2010年度一橋大学政策フォーラム

HITOTSUBASHI UNIVERSITY

等身大の人間行動を考えた地震リスクマネジメントのすすめ

東日本大震災が示したように、いつ、どこで想像を超える規模の大地震が起こるか分からない。地震のリスクに正面から向き合い、リスクマネジメントのレベルを上げるには、人々にどう働きかければ効果的なのか。一橋大学は主要分野への政策発信を目的に昨年から「2010年度一橋大学政策フォーラム」を開催したが、震災前に東京・有楽町の東京国際フォーラムで開催された第5回「等身大の人間行動を考えた地震リスクマネジメントのすすめ」では、最新の研究成果を基に、人間行動の機微を踏まえた新しい防災政策とビジネスのあり方が提起された。

〈主催者からのメッセージ〉

東日本大震災で改めて震災のリスクを我々は思い知ることになった。福島原発の事故、電力不足など我が国の経済社会の混迷は深まっている。それでもなお、我々は未来に向かっていかなければならない。同じ悲劇を繰り返すべきではない。首都直下地震、東海地震、東南海・南海地震はいまだ我が国の脅威であり続ける。地震に対する事前の備えは、なお遅くはない。この政策フォーラムが現代の危機の先を見据えた将来への指針となるものと信じる。

正しい知識と情報で想像超えるリスクに対応

空間認識と耐震性　アイトラッカーを用いた研究

柱や梁が太くても耐震性能を評価
積極的な情報提供で顧客の開拓を

一橋大学大学院
経済学研究科准教授
竹内　幹氏

新築マンションの9割が耐震等級1で、耐震性の高い等級3のマンションは極めて少ない。耐震性を高めるためには柱や梁（はり）を太くする必要があり、それが居住性を低下させるといわれる。このことが購買意欲を下げてしまうかどうか、アイトラッカーを使って分析してみた。アイトラッカーとは、視線を捕捉し、人がモニター画面のどこを見ているかを測る機械である。視線を追うことで意思決定プロセスを分析できるのが特徴だ。

実験では、耐震等級1と同3の室内の3D画像をいくつか作り、それぞれ6秒ずつ見てもらったあと、耐震等級3の耐震性に対して何万円多く支払うかを聞いた。天井、梁、壁などと区切って、被験者がそれぞれを何秒くらい見たかを計測したが、耐震等級が違っても視線の動きに差異はあまりなかった。ただ耐震等級3の梁の太さが目立つアングルの画像では、梁を見る回数は明らかに多かった。また、その回数が多い人ほど耐震性への評価は低かった。

耐震性向上のために支払いたい金額は、500万円くらいからマイナス100万円までで、平均すると122万円。耐震等級1の5千万円の物件を、耐震等級3で建てていた場合の追加費用が約100万円なので、その金額を十分に超えていることになる。

太い梁を見たから耐震性を評価しないのか。それとも耐震性を重視しない人が梁を気にするだけなのだろうか。別のグループでは、梁を見る時間に差がついた画像を短く表示し、梁を繰り返し見ることができないようにしてみた。この場合、耐震性向上に支払いたい金額は平均180万円であり、前のグループの平均122万円と統計的に差はなかった。

つまり太い梁を見た結果として、耐震性に対する評価が下がるわけではなさそうだ。梁が太くても耐震性を高く評価する人はいる。供給側は、耐震性に関する情報提供をもっと積極的に行って、そういった層をマーケットとして掘り起こせるのではないだろうか。

プロスペクト理論とマンションの耐震性能の選択

マンションの9割以上が耐震等級1
高い耐震性能を参照点に表示変更

日本大学
経済学部教授
中川雅之氏

2008年度の新築住宅の耐震等級を見ると、戸建てでは耐震等級3の住宅が普及しているのに対し、マンションは9割以上が耐震等級1である。これは建築基準法が求める「震度6強の地震に対して倒壊しない」最低限のレベルにすぎない。つまり倒壊には至らなくても、相当程度損壊する可能性は大きく、生活再建にはかなりのコストと期間が必要になる。

より高い耐震性能を備えた建築物を増やす都市構造を実現するには、どんな政策が有効なのか。昨年、首都圏のマンション居住者4000人を対象に行った「耐震性能に関する意識調査」を基に、行動経済学におけるプロスペクト理論の観点から考えてみた。

調査では耐震性能ごとの居住性能や分譲価格も示した上で、好ましい耐震性能を聞いたところ、6割の人が最も耐震性能に優れ、最も高額な免震構造を選択。正確な情報を与えた場合、思った以上に高い耐震性能を選ぶ人が多いことがわかった。

さらに、居住マンションの耐震性能を参照点として仮想的に与え、建て替えの際に、どの耐震性能を選択するかも聞いた。その結果、最初に耐震等級1でいいと答えた人でも、等級2や3のマンションに住んでいると仮定した場合には、当初の選好を変更し、高い耐震性能を選ぶ傾向が顕著に表れた。

人には、現状よりも悪化するような変化を大きく評価する心理的特性があり、この場合現状維持にこだわりを持つ傾向があることが知られている。プロスペクト理論ではこれを参照点依存性という。マンションの大半が耐震等級1に留まっているのは、建築基準である等級1が暗示的な参照点となり、引きずられている可能性が高い。

従って、行動経済学的な観点から考えられる政策は2つ。耐震性能について正しく理解するための情報の整備と、高い耐震性能を参照点とするような耐震等級表示の変更である。現在の耐震等級3あるいは免震構造を標準耐震等級とし、等級マイナス1、等級マイナス2と表示すれば、緩やかな介入によって、より安全な建築物の選択へと人々を誘導できると考える。

公的地震保険の普及促進に向けて

加入率2割強、地域復興にも支障
ニーズに合わせた保険設計が大切

一橋大学大学院
経済学研究科教授
佐藤主光氏

阪神淡路大震災の経験からもわかるように、被災者が速やかに生活を再建できないと、地域の復興も難しい。震災後の経済復興は、地震保険の支払いでどれだけ生活再建が迅速に進むかにかかっているが、その加入率は世帯全体の2割強に留まってきた。火災保険への付帯率は半分にも満たない。

なぜ地震保険が普及しないのか。その実態を把握するため、08年と09年の2回に分けてアンケート調査を実施した。

最初の調査で分かったのは、古くて耐震性能の低い住宅に住んでいる人ほど加入率が低いことと、地震保険に対する理解が乏しいことだ。公的地震保険は政府が再保険をかけていることや地震保険料控除についても知らない人のほうが多かった。

加入しない主な理由としては次の3つが挙げられる。

まずは保険料の割高感だ。公的地震保険の保険料率は低い設定なのに高く感じるのは、比較対象を誤っている可能性がある。2番目は保険金が火災保険の半分以下で、それだけでは建物の再建ができないこと。3番目は住宅の耐震性能が高く倒壊リスクがないからと続く。ただ、この場合も延焼のリスクは残る。

そこで09年の追跡調査では、いくつかの仮想的な保険契約メニューを示して、加入するかどうかを聞いてみた。

1つは公的地震保険をカバーする形で、民間の地震保険をオプション追加したケースである。民間の地震保険がベンチマークとなり、公的地震保険が割安に感じるせいか、最初は加入しないと言っていた人のうち、2割ほどが公的地震保険に加入してもいいと答えている。

さらに、もともと公的地震保険に入ると答えた人のうち、かなりの数が民間の地震保険にも合わせて入ることを選んだ。また、延焼だけをカバーする仮想的な保険メニューについても加入を希望する人が意外に多い。

地震保険の普及促進に向けて重要なのは、情報の与え方である。民間の役割としては、補償範囲の工夫など、消費者ニーズに合わせた保険設計が求められている。

等身大の人間行動を考えたリスクマネジメント

「緩やかな介入主義」で経済活性化
規制当局、供給者、消費者でリスク分担

一橋大学大学院
経済学研究科教授
齊藤　誠氏

経済政策は自由放任主義と介入主義の間で揺れ動き、規制緩和と規制強化を繰り返してきた。しかし、等身大の人間はほどほどに賢いが、ほどほどに愚かな面もあるのが普通で、認識と選択には限界がある。我々は行動経済学と親和性のある「緩やかな介入主義」をベースに、今回の政策課題の研究に取り組んだ。

どうすれば規制水準を上回るレベルで多様な経済活動が生まれるか。その根幹となるのが正確な知識の提供である。特に、目には見えないリスクに対応する行動を促すときには大変重要となる。我々はアンケートなどでも、答えていくプロセスの中で、耐震性能や地震保険に関する理解が深まっていくように設問を工夫した。

ただ、人のリスクの認知にはクセがあるので、うまく是正する仕組みが必要となる。高いレベルの参照点を与え、本来望ましい選択を引き出す。重要な選択肢に関しては、その魅力を十分に伝えるコンテキストを意識的に作るということである。

地震リスクマネジメントのインセンティブを高める社会をつくっていくためには、規制当局と供給者と消費者がリスクを分担して、良識ある市民感覚でものごとを進めていく必要があると考える。その最初の一歩として大事なのは、「なぜ」を問うことだ。なぜ新築マンションの9割が耐震等級1なのか。なぜ二重ローンの悲劇が起こるのか。そうした問題を考えていくと、それが必ずしも解決不能ではないことが見えてくる。

これからは規制当局も民間主体にリスクとコストの負担を求めていくべきだろう。また供給者側は「地震保険の市場はない」とか「消費者は耐震性を重視していない」といった思い込みにとらわれず、消費者ニーズに真摯に向き合い、新しいビジネスに結びつけていってはどうか。そして消費者も大事な意思決定を人任せにしてはいけない。規制当局や供給者のサポートを受けつつ、最後は消費者自身が意思決定する。これが緩やかな介入主義のエッセンスでもある。

◉ パネル討論概要 ◉

求められる資産価値評価能力
固定資産税にメリットも付与

パネル討論では、会場から質問が相次ぎ、地震リスクマネジメントに対する関心の高さをうかがわせた。

はじめに4氏がそれぞれの報告を補足。竹内氏は「現状のマンション選びは、見栄えの良さを比較することから始まってしまう。耐震性の面での差異化がもっと図れるはずだ」と指摘。佐藤氏は、公的支援を漠然と当てにしている人ほど地震保険に入っていない現状を危惧。「被災者生活再建支援制度で支払われるのは最大で300万円。これでは家は建たない。そのことを知っている人は地震保険に加入している。まずは正しい情報を伝えることが何よりも大事だ」と話した。

日本はリコースローンなので、ずっと住宅ローンに縛られる。担保の遡及権の範囲を対象物件に限定するノンリコースローンを普及させるにはどうすればよいかという質問に対し、中川氏は「金融機関が資産価値を厳格に判断できる能力を具備する必要がある。同時に中古住宅市場の厚みを増し、資産価値を維持するために自分の住宅を大切に管理するような住み方や、社会の慣習自体を徐々に変えていくことも大事だ」と回答。またマンションの耐震強度が高くなると、固定資産税評価額も上がるという指摘に対し、齊藤氏は「耐震性の高い中高層のマンションは地域の安全を高めることになる。思い切って固定資産税のメリットをつける政策を考えていくべきかもしれない」と話して、パネル討論を締めくくった。

広告

企画・制作＝日本経済新聞社
クロスメディア営業局

主催：一橋大学　http://www.hit-u.ac.jp/kenkyu/project/forum.html

お問い合わせ先：一橋大学政策フォーラム　TEL 042-580-8053