

# 実務研究

## 遺言代用信託とリバースモーゲージ

### —高齢社会における自立のために—



佐藤 渉 [武蔵野]

#### 1 問題の所在

信託とは、一般に、委託者が受託者に財産を移転（注1）し、信託の目的に従い、受託者は受益者のためにその財産の管理または処分などを行うことをいう。この信託には、三つの基本機能（注2）、①財産管理機能、②転換機能、③倒産隔離機能がある。

#### 2 遺言代用信託

信託の方法の一つとして、信託法第90条を根拠とするいわゆる遺言代用信託があるが、これは、生前に自己の財産を他人に信託して、委託者自身を自己生存中の受益者とし、自己の子・配偶者その他の者を「死亡後の受益者」とすることによって、自己の死亡後における財産分配を達成しようとするものであり（注4）、死因贈与に類似する機能をもっている。すなわち「委託者の死亡の時に受益者となるべき者として指定された者が受益権を取得する旨の定めのある信託（信託法第90条1項1号）」または「委託者の死亡の時以後に受益者が信託財産に係る給付を受ける旨の定めのある信託（信託法第90条1項2号）」をいう。また、委託者は、死亡後（注5）受益者を自由に変更することができ。

#### 3 リバースモーゲージ

高齢者の財産的特長として年金暮らしにともない現金の流入が思ったより少ない、あるいは病気などによる医療費支出の増大、または、財産はあるがその運用や管理がうまくいかない場合がある。この場合、地方自治体の一部が90年代から導入をはじめたのが、リバースモーゲージ（逆抵当融資）であり、これは、借り手である高齢者が自らの持家に住みながら、その財産を担保に老後の資金としての金銭を借入れ、死亡後には、その財産を売却し、借入金の清算にあてるといった仕組みの金融商品である。

#### 4 結語に代えて

遺言代用信託とリバースモーゲージの共通するところは、委託者が生存中はいつでも受益者（後者には、当初から受益者は存在しない）には、受益者としての権利を有させないことにあり、また、生存中の財産による運用益、あるいは貸付金の分割による生活費、医療費などの補てんは当然に委託者に帰属する。顕著な違いは、遺言代用信託が元本はそのままとし、果実分を委託者が享受することにあり、反対にリバースモーゲージは、財産そのものを担保として、その返済は死亡後にその財産をもって行うことである。もちろん財産を超える余剰分は、相

正常な判断能力をどこまで維持することができるかである。これらの諸問題は個人差はあるが、その能力は加齢に伴い落ちていくのが普通である。したがって、この社会にあっては、この財産を預かる受託者が社会が制度をもつてしっかりと監視することはもちろんである。

小稿では、生前から死後に至るまでの生活を平穩無事におくるための高齢者における遺言代用信託の活用と近年、生活支援のためのリバースモーゲージの活用の比較を中心として以下に検討するものである。

他方、死因贈与は、民法554条によれば「贈与者の死亡によって効力を生ずる贈与については、その性質に反しない限り、遺贈に関する規定を準用する。」と規定されている。換言すれば、生前に贈与契約を締結しておいて、その効力が贈与者の死亡の時から発生するものと定める贈与である（注6）。また、死因贈与にあっては、贈与者はいつでもその贈与を取り消すことができる。一般に解されているところから、遺言代用信託においても、委託者には受益者の変更権を認められている。また、特徴的なのは、受益者の受益権は、委託者が死亡するまで、その権利は有しない（信託法第90条第2項）ことである。

高齢者の問題は、前述したようにその贈与の意思の継続が、現役時代と同様に

	リバースモーゲージ	住宅ローン
借入目的	生活費(注7)の補てん	住宅の購入
借入金	毎月一定額（分割融資）	一括借入
返済方法	死亡後一括返済（生存中は返済を猶予）	毎月分割返済
担保物件	一戸建て（注8）	建築、購入不動産

生活が困窮している人々に勤めており、相続対策というより、福祉政策としての生活支援・自立支援対策としての位置づけである。これも問題がないわけではない。借り入れが上限額に達した場合は原則として、一括返済を求められる。つまり、長生きをした場合の対応である。また、担保とする住宅の寿命の短さや不動産不況による担保価値の下落などもある。前者においては、限度額を使い切った場合は、借入金の返済に替えて、信託方式の中に不動産の処分を含めておくことにより、受託者が売り主の立場にたって、市場を介して売却処分をすることができ、後者については、政府の抜本的な不動産対策が求められる。

反対に制度を利用する側のメリットとしては、金銭面での自活であり、長年住み続けた住宅にそのまま居住できることである。こういった場合、信託方式であってもそれが可能である。形式上は不動産管理信託の形をとるが、受託者は信託不動産の管理を原則としておこなわず、実質的には信託が融資についての担保的機能を営むのである（注10）。これは根抵当権設定方式でも可能であるが、担保処分が比較的容易であるところから信託利用方式が優れている。その理由は、信託方式の中に不動産の処分を含めておくことにより、受託者が売り主の立場にたって、市場を介して売却処分をすることができ、後者については、政府の抜本的な不動産対策が求められる。

信託法の改正により、信託制度が一般庶民にとって税制を含め使い勝手のよいものになり、これが今後の社会に定着していくかどうか課題である。高齢者の自活の為に、自身の意思に加え、制度の整備、政府や地方自治体や関連団体による監視、リスクの回避策とその手当が大事な要素となる。本稿では、特に高齢者が生活の自立のために信託を使うのか、もう一方で、各地方自治体を進めている不動産担保を中心としたリバースモーゲージ制度を使うのかといった点を比較検討した。それぞれの制度が、限ら

れた財産の有効利用といった点では共通しているものの、信託は財産承継、地方自治体で行うリバースモーゲージは、福祉対策としての色合いが強い。ただし、高齢者の自立といった点では、遺言代用信託にせよ、リバースモーゲージにせよ今後の積極的な活用が期待される。

通常、住宅ローンとは借入れであることには違いないが、以下のように、異なる点が非常に多い。ただ、リバースモーゲージ制度自体、我が国において、成熟しているとは言えない。我が国の現行のリバースモーゲージ制度のほとんどが、住宅に担保設定した一般資金融資プランに過ぎない（注9）とも言われているところからその一端がうかがわれる。

さて、地方自治体が進めているのが、一人暮らし老人など、持ち家はあるが、生活が困窮している人々に勤めており、相続対策というより、福祉政策としての生活支援・自立支援対策としての位置づけである。これも問題がないわけではない。借り入れが上限額に達した場合は原則として、一括返済を求められる。つまり、長生きをした場合の対応である。また、担保とする住宅の寿命の短さや不動産不況による担保価値の下落などもある。前者においては、限度額を使い切った場合は、借入金の返済に替えて、信託方式の中に不動産の処分を含めておくことにより、受託者が売り主の立場にたって、市場を介して売却処分をすることができ、後者については、政府の抜本的な不動産対策が求められる。

信託法の改正により、信託制度が一般庶民にとって税制を含め使い勝手のよいものになり、これが今後の社会に定着していくかどうか課題である。高齢者の自活の為に、自身の意思に加え、制度の整備、政府や地方自治体や関連団体による監視、リスクの回避策とその手当が大事な要素となる。本稿では、特に高齢者が生活の自立のために信託を使うのか、もう一方で、各地方自治体を進めている不動産担保を中心としたリバースモーゲージ制度を使うのかといった点を比較検討した。それぞれの制度が、限ら

注1 自己信託（信託宣言）においては、財産の移転がない。信託法第3条第3項。  
 注2 ①財産管理機能は、自己信託を除き、受託者が財産を管理・処分する権利を持つ。②転換機能は、受益者が受益権により信託からの利益を享受すること。③倒産隔離機能は、信託財産を委託者、受託者の倒産リスクから守る機能をいう。  
 注3 65歳以上の高齢人口の全人口に占める割合が7%から14%に到達するまでの年数（倍化年数）を言う。  
 注4 新井誠『信託法【第3版】』有斐閣、2008年3月、169頁。  
 注5 米国内で行われている撤回可能生前信託(revocable living trust)は、委託者の生前から設けられるトラストであるが、委託者の意思次第でいつでも撤回可能な信託であって、本来の信託の構造からは外れるものではあるが、遺言検認(Probate)といった裁判所が遺言を法定の様式にしたがって行われているかを確定する一連の手続きであり、これには、費用がかかり、手続きが煩雑であるため、これを避けられるメリットがあり、一般的に利用されている。新井誠、前掲書、78-82頁参照。  
 注6 我妻榮、有泉亨、川井健『民法2 債権法 第二版』勁草書房、2005年4月、271頁。  
 注7 一部の銀行などが行っているリバースモーゲージの場合、事業用を除き、その用途が自由であるが、福祉公社などがおこなっているものは、生活費などに限定されており、福祉の色合いが強い。  
 注8 財団法人武蔵野市福祉公社の場合、マンションは、占有面積が50㎡以上、契約時、築年数13年以内であれば、対象物件となる。武蔵野市福祉資金貸付条例施行規則第3条(1)  
 注9 倉田剛『リバースモーゲージと住宅』日本評論社、2002年8月、7頁。  
 注10 新井誠、前掲書、469頁。