



ユニ総合計画の グリーンレポート

1級建築士
不動産コンサルタント 秋山英樹

4月号

発行日2008年4月

所有不動産を個人年金化するピアジェ制度

公的年金を補足する個人年金をどう作るかという課題の解決策としてリバースモーゲージについて先月ふれましたが、今月はそのリスクを補完する仕組みをもつ「ピアジェ」について話します。

ピアジェ制度 (viager) はフランスにおいてローマ時代から存続する不動産売買契約で、1500年以上の歴史のある制度であり、vie(生活・人生) + age(老年) を語源としています。

ピアジェは、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持ちながら、売却代金を終身延払いの年金として受け取るという制度なのです。

ピアジェ契約は売主の死亡をもって終了するため、売主が早く死ねば買主は年金の支払い期間が少ないため得をし、売主が長生きをすれば買主は年金を長期間に渡り支払い続けなければならないため損をする、といった射倖性(しゃこうせい)がある制度なのです。

これはフランス民法に書かれている射倖契約に法的根拠があります。射倖契約とは「不確定の出来事に依存した相互契約」と定義されており、保険契約・冒険への貸付金・博打(ばくち)、などと同じ土俵の中の契約方式なのです。

人の命を博打で考える、非情とも思える契約方式と考えると日本人にはなじみにくい契約方式だと思いますが、言語のニュアンスは「偶然性の・不確実性の」といったもの程度らしいのです。

しかし、フランスには独り暮らしの老人が多く、個人主義の徹底した国では子供の世話になることはなく、独り暮らしを当然のように受け入れている国柄も一つの要因だと思います。

しかし、これは日本においても現在は同様な傾向があり、昔のような3世代・4世代同居の大家族主義が崩壊し、独り暮らし世帯は全世帯の1/3にもなっております。年金問題ひとつをとっても国に老後の保障を求めるのは一抹の不安があります。最終的には自分で考えなくてはならないという世情があることは否定できません。その結果、1200兆円ともいわれる個人預金が1%以下の低利子にもかかわらず、銀行等に眠っている(1200兆円の現金あるわけではありません

が)ため、経済がいまひとつ活性化しないといわれています。

そう考えると射倖契約であっても、住宅という資産で老後の安心を買えるのであれば、問題はないという考え方があってもおかしくはないのではないのでしょうか。フランスでピアジェ契約を結んでいる人の動機は

年寄りで子供のいない人

不動産はあるが収入が不十分な人

子供に財産を相続させたくない人

ということで日本人の感覚と差異がありません。

話をフランスのピアジェに戻しますと、実際にピアジェ契約に際しては、売主と買主との間でさまざまな駆け引きが行われるようです。最大の焦点は売主の年齢と健康状態ですから、老人は弱弱しく余命いくばくもないことを装い、買主は入念に近隣の聞き込みを行ったり、それとなく老人の主治医にさぐりを入れたりするそうです。また、買主の不当な利益を避けるために、いくつかの制限も設けられており、次のような場合には無効となり、相続人がその契約の無効を主張できることになっています。

契約日において売主が死に至る病にある場合

契約日から20日以内に死亡した場合

契約日にわずたっていた病気の結果、契約から2ヶ月以内に死亡した場合

このような定めがあっても、ピアジェをめぐる殺人事件も実際に起こったらしく、ピアジェ契約の売主が事故等で死亡した場合には、警察当局から詳しい捜査が入るようです。

博打と同類の射倖契約であっても、売主・買主双方にメリットを見出せるからこそ、1500年も続いていると考えられます。

通常生命保険でも生命保険の加入期間が短いときに死ねば受取人は支払い保険額をはるかに上回る金額を受け取ることができ得をします、加入期間が長ければ支払い保険額を下回る受け取り金額になって損をしてしまいます。

しかし、生命保険は一種の共済保険であり、死ぬ人が多ければ保険料は上がり、少なければ保険料は下がり、保険金額は確率論で計算されるた

め、誰が得したか損したかについて論じる人もいないわけで、仕組みを作って運用している保険会社だけが業務利益を得ているのです。

このように考えると、ピアジェのように個人対個人で契約するのではなく、生命保険のように不特定多数の契約をもって行う射倅契約なら、日本人にもなじみやすいと思われるので、ここでフランスのピアジェの中身についてもう少し探っていこうと思います。

先月号で説明しましたリバースモーゲージは、契約当初に売買代金総額（支払い総額）は確定していますが、ピアジェでは確定していません。

金額が確定している場合は、先月号で説明しましたとおり、長寿リスク（長寿による担保割れ）、不動産価格の下落リスク（価格下落による担保割れ）、金利リスク（金利上昇による担保割れ）などのリスクが内包されているため、生涯にわたり安心という保障を得ることができません。

それでは、どのように年金給付額を決定するかという次式のようになります。

〔年間給付金 = 所有権価格 × 給付率 - 家賃相当額〕

給付率は平均余命が7年で約17%、10年で約13%、13年で約11%です。家賃相当額は所有権価格（一時金を受け取る場合は引いた金額）の約5%程度と考えられるため、年間給付金は70歳の男性で平均余命が10年の時代なら、

年間給付額 = 所有権価格 × (13% - 5%)
となり、自宅の価格が5000万円なら年間400万円、価格が3000万円なら年間240万円給付金が受け取ることができます。この給付金は消費者物価にスライドする契約にすることもでき、将来のインフレにも安心した収入を得ることができるのです。

上例で自宅の価格が5000万円のケースでは、

- ・平均余命の80歳で亡くなれば、買主は
400万円 × 10年 = 4000万円の支払い総額でその間の金利を考えればトントンであり
- ・75歳で亡くなれば、買主は
400万円 × 5年 = 2000万円の支払い総額で済んだことになり得をしますが、
- ・100歳で亡くなれば、買主は
400万円 × 30年 = 1億2000万円の支払い総額で大損をすることになります。

上記の例でおおよその給付金額の目安がイメージできたと思いますが、住宅ローンをようやく終え、今度は老後の人生をいかに安心して生活するかを考えた場合、ピアジェの仕組みは大変参考になるといえます。

ピアジェについては、実は10年も前に官民が一体となった「日本版ピアジェの実現可能性研究会」というものが発足し1年間検討をしてきているのです。その当時の試算では5000万円の戸

建て住宅の場合、70歳で平均余命13年のケースでは、年間141万円（月額11.7万円）の給付金を終身にわたり手に入れることができるという。自宅に住みながら（固定資産税等は買主が支払うため不要）毎月約12万円が終身受け取れるとしたらかなりの安心につながると思います。

この研究会では、「日本版ピアジェ」は、個人対個人の射倅契約に基づくものでなく、売主と買主の直接的関係を切り離して、証券化というスキームを利用しています。すなわち、売主となる高齢者の住宅を多数集め一つのグループとして事業者が買い取り、これをファンド化（証券化）して多くの投資家に売却するという仕組みです。

現在の住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫）で扱っている固定金利型住宅ローン「フラット35」も実は、ファンド化されて投資家に債権として売却しているのです。

「こうした証券化によるピアジェ制度が普及すれば、財政負担を招かずに、国民自助努力により福祉政策が推進されることとなる。ピアジェ証券を免税証券にすれば、投資資金の流入を促進する効果が大きく、制度の展開が容易となろう。」と研究会では結んでいます。

ピアジェには、リバースモーゲージが内包している、長寿リスク、不動産価格の下落リスク、金利リスク、などのリスクを住宅所有者が抱えることはありません。なぜなら、契約当初で売却して所有権が移転するため、これらのリスクは購入者がかかえることになるからです。

そのリスク分が射倅部分といえるのです。しかし、購入者といえども射倅部分を少なくするのが得策です。長寿リスク・金利リスクは未知数ですが、不動産価格の下落リスクについては何とかならないでしょうか。

リバースモーゲージ、ピアジェ双方に共通して言えることは、現在ある住宅を10年、20年後に現所有者以外の方が住まうということです。これらのシステムが普及すれば国民の多くの救いになりそうですが一つ大きな問題に直面します。

日本の住宅建て替えサイクルが30年そこそこである現状でこれらのシステムが機能するには、不動産価格が下落しづらい、言い換えれば不動産の性能が長期間にわたり保たれているのかが重要な課題となってくるのです。

そのように考えると、福田総理肝いりの200年住宅構想は、ストックを重視して環境保全に寄与するという地球環境も問題というだけでなく、今後私たちが老後の保証を確保するための大きな課題の解決策の一つに大きな意味を持つことにもつながります。ピアジェを含めた、所有財産のフロー化（年金化）は今後、全国レベルでの本格的な議論が必要なことだと思われます。