地震保険の基礎知識

絶対に加入すべき、その理由

火災保険に比べて、地震保険の加入率はまだまだ低い。それは地震保険の本当の効用が理解されていないためだ。資産を守り、事業の継続性を高める地震保険の実力と最新事情を、東京海上日動火災保険の市川氏にうかがった。

取材協力
東京海上日動火災保険株式会社
首都損害サービス部
火災新種損害サービス第二課
課長　市川 高史氏

迫る地震の危険性に比べ加入率が低い理由は？

東日本大震災にかかわる地震保険の支払い件数と金額は、約64万件で1兆900億円を超えた（2011年7月28日現在）。阪神・淡路大震災（783億円）の約14倍に達する。賃貸経営のオーナーにとっても、保険金が復旧に役立ったケースは多いのではないだろうか。

とはいえ、地震保険の加入率は23％（2009年度の全国の全世帯での加入率。火災保険への付帯率は46・5％）とまだまだ低い。また、オーナーズ・スタイルのアンケートでは読者の賃貸住宅での加入率も50％に過ぎず、「保険料が高い割には補償内容が不十分」と思っているオーナーも少なくない。しかしこれは多分に誤解に基づいたイメージである。建物自体の耐震性の高さを売りにするハウスメーカー等が、地震保険への加入をあまり積極的に勧めていないのも要因のひとつのようだ。

火災保険で十分という意識も強いようだが、それは明らかに認識不足だ。今回の震災で大きな問題になった津波や液状化による被害は、火災保険では一切補償されない。地震と因果関係のある火災には、火災保険は適用されないからだ。特に建物の密集した都市部では延焼の危険も高いため、地震による火災に備える必要がある。液状化も、湾岸エリアや内陸の低地などでは他人事ではない。

今後、海溝型の巨大地震が起きる可能性は高い。たとえば、M（マグニチュード）8クラスの東海地震が30年以内に起きる確率は87％、南関東地震（M7）も同じく70％に達する（文部科学省・地震調査研究推進本部）。これから賃貸経営をしている間に一度は発生すると覚悟しておいたほうがよいレベルだろう。

図表❶　年間保険料例

（地震保険契約金額100万円あたり）

建物の所在地	建物の構造区分 主として鉄骨・コンクリート造の建物	建物の構造区分 主として木造の建物
岩手県　秋田県　山形県 福島県　栃木県　群馬県 富山県　石川県　福井県 鳥取県　島根県　山口県 福岡県　佐賀県　長崎県 熊本県　鹿児島県	500円	1,000円
北海道　青森県　宮城県 新潟県　長野県　岐阜県 滋賀県　京都府　奈良県 兵庫県　岡山県　広島県 大分県　宮崎県　沖縄県	650円	1,270円
香川県	650円	1,560円
茨城県　山梨県　愛媛県	910円	1,880円
徳島県　高知県	910円	2,150円
埼玉県　大阪府	1,050円	1,880円
千葉県　愛知県　三重県 和歌山県	1,690円	3,060円
東京都　神奈川県　静岡市	1,690円	3,130円

出典：社団法人 日本損害保険協会

政府と保険会社が共同運営

まず地震保険の内容について復習しておこう。これは他の損害保険と違い、政府が再保険をかけて損害保険会社をバックアップしているため公共性が高い。火災保険は保険会社によって内容がまちまちだが、地震保険はどの保険会社を通じて加入しても基本的な内容は横並びである。

補償対象は居住用建物と家財。店舗や事務所との併用住宅の場合は、全体を居住用建物として適用できる。専用の事務所や店舗は対象外である。保険金が支払われるのは、建物については、基礎・柱・壁などの主要構造部に損傷を受けた場合だ。

原則として火災保険とセットで加入する方式で、契約金額は火災保険の契約金額の30～50％までが原則。しかも、建物は5000万円、家財は1000万円までの限度額も設定されている。なお、地震保険の契約金額を2倍にして火災保険と同額の100％まで増やせる特約を付けられる「超保険」（東京海上日動火災保険）という商品もある。

保険料は建物の構造と所在地によって異なる（図表1）。たとえば、契約金額100万円あたりの年間保険料は、岩手県の鉄骨造なら500円、東京都の木造なら3130円。最大で6倍以上の差がある。免震構造や耐震等級などによって、保険料の割引制度もある。

図表❷　地震保険が適用となる損害の定義、支払われる金額

	損害の状況 建物	損害の状況 家財	支払われる保険金
一部損	基礎・柱・壁・屋根などの損害額が建物の時価の3％以上20％未満 全損、半損に至らない建物が床上浸水または地盤面から45㎝を超える浸水	家財の損害額が時価の10％以上30％未満	契約金額の5％（時価の5％が限度）
半損	基礎・柱・壁・屋根などの損害額が建物の時価の20％以上50％未満 焼失・流失した部分の床面積が建物の延床面積の20％以上70％未満	家財の損害額が時価の30％以上80％未満	契約金額の50％（時価の50％が限度）
全損	基礎・柱・壁・屋根などの損害額が建物の時価の50％以上 焼失・流失した部分の床面積が建物の延床面積の70％以上	家財の損害額が時価の80％以上	契約金額の100％（時価が限度）

※1 時価とは、同等のものを新たに建築あるいは購入するのに必要な金額から、使用による消耗分を控除した金額です。
※2 損害の状況については、損害保険会社の専門の調査員が判定します。
※3 1回の地震による保険金の総支払限度額は5兆5,000億円（2011年5月現在）です。万一、この額を超える損害が発生したときは保険金が減額されることがあります。
出典：社団法人 日本損害保険協会

「全損」と「全壊」は異なる。保険金で十分補える場合も

保険金は損害の程度に応じて支払われる。損害の程度は、全損、半損、一部損という3つのカテゴリーに分かれている（図表2）。もともと地震保険の契約金額は建物価格の50％が上限のため、保険金額は建物の時価を大幅に下回る。

そのため「損害を受けても十分に補償されないのではないか」というイメージがあるようだ。たとえば、もっとも適用件数の多い一部損は、主要構造部の3％以上20％未満の損害を受けた場合に認定され、支払われる保険金は契約金額の5％だ。仮に20％近くが損害を受けても、契約金額の20分の1しか保険金が出なければ、修繕費にはまったく足りないと思うかもしれない。

しかし、ここに誤解がある。実は、損害の程度と修繕費とは必ずしも一致しないのである。損害の認定は、柱や壁などに何箇所の被害があったかを調査して認定する。たとえ柱にヒビが入っていても大掛かりな補修は不要だったり、補修費はあまりかからなかったりするケースが珍しくない。津波で建物が丸ごと流失してしまうようなケースでは、確かに建物価格の半分の保険金では再建はできない。しかし、全損に認定されたケースのなかにも、実際には建て替えは不要で、中規模の補修で済むケースは少なくない。地震保険における「全損」は、行政が判断

写真は本文の内容とは関係ありません

する被害認定の「全壊」とは違うからだ。被害認定の全壊は「建物全てが倒壊、流出して住宅としての基本的機能を喪失し、補修しても再使用が困難」な状態をいう。つまり建て替えしかない。しかし、地震保険の「全損」は住宅としての機能は失わず、住み続けられるケースが含まれる。

また、今回の震災の直後は、木造建物の場合は建物が3度以上傾かなければ全損に認定されなかったが、液状化被害の広がりにより、液状化の損害に対する規定が追加され、1度以上の傾斜で全損の扱いになった。鉄骨造建物（共同住宅を除く）においても、同様の基準が追加された（図表3）。その結果、「地盤改良と建物の傾きの補正で済んだので、修繕費は保険金の範囲内に十分収まった」という声は多い。全損と認定されても、外観上はほとんど無傷に見えるケースもある。地震保険の「半損」も、実際の「半壊」に比べて、より緩やかな状態でも認定されることが多いのである。

地震のリスク対策として保険料は決して割高でない

「保険料が割高」という見方も必ずしも当たっていない。具体例で考えてみよう。たとえば東京都内に4000万円の木造アパートがあり、地震保険を火災保険の半分2000万円かけたとしよう。保険料は、年間6万2600円（前ページ図表1）。5年後に大地震が起きて「全損」の認定を受けると2000万円の保険金が下りる。「半損」で1000万円、「一部損」でも100万円もらえる。5年間で支払った保険料は約30万円だ。30年間払っても200万円に満たない。冒頭に指摘した大地震の発生確率から考えて、この保険料が割高とはいえないのではないか。何よりも、下記の事例でも明らかなように、地震保険への加入の有無によって、結果は天と地ほどの差がある。リスク管理の観点からいえば必須の保険といえるだろう。

詳しくはセミナーで

賢い地震保険の入り方や、東日本大震災での実際がもっと詳しくわかる

オーナーズ・スタイル主催のセミナーがあります！

10月13日(木) 13時30分～
会場：新宿ファーストウエスト
詳しくは本誌9ページをご覧ください。

浦安で被災された読者に（編集部が）聞きました！

地震保険に加入していて幸運だったAさんの場合

地盤が30センチも沈下 建物の傾きで健康被害も

Aさんの自宅は、30年前に建てた在来工法の木造一戸建てだ。築年数は経っているものの、地震発生時の揺れはそれほどでもなかった。ところが、液状化の影響で、敷地の地盤面が前面道路より30センチも沈下し、建物が1度以上傾いてしまった。室内にいると平衡感覚がおかしくなり、次第に具合も悪くなった。駐車場には合板を敷いて、車を出し入れする状態だ。このまま生活を続けるのは難しい。

電気、ガス、水道などのライフラインは復旧までに数週間かかった。たまたまお風呂の浴槽に溜めていた水が、トイレを流したり手を洗うのに大いに役立ったという。

幸い、Aさんは地震による火災に備えて地震保険に加入していたため、地震発生から1カ月ほど経った頃に、保険調査員が被害状況を調べに来た。判定は「半損」。1週間後に契約金額の50%、500万円の保険金が支払われた。

その後、インターネットで情報を集め、建設会社に問い合わせたところ、地盤改良と建物の傾斜を直す工事に総額で約800万円もかかることがわかった。保険金ではその費用をカバーできない。国と市の被災者生活支援制度を組み合わせると、地盤の復旧に200万円支給されるが、それでも足りなかった。

半損から全損へ改定 保険金が増額し補修可能に

補修費用の捻出に頭を悩ませていたところ、6月24日に「地盤の液状化による建物被害」についての損害認定方法の基準（木造と鉄骨造）を、（社）日本損害保険協会が追加したのである。従来は、建物が3度を超える傾きがないと全損にならなかったが、液状化によるものであれば、傾斜が1度を超えるか、30センチを超える沈下の場合に全損に認定されるようになったのだ（図表3）。

Aさんの自宅は、新基準による再調査で全損扱いとなり、契約金額の100%の1000万円が支給されることになった。これで補修費用をまかなえる。「やっと自力で復旧できるようになったので、ホッとしました」とAさんは胸をなでおろした。

図表3　6月に追加された液状化の新しい判定基準

		被害の状況		支払保険金
		傾斜	沈下	
建物	一部損	0.2度を超え0.5度以下の場合	10cmを超え15cm以下の場合	建物の地震保険金額の5%（ただし時価の5%が限度）
建物	半損	0.5度を超え1度以下の場合	15cmを超え30cm以下の場合	建物の地震保険金額の50%（ただし時価の50%が限度）
建物	全損	1度を超える場合	30cmを超える場合	建物の地震保険金額の全額（ただし時価が限度）

※木造建物（在来軸組工法もしくは枠組壁工法で共同住宅を含む）と鉄骨造建物（共同住宅を除く）の液状化による損害の場合
出典：社団法人 日本損害保険協会

未加入でたいへん苦労されているオーナーBさんの場合

戸建て貸家が被災 液状化で1度を超える傾斜

築30年の木造一戸建ての貸家が震災の被害に遭ったのは、オーナーのBさん。この貸家は、もともとBさん自身が住んでいる自宅だったが、駅に近いマンションに住み替えたのを機に、大手企業の社員に法人契約で貸すようになったのである。今回の震災では、自宅マンションの被害はまったくなかった。ところが、貸家のほうが液状化のために1度以上も傾いてしまったのだ。

ライフラインもストップしたため、入居者は生活を続けられる状態ではなくなった。会社から退去命令が出たこともあって、まもなく転居してしまい、賃料収入が途絶えた。

地震保険に加入していれば、液状化被害の新基準で全損となり、十分な保険金が降りたはず。しかし、Bさんは地震保険に加入していなかった。

公的支援金も得られず 貸家を空室のまま放置

さらに困ったことに、公的な支援金も得られないことがわかった。というのも、国や県、市の生活支援制度は、住民票を置いている居住者に対して「生活」を支援する制度だ。県や市による独自の補助金も、申請時に被災した住宅に住んでいることが条件になっている。ところが、Bさんはマンションの所在地に住民票があり、貸家のほうにはない。いくら建物の被害があっても、支援金は一銭も支給されないのだ。

保険金も出ないため、補修費はすべて自己負担になる。たとえ自腹で直して貸家を復旧したとしても、再び入居者が現れるだろうか。いずれにしても、家賃をかなり下げる覚悟が必要だろう。

「このままでは売るにも売れない。今後どうすればいいか…」Bさんは、空き家の状態で放置したまま、困り果てている。

写真は本文の内容とは関係ありません

取材へのご協力ありがとうございました。

地震に強い建物とは『耐震』って何？

地震に強い構造として「耐震」「免震」「制振」という言葉をよく耳にします。それぞれどう違うのか、どのように大切な財産や人命を守れるのか、オーナーなら知っておきたい基本的なことを整理してみました。

「耐震」が基本。その基準をクリアしないと建築できない

地震に対する日本の建築基準の規定は、揺れないように踏ん張る剛性と、変形しても壊れない粘り強さとを建物の構造躯体に持たせることによって「地震に耐える」こと、つまり「耐震」が基本になっています。

明治以降に近代建築が誕生した当初は「防火」と「衛生」が課題でしたが、大正12年の関東大震災をきっかけに「耐震」の重要性が認識されました。昭和25年に建築基準法が制定され、その後、大地震が発生するたびに地震の研究と建築技術の開発が進み、それに伴って「耐震」の基準が改定されてきました。現在の建築基準法で詳細に規定されているのは、この「耐震」という観点からの基準。これをクリアしなければ建築確認がおりません。

30年前の1981年を境に耐震設計基準が大改正

地震に対する法規制の変遷は図のような流れとなります（図表1）。この中でもっとも大きな変化は、昭和56年に行われた建築基準法施行令の大改正です。これを境に、設計基準が「旧耐震」と「新耐震」に分かれました。既存の建物では築30年前後が分岐点になります。今回の東日本大震災でも、新耐震以降の建物は、津波や地盤沈下による被害を別にすれば、大きな被害を受けず、新耐震の意義が実証されています。

旧耐震では「震度5程度の中地震に対して大きな損傷を受けない」とし、大地震の規定はありませんでした。新耐震では「中地震では損傷を軽微に止め、震度6強から震度7程度の大地震に対して、建物の倒壊を防ぎ、人命を守る」というワンランク上の規定に変わったのです。

新耐震となってからも、大地震のたびに想定外の被害が発生したことに対応して、建築基準の細かい規定は少しずつ改定され強化されています。ただし、あくまでも建築基準法では「人命を守る」という最低限の基準を定めており、経済性の観点から建物がある程度の損傷を受けることは許容されています。

プラスアルファの効果を求めるなら「免震」と「制振」

建物の構造的な損傷を極力抑え、設備や家財の被害も減らして資産価値を守りたいなら、2つの方法があります。

1つは建築基準法の規定以上に耐震性能を高めること。たとえば住宅性能表示制度では、そのランクが示されています（図表2）。

2つ目は、耐震とは別のアプローチで地震から守ることです。それが「制振」や「免震」の技術（図表3）。「制振」は、建物内の壁や柱・梁などの構造部分に、地震エネルギーを吸収するダンパー（緩衝装置）を組み込み、揺れを制御する手法です。「免震」は、地盤と建物を切り離す「アイソレーター」を基礎部分などに設置して、建物に揺れが伝わらないようにすること。免震装置には、積層ゴムやベアリング式滑り支承などがあります。

「制振」と「免震」は地盤や構造によっても向き不向きがあります。どんな建物をどこに建てるか、家財や設備などへの被害をどの程度まで許容できるかによって選択肢が変わるでしょう。

図表1 1950年以降の法規制の変遷

年	法規制	区分	年	地震など
S25年（1950）	建築基準法の施行	旧耐震基準	S23年（1948）	福井地震
S46年（1971）	建築基準法施行令改正 RC造の柱帯筋の強化	旧耐震基準	S43年（1968）	十勝沖地震
		旧耐震基準	S53年（1978）	宮城県沖地震
S56年（1981）	建築基準法施行令改正 新耐震設計スタート	旧耐震基準↑↓新耐震基準		
H7年（1995）	建築基準法及び告示の改正 S造・RC造の規定見直し。木造の接合金物等の奨励 耐震改修促進法制定 大勢の人が利用する一定規模以上の建物について、耐震基準と改修を努力義務とした	新耐震基準	H7年（1995）	兵庫県南部地震
H12年（2000）	建築基準法改正 建築基準の性能規定化を柱に、確認手続きの緩和や規制の実効性の確保が図られた。 木造においては地耐力に応じた基礎を規定。 事実上の地盤調査の義務化。構造材の継手・仕口の仕様を規定。 耐力壁配置のバランス計算の義務化	新耐震基準	H15年（2003）	十勝沖地震
H17年（2005）	建築基準法改正 一定規模以上の特殊建築物や事務所ビル等の定期報告義務の強化	新耐震基準	H17年（2005）	耐震偽装問題
H18年（2006）	耐震改修促進法改正 自治体による具体的な施策の制定と努力義務対象建物の拡大と指示、指導の強化	新耐震基準		
H19年（2007）	建築基準法改正 指定機関による構造計算審査の実施	新耐震基準		

図表2 住宅性能表示制度の基準

耐震等級（低↑耐震性↓高）

耐震等級	内容
0	既存住宅で、構造耐力に大きく影響する可能性のある劣化事象などが認められる場合
1	建築基準法（新耐震基準）と同じレベル
2	建築基準法の1.25倍の地震に対抗できる
3	建築基準法の1.5倍の地震に対抗できる

図表3「耐震」「制振」「免震」の違い

	耐震	制振	免震
特徴	強い構造で地震に耐える 構造体そのものの強度で地震の揺れに耐える	揺れを制御し吸収する 油圧ダンパーなどの制振装置で地震の揺れを吸収する	柔らかく支えて揺れを伝えない 積層ゴムなどを基礎部に入れ、建物と地盤を分離し、建物に揺れを直接伝えない
揺れ	揺れを感じる	揺れが軽減される	揺れを感じにくい
その他	耐震等級で価格が変わる 敷地条件に制約なし	価格はやや高くなる 敷地条件に制約なし	価格は高くなる 建物が動くため周囲に50cm程度の余裕が必要

PLUS!

▶鉄筋コンクリート造は、コンクリートと鉄筋の強さを組み合わせ、つなぎ目の無い一体型とすることで耐震性を高めています（例：朝日建設 38ページ参照）。
▶壁式プレキャストコンクリート（WPC）工法は、鉄筋コンクリートパネルを組み立てて一体型の箱にすることで高い耐震レベルを実現しています（例：レスコハウス 40ページ参照）。
▶免震構造は賃貸マンションでも増えつつあります（例：生和コーポレーション 34ページ参照）。また、耐震性に優れると同時に被災時の生活維持に必要な設備も整備された「防災力強化マンション」も登場しています（例：生和コーポレーション 34ページ参照）。
▶木造住宅でも、住宅性能表示制度で高い耐震等級を獲得する工法があります。たとえば壁・床・天井の6面体で支えるツーバイフォー工法、伝統的な木造軸組工法に最新技術を組み合わせたマルチバランス構法、梁勝ちラーメン構造を木造で実現したビッグフレーム構法など（例：住友林業 36ページ参照）。
▶ところで賃貸住宅が被災して運営できなくなった場合、次の活用法が決まるまでの期間をコインパーキングで運用するという事例が過去に多く見受けられました（例：三井のリパーク 15ページ参照）。