

特集 リバースモーゲージの現段階

リバースモーゲージと信託の活用について

弁護士法人 朝日中央総合法律事務所 弁護士 江西 俊介
えにし しゅんすけ

高齢化社会への移行が進む中で、近年、いわゆるリバースモーゲージの利用例が増加している。

本稿は、リバースモーゲージの方式による貸付が行われるにあたり、リバースモーゲージの特殊性から生じ得る種々の問題点と、これに対する信託という仕組みを活用した解決策の一例を、主に信託会社の立場から解説することを目的とする。

1. リバースモーゲージの基本的な仕組みと一般的特徴

リバースモーゲージとは、一般的に、借主が所有する不動産を担保に資金の借入を行い、契約終了時（通常は借主の相続開始時）に担保不動産を売却して、借入金の一括返済を行う仕組みを指す。すなわち、リバースモーゲージにおいては、借入金元本の原則的な返済期限が借主の相続開始後に設定されており、借主の生前は基本的に元本の返済は行われない（なお、借入利息部分については定期的な返済が必要な例と、定期的に元本に組み入れる例があるようである。）。

この点は、借入金元本の返済期が約定されており、元本及び利息の定期分割返済がなされる通常の融資商品と大きく異なっている。

このように、リバースモーゲージ方式の融資は、借主の相続開始以後に、担保不動産である土地及び建物を原資として借入金を一括返済することが前提となっているため、通常の融資商品ではむしろ例外的な債権回収方法である担保不動産の換価

が不可避免的に発生することになる。

また、借主の相続開始という不確定な時点を契約の終了時点（返済期）と定めているため、契約期間が長期にわたることが多い。

なお、現在主流となっているリバースモーゲージの多くは、借主の自宅である土地及び建物を担保物件として、生前の資金需要を満たすための借入を行うことを契約の前提としており、上記商品特性から、借主が一定以上の年齢であること（55歳以上ないし60歳以上）が借入条件として定められている。

2. 金融機関に求められる商品設計及び対応

上記のとおり、リバースモーゲージにおいては、借主の相続開始後に借主が所有する不動産を換価して貸付金を回収する必要があるため、金融機関としては、契約時に当該不動産に何らかの担保権を設定しておくこととなる。

(1) 抵当権の設定と換価手続

抵当権ないし根抵当権は、不動産を担保とする融資を行う際に広く用いられている担保権であり、リバースモーゲージにおいても金融機関（ないし保証会社）を第一順位とする（根）抵当権の設定を条件とすることが一般的である。そして、（根）抵当権の実行手段である担保不動産競売は、法的には金融機関の取り得る最も直接的な債権回収方法であるが、実務的には競売手続に長期間を要す

ること、執行官・評価人の報酬等手続に一定の費用を要すること、競売手続を経ることによる売却価格の低落など、種々のコスト及びリスクが生じるため、通常はいわゆる任意売却の方法による債権回収が優先される。

しかしながら、リバースモーゲージにおける任意売却の場面では、既に借主本人の相続が開始しているため、担保不動産の所有権は相続人間の遺産共有状態にあり、また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することになる。

従って、金融機関は、任意売却のために相続人の調査及びその確定、相続人の意思確認等を行う必要があるところ、そのために一定の手続コストが必要となるのみならず、相続人の意向等によっては任意売却が実現できないリスクが存在する。

そこで、リバースモーゲージにおいては、担保不動産の換価を円滑に実現するため、以下のような方法が講じられていることが多い。

(2) リバースモーゲージにおける一般的な付帯条件

① 推定相続人の同意

上記のとおり、担保不動産の任意売却を行うためには相続人全員の同意が必要となるため、契約時点において推定相続人全員（ないし推定相続人代表者）の同意を予め得ておくという方法が講じられることがある。

もっとも、リバースモーゲージの場合、相続開始後は原則として自宅土地建物が換価されるという商品特性上、利用者に自宅土地建物の承継者である子がおらず、推定相続人が配偶者及び兄弟姉妹（ないしその子）となるケースも比較的多く見受けられる。そのような場合、推定相続人が多数となることがあり、全員の事前の同意を得ることが困難である場合も想定される。

また、契約期間が長期にわたるというリバースモーゲージの特性上、推定相続人の死亡等により、実際の相続人が契約時の推定相続人と異なる可能性があり、その場合、契約時には直接の同意を得られてない相続人の意思確認が改め

て必要となる可能性がある。

② 遺言の併用

さらに、担保不動産の所有者が、遺言により当該不動産の相続人ないし受遺者を予め指定しておくことにより、借主の相続開始後、相続人全員の同意ではなく、当該不動産の相続人ないし受遺者のみの同意により任意売却を進めるという方策を講じることも有効である。

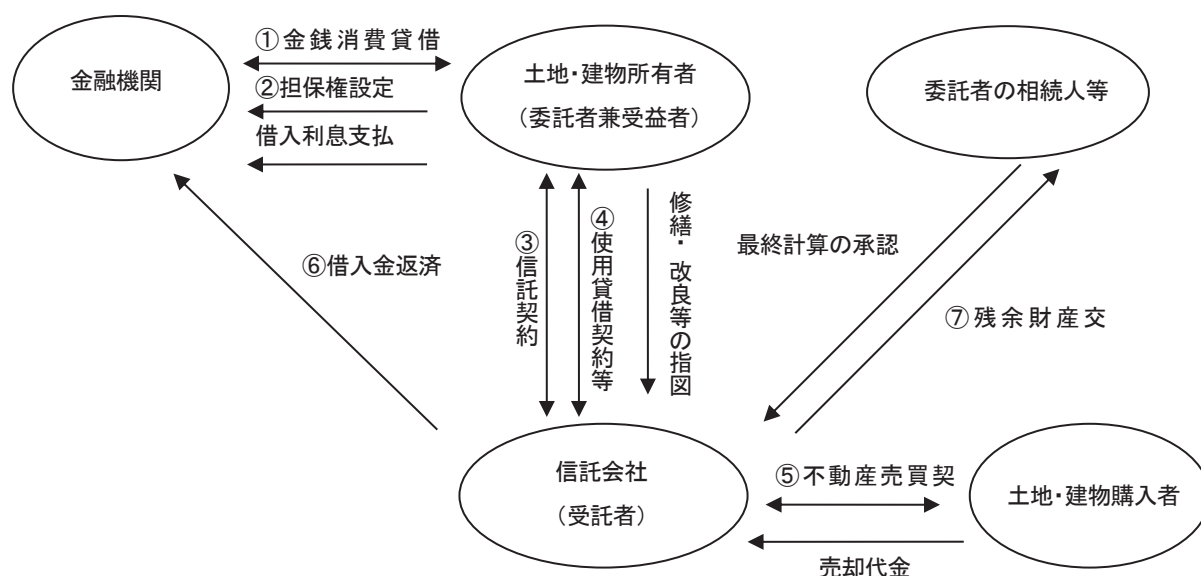
このような方策により、上記の相続人の範囲等の問題は解消すると考えられるが、任意売却の実行にあたって担保不動産の相続人の同意は必要となるため、当該相続人の意思が確認できない事態（死亡、認知症等による意思無能力、所在不明など）が生じた場合には、やはり個別対応が必要となる可能性がある。

以上のとおり、不動産に（根）抵当権が設定されている場合でも、実務上その換価を円滑に行うためには種々の事態を想定した対応策を講じなければならず、必然的に換価のためのコストが増大すること及びそれに先立つ契約時点での諸条件が複雑となることが、リバースモーゲージ特有の問題点といえよう。

なお、これらの問題に対処するため、金融機関が予め借主と担保不動産に関する代物弁済予約契約を締結し、これに基づき所有権移転のための仮登記担保を付するという対応が講じられることもあるようである。

その場合、借主死亡時の残債務については、仮登記担保法に従い、債務残高と担保不動産の評価額との差額を清算金として借主の相続人に支払うなどの清算手続が必要となる。これらの手続は裁判上の手続ではなく、いわゆる私的実行手続であるため、申立等の手続を要しない反面、上記清算手続等は金融機関自らが行う必要がある。

また、このような手続を経ることで金融機関が担保不動産の所有権を取得することが可能となるが、その後の換価手続が必要となることは任意売却の場合と同様である。



3. リバースモーゲージと信託の活用

上記のとおり、リバースモーゲージは、原則的に貸付金の回収にあたり担保不動産の換価が必要となる点で、通常の融資商品に比して金融機関の回収コスト・回収リスクが格段に大きいという問題点が存在する。他方で、この問題点へ対応すべく方策を講じるにも、上述したとおり種々のコストが発生する。

このように、リバースモーゲージには、金融機関にとって避けられない種々のコスト及びリスクが存在するため、これを解消するための仕組みとして利用されているのがリバースモーゲージ信託である。

(1) 信託の基本的仕組み

そもそも信託とは、財産を有する者（委託者）が、自己または他人（受益者）のために、当該財産（信託財産）の管理・処分等を管理者（受託者）に委ねる仕組みのことをいう。委託者が自己の財産を受託者に信託すると、当該財産の所有権は受託者に移転し、受託者は当該財産（信託財産）を、信託目的に従って、信託契約に定められたとおり受益者のために管理処分することになる。

このような仕組みをリバースモーゲージにおける担保不動産の管理処分に応用した仕組みがリバ

ースモーゲージ信託であり、具体的には以下のような事務手続を経ることとなる（図1）。

- ①借主が金融機関との間でリバースモーゲージローンの契約を締結
- ②借主の所有不動産（自宅土地・建物）に担保権を設定
- ③借主が金融機関の担保が設定された所有不動産を信託会社に信託
- ④信託会社から借主に対し利用権を設定
- ⑤借主の相続開始後、受託者である信託会社が受託した不動産を換価
- ⑥上記⑤の換価金をもって金融機関に対し借入金を返済
- ⑦借入金の返済後、残余財産がある場合には、借主の相続人ないし信託契約において定められた者に対し残余財産を返還

(2) 信託財産の性質

借主の所有する担保不動産が受託者に信託されることにより、当該不動産は以下の性質を有することになる。

① 受託者に対する所有権の移転

信託契約に基づき、担保不動産の所有権は受託者に移転する。

これによって担保不動産は委託者である借主の財産から切り離されることになるため、借主の相続が開始した場合にも相続財産には含まれず、その所有権が相続人等に承継されることはない。

従って、受託者である信託会社は、信託契約に定めた一定の事由（金融機関からの借入金元本についての弁済期の到来等）が発生すれば、借主の相続人等の意向にかかわらず、自己の名で担保不動産を換価することが可能となる。

② 借主（委託者）からの独立性

借主が所有不動産に担保権を設定した場合でも、担保不動産の所有権は借主にとどまるため、当該不動産を処分（譲渡）すること自体は法的に妨げられない。他方、借主（委託者）が所有不動産を信託した場合、上述のとおり担保不動産の所有権は受託者に移転するため、信託契約に定められた解除事由の発生により借主（委託者）に所有権が復帰しない限り、借主（委託者）による処分は行えないこととなる。

③ 受託者からの独立性

借主（委託者）からの信託により、受託者は担保不動産について所有権を取得することとなるが、当該担保不動産は受託者の固有財産とは独立して扱われ、受託者の債権者は当該担保不動産に対する強制執行等を行えず（信託法 23 条 1 項）、また受託者が破産した場合にも破産財団には属しない（信託法 25 条 1 項）。

上記②のとおり、リバースモーゲージ信託の場合にも金融機関は借主所有の不動産に担保権を設定することになるが、かかる信託の倒産隔離機能により、仮に受託者である信託会社が破たんした場合にも、担保不動産は担保としての機能を失わないことになる。

(3) 借主（委託者）と受託者との関係

このほか、借主と受託者との信託契約においては、以下のような定めが置かれることとなる。

① 信託財産の利用について

信託契約によって信託財産である担保不動産

の所有権は受託者に移転することになるため、借主（ないしその同居人）と受託者間において、信託財産である担保不動産の利用に関する合意を行う。

② 信託財産の管理について

信託財産である担保不動産は、一般的には借主の自宅土地建物であるため、当該不動産の管理は借主において行う。なお、担保不動産の管理上必要な場合（修繕を行う場合など）については、借主（委託者）の指図に基づき、受託者が自己の名において契約等の行為をすることになる。

③ 信託財産の処分について

上記(2)①のとおり、信託財産である担保不動産は、予め信託契約で定められた事由の発生により、受託者が自己の名において換価を行う。逆に、借主の相続人によって借入金債務の全額が弁済されるなど、担保不動産の換価を行わないこととして信託契約で定められた事由が発生した場合には、受託者は信託財産である担保不動産の換価を行わず、以下 4 のとおり相続人等に対して担保不動産を給付することになる。

なお、換価手続については信託契約書において詳細に定めを置くことにより、手続の明確性を担保するとともに、受託者の善管注意義務の範囲を明確にすることで、換価をめぐる紛争の発生を未然に防止することが行われる。

4. 借主（委託者）の相続人と受託者との関係

信託法上、委託者は信託契約の終了時に残余財産を取得する者（残余財産受益者ないし帰属権利者）を指定することができ（信託法 182 条 1 項）、受託者は当該指定に従って残余財産を給付することとなる。

リバースモーゲージ信託においても、原則として契約時に、残余財産を取得する者を借主（委託者）に指定してもらう扱いとなっており、借主の相続人のうち 1 名が指定される例が多い。

そして、契約終了時に担保不動産を換価する場合には、換価金から金融機関への弁済額を控除し

た残額を給付することになり、担保不動産を換価しない場合には、担保不動産に関する信託設定登記を抹消し、指定された者に対する相続登記ないし所有権移転登記を行うこととなる。

5. 金融機関と受託者との関係

リバースモーゲージ信託はあくまで借主（委託者）と受託者（信託会社）との契約であり、金融機関と受託者は直接の契約関係には立たない。

もっとも、リバースモーゲージ信託契約では、①借主の相続開始など、借入金の弁済期が到来したことが担保不動産の換価事由と定められている点、②借主と金融機関との間のリバースモーゲージローン契約が終了した場合にはリバースモーゲージ信託契約も終了する旨定められている点、③受託者が担保不動産を換価した場合、信託契約に基づき、受託者から直接金融機関に対する支払（弁済）が行われる点などにおいて、両者は密接に関連することとなる。

6. リバースモーゲージ信託のメリット

すでに述べてきたとおり、リバースモーゲージ信託は、信託という仕組みを用いることにより、担保不動産の任意売却の確実性を高め、リバースモーゲージ特有の金融機関の回収コスト・回収リスクを大幅に低減することに最大の特徴がある。

これは、直接的には金融機関が享受するメリットであるが、このメリットにより、以下のとおりリバースモーゲージローンの商品設計にも多数の副次的な効果がもたらされると考えられる。

(1) 不動産の担保評価

リバースモーゲージにおいては不動産の担保価値のみに依拠して貸付限度額が決定されるため、商品設計において担保評価が重要な割合を占める。リバースモーゲージ信託を併用した場合、高い確実性をもって任意売却による回収が見込めるため、担保不動産について実際の取引価格により近い適正な評価を行うことが可能となり、これに従い貸付限度額もある程度幅をもった設定が可能になる

ものと考えられる。

利用者の観点からも、所有不動産について適正な評価に基づく貸付限度額の設定を受けられることで、利便性が増すことが想定される。

(2) 事務コストの低減

リバースモーゲージ信託においては、担保不動産の換価、借入金の返済に加え、残余財産の相続人等に対する給付まで受託者である信託会社が行うことになるため、回収に関する金融機関の事務コストは大幅に低減されることになる。

また、かかる事務手続を金融機関が借主ごとの個別事情に応じて行うよりも、定型的な信託契約に基づき、受託者が専門的に行う方が、総体的な事務コストも低減され则认为られる。

(3) 利用条件の緩和

リバースモーゲージの特殊性に基づき、金融機関ではリバースモーゲージの利用にあたり上記2(2)のような条件を付する例があるが、リバースモーゲージ信託の場合、借主の相続に起因する種々の法律関係の影響を受けずに換価手続が進行するため、このような条件を緩和・撤廃することが可能である。

このような利用条件の緩和は、金融機関におけるリバースモーゲージ引受時の事務コストの低減や、利用対象者の拡大（成約件数の増加）に資すると考えられる。

逆にいえば、上記条件を満たさない利用者であっても、信託方式を併用したリバースモーゲージであれば利用できる可能性があり、利用者にとってもこのような条件緩和によるメリットは大きいものと考えられる。

7. 今後の展望

これまで述べてきたとおり、リバースモーゲージ信託は、契約・回収の場面における金融機関のコスト及びリスクを低減する機能があり、事務手続に過大なリソースを割くことや、回収に関する種々のリスクを引き受けることが困難な金融機関

であっても、リバースモーゲージローンを導入することが比較的容易になると考えられる。

そのため、一部の都市銀行のみならず、地域金融機関にも信託方式を用いたリバースモーゲージの導入例があり、リバースモーゲージの利用対象者が高齢者であることとの関係からも、今後一層地域的な広がりを見せていくことが予想される。