

住宅保険の社会的機能を守る： 異常気象により増大する リスクと脆弱性の軽減に向けて

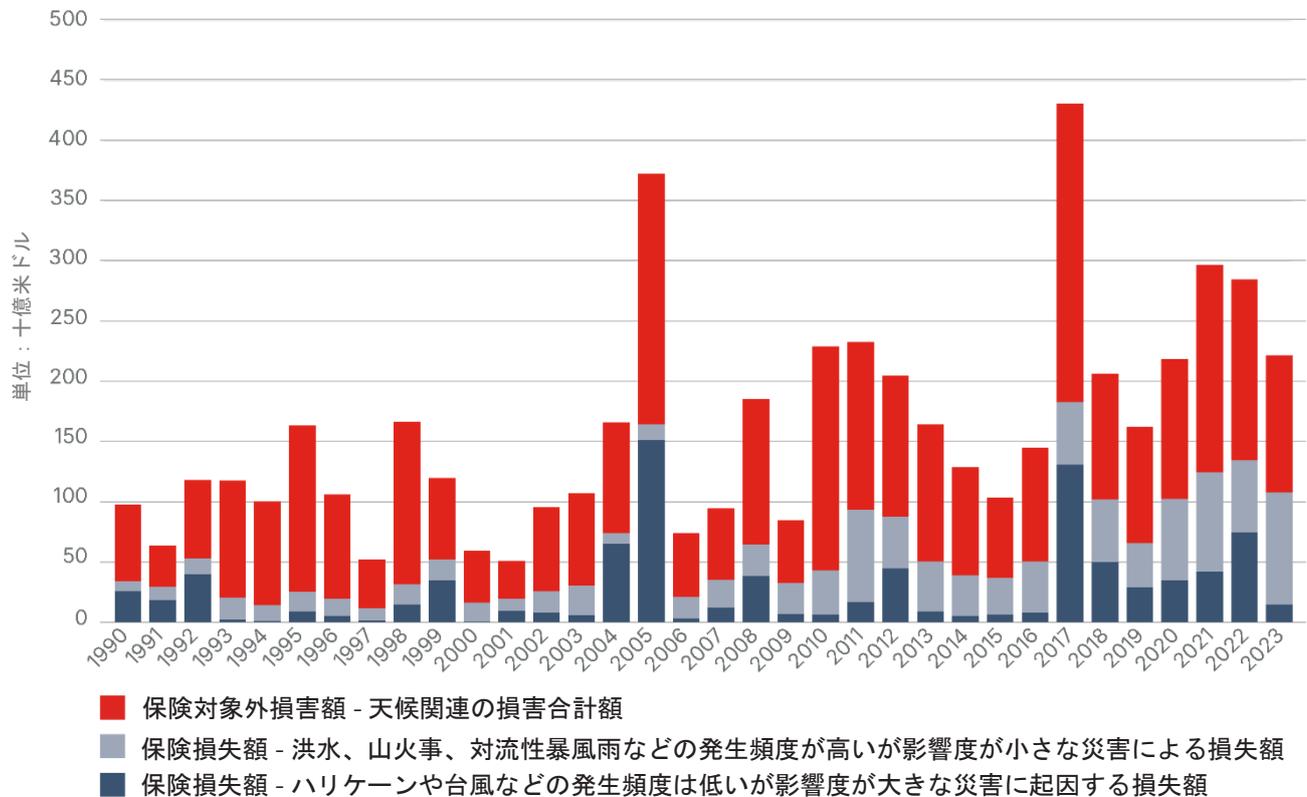
調査研究概要 | 2025年5月

Maryam Golnaraghi, Director Climate Change & Environment, Geneva Association
Zhelyan Vichev, Junior Researcher, Climate Change & Environment, Geneva Association

異常気象による保険損失額は、世界的に見ると、過去30年間にわたり増加傾向を辿っています。当該損失額は、平均すると、経済的損失額全体のおよそ三分の一を占めており、2020年以降では毎年1,000億米ドルを超える水準となっています。2025年には2,000億米ドルを超えるのではとの予測も出ています。2000年から2023年の期間を

見ると、洪水、山火事、対流性暴風雨といった、局地的な自然災害に起因する年間の累積保険損失額は、平均すると総保険損失額の55%を占めるまでになっており、2024年においても50%に迫る水準に達するものと予測されています（図1）。

図1：異常気象に関連する世界の保険損失額と保険対象外損害額（1990年～2023年）



注記：2024年までのインフレ率調整後の米ドル金額

出典：Geneva Association, based on data from Swiss Re Institute¹

1 [Swiss Re Institute 2024.](#)

リスクエクスポージャーと脆弱性の高まり

異常気象に対するリスクエクスポージャーと脆弱性の高まりにより、損失額が拡大しています。その主な要因は、土地利用の意思決定、時代遅れの建設基準、都市化の進行、インフラの老朽化、インフレの加速など、経済的、社会的な様々な選択や判断にあります。例えば：

- **土地利用計画**がリスクベースで策定されてこなかった結果、人口および資産が災害多発地域に集中する事態を招いています。例えば、日本では人口の29%、EUでは17%、米国では12.5%が、洪水多発地域に居住しており、EUでは人口の67%、オーストラリアでは61%、米国では60%が、山火事多発地域に居住しています。さらに、高リスク地域における住宅建設は現在も続いています。たとえば米国では、2023年に新築された住宅の57%がハリケーンまたは山火事の高発地域に建設されており、これは2014年の39%から大幅に増加しています。英国においても、2013年以降、新築住宅の8%が洪水多発地域に立地しています。カナダでは、現行の土地利用計画が継続された場合、2030年までに洪水多発地域に15万戸、山火事多発地域に22万戸の住宅が新たに建設される可能性があります。
- **建築基準法**は、おおよそ5年ごとに改正されていますが、地域や地方におけるその適用と施行については、特にコスト面およびリソース面での制約という大きな課題に直面しています。
- ダム、道路、エネルギー関連施設などの**老朽化したインフラ**が異常気象によって損壊するような事態が発生した場合、近隣のコミュニティや地域経済に与える悪影響がさらに深刻化するおそれがあります。
- 電気や水道などの**公共インフラの整備や改修が不十分**だと、異常気象の被害がさらに大きくなる可能性があります。
- **都市化の進行**は、土壌の流失や地表のコンクリート化を引き起こすだけでなく、湿地などの自然生態系を置き換えることで、洪水リスクを高める可能性があります。

す。さらに、都市の密集化・高密度化の進展に加え、植生地帯と住宅地の距離が縮まることで、山火事などによる災害リスクも高まっています。

- **建物などの修理・改築費用が高騰**している背景には、インフレ、サプライチェーンの混乱、労働力不足、賃金の上昇、さらには建築資材への関税といった複数の要因があります。新型コロナウイルス感染症（COVID-19）の流行以降、修理・改築費用は平均で、EUで26%、米国では40%、カナダでは51%上昇しています。

付保可能性の低下と手頃な料率での保険加入困難の深刻化

経済成長の実現とレジリエンスの確保は、保険の利用可能性に大きく依存しています。保険に加入することで、自然災害発生後に住宅所有者、企業、政府・自治体は、復旧・復興に必要な資金を確保でき、迅速な対応が可能となります。しかしながら、保険の普及率には国や地域によって大きな差があります。プロテクションギャップは、オーストラリアと北米諸国では約40%であるのに対し、アジア地域では84%、アフリカ地域では91%と、極めて高い水準にあります。こうしたギャップが生じる背景には、災害後の政府支援への依存度の違いに加え、金融リテラシーの低さやリスク意識の欠如といった要因が大きく影響しています。

損害保険会社や再保険会社は、異常気象による経済的影響に社会が対応する際、最前線で支援を提供する重要な主体です。しかしながら、保険損失額が長年にわたり高止まりし、保険料収入と保険金支払額のギャップが拡大傾向にあることは、保険業界の資本を圧迫し、財務健全性の維持を著しく困難にする恐れがあります。こうした状況を踏まえ、保険会社や再保険会社は、保険料を実際のリスクに見合った水準で設定する「リスクベースの料率設定」の重要性について、社会全体の理解を深める取り組みを進めています。その結果、リスクの高い地域や不動産物件におけるリスク低減・防止対策への投資にも注目が集まっています。実際、各種リスクの高まりと、それに対応するリスク軽減策の不足が、付保可能性や手頃な保険料率での保険加入に関する深刻な課題を引き起こしています（表1）。

表1：付保可能性の低下と手頃な料率での保険加入困難という課題の世界的広がり

付保可能性	保険料は手頃な価格か
<p>リスクの高まりに伴い、一部の保険会社は、保険料に上限を設けるよう求める規制当局からの圧力を受け、米国およびカナダの一部地域において、補償内容の制限や補償提供の停止を余儀なくされている。</p> <ul style="list-style-type: none">● 米国：カリフォルニア州、フロリダ州、アーカンソー州、コロラド州、ルイジアナ州、ミネソタ州、オクラホマ州、サウスカロライナ州、サウスダコタ州、テキサス州、ワシントン州などの一部地域● カナダ：ケベック州のほか、洪水被害が甚大なカナダ全国の世帯の10%	<p>保険料の高騰により、人々の間では、手頃な料率で保険に加入できるのかという懸念が高まっています。特に一部の地域では、年間保険料が世帯総所得の相当な割合を占めるようになっており、その負担は年々増加傾向にあります。</p> <ul style="list-style-type: none">● 米国：2020年から2023年にかけての住宅保険料の増加率は、フロリダ州で56%、ルイジアナ州で55%、コロンビア特別区で51%、コロラド州で43%、ユタ州で42%に達している。ハリケーンが多発する8つの州では、世帯収入の1~2%が住宅保険や洪水保険に充てられているが、実際の災害リスクは多くの州で依然として過小評価されている● オーストラリア：最大15%の不動産物件において、世帯年収の8.3%（約1ヶ月分）以上が保険料として支払われている● 欧州：山火事リスクへの対応強化を目的として、保険料の引き上げを求める声が高まっている

出典：Geneva Association, based on data from various sources²

2 Actuaries Institute 2024; Andersson 2024; Campisi and Nici 2024; Flitter 2023; Insurance Bureau of Canada 2021; Joint Economic Committee Democrats 2024; Mac 2023; Mohammed 2024; Financial Times 2023.

例えば米国では、保険の対象となる不動産物件の約 15%（47 兆米ドルの住宅市場全体の約 2%）が、「付保可能性」および「手頃な料率での保険加入可能性」という二つの課題、あるいはいずれかの課題に直面しています。一方、オーストラリアでは、保険料率が世帯年収の約 8.3%（1 ヶ月分以上）に達しており、その結果、国内の不動産物件の 15%が、保険料の高さを理由に保険加入が困難な状況にあります。保険会社や再保険会社は、リスクの根本原因を理解するための研究開発に多大な投資を行うとともに、住宅所有者、地域社会、政府機関向けにレジリエンス向上策を策定し、革新的な商品・サービスの提供にも取り組んでいます。しかしながら、これらの課題は、保険会社や再保険会社だけで解決できるものではなく、より広範な社会的連携と政策的対応が求められています。

ステークホルダーの行動が左右する地域と不動産のリスク特性

任意の不動産物件におけるリスク特性は、当該物件のライフサイクル全体を通じて変化していきます。具体的には、住宅所有者による意思決定に加えて、土地利用計画、許認可、開発・建設、評価、資金調達、リスク管理に關与するステークホルダーの意思決定に基づいて、個々の物件のリスク特性が形成されます。住宅所有者、地域社会、地方・州政府、連邦政府、開発業者・請負業者、公共事業体、政府が支援する保険プールなどは、それぞれが不動産固有のリスクに影響を与えるだけでなく、地域のレジリエンス向上に向けた投資を促すさまざまな措置を講じることができます。例えば：

- **住宅所有者**は通常、生活の質や生活費を考慮しながら、不動産物件の建築や購入を決定します。しかし近年では、災害情報の開示を義務付ける法律の施行や、保険料などの高騰も、こうした意思決定にますます大きな影響を与えるようになってきました。また、住宅所有者が不動産物件の改修などに投資する際には、物件に伴うリスクとその対策に関する理解に加えて、利用可能な資金源とインセンティブに関する知識も必要となります。レジリエンスへの投資を促すインセンティブには、災害発生時の住宅損害の削減、住宅価値の上昇、保険料や住宅ローン金利の軽減などが含まれます。
- **政府機関**は、災害リスク管理や地域のレジリエンス向上において重要なステークホルダーです。たとえば、地方自治体に対してさまざまな施策の実行を促す要因には、手頃な価格での住宅供給を求めるニーズや、その他の経済開発に関する優先的な政策課題などがあります。各政府機関は、災害リスクを適切に管理するために、土地区画や土地利用の管理、許認可、建築基準法の施行、都市設計などの分野で、さまざまなレベルで相互に連携しながら取り組んでいます。地方自治体が地域のレジリエンス向上に向けた投資を推進するインセンティブとしては、固定資産税収の確保、訴訟リスクの回避、信用格付けの向上、さらには選挙対策が挙げられます。中央政府や連邦政府は、レジリエンスを強化するための大規模なインフラプロジェクトの調整・推進を担うほか、資金提供などの支援も行っています。また、災害発生後の支援プログラムを見直すことで、州政府や地方自治体による被災地のレジリエンス向上策の策定・実施を後押しすることもできます。
- **公共事業体**は、自らの事業運営を積極的に監視し、適正に維持することを通じて、地域のレジリエンスを高めることができます。また、地域のレジリエンス向上

に向けた投資を進めることで、訴訟リスクの回避や、より高い信用格付けの確保にもつながります。

- **政府が支援する保険プール制度**は、短期的には市場の安定化に寄与すると考えられます。しかし一般的に、こうした保険プールは、リスクを増大させる根本原因の解決に踏み込むことはありません。またリスクベースでの価格設定も行わないことから、災害多発地域への居住を実質的に容認する仕組みとなっている側面があります。一方で、地域のレジリエンス向上に向けた投資を推進することは、保険プールの財務健全性を高めるだけでなく、民間保険会社が市場にとどまるための後押しにもつながります。
- **住宅ローン貸付機関**は、認定不動産鑑定士が作成する不動産評価報告書を活用しています。この報告書では、不動産の市場価値や物件の状態、地域の市場動向などについて、独自の評価内容を確認できます。通常、この報告書には、保険の対象となる再調達価格ではなく、公開市場における価格が反映されています。保険への加入は、法律や貸付機関の規定、またはその両方によって義務付けられていることが多く、その目的は、住宅ローンの返済期間中、借り手が常に保険に加入していることを保証することにあります。保険に加入する主な目的は、不動産に関するリスク（たとえば災害発生時の再建費用など）を保険会社に移転し、貸付機関には信用リスクのみが残るようにすることです。具体的なプロセスは以下の通りです：
 - 借り手はまず、ローンの返済および保険加入初年度における保険料の負担能力に基づいて、一定の住宅ローンを受ける資格を得ます。
 - 一方で、貸付機関には、住宅ローンの審査や適用金利の設定に際して、不動産リスクを評価・考慮するよう促すインセンティブは存在せず、そうした対応を義務付ける法的要件もありません。言い換えれば、同等の信用状況を持ち、類似した住宅を所有する 2 人の借り手がいた場合、それぞれの物件が抱える異常気象リスクの水準にかかわらず、両者は同じ条件で住宅ローンを受けられる可能性が高いということです。
 - 貸付機関は、住宅ローンを組む際に必要となる保険の補償・保障水準について、幅広い要件を設定しています。調査によれば、リスクベースの保険料率設定が行われていない現状において、貸付機関には不動産リスクやそれに関連する保険上の課題に関する知見が不足していることが明らかになっています。さらに、災害情報の開示を義務付ける法律の施行や保険料の高騰は、災害多発地域にある住宅の価値を、災害発生後に一層押し下げる要因となっています。
 - 借り手が加入する保険契約の更新状況を監視し、その適切性を検証するプロセスは、国や地域によって異なります。しかしながら、保険に関連するさまざまな問題と連動して発生する住宅ローンの債務不履行に関するデータを活用することで、予防策の策定に必要な知見を得ることができるのではないのでしょうか。

増大するリスクに対応し、不動産リスクおよび地域的リスクの軽減につながる行動変容を促すためには、次に述べる二段階アプローチを活用することが求められます。

表 2：地域レベルと不動産レベルでレジリエンスを高める二段階アプローチ

	目標	ステークホルダー	アクション（対応策）
段階 1	効果が実証された地域別レジリエンス対策を重点的かつ大規模に実施する	<ul style="list-style-type: none"> 政府機関 民間の再保険／保険会社 公共事業体とインフラ所有者 住宅所有者 近隣地域とコミュニティ 	<ol style="list-style-type: none"> 各種災害および各地域におけるリスクに関する共通理解を醸成し、さらに深化させる 新築工事において、災害リスクを回避・削減するための具体的な方策を策定する 既存建造物の改修において、災害リスクを回避・削減するために最も効果的な方策を優先的に実施する。 災害後の支援制度を再設計し、事前のレジリエンス強化策の導入を促す仕組みとする
	主要なステークホルダーの間での専門知識・技術の向上と、最新のイノベーションの導入	<ul style="list-style-type: none"> 保険会社が出資するシンクタンク 次の資格の取得を支援する大学や専門学校： <ul style="list-style-type: none"> 住宅診断士 不動産鑑定士 住宅ローン貸付機関 保険ブローカー 科学技術者／イノベーター イノベーション／新規テクノロジーに出資する投資家、具体的には、政府機関、慈善活動家、ベンチャーキャピタリストなど 	<ol style="list-style-type: none"> レジリエンスに関するガイドラインおよびノウハウの活用を拡大する 既存のレジリエンス向上策の広範な導入・普及を可能にする革新的なソリューションを開発・展開する
段階 2	不動産査定制度と住宅ローン制度を保険と連動するよう改正することで、住宅所有者の意思決定に影響を与える	<ul style="list-style-type: none"> 公認不動産鑑定士 住宅ローン貸付機関 民間の再保険／保険会社 政府が支援する保険プール 政府系企業 不動産業界 保険および住宅ローン規制当局 信用格付け機関 	<ol style="list-style-type: none"> 住宅ローンの審査対象に不動産リスクと保険価額を含めるとともに、借り手の保険加入状況を毎年監視する 住宅のレジリエンス認証プログラムの導入を支援するために、政府と保険業界の連携を強化する 保険業界のパートナーシップを拡大することで、人々のリスク意識の向上とレジリエンスの強化を図る 政府支援の再保険・保険プールを改善し、レジリエンス向上策を推進するためのインセンティブを強化する レジリエンス向上策を推進するために、保険および住宅ローンの規制当局からの更なる支援を引き出す 信用格付けの評価項目にレジリエンス向上策（実施の有無等）を含める

出典：Geneva Association

参考文献

- Actuaries Institute. 2024. [Home Insurance Affordability and Home Loans at Risk](#).
- Andersson, K. 2024. [State Farm Quits Another 72,000 California Homes](#). *Wildfire Today*.
- Campisi, N., and D. Nici. 2024. [California Homeowners Hit Again as The Hartford Nixes New Insurance Policies](#). *Forbes*.
- Financial Times. 2023. [Lloyd's of London: Charging a premium for climate risks](#).
- Flitter, E. 2023. [Insurer's Retreat in Florida Signals Crisis with No Easy Fix](#). *The New York Times*.
- Insurance Bureau of Canada. 2021. [Canadians Need Flood Protection](#).
- Joint Economic Committee Democrats. 2024. [Climate Risks Present a Significant Threat to the U.S. Insurance and Housing Markets](#).
- Mac, R. 2023. [Allstate Is No Longer Offering New Policies in California](#). *New York Times*.
- Mohammed, O. 2024. [Map Shows 9 States Where Homeowners Are Losing Their Insurance](#). *Newsweek*.
- Swiss Re Institute. 2024. [Natural Catastrophes in 2023: Gearing up for today's and tomorrow's weather risks](#).