

国土交通省
認可取得

オーナー様が所有する賃貸住宅の
大規模修繕に備える 共済

賃貸住宅 修繕共済

補償対象の
修繕箇所



外壁



軒裏



屋根

共済掛金を経費にすることが可能!
(共済掛金損金計上可能)

嬉しいね!



全国賃貸住宅修繕共済協同組合

2021.12作成



修繕費の確保は建物の健全な管理のためには必要不可欠です!

修繕しないと、負のスパイラルに!

築年数が経つと外観の劣化などにより、周辺の新築物件と比べた場合に見劣りしてしまい、競争力が低下してしまいます。

入居者が見つからない場合、家賃収入が得られないので、収益が下がってしまいます。

そうすると、大規模修繕が必要な時に資金を確保することができず、一層の老朽化が進み、更なる競争力の低下となってしまいます。

負のスパイラルに陥り、人が住めない状態になりかねません。

入居希望者に魅力を感じてもらうためには、積極的かつ計画的に修繕を行い、常に物件を良い状態にしておく必要があります。



安定した賃貸住宅経営ができない!

空室率の増加...

入居者の満足度低下...

家賃収入の減少...

入居者が
すぐに退去...

設備破損等による
入居者の
ケガのリスク...



賃貸住宅経営で発生する修繕とは？

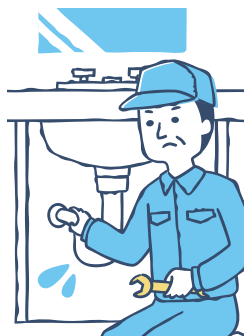
賃貸物件は建築から年数が経つにつれ劣化・老朽化が進み、避けることはできません。
そのため、賃貸住宅経営においてはどのような修繕費用がどの程度、どの頻度で必要になるのか知ることは重要です。



原状回復 (賃借人退去時)

入居者の退去時に発生する修繕

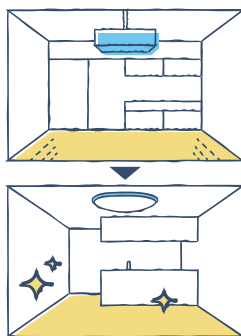
数万円～20万円程度



補修 (都度)

設備の不具合や突発的な事故、災害などで被った破損部分の補修

数万円～数十万円程度



予防修繕

(1年～数年に1回、退去時)

古い設備の入替や室内リフォーム、シロアリ対策等

数万円～数十万円程度

共済の補償対象



大規模修繕

(数年～数十年に1回)

経年劣化による外壁、屋根、軒裏など共用部の修繕

数百万円～2千万円程度

不具合はいつごろからどこに発生するの？

建て方・資材、立地等にもよりますが、主な部位について、一般的に修繕を行う目安は以下のとおりです。

共済の補償対象

屋根

塗装・補修→11～15年目
防水・葺替→21～25年目

共済の補償対象

外壁

塗装→11～18年目
タイル張り補修→12～18年目

補償対象外

階段・廊下

鉄部塗装→4～10年目
塗装・防水→11～18年目

補償対象外

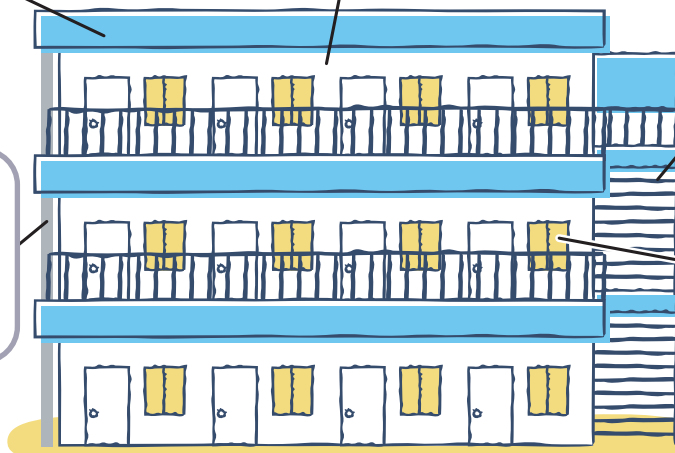
給排水管

高圧洗浄→5年目
取替→30年目

補償対象外

給湯器・エアコン

交換→11～15年目



※修繕を行う目安については、国土交通省住宅局市街地建築課 マンション政策室「長期修繕計画作成ガイドライン」(2008年)、(公財)日本賃貸住宅管理協会「賃貸住宅版 長期修繕計画案作成マニュアル(改訂版)」(2014年)、国土交通省 住宅局住宅総合整備課「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」(2016年)を参考に作成したものです。

賃貸住宅修繕共済の概要

賃貸住宅修繕共済は、修繕共済と火災修繕共済を組み合わせた共済金制度です。



修繕共済

共済金の請求権は、共済期間の初日から5年経過後に発生します。

定期検査において、別途定める共済の対象^(※1)に劣化事象が発生し、次の1から4までに掲げるすべての要件を満たす修繕を行った場合、**未経過共済掛金^(※2)を限度**に共済金をお支払いします。

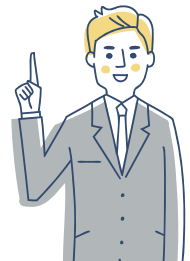
- 1 劣化事象が発生していた箇所に、**1年前の定期検査では、劣化事象が発生していなかったこと**
- 2 劣化事象が発生してから、当該箇所に対して**初めて行われる修繕であること**
- 3 修繕の対象は、劣化事象を修繕するために、**当組合が合理的と認めた範囲**であること
- 4 修繕が**上記の定期検査日から2年以内に実施**されるものであること

(※1) 共済の対象

区分	共済の対象となる部位	建物の構造		
		木造	鉄骨造	鉄筋コンクリート造
構造耐力上 主要な部分	外壁及び軒裏	○	○	○
	外壁(開口部を含みます。)	○	○	○(注)
雨水の浸入を 防止する部分	軒裏	○	○	—
	屋根	○	○	○

(注) 開口部、笠木、バルコニーその他の部位との取り合い部分を含みます。

(※2) 修繕開始日が属する共済年度の前年度の末日までに契約者が支払った共済掛金の総額から事業費、支払済みの修繕共済金等を差し引いた残りの額



火災修繕共済

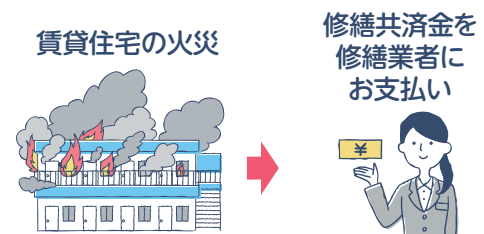
火災、落雷、破裂または爆発によって共済の対象である建物に損害が生じ、修繕費用を支払った場合、**1回につき30万円を限度に共済金**をお支払いします。

補償内容

修繕共済



火災修繕共済



本共済に加入するメリット

1. 将来の修繕への計画的な備え

将来発生する大規模な修繕工事に計画的に備えることができます。

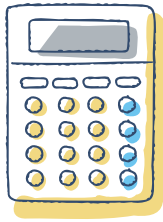


4. 相続、事業承継の検討にも有効

共済金請求権は、相続、事業承継等により継承することができます。



2. 共済掛金は必要経費に



負担する共済掛金は、全額必要経費になります。

5. 長期修繕計画の実施物件として、入居率に貢献

賃貸住宅の計画的な修繕は、入居者の生活環境の向上にも貢献します。



3. 天災^{※1}による想定外の劣化にも活用

天災等の急激な劣化に対しても備えることができます。^{※2}



※1 地震・噴火・津波・土砂災害は除きます。
※2 定期検査を踏まえた修繕工事が必要です。

6. 資産価値(流通価値)の維持

計画的な修繕は、賃貸住宅の資産価値の維持、向上に寄与します。



本共済に加入する際の注意事項

- ✓ 本共済を利用するために組合加入(出資金1,000円以上)を要します。
- ✓ 本共済は掛け捨て商品であり、積立を目的とするものではありません。
- ✓ 共済対象は、「外壁」「屋根・軒裏」に限られます。
- ✓ 本共済は加入後に期中で解約したり契約が満期を迎えても、共済掛金の返戻はありません。
- ✓ 本共済の対象は「修繕」であり、「性能向上(グレードアップ)」は含まれません。
- ✓ 払込済共済掛金の総額からシステム管理手数料等として事業費相当を控除します。
- ✓ 共済組合の運営にあてる事業費率は、財務の健全性の維持や経済情勢の変化に応じて必要により見直すことがあります。
- ✓ 決済サービス手数料として口座振替1回あたり200円をご負担いただきます。
- ✓ 加入にあたっては建物の長期修繕計画書(組合所定)を提出していただきます。
- ✓ 対象となる物件に既に劣化事象が発生している場合、あらかじめ修繕を行わなければ本共済に加入できません。
- ✓ 共済期間の初日から毎年、建物検査を受けていただく必要があります。
- ✓ 共済金の請求権は、共済期間の初日から5年経過後に発生します。
- ✓ 定期検査において、共済の対象に劣化事象が発生し、一定の要件を満たす修繕工事を行った場合、未経過共済掛金^{*}を限度に共済金をお支払いします。
- ✓ 共済金は、修繕を実施する業者に直接お支払いします。

^{*}修繕開始日が属する共済年度の前年度の末日までに契約者が支払った共済掛金の総額から事業費、支払済みの修繕共済金等を差し引いた残りの額

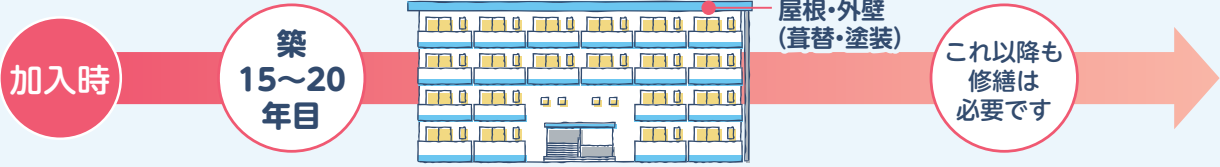


修繕費用モデル

長期修繕計画によっていつごろどのような修繕を行なうべきで、どの程度の費用がかかるのか見通すことができます。構造別には次のようなイメージになります。

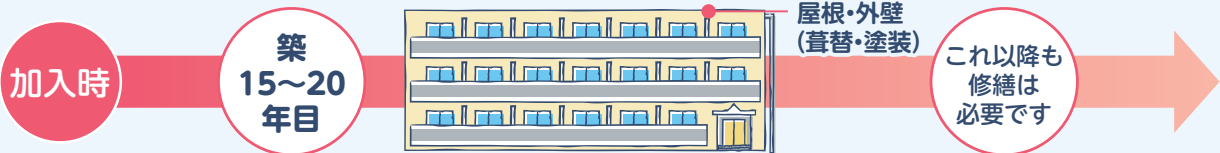
まずは次の修繕に対する準備を検討しましょう

RC造20戸(1LDK~2DK)



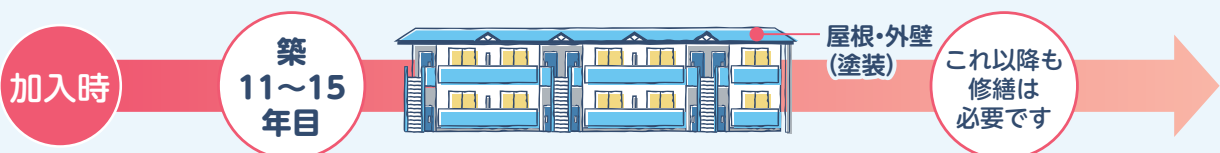
棟あたり | 約 **1000~1200**万円 (1戸あたり約50~60万円)

重量鉄骨造20戸(1LDK~2DK)



棟あたり | 約 **1000~1200**万円 (1戸あたり約50~60万円)

軽量鉄骨造10戸(1LDK~2DK)



棟あたり | 約 **400~500**万円 (1戸あたり約40~50万円)

木造8戸(1K)



棟あたり | 約 **300~400**万円 (1戸あたり約37~50万円)

長期修繕計画および上記のイメージは、実際の修繕例や賃貸住宅経営のセルフチェックシート(国土交通省)等を参考に作成したものです。個別の物件によって、具体的な時期や金額は異なります。

共済掛金の算出方法

- ① 予想される修繕費はいくらですか? 円
- ② 補償希望額はいくらですか?(予想される修繕金額の50%から100%の範囲で決めてください) 円
- ③ この修繕は何年後に行われる予定ですか?(契約期間) 年
- ④ 払込方法は月払ですか、年払ですか?
- ⑤ 「1回あたりの共済掛金」は次の算式で計算してください(1円以下切り捨て)※
- $$\boxed{\text{②}} \text{ 円} \div \boxed{\text{③}} \text{ 年} \div \begin{matrix} \text{月払のとき:12} \\ \text{年払のとき:1} \end{matrix} = \boxed{\text{1回あたりの共済掛金}} \text{ 円}$$

※ご注意事項

端数処理のため、1回あたりの共済掛金の総額と補償希望額は一致しない場合があります。払込済の共済掛金の総額に対してシステム管理手数料等として事業費を控除することから 最終的な未経過共済掛金の金額と補償希望額は一致しません。決済サービス手数料として口座振替1回あたり200円を共済掛金とは別にご負担いただきます。



共済掛金の算出例

例 10年後に1400万円の修繕費が予想される場合で1200万円の補償を希望する場合(月払)

- ① 予想される修繕費はいくらですか? 円
- ② 補償希望額はいくらですか?(予想される修繕金額の50%から100%の範囲で決めてください) 円
- ③ この修繕は何年後に行われる予定ですか?(契約期間) 年
- ④ 払込方法は月払ですか、年払ですか?
- ⑤ 「1回あたりの共済掛金」は次の算式で計算してください(1円以下切り捨て)※
- $$\boxed{1200万} \text{ 円} \div \boxed{10} \text{ 年} \div \boxed{12(\text{月払のとき})} = \boxed{10万} \text{ 円}$$

共済期間

10年以上50年以内の1年きざみでお選びください。

共済の対象となる建物

- 賃貸に供している住宅
- 賃貸に供している店舗等併用住宅(住宅全体の延床面積のうち、店舗等部分の床面積が50%以下の建物)

共済の対象となる建物の築年数

共済の対象	年数
木造(軽量鉄骨造)の場合	築30年以内
上記以外の場合	築40年以内

共済期間の終了時

- 掛け捨て商品のため、返戻金や満期金はありません。
- 共済契約を継続する場合は共済期間終了時の未経過共済掛金を引き継ぐことができます。



ご加入の流れ

STEP1

ご加入前に劣化状況の検査
(告知事項)してください

※加入・定期検査時チェックリストにより
共済代理店が実施いたします。



STEP2

長期修繕計画の検討をしま
しょう

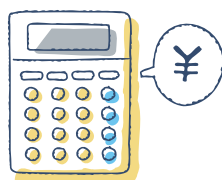
※長期修繕計画表(組合所定のもの)
を使用ください。



STEP3

共済掛金を決定しましょう

※共済掛金の算出方法をご参照く
ださい。



STEP4

加入申込書を提出ください

※長期修繕計画表(組合所定のもの)と
登記簿謄本と加入・定期検査時チェッ
クリストおよび現況写真(全容が確認
できるもの)を添付してください。

※毎月5日までの受付分は当月1日(5日を過ぎた受付分は翌月
1日)に共済責任期間が始まります。



STEP5

ご指定の口座から掛金を振
り替えます。

※初回は2カ月分(当月と次月分)の掛金
※初めてご利用の場合は出資金をあわ
せて収納します。

※決済サービス手数料として口座振替1回あたり200円をご負
担いただきます。

※初めてご利用の場合は、当組合の組合員加入が必要です。



ご契約のてびき

このご契約のてびき(契約概要・注意喚起情報)は、契約に際して特に確認していただきたい重要事項
をご説明するものです。契約の前に必ずお読みいただき、内容を確認・了承のうえお申し込みくださ
い。なお、契約の内容は、商品名に応じた約款によって定まります。

このご契約のてびきは、契約の内容すべてを記載したものではありません。不明な点がございましたら、
全国賃貸住宅修繕共済協同組合(以下、当組合)までお問い合わせください。

① 共済商品名称

共済商品名→賃貸住宅修繕共済

② 共済金をお支払いする場合(支払事由)

修繕共済

定期検査において、共済の対象^(※1)に劣化事業が発生しており、被共済者が次の①から④までに掲げるすべての要件を満たす修繕を行った場合、
未経過共済掛金^(※2)を限度に共済金をお支払いします。

項目	要件
①劣化事象	上記の劣化事象が発生していた箇所に、1年前の定期検査では、劣化事象が発生していなかったこと
②修繕履歴	上記の劣化事象が発生してから、①の箇所に対して初めて行われる修繕であること
③修繕の対象	修繕の対象は、①の劣化事象を修繕するために、当組合が合理的と認めた範囲であること
④修繕時期	修繕は、上記の定期検査日から2年以内に実施されるものであること。

修繕費用は、上表③の修繕の対象に対して性能向上とならない修繕を行い、当該箇所の性能・機能を実用上支障のない状態まで回復させるため
の費用として、当組合が認めた費用に限ります。

定期検査日から修繕開始日までの間に劣化事象が拡大していた場合であっても、当組合は、その拡大分については、修繕共済金の支払対象としません。

(※1) 共済の対象

この共済契約における共済の対象は、共済契約証書記載の建物のうち、建物の構造に応じて、下表の丸印が付された部位とします。

区分	共済の対象となる部位	建物の構造		
		木造	鉄骨造	鉄筋コンクリート造
構造耐力上主要な部分	外壁及び軒裏	○	○	○
雨水の浸入を防止する部分	外壁(開口部を含みます。)	○	○	○ ^(注)
	軒裏	○	○	—
	屋根	○	○	○

(注) 開口部、笠木、バルコニーその他の部位との取り合い部分を含みます。

上表に規定されている構造以外の構造の場合の共済の対象は、上記構造に最も近い構造に準じるものとします。

(※2) 賃貸住宅修繕共済責任準備金算出方法書の規定に基づいて算出します。

火災修繕共済

火災、落雷、破裂または爆発によって共済の対象である建物に損害が生じ、修繕費用を支払った場合、1回につき30万円を限度に共済金をお支払いします。

③ 共済金をお支払いできない主な場合

共通

当組合は、次のいずれかに該当する事由によって生じた修繕費用に対しては、共済金を支払いません。

- ① 共済契約者、被共済者またはこれらの者の法定代理人の故意もしくは重大な過失または法令違反
- ② 被共済者でない者が共済金の全部または一部を受け取るべき場合においては、その者またはその者の法定代理人の故意もしくは重大な過失または法令違反。ただし、他の者が受け取るべき金額については除きます。
- ③ 被共済者または被共済者側に属する者の労働争議に伴う暴力行為または破壊行為
- ④ 共済の対象の欠陥。ただし、共済契約者、被共済者またはこれらの者に代わって共済の対象を管理する者が、相当の注意をもってしても発見し得なかった欠陥を除きます。
- ⑤ 戦争、外国の武力行使、革命、政権奪取、内乱、武装反乱その他これらに類似の事変または暴動
- ⑥ 地震もしくは噴火またはこれらによる津波
- ⑦ 核燃料物質もしくは核燃料物質によって汚染された物の放射性、爆発性その他の有害な特性またはこれらの特性による事故

修繕共済

当組合は、次のいずれかに該当する事由によって生じた修繕費用に対しては、共済金を支払いません。

- ① 火災、落雷、破裂・爆発
- ② 土地の沈下・隆起・移動・振動・軟弱化・土砂崩れ、土砂の流入・流出または土地造成工事の瑕疵
- ③ 共済の対象を含む住宅の著しく不適正使用または著しく不適切な維持管理(定期的に必要とされる計画修繕を怠った場合は、著しく不適切な維持管理がなされたものとみなします。)
- ④ 石綿、石綿の代替物質、石綿を含む製品、または石綿の代替物質を含む製品の発ガン性その他有害な特性

④ 共済金の支払額

修繕共済

修繕共済金は、次の算式により得られる金額とし、共済年度を通算して下表の支払限度額を限度とします。

修繕共済金 = 建物の性能向上とならない②共済金をお支払いする場合(支払事由)に定める修繕費用 × 100%

火災修繕共済

火災修繕共済金は、損害が発生する直前の状態に復旧するために要した修繕費用とし、火災修繕共済金は、1回の事故について、下表の支払限度額を限度とします。

【支払限度額】

共済金	支払限度額		
第2条(修繕共済金を支払う場合)にかかる修繕共済金	支払限度額は修繕費用の100%相当額とし、共済契約証書記載の建物の外壁または屋根の面積1㎡当りの構造別・部位別の支払限度額は次のとおりとします。		
	構造	外壁及び軒裏[外壁の面積1㎡当り]	屋根[屋根の面積1㎡当り]
	木造	36,000円	32,900円
	鉄骨造	45,600円	43,700円
	鉄筋コンクリート造等(鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造)	50,600円	48,600円
ただし、修繕開始日が属する共済年度の前年度の末日 ^(注1) における未経過共済掛金相当額 ^(注2) が上記支払限度額に満たない場合には、本未経過共済掛金相当額を支払限度額とします。 (注1) 修繕開始日が属する共済年度の前年度の末日 修繕開始日が共済期間終了後であるときは、共済期間の末日とします。 (注2) 未経過共済掛金相当額 修繕開始日が属する共済年度の開始日 ^(注3) から修繕開始日の前日までに既に支払った修繕共済金または未払の修繕共済金がある場合には、これらを差し引いた残額とします。 (注3) 修繕開始日が属する共済年度の開始日 修繕開始日が共済期間終了後であるときは、共済期間終了日の翌日とします。			

共済金	支払限度額
第3条(火災修繕共済金を支払う場合)にかかる火災修繕共済金	30万円

⑤ 他の共済契約等がある場合の共済金の支払額

修繕共済

修繕共済金または保険金を支払うべき他の共済契約等がある場合において、それぞれの支払責任額の合計額が、共済金の支払額の支払限度額を超えるときは、当組合は、次の①または②に定める額を共済金として支払います。

- ①他の共済契約等から共済金または保険金が支払われていない場合
この共済契約の支払責任額
- ②他の共済契約等から共済金または保険金が支払われた場合
支払限度額から、他の共済契約等から支払われた共済金または保険金の合計額を差し引いた残額。ただし、この共済契約の支払責任額を限度とします。

⑥ 予定利率の設定

未経過共済掛金の算出に用いる予定利率は、国債の利率等市場金利および財政状況を考慮して当組合が決定し、原則として、毎年度4月1日から適用します。

⑦ 共済期間終了時における未経過共済掛金の取扱

- (1) 共済期間の終了時における返戻金の支払はありません。
- (2) この共済契約の共済期間の終了時を共済期間の開始時とする新たな賃貸住宅修繕共済契約を締結する場合には、共済期間終了時における未経過共済掛金を新たな共済契約の未経過共済掛金に繰り入れることができます。
- (3) (2)の新たな契約の共済期間の終了日は、継続前契約^(注)の共済期間の初日から50年以内とします。
(注)継続前契約
複数の継続前契約がある場合には、本号では最初の継続前契約をいいます。
- (4) (2)の新たな契約が締結された場合の支払限度額の適用にあたっては、共済期間は、継続前契約から連続しているものとみなします。

⑧ 共済責任の始期および終期

- (1) 共済期間 → 共済期間の初日の午後4時^(※)に始まり、共済期間末日の午後4時に終わります。
(※) 共済契約証書にこれと異なる時刻が記載されている場合は、初日のその時刻とします。
- (2) (1)の共済期間は50年以内とし、かつ、共済期間の初日は、共済の対象に応じて、共済の対象の竣工日から次の年数の範囲内とします。

共済の対象	共済の対象の竣工日から共済期間の初日までの年数
木造の場合	30年以内
上記以外の場合	40年以内

- (3) 共済期間が始まった後でも、第1回共済掛金領収前に生じた支払事由による修繕費用に対しては、共済金を支払いません。

⑨ 共済掛金の払込方法

- (1) 共済契約者は、この共済契約の共済掛金を、共済契約証書記載の払込方法により払い込むものとします。
- (2) 共済契約者は、この共済契約の締結と同時に第1回共済掛金を払い込み、第2回以後の共済掛金については払込期日までに払い込まなければなりません。
- (3) 払込期日までに共済掛金が払い込まれなかった場合には、その期における共済掛金は払込がなかったものとして、当該月の月末における未経過共済掛金を算出します。
- (4) (3)の場合において、下表の①から③のいずれかに該当するときは、当組合は、この共済契約を解除することができます。

	共済掛金の払込方法	解除する事由	解除する日
①	年払	払込期日までに払い込まれなかった共済掛金が、3か月後の応当日までに、払い込まれなかったとき	払込期日
②	月払	払込期日までに払い込まれなかった共済掛金が、3か月後の払込期日までに、払い込まれなかったとき	払込期日
③	月払	共済掛金が払込期日までに払い込まれなかった場合において、その時から3か月後の払込期日までに払い込まれた共済掛金が4か月分に満たないとき	3か月後の払込期日

⑩ 告知義務

- (1) 共済契約者または被共済者になる者は、共済契約締結の際、告知事項について、当組合に事実を正確に告げなければなりません。
 - (2) 共済契約締結の際、共済契約者または被共済者が、告知事項について、故意または重大な過失によって事実を告げなかった場合または事実と異なることを告げた場合は、当組合は、共済契約者に対する書面による通知をもって、この共済契約を解除することができます。
 - (3) (2)の規定は、次の①から④までのいずれかに該当する場合は適用しません。
 - ①(2)に規定する事実がなくなった場合
 - ②当組合が共済契約締結の際、(2)に規定する事実を知っていた場合または過失によってこれを知らなかった場合^(注)
 - ③共済契約者または被共済者が、当組合が共済金を支払うべき修繕費用が発生する前に、告知事項につき、書面等をもって訂正を申し出て、当組合がこれを承認した場合。なお、訂正の申出を受けた場合において、その訂正を申し出た事実が、共済契約締結の際に当組合に告げられていたとしても、当組合が共済契約を締結していたと認めるときにかぎり、これを承認するものとします。
 - ④当組合が、(2)の規定による解除の原因があることを知った時から1か月を経過した場合または共済契約締結時から5年を経過した場合
 - (4) (2)の規定による解除が支払事由の発生した後になされた場合であっても、当組合は、共済金を支払いません。この場合において、既に共済金を支払っていたときは、当組合は、その返還を請求することができます。
 - (5) (4)の規定は、(2)に規定する事実に基づかず発生した修繕費用については適用しません。
- (注) 事実を知っていた場合または過失によってこれを知らなかった場合
当組合のために共済契約の締結の代理を行う者が、事実を告げることを妨げた場合または事実を告げないこともしくは事実と異なることを告げることを勧めた場合を含みます。

11 通知義務

- (1) 共済契約締結の後、告知事項の内容に変更を生じさせる事実^(注1)が発生した場合は、共済契約者または被共済者は、遅滞なく、その旨を当組合に通知しなければなりません。ただし、その事実がなくなった場合は、当組合への通知は必要ありません。
- (2) (1)の事実の発生によって危険増加が生じた場合において、共済契約者または被共済者が、故意または重大な過失によって遅滞なく(1)の規定による通知をしなかったときは、当組合は、共済契約者に対する書面による通知をもって、この共済契約を解除することができます。
- (3) (2)の規定は、当組合が、(2)の規定による解除の原因があることを知った時から1か月を経過した場合または危険増加が生じた時から5年を経過した場合は適用しません。
- (4) (2)の解除が修繕費用の発生した後になされた場合、解除に係る危険増加が生じた時から解除がなされた時まで発生した支払事由による修繕費用に対しては、当組合は、共済金を支払いません。この場合において、既に共済金を支払っていたときは、当組合はその返還を請求することができます。
- (5) (4)の規定は、その危険増加をもたらした事由に基づかずに発生した支払事由による修繕費用については適用しません。
- (6) (2)の規定にかかわらず、(1)の事実の発生によって危険増加が生じ、この共済契約の引受範囲^(注2)を超えることとなった場合は、当組合は、共済契約者に対する書面による通知をもって、この共済契約を解除することができます。
- (7) (6)の規定による解除が修繕費用の発生した後になされた場合、解除に係る危険増加が生じた時から解除がなされた時まで発生した支払事由による修繕費用に対しては、当組合は、共済金を支払いません。この場合において、既に共済金を支払っていたときは、当組合は、その返還を請求することができます。
- (注1)告知事項の内容に変更を生じさせる事実
告知事項のうち、共済契約締結の際に当組合が交付する書面等において、この条の適用がある事項として定めたものに関する事実にかぎります。
- (注2)この共済契約の引受範囲
共済掛金を増額することにより共済契約を継続することができる範囲として共済契約締結の際に当組合が交付する書面等において定めたものをいいます。

12 増築、改築、修補の通知

- (1) 共済契約者が、共済期間の開始後、共済契約証書記載の建物について、増築、改築または修補を行った場合には、共済契約者は、遅滞なく、その工事内容を当組合に通知しなければなりません。
- (2) (1)の通知にあたり、共済掛金の変更を行う場合には、④ 共済掛金の変更の規定によるものとします。

13 共済契約者の住所変更

共済契約者が住所または通知先を変更した場合は、共済契約者は、遅滞なく、その旨を当組合に通知しなければなりません。

14 共済の対象の譲渡

- (1) 共済契約締結の後、被共済者が共済の対象を譲渡する場合は、共済契約者または被共済者は、遅滞なく、書面等をもってその旨を当組合に通知しなければなりません。
- (2) (1)の場合において、共済契約者がこの共済契約に適用される普通共済約款に関する権利および義務を共済の対象の譲受人に移転させるときは、(1)の規定にかかわらず、共済の対象の譲渡前にあらかじめ、書面等をもってその旨を当組合に通知し、承認の請求を行わなければなりません。
- (3) 当組合が(2)の規定による承認をする場合は、⑩ 共済契約の失効の規定にかかわらず、(1)の権利および義務は、共済の対象が譲渡された時に共済の対象の譲受人に移転します。

15 共済契約の無効

- (1) 次の①または②に掲げる事実のいずれかがあった場合は、共済契約は無効とします。
- ① 共済契約者が、共済金を不法に取得する目的または第三者に共済金を不法に取得させる目的をもって共済契約を締結した場合
 - ② 共済期間の開始日において、共済の対象に、劣化事象が発生していた場合。
- (2) (1)の規定により無効となる場合において、既に共済金を支払っていたときは、当組合は、その返還を請求することができます。

16 共済契約の失効

- 共済契約締結の後、次の①または②のいずれかに該当する場合は、その事実が発生した時に、この共済契約はその効力を失い、③に該当する場合は、その事実が発生した月の前月末に、この共済契約はその効力を失います。
- ① 共済の対象の全部が滅失した場合
 - ② 共済の対象が譲渡された場合
 - ③ 共済期間中の各月末に算出される未経過共済掛金がマイナスになった場合

17 共済契約の取り消し

共済契約者または被共済者の詐欺または強迫によって当組合が共済契約を締結した場合は、当組合は、共済契約者に対する書面による通知をもって、この共済契約を取り消すことができます。

修繕費用が発生した後に上記による取消しが行われた場合において、既に共済金を支払っていたときは、当組合は、その返還を請求することができます。

18 共済契約の解除

- 共済契約者は、当組合に対する書面による通知をもって、この共済契約を解除することができます。ただし、共済金請求権の上に質権または譲渡担保権が設定されている場合は、この解除権は、質権者または譲渡担保権者の書面による同意を得た後でなければ行使できません。
- 当組合は、次の①から④までのいずれかに該当する事由がある場合は、共済契約者に対する書面による通知をもって、この共済契約を解除することができます。
- ① 共済契約者または被共済者が、当組合にこの共済契約に基づく共済金を支払わせることを目的として修繕費用を生じさせ、または生じさせようとしたこと。
 - ② 被共済者が、この共済契約に基づく共済金の請求について、詐欺を行い、または行おうとしたこと。
 - ③ 共済契約者または被共済者が、次のいずれかに該当すること。
 - ア. 反社会的勢力に該当すると認められること。
 - イ. 反社会的勢力に対して資金等を提供し、または便宜を供与する等の関与をしていると認められること。
 - ウ. 反社会的勢力を不当に利用していると認められること。
 - エ. 法人である場合において、反社会的勢力がその法人の経営を支配し、またはその法人の経営に実質的に関与していると認められること。
 - オ. その他反社会的勢力と社会的に非難されるべき関係を有していると認められること。
 - ④ ①から③までに掲げるもののほか、共済契約者または被共済者が、①から③までの事由がある場合と同程度に当組合のこれらの者に対する信頼を損ない、この共済契約の存続を困難とする重大な事由を生じさせたこと。

19 共済契約の解除等の場合の返れい金の支払

当組合は、次の①から④までのいずれかに該当する場合は、返れい金を支払いません。

- ① ⑨ 共済掛金の払込方法、⑩ 告知義務、⑪ 通知義務、⑫ 共済契約の解除の規定により、この共済契約が解除された場合
- ② ⑬ 共済契約の無効の規定により、この共済契約が無効となる場合
- ③ ⑭ 共済契約の失効の規定により、この共済契約が終了する場合
- ④ ⑮ 共済契約の取り消しの規定により、取消しとなる場合

20 共済契約者の変更

- (1) 共済契約締結の後、共済契約者は、当組合の承認を得て、この共済契約に適用される普通共済約款に関する権利および義務を第三者に移転させることができます。ただし、共済契約者がこの権利および義務を共済の対象の譲受人に移転させる場合は、⑭ 共済の対象の譲渡(2)の規定によるものとします。
- (2) (1)の規定による移転を行う場合は、共済契約者は書面等をもってその旨を当組合に申し出て、承認の請求を行わなければなりません。
- (3) 共済契約締結の後、共済契約者が死亡した場合は、その死亡した共済契約者の死亡時の法定相続人にこの共済契約に適用される普通共済約款に関する権利および義務が移転するものとします。

21 共済掛金の変更

当組合は、共済契約者の申し出があった場合には、経過年数、共済の対象の築年数、賃貸戸数および残余の共済期間等をもとに、賃貸住宅修繕共済共済掛金算出方法書の規定により算出される共済掛金の範囲内で、共済掛金を変更することができます。

当組合は、将来にわたって財務の健全性を維持することができるように、主務官庁の認可を取得したうえで、共済期間の途中において、共済掛金、共済金額または普通共済約款の改定を行うことがあります。その場合には、ただちにその対象となる共済契約者全員に通知します。

22 事業費率の改定

当組合は、将来にわたって財務の健全性を維持することができるように、共済期間の途中において、事業費率の改定を行うことがあります。その場合には、ただちにその対象となる共済契約者全員に通知します。

事故発生時にご注意いただく事項

1 事故発生時の義務

- (1) 共済契約者または被共済者は、② 共済金をお支払いする場合(支払事由)の事故が発生したことを知った場合は、次の①から⑤までの義務を履行しなければなりません。

区 分	義務の内容
① 損害防止義務	損害の発生および拡大の防止に努めること。
② 事故発生通知義務	次のア. およびイ.の事項を遅滞なく、当組合に通知すること。 ア. 事故の状況、被害者の住所および氏名または名称 イ. 事故発生の日時、場所または事故の状況について証人となる者がある場合は、その者の住所および氏名または名称
③ 権利保全行使義務	他人に損害賠償の請求 ^(注1) をすることができる場合は、その権利の保全または行使に必要な手続をすること。
④ 他共済通知義務	他の共済契約等の有無および内容 ^(注2) について遅滞なく当組合に通知すること。
⑤ 書類提出等義務	②のほか、次のア. およびイ.に定めること。 ア. 当組合が特に必要とする書類または証拠となるものを求めた場合は、遅滞なく、これを提出すること。 イ. 当組合が、修繕費用の調査のために、帳簿その他の書類もしくは証拠の閲覧、または必要な説明を求めた場合は、これに応じ、必要な証明を求めた場合は、これに協力すること。

(注1) 損害賠償の請求

共同不法行為等の場合における連帯債務者相互間の求償を含みます。

(注2) 他の共済契約等の有無および内容

既に他の共済契約等から共済金または保険金の支払を受けた場合は、その事実を含みます。

- (2) 共済の対象について修繕を要する場合は、当組合は、事故が生じた建物もしくは敷地内を調査することができます。

2 共済金の請求

- (1) 当組合に対する共済金請求権は、② 共済金をお支払いする場合(支払事由)の修繕費用が生じた時から発生し、これを行使することができるものとします。
- (2) 被共済者が共済金の支払を請求する場合は、次の書類または証拠のうち、当組合が求めるものを当組合に提出しなければなりません。
 - ① 共済金の請求書
 - ② 共済契約証書
 - ③ 修繕を要する費用の見積書
 - ④ 定期検査報告書
 - ⑤ その他当組合が④ 共済金の支払時期(1)に定める必要な事項の確認を行うために欠くことのできない書類または証拠として共済契約締結の際に当組合が交付する書面等において定めたもの
- (3) 被共済者に共済金を請求できない事情がある場合で、かつ、共済金の支払を受けるべき被共済者の代理人がないときは、次の①から③までのいずれかに該当する者がその事情を示す書類をもってその旨を当組合に申し出て、当組合の承認を得たうえで、被共済者の代理人として共済金を請求することができます。
 - ① 被共済者と同居または生計を共にする配偶者(法律上の配偶者にかぎりません。③において同様とします。)
 - ② ①に規定する者がいない場合または①に規定する者に共済金を請求できない事情がある場合は、被共済者と同居または生計を共にする3親等内の親族
 - ③ ①および②に規定する者がいない場合または①および②に規定する者に共済金を請求できない事情がある場合は、①以外の配偶者または②以外の3親等内の親族

- (4)(3)の規定による被共済者の代理人からの共済金の請求に対して、当組合が共済金を支払った後に、重複して共済金の請求を受けた場合であっても、当組合は、共済金を支払いません。
- (5)当組合は、事故の内容または修繕費用の額等に応じ、共済契約者または被共済者に対して、(2)に掲げるもの以外の書類もしくは証拠の提出または当組合が行う調査への協力を求めることがあります。この場合は、当組合が求めた書類または証拠を速やかに提出し、必要な協力をしなければなりません。
- (6)共済契約者または被共済者が、正当な理由がなく(5)の規定に違反した場合または(2)、(3)もしくは(5)の書類に事実と異なる記載をし、もしくはその書類もしくは証拠を偽造しもしくは変造した場合は、当組合は、それによって当組合が被った損害の額を差し引いて共済金を支払います。

3 共済金の支払時期

- (1)当組合は、請求完了日^(注1)からその日を含めて30日以内に、当組合が共済金を支払うために必要な次の①から⑤までの事項の確認を終え、共済金を支払います。
- ①共済金の支払事由発生の有無の確認に必要な事項として、劣化事象の発生状況、事故の原因、事故発生状況、支払要件に該当する事実の発生の有無、修繕費用発生の有無および被共済者に該当する事実
 - ②共済金が支払われない事由の有無の確認に必要な事項として、共済金が支払われない事由としてこの共済契約において定める事由に該当する事実の有無
 - ③共済金を算出するための確認に必要な事項として、修繕費用の内訳、修繕費用の額および事故、損害ならびに修繕費用との関係
 - ④共済契約の効力の有無の確認に必要な事項として、この共済契約において定める解除、無効、失効または取消しの事由に該当する事実の有無
 - ⑤①から④までのほか、他の共済契約等の有無および内容、損害について被共済者が有する損害賠償請求権その他の債権および既に取得したものの有無および内容等、当組合が支払うべき共済金の額を確定するために確認が必要な事項
- (2)(1)の確認をするため、次の①から④までに掲げる特別な照会または調査が不可欠な場合は、(1)の規定にかかわらず、当組合は、請求完了日^(注1)からその日を含めて次の①から④までに掲げる日数^(注2)を経過する日までに、共済金を支払います。この場合において、当組合は、確認が必要な事項およびその確認を終えるべき時期を被共済者に対して通知するものとします。
- ①(1)の①から④までの事項を確認するための、警察、検察、消防その他の公の機関による捜査・調査結果の照会^(注3)180日
 - ②(1)の①から④までの事項を確認するための、専門機関による鑑定等の結果の照会90日
 - ③災害救助法(昭和22年法律第118号)が適用された災害の被災地域における(1)の①から⑤までの事項の確認のための調査60日
 - ④(1)の①から⑤までの事項の確認を日本国内において行うための代替的な手段がない場合の日本国外における調査180日
- (3)(1)および(2)に掲げる必要な事項の確認に際し、共済契約者または被共済者が正当な理由なくその確認を妨げ、またはこれに応じなかった場合^(注4)は、これにより確認が遅延した期間については、(1)または(2)の期間に算入しないものとします。
- (注1)請求完了日
被共済者が②共済金の請求(2)および(3)の規定による手続を完了した日をいいます。
- (注2)次の①から④までに掲げる日数
①から④までの複数に該当する場合は、そのうち最長の日数とします。
- (注3)照会
弁護士法(昭和24年法律第205号)に基づく照会その他法令に基づく照会を含みます。
- (注4)これに応じなかった場合
必要な協力を行わなかった場合を含みます。

4 時効

共済金請求権は、②共済金の請求(1)に定める時の翌日から起算して3年を経過した場合は、時効によって消滅します。

個人情報取扱について

個人情報保護方針(プライバシーポリシー)

全国賃貸住宅修繕共済協同組合(以下、当組合といいます。))は、個人情報の取扱いについて、個人情報の保護に関する法律(以下、「個人情報保護法」といいます。))ならびにその他関連する法令および規範を遵守し、自主的なルールおよび体制を確立するため、以下のとおり個人情報保護方針を定め、これを実行し維持することを宣言します。

① 個人情報の取得

- (1)当組合は、業務上必要な範囲内で、適法かつ公正な手段により個人情報を取得します。
(特定個人情報等につきましては下記7をご覧ください。)
- (2)当組合は、申込書、共済金請求書、契約書、取引書類、アンケートなどにより個人情報を取得します(Web画面による方法を含みます)。また、各種ご連絡やお問い合わせ、ご相談等に際して、内容を正確に記録するために、通話内容の録音などにより個人情報(個人番号および特定個人情報は除く)を取得することがあります。

② 個人情報の利用目的

当組合は、取得した個人情報(個人番号および特定個人情報は除く)を、次の目的(以下、「利用目的」といいます。)に必要な範囲を超えて利用いたしません。また、利用目的は、お客様にとって明確になるよう具体的に定め、下記の通りホームページで公表します。また、取得の場面に依りて利用目的を限定するよう努め、申込書・パンフレット等に記載します。さらに、利用目的を変更する場合には、その内容をご本人に通知するか、ホームページ等により公表します。

- (1)組合への加入および共済契約の申し込みに係る引受の審査、引受およびそれに関連する業務
- (2)適正な共済金のお支払いおよびそれに関連する業務
- (3)共済契約の維持・管理
- (4)当組合が有する債権の回収
- (5)共済契約に付帯されるサービスの提供
- (6)当組合が提供する商品・サービスの案内または提供、代理、媒介、取次、管理
- (7)当組合が提供する商品・サービス等に関するアンケートの実施
- (8)各種イベント・キャンペーン・セミナーの案内、各種情報の提供
- (9)当組合の関連会社・団体、提携会社・団体、委託先等の商品・サービスの案内や告知

- (10)統計資料の作成
- (11)問い合わせ・依頼等への対応
- (12)その他、お客様とのお取引等の適切、かつ、円滑な履行

③ 個人データの第三者への提供および第三者からの取得について (特定個人情報等につきましては下記⑨をご覧ください。)

(1)当組合では、次の場合を除いて、ご本人の同意を得ることなく個人データを第三者に提供しません。

- ①法令に基づく場合
- ②当組合の業務遂行上必要な範囲内で、共済代理店を含む業務委託先に提供する場合
- ③当組合の関連会社・団体および提携先企業・団体との間で共同利用を行う場合

(2)当組合は、法令で定める場合を除き、個人データを第三者に提供した場合には当該提供に関する事項(どのような提供先に、どのような個人データを提供したか等)について記録し、個人データを第三者から取得する場合には当該取得に関する事項(どのような提供元から、どのような個人データを取得したか、提供元の第三者がどのように当該データを取得したか等)について確認・記録します。

④ 個人データおよび特定個人情報等の取扱いの委託

当組合は、利用目的の達成に必要な範囲において、個人データおよび特定個人情報等の取扱いを外部に委託することがあります。当組合が外部に個人データおよび特定個人情報等の取扱いを委託する場合には、委託先の選定基準を定め、あらかじめ委託先の情報管理体制を確認するなど委託先に対する必要かつ適切な監督を行います。

当組合では、例えば次のような場合に、個人データの取扱いを委託しています。

- ①共済契約の募集に関わる業務
- ②定期検査および修繕工事費用の見積
- ③適正な共済金の支払審査に係る業務
- ④情報システムの保守および運用に関わる業務

⑤ 関連会社・団体および提携先企業・団体との共同利用について(特定個人情報等につきましては共同利用を行いません。)

(1)当組合は、前記2(1)から(12)に記載した利用目的のために関連会社・団体および提携先企業・団体との間で、以下の通り個人データを共同利用することがあります。

▶ 個人データの項目

会社名、代表者氏名、契約者氏名、住所、電話番号、電子メールアドレス、性別、生年月日、所属団体、被共済物件の情報、その他組合員申込書、共済契約申込書および共済金請求書等に記載された契約内容および事故状況、共済金支払状況等の内容。

▶ 個人データ管理責任者

全国賃貸住宅修繕共済協同組合

(2)当組合は代理店の委託・管理・教育のために、代理店の店主・募集人等に関する個人データを関連会社・団体および提携先企業・団体との間で共同して利用することがあります。

▶ 個人データの項目

代理店の店主・募集人に関する情報(氏名、役職、住所、電話番号、性別、生年月日、募集人資格情報など)、代理店委託、行政当局への届出に関する事項等

▶ 個人データ管理責任者:全国賃貸住宅修繕共済協同組合

※関連会社・団体および提携先企業・団体については、下記⑩「関連会社・団体、提携先企業・団体」をご覧ください。

⑥ センシティブ情報の取扱いについて

当組合は、人種、信条、社会的身分、病歴、犯罪の経歴、犯罪被害事実等の要配慮個人情報ならびに労働組合への加盟、門地、本籍地、保健医療および性生活に関する個人情報(本人、国の機関、地方公共団体、個人情報保護法第76条第1項各号もしくは施行規則第6条各号に掲げる者により公開されているもの、または、本人を目視し、もしくは撮影することにより取得するその外形上明らかなものを除きます。以下「センシティブ情報」といいます。)を、次に掲げる場合を除くほか、取得、利用または第三者提供を行いません。

- 適切な共済運営を確保する必要性から、本人の同意に基づき業務遂行上必要な範囲でセンシティブ情報を取得、利用または第三者提供する場合
- 相続手続きを伴う共済金支払い事務等の遂行に必要な限りにおいて、センシティブ情報を取得、利用または第三者提供する場合
- 共済金収納事務等の遂行上必要な範囲において、政治・宗教等の団体もしくは労働組合への所属もしくは加盟に関する従業員等のセンシティブ情報を取得、利用または第三者提供する場合
- 法令に基づく場合
- 人の生命、身体または財産の保護のために必要がある場合
- 公衆衛生の向上または児童の健全な育成の推進のために特に必要がある場合
- 国の機関もしくは地方公共団体またはその委託を受けた者が法令の定める事務を遂行することに対して協力する必要がある場合

⑦ 特定個人情報等の取扱いについて

特定個人情報等は、マイナンバー法により利用目的が限定されており、当組合は、その目的を超えて取得・利用しません。マイナンバー法で認められている場合を除き、特定個人情報等を第三者に提供しません。

⑧ 開示、訂正等のご請求

(1)ご契約内容および事故に関するご照会について

ご契約内容および共済金の支払内容に関するご照会については、共済証書に記載の連絡先までお問い合わせください。ご照会者をご本人であることをご確認させていただいたうえで、お答えします。また、お預かりした情報に誤りがある場合は、訂正させていただきます。

(2)個人情報保護法に基づく保有個人データおよび特定個人情報等に関する事項の通知、開示・訂正等・利用停止等について

個人情報保護法に基づく保有個人データおよび特定個人情報等に関する事項の通知、開示・訂正等・利用停止等に関するご請求については、下記お問い合わせ窓口にご請求ください。ご請求者をご本人であることをご確認させていただくとともに、当組合所定の書式にご記入いただいたうえで手続きを行い、後日、原則として書面で回答します。また、開示請求については、回答にあたり、所定の手数料をいただきます。

⑨ 個人データおよび特定個人情報等の管理について

当組合では、個人データおよび特定個人情報等の漏えい、滅失またははき損の防止その他の個人データおよび特定個人情報等の安全管理のために、取扱規程等の整備、アクセス管理、持ち出し制限、外部からの不正アクセス防止のための措置、その他の安全管理措置に係る実施体制の整備等、十分なセキュリティ対策を講じるとともに、利用目的の達成に必要なとされる正確性および最新性の確保に努めています。

⑩ お問い合わせ窓口

当組合は、個人情報、特定個人情報等および匿名加工情報の取扱いに関する苦情およびご相談に対し適切かつ迅速に対応します。当組合の個人情報、特定個人情報等および匿名加工情報の取扱いならびに個人データ、特定個人情報等および匿名加工情報の安全管理措置に関するご照会、ご相談は、下記までお問い合わせください。

また、当組合からのEメール、ダイレクトメール等による新商品、サービスのご案内について、ご希望されない場合は、下記のお問い合わせ先までお申し出ください。ただし、共済契約の維持および管理、共済金のお支払等に関する連絡は対象となりません。

お問い合わせ先

全国賃貸住宅修繕共済協同組合

TEL 03-3272-9156 (受付時間:午前9時～午後5時 土日祝祭日および年末年始を除く)

⑪ 関連会社・団体、提携先企業・団体

(1) 関連会社・団体

- 全国賃貸管理ビジネス協会
- 株式会社賃貸管理ビジネスネットワーク
- 株式会社全管協サービス
- 公益財団法人日本賃貸住宅管理協会
- 公益社団法人全国賃貸住宅経営者協会連合会

(2) 提携先会社・団体

ありません。

以上の内容は、当組合業務に従事している者の個人情報、特定個人情報等については対象としていません。

ご加入内容確認事項



本確認事項は、万一の事故の際にお客さまに安心して保険をご利用いただくために、ご加入いただく共済商品がお客さまのご意向に沿っていること、ご加入いただくうえで特に重要な事項を正しくご記入いただいていること等をお客さまご自身に確認していただくためのものです。

お手数ですが、以下の事項について、再度ご確認ください。

なお、ご確認にあたりご不明な点がございましたら、パンフレットに記載の問い合わせ先までご連絡ください。

重要な確認事項

- 本共済は、賃貸住宅の大規模修繕に備えることを目的とした補償商品であること
- 本共済は、火災保険や地震保険の代替となる補償商品ではないこと
- 本共済は掛け捨て商品であり、積立を目的とするものではないこと
- 共済対象は、外壁、屋根・軒裏に限られること
- 本共済は途中で解約したり契約が満期を迎えても、共済掛金の返戻はないこと
- 本共済の対象は「修繕」であり、「性能向上(グレードアップ)」は含まれないこと
- 共済金の額は、修繕開始日が属する共済年度の前年度末日までの払込共済掛金から事業費を毎年控除された後の残りの金額が限度であること
- 組合の運営にあてる事業費率は、財務の健全性の維持や経済情勢の変化に応じて必要により見直すことがあること
- 決済サービス手数料として口座振替1回あたり200円を負担すること
- 加入にあたっては長期修繕計画を策定し、計画に則った共済掛金を設定する必要があること
ただし計画通り共済金を支払うものではないこと
- 対象となる物件に既に劣化事象が発生している場合、あらかじめ修繕を行わなければ本共済に加入できないこと
- 共済期間の初日から毎年、定期検査を受ける必要があること
- 共済金の請求権は、共済期間の初日から5年経過後に発生します。
- 自然災害で建物が劣化した場合でも、定期検査の実施後に共済金請求をする必要があること
- 共済金は、修繕を実施した業者に直接支払われること
- パンフレットに記載の特に「共済金をお支払いできない場合」等お客さまにとって不利益となる情報や、「告知義務・通知義務」「本共済に加入する際の注意事項」を確認した



お問い合わせ

全国賃貸住宅修繕共済協同組合

Tel 03-3272-9156

Fax 03-6665-0566

[受付時間] 9:00~17:00

〒103-0028 東京都中央区八重洲1-3-7
八重洲ファーストフィナンシャルビル19F

