

## 政府が目論む 100 年マンションの普及

最近長寿命のマンションを普及させる動きが活発化しています。政府も大地震など天災への備えや省資源化といった需要に応えるとともに、マンションの建て替え頻度を極力減らしたいとの思惑があります。

マンションの大規模補修や建て替えには、入居者の合意や経済負担の問題が大きいこともありますが、反対にマンション業者にとってはマンション建築需要の低迷の懸念が発生し、日本経済に与える影響から考えると両刃の剣といえます。

現在、「100年マンション」の供給に積極的なマンション販売専門大手もあり積極的に展開しているようです。建築基準法における耐震等級、劣化対策等級を従来の商品よりも1ランクずつ高めたマンションで、配管などの交換が容易な「スケルトンインフィル構造」を採用しているのも特徴です。

国の調査によると、これまでに建て替えられたマンションの築年数の平均は38年、住宅ローンの最長返済期間が一般的に35年なことを考えると、ローンを返し終わったころには建物が使えなくなってしまうことになる。

なぜこれほどマンションの平均寿命が短いかというと、建物(RCの耐用年数は50年と言われている)の老朽化もさることながら、給排水管や作り付けの水回り設備の寿命が短いことが影響している。

昔のマンションは配管をコンクリートに埋め込んで建てたりしていたので、管や設備だけ取り替えるのが難しい。さらに専有面積が今より狭い住戸が多く、現代の暮らしぶりに合わなくなったという事情もある。つまり物理的にはまだ使えても、社会的に寿命が尽きてしまったということになります。

そこで最近ではマンションを50年そこそこで壊さなくてもいいよう、寿命の長い建物を建てようという気運が強まり、100年持つマンションという意味で「100年マンション」を目指す考え方が出てきています。具体的には、建物の骨組みに当たる鉄筋コンクリートを頑丈につくり、老朽化するスピードを遅らせようという試みだ。例えば強度の高いコンクリートを用いたり、中の鉄筋を二重に配列したりといったことが挙げられます。

しかし、建物の寿命を長くするだけでは社会的な寿命を遅らせることはできず日常的なメンテナンスや定期的な修繕工事で建物の傷みを少なくすると同時に、設備は配管を取り替えやすくする工夫も求められます。

自民党はこのほど、住宅土地調査会(福田康夫会長)を開き、戸建てや分譲マンションの耐用年数を延ばし、200年以上住み続けられる住宅を普及させるための検討に着手した。構造面、中古住宅市場を中心とした流通面、住宅ローンなど金融面のそれぞれで小委員会を設け、長寿命住宅ガイドラインなどを作成して来年4月をめどに「200年住宅ビジョン」をまとめるという。

コンクリートの劣化防止策なども含め、さまざまな技術や評価方法があり、法的な制度作りもまだ緒に就いた段階といえる。

長寿命マンションの普及が急がれる背景には、既存マンションの建て替えの難しさがある。以前はマンション管理組合の決議がなければ建て替えができなかった。これは、住民の中に反対者が1人でもいれば、建て替えがほぼ不可能なことを意味する。**(現在は全居住者の4/5の賛成決議)**

老朽化マンションが増える中、政府は02年12月に「マンション建て替え円滑化法」を施行し、建て替え決議の手続きを容易にした。しかし、「住民の費用負担の問題など、建て替え決議は相変わらず難しい」(業界関係者)のが実情だ。

業界各社は、分譲マンションの売り上げを次の土地の仕入れに充てており、マンションを建て続けなければ経営が成り立たない。このため「少子高齢化を見据え、マンション建設だけでなく、管理業務に重点を置いたビジネススタイルを模索する業者が出てきている」(不動産アナリスト)という。

一方、あるマンション販売大手の幹部は「100年を超えるような長寿命マンションでは、設計から販売、管理まで大手の総合力が生かせる」と自信をみせる。マンションの長寿命化は中小業者の経営を圧迫する可能性もある。

実際の販売の現場では、長寿命より、立地や広さを優先している消費者も多い。鉄筋コンクリートでできたマンションが何年持つのかは諸説あってはっきりしない。50~60年程度だという話もあれば、100年以上持つという説もある。なぜ分からないかという、日本でマンションが本格的に供給されるようになってから、まだ50年も経っていないからだ。

## 死亡保険と判例

生命保険・損害保険の死亡保険金がみなし相続財産として課税対象となるにも関わらず、死亡保険金の支払い受け取りは、あくまで保険契約者と保険会社との固有の契約であり、遺留分等の制約を受けるかどうかの判断は相変わらず個別の判例によって処理されているのが現状です。

「[原則、遺産分割の範疇外である](#)」ということを原則として最近の判例を見てみましょう

### 死亡保険金と減殺請求権

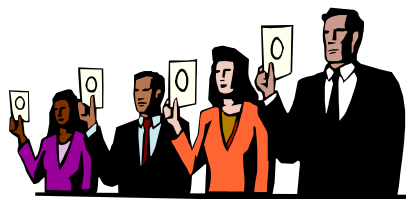
(平成14年11月5日 最高裁判決抜粋)

自己を被保険者とする生命保険契約の契約者が死亡保険金の受取人を変更する行為は、民法1031条に規定する遺贈又は贈与に当たるものではなく、これに準ずるものということもできないと解するのが相当である。

けだし、[死亡保険金請求権は、指定された保険金受取人が自己の固有の権利として取得する](#)のであって、保険契約者又は被保険者から承継取得するものではなく、これらの者の相続財産を構成するものではないというべきであり(最高裁昭和36年(オ)第1028号同40年2月2日第三小法廷判決・民集19巻1号1頁参照)、また、死亡保険金請求権は、被保険者の死亡時に初めて発生するものであり、保険契約者の払い込んだ保険料と等価の関係に立つものではなく、被保険者の稼働能力に代わる給付でもないものであって、死亡保険金請求権が実質的に保険契約者又は被保険者の財産に属していたものとみることもできないからである

#### < 解説 >

これは平成 11 年の福岡高等裁判所から控訴された「死亡保険金を相続財産とみなし遺留分の減殺請求の対処になる」として訴えた事件です。原告側は、死亡保険金の受取人指定は契約者(被相続人)の意志によって行われる贈与(遺贈)行為であり、他の贈与財産と同様に相続財産の中に取り込まれるのが当然で、遺留分の対象となるとして訴えたものです。





死亡保険金は相続人全員で分けな  
いといけない???

## 死亡保険金と特別受益

(平成 16 年 10 月 29 日 最高裁判決抜粋)

被相続人が自己を保険契約者及び被保険者とし、共同相続人の1人又は一部の者を保険金受取人と指定して締結した養老保険契約に基づく死亡保険金請求権は、その保険金受取人が自らの固有の権利として取得するのであって、保険契約者又は被保険者から承継取得するものではなく、これらの者の相続財産に属するものではないというべきである。

また、死亡保険金請求権は、被保険者が死亡した時に初めて発生するものであり、保険契約者の払い込んだ保険料と等価関係に立つものではなく、被保険者の稼働能力に代わる給付でもないのであるから、実質的に保険契約者又は被保険者の財産に属していたものとみることはできない。

したがって、上記の養老保険契約に基づき保険金受取人とされた相続人が取得する死亡保険金請求権又はこれを行使して取得した死亡保険金は、民法903条1項に規定する遺贈又は贈与に係る財産には当たらないと解するのが相当である。

もっとも、上記死亡保険金請求権の取得のための費用である保険料は、被相続人が生前保険者に支払ったものであり、保険契約者である被相続人の死亡により保険金受取人である相続人に死亡保険金請求権が発生することなどにかんがみると、保険金受取人である相続人とその他の共同相続人との間に生ずる不公平が民法903条の趣旨に照らし到底是認することができないほどに著しいものであると評価すべき特段の事情が存する場合には、同条の類推適用により、当該死亡保険金請求権は特別受益に準じて持戻しの対象となると解するのが相当である。

上記特段の事情の有無については、保険金の額、この額の遺産の総額に対する比率のほか、同居の有無、被相続人の介護等に対する貢献の度合いなどの保険金受取人である相続人及び他の共同相続人と被相続人との関係、各相続人の生活実態等の諸般の事情を総合考慮して判断すべきである。