

フランスのピアジェ

ピアジェ(Viager)とは

ピアジェとは、フランスで行われている高齢者に利用される不動産の売買契約の一つです。高齢者がこの制度を使って所有不動産を売却すると、買い主は初期費用に加え、売り手の死亡時まで定期支払金を受け取ることができます。しかも売り手はその不動産物件に暮らし続けることも出来るのです。つまりピアジェによって、売り手である高齢者は、生活資金やゆとりのある老後を送る為の定期的な収入を、終身で受け取ることができるのです。買い手にとってのメリットは、売り手が死亡すると定期支払金を払う必要がなくなるので、もしかすると住宅を通常より低い価格で取得できることになるかもしれない、ことです。

初期費用、そして定期支払金の金額の決め方は、まずは通常の不動産売買と同様、不動産価格の鑑定から始まります。そして、もし売り手がその物件で暮らし続けるのであれば、売り手の年齢から計算された平均余命を元に、価格を割引きます。こうしてはじき出された価格を元に、初期費用と定期支払金の額を、売り手、買い手との間で自由に交渉できるようになっています。ただし、「自由に設定」といっても、売り手の年齢、売り手が夫婦なのか、そのまま暮らし続けるのかどうか、初期費用ありなのかなしなのか、などに基づき、金融のプロが使っている一覧表に基づいて計算することもできます。

高齢者の居住用不動産の売買により、所有権は手放さなくてはならないものの、当該不動産に居住しながら終身定期金を受け取ることができるピアジェ。自宅という財産は持っているけれども、貯蓄はほとんどないし、所得も少ないという高齢者にとっては便利なシステムです。ただし、家族に不動産を継承させたい、または買い主が売り手の死亡を待ち望みしていて人道的に問題があるように感じる、などの場合にはピアジェは使わないほうがいいでしょう。

日本のリバース・モーゲージの違い

フランスのピアジェと日本のリバース・モーゲージ。どちらも自宅という財産を元に定期金を受け取ることができますが決定的な違いは、日本のリバース・モーゲージがあくまでも不動産を担保とする融資であるのに対し、ピアジェは不動産販売であるということです。よってリバース・モーゲージで月々受け取る金額は負債であり、ピアジェでの月々の受け取りは所得となります。

リバース・モーゲージを利用した高齢者が非常に長生きをして、月々受け取った金額(融資)の総額が、担保でカバーできる貸付限度額に達してしまうと、そこで融資は打ち切りになってしまいます(いわゆる長生きリスク)。それでも当該物件で死ぬまで暮らし続けることは可能ですが、毎月の融資を受けることはできなくなります。日本のリバース・モーゲージには、他に「金利上昇リスク」と「不動産価格下落リスク」があります。リバース・モーゲージは融資ですので、融資にかかる利息が上昇した分、定期金の打ち切り時期が早まってしまうのです。また不動産市場が下落することによって、担保である物件の価値も下がり、予定より早く担保切れになってしまうというリスクもあります。

ピアジェの場合、「長生きリスク」、「金利上昇リスク」、「不動産価格下落リスク」は全て買い手が負うことになっているので、売り手である高齢者はそれらのリスクに関係なく、生涯にわたって定期金を受け取れます。ピアジェの契約件数は年に約 5000 件にのぼり、不動産取引全体の 1%を占めます。フランスも高齢化が進みつつあり、60 歳以上の人口は 2020 年には 25%に達する見込みですので、このピアジェのニーズは増えていくことと思われます。中古住宅市場が小さい日本では、成立し難い仕組みですが。

