

全 住 協 第70号
平成29年6月22日

会 員 各 位

一般社団法人 全国住宅産業協会
政策委員長 花 沢 仁

「既存住宅購入・リフォーム工事一体型『提携』ローン」に係る
割賦販売法における取扱いについて

拝啓 時下ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

さて、国土交通省から、下記のとおり周知依頼がありましたのでお知らせします。

つきましては、宅建業者がリフォーム事業者・金融機関と提携して「既存住宅購入＋リフォーム一体型提携ローン」を活用する場合は、別紙の一体型提携ローンに係る割賦販売法における取扱いを参照の上、既存住宅の売買契約、リフォーム工事請負契約に際して双方の契約書に盛り込むべき要件を十分ご留意いただきまして、ご対応くださいますようお願い申し上げます。

敬 具

◎お問合せ (一社)全国住宅産業協会 事務局
TEL 03-3511-0611 嘉屋本(かやもと)、澁田

国住生第147号
平成29年6月12日

一般社団法人 全国住宅産業協会 会長 殿

国土交通省住宅局 住宅生産課長

「既存住宅購入・リフォーム工事一体型『提携』ローン」に係る
割賦販売法における取扱いについて(お知らせ)

平成20年に行われた割賦販売法の改正により、個別信用購入あっせんについて登録制が導入されるとともに、原則、全ての商品・役務の販売・提供に係る取引が規制対象とされており、リフォーム工事に係るローン契約についても、当該リフォーム工事に係る請負契約との間に、金利優遇等の「密接な牽連性」が存在する場合は、割賦販売法の対象になると解されています。

この点、近年、既存住宅の購入とリフォーム工事とを一体的に行う取引事例が増加しているところ、このような取引事例において利用が見込まれる「既存住宅購入・リフォーム工事一体型『提携』ローン」(以下「一体型提携ローン」という。)については、「不動産を販売する契約に係る個別信用購入あっせん」が割賦販売法の適用除外とされていること等との関係上、同法における取扱いが必ずしも明確ではありませんでした。

このため、今般、提携ローンを利用して既存住宅の購入とリフォーム工事とを一体的に行う場合に、その既存住宅の売買契約及びリフォーム工事請負契約について、いかなる要件を満たせば、当該リフォーム工事請負契約を「不動産を販売する契約」に含めて取り扱うことができるか等、一体型提携ローンに係る割賦販売法における取扱いを別紙のとおり整理しましたので、お知らせします。

なお、本通知の内容については、関係省庁とも協議済みですので、念のため申し添えます。

貴職におかれましては、貴団体会員に対しても本通知の周知方お願いします。

一体型提携ローンに係る割賦販売法における取扱い

既存住宅の購入とリフォーム工事を一体的に行うケースにおいて、当該既存住宅の売買契約及びリフォーム工事請負契約がそれぞれ以下の要件すべてを満たす場合には、当該リフォーム工事請負契約は、割賦販売法の適用上、「不動産を販売する契約」に含まれるものと解して差し支えない。その結果、一体型提携ローンについては、割賦販売法第35条の3の60第2項第6号に該当し、同法の適用が除外されることとなる。ただし、一体性確保の趣旨に反する事項を当該売買契約又は当該請負契約に盛り込んだ場合には、割賦販売法第35条の3の60第2項第6号に該当せず、同法の適用が除外されない。

なお、以下の要件すべてを満たす既存住宅の売買契約及びリフォーム工事請負契約をそれぞれ「一体型売買契約」及び「一体型請負契約」と呼ぶ。

1. 既存住宅の売買契約について

リフォーム工事請負契約との一体性確保のために、以下①から⑥までの要件すべてが売買契約書に盛り込まれていることが必要となる。

- ①買主が一体型請負契約に基づくリフォーム工事を行うことを前提に売買するものであること
- ②一体型提携ローンの融資承認取得期日までに一体型請負契約を締結することを当該売買契約の効力発生条件とすること
※この要件を踏まえると、実務の流れでは、売買契約締結日から融資承認取得期日までの間に一体型請負契約を締結することとなる
- ③目的物の所有権移転の時期を一体型請負契約に基づくリフォーム工事の完了時（注文者及び請負人が署名・押印した工事完了確認書（※）が注文者に交付された時）とすること
※「工事完了確認書」とは、リフォーム工事が請負契約どおり行われているか等について注文者（既存住宅の買主）が現地で工事の完了を確認し、注文者及び請負人が署名・押印する書類をいう
- ④リフォーム工事完了後に所有権移転登記を行うこと（※）
※必要に応じて所有権移転「仮登記」により買主の権利を保全すること
- ⑤一体型請負契約が解除されるなど、リフォーム工事が完了しない場合（工事完了確認書が交付されない場合）は、当該売買契約も当然に解除されること
- ⑥目的物の所有権移転前にリフォーム工事を行うことについて、売主が承諾を与えること及び当該承諾と同時に目的物の占有権の移転（鍵の受渡しなど）を行うこと

2. リフォーム工事請負契約について

売買契約との一体性確保のために、以下①から④までの要件すべてが請負契約書に盛り込まれていることが必要となる。

- ①一体型売買契約の締結を前提に当該契約に基づく所有権移転に必要となるリフォーム工事を行うものであること
- ②一体型売買契約が解除されるなど、目的物の所有権が移転されない場合は、当該請負契約も当然に解除されること
- ③リフォーム工事に着手する前に、当該リフォーム工事の注文者（一体型売買契約の買主）は、一体型売買契約の売主から、当該リフォーム工事を行うことに対する承諾を得ること
- ④リフォーム工事は、工事作業の終了後、工事完了確認書を作成し、注文者及び請負人が署名・押印した上で、注文者に交付されることをもって完了することとする

既存住宅の「購入+リフォーム一体型提携ローン」について

既存住宅の購入とリフォームとが一体的に行われ、所定の要件を満たす場合は、割賦販売法の規定にかかわらず、「購入+リフォーム一体型提携ローン」を提供・活用できます。

※売買契約とリフォーム契約との一体性が両契約書上確保されていることが必要です。
 要件の詳細については国土交通省の通知を参照して下さい。
 ※なお、当該通知の要件を満たす売買契約及びリフォーム契約をそれぞれ「一体型売買契約」「一体型請負契約」と呼びます。

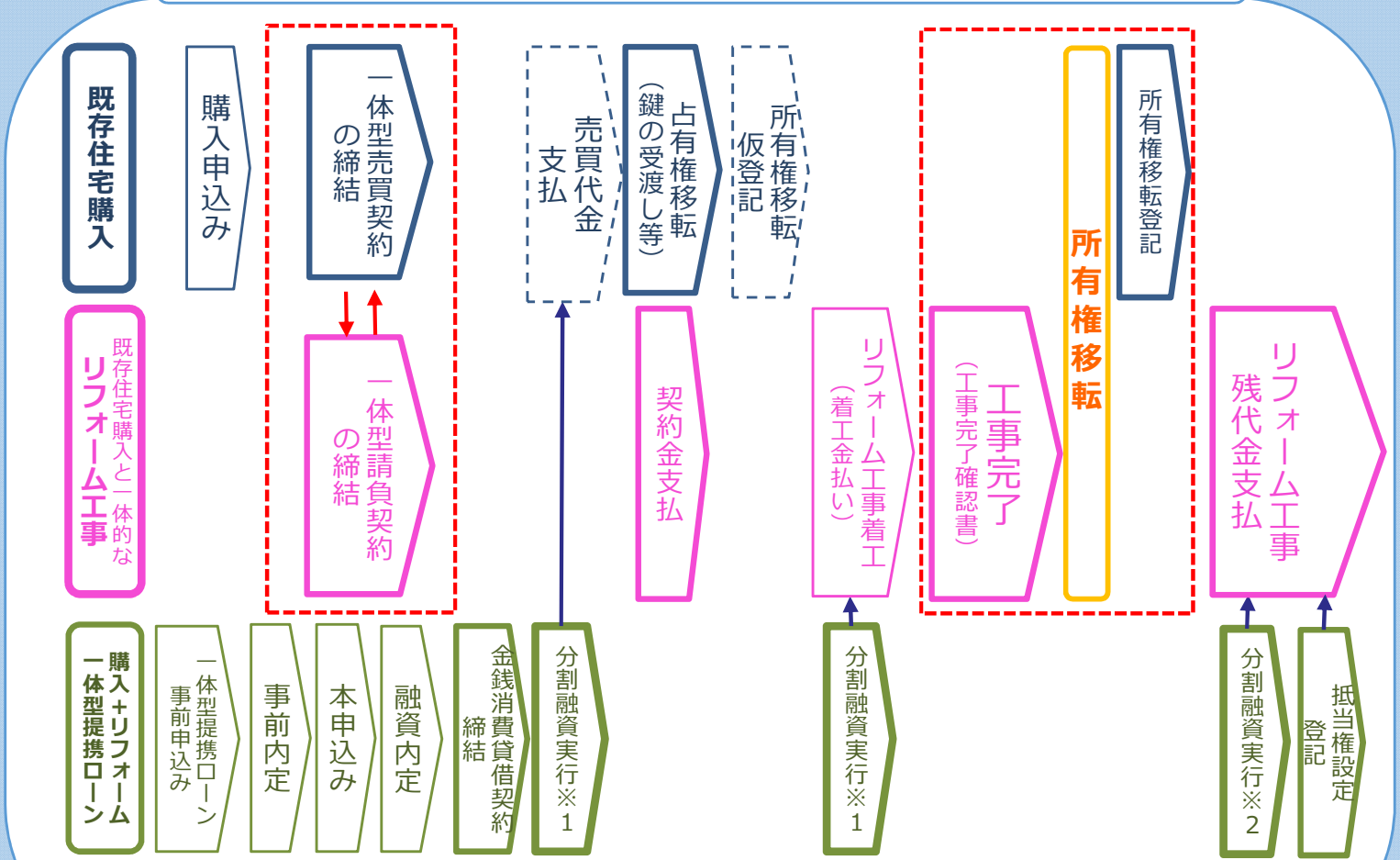
<売買契約上の主な要件>

- 買主がリフォーム工事を行うことを前提に売買するものであること
- リフォーム契約を締結することを当該売買契約の効力発生条件とすること
- 目的物の所有権移転の時期をリフォーム工事完了時とすること
- リフォーム契約が解除されるなど、リフォーム工事が完了しない場合には売買契約も解除されること

<リフォーム工事請負契約上の主な要件>

- 売買契約の締結を前提に当該契約に基づく所有権移転に必要となるリフォーム工事を行うものであること
- 売買契約が解除されるなど、目的物の所有権が移転されない場合にはリフォーム契約も解除されること

一体型提携ローンを活用する場合のフロー（イメージ）



(注) 分割融資実行※1については、いわゆる「つなぎ融資」を活用し、一体型提携ローンについては分割融資※2で実行することも可。