

LPオーナー会とは、  
オーナーのオーナーによる  
オーナーのためのオーナー会です。



家賃減額・契約解除など  
困ったらいつでもご相談下さい。

#### ホームページを見て問題解決!

オーナーさんだけにお知らせしているホームページアドレスです。  
2015年より、一般のオーナーさんと入会された**会員専用のホームページ**の  
2つをご用意し、会員さんには、より充実した内容をお伝えする事にしました。  
会員さんには、「ユーザー名」と「パスワード」を入会時にお知らせします。

お気に入り登録しよう! .....

一般

一般 <http://leopalace-owner.sakura.ne.jp/>

会員 <http://leopalace-owner.com/>



#### お気に入り登録しよう!

LPオーナー会 本部

〒453-0029 名古屋市中村区日吉町30-3 IMKビル 202  
TEL.052-880-0021 FAX.052-880-0022

名古屋駅前事務所

〒453-0015 名古屋市中村区椿町20-15 名古屋国鉄ビル3階  
TEL.052-414-4430



オーナーさんの助け合いの輪

**違法な家賃減額は  
許しません!**

オーナー間の交流を軸に情報交換と相互に助け合う  
全国初のオーナー会組織

**LPオーナー会**  
LONG PEACE OWNERS CLUB  
2022

# MESSAGE



明けましておめでとうございます。

おかげさまで今年で創立8周年を迎えることができました。

昨年より「賃料適正化」の名のもとに、違法な家賃減額でオーナーさんたちは苦しめられています。

家賃交渉で協議が調わない場合は、借地借家法32条3項で借主は、従前の家賃を支払う事になっています。[本冊子の7・8ページをご確認ください。](#)



また、レオパレス21は、以前配布したパンフレットに左図のようなグラフを掲載しており30年間家賃を下げないと宣伝していました。

オーナーは、これを信用して契約しており約束違反です。このような表示での営業は、今のサブリース新法では、違法です。つまり過去にさかのぼれば違法な行為があった事を示します。

さらにレオパレス21は、社内で作成した賃料査定を送り付け、協議途中にもかかわらず一方的にその査定家賃を振込んで来た為、弁護士から未払い請求の通知を送っても無視しています。

ある一定数のオーナーが泣き寝入りする事を前提とした悪質な行為です。

LPオーナー会は、すでにこのような一方的に減額した家賃を振込まれて困っているオーナーさんを救済する対策にも取組む事を検討しています。

集団訴訟も辞さない構えです。家賃減額で困った方は、入会してご相談ください。

## 家賃を減額された方へ(詳細は、本冊子6ページをご確認ください。)

- ①「レオネット解約」して1カ月1室1,650円の収入を増やしましょう!
- ②アパートのプロパンガスを切替えて敷地使用料を受領して収入を増やしましょう!

## 違法建築問題

違法行為を知って3年が経過すると**時効**が成立します。L社の修繕工事再開2024年まで待たすすべての方に、時効が成立してしまいます。まさに、時効成立を目論む修繕工事再開日程と言わざるを得ません。

LPオーナー会では、昨年7月「[違法建築損害賠償集団訴訟](#)」を提起しました。

このまま違法建築を野放しで時効を迎える事は避けるべきです。まだ訴訟できますのでご参加ください。

## レオパレス21の違法な行為が横行

レオパレス21は、違法建築に続き違法な家賃減額を強行し、さらに家賃減額調停では、提出資料の改ざんまで発覚しているありさまで悪質さが目立ちます。会社が掲げるコンプライアンス(法令順守)厳守は、残念ながら幻想でした。社長は、このような事態を招いた責任を取り辞任すべきです。

とにかく、オーナーさんは今後の将来を考え、家賃減額に困ったらLPオーナー会に入会して、一緒になってこの問題に取り組みましょう!

皆様のご多幸とご健康を心よりお祈り申し上げ

良い年をお過ごしください。

LPオーナー会 代表 前田 和彦

# 祝 宮本岳志議員ご当選

2021年12月5日撮影



宮本議員とLPオーナー会関西支部役員の皆さん

宮本議員と前田代表

昨年の衆議院総選挙 比例代表近畿ブロックにおいて、めでたく宮本岳志先生がご当選して、カムバックされました。

宮本衆議院議員は、LPオーナー会発足前の2013年4月15日衆議院予算委員会にて、レオパレス21が水面下で行っていたオーナーへの残酷な賃貸借契約解除「**終了プロジェクト**」の展開について厳しく追及され、初めてオーナーが受けていたレオパレス21の非情な行為をこの世に知らしめた先生です。多くのオーナーさんは、この事実を知って驚きと恐怖を感じ、がく然としました。

当時の国会中継では、「**終了プロジェクト**」の赤裸々な事実とオーナーに対する残酷な契約解除と大幅な家賃減額の実態が浮き彫りになり、レオパレス21に対するイメージが一変しました。

昨年からの「賃料適正化」の名のもとに、再びオーナーさんたちは、過酷で一方的な家賃減額にさらされ苦しめられています。違法建築に続き違法な家賃減額を強いられています。

まさにこのタイミングは、オーナーさんにとって天から降臨した「**ホワイトナイト**」の如くです。

関西支部役員さんにご当選のご挨拶に伺い、レオパレス21の違法な家賃減額を伝えて参りました。

先生からは、このような違法な家賃減額は「オーナーさんにとって死活問題であり深刻な問題である。

次の通常国会にてこの問題について取組んでいただける」との確約を戴き、心強い想いです。

宮本先生、何卒ご支援のほどよろしく申し上げます。

## LPオーナー会の理念

- 1 会員の利益を第一に考え、互いに助け合い、会員が一致団結して次の世代に幸せを引き継げるアパート経営を目指す。  
※違法な家賃減額を糾弾してやめさせる
- 2 オーナーと会社が共に繁栄し、共存共栄を図りながら、事業パートナーとして誠実で堅実な会社の育成を図る。
- 3 時代や状況の変化に追従可能なアパート経営をサポートできるように幅広く視野を広げ他組織との提携に依る充実した会の運営を目指す。

## 会の活動方針

- 全会員の家賃減額をサポートして減額を阻止する。
- 適正家賃賃料の把握に努める
- L社とのコミュニケーションを図り、相互の協力体制の強化を図る
- 提携会社との連携に依り第2の選択肢と新たな不動産活用法を提案する

## 2022年 年間方針

### 家賃減額交渉をサポートして会員の家賃を守る

- ◆家賃交渉のポイントなど資料を提供して家賃減額交渉をサポートする
- ◆会専属弁護士を介して安価で確実な家賃交渉のサポートを進める

### 契約解除前に、新たな管理会社と契約締結を目指す

- ◆会員の所有する物件の借上げ契約を、事前契約締結できるようにサポートする
- ◆事前の家賃査定を実施すれば、家賃交渉にも参考になります

### 会員の違法建築修繕工事支援に努める

- ◆違法建築修繕一覧表を活用し、手抜き工事箇所を徹底して修繕する
- ◆修繕工事方法や完了報告書作成のサポートを実施する

### 提携会社との連携で幅広く情報収集に努める

- ◆土地の活用法など時代の流れにマッチした情報や提案を収集する
- ◆提携会社のセミナーを積極的に受講する

## LPオーナー会 各支部の ご紹介

拡がるネットワーク!  
各支部の開設で  
会員相互の協力関係を強化!!

家賃減額を  
徹底して  
拒否する!



## LPオーナー会 入会特典

### 1 契約解除される前に新たな管理会社と事前契約ができます

万が一に備え、新たな管理会社と事前に賃貸借契約が締結できるようにサポートします。

**倒産や契約解除された場合は**、自動的に新たな管理会社と契約が移行できます。

転ばぬ先の杖! 事前契約をお勧めします。

家賃査定結果は、家賃減額交渉にも役立ちます。チャレンジしてください!



### 2 アパートのプロパンガス切替えて敷地使用料を受領できます

2019年6月より愛知・三重・岐阜・静岡・関東1都6県・福岡・沖縄・北陸・長野エリアのプロパンガス切替えを実施しています。該当するエリアの方は、切替えが可能です。



### 3 会事務所事務所で情報交換して情報収集できます

今まで経験した事など情報交換して情報収集に努めましょう!



### 4 会員を集め情報交換会実施

経験談を披露して 互いに情報収集できます。

団結できます。一緒に頑張りましょう!

### 5 会員専用ホームページが閲覧でき密度の濃い情報を共有できます

家賃交渉のポイント

銀行金利情報

家賃増額時の契約書紹介

オーナーのお得情報

家賃交渉の実態

裁判事例の掲載



※資料は、レオパレスに見せたり渡したりしないで下さい

#### レオパレスの動向をいち早くお知らせ

契約してはいけない契約書の公開

相続時の契約書の紹介

屋根貸し太陽光発電設備の撤去に伴う弁護士意見書

10年未滿に減額された方の会の進捗状況

建物メンテナンスに抗議する会の進捗状況

レオネットの解約情報

## 家賃を減額された方へ

# LPオーナー会に入会して 家賃収入を増やしましょう!

### 1 レオネット解約

レオネット負担金1室1,650円です。

解約すると受取る家賃が**1,650円増えます**。



レオネット  
解約!  
収入アップ!

**【例】 20室のアパートなら** <1ヶ月で> 1,650円×20室=**33,000円**  
<1年間で> 33,000円×12ヶ月=**396,000円**  
<10年間で> 396,000円×10年=**3,960,000円**

※オーナーさんが解約を申し入れても、多くの方が解約できていない状況です。

**LPオーナー会に入会して指定の手続きをすれば100%解約ができています。**



**LPオーナー会に入会してレオネットを解約して  
家賃収入を増やしましょう!**

※解約しても入居者の方は、インターネットなど問題なく使用できます。

### 2 アパートのプロパンガスをLPオーナー会提携のガス会社に切替える

敷地使用料の名目で1室年間最大**12,000円**を受取ることができます。

**【例】 20室のアパートなら** <1年間で> 最大12,000円×20室=**240,000円**  
ただし、入居率が90%の場合は、240,000円×90%=216,000円になります。  
<10年間で> 最大240,000円×10年=**2,400,000円**  
ただし、入居率が90%の場合は、216,000円×10年=2,160,000円になります。



切替えできる地域は限定されますので、入会後にご確認ください。

**L社倒産時の入居者との連絡手段を確保できます!**

L社倒産時、ガス会社を通じて入居者との連絡が取れるようにLPオーナー会が支援します。  
入居者の家賃回収等がスムーズに移行できます。



**減額されて収入が減った方は、LPオーナー会に入会して家賃収入を増やしましょう!**

# コンメンタール借地 借家法について説明

## ◆減額した家賃を振込むことは、違法行為であることを裏付ける資料

減額した家賃を振込むことが違法行為であることは、「**コンメンタール**」借地借家法の借地借家法32条3項についての説明文で裏付けられます。

コンメンタールとは、ドイツ語で「逐条解説」の意味です。

法律を事例を挙げてわかりやすく説明した書籍で、

弁護士さんたちが参考にしています。



## 借地借家法32条第3項のコンメンタール

法律条文では、貸主・借主の家賃協議が決裂した場合、借主は裁判で家賃が決まるまで「相当家賃」を貸主に支払う事になっています。

「相当家賃」とは、貸主が決められる家賃であり、通常は従前の家賃が相当家賃になります。

## コンメンタール借地借家法[第4版]

稲本 洋之助 澤野 順彦 編(日本評論社)

法律文章を過去の判例を示しながら  
わかりやすく事例を挙げて説明している  
書籍です。

弁護士さんが法の解釈を  
学ぶための解説書籍です。  
国土交通省の係官も  
参考にしています。



このコンメンタール書籍の277ページに家賃減額についての解説が  
以下のような文面で掲載されています。

減額請求の意思表示がなされ「相当家賃」について当事者の協議が  
まとまらない場合の取扱いは、増額請求の場合と基本的に同様である  
(本条3項の前身である旧法7条3項も、2項と同様に昭和41年改正により  
追加された)。

**(1) 減額請求の場合には、金額が確定するまでの係争期間中、賃貸人は  
自身が相当と考える金額(従来どおりでよい)を請求することができるので  
あって、賃借人は暫定的にせよその額を支払わなければならない。**

それを怠り賃貸人の請求額を下回り自己の主張する額の支払を継続した  
賃借人に対しては、家賃不払いによる解除が認められる  
(解除肯定例として、東京地判平6.10.20判時1559-61、  
東京地判平10.5.28判時1663-112)。

なお、減額を正当とする裁判が確定するまでの「賃貸人が相当と認める額」  
の賃料支払請求権は、賃貸人の請求等の意思表示により発生する形成権  
ではなく賃借人の減額請求の意思表示の到達時に当然に発生した、  
「賃貸人が相当と認める額」は、特段の事情のない限り、**従前家賃額と同額**  
と推定されるとする事例がある(東京地判平成10.5.29判夕997-221)。

この解説文でレオパレス21の行為は、明らかに**違法行為**です。

LPオーナー会として、この資料を国土交通省不動産・建設経済局へ  
11月17日に郵送してレオパレス21の違法行為を通報しました。  
今後の国土交通省の対応に期待しているところです。

## 違法な家賃減額を わかりやすく説明した動画のご紹介



### レオパレスの違法な家賃減額

<https://youtu.be/5kkO0Ytftt0>



レオパレスが査定した賃料を、オーナーとの合意がないのに一方的に通知書を送り付け、減額した家賃を支払って来ます。多くのオーナーが泣き寝入りにあえいでいます。

**この動画を必ずご覧いただき、合意なしで減額した家賃を振込まれたら  
LPオーナー会に通報してください。**

LPオーナー会は、関係省庁・東京弁護士会などに通報して違法行為を取締るように手続きを執行します。

## ▶ レオパレス21関連 YouTube動画

スマホなどでご覧ください。ご覧になった方は、**チャンネル登録**をお願いします。  
事の真相をわかりやすい映像で説明しています。

### レオパレスの違法建築が 見つかるまでの経緯

<https://www.youtube.com/watch?v=hzaVvQfISV0&t=242s>



### レオパレスの終了プロジェクト

<https://youtu.be/OgHEC2FA3zc>



### レオパレス倒産の危機

<https://www.youtube.com/watch?v=ibDfNtSF8nc&t=193s>



### 家具家電集団訴訟

[https://youtu.be/w\\_gQMj0Wsls](https://youtu.be/w_gQMj0Wsls)



全国で多くの方が契約解除され、**悲劇の犠牲**になったようです。10年未満に減額された方は、全国で**約1万人以上**と思われま。来々2021年からは、第2の終了プロジェクトが敢行される恐れがあります。

**QRコードからYouTubeにアクセスできますので必ず見てください。**

# # オーナー様へ

# # サブリースお引き受けします ※1



JPMCは創業以来、オーナー様の収益向上とリスクマネジメントを実行するプロパティマネジメントを主力事業として経営を続けております。  
オーナー様の賃貸経営がより良くなることで収益を上げているため、条件の良すぎる提案で無理に受注するような営業はいたしません。  
他社サブリースからの切替実績も多数ございますので『度重なる賃料改定に困っている』  
『必要以上だと思われる工事が多く不信感がある』  
このようなお悩みをお持ちのオーナー様はぜひご相談ください。

※1)・サブリースは順法制を維持（界壁工事済、建築基準を満たしている等）していること、当社借上対象可能エリア内であることが条件となります。  
・約定賃料のお支払いには免責期間を設けております。





# 相続・不動産のお悩み まるっとお任せ下さい!

相続税・土地評価でお困りごとはありませんか?  
28年間で6,700件以上の相続関連業務に携わるフジ総合グループが  
皆さまの相続・不動産に関するお悩みをまるっと解決します。

## フジ総合グループの主な業務

<p><b>相続が発生する前の方へ</b></p> <p>適正な土地評価で的確な相続対策を実現</p> <p><b>相続対策シミュレーション</b></p> <p>現地調査や役所調査も踏まえた申告レベルでの<b>適正な土地評価による正確な予想納税額の把握</b>に基づき、①遺産分割対策②納税資金対策③節税対策の観点からの<b>確かな相続対策を総合的に提案</b>し、公正証書遺言作成から家族信託まで各種の専門家と連携して<b>対策実行までワンストップでサポート</b>いたします。</p>	<p><b>相続が発生したら…</b></p> <p>納め過ぎない相続税額で円満相続を実現</p> <p><b>相続税申告</b></p> <p>相続税評価に精通した<b>不動産鑑定スタッフが全ての土地をチェック</b>。28年間の相続税還付業務にて培った土地評価減額ノウハウを余すことなく駆使して土地評価することにより<b>納め過ぎない相続税額を実現</b>。適正な評価額に基づいた遺産分割の提案により<b>円満相続を徹底サポート</b>いたします。</p>	<p><b>相続税を納めて5年以内の方へ</b></p> <p>納め過ぎた相続税は戻ってきます</p> <p><b>相続税還付手続き</b></p> <p>相続税額は、頼む税理士の土地の評価方法次第では数千万円もの差がでる場合があります。土地評価に精通したプロが相続税を納めてから5年以内の申告書をチェックさせていただき、<b>納めた相続税が戻る可能性を無料診断</b>します。しかもその手続きは<b>完全成功報酬</b>。</p>	<p><b>不動産所有者が高齢の場合</b></p> <p>万一の認知症発症後も財産の管理・運用・処分が出来るよう対策</p> <p><b>家族信託組成サポート</b></p> <p>認知症になり意思能力がないと判断されると「預貯金の引出・解約」や「不動産の建築・売買・賃貸借契約」などができなくなるため、相続対策が困難に。<b>認知症の発症前に家族信託を結んでおけば、資産の管理を親族に託すことができます。</b></p>
---	--	--	--

<p><b>不動産をお持ちの方へ</b></p> <p>固定資産税の負担にお困りの方へ</p> <p><b>固定資産税減額・還付手続き</b></p> <p>固定資産税は自治体はその税額を計算しますが、評価基準が非常に複雑であるため、過大に徴収されていることが珍しくありません。<b>不動産鑑定士が減額の可能性をチェック</b>し、固定資産税評価額の修正と、<b>過大に支払った固定資産税相当額の還付を自治体に求めます。</b></p>	<p>土地の評価を適正に行う</p> <p><b>相続税土地評価・鑑定評価</b></p> <p>個性が強くて案件によっては数千万～数億円もの評価差が発生する土地の評価を、多面的な視点から見直し、<b>適正な評価額</b>を導きます。全国の不動産鑑定もお受けします。</p>	<p>土地の活用可能性を診断したい方へ</p> <p><b>不動産ポテンシャル診断</b></p> <p>有効活用されていない土地について、土地活用の専門家が、周辺地域の現況に基づき、立地可能な用途を判定し、<b>土地活用に関する複数案の概算比較表を作成</b>。そのなかで、もし実行したい活用方法があった場合には、<b>中立・公正な立場で業者選定から実行までサポート</b>。</p>	<p>売却相場とその手取額を把握して高値売却を実現</p> <p><b>相続不動産売却サポート</b></p> <p>時価査定の特長である不動産鑑定士と、取引相場の分かる宅地建物取引士が<b>売却の適正価格を算出し、税理士が各種税金や費用をふまえた売却後の手取額を試算</b>。中立・公正な立場で親身になって売却のアドバイスをし、高値売却を目指して売買仲介までいたします。</p>
--	---	---	--



## その相続対策大丈夫ですか? 遺産分割対策から認知症対策まで考えてますか?

適切な相続対策は適正な土地評価による正確な予想納税額の把握から始まります。円満相続対策は専門税理士と土地評価のプロにお任せください!

適切な相続対策は正確な予想納税額を把握することから始まります。なぜなら、予想納税額を誤ると、そこから導かれる対策も間違った方向に進みかねないからです。例えば、納税資金を捻出するために売るべき土地の選択を誤ったり、活用できるはずの余剰資金を必要以上に確保してしまったりなど、老後の人生設計そのものに影響を及ぼすことも少なくありません。だからこそ、予想相続税額の正確な把握こそが重要な第一歩となるのです。

そして相続税額を正確に把握するためには、今のうちから現地調査や役所調査を済ませ、適正な土地評価を行っておくことが何より効果的です。なぜなら、相続税は依頼する税理士によって納税額に大きな差が生じる場合もあり、それは主に土地評価に起因するからです。

また節税だけに重点を置いて相続対策を考えると相続に関する揉め事の原因にもなりかねません。**円満な相続を実現させるためには、①遺産分割対策、②納税**

資金対策、③節税対策の順番で考えることが大切です。

それから認知症を患うと、お亡くなりになるまでの平均10年以上の間、財産が自由に動かせなくなる為、様々な不利益を被ります。介護、認知症といった問題も考慮し、家族信託や公正証書遺言も視野にいれた総合的な相続対策が必要です。

平成27年の相続税の基礎控除額引き下げの改正がなされて以来、納税対象者が増えて遺産分割をめぐる争いごとが増加しております。親の死をきっかけに家族の仲が悪くなることほど不幸なことはありません。

子供に揉め事の種を残さない為にも、「相続なんてまだ先のこと」と後回しにせず、まだ元気なうちから適正な土地評価に基づく正確な相続税額を把握し、正しい優先順位に従った、円満相続のための相続対策を万全にしておくことをおすすめします。

## 《相続専門》フジ総合グループが選ばれる理由

1. 相続専門の税理士が対応
2. 不動産鑑定士と税理士の協働事務所
3. 28年間で6,700件以上の相続関連業務実績・圧倒的な相続税減額・還付実績



フジ相続税理士法人 名古屋事務所 所長  
田村 嘉隆 税理士

年間850件以上の相続関連案件を手掛けるフジ総合グループの名古屋事務所所長。世界60か国以上を4年半かけて旅をした経験を持つ元旅人税理士。その旅の中で身に染み込ませた「一期一会の出会い」を大事に人との繋がりを縁を大切に、誠実な対応で地主からの信頼が厚い。



名古屋事務所スタッフ一同

フジ相続税理士法人 株式会社フジ総合鑑定  
URL <https://fuji-sogo.com>  
MAIL [info@fuji-sogo.com](mailto:info@fuji-sogo.com)

名古屋事務所(名古屋税理士会 第1238・2号)  
愛知県名古屋市中区栄1-2-7 名古屋東宝ビル5F  
TEL:052-212-6931 FAX:052-212-6932

0120-94-6121

本部:東京事務所/東京都新宿区新宿2-1-9 JESCO新宿御苑ビル(旧:AIRA新宿御苑ビル)2F・9F(総合受付)  
大阪事務所/大阪府大阪市淀川区宮原5-1-3 NLC新大阪アースビル607・709(総合受付)

※『株式会社フジ総合鑑定:名古屋事務所』は、土地の時価評価の観点で『フジ相続税理士法人:名古屋事務所』と連携しております

## LPオーナー会 専属の専門家がサポート



専属弁護士  
花井 淳先生

LPオーナー会の皆様、明けましておめでとうございます。  
レオパレスからの家賃減額交渉は、さらに厳しさを増すことが想定されます。また、違法建築に対する集団訴訟(損害賠償請求訴訟)についても、年明けから本格的に審理が開始されることになります。  
弊事務所は、微力ではございますが、堂前弁護士と連携して、少しでも皆様にとって良い結果が得られるように頑張る次第です。



専属弁護士  
渋谷 歩先生

拝啓 時下益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。  
弁護士の渋谷と申します。LPオーナー会は、日々、会員の皆様と情報や意見を交換しつつ、会員様のアパート経営をサポートする等、幅広く活動されております。レオパレスを取り巻く環境は厳しく、また近時の動きもあり、決して楽観できるものではないですが、各種のリーガルサービスを通じて、会員の皆様に少しでもお力添えできるよう尽くしていきたいと思っております。 敬具



専属司法書士  
遠藤 真歩先生

LPオーナー会の皆さまお一人おひとりのお気持ちに寄り添い、大切な財産である不動産を守り、活かし、そして次の世代へ承継していくお手伝いができればと思っております。贈与や信託、借入金の借換え、相続など不動産に関する登記手続やご相談はもちろん、個人事業主から法人化への会社設立に関する登記手続やご相談についても承っております。また、成年後見に関する手続や制度の利用に関するご相談についても承っております。皆さまのお役に立てることができれば幸いです。



専属社会保険労務士  
山際 昌司先生

LPオーナー会の皆さま、謹んで新春をお祝い申し上げます。  
皆さまやご家族が、会社を作ったり、人を採用したり、あるいはご病気をされた場合には、「年金・助成金・補助金」といった名称で、様々な支援制度が用意されております。しかし自ら調査をして申請手続を行う作業は、かなり大変です。「もらえるお金の専門家」として情報提供をし、皆さまの事業活動やライフプランのお役に立てることができれば幸いです。



専属税理士  
田村 嘉隆先生

拝啓 時下益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。  
相続税は土地評価のやり方次第で納税額に大きな差が生じることがあるのはご存じですか。我々フジ総合グループは適正な土地評価をして申告をすることにより皆様のお役に立っております。5年以内の申告の土地評価を見直して申告をやり直して相続税を還付させることや相続対策においても適正な土地評価で導きだされた納税額を基に、遺産分割対策、納税資金対策、節税対策について適切な対策をしております。遺産分割のトラブル増加の昨今、円満相続の為に、いつでもお気軽にご相談ください。



専属一級建築士  
瀬瀬 誠先生

2年近くに及ぶ新型コロナの影響により、レオパレス21の補修工事も遅々として進まず、皆様方のご心痛もさぞかし大きなものであらうとお察しいたします。その間にも会員の方から建物に対するご質問が私に寄せられており、そのような対応など、少しだけではありますが皆様方のお役に立てればと考えております。今後ともよろしくお願いたします。



不動産鑑定士  
谷澤 博孝先生

フジ総合グループは創業以来、地主様・不動産オーナー様に特化したコンサルティング事務所として、相続・不動産に関するあらゆるお悩み・お困りごとに対応してまいりました。相続対策や相続税申告、相続税還付手続、不動産鑑定評価、固定資産税減額・還付、不動産売却サポート等、その業務は多岐にわたります。共通しているのは、どれも形のないサービスであること。コロナ禍で人と人との繋がりが薄れがちなそんな時だからこそ、より一層皆様との出会いを大切に、安心、満足、喜びを感じていただけるよう、努力してまいります。

※弁護士さんは、弁護士登録順

## LPオーナー会入会手続きについて

### 入会金及び年会費の振込み 2019年1月1日より

入会金 10,000円

年会費 半年間で1棟所有者……………9,000円(消費税は対象外)

半年間で2棟以上所有者…18,000円(消費税は対象外)

税務署から、会費は収益事業ではないと認定され、消費税が対象外となりました。

入会后 入会時は、半年分会費をお振込みください。その後口座振替の手続きをお願いします。

#### 振込先口座

振込先 三菱UFJ銀行 中村支店  
普通預金 口座番号 0090856  
名義人 エルピーオーナーカイ

※振込手数料は、会員様のご負担をお願いします。

### 入会時提出書類(振込みと同時に郵送してください)

- ①LPオーナー会総合申込書(ホームページTOP画面から申込書を印刷してください)
- ②建物賃貸借契約書のコピー
- ③賃料等振込み明細書のコピー(毎年1月下旬レオパレスから届いています)
- ④契約時のレオパレス21事業計画書
- ⑤レオパレスからの「経年収支シミュレーション」(書類がある方だけで結構です)

#### 書類送り先

〒453-0029 名古屋市中村区日吉町30-3 IMKビル202  
LPオーナー会 本部 宛 まで



東京海上日動



代理店: LP LPオーナー会

日本最大の火災保険会社の代理店となり、会員のアパートを火災・地震などの災害に備え、万が一の時は、かつてあった共済会に代わる万全の補償で大切な資産をお守りします。

地震保険では、100%の補償ができる「超保険」を会員の皆さん全員にお勧めしています。地震が原因の火災被害の補償は、火災保険では、補償されませんので地震保険は、必須です。日本の中で地震が発生しないという場所は、ありません。災害に遭ってから襲い掛かって来る「終了プロジェクト」で契約解除されれば銀行返済に行き詰ってしまいます。

#### 保険業務提携会社 株式会社サンエキ (担当:高橋)

弊会は、まだ東京海上日動火災保険会社の代理店登録を行って間もなく、会員の皆さんに、ご迷惑やご心配をおかけしないようにTOPクオリティの保険代理店と業務提携しています。

#### 利用優待契約企業 株式会社レクスト (前名称:愛知冠婚葬祭互助会)

株式会社レクストとLPオーナー会が企業提携契約を締結したことにより、LPオーナー会の会員さんがさまざまな特典を受けられるようになっています。LPオーナー会の会員証を提示して、会員特典をご利用ください。

詳しくは、ホームページ(パートナー制度)をご覧ください。