

科学研究費助成事業（科学研究費補助金）研究成果報告書

平成25年5月10日現在

機関番号：32663

研究種目：基盤研究(C)

研究期間：2010～2012

課題番号：22530088

研究課題名（和文）高齢者の住宅資産活用のための法制度について

研究課題名（英文）Research on the legal system for elderly people's home equity practical use

研究代表者

太矢 一彦 (TAYA KAZUHIKO)

東洋大学・法学部・准教授

研究者番号：90368431

研究成果の概要（和文）：高齢者が自宅として保有する住宅資産を担保として、主にそこに住み続けながら、生活費、医療費等に必要な資金を年金式に入手する仕組みとして、リバースモーゲージという契約形態があるが、わが国ではその利用状況は極めて限られたものとなっている。近時、フランスでは、リバースモーゲージ契約と同様の契約形態を立法化し、その利用の促進を図ろうとしており、本研究は、そのフランス法上の制度を調査検討し、わが国において、今後リバースモーゲージ契約がより活発に活用されるための方策を提示した。

研究成果の概要（英文）：While elderly people mainly continue living their residence by considering home equity held as a house as security, there is a contract form of a reverse mortgage as structure which obtains a fund required for living expenses, medical expenses, etc. at a pension ceremony, but in our country, the use situation will be restricted extremely. Recently, in France, the same contract form as a reverse mortgage contract is enacted, and it is trying to aim at promotion of use. This research carried out investigation examination of the system on the laws of France, and presented the policy for a reverse mortgage contract to be utilized more actively from now on in our country.

交付決定額

(金額単位：円)

	直接経費	間接経費	合計
2010年度	500,000	150,000	650,000
2011年度	100,000	30,000	130,000
2012年度	100,000	30,000	130,000
年度			
年度			
総計	700,000	210,000	910,000

研究分野：社会科学

科研費の分科・細目：法学・民事法学

キーワード：リバースモーゲージ、抵当権付終身貸付、ピアジェ、高齢者、住宅資産活用

1. 研究開始当初の背景

2006年のフランス担保法改正(Ordonnance n° 2006-346 du 23 mars 2006 relative aux sûretés)において新たに導入された抵当権

付終身貸付 (*Prêt viager hypothécaire*) は、わが国において広く知られているリバースモーゲージ (*reverse mortgage*) と同様の制度であり、高齢者が自宅として保有する住宅資

産を担保として、主にそこに住み続けながら、生活費、医療費等に必要な資金を年金式に入手する仕組みである。近年、わが国の高齢者世帯では、公的年金の受給額や勤労収入が伸び悩み、医療費、介護サービス、日常生活費などの費用負担が増加し、多くの高齢者が老後資金に不安を抱える状況となっている。しかし、その一方で、高齢者世帯(60歳以上)の約8割は住宅資産を所有していることから、リバースモーゲージのように高齢者がその有する住宅資産を有効に活用する手段が普及すれば、年金のような形で毎月の生活資金を受け、住み慣れた居住環境のもと、老後の生活資金や、他にも住宅の改修費用、バリアフリーや在宅介護費用等を受け取れることになる。しかし、従来から、わが国でおこなわれているリバースモーゲージ契約では、貸し手側からすれば、利用者の死亡後の担保不動産処分による回収を前提とするために、借り手の長生きリスク、担保不動産価値下落リスクおよび金利上昇リスクのいわゆる三大リスクがあることから、そのリスクを軽減する為、多くの条件が付された複雑な取引になっており、またそのことが高齢者にとって契約内容を分かりにくいものとし、また金利負担や借金をすることへの抵抗感などと相まって、わが国では地方公共団体や銀行がその導入を試みるも、利用状況は極めて限られたものとなっている。

このような状況のなか、フランスでは、貸主側の権利を強化することで貸主のリスクを軽減し、また貸付に関する高齢者の保護にも配慮することで双方の利益のバランスを図ることを目指し、消費者法典に抵当権付終身貸付を法制化した点が注目される。また、フランスにはもともとローマ時代から存続する「ピアジェ (viager)」という、高齢者が持ち家の所有権を売却すると同時に、生涯

住み続ける権利を有しながら売却代金を終身延べ払いで受け取る不動産売買契約制度があり、その制度は、フランス民法典に終身定期金という形で組み込まれていることから、今回抵当権付終身貸付を導入するに際し、このピアジェとの関連をどのように考えるかについて詳細な議論がなされている。

研究代表者は2006年のフランス担保法の改正過程およびフランス不動産ピアジェを研究対象とし、今回のフランス担保法改正にあたって主導的な役割を果たしたグルマルディ教授を中心とする担保法改正作業グループの報告書 (*Rapport par Groupe de travail relative à la réforme du droit des sûretés*, 2005)、およびグルマルディ教授による解説 (Michel Grimaldi; *L' hypothèque rechargeable et*

prêt viager hypothécaire, Dalloz 2006.)、さらにそれに関する学説の反応等についての検討を行い、さらに、フランス経済社会協議会からフランスのピアジェ制度を詳細に分析した報告書 (*Les viagers immobiliers en France. Étude du Conseil économique et social présentée par Mme Corinne Griffond* 2008) の翻訳を行いながら、フランスでのピアジェの状況について検討してきた。

これらの研究から、フランスでの議論は、高齢化社会という同一の問題を抱え、フランス法を基礎に抵当権 (保全抵当) や終身定期金の規定をおくわが国においても極めて参考となりうるものであり、これまでの研究をもとに、高齢者の住宅資産活用のための法制度として、抵当権付終身貸付 (リバースモーゲージ)、不動産ピアジェについて特にその法的観点から検討を試みようと考えた。

2. 研究の目的

本研究でまず目的としたのは、抵当権付終

身貸付の導入前後のフランスでの現状をインタビュー調査等によって確認し、フランスで法制化された抵当権付終身貸付に関して、その立法の背景や、実務での運用状況を知り、それを理論的考察に繋げることである。

これまで、わが国においても、リバースモーゲージに関する研究は行われてきた。しかし、その研究内容は、総研等による統計に基づく社会的必要性の提言や、わが国におけるこれまでのリバースモーゲージの事例分析および米国におけるリバースモーゲージの現状と課題の分析であった（例えば、村林正次、山田ちづ子『超高齢社会の常識 リバースモーゲージ』（日経 BP 社、1997 年））。また、フランスでの抵当権付終身貸付に関する研究はほとんどなく、ピアジェ制度に関して、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『現代ヨーロッパ法の展望』（東京大学出版会、1998 年）を挙げるのみで、他にはほとんどみることが出来ない。さらに、高齢者の福祉の問題として、社会学的見地から高齢者の住宅資産活用が検討されることはあっても（嶋貫真人「要保護世帯向けリバースモーゲージ制度の課題」社会福祉学 48 巻 3 号（2007 年））、法律学的見地から、特に契約の法的性質論から高齢者の住宅資産活用についての考察は、ほとんどなされてこなかったのではないかと思われる。終身定期金についても、わが国の民法典も、フランスのピアジェ制度を参考にして終身定期金の規定をおくが、公的年金制度等との兼ね合いや、射倖性があるなどの理由でその適用事例はほとんどなく、それについての本格的な研究も、沼正也「終身定期金契約」『契約法大系 5 巻』（有斐閣、1963 年）、竹屋芳昭「フランスにおける定期金の史的素描—12 世紀から 16 世紀初頭まで—（1）～（3）」大分大学経済論集 21

巻 4 号、22 巻 1 号、22 巻 3 号（1970 年）、鈴木祿彌編『新版 注釈民法（17）』（有斐閣、1993 年）〔山崎賢一・田中恒朗執筆〕が挙げられるのみで、これまであまり研究対象とはされてこなかったといえる。

以上のようなことから、本研究では、フランスでの抵当権付終身貸付の導入前後の実情を調査し、立法化の背景や実務での運用を参考とし、法的観点より、高齢者の資産活用についての考察を進めることを目的とした。

3. 研究の方法

高齢者の住宅資産の活用の制度については、フランスの日常生活に深く浸透したものであり、日本で入手できる資料には限界がある。そこで、フランスに渡航して、それらの情報を収集することとした。

まず抵当権付終身貸付の導入によるフランスでの影響を知るため、フランス国内で唯一抵当権付終身貸付を実施しているフランス不動産銀行 (Crédit foncier de France) 及びピアジェを専門に扱う不動産介入会社 (Legasse Viager 会社等) でインタビュー調査を試みた。

インタビューの主たる内容は、フランス不動産銀行では、2006 年に導入された抵当権付終身貸付の取扱状況とそこでの問題点について、また不動産仲介会社では、抵当権付終身貸付の導入によるピアジェへの影響とピアジェの現状、今後についてである。

また同時に、日本国内で入手困難な統計資料、パンフレットや専門雑誌等の資料及び論文の収集を行い、それを日本に持ち帰り分析し、日本の法解釈と比較検討しながら、わが国におけるリバースモーゲージの法的性質論や高齢者の住宅資産活用の制度としてあるべき契約形態について考察した。

4 研究成果

フランスでの抵当権付終身貸付に関するインタビュー調査において、特に抵当権付終身貸付を取扱う金融機関が強調したのは、抵当権的終身貸付は保険的な要素を多く含むことから仕組みが複雑となり、また取り扱う金融機関にとってはメリットが少なく、その一方で不動産を抱え込むなどのリスクが大きいことである。そのことから、フランスでは、抵当権付終身貸付の立法化の際に、貸付側の権利を強化しており、さらに実際に抵当権付終身貸付を取り扱う金融機関も、対象とする不動産をかなり厳格に精査していることがうかがわれる。

また不動産ピアジェに関しては、フランスでは、不動産価格が上昇基調にある不動産についてのみ成立する投資を目的とした取引であるということがインタビュー及び文献研究を通し明らかとなった。フランスで不動産ピアジェが成功しているのは、パリでもごく一部の地域であり、その意味では、一般の高齢者の資産活用の制度として利用するにはあまりにも適用範囲が狭く、わが国では、不動産ピアジェのような契約形態が利用される可能性は、フランスと比べても極めて低いといえる。しかしその一方で、売却形態である不動産ピアジェによるほうが、担保付貸付である抵当権付終身貸付よりも、高齢者が実際に受け取れる金額が大きくなることより、場合によってはピアジェが活用される場面もあり得ると思われる。このように、様々な条件、要素が考えられることから、高齢者の老後資金を捻出するための選択肢は増やしておくことが望ましいといえる。

またピアジェについては、フランスでは高齢者の生活の安定を図るため、一方では、新たな制度として抵当権付終身貸付を立法化し、他方では時代との齟齬が生じはじめた不

動産ピアジェの近代化を模索している。そして、この不動産ピアジェの近代化の流れのなか①伝統的なピアジェの他にも、②定期金なしのピアジェ③占有がなされないピアジェ④占有が一定期間に限定されたピアジェ⑤定期金の支払いが一定期間に限定されたピアジェなど様々な形態のピアジェがおこなわれるようになってきている。そのことをも参考としながら、研究代表者は、わが国における有料老人ホームの入居一時金の法的性質について、不動産ピアジェの射俵契約としての法的性質を応用した理解を試みた。具体的には、入居一時金を支払うことで、有料老人ホームの入居者は、生涯にわたり、一定の金額（多くは年金として予定されるが金額）において、施設を利用し得ると解することもできるのではないかとの試案を提示した。

また抵当権付終身貸付、ピアジェともに共通して言えることとして、高齢者の契約であるという観点から、契約当事者の他に第三者が契約締結時に介在し、高齢者が適切な契約を締結することができるようなチェックをすることが重要となる。米国では、リバースモーゲージ契約を行う場合には、高齢者は契約前に住宅都市開発省(HUD)公認のカウンセリング機関に出向き、ローンを提供する金融機関から独立したカウンセリングを受けることが義務付けられており、そこで、高齢者に対してリバースモーゲージの仕組みや契約内容(利益、損失、リスク等)についての説明が行われ、さらには、他の代替案の利用についてのカウンセリングもなされている。わが国においても高齢者が不利な契約を締結させられないために、相手方の説明義務だけでは不十分な場合も考えられ、契約締結についてフランスの公証人のような第三者の介在(ヒアリングでは公証人は契約の「セキュリティ」であるとされていた)をも考慮す

る必要があると思われる。

以上のように、抵当権付終身貸付とピアジェのどちらも、わが国においても普及させるには大変な困難が予想される。しかし、フランスと同様、わが国も、高齢化社会に対し、これという切り札をもたない状況であり、様々な国の運用事例等をも参考としながら、そのなかで少しでも有効な方策を見出していく必要があるといえる。

5. 主な発表論文等

(研究代表者、研究分担者及び連携研究者には下線)

[雑誌論文] (計3件)

①太矢一彦、リバースモーゲージ契約、別冊NBL『非典型契約の総合的検討』、査読無、142号、2013年、193-199頁

②太矢一彦、フランスにおける抵当権付終身貸付及び不動産ピアジェの現状—フランス不動産銀行、ルガス・ピアジェ不動産へのヒアリング調査—、土地総合研究、査読無、20巻3号、2012年、9-23頁

③太矢一彦、Les contrats de prêt hypothécaire inverse (*reverse mortgage*) et de viager immobilier au Japon— Situation actuelle et enquête sur leur perception par les personnes âgées、東洋法学、査読有、55巻3号、2012年、193-223頁

[図書] (計2件)

①清水元・橋本恭宏・山田創一編、『財産法の新動向』信山社、2012年、545-572頁 ([論文題名] 入居一時金の法的性質—利用権方式の有料老人ホームを中心として—)

②笠原俊宏編、『日本法の論点第一巻』、文眞堂、2011年、137-146頁 ([論文題名] 有料老人ホームの入居一時金の返還)

6. 研究組織

(1) 研究代表者

太矢 一彦 (TAYA KAZUHIKO)
東洋大学・法学部・准教授
研究者番号：90368431

(2) 研究分担者 (0)

(3) 連携研究者 (0)