

地震保険と耐震性能 について考える

2014年7月1日の地震保険改定を前に・・・住宅供給実務者の辛口視点！



地震保険制度の改定に伴い7月より保険料、割引率などが変わる。「耐震等級による割引率がアップされたので、耐震等級を上げた建物がお得だ」というのが売りの一つだ。

住宅を供給する側の視点で検証してみよう。

地震保険の保険料の仕組みについて

保険料の設定は、複雑である。

○東京で木造住宅を建築し2千万円の火災保険を掛けた場合：地震保険料の限度額はその50%なので1千万円、保険料は年間32,600円(割引なし)。

○都道府県によって保険料が全く異なる。最安値は10,600円/年で47都道府県のうちの20ヶ所、最高値は東京などの32,600円/年で7ヶ所。3倍以上の格差がある。東北や日本海側の県が安いということは、地震発生の可能性が勘案されているのだろうか。しかし、同じ地域でも県が異なると2倍も3倍も違うのはどうしてだろうか。

○鉄骨造であれば、東京の場合、保険料は20,200円/年と約3分の2に

なる。木造より鉄骨の方が地震に強いという判断なのだろう。

○しかし、今回改定された耐震等級による割引率では、耐震等級3の保険料は半額。32,600円が16,300円になるわけだ。これだと鉄骨造よりも安くなる。耐震等級3の木造は鉄骨造よりも頑丈であるという判断なのだろうか。

○耐震等級3となれば、地震の揺れによる被害が発生し難い構造であるはずなのに地震保険を必要とするのは、地震だけではなく、噴火、津波、土砂、火災等による被害も対象だからと思われる。しかし、それであれば耐震性による割引ではなく、他の性能のような気もする。保険料については保険会社などのホームページでシミュレーションがあり、簡単に算出できるのでやってみよう。

地震保険、割引利用の実務について

施主から「地震保険の割引を利用したい」と依頼されたら何が必要なのか。

今回の改定で、保険会社に耐震等級を証明する確認資料の種類が追加された。新築の戸建ての場合、

①住宅性能評価書

②長期優良住宅適合証

③フラット35適合証明書

④住宅性能証明証(贈与税非課税措置)である。しかし、これらは本来、地震保険の耐震等級の証明が目的ではない。

①②は省エネ性など他の性能も加わり、そのための事務手数料や建築費が発生してしまう。③④は耐震等級だけの証明証が出るが、フラット35や贈与税の非課税措置を使わないのに申請することになる。どれにしてもすっきりした方法ではない。できれば耐震等級のみの評価方法を作ってもらいたいものだ。

費用については、一番安くできると思われる④の場合、・評価機関への申請手数料：45,000円前後、・耐震等級を証明する構造計算書作成費：50,000円、・申請書作成費：50,000円前後。合計、設計事務関係で15万円程度が見込まれる。また、施工費や材料費も増大し、現場検査も増えることも予定しなければならない。

総合的に見ると・・・

今回の改定は地震に備えるためというより、耐震化の底上げを狙いとしているように思われる。しかしベースとなる保険料が高額ではないので、割引率50%といってもお得感が薄く、そのために工事費をかけようか悩む施主が多いのではなかろうか。住宅供給者としては、単純に費用の問題とせず、家族の生命と財産を守ることの意義を説明するべきだろう。決して高い費用ではないと理解してくれるはずだ。

【改定後の地震保険料の例】
地震保険金額1,000万円に対する年間保険料(割引適用なしの場合)

都道府県	鉄骨造など	木造など
岩手、秋田、山形、栃木、群馬、長野、富山、石川、福井、滋賀、岡山、広島、鳥取、島根、山口、福岡、佐賀、長崎、熊本、鹿児島、	6,500円	10,600円
福島	6,500円	13,000円
北海道、青森、宮城、山梨、新潟、岐阜、京都、兵庫、奈良、香川、大分、宮崎、沖縄	8,400円	16,500円
茨城、愛媛	11,800円	24,400円
埼玉、大阪	13,600円	
徳島、高知	11,800円	17,900円
千葉、東京、神奈川、静岡、愛知、三重、和歌山	20,200円	32,600円

【改定後の割引率】

免震建築物割引		50%
耐震等級割引	耐震等級3	50%
	耐震等級2	30%



TEC branchはHPにて連載中です。

答えてほしい疑問などをお寄せ下さい！

今回は、外皮計算と構造の関係

東昭エンジニアリング株式会社

〒222-0033 横浜市港北区新横浜3-20-8 BENEX S-3ビル2階

TEL: 045-534-7500 FAX: 045-534-7501

URL: <http://www.tosho-engineering.co.jp>



構造計算で建築に新しい風を!

TOSHO ENGINEERING