

# 仕 様 書

## 1 保険契約者

独立行政法人都市再生機構（以下「機構」という。）

## 2 保険付保の目的

機構は、半世紀以上にわたるニュータウン事業を通じ、定期借地による住宅用地（以下「戸建定期借地」という。）を多数供給してきたが、ニュータウン事業の収束を受け、保有する賃貸宅地資産を適切に管理・運用する観点から、戸建定期借地に居住する賃借人の安定確保に留意しつつ、今般、一部地区を対象に賃貸人の変更（底地の売却）に向けた取り組みを進めることとした。

戸建定期借地において、機構と契約関係にある賃借人が預託している保証金は、賃貸人の変更に伴い機構から新賃貸人に移管し、当該新賃貸人において保全措置を講じることとしているが、賃借人の居住の安定確保等に鑑み、機構においても当該保証金を適切に保全する観点から、機構による保全措置（後記）の一環として試行的に保険を活用することにより、機構が有する債権を担保することを目的とするものである。

## 3 売却土地の概要等

### （1）売却土地の公募概要

詳細は、閲覧に供する公募関連資料（※1）を参照のこと。

- ・譲受人公募期間等：令和3年1月18日（月）から令和3年2月18日（木）  
（売却土地の引渡し予定日…令和3年6月30日（水））
- ・売却対象区画数：622画地（※2）
- ・契約平均残年数：34年（令和3年6月30日時点における各々の賃借人の定期借地権設定契約等に基づく契約満了日までの平均残年数）
- ・預託保証金総額：24.2億円（公募開始時点。なお、新賃貸人に移管後、賃借人等が底地を買取る場合は、当該賃借人に係る保証金を返戻）（※2）

（※1）譲受人予定者への意見聴取等を行わないこと。

（※2）令和3年3月10日時点の区画数及び預託保証金総額であり、保険契約締結までに変動があった場合は、変動後の区画数及び預託保証金総額に基づき、保険契約を締結いただきます。

### （2）機構による保証金保全措置の概要

新賃貸人が賃借人に対して負う保証金返還債務を併存的に引き受け（売却土地の譲渡契約と同時に、新賃貸人と「併存的債務引受契約（※）」を締結）。

- ※ 当該契約により機構が保証する債務を保全するため、保証金返還債務に係る求償権の担保として売却土地に抵当権を設定（機構が当該保証金返還債務を履行した場合、抵当権の実行により債権を回収（抵当権の実行が不可となる場合あり。))。

(3) 売却土地に係る再譲渡制限等

引渡し日から起算して3年を経過するまでの間、(1)に掲げる売却土地の全部又は一部の所有権移転（賃貸人の地位移転を含む）を不可とする旨を公募条件として義務付け（3年経過後は、機構による承諾が必要）。

4 保険内容等

保険内容の提案にあたっては、上記「2」「3」及び閲覧に供する公募関連資料を十分理解したうえで、最低限以下の項目を充足するものとし、具体的な記載内容については「5 提案書の作成基準及び提出資料」を参照のこと。

なお、記載内容が履行されない場合には、直ちに保険契約を解除し新たな保険契約を締結する場合がある。

- (1) 本契約は代理店を介さず、保険会社が直接引き受けること。
- (2) 本保険は、個別性及び守秘性が高いこと等に鑑み、単独保険とすること。
- (3) 本契約に係る一切の手続きについて、賃借人への通知及び賃借人による承諾を要さないものとする。
- (4) 本契約の補償対象期間は以下によること。

「3(1)」に掲げる売却土地の引渡し予定日（令和3年6月30日）の午前0時から、個々の定期借地設定契約等に基づく契約満了日が最も遅い区画の当該満了日以降の始期日応当日の午前0時まで（【補償対象期間の例】を参照）。

なお、「3(1)」のとおり、預託保証金総額については、賃借人等の底地買取りによる返戻が見込まれるため、補償対象期間を5年ごとに区切るものとする。

**【補償対象期間の例】**

引渡し日が令和3年6月30日、定期借地権設定契約等に基づく契約満了日が最も遅い区画の満了日が令和40年3月31日の場合

（開始日）令和3年6月30日午前0時 （終了日）令和40年6月30日午前0時

- (5) 補償対象期間の各期における保険補償限度額は以下によること。
    - ① 令和3年6月30日から令和8年6月30日まで（当初5年間）

新賃貸人への土地引渡し予定日時点における預託保証金総額（機構から新賃貸人に移管する保証金総額）。
    - ② 令和8年7月1日以降の各期  
各期の始期時点における預託保証金総額（予定額）を限度額として、各期の始期日前に設定
- （注）令和8年7月1日以降を補償対象期間とする契約更新の際に、必要と認めるときは、保険契約の条件（保険契約の更新有無、保険料等を含む。）の変更について、協議できるものとする。また、機構は書面で通知を行うことで、保険契約を任意解除することができる。
- (6) 本契約は、「3(3)」により、3年経過後においては、新賃貸人から他者への権利移

転が複数次にわたって行われる場合においても保険補償限度額を担保できるものとし、当該権利移転の発生の可能性等も考慮した提案とすること。

(7) 機構による保険金請求は、新賃貸人及び権利移転を受けた他者が下記の①から⑤のいずれかに該当したことにより、自らが負う保証金返還債務を履行せず、かつ、機構が弁済した場合に行うことができることを前提とした提案とすること。

- ① 解散又は営業を停止若しくは廃止したとき。
- ② 破産、更生手続開始の申立て又は再生手続開始の申立てをしたとき若しくは申立てを受けたとき。
- ③ 特別清算開始の申立てがあったとき。
- ④ 合理的理由なく、信用不安等の事情により賃借人への保証金返還債務の履行を滞らせていると機構が認めたとき。
- ⑤ ①～④に準じる状況にあると機構が認めたとき。

(8) 上記(7)により、機構が保険金の請求を行った場合においては、やむを得ない事情がある場合を除き、請求日から起算して30日以内に保険金支払を完了させること。

(9) 本保険に係るシステム等を開発する場合、開発費等の費用は保険会社が負担すること。

(10) 補償対象期間の各期における保険料の支払い、保険金の請求及び受入れに係る事務は次表に記載する機構組織において行う。

組織の名称	事務所の所在地
東日本都市再生本部	東京都新宿区西新宿六丁目5番地1 新宿アイランドタワー
西日本支社	大阪府大阪市城東区森之宮一丁目6番地85

(注) 組織の名称、所在については変更される場合がある。

## 5 提案書の作成基準及び提出資料

提案書の評価項目、判断基準及び配点は次表のとおりとし、入札価格が当機構であらかじめ作成した予定価格の制限の範囲内である者のうち、各評価項目における評価点の合計値が最も高い者を引受会社とする。

提案書作成にあたっては、所定様式に従い、提案要領を充足する内容を具体的に記載すること。

### ・提出資料

提案書 1部 (任意様式)