



No.53
 特定非営利活動法人(NPO法人)
 建築ネットワークセンター
 〒162-0042
 東京都新宿区早稲田町74 鱒淵ビル301
 TEL 03-6457-3178 FAX 03-6457-3179

「レオパレス21欠陥アパート問題」についての声明 大きい建築行政の責任 監督強化し徹底的な真相解明を 悪質なサブリース商法にメスを入れ 被害者救済を急げ

大手住宅施工業者レオパレス21が施工し管理するアパートで、安全上の不具合から14,000人が退去を迫られるという前代未聞の事件が今年に入り発覚しました。

同社は、1980年代半ばから都市型アパートの販売を本格化し、都市近郊の土地所有者をターゲットにアパート経営ビジネスを持ちかけ、建築だけでなく管理・賃貸までを一体的に行うサブリースと呼ばれる賃貸商法で業績を伸ばしてきました。

「住まいは人権」を理念に欠陥住宅の撲滅に取り組んできた建築ネットワークセンターは、同社の

悪質な商法を見逃すことはできません。“家賃は30年保証、銀行に楽々返せる”などと甘言で誘い、欠陥アパートを建て、入居率が下がり収益が悪化すれば借家人の立場を振りかざし撤退する。契約は自社に一方的に有利に作られています。

この問題について国・都道府県建築行政の責任は大きいことから、管理監督を強化し徹底的な真相解明と再犯の防止、入居者やアパート所有者など被害者の救済措置を求める荻野廣己理事長名の声明(4月16日付)を発表し、国交省など関係官庁、報道機関などに送付しました。

以下、全文を掲載します。

宅の各戸の界壁は、準耐火構造とし、小屋裏又は天井裏に達せしめなければならない。」(建築基準法施行令第114条第1項)と定められている。ところがレオパレスが施工した数多くのアパートは上記法令に違反状態であるので、火災が発生すると直ちに天井裏に火炎が回り込み全体に火の回りが早く逃げきれないという危険性が大きい。それだけでなく、外壁が準耐火構造になっていないので隣地住戸からの延焼の不安や不十分な防音仕様のため生活音が上下階・隣戸に伝わるなどの甚だしい欠陥事態も多く報じられ限りがない。

このため、入居者は不快で不安な生活を強いられており、アパート所有者は施工業者レオパレスとの間では欠陥問題を抱え、空室が増えて銀行との間では住宅ローンの返済問題に苦しむに至って

いる。そしてこの度、露骨な欠陥状態が毎日に報じられると当該の居住者は心配が募るだけでなく、戸境壁の大改修工事のために、保育園通園、入学試験、就職時期などにもかかわらず期限を切った一方的な明渡し要求に困惑の極みに陥っている。

そもそも、レオパレスはアパートやマンション等の建築及び賃貸管理を業としている会社。そのビジネスモデルは土地所有者等に対し「安定した家賃収入を保証する」との勧誘を行い、銀行から多額の融資を受けさせてアパートを建設させそれを一棟ごと借り上げ入居希望者にまた貸しするというものである。狙い所は、自ら捉えた客であるのでアパート建設工事には競合者がいないから割高な請負工事代金を取得して収益を上げることができ、またアパート所有者とサブリース契約を結ぶことにより支払賃料と入居者からの賃料の差額を得ることができる仕組みになっている。しかも、手前勝手なことにサブリース契約で採算が悪化した物件については、アパート所有者に対して賃料の減額請求は早々とサブリース契約の解除を請求し家賃保証を免れようとする。

執拗かつ巧妙な営業社員に勧誘されて、ついに契約に至った土地所有者等のなかには、年収数百万円であるにもかかわらず建設費用として1億円の借り入ることになり、その後、空室が増えて運営が不調になるやレオパレスから賃料の減額を迫られて当人の事業計画が破綻し借入金返済に行き詰まるなどの事例も少なくないという。実際に地域の入居者総数が多くは見込まれ



ないにもかかわらず、手当たり次第に地主に働きかけて何棟でもアパートを近接して建設することもあるという。これでは空室の発生はお構い無しである。

この野放し状態においていま問われているのは、建築基準法を管轄する国及び都道府県建築行政の監督責任である。1998年に建築基準法を改正し、行政の建築確認申請(許可事務)を民間に開放して以来、姉歯事件をはじめ建築の違法事件が急増してきた。今般の問題もその典型である。違法建築の際限のない発生を放置して来た国及び都道府県建築行政の責任は重大である。建築行政自らが率先して緊張ある検査業務を果たし、かつ建築確認申請を認可した民間業者への管理監督強化と罰則を伴う指導の強化を直ちに実施するよう強く求めるものである。同時に被害者補償において、レオパレスへの指導を強化するとともに、国及び都道府県は入居者及び不当なサブリースにより被害を受けたアパート所有者に対し救済措置を講ずるよう求めるものである。

NPO法人建築ネットワークセンターは、これまで多くの住宅の欠陥問題や集合住宅の健全化に取り組んできたが、引き続きその取り組みを強化するとともに、今後も『レオパレス21欠陥問題』を追及し、またサブリース問題について根本的な解決を求めていく所存である。(2面に関連記事)

【声明】

2019年4月16日

NPO法人建築ネットワークセンター

理事長 荻野廣己

NPO法人建築ネットワークセンターは『住まいは人権』を活動理念として1996年12月に設立し、以来、欠陥住宅やマンション問題等に取り組んできた。住まいは生活に不可欠な基盤であり、全ての国民にとって安全・安心な住まいが保障されなければならない。

今日、株式会社レオパレス21(以下レオパレスという。)が施工した相当数のアパートの小屋裏が区画されていないという重大な欠陥が発見され大きな社会問題となっている。「長屋又は共同住

一泊研修旅行 お申し込みは、お早めに!

- ・9月23,24日 山梨方面に行きます。(往復バス)
- ・テレビで放映中「やすらぎの郷」のロケ現場巡り
- ・日本列島の巨大な裂け目、フォッサマグナの京魚川・静岡構造線の大断層露頭を見学し、ワイナリーで試飲。
- ・研修内容は検討中です。

