

将来集合債権譲渡基本契約
(RENOSY アパート_NEO インカムプラン (集金代行))

本契約締結日：2025 年 1 月 18 日

甲 住所	
氏名/会社名	
乙 住所	
会社名	

契約締結の証として、電磁的記録又は書面のうちいずれか一方を作成する。電磁的記録を作成する場合、契約当事者は、乙が指示した電子契約システムを利用してそれぞれ電子署名を付し、当該電磁的記録を各自保存する。書面を作成する場合、本書の正本1通を作成し、甲が原本を、乙はその写しを保有する。

甲と乙とは、甲が本物件（第1条第1項(1)及び第2条第1項で定義されるもの。）の各住戸（第1条第1項(2)にて定義されるもの。）について第三者との間で締結される賃貸借契約に基づき発生する賃料債権（明確化のため、当該各賃貸借契約に係る賃料債権一切を指す。）につき、本契約に定める条件、期間において、これを甲が乙に対し集合的かつ将来的に譲渡することに合意し、次のとおり将来集合債権譲渡基本契約を締結した。

第1条 （定義）

1. 本契約における以下各号に掲げる規定の用語は、次に掲げる意味を有する。

	用語	意味
(1)	第2条第1項に定める物件	建物の名称・所在地等
		建物の名称
		構造等
		延床面積
		号室
(2)	各住戸の総賃料又は募集賃料	606,000 円
(3)	第3条第2項に定める「一定の掛け目」	[0.9618...]
(4)	各月における送金予定額 ¹	合計： [509,040]円

¹ 当該送金予定額は、各月にお支払いする譲渡対価からお客様がご契約されている管理委託契約に基づく管理委託手数料（税込）を控除した額となります。また、当社からお客様に対して別途請求すべき金額がある場合には、その額を相殺した額が送金されます。

2. 前項に掲げるもののほか、本契約における以下各号に掲げる用語は、次に掲げる意味を有する。

	用語	意味
(1)	本物件	前項(1)及び第2条第1項に表示される物件をいう。
(2)	各住戸	本物件の共用部を除く各専有部をいう。
(3)	第一期	甲が本物件の所有権を取得した日の属する月の翌月1日から同年12月31日までの期間をいう。但し、本契約締結日の翌月1日が暦年を跨ぐ場合には、第一期は存しないものとみなし、各個別の条項に従うものとする。
(4)	第二期	本契約締結日が属する暦年の次年1月1日から同年12月31日までの期間をいう。第三期以降も同様とする。
(5)	想定賃料	甲が本物件を取得する際に本物件の売主により案内された想定される各住戸の賃料（不動産売買広告図面に記載された額に限る。）をいう。
(6)	本賃貸借契約	甲が各住戸につき賃貸人の地位として締結する賃貸借契約を総称し、未だ締結されていない将来のものを含む。明確化のため、一部の住戸につき、本賃貸借契約の対象から外すことはできない。
(7)	賃借人	本賃貸借契約において賃借人と規定されている者をいう。
(8)	賃料参照期間	各期のうち4月乃至9月の期間をいう。
(9)	計算期間	各期のうち10月乃至12月の期間をいう。
(10)	管理委託契約	当事者間で別途契約を締結する本物件に関する管理委託契約をいう。

3. 前項に掲げるもののほか、本契約に用いられる用語は、民法その他法令によるところにより、疑義が生じた場合には、当事者において協議で決するものとする。

第2条（債権譲渡及び譲渡予約権の設定）

1. 甲は、乙に対し、第1条第1項(1)に掲げる不動産に係る本賃貸借契約に基づき、第一期に発生する賃料債権一切を譲渡すると共に、第二期乃至第六期までの同債権について、乙の予約権の行使に基づき各同債権が各期の1月1日において第3条に定める譲渡対価で乙に移転することを内容とする譲渡予約権を設定する。
2. 乙の譲渡予約権の行使により、甲が本賃貸借契約に基づき有し又は有することとなる賃料債権は、その各一期分を集合して確定的に乙に移転させる旨の個別契約が締結されることとし、それに基づき、甲が本賃貸借契約に基づき有し又は有することとなる賃料債権はその一期分が集合して乙に移転する。
3. 乙は、各期が満了する1ヶ月前までに、前項の譲渡予約権の行使の有無につき甲に対し通知しなければならない。

第3条（譲渡対価）

1. 乙は、甲に対し、第一期の将来債権譲渡の対価として、本契約の対象となる第一期の1ヶ月分の賃料債権額の総額（A）に一定の掛け目（B）を乗じた金額に、第一期に属する月数を乗じた額を第4条に従い支払うものとする（月中分の日割額については本契約に従う精算はせず、乙が受領した賃料のうち日割分に該当するものを翌月の支払額に加算する。）。但し、第一期に属する日が存しない場合はこの限りではない。なお、本契約締結時において本賃貸借契約の一部が存しない場合には、当該住戸については、想定賃料を上回らない限度で甲乙間の管理委託契約で合意される募集賃料を本条の賃料債権額とする。

$$\text{（第一期の譲渡対価）} = A \times B \times \text{（第一期に属する月数）}$$

2. 前項に定める「一定の掛け目」は、第1条第1項(3)に定める掛け目とする。
3. 第二期以降の譲渡対価は、賃料参照期間に適用される本賃貸借契約に係る賃料（各住戸につき発生する賃料のうち最も高い賃料を指す。）の総額にBを乗じた金額に12を乗じたものとする。なお、賃料参照期間において設定された賃料がない場合には、当該住戸については、その前月の賃料によるものとし、以降同様とする。
4. 本条第1項及び第3項に定める譲渡対価は、各期に発生する対価をその期に属する月数で分割したものから管理委託契約に係る管理委託料（税込）を控除したものを、各月末日（当該日が土日・祝日の場合には前営業日）までに、甲が別途指定する口座に送金することにより支払う。なお、振込手数料は乙の負担とし、第一期の譲渡対価で日割額が生じた場合の100円未満の額については、100円単位まで切り上げるものとする。

第4条（対価調整）

1. 各期中の将来集合債権の譲渡対価については、仮に当該債権の全部又は一部が発生しないことが確

定した場合でも、調整しないものとする。但し、第 6 条に規定する事由が生じた場合はこの限りではない。

2. 本物件の賃借人から甲に対し民法、借地借家法その他法令又は交渉に基づく賃料減額請求がなされ、甲が乙との事前の協議なくこれに応じたことにより、本賃貸借契約の賃料が減額された場合には、前条第 1 項及び第 3 項に規定する賃料債権額は、甲と賃借人との間で合意され又は当然に減額された賃料債権額に縮減される。この場合、前条第 3 項のうち、「賃料参照期間に適用される本賃貸借契約に係る賃料のうち最も高い賃料債権額に B を乗じた金額に 12 を乗じたもの」とする部分については、「甲と本物件の賃借人との間で合意され又は当然に減額された賃料債権額に一定の掛け目を乗じた金額に 12 を乗じたもの」と読み替えるものとする。

第5条 (対抗要件)

1. 乙は、本物件の各住戸に現に賃借人がいる場合には直ちに、現に賃借人がいない場合には賃借人との間で賃貸借契約が締結されたときは締結後直ちに、本将来債権譲渡に係る賃借人に対する対抗要件を具備する目的で、甲を代理して、賃借人に対し本将来債権譲渡を通知することができるものとし、甲はこれについて異議を述べない。
2. 甲は、本物件の購入に際して金融機関から融資を受け、本物件に対し抵当権の設定を受けた場合、当該金融機関に対する弁済が完了したとき又は当該抵当権の設定登記を抹消したときは、乙の本将来債権譲渡に係る第三者対抗要件具備の補助を目的として、乙に対し、当該金融機関に対する弁済の完了又は当該抵当権の設定登記抹消の事実について直ちに通知しなければならない。

第6条 (甲の義務)

1. 甲は、本契約の期間中、本物件の資産価値の維持・向上に努め、乙の債権保全・回収に協力しなければならない(明確化のため、「債権保全・回収に協力」とは、明渡訴訟の原告としての追行及びその訴訟費用の負担、乙による賃料債権回収時における乙に対する書類の提供を含む、乙の譲受債権の価値の維持に必要な一切の協力をいう。)
2. 甲は、賃貸人たる地位に基づく権利を有する。但し、本賃貸借契約に基づく賃料債権を乙に譲渡することに鑑み、本物件の賃借人から賃料減額その他甲の賃料債権の増減に影響のある事象又は本賃貸借契約の帰趨に影響を及ぼす事象が発生した場合には、直ちに乙に通知し、乙と協議しなければならない。
3. 前 2 項に反し、甲が乙に通知せず、又は乙と協議せずに賃料減額その他甲の賃料債権の増減に影響のある事項又は本賃貸借契約の帰趨に影響を及ぼす事項に合意した場合には、甲は第 4 条の対価調整に服する。

第7条 (権限の併存)

1. 甲は、乙が、管理委託契約に基づく賃料受領権限及び本契約に基づく債権者としての賃料受領権限のいずれをも有していることを確認し、乙がいずれの権限に基づいて賃借人から賃料を受領するかについては乙の判断に委ねるものとする。
2. 賃借人が家賃保証会社との間で家賃保証委託契約を締結したことに起因して当該家賃保証会社から甲に対して保証債務の履行としての家賃の支払いが行われる場合、乙は甲に代わりこれを受領する権限を有する。

第8条 (譲渡禁止)

甲は、乙に対して譲渡する賃料債権一切につき、乙の事前の書面による同意なしにこれを第三者に譲渡、処分又は担保設定その他本契約に基づき債権譲渡の対象となっている債権の価値を毀損するおそれのある移転行為をしてはならない。

第9条 (契約の期間及び更新)

本契約は、甲が本物件の所有権を取得した日から効力を生じ、当該日から当該日が属する年の最終日までの期間及びそれに続く 5 年の間効力を有する。なお、第 1 条第 2 項 (2) の規定に基づき第一期が存しないものとみなされる場合には、当該日から当該日が属する年の最終日までの期間及びそれに続く 5 年の間効力を有する。契約期間の満了前 3 ヶ月までに当事者の一方からの更新しない旨の意思表示がない限り、本契約は 2 年ごとに更新される。

第10条 (契約内容の変更)

本契約締結後に、天災その他不測の事故又は物価の変動その他経済情勢の激変により、本契約の内容が不適当と認められるに至った場合には、その実情に応じ、本契約のうち、第 3 条第 2 項に定める掛け目を変更することができる。

第11条 (中途解約)

1. 甲は、契約期間中であっても、本条の定めに従い、本契約の解約申入れを行うことができる。
2. 甲が、乙に対し、本契約を解約する旨を書面により通知し、乙が当該書面を受領した日より起算し3ヶ月後の月末日をもって本契約は終了する。なお、甲が、乙が当該解約通知書面を受領した日から1ヶ月以内に本契約を終了することを希望するときは、本契約を1ヶ月以内に解約する旨を書面により通知するものとする。直近の各住戸一切の賃料債権と譲渡対価の差額の2ヶ月分相当額を解約金として乙に対し支払うことにより、本契約を解約することができる。
3. 甲と株式会社 GA technologies 又はその関係会社との間で本物件の売買又は媒介契約が締結された場合、当該契約に基づき本物件が売却され、所有権が移転されたときをもって、本契約は終了するものとする。なお、この場合、前項の解約金は発生しないものとする。
4. 前各項の規定により本契約が解除された場合は、本契約は将来にわたり解除され、解除以降の譲渡は行われず、その対価も発生しないものとする。

第12条 (強制解除)

1. 甲及び乙は、相手方が以下の各号の一に該当した場合、何ら催告なしに、直ちに本契約を解約することができるものとする。なお、かかる解除権の行使は、相手方に対する損害賠償請求を妨げない。
 - (1) 本契約に違反し、かつ、是正を求める通知をしたにもかかわらず、1ヶ月以内に当該違反が是正されないとき
 - (2) 信用不安その他債権譲渡に重大な支障が生じると見込まれる状態となったとき
 - (3) 破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始又は特別清算開始の申立てがあったとき
 - (4) 差押、仮差押、仮処分若しくは競売の申立てがあったとき、又は租税滞納処分その他公権力の行使を受けたとき
 - (5) 解散の決議があったとき
 - (6) 前各号のほか、信用状態が著しく悪化したとき
2. 本契約は、甲において以下の各号の一に該当した場合、乙による何らの催告も要せず、将来にわたり解除される。
 - (1) 死亡
 - (2) 本物件に係る抵当権の行使
 - (3) 本物件の売却
 - (4) 本物件の滅失、回復不可能な火災、心理的瑕疵の発生
 - (5) 各住戸の全てに係る賃料が12ヶ月以上発生しない状態が継続し、又は賃料収受が困難な状態が12ヶ月以上継続していること
 - (6) 他社への管理替えを含む、管理委託契約の終了（但し、乙が事前に承諾した場合を除く。）

第13条 (反社会的勢力の排除)

1. 甲及び乙は、自己及び自己の役員等が、現在、暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標榜ゴロ又は特殊知能暴力集団等、その他これらの準ずる者（以下、これらの者を「暴力団員等」という。）に該当しないこと、及び次の各号のいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたっても該当しないことを確約する。
 - (1) 暴力団員等が経営を支配していると認められる関係を有すること
 - (2) 暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有すること
 - (3) 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってするなど、不当に暴力団員等を利用していると認められる関係を有すること
 - (4) 暴力団員等に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなどの関与をしていると認められる関係を有すること
 - (5) 役員又は経営に実質的に関与している者が暴力団等と社会的に非難されるべき関係を有すること
2. 甲及び乙は、自ら又は第三者を利用して次の各号に該当する行為を行わないことを確約する。
 - (1) 暴力的な要求行為
 - (2) 法的な責任を超えた不当な要求行為
 - (3) 取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為
 - (4) 風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて他の本契約当事者の信用を毀損し、又は他の本契約当事者の業務を妨害する行為
 - (5) その他前各号に準ずる行為

3. 甲及び乙は、相手方が前 2 項の確約に反し、又は反していると合理的に疑われる場合、催告その他何らの手続を要することなく、直ちに相手方との取引の全部若しくは一部を停止し、又は相手方との契約の全部若しくは一部を解約することができるものとする。なお、甲及び乙は、係る合理的な疑いの内容及び根拠に関し、相手方に対して何ら説明し又は開示する義務を負わないものとし、取引の停止又は契約の解約に起因して又は関連して相手方に損害等が生じた場合であっても、何ら責任を負うものではないことを確認する。
4. 甲及び乙は、自己（自己の役員等を含む。）が第 1 項又は第 2 項の確約に反したことにより相手方が損害を被った場合、その損害を賠償する義務を負うことを確約する。

第14条 （通知方法）

1. 乙から甲に対する各期末の譲渡予約権の行使通知を含め、乙から甲に対する通知は、メール、SMS、乙提供のアプリケーションによることができる。
2. 乙からの通知に対し、甲において乙に対し受領の確認を通知しない場合には、乙は、甲に対して通知を発信した日の翌日から起算して 3 営業日が経過した日をもって、当該通知が乙に到達したものとみなすことができる。

第15条 （他の契約との牽連性）

甲は、本契約が管理委託契約と牽連性を有していること及び本契約の解除により管理委託契約も解除となる場合があることを確認する。但し、事前の協議に基づき当事者間で別段の定めをした場合はこの限りではない。

第16条 （合意管轄）

本契約に起因する一切の訴訟及び紛争については、訴額に応じ、東京地方裁判所又は東京簡易裁判所を第一審の専属合意管轄裁判所とする。

第17条 （特約事項）

前条までの規定にかかわらず、当事者間で特約事項を定めた場合は、特約事項による。

【特約事項】

第1条 （譲渡対価）

1. 第3条第3項の規定にかかわらず、本契約締結後、第一期を含む六期の間は、第一期の譲渡対価として計算される譲渡対価を維持する。なおこの場合、第11条第2項は、以下のとおり読み替える。

【第11条第2項】

甲が、乙に対し、本契約を解約する旨を書面により通知し、直近の賃料債権と譲渡対価の差額の3ヶ月分の相当額の解約金を乙に対し支払った場合、乙が当該書面を受領した日から3ヶ月経過する日をもって本契約は終了する。なお、甲が、乙が当該解約通知書面を受領した日から1ヶ月以内に本契約を終了することを希望するときは、本契約を1ヶ月以内に解約する旨を書面により通知し、直近の各住戸一切の賃料債権と譲渡対価の差額の6ヶ月分の相当額を解約金として乙に対し支払うことにより、本契約を解約することができる。

2. 前項の規定にかかわらず、甲が原契約に定める甲の義務に違反したことにより、原契約第4条及び第6条の適用がある場合には、対価調整に服する。
3. 本特約事項に合意した場合でも、甲は、乙に対し、一回に限り、本特約の排除を申し出ることができる。その場合、乙はこれを拒むことができない。なお、本特約排除後に再度本特約又はこれと同等の特約を締結することは、いかなる事情の下でも認められない。
4. 本特約事項に定めのある事項以外の事項については、原契約に従うものとする。

以上