

枚管連 第80回交流会

第1部 地震保険の基礎と防災コミュニティ

マンションと地震保険

平成30年11月17日(土)
労住まぎのハイツ・集会所

NPO法人 枚方マンション管理組合連合会
顧問(マンション管理士)片山幸剛

はじめに

*2018年6月18日に最大震度6弱の大阪北部地震が発生、地震保険に対する関心がより高まっています。

*地震保険は「少しぐらいの地震被害に遭っても保険金が全く出ないケースがある」ことが特徴。

*「地震保険の特徴と限界」を理解しておくことが重要です。

本日の講演は「ミニ読本(マンションと地震保険)」の骨子を解説するものです。

損害と保険金とは連動しない

	「保険金支払い」に関する主な特徴
生命保険	いくら掛けてもOK。複数の保険会社から保険金を受け取ることができる。
火災保険(各種の損害含む)	損害に対する「実損払い」が原則。複数掛けても保険会社間で調整し、「焼け太り」はない。
地震保険	損害額と保険金とは直接連動しない。また、保険金の対象損害そのものに多くの制約がある。

建物補償の対象は限定的

	事 例	保険金支払い
①	エレベーター・機械式駐車場の大破	×
①	給水管・排水管の破損による漏水	×
①	玄関扉や窓ガラス、網戸の破損	×
①	屋外・非常階段の大きなひび割れ	×
①	タイルのひび割れ、落下(壁損傷なし)	×

建物の主要構造部がポイント

*建物の地震保険の対象は「建物の主要構造部(基礎、柱、壁、はり、屋根など)」に限定される。

*タイルのはがれは損害調査の対象外となる。



地震保険の目的

*「建物を再建するためのもの」ではない。

*地震による一定以上の被害の補修や生活再建を援助するもの。

*地震保険は通常の損害保険とは違って「政府(国)が再保険」している特殊な保険。

火災保険とセットで契約

*地震保険は単独で契約はできず、火災保険とセットで契約する

*保険金額を火災保険の30~50%の範囲内で設定する。

*保険金額は建物で5,000万円、家財で1,000万円が限度額。

津波、噴火などの被害にも対応

*火災保険などの損害保険で補償されない被害をカバーする。

- ①地震による倒壊、破損
- ②地震によって生じた火災による焼損
- ③津波によって生じた流失、倒壊
- ④噴火に伴う溶岩流、噴石、火山灰や爆風によって生じた倒壊、埋没
- ⑤地震や噴火の結果生じた土砂災害による流失、埋没
- ⑥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

保険金支払いトップ3

	地震名等	発生日月	支払い保険金
1	平成23年東北地方太平洋沖地震 (東日本大震災)	2011年3月11日	1兆2,749億円
2	平成28年熊本地震	2016年4月14日	3,753億円
3	平成7年兵庫県南部地震 (阪神大震災)	1995年1月17日	783億円

*2017年3月31日時点

阪神大震災の建物被害状況

株式会社カンテイまとめ

	大破	中破	小破	軽微・損傷なし	総計
~昭和46年	31棟 8.47%	18棟 4.92%	22棟 6.01%	295棟 80.60%	366棟 100.00%
昭和47年~昭和56年	42棟 2.32%	49棟 2.71%	158棟 8.72%	1,562棟 86.25%	1,811棟 100.00%
昭和57年~	10棟 0.32%	41棟 1.33%	173棟 5.61%	2,860棟 92.74%	3,084棟 100.00%
総計	83棟 1.58%	108棟 2.05%	353棟 6.71%	4,717棟 89.66%	5,261棟 100.00%

*なお、この表と地震保険の損害認定は異なります

東日本大震災の建物被害状況

(社)高層住宅管理業協会まとめ

	大破	中破	小破	軽微・損傷なし	総計
~昭和46年	0棟 0.00%	0棟 0.00%	41棟 2.65%	1,507棟 97.35%	1,548棟 100.00%
昭和47年~昭和56年	0棟 0.00%	10棟 0.13%	202棟 2.71%	7,248棟 97.16%	7,460棟 100.00%
昭和57年~	0棟 0.00%	34棟 0.09%	941棟 2.52%	36,382棟 97.39%	37,357棟 100.00%
総計	0棟 0.00%	44棟 0.09%	1,184棟 2.55%	45,137棟 97.36%	46,365棟 100.00%

*なお、この表と地震保険の損害認定は異なります

大阪北部地震とマンション被害

(社)マンション管理業協会まとめ (6月29日現在)

被害程度	被害内容の概要	棟数	割合(%)
大破以上	倒壊や建替えが必要な致命的被害	0	0.00
中破	大規模な補強・補修が必要	0	0.00
小破	タイル剥離・ひび割れ等補修が必要	334	3.56
軽微	外見上ほとんど損傷なし	703	7.48
被害なし		8,356	88.96
合計		9,393	100.00

*なお、この表と地震保険の損害認定は異なります

建物の損害認定と保険金

*2017年1月契約以降

損害の程度	保険金	状況（建物については次のいずれかの場合）
全損	保険金額の100%	①主要構造部の損害額が建物の時価の50%以上の場合 ②焼失・流失した床面積が建物の延床面積の70%以上の場合
大半損	保険金額の60%	①主要構造部の損害額が建物の時価の40%以上50%未満の場合 ②焼失・流失した床面積が建物の延床面積の50%以上70%未満の場合
小半損	保険金額の30%	①主要構造部の損害額が建物の時価の20%以上40%未満の場合 ②焼失・流失した床面積が建物の延床面積の20%以上50%未満の場合
一部損	保険金額の5%	①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 ②建物が床上浸水または地盤面から45cmを超える浸水を受け損害が生じた場合で、全損・半損に至らないとき

「誤解」を生む地震保険のPR

*地震保険を案内する保険会社のパンフなどで「共用部分の大半が保険の補償対象になるかのように」説明していることがある。

1 共用部分の地震保険



例：玄関ホール、廊下、外壁など。

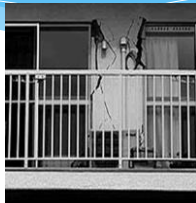
*右の「玄関ホール、廊下、外壁など」は誤解を生む。

非耐震壁（雑壁）とは

*非耐力壁（雑壁）とは、地震保険の損害認定の対象外になる壁。

*多くは開放廊下やバルコニーに面した壁などを指す。

*右の写真はバルコニーの窓周辺の壁のひび割れですが、損害認定の対象外。



契約額が2億円の場合の保険金

(2017年1月以降契約分)

損害認定	時価損害率	支払い保険金額
全損	時価の50%以上	保険金額の100%（一律、2億円）
大半損	40%以上50%未満	保険金額の60%（一律、1億2,000万円）
小半損	20%以上40%未満	保険金額の30%（一律、6,000万円）
一部損	3%以上20%未満	保険金額の5%（一律、1,000万円）
無判定	3%未満	支払いなし

*「3%未満」は支払いなし

*損害認定ごとに「一律支払い」

損害認定の調査の仕方

【非木造建物損害認定の基本的な流れ】

- ①調査開始
- ②外見上、明らかな全損かどうかを確認
- ③建物の沈下・傾斜を調査し、被害程度を求める
- ④建物の部分的な被害を主要構造部ごとに調査し、被害の程度ごとに物理的損害割合を求める
- ⑤地震保険損害認定基準表から建物の主要構造部の損害割合を算出・合計
- ⑥損害の程度を認定

まず、建物全体の被害をみる

非木造建物（コンクリート造）

【沈下・傾斜による損害認定基準表】（一部省略）

	被害の程度	損害割合（%）
建物全体の被害	最大沈下量（沈下とは、建物が地表面より沈み込むもの。）	①5cmを超え、10cm以下 3 ②～⑩ 略 5～45
	傾斜（傾斜とは、沈下を伴う傾斜。）	①100cmを超える場合 全損 ①0.2/100（約0.1°）を超え、0.3/100（約0.2°）以下 3 ②～⑦ 略 5～40 ⑧0.1/100（約0.1°）を超える場合 全損

主要構造部の損害が決め手

非木造建物（コンクリート造）

【部分的被害による損害認定基準表】（一部省略）

被害の程度	被害の程度（物理的損傷割合）	損害割合（%）
Ⅰ 近寄らないと見えにくい程度のひび割れがある	①10%以下	0.5
	②～⑤ 略	1～4
	⑥50%を超える場合	5
Ⅱ 肉眼ではっきり見える程度のひび割れがある	①5%以下	0.5
	②～④ 略	1～11
	⑤50%を超える場合	13
Ⅲ 部分的にコンクリートが剥れたり、鉄筋・接合鉄筋・接合鋼板が見える程度のひび割れがある	①3%以下	2
	②～③ 略	3～25
	④50%を超える場合	30
Ⅳ 大きなひび割れやコンクリートの剥れが広い範囲に生じ、手で突くとコンクリートが落下し、鉄筋・接合鉄筋・接合鋼板が部分的または全部見えるような破壊がある鉄筋の曲り、破断、脱落、座屈がある	①3%以下	3
	②～③ 略	5～45
	④50%を超える場合	全 損

損傷の最も大きい階に着目

*すべての階を調査するのではなく、損傷の最も大きい階に着目（ただし、最上階は除く）。

*その上で「被害の程度」を「レベルⅠ～Ⅳ」に区分して、それに応じて「物理的損傷割合」を算出。

*損傷割合に対応した「損害割合」を算出し、「一部損」や「小半損」などの損害認定を行う。

構造によって調査対象に変化

*構造（工法）によって主な調査対象が変わる。

*ラーメン構造は「柱・梁（はり）」が対象。

*壁式構造は「外部耐力壁、外部壁ばり」が対象。



ひび割れ調査の具体例

*右の写真は梁（はり）のひび割れを調査している場面。

*小窓の角から斜めに走っているひび割れ部分にライトを当てて調べる。



*ひび割れの先端が梁部分まで到着しているかどうかを確認する。

保険金支払いマンション例

東日本大震災で一部損に認定された例

建物所在	東京都西部
事故概要	地震により共用部の柱にクラック（ひび）が多数発生。
損害割合	全部で33本ある柱のうち13本にクラック（ひび）を確認。主要構造部の損害割合は3%
損害認定	認定された損害区分は「一部損（地震保険金額の5%）」
支払保険金	4,140,000円（保険金額:82,800,000円）

査定に不満があれば再鑑定を

*査定（損害認定）に納得いかなければ再鑑定を依頼することができます

*仙台市内のマンションで損害割合が19%から20%に1%上乗せされ、一部損が半損になり保険金が10倍になった。

*大阪北部地震で「保険金ゼロ」が再鑑定で「一部損認定で2,000万円」の保険金支払いに。

現在の損害認定の問題

- * 「被害が大きい一つの階を選んで調査する」ため、「縦の被害」への配慮がされていない。
- * 「3%でも19%でも保険金額は一律5%（一部損の場合）」となり、不公平感がある。
- * 「主要構造部以外はいくら被害にあっても保険の対象外」という設定そのものも再検討すべき課題。

近く発生が想定される地震①

【南海トラフ巨大地震】

- * 大阪府下全域（早期避難率が低い場合）では死者13万人強とし、全壊棟数は約18万棟を想定
- * 枚方市域での津波被害は「浸水面積はゼロ」「津波による人的被害もゼロ」と想定。
- * 震度は枚方市内全域で「5強」か「6弱」。

近く発生が想定される地震②

【生駒断層帯地震】

- * 右の地図（枚方市域）にある右から「交野断層」「田口断層」「枚方撓曲（とつきょく）」などを指す。



生駒断層帯地震による被害想定

項目	被害想定	項目	被害想定
枚方市域の震度	5強～7	死者数	373人
全壊棟数	20,829棟	負傷者数	5,104人
半壊棟数	21,088棟	避難者数(避難所)	46,812人

地震とその他の損害保険

- * 地震と「施設賠償責任保険」や「個人賠償責任保険」はどうか。

	事 例	対 象
①	タイル落下による人身事故 (施設賠償責任保険)	×
①	排水管の破損による漏水 (個人賠償責任保険)	×

- * どちらも「地震は免責」とされており保険の対象にはならない。

地震保険加入は総合的判断で

- * 地震保険への加入の是非は、地震保険の内容を理解した上で、「万が一」への備えと財政状況などを総合判断して、各管理組合が政治的判断を下すしかありません。

- * 「ハザードマップ」「活断層の位置」「地形・地盤」「建物の形状」などマンションの特性に踏まえながら総合判断することになります。
(終了)