



# 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

121号

発行日2017年9月

## 「老後に備えて資産をどう生かすか？ピアジェとは」

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制度です。

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く得をし、売主が長生きすれば買主は年金を長期間に渡り支払い続けるため損をする、といった射倅性 (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倅契約に法的根拠があります。射倅契約とは「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にあり、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。

フランスでピアジェ契約を結んでいる人は①年寄りで子供のいない人②不動産はあるが収入が不十分な人③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。

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、老人は弱々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制限も設けられ、次の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。①契約日において売主が死に至る病にある②契約日から20日以内に死亡③契約日にわずらっていた病気の結果、契約から2ヶ月以内に死亡

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。

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240万円給付金を受け取ることができます。上例で自宅の価格が5000万円のケースでは、

・400万円×10年=4000万円の支払い総額でトントン・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です。

このように考えると射倅契約であっても、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。

先月号で説明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、金融機関がリスクを担保するため売買代金相当額はかなり低く広がりを見せていません。現在「日本版ピアジェ」が検討され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。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思われるかもしれません。ピアジェを含めた、所有財産のフロー化 (年金化) は今後、全国民レベルでの本格的な議論が必要なことで、それには、住宅の価格が20年でゼロになるのではなく、優良住宅として価値を維持し続けることが重要です。