

注目企業  
レポート

（株）日本エスクロー信託

# 高齢者住宅の前払い家賃等を 信託を利用して保全

不動産・債権のスペシャリスト集団である山田グループの一翼を担う（株）日本エスクロー信託（横浜市西区は2007年の営業開始以来、金銭信託に特化した管理型信託業務をメインの事業内容としている。同社はそのノウハウを活かし、有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅の事業者・入居者双方の安心を確保するサービスを提供している。

## 信託による信用と安心

エスクロー（Escrow）とは、アメリカの不動産取引分野で発達してきた制度で、契約当事者の間に入り、代金決済と商品や物件の授受の確実な実行などの取引、安全性を確保する仲介サービスを指し、日本では「第三者寄託」と訳されるもの。同社はわが国において、このエスクロー業務の草分け的存在で、これまでに蓄積したノウハウを活かして開発されたのが「サービス付高齢者向け賃貸住宅及び有料老人ホームにおける前払家賃等分

別管理信託」である。

有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅の前払い家賃については、関連法令（老人福祉法、高齢者住まい法など）により、施設事業者破たん時のための保全措置を講じることが義務づけられている。同サービスは、この保全措置を信託により行なうもので、施設事業者は同社との間に信託契約を締結、入居者から受領した前払い家賃等を同社に信託する。同社は信託口座で前払い家賃等を管理し、毎月前月の償却分を事業者に交付、万が一事業者が破たんした場合は元本受益者である入居者の受益者代理人が元本受益権を一括行使し、入居者に返還する仕組みだ（図表1）。

類似のサービスは他にも存在するが、大きな特色は以下の3点。  
①施設事業者が複数の施設・業態を兼ねていても同一の信託契約で保全措置を講ずることができる。  
②一般的な規模の施設であれば信託報酬は信託契約締結時に50万円、管理報酬は

1棟ごとに毎月1万円とリースナブル（消費税別）。手ごろな価格で事業者はコンプライアンスと信用が確保できる（図表2）。  
③信託口座がペイオフ対象外の決済用普通預金口座であり、運用されることなく全額保護されるため入居者に安心を提供できる。

## 伸張するシニア向けサービス分野を見据えて

幅広いマーケットに向け金銭信託に特化した事業を展開する同社だが、最近ではシニアマーケットでの問合せが多くなっているという。

これは、グループ内で成年後見制度に関する業務や、高齢者の財産管理にまつわる相談が確実にふえていることを受けていることだ。信託会社の視点からも、超高齢社会の進行がひしひしと感じられるということだろう。

現在、同サービスを利用している事業者の施設規模は入居者20人程度のものから50人程度とさまざま。今後、年間12社程度の信託契約を目指すという。

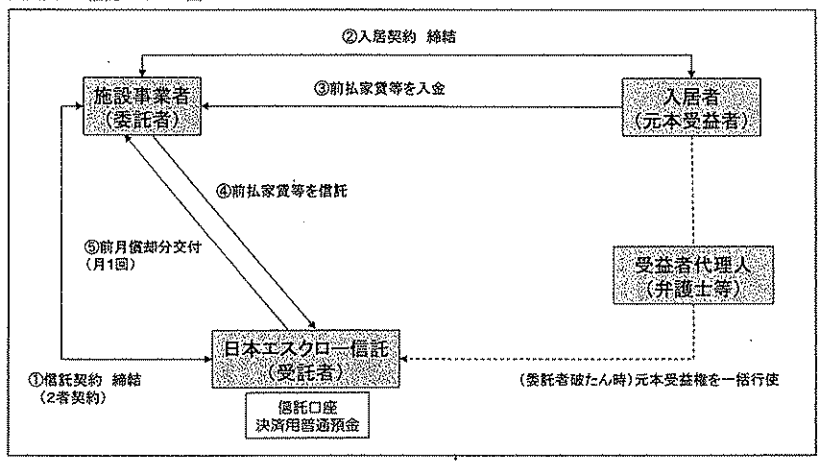
同サービス以外にも、同社は高齢者財産管理信託、遺言代行信託、生前予約葬儀代金保全信託、死後事務委任預託金保全信託などシニアマーケットを意識した多様な信託商品を用意、また事業者の事情に合わせたオーダーメイド型の信託商品を提供できるのが強みである。

■図表2 一般的規模の施設の信託報酬

契約締結報酬 (初回のみ)	500,000円	初回のみ受領
期間管理報酬 (月間)	一棟 10,000円	入居者数にかかわらず、 一棟毎に定額

※上記金額に消費税がかかる

■図表1 信託スキーム図



**会社概要**

会社名 (株)日本エスクロー信託  
所在地 横浜市西区北幸1-11-15  
横浜STビル11階  
URL <http://www.j-escrow-trust.co.jp/>  
連絡先 TEL.045-325-5081  
代表者 代表取締役社長 山越 繁  
資本金 2億円  
営業開始日 2007年1月5日  
事業内容 管理型信託業務