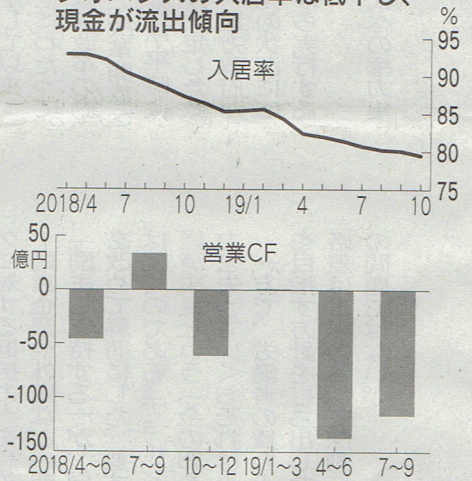


# レオパレス入居率 9年ぶり80%割れ

## 10月、改修工事遅れ響く

レオパレスの入居率は低下し、現金が流出傾向



工不良問題が表面化して以降、15カ月連続で前年実績を下回った。

施工不良問題を抱えるレオパレス21は8日、主力のアパート賃貸事業の10月の入居率が79・49%だったと発表した。オーナーへの支払いが家賃収入を上回る「逆さや」のメドとなる80%の入居率を約9年ぶりに下回った。物件調査と改修工事のため入居者の募集を停止している物件が多いためだ。入居率の改善が遅れると財務悪化が拡大する可能性がある。

10月の入居率は前月から0・58%低下した。施

工不良問題が表面化して以降、15カ月連続で前年実績を下回った。

レオパレスはオーナーからアパートを一括で借り上げ、入居者に転賃する「サブリース」事業を営む。一定期間オーナーに家賃を保証している。入居率が一定水準以下に下がると、レオパレスが受け取る家賃収入が、オーナーに支払う賃料を下回る「逆さや」になる。

同社が8日発表した2019年4〜9月期決算で、9月末の現預金は688億円と、6月末(713億円)からの減少を最小限にとどめた。賃貸用住宅やオフィス売却するなど現金収入の確保を急いだ。

ただ本業で稼ぐ現金を示す営業キャッシュフローは7〜9月期で116億円の赤字となった。4〜6月期(137億円の赤字)から本業で現金流出が続く。そのまま入居率が改善しなければ、現金流出に拍車がかかりかねない。

入居率の改善は計画よりも遅れている。期初段階では6月以降に回復すると見込んでいたが、10月の入居率は当初計画を約5%下回った。施工不良問題を受けて物件の全棟調査を10月までに終えることを優先した上、改修工事が想定以上に進んでいないことがある。

同社は8日、入居率見通しを下方修正した。今

期の入居率は平均81・42%と見込む。従来は85・2%を見込んでいた。新しい見通しの達成に向けて調査に振り向けていた社員を補修工事にシフトし、繁忙期の来年1〜3月に向けて入居者募集を再開させる物件を増やしていく。

市場推計では入居率が1%減れば年間の営業利益で40億円程度の減益要因になる。レオパレス幹部は「年間の平均入居率が重要で」一時的に入居率が80%を下回ってもすぐに資金がショートするようなものではない」と強調している。同社の計画通り、早期の入居者募集再開により入居率が改善するかが焦点になる。

レオパレスは8日、7日に発表した業績予想修正の一部訂正を発表した。20年3月期の連結最終損益は、304億円の赤字(前期は686億円の赤字)を見込む。7日は同273億円の赤字と発表していた。同社は繰り延べ税金資産の算定に誤りがあったため」と説明している。