特集【論説】 少子高齢化社会の不動産利用

我が国のリバース・モーゲージ制度と相続に係る問題

Problems of Succession and the Reverse Mortgage Program in Japan

Manabu MORITA : Value Management Institute, Inc. Consultant

森田 学*

はじめに

我が国は世界有数の長寿国であり、その平均寿命は、男性で78.56歳、女性で85.52歳となっている。また、平成18年度 国民生活白書によると、65歳における無障害平均余命(自立して生活できる期間)は、男性12.64年、女性15.63年となっており、前期高齢者(60～75歳)の多くは、若々しく元気な高齢者であることがうかがえる。ⁱ

健康で長生きできることは確かに素晴らしいことではある。しかしながら、反面、長生きすることで、生活設計上、老後のために準備していた貯蓄が足りなくなる恐れもでてくる。仮に、60歳の退職時点で2,000万円の貯蓄があったとしても、ゆとりある生活を送るために月10万円ずつ取り崩していくと76歳辺りで貯蓄が底をつく。ⁱⁱ

実際、高齢期に備える上で現在の貯蓄額に「不満である」もしくは「やや不満である」と考える割合は64.5%に達しており、高齢期の生活資金の確保が問題となっている(内閣府「中高年者の高齢期への備えに関する調査」調査対象:60～64歳の男女)。

また、65歳以上の高齢者の人口は2009年9月15日時点で2898万人、総人口に占める割合は22.7%に達している。5人に1人が高齢者という「高齢者社会」を迎え、現役世代の保険料負担で高齢者世代の年金給付に必要な費用を賄うという世代間

扶養の考え方を基本に運営される公的年金制度の持続可能性に対する懸念も高まっている。

このように、公的年金への信頼感が薄らぎ、長生きリスクに対する不安が高まるなか、住み慣れた我が家に暮らしながら、生活に必要な資金を金融機関などから借り入れられる「リバースモーゲージ」は、高齢期における貯蓄の不安を解消し、現金所得の少ない高齢者が年金代わりに活用することができる仕組みとして注目されている。ⁱⁱⁱ

リバースモーゲージの仕組み

リバースモーゲージは、自宅を担保に金融機関から老後の生活などに必要な資金等の融資を受けるローンで、契約期間の経過につれ返済が進み債務が減少していく通常の住宅ローンとは異なり、

図1：フォワードモーゲージとリバースモーゲージの概念

図2：リバースモーゲージの仕組み

契約期間の進行とともに負債が増えていく。

債務の返済については、借入者の死亡時に自宅を売却して一括返済するのが基本であるが、担保処分をせずに相続人が相続し、金銭で返済することも可能である。また、担保処分により生じた残金は相続人に相続される。

担保割れリスク

リバースモーゲージは、リバースが「逆」、モーゲージが「抵当融資」を意味する通り、長期にわたる逆抵当融資という性質をもっており、性質上、融資額が担保不動産評価額を超えてしまう「担保割れリスク」が課題となる。担保割れを生じさせる要因としては、「不動産価格の下落」、「金利上昇」「契約者の長生き」などが挙げられる。

■不動産価格の下落リスク

契約期間中に担保となる不動産価値が下落し、担保割れが発生するリスクである。

リバースモーゲージは、不動産価格の上昇が予想される局面では利用しやすいのだが、反面、価格の下落は、利用者側、融資側双方にとって大きなリスクとなる。我が国のリバースモーゲージ商品をみると、米国のような保険によるリスク回避策が存在しないため利用者側がそのリスクを被る場合が多く、融資受取可能額はその時々担保評価額に応じて変化している。リスクヘッジの方法としては、米国の「住宅資産保険」(Home Equity Insurance)のような保険によるヘッジが想定され

図3：リバースモーゲージの三大リスク

るが、公的関与が必要であろう。

■金利上昇リスク

契約期間中に金利が予想以上に上昇し、借入残高が増加する結果、担保割れが生じるリスクである。

リバースモーゲージ商品の多くは、長期プライムレートを基準とする変動金利を用いており、利用者側が金利リスクを負担するかたちとなっているが、公的機関が提供する商品では、福祉的な側面が強いため、金利の上限を設定し、公的機関がリスクを負担している。なお、金利スワップを活用しリスクを市場化することでリスクヘッジ可能と考えられるが、契約期間は不確定かつ長期にわたるため、全てヘッジすることは現時点では難しいと考えられる。

■利用者の長生きリスク

契約者が、契約時に想定された年齢よりも長生きし、存命中に借入金残高が不動産評価額に達してしまうリスクである。

多くの場合、借入金残高が担保評価額に達すると融資終了となるため、長生きリスクは利用者側が負担することになる。ただし、融資は打ち切られても自宅に住み続けることはできるため住まいを失う心配はない。基本的に保険でカバーするこ

とができるため、リスクヘッジは比較的容易であり、銀行と保険会社の提携により融資終了後は終身年金保険に切り替え可能な商品なども開発されている。

なお、長生きリスクへの備えという観点から、米国の公的リバースモーゲージ（HECMプログラム）をみると興味深い。複数ある貸出種別のうち、当初、担保不動産の借入枠のみ設定し、病気や介護等で資金が必要となった時点で借入れをおこなう貸付枠型の利用が多く、いざというときのセーフティネットとして機能している側面が見てとれる。

我が国におけるリバースモーゲージ

我が国におけるリバースモーゲージは、提供主体により大きく2つに分けられる。

1つは、公的主体により提供されるリバースモーゲージで、武蔵野市等が実施している「直接融資方式」と愛知県高浜市等が実施している「間接融資方式」の2方式に分けられる。あと1つは、民間主体により提供されるリバースモーゲージである。

武蔵野市が実施している「直接融資方式」についてみると、単独ではなく武蔵野市福祉公社の「有償在宅サービス」とセットで提供されており、有償サービスの資金や生活費・医療費等を自宅を担保に貸し付けている。^{iv}

融資対象は、市内に1年以上居住している概ね65歳以上の世帯で、抵当権などが設定されていない持家の所有者となっている。また、一戸建てだけでなくマンションも担保の対象となっているが、一戸建ての場合、敷地の評価額の8割が融資限度額であるのに対して、マンションの場合、評価額の5割が限度となっている。^v貸付利率については、年5%を上限に毎年3月1日現在の長期プライムレート金利が1年間適用される。融資の元本と融資にかかる利息は、償還時期到来後に相続人

が現金で一括返済することになるが、返済にあたり担保物件を売却する場合、債務額や経費等を控除した残額は相続財産となる。

他方、高浜市が実施している「間接融資方式」では、公的主体は融資の斡旋のみおこない、融資自体は協力金融機関の責任においておこなわれる。^{vi}担保の対象は土地の評価額が2000万円以上の一戸建、融資限度額は担保評価額の6割～7割、融資額は月額6万円が限度となっている。

なお、2002年12月24日に「長期生活支援資金貸付制度」が創設されたこともあり、自治体での取り組みの多くは同制度に移行している。^{vii}

「長期生活支援資金貸付制度」は、居住用不動産を有し、将来もそこに住み続けることを希望する低所得の高齢者を対象に、生活資金や医療費等の貸し付けをおこなう制度である。従来のリバースモーゲージと比べて不動産評価額の小さい物件も対象となっており、土地評価額1,000万円以上を目安に実行することとされている。^{viii}

融資限度額は、土地の評価額の概ね7割を基準に決定されており、ひと月あたりの融資額は原則30万円以内と定められている。また、貸付金の利率は、年利3パーセントまたは長期プライムレートのいずれか低い利率となっている。債務（融資の元本と融資にかかる利息）については、融資契約の終了時（高齢者の死亡時など）に一括返済することとなっている。

次に、民間主体により提供されるリバースモーゲージについてみると、金融機関による用途自由な資金を貸し付ける商品や、ハウスメーカーによる自社物件の保有者を対象とした住み替え型の商品がみられる。

担保の設定については、不動産に抵当権を設定する場合と、信託受益権に質権を設定する商品があり、また、連帯保証人が不要で遺言信託がセットとなっているものもある。

その他、住宅金融支援機構では、60歳以上の高

図4：我が国のリバースモーゲージ制度の概要

参考：Best Value Vol.11「新たな展開を見せるリバースモーゲージ」

高齢者が自宅のバリアフリーや耐震改修を含むリフォーム工事をおこなう場合に、利息のみを毎月返済し、融資金は本人の死亡時に一括して返済できる制度を設けている。

リバースモーゲージと相続に係る問題

リバースモーゲージの申込みから返済までの流れを大まかに整理すると、図5のようになる。

ここで、流れに沿って相続に係る問題をみてみると、申込み段階における問題がまず指摘できる。

多くの場合、申込みの条件として推定相続人（子供など）が連帯保証人となることが求められるが、申込みに対する相続人の対応は大きく

- ・ 勧める
- ・ 反対する・止めさせようとする
- ・ 口出ししない（親の自由）

の3つに分かれる。リバースモーゲージの利用は、相続人にとっては引き継ぐことができる資産の範囲が減ることを意味するため、「反対する・止めさせようとする」ケースも少なくなく、保証人をたてることができず申込みを断念するケースもみられる。^{ix}「遺言信託」の利用により、相続人の許諾の有無に関らず申込みをおこなうことができる商品もあるが、トラブルが発生する恐れは捨て切れない。

また、「財産を使い切る」という考え方に馴染めない高齢者が多く、相続意識が強いため利用が進

図5：リバースモーゲージの流れ

まないといった面もある。この点については、相続人との契約も可能とされている仏国のピアジェが参考となる。^x

ピアジェとは不動産売買契約の1つで、これを利用して所有不動産を売却すると、住宅の売却の代価として、一時金と終身定期金が支払われる。また、この制度の場合、所有権と居住権を分割し所有権のみ売却することも可能なため、売主は自宅に住み続けながら、定期的に金銭を受け取ることが可能となっている。最大の特徴は、契約時には売却金額が確定しないという点にあり、終身定期金の支払い期間が不確定である結果、買い手は通常よりも低廉な価格で住宅を取得できる可能性が生じる。

老後の世話を託して、子供に居住していた土地・建物を生前贈与したが、感情の行き違いから不仲になり、子が親への援助を止め居宅からの退去を求めるケースもあることから、親子間でもピアジェのような契約を活用する余地はあると考えられる。

なお、我が国においても、①不動産売買契約、②終身定期契約、③使用貸借契約の3つを包括した契約として構成することで、ピアジェと類似の契約を締結することは可能である。

ところで、我が国のほとんどのリバースモーゲージ商品では、担保となる居住用不動産につい

図6：居住用財産を譲渡した場合の課税の特例

- ・居住用財産の買替えの場合の譲渡損失の損益通算および繰越控除制度（所有期間5年超）
- ・特定居住用財産の譲渡損失の損益通算および繰越控除制度（所有期間5年超）
- ・居住用財産を譲渡した場合の3,000万円特別控除
- ・居住用財産を譲渡した場合の特例（所有期間10年超）
- ・特定の居住用財産の買替えの特例（所有期間10年超）^{xi}

て配偶者以外の「同居」を認めないという条件が設定されている。第三者に、担保不動産の処分の際に「居住権」を主張されたり、資金を不正使用されたりするのを防ぐためではあるが、「三世代同居」など子供と同居している場合も少なくなく、利用しづらい要因となっている。

相続人にとっても、「同居」を認めないという条件は、債務返済方法として担保不動産の処分による現金返済を用いる際、問題となる。

相続人が相続不動産を処分する場合、取得時期と取得価額が被相続人から引き継がれるため、要件を満たせば、居住用財産を譲渡した場合の課税の特例を受けることができる。しかしながら、リバースモーゲージを利用した場合、「特定の居住用財産の買替えの特例」については「居住期間10年超」という要件を満たせないため、受けることができない。リバースモーゲージ利用者については、これに代わる税制優遇措置検討が望まれる。

また、担保不動産の処分による現金返済の場合、速やかな不動産の現金化が求められると考えられるが、売り急ぐと買い叩かれる恐れが高く、また、景気動向によっては、物件処分価格が売却額に満たないこともあり得、相続人とのトラブルに発展する可能性も否めない。

代物弁済による返済の場合にも問題はあり、債務（融資の元本と融資にかかる利息）が不動産評価額を上回る場合には、一時所得として所得税課税がなされる可能性が残る。

一方で、債務返済の際に不動産を金銭化するため、相続人が複数いる場合、遺産の均等分配がしやすいとも考えられる。

おわりに

リバースモーゲージの仕組みそのものは魅力あるものであり、高齢者にとってのメリットも大きいと考えられるが、改善の余地があることも確かである。高齢化社会を迎えるにあたって、セーフティネットとしての役割が期待されるところであり、税制等、制度面での後押しが期待される。

ⁱ 高齢者の生活の質（QOL）に関する指標として国際比較でしばしば使用される65歳における平均余命は、男性18.21年、女性23.28年となっている。ただし、「お達者度」（健康余命/平均余命）は、男性0.694、女性0.671と男性が高くなっており、健康余命は平均余命の伸びに必ずしも比例してない。

ⁱⁱ 平成20年家計調査年報によると、世帯主が65歳以上の勤労者世帯における公的年金支給額の月平均は約13.8万円、個人・企業年金保険取金の月平均が約13.2万円、併せて27.0万円に対し、生活費や税金・社会保険料などの支出は35.0万円となっており、差し引き8万円程度の赤字となっている。

退職金については、大企業で2,417万円（定年退職60歳：標準者退職金（一時金・年金）—管理・事務・技術労働者・総合職・大学卒—）社団法人日本経済団体連合会「2008年9月度 退職金・年金に関する実態調査」、中小企業で1,225万円（定年退職（会社都合）：大学卒—東京都内の従業員300人未満の中小企業を対象—）東京都産業労働局『中小企業の賃金・退職金事情：平成20年版』と

高齢無職世帯の家計支出

社会保障給付					その他	不足分
160,621円					24,356円	50,191円
被服及び履物						
教育						
非消費支出						
24,791円	食料	住居	光熱・水道	保健医療	娯楽・文化	その他の消費支出
	51,122円	15,147円	18,093円	42,202円	24,614円	
雑費						
交通・通信						
54,278円						

なっている。

- iii 『住み慣れた家に住み続けたい』という高齢者の希望は強く、「高齢者の住宅と生活環境に関する意識調査」（平成18年）によると、「現在の住宅にそのまま住み続けたい」「現在の住宅を改造し住みやすくする」をあわせて、62.8%が現在の住宅に住むことを希望している。
- iv 貸付額については、貸付内容によって上限が定められており、①生活費：月額1人8万円以内、②医療費：月額70万円以内（個室料、医薬品、オムツなど）、③住宅改良費：1件100万円以内（屋根改修、畳替え、外壁補修、植栽の手入など）となっている。なお、有償在宅サービス契約の締結が必須となっているが、その契約料は、基本サービス毎月1万円（ソーシャルワーカーと看護師の定期訪問、休日夜間の緊急対応、権利擁護事業などのサービスを提供）となっている。
- v マンションについては占有面積50㎡以上、築年数13年以内であることが貸付条件となっており、築年数が23年を経過した時点において契約が終了する。
- vi 公的主体が利息立替をおこなう。
- vii 全国の各都道府県社会福祉協議会において導入・実施されている。
- viii 市町村民税が非課税となる程度の低所得世帯があることが条件となっている。
- ix 現状のままで相続が開始した場合、直ちに相続人となるべき者（法定相続人のうち優先順位の高い者）を推定相

続人という。

- x 内閣府「高齢者の経済生活に関する意識調査」（平成14年）では、「親の土地や家屋などの不動産を子供に譲ることにについてどう考えるか」について尋ねているが、親の不動産は「子供に継がせるべきである」との回答が64.7%を占めている。
- xi 所有期間と居住期間が共に10年を超える住宅（居住用財産）を売却して、一定期間内に新たに住宅を取得し居住すると、譲渡益に対する課税を繰り延べることができる、という特例である。

参考文献

- 小沢 理市郎（2006）「新たな展開を見せるリバースモーゲージ」『Best Value』No.11.
- 厚生労働省（2007）『第20回 生命表（完全生命表）』
- 駒井正晶（2008）「住宅価格変動リスクと対応策：アメリカ等における提案と試み」『季報 住宅金融』No.6, pp.48-61.
- 財団法人 高齢者住宅財団（2001）『リバースモーゲージ制度の活用ニーズの把握及び制度促進に関する調査研究』報告書
- 内閣府（2009）『平成21年版 高齢社会白書』
- 内閣府（2003）『平成15年版 高齢社会白書』
- 村林正次、山田ちづ子（1997）『超高齢社会の常識 リバースモーゲージ～住み続けるための持ち家 転換年金術～』日経BP社