

特別企画：「レオパレス 21」グループの栃木県内下請企業実態調査

# 「レオパレス 21」県内下請先は 71 社

## ～業況不振に加えてコロナ禍の影響懸念～

### はじめに

賃貸アパート大手のレオパレス 21（東証 1 部）の 2020 年 3 月期の連結最終欠損は約 802 億円で 2 期連続の赤字となった。2018 年から 2019 年にかけて同社が施工した物件において、界壁の施工不備、界壁内部充填剤の相違、外壁構成における大臣認定との不適合、天井部施工不備などが発覚し、杜撰な管理体制が多くのマスコミに報じられた。同社は以降、再発防止策を策定し、改修工事に取り掛かったが、新型コロナウイルス感染症の影響もあり、改修工事は中断、入居率の低下も余儀なくされ、厳しい経営環境を強いられている。

上場企業（大企業）の業績不振は、下請企業への影響も大きい。そこで、帝国データバンク宇都宮支店では、企業概要ファイル「COSMOS2」に収録されている栃木県内企業約 2 万 2000 社のなかから、レオパレス 21 グループと直接、間接的に取引がある下請企業（一次下請先、二次下請先）を抽出し、業種、年商規模、所在地など実態を集計・分析した。レオパレス 21 グループの下請企業実態に関する調査は、2019 年 6 月に次いで 3 回目。

- ◇ 調査対象は、レオパレス 21 本体のほか、同社の 2018 年度・有価証券報告書に記載がある連結子会社で、建築請負事業を手がける、(株) もりぞう（東京都中野区）の計 2 社とした
- ◇ 抽出条件は、建設、製造、卸売、サービスの 4 業種＜食品、繊維などレオパレス 21 グループの本業と関連の薄い業態は除く＞で、資本金 3 億円以下の事業者（個人含む）を「下請先」とした
- ◇ レオパレス 21 グループの複数社と取引関係がある企業については「1 社」としてカウントした
- ◇ 取引の有無、売上高、所在地は最新のものとしたが、調査後に変動している可能性もある

### 調査結果（要旨）

1. レオパレス 21 グループの栃木県内下請企業は、71 社（一次下請先 8 社、二次下請先 63 社）あることが判明、取引先数の全国順位は 23 位、下請先の総従業員数は 1593 人であった。
2. 業種別にみると、一次下請先では「はつり・解体工事業」など 8 業種に各 1 社存在、二次下請先は「土工・コンクリート工事業」が 5 社で最多であった。
3. 年商規模別では、「1 億～10 億円未満」が 41 社（占有率 58.6%）で最も多かった。
4. 市郡別の分布では、「宇都宮市」に 20 社が集中、以下「足利市」が 15 社、「栃木市」が 8 社と続いた。

## 1. 全国と栃木県内の下請企業の概況

全国調査の結果によれば、レオパレス 21 グループの「一次下請先（仕入先）」は 516 社、さらに一次下請先と取引関係のある「二次下請先」は 3955 社、合わせて 4471 社の下請企業が全国にあることが分かった。なお、これら一次下請先、二次下請先の総従業員数は、22 万 2358 人と、膨大な影響が生じる可能性があると言えよう。都道府県別にみると、「東京都」が 739 社（構成比 16.5%）で最多、2 位は「埼玉県」で 368 社（同 8.2%）、3 位は「大阪府」で 342 社（同 7.6%）と続いた。

そのなかにあって栃木県の状況だが、「一次下請先（仕入先）」は 8 社、「二次下請先」が 63 社で、合計 71 社あることが分かった。一次二次下請先の総従業員数は 1593 人、取引先数でみる全国順位は 23 位であった。関東エリアで見ても、取引先数は最も少なく、影響が出たとしても限定的といえるだろう。しかし、新型コロナウイルス感染症の影響も大きく、建設及び関連業界の業況不振も例外ではない。このようななかでの、施工の滞りや、今後の発注の不透明感は、ただでさえナーバスになっている取引先各社のマインドに、決して良い影響は与えないだろう。もちろん、受注先がレオパレス 21 のみという企業も多くはないとみられるが、受注競争が激化している昨今、下請企業に様々な面でリスクが発生しうる点は懸念材料としてとらえておくべきだろう。

都道府県別 社数・従業員数

地域	都道府県	合計			一次 下請先	二次 下請先
		社数	順位	従業員数 (人)		
北海道	北海道	110	12	4,807	11	99
東北	青森県	22	34	626	1	21
	岩手県	31	30	1,521	4	27
	宮城県	108	13	5,742	15	93
	秋田県	91	16	2,489	4	87
	山形県	14	40	1,266	2	12
	福島県	40	27	2,204	2	38
	関東	茨城県	86	18	1,950	10
栃木県		71	23	1,593	8	63
群馬県		94	15	2,870	8	86
埼玉県		368	2	9,308	40	328
千葉県		178	7	3,900	25	153
東京都		739	1	76,883	107	632
神奈川県		248	5	10,564	39	209
北陸	新潟県	51	26	2,186	5	46
	富山県	125	10	6,706	8	117
	石川県	25	33	1,603	1	24
	福井県	18	37	724	1	17
中部	山梨県	34	28	717	4	30
	長野県	95	14	3,814	14	81
	岐阜県	83	19	4,213	7	76
	静岡県	113	11	7,964	19	94
	愛知県	265	4	12,764	29	236
	三重県	52	25	2,075	5	47

地域	都道府県	合計			一次 下請先	二次 下請先
		社数	順位	従業員数 (人)		
近畿	滋賀県	69	24	1,688	7	62
	京都府	81	21	2,508	7	74
	大阪府	342	3	20,530	41	301
	兵庫県	76	22	2,379	9	67
	奈良県	26	32	708	3	23
	和歌山県	10	41	322	2	8
	中国	鳥取県	6	46	194	0
島根県		17	38	341	1	16
岡山県		130	9	2,546	14	116
広島県		132	8	4,593	12	120
山口県		21	35	850	3	18
四国	徳島県	9	42	224	1	8
	香川県	30	31	1,016	5	25
	愛媛県	33	29	1,948	4	29
	高知県	7	43	249	1	6
九州	福岡県	195	6	7,885	20	175
	佐賀県	19	36	801	1	18
	長崎県	7	43	200	1	6
	熊本県	87	17	2,024	3	84
	大分県	17	38	564	2	15
	宮崎県	6	46	259	2	4
	鹿児島県	7	43	75	2	5
	沖縄県	83	19	1,965	6	77
合計		4,471	-	222,358	516	3,955

## 2. 業種別

レオパレス 21 グループの栃木県内下請先企業を業種別にみると、下表のとおりである。一次下請先では、「はつり・解体工事業」、「ビルメンテナンス」、「建築工事業」、「産業廃棄物収集運搬」など8業種で各1社ずつ確認できた。参考までに全国調査では、「建築工事業」が60社で最多、「木造建築工事業」32社、「給排水・衛生工事業」27社などが多かった。

二次下請先について見ると、栃木県内企業では「土工・コンクリート工事業」が最多の5社（構成比8.1%）、以下、「とび工事業」、「はつり・解体工事業」、「産業廃棄物処分」、「鉄骨工事業」の4業種で各4社（同6.5%）が確認できた。ちなみに全国調査結果では、「土木工事業」199社、「土工・コンクリート工事業」147社、「配管冷暖房装置等卸」134社などが上位であった。

一次下請先は、不測の事態の際、直接不良債権を被る企業であるから取引リスクは常に生じているわけだ。しかし二次下請先となると、直接負債を被らないためリスクを軽視しがちだが、必ずといっていいほど連鎖的な影響は発生する。複雑に取引関係が錯綜しているので見えにくい、注意が必要だと申し上げておきたい。

### 一次下請先

順位	業種別細分類	社数	構成比 (%)
1	はつり・解体工事業	1	12.5
	ビルメンテナンス	1	12.5
	建築工事業	1	12.5
	産業廃棄物収集運搬	1	12.5
	他の建物サービス	1	12.5
	鉄骨工事業	1	12.5
	土木建築サービス	1	12.5
	木造建築工事業	1	12.5

### 二次下請先

順位	業種別細分類	社数	構成比 (%)
1	土工・コンクリート工事業	5	8.1
2	とび工事業	4	6.5
	はつり・解体工事業	4	6.5
	産業廃棄物処分	4	6.5
	鉄骨工事業	4	6.5
3	一般電気工事業	3	4.8
	建設石材窯業製品卸	3	4.8
4	一般土木建築工事業	2	3.2
	環境計量証明	2	3.2
	産業廃棄物収集運搬	2	3.2
	生コンクリート製造	2	3.2
	鉄鋼・同加工品卸	2	3.2
	防水工事業	2	3.2
	木材・竹材卸	2	3.2

## 3. 年商規模別

栃木県内下請先企業を年商規模別で見ると、「1億～10億円未満」が41社（一次下請先4社、二次下請先37社）で、構成率は58.6%と最も多かった。以下、「10億～50億円未満」が18社（一次下請先3社、二次下請先15社）で構成率は25.7%、「1億円未満」が9社（一次下請先1社、二次下請先8社）で構成率は12.9%と続いた。ここでも、年商10億円未満の企業が71.5%にものぼり、大企業を支えているのは多くの中小零細企業であるという構図がよく見える。

年商規模	社数合計	構成比 (%)	一次下請先	二次下請先
1億円未満	9	12.9	1	8
1億～10億円未満	41	58.6	4	37
10億～50億円未満	18	25.7	3	15
50億～100億円未満	1	1.4	0	1
100億～500億円未満	1	1.4	0	1
合計	70	100.0	8	62

#### 4. 市郡別下請企業の状況

栃木県内下請先企業の本社所在地を集計してみると、最も多かったのは県内経済最大の集積地である「宇都宮市」が20社（一次下請先2社、二次下請先18社）で構成率は28.6%であった。以下、「足利市」が15社（一次下請先4社、二次下請先11社）で構成比は21.4%、「栃木市」が8社（一次下請先0社、二次下請先8社）で構成比11.4%、「鹿沼市」が7社（一次下請先1社、二次下請先6社）で構成比は10.0%と続いた。下請先の所在地と施工物件は概ねリンクするものと想定していたが、実際レオパレス21の賃貸物件を同社のホームページで確認してみると、宇都宮市719室、足利市306室、真岡市212室、小山市210室、那須塩原市141室などとなっており、必ずしも所在地の業者を下請先に使っているとは限らない。実際、埼玉県が栃木県の物件を施工しているケースも確認している。

##### 市群別上位

順位	市群	社数合計	構成比 (%)	一次下請先	構成比 (%)	二次下請先	構成比 (%)
1	宇都宮市	20	28.6	2	25.0	18	29.0
2	足利市	15	21.4	4	50.0	11	17.7
3	栃木市	8	11.4	0	0.0	8	12.9
4	鹿沼市	7	10.0	1	12.5	6	9.7
5	小山市	6	8.6	0	0.0	6	9.7
6	下都賀郡	5	7.1	0	0.0	5	8.1
7	佐野市	4	5.7	0	0.0	4	6.5
8	日光市	3	4.3	0	0.0	3	4.8
9	塩谷郡	1	1.4	0	0.0	1	1.6
	河内郡	1	1.4	1	12.5	0	0.0

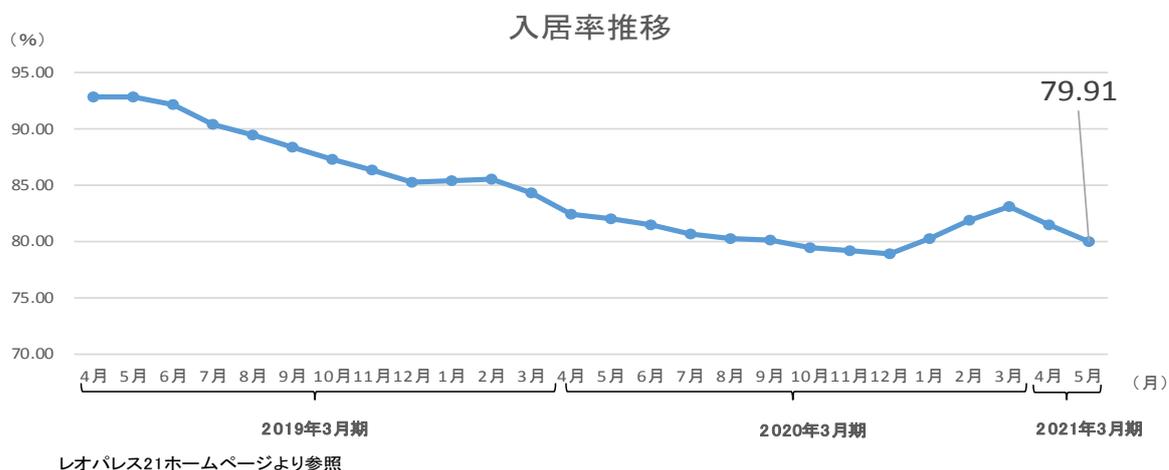
#### 5. まとめ

レオパレス21の経営状況は極めて深刻と云わざるを得ない。同社が施工したアパートは3万9085棟、そのうち不備が発覚した物件は1万3615棟にのぼっている。このうち改修工事が完了したものはわずか1008棟であるから、大半のアパートの改修が完了していない。不祥

事以降の信用低下は否めず、アパートの入居率の低下に表れている。5月の入居率は79.91%と、採算分岐点といわれている8割を割り込んだ状況となっている。これに対し同社は、不採算事業の譲渡・撤退、1000人規模の希望退職募集、役員数及び役員報酬の削減などを柱とした経営改革を発表したが、予断を許さない状態は今後も続く。加えて、今回のコロナ禍による同業界への影響も大きく、従前からの人手不足環境もあって、改修工事のさらなる遅延も想定され、下請企業にとっては動向注視の状態が続くだろう。

改めて、不祥事がどれほどの悪影響を及ぼすかという点を指摘しつつ、今回のコロナ禍においては、業績不振に陥り体力を奪われている企業は相当数にのぼることから、取引先の状況把握や与信判断の基準を厳格化するなど、対岸の火事とはしない考え方は極めて重要だと考える。

### 【参考】入居率推移



### 【内容に関する問い合わせ先】

(株) 帝国データバンク 宇都宮支店 情報担当：古川 哲也

TEL 028-636-0222 FAX 028-633-5639

リリース資料以外の集計・分析については、お問い合わせ下さい(一部有料の場合もございます)。

当レポートの著作権は株式会社帝国データバンクに帰属します。

当レポートはプレスリリース用資料として作成しております。報道目的以外の利用につきましては、著作権法の範囲内でご利用いただき、私的利用を超えた複製および転載を固く禁じます。