

3(公社)全宅連発政策第30号

令和3年11月1日

都道府県宅建協会 会長 殿

(公社)全国宅地建物取引業協会連合会  
政策推進委員長 草間 時彦



### 各種周知方協力依頼について

拝啓 時下ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は本会の会務運営に際し格別のご尽力を賜り感謝申し上げます。

今般、関係団体より、下記のとおり周知のご案内がございましたので関連資料を送付いたします。

貴協会におかれましては、傘下会員方々に対し、ご周知方よろしくお願い申し上げます。

敬 具

#### 記

#### 1 独立行政法人都市再生機構による賃貸住宅募集等業務の一般競争入札実施について(資料1)

令和3年10月 独立行政法人都市再生機構

都市再生機構より令和4年7月より業務開始が予定されている「UR 賃貸住宅への入居を希望する者に対し、住宅の下見や団地の周辺環境等の情報提供、住宅の申込み等の受付などを行う業務」に係る事業者を選定するための一般競争入札を実施することについて、周知の依頼がございましたので、別添のとおりご案内申し上げます。

(都市再生機構 HP <https://www.ur-net.go.jp/order/index.html>)

#### 2 独立行政法人都市再生機構 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について(資料2)

令和3年10月 独立行政法人都市再生機構

都市再生機構が実施する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については、適用対象物件について、同機構の事業用定期借地の現賃借人より借地権付き建物の譲渡の媒介等を受けた宅建業者が、土地の取得も併せて希望する新賃借人をあっせんし、同機構と当該新賃借人が土地譲渡契約を締結した場合に宅建業者に対しあっせん契約に基づき、一定の報酬をお支払いする制度であります。本制度につき、今般周知の依頼がございましたのでご案内申し上げます。

(都市再生機構 HP <https://www.ur-net.go.jp/takuchi/>)

以 上

令和3年10月

独立行政法人都市再生機構

UR 営業センター等入居者募集等業務の周知について（お願い）

## 1 概要

本業務は、UR 賃貸住宅の入居者募集を行う為に設置している営業センター、賃貸ショップ、現地案内所等において入居希望者への住宅の下見や団地の周辺環境等の情報提供、住宅の申込み等の受付などを行うものです。

今般、現在履行中の本業務の契約期間が満了することから、新たに事業者を選定する公募を実施中です。つきましては、会員様への周知についてご協力賜りますようお願い申し上げます。

## 2 契約期間・入札対象エリア

- ・契約期間：令和4年7月1日～令和8年6月30日（4年間）
- ・首都圏、中部圏、近畿圏、福岡県

## 3 入札対象等

営業センター（全国：約30か所）及び賃貸ショップ、現地案内所（併せて全国：約130か所）において実施（計：約70ロット）

※営業センターはUR賃貸住宅の契約までを行う窓口、賃貸ショップ、現地案内所は営業センターへの取次を行う窓口です。賃貸ショップは主に駅前のテナント等に立地し、現地案内所は団地の住戸を使用しております。

※現地案内所は、需要動向に応じて設置する臨時の窓口であり、設置数は常に変動します。

※単一の営業窓口を1ロット、または複数の営業窓口を1ロットとして公募しております。

## 4 発注形態

固定報酬型…業務委託費として、毎月固定額をお支払する形態です。

契約連動型…契約まで至った件数に応じて、月額家賃に係数をかけた額をお支払する形態です。

固定報酬+契約連動型…一部の現地案内所において、窓口の管理業務としての固定報酬型と契約まで至った件数に応じて支払う契約連動型を組み合わせた形態です。

## 5 落札者の決定方式

ご提出いただく技術資料と入札価格を総合的に評価する「総合評価方式」です。総合評価は、「価格評価点」と価格以外の要素を点数化した「技術評価点」を足し合わせることで、評価値を算定し、評価値のもっとも高い者を落札者とします。

評価値 = 価格評価点（最大50点） + 技術評価点（最大100点）

## 6 スケジュール

令和3年10月18日	発注情報のHP掲載
令和3年11月上旬	申請書・技術資料提出期限（地域によって期限が異なります。）
令和3年12月下旬	入札書提出期限・開札・契約（発注ロットによって異なります。）
令和4年1月～6月	業務引継ぎ予定
令和4年7月1日	業務開始

## 7 資料・お問い合わせ先

UR 都市機構のHPに掲載しております。（UR 都市機構→入札・契約情報→各本部等の発注情報）

<https://www.ur-net.go.jp/order/index.html>

画面イメージ

The screenshot shows the website interface for UR Urban Agency. The main navigation bar includes 'UR都市機構' and '入札・契約情報' (highlighted). Below the navigation, there is a section titled '入札・契約情報' with a sub-section '各本部等の発注情報'. This section contains a grid of links to various departments, including '東日本賃貸住宅本部' (East Japan Rental Housing Department) and '西日本支社' (West Japan Branch).

※以下の7地域の「(2) 入札公告等→4 機構支援業務等」に掲載されております。

- ・東日本賃貸住宅本部（東京都の営業センター及び現地案内所（以下同））
- ・東日本賃貸住宅本部（千葉地域）
- ・東日本賃貸住宅本部（神奈川地域）
- ・東日本賃貸住宅本部（埼玉地域）
- ・中部支社
- ・西日本支社
- ・九州支社

以上

# 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 いわきニュータウン地区(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



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(東日本エリア)

令和3年10月現在

No.	会社名	住所	電話番号	登録年月日
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				

登録申込み受付中

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 東日本都市再生本部  
アセット活用部 活用推進課 TEL03-5323-0418

【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。

# 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。)
- 西日本支社管轄(11地区)
  - ① 五ヶ丘地区(愛知県豊田市)
  - ② 水野地区(愛知県瀬戸市)
  - ③ 播磨地区(三重県桑名市)
  - ④ 土岐プラザ・リサーチパーク第一地区(岐阜県土岐市)
  - ⑤ 千鳥・千鳥東地区(福岡県古賀市、福津市)
  - ⑥ 前原地区(福岡県糸島市)
  - ⑦ 北九州学術・研究都市南部地区(福岡県北九州市)
  - ⑧ 鳥栖北部丘陵新都市地区(佐賀県鳥栖市他)
  - ⑨ 仰木地区(滋賀県大津市)
  - ⑩ 伊香立緑の里地区(滋賀県大津市)
  - ⑪ 水口第二地区(滋賀県甲賀市)

〒530-0001 大阪府大阪市北区梅田2-2-22 ハービスエントオフィスタワー13階  
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  
☎ 06 (6346) 3426





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3年10月現在

No.	会社名	住所	電話番号	登録年月日
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				

登録申込み受付中

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 内.06-6346-3426

【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。