

第4回 リバース・モーゲージの活用のための課題

最終回では、リバース・モーゲージ市場の拡大のために、信託制度の活用と、現在導入の促進が目指されている住み替えを前提にした代替的なリバース・モーゲージ機能の仕組みについて考えてみることにしたい。

1. 信託の活用

■信託のリバース・モーゲージへの活用可能性

高齢社会では、ひとり暮らしの要介護高齢者数が劇的に増加することから、高齢者の財産管理及び身上監護に関する法的支援システムを整備することがこれまで以上に重要な課題となっており、この支援システムは従来の家族依存型のシステムではなく、職業的支援者や法人等を含む第三者を活用したシステムとして構築されることが望ましい。2000年に制度化された成年後見制度（特に任意後見制度）は有効な対策の一つであるが、支援のメニューは多いに越したことはなく、信託の持つ「財産の長期的管理機能（特に、意思凍結機能）」に注目した信託制度の活用が高齢社会の財産管理へのきわめて有効な対応策であろう。

まず、信託のシンプルな形態として不動産の管理を目的とする信託がある。信託の開始に当たり、信託財産となる土地および建物の所有権移転登記が行われ、次いで信託の登記がなされ、受託者が信託財産である土地および建物の地代、家賃の取り立て、その保全・補修を行う。高齢社会の到来により、自己所有の土地建物を自ら管理できない高齢者が増加すると考えられることから、社会的ニーズは大きいと思われる。

リバース・モーゲージについては、貸手が根抵当権を設定することにより、担保処分による弁済により回収を図るとというのがこれまでの不動産担保融資の議論の大前提であった。しかし、利用者である高齢者が契約期間中に意思能力を喪失し、財産管理能力に不安があること等のリスクに対し、信託の受託者である銀行等に信託フィー（信託報酬）を支払う必要が生ずるものの、信託には意思凍結機能があること、不動産管理の安定性が高いことから、担保の設定よりも不動産信託を活用した方が制度的に優れている場合が多いと考えられるので、以下信託のリバース・モーゲージにおける活用方策を検討する。

■不動産信託契約とは

不動産信託契約とは、不動産の管理及び処分を目的とする信託契約であり、信託財産は、形式的には受託者に属するものの、受益者のための財産であることから、受託者は、受託者固有の財産とは区別して管理をしなければならない。このうち、不動産の管理信託契約は、受託者は受益者のために不動産の管理運用を行い、そこから生ずる収益から信託報酬や公租公課、管理費、積立金等の必要経費を控除した残額を受益者に分配することを合意する契約であり、また、不動産の処分信託契約は、委

託者が受託者に信託財産上の権利を移転し、信託目的に必要な処分権限を与えることを合意する契約である。信託銀行は、信託業法に基づいて商事信託（営業信託）の受託者としてリバース・モーゲージにかかわり、不動産から発生する利益は、受益権として受益者に発生するとともに、現物の信託不動産の処分については受託者自らが売主となる。委託者と受益者が同一の場合を自益信託、そうでない場合を他益信託という。

不動産信託契約では、この信託受益権を担保に資金を調達することが可能であり、この場合には信託受益権に「質権」（債権質）を設定する方法がとられる。信託受益権への質権設定は受益者（質権設定者）と債権者（質権者）との合意により成立する。受託者以外の第三者に質権を主張するためには、確定日付のある受託者への通知または受託者の承諾が必要である。

■考えられる信託の具体的な適用方式

具体的には大きく三つの方式が考えられる。

第一は、委託者兼受益者である高齢者が不動産の管理及び処分代金による債務の弁済を目的とした不動産の管理信託契約及び処分信託契約を締結し、その後も引き続き、当該不動産に賃借人として居住する場合である。賃貸借契約の締結は、所有者である受託者たる信託銀行とテナントである委託者との間でなされる。賃料は受託者たる信託銀行名義口座に振り込まれ、この賃料は信託財産から生ずる収益であるから、信託受益権を自動的に担保に取れる不動産信託という器は信託銀行であるレンダーに大きな魅力となる。委託者兼受益者である高齢者は、受託者の斡旋等を利用することで、その信託受益権を年金基金等に譲渡し、これを資金化することにより、必要な資金の提供を受けることもできる。信託契約が終了したとき、あるいは高齢者が死亡したときは、受託者は不動産を売却し、その売却代金をもってそれまでに貸付けた生活資金等の合計額等を一括返済してもらう。精算した残額は高齢者に返還し、委託者が死亡しているときは、これを相続人に返還することになる。

第二は、委託者兼受益者たる高齢者は不動産の管理及び処分代金による債務の返済を目的とした不動産管理処分信託契約を締結し、受益権を取得し、高齢者は受託者（信託銀行）との間で、不動産の使用貸借契約を締結し、その後も引き続き使用借主として当該不動産を無償使用することである。高齢者は、信託受益権に金融機関を質権者とする質権を設定して、当該金融機関と金銭消費貸借契約を締結し、生活等に必要な資金の貸し付けを受ける。信託契約が終了したとき、あるいは、高齢者が死亡したときは、上記の第一に記載したのと同様に、受託者は不動産を売却することになる。なお、融資期間中に信託契約が解除になると、信託財産である不動産は受益者に交付され、信託財産に設定された質権が消滅してしまう。それに備える方法としては信託銀行を抵当権者とする抵当権設定契約を締結しておくことが考えられるが、レンダーであると同時に受託者でもある信託銀行には、あらかじめ抵当権設定登記を行うことが認められないので、次善の策として、ローン実行時（金銭消費貸借契約締結時）に、受益者である当該高齢者を抵当権設定義務者、レンダーであり受託者でもある信託銀行を抵当権者が、「信託契約が解除され、信託財産が受益者に交付されたこと」を停止条件とする停止条件付抵当権設定契約を締結し、信託契約が解除され、信託財産が受益者に交付されることで条件が成就した場合には、当該受益者と当該レンダー（受託者）が抵当権設定登記手続を行い、第三者対抗要件の具備に備えることになる。

第三は、一番普通に使われている方法であるが、金銭消費貸借契約が締結され、付随的に信託が利用される類型である。金銭消費貸借契約（当座貸し越し）が締結されたうえで、付随的に不動産管理

処分信託契約を締結するタイプと財産・債務の相続ないし清算を円滑に行うための遺言信託を設定するタイプの2つがあるが、いずれにしても、信託は融資についての担保機能を営む。

■民事信託の担い手

現在、信託業法5条2項1号は信託業の営業主を株式会社に限定するため、株式会社形態をとらない信用金庫等は、同じ金融機関でありながら不動産信託業務を営めない。また、リバース・モーゲージには利潤動機が働きにくく、信託報酬を低く抑える社会的要請もある。そこで、今後は、監督官庁による設立の許可ないし認可があり、設立後もその監督に服する特定非営利法人（「保険、医療又は福祉の増進を図る事業」）や公益法人、さらには弁護士法人、司法書士法人などが、株式会社以外に信託事業を営める事業主体として位置付けられることが望まれる。

2. 住み替え型のリバース・モーゲージの活用

■家賃担保型のリバース・モーゲージの可能性

ところで、これまで、リバース・モーゲージを、借入人が死ぬまで現在のマイホームに住み続けることを可能にする仕組みとして話を進めてきた。しかし、人生85年時代を迎え、この前提そのものが本当に現実的なのかが問題となる。高齢者の主観的意識の面ではそうだととしても、マイホームを貸し、死ぬまで途切れることの無い賃料収入が得られるなら、不動産をそのまま相続財産に維持できる分、リバース・モーゲージよりも有利な選択肢とも考えられるのではないかということである。

■国土交通省が目指す、JTIを活用した住み替え型のリバース・モーゲージ

その一つのメニューが国土交通省が促進を目指している、住み替え型リバース・モーゲージ制度の活用である。一般的なリバース・モーゲージは、高齢者が所有する持ち家を担保に生活資金を融資するが、国土交通省の高齢者の住み替え型リバース・モーゲージ制度は、50歳以上のシニア層の持ち家を一般社団法人移住・住みかえ支援機構（以下「JTI」という。）が長期的に借り上げ、終身にわたる賃料保証をしながら子育て世代に転貸し、保証賃料を引き当てにして、高齢者は移住や住み替え先の購入資金を借り入れることができるという制度である。JTIは、定期借家契約を活用して子育て世代に広い賃貸住宅を供給でき、高齢者は高齢者に適した住宅に住み替え、終身にわたり融資が受けられる。借り上げ賃料支払等に伴う異常時のリスクについては、財団の基金（具体的には「高齢者の居住の安定確保に関する法律」78条に基づく一般財団法人高齢者住宅財団）からJTIへ内部準備金により補てんされる仕組みである。すなわち転貸住宅が空き家になっても、一定の賃料（査定賃料下限の85%が目安）が貸主である高齢者に支払われるので、借入金返済の引き当て収入としては大変確実性が高い。また、賃貸期間が3年ごとに終了する定期借家契約を活用するため、賃借人が居座ったり、立ち退きを請求されたりすることがない。3年ごとの契約終了時に、貸主はマイホームに戻ることも可能であり、売却もできる。

この制度は平成18年に創設され、全国展開を開始したのはここ数年のまだあまり熟知されていない仕組みであるが、国民の多様なニーズに柔軟にこたえ得るポテンシャルの高い仕組みであると考えられる。平成25年現在で、すでに契約者は500件に上る。ただ、JTIの「マイホーム借上げ制度」は、50歳以上の人所有する、一戸建て、或いはマンションが対象であり、転貸住宅の耐用年数や安全性等を確保するため、事前に建物診断を受ける必要があること、場合によっては、耐震補強などの工事が必要となり、工事にかかる費用は実費負担となることなどの十分な対応が求められる。融資には「終

身型」「期間指定型」という2つの契約形態があり、利用者、共同生活者の両方が亡くなるまで終身で借り上げる終身型でも、3年ごとの定期借家契約なので、自宅に戻りたい希望がある場合、契約の期間満了時に退出してもらうことは可能であり、一方、利用者が指定した期間借り上げる形態の期間指定型では、逆に期間中の中途解約は認められない仕組みである。

ただ、利用者が上記の工事等のためにローンを利用するには、シニア層がマイホーム借上げ制度を利用したうえで、将来予測される賃料収入を現在価値に割引いて算定される金額をベースに、個別に金融機関から借り入れを行う必要があり、使い勝手が必ずしも良くない。そこで、JTI 制度を利用した移住・住み替えを側面から支援するため、住宅金融支援機構は、マイホームを JTI に借り上げてもらい、家賃に譲渡担保を設定することを条件に、機構のフラット 35 に関する借入・最終返済年齢制限や年収基準要件を撤廃ないし緩和する機構住みかえ支援ローンを導入している。

3. この9月から常陽銀行が自宅の売却を前提としない家賃返済型リバース・モーゲージを商品化

こうした中で、常陽銀行は、JTI（一般社団法人移住・住みかえ機構）との連携により、自宅の売却を前提としない家賃返済型の個人向け貸出商品「常陽リバースモーゲージローン『住活スタイル』」の取り扱いを、全国で初めて平成 25 年 9 月 2 日から開始した。

融資条件は、資金の借主が JTI を通じ、自宅を転貸する家主となり、JTI から家賃の定額保証を受けることである。通常、将来の家賃収入の確定は困難であるが、JTI が、住宅の諸条件を査定してその最低家賃を保証する仕組みを整えたため、常陽銀行はこれに十分な担保価値を認めたものである。原則として借入資金の用途制限はなく、高齢者施設への入居や住み替え先の購入・リフォーム、旅行、趣味などのセカンドライフの充実を図る資金に利用できると説明されている。

本商品のメリットとしては、家賃が地価ほどには地域格差を持たないために、現状では土地の将来価値しか評価しない不動産担保型融資よりも、特に地方圏の利用者や都市郊外の一戸建て住宅に居住する利用者にとって、多くの資金借り入れの可能性が生まれるということである。これが順調に拡大すれば、JTI との連携によるリバース・モーゲージが広がるきっかけになるだろう。

表 1 常陽リバースモーゲージローン「住活スタイル」の概要

融資利用者	借入時の年齢が 20 歳以上の個人（JTI のマイホーム借上げ制度及び家賃定額保証制度の利用者に限る。）
融資金の用途	自由（事業資金や投機資金は不可）
融資金額	5,000 万円以内
融資期間	35 年以内（JTI が決定する家賃定額保証期間の範囲内）
融資金利	短期プライムレートに連動する変動金利
返済方法	元利均等返済（ボーナス併用は不可）
担保	賃貸する住宅の賃料債権を常陽銀行に譲渡担保として差し入れること及び火災保険請求権に常陽銀行が質権を設定すること
連帯保証人	相続予定者（1 名以上）

（注）「常陽銀行ニュースリリース」（平成 25 年 8 月 30 日）より作成。

4. 今後の動きが注目される中古住宅の流通促進・活用に関する研究会報告の具体化

こうした中で、平成 25 年 6 月 26 日、「中古住宅の流通促進・活用に関する研究会（座長中城康彦明海大学不動産学部教授）」において以下のような注目すべき指摘がなされた。

- ・ 中古住宅の建物評価の改善に際しては、金融機関の担保評価もそれに伴って改善されることが必要。一方で、建物評価の改善は、戸建て住宅の建物部分を担保対象とできるため、リフォームローンやリバース・モーゲージなどの金融商品に大きな影響を与える可能性。
- ・ 金融庁において開催された「官民ラウンドテーブル」において、本研究会の検討に、金融庁や金融機関が参画していることに言及したうえで、金融機関の担保評価実務の改善等を通じ、高齢者の住宅資産をより積極的に活用できるようにする必要。
- ・ 一部金融機関では、上記「官民ラウンドテーブル」や本研究会での検討に呼応する形で新たなリバース・モーゲージ商品の開発を発表。
- ・ 住宅金融支援機構、民間金融機関、不動産事業者等の中古住宅流通市場関係者等による「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル（仮称）」を設け、建物評価の改善等の中古住宅流通市場活性化にかかる政策情報やリフォームローン、リバース・モーゲージ等の商品充実などについての情報交換を実施。

これを受けて、平成 25 年 9 月 26 日には「第 1 回中古住宅市場活性化ラウンドテーブル」が開催され、公表された議事概要によれば、中古住宅の流通促進のために、履歴を保存することにはメリットがあるという考え方の普及が大切だという市場関係者の意見などに合わせ、リバース・モーゲージを巡る議論が非常に活発に展開されている模様であり、今後、リバース・モーゲージの充実を目指す新たな政策展開が大いに期待される場所である（平成 25 年 11 月）。

（荒井 俊行）