。

### d. 家賃増額相談

10年未満に減額された方を中心に家賃の  
復活折衝を試みましょう!



### e. 太陽光発電のオーナー設置アドバイス

ご自分で設置される場合の注意事項をア  
ドバイスいたします。

## 5 専属専門家がさまざまな問題を親身になって解決してくれます。

セミナー＆ランチ会の中で、約1時間の無料相談会を開設します。法律・税務・年金・相続・  
資産運用・建物修繕・保険など、普段は敷居の高い弁護士さんや税理士さんですが、気軽に  
声をかけていただき、ご相談ください。

※本誌5～6ページのコメントもご参考ください。

## 6 L社からの減額訴訟等をサポート

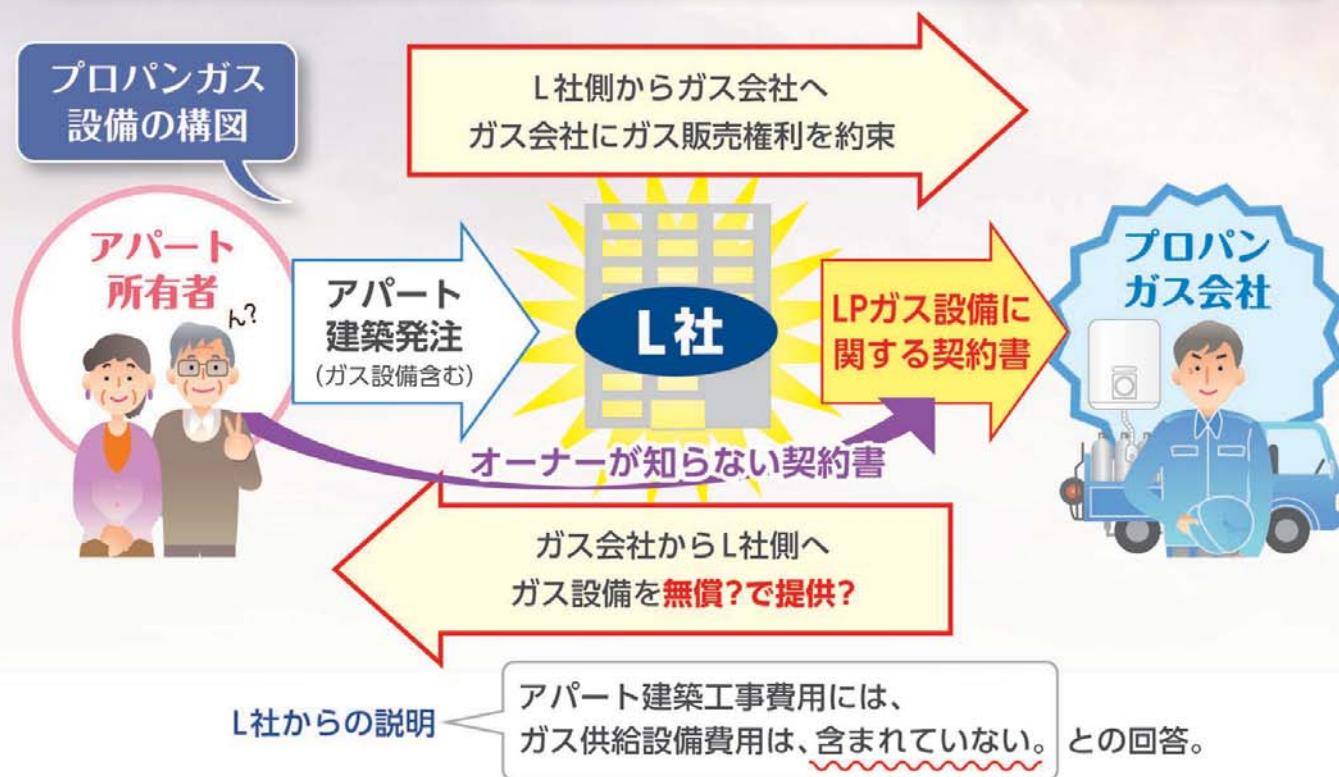
会員が減額訴訟を受けた場合は、会員の相互扶助による支援金と専属弁護士のサポートを  
受けることができ安心してL社との交渉に臨めます。※注意：相互扶助に同意された方のみ。

## 7 WEBカメラによる 家賃交渉見守りサポート

本部役員がWEBカメラを有料  
を利用してリアルタイムに  
交渉をアドバイス。



# アパートのプロパンガス設備の実態



しかし、建物引き渡し時にL社からは、プロパン庫や給湯器は、オーナー所有物と説明を受けています。そして、建物メンテナンス契約書のメンテナンス対象にプロパン庫と給湯器が掲載されています。私の物件では、給湯器は、私の指示により一般仕様から塩害仕様に変更を指示し変更されています。建物診断項目には、給湯器本体・配管が明記されています。

ガス設備が、オーナー所有物でなければ、どうして建物メンテナンスの項目に入っているのか？  
L社に説明を求めたい。

**L社とガス会社の契約書**

(契約の締結)

第六条 乙が供給する甲の物件に関して、乙は液化石油ガス法に定めるガス供給業者としての資格を有するものとし、乙の責による事故の損害について賠償責任を負う。

(契約期間)

第七条 この契約の有効期間は契約締結の日から満2年間とする。ただし有効期間満了前に甲乙いずれからも解約の申入れがない時は、更に満2年間有効に継続するものとし、以後これにならうものとする。

(解除手続)

第八条 第三条に定める甲の申入れによる供給解除に当たっては、次の手順で解除手続をとるものとし、本手続きの終了をもって供給解除とします。

- 甲は解除の希望日を一ヶ月前まで書面で乙に通知する。
- 供給解除にあたっては、ガス料金の精算を行い、乙は既栓作業を速やかに行う。
- 甲は、乙が所有するLPガス設備を第三条による価格にて買取り、精算する。
- 供給解除に伴て設備を撤去する必要がある場合、その撤去費用は甲の負担とする。
- 甲または第三者の都合により供給解除をおこなうことにより、物件に対する乙の損失が発生した場合には、甲乙協議のうえ第三条(供給解除時の設備の買取り)に従い、甲が乙に対し補償するものとする。

(規定外条項)

第九条 本契約書に定めのない事項、または本契約書中、疑義を生じた条項については、甲・乙協議をもって協議のうえ解決する。

以上本契約書成立の証として本通2通を作成し甲乙各記名、捺印のうえ各一通保有する。

**L社は、プロパンガス設備で  
金銭を受け取っていないと主張していますが  
途中で契約を解約すると返金しなければなりません。  
どのような取り決めになっているのでしょうか？**

第四条 乙が甲の建設する物件に販売するLPガス料金は、甲の了承のもとに別途定めるものとする。

(保証期間)

第五条 工事目的物に瑕疵があるときは、甲は、乙に対して相当の期間を定めてその瑕疵の修繕を請求し、または修理に代え若しくは修理とともに損害賠償を請求することができる。  
尚、上記における瑕疵の期間は、引渡しを受けた日から次に定める各号の期間とする。

- ①起算額は10年とする
- ②修理額は1年とする
- ③プロパン庫は10年とする
- ④給湯器、プロパン庫を除くガス設備の修理額は2年とする。

9 東京都中野区本町2丁目54番11号  
オバレス21  
川芳輝

国土交通省通達文面～NHK報道番組のあとに、  
国土交通省からのお知らせが通知されています。

### 『サブリース事業に係る適切な業務の実施に関する通知』



Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

Press Release

平成27年7月29日  
土地・建設産業局不動産業課

### サブリース事業に係る適切な業務の実施に関する通知について

国土交通省では、サブリースを含めた賃貸住宅の管理業務の適正化と、貸主及び借主の利益保護を図るため、平成23年12月から「賃貸住宅管理業者登録制度」を施行し、「賃貸住宅管理業者登録規程（以下「規程」という。）」に基づく登録を受けたサブリース業者に対し、賃貸人等に対する不確実な事項に係る断定的判断の提供等、一定の行為を禁止した「賃貸住宅管理業務処理準則（以下「準則」という。）」の遵守を求めてきたところです。

しかし、最近、サブリース業者が、賃貸住宅の所有者に対し、借り上げ家賃の改定に関する事前説明を十分に行わないままサブリース原契約を締結し、契約後の借り上げ家賃の減額をめぐってトラブルになる事例等が報道される等、サブリース業者による適切な業務の実施が改めて求められています。

このため、さらに準則の遵守の徹底を図るべく、サブリース事業に係る適切な業務の実施を求めるとともに、規程に基づく登録を受けていないサブリース業者についても、準則に則った業務の実施及び規程に基づく登録を求める内容の通知を各業界団体あてに発出しましたので、お知らせします。

このように国の指導まで通達として出されていますので、社は、無登録会社では、ありますが、無登録会社も含めた業務の実施を求められていますので、家賃改定時のトラブルについては、LPオーナー会の方へご連絡をいただき、しかるべき役所に通報する手段を講じる考えです。



「賃貸住宅管理業者登録制度」

非会員も  
OK!!

登録嘆願書の署名にご協力下さい。

総合申込書の裏面に署名・捺印をお願いします。

社がいつまでも無登録業者では、オーナーとして恥ずかしい想いです。平成28年中の登録を目指しましょう！



# 会員コミュニティー広場(会員さんからの声)

私は、オーナー会の設立当初から入会し、セミナー＆懇親会・ランチ会は、いつも参加し楽しく勉強させてもらっています。事務局の増田さんとは、同学年なのでプライベートでも親しくお付き合いさせていただいております。セミナーの自己紹介・挨拶の時にもお話をさせていただきましたが入会して3つ良いことがありました。

1、10年目の家賃更新は、会のアドバイスを受け、減額なしで更新できました。

2、レオネット機器保守費用の解約ができました。解約手順や解約時の注意点を教えてもらい、大変助かりました。

3、会専属の溢谷弁護士を紹介して戴き、プライベートの問題まで解決できました。

同じオーナー仲間の意見交換会などとても参考になり、同じ境遇の仲間に会えたのが気持ちの上で安心感と元気をもらいました。

誰にも相談できなかつたレオパレスのアパート経営を今は、自信を持って続けられます。

匿名希望さん アパート所在地:奈良県 オーナー歴:10年



## ○入会してよかった事

- ・10年目の賃貸料の減額要求や、レオネットメンテナンス費用の追加などおかしいと思っていることについてお聞きしたところ、即座に対応を教えていただきました。

- ・レオパレスと対峙するのではなく、事業パートナーとして共存共栄を図ってゆくというバランス感覚も素晴らしいと思います。

## ○今後の活動に要望する事

“レオパレスの経営にオーナーの意向が反映される仕組みつくり。”レオパレスの企業倫理憲章には、「役員および従業員は…責任ある健全な業務運営の遂行を通じて社会からの信頼の確立に努めなければならない。」とあります。

ステークホルダーとしてのオーナーの意向を反映される仕組みがなければ、社会からの信頼を得ることは困難になることが考えられます。

オーナーとのトラブルがあれば、情報化社会ですから今後オーナーになろうとする方や入居を希望する方への影響も考えられます。

“将来LPオーナー会としてレオパレスの経営にオーナーの意向を反映させる仕組みつくりができるとを考えます。”

金森 久さん アパート所在地:北海道 オーナー歴:11年目



2016年  
LPオーナー会  
セミナー  
年間予定表



	1月	2月	3月	4月	5月	6月
名古屋			3/5 懇親会	4/16 ランチ会		6/4 懇親会
静岡			3/12 懇親会			6/11 懇親会
西関東					5/22 研修会 セミナー	セミナー
大阪				4/9 研修会		セミナー
北陸						セミナー
北海道・東北						
九州・中国・四国						

※都合により、スケジュールの日程が変わるものございます。

築16年目、2棟の物件を所有しています。10年目以降2回の家賃値下げに応じ、その後3回目の値下げ交渉になったときに、わらをもすがる思いで、オーナー会に入会しました。

以来、会からアドバイスを頂きながら、時には交渉をその場で電話で聞いてもらったりながら、なんとか値下げせずに現在に至っております。レオパレス側もかなり強固な姿勢で、3人の担当者と計9回の交渉をしました。自分自身、毎週のように続く交渉に精神的に疲労を覚えておりましたが、支えとなった言葉があります。それは「この交渉は、値下げをしないのかについて相手を納得させるものではない。“値下げはとにかくしない”という結論を相手に伝える場なのです」という言葉です。

私はそれまで、周りの家賃が下がっている、入居率が悪いなど、レオパレス側があげてくる値下げ理由について、どう答えて値下げに応じないようにしようかと考えてきました。そして、何回も交渉していくうちに“確かにレオパレス側のいうことも最もだから、値下げに応じない私たちがおかしいのではないか？”という思考回路になっていきます。でも、それではダメだと言うことを教えてもらいました。言うがままに値下げ交渉に応じていては、将来赤字になり利益どころか借金すら返せなくなってしまいます。建物を建てたときすぐにすでにレオパレス側はかなりの利益を得ているし、私たちオーナーは家主ではなく投資家だということをオーナー会で学びました。断固として、値下げに応じるべきではない理由に確信が持てるようになります。

一人だと心細く、自分だけがおかしいと思ってしまいがちですが、オーナー会で仲間(と呼ばせて頂きます)の方々とお会いして話していくうちに30年まであと14年、先は長いですが、みなさんと一緒に頑張っていければと思います。よろしくお願い致します。

最後になりましたが、前田さん、いつもありがとうございます。ハードスケジュールで全国を飛び回っていらっしゃいますが、くれぐれもお身体だけはお気をつけ下さい。引き続きよろしくお願い致します。

K.Y.さん アパート所在地:福岡県 オーナー歴:16年(2棟所有)



- 1、オーナーの皆さんと話し合え、とても勉強になりました。
- 2、会の趣旨をよく理解してセミナー等に出席した方が自分自身の勉強になると思います。
- 3、皆さんの体験談等を聞いていると自分の考えだけでなく、ハッとしたことがあります多く参考になりました。
- 4、とにかく会の趣旨内容を理解することが必要だと思います。

会員番号100200249さん

アパート所在地:群馬県 オーナー歴:21年

これまで会の説明会やセミナーに2回出席しましたが、私のオーナーとしての最大の関心事は、10年経過後の家賃の減額についてやソーラーの屋根貸し契約についてなどでした。

1人では、契約更新時の交渉は、大変不安なことがありますので、この会に入会して大変心強く思っています。これからは、プロパンガス契約会社の変更や地震保険などの良きアドバイスやご指導を賜り、助けていただけたら幸いです。

現在どんな状態で活動が進んでいるのか、また、会員各自がそれに伴いどんなことを実行して行ったらよいか等を定期的に報告してHPにアップして戴けると会員は、よりわかりやすく安心感があると思います。

今後ともよろしくお願ひ致します。



N.T.さん アパート所在地:千葉県 オーナー歴:8年

退院(心臓疾患)して間もない平成9年4月早々MDI(その後レオパレス21に社名変更)の外交員2人が自宅を訪れたのが始まりであった。全般的に従業員の転勤は頻繁に行われ、レオパレス共済会に於ける懇親会は家族も参加して華々しく行なわれた。また、従業員に子供が生まれた場合はお祝い金100万円を支給するなど会社に対して疑問は感じていた。当初賃貸契約は25年、その後の契約は30年契約、長期の賃貸契約・借入金なので会社の姿勢には不安を感じていた。

リーマンショックにより法人契約会社の撤退に伴う従業員の転勤・解雇等により入居率が大幅減少した、レオパレス21は、大幅赤字を計上しオーナーに賃貸料の減額を求めてきた。まさに当初からとも言える筋書きであった。オーナーが団結していたレオパレス共済会を解散させて清算、オーナーを裸にして、個々人との折衝となった。知識・経験が乏しい人柄の良いのをつけて込んでオーナーへの弱い者イジメの始まりであった。年間何百万円の家賃減額に対して役員からの何の説明もなかったのは残念である。

レオパレス21は、オーナーの家賃減額により再建を果たしたのである。レオパレス21に対して強い不満と不信憤りを感じていた折り、平成26年1月LPオーナー会の立ち上げがあり、早々参加して入会、1人の力だけでは、弱いが大勢集まれば強力な力となりうる、1人だけで折衝するのか、会をバックに折衝するかは目に見えるように違いが出るでしょう。入会は、各々の選択でいいですが自分の能力に自信がない人、他人類似の人は、入会した方がいいに決まっていると思います。LPオーナー会から情報を戴いたNHKで放送されたサブリース問題はレオパレス21の問題提起であり、国会でも取り上げられました。LPオーナー会入会はまさにリスク管理上必要不可欠なものと考えています。

LPオーナー会では、弁護士・公認会計士・行政書士が参加してくれているので安心です。私にとってLPオーナー会は保険に入っているようなものだと感じています。

Y・Kさん アパート所在地:長野県 オーナー歴:18年



昨年1月に入会。例会には、ほとんど参加して、前田代表の正義感に感動し、レオパレス21を良い会社に成長・変革したいと活動しています。

LPオーナー会に参加して良かったことは、自主管理に積極的で問題意識の高いオーナーさんと出会いました。

これまでレオパレスの個別・分裂の支配に困っていたが、各地の仲間の貴重な体験・情報に触れることができ、大きな知恵と勇気を得ました。

本会で教えていただいた「ブロードバンドレオネット機器保守費用」の経費負担についても今年の6月から返還してもらいました。

担当者個人と話したら「聞いたこともない」と知らんふりをしました。

こんなやり方は、もう通用しません。

家賃の不当な値下げの返金とメンテナンスの計画的な実施やセキュリティー事業の実態究明など欺瞞(ぎまん)に近い出来事を正しい様態に改善して行くことに取り組んでいきたいと考えています。

藤田尚一さん アパート所在地:三重県 オーナー歴:11年



皆さん初めまして。私たちレオパレスのオーナーは、不動産賃貸業の事業者なのですが、残念ながらほとんどのオーナーは、素人同然なのだろうと思います。それなのに30年間もの長き間、専門業者のレオパレスと付き合っていかなくてはなりません。困ってしまいます。特に、賃料更改の交渉の場においてこれまで何の情報も無く話し合わなければなりませんでした。そのような中、このLPオーナー会の発足は、会からの情報はもちろん、各オーナー間での情報交換もできるので1人ひとりのオーナーに多い力を与えてくれると思っています。

実際に私自身も毎月の収入を増額させることができました。会への入会金をうんぬんされる方もいるようですが、トータルの収支では、絶対お得ですし、気持ちの上でも安心できます。

会の方針にあるように我々オーナーの子供の代までためになる組織として、また、LPオーナー会のメンバー全員が勝ち組となるためにともに頑張って行きましょう。



前田代表は、会の運営についてしっかり考えていらっしゃると感じています。

これからもどうぞよろしくお願ひ致します。

虎本 実さん アパート所在地:福岡県 オーナー歴:14年

#### ~会から一言~

会員さんからの投稿文を忠実に反映したものであり、一部、批判的な表現もありますが、会の考えとは、異なることを改めて申し上げます。

多くの会員さんからの御意見が寄せられましたが、掲載スペースの都合により割愛させていただきました。

#### ●懇親会…

〈名古屋懇親会〉グランドティアラ名古屋駅前  
名古屋市中村区椿町1-10

料金8,000円 17:00~(忘年会は11:30~)

〈静岡懇親会〉旧グランドティアラ浜松  
静岡県浜松市中区上島2丁目10-5

料金8,000円 17:00~(忘年会は11:30~)

#### ●ランチ会…カフェバリーズ

名古屋市中村区椿町8-3 丸一駅西ビル1F

料金5,000円 11:00~15:00

7月	8月	9月	10月	11月	12月
7/16 ランチ会		9/4 懇親会	10/29 ランチ会		12/4 忘年会
		9/10 懇親会			12/10 忘年会
				11/13 研修会	
セミナー			10/中旬 研修会		
セミナー					
セミナー	セミナー				
セミナー	セミナー				

# LPオーナー会の近況(経過)報告

## ● 家具家電未払い請求の経過報告

平成27年12月、澁谷弁護士からレオパレス社長宛に家具家電総合メンテナンス契約についての通知書を送付しています。回答次第で未払い金額の請求を実施する予定です。

### 『家具家電総合メンテナンス契約書変更合意書について』

今後のメンテナンス費用の減額並びにファニチャー積立金・保証金についても交渉して行く予定です。変更合意書に捺印されると 交渉の対象外になる恐れがありますので、詳細については、弊会までお問い合わせください。

## ● 「10年末満に減額された方の会」の活動について

平成28年4月末日までに、減額の実態調査を実施します。

実態調査に基づき今後の活動方針を弊会と澁谷弁護士で決め、関係先に働きかける予定です。4月30日まで追加募集を受け付けていますので希望者は、応募してください。



## ● 建物メンテナンス契約についての交渉

プロパン庫と給湯器が、オーナー所有物ではないという L 社側の回答に対し、建物メンテナンス契約書(給湯器とガス配管の点検が明記されている)との整合性を専属弁護士を通じ抗議する予定です。L 社側からの回答次第では、未払い請求などを検討したいと考えています。

抗議申し入れに賛同される方は、総合申込書に記入の上、ご郵送をお願い致します。

## ● L 社主催オーナー会について

2年前 LP オーナー会が発足する前までは、L 社側が主催するようなオーナー会は、ほとんど開催されていなかったように記憶しています。ところが、弊会に刺激されてか、最近オーナー会が開催されるようになりオーナー向けの相談サービス・意見交換会などが催されるようになりました。まさに弊会発足による「オーナー対応の体質改善」が図られた証(あかし)です。ただ「オーナーの顔写真撮影」については、その写真の活用方法について使用目的を明確にする誓約書などを求めるをお勧めします。近年、インターネットでの個人情報の流出が問題になっておりますので慎重なご判断をお勧め致します。

### 弊会と L 社が争っているように感じいらっしゃる方へ

弊会は、オーナーの利益を第一に考えて活動しています。家賃の減額に対しては、経年収支シミュレーション(30 年間家賃不变)などを元にして会員の家賃を守り、家具家電総合メンテナンス契約では、契約不履行を正し正当な請求を行なっているだけです。

プロパンガス権利金については、1 年間で 1 室当たり 11,000 円～ 4,000 円程度の収入を得られる情報を提供しているだけです。

L 社は、ガス会社から金銭を授受していないとの事ですので、何の不利益もないはずです。

今後 L 社がオーナーを大切にし友好関係を継続できることを会として願っています。

# LPオーナー会入会手続きについて

## ① 入会金及び年会費の振込み 2016年1月1日より

振込先 三菱東京UFJ銀行 中村支店  
普通預金 口座番号 0090856  
名義人 エルピーオーナーカイ

※振込手数料は、  
会員様のご負担で  
お願いします。

※10年未満に減額された方・15%以上減額された方は、  
救済のため、入会金 10,000円とします。

### 入会金

10年未満… 10,000円(税込)  
(救済措置)

15%以上… 10,000円(税込)  
(救済措置)

※上記未該当の方

振込金額 50,000円(税込)

### 年会費

アパート1棟所有者… 18,000円(税込)

アパート2棟所有者… 36,000円(税込)

アパート3棟以上の所有者 54,000円(税込)

※会員の方は、平成28年1月末までに会費のお振込みをお願い致します。

## ② 返信封筒に以下の書類を同封して投函してください。

① LPオーナー会 総合申込書

② レオパレス21との建物賃貸借契約書契約時及び更新時の契約書すべて  
※会員登録され、建物賃貸借契約書を提出されている方は、提出不要です。

③ 契約時のレオパレス21事業計画書

④ 経年収支シミュレーション

※特に申し込みのない方は、年会費の振込みだけで結構です。

休眠会員の復帰については、1年分の会費と当年分会費を合わせてお振込みください。



東京海上日動

代理店: LPオーナー会  
LONG PEACE  
OWNERS CLUB

日本最大手の火災保険会社の代理店となり、会員のアパートを火災・地震などの災害に備え、万が一の時は、かつてあつた共済会に代わる万全の補償で大切な資産をお守りします。

地震保険では、100%の補償ができる「超保険」を会員の皆さん全員にお勧めしています。地震が原因の火災被害の補償は、火災保険では、補償されませんので地震保険は、必須です。日本の中で地震が発生しないという場所は、ありません。災害に遭ってから襲いかかって来る終了プロジェクトで契約解除されれば銀行返済に行き詰ってしまいます。

保険業務提携会社 株式会社サンエキ (担当:黒木)

弊会は、まだ東京海上日動火災保険会社の代理店登録を行なって間もなく、会員の皆さんに、ご迷惑やご心配をおかけしないようにTOPクオリティの保険代理店と業務提携しています。

利用優待契約企業 (株)愛知冠婚葬祭互助会

(株)愛知冠婚葬祭互助会とLPオーナー会が企業提携契約を締結したことにより、LPオーナー会の会員さんがさまざまな特典を受けられるようになっています。LPオーナー会の会員証を提示して、会員特典をご利用ください。

詳しくは、ホームページ(パートナー制度)をご覧ください。

LPオーナー会とは、  
オーナーの オーナーによる  
オーナーのためのオーナー会 です。

## だから 家賃減額の悩み「ゼロ」



### ホームページを見て問題解決!

オーナーさんだけにお知らせしているホームページアドレスです。  
2015年より、一般的のオーナーさんと入会された**会員専用のホームページ**の  
2つをご用意し、会員さんには、より充実した内容をお伝えする事にしました。  
会員さんには、「ユーザー名」と「パスワード」を入会時にお知らせします。

お気に入り登録しよう!

一般 <http://leopalace-owner.sakura.ne.jp/>  
会員 <http://leopalace-owner.com/>

お問い合わせ先

LPオーナー会 本部

〒453-0029 名古屋市中村区日吉町30-3 IMKビル 202  
TEL.052-880-0021 FAX.052-880-0022

名古屋駅前事務所

〒453-0015 名古屋市中村区椿町20-15 名古屋国鉄ビル3階  
TEL.052-414-4430 相談TEL.052-414-4418