

ファミリーヴィアジェの設計

——終身定期金契約を利用した扶養・相続の取引法的構成——

大 垣 尚 司*

目 次

はじめに

I 不動産ヴィアジェとその問題点

1. フランスにおけるヴィアジェ
2. 存命中に住宅の価値を実現する手法
3. リバースモーゲージと不動産ヴィアジェの比較
4. 不動産ヴィアジェの問題点

II 新たなニーズ仮説

1. モデルケースの想定
2. 相続と扶養
3. 生前贈与の制約
4. 不動産ヴィアジェの活用可能性

III 法律構成の検討

1. ファミリーヴィアジェの要件
2. 契約の基本構造
3. 継続居住の確保
4. 自己信託による権利保全

IV ファミリーヴィアジェ契約例

1. 書式例 ① 終身定期金払土地建物売買契約書
2. 書式例 ② 終身定期金による債務更改契約
3. 書式例 ③ 自己信託設定公正証書
4. 書式例 ④ 建物使用貸借契約書

あとがき

【付表】

* おおがき・ひさし 立命館大学大学院法学研究科教授

はじめに

わが国の民法における終身定期金契約は、フランス民法の規定 (le contrat de rente viagère) を参考にしたものとされる¹⁾。フランスではこれを活用して、シニア層が持ち家の所有権を売却すると同時に売却代金を終身定期金 (la rente viagère) で受け取る「不動産ヴィアジェ」(le viager immobilier) が200年以上前から存在している²⁾。近年あまり事例を見かけなくなっていたが、最近になって、高齢化の進行や IT を活用した新たなビジネスモデルの登場等によりその数が増えていると報道されている³⁾。

わが国でも不動産ヴィアジェと同じ経済効果を有する契約を現行法の枠内で締結することは十分に可能であるが、少なくとも筆者は実際に行われた例を知らない。しかし、急速な高齢化の進行と年金財政の逼迫化の下、シニア層の持ち家を老後資金として活用するための手法開発が喫緊の課題となっている。かねて、相続人自身が高齢化する中で、親子間の相続については、被相続人の扶養が強く意識された対価的相続意識の高まりが指摘されているところであるが⁴⁾、最近では、よりさっぱりと、家族法・相続法

-
- 1) より詳細な立法経緯については、鈴木禄彌編『新版注釈民法(17)』(有斐閣, 1993) 195-196頁 (山崎賢一=田中恒朗), 来栖三郎『契約法』(有斐閣, 1974) 685-689頁。
 - 2) フランスにおける不動産ヴィアジェの詳細については、太矢一彦(訳)「フランスにおける不動産ビアジェ」——フランス経済社会評議会意見書かつ報告書——(一)〇三, 東洋法学53-1 (2009) 171-207頁, 同53-2 (2009) 245-279頁, 同53-3 (2009) 267-311頁, 太矢一彦「フランスの抵当権付終身貸付 (le prêt viager hypothécaire) ・ビアジェ (le viager immobilier) に関するヒアリング調査」東洋法学56-1 (2012), 伊奈川秀和「フランスの終身定期金について」上・下, 社会保険保険旬報2155号12-16頁, 同2156号24-31頁等を参照のこと。この他一般向け解説書として Bernard Le Court, *Guide des viagers*, 4th ed. (Editions de puits Fleuri, 2012) を参考にした。
 - 3) たとえば, Le Renouveau de la Vente en Viager, Investir Magazine (2012.4), p. 20
 - 4) 有地亨『新版家族法概論【補訂版】』(法律文化社, 2005) 317頁-322頁, 富田哲「対価的相続意識の問題点——扶養と相続の一断面——」福島大学行政社会論集21巻2号1-22頁, 林田清明「家族の変容と相続, 扶養行動-法学的視点から」季刊家計経済研究74

の枠外で、「対価性の明確な取引」によって扶養負担を生前清算するニーズが強まっているようにも思われるのである。

そこで本稿では、家族間でフランス型の不動産ヴァージェを行うことにより、親世代が契約により老後の資金を確保しつつ持ち家を子世代に生前承継する仕組みについて検討し、標準的な契約書例を含む制度設計を行うことによって、一般家計や専門家の参考に供することとしたい⁵⁾。

I 不動産ヴァージェとその問題点

1. フランスにおけるヴァージェ

フランスにおける不動産ヴァージェの内容を具体的にイメージするには、モーパッサンの短編小説「酒樽」の一節を紹介するのが最も手取り早い⁶⁾。

「それを平たく言えばさ、わしはおまえさんに月々150フランずつあげるのさ。いいかね、毎月わしは、あの二輪馬車に乗ってよ、おまえさんのところへ運んできてあげるのだよ。5フラン金貨を30枚ずつな。そうしたところで、ふだんとちっとも変りはねえ、これっばかしも変りはねえ。これまでどおりおまえさんは自分の家になさればいいし、わしのことなど、気にすることもねえし、べつに恩にきることもねえだ。おまえさんは黙ってわしの銭をとってくれさえすればいいのさ。これはどんなもんだい？」中略

「それだと、わしのほうはそれでいいとしても、おめえさまのほうは

↘号（2007）41-48頁。日仏の意識調査について、江口隆裕「介護・扶養・相続——日仏の意識調査等を踏まえて——」北大法学論集44号（1993）210-169頁。

5) なお、本稿の草稿段階で立命館大学の望月爾教授、岸本雄次郎教授、同学大学院法学研究科後期博士課程犬飼久美氏より貴重なご指摘を頂戴した。ここに記して深く謝意を表したい。

6) ギ・ド・モーパッサン・青柳瑞穂訳「酒樽」『モーパッサン短編集(-)』（新潮文庫、1971）より。

どうなるのかな、この屋敷は、それだとおめえさまのものにならねえだろうに?」

亭主はさらに言葉をすすめた。

「それのことなら心配はまっぴらだ。おまえさんは神さまが生かしておかっしゃるあいだはいつまでもここにいなさるがいい。ご自分の家にいなさるわけなのさ。ただ公証人のところで1筆書いてもらうのさ、おまえさんのないあとは、わしのものになるとな。子供衆はないことだし、身寄りといえば甥御ばかりだが、それだってあまりかまいなさらねえし、どんなもんだね?生きていなさるうちはさ、おまえさんのものだし、そうして月々、5フラン金貨が30枚もらえる。おまえさんにしてみりゃまるまるのもうけよ。」

後段で詳しく分析するが、わが国でも売買契約の代金債務を終身定期金契約により更改すれば類似の経済効果を得ることができる。

2. 存命中に住宅の価値を実現する手法

不動産ヴァイアジェは、自宅に住み続けたままその経済的価値を実現して資金を得るための金融的手法のひとつと位置づけることができる。同様の目的で用いられる既存の手法には、リバースモーゲージと負担付贈与がある。親族間についていえば、単純な相続もそのようなものとしてみることができる。

(1) リバースモーゲージ

まず、リバースモーゲージは、自宅(土地・建物。以下同じ)に抵当権を設定し、存命中は住み続けたまま金融機関から生活費等を借り入れて死亡時に抵当権を実行して全額返済する仕組みである(死亡時の処分価額が残債務未満の場合、不足額は相続人が引き継ぐことになる)⁷⁾。

7) 米国では、担保不足の場合には相続人が残債務を負担しないノンリコース型が普及し

(2) 負担付贈与

次に、負担付贈与は、主として個人間で自宅を贈与する見返りに受贈者が贈与者を扶養する負担を請け負うものである。負担が金銭的なものとはかぎらないため、これを自宅の価額と厳密に対応づけることはできないが、当事者の意識上は一定の対価関係が認められる。

(3) 相続

親子間で行う負担付贈与は、存命中に扶養負担と相続財産を紐付ける取引ということができるが、あえて生前贈与を行わない場合でも、当事者間に、扶養を行う子が、将来自宅を含む親の財産を相続することで報償されるという意識が、明確に、あるいは、漠然とあることは少なくないであろう。こうした場合、相続は扶養負担と相続財産とを事後的に紐付けるものとみることができる。

(4) 4手法の比較

不動産ヴァリエーションと上記3手法を詳細に比較することは紙幅が許さないので、図表1で大まかに整理しておく。

ゝているが、筆者が知るかぎりわが国には例がない。

図表 1 自宅に住み続けたまま経済的価値を実現するための手法

		リバース モーゲージ※	単純な相続	負担付生前贈 与	不動産 ヴァイアジェ
開始時に実現される不動産価値		担保価値 (売却価値×掛目)		負担の 現在価値	売却価値
相手方		金融機関	相続人	特定の相続人	誰でもよい
開始時	不動産処分	抵当権設定	(遺言)	贈与契約	売買契約
	資金関係	金銭消費 貸借契約		▲贈与税 贈与の負担	▲譲渡課税 終身定期金契 約
存 命 中	居住権原	所有権		使用貸借	
	資金の供与	△貸付の実行	▲扶養義務	▲負担の履行	▲終身定期金
死 亡 時	不動産処分	担保実行	相続		
	資金関係	▲借入金返済 ▲残債務負担 (相続人)	△寄与分 ▲分割清算 ▲相続税	▲遺留分 (▲相続時 精算課税)	

※ 網掛け部分は相手側の負担。

3. リバースモーゲージと不動産ヴァイアジェの比較

これら4手法のうち、リバースモーゲージと不動産ヴァイアジェは、住宅の経済的価値実現そのものを目的とする金融取引 (equity release finance) と位置付けることができる。そこで、両者を利用して余命20年間にわたり毎年定額の貸付金もしくは定期金を受け取る場合の受取可能額を比較してみよう。仮に、現時点における住宅の市場価値が1000万円、利率を年1%、貸付金・定期金は後払いとする。

まず、不動産ヴァイアジェの場合、定期金年額は、

$$10000000 \div \sum_{i=1}^{20} \frac{1}{(1+0.01)^i} = 554153 \text{ 円となる。}$$

これに対し、リバースモーゲージの場合、仮に20年後の住宅の市場価値が1000万円で不変だとしても、その間の金利を含めて20年後に返済できるだけの金額しか融資できないから、毎年借りられる金額は、

$$10000000 \div \sum_{i=1}^{20} (1+0.01)^i = 454153 \text{ 円となり, 不動産ヴィアジェよ}$$

り2割程度少なくなる。実際には、20年後の住宅の価値は変動するので金融機関がこのための担保掛目を要求すれば借りられる金額はもっと減る。

もっとも、不動産ヴィアジェの買主は当初20年間購入した住宅を自ら使用収益しないので、その間の帰属家賃相当額を定期金から控除しないと損をする。もし、不動産ヴィアジェとリバースモーゲージが経済学的にみてまったく同じ実体を持つ取引なのだとすれば、最終的には、利率から帰属家賃の期待収益率を控除した修正利率で計算した定期金の額がリバースモーゲージの借入可能額と一致するように帰属家賃の期待収益率が決定されることになるはずである。つまり、上の例でいえば、

$$10000000 \div \sum_{i=1}^{20} \frac{1}{(1+0.01-r)^i} = 454153 \text{ 円となるように, 帰属家賃}$$

の期待収益率が決まるということであり、計算すると年約1.9%程度になる。

しかし、現実には両者は法律構成もさることながら、利率、住宅の換価価値、所有者の寿命がそれぞれ変動した場合のリスク負担のあり方が大きく異なるため、これを単純に「経済的に同じことを、やり方を変えてやっているだけ」と考えるべきではない。以下は両者の違いを表にまとめたものである。

図表2 3大リスク要素からみたリバースモーゲージと
不動産ヴィアジェの比較

		リバースモーゲージ	不動産ヴィアジェ
利子率変動リスク	下落	変動金利：○借主メリット 固定金利：借主の機会コスト（実損なし）	売主の機会コスト（実損なし）
	上昇	変動金利：▲借主負担 固定金利：貸主の機会コスト（実損なし）	買主の機会コスト（実損なし）
住宅価格変動リスク	上昇	借主：○メリット享受 貸主：○貸倒リスク低減	売主：リスク負担なし 買主：売却益享受（ただし売主存命中は処分不可）
	下落	借主：▲残債務負担増加 貸主：▲貸倒リスク増大	売主：リスク負担なし 買主：売却損負担（売却しなければ実損なし）
寿命リスク	短縮	借主：中立的 貸主：○貸倒リスク低減	売主：▲定期金実収減 買主：○定期金負担低減
	伸長	借主：▲返済負担増大 貸主：▲貸倒リスク増大	売主：○定期金実収増 買主：▲定期金負担増

これによれば、不動産ヴィアジェの場合、利子率変動リスクと住宅価格変動リスクが顕現化しないのに対し、リバースモーゲージの場合、具体的なリスクとして顕現化する。また、リバースモーゲージの場合、借主の寿命伸長は貸主だけでなく借主にとってもリスクとなるのに対し、不動産ヴィアジェの場合、「終身定期金」であることとの本質からして、売主（定期金債権者）と買主（定期金債務者）のリスクポジションが正反対になるという特徴がある。

こうしてみると、理論的にみても両者の条件が必ず一致するとは限らないし、それぞれを好む利用者の属性もまた異なるはずである。

4. 不動産ヴィアジェの問題点

では、古くから民法に制度が存在するにもかかわらず、わが国において不動産ヴィアジェ的な取引の事例がほとんど存在しないのはなぜか⁸⁾。

(1) 制度の難解さ

まず、今回契約書式を起草してみて実感したことだが、個人間で不動産ヴィアジェ契約を適切に取り交わすためにはかなり高度な法律知識が必要だということが指摘できる。売買や贈与のように民法に規定が設けられる前から日常的に存在する取引と異なり、終身定期金のように、取引そのものがわが国にあまりなじみのないものの場合、ただ待っているだけで自然発生的に事例が積み上がることは期待しづらい。仮にニーズがあるはずだとしても、法律家がより具体的かつ丁寧にその活用方法を説明し、一般人が利用しやすいように契約の標準化を行うといった、啓蒙・環境整備の努力が不可欠である。言いかえれば、終身定期金契約に関するかぎり、契約事例が少ないことをニーズがないことの証左と安易に決めつけること⁹⁾には慎重さが必要である。

(2) 民法の規定の不都合

また、民法の規定にも多少問題がある。わが国の民法は、定期金の債務不履行の場合に、定期金債権者（売主）が終身定期金契約を解除することを認めている。これに対し、フランス民法は定期金債務不履行のみを理由

8) リバースモーゲージの名称を聞いたことのある者の割合が44%におよぶのに対し、不動産ヴィアジェ契約については全く知らない者の割合が90.6%であったとのアンケート結果がある（太矢一彦（研究代表）「リバースモーゲージの立法的提言に向けて——ピアジェとの比較における実態調査研究——」三井住友海上福祉財団研究結果報告書集：交通安全等・高齢者福祉16 [2010], 107-110頁）。

9) 法務省民事局参事官室「民法（債権関係）の改正に関する中間試案の補足説明」（平成25年4月）第45の2にそうした見解の存在が指摘されている。

とする解除を認めない(1978条)。一見、わが国の場合のほうが債権者の権利が強められているように思えるが、解除によって住宅を取り戻すには、それまで収受した定期金の元本部分を返還せねばならない(民691条)¹⁰⁾。あたり前ではあるのだが、不動産の返還と元本の返還は同時履行の関係にあるとされるため(民692条)、手持ち現金が潤沢でない(だからこそ、不動産ヴァイアジェを利用していると考えられる)高齢の債権者は、解除権を行使しても必ずしも十分な救済を受けられないリスクがある。もともとキャッシュがないから自宅を活用して定期金を得たにもかかわらず、相手方の債務不履行によりもとのアセットリッチ・キャッシュプアーの状態に戻されては元の本阿弥だし、万が一、元本清算のために家の処分を余儀なくされることになれば本末顛倒も甚だしい。

思うに、当初に終身定期金の元本として定期金債務者に譲渡される財産が、現金や換価性の高いものの場合と、不動産のように換価性の低いものの場合とでは、債務不履行にあたり「解除して元本の返還を求める」ことの意味合いがかなり異なる。後者の場合、元本として譲渡された財産を最終的な債務履行の引当てとすべきは当然としても、老後の生活資金を得るという終身定期金の典型的な目的からすれば、解除して原状回復を求めるという方法だけでなく、定期金が引き続き確実に支払われるような手当を講じておく必要がある。仏民法が定期金債務不履行の場合に解除を認めず、債務者の財産を差押え、これから確実に定期金が支払われるよう求める権能のみを認め(1978条)、あるいは、債務者が元本を返還しすでに支払った年金の返還請求権を放棄してもそれ以降の終身定期金債務を免除されず、結果的に債務が重い負担となっても給付を行うことを要求する(1979条)背後には、高齢者が生活資金を得るために、換価性の低い不動産を元本として行う年金代替の取引が普及している事実への配慮があるも

10) 母法の仏法において定期金の債務不履行に関する該当条文(仏民法1977・1978条)にはそうした定めはない。

のと考えられる¹¹⁾。この点で、わが民法の終身定期金の規定はどちらかというと当初に定期金の現価にあたる金銭を払い込んで定期金を受け取る対等な当事者どうしの取引を想定しているように思われるのである。

もちろん、民法691条は任意規定と解されるから、実際の取引にあたっては、当事者間の合意で民法の原則を修正すればよいわけだが、こうした対応を一般の個人間取引に期待することは酷だろう。そういう意味では不動産ヴァリエーションは「わが国では利用された事例がない」というより、「利用することが難しい制度なので利用ニーズがあってもそのままでは事例がない」という面が強いように思われる。

(3) 射幸性への躊躇

第三に、定期金債権者が長生きすると債務者は損、早死にすれば得という射幸性が利用者の躊躇につながっている可能性がある。ヴァリエーションというと、われわれはどうしても、冒頭で紹介したモーパッサンの小説におけるその後の展開のような事態を想像してしまう¹²⁾。また、ギネスブックで122歳という世界最長寿の記録を有するフランス人女性 Jeanne Calment が、90歳で44歳の男性と不動産ヴァリエーション契約を締結したが、買主のほうに先に亡くなってしまい、最終的に買主とその相続人は市場価値の倍の価格を支払うことになったという有名な話もある¹³⁾、

しかし、本来「射幸性」とは保険契約等に認められるような、給付に不確実性が伴う性質をいい、倫理的には無色の用語である¹⁴⁾。そもそも、

11) フランスではさらに特別法によって終身定期金の金額について強制的な金額改定（物価スライド）を定めており（1945年3月25日法律第49-420号）、年金的性格がより鮮明となっている。

12) 同小説では定期金債権者となった老女がなかなか亡くならないのに業を煮やした債務者が表題が示唆するように、老女を酒浸りにして死に追い込むという内容になっている。

13) Jeanne Calment, World's Elder, Dies at 122, New York Times (1997.8.5) 等。

14) 「射幸契約性とは、偶然な事実による金銭の移動が約束されて不当利得の機会があることをいうのではなく、倫理的には中立であって、一方または双方の当事者の契約上の具体的な給付義務が発生するかどうかまたはその大小いかんが、偶然な事実によって左右さ

こうした契約が公序良俗に反するのなら典型契約として定められるはずがないわけであるから、それ自身が社会的に非難されるものでないことはいうまでもない。

さらに、そもそも各年齢における死亡率等の生命諸比率は国が作成する生命表という統計により確率的に表現されており、終身定期金はそうした諸比率を用いて数理的に計算された現価に等しい確定的な価値を持つ金銭債権（基本権たる定期金債権）なのであって、これを不動産の対価として支払うということは「賭け」とはまったく異なる。それは、たとえば将来収益や金利が変動する株式や変動利付債券に現時点における確定的な価格があることと同じである。

ただし、そうした考え方が一般人にとって理解しづらいものであることは確かであり、不動産ヴァアジェが「相手の寿命次第で代金が増減する売買」と受け止められても仕方のないところがある。逆に言えば、そうした点が鮮明に意識されにくい親子間のような文脈で活用すればヴァアジェ本来の特質を活かした取引ができる可能性がある。

(4) 債務者の信用リスク

終身定期金債務の期間は近時の長寿化の傾向からきわめて長期に及ぶ可能性がある。このため、債権者は債務者の信用力が悪化するリスクに長期間さらされてしまう。また、万が一債務者が破綻してヴァアジェの対象資産に強制執行がなされた場合に債権者の居住権が脅かされるリスクも高い。

こうしてみると、まったくの他人同士である個人が自発的に不動産ヴァアジェを行うことにはかなり無理があるだろう。おそらく、生命保険会社

ゝれることをいう。」(西島梅治『保険法〔第三版〕』(悠々社, 1998), 9-10頁)。なお、終身定期金にかかる民法の規定を射幸契約に関する一般的規定に置き換えるべきとの主張について、西原慎治「債権法改正私案——終身定期金契約(民法689条以下)に関して——」神戸学院法学38-2(2008)349-370頁。

のような金融機関が買主となり（経済実体としては年金保険料を住宅で現物納付する終身年金のようなもの）、定期金に関する債務不履行の懸念をなくした上で、さらに射幸性を希薄化するために定期金の最低受取額を保証するといった仕組みでないと一般的には普及しないのではないか。

(5) 譲渡所得課税への懸念

最後に、ヴィアジェにあっては不動産が契約時点で定期金債務者に移転するため、対象となる住宅の取得価額が定期金算出の根拠となる評価額より低いと、譲渡所得税が発生するという問題がある¹⁵⁾。この場合、売買の対価は定期金でしか支払われないから、上述のように手持ち現金が潤沢でない高齢の売主は税負担を賄えない可能性がある。上述2点に比べれば副次的な問題ではあるが、1990年代の初頭、いわゆる不動産バブルの時代に年金代替の仕組みとしてリバースモーゲージに焦点があたり不動産ヴィアジェに関心が集まらなかった大きな理由のひとつはここにあったというのが筆者の印象である¹⁶⁾。

II 新たなニーズ仮説

それでは、わが国において不動産ヴィアジェが合理性を持つ領域があるだろうか。本稿ではそうした可能性のひとつとして、独立した家計を営む世代の異なる親族どうしの間でこれを行うファミリーヴィアジェとでもいうべきものを考えてみたい。

15) ただし、居住用土地建物にかかる譲渡所得課税については3000万円の特別控除がある上（税特措35条）、所有期間が10年超の場合には課税所得額が6000万円以内なら10%（執筆時）の軽減税率が適用される（税特措31の3条）。なお、脚注28参照。

16) 本来損得だけなら、不動産価格が上昇を始めるときにリバースモーゲージ、ピークにあるときに不動産ヴィアジェを行うことが合理的なのだが、皮肉にも実際にはその逆となることが多いようである。

1. モデルケースの想定

まず、検討にあたり、次のようなモデルケースを想定する。

父	70歳	東京郊外に自宅保有。居住中。 1980年代中頃に購入した自宅の評価額は、土地の路線価が5000万円（取得価額は6000万円程度）、建物は減価償却後の取得価額はゼロ。相続税評価額もゼロだが、市場価格は400万円程度。 上場株式 評価額200万円程度 預金 残高800万円程度 生命保険 500万円（相続税非課税）
母	65歳	父と同居。
長男	45歳	会社勤務。両親とは別居。すでに自宅があり当面同居の予定なし。
長女	42歳	専業主婦。両親とは別居。

- ① 両親は、生活費を年金と預金の取り崩しで賄い、子供とは独立した生計を営んでいる。
- ② 母は、父の死後も自宅ですできるだけ1人で気兼ねなく暮らしたいと言っている。その場合、年金だけでは生活費が不足するため、長男としては、月10万円程度の仕送りが必要になると考えている。
- ③ 現在の状態で父が死ぬと、相続財産の評価額は約6000万円（預金利子等は無視）。基礎控除（平成27年以降の改正後規定による）は4800万円（3000万円＋600万円×3人）なので、課税価格は1200万円。母の相続分は600万円、子供2人はそれぞれ300万円ずつとなり、母は小規模宅地評価減の特例（80%、税特措69条の4）が受けられることに加え、配偶者に対する相続税額の軽減特例（相税19条の2・1号）があるため結

果的に相続税はかからないが、子供はそれぞれ30万円（税率10%）の相続税がかかる。

④ 長女は両親のめんどうをみる余裕はまったくない状態だが、夫の強い意向もあり、両親が亡くなったあとは家の持分 1/2（約2500万円）について分割を請求するので現金で清算してほしいと言っている。長男は、虫の良い話と思いつつも争いは避けたい。結局、清算のためには父の自宅を売るしかないかなと考えている。

2. 相続と扶養

モデルケースをみると分かるように、自宅が財産の大部分を占める庶民の場合、東京近郊であっても相続税負担がそれほど重いわけではない。しかし、共同相続人の一部が相続財産である家の共有持分について分割請求を求めると、清算資金のために売却を余儀なくされる可能性が高まる。さらに、このケースでは長男が長期間にわたり母の生活費を負担することになる可能性が高いが、これを長女に求償することは稀であろう¹⁷⁾、長男の負担が通常の扶養の範囲内に留まる場合、相続において寄与分が認められる特別の寄与（民904条の2）にはあたらない。仮にあたるとしても長男としては寄与分を法的に主張してまで妹の相続持分を減らそうとはしないことが多いだろう。

こうしてみると、老親の扶養については事実上特定の子がこれを負担することになるにもかかわらず、相続においてはこの負担が適切に清算されず、全ての子が等しく相続持分を主張する事例が少なくないのではないか。さらに、長寿化の進展によって要扶養期間が長期化しており、そのコストが相続する財産によって十分に賄われない事例が増加している可能性

17) なお、過去の扶養料にかかる扶養義務者間の求償請求は、当事者間の協議が整わない場合に家庭裁判所が各自の資力その他一切の事情を考慮して審判で決定すべきものであり、（不当利得の返還請求や事務管理費用の償還請求として）通常の民事裁判手続で判定すべきではないとするのが判例の立場である（最判昭和42・2・17民集21-1-133）。

も高い。家督相続制度を廃止したことによって、善し悪しにつけ扶養義務と相続権との経済的な対応関係があいまいになり、その歪みが長寿化に伴い顕現化しているといってもよいだろう。

かねてより、長寿化の進行により相続人の年齢が上昇したことから、従来相続の根拠として考えられていた相続人の扶養という観点の重要性が希薄化する一方、被相続人みずからの扶養の問題との関連が重要性を増し、被相続人が自分の面倒をよくみてくれた相続人に自分の相続財産を多く与えたいという、対価的相続意識が強まっているとの指摘がなされているところである¹⁸⁾。こうした相続意識の変化については、子・配偶者・その他の親族で濃淡もあり、一概に決めつけられないところもあるが、少なくとも親子の間については以前に増して顕著化しているのではないか。そこで本稿では、こうしたケースが少なくともある程度は存在するとの想定に基づき、世話になる両親の側にも世話をする特定の子の側にも、生前の扶養負担について相続というかたちではなく、生前の財産処分によって一定の清算を行いたいというニーズがあるという仮説に基づき以後の議論を行うこととする。

3. 生前贈与の制約

扶養される者が、契約によって財産を相手に譲渡する見返りに特定の者からその対価として、一定の財産的給付を受ける取引法的仕組みとしては、すでに指摘した負担付贈与がある。モデルケースにあてはめると、長男が親から自宅の贈与を受けた上で、使用貸借等で住ませた上、扶養負

18) 脚注 4 所掲の文献参照。富田前掲注 4 は、「扶養と相続との間のみならず面倒見の看護と相続の間にも、有償契約における対価が存在するかといわれれば『否』である。しかし、面倒見の看護と相続の間には何らかの見返り、すなわち一種の対価的な関連性があることは否定できない。さらにこうした見返りは決して不合理なものとはいえない面がある。それゆえ、この一種の対価の見返りを法的操作の可能な領域に取り込むべきであって、それはできる限り契約的な構成にすることである。」とする（同17頁）。本稿はこうした方向の試みのひとつといってもよいかもしれない。

担を行うといった取引がこれにあたる。

しかし、贈与の場合受贈者に贈与税が発生するため、対象財産の価値を十分に活用することができない。贈与税は相続税の補完税なのでその税率がかなり高率で基礎控除額も少額という問題もある。また、負担が対象財産と厳密な対価性を有しているわけではなく、そもそも負担の内容を明確に金銭に見積もることも難しい（難しいからこそ負担付贈与としているともいえる）。仮にそれが可能としても、受贈者が負担を履行しない場合に贈与者が負担の履行を法的に強制することは事実上難しい場合が多いであろう¹⁹⁾。さらに、共同相続人に遺留分（民1028条）が認められているため、後日減殺請求（民1031条）をされるリスクもある。

4. 不動産ヴァージェの活用可能性

では、不動産ヴァージェを使ったらどうか。親が老後の生活費を保有不動産の価値を活用して確保する目的で、扶養負担を事実上担う子に対して、自宅の全部または一部を売却し、その対価を終身定期金で受け取ることにするわけである。

この場合、子は扶養義務に基づいて親を扶養するのではなく家の対価として毎月の仕送りに相当する金額を支払うことになる。契約の時点で物件の所有権が確定的に移転するならその後に親が死亡してもそもそも相続財産にならない。また、終身定期金は債権者の死亡により終了するからやはり相続の対象にはならないし、債務免除が行われるわけでもない。

たとえば、モデルケースにおいて、長男が父との間で不動産ヴァージェ契約を締結し、父母の両方が死亡するまで月10万円を支払う終身定期金の現価相当分だけ家の持分を譲り受け、両親には使用貸借で住まわせることにしたとする。具体的にどんな契約にしたらよいかは次節で詳しく検討するとして、先に、その経済効果を考えてみよう。

19) 負担の不履行が忘恩的なものについて贈与契約の解除を認めた事例として、最判昭和53・2・17判タ360-143。

(1) 対価となる終身定期金の現価計算²⁰⁾

まず、生保年金数理の考え方に従って²¹⁾、夫婦が終身で月10万円もらえる終身定期金の現価²²⁾を計算する。

付表は、定期金を年頭に1年分まとめて1だけ支払い、父母が1年の間のどの時点で死んでもすでに支払った定期金は清算しない場合²³⁾、父母それぞれの開始時年齢における定期金現価率²⁴⁾がいくらになるかを求めたものである²⁵⁾。計算に用いる生存率は厚生労働省が5年に1回全数に基づき作成している完全生命表（直近は第21回 [2010年]）による²⁶⁾。

20) 以下の計算については、日本アクチュアリー会正会員でサムソン生命株式会社顧問の山内恒人氏に助言を得た。ここに記して謝意を表したい。なお、計算結果の正誤にかかる責任は一切筆者にある。

21) 田中周二=小野正昭=斧田浩二『年金数理』（日本評論社、2011）、47頁-48頁、53頁-54頁

22) 終身定期金債権（債務）の経済的価値を、債権を取得した時点における金銭的価値として表したものの。

23) 生命表の諸比率は年単位なので計算もこれにあわせるもの。この結果、定期金を月ごとに支払い亡くなったあとは支払わない場合に比べると、僅かではあるが年金現価が大きめに計算される。もし保守的に計算するなら、定期金は1年間生存した場合にのみ年末に支払われるという前提で計算すればよい。

24) 定期金年額を1としたときの現価の倍率。

25) 計算方法は次の通り。まず、生命表に従い父母のそれぞれについて開始年齢から生命表の上限年齢までの各年年齢において生存している確率（その後は前々年生存率 [初期値は1] × 前年の生存率）を求める。次に、ある年度に父母のいずれかが生存しており年金が支払われることになる確率を、先に求めた各年におけるそれぞれの生存率の和から積（共存率）を引いて求める。最後に、この値をそれぞれ現在価値に割り戻して合計すれば定期金の現価となる。特定の年齢の組合せだけであればマイクロソフト社のエクセルのような表計算ソフトで比較的簡単に求めることができる。付表はこれを50歳～90歳の各年齢の組合せのすべてについて計算したものである。

26) わが国の法令上終身定期金の現価率の計算方法を定めるものとしては相続税法がある（24・25条）。これによれば、終身定期金の現価（複利年金現価率）は、相続人が完全生命表に基づく平均余命で死亡するものと仮定し、それまでの期間について年金を受け取るものとしてその割引現在価値を複利計算で求めるという便法によっている（相続税法施行規則12条の2、12条の3）。しかし、この方法では連生型の年金の評価が難しい上、平均余命以前に死亡する場合の割引の効果が平均余命を超えて死亡する場合のそれより大きくなるため、年金数理に基づく理論的な現価よりかなり大きくなるという問題がある。脚注25で指摘したように現価率の計算は生命表さえあればマイクロソフト社のエクセルのよう

これによると、モデルケースにおける定期金現価率（開始時年齢男70歳、女65歳）は約22.57641、定期金年額120万円に乗じると、約2709万円となる。

(2) 経済効果

この金額を前提にモデルケースの経済効果を考えると以下のようになる。

- ① 現時点で父は長男に住宅の価額5400万円（土地は路線価²⁷⁾、建物は市場価格約400万円で売却と想定）のうち、2709万円分の持分（約1/2）を譲渡したことになる。両親は、自宅に住み続けたまま売却代金を死ぬまで毎月10万円受け取れる。この時点の譲渡所得課税についてみると、建物部分の減価償却考慮後の取得価額（6000万円×1/2＝3000万円）が売却価額を上回っているので譲渡所得は生じない。
- ② 母は父の死後も健康状態が許すかぎり、相続持分もしくは使用貸借契約に基づいて自宅に1人で気兼ねなく暮らせる。長男は、扶養ではなく家の代金として月10万円の支払いを続ける義務を負う。
- ③ 父が死ぬと、自宅の相続税評価額は約5000万円×残余持分 1/2＝

※汎用の表計算ソフトで比較的簡単に計算できることから、より厳密な理論値によることが好ましい。

27) 路線価は個人間の土地売買における価格指標として最も客観的で利用しやすいものだが、公示価格の8割程度に設定されるため、税法上低廉譲渡ではないかが問題となる。この点について、相続税評価額（路線価）と同水準の価額かそれ以上の価額を対価として土地の譲渡が行われた場合は、原則として「著しく低い価額」の対価による譲渡ということではできず、例外として、何らかの事情により当該土地の相続税評価額が時価の80パーセントよりも低くなっており、それが明らかであると認められる場合に限り、「著しく低い価額」の対価による譲渡になりうると解すべきであるが、その例外の場合でも、さらに、当該対価と時価との差額が著しいか否かを個別に検討する必要があるとした裁判例がある（東京地判平成19・8・23判タ1264-184）。路線価が1年に1回しか見直されないことや、土地のように流動性の低い資産については市場価格といっても2割程度の上下幅があることは少なくないことからすれば妥当な判断と解される。

2500万円。月10万円の定期金があるため預金は全額温存できていたとすると相続財産は金融資産との合計で3500万円。これに、母のその時点における年齢に基づいて計算した終身定期金の現価（一種の死因贈与。計算方法については脚注26）を加えたものが相続財産の評価額となるので、これが、基礎控除（平成27年以降）である4800万円（3000万円+600万円×3人）を超えればその金額に対して相続税がかかる（母には配偶者控除、小規模宅地の評価減の特例の適用あり）。

- ④' 母が亡くなった段階では、長男の持分が $\frac{3}{4}$ （ヴィアジェによる購入持分 $\frac{1}{2}$ + 父死亡時の相続分 $\frac{1}{8}$ + 母死亡時の相続分 $\frac{1}{8}$ ），長女の持分が $\frac{1}{4}$ （父死亡時の相続分 $\frac{1}{8}$ + 母死亡時の相続分 $\frac{1}{8}$ ）となる。この結果、長女が自宅にかかる自己の相続持分を分割請求してきた場合の清算額は1250万円ですむ。

なお、上の事例からも推察されるように、ファミリーヴィアジェを行うと相続税負担が減少する場合がありますが、本スキームの最大の目的は、特定の親族から提供される扶養サービスに対する対価を、扶養・相続という枠組みの外で生前に自宅の経済的価値を活用して取引法的に清算することにあり、相続税の節税効果を狙うものではないことに注意されたい。実際、たとえば、父祖代々の土地のように取得価額の低い物件でこの取引を行うと高額な譲渡所得課税がなされる可能性があることに加え²⁸⁾、父が先に亡くなった場合に母が取得する終身定期金には相続税が課されるから、むしろ税額の合計は増える可能性もある。さらに、私法の枠組みにそった理論的な課税関係は上記のとおりと思われるが、前例がないことや税務においては私法の枠組み通りに課税がなされないケースも少なくないので、このとおりになるとは保証できない²⁹⁾。

28) 配偶者・直系血族のように特別の関係がある者に対して居住用土地建物を譲渡した場合には譲渡所得課税の特例（脚注15）が認められない。

29) なお、こうした仕組みが普及すれば、立法論ではあるが、フランスにおける取扱を参

Ⅲ 法律構成の検討

このように、親子間の不動産ヴィアジェ-ファミリーヴィアジェには、通常の扶養-相続の枠組みのなかで財産を承継するのとはかなり異なる経済効果があることがわかる。少なくともモデルケースのような事例の場合、単純に扶養+相続によらず、両親が元気な間にこうしたアレンジメントをすることを望む家計もあるのではないか。

そこで本節では、ファミリーヴィアジェの典型的な法律構成を検討する。

1. ファミリーヴィアジェの要件

最初に、ファミリーヴィアジェが備えるべき特徴をあらためて整理した上で、2以下で重要な点について敷衍し、さらに細かな点については、次節の契約例の補注で説明する。

(1) 親子間の自宅売買+終身定期金

ファミリーヴィアジェ契約は、① 扶養義務や相続関係が存在するため、すでに述べた不動産ヴィアジェにかかる問題が先鋭化するリスクが低い者どうしで、② 親世代に属する売主が自宅（土地・建物）の全部または一部を子以降の世代に属する買主に売却し、③ その代金債権を、これと現価が同額である買主に対する終身定期金債権を取得することにより消滅させるという基本構造をとるものであること（本節2参照）。

↘考にして、契約の段階と死亡時には課税せず、定期金支払時に分割して課税（たとえば年金と同様雑所得として課税）することにすれば、譲渡所得課税を気にせず自宅の価値を老後の生活費にあてられる一方、定期金については、累進課税の枠組みの中で年齢や総収入に応じた課税がなされることから、相続・扶養の取引法的構成という枠組みに素直な取扱となるのではないかと考える。

(2) 所有権の移転時期

対象物件の所有権は、契約を締結した時点で売主から買主に移転すること。税法上も対象物件の譲渡が認識されるものであること（本節 2 参照）。

(3) 売主の継続居住

売主と売主の配偶者その他の同居人が、売却した元自宅に死ぬまで、または、希望する時期まで継続して無償で居住することができること。ただし、買主が正当な根拠により所有権に基づき退去を求める権利を完全には剥奪しないこと（本節 3 参照）。

(4) 終身定期金不履行の場合と措置と有因性

(1)と表裏の問題として、終身定期金の負担により売買代金の支払いが完了し、その後に終身定期金の不履行によって売買契約そのものの効力に影響が及ぶことがないこと。一方、売買契約の効力に問題がある場合には、終身定期金の効力にも影響が及ぶこと（本節 2・4 参照）。

(5) 修繕等の取扱

通常必要費は継続居住する売主が行い、大規模修繕となる特別の必要費や有益費の費用については買主負担を原則としつつも柔軟な取扱が可能となること（次節書式例④参照）。

(6) 定期金債務不履行時の対応

終身定期金の債務不履行がある場合、売主（定期金債権者）は最終的に対象物件を残額の支払いの引当に出来ること。一方、売主の救済を民法 691条が定める、契約を解除してそれまで受け取った定期金の元本を返還する代わりに対象物件を取り戻すという方法に限定せず、より現実に即した柔軟な対応をとれるようにすること（本節 4 参照）。

（7）買主債権者との関係

終身定期金支払い中は買主の債権者や倒産管財人が対象物件を差押えて売主の居住権を侵害することがないようにすること（本節4参照）。

2. 契約の基本構造

（1）自宅を元本とする終身定期金契約

典型的な民法の終身定期金契約は、当事者の一方が終身定期金債権を取得する対価（元本）として自宅を相手方に移転するという構造を想定している（図表3左）。この構成は、終身定期金の債務不履行があった場合、契約を解除して元本を取り戻す一方で、それまでに受け取った定期金の元本部分を返還せよとする民法の原則（民691条）になじむ。しかし、こうした取扱に問題があることはすでに指摘したとおりである。また、代金の完済時期が両親の双方が亡くならないと確定しないため、所有権の移転時期が不分明になるほか、終身定期金契約に基づく所有権移転登記の前例が恐らくほとんどないことから実務的な対応において支障がでるリスクもある。

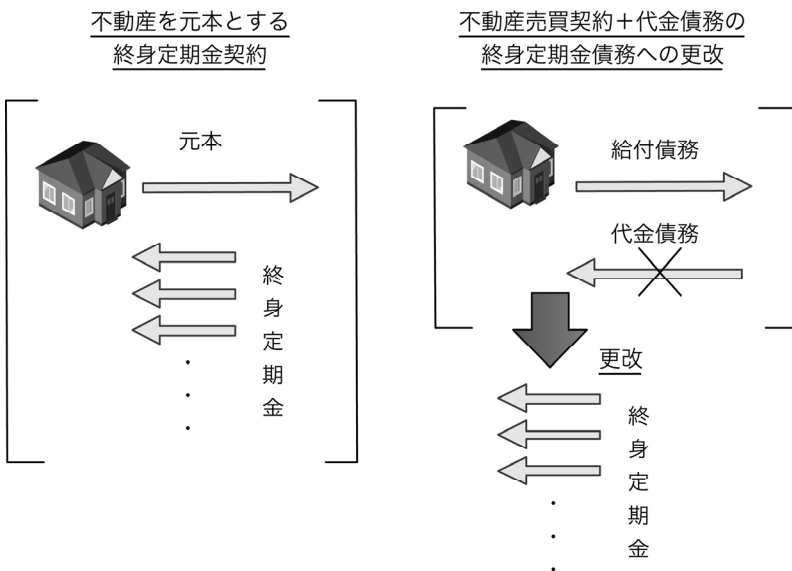
（2）自宅を売却して代金債務を終身定期金で更改

これに対し、自宅の売買契約にかかる代金債務をこれと現価が等しい終身定期金契約により更改（民513条）するという構成をとれば（図表3右）、代金債務はその時点で消滅するから、所有権もその時点で移転すると考えるのが自然だし、移転登記の原因も単純な売買となるので実務的な支障もない。さらに、更改は有因と解されているので³⁰⁾、売買契約の解除、無効・取消の場合には終身定期金による更改契約も無効となる一方、終身定期金債務の不履行があったとしても、売買契約には当然に影響が及

30) 我妻栄『新訂債権総論』（岩波書店、1964）359-360頁、奥田昌道『債権総論〔増補版〕』（悠々社、1992）597頁、中田裕康『債権総論〔第3版〕』（岩波書店、2013）418-419頁。

ばないとする構成になじむ³¹⁾。ただし、こうした構成をとれば当然に民法691条が適用されなくなるとはいえないから（代金債務を元本とする終身定期金契約と考えて同条によって代金債務が復活すると解することも可能）、売買契約と終身定期金による更改契約の双方に特約を設けておく必要がある。

図表3 不動産ヴァイアジェの法律構成の比較



なお、代金債務と終身定期金債務の等価性が認められるためには、売主と配偶者等がその年齢なりの平均的な健康状態にあることが前提となるの

31) 更新債務が履行されない場合に更改契約を解除できるか（旧債務が復活するか）については、否定説が通説である（我妻前掲注30、366頁、我妻栄『債権各論上巻』（岩波書店、1954）150頁、奥田前掲注30、601頁、中田前掲注30、420頁）。

で、念のために医師の診断書等を取得しておくことが好ましい³²⁾。逆に、余命に明らかに影響を与える疾病・障害等が認められる場合には現価計算においてこの点を十分に考慮し、また、考慮したことを第三者の目にも明らかにしておく必要がある。ただし、これを個人間的確に行うことは困難なので、ファミリーヴィアジェはできるだけ健康なうちに行うことが望ましいであろう³³⁾。

3. 継続居住の確保

両親は、自宅の売却持分が100%未満なら共有持分に基づいて全部を利用することができるが（民249条）、100%の場合は別途居住権原が必要となる。この場合、第三者との関係ではむしろ賃貸借契約を締結し、家賃を定期金から控除したかたちにして居住権を確保する必要があるが、親族間の場合、むしろ使用貸借契約によることが自然であろう。実務的にみると、仮に両親が共有持分を留保する場合であっても、期間が長期に及ぶため、使用貸借契約を締結して権利関係を明確にすべきである。「借主の双方が死亡するまで」という定めは不確定期限であるから、使用貸借であっても貸主は期限の到来までは信頼関係の破壊にあたる場合を除き当然に解約を請求することはできない（民597条）。このかぎりでは、借主の居住権は確保される（転得者や貸主債権者との関係は4参照）。

使用貸借については通常の必要費は借主の負担、その他は貸主の負担となるが（民595条）、親族間の取引であることに鑑み、契約上柔軟な対応ができるような配慮を行う必要がある。

32) 特に、売主が契約後短期間に死亡した場合に、① 共同相続人が不動産ヴィアジェを仮装した贈与契約だといった理由で特別受益（民903条）を主張されるリスク、② 税務当局により相続税の潜脱行為とみなされるリスク等を回避するためにはこうした配慮が欠かせない。

33) 若年で契約を行う場合には、たとえば、定期金の支払始期を将来とするとといった対応も考えられる。

4. 自己信託による権利保全

使用貸借の借主には、貸主が対象物件を転売したり、対象物件を差し押さえられたりした場合に、登記を具備した賃貸借や借地借家法に基づく借家権のような対抗力を具備する手段が認められていない。このため、第三者との関係で継続居住をいかに確保するかが問題となる。一方、終身定期金の債務不履行の場合には自宅から優先弁済が受けられるようにしておく必要もある（仏民法1978条参照）。

こうしたニーズに対応するには、買主が取得した自宅にかかる持分を信託財産とし、売主を第一受益者、自分自身を残余財産受益者とする自己信託（信託3条3号）を設定し、信託財産を固有財産から分離し、強制執行や倒産手続きから隔離すると同時に（信託23条・25条）、受託者として、① 父母の生存中は転売を制限、② 使用貸借を維持、③ 終身定期金債務不履行の場合には信託財産を返済の引当てとする（換価もしくは代物弁済）、といった義務を負担することが考えられる。不動産を信託財産とする自己信託については登記制度が整備されており（不登98条3項、97条）、信託証書の内容が登記事項となるので高い公示性が確保され、信託義務に違反する取引については事前の差し止め請求（信託44条）、事後の利益相反行為を理由とする取消しが認められる（信託31条6項・7項）。

なお、自己信託において、信託設定時点において買主が無資力である場合であって売主がそのことについて善意でない場合には、委託者の債権者による信託財産への強制執行が排除されないというリスクがある（信託23条2項）。このため、設定時点において買主（委託者兼受託者）が無資力でない旨を確認する目的で財産・負債明細書を売主（受益者）に交付する等の対応をとっておくことが望ましい³⁴⁾。

34) 個人間取引なので専門的な信用調査力は期待できないから、財産・負債明細書の内容を取得しておけば善意が推定されると考えてよいと思われる。ただし、親族間であるが故に詐害性が認められやすいという要素もあるから十分に注意する必要がある。

IV ファミリーヴィアジェ契約例

以上を踏まえて具体的なファミリーヴィアジェ契約を設計する。全体は、終身定期金払土地建物売買契約、終身定期金による債務更改契約、自己信託設定公正証書、使用貸借契約からなり、これらが一体としてファミリーヴィアジェ契約を構成する。前例のないものなので条文単位の起草を行い、補注を加えた。

1. 書式例 ① 終身定期金払土地建物売買契約書

※ 下線部が通常の売買契約書と異なる部分である。

売主●●●●（以下「甲」という。）と買主●●●●（以下「乙」という。）とは、次のとおり土地建物売買契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（目的）

第1条 甲はその所有する後記物件の表示記載の土地建物（以下「本件土地建物」という。）を乙に売り渡し、乙はこれを買受けるものとする。

（売買代金）

第2条 本件土地建物の売買代金は、下記による。*

土地： 1㎡当り金●●●●円也 但し、実測面積に基づくものとする。

建 物：金●●●●円也

総合計：金●●●●円也

[本契約の目的となる共有持分：●●分の●●]**

2 本件土地建物の表示は登記簿記載の表示によるものとする。

【補注】

- * 個人間取引なので土地については路線価による評価額（脚注27参照）、建物については固定資産評価額を出発点として、税務上低廉譲渡（相続税法7条）とならない範囲で定期金額も勘案しながら決定する。代金が一括で支払われないため事後に金額をめぐるトラブルが発生する可能性もあることから、不動産鑑定書を取得するのも一考である。なお、個人間売買を想定しているので消費税に関する規定は省略している。
- ** 終身定期金の現価が対象物件の価額に満たない場合には、共有持分の売却とする。

(代金債務に代えてする終身定期金契約)

第3条 両当事者は、本契約の日に、乙が甲と別添様式による終身定期金による債務更改契約を締結すると同時に、本件土地建物を信託財産とする自己信託を設定することにより、その年金現価が前条で定めた売買代金総合計に等しい終身定期金債権を甲に取得させることによって、第1条に基づき乙が負担する売買代金債務を消滅させることに同意する。

【補注】

- * 更改によって甲の本契約に基づく代金債権は消滅し、以後甲は別添締結する終身定期金契約に基づく定期金債権を行使しうるにすぎず、その債務不履行によって代金債権が復活することはないという構成をとる。

(引渡し・登記)

第4条 甲は、本契約の日に本件土地建物を乙に引き渡す。ただし、甲は同日において乙との間で別添様式による使用貸借契約を締結して本件土地建物を引き続き占有し、居住[ならびに特に認めた事業*]目的で使用することができるものとし、この場合にあっては、甲は本契約の日以降、本件土地建物を乙のために占有するものとする。***

- 2 甲は本契約の日から[2]週間以内に、本件土地建物の所有権移転登記申請手続を行うものとする。所有権移転登記に要する一切の費用は全て乙の負担とする。

【補注】

- * 店舗併用住宅の場合等を想定。
- ** 引渡は占有改定（民183）による。

（所有権の移転）

第5条 本件土地建物の所有権は、本契約の日[前条に定める所有権移転登記が完了した日]に乙に移転するものとする。*

- 2 本件土地建物に付属する樹木、庭石、門、塀及び建物の造作に対する所有権は全て本件土地建物の所有権の移転と同時に乙に帰属するものとし、甲は、本契約締結時の原状のまま、本件土地建物とともに、乙に引渡すものとする。

[3 甲は、本件土地建物に対する瑕疵のない完全な所有権を乙に移転するものとし、前条による引渡し及び所有権移転登記申請の時までに本件土地建物上に存する抵当権、質権、借地権、借家権その他乙による所有権の行使を妨げる一切の負担を除去するものとする。]**

【補注】

- * 所有権の移転は民法に従い契約の日とするか、移転登記完了の日とする。
- ** 一般にこうした保証条項をいれることが多いが、家族間契約ではむしろ当事者の意図に反する場合もあると考えられることから、状況に応じて削除するか内容を変更する。

（公租公課等の負担）

第6条 本件土地建物にかかる公租公課その他の賦課金及び負担金[ならびにガス、電気、水道その他の付帯設備の使用料]は全て、前条の所有権移転の日をもって区分し、その日までの分は甲の負担とし、その日の翌日以降の分は乙の負担とする。

【補注】

- * 通常の売買契約では引渡の日とするが、甲が継続居住するため所有権の移転を基準日とする。なお、家族間なので日割りにせず、「契約の日の翌日より乙の負担とする」といった対応でもよいかもしいない。

(火災保険)

第7条 甲が本件建物について現に付している火災保険契約に基づく権利は、本契約の締結と同時に無償で譲渡されるものとし、甲はその火災保険契約の保険証券を乙に交付し、かつ、乙のために保険契約者・被保険者名義変更を行うものとする。

【補注】

- * 通常は代金完済の日とするが本契約では定期金債権に更改するため契約日を基準日とする。

(手付)

第8条 乙は甲に、本契約締結時に手付金として金[第1回の終身定期金支払額と同一金額とする]円也を支払うものとする。

- 2 甲または乙は、●●に定める終身定期金契約の締結ならびに移転登記の双方が完了するまでの間にかぎり、乙は手付を放棄することにより、また、甲は手付を乙に返還の上同額を乙に支払うことにより、本契約を解除することができる。
- 3 前項に定める期間において甲乙のいずれも解除権を行使しなかった場合には、甲は收受した手付金を乙に返還するものとする。ただし、乙は同額について甲は乙に支払うべき終身定期金と相殺することができるものとする。*

【補注】

- * 家族間で手付を交付する必要性は低いと考えられるが信義から意図せぬ契約を行うリスクもないとはいえないから、移転登記までの間については、定期金1月分という比較的少額で解約を認めるもの。

(危険負担)

- 第9条 本契約締結後、第5条による本件土地建物の所有権移転の日以前に、甲又は乙のいずれの故意又は過失にもよらないで、本件土地建物の全部又は一部が火災、流出、陥没その他により滅失又は毀損したとき、又は公用徴収、建築制限、道路編入等の負担が課せられたときは、その損失は全て甲の負担とし、乙は甲に対して売買代金の減額又は原状回復のために生ずる損害の賠償を請求することができるものとする。*
- 2 前項に定める滅失又は毀損により乙が本契約締結の目的が達することができないときは、乙はその旨を甲に書面でもって通告することにより本契約を解除することができるものとし、この場合、甲はすでに受取った手付金を全額乙に返還するものとする。
- 3 乙は、本件土地建物の所有権が乙に移転した時点以降の本件土地建物にかかる危険は一切乙の負担に属するものであり、第3条による終身定期金の支払期間中に、甲又は乙のいずれの故意又は過失にもよらないで、本件土地建物の全部又は一部が火災、流出、陥没その他により滅失又は毀損したとき、又は公用徴収、建築制限、道路編入等の負担が課せられたときは、その損失は全て乙が負担し、乙は甲に対して売買代金の減額又は原状回復のために生ずる損害の賠償等いかなる請求もできず、第3条で負担した終身定期金債務を引き続き負担することを確認する。**

【補注】

- * 危険負担の移転を原則どおり所有権移転に合わせる。
- ** 代金債務の履行は終身定期金債務を負担した時点で完了しているので当然の事理を確認するもの。終身定期金を支払っている間は代金未済という誤解からトラブルが生ずることを避ける趣旨。

（契約の解除・違約金）

- 第10条 第4条による引渡・移転登記により甲の本契約上の債務履行は完了し、第3条による終身定期金による更改契約の締結により乙の本契約上の債務履行は完了する。

- 2 乙が第3条の終身定期金契約により負担する定期金支払い債務の不履行は本契約に基づく乙の代金債務の不履行とはならず、その処理は終身定期金による更改契約の定めるところによる。*
- 3 前2項の場合を除き、甲もしくは乙が本契約に違反し、期限を定めた履行の催告に応じない場合には、相手方は直ちに本契約を解除し、相手方に違約金として金●●●●円也[第1回の終身定期金支払額と同一金額とする]の支払いを請求することができるものとする。ただし、乙による違約の場合には、甲は、すでに受取った手付金をもって乙の支払うべき違約金に充当することができるものとする。

【補注】

- * 代金債務の履行は終身定期金債務を負担した時点で完了しており、終身定期金の債務不履行が本契約の解除事由とならない点を特に合意して民法691条の適用がない旨を明らかにする。終身定期金契約3条参照。

(協議条項)

- 第11条 甲及び乙は、本契約に疑義を生じたとき、又はこの契約に定めなき事項があったときは、誠意をもって協議の上、これを決定するものとする。

(合意管轄)

- 第12条 甲乙間の本契約上直接または間接的に生じた一切の紛争については、●●地方裁判所を以って第一審の専属管轄裁判所とする。

以上、本契約の成立を証するために、本書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各1通を保有する。

平成●●年●●月●●日

当事者署名欄 (略)

記

物件の表示（略）

別添様式（略） 本節2・3・4参照

2. 書式例 ② 終身定期金による債務更改契約

●●●●（以下「甲」という）と●●●●（以下「乙」という）は、甲を売主、乙を買主とする平成●●年●●月●●日付終身定期金代物弁済型土地建物売買契約書（以下「本件売買契約」という）に基づいて乙が負担する代金債務を、乙が以下に定める終身定期金債務を新たに負担することにより消滅させる更改契約を締結した（以下、「本契約」という）。

（目的）

- 第1条 乙は甲[ならびに甲の配偶者もしくは甲が指定する同居人（以下、「甲の配偶者等」）]*が死亡に至るまで、別表の要領**で第3項に定める者に対して定期的に金銭を給付することを約する（以下、「本件終身定期金」という）。
- 2 甲と乙は、前項により乙が新たに本件終身定期金債務を負担することによって本件売買契約に基づいて乙が負担する代金債務を消滅させることに合意する。
- 3 第1項に定める者は、甲[の生存中は甲、甲の死亡後に甲の配偶者等が生存する場合は甲の配偶者等]とする。[甲の配偶者等は甲の存命中は乙に対して直接本件終身定期金の支払いを請求することができない]。***
- 4 本契約に基づく乙の定期金支払債務は前項に定める者のすべての死亡により完了し、乙はその後の期間について甲に対し一切の債務を負担しない。****

【補注】

- * 甲にパートナーがいる場合に、パートナーの定期金ならびに居住権を確保する連生型を想定したもの。パートナーが法的に配偶者でない場合には特に指定する。

- ** 民法第689条以下に定める終身定期金。当事者が一般人であることに配慮し、詳細は別表にまとめてわかりやすくする。
- *** 夫婦連生型を想定する。本人存命中の受益者は本人のみであり、連生者の請求権は本人の死後のみ発生することを明確化して死因贈与的性質のものである旨を明確にする。
- **** 確認の規定。事業者の行う個人年金生命保険では被保険者の早期死亡の場合に一定期間の年金支払いを保証することが多いが、本契約の場合、乙が甲の相続人なので保証額にかかる債権のうち乙の持分は混同消滅する上、共同相続人との関係も複雑になることから特に規定を設けない。なお、保証額を設ける場合、数理上定期金額は少なめとなる。

(有因性)

- 第2条 本契約は本件売買契約の代金債務を更改する契約であり、本件売買契約が無効、または、取り消された場合には本契約もまたその効力を失う。*
- 2 本件売買契約がその理由を問わず解除もしくは合意解除された場合には、本契約は当初に遡ってその効力を失うものとする。**
 - 3 前2項の場合、甲は既に受け取った本件終身定期金をその利益の存する限度において返還せねばならない。***
 - 4 第1項・第2項の場合、甲は乙またはその承継人が本件売買契約の目的物の返還・引渡ならびにこれに伴う登記を行うまでは第3項に定める本件終身定期金の返還を拒むことができる。****

【補注】

- * 第3条で終身定期金契約にかかる債務不履行は原因行為たる代金債務の不履行とはならない（終身定期金基本権の設定により代金債務の履行は完了している）として注意。
- ** 原因行為が解除された場合も同様であることを確認するもの。
- *** 親子間契約であり、意思表示の瑕疵や解除の場合にすでに受領した定期金の返還義務については善意者のそれに準ずるものとする。
- **** 民法に規定はないが同時履行の抗弁権について確認するもの。

(乙の求めによる退去の場合の定期金の一括清算)

- 第3条 甲[ならびに甲の配偶者等]³が、本件売買契約の目的物たる建物・土地（以下、「本件土地建物」という）に自ら居住することを希望する場合には、

本件土地建物を乙から添付様式による使用貸借契約により借り受けることができる。*

- 2 前項の場合において、甲[ならびに甲の配偶者等の双方]が乙から正当な理由に基づいて退去を求められたときは**、甲[ならびに甲の配偶者等]は乙に対して退去の日の翌月以降の期間について別表の要領で計算した定期金現価相当額***を一括して支払うよう求めることができる。
- 3 乙は前項の請求を受けたときは遅滞なく定期金現価相当額を甲[、甲の死亡後は甲の配偶者等]に支払わなければならない。
- 4 甲[または甲の配偶者等]は前項の支払いがあるまでは本件土地建物に継続して居住することができる。
- 5 甲[または甲の配偶者等]が自らの意思で本件土地建物に居住しなくなったときは第2項の請求をすることができない。ただし、本件土地建物に居住しなくなったことは甲[ならびに甲の配偶者等]が本契約に基づいて乙に対して有する終身定期金債権に何ら影響を及ぼすものではない。

- 6 第2項のほか、乙はいつでも甲[または甲の配偶者等]に対し、その時点における定期金現価相当額の全部または一部を支払うことにより、支払われた金額に相当する将来の定期金支払債務を免れることができる。ただし、第2項による場合を除き、甲[または甲の配偶者等]が第1項に基づき本件土地建物に継続して居住する権利を害することはできない。*****

【補注】

- * 売主ならびにその配偶者等の継続居住権は使用貸借によるものとし、かつ、自己居住の場合にのみ認められるものとする。
- ** 使用貸借契約における借主の居住権は大変弱いものであるが（民597条）、乙から退去を求められた場合には定期金の現価相当額を一括で清算せねばならぬこととして事実上の制約とする一方、新たな居住を得るための資金とすることができるよう配慮する。
- *** 終身定期金の各時点における現価を求めるには特殊な計算が必要となることから、別表にて定める金額とする。
- **** 乙の求めに応じた退去でない場合には、引き続き終身定期金を受け取れるだけとする趣旨。甲側の自発的な退去の場合にも一括清算が必要とすることは乙にとって酷であるため。

***** 正当な理由なく退去を求めることはできないが、定期金の一括清算もしくは一部清算をすることは可能とするもの。なお、乙が、甲[または甲の配偶者等]より先に死亡した場合、乙の相続人が定期金債務を相続することになる。親族間の取引なので実際には柔軟な対応がとられることも多いと考えられるが、乙としては念のため生命保険等に加入してそうした場合に本条に基づく一括清算が可能となるよう備えておくことが考えられる。

(定期金債務不履行の場合の特則) *

第 4 条 乙が本件終身定期金の給付を[3]か月以上遅滞し、甲の書面による請求にもかかわらず請求受領の日から[2]週間以内に給付を行わない場合には、不履行の発生した日の翌月以降の期間について別表の要領で計算した定期金現価相当額の支払を求めることができる。* 乙が本契約に基づくその他の義務を履行しないときも同様とする。

2 乙が本契約にかかる債務を履行しない場合における甲の権利は本条ならびに本契約の他の定めに従うものとし、甲は、民法第691条第1項の定めにかかわらず、乙の本件契約にかかる債務不履行を理由として本件売買契約を解除し目的物の返還を乙に求めることはできない。

【補注】

- * 売買契約10条2項参照。なお、軽微な遅延にかかる遅延損害金は別表に記載している。
- ** 定期金債務不履行の場合にはその時点から支払うべき定期金の現価を一括して支払わせることとするもの。定期金現価の計算については前条と同じ。

(債権保全のための自己信託の設定)

第 5 条 乙は本契約に基づく債務の履行を保全するため、本件土地建物を信託財産、乙自身を受託者、甲を受益者とし、別添信託設定証書による信託法3条3号の方法による信託を設定するものとする。*

【補注】

- * III4. 参照。

(協議条項)

第6条 甲及び乙は、本契約に疑義を生じたとき、又はこの契約に定めなき事項があったときは、誠意をもって協議の上、これを決定するものとする。

（合意管轄）

第7条 甲乙間の本契約上直接または間接的に生じた一切の紛争については、●
●地方裁判所を以て第一審の専属管轄裁判所とする。

以上、本契約の成立を証するために、本書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各1通を保有する。

当事者署名欄（略）

甲[ならびに甲の配偶者]の健康状態に関する医師の診断書（略）

（1）別表

定期金の額	月●●円とし、1月に満たない期間については1月を30日とする日割り計算により、円未満の端数は切り捨てる。[1月に満たない期間については15日以下は半額とし、15日を超える場合は満額を支払う。]
支払方法	毎月●●日までに甲の指定する銀行口座に振り込み。当該日が非営業日の場合は、前営業日までに支払う。
遅延損害金	遅延期間が1か月以内の場合は[300円]、それを超える場合は年率14%日割り計算で支払う。
初回支払	西暦20●●年●●月●●日までに金●●円。
定期金現価の額	金●●円 【計算根拠】 定期金年額 _____円

× 添付表に基づく定期金現価率 _____

(2) 添付表

甲と甲の配偶者にかかる連生型の終身定期金の現価率をまとめたものである。

1) 開始時におけるそれぞれの年齢に該当する現価率に定期金年額を乗じたものが、契約時における終身定期金の現価となる。

2) 中途清算を行う場合、その時点における甲・甲の配偶者の年齢に該当する現価率に定期金年額を乗じたものが、清算時における終身定期金の現価となる。

3) 定期金現価から定期金の額(年額)を求める場合は、現価を該当する現価率で割ればよい。

(添付表は末尾付表のとおり。)

3. 書式例 ③ 自己信託設定公正証書

公証人●●は、信託設定者【乙：氏名】(以下、「乙」という)の囑託により、次の法律行為に関する陳述の趣旨を録取し、この証書を作成する。*

【補注】

- * 信託法3条3号は自己信託は公正証書その他の確定日付ある書面であるべきことを定めるところ、本取引においては公正証書によることで当事者の権利関係の明確化を図ると同時に、公正証書作成の過程において取引にかかる法的問題点が可及的に除去されるよう配慮する。なお、信託設定者を乙とするのは、全契約との平仄を合わせるためである。

(信託の設定と発効)

第1条 乙は、平成●●年●●月●●日、本証書に記載する目的に従い、次条に定める財産について、自己を信託の委託者兼受託者として、第3条に定める受益者のために、信託財産の管理、処分及びその他本信託目的の達成のために必要な行為を行うものとして、信託法3条3号の方法によって信託を設定する(以下「本信託」という)。

- 2 本信託は本証書の作成によって効力を生ずる。
- 3 乙は本信託の日において負担する債務を返済するに足る資力を有しており〔、財産状況が添付財産・負債明細書のとおりであり〕、本信託が乙の債権者を害するものでないことを表明・保証する。*

【補注】

- * 信託23条2項。Ⅲ4. 参照。

(信託財産と信託の公示・分別管理)

第2条 本信託の信託財産は別紙財産目録記載の土地・建物とする（以下、「信託財産」という）。

- 2 乙は委託者兼受託者として本信託の日から2週間以内に信託財産について信託設定登記を行い、これを乙の固有財産と分別して管理しなければならない。*

【補注】

- * 信託14条・34条1項1号。

(受益者と受益権)

第3条 本信託の第一受益者は、以下の者とする。

【甲】	住所	●●●●
	氏名	●●●●
[【甲の配偶者等】	住所	●●●●
	氏名	●●●●

- 2 本信託の残余財産受益者は、乙またはその承継人とする。*
- 3 第一受益者ならびに残余財産受益者は本信託に基づく受益権を第三者に譲渡し、または、第三者のために担保権を設定する等いかなる処分も行うことができない。**

【補注】

- * 他者信託の場合と同様、自己信託においても委託者兼受託者が唯一の受益者である状態を1年以上継続させることができないが（信託163条2号）、それ以上の

制約はないので残余受益者となることはできる。残余財産帰属者に指定することも考えられるが、ここでは受益者と構成する。

** 信託93条2項。本信託証書の各条項は信託の登記において信託条項として登記事項となるので、第三者の悪意が推定される。

(信託の目的)

第4条 本信託は、第一受益者の老後における居住の安定を確保すると同時に、第一受益者を定期金債権者、委託者を定期金債務者とする平成●●年●●月●●日付終身定期金による債務更改契約（以下、「定期金契約」という）に基づく第一受益者の権利を保全することを目的とする。

(信託の期間)

第5条 本信託の期間は第一受益者の全員が死亡するまでとする。*

【補注】

* 本証書第10条参照。

(受託者の義務)

第6条 受託者*は、本信託の目的を実現するために、全受益者のために信託財産に関して以下の作為もしくは不作為からなる信託事務を行う義務を負担する。

- ① 定期金契約が終了するまでの間、第一受益者と添付様式による使用貸借契約を締結することにより信託財産を居住目的で占有・使用させること。
- ② ①の目的のために信託財産を保全管理すること。
- ③ ①の使用貸借契約に基づく第一受益者の権利を保全するために、当該使用貸借契約が終了するまでの間、信託財産に対する所有権を維持し、第一受益者以外の第三者への譲渡、第一受益者以外の第三者のためにする担保権の設定、第一受益者以外の第三者との賃貸借契約の締結を含む、いかなる処分も行わないこと。 **
- ④ 第8条の定めに従って、その弁済に充てるために信託財産にかかる権利の全部または一部を処分すること。

- ⑤ 第一受益者の死亡後に残余財産を残余財産受益者に帰属させることにより信託を清算すること。
- 2 受託者は、前項その他の信託事務を善良なる管理者の注意者の注意をもってしなければならない。***
- 3 受託者は、第一受益者のために忠実に信託事務の処理その他の行為をしなければならない。****
- 4 乙は受託者としての信託の引き受けについて信託報酬を受けないものとする。
- 5 乙以外の者が受託者の場合には、年あたり金●●●円の信託報酬を信託財産より支払うものとする。

【補注】

- * 受託者は変更が想定されるため、乙とはせず地位で表記する。以下同じ。
- ** ①～③によって、甲ならびに甲の配偶者が存命中は事実上対象物件の使用貸借を受け続けることができる。
- *** 信託29条。
- **** 信託30条。

(信託財産の管理)

- 第7条 乙は第6条第1項②号に基づき、信託財産の保全管理事務を自己の裁量で行うものとする。
- 2 乙は第一受益権者の承諾を得て、信託財産に保全管理の範囲を超えた改修・改築を行うことができる。
 - 3 前2項により乙の負担する債務は本信託の信託財産負担債務となるものとし、その清算は信託の清算のときに行うものとする。

(信託財産の処分)

- 第8条 乙が定期金契約第3条もしくは第4条に基づいて第一受益者に対して定期金現価相当額の支払い債務を負担することとなった場合において、乙は、(1) 第3条の場合にあつては乙が債務負担から1か月以内に当該債務を履行しないとき、(2) 第4条の場合にあつては直ちに、以下の各号で

定める要領の順に従い信託財産の全部または一部を処分せねばならない。

- ① 第一受益者に対して信託財産を処分して現金を給付するか、信託財産の持分の譲渡によるかを確認する。
- ② 第一受益者が現金による給付を選択したときは、信託財産を市場で売却の上売却代金から定期金現価相当額を受益者に給付する。この場合、受託者はまず第一受益者に相当な期間を定めて信託財産全部を相当な市場価格で購入する意思があるかを確認し、第一受益者が期間内に購入の意思を表明した場合は受益者に売却せねばならない。*
- ③ 第一受益者が信託財産の持分の譲渡を選択したときは、信託財産のうち、定期金現価相当額を定期金開始時現価で除した比率に等しい持分を定期金現価相当額の支払いに代えて第一受益者に譲渡する。 **

【補注】

* 仏民法1978条参照。

** 乙が何らかの事由で使用貸借契約を解約して乙に退去を求める場合には定期金現価の清算を支障なく行うことが多いと考えられるが、定期金の債務不履行が生じている場合には、乙が定期金現価を清算できる可能性は低いことから、まず、第一受益者に優先買取権を認め、次に、清算額相当の持分を第一受益者に代物弁済させ、そのいずれの方法にもよらない場合にかぎり市場で処分して清算することとするもの。

(受託者の変更)

第9条 受託者は受益者の同意なく辞任することができない。*

- 2 以下の場合には、受託者の任務は終了し、受益者が遅滞なく後継受託者を指名するものとし、その後新たな受託者について以下の事由が発生した場合も同様とする。 **
- ① 受託者が死亡した場合。
- ② 受託者につき後見開始、保佐開始の審判の申し立てまたは任意後見監督人選任の審判がなされた場合。
- ③ 受託者が破産手続または民事再生手続開始の決定を受けた場合。

- ④ 前項の規定にかかわらず受託者が裁判所の許可を得て辞任した場合。***
- 3 前項の規定に基づき受益者が後継受託者となるべき者として指定された者が信託の引受けをせず、もしくはこれを行うことができないときは受益者は委託者乙もしくはその承継人の承諾を得ることなく、他の者を受託者として指名するものとし、その者について同様の事情がある場合もまた同様とする。

【補注】

- * 信託57条1項。
- ** 信託56条1項。買主（乙）が売主に先立って死亡した場合の後継受託者は当然に買主の相続人とするのではなく、売主の権利を保全するために状況をよく理解した者（買主の兄弟、証書作成に関与した司法書士等）とすることが好ましい。
- *** 信託57条2項。

（信託の終了事由）

第10条 第5条の規定にかかわらず、本信託は以下の事由により期間の終了をまたずに終了する。

- ① 受益者が残余受益者のみとなったとき。*
- ② 定期金契約が終了したとき。
- ③ 第6条第1項④号、第8条による信託財産の処分が完了したとき。

【補注】

- * 甲が何らかの理由で受益権を放棄した場合（信託99条）等が考えられる。

（信託の清算）

第11条 第5条、第10条により本信託が終了した場合には、その時点における受託者が清算受託者として次の要領で本信託の清算を行う。

- ① 信託財産責任負担債務があるときは、残余財産受益者が自ら清算する意思があるかを確認し、残余財産受益者がこれに応じた場合は、残余財産の全てを残余財産受益者に帰属させる。

- ② 前号において残余財産受益者が信託財産責任負担債務の清算に応じないときは、残余財産を市場で処分し、当該債務の返済に充て、なお剰余のあるときはこれを残余財産受益者に給付する。

乙署名欄 略

信託財産目録 略

乙に関する財産・負債明細書 略

添付様式 略

4. 書式例 ④ 建物使用貸借契約書

※ 下線部が通常の使用貸借契約書と異なる部分である。

貸主●●●● (以下「乙」という。)と借主●●●● (以下「甲」という。)[ならびに●●●● (以下、「甲2」という)]*とは、甲を定期金債権者、乙を定期金債務者とする平成●●年●●月●●日付終身定期金による債務更改契約(以下、「定期金契約」という)第3条第1項の規定に基づき、次のとおり乙が所有する下記1に掲げる物件(以下「本件建物」という。)について、以下のとおり、使用貸借契約を締結した。

【補注】

* 終身定期金が連生型の場合は、配偶者等が直接の借主となるように連名とする。

(使用貸借)

第1条 乙は、本件建物[にかかる乙の共有持分*]を甲に無償で使用させることを約して、本日甲が以降本件建物を乙のために占有することにより引渡しをした。**

【補注】

- * 甲に共有持分がある場合には、当然に全体の使用収益権を有するが、権利関係や求償関係を明確にするため、ならびに共有持分を有するとはかぎらない甲の配偶者の居住権を確保するために使用貸借契約を締結するもの。
- ** 民法595条（要物契約）。引渡は占有改定（民183条）による。

（使用貸借の期間）

第2条 本契約は、甲[ならびに甲2]の死亡に至るまで存続し*、かつ、甲[ならびに甲2の双方]が死亡した時に終了する。

【補注】

- * 民法599条によれば、使用貸借は借主の死亡が終了事由とされることから、連生型の場合に甲の死亡により終了しないことを確認する。

（期限前解約）*

第3条 甲[ならびに甲2]は、乙に対して少なくとも1月前に解約の申入れを行うことにより、本契約を解約することができる。

2 前条に定める期間満了前に、やむを得ない事情から乙が本件建物に自ら居住する必要が生じた場合、乙は6か月前に甲[ならびに甲2]に予告することにより、本契約を解除することができる。

3 前項の場合、甲[または甲2]は、乙が定期金契約第3条第2項に定める定期金現価相当額を支払うまでは本件建物の明け渡しを拒むことができる。

【補注】

- * 売主側からの解約は自由とする一方、親族間の取引であることや貸借期間が不確定かつ長期に及ぶことから、買主側からの解約については使用貸借契約の建前からすればこれを制約することはできないが、本取引全体の趣旨に鑑み、予告期間を設けた上で定期金現価相当額の清算が必要とするもの。

（使用目的）

第4条 甲[ならびに甲2]は、居住[特定の事業を許諾するときはその内容]のみを目的として本物件を使用しなければならない。

(費用負担)

第5条 使用貸借の期間における費用については、下記2・3に基づき各当事者が負担するものとする。

(修繕・改修の権利) *

第6条 乙は本契約の期間中であっても本件建物について必要な修繕・増改築・改修を行うことができる。

2 前項の修繕・改修は、乙は甲[ならびに甲2]の居住環境を悪化させるものであってはならない。

3 第1項の修繕・改修を行うためにやむをえない場合、乙は甲[ならびに甲2]に乙の負担で工事期間中、乙の指定する場所に移転することを求めることができる。

4 甲は乙の承諾を得ることなく自ら本件建物の維持保全に必要な修繕・改修を行うことができる。

5 甲が本件建物について自ら大規模な修繕・増改築・改修等を行う場合には乙の承諾を得なければならない。

6 前2項にかかる費用負担は下記3によるものとする。

【補注】

* 家族間であることに鑑み2世帯住宅への改築など、柔軟に対応できるように配慮する一方、通常の改修については甲が自分自身で行うことができるようにする（甲は自宅に住み続けているという感覚が強いことから通常の当事者意思と考えられるものを反映させたもの）。

(禁止条項)

第7条 甲は、使用目的、目的物の用方及び本契約を遵守して、本件建物を使用しなければならない。

2 甲は、乙の書面による承諾がなければ、本件建物の増改築・改修、第三者への譲渡、転貸または担保提供等をしてはならない。ただし、本件建物の維持に必要な修繕はこのかぎりでない。

（契約の解除）

第8条 甲[ならびに甲2]が、本契約の規定に違反した場合は、乙は、書面で催告を行い、[2か月]以内に違反の状態が解消されない場合には、本契約を解除することができる。*

2 前項に基づく解除は、乙の定期金契約に基づく定期金支払債務を免れさせるものではない。**

【補注】

- * 使用貸借については無催告解除とすることが多いが、親族間であることに配慮して催告が必要とするもの。
- ** 売主（借主）側の債務不履行を理由にした買主（貸主）の解除は認めるが、それにより終身定期金の支払い義務がなくなるわけではないことを注意的に規定するもの。

（貸借物件の返還）

第9条 本件契約が終了した場合は、甲[ならびに甲2]は6か月以内に、本件建物をその時点の状態で乙に返還するものとする。*

【補注】

- * 本取引の趣旨からして、現状有姿による返還とし、原状回復義務は課さない。

（立入り）

第10条 乙は、本物件の防火、本物件の構造の保全その他の本物件の管理上特に必要があるときは、あらかじめ甲の承諾を得て、本物件内に立ち入ることができる。

2 甲は、正当な理由がある場合を除き、前項の規定に基づく甲の立入りを拒否することはできない。

3 甲は、火災による延焼を防止する必要がある場合その他の緊急の必要がある場合においては、あらかじめ乙の承諾を得ることなく、本物件内に立ち入ることができる。この場合において、甲は乙の不在時に立ち入ったときは、事後すみやかにその旨を乙に通知しなければならない。

(協議条項)

第11条 当事者は、本契約に疑義を生じたとき、又はこの契約に定めなき事項があったときは、誠意をもって協議の上、これを決定するものとする。

(合意管轄)

第12条 当事者間の本契約上直接または間接的に生じた一切の紛争については、
●●地方裁判所を以て第一審の専属管轄裁判所とする。

以上、本契約の成立を証するために、本書2[3]通を作成し、甲[・甲2]・乙がそれぞれ記名押印の上、各1通を保有する。

当事者署名欄 (略)

記

1. 物件の表示 (略)
2. 費用負担の特約 (いずれかに○) *

乙 / 甲[ならびに甲2]	本件建物にかかる火災保険料
乙 / 甲[ならびに甲2]	公共料金 (電気)
乙 / 甲[ならびに甲2]	公共料金 (ガス)
乙 / 甲[ならびに甲2]	公共料金 (水道)
乙 / 甲[ならびに甲2]	公共料金 (電話)
乙 / 甲[ならびに甲2]	その他
乙 / 甲[ならびに甲2]	本件建物にかかる修繕・補修等の必要費

3. 建物にかかる修繕・改築等の費用負担（いずれかに○）*

種別	程度	実施者		相手方の承諾の要否	費用負担者	
		乙	甲		乙	甲（ならびに甲2）
修繕・設備等の取り替え	必要費	○		不要	○	
			○	不要		○
○			不要	○		
		○	不要		○	
増改築	有益費	○		要	○	
			○	要		○
○			要		○	
甲の裁量で行う改装・設備の交換等			○	要		○

【補注】

- * 2, 3は家族間であることに鑑みできるだけ柔軟な合意ができるようにするもの。ただし、甲が負担すると所有権の移転の有無に疑義が生ずるようなものについては慎重に対応する必要がある（たとえば公租公課）。

あ と が き

超高齢化社会等の進行によって、わが国では世界に先駆けてさまざまな新しい取引ニーズが生じている。一方、わが国の取引法制は他の先進国と比べても十分高い水準にあり、そうした新しい取引ニーズに既存の枠組みだけでも十分に対応できる懐の深さを有している。そして、研究者には、社会構造変化に即した新しい取引ニーズを把握し、基礎的研究の一環としてたたき台となる仕組みづくりを行うという知的努力が求められている。

本稿では、長寿化時代における扶養と相続の問題を取引法的構成によって解決する試みのひとつとして、「忘れ去られた」制度である終身定期金に焦点をあてるとともに、まだまだ「おっかなびつくり」で実務が扱いきれていない最新の法技術である自己信託の債権保全への活用を試みた。これをたたき台に今後立法による制度導入も含めた議論が活発化し、「財産を相続させる」前に、「財産をできるかぎり活用して子世代にやっかいをかけない」ための法的選択肢が増えることに期待したい。

【附表】

連生型終身定期金現価率表(年頭払・定期金年額を1としたときの現価の倍率)

		女								
		50	51	52	53	54	55	56	57	58
男	50	33.87834	33.45042	33.03657	32.63753	32.25401	31.88664	31.53589	31.20205	30.88527
	51	33.67117	33.22636	32.79491	32.37764	31.97538	31.58890	31.21880	30.86552	30.52934
	52	33.47891	33.01789	32.56940	32.13438	31.71375	31.30837	30.91901	30.54622	30.19045
	53	33.30099	32.82451	32.35968	31.90749	31.46895	31.04505	30.63665	30.24446	29.86904
	54	33.13676	32.64564	32.16523	31.69657	31.24073	30.79878	30.37172	29.96035	29.56537
	55	32.98553	32.48062	31.98546	31.50109	31.02864	30.56926	30.12403	29.69385	29.27955
	56	32.84652	32.32873	31.81968	31.32045	30.83218	30.35606	29.89326	29.44477	29.01153
	57	32.71899	32.18921	31.66719	31.15396	30.65071	30.15865	29.67900	29.21282	28.76114
	58	32.60214	32.06126	31.52717	31.00087	30.48352	29.97637	29.48066	28.99751	28.52800
	59	32.49517	31.94408	31.39882	30.86036	30.32983	29.80849	29.29758	28.79824	28.31163
	60	32.39734	31.83689	31.28136	30.73165	30.18887	29.65426	29.12905	28.61441	28.11150
	61	32.30804	31.73905	31.17410	30.61405	30.05996	29.51303	28.97447	28.44544	27.92712
	62	32.22649	31.64972	31.07619	30.50667	29.94218	29.38366	28.83290	28.29044	27.75764
	63	32.15196	31.56814	30.98679	30.40863	29.83460	29.26580	28.70338	28.14834	27.60209
	64	32.08384	31.49364	30.90519	30.31917	29.73643	29.15803	28.58506	28.01856	27.45963
	65	32.02160	31.42562	30.83076	30.23761	29.64696	29.05980	28.47717	27.90005	27.32949
	66	31.96475	31.36357	30.76291	30.16331	29.56549	28.97038	28.37895	27.79211	27.21086
	67	31.91285	31.30697	30.70110	30.09569	29.49139	28.88908	28.28966	27.69397	27.10295
	68	31.86547	31.25538	30.64481	30.03417	29.42404	28.81523	28.20859	27.60488	27.00496
	69	31.82219	31.20832	30.59354	29.97819	29.36282	28.74816	28.13501	27.52405	26.91607
70	31.78270	31.16542	30.54686	29.92729	29.30721	28.68731	28.06830	27.45081	26.83555	
71	31.74670	31.12637	30.50443	29.88109	29.25680	28.63219	28.00793	27.38459	26.76279	
72	31.71395	31.09089	30.46591	29.83920	29.21114	28.58234	27.95339	27.32482	26.69717	
73	31.68417	31.05867	30.43098	29.80126	29.16985	28.53730	27.90418	27.27094	26.63806	
74	31.65717	31.02948	30.39938	29.76697	29.13257	28.49670	27.85987	27.22248	26.58496	
75	31.63276	31.00311	30.37086	29.73607	29.09902	28.46020	27.82009	27.17902	26.53739	
76	31.61074	30.97936	30.34520	29.70829	29.06889	28.42746	27.78445	27.14014	26.49487	
77	31.59096	30.95803	30.32217	29.68339	29.04192	28.39819	27.75261	27.10545	26.45699	
78	31.57322	30.93892	30.30156	29.66112	29.01781	28.37205	27.72423	27.07456	26.42330	
79	31.55736	30.92184	30.28315	29.64125	28.99633	28.34878	27.69898	27.04712	26.39341	
80	31.54320	30.90661	30.26674	29.62355	28.97721	28.32809	27.67656	27.02278	26.36692	
81	31.53058	30.89303	30.25213	29.60779	28.96020	28.30970	27.65665	27.00118	26.34344	
82	31.51933	30.88094	30.23912	29.59378	28.94508	28.29337	27.63898	26.98204	26.32266	
83	31.50936	30.87023	30.22759	29.58137	28.93169	28.27891	27.62336	26.96513	26.30432	
84	31.50058	30.86079	30.21744	29.57044	28.91991	28.26621	27.60964	26.95029	26.28824	
85	31.49287	30.85251	30.20854	29.56086	28.90959	28.25508	27.59762	26.93730	26.27418	
86	31.48611	30.84525	30.20074	29.55247	28.90056	28.24533	27.58711	26.92595	26.26190	
87	31.48015	30.83886	30.19388	29.54509	28.89261	28.23677	27.57787	26.91598	26.25112	
88	31.47491	30.83323	30.18784	29.53859	28.88561	28.22923	27.56975	26.90721	26.24165	
89	31.47031	30.82830	30.18254	29.53290	28.87948	28.22263	27.56263	26.89953	26.23336	
90	31.46631	30.82400	30.17792	29.52794	28.87414	28.21688	27.55644	26.89286	26.22615	

ファミリーヴァリエーション設計 (大垣)

連生型終身定期金現価率表(年頭払・定期年金額を1としたときの現価の倍率)

		女								
		59	60	61	62	63	64	65	66	67
男	50	30.58554	30.30276	30.03685	29.78747	29.55414	29.33631	29.13329	28.94443	28.76914
	51	30.21039	29.90871	29.62435	29.35709	29.10653	28.87219	28.65344	28.44968	28.26033
	52	29.85195	29.53091	29.22753	28.94171	28.67315	28.42149	28.18613	27.96656	27.76225
	53	29.51079	29.17006	28.84720	28.54224	28.25501	27.98525	27.73247	27.49621	27.27604
	54	29.18732	28.82670	28.48402	28.15946	27.85298	27.56445	27.29347	27.03970	26.80278
	55	28.88180	28.50124	28.13854	27.79404	27.46785	27.15995	26.87010	26.59804	26.34353
	56	28.59431	28.19390	27.81113	27.44650	27.10025	26.77252	26.46320	26.17216	25.89927
	57	28.32483	27.90481	27.50206	27.11724	26.75073	26.40284	26.07356	25.76294	25.47099
	58	28.07310	27.63385	27.21136	26.80644	26.41961	26.05134	25.70176	25.37107	25.05944
	59	27.83877	27.38078	26.93893	26.51414	26.10707	25.71834	25.34824	24.99712	24.66530
	60	27.62140	27.14531	26.68460	26.24031	25.81325	25.40415	25.01345	24.64167	24.28929
	61	27.42061	26.92717	26.44826	25.98501	25.53835	25.10914	24.69795	24.30545	23.93232
	62	27.23561	26.72563	26.22925	25.74769	25.28194	24.83301	24.40157	23.98844	23.59447
	63	27.06545	26.53982	26.02679	25.52763	25.04342	24.57525	24.12391	23.69036	23.27560
	64	26.90934	26.36897	25.84017	25.32423	24.82229	24.33551	23.86476	23.41112	22.97577
	65	26.76650	26.21237	25.66872	25.13690	24.61804	24.11339	23.62386	23.15063	22.69503
	66	26.63614	26.06922	25.51171	24.96495	24.43009	23.90839	23.40082	22.90865	22.43330
	67	26.51747	25.93874	25.36836	24.80765	24.25775	23.71994	23.19518	22.68482	22.19037
	68	26.40965	25.82008	25.23784	24.66419	24.10025	23.54729	23.00628	22.47858	21.96579
	69	26.31181	25.71234	25.11920	24.53362	23.95666	23.38957	22.83328	22.28917	21.75890
	70	26.22319	25.61472	25.01164	24.41511	23.82615	23.24595	22.67541	22.11589	21.56908
	71	26.14312	25.52651	24.91441	24.30792	23.70797	23.11571	22.53197	21.95809	21.39576
	72	26.07094	25.44701	24.82677	24.21125	23.60131	22.99802	22.40214	21.81497	21.23819
	73	26.00598	25.37549	24.74794	24.12428	23.50529	22.89199	22.28502	21.68565	21.09551
	74	25.94766	25.31132	24.67723	24.04628	23.41917	22.79681	22.17980	21.56928	20.96690
	75	25.89547	25.25393	24.61403	23.97658	23.34221	22.71174	22.08566	21.46507	20.85153
	76	25.84888	25.20275	24.55770	23.91450	23.27366	22.63596	22.00178	21.37212	20.74850
	77	25.80740	25.15724	24.50766	23.85937	23.21283	22.56872	21.92732	21.28956	20.65690
	78	25.77056	25.11685	24.46329	23.81054	23.15897	22.50920	21.86142	21.21646	20.57573
	79	25.73791	25.08109	24.42405	23.76739	23.11142	22.45668	21.80327	21.15195	20.50405
80	25.70901	25.04947	24.38940	23.72933	23.06951	22.41042	21.75207	21.09514	20.44091	
81	25.68343	25.02153	24.35881	23.69576	23.03258	22.36970	21.70702	21.04517	20.38536	
82	25.66081	24.99685	24.33181	23.66617	23.00008	22.33388	21.66742	21.00126	20.33656	
83	25.64087	24.97511	24.30808	23.64019	22.97156	22.30249	21.63275	20.96284	20.29385	
84	25.62341	24.95610	24.28733	23.61751	22.94669	22.27515	21.60257	20.92941	20.25670	
85	25.60815	24.93950	24.26925	23.59776	22.92507	22.25140	21.57639	20.90042	20.22451	
86	25.59484	24.92503	24.25349	23.58058	22.90629	22.23079	21.55369	20.87531	20.19662	
87	25.58316	24.91235	24.23970	23.56556	22.88988	22.21282	21.53391	20.85345	20.17237	
88	25.57290	24.90123	24.22762	23.55242	22.87654	22.19713	21.51667	20.83441	20.15125	
89	25.56393	24.89150	24.21707	23.54095	22.86305	22.18348	21.50168	20.81787	20.13293	
90	25.55614	24.88306	24.20791	23.53101	22.85223	22.17168	21.48874	20.80361	20.11714	

連生型終身定期金現価率表(年頭払・定期年金額を1としたときの現価の倍率)

		女								
		68	69	70	71	72	73	74	75	76
男	50	28.60680	28.45668	28.31813	28.19059	28.07343	27.96604	27.86781	27.77815	27.69647
	51	28.08481	27.92238	27.77237	27.63422	27.50725	27.39083	27.28431	27.18706	27.09842
	52	27.57264	27.39701	27.23468	27.08508	26.94753	26.82136	26.70588	26.60041	26.50427
	53	27.07142	26.88166	26.70612	26.54422	26.39528	26.25859	26.13342	26.01908	25.91482
	54	26.58225	26.37746	26.18779	26.01270	25.85150	25.70347	25.56787	25.44394	25.33091
	55	26.10620	25.88546	25.68075	25.49156	25.31721	25.15699	25.01013	24.87586	24.75336
	56	25.64430	25.40673	25.18605	24.98183	24.79342	24.62011	24.46115	24.31573	24.18300
	57	25.19759	24.94233	24.70479	24.48462	24.28122	24.09391	23.92195	23.76453	23.62077
	58	24.76690	24.49314	24.23788	24.00084	23.78152	23.57928	23.39340	23.22308	23.06743
	59	24.35299	24.06002	23.78621	23.53143	23.29526	23.07714	22.87639	22.69223	22.52377
	60	23.95670	23.64387	23.35078	23.07744	22.82354	22.58861	22.37204	22.17310	21.99091
	61	23.57910	23.24594	22.93296	22.64035	22.36793	22.11534	21.88205	21.66742	21.47059
	62	23.22040	22.86652	22.53314	22.22062	21.92893	21.65785	21.40697	21.17571	20.96329
	63	22.88055	22.50567	22.15146	21.81845	21.50680	21.21644	20.94708	20.69826	20.46926
	64	22.55977	22.16376	21.78841	21.43447	21.10227	20.79191	20.50325	20.23596	19.98942
	65	22.25828	21.84117	21.44455	21.06939	20.71618	20.38523	20.07655	19.78996	19.52498
	66	21.97615	21.53814	21.12028	20.72375	20.34925	19.99725	19.66796	19.36137	19.07711
	67	21.71334	21.25478	20.81590	20.39804	20.00211	19.62878	19.27844	18.95125	18.64702
	68	21.46953	20.99096	20.53140	20.09243	19.67512	19.28032	18.90864	18.56041	18.23562
	69	21.24417	20.74621	20.26649	19.80675	19.36824	18.95201	18.55883	18.18926	17.84343
	70	21.03673	20.52017	20.02094	19.54094	19.08159	18.64412	18.22948	17.83842	17.47125
	71	20.84678	20.31249	19.79455	19.29498	18.81535	18.35703	17.92116	17.50867	17.12006
	72	20.67362	20.12261	19.58688	19.06856	18.56934	18.09075	17.63407	17.20042	16.79045
	73	20.51643	19.94976	19.39725	18.86112	18.34315	17.84500	17.36811	16.91373	16.48269
	74	20.37443	19.79321	19.22499	18.67209	18.13634	17.61951	17.12315	16.64867	16.19704
	75	20.24681	19.65219	19.06942	18.50087	17.94842	17.41392	16.89902	16.40524	15.93368
	76	20.13265	19.52579	18.92964	18.34660	17.77860	17.22753	16.69512	16.18300	15.69235
	77	20.03101	19.41304	18.80469	18.20837	17.62601	17.05955	16.51077	15.98137	15.47262
	78	19.94083	19.31286	18.69346	18.08503	17.48953	16.90888	16.34491	15.79936	15.27360
	79	19.86113	19.22420	18.59485	17.97549	17.36802	16.77439	16.19644	15.63595	15.09431
80	19.79088	19.14597	18.50772	17.87851	17.26023	16.65481	16.06408	15.48985	14.93351	
81	19.72904	19.07705	18.43086	17.79284	17.16483	16.54874	15.94639	15.35958	14.78971	
82	19.67469	19.01643	18.36319	17.71730	17.08058	16.45490	15.84203	15.24378	14.66152	
83	19.62712	18.96335	18.30389	17.65104	17.00657	16.37231	15.75001	15.14143	14.54794	
84	19.58575	18.91717	18.25226	17.59329	16.94199	16.30014	15.66946	15.05167	14.44809	
85	19.54989	18.87714	18.20748	17.54317	16.88588	16.23736	15.59927	14.97332	14.36076	
86	19.51885	18.84247	18.16869	17.49972	16.83719	16.18282	15.53823	14.90506	14.28453	
87	19.49185	18.81233	18.13494	17.46190	16.79479	16.13528	15.48495	14.84540	14.21779	
88	19.46836	18.78610	18.10558	17.42898	16.75786	16.09384	15.43846	14.79328	14.15939	
89	19.44799	18.76336	18.08012	17.40043	16.72581	16.05785	15.39805	14.74792	14.10850	
90	19.43044	18.74378	18.05819	17.37583	16.69819	16.02681	15.36317	14.70874	14.06450	

ファミリーヴァイジェの設計 (大垣)

連生型終身定期金現価率表(年頭払・定期年額を1としたときの現価の倍率)

		女								
		77	78	79	80	81	82	83	84	85
男	50	27.62221	27.55489	27.49407	27.43928	27.39007	27.34601	27.30673	27.27190	27.24119
	51	27.01782	26.94472	26.87864	26.81909	26.76557	26.71763	26.67485	26.63690	26.60341
	52	26.41680	26.33746	26.26571	26.20101	26.14285	26.09071	26.04416	26.00283	25.96634
	53	25.81995	25.73386	25.65598	25.58574	25.52257	25.46591	25.41530	25.37034	25.33062
	54	25.22804	25.13466	25.05017	24.97395	24.90537	24.84385	24.78887	24.74001	24.69681
	55	24.64183	24.54058	24.44896	24.36628	24.29188	24.22511	24.16543	24.11236	24.06543
	56	24.06212	23.95236	23.85302	23.76336	23.68267	23.61024	23.54549	23.48790	23.43696
	57	23.48980	23.37083	23.26314	23.16594	23.07845	22.99991	22.92970	22.86724	22.81197
	58	22.92555	22.79663	22.67990	22.57452	22.47966	22.39451	22.31838	22.25065	22.19073
	59	22.37012	22.23043	22.10390	21.98965	21.88679	21.79446	21.71190	21.63846	21.57349
	60	21.82457	21.67324	21.53610	21.41223	21.30068	21.20055	21.11101	21.03137	20.96090
	61	21.29068	21.12685	20.97829	20.84403	20.72310	20.61452	20.51744	20.43109	20.35470
	62	20.76887	20.59162	20.43074	20.28525	20.15415	20.03639	19.93110	19.83745	19.75462
	63	20.25932	20.06764	19.89346	19.73579	19.59360	19.46584	19.35155	19.24989	19.15997
	64	19.76294	19.55581	19.36730	19.19645	19.04221	18.90351	18.77937	18.66890	18.57118
	65	19.28100	19.05741	18.85355	18.66849	18.50121	18.35060	18.21569	18.09556	17.98924
	66	18.81473	18.57371	18.35349	18.15320	17.97185	17.80835	17.66171	17.53101	17.41526
	67	18.36542	18.10607	17.86854	17.65203	17.45560	17.27820	17.11886	16.97665	16.85058
	68	17.93408	17.65560	17.39985	17.16616	16.95367	16.76136	16.58830	16.43362	16.29629
	69	17.52135	17.22298	16.94818	16.69638	16.46684	16.25860	16.07080	15.90261	15.75303
	70	17.12816	16.80930	16.51471	16.24397	15.99646	15.77131	15.56776	15.38503	15.22220
	71	16.75569	16.41592	16.10098	15.81062	15.54434	15.30142	15.08119	14.88298	14.70592
	72	16.40474	16.04382	15.70813	15.39761	15.11193	14.85048	14.61274	14.39817	14.20598
	73	16.07574	15.69360	15.33696	15.00591	14.70031	14.41971	14.16373	13.93199	13.72383
	74	15.76916	15.36596	14.98834	14.63660	14.31077	14.01056	13.73578	13.48621	13.26134
	75	15.48540	15.06153	14.66315	14.29078	13.94461	13.62455	13.33059	13.06273	12.82059
	76	15.22439	14.78041	14.36169	13.96894	13.60255	13.26260	12.94929	12.66281	12.40300
	77	14.98586	14.52251	14.08406	13.67140	13.28511	12.92543	12.59279	12.28760	12.00989
	78	14.76901	14.28718	13.82977	13.39783	12.99211	12.61304	12.26126	11.93741	11.64174
	79	14.57299	14.07368	13.59820	13.14775	12.72325	12.32530	11.95474	11.61245	11.29891
80	14.39659	13.88087	13.38831	12.92024	12.47771	12.06151	11.67266	11.31229	10.98111	
81	14.23833	13.70730	13.19869	12.71393	12.25422	11.82048	11.41393	11.03592	10.68742	
82	14.09683	13.55160	13.02799	12.52753	12.05154	11.60104	11.17746	10.78237	10.41695	
83	13.97109	13.41281	12.87532	12.36025	11.86898	11.40266	10.96287	10.55139	10.16964	
84	13.86026	13.29013	12.73997	12.21144	11.70602	11.22494	10.76993	10.34296	9.94566	
85	13.76310	13.18228	12.62063	12.07984	11.56143	11.06671	10.59753	10.15605	9.74409	
86	13.67810	13.08771	12.51570	11.96378	11.43351	10.92624	10.44395	9.98895	9.56325	
87	13.60353	13.00455	12.42319	11.86116	11.32004	10.80123	10.30677	9.83916	9.40055	
88	13.53816	12.93149	12.34171	11.77053	11.21954	10.69014	10.18446	9.70510	9.25440	
89	13.48111	12.86760	12.27031	11.69091	11.13099	10.59196	10.07600	9.58583	9.12391	
90	13.43171	12.81218	12.20824	11.62154	11.05365	10.50596	9.98070	9.48067	9.00848	

		女				
		86	87	88	89	90
男	50	27.21426	27.19073	27.17029	27.15258	27.13730
	51	26.57403	26.54834	26.52600	26.50665	26.48993
	52	25.93431	25.90628	25.88190	25.86075	25.84247
	53	25.29573	25.26518	25.23858	25.21550	25.19554
	54	24.65884	24.62558	24.59660	24.57145	24.54967
	55	24.02416	23.98799	23.95646	23.92906	23.90534
	56	23.39214	23.35285	23.31857	23.28878	23.26297
	57	22.76335	22.72070	22.68349	22.65114	22.62308
	58	22.13800	22.09174	22.05137	22.01627	21.98582
	59	21.51631	21.46615	21.42237	21.38430	21.35126
	60	20.89890	20.84452	20.79706	20.75578	20.71997
	61	20.28751	20.22858	20.17717	20.13246	20.09368
	62	19.68177	19.61791	19.56221	19.51379	19.47180
	63	19.08090	19.01160	18.95117	18.89866	18.85314
	64	18.48523	18.40991	18.34425	18.28720	18.23777
	65	17.89571	17.81374	17.74228	17.68020	17.62642
	66	17.31338	17.22405	17.14616	17.07850	17.01989
	67	16.73952	16.64209	16.55710	16.48325	16.41927
	68	16.17518	16.06883	15.97600	15.89529	15.82535
	69	15.62092	15.50476	15.40325	15.31493	15.23833
	70	15.07811	14.95121	14.84014	14.74339	14.65939
	71	14.54890	14.41034	14.28886	14.18285	14.09069
	72	14.03512	13.88400	13.75122	13.63514	13.53404
	73	13.53826	13.37371	13.22878	13.10179	12.99096
	74	13.06030	12.88151	12.72364	12.58496	12.46364
	75	12.60344	12.40976	12.23825	12.08719	11.95470
	76	12.16926	11.96014	11.77442	11.61037	11.46611
	77	11.75925	11.53430	11.33391	11.15640	10.99985
	78	11.37401	11.13297	10.91757	10.72620	10.55694
	79	11.01408	10.75682	10.52622	10.32071	10.13841
80	10.67929	10.40580	10.15989	9.94007	9.74449	
81	10.36878	10.07914	9.81789	9.58363	9.37458	
82	10.08179	9.77616	9.49962	9.25088	9.02822	
83	9.81842	9.49714	9.20555	8.94245	8.70621	
84	9.57905	9.24269	8.93648	8.65938	8.40981	
85	9.36289	9.01213	8.69190	8.40126	8.13874	
86	9.16828	8.80385	8.47022	8.16658	7.89155	
87	8.99255	8.61511	8.26864	7.95247	7.66528	
88	8.83414	8.44434	8.08562	7.75739	7.45844	
89	8.69218	8.29079	7.92046	7.58076	7.27055	
90	8.56620	8.15404	7.77291	7.42244	7.10160	