

リバースモーゲージの課税に関する一考察

——問題の提起——

中 嶋 美樹子

I はじめに

近年、わが国における高齢化の進展が著しい。高齢者がその生活水準を維持しつつ安心安全に暮らしていくために、従来のように年金に多くを頼るのではなく、自助努力をも必要とされてきている。この中で、年金だけでは不足する生活資金を補うため、高齢者の所有する住宅を生活資金としてフロー化するリバースモーゲージ (Reverse mortgage) 制度が注目されている。この制度は「自宅として保有する住宅資産を担保として、そこに住み続けながら、年金式に一定額ずつ資金を借り入れ、契約終了時 (主に利用者の死亡時) に当該資産を売却することにより借入累計 (元本と利息) を一括返済する仕組みであり、この制度の活用により、高齢者は保有する住宅資産を元手に生活資金等を賄うことが可能となる。」¹ とあるように、高齢化が進展する中で重要な役割を果たすものと期待されている。

しかし、わが国ではリバースモーゲージの制度普及が進んでいない。なぜ制度普及が進まないのか。その原因の一つが税制にあるといわれている。そこで、本稿はリバースモーゲージの税制上の取扱いを概観し、制度普及が進んでいる

1 内閣府「平成17年度 年次経済財政報告」(2005) 246頁。

米国との比較においてわが国の税制に欠落している側面を明らかにすることで問題の所在を追求したい。

II リバースモーゲージ制度の概要

1 定義と種類

(1) リバースモーゲージとは

リバースモーゲージは、利用者が所有する住宅を担保（主に土地）に金融機関等から一定額の生活資金等の融資を受け、契約終了時（原則として利用者の死亡時）に当該住宅の売却等により、元本および利息を一括返済する住宅関連の融資の一形態である。一般的な住宅融資の形態である住宅を購入するための住宅ローンと逆（reverse）の構造となっていることから、リバースモーゲージとよばれている。わが国では、昭和56年（1981年）に武蔵野市がはじめてリバースモーゲージを導入し、その後、地方自治体、民間団体が相次いでリバースモーゲージを開発、販売している。

リバースモーゲージの手続きは次のようになる。まず、利用者と金融機関等との間で金銭消費貸借契約や当座貸越契約などを締結すると同時に利用者の住宅に担保権を設定する。次に、金融機関等により利用者に対して融資が実行される（リバースモーゲージの設定）。融資の形態は「契約時に全額を一括融資する方法と、年金のように契約期間中に分割融資する方法」²、さらに、貸付限度額を設定し、その範囲内で適宜融資する方法とがある。最後に、利用者が死亡すると契約が終了（生存中の返済による中途解約も可能）し、相続人等は速やかに利用者の融資を受けた元本および利息を一括返済する（リバースモーゲージの終了）。つまり、リバースモーゲージ契約中（利用者の存命中）は、利用者は原則として元本および利息の返済を行わない。ただし、民間団体のリバースモーゲージ商品のなかには、契約中に毎月利息のみを返済するものもあ

2 みずほ総合研究所「高齢者の有効な資産活用手段 リバースモーゲージ普及に向けた課題とマンションへの適用可能性」(2006) みずほ総研論集Ⅳ号、6頁。

る。

このように、リバースモーゲージは「年金や貯蓄だけでは生活資金に不安があるものの、資産価値の高い住宅に住んでいる“ハウス・リッチ・キャッシュ・プア (house rich, cash poor)”の高齢者層にとって有効な資産活用方法であり、高齢化が急速に進展するわが国において今後の利用拡大が期待される仕組み³である。みずほ総研が行った試算では、リバースモーゲージの潜在的な市場規模は10兆円程度とみられている⁴。しかし、リバースモーゲージの市場規模は、「契約数でみて数千件、融資限度額では500億円程度⁵と潜在的な市場規模の5%程度にとどまっている。

(2) 地方自治体によるリバースモーゲージ

地方自治体が提供するリバースモーゲージは、低所得層を対象にしており、融資資金の用途につき、福祉サービスの料金の支払いや生活資金に限定していることから、福祉的な役割を果たしているとされる。地方自治体によるリバースモーゲージとして代表的なものは、武蔵野市の「福祉資金貸付サービス」と都道府県社会福祉協議会の「不動産担保型生活資金貸付制度」である。

武蔵野市の「福祉資金貸付サービス」⁶は、利用対象者を武蔵野市の市内居住者であること、財団法人武蔵野市福祉公社と有償在宅サービス契約を締結していること、その世帯全員が市民税非課税または均等割のみ課税であること、預貯金額が国民平均貯蓄額の3分の1以下であることの要件をすべて満たす者に限定している。融資形態は、金銭消費貸借型であり、連帯保証人は必要ない。

3 みずほ総合研究所、前掲注2、6頁。

4 みずほ総合研究所、前掲注2、14頁。

5 野田彰彦「高齢者の有効な資産活用手段 リバースモーゲージ普及に向けた課題とマンションへの適用可能性」みずほ総研論集2006年(4)号、38頁。

6 財団法人武蔵野市福祉公社 H.P. より

(<http://www.fukushikosha.jp/service/fukusi.html>)。「福祉資金貸付サービス」は、その実施主体が武蔵野市(契約当事者)、受付窓口が財団法人武蔵野市福祉公社となっている。

7 財団法人武蔵野市福祉公社 H.P.によれば、3年の期間が終了した後は審査会の審査に基づき毎年1年間の更新契約が可能である。

市は利用者の間で期間3年の金銭消費貸借契約を交わす⁷と同時に、利用者が所有する不動産を担保不動産として根抵当権を設定し、所有権移転請求権仮登記（代物弁済予約）を行う。契約期限は、原則として利用者の死亡時まで、融資限度額は土地評価額の80%（建物は0評価）、マンションは評価額の50%である。利用者は融資を受けた資金を福祉公社サービスの利用料金に充てるほか、生活費、医療費、住宅改良費などが必要な場合には福祉公社に申請し、適宜融資を受けることになっているが、融資限度内で無制限に借りられるものではないため⁸、用途は極めて制限されている。返済方法は、原則として利用者の死亡時に元利金を一括で返済する。

都道府県社会福祉協議会の「不動産担保型生活資金貸付制度」⁹は、平成14年（2002年）に導入されたもので、65歳以上で市町村民税非課税程度の低所得者世帯である者を対象としている。融資形態は、金銭消費貸借型であり、推定相続人の中から連帯保証人を1名必要とする。同協議会は利用者の中で貸付元利金が貸付限度額に達するまでの期間、又は貸付契約の終了時（借受人の死亡等）までの期間における金銭消費貸借契約を交わすと同時に、利用者が所有する不動産（一戸建に限る）を担保不動産として根抵当権を設定し、所有権移転請求権保全の仮登記（代物弁済予約）を行う。契約期限は、原則として利用者の死亡時まで、融資限度額は土地評価額の70%までとされている。利用者は、融資を受けた資金を一括ではなく、年金のように一定期間（主に3か月）ごとに一定額受け取る。利用者は融資を受けた資金を生活資金に充てるものとされているが、武蔵野市のように領収書を要する等の規定はない。返済方法は、原則として利用者の死亡時に元利金を一括で返済する。

（3）民間団体によるリバースモーゲージ

近年、金融機関等の民間団体も相次いでリバースモーゲージを提供している。

8 財団法人武蔵野市福祉公社 H.P.によれば、融資資金の費目ごとの制限を設けているようである。例えば、貸付内容の中身につき、生活費は月額1人8万円以内、医療費は月額70万円以内、住宅改良費は1件100万円以内と制限している。

9 社会福祉法人東京都社会福祉協議会 H.P.より

(<http://www.tesw.tvac.or.jp/pdf/tiikifukusi/f-sikin/panfu/fudousan-tanpo.pdf>)。

地方自治体の提供するリバースモーゲージとの相違点は、利用対象者が中間所得層から高所得層であること、融資した資金については生活資金であれば自由に使えることである。民間団体のリバースモーゲージは種々あるが、ここでは中央三井信託銀行「中央三井のリバースモーゲージ（住宅担保型老後資金ローン）」、東京スター銀行「充実人生」および群馬銀行「夢のつづき」を取り上げる。

中央三井信託銀行「中央三井のリバースモーゲージ(住宅担保型老後資金ローン)」¹⁰ は、利用対象者を60歳以上83歳以下（枠内引出自由型は79歳以下）で、東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県・愛知県・大阪府・京都府・兵庫県のいずれかに土地評価額が原則4000万円以上の不動産（土地付一戸建住宅のみ）を所有する者に限定している。融資形態は、60～64歳までは当座貸越型（カードローン）、65歳以上は金銭消費貸借型であり、連帯保証人は必要ない。当座貸越型は同信託銀行と利用者との間で当座貸越契約を締結し、利用者が所有する不動産を担保不動産として根抵当権を設定し同時に遺言信託契約を締結する。金銭消費貸借型は同信託銀行と利用者との間で期間3年（3年以降は自動更新）の金銭消費貸借契約を締結し、遺言信託の契約も締結する。同時に利用者が所有する不動産を担保不動産として根抵当権を設定する。契約期限は、原則として利用者の死亡時まで、貸越極度額は担保不動産の土地評価額の50%以内である。利用者は、65歳以降、毎年一定額の融資額を受け取るか、一定額の引出可能枠内で随時融資額を受け取る。融資を受けた資金の用途は事業資金以外であれば制限はない。返済方法は、原則として利用者の死亡時に元金を一括で返済する（代物弁済も可能）。

東京スター銀行「充実人生」¹¹ は、利用対象者を55歳以上80歳以下で年収120万円以上の者に限定している。融資形態は金銭消費貸借型であり、連帯保証人は必要ない。同銀行は利用者間で金銭消費貸借契約を締結すると同時に利用

10 中央三井信託銀行 H.P. より

(http://www.chuomitsui.co.jp/person/p_03/p_03_re.html)。

11 東京スター銀行 H.P. より

(http://www.tokyostarbank.co.jp/products/loan/homeloan_jyujitsu/index.html)。

者が所有する不動産を担保不動産として根抵当権を設定する。契約期限は、原則利用者の死亡時まで、貸付限度額は担保不動産の土地評価額の90%以内とされている。利用者は貸付限度額の範囲内において随時融資額を受け取る。融資を受けた資金の用途は生活にかかる資金であれば制限はない。返済方法は、原則として利息部分を毎月返済し、元本部分を利用者の死亡時に一括で返済する(代物弁済も可能)。

群馬銀行「夢のつづき」¹²は、利用対象者を群馬県の路線価のある地区の土地付一戸建住宅に居住し、60歳以上で公的年金等安定収入のある者に限定している。融資形態は当座貸越型である。同銀行は利用者との間で当座貸越契約を締結し、貸越極度額を設定すると同時に利用者が所有する不動産を担保不動産として根抵当権を設定する。契約期限は、利用者満85歳まで、利用者は1億円以内かつ担保土地評価額の60%以内の貸越極度額の範囲内において毎年定額の融資額を受け取る。融資を受けた資金の用途は生活にかかる資金であれば制限はない。返済方法は、原則として利息部分を毎月返済し、元本部分は利用者の死亡時に一括で返済する。

2 リバースモーゲージの役割と制度普及への課題

リバースモーゲージは、福祉サービスが受けられない低所得層にその資金を貸し付けるという福祉目的でスタートした制度である。しかし、近年民間団体が提供するリバースモーゲージは生活資金を貸し付けるものが主となっており、高齢者がより豊かに生活するため不足する資金を補う役割を果たすようになっている。さらに、従来リバースモーゲージは「継続居住がメリットであり前提であったが、近年では住み替えのためのスキームが登場し、さらには、老人ホームへの入居のためにも活用されつつあり、高齢者居住施策としても重要なシステム」¹³へとその役割は時代とともに変化している。

平成23年(2011年)7月1日に閣議決定された「社会保障・税一体改革成

12 群馬銀行 H.P. より (<http://www.gunmabank.co.jp/kojin/kariru/reverse/>)。

13 財団法人資産評価システム研究センター「地方税における資産課税のあり方に関する調査研究—今後の固定資産税のあり方について—」(2007)13頁。

案」¹⁴では、将来的な公的年金の支給開始年齢の引上げが明示されており、その給付額も抑制される方向にある。したがって、高齢者は年金を受給するまでの生活資金、年金だけでは不足する生活資金を調達するための自助努力を求められることになるであろう。その際、リバースモーゲージが年金を補完するという役割を果たすことが期待されているのである。

しかし、わが国では既述のとおり、リバースモーゲージの制度普及は進んでいない。普及が進まない理由として、制度自体が未成熟である、法制度が整備されていない、そして契約終了時の課税取扱いが明確でない等の指摘がされている¹⁵。制度自体の未成熟さに関する問題については研究の蓄積¹⁶も多く、法制度の検討および整備についての問題についても研究は少ないものの存在する¹⁷。それに対して、税制に関する問題については研究蓄積はなく、リバース

- 14 政府・与党社会保障改革検討本部「社会保障・税一体改革成案」（平成23年7月1日閣議決定）
 (<http://www.cas.go.jp/seisaku/syukaihosyou/kentohonbu/pdf/230630kettei.pdf>)。
- 15 内閣府、前掲注1、247頁。リバースモーゲージ研究会編『日本版リバースモーゲージの実際知識』（1998）東洋経済新報社、59-75頁。
- 16 制度自体の問題を指摘したのものとして以下のものが挙げられる。UFJ 総合研究所「改めて注目されるリバースモーゲージ本格的普及に向けた政策課題一」（2004）調査レポート04/37。村林正次「リバースモーゲージの現状と課題」（2005）信託222号、18-23頁。倉田剛『持家資産の転換システムーリバースモーゲージ制度の福祉的効用一』（2007）法政大学出版局。日本総合研究所「リバースモーゲージ普及に向けてー官民連携のリスクマネジメントで市場創造をー」（2008）金融レポートNo.2007-3。谷村紀彰「生活保護とリバースモーゲージ制度ー要保護世帯向け長期生活支援資金を中心としてー」（2009）鹿児島純心女子短期大学研究紀要第39号、47-58頁。大垣尚司「定期借家制度を活用した住宅循環型リバースモーゲージの設計」（2010）立命館法学2010年5・6号、233-289頁。星貴子「リバースモーゲージの現状と展望」（2010）個人金融第5巻2号、38-46頁。米澤慶一「リバースモーゲージ再考ー停滞の歴史と活性化への展望一」（2010）NLI Research Institute REPORT May 2010。
- 17 法的性質の検討を加えたものとして以下のものが挙げられる。谷口聡「わが国におけるリバースモーゲージの展開」（2009）産業研究第45巻1号、30-40頁。太矢一彦「非典型契約の総合的検討(14)リバースモーゲージ契約」（2011）NBL No.945、72-78頁。
- 18 大屋貴裕・林雅之「高齢化社会における信託利用に関する課題ーリバース・モーゲージにおける課税関係を中心にー」（2003）金沢学院大学紀要 経営・経済・社会学編(1)、21-35頁。

モーゲージが信託である場合の課税関係について考察されたものがわずかに存在するのみである¹⁸。

Ⅲ リバースモーゲージに対する課税

1 設定時における課税関係

わが国には、リバースモーゲージに対する税制上の特別規定は存在しない。ここでは、典型的なリバースモーゲージを取り上げ、法律構成に依拠しつつ、設定時（融資実行を含む）および契約終了時における税制上の取扱いを概観する。

典型的なリバースモーゲージは、その設定時に金銭消費貸借契約（民法587条）あるいは当座貸越契約を締結し、同時に利用者が所有する不動産への根抵当権設定（民法398条の2）を行う。地方自治体のリバースモーゲージでは、所有権移転の仮登記（不動産登記法105条2号）が行われる。都道府県社会福祉協議会の「不動産担保型生活資金貸付制度」では所有権移転請求権保全の仮登記（代物弁済予約・民法482条）が行われる。これらの契約形態について、法律構成は通常の担保付貸付と同じであるが、通常の担保付貸付が「まず債務者への信頼があり、それを保証するための物的担保があるという、いわば二重構造」¹⁹ となっているのに対して、リバースモーゲージは契約当初から「原則として担保不動産による弁済のみが予定される」²⁰ 点で大きく違うとされる。

リバースモーゲージの法律構成は通常の担保付貸付と同じであることから、リバースモーゲージの貸し手と利用者との間で物が移転することはない。つまり、対象となる不動産に担保権が設定され、所有権移転の仮登記がなされても、所有権は移転しないことから、リバースモーゲージの設定時には課税関係は生じない。また融資実行時に利用者が受け取る融資額は借入金収入²¹であり、借入金収入は純資産の増加は認められないため、所得税法上収入金額とはならず

19 太矢、前掲注17、75頁。

20 太矢、前掲注17、75頁。

課税関係は生じない。したがって、リバースモーゲージの設定時に利用者に対して課税関係が生じることはない。

2 契約終了時における課税関係

典型的なリバースモーゲージの契約終了時は、原則として利用者の死亡時となっている。利用者が死亡した場合、担保不動産の所有権は相続人²²に承継（民法896条）することから、相続人は相続登記を行い²³、その後、手元現金、担保不動産の任意売却、あるいは代物弁済にて元利金を一括で返済する。リバースモーゲージの契約終了時には、法律構成上、利用者の死亡時から元金返済まで二つの段階に分けられる。まず、担保不動産の所有権が利用者から相続人に移転する。次に、相続人は手元現金で、あるいは担保不動産を任意に譲渡等し、その譲渡代金で元利金を一括で返済する、もしくは相続人が担保不動産を代物弁済の形で処分する。

税制上は、担保不動産の所有権が利用者（被相続人）から相続人に移転した時点で相続税課税が行われ、相続人が担保不動産を譲渡した際、あるいは担保不動産を代物弁済に充てた際に所得税課税が行われる。ただし、相続人の手元

21 米国の税制上の取扱いも、リバースモーゲージは loan とされている。Israel Doron (2009), *Theories on law and ageing: the jurisprudence of elder law*, at 79.

"The proceeds of a reverse mortgage are treated the same as proceeds from any other kind of loan - namely, no tax consequences because the obligation to repay these proceeds eliminates any notion that the amount received represents an increase in the borrower's net worth."

条文上リバースモーゲージの取扱いについて明示されていないが、Home Mortgage Interest Deductionに関する Publication には、リバースモーゲージはローンであることが明記されている (IRS Pub. 936)。²² "A reverse mortgage is a loan where the lender pays you (in a lump sum, a monthly advance, a line of credit, or a combination of all three) while you continue to live in your home. ...Because reverse mortgages are considered loan advances and not income, the amount you receive is not taxable." (<http://www.irs.gov/pub/irs-pdf/p936.pdf>)

22 「相続人が不存在の場合には、同法951条（第6章 相続人の不存在）の規定が適用されることとなる」。太矢、前掲注17、77頁。

23 実務上、相続人が相続登記をしない場合、貸主が相続人に代位して相続登記することを認めているとされる。上野隆司・高山満『不動産担保処分』（2005）金融財政事情研究会、29頁以下。

現金による元利金の一括返済は、借入金の返済であるため課税関係は生じない。

(1) 相続税課税

リバースモーゲージの利用者が死亡した場合、利用者（被相続人）が所有する他の財産とともに相続人が取得した担保不動産は相続財産となり、相続税の課税対象となる（相法2条）。担保不動産の評価は相続開始時点の時価で評価される。相続税の計算においては、リバースモーゲージに係る融資残高は債務として控除が可能である。この際、リバースモーゲージに関する限り、融資残高が担保不動産の評価額以上であれば、相続人は相続税を課されることはない。これに対して、融資残高が担保不動産の評価額未満であれば、相続人は相続税を課される可能性が生じる。ただし、リバースモーゲージの担保不動産の多くは土地であり、融資限度額は担保不動産評価額の50%程度であることから、土地の評価が大幅に下落しない限り、融資残高が担保不動産の評価額以上になることは少ないと思われる。

相続税においては、各種の特例措置が設けられており、このうちリバースモーゲージに適用可能なものがあるかどうか問題となる。リバースモーゲージは利用者の居住する住宅を担保に資金の融通を受けるものであるから、小規模宅地の特例（措法69）の適用が考えられる。同特例は、被相続人が居住していた、あるいは被相続人と生計を一にする親族が居住していた住宅に係る土地を同居親族である相続人が相続し、当該相続人が引き続き居住した場合、その土地（240㎡以下）の評価額の80%を減額するものである。これは、もともと地価高騰により相続人が相続税の支払いのため当該住宅を手放さざるを得ないという状況を避けるため、居住用住宅に係る土地の相続税評価額を減額することで相続税負担を軽減し、相続人が被相続人の死後も引き続き当該住宅に居住できるよう設けられた規定である。しかし、従来の規定は、相続人が被相続人の死後、引き続き当該住宅に居住していなくても適用できるものであった。そこで、平成22年度（2010年度）税制改正において、継続居住要件を厳格化した。現行法においては、相続人が相続税の申告期限までに被相続人が居住していた住宅に係る土地を売却すると、継続居住要件を満たさないことになり、特例は適用

されない。リバースモーゲージは、相続開始と同時に契約終了し、速やかに相続人が貸し手に元金を一括で返済しなければならない。そのため相続人が相続税の申告期限までに担保不動産を譲渡するか、あるいは代物弁済に充てた場合、特例の適用はない。相続人が手元現金で元金を一括返済する場合、特例の適用可能性が出てくるが、リバースモーゲージは原則として配偶者以外の親族等の同居を認めていないため、継続居住要件を満たす者は配偶者に限られる。

ただし、相続税の計算においては、課税価額の合計額から5000万円に加えて1000万円に法定相続人の数を乗じた額を控除（基礎控除）することができるため、大部分の相続人は相続税を課されないと思われる。

(2) 担保物件任意売却時または代物弁済時の所得課税

リバースモーゲージ契約終了後、担保不動産を相続した相続人が、元金を返済するため担保不動産を任意に譲渡するか、あるいは代物弁済を行った場合、所得税法上、担保不動産につき値上がり益が生じていれば、相続人に対して譲渡所得課税がなされる。譲渡所得の金額は、担保不動産の譲渡金額から取得費および譲渡費用を控除した金額（所法33、38条）である。担保不動産の取得費等は、被相続人の購入代金や購入手数料などを基に計算（所法60条、措法31、32条）される。ただし、取得費等が判明しない場合の取得費等は譲渡収入金額に5%を乗じた金額となる（措法31の4）。また、相続の際、相続税が課されたものであれば、一定額を取得費等に加算することができる（措法39）。資産の取得の時期は被相続人の取得時期を引継ぐため、長期譲渡の適用可能性が生じる。

相続税と同様、所得税においても譲渡所得について各種特別控除が設けられており、リバースモーゲージに適用可能なものがあるかどうかが問題となる。リバースモーゲージは利用者の居住する住宅を担保に資金の融通を受けるものであるから、居住用財産特別控除（措法35条）、特定の土地等の長期譲渡所得の特別控除（措法35条の2）、さらに譲渡所得の非課税規定（所法9条1項10号、所令26条）の適用が考えられる。居住用財産特別控除は、自己が居住していた土地建物を譲渡したときに、当該土地建物の所有年数に関係なく譲渡所得から

3000万円を控除できるものである。同規定は、自己居住用の財産を譲渡した場合のみ適用されるものである。リバースモーゲージの担保不動産は、いずれの契約をみても、本人もしくは配偶者のみで居住しているものに限定されている。したがって、リバースモーゲージに関して、担保不動産を譲渡した相続人が配偶者である場合にのみ同規定の適用がある。

特定の土地等の長期譲渡所得の特別控除は、平成21年度（2009年度）税制改正で創設されたもので、個人が平成21年（2009年）1月1日から平成22年（2010年）12月31日までの間に取得した土地等で、その所有期間が5年超であるものを譲渡した際、譲渡所得から1000万円を控除するものである。ただし、同規定における土地等の取得は相続による取得を除いている。したがって、リバースモーゲージの担保不動産の譲渡に関しては、相続人が相続により取得したものを譲渡するのであるから適用されない。

譲渡所得の非課税規定は、債務者が債務を弁済する際、強制換価手続による譲渡である場合およびこれに類する譲渡である場合に、その譲渡所得を非課税とするものである。ここで、強制換価に類する譲渡とは、①資力を喪失して債務の弁済が著しく困難であり、②強制換価手続の執行が避けられない場合に、③その譲渡代金の全額が債務の弁済に充てられたものであることとしている。資力を喪失しているかどうかは資産を譲渡した時点で債務者（この場合は相続人）が債務超過に陥っているか否かで判断される²⁴。リバースモーゲージに関して、同規定が適用される場合というのは、相続人が担保不動産を譲渡した時点において債務超過に陥っており、担保不動産の任意売却が避けられない状況にあり、その譲渡代金の全額が元利金の返済にあてられた場合であると考えられる。しかし、リバースモーゲージに関しては、融資額が担保価値の50%程度と低く抑えられているため、地価の大幅な下落等がない限り、不動産の担保価値が元利金の合計額を下回るような状況にはならないと考えられる。したがっ

24 国税不服審判所裁決平21.2.17、裁決事例集 No.77、31頁。債務超過に陥っているかどうかの資産・負債の計算において、譲渡時点における資産の価額はその資産の実際の譲渡価額であるとした。したがって、実際の譲渡価額が融資残高以上になった場合は、その時点で他に債務がない限り債務超過とはならないので、同規定の適用はない。

て、同規定の適用はないものと考えられる。

また、平成16年度（2004年度）税制改正により、土地、建物等の譲渡に関して、譲渡損失が生じた場合、他の所得との損益通算および純損失の繰越控除は原則として認められなくなった。したがって、リバースモーゲージに関して、担保不動産の譲渡に係る譲渡損失が生じたとしても、その損失は通算および控除できない。

最後に、リバースモーゲージ契約終了後、担保不動産を相続した相続人が代物弁済による元利金の一括返済を選択した場合、地価の大幅な下落等により融資残高が担保不動産の評価額を上回ったときには、貸し手は相続人に対して不足分に相当する額を請求しない旨明示している²⁵。このとき、所得税法は、相続人が貸し手から債務の免除を受けた部分を債務免除益として所得を認識し、相続人に対して一時所得課税を行う（所法34、36）。

3 小括

リバースモーゲージは、利用者にとっては住み慣れた自宅に住みつつ、ストックの資産である自宅を現金へとフロー化できる魅力的な商品である。しかし、相続人にとっては、契約終了時が原則として利用者の死亡時であることから、契約終了時の事務手続きの負担に加えて、種々の税負担を追うことになる。つまり、リバースモーゲージは、相続人に対して①担保不動産を売却した際の譲渡所得課税の負担、および各種特別控除の規定の適用がないことによる税負担

25 群馬銀行は「担保不動産売却代金等が借入金額全額の返済に不足する場合でも、不足分は請求いたしません」としている。群馬銀行H.P.より。

26 「我が国では、租税特別措置法において、相続税を物納した場合には、物納財産について譲渡はなかったものとみなし（税特措40の3）、相続等により取得した財産を相続等の直後に譲渡する場合には、その譲渡所得の取得費に相続税額を含めることとしている（税特措39）。これらの規定により、納税者が相続後に潜在的なキャピタルゲインを有する資産を処分する必要があると予測される場合には、相続開始前にその資産を処分しておくか、租税特別措置法39条を利用するか、それともその資産を相続税の物納に当てるかということを選択する余地があり、資産の潜在的なキャピタルゲイン部分に対する相続税と所得税とが重ねて賦課される結果に対してある程度配慮している。」と指摘されている。小林尚志「相続・贈与に係る国際的二重課税—外国税額控除の在り方を中心として—」（2008）税大論叢59号、817頁。

の増加、そして②債務免除益が生じた場合の一時所得課税という税負担を課している。

さらに、リバースモーゲージについては利用者の死亡時期は容易に予測できないことから、利用者あるいは相続人として予定されている者があらかじめその税負担を予測して事前の対策を行う²⁶ことは困難である。また、「そもそも相続人に譲渡課税することが適当であるのか」²⁷といった問題提起にもあるように、上記のような税負担はリバースモーゲージの制度普及の阻害要因の一つになっていると考えられる。

IV 米国のリバースモーゲージについて若干の考察

1 米国リバースモーゲージの制度普及

米国では、リバースモーゲージは1960年代に本格的にスタートし、2000年代に入り本格的に制度普及したといわれている²⁸。米国のリバースモーゲージは公的部門では HUD（米国住宅都市開発省）の HECM（Home Equity Conversion Mortgage）、Fannie Mae（連邦住宅抵当公庫）の Home Keeper、民間部門では、Financial Freedom Senior Funding Corporation の Cash Account Plan 等²⁹である。

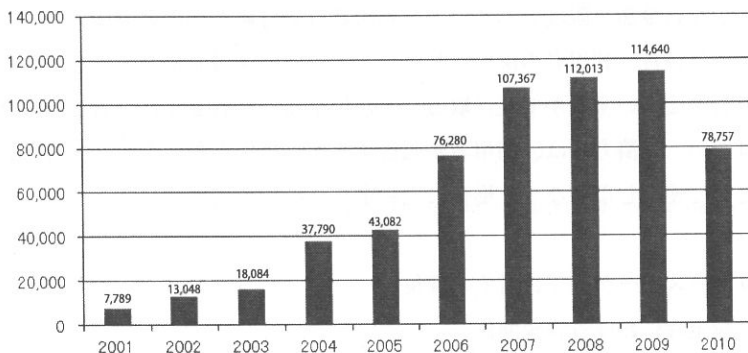
米国のリバースモーゲージの市場規模は全体として明らかにされていないが、FHA（U.S. Department of Housing and Urban Development Federal Housing Administration）による HECM の契約件数は表1のとおりである。

27 大屋・林、前掲注18、33頁。

28 米国におけるリバースモーゲージの歩みは以下に詳しい。倉田、前掲注16、64頁以下。

29 2007年夏までは米国における民間部門のリバースモーゲージ商品はこの他にもいくつか提供されていたようであるが、その後のサブプライム問題の深刻化、住宅価格の下落によって次々とその取扱いが中止され、この受け皿として HECM の存在価値がより高まったとされている。その結果、2010年度にはリバースモーゲージ市場の95%程度が HECM であるともいわれている。みずほ総合研究所「構造変化が著しい米国のリバースモーゲージ市場」みずほ米州インサイト2009年6月30日、9-10頁。

表1 リバースモーゲージ件数 (HECM)



(出所： HUD 「FHA HECM Characteristics Report」 2011より作成。)

これをみると、2001年度は7,789件、その後2005年度は43,082件、そして2009年度には114,640件とその市場規模は拡大していたが、2008年のリーマンショック以降住宅価格が下落したことにより、2010年度のHECMのローン件数は78,757件（債務残高は約1190億ドル）に減少した。HECMのリバースモーゲージが同市場の9割以上を占有しているとされていることから、米国のリバースモーゲージの市場規模は全体として表1に近いものであると考えられる。

米国で代表的なリバースモーゲージであるHECMの契約形態は以下のとおりである³⁰。HECMは、利用対象者を62歳以上で資産価値が低い住宅を所有している者に限定しており、収入等の条件は付されていない。融資形態は利用者の居住不動産（home）価値を担保とするノンリコース・ローンである。ノンリコース・ローンは、契約終了時において担保不動産を処分した際、その価格が融資を受けた元利金の額を下回っていても、貸し手は不足分につき利用者に請求しないという融資形態である。貸し手のような価格下落リスクを補うため、利用者はFHA（All Federal Housing Administration）の保険に加入し、一定の保険料を払わなければならない。HECMの契約期限は、原則として利用者の死亡時まで、貸付限度額は担保不動産の評価を参考にして決定するが、

30 HUDのH.P. (http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program_offices/housing/sfh/hecm/hecmabou) より。

担保不動産の評価額、売り出し価格 (sales price) あるいは625,500ドルのいずれか少ない金額を限度としている。利用者は貸付限度額の範囲内において年金のように毎月、利用者の決めた毎月、あるいは随時融資額を受け取るか、その組み合わせのいずれかで受け取ることが出来る。融資を受けた資金の用途に制限はない。返済方法は、利用者が死亡するか、担保不動産を売却するか、居住用として使用しなくなった場合に元利金を一括で返済する。

2 リバースモーゲージに対する課税

(1) 設定時における課税関係

米国においても、わが国と同様、リバースモーゲージに対する税制上の特別規定は存在しない。米国のリバースモーゲージは、その設定時に貸し手と利用者との間でローン契約が締結され、同時に所有不動産に第一抵当権が設定される。この法律構成は通常の担保付貸付と同じであり、リバースモーゲージ設定時に所有不動産についての所有権の移転は行われなため課税関係は生じない。

また、融資実行時に利用者が受け取る融資額はローン³¹であり収入とはならないので課税関係は生じない。したがって、リバースモーゲージの設定時には利用者に対して何らかの課税関係が生じることはない。ローンの利子は、住宅ローンにおいて利子控除が認められているが、リバースモーゲージの利子に関しては、元利金が完済されたとき (つまり契約終了時) まで適用されない³²。

(2) 契約終了時における課税関係

米国のリバースモーゲージは、原則として契約終了時に貸し手が担保不動産を売却して元利金を一括返済し、担保不動産の売却額が元利金を上回れば、差額を相続人に返還する仕組みになっている。ただし、契約終了時が利用者の死亡時であるため、相続人は原則どおりの処分を行うことに同意するか、相続人が担保不動産を相続して元利金を一括返済するかいずれかを選択することができる。相続人が担保不動産を相続するという選択をしたときは、相続人はリ

31 前掲注21参照。

バースモーゲージの元利金を手元現金で一括で返済するか、あるいは担保不動産を売却して一括で返済する必要がある。相続人が一定期間の間にこれらの選択を行わなければ、貸主は原則どおり担保不動産を市場で売却して元金の返済に充てる。ただし、米国のリバースモーゲージの「返済のパターンとしては、子供が担保資産（住宅）を売却して、親の借入金返済に当てるケースが多い」³³とされている。したがって、ここでは、相続人が担保不動産を相続することを選択し、当該担保不動産を売却後、リバースモーゲージの元利金を一括で返済する場合の課税関係を概観する。

①連邦遺産税（Federal Estate Tax）の取扱い

米国は遺産税方式を採用していることから、被相続人の死亡により担保不動産が相続人に移転した場合、当該遺産に対して連邦遺産税が課される³⁴。ただ

32 Micah Bloomfield (2010), "U.S. Federal Income Tax Aspects of Reverse mortgages", *Reverse Mortgages and Linked Securities*, at103.

IRC163(h)(3)(A), (4)(A)(i)(I)参照。

163 (h) Disallowance of deduction for personal interest

(3) Qualified residence interest

For purposes of this subsection -

(A) In general

The term "qualified residence interest" means any interest which is paid or accrued during the taxable year on -

(i) acquisition indebtedness with respect to any qualified residence of the taxpayer, or

(ii) home equity indebtedness with respect to any qualified residence of the taxpayer.

For purposes of the preceding sentence, the determination of whether any property is a qualified residence of the taxpayer shall be made as of the time the interest is accrued.

(4) Other definitions and special rules

For purposes of this subsection -

(A) Qualified residence

(i) In general The term "qualified residence" means -

(I) the principal residence (within the meaning of section 121) of the taxpayer,

33 倉田、前掲注16、87頁。

し、実際に納税を行うのは遺言執行者等である³⁵。連邦遺産税の計算にあたっては、遺産総額 (gross estate) から各種控除 (deductions) を差し引いたものが遺産税の課税対象となる財産の金額となる。リバースモーゲージに関して、配偶者 (米国市民) が担保不動産を相続する場合には配偶者控除 (Marital Deduction) が適用できる³⁶。配偶者控除とは、夫婦間の相続について無制限で控除を行うというものであり、したがって夫婦間で相続財産が移転した際には、連邦遺産税は無税となる。また、被相続人の子が担保不動産を相続する場合には、上記計算により算出した遺産税の課税対象となる財産の金額に税率を乗じたものから50万ドルの税額控除 (unified credit) を受けることができる³⁷。

したがって、いずれの場合にしても、リバースモーゲージに関する限り、遺産総額からすべて控除されるか、あるいは税額控除が大きいことから、連邦遺産税の負担はかなり軽減される。

②契約終了時の担保不動産の譲渡によるキャピタル・ゲイン課税

相続人が被相続人から相続した担保不動産を売却した場合、キャピタル・ゲインが生じていればキャピタル・ゲインに対して課税される。キャピタル・ゲインは、譲渡による収入金額から資産の取得価額等を引いて計算される³⁸。また、キャピタル・ゲインに対する税率は、担保不動産を保有していた期間によって (1年以下の保有であれば短期、1年を超えた保有であれば長期と分け

34 IRC2001(a)を参照。連邦遺産税は、2001年法により2010年に廃止されることとなっていた。したがって、2010年に連邦遺産税はいったん廃止されたが、2011年に税率や控除等変更があるものの連邦遺産税は復活している。廃止の経緯等については以下のものに詳しい。五嶋陽子「アメリカの遺産税・贈与税改革」(2005) 経済貿易研究31号、35-53頁。これに対してわが国の相続税は遺産取得税方式の考え方を採用していることから、相続人が相続により取得した財産に対して課税される。ただし、「遺産がどのように分割されても、税額の合計額が、相続人が法定相続分で相続したと仮定した場合の税額の合計額と等しくなるよう」税額の計算において、純粋な遺産取得税方式のものに変更が加えられていることから純粋な遺産取得税方式とはなっていない。金子宏『租税法 第15版』(2010) 弘文堂、496頁。

35 IRC2002を参照。

36 IRC2056を参照。

37 IRC2010を参照。

38 IRC1001(a)を参照。

られる)異なる。キャピタル・ゲインを計算する際には、資産の取得価額等が問題になる。相続人が担保不動産を譲渡した場合の取得価額等は、被相続人の担保不動産の取得時における価額ではなく、被相続人の死亡時の市場公正価額 (fair market value) に「ステップアップ」³⁹ される。つまり、「相続の場合には、米国では日本と異なって、値上り分 (増加益又は含み益) は完全に被課税所得となり、値下がり分 (含み損) は相続人には引き継がれない」⁴⁰ こととなる。このとき、「相続人の所有期間のキャピタル・ゲインは課税できても被相続人のキャピタル・ゲインには永久に課税できない」⁴¹ ことは、米国においても「本来ならば全く同じ条件にあるべきはずの納税者間の不平等を助長している」⁴² との批判もある⁴³。ただし、現行法上は、リバースモーゲージに対する相続人のキャピタル・ゲインについては被相続人の死亡時の市場公正価額にまでその取得価額が「ステップアップ」される。また、リバースモーゲージの元利金の返済はただちに行わなければならないため、被相続人が死亡してから短期間のうちに相続人が担保不動産を売却することとなり、したがって、短期間に地価が高騰しない限り、相続人に対してキャピタル・ゲイン課税がなされることはないと考えられる⁴⁴。

39 Boris I Bittker, Elias Clark, Grayson M.P. McCouch (2011), *Federal Estate and Gift Taxation Tenth Edition*, at40.

40 大塚正民「譲渡所得課税における『取得価額引き継ぎ制度』の日米比較」(2010)青山法務研究論集1号、146頁。

41 一橋信之「相続課税とその経済効果」(2011)広島経済大学経済研究論集第33巻第4号、149頁。

42 大塚正民『キャピタル・ゲイン課税制度 - アメリカ連邦所得税制の歴史的展開』(2007)有斐閣学術センター、117頁。

43 ただし、「相続の時点において相続人があらたに資産を取得したものとして扱うとともに相続までの資産の値上がり益については非課税とする国は、OECD諸国の大半をしめているとされる。」との指摘もある。水野忠恒「所得税と相続税の交錯 - 非課税もしくは課税繰り延べとされる所得」(1993)ジュリスト1020号、156頁。

44 Richard L.Kaplan (1993), "Tapping the equity of older homeowners with reverse mortgages", *Journal of Accountancy*, Vol.175, at38.

3 検討

わが国のリバースモーゲージは制度普及が未だ進んでおらず、米国のリバースモーゲージは制度普及が進んでいることにつき、租税負担の観点から比較検討を行う。

まず、リバースモーゲージ設定時および融資実行時において、わが国においても米国においても租税法上の取扱いは同様であり、いずれも課税関係は生じない。

次に、リバースモーゲージの契約終了時点において、相続人が担保不動産を相続した場合の租税負担をみると、わが国においては、担保不動産を相続した相続人に対して相続税が課されるものの、課税価額の合計額から控除される基礎控除額が大きいため、相続人が相続税の負担を必要とする場合は少ない。また、米国においては、担保不動産の移転に注目して、当該担保不動産に対して連邦遺産税が課されるが、相続人が配偶者（米国市民に限る）である場合には無税となり、相続人が子である場合にも50万ドルの税額控除が認められていることから、連邦遺産税の負担はかなり軽減される。したがって、わが国においても米国においても相続人の相続税および遺産税の負担はかなり小さいものとなる。

最後に、相続人が担保不動産を相続した後、担保不動産を任意売却して元利金の返済に充てた場合の租税負担をみると、わが国においては、担保不動産につき、値上がり益が生じていれば譲渡所得課税がなされるが、その際に適用できる特別控除が限定されている。また、譲渡所得課税の計算にあたって、その取得価額は被相続人の取得価額を引き継ぐため、被相続人の生存中に生じた値上がり益を相続人が負担することとなる⁴⁵。これに対して、米国においては、担保不動産につき、キャピタル・ゲインが生じていれば課税されるが、「相続においていわゆる取得価額の引上げ（step-up basis）が認められており、被相続人のもとにおける財産の値上がり益については課税をまぬがれる」⁴⁶。こ

45 被相続人の取得費等が判明しなければ、原則として取得費等は譲渡価額の5%となる。この場合、相続人は譲渡価額の95%について譲渡所得課税されることになる。

46 水野忠恒『租税法 第5版』（2011）有斐閣、221頁。

のことは、米国においては、リバースモーゲージはタックスフリーの商品として租税負担の軽さを前面に出して売り出される租税便益の大きい商品であることからわかるように、リバースモーゲージが2000年代に米国で急速に普及した要因の一つであるといえるのではないかと考える。

V おわりに

本稿では、わが国と米国とのリバースモーゲージに対する課税取扱いを概括的に比較検討し、担保不動産を相続した相続人が担保不動産を任意売却した際、値上がり益が生じている場合に、わが国では課税されるのに対し、米国では一定の税制上の措置が講じられていることが分かった。このことは、少なくともリバースモーゲージの制度普及が進んでいる米国においては、リバースモーゲージに係る租税負担がその制度普及を阻害するようなものにはなっておらず、むしろ、制度普及した要因の一つといえるのではないかという結論に至った。わが国では、高齢化が進展していくなかで、リバースモーゲージは不足する老後の生活資金を補う重要な役割を果たすことを期待されている。今後、リバースモーゲージの制度普及を進めていくためには、市場整備や認知度の上昇といった議論に加えて、税制上何らかの措置を講ずることについても議論する必要があると思われる。

特に、リバースモーゲージの契約終了時、相続の際に課される相続人に対する租税負担において日米の税制上大きな差が見られた。その中でも租税法上、取得価額のステップアップが重要論点の一つを構成している。したがって今後は、所得税と相続税の関係について分析するとともに、米国税法にみられる税制上のインセンティブがこの制度の普及に少なからず貢献していると思われるので、これについても分析を加え、わが国の税制上の参考に供すべく検討したい。

