

## 進化系リバースモーゲージと課税

明治大学専門職大学院法務研究科（法科大学院）教授 岩 崎 政 明

### I リバースモーゲージとは何か、これにより解決できる問題とは

リバースモーゲージ(reverse mortgage)は、戸建てやマンション等の住宅の所有者が、地方自治体、金融機関、不動産関連会社との間で、当該住宅の担保価値に応じた融資を受け、当該融資額を一定期間にわたり年金等の定期金の形式で受け取り、当該期間の満了時において、当該住宅を売却してその代金から返済するか又は当該住宅の所有権が融資先に移転することを基本とする契約のことをいう（これを従来型リバースモーゲージということにする）。通常の住宅ローンが、融資を受けて不動産を取得し、融資額を一定期間にわたり返済することにより、借入金額が年々減少していくのに対して、リバースモーゲージは、所有不動産を担保とする借入残高が約定融資額に達するまで約定期間に応じて年々増加していく構造をとることを基本とするから、逆(reverse)不動産担保融資(mortgage)と呼ばれている。

金融庁は、平成30年(2018年)7月3日付で、『高齢社会における金融サービスのあり方(中間的なとりまとめ)』を公表した<sup>(1)</sup>。そこでは、「退職世代等の現状」として、①若い世代(20代から40代まで)における未婚率の上昇と持ち家比率の低下の傾向、これに対して60代以上における高い持ち家比率(80%以上)がみられること<sup>(2)</sup>、②若い世代における非正規雇用比率の上昇と、60代以上における退職給付額の減少傾向に加えて就業率の上昇傾向があること<sup>(3)</sup>、③退職世代の資産全体の65%近くが住宅資産であることが

---

(1) [https://www.fsa.go.jp/policy/koureisyakai/chuukan\\_torimatome.pdf](https://www.fsa.go.jp/policy/koureisyakai/chuukan_torimatome.pdf)(2020.05.01)

(2) 前掲注(1) slide no.6

(3) 前掲注(1) slide no.7

明らかにされている<sup>(4)</sup>。そして、将来的な検討方針としては、「退職後は年金受給と資産の取崩し等によって生活を賄うこととなるが、単に取崩すのではなく、効果的に運用しながら取崩すことや、住宅資産の活用も含めて考えることが」<sup>(5)</sup>重要であると指摘したうえで、住宅資産については、「退職世代の保有する資産の約3分の2が住宅・宅地資産であり、リバースモーゲージの活用によって、住み替えの促進や、より豊かな老後につながる可能性があるが、金融機関による融資実績は一部を除き少ない状況」<sup>(6)</sup>にあることから、これからは「公的保証による民間金融機関のバックアップなどによりリバースモーゲージの普及を図り、高齢者の住み替え等の住生活関連資金を確保」<sup>(7)</sup>する必要があると提言されている。

では、リバースモーゲージがこれまであまり利用されず、かつ融資実績も少なかったのはどうしてなのであろうか。本稿においては、リバースモーゲージの利用やこれに対する融資の障害となっていた原因は何かを掘り下げるとともに、現在及び今後必要となるリバースモーゲージの進化はいかにあるべきかを考え、そしてそれを推し進めるために必要となる租税法上の措置としてどのようなものかについて考察することにした。

## II 従来型リバースモーゲージの長所と短所

### 1 従来型リバースモーゲージの実績

我が国におけるリバースモーゲージ誕生の端緒は、1970年代のインフレと経済不況にあったのではないかと推測される。すなわち、この時期、二度にわたる中東戦争（1974年及び1979-1980年）による石油高騰と、二度にわたる円ドル為替レートの引き上げによる円高ショック（1971年-1973年及び1978年）との二重の外的ショックがあり、これらに基因する物価高騰・不況と、これに対する緊縮型金融政策の採用、そして輸出中心から内需拡大への経済政策の転換等の政策が実施された結果、とりわけ現金収入の少ない高齢者において、安定的な生活費確保の方策が望まれた。こうした時代背景の下、1981

---

(4) 前掲注(1) slide no.8

(5) 前掲注(1) slide no.13

(6) 同上

(7) 同上

年に我が国初のリバースモーゲージが公的直接融資の方式により誕生した。それが、東京都武蔵野市・財団法人（現在は公益財団法人）武蔵野市福祉公社によるリバースモーゲージである。これは、同公社が、戸建て住宅又はマンションを担保として、その土地の時価の 8 割以内又はマンションの不動産鑑定評価額の 5 割以内の範囲で、当該所有者に対して融資を行うものであった。

その後の我が国におけるリバースモーゲージ商品の展開は、様々な文献により紹介されているので詳述はしないが<sup>(8)</sup>、公的リバースモーゲージとしては、地方公共団体の公社等によるものが多かったところ、2003 年に厚生労働省が全国共通のモデルを定め、各都道府県の社会福祉協議会が実施主体（ただし、申込窓口は市町村の社会福祉協議会とされている）として実施している「不動産担保型生活支援貸付制度」ないし「要保護世帯向け不動産担保型生活資金融資」があげられる。私的リバースモーゲージとしては、1984 年に旧三井信託銀行が商品化を始めたのを皮切りに、東京スター銀行ほか多くの銀行・信託銀行等によって行われてる銀行系リバースモーゲージ、2003 年頃から始められたハウスメーカー系リバースモーゲージがある。そのほか、特色のある臨時のリバースモーゲージとして、大災害の起こった地域における復興資金を融資する制度がある。すなわち、阪神淡路大震災を背景に、1997 年に財団法人こうべ市民福祉振興協会により実施された「神戸市被災高齢者向け終身生活資金貸付」や中越沖地震を背景に 2006 年に財団法

---

(8) リバースモーゲージに関する全体的な解説については、少し古いものではあるが、小林和則『高齢社会の資産活用術リバースモーゲージ—その仕組みと問題点』（清文社、1999 年）、倉田剛『リバースモーゲージと住宅』（日本評論社、2002 年）がある。比較法を含めた研究としては、谷口聡「わが国におけるリバースモーゲージの展開」産業研究（高崎経済大学附属研究所紀要）45 巻 1 号（2009 年）33 頁以下、野村豊弘「リバースモーゲージの制度的課題」金融法務研究会報告書 28『銀行取引と相続・資産承継をめぐる諸問題』（2016 年）100 頁以下参照、篠原二三夫「進化を続けるリバースモーゲージ（その 1）」ニッセイ基礎研レポート（2016 年 3 月 31 日）1 頁以下、「進化を続けるリバースモーゲージ（その 2）」ニッセイ基礎研レポート（2016 年 5 月 31 日）1 頁以下、同「進化を続けるリバースモーゲージとヴィアジェ」ニッセイ基礎研究所報 61 号（2017 年）129 頁以下等を参照。

人新潟県中越大震災復興基金により実施された、自宅再建支援を目的とした、土地を担保とする「不動産活用型融資制度」があり、注目される。

しかしながら、こうした公的及び私的リバースモーゲージの契約実績はあまり多くはなかった。最新の公的データが入手できなかったので少し古くなるが、国土交通省住宅局の公表した平成22年（2010年）8月30日付「住替え、リバースモーゲージについて」によれば、武蔵野市、厚生労働省（不動産担保型生活資金貸付制度）、住宅金融支援機構、民間金融機関（住宅金融支援機構による融資保険利用）、民間銀行の累計で3159件しかない<sup>(9)</sup>。その理由は、様々に分析されてきており、次に述べるリバースモーゲージ固有のリスクのほか<sup>(10)</sup>、私見では、我が国においてリバースモーゲージが開発され商品化された1980年代後半から1990年代前半の時期はいわゆる土地バブル期（地価高騰期）であって、リバースモーゲージに頼らなくとも銀行は土地所有者に対して潤沢に融資を提供したし、また土地所有者における資金需要については土地を担保に借入をするのではなく高額転売による方が簡易迅速であったという特殊事情があったこと、またその後の1990年代中盤から土地バブル崩壊と不良債権の増加に基因する銀行の信用収縮（credit crunch）により、土地を担保とする融資が萎縮したことなどの時代背景が大きく影響したのではないかと推測される。

## 2 従来型リバースモーゲージに固有のリスク

### (1) 契約期間中の金利上昇リスク

公的リバースモーゲージにおいては、通常、比較的軽い上限金利（たとえば、年利3%又は長期プライムレート（最近は、1%前後）のいずれか低い利率など）が定められているのに対して、私的リバースモーゲージにおいては、変動金利が用いられることが多い。リバースモーゲージの契約期間は通常長期間になるので、変動金利の場合には、金利が上昇して返済すべき金額が増加するリスクが生ずる。最悪の場合には、契約者が

---

(9) <https://www.mlit.go.jp/common/000123003.pdf>(2020.05.01),slide no.10

(10) 本章2 で述べるリバースモーゲージに固有のリスクは、すでに多くの論者によって指摘されている共通認識を筆者なりに整理したものにすぎないので、個別の出典の引用は省かせていただいた。

担保不動産を売却して一括返済をしようとしても、残債務の方が多くて返済できないという担保割れが起こる恐れがある。担保割れが生じた場合、契約内容によっては、融資が停止されたり、担保不足額分の金銭の繰上返済を求められることもある。また、契約期間中は利子分を毎月返済する契約となっている場合には、毎月の定期金融資産額からこの利子分が控除される結果、定期金の支給額が減少し、生活費が足りなくなる恐れもある。

#### (2) 地価下落による担保割れリスク

担保割れリスクは、担保不動産（土地）の評価額が、リバースモーゲージの契約時と当該契約の終了による土地処分時で異なる場合にも生ずる。土地価格の上昇が継続していた土地バブル期は別として、地価の安定的上昇が期待できない今日、契約期間が長期となるリバースモーゲージにおいては、契約終了時の地価を合理的に予測できないと不安なので、リバースモーゲージを締結しようというインセンティブは失われてしまう。

#### (3) 担保不動産に家屋が含まれないことによる融資額不足リスク

戸建て住宅のリバースモーゲージ契約においては、担保不動産が土地のみとされ、家屋が含まれないことが多い。それゆえ、融資総額の計算の基礎とされる担保不動産の評価額も少なくなり、このことが契約期間中に融資される定期金が少額となる原因となっている。その理由は、我が国では、戸建て住宅の場合、耐用年数の短い木造のものが多く、かつ耐震基準等の建築基準法上の規制から、長期融資の場合の評価額が低額となるためである（将来的には、少なくともいわゆる長期優良住宅については、固定資産税に係る評価額により家屋を融資対象に含めることが期待される。）。

#### (4) 契約者の長生きリスク

リバースモーゲージの契約者が、契約期間よりも長生きしたとき、貸し手は担保不動産の当初評価額を超える融資はしないため、融資が打ち切られる場合がある。そうした場合、当該契約者は、高齢であるにもかかわらず、所有不動産を売却等して融資額を返済するとともに、追加融資なしに住宅を賃借し、かつ生活費を賄わなければならないという恐れがある。また、契約者本人又は配偶者が契約期間終了時に認知症になっていたような場合には、担保不動産の処分が困難となる恐れもある。このように、潤沢な

年金等の現金収入があれば別として、長生きリスクはリバースモーゲージを締結しようとするインセンティブにマイナスの影響を与えている。

#### (5) 相続人等との利益相反リスク

我が国の相続においては、被相続人の遺産は、住宅と有価証券の比率が極めて高い。にもかかわらず、住宅がリバースモーゲージの対象となっていた場合には、相続開始の時点において売却等により融資額を返済しなければならなくなるので、相続人の相続分が減少することになる。相続開始の時点で、金利上昇や地価下落により、リバースモーゲージの担保割れが生じていた場合には、残債務額を遺産総額から控除しても債務が残ると、相続人に債務が相続されることにもなりかねない。それゆえ、リバースモーゲージ契約の締結に当たっては、想定される法定相続人全員の同意をとっておかないと相続トラブルが生じ、被相続人の配偶者が厳しい立場に立たされる恐れがある。

#### (6) 租税負担に関するリスク

リバースモーゲージを契約していた場合、契約者死亡による相続開始時においては、担保不動産の時価及び借入金累計額が相続財産に含まれる。そこで、当該担保不動産の売却額又は相続税評価額から借入金累計額を控除した価額が相続税の課税価格に含まれ、相続税の課税対象となる。さらに、リバースモーゲージ契約に基づき、当該担保不動産を相続した相続人が、当該担保不動産を売却して借入金を返済することになるが、その際、当該担保不動産に値上り益（含み益）がある場合には、譲渡所得課税を受けることにもなる。譲渡所得金額の計算に当たっては、売却額から取得費用及び譲渡費用を控除した金額が課税標準金額となる。相続人は、担保不動産の取得時期を引き継ぐので、被相続人の当該担保不動産の所有期間が5年以上であれば、長期譲渡所得として2分の1のみが課税対象となる。また、当該担保不動産について相続税が課され、かつ相続税の申告期限から3年以内に売却できれば、譲渡所得金額の計算の際の取得費加算の適用対象となることもある。他方、相続人としては、自己が居住していた不動産を売却するわけではないので、居住用財産の譲渡所得計算に係る3000万円の特別控除（租税特別措置法35条1項・2項）の適用対象とはならない。被相続人がリバースモーゲージを契約する際には、想定される法定相続人においては、以上のような租税負担を受ける可能性があることを含んだタックスプランニングを検討しておかないと、予期せぬ課税を受ける

というリスクがある。

### 3 従来型リバースモーゲージの評価

生活費補填を目的とする従来型リバースモーゲージは、相続人が経済的に豊かで被相続人の土地を必要とせず、かつ親族間の人間関係も良好で、さらに地価下落の影響を受けにくいロケーションのよい土地を所有するような、いわば極めて恵まれた人でなければ利用しづらいという弱点を持ち続けているといえる。それゆえ、いわゆる土地神話の崩壊以降の地価低迷期においては、前掲 1 に述べたようにリバースモーゲージの契約件数はほとんど伸びずにいたのであろう。ところが、いわゆるアベノミクスによる低金利政策が続き、かつ REIT マネーによる不動産需要が高まってからは、前掲 2 で述べたリバースモーゲージのリスクが緩和されたことから、2019 年 7-9 月期におけるリバースモーゲージの申請戸数は大幅に伸びたと報じられている<sup>(11)</sup>。しかしながら、この現象は、2019 年末から新型コロナウイルスの感染が世界的に拡大し、世界的経済不況が予想され、不動産需要が低迷するであろうことを勘案すると、従来型リバースモーゲージの需要は再び遡減していくのではないかと予測される。

## III 進化系リバースモーゲージとは何か、これにより達成できる成果とは

### 1 進化系リバースモーゲージの誕生

従来型リバースモーゲージには、前述したような様々なリスクがその普及を妨げてきた。このリスクを軽減し、さらに現代的なニーズを取り込む、新しいタイプのリバースモーゲージが実施され始めている。

#### (1) 信託型リバースモーゲージの展開

まず、リバースモーゲージに信託を組み合わせる方策がある。

信託型リバースモーゲージとして、比較的古くから民間金融機関(株式会社朝日信託や三菱 UFJ 信託銀行などにより商品化されている)により提供されてきたのがリバースモーゲージ信託である。この契約においては、住宅を所有する契約者が信託会社との契約

---

(11) [https://www.fudousann.or.jp/topics/1912/12\\_3.html](https://www.fudousann.or.jp/topics/1912/12_3.html) (2020.05.01)

に基づき、当該住宅を信託して所有権を移転し、当該信託会社又は信託銀行等の提携金融機関が当該住宅に対して根抵当権を設定したうえ、当該契約者に融資をするものである。契約者が死亡時に融資総額と住宅の時価との間で清算して返済するか当該住宅で代物弁済することにより契約は終了する。なお、契約者死亡によっても、その配偶者が資格要件を満たす場合には、当該配偶者と信託会社との間で再度契約を締結することによりリバースモーゲージ信託を継続することが可能とされている。

この契約は、リバースモーゲージの対象となる住宅を信託に出すことにより、信託会社又は金融機関が当該所有権を取得して隔離し、融資の回収不能リスクを軽減し、また相続紛争から回避できることに特徴があるから、**sale and lease back** 契約に似た面がある。ただし、これでは、契約締結時において、想定される法定相続人の合意を得にくいというリスクが残る。また、契約者やその配偶者が長生きし、認知症等になったり、介護施設や療養型病院に入院する事態になると、契約期間中の財産管理や契約終了時における住宅の処分・資産承継にも困難が生ずる恐れがある。

こうしたリスクを縮減するために新しく開発されたのが、家族信託型投資用不動産リバースモーゲージである<sup>(12)</sup>。この契約は次のような手順で行われる。

① 高齢の不動産所有者（親等）が信頼する親族（子供等の一親等の血族）との間で、前者を委託者兼受益者、後者を受託者とする信託契約（家族信託）を締結し、委託者兼受益者は、その所有投資用不動産につき信託登記を行う。受託者は、信託契約に基づき、投資用不動産の管理・運用・処分等の賃貸不動産経営を行う。

② 受託者は、金融機関との間で、信託財産である投資用不動産につき、抵当権を設定したうえで、融資を受ける。受託者は、この資金により、賃貸不動産経営の原資としての投資用不動産のリフォーム、管理費などの費用を賄うことができる。

③ 受託者は、賃貸不動産経営からの賃料収入を信託口座により管理するとともに、

---

(12) オリックス銀行は、2020年4月23日付で、「家族信託付不動産活用ローン」の名称で取扱いを始めた。日本経済新聞 2020年4月23日朝刊報道。なお、同銀行からの発表は前年に遡る。

<https://www.orixbank.co.jp/var/files/storage/original/application/54a0116ab7e565c302fe0da66d578742.pdf>(2020.05.01), [https://www.orixbank.co.jp/news/detail/20200423\\_564.html](https://www.orixbank.co.jp/news/detail/20200423_564.html)(2020.0501)



当該収入の一部から金融機関からの借入返済を行う。

④ 受託者は、信託財産である投資用不動産からの賃料収入の残額（借入返済後の残額）につき、自己の手数料収入を控除したうえ、委託者兼受益者に配当する。委託者兼受益者は、当該配当収入を生活費に充当する。

⑤ 委託者兼受益者が、もし認知症等により判断能力が低下しても、信託財産である投資用不動産の管理・運用や処分を受託者が行うことができる。委託者兼受益者が死亡したときには、配偶者等に受益権連続の契約をしておけば、配偶者の生活も維持することができる。さらに、受益者がいずれも死亡したときには、信託契約の終了とともに、信託財産の最終帰属先を受託者にしておけば、受託者が委託者夫婦のために貢献をしたにもかかわらず、投資用不動産が遺産総額に繰り入れられ、満足な相続分を受けられないという事態にならないようにすることができる。

この家族信託型投資用不動産リバースモーゲージは、従来のリバースモーゲージが自己使用の住宅を対象としていたのに対して、投資用不動産を活用する点及び委託者兼受益者の親族を受託者とする家族信託を組み合わせる点において、新味がある。

## (2) 自宅マンション修繕積立金充当型リバースモーゲージの出現

住宅金融支援機構は、2020年度中に、自宅マンション所有者が区分所有建物を担保にして、将来分をも含めた修繕積立金を借りられるローン、すなわちマンション保全のためのリバースモーゲージを導入する旨が報じられている<sup>(13)</sup>。この報道によれば、マンション修繕積立金の借り手は、借入期間中には利子分だけを支払い、元本部分は借り手が死亡したときに、マンションを売却して返済するか、当該マンションを代物弁済することにより、マンションの管理会社は修繕積立金を事前に確保するとともに、マンションの劣化防止対策を適時に行うことができ、他方、マンション所有者も当該マンションの資産価値が下落することを防ぐことができる。そして、リバースモーゲージを行う金融機関にとっても、担保価値の下落を防ぐことができるので、融資金額の回収も見込めることになる。このように、自宅マンション修繕積立金充当型リバースモーゲージは、マンション所有者、マンション管理会社及びモーゲージ実施金融機関の三者にとって利点

---

(13) 日本経済新聞 2020年4月27日朝刊報道

があるといえよう。

現在販売されている分譲マンションにおいては、ほとんどの物件で、管理費と修繕積立金を購入者から徴収している。しかしながら、新築時における修繕積立金の額は、イニシャルコストを抑える観点から低めに設定されていることがあり、また高額マンションほど将来生ずる修繕の需要に対して適正な積立額とは乖離した金額に設定されていることもある。にもかかわらず、新築時においては修繕が必要となることは少ないので、修繕積立金の不足が意識されず、表面化するのは築 15 年目ないし 20 年目の修繕時になることが少なくない。修繕積立金の不足額が表面化した際に、管理組合において修繕積立金の増額や一時金の徴収を決議せざるを得なくなると、長期居住者ほど高齢化していてそのような増額支出に耐えられず、大規模修繕に必要な居住者の法定割合の合意<sup>(14)</sup>が得られないおそれが生ずる。

自宅マンション修繕積立金充当型リバースモーゲージは、上記のようなリスクを縮減する利点を有しており、従来のリバースモーゲージが高齢期の生活費の支弁を主たる目的としていたのに対して、資産保全費を賄うことを主たる目的とする点において、新味がある。

### (3) 事業継続費充当型リバースモーゲージの可能性

以上が、実施され始めた新発想のリバースモーゲージであるが、これらのように、対象不動産を投資用不動産にまで広げ、かつその運用につき信託を組み入れ、そして、金融機関からの融資の用途を生活費以外にも広げる方策ができるのであれば、私見ではさらなる発展系として、中小事業主がその事業用資産を活用して、事業継続費充当型のリバースモーゲージを組成する可能性もあるのではないかと考えている。より具体的には、次のような契約を想定することができよう。

① 高齢の個人事業経営者が信頼する親族（事業承継者等）又は事業を継続する意思のある第三者との間で、前者を委託者兼受益者、後者を受託者とする信託契約を締結し、委託者兼受益者は、その事業用不動産につき信託登記を行う。受託者は、信託契約に基

---

(14) 共用部分の重大変更を伴う大規模修繕の場合、区分所有法 17 条によれば、原則として、区分所有者及び議決権の各 4 分の 3 以上の議決が必要とされている。

づき、当該事業用不動産を活用した事業経営を継続する。

② 受託者は、金融機関との間で、信託財産である事業用不動産につき、抵当権を設定したうえで、融資を受ける。受託者は、この資金により、古くなった店舗・工場の増改築、機械設備の更新等の設備投資を行うことができる。

③ 受託者は、事業収入から信託契約において定められた一定比率の金額を信託口座により管理するとともに、当該口座から金融機関に借入返済を行う。

④ さらに、受託者は、当該信託口座から、信託契約において定められた一定金額を委託者兼受益者に配当する。委託者兼受益者は、当該配当収入を生活費に充当する。

⑤ もし委託者兼受益者の判断能力が認知症等により低下しても、信託財産である事業用不動産の管理・運用や処分を受託者が行うことができる。委託者兼受益者が死亡したときには、配偶者等に受益権連続の契約をしておけば、配偶者の生活も維持することができる。さらに、受益者がいずれも死亡したときには、信託契約の終了とともに、信託財産の最終帰属先を受託者にしておけば、実質的な事業承継又は事業譲渡が完了することになる。

近時、日本の産業の基盤を支えてきた個人事業による商店や製造業が、事業主の高齢化、店舗・工場の老朽化、跡継ぎ不在等の理由により、消滅の危機にある。いわゆる街づくりや身近な生活圏の維持の観点からは、生産・消費・居住のバランスを図ることは重要である。それゆえ、必要な事業を継続・発展するための費用の調達手段として考案したのが、私案である事業継続費充当型リバースモーゲージである。このスキームは、事業信託とリバースモーゲージとを組み合わせることにより、受託者を事業主の親族だけでなく、第三者にも拡張することができる点、受託者における資金不足を事業主の信託財産を活用した融資によって賄うことができる点、委託者兼受益者の事業引退後の生活費を確保できる点において、新味がある。ただし、問題点としては、受託者の失踪や事業失敗という事態が生じた場合、信託財産を売却することにより、金融機関の回収不足というリスクはある程度保障されるものの、委託者兼受益者としては、生活費の配当が途絶えるというリスクが残る。

## 2 進化系リバースモーゲージに対する課税のあり方

### (1) 信託型リバースモーゲージの課税

家族信託型投資用不動産リバースモーゲージ及び事業継続費充当型リバースモーゲージ

ジは、委託者が受益となるいわゆる自益信託である。自益信託についての課税関係は、次のとおりである<sup>(15)</sup>。

まず、信託設定時においては、信託財産の所有者である委託者と、当該財産から生ずる収益の受益者が同じであることから、信託財産の経済的価値は移転していないものと考えられている。そこで、委託者兼受託者は、譲渡所得課税はないものの、信託契約締結に係る印紙税と、その所有する財産を信託財産として登記することに係る登録免許税が課されることになる。また、受託者は、財産を譲り受けたわけではないので、贈与税が課されることはないし、不動産取得税が課されることもない。

次に、信託期間中においては、信託財産から生ずる収益及び費用が（委託者兼）受益者に帰属する。そこで、（委託者兼）受益者は、当該信託財産からの所得について、家族信託型投資用不動産リバースモーゲージであれば不動産所得について、他方、事業継続費充当型リバースモーゲージであれば、受託者の事業収益からの分配として、事業所得又は雑所得について、所得税の申告納税をすることになる。これに対して、受託者は、家族信託型投資用不動産リバースモーゲージの場合で、当該信託財産たる投資用不動産の運用益（賃料収入等）が信託口座を介して融資金融機関に全額返済されている限りにおいては、何らの課税も受けないが、事業継続費充当型リバースモーゲージの場合で事業収益から信託口座を介して融資金融機関に返済された金額を超える部分の超過収益については、事業所得として申告納税をする必要がある。

---

(15) 民事信託ないし家族信託に関連する課税制度に関する研究は多数ある。参照した比較的最近の研究としては、岩崎政明「信託税制—支え合い社会のための信託税制の展望」新井誠＝神田秀樹＝木南敦編『信託法制の展望(新井誠先生還暦記念論集)』（日本評論社、2011年）50頁、渋谷雅弘「受益者連続型信託等について」日税研論集 62号（金子宏代表『信託税制の体系的研究—制度と解釈』（2011年）199頁、酒井克彦「民事信託と税制」税大ジャーナル 26号（2016年）1頁、首藤重幸「高齢社会と信託税制」日税研論集 72号（首藤重幸代表『高齢社会における租税の制度と法解釈』）251頁、刈圭吾「民事信託と相続税・贈与税に関する研究ノート」中里実＝刈圭吾＝吉村政穂編『信託課税研究の道標』（有斐閣・2019年）151頁、藤谷武史「受益者連続型信託に対する資産移転税の課税方式に関する一考察」中里ほか編同上書 171頁がある。

最後に、信託終了時、すなわちリバースモーゲージなので委託者兼受益者の死亡時となろうが、この時点における課税関係は、残余財産が誰に帰属する契約になっているかによって場合を異にする。家族信託型投資用不動産リバースモーゲージで、受益者が配偶者に引き継がれる受益者連続信託契約や、残余財産が受託者である親族（ただし、被相続人の一親等の血族）に移転する契約になっている場合であれば、被相続人である委託者兼受益者からの遺贈があったものとして、それぞれ相続税の課税対象となる（相続税法9条4項）。これに対して、事業継続費充当型リバースモーゲージで、事業受託者が第三者（被相続人の一親等の血族及び配偶者以外の者）である場合には、被相続人である委託者兼受益者から残余財産の遺贈があったものとして、相続税の課税対象となるが、その税額は2割加算されることになる（相続税法18条）。

課税の原則的な取扱いは以上のとおりであるが、家族信託型投資用不動産リバースモーゲージや事業継続費充当型リバースモーゲージは、高齢化や個人事業の減少から生ずる社会問題を軽減する効果のあるものであるから、とりわけ信託終了時における相続税課税の負担はあまり重くならないように工夫する必要がある。現行税制においては、個人事業の承継を円滑にするために、事業用宅地等の価額の2割（特定事業用宅地等である小規模宅地等、特定居住用宅地等である小規模宅地等及び特定同族会社事業用宅地等である小規模宅地等に該当する場合）又は5割（貸付事業用宅地等である小規模宅地等の場合）のみを相続税の課税価格に含める特例措置（租税特別措置法69条の4第1項等）があるところ、この特例措置を上記リバースモーゲージの対象とされている信託財産にも適用することができるように法整備をしてはどうかと考える。

## (2) 自宅マンション修繕積立金充当型リバースモーゲージの課税

自宅マンション修繕積立金充当型リバースモーゲージは、修繕積立金不足に対応した、いわば追加的住宅ローンということもできる。すなわち、自宅マンションの所有者と金融機関との間で、すでに居住している既存マンションを担保として、修繕積立金に充当する一時金又は定期金の融資を受け、約定期間終了の時点で、当該マンションの売却又は代物弁済により返済する契約であって、約定期間中は借り手は当該融資金額に係る利子分だけを返済していくことになる。既存の税制においては、この契約に対応する租税優遇措置は存在しない。

しかしながら、都市部で多くなってきている老朽化マンションをスラム化させず、地

震等の災害への耐久性を維持させていくことは、重要な社会的課題である。それゆえ、マンション所有者の自助努力として、適時適正な修繕ないし資本的支出を所有マンションに加えていくことが求められており、そうである以上は、これを支援促進するための租税優遇措置が工夫されてもよいであろう。

現行税制においては、個人が、住宅ローン等の金融機関からの借入金により、その購入する新築又は中古の住宅について、バリアフリー改修工事や省エネ改修工事等の増改築等をした場合で、一定の要件に該当する場合には、特定増改築等住宅借入金等特別控除を受けることができ、当該借入金の年末残高の合計額を基として計算した金額を、居住の用に供した年分以降の隔年分の所得税額から控除する制度（住宅借入金等特別控除）がある（租税特別措置法 41 条、41 条の 2 等）。この制度は、新築又は中古住宅の取得時に適用することが予定されているのであるが、すでに居住している既存住宅に対して修繕や資本的支出のような増改築をするために、リバースモーゲージにより新たに融資を受けた場合についても、一定期間にわたり、支払利子額の一定額について、所得税額から税額控除を受けられるように法整備ができるとよいのではなかろうか。

#### IV おわりに

本稿においては、現在及び今後必要となるリバースモーゲージの進化はいかにあるべきか、それを支援するためにはどのような租税制度があり得るかについて考えてきた。

リバースモーゲージは、それなりに長い歴史を持つ契約であるが、創設当初から最近に至るまで、その主たる目的は高齢者の生活費を賄うことに置かれてきた。ところが、最近になって、リバースモーゲージは、その対象不動産が自宅からそれ以外の不動産に拡大し、また利用目的も生活費だけでなくそれ以外の目的にも広げられるなど、新しい発想の下、急速な進化をし始めている。こうした新しい取組は、現代の社会問題の多様性、深刻さに応じたものであって、極めて注目される<sup>(16)</sup>。

租税制度は、国又は公共団体の公共サービスを支える財政基盤となるものである。それゆえに保守的であって（あるべきであって）、必要な歳入を充たすことに主たる目的が置かれるべきことは当然である。しかしながら、同時に、租税優遇措置を導入すること

---

(16) 最新の動向については、日本経済新聞 2021 年 5 月 19 日夕刊報道等を参照。

により歳入が減少したとしても、それを上回る公益が満たされるのであれば、積極的な工夫がなされてよいと考える。本稿でとりあげた新発想によるリバースモーゲージは、そうした積極的工夫がなされてよい取組であるといえよう。今後の発展が期待されるどころである。