

平成 18 年度 新宿区新宿六丁目地区（S 街区）
民間供給支援型賃貸住宅制度による
民間賃貸住宅事業者の募集について

『民間供給支援型賃貸住宅制度』は、大都市地域の都心部等において、良質な賃貸住宅ストックを形成するため、都市機構が基盤整備を行なった敷地を活用し、民間事業者による賃貸住宅の建設・供給を推進することを目的として、敷地を事業者に賃貸（定期借地期間 50 年以上）し、事業者が賃貸住宅を建設・供給する制度です。

今回は、新宿区新宿六丁目地区（S 街区）を対象とした事業者の募集を行います。

お問い合わせは下記へお願いします。

東京都心支社 業務第 5 ユニット 市街地整備第 1 チーム
（電話）03-5269-0157

東京都心支社 総務企画部 総務チーム
（電話）03-5323-0624

——— 街に、ルネッサンス ———



UR 都市機構

1 民間供給支援型賃貸住宅制度の目的

大都市地域の都心部等において、良質な賃貸住宅ストックを形成するため、都市機構が基盤整備を行なった敷地を活用し、民間事業者による賃貸住宅の建設・供給を推進することを目的として、敷地を事業者に賃貸（定期借地期間 50 年以上）し、事業者が賃貸住宅を建設・供給する制度です。

2 民間事業者の資格・契約の概要

(1) 民間事業者の資格

民間供給支援型賃貸住宅の事業者として、機構から土地を賃借し、賃貸住宅を建設・供給する事業者は、次に掲げる条件を全て備えている者としします。

- 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こと、かつ、事業の実施に必要な知識、経験を有し、過去に 1 事業で 100 戸以上の集合住宅（分譲又は賃貸）の供給実績（事業主として、建物建設工事の発注及び販売（又は入居者募集）を行った実績で、販売（又は入居者募集）については、代理契約等により関連会社等に実施させたものを含みます。ただし、媒介業務又は管理業務のみの実績は不可とします。以下「集合住宅の供給実績」といいます。）を有すること（複数者による事業で、その構成員としての実績でも可とします）。
- ② 事業の実施に必要な資力、信用を有していること。
- ③ 機構に支払う土地賃貸料等の支払見込が確実であること。
- ④ 複数の事業者が共同で申込をする場合には、全ての構成員が上記①～③の条件を満たしていることとし、事業者資格審査参加申込においてあらかじめ共同事業体により申込を行うこと（集合住宅の供給実績についてのみ、構成員のうち、一者が満たしていれば可とします）。ただし、事業者資格審査参加申込後に共同事業体を組成することは不可。
- ⑤ 不動産証券化スキームにより事業を実施する場合で、本事業のために設立する SPC を機構との当初の契約者とする場合（以下「SPC 直接契約型証券化スキーム」といいます。には、事業者が当該 SPC（もしくは SPC から借地権等の信託を受託する者）から資産管理・処分業務（以下「AM 業務」といいます。）、賃貸住宅運営・管理業務（以下「PM 業務」といいます。）及び機構との連絡調整業務を受託すること。なお、複数の事業者が共同で申し込む場合、AM 業務及び PM 業務並びにその他の業務や出融資の役割を申込事業者間で分担することができるものとし、その場合、それぞれが担当する業務の遂行に必要な資力、信用、知識、経験を備えていること。ただし、申込事業者については、集合住宅の供給実績を有していること。（複数の事業者による申込の場合は、申込事業者のうち、一者が実績を有していれば可とします。）

上記③の条件については事業計画審査の段階でスキーム全体を対象に審査します。

(2) 定期借地契約の内容

- ① 賃貸住宅等を建設する土地について、借地借家法（平成3年法律第90号）第22条に定める一般定期借地権を設定します。
- ② 機構と賃貸住宅等を建設・供給する事業者との間で、一般定期借地権設定契約を締結します。なお、契約は公正証書によるものとします。
- ③ 定期借地期間は、事業者からの提案による 50 年以上の期間とします。

(3) 借地期間満了等に伴う土地の返還

借地期間の満了等により、一般定期借地権が消滅する場合には、事業者は当該土地を原状に回復して、無償で機構へ返還していただきます。

3 民間事業者の募集・選定の概要

(1) 募集地区

地区名	所在地	敷地面積
新宿区新宿六丁目地区 (S街区)	新宿区新宿六丁目 315 番 10 の一部	10,870.10 m ²

(2) 募集・申込要領の配布、申込受付期間及び受付場所

○募集・申込要領配布期間

平成 19 年 3 月 30 日（金）から平成 19 年 4 月 13 日（金）まで（土日祝日を除きます。）

（配布時間 10：00～12：00、13：00～17：00）

○申込受付期間

平成 19 年 3 月 30 日（金）から平成 19 年 4 月 24 日（火）まで（土日祝日を除きます。）

（受付時間 10：00～12：00、13：00～17：00）

○募集・申込要領配布場所、申込受付場所

受付窓口	住所	連絡先	事務局 担当者
東京都心支社 業務第 5 ユニット 市街地整備第 1 チーム	東京都新宿区新宿 3-1-24 京王新宿三丁目ビル 3 階	TEL：03-5269-0157 FAX：03-5269-0145	相川 西村 山田

(3) 事業者の選定

民間供給支援型賃貸住宅の事業者選定には、事業者資格審査及び事業計画等審査があります。

事業者資格審査では、事業者の事業実績、事業実施能力（知識、経験、資力、信用）を審査します。

事業計画等審査では、事業計画書並びに土地賃借期間及び土地賃貸料提案書を提出していただき、機構が提示した計画条件の充足状況を審査し、当該条件を充足した者による価格競争により、事業者を決定します。なお、選定した事業者名については、決定後 7 日間、東京都心支社掲示板及び東京都心支社業務第 5 ユニット掲示板に掲示します。

(4) スケジュール

