

地震で被災されたオーナーに聞いた！ 地震保険の 現状と対策

真っ先に大家がやるべき事は、入居者の安否確認です。



窓野外男
Sano Masahito

多額の借金をして行う賃貸経営は、地震や火災のリスクがあります。火災保険に入っていたとしても、地震が原因による火災や津波は補償されません。実際に今回の地震で物件が損傷した窓野オーナーに地震保険の現状と対策について聞いた。

入居者、管理会社の 安否確認が一番重要

まず、今回の東北地方太平洋沖地震で被災された皆様、現在洋軒もお避難されている皆様、心よりお見舞いを申し上げます。一刻も早い復興を祈っております。私は、今回の地震で仙台市内の物件が被害を受けました。ただ、沿岸部で津波の被害にあわれたオーナー様からすれば本当に申し訳ない程度の被害です。しかしながら、今後このような震災があった場合のオーナーの対処法、地震保険について、少しでも参考になればと思います。

まず、今回のような地震の場合、オーナーがやるべき事は、真っ先に入居者の安否確認です。正直、アパートの損失がどうかは、当然、気になりますが、とにかく入居者さんと管理会社の人たち、そしてお世話になっている人たちの無事を確認する事が先決です。私は、地震発生後、入居者、管理会社の携帯電話や固定電話に必死に電話をかけ、数日後に全員の安否が確認できました。

次に、地震保険について少しお話しさせていただきます。地震保険は、

事になります。

火災保険評価額の半分の価格までしか入れません。仮に5000万円の火災保険であれば、2500万円までです。そのため、アパートが全壊しても、全ては補償されません。宮城県では約3割程度の方しか加入されていないそうです。火災保険に入っていれば大丈夫と思われている方も多いと思います。地震が原因で火災が起こった場合、その損害は火災保険では補償されない事をご存知でしょうか？ 今回の津波の被害も、地震に起因しますので同じです。この場合、地震保険に入っていないければ、莫大な負債だけが残るとい

何パーセントになるかが、重要なポイントとなります。

地震保険は、一部損扱い（建物評価額の3%以上、20%未満）、半損扱い（20%以上、50%未満）、全損扱い（50%以上）に分けられます。一部損の場合ですと実際の修復費用が支払われるわけではなく、評価額の3%、20%の損害と認定された場合に保険金額の5%が支払われるわけです。ですので、3%未満の損害の場合は保険金は下りません。私の場合、地震保険は2000万円でしたので、今回の地震保険で、仮に一部損が認められたとしても5%で100万円程度です。その為、保険会社の査定が

なもののなのですが、判定が難しい。時間が経てば経つほど、地震との因果関係も判定しにくくなります。地震保険では、基本的に、軸組（柱、基礎、屋根、外壁の4項目）の損傷を確認して査定されているので、この4項目に該当していないと、修復に大きな費用がかかる損害であっても保険金は下りないということになります。そして、これらの4項目を査定マニュアルに照らし合わせて、全損、半損、一部損、または適用外と認定されるわ

けです。それぞれのボーグーライン上で判定の際には室内の損傷が考慮されることになるらしいです。ただ、ここで疑問なのは、この4項目は建物ですべてで完成して建っている以上、ほとんどの場合外部からの点検でしか確認しようがないという点です。外部からは見えない重大な損傷があったとしても部分的にも倒壊したり、大々的なリフォームをしたりしなければ発見できない。その辺は言い出せばキリがないのでアパートに考えるしかないのですが、地震保険はこうした矛盾も抱えています。



宮城県仙台市にある窓野オーナーのアパート



土間コンクリートの下に空洞ができている箇所も



外部の柱にヒビ割れや亀裂などが発生



2階には壁クロスに亀裂が入った部屋も



備え付けの洗面台が割れた部屋も

火災保険は、地震による火災を補償してくれませんか。

素人の目で見ても、外部で一番の損傷は階段の柱部分のヒビ割れでした。表面だけの亀裂であるならばそれほど大した費用もかからず修理できそうな感じですが、これが最も重要なポイントかもしれないと感じました。

それともう一箇所。これは建物の土間コンクリートと見なされる可能性のある部分とその下の地面部分の乖離。土間コンクリートの

防犯カメラの遠隔映像

東京から仙台の物件を防犯カメラで確認できる。映像はパソコンで確認。地震発生3日目に映像が写った事で、電気の復旧を確認できた



下に空洞ができていた箇所がありました。ただし、これもアパートの建物本体を支えているといえるかどうか微妙な部分の土間コンクリートです。その点の際に基礎部分の損傷と認定されるかどうか微妙です。各室内を見ていくと2階の教室で壁のクロスに亀裂が見つかりました。これもおそらく内部までの深い亀裂ではないだろうと思いますが、やはり激震地だけにすさまじい揺れだったことがうかがえます。この室内のクロスの亀裂も、上述の4項目の損傷箇所の確認に加える形で地震保険の査定の際に考慮されるものと思います。年間の保険料は、私の仙台のアパート(準耐火構造)の場合は、火災保険と地震保険を合わせて年間5万円程度、そのうち、地震保険料は1万円程度です。木造(非耐火)でも年間10万円前後だろうと思います。ただ、東京だと地震保険料はこの約3倍になってしまっています。

地震保険は火災保険の半分の金

額しか入られませんし、加入上限額も5000万円とい決まりがあります。たとえば、RC造りの大型マンションを2階建てで建築したとしても4分の1しかカバーできないわけです。ですから、地震で全壊しても全部がカバーされないということもあって、入られない方も多いのではないのでしょうか。

しかし、保険会社の中には、地震保険でカバーできない部分を地震保険とは違う名目で補償する商品を出しているところもあります。上乗せ特約というものです。私の場合は、T損害保険会社ですが、年間1万数千円のアップで、火災保険と同額まで補償してもらえるプランがあります。これなら地震による火災などで建物が全壊したとしても全額補償されるわけです。ご加入の保険会社に確認してみてください。ただ、地震による全壊というのは、滅多に起こるものではないと思います。地震の被害のほとんどは一部損(3%~20%未満)の範囲内だろうと思います。その場

合、地震保険の5%しか金額がおりません。そこをどうとらえるかだと思います。

今回の地震で、現場の確認に役立ったのが、ブロードバンド通信を使った防犯カメラです。私は、東京に在住しながら、地方に賃貸アパートを所有していますので、そこに被害状況を確認する事ができません。そこで、物件にインターネット設備を付ける際に、遠隔操作できる防犯カメラもセットで付けておりました。上の写真を見て頂くと、3月11日に地震があつて、13日までは映像が繋がっていませんでした。それが14日に、映像が映った事で、電気が一部復旧した事が分かりました。一部ですが、この映像を見て、建物が無事である事を確認できたわけです。物件から離れた所にお住まいのオーナーは、こういう設備をつけておくとういのは、被災しなくてもいいかもしれません。今回の地震で、被災された方々が一日も早く普通の生活に戻れる事を祈っております。

地震保険Q&A

Q1

住まいの火災保険に入っていれば、地震による損害は補償されるのですか？

住まいの火災保険だけでは、地震・噴火またはこれらによる津波(以下「地震等」といいます。)を原因とする損壊、埋没、流失の損害のみならず、火災損害(延焼・拡大損害を含みます)に対しても、保険金は支払われません。というのには、地震災害は、ある単年度内に発生する確率がつかみに

くいこと、いったん巨大地震が発生するとその損害額が莫大になるおそれがあることなど、通常の損害保険にはなじまない性質をまっけていたためです。したがって、住まいの火災保険のほかに、地震が必要になるわけです。

Q3

地震保険では、どんな損害が補償されるのですか？

地震保険の補償の対象になる損害とは、地震等を原因として建物や家財が火災(延焼・火災を含みます)、損壊、埋没または流失となった場合です。

【具体例】
(ア)地震による倒壊、破損
(イ)地震によって生じた火災による焼損

(ハ)津波によって生じた流失、倒壊
(ニ)噴火による溶岩流、噴石、火山灰や爆風によって生じた倒壊、埋没
(ホ)地震や噴火の結果生じた土砂災害による流失、埋没
(ヘ)地震によって河川の堤防やダムが決壊し、洪水となったため生じた流失、埋没

Q2

地震保険は、どんなものにつけられますか？

地震保険の対象になるのは、居住用建物(住居のみに使用される建物および店舗併用住宅)と家財(生活用動産)です。工場、事務所専用の建物など住居として使用されない建物には、地震保険はつけられません。なお、営業用什器・備品や商品、1個または1組

の価額が30万円を超える貴金属・宝石・骨とう、通貨、有価証券(小切手、株券、商品券等)、預貯金証書、印紙、切手などのほか、自動車もここでいう家財には含まれませんので、地震保険はつけられません。

Q4

地震保険だけを契約することはできますか？

地震保険は、単独で契約することはできません。住まいの火災保険にセットしてご契約いただきます。

住まいの火災保険のご契約時に地震保険をご契約されなかった場合でも、住まいの火災保険の保険期間(ご契約期間)の中途からご契約いただけます。



		支払われる保険金	
		建物	家財
全損のとき	}	建物の地震保険金額（ご契約金額）の全額（時価が限度）	家財の地震保険金額（ご契約金額）の全額（時価が限度）
		建物の地震保険金額の50%（時価の50%が限度）	家財の地震保険金額の50%（時価の50%が限度）
		建物の地震保険金額の5%（時価の5%が限度）	家財の地震保険金額の5%（時価の5%が限度）

※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て算出した金額をいいます。

地震保険では建物・家財に「全損」「半損」「一部損」の損害が生じた場合に、次のとおり保険金が支払われます。なお、損害が「一部損」に至らない場合は、保険金は支払われません。

Q7

地震保険金が支払われるのは、どんな場合ですか？

例
住まいの火災保険を建物に2,000万円
家財に1,000万円
ご契約の場合

保険金額 ご契約の対象	住まいの火災保険の保険金額 (ご契約金額)	地震保険の保険金額 (ご契約金額)
建物	2,000万円	30% = 600万円 50% = 1,000万円
家財	1,000万円	30% = 300万円 50% = 500万円

Q5

地震保険の保険金額（ご契約金額）は、どのようにして決めるのですか？

地震保険の保険金額は、住まいの火災保険の保険金額に対して、30%～50%の範囲内で決めています。

ただし、建物は5000万円、「1構内（敷地内）・1世帯につき」が限度額となります。すでに他の地震保険契約があつて追加して契約するときは、限度額から他の地震保険金額の合計額を差し引いた残額が追加する契約の限度額となります。

Q6

地震保険の保険料は、どのくらいになりますか？

地震保険の保険料率は、建物構造別（鉄筋コンクリート造・鉄骨造と木造の2区分）、都道府県別（危険度に応じて1等地から4等地の4区分）に定められています。

なお、地震保険金額（ご契約金額）100万円に対する地震保険の保険料は、左表のとおりです（ただし、住まいの火災保険の保険料は含みません）。

年間保険料（地震保険金額100万円あたり）		【保険期間（保険のご契約期間）1年】			
建物の構造	鉄筋コンクリート造・鉄骨造	木造			
ご契約の対象	建物	建物	家財		
等 地	1等地	500円	500円	1,450円	1,450円
	2等地	700円	700円	2,000円	2,000円
	3等地	1,350円	1,350円	2,800円	2,800円
	4等地	1,750円	1,750円	4,300円	4,300円

（注1）特約火災保険にセットする場合があります。
（注2）地震保険金額が2,000万円の場合は、上記の保険料の20倍、地震保険金額が500万円の場合は、上記の保険料の5倍となります。

等 地 別 の 都 道 府 県 の 内 訳 ※4等地が一層高くなります

1等地	北海道、福島県、島根県、岡山県、広島県、山口県、香川県、福岡県、佐賀県、鹿児島県、沖縄県
2等地	青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、茨城県、栃木県、群馬県、新潟県、富山県、石川県、山梨県、鳥取県、愛媛県、徳島県、高知県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県
3等地	埼玉県、千葉県、福井県、長野県、岐阜県、愛知県、三重県、滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県
4等地	東京都、神奈川県、静岡県

Q8

全損、半損、一部損とは、どのような損害の程度をいいますか？

建物・家財別にそれぞれ次のような損害をいいます。建物の「全損」「半損」「一部損」の損害は、次のいずれかの基準に基づいて認定されます。

※主要構造部とは、建物の軸組・基礎・屋根・外壁等をいいます。※地震等による地すべり、山崩れ、崖崩れなどによる急造した危険が生じたため、居住用建物が居住不能（一時的な場合を除く）になったときは、これを建物の全損とみなします。

	主要構造部の被害程度による認定	床面積の被害程度による認定	床上浸水等による認定
全 損	主要構造部の損害額が、建物の時価の50%以上の場合	焼失または流失した部分の床面積が、建物の延床面積の70%以上の場合	—
半 損	主要構造部の損害額が、建物の時価の20%以上50%未満の場合	焼失または流失した部分の床面積が、建物の延床面積の20%以上70%未満の場合	—
一 部 損	主要構造部の損害額が、建物の時価の3%以上20%未満の場合	—	建物が床上浸水または、地盤面より45cmを超える浸水を被った場合で、建物の損害が全損または半損に至らない時