

リバース・モーゲージと家族間の信託の融合

世田谷信用金庫 常勤理事 澁井 和夫
しづい かずお

1 リバース・モーゲージと資産の流動化

リバース・モーゲージの狙いは、人生の最晩年において、自分が築いた不動産資産を担保に借入を行い、借入金を自らの生活費や医療費、介護費などのほか、旅行や観劇、趣味など、生活費ではないがゆとり資金として、自分のやりたい楽しみごとに使っていくことで、豊かな余生を過ごすことである。

人生の最晩年に、自分が築いた資産である不動産を利用する方法としては、リバース・モーゲージのほかに、人生のなかで手に入れた不動産資産を処分してお金に換え、この金銭を最晩年を過ごす資金として利用していく方法や、自分が所有する不動産を賃貸することで収益を稼ぎ出し、この収益を人生の最晩年の生活費やゆとり費用に充当する方法などがある。

これらの方法の中で、リバース・モーゲージが有利と思われる利点は、長年住み慣れた自宅を実質的には手放すことなく住み続けながら、余生を過ごす資金を捻出できるところにある。リバース・モーゲージの狙いは、自らの人生を全うした後、つまり死後に不動産資産を処分して借入金を返済するので、生前に終の棲家を手放さずに済み、安定、安心な自宅での生活が送れることにある。自宅で過ごす生活が続けながら、不動産資産の処分や賃貸ができるのは、複数の不動産資産を保有している場合である。この場合なら、自宅を手放さずに従来の生活を継続しながら、自宅以外の不

動産を運用したり処分したりして、余生の資金を補うことができる。しかし、不動産資産が自宅しかない場合、多くのサラリーマンがこれに当たるわけであるが、虎の子の自宅を処分したり、他人に賃貸することにしたら、自宅をどこかほかにも求めなければならない。通常、これを達成するには、「自宅のダウンサイジング」が必要になる。例えば、自宅を処分して新たに自宅を購入するあるいは賃借するとすれば、余資を確保するために、従前の自宅の規模を小さくして、自宅にかかる経費（固定資産税あるいは家賃）を抑えなければならない。その点、リバース・モーゲージは最も簡便な資金調達の方法といえることができる。

リバース・モーゲージは、不動産資産という固定資産を裏付けにして、生活費、療養費、ゆとり資金などの金銭（流動資産）を生み出す方法のひとつであるから、この面を見れば「資産の流動化」を実行していることになる。死後の処分まで、資産の現金化（換価処分）を留保して、先に現金を受け取っていけるメリット（貸出側からするとリスク）に相応する金利を支払うことになる。

また、死後の処分（換価措置）を十全に担保するために、リバース・モーゲージでは、担保不動産の所有権を信託契約により信託会社に移転する仕組みがとられている。信託契約には、信託財産である自宅を処分してリバース・モーゲージを完済することが盛り込まれ、リバース・モーゲージの利用者は、自宅を実質的には利用を継続するも

の、形式的には、リバース・モーゲージの完済を目的に信託をするため、自宅の所有権を手放すことになる。

2 高齢者施設の利用とリバース・モーゲージ

前項では、人生の最晩年の余生を、自宅で過ごすことがもっとも安心、安定であるという前提に立って、リバース・モーゲージの利点を述べた。

しかし、現在過半を超える高齢者が、高齢者夫婦二人あるいは独居しているなど、次世代と同居していないことが分かっている。この場合、健康面に不安がない場合は良いが、認知症予備軍になったり、病気を抱えるようになると、住み慣れた自宅を離れて高齢者施設に入居せざるを得ない、あるいは積極的に施設入居を選択する場合も増えてきた。

この場合は、次世代との同居を望んでいるわけではないので、老夫婦が施設に入居すると自宅は空き家になってしまう。空き家になってしまっても、そのまま信託をすることで、管理を信託会社に任せ、リバース・モーゲージを利用することは可能である。資産価値がありながら空き家で放置することに比べれば、リバース・モーゲージを利用することで、資産価値を利用していることになるので社会的な観点においても利点がある。資産の流動化の効果があるばかりでなく、空き家の管理は信託会社がやっているの、空き家が周辺地域に悪い影響を及ぼすなどの弊害を起こすことは回避されるであろう。

しかし、さらに積極的な有効活用を考えれば、この空いてしまった自宅を賃貸することにより、収益を稼がせ、これを入居した施設の利用費の足しにすることも考えられる。リバース・モーゲージでは、最終の自宅処分時に、換価処分が円滑に進むように、他人の権利を付着させないように（賃貸すると借家人の借家権が付着する）することを第一義とするが、空き家をそのままにしておくのは社会的にも損失である。すでに、定期借家の制度も定着しつつあり、このような制度を利用することで、有効活用の道を探ることができる。

また、高齢者施設に入居して自宅が必要でないのなら、リバース・モーゲージではない前項と比較した他の方法を選択することもできる。自宅を処分してお金に換えることも、賃貸で運用する道も検討に値する。

さて、処分について検討すると、リバース・モーゲージはこれを死後まで留保して、前倒しで流動化し金銭を受け取る方法であり、やがては処分するのであるから、リバース・モーゲージを利用するかすぐに処分するかは、処分の時期の問題と置き換えることもできる。現在がマイナス金利の時代であることを考えると、早くまとまったお金が手に入っても、金銭で運用するには必ずしも有利な環境ではない。一方で、譲渡所得税の支払いなど目減り部分があることも考慮しなければならない。資金の性質からして、リスクをとることは極力避けたいところであるから、元本の上昇見込みの面からすると、不動産で持っているほうが良いか金銭で持っているほうが良いか難しいところである。地価公示の動向からすると、地価は立ち直りを見せ、多くの地点で上昇、下落の縮減がみられている。ただし、立地条件によりその状況はマチマチである。

次に、運用について検討すると、古くなった自宅では競争力が劣り、賃貸で周辺市場と同様の水準の家賃を稼げるようにするには、大規模修繕やリフォームなど、何らかのイニシャルコストの投入が必要な場合が多いと思われる。これも賃貸市場の状況など、立地する市場の情勢を的確に判断し、ニーズを見極めて対応することが肝要と考えられる。また、自分では管理することは困難なので、管理を任せられる第三者も必要になろう。

ただ、賃貸運用はリバース・モーゲージの利用と併存できる余地がある。この組み合わせについても検討が必要である。

3 古い支度とリバース・モーゲージ

いずれにしても、人生の最晩年を迎えるに当たり、資産を保有する高齢者がその資産（土地・建物・金融資産）をどのように後世に残していくか、

自らの意思で決められる段階で判断し、その意思をはっきりと表示しておくことが、相続人等親族のためにもなる。

このような、人生の最晩年、余生と言われる一生のうちの最終ステージに入る前に、自分の身の回りを整理し、保有する資産を跡継ぎに継承しやすいように、不要なものは処分・換価し、権利関係で縛れがあるものはこれを解きほぐし、遊休地、低未利用地で有効活用の余地のあるものは、資産価値を維持・向上させる方策を施し、すでに賃貸借などで運用管理している不動産については、これを承継する準備を怠らず実行することが肝要である。

これが、いわゆる『老い支度』である。

先ず、本人の死後、財産を誰にどれだけ相続させるかを定める方法として、遺言がある。

意思表示の能力があるうちに、遺言を作成しておくことは意味がある。最近では、遺言を作成する人は増えており、金融機関においても信託銀行をはじめとして、遺言およびそれに関連する資産の整理に関するコンサルティングサービスを行うところが多くなった。

しかし、遺言は死後の話であって、遺言を残すことだけでは、『老い支度』としては不十分である。昨今では、高齢者の寿命は伸び、誰もが自らの意思能力が減退した一定期間を通過して死に至るパターンが標準的になった。自宅で大往生する場合も、一定期間、心身両面の介護を受けながら生きるステージを通らなければならないし、要介護の段階から、自宅を離れ、介護や医療が受けられる高齢者向けの施設に入居して、意思能力の衰えた状態で、介護を受けながら生きるステージを通るようになった。

このような標準パターンにおいて、注目を浴びてきているのが、存命中の最終局面をどう生きるのか、その期間に、保有する資産をどのように管理、運用、処分するのかということである。自ら意思表示がままならなくなった時に、誰に自分の財産を保護してもらうのか、次世代に引き継ぐためになすべきことを、誰に任せるのが重要な課

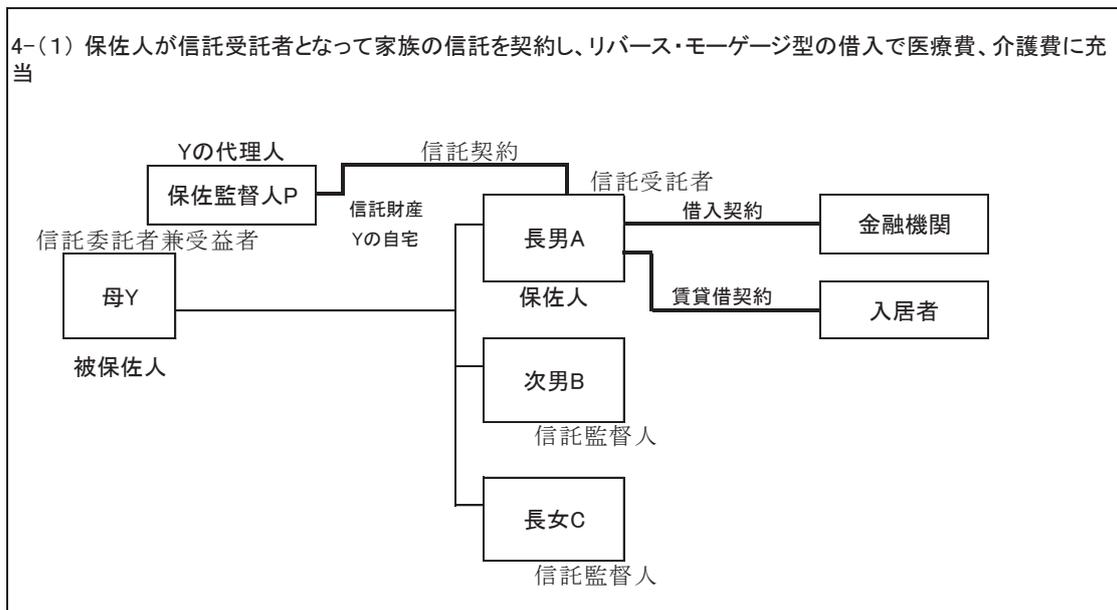
題としてクローズアップされてきたのである。

意思能力の減退に対する対処方法としては、一つには成年後見制度がある。保佐人や後見人に自分の代わりに財産を守ってもらう制度である。また、信託制度も利用可能である。

前述したとおり、自らは信託の委託者兼受益者として、保有する財産の管理・運用・処分の権限を信託受託者に託す方法である。この場合、できればこの財産を活用して自分の介護や療養の費用を捻出したいとする場合も考えられる。ここで、リバース・モーゲージを利用する方法が検討される。リバース・モーゲージの資金使途が、自らの介護費や療養費である場合、いわゆる福祉型のリバース・モーゲージとなるところから、保佐人や後見人がこれを利用できる余地があると考えられる。リバース・モーゲージは最終的に担保に供した不動産の処分を伴う性格のものであり、この面だけを見ると、本人の財産が減る意味で、資産の保護の観点から問題であるとする意見もあるが、リバース・モーゲージの利用による便益を生前に享受できる点を考え合わせれば、家庭裁判所から認められる余地は十分にあると思われる。実際、後掲4-（1）に記載したように、保佐人が被保佐人との間で信託契約を結び、被保佐人の生活費、介護費、医療費を賄うため、保佐人が被保佐人から信託された不動産を担保にリバース・モーゲージ型の融資を受けることについて、補佐監督人が家庭裁判所から許可を得られた例がある。リバース・モーゲージの目的が、利用者の福祉に資することであるならば、新たに融資を受けることにより負の財産を作ることになるデメリット（資産を棄損するおそれ）は生前にキャッシュフローを得ることができるメリットと相殺されると考えてよいのではないかと。

4 リバース・モーゲージの新潮流

リバース・モーゲージの適用対象は、様々な工夫を重ねながら拡大してきている。基本的には、担保物件の処分による回収が確実であることが重要である。次に示す二つの案件は、新たなリバー



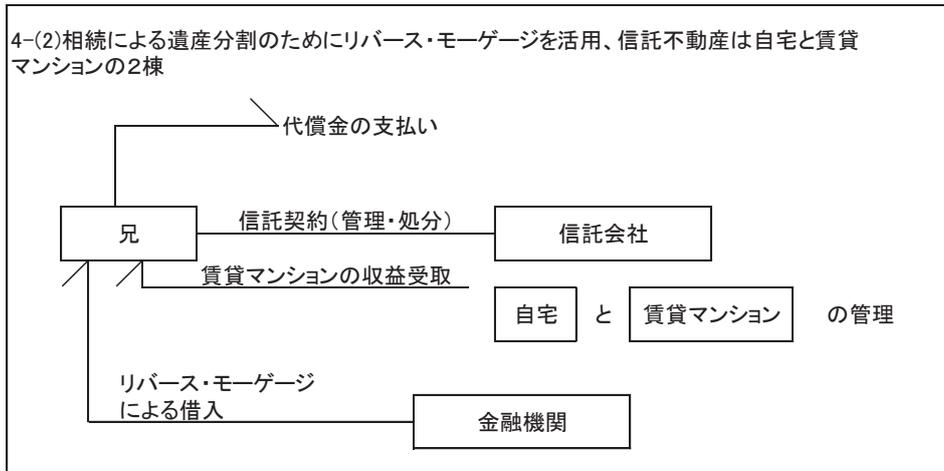
- ① 母Yの代理人となった保佐監督人Pと長男Aとの間で、信託契約を締結。
- ② 母Yの自宅不動産の名義を、『原因信託』で長男A名義に変更。
- ③長男Aは、信託財産(母の自宅不動産)を担保にリバースモーゲージ型融資を借入。
- ④借入金は、信託受益者である母の生活費ほかに充当。
- ⑤信託受託者である長男Aは、信託財産である不動産を第三者に賃貸。
- ⑥賃貸による純収益は信託受益者である母の生活費等の充当。
- ⑦次男B、長女Cは、信託監督人として、長男Aの信託受託者としての行為を監督。
- ⑧保佐監督人Pは、引き続き保佐人(長男A)を監督。

ス・モーゲージの動きを示すものであり、今後もリバース・モーゲージと家族の信託の組み合わせなど、様々な新しいパターンが生まれることが期待される。

(1) 保佐人が信託受託者となって家族の信託を契約し、リバース・モーゲージ型の借入で医療費、介護費に充当

- ・都内23区の一隅に、100坪の土地と洋館風の自宅を構えていたYさんは、認知症が進行し、現在では被保佐人となっている。
- ・保佐人はYさんの長男Aである。
- ・Yさんには、子供が3人いて、長男がA、次男がB、長女がCである。
- ・Yさんはこれまで、自宅で通いのヘルパー(介護人)の補助を受けつつ、一人暮らしをしていたが、健康上の不安から、長女C宅へ同居することとなった。

- ・長女C宅では母であるYさんの受け入れのため部屋を一部屋開けて受け入れ準備をした。
- ・今後の母Yの生活、医療、介護費の捻出をどうするか、空き家になる自宅の管理運用をどうするかが課題であった。
- ・そこで、Yさんの自宅を裏付けにしてリバース・モーゲージ型の借入により、Yさんの生活費等の必要な経費を賄うこととした。
- ・このために、Yさんは自宅の土地建物を長男Aに信託した。
- ・Yさんが信託委託者兼受益者である。
- ・Aさんが信託受託者である。
- ・Yさんの生活費等の必要経費を賄うため、受託者であるAさんが信託財産であるYさんの自宅を担保に金融機関からリバース・モーゲージ型の借入を行うこととし、毎月一定額の融資を受ける。
- ・Bさん、Cさんは信託監督人としてAさんの受



- ①兄は自宅と賃貸マンションを担保にリバースモーゲージを借入
- ②その後、自宅と賃貸マンションを信託会社に信託
- ③その信託目的は、信託財産の管理と処分による借入金の完済
- ④兄は借り入れにより代償金を支払う
- ⑤兄は賃貸マンション収益の受取により借入金を内入継続返済

託者としての活動を監督する立場に立つ。

- ・ところで、YさんとAさんの信託契約は、Aさんが保佐人であるところから、利益相反関係が生じるので、保佐人Aを監督している補佐監督人（家庭裁判所が選任）PがYを代理して行うこととし、この行為について家庭裁判所の許可を得た。
- ・信託契約の目的は、保佐人Aが信託財産を担保に融資を受け、その金銭をY(信託受益者)の生活費等必要経費に充当するとするものである。
- ・この借入は、名義はAが債務当事者であるが、税務上は受益者であるYの借入とみなされ、相続財産の負の財産となる。
- ・Yの自宅は賃貸することができた（定期借家契約）ので、これにより借入の金額を減らすことができた。
- ・以上のように本事案は、すでに被保佐人となっていて、意思能力が劣っている者でも、保佐人以外の代理人を立てることで、保佐人と信託契約することを可能にし、自らの生活費などを受託者である子供が当事者となって借入れることを可能にし、さらに自宅は信託財産として子供が当事者となって賃貸借するこ

とで収益を生む不動産になり、この賃貸収入も自分の生活費等に充当することができた成功例である。また、信託勘定の借入は信託受益者である者(母)の借入とみなされるので、借入が増えるほど、相続財産を減らす副次的効果もある。

(2) 相続による遺産分割のためにリバース・モーゲージを活用、信託不動産は自宅と賃貸マンションの2棟

- ・兄弟の中で、不動産（同居していた被相続人の自宅および同敷地内に建つ被相続人名義の賃貸マンション）を相続することとなったAさんは、他の兄弟に代償金を支払う必要に迫られた。
- ・そこで、被相続人から相続される自宅不動産およびこれに隣接している賃貸マンションを担保に供し、リバース・モーゲージによる融資を受けることとした。
- ・また、賃貸マンションから得られる収益で、リバース・モーゲージを内入れ返済していく計画とした。
- ・本来リバース・モーゲージでは、賃貸マンションを担保とすることはしないが、本件の場

合、収益用不動産として入居者付きで十分処分が可能と判断されたところから、取り組み可と判断された。

- この判断において、自宅と賃貸マンションを別々に切り離して売却することができると判定されたことも重要な点である。
- リバース・モーゲージ信託を取り扱う信託会社も、信託受託者として本信託の引き受けが可能と判断した。
- 以上のように本事案は、真正面から賃貸用マンションを担保とすることを検討したレアケースの事案である。
- EXIT である担保物件売却に勝算があることが決め手になった。