

# いくらかかる?いくら出る? 地震保険の基礎知識



地震大国日本。昨年は熊本地震の影響もあり、1年間で6,587回と過去10年で2番目に地震の多い年でした。収益物件の倒壊や焼失を招きかねない万一の大地震の備えとなる「地震保険」の基本的な仕組みをご紹介します。

## 火災保険では地震や津波の損害はカバーできない

まずは地震保険と火災保険の違いから。火災保険は、住宅火災保険や住宅総合保険など、建物等の火災や風水害による損害を補てんしてもらう目的で加入する単独の保険です。対して地震保険は、そんな火災保険への加入を前提として、火災保険に付帯する形でしか契約できない保険です。

なぜこのような仕組みかと言うと、「地震・噴火・津波」を原因とする損害は、火災保険がカバーしてくれないからです。してくれない、というより、大地震の場合には広範囲で巨額の損害が発生するため、民間の保険ではカバーしきれないのです。その穴をふさぐ形で運営されているのが、民間と政府の共同運営の地震保険。火災保険に地震保険まで付帯することで、地震や噴火を原因とした建物の倒壊や火災、津波を原因とした建物の損壊や流出まで、まんべんなくカバーできるようになります。

## 支払われる保険金や支払う保険料の仕組み

地震保険の加入率は、実は29.5%に留まっています(2015年度調査)。なぜ加入が進まないかと言うと、たとえば、支払われる保険金額。地震保険は、セットで契約する火災保険の30%~50%、且つ、建物は最大5,000万円、家財は最大1,000万円までしか保険金が支払われない決まりになっています。つまり、3,000万円の家が地震で全壊したとしても、保険金は最大で1,500万円しか支払われないのです。

これは地震保険が、政府運営とはいえ全ての損害を負いきれないこと、そして、喪失財産の補てんではなく「生活の再建」が目的であることに起因します。しかし、満額支払われない保険に高い保険料を払いたくない、という方にとっては加入を躊躇する材料です。

また、「保険料」にも特徴があります。地震保険の保険料は、建物の所在地(都道府県)と構造(耐火構造/非耐火構造)の組み合わせによって決まりますが、当然、「大地震が来そうな地域」の「燃えやすい住宅」は、保険料が高くなります。

たとえば、直下型地震の懸念されている東京や神奈川の新耐火の木造住宅は、地震の少ない石川県のRC造住宅に比べて約5倍も高い保険料になります。リスクに合わせて料金が上がるのは保険の基本的な仕組みなのですが、保険料の高さを嫌って地震保険を付帯しない方は少なくないようです。

## 加入すべきか否か一、被災後の状況を想像して決定を

保険に対する考え方は人それぞれですが、考えていただきたいのは被災後の生活です。ただの火災なら自宅一軒、アパート一棟の被害ですが、大地震の場合には地域まるごとが被害に遭います。同じ場所に住めなくなったり、勤務先が倒産したりといった可能性もあるでしょう。加えて、賃貸経営者の皆さまの多くはローンの残債があるかと思えます。アパートは津波に流され、自分は賃貸住宅に移り住み、ローンと家賃の二重支払いが残った、ということにもなりかねません。

そのとき、貯金や他の財産だけで復興へと歩き出せるかどうか。せめて1,000万円手元にあったらどうなるか。この機会に、自身にとっての保険の価値を是非考えてみてください。

	損害の程度・建物	損害の程度・家財	お支払いする保険金
全損	軸組・基礎・屋根・外壁等の損害額が建物の時価額の <b>50%以上</b>	焼失・流失した部分の床面積が建物の延床面積の <b>70%以上</b>	家財の損害額が家財全体の時価額の <b>80%以上</b> 地震保険金額の <b>100%</b> (時価額が限度)
大半損	軸組・基礎・屋根・外壁等の損害額が建物の時価額の <b>40%以上50%未満</b>	焼失・流失した部分の床面積が建物の延床面積の <b>50%以上70%未満</b>	家財の損害額が家財全体の時価額の <b>60%以上80%未満</b> 地震保険金額の <b>60%</b> (時価額の60%が限度)
小半損	軸組・基礎・屋根・外壁等の損害額が建物の時価額の <b>20%以上40%未満</b>	焼失・流失した部分の床面積が建物の延床面積の <b>20%以上50%未満</b>	家財の損害額が家財全体の時価額の <b>30%以上60%未満</b> 地震保険金額の <b>30%</b> (時価額の30%が限度)
一部損	軸組・基礎・屋根・外壁等の損害額が建物の時価額の <b>3%以上20%未満</b>	全損・大半損・小半損に至らない建物が <b>床上浸水</b> または地盤面から45cmを超える浸水	家財の損害額が家財全体の時価額の <b>10%以上30%未満</b> 地震保険金額の <b>5%</b> (時価額の5%が限度)

□ 損害の程度に対する保険金額

# SAKURA

## PREMIUM OWNER'S NEWS

さくらハウジングのオーナー様向け会報誌

September  
2017

9

法令違反は所有者にも責任!

## 「消防点検」で 火災リスクに備える

## 安全+αの多機能 「窓フィルム」で 空室対策

いくらかかる?いくら出る?

## 地震保険の基礎知識

有限会社さくらハウジング

## 法令違反は所有者にも責任!

# 「消防点検」で火災リスクに備える

9月1日は「防災の日」。地震や台風、津波、高潮など、様々な災害について国民の認識を深め、いざというときの心構えを準備する目的で制定されています。9月1日という日付の由来は、1923年に発生した関東大震災です。

関東大震災の犠牲者は約10万5千人。しかし、そのほとんどは地震そのものではなく、地震後に発生した大規模火災によると言われています。地震発生時に能登半島近辺に台風があり、関東地方に吹き込んだ強風が火災を拡大させたのです。

地震も恐ろしいですが、火災もまた一瞬で多くを奪う災害です。昨年発生した新潟の糸魚川市大規模火災も記憶に新しいところ。耐震基準が厳しくなり、家々が倒壊しにくくなったいま、次に注意すべきは火災対策。皆さんのアパート・マンションの備えはいかがでしょうか。



### 賃貸アパート・マンションにも消防設備点検の義務

最近の集合住宅火災で衝撃的だったのが、イギリスはロンドン西部で起こった高層公営住宅火災「グレンフェル・タワー火災」です。3ヶ月前、テレビに映った「全体が火柱になったマンション」の映像に、ショックを受けた方も多いのではないのでしょうか。推定死者数79人という痛ましい結果は、主に外壁材の耐火性の低さが原因と言われていますが、その一方で、住民側からは消火器の使用期限切れをはじめとした消防設備の問題点が指摘されていた、との報道も出ています。もしこれが本当であれば由々しき事態です。

日本においては、こうした事態を防ぐべく、共同住宅の所有者等に消防設備点検の義務が課されています。規模によって異なりますが、例えば延床面積150㎡以上の共同住宅の場合、所有者等は定期的に消防設備を点検し、3年に一度、点検の結果を所轄の消防長または消防署長へ報告しなければなりません。違反すれば30万円以下の罰金または拘留に…。皆さん、報告はされていますか? 消防庁では数年ごとに「報告率」を調査していま

すが、最新の2014年の全国平均は44.9%、1,000㎡未満の小・中規模の共同住宅に限ると38.3%と、かなり低めなのが実情。法律上の義務を違反することのリスクを、多くの方が把握されていないというのは恐ろしいことです。

### 違反の放置で数億円!所有者にも及ぶ賠償責任

消防法違反を放置したまま火災が発生し、入居者が死亡した場合、どうなるでしょうか。有名な事例としては、2001年に発生した「歌舞伎町ビル火災」があります。

歌舞伎町ビル火災は、戦後5番目の被害規模となった雑居ビル火災です。当ビルは火災発生の前から火災報知器の不備、避難通路の障害物、消防設備の未点検など、数々の消防法違反が指摘されていたにもかかわらず、ビルのオーナーおよび管理者がこれを改善しなかったために、結果として44人の方が亡くなりました。事件後、ビルのオーナーらは消防法違反、業務上過失致死罪の疑いで逮捕され、2008年にはついに有罪判決が下りました。当然、遺族からは損害賠償訴訟が提訴され、オーナーらが支払った和解金は8億円とも10億円とも言われています。



もうひとつ、2009年に東京都杉並区高円寺で発生した居酒屋火災(4人死亡)でも、ビル所有会社の社長に有罪判決が下っています。事前に消防庁から改善指導を受けていたにもかかわらず、火災報知器は作動しない、避難通路は塞がれている、店内の消火器は3本のうち1本が使用済み、2本は使用期限が切れているという状態であり、これを放置した所有者らの責任が問われた形です。たかが消火器、たかが警報器などと、安易に考えることは禁物です。入居者が安全に暮らし、いざという時にきちんと避難できる環境を保つことは、管理者と貸主たる不動産所有者の責任なのです。

### ありがち消防法違反は「消火器」と「火災報知器」の不備

消防設備点検によって見つかりやすいのが、消火器の使用期限切れと住宅用火災報知器の設置義務違反です。心当たりのある方は、まずこの二つを確認しましょう。

#### ●消火器

消火器は経年とともにガス圧の低下や本体の錆びの進行が見られるため、製造から10年で要交換。10年経過後も3年毎の耐圧性能点検をクリアすれば継続使用できますが、手間と費用を考えると交換したほうが良いでしょう。なお、消火器は2011年に規格が新しくなっており、旧型式は2021年12月31日までに全交換しなければなりませんのでご注意ください。



#### ●住宅用火災報知器

ご自宅と同様、賃貸住宅の各戸にも設置が必要です。新築物件はもちろん、既存物件についても2011年5月までの設置が消防法で義務付けられていますので、警報器未設置の賃貸住宅があれば、既に6年にわたって法令違反を続けていることとなります。機器は数千円からあり、設置もドライバー1本でDIYも可能な手軽さなので、未設置の部屋がある場合は早急に対応しましょう。



万一、火災が発生し、入居者が亡くなる事態となれば、罰金30万円どころか遺族への賠償金の支払い、不動産の事故物件化などによって、賃貸経営はおろかご自身や家族の人生にも多大な影響が及ぶこととなります。「災害に備えて日頃の火の用心(平成07年全国防火標語)」。防災の日を機会に是非、火災とリスクについて考えてみてください。

ワンポイントコラム  
one point column

安全+α  
の多機能 「窓フィルム」で空室対策

災害時に思わぬ危険を招くのが窓ガラス。暗闇の中、地震や台風で割れた窓ガラスの破片が床一面に散らばっていたら…恐ろしいですよね。賃貸の入居者は自由に部屋をいじりませんし、災害の備えを行なうのは賃貸経営者の努めといえます。

そこで検討したいのが、割れたガラスの飛散を防止し二次的な被害を未然に防いでくれる「窓フィルム」です。さらに付加価値のある多機能フィルムなら、インパクトもあり入居者アピールにもなります。

#### 飛散防止+遮熱効果タイプ

特殊なフィルムが、暑さの原因となる窓からの赤外線をカットする遮熱効果タイプ。スリーエムジャパン(株)の自社商品実験では、窓際の温度が最大で5℃近くも下がったとのこと。レースのカーテンで日差しを遮ると室内は暗くなり、外の景色も楽しめませんが、フィルムなら明るさも景色もそのまま。夏場の「エアコンの利きが悪い」等のクレーム対策にもなります。

#### 飛散防止+防犯効果タイプ

もうひとつのオススメは防犯タイプ。幾層ものシート

が重ねられた特殊フィルムは非常に丈夫で、たとえ刃物でフィルムを裂こうとしても容易には切り裂けません。

窓ガラスが割れにくくなるだけでなく、クレセント錠に手を伸ばすための穴を開けるのも一苦労となれば、空き巣も嫌がります。侵入から撤収までの「仕事時間」は5分以内、侵入に時間がかかる部屋はあっさり見切りをつけるとも。防犯に高い関心を持つ女性入居者へのアピールになりそうです。

気になる費用は、飛散防止タイプで1㎡当り材工込1万円、遮熱タイプで1万5千円~2万円、防犯タイプで2万5千円~3万円程度。費用対効果を考えながらご検討下さい。

