

わが国におけるリバースモーゲージの展開

谷 口 聡

The Progress of “Reverse Mortgage” in Japan

Satoshi TANIGUCHI

Summary

As same as such countries, the United States, the United Kingdom, Australia and Canada, Japan also has the scheme, so called “Reverse Mortgage” .

In a simple definition, Reverse Mortgage is the scheme that elderly people can accept an annuity for their rich life with their real estate as collateral. And so it is said that such system is needed in a aged society. So Musashino city, Tokyo, introduced Reverse Mortgage in 1981 and was the first body in Japan which enforced it.

In this paper, at first, I define the concept of the Reverse Mortgage in Japan, making clear the difference with “viager” which is the concept from France. At second, I describe the progress of the Reverse Mortgage in Japan. Lastly, I suggest an assignment for the Reverse Mortgage in Japan.

1 はじめに

超高齢社会を目前にひかえたわが国においては、現在、言うまでもなく、高齢者に対する公的年金などの生活支援が問題となっている。しかしながら、国家の財源には限度があることから様々な政策についての議論がなされている。

リバースモーゲージ (Reverse Mortgage) とは、簡略的に言うならば、高齢者などが居住する土地および建物を担保にしてその不動産の評価額の限度で定期的な借入金の給付を受け、所有者の死亡時に担保不動産の売却によって借入金の一括返済を図るスキームである。

わが国の住宅の持家率は、大まかに6割、借家率は4割とされる。持家率6割のうち、高齢者世帯のみについてみると8割にも達する¹⁾。さらには、「住み替え」に関する国土交通省の意識調査において、60歳以上の世代の9割が「現住居に住み続けたい」という意向であるとされる²⁾。このような事情から、わが国においてもリバースモーゲージが大いに利用されるのではないかとこの予想がなされた³⁾。しかし、現実には、それほど利用率は高くない。これについては、後述するように、わが国独特の高齢者の考え方や、法的施策およびその他の施策が十分でない

ことが考えられるところである。

本稿は、世界恐慌の影響下のイギリスから発達してきたとされるリバースモーゲージのわが国における継受とその展開について整理することを主な目的としつつ、現在における課題を検討するものである。

2 リバースモーゲージの意義

（1）リバースモーゲージの定義

上述1でも簡単なリバースモーゲージの意義について触れたが、厳格な定義は簡単ではない。というより、不可能に近いものがある。概括的・最大公約数的な定義しかできないであろう。それは、過去から現在に至るまでの間に様々な「リバースモーゲージ」と称される不動産担保融資が存在してきたからである。

「リバース・モーゲージの基本的な仕組みを最大公約数的に示せば、ローンを完済している自宅に住み続けながら、その自宅を担保に融資を受け、契約期間終了時（利用者死亡時等）に担保不動産を処分することによって融資金を元利一括返済するものである」などの説明がなされる⁵⁾。リバースモーゲージの命名の由来については、「キャッシュの支払いが、返済金として借り手から貸し手に向かう一般の住宅ローン（フォワード・モーゲージ）に対して、リバース・モーゲージ（逆住宅ローン）では、キャッシュの支払いの方向が逆転して、借入金として貸し手から借り手に向かう。フォワード・モーゲージが借金が減り持分が増える住宅ローンであるのに対し、リバース・モーゲージは借金が増え持分が減る住宅ローンである」とされる⁶⁾。

なお、後述(2)において検討するが、フランスにおける「ピアジェ」と「リバースモーゲージ」は、少なくとも、わが国に継受された時点においては別の概念として区別すべきものと考ええる。また、そのこととの関係で、双方の概念を区別するために、「リバースモーゲージ」は不動産所有権が契約終了時に金銭の貸し手に移転するものであり、「ピアジェ」は貸し付けが開始される前に不動産所有権が移転されるものであるとの説明がなされることがある⁷⁾が、厳密には、正確な定義とは言い難い。リバースモーゲージと一般に呼ばれるスキームには、不動産を信託し、その受益権を担保とした限度で貸し付けがなされるものが存在する⁸⁾が、この場合には、信託契約締結時に不動産の所有権が信託銀行に移転するからである⁹⁾。

（2）「ピアジェ(viager)」との相違

リバースモーゲージに類似するものに「ピアジェ」と言われるスキームがある。双方ともわが国は外国からこれらのスキームを継受したものであるが、実は、ピアジェの方が先にわが国に継受されたものであると言えるのである。双方ともに、「日本型リバースモーゲージ」などという概念で統一的に把握しようとする見解も存在する¹⁰⁾が、両者が区別されるべきものであることは、その本質からも、また、発展の沿革からも明らかである。小野秀誠教授も両者を明確に区別されている¹¹⁾。

わが国の旧民法はフランス法を模範として編纂されたものであるが、フランス民法第1968条から第1983条にはピアジェに関する規定が存在している。従って、わが国の現行民法の第689

条から第694条に規定されている終身定期金契約の規定はフランス法、そしてひいては、ローマ法に由来するものであると言われている。¹²⁾

ピアジェを端的に説明するなら、次のようになる。まず、高齢者などが居住する住宅などの不動産を売却するが、その代価はその高齢者が死亡するまで定期的に支払い続けられる。この不動産の売買は射幸的な売買契約であり、高齢者が早く亡くなれば定期金はその時点までの支払いで済むことになる。逆に、長生きすれば、買主はその間、定期金を払い続けなければならない。買主とすれば、不動産を市場価格より廉価で手に入れるチャンスがあると同時に、高価な買い物となるリスクを負うことになるわけである。

リバースモーゲージとピアジェの最大の相違点は、リバースモーゲージが不動産を担保として、すなわち、主に抵当権を設定して貸し付けを行うものであるのに対して、ピアジェは不動産売買契約を行い、所有権を移転させた後に、売り手に終身、定期的に金銭を給付するものであるという点である。¹³⁾ただし、所有権が契約時に移転するか否かという点は絶対的な区別ではない点、2(1)で指摘したとおりである。リバースモーゲージは公的機関や金融機関により実施されることが主であるのに対して、ピアジェは少なくとも立法当初の考え方によれば、個人と個人との間の契約を想定したスキームであったといえる。ピアジェは上述したようにフランスにおいて発達してきたのに対して、リバースモーゲージは、イギリスに沿革をもち、アメリカ合衆国において発達し、日本に継受されたものであるという沿革的な相違もあるといえよう。

3 リバースモーゲージの沿革

(1) 世界恐慌下のイギリス

現在、わが国でリバースモーゲージと言われるスキーム（ピアジェと区別されたスキーム）は、世界恐慌下のイギリスに源があるという分析が存在する。以下、リバースモーゲージのわが国における初期の代表的著書における小林和則氏の沿革に関する見解をそのまま引用する。すなわち、「1929年の世界恐慌の影響が強く残る頃、イギリスにおいてhome-equity-reversionと呼ばれる制度が個人経営で始まりました。この制度は自宅の所有権を譲り渡して（一部でも可能です）、売却代金を毎月、年金化して受け取る方法であり、借り手は名目的家賃（1ポンド/月）を支払い、財産保険を付け、建物を良好な状態に維持することを条件に死亡時までの居住権及び、自宅の時価から負債額を引いた財産権は確保される制度内容になっていました」というものである。¹⁴⁾

そして、この制度は、後の1970年代に個人経営から組織化され、Home and Capital社の運営するところとなり、著者が1999年に入手した資料では約2,000件の契約数があるという。¹⁵⁾

そして、小林氏は、このイギリスの制度がアメリカ合衆国に影響を与え、1960年代初頭に合衆国でもリバースモーゲージが誕生したという見解を述べられている。¹⁶⁾

(2) アメリカ合衆国における発展

1960年代に合衆国においてもリバースモーゲージのスキームが公的なものとして誕生した。D P L (Deferred Payment Loan) と P T D (Property Tax Deferral) である。前者は、「住宅改良資

金延払い制度」と言われるものであり、家の補修、改築のみに用途が限定される住宅改良資金の延払い融資制度であり、利用者が居住を続ける限り返済は必要のない制度である。後者は、「固定資産税延納制度」と言われるものであり、高齢住宅所有者を対象として固定資産税の延納を認める制度である。両者はともに公的プログラムであり、低・中所得者の貧窮高齢者の救済を目的としたものであった。¹⁷⁾

1980年代になると、いよいよ様々なリバースモーゲージが登場する。

1981年には、民間による最初の無保険・確定期間融資型リバースモーゲージであるRAM (Reverse Annuity Mortgage)（「逆抵当貸付」）がサンフランシスコ開発基金により実施された。

1983年には、貸し手が同時に保険者となることによって、借り手に終身融資が可能であり、借り手の長生きリスクと貸し手の債務不履行リスクが回避可能となるIRMA (Individual Reverse Mortgage Account)¹⁸⁾がAmerican Homestead社により開発された。

1987年には、合衆国連邦議会は将来の普遍的リバースモーゲージ市場の形成を目的として、住宅・コミュニティ開発法(Housing and Community Development Act of 1987)を制定した。これに伴って、住宅都市開発省、HUD (Department of Housing and Urban Development)およびその内局である連邦住宅庁、FHA (Federal Housing Administration)が政府事業としてリバースモーゲージのパイロット・プランである「HECM (Home equity Conversion Mortgage)」を実施した。さらに、このHECMは、翌年1988年に政府保証のついた公的リバースモーゲージとしてレーガン大統領の署名をもって法制化された。¹⁹⁾

その後、ホーム・キーパー(Home Keeper)やキャッシュ・アカウント・プラン(Cash Account Plan)といった公的商品も登場した。民間においては、1993年にトランスアメリカ・ホームファースト社が、1993年にはユニオン・レーバー・ライフ・インシュアランスが設立したフリーダム・ホーム・エクイティー・パートナーズ社がそれぞれ新商品を開発した。しかしながら、公的プランも、民間型リバースモーゲージも確定した完成品ではなく、試行錯誤が繰り返されている。²⁰⁾

4 わが国におけるリバースモーゲージの展開

(1) わが国初のリバースモーゲージ

わが国最初のリバースモーゲージの実施は、東京都武蔵野市の財団法人である武蔵野市福祉公社により、1983年になされたものであった。

担保は不動産であり、マンションも担保として有効とされた。貸付限度額は土地は売却時価の8割以内(家屋は0円)、マンションは不動産鑑定評価額の5割以内。貸付利率は年5%の単利計算。不動産に設定する担保は根抵当権の設定登記、代物弁済予約・所有権移転請求権仮登記とされた。融資は、同公社が直接になすものであり、後に、公的団体が民間機関に融資斡旋をする「間接方式」と呼ばれる融資形態に対して、「直接方式」と呼ばれる形態であった。²¹⁾

(2) 信託銀行などによるリバースモーゲージ

1983年に武蔵野市福祉公社がリバースモーゲージを実施して以来、しばらくの間は、公的な

リバースモーゲージは開発されなかったが、その間、信託銀行などによるリバースモーゲージが実施されていた。

1984年3月に開始された三井信託銀行のリバースモーゲージを皮切りに、同年4月には安田信託銀行が、翌1985年には東洋信託銀行と中央信託銀行が、1987年には住友信託銀行と三菱信託銀行が相次いで開始し、1989年には、日本信託銀行に加えて、都銀である大和銀行もリバースモーゲージ市場に参入した。しかし、これらのリバースモーゲージは、対象者を1億円から2億円の不動産資産所有者に限定したものであったことから、普及がほとんど進まなかった。²²⁾

(3) 公的なリバースモーゲージ

1990年、武蔵野福祉公社に次いで公的リバースモーゲージを導入した団体として世田谷区の財団法人、世田谷ふれあい公社が現れる。いわゆる「武蔵野方式」と言われる「直接方式」の融資形態に対して、「世田谷方式」と言われる「間接方式」による融資形態を採るものであり、利用者に直接融資するのではなく、民間金融機関に融資斡旋を行うものである。

次いで、1991年には、中野区が直接方式によるリバースモーゲージを、同年、府中市の財団法人、府中市民福祉公社、および、伊丹市の財団法人、伊丹ふれあい福祉公社、大阪市の財団法人、大阪市ホームヘルプ協会が開始した。その後、1994年までに、直接方式、間接方式合わせて、15の公的団体によるリバースモーゲージが開始された。²³⁾

(4) 災害時に導入された公的リバースモーゲージ

災害地の復興資金を、不動産を担保に個人向けに融資する制度が、1997年と2006年に実施された。

1997年に実施されたのは、「神戸市被害高齢者向け終身生活貸付」である。この制度は、財団法人こうべ市民福祉振興協会が「阪神・淡路大震災」で被災した高齢者に対し、居住する土地を担保として、在宅生活の維持などに必要な生活資金の融資を金融機関に斡旋することにより、高齢者の日常生活の安定と在宅福祉の向上を図ることを目的として創設された。²⁴⁾

2006年には、中越沖地震の被災者で仮設住宅に暮らす人に財団法人新潟県中越大地震復興基金により、自宅再建支援の施策として、「不動産活用型融資制度」が実施された。この制度は、仮設住宅で暮らしている人を対象にして、金融機関などから融資を受けることが困難な被災高齢者などを対象に、その借り手（被災高齢者）の不動産や金融財産までを含む一切の相続財産を担保にして融資をし、その返済方法は土地・建物の売却による一括返済を条件とするものである。²⁵⁾

わが国でリバースモーゲージが活用された一つの特徴のある事案として留意すべきである。

(5) 厚生労働省のリバースモーゲージ

2003年、厚生労働省は全国共通のリバースモーゲージとして、「生活福祉資金（長期生活支援資金）貸付制度」を開始した。わが国における本格的な公的リバースモーゲージ制度の施行である。制度施行まで紆余曲折を経たが実施にこぎ着けた。以下、厚生労働省のウェブサイト²⁶⁾を引用しながら内容をみていくこととする。

この制度の目的は「低所得の高齢者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」であるとしている。

実施主体は、都道府県社会福祉協議会であり、申込窓口は市町村社会福祉協議会である。

資金の貸付対象は次のいずれにも該当する世帯であり、「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」「不動産に賃借権、抵当権等が設定されていないこと」「配偶者または親以外の同居人がいないこと」「世帯の構成員が原則として65歳以上であること」「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」である。

貸付内容として、貸付限度額は居住用不動産（土地）の評価額の70%程度とする。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又は借受人の死亡時までの期間とする。貸付額は1月当たり30万円以内の額（臨時増額が可）。貸付利子は年利3%又は長期プライムレートのいずれか低い利率。償還期限は借受人の死亡など貸付契約の終了時。償還の担保措置としては、居住する不動産に根抵当権等を設定した上、推定相続人の中から連帯保証人1名を選任して契約することである。

以上が概略であるが、公的なリバースモーゲージの制度とはいえ、現在わが国で最も利用者の多いリバースモーゲージである。²⁷⁾わが国のリバースモーゲージの課題もこの制度に集約されていると言うこともできよう。

（6） 近時の金融機関のリバースモーゲージ

厚生労働省の「生活福祉資金貸付制度」が開始されるのに前後して、民間の金融機関からいくつもの新しいリバースモーゲージ商品が発表された。

1999年には、殖産銀行の「しょくぎん・ゴールドローン・長寿」が発売された。ただし利用対象者は「山形県在住の人」という限定されたものであるという際立った特徴をもっていた。²⁸⁾その後、殖産銀行は2007年に山形しあわせ銀行と合併して、きらやか銀行と改称され、リバースモーゲージ商品もこれに伴って発売中止となったようである。

2005年4月には、中央三井信託銀行が「住宅担保型住宅資産ローン」という商品を発売した。契約時に所定の終身年金保険に加入すると終身年金を受け取ることができなどの特徴をもっているが、対象不動産が三大都市圏に限定されているなどの短所もある。²⁹⁾

同じく、2005年の9月には、東京スター銀行が「充実人生」というリバースモーゲージ商品を発売した。融資限度額の極度額上限は担保都市評価の90%以内と高い。また、保証人が原則不要であったり、資金カウンセリングが受けられるなど様々に利用者にも有利な特徴もみられるが、この商品もやはり、対象不動産の対象地域が、首都圏と近畿圏、それに山梨県と限定されたものとなっている。³⁰⁾

（7） ハウスメーカーによるリバースモーゲージ

2003年からハウスメーカーも独自のリバースモーゲージ商品を開発している。

旭化成ホームズは、2003年に自社の住宅商品「ヘーベルハウス」を対象不動産として、居住継続のための融資ではなく、「住み替え」を支援する融資をおこなう「リムーブ」というリバー

スモーゲージ商品を開発して発売を始めた。³¹⁾

2004年には、トヨタ自動車の関連会社トヨタファイナンスも、トヨタホームの専用のローンである「トヨタホームローン」の利用者を対象に「リバースモーゲージサービス」を開始した。³²⁾

2006年には、積水ハウスとりそな銀行が提携して、積水ハウスが請け負う増改築などを対象として、リバースモーゲージ型新型ローン³³⁾を発売した。

次章5でも後述するように、住宅の耐久性の問題はわが国のリバースモーゲージの最大の問題である。これに対して、ハウスメーカーが自らの住宅商品などを対象にリバースモーゲージ商品を開発することは、大きな意義があると考えられる。

(8) 外資によるリバースモーゲージ商品導入の試み

合衆国の多国籍法人、アメリカ・ゼネラル・エレクトリック・カンパニー (GE) は、GE コンシューマー・ファイナンスという日本法人も有していたが、この会社が日本国内におけるリバースモーゲージ市場にも参入すると明言していた。³⁴⁾

しかし、同社日本法人のGE コンシューマー・ファイナンスは、2008年9月に新生銀行に完全買収され、新生フィナンシャルと改称した。「外資」によるリバースモーゲージ市場への参入は未だ果たされていない。

(9) 農協によるリバースモーゲージ商品導入の期待

農業協同組合 (農協) は、都市部よりも高齢化が進行し、ニーズが高いと考えられる農村部に組合員を多く有していることから、リバースモーゲージ市場への参入が期待された。³⁵⁾ しながら、現在のところ、農協はリバースモーゲージ商品を開発していない。

5 わが国におけるリバースモーゲージの課題

(1) 法的課題

法的な問題は以前からいくつか存在してきた。だが、わが国では、リバースモーゲージが広く普及してこなかったこともあり、裁判などは起こされておらず、判例などが問題の解決の道を示すなどといったこともまたなされてこなかった。当初から指摘されてきた主な法的問題には以下のようなものがある。

第一は、高齢者の契約の問題である。リバースモーゲージは、その目的からしてもニーズからしても、利用者は当然に高齢者が想定されるわけであるが、その場合、契約の時点において、十分な説明がなされることが必要である。制限行為能力者として認定されていない者であっても、概して、高齢者の判断能力は一般の者に比べて十分とは言えないケースがありうる。後々問題とならないためにもリバースモーゲージを提供する業者としては十分な説明責任を果たすことが求められる。³⁶⁾

第二は、相続人の問題である。リバースモーゲージの契約者である被相続人は、死亡後相続人に財産を移転させ、その上で相続人が担保不動産をもって借受人の弁済をするわけだが、遺留分減殺を主張する相続人が現れた場合、貸付人側がどのように対応すればよいか確定した手

段は存在していないと言える³⁷⁾。このため、厚生労働省のリバースモーゲージにおいては、推定相続人の中から連帯保証人を1人選出させるという方法を予めとっているが、この連帯保証人を出さなければリバースモーゲージ契約が締結できないとする制度には批判が強いばかりでなく、わが国において利用者が増加しない一つの大きな原因とされている³⁸⁾。

第三は、同居人の問題である。厚生労働省のリバースモーゲージにおいても配偶者または親以外の同居人が対象不動産に居住していないことが条件となっている。これは、おそらく、同居人が居住権の相続を主張して住居に居座り続けた場合や、借地借家法36条に規定されるような同居人が居住権の継承を主張したような場合の事前の対応策として設定された条件かもしれないが、第二の問題同様、わが国のリバースモーゲージ発展の阻害要因となっている³⁹⁾。

第四は、契約者が結婚または離婚した場合である。前者の場合、同居人が増えるわけであるから、契約時に取り交わした契約内容と異なる事態を生じる。後者の場合には、契約当事者が1人欠如することになるのであり、これも契約内容と異なる事態を生じる。どのように対応すべきか確実に的確な方法は存在しない⁴⁰⁾。

第五は、リバースモーゲージというスキームをどのようにわが国において法的に把握するかという問題である。不動産担保の問題に関しては、根抵当権の設定や代物弁済予約という法の適用によって何とか対応している。しかし、リバースモーゲージは、英米から継受したスキームなのであるから、既存の法律で対応するには根本的には無理があると言わざるを得ない。立法論になるが、今日に至っては、大西泰博教授も述べておられるように「リバースモーゲージ法」の制定が必要なのではないだろうか⁴¹⁾。

（２） その他の課題

① 3大リスクの問題

リバースモーゲージには、1つ目に、利用者が予定融資期間を越えて長生きしてしまう「長生きリスク」、2つ目には、融資の際の金利と不動産を処分・清算する際の金利に変動があった場合に負担しなければならない「金利リスク」、3つ目には、担保不動産の評価額が、契約時と処分時で異なってしまう「不動産下落リスク」の3大リスクが存在すると言われている。わが国の金融機関の実施するリバースモーゲージにおいては、保険などを活用することにより、一部これらのリスクを克服しているスキームもみられるが、厚生労働省のリバースモーゲージは、この3大リスクのいずれにおいても抜本的な解決は図られていない。

② 家屋が不動産担保価値に含まれないという問題

わが国のリバースモーゲージは、その担保不動産のほとんどが土地のみを不動産評価額とするものであり、家屋は不動産担保価値のあるものとして査定されていない。合衆国をはじめとする海外のリバースモーゲージと最も大きく異なる点である。これは、わが国の家屋の耐久性が短く、一般には、30年から40年しか不動産としての価値を有しないと評価されているからにほかならない。家屋が不動産担保価値から除外されるということは、貸付限度額が低くなってしまふことを意味する。そして、そのことは、わが国におけるリバースモーゲージ利用者を増加させることができない最大の原因となるのである。

時間のかかる問題ではあるが、わが国の家屋の耐久性を高め、不動産担保価値を増大させることなしには、わが国におけるリバースモーゲージのこれ以上の発展は見込めないであろう。⁴³⁾

この問題については、1つには、4(7)で述べたハウスメーカーによるリバースモーゲージ市場への参入が将来を照らす。耐久性の高い自社の住宅商品を対象不動産にすることによって利用者は増加することであろう。また、リバースモーゲージとは切り離された施策であると考えられるものの、最近、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が施行された。また、2001年には、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」の施行により、マンションを担保として融資が受けられる制度も設立⁴⁴⁾されている。

このわが国におけるリバースモーゲージ最大の課題は、時間をかけて徐々に解決していくよりほかに途はない。

6 結語

本稿は、わが国におけるリバースモーゲージの展開をまとめたものである。その第一の整理においては、「リバースモーゲージ」とはわが国では様々な形態の住宅対価の生活支援を指すものであるものの、イギリスから展開してきたリバースモーゲージとフランス法、ひいてはローマ法に由来するピアジェとは、わが国に継受された沿革が異なるものであることを明らかにした。第二の整理において、わが国では、様々なリバースモーゲージが様々な団体によって実施されてきたということを明らかにした。第三には、法的課題が継受当初からほとんど解決されていないことを明らかにするとともに、リバースモーゲージのわが国における最大の問題は住宅の建物が担保価値から除外されているということであり、これは、住宅の耐用年数が一般に30年～40年と短いことから必然的に生じる問題であると指摘した。とりわけ、最後に指摘した課題は最も重要なものであり、この問題の解決なしにわが国でのリバースモーゲージ利用者の増加は今後見込めないといえるであろう。

(たにぐち さとし・本学経済学部准教授)

〔注釈〕

- 1 喜多村悦史『老後革命—リバースモーゲージ—』80頁 (アース工房 2005)、
倉田剛『リバースモーゲージと住宅』79頁 (日本評論社 2002)。
- 2 前掲喜多村『老後革命』80頁、喜多村悦史『日本型リバースモーゲージの構想』28頁 (都市文化社 2000)。
- 3 倉田剛『団塊世代とリバースモーゲージ』30頁 (住宅新報社 2006)。
- 4 山田ちづ子『日本版リバース・モーゲージの実際知識』リバース・モーゲージ研究会編10頁以下 (東洋経済新報社 1998)。
- 5 前掲山田ちづ子6頁。
- 6 前掲山田ちづ子5頁。また、年金科学研究会編『サラリーマンの住宅資産革命』64頁 (ぎょうせい 2001) 参照。
- 7 喜多村悦史『日本型リバースモーゲージ構想』73頁 (都市文化社 2000)。

- 8 例えば、現在、株式会社朝日信託の信託商品である「リバースモーゲージ信託」などがこれに該当するものであると思われる。http://www.a-t.jp/reverse_mortgage/index.html（2009年8月6日取得）参照。
- 9 村林正次 前掲『日本版リバース・モーゲージの実際知識』28頁以下参照。
- 10 前掲倉田『団塊世代とリバースモーゲージ』65頁参照。
- 11 小野秀誠『契約における自由と拘束—グローバルリズムと私法—』125頁（信山社2008）において、小野教授は、日本におけるいくつかのリバースモーゲージのスキームを参酌された上で、「いずれの形態も、担保としての性質が強く、ラテン系の定期金契約や虚無の所有権譲渡とは異なり、射幸性の乏しいのが、わがくにこの契約の特徴である」とされている。
- 12 前掲喜多村『日本型リバースモーゲージの構想』69頁から71頁参照。
- 13 前掲年金科学研究会 95頁参照。
- 14 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』65頁（清文社平11）。
- 15 前掲小林 65頁。
- 16 前掲小林 65頁。
- 17 前掲小林 65頁～66頁。
- 18 前掲小林 66頁。
- 19 倉田剛『持家資産の転換システム—リバースモーゲージ制度の福祉的効用』64頁以下（法政大学出版局 2007）、前掲小林 66頁～67頁参照。
- 20 前掲小林 67頁～68頁。
- 21 前掲小林 27頁以下、前掲村林 24頁以下、前掲倉田『持家資産の転換システム』2、17頁参照。
- 22 前掲村林 32頁で村林正次氏が引用している資料参照。
- 23 前掲村林 31頁参照。
- 24 前掲小林 55頁以下。
- 25 前掲倉田『持家資産の転換システム』37頁。
- 26 <http://www.mhlw.go.jp/bunya/seikatsuhogo/seikatsu-fukushi-shikin2.html>（2009年7月19日取得）。
- 27 前掲倉田『持家資産の転換システム』18頁参照。
- 28 前掲倉田『持家資産の転換システム』18頁以下。
- 29 http://www.chuomitsui.co.jp/person/p_03/p_03rem.html（2009年8月11日取得）。
- 30 <http://www.tokyostarbank.co.jp/products/jyujitsu/about.php>（2009年8月11日取得）。
- 31 <http://www.asahi-kasei.co.jp/hebel/technology/technology15.html>（2009年8月12日取得）。さらに、前掲倉田『持家資産の転換システム』24頁以下参照。
- 32 http://www2.toyota.co.jp/news/04/04/nt04_012/html（2009年8月12日取得）。さらに、前掲倉田『持家資産の転換システム』29頁以下参照。
- 33 <http://www.fukushi.com/news/2006/04/060403-a.html>（2009年8月12日取得）。さらに、前掲倉田『持家資産の転換システム』31頁以下参照。

- 34 前掲倉田『持家資産の転換システム』23頁。ここで、倉田氏は、GEが日本のリバースモーゲージ市場に参入する意欲があることについて、「GEコンシューマーが日本市場攻略」Fujisankei Business, 2006/7/25を引用して説明されている。
- 35 田中久義「リバース・モーゲージと農協—新たな総合性発揮のために—」農林金融2000・9 2頁以下。
- 36 粕文夫・向井田敬之 前掲『日本版リバースモーゲージの実際知識』143頁以下。大西泰博『高齢者の法律相談』堀勝洋・岩志和一郎編 125頁（有斐閣2005）。
- 37 前掲粕・向井田 147頁以下。前掲大西 126頁。
- 38 前掲喜多村『老後革命』141頁参照。
- 39 前掲倉田『団塊世代とリバースモーゲージ』52頁, 69頁参照。
- 40 前掲粕・向井田 151頁以下。前掲大西 126頁。
- 41 前掲大西 126頁。
- 42 前掲倉田『団塊世代とリバースモーゲージ』14頁, 23頁, 59頁, 前掲喜多村『老後革命』45頁, 63頁, 71頁, 87頁参照。
- 43 喜多村悦史氏は、前掲著書『老後革命』において日本型リバースモーゲージを提唱するものであるが、右著書を通じて論じていることは、日本においてリバースモーゲージが利用され発展していくためには、住宅の耐用年数を長期化するということが不可欠な条件であるということであると筆者は理解する。
- 44 前掲小野 125頁参照。

〔付記〕

本稿は、2008年以前から構想に着手し、2009年6月頃から実質的に執筆にかかったものである。執筆の過程で、法律行為研究会（椿寿夫先生主宰）における東洋大学の太矢一彦准教授のリバースモーゲージに関する報告を拝聴することができた。本稿作成の上で大変参考になったので謝意を表したい。