

三大疾病など「もしもの時」に住宅売却損を補償する新型保険を共同開発 全戸に無料で付保した分譲マンション第1号を新春発売

伊藤忠都市開発株式会社(以下「当社」)は、伊藤忠グループの保険関連会社及びエース損害保険株式会社(以下「エース保険」)とともに、マンション購入者が将来一定の事由でそのマンションを売却した際の損失額を補償する日本初の新型保険「住宅売却損害補償保険(住宅購入者補償特約付き普通傷害保険)」を共同開発しました。当社は、この保険を全戸に無料付保した分譲マンション第1号をさいたま新都心で1月より発売いたします。(物件名「イトーピア エフィールさいたま新都心」)

1. 保険開発の背景

住宅購入を検討する際の最大の不安は「将来、病気等の理由で住宅ローンの返済が重荷となり、家を手放すにも買値では売れない」事態に陥る恐怖です。特に三大疾病(がん、脳卒中、急性心筋梗塞)に照準を当て金融機関が昨年から次々投入している「疾病補償付き住宅ローン」が不安解消ニーズと捉え好評を博している事実はその証と言えるでしょう。当社は3年前からこのニーズに着目し、購入者に安心を提供しマンションの付加価値が高まる新しい保険をご提供できるよう、伊藤忠商事保険部門の事業会社であるI&Tリスクソリューションズ株式会社の協力を得、フランスにおける売却損保険の分野で実績あるエース保険と提携し「住宅売却損害補償保険」を共同開発して参りました。

2. 「住宅売却損害補償保険」の概略

(1) 適用事由

マンション購入者が購入後**10年間**居住している間に「三大疾病(がんと診断、または脳卒中・急性心筋梗塞で連続5日以上入院)」または「ケガによる重度後遺障害」により、住宅ローン返済を3ヶ月以上連続で滞納した末にそのマンションを売却した場合に適用されます。年齢制限はありません。

(2) 売却損の補償額

以下で算出される金額を売却損と規定し補償します。

$$\text{購入価格} - (\text{売却価格} + \text{購入・売却時の諸費用}^*) = \text{売却損} = \text{補償額}^{**}$$

* 取得時の登録免許税・登記費用・取得税・印紙税、売却時の仲介手数料・印紙税など(譲渡損失税控除の算式に準拠)

** 共有の場合は売却損に被保険者の持分割合を乗じた額を補償額といたします。

但し、購入価格の**20%**もしくは**1,000万円**の低い方を補償限度額とします。次ページの例示をご参照ください

3. 特筆すべき特徴

(1) マンション購入者の保険料負担なし

金融機関が提供している疾病補償付き住宅ローンは、通常の住宅ローンに金利が上乘せされるなど、実質的には顧客が医療保険料を100万円以上負担する「金融機関と保険会社による融資と保険のセット商品」となっていますが、「住宅売却損害補償保険」は当社が保険料を負担し、マンション購入者は費用を負担することなく、保険の安心を享受できることが最大の違いです。当社は加入時に10年分を全額払いすることで保険料を圧縮するほか、顧客に鮮烈にアピールする補償を付加することによりマンション販売を加速、販売広告経費を減少させることで、価格転嫁せず導入が実現しました。

(2)伊藤忠のグローバルな総合力を発揮

不動産業界他社にない商社系の総合力を発揮し新型保険を開発しましたが、将来発生する保険適用者の「売却活動と保険金請求」を円滑に支援する体制も伊藤忠グループ2社で共同構築しております。

- ・住宅売却活動支援 : (株)センチュリー21・ジャパン (不動産流通大手FC、全国加盟店729店)
- ・保険関連業務支援 : I&Tリスクソリューション(株) (保険ブローカー 日本最大手)

両社が構築した支援体制により、マンション購入者は本保険活用時に高い利便性を享受することができます。また、本保険が全国の新築・中古住宅販売業界で普及するに従い、両社の業容拡大・波及効果が十分期待でき、伊藤忠グループのシナジーをリテールで発揮した象徴的なビジネスモデルとして成長させていく所存です。

以上

エース保険について

エース保険は、斬新な発想とエース・グループのグローバルなネットワークをもとに、個人から法人まで幅広く革新的な損害保険商品を提供しています。日本市場では前身企業を含め、85年以上におよぶ外資系損害保険会社として最長の歴史を誇ります。

2000年、生損保業界で初めてISO9001認証(認証範囲:損害サービス部門)を取得、米国格付機関スタンダード&プアーズ社からは、保険財務力およびカウンターパーティーともに「A-」(2006年7月現在)の評価を受けています。また、資本金は74億円、ソルベンシー・マージン比率は977.0%です(2006年3月31日現在)。

エース保険はエース・リミテッドの100%子会社であり、エース・グループの一員です。エース・グループは、保険・再保険分野で世界有数のグローバル・プレーヤーとして、世界50カ国以上で事業を展開し、約9,000名の従業員を擁します。1999年7月、エース・リミテッドがシグナ・コーポレーションの損害保険事業部門を買収したことに伴い、日本では同年10月、シグナ傷害火災保険株式会社から「エース損害保険株式会社」に社名変更しました。