

UR賃貸宅地 あっせん制度のご案内

宅建業者の皆様にあっせん報酬をお支払いする制度です。

制度概要

本制度は、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）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

※ 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。）。

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（個人または法人）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

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

あっせん制度（手続きの流れ）

		 借 借 人	 宅 建 業 者 等	 譲 受 予 定 申 込 者
① 第三者への譲渡を希望する旨の申請 （電話等による申出）	● ←	●		
② 承諾 + あっせん制度説明（※） ※ 制度説明概要を送付	● →	●		
③ 宅建業者に依頼（※） ※ 建物付借地権譲渡に係る媒介契約締結		● →	●	
④ 建物付借地権譲渡に係る媒介契約書の提出 （借借人から依頼を受けたことを証す書類として提出）	● ←		●	
⑤ あっせん制度内容、買取価格の説明	● →		●	
⑥ 探客活動へ移行			●	
⑦ マッチング（取引条件の合意）		● ←	● →	●
⑧ 関係書類の提出				
定期借地権譲渡承諾申請書	● ←	●		●
土地譲受申出書	● ←			●
あっせん制度適用申込書	● ←	●	●	●
⑨ あっせん適格者通知 & あっせん契約書締結	● ←		●	
定期借地権譲渡承諾書の返付	● →	●		●
土地譲渡契約に係る案内の送付	● →		[経由]	●
⑩ 借地権譲渡契約（三者契約）	● ←	● →	● ←	●
⑪ 土地譲渡契約書の締結	● ←			●
⑫ あっせん成立通知 ⑬ あっせん報酬請求書の送付	● →		●	
⑭ あっせん報酬支払	● →		●	

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）

〒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

街に、ルネッサンス