

# リバース・モーゲージの法的課題と信託の利用 —比較法的アプローチ—

明海大学不動産学部専任講師 中 田 裕 子

## — 目 次 —

I はじめに	2) HECM の利用条件
II 日本のリバース・モーゲージの現状	3) 担保割れリスクへの対応
1) リバース・モーゲージの潜在的利用可能性	4) HECM 利用中の信託設定
2) 日本におけるリバース・モーゲージの類型	IV イギリスのリバース・モーゲージ
3) 先行研究	1) エクイティ・リリースの沿革
4) リバース・モーゲージの利用を阻む課題	2) 利用条件—ライフタイム・モーゲージを中心—to
5) 日本のリバース・モーゲージの問題点—武蔵野市の場合—	3) 担保割れリスク回避の工夫
6) その他の問題点—下級審判例を中心—to	4) 信託設定
7) 小 括	V 信託の利用
III アメリカにおける担保割れに対する工夫	1) 信託利用のメリット
1) リバース・モーゲージ (HECM) の沿革	2) リバース・モーゲージ契約+信託利用の枠組み
	VI 結 語

## I はじめに

現在、日本の高齢化率は27.3% (2016年) に達しており、すでに超高齢社会に突入している<sup>(1)</sup>。日本社会の少子高齢化は、今後進行すると考えられており、その中で20年、30年後を見据えた持続可能な高齢化社会を作っていくことが期待されている<sup>(2)</sup>。高齢化社会に先立ち、課題の一つとして挙げられるのが、高齢者の経済的基盤の強化である。高齢者の収入に占める公的年金の割合<sup>(3)</sup>が極めて高く

なっている一方で、少子高齢化によって賦課方式を採用する年金財政は厳しさを増しており、公的年金だけによる高齢者の所得保障は難しい<sup>(4)</sup>。

高齢者の自助努力が必要となる中、注目されるのがリバース・モーゲージである<sup>(5)</sup>。リバース・モーゲージとは、高齢者が居住する持ち家を担保にして金融機関などから定期的に (典型的には毎月) 融資を受け、死亡時ないし退去時に持ち家が売却されることで一括返済される仕組みである。通常の住宅抵当では、最初に一括して融資を受け、その後、定

期的に返済されることによって債務残高が次第に減少する（フォワード・モーゲージ）。それに対し、上記の仕組みでは借入金の残高が契約期間中に次第に増えていくことから、逆抵当（リバース・モーゲージ）と呼ばれている。

リバース・モーゲージの利点は、高齢者が住み慣れた家に可能な限り長く住み続けることを可能にするという点にある。「高齢者が住みなれた場所で最期まで」という理念は「エイジング・イン・プレイス」とも呼ばれ、日本が現在進めている「地域包括ケアシステム」の考え方にも取り入れられている<sup>(6)</sup>。実際、自宅に住み続けることを希望する高齢者は多い。

リバース・モーゲージの利用拡大の基本的な条件としては、自宅を所有している高齢者が一定数存在していることが必要である。この点、日本は高い持ち家率（61.7%）を実現しており、「家計を主に支える者」が65歳以上の世帯に限ると約8割に持ち家がある。高齢者本人の自助努力という部分を、このリバース・モーゲージが補完してくれる可能性がある。日本の高齢者の経済状況からみても、リバース・モーゲージが活用できる余地は十分にあるといえよう。

他方で、リバース・モーゲージにはその利用を阻む課題も存在する<sup>(7)</sup>。例えば、リバース・モーゲージには特有の担保割れリスクがいくつか存在している。このリスクを誰が引き受けるべきかが問題となるが、日本では現在のところ、利用者たる高齢者に転嫁される形となっている。他にも、リバース・モーゲージにおいては、借主たる高齢者が死亡した後、その担保不動産を売却しなければならないという特徴的事情があるが、死亡時点で相続が開始されていることから契約時に全ての推定相続人の同意が必要となることが多い。また、たとえ同意が得られたとしても、リバース・モーゲージの融資が長期になる傾向から、推定相続人が変更となる可能性もある。

そこで、本稿では、上記で指摘したリバース・モーゲージの課題を法的側面から考察し、アメリカ・イギリスで取り組まれている問題回避のための工夫を比較、概観しながら、日本のリバース・モーゲージと信託制度を組み合わせることで、これらの課題を克服するための制度を検討したい。

## II 日本のリバース・モーゲージの現状

### 1) リバース・モーゲージの潜在的利用可能性

現在の日本の高齢者の経済的基盤に見られる大きな特徴は、公的年金への依存度の高さである。平成27年時点で、高齢者世帯の約55%が公的年金のみを収入としており、68%の世帯において、公的年金・恩給の総所得に占める割合が80%以上となっている<sup>(8)</sup>。しかし、公的年金の給付のみで生活費を充足することはしばしば難しいため、貯蓄を切り崩すことで不足分を補填している世帯が実際には少なくない<sup>(9)</sup>。さらに、少子高齢化の進行に合わせて年金給付水準を調整するマクロ経済スライドの強化も進められており、公的年金の給付水準は今後さらに下がっていくことが予想される。

このように、高齢者の現金収入が乏しく、長期的な資金不足が懸念される一方で、高齢者世帯の住宅所有率は高い<sup>(10)</sup>。いわば、「家（ストック）はあるが、お金（フロー）がない（house rich but cash poor）」というのが日本の高齢者の典型的な経済状況であるといえよう。リバース・モーゲージの強みは、持ち家に住み続けながら、その資産価値を定期的な収入に転化できるという点にある。リバース・モーゲージをひとつの選択肢として活用することにより、高齢者世帯の経済的基盤を強化できる可能性がある。

## 2) 日本におけるリバース・モーゲージの類型

そもそも、日本におけるリバース・モーゲージの多くは次のような契約によって行われる。まず、高齢者は、金融機関や地方自治体と金銭消費貸借契約（民法第587条）を締結し、一括ないし毎月の借入を行う。それと同時に、自宅住居（土地を含む）を担保目的物とする第一順位の根抵当権が設定される<sup>(11)</sup>。その後、契約を結んだ高齢者に対して、その存命中、借入金が支払われる。支払い方法には、毎月定額（年金型）の場合と、一括（一括型）の場合がある。借入金の返済は、債務者である高齢者が死亡したときに、担保目的物となった自宅住居（土地・建物）が売却されることによって一括で返済される<sup>(12)</sup>。

日本でこれまで導入されてきたリバース・モーゲージには、公的機関が運用するものと民間主体が運用するものがあるが、両者とも上記のような契約の方法を取っている。なお、公的機関が運用するものの内、国（厚生労働省）主導の事業と、自治体が独自に実施する事業とに分けられる。さらに、自治体が独自に実施するリバース・モーゲージの制度にも、直接融資型と間接融資型の大きく二つのタイプが存在する。直接融資型は、地方自治体と高齢者が直接契約を結ぶもので、一般的に「武蔵野方式」と呼ばれる。それに対し間接融資型は、一般的に「世田谷方式」と呼ばれる。自治体は提携金融機関と高齢者を繋ぐ窓口となるほか、利子を肩代わりするなどの役割を果たす。ただし、自治体主導のリバース・モーゲージは、国（厚生労働省）が主導する不動産担保型生活資金融資制度へ2003年に事実上移行したため、現在ではほとんど存在しない。したがって現在では、公的リバース・モーゲージという場合、社会福祉協議会が運営する不動産担保型生活資金融資制度を指す場合が多い。

民間事業者のリバース・モーゲージは、2019年8月現在、少なくとも50機関、60商品

に及び、内容も多岐に渡る。実施主体も、金融機関から住宅メーカーまで様々である。公的・民間リバース・モーゲージに共通する点として、担保目的物が土地（及び建物）に限定されており、自宅マンション（建物の一室のみ）を対象としたリバース・モーゲージはほとんど存在しない<sup>(13)</sup>。日本では、土地に主な価値があり、建物には資産価値が認められにくいという事情がその背景にあると考えられる。この点は、日本においてリバース・モーゲージの利用を拡大する上で制約となる可能性があることに留意する必要がある。

## 3) 先行研究

リバース・モーゲージのまとまった研究としては、倉田剛『持家資産の転換システム』<sup>(14)</sup>が挙げられる。これは、経営学ないし社会学的視点からリバース・モーゲージについて述べられているが、法的課題についても一部指摘されている。他にも、高齢者法的視座から高齢者の経済的基盤として考えた場合のリバース・モーゲージについての研究<sup>(15)</sup>や、同じ高齢者法的視座に立ちながらもリバース・モーゲージを、高齢者の自己の財産について意思を貫徹させるための信託同様のツールとしての役割を強調した研究<sup>(16)</sup>、実務家の視点からリバース・モーゲージについて扱った研究<sup>(17)</sup>も存在する。

上記のように、リバース・モーゲージについて高齢者法の視点から扱ったものだけでなく、その法的課題について指摘する研究もある。例えば、森田教授<sup>(18)</sup>は、まだリバース・モーゲージが日本で注目される前からその法的課題について指摘し、アメリカのリバース・モーゲージとの比較論を展開している。また、谷口教授<sup>(19)</sup>は、日本法における法的課題やその後の展開について述べている。

さらに、実務家である山北先生は、その研究の中で早くから信託利用の可能性について言及している<sup>(20)</sup>。また、リバース・モーゲージと信託利用の可能性について、実務家視

点からの研究<sup>(21)</sup>も存在する。しかしながら、リバース・モーゲージと信託の利用可能性についての研究はそれほど多くない。

#### 4) リバース・モーゲージの利用を阻む課題

ここでは、具体的に、リバース・モーゲージ利用に際し、課題となり得る点について、アメリカで良く利用されている HECM (Home Equity Conversion Mortgage) と呼ばれるリバース・モーゲージとの比較から検討したい。

##### (a) 三大担保割れリスク

リバース・モーゲージには、いくつかの担保割れリスクが存在する。中でも、①長生きリスク (longevity Risk) ・②金利変動リスク ・③不動産担保価値下落リスクの3つがリバース・モーゲージに内在する三大担保割れリスクとして指摘される。特に、①長生きリスクについては、リバース・モーゲージの文脈でいうと、長生きすることで借入額が持ち家の評価額を超えてしまうことを指す<sup>(22)</sup>。このリスクをヘッジするために、日本では、年金のように死亡時まで融資してくれるリバース・モーゲージは少なく、有期の融資となっていることが多い。②と③は、通常の融資においても問題となる担保割れリスクであり、リバース・モーゲージ特有のリスクというわけではない。

##### (b) 利用者が限定的であるという問題

長期生活資金支援制度では、低所得者 (住民税非課税) に対する生活資金の補填を目的としているために、制度が利用可能な高齢者は限定されている。また、民間のリバース・モーゲージも、多くの場合に、その対象不動産を相当の評価額を有する土地 (及び建物) に限定している。その理由のひとつは、日本では建物、特に中古の建物の価値がほとんどないとされているためである。国は、中古建物価値の向上を目指しているが<sup>(23)</sup>、現時点ではまだ課題は多い。つまり、公的リバース・モーゲージは主に低所得者層を、民間リバー

ス・モーゲージは相当額の資産を有する層を主たる対象としており、中間層向けのリバース・モーゲージがほとんど存在しない。また、このように公的リバース・モーゲージが、国レベルと地方レベルに分かれてしまっているのも問題である。おそらく、アメリカ同様に統一した方が、担保割れリスク、とりわけ長生きリスクを回避することができる可能性がある。特に、貸付対象者がかなり限定的な現行制度 (長期生活支援資金貸付制度) は見直すべきではないだろうか<sup>(24)</sup>。

##### (c) 終身 (年金) 制と契約能力の問題

リバース・モーゲージは、利用者が高齢者に限定されていることから、利用者の契約能力・判断能力の問題がある。リバース・モーゲージは、非専門家にとっては複雑かつ長期間に及ぶ契約であり、契約に当たっては十分な理解のもとに行う必要がある。さらに、契約当事者がしばしば判断能力が低下しつつある高齢者であることもリバース・モーゲージの大きな特徴である。HECM のリバース・モーゲージの利用を希望する者は、カウンセリングを受講する義務が課されている<sup>(25)</sup>。しかしながら、日本ではこのようなカウンセリングは行われていない。紛争が生じてからの事後的な対応だけでなく、紛争の事前予防が重要であるという観点からも、参考にすべき工夫であるように思われる。

##### (d) リコース・ローンの問題

日本のリバース・モーゲージは、多くの場合にリコース・ローン (遡及型融資) であるため、保証人を立てる必要がある。しかし、リバース・モーゲージに限らず、高齢者が保証人を確保することは困難を伴う。アメリカの HECM では、前述のような担保割れリスク回避を通じてノンリコース・ローンを実現している。つまり、もし担保目的物の売却額が融資額を下回ったとしても、借主 (高齢者) が別の方法で返済を求められることはない。したがって、担保目的物の売却が義務の履行を意味し、保証人を必要とすることもない。

その結果として、アメリカでは貸主と借主の双方にとってリバース・モーゲージの利用に対する障壁が少ないと考えられる。

(e) 生存配偶者に関する規定の欠如

連帯債務者に関する規定がないものが多く、連帯債務者に配偶者が指定されていない場合、債務者死亡時に債務者の生存配偶者が当該不動産に住み続けられない可能性がある。2018年7月に相続法改正法案が可決されたため、配偶者居住権についても今後民法上規定される予定である。しかし、民法改正によって新設される「配偶者居住権」と、リバース・モーゲージ契約における配偶者居住権の関係性については、さらなる議論が必要である。

アメリカのHECMでは、契約書内に、債務者死亡後の生存配偶者の居住権に関する規定が置かれ保護が図られている<sup>(26)</sup>。また、メディケイドや補足的保障所得（SSI）など、所得制限のある低所得者向けプログラムとの関連では、リバース・モーゲージによる借入金を所得とはみなさないことで、受給資格を失わないよう配慮されている<sup>(27)</sup>。

(f) 推定相続人の同意

リバース・モーゲージを利用していた高齢者が死亡した際に、推定相続人の売却に関する同意が得られない場合が問題となる。日本の公的リバース・モーゲージでも、推定相続人の同意書を得るよう推奨しているが、実際はあらかじめ同意を得ていない事例も少なくないようである。

## 5) 日本のリバース・モーゲージの問題点— 武蔵野市の場合—<sup>(28)</sup>

日本で最初にリバース・モーゲージが導入された事例のひとつが、1981年に武蔵野市で導入された事業である。武蔵野市では、1973年に老人食事サービス・シルバー奉仕員制度・浴場開放事業等を開始し、デイサービス・入浴サービスやショートステイ等を実施するなど、高齢者層に対する福祉を拡充した。その

流れの中で、1981年に武蔵野市福祉資金貸付条例が施行され、リバース・モーゲージを含む福祉資金貸付事業が開始された<sup>(29)</sup>。

武蔵野市のリバース・モーゲージは、日本国内における先駆的な取組みであり、その後の国や民間主体のリバース・モーゲージの導入に影響を与えた。しかし武蔵野市は、34年後の2015年3月、同事業の廃止に踏み切る<sup>(30)</sup>。

武蔵野市の制度は、福祉公社が契約当事者となり直接融資するという方法を採用していたため、原資として税金が用いられていた。そのため事業開始時からすでに、市議会の議論において「一部の者だけが恩恵を受けるのは不平等である」<sup>(31)</sup>という指摘が出されていた。2012年、武蔵野市長の委嘱により、武蔵野市福祉資金貸付制度見直し検討委員会が設置され、福祉公社の在り方に関しての見直しが行われた<sup>(32)</sup>。そこでは、以下の5点が問題として指摘されている<sup>(33)</sup>。

第一に、介護保険制度によって、福祉公社の提供する在宅福祉サービスの需要が低下した。すなわち、本制度創設時には存在しなかった介護保険制度が導入されたことで、武蔵野市の福祉公社が担っていた役割が代替されたと考えられる。第二に、福祉資金として市が貸し付ける意義が小さくなった。もともと本制度の趣旨は福祉公社の提供する在宅福祉サービスを利用するための貸付であったが、現在の貸付内容の多くは「生活費」となっており、本来の趣旨から外れる現状となっている。第三に、制度開始後に国や民間の金融機関による類似のリバース・モーゲージが登場しており、他の選択肢がある。第四に、担保割れのリスクが顕在化した。第五に、福祉貸付制度に要するすべての費用が武蔵野市の一般財源から支出されていた。

つまり、(i)介護保険制度の創設・普及、(ii)担保割れリスクの顕在化、(iii)市の一般財源からの支出という大きく三つの要因によって、武蔵野市の制度は廃止されたと考えら

れる。(i) 介護保険制度は、武蔵野市の事業開始時には予想されなかった変化であり、介護保険制度創設までの間、本事業には独自の意義があったといえる。一方で、(iii) は、武蔵野市が他の自治体ではあまり見られない直接融資型を採用していたために生じた問題であった<sup>(34)</sup>。

上記の三つの要因の中で最も解決が難しく、リバース・モーゲージという仕組み自体に内在する問題が(ii) 担保割れリスクである。

武蔵野市では、バブル崩壊やリーマンショックによって不動産価値が想定以上に下落したことや、貸付期間が予想を上回って長期化することによって、制度利用中に貸付限度額に達してしまう事態が見られた<sup>(35)</sup>。また、高齢者が存命中に貸付限度額に達したために、死亡時まで返済を猶予していたケースでは、不動産売却による返済額が貸付額を下回り、貸付金を全額回収できない事例も生じたようである<sup>(36)</sup>。これらはいずれも、上記の長生きリスクと不動産担保価値下落リスクが顕在化したものである。

日本のリバース・モーゲージでは、毎月の融資が実施される年金型が一般的だが、公的年金のような完全な終身ではなく、武蔵野市のように上限を設けている場合が多い。一般的な保険のように、リバース・モーゲージも平均余命に基づいて設計される必要があるが、貸付期間を20~25年程度と想定している場合、平均寿命の延伸などによって、長生きリスクが想定以上に発生する可能性がある<sup>(37)</sup>。武蔵野市の場合も、1980年の平均寿命が男性73.35歳・女性78.76歳であったため<sup>(38)</sup>、80歳を目安として貸付期間を設定していたのではないかと推察される。

## 6) その他の問題点—下級審判例を中心に—

日本の下級審判例の中で、リバース・モーゲージの問題点が直接争われたものは未だ存在しないようであるが、ここでは、リバース・

モーゲージが関連した事案として以下の2件を取り上げることにしたい。

(a) 東京地判平成26年8月6日<sup>(39)</sup>

本件は、原告Aが被告Bに対して原告と被告が協議離婚する際に、この養育費の支払いについて作成された公正証書記載の債務の一部が弁済等により消滅しているとして、請求異議の訴えにより執行力の排除を求めた事案である。ここで、リバース・モーゲージが問題となった箇所がある。本件原告Aと被告Bとの間には双子がいたのだが、AとBの派手な生活ぶりに加え、この双子の学費・教育費・養育費等が嵩み、当時、借入金の合計が1億3,555万円にも達していた。そこで、原告A(30代)は、被告Bの父である(別事件での)原告Cのために、東京スター銀行の「ファイナンシング・コンシェルジュ 充実人生 個別相談会」を予約し、原告Cは東京スター銀行に対して借入極度額を1,560万円とする極度貸付契約証書(新型リバース・モーゲージ「充実人生」)の借入れを申し入れた。原告Cの居住する土地建物に同銀行を権利者とする根抵当権が設定され、その後同借入の申込にかかる1,560万円が原告Cの口座に振り込まれ、その日に原告Cは引き出し、その後、原告A・被告B夫婦に貸し付けている。その後、2年間で、原告Cは同銀行からの借入金を完済している。

民間の金融機関が運用しているリバース・モーゲージについては、使途に着目すると、使途自由型、使途限定型、賃借型の三種類に大きく分けることができる。近年においては、特にその使途を制限しない使途自由型が増えてきている。その理由としては、より利便性を高め、年金類似のものとして利活用してもらうためであるが、そういった点を逆手に取り、本来の利用とは違う方法での借入れが行われることもある。本件事案はまさにその例とも言える。つまり、本件におけるリバース・モーゲージ契約は、高齢者夫婦がその生活を豊かにするためではなく、高齢者夫婦の

子世代の借金を返済するために利用されている。その証拠に、リバース・モーゲージの契約前の相談会への予約は子夫婦（30代）が行っており、さらに本来、リバース・モーゲージの弁済期は死亡時となることがその特徴であるが、結局2年余りで借入金全額が返済されている。

(b) 東京地判平成27年11月9日<sup>(40)</sup>

本件の事実は以下の通りである。原告と原告の弟でそれぞれ2分の1の持ち分とする共有となっていた土地及び建物につき、後に遺産分割協議書を作成し、当該土地建物は原告の弟の単独所有となった（なお、原告弟は自身の祖母の要請で、両親と祖母と共に当該土地建物に居住しており、両親と祖母の世話をしていた。さらに、自身の妻と同居させている）。遺産分割協議書作成から9年後、原告弟は三井住友信託銀行との間でリバース・モーゲージ契約を取り交わした。そこで、当該土地建物に根抵当権が設定され、原告弟はリバース・モーゲージ契約に基づく融資を受けていた。弟が死亡した際に、原告が前述の遺産分割協議書は原告の弟が偽造したものであり、原告は2分の1の持ち分を有していると主張し、三井住友信託銀行に対して土地建物所有権移転登記更正登記手続き等を請求して訴えたのが本件である。争点は、上記遺産分割協議書の真偽性についてのものがほとんどで、ここではリバース・モーゲージ契約自体が問題となったわけではない。しかしながら、リバース・モーゲージの運用主体であった金融機関が訴えられるというリスクを負ってしまったという点で、この判例はリバース・モーゲージに内在する問題を露呈している。

本件で、三井住友信託銀行は、リバース・モーゲージ契約締結の際に、推定相続人の同意は得ていたものと思われる。なぜなら、本件で問題となっている不動産（特に土地）は評価額1億3,000万円以上の高額なものであり、融資極度額も高額であったと推察され、

こうした場合に、予め推定相続人に同意を得ていないと、相続時にトラブルになり、死後の売却手続きが進まない可能性があるからだ。他方で、推定相続人以外の者で、当該不動産について過去に利害関係に入っていた者についての同意までは取らないことがほとんどであるが、本判決によりそういった者から訴えられるリスクを金融機関が負っているという点が分かった。

## 7) 小 括

既存研究で指摘されていたリバース・モーゲージの課題の内、皮肉にも、リバース・モーゲージを日本で初めて導入した武蔵野市で、三大担保割れのリスクが顕在化している。これは、武蔵野市が直接融資型を採用していたというだけではなく、リバース・モーゲージがその特徴として、期間の定めのない長期融資にならざるを得ないという点が影響して担保割れリスクを引き起こしていた。つまり、これは、武蔵野市だけでなく、リバース・モーゲージを運用するあらゆる金融機関に起こり得るということである。

さらに、今までは相続の際、問題となる可能性があるため推定相続人の同意が必要となる点は強調されてきたが、下級審判例(b)で述べた通り、推定相続人以外にも、過去に当該不動産について利害関係人だった者がその権利を主張してくるといったリスクも存在することが判明した。こうした訴訟リスクを金融機関側が負うとなると、ますますリバース・モーゲージの利用促進が阻害されることになる。

## Ⅲ アメリカにおける担保割れに対する工夫

### 1) リバース・モーゲージ (HECM) の沿革

アメリカでは、1961年、リバース・モーゲージは、オレゴン州ポートランドで誕生した。高校のフットボールチームのコーチをしてい

た Nellie Young という女性は夫を亡くした後、経済的に困窮していた。彼女を支援したいと考えた地元の貯蓄貸付取扱金融機関の従業員が、この特殊な金融商品（リバース・モーゲージ）を開発したのである<sup>(41)</sup>。1961年、民間の金融機関がリバース・モーゲージを始めたのをきっかけに<sup>(42)</sup>、多種多様なリバース・モーゲージのプログラムが登場し、全米各地にこの概念が普及した<sup>(43)</sup>。

1978年、ケン・ショーレン（Ken Scholen）氏の働きかけにより、リバース・モーゲージに関する研究、教育、さらに金融商品としての開発が推し進められる<sup>(44)</sup>。そこでは、主に、リバース・モーゲージに内在する担保割れリスクが課題として持ち上がっていた。そこで、ショーレン氏は、リバース・モーゲージへの政府の関与を促したのである<sup>(45)</sup>。リバース・モーゲージの急速な利用拡大の原動力となったのは、この連邦政府による関与の強化であった。それに貢献したショーレン氏は、現在でもリバース・モーゲージの「ゴッドファーザー」と称されている<sup>(46)</sup>。

1982年<sup>(47)</sup>に、住宅コミュニティ開発法（Housing and Community Development Act）が制定された。そこでは、HUD（住宅都市開発省：Department of Housing and Urban Development）監督下にあるFHA（連邦住宅局：Federal Housing Administration）<sup>(48)</sup>がリバース・モーゲージに保険を提供することが規定された。その後、1987年、政府保証付きのリバース・モーゲージ：Home Equity Conversion Mortgage（以下HECMとする）案が連邦議会を通過した。翌年には、レーガン大統領が署名し<sup>(49)</sup>、1989年に、HECMが法制化されたのである。1987年住宅コミュニティ開発法<sup>(50)</sup>には、将来にわたるリバース・モーゲージ市場形成を目指す内容が規定されている。1989年から2年間、デモンストレーションプログラムとしてFHAが2,500件を限度にHECM保険を提供することが認められた。

1990年以降は、HECMの利用者が急激に増加し、1997年には、HECMの貸主機関数が195機関と最も多くなった。さらに、翌年、HUD歳出法（The HUD Appropriations Act）によってHECMプログラムが正式なものとして認められた。一方で、議会はカウンセリング、アウトリーチ、消費者教育のための資金を割り当てている。また消費者（利用者）保護の観点から、セーフガード（手数料の完全開示など）等が実施されている。

2000年代に入ると、HUDと全国退職者協会（AARP）が協力し、高齢者が複雑で理解しにくいリバース・モーゲージを正確に理解した上で利用できるように、カウンセリング政策を打ち立てた。この時に、利用申請の際のカウンセリング手続きを導入したのである。また、2005年には、初めてHECMの借り換え（The HECM refinances）が実施されている。翌年には、全国退職者協会がリバース・モーゲージの借り手に関する全国調査が実施されたが、リバース・モーゲージの利用動機は、将来の緊急時への備えや生活の質の向上のためであることが分かった。

2008年になると、最初のベビーブーマーたちがHECM利用可能年齢である62歳に到達し、貸出金が急増した。2008年住宅ローンライセンスのための安全・公正法（Secure and Fair Enforcement for Mortgage Licensing Act of 2008; SAFE Act 2008）が制定された。これは、HECMのローンオリジネーターにライセンスを与え、登録するときには、州が一貫した手続きを実施するよう求めている<sup>(51)</sup>。2009年には、購入のためのHECM（The HECM for Purchase）が導入された<sup>(52)</sup>。したがって、現在では、HECMの類型には、通常のHECMに加えて、「HECMの借り換え」と「購入のためのHECM」という三類型が存在している。

2010年代に入るとリバース・モーゲージには、新たなオプションが追加され、利用者にとってより安全な製品へと発展していく。

2010年には、HUDがHECM Saverと呼ばれる新たなHECMを開発した。これは、標準的なリバース・モーゲージよりも少ない額を借り入れることを可能としたため、消費者にとってはより利用しやすくなった。同年に、AARPが実施した全国調査によると、リーマンショックの影響もあったためか、リバース・モーゲージの利用動機が「生活の質の向上」から「借金の減額」へと変化した。2013年、HUDはリバース・モーゲージをより安全に、強く、リスクの低いものとする新しいHECM政策を発表した。2017年には、住宅の価格上昇もあり、2009年以降初めて<sup>(53)</sup>HECMのローン限度額が引き上げられている。

## 2) HECMの利用条件

現在、アメリカのリバース・モーゲージはほぼHECMの寡占状態となっており、広く利用されている。HECMの利用条件は、利用者本人と利用者居住不動産のそれぞれに適用要件が設定されており、両方を満たす必要がある<sup>(54)</sup>。

### ① 利用者の利用条件

まず、(i)HECMの借り手である利用者は、62歳以上でなければならない。2014年以前は配偶者も62歳以上でなければならないという厳格な要件が課されていたが、現在は配偶者が62歳以下でも特例として認められる場合がある<sup>(55)</sup>。(ii)HECM設定予定の不動産の所有権を有していること<sup>(56)</sup>が必要である。ただし、HECM融資によって不動産を取得して居住する場合にも認められる。(iii)連邦政府関連債務での支払い滞納がないこと、さらに、HUDの除外リストに記載されていないことが必要である。(iv)借り手とその配偶者がHUD認定カウンセラーのカウンセリングを、申請手続き開始前までに受講していること。

主に、上記4点を満たし、且つ、HECMの融資契約の義務を果たせると認められた者に

HECMの利用資格が与えられる。なお、通常のローンの際に必要な資力を示す書類等の提出は原則的に求められない。

### ② 不動産の条件

(i)居住可能な完成済み住居であること、(ii)不動産鑑定評価書<sup>(57)</sup>、(iii)戸建住宅ないし1棟4戸までの住宅<sup>(58)</sup>、(iv)HUD最低住宅要件(MPR)に適合していること。

利用者資格・不動産の条件について、それほど多くの条件が課されているわけではないので、HECMは比較的利用しやすいローンになっているといえる。

## 3) 担保割れリスクへの対応

リバース・モーゲージは、その性質上、期間の定めを置かない長期融資にならざるを得ない。そのため、担保割れのリスク(具体的には、①長生きリスク、②金利変動リスク、③不動産価額下落リスクの三大担保割れリスク)が自ずと存在する。この点は、日本だけではなく、アメリカを含む各国のリバース・モーゲージが共通して有している課題である。

①長生きリスクについては、基本的には貸し手はこのリスクを負いたくないと考えている。そのため、アメリカでもHECM以外の民間のリバース・モーゲージは、有期の融資となっているものも少なくない。しかしながら、個々人の死亡する時期は他人と独立している点からも、このリスクは「大数の法則」が当てはまり、利用者が増加することで標準化し、リスクの分散を図ることが可能である<sup>(59)</sup>。HECMには政府保証があるため、貸主も債権回収に失敗する心配をせずに済む。また、加入要件がそれほど厳しくなく、標準化されていることで、利用の障壁も低い。巨大な加入者数を誇る全米退職者協会がリバース・モーゲージの普及に努めたことも利用者拡大に大きく貢献している。また、貸付額の算定に当たって、寿命を(日本の想定より長い)100歳と仮定している<sup>(60)</sup>。当然、利用者

が100歳を超えて長生きした場合には担保割れのリスクが生じる可能性があるが、その場合も、利用者が十分に多ければ、大数の法則によってリスクは平準化される。

②金利変動リスクに対しては、証券化によってリスク分散が図られている。③不動産価値変動（低下）のリスクについては回避することが難しく、アメリカでは政府が提供する保険がリスクを引き受けることで、損失を恐れる貸主に対して安心感を与えている<sup>(61)</sup>。

不動産価額の市場の変化は全国的に見て同じ向きのベクトルが発生するため、長生きリスクのように大数の法則によってリスク分散をすることは難しいと考えられている<sup>(62)</sup>。不動産価額が下落した場合に備え、基金を造成する方法（リスクプール方式）も考えられる。しかし、基金造成が不十分な時点で価格下落が生じると、基金の存続が困難となるので、民間が保険を提供するのは難しい<sup>(63)</sup>。そこで、アメリカでは政府が保険を提供することにした。

HUD 監督下の FHA は、貸し手に対しては住宅評価額の低下による貸し出し超過リスクを、借り手に対しては貸し手が倒産した場合の借入不能となるリスクをそれぞれ保証している。リバース・モーゲージ開始当初は、ファニー・メイ（連邦住宅抵当公庫 Federal National Mortgage Association; Fannie Mae）がこれを支える役割を果たしていたが、リーマンショック以降は、ジニー・メイ（政府抵当金庫 Governmental National Mortgage Association; Ginnie Mae）にこの役割が引き継がれている。ファニー・メイやジニー・メイは、HUD の監督下に置かれる政府系金融機関の一つである。

1938年に設立されたファニー・メイは、1968年に民営化され、現在は HUD 監督下で半官半民の政府支援企業（Governmental sponsored enterprise; GSE）という組織形態をとっている。ファニー・メイは、銀行等の民間金融機関からバランスシート上の住宅ロ

ーン債権を買い取り、証券化市場で担保保証券を発行する業務を行っていた。HECM においても、貸し手がローン債権をファニー・メイに売却することで長期間バランスシートに債権を保有するリスクを回避し、新規に貸出ししやすくしていた。もともと譲渡抵当（mortgage）でのデフォルト債権処理に通じていたファニー・メイは、まさに HECM 債権を買い取る投資家として適任だったと考えられている<sup>(64)</sup>。ところが、2008年にサブプライムローン問題が起こると、ファニー・メイは損失を計上することになり、HECM の取扱いについても、ファニー・メイからジニー・メイへ移行せざるを得なくなった。

ジニー・メイは、ファニー・メイと同様に HUD 監督下の政府支援企業であるものの、純粋な政府機関という点でファニー・メイとは大きく異なる<sup>(65)</sup>。ジニー・メイは、FHA の公的保険ないし公的保証が付保された住宅ローンを証券化し（住宅ローン担保証券 Mortgage Backed Securities; MBS）、その元利払いの保証業務を担っている。純粋な連邦政府機関であるジニー・メイによる MBS の保証は、まさに連邦政府の明示的保証であるといえよう。ファニー・メイなどの政府支援企業とは異なり、また、住宅ローン債権の信用リスクについても負担しない。信用リスクについては、FHA が負担しているのである。つまり、ジニー・メイは、MBS の元利払い保証を行うだけであり、住宅ローン原債権の信用リスクについては FHA が負担しているため、住宅バブル崩壊による債務不履行や差押えの急増といった問題についてジニー・メイはほとんど影響を受けない<sup>(66)</sup>。このジニー・メイが HECM（MBS）も保証しているという点が利用者に安心感を与えているのである。

#### 4) HECM 利用中の信託設定

HECM 利用中の担保不動産について生前信託（living trust）を設定したり、逆に、

元々信託財産となっている不動産についてHECMを利用したりといったことは一般的に行われており、それぞれの条件ないし要件さえ満たせば当然に認められている<sup>(67)</sup>。他方で、ここで言う信託設定は日本で行われている推定相続人からの同意を得るための代替手段として用いられているわけではない。むしろ、自己の財産についてその意思を貫徹させるための手段として用いられるのである。

もともと、アメリカでは後述するイギリスとも異なり、信託の利用が相続税回避のために行われてきたというよりは、財産承継のために利用されてきた<sup>(68)</sup>。アメリカにおいて、正式な相続手続きには、必ず裁判所での手続き（probate手続き）が必要となる。このprobate手続きを回避する手段として、アメリカでは信託が利用されてきたという点が指摘できる。さらに、信託の利用を日本のような相続配分時の「点」として用いるより、生存中から死後におけるまでの「線」としての財産管理を予定しており、自らの生存配偶者や子といった家族のための財産のプランニングとして機能している<sup>(69)</sup>。したがって、ここでいう信託設定は推定相続人の同意を得る機能ではなく、まさに生存中から死後の財産管理のための機能として行われるのである。

## IV イギリスのリバース・モーゲージ

### 1) エクイティ・リリースの沿革<sup>(70)</sup>

イギリスにおいては、アメリカでリバース・モーゲージと呼ばれるものを、エクイティ・リリース・モーゲージ（Equity Release Mortgages; ERMs. 以下、本稿ではエクイティ・リリースとする）と、総称している。近年では、ライフタイム・モーゲージという商品がよく利用されることから、ライフタイム・モーゲージと一般的に呼ばれることもある。

イギリスでは、1979年のサッチャー保守党政権の誕生後、公的年金のスリム化が進んだ結果、中低所得者層や自営世帯を中心に低給

付による年金困窮者が生じている。現在もイギリスでは年金に依存するよりも、将来のために不動産投資を行うことが当たり前と考えられている。

イギリスにおけるエクイティ・リリースの始まりは、アメリカのリバース・モーゲージより早い1930年まで遡るとまで言われる。イギリスでは、1965年に、既にホーム・リバージョン（Home Reversion）社（後にHodge Equity Releaseと改名している）が、現在のエクイティ・リリースと類似した商品を市場に投入した。その後、1972年には、終身年金保険をローンで購入し、借り手は年金によって毎月の年金収入を得ながら利子分だけを返済し、元本は死亡時に担保設定された住宅を処分して返済するという、ホームインカムプラン（Home Income Plan）が開始される。

1988年になると、期間中の利払いが不要なロールアッププラン、固定金利ではなく、変動金利ベースで借り手リスクの高いものも導入されるようになる。当時、このプランが多く利用された背景としては、1984年までは生命保険料控除（Life Assurance Premium Relief; LAPR）が導入されたこと、さらに、1983年財政法に基づき、住宅購入の際にモーゲージ利子支援制度（Mortgage Interest Relief at Source; MIRAS）が導入されたためである。この利子支援相当分の金利は、英国歳入庁が直接貸付銀行に補填する仕組みだったため、安心感もあり、利用しやすい制度であった。アメリカのHECMのようなリバース・モーゲージの三大担保割れリスクをカバーするタイプの支援策ではなかったものの、政府が利子補給を行うことで、ホームインカムプランの購入費用が下がったため、消費者の需要が急速に高まったとされている<sup>(71)</sup>。

しかし、80年代末からのインフレと住宅価額の下落は、ホームインカムプランの借り手の損失を累積させてしまう。元来、エクイティ・リリースの多くの借主は、年金で生活する高齢者であったため、超過債務分を支払う

ことが出来ず、居住していた住宅が差し押さえられる事態となり、イギリスでは社会問題化していた。このため、1990年、当該プランは金融規制による監督を受け、新規取扱いは停止される。

しかし、1991年には「セーフホームインカムプラン (Safe Home Income Plan; SHIP)」という新商品が市場化され、同時に、同名の「SHIP」という業界団体が設立され、従来不足していた借り手に対する説明責任やコンプライアンスの充実が図られた。2012年には、エクイティ・リリース・カウンシル (Equity Release Council) となり、より広く消費者保護策を展開すべく活動している。

イギリスは、アメリカとは異なり公的なりバース・モーゲージが全英レベルで展開されているわけではなく、民間のエクイティ・リリースが、日本と同様に乱立している状況である。したがって、政府の関与はあくまで、消費者保護を目的とした金融行為監督機構 (Financial Conduct Authority; FCA) による金融商品や金融取引における行為規制に限られている。

## 2) 利用条件—ライフタイム・モーゲージを中心に—

ここでは、一般によく利用されているライフタイム・モーゲージの利用条件について概観する<sup>(72)</sup>。ライフタイム・モーゲージは、持ち家に抵当権 (mortgage) を設定し、貸付期間から融資を受け、契約完了時 (借り手の死亡時等) には、借り手あるいは相続人が不動産を売却して融資金 (元利) を一括返済する仕組みである。この際、前述のように、現在は各プロバイダー独自に NNEG (No Negative Equity Guarantee) を設けることが必須となっており、米国の HECM 同様に借り手にとっても安心感がある。

借主の年齢は、65歳以上 (夫婦の場合はいずれも65歳以上であること) であり、寿命に与える健康状態は診断に基づき考慮される。

また、イギリス国民であることが要求される。

物件については、戸建てか地下を含むフラットであることが必要である。なお5階以上でリフトなしの物件は対象外となる。物件が、イングランド・ウェールズ・スコットランドのいずれかに存在すること、物件を所有しており主たる住居であること、フリーホールド (freehold) か、リースホールド (leasehold) の場合は145年から借り手の年齢を引いた年数が65年以上であることなどがその条件とされる。

## 3) 担保割れリスク回避の工夫

住宅価格の下落などによって債務額が担保設定した住宅の評価額を超過しても超過額の支払い義務は生じない保証 (No Negative Equity Guarantee; NNEG) をエクイティ・リリース商品に採用し、消費者の信頼と安心を高めようとしている<sup>(73)</sup>。この NNEG の付与を民間のエクイティ・リリースの要件としている点からも、イギリス政府は間接的に消費者保護策に関与していると評価することも可能である。また、それだけでなく、6か月に1回は、住宅評価額の見直しも行われており、可能な限り、住宅価額下落リスク回避に努めているといえる。

前述の通り、イギリス政府のエクイティ・リリースへの関与は日本と同様に限定的で、アメリカの HECM のような保証を付けて政府がそのリスクを引き受けるといった支援制度を積極的に用意しているわけではない。したがって、民間の努力によって、エクイティ・リリースに内在する担保割れリスクを回避しようとしているのが現状である<sup>(74)</sup>。

## 4) 信託設定

イギリスにおける信託の主な用途は、相続税負担を減らすこと、さらに離婚率が非常に高くなっている昨今においては、子供たちのために財産を託すといった資金的保護の目的で信託が利用されている。日本のような長期

的な所得補償の手段として用いられることは少ない。

エクイティ・リリースの商品の条件として、エクイティ・リリースの対象となっている土地建物について信託設定してはならないとはなっていない。したがって、受託者が信託財産の価値を利用し、信託契約の条件に従うならば、借入を行うことができる。しかしながら、イギリスの銀行は持ち家が信託財産となっている場合に融資を引き受けないという実務慣行があるため、実質的にそのような信託設定は意味がないと考えられている<sup>(75)</sup>。ただ、信託財産に持ち家以外の追加的資産がある場合、融資に応じることはある。

## V 信託の利用

### 1) 信託利用のメリット

リバース・モーゲージにおいて特徴的なのは、通常では例外的債権回収の方法である担保不動産の換価が、出口段階で必ず発生することになるということである。さらに、その換価が発生する時期において、既に借入れを行った本人が死亡しており、相続が開始されているため、当該担保不動産の所有権が相続人間の遺産共有状態にあるという点である。それだけでなく、金融機関に対する借入金の残債務も、相続債務として借主の相続人に法定相続分に応じて帰属した状況にある<sup>(76)</sup>。

しかしながら、この不動産の換価がスムーズに行われなければ武蔵野市の事例のような担保割れのリスクが生じる。そこで、前述の通り、推定相続人全員の同意を予め得ておくという手段で対応しているが、それでも前掲の下級審判例のように、後に利害関係人が現れ問題となるケースもあり、十分な対応策とは言えない。また、リバース・モーゲージを利用しようとする場合、その土地（不動産）を相続したいと考える配偶者・子供がいないケースも多く、その場合には推定相続人が兄

弟姉妹にまで広がってしまい、推定相続人の人数が多数となることもあり、事前に同意を取ることが困難な事案もあるようである<sup>(77)</sup>。

この問題については、遺言を同時に作成するという方法でも対処することが可能である。つまり、その不動産の相続人ないし受遺者を予め指定し、その人たちから同意を得ていけば良いことになる。他方で、遺言で指定された相続人や受遺者が死亡してしまった場合や、認知症などにより意思能力（判断能力）が失われてしまった場合に、任意売却実行時の同意が得られず、やはり貸付金融機関にとってはリスクとなってしまいう可能性が残ってしまう。

そこで上記のような欠点を補う制度としての信託を、リバース・モーゲージ契約に付随させて利用するという方法が考えられるのである。そもそも、信託とは<sup>(78)</sup>、特定の者が一定の目的に従い財産の管理処分及びその他の当該目的達成のために必要な行為をすべきものとするをいうと規定されている（信託法2条1項）。信託制度を利用すると、リバース・モーゲージを利用したい不動産所有者本人の存命中の財産管理から、本人の死後、財産の処遇に至るまで、一貫継続して管理ないし処分することが可能となるのである。

当該不動産の所有権は受託者に移転するため、借主である元不動産所有者から財産を切り離すことができる<sup>(79)</sup>。そのため、借主が死亡し相続が開始した場合に、当該不動産は相続財産に含まれず、その所有権が相続人に一旦移転するといったことがなくなる。さらに、信託契約に定められた事由が発生した場合（例えば、リバース・モーゲージ契約における借入金元本の弁済期到来）、受託者名義で担保不動産を換価することが可能となる。

リバース・モーゲージ契約における貸付金融機関にとっては、信託設定によって、担保不動産の換価、借入金の返済、残余財産の相続人等に対する給付といったいわゆる事務コストを受託者側に転嫁することができるた

め、メリットが大きい。また、信託設定により、担保不動産の任意売却手続きの確実性が担保されるため、貸付金融機関にとっては安心感を得られる。

## 2) リバース・モーゲージ契約+信託利用の 枠組み

では、どのような契約内容になるか、以下のような枠組みを試案として示す。まずは、リバース・モーゲージ契約を借主と金融機関との間で締結する。その後、借主が居住する土地建物に対して、抵当権ないし根抵当権が設定される。その後、担保設定された当該不動産を受託者に信託する。ただ、この時に必ず借主に対して利用権の設定を行わなければならない。なぜなら、多くのリバース・モーゲージ契約が借主の居住をその要件としているところ、信託設定時には当該不動産の所有権が受託者に移転するため、委託者（借主）と受託者間での担保不動産の利用に関する合意が必要になるからである。

その後、受託者は借主死亡後に当該不動産を換価し、金融機関に借入金を返済、さらに、残余財産がある場合の処理等を行うことになる。リバース・モーゲージの貸付金融機関と信託の受託者は、直接には、法的（ないし、何らかの契約）関係に立つものではないが、互いに関連・協力する体制は別途必要になるかもしれない。

## VI 結 語

日本において、リバース・モーゲージは潜在的に利用可能性があるものと考えられている。高齢者は公的年金への依存度が高く、毎月の不足額を貯蓄の切り崩しにより補っている。このような高齢者の多くは、不動産を有している割合が高く、一方で、その子世代は都心に居を構える等のため、必ずしも高齢者が居住する不動産を相続しなくなっている。そうした不動産をキャッシュ化し、死後の不

動産の処遇まで貫徹できるといった点でも、リバース・モーゲージ利用の需要は高そうであるし、高齢者の自助努力を勧める政府の意向にも沿うものであろう。

他方で、それを阻むものとして担保割れリスクや、推定相続人の同意等が、先行研究でも指摘されてきた。武蔵野市の事例や、下級審判例を見ても、看過できないリバース・モーゲージに内在する法的課題と言うことが出来る。それらをアメリカ・イギリスでは、それぞれの法制度の枠内で回避する方法を取ってきた。アメリカでは、全米退職者協会の後押しを受け、全米レベルのリバース・モーゲージであるHECMを創設することで、担保割れリスクの多くをヘッジしてきたのである。どうしてもヘッジできない不動産担保価格下落リスクだけは、政府保証を付けることにした。イギリスは日本と同様に、そうした担保割れリスクに対する政府保証は得られていない。他方で、NNEGと呼ばれる住宅価額下落によって債務額が担保設定した住宅評価額を超過した場合にも、超過額についての支払い義務が生じないような保証が付与されており、高齢者が安心して利用できるような工夫がなされている。

また、英米共に利用者が高齢者であるという点に留意し、消費者保護策が厳格になっている点も日本とは大いに異なる。リバース・モーゲージ利用前の情報提供の内容やアメリカではカウンセラーによるカウンセリングが行われる等、利用者にとって安心できる制度設計となっており、このような英米での工夫は日本のリバース・モーゲージにおいても大いに参考になるはずである。

他方で、日本特有ともいえる推定相続人の同意と相続の開始という問題については、上記のように信託制度の利用が有効な手段であるように思われる。信託を利用し、借主たる高齢者から当該不動産を切り離すことで、相続開始時に相続財産に含まれない点で、その後の任意売却がスムーズになる。こうした事

務負担を金融機関に負わせないという点でもやはりリバース・モーゲージにおいて信託の設定は今後必要とされる可能性が高い。

日本では未だに利用が進まないリバース・モーゲージであるが、英米で見られるような工夫を参考に、さらに信託を組み合わせることで、高齢者がより安心できる制度として再構築することが可能となるはずである。また、こうした自助努力こそが、超高齢化社会の中でますます推し進められなければならない。

#### 【付記】

本研究は、一般社団法人信託協会の信託研究奨励金（平成27年度及び平成28年度）による研究助成の成果である。

#### 【注】

- (1) 総務省「人口推計」平成28年10月1日（確定値）、また『平成29年版高齢社会白書』（内閣府）も参照されたい。
- (2) 内閣府「高齢社会対策大綱」（平成30年）。
- (3) 厚生労働省「国民生活基礎調査」（平成27年）によれば、公的年金・恩給の総所得に占める割合が100%という高齢者世帯が、公的年金・恩給を受給している高齢者世帯全体の55%を占めている。その一方で、総所得に占める公的年金・恩給の割合が60%未満という高齢者世帯は全体の20.5%にとどまる。
- (4) このため、運用リスクを個人が負う確定拠出年金の重要性も近年高まっている。2016年の改正確定拠出年金法の成立により、2017年1月からは公務員や主婦にまで確定拠出年金の加入対象者が拡大された。
- (5) 平成21年閣議決定の新成長戦略でも、公的年金に代替する自助手段のひとつとして「リバース・モーゲージの積極的活用」が掲げられている。
- (6) 具体的には、介護保険法5条3項（「国及び地方公共団体は、被保険者が、可能な

限り、住み慣れた地域でその有する能力に応じ自立した日常生活を営むことができるよう…」）や、平成26年医療介護総合確保推進法（「…高齢者が、可能な限り、住み慣れた地域でその有する能力に応じ自立した日常生活を営むことができるよう、…」）等に明文化されている。

- (7) 中田裕子・松井孝太「持ち家を利用した高齢者の経済的基盤の強化—リバース・モーゲージの法的課題を中心に—」平成29年度杏林大学杏林 CCRC 研究所紀要（平成29年度）24-33頁、拙稿「アメリカのホーム・エクイティ・コンバージョン・モーゲージと日本のリバース・モーゲージへの示唆」南山法学42巻2号65-87頁も参照されたい。
- (8) 前掲・厚生労働省「国民生活基礎調査」（平成27年）（注3）。
- (9) 高齢者世帯の毎月の不足額が5～7万円とされており、平均臨時支出金（30万円）を加えた、年額90～114万円が不足することになる。65歳における平均余命を20年と仮定すると、生涯約1,800万円～2,280万円が不足するとされる。
- (10) 総務省統計局「平成25年度住宅・土地統計調査」。
- (11) この時点で、所有権移転の仮登記が同時に行われる場合、信託契約が設定される場合がある。後でも述べるが、相続人の同意を得ているような場合には後の売却手続きがスムーズに進むように予め所有権仮登記を行うという方法が採られている。
- (12) ただしこれは一般的な枠組みであり、金融機関や自治体ごとに具体的な契約内容や方法等は異なることに注意が必要である。
- (13) 東京スター銀行のみマンションを担保目的物として認めている。ただし、対象となるマンションも限定的で、首都圏都市部の3,000万円以上の評価額があるマンションに限られる。実際、所有のマンションにリバース・モーゲージ設定のニーズはある

- が（子供世代も既に別の家を持っているケースが多く、相続人の合意を得やすい環境にあることが多い）、マンションの一室であるという点から、マンション自体の築年数により立て替えが必要となるようなケースが発生した場合にどのように取り扱うかが別途問題となろう。
- (14) 倉田剛『持家資産の転換システム』（法政大学出版局・2007）、ほかにも、倉田剛『居住福祉をデザインする 民間制度リバースモーゲージの可能性』（ミネルヴァ書房・2012）もある。
- (15) 樋口範雄・関ふ佐子（編）『高齢者法 長寿社会の法の基礎』（東大出版会・2019）108頁以下、加藤久和（編著）『超高齢社会の介護制度 持続可能な制度構築と地域づくり』（中央経済社・2016）第5章、並木司「超高齢社会での金融の果たす役割—リバースモーゲージを含む金融商品の活用」。
- (16) 東京大学高齢社会総合研究機構（編著）『東大がつくった高齢社会の教科書 長寿時代の人生設計と社会創造』（東大出版会・2017）303頁。
- (17) 例えば、中谷庄一『高齢者の生活資金捻出の切り札 リバース・モーゲージ 持ち家があなたの老後を幸せにする』（神戸新聞総合出版センター・2017）などが代表的である。
- (18) 森田理恵「アメリカにおけるリバース・モーゲージの活用と日本での適用の課題」日本経済大論集第43巻第2号185-197頁。
- (19) 谷口聡「わが国におけるリバースモーゲージの展開」高崎経済大学附属研究所紀要45巻1号30-40頁。
- (20) 山北英仁「リバースモーゲージの現状と課題」月報司法書士472号(2011)25-31頁。
- (21) 江西俊介「リバースモーゲージと信託の活用について」土地総合研究2016年夏号43-48頁、澁井和夫「リバース・モーゲージと家族間の信託の融合」土地総合研究2016年夏号49-54頁。
- (22) なお、通常の長生きリスクというと、予想以上に長生きすることで貯蓄を使い果たしてしまうリスクを指す。
- (23) 国土交通省「住生活基本計画（全国計画）」（平成23年3月15日閣議決定）。
- (24) 谷村紀彰「生活保護とリバースモーゲージ制度—要保護世帯向け長期生活支援資金を中心として—」鹿児島純心女子短期大学研究紀要（2009）39号47-58頁：ここでは、特に要保護世帯向け長期生活支援金について、憲法に違反する可能性も指摘されている。
- (25) HECM Counseling Protocol: <https://www.nrmlaonline.org/wp-content/uploads/2010/07/072010-HECM-Protocol-Revision.pdf>（最終アクセス2019年8月23日）。また、2000年 HUD の報告書によると、このカウンセリングが高評価であった旨、記載されている。
- (26) Consumer Financial Protection Bureau “Snapshot of reverse mortgage complaints December 2011-2014” p.9 (<https://www.consumerfinance.gov/data-research/research-reports/snapshot-of-reverse-mortgage-complaints-december-2011-2014/>（最終アクセス2019年8月23日）、<https://assets.documentcloud.org/documents/2756372/201502-Cfpb-Report-Snapshot-Reverse-Mortgage.pdf> も参照されたい。).
- (27) Lawrence. A. Frolik & R. L. Kaplan, *Elder Law In A Nutshell* (6<sup>th</sup> ed. 2014), p.220.
- (28) 詳細については、前掲・中田・松井（注7）を参照。
- (29) 武蔵野市「武蔵野市福祉資金貸付制度見直し検討委員会 報告」1頁。武蔵野市の事業は、有償で在宅福祉を受け、在宅生活を継続できるように支援するものであったという点で、単に高齢者に現金の融資だけを行う他のリバース・モーゲージとは異なる性質を有していた。

- (30) 武蔵野市「武蔵野市福祉資金貸付制度見直し検討委員会 第5回委員会議事録」によると、福祉資金貸付制度の見直し案としては、①制度廃止、②対象年齢の引き上げや限度額の見直しなど条件をより厳格化し継続、の二案が提示されていたが、検討委員及び事務局側との議論の中で、看板事業であるとの認識はありつつも、制度廃止へ傾いていたことが伺われる。
- (31) 前掲・武蔵野市「武蔵野市福祉資金貸付制度見直し検討委員会 報告」(注29) 2頁。
- (32) 以下より、5回の検討委員会の議事録及び報告書が閲覧可能である。  
[http://www.city.musashino.lg.jp/shisei\\_joho/shingikai/shingikai\\_kaigiroku/koureshashien/1010573/index.html](http://www.city.musashino.lg.jp/shisei_joho/shingikai/shingikai_kaigiroku/koureshashien/1010573/index.html) (2019年8月23日最終アクセス)
- (33) 前掲・武蔵野市「武蔵野市福祉資金貸付制度見直し検討委員会 報告」(注29) 3-5頁。
- (34) 本事業はもともと、不動産資産は有しているが現金収入に乏しい高齢者世帯への融資を本旨としていたが、実際には、不動産資産を有し、かつ現金収入も十分ある高齢者世帯への融資が行われる場合もしばしばあった。そのため、市の財源によって融資が行われることに対して批判が向けられることになったと考えられる。
- (35) 前掲・武蔵野市「武蔵野市福祉資金貸付制度見直し検討委員会 報告」(注29) 4頁。
- (36) 同上。
- (37) リバース・モーゲージの貸出期間の設定の難しさは、生命保険のような平均余命の問題だけに留まらない点に問題がある。現在のリバース・モーゲージの融資の多くが依然として信用枠型で行われていることもあり、契約能力の問題から制約を受けている可能性も指摘される。
- (38) 厚生労働省「平均寿命の推移」  
<http://www.mhlw.go.jp/wp/hakusyo/kousei/10-2/kousei-data/PDF/22010102.pdf> (最終アクセス：2019年8月23日)。
- (39) 東京地判平成26年8月6日 (LEXDB 文献番号：25521230)。
- (40) 東京地判平成27年11月9日 (LEXDB 文献番号：25532135)。
- (41) The History of Reverse Mortgage :  
[https://www.reversereview.com/wp-content/uploads/2012/10/October\\_Spotlight.HECMTimeline1.pdf](https://www.reversereview.com/wp-content/uploads/2012/10/October_Spotlight.HECMTimeline1.pdf) (最終アクセス2019年8月23日)。
- (42) 小島俊郎「リバースモーゲージに求められる政府の役割—米国ホーム・エクイティ・コンバージョン・モーゲージ (HECM) 誕生の経緯と意義—」野村資本市場クォーターリー 2012 summer (2012) 83-97頁、86頁。
- (43) 他にも、1963年にオレゴン州で創設された固定資産税繰延制度 (Property Tax Deferral Program; PTD) はリバース・モーゲージの原型であったと評価されている。(前掲・小島 (注42)、86頁参照)。
- (44) 前掲・森田 (注18)、同年、住宅の維持・リフォームが困難な高齢者のために、ウィスコンシン州の地方開発局によって、住宅改良金延払い制度 (Deferred Payment Loan Programs; DPLs) が提供された。高齢者に対する金銭貸付という形で行われたために公的機関による初のリバース・モーゲージとされている。(189-190頁)。
- (45) 具体的には、連邦住宅局 (FHA) がリバース・モーゲージのために保険を行うよう提案した。
- (46) 彼の指揮下において、1978年、ウィスコンシン州高齢化対策局 (Bureau on Aging) により「リバース・モーゲージ研究プロジェクト」が立ち上げられ、リバース・モーゲージ実現に向けた検討会が開始され、1981年には独立非営利団体ホームエクイティコンバージョンのための全国センター (National Center for Home Equity

- Conversion; NCHEC) を創設するなど、リバース・モーゲージの誕生・発展に大いに貢献した。
- (47) 前掲・小島 (注42)、及び、前掲・森田 (注18) : 同年に制定された預金金融機関法 (Garn-St.Germain Depository Institution Act of 1982) によって、リバース・モーゲージの監督規制体系が明確化されたことも指摘されている。
- (48) HUD の一部局で、住宅ローンの債務保証などを行っている。
- (49) 前掲・小島 (注42) : レーガン大統領が署名した意義について、「1965年のメディケイド創設以来増加傾向にある医療費の削減も最重要課題のひとつであり、HECM のデモンストレーションプログラムが誕生したのは、このプログラムが今後増加が続くと見込まれる医療費に対する財政支出増の抑制策として捉えられ、「小さな政府」の方針に合致したためと考えられる。」(89頁)。
- (50) *See*, Housing and Community Development Act of 1987.
- (51) 同年施行された住宅経済回復法 (The Housing Economic Recovery Act of 2008) では、消費者にセーフガードを提供している。
- (52) 借り手は、毎月の住宅ローンの支払いを行うことなく、新しい家を購入することができる。返済方法は通常のリバース・モーゲージと同様に、死亡時ないし退去時の売却益より返済される。高齢者では維持・管理が難しい大きな家から、現在の家族形態にあったコンパクトで住みやすい家への住み替えのために利用されている。
- (53) 当時大統領であったバラク・オバマ氏が、2009年アメリカ復興・再投資法 (American Recovery and Reinvestment Act of 2009; ARRA) に署名したため、HECM の貸出限度額を引き上げられた。
- (54) 'FHA Reverse Mortgages (HECMs) for Seniors'  
[https://www.hud.gov/program\\_offices/housing/sfh/hecm/hecmabou](https://www.hud.gov/program_offices/housing/sfh/hecm/hecmabou) (最終アクセス2019年8月23日)。
- (55) *See, supra* note 54.
- (56) 居住している家に譲渡抵当 (mortgage) がついていない (つまり融資の返済が終了している) ことも条件には入れられているが、借り換え型等はこの要件が外されていることもある。
- (57) FHA ガイドラインに基づいた不動産鑑定書でなければならない。
- (58) 4戸までの住宅の内、1戸には必ず利用者が必ず居住していなければならない。その他にも、HUD が認めた Condominium と一部の移動可能住宅も HECM の対象条件を満たす場合がある。
- (59) つまり、大数の法則を利用しているという意味では、一般的な保険と同じである。
- (60) Lawrence. A. Frolik & R. L. Kaplan, *supra* note 27, p.216.
- (61) もっとも、サブプライム危機の後に不動産価値の下落によって担保割れが続出した際は、政府の負担によって事実上の補助金が出される事態となったが、その後 HECM はリバース・モーゲージ保険料を引き上げることによって対応を図っている。その意味では、借主 (高齢者) がリスクの費用を負担していると言えなくはない。
- (62) 前掲・小島 (注42)。
- (63) リスクプール方式を採用したアメリカン・ホームステッド社は、不動産価額が低迷した際に、期待値上がり率を確保できなくなったため、1990年に事業を停止している。
- (64) 前掲・小島 (注42)。
- (65) HUD 監督下の政府支援企業としては、この他にもフレディマック (Freddie Mac) が存在するが、ファニー・メイとフレディマックが半官半民の組織であるのに対し

- て、ジニー・メイは純粋な連邦政府機関である。
- (66) 小林正宏「米国政府抵当金庫（ジニー・メイ）の最近の動向」季報住宅金融（2013）28号66-73頁、参照。
- (67) HUD, Chapter 4 mortgage credit analysis 4 (available at <https://www.hud.gov/sites/documents/42351C4HSGH.PDF>, last visited 2019/8/23).
- (68) 樋口範雄「アメリカにおける相続（死亡による財産承継）と生前信託の活用」武蔵野法学第9号（2018）201-236頁、233頁。
- (69) 前掲・樋口（注68）、222頁。
- (70) 篠原二三夫「英国のエクイティリリース及びフランスのヴィアジェ等の現状」土地総合研究2016年夏号79-98頁、西澤俊雄「各国のリバースモーゲージの歴史と制度的発展」中央大学経済研究所年報45号（2014）365-384頁、小島俊郎「英国・韓国のリバース・モーゲージについて」野村資本市場クォーターリー 2013 Spring 1-9頁。Radu S. Tunaru '*UK Equity Release Mortgages: a review of the No Negative Equity Guarantee*' (2019) (available at [https://www.actuaries.org.uk/system/files/field/document/ARC%20Final%20Research%20Report\\_ERM%20NNEG\\_19022019.pdf](https://www.actuaries.org.uk/system/files/field/document/ARC%20Final%20Research%20Report_ERM%20NNEG_19022019.pdf), last visited 2019/8/23).
- (71) 公益財団法人 不動産流通促進センター「所有不動産を利用した高齢者の生活安定策に関する海外調査研究 報告書」（不動産流通促進センター・2016）77-78頁参照。
- (72) The Money Advice Service, Lifetime Mortgage (available at <https://www.moneyadviceservice.org.uk/en/articles/lifetime-mortgage>, last visited 2019/8/23).
- (73) Radu S. Tunaru, *supra* note 69.
- (74) 前掲・篠原（注70）84頁：「ライフタイム・モーゲージ融資を民間だけでNNEG条件付で提供できている理由として、保険や年金会社の長期資金を使うか変動金利をスワップ等の手段により固定条件で調達し、年金払いは行わず、長寿リスクは自ら生命表に基づき考慮するかファンダーである生命保険や年金会社等が負担することにより、プロバイダーにとって予測が難しい不確定なリスクを、住宅価格の下落だけに限定させている様子が見えがえる」とし、三大担保割れリスクの内、他の二つのリスクはヘッジし、不動産価額下落リスクだけが問題となるように工夫されている。
- (75) 前掲・不動産流通促進センター（注71）、89-91頁。
- (76) 前掲・江西（注21）、44頁。
- (77) リバース・モーゲージはその契約が長くなることから、推定相続人が死亡してしまうこともあり、借主契約時の推定相続人と借主死亡時の推定相続人が異なるケースもあり得る。前掲・江西（注21）、44頁。
- (78) 信託一般について、樋口範雄『入門信託と信託法 [第2版]』（弘文堂、2014）、道垣内弘人『信託法入門』（日経文庫、2007）、神田秀樹・折原誠『信託法講義』（弘文堂、2014）などを参照。
- (79) 信託設定した後に、受託者の所有となるものの受託者の固有財産とは切り離されているため、受託者の債権者は当該不動産に対して執行することはできないし（信託法23条1項）、受託者破産時にも破産財団には属しない（同25条1項）。いわゆる倒産隔離機能により、受託者たる信託銀行が倒産した場合にも影響を受けない。

（なかた・ゆうこ）