

高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則第六十四条の 国土交通大臣が定める措置の一部改正について

1. 制度の概要

高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号。以下「法」という。）に基づき、高齢者に対して、その終身にわたって住宅を賃貸する事業を行う者（以下「終身賃貸事業」という。）は、法第56条により、都道府県知事の認可を受けることが必要とされている。

この認可の基準のうち、終身賃貸事業者が賃借人から終身にわたって受領すべき家賃の全部又は一部を前払家賃として受領する場合には、当該前払家賃について、将来、終身賃貸事業者が返還債務を負うこととなる場合に備えた保全措置を講じることが必要とされている。

具体的な保全措置については、国土交通大臣が定めることとされ、以下のいずれかの措置を講じることが必要とされている。

- ①銀行等と保全金額に相当する部分について連帯保証契約を締結すること
- ②指定格付機関により特定格付けが付与された親会社と保全金額に相当する部分について連帯保証契約を締結すること
- ③保険事業者と返済債務の不履行により賃借人に生じた損害のうち、保全金額に相当する部分について保証保険契約を締結すること
- ④公益法人と返還債務を負うことになる場合に備えた保全のための契約であって、都道府県知事が認めるものを締結すること
- ⑤信託業務を営む金融機関と保全金額につき、賃借人を受益者とする信託契約（元本補てんの契約をしたもの又は信託契約により保全金額に相当する部分が保全されるものに限る）を締結すること

2. 改正の内容

信託契約による保全措置について、信託業務を営む金融機関との間における信託契約のほかに信託会社との間における信託契約を追加する。

※ただし、信託会社は、信託業法（平成16年法律第154号）第24条第1項第4号により、元本補てんの信託契約について行うことはできない。

3. 今後のスケジュール（予定）

- 公 布 平成19年7月下旬
- 施 行 公 布 日