

## 元国税専門官からのひとつ～もう一つのリバースモーゲージ～

### フランスのピアジェとは

フランスにも、日本のリバースモーゲージに似たピアジェという制度があります。ピアジェとは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、売り手は初期費用に加え、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。では、買い手にとってのメリットは何でしょうか？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、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、という可能性があることです。

初期費用、そして定期支払金の金額の決め方も日本のリバースモーゲージとは逆です。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、価格を割り引きます。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、売り手と買い手の間で自由に交渉できることになっています。

フランスのピアジェと日本のリバースモーゲージの決定的な違いは、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るのです。

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。しかし、ピアジェの場合、どんなに長生きをしても定期支払金は死亡時まで受け取ることができるのです。

ピアジェの公式記録史上最も長生きした女性は90歳の時、ピアジェでアパートマンを売却しました。契約時、当該不動産は10年分の定期支払金の価値があるとして取引されましたが、結局彼女は、その契約から32年後、122歳でこの世を去りました。当時47歳だった買い手は30年後の77歳で先に他界した為、残された遺族が彼女に定期支払金を支払い続け、買い手にとっては最悪の投資となってしまいました。もちろんこれは特殊なケースですが、いつまで定期支払金を払い続けることになるか分からないピアジェでは、こういうことが起こり得るのです。

### ピアジェでは3大リスクは買い手が負う

日本のリバースモーゲージには、前回もお話したとおり「長生きリスク」、「金利上昇リスク」と「不動産価格下落リスク」という3大リスクがあります。しかし、ピアジェの場合、この3大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支払金を受け取れるのです。