



### ホームページを見て問題解決!

オーナー様だけにお知らせしたホームページアドレスです。検索サイトでは、当ホームページは見つかりません。オーナー専用のサイトです。だから、オーナーさんの自由な意見をサイトアップ!オーナー間の「絆」をより強くより身近なものに!  
将来は、会員様専用サイトとし会員番号+パスワードで管理することも検討中です。

お気に入り登録しよう!

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



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

# レオパレス・オーナー会

## 設立のご挨拶



私は、レオパレスクラスエル10月秋号の紙面で紹介されました前田和彦です。この秋、レオパレス21さんと交渉する過程でオーナーひとりでは、交渉することがとても難しいと感じました。

そこでオーナーの皆様と手をたずさえ独自の会を組織することが必要だと考えここにレオパレス・オーナー会を設立する次第となりました。

レオパレス21さんに対峙するのでは、なく事業パートナーとして共存共栄を図って行く事がお互いの利益になると考えています。

しかしオーナーひとり対会社では、オーナーの発言力は、弱く今後のアパート運営について不安を感じているオーナーさんは、たくさんいらっしゃると思います。同じ立場の者同士がつながりお互いの情報を交換することによりさまざまな交渉の情報構築を行なうことができます。

この情報構築が家賃交渉の根拠（交渉資料）を確立することになります。

個人情報については、個人情報保護法に基づき厳重に管理致します。

また、オーナー同士がつながる友だち作りが信頼のキズナにつながります。

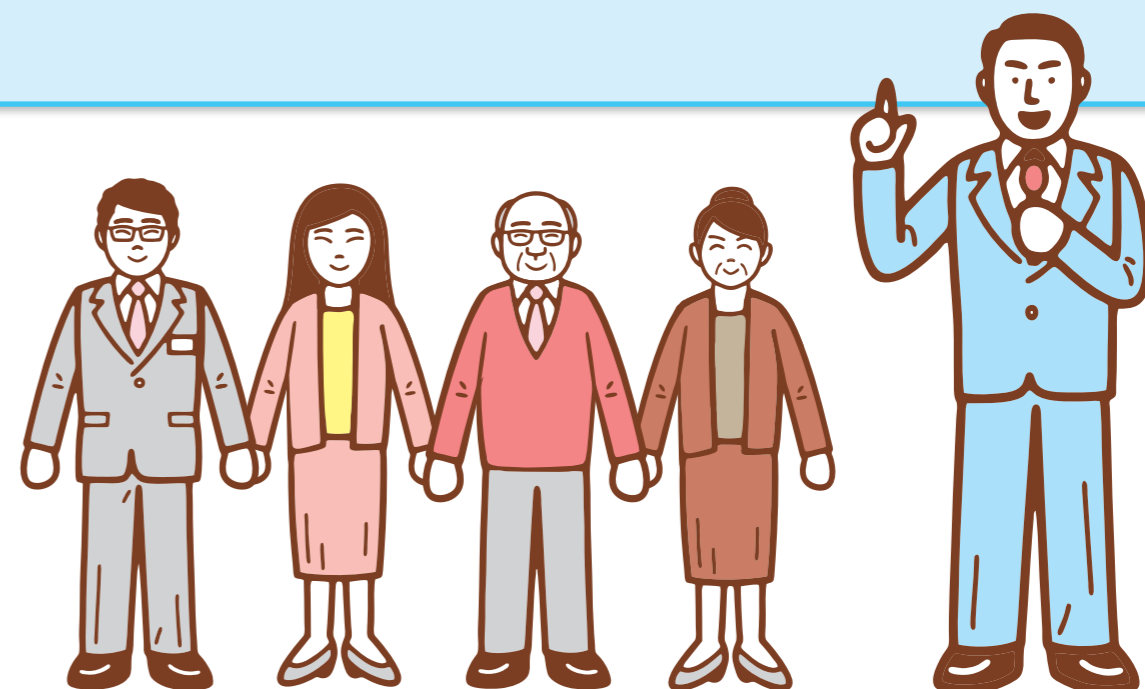
会を中心とした「絆」がお互いに助け合いまとまることで大きなチカラが生まれます。

この会に入会していただき今後のアパート運営を皆様とともに明るくしたいと考えております。

2013年12月27日  
レオパレス・オーナー会  
代表 前田和彦

## 設立の趣旨

- 1 各オーナー間のアパート経営に関する情報交換を収集し家賃交渉に必要な資料を作成して会員様に提供する。
- 2 オーナー間でアパート経営に関する問題を共有し互いに助け合う友達作り。
- 3 オーナーにとって有益な情報を開示し効率的なアパート運営をサポートする。
- 4 オーナー間の友好・親睦を深める。



## 会の概要

1. レオパレス・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アパートの所有者のみとする。
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. レオパレス・オーナー会のホームページを通じアパート経営に関する問題を収集するとともに解決に向けて会員間の情報交換を促し問題を解決する。
5. 入会金なし

### 年会費

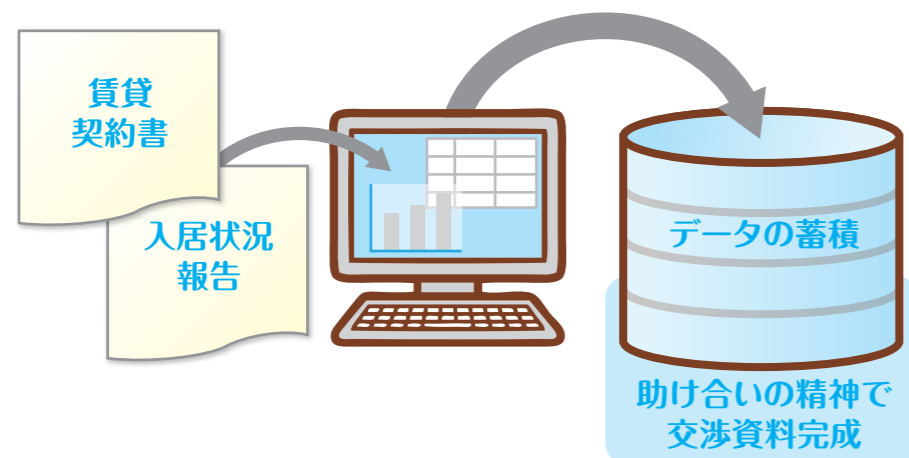
A会員（家賃交渉資料の提供を望まない方）3,000円（税別）

※将来家賃交渉資料の提供を望まれる方は、入会時アパートの建物賃貸借契約書と入居状況報告書を必ずオーナー会へ送って下さい。

S会員（家賃交渉資料の提供を望まれる方）5,000円（税別）

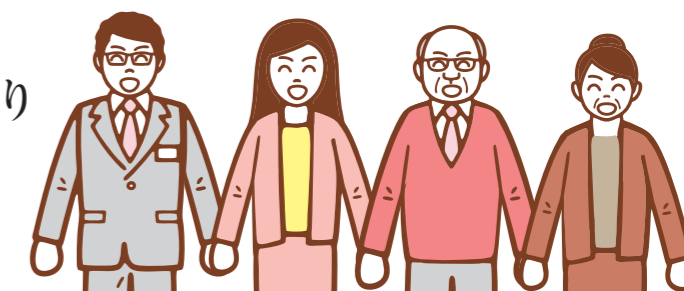
※S会員の方は、所有されるアパートの建物賃貸借契約書と入居状況報告書を必ずオーナー会に送って下さい。

※A会員の方は、入会時に所有物件の賃貸借契約と入居状況報告書を提出されないと、家賃交渉資料の提供をお断りする場合があります。

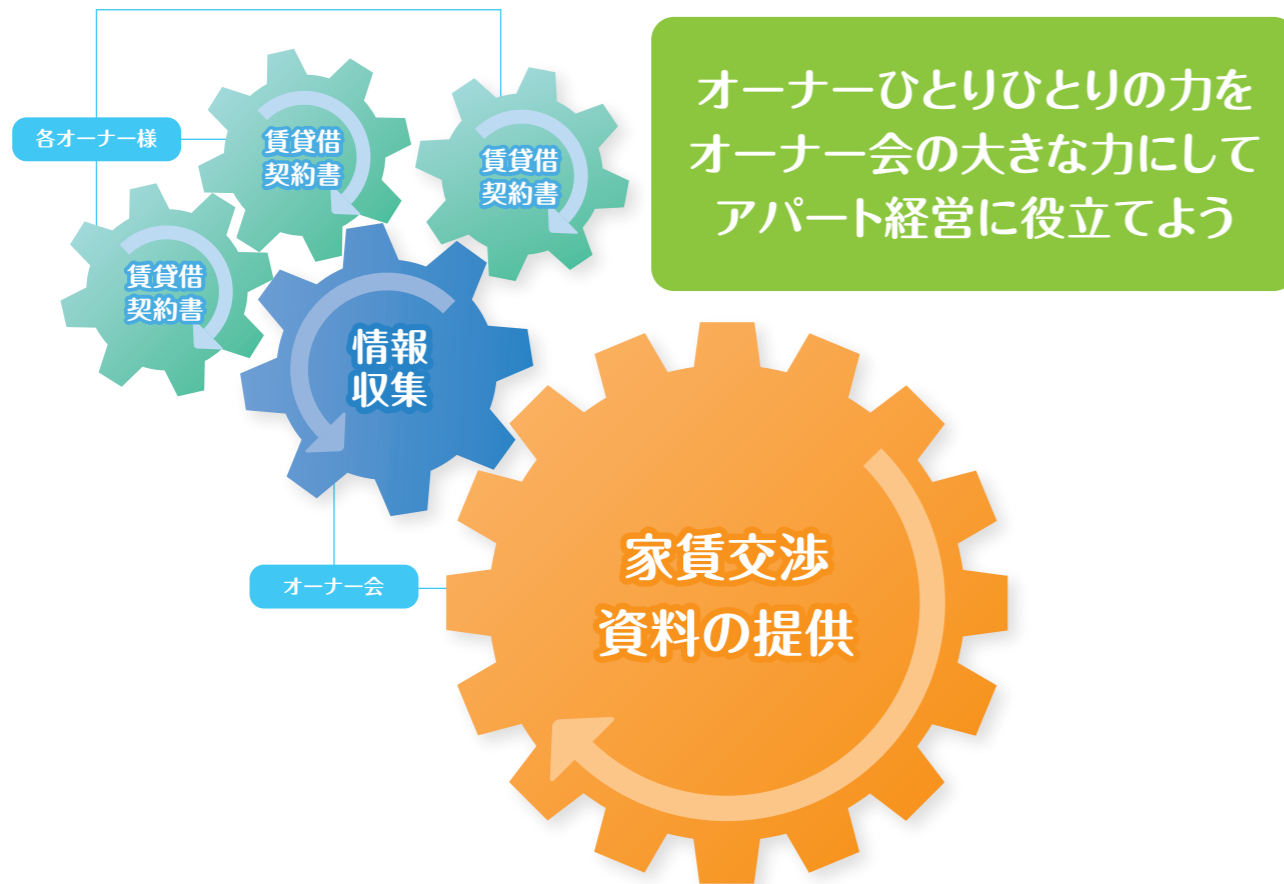


## 今後の活動プラン

1. 2年ごとの家賃交渉資料の作成と提供
2. 家賃交渉などの悩み事の相談窓口を開設
3. オーナーの抱える問題を情報サイトで共有化  
会員どうしのトモダチ作戦で問題解決
4. アパート経営の収益改善を図る
  - 1 アパートに付加価値を付ける  
収益性の高い太陽光発電を提案
  - 2 融資金利の交渉をまとめ一元化交渉  
金融機関へ低金利交渉
5. 共通問題を低コストで解決  
会を中心としてとりまとめ**数の原理**を活用  
低コストの出費で問題解決!
6. 懇親会などの開催で親睦を図る
7. レオパレス21との融和を図り  
ともに発展すること  
目指します



## オーナー会と会員との構図



## オーナーは不動産投資家



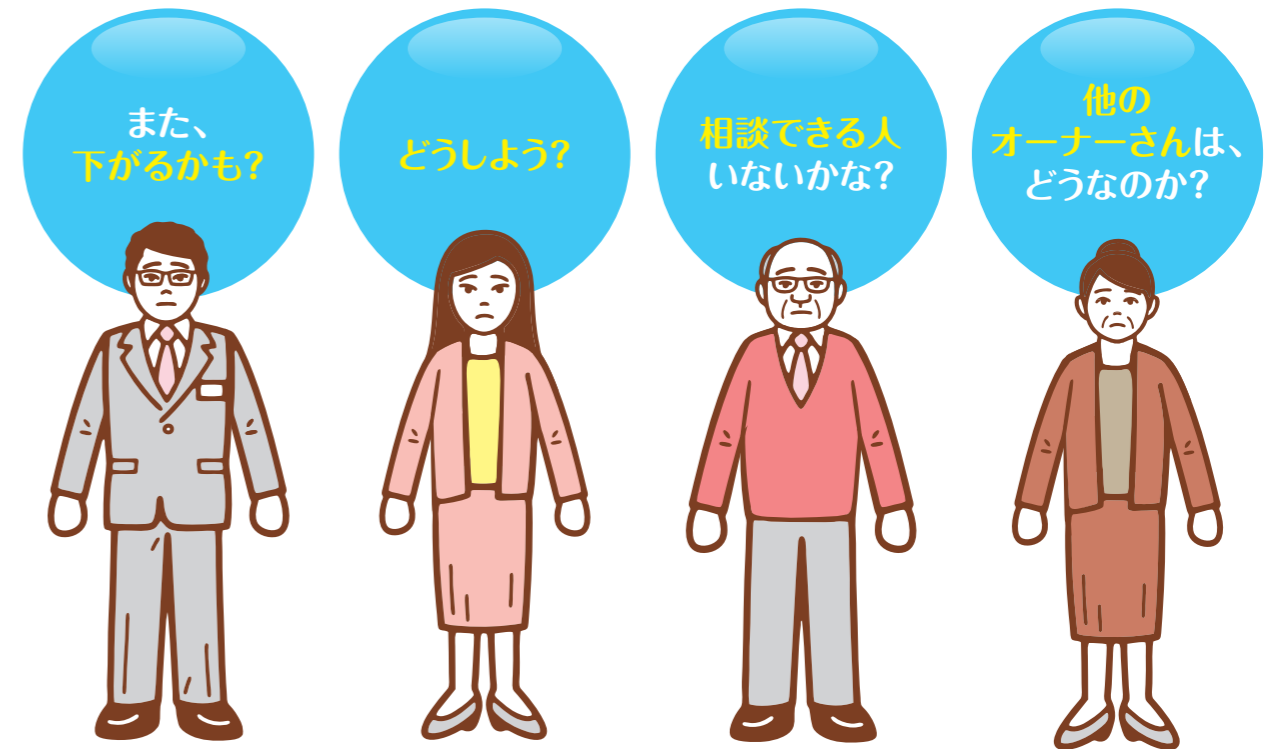
アパート建設には、莫大な金額を投資しています。

- 同業他社との比較
- 運用益を上げる為には…
- 募集方法の改善を…
- 周囲のアパート物件数は、適正か？

投資家として  
意見を持とう



## 2年ごとの家賃改定交渉は、大きな悩み事



## 入居率が下がったのは、オーナーの責任なの？

### 入居率の低下



- 周囲にアパートを建て過ぎてないか?!
- 入居募集計画の見通しの甘さ?!
- 周囲の入居率、どうなのか？

### 知っておきたい対象物件の周囲情報

- 周囲のアパート件数と戸数 多過ぎないか？
- 周囲の家賃相場と比較して どうなのか？
- 周囲のオーナーの契約家賃と比較して どうなのか？

事前の調査が必要

## 皆さんから情報を収集して交渉資料を作成



## 交渉データを元に家賃交渉!

### 家賃交渉の事前準備

- 周辺家賃の把握
- 周辺入居率の把握
- 周辺アパート部屋数の把握
- 今までの入居率推移確認
- 今までの家賃推移確認
- 募集価格と  
オーナー収入の比較



## 交渉資料の提供(案)

	2013年	2014年	2015年
本物件一戸当たり契約家賃	52,000		
前回比変動率	マイナス5%		
周辺1km平均契約家賃	54,000		
前回比変動率	±0%		
周辺3km平均契約家賃	56,000		
前回比変動率	プラス3%		
物件入居率/ 周辺3km平均入居率	85% / 82%		

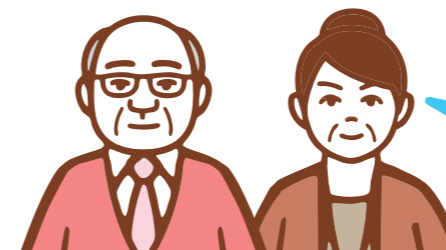
**一目瞭然**

本物件だけマイナス どうして?

周辺より入居率は、いいですね! どうして? 家賃下るの?

提供予定の交渉資料は、今後データ収集状況等で変更する場合があります。

オーナー会に相談しながら  
**進めましょう!**  
交渉資料は、**心強い味方**です。  
他のオーナーさんたちの状況も  
わかるから**安心**ですネ!



## 太陽光発電でアパートに収益付加価値をつけよう!

2014年3月までに申請(10kW以上)を終わらせれば2014年4月以降の設置も可能です。  
売電価格は、消費税5%で37.8円が消費税8%で38.88円になりさらに消費税10%で39.6円へ

発電量10kW  
以上の場合

利回り **10%以上** も  
実質の **売電価格が上がる**

**20年間  
固定価格**

固定価格36円+消費税(8%→10%→?) **利回りがアップ**

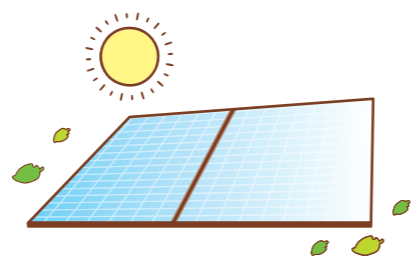
太陽光	10kW以上	10kW未満	10kW未満 (ダブル発電)
調達価格	37.8円 (36円+税)	38円 (税込)	31円 (税込)
調達期間	20年間	10年間	10年間

※期間は、特定契約に基づく電気の供給が開始された時から起算します。(試運転期間は除きます。)  
※10kW以上におきましては、36円+税となります。

出典先：経済産業省 資源エネルギー庁HPより  
<http://www.enecho.meti.go.jp/saiene/kaitori/kakaku.html>  
太陽光発電売電 固定買取制度(平成25年度)

これなら!

**オーナーさんご自身で  
設置する価値があります**



## 売電買い取り価格の権利を獲得しましょう!

2014年3月31日までに手続きを完了しましょう!

### 権利確定の手続き(約50日必要)

- ① 太陽光発電設置業者に計画依頼
- ② 太陽光発電設置計画策定太陽光発電メーカーと発電量を決定
- ③ 経産省へ 設備認定申請 インターネット申請(取付業者が実施)  
<http://www.enecho.meti.go.jp/saiene/kaitori/>
- ④ 約45日後に認可されると設備IDが発行される。(業者から通知)
- ⑤ 太陽光発電設置業者が電力会社へ設置申請申し込み書提出。
- ⑥ 電力会社に受領されれば **権利獲得成立**

### 発電量10kW以上が対象

権利獲得後は、太陽光発電設備を  
発電した日から **20年買取価格固定**

※権利獲得後の太陽発電設置工事は、2014年4月以降  
目安1年以内に完了することが望ましい。

アパートの  
**収益アップ**に  
つながります。



# 太陽光発電設置のお得情報!

## 公的補助金の活用

平成25年度 民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業

空き部屋：1部屋に対し100万円の補助金

もしくは、工事金額の1/3の金額の小さい方に補助金が出る

事例 空き部屋6部屋で600万円の補助金

指定工事 + 太陽光発電 = 工事金額1,900万円とすると1/3の金額633万円

補助金は600万円になります。平成26年度も補助金制度公布の可能性あり?

詳しくは、ホームページ <http://www.minkan-safety-net.jp/> でご確認を

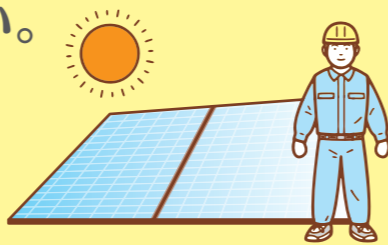


## 太陽光発電設置工事の相場を教えます。

kW単位の単価で査定してください。

設置業者の見積りを適正に

評価するポイントを教えます。



## その他アドバイス

雨漏り保証・データ通信対策 等

## オーナー会規約(案)

- 第1条(名称) 本会は、レオパレス・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)及び所有物件の入居状況報告書を提出する事とする。  
会員とは、入会手続き完了後、本会が会員番号を付与された方を言います。
- 第4条(入会) 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。入会金は、無料、A会員：家賃交渉資料の提供なし 年会費3,000円(税別)  
S会員：家賃交渉資料の提供あり 会費5,000円(税別)
- 第5条(所在地) 本会の所在地は、愛知県名古屋市中村区日吉町30-3におく。
- 第6条(組織) 愛知県に本部をおく。
- 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公表し、会員の収益向上に貢献する。
- 第8条 1、事故発生について  
(事故・負傷等) 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 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。  
(会員の責任) 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。  
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。

### 本規約に関するお問い合わせ方法

お問い合わせ内容を明記したうえをメールまたは郵送でお送りください。

〒453-0029  
名古屋市中村区日吉町30-3 IMKビル202 レオパレス・オーナー会 本部  
TEL: 052-880-0021 FAX: 052-880-0022  
E-mail: leopalace\_owner@yahoo.co.jp

担当者 前田

## ◎ 入会金は、ありません

### ① 年会費の振込み

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 レオパレス・オーナー会代表 前田和彦

#### A 会員 家賃交渉資料不要の方

平成26年3月31日まで

振込金額 **3,150**円(税込)

平成26年4月1日以降

振込金額 **3,240**円(税込)

#### S 会員 家賃交渉資料を希望の方

平成26年3月31日まで

振込金額 **5,250**円(税込)

平成26年4月1日以降

振込金額 **5,400**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 レオパレス・オーナー会 会員申し込み書
- ② 現在のレオパレス21との建物賃貸借契約書のコピー  
(S会員は必ず同封、A会員は、将来資料の提供を希望の方は、同封)
- ③ お持ちの物件アパート入居状況報告書のコピー  
(S会員は必ず同封、A会員は、将来資料の提供を希望の方は、同封)

※A会員の方で②と③の提供がない場合は、将来、資料提供をご希望されても  
応じられない事が有ります