

# UR賃貸宅地 あっせん制度・事業者向け価格制度ご案内

## はじめに

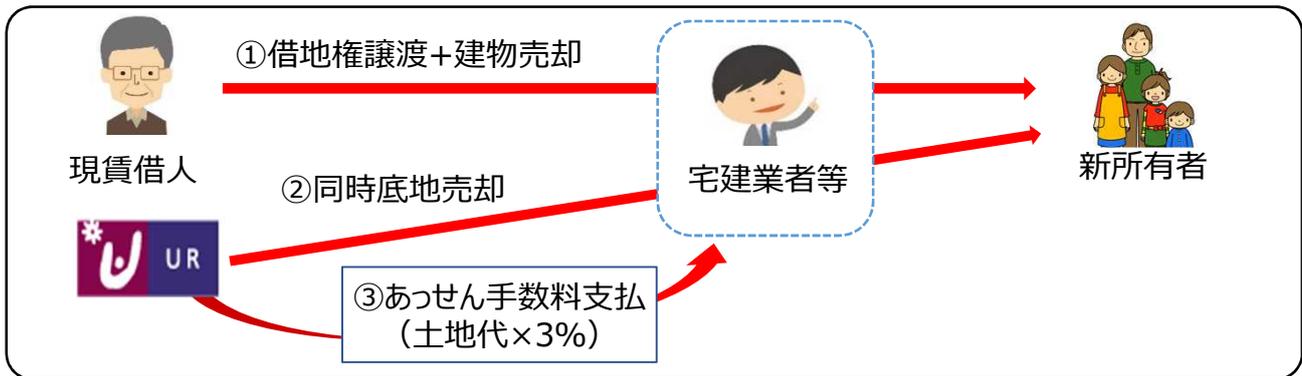
当機構が賃貸する戸建向け定期借地（借地借家法第22条）においては、転居等を希望される居住中のお客様（現賃借人）からの依頼を受けた宅建業者等の方が、建物付借地権の譲渡と併せて土地取得を希望する新たなお客様（新賃借人）をあっせんされ、当機構と当該新賃借人との間で土地譲渡契約を締結した場合に一定の報酬をお支払いするあっせん制度を適用しております。

また、現賃借人が居住される建物を再販売することを目的に、リノベーション事業者等の方が建物付借地権の譲渡と併せて土地取得を希望する場合においては、土地譲渡価格から当機構の定める額を控除する事業者向け価格制度を適用しております。

当機構の業務及び当制度の内容を十分にご理解頂き、お取り計らいくださるようご案内申し上げます。

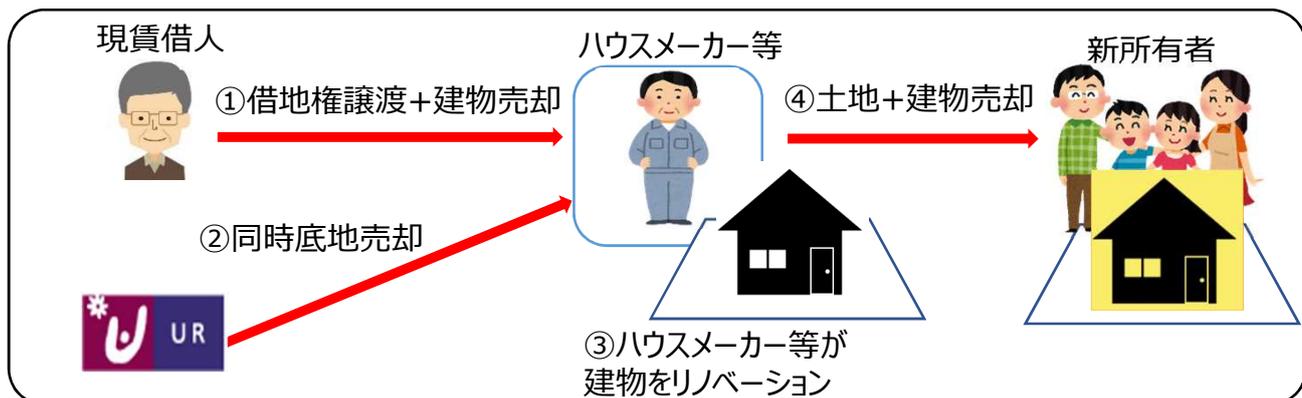
## あっせん制度概要

当機構の戸建向け定期借地にお住まいのお客様（現賃借人）から建物付借地権の譲渡の依頼を受けた宅建業者等あっせん事業者が、土地の取得も併せて希望される新たなお客様（新賃借人）をあっせんされ、当機構と当該新賃借人が土地譲渡契約を締結した場合に、あっせん報酬として土地譲渡代金×3%を当機構からあっせん事業者にお支払いするものです。※土地につき新所有者へ報酬請求不可



## 事業者向け価格制度概要

現賃借人が保有する建物をリノベーション等して再販売することを目的とし、事業者自らが建物付借地権を買い取る際、同時に土地を買い取りを希望する場合において、要件を満たす者について、土地譲渡価額から当機構の定める額を控除する制度です。



## あっせん事業者の資格要件等

〔 欠格要件に該当する場合は下記にかかわらず資格対象外となります。  
詳しくは本制度の説明を受けていただく際にご確認ください 〕

- 宅地建物取引業法第2条第3項に規定する宅地建物取引業者であって、次の業界団体のいずれかに加盟していること
  - ◆ 公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会
  - ◆ 公益社団法人全日本不動産協会
  - ◆ 一般社団法人不動産協会
  - ◆ 一般社団法人全国住宅産業協会
  - ◆ 一般社団法人不動産流通経営協会
- 銀行法第4条第1項に規定する免許を現に保有し、かつ金融機関の信託業務の兼営等に関する法律第1条第1項に規定する認可を受けている金融機関で、かつ宅地建物取引業法第77条以下に規定する国土交通大臣あての届出を行っている者
- 上記資格を有し、以下の要件を満たす方をあっせん事業者として認定いたします。
  - ・ 当機構から本制度の説明を受け、当該内容について合意できる者であること
  - ・ 現賃借人から建物付借地権の売買に係る依頼を受け、かつ当該土地の取得を希望する者（個人又は法人）をあっせんすること
  - ・ あっせん業務の全部又は一部を第三者に委託し、または請け負わせない者であること
- 以下に該当する場合は、本制度を適用することはできませんので予めご承知ください。
  - ・ 現賃借人に対して、複数のあっせん事業者がいる場合
  - ・ あっせん事業者自ら（※）が新賃借人となり、対象となる土地を取得する者となる場合  
※親会社、子会社もしくは関連会社等の関係会社その他資本的・人的関係当を有すると当機構が判断した場合を含みます。
  - ・ 新賃借人がSPC等の活用により、不動産の証券化等を前提として土地の譲受を申し出る場合

## 事業者向け価格制度適用対象者等

第三者への販売を行うことを目的として、建物付借地権譲渡と併せて当該土地の譲受けを希望する事業者であり、以下要件を満たす事業者が本制度の対象者となります。

- (1) 宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第3条に規定する免許を有する者であること
- (2) 現賃借人との定期借地権設定契約の際、募集パンフレット等で示した住宅建設等にかかる諸条件の範囲内で住宅補修等を行い、かつ第三者への販売を行おうとする者であること

※ その他、当機構から土地を買取する際の譲受申出資格等がございますので、別途ご確認願います。

## お問い合わせ先（制度適用に係る詳細につきましては、必ず下記問い合わせ先に内容をご確認願います。）

【東日本エリア】（北海道・東北・関東…詳細の都道府県は窓口にご確認願います）

〒163-1313 東京都新宿区西新宿6-5-1新宿アイランドタワー15階  
独立行政法人都市再生機構 東日本都市再生本部 アセット活用部 活用推進課  
☎ 03-3347-0463

【西日本エリア】（中部・関西・九州…詳細の府県は窓口にご確認願います）

〒530-0001 大阪府大阪市北区梅田2-2-22ハービスエントオフィスタワー13階  
独立行政法人都市再生機構 西日本支社 アセット活用部 活用推進課  
☎ 06-6346-7839