実務研究

日本税務会計学会
平成27年3月　月次研究会

リバースモーゲージに関する問題点とその解消策

野澤康介［雪谷］

はじめに

リバースモーゲージという制度は、高齢化社会に対する福祉制度の一環を担うことを主な目的として、日本では1981年から取扱いが始まった。リバースモーゲージ制度の取扱いが開始されてから約30年が経過したが、普及が進んでおらず、世間からの認知が低い現状となっている。

近年、高齢化社会をテーマにした報道番組又はドキュメンタリーの放送内でリバースモーゲージに関する特集があり、また、新聞又は雑誌等でも特集が組まれることがあり、一般の人にも徐々にではあるが認知され始めた。しかし、制度の詳細までは把握しておらず、実行するにはハードルが高い状況である。

リバースモーゲージの概要

リバースモーゲージとは、自宅を所有している個人が、老後の生活資金を賄うために、自宅を抵当に入れることにより金融機関又は公的機関（以下「金融機関等」とする。）から資金を借り入れる制度である。個人の相続が発生した時点で金融機関等が一括返済を迫り、一括返済ができない場合には、金融機関等が自宅を処分して資金を回収することになる。自宅を処分することが前提の融資制度であるため、『融資を受ける個人に子供がいない』又は『子供が独立して別個の住宅を所有している』ことが適用要件となっている特徴がある。

リバースモーゲージを英文表記すると、『reverse mortgage』となる。日本語訳すると『逆抵当』となり、〝借入金（＝住宅ローン）〟とは反対の〝前受金（＝逆住宅ローン）〟としての性質がある。

実際に運用されているリバースモーゲージは、『社会福祉』を目的としたリバースモーゲージと『（自宅を運用することによる）金融商品』を目的としたリバースモーゲージの2種類に分類することが出来る。リバースモーゲージの契約内容自体は同じであるが、別々に考えた方が分かりやすいと思われる。

リバースモーゲージの最大のメリットは、『老人ホーム又は病院等で残りの人生を送ること』よりも『今まで住み慣れている自宅で最期を迎えること』を望む利用者にとって、死亡時まで自宅に居住して生活することができることである。また、永年居住していた住居を老後になってから移動することは、環境の変化による健康の不安がある。生活習慣の変化に適応できなくなり、寿命を縮めてしまうという負の効果を生じてしまうことも考えられるので、このリスクも回避できる。

次のメリットとして、老後の生活資金を入手できることである。一般的にサラリーマンは、定年退職以降は無職で、給与所得がなくなるか又は嘱託契約若しくはパート勤務で給与減額となる。個人年金、不動産収入、配当収入又は個人事業収入等がある場合もあるが、公的年金が収入の中心となるケースが多い。このような場合、生活資金が公的年金等で賄えなくなると、経済的な不安が生じる。家族等の経済的援助で生活資金を補填するケースもあるが、リバースモーゲージを利用して生活資金を確保することにより、家族等も含めて経済的な負担が軽減される。

リバースモーゲージのデメリットとしては、①長生きリスク、②金利リスク、③不動産下落リスク等が挙げられる。長生きリスクとは、利用者が老後の生活資金等の融資を受け続けた結果、融資金額が自宅を担保とした利用上限額に達してしまい、融資が打ち切られることである。金利リスクとは、金利が上昇することによって、利用をし続けて膨らんだ融資金額の借入利息も増加して返済できなくなることである。不動産下落リスクとは、担保となっている自宅の評価が下落することにより、利用上限額も下がることである。リバースモーゲージの利用中に融資を受けられなくなることは、今後の生活に直結する大きな課題である。

リバースモーゲージの問題点に対する解消策として、利用しやすくするための制度設計の変更が求められる。相続発生後に自宅を売却する際の債務超過及び相続人固有の財産持ち出しについては、リバースモーゲージ契約の際に、『債務は、抵当に入れた自宅に対してのみ返済の対象として、自宅以外の相続人の財産にまで返済の対象を及ぼさない』という契約ができることが期待される。この場合、返済の原資（＝元手）とする財産（＝責任財産）の範囲に限定を加えた貸付方法で『ノンリコースローン（責任財産限定型ローン、責任財産限定特約付ローン等とも呼ぶ）』があり、提案内容に近いと考える。

フランスには、ビアジェと呼ばれるローマ時代から続く契約がある。これは、高齢者である売り主が自宅を売却して、その対価として、売り主の死亡する時点まで買い主から毎月一定額の金銭（生活費）が支払われて、しかも、売り主が自宅に住み続けることのできる制度である。この制度では、売り主の死亡時期により買い主と売り主の双方に有利不利が存在するが、フランスでは年間4,000件以上の契約があり普及しており、日本のリバースモーゲージに影響を与えることが期待される。

相続税法の取扱い

リバースモーゲージによる相続税の考え方としては、リバースモーゲージの利用中は土地及び建物の所有者は利用者本人であり、利用者に相続が発生した段階で、銀行等が利用者の相続人に『今まで融資した金額の一括返済』又は『自宅の処分による融資金額の回収』を選択することになるため、リバースモーゲージの適用を受けている土地及び建物は『被相続人である利用者の相続財産』として計上され、リバースモーゲージによる融資金額は『利用者の相続債務』として併せて計上されることになる。

税理士という立場からリバースモーゲージについて検討する場合、『リバースモーゲージを利用している土地は、相続税の課税価格の計算上、特定居住用宅地等に該当する宅地等として減額計算できるのか』という問題がある。この問題は、相続税額の影響を考慮すると、実務上大きな問題となると予想される。

特定居住用宅地等の減額の趣旨としては、『相続後も家族が居住を続けていけるように配慮すること』が目的の制度である。上記の趣旨に鑑みた場合、自宅を処分することが前提であるリバースモーゲージを利用した自宅の土地については、特定居住用宅地等に該当せず、小規模宅地等の減額の適用を受けられない可能性が高い。

リバースモーゲージの本来の趣旨からすると、自宅以外に財産のない個人を想定していたが、リバースモーゲージを取り扱っている民間の金融機関等は自宅も預貯金も豊富にある資産家をターゲットにしている。資産家がリバースモーゲージを利用した場合には、特に注意した方が良い。

所得税法の取扱い

リバースモーゲージは、利用者に相続が発生した段階で、自宅である土地及び家屋の所有権が相続人に移り、利用者の相続人が『今まで融資した金額の一括返済』又は『自宅の処分による融資金額の返済』を選択することとなる。そして、『自宅の処分による融資金額の返済』を選択した場合には、リバースモーゲージの融資を行っていた銀行等が相続人に代わり速やかに売却手続きを行い、融資金を返済することになる。そのため、リバースモーゲージの適用を受けている土地及び建物は、利用者の相続人が売却することとなり、利用者の相続人が譲渡所得に係る所得税・住民税を申告納税することが必要になる。

居住用不動産の譲渡所得の特別控除及び軽減税率の適用を受けるには、相続人が自宅を所有者として居住のように供していたことが適用要件となる。リバースモーゲージでは、被相続人の相続が発生した後に空き家となった自宅を売却することになるので、居住用不動産の譲渡所得の特別控除等が適用できないと考えられる。

参考までに、自宅の取得費及び取得時期は、被相続人の取得費及び取得時期を引き継ぐことが出来る。

まとめ

リバースモーゲージという制度自体は、老後の生活資金に不安のある自宅所有者及び自宅を担保に資産運用したい者にとってニーズがあり、テレビ及び新聞でも取り上げられている。最近は、高齢者の家計破綻が珍しくない。現在はまだまだ認知が低い状態であるが、今後は認知が高まるにつれて普及していくことが考えられる。ただ、従来から指摘されている『長生きリスク』、『対象不動産の評価額変動リスク』及び『金利リスク』等の諸問題を解決していくことが重要になる。

そして、税理士の立場として、『相続税の課税問題』及び『所得税の課税問題』を中心に取り上げた。『小規模宅地等の減額の適用』及び『所得税法上の居住用不動産等の譲渡の特例の適用』については、税額の影響が非常に大きいため、慎重に検討していく必要性がある。

現行の税法を解釈する限りでは、『リバースモーゲージを利用すること』と『居住用不動産に関する税法上の優遇措置を受けること』との相性が非常に良くない。課税問題の解消策を提案したが、根本的な解決策としては、「（特に社会福祉を目的とした）リバースモーゲージの利用によっても通常の居住用不動産と同様の優遇措置を適用できるように税制が整備されること」が必要である。そのうえで、利用者側の考えと金融機関等の考えについて、双方の思いを巡らせたうえで妥協点を見出していければと思う。

リバースモーゲージとはどのような契約かを充分に把握したうえで、利用するかどうかを判断してほしい。一般的に指摘されている問題点以外にも、税務上のリスクも潜んでいることも想定したうえで、リスク要因を制御できることを確認してから、実行してほしい。そのうえで、リバースモーゲージは社会福祉的観点からも是非成功させてほしい。