

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・人的関係等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

対象地区について

- 令和8年4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。)
- 西日本支社管轄(8地区)
 - ① 五ヶ丘地区(愛知県豊田市)
 - ② 土岐プラザ・リサーチパーク第一地区(岐阜県土岐市)
 - ③ 千鳥地区(福岡県古賀市)
 - ④ 北九州学術・研究都市南部地区(福岡県北九州市)
 - ⑤ 鳥栖北部丘陵新都市地区(佐賀県鳥栖市)
 - ⑥ 仰木地区(滋賀県大津市)
 - ⑦ 伊香立緑の里地区(滋賀県大津市)
 - ⑧ 水口第二地区(滋賀県甲賀市)

**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
あっせん制度登録事業者一覧表(西日本エリア)**

令和6年8月現在

| No. | 会社名 | 住所 | 電話番号 | 登録年月 |
|-----|---|----------------------------------|---------------|---------|
| 1 | 東急リバブル株式会社 https://www.livable.co.jp/solution/ | 東京都渋谷区道玄坂1丁目9番5号 | 03-5293-1970 | 令和3年11月 |
| 2 | 株式会社コンサルティング福岡 http://confukuoka.com/ | 福岡県福岡市中央区高砂2丁目9番15号 譲英ビル2階 | 092-524-8856 | 令和3年11月 |
| 3 | 株式会社正岡コンサルタント https://masaoka-con.co.jp/ | 岡山県玉野市後閑1475番地の3 | 086-239-7201 | 令和3年12月 |
| 4 | 株式会社ザイマックストラスト https://www.xymax.co.jp/ | 東京都港区赤坂1丁目1番1号 | 080-3484-4859 | 令和4年1月 |
| 5 | 三井不動産リアルティ株式会社 https://www.mf-realty.jp/index.html | 東京都千代田区霞が関3丁目2番5号 霞が関ビルディング9階 | 03-6758-3113 | 令和4年1月 |
| 6 | リアルcrest株式会社 http://realcrest.co.jp/ | 東京都千代田区飯田橋1丁目7番10号 山京ビル本館10階 | 03-6228-1533 | 令和4年1月 |
| 7 | 株式会社中部新都市サービス https://c-shintoshi.co.jp | 愛知県名古屋市中種区覚王山通八丁目70番地1 | 052-753-3191 | 令和6年8月 |
| 8 | | | | |
| 9 | | | | |
| 10 | | | | |

登録に関するお問い合わせ先: 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 TEL06-4799-1184

【ご注意】

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。