

UR事業用定期借地の借地権譲渡に伴う土地取得 (底地買取) に係るあっせん制度のご案内

制度概要

本制度は、適用対象物件について、当機構の事業用定期借地のお客様（現賃借人）より借地権付き建物の譲渡の依頼を受けた宅地建物取引業を営む方（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、あっせん事業者の方と当機構とのあっせん契約に基づき、一定の報酬をお支払いするものです。

あっせん報酬額

土地譲渡価額（※）に100分の3を乗じて得た額（千円未満の端数切捨て）に消費税を加えた額（上限額5,000万円（消費税別））

※ 土地譲渡価格は当機構が定めた額とします（価格交渉には一切応じることはできません。）。

対象物件

当機構が指定する対象地区内（※）の事業用定期借地（ただし、現賃借人の都合（事業譲渡、経営不振等）による借地権譲渡要請を受けて、対象物件が確定されるため、個別物件の開示はございません。）

※対象地区：次頁に記載

あっせん事業者の資格

〔 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

あっせん事業者の認定

- 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。
 - ・ 当機構から当制度の説明を受け、当該内容について合意できる方であること
 - ・ 現賃借人から借地権付き建物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をあっせんすること
 - ・ あっせん業務の全部または一部を第三者に委託し、または請け負わない者であること

UR事業用定期借地の借地権譲渡に伴う土地取得 (底地買取) に係るあっせん制度のご案内

あっせん事業者の事前登録

- 本制度では、あっせん事業者の資格を有し、本制度の趣旨にご賛同いただける方を申出により事前登録を行います。登録された事業者名は当機構ホームページで公表のうえ、対象物件が確定した際、現賃借人に対して、あっせん事業者の登録リストとして、交付いたします。
- 現賃借人が予め登録を受けていないあっせん事業者を指定した場合において、本制度の適用を受けたいときは、速やかに当機構に対して、建物付借地権譲渡に係る媒介契約書を提出し、あっせん事業者の認定を受ける必要があります。

制度の適用除外について

- 以下に該当する場合は、当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出する場合

対象地区について

- 令和3年10月現在の対象地区は、以下のとおり。(対象地区は予告なく変更される場合がありますので、最新情報は、当機構ホームページでご確認ください。)
- 東日本都市再生本部管轄(5地区)
 - ① 八戸新都市地区(青森県八戸市)
 - ② 盛岡南新都市地区(岩手県盛岡市)
 - ③ 秋田新都市地区(秋田県秋田市)
 - ④ 山形新都市地区(山形県山形市、上山市)
 - ⑤ いわきキューラク地区(福島県いわき市)

〒163-1315 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 (5323) 0418

