

平成29年
4月3日

契約書・書式集と コールセンターが 全面リニューアル！



契約書・書式集リニューアルについて

ラビーネットのリリースに関連して、現在公開中の契約書・書式集が全面リニューアルされます。今回のリニューアルに際してのコンセプトとして、国土交通省ガイドライン(宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方)・国土交通省「賃貸住宅標準契約書」に完全準拠しています。また、「分かれ」取引時においても、本契約書を選択できるスタンダードな書式としての認知向上を目指しました。

契約書は、取引する不動産の種類や取引内容、取引当事者によって細かく分類しています。売買編は28書式、賃貸編は17書式を準備予定しています(2017年2月検討現在)。書式データは法令等の改正等に合わせ随時修正・最新版に更新していきます。



▲ダウンロードページ(現在作成中のため、イメージになります)

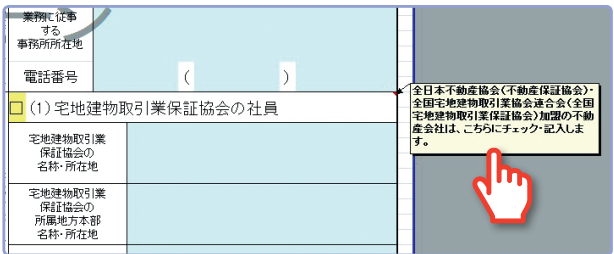
他にも、媒介契約書や不動産の取引に関連する書式のバリエーションも併せて準備していきます。

操作性の向上

- 多くの文言を書き込めるよう、記入枠を大幅に拡大
- (エクセル版)直感的に操作できるよう、画面をカラーで色分け(印刷は白黒)、書式の作成方法や調査手法について適宜コメント(注釈)を挿入
- (エクセル版)重要事項説明書・契約書の書式ごとに1シートごとに集約。一度にまとめた印刷が可能

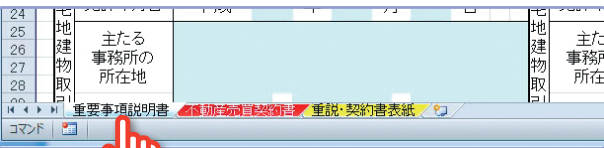


▲直感的に操作できるよう、画面をカラーで色分け



▲作成方法や調査手法について適宜コメント(注釈)を挿入

▼契約に必要な、契約書・重要事項説明書・関係書式を1ファイルに集約



5. 都市計画法、建築基準法等の法令に基づく制限の概要	
(1) 都市計画法に基づく制限	
1. 区域区分の説明	
① 都市計画区域	
i) 市街化区域	
すでに市街地を形成している区域および今後10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域とされ、用途地域が定められます。建築物の建築は原則として可能です。建築できる建築物の具体的な用途等は、定められた用途地域により建築基準法等で規制されます。	
ii) 市街化調整区域	
市街化を抑制すべき区域とされており、原則として一般住宅は建築することができません。また、開発行為も原則として許可されず、用途地域も定められています。ただし、例外的に開発許可をする場合には、建ぺい率、建築物の高さ、壁面の位置等についての制限を指定されることがあります。	
iii) 非線引き区域(いわゆる白地地域)	
市街化区域と市街化調整区域のいずれにも区分されていない(区域区分が定められていない)都市計画区域です。	
② 準都市計画区域	
都市計画区域外の区域のうち、相当数の住居その他の建築物の建築またはその敷地の造成が現に行われ、または行われると見込まれる一定の地域で、そのまま土地利用を放置すれば将来における都市の整備、開発、保全に支障が生じる恐れがあると認められる区域です。用途地域や風致地区等の土地利用の整序のために必要な都市計画を定めることができる区域です。	
③ 都市計画区域外・準都市計画区域外	
都市計画区域・準都市計画区域以外の区域です。	
2. 開発行為にかかる場合	
① 市街化区域	
本物件は土地面積が1,000㎡(三大都市圏の一定の市街化区域は500㎡)を超えるため、建築物の建築等を目的として土地の区画形質の変更を行う場合には、都道府県知事等から都市計画法第29条に定める開発行為の許可を得る必要があります。	
② 非線引き区域	
本物件は土地面積が3,000㎡を超えるため、建築物の建築等を目的として土地の区画形質の変更を行う場合には、都道府県知事等から都市計画法第29条に定める開発行為の許可を得る必要があります。	

▲不動産売買契約書類 記載マニュアル

作成時の 利便性の向上

- 保証協会(含全宅連系)・供託所法務局データの全国版を提供
- 取引時に必要な関係書式もあわせてシートに連結(格納)
- 各地域の独自ルールにもきめ細かい対応と書式準備
- 文言テキストデータを収録(別添「不動産売買契約書類 記載マニュアル」)
- 取引関連書式も順次バージョンアップ

※画像は制作中のファイルになります。仕様が変更になることもあります。
※原則として、マイクロソフトオフィス2010版で作成しています。

操作に関するコールセンターの設置

契約書の作成時、エクセル、ワードの操作方法でご不明な点や、簡単なパソコンの操作方法をご案内するコールセンターを設置いたします。

TEL: 03-5761-4441

《コールセンター開設曜日・時間》
月・火・木・金 10時～16時 (年末年始・GW期間・お盆時期を除く)



『記載マニュアル』とは
不動産売買契約書類を作成する際に、重要事項説明書や売買契約書の特約をどのように記載するかについて、最新の法令等に基づいて基本的な文例をまとめたものです。

