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

ご　挨　拶

私は、このオーナー会を発足した代表の前田和彦です。

全国でのセミナーでは、多くの方々とお会いし、大変勇気づけられ、励まされました。その節は、大変お世話になり、ありがとうございました。

2015年より会の名称をオーナー会から「**LPオーナー会**」と改称します。名付け親は、オーナー会 名誉顧問の椎名弁護士先生（元検事）です。
Long Peace Owners Clubの略です。オーナーにとって長く平和なアパート運営が続く事を願っての命名です。皆様のアパート経営が順調に収益を上げ、契約を満了する事を切に願っております。

平成25年4月国会審議で取り上げられたレオパレス21の終了プロジェクトは、私にとって衝撃的かつ深刻で、耳を疑う内容でした。オーナーにとって、だまって見過ごせない重大で深刻なレオパレスの会社方針です。**平成26年7月**には、大阪地裁にレオパレスから**契約を解除されたオーナーさん**がレオパレスに対し、弁護団を擁し訴訟を起こしています。この現実をオーナーさんは、しっかりと受け止め、認識し、危機感を持ってください。恐るべき**終了プロジェクト**の実行が、もしご自分の身に迫れば自己破産の恐れすらあります。

ですので、この会の基本方針は、「会員オーナーを終了プロジェクトから守る。」です。

近年、レオパレスの事業収益の柱は、アパート賃貸業の収益です。すなわち我々オーナーの家賃がレオパレスの収益に直結しているわけです。ですから家賃交渉が厳しいものになるのは、当然です。我々は、レオパレスから提出された事業計画書と経年収支シミュレーションを信じ契約を結びました。しかし私が家賃交渉の相談を受けた多くの方々は、情報不足が原因で家賃の減額に応じられています。
LPオーナー会は、会員の皆様に正確で有益な情報をホームページやセミナー等でたくさん伝え、会員の皆様が会社と対等の立場で交渉できるように支えていきます。

全員のオーナーさんを支えて行くことが理想ではありますが、オーナー全員が、納得できない交渉に対し抵抗する事や家賃が下がりにくくなると言うことで、レオパレスの業績に影響を与える可能性も考えられます。その為、全国2万人いらっしゃるオーナーさんの1／4すなわち5千人までを会の上限人数としました。

会員の方には、レオパレスの株の購入と裁判費用など相互扶助募金の同意にご協力をお願いします。あらゆる手段を用いてこの**終了プロジェクト**から会員をお守りするためなのでご理解ください。

この会では、専属の弁護士さんを擁し、弁護士さんの助言のもと、会の運営を進めていく所存です。今後のアパート運営で生じる法律的な問題は、避けては通れません。手紙での無料法律相談も充実させ、万全の体制で会員を支えていきます。

現在、各県で一つずつの支部を立ち上げています。皆さんとのつながりをより身近なものにして、ご自身が互いを助け合う活動にも参加していただきます。

WEBカメラの設置でオーナー会本部でも、ご自宅での交渉を見守ることができるようにしました。お一人で交渉される方が多い中、このWEBカメラで我々が会員を見守ることができる事は、とても心強く感じられ、会員の単独交渉でも自信を持って交渉できると思います。

是非、入会していただき、インターネットWEBカメラ設置での見守りを体験してください。（有料）

LPオーナー会は、会員証を発行します。皆さんの意思を、このカードに込めて交渉時、ご提示してください。全国セミナーや懇親会・ランチ会など、会員間の親睦や情報交換の場も提供していきます。1県にひとつの支部を立ち上げ、支部活動を中心に**会の絆を強化していきたい**と思っています。
安定したアパート収益事業のお手伝いを推進していきますので、どうぞよろしくお願い致します。

敬　具

2014年12月22日

LP オーナー会代表　前田和彦

LPオーナー会の概要

1. LPオーナー会は、レオパレス21から一切関与を受けない組織です。
2. 会員資格は、レオパレス21アパートの所有者及び元所有者とします。
   会員数は、5,000名までの限定人数とします。
3. 各会員様からアパート経営に関する情報を提供いただき、その情報を集計・分析し家賃交渉時の資料を作成して提供します。
4. 会員からの情報提供を元に集計・分析し家賃交渉時に有利な情報を提供します。
5. レオパレスの株主という視点からも声を上げていきます。※詳細は、7ページをご参照ください。
6. 会員の相互扶助等により、助け合いの活動を推進します。
7. 会員をレオパレス21の**終了プロジェクト**から守ります。

2015年のLPオーナー会の活動方針

年間方針

会員オーナーを終了プロジェクトから守る

方 策

1. **法律相談の充実** 専属弁護士との連携強化
2. **情報交換の充実** 会員専用ホームページ開設
3. **応援体制の充実** WEBカメラ設置で交渉を見守る
4. **相互扶助の充実** 裁判費用の援助募金の開設

LPオーナー会役員のご紹介

本 部

山際社労士
伊藤副代表
貫井理事
前田代表
増田理事
椎名名誉顧問
遠藤司法書士
澁谷弁護士
松崎監査役

亀谷理事

東京・大阪・静岡・群馬支部

竹澤幹事奥様（静岡支部）
大竹支部長（静岡支部）
大竹支部長奥様（静岡支部）
上野幹事（静岡支部）
辻野副支部長（東京支部）
伊藤副代表（本部）
植野副支部長（大阪支部）
前田代表（本部）
水谷副支部長（静岡支部）
椎名名誉顧問（本部）
鈴木幹事（静岡支部）
澁谷弁護士（本部）
竹澤幹事（静岡支部）
鈴木幹事奥様（静岡支部）
野末幹事（静岡支部）
細井会計（静岡支部）

徳永支部長（東京支部）

田中支部長（大阪支部）

新井支部長（群馬支部）

LPオーナー会専属の専門家がサポートしていきます

LPオーナー会に、心強い名誉顧問が就任しました。

名誉顧問（弁護士）
椎名（しいな） 啓一（けいいち）先生

Profile

昭和24年	司法試験合格
昭和28年～	検事任官、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 受賞

私は、オーナー会 代表前田和彦様からのご懇請を受け、同会の顧問をお引き受けした椎名でございます。現在弁護士をしておりますが職歴といたしましては、弁護士31年とその前に29年ほど検事をしておりました。前田様とは、これまで全く面識はなく、このたび同会主催の経営セミナーに参加して初めて知り合い、レオパレスのこと特にレオパレスとオーナーとの問題意識と共通するとともに　前田さんのオーナー全体のために尽くすと言う犠牲的精神に感動し、意気投合してこのたび私の知識経験を活かし協力することにいたしました。
同会の充実発展のため、オーナー様が団結し、協力して下さることを心から願っている次第です。よろしくお願い申し上げます。

もっと身近で頼れる存在として…LPオーナー会専属弁護士誕生。

専属弁護士
澁谷（しぶや） 歩（あゆむ）先生

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

はじめまして。弁護士の澁谷歩と申します。
ご縁あって、この度、今後のオーナー会の活動に微力ながら関与させていただくこととなりました。様々な面からお手伝いをさせていただき、同会、ひいては会員であるオーナーの皆様のご発展の一助となれれば幸いです。よろしくお願い申し上げます。

専属司法書士
遠藤（えんどう） 真歩（まほ）先生

皆さまの大切な資産である不動産を護り、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。
どうぞよろしくお願いします。

専属社会保険労務士
山際（やまぎわ） 昌司（まさし）先生

社会保険労務士の山際昌司です。
会員オーナー様に役立つ労働・社会保険・年金情報を提供していきたいと思っております。
どうぞよろしくお願いします。

本部
東京・大阪
静岡・群馬
支部

＋

専属の
専門家

法律相談
情報交換
応援体制
相互扶養

LPオーナー
会員様

皆さまとともに、頼れるオーナー会を目指します。

LPオーナー会入会特典

●レオパレス困りごと
何でも随時相談

●手紙での
無料法律相談
2回／年まで

●レオネット負担金についての相談受付

●専属弁護士のサポート
（会員特別料金）

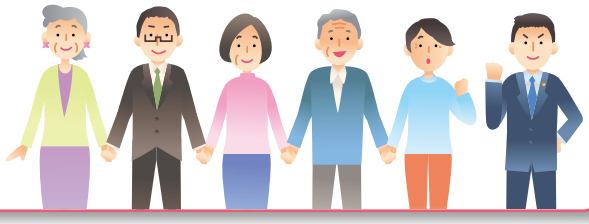
●サポート＆個別セミナー
1日20,000円
※旅費宿泊費別途

複数の会員さんで
お申込みください。

●WEBカメラの見守り設置サービス
1回 10,000円

WEBカメラ

●裁判費用援助募金
相互援助で連帯感を！



●交渉お役立ち
資料の提供

●全国統一の保険代理店と成り
保険会社の
LPオーナー会
専属担当者による
手厚いフォローを予定

会員全員がレオパレスの株主に

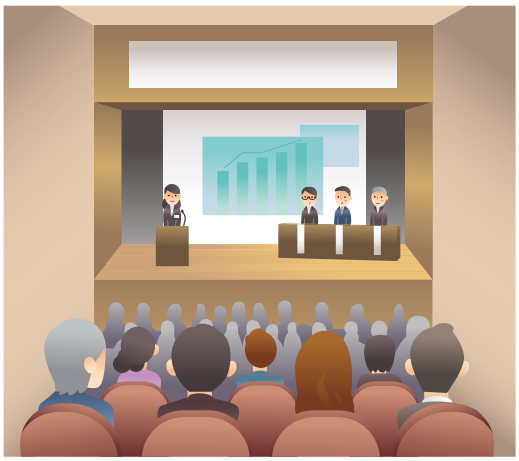
入会条件として、レオパレスの株主になっていただきます。

株数の制限は、ありません。レオパレスの株は、100株から購入可能です。

レオパレスの株主になることにより、
より安定したレオパレスの会社運営を目指しましょう。

株主とオーナーの立場で「最強の物言う投資家」を目指そう！

レオパレス株主総会



LPオーナー会の会費変更

年会費の変更

入会金(2015年以降入会者)…50,000円

会員数の制限：全国で総数5000名までとします。
※今後の入会金は、プレミア式に値上げする予定です。

年会費(1棟当たり)…… 18,000円
(上限)72,000円

アパートを複数所有されている方々が
厳しい交渉を受ける傾向があるようです。

会員カードの発行 有効期限：2015年1月1日～2016年1月31日

セミナー参加費用…… 50%OFF

懇親会参加費用…… 20%OFF

※カードのデザインはイメージです。

会員であることを
証明できます。

専属弁護士による「無料相談サービス」&「サポート体制」

専属弁護士へ手紙での
無料相談 2回／年まで

会員さんに問題や相談が
起きた場合には

専属弁護士との
直接面談等…**サポート体制**（有料）

専属弁護士が手紙の内容を
分析し、解決策を検討

会員さんに向け
電話や手紙でのアドバイス

法廷（裁判）の手続きはじめ
様々な諸問題の対応

WEBカメラ設置で交渉を見守ります

LPオーナー会本部

交渉～オーナー自宅

インターネット

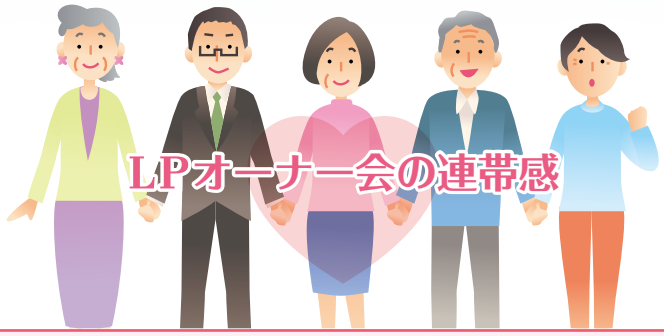
電話での
リアルな対応

別室から電話相談

会員の相互扶助の強化

- 相互扶助の援助募金システムを確立します。
- 同意した会員を対象に裁判費用の負担軽減を目的とする。
- 募金は、LPオーナー会の管理下に置き厳正に管理します。
- 入会時に事前の同意を戴き、同意された方だけが対象。

事前に同意された方は、
LPオーナー会の要請があった時に
1回 2,000円の募金をお願いします。



募金の対象

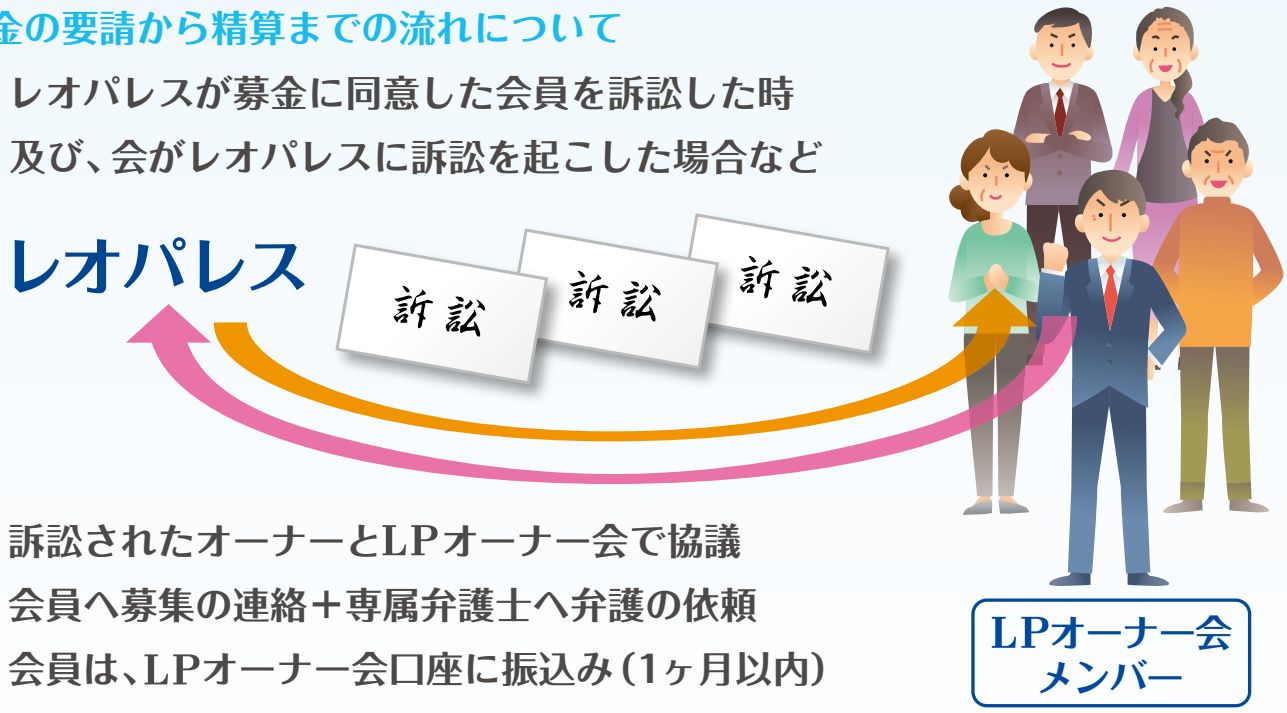
1. 募金に同意した会員がレオパレスから訴訟された時
2. LPオーナー会がレオパレスから訴訟された時
3. LPオーナー会が共通問題の解決の為、レオパレスを訴訟する時
4. その他、LPオーナー会役員会議で必要と判断した時

※同意された方でも、募金をしなかった方は、募金の対象外です。

相互扶助募金（寄付金）の流れについて

募金の要請から精算までの流れについて

1. レオパレスが募金に同意した会員を訴訟した時
   及び、会がレオパレスに訴訟を起こした場合など



2. 訴訟されたオーナーとLPオーナー会で協議
3. 会員へ募集の連絡＋専属弁護士へ弁護の依頼
4. 会員は、LPオーナー会口座に振込み（1ヶ月以内）
5. 裁判費用として募金を活用（不足金は、当事者負担）
6. 残額は、別勘定にて口座に残し、以降の訴訟で活用。

2014年LPオーナー会の活動経歴

2014年	活動内容
1月発足	名古屋市中村区日吉町30-3にて**オーナー会を発足**
1月	第1回～5回オーナー会主催 **会発足説明＆太陽光発電設置セミナー** 東海地区
2月・3月	第６回～11回オーナー会主催 **会発足説明＆太陽光発電設置セミナー** 静岡県・長野県・滋賀県・京都府
4月	第12回～35回オーナー会主催 **アパート経営セミナー開催** 関東6県 東海地区
5月30日	衆議院議員 **宮本岳志先生事務所訪問** 終了プロジェクトについて詳細な情報を収集
6月6日	明石本町法律事務所 **西木弁護士とレオパレス裁判について会談**
5月・6月	第36回～49回オーナー会主催 **アパート経営セミナー開催** 東京都・関西・北陸 実施
6月15日	**第1回名古屋本部懇親会開催**
6月21日	**第1回静岡支部懇親会開催**
6月22日	**本部組織結成** 6名の理事が就任し、組織の強化を図り、 今後、各支部の組織結成の礎にしました。
7月	第50回～61回オーナー会主催 **アパート経営セミナー開催** 九州・北海道・東北・山陽山陰・四国地区 実施
7月13日	**第2回名古屋本部懇親会開催**
7月20日	**第2回静岡支部懇親会開催**
8月23日	**第3回静岡支部懇親会開催**
9月3日	衆議院議員 **宮本岳志先生事務所表敬訪問** 全国セミナーの結果報告
9月14日	**第3回名古屋本部懇親会開催**
9月20日	**第4回静岡支部懇親会開催**
11月	**WEBカメラ設置試験初めて成功**
12月	**浜松にて合同忘年会開催**

セミナー会場

5月30日 宮本議員との会談

6月15日 第1回オーナー会名古屋本部懇親会

８月23日 第３回静岡支部懇親会

９月３日 宮本議員と支部役員

2014年 セミナーの開催実績

回	対象地域	日付	時間	場所（会場）
1	東海	1／13	13:30	名古屋市 ウィンクあいち
2	東海	1／13	15:30	名古屋市 ウィンクあいち
3	三重	1／18	13:15	四日市 総合会館
4	三重	1／18	15:15	四日市 総合会館
5	東海	1／19	10:00	名古屋市 ウィンクあいち
6	愛知	1／25	10:00	岡崎市 シビックセンター
7	岐阜	1／30	18:00	岐阜市 じゅうろくプラザ
8	静岡	2／2	13:30	浜松市 アクトタワー
9	長野	2／22	13:30	長野市 女性会館しなの
10	京都	2／23	10:00	京都市 ハートピア京都
11	滋賀	2／23	15:00	彦根市 ひこね市文化プラザ
12	栃木	4／4	19:00	宇都宮市 栃木総合文化センター
13	栃木	4／5	9:30	宇都宮市 栃木総合文化センター
14	茨城	4／5	15:00	つくば市 市民ホールやたべ
15	群馬	4／6	9:30	前橋市 前橋テルサ
16	埼玉	4／6	15:00	さいたま市 文化センター
17	千葉	4／11	19:00	松戸市 松戸商工会議所
18	埼玉	4／12	9:30	さいたま市 文化センター
19	千葉	4／12	15:00	松戸市 松戸商工会議所
20	神奈川	4／13	10:00	横浜市 技能文化会館
21	神奈川	4／13	13:30	横浜市 技能文化会館
22	東海	4／19	13:30	名古屋市 名古屋駅前支部
23	東海	4／22	13:30	名古屋市 名古屋駅前支部
24	東海	4／24	13:30	名古屋市 名古屋駅前支部
25	東海	4／26	10:00	名古屋市 名古屋駅前支部
26	東海	4／26	13:30	名古屋市 名古屋駅前支部
27	東海	4／27	13:30	名古屋市 名古屋駅前支部
28	東海	4／29	13:30	名古屋市 名古屋駅前支部
29	東海	5／6	10:00	名古屋市 名古屋駅前支部
30	東海	5／10	13:30	名古屋市 名古屋駅前支部
31	東海	5／17	13:30	名古屋市 名古屋駅前支部

回	対象地域	日付	時間	場所（会場）
32	東海	5／18	13:30	名古屋市 名古屋駅前支部
33	浜松	5／24	10:00	浜松市 浜松労政会館
34	静岡	5／24	13:30	静岡市 静岡労政会館
35	三重	5／25	10:00	津市 アストプラザ
36	東京	5／31	10:00	東京都 すみだ産業会館
37	東京	5／31	13:30	東京都 すみだ産業会館
38	東京	6／1	10:00	東京都 国分寺労政会館
39	東京	6／1	13:30	東京都 国分寺労政会館
40	兵庫	6／6	18:30	姫路市 自治福祉会館
41	兵庫	6／7	10:00	神戸市 神戸教育会館
42	兵庫	6／7	13:30	神戸市 神戸教育会館
43	大阪	6／8	10:00	大阪市 大阪産業創造会館
44	大阪	6／8	15:00	堺市 産業振興会館
45	静岡	6／21	13:30	静岡市 静岡労政会館
46	富山・石川	6／27	18:30	金沢市 勤労者プラザ
47	富山・石川	6／28	9:30	金沢市 勤労者プラザ
48	福井	6／28	15:00	福井市 フェニックス・プラザ
49	奈良	6／29	13:30	奈良市 ならまちセンター
50	九州	7／4	18:30	福岡市 福岡県農民会館
51	九州	7／5	9:30	福岡市 福岡県農民会館
52	北海道	7／7	19:00	札幌市 札幌エルプラザ
53	北海道	7／8	19:00	札幌市 札幌エルプラザ
54	北海道	7／9	9:30	札幌市 札幌エルプラザ
55	東北	7／11	19:00	仙台市 情報・産業プラザ
56	東北	7／12	9:30	仙台市 旭ヶ丘市民センター
57	東北	7／12	14:00	仙台市 旭ヶ丘市民センター
58	山陽・山陰	7／25	18:30	広島市 東区民文化センター
59	四国	7／26	9:30	高松市 高松テルサ
60	四国	7／26	14:30	松山市 キャメリアホール
61	山陽・山陰	7／27	9:30	岡山市 福祉文化会館

2015年アパート経営セミナー年間予定

	1月	2月	3月	4月	5月	6月
名古屋	1/24 ランチ会	2/28 ランチ会	3/15 懇親会	4/18 ランチ会	5/16 ランチ会	6/20 懇親会
静　岡			3/28 懇親会			6/13 懇親会
関　東				セミナー		
関　西				4/11 研修会（大阪支部）	セミナー	
北　陸						セミナー

	7月	8月	9月	10月	11月	12月
名古屋	7/18 ランチ会	8/22 ランチ会	9/12 懇親会	10/17 ランチ会	11/14 ランチ会	12/6 忘年会
静　岡			9/26 懇親会			12/5 忘年会
九　州	セミナー					
東北・北海道	セミナー					
四国・中国		セミナー				

●ランチ会…料金5,000円　11：00〜14：00　サザンビラ 名古屋市中村区椿町 8-3
●懇 親 会…〈名古屋懇親会〉料金8,000円　17：00〜19：00　グランドティア名古屋駅前
〈静 岡 懇 親 会〉料金8,000円　17：00〜19：00　グランドティア浜松

終了プロジェクトに関する会員と非会員の構図

レオパレス21終了プロジェクト

ローン返済ができないくらいの厳しい交渉

オーナーからの契約解除申し出に追い込まれる

厳しい交渉　厳しい交渉　厳しい交渉　厳しい交渉

厳しい交渉　厳しい交渉　厳しい交渉

サポートバリアに守られる

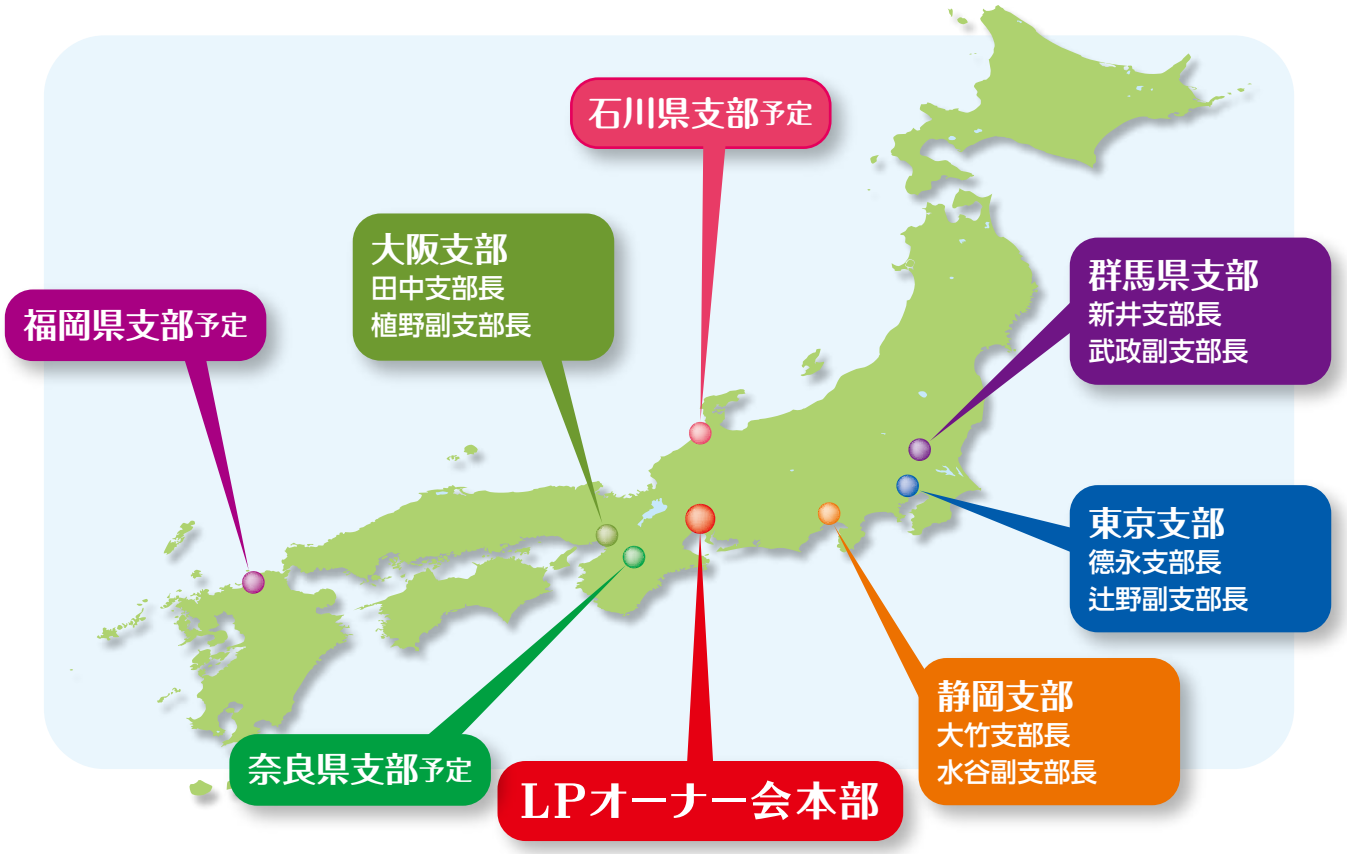
会のサポート　会のサポート　会のサポート

非会員オーナーさん　非会員オーナーさん　非会員オーナーさん　非会員オーナーさん　非会員オーナーさん　非会員オーナーさん　非会員オーナーさん　非会員オーナーさん

LPオーナー会員
5000人

約2万人のオーナーさん

各県支部の開設で会員相互の協力関係強化



国会でレオパレスの終了プロジェクトが取り上げられた

第一種第十四号（附属の二）予算委員会第一分科会議録第二号（平成25年4月15日）より抜粋

ンターや消費生活センターに相談すると同時に、これは所管の国土交通省に相談することも国土交通省の責任をなくしていくことがあるという消費者被害ですので、もうけるような消費者被害のその中の一環として、消費生活センターに加えていくべきだと思いたいと思います。

先に答弁されたように、きょうはもうお時間をしたいと思います。

業者の関係だけか、現場で起こる話ではないんです。

これは個人名ですが、私の地元、大阪の例であります。

ありますけれどもに対して、建設円で、一K五億五千万円を建設することを一億五千万円を十五年ローンで返済余りになる。

三十年一括借月額二百六十万に上に、あなたになりますよ、ここまで書き込ました。計画書です。

オーナーは、この話を信用して、一九九六年に借金をしてアパートを建てましたが、レオパレス21は、三十年一括借り上げシステムなどと言いながら、その十六年後の昨年には、ことし二〇一三年五月末をもって契約を終了したいという申し出を行い、二十五年計画との関係で一括借り上げの期間は二〇二一年までのはずだ、こうオーナーが言いますと、本契約は二年ごとの更新だと主張して、これは終了通知であって、受け入れるかどうか検討する余地はないとまでレオパレスの側は言ってきた、こういう事例。

これは個別事例ですけれども、こういうことがやられているんですね。

だから、いわば、そういう融資の計画から家賃収入まで含めてパッケージで、そして、必ず損をすることはないんだ、手元にむしろ百万円入るんだというようなことを持ちかけて、借金をさせてアパートを次々建てさせている、こういう話なんですよ。

国土交通省にまた聞きますけれども、レオパレス21が各地でこのようなアパートオーナーとのトラブルを引き起こし、訴訟にまで至っているという現状については、国交省も承知しておりますね。

○日原政府参考人　お答え申し上げます。

そういったトラブルがあるということにつきましては、国民生活センターの資料とか、あるいは報道記事等により承知しております。

○宮本分科員　全国の法律家や不動産流通にかかわる各分野の専門団体で形成されている民間ADR機構の日本不動産仲裁機構には、サブリース契約をめぐって、一年半足らずで百件を超える相談が寄せられております。そのほとんどはレオパレス21だというんですね。

レオパレス21は、リーマン・ショック後、管理する物件での空室がふえたことを背景に、アパートオーナーに突然解約や賃料の減額交渉を迫るなど、会社を挙げて、終了プロジェクトと名前までつけて進めている。この終了プロジェクトの存在は、レオパレス側もはっきり認めております。

終了プロジェクトが功を奏して、この間、レオパレス21は、管理物件を大きく減らしてまいりました。

これも国交省に聞きますが、レオパレス21は、平成二十三年三月末以降二十四年九月末までの一年半に管理戸数をどれだけ減らしておりますか。

○日原政府参考人　お答えいたします。

さきにレオパレス21から報告を受けたところでは、同社の管理戸数は、平成二十三年三月末に五十七万一千六百五十六戸でございましたが、平成二十四年九月末時点では五十五万一千二百八十七戸となっており、この一年半の間で二万三百六十九戸減らしております。

○宮本分科員　一年半で二万戸減らしているわけですね。

この終了プロジェクトの内容たるや、すさまじいものです。十年を超えた案件は、基本的に解約を前提とした交渉を行う。オーナーから解約の話が出なければ、ローン返済ができないような大幅減額を提示して、相手から解約を申し出るようにしむける。十年未満の物件についても、賃料減額を目指すよう指示をしております。

とりわけ、レオパレス21の物件は、テレビ、冷蔵庫、洗濯機などの家財道具が全てリース物件として備えつけられておりまして、サブリース契約が解除となれば、リース物件も返却されるため、入居者は、今言ったテレビ、冷蔵庫、洗濯機など一式を失うことになります。このため、レオパレス21が入居者に近隣のレオパレス物件を紹介することで、契約解除時にはアパートは全部全室空っぽにしてオーナーに返すという事態が多発しております。

こんなやり方は、大臣、これは信義則に照らしても到底認められないと私は思いますけれども、大臣の御所見をお伺いしたいと思います。

○森国務大臣　個別の事案にはお答えできないんですが、一般的に申し上げますと、そういったサブリース契約をする際の当初の契約内容の説明に相手を欺罔するような行為があったり、また、相手の錯誤に乗じて契約をさせるということがあった場合には、民法上、詐欺による取り消し、または錯誤による無効を主張できる問題だというふうに思います。

先生が今お話しになった事案が個別の事案でございますので、私は詳細は存じ上げませんけれども、仮にそのような悪質な、契約当事者間の詐欺のような行為があった場合には、もちろん信義則上も許されるものではないし、私法上も、契約が解除ないし無効になるものだと思います。

しかし、それを私ども消費者庁で所管できるとなると、またこれは論点が別になると思います。

悪質な事例を、それによって被害を受けている国民は、これは国が救済をし、または、そのような事例が多発しないように防止をしていかなければならないのは当然のことでございます。

ですので、私も今までずっと弁護士としてそのような詐欺事件を取り扱ってまいりましたので、詐欺になる事案もあるとは思いますが、消費者庁が取り扱えるとなると、これはまた、消費者が被害者になった場合に限られますので、非常に難しい問題であるなというふうに思いながら伺っておりました。

ただ、当初、先ほどの答弁でも申しましたように、そのような悪質な事例があるとすれば、政府全体として何らかの解決に向かって進まなければなりませんので、所管の国土交通省としっかり協議をしてまいりたいというふうに思います。

○宮本分科員　個別のものについては、それは定かかどうか確認した上でになるけれども、もし詐欺に当たるようなことがあればというお話でありました。

早い話が、これはレオパレス21のパンフレットでありまして、これも実は事前に参考までにお渡しをしてあるんですね。

めくっていただいたら、もうこれははっきりしておりまして、この三ページ、四ページのところをあけていただいたら、「オーナー様を三十年間、

LPオーナー会規約（案）

第1条（名称）　本会は、2015 年 1 月 1 日から「LPオーナー会」と称する。

第2条（目的）　本会は、レオパレス21賃貸物件のオーナー間の交流を軸に情報交換と相互に助け合うことを目的とする。

第3条（会員）　本会の会員は、レオパレス21のオーナーをもって組織する。
（元オーナーも含む）
入会時には、本会規約に同意し オーナーである証明書類（賃貸契約書等）及び所有物件のレオパレス事業計画書と経年収支シミュレーションを提出する事とする。
会員とは、入会手続き完了後 本会から会員番号を付与された方を言う。

第4条（入会・会費）
入会時に氏名・フリガナ・連絡先電話番号自宅と携帯電話・PCメールアドレス・住所・年齢・レオパレス21賃貸契約内容を電子メール又は、郵送にて本部へ 登録すること。
2015年より　入会金 50,000円（税込）
年会費　所有するアパート 1 棟の場合 18,000円（税込）
2棟の場合 36,000円（税込）3棟の場合 54,000円（税込）
4棟以上の場合 72,000円（税込）とし、手続きを行なった順に会員登録完了とします。
弊会から会員証を発行し、会員専用ホームページにアクセスできる会員IDとパスワードを付与します。
会員資格有効期限は、1月1日から12月31日までとします。
紛失等による会員証の再発行時には、手数料として3,000円を申し受けます。
（レオパレス 21の株購入）会員は、レオパレス 21 の株を 100 株以上購入する。
レオパレス21の安定株主となりレオパレス 21 の安定経営を支える。
会の活動の一環として会員は、株主の権利を行使する必要がある場合は、これに速やかに協力する。

第5条（所在地）本部の所在地は、愛知県名古屋市中村区日吉町30-3におく。

第6条（組織）　1、組織の構成
①、本部を愛知県に置く。
②、支部を各都道府県及び市町村に置く。
2、本部・支部に次の役員を置く。
①本部役員　代 表 理事 1名　副 代 表 理事 1名
監 査 役　1名　理　事 3名程度
②支部役員　支 部 長　1名　副支部長　1名
会　計　1名　幹　事 3名程度
3、役員の職務
①、代表理事は、会務を総括する。
②、副代表理事は、代表を補佐し代表に事故ある時の職務を代理する。
③、監査役は、会計事務を監査する。
④、理事は、会の円滑な運営に努める。
⑤、支部長は、管轄する支部を総括し　本部との円滑な連携に努める。
⑥、副支部長は、支部長を補佐し支部長に事故ある時の職務を代行する。
⑦、会計は、会の会計事務を処理する。
⑧、幹事は、会の円滑な運営に努める。
4、役員の選出
①、理事は、会員の互選にて決定する。
②、代表理事は、理事会で選任し決定する。
③、副代表理事及び監査役は、代表が指名し2名以上の理事の承認を得て決定する。
④、支部長は、代表理事が指名する。
⑤、その他の支部役員は、支部長の推薦を受け、代表理事が承認した者とする。
5、役員の任期
①、原則、全役員の任期は、1月1日から12月31日1年とする。
②、再任については、選出手続きを経て妨げないものとする。

第 7 条（活動）　会員間の情報交換と懇親を深めるため適宜、オーナー会を開催する。
会員は、賃貸契約書・入居状況・家賃更新状況などの本部から求められた情報を滞りなく本部に提供すること。
本部は、提供された情報を家賃更新時に活用できるような資料にまとめ会員に提供する。
家賃交渉時に発生したトラブルについて 本部・支部は、一切の責任を負わない。
アパート経営の収益向上情報をサイトにて公表し 会員の収益向上に貢献する。
1、役員会の開催
①本部役員会　役員総会　1回／年　11月
協議会　代表が適宜召集する。
②支部役員会　役員総会　1回／年　10月
協議会　支部長が適宜召集する。
2、会の議題・議案について
①役員総会　当年の活動報告と翌年の計画
②協議会　運営上の協議事案

第8条（事故・負傷等）
1、事故発生について
①天災による事故・負傷については、責任を負いかねる。
②人災・機械等による事故・負傷については、当会に起因した事柄以外は、責任を負いかねます。
2、対応について
会員は、最善の対応を行ない自己の責任において対応すること。

第9条（会員の責任）
1、会員は、会を利用するに当たりすべての行為とその結果に一切の責任を負う。
2、会員が当該会員及び第三者に対し損害を与えた場合、または、紛争が生じた場合、会員は、自己の責任により問題を解決するものとする。
弊会にいかなる迷惑や損害を与えないものとする。
3、会員が違法な行為や本規約に違反した行為または、不当な行為によって当会に損害を与えた場合は、弊会は、会員に対し当該損害を請求できることとする。

第10条（中断と会解散）
弊会は、運営上、中断もしくは、会解散が必要と判断した場合は、中断及び会を解散することがある。

第11条（禁止事項）
1、会員は、活動中もしくは、活動を通じて以下の行為を行なっては、いけない。
①会員、第三者、弊会のプライバシー、その他利益を侵害する行為、または、侵害する恐れのある行為。
②会員、第三者、弊会は、情報の改ざん・漏洩・消去をする行為。
③会員、第三者、弊会の著作権その他権利を侵害する行為または、侵害する恐れのある行為。
④会員、第三者、弊会を誹謗中傷する行為。
⑤公序良俗に反する行為もしくは、その恐れのある行為また、公序良俗に反する情報を会員、第三者に提供する行為、または、侵害する恐れのある行為。
⑥宗教布教活動・選挙活動にかかわる行為。
⑦射幸心をあおったり投機の勧誘を行なう行為。
⑧会員、第三者、弊会に直接・間接的に重大な支障を与える様態で活動する行為。
⑨会員、第三者、弊会に不利益を及ぼす行為。
⑩法令違反・犯罪行為・詐欺行為及びその恐れのある行為。
⑪その他、弊会が不適切と判断した行為。

第12条（会員資格取り消し）
弊会は、会員が以下の事由に該当する場合、事前に通知することなくただちに当該会員の資格を取り消すことができることとする。
①第11条に該当するもしくは、抵触する行為を行なった場合。
②弊会への登録内容に虚偽の記載があった場合。
③会費などの支払い不履行及び遅延行為があった場合。
④本規約に違反した場合。
⑤弊会を妨害した場合。
⑥弊会が会員として不適切と見なされる行為を行なった場合。

第13条（著作権その他の権利）
1、著作権について
①弊会及び活動に伴い提供される情報にかかわる製作者の権利は、弊会に帰属する。
②活動にかかわる著作権・著作隣接権その他知的財産権は、弊会に帰属する。
2、本活動にかかわる著作権・肖像・情報・デザイン・ドメインなどの一切の知的財産は、弊会に帰属する。
3、本活動にかかわる情報や投稿は、弊会に帰属し他の目的で利用しては、ならない。
4、ホームページ上の記載内容の無断転記・集団写真を無断転写・引用しないこと。

第14条（免責事項）
1、弊会は、会員及び第三者によるインターネット等の情報改ざんや漏洩により発生した損害や会員もしくは、第三者の御記入等の事象による情報の誤送により発生した損害については、一切の責任を負わないこととする。
2、弊会の中断・廃止等に起因して 会員または、第三者が被った損害について弊会は、一切の責任を負わないこととする。
3、会員同士の情報交換及び交換行為等の取扱いについては、一切の責任を負わないこととする。
4、会員同士の問題については、一切の責任を負わないこととする。

第15条（権利の譲渡禁止）
会員は、弊会を利用により生じる権利のすべてに関し第三者に譲渡、移転等の処置 もしくは、担保等の設定等は、しないこと。

第16条（個人情報の扱い）
1、弊会並びに会員は、個人情報の取扱いについて サイト上のプライバシーポリシーに準拠する。
2、弊会は、会員に事前に通知することなく、かつ会員の同意なく、会員が特定できない状態で自らの活動または、第三者に利用させる目的として会員による活動状況等、弊会の提供により得られる情報収集、集計等を含む加工等の提供を行なうことができる。

第17条（管轄裁判所）
会員と弊会間での本規約並びに活動に関した紛争が生じた場合は、名古屋地方裁判所を第一審査の管轄裁判所とすることに合意するものとする。

LPオーナー会入会手続きについて

❶ 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**

入会金	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)

❷ 返信封筒に以下の書類を同封して投函してください。

①LPオーナー会 会員申込書

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

業務提携企業 財団法人中小企業災害補償共済福祉財団(通称／あんしん財団)
お一人様月々2,000円であんしん財団が提供するサービス全てを利用することができます。
万一のケガに死亡時2,000万円の補償。業務上・業務外にかかわらず交通事故、海外でのケガにも対応。
入院・通院・往診もケガをしたその日から最長1年間の補償を受けられます。
契約施設補助金制度や人間ドック補助金制度等、多彩なサービスを利用する事ができます。
私(前田)も5年以上前から入会しています。

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。

LONG PEACE
LP
OWNERS CLUB

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、「ID」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/