



インフレ期における火災保険適正化

「一部保険」の回避のための適正な保険価額評価方法について

間々田 弘紀 Hironori Mamada

リスクエンジニアリング部 評価鑑定グループ
シニアコンサルタント

概要

火災保険における「一部保険」とは、設定している「保険金額」が、対象となる建物や機械設備等の「保険価額（評価額）」を下回っている状態のことを指す。簡単に言うと、「建物や設備等の実際の価値に対して、設定している保険金額が足りていない状態」である。

この保険金額が不足した状態のまま損害が発生すると、受け取れる保険金が実際の損害額よりも少なくなり、企業（保険契約者）の事業継続において深刻な資金不足を引き起こすリスクがある。本レポートでは、一部保険のリスク構造と、それを回避するための適正な評価鑑定の必要性について解説する。

目次

概要	1
1. 一部保険の特徴とリスク	2
2. 一部保険の現状（なぜ「一部保険」になってしまうのか）	4
3. 保険金額の見直し（確認の流れ）	7
4. リスク対策（一部保険にならないために）	7
5. SOMPOリスクマネジメントの評価鑑定（企業向け火災保険）サービスについて	8
おわりに	8
参考文献	9

1. 一部保険の特徴とリスク

一部保険が保険契約者（以下「契約者」という）にもたらす最大のリスクは、「比例てん補（ひれいてんぽ）」という計算方法が適用されることである。一般的に保険契約者には、「保険金は設定した保険金額を上限に支払われる」ことが多い。しかし、「建物や設備が一部だけ損害を受けた場合（分損）であっても、一部保険の割合に応じて減額された保険金しか受け取れない」という点は盲点になりやすく、契約者にとって契約にあたり、特にご注意くださいべき重要なポイントである。

1.1. 基礎用語の定義

本題に入る前に、火災保険における重要な基礎用語を整理する（表 1）。

表 1 基礎用語¹

用語	意味
保険金額	万が一の事故の際に、保険会社から支払われる保険金の「上限額（契約金額）」
保険価額	保険の対象となる建物や設備等の「実際の価値（評価額）」
再調達価額 （新価）	保険の対象と全く同じ（同一の構造・規模）ものを、損害発生時に新しく建築・購入するために必要な金額で、現在の主流の契約基準である
時価額	再調達価額から、経年劣化や使用による消耗分（減価償却分）を差し引いた現在の実質価値
年次別指数法	新築時の建築価額と建築年月が分かる場合の評価方法で、新築価額×建築費倍率（物価変動指数）で計算する
新築費単価法	標準的な新築費単価×延床面積で計算し、新築時の建築価額と建築年月が分からない場合の評価方法である

1.2. 「全部保険」と「超過保険」の違い

対象物の実際の価値（保険価額）と、契約上の上限額（保険金額）のバランスにより、保険契約は以下の 3 つの状態に分類される（図 1）。



図 1 保険契約の区分²

¹ 当社作成

² 当社にて AI で作成

1.3. 保険金の支払い方法（比例てん補と実損払い）

1.3.1. 比例てん補

損害が発生した際、損害額をそのまま支払うのではなく、「保険金額が保険価額に対して占める割合（付保割合）」に応じて保険金が削減される仕組みである。

計算式：

$$\text{受け取れる保険金} = \text{損害額} \times (\text{保険金額} \div \text{保険価額})$$

具体例：

評価額（保険価額）が 3,000 万円の建物に対して、1,500 万円の保険金額で契約していた場合（付保率 50%）。この建物で火災が発生し、1,000 万円の分損（部分的な損害）が生じたとする。この場合、1,000 万円の損害額がそのまま支払われるのではなく、付保率の 50%が乗じられ、受け取れる保険金は 500 万円に減額される。残りの 500 万円は自己負担となる。当然、全焼した際も受け取れる保険金は上限の 1,500 万円にとどまり、建物の再建には不足する。

1.3.2. 実損払い

保険金額を上限として、比例てん補を行わずに実際の損害額をそのまま支払う方式である。

しかし、実損払いであっても損害額が設定した保険金額を超えてしまった場合の差額は自己負担となる。また、一部の企業向け保険や古い契約では、特約の付帯がない限り、依然として比例てん補が適用されるケースがあるため、契約内容の確認が必要である。

1.4. 一部保険に起因するトラブルの実態

火災保険の加入時の課題といえる一部保険の発生要因と、事故発生後の一部保険に起因するトラブルを表にまとめた（表 2）。

表 2 一部保険に起因するトラブルの実態³

事例	発生要因（火災保険加入時の課題）	結果・トラブル（事故時の状況）
事例 1	他の保険会社への火災保険切替時、前の保険会社の契約で設定した保険金額をそのまま使用し、保険価額の確認を怠った。	数千万円～数億円の損害に対し、比例てん補による保険金受け取りになり、保険会社との間でトラブルに発展した。
事例 2	満期更改時に「前回と同条件」で更新し、保険価額の評価の見直しを行わなかった。	保険内容への不安と保険会社への不信感が発生。保険会社と訴訟に発展。

また、当社がこれまで評価鑑定業務を実施してきた経験から、以下のような課題が見受けられる。

- 近年、一部保険の契約数は緩やかな減少傾向に移行しつつあるが、評価鑑定業務の中で取り扱う、一部保険の契約は少なくない。
- 契約者の中には、「高額損害の事故が発生した時のみ、事後に保険価額が再評価される」、「一定割合の乖離であれば一部保険にならない」、「保険引受時に保険価額設定の根拠資料を提出していなかったため、損害時にも根拠資料の提出は不要である」と誤認しているケースが一部で見られる。

³ 当社作成

- 一部保険は特定の業種・業態に偏らず広く発生しており、その要因は業種特性よりも、各企業の資産管理状況に起因するところが多い。

具体的な一部保険の事案例について「2.5. 一部保険の事案例」で紹介するので、合わせて参照願う。

2. 一部保険の現状（なぜ「一部保険」になってしまうのか）

意図せず一部保険に陥ってしまう背景には、以下のような原因がある。

2.1. インフレリスク（建築費・資材費の高騰）

現在、最も警戒すべき要因が建築費の高騰である。物価や人件費の上昇により、「数年前に設定した保険金額では、現在同じ建物を建てられない（同じ設備を買えない）」というケースが多発している。

2026 年 5 月の建設資材物価指数（東京：2015 年平均＝100）の動向は以下の通りで、建築部門は 145.1 を示している（図 2）。

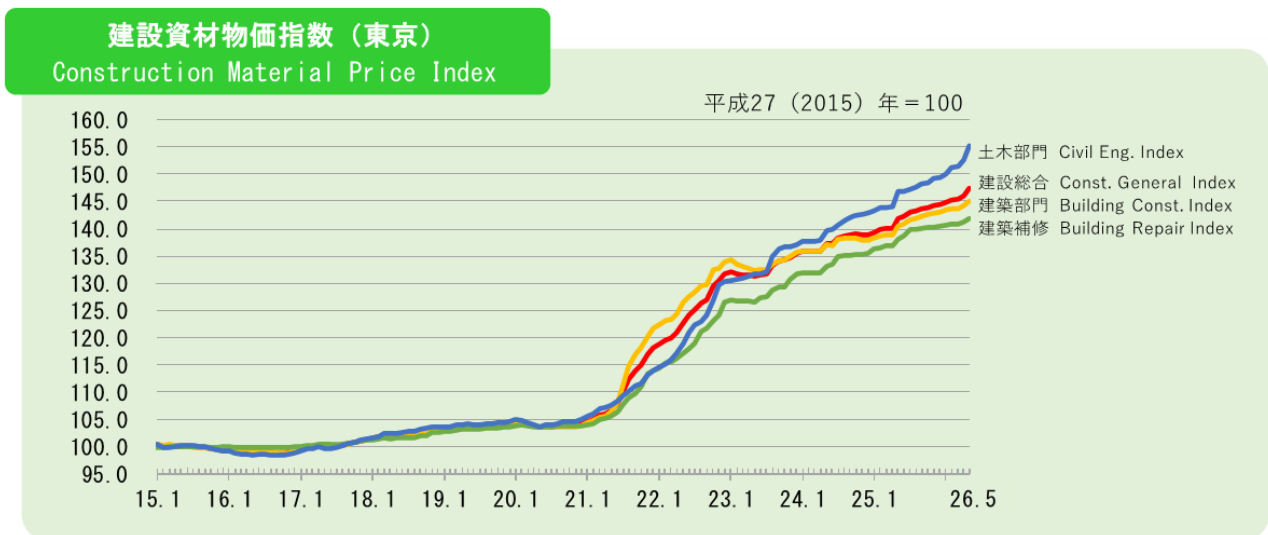


図 2 建設資材物価指数⁴

以下は、東京都内で行われた再開発事業の例であるが、再開発期間中の 3 年間で総事業費が約 2 倍となっている。これは計画の甘さによるものではなく、インフレ要因によるものが多いと考えられており、一般の建物や機械設備においても同様のインフレが発生しているものと考えられる（表 3）。

表 3 評価時期と総事業費および上昇率⁵

評価時期	総事業費	2021 年 5 月評価時を基準とした上昇率
2021 年 5 月	1,810 億円	—
2024 年 1 月	2,639 億円	46%
2024 年 9 月	3,539 億円	96%

⁴ 一般財団法人 建設物価調査会「建物物価 建設資材物価指数【2026 年 5 月分】」

⁵ 当社作成

2.2. 過去の長期契約（最長 36 年契約等）の影響

2015 年 9 月以前の火災保険では、住宅ローン等に合わせて最長 36 年の長期契約が可能であった。当時の契約をそのまま継続している場合、物価変動が全く反映されておらず、深刻な一部保険になっている懸念がある。

また、建物が古くなるにつれて評価額が下がる「時価額」を基準に契約している場合、インフレによる再調達費用の増加と相まって、再建に必要な資金が著しく不足するリスクを抱えることになる。

2.3. 中古取得時の保険金額の設定誤り

M&A 等により工場や機械設備を中古価額で安く取得することがある。その際、新品での再調達価額（新価）ではなく、中古での取得価額をそのまま保険金額として設定していると、実質的に「一部保険」と判定される要因になる。

2.4. その他の要因

上記以外にも、一部保険に陥る要因として以下が挙げられる。

- 建物の増改築や設備の追加を行ったが、保険金額を見直していない
- 過去の契約金額を根拠なく引き継ぎ、契約を継続している
- 「大体〇〇円だろう」といった、客観的根拠のない言い値や感覚で保険金額を設定している
- 適正な評価鑑定を実施したにも関わらず、客観的な根拠なく保険金額を下方修正している

以下の表は評価額の調整理由に対する適正事例と不適正事例である（表 4）。

表 4 適正事例と不適正事例⁶

判定	調整理由の実例	評価の理由・背景
○適正	駐車機械 2 基分を上乗せ	固定資産台帳を添付し、明確な追加価値を証明
○適正	耐震補強、増築関連工事あり	工事見積書を添付。年次別指数法を増築部分にも個別に適用
×不適切	老朽化のため	評価結果として新価、時価の説明を受け、「老朽化」を理由に減価している時価を適用
×不適切	契約者の意向	根拠なき調整。補償額を下げる場合は、支払限度額や付保割合で設定することが必要
×不適切	空き家・管理無し	新価評価額の計算において、メンテナンス不足は減額の根拠にはならない

⁶ 当社作成

2.5. 一部保険の事案例

企業向け火災保険において、実際に一部保険（比例てん補）が適用され、十分な保険金を受け取れずに重大な経営リスクにつながった事例を紹介する。企業物件は保険金額が大きいと、数千万円～数億円単位の補償不足が生じる恐れがある（表 5、6、7）。

表 5 事例 1：工場設備の「簿価（時価）」契約による補償不足⁷

業種	製造業（金属加工工場）
事故内容	火災により主要な生産ラインの機械設備が全焼した。
契約状況	設備の保険金額を、税務上の「帳簿価額」に合わせて 3,000 万円で設定していた。しかし、同じ機械を新品で再調達するための費用（新価）は「1 億円」であった。
結果	評価額 1 億円に対して保険金額 3,000 万円のため、「30%の一部保険」と判定された。全損により上限の 3,000 万円は支払われたものの、残り 7,000 万円を自社で負担できず、資金繰りがショート。生産再開が遅れ取引先を失う結果となった。
教訓	設備什器は、時価や簿価ではなく新価（再調達価額）」で設定・協定することが望ましい。

表 6 事例 2：建築費高騰を反映していなかった倉庫の損害⁸

業種	卸売業（物流倉庫）
事故内容	台風の強風で倉庫の屋根と外壁が破損し、約 2,000 万円の修理見積もりが出た。
契約状況	15 年前の新築費用「1 億円」をそのまま保険金額に設定し、長期契約で更新していた。しかし、現在の資材・人件費高騰により、再調達価額（評価額）は「1 億 5,000 万円」に上昇していた。
結果	1 億円÷1 億 5,000 万円＝約 66%の一部保険状態。修理費 2,000 万円に対し比例てん補が適用され、約 1,330 万円しか支払われず、約 670 万円が自己負担となった。
教訓	物価高騰下では、過去の取得金額を据え置くと意図せず一部保険になる。定期的な評価額の再算定が不可欠である。

表 7 事例 3：対象物の一部のみを申告してしまったケース⁹

業種	食品加工工場
事故内容	水災により 1 階の工場設備が水没した。
契約状況	「設備・什器」一式として加入したが、保険料を抑えるためメインの加工機（5,000 万円）のみで保険金額を設定。しかし、実際の設備総額は「2 億円」であった。
結果	評価額 2 億円に対して保険金額 5,000 万円となり、25%の一部保険。被害額 4,000 万円に対し、その 25%である 1,000 万円しか支払われなかった。
教訓	包括的な契約では、対象物「全体」の評価額を正しく算出しないと、大きな削減を受けることになる。

⁷ 当社作成

⁸ 当社作成

⁹ 当社作成

3. 保険金額の見直し（確認の流れ）

現在の物価に合わせた保険金額の見直しは、「今の再調達価額（評価額）を再評価し、保険金額をその範囲内に設定し直す」というプロセスになる。具体的には以下のステップで進める（図 3）。

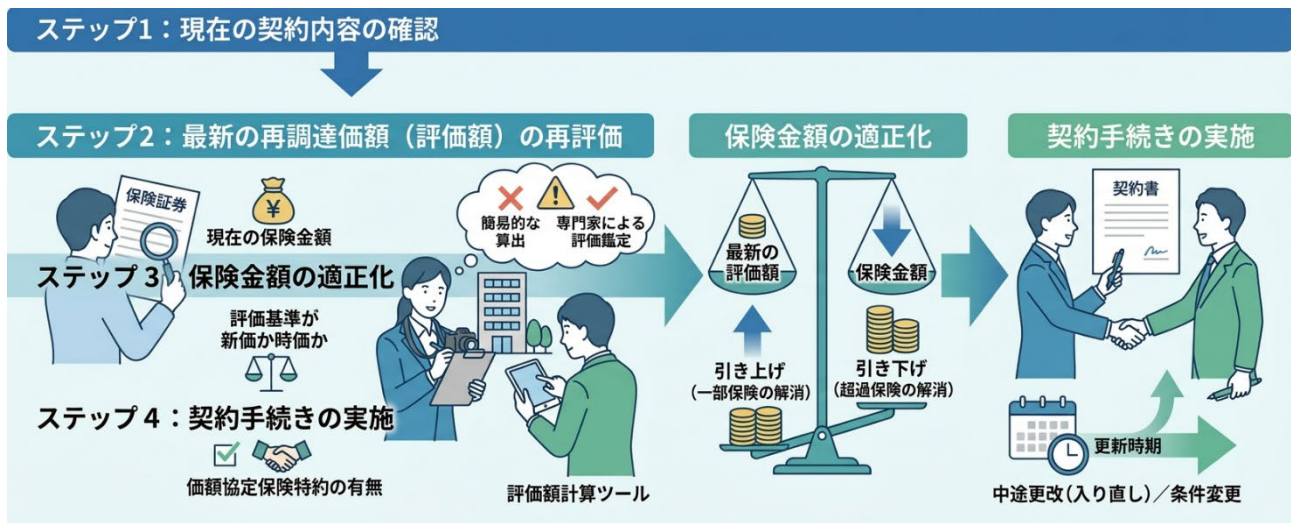


図 3 保険金見直しのステップ¹⁰

4. リスク対策（一部保険にならないために）

一部保険による補償不足を防ぐため、平時から以下の対策を講じることが重要である。

① 保険金額の定期的な見直しと申告

建物の増改築や設備の追加・除却、著しい物価変動があった際は、速やかに評価額を算出し直し、保険金額を調整する。

② 「再調達価額（新価）」での契約

時価ではなく、再調達価額（新価）で契約を結ぶことで、経年減価による評価減額を防ぐ。

③ 価額協定保険特約の付帯

契約時に保険価額を取り決めておく特約を付帯し、万が一の事故時の評価を巡るトラブルや一部保険適用のリスクを回避する。

④ 棚卸資産の自動調整条項の活用

変動の激しい在庫資産については、実態との乖離を防ぐための特約（自動復元条項等）を検討する。

⑤ 社内リスク管理体制の構築

経理上の資産台帳と保有資産の実態、および保険契約内容を年次で照合する体制（財務・総務・現場部門の連携）を構築する。

⑥ 専門家による評価の活用

自社での算定が困難な場合や高額資産については、SOMPOリスクマネジメント株式会社（以下「SOMPOリスクマネジメント」）の評価鑑定サービス等の第三者機関を活用し、客観的かつ適正な保険金額の設定を行う。

¹⁰ 当社にて AI で作成

5. SOMPO リスクマネジメントの評価鑑定（企業向け火災保険）サービスについて

簡易的な算定では、インフレや特殊設備の価値を正確に反映しきれないケースがある。SOMPO リスクマネジメントでは、企業が所有・運営する工場、倉庫、一般物件（ホテル、事務所など）の建物や機械設備に対して、専門的知見に基づく適正な資産評価（評価鑑定）サービスを提供している。以下、業務概要を紹介する。

5.1. 「再調達価額（新価）」と「時価」

評価鑑定では、新価と時価の差異を明確に把握するため、原則として「再調達価額（新価）」と「時価」の双方を算出している。

5.2. 評価方法

建物は「年次別指数法」と「新築費単価法」の結果を鑑みて評価を行っている。機械設備、什器備品は年次別指数法や社内データにより評価を実施している。

5.3. 標準的なスケジュール

現地調査を伴う評価鑑定作業の標準的なスケジュールとプロセスは以下の通りである。

全体で概ね 1.5～3 ヶ月程度の期間を要する。

- 事前準備・資料受領（現地調査の 2 週間前までに）
固定資産データ（最も重要）、配置図、建物の構造・面積が分かる資料、現行の保険契約明細等を提出いただく。
- 現地調査の実施
建物の位置・構造・増改築状況の確認、固定資産台帳と実態の照合（資産の仕分け）、主要設備の目視確認、写真撮影を行う（1 日間程度）。
- 鑑定評価書の作成・提出（原則、現地調査後 約 1 ヶ月）
取得した情報をもとに精緻な評価額を算出し、配置図や写真を添えた鑑定評価書を提出する。

おわりに

現在の火災保険を取り巻く環境は、「自然災害の激甚化による保険料の上昇」と「インフレによる建築費の高騰」という大きな変化要因に影響された転換点にある。特に、建築費高騰に起因する「一部保険（実際の価値に対して保険金額が不足している状態）」は、事故が発生するまで表面化しないことが多く、いざという時に十分な保険金が受け取れないなど、企業にとって致命的な経営リスクとなり得る。

こうしたリスクを回避するためには、まず自社の工場や事業所について、「現在の物価で再建築・再調達した場合にいくらかかるか」を正しく再評価することが不可欠である。次回の更新時期を待たずに、現状チェックを検討することをお勧めする。

適切な保険金額に基づいた契約を締結することは、万が一の際の支払トラブルを回避し、企業の大切な資産と経営を守るための確かな基盤となる。SOMPO リスクマネジメントは、企業の潜在的なリスクを可視化し、確かな安心と持続可能な経営を支えるための最適なソリューションを提供することで、企業のリスクマネジメントをサポートしていく。

参考文献

損保ジャパン火災保険評価ガイド（企業火災編）

損害保険登録鑑定人用テキスト【保険・一般常識編】2024.4 発行

一般財団法人 建設物価調査会. “建設物価 建設資材物価指数[®]【2026 年 5 月】.” 建設物価 建設資材物価指数[®], https://www.kensetu-bukka.or.jp/business/so-ken/shisu/shisu_shizai/, アクセス日:2026-06-24).

執筆者紹介

間々田 弘紀 Hironori Mamada

リスクエンジニアリング部 評価鑑定グループ

シニアコンサルタント

専門は評価鑑定

SOMPO リスクマネジメントについて

SOMPO リスクマネジメント株式会社は、損害保険ジャパン株式会社を中核とする SOMPO ホールディングスのグループ会社です。「リスクマネジメント事業」「サイバーセキュリティ事業」を展開し、全社のリスクマネジメント（ERM）、事業継続（BCM・BCP）、サイバー攻撃対策などのソリューション・サービスを提供しています。

本レポートに関するお問い合わせ先

SOMPO リスクマネジメント株式会社

マーケティング戦略部 広報担当

〒163-6028 東京都新宿区西新宿 6-8-1 住友不動産新宿オークタワー28 階

TEL : 03-3349-3500