

レオパレス創業者「深山祐助」こそ元凶

小屋裏の界壁なしの違法建築を量産した張本人は、同じビジネスモデルの別会社を作り、高みの見物。

レオパレス21の建築基準法違反のアパートは、3千棟以上にのぼる恐れも出てきた。テレビ報道では深山英世社長の仏頂面が全国のお茶の間に放映され、「どうみても悪人」「反省の色なし」と物議を醸した。

だが、違法建築物件が大量に供給されたとされる1996年から2001年の時期に経営の実権を握り、陣頭指揮を執っていたのは彼ではない。英世の叔父にあたるレオパレスの創業者、深山祐助だ。長崎県壱岐市の出身で、一代で東証一部上場企業を築き、強烈なカリスマ性で君

臨していた。

2月7日、同社は新たに1324棟で法令違反の疑いがあると公表した。1月に違反が認定された1895棟では約700人に早期の引っ越しを促している。現在も施工不良の調査・補修は継続中で、今後どこまで違反物件が増えるかは未知数だ。一部では倒産危機、事件化も噂される同社。しかし、違法建築の指揮を執っていた祐助は、今は別会社を立ち上げ、同じアパート建設・管理を生業に、着々と上場準備を進めている。

オーナーの積立金を使い込み

祐助は68年に拓殖大学を卒業。大学時代はボクシングに明け暮れ、73年、28歳で株式会社ミヤマを創業している。不動産仲介を主とし、月間2億円を売り上

げる時期もあったが、80年代に入り都市型アパート建設に舵を切る。

入会金と年会費を支払えば敷金・礼金なしで他のレオパレスに住み替えられるシステムを打ち出し大当たりしたのは周知の通り。当時を知る元社員は「順調だった仲介をやめアパート営業に専念すると宣言した時は誰もが驚いた。そういう大胆な決断をする人だった」と語る。

だが06年、48億6500万円を自宅の購入や不動産投資に不正流用したことが発覚、祐助はス株を少しずつ処分。06年3月には14・66%で筆頭株主だったが、リーマンショック後は大きく減らし、12年3月には大株主のリストから名前が消えた。一方、08年に息子でレオパレスの役員だった深山将史に株式会社MDIを作らせ、レオパレスとほぼ同じビジネスモデルでアパート建設に乗り出した。潤沢な資金を持ってのスタートで、銀

建物や家具などが破損や滅失を

した場合にオーナーに対し一定の給付を行うことを目的としていた。顧客であるオーナーが掛け金を支払う仕組みを考え出した上で、それを自分で私的に使い込んでいたというわけだ。

自らが作った会社を追われた祐助は、保有していたレオパレス株を少しずつ処分。06年3月には14・66%で筆頭株主だったが、リーマンショック後は大きく減らし、12年3月には大株主のリストから名前が消えた。一方、08年に息子でレオパレスの役員だった深山将史に株式会社MDIを作らせ、レオパレスとほぼ同じビジネスモデルでアパート建設に乗り出した。潤沢な資金を持ってのスタートで、銀



特別仕様として
作られたといわ
れるほど贅沢な
造りだ。

MDIはMiyama Development Internationalの略で、00年7月にレオパレスが社名を変更する直前までの社名だった。再度同じ名をつけたのは「自分で創業した会社への相当な愛着」「追い出されたことへの恨み」ではと、祐助本人をよく知る人々は語る。73歳で現役、「MDIの上場を人生最後の晴れ舞台と目して動いている」という。

社員は元レオパレス

レオパレスは祐助がまだ君臨していた90年代前半のバブル崩壊時、4期連続の赤字を計上した。加えてグアムで手がけたりゾート開発で数百億単位の損失を出し、91年3月の有利子負債

は、3600億円に膨らんだ。90年代から00年代にかけ現場監督だったという元社員は、「この時期、赤字解消のため、ありとあらゆる建材、部材の見直しが進められた」と証言する。違反発覚のきっかけになつたアパートシリーズ「ゴールドネイル」もその一つだつた。このシリーズはほとんどが小屋裏などに界壁がないか、界壁に不備があることが判明している。

全て工業化され、祐助社長の息のかかったサツシメーカーが中國の工場で量産していた。現場では送られてきたものをボルトで締めて組み立てるだけ。しかし、サイズが合わなかつたり、ボルトの穴が日本のドライバーに合わなかつたり、品質に当たり外れがあるのが当然の状態で作業をしていた」「安く建てられるから利回りが高く、よく売れた。自分が担当していた支店だけで年間40現場以上が動いていた」(同)

90年代から00年代にかけ現場監督だったという元社員は、「この時期、赤字解消のため、ありとあらゆる建材、部材の見直しが進められた」と証言する。違反発覚のきっかけになつたアパートシリーズ「ゴールドネイル」もその一つだつた。このシリーズはほとんどが小屋裏などに界壁がないか、界壁に不備があることが判明している。

他社に先駆けて30年保証を打ち出し、高利回りの商品を次々に発表していたころで、当時のアパートオーナーの中には祐助信者も多かつたと元社員は話す。祐助は98年にJALと提携し、家賃でマイルが貯められる仕組みを構築。藤原紀香や本木雅弘など人気俳優を起用したCMで知名度を高め、多くの社員、オーナーの目にカリスマと映つていた。

去年、女性専用シェアハウス、かぼちゃの馬車で社会問題を巻き起こした運営会社、スマートデイズ(18年5月に破産)。元社長、大地則幸はレオパレスの出身で、後にMDIに転職しており、大量生産と一括借り上げ

小屋裏に設置するはずの界壁については、そもそも送られてこない現場が続出しており、「納期が決まつてるので現場は来たもので対処した。施工性が悪く、完成後に雨漏りが出たり、壁やベランダの落下につながった現場もあつた」という。

MDIの18年3月期の売上は約1200億円で、毎年順調に売上高を伸ばしている。大量生産、一括借り上げ、地主へのモレツ営業は、レオパレスに瓜二つ。中途社員や中枢の9割は元レオパレスという話もある。瀕死のレオパレスに表向き沈黙を続けるが、歌舞伎座タワーに英世が出入りする姿を見たという証言もあり、関係者の間では、レオパレスの引き受け手として登場するのは同社と祐助ではないかという見方も囁かれている。

全国で、3月末の退去に向ける者たちの悲鳴が上がっている。それでも祐助は素知らぬ顔でMDI上場を目指すのだろうか。