



国土交通大臣  
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

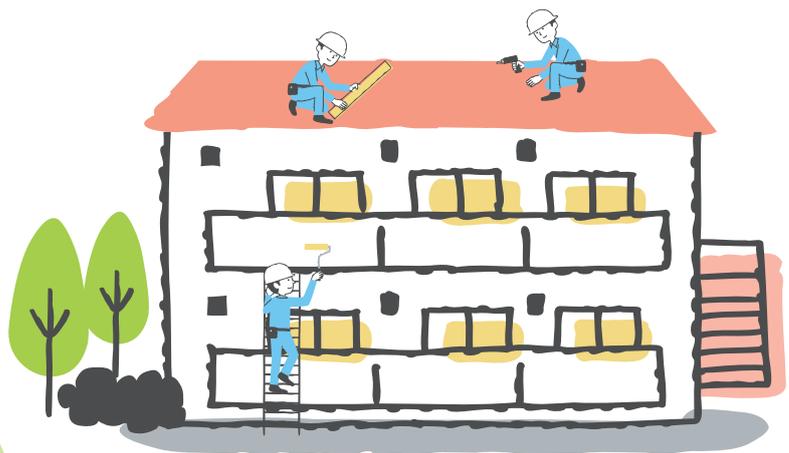
外壁・屋根・共用部

賃貸住宅の修繕を**まるごと**補償

**解体費用も**  
**対象!!**



**共済掛金を全額経費に**  
**することができます!!**  
(共済掛金損金計上可能)



制度紹介動画

わかりやすくご説明  
しております。  
ぜひご覧ください!

賃貸物件のための  
『大規模修繕 共済制度』

全国賃貸住宅修繕共済協同組合



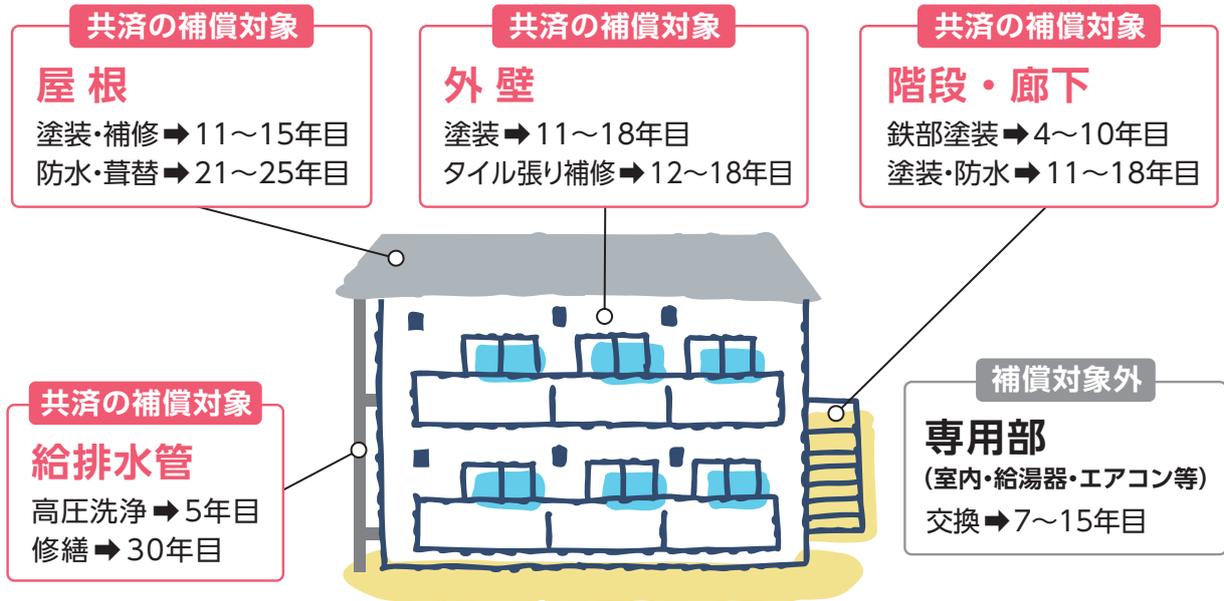


# ▶ あなたの賃貸住宅、メンテナンス

## 不具合はいつごろからどこに発生するの？

建物も人の身体と同じように年が経つと様々な不具合が出てきます。

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。



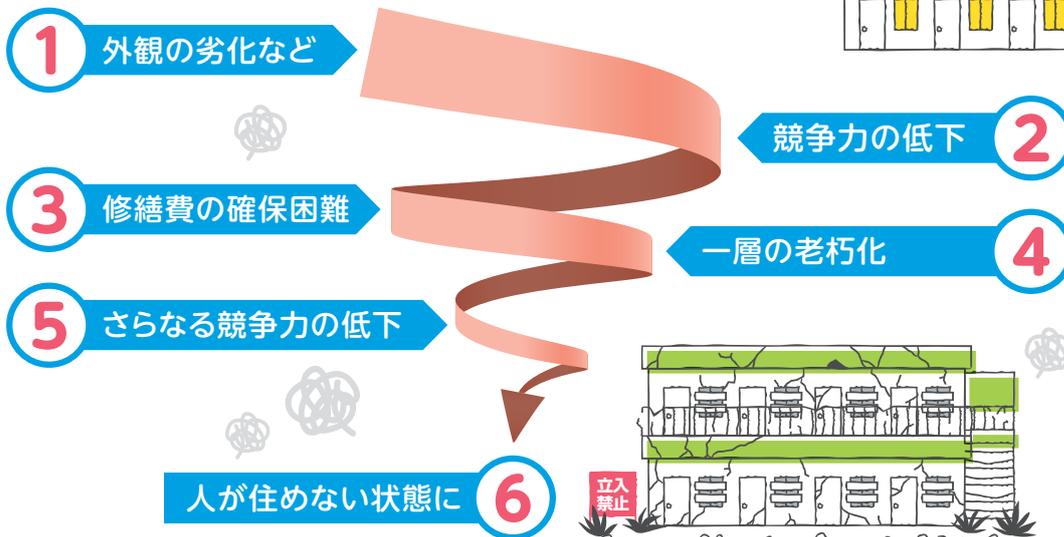
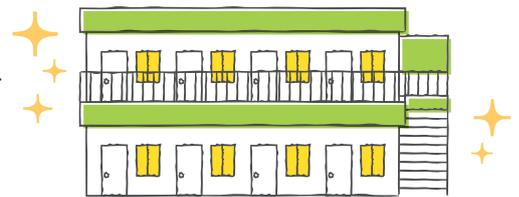
## 修繕しないと、負のスパイラルに!

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。





## 計画修繕には資金の確保が必要不可欠です！

賃貸オーナーが所有する物件の  
将来の大規模修繕・解体費用に備える共済制度

### 3つのメリット

#### 目的

大規模修繕費用に  
計画的に備える

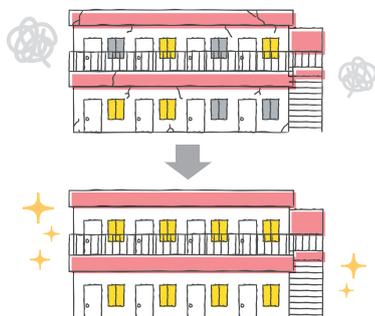
#### 賃貸経営 = 資産運用

- 賃貸物件が、長く、安全に働く
- 賃貸経営の正のスパイラル

物件の適切な管理

資産価値の維持 安全な住環境

競争力 ○ キャッシュフロー ○



#### 共済掛金

全額を  
経費計上可能

#### 益金

所得 << 経費

- 修繕費用の準備
- キャッシュフローの安定化



長期的な  
物件価値  
の維持

共済掛金が  
毎年の  
経費になる

相続・事業承継  
に対応できる

#### 規約

契約者の変更  
が可能

- 契約の相続
- 円滑な事業承継



賃貸経営の  
好循環が生まれる！



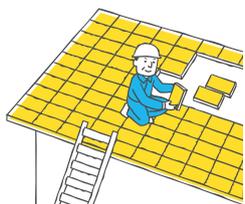


# 賃貸住宅修繕共済の概要

用途に応じてご利用ください!

## 賃貸住宅修繕共済は、修繕共済・解体共済金と火災修繕

### 修繕共済・解体共済金



屋根・軒裏の修復



外壁等の修理



バルコニー、共用廊下  
その他共用部



解体工事

※上記は補償内容の一例です。

### 火災 修繕共済



- 火災
- 落雷
- 破裂または爆発

## 共済契約の仕組み図

共済掛金から一部費用を控除した未経過共済掛金の範囲内で工事費用をお支払いします。

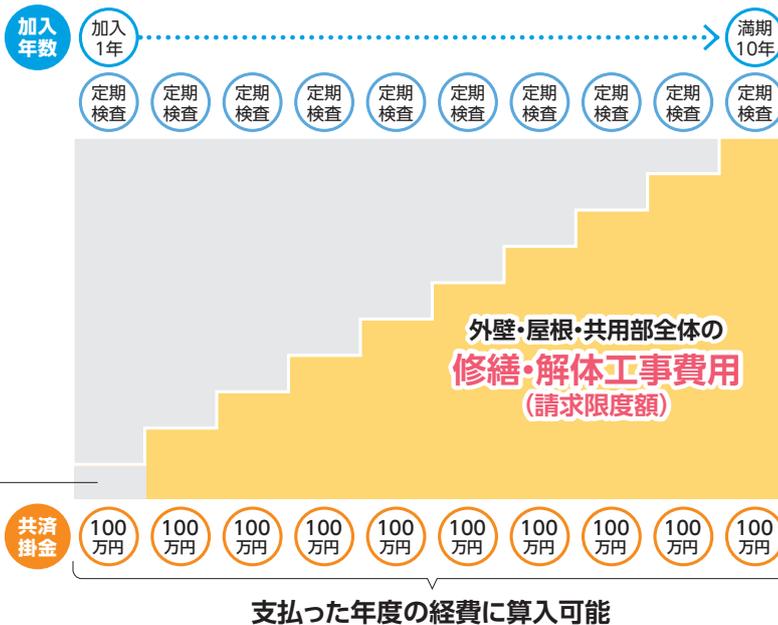
### 費用

- ・契約事務手数料
- ・システム利用料
- ・火災修繕共済掛金
- ・すでに支払済みの修繕共済金・解体共済金

※詳しくは10ページを参照してください

契約開始後1年間のご請求いただけません。

共済掛金100万円 年払 10年契約のケース



満期後も  
継続可能  
(最長50年間)

### 満期時に請求限度額の余剰がある場合

継続後の契約に繰越されます。  
継続しない場合、余剰の返戻金はありません。



### 契約期間中の共済金請求について

契約期間中の定期検査の結果に応じて請求いただけます。  
共済金支払後も新たな共済掛金が上乗せされます。





# 共済を組み合わせた共済制度です。



## 修繕共済・解体共済金

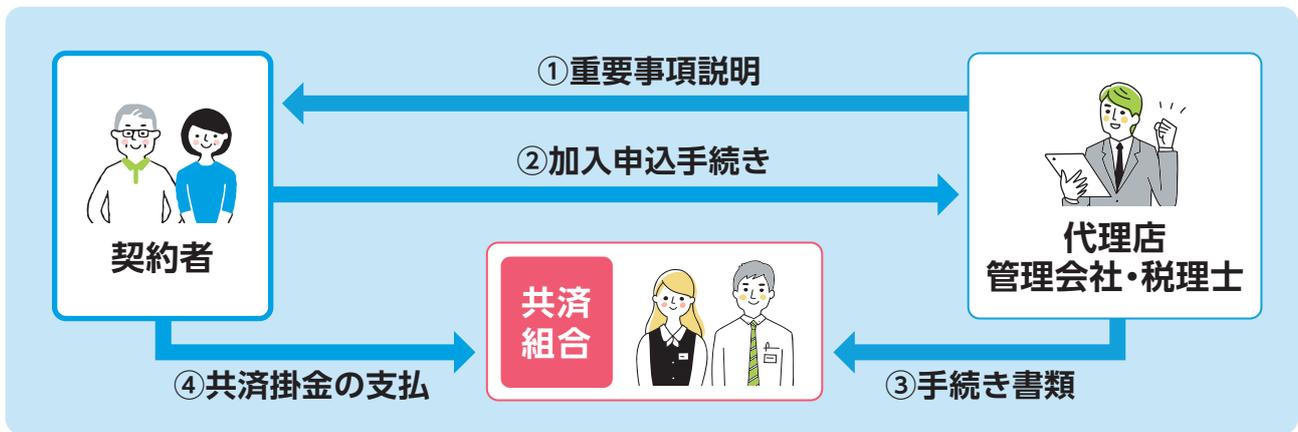
共済期間中の定期検査において**共済の対象**に**劣化事象**が認められ、修繕または解体するための工事費用を支払った場合、**共済金**をお支払いします。



## 火災修繕共済

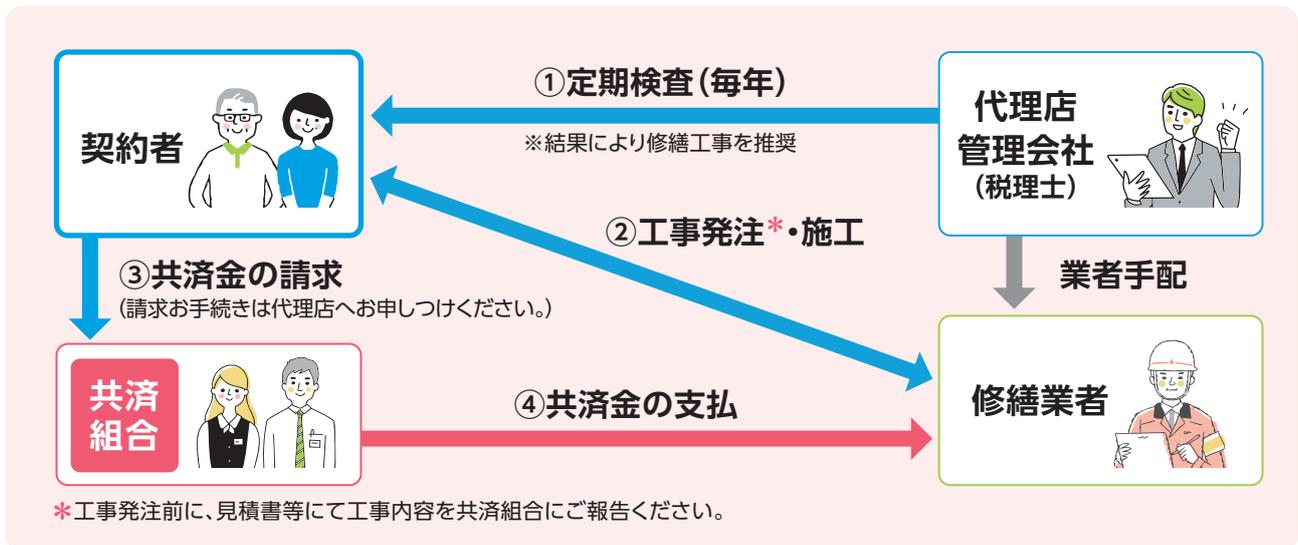
火災、落雷、破裂または爆発によって共済の対象である建物に損害が生じ、修繕費用を支払った場合、**1回につき30万円を限度に共済金**をお支払いします。

## 契約の流れ



## 共済金請求の流れ

代理店が行なう定期検査によって劣化事象が確認されましたら、工事をご検討ください。



\*工事発注前に見積書等にて工事内容を共済組合にご報告ください。

### ！ 共済金請求についての注意事項

契約始期日から5年未満に発生した請求に対して支払われる共済金から右表の割合を乗じた額に相当する早期請求手数料を控除します。

請求事故発生日	割合
契約始期日から1年以上3年未満	5%
契約始期日から3年以上5年未満	3%



# 賃貸住宅の外壁・屋根・共用部の

## 補償対象

### 対象範囲の例

※写真は補償対象の一例です。  
※各部位の「修繕工事」が対象となります。

### 木造・軽量鉄骨アパートの例



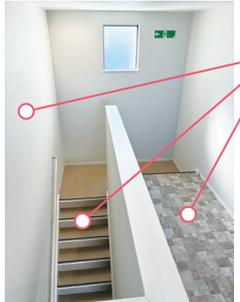
屋根

ベランダ・バルコニー

外壁

雨樋

外部建具・インターホン・郵便ポスト



### 鉄筋コンクリートマンションの例



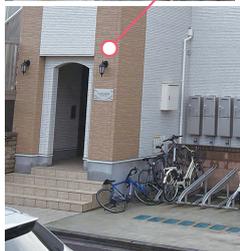
屋上

ベランダ・バルコニー

鉄部(支柱)

階段

外構  
駐車場・アプローチ・エントランス



# 修繕をまるごと補償します!



屋上



屋上設備  
(通信設備・高架水槽)



内階段・  
内廊下・  
内外壁

宅配  
ボックス

メール  
ボックス

共済の対象となる部位		
基礎(立ち上がり部分を含む)		
土台及び床組(木造又は鉄骨造の場合)		
外壁及び軒裏		
バルコニー、共用廊下		
共用部分に係る床、柱・梁、内壁及び天井		
屋根		
設備機器・配管	給排水設備	給排水管、貯水槽、給排水ポンプ
	ガス設備	ガス管、ガス栓
	電気設備	電灯設備、配電盤類、幹線設備 避雷針設備、自家発電設備
	給排気設備	給排気ダクト、換気扇、換気口
	情報通信設備	電話設備、テレビ共聴設備、 インターネット設備、インターホン設備等
	消防設備	屋内消火栓設備、自動火災報知設備 連結送水管設備
	昇降機設備	※全部交換は対象外
立体駐車場設備		※全部交換は対象外
外構・付属設備		

※鉄筋コンクリート造の場合は、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。

エレベーター  
※全部交換は対象外



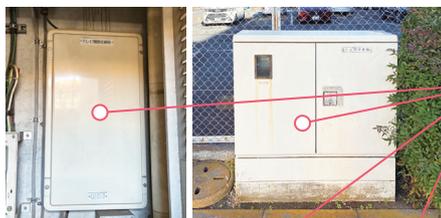
給排水設備



ゴミ置き場

電灯設備

駐輪場

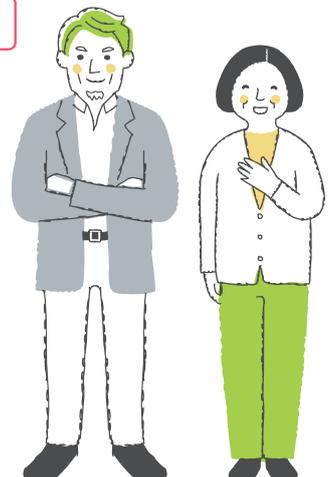


電気設備・  
情報通信設備

解体工事



ガス設備



# 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。

## 木造8戸(1K)



新築

5~10  
年目

11~20  
年目

21~30  
年目

1棟あたり	約48万円 (1戸あたり 約6万円)	約464万円 (1戸あたり 約58万円)	約640万円 (1戸あたり 約80万円)
1棟あたり累計	約48万円	約512万円	約1,152万円

## 軽量鉄骨造10戸(1LDK~2DK)



新築

5~10  
年目

11~20  
年目

21~30  
年目

1棟あたり	約90万円 (1戸あたり 約9万円)	約620万円 (1戸あたり 約62万円)	約1,100万円 (1戸あたり 約110万円)
1棟あたり累計	約90万円	約710万円	約1,810万円

## S・RC造20戸(1LDK~2DK)



新築

5~10  
年目

11~20  
年目

21~30  
年目

1棟あたり	約180万円 (1戸あたり 約9万円)	約1,060万円 (1戸あたり 約53万円)	約2,560万円 (1戸あたり 約128万円)
1棟あたり累計	約180万円	約1,240万円	約3,800万円

これ以降も修繕は必要です



※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、民間賃貸住宅の計画修繕ガイドブック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。

# 選べる2つの加入コース

まずは将来の工事に備えるため**加入コースを検討**しましょう。



## 戸数別モデルコース 住宅形態・物件の戸数に応じて、1契約(棟)の「共済掛金」を決めてください。

### 戸数別モデルコース掛金額

住宅形態	戸数	1契約(棟)あたりの共済掛金 ※1万円単位で選択可	
		月払	年払
集合住宅	2～6戸	2万円～6万円	24万円～72万円
	7～11戸	2万円～8万円	24万円～96万円
	12戸～	3万円～12万円	36万円～144万円
戸建住宅		1万円～5万円	12万円～60万円

**⚠️ ご注意ください** 掛金の範囲を超える場合は、「長期修繕計画コース」を選択してください。

## 長期修繕計画コース 組合所定の修繕計画書をご提出ください。

### 共済掛金額算出方法

項目	算出用記入								
① 長期修繕計画書のうち、共済の対象とする期間(年)を設定してください。………→	<input type="text"/> 年								
② 上記①の期間に対応する修繕費用(準備金を含む)はいくらですか。………→	<input type="text"/> 万円								
③ 上記②のうち、共済金額として設定する額はいくらですか。………→ ※共済金額は、②の50%～100%の範囲内でお決めください。	<input type="text"/> 万円								
④ 払込方法に応じて、1回あたりの共済掛金を算出します。									
<b>年払</b> 1回あたりの共済掛金 = ③共済金額 ÷ ①共済期間 ……………→	<input type="text"/> 円								
<b>月払</b> 1回あたりの共済掛金 = ③共済金額 ÷ (①共済期間 × 12) ……………→	<input type="text"/> 円								
<b>[算出の一例]</b> ①共済期間10年 ②修繕費用 1,500万円 ③共済金額 1,200万円(修繕費用額の80%)とした場合 <b>年払</b> 1,200万円 ÷ 10(年) = 120万円 <b>月払</b> 1,200万円 ÷ 10(年) ÷ 12(ヵ月) = 10万円	共済掛金には <b>下限額</b> が設けられています。 下限額を下回らないようご設定ください。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>住宅形態</th> <th>月払</th> <th>年払</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>集合住宅</td> <td>2万円</td> <td rowspan="2">10万円</td> </tr> <tr> <td>戸建住宅</td> <td>1万円</td> </tr> </tbody> </table>	住宅形態	月払	年払	集合住宅	2万円	10万円	戸建住宅	1万円
住宅形態	月払	年払							
集合住宅	2万円	10万円							
戸建住宅	1万円								

## ⚠️ 共済掛金についてのご注意

●ご契約期間中の契約金額(共済掛金合計)には**限度額**が設けられていますのでご注意ください。  
契約限度額(延床面積1㎡あたり)

構造	延床面積1㎡あたり
木造・軽量鉄骨造	50,000円
重量鉄骨造	51,000円
RC造	53,000円

●共済掛金および払方(月払→年払など)の変更は契約の応当日に限りです。

- ①**増額**: 年1回応当日において変更可能
- ②**減額**: 契約始期日より5年経過後より可能

※変更される際は契約応当日の2ヵ月前までにお申し出ください。

初回契約時または掛金変更時から	1年後	2年後	3年後	4年後	5年後
① <b>増額</b>	変更可能				
② <b>減額</b>	変更不可				変更可

# ご加入にあたって

## ● 加入できる建物

賃貸に供している住宅または店舗等併用住宅(店舗等部分の床面積が建物全体の50%以下であること) 社宅・寮・老人ホームも対象(賃貸借契約がある場合に限る)

## ● 共済期間

10年以上50年以内の1年単位で選択

## ● 解約返戻金・満期金

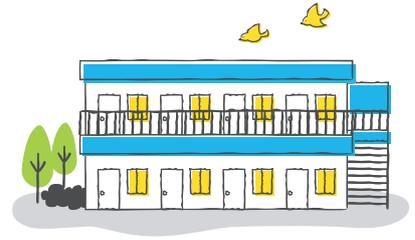
ありません。

## ● 出資金

組合加入(出資金:1口1,000円)を要します。

### 左のうち加入できない建物

- 未登記の建物
- 所有者が異なる建物(共有は可)
- 加入時に所定の築年数(木造・軽量鉄骨50年、その他60年)を超えている建物
- すぐに修繕が必要な建物



# お申込時ご提出書類一覧

前頁を参考に共済掛金をお決めいただいた後、以下書類をご提出ください。

### (1) 組合加入申込書 兼 共済申込書

### (2) 長期修繕計画書

※長期修繕計画コースの場合のみ

### (3) 加入・定期検査時チェックリスト

### (4) 口座振替依頼書

### (5) 物件の登記簿謄本 (ネット取得・コピー可)

※発効から3か月以内のもの

### (6) 現状写真



※全体が映っているもの

# 本共済に加入する際の注意事項

1. 本共済を利用するために組合加入(出資金:1口 1,000円)を要します。
2. **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。**
3. **共済対象は「外壁」・「屋根」・「共用部」の修繕費用および解体費用です。**
4. **本共済は期中で解約したり、満期を迎えても、共済掛金の返れいはありません。**
5. 本共済の対象とする修繕費用には、「性能向上(グレードアップ)」は含みません。
6. 長期修繕計画コースの加入にあたっては長期修繕計画書(組合所定)を提出していただきます。
7. 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。
8. 共済期間中は、年に1回代理店による定期検査を行います。
9. 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・解体工事を行った場合、工事完了日が属する月の末日時点の未経過共済掛金\*を限度に共済金をお支払いします。  
※工事完了日の前月までに支払い済みの共済掛金から、ご契約の維持・管理に必要な諸費用や支払い済みの修繕共済金・解体共済金を控除したもの
10. **修繕を実施する業者は、代理店の指定する業者となります。**
11. **共済金は、修繕を実施する業者に直接お支払いします。**



## 諸費用について

1. ご契約の維持・管理を目的として、①および②を控除します。
  - ① 契約事務手数料:初年度の共済掛金に10%を乗じた金額(初年度のみ)
  - ② システム利用料:共済掛金の残高に1%相当を乗じた金額(毎年)  
ただし、11年目以降は共済掛金の残高に0.3%相当を乗じた金額(毎年)
2. 火災修繕共済掛金として、1.6円×戸数(1月あたり)をご負担いただきます。
3. 決済サービス手数料として、口座振替1回あたり200円を振替時にご負担いただきます。
4. 早期請求手数料として、共済始期日から一定期間内に発生したご請求の場合、修繕・解体共済金から下表の割合を乗じた金額を控除します。

請求事由発生日	割合
契約始期日から1年以上3年未満	5%
契約始期日から3年以上5年未満	3%

※諸費用については必要により見直すことがあります。

## 初回振替について

### ①金額

月払 (2か月分)	+	出資金 (1口)1,000円 ※新規組合員のみ	+	決済サービス 手数料200円 ※振替口座ごと
年払 (1年分)				

### ②振替日

契約開始日の当月27日(土日祝日の場合は翌営業日)

※年払の場合、2年目以降の振替日は契約当日の**前月27日**となります。



## 契約全般について

- Q1** 物件売却あるいは相続などで物件所有者が変更になった場合はどうすればいいですか？
- A** 新たな物件所有者に契約者を変更してください。
- Q2** 共済期間中に工事を実施しなかった場合や満期時に請求限度額に残余があった場合はどうなりますか？
- A** 満期時点の請求限度額を引き継いでの継続が可能です。
- Q3** 修繕だけではなくグレードアップ工事も対象となりますか？
- A** いいえ。対象外です。
- Q4** 木造物件は築50年以内の加入に限られるとのことですが、築48年での加入の場合、2年間程度で契約が満了になるということですか？
- A** いいえ。加入後は最大50年間の継続が可能です。
- Q5** 地震で建物が倒壊した場合、共済契約はどうなりますか？
- A** 共済期間中に、自然災害等の不慮の事由により共済の対象である建物が全部滅失した場合は、「特別一時金」としてそれまで支払った掛金\*をお返しします。  
※滅失時の未経過共済掛金から5%を控除した金額



## 請求・支払等について

- Q1** 工事費用が払込掛金を上回った場合はどうなりますか？
- A** 工事費用が共済金でカバーしきれなかった部分は、自己資金でご対応いただきます。
- Q2** 足場などの仮設費用は共済の対象ですか？
- A** 対象です。共用部の修繕のために必要な足場代・養生代などを含まます。
- Q3** 満期前にも共済金を請求できますか？
- A** 1年に1度の定期検査において劣化事象が見つかり、所定の修繕工事・解体工事をした場合、請求可能です。



## 掛金について

- Q1** 掛金の変更や払方の変更(月払⇄年払)は可能ですか？
- A** 毎年の契約応当日に可能です。契約応答日の2か月前までに代理店にお申し出ください。  
※掛金の減額は契約開始または掛金変更時より5年経過後からの取扱となります。
- Q2** 掛金が銀行口座の残高不足等により未払いとなった場合は？
- A** 払込期日の3か月後の応当日までに払込が無い場合、契約解除となります。



## 解約について

- Q1** 解約は可能ですか？
- A** 可能ですが、未請求の掛金残高がある場合でも、返金はありません。
- Q2** 解約後の再加入は可能ですか？
- A** 次の2つに該当しなければ可能です。  
(1)新規加入可能な建物の築年数を超過している場合  
(2)告知事項がある場合



## 重要事項のご説明

※共済申込書への記名・押印はこの書面への受領印を兼ねています。

この書面では賃貸住宅修繕共済に関する重要な事項（「契約概要」「注意喚起情報」等）についてご説明しています。ご契約前に必ずお読みいただき、お申し込みくださいますようお願いいたします。

**契約概要** ▶ 共済商品の内容をご理解いただくための事項

**注意喚起情報** ▶ ご契約に際して共済契約者にとって不利益になる事項等、特にご注意ください事項

ご契約の内容は、普通共済約款によって定まります。この書面は、ご契約に関するすべての内容を記載しているものではありません。詳細については「ご契約のしおり（約款）」に記載しています。必要に応じて共済代理店または当組合にご請求ください。

共済契約者と被共済者が異なる場合は、この書面に記載の事項を、被共済者の方に必ずご説明ください。

### 用語のご説明

「ご契約のしおり（約款）」にも「用語の定義」が記載されておりますので、ご確認ください。

用語		説明
約款	普通共済約款	基本となる補償内容および契約手続等に関する原則的な事項を定めたものです。
	特約	オプションとなる補償内容など普通共済約款に定められた事項を特別に補充・変更する事項を定めたものです。
補償の対象（者）等	共済契約者	当組合に共済契約の申込みをされる方で、共済掛金の支払義務を負う方をいいます。
	被共済者	共済契約により補償を受けられる方をいいます。
	共済の対象	共済契約により補償される物をいいます。
共済金	共済金	普通共済約款により補償される事由が生じた場合に当社がお支払いすべき金銭をいいます。
共済金額	共済金額	共済契約により補償される事由が発生した場合に、当組合が支払うべき共済金の限度額をいいます。
共済掛金	共済掛金	共済契約者が共済契約に基づいて当組合に払い込むべき金銭をいいます。

## 1. 組合員について

当組合は、組合員のための協同組合組織として相互扶助の精神の下に運営されており、組合員になる資格のある方は一定要件を備えた小規模の事業者です。

当組合の組合員になるためには、初回のみ、1口1000円の出資金が必要となります。出資金は、組合員脱退の際、所定の手続きにより返金されます。

## 2. 契約締結前における確認事項

### (1) 商品の名称 **契約概要**

賃貸住宅修繕共済

### (2) 仕組み **契約概要**

賃貸住宅修繕共済	基本となる補償
	修繕共済金
	解体共済金
	火災修繕共済金

### (3)基本となる補償、共済の対象および共済金額の設定方法等

#### ①基本となる補償 契約概要 注意喚起情報

基本となる補償を構成する事故の概要および共済金をお支払いしない主な場合は、次のとおりです。詳しくは普通共済約款をご参照ください。

#### イ. 修繕共済金・解体共済金

共済金をお支払いする事由の説明		共済金をお支払いしない主な場合
<p>1 劣化事象を修繕するための修繕費用*</p> <p>※性能向上とまらない修繕を行い、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</p>	<p>共済期間中の定期検査において、劣化事象が発生しており、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とき</p> <p>①新たに発生した劣化 前回の定期検査では確認されなかった劣化が、今回の検査で新たに発見されたこと</p> <p>②初回修繕 その箇所に対して初めて行う修繕であること ※原状回復後、一定年数が経過して再び劣化が発生した場合はこれに当たりません。</p> <p>③合理的範囲 当組合が合理的と認める範囲内での修繕であること</p> <p>④2年以内の修繕 定期検査日から2年以内に修繕が実施されること</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・火災、落雷、破裂・爆発による場合</li> <li>・地震・噴火・津波による場合</li> <li>・土地の沈下・隆起・移動・軟弱化・土砂崩れ・造成工事の瑕疵など土地に起因する場合</li> <li>・建物の著しい不適切な使用や維持管理による場合</li> <li>・共済契約者・被共済者またはその法定代理人の故意・重大な過失等による場合</li> <li>・建物自体の欠陥による場合（ただし、通常の注意をしても発見できなかった欠陥は除く）</li> <li>・核燃料物質や放射性物質に起因する事故による場合</li> </ul>
<p>2 解体するための解体費用</p>	<p>共済期間中の定期検査において、次のいずれかに該当して、修繕することが不適当な場合において、解体を行ったとき</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建物が法定耐用年数を経過し、劣化事象が発生していた場合</li> <li>・経済的に建物の維持費用が賃貸経営を圧迫し、建て替え等にかかるコストを上回る場合</li> <li>・機能的に建物性能が居住者または市場のニーズに合わず、利用価値が低下した場合</li> <li>・土地および建物が収用された場合</li> <li>・法令その他組合の定める事由による場合</li> </ul>	

#### ロ. 火災修繕共済金

共済金をお支払いする事由の説明		共済金をお支払いしない主な場合
<p>1 火災、落雷、破裂・爆発</p>	<p>いずれかに該当する事故によって生じた損害を修繕するために被共済者が修繕費用を支払ったとき</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地震・噴火・津波による場合</li> <li>・共済契約者・被共済者またはその法定代理人の故意・重大な過失等による場合</li> <li>・建物自体の欠陥による場合（ただし、通常の注意をしても発見できなかった欠陥は除く）</li> <li>・核燃料物質や放射性物質に起因する事故による場合</li> </ul>

#### ②お支払いする共済金の額 契約概要 注意喚起情報

#### イ. 修繕共済金・解体共済金

建物の性能向上とまらない修繕費用または解体費用

なお、共済金の発生時期により、下表の割合を共済金額から控除します。

早期請求手数料

契約始期日からの経過期間	割合
1年以上3年未満	5%
3年以上5年未満	3%

#### ロ. 火災修繕共済金

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

## 支払限度額

### イ. 修繕共済金・解体共済金

①または②のいずれか小さい額

① 建物構造別の1㎡あたり限度額

木造:50,000円/㎡

鉄骨造:51,000円/㎡

RC造等:53,000円/㎡

② 未経過共済掛金

工事完了日が属する月の末日における未経過共済掛金

未経過共済掛金とは

・契約者が支払った共済掛金から火災修繕共済掛金、当組合所定の事業費、修繕共済金・解体共済金を差し引いた残り。

・未経過共済掛金は毎月変動します。正確な金額は共済代理店または当組合にご確認ください。

火災修繕共済掛金1か月あたり 1.6円/戸

事業費

・契約事務手数料:初年度の共済掛金に10%を乗じた金額(初年度のみ)

・システム利用料:共済掛金の残高に年1%相当を乗じた金額(毎年)。ただし11年目以降は年0.3%相当を乗じた金額となります(毎年)。

### ロ. 火災修繕共済金

30万円

## ③特約の概要

共済掛金口座振替特約(お申出にかかわらず、すべての契約に適用)

## ④共済の対象 契約概要

共済の対象は、契約証書記載の建物で、建物の構造に応じて丸印の部位

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	基礎(立ち上がり部分を含む)	○	○	○
	土台及び床組	○	○	—
	外壁及び軒裏	○	○	○
	バルコニー、共用廊下並びに共用部分に係る床、柱・梁、内壁及び天井	○	○	○
雨水の浸入を 防止する部分	外壁(開口部を含む)	○	○	○ <sup>(注)</sup>
	軒裏	○	○	○
	屋根	○	○	○
	バルコニー、共用廊下並びに共用部分に係る内壁及び天井	○	○	○
その他 共用部分	設備機器・配管	○	○	○
	外構・付属設備	○	○	○

(注)鉄筋コンクリート造の場合は開口部、笠木、バルコニーその他の部位との取り合い部分を含む。

## 劣化事象の定義

	対象部位および劣化事象
構造耐力上 主要な部分	基礎(立ち上がり部分を含む)
	・幅○.五ミリメートル以上のひび割れ ・深さ二十ミリメートル以上の欠損 ・コンクリートの著しい劣化 ・さび汁を伴うひび割れ又は欠損(白華を含む) ・鉄筋の露出
	土台及び床組(木造又は鉄骨造の場合)
	・著しいひび割れ、劣化又は欠損

構造耐力上 主要な部分	外壁及び軒裏	
	<b>【乾式仕上げの場合】</b> ・合板、ラス網、ボード、防水紙、構造材その他の下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落 ・複数の仕上材にまたがったひび割れ又は欠損 ・金属の著しいさび又は化学的侵食 <b>【タイル仕上げ(湿式工法)の場合】</b> ・下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落 <b>【塗壁仕上げの場合】</b> ・下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落 ・仕上材の著しい浮き <b>【コンクリート打放し又は塗装仕上げの場合】</b> ・幅〇.五ミリメートル以上のひび割れ ・深さ二十ミリメートル以上の欠損 ・コンクリートの著しい劣化 ・さび汁を伴うひび割れ又は欠損(白華を含む) ・鉄筋の露出 <b>【その他の仕上げの場合】</b> ・上記仕上げの場合における劣化事象に準じるもの	
	バルコニーおよび共用廊下	
	・支持部材又は床の著しいぐらつき、ひび割れ又は劣化（鉄筋コンクリート造の場合は、さび汁、白華又は鉄筋の露出を含む）	
	共用部分に係る床及び柱・梁	
	木造又は鉄骨造	鉄筋コンクリート造
	・著しいひび割れ、傾斜、劣化又は欠損 ・床の著しい沈み・梁の著しいたわみ	・著しいひび割れ、傾斜、劣化又は欠損(さび汁、白華又は鉄筋の露出を含む)
	内壁	
	木造又は鉄骨造	鉄筋コンクリート造
	・内壁下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落 ・著しい傾斜	・幅〇.五ミリメートル以上のひび割れ ・深さ二十ミリメートル以上の欠損 ・コンクリートの著しい劣化 ・さび汁を伴うひび割れ又は欠損(白華を含む) ・鉄筋の露出
天井		
木造又は鉄骨造	鉄筋コンクリート造	
・天井下地材まで達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落	・コンクリートの著しい劣化 ・さび汁を伴うひび割れ又は欠損(白華を含む) ・鉄筋の露出	
共通		
<b>【鉄部塗装】</b> ・著しい破損、腐食、はがれ、割れ、ふくれ、変退色、失沢、チョーキング <b>【非鉄部(アルミ、ステンレス等)塗装】</b> ・著しい点食、皮膜劣化 <b>【建具金物】</b> ・著しい変形、破損、がたつき、隙間、開閉不良、腐食、劣化、割れ、変退色、金物の摩耗、建具周囲からの漏水、機能不良		
雨水の浸入を 防止する部分	外壁(開口部を含む) (注)鉄筋コンクリート造の場合は、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む。	
	・シーリング材の破断又は欠損 ・建具の周囲の隙間又は建具の著しい開閉不良	
	軒裏	
・シーリング材の破断又は欠損 ・軒裏天井の雨漏りの跡		

雨水の浸入を防止する部分	屋根
	【屋根葺材による仕上げの場合】 ・屋根葺材の著しい破損、ずれ、ひび割れ、劣化、欠損、浮き又ははがれ 【その他の仕上げの場合】 ・防水層の著しいひび割れ、劣化若しくは欠損又は水切り金物等の不具合
	バルコニー及び共用廊下 ・防水層の著しいひび割れ、劣化若しくは欠損又は水切り金物等の不具合
その他共用部分	内壁及び天井 ・雨漏りの跡
	給排水設備：給排水管、貯水槽、給排水ポンプ ・著しい変形、破損、腐食、劣化、漏水、水圧の弱化
	ガス設備：ガス管、ガス栓 ・著しい変形、破損、腐食、劣化、機能不良
	電気設備：電灯設備、配電盤類、幹線設備、避雷針設備、自家発電設備 ・著しい変形、破損、腐食、塗装のはがれ、変退色、発煙、異臭、浸水、異常な高温、機能不良
	給排気設備：給排気ダクト、換気扇、換気口 ・著しい変形、破損、腐食、劣化、機能不良
	情報通信設備：電話設備、テレビ共聴設備、インターネット設備、インターホン設備等 ・著しい破損、腐食、塗装のはがれ、変退色、機能不良
	消防設備：屋内消火栓設備、自動火災報知設備、連結送水管設備 ・著しい破損、腐食、塗装のはがれ、変退色、漏水、機能不良
	昇降機設備 ※全部交換対象外 ・著しい変形、破損、腐食、劣化、塗装のはがれ、動作不良、機能不良
	立体駐車場設備 ※全部交換対象外 ・著しい破損、腐食、塗装のはがれ、変退色、チョーキング、地下ピットの水たまり、動作不良
	外構・付属設備 ・建物と周辺基盤との相対的な沈下、浮上 ・著しいひび割れ、破損、塗装のはがれ、腐食、がたつき、変退色、チョーキング、区画線・ラインの消滅

### ⑤ 共済金額の設定 **契約概要**

建物構造別の1㎡あたり限度額を超えない範囲で、以下の金額からお決めください。

ア) 長期修繕計画書がある場合

計画書において共済期間内に予定する修繕費用の50%～100%。

イ) それ以外の場合

当組合の共済掛金モデル（以下「戸数別モデル」という。）により表示される共済掛金の範囲に、払込回数に乗じて算出した額。

### ⑥ 共済期間および共済の開始・終了時期 **契約概要** **注意喚起情報**

共済期間(年)	10年以上50年以内の1年単位で選択してください。
共済の開始	共済期間の初日の午前0時
共済の終了	共済期間の末日の午後4時

## (3) 共済掛金の決定の仕組みと払込方法等

### ① 共済掛金の決定の仕組み **契約概要**

ア) 長期修繕計画書がある場合

共済金額を払込回数で割って算出した金額から千円未満を切り捨てた額。

なお、住宅の区分および払込方法に応じ、次に掲げる金額以上とします。

集合住宅(戸数が2以上)	月払:2万円 年払:10万円
戸建住宅(戸数が1)	月払:1万円 年払:10万円

イ) それ以外の場合

下表の戸数別モデルで表示する共済掛金の範囲内でお決めください。

戸数別モデルコース

住宅形態	戸数	1契約(棟)あたりの共済掛金	
		月払	年払
集合住宅	2～6戸	2～6万円	24～72万円
	7～11戸	2～8万円	24～96万円
	12戸～	3～12万円	36～144万円
戸建住宅		1～5万円	12～60万円

② 共済掛金の払込方法 **契約概要** **注意喚起情報**

○: 選択できます。 ×: 選択できません。

払込方法	分割払		一時払 長期一括払
	月払	年払	
口座振替	○	○	×

③ 共済掛金の払込猶予期間等の取扱い **注意喚起情報**

払込期日までに共済掛金を払い込んでください。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み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。

また、ご契約を解除する場合があります。

(4) 満期返戻金、契約者配当金 **契約概要**

この共済には満期返戻金、契約者配当金はありません。

### 3. 契約締結時におけるご注意事項

(1) 告知義務 **注意喚起情報**

共済契約者または被共済者には、告知義務があり、共済代理店には告知受領権があります。告知義務とは、ご契約時に告知事項について、正確に知らせる義務のことです。

告知事項とは危険に関する重要な事項のうち、共済契約申込書等の記載事項とすることによって、当組合が告知を求めた事項になります。この項目が、事実と違っている場合、または事実を記載しなかった場合には、ご契約を解除し、共済金をお支払いできないことがあります。共済申込書の記載内容を必ずご確認ください。

(2) クーリングオフ **注意喚起情報**

共済期間が1年を超えるご契約の場合は、契約の申込み後であっても、申込みの撤回または契約の解除（以下、「クーリングオフ」といいます。）を行うことができます。お申出いただける期間は、ご契約のお申込日または本書面の受領日のいずれか遅い日からその日を含めて8日以内です。この期間内に必ず、当組合事務局あてに左下の記載事項を記した書面を郵送（8日以内の消印有効）いただくか、当社ホームページ掲載の「お問い合わせ」からご通知（8日以内の発信日有効）ください。

以下のご契約は、クーリングオフができませんので、ご注意ください。

- ・ 共済期間が1年以下の契約
- ・ 法人または社団・財団等が締結された契約
- ・ 第三者の担保に供されている契約
- ・ 営業または事業のための契約
- ・ 質権が設定された契約

クーリングオフの場合には、既にお払込みいただいた共済掛金はお返しいたします。また当組合および共済代理店はクーリングオフによる損害賠償または違約金を一切請求いたしません。

宛先	〒100-0005 東京都千代田区丸の内1-8-3丸の内トラストタワー24階 全国賃貸住宅修繕共済協同組合 クーリングオフ担当 行
記載事項	共済契約をクーリングオフします。 ① 申込者住所 : ○○○○ ② 氏名・法人名 : ○○○○ 印 ③ 連絡先電話番号 : ○○○○ ④ 申込日 : ○年○月○日 ⑤ 掛金振込日 : ○年○月○日 ⑥ 共済代理店 : ○○○○

※ホームページ経由の場合も上記記載事項の項目をお送りください。

## 4. 契約締結後におけるご注意事項

### (1) 定期検査 **注意喚起情報**

ご契約者は共済代理店(物件担当)が行う定期検査を受ける必要があります。

### (2) 通知義務等 **注意喚起情報**

ご契約後に次の事実が発生した場合には、遅滞なく共済代理店または当組合にご通知ください。ご通知がない場合、ご契約を解除し、共済金をお支払いできないことがあります。

#### 【通知事項】

- ・建物の構造または用途を変更した場合
- ・建物の所在を変更した場合
- ・建物の増築、改築、一部とりこわまたは事故による一部滅失によって延べ床面積が増加または減少した場合
- ・大規模修繕を行ったとき

通知事項に掲げる事実が発生し、次のいずれかに該当する場合には、お引受けを継続することができないため、ご契約を解除いただくか、当組合からご契約を解除します。

- ①建物の所在地が日本国外となった場合
- ②建物が賃貸に供する建物として使用されなくなった場合

ご契約後、次の事実が発生する場合には、ご契約内容の変更等が必要となります。直ちに共済代理店または当組合にご通知ください。

- ①建物を売却、譲渡する場合
- ②共済契約証書記載の住所を変更した場合

### (3) 掛金の見直し **契約概要**

掛金の変更は、毎年の契約応当日に変更することができます。

なお、減額の場合は、現在の共済掛金に設定後、5年経過後から可能です。

### (4) 解約返れい金 **契約概要** **注意喚起情報**

ご契約を解約する場合は、共済代理店または当組合に速やかにお申出ください。

解約返れい金はありません。

## 5. その他ご留意いただきたいこと

### (1) 共済代理店の権限 **注意喚起情報**

共済代理店は、当組合との委託契約に基づき、共済契約の締結、契約の管理業務等の代理業務を行っています。したがって、共済代理店にお申込みいただき有効に成立したご契約は、当組合と直接契約されたものとなります。

### (2) 個人情報の取扱いについて **注意喚起情報**

この共済契約に関する個人情報は、当組合がこの共済引受の審査および履行のために利用するほか、当組合および関連会社がこの共済契約以外の商品・サービスのご案内・ご提供や共済引受の審査および共済契約の履行のために利用したり、提携先・委託先等の商品サービスのご案内のために利用することがあります(商品やサービスには変更や追加が生じることがあります)。ただし、保険医療等の特別な非公開情報(センシティブ情報)の利用目的は、中小企業等協同組合法施行規則等に従い、業務の適切な運営の確保その他必要と認められる範囲に限定します。この共済契約に関する個人情報の利用目的の達成に必要な範囲内で、業務提携先(共済代理店を含む)、医療機関、共済金の請求・支払いに関する関係先等に提供することがあります。

### (3) 継続契約について

当組合が、普通共済約款、特約、共済掛金料率等を改定した場合、改定日以降を始期日とする継続契約には、その始期日における普通共済約款、特約、共済掛金料率が適用されます。そのため、継続契約の補償内容や共済掛金が継続前の共済契約と異なることや、契約を継続できないことがあります。あらかじめご了承ください。

### (4) 共済金請求事由が発生した場合

共済金の請求に係る工事を行うときは、あらかじめ定期検査を行う共済代理店にお問い合わせください。請求のために必要な書類をご案内します。

共済に関するお問い合わせ・ご相談・ご意見  
共済代理店または下記までご連絡ください。

#### 全国賃貸住宅修繕共済協同組合

Tel 03-6275-6707

受付時間: 午前9時~午後5時  
(土日祝日、年末年始を除く)

E-Mail: shuzen\_kyosai@pbn.jp

#### 紛争解決機関

当組合との間で問題を解決できない場合は、次の外部機関において紛争解決の申立てを行うことができます。

- ・各地の消費生活センター
- ・日本弁護士連合会または各地弁護士会の仲裁センター
- ・独立行政法人 国民生活センター

## お問い合わせ

全国賃貸住宅修繕共済協同組合

Tel 03-6275-6707

Fax 03-6665-0566

[受付時間] 平日9:00~17:00

〒100-0005

東京都千代田区丸の内1-8-3

丸の内トラストタワー 本館24階



[ホームページ]

<https://shuzen-kyosai.jp>

修繕共済



## 本件に関するお問い合わせ

募集代理店