

# 第 7 章 リバースモーゲージの制度的課題

野 村 豊 弘

## I 問題の所在

### 1 リバースモーゲージの意義

日本でリバースモーゲージ (reverse mortgages) という言葉が見られるようになったのは、比較的最近のことである。一般に、高齢者がその所有する住宅を担保に金融機関から貸付を受けることを意味するものとして用いられているように思われる。英語では、1970年代以降に、高齢の住宅所有者がその財産から貸付を受けられるようにするために抵当権 (mortgage) の設定することが行われるようになったということである。そして、この場合に、借主による返還が一定期間 (理想的には借主の生存中) 行われなかったことが合意されているのである。このような方式は、reverse mortgages、reverse annuity mortgages、home equity conversion loansなどと呼ばれていたようである。不動産に抵当権を設定して行われる通常の貸付では、最初に貸金を受け取った借主が後から、分割して弁済するような形式を取るのに対して、リバースモーゲージでは、貸付の方法として、借主である高齢者が不動産を担保に、貸主から定期金の形式で金銭を受け取ることから、reverseという表現がなされているのである<sup>(1)</sup>。

### 2 リバースモーゲージの特徴

リバースモーゲージは、貸付を行う金融機関からすると、借主である顧客の自宅を担保に貸付を行う金融商品である。自分が居住している住宅を所有しているが、生活費等に充てられる現金・預貯金等の資産を十分に保有していない高齢者世帯が自宅を手放さずに (すなわち、そこに居住し続けたままで) 資金調達を行うための手段とされている。実施主体が公的なもの (自治体、福祉財団法人など) と民間のもの (銀行・信託銀行など) がある。また、金銭の給付 (貸付) の方法として、年金方式のものと一括方式のものがある。

(1) Gerald H. Redstone, Reverse mortgages, 2009, p. 41. なお、Bryan A. Garner, Black's Law Dictionary, 10th ed., でも、同様の定義がなされている。すなわち、reverse annuity mortgageが最初に用いられたのは、1978年としている。そして、reverse annuity mortgageというのは、貸主が長期間にわたって (通常は高齢の) 借主に定期的な収入を与えるために金銭の支払いを継続し、借主が死亡したときまたは当該不動産が売却されたときに、貸付金が一括して弁済される抵当権であるとしている。

高齢者が自己の所有する住宅に居住しながら、生活資金を得る方法としては、リバースモーゲージ以外にも、フランスの終身年金契約（高齢者が自ら居住する住宅を売却した後も、死亡までそこに居住ができ、代金の一部を終身年金で受け取るものである）のような形態も考えられる。

### 3 リバースモーゲージの利用実態

地方銀行や自治体などによるものが行われてきたが、大手の都市銀行でも、行われるようになってきており、利用が増えているのではないかと推測される<sup>(2)</sup>。

## 4 報告内容

以下においては、リバースモーゲージに関する契約内容および約款を中心に考察する。

## Ⅱ リバースモーゲージの契約内容<sup>(3)</sup>

### 1 厚生労働省の生活福祉資金

生活福祉資金の貸付制度は、平成2年から行われているが、高齢者が居住する自己所有の不動産を担保に生活資金を借り入れることができるものとして、平成14年度に「生活福祉資金（長期生活支援資金）制度」が創設され、さらに、平成19年度に「生活福祉資金（要保護世帯向け長期生活支援資金）貸付制度」が創設されている。

#### (i) 生活福祉資金（長期生活支援資金）制度

生活福祉資金（長期生活支援資金）制度は「低所得の高齢世帯のうち一定の居住用不動産を有し、将来にわたりその住居に住み続けることを希望する場合に、当該不動産を担保として生活資金の貸付けを行うことにより、その世帯の自立を支援することを目的とする」ものであり、その概要は、以下の通りである（なお、この制度は、「不動産担保型生活資金」とも呼ばれているようである）。

第1に、この事業の実施主体は、都道府県の社会福祉協議会（申込窓口は市町村社会福祉協議会）である。

---

(2) 日本経済新聞2015年4月15日（4月19日付電子版による）。

(3) 本報告でとりあげるリバースモーゲージについては、本研究会における報告当時または本報告書執筆当時等から制度・商品内容等に変更があり得ることを付言する。

第2に、貸付対象となるのは、次の①～⑤のいずれにも該当する世帯である。①借入申込者が単独で所有（同居の配偶者との共有を含む）する不動産に居住していること。②その不動産に賃借権、抵当権等が設定されていないこと。③配偶者または親以外の同居人がいないこと。④世帯の構成員が原則として65歳以上であること。⑤借入世帯が市町村民税の非課税世帯程度の世帯であること。

第3に、貸付内容は次の通りである。①貸付限度額は、居住用不動産（土地）の評価額の70%程度である。②貸付期間は、貸付元利金が貸付限度額に達するまでの期間または借受人の死亡時までの期間である。③貸付額は、1月あたり30万円以内の額（臨時増額が可能）である。④貸付利子は、年利3%または長期プライムレート（平成19年4月1日現在で2.2%）④のいずれか低い利率により計算する。⑤償還期限は、借受人の死亡など貸付契約の終了時から3ヶ月以内である（3ヶ月は据置期間とされている）。⑥借受人は、借受金の担保措置として、居住する不動産に抵当権を設定するとともに、推定相続人の中から連帯保証人1名を選任しなければならない。

各都道府県では、以上のような内容をさらに具体化していて、多少異なる点が見られる。たとえば、東京都社会福祉協議会では、対象世帯について、「世帯員の収入が区市町村民税非課税または均等割税<sup>(5)</sup>程度の低所得世帯」としている。また、対象不動産については、土地の評価額が概ね1,500万円以上の一戸建て住宅となっていて、集合住宅は不可となっている（もっとも、貸付月額によっては、1,000万円程度でも貸付対象になることがあるとされている）。また、担保になる不動産については、根抵当権の設定（極度額は、土地評価額の80%）と代物弁済予約のための所有権移転請求権保全の仮登記をすることになっている。また、貸付契約の締結に関して、（推定相続人のうちの1人が連帯保証人となることが必要とされていることに加えて）借受人の推定相続人の同意を得ることが努力義務として定められている。

## （ii）生活福祉資金（要保護世帯向け長期生活支援資金）貸付制度

生活福祉資金（要保護世帯向け長期生活支援資金）貸付制度は、「一定の居住用不動産を有し、将来にわたりその住居を所有し、又は住み続けることを希望する要保護の高齢者世帯に対し、当該不動産を担保として生活資金の貸付けを行うことにより、その世帯の自立を支援し、併せて生活保護の適正化を図ることを目的とする」ものである（要綱第1）。この制度は、（i）に

---

(4) 直近のデータによれば、2015年9月10日現在の長期プライムレートは、1.10%である。

(5) 一定以上の所得がある者に対して、定額で課税される住民税のこと。東京都では、均等割の額は、都民税が1,500円、区市町村民税が3,500円である。

述べた生活福祉資金（長期生活支援資金）制度に比して、より生活保護の必要性が高い高齢者世帯を対象とするものである。そして、その内容は、「生活福祉資金（要保護世帯向け長期生活支援資金）貸付制度要綱」に定められているが、生活福祉資金（長期生活支援資金）制度と同一であることが大部分である。ただし、いくつかの点で相違が見られる。この要綱の具体的な内容は以下の通りである。

第1に、実施主体は、都道府県社会福祉協議会であるが、貸付業務の一部を市町村社会福祉協議会に委託することができる（要綱第2）。

第2に、貸付対象となるものは、以下の①～④までのすべてに該当する世帯である（要綱第3）。①借入申込者が単独で概ね500万円以上の資産価値の居住用不動産を所有していること。②借入申込者が所有している居住用不動産に賃借権等の利用権および抵当権等の担保権が設定されていないこと。③借入申込者およびその配偶者が原則として65歳以上であること。④借入申込者の属する世帯が、本制度を利用しなければ、生活保護の受給を要することとなるような保護世帯であると保護実施機関が認めた世帯であること。①および④が生活福祉資金（長期生活支援資金）制度と異なる点である。特に、④は、この制度が要保護世帯向けであることを示すものである。

第3に、貸付方法については、以下の通りである（要綱第4）。①貸付限度額は、居住用不動産の評価額の70%（集合住宅は50%）を標準として、都道府県社協会長が定めた額とする。②貸付期間は、貸付元利金が貸付限度額に達するまでの期間とされている。③1ヶ月あたりの貸付額は、当該世帯の貸付基本額の範囲内で都道府県社協会長および借入申込者が契約により定めた額とする。④貸付基本額は、当該世帯の最低生活費等を勘案し、保護の実施機関が定めた額とする。⑤貸付金は、原則として1ヶ月ごとに交付する。⑥貸付金の利子は、各単位機関（最初の貸付金の交付日に属する月から起算して36月ごとの期間をいう）中の貸付金の総額ごとに、当該単位期間の最終日（当該期間の途中で貸付を停止した場合は、当該貸付停止日）の翌日から貸付金の償還期限までの間、日数により計算して付するものとする。⑦貸付利率は、都道府県社協会長が年度（毎年4月1日から翌年3月31日まで）ごとに、年3%または当該年度における4月1日（当日が金融機関等休業日の場合はその翌営業日）時点の銀行の長期プライムレートのいずれか低い方を基準として定めるものとする。

第4に、償還の担保措置として、借入申込者は、都道府県社協会長のために当該不動産に根抵当権を設定し、登記をする（要綱第5）。

第5に、契約の終了については、借受人が死亡したとき、都道府県社協会長が貸付契約を解約したとき、借受人が貸付契約を解約したときである（要綱第11）。都道府県社協会長が解約することの事由については、別に詳細に定められている（要綱第10）。なお、借受人が死亡し

た場合であっても、同居していた配偶者が当該不動産を単独で相続したなどの要件を充たしているときには、貸付契約の承継を申し出ることができる（要綱第12）。

第6に、借受金の償還については、償還期限を貸付契約の終了時とする（要綱第13）とともに、償還の猶予（要綱第15）および償還免除（要綱第16）の制度を設けている。

## 2 武蔵野市資金貸付サービス

武蔵野市では、不動産を担保とする貸付サービスを昭和56年から実施している<sup>(6)</sup>。

第1に、実施主体は、武蔵野市である。

第2に、貸付対象者について、①市内に引き続き1年以上居住していること。②公社サービス契約を締結していること（高齢者〔概ね65歳以上の者〕および心身に障害のある者）。③貸付金の償還が確実と認められること。④本人の所有する不動産で、かつ、規則で定める条件を満たす物件を担保として提供できること（現に居住する住宅とその敷地、マンションの場合には、専有面積が50平方メートル以上で、建築年数が13年以内であること、担保権が設定されていないこと、賃貸借されていないこと）が要件とされている。

第3に、貸付の担保として提供する不動産は、前述のような条件を充たす自宅不動産（土地・建物・マンション）である。

第4に、貸付利率は、年5%を限度として、毎年3月1日現在の長期プライムレート金利を1年間適用するとしている（2014年1月の研究会における報告当時の長期プライムレートは、1.20%である）。

第5に、貸付内容は、武蔵野市の福祉公社が提供するサービスの利用料などに充てられるものであり、具体的には、生活費（月額1人8万円以内）、医療費（月額70万円以内：個室料、医薬品、オムツなど）、住宅改良費（1件100万円以内）、その他（介護保険料、固定資産税、国民健康保険税など）である。

第6に、償還（返還）については、借入者の死亡時である。その場合に、根抵当権の実行により不動産を売却し、貸付金を回収することが予定されているが、多くの場合、遺族が貸付金を返済し、不動産を取り戻しているということのようである。

---

(6) なお、本サービスは、「介護保険制度の創設・普及や、国や民間金融機関等でも独自の制度を展開していることから、市が税を投じて長期間の貸付をする意義は薄れて」いるとして、平成27年3月31日をもって終了している。

### 3 金融機関による貸付

民間の金融機関によるリバースモーゲージもいくつかの金融機関において行われている。研究会における報告当時は、東京スター銀行の「新型リバースモーゲージ『充実人生』」、三井住友信託銀行の「リバースモーゲージ」、群馬銀行の「リバースモーゲージ『夢のつづき』」、西武信用金庫の「リバースモーゲージタイプローン『生きいきライフ』」など、地方銀行、信託銀行、信用金庫などによるものであったが、現在では、三井住友銀行、三菱東京UFJ銀行、みずほ銀行など、都市銀行でも行われるようになってきている。

これらの民間金融機関による不動産を担保とする貸付制度は、公的な制度と異なり、その内容がさまざまである。

#### (i) 貸付目的（借入金の使途）

借主が借り受けた金員をどのような目的に使用するかについては、それぞれの金融機関によって異なっている。たとえば、西武信用金庫「生きいきライフ」では、「老後の豊かな生活のために」資金を活用できるとしているが、具体的には、毎日の生活の費用だけでなく、家のリフォーム、別荘の購入、ケアハウスの入居資金、長期入院費・高額医療費・介護費用などがあげられている。群馬銀行の「夢のつづき」でも、「生活資金などご自由にお使いいただけます」となっているが、リフォーム費用、住宅ローン一括返済資金なども例としてあげられている（ただし、事業資金や投機資金は除かれている）。東京スター銀行の「充実人生」も、ほぼ同様である。三井住友信託銀行の「リバースモーゲージ」では、使途は自由（ただし事業資金は除かれている）とされている。三井住友銀行「SMBCリバースモーゲージ」では、原則自由とされているが（事業性資金、金融商品の購入費は除かれている）、具体的な使途として、リフォーム費用、有料老人ホームの入居資金、長期入院費・高額医療費など高齢者に必要度の高い資金だけでなく、旅行・レジャー費用、レッスン費、家族の結婚・教育資金など幅広くあげられている。このように、公的な生活資金の貸付制度に比して、民間金融機関の貸付では、借入金の使途については、高齢者の生活費用に限らず、多様な使途が予定されている。ただ、ほとんどの場合に、事業資金、投資目的の資金は除外されている。

#### (ii) 貸付対象者

まず、貸付対象者については、金融機関によってかなり異なっている。とくに、借主の年齢については、各機関によってさまざまである。たとえば、55歳以上（みずほ銀行）、55歳以上80歳未満（西武信用金庫）、60歳以上（三井住友銀行）、60歳以上であるが融資実行期限は満86

歳未満（群馬銀行）、60歳以上84歳未満（三井住友信託銀行）<sup>(7)</sup>、などの例が見られる。

そして、多くの場合に自宅に夫婦または単身で居住していることが要件となっている（三井住友銀行のように同居の配偶者を連帯債務者とする例も見られる）。また、多くの場合に年金収入など安定かつ継続した収入が見込めることも要件とされている。このような要件が定められているのは、おそらく、用途が広く認められていて、貸付金の額が高額になる場合もあることと関連しているものと思われる。また、三井住友信託銀行や群馬銀行では、同行の遺言信託の利用が条件となっている。

なお、複数の金融機関で取扱対象地域を限定している例が見られる。たとえば、みずほ銀行では、東京都、神奈川県、千葉県および埼玉県に限定している。

### (iii) 貸付限度額

西武信用金庫では、500万円以上1億円以内であるが、担保土地評価額の70%以内とされている。群馬銀行では、1億円以内であるが、担保土地評価額の50%以内とされている。三井住友信託銀行は、金額の限度はないが、担保土地の評価額の50%以内となっている。三井住友銀行、みずほ銀行は、1,000万円以上2億円以内であるが、自宅の評価額以内となっている。

### (iv) 担保不動産

多くの場合、借主自身の名義の1戸建て住宅を対象としていて、借地上の建物は除かれている。そして、担保物件の評価の定期的な見直しが定められている。

なお、根抵当権の極度額を融資極度額の120%（以上）としている例が見られる（西武信用金庫、群馬銀行、三井住友信託銀行）。根抵当権の極度額は、元本および利息等を含めた債権極度額であるから（民法398条の3第1項）、元本および利息の合計額が融資極度額を超える場合を想定した規定である。

借受人以外に、担保物件の共有者を連帯保証人とする例（東京スター銀行、西武信用金庫）がある。しかし、保証人を不要とする例も見られる（群馬銀行、三井住友信託銀行、三井住友銀行）。他方で、推定相続人の同意書・承諾書の提出が義務づけられている例も見られる（三井住友信託銀行、三井住友銀行、みずほ銀行、群馬銀行）。

---

(7) 契約時の年齢および融資金の受取時の年齢によって、取引形態が異なっている。60歳以上65歳までは、ローンカードによる借入（随時）、65歳以上79歳までは、年1回の融資金受取り、80歳以上83歳までは当初1回のみ融資金受取りとなっている。

(v) 貸付利率

金利の定め方についても様々な例が見られる。たとえば、三井住友信託銀行では、短期プライムレート+15%の変動金利としている。西武信用金庫では、基準金利「住宅ローンプライムレート」+1%の変動金利としている。群馬銀行では、短期プライムレートの連動する変動金利としている。このように、基準となる指標に差異はあるが、変動金利としている点は共通している。借主の死亡時に一括返済することから融資期間が長期にわたる契約であることがその大きな理由であろう。そして、利息を毎月支払うタイプと利息を元金に組み込むタイプ（西武信用金庫）が見られる。

(vi) 返済

多くの場合、借主の死亡時に一括返済するものと定められている。しかし、期限の利益喪失事由を定めている場合もある（東京スター銀行、群馬銀行）。

### Ⅲ フランスにおける終身定期金（rentes viagères）について

#### 1 フランスにおける終身定期金の利用

高齢者がその所有する住宅に居住しながら、その資産価値を利用して生活資金を得る方法として、フランスでは、リバースモーゲージに代わる方法として、終身定期金制度を利用することが行われている。すなわち、高齢者が用益権（usufruit 死亡するまで居住することができる権利である）を留保して、所有する不動産を売却し、その代金の一部を終身定期金として受け取るものである。このような契約によって売主である高齢者は、居住環境を変えることなく、終身定期金により、収入を増加させることができ、安定して、豊かな老後の生活を送ることができるのである。終身定期金の基本的な仕組みについては、民法に規定が置かれているのであるが、税法上の優遇措置、定期金が確実に支払われる保証措置、年金額の改定制度など、民法を補完する制度によって、終身定期金の利用を可能にする環境が整備されている<sup>(8)</sup>。本稿では、

---

(8) なお、日本の民法でも、フランス民法に倣って、典型契約の一つとして、終身定期金に関する規定が置かれている。平成21年に審議が開始された法制審議会民法（債権関係）部会では、終身定期金契約についても検討されている。当初は、あまり利用されていないので、廃止すべきであるという意見、利用しやすくするために改正すべきであるという意見なども出されていたが、最終的に平成27年に国会に提出された民法改正法案では、現行の規定がそのまま維持される（改正される点はない）ことになっている。

簡単にその概要を紹介するととどめる<sup>(9)</sup>。

## 2 フランス民法の規定

フランス民法では、「所有権を取得する各種の方法」と題されている第3編 (livre) に典型契約の規定が置かれている。そして、典型契約の1つとして、「射倖契約：賭事および博事、終身定期金」が第12章 (titre) で規定されている。射倖契約 (contrat aléatoire) というのは、「給付の存在または価値が、将来の不確実な出来事にかかっているためその締結時には明らかでない有償契約」<sup>(10)</sup>であるが、終身定期金契約は、その典型である。第12章の第2節 (chapitre) が「終身定期金契約」となっていて、第1款「契約の有効条件」(1968条ないし1976条) および第2款「契約当事者間における契約の効果」(1977条ないし1983条) からなっている。

## 3 契約の仕組み

通常は、高齢者が、自分の所有する不動産を売却し、その代金で老後の生活をしようとする場合に、不動産の用益権を留保して、自分の居住する不動産を売却し、その代金を終身定期金によって受け取ることを内容とする契約を締結するという方式をとるものである。これによって、売主である高齢者は、死ぬまでの間、従来通りの不動産に居住し続けられるとともに、一定額の年金を得られるのである。

まず、終身定期金は特定の者の生存期間存続するのであるが、その基準となる人を定めなければならない。フランス語では、tête (頭、首、命) という表現が用いられている。民法の規定では、基準となる者は、第三者でもよいとされているが (民法1971条)<sup>(11)</sup>、一般に、その存続期間の基準となる者は、終身定期金の債権者 (créditrentier) 自身である。すなわち、この

---

(9) フランスの終身定期金契約の詳細については、多田雄司「フランスで活用されているピアジェ契約」税務弘報43巻5号54頁以下、6号101頁以下、松川正毅「実践フランス法入門」国際商事法務25巻11号1268頁以下、12号1392頁以下、26巻1号96頁以下、2号212頁以下、3号338頁以下、野村豊弘「フランスにおける終身定期金 (rentes viagères) 制度について」北村一郎編『山口俊夫先生古稀記念 現代ヨーロッパ法の展望』東京大学出版会 (1998年) 295頁以下参照。

(10) 中村紘一ほか監訳・Termes juridiques研究会訳『フランス法律用語辞典』三省堂2012年) 117頁参照。

(11) 民法1971条は、次のように規定している。

「終身定期金は、あるいはその対価を供与する者の生存を基準として、あるいはそれを享受するいかなる権利も有しない第三者の生存を基準として設定することができる。」(法務省司法法制調査部編『フランス民法典-物権・債権関係-』の訳による。)

実際には、第三者を基準とすることはあまり行われていないようである。特に、売主が終生、年金を確保することを目的とするのであれば、売主自身を基準にするのは当然のことであろう。むしろ、配偶者をも基準となる者として、年金債権者の死後も生存配偶者が年金を得られるような形式をとるのが見られる。

場合には、終身定期金の債権者は、自分が死ぬまでの間、定期金を受け取れることになる。また、複数の者の生存期間を基準に終身定期金契約を設定することも可能であり（民法1972条）<sup>(12)</sup>、夫婦を基準とするものが行われている。この場合には、夫婦の一方が生存している間は、定期金を支払う旨の契約であるので、夫婦の一方が死亡しても、終身定期金は生存配偶者に支払われ、その死亡によって終身定期金が消滅するものである。

次に、不動産の買主が支払う対価（売買代金）は、一時金と年金の組み合わせからなるのが通例である。一時金は、bouquet（花束）と呼ばれている<sup>(13)</sup>。したがって、土地の価額から維持金を控除した額が定期金として支払われることになるのである。定期金の額は一定であるのが一般的であるが、最初の額から逦増あるいは逦減していく方式もあるようである<sup>(14)</sup>。

#### 4 定期金の額（率）

当事者は、定期金の額を自由に定めることができる（民法1976条）<sup>(15)</sup>。このことは、契約自由の原則（民法1134条1項）<sup>(16)</sup>から当然のこととされていると同時に、終身定期金の射倖性からも説明されている<sup>(17)</sup>。

このように、定期金の額は当事者間の合意によって自由に定められるのであるが、実際には、以下のいくつかの要素によって計算されることになる。第1に、売却される不動産の価値である。第2に、年金債権者の年齢および健康状態、したがって期待される余命である。第3に年金債権者＝売主が自己の利益のために留保している権利（不動産の用益権あるいは使用居住権）である。第4に、投資利率である<sup>(18)</sup>。これらの要素をもとに、年金額を計算するのである

---

(12) 民法1972条は、次のように規定している。

「終身定期金は、一人又は数人の生存を基準として設定することができる。」（法務省司法法制調査部編・前掲書の訳による。）

(13) cf. Gerard CORNU, *Vocabulaire juridique*, 9e ed. mise a jour, 2011, p. 135.

(14) Bernard LE COURT, *Guide des viagers*, 4e éd., 2012, p. 43 et suiv.

(15) 民法1976条は次のように規定している。

「終身定期金は、契約当事者が定めようとする利率（taux）で設定することができる。」（法務省司法法制調査部編・前掲書の訳による。）

(16) 民法1134条1項は、次のように規定している。

「適法に形成された合意conventionは、それを行った者に対しては、法律に代わる。」（法務省司法法制調査部編・前掲書の訳による。）

(17) René de QUENAUDON, *J.-Cl. Civil*, Art.1976, fasc.10, n° 2 (à jour au 22 janvier 2011) .

(18) 投資利率というのは、定期金債権者が財産の価値（一時金および賃貸価値を控除したもの）に等しい資本を投資し、収入（元本プラス利息）を受け取ることによって得られる利潤率を意味する。

が<sup>(19)</sup>、実際には、簡単な早見表の係数によって計算されているようである。

## 5 定期金額のスライド

終身定期金は、一定の期間定期金を支払い続ける継続契約である。したがって、通貨価値の下落によって、契約が均衡を失うことになり、定期金債権者の期待していた実質的な収益が得られない結果になることが少なくない。そこで、契約当事者は、一般的に一定の指数に従って定期金額をスライドさせることが行われている。一般にスライド条項についてフランス法は制限的であるが、終身定期金のスライド条項については緩やかに考えられている。終身定期金が扶養的性格を有していることがその根拠である<sup>(20)</sup>。

第1に、個人間の終身定期金については、1963年7月13日の法律第4条が、スライド条項の制限を廃止している。これにより、一定の指数に従って変動させることができ、その指数を自由に選択することが認められている。ただし、この場合であっても、法律、裁判官によって改定されることがある。

第2に、法律による改定が行われている。本来は、契約の拘束力からすれば、合意がないのに、経済的な内容を修正することはできないのが原則である。しかし、終身定期金の扶養的性格を根拠として、1949年3月25日の法律は、この原則を排斥し、(およびそれを修正する法律によって、)例外的に終身定期金の改定を行っている(その後もこの法律は繰り返し改定されている)。

第3に、経済的な状況に由来する対価の変動を考慮して、裁判上の改定も認められている。ただし、改定訴訟は契約毎に1回に限られること、改定は変動の75%を限度とすることなどの制約がある<sup>(21)</sup>。

## 6 定期金債権者から見た終身定期金の評価

高齢者が所有する不動産を売却し、買主から年金を得る場合には、売主(定期金債権者)は、利用権を保持したままで、不動産を売却できるという利点がある。そして、個人間で合意され

---

(19) 具体的には、いくつかの計算方法があるようであるが、1つの方法を解説するものとして、野村・前掲論文302頁以下参照。その例では、売却不動産の賃貸価値(valeur locative)、定期金債権者(基準となる者である場合)の平均余命(espérance de vie)および投資利率(taux du placement)の3つの要素および定期金債権者が留保している用益権の価値によって決定されるとしている。ここで、不動産の賃貸価値というのは、不動産を賃貸したときに得られるであろう賃料額を意味する。たとえば、法律の規定あるいは裁判によって賃料額が決定される場合に、賃貸価値がその基準になる(cf. CORNU, op. cit., p. 619)。

(20) QUENAUDON, J.-Cl. Civil, Art. 1976, fasc.10, n° 12 (à jour au 22 janvier 2011) .

(21) Philippe MALAURIE et Laurent AYNES, Droit civil, Les contrats spéciaux, 5 e éd., nos 999 et suiv., p. 594 et suiv.

る終身定期金契約では、その定期金額を自由にスライドさせることができ、貨幣価値の下落に対処できる。また、終身定期金に対する税制上の優遇措置を受けることができる（年齢によって異なると同時にその上限がある）。また、売主は、財産を売却しながら、安定的な収入を死ぬまで得られる点も利点である。しかし、当該不動産は、売却されるのであるから、売主の相続財産から除かれる（そこで、子の一人が買主であるときには、他の子の同意を要するという制約がある）。そして、定期金の額は物価上昇などにスライドするが、売却財産の値上がりによる利益は買主が取得することとなり、売主はその利益を得られない。また、終身定期金には、課税されるが、俸給 (traitement)、賃金 (salaire)、年金 (pension) のような基礎控除がない。また、契約に際して、譲渡税 (droits de mutation) が課税される。

## 7 抵当権付終身貸付 (le prêt viager hypothécaire)

抵当権付終身貸付というのは、アメリカにおけるリバースモーゲージの影響を受け、2006年に、立法化されたものである（消費法典に組み込まれている）。

貸付の形態によって、3つが区別されている。第1に、1回の貸付が行われるものである。第2に、借主が死亡するまで毎月貸付金が支払われるものである。第3に、この2つを混合したものである。

貸付金の額は、担保に提供される不動産の価値、借主の平均余命、市場の金利によって決定される。たとえば、75歳の借主の場合には、貸付合計額は不動産の価値の35%になるということである。

貸付金の返還は遅くとも借主の死亡した翌年になされるが、借主の債務として相続財産に含まれることになる。そして、担保不動産が売却された場合には（たとえば、借主が老人ホームに入居するなどの理由により）、期限前弁済をしなければならない。

このような貸付制度の利用者として考えられるのは、75歳以上の高齢者、従来の終身定期金の利用者、家の増改築をしたい者、別荘を買いたい者、不安定な健康状態にあって保険を利用できない者、子や孫に贈与することによってそれらの者を援助したい者などが考えられる。

## IV おわりに

### 1 リバースモーゲージの法的根拠

現在行われているリバースモーゲージは、金銭消費貸借と担保権（根抵当権）の設定によって、特別な法規範は存在しない。

基本的に、借主と貸主との間の合意によって行われているが、いくつかの問題点を指摘する

ことができる。

第1に、借主は一般に高齢者であるので、行為能力の確認、適切な情報の提供・説明など、一般の高齢者取引に共通する問題が存在する。その保護方法としては、公正証書の作成、推定相続人の同意などが考えられる（推定相続人の同意については、それを要件としている金融機関も見られる）。

第2に、居住している不動産以外に生活費に充てられる資産があまりない高齢者がリバースモーゲージを利用することが想定されるが、担保となる不動産が将来の相続財産の重要な部分を占めていることが通常であるので、推定相続人の相続に対する期待をどこまで考慮しなければならないかという問題である。もちろん、自分の所有する財産を担保に金銭の借入をすることは自由であるから（贈与や遺贈と異なり、遺留分減殺請求の対象になることもない）、何ら問題となるものではないといえるが、金融機関が推定相続人の同意を要求しているのは、借主の死後に遺族との間に紛争が生ずることを防止するためもあると思われる。

第3に、貸付期間が長期にわたる可能性があり、契約の締結後に借主の生活状況あるいは社会情勢等の変化によって、困難な問題が生ずることも考えられる。たとえば、担保不動産の価値の下落、高齢者が平均余命を超えて生存していることなどの理由により、貸付額の合計が貸出限度額に達したときにどのように扱うべきかという問題がある。定期的に支払われていた貸付金がなくなると、高齢者がそれまでの生活の維持ができなくなるおそれがあるからである。また、借主が要介護状態になったときに（生活に掛かる費用が増大する可能性があると同時に、判断能力が減退していることが考えられる）、どのようにして従来の契約を維持していくのかも問題であろう（成年後見人の選任なども必要であろう）。

このような問題点を考えると、フランスのような終身定期金の利用可能性を考えることもできるように思われる。すなわち、終身定期金の場合には、年金債権者（＝不動産の売主）は、生きている限り、従来の不動産に居住し続け、定期金を受け取ることができるのである。もっとも、射倂契約である以上当然のことであるが、死亡時に生じた対価的な不均衡はそのまま維持されるなど、問題点がないわけではない。また、現在の民法における終身定期金に関する規定だけでは、不十分であり、定期金の額の改定などに関する規範を整備する必要があることは言うまでもない。