

RENOSY、業界初^{※1}の賃貸管理プラン「NEOインカムTM」の提供を開始
～ビジネスモデル特許出願中の「将来集合債権譲渡型賃料収受スキームTM」を利用し、
マスターリース契約のデメリットを解消～

株式会社GA technologies [GAテクノロジーズ]（本社：東京都港区、代表取締役社長執行役員 CEO：樋口 龍、証券コード：3491）のグループ会社である株式会社RENOSY ASSET MANAGEMENT [リノシーアセットマネジメント]（本社：東京都港区、代表取締役：永守 賢吉、以下「当社」）は、2021年11月より、RENOSYの不動産投資サービスをご利用のお客様向けに、ビジネスモデル特許出願中の「将来集合債権譲渡型賃料収受スキームTM」を利用した賃貸管理プラン「NEOインカムTM」の提供を開始しました。



【本件のポイント】

- ・業界初^{※1}の賃貸管理プラン「NEOインカムTM」の提供を開始
- ・ビジネスモデル特許出願中の「将来集合債権譲渡型賃料収受スキームTM」を利用し、マスターリース契約^{※2}のデメリットを解消

※1：自社調べ

※2：第三者（転借人）に不動産を転賃することを前提に、所有者（賃貸人）と賃借人（転賃人）との間で締結する賃貸借契約。これに対し、転賃人と転借人との間で締結する転賃借契約をサブリース契約という。

◆ 概要

これまで当社では、RENOSYの不動産投資サービスをご利用のお客様に対し、3つの賃貸管理プラン（集金代行プラン・ワイドプラン・マスタープラン）を提供していましたが、2021年11月より、マスタープランに代わる新たな賃貸管理プラン「NEOインカムTM」の提供を開始しました。同プランの提供開始に伴い、2021年10月31日をもってマスタープランの提供は終了しています。

参考：RENOSYの賃貸管理プラン（<https://www.renosy.com/asset/service/management>）

	安さ+安心サポート 集金代行プラン	設備リスクをカバー ワイドプラン	設備・空室リスクをカバー NEOインカム
契約タイプ	管理委託契約	管理委託契約	管理委託契約・ 将来集合債権譲渡契約
設備修理・交換費用	✕ お客様	○ 当社 ※1	○ 当社 ※1
空室時の負担	✕ お客様 ※3	✕ お客様 ※3	○ 当社 ※2
滞納時の負担	○ 当社 ※4	○ 当社 ※4	○ 当社 ※4
原状回復費用	○ 当社	○ 当社	○ 当社
タテカンさぼーと	○ あり	○ あり	○ あり
広告費(AD)の負担	○ 当社 ※関西の物件はお客様負担	○ 当社 ※関西の物件はお客様負担	○ 当社
契約期間	3年 (以降2年自動更新)	3年 (以降2年自動更新)	7年 (譲渡対価は1年ごとに変更)

※1 備え付け家電等（洗濯機・床暖房・冷蔵庫等）、ユニットバス、トイレ等は除く。

※2 貸借賃料に従い、譲渡対価の見直しがあります。

※3 物件購入時に空室だった場合、入居者がつくまでの賃料を負担します。それ以降の空室期間の賃料については負担されません。

※4 賃借人が賃料保証委託契約等を締結している場合、保証会社が賃料を負担し、当該契約がない場合、当社が賃料を負担します。

2021年11月以降の賃貸管理プラン一覧

◆ 「NEOインカム™」とは？

NEOインカム™は、ビジネスモデル特許出願中の「将来集合債権譲渡型賃料収受スキーム™」を利用した賃貸管理プランです。

不動産オーナーが入居者に対して有する賃料債権（賃料を請求する権利）を当社が一括で買い取り、実際の賃料発生の有無にかかわらずその対価をお支払いします。



NEOインカム™（将来集合債権譲渡型賃料収受スキーム™）における、三者間の関係図

特徴1：借地借家法が適用されないため、オーナーの意向による契約解除が容易

一般的なマスターリース契約は借地借家法が適用されるため、オーナー（賃貸人）からの契約解除には正当の事由が必要となります※3。そのため、賃借人からの契約解除が容易な一方で、オーナーからの契約解除はしづらくなっています。

それに対し、NEOインカム™はオーナーと当社との間で賃貸借契約を締結しないため、マスターリース契約に比べ、オーナーの意向による契約解除をしやすいのが特徴です。

※3：借地借家法第二十八条（<https://elaws.e-gov.go.jp/document?lawid=403AC0000000090>）

	設備リスクも空室リスクもカバー NEOインカム	一般的なマスターリース契約
契約タイプ	管理委託契約・ 将来集合債権譲渡契約	賃貸借契約
手数料	最大19% 立地・構造による	10～20%
空室時の負担	○ 当社 ※1	○ 管理会社
設備修理・交換費用	○ 当社 ※2	× お客様
契約期間	7年 1年ごとに個別契約による見直しあり	2年
更新	自動更新	自動更新
収入変動	個別契約変更時	サブリース契約更新時
原状回復費用の負担	当社負担	事業者負担
オーナー様意向の 契約解除	○ しやすい	× にくい ※3 (賃借人の立場が強い)

※1 契約期間に従い譲渡対価の見直しがある場合があります。

※2 備え付け家電（洗濯機・床暖房・冷蔵庫など）、ユニットバス、トイレは除きます。

※3 マスターリース契約には、借地借家法の適用があるため。

NEOインカムと一般的なマスターリース契約の比較

特徴2：設備修理・交換費用、空室リスクを当社が負担することにより、安定的な資産運用をサポート

一般的に、コンパクトマンションを35年間所有した場合、エアコンや給湯器などの設備交換費用で約230万円※4かかることが想定されます。NEOインカム™では、契約期間内において設備修理費用を全額負担※5することにより、オーナーの突発的な出費を防ぎます。

また、実際の賃料発生の有無にかかわらず債権の譲渡対価をお支払い※6することにより、安定的な運用をサポートします。

※4：当社の運用実績を基に算出した数字です。

※5：備え付け家電（洗濯機・床暖房・冷蔵庫など）、ユニットバス、トイレは除きます。

※6：契約期間等に従い譲渡対価の見直しがある場合があります。

◆ 従来のプラン（マスタープラン）とNEOインカム™の違い

お客様と当社との間で締結する契約が「賃貸借契約」から「管理委託契約・将来集合債権譲渡基本契約」に変更となりますが、サービスの内容に関しては、マスタープランと同等のサービスを提供しています。

	新プラン NEOインカム	従来 マスタープラン
契約タイプ	管理委託契約・ 将来集合債権譲渡契約	賃貸借契約
設備修理・交換費用	○ 当社 ※1	○ 当社 ※1
空室時の負担	○ 当社 ※3	○ 当社 ※2
滞納時の負担	○ 当社 ※4	○ 当社
原状回復費用	○ 当社	○ 当社
タテカンさぼーと	○ あり	○ あり
広告費 (AD) の負担	○ 当社	○ 当社
契約期間	7年 (譲渡対価は1年ごとに変更)	7年 (自動更新)

※1 備え付け家電（洗濯機・床暖房・冷蔵庫など）、ユニットバス、トイレは除く。

※2 契約期間に従い家賃の見直しがあります。また、借地借家法第32条の規定により家賃が減額となる場合があります。

※3 契約期間に従い、譲渡対価の見直しがあります。

※4 賃借人が資料保証委託契約等を締結している場合、保証会社が資料を負担し、当該契約がない場合、当社が資料を負担します。

マスタープランとNEOインカム™の比較

◆ 不動産テック総合サービス「RENOSY（リノシー）」について

RENOSYは、「テクノロジー×イノベーションで、人々に感動を生む世界のトップ企業を創る。」を経営理念に掲げる株式会社GA technologiesが提供する不動産テック総合サービスです。「住まい探しと資産運用を、もっとカンタンに。」をコンセプトに、住まいを「借りる」「買う」「売る」「貸す」「リノベーションする」、そして不動産に「投資する」を自社で一気通貫で提供する不動産情報サイトを運営しています。会員数累計約22万人、東京都心の中古分譲マンションを中心に15万棟以上の物件情報を掲載し、アナログで不透明な不動産業務の効率化を進めながら、オンラインとオフライン双方の住まいにまつわる顧客体験の向上に取り組んでいます。

※RENOSY会員数は2021年7月末時点、建物掲載数は2020年10月末時点の数字です。

◆ RENOSY ASSET MANAGEMENT 会社概要

社名：株式会社RENOSY ASSET MANAGEMENT

代表者：代表取締役 永守 賢吉

URL：<https://renosy-am.co.jp/>

本社：東京都港区六本木3-2-1 住友不動産六本木グランドタワー40F

設立：2015年11月

資本金：9,500万円（2021年10月末時点）

事業内容：

- ・マンション賃貸管理事業
- ・賃貸保証事業
- ・リノベーション事業

◆ GAテクノロジーズ 会社概要

社名：株式会社GA technologies

代表者：代表取締役社長執行役員 CEO 樋口 龍

URL：<https://www.ga-tech.co.jp/>

本社：東京都港区六本木3-2-1 住友不動産六本木グランドタワー40F

設立：2013年3月

資本金：72億1977万5736円（2021年10月末時点）

事業内容：

- ・ PropTech（不動産テック）総合サービス「RENOSY」の運営
（不動産情報メディア、不動産売買仲介、不動産販売、設計施工、不動産管理）
- ・ SaaS型のBtoB PropTechプロダクトの開発
- ・ AIを活用した不動産ビッグデータの研究
- ・ 中国人投資家向けプラットフォーム「神居秒算」など海外PropTech事業の運営

主なグループ会社：イタンジ株式会社、株式会社Modern Standard、株式会社神居秒算など他6社

本リリースに関する問い合わせ先

株式会社GA technologies 広報：増田（080-2152-9120）・関口（080-7755-8754）・早田（090-1503-9158）

MAIL：pr@ga-tech.co.jp