

2019年4月16日

『レオパレス21欠陥問題』についての声明

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、露骨な欠陥状態が日毎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ところ、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もし

く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1億円の借入れをすることになり、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（許認可事務）を民間に開放して以来、姉齒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。

以上、声明する。