

アパート経営 増収増益提案のご案内

プロパンガス
権利金を
もらえる事
ご存知ですか？

家具家電
メンテナンスの
実態を
ご存知ですか？

地震損害
100%補償
できる方法を
ご存知ですか？

10年未満で
減額された方の会を
ご存知ですか？



アパート経営サポーター
(レオパレス・オーナー会 2015年改称)

LPオーナー会
LONG PEACE OWNERS CLUB

陽春の候、ますます御健勝のこととお慶び申し上げます。

この度は、『アパート経営 増収増益提案のご案内を送付』させていただきました。

LPオーナー会は、レオパレスと敵対する組織では、決してありません。

皆さんのアパート経営の収益改善を推進するために活動しています。

LPオーナー会の今後の活動・サポートについて

① 安定した家賃収入確保 ② 収益性の良い経営 ③ 契約に基づいた管理・経営

を会員の皆さんに助言し、30年間のアパート経営を、孫の代まで安心して、継続できるようサポートし、オーナーご自身が参加・組織運営する団体です。

「増収」プロパンガス供給権利金 獲得手続き案内

多くのオーナーさんは、プロパンガス供給権利金の存在をご存じなかったと思います。是非、入会して権利金を獲得してください。LPガス販売会社と交渉の結果、毎年一定の収入が入ることになりました。

皆さんとガス販売会社とのLPガス設備等使用貸借契約書についての説明会を各地でアパート経営セミナーと合わせ、会員だけを対象に実施する予定です。

「増益」家具家電総合メンテナンス契約書内容に基づく家賃未払い交渉提案

家具家電メンテナンス契約書をもう一度よく内容をご覧ください。6ヶ月毎のアパートの物件近況報告書と見比べてください。私たちが設置した家具家電が残っているにもかかわらずレンタル業務と称し、家賃から差し引かれて賃料が振り込まれています。造り付けのベットなどは、いつになったらレンタル品に替わるのでしょうか？

「資産の補償」地震災害による終了プロジェクトからオーナーを守る提案

地震災害でレオパレスの終了プロジェクト(契約解除)に追い込まれる可能性があります。政府、内閣府は、交通事故の死亡事故よりも高い確率で地震災害に遭うと警鐘しています。99%の運転者が人身事故補償「無制限」保険に加入しているのに地震保険は、どうして？

過去にレオパレス共済会の100%地震補償がありましたが、現在は、ありません。LPオーナー会が保険代理店になり、それに代わる役目を果たしたいと考えています。

是非この機会に同封の東京海上日動火災保険会社の超保険パンフレット9・10ページにある保険商品説明をご覧ください、地震災害に備えてください。

「収益の確保」会員専用ホームページを閲覧して家賃交渉を有利に！

会員証カードを全員に発行し、会員専用ホームページを閲覧できるようにしました。家賃交渉が断然有利になる交渉ポイントのまとめや裁判事例・家賃交渉実態について…そして、実際の厳しい家賃交渉など貴重な情報を会員専用ホームページで、会員だけが閲覧できるようにしました。

「収益の復活」特別部会「10年未満に減額された方の会」の設立と参加への呼びかけ

10年家賃固定期間中にもかかわらず、経営困難だったレオパレスを心配して減額に応じた方を対象に「10年未満に減額された方の会」を設立しました。会と専属弁護士が強力にサポートして、納得した家賃で再契約できるような改善を図って行きたいと考えています。

会員が互いに支え合い、30年間のアパート経営を無事乗り切るためのLPオーナー会を、今後ともどうぞよろしくお願い致します。

2015年4月吉日 LPオーナー会

追伸 報道機関からの取材を受けました。今後も取材に応じながら、報道機関と連携して行きます。
今後、放映日時が決まり次第、ホームページのニュースでお知らせします。

さあ、『知る』ことからはじめていきましょう。

増収のご提案

オーナーが知らなかったアパート経営の権利

**プロパンガス供給権利金
お申込み案内**

P3~6

増益に関する手段

オーナーが気付かなかった
家具家電メンテナンス契約の

**実態に合った支払い変更
手続きの手引き**

P7~8

資産の万全補償

かつての共済会に代わる

万全の地震対策案内

P9~11

家賃交渉情報ニュース

LPオーナー会 **会員専用** ホームページ案内

P12

収益の復活を話し合う

家賃固定期間中、
減額に応じてしまった方を対象とした
「**10年未満に減額された方の会**」の
参加案内

P13

今まで皆さんオーナーが知らなかった プロパンガス供給権利金を獲得するお知らせ

一般のアパート：

プロパンガスの契約は、所有者とガス販売会社が直接締結しています。

ゆえに、契約ガス会社から、権利金などが支払われています。

さあ、**もらって当たり前の正当な権利金**を獲得して

アパート収入を増やしましょう！



全国のガス会社との交渉の結果

LPオーナー会は、好条件で契約できるように交渉し、そのガス販売会社を会員の皆さんにお知らせします。権利金は、一定の条件を満たせば、30年間の借り上げ契約終了までもらえます。

契約ガス会社から、

一定の権利金が毎年支払われます。

権利金は、契約ガス会社によって異なります。

具体的な金額については、**セミナー・説明会等**でお伝えします。

※ガスの保安法令等により、一部の地域では、契約できないオーナーさんもあります。

入居率が50%未満に悪化した場合は、権利金に変更されます。

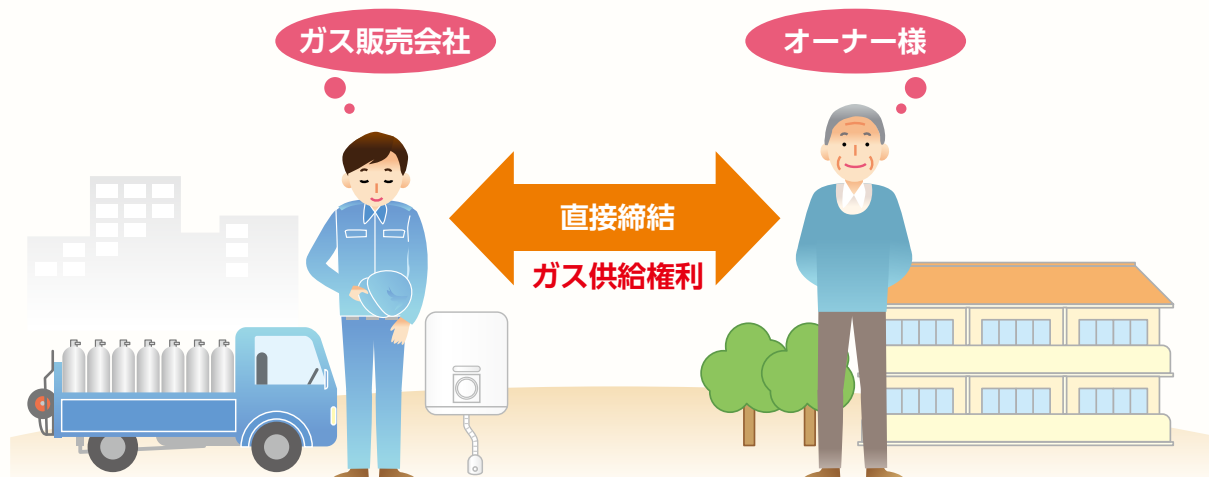
非会員は、対象外です。

2015年4月現在までに会員証カードのない方は、**非会員**となっていますのでご注意ください。

会員の継続及び入会手続きを速やかに実施してください。

ガス供給販売直接契約をご希望の方は、同封のお申込書欄に「○」を記入して
必要事項を記入して、弊社本部に郵送してください。

ガス供給販売直接契約に伴うガス販売会社との**LPガス設備等使用貸借契約書**についての説明会をアパート経営セミナーと合わせ、**会員でお申込みの方向けに、実施**する予定です。



プロパンガス直接販売契約までの流れ

1、契約条件

・プロパンガス供給権利金の取得をお申込みされた方

※但し、九州・山陰地区の一部と新潟県については、4月現在 提携先のガス会社が確定しておりません。

・LPオーナー会 会員であること。

会員である会員証カードが必要です。昨年入会された方は、入会金は必要ありませんので、すぐに継続手続きを行なってください。非会員は、入会手続きを行なってください。会員数が5000人に達した場合は、会員手続きをお断りしますので、先着順で手続きを進めます。

・会の提携プロパンガス会社の営業エリアであること。

契約できる販売会社は、お申込書を提出してからの回答になります。

アパートの所在地によって契約できないことがありますので、
ガス直接販売契約の締結が目的で入会される方は、
入会をご遠慮ください。

会員全員がこの契約を締結できるという保証はありません。

・アパートが都市ガスの場合は、対象外ですが、エリアによっては、 無償でプロパンガスに切り替えも可能ですので、ご相談ください。



2、あなたが所有者であるという証明と契約内容の明確な記載書類

①アパートの所有者である証明書と会員証カード

アパートの所有者氏名が明記された
建物賃貸借契約書と会員証カード



②現在の契約内容を確認する

※詳細は説明会にて、お知らせします。

平成26年分 賃料等お振込明細書

A document titled "平成26年分 賃料等お振込明細書" (Rent Payment Statement for Heisei 26). It contains a table with columns for month, amount, and other details. The table has several rows of data. Below the table, there is a section for "お振込先" (Payment destination) with fields for bank, branch, and account number.

賃貸等お振込明細書のコピー

3、契約手続き

①必要書類・必要物の郵送提出が必要

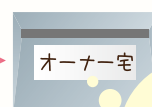
※詳細は説明会にて、お知らせします。

②LPオーナー会から提携ガス会社の 社名が印刷された契約書が 返送されます。

※申し込み殺到が予想されますので、
しばらくお時間がかかります。
電話でのお問い合わせは、申込み後6ヶ月以上
経過してからにしてください。
詳細は説明会にて、お知らせします。



LPオーナー会



契約書

③ アパートのプロパンガス供給会社切り替え

契約したプロパンガス供給会社が、入居者に切り替え日の通知書類を配布します。

※切り替えの通知は、レオパレスに必ず行なってください。

現在のプロパンガス供給会社には、オーナーから連絡しないようにしてください。

切り替えができない場合は、契約は、無効になります。

詳細は説明会にて、お知らせします。

④ プロパンガス供給権利金の入金

プロパンガスの供給切り替えが行なわれたことを確認したのち、オーナーさんの指定口座に、権利金が振り込まれます。

※詳細は説明会にて、お知らせします。



アパートの増収に向けて…まずは、『知る』ことから、はじめましょう。

ガス販売会社とのLPガス設備等使用貸借契約書の説明会とセミナーを開催。

参加費用は、**1名4,000円** 御家族2名の場合は、**2名で6,000円**

東海・静岡の参加費用は、会食が伴う通常会費の**1名5,000円**または、**8,000円**です。

申込書の裏面がアパート経営セミナー＆説明会の申し込みFAX用紙になっています。この用紙をコピーして使用してください。

参加費用の振込みは、セミナー開催10日前迄にお願いします。

セミナーの日程や会場につきましては、

右(6ページ)の日程表をご参照ください。

※交通・天候等の諸事情で、セミナーを変更する場合がございますので、**日中連絡がつくお電話番号をご記入ください。**



過去のセミナーの様子



LPオーナー会が主催するセミナー＆説明会では、プロパンガス供給権利金についてや、太陽光発電など…アパート経営増収に向けての、様々な知識・ノウハウをお伝えしています。また、同じ環境状態である方と出会えることも、魅力のひとつです。

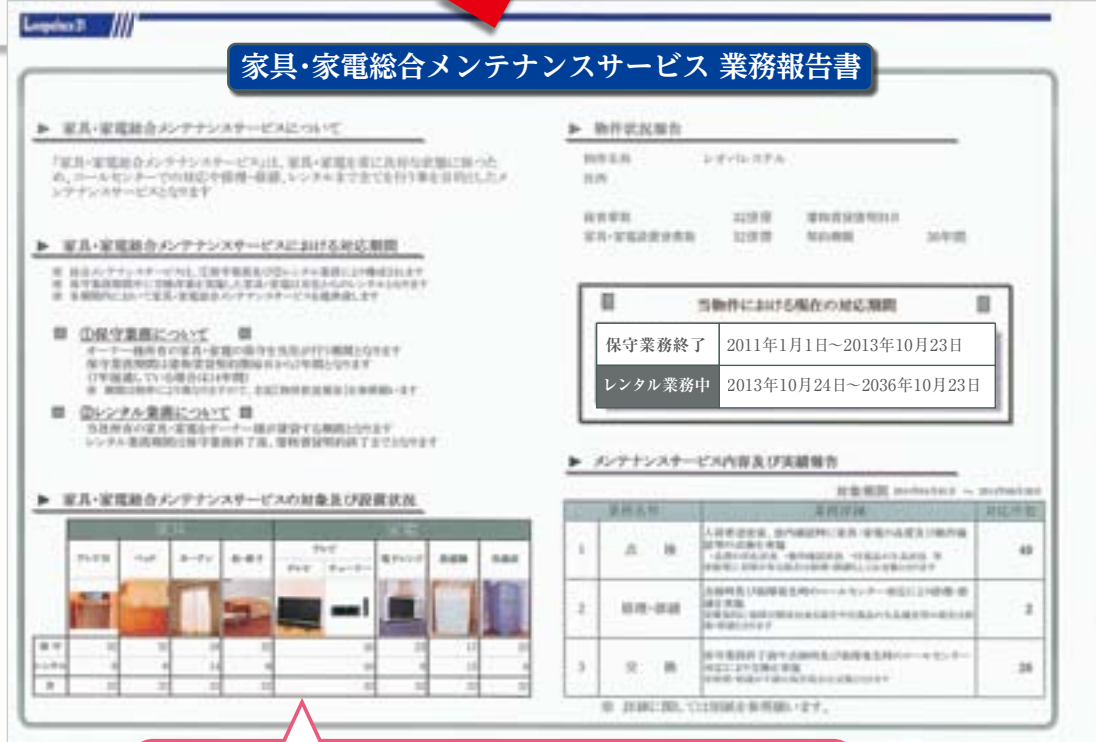
アパート経営セミナー&説明会開催日程

地区	日付	時間	定員	場所(最寄り駅)	住所(電話番号/会議室名)
東海 東近畿	5月16日	11:00	100名	サザンビラ 名古屋駅	名古屋市中村区椿町8-3 ☎052-414-4430
東海 東近畿	5月26日	11:00	100名	サザンビラ 名古屋駅	名古屋市中村区椿町8-3 ☎052-414-4430
北関東	6月6日	13:30	100名	栃木総合文化センター 県庁前	宇都宮市本町1-8 ☎028-643-1000/第1会議室
中関東	6月7日	9:30	100名	さいたま市文化センター JR南浦和駅 西口	さいたま市南区根岸1-7-1 ☎048-866-3171/大集会室
静岡	6月13日	17:00	80名	グランドティアラ浜松 送迎バス:浜松駅指定場所集合	浜松市中区上島町2-10-5 ☎053-473-1881
関西	6月14日	18:30	100名	神戸市産業振興センター JR神戸駅	神戸市中央区東川崎町1丁目8番4号 神戸ハーバーランド内☎078-360-3200/会議室901
北陸	6月16日	13:30	84名	金沢勤労者プラザ JR金沢駅西口	石川県金沢市北安江3丁目2-20 ☎076-221-7771/101研修室
東海	6月20日	17:00	80名	グランドティアラ名駅 名古屋駅	名古屋市中村区椿町1-10 ☎052-414-4430
関西	6月21日	10:00	100名	大阪産業創造館 堺筋本町駅	大阪市中央区本町1丁目4番5号 ☎06-6271-6313/6階会議室E
南関東	6月27日	10:00	100名	横浜技能会館 JR根岸線 関内駅 南口	横浜市中区万代町2丁目4-7 ☎045-681-6551/802会議室
中関東	6月28日	14:00	100名	船橋アリーナ 東葉高速線船橋日大前駅	船橋市習志野台7-5-1 ☎047-461-5611/大会議室
北海道	7月4日	10:00	50名	北海道民活動センター JR札幌駅	札幌市中央区北2条西7丁目 ☎011-204-5100/1060会議室
東北	7月5日	13:00	50名	仙台フォレスト 地下鉄北四番丁駅 北2出口	仙台市青葉区柏木1-2-45 ☎022-271-9340/第6会議室
南九州	7月11日	13:30	90名	鹿児島文化センター 宝山ホール 電車:朝日通り	鹿児島市山下町5-3 ☎099-223-4221/第6会議室
北九州	7月12日	13:30	156名	福岡市市民福祉プラザ 地下鉄 唐人町 4番出口	福岡市中央区荒戸3丁目3番39号 ☎092-731-2929
東海	7月18日	11:00	100名	サザンビラ 名古屋駅	名古屋市中村区椿町8-3 ☎052-414-4430
四国	7月25日	13:30	45名	サンポートホール高松 JR高松駅	高松市サンポート2-1 高松シンボルタワー・ホール ☎087-85-5000/62会議室
山陽山陰	7月26日	14:00	60名	おかやま西川原プラザ JR西川原駅北出口	岡山市中区西川原255番地 ☎086-272-1923/別館第6会議室

家具家電メンテナンス契約の実態を ご存知ですか？

レオパレスから
6ヶ月毎に報告される
物件近況報告書





現在レンタル中のはずの物品**ですが**、
オーナーの設置した物品をそのまま使用しています。

家具家電メンテナンス契約内容を**しっかり確認**してください。

**家具家電総合
メンテナンスサービス
契約書の抜粋**

第6条(レンタル業務の内容)

- 1、レンタル業務は、第5条第2項に定める保守業務期間終了後に開始するものとし、以下の各号の業務内容とする。
 - (1) **乙の所有する**本件家具・家電の賃貸
 - (2) ……

契約内容の説明

レンタル業務は、保守業務期間終了後に開始されます。
 レンタル業務期間から**乙の所有する**ものが使用されます。
 しかし、実態は、オーナーが設置した物品が使用されています。
 自分が設置した物品にレンタル費用1室当たり2,000円を支払う必要はないのでは、ないでしょうか？

税務処理について、税務署に問い合わせましょう！

契約内容から、レンタル業務期間に入った時点で、家具家電の所有者は、レオパレスになるので、減価償却処理は、除却処理されるべきでは、ないでしょうか？

この報告書を税務署に持参して、正しい税務処理方法を尋ねてください。

契約書に基づき、除却処分が正しいのか？

所有権の移転が行われていないため、実態に合わせた計上が正しいのか？

税務署の判断を仰ぎましょう。



レオパレスからの回答(平成26年10月)では、入退去に合わせ、レンタル品に更新するという話ですが、もし…そうしているのなら全物品の交換数が、同じ数値になっていないといけません。しかし、更新している物、されていない物の数がバラバラです。

レンタル業務期間開始時期にさかのぼり、支払う必要のない費用が、賃料から差し引かれています。したがって、賃料の未払い金が発生しているのではないか、疑問？

今後の対応について

この賃料の未払金請求を、LPオーナー会専属弁護士に依頼して一括して請求する事とレンタル費用控除の停止を求める予定です。
希望者は、別紙総合申込書にてお申し込みください。
後日、専属弁護士からお申し込みのあった方に説明書を郵送いたします。

専属弁護士からのひとこと

陽春の頃、オーナーの皆様におかれましては、時下益々ご清栄のことと存じます。

小職は、当会の専属弁護士を務めさせていただいております、瀧谷歩と申します。

ご縁あって当会に関与させていただくようになってから早半年が過ぎましたが、その間、当会の方針に関する協議、会員の方からの個別のご相談等を通じて、オーナー様のアパート経営に関するご尽力やご不安を目の当たりにして参りました。今後も、様々な角度から法的研究を継続し、当会ひいては個々のオーナー様のアパート経営の一助となれるよう、一層励んでいきたいと存じます。

さて今回、LPオーナー会の調査により、家具・家電メンテナンスサービス契約書に記載された内容が、その記載どおりに実施されていないといった事態が、全国的に散見されることが判明いたしました。もし、理由のない費用が賃料から引かれているとすれば問題であり、賃料の未払いが生じている疑いがあります。少なくとも、この点については、レオパレス側に合理的な説明を求める必要があるのではないかと思います。



注意

今後の近況報告内容が不用意な数字合わせになっていないか、しっかりとした記録や交換時の写真を提出させましょう！特にベットは、交換が困難な造り付けです。
入退去時の立ち合いで1つ1つチェックしましょう！

過去は、レオパレス共済会で 100%地震保障がありました…。

未曾有の災害が起きる時代…。

2012年1月23日12時33分 提供元:FNNニュース

→マグニチュード7クラスの首都直下地震が、今後4年以内に、

およそ70%の確率で発生するとの試算を

東京大学地震研究所がまとめました。

もちろんそれは、可能性の問題ではあります。

が、昨今話題になっている『南海トラフ』しかり、日本は地震大国ともいわれ、地震は…



とても身近なリスクでもあるのです。

レオパレス共済会の保障内容 過去

確かに、過去の地震対策は、万全でした。
レオパレス共済会で地震保障は100%でした。

地震保障 100%	建物メンテナンス 費用保障 修繕費用の90%	建物・外構リフォーム 費用保障 修繕費用の90~50%
付属機械修理保障 修理費用の100%・50%	風水災保障 100%	家賃保障 100%
	慶弔見舞金制度 ■寿20万円・米寿88万円他	ファニチャーファンド 家具・家電の交換

すでに、**共済会は解散**。

今…オーナーの皆様は、その対策をどうされていますか？

万が一、地震によるアパートの崩壊が起こったら。

先の大震災において、あるオーナー様に実際に起きた事例ですが、
地震により地盤の液状化が発生。

所有のアパートが地盤沈下を起こしました。その際に…

**膨大な修理費用を請求され
契約解除に追い込まれています。**

もし、そんな事態になれば…契約解除の**翌月から家賃収入がストップ!**

通常の地震保険は最高でも保険の対象の支払限度額(保険金額)の50%までの補償ですので、
完全に修復するには、多くの自己負担額が必要となります。



過去の備え

現在、レオパレス共済会は、ありません！

同封の東京海上日動火災保険会社の**超保険**パンフレット

9ページと10ページをご覧ください。

地震補償について、説明されています。LPオーナー会は、この超保険をお勧めします。

地震被害でレオパレスから、**終了プロジェクト**で、契約を解除されても

銀行返済に困ることがない安心の対策です。

いざという時
そうならないために…



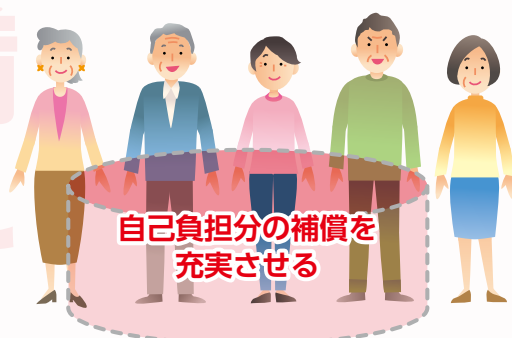
あっ、自身には
関係ないと思
っていたけど…



備えあれば…ですね。

保険会社やFP(ファイナンシャルプランナー)からのお奨めではなく、
オーナー様と同じ目線、立ち位置で、**会員様とその資産の安心**を考えていくカタチへ。

**LPオーナー会と会員様との安心の共有と
力強いサポーターの支え。**



自己負担分の補償を
充実させる



**会員を万全の地震補償で
レオパレスの終了プロジェクトから
お守りします。**



LPオーナー会

注目が集まる、アパートへの 太陽光発電装置とその盲点！

2010年4月以降、国からの補助金適用範囲が広がったこともあり、アパートの屋根にソーラーパネルを設置するオーナー様も増えてきていると聞きます。しかし、この太陽光発電設置…。売電による新たな収益材料になると同時に、地震への

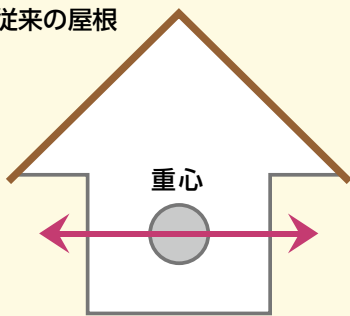
不安材料にもなりうることも

認識する必要性があります。

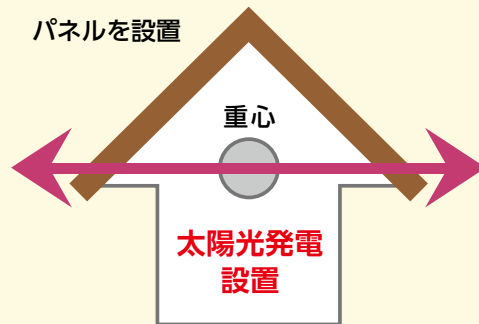
パネル1枚の重量：約20kg/枚
発電量10kwの場合、
170w/枚とすると59枚設置、 $20\text{kg} \times 59\text{枚} = \text{約}1,180\text{kg}$
発電量40kwの場合、 $20\text{kg} \times 59\text{枚} \times 4 = \text{約}4,720\text{kg}$



従来の屋根



パネルを設置



屋根に重量物を設置すれば
家屋の**重心が高くなり**、
地震おける**被害を受ける確率も**
高くなります。

バランスが不安定に！



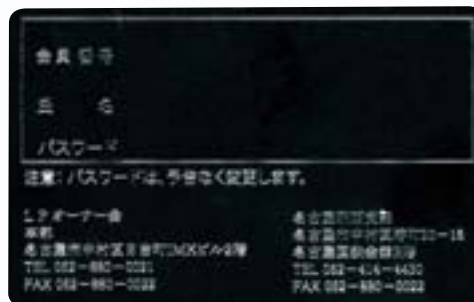
**太陽光発電アパートには、
地震保険が必要不可欠です。**

LPオーナー会 会員専用ホームページのご紹介

会員全員に会員証カードを発行



会員証カード表面



裏面

4月現在、カードの無い方は、手続き未了の方です。

会員証カードに、ユーザー名とパスワードが表記されてます。

Googleで「レオパレス・オーナー会」と入力し、検索

一般向けホームページ

「会員専用ホームページはこちらへ」をクリック

ユーザー名とパスワードを入力



会員専用ホームページから必要な交渉資料をプリントして
家賃交渉前に確認して、ご活用ください。

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。

資料の一部ご紹介(家賃交渉が有利になる説明書)

- | | |
|---|---------------------------------|
| ① 家賃交渉ポイント 10項目 | ④ 経年収支シミュレーション
(30年間家賃一定の表記) |
| ② 「レオパレス21」「一括借り上げシステム」
に関する消費生活相談情報について | ⑤ 総務省発表の家賃推移グラフ |
| ③ 家賃分配率＝一括借り上げ比率の実態 | |

家賃固定期間10年未満で減額された方を対象とした
「10年未満に家賃減額された方の会」の参加案内

10年間の家賃固定にもかかわらず
同情心から減額に応じてしまった方を対象
「10年未満に家賃減額された方の会」
LPオーナー会 特別部会を設立



参加希望者は、申込みチェック欄に「○」を入れてください。

会の目的:

10年間の家賃固定契約にもかかわらず減額に応じた方の中で、現在の家賃に納得できないと言う方を対象に、会と専属弁護士が中心になって粘り強い団体交渉をレオパレスと行ない、家賃の改善を目指すものです。

● 第1次募集期間: 平成27年8月31日 ● 第2次募集期間: 平成28年1月31日

主な実施事項

- ① 減額に応じた人数の実態と減額に応じた経緯・状況報告のまとめ(各方面への説明資料)
- ② 専属弁護士との協議で交渉方針を検討
- ③ 公的機関への実態説明と救済の要請
国土交通省(不動産業指導室) 公正取引委員会(調査部/審査部)・東京国税局
- ④ 東証第一部上場企業としてのモラルを追及
証券取引等監視委員会事務局・各新聞社・各報道機関等
- ⑤ レオパレスへの団体交渉を試みます。

レオパレスと敵対関係を構築するのではなく、
穏やかな話し合いの場で、
話し合いによる解決を目指します。

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 2015年1月1日以降

振込手数料は、会員様のご負担でお願いします。

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 LPオーナー会代表 前田和彦

新規入会金

振込金額 **50,000円(税込)**

※昨年 入会された方は、入会金は、不要です。

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棟所有者 **54,000円(税込)**

アパート4棟以上の所有者 **72,000円(税込)**

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

⑤ LPオーナー会 会員証カード 裏面の写し(コピー)

※プロパンガス供給権利金申し込み者のみ

⑥ レオパレスからの賃料等お振込み明細書の写し(コピー)

※振込み金額は、塗りつぶして下さい。※プロパンガス供給権利金申し込み者のみ

損害保険会社:東京海上日動火災保険株式会社

生命保険会社:東京海上日動あんしん生命保険株式会社

上記代理店として 平成27年1月 LPオーナー会を登録

LPオーナー会 業務提携保険代理店:株式会社サンエキ (主担当 黒木充一)

利用優待契約企業: (株)愛知冠婚葬祭互助会

LPオーナー会の会員証カードを提示して会員特典をご利用ください。

詳しくは、愛知冠婚葬祭互助会ホームページをご覧ください。

ガス権利金

もらえるものは、きちっと もらっておきましょう！

家具家電のレンタル費用

支払わなくてもよいものは、返してもらいましょう！

特別部会

同情して減額された方は、もう一度話し合いましょう！

LP会のお勧め商品

忘れた頃の大地震に 残った返済を保険で解決しよう！



会員専用ホームページを見て問題解決！

2015年より会員証カードを発行して

「ユーザー名」と「パスワード」をお知らせしています。

会員専用ホームページには、家賃交渉に有利な情報がたくさん掲載されています。

※アクセスには、30分程度かかります

お気に入り登録しよう！

一般

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

会員

<http://leopalace-owner.com/>

● 本 部 ●

名古屋市中村区日吉町30-3 IMKビル202

☎052-880-0021 fax052-880-0022

● 駅西支部 ●

名古屋市中村区椿町20-15 名古屋国鉄会館3階

☎052-414-4430 もしくは、☎052-414-4418

fax052-880-0022