(C)日本経済新聞社 無断複製転載を禁じます。

掲載日 2015年02月10日 日本経済新聞朝刊 031ページ

住宅の地震リスク軽減を

保険料率きめ細かく

融資の借り手責任限定も

ポイント

- 地震保険料率はリスクに対し粗い設定
- 任意付帯契約や保険金上限なども課題
- 二重ローン回避へ非遡及型の検討必要

瀬古 美喜　武蔵野大学教授

経済教室

日本の住宅は量から質の時代を迎えたといわれて久しい。しかし依然として住宅の取得は困難であり、人々は狭い住宅に居住している。さらに2011年3月には東日本大震災が発生し、地震リスクが強く意識されるようになった。本稿では金融手法による災害対策を提起したい。

地震の被害を補償する役割を果たすべき地震保険制度については、多くの問題が指摘されている。とくに地震リスクと地震保険料率の設定の問題を改善する必要があると考える。

◆◆◆

わが国の地震保険料率は原則として、都道府県別に設定されている。14年6月まで最も料率の低い1等地から、最も料率の高い4等地までの4区分に分かれていた。

図は、地震保険料率の等地区分と、保険の加入世帯割合、さらに地震発生リスクに伴う社会的費用の相関関係を示したものである。社会的費用は都道府県ごとに、地震リスクの評価額（防災対策のための費用）を試算し、地震発生確率を掛けて算出した。分析のサンプル期間とあわせて、調査時点の07年9月の料率体系をもとにした。

図から明らかになる第1点は、保険料率が同じ等地に分類されているにもかかわらず、都道府県によって社会的費用には大きな格差があることだ。これは地震保険市場において、リスクに応じた価格付け（料率設定）がなされていないことを示している。

第2点は、保険料率が同じ等地では、社会的費用が大きい都道府県ほど加入率が高いことが挙げられる。同じ保険料率なら、住宅の資産価格が高かったり地震の発生確率が高かったりして社会的費用が大きい人ほど費用に見合った保険を得られる。こうした人は保険加入の強いインセンティブ（誘因）を持つことが示されている。

同じ県内でも、場所によって地震リスクに伴う社会的費用にばらつきがあるにもかかわらず、現状では一律に保険料率が設定されている。そのため、地震リスクに保険料が見合わない人々は保険に加入していないということが起きている。

例えば、地震リスクが本来3等地の地域で、その都道府県の保険料率が2等地の安さであれば、その地域の人々は保険に入る動機が高い。逆に、地震リスクが本来3等地の地域で、その都道府県の保険料率が4等地の高さであれば、その地域の人々は保険に入る動機は薄れる。保険料率の設定の不具合で、本来同じ地震リスクを背負う人々の間で、加入率に格差が生じてしまっている。

このように、地震リスクの高い地域の住民と低い地域の住民に対して同一の保険料を要求しても、加入者はリスクが高い人々のみに限定されてしまう。保険が機能するには、保険料率を低くしてリスクの低い人にも加入してもらうことが不可欠である。

◆◆◆

調査後、14年7月に地震保険基準料率が改定され、新たに3等地区分となった。しかし原則として保険料率は都道府県別に設定されている。筆者は依然として、各地域のリスク評価に対して非常に粗い料率設定となっていると感じる。各地域の地震リスクのより正確な再評価と、これに対応したよりきめ細かい保険料率を設定し、加入率を高めることが重要であろう。

加入率の低さには料率以外の制度的な要因もある。地震保険は火災保険の任意付帯契約となっている。東日本大震災後の11年度末でも加入率は26%にとどまる。強制付帯されているニュージーランドでは90%を超えている。

このほか保険金額の上限が資産の時価評価額になっており加入時点では明確でない。しかも主契約で加入している火災保険金額の30～50%までと決まっており、さらに加入限度額も設定されている。被害の認定方法が不確実で保険金額が減ることもある。こうした制度の複雑さによって地震保険の契約内容を十分に把握できていない可能性も検討する必要があろう。

東日本大震災後に高まった家計の防災意識は、特に低所得家計についてその後急速に低下している。震災後に地震保険や耐震改修といった費用を伴う防災・減災行動を計画している家計は、相対的に高所得な家計に偏っている。自然災害の発生が資産格差の拡大につながる可能性がある。

人間には、非常に小さいリスクをどうせ起きないとしてゼロリスクとみなしてしまったり、非常に大きなリスクを直視できずに過小評価してしまったりするリスク認知バイアスがある。このことは、地震発生確率が非常に小さい地域と相対的に大きい地域の双方で、地震リスクを過小評価し、地震保険の加入率がリスクと比べて低くなっている可能性を意味している。

行政や専門家による防災マップやハザードマップ（被害予測地図）によって、科学的な知見に基づく客観的なリスク情報を家計に提供することができる。こうしたことが地震保険の加入意思や耐震補強の実施意思を促進することが、筆者らの研究で明らかになっている。人々のリスク認知バイアスを解消するような防災資料の一層の整備や、防災キャンペーンの実施も重要である。

◆◆◆

地震保険のほかにも、住宅市場には融資制度におけるリスクもある。国際的にみて、債務不履行時に担保住宅以外の資産に対しても請求権が及ぶ遡及型融資制度を採用している国が、日本を含めてほとんどである。

この制度は、資金の借り手側の責任が重視されている点、言い換えると、貸し手がリスクを負わない点に特徴がある。例えば東日本大震災などで住宅を失った人々は、被災した住宅を購入した際に契約した住宅ローンを、住宅の価値がなくなっても返済し続けなければならない。これは遡及型融資制度が主流の国の人々が抱えるリスクである。

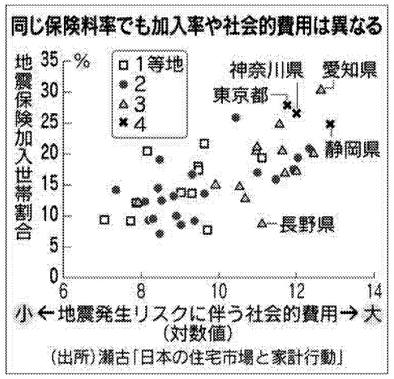
それに対して米国では債務不履行時に担保住宅以外の資産に対しては請求権が及ばない非遡及型融資制度（ノンリコースローン）である。債務不履行時の弁済義務は保有住宅の資産価値の範囲にとどまり、住宅を手放せばそれ以上の返済は必要ない。

米国のような貸し手も借り手も双方が自己責任を負うノンリコースローンに移行すれば、二重住宅ローンの問題は解消される。住宅の資産価値が下がった時に「重い返済負担が残るので住宅を売るに売れない」という状態から解放され、より円滑な転居が促進されることも期待される。自宅を担保に老後資金を借りるリバースモーゲージの普及にもつながる。さらに、自分の保有している担保住宅の価値を維持するという誘因が生じるので、中古住宅の質の向上につながる。

しかしながら貸し手側にもリスクが生じるため、貸出金利が上昇する、融資額が低く抑えられるというデメリットも出てくる。また遡及型融資制度の場合には見られない、借り手の戦略的な債務不履行を助長するかもしれない。

どちらの融資制度の方が、厚生が高く、望ましい制度であるのかは、まだ解明されていない。今後、日本が住宅市場において米国のようなノンリコースローンに移行すべきかどうかを、今回の震災による二重ローンの問題などさまざまな観点から、早急に検討する必要があると思われる。

政府が14年12月に発表した「全国地震動予測地図」によると、関東地方の多くの地点で30年以内に震度6弱以上の地震が発生する確率が上昇している。来る3月11日で東日本大震災から4年が経過するが、震災で得た教訓を風化させてはならない。



（出所）瀬古「日本の住宅市場と家計行動」

せこ・みき　48年生まれ。慶応大博士（経済学）。専門は都市経済学