

レオパレス21の入居率

契約多い3月に低下

レオパレス21が5日に証しているためだ。入居発表した同社が管理・運営するアパートの3月の入居率は84・33%と前月から1・24%低下した。

新たな施工不良の問題が2月に発覚し、その影響が出た。新年度が始まる直前の3月は例年、入居率が1年を通してのピークとなる。その3月に入居率が下がった意味は重く、家賃収入が大家に約束している保証賃料にどうかない「逆ざや」の恐れが否定しきれない。

入居率は例年、3月をピークにその後は下がっていくことが多い。レオパレスはビジネスモデルの特性上、入居率が一定水準より下がるとダメージが大きくなる。主力の賃貸事業で家主からアパートを借り上げて、入居者に転貸する「サブリース契約」を手掛けており、家主には一定の賃料を保

証しているためだ。入居率が80%前後まで下がる

と、資金が流出する「逆ざや」に陥るとされる。

入居率は過去1年で約10%低下した。18年春に

アパートの一部で昇壁と呼ぶ屋根裏の部材が設置

されていない施工不良が発覚。19年2月には新たに

に施工不良の物件が1324棟見つかったと発表

した。足元でブランド力の低下から個人客の離散

が目立つようだ。

レオパレスでは保有不動産の売却なども検討し

ており、資金繰りは当面問題ないとしている。た

だ、アパート全棟を対象とした調査はいまも継続

中。当座の損失見込みとして18年4～12月期に約

430億円の特別損失を計上しているが、さらに

損失が膨らんだり、財務的な影響が大きくなった

◆ 経営者インタビュー

◆ 経営者インタビュー

◆ 経営者インタビュー

◆ 経営者インタビュー