

レオパレスで法人客離れ

社宅利用停止業績下押し

施工不良の問題が響き、レオパレス21から法人顧客が離れ始めています。社宅などとして利用している企業が、社員の安全が危ぶまれるうえ、人材採用にも支障が出かねないと懸念しているためだ。レオパレスはアパートを借り上げ、転貸する事業が主力。入居しているのは法人顧客が多く、業績への影響が避けられない見通しだ。

人材派遣大手のUグループは2019年度から、他に物件が見つからない場合などを除いて、社宅にレオパレスの物件は選ばないと決めた。同社は主に自動車や電子部品の工場に人材を派遣し、派遣先の近くで社宅を用意している。耐火性



18年3月期で260億円と、建築部門(36億円)の7倍強の規模。法人の比率が高く、18年3月末時点ではアパート契約戸数の約58%を占めた。あらかじめ家具や家電を備え付けているため、建設系の企業が工事現場の近くで借りたり、メーカーが地方の工場の社員寮に利用したりするケースが多い。

だが、18年春にアパートの一部で果壁と呼ぶ屋

行政の施工確認不徹底

レオパレス21の施工不良問題は行政による施工状態の確認が徹底されていない現状も浮き彫りになった。

建築基準法では建築主が工事完了後、自治体に「完了検査」を申請。図面通りの施工や基準に適合しているかなどの確認を求めている。問題なければ「検査済証」が交付される仕組みだ。

レオパレスの施工不良

根裏の部材が未設置であることが発覚し、18年3月から12月にかけて法人のアパート契約戸数は11%減少。法人は社宅の質が採用活動などに影響しかねないため、個人(6%弱減)、学生(約5%減)より落ち込みが大きい。2月7日には新たに施工不良の物件が1324棟見つかったと発表し、足元では法人顧客離れが一段と強まっているもようだ。

施工不良問題の影響は個人客の間でも強まる可能性がある。不動産・住宅情報サイト「ホームズ」を運営するLIFULLは2月上旬、レオパレスの入居募集物件約2万件を削除した。新たな施工不良の発覚を受け、レオパレスが削除を要請したとみられる。レオパレスのアパートの入居率は低下基調が続いており、19年1月時点で85%と1年前を5%強下回

した。しかし、建築主が「完了検査」を依頼しても「全てを行政が確認するわけにはいかず、工事管理者からの報告書類を基に判断する部分もある」(自治体担当者)との声も残る。

今回の施工不良は天井裏など目視での確認が難しい部分で発覚している。施工確認の手法なども含め、体制の見直しが問われそうだ。