

全宅管理 vol.13 2017 spring

才一ナ一通信



■ 備えあれば、憂いなし。今年1月に改定された地震保険

執筆：(株)エターナル代表取締役 駒崎 竜
ファイナンシャルプランナー



震災による賃貸建物の損害リスク

賃貸経営には、空室や家賃滞納等による家賃の減少、金利上昇による借入金の返済額の増加、建物老朽化に対応する修繕費用、自然災害等による建物の損壊等、さまざまなリスクがあります。その中でも自然災害において被害額が

大きい地震災害に対して資金の準備をしておくことが重要です。ここでは、震災リスクを資金面でサポートする地震保険の内容について、2017年1月改定を踏まえて解説をしていきます。

改定の背景

地震保険は、「地震保険に関する法律」に基づいて、政府と民間の損害保険会社が共同で運営している制度です。今回、各損害保険会社共通で2017年1月1日以降の契約が改定となりました。

改定の背景としては、地震の危険度を計算する震源モデルの見直しや各種基礎データの更新等を反映した結果、全

国平均で+19.0%の料率引上げが必要になったためです。今回の改定では平均+5.1%の引上げを行い、追加で2段階の料率改定をしていく予定です。

主な改定内容は、1.保険料率の改定と2.損害区分の変更(細分化)となりますので、詳しく見てみましょう。



1.保険料の改定

【年間保険料の例】(保険期間1年、地震保険金額1,000万円あたり、割引適用なしの場合)

※保険料は、保険金額や保険期間、建物の所在地・構造のほか保険料の払込方法等により異なります。

都道府県	耐火構造(コンクリート・鉄骨造)			非耐火構造(木造建物等)		
	改定前	改定後	差額	改定前	改定後	差額
岩手、秋田、山形、栃木、群馬、富山、石川、福井、長野、滋賀、鳥取、島根、岡山、広島、山口、福岡、佐賀、長崎、熊本、鹿児島	6,500円	6,800円	+300円	10,600円	11,400円	+800円
福島		7,400円	+900円	13,000円	14,900円	+1,900円
北海道、青森、新潟、岐阜、京都、兵庫、奈良	8,400円	8,100円	▲300円	16,500円	15,300円	▲1,200円
宮城、山梨、香川、大分、宮崎、沖縄		9,500円	+1,100円		18,400円	+1,900円
愛媛	11,800円	12,000円	+200円	24,400円	23,800円	▲600円
大阪	13,600円	13,200円	▲400円		27,900円	+3,500円
茨城	11,800円	13,500円	+1,700円			
埼玉	13,600円	15,600円	+2,000円			
愛知、三重、和歌山	20,200円	17,100円	▲3,100円	32,600円	28,900円	▲3,700円
徳島、高知	11,800円	13,500円	+1,700円	27,900円	31,900円	+4,000円
千葉、東京、神奈川、静岡	20,200円	22,500円	+2,300円	32,600円	36,300円	+3,700円

(注1)「耐火建築物」「準耐火建築物」「省令準耐火建築物」のいずれかに該当する場合は、「耐火構造」となります。(注2)この保険料の改定前の額は、地震保険の始期日が2014年7月(前回の保険料改定)以降の例です。始期日が2014年6月以前の契約は表に記載の改定前保険料が異なります。

地震保険の加入率(火災保険への付帯率)が80%以上の宮城県・高知県、70%以上の加入率がある宮崎県・鹿児島県・徳島県の保険料は大幅にアップするようです。一方、70%以上の加入率がある愛知県・岐阜県の保険料は下がるようです。保険料は、損害保険料率算出機構が算出した基準料率を使用しています。基準料率は、各地域ごとのゆ

れ具合、津波が押し寄せる範囲等を計算し、現在の地震保険契約データに基づき、どの程度の保険金が支払われるか、地震の発生確率から1年あたりの予想保険金を計算し、料率を定めています。新たな調査発表があることで、今回のような改定があります。



(一社)全国賃貸不動産管理業協会(通称:全宅管理)は、全宅連を母体として設立された賃貸管理業界最大の会員数を有する団体です。全宅管理では、賃貸管理業の適正化や標準化を図り、業界の健全な発達に寄与することを目的とした各種事業を行っています。

ホームページはこちらから検索 <http://www.chinkan.jp/>

全宅管理

検索

2. 損害区分の変更(細分化)

改定前(3区分)		改定後(4区分)	
損害の程度	支払い保険金	損害の程度	支払い保険金
全 損	地震保険金額の100%(時価額が限度)	全 損	地震保険金額の100%(時価額が限度)
半 損	地震保険金額の50%(時価額の50%が限度)	大半損	地震保険金額の60%(時価額の60%が限度)
一部損	地震保険金額の5%(時価額の5%が限度)	小半損	地震保険金額の30%(時価額の30%が限度)
		一部損	地震保険金額の5%(時価の5%限度)

* 半損と一部損の保険金の格差が減り、より実際の損害の程度に応じた保険金支払いになります。

保険金活用例

実際に地震保険を受け取った保険契約者へのアンケートでは以下のような活用事例があります。

- ・地震保険金を、倒壊した住居等の修繕費用、家財の購入、生活用品の購入だけではなく、別の資金、例えば、住宅ローンやアパートローン等の返済、税金の納付や保険料の支払いに充当
- ・賃貸経営専門業者の場合、賃貸物件が被害に遭うと収入が途絶えてしまうので、収入の補填に活用(サブリースで

も自然災害は免責事項)

- ・住居が復旧できるまで避難生活をする場合は、賃貸物件を借りる資金、ホテルに滞在する資金、車を購入する資金に活用
- ・地震保険に加入できない店舗等を所有し、店舗も住居も被害に遭った場合は、地震保険金の一部を事業の運転資金に充当

地震保険の必要性

地震保険は、地震・噴火・津波を直接または間接の原因として、建物や家財が火災、損壊、埋没、流失したときに保険金が支払われ、生活再建の資金として役立てることができま

す。2011年3月に発生した東日本大震災では、1兆2,654億円の保険金支払いがありました。今回は、2016年4月に発生した熊本地震の状況についてご説明します。

保険金の支払いは3,120億円を突破し、阪神淡路大震災の保険金783億円の3倍以上となっています。大きな被害としては、築40年以上の木造住宅の損壊(全壊)が多く発

生したことで、耐震基準が厳しくなった2,000年以降に建築した木造住宅が、51棟全壊したこともあり、地震保険への関心が非常に高まっています。

また、建物内に収容されている家財は、半数以上が全損・半損の損害認定を受けていたようです。震災発生後は、身の安全を守ることが最優先ですので、倒れた家財は気にせず避難することが大切です。しかし、倒れた家財は、地震発生時の一次災害だけではなく、避難している最中や避難所生活をしている時に、二次災害により火災が発生することもあります。

保険の対象に含まれるもの

家財に含まれるものは、①食器陶器類、②電気器具類、③家具類、④身の回り品、⑤衣類寝具類の5つに大きく分類することができます。その中でも、電子レンジ、パソコン、テレビ、冷蔵庫、洗濯機、ステレオ、掃除機、ソファ、ダイニングテーブル等は高額になります。ただし、これらの家財は所有者の地震保険を利用することになりますので、賃貸住宅の場合は入居者が負担する部分となります。

ここで、賃貸オーナーが注意しなければならないのは、建物内に収容される上記5つ以外の家財等です。入居する前から備え付けてある畳、フローリング、襖、障子、ドア等の建具、電気、通信、ガス、冷暖房、給排水、衛生、消火等の設備、浴槽、流し台、ガス台、調理台など、建物に取り付けてある物

は、建物内に収容されていますが、所有者は賃貸オーナーですので、入居者の地震保険では補償されません。これらは、所有者である賃貸経営者が建物の地震保険に加入することで補償されます。

例えば、大震災発生時に入居者所有の食器棚が倒れて壁や床に穴があいてしまっても、入居者の責任ではなく地震が原因になります。また、倒れたテレビやストーブから発火して室内が火災になった場合も同様です。火災が発生すれば、建具や設備なども復旧が必要になりますので、賃貸オーナーの負担を資金面でサポートするためにも、地震保険の役割は大きいでしょう。

不動産のご相談は
当社まで