

高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則第3条の4の国土交通大臣が定める措置（告示）案について

平成21年6月
国土交通省住宅局

1. 改正の背景

高齢者の居住の安定の確保を一層推進するため、基本方針の拡充、都道府県による高齢者の居住の安定の確保に関する計画の策定、高齢者居宅生活支援施設と一体となった高齢者向け優良賃貸住宅の供給の促進等について定める「高齢者の居住の安定確保に関する法律の一部を改正する法律（平成21年法律第38号）」の施行に伴い、所要の規定を整備するものである。

2. 改正の概要

今般、「高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則（平成13年国土交通省令第115号）」の改正により、高齢者円滑入居賃貸住宅（以下「高円賃」という。）の登録基準の一つとして、前払家賃、契約一体型サービスに係るサービス対価前払金又は一時金（家賃の6月分に相当する額を上限とする敷金を除く。）（以下「前払家賃等」という。）を受領する場合にあっては、当該前払家賃等について返還債務を負うこととなる場合に備えて銀行の前払家賃等に係る債務の保証その他の国土交通大臣が定める措置が講じられること、が定められる予定であるところ、当該措置を以下の通り定めることとするとともに、その他所要の規定の整備を行うこととする。

- ① 銀行、信託会社、信用金庫、農林中央金庫、商工組合中央金庫、信用協同組合で出資の総額が5000万円以上であるもの、労働金庫又は宅地建物取引業法第41条第1項第1号の国土交通大臣が指定する者（以下「銀行等」という。）との間において、高円賃の賃貸人又は契約一体型サービスを提供する者（以下「賃貸人等」という。）が前払家賃等の返還債務を負うこととなった場合において当該銀行等がその債務のうち保全金額に相当する部分を連帯して保証することを委託する契約を締結すること。
- ② 賃貸人等の親会社であって、一以上の指定格付機関により長期の債務を履行する能力について特定格付が付与されたもの（当該格付が当該親会社の依頼により付与され、かつ、公表されている場合に限る。以下同じ。）との間において、賃貸人等が前払家賃等の返済債務を負うこととなった場合において当該親会社がその債務のうち保全金額に相当する部分を連帯して保証することを委託する契約を締結すること。
- ③ 保険事業者との間において、賃貸人等が受領した前払家賃等の返還債務の不履行

別紙 2

により賃借人に生じた損害のうち当該返還債務の不履行に係る保全金額に相当する部分を当該保険事業者がうめることを約する保証保険契約を締結すること。

- ④ 一般社団法人又は一般財団法人で高齢者の福祉の増進に寄与することを目的として設立されたものとの間において、前払家賃等について賃貸人等が返還債務を負うこととなる場合に備えた保全のための契約を締結することであって、①～③に掲げる措置に準ずるものとして都道府県知事が認めるもの。
- ⑤ 信託会社及び信託業務を営む金融機関との間において、保全金額につき前払家賃等を支払った賃借人を受益者とする信託契約（金融機関の信託業務の兼営等に関する法律第5条ノ4の規定により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。

3. 今後のスケジュール（予定）

公 布：平成21年8月中旬

施 行：平成22年5月中旬