

歴史的建造物の火災保険

－欧州の重大罹災事例と再建実態を参考として－

主席研究員 西原 秀津

目 次

1. はじめに
2. 欧州における歴史的建造物の管理保護制度
 - (1) 欧州評議会による条約
 - (2) イギリスの指定建造物制度と管理
 - (3) デンマークの保護建造物制度と管理
 - (4) フランスの歴史的記念物制度と管理
3. 欧州における歴史的建造物火災保険の保険価額設定
 - (1) 事後の一部保険
 - (2) イギリス：伝統工法特化型物価指数
 - (3) デンマーク：保険加入の状況
 - (4) フランス：事前鑑定と合意
 - (5) 伝統的建築資材の希少化および技能者の逼迫
4. 欧州における重大罹災事例
 - (1) イギリス：克蘭ドンパークハウス
 - (2) イギリス：アセンション教会
 - (3) デンマーク：コペンハーゲン旧証券取引所
 - (4) フランス：ノートルダム大聖堂
5. わが国への示唆
 - (1) 再建内容の事前検討の勧奨
 - (2) 日本版伝統工法特化型物価指数
 - (3) 物件特性に応じた財源の組み合わせ
 - (4) 国によるバックストップ制度の提言
6. おわりに

要旨

近年、欧州ではインフレの進展に伴い、歴史的建造物が火災に遭った際、希少資材や熟練技能者の確保に伴うコスト上昇も相まって、再建費用が支払保険金を上回る「事後の一部保険」の問題が生じている。

本稿は、近年において歴史的建造物の火災被害があったイギリス、デンマーク、フランスの3カ国について、歴史的建造物の管理保護制度や保険価額設定手法を整理したうえで、4つの重大罹災事例におけるリスクファイナンスの実態と課題を分析する。

第一の事例では、再建費用見積額に対して支払保険金が大幅に不足した結果、建物の管理者が当初の再建計画を断念したうえに「廃墟としての保全」へと舵を切ったことで、社会的批判や行政訴訟を招く事態となった。

第二の事例では、伝統工法に特化した物価指数に基づく火災保険に加入していたことで事後の一部保険を回避でき、保険金によって伝統工法での再建に成功している。

第三の事例では、罹災直後から伝統工法での再建方針が明確であるものの、どの時代の姿へ復元するべきかの議論があったほか、行政当局からの予測不能な要求によって再建費用が変動するリスクが窺われる。さらには、行政要求に対応した高額な損害の発生を懸念し、保険会社の引受判断が硬化する事態の深刻さも見える。

第四の事例では、建物が国家所有のため火災保険には未加入であったが、世界的知名度を背景に集まった莫大な寄付金という保険外財源によって再建が後押しされた。

これら欧州の事例を踏まえ、わが国への示唆として、①再建基本方針の事前検討の勧奨、②伝統工法に特化した積算データを用いた保険価額設定用指数の開発と一部保険の回避、③物件の知名度や寄付金等の調達力に応じた最適な財務ポートフォリオの構築、および④国によるバックストップ制度創設の4点を提言する。

防火対策の強化に加え、歴史的建造物の個性に応じた「火災後の再建ファイナンス」に平時から備えることが不可欠であり、本稿を契機として、わが国の歴史的建造物の再建可能性が高まることとなれば幸いである。

1. はじめに

那覇市に所在する首里城では、2019 年 10 月の大火災によって焼失した正殿および周辺建造物の復元を目指す「令和の再建」が進展しており、2026 年春に正殿の組み立てが概ね完了し、公式発表によれば正殿復元の完成を祝う式典が 2026 年 11 月に举行される¹。地域のシンボルが再び姿を取り戻したことが、大いに歓迎される。

かつて戦災からの復興を目指して行われた「平成の再建」においては、主郭内外の広範囲にわたる再建が行われ、完成後は壮観を呈していた。「令和の再建」においては、建物を所有する国によれば、2019 年に焼失した 9 つの建物のうち正殿の再建費用²として、防火設備の強化等を含めて約 120 億円を要したとされ、国費および保険金約 70 億円に加えて、県や県内自治体からの拠出や民間寄付金等による「沖縄県首里城復興基金」から多額の資金が充当されている³。

首里城の事例においては多角的な財源が確保されているため順調に再建が進められている⁴が、歴史的建造物⁵の一般論においては、必ずしも罹災時にこれほど潤沢な公的財源や寄付金を確保できるとは限らない。再建⁶を前提とする観点において、仮にある程度の寄付金等が見込める場合であっても、リスクファイナンスの根幹として損害保険（火災保険）が果たしうる役割は極めて大きい。

欧州の歴史的建造物の近年の火災事例に目を向けると、火災保険加入時に専門家が見積った建物価値⁷に対して満額の保険契約を手配していても、インフレ情勢下において罹災時点では各種コストが高騰していることで、保険金支払額と実際の再建費用が乖離する「事後の一部保険状態」が生じ、差額の大きさ如何では歴史的建造物の再建可能性を左右する状況も見られている。

本稿では、歴史的建造物に重大な火災被害が発生した欧州 3 カ国の事例を取り上げて、歴史的建造物の保護に関する制度、所有や管理の状況について整理したうえで、再建費用調達との関連を説明する。次に、本稿における一部保険および保険価額再評価実務に関する概念を整理したうえで、各国における火災保険の保険価額設定手法を説明する。

さらに、罹災事例におけるリスクファイナンスの実態と、再建に向けていかなる影響が

¹ 国営沖縄記念公園「【2026 年 11 月 23 日～】首里城正殿供用開始（一般公開）決定のお知らせ」（2026.6）

² 正殿再建費用の内訳は、①首里城正殿本体の復元整備、②城郭内における防災・防火設備の整備、③首里城正殿本体の復元に用いる大径材の調達である（内閣府沖縄総合事務局「首里城正殿の復元に向け実施設計をとりまとめました」（2022.3））。

³ 沖縄県ウェブサイトによる。

⁴ 正殿以外の主要建物の再建工事については、概ね正殿の完成後から開始される（内閣府沖縄総合事務局「北殿・南殿関係」（2021.11））。

⁵ 本稿では、築年数が長く、かつ歴史的価値の高い建造物に加えて、それらを伝統工法によって再建したもの、築年数にかかわらず「歴史的建造物」と総称する。

⁶ 本稿では、建て直しに限らず、大規模な修繕についても「再建」の語を用いる。

⁷ 本稿に述べる建物価値とは、別段の記載がない限りは同じ建物を再建すると仮定した場合の費用の趣旨であり、現在の建物が歴史的イベントの舞台となった実物である等といった代替性のない歴史的価値や築年数が古いことによる骨董的評価は含めない。

生じているかを説明する。最後に、これら欧州の事例を通じて、歴史的建造物を多く有するわが国への示唆となる要素の抽出を試みる。これにより、本稿の内容が、わが国の歴史的建造物の、再建可能性向上を含めたレジリエンス発達の一助となれば幸いである。

なお、本稿における意見・考察は筆者の個人的見解であり、所属する組織を代表するものではないことをお断りしておく。

2. 欧州における歴史的建造物の管理保護制度

本項では、欧州における歴史的建造物の管理保護制度として、欧州評議会による条約、およびイギリス・デンマーク・フランス各国における歴史的建造物の制度と管理について説明する。

(1) 欧州評議会による条約

欧州各国における歴史的建造物の法規制および再建プロセスの基本理念として、欧州評議会（Council of Europe）⁸において1985年にスペインのグラナダで採択された「ヨーロッパ建築遺産保全条約（Convention for the Protection of the Architectural Heritage of Europe）」が存在する。本条約は、加盟国政府に対し、保護対象とする歴史的建造物の目録作成、破壊の防止、さらには現代社会においても歴史的建造物を存続させていくための適切な対応等を求めている。歴史的建造物に関する保護規制を行政に対して促すものとして、重要な条約となっている⁹。

また、2005年にポルトガルのファロで採択された「文化遺産の社会的価値に関する条約（Council of Europe Framework Convention on the Value of Cultural Heritage for Society）」では、「社会にとっての文化遺産の価値」という概念が明文化され、人々が歴史的建造物に寄せる想いや地域コミュニティとの繋がりには社会的に尊重されるべき価値があると位置付けている¹⁰。

(2) イギリスの指定建造物制度と管理

イギリスにおける歴史的建造物の保護は、地域によって制度に若干の違いがあるが、例えばイングランドでは指定建造物（Listed Buildings）制度における分類に基づいており、重要度に応じて最高ランクから順に Grade I、Grade II*、Grade II に区分¹¹さ

⁸ 欧州評議会は、人権、民主主義、法の支配の分野で国際社会の基準策定を主導する欧州の国際機関である（外務省ウェブサイト）。

⁹ 欧州評議会ウェブサイトによる。

¹⁰ 欧州評議会ウェブサイトによる。

¹¹ Grade I は異例かつ特別な価値を持つ建物（buildings of exceptional special interest）、Grade II* は特別な価値を超える極めて重要な建物（particularly important buildings of more than special interest）、Grade II は保存努力が求められる特別な価値を持つ建物（buildings of special interest, warranting every effort to preserve them）とされる（Gov.uk ウェブサイトおよび Historic England ウェブサイトによる）。

れ¹²、いずれも無許可での改築等は違法行為として扱われる。罹災時には、元の建築様式や資材を忠実に再現する「同等同一仕様」による再建が求められる。

イギリスの歴史的建造物の所有・管理主体は、National Trust¹³に代表される民間公益団体、教育法人、教会、富裕な個人など多様である。所有者は、再建に際しては事前に Historic England¹⁴といった専門機関による諮問を経て行政機関から承諾（Listed Building Consent）を取得することとなっている¹⁵。

（3）デンマークの保護建造物制度と管理

デンマークでは、デンマーク宮殿文化庁（Slots- og Kulturstyrelsen）管轄のもと、優れた歴史・建築価値を有する建造物が「保護建造物（fredet bygning）」として法的に指定される。保護建造物は、無許可での修理等が禁止されている¹⁶。修繕等の際には伝統的な素材や工法を用いることとされており、外観や構造を現代的に改変するような仕様変更は原則として認められない¹⁷。

保護建造物の所有者は、公的主体から個人まで多様である。例えば、17 世紀竣工のコペンハーゲン旧証券取引所は、民間団体であるデンマーク商工会議所が、その前身組織である卸売商人協会の時代に王家から本建物を取得した 1857 年以降、現在に至るまで所有・管理を行っている¹⁸。

（4）フランスの歴史的記念物制度と管理

フランスの歴史的建造物は、歴史的記念物（Monument Historique）制度のもと、国家的価値を有する「指定歴史的記念物（Classé）」と、地域的価値を有する「登録歴史的記念物（Inscrit）」の 2 つの枠組みで保護されている¹⁹。

登録された建造物の現状改変には当局の事前承認が必須であり、再建にあたっては、歴史的記念物首席建築家（Architectes en Chef des Monuments Historiques）²⁰による

ウェブサイトを）。

¹² 各グレードに該当する建物の例として、「Grade I」は国家級の重要建造物であるバッキンガム宮殿をはじめ、後記 4.（1）で詳述するクランドンパークハウスなどがある。「Grade II*」（グレードツースター）は各地の市庁舎・大型教会・元領主の邸宅などで、個人所有物件は稀である。「Grade II」は公共施設から中小教会や古民家など多様であり、個人所有物件も多い（設計事務所 BB Partnership のウェブサイトなど）。

¹³ 環境や史跡の保護等を目的とする欧州最大の慈善団体である（ナショナルトラストウェブサイト）。

¹⁴ Historic England は、イングランドにおける歴史的建造物の保護を担う公的機関である（Historic England ウェブサイト）。

¹⁵ BB Partnership ウェブサイトによる。

¹⁶ Slots- og Kulturstyrelsen ウェブサイトによる。

¹⁷ Slots- og Kulturstyrelsen, “NÅR BYGNINGEN ER FREDET” (2024.4)

¹⁸ コペンハーゲン旧証券取引所の火災事例に関しては、後記 4.（3）にて詳述する。

¹⁹ Ministère de la Culture ウェブサイトによる。

²⁰ 歴史的記念物首席建築家は、フランス政府の文化大臣によって任命される、歴史的建造物の修復の専門家である。歴史的建造物の所有者への助言や再建工事全体の監督などを担う。国家公務員と民間建築家の性格を併せ持つ（Patrimoine-Environnement ウェブサイト）。

設計および工事監督が義務付けられている²¹。

歴史的記念物の所有者は、公的主体から個人まで多様であるが、パリのノートルダム大聖堂といった公共的な歴史を持つ教会については、政教分離法（Loi du 9 décembre 1905 concernant la séparation des Eglises et de l'Etat）に基づき国家所有となっている²²。

3. 欧州における歴史的建造物火災保険の保険価額設定

本項では、事後的一部保険について整理したうえで、イギリスの伝統工法特化型物価指数、デンマークの保険加入の状況、フランスの事前鑑定と合意、ならびに伝統的建築資材の希少化および技能者の逼迫について説明する。

(1) 事後の一部保険

a. 事後の一部保険の定義

本稿においては、歴史的建造物の所有者が意図的に付保額を建物価値より低く設定して生じる、契約当初からの一部保険状態と、所有者の意図によらずインフレによって発生する事後的な一部保険状態とを、誤解を回避するために用語上で区別しておく。

まず、保険契約の締結時点における建物価値として設定した評価額（保険価額）に対し、所有者が保険料を節約する等の目的から、敢えて満額に満たない額の保険金額もしくは支払上限額を選択して契約している状態を、本稿においては「意図的一部保険」と定義する。

一方、保険契約の締結時点において保険価額に対して満額の保険金額を設定して契約しているものの、実際の罹災後に同等同一仕様の再建を行おうとした際、資材価格や人件費等の高騰（インフレ）の影響により再建費用が増加しており、支払保険金を上回ってしまう状態を、本稿では「事後的一部保険」と定義する。

また、単に「一部保険」とした場合は、意図的一部保険と事後的一部保険を総称したものとす。

b. 加入初日再建ベースの特性とインフレ特約

建物の保険価額は、通常、保険加入時点での建物評価²³をもとに設定されるため、インフレ局面において一定程度の期間が経過したのちの罹災により再建を行う際は、支払保険金よりも再建費用の方が高額となる基本的特性がある。保険期間が長く、期中に

²¹ Ministère de la Culture ウェブサイトによる。

²² Legifrance ウェブサイトによる。

²³ イギリスでは保険加入初日に再建を行うと仮定した場合の再建費用は、「day one reinstatement figure」と表現される（Royal Institution of Chartered Surveyors, “Reinstatement cost assessment of buildings”（2024.6））。

契約内容を見直すことが実質的にない場合には、特に影響が大きい。この問題への対処として、一般的な建造物であれば、保険期間中のインフレ進行を随時保険金額に加味する特約を付帯することで、ある程度は事後の一部保険の解消を見込むことができる。

c. 伝統工法および資材のインフレ率

歴史的建造物の再建においては、伝統工法に対応した資材や職人が必要であり、その希少性等から、調達には特別なコストを要する。さらに、そのコストのインフレ動向は、現代的な工法や資材を用いた場合に適用される通常のインフレ率とは異なる推移を示す場合があり、前記 b.のように一般的なインフレに対応した特約を付帯した場合であっても、事後の一部保険の要因となりうる。

(2) イギリス：伝統工法特化型物価指数

a. Ecclesiastical Insurance

王立チャータード・サーベイヤーズ協会 (Royal Institution of Chartered Surveyors) が運営するデータ機関である建築コスト情報サービス (Building Cost Information Service) は、慈善団体の傘下であり²⁴歴史的建造物を主に扱う²⁵保険会社である Ecclesiastical Insurance と共同して、伝統工法特化型の物価指数 (Ecclesiastical Heritage Building Cost Index: 以下「EHBCI」) を開発し、運用している。EHBCI は、伝統工法による建築に必要な資材および対応する技術者の人件費の物価変動を調査してインフレ指数を算出するもので、Ecclesiastical Insurance の歴史的建造物向け火災保険のインフレ特約および更改時の保険価額設定に利用されている。具体的には、鉛、漆喰、スレート、粘土、特定の石材や木材等といった資材や工作技術の種類ごとに、ある時点でのコストが 1 年後の同じ日に何%変動したかを追跡し、61 の要素を加味した全体の物価変動率を指数として算出し、保険金額に適用する仕組みとなっている²⁶。2019 年第 1 四半期末時点において、一般的な年間インフレ率が 2.1%であったところ、EHBCI は 3.4%であり²⁷、この差は事後の一部保険の要因となる。

さらに Ecclesiastical Insurance においては、EHBCI に基づく保険価額と実際の再建費用実態との乖離をも根本的に解消するために、保険契約更改のタイミングもしくは 3 年から 5 年に 1 度程度の頻度で、専門家による建物の再評価を受けるべきとしている²⁸。

²⁴ Ecclesiastical Insurance は、1887 年に教会向け火災保険の専門会社として設立され、現在は慈善団体 Benefact Group 傘下の保険会社である (Ecclesiastical Insurance ウェブサイト)。

²⁵ 慈善団体 Heritage Alliance によれば、Ecclesiastical Insurance はイギリスの Grade I 指定建造物についての最大手保険会社である (Heritage Alliance ウェブサイト)。

²⁶ Ecclesiastical Insurance ウェブサイトによる。

²⁷ IHBC NewsBlog, “Rising price of heritage materials increases rebuild and repair costs of traditional properties by 3.4%” (2019.8)

²⁸ Ecclesiastical Insurance ウェブサイトによる。

b. 一般の損害保険会社

EHBCI は Ecclesiastical Insurance の契約者向けに提供されており、Ecclesiastical Insurance 以外の保険会社の火災保険においては、インフレ特約には General Buildings Cost Index（主に商業建築用の標準指数）や House Rebuilding Cost Index（住宅建築用指数）が使用されることとなる。これらの指数は現代工法を前提としているため、歴史的建造物を対象とした火災保険の事後的な一部保険化対策としては十分でない可能性がある²⁹。

なお、歴史的建造物の時価評価に関しては、イギリスのポーツマス大学（University of Portsmouth）土木工学・測量学部（School of Civil Engineering & Surveying）の 2021 年の Simon Forbes 氏の博士論文において、歴史的建造物の主要部位ごとの期待寿命と現状劣化度および王立チャータード・サーベイヤーズ協会の手法をベースとして年間賃貸価値評価から年あたりの長期メンテナンスコストを算出したうえで投資回収率を加味することで、劣化度を勘案した建物時価評価の精度を増す技法が提案されている³⁰。もし、この技法理論の応用により、歴史的建造物の確度の高い時価評価を算出できれば、時価と新価の乖離の検証が可能となり、劣化の激しい建物や修繕すべき破損が放置されている建物における新価方式の適用是非の検討にも資する。ひいては、保険加入前の修繕実施を動機づけることにもなる。また、Forbes 氏理論からは、新価算出方法の改良へのヒントを得られる可能性がある。

(3) デンマーク：保険加入の状況

デンマークにおいて歴史的建造物の所有者が加入している保険プランは、4 種類に区分される（図表 1 参照）。特筆すべきは、文化価値保護特約付き新価保険の存在である。このプランでは、デンマーク宮殿文化庁が求める伝統的仕様に沿った工法で再建を行うことを前提として、伝統工法（資材）を用いることにより高額化した費用分も含めて、上限無く再建実費が補償される³¹。ただし、当局が求める伝統的仕様に関連して、歴史的建造物協会（以下「Historiske Huse」）³²が一般論として「罹災後の復旧に関する当

²⁹ これら 2 つの指標では扱われていない資材等も、EHBCI の対象には含まれている（Ecclesiastical Insurance ウェブサイト）。

³⁰ Simon Forbes, “Towards a New Valuation Model for Heritage Building Assets.”（University of Portsmouth, 2021.2）

³¹ Historiske Huse, “BYFO medlemsundersøgelse om forsikring af fredede bygninger”（2025.11）による。なおデンマークでは、罹災直前の建物の経年劣化度合いを保険会社が評価し、劣化度合いが新価ベース価値の 30%を超えているとされた場合は、その劣化割合が保険金から控除される仕組みも存在する（Historiske Huse ウェブサイト）。

³² Historiske Huse は、歴史的建造物の所有者団体である BYFO との協力関係により設立された、デンマークの登録建造物および保存に値する建造物の所有者を代表し、所有者の状況改善と建築文化遺産の価値に対する一般の認識向上に取り組む組織である（Historiske Huse ウェブサイト）。なお、現在 BYFO の活動窓口は Historiske Huse に統合されている。

局の要求は、不明確で予測不可能である」との懸念を示している状況³³にあり、実務上の難点が示されている。

建物保護協会（Byggnings Frednings Foreningen：以下「BYFO」）が2025年10月に実施した会員向けアンケート調査の結果によると、火災保険に加入している会員からの有効回答のうち、伝統工法による再建費用を無制限に補償する文化価値保護特約付き新価保険に加入している割合は、25%であった³⁴。

また、火災保険に加入できている歴史的建造物の状況のみを見れば、歴史的建造物の所有者は複数の保険プランから最適なものを選択できているかのようにも映るが、実は、そもそも火災保険に加入できなくなりつつある、という深刻なプロテクションギャップ問題が生じている。BYFOによれば、歴史的建造物の契約を引き受ける保険会社は、現在ごくわずかであり、新規加入申込が拒否されたり、保険料の極端な高騰や、加入していた保険を解除されたり条件が変更されたりした事例もあるとされる。歴史的建造物の業界団体としては危機的状況と認識し、Historiske Huse が文化大臣に介入を要請する事態となった。Historiske Huse は、歴史的建造物の火災保険市場は持続可能な状況ではなくなってきており、歴史的建造物に保険をかけることが実質的に不可能となることを危惧している³⁵。

図表 1 歴史的建造物の所有者が加入している保険プラン（BYFO アンケートによる）

プラン	概略	有効な回答に占める割合
純第一リスク ^(注) 定額保険 (Første risikosum / sum-forsikring)	実際の再建工法に関係なく、事前に設定した額を上限として再建実費を補償する。	38%
第一リスク 定額特約付き新価保険 (一般再建＋文化財対応指定額) (Fuld og nyværdi + første risikosum)	現代工法（資材）を使って元の建物と同じ規模・体積の再建を行うと仮定した場合の費用分については上限なく再建実費を補償しつつ、実際は伝統工法（資材）を用いることで割高になる差額分については事前に設定した額を上限として補償する。	26%
文化価値保護特約付き新価保険 (Fuld og nyværdi + klausul om, at Slots- og Kulturstyrelsen er kravstiller ved storskade)	文化遺産保全当局が求める伝統的仕様に沿った再建であることを前提に、再建実費を無制限に補償する。	25%
限定的新価保険 (Fuld og nyværdi)	現代工法（資材）を使って元の建物と同じ規模・体積の再建を行うと仮定した場合の費用分については上限なく再建実費を補償するが、実際は伝統工法（資材）を用いることで割高になる差額分については全く補償しない。	11%

³³ Historiske Huse ウェブサイトによる。

³⁴ なお、アンケートに回答した歴史的建造物の所有者が、自らが契約している保険の内容を正確に理解しておらず誤った回答をしている可能性もある旨、注記されている（Historiske Huse ウェブサイト）。

³⁵ Historiske Huse ウェブサイトによる。

(注) デンマークの保険市場における「第一リスク (Første risikosum)」は、first loss 方式と同内容を指している (Law Insider ウェブサイトほか)。

(出典 : Historiske Huse ウェブサイトほかをもとに作成)

(4) フランス : 事前鑑定と合意

歴史的建造物の保険価額は基本的に、建築専門家が算出する、元の建材と工法に基づいて再建する場合の費用をもとに設定される³⁶。

比例填補の発生を防止するためにも、3 年から 5 年に 1 度の頻度で専門家による建物の評価鑑定を受けて保険価額を更新することが推奨されている³⁷。

(5) 伝統的建築資材の希少化および技能者の逼迫

伝統工法に不可欠な資材の価格高騰や、熟練技能者の人件費上昇は、現代工法と伝統工法との費用面での差を生じさせ、保険価額設定を難しくしている。

例えば、ある歴史的建造物を再建するにあたり、同じ石材を求めても現在は市場で入手困難ということがある。Ecclesiastical Insurance によれば、希少な石材を入手するべく、長らく閉鎖されていた採石場を再稼働させる必要に迫られた事例もあり、当該石材の調達コストの上昇に繋がっている。また、ロンドンのウェストミンスター宮殿の改修等といった大規模プロジェクトも、石材需要を押し上げるとしている³⁸。

また、フランスの保険ブローカー France Epargne は、城や荘園邸宅といった建物に用いる建築資材の費用は、現代品と比べて 3 倍から 8 倍も高額になるとしている³⁹。

デンマークの伝統工法職人の業界団体である Dansk Håndværk によると、伝統的な工芸技術と素材を扱える熟練職人が不足しており、さらにこの分野の知識を持つ若者の育成が不十分なため、状況は悪化するだろうとの見解を述べている⁴⁰。

4. 欧州における重大罹災事例

本項では、イギリスの克蘭ドンパークハウスおよびアセンション教会、デンマークのコペンハーゲン旧証券取引所、ならびにフランスのノートルダム大聖堂について説明する。

³⁶ France Epargne ウェブサイトによる。

³⁷ Prialys Assurances ウェブサイトによる。

³⁸ IHBC NewsBlog, “Rising price of heritage materials increases rebuild and repair costs of traditional properties by 3.4%” (2019.8)

³⁹ Emmanuel d'Ibelin, “Assurance Château et Propriété de Prestige” (France Epargne, 2026.6)

⁴⁰ Mads Okking, “Hvad skal der til for at bevare vores bygningsarv” (Dansk Håndværk, 2026.6)

(1) イギリス：克蘭ドンパークハウス

a. 火災発生と保険金支払

イギリス・サリー州に所在する、「Grade I」指定のマナーハウス⁴¹である「克蘭ドンパークハウス（Clandon Park House）」が、2015年4月、電気系統火災により、建物の外壁を残してほぼ全焼した。この建物を所有し管理する民間公益保全団体である National Trust が、保険会社 Zurich Municipal で加入していた火災保険から支払われた保険金は、6,630 万ポンド（約 143 億円）⁴²である⁴³。

b. 再建見積額と財源不足

National Trust は建物の再建を行う旨の発表を 2020 年に行い、克蘭ドンパークハウスの再建費用の見積額は、控えめに見積もって 1 億 1,500 万ポンド（約 247 億円）になると発表した⁴⁴。

歴史的に忠実な再建を行う想定において、受領した保険金 6,630 万ポンド（約 143 億円）と再建費用 1 億 1,500 万ポンド（約 247 億円）には、大きな開きが生じることとなった。

なお、National Trust および火災保険を引き受けていた Zurich Municipal は、地下の分電盤の電氣的欠陥が発火点ではあるものの、短時間に館内全体に延焼して被害を深刻なものとした原因は 10 年前に施工されたエレベーターシャフトの耐火工事の施工不良（耐火基準違反および可燃物の放置等）にあると主張し、工事業者に対して 1 億 1,500 万ポンド（約 247 億円）の損害賠償を請求し 2021 年に和解に至ったが、その内容は非公開のため賠償を受けることができたかは不明である⁴⁵。

c. 方針転換

保険金では再建費用を賄うことができないことが判明し、かつ工事業者に対する賠償請求も和解に至った後の 2022 年、National Trust は建物内部の被害規模に鑑みれば再建計画は保全というより偽物の展示になる等といった趣旨の発言とともに「内部は廃墟として保全する」旨の発表を行った⁴⁶。具体的には、外観は修繕しつつも火災で破壊された内部はそのままに、コンクリート、鉄骨、およびガラスを用いた現代的な見学用通路を建物内の空中に建設することをもって、廃墟の保全とするというものである。

⁴¹ マナーハウス（manor house）とは、かつての荘園領主の邸宅を指す。

⁴² 2026 年 6 月末時点の為替レートである 1 ポンド=215.05 円により換算した。以下同様とする。

⁴³ 実際に支払われた保険金（eventual insurance payout）は明示されているが、保険金額（sum the property was insured）は開示されていない（Restore Trust ウェブサイトによる）。

⁴⁴ Restore Trust ウェブサイトによる。

⁴⁵ 担当した弁護士事務所 Mayer Brown は、和解成立の事実をウェブサイトに掲載しているが、和解内容は開示していない（Annabel Tinson, “Spotlight: Can Mayer Brown fix it? Yes it can” (Mayer Brown, 2024.1)）。

⁴⁶ BBC, “Clandon Park: National Trust’s restoration plans ‘disappointing’ (2022.11)

この方針転換は、「歴史的に忠実に元の状態に再建する」ことを前提とする保険金支払条件に抵触するものだったが、National Trust と Zurich Municipal の間の協議により、クランドンパークハウス敷地内の工事にのみ使うことを条件として、すでに支払われている保険金は返還を求められないこととなった。

一方で、National Trust は、この方針転換について一部の慈善団体⁴⁷から激しい反発を招く状況⁴⁸となった。再建財源不足の原因である保険金の少なさに関して、保険の手配が適切ではなかったのではないかと指摘や、Grade I 指定の歴史的建造物の保護義務を放棄するものではないか、などといった批判が National Trust に寄せられている。National Trust がナショナルトラスト法の精神に忠実であることを期待する、National Trust 支援者団体である Restore Trust は、もし外壁を保存するだけであれば、費用はわずか約 2,300 万ポンド（約 49 億円）で足りると主張し、National Trust の方針転換と保険金の使い方を批判している⁴⁹。

d. 争訟

National Trust による「廃墟としての保全」計画は地元の地方議会の承認を受けているが、その承認判断は行政訴訟に発展している。Restore Trust とジョージアン様式建物の保護を目的に活動する慈善団体である Georgian Group は、行政が「罹災後の状態ありき」でクランドンパークハウスの歴史的価値を再評価したうえで廃墟のままの維持は適当とした 2025 年 11 月の判断は違法であり、歴史的建造物の保護規制を骨抜きにする危険があると訴えている⁵⁰。

なお、この審理は 2026 年夏に行われる予定とされている⁵¹が、2026 年 6 月末時点で審理結果に関する情報は確認できなかった⁵²。

(2) イギリス：アセンション教会

イギリス・マンチェスター近郊のソルフォードに位置する、1869 年建立の Grade II 指定の歴史的建造物である「アセンション教会（Church of the Ascension）」は、2017

⁴⁷ 具体的には、Restore Trust と Georgian Group である。

⁴⁸ Restore Trust は、「ナショナルトラストが管理するすべての歴史的建造物については十分な保険が掛けられるべきであり、かつ不足する分は予備金から賄うべきである」、「一部保険であることが本件の大失敗の原因の少なくともひとつであることを示唆している」と主張し、かつ「ナショナルトラストの経営陣には、国家を代理して今回の惨事に対処するという気概が無い」と批判している。（Alexander Morrison, “National Trust rejects pressure group’s claim that its buildings are ‘under-insured’” (The Art Newspaper, 2025.11)）

⁴⁹ James McNeill, “Grand plans to spend £63million on maintaining the fire-wrecked look for a Grade I listed mansion rather than restoring a ‘great jewel of British architecture’ is blasted as an ‘act of barbarianism’” (Daily Mail, 2024.12)

⁵⁰ Guildford Society ウェブサイトによる。

⁵¹ Guildford Society ウェブサイトによる。

⁵² 原告である Georgian Group のウェブサイトにおいて、高等裁判所での審理が認められた旨の 2026 年 2 月の記事以降、6 月末時点においてクランドンパークハウスに関する最新情報は掲載されていない。

年2月の放火により屋根や壁、内装などを焼失した。伝統工法での再建費用は、約500万ポンド（約11億円）⁵³と見積もられた。

この教会は、Ecclesiastical Insurance の火災保険に加入していた。Ecclesiastical Insurance では、保険対象の建物が、歴史的建造物として指定されている場合、伝統的な資材で建てられている場合、1920年以前に建てられている場合、もしくは自然保護区に存在している場合のいずれかを満たす場合は、保険価額・保険金額が EHBCI を加味して変動する保険を提供している⁵⁴。この事例では、罹災後に500万ポンド（約11億円）の保険金が支払われ、保険金で再建費用を賄うとの考え方において十分な再建財源の確保に成功している。

設計事務所の Buttress および建設会社 Seddon によれば、火災で完全に破壊されたバラ窓はステンドグラス職人と地元の石工によって作り直され、屋根は国内産のスレートで葺かれ、屋根を支える構造は伝統工法による木製トラスで復元された。再建工事は2022年に完了した⁵⁵。

(3) デンマーク：コペンハーゲン旧証券取引所

a. 火災と再建方針

コペンハーゲン旧証券取引所（Børsen）は、特徴的な尖塔で知られる17世紀に建造された歴史的建造物であり、1857年以来、デンマーク商工会議所（Dansk Erhverv「以下、商工会議所」）の所有となっている。王家から購入するにあたっては建物の個性的外見を保全することが条件とされていた⁵⁶こともあり、概ね良好な管理が継続されてきた。

2024年4月、修繕工事の際に発生した火災により損傷を受けた。被害は甚大であり、商工会議所所属の建築家によれば、再建完了には10年を要すると目されている⁵⁷。

商工会議所としては伝統工法に忠実な再建を行う意向が罹災直後から明確であり、再建するか否かという基本方針に関する問題は発生していない。ただし、数百年に及ぶ歴史の過程で改築が繰り返されてきており、「元の状態」をいつの時点とするべきかという議論はあり、外観については罹災直前の姿を再現しつつ、内部については創建当初の設計図に基づく再建が計画されている⁵⁸。

b. 再建費用

再建を進める過程においてデンマーク宮殿文化庁がどのような要求をしてくるかは

⁵³ Hattie Williams, “Manchester church rises from the ashes” (Church Times, 2022.11)

⁵⁴ Ecclesiastical Insurance, “Ecclesiastical Heritage Index” (2021.5)

⁵⁵ Buttress ウェブサイトおよび Seddon ウェブサイトによる。

⁵⁶ Dansk Erhverv ウェブサイトによる。

⁵⁷ Mie Olsen, “Denmark aims to rebuild historic stock exchange after blaze” (Courthouse News Service, 2024.4)

⁵⁸ denkmal ウェブサイトによる。

一般論として予測不能であるとの指摘もあり⁵⁹、その要求に対応する過程で、保険金支払対象となる費用と保険金支払対象外となる費用の境界が現場では曖昧になる可能性や、再建費用が上振れする可能性も秘められている。

商工会議所が加入している保険契約の条件詳細は開示されていないものの、商工会議所の管理担当者は、地元メディアの Berlingske の 2024 年 5 月の取材に対し、コペンハーゲン旧証券取引所の建物は商工会議所の 2023 年末の決算書において約 4 億デンマーククローネ（約 99 億円）⁶⁰の評価額で計上されており、建物については北欧を地盤とする保険会社である If Insurance の保険に加入していることに加えて、全額が保険で補償されるため財務諸表上の評価額は維持できると述べている⁶¹。

If Insurance の親会社である Sampo Group⁶²は、その 2024 年第 2 四半期決算に関して、コペンハーゲン旧証券取引所の火災による損害額は、If Insurance の超過損害額再保険（excess of loss reinsurance）プログラムにおける自己保有額（net retention）の 3 億スウェーデンクローネ（約 50 億円）⁶³を大幅に上回る可能性があるとして述べている。また、この再保険プログラムは巨大自然災害等にも適用されるものであるため、If Insurance は影響を受けた複数の再保険レイヤーに対して多額の復元保険料（reinstatement premiums）⁶⁴を支払う可能性があるとしている⁶⁵。

2025 年 9 月の報道によれば、再建費用は約 10 億デンマーククローネ（約 248 億円）に達したとされる⁶⁶。

（4）フランス：ノートルダム大聖堂

パリのノートルダム大聖堂（Cathédrale Notre-Dame de Paris）は、2019 年 4 月に火災が発生し、甚大な被害を受けた⁶⁷。ただし、ノートルダム大聖堂はフランス国家が所有し⁶⁸、自家保険政策がとられているため、建物の火災保険は契約されていない⁶⁹。

罹災直後から極めて多額の寄付金が集まった点が、この歴史的建造物の世界的知名度をよく表している。再公開までに実際にかかった再建費用が約 7 億ユーロ（約 1,297 億

⁵⁹ Historiske Huse ウェブサイトによる。

⁶⁰ 2026 年 6 月末時点の為替レートである 1 デンマーククローネ=24.8 円により換算した。以下同様とする。

⁶¹ Berlingske ウェブサイトによる。

⁶² Sampo Group は、北欧の大手保険会社グループであり、スウェーデン、デンマーク、ノルウェー、フィンランド、およびイギリスに、傘下の保険会社を有している。

⁶³ 2026 年 6 月末時点の為替レートである 1 スウェーデンクローネ=16.71 円により換算した。

⁶⁴ 超過損害額再保険契約において期間中に再保険金の回収があった場合、その回収と同時に縮小あるいは消滅したてん補責任を復活させることを復元といい、そのために元受保険会社が支払う保険料を復元保険料という（東亜再保険「再保険用語集（は行）」および日本アクチュアリー会「損保 第 4 章 再保険」）。

⁶⁵ Sampo Group, “Q2 2024 pre-close information” (2024.6)

⁶⁶ BYENS Ejendom ウェブサイトによる。

⁶⁷ La Fondation Notre Dame ウェブサイトによる。

⁶⁸ Chantiers du Cardinal ウェブサイトによる。

⁶⁹ Insurance Hotline ウェブサイトによる。

円)⁷⁰である⁷¹のに対して、少なくとも約 8 億 5,000 万ユーロ（約 1,575 億円）もの寄付があり、国庫の負担もなく⁷²再建が行われた⁷³。

なお、尖塔部の再建にあたっては新しいデザインが広く公募され、罹災前とは全く異なるデザインも検討されたが、最終的に従前と同じデザインが採用されている⁷⁴。

5. わが国への示唆

本項では、再建内容の事前検討の勧奨、日本版伝統工法特化型物価指数、物件特性に応じた財源の組み合わせ、および国によるバックストップ制度の提言について説明する。

(1) 再建内容の事前検討の勧奨

本稿で紹介した欧州の事例からは、もし甚大な火災被害を受けた場合に、再建をどのように行うのか、あらかじめ検討しておくことの重要性が窺える。

イギリスのクランドンパークハウスの事例では、罹災前に決定していた再建方針を罹災後に変更する行為が、火災保険の契約内容によっては保険金支払の有無や金額に影響を与える場合があることや、再建しないという選択肢はそもそも重要な歴史的建造物の所有・管理を担う者の責任として社会的・法的に許されない可能性、さらに財源不足は再建断念の正当な理由として許容されない状況が生じること等を示している。また、保険金と再建費用の乖離はインフレ要因では説明できないほど大きく、罹災前の時点で歴史的建造物にかけられていた火災保険が不十分だった可能性につき慈善団体から追及を受けていることから、事前に確度の高い建物価値評価を得たうえで再建方針を策定し、かつ適切な火災保険に加入しておくべきだったことが示唆される。さらに、罹災後の廃墟の状態を事後的に肯定して、その廃墟を保全すれば文化財保護として問題ないとする行政判断は、歴史的建造物に対する価値観の根本にかかわる大問題であり、争訟の行方は、歴史的建造物の再建を望むすべての人にとって重大な関心事となる。

また、デンマークのコペンハーゲン旧証券取引所の事例では、再建とは必ずしも罹災直前の状態へ復元することを自動的に意味するものではなく、より古い時点の姿への復元がなされる場合があることを示しており、再建の内容次第では、費用に大きな違いが生じる。行政が強い権限のもとに民間所有の歴史的建造物の再建方針に介入することで再建費用の高額化を招き、保険会社の引受方針を硬化させ、結果的に「保険をかけたくてもかけられない」というプロテクションギャップを生む問題も浮き彫りにな

⁷⁰ 2026 年 6 月末時点の為替レートである 1 ユーロ=185.35 円により換算した。以下同様とする。

⁷¹ Rimjhim Singh, “From ashes to glory: Notre-Dame to reopen after 700 mn euro restoration” (Business Standard, 2024.12)

⁷² Sénat, “Projet de loi de finances pour 2025 : Culture” (2024.11)

⁷³ 再建工事は概ね完了しており、2025 年 9 月に鐘楼のある塔の見学が再開された (Paris Region ウェブサイト)。

⁷⁴ Friends of Notre-Dame de Paris ウェブサイトによる。

った。

フランスのノートルダム大聖堂の事例では、基本的に元通りのデザインでの再建が行われ、その費用は寄付金で賄うことができたが、もし仮に、全く異なるデザインが採用されていた場合は、再建費用が寄付金総額を大幅に超えるような事態が生じる可能性を否定できない。罹災後に再建デザイン案を広く公募するといった行為は、多大なリスクを抱える可能性がある。

わが国においても、再建するのか・再建せずに廃墟の状態を保全するのか、再建の機会を生かして現代的な改良を加える考えがあるのか、伝統工法へのこだわりをどの程度とするか、同じデザインで再建するのか、といった基本方針の選択がすべての土台であるため、歴史的建造物の所有者においては、平時からその歴史的建造物の維持運営当事者や関心を寄せる関係者との合意を形成しておくことの重要性は同様である。また、適切な火災保険を手配するためには、事前に決定した再建方針を前提とすることとなるため、罹災後の時点での再建方針のぶれは再建の障害になりうることに留意が必要である。

保険会社において歴史的建造物を対象とする火災保険を引き受けている場合は、上記の認識をもとに、平時から保険契約者への情報提供および再建方針の事前決定の勧奨を行うことが望まれる。

(2) 日本版伝統工法特化型物価指数

イギリスのアセンション教会の事例では、Ecclesiastical Insurance による伝統工法に特化した物価指数の存在により、事後的一部保険の発生を回避し、無事に再建費用を保険金で賄うことができた。

わが国においても、文化財修理技術保存連盟⁷⁵が発行する「文化財建造物保存技術資料集 積算資料編」といった資料が存在し、伝統工法を採用した場合のコスト計算の基礎が整備されている。

しかしながら、最新の文化財用積算データを、保険価額設定の工程へ自動化した形で組み込んでいる歴史的建造物専用火災保険の商品化は、本稿執筆時点において見受けられない。将来的に、Simon Forbes 氏論文⁷⁶の理論も参考にしつつ、伝統工法を前提とするコスト変動も随時加味した積算データが火災保険の保険金額設定ロジックに直接的に組み込まれることで、事後的一部保険を最小限に抑える機能を内包した火災保険が開発されて、わが国の歴史的建造物の再建可能性が高まる選択肢が市場に提供されることを期待したい。

⁷⁵ 国宝や重要文化財の建造物修理を担う 7 職種の団体が結成した組織であり、伝統技術の保存継承と向上を図り、文化財の保護と国民の文化向上に資する事を目的に掲げている（文化財修理技術保存連盟ウェブサイト）。

⁷⁶ 前記 3. (2) b. を参照。

(3) 物件特性に応じた財源の組み合わせ

クランドンパークハウスの事例では、再建見積額よりも支払保険金が少なかったうえ、その巨額の不足額を埋めるほどの保険外財源は事前確保できていなかった。さらに、大きな損傷を受けたあとの再建物は模造に過ぎない等といった、歴史的建造物を再建する意義を否定する見解を National Trust 自身が公表したことで、広く一般から寄付金を募る大義名分を自ら毀損したこともあり、事後的な保険外財源の調達も難しく、本来であれば行うべきだった歴史的に忠実な再建が頓挫している。コペンハーゲン旧証券取引所の事例では、一般的に再建時のデンマーク行政当局からの指示を事前に把握することは困難であり、その方針次第で費用が変動する余地が垣間見える。また、ノートルダム大聖堂の事例では、寄付金といった保険外財源が圧倒的な力をもって速やかな再建を後押ししたことが見られた。すなわち、大前提として、歴史的建造物においては、それぞれの事情や所有状況等によって寄付金や国費投入等の保険外財源の調達力に大きな違いがあり、再建費用確保の観点での火災保険への依存度もおのずと異なっている。

わが国においても、歴史的建造物には個性があり、それぞれの総合的な資金調達力、つまりは、有事の際に世間一般から寄付金が集まるポテンシャルがあるか、行政からの補助金が見込めるか、あるいは氏子・檀家や地域コミュニティといった支援者からの潤沢な資金提供が期待できるか等は、異なっている。よって、歴史的建造物それぞれの総合的な資金調達力に応じた火災保険に加入することが、現実的な対処と言える。

以下に、歴史的建造物をその適性から 2 つに分類した場合における、リスク戦略案の例を提示する。

a. 国家レベルの歴史的建造物における「一部保険の許容」

首里城正殿や、フランスのバリ・ノートルダム大聖堂のように、国民的なランドマークとなっている、最高ランクの歴史的建造物の場合は、罹災時に大規模な寄付金や実質的に無尽蔵の国費の投入といった、保険外かつ事後的な財源を見込める特性を持つ。このような特異な物件においては、火災保険のみで再建費用を賄う必要はなく、一定レベルの一部保険を許容した財源ポートフォリオにも状況次第では合理性がある。

b. 他の歴史的建造物の火災保険における「同額更改」の危険

一方、他の歴史的建造物、例えば、氏子・檀家や地域コミュニティによって支えられている数多くの社寺や中小規模の地域文化財等⁷⁷においては、罹災時にどの程度の寄付金等が集まるかは予測不可能であるため、再建財源として火災保険の役割が大きくなる。

⁷⁷ 2017 年 5 月時点の重要文化財建造物（国宝を含む）2,465 件のうち、社寺仏閣が 1,432 件と過半数を占めている（文化庁「文化財に関する基礎資料」（2017.11））。

火災保険を再建の主要財源とするにあたっては、事後の一部保険の防止が重要となる。特に留意すべきは、保険契約を何十年も同額同内容で、自動的にもしくは見直すことなく更改し続けることである。保険契約上、形式的に保険価額に対して満額付保の新価保険となっており比例填補適用の心配⁷⁸はない場合であっても、実際の再建費用がインフレによって当初想定から大幅に乖離してしまっていれば、事後の一部保険となり、財源を保険金で賄うことができなくなる。その結果、再建計画は資金調達の目処が立たないまま膠着状態に陥り、最悪の場合は歴史的建造物の再建断念を余儀なくされるなど、文化的損失につながることも考えられる。

そのため、歴史的建造物の所有者は、平時から物価推移に目を配り、罹災時に見込まれる寄付金や助成金などの保険外財源と保険金との最適なバランスをよく考慮したうえで、例えば建物再建の原資については火災保険が担いつつ周辺整備には寄付金等を充当するといった、現実的な財務ポートフォリオを想定しておくことが望まれる。また、保険期間が長期の場合等において事後の一部保険化によって保険金と再建費用の差が多額となっていると判明した際は、保険契約更改の機会に限定されることなく契約内容を見直すことも必要である。併せて、専門家とのアクセス環境によっては費用面や時間的制約等がありうるものの、インフレ率指標に長年頼り続けるのではなく、適時に建物の再建費用について専門家の再見積を受けることが望ましい。これら状況について、保険会社は、契約者への説明と助言を行う必要がある。

なお、財務ポートフォリオの検討に際し、国家級の歴史的建造物ではない場合においては特に、不確定要素である寄付金をあてにして火災保険を一部保険とすることについては、その危うさに警鐘が鳴らされるべきである。

(4) 国によるバックストップ制度の提言

わが国における民間所有の国指定重要文化財については、火災による損傷の修理費用に関しては、文化財保護法に基づき災害復旧事業として国庫補助金が交付される。その補助率は 50%を基本としつつ状況によって加算があり、最大 85%まで支給される可能性がある⁷⁹。火災保険の保険金がある場合は、補助対象経費から保険金を控除した残額に対して補助率が適用されるため、火災保険に加入していた方が自己負担を減らすことができる。補助金の支給は原則的に工事完了後となる⁸⁰。しかし、この補助金は現存する歴史的建造物の修理を目的とするものであり、火災によって完全に焼失し文化

⁷⁸ 仮に、実損払い方式ではない意図の一部保険が契約されている場合、契約内容の見直しが行われずに契約更改が続けられるうちに歴史的建造物の管理担当者の代替わり等が発生して「分損時には比例填補が適用されるデメリット」についての正確な理解が最新の管理担当者に継承されない可能性にも懸念がある。

⁷⁹ 文化庁「重要文化財（建造物・美術工芸品）修理、防災事業費国庫補助要項」（2026.4）および文化庁「重要文化財（建造物・美術工芸品）修理 寄附等による資金調達を行った場合の新しい補助率計算方法」

⁸⁰ 文化庁「文化財補助金実務ガイドブック」（2025.12）

財保護法に基づき「指定解除」となる⁸¹と、再建費用は補助の対象ではないこととなる。また、国登録有形文化財の一般的な火災について、完全に焼失した場合の再建費用の補助金はない。また、修理可能な場合も設計費の一部は補助される⁸²ものの、工事費に対する国からの直接の補助金はない。

わが国の歴史的建造物に対する補助金制度は、基本的に現存建物の維持および修理に主眼が置かれており、完全に焼失したあとの再建は対象となっていない⁸³。また、登録有形文化財ランクの歴史的建造物についての補助制度は非常に薄いものとなっている。そのため、本稿で取り上げている、幅広い歴史的建造物における火災後の一からの建て直しを含む再建を対象とする観点においては、わが国の補助金制度は、極めて限定的な範囲にのみ有効なものと言え、国家的バックストップとしては十分でない状況にあることから、民間の火災保険の有用性は高い。

一方で、本稿で紹介した欧州の事例からは、保険市場の状況によっては、歴史的建造物の火災保険の引受に対して消極的な保険会社が増加し、契約更改時の補償内容の縮小や引受謝絶等によって、そもそも歴史的建造物の所有者が望み通りの保険をかけることができない事態も生じうることが示されている。

歴史的建造物の火災が頻発し保険の損害率が極端に悪化しているといった事情のために保険会社が引受を躊躇する際、もし、国が国民的歴史文化保護の観点から、高度な防火対策が惜しみなく講じられていること等を前提に、ある程度までは損害率の高さを問題としない廉価な歴史的建造物火災専用の再保険制度をバックストップとして用意し、保険会社が一定の条件下でリスクの一部移転を選択できるならば、保険会社の歴史的建造物に対する引受判断の自由度が向上し、多くの歴史的建造物においてプロテクションギャップの解消に寄与するものと考ええる。

6. おわりに

歴史的建造物を火災から守るにあたり、防災・防火体制の強化に細心の注意を払い、無事故におさえる不断の努力を重ねることの重要性は、言うまでもない。しかしながら、どれほど万全の対策を講じていても、不測の事態による罹災は発生してしまうのも事実である。したがって、歴史的建造物の所有者においては、事前の防火対策に万全を期すことに加えて、万が一の「火災後の再建ファイナンス」についても冷静に備えの目を向けておくことの必要性が広く認知されることが望まれ、その周知については保険会社が主体となって積極的に広報することが重要である。

また、歴史的建造物を再建するプロセスには、希少資材や熟練職人を必要とする特殊

⁸¹ 文化庁ウェブサイトによる。

⁸² 文化庁「登録有形文化財（建造物・美術工芸品）修理等事業費国庫補助要項」（2022.10）

⁸³ 敷地が史跡に指定されている等の場合には例外がある（文化庁「歴史活き活き！史跡等総合活用整備事業費国庫補助要項」（2020.4））。

性があり、一般的な市場動向を上回るインフレにさらされることで、再建を行う時点の費用を火災保険金では賄えなくなる可能性への留意も求められる。歴史的建造物の知名度、行政からの補助金や地域コミュニティ等からの寄付の見込み、その他自主財源の有無など、個々それぞれの物件の総合的資金調達力を踏まえて、火災保険による金銭的支えと保険外財源の最適なバランスを、罹災する前の時点で検討することが必要と考える。

さらに、歴史的建造物に対する保険会社の引受判断の自由度を向上させる選択的なバックストップ制度が国により創設されれば、デンマークで起きているような歴史的建造物のプロテクションギャップ危機がわが国で発生することの回避に繋がるものと提言する。

本稿を契機として、わが国の歴史的建造物の再建可能性が強化されることとなれば幸いである。

＜参考資料＞

- ・国営沖縄記念公園「【2026年11月23日～】首里城正殿供用開始（一般公開）決定のお知らせ」（2026.6）
- ・大田区教育委員会「文化財用語解説-（1）歴史的建造物とは」（文化財寄稿集、2026.1）
- ・鈴木惇也「保険による伝統的建造物群の維持管理・防災活動促進の可能性」（東京大学大学院工学系研究科 都市デザイン研究室、2008）
- ・東亜再保険「再保険用語集（は行）」
- ・内閣府沖縄総合事務局「首里城正殿の復元に向け実施設計をとりまとめました」（2022.3）
- ・内閣府沖縄総合事務局「北殿・南殿関係」（2021.11）
- ・日本アクチュアリー会「損保 第4章 再保険」
- ・文化庁「重要文化財（建造物・美術工芸品）修理 寄附等による資金調達を行った場合の新しい補助率計算方法」
- ・文化庁「重要文化財（建造物・美術工芸品）修理、防災事業費国庫補助要項」（2026.4）
- ・文化庁「登録有形文化財（建造物・美術工芸品）修理等事業費国庫補助要項」（2022.10）
- ・文化庁「文化財に関する基礎資料」（2017.11）
- ・文化庁「文化財補助金実務ガイドブック」（2025.12）
- ・文化庁「歴史生き活き！史跡等総合活用整備事業費国庫補助要項」（2020.4）
- ・Alexander Morrison, “National Trust rejects pressure group’s claim that its buildings are ‘under-insured’” (The Art Newspaper, 2025.11)
- ・Annabel Tinson, “Spotlight: Can Mayer Brown fix it? Yes it can” (Mayer Brown, 2024.1)
- ・BBC, “Clandon Park: National Trust’s restoration plans ‘disappointing’” (2022.11)
- ・Ecclesiastical Insurance, “Ecclesiastical Heritage Index” (2021.5)
- ・Emmanuel d'Ibelin, “Assurance Château et Propriété de Prestige” (France Epargne, 2026.6)
- ・Hattie Williams, “Manchester church rises from the ashes” (Church Times, 2022.11)
- ・Historiske Huse, “BYFO medlemsundersøgelse om forsikring af fredede bygninger” (2025.11)
- ・IHBC NewsBlog, “Rising price of heritage materials increases rebuild and repair costs of traditional properties by 3.4%” (2019.8)
- ・James McNeill, “Grand plans to spend £63million on maintaining the fire-wrecked look for a Grade I listed mansion rather than restoring a ‘great jewel of British architecture’ is blasted as an ‘act of barbarianism’” (Daily Mail, 2024.12)
- ・Mads Okking, “Hvad skal der til for at bevare vores bygningsarv” (Dansk Håndværk, 2026.6)
- ・Mie Olsen, “Denmark aims to rebuild historic stock exchange after blaze” (Courthouse News Service, 2024.4)
- ・Rimjhim Singh, “From ashes to glory: Notre-Dame to reopen after 700 mn euro restoration” (Business Standard, 2024.12)
- ・Royal Institution of Chartered Surveyors, “Reinstatement cost assessment of buildings” (2024.6)
- ・Sampo Group, “Q2 2024 pre-close information” (2024.6)

- ・ Sénat, “Projet de loi de finances pour 2025 : Culture” (2024.11)
- ・ Simon Forbes, “Towards a New Valuation Model for Heritage Building Assets.” (University of Portsmouth, 2021.2)
- ・ Slots- og Kulturstyrelsen, “NÅR BYGNINGEN ER FREDET” (2024.4)

<参考ウェブサイト>

- ・ 沖縄県 <https://www.pref.okinawa.jp/>
- ・ 外務省 <https://www.mofa.go.jp/>
- ・ 国営沖縄記念公園 <https://oki-park.jp/>
- ・ 内閣府沖縄総合事務局 <https://www.ogb.go.jp/>
- ・ 文化財修理技術保存連盟 <https://bungiren.amebaownd.com/>
- ・ 文化庁 <https://www.bunka.go.jp/>
- ・ 欧州評議会 (Council of Europe) <https://www.coe.int/>
- ・ BB Partnership <https://www.bbpartnership.co.uk/>
- ・ Berlingske <https://www.berlingske.dk/>
- ・ Building Cost Information Service <https://bcis.co.uk/>
- ・ Buttress <https://buttress.net/>
- ・ BYENS Ejendom <https://byensejendom.dk/>
- ・ Chantiers du Cardinal <https://www.chantiersducardinal.fr/>
- ・ Dansk Erhverv <https://www.danskerhverv.dk/>
- ・ Dansk Håndværk <https://dhv.dk/>
- ・ denkmal <https://www.denkmal-leipzig.de/>
- ・ Ecclesiastical Insurance <https://www.ecclesiastical.com/>
- ・ France Epargne <https://www.france-epargne.fr/>
- ・ Friends of Notre-Dame de Paris <https://www.friendsofnotredamedeparis.org/>
- ・ Georgian Group <https://georgiangroup.org.uk/>
- ・ Gov.uk <https://www.gov.uk/>
- ・ Guildford Society <https://www.guildfordsociety.org.uk/>
- ・ Heritage Alliance <https://www.theheritagealliance.org.uk/>
- ・ Historic England <https://historicengland.org.uk/>
- ・ Historiske Huse <https://historiskehuse.dk/>
- ・ If Insurance <https://www.if.dk/>
- ・ Insurance Hotline <https://www.insurancehotline.com/>
- ・ La Fondation Notre Dame <https://revivre-notre-dame.fr/>
- ・ Law Insider <https://www.lawinsider.com/>
- ・ Legifrance <https://www.legifrance.gouv.fr/>

- Mayer Brown <https://www.mayerbrown.com/>
- Ministère de la Culture <https://www.culture.gouv.fr/>
- National Trust <https://www.nationaltrust.org.uk/>
- Paris Region <https://www.visitparisregion.com/>
- Patrimoine-Environnement <https://www.patrimoine-environnement.fr/>
- Prialys Assurances <https://prialys.fr/>
- Restore Trust <https://www.restoretrust.org.uk/>
- Royal Institution of Chartered Surveyors <https://www.rics.org/>
- Sampo Group <https://www.sampo.com/>
- Seddon <https://seddon.co.uk/>
- Slots- og Kulturstyrelsen <https://slks.dk/>
- Zurich Municipal <https://www.zurich.co.uk/municipal/>